

Merkblatt Planungsablauf

Grundlagen

- Baureglement der Stadt Thun 2022, Artikel 1 (Geltungsbereich und Bedeutung), Artikel 17 (Qualitätssicherndes Verfahren), Artikel 46¹ (Gebiete mit Arealbonus), Artikel 59–64 (Besondere baurechtliche Ordnungen), Artikel 75 (Landschaftsentwicklungsgebiete L), Anhang 3 (Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlicher Ordnungen), Anhang 4.5 (Detailbestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten, Landschaftsentwicklungsgebiete L), Anhang 5 (Sensible Gebiete gemäss Artikel 18 Absatz 1 BauG mit erhöhten Anforderungen an die Mobilität), Anhang 6 (Entwicklungsgebiete mit überwiegendem öffentlichem Interesse an einer Überbauung)
- Baureglement der Stadt Thun 2002, Artikel 1, 29, 30, 36, Anhang 3, Anhang 4.4 (soweit es sich um Bauvorhaben in Gebieten nach Grundordnung 2002 handelt)
- Kantonales Baugesetz (BauG), Artikel 19, 20, 58–61b, 66, 73, 88–96, 119–126 ([Kanton Bern - Erlass-Sammlung](#); 721.0)
- Kantonale Bauverordnung (BauV), Artikel 19–28, 109, 110, 119–120b, 122–122b ([Kanton Bern - Erlass-Sammlung](#); 721.1)
- Kantonales Koordinationsgesetz (KoG), Artikel 1, 4–9 ([Kanton Bern - Erlass-Sammlung](#); 724.1)

Wann wird für ein Bauvorhaben vorgängig ein Planungsverfahren nötig

Die Realisierung von Bauvorhaben ist in der Regel direkt über das Baubewilligungsverfahren möglich. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben in den Regelbauzonen, welche die Bestimmungen und Vorgaben der jeweiligen Zonen vollumfänglich einhalten. In folgenden Fällen wird jedoch vorgängig ein Planungsverfahren nötig:

- Das Bauvorhaben erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (oder einer bestehenden Überbauungsordnung UeO).
- Das Bauvorhaben liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und löst die Planungspflicht aus.
- Das Bauvorhaben beansprucht den Arealbonus nach Artikel 46¹ Baureglement.
- Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine besondere Baute oder Anlage im Sinne des kantonalen Baugesetzes (Hochhäuser, Terrassenhäuser, Detailhandelseinrichtungen gemäss Artikel 19 und 20 BauG).
- Die Gestaltung des Bauvorhabens ist von besonderem öffentlichem Interesse und setzt gemäss Artikel 17 Baureglement ein qualitätssicherndes Verfahren voraus.

¹ Art. 46 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Elemente und Ablauf des Planungsverfahrens

Ein Planungsverfahren verlangt eine sorgfältige Vorbereitung und eine frühe Kontaktnahme mit dem Planungsamt. Im Rahmen einer vorgängigen Verfahrensberatung durch das Planungsamt wird gemeinsam das geeignete Planungsverfahren bestimmt. Auf dieser Grundlage resultiert schliesslich der *Planungsvertrag*. Er wird als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Thun und dem/den beteiligten Bau- und Planungswilligen abgeschlossen. Er regelt folgende wesentlichen Inhalte des bevorstehenden Planungsprozesses:

- den Planungszweck
- den Planungssperimeter (Arealgrenze)
- die Planungsziele
- das Planungsinstrument
- die relevanten Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen sowie Aspekte der Nachhaltigkeit
- den Ablauf (Planungsschritte)
- die Projektorganisation (Beteiligte und ihre Rolle)
- die Kosten und deren Aufteilung unter den Beteiligten

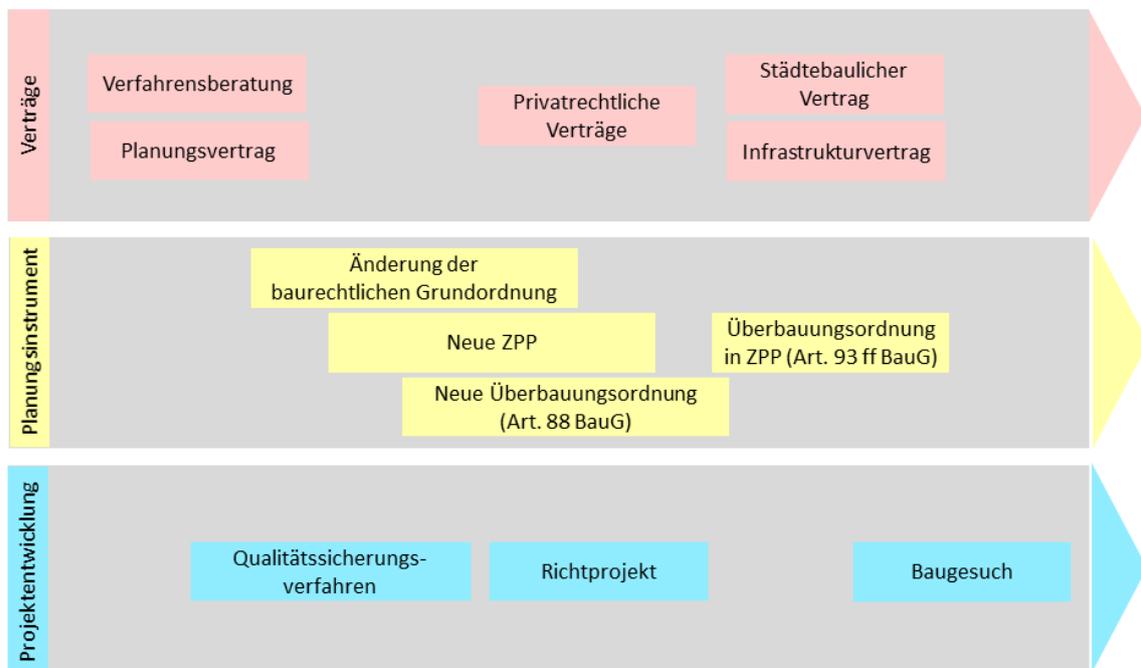


Abb. 1: Der Planungsprozess auf den drei zeitparallelen Ebenen: Verträge, Planungsinstrumente, Projektentwicklung

Sofern sich mit dem Bauvorhaben erhöhte Anforderungen an die Qualität stellen, ist im Rahmen der Projektentwicklung ein *qualitätssicherndes Verfahren* durchzuführen (vgl. Merkblatt Qualitätssichernde Verfahren). Dies gilt insbesondere für alle Bauvorhaben, welche die Planungspflicht in einer ZPP auslösen oder den Arealbonus beanspruchen (vgl. Artikel 60 und 46² Baureglement). Das Ergebnis – meist in Form eines Richtprojekts – bildet die Grundlage für die weiteren formellen Planungsschritte und das Baubewilligungsverfahren.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben wird soweit nötig mittels eines geeigneten *Planungsinstruments* geschaffen. Ob es sich hierbei um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung, den Erlass einer neuen bzw. die Änderung einer bestehenden UeO oder den Erlass einer neuen ZPP mit gleichzeitiger Erfüllung der Planungspflicht handelt, ist letztlich in Abhängigkeit des Bauvorhabens zu entscheiden.

Der Erlass der verschiedenen Planungsinstrumente setzt jeweils die Durchführung eines entsprechenden *Planungsverfahrens* voraus. Dieses beinhaltet die geeignete Partizipation und Mitwirkung der Bevölkerung, die Einsprachemöglichkeit der direkt Betroffenen, die Beschlussfassung durch die zuständigen Gemeindeorgane sowie die Vorprüfung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. Die Dauer eines Planungsverfahrens ist nicht nur abhängig von den nötigen Planungsschritten, sondern auch von den Inhalten des Vorhabens, deren Komplexität und deren Akzeptanz in der Bevölkerung. Sie beträgt für ordentliche Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Normalfall zwischen 18 und 26 Monaten. Weitere 4 bis 10 Monate sind für ein allfälliges qualitätssicherndes Verfahren zu berücksichtigen. Sind die Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung jedoch nur geringfügig, kann sich die Dauer des Planungsprozesses deutlich verkürzen (vgl. auch Art. 122 BauV).

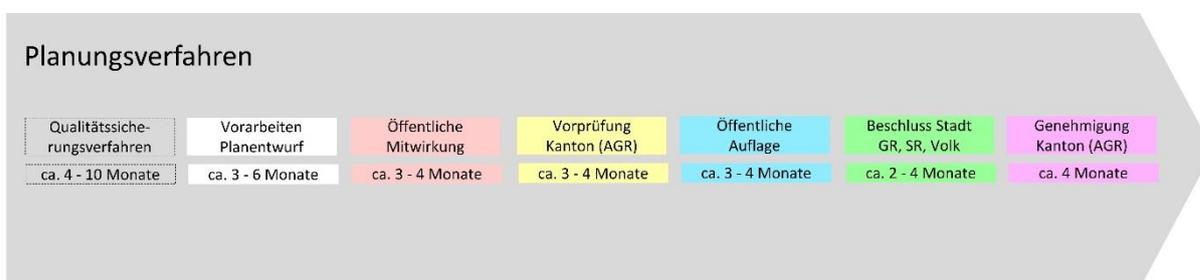


Abb. 2: Das Planungsverfahren der Nutzungsplanung dauert in der Regel zwischen 18 und 26 Monaten. Hinzu kommen 4 bis 10 Monate für ein allfälliges qualitätssicherndes Verfahren. Die Dauer ist teilweise stark abhängig von der thematischen Komplexität und vom Grad der Öffentlichkeit der Planung sowie von der Zahl der erfolgten Einsprachen. In einzelnen Fällen kann auf die öffentliche Mitwirkung verzichtet werden und der Beschluss erfolgt abschliessend durch den Gemeinderat, was die Gesamtdauer des Planungsverfahrens entscheidend verkürzt.

² Art. 46 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Städtebaulicher Vertrag und Infrastrukturvertrag

Die Planung und Realisierung von grösseren Projekten wird im Kontext der Innenentwicklung teilweise sehr komplex und erfordert umfassende Expertise Seitens aller beteiligter Parteien. Darüber hinaus können in den in diesem Merkblatt beschriebenen planungsrechtlichen Instrumenten nicht alle Aspekte einer erfolgreichen Innenentwicklung abschliessend geregelt werden bzw. stellen sich diese Instrumente teilweise als zu starr heraus. In weitergehenden Verträgen können die Parteien daher spezifische Aspekte der Entwicklung bzw. Aspekte, die über die planungsrechtlichen Grundlagen hinaus gehen, spezifisch regeln.

Beispiele solcher weiterführenden Verträge sind etwa Vereinbarungen zu Energie, Mobilität und der Nachhaltigkeit oder der städtebaulichen Entwicklungsziele. Hierzu bietet sich im Besonderen der städtebauliche Vertrag an. Ein weiterer, in vielen Fällen notwendiger Vertrag ist der Infrastrukturvertrag mit welchem die Landabtretung und Unterhaltspflicht an der Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum geregelt wird.

Damit Bau- und Planungsvorhaben mehrerer privater Bauherrschaften erfolgreich umgesetzt werden können, sind gegebenenfalls in Ergänzung zum Planungsvertrag zusätzliche *privatrechtliche Verträge* unter den privaten Parteien abzuschliessen. Sie sichern die Umsetzbarkeit von gesamtheitlichen Projekten über vorhandene komplexe Grundeigentumsverhältnisse hinweg und beinhalten die gegenseitige Ablösung behindernder Dienstbarkeiten.

Weiterführende Informationen

- Merkblatt Qualitätssichernde Verfahren: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)
- Merkblatt Arealbonus: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)
- Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung, AGR, Arbeitshilfe für die Ortsplanung AHOP, Juni 1998, [Arbeitshilfe \(pdf\)](#), [Ergänzungsblatt \(pdf\)](#)
- Planungswegweiser, AGR, Arbeitshilfe für die Ortsplanung AHOP, Mai 2002, [Arbeitshilfe \(pdf\)](#), [Planungsablauf \(pdf\)](#)
- Erfolg mit der Überbauungsordnung, AGR, Arbeitshilfe für die Ortsplanung AHOP, Juni 2000, [Arbeitshilfe \(pdf\)](#)
- Koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baugesuch, AGR, März 2013, [Merkblatt für Gemeinden \(pdf\)](#), [Ablaufschema \(pdf\)](#)
- Baulandumlegung, AGR, Arbeitshilfe, April 2018, [Arbeitshilfe \(pdf\)](#), [Ablaufschema Baulandumlegung \(pdf\)](#), [Ablaufschema Grenzregulierung \(pdf\)](#)