

Stadtratssitzung vom 15. Februar 2024

## Motion M 08/2023

### Motion betreffend Änderung des Baureglements 2022 und der Zulässigkeit von Attikawohnungen in benachteiligten Zonen

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: In Gebieten, welche nicht von einer Aufzonung (z.B. W3 zu W4) berücksichtigt worden sind, soll nach wie vor ein Attikaaufbau möglich sein.

#### Begründung

In der öffentlichen Auflage wurde in gewissen Gebieten von einer Aufwertung abgesehen. Im Gegenteil dazu entsteht durch die neuen Beschränkungen in den Zonen W2 und W3 im Bereich der Gebäudehöhe teilweise sogar ein erheblicher Wertverlust im Vergleich zur Situation Baureglement 2002. In Situationen  $W3 > W3$  kann kein Attikageschoss mehr realisiert werden. Diese Beschränkung widerspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung. Es ist völlig widersinnig, dass in gewissen Gebieten weniger hoch gebaut werden kann als zuvor. Dabei wurde die Bevölkerung irreführt. Wurde doch stets kommuniziert, dass nun statt Attika ein Vollgeschoss möglich sein wird. Deshalb verlangt der Motionär, dass in von dieser Prämisse nicht berücksichtigten Gebieten immer noch ein Attikageschoss möglich sein soll.

#### 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*

Mit der Ortsplanungsrevision OPR soll gezielt und gebietsspezifisch ein verträgliches Potential für die Innenentwicklung geschaffen werden. Gleichzeitig wurden aufgrund der Praxiserfahrungen mit dem Baureglement BR 2002 verschiedene Anpassungen vorgenommen. So wurde mit der OPR die frühere Wohnzone W2 entweder in die neue Zone Wohnen W3 oder in die neue Zone Wohnen W2 überführt, viele Gebiete in der Wohnzone W3 wurden in die Wohnzone W4 überführt. Diese Überführungen erfolgten 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.

Im Stand der OPR, welcher im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung vorgestellt wurde, waren grossflächige Aufzonungen über das ganze Stadtgebiet (mit Ausnahme weniger, sensibler Gebiete in der Zone Wohnen W2) vorgesehen, welche eine deutliche Verdichtung in den Regelbauzonen ermöglicht hätte. Im Rahmen der Mitwirkung gingen mehrere Einzel- und Sammeleinlagen ein, welche den Umfang und das Mass der vorgesehenen Nachverdichtung als nicht verträglich beurteilten. Aus diesen Eingaben war eine breite Sorge um die Lebensqualität in den Quartieren

spürbar, welche die Mitwirkenden durch die geplanten Aufzonungen - vorab die Umwandlung des bisherigen Attikageschosses in ein Vollgeschoss - gefährdet sahen. Die Eingaben beinhalteten teilweise auch kritische Äusserungen betreffend die Aufzonung konkreter Gebiete. Dem Gemeinderat ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Nachverdichtung durch Aufzonungen quartierverträglich erfolgt. Deshalb wurden die Aufzonungen in verschiedenen Gebieten einer erneuten Prüfung unterzogen. Aufgrund der Ergebnisse dieser Prüfung reduzierte der Gemeinderat das im Rahmen der Mitwirkung vorgestellte Entwicklungspotential in den Regelbauzonen. Weiter zeigte die öffentliche Mitwirkung, dass der Umgang mit den wenigen sensiblen Gebieten, in welchen der Erhalt der kleinteiligen Strukturen und der Schutz des Ort- oder Landschaftsbildes im Vordergrund stehen, durch die Bevölkerung gestützt wird. Der Gemeinderat hielt deshalb an der Zuweisung einzelner Gebiete in die Wohnzone W2 fest. Dies betrifft insbesondere exponierte Hanglagen, Gebiete in Ufernähe und Gebiete mit ausgeprägtem dörflichem Charakter sowie zwei Strukturgebiete. Mit der vom Stadtrat am 17. November 2022 beschlossenen Anpassung an den Fassadenhöhen und der Messweise der Wohnzone W2 kann auch in diesen Gebieten den Anliegen aus der ersten Auflage betreffend Flexibilisierung der Fassadenhöhe Rechnung getragen.

Die Reduktion des Entwicklungspotentials in den Regelbauzonen hat zur Folge, dass gewisse Gebiete – entgegen der im Mitberichtsverfahren präsentierten Vorlage - nicht von W2 auf W3 oder von W3 auf W4 aufgezont werden. Teile der nicht von W3 auf W4 aufgezonten Gebiete wurden im Nachgang zur Mitwirkung mit dem Arealbonus belegt. Dieser ermöglicht – unter gewissen Voraussetzungen und bei Einhaltung gewisser Vorgaben zur städtebaulichen Qualität und zur Nachhaltigkeit – eine Mehrnutzung im Umfang der ursprünglich vorgesehenen Aufzonung. Damit kann dem Anspruch auf eine quartierverträgliche und qualitative Entwicklung entsprochen werden. Zudem schafft auch die Anwendung von Artikel 75 BauG zur Gestaltungsfreiheit wesentliche Möglichkeiten.

Im Baureglement 2002 stellt die Ausnutzungsziffer das die Bebaubarkeit am stärksten einschränkende Mass dar. Im Rahmen der OPR wird dieses Mass aufgehoben, was eine deutliche Flexibilisierung der Bebaubarkeit zur Folge hat. Gleichzeitig wurden in den verschiedenen Zonen die weiteren baupolizeilichen Masse dahingehend angepasst, dass in der Zone Wohnen W2 gleichviel Nutzung und in der Zone Wohnen W3 mehr realisiert werden kann als mit dem BR 2002.

Dank dem Arealbonus sowie der Anpassung der Gesamtheit der baupolizeilichen Masse kann das Ziel einer qualitätsvollen und verträglichen Innenentwicklung auch in jenen Gebieten erreicht werden, die keine Aufzonung erfahren.

Der Gemeinderat erachtet es zum aktuellen Zeitpunkt nicht als angezeigt, die Attikaregelung wieder einzuführen. Er vertritt die Auffassung, dass die vom Stadtrat beschlossenen Bestimmungen eine verträgliche und breit akzeptierte Innenentwicklung auch in den in der Motion angesprochenen Gebieten ermöglichen. Dank den angepassten baupolizeilichen Massen und der teilweisen Ermöglichung des Arealbonus werden diese Gebiete auch nicht benachteiligt. Gemäss den theoretischen Berechnungen, welche in Folge der Anpassungen nach der öffentlichen Mitwirkung vorgenommen wurden, sind in der Zone W3, neu durchschnittlich 10 Prozent mehr Geschossfläche realisierbar als in der Zone W3 mit dem BR 2002. Erste Berechnungen in konkreten Fällen haben ergeben, dass in Gebieten, welche in der Zone W3 belassen wurden und wo somit kein Attikageschoss mehr möglich ist, rund 10 – 20 Prozent mehr Geschossfläche als bisher realisiert werden kann.



Nachdem nach der 1. Auflage zur Zonenzuordnung kaum Einsprachen betreffend eine Zuordnung zu einer höheren Zone eingegangen waren, hatte der Gemeinderat auch keine Veranlassung, dem Stadtrat diesbezüglich im Hinblick auf die 2. Auflage Änderungen vorzuschlagen.

Der Gemeinderat erachtet es bei dieser Ausgangslage als nicht angezeigt, in Gebieten, in welchen die Aufzoning auf W4 im Rahmen der Mitwirkung auf klaren Widerstand stiess, mit der Wiedereinführung der Attikaregelung flächig aufzuzonen. Denn für diesen Fall müssten auch die übrigen bau-  
polzeilichen Masse hinterfragt und allenfalls angepasst werden. Zudem müsste weiterhin mit Widerstand aus der Bevölkerung gerechnet werden. Dem Gemeinderat ist es zudem wichtig zu betonen, dass aus dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen kein 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 verträglichen Dichte zu bestimmen. Dies gilt nicht nur für Ortsbildgebiete, sondern auch für die grossflächigen Regelbauzonen. Es liegt somit in der Natur der Siedlungsentwicklung, dass aus einer Ortsplanungsrevision nicht überall die gleiche Mehrnutzung resultiert.

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