

## Erläuterungen zu den Änderungen am Kommentar Baureglement (zur Kenntnis)

Beilage 8 zu Stadtratsbericht Nr. 21/2022 Ortsplanungsrevision. Genehmigung

Änderungen am Kommentar des Baureglements sind nicht beschlussrelevant, da der Kommentar nicht Gegenstand des Erlasses ist.

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
Keine Formulierung.	<b>Neuer Artikel 1a Besitzstand, Kommentar zu Absatz 2</b> <i>Vergleiche dazu u. a. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und BauG.</i>	Erläuterung zu neuem Artikel
<b>Artikel 6 Gemeinnütziger Wohnungsbau</b> <i>Städtische Wohnstrategie 2030 vom August 2016 siehe <a href="https://www.thun.ch/wohnstrategie">https://www.thun.ch/wohnstrategie</a></i>	<b>Artikel 6 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau</b> Kommentar gelöscht.	Artikel bezieht sich nicht mehr auf die städtische Wohnstrategie
<b>Artikel 8 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet, 2. Förderung, Kommentar</b>  <i>Flächen für den ökologischen Ausgleich und ökologische Vernetzungen bieten zusammenhängende Lebensräume für die einheimische Fauna.</i>	<b>Artikel 8 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet, 2. Förderung, ergänzter Kommentar zu Absatz 1</b> <i>Zuständige Stelle für Information und Beratung ist das Tiefbauamt.</i>  Weitere Abschnitte unverändert.	Ergänzung der für Information und Beratung zuständigen Stelle der Stadt Thun

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Siehe dazu den Leitfaden Naturnahe Umgebung, <a href="https://www.thun.ch/fileadmin/user_upload/Leitfaden_Naturnahe_Umgebung.pdf">https://www.thun.ch/fileadmin/user_upload/Leitfaden_Naturnahe_Umgebung.pdf</a></i></p>		
<p><b>Artikel 9 Energie, 1. Grundsätze, Kommentar</b></p> <p><i>Um den vorgegebenen gewichteten Energiebedarf erreichen zu können, ist für Heizung und Warmwasser in der Regel wenigstens teilweise ein erneuerbarer Energieträger einzusetzen. Bei der Wahl des Energieträgers ist der überkommunale Richtplan Energie zu beachten.</i></p> <p><i>Die Klimastation Adelboden kommt zur Anwendung bei Gebäuden, die über 800 m ü. M. liegen.</i></p> <p><i>Unter neubauartigen Umbauten sind Auskernungen und dergleichen zu verstehen.</i></p> <p><i>Die KEnV gilt auch für übrige Umbauten (bauliche Veränderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen), wenn dadurch die Energienutzung beeinflusst wird.</i></p> <p><i>Bei Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 sind sowohl die passive wie auch die aktive Sonnenenergienutzung anzustreben.</i></p> <p><i>Dies gilt auch bei Vorhaben in ZPP und UeO.</i></p> <p><i>Durch den frühzeitigen Einbezug der Energieberatungsstelle können Bauwillige den Handlungs- und Gestaltungsspielraum vor dem Einreichen des Baugesuchs ausloten und so ein effizientes Verfahren ermöglichen.</i></p> <p><i>Die Stadt Thun strebt die vertragliche Vereinbarung weitergehender Zielsetzungen und Massnahmen an. Darunter sind etwa die</i></p>	<p><b>Artikel 9 Energie, 1. Grundsätze, geänderter Kommentar</b></p> <p><i>Um die vorgegebene gewichtete Gesamtenergieeffizienz erreichen zu können, ist für Heizung und Warmwasser in der Regel wenigstens teilweise ein erneuerbarer Energieträger einzusetzen. Bei der Wahl des Energieträgers ist der überkommunale Richtplan Energie zu beachten.</i></p> <p>Weitere Abschnitte bis auf den untersten unverändert.</p> <p><i>Die Stadt Thun strebt die vertragliche Vereinbarung weitergehender Zielsetzungen und Massnahmen an. Darunter sind der</i></p>	<p>Anpassung an neuen Referenzwert (gewichtete Gesamtenergieeffizienz anstelle des gewichteten Energiebedarfs) gemäss revidiertem KEnG und KEnV</p> <p>Verweis auf die 2000-Watt-Gesellschaft gestrichen, da es ab</p>

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft, der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder analoge Instrumente zu verstehen.</i></p>	<p><i>Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder analoge Instrumente zu verstehen.</i></p>	<p>2024 keine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal mehr gibt</p>
<p><b>Artikel 10a Mobilität, 1. Sensible Gebiete, Kommentar</b></p> <p><i>Anhang X legt diejenigen Gebiete fest, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind (Artikel 18 Absatz 1 BauG), im Folgenden «sensible Gebiete». In diesen sensiblen Gebieten wird mindestens ein Betriebskonzept Mobilität verlangt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für alle Bauvorhaben mit relevanten Verkehrsauswirkungen gemäss Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe a bis e und</li> <li>- für alle Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen gemäss Artikel 60 und 61 Absatz 2.</li> </ul>	<p><b>Artikel 10a Mobilität, 1. Sensible Gebiete, Kommentar</b></p> <p><i>Anhang X legt diejenigen Gebiete fest, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind (Artikel 18 Absatz 1 litera a BauG), im Folgenden «sensible Gebiete». In diesen sensiblen Gebieten wird mindestens ein Betriebskonzept Mobilität verlangt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für alle Bauvorhaben mit relevanten Verkehrsauswirkungen gemäss Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe a bis e und</li> <li>- für alle Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen gemäss Artikel 60 und 61 Absatz 2.</li> </ul>	<p>Kommentar bezieht sich nur auf Artikel 18 Absatz 1 litera a BauG</p>
<p><b>Artikel 12 Mobilität, 3. Abstellplätze, Kommentar</b></p> <p><i>Unter gebäudeintern sind Abstellplätze im Gebäude mit der Hauptnutzung zu verstehen.</i></p>	<p><b>Artikel 12 Mobilität, 3. Abstellplätze, Kommentar zu neuem Absatz 2</b></p> <p>Kommentar zu Absatz 1 unverändert.</p> <p><i>Langfristig bedeutet eine Mindestdauer von 15 Jahren.</i></p>	<p>Erläuterung, wie langfristig definiert wird</p>
<p><b>Artikel 17 Qualitätssicherung, Qualitätssicherndes Verfahren</b></p> <p><i>Für Vorhaben in Gebieten mit Arealbonus, Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen vergleiche Artikel 44, 57, 58 und 61.</i></p> <p><i>Qualitätssichernde Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop – oder Gutachterverfahren unter Einbezug der Stadtarchitektin oder des Stadtarchitekten (vgl. Artikel 20).</i></p>	<p><b>Artikel 17 Qualitätssicherung, Qualitätssicherndes Verfahren</b></p> <p><i>Für Vorhaben in Gebieten mit Arealbonus, Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen vergleiche Artikel 44, 57, 58 und 61.</i></p> <p><i>Qualitätssichernde Verfahren sind Studienaufträge, Ideen-, Projekt- und Gesamtleistungswettbewerbe sowie sogenannte Workshop – oder Gutachterverfahren unter Einbezug der Stadtarchitektin oder des Stadtarchitekten (vgl. Artikel 20).</i></p>	

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Die Verfahren orientieren sich an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder Beurteilungsgremiums. Vergleiche Merkblätter zu Planungsablauf und zu qualitätssicherndem Verfahren.</i></p>	<p><i>Die Verfahren orientieren sich möglichst umfassend an SIA 142 und 143, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Dies betrifft insbesondere die Zusammensetzung des Begleit- oder Beurteilungsgremiums. Vergleiche Merkblätter zu Planungsablauf und zu qualitätssicherndem Verfahren.</i></p>	<p>Präzisierung zur Orientierung an SIA 142 und 143.</p>
<p><b>Artikel 25 Bauabstände, 1. Grundsätze, Kommentar zu Absatz 1</b></p> <p><i>Zu Strassenabständen vergleiche Artikel 31.</i></p> <p><i>Zu den kommunalen Baulinien vergleiche Baulinienkataster der Stadt Thun.</i></p> <p><i>Die Lichtraumprofile sind gemäss Strassengesetz und Strassenverordnung einzuhalten.</i></p> <p><i>Im Bereich von Gewässern richtet sich der Gewässerraum nach Artikel 84 und Zonenplan II.</i></p>	<p><b>Artikel 25 Bauabstände, 1. Grundsätze, ergänzter Kommentar zu Absatz 1</b></p> <p><i>Die Reihenfolge der Kriterien richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.</i></p> <p><i>Zu Strassenabständen vergleiche Artikel 25a.</i></p> <p>Weitere Abschnitte unverändert.</p>	<p>Zusätzliche Erläuterung zur Reihenfolge gemäss Absatz 1</p> <p>Artikel verschoben</p>
<p><b>Artikel 27 Bauabstände, 3. Kleiner und grosser Grenzabstand, Absatz 2, Kommentar</b></p> <p>Keine Formulierung.</p>	<p><b>Artikel 27 Bauabstände, 3. Kleiner und grosser Grenzabstand, neuer Kommentar zu Absatz 2 und zu neuem Absatz 4</b></p> <p><i>In der Regel ist dies eine besonnte Längsseite; in Ausnahmefällen – bei annähernd quadratischen Grundrissen – kann dies auch eine besonnte Schmalseite sein.</i></p> <p><i>Darunter sind z. B. Massnahmen zur Vermeidung von Schluchtenbildung, Höhenabstufungen entlang der Grenze zu den</i></p>	<p>Erläuterung zur Ausrichtung des grossen Grenzabstandes</p> <p>Erläuternder Kommentar zu neuem Absatz 4</p>

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
	<i>benachbarten Zonen oder der Verzicht auf vorspringende Gebäudeteile zu verstehen.</i>	
<p><b>Artikel 38 Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, Buchstabe c Zone Arbeiten, Kommentar</b></p> <p><i>Bestehende Detailhandelsnutzungen mit einer dem Verkauf dienenden Geschossfläche von über 300 Quadratmetern unterliegen der Besitzstandsgarantie und können unterhalten, zeitgemäss erneuert oder umgebaut werden. Eine Erhöhung der dem Verkauf dienenden Geschossfläche ist nicht zulässig.</i></p>	<p><b>Artikel 38 Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, Buchstabe c Zone Arbeiten</b></p> <p>Kommentar gestrichen.</p>	<p>Kommentar wird durch neue Bestimmung in Buchstabe c überflüssig</p>
<p><b>Artikel 38 Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, neuer Absatz 3</b></p> <p>Keine Formulierung.</p>	<p><b>Artikel 38 Nutzungsart der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten, Kommentar zu neuem Absatz 3</b></p> <p><i>Darunter sind Schau- und Verkaufsräume zu den vor Ort ansässigen Betrieben zu verstehen wie z. B. der Fabrikladen einer Bäckerei oder der Schauraum eines Küchenbauunternehmens.</i></p>	<p>Beispielhafte Erläuterung zu neuer Präzisierung in Artikel 38 Absatz 3, welche Flächen des ansässigen Gewerbes nicht unter die Flächenbeschränkung fallen</p>
<p><b>Artikel 59 Zonen mit Planungspflicht ZPP, 4. Energie, Kommentar zu Absatz 2</b></p> <p><i>Als Neubauten gelten gemäss Artikel 1 Absatz 3 KEnV neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten wie Auskernungen und dergleichen. Für Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten gilt die Bagatellregelung gemäss Artikel 30 KEnV). Für übrige Umbauten (bauliche Veränderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen) gilt die KEnV, wenn sie die Energienutzung beeinflussen.</i></p>	<p><b>Artikel 59 Zonen mit Planungspflicht ZPP, Energie, geänderter Kommentar zu Absatz 2</b></p> <p>Abschnitt 1 unverändert.</p>	

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Die geforderte Begrenzung des gewichteten Energiebedarfs wird durch Effizienzmassnahmen wie eine bessere Wärmedämmung, Komfortlüftung usw. oder durch die Nutzung von Abwärme oder erneuerbarer Energien erreicht. Eine Kombination der beiden Optionen ist möglich. Für die Wahl des Energieträgers ist der kommunale Richtplan Energie massgebend.</i></p>	<p><i>Die geforderte Begrenzung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz wird durch Effizienzmassnahmen wie eine bessere Wärmedämmung, Komfortlüftung usw. oder durch die Nutzung von Abwärme oder erneuerbarer Energien erreicht. Eine Kombination der beiden Optionen ist möglich. Für die Wahl des Energieträgers ist der kommunale Richtplan Energie massgebend.</i></p>	<p>Anpassung an neuen Referenzwert (gewichtete Gesamtenergieeffizienz anstelle des gewichteten Energiebedarfs) gemäss revidiertem KEnG und KEnV</p>
<p><b>Artikel 62 Schutzgebiete, Allgemeines, Absatz 3, Kommentar</b></p> <p>Keine Formulierung.</p>	<p><b>Artikel 62 Schutzgebiete, Allgemeines, Absatz 3, neuer Kommentar</b></p> <p><i>Projektbezogen können weitere Fachstellen wie die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.</i></p> <p><i>Für schützenswerte K-Objekte ist der Beizug der kantonalen Denkmalpflege zwingend.</i></p>	<p>Erläuterungen zu angepasstem Absatz 3</p>
<p><b>Artikel 78 Baumschutz und -förderung, 1. Allgemein, Kommentar zu Absatz 3</b></p> <p><i>Ein Stammumfang von 80 cm, gemessen immer auf ein Meter Höhe, entspricht etwa einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 25 cm.</i></p>	<p><b>Artikel 78 Baumschutz und -förderung, 1. Allgemein, Kommentar zu gestrichenem Absatz 3 verschoben in neuen Absatz 4</b></p> <p><i>Ein Stammumfang von 80 cm, gemessen immer auf einem Meter Höhe, entspricht etwa einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 25 cm.</i></p>	<p>Erläuterungen zu neuem Absatz 4</p>
<p><b>Artikel 79 2. Erhaltenswerte Bäume, Kommentar zu Absatz 1</b></p>	<p><b>Artikel 79 2. Erhaltenswerte Bäume, ergänzter Kommentar zu Absatz 1</b></p> <p><i>Bei den im Zonenplan II enthaltenen Elementen handelt es sich um behördenverbindliche Richtplaninhalte. Die Bestimmungen richten sich an die Stadt Thun und sind nicht grundeigentümerverbindlich.</i></p> <p>Weitere Abschnitte unverändert.</p>	<p>Ergänzende Erläuterung zum Schutzstatus der Elemente und der Verbindlichkeit der Bestimmungen</p>

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Der Zonenplan II weist die von der Stadt Thun selbst unterhaltenen Bäume sowie eine Auswahl von raumprägenden Bäumen auf privatem Grund aus. Soll im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ein erhaltenswerter Baum beeinträchtigt oder ersetzt werden, so wird dies durch die zuständige städtische Fachstelle im Einzelfall geprüft.</i></p> <p><i>In Sondernutzungszone werden weitere Bäume grundeigentümergebunden geschützt ausgewiesen.</i></p>		
<p><b>Artikel 80 Baumschutz und -förderung , 3. Erhaltenswerte Obstbaumgärten, Kommentar zu Absatz 1</b></p> <p><i>Die Bestandserhaltung bei Obstbaumgärten orientiert sich an derjenigen gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung (Stand 2020: 100 bis 120 Bäume pro Hektar).</i></p>	<p><b>Artikel 80 Baumschutz und -förderung , 3. Erhaltenswerte Obstbaumgärten, ergänzter Kommentar zu Absatz 1</b></p> <p><i>Bei den im Zonenplan II enthaltenen Elementen handelt es sich um behördenverbindliche Richtplaninhalte. Die Bestimmungen richten sich an die Stadt Thun und sind nicht grundeigentümergebunden.</i></p> <p>Weiterer Abschnitt unverändert.</p>	<p>Ergänzende Erläuterung zum Schutzstatus der Elemente und der Verbindlichkeit der Bestimmungen</p>
<p><b>Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht, ZPP J «Schadau», Kommentar zu Planungszweck, Gestaltungsgrundsätzen und Sektoren</b></p> <p><i>Vergleiche auch Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und Bauinventar der Stadt Thun. Das Areal befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungszone U-Zo XIII mit Erhaltungsziel «a»: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.» Das Nutzungsmass und die</i></p>	<p><b>Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht, ZPP J «Schadau», geänderter Kommentar zu Planungszweck, Gestaltungsgrundsätzen und Sektoren</b></p> <p><i>Vergleiche auch Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und kantonales Bauinventar der Stadt Thun. Das Areal befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungszone U-Zo XIII mit Erhaltungsziel «a»: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.» Das Nutzungsmass und die</i></p>	<p>Angepasster Kommentar, da Sektor E «Schadaugärtnerei» in separater ZPP behandelt wird</p>

Wortlaut gemäss Auflage	Änderung	Erläuterung zur Änderung
<p><i>Gestaltungsprinzipien in allen Sektoren (A, B, C, D und E) müssen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren ausgelotet werden.</i></p> <p><i>Vergleiche auch Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» in Anhang 4 Ziffer 4.2.</i></p> <p><i>Sektor A: Kultur- und Kongresszentrum Thun</i>  <i>Sektor B: Gymnasium</i>  <i>Sektor C: Gymermatte</i>  <i>Sektor D: Hotelfachschule</i>  <i>Sektor E: Schadaugärtnerei</i></p>	<p><i>Gestaltungsprinzipien in allen Sektoren (A, B, C und D) müssen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren ausgelotet werden.</i></p> <p><i>Vergleiche auch das benachbarte Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» in Anhang 4 Ziffer 4.2.</i></p> <p><i>Sektor A: Kultur- und Kongresszentrum Thun</i>  <i>Sektor B: Gymnasium</i>  <i>Sektor C: Gymermatte</i>  <i>Sektor D: Hotelfachschule</i></p>	
<p><b>Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht, ZPP L «Rösslimatte», Kommentar zur Nutzungsart</b></p> <p>Keine Formulierung.</p>	<p><b>Anhang 3.2 Zonen mit Planungspflicht, ZPP L «Rösslimatte», neuer Kommentar zur Nutzungsart</b></p> <p><i>Gemeinschaftlich orientiertes Wohnen setzt Infrastrukturen voraus, die das Zusammenleben in der Siedlung unterstützen, wie entsprechende Ausgestaltung und Funktion der Aussenräume sowie geeignete gemeinsame Infrastrukturen und Räumlichkeiten in den Gebäuden (z. B. Gemeinschaftsräume, Werkräume oder Schaltzimmer).</i></p>	<p>Erläuternder Kommentar zur Nutzungsart</p>

19. Oktober 2022