

Stadtratssitzung vom 15. Februar 2024

Motion M 06/2023**Motion betreffend Änderung des Baureglements 2022 - Beibehaltung der bisher möglichen Gebäudelängen**

Sandro Badertscher (Parteilos), Marc Fritschi (Parteilos), Matthias Zellweger (Parteilos) vom 21. September 2023; Beantwortung

Wortlaut der Motion

Der Gemeinderat wird verpflichtet, das Genehmigungsverfahren bezüglich Baureglement sistieren zu lassen und dem Stadtrat eine Änderung wie folgt zu unterbreiten: Anpassung der Gebäudelänge in der Zone W2 auf 25m und in der Zone W3 auf 60m, um den Zustand gemäss Baureglement 2002 beizubehalten.

Begründung

Der Gemeinderat soll dem Stadtrat eine Änderung des Baureglements vorlegen, welche eine erlaubte Gebäudelänge von 25m in der Zone W2 und 60m in der Zone W3 beinhaltet. Ausgenommen von der Anpassung sind Strukturgebiete. Es soll somit dieselbe Gebäudelänge wie zuvor möglich sein.

Das neue Baureglement ist ein politischer Kompromiss. Nicht Teil dieses Kompromisses war die erlaubte Gebäudelänge in der Zone W2 und W3. Es ist weder ästhetisch, ökologisch noch ökonomisch sinnvoll, die Gebäudelänge derart stark einzuschränken. Ziel der OPR war eine Anpassung des Baureglements an die heutige «Zeit». Mit der völlig unsinnigen Beschränkung auf 15m respektive 25m wird der Realität nicht Rechnung getragen. Etliche Gemeinden in der Umgebung haben in der Zone W2 zulässige Gebäudelängen von bis zu 35m. Viele W2 und W3 Zonen werden somit mehr eingeschränkt, als noch mit dem alten Reglement möglich war. Die Eigentümer einer W2-Parzelle werden also doppelt bestraft. Nicht nur werden sie nicht in eine höhere Zone aufgezont (W3). Im Gegenteil werden sie noch mehr eingeschränkt als zuvor. Die Motionäre sind der Meinung, dass diese Zonen nicht zu einer Zerstückelung mit Tiny-Houses führen soll. Die Flächen sollen — unter der Berücksichtigung der Grünflächenziffer — optimal genutzt werden.

Da die Änderung lediglich den vorherigen Gebäudelängen entspricht, ist der interne Aufwand und die Beurteilung durch das AGR minimal.

Stellungnahme des Gemeinderates

A. *Fehlende Motionsfähigkeit*

Mit der Motion soll der Gemeinderat verpflichtet werden, das Genehmigungsverfahren bezüglich Baureglements sistieren zu lassen und dem Stadtrat bestimmte Änderungen des von diesem am 17. November 2022 genehmigten Baureglements zu unterbreiten.

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, dem Stadtrat einen bestimmten Beschluss- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine andere Massnahme im Zuständigkeitsbereich des Stadtrats oder der Stimmberechtigten zu treffen (Art. 49 Abs. 1 Geschäftsreglement Stadtrat).

Ein laufendes Genehmigungsverfahren zur Ortsplanungsrevision sistieren zu lassen, liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Stadtrats oder der Stimmberechtigten. Der Gemeinderat kann deshalb nicht mittels einer Motion zu einem solchen Vorgehen verpflichtet werden. Diesbezüglich ist der Vorstoss nicht motionsfähig.

Mit dem Vorstoss werden weitere Anpassungen des Baureglements gegenüber der vom Stadtrat am 17. November 2022 genehmigten Fassung verlangt. Die Frage, ob diese Anpassungen ohne Sistierung des Genehmigungsverfahrens zeitlich überhaupt drinliegen (der Stadtratsbeschluss unterläge erneut dem fakultativen Referendum), kann offengelassen werden. Denn: Zwar erlässt – und revidiert – der Stadtrat gemäss Artikel 38 litera a StV die baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Eine Erlassrevision bezieht sich jedoch auf rechtskräftige Dokumente. Das vom zuständigen Organ beschlossene, aber noch nicht in Kraft getretene Baureglement kann nicht durch eine Teilrevision abgeändert werden. Damit fehlt es auch in Bezug auf die geforderten Anpassungen des Baureglements an der Motionsfähigkeit.

Inhaltlich geht es bei der Motion um ein Wiedererwägungsbegehren: Der Stadtrat soll auf einen gefassten Beschluss zurückkommen und diesen im Sinn der Motionärinnen und Motionäre anpassen. Gemäss Artikel 29 Absatz 5 Geschäftsreglement des Stadtrates von Thun ist die Wiedererwägung auf Antrag eines Ratsmitglieds oder des Gemeinderates jedoch nur am gleichen Sitzungstag möglich, insbesondere, wenn ein neuer wesentlicher Sachverhalt aufgetaucht ist. Diese restriktive Regelung dient der Rechtssicherheit und damit indirekt auch der Glaubwürdigkeit der politischen Behörden.

B. *Zum Inhalt des Vorstosses*

Qualitätsvolle Innenentwicklung als übergeordnetes Ziel der OPR

Mit der Ortsplanungsrevision OPR soll gezielt und gebietsspezifisch ein verträgliches Potential für die Innenentwicklung geschaffen werden. So wurde die frühere Wohnzone W2 entweder in die neue Zone Wohnen W3 oder in die neue Zone Wohnen W2 überführt. Diese Überführung erfolgte unter der Rahmenbedingung, dass in Thun künftig auf ein Attikageschoss zu Gunsten eines Vollgeschosses verzichtet wird. Die Umsetzung der Attikaregelung hat in der Vergangenheit in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten geführt. Mit dem Wegfall der Vorgaben zur Dachgestaltung kann die Komplexität des Baureglements deutlich reduziert werden. Innerhalb der vorgegebenen Höhen

kann das Dach neu grundsätzlich frei ausgestaltet werden. Hiermit ergeben sich für die Bauherrschaften, Planerinnen und Planer auch Freiheiten bezüglich der Art und der Qualität des angebotenen Wohnraums. Einzig in der neuen Wohnzone W2 steht - insbesondere in den gemäss Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 als «bewahren» bezeichneten Gebieten - der Erhalt der vorherrschenden Körnung und Silhouette der Stadt im Vordergrund. Gleichzeitig wird aber auch in diesen Gebieten dank angepassten (Höhen-)Massen sichergestellt, dass weiterhin Freiheit bezüglich Dachgestaltung, attikaähnlichen Lösungen oder Dachausbauten möglich sind und damit das Nutzungspotential im gleichen Umfang erhalten bleibt wie mit dem Baureglement 2002 (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Erfolgte Anpassungen im Rahmen der OPR

Die Zone Wohnen W3 (in seltenen Fällen auch W4 oder W3 mit Arealbonus) wurde überall dort als neue Zone gewählt, wo deren neue Höhenmasse als orts- und quartierverträglich beurteilt wurden. Beim Fussabdruck der Gebäude (Gebäudelänge) ging man jedoch bewusst von den gewachsenen Massen der ursprünglichen Zone aus. Für eine neue Zone W3 (ohne Attika) ist somit der Fussabdruck (u. a. bestimmt mittels Gebäudelänge) der früheren Zone W2 (mit Attika) massgebend. Im Sinne einer moderaten und quartierverträglichen Verdichtung wird so in den Quartieren eine Volumenerweiterung vom Attikageschoss zum Vollgeschoss ermöglicht – ohne aber den Gebäude-Fussabdruck gleichzeitig auf die nächsthöhere Zone zu vergrössern. Eine Mehrnutzung, welche auch den Fussabdruck vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus vergrössert hätte, wäre nicht mehr quartierverträglich.

Die neue Zone Wohnen W2 (ohne Attika, Gebäudelänge 15 m) wurde zurückhaltender zugewiesen. Sie wurde gezielt überall dort gewählt, wo die bisherige Zone W2 (mit Attika und Gebäudelänge 25 m) den sensiblen Ortslagen – am Hang oder am Seeufer – zu wenig Rechnung trug. Bei der gezielten Reduktion der Masse handelt es sich somit um eine Schutzmassnahme zu Gunsten dieser besonders sensiblen Räume. In diesen sensiblen Gebieten sollen die bestehenden, kleinteiligen Baustrukturen bewahrt werden, indem das Entwicklungspotenzial auf ein ortsbild- und landschaftsverträgliches Mass festgelegt wird (unter anderem durch eine reduzierte Gebäudelänge). Die Bebauung soll sich möglichst gut in die Quartiere integrieren. Mit der kleinteiligen Baustruktur wird eine übermässige Fernwirkung verhindert und Sichtachsen bleiben erhalten. Nicht zuletzt wird so auch die sehr hohe Lagequalität dieser Gebiete und damit der Wert bestehender Liegenschaften geschützt.

Gleichzeitig wurden in der OPR weitere baupolizeiliche Masse der verschiedenen Zonen angepasst. Mit der Gesamtheit der künftigen baupolizeilichen Masse und der gebietsspezifischen Zuordnung der Zonen, basierend auf den zu bewahrenden bestehenden Qualitäten, lässt sich das Ziel einer qualitätsvollen und verträglichen Innenentwicklung erreichen. Bei der Gebäudelänge handelt es sich um eines von mehreren baupolizeilichen Massen, welche für die Bebaubarkeit eines Grundstückes relevant sind. Im Baureglement 2002 stellt die Ausnützungsziffer das die Bebaubarkeit am stärksten einschränkende Mass dar. Im Rahmen der OPR wird dieses Mass aufgehoben, was eine deutliche Flexibilisierung der Bebaubarkeit in allen Zonen zur Folge hat. Gleichzeitig wurden in den verschiedenen Zonen die weiteren baupolizeilichen Masse dahingehend angepasst, dass mit dem neuen Baureglement in den Zonen W3 und höher deutlich mehr realisiert werden kann als heute (Wegfall AZ, weniger einschränkende Grünflächenziffer, Reduktion grosser und kleiner Grenzabstand sowie Gebäudeabstand).

Anpassungen aufgrund von Eingaben und Einsprachen aus der öffentlichen Mitwirkung und Auflage

Reaktionen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur OPR haben gezeigt, dass das mit den vorgesehenen flächigen Aufzonungen sowie den angepassten baupolizeilichen Massen geschaffene Potential für viele Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Thun über das vertragliche Mass hinausgeht, weshalb diese nach unten korrigiert wurden. Damit liegt das geschaffene Potential aber immer noch deutlich über dem Potential gemäss heutigem Baureglement.

Aufgrund von Einsprachen gegen die Höhenmasse der Zone W2 im Rahmen der ersten Auflage erfolgten im Hinblick auf die zweite Auflage wiederum Anpassungen, um in der Zone W2 zwei Vollgeschosse und ein gut ausgebautes Dachgeschoss zu ermöglichen. Da gleichzeitig auch die Ausnutzungsziffer (AZ) aufgehoben wird und der grosse Grenzabstand sowie der Gebäudeabstand verringert werden, besteht auch mit einer Gebäudelänge von 15 Metern insgesamt ein Entwicklungspotenzial, das vergleichbar ist mit dem Potential in der Zone W2 nach BR 2002.

Potential zur Innenentwicklung gemäss OPR

Dem Gemeinderat ist es zudem wichtig zu betonen, dass aus dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen nicht ein individueller Anspruch auf Mehrnutzung abgeleitet werden kann. Aufgabe der qualitätsvollen Innenentwicklung gemäss den Vorgaben des RPG, des kantonalen Richtplans und des BauG ist es vielmehr, das Innenentwicklungspotenzial unter Berücksichtigung der gewachsenen heutigen Strukturen und der vertraglichen Dichte zu bestimmen. Dies gilt nicht nur für Ortsbildgebiete, sondern auch für die grossflächigen Regelbauzonen. In seltenen Fällen kann es sich auch rechtfertigen, Zonen mit zu hoher Ausnutzung aus Gründen der Quartierverträglichkeit niedriger einzustufen. Es liegt somit in der Natur der Siedlungsentwicklung, dass mit einer Ortsplanungsrevision nicht überall die gleiche Mehrnutzung resultiert. Dass die Vorlage grundsätzlich ausgewogen ist, zeigen die geringe Anzahl an Einsprachen, das nicht ergriffene Referendum sowie die positiven Rückmeldungen des Kantons zur Umsetzung des übergeordneten Auftrags zur Innenentwicklung.

Beispiele aus der Praxis zeigen zudem, dass in der neuen Zone W3 aufgrund der diversen Anpassungen an den baupolizeilichen Massnahmen zwischen 10 bis rund 20 Prozent mehr Geschossfläche realisiert werden kann, als dies mit dem BR 2002 möglich war.

Die angepassten Gebäudelängen führen also weder zu einer Benachteiligung in den Zonen W2 gegenüber dem BR 2002 noch zu einer Einschränkung des Entwicklungspotentials in den Zonen W3.

Natürlich gibt es Einzelfälle, in welchen - bspw. aufgrund der Parzellenform oder bestehender Gebäude - die neue Gebäudelänge ein einschränkender Faktor sein kann. Der Gemeinderat ist deshalb bereit, unabhängig von der OPR und im Rahmen der geltenden Rechtsgrundlagen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften nach Lösungen zu suchen, bspw. im Rahmen der Anwendung von Art. 75 BauG zur Gestaltungsfreiheit und der Anwendung des Arealbonus, die beide wesentliche Möglichkeiten schaffen (vgl. Antwort auf Interpellation I 7/2023 betreffend Optimierung der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) und dem zugehörigen Zonenplan).

Wie der Gemeinderat in der Antwort auf die Interpellation I 7/2023 ausführte, ist eine Änderung der OPR zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Der Gemeinderat erachtet es deshalb als zielführender, Energie in sachgerechte Einzelfalllösungen im Rahmen der geltenden Rechtsgrundlagen zu



investieren als in wenig aussichtsreiche Bestrebungen, die vom Stadtrat beschlossenen OPR-Vorschriften anzupassen.

Da die Prüfung der Anliegen der Vorstösser mit der vorliegenden Berichterstattung bereits erfolgt ist, kann der Vorstoss als Postulat angenommen und gleichzeitig abgeschrieben werden.

Antrag

Ablehnung der Motion.

Annahme als Postulat und gleichzeitige Abschreibung.

Thun, 20. Dezember 2023

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller