

Stadtratssitzung vom 17. November 2022

Bericht Nr. 21/2022

Ortsplanungsrevision. Genehmigung

Revision der baurechtlichen Grundordnung

Vorbemerkungen

Die Ortsplanungsrevision (OPR) ist für die Stadt Thun aus verschiedenen Gründen ein entscheidendes Geschäft. Sie betrifft alle Thunerinnen und Thuner heute und in Zukunft. Es werden Grundlagen für die qualitative bauliche Entwicklung Thuns in den kommenden Jahren geschaffen. Die OPR adressiert wichtige aktuelle Themen. Sie liefert Antworten auf die Herausforderungen der qualitativen Innenentwicklung, des Klimaschutzes, des Stadtklimas, des Energieverbrauchs, einer umweltfreundlichen Mobilität und einer hochwertigen Durchgrünung. Gleichzeitig stellt die OPR sicher, dass Thun seine Identität und seine vielfältigen Qualitäten erhalten kann, und trägt damit auch den unterschiedlichen Lebenswelten der Thuner Quartiere Rechnung. Mit der OPR werden alle, die baulich etwas verändern und entwickeln möchten, zeitnah einen konkreten und wichtigen Beitrag an eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadt Thun leisten.

Die OPR basiert auf einer breit angelegten, vielfältig ausgestalteten und wiederkehrenden Beteiligung der Bevölkerung. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass je nach Blickwinkel gewisse Regelungen weiter diskutiert und angepasst werden könnten oder auf einzelne Bestimmungen auch verzichtet werden könnte. Er ist aber überzeugt, mit vorliegender Vorlage eine thunspezifische Lösung zu präsentieren, und erachtet es als wichtig, diese Grundlage nun zeitnah in die Umsetzung zu bringen, damit sie auch die entsprechend positive Wirkung entfalten kann. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, die Vorlage, die gegenüber der öffentlichen Auflage die im Folgenden und in den Beilagen aufgeführten Änderungen enthält, zu verabschieden.

1. Das Wichtigste in Kürze

Die inhaltlichen Arbeiten zur OPR wurden 2015 gestartet. Mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, wird die Grundlage für eine qualitative Weiterentwicklung der Stadt Thun gelegt. Ein erster wichtiger Meilenstein konnte Ende 2018 mit der Verabschiedung des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 erreicht werden. Anschliessend startete die inhaltliche Erarbeitung der neuen baurechtlichen Grundordnung. Nach der öffentlichen Mitwirkung, der Vorprüfung durch den Kanton, der öffentlichen Auflage und der Durchführung der Einspracheverhandlungen zur neuen baurechtlichen Grundordnung legt der Gemeinderat dem Stadtrat das Geschäft nun zur Beschlussfassung vor. Der Antrag enthält verschiedene Änderungen gegenüber den Auflagedokumenten.

2. Ausgangslage

2.1 Handlungsbedarf

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun stammt aus dem Jahr 2002. Die vielfältigen Ansprüche an den begrenzten Siedlungsraum und an eine sich nach innen entwickelnde Stadt sind in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen. Dies erfordert eine sorgfältige Auseinandersetzung mit zahlreichen Themen und eine Abwägung der einzelnen Interessen, um möglichst viele Mehrwerte für die Öffentlichkeit und damit die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Thun zu generieren, ohne dabei die bestehenden Qualitäten zu schmälern. Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun musste deshalb umfassend überarbeitet (Revision der Ortsplanung), aktualisiert und auf die veränderten übergeordneten Vorgaben abgestimmt werden (neues Raumplanungsgesetz, neuer Kantonaler Richtplan und Baugesetz, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV], See- und Flussufergesetz [SFG] u. a. m.).

2.2 Prozess

Mit Beschluss Nr. 68 vom 17. September 2015 bewilligte der Stadtrat von Thun einstimmig einen Verpflichtungskredit von 3'350'000 Franken für die Bearbeitung der OPR. In einer ersten Phase wurden basierend auf umfangreichen räumlichen und qualitativen Analysen sowie diversen Beteiligungsprozessen das STEK 2035 sowie das Gesamtverkehrskonzept GVK 2035 erarbeitet, die der Gemeinderat Ende 2018 verabschiedete. Das STEK 2035 bildet die Grundlage für eine qualitätsvolle Innenentwicklung der Stadt Thun und formuliert Ziele und Strategien für die Überarbeitung von Baureglement und Zonenplan wie auch für die von der OPR losgelöste Entwicklung spezifischer Areale. Das GVK 2035 zeigt auf, wie die Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt werden soll.

Basierend auf dem STEK 2035 wurden in einer zweiten Phase der OPR Baureglement und Zonenplan gesamthaft überarbeitet und 2019/2020 zur öffentlichen Mitwirkung, 2020/2021 zur Vorprüfung beim Kanton und im März 2022 zur öffentlichen Auflage gebracht. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 66 Einsprachen eingegangen. Basierend auf der Analyse der Einsprachepunkte und den Ergebnissen der Einspracheverhandlungen beantragt der Gemeinderat verschiedene Änderungen an den Unterlagen der baurechtlichen Grundordnung gegenüber dem Stand öffentliche Auflage vom 7. Februar 2022. Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Stadtrat werden die Unterlagen entsprechend überarbeitet und ein zweites Mal öffentlich aufgelegt, bevor sie dem Kanton voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 zur Genehmigung eingereicht werden.

2.3 Beteiligung der Bevölkerung

Die OPR betrifft ausnahmslos alle Thunerinnen und Thuner. Der Einbezug der Bevölkerung spielte deshalb von Beginn an eine wichtige Rolle. Es wurden vielfältige Möglichkeiten zur Beteiligung geboten, welche die Bevölkerung rege nutzte (vgl. ortsplanungsrevisionthun.ch/partizipation). In der ersten Phase konnte die Bevölkerung über öffentliche Veranstaltungen, Ausstellungen, Fragebögen, Stadtspaziergänge und weitere Anlässe am Prozess mitwirken und Ideen einbringen. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde die Bevölkerung mittels Ausstellung der Planungsgrundlagen und OPR-Zeitungen sowie an öffentlichen Anlässen über die geplanten Veränderungen

informiert. An mehreren Veranstaltungen konnten Anliegen diskutiert und Fragen geklärt werden. Darüber hinaus fanden über den ganzen Bearbeitungsprozess hinweg zielgruppenspezifische Anlässe und Möglichkeiten zum Austausch statt (bspw. Anlässe mit dem Architekturforum Thun, Informationen an Versammlungen der Quartierleiste, diverser Parteien und Organisationen u. a. m.).

2.4 Ziele der Ortsplanungsrevision

Mit der nun vorliegenden OPR sollen die bestehenden Qualitäten im Siedlungs- und Landschaftsraum bewahrt und gestärkt sowie gleichzeitig die Grundlagen für attraktive Wohnangebote und Arbeitsplätze geschaffen werden. Dabei soll Thun seine Identität, seine historischen und landschaftlichen Besonderheiten wie auch die hohe Lebensqualität nicht nur bewahren, sondern stärken. Die neue baurechtliche Grundordnung ist Basis für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Innerhalb der Regelbauzone schafft sie Entwicklungsmöglichkeiten für Bauwillige, während massgeschneiderte Planungsverfahren in Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen zur Realisierung quartierverträglicher Bauprojekte beitragen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Realisierung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnungsangebots für alle Zielgruppen und Bevölkerungsschichten und zur Schaffung von neuem Arbeitsraum geleistet und der Wohn- und Wirtschaftsstandort Thun gestärkt. Die qualitätsvolle Innenentwicklung beinhaltet auch einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen und adressiert mit der Stärkung der Landschaft und der Grünraumstrukturen die stadtklimatischen Herausforderungen von heute und morgen. Der OPR liegt eine sorgfältige Abstimmung der Siedlungs- und der verkehrlichen Entwicklung zugrunde, und sie verankert Massnahmen für funktions- und umweltgerechte Verkehrslösungen.

3. Verhältnis zu Strategie Stadtentwicklung, Stadtentwicklungskonzept, Gesamtverkehrskonzept, Wohnstrategie und Legislaturzielen

Die nun vorliegende OPR leistet einen bedeutenden Beitrag an die Zielerreichung diverser Strategien und Ziele des Gemeinderates. Besonders zu erwähnen sind:

Strategie Stadtentwicklung

- 2 Attraktives Wohnen fördern
- 3 Wirtschaftsstandort und Wertschöpfung stärken
- 4 Touristisches Angebot stärken
- 5 Innenstadt lebendig erhalten
- 6 Stadt nach innen entwickeln und erneuern
- 7 Natur und Landschaft nachhaltig fördern
- 8 Städtische Mobilität effizient und umweltfreundlich bewältigen
- 9 Städtischen Energiebedarf umweltfreundliche decken
- 10 Bildungsangebot weiterentwickeln
- 12 Räume für Bewegung und Sport anbieten
- 13 Stadt in der Agglomeration stärken
- 14 Finanziellen Spielraum nachhaltig verbessern

Stadtentwicklungskonzept STEK 2035

Strategie Wohnen

- Belebende Durchmischung

- Quartierspezifische Entwicklung
- Strategie Arbeiten
 - Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitsgebiete
 - Flächen für spezifische Nutzungen
- Strategie Mischgebiete/Zentren
 - Zentrumsnutzungen diversifizieren
 - Zentrumscharakter schärfen
 - Bauliche Akzente
- Strategie Landschaft/Freiräume
 - Freiraum im Siedlungsgebiet
 - Freiraum für Natur schaffen
- Strategie Stadtraum/Mobilität
 - Stadtraum – Aufenthaltsqualität gestalten
 - Bedeutungsplan Strassen- und Stadtraum
 - Bioklimatische Wirkung
 - Verträgliche Lenkung des motorisierten Individualverkehrs

Gesamtverkehrskonzept GVK 2035

- Mehrverkehr primär über ÖV, Fuss- und Veloverkehr abwickeln
- Strassenverkehr verflüssigen und Innenstadt entlasten
- Quartierstrassen beruhigen und Velohaupttroutennetz schaffen

Wohnstrategie 2030

- 1 Wohnraumpotential in der OPR konkretisieren
- 2 Arealentwicklungen aktiv steuern und innovative Lösungen fördern
- 4 Erneuerung und Stärkung Wohnbaugenossenschaften
- 6 Familien stärken
- 7 Urbanes Wohnen fördern
- 8 Wohnraum für ältere Menschen schaffen
- 9 Steuerkraft stärken
- 10 Soziale Durchmischung fördern

Legislaturziele 2019–2022

- 1 Thun hat das Angebot als Wohnstadt optimiert
- 3 Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort hat sich verbessert
- 4 Die Innenstadt ist als Zentrum und Begegnungsort attraktiver
- 5 Aussenräume und Lebensräume sind aufgewertet

4. Revision der Baurechtlichen Grundordnung (Planungsinstrumente, vgl. Beilage 1)

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus den folgenden Planungsinstrumenten:

Baureglement

Im Baureglement legt die Stadt Thun die Bau-, Nutzungs-, Schutz- und Gestaltungsbestimmungen grundeigentümerverbindlich fest. Das Baureglement von 2002 wurde umfassend überarbeitet, wo nötig ergänzt, auf übergeordnete Bestimmungen angepasst, und wo möglich wurden Regelungen vereinfacht. Nebst den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen und den Erfahrungen aus der

Anwendung des Baureglements 2002 bildete das STEK 2035 eine wichtige Basis für die Überarbeitung des Baureglements.

In Kapitel 11 des Erläuterungsberichts zur OPR (Stand Auflage) werden die wichtigsten inhaltlichen Änderungen am Baureglement erläutert. Besonders zu erwähnen sind diejenigen Änderungen, die zum Ziel haben, eine qualitative, verträgliche Innenentwicklung zu fördern:

- Ergänzungen und Präzisierungen zu den Grundsätzen des Bauens, der Qualität der Aussenraumgestaltung und der öffentlichen Räume,
- neue Bestimmungen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie zur Stärkung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet,
- Verankerung eines Grundsatzes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus,
- Verankerung von Vorgaben zur Energieeffizienz und zur Mobilität in den Regelbauzonen und in besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO) zur Sicherstellung einer möglichst erneuerbaren und lokalen Energieversorgung und nachhaltiger Mobilitätsformen,
- Ersatz der Attikaregelung durch ein zusätzliches Vollgeschoss,
- Einführung der Grünflächenziffer zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung,
- Einführung des Arealbonus als Anreiz zur qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen und
- Einführung der Strassenraumzone zur Stärkung der Qualitäten im öffentlichen Raum.

Das Kapitel 3 des Baureglements, «Qualitätssicherung», wurde grundlegend überarbeitet, die Möglichkeiten der Stadt Thun zur Sicherung einer qualitativvollen Innenentwicklung präzisiert und die Aufgaben und Zuständigkeiten des Fachbeirats Stadtbild (heute Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung) im Detail geregelt. Die Landschaftsschon-, Landschaftsschutz- und Landschaftsentwicklungsgebiete wurden überprüft und zwei neue Schutzgebiete ausgeschieden. Der Baumschutz wird durch den entsprechenden überarbeiteten Artikel gestärkt. Die Bestimmungen jener Zonen für öffentlichen Nutzungen ZÖN, die der mittel- bis langfristigen Schulraumsicherung dienen, sowie die Bestimmungen zu ausgewählten ZPP wurden aktualisiert und neue ZPP für Gebiete mit hohem Entwicklungspotential formuliert (vgl. Erläuterungsbericht, Stand Auflage, Kapitel 11.6 und 11.7).

Die Verordnung vom 1. August 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) machte zahlreiche Anpassungen von Begrifflichkeiten notwendig. Zudem ermöglichte sie die Aufhebung der Ausnützungsziffer und die Einführung der Grünflächenziffer (vgl. Erläuterungsbericht, Stand Auflage, Kapitel 10). Gleichzeitig mussten die Bestimmungen zum Gewässerschutz, zum Waldschutz, zu den inventarisierten Objekten und zu den Naturgefahren sowie der Baulinienkaster auf die übergeordneten Vorgaben angepasst werden.

Zonenplan I, Bauzonenplan

Der Bauzonenplan regelt parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich, wo der Boden wie genutzt werden kann. Dabei wird das Stadtgebiet eingeteilt in Bauzone und Nichtbauzone. Die Bauzone wird unterteilt nach Nutzungsart (Wohnen, Wohnen/Arbeiten, Arbeiten) und scheidet für bestimmte Gebiete Zonen mit besonderen Bestimmungen aus (z. B. ZPP, ZÖN oder Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF). Die Bauzonen können zudem von weiteren Bestimmungen (bspw. Schutzgebiete wie Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete) überlagert werden. Damit werden die Anforderungen an eine Entwicklung in diesen Gebieten weiter präzisiert.

Für die Überarbeitung des Bauzonenplans bildeten das STEK 2035 mit den gebietsspezifischen Entwicklungspotentialen und -dynamiken sowie die Analyse der heutigen Qualitäten der einzelnen

Gebiete eine wichtige Basis. Detaillierte Ausführungen zur Überarbeitung des Bauzonenplans finden sich im Erläuterungsbericht, Stand Auflage, in Kapitel 12.

Zonenplan II, Schutzzonenplan

Der Schutzzonenplan bildet sowohl grundeigentümerverbindliche wie auch behördenverbindliche Festlegungen ab. Abgestimmt auf das STEK 2035 sowie die übergeordnete Gesetzgebung legt er die Elemente des Baumschutzes, die Naturgefareengebiete, die Gewässerräume und weitere Natur- und Kulturobjekte fest. Weitere Ausführungen zu den im Schutzzonenplan enthaltenen Themen finden sich im Erläuterungsbericht, Stand Auflage, in den Kapiteln 10.1, 10.3, 10.4 und 11.9.

Baulinienkataster

Im Rahmen der OPR wurden die bestehenden Baulinienpläne überprüft mit dem Ziel, diese in einen digitalen Baulinienkataster zu überführen. Gründe für das Beibehalten von Baulinien sind die Raumsicherung für den Strassenausbau gemäss den Kriterien des GVK 2035 und die langfristige Sicherung städtebaulicher Strukturen. Weitere Ausführungen zur Überprüfung der Baulinienpläne finden sich im Erläuterungsbericht, Stand Auflage, im Kapitel 10.5.

Waldfeststellungsverfahren

Im Rahmen der OPR wurde die Ausdehnung der Waldfläche geprüft und die Waldgrenze nach Artikel 10 Absatz 2 Kantonales Waldgesetz (KWaG) festgestellt. Die bestehenden Wald-Baulinien wurden in den digitalen Baulinienkataster überführt. Weitere Ausführungen zur Überführung der Wald-Baulinien und zur Überprüfung und Anpassung der Waldgrenzen finden sich im Erläuterungsbericht, Stand Auflage, im Kapitel 10.2.

Plan der Gebiete mit Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach See- und Flussufergesetz (SFG)

Im Rahmen der OPR werden für Gebiete, für welche keine Uferschutzplanung besteht, sogenannte Anerkennungsgebiete ausgeschieden. In diesen wird die baurechtliche Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG festgelegt. Weitere Ausführungen dazu finden sich im Erläuterungsbericht, Stand Auflage, im Kapitel 5.7 sowie in der Beilage C des Erläuterungsberichts, Stand Auflage, «Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan nach SFG».

Ergänzend zu den oben aufgeführten Planungsinstrumenten bildet der Erläuterungsbericht zur OPR eine wichtige erläuternde Beilage, die weder vom Stadtrat beschlossen noch vom AGR genehmigt werden muss.

5. Grossmehrheitliche Zustimmung zur Vorlage – ausgewählter Anpassungsbedarf

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Vom 1. November 2019 bis am 31. Januar 2020 lagen die Unterlagen der OPR zur öffentlichen Mitwirkung auf. Es gingen über 600 Mitwirkungseingaben mit rund 1100 Anliegen ein. [Der Mitwirkungsbericht von November 2020](#) führt detailliert aus, wie mit den einzelnen Anliegen umgegangen wurde. Wichtige Anliegen, die im Rahmen der Mitwirkung besonders häufig genannt und zu denen in der Folge an den Unterlagen Anpassungen vorgenommen wurden, sind insbesondere:

- Stärkung der Grünflächen (Grünflächenziffer leicht erhöht) und der verträglichen Siedlungsentwicklung (Anpassung der baupolizeilichen Masse, um eine leichte Reduktion des geschaffenen Potentials zu erreichen),

- Qualitätssicherung und Fachbeirat Stadtbild (Präzisierung der Bestimmungen, Klärung der Zuständigkeiten),
- Nachhaltigkeit (Anpassungen der Bestimmungen zu Energie und Mobilität),
- Schadaugärtnerie (Anpassung der Bestimmungen der ZPP J «Schadau») und
- gemeinnütziger Wohnungsbau (Aufnahme eines neuen Artikels).

5.2 Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Nach umfangreicher Überarbeitung der OPR-Unterlagen aufgrund der Mitwirkungseingaben konnten diese Ende November 2020 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden. Die Vorprüfung durch den Kanton zeigte, dass die zentralen Elemente der OPR wie die Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung und die Schaffung zusätzlicher baulicher Möglichkeiten in den Regelbauzonen grossmehrheitlich unproblematisch sind.

Der Kanton würdigte in seinem Vorprüfungsbericht insbesondere die detaillierte und umfassende Analyse, die zur Erarbeitung des STEK 2035 geführt hatte, den klaren Schwerpunkt auf die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die umfassende und nachvollziehbare Umsetzung der raumplanerischen Abwägungen und Zielsetzungen in die baurechtliche Grundordnung auf hohem Niveau. Die durch den Kanton formulierten Genehmigungsvorbehalte wurden durch die Stadt Thun bereinigt (vgl. Vorprüfungsbericht mit Erläuterungen der Stadt Thun vom 4. Februar 2022) und die Unterlagen anschliessend vom 4. März bis am 8. April 2022 zur öffentlichen Auflage gebracht (<http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch/unterlagen-opr/auflage/>). Die aufgrund der Vorprüfung vorgenommene Überarbeitung an den Unterlagen umfasste viele technische und darstellerische sowie einzelne inhaltliche Anpassungen. Gemäss Rückmeldung des Kantons wird die OPR mit Bereinigung der im Vorprüfungsbericht aufgeführten Genehmigungsvorbehalte als genehmigungsfähig beurteilt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 66 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Die 66 Einsprachen entsprechen rund zehn Prozent der Mitwirkungseingaben. Diese Grössenordnung ist im Vergleich zur Einwohnerzahl (Thun: 0.15 Prozent) und für eine Gesamtrevision der Ortsplanung einer Stadt eher tief. In den Gemeinden Steffisburg, Köniz, Spiez, Belp und Münchenbuchsee gingen im Vergleich zur Einwohnerzahl deutlich mehr Einsprachen ein (Grössenordnung 0.23 bis 1.91 Prozent).

Die Stadt Thun analysierte sämtliche Einsprachen sorgfältig und führte mit allen Einsprecherinnen und Einsprechern Einspracheverhandlungen durch. Basierend auf der Analyse der einzelnen Einsprachepunkte und den Verhandlungsergebnissen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat mit vorliegendem Stadtratsgeschäft verschiedene Änderungen gegenüber dem Stand Auflage. Ein Teil davon ist lediglich technischer, sprachlicher oder formaler Natur oder aufgrund zwischenzeitlich geänderter übergeordneter Gesetzgebung notwendig geworden (Kantonales Energiegesetz [KE nG], Kantonale Energieverordnung [KE nV]).

Der Gemeinderat identifiziert aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlungen zur OPR zwar ausgewählten Änderungsbedarf an den Unterlagen, will an der Vorlage gemäss Stand Auflage jedoch selbst keine Änderungen vornehmen, da dies direkt, das heisst noch vor der Behandlung durch den Stadtrat, eine zweite öffentliche Auflage erfordern würde. Der Gemeinderat unterbreitet deshalb dem Stadtrat konkrete Änderungen zum Stand OPR, wie er im Frühling 2022 in der öffentlichen Auflage präsentiert wurde. Dieses Vorgehen bringt den Vorteil, dass die Änderungen durch den

Stadtrat politisch beraten werden können und die zweite öffentliche Auflage erst nach dem Stadtratsbeschluss erfolgen kann.

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat und einer allfälligen Volksabstimmung werden die Unterlagen der OPR überarbeitet und in die zweite Auflage gebracht. Einsprachen im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage müssen bei diesem Vorgehen – da der Beschluss des Stadtrats bereits vorliegt – weder verhandelt noch inhaltlich behandelt werden. Der Gemeinderat kann sie zusammen mit sämtlichen Genehmigungsunterlagen dem Kanton zur Beurteilung einreichen.

6. Vom Gemeinderat beantragte Änderungen gegenüber dem Stand öffentliche Auflage

Die vom Gemeinderat beantragten Änderungen lassen sich in inhaltliche Änderungen einerseits und rein technische, sprachliche oder formale Anpassungen andererseits unterteilen. Die inhaltlichen Änderungen werden im Folgenden kurz erläutert. Die konkreten Änderungsanträge finden sich in Beilage 3. Weiterführende Erläuterungen zu den Änderungen an Baureglement, Zonenplan I, Zonenplan II und Baulinienkataster finden sich in den Beilagen 2, 4, 5 und 6. Die Erläuterungen zu rein technischen, sprachlichen und formalen Anpassungen am Baureglement finden sich in Beilage 7, zu den Änderungen am Kommentar des Baureglements, der nicht Gegenstand des Erlasses ist, in Beilage 8.

6.1 Änderungen am Baureglement (vgl. Beilagen 2, 3, 7 und 8)

Neuer Artikel 1a (Besitzstand)

Diverse Einsprecherinnen und Einsprecher haben auf den Umstand hingewiesen, dass aufgrund der neuen baupolizeilichen Masse der Wiederaufbau ihrer Liegenschaften nach einem Erdbeben, einem Feuer oder einem Elementarereignis unter Umständen nicht mehr möglich sein wird. Auch wenn es sich dabei um sehr seltene Einzelfälle handelt, anerkennt der Gemeinderat die Problematik und beantragt, analog der Handhabung in anderen Gemeinden, die Aufnahme eines Artikels zur erweiterten Besitzstandsgarantie.

Artikel 6 (Gemeinnütziger Wohnungsbau) – Änderung der Bestimmung

Mehrere Einsprachen von Verbänden und politischen Parteien forderten eine konkretere und quantifizierte Verankerung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Baureglement als in Artikel 6 Baureglement (Stand Auflage). Der Gemeinderat beantragt die Änderung von Artikel 6 dahingehend, dass bei Neu- und Umzonungen in Wohnzonen ein Mindestanteil von 25 Prozent preisgünstigen Wohnungen sichergestellt werden muss.

Artikel 9 (Energie, 1. Grundsätze) und 59 (Zonen mit Planungspflicht, 4. Energie) – notwendige Anpassung an die revidierte kantonale Energieverordnung

Mit der vom Grossen Rat am 9. März 2022 beschlossenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung ändert die für die Energieeffizienz massgebliche Berechnungssystematik. Nebst einer neuen Referenzgrösse (gewichtete Gesamtenergieeffizienz anstelle des gewichteten Energiebedarfs) kann künftig auch die Eigenstromproduktion an die zu erlangenden Grenzwerte angerechnet werden.

Dies hat zur Folge, dass die in Artikel 9 Absatz 1 und Artikel 59 Absatz 2 Baureglement (Stand Auflage) vorgesehenen Formulierungen zur Verschärfung des Referenzwerts bei Neubauten mit

Inkraftsetzung des revidierten Energiegesetzes und der revidierten Energieverordnung (voraussichtlich Anfang 2023) veraltet wären. Aktuell sind die neuen Grenzwerte zur Referenzgrösse noch nicht abschliessend festgelegt, die entsprechenden Musterformulierungen von Seiten Kanton liegen jedoch bereits vor. Um den Prozess der OPR nicht unnötig zu verzögern, hat der Gemeinderat, basierend auf Abklärungen mit dem Kanton bezüglich der zu erwartenden Grenzwerte und auf den Musterformulierungen, die Artikel eins zu eins in das neue Messsystem übersetzt. Diese Bestimmungen entsprechen inhaltlich den Artikeln 9 und 59. Es handelt sich um eine Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung, die inhaltlich keine Änderung bewirkt. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Anpassung der Artikel. Sobald der Regierungsratsbeschluss zur revidierten kantonalen Energieverordnung vorliegt, wird das entsprechende Datum in den Bestimmungen nachgetragen.

Artikel 9 (Energie, 1. Grundsätze) und 59 (Zonen mit Planungspflicht, 4. Energie) – Streichung der Verweise auf 2000-Watt-Areale

Das Bundesamt für Umwelt hebt die Zertifizierung von 2000 Watt-Arealen per 2024 auf. Ziel ist eine Vereinfachung und eine Harmonisierung der vielfältigen Label-Landschaft in der Schweiz. Anstelle des 2000-Watt-Areals werden die Label-Familien Minergie und Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS an Bedeutung gewinnen. Der Gemeinderat beantragt daher die Streichung der Verweise auf die 2000-Watt-Gesellschaft und die 2000-Watt-Areale. In Artikel 9 Baureglement (Stand Auflage) finden sich die Verweise lediglich im Kommentar. Da noch nicht klar ist, welches Label als Nachfolger des 2000-Watt-Areals fungieren wird, kann aktuell kein Ersatz aufgenommen werden.

Artikel 12 (Mobilität, 3. Abstellplätze) und 41 (Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 3. Flächeneffizienz in Arbeitszonen) – Änderung der Bestimmungen

Mehrere Einsprachen von Verbänden, Organisationen und Privatpersonen äussern sich gegen die starren Vorgaben zur Realisierung unterirdischer oder gebäudeinterner Parkplätze und zur Mehrgeschossigkeit in den Arbeitszonen. Sie befürchten, dass diese Vorgaben die Finanzierbarkeit von Entwicklungs- und Neubauvorhaben stark beeinträchtigen könnten. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, auch in den Arbeitszonen die Flächen möglichst effizient zu nutzen. Gleichzeitig ist die Weiterentwicklung des bestehenden und die Ansiedlung neuen Gewerbes zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts zentral. Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Bestimmungen leicht anzupassen und so zu formulieren, dass massgeschneiderte Lösungen möglich sind.

Artikel 25 (Bauabstände, 1. Grundsätze) und Artikel 31 (Bauabstände, 8. Strassenabstände; neu Artikel 25a) – Vereinfachung der Formulierungen

Der Gemeinderat hat festgestellt, dass die Artikel 25 und 31 Baureglement (Stand Auflage) schwer verständlich sind. Er beantragt deshalb sprachliche Anpassungen, die zu einer besseren Verständlichkeit führen sollen. Inhaltlich ändert sich damit nichts. Die zwei Artikel sollen zudem im Baureglement neu direkt aufeinander folgen.

Artikel 27 (Bauabstände, 3. Kleiner und grosser Grenzabstand) – Streichung von Absatz 3

Gemäss Baureglement 2002 muss der grosse Grenzabstand in der Regel auf der besonnten Längsseite eines Gebäudes eingehalten werden. Zur Sicherstellung einer qualitativen Innenentwicklung mit einem hohen Anteil an zusammenhängenden, grösseren und biodiversen Grünflächen war in der Auflageversion festgelegt, dass der grosse Grenzabstand neu auf der strassenabgewandten Seite zu realisieren ist. Die Prüfung verschiedener Baugesuche hat gezeigt, dass diese Regelung nicht in allen Fällen problemlos umsetzbar ist. Der Gemeinderat beantragt deshalb die Streichung von Absatz 3 und die Beibehaltung der geltenden Regelung zur Anordnung des grossen Grenzabstands.

Artikel 27 (Bauabstände, 3. Kleiner und grosser Grenzabstand) – Ergänzung neuer Absatz 4

In einer Einsprache von privaten Grundeigentümern wurde die Befürchtung geäussert, dass dem Wohnschutz bei Wohnzonen, die an Arbeitszonen grenzen, zu wenig Beachtung geschenkt werde, und gefordert, die Grenzabstände zu erhöhen. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, auch in den Arbeitszonen die Flächen möglichst effizient zu nutzen. Gleichzeitig ist eine quartierverträgliche, qualitätsvolle Innenentwicklung ein wichtiges Ziel der OPR. Eine Erhöhung des Grenzabstandes zwischen Wohn- und Arbeitszonen erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend. Er beantragt jedoch, einen zusätzlichen Absatz mit erläuterndem Kommentar aufzunehmen, der festlegt, dass begleitende Massnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Zonen mit einem Mindestanteil Wohnen und Zonen mit öffentlichen Nutzungen getroffen werden müssen, wenn bis auf zehn Meter an die angrenzende Zone heran gebaut wird (Massnahmen zur Verhinderung von Schluchtenbildung, zur Höhenabstufung u. dgl.).

Artikel 32 (An- und Kleinbauten) – Präzisierung der Fassadenhöhen in Absatz 1

Der Artikel regelt die Fassadenhöhe für An- und Kleinbauten. Diese soll für alle Dachformen gleich festgelegt werden. Damit die Höhe für alle Dachformen gleich ausfällt, muss die Fassadenhöhe angegeben werden. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung der Bestimmung.

Artikel 38 (Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten) Absatz 1 Buchstaben a und b (Zonen Wohnen und Wohnen/Arbeiten) – Beibehaltung von Gastgewerbenutzungen in den Bestimmungen der Zonen Wohnen

Im Laufe der Überarbeitung des Baureglements ist die Nutzung «Gastgewerbe» fälschlicherweise aus der Zone Wohnen gestrichen worden. Dies ist ein redaktioneller Fehler. Es war nie die Absicht des Gemeinderates, Nutzungen wie Quartiercafés, Restaurants in Quartieren oder auch zu Hotelbetrieben in der Zonen Wohnen zu verunmöglichen; diese Art der Nutzung ist gemäss geltendem Baureglement 2002 zulässig und sollte es auch bleiben. Der Gemeinderat beantragt die Beibehaltung der Nutzung «Gastgewerbe» als dem Wohnen gleichgestellte Nutzung in der Zone Wohnen. In der Zone Wohnen/Arbeiten muss die Gastgewerbenutzung nicht mehr explizit aufgeführt werden, da sie in den Wohnzonen bereits enthalten ist.

Artikel 38 – zusätzlicher Absatz 3 sowie ergänzende Bestimmung in Absatz 1 Buchstabe c (Zone Arbeiten)

Einzelne Einsprachen von Vereinen und Organisationen äusserten sich kritisch gegenüber der vorgesehenen Flächenbeschränkung von Detailhandelseinrichtungen in den Arbeitszonen, da Gewerbebetriebe dadurch eingeschränkt werden könnten. Es ist ein erklärtes Ziel der OPR, die Flächen in den Arbeitszonen dem Gewerbe und weiteren Arbeitsnutzungen vorzubehalten. Grossflächige, zonenfremde Detailhandelsflächen konkurrenzieren einerseits die Nutzung durch das Gewerbe, andererseits generieren sie unerwünschten Mehrverkehr, der das Verkehrsnetz zusätzlich belastet. Verkaufslokale von in den Arbeitszonen ansässigen produzierenden Betrieben fallen nicht unter die Beschränkung von Detailhandelsflächen in den Arbeitszonen auf 300 Quadratmeter. Um dieses Missverständnis zu klären, beantragt der Gemeinderat, in Artikel 38 Absatz 3 Baureglement eine Präzisierung aufzunehmen.

Eine Einsprache fordert, dass in Arbeitszonen bereits bestehende Detailhandelsbetriebe von der Flächenbeschränkung auf 300 Quadratmeter ausgenommen werden, da ihre Geschäftstätigkeit damit stark eingeschränkt und die Möglichkeit zur Weiterentwicklung verunmöglicht werde. Da eine Verlagerung bestehender Betriebe in die für Detailhandelsbetriebe geeigneten Mischgebiete voraussichtlich mittelfristig nicht erfolgen wird und das Risiko einer mehrjährigen Verzögerung der in

Kraftsetzung der OPR durch Beschwerdeverfahren besteht, beantragt der Gemeinderat die Aufnahme einer zusätzlichen Bestimmung, die bestehenden Betrieben die Möglichkeit gibt, Neubauten mit Verkaufsflächen im selben Umfang, wie sie heute bewilligt sind, zu realisieren.

Artikel 38 Absatz 3 (neu Artikel 38a [Geschäftszone]): Geschäftszone auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nrn. 2426 und 2454

Der Absatz wurde in einen neuen Artikel verschoben, inhaltlich wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Artikel 38 Absatz 4 (neu Artikel 38b [Bedingte Einzonung]): Bedingte Einzonung der Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5008 – Ergänzung der Bestimmung zur Mindestdichte

Die Vorgabe einer Mindestdichte bei neu einzuzonenden Parzellen ist aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung zielführend. Da auf Vorgaben zur Mindestdichte für bereits eingezonte Parzellen verzichtet werden soll (vgl. nachfolgende Erläuterungen zu Artikel 39 Absatz 1 Buchstaben b bis g und Artikel 43), muss für diese einzige Parzelle, die neu eingezont wird, die Mindestdichte definiert werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb die Ergänzung der Mindestdichte in Artikel 38 Absatz 4. Die Absätze 3 und 4 von Artikel 38 werden zudem zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit neu als eigene Artikel geführt.

Artikel 39 (Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, 1. Baupolizeiliche Masse) Absatz 1 Buchstabe a (Zone Wohnen W2) – Änderung der Fassadenhöhen

Diverse Einsprachen von Privaten, darunter eine Kollektiveinsprache, die 22 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertritt, richten sich gegen die neuen Bestimmungen der Zone Wohnen W2. Es wird bemängelt, dass mit den neuen Bestimmungen insbesondere die künftige Höhenentwicklung gegenüber dem heute geltenden Baureglement zu stark eingeschränkt werde. Dem Gemeinderat ist der sorgfältige Umgang mit den ausgewählten, sensiblen Gebieten in der W2 wichtig, er erachtet eine Änderung der Höhenmasse jedoch als vertretbar. Mit einer Änderung der Fassadenhöhen in der neuen W2 sind – analog geltendem Baureglement – zwei Vollgeschosse und ein Dachausbau möglich, und gleichzeitig wird damit den ausgewählten, sensiblen Gebieten genügend Rechnung getragen. Die gewählte Dachform ist innerhalb dieser Regelung frei, wie mit der neuen Fussnote 3 erläutert wird. Diese Änderungsvorschläge wurden mit den Einsprecherinnen und Einsprechern diskutiert und sind auf sehr gute Resonanz gestossen. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung der Bestimmungen.

Artikel 39 Absatz 1 Buchstaben b bis g und Artikel 43 (Mindestdichte) – Verzicht auf Vorgaben zur Mindestdichte

Die möglichst effiziente Nutzung der wenigen noch vorhandenen (teilweise) un bebauten Parzellen im Siedlungsgebiet ist ein wichtiger Bestandteil der Innenentwicklung. Entsprechend wird im Rahmen der OPR für (teilweise) unbebaute Parzellen eine Mindestdichte festgelegt. Aufgrund der Hinweise von Einsprecherinnen und Einsprechern sowie verschiedener hängiger Baugesuche wurde jedoch festgestellt, dass sich das Instrument im Falle der Stadt Thun nicht zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung eignet. Anhand konkreter Baugesuche stellte sich heraus, dass die Mindestdichte oftmals schon aufgrund der baupolizeilichen Masse nicht realisierbar ist. Hierbei zeigt sich, dass die Vorwirkung des neuen Baureglements durchaus auch positive Effekte haben kann, da die Bestimmungen aufgrund konkreter Fragestellungen geprüft werden können. Einzig bei der Einzonung neuer Flächen in Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten erachtet der Gemeinderat eine Vorgabe zur Mindestdichte – unter anderem aufgrund der übergeordneten Vorgaben – als zielführend (vgl. Änderung Artikel 38 Absatz 4). Der Gemeinderat beantragt deshalb, in

Baureglement und Zonenplan auf Vorgaben zur Mindestdichten für Parzellen im bestehenden Siedlungsgebiet zu verzichten.

Artikel 62 (7. Schutzgebiete, Allgemeines) Absatz 3 – Änderung der Bestimmungen

Aufgrund von Hinweisen aus der Praxis erachtet der Gemeinderat die Formulierung gemäss Auflage als missverständlich. Die Bestimmung soll an die bestehende Praxis angepasst werden. Im Regelfall beurteilt der Fachbeirat Stadtbild Vorhaben in den Schutzgebieten. Die kantonale Denkmalpflege wird nur in ausgewählten Fällen, beispielsweise bei der Beurteilung von im kantonalen Bauinventar eingestuften Objekten, insbesondere von K-Objekten, beigezogen. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung des Artikels.

Artikel 78 (Baumschutz- und Förderung, 1. Allgemein) – Ergänzung zum Umgang mit Bäumen auf städtischem Grund sowie Änderung der Bestimmungen zu Neupflanzungen

Mit 13 Einsprachen von Verbänden, Organisationen und politischen Parteien, die zumindest teilweise die Bestimmungen zum Baumschutz (Artikel 78 bis 83 Baureglement) betreffen, ist dies mit Abstand das meistangesprochene Thema. Eine Mehrheit der Einsprecherinnen und Einsprecher fordert einen verschärften Baumschutz, insbesondere was Bäume auf städtischem Grund anbelangt, wenige fordern die Streichung einzelner Baumschutzartikel (Artikel 78 Absatz 4), da diese einen zu starken Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darstellten. Der Gemeinderat erachtet beide Anliegen als legitim und beantragt deshalb die Aufnahme einer neuen Regelung zum Schutz der Bäume auf städtischem Grund. Diese Regelung wurde im Rahmen einer breiten Diskussion in der zuständigen Sachkommission Präsidiales und Stadtentwicklung erarbeitet und entspricht einem Kompromiss, der in dieser Sachkommission positiv gewürdigt wurde.

Zudem beantragt der Gemeinderat, den Umgang mit dem hochstämmigen Baumbestand so zu formulieren, dass die Stadt Thun zwar Ersatzpflanzungen nach Fällungen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens prüfen und einfordern, nicht aber Neupflanzungen ohne vorangehende Fällungen vorgeben kann.

Anhang 2.1 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

– *ZöN 49 «Altersheim Sonnmatt» – Änderung der Bestimmungen*

Aufgrund der langjährigen Verzögerung bei der Arealentwicklung «Hoffmatte», in deren Rahmen ein neues Alters- und Pflegeheim der Stiftung Wohnen im Alter WiA realisiert werden soll, ist die Stiftung darauf angewiesen, zeitnah das bestehende Alters- und Pflegeheim Sonnmatt zu sanieren und zu erweitern. Aus betrieblichen Gründen ist gegenüber den in der OPR vorgesehenen Fassadenhöhen eine Mehrhöhe notwendig. Im Gegenzug soll die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Sicherung einer der sensiblen ufernahen Lage adäquaten Bebauung eingefordert werden. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung der ZöN-Bestimmungen.

Anhang 3.2 Baureglement: Zonen mit Planungspflicht ZPP

– *ZPP I «Zengergut» – Ergänzung der Bestimmungen*

Eine Einsprache von Privatpersonen verlangt einen besseren Schutz des bestehenden Obstbaumgartens im Perimeter der ZPP I «Zengergut». Der Obstbaumgarten ist gemäss Zonenplan II, Schutzzonenplan (Stand Auflage) behördenverbindlich geschützt. Der Gemeinderat

beantragt, in den ZPP-Bestimmungen zusätzlich eine Formulierung zur Integration des bestehenden Obstbaumgartens bei einer künftigen Entwicklung aufzunehmen.

– *ZPP J «Schadau», Sektor E (Schadaugärtnerei) – separate Beschlussfassung*

Acht Einsprachen von politischen Parteien, Privatpersonen und einem Quartierleist äussern sich kritisch zu den Bestimmungen der ZPP J, Sektor E (Schadaugärtnerei), und verlangen diverse Anpassungen. Aus Sicht des Gemeinderates ist es zielführend, das Gebiet in einem separaten Geschäft weiterzubearbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Dies ermöglicht eine Klärung und Präzisierung der Bestimmungen sowie eine von der OPR unabhängige Beratung zu diesem für die Stadt Thun und die Bevölkerung Thuns wichtigen Gebiet.

Eine separate Beschlussfassung wurde im Rahmen der Einspracheverhandlungen thematisiert und von den Einsprecherinnen und Einsprechern begrüsst. Die Bestimmungen zum Gebiet sollen in einer eigenen ZPP BC «Schadaugärtnerei» verankert werden (vgl. SRB 22/2022 ZPP Schadaugärtnerei). Der Gemeinderat beantragt die Ausklammerung des Gebiets der Schadaugärtnerei aus der OPR und die Behandlung in einem separaten Planerlassverfahren. Dieses soll parallel zur OPR vorangetrieben werden, damit keine Verzögerung entsteht. Die Ausklammerung des Gebiets aus der OPR bedingt zudem eine Ergänzung in Anhang 8 des Baureglements, «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete». Der Anhang 8 hat nur hinweisenden Charakter und ist nicht beschlussrelevant.

– *ZPP L «Rösslimatte» – Änderung der Bestimmungen*

Eine Einsprache weist darauf hin, dass die Formulierung «gemeinschaftliche Wohnformen» im Planungszweck der ZPP L «Rösslimatte» unpräzise sei und unterschiedlich ausgelegt werden könne. Mit der Formulierung bezweckt der Gemeinderat die Förderung von Infrastrukturen, die das Zusammenleben in der künftigen Siedlung unterstützen. Darunter sind beispielsweise geeignete gemeinsame Infrastrukturen und Räumlichkeiten in den Gebäuden wie auch entsprechend gestaltete Aussenräume zu verstehen. Der Gemeinderat erkennt, dass die aktuelle Formulierung zu Missverständnissen in der Auslegung führen kann, und beantragt eine Änderung der Bestimmungen im Planungszweck. Ergänzend wird im Kommentar unter Nutzungsart neu ausgeführt, was unter Infrastrukturen, die das Zusammenleben fördern, zu verstehen ist.

– *ZPP V «Bädlimatte» – Änderung der Bestimmungen*

Die bereits im heutigen Baureglement festgelegte ZPP V «Bädlimatte» ist ein wichtiges, zentrumsnahes Areal mit grossem Potential für eine attraktive, nachhaltige Stadtkernerweiterung. Teile des Areals liegen im Grundeigentum der SBB AG, die mittel- bis langfristig auch bahnbetriebliche Nutzungen in dieser ZPP sicherstellen müssen. Die ZPP-Bestimmungen sollen dahingehend geändert werden, dass eine Entwicklung des Areals die bahnbetrieblichen Nutzungen nicht einschränkt und diese bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung der Bestimmungen.

– *ZPP Y «Berntorgasse» – Änderung der Bestimmungen zu Nutzungsmass und Qualitätssicherung*

Der Viehmarktplatz soll auf vielfachen Wunsch der Bevölkerung besser nutzbar werden. Er wird daher im Rahmen der OPR in die bestehende ZPP Y «Berntorgasse» übernommen, welche die mögliche Nutzung und Vorgaben zur Gestaltung regelt. Gestaltung, Nutzung und Betrieb sind im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen. Die Bevölkerung soll in dieses Verfahren in geeigneter Weise einbezogen werden. Damit Spielraum für die Wahl des konkreten Verfahrens und damit für den Einbezug der Bevölkerung erhalten bleibt, sind die Bestimmungen zum qualitätssichernden Verfahren leicht anzupassen. An Gestaltung und Betrieb des

Viehmarktplatzes werden hohe Anforderungen gestellt (Ortsbild, Emissionen, Verkehr). Gleichzeitig soll es möglich sein, anstelle der bisher einzig zugelassenen Fahrnisbauten (temporäre Nutzung) auch feste Bauten mit begrenztem Volumen zu erstellen, die den künftigen Nutzungen auf dem Platz dienen. Dies wird auch im Rahmen einer von Privatpersonen formulierten Einsprache gefordert. Der Gemeinderat beantragt die Änderung der ZPP-Bestimmungen zum qualitätssichernden Verfahren sowie zur Realisierung von festen Bauten.

- *ZPP AA «Freistatt» – notwendige Anpassung an die revidierte kantonale Energieverordnung*
Analog zu den Bestimmungen zur Energie in den Regelbauzonen wie in den ZPP muss auch bei der ZPP AA der Referenzwert an die neue kantonale Energieverordnung angepasst werden. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Anpassung. Der Gemeinderat beantragt die Anpassung der ZPP-Bestimmungen betreffend Energie.
- *ZPP AH «Thun Süd» – Änderung der Bestimmungen zu Nutzungsmass und Gestaltung*
In der Vorbereitung der Planungen zum Gebiet Thun Süd zeigte sich, dass die heutigen Nutzungsbestimmungen unpräzise sind bezüglich der Realisierung von Gastgewerbenutzung im an das Stadion angrenzenden, noch unbebauten Teil. Dieses Gebiet soll für weitere Sportnutzungen entwickelt werden, dabei sollen auch Gastronomieangebote sowie der Verkauf oder die Vermietung von Sportartikeln und -ausrüstung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Sportnutzungen in Thun Süd stehen, ermöglicht werden. Ergänzend soll für den Aussenraum der ZPP AH präzisiert werden, dass unter der Bedingung der Erarbeitung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts kleinere Gebäude und Anlagen realisiert werden können. Der Gemeinderat beantragt, die Bestimmungen zum Nutzungsmass betreffend Gastgewerbe- und Verkaufsnutzung so zu präzisieren, dass diese auch auf dem heute noch unbebauten Teil zulässig sind, sowie die Bestimmungen zum Aussenraum zu präzisieren.

Die ZPP-Bestimmungen (Stand Auflage) sehen einen Freihaltebereich von 125 Metern ab der Allmendingen-Allee vor. Im Perimeter des Freihaltebereichs liegen unter anderem Teile des Panoramacenters, was von Einsprecherinnen und Einsprechern bemängelt wird. Der Gemeinderat beantragt, den Freihaltebereich zu reduzieren. Das Panoramacenter soll – entsprechend der gebauten Realität – vom Freihaltebereich ausgenommen werden. Zudem soll der Freihaltebereich aufgrund der Anträge weiterer Einsprachen auf der ganzen Länge leicht reduziert werden auf neu 110 Meter ab dem Verkehrsraum. Weiter soll die Formulierung dahingehend präzisiert werden, dass Sportaussenanlagen und Ballfangnetze sowie Umzäunungen, wie sie für die geplante Sportnutzung notwendig sind, auch im Freihaltebereich realisiert werden können. Unterniveaubauten, die gemäss Definition über das gewachsene Terrain hinausragen, sollen hingegen – analog Hochbauten – nicht realisiert werden können. Bauliche Eingriffe dürfen die Alleebäume der Allmendingen-Allee nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat beantragt die entsprechende Änderung der Bestimmungen zum Freihaltebereich.

Die Einsprache eines Vereins weist auf den Schutzstatus der Kreuzkrötenpopulation im nordöstlichen Teil der ZPP AH hin und verlangt die Aufnahme des Standorts als Naturschutzgebiet in Baureglement und Zonenplan. Da Lage, Grösse und Qualität des heutigen Biotops die Anforderung an eine Unterschutzstellung und insbesondere auch an die Überlebensfähigkeit der Population nicht erfüllen, verzichtet der Gemeinderat aktuell auf die Ausscheidung eines Naturschutzgebiets. Vielmehr sollen im Rahmen der geplanten Entwicklung Thun Süd Vorgaben für Ersatzmassnahmen und damit für eine Aufwertung des Biotops gemacht werden. Nach Realisierung der Ersatzmassnahmen soll der (u. U. neue) Standort als Naturschutzgebiet in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen werden. Um Rahmenbedingungen zu schaffen, die aus

langfristiger Perspektive die Realisierung genügend grosser und optimal eingebetteter Lebensraumstrukturen ermöglichen, beantragt der Gemeinderat, die Gestaltungsgrundsätze der ZPP AH entsprechend zu ergänzen (Verankerung von Ersatzmassnahmen zur langfristigen Populations-sicherung und -entwicklung von Kreuzkröten in den ZPP-Bestimmungen).

- *ZPP AU «Krankenhausstrasse» – Änderung der Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze*
Eine Einsprache von Privaten äussert sich kritisch zur vorgesehenen Umzonung des Gebiets von der Regelbauzone in die neue ZPP AU, insbesondere auch zur Realisierbarkeit der vorgesehenen Erschliessung. Aus Sicht Innenentwicklung weist das Gebiet ein hohes Entwicklungspotential auf, das im Rahmen einer eigenen Planung konkretisiert werden soll. Mittels qualitätssichernden Verfahrens kann eine der zentralen Lage angepasste, urbane Bebauung realisiert werden, was in der Regelbauzone nicht möglich ist. Gleichzeitig können so der zielführende Umgang mit dem bestehenden schützenswerten Gebäude und die zweckmässige Erschliessung sorgfältig ausgelotet werden. Der Gemeinderat hält deshalb an der Umzonung in eine ZPP fest, beantragt aber gleichzeitig eine offenere Formulierung für die Erschliessung und die Korrektur eines Schreibfehlers in den Bestimmungen.

6.2 Änderungen am Zonenplan I, Bauzonenplan (vgl. Beilagen 3 und 4)

Gebiet Rothornweg – Reduktion der Aufzoning

Vier Einsprachen von Privatpersonen wehren sich gegen die Aufzoning im Gebiet Rothornweg - Niesenblickstrasse von heute Zone Wohnen W2 plus Attika auf Zone Wohnen W4 mit Arealbonus. (Die bisherige Attikaregelung fällt weg; Attikaformen sind weiterhin möglich, sie werden jedoch der Nutzfläche im obersten Geschoss angerechnet.) Das planerische, das städtebauliche und das Innenentwicklungspotential des Gebiets sind aufgrund seiner Lage zwischen dem Siegenthalergut und der äusseren Schönau – beides Gebiete mit sehr hohem Entwicklungspotential – klar gegeben. Mit der geplanten Aufzoning und dem Arealbonus soll der Anreiz für eine mittel- bis langfristige Transformation der heute vorherrschenden Einfamilienhausstruktur geschaffen werden, die voraussichtlich nicht vollumfänglich im Laufe dieser Planungsgeneration ausgeschöpft werden wird. Deshalb beantragt der Gemeinderat, das Entwicklungspotential in diesem ausgewählten Gebiet für diese Planungsgeneration zu reduzieren und neu Zone Wohnen W3 mit Arealbonus anstelle von W4 mit Arealbonus festzulegen.

Ortsbildgebiet O VI «Seefeld» – Anpassung des Perimeters

Der Perimeter des Ortsbildgebiets O VI «Seefeld» wird basierend auf der Ausscheidung der Strukturgruppen des kantonalen Bauinventars im Rahmen der OPR neu parzellenscharf festgelegt. Die in der OPR (Stand Auflage) festgehaltene Abgrenzung im südlichen Bereich des O VI macht jedoch – wie betroffene Einsprecherinnen und Einsprecher aufzeigten – aufgrund der bestehenden Bebauung keinen Sinn. Der Gemeinderat beantragt, den Perimeter des O VI leicht anzupassen.

ZPP J «Schadau», Sektor E (Schadaugärtnerei) – separate Beschlussfassung

Aufgrund der separaten Beschlussfassung zur neuen ZPP BC «Schadaugärtnerei» wird beantragt, über das Gebiet im Zonenplan I neu einen Ausklammerungsperimeter zu legen. Diese Änderung bedingt eine Ergänzung in Anhang 8 des Baureglements, «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete». Der Anhang 8 hat nur hinweisenden Charakter und ist nicht beschlussrelevant.

Bereich Waisenhausstrasse - Pestalozzistrasse – Ausweitung des Arealbonus

Im Rahmen einer Einsprache wird eine bessere Verdichtungsmöglichkeit für das Areal des ehemaligen Waisenhauses gefordert. Im Sinne einer massvollen, attraktiven und quartierverträglichen Innenentwicklung soll im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemeinsam mit der Stadt Thun ausgelotet werden, ob eine etwas dichtere Überbauung an diesem Standort möglich ist unter Berücksichtigung des schützenswerten Gebäudes, des erhaltenswerten Obstbaumgartens, der erhaltenswerten Baumreihe und der erhaltenswerten Einzelbäume. Der Gemeinderat beantragt die Ausweitung des Arealbonus auf dieses Areal.

*Gebiet Sonnmatweg – Erweiterung des von der OPR ausgenommenen Gebiets
(Ausklammerungsperimeter der Uferschutzplanung Pfaffenbühl)*

Eine Einsprache von zwei Privatparteien fordert anstelle der vollständigen Zuweisung ihrer direkt an das Ufer angrenzenden Parzellen in die Uferschutzzone eine teilweise Zuweisung zur Zone Wohnen W2 im rückwärtigen Bereich. Eine pauschale Zuweisung des rückwärtigen Bereichs in die Zone Wohnen W2 kommt aus Gründen des Uferschutzes, der Vorgaben des See- und Flussufergesetzes SFG (insbesondere zur Sicherung der Uferwegführung) sowie des fehlenden Baulandbedarfs im Rahmen der OPR nicht in Frage. Der Gemeinderat erachtet eine Ausklammerung der zwei Parzellen aus der OPR und deren Integration in den Ausklammerungsperimeter der Uferschutzplanung Pfaffenbühl als zielführend. Diese soll zeitnah gestartet werden, die Ziele des SFG verankern und gleichzeitig die Bebaubarkeit im Bereich der beiden Parzellen ausloten. Ziel ist eine Lösung, die sowohl dem SFG als auch den Interessen der Eigentümerschaften entspricht. Die Ausklammerung der zwei Parzellen aus der OPR führt dazu, dass der Perimeter des Landschaftsentwicklungsgebiets L II «Seeallmend-Schorenkopf» angepasst und die beiden Parzellen daraus entlassen werden müssen. Im Rahmen der Uferschutzplanung Pfaffenbühl soll der Perimeter des L II wieder auf diese beiden Parzellen ausgeweitet werden. Der Gemeinderat beantragt die Ausklammerung der Parzellen aus der OPR und deren Integration in den Perimeter des Ausklammerungsgebiets der Uferschutzplanung Pfaffenbühl sowie die Ausweitung des L II im Rahmen der Uferschutzplanung. Diese Änderung bedingt zudem eine Ergänzung in Anhang 8 des Baureglements, «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete». Der Anhang 8 hat nur hinweisenden Charakter und ist nicht beschlussrelevant.

Parzellen am Lauitor – neuer Ausklammerungsperimeter

Eine Einsprache mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer spricht sich gegen die vorgesehene Zuweisung ihrer Parzellen zur Bestandeszone aus. Die betroffenen Grundeigentümerschaften sind bestrebt, im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemeinsam mit der Stadt Thun auszuloten, wie eine allfällige Erneuerung der Liegenschaften aussehen könnte. Diese Erneuerung muss zwingend unter Berücksichtigung der Schutzziele des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), des Altstadtgebiets A II, des kantonalen Bauinventars sowie unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und gegebenenfalls der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission erfolgen. Der Gemeinderat erachtet das Vorgehen als zielführend, um eine standortspezifische sowie qualitätsvolle und quartierverträgliche Entwicklung sicherzustellen, und beantragt deshalb auf die Zuweisung der betroffenen Parzellen zur Bestandeszone zu verzichten. Stattdessen sollen sie aus der OPR ausgeklammert und in einem separaten Prozess weiterbearbeitet werden. Der Gemeinderat beantragt die Ausklammerung der zwei Parzellen aus der OPR. Diese Änderung bedingt zudem eine Ergänzung in Anhang 8 des Baureglements, «Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete». Der Anhang 8 hat nur hinweisenden Charakter und ist nicht beschlussrelevant.

6.3 Änderungen am Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 1 Natur, Ökologie, Erholung (vgl. Beilagen 3 und 5)

Baumerhaltungsgebiet Bonstettenpark – Anpassung des Perimeters

Die neu ausgeschiedenen Baumerhaltungsgebiete sind nicht parzellenscharf festgelegt. Das Baumerhaltungsgebiet im Bonstettenpark überlagert in der OPR (Stand Auflage) auch private Parzellen. Aufgrund von Einsprachen gegen diese Überlagerung und da sich die für den zu schützenden Baumbestand relevanten Bäume ausschliesslich im Bonstettenparks befinden, kann der Perimeter des Baumerhaltungsgebiets problemlos angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt, den Perimeter des Baumerhaltungsgebiets auf die Parzelle des Bonstettenparks (Parzelle Thun 2 [Strättligen]-Grundbuchblatt Nr. 1832) zu reduzieren.

Bei den nachfolgend aufgeführten Änderungen an den behördenverbindlichen Richtplaninhalten des Zonenplan II, Schutzzonenplan Teil 1 Natur, Ökologie, Erholung handelt es sich um Änderungen in Gemeinderatskompetenz. Sie werden aus Gründen der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit sowohl hier wie in der Beilage 5 aufgeführt.

Löschung nicht mehr bestehender Obstbaumgärten

Zwei Privatpersonen machen in ihrer Einsprache darauf aufmerksam, dass die im Schutzzonenplan auf ihren Parzellen verankerten Obstbaumgärten nicht mehr oder nicht mehr in der notwendigen Ausprägung und Qualität vorhanden und die Einträge entsprechend aus dem Schutzzonenplan zu entfernen seien. Eine Überprüfung der Situation vor Ort durch ein spezialisiertes Fachbüro bestätigte diese Beurteilung. Aus diesem Grund werden die Obstbaumgärten aus dem Schutzzonenplan entfernt.

ZPP R «Thun-Nord», Baufeld B5 – Nachführung der erhaltenswerten Baumreihen

Die Teilüberbauungsordnung «Baufeld B5, ESP Thun Nord» wurde parallel zur OPR erarbeitet und mittlerweile in Kraft gesetzt. Zudem wurden in Zusammenhang mit den Strassenprojekten in diesem Bereich entlang der Allmendstrasse und dem Bypass die bestehenden Baumreihen ersetzt. Aus diesem Grund werden die erhaltenswerten Bäume im Schutzzonenplan der aktuellen Situation angepasst.

Burgerstrasse – Integration eines Einzelbaums in die bestehende Baumreihe

Im Bereich der Kreuzung Weststrasse ist aktuell ein erhaltenswerter Einzelbaum zwischen zwei erhaltenswerten Baumreihen festgelegt. Dieser wird in die bestehende erhaltenswerte Baumreihe integriert.

Gewerbestrasse – Aufnahme neuer Baumreihen

Ein Verband beantragt in seiner Einsprache die im Rahmen der Arealentwicklung Rexmax an der Gewerbestrasse gepflanzten Platanen aufgrund ihres städtebaulichen Werts unter Schutz zu stellen. Aus Sicht des Gemeinderates erhöhen die Platanen als Strukturelemente die Aufenthaltsqualität, und im innerstädtischen Kontext ist eine bessere Durchgrünung und Erhaltung des Baumbestands zugunsten des Stadtklimas und der Strassenraumsituation erstrebenswert. Aus diesem Grund werden die Platanen neu als drei erhaltenswerte Baumreihen in den Schutzzonenplan aufgenommen.

6.4 Änderungen am Baulinienkataster (vgl. Beilagen 3 und 6)

Aufhebung einzelner Baulinien

Die Interessenabwägung infolge der Einspracheverhandlungen mit verschiedenen betroffenen Privatparteien führt dazu, dass der Gemeinderat in Einzelfällen Baulinien zur Aufhebung oder den Verzicht auf die Festlegung neuer Baulinien beantragt.

6.5 Einsprachen

47 Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen aufrechterhalten, neun vollumfänglich, sechs teilweise zurückgezogen und vier in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Im Rahmen mehrerer Einspracheverhandlungen konnten Lösungsvorschläge skizziert werden. Darauf basieren grösstenteils die vom Gemeinderat beantragten Änderungen gegenüber dem Stand Auflage. Da weder das Planungsamt noch der Gemeinderat über die baurechtliche Grundordnung entscheiden und damit verbindliche Zusagen bezüglich der Änderungen machen können, wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt nur wenige Einsprachen zurückgezogen oder umgewandelt. Verschiedentlich wurde jedoch in Aussicht gestellt, die Einsprachen zurückzuziehen, sofern der Stadtrat den Anträgen des Gemeinderates folgt. Das Planungsamt wird deshalb zu gegebener Zeit nochmals auf die Einsprecherinnen und Einsprecher zugehen, um die Bereitschaft zu einem Rückzug der Einsprache abzuklären.

Alle im Zeitpunkt der Einreichung der OPR beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) noch hängigen Einsprachen wird der Gemeinderat diesem zur Ablehnung beantragen.

7. Mehrwertausgleich

Änderungen der baurechtlichen Grundordnung können zu besseren Nutzungsmöglichkeiten auf betroffenen Parzellen führen. Dadurch entsteht ein sogenannter Planungsvorteil bzw. Mehrwert. Erhebliche planungsbedingte Mehrwerte sind von Gesetzes wegen auszugleichen. Betroffene Grundeigentümerinnen und -eigentümer entrichten der Stadt Thun zum Zeitpunkt der Realisierung einen Teil dieses Mehrwerts in Form einer Mehrwertabgabe. Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten, die das ganze Stadtgebiet betreffen (z. B. Reduktion der Grenzabstände oder Aufhebung der Ausnützungsziffer), sind gemäss städtischem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen MWAR von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen.

Für 225 Grundstücke mit 518 betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hat die OPR eine Wertsteigerung zur Folge (planungsbedingter Mehrwert). Mit der Inkraftsetzung der OPR werden Mehrwertabgaben von total ca. 80 Millionen Franken verfügt (die Berechnung basiert auf dem Stand Auflage). Rund 25.7 Millionen Franken entfallen dabei auf Parzellen in der Regelbauzone, rund 54.3 Millionen Franken auf Parzellen in ZPP. Parallel zur öffentlichen Auflage wurden den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern umfangreiche Unterlagen gestellt, und sie erhielten Gelegenheit, zur zu erwartenden Mehrwertabgabe Stellung zu nehmen (rechtliches Gehör). Es gingen 31 Stellungnahmen ein, die sich auf insgesamt 43 Grundstücke (19 % der betroffenen Grundstücke) beziehen. Mit diesen 31 Stellungnahmen äusserten sich insgesamt gegen zehn Prozent der angeschriebenen Grundeigentümerschaften zur Mehrwertabgabe. Die Stadt Thun prüft nun alle Stellungnahmen inhaltlich. Wo notwendig werden Nachberechnungen

erstellt und weitere Gespräche mit den Betroffenen geführt. Sobald die neue baurechtlichen Grundordnung rechtskräftig wird, erlässt der Gemeinderat die Mehrwertabgabeverfügungen. Im Rahmen der Begründung wird er sich auch mit den eingegangenen Stellungnahmen auseinandersetzen.

8. Weiteres Vorgehen und Fazit

Nach Beratung und Beschlussfassung durch den Stadtrat beziehungsweise einer allfälligen Volksabstimmung werden die Unterlagen der OPR überarbeitet und zur zweiten öffentlichen Auflage gebracht. Nach Abschluss der Auflage reicht der Gemeinderat sämtliche Unterlagen der OPR dem AGR zur Genehmigung ein. Die Einreichung ist im Laufe des Jahres 2023 geplant.

Die in einem mehrjährigen, umfassenden Prozess erarbeitete OPR schafft eine wichtige Grundlage für die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadt Thun als Wohn- und Arbeitsstandort. Bauwillige erhalten eine zeitgemässe, zukunftsfähige Grundlage für ihre Vorhaben. Die vielfältigen Ansprüche an die Innenentwicklung Thuns und die stadtklimatischen Herausforderungen werden zielführend abgebildet.

9. Abschreibung parlamentarischer Vorstösse

Im Rahmen der Erarbeitung des STEK 2035 sowie der OPR wurden verschiedene parlamentarische Vorstösse überprüft und bearbeitet (sieben Postulate und eine Motion). Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, diese Vorstösse gleichzeitig mit der Verabschiedung der OPR abzuschreiben.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstabe b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 19. Oktober 2022, beschliesst:

1. Verabschiedung Ortsplanungsrevision Thun, Auflegedokument vom 7. Februar 2022, beinhaltend:
 - Baureglement,
 - Zonenplan I: Bauzonenplan, Teile Thun und Goldiwil,
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 1: Natur, Ökologie und Erholung, Teile Thun und Goldiwil,
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 2: Naturgefahren, Teile Thun und Goldiwil,
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 3: Historische Baustrukturen, Teile Thun und Goldiwil,
 - Baulinienkataster,
 - Waldfeststellung (verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz) und
 - Plan der Gebiete mit Anerkennung der baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan SFG (Verfahren nach Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 8 SFV)

mit den vom Gemeinderat beantragten Änderungen gemäss Beilage 3 (Fahne) und Beilage 7 (redaktionelle/formale Anpassungen am Baureglement) zuhanden der Genehmigung durch das AGR.

2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt, insbesondere mit der zweiten Auflage der gegenüber dem Stand öffentliche Auflage geänderten Inhalte und der anschliessenden Einreichung der gesamten Dokumente zur Genehmigung beim AGR.
4. Die folgenden Vorstösse werden abgeschrieben:
 - Postulat P (M) 6/2011 Kombidächer,
 - Postulat P 16/2012 Zonen für urbanes Wohnen, Kultur und Nachtleben,
 - Postulat P 6/2014 Für eine Kultur- und Ausgehmeile auf der kleinen Allmend,
 - Motion M 5/2015 Für eine gewerbefreundliche Stadtplanung,
 - Postulat P 4/2017 Mehr Erfolg und Qualität im Städtebau – Reorganisation anpacken und Chance für eine Stadtbaumeisterin / einen Stadtbaumeister nutzen,
 - Postulat P 2/2018 Empfehlungen des Regierungsrats zur Arbeitsweise des städtischen Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA),
 - Postulat P 19/2018 Klimaangepasste Stadtentwicklung mit erhöhter Lebensqualität dank mehr grün und blau statt grau,
 - Postulat P 13/2019 Förderung energietechnisch sinnvoller Sanierungen durch Anreize.

Thun, 19. Oktober 2022

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Beilage 1: Ortsplanungsrevision, Unterlagen Stand öffentliche Auflage vom 7. Februar 2022, <http://www.ortsplanungsrevisionthun.ch/unterlagen-opr/auflage/> beinhaltend:
 - Baureglement (zusätzlich in der Sitzungsapp aufgeschaltet)
 - Zonenplan I: Bauzonenplan, Teile Thun und Goldiwil
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 1: Natur, Ökologie und Erholung, Teile Thun und Goldiwil
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 2: Naturgefahren, Teile Thun und Goldiwil
 - Zonenplan II, Schutzzonenplan 3: Historische Baustrukturen, Teile Thun und Goldiwil
 - Baulinienkataster
 - Waldfeststellung (verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz)
 - Plan der Gebiete mit Anerkennung der Baurechtlichen Grundordnung als Uferschutzplan SFG (Verfahren nach Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 8 SFV)
 - Erläuterungsbericht inklusive Beilagen
 - Vorprüfungsbericht mit Erläuterungen Stadt Thun vom 4. Februar 2022
 - Mitwirkungsbericht vom November 2020
- Beilage 2: Erläuterungen zu den Änderungsanträgen am Baureglement vom 29. September 2022
- Beilage 3: Fahne (synoptische Darstellung Stand Auflage sowie Änderungsanträge Gemeinderat) vom 29. September 2022
- Beilage 4: Erläuterungen zu den Änderungsanträgen am Zonenplan I, Bauzonenplan vom 29. September 2022



- Beilage 5: Erläuterungen zu den Änderungsanträgen am Zonenplan II, Schutzzonenplan, vom 29. September 2022
- Beilage 6: Erläuterungen zu den Änderungsanträgen am Baulinienkataster vom 29. September 2022
- Beilage 7: Erläuterungen zu den redaktionellen/formalen Anpassungen am Baureglement vom 29. September 2022
- Beilage 8: Erläuterungen zu den Änderungen am Kommentar Baureglement (zur Kenntnis) vom 29. September 2022