

Erläuterungen zu den Änderungsanträgen am Baureglement

Beilage 2 zu Stadtratsbericht Nr. 21/2022 Ortsplanungsrevision. Genehmigung

Neuer Artikel 1a (Besitzstand)

Keine weiterführenden Erläuterungen.

Artikel 6 (Gemeinnütziger Wohnungsbau) – Änderung der Bestimmung

Keine weiterführenden Erläuterungen.

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

In den Regelbauzonen werden mit der OPR (Stand öffentliche Auflage) bei Neubauten leicht höhere Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt, als sie der Kanton vorsieht. Noch etwas weiter verschärft werden die Anforderungen in ZPP und UeO, da es sich hierbei um grössere Areale handelt, die meist von Grund auf neu entwickelt werden und damit ein grösseres Potential und mehr Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz aufweisen. An diesen Vorgaben ändert sich mit der vom Gemeinderat beantragten Anpassung nichts. Die auf nationaler Ebene diskutierte Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen bei Neubauten kann im Baureglement aufgrund der aktuellen kantonalen Gesetzgebung nicht verankert werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Kanton bei der laufenden Revision der kantonalen Energieverordnung die Grenzwerte für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz so festlegen wird, dass bei Neubauten die Realisierung von Photovoltaikanlagen zur Regel wird.

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

Keine weiterführenden Erläuterungen.

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

Die Bestimmungen zur minimalen Höhe oder Mehrgeschossigkeit sowie zur gebäudeinternen oder unterirdischen Parkierung in Arbeitszonen sind wichtige Bausteine zur Umsetzung der Innenentwicklung. Thun verfügt nicht über grossflächige Arbeitszonen. Ein wichtiger Grundsatz ist daher, diese zu schützen und den verfügbaren Boden auch in diesen effizient zu nutzen. Die bestehenden Arbeitszonen sind heute grossflächig unternutzt (flächenintensive Bauweisen, Nutzung grosser Flächen ausschliesslich für die Parkierung). Um eine angemessene Dichte und eine ausreichende Bedarfsdeckung (ohne zusätzliche Einzonungen) zu erzielen, ist künftig eine effizientere Nutzung der Arbeitszonen zwingend nötig. Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass hier ein Zielkonflikt besteht, wenn Investitionen für mehrgeschossige Gebäude getätigt werden müssen, obwohl für einen Teil davon zum Zeitpunkt der Realisierung noch keine Verwendung besteht. Um den Zielkonflikt zu entschärfen, beantragt der Gemeinderat eine Änderung der Bestimmung zur Mindesthöhe: Es soll mindestens so gebaut werden müssen, dass eine Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Auch die Anforderungen an unterirdische und gebäudeinterne Parkierungsanlagen können die Finanzierbarkeit von Vorhaben erschweren. Um die Einschränkung für die betroffenen Betriebe

verträglicher zu machen, beantragt der Gemeinderat, die Möglichkeit zu schaffen, den Nachweis zur Parkierung über Lösungen in Parkierungsanlagen zu erbringen.

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

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

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

Artikel 32 (An- und Kleinbauten) – Präzisierung der Fassadenhöhen in Absatz 1
Keine weiterführenden Erläuterungen.

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 Vorschriften der Zonen Wohnen
Keine weiterführenden Erläuterungen.

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

Artikel 38 Absatz 3 (neu Artikel 38a [Geschäftszone]): Geschäftszone auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nrn. 2426 und 2454
Verschiebung des Absatzes in neuen Artikel, keine inhaltlichen Änderungen.

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

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

Mit der OPR wird die heute bestehende, in der Praxis untaugliche Attikaregelung aufgehoben: Aus der Zone Wohnen W2 plus Attika wird neu W3. In besonders sensiblen Gebieten wird jedoch aus städtebaulichen oder landschaftlichen Gründen bewusst auf eine entsprechende Aufzonung verzichtet. Das bedeutet, es gilt weiterhin die Zone Wohnen W2, jedoch ohne Attikaregelung. Dies betrifft insbesondere exponierte Hanglagen (Lauenen, Ried, Goldiwil, Strättlihügel), Gebiete in Ufernähe und Gebiete mit ausgeprägtem dörflichem Charakter (Allmendingen, Ortsbildgebiet IX «Schoren») sowie zwei Strukturgebiete. Es handelt sich dabei um wenige, ausgewählte Gebiete. Die Einsprechenden erachten diese Massnahme als Entwertung ihrer Grundstücke. Sie befürchten, dass künftig weniger Ausnützung generiert werden kann, und fordern eine Änderung der Masse der neuen W2 an die heute geltende W2 und teilweise auch die Beibehaltung der Attikaregelung.

Die Erhöhung der Fassadenhöhen um zwei Meter ermöglicht, dass neu wieder zwei Vollgeschosse und ein Dachausbau möglich werden. Mit dem im Rahmen der OPR vorgesehenen Wegfall der

Ausnutzungsziffer und der Reduktion des grossen Grenzabstands wird so in vielen Fällen künftig sogar leicht mehr Nutzung realisiert werden können als heute.

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

Keine weiterführenden Erläuterungen.

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

Keine weiterführenden Erläuterungen.

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

Mit der OPR wird der Baumschutz gestärkt. So werden beispielsweise neu besonders wertvolle Bäume, Baumreihen und Baumerhaltungsgebiete unter grundeigentümerverbindlichen Schutz gestellt. Der Gemeinderat anerkennt aber das Bedürfnis nach einem griffigeren Baumschutz betreffend die Bäume auf städtischem Grund (unabhängig von ihrem Schutzstatus). In Artikel 78 sollen deshalb zwei neue Absätze aufgenommen werden. Die im Baureglement (Stand Auflage) vorgesehene Fällmeldung nach Artikel 78 Absatz 3 BR wird damit obsolet.

Die formulierte Bestimmung zur Festlegung von Neupflanzungen durch die Stadt greift weit in die Freiheiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein, auch wenn es erklärtes Ziel des Gemeinderates ist, solche Vorschriften mit Augenmass anzuwenden. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist im Umgebungsgestaltungsplan unter anderem nachzuweisen, wie mit dem Baumbestand umgegangen wird. Dabei soll den Grundeigentümerschaften grundsätzlich die Freiheit betreffend Anordnung neuer Pflanzungen gelassen werden. Die Formulierung in Absatz vier soll dahingehend angepasst werden, dass die Stadt nicht in jedem Fall Neupflanzungen verlangen kann. Nach Fällungen soll sie aber nach wie vor die Möglichkeit haben, Ersatzpflanzungen einzufordern, resp. sich zum geplanten Standort zu äussern, sollte sie die Vorschläge im Umgebungsgestaltungsplan aus ökologischer und dendrologischer Sicht als nicht zielführend erachten.

Anhang 2.1 Zonen für öffentliche Nutzung ZöN

- *ZöN 49 «Altersheim Sonnmatt» – Änderung der Bestimmungen*
Keine weiterführenden Erläuterungen.

Anhang 3.2 Baureglement Zonen mit Planungspflicht ZPP

- *ZPP I «Zengergut» – Ergänzung der Bestimmungen*
Keine weiterführenden Erläuterungen.
- *ZPP J «Schadau», Sektor E (Schadaugärtnerei) – separate Beschlussfassung*
Ziel der OPR war es, die gesamte ZPP J Schadau differenzierter zu regeln. Im Sektor E (Schadaugärtnerei) strebte die Stadt insbesondere an, das Ergebnis des durchgeführten Beteiligungsprozesses mit darauf aufbauendem Studienauftrag so gut wie möglich abzubilden, z. B. mittels geringerer Höhen, des Wohnens lediglich in ausgewählten Teilen des Areals und der weitergehenden (insbesondere auch öffentlichen) Nutzungen. Anliegen aus der Mitwirkung wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt (z. B. Reduktion W4 auf W3, nur untergeordnetes Wohnen, Berücksichtigung Zielsetzungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der

Schweiz ISOS), und auch die Anliegen der Einsprechenden kommen grossmehrheitlich in den nun vorliegenden Vorschriften zum Ausdruck. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die Schadaugärtnerei als eigenes Planungsinstrument behandelt und nicht länger im Gesamtpaket der OPR geführt werden soll. Er schlägt dementsprechend vor, das Gebiet als separates Geschäft aufzubereiten und die Vorschriften der ZPP J, Sektor E in einer neuen, eigenständigen ZPP durch den Stadtrat beschliessen zu lassen (vgl. SRB 22/2022 ZPP Schadaugärtnerei). Damit wird das Gebiet aus der OPR ausgeklammert, aber parallel weiterbearbeitet. Die Vorschriften zur ZPP BC «Schadaugärtnerei» wurden im Vergleich zu den Vorschriften des Sektors E in der ZPP J «Schadau» inhaltlich nicht massgeblich verändert, jedoch aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlungen leicht präzisiert. Insbesondere ist neu konkret verortet, wo eine allfällige Museumsnutzung mit Mehrhöhe realisiert werden kann. Zudem wurden die Formulierungen sprachlich optimiert.

- *ZPP L «Rösslimatte» – Änderung der Bestimmungen*
Keine weiterführenden Erläuterungen.
- *ZPP V «Bädlimatte» – Änderung der Bestimmungen*
Keine weiterführenden Erläuterungen.
- *ZPP Y «Berntorgasse» – Änderung der Bestimmungen zu Nutzungsmass und Qualitätssicherung*
Keine weiterführenden Erläuterungen.
- *ZPP AA «Freistatt» – notwendige Anpassung an die revidierte kantonale Energieverordnung*
Keine weiterführenden Erläuterungen.
- *ZPP AH «Thun Süd» – Änderung der Bestimmungen zu Nutzungsmass und Gestaltung*
Der Schutz des Standorts der gefährdeten Kreuzkröten auf der Burgerallmend wurde aufgrund entsprechender Eingaben bereits im Rahmen der Mitwirkung durch Fachexperten überprüft. Die Überprüfung ergab, dass Lage, Grösse und Qualität (Ausbildung, Dauerhaftigkeit, Fläche usw.) des Folienbiotops wie auch der Ruderalfläche in der aktuellen Ausbildung weder die Anforderungen an die grundeigentümergebundene Sicherung als Naturschutzgebiet noch als geschützter Lebensraum (Kleingewässer) erfüllen und eine Verortung und Unterschutzstellung des aktuellen Standortes einer qualitativen Entwicklung nicht dienen würde. Auf die Ergänzung eines Naturschutzgebiets oder eines geschützten Lebensraums im Zonenplan und im Baureglement wurde verzichtet, da die Aufwertung des Biotops in einem separaten Verfahren erfolgen soll. Die zuständige Fachstelle des Kantons stützt diesen Entscheid. Es ist eine Zielsetzung des Gemeinderates, im Rahmen der Entwicklung des Areals ZPP AH Thun Süd für die Kreuzkrötenpopulation in diesem Gebiet langfristig eine bessere Situation zu erreichen. Diese Zielsetzung wird mit einer Ergänzung der Gestaltungsvorschriften der ZPP AH verankert. Die Unterschutzstellung des Biotops folgt nach Realisierung der Ersatzmassnahmen.
- *ZPP AU «Krankenhausstrasse» – Änderung der Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze*
Keine weiterführenden Erläuterungen.