

Merkblatt

Bauen in Schutzgebieten (Herangehensweise)

In der Stadt Thun werden sogenannte Schutzgebiete im Sinne von Artikel 86 BauG ausgeschieden. Es bestehen unterschiedliche, gebiets- oder themenspezifische Arten von Schutzgebieten; dazu gehören in Thun Altstadtgebiete, Ortsbildgebiete, Strukturgebiete, Landschaftsschongebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsentwicklungsgebiete, Naturschutzgebiete. Diese Gebiete werden im Baureglement beschrieben und im Zonenplan verortet.

Vorliegendes Merkblatt bietet Informationen zur Bedeutung und Herangehensweise beim Bauen in jenen Schutzgebieten, in welchen das Bauen zulässig ist. In den Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten ist das Bauen grundsätzlich nicht möglich. Betroffen sind damit vorwiegend Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebiete.

Bei den bezeichneten Gebieten von besonderem städtebaulichem, ortsbildlichem oder bauhistorischem Wert sind nur Bauvorhaben gestattet, welche die sogenannten Schutzziele oder Gebietsmerkmale nicht beeinträchtigen. In den Altstadtgebieten gilt dabei grundsätzlich der höchste Schutz, während in den Strukturgebieten etwas mehr Spielraum besteht, sofern ein Bau sich an der vorherrschenden Bebauung und Struktur orientiert sowie eine gute Gestaltung bezüglich der Bau- und Aussenräume nachweisen kann.

Grundlagen

- Baureglement der Stadt Thun 2022, Artikel 65–76 (Schutzgebiete) und Anhang 4 (Detailbestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten) sowie Artikel 3 (Baugestaltung), Artikel 4 (Aussenraumgestaltung) und Artikel 19 (Fachbeirat Stadtbild, Aufgaben)
- Zonenpläne I (Bauzonenplan)
- Kantonales Baugesetz (BauG), Artikel 86 ([Kanton Bern - Erlass-Sammlung](#); 721.0)

Erhöhte Anforderungen

Die Schutzgebiete stehen unter speziellem Schutz. Es gelten über Artikel 4 und 5 hinaus weitergehende Bestimmungen und erhöhte gestalterische Anforderungen. Prägende und zu erhaltende Merkmale und Elemente sind in Anhang 4 des Baureglements aufgeführt.

Überlagerung von Grundnutzung (Zonen)

- Die Schutzgebiete überlagern jeweils Grundnutzungen. Im Siedlungsgebiet handelt es sich dabei üblicherweise um Bauzonen, ausserhalb der Siedlung betrifft dies meist die Landwirtschaftszone.
- Die zugrundeliegenden Zonen definieren in diesen Schutzgebieten die Grundnutzung wie die Art der Nutzung (beispielsweise «Wohnen» oder «Landwirtschaft»).
- In Fällen, in welchen das Schutzgebiet eine Bauzone (W2, W3, WA3, ...) überlagert, ist an Stelle der baupolizeilichen Masse der Bauzone die vorherrschende bestehende Bebauung massgebend.
- Bezüglich der vorherrschenden bestehenden Bebauung ist Anhang 4 des Baureglements mit den Angaben zu den prägenden Elementen und Merkmalen des jeweiligen Gebietes zu beachten.
- Bestehende, strukturfremde Masse werden dabei nicht als massgebend erachtet (beispielsweise ein bestehendes sehr hohes Gebäude kann nicht als Referenz hinzugezogen werden).
- In den Schutzgebieten bestehen einerseits Pflichten bezüglich der Baugestaltung und andererseits gewisse Freiheiten bezüglich der Baumasse.

Herangehensweise

- Bei grösseren Vorhaben (beispielsweise ein Anbau, Aufstockung, Ersatzneubau) wird dringend empfohlen seitens Gesuchsteller/-in entsprechende Fachpersonen für die Erarbeitung der Unterlagen beizuziehen (Architekturbüro mit entsprechenden Kompetenzen).
- Vor der Erarbeitung insbesondere eines grösseren Bauvorhabens sind folgende Schritte und Produkte wichtig:
 - Analyse der Beschriebe im Baureglement. Weitere Bestimmungen können sich mit den Schutzgebieten überlagern (Bauinventar, etc.) und deshalb eine relevante Bearbeitungsgrundlage darstellen.
 - Analyse der prägenden Elemente und Merkmale im Kontext des Gebiets und der unmittelbaren Nachbarschaft. Dokumentation der Erkenntnisse zu der vorherrschenden Bebauung (Pläne, Fotos, Schlüsse für das eigene Vorhaben).
 - Volumenmodell der Umgebung und des Bauvorhabens, relevanter Ausschnitt.
 - Ansichten des Bauvorhabens auch im Kontext der bestehenden benachbarten Bebauung
 - Aussagen zu Architektur, Tektonik, Struktur und Materialisierung
 - Schnitte
 - Grundrisse
 - Umgebungsgestaltungsplan
- Die Unterlagen sind im Rahmen einer Bauvoranfragen beim Bauinspektorat der Stadt Thun einzureichen und werden durch den Fachbeirat Stadtbild bezüglich Berücksichtigung der Schutzziele sowie der Bau- und Aussenraumgestaltung beurteilt.

Wichtige Inhalte der Analyse

Wichtige Themen und Elemente, welche in Bezug auf das Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen und die in engem Zusammenhang mit der vorherrschenden Bebauung stehen:

- Fussabdruck, Bebauungsdichte: das Verhältnis von bebautem zu unbebautem Raum
- Platzierung von Bauten und deren Ausrichtung
- Umgebungsgestaltung: Art und Anteil Grünflächen, prägende Elemente (beispielsweise Bäume, parzellenübergreifend zusammenhängende Freiflächen)
- Umfriedungen im Zusammenhang mit einer angemessenen Strassenraumgestaltung
- Erschliessung, insbesondere die Lage und Grösse einer zurückhaltenden Parkierung
- Umgang mit An-, Neben- und Kleinbauten
- Architektursprache, Volumetrie, Dachformen und Höhenentwicklung der Gebäude
- Fassadengestaltung (Sockelausbildung, Öffnungsverhältnisse, Farbgebung, Gestaltung der Fasadenelemente, ...)

Beurteilung

- Vorhaben in diesen Gebieten werden bezüglich Gestaltung/Ortsbild/Städtebau durch den Fachbereich Stadtbild beurteilt (vgl. Art. 19 Baureglement).
- Abhängig von Schutzstatus des jeweiligen Bauwerks (schützenswerte Objekte, K-Objekte gemäss Bauinventar) muss auch die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einbezogen werden.

Thun, 31. Januar 2025