

72.01

Stadt Thun
Baureglement (BR) 2022

17. November 2022

(Stadtratsbeschluss Nr. 118 vom 17. November 2022)

Der Stadtrat von Thun,

gestützt auf Artikel 38 litera b der Stadtverfassung vom 23. September 2001 (StV),¹

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich
und Bedeutung

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Stadtgebiet und bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung.

² Wo die Stadt Thun eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt und in dieser nichts anderes bestimmt, ist das Baureglement als ergänzende rechtliche Grundlage anwendbar.

³ Die besonderen baurechtlichen Ordnungen haben die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Stadt Thun enthaltenen Grundsätze zu wahren.

Art. 2

Besitzstand

¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, die durch Erdbeben, Feuer oder Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört wurden, dürfen innert fünf Jahren nach dem Ereignis in ihrem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Im Übrigen richtet sich die Besitzstandsgarantie nach den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben.

2. Grundsätze des Bauens

Art. 3

Baugestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Standorts und Architektursprache (Form, Proportionen und Dimensionen, Materialisierung und Farbgebung) so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Gesamtwirkung bezieht sich insbesondere auf

- a die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbilds,
- b die Eigenheiten des Quartiers,

¹ SSG 101.1

c die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung.

³ Mit der Baueingabe müssen die Gesuchstellenden alle Unterlagen einreichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören in der Regel die Darstellung der Aussenraum- oder Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten.

Art. 4

Aussenraumgestaltung

1 Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die bestehenden Qualitäten erhalten oder gestärkt werden. Dabei sind insbesondere zu beachten:

- a die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen oder Übergänge zum öffentlichen Raum,
- b die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- c der Baumbestand und eine standortbezogene ökologische Begrünung.

² Versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

³ Bei Bauvorhaben, die den Aussenraum wesentlich tangieren, haben die Gesuchstellenden auf einem Umgebungsgestaltungsplan alle wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

Art. 5

Öffentliche Räume

1 Öffentliche Räume müssen erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und an das Ortsbild genügen.

² Für Abgrenzungen oder Übergänge zu den umliegenden Grundstücken gelten erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen.

³ Reklameelemente und Plakatierungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, Schutzobjekte sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Dabei gilt:

- a Reklamen sind in der Regel baulich zu integrieren,
- b Reklameflächen dürfen in der Regel nur indirekt beleuchtet werden,
- c beleuchtete Reklamen haben erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen zu erfüllen und
- d freistehende Leuchtreklamen sind nur zulässig in den Zonen Wohnen/Arbeiten und Arbeiten.

⁴ Die Stadtarchitektin oder der Stadtarchitekt ist frühzeitig in die Planungsprozesse einzubeziehen.

Art. 6

Haushälterische Bodennutzung

Planungen und Bauvorhaben müssen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung tragen.

Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

Art. 7¹

¹ Der Gemeinderat fördert den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau gemäss städtischer Wohnstrategie und eidgenössischer Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV)².

² Bei Ein- und Umzonungen sowie bei Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wird sichergestellt, dass in den Wohnzonen mindestens ein Viertel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der WFV erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 WFV abgegeben wird, welche die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

³ Von dieser Pflicht ausgenommen sind Bauvorhaben mit weniger als 10'000 Quadratmetern Geschossfläche oberirdisch (GFo).

⁴ Die Einzelheiten werden in einem Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus geregelt.

Art. 8

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet
1. Grundsätze

¹ Zur Erhaltung, Stärkung oder Schaffung natürlicher Lebensgrundlagen innerhalb des Siedlungsgebiets, zur Vernetzung von Lebensräumen sowie zugunsten des Stadtklimas sind insbesondere

- a Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen,
- b gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen,
- c Vorgartenbereiche in Wohnzonen sowie Bauverbotsstreifen in der Zone Arbeiten A, die an Wohnzonen oder gemischte Zonen mit Wohnanteil grenzen, auf ökologisch und gestalterisch wirksame Art zu begrünen,
- d Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen in der Regel ökologisch wertvoll zu begrünen und
- e Veränderungen des natürlichen Terrains zu minimieren.

² Bei Bauvorhaben, die den Aussenraum wesentlich beeinflussen, müssen die Gesuchstellenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzeigen, wie die bestehenden ökologischen Qualitäten gesteigert oder mindestens erhalten werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Vorgaben gemäss Absatz 1 gleichwertigen ökologischen Massnahmen zustimmen.

⁴ Invasive gebietsfremde Pflanzen und Tiere (invasive Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

¹ Art. 7 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der Direktion für Inneres und Justiz [DIJ])

² SR 842.1

- Art. 9**
2. Förderung
- ¹ Die Stadt Thun fördert den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet durch Information und Beratung.
- ² Ökologisch besonders wirksame Strukturen, insbesondere parzellenübergreifende Vernetzungen, können mit finanziellen Beiträgen unterstützt werden.
- ³ Bei wiederkehrenden Beiträgen sind schriftliche Verträge abzuschliessen.

- Art. 10**
- Energie
1. Grundsätze
- ¹ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I bis VIII sowie XI und XII muss den Grenzwert gemäss Kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV)¹, Stand 1. Januar 2023, um zehn Prozent unterschreiten.
- ² Von dieser Pflicht ausgenommen sind
- a Ersatzneubauten in der Bestandeszone,
 - b alle Gebäude, welche die Klimastation Adelboden für die Berechnung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz berücksichtigen müssen, sowie
 - c Aufstockungen, Anbauten und neubauartige Umbauten.

- Art. 11**
2. Förderung
- ¹ Die Stadt Thun fördert die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien auf der Grundlage des Richtplans Energie.
- ² Sie kann entsprechende Massnahmen Privater finanziell unterstützen.

- Art. 12**
- Mobilität
1. Sensible Gebiete
- Anhang 5 legt diejenigen Gebiete fest, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind. In diesen Gebieten gelten erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität.

- Art. 13**
2. Betriebskonzept
- ¹ Für Planungen und Bauvorhaben innerhalb eines sensiblen Gebiets gemäss Artikel 12 und Anhang 5 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, wenn
- a diese zu insgesamt mehr als 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge pro Parzelle oder pro Bauvorhaben führen,
 - b sich eine Überlastung auf dem umliegenden Strassennetz abzeichnet,
 - c eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen wesentlich geändert wird,

¹ BSG 741.111

d Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen oder
e der Arealbonus gemäss Artikel 46 beansprucht wird.¹

² Das Betriebskonzept Mobilität zeigt Massnahmen für eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität auf.

Art. 14

3. Abstellplätze

¹ Bei Neubauten in der Zone Arbeiten A sind höchstens 25 Aussenabstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.

² Alle weiteren Abstellplätze sind gebäudeintern oder unterirdisch zu erstellen.

³ Als Nachweis für die gebäudeintern oder unterirdisch zu erstellenden Abstellplätze gilt auch eine langfristige, grundbuchlich gesicherte Beteiligung an Parkieranlagen.

Art. 15

Lichtemissionen

In unmittelbarer Nähe von Naturräumen ist die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren, so weit als möglich auf den Einsatz von weissem Licht mit hohem Blauanteil (> 5300 Kelvin) zu verzichten und keine Strahlung im UV-Bereich einzusetzen.

Art. 16

Abwasser

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die ordnungsgemässe Vorbehandlung und Entsorgung der Abwässer gewährleistet sind.

² Den Baugesuchsunterlagen ist ein Kanalisations- und Versickerungsplan gemäss Schweizer Norm SN 592 000 und VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» zur Beurteilung durch das Tiefbauamt beizulegen.

³ Sämtliche Änderungen an privaten und öffentlichen Abwasseranlagen bedürfen einer Gewässerschutzbewilligung.

3. Qualitätssicherung

Art. 17

Qualitätssicherndes
Verfahren

¹ Die Stadt Thun kann in Gebieten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (Altstadt-, Ortsbild-, Struktur-, Landschaftsschon- und Landschaftsentwicklungsgebiete) ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln verlangen.

² Auch bei grösseren stadtbild- oder landschaftsprägenden Projekten strebt die Stadt Thun die Durchführung qualitätssichernder Verfahren nach anerkannten Regeln an.

¹ Art. 13 Abs. 1 lit. e noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

³ Sie kann die Gesuchstellenden bei dessen Durchführung finanziell und organisatorisch unterstützen.

⁴ In den Fällen von Absatz 3 schliesst die Stadt Thun mit den Gesuchstellenden eine schriftliche Planungsvereinbarung ab.

Art. 18

Fachbeirat Stadtbild
1. Zusammensetzung

¹ Der Fachbeirat Stadtbild besteht aus der Stadtarchitektin oder dem Stadtarchitekten sowie mindestens vier unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen.

² Die Fachrichtungen Architektur, Städtebau, Planung, Landschaftsarchitektur und Energie sind angemessen vertreten.

Art. 19

2. Aufgaben

¹ Bei Bauvoranfragen und Baugesuchen in Zonen oder Gebieten gemäss Artikel 46 bis 76 gibt der Fachbeirat Stadtbild einen Fachbericht zuhanden der Baubewilligungsbehörde ab.

² Bauvoranfragen und -gesuche in Regelbaugebieten gemäss Artikel 39 und solche, die aus anerkannten qualitätssichernden Verfahren gemäss Artikel 17 hervorgegangen sind, behandelt der Fachbeirat Stadtbild nur auf Aufforderung der Bauinspektorin oder des Bauinspektors.

³ Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor fordert den Fachbeirat Stadtbild zum Erstellen eines Fachberichts auf, wenn

- a eine spezifische Beurteilung der guten Gesamtwirkung gemäss Artikel 3 bis 5 notwendig ist,
- b gegenüber dem im qualitätssichernden Verfahren jurierten Projekt ohne Nachjurierung wesentliche Änderungen vorgenommen werden,
- c das Bauvorhaben die Gestaltungsfreiheit gemäss Artikel 75 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG)¹ oder gestaltungswirksame Ausnahmen beansprucht,
- d ein Reklamegesuch, eine Bauvoranfrage oder ein Baugesuch zu den nicht als K-Objekt eingestuften erhaltenswerten Objekten oder zu Objekten, die im Anhang des Bauinventars aufgenommen sind, vorliegt oder
- e das Bauvorhaben ganz oder teilweise in der Strassenraumzone liegt.

Art. 20

3. Stadtarchitektin/
Stadtarchitekt

¹ Die Stadtarchitektin oder der Stadtarchitekt berät die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung.

² Sie oder er begleitet Bauwillige in der Vorbereitung und Durchführung von anerkannten qualitätssichernden Verfahren und in deren Umsetzung.

³ Sie oder er präsidiert den Fachbeirat Stadtbild.

¹ BSG 721.0

- 4 In der Funktion als Präsidentin oder Präsident kann sie oder er insbesondere
- a im Einzelfall Fachpersonen aus weiteren Fachgebieten beiziehen, wenn dies für die umfassende Beurteilung eines Projekts notwendig erscheint, und
 - b bei Vorliegen eines überzeugenden Projekts auf eine Beratung im Fachbeirat Stadtbild verzichten und den Fachbericht selbständig verfassen.

Art. 21

4. Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat wählt die Mitglieder des Fachbeirates Stadtbild.
- 2 Er regelt die Einzelheiten zur Qualitätssicherung in einer Verordnung.

4. Die Grenzen des Bauens

Art. 22

Gebäudeabmessungen

- 1 Die zulässigen Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe werden definiert durch die Regelbauzone, durch eine besondere baurechtliche Ordnung oder durch die Bestimmungen zu einzelnen Schutzgebieten.
- 2 Die Messweise ist in Anhang 1, Ziffern 1.4 und 1.5, dargestellt und erläutert.

Art. 23

Bauweise

1. Offene Bauweise

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bauabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 24

2. Geschlossene Bauweise

- 1 Die geschlossene Bauweise gilt
 - a in den Altstadt- und Ortsbildgebieten oder Teilen davon, in denen sie bereits heute vorherrscht, und
 - b in den Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5 jeweils in der ersten Bautiefe entlang folgender Strassen: Aarestrasse, Allmendstrasse, Bahnhofstrasse, Bernstrasse, Burgstrasse, Frutigenstrasse, Grabenstrasse, Hohmadstrasse, Kasernenstrasse östlich Stockhornstrasse, Krankenhausstrasse, Kyburgstrasse, Länggasse, Mittlere Strasse östlich Stockhornstrasse, Mönchstrasse, Pestalozzistrasse, Rampenstrasse, Schlossmattstrasse, Schulstrasse, Steffisburgstrasse, Waisenhausstrasse sowie entlang der Bahnlinie.
- 2 In den Gebieten nach Absatz 1 litera b kann zu Gunsten einer annähernd geschlossenen Bebauung auf einen Zusammenbau verzichtet werden, sofern das benachbarte Gebäude keine Brandmauer aufweist.

³ Gegenüber Grundstücken und Bauten in Zonen und Gebieten mit offener Bauweise gilt für Gebäude ein Grenzabstand von vier Metern, sofern nicht der grosse Grenzabstand gemäss Artikel 43 eingehalten werden muss.

Art. 25

Bauabstände
1. Grundsätze

¹ Die Bauabstände von Gebäuden sowie anderen Bauten und Anlagen richten sich nach

- a Baulinien und Baubereichen in besonderen baurechtlichen Ordnungen,
- b Baulinien,
- c den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über die Strassenabstände, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss litera d,
- d den Bauzonen und ihren baupolizeilichen Massen.

² Von den allgemeinen Abstandsbestimmungen gemäss Absatz 1 litera b und c kann unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung abgewichen werden, um bestehende prägende Gebäudefluchten in Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten zu bewahren.

³ Bei Bauten ist in der Regel ein Abstand von drei Metern gegenüber bestehenden und projektierten öffentlichen Leitungen einzuhalten. Im Einzelfall kann aus Sicherheitsgründen ein grösserer Abstand vorgeschrieben werden. Kann der Abstand nicht eingehalten werden, müssen die Gesuchstellenden im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der zuständigen Fachstelle oder der Werkeigentümerschaft beibringen.

⁴ Gegenüber Landwirtschaftszonen, Uferschutzzonen, Freihaltezonen und Erhaltungszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

Art. 26

2. Strassenabstände

¹ Für Gebäude sowie andere Bauten und Anlagen, die mehr als 1.2 Meter über das massgebende Terrain ragen, beträgt der Strassenabstand

- a gegenüber Kantonsstrassen fünf Meter,
- b gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen sowie sämtlichen Privatstrassen vier Meter.

² Für Luft-Wärme-Pumpen und vergleichbare Vorrichtungen zur Wärmeerzeugung oder zur Energiegewinnung beträgt der Strassenabstand zu anderen als Kantonsstrassen zweieinhalb Meter.

³ Bei einer späteren Ausdehnung des Verkehrsraums sorgt die Grundeigentümerschaft vorgängig und auf eigene Kosten dafür, dass der Abstand gemäss Absatz 2 wieder eingehalten ist.

⁴ Durch geeignete Massnahmen wie Bepflanzung ist sicherzustellen, dass die Vorrichtungen eine gute Gesamtwirkung erreichen.

⁵ Die Abstände gemäss Absatz 1 bis 3 werden vom äussersten Rand des Verkehrsraums gemessen.

3. Abweichende Regelungen	<p>Art. 27</p> <p>Benachbarte Grundeigentümerschaften können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p>
4. Kleiner und grosser Grenzabstand	<p>Art. 28</p> <p>1 Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.</p> <p>2 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.</p> <p>3 In der Zone Arbeiten A ist gegenüber Zonen mit vorgeschriebenem minimalem Wohnflächenanteil sowie gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN ein Grenzabstand von zehn Metern einzuhalten.</p> <p>4 Werden Bauten und Anlagen in der Zone Arbeiten A bis an den Grenzabstand von zehn Metern gemäss Absatz 3 realisiert, sind Massnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf die benachbarten Zonen zu treffen.</p>
5. Gebäudeabstand	<p>Art. 29</p> <p>1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens sechs Meter betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Brandschutzvorschriften.</p>
6. Waldabstand, Wald-Baulinien	<p>Art. 30</p> <p>1 Im Bereich der im Baulinienkataster festgelegten Wald-Baulinien gelten verkürzte Waldabstände.</p> <p>2 Innerhalb des verkürzten Waldabstands sind keine neuen Bauten und Anlagen zugelassen. Bestehende bewilligte Bauten können im heutigen Volumen genutzt und erneuert werden.</p>
7. An- und Kleinbauten	<p>Art. 31</p> <p>1 An- und Kleinbauten nach Artikel 33 haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.</p> <p>2 Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften bleibt vorbehalten.</p>
8. Reklamen	<p>Art. 32</p> <p>Reklamen und Reklamestelen in Zonen und Gebieten mit offener Bauweise haben gegenüber Nachbarparzellen einen Grenzabstand von vier Metern einzuhalten.</p>

Art. 33

- An- und Kleinbauten
- ¹ An- und Kleinbauten weisen eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 Quadratmetern und eine maximale Fassadenhöhe von drei Metern auf.
 - ² Der allseitige Grenzabstand für An- und Kleinbauten beträgt zwei Meter.
 - ³ In Gebieten mit geschlossener Bauweise dürfen An- und Kleinbauten mit einer Brandmauer an die Grenze gebaut werden.

Art. 34

- Unterirdische Bauten
- ¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung inklusive der gemäss Absatz 2 erforderlichen Erdüberdeckung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
 - ² Begrünte unterirdische Gebäudeteile müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0.6 Metern aufweisen.
 - ³ Unterirdische Bauten dürfen bis einen Meter an die Grundstücksgrenze reichen. Vorbehalten bleiben Artikel 25 bis 32.
 - ⁴ Innerhalb des Vorgartenbereichs in den Wohnzonen, des Bauverbotsstreifens in der Zone Arbeiten A sowie des Waldabstands oder des Gewässerraums dürfen in der Regel keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

Art. 35

- Unterniveaubauten
- ¹ Unterniveaubauten ragen inklusive der nach Artikel 34 Absatz 2 geforderten Erdüberdeckung an keiner Stelle um mehr als 1.2 Meter über das massgebende Terrain. Nicht angerechnet werden:
 - a Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge auf einer Gebäudeseite mit maximal sechs Metern Breite, die maximal einen Drittel der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen,
 - b im Normbereich liegende Kellertreppen, Lichtschächte oder unter dem massgebenden Terrain liegende Hauszugänge, die das Erscheinungsbild der Fassade nicht wesentlich verändern.
 - ² Unterniveaubauten dürfen bis einen Meter an die Grundstücksgrenze reichen. Vorbehalten bleiben Artikel 25 bis 32.
 - ³ Freistehende Unterniveaubauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Infrastrukturanlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung.
 - ⁴ Unterniveaubauten dürfen die projizierte Fassadenlinie der darüberliegenden Hochbauten um maximal fünf Meter überschreiten.
 - ⁵ Unterniveaubauten sind im Vorgartenbereich in den Wohnzonen, im Bauverbotsstreifen in der Zone Arbeiten A sowie im Waldabstand oder im Gewässerraum in der Regel nicht gestattet.

Vorspringende
Gebäudeteile

Art. 36

Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grenzabstand von drei Metern einzuhalten. Zudem dürfen sie

- a gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen und
- b nicht mehr als drei Meter über die projizierte Fassadenlinie hinausragen.

Geschosse

Art. 37

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

² In Gebieten, in denen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beschränkt ist, gelten

- a als Untergeschoss Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 Meter über die Fassadenlinie hinausragt,
- b als Dachgeschoss Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.2 Meter nicht überschreitet.

Dachgestaltung

Art. 38

¹ Es sind alle Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 50 Prozent der Länge des jeweiligen Fassadenabschnitts betragen.

³ Auf Flachdächern sind technisch bedingte Aufbauten bis maximal drei Meter Höhe zulässig. Sie sind um das Mass ihrer Höhe von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

⁴ Flachdächer von Hauptbauten dürfen begehbar gemacht und für den Aufenthalt genutzt werden. Die dadurch nicht gemäss Artikel 8 Absatz 1 litera d begrünbare Fläche ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen und darf maximal ein Viertel der gesamten Dachfläche umfassen.

5. Nutzungszonen und ihre Bestimmungen

Nutzungsart der
Zonen Wohnen,
Wohnen/Arbeiten
und Arbeiten

Art. 39

¹ Für die einzelnen Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten gelten, unter dem Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen, die folgenden Nutzungsarten:

	Nutzungsart	Wohnanteil	Lärmempfindlichkeitsstufe
a Zonen Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen, - dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Kindergärten, Kindertagesstätten und Tagesschulen, - Alterswohn- und Pflegeheime sowie - Hotel- und Gastgewerbebetriebe, - stille Gewerbe gemäss Artikel 90 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV)¹ 	Mindestens 50 % der Geschossfläche oberirdisch (GFo)	II
b Zonen Wohnen/Arbeiten	<p>Zusätzlich zu den in den Wohnzonen zugelassenen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mässig störende Gewerbe, - Dienstleistungen, - Verkauf bis 1000 Quadratmeter Geschossfläche 	25 bis 75 % der GFo	III
c Zone Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen, - Gastgewerbe und Intensiverholung, - Detailhandelseinrichtungen bis maximal 300 Quadratmeter dem Verkauf dienende Geschossfläche, wobei bei Inkrafttreten des vorliegenden Baureglements bereits bestehende Detailhandelseinrichtungen mit einer Fläche über 300 Quadratmeter unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden können, der eine dem Verkauf dienende Geschossfläche aufweist, die der aufgrund bisherigen Rechts bewilligten entspricht. 	Wohnen nur für betriebsnotwendiges, standortgebundenes Personal	IV

² Der nach Absatz 1 litera a und b geforderte minimale Wohnanteil kann innerhalb eines Areals mit mehreren Bauten frei realisiert werden, sofern diese gemeinsam projiziert und bewilligt werden.

³ Zu einem Produktionsbetrieb gehörende Verkaufsflächen fallen nicht unter die in Absatz 1 litera c formulierte Flächenbeschränkung von 300 Quadratmetern Detailhandelsfläche.

¹ BSG 721.1

Art. 40

Geschäftszone

¹ Die Zone Wohnen/Arbeiten WA5 im Bereich der Migros Dürrenast (Parzellen Thun 2 [Strättligen]-Grundbuchblatt Nrn. 2426 und 2454) ist eine Geschäftszone nach Artikel 20 Absatz 3 BauG.

² Alle übrigen Gebiete der Zonen Wohnen/Arbeiten entsprechen nicht einer Geschäftszone nach Artikel 20 Absatz 3 BauG.

Art. 41

Bedingte Einzonung

¹ Die Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5008 (Gwattmösl) wird im Sinne von Artikel 126c BauG bedingt eingezont (Zone Arbeiten).

² Für die Parzelle gilt zur Erzielung einer haushälterischen Bodennutzung eine Mindestdichte von 1.4 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo), die mit dem ersten Bauvorhaben zu erreichen ist.

³ Wird mit der zonenkonformen Überbauung nicht innerhalb von acht Jahren nach Rechtskraft der Einzonung begonnen, fällt das Gebiet der Arbeitszone Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5008 (Gwattmösl) entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Art. 42

Nutzungsmass der Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten
1. Baupolizeiliche Masse

¹ Für die einzelnen Zonen Wohnen, Wohnen/Arbeiten und Arbeiten gelten, unter Vorbehalt der besonderen Regelungen der Artikel 46 bis 76, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA in m	gA in m	GL in m	Fh tr, Fh gi und Fh in m			GZ
				Gebäude mit Schrägdach		Andere Dach- formen	
				Fh tr	Fh gi	Fh	
a Wohnen W2	4.0	8.0	15.0	7.0	11.0	³⁾	0.45
b Wohnen W3	4.0	10.0	25.0	8.0	12.0	10.0 ⁴⁾	0.45
c Wohnen W4	4.0	10.0	60.0	11.0	15.0	13.0 ⁴⁾	0.45
d Wohnen/Arbeiten WA3	4.0	10.0	25.0	9.0	13.0	11.0 ⁴⁾	0.35
e Wohnen/Arbeiten WA4	4.0 ¹⁾	10.0 ¹⁾	60.0	12.0	16.0	14.0 ⁴⁾	–
f Wohnen/Arbeiten WA5	4.0 ¹⁾	10.0 ¹⁾	60.0	15.0	19.0	17.0 ⁴⁾	–
g Arbeiten A	4.0 ²⁾	–	–	–	17.5	17.5 ⁴⁾	–

- 1) Unter Berücksichtigung von Artikel 43 und Artikel 24 Absatz 1 litera b und Absatz 3 (geschlossene Bauweise in den Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5).
- 2) Unter Berücksichtigung von Artikel 28 Absatz 3 (Grenzabstand zehn Meter).
- 3) Volumen und Dachformen können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit Fh tr und Fh gi ergibt, frei gewählt werden.
- 4) Sofern begehbare Flachdächer mit einer offenen Brüstung resp. Absturzsicherung versehen werden, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um einen Meter.

Legende:

- kA: kleiner Grenzabstand, vergleiche Artikel 25 bis 32
 gA: grosser Grenzabstand, vergleiche Artikel 25 bis 32
 GL: Gebäudelänge, vergleiche Anhang 1 Ziffer 1.4
 Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (gilt für Gebäude mit einem Schrägdach wie gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer) vergleiche Anhang 1 Ziffer 1.5
 Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig (gilt für Gebäude mit einem Schrägdach wie gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer) vergleiche Anhang 1 Ziffer 1.5
 Fh: Fassadenhöhe (gilt für Gebäude mit einer anderen Dachform als einem Schrägdach wie z. B. Flachdach [bis 5 Grad Neigung], Tonnendach oder Mansarddach), vergleiche Anhang 1 Ziffer 1.5
 GZ: Grünflächenziffer, vergleiche Artikel 45 und Anhang 1 Ziffer 1.2 sowie Artikel 31 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV)¹

² Der Ausbau innerhalb bestehender und bewilligter Gebäudevolumen, welche die geltenden baupolizeilichen Masse gemäss Absatz 1 überschreiten, ist zulässig.

Art. 43

2. Geschlossene Bauweise

In den Zonen Wohnen/Arbeiten WA4 und WA5 mit geschlossener Bauweise gemäss Artikel 24 Absatz 1 litera b entfällt der seitliche Grenzabstand, sofern nicht eine Zone mit offener Bauweise angrenzt. Der grosse Grenzabstand gilt unverändert. Er reduziert sich jedoch auf vier Meter, sofern auf der strassenabgewandten Seite die gleiche Zone angrenzt. Im Weiteren entfällt die maximale Gebäudelänge, sofern die Ausrichtung der Baute längs der Strasse erfolgt.

Art. 44

3. Flächeneffizienz in Arbeitszonen

In der Zone Arbeiten A müssen neue Hauptbauten zwei oder mehr Vollgeschosse oder mindestens 50 Prozent der zulässigen Fassadenhöhen gemäss Artikel 42 Absatz 1 aufweisen oder nachweislich so konstruiert werden, dass eine entsprechende Aufstockung zu einem späteren Zeitpunkt realisierbar ist.

Art. 45

4. Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist je Parzelle einzuhalten; eine Nutzungsübertragung ist ausgeschlossen.

² Teile der Parzelle, die einer Zone ohne Grünflächenziffer angehören, sind nicht anzurechnen.

¹ BSG 721.3

³ Bei bestehenden Gebäuden mit gemeinsamer Grünfläche kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden, sofern der gemeinsame Grünraum im Wesentlichen ungeschmälert erhalten bleibt und qualitativ aufgewertet wird.

Art. 46¹

Gebiete mit Arealbonus

¹ In den Zonen Wohnen und Wohnen/Arbeiten kann die Stadt Thun mit dem Arealbonus gemeinsame, parzellenübergreifende Planungen und Projektierungen fördern, die eine hochwertige Verdichtung durch quartiergerechte und weiterentwickelbare Baustrukturen zum Ziel haben.

² In den im Zonenplan I bezeichneten Gebieten kann der Arealbonus beansprucht werden, wenn das zu entwickelnde Areal zusammenhängend mindestens 3000 Quadratmeter umfasst und die Realisierung der Überbauung entsprechend den Ergebnissen der Qualitätssicherung gemäss Absatz 4 vorgängig durch schriftliche privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt wird.

³ Der Arealbonus erlaubt eine Überschreitung der Fassadenhöhen um drei Meter.

⁴ Die Konsumation des Arealbonus setzt ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln mit folgenden kumulativ zu erfüllenden Rahmenbedingungen voraus:

- a Durchführung in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun,
- b Nachweis der Verträglichkeit der Dichte und der Höhe im Quartier,
- c Nachweis einer quartierverträglichen Mobilität mit reduzierter Parkplatzzahl pro Wohnung (max. 0.7 Parkplätze) und
- d Nachweis eines SNBS-Zertifikats Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz).

⁵ Der Arealbonus ist kombinierbar mit der Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Artikel 75 BauG.

Art. 47

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse und für die Freihaltung wichtiger Grün- und Freiflächen verwendet oder künftig benötigt werden.

² Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und die Lärmempfindlichkeitsstufe zu den einzelnen ZöN sind in Anhang 2 Ziffer 2.1 formuliert.

Art. 48

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Areale, die für Sport- und Spielfelder, Familiengärten, Schrebergärten und ähnliche Freizeitbetätigungen sowie die dazugehörigen An- und Kleinbauten verwendet oder künftig benötigt werden.

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

² Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Gestaltung und die Lärmempfindlichkeitsstufe zu den einzelnen ZSF sind in Anhang 2 Ziffer 2.2 formuliert.

Art. 49

Zone für militärische Nutzungen ZmN

¹ Die Zonen für militärische Nutzungen sind Areale, die für militärische Bauten und Anlagen verwendet oder künftig benötigt werden.

² Andere Nutzungen sind nur als Zwischennutzungen gemäss Artikel 50 zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen sowie weder die landschaftliche Gesamtwirkung noch die Qualität der natürlichen Lebensräume beeinträchtigen.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 50

Zwischennutzungen

¹ Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen.

² Zwischennutzungen können in den Bauzonen gemäss Artikel 39 bis 41 und 47 bis 49 sowie in den Zonen für besondere baurechtliche Ordnungen gemäss Artikel 59 und 64 für fünf Jahre durch die Baubewilligungsbehörde bewilligt werden.

³ Dazu müssen mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

a Die Nutzung und das Bauprojekt sind auf fünf Jahre ausgelegt.

b Der Rückbau kann einfach erfolgen.

c Der Rückbau ist in Form eines schriftlichen Vertrags zwischen der Stadt Thun und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell und für den Zeitpunkt des Ablaufs der bewilligten Frist sichergestellt.

d Die mit Zwischennutzungen entstehenden Immissionen halten die Vorschriften und Grenzwerte der jeweiligen Zone ein.

e Wohnungen erfüllen die wohnhygienischen Voraussetzungen gemäss Artikel 21 Absatz 2 BauG.

⁴ Die Bewilligung kann in begründeten Fällen einmalig um zwei Jahre verlängert werden.

Art. 51

Bestandeszone BZ

¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung der heutigen Bauvolumen in der Altstadt und in altstadtnahen Ortsbildgebieten.

² In der Bestandeszone sind Nutzungen gemäss den Zonen Wohnen und Wohnen/Arbeiten sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. Der Wohnanteil beträgt 25 bis 75 Prozent der GFo.

³ Nutzungsmass und Bauweise von Ersatzneubauten, Umbauten und Sanierungen orientieren sich am Bestand.

⁴ Neubauten sind ausgeschlossen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 52

Erhaltungzone EZ

¹ Die Erhaltungzone ist ein Schutzgebiet im Sinne von Artikel 86 BauG und dient der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bauten und der Freihaltung ihrer Umgebung sowie der Erhaltung von Parkanlagen mit wertvollem Baumbestand.

² In der Erhaltungzone dürfen über die Besitzstandsgarantie nach Absatz 3 hinausgehende bauliche Veränderungen nur erfolgen, wenn sie standortbezogen sind, das Orts- und Landschaftsbild sowie bestehende Schutzobjekte oder den Freihaltezweck nicht beeinträchtigen und für das Erhaltungsziel der Gesamtanlage unabdingbar sind.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und unter den in Absatz 2 und 4 genannten Voraussetzungen umgebaut, erweitert und wiederaufgebaut werden.

⁴ Nutzungsmass und Bauweise von Ersatzneubauten, Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen orientieren sich am Bestand. Erweiterungen dürfen eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 20 Quadratmetern und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von drei Metern aufweisen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 53

Freihaltezone FZ

¹ Die Freihaltezone ist ein Schutzgebiet im Sinne von Artikel 86 BauG und dient der Freihaltung von Flächen für die öffentliche Freiraumnutzung.

² In der Freihaltezone dürfen bauliche Veränderungen nur vorgenommen werden, wenn sie den Freihaltezweck nicht beeinträchtigen. Gestattet sind insbesondere vollständig unterirdische Bauten.

³ Oberirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur errichtet werden, wenn sie für den Zweck der Zone unabdingbar sind. Die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) darf maximal 20 Quadratmeter, die Fassadenhöhe maximal drei Meter betragen. Die Bauten sind so anzuordnen, dass der Freihaltezweck bestmöglich erfüllt bleibt.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 54

Uferschutzzone
USZ

¹ Die Uferschutzzone dient der Freihaltung von Fluss- und Seeufern.

² Es gelten Artikel 4 Absatz 1 und Artikel 5 Absatz 3 Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (See- und Flussufergesetz, SFG)¹.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

¹ BSG 704.1

Uferzone UZ	<p>Art. 55</p> <p>¹ Die Uferzone gilt für öffentliche Aussenräume am Ufer, die als Begegnungs- und Aufenthaltsorte, als Promenaden und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte, Gastgewerbe und dergleichen dienen.</p> <p>² Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> a die Befestigung der Plätze und Wege, b Begrünungen und Baumpflanzungen, c Anlagen zur Platz- und Promenadengestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen, d Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer, e Infrastrukturanlagen, f Aussenbestuhlungen von Gastgewerbebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung und g die Umnutzung bestehender Bauten im Sinne von Absatz 1. <p>³ Nicht zulässig sind Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, neue oberirdische Bauten und oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge.</p> <p>⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p>
Freiflächen nach SFG	<p>Art. 56</p> <p>Die Freiflächen nach SFG sind der Allgemeinheit dienende Flächen für Erholung und Sport.</p>
Landwirtschaftszone LWZ	<p>Art. 57</p> <p>¹ Die der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe des Bundesrechts zu nutzen.</p> <p>² Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, die eine Ausnahme gemäss Artikel 24 ff. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)¹ beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Wohnen W3.</p> <p>³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen ZBB	<p>Art. 58</p> <p>¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen umfasst Flächen, die dem öffentlichen Bahnverkehr dienen.</p> <p>² Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> a dem Bahn- oder Schiffsbetrieb dienende Nutzungen und b deren Kundinnen und Kunden dienende, standortabhängige Dienstleistungen Dritter. <p>³ Für bahnfremde Nutzungen gemäss Absatz 2 litera b gelten die Fassadenhöhen und die Gebäudelänge der Zone Wohnen/Arbeiten WA3 sowie ein Grenzabstand von vier Metern gegenüber Zonen anderer Nutzung.</p>

¹ SR 700

6. Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht ZPP
1. Grundsätze

Art. 59

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht sind in Anhang 3 Ziffer 3.2 formuliert.

2. Qualitätssicherung

Art. 60

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln voraus, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt.

² Erfordert das Erfüllen der Planungspflicht eine etappierte Umsetzung einzelner Teilareale, kann das erforderliche qualitätssichernde Verfahren als Voraussetzungen zur Erarbeitung des Baugesuchs vorgeschrieben werden.

3. Aussenraum

Art. 61

Im qualitätssichernden Verfahren sowie bei Neuanlagen und Umgestaltungen ist in einem Aussenraumkonzept nachzuweisen, wie die besondere Qualität der Grün- und Freiräume, der Baumstandorte und der Durchgrünung gewährleistet wird.

4. Energie

Art. 62

¹ Im qualitätssichernden Verfahren ist in einem Energiekonzept nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

² Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I bis VIII sowie XI und XII muss den Grenzwert gemäss KEnV, Stand 1. Januar 2023, um 15 Prozent unterschreiten.

³ Von der Pflicht gemäss Absatz 2 ausgenommen sind

a Gebäude in Altstadt- und Ortsbildgebieten sowie schützenswerte Bauten gemäss Bauinventar, sofern der Nachweis erbracht wird, dass eine Unterschreitung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz nicht ohne wesentliche Beeinträchtigung des Schutzziels des Schutzgebiets oder -objekts erfolgen kann, sowie

b alle Gebäude, welche die Klimastation Adelboden für die Berechnung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz berücksichtigen müssen.

⁴ Absatz 2 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS-Zertifikat oder ein Zertifikat für einen vergleichbaren Standard eingeholt wird.

⁵ Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Stadt Thun einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

Art. 63

5. Mobilität

¹ Bei Bauvorhaben in Zonen mit Planungspflicht, die ganz oder teilweise in einem sensiblen Gebiet gemäss Artikel 12 und Anhang 5 liegen, ist bis zur Baueingabe ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, das Massnahmen für eine umweltfreundliche, nachhaltige Mobilität aufzeigt.

² Für Bauvorhaben in Zonen mit Planungspflicht die ganz oder teilweise innerhalb des sensiblen Gebiets «innerer Kern» gemäss Artikel 12 und Anhang 5 liegen, strebt die Stadt Thun motorfahrzeugarme oder motorfahrzeugfreie Wohnüberbauungen nach Artikel 54a und 54b BauV an.

Art. 64

Zonen mit Überbauungsordnung UeO

¹ Zonen mit Überbauungsordnung sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt.

² Bei nicht geringfügigen Änderungen einer bestehenden oder beim Erlass einer neuen Überbauungsordnung gelten bezüglich Energie und Mobilität mindestens Artikel 62 und 63.

7. Schutzgebiete

Art. 65

Allgemeines

¹ Die im Zonenplan I als Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne des Baugesetzes.

² In den Altstadt-, Ortsbild- und Strukturgebieten ist anstelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone (Art. 42 bis 45) die vorherrschende bestehende Bebauung massgebend, und es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen an den Strassenraum gemäss Artikel 80.

³ Die Beurteilung erfolgt durch den Fachbeirat Stadtbild.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung gemäss Artikel 75 BauG ist ausgeschlossen.

⁵ In Ortsbildgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 Prozent der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen schützenswerter Bauten sind untersagt.

⁶ Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.

Altstadtgebiete A
1. Grundsätze

Art. 66

¹ Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtbe-
festigung, das in seiner Gesamtheit ein historisches Baudenkmal dar-
stellt.

² Ihre Erscheinung sowie ihre Struktur, ihre prägenden Elemente und
Merkmale sind zu erhalten und zu pflegen.

³ Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Altstadtgebiete
sind in Anhang 4 Ziffer 4.1 aufgeführt.

Art. 67

2. Brandmauern

¹ Brandmauern sind zu erhalten.

² Sofern die zweckmässige Nutzung benachbarter Parzellen es erfor-
dert, sind untergeordnete Brandmauerdurchbrüche gestattet.

Art. 68

3. Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten sind gestattet, sofern

a Eigenart und Stellung des Gebäudes und des Daches dies zulassen,
das heisst insbesondere, sofern das Bild einer zusammenhängen-
den Dachfläche nicht beeinträchtigt wird, und

b die zuständigen Fachorgane zustimmen.

² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 69

4. Vertikale Gliede-
rung

¹ Das erste und die darüberliegenden Vollgeschosse bilden gestalte-
risch eine Einheit und sind entsprechend aufeinander abzustimmen.

² Besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung bedürfen das Anbringen und
die Gestaltung von Reklamen, Schaukästen, Witterungsschutz-, Be-
leuchtungs- oder anderen Einrichtungen.

Art. 70

5. Materialisierung

¹ Die traditionellen Materialien im Strassenraum sind in der Regel bei-
zubehalten.

² Ausgenommen sind Fahrbahnbeläge von Verbindungsstrassen (Ba-
sisnetz) und Quartiernetzverbindungen.

Art. 71

Ortsbildgebiete O

¹ Die Ortsbildgebiete umfassen jene Gebiete ausserhalb der Altstadt,
die aus historischen, städtebaulichen oder architektonischen Gründen
für die Entwicklung und das Erscheinungsbild der Stadt Thun bedeu-
tungsvoll sind.

² Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Ortsbildge-
biete sind in Anhang 4 Ziffer 4.2 aufgeführt.

³ Sie sind zu erhalten und behutsam zu erneuern.

⁴ Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt.

Art. 72

Strukturgebiete S

¹ Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten in Strukturgebieten sind die für den Quartiercharakter prägenden Elemente und Merkmale zu beachten.

² Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Strukturgebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.3 aufgeführt.

Art. 73

Landschaftsschongebiete LG

¹ Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart und Schönheit sowie besonderen Erholungswerts, insbesondere an exponierten Lagen.

² Neubauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, gut in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden und möglichst im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen. Sowohl Standort als auch Gestaltung dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

³ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung gemäss Artikel 16a RPG hinausgehen, Gärtnereibetriebe, Baumschulen und Depotien sowie Nutzungen, die Terrainveränderungen zur Folge haben, sind nicht zugelassen.

⁴ Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Feldgehölze, markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen wie Bauern- und Obstbaumgärten sind zu erhalten.

Art. 74

Landschaftsschutzgebiete LSG

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung besonders wertvoller Landschaftsräume.

² Die Qualitäten und der Schutzzweck der einzelnen Gebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.4 formuliert.

³ Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 75

Landschaftsentwicklungsgebiete L

¹ In den Landschaftsentwicklungsgebieten sind die landschaftsästhetischen und ökologischen Qualitäten zu erhalten und zielgerichtet zu fördern.

² Die Qualitäten und Entwicklungsziele der einzelnen Gebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.5 formuliert.

Naturschutzgebiete N	<p>Art. 76</p> <p>¹ Die im Zonenplan I bezeichneten Naturschutzgebiete sind als bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten oder -bestände geschützt.</p> <p>² Bauliche Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.</p> <p>³ Bestimmungen und Pflegeziele der einzelnen Naturschutzgebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.6 formuliert.</p>
-------------------------	---

8. Spezielle Gebiete und Objekte

Bauinventar	<p>Art. 77</p> <p>¹ Das kantonale Bauinventar der Stadt Thun ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.</p> <p>² Bauvoranfragen und Baugesuche zu K-Objekten, mit Ausnahme von Reklamegesuchen, werden der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Beurteilung und Beratung vorgelegt.</p>
-------------	--

Archäologische Schutzgebiete	<p>Art. 78</p> <p>¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation archäologischer Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
---------------------------------	--

Historische Ver- kehrswege	<p>Art. 79</p> <p>¹ Die im Zonenplan II bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen uneingeschränkt zu erhalten.</p> <p>² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen sind gestattet.</p> <p>³ Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen kantonalen Fachstelle.</p>
-------------------------------	---

Strassenraumzone SRZ	<p>Art. 80</p> <p>¹ Die Strassenraumzone bezeichnet besonders wichtige öffentliche Räume.</p>
-------------------------	---

² In der Strassenraumzone gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung

a des öffentlichen Strassen- und Verkehrsraums,

b der privaten Gebäude bezüglich ihrer Stellung, Gliederung und Fasadengestaltung und

c der privaten Vorbereiche bezüglich ihrer Gestaltung sowie ihres Bezugs zum öffentlichen Raum.

Art. 81

Baumschutz und
-förderung
1. Allgemein

¹ Die Stadt Thun fördert die Durchgrünung und das Stadtklima durch Erhaltung, Ersatz und Neupflanzung von Bäumen.

² Das Tiefbauamt berät Private bei Baumfällungen und bei der Baumpflege.

³ Die Fällung eines Baumes von über 80 cm Umfang erfordert eine vorgängige Meldung an die zuständige städtische Fachstelle.

⁴ Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann die zuständige städtische Fachstelle festlegen, wo hochstämmige Bäume nach Fällung ersetzt werden.

Art. 82

2. Städtischer Grund

¹ Das Fällen von Bäumen auf Grundstücken im Eigentum der Stadt Thun erfordert einen Beschluss des Gemeinderates, sofern

a der Baum einen Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern aufweist und

b die Fällung nicht im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Projekts erfolgt.

² Soll eine Baumgruppe oder -reihe gefällt werden, die Bäume von über 80 cm Umfang enthält, muss sich der Beschluss auf die ganze Baumgruppe oder -reihe beziehen.

³ Der Gemeinderatsbeschluss wird veröffentlicht.

Art. 83

3. Erhaltenswerte
Bäume

¹ Erhaltenswerte Einzelbäume, Baumpaare, Baumreihen und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

² Die zuständige städtische Fachstelle kann für geplante oder erfolgte Fällungen sowie beim natürlichen Abgang erhaltenswerter Bäume Ersatzmassnahmen festlegen.

Art. 84

4. Erhaltenswerte
Obstbaumgärten

¹ Erhaltenswerte Obstbaumgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

² Die Bewirtschaftenden von erhaltenswerten Obstbaumgärten sorgen für die Erneuerung überalterter Bäume.

³ Die zuständige städtische Fachstelle kann für geplante oder erfolgte Fällungen erhaltenswerter Obstbaumgärten Ersatzmassnahmen festlegen.

Art. 85

5. Baumerhaltungsgebiete

¹ Die im Zonenplan II bezeichneten Baumerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung landschafts- und siedlungsprägender Baumbestände.

² Eingriffe zur Erhaltung und Erneuerung der Baumerhaltungsgebiete sind mit Bewilligung der zuständigen städtischen Fachstelle gestattet.

Art. 86

6. Geschützte Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan II bezeichneten geschützten Einzelbäume sind von besonderem öffentlichem Interesse und aus landschafts- oder siedlungsästhetischen Gründen geschützt.

² Sie dürfen weder beeinträchtigt noch gefällt werden; Pflegemassnahmen sind mit der zuständigen städtischen Fachstelle vorgängig abzusprechen.

³ Bei Krankheit oder Abgang sind sie innert zwei Jahren nach Möglichkeit am ursprünglichen Ort durch ein möglichst gleichwertiges standortheimisches Exemplar zu ersetzen.

⁴ Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen von Absatz 2 und 3 gewähren.

Art. 87

7. Geschützte Baumreihen

¹ Die im Zonenplan II eingezeichneten Baumreihen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.

² Auf Antrag der zuständigen städtischen Fachstelle kann der Gemeinderat die Fällung einzelner Bäume bewilligen, wenn an der Fällung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch die Grundeigentümerschaft durch möglichst gleichwertige, in der Regel standortheimische Bäume zu ersetzen. Auf Antrag der zuständigen städtischen Fachstelle können andere Massnahmen bewilligt werden.

Art. 88

Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a natürliche Funktion der Gewässer,
- b Schutz vor Hochwasser,
- c Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum ist im Zonenplan II als Überlagerung (Korridor) festgelegt. Der Gewässerraum geht anderweitigen Bestimmungen in bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen (Uferschutzplänen oder Überbauungsordnungen) vor.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Die im Zonenplan II gekennzeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Artikel 41a Absatz 4 bzw. Artikel 41b Absatz 3 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV)¹.

⁵ Bei zonenkonformen Bauvorhaben in dicht überbauten Gebieten richtet sich der einzuhaltende Bauabstand zum Gewässer:

- a in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Unterhalt des Gewässers nach dem Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamtes,
- b aus städtebaulicher Sicht nach der Stellungnahme des städtischen Tiefbauamtes und des Planungsamtes gestützt auf das kommunale Fließgewässerkonzept.

Art. 89

Konsultationsbereich Hochwasserentlastungsstollen

¹ Der im Zonenplan II als Überlagerung eingetragene Konsultationsbereich stellt sicher, dass der Hochwasserentlastungsstollen nicht durch Bauten und Anlagen an der Oberfläche oder im Untergrund beeinträchtigt wird.

² Bauten und Anlagen im Perimeter des Hochwasserentlastungsstollens, die tiefer als drei Meter unter dem massgeblichen Terrain liegen, sind nur zulässig, sofern sie den Hochwasserentlastungsstollen weder beeinträchtigen noch gefährden.

Art. 90

Geschützte Lebensräume

¹ Der im Zonenplan II ausgewiesene Trockenstandort ist als wertvoller Lebensraum von kommunaler Bedeutung geschützt.

² Im Perimeter des Trockenstandorts von kommunaler Bedeutung ist die magere, trockene Wiesenvegetation als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

Art. 91

Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Lässt sich eine Beeinträchtigung oder Beseitigung nicht vermeiden, hat die Verursacherin oder der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

¹ SR 841.201

³ Die Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) sowie Schutzmassnahmen und/oder Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen sind auf der Grundlage eines qualifizierten Fachberichts darzulegen.

⁴ Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Art. 92

Naturgefahren
1. Gefahrengebiete

¹ Für Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Artikel 6 BauG.

² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher («rotes Gefahrengebiet») oder mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe («braunes Gefahrengebiet») zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei.

³ In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») oder mit Restgefährdung («gelb-weiss schraffiertes Gefahrengebiet») wird die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁴ Für Bauten im Gefahrengebiet mit Grundwasseraufstoss hat die Bauherrschaft geeignete Schutzmassnahmen aufzuzeigen.

Art. 93

2. Hochwasserschutzkoten Thunersee

¹ In den hochwassergefährdeten Ufergebieten des Thunersees liegt die Hochwasserschutzkote im Bereich der Gefahr der rein statischen Überschwemmung auf minimal 559.10 m ü. M. und im Bereich der Gefahr der dynamischen Überschwemmung auf minimal 559.75 m ü. M. Diese Hochwasserschutzkoten gelten für sämtliche Bauten in den roten, blauen, gelben und gelb-weiss schraffierten Gefahrengebieten des Thunersees innerhalb des Schutzkoten-Anwendungsbereichs.

² Für sämtliche Bauten in den roten, blauen, gelben und gelb-weiss schraffierten Gefahrengebieten des Thunersees innerhalb des Schutzkoten-Anwendungsbereichs hat die Oberkante Bodenplatte des ersten Vollgeschosses auf minimal 559.15 m ü. M. zu liegen. Diese Kote des ersten Vollgeschosses gilt als massgebendes Terrain.

³ Für Bauvorhaben im Bereich der dynamischen Überschwemmung ist zusätzlich nachzuweisen, mit welchen permanenten Massnahmen das Gebäude (inkl. unterirdischen Bauten/Anlagen) bis auf die dynamische Schutzkote von 559.75 m ü. M. geschützt wird.

Art. 94

Gebiete mit Lärmvorbelastung

In den entsprechend bezeichneten Gebieten der Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt infolge der Lärmvorbelastung die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

- Art. 95**
- Störfallvorsorge
- 1 Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben oder Verkehrswegen sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen und zu dokumentieren.
 - 2 Erweisen sich Vorhaben als risikorelevant, sind geeignete, verhältnismässige raumplanerische oder bauliche Massnahmen, die das Störfallrisiko angemessen minimieren, zu prüfen und falls notwendig anzuordnen.
 - 3 Dabei sind folgende Massnahmen vorzusehen:
 - a Die Distanz der Gebäude zu der störfallrelevanten Anlage ist möglichst gross zu halten, und anlageseitig sind vor allem sekundäre Nutzungen zu planen (Technik, Lagerräume, Parkhäuser, Parkflächen usw.).
 - b Für direkt neben der Bahnlinie liegende Gebäude sind hinreichende Fluchtmöglichkeiten vom Trasse weg zu gewährleisten.
 - c Fassadenöffnungen sind möglichst wenige, anlageabgewandte und kleine zu erstellen.
 - d Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind anlageabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden zu platzieren.

- Art. 96**
- Uferwege
- 1 Soweit Uferwege nicht in Uferschutzplänen gesichert sind, wird die Wegführung im Zonenplan II festgelegt.
 - 2 Die Minimalbreite von Uferwegen beträgt drei Meter.
 - 3 Unterschreitungen sind zulässig, wenn sich dies aufgrund der speziellen ortsbaulichen Situation begründen lässt.

- Art. 97**
- Wanderwege
- 1 Die im Zonenplan II aufgeführten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

9. Übergangs- und Schlussbestimmungen

- Art. 98**
- Zuständigkeiten
- 1 Die Baubewilligungsverfahren werden durch das Bauinspektorat geführt.
 - 2 Zur Klärung von Fachfragen, die das Bauinspektorat nicht selbständig bearbeiten kann, zieht es die zuständigen Fachabteilungen bei.
 - 3 Unter Vorbehalt anderslautender Bestimmungen erteilt die zuständige Gemeinderätin oder der zuständige Gemeinderat die ordentlichen Baubewilligungen und die Ausnahmen von Bauvorschriften.

⁴ Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor erteilt die kleinen Baubewilligungen.

Art. 99

Baupolizei

¹ Baupolizeibehörde ist das Bauinspektorat.

² Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor erlässt die baupolizeilichen Verfügungen und bringt Widerhandlungen zur Anzeige.

Art. 100

Inkrafttreten

¹ Der Gemeinderat setzt das Baureglement zusammen mit dem Zonenplan nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Der Gemeinderat gibt den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig öffentlich bekannt.

³ Mit dem Inkrafttreten werden aufgehoben:

- Baureglement und Zonenplan vom 2. Juni 2002 (Genehmigung 24. Juli 2003) mit den seitherigen Abänderungen; vorbehalten bleibt Absatz 4,
- Bauordnung 1986 sowie Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000 (Genehmigung 28. September 2000), soweit sie im Zonenplan 2002 weiter gegolten haben; vorbehalten bleibt Absatz 4,
- Uferschutzplan (SFG Übersichtsplan) Schadau - Bonstettengut vom 10. Oktober 1986 (genehmigt 30. September 1987) und Uferschutzplan (SFG Übersichtsplan) BLS-Spitz Lachen (Schaustellerwiese) vom 23. Mai 1989 (genehmigt 28. Dezember 1989), soweit sie im Zonenplan 2002 weiter gegolten haben, sowie Plan Anerkennung als Uferschutzplan SFG vom 31. Januar 2003 (Genehmigung 24. Juli 2003),
- Überbauungsordnung **c** Erweiterung Loeb vom 24. Oktober 1999 (Genehmigung 21. Januar 2000),
- Überbauungsordnung **q** Quartierzentrum Allmendingen «Alte Post» vom 21. Juni 1991 (Genehmigung 8. August 1991),
- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften **r** Umzonung Allmendingen Gewerbezone G1 Süd vom 26. September 1982 (Genehmigung 24. Februar 1983),
- Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften **w** «Bären» Dürrenast vom 2. Juli 1967 (Genehmigung 3. November 1967),
- Überbauungsordnung **ag** Waisenhausstrasse - Stockhornstrasse vom 5. Juli 2007 (Genehmigung 17. September 2007) mit Änderung vom 5. November 2012 (Genehmigung 26. November 2012) sowie
- Alignements-, Baulinien- und Strassenpläne gemäss Anhang 11.

⁴ Für die im Zonenplan I ausgesparten Gebiete (weisse Flächen, schwarz umrandet) gelten der Zonenplan 1986 und die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung 1986 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen vom 21. Mai 2000 (Genehmigung 28. September 2000) oder der Zonenplan 2002 und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements 2002 weiter.

Anhang 1

Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise

1.1 Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain bestimmt sich, soweit aus planerischen Gründen nichts anderes festgelegt ist, nach Artikel 1 BMBV.

1.2 Nutzungsmasse und anrechenbare Grundstücksfläche

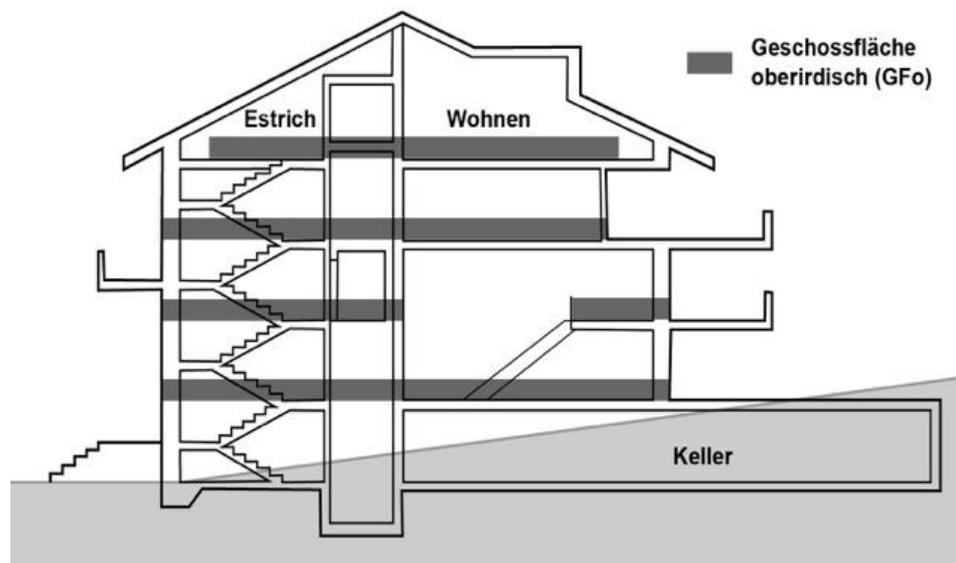
Kleiner und grosser
Grenzabstand kA
und gA

Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Geschossfläche

- 1) Die Geschossfläche (GF) bestimmt sich nach Artikel 28 BMBV.
- 2) Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) enthält alle Geschossflächen eines Gebäudes mit Ausnahme der Geschossflächen in Untergeschossen, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten.



- 3) Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Grünflächenziffer

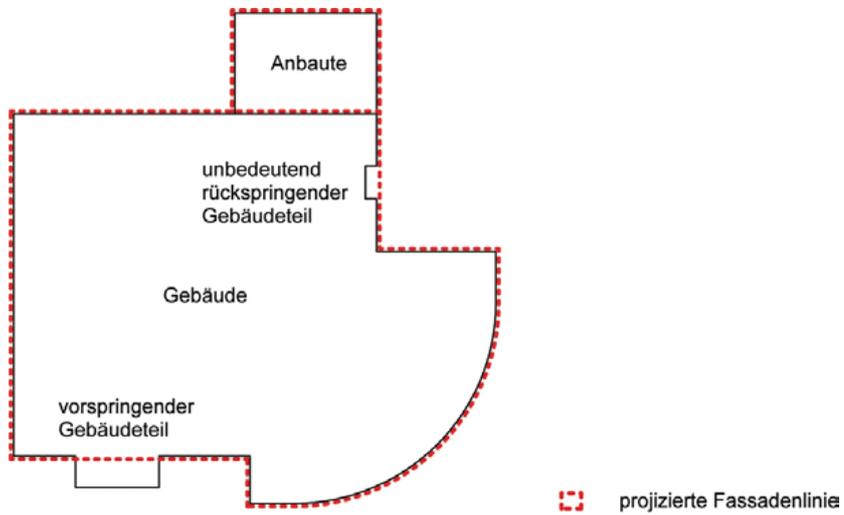
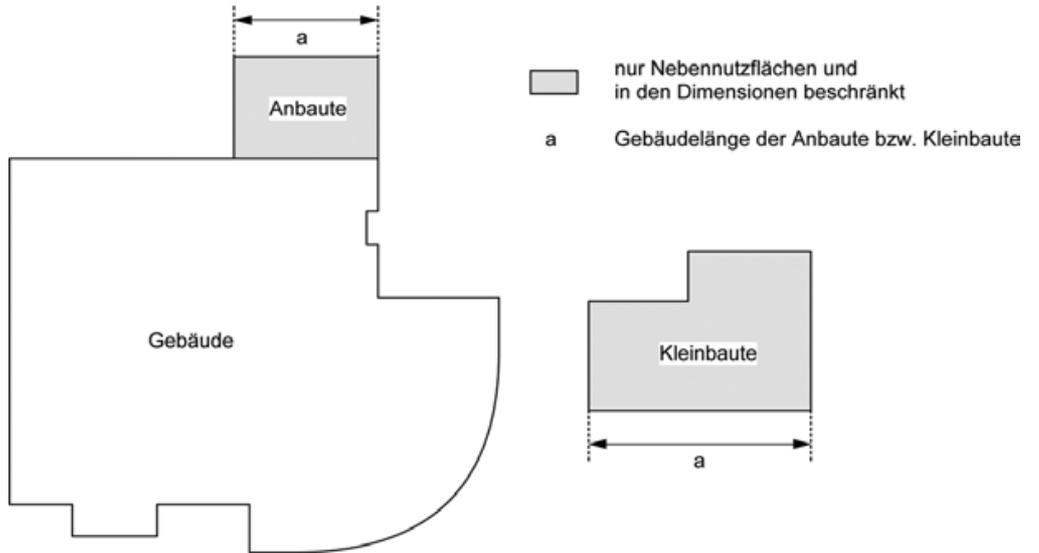
Die Grünflächenziffer bestimmt sich nach Artikel 31 BMBV.

Anrechenbare
Grundstücksfläche

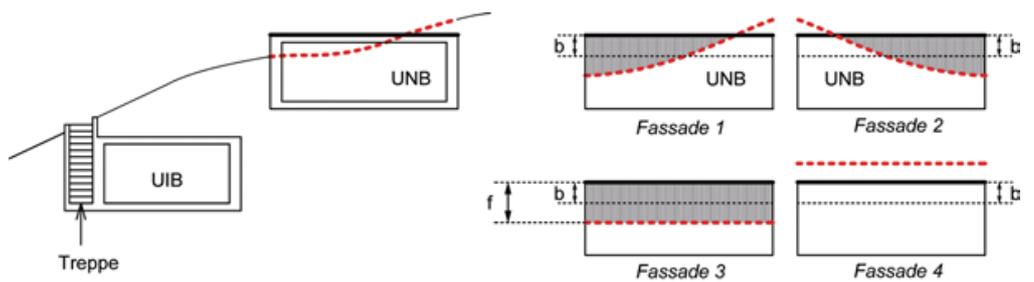
Die anrechenbare Grundstücksfläche aGSF bestimmt sich nach Artikel 27 BMBV.

1.3 Skizzen zu Gebäuden und Gebäudeteilen

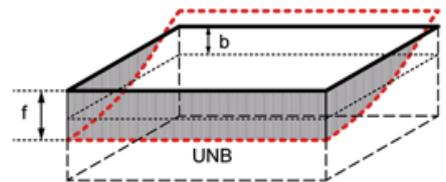
An- und Kleinbauten



Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- Unterirdische Bauten
- Unterniveaubauten
- f** Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.
- b** zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



1.4 Gebäudeabmessungen horizontal

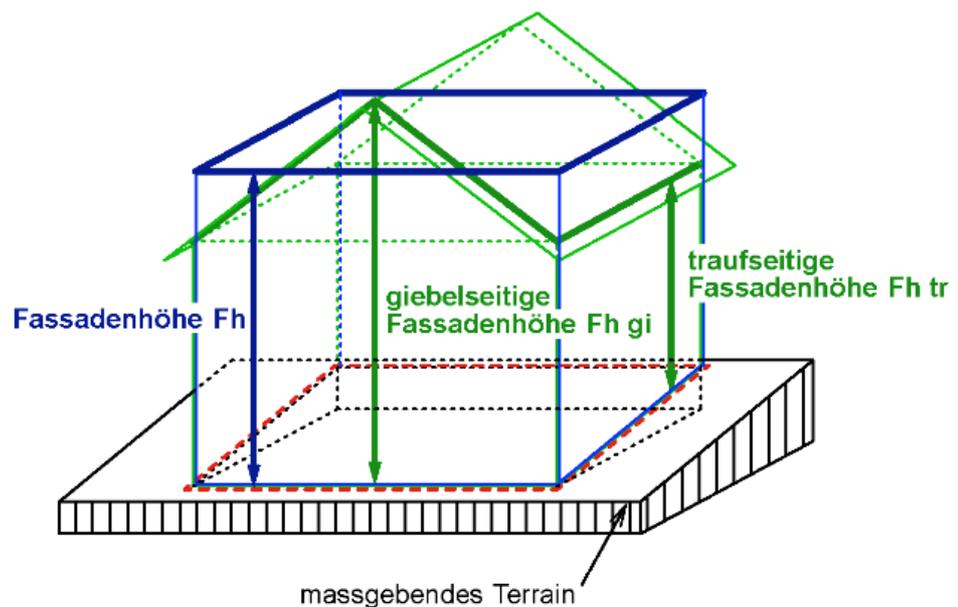
Gebäudelänge und
-breite

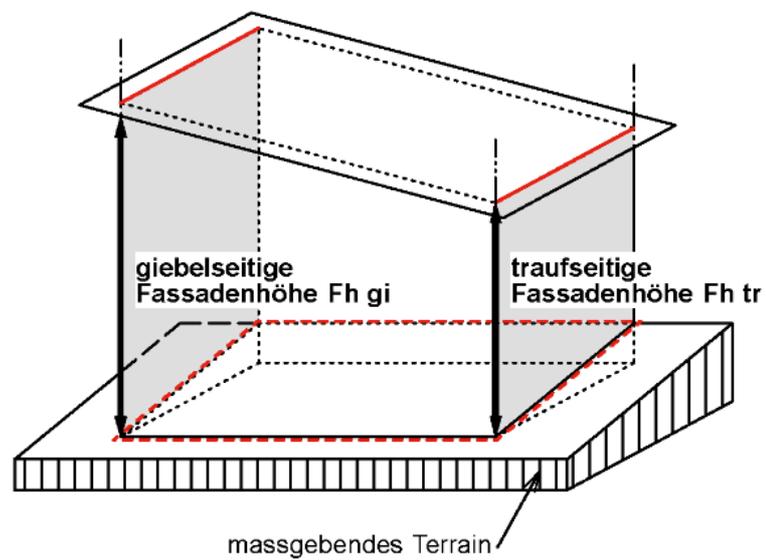
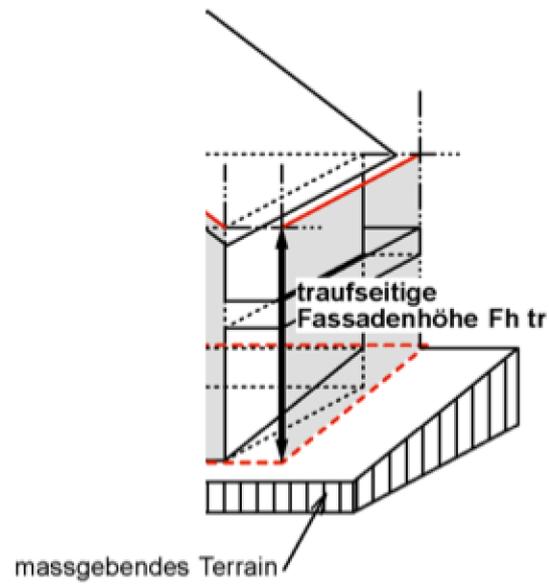
- 1) Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, das die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2) Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, das die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3) Anbauten im Sinne von Artikel 33 werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei oder mehr Hauptgebäude miteinander verbinden.
- 4) Beträgt der Versatz der Fassadenlinie in der Situation mindestens fünf Meter, wird ein neuer Fassadenabschnitt gebildet.

1.5 Gebäudeabmessungen vertikal

Fassadenhöhe bei
Flachdächern, Man-
sarddächern und
Tonnendächern

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe ist bei Flachdächern, Mansarddächern sowie Tonnendächern auf allen Seiten einzuhalten und wird inklusive Brüstung gemessen.

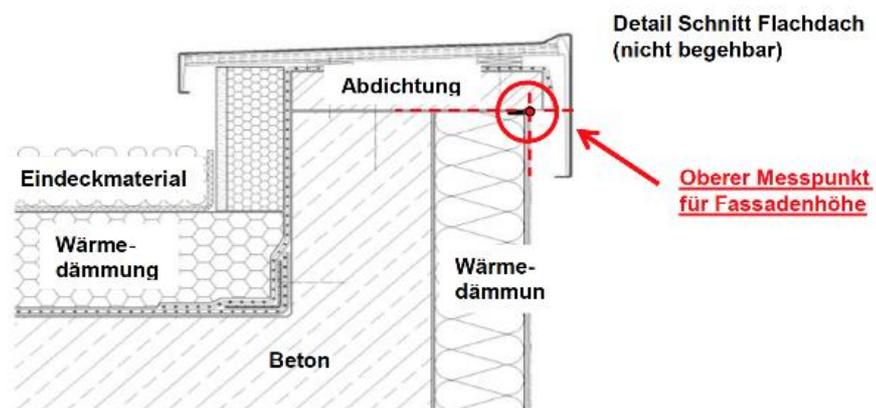
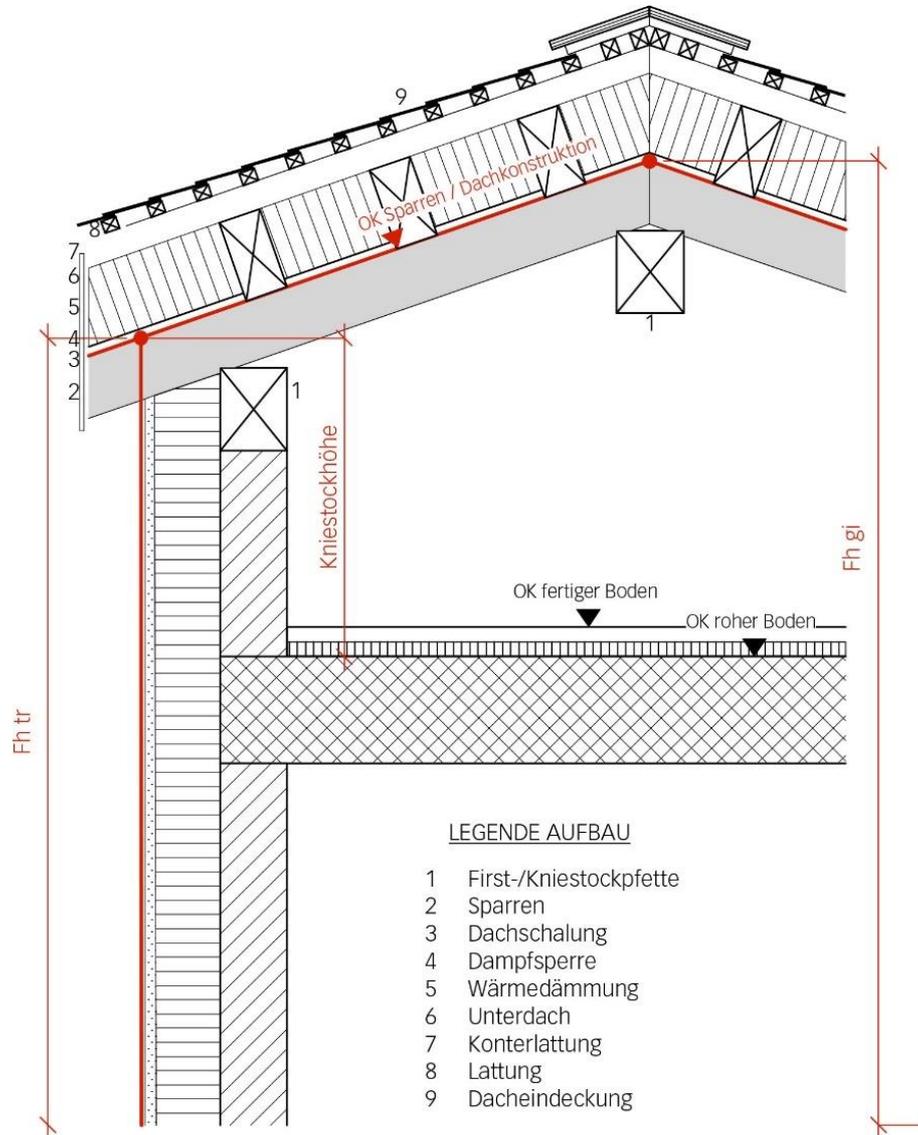




-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

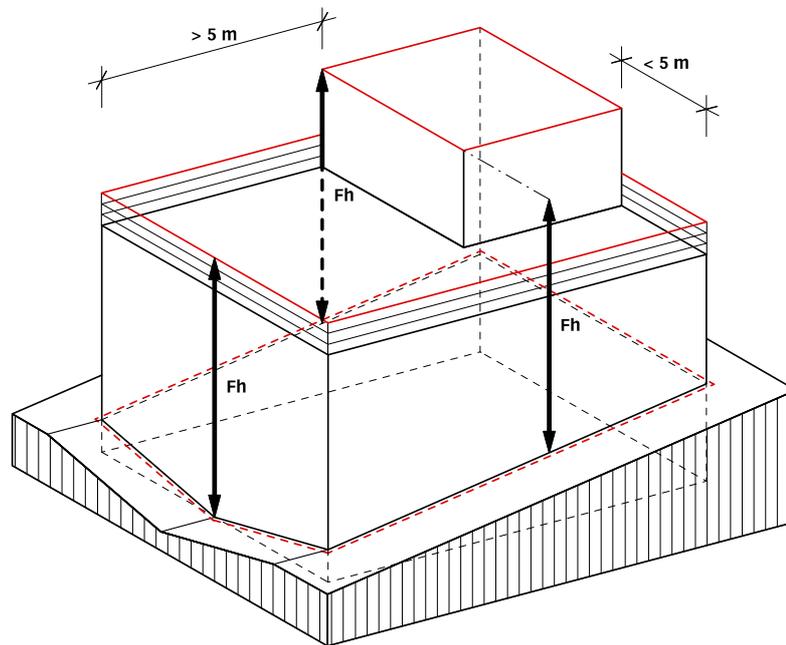
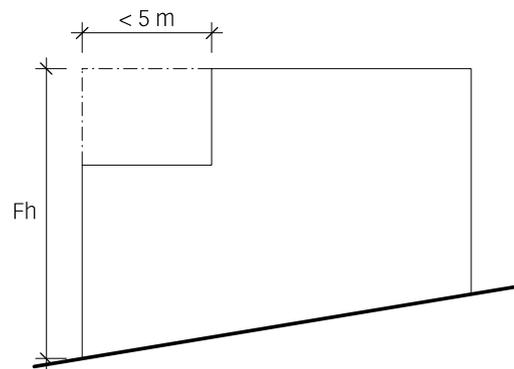
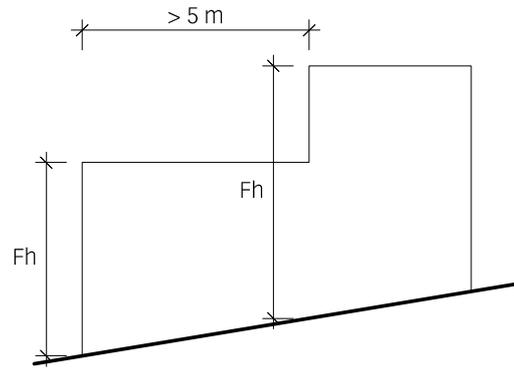
Fassadenhöhe
trauf- und giebel-
seitig bei Schräg-
dächern

- 1) Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) wird bei Gebäuden mit Schrägdach auf den Traufseiten gemessen.
- 2) Die Fassadenhöhe giebelseitig ($F_h gi$) ist die Differenz zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie bei Gebäuden mit Schrägdach auf den giebelseitigen Fassaden.



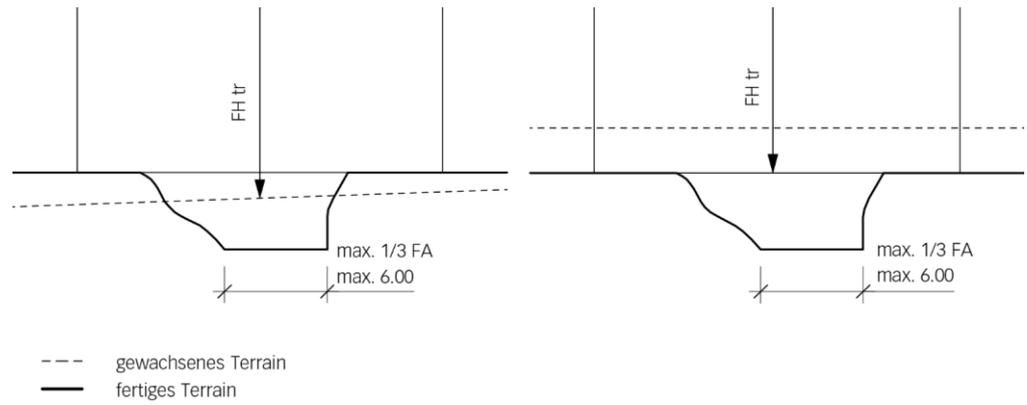
Staffelung

- 1) Ein Gebäude gilt als gestaffelt, wenn es im Grundriss um mindestens fünf Meter gestaffelt ist.
- 2) Bei gestaffelten Gebäuden wird die Fassadenhöhe separat ermittelt.



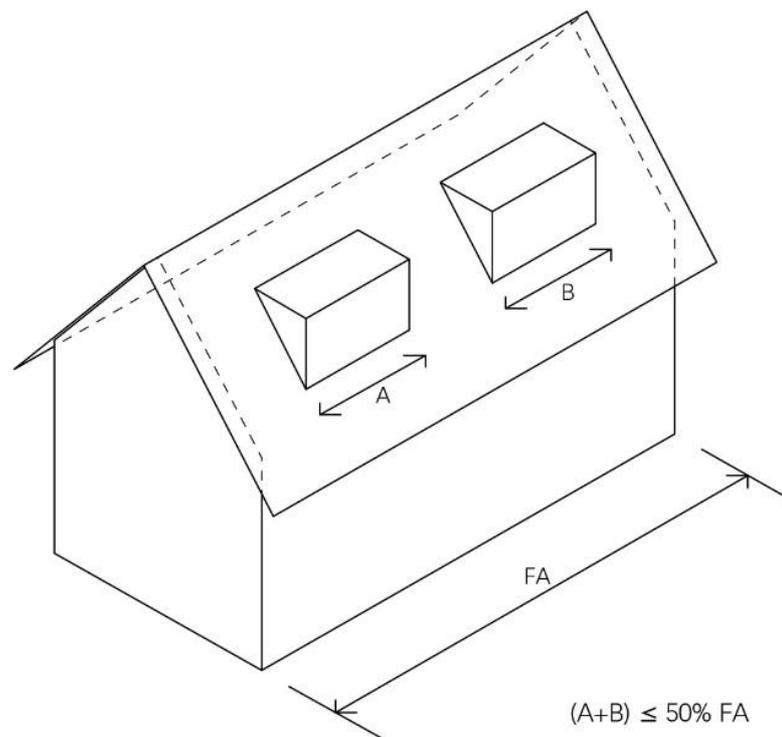
Abgrabungen

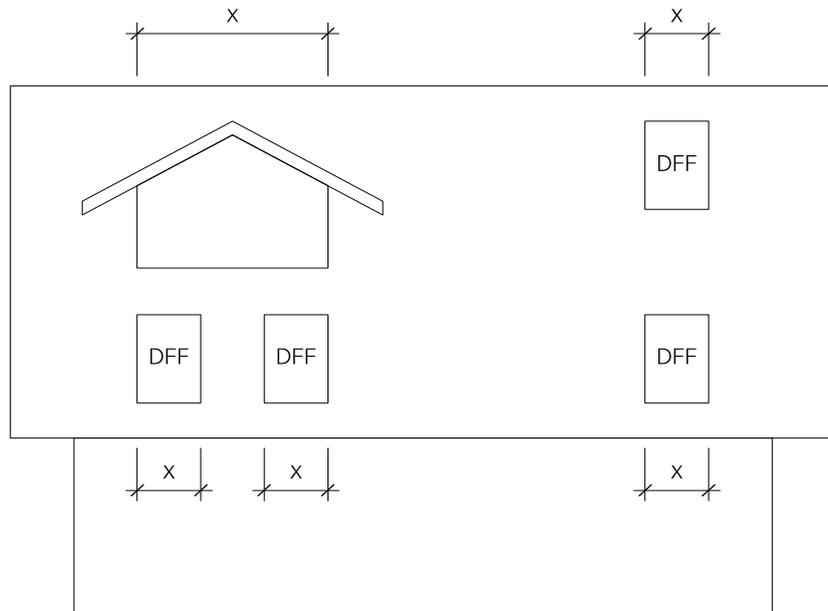
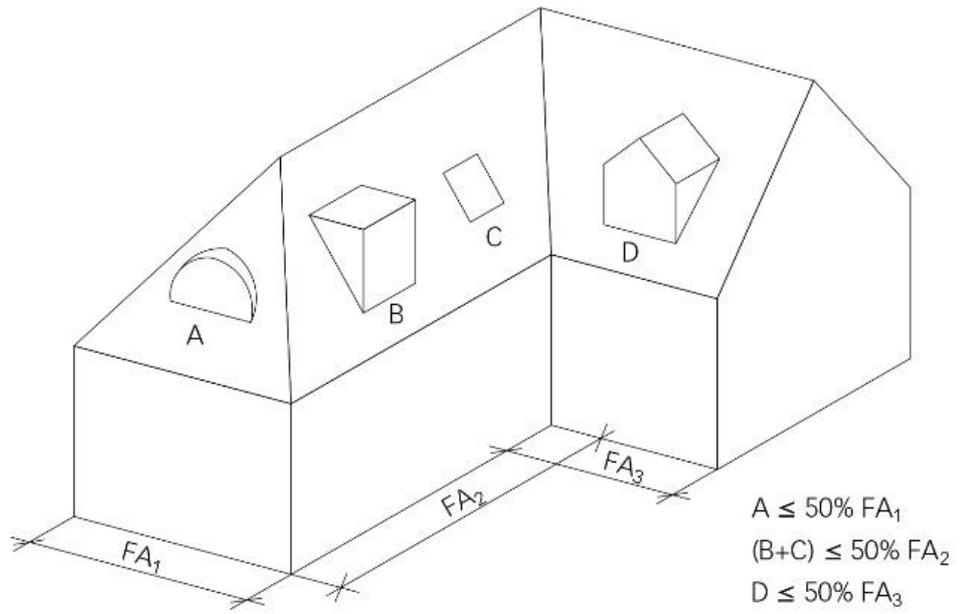
Abgrabungen zu Erschliessungszwecken bis 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts bleiben bei der Bemessung der Fassadenhöhen (Fh sowie Fh gi und Fh tr) unberücksichtigt.



1.6 Dachausbau

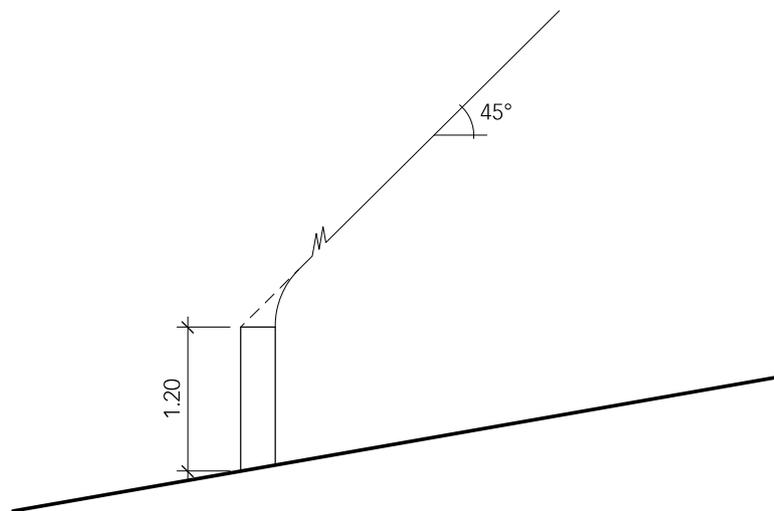
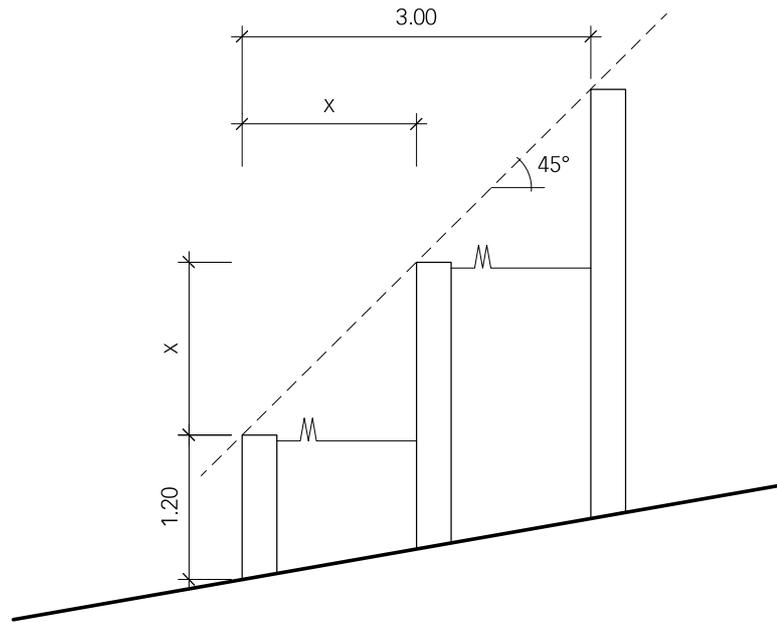
Dachaufbauten





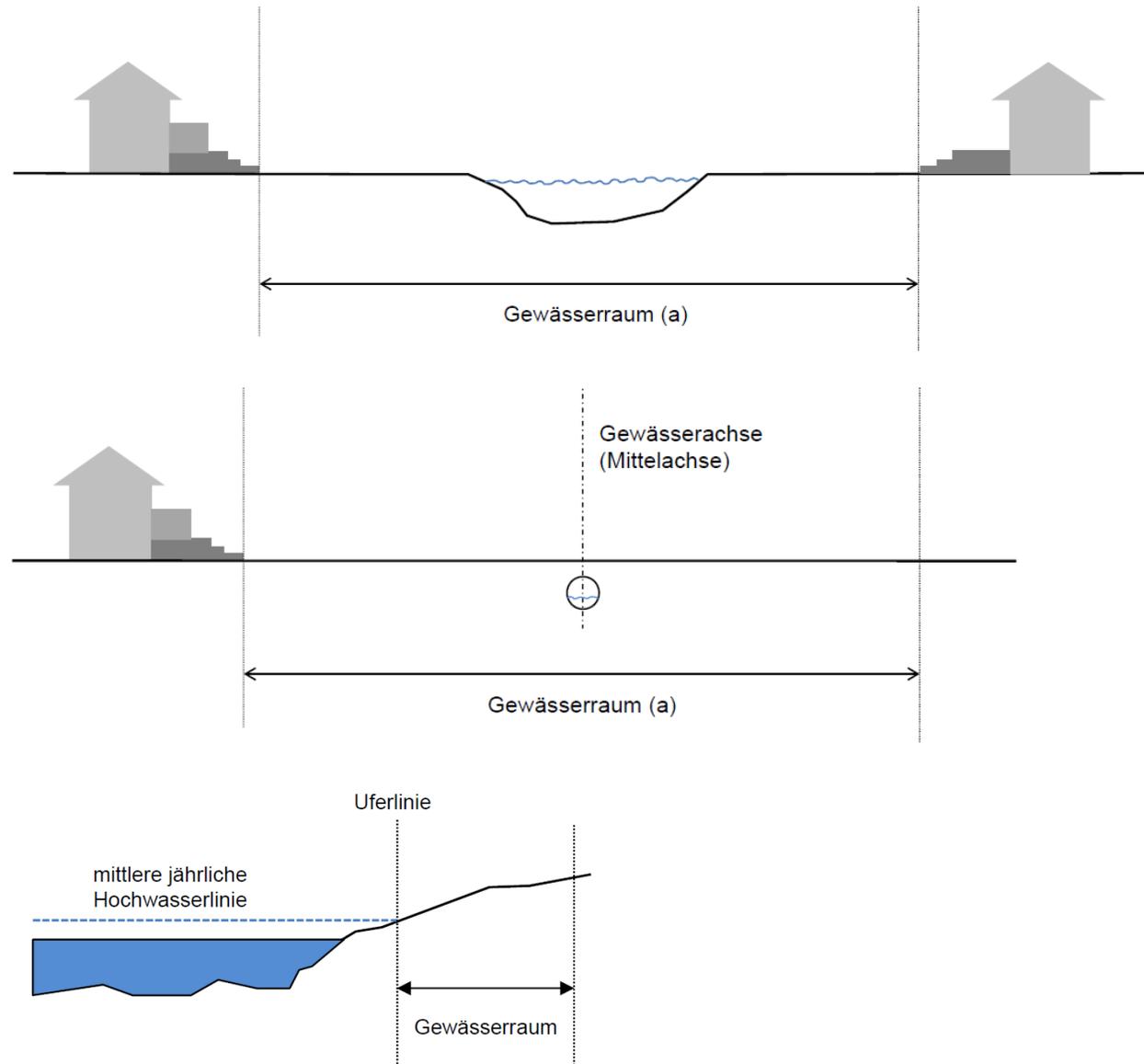
1.7 Böschungen und Einfriedungen

Böschungen und
Einfriedungen



1.8 Gewässerraum

Gewässerraum



Anhang 2

Detailbestimmungen zu einzelnen Bauzonen

2.1 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

In Zonen für öffentliche Nutzungen gelten erhöhte Anforderungen an die Baugestaltung und im Besonderen an die Aussenraumgestaltung.

Das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen muss stimmig und im Sinne einer bestmöglichen Aufenthaltsqualität sein. Grün- und Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für das Quartier und sind zu erhalten sowie im Rahmen von Entwicklungen nach Möglichkeit aufzuwerten.

Für alle Zonen für öffentliche Nutzungen gilt, vorbehältlich anderslautender Bestimmungen zu den einzelnen ZöN, Folgendes:

- Die Gebäudelängen sind frei.
- Gegenüber Parzellen in anderen Bauzonen gilt allseitig ein Grenzabstand von vier Metern, ansonsten sind die Grenzabstände frei wählbar.

Für die mit * bezeichneten ZöN gilt zusätzlich die folgende Bestimmung:

- Wird ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, können die zulässigen Fassadenhöhen um maximal sechs Meter überschritten werden, soweit dies innerhalb des Quartierumfelds städtebaulich begründet werden kann.

Für die ZöN für Schulbauten gilt:

- Unter der Zweckbestimmung «Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen» sind sämtliche dem Hauptzweck Schulnutzung zudienende Nutzungen wie etwa Spielflächen (Rasen- und Hartplätze), Einrichtungen für Tages- und Ganztageschulen, Basisstufe, weitere Betreuungsangebote, Sportanlagen und dergleichen zu verstehen.
- Die minimale Grünfläche bei Schulanlagen entspricht den Vorgaben des Richtraumprogramms für die Volksschule der Stadt Thun.

Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung zu den einzelnen ZöN sind folgendermassen formuliert:

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
1 «Schulhaus Lerchenfeld» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen; Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 779: Trafostation	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
2 «Kirche Lerchenfeld»	Pfarrhaus, Kirche	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 567.50 m ü. M., oberer Referenzpunkt für Gebäude mit anderer Dachform als Schrägdach 565.50 m ü. M. Unterer Referenzpunkt: 558.58 m ü. M.	II
4 «Frohsinnweg»	Feuerwehrmagazin, Trafostation	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 10.50 m, Fh maximal 8.50 m, Schlauchturm Fh maximal 20.50 m.	III
6 «Baumann-Gebäude (Mühleplatz)»	Mehrzweckgebäude, Gastgewerbe und Verkauf, Trafostation	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 8.5 m, Fh maximal 6.5 m.	III
7 «Spital»	Spital-, Alters-, Pflege-, medizinische Nutzung, Parkhaus sowie der Hauptnutzung dienende Dienstleistung, Trafostation	Haupterweiterungsbau (Neubau) aufgrund qualitätssichernden Verfahrens, Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten), Erschliessung Frei- und Grünfläche auf einer Tiefe von 35.0 m entlang der südlichen Parzellengrenze sowie 130.0 m ab der Krankenhausstrasse Mit Ausnahme von Kurzzeitparkplätzen unterirdische Anordnung der Parkierung Baupolizeiliche Masse: oberer Referenzpunkt 600.00 m ü. M.	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		<p>Es gelten folgende Einschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf einer Tiefe von 43.0 m ab der Krankenhausstrasse: Haupteingangsgebäude oberer Referenzpunkt 588.00 m ü. M. / Anbau Südwest: oberer Referenzpunkt 596.00 m ü. M. - Auf einer Tiefe von 56.0 m ab der nördlichen Parzellengrenze und 56.0 m ab der Krankenhausstrasse: oberer Referenzpunkt 592.00 m ü. M. - Unterer Referenzpunkt: 571.61 m ü. M. - Auf einer Tiefe von 35.0 m entlang der südlichen Parzellengrenze sowie 130.0 m ab der Krankenhausstrasse sind nur Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von 5.0 m zulässig. - Grenzabstand: 5.0 m, zur Krankenhausstrasse ist nur der Strassenabstand von 4.0 m einzuhalten. 	
9 «Marienkirche»	Kirche, Parkplatz, Trafostation	<p>Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage</p> <p>Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 8.0 m, Fh maximal 6.0 m.</p>	II
10 «Berntor-Schule» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Parkanlage	<p>Die maximale Fassadenhöhe leitet sich aus der Fassadenhöhe traufseitig des bestehenden Schulgebäudes ab.</p> <p>Parkanlage bestehend</p>	II
11 «Göttibach» *	Schul- und Sportanlage, Kindergarten sowie dazugehörige Nutzungen; Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 3945: Garagen zu Göttibachweg 22	<p>Parzellen Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nrn. 2719 und 4050: Bauten dürfen entlang der Bellevuestrasse auf einer Tiefe von 22.0 m errichtet werden; es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3; bauliche Massnahmen sind sorgfältig auf das bestehende, einzigartige</p>	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Zwischen der Kapelle und den Schulanlagen ist ein möglichst grosser Freihaltebereich sicherzustellen. Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 3945: bestehend	
12 «Betagtenheim Riedstrasse»	Altersheim	Bestehend; Erweiterung entlang der Riedstrasse möglich Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 622.50 m ü. M., oberer Referenzpunkt für Gebäude mit anderer Dachform als Schrägdach 620.50 m ü. M. Unterer Referenzpunkt: 604.81 m ü. M.	II
13 «Kirche Goldiwil»	Pfarrhaus, Kirche, Friedhof	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 12.0 m, Fh maximal 10.0 m.	II
14 «Schulhaus Goldiwil» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2.	II
15 «Kindergarten Goldiwil» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2.	II
16 «Hintermatt»	Feuerwehrmagazin	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 5.0 m, Fh maximal 3.5 m.	II
17 «Schönau» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4.	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
18 «Friedhof Thun»	Friedhof, Abdankungshalle, Parkanlage, Gärtnerei; Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 688: Trafostation	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 12.0 m, Fh maximal 10.0 m.	II
19 «Progymatte» *	Schul- und Sportanlage sowie dazugehörige Nutzungen, Trafostation	Für Erweiterungen gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4.	II
20 «Schulhaus Pestalozzi»	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Verkehrsgarten	Bestehend; geringfügige Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 584.50 m ü. M., oberer Referenzpunkt für Gebäude mit anderer Dachform als Schrägdach 582.50 m ü. M. Unterer Referenzpunkt: 560.43 m ü. M.	II
21 «Eigerturnhalle»	Schul- und Sportanlagen sowie dazugehörige Nutzungen	Bestehend; geringfügige Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 12.0 m, Fh maximal 10.0 m.	II
22 «Schulhaus Länggasse» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Trafostation	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	II
23 «Kindergarten Seefeld» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Grundwasserfassung, Trafostation	Kindergarten/Schulraum; bei Neu- oder Ersatzneubau, welcher der Kindergarten- und Schulnutzung dient, ist ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen Neubau oder Umbau Trafostation in Abstimmung mit der übrigen Bebauung	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		Giebelseitig beträgt die maximale Fassadenhöhe 10.0 m. Traufseitig beträgt die maximale Fassadenhöhe 8.0 m. Grundwasserfassung bestehend	
26 «Gewerbliche Berufsschule /Wirtschaftsschule» *	Schulanlagen sowie dazugehörige Nutzungen, Trafostation	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	III
27 «Im Dorf Allmendingen»	Kindergarten sowie dazugehörige Nutzungen, Spielplatz	Bestehend; geringfügige Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 11.5 m, Fh maximal 9.5 m.	II
28 «Schulhaus Allmendingen» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Erweiterung Schulanlage	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	II
29 «Tiefgraben/Neufeld» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Tennishalle, Erweiterung Schulanlage inkl. Turnhalle	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4.	II
30 «Kirche St. Martin»	Kirche	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 14.5 m, Fh maximal 12.5 m.	II
32 «Schulhaus Hohmad» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2.	II
33 «Oberstufenschulhaus Strättligen» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Trafostation	Für Erweiterungsbauten gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4.	II
34 «Kindergarten Feldstrasse» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
35 «Johannes-Kirche»	Kirche	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 12.5 m, Fh maximal 10.5 m.	II
36 «Frutigenstrasse - Marienstrasse» *	Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung) und für die berufliche Ausbildung.	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen/Arbeiten WA4. Städtebaulich und aus Sicht des Lärmschutzes überzeugende Anordnung und Gestaltung der Baukörper, insbesondere entlang der Bahnlinie und im Bereich der Frutigenstrasse Entlang der Frutigenstrasse ist eine annähernd geschlossene Bebauung anzustreben. Haupterschliessung über die Frutigenstrasse und Marienstrasse	III
37 «Areal ehem. HPS Seefeld» *	Primär Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen. Die nicht benötigten Flächen können für eine Wohnüberbauung genutzt werden. Diese müssen flächenmässig und in der Nutzungsart und -intensität der Kindergarten-/Schulnutzung untergeordnet sein.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Wohnen W3.	II
38 «Amerika»	Übungsanlage für Feuerwehr	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3. Bauten und Anlagen sind gestalterisch gut in die Landschaft zu integrieren.	III
39 «Schulhaus Gotthelf» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4. Den Grünräumen ist flächenmässig und qualitativ eine hohe Bedeutung beizumessen, die Grünräume der ZöN Nrn. 39 bis 41 sind aufeinander abzustimmen.	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		Als Grundlage für Neubauten und Grünräume ist ein Masterplan über die ZöN Nrn. 39 bis 41 zu erarbeiten.	
40 «Turnhalle Dürrenast» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4. Den Grünräumen ist flächenmässig und qualitativ eine hohe Bedeutung beizumessen, die Grünräume der ZöN Nrn. 39 bis 41 sind aufeinander abzustimmen. Als Grundlage für Neubauten und Grünräume ist ein Masterplan über die ZöN Nrn. 39 bis 41 zu erarbeiten.	II
41 «Schulhaus Dürrenast» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen, Verteilkasten	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4. Den Grünräumen ist flächenmässig und qualitativ eine hohe Bedeutung beizumessen, die Grünräume der ZöN Nrn. 39 bis 41 sind aufeinander abzustimmen. Als Grundlage für Neubauten und Grünräume ist ein Masterplan über die ZöN Nrn. 39 bis 41 zu erarbeiten.	II
42 «Seeallmend Gwattstrasse»	Promenade, öffentliche Freifläche (naturnah), Spielplatz, öffentliche Parkplätze, Unterfluranlage	Für Anlagen und Kleinbauten im Sinne der Zweckbestimmung gilt eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 60 Quadratmetern und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 3.0 m.	II
43 «Friedhof Schoren»	Friedhofanlage und Kleinbauten sowie Abdankungshalle. Krematorium und Werkhof sowie Erweiterung/Sanierung von zugehörigen Bauten und Anlagen.	Friedhofanlage und Abdankungshalle bestehend sowie Bauten und Anlagen, die dem Betrieb und Unterhalt des Friedhofs dienen wie z. B. Krematorium, Blumenladen oder Gärtnerei Bei der Realisierung und Gestaltung von Krematorium, Betriebs- und Unterhaltsbauten sowie der Aussenanlagen ist eine hohe Qualität in Bau und Aussenraum	III

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		<p>sicherzustellen. Die Anlage wird gestalterisch als Einheit realisiert.¹⁾</p> <p>Maximale Fassadenhöhe ohne technisch bedingte Dachaufbauten, insbesondere ohne Kamin, 16.0 m. Die Höhe des Kamins richtet sich nach den technischen Notwendigkeiten sowie den aktuell geltenden Umweltschutzvorschriften.</p> <p>Grenzabstände: 5.0 m</p> <p>Anmerkung: ¹⁾ Es gilt das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb Neubau Krematorium Thun-Schoren 2015 als wegweisend.</p>	
44 «Trafostation Buchholz»	Trafostation	<p>Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage</p> <p>Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 8.0 m, Fh maximal 6.0 m.</p>	III
45 «Schulhaus Schoren» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2.	II
46 «Kirche Gwatt»	Kirche, Kirchgemeindehaus	<p>Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage</p> <p>Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 10.0 m, Fh maximal 8.0 m.</p>	II
47 «Schulhaus Obermatt Gwatt» *	Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	<p>Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.</p> <p>Die Fläche innerhalb des Landschaftsentwicklungsgebiets L I «Bonstettengut» ist von Hochbauten freizuhalten.</p>	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
48 «Guntelsey»	Schiessanlage, Trafostation	<p>Bestehend; nötige bauliche Erweiterungen mittels massvoller Ergänzung der bestehenden Anlage.</p> <p>Bauten und Anlagen sind gestalterisch gut in die Landschaft zu integrieren.</p> <p>Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 601.00 m ü. M., oberer Referenzpunkt für Gebäude mit anderer Dachform als Schrägdach 599.00 m ü. M.</p> <p>Unterer Referenzpunkt: 589.97 m ü. M.</p>	IV
49 «Altersheim Sonn matt»	Alters-, Pflege- und Wohnheim	<p>Es gelten die Fassadenhöhen der Zone W3.</p> <p>Die volumetrische Gestaltung hat der sensiblen ufernahen Lage Rechnung zu tragen. Die Grünflächen sind mindestens im heutigen Umfang zu erhalten.</p> <p>Bei Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA unter Einbezug des Planungsamtes ist eine Mehrhöhe von einem Meter gegenüber den Fassadenhöhen der Zone W3 möglich.</p>	II
50 «Betagtenzentrum Martinstrasse»	Alters-, Pflege- und Wohnheim	<p>Bestehend; nötige bauliche Erweiterungen mittels massvoller Ergänzung der bestehenden Anlage</p> <p>Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 18.0 m, Fh maximal 16.0 m.</p>	II

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
51 «Regionalgefängnis»	Regionalgefängnis, Trafostation	Bestehend; für Erweiterungen und Ersatzbauten gelten die folgenden Bestimmungen: - Höhenmasse: Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 17.5 m, Fh gi max. 21.5 m, Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 19.5 m - Gebäudeabstand und Gebäudelänge: Innerhalb der ZöN keine Beschränkung - Grenzabstand: 4.0 m gegenüber Zonen anderer Nutzung - Der Bezug zur Allmendstrasse ist im Sinne des Gestaltungskonzepts Allmendstrasse sorgfältig zu gestalten.	III
52 «Parkplatz Obermatt»	Öffentlicher Parkplatz	Hochbauten sind ausgeschlossen.	III
53 «Kapelle Göttibach»	Kapelle	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 10.5 m, Fh maximal 8.5 m.	II
54 «Flussbad Schwäbis»	Schwimmbad, Uferpromenade (Uferweg nach SFG) und Grünflächen (Freiflächen nach SFG), Verteilkabine	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 6.0 m, Fh maximal 4.0 m.	II

Sektor I:

Hauptnutzung:

Pflege- und Alterspflegeheim, betreute Wohnungen, Friedhof (Parkplätze usw.)

Zusätzlich:

Öffentliche Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Familien (Kita, Quartiertreff, Bibliothek, Ludothek, Elternberatung, schulergänzende Angebote u. Ä.) sowie der Alterspflege oder dem Friedhof zudienende Nutzungen (Ärztzentrum, Zahnärzte, Restauration, Angebote für den täglichen Bedarf, Gesundheitsdienstleistungen, Verwaltungsdienstleistungen, Bestattungsdienstleistungen u. Ä.)

Sektor II:

Öffentliche Nutzungen für Kinder, Jugendliche und Familien (Kita, Quartiertreff, Bibliothek, Ludothek, Elternberatung, schulergänzende Angebote u. Ä.) sowie der Alterspflege oder dem Friedhof zudienende Nutzungen (Ärztzentrum, Zahnärzte, Restauration, Angebote für den täglichen Bedarf, Gesundheitsdienstleistungen, Verwaltungsdienstleistungen, Bestattungsdienstleistungen u. Ä.)

- Die Bauvolumen und Aussenräume sind einerseits in einer der spezifischen Nutzung entsprechenden Eigenständigkeit darzustellen, andererseits ist mittels proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier sicherzustellen.
- Dachgestaltung für Haupt- und Nebenbauten sind Flachdächer.
- Der Siedlungsrand und der Übergang zum Friedhof haben eine gestalterische Einheit zu bilden.
- Schallschutzmassnahmen sind an neuen Gebäuden zu realisieren.
- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Belegschaft, für Zulieferung sowie für Besucherinnen und Besucher ist so anzulegen, dass das umgebende Quartier nicht wesentlich mehr von Immissionen beeinträchtigt wird.
- Zusätzliche Bestimmungen sind pro Sektor definiert.

Sektor I:

- Neubau ist gestattet.
- Für das Fachorgan, welches das Bauprojekt prüft, ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens vom 7. Dezember 2017 als Richtkonzept wegleitend.

Sektor II:

- Neubauten aufgrund qualitätssichernden Verfahren, Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten), Erschliessung
- Erschliessung ist über das Länggässli gestattet.

- Die Fassadenhöhe ist pro Sektor definiert.
- Strassenabstände sind einzuhalten.

Baupolizeiliche
Masse

Sektor I:

- GFo min 7'300 m²
- GFo max. 10'000 m²
- Grenzabstand min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Thun 2 (Strättli-
gen)-Grundbuchblatt Nrn. 399, 1267, 3924, 5059
- Gebäudeabstand frei
- Gebäudelänge: 77 m
- Gebäudebreite: 33 m
- Fassadenhöhe: 19 m

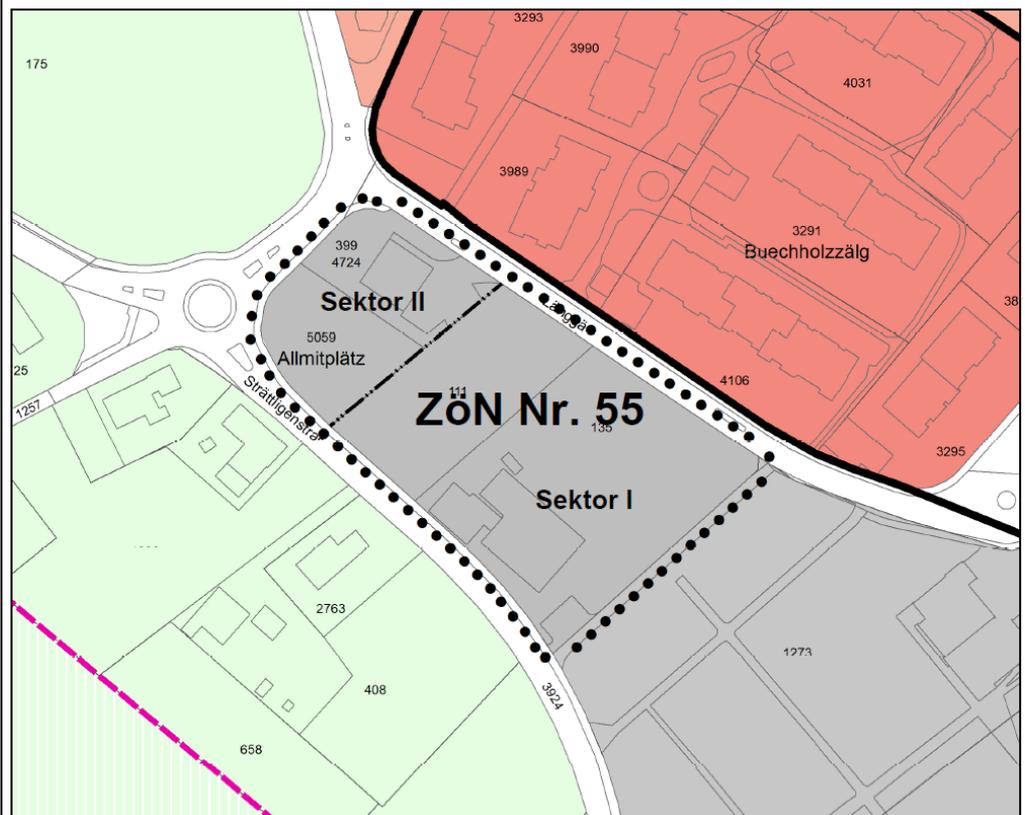
Sektor II:

- GFo min 1'200 m²,
- GFo max. 3'800 m²
- Grenzabstand min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Thun 2 (Strättli-
gen)-Grundbuchblatt Nrn. 399, 1267, 3924, 5059
- Gebäudeabstand frei
- Gebäudelänge: 45 m
- Gebäudebreite: 30 m
- Fassadenhöhe: 11 m

Lärmempfindlich-
keitsstufe

ES II

Sektoren



	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
56 «Kirche Schönau»	Kirche, Pfarrhaus	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 11.0 m, Fh maximal 9.0 m.	II
57 «Markuskirche»	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: Fh gi maximal 14.0 m, Fh maximal 12.0 m.	II
58 «Kirche Allmendingen»	Kirchliches Zentrum, Kindergarten/Schulraum sowie dazugehörige Nutzungen	Bestehend; massvolle Ergänzungen in Übereinstimmung mit der vorhandenen Anlage Für Ergänzungen gelten folgende Höhenmasse: oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 585.00 m ü. M., oberer Referenzpunkt für Gebäude mit anderer Dachform als Schrägdach 583.00 m ü. M. Unterer Referenzpunkt: 574.39 m ü. M.	II
59 «Werkhof Amerika»	Städtischer Werkhof	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2. Eine optimale Nutzung und besonders hohe Nutzungsdichte sind qualitativ sicherzustellen, indem Bauten, Anlagen und die Erschliessung flächensparend und kompakt angeordnet werden. Parkplätze sind gebäudeintern zu realisieren. Eine unnötige Zerstückelung des Kulturlandes ist zu vermeiden. Bauten und Anlagen sind gestalterisch hervorragend in die Landschaft zu integrieren.	III

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	Lärmempfindlichkeitsstufe
		Entlang des bestehenden Fusswegs/Allmendingenbächli ist ein Freihaltebereich von 15.0 m einzuhalten, in dem keine Bauten und Anlagen realisiert werden. Der Übergang zum angrenzenden Fussweg/Allmendingenbächli ist mit geeigneten landschaftsgestalterischen Massnahmen (z. B. Allee oder Heckenpflanzung) in hoher Qualität zu gestalten.	
60 «Gymnasium Thun-Seefeld Süd» *	Schulanlage sowie dazugehörige Nutzungen	Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W3.	II

2.2 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Gestaltung zu den einzelnen ZSF sind folgendermassen formuliert:

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
102 «Tempelstrasse»	Golfplatz (Kleinanlage)	Bestehend	III
104 «Lachengraben»	Feuerwehrmagazin, Uferanlagen, Klubhäuser, Bocciabahn, Gasstation, Trafostation	Bestehend	II
105 «Farmweg»	Kleintieranlage Allmendingen	Bestehend	III
106 «Amerika Allmendingen»	Pfadfinderheim	Bestehend	III
108 «Buchholz»	Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 18: Pfadfinderheim; Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 1043: Reitsportzentrum	Bestehend	II
109 «Tennisplatz Gwatt»	Tennisanlage	Bestehend	III

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
110 «Trüllplatz»	Campingplatz (inkl. Younotent), Uferweg, Park und Freizeitanlage, Restaurant, Trafostation	Bestehend	II
111 «Golfplatz Thun»	Golfplatz, Naherholungsgebiet	Hochbauten sind nur als sorgfältig integrierte Fahrnisbauten zulässig. Für die Flächennutzung ist die «Drei-Drittel-Regel» der Richtlinien von Bund und Kanton einzuhalten: Ein Drittel intensive Rasen sowie Bauten, ein Drittel extensive Wiesen und Sträucher, ein Drittel naturnahe Lebensräume. Die Weiträumigkeit der Landschaft und die charakteristischen Baumalleen sind zu erhalten.	III
		Die Burgerallmend ist als öffentlicher Naherholungsraum gestalterisch aufzuwerten und zugänglich zu erhalten. Der naturnahe Lebensraumverbund in der Umgebung des Wäldchens ist zu stärken. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich über und in der angrenzenden Arbeitszone zu erfolgen. Das öffentliche Fusswegnetz ist zu erhalten und auszubauen. Die Fusswege dürfen nicht asphaltiert werden. Im Weiteren sind die aus dem Workshopverfahren von 1998 resultierenden Gestaltungsgrundsätze massgebend.	

Die folgenden Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeit werden aufgehoben:

- 3** «Altes Aarebett»
- 8** «Kapellenweg»

Anhang 3

Listen und Detailbestimmungen besonderer baurechtlicher Ordnungen

3.1 Zonen mit Überbauungsordnung UeO

	Instrument	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe
a «Kehrichtverbrennungsanlage KVA»	Kantonale UeO nach Art. 102 BauG	15.9.1999 mit Änderungen vom 13.3.2000, vom 20.7.2007, vom 27.11.2009, vom 31.1.2012, vom 30.7.2012 und vom 29.3.2019	IV
b «Areal Scheibenstrasse»	UeO (teilweise aufgehoben)	25.6.1995/30.5.1996 mit Änderungen vom 28.2.1997/17.4.1997, vom 23.2.2000/21.6.2000, vom 2.6.2002/24.7.2003 u. 27.8.2003, vom 5.7.2007/30.11.2007, vom 23.8.2007/30.11.2007, vom 16.3.2012/24.7.2012, vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien) und vom 31.5.2023/12.7.2024	II/III
d «Hotel Blümlisalp Goldwil»	BeP (BLP) mit SBV	1.6.1969/18.7.1969 mit Änderungen vom 13.11.1987/9.5.1989, vom 5.4.2016/ 15.7.2016 und vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien)	II
f «Berimag AG Länggasse - Frutigenstrasse»	BLP mit SBV	1.2.1970/24.4.1970	II
j «Thunerhof»	USP	16.5.1991/8.8.1991	II
k «Bellevue-Areal»	UeO	13.4.1997/17.11.1997	II
l «Inseli»	USP	7.3.1993/31.12.1993	II
m «Bellevuestrasse Süd»	UeO	3.7.1992/29.7.1993	II
o «Äussere Länggasse»	BeP mit SBV	2.3.1969/18.7.1969	II
s «Buchholzstrasse – Talackerstrasse»	BLP und BeP mit SBV	3.7.1960/7.10.1960, teilweise aufgehoben mit Erlass der UeO z «Talackerstrasse» am 14.1.2020	II

	Instrument	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe
t «Buchholzstrasse (Hallerstrasse)»	BeP mit SBV	28.10.1967/19.1.1968	II
u «Talacker»	UeP mit GeP und SBV	24.9.1972/28.2.1973 mit Änderungen vom 20.12.1991/13.4.1992, vom 25.3.1993/18.10.1993 und vom 31.5.2023/12.7.2024	II
v «Lindenegg - Schul- strasse (Linden- weg)»	BLP und BeP mit SBV	2.7.1967/21.11.1967 mit Änderung vom 17.11.2022/12.7.2024 (Aufhebung Baulinien)	II
y «Hännisweg»	TZP und UeP mit ZV	5.6.1983/8.9.1983	II
z «Talackerstrasse»	UeO	22.8.2019/14.1.2020	II
aa «Lerchenfeld Nord»	UeO	22.1.2021/22.12.2021	IV
ab «ZPP W Areal Scheibenstrasse»	UeO	15.2.2007/7.6.2007 mit Änderungen vom 3.7.2008/25.7.2008 und vom 16.3.2012/24.7.2012	III
ac «Parkierungsanlage Schlossberg»	UeO	23.8.2012/22.3.2013 mit Änderung vom 13.6.2014/8.9.2014	II/III
ad «Goldiwil-Melli»	UeO	16.2.2017/24.4.2018	III
ae «Pestalozzistrasse 4–10»	UeO	15.12.2011/30.1.2012	III
af «Schlossmatt- strasse - Hopfen- weg»	UeO	15.2.2007/11.5.2007	III
ai «ZPP F Spital Ost»	UeO	14.6.2007/20.9.2007	II
aj «Höheweg Ost»	UeO	18.9.2008/17.12.2008	II
ak «Burgstrasse 2»	UeO	20.11.2008/6.3.2009 mit Änderungen vom 8.4.2010/6.5.2010 und vom 25.11.2016/6.3.2017	III
al «Blümlimatt»	UeO	1.5.2009/7.7.2009 mit Änderung vom 24.6.2010/5.8.2010	II
an «ZPP J Bildungs- zentrum Thun- Schadau»	UeO	8.8.2013/6.3.2015	II

	Instrument	Datum Beschluss/Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe
ao «ZPP Q Hohmad»	UeO	25.8.2005/14.11.2005 mit Änderungen vom 22.9.2006/9.10.2006 und vom 20.3.2009/6.4.2009	II/III
ap «Hofgut Schadau»	UeO	19.7.2004/11.8.2004 mit Änderungen vom 16.3.2007/18.6.2007 und vom 25.3.2011/27.4.2011	II
aq «Schadau bis Lachen»	USP	7.5.2009/21.10.2009 mit Änderung vom 5.8.2015/15.9.2015	II
ar «ZPP H Allmendingen-Allee»	UeO	18.10.2012/28.2.2013	II
as «ZPP AD Gärtnerei Buchholzstrasse»	TUeO	9.2.2012/13.4.2012 mit Änderung vom 14.12.2012/4.2.2013	II
aw «ZPP I Zengergut»	UeO	11.11.2005/25.1.2006 mit Änderungen vom 20.10.2006/2.11.2006 und vom 28.9.2007/14.12.2007	II/III
ax «Wirtschaftspark Thun-Schoren»	TUeO	22.4.2009/8.7.2009 mit Änderung vom 7.12.2012/13.11.2015	III/IV
ay «ZPP AY Hoffmatte»	UeO	18.9.2019/25.8.2020	III
az «ZPP T Gwatt-Schoren»	TUeO	16.10.2019/12.5.2020	IV
bb «Mittlere Strasse 13–19»	TUeO	19.5.2021/7.1.2022	III
bd «Eissportzentrum Grabengut»	TUeO	23.6.2021/10.12.2021	III

Legende:

BeP = Bebauungsplan

BLP = Baulinienplan

GeP = Gestaltungsplan

SBV = Sonderbauvorschriften

TUeO = Teilüberbauungsordnung

TZP = Teilzonenplan

UeP = Überbauungsplan

USP = Uferschutzplan

ZV = Zonenvorschriften

Aufgehoben werden die in Artikel 100 Absatz 3 aufgeführten Überbauungsordnungen.

3.2 Zonen mit Planungspflicht ZPP

C «Bälliz»

Planungszweck Erhaltung des vielfältigen Charakters des Bälliz sowie dessen massvolle und stadtverträgliche Verdichtung zugunsten der Erhaltung als Teil des innenstädtischen Einkaufszentrums

Nutzungsart

- Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
- Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) für Wohnnutzung muss pro Parzelle mindestens der Fläche von zwei Vollgeschossen der gassenseitigen Hauptgebäude entsprechen. Werden mehrere Bauten gemeinsam projektiert und bewilligt, kann die Bauherrschaft unter Vorbehalt von Ziffer 3 Nutzungsmass frei wählen, wo sie den entsprechenden Wohnanteil innerhalb des Areals realisiert.

Nutzungsmass 1 Für das Mass der Nutzung gilt:

	gassenseitige Hauptgebäude:	rückwärtige, aareseitige Gebäudeteile:
<i>a</i> Geschosszahl	max. 5	max. 2
<i>b</i> Fassadenhöhe	Fh tr max. 18.0 m	Fh max. 9.5 m
<i>c</i> Bautiefe nordöstlich Bälliz	max. 20.0 m	–
<i>d</i> Bautiefe südwestlich Bälliz	gemäss Verlauf der ehemaligen Stadtmauer	–

e Weist das gassenseitige Hauptgebäude nur drei Vollgeschosse auf, muss das zweite Vollgeschoss des rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteils einen Abstand von mindestens 8.0 m zur rückwärtigen Fassade des Hauptgebäudes aufweisen.

2 Falls das gassenseitige Hauptgebäude fünf Vollgeschosse aufweist, sind unter Vorbehalt von Ziffer 3 folgende Überschreitungen des Nutzungsmasses für die rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteile möglich:

a Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

b Fassadenhöhen bis auf jenes Mass, das die volle Ablesbarkeit des vierten und fünften Vollgeschosses des Hauptgebäudes erlaubt

3 Für die Überschreitung des Nutzungsmasses gemäss Ziffer 2 müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

a Die Nutzung des ersten Vollgeschosses dient dem Detailhandel (Verkaufsflächen und zugehörige Lager-, Service-, Produktions- oder Büroräume) oder dem Gastgewerbe.

b Zusammen mit der Umgebung, insbesondere den Nachbarbauten, wird eine gute Gesamtwirkung erzielt. Die prägenden Strukturmerkmale des Bälliz sind zu beachten, d. h.

- die Gestaltung und Materialisierung der rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteile soll gegenüber derjenigen des Hauptgebäudes differenziert, untergeordnet, leichter oder transparenter wirken. Dies gilt nicht beim Gebäude am Stadthofplatz und bei den

Gebäuden, die an den Strassen bzw. Durchstichen zur Allmendbrücke, Kuhbrücke, Postbrücke und Mühlebrücke liegen;

- auch in der Längsrichtung der Aare ist ein differenziertes, volumetrisch feinkörniges, in der Fassadenhöhe traufseitig und in der Gebäudebreite vielfältiges, nicht durchgehend geschlossenes Bild zu wahren.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

Gestaltungsgrundsätze

In Ergänzung zu den Vorschriften für das Altstadtgebiet **A III** «Bälliz» (Art. 66 bis 70 und Anh. 4 Ziff. 4.1) gilt:

- Die Gebäudebreite entspricht der überlieferten Parzellenstruktur;
- die Gebäudeflucht ist gassenseitig zu erhalten;
- auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit nur einem First und mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad gestattet, ausser wenn mit einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass sich eine andere Dachneigung ebenso gut einordnet;
- beim Gebäude am Stadthofplatz und bei den Gebäuden, die an den Strassen bzw. Durchstichen zur Allmendbrücke, Kuhbrücke, Postbrücke und Mühlebrücke liegen, sind andere Dachformen als Schrägdächer zulässig, wenn mit einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass sich eine andere Dachform ebenso gut einordnet;
- auf den rückwärtigen Gebäudeteilen sind nur Flachdächer zulässig;
- dem Übergang vom aareseitigen Flachdach zur Fassade des Hauptgebäudes ist besondere Beachtung zu schenken.

E «Quartierzentrum Schulstrasse»

Planungszweck

Schaffung eines Geschäfts- und Begegnungszentrums. Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und allgemeinen Bedarfs sowie Freihaltung und Aufwertung des Strättligenplatzes

Nutzungsart

Die ersten Vollgeschosse sind für Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen mit Publikumsverkehr bestimmt. Die Geschosse ab dem zweiten Vollgeschoss können für Dienstleistungen (Büros, Restaurants, Praxen usw.), Parkierungen im Sektor Mitte und für das Wohnen genutzt werden.

Nutzungsmass

- Die Nutzung über das ganze Planungsgebiet darf maximal 17'050 m² G_{Fo} betragen. Pro Sektor sind folgende Geschossflächen oberirdisch einzuhalten:
 - Sektor Ost: min. 3850 m², max. 6050 m² G_{Fo}
 - Sektor Mitte: min. 3300 m², max. 4400 m² G_{Fo}
 - Sektor West: min. 4950 m², max. 6600 m² G_{Fo}
- Pro Sektor sind folgende dem Verkauf dienenden Geschossflächen zulässig:
 - Sektor Ost: 2100 m²
 - Sektor Mitte: 3300 m²
 - Sektor West: 2500 m²
- Die Grundeigentümerschaften können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Verkaufsnutzung eines Sektors auf einen anderen übertragen wird.

- Gegen aussen resp. gegenüber anderen Zonen dürfen die maximalen Höhenmasse bei gewerblicher Nutzung eine Fassadenhöhe traufseitig von 10.0 m, giebelseitig von 14.0 m, Fassadenhöhe für Flachdachbauten von 12.0 m, und mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung in den Geschossen über dem ersten Vollgeschoss eine Fassadenhöhe traufseitig von 12.0 m, giebelseitig von 16.0 m, Fassadenhöhe für Flachdachbauten von 14.0 m, nicht übersteigen. Bei Gebäuden von mehr als 10.0 m Fassadenhöhe traufseitig oder 12.0 m Fassadenhöhe für Flachdachbauten ist ein minimaler Grenzabstand von 6.0 m auf der Nordseite, in allen anderen Fällen von 4.0 m einzuhalten.
- Innerhalb der ZPP sind die Gebäudelänge und die Gebäudeabstände frei.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

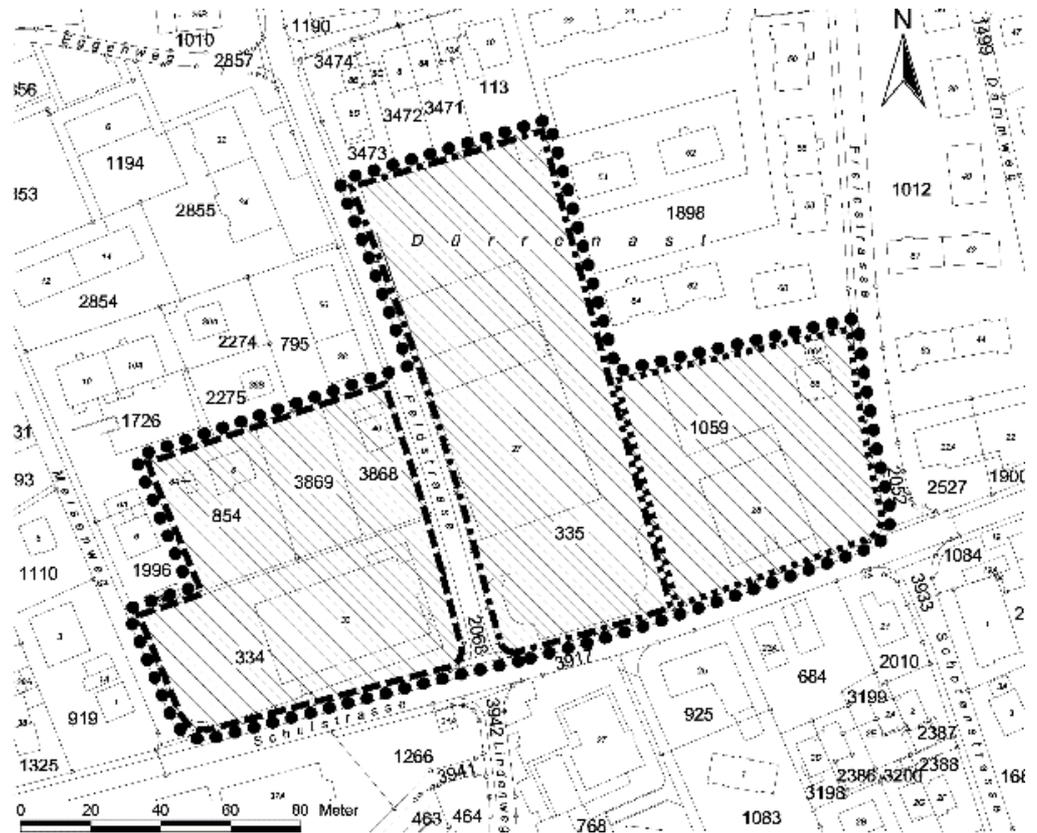
Gestaltungsgrundsätze

- Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie gesamthaft ein gutes Bild ergeben. Besonders zu beachten sind:
 - Stellung und Gestaltung der Bauten sowie deren Bezug zum Platz,
 - Erschliessung für nicht motorisierten und öffentlichen Verkehr,
 - Schulwegsicherheit,
 - Grünflächen und Bepflanzungen.
- Die Aussenräume gegen den öffentlichen Platz sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit der Schulstrasse und dem Strättligenplatz einen für die Begegnung geeigneten Quartierplatz bilden. Die Schulstrasse und der Strättligenplatz sind in die Platzgestaltung einzubeziehen.

Erschliessungsgrundsätze

Verkaufsgeschäfte und gewerbliche Nutzung sind vorwiegend ab der Schulstrasse über die Feld- und Freiestrasse zu erschliessen.

Sektoren



Legende

- Perimeter Zonenplanänderung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektor West
- · - · - · - · Sektor Mitte
- Sektor Ost

F «Spital Ost»

Planungszweck	Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
Nutzungsart	- Wohnen gemäss den Zonen Wohnen - Wohnanteil min. 90 Prozent
Nutzungsmass	GFZo min. 0.45, GFZo max. 0.7, Höhenmasse gemäss der Zone Wohnen W3
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	- Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes - Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten - Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur umliegenden Bebauung - Bewusste Anordnung, Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche
Erschliessungsgrundsätze	Das Areal ist teils von Westen, teils von Osten her zu erschliessen.

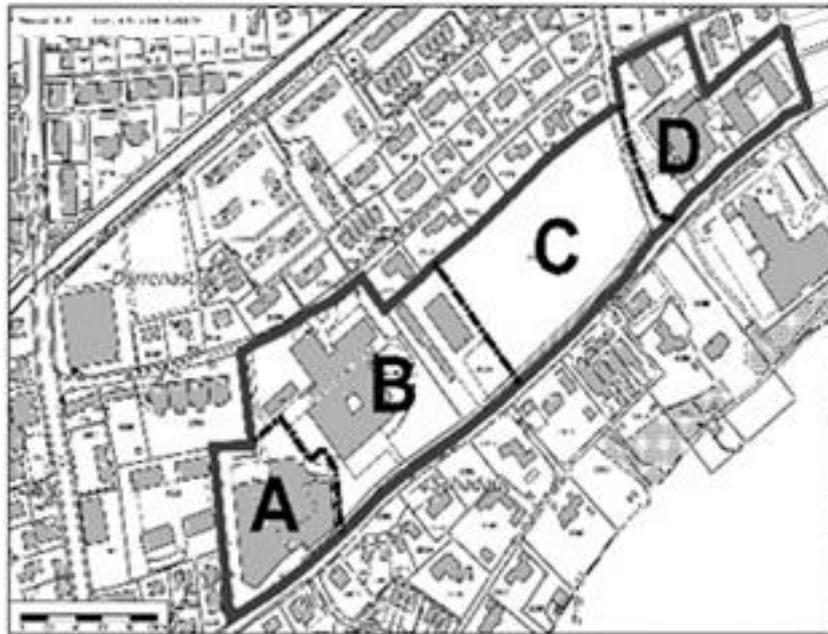
G «Blümlimatt»	
Planungszweck	Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen gemäss den Zonen Wohnen - Wohnanteil min. 90 Prozent
Nutzungsmass	GFZo min. 0.45, GFZo max. 0.6 Höhenmasse gemäss der Zone Wohnen W3
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes - Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten - Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur umliegenden Bebauung - Bewusste Anordnung, Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche
H «Allmendingen-Allee»	
Planungszweck	Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen gemäss den Zonen Wohnen - Wohnanteil min. 75 Prozent
Nutzungsmass	GFZo min. 0.45, GFZo max. 0.7; Höhenmasse gemäss der Zone Wohnen W3, entlang der Autobahn partiell gemäss der Zone Wohnen W4
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes - Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten - Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur umliegenden Bebauung - Klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche - Bewusste Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und der halböffentlichen Bereiche - Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung; überdeckte offene Attika-Sitzplätze gemäss Anhang 1 Ziffer 1.3 Baureglement dürfen jeweils auf einer Längs- und einer Querseite verglast werden, um den geforderten Lärmschutz zu erreichen. In diesen Bereichen und bei lärmschutzwirksamen Gebäuden entlang der Autobahn sind partiell 3 Vollgeschosse auf maximal einem Zehntel der Gebäudelänge zulässig. - Renaturierung Allmendingenbächli
Energie	Für Heizung und Warmwassererzeugung ist als Hauptenergieträger Grundwasser zu nutzen, sofern dies technisch möglich ist und eine Konzession erteilt wird.

	I «Zengergut»
Planungszweck	Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen gemäss den Zonen Wohnen - Wohnanteil min. 75 Prozent - Gemeinschaftsnutzungen
Nutzungsmass	GFZo maximal 0.8, Höhenmasse gemäss der Zone Wohnen W3
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der Überbauung als unverwechselbares Ganzes - Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten - Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur umliegenden Bebauung - Klare Anordnung der Aussenräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche - Bewusste Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen und der halböffentlichen Bereiche - Integration des erhaltenswerten Obstbaumgartens - Lärmschutzgerechte Anordnung der Nutzungen und Gestaltung

	J «Schadau»
Planungszweck	Gesamthafte und repräsentative Ausprägung als vorab öffentliche «Kulturmeile» in Seenähe mit höheren Bildungsstätten, Freizeit- und touristischen Angeboten. Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für weitere öffentliche Nutzungen.
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen - Sektor B: Bildung (Gymnasium) - Sektor C: Öffentliche Nutzung, Bildung, Kultur - Sektor D: Bildung (Hotelfachschule), Internat, Gastgewerbe und Hotel
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W4, für kulturelle Nutzungen gelten eine maximale Fassadenhöhe und eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 17.0 m. Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. - Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist für öffentliche Nutzungen eine Mehrhöhe bis zu einem Geschoss (3.0 m) möglich.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulich überzeugendes Konzept - Beachtung der spezifischen Qualitäten des Orts und der bestehenden Bebauung - Überzeugende Abschlüsse der Überbauung entlang der Seestrasse sowie im Übergangsbereich der verschiedenen Nutzungen und zur Marienstrasse - Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume. Erhaltung des attraktiven Fussgängerraums entlang der Seestrasse (Sektoren A bis C)

- Guter Bezug zum Schadaupark
 - Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr von der Gwattstrasse her über die Seestrasse. Die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Seestrasse dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Gebietsinterne Erschliessung für den Langsamverkehr über die Marienstrasse
 - Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer
- Erschliessungsgrundsätze
- Die Planungspflicht ist im Sektor zu erfüllen.
 - Abweichungen von den Sektorgrenzen bis 20 Meter sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über die gesamte ZPP ausreichend begründet sind.
- Besondere Bestimmungen

Sektoren



L «Rösslimatte»

- Planungszweck
- Beitrag zur Ausgestaltung des südlichen Stadteingangs und des Dorfkerns Gwatt
 - Zukunftsgerichtete, innovative Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise
 - Gute Durchmischung mit hohem Familienanteil, Infrastrukturen, die das Zusammenleben fördern, und einer hohen Bewohnerdichte
- Nutzungsart
- Wohnen gemäss den Zonen Wohnen
 - Wohnen als hochwertiges, innovatives, gemeinschaftlich orientiertes und familiengerechtes Wohnen
 - Gemeinschaftsräume und Quartiertreffpunkte
 - Verkaufseinrichtungen unter 300 m² GFo, die nur der Unterstützung der Quartiersversorgung dienen, sind im ersten Vollgeschoss zugelassen
 - Quartierorientierte öffentliche Nutzungen
 - Wohnanteil min. 80 Prozent

Nutzungsmass	GFZo min. 0.8, GFZo max. 1.1 Höhenmasse: - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 11.0 m, Fh gi max. 15.0 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 13.0 m - Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 3.0 m höhere Höhenmasse zulässig. - Im Bereich von Verkaufsnutzungen ist zudem eine Erhöhung des ersten Vollgeschosses um max. 1.0 m zulässig, wird davon Gebrauch gemacht, erhöhen sich die Höhenmasse entsprechend.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Innovative Gesamtüberbauung mit hohem Identifikationswert - Hohe bauliche Dichte und Nutzungsdichte unter Berücksichtigung einer guten Verträglichkeit hinsichtlich Standorts und benachbarten Quartiers - Integration der historischen Substanz des Dorfkerns Gwatt - Strassenraumbegleitende Bebauung entlang der Gwattstrasse - Sorgfältige Ausgestaltung der Kopfsituation im Bereich der Kreuzung Gwattstrasse - Stationsstrasse - Sorgfältige Ausgestaltung des Übergangs zur Arbeitszone im Westen - Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität von Bauten und arealinternen Aussenräumen mit einer sorgfältigen Integration und Gestaltung des Bachlaufs - Gute gestalterische Lösung des Lärmschutzes entlang der Gwattstrasse (unter Einhaltung der übrigen Gestaltungsgrundsätze) - Qualitätssicherung: Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie zur Ermittlung der ortsverträglichen Dichte und der geeigneten Wohnformen sind als Grundlage für die Erfüllung der Planungspflicht zweistufig qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. 1. Stufe: Gesamtvorstellung des Wohnprojekts im Rahmen eines Ideenwettbewerbs oder ähnlichen Konkurrenzverfahren mit kooperativem und innovativem Prozess. 2. Stufe: Ein oder mehrere Projektwettbewerbe nach SIA.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Hapterschliessung über die Stickerschliessung Rösslimatte, untergeordnet auch direkt ab Gwatt- oder Stationsstrasse, sofern der Bach nicht überquert wird - Möglichst kurze und effiziente arealinterne MIV-Erschliessung - Unterirdische und zentralisierte Parkierung MIV - Attraktives arealquerendes Fusswegnetz mit hoher Durchlässigkeit zur Gwattstrasse sowie guter Abstimmung auf die bestehenden Anschlüsse im Quartier

N «Gewerbestrasse - Aarestrasse»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche und etappenweise Entwicklung und Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten innenstadtnahen Gebiet unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Bauten - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Orts
---------------	---

Nutzungsart	Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichst geschlossene Bauweise entlang der Strassen unter Beachtung der bestehenden Bauten - Gebäudebreite der Randbebauung max. 16.0 m - Die Innenhöfe können überbaut werden, sofern dies von der Nutzung her erforderlich ist und die Nutzungsqualität der Randbebauung nicht beeinträchtigt wird - GFZo min. 1.5, GFZo max. 2.1 <p>Höhenmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Entlang Aarestrasse und Allmendstrasse Fh tr max. 16.5 m, Fh gi max. 20.5 m, im rückwärtigen Bereich Fh tr max. 20.0 m, Fh gi max. 24.0 m, - Gebäude mit anderen Dachformen: Entlang Aarestrasse und Allmendstrasse Fh max. 18.5 m, im rückwärtigen Bereich Fh max. 22.0 m, - in der Ecke zwischen Allmendstrasse und Bahnlinie ist städtebaulich begründet ein Hochpunkt bis zur einer Fh (bei Gebäuden mit Schrägdach und mit anderen Dachformen) von 29.5 m mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 635 m² zulässig.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Stadträumliche Aufwertung und urban-attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, angrenzenden Strassenräume und Ecksituationen - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbilds entlang der Bahnlinie - Die Innenhöfe sind entsprechend der innerstädtischen Situation und Nutzung zu gestalten. - Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in mehreren Etappen realisiert werden können und jede Etappe zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit bildet.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Hapterschliessung des Areals über die bestehenden Strassen - Attraktive Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof und über die Geleise zum Areal Güterbahnhof (via heutige Gewerbestrasse)

○ «Bahnhof West»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtkernerweiterung - Wirtschaftliche Entwicklung - Stadträumliche Aufwertung - Dichte, städtische Bebauung - Urbanes Mischgebiet - Erhöhung der Nutzungsvielfalt - Erhöhung der Nutzungsdichte - Attraktives urbanes Wohnen - Erhöhung der Wertschöpfung - Umsetzung des Richtplans Bahnhof West
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten - Öffentliche Nutzungen - Publikumsorientierte Nutzungen im ersten Vollgeschoss

Ergänzend gilt pro Sektor:

- Sektor a: Wohnanteil: 25–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie und der Frutigenstrasse: 0–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Schlossmattstrasse: 25–100 %
- Sektor b: Wohnanteil: 25–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie: 0–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Schlossmattstrasse: 25–100 %
- Sektor c: Wohnanteil: 25–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie und der Pestalozzistrasse: 0–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Schlossmattstrasse: 25–100 %
- Sektor d: Wohnanteil: 25–75 %
- Sektor e: Wohnanteil: 25–75 %
- Sektor f: Wohnanteil: 25–75 %, in der ersten Bautiefe entlang der Pestalozzistrasse und Mittleren Strasse: 0–75 %
- Sektor g: Wohnanteil: 25–75 %

Nutzungsmass

- Sektor a, b, c, d, f: GFZo min. 1.4, GFZo max. 2.0
- Sektor e: GFZo min. 2.0, GFZo max. 2.4
- Sektor g: GFZo min. 1.7, GFZo max. 2.1

Höhenmasse:

- Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 15.0 m, Fh gi max. 19.0 m
- Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 17.0 m
- Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 6.0 m höhere Höhenmasse zulässig.
- Die durch den Ausgleich der Senke des Terrains im Bereich der Bahnunterführungen entstehende Mehrhöhe ist nicht an die Fassadenhöhe anzurechnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

Gestaltungsgrundsätze

Generelle Gestaltungsgrundsätze:

- Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung und die stadträumliche Aufwertung bilden der behördenverbindliche Richtplan Gebietsentwicklung und die hinweisenden Gestaltungsrichtlinien.
- Qualitätssicherung mittels anerkannter Konkurrenzverfahren in allen Sektoren
- Hohe Qualität der Bauten und Aussenräume
- Sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Sektoren und Quartieren
- Hochwertige urbane Wohnformen

Gestaltungsgrundsätze pro Sektor:

- Sektor a: Geschlossener, repräsentativer Auftritt entlang der Bahnlinie (auch als wirksamer Lärmschutz), gezielter Beitrag zur Platzbildung am Mönchplatz, gute Ausgestaltung der urbanen Quartierachse Schlossmattstrasse durch geeignete Nutzung im ersten Vollgeschoss und Gestaltung der Vorbereiche
- Sektor b: Geschlossener, repräsentativer Auftritt entlang der Bahnlinie (auch als wirksamer Lärmschutz), gute Ausgestaltung der urbanen Quartierachse Schlossmattstrasse durch geeignete Nutzung im ersten Vollgeschoss und Gestaltung der Vorbereiche

- Sektor c: Geschlossener, repräsentativer Auftritt entlang der Bahnlinie (auch als wirksamer Lärmschutz), gezielter Beitrag zur Platzbildung an der Kreuzung Pestalozzistrasse - Mittlere Strasse, gute Ausgestaltung der urbanen Quartierachse Schlossmattstrasse durch geeignete Nutzung im ersten Vollgeschoss und Gestaltung der Vorbereiche
- Sektor d: Repräsentative blockrandartige Bebauung und Platzbildung an der Kopfsituation Kasernenstrasse - Mittlere Strasse, gute Ausgestaltung der urbanen Quartierachse Kasernenstrasse durch geeignete Nutzung im ersten Vollgeschoss und Gestaltung der Vorbereiche
- Sektor e: Repräsentative zeilenförmige Bebauung entlang der Pestalozzistrasse in annähernd geschlossener Bauweise, Platzbildung an der Kreuzung Waisenhausstrasse, Vorbereichsgestaltung mit Allee
- Sektor f: Repräsentative blockrandartige Bebauung und Platzbildung an der Kopfsituation Mittlere Strasse - Pestalozzistrasse sowie zeilenförmige, annähernd geschlossene Bebauung entlang der Mittleren Strasse, Vorbereichsgestaltung mit Allee entlang der Pestalozzistrasse
- Sektor g: Repräsentative Ausprägung und Platzbildung im Bereich der Kopfsituation Mittlere Strasse - Stockhornstrasse, zeilenförmige und annähernd geschlossene Bebauung entlang der Mittleren Strasse, Strassenraumsicherung durch Rückversetzen der Ersatzbauten Mittlere Strasse 15 und 17

Erschliessungsgrundsätze

Generelle Erschliessungsgrundsätze:

- Haupteerschliessung über die bestehenden Strassen
- Attraktive gleisnahe Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof
- Möglichst kurze und effiziente arealinterne MIV-Erschliessung
- Unterirdische und zentralisierte Parkierung MIV
- Gute Durchwegung und Zugänglichkeit für den Langsamverkehr

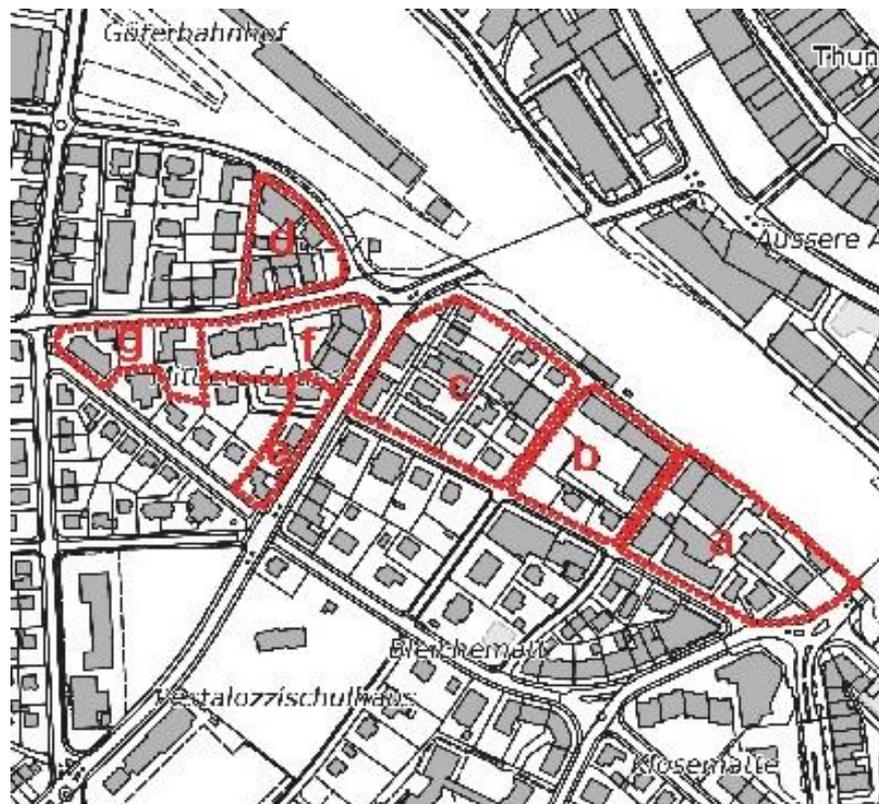
Erschliessungsgrundsätze pro Sektor:

- Sektoren a bis c: Einheitliche Gestaltung der privaten Vorbereiche entlang der Schlossmattstrasse durch ein vier Meter breites Trottoir und eine zwei Meter breite Baumreihe mit Längsparkplätzen
- Sektor a: Integration der neuen Langsamverkehrsverbindung Mönchstrasse - Kasernenstrasse entlang der Bahngeleise
- Sektor c: Aufhebung oder Verlegung der arealinternen Stichstrassen «Neue Gasse» und «Finkenweg» sowie der Zufahrt «Bleichestrasse» prüfen
- Sektor e: Verlegung bzw. Einbezug des Eigerwegs prüfen
- Sektor g: Sicherung Trottoir entlang der Mittleren Strasse

Besondere Bestimmungen

- Die Planungspflicht ist im Sektor zu erfüllen.
- Abweichungen von den Sektorgrenzen bis 20 Meter sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über die gesamte ZPP ausreichend begründet sind.

Sektoren



P «Aarefeld Nord»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtkernerweiterung und stadträumliche Aufwertung - Dichte, städtische Bebauung - Attraktives urbanes Wohnen gemischt mit Arbeiten - Sicherung der Uferschutzzone und des Uferwegs
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Dichtes, urbanes Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten - Wohnanteil min. 70 Prozent
Nutzungsmass	<p>GFZo min. 1.4, GFZo max. 1.8, Höhenmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 17.5 m, Fh gi max. 21.5 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 19.5 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Definieren eines urbanen Strassenraums durch die Bebauung und Ausgestaltung der Vorbereiche entlang Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse sowie Orientierung der Nutzungen im ersten Vollgeschoss zu diesen Strassen hin - An Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse Strassenraum definierende Baustrukturen - Offene Bauweise zur Aare hin, diese soll mit der historischen Stadtansicht eine gute Gesamtwirkung erzielen - Blockrand oder annähernd geschlossene Bauweise an Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse - Rücksichtsvolles Zusammenspiel der Bebauung mit den schützenswerten Bauten

- Geschlossener, repräsentativer Auftritt am Maulbeerplatz mit gezieltem Beitrag zur Platzbildung
 - Hohe Qualität und Zugänglichkeit der innenliegenden Aussenräume
 - Rücksichtsvolles Zusammenspiel der Bebauung mit dem Scherzligweg
 - Ergänzen der Aarefeldstrasse und Schulhausstrasse mit einer Reihe von Bäumen
 - Qualitätssicherung: Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie zur Ermittlung der verträglichen Dichte und der geeigneten Wohnformen sind als Grundlage für die Erfüllung der Planungspflicht zweistufig qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. 1. Stufe: Gesamtvorstellung im Rahmen eines Ideenwettbewerbs oder ähnlichen Konkurrenzverfahrens mit kooperativem und innovativem Prozess. 2. Stufe: Ein oder zwei Projektwettbewerbe nach SIA.
- Erschliessungsgrundsätze
- Die Haupteerschliessung erfolgt über die Aarefeldstrasse.
 - Ab zehn Parkplätzen ist die Parkierung für den MIV unterirdisch und zentralisiert zu realisieren. Die Zufahrt in allfällige Einstellhallen ist in die Baukörper zu integrieren.
 - Gestalterische Aufwertung des Scherzligwegs und Ausgestaltung einer Uferpromenade von mindestens fünf Metern Breite

Q «Hohmad»

- Planungszweck Wirtschaftliche Entwicklung und bauliche Verdichtung sowie Förderung einer attraktiven und urbanen Nutzungsmischung innenstadtnaher Gebiete
- Nutzungsart Wohnen gemäss den Zonen Wohnen (Wohnanteil min. 75 Prozent), Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten in einer Bautiefe entlang Frutigenstrasse und Talackerstrasse, Kindergarten
- Nutzungsmass GFo max. 45'100 m² (ohne Gemeinschaftshaus, Kindergarten und bestehende Hofgruppe), Bauweise frei, Höhenmasse: Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 11.0 m, Fh gi max. 15.0 m, Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 13.0 m; in einer Bautiefe entlang der Beatusstrasse Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 7.0 m, Fh gi max. 11.0 m, Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 9.0 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Gestaltungsgrundsätze
- Die Gesamtanlage ist als städtebauliche Einheit zu gestalten.
 - Die Bebauung entlang der Frutigenstrasse ist städtebaulich aufzuwerten und ausdrucksstark zu gestalten.
 - Aufbau eines Systems einfacher, einprägsamer und qualitativ gestalteteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche). Dabei ist die bestehende Hofgruppe einzubeziehen und durch einen gemeinschaftlichen Bereich mit Spielfeld und Gemeinschaftshaus/Kindergarten zu ergänzen
 - In einer Bautiefe entlang der Beatusstrasse sind die strukturellen Merkmale des im Hohmadquartier vorherrschenden Siedlungsmusters einzuhalten.
 - Die Bebauung entlang der Talackerstrasse soll diese, insbesondere im Bereich der Kreuzung, gestalterisch und funktional aufwerten und gleichzeitig eine wirksame Abschirmung der Wohnsiedlung gegenüber dem Verkehrslärm bilden.

Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Die neue Erschliessungsstrasse ist beidseitig mittels durchgehender Baufluchten räumlich zu fassen. - Die Motorfahrzeugerschliessung erfolgt für den südlichen Teil ab der Talackerstrasse, für den nördlichen Teil ab der Hohmadstrasse und für eine Bautiefe entlang der Frutigenstrasse ab dieser; durchgehende Verbindungen sind nur für Notfahrzeuge zu ermöglichen. - Eine siedlungsinterne Verbindung zwischen Hohmad- und Talackerstrasse ist dem Langsamverkehr vorbehalten und als alleebestandene Spiel- oder Wohnstrasse mit Besucherparkplätzen auszugestalten. - Die Parkierung für Personenwagen, ausgenommen die Besucherparkplätze, erfolgt unterirdisch. - Eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist auch zwischen der Frutigen- und der Beatusstrasse zu gewährleisten.
--------------------------	--

T «Gwatt-Schoren»

Planungszweck	Wirtschaftsförderung, d. h. die Bereitstellung von Räumen und Arealen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe
Nutzungsart	Arbeiten gemäss der Zone Arbeiten A sowie Verkauf.
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Baupolizeiliche Masse gemäss der Zone Arbeiten A - Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal beträgt der Abstand gegenüber der Wohnzone für Bauten und Anlagen mindestens 26.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV
Besondere Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> - Interne Gliederung der Überbauung in Übereinstimmung mit einem flexiblen Nutzungssystem - Im Bereich zwischen dem Zwetschgenweg und dem Zeughausareal: Schaffen eines Grünstreifens als Puffer zur Wohnzone
Energie	Soweit betrieblich möglich, ist als Energieträger Grundwasser einzusetzen, nach Möglichkeit in einem Wärmeverbund.

V «Bädlimatte (ehem. Selve)»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Realisieren einer nachhaltigen, dichten Überbauung für gemischte Nutzungen von hoher städtebaulicher Qualität als Ersatz der bestehenden Bebauung und mit ausgeprägtem Bezug zu Aare, Bahn und zum benachbarten Areal Scheibenstrasse - Abstimmung mit den aktuellen und künftigen Nutzungen der Bahninfrastruktur auf dem Grundstück der SBB, insbesondere innerhalb der Interessenlinien
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten - Wohnen als zentrumsnahes, attraktives, urbanes Wohnen - Arbeiten als wertschöpfungsstarke Dienstleistungen und Büros - Untergeordnet sind auch Verkauf und öffentliche Nutzungen zulässig - Wohnanteil: 25–75 % - Die Arbeitsnutzung soll schwergewichtig in den lärmbelasteten Bereichen angeordnet werden.

Nutzungsmass	GFZo min. 1.5, GFZo max. 2.0 Höhenmasse: - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 17.5 m, Fh gi max. 21.5 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 19.5 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Repräsentative Gesamtüberbauung als starker urbaner Auftakt zur Scheibenstrasse - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbilds entlang der Bahnlinie und zur Aare - Hohe, urbane Dichte unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität - Guter Bezug zur Scheibenstrasse und zum Aussenraum Aare - Berücksichtigung des Bedarfs der Bahninfrastruktur und der Interessenlinien im qualitätssichernden Verfahren - Gestalterisch sorgfältig ausgebildete Übergänge zwischen Bahninfrastruktur- und anderen Nutzungen - Gute gestalterische Lösung des Lärmschutzes entlang der Eisenbahn (unter Einhaltung der übrigen Gestaltungsgrundsätze) - Qualitätssicherung: Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ist als Grundlage für die Erfüllung der Planungspflicht ein Projektwettbewerb nach SIA durchzuführen.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung über die Scheibenstrasse. - Optimale Einbindung in das Fuss- und Radwegnetz (Bezüge zu Scheibenstrasse, Entwicklungsschwerpunkt [ESP] Thun Nord und Regiestrasse) - Die Parkierung im Areal hat ausschliesslich unterirdisch zu erfolgen. Es sind keine oberirdischen Parkplätze gestattet.
Lärmschutz	Neue lärmempfindliche Räume dürfen nur erstellt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III mittels lärm-mindernden Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist mit der UeO oder im Falle eines Verzichts auf die UeO im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

W «Areal Scheibenstrasse (ehem. Selve)»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Orts - Zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an die Netze des Fussgänger- und Veloverkehrs
Nutzungsart	Ganzer Perimeter: Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten, mässig störende Freizeit-, Sport- und Unterhaltungsnutzungen (ausser Dancing, Stripteaselokale usw.). Wohnanteil min. 50 Prozent. Keine verkehrsintensive Nutzung

	Zusätzlich im Bereich:
	<ul style="list-style-type: none"> - östlich des «Gasgässchens»: 2915 m² GFo Verkaufsnutzung, davon für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel usw.) nur bis max. 440 m² GFo, - westlich des «Gasgässchens»: keine Verkaufsnutzung
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich des «Gasgässchens»: max. 9240 m² GFo (ohne Gebäude Scheibenstrasse 5, 7, 9 und 11), davon max. 2915 m² GFo Verkaufsnutzung - Westlich des «Gasgässchens»: maximal 32 120 m² GFo (inklusive Gebäude Scheibenstrasse 25)
Baupolizeiliche Masse	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich des «Gasgässchens»: Höhenmasse: Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 16.2 m, Fh gi max. 20.5 m; Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 17.2 m - Westlich des «Gasgässchens» generell: Fh max. 18.0 m¹⁾ - Ecke Scheibenstrasse/«Gasgässchen»: für 1 Gebäude: Fh max. 38.6 m¹⁾ - Westlicher Endpunkt des Perimeters: für 1 Gebäude: Fh max. 27.4 m¹⁾
	Anmerkung:
	¹⁾ Bezüglich Fh gilt westlich des «Gasgässchens» folgender Vorbehalt: Das oberste Geschoss ist innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleich geneigtes Satteldach mit einer Kniestockhöhe von 1.0 m und einer Dachneigung von 40 Grad ergeben würde, vorzusehen. Vordächer dürfen die Begrenzung des obersten Geschosses über offenen Sitzplätzen auf max. 50 Prozent der Fassadenlänge überragen. Die Regelung der äusseren Begrenzung findet keine Anwendung, wenn die zulässige Fh um mind. 3.0 m unterschritten wird.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Stadträumliche Aufwertung des Areals als neuer Stadtteil von Thun - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbilds entlang der Bahnlinie - Aufbau eines Systems gestalteter öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche) - Schaffung eines reichgestalteten Erscheinungsbilds durch die Integration bedeutender und geeigneter bestehender Bausubstanz und eine vielfältige Entwicklung durch die zeitlich und gestalterisch unabhängige Überbauung einzelner Parzellen
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Haupterschliessung des Areals über die Scheibenstrasse - Ergänzung des Fussgänger- und Radwegnetzes mit Bezug zum verbleibenden Teil der UeO b «Areal Scheibenstrasse»
Energie	Die Gebäude sind bei Heizungsersatz, grösseren Sanierungen oder Neubauten – unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung – an die vorhandenen thermischen Netze für Wärme und Kälte anzuschliessen.

	X «Grabengut»
Planungszweck	Bauliche und funktionale Ergänzung der bestehenden Grossbauten so, dass das Erscheinungsbild gegenüber der Aare, dem Zugang zur Innenstadt und vom Schlossberg aus eine gute Gesamtwirkung ergibt.
Nutzungsart	Öffentliche Nutzungen, in den Ergänzungsbauten auch Dienstleistungen, Freizeit, Unterhaltung und Verkauf
Nutzungsmass	Bestehende Bauten, ergänzt mit a einem Aufbau auf dem bestehenden Parkhaus, dessen Fh tr maximal die Fh tr des bestehenden Gebäudes Grabenstrasse 6 erreicht, b einer Erhöhung der Gebäudelänge und -breite südwestlich der Eishalle um max. sechs Meter, c einer Erhöhung der Gebäudelänge und -breite nordwestlich der Eishalle bis max. vier Meter an die Kyburgstrasse
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des Aussenraumes zur Aare hin als öffentlicher Platz, begrenzt durch die Südfassade, die als gesamthaft gut gestaltete Einheit erkennbar ist. - Gestaltung der Südseite unter Beachtung des Gebäudes Grabenstrasse 6, des Viehmarktplatzes und der Stadtmauer. - Gestaltung der Dachaufsichten so, dass insbesondere vom Schlossberg aus eine gute Gesamtwirkung erzielt wird
	Y «Berntorgasse»
Planungszweck	Erhaltung des vielfältigen Charakters der Berntorgasse und stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Orts. Schaffung eines attraktiven und vielfältigen Begegnungs- und Aufenthaltsorts auf dem Viehmarktplatz.
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten - Öffentliche und/oder kulturelle Nutzungen im Venner-Zyro-Turm - Platznutzung vor Venner-Zyro-Turm - Platznutzung mit Gastgewerbe auf Viehmarktplatz
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise, Grenzabstand: 0 m - Höhenmasse: Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m - Gesamthaft gemäss der vorherrschenden Bebauung, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen angemessen erhöht - Auf dem Viehmarktplatz sind Gebäude mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 60 Quadratmetern und einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von drei Metern zulässig. Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist eine Mehrhöhe und/oder eine Mehrfläche von 20 Prozent möglich. - Auf dem Viehmarktplatz und vor dem Venner-Zyro-Turm sind während Veranstaltungen und Anlässen nach Bedarf Fahrnisbauten für Verpflegung, Verkauf, Unterhaltung usw. zulässig.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

Gestaltungsgrundsätze	<p>In Ergänzung zu den Vorschriften für das Altstadtgebiet A II «Gassen» (Art. 66 bis 70 und Anh. 4 Ziff. 4.1) und für das Ortsbildgebiet O I «Hinter der Burg» (Art. 71 und Anh. 4 Ziff. 4.2) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Stadtmauer - Erhaltung der gassenseitigen Gebäudefluchten - Weitgehende Freihaltung des Platzes vor dem Venner-Zyro-Turm und des Viehmarktplatzes - Differenzierung der Strassen- und Platzräume mit räumlich-gestalterischen Mitteln - Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit nur einem First und mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad gestattet, ausser wenn mit einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass sich eine andere Dachneigung ebenso gut einordnet.
Viehmarktplatz	<p>Für den Viehmarktplatz kann eine Teilüberbauungsordnung erlassen werden. Zuvor ist in einem qualitätssichernden Verfahren in Anlehnung an SIA 142/143 ein Gesamtgestaltungskonzept zu erarbeiten.</p>

AA «Freistatt»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellen einer nachhaltigen und städtebaulich überzeugend gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität als Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Bebauung. Ermöglichen gemeinnütziger Wohnbauformen mindestens in einem Teilgebiet - Schaffen eines Begegnungsorts und Quartierzentrums mit Identifikationspotenzial im Umfeld des Knotens Länggasse/Mattenstrasse mit umgebenden publikumsorientierten, quartierbezogenen und öffentlichen Nutzungen, mindestens im ersten Vollgeschoss - Neugestaltung und sicherer Betrieb des Knotens Länggasse/Mattenstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden sowie optimale Anordnung der Bushaltestellen
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Vorwiegend Wohnen mit breitem Nutzungsspektrum, einschliesslich gemeinnützigem Wohnen, Alterswohnen und Pflege, untergeordnet stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen. Das gemeinnützige Wohnen ist dem preisgünstigen Wohnungsbau und der Gemeinwohlorientierung verpflichtet.¹⁾ - Poststelle, Quartiercafé, Quartierladen <p>Anmerkung: ¹⁾ Gemäss Bestimmungen nach Schweizerischen Stempelsteuergesetz sowie der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes</p>
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 1.0, max. 1.3 - Mindestens ein Drittel der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (GFo) sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten - Quartierladen mit max. 250 m² dem Verkauf dienende oberirdische Geschossfläche, exklusive Lagerflächen - Erste Bautiefe im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse: max. 7 Vollgeschosse (westlich Mattenstrasse). Im übrigen Gebiet östlich der Mattenstrasse max. 4 Vollgeschosse, punktuell 5 Vollgeschosse, und westlich der Mattenstrasse max. 5 Vollgeschosse - Keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse

- Westlich oder östlich des Knotens Länggasse/Mattenstrasse ist ein vielfältig nutzbarer, mind. 150 m² (Nettofläche) grosser Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung vorzusehen

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

Gestaltungsgrundsätze

- Für die Umsetzung der ZPP ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (Wettbewerb, Studienauftrag o. ä.) durchzuführen.
- Realisieren eines städtebaulichen Akzents sowie eines attraktiv gestalteten Platzes und Ankunftsorts im Knotenbereich Länggasse/Mattenstrasse
- Ausbildung weiterer Begegnungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, u. a. eines Kinderspielplatzes
- Die Überbauung ist mit auf die bestehende Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten, insbesondere auch in Richtung West-Ost.
- Bei einer etappenweisen Realisierung sind die Zwischenzustände so zu planen, dass sich bei jeder Etappe volumetrisch und räumlich mit dem Bestand eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- Qualitativ gute Gestaltung der Strassenräume sowie der Übergangsbereiche zur Überbauung
- Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur sowie auf die angrenzenden Baudenkmäler samt ihrem Umfeld ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Für das Teilgebiet östlich Mattenstrasse gilt zusätzlich:

- Realisieren eines grösseren zusammenhängenden, siedlungsbezogenen und halböffentlichen Freiraums für Aufenthalt und Spiel
- Ausrichtung der Hauptbebauung längs zur Länggasse als Zeilenbebauung
- Staffelung der Gebäude in Grundriss und Geschossigkeit zur Erzielung einer guten und quartierverträglichen Gesamtwirkung

Erschliessungsgrundsätze

- Die Haupteerschliessung erfolgt ab Mattenstrasse und Länggasse.
- Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:
 - a Für Wohnnutzungen gelten folgende Bestimmungen: min. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung, max. 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Betreffend Abweichung von der unteren Bandbreite von 0.5 Abstellplatz pro Wohnung bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen bleibt Artikel 54a BauV vorbehalten.
 - b Der gesamte Parkplatzbedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich am Minimalwert gemäss Bauverordnung.
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Kurzzeit- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen, die den Anteil von zehn Prozent der insgesamt zulässigen Parkplatzzahl nach a und b nicht überschreiten dürfen.

- Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Mindestens 50 Prozent der Abstellplätze müssen überdeckt sein.
 - Mit einem Betriebskonzept Mobilität ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird (mit Anreizen zur Benützung des Fuss- und Veloverkehrs, bedarfsgerechtem Carsharing-Angebot usw.).
- Energie
- Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
 - Neubauten sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser einzusetzen.
 - Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I bis V muss den Grenzwert gemäss KEnV, Stand 1. Januar 2023, um zehn Prozent unterschreiten.

AB «Hofgut Schadau»

- Planungszweck Erstellung einer gesamthaft gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität
- Nutzungsart - Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
 - Kultur
- Nutzungsmass Innerhalb des Ortsbildgebiets **O VII** «Scherzligen-Schadau» gemäss der Zone Wohnen W3, ausserhalb des Ortsbildgebiets gemäss der Zone Wohnen/Arbeiten WA4
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Gestaltungsgrundsätze - Auf die städtebauliche Eingliederung der Bebauung in die bestehende Quartierstruktur sowie das Ortsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
 - Angemessene gestalterische und nutzungsmässige Verbindung zum historischen Umfeld und zum ESP Bahnhof Thun

AC «Seepark»

- Planungszweck Hotel- und Ausbildungszentrum
- Nutzungsart - Hotel
 - Wohnen gemäss den Zonen Wohnen
- Nutzungsmass Bestehend
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Gestaltungsgrundsätze - Gestaltung der Aussenräume mit Bezug zum Schadaupark und zum Uferbereich

- Sicherstellung und attraktive Gestaltung des Uferwegs Schadau - Lachengraben innerhalb des Freihaltebereichs von 15.0 m entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze

Erschliessungsgrundsätze Erschliessung für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestehend

AD «Gärtnerei Buchholzstrasse»

Planungszweck Erstellung einer gesamthaft gestalteten Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität

Nutzungsart Gartenbau, Wohnen gemäss den Zonen Wohnen

Nutzungsmass Gemäss der Zone Wohnen W4

Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

Besondere Anforderungen

- Bauten und Anlagen haben mit der bestehenden Gärtnerei eine gestalterische Einheit zu bilden.
- Übermässige Geruchsemissionen sind zu vermeiden.

Energie Für Heizung und Warmwassererzeugung ist als Hauptenergieträger Grundwasser zu nutzen, sofern dies technisch möglich ist und eine Konzession erteilt wird.

AE «Ehemaliges Regionales Ausbildungszentrum RAZ»

Planungszweck Weiterverwendung oder Umnutzung der bestehenden Ausbildungsanlage

Nutzungsart Arbeits- und Ausbildungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen, welche die bestehenden Bauten und Anlagen weiterverwenden. Keine Verkaufsnutzung

Nutzungsmass Es gelten die Fassadenhöhen der Zone Wohnen W2.

Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV

Gestaltungsgrundsätze Bauten und Anlagen sind gestalterisch gut in das Landschaftsbild zu integrieren.

Erschliessungsgrundsätze Erschliessung für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestehend

AH «Thun Süd»

Planungszweck Sport- und Freizeitanlagen mit Verkaufsflächen als städtebaulich markant und gut gestaltete Bauten und Anlagen

Nutzungsart Sport, Freizeit, Dienstleistungen, Verkauf, Gastgewerbe, betriebsnotwendiges Wohnen

Nutzungsmass Über den gesamten Perimeter:

- Der Belebung und Attraktivierung des Aussenraums dienende Flächen und Gebäude mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 60 Quadratmetern und einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von drei Metern für Event, Spiel und Gastgewerbe auf

Basis eines umfassenden, in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun erarbeiteten, Nutzungs- und Gestaltungskonzepts

- Höhenmasse (ausgenommen Stadion): Fh max. 17.5 m
- Grenzabstand (ausgenommen Freihaltebereich): 4.0 m
- Sporthallen und dazugehörige Aussenanlagen
- Mehrere Trainingsfelder für Ballsportarten
- Leichtathletikanlage mit maximal 8 Bahnen
- Vereins- und Clubhäuser für Sportvereine
- Maximal 1200 Parkplätze

Über den noch unbebauten Teil:

- Der Anteil Gastgewerbenutzung sowie der Anteil Verkaufsnutzung sind in der Folgeplanung zu konkretisieren.
- Die Verkaufsnutzung ist beschränkt auf Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Sportnutzungen in Thun Süd stehen.

Freihaltebereich auf Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 4985:

- Auf der Parzelle Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 4985 sind südlich der Allmendingen-Allee bis zu einer Tiefe von 110 Metern ab dem Verkehrsraum nur bestehende Bauten, unterirdische Bauten, Sportaussenanlagen mit damit zusammenhängenden Umzäunungen und Ballfangnetzen zulässig (Freihaltebereich).
- Tribünen sind mit einem Abstand von mindestens 75 Metern ab dem Verkehrsraum auch im Freihaltebereich zulässig. Sie sind gestalterisch, landschaftlich, städtebaulich und betrieblich gut in das Gesamtkonzept zu integrieren.
- Bauliche Eingriffe dürfen die Bäume der Allmendingen-Allee nicht beeinträchtigen.
- Nutzungsmass und Bauweise von Ersatzneubauten, Umbauten und Sanierungen sind auf den Bestand begrenzt.

Panorama Center:

- Geschossfläche GF für Verkaufs- und Detailhandelsnutzungen (inkl. für Publikum / Kundinnen und Kunden zugängliche Lager) von max. 19'000 m² GF innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie 1300 m² GF Aussenverkaufsfläche in dessen Umfeld
- Geschossfläche GF für Sport-, Freizeit, Dienstleistungs- und Gastgewerbenutzungen von max. 4000 m² GF innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens
- Untergeordnete Nutzflächen wie Aussenlager, Velounterstände und Abstellplätze unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze

Stadion:

- Fussballstadion mit max. 10'000 Plätzen, davon ca. 6000 mindestens teilweise gedeckte Sitzplätze
- Dem Fussballstadion zudienende Sport-, Freizeit- und Verkaufsflächen gemäss Bestand
- Geschossfläche GF für Dienstleistungs- und Gastgewerbenutzungen von max. 2500 m² GF innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens
- Tankstelle (inkl. Dienstleistungs- und Verkaufsflächen) gemäss Bestand, geringfügig erweiterbar für das Angebot alternativer Treibstoffe

Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hochbauten haben hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen zu erfüllen. Volumetrie und Fassadengestaltung haben der besonderen, exponierten Lage am Stadteingang und ausserhalb der bestehenden Siedlung Rechnung zu tragen. - Die Baumreihen sind in ihrem Umfang zu erhalten. - Der öffentliche Raum an der Weststrasse ist attraktiv zu gestalten. - Die Werbung ist auf Eigenwerbung zu beschränken und zurückhaltend einzusetzen. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für die Werbung und die Beleuchtung einzureichen. - Die Anordnung und die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünbereiche) sind aufeinander abzustimmen. - Das gezielte Offenhalten allmendartiger Flächen und das Schaffen grosszügiger querender Grünzüge (mindestens zehn Meter breit) zwischen Allmendingen-Allee und Weststrasse sind sicherzustellen. - Der Verlauf des Längmattbächli kann angepasst werden, dieser ist aber zwingend als naturnahes offenes Gewässer zu führen, und die Verlegung muss mit einer Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand einhergehen (Gewässerraumbreite, zusätzliche Gestaltung). - Für Kreuzkröten sind Lebensräume und Strukturen sowie Vernetzungselemente zur langfristigen Populationssicherung und -entwicklung zu schaffen.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung der Sportanlagen erfolgt gebündelt ab Weststrasse über die bestehende Zufahrtsstrasse zum Stadion und Einkaufszentrum. - Ergänzen des Fusswegnetzes mit Bezug zu den anschliessenden Wohnquartieren - Anbinden der Nutzungen an das städtische Radroutennetz - Öffentliche Fahrradabstellplätze in der Nähe der Haupteingänge
Infrastrukturvertrag	<p>Im Infrastrukturvertrag legen die Parteien fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie und durch wen die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen geplant, realisiert und finanziert werden, - die Grundsätze des Fahrtencontrollings.
Fahrtencontrolling	<p>Die zulässige Fahrtenzahl beträgt 5100 bis 6000 Fahrten pro Tag (DTV), die Anzahl Fahrten wird mit der Baubewilligung festgelegt und hängt von der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Kompensation des Fahrtenvorbezugs für die ZPP E «Quartierzentrum Schulstrasse» ab. Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Bestimmungen zum Fahrtencontrolling (Fahrtenenerhebung, Massnahmen bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl, Controllingorgan, Berichterstattung) gemäss Vorgaben des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) anzuordnen.</p>

AJ «MMM Zentrum Oberland»	
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und allgemeinen Bedarfs - Erhaltung und Aufwertung des schützenswerten Bauernhauses - Gestalterische Aufwertung der Stadteinfahrt über die Weststrasse sowie der Talackerstrasse
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Verkauf und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr sowie Restaurant, im Übrigen Nutzungen gemäss der Zone Arbeiten A - Für das schützenswerte Bauernhaus Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
Nutzungsmass	<p>Arbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Arbeiten A. - Kein Gebäudeabstand innerhalb der ZPP - Gegenüber der Talackerstrasse kann der kleine Grenzabstand unterschritten werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. - Geschossfläche GF für Verkaufs- und Detailhandelsnutzungen von max. 17'000 m² GF innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie 350 m² GF Aussenverkaufsfläche nordöstlich des Gebäudes - Im Weiteren Dienstleistungs- und Gastgewerbenutzungen sowie Arbeiten, innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens - Zusätzlich Aussensitzplätze des Gastgewerbes <p>Wohnen/Arbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhenmasse gemäss der Zone Wohnen/Arbeiten WA4 - Kein Gebäudeabstand innerhalb der ZPP - Gegenüber der Talackerstrasse kann der kleine Grenzabstand unterschritten werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden. - Nur das vorhandene Volumen des Bauernhauses mit Scheunenteil kann genutzt werden. In diesem Rahmen ist die Gf_o nicht beschränkt.
Fahrtenkontingent	Die zulässige Fahrtenzahl beträgt insgesamt 8000 Fahrten pro Tag (DTV). Die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung der Fahrtenzahl werden in einem Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt Thun unter Einbezug des Kantons geregelt.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV / für das Bauernhaus ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Stellung und Gestaltung der Bauten: Gestalterische Aufwertung des besonderen Orts am Siedlungsrand unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen und des bestehenden Bauernhauses - Erhaltung und Aufwertung des schützenswerten Bauernhauses. Rekonstruktion des zur Stadt hin orientierten Vorgartens im Sinne eines Bauerngartens - Fussgängerverbindung in Nord-Süd-Richtung in Kombination mit einer offenen Einkaufsmall und künftiger Querung der Weststrasse - Aufwertung der das Areal umgebenden Strassen als städtische Strassen mit Trottoirs: stadträumliche Aufwertung der Weststrasse als eine der wichtigsten Einfallachsen von Thun. Baumreihen auf

	den Trottoirs der Weststrasse und der Burgerstrasse. Verkehrsberuhigung mit entsprechender Gestaltung der Talackerstrasse
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Zweckmässige Erschliessung für den Anliefer- und Personenverkehr - Optimale Anbindung an den ÖV und die Netze des Fussgänger- und Fahrradverkehrs - Gestalterische Aufwertung der Weststrasse als innerstädtische Verkehrsachse - Verkehrsberuhigung der Talackerstrasse im Bereich zwischen Buchholzstrasse und Adlerstrasse
Infrastrukturvertrag	<p>Im Infrastrukturvertrag legen die Parteien fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie und durch wen die notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastrukturen geplant, realisiert und finanziert werden, - städtebauliche Qualitätssicherung durch einen Wettbewerb, - Fahrtencontrolling

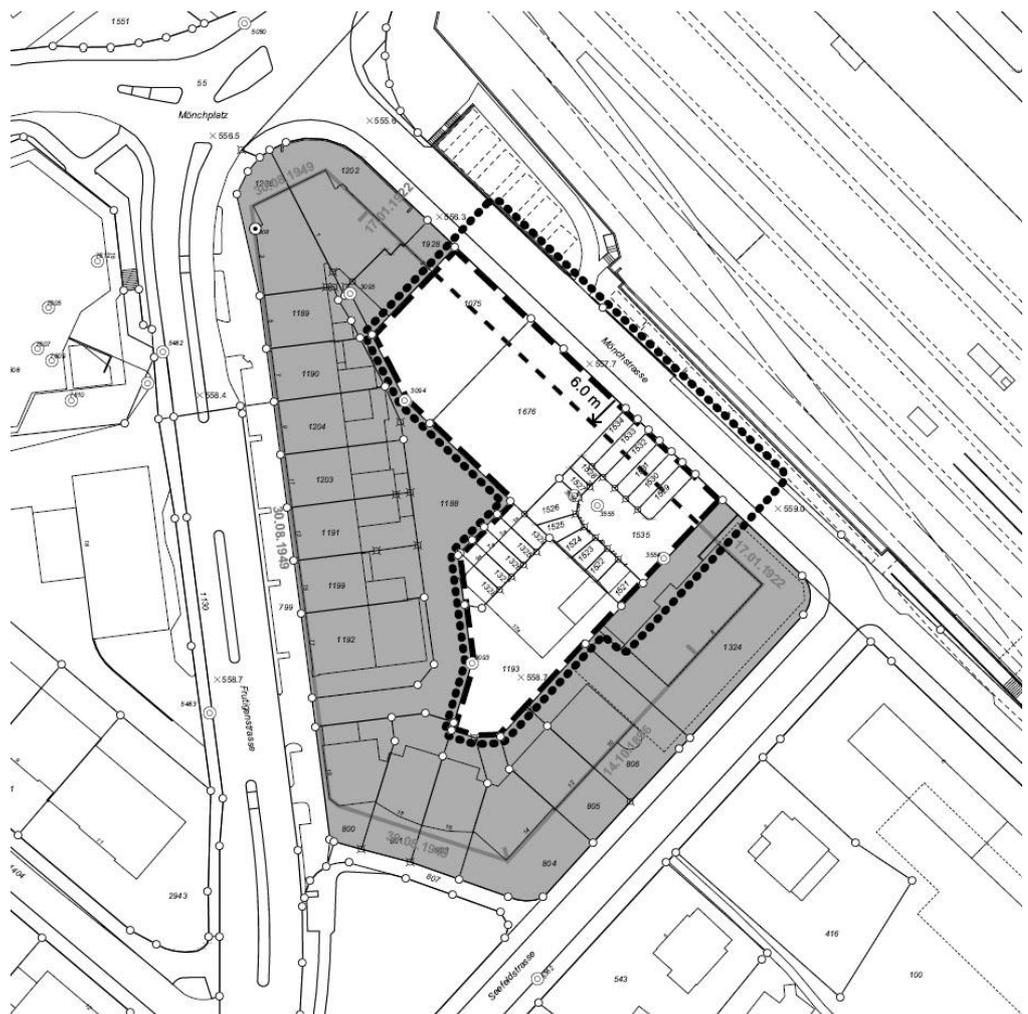
AM «Mönchstrasse»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Errichten einer zentrumsnahen Geschäfts- und Wohnüberbauung mit öffentlicher Parkierungsmöglichkeit - Aufwerten der bestehenden Blockrandbebauung und der Hofsituation
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen, Dienstleistung, Verkauf, Gastgewerbe - Öffentliche Parkierungsanlage
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - Maximal 6 Vollgeschosse - Maximal 5950 m² GfO, wovon maximal 660 m² GfO für Verkauf - Oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach maximal 577.40 m ü. M. - Oberer Referenzpunkt für Gebäude mit Schrägdach Hofüberdeckung maximal 562.80 m ü. M. - Unterer Referenzpunkt: 557.26 m ü. M. - Öffentliche Parkierung mit minimal 80 und maximal 140 Parkplätzen - Private Parkierung nach Artikel 49 ff. BauV, zusätzlich zehn Parkplätze für die benachbarten Nutzungen
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffen eines prägnanten Erscheinungsbilds als Gegenüber des Bahnhofs - Zusammen mit den schützenswerten Nachbarbauten ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, der Anschluss an Gebäude Mönchstrasse 2 ist sorgfältig zu gestalten. - Das Gebäudevolumen muss im Erdgeschoss auf die Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht platziert werden. - Ab dem zweiten Vollgeschoss kann das Gebäudevolumen auf der gesamten Fassadenlänge maximal 2.0 m über die Gestaltungsbaulinie hinausragen. - Hoffassade der Randbebauung maximal 13.0 m ab Gestaltungsbaulinie

- Es gilt die geschlossene Bauweise. Gegenüber der Parzelle Thun 1 (Thun)-Grundbuchblatt Nr. 1324 ist für Hochbauten ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten. Für die Hofüberdeckung und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- Die öffentlichen Parkplätze sind in einer unterirdischen Parkieranlage, gut erreichbar für den Benutzer zu platzieren. Kurzzeitparkplätze für publikumsorientierte Nutzungen können im Vorbereich entlang der Mönchstrasse angeordnet werden, die privaten Parkplätze sind im Innenhof anzuordnen.
- Erschliessen der öffentlichen Parkieranlage über die Seefeldstrasse und Mönchstrasse
- Erschliessen der privaten Parkplätze von der Frutigenstrasse her über den Hof

Erschliessungsgrundsätze

Gestaltungsbaulinie



Legende

- Geltungsbereich der Zonenplanänderung
- ▭ Zone mit Planungspflicht ZPP AM "Mönchstrasse"
- Wohnen/Arbeiten W/A3+
- - - Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht
- Baulinien gemäss Alignementsplan vom 14. Oktober 1896, 17. Januar 1922 und 30. August 1949 (Hinweis)



AQ «Gwattstrasse»	
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Umstrukturierung des Gebiets zu einem Nebenzentrum - Dichte, städtische Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität - Mischgebiet mit Wohnen und Arbeiten - Stärkung des Bezugs zum Lachenareal und zum See - Verbesserung der Arealerschliessung und -anbindung
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten - Inwertsetzung der attraktiven Lage in Seenähe durch hochwertiges und attraktives Wohnen - Arbeiten als Gewerbe, Dienstleistungen, Büros oder Verkauf - Öffentliche Nutzungen - Die Arbeitsnutzung soll schwergewichtig und insbesondere entlang der Gwattstrasse durchgehend und grossflächig im ersten Vollgeschoss erfolgen. - Im rückwärtigen Teil des Areals kann Wohnen bis ins erste Vollgeschoss stattfinden. - Wohnanteil: 60–80 Prozent
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - GFZo min. 1.2, GFZo max. 2.0 - Fh min. 16.0 m, Fh tr min. 14.0 m, Fh max. oder Fh gi max. 26.0 m - Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 30.0 m Fassadenhöhe zulässig.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Repräsentative Gesamtüberbauung als starker baulicher «Rücken» zur Gwattstrasse, zum Lachenareal und zum Seeufer - Hohe bauliche Dichte unter Berücksichtigung einer guten Verträglichkeit hinsichtlich des Standorts und dem benachbarten Quartier - Hohe Qualität von Städtebau und Architektur - Sorgfältige Ausgestaltung der Kopfsituation im Bereich der Kreuzung Schulstrasse im Sinne einer Platzbildung - Prüfen einer Erhaltung und Integration der inventarisierten Bauten - Rücksichtsvolle Gestaltung der Etappen und Zwischenzustände sowie der Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren - Schaffung eines guten Bezugs der Bebauung zur Gwattstrasse mit einheitlichen Vorbereichen sowie eines gestalterisch hochwertigen Strassenraums - Hochwertige städtische und gemeinschaftliche Gestaltung sowie gute Zugänglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume - Gute gestalterische Lösung des Lärmschutzes entlang der Gwattstrasse (unter Einhaltung der übrigen Gestaltungsgrundsätze) - Sorgfältige Ausgestaltung der Kopfsituation im Bereich der Kreuzung Schulstrasse (Platzbildung) - Weitgehende Integration der inventarisierten Gebäude

- Erschliessungsgrundsätze
- Areal-Haupterschliessungen ab Gwattstrasse, untergeordnete Erschliessung ab Eisenbahn- und Gemmistrasse möglich
 - Möglichst kurze und effiziente arealinterne MIV-Erschliessung
 - Unterirdische und zentralisierte Parkierung MIV
 - Attraktives arealquerendes Fusswegnetz mit hoher Durchlässigkeit zu Gwattstrasse und Lachenareal sowie guter Abstimmung auf die bestehenden Anschlüsse im Quartier

AT «Kapellenweg»

- Planungszweck
- Wirtschaftliche Entwicklung und Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten Innenstadt-Baustein
 - Stadträumliche Ergänzung der Bebauung entlang der Hofstettenstrasse mit gutem Bezug zum öffentlichen Raum und zum gegenüberliegenden Thunerhof
 - Schaffung eines guten Bezugs zur Marienkirche
- Nutzungsart
- Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
 - Wohnen als attraktives, urbanes Wohnen
 - Öffentliche Nutzungen
- Nutzungsmass
- Geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise entlang der Hofstettenstrasse
 - Höhenmasse:
 - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 11.5 m, Fh gi max. 15.5 m
 - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 13.5 m
 - Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 3.0 m höhere Höhenmasse zulässig.
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- ES III
- Gestaltungsgrundsätze
- Stadträumliche Aufwertung und urban-attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums zur Hofstettenstrasse
 - Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbilds entlang der Hofstettenstrasse und als Gegenüber des Thunerhofs
 - Der rückwärtige Bereich ist so zu gestalten, dass ein guter Bezug und ausreichend Distanz zur Marienkirche gewährt ist.
 - Qualitätssicherung mittels anerkannten Konkurrenzverfahrens
- Erschliessungsgrundsätze
- Haupterschliessung des Areals über den Götlibachweg
 - Die öffentlichen Parkplätze, die Besucherparkplätze der Kirche und der neuen Überbauung sind auf dem Areal der Überbauung gesamthaft zu lösen und haben grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

AU «Krankenhausstrasse»

- Planungszweck
- Attraktives Wohnen am Hang und in Innenstadtnähe
 - Stadträumliche Ergänzung der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Spital Thun
- Nutzungsart
- Wohnen gemäss den Zonen Wohnen
 - Wohnen als attraktives, individuelles Wohnen mit Aussicht
- Nutzungsmass
- Es gelten die Nutzungsmasse der Zone Wohnen W4.

Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Stadträumliche Aufwertung und urban-attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums zur Goldiwilstrasse und zur Krankenhausstrasse - Beachtung eines guten Erscheinungsbilds am Hang (Fernwirkung) - Sorgfältige Integration des schützenswerten Bauernhauses Goldiwilstrasse 2 - Guter Bezug zur Krankenhausstrasse und zum Spital - Qualitätssicherung mittels anerkannten Konkurrenzverfahrens
Erschliessungsgrundsätze	Erschliessung des Areals prioritär ab Krankenhausstrasse prüfen. Falls nicht möglich, Erschliessung ab Goldiwilstrasse.

AV «Bubenbergstrasse - Von May-Strasse»

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Zeitgemässe Erneuerung und Verdichtung der Wohnsiedlung durch Ersatzbauten - Erneuerung und Verbesserung der Arealerschliessung und -anbindung
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Sinne der Zonen Wohnen - Wohnanteil min. 85 % der GFo¹⁾ - Verkauf (max. 300 m² dem Verkauf dienende GFo, exkl. Lager usw. im Wirkungsbereich der ZPP), Gastgewerbebetriebe, Gemeinschaftseinrichtungen sowie publikumsorientierte Nutzungen im Sinne der Quartiersversorgung
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - GFo min 12'500 m², GFo max. 14'500 m², Grenzabstand min. 5.0 m, Gebäudeabstand frei - Höhenmasse:²⁾ <p>Sektor a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m - Gebäude mit anderen Dachformen (z. B. Flachdach): Fh max. 20.0 m. Punktuell sind städtebaulich begründet bis max. 3.0 m höhere Höhenmasse zulässig <p>Sektor b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m, Fh gi max. 22.0 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 20.0 m <p>Sektor c:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 14.0 m, Fh gi max. 18.0 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 16.0 m

Anmerkungen:

¹⁾ Unterniveaubauten nach Artikel 6 BMBV und Untergeschosse nach Artikel 19 BMBV werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

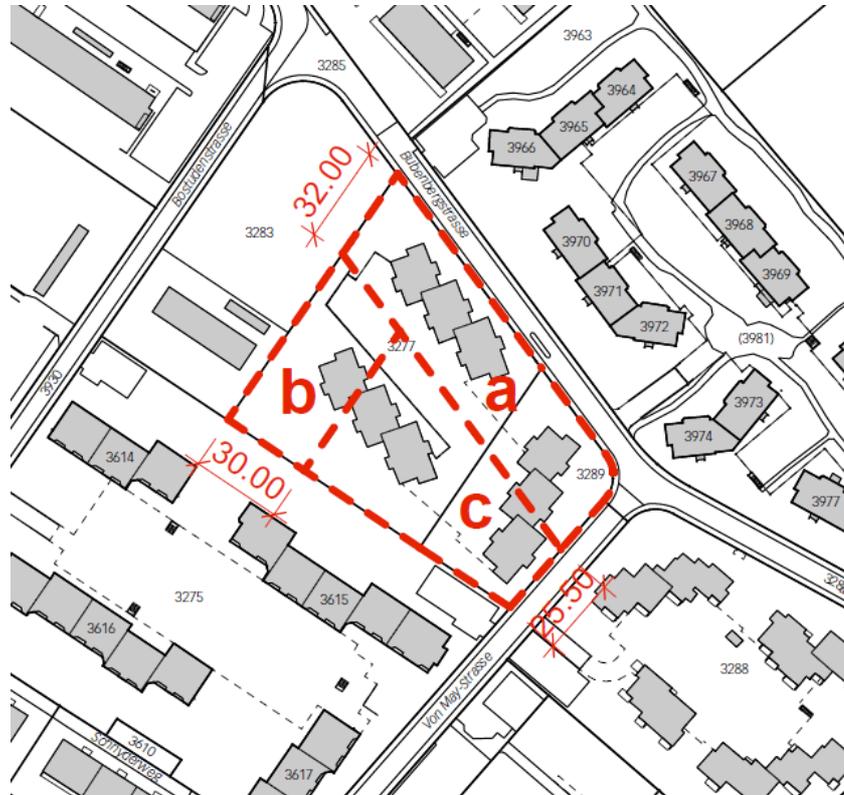
²⁾ Legende:

- Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Artikel 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt.

	<ul style="list-style-type: none"> - Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Artikel 15 BMBV, Abgrabungen bis 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts, jedoch maximal 5.0 m Breite bleiben unberücksichtigt. - Nicht an die Fh tr und Fh gi angerechnet werden technisch bedingte Dachaufbauten, wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Sie müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um das technische notwendige Mass, nicht höher als 2.5 m, überschreiten. Die Kaminhöhen richten sich nach den Empfehlungen des BAFU.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Qualität von Städtebau und Architektur mit guter stadträumlicher Integration - Hochwertige Gestaltung sowie gute Zugänglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume - Qualitätssicherung für Neubauten sowie Erweiterungsbauten (Um-, An- und Aufbauten) mittels anerkannter qualitätssichernder Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA). Das Resultat des Gutachterverfahrens (Schlussbericht vom 14. Mai 2019) ist als Grundlage für das Programm zum qualitätssichernden Verfahren angemessen zu berücksichtigen. - Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen (dies gilt auch für Bereiche, wo Solaranlagen installiert sind, die Baubewilligungsbehörde kann anstelle der Begrünung gleichwertigen ökologischen Ersatzmassnahmen zustimmen). - Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölzarten einzusetzen.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Durchwegung und Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr - Zufahrt Einstellhalle im südlichen Bereich Von May-Strasse oder im nördlichen Bereich Bubenbergstrasse. - Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch, grundsätzlich in gebäudeinternen gemeinschaftlichen Parkieranlagen anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze, Parkplätze für Güterumschlag und dergleichen. Begrünte unterirdische Bauteile müssen unterhalb von Bäumen eine Erdüberdeckung von mind. 1.2 m aufweisen. - Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> a) Für Wohnnutzungen gilt: max. 0.85 Abstellplätze pro Wohnung. b) Der gesamte Parkplatzbedarf für die übrigen Nutzungen bemisst sich gemäss Bauverordnung.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauten müssen bei der Gesamtenergieeffizienz den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft oder des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 im Baugesuch nachgewiesen wird.

- Der Energiebedarf für Heizungen und Warmwasser von Neubauten sowie von bestehenden Gebäuden im Falle eines Ersatzes der Heizung oder der zentralen Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ist sofern technisch machbar und eine Konzession erteilt wird und vorbehaltlich der übergeordneten Gesetzgebung mit Grundwasserwärme zu decken.

Sektoren



AW «Bernstrasse 11»

- | | |
|---------------|--|
| Planungszweck | <ul style="list-style-type: none"> - Neunutzung des Gewerbeareals - Stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten urbanen Quartierbausteines mit ortsangepasstem Nutzungsspektrum und hoher Wohn- resp. Arbeitsplatzqualität - Sorgsamer Umgang mit und Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz sowie spezifischen städtebaulichen und identitätsstiftenden Qualitäten am Stadteingang |
| Nutzungsart | Zulässig sind Wohnnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe-, Verkaufs-, Gastgewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen. |
| Nutzungsmass | <ul style="list-style-type: none"> - Dichte: Es ist folgende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)¹⁾ zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - min. GFZo 1.6 - max. GFZo 1.8 - Max. Gebäudelänge und Gebäudebreite: frei - Max. Geschosszahl: frei - Max. Gesamthöhe:²⁾ <ul style="list-style-type: none"> - Bereich Schweizerweg: max. 16.0 m - Bereich Bernstrasse: max. 20.0 m |

- Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Liftschachtaufbauten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung u. a.) mit einer maximalen Höhe von 3.0 m über der Gesamthöhe bleiben unberücksichtigt. Die Höhen von Kaminanlagen richten sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.
- Nicht technisch bedingte Dachaufbauten (wie geschlossene Aufgänge von Treppen- und Liftkernen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen mit dazugehörigen Brüstungen und Elementen der Absturzsicherungen sowie offene, nicht an die Geschossfläche anrechenbare Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen u. a.) sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 19.0 m (Bereich Schweizerweg) resp. 23.0 m (Bereich Bernstrasse) zulässig.
- Nicht der Erschliessung dienende Dachaufbauten sind mindestens um das die maximale Gesamthöhe überschreitende Mass vom Dachrand zurückzusetzen.
- Gebäudeabstand: frei
- Grenzabstand: min. 5.0 m gegenüber den Parzellen Nrn. 1880, 2680 und 4239

Anmerkungen:

1) Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) der Voll-, Attika- und Dachgeschosse nach Artikel 18, 20 und 21 BMBV (ohne Untergeschosse nach Art. 19 BMBV, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie nach Art. 8 BMBV hinausragt) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 BMBV).

2) Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV).

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach Artikel 43 LSV. Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Gestaltungsgrundsätze

- Bestandesbauten und Neubauten sollen sich in hoher Qualität ergänzen.

- Das im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnete Baudenkmal untersteht Artikel 10b BauG.
Der Hauptbau von 1926 ist zwingend zu erhalten; unter Berücksichtigung des Wertes des Baudenkmal sind bauliche Veränderungen (bspw. An- oder Umbauten) möglich.
Der Anbau von 1954 / 1963 kann – vorbehältlich eines gestalterisch ebenbürtigen Ersatzes (insb. der Eck- und Zugangslösung beim Hauptbau) – ganz oder teilweise abgebrochen werden.

- Entlang der Bernstrasse haben die von der Stadtebene aus erschlossenen Geschosse in einer angemessenen Raumtiefe eine hohe Eignung für öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen.

Erschliessungs-
grundsätze

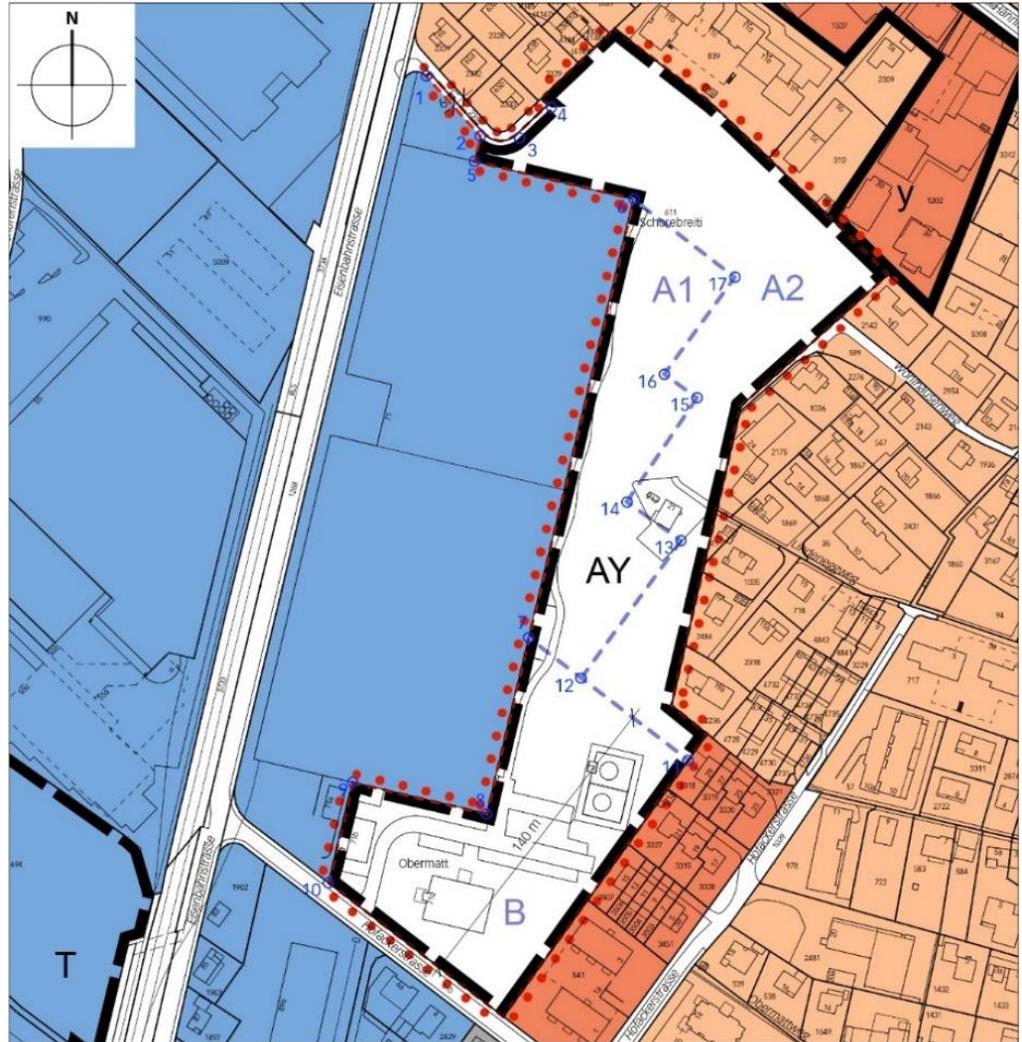
- Bei Neubauten entlang der Bernstrasse ist ein überhohes Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) mit einer Geschosshöhe nach Artikel 17 Ziffer 2 BMBV von min. 4.0 m zu erstellen. Dieses muss nicht über die gesamte Gebäudetiefe gehen.
- Das Vorland entlang der Bernstrasse ist im Gesamtzusammenhang mit dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.
- Für die Umsetzung der ZPP ist die Qualität von neuen Gebäuden und Anbauten mittels Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 sicherzustellen.
- Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge hat über den Schweizerweg (Zufahrt) und die Bernstrasse (Wegfahrt) zu erfolgen. Eine Nebenerschliessung über die bestehenden Anschlüsse an der Bernstrasse (Zu- und Wegfahrten) ist zulässig.
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind weitgehend in gemeinschaftlichen Parkieranlagen unterirdisch anzuordnen, eine nachgeordnete Anzahl Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden kann oberirdisch entlang der Bernstrasse angeordnet werden.
- Pro Wohnung sind min. 0.5 und max. 0.9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung. Pro Wohnung sind min. 2.0 überdachte Veloabstellplätze zu errichten.
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätsmanagement-Konzept vorzulegen, das für die Neubebauung Massnahmen aufzeigt, um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern.
- Es ist ein öffentlich zugängliches Fusswegnetz zu erstellen, das den Anschluss an die Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt.
- Neubauten sowie bestehende Gebäude im Falle eines Ersatzes der Heizung oder der zentralen Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen sind an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der KVA Thun technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, ist für Heizung und Warmwasser Umweltwärme vorzusehen.

AY «Hoffmatte»

- | | |
|---------------|--|
| Planungszweck | <ul style="list-style-type: none">- Umnutzung der bisherigen Zone Arbeiten zur Zone Wohnen (Sektor A) resp. Wohnen/Arbeiten (Sektor B)- Überführen des Richtkonzepts vom 5. März 2018 in die Nutzungsplanung |
| Sektoren | Die Abgrenzung der Sektoren A und B erfolgt an der im Zonenplan dargestellten Sektorengrenze. |
| Nutzungsart | <ul style="list-style-type: none">- Sektoren A1 und A2: Wohnen gemäss den Bauzonen Wohnen W (Art. 20 Baureglement)- Sektor B: Wohnen/Arbeiten gemäss den Bauzonen Wohnen/Arbeiten W/A (Art. 20 Baureglement, z. B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, Kita, Wäscherei usw.) |

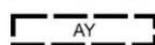
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> - In der ZPP ist die folgende oberirdische Geschossfläche (GFo) zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - min. GFo 30'000 m² - max. GFo 40'000 m² - Gesamthöhe: <ul style="list-style-type: none"> - In den Sektoren A1 und B: maximal 29.9 m - Im Sektor A2: maximal 16.0 m - Die Gesamthöhen der Gebäude sind zu staffeln. Dabei ist auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten. - Gebäudelänge: frei
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bauten und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht und der zusammenhängende Charakter des Areals betont wird. - Für die Gebäude ist ein für den urbanen Raum typisches Gestaltungsprinzip zu wählen. - Die Frei- und Aussenräume sollen für Erholung und Freizeit der Bewohner sowie für den ökologischen Ausgleich gestaltet werden.
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zufahrten erfolgen ab der Eisenbahnstrasse resp. der Hofackerstrasse. - Die Parkierung hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen. Oberirdische Besucherparkplätze sowie oberirdische Parkplätze für Nutzungen im Rahmen der angrenzenden Bauzone Arbeiten A sind zulässig. - Durch den Perimeter der ZPP ist ein öffentlich zugängliches Fuss- und Velowegnetz zu erstellen, welches den Anschluss an bestehende und künftige Wegverbindungen in der Umgebung sicherstellt. - Die erforderlichen Service- und Notfallzufahrten zu den Bauten und Anlagen sind zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
Besondere Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - 5.0 m entlang öffentlicher Strassen - 5.0 m gegenüber benachbarten Zonen Wohnen (W2, W3) - Kein Abstand gegenüber der Zone Arbeiten (A)

Sektorengrenze



Legende

Inhalte:

-  Perimeter der Zonenplanänderung
-  Zone mit Planungspflicht ZPP
-  Sektoren A1, A2 und B mit Abgrenzung

Hinweise:

-  Wohnen W2
-  Wohnen W3
-  Arbeiten A
-  Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
-  Besondere baurechtliche Ordnungen
Zonen mit Überbauungsordnung UeO
(Hauptnutzung als Hinweis, massgebend sind die Überbauungsvorschriften)

Koordinatenliste

Ecke	x	y
1	2614077.17	1175730.00
2	2614100.95	1175703.28
3	2614118.21	1175702.58
4	2614132.30	1175716.04
5	2614098.29	1175692.11
6	2614168.70	1175675.35
7	2614122.19	1175480.57
8	2614103.68	1175402.27
9	2614044.68	1175416.32
10	2614033.86	1175371.73
11	2614192.60	1175426.07
12	2614145.41	1175462.60
13	2614189.46	1175523.58
14	2614165.58	1175540.82
15	2614196.51	1175587.14
16	2614182.07	1175597.57
17	2614213.22	1175640.68

AZ «Hohmadstrasse»	
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch und zeitgemässe dichte Neubebauung des Areals - Innovatives gemeinnütziges Wohnbauprojekt - Stärkung des Angebots für Familien und ältere Menschen - Verstärkung des gemeinschaftlichen Wohnens (Mehrgenerationenwohnen) - Lärmschutzlösung durch geeignete Anordnung der Bauten
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen gemäss den Zonen Wohnen - Wohnen als hochwertiges, gemeinschaftlich orientiertes, gemeinnützig-genossenschaftliches Wohnen - Gemeinschaftsräume und Quartiertreffpunkte - Wohnanteil min. 90 Prozent - Anteil gemeinnütziges Wohnen 100 Prozent
Nutzungsmass	<p>GFZo min. 1.0, GFZo max. 1.3</p> <p>Höhenmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 14.0 m, Fh gi max. 18.0 m - Gebäude mit anderen Dachformen: Fh max. 16.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Qualität von Städtebau und Architektur - Attraktive, innovative und zukunftsweisende Wohnformen - Hochwertige und gemeinschaftliche Gestaltung der Aussenräume - Qualitätssicherung mittels anerkannter Konkurrenzverfahren - Gute Gestaltung des Bezugs zur Hohmadstrasse - Sorgfältige Übergänge und gemeinschaftliche Orientierung zum benachbarten Quartier (Abstimmung mit der Entwicklung Siegenthalergut)
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Erschliessung, kurze direkte Anbindung an die Hohmadstrasse - Unterirdische Parkierung - Hohe Durchlässigkeit und Vernetzung des Langsamverkehrs (insbesondere zu Jolaggut und Siegenthalergut)
Besondere Bestimmungen	Sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sind Neubauten an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen.

Die folgenden Zonen mit Planungspflicht werden aufgehoben:

- A** «Regionalgefängnis»
- B** «Areal Grabenstrasse»
- D** «Golfplatz Thun»
- K** «Schoren-Dorf»
- M** «Seewinkel Gwatt»
- U** «Siedlungsstrasse»

Anhang 4

Detailbestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten

4.1 Altstadtgebiete A

A I «Schlossberg»	Das Altstadtgebiet A I «Schlossberg» umfasst den Schlossberg; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind: <ul style="list-style-type: none">- der bedeutende Bestand von Einzelbauten,- die historischen Gärten mit ihren Terrassen, Einfriedungen, Hecken, Mauern und Bäumen,- das überlieferte Netz der gepflasterten Wege und Treppen mit Brunnen und anderen Wegbegleitern.
A II «Gassen»	Das Altstadtgebiet A II «Gassen» umfasst die Gassen der vorzähringischen und der zähringischen Altstadt sowie der ersten kyburgischen Stadterweiterung rechts der Aare; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind: <ul style="list-style-type: none">- die mittelalterliche Riemenparzellierung mit den entsprechenden Brandmauern,- die geschlossen wirkenden, gepflasterten Gassen- und Platzräume,- der bedeutende und einheitlich wirkende Baubestand mit meist traufständigen, drei- bis viergeschossigen Fassaden unter bierschwanzgedeckten Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit weit vorkragenden Vogeldielen und ziegelgedeckten Kaminen,- die differenzierte Gestaltung der repräsentativen Gassenfassaden einerseits und der berg- oder aareseitigen Fassaden, je mit feinsprossigen Holzfenstern, andererseits,- die Hochtrottoirs in der Oberen Hauptgasse mit ihren Treppenverbindungen zur tiefer liegenden Gasse,- die Lauben mit ihren Bögen oder Säulen und Architraven,- die Staffelung der First- und Traufhöhen,- die differenzierte Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der einzelnen Elemente innerhalb eines durch Tradition und Erfahrung begrenzten Spielraums.
A III «Bälliz»	Das Altstadtgebiet A III «Bälliz» umfasst die Anlage der zweiten kyburgischen Stadterweiterung, das heutige Bälliz; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind: <ul style="list-style-type: none">- die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem entsprechenden Brandmauernsystem im Unterbälliz,- der leicht gekrümmte, gepflasterte Gassenraum,- die geschlossenen, urban wirkenden drei- bis fünfgeschossigen Hauptbauzeilen entlang der Gasse,- die entlang der äusseren Aare annähernd und entlang der inneren Aare nur teilweise geschlossenen und bezüglich Höhe und Gestaltung differenzierten aareseitigen Kleinbaubereiche,

- der sichtbare Verlauf der ehemaligen Stadtmauer zwischen Haupt- und Kleinbauzeile entlang der äusseren Aare,
- die differenziert gestaltete und in der Höhe gestaffelte Dachlandschaft mit traufständigen Sattel- und Mansarddächern über den Hauptbauten, begehbaren oder extensiv begrünten Flachdächern über den Kleinbauten,
- gassenseitig durchgehende Vordächer über dem ersten Vollgeschoss.

4.2 Ortsbildgebiete O

O I «Hinter der Burg»	Das Ortsbildgebiet O I «Hinter der Burg» umfasst den historischen Vorstadtbereich am Fusse von Schlossberg und Stadtmauer; dieser wird im Wesentlichen geprägt durch <ul style="list-style-type: none"> - den unüberbauten Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ausserhalb der bestehenden Stadtmauer im Norden, - den begrünten Abhang des Schlossbergs mit einer annähernd geschlossenen Gewerbebauzeile am Hangfuss, - die Torsituation im Bereich des Berntorplatzes sowie dessen prägende historische Bauten und Vorbereiche, - die Torsituation am höchsten Punkt des Übergangs zwischen Schlossberg und Lauenen, - die Liegenschaft «Villette» am Aufgang zur Lauenen.
O II «Baumgartenrain»	Das Ortsbildgebiet O II «Baumgartenrain» umfasst das Villenquartier im Gebiet Lauenen/Baumgartenrain/Hofstetten; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch <ul style="list-style-type: none"> - villenartige Ein- bis Zweifamilienhäuser im Berner Landhaus- und im späten Heimatstil sowie im Stil der beginnenden Moderne, - ein- bis zweigeschossige Bauweise auf quadratnahe Grundriss unter Walm- und Satteldächern, - grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.
O III «Hofstetten»	Das Ortsbildgebiet O III «Hofstetten» umfasst das historische Vorstadtbereich über dem rechten Aareufer; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch <ul style="list-style-type: none"> - die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade, - die freistehenden bedeutenden Tourismusbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert im nördlichen Teil, insbesondere die ehemaligen Hotels «Beaurivage», «Thunerhof», «Bellevue» und «Bellevue du Parc» (heute Berntorschule) mit Kleinbauten und Parkanlagen, - die kleinteilige und annähernd geschlossene Wohn- und Gewerbebauung im südlichen Teil.
O IV «Bächimatt»	Das Ortsbildgebiet O IV «Bächimatt» umfasst den ehemaligen Landsitz «Bächimatte» und das gleichnamige Villenquartier ausserhalb der Hofstetten im ebenen Gebiet zwischen Hangfuss und rechtem Aareufer; es wird im Wesentlichen geprägt durch

- die Lage an der Aare und die vorgelagerte Uferpromenade,
- zweigeschossige Villen im Berner Landhausstil,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

O V
«Inseli»

Das Ortsbildgebiet **O V** «Inseli» umfasst das Villenquartier auf der Halbinsel zwischen Schiffahrtkanal und Aare mit den vorgelagerten Inseln in der Aare; es wird im Wesentlichen geprägt durch

- die Lage am Wasser, die vorgelagerten Uferpromenaden und eine öffentliche Parkanlage am Platzspitz,
- zweigeschossige Villen mit quadratnahe Grundriss unter Sattel- oder Walmdächern,
- grosse Gärten mit bedeutendem Baumbestand.

O VI
«Seefeld»

Das Ortsbildgebiet **O VI** «Seefeld» umfasst den ausserhalb der Bahnlinie liegenden Teil der historischen «Parzellierung der Spitalmatte» aus dem Jahr 1873; es wird im Wesentlichen geprägt durch

- das aus Radial- und Ringstrassen bestehende, einheitlich gestaltete Strassennetz mit Baumalleen,
- zweigeschossige, repräsentative Villen im klassischen, im Schweizer Holzbau-, im Jugend- oder im Heimatstil, mit quadratnahe Grundriss, unter Sattel-, Walm- oder Mansarddächern,
- die Schulbauten und -anlagen des Gymnasiums Seefeld,
- grosse Gärten mit raumbildenden und teilweise originalen Einfriedungen sowie mit bedeutendem Baumbestand.

O VII
«Scherzligen-Schadau»

Das Ortsbildgebiet **O VII** «Scherzligen-Schadau» umfasst die letzten Reste des Orts Scherzligen, das Schloss Schadau mit Park, Wirtschaftsbauten und Gärtnerei sowie Teile der ehemaligen Besetzung von Selve; es wird im Wesentlichen geprägt durch

- die historischen Einzelbauten,
- die Parkanlagen mit Wegnetz, Alleen und bedeutendem Baumbestand,
- die Gartenanlagen mit Kleinbauten und Einfriedungen,
- die intakten Ufer mit Ufermauern, Bootshäusern, Einwasserungsstellen und einer naturnahen Ufervegetation.

O VIII
«Rougemontweg»

Das Ortsbildgebiet **O VIII** «Rougemontweg» umfasst das zwischen Schadaupark und Lachenkanal am See liegende Villenquartier; es wird im Wesentlichen geprägt durch

- die Lage am Wasser,
- die Besetzung Seestrasse 49 mit Kleinbauten, Ufermauer, grossem parkartigem Umschwung und alleebestandener Zufahrt,
- die Abfolge von naturnaher Ufervegetation, Gartenflächen mit Pavillons und der auf einer Linie liegenden Bebauung westlich davon,
- ein- bis zweigeschossige Villen im Berner Landhausstil oder vom englischen Landhaus beeinflusst,
- teilweise repräsentative Gartenanlagen mit bedeutendem Baumbestand.

O IX «Schoren»	Das Ortsbildgebiet O IX «Schoren» umfasst den zusammenhängenden Restbestand des ehemaligen Bauerndorfs Schoren; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch
	<ul style="list-style-type: none"> - die gedrungenen Strättlinger Bauernhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert und weitere landwirtschaftliche Bauten aus jüngerer Zeit und deren räumliche Stellung zueinander, - das die Baugruppe dominierende Schoren-Schulhaus, - das überlieferte Wegnetz mit Aufenthaltsflächen, Hausvorplätzen und Baumbestand, - Bauerngärten, Obstbaumgärten und unbebaute landwirtschaftliche Flächen.
O X «Buchholz»	Das Ortsbildgebiet O X «Buchholz» umfasst das in der freien Landschaft liegende gleichnamige Bauerndorf; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch
	<ul style="list-style-type: none"> - die rhythmische Aufreihung bäuerlicher Bauten beidseitig entlang der Buchholzstrasse, - die gerade, schmale, trottoirlose Strasse mit Vorplätzen und -gärten, Miststöcken und Brunnen, - die rechtwinklig davon abzweigenden Flurwege, - das den Abschluss des Strassenraums bildende Haus Buchholzstrasse Nr. 127, - die Hochstamm-Obstbaumgärten, - die unbebauten landwirtschaftlichen Flächen.
O XI «Kaserne»	Das Ortsbildgebiet O XI «Kaserne» umfasst die in den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts erbaute Kasernenanlage; diese wird im Wesentlichen geprägt durch
	<ul style="list-style-type: none"> - die Hauptkaserne mit den ehemaligen Reithallen und Stallungen, - die dazwischenliegenden, axialsymmetrisch gestalteten Anlagen und Alleen, - die um die Wende zum 20. Jahrhundert erbaute Offizierskaserne als räumlicher Abschluss zu den Bahnanlagen.
O XII «Goldiwil-Tschabold»	Das Ortsbildgebiet O XII «Goldiwil-Tschabold» umfasst die gleichnamige bäuerliche Hofgruppe Tschabold am westlichen Dorfeingang; sie wird im Wesentlichen geprägt durch
	<ul style="list-style-type: none"> - die fächerartige Anordnung des Häuserkranzes und der Aussenraumelemente, - die zwei dominanten, flankierenden, giebelständig im Hang stehenden Fleckenständerbauten mit Gehrschild und Quergiebel, - die vorgelagerten Bauerngärten, kleinen Weiden und Obstbaumgärten, - das gefächerte Wegnetz.

O XIII «Goldiwil-Dorf»	<p>Das Ortsbildgebiet O XIII «Goldiwil-Dorf» umfasst das gestalterisch weitgehend intakte Dorfzentrum von Goldiwil; dieses wird im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Kirche, - die einheitliche, giebelständige Einfamilienhauszeile im Heimatstil oberhalb der Kirche, - die enge Gebäudestellung der übrigen giebelständigen Chalets, - die kompakten berg- und talseitigen Siedlungsränder.
----------------------------------	---

O XIV «Goldiwil-Melli»	<p>Das Ortsbildgebiet O XIV «Goldiwil-Melli» umfasst die grösste erhaltene Hofgruppe im ehemaligen Bauerndorf Goldiwil; sie wird im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die prominente Lage im Sattel zwischen Goldiwil und Homberg, - das bäuerliche, in sich geschlossene Ensemble mit Sägerei, ehemaliger Käserei und alter Schule, - Ständer- oder Fachwerkbauten mit markanten Krüppelwalmdächern, - das überlieferte Wegnetz, - die umgebenden Obstbaumgärten und unbebauten Hangflächen.
----------------------------------	---

O XV «Stockhornstrasse»	<p>Das Ortsbildgebiet O XV «Stockhornstrasse» umfasst im Wesentlichen eine dichte Ansammlung von reformerischen Mehrfamilienhäusern aus dem frühen 20. Jahrhundert. Beidseits der Stockhorn- und der Mittleren Strasse errichtet, bildeten sie zu ihrer Erbauungszeit ein bedeutendes Geschäfts- u. Wohnquartier in damaliger Bahnhofsnähe; es wird im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die innenstadtnahe Lage und den historischen Bezug zum früheren Bahnhof, - Bauten der Reformarchitektur, - eine relativ hohe Dichte und Präsenz im Strassenraum sowie eine von wertvollen Einzelbauten geprägte charakteristische Silhouette, - eine zeittypische «Mannigfaltigkeit in der Einheit», - eine expressive Gestaltung der Dachflächen. <p>Im Bereich der ZPP O «Bahnhof West» ist bei einem Erneuerungsbau die Fassung des Platzes zu beachten.</p>
-----------------------------------	---

4.3 Strukturgebiete S

S I «Thuner Mischung»	<p>Die Strukturgebiete S I «Thuner Mischung» umfassen die für einen Teil der westlichen und südwestlichen Thuner Aussenquartiere sowie für einen Teil des Quartiers Lerchenfeld charakteristischen und qualitätsvollen kleinteiligen Baustrukturen. Diese werden im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - offene Bauweise mit minimalen Abständen, - strassenseitig einheitliche Gebäudeflucht, - geschlossenes Strassenbild mit durchgehenden Einfriedungen, - starke Durchgrünung.
---------------------------------	---

S II «Mehrfamilienhaus- siedlungen»	<p>Die Strukturgebiete S II «Mehrfamilienhaussiedlungen» umfassen die einheitlich gestalteten Genossenschaftssiedlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bürglenstrasse/Hortinweg (Wohnbaugenossenschaft Süd-West), - Suleggstrasse/Mattenstrasse (Baugenossenschaft Hohmad), - Buchholzstrasse/Mövenweg/Schwanenweg/ Talackerstrasse (Siedlung Neufeld), - Freiestrasse/Dammweg/Eggenweg (Wohnbaugenossenschaft Alpenblick). <p>Die Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die räumliche Ordnung und die Stellung der Baukörper, - die einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Bauten, - die Qualität der Aussenräume.
--	---

S III «Gartenstadtsied- lungen»	<p>Die Strukturgebiete S III «Gartenstadtsiedlungen» umfassen die Doppel- und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen, z. T. durch Mehrfamilienhäuser ergänzt, mit einem grossen, ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Gartenanteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pestalozzistrasse/Fischerweg/Jägerweg (Wohnbaugenossenschaft Freistatt), - Mittlere Strasse/Gantrischstrasse/Nünenenstrasse, - Fischerweg, - Dählenweg Lerchenfeld. <p>Die Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die räumliche Ordnung und die Stellung der Bauten, - die einheitliche Volumetrie und Gestaltung der Bauten, - den hohen Freiflächenanteil.
--	--

4.4 Landschaftsschutzgebiete LSG

LSG I «Haslimoos»	<p>Das Landschaftsschutzgebiet LSG I «Haslimoos» umfasst eine grosse landwirtschaftlich genutzte Waldlichtung mit traditionellen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten. Der Schutzzweck umfasst die ungeschmälerete Erhaltung der Waldlichtung, die extensive Bewirtschaftung sowie den Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz Ökonomiebauten.</p>
-----------------------------	---

LSG II «Strättligmoräne»	<p>Das Landschaftsschutzgebiet LSG II «Strättligmoräne» umfasst den Moränenwall (Mittelmoräne) des Kander- und Aaregletschers. Der Schutzzweck umfasst die ungeschmälerete Erhaltung und Freihaltung des geomorphologischen und landschaftsprägenden Elements.</p>
------------------------------------	---

4.5 Landschaftsentwicklungsgebiete L

L I «Bonstettengut»	<p>Das Landschaftsentwicklungsgebiet L I «Bonstettengut» umfasst das Schloss Bellerive mit den dazugehörigen Kleinbauten und Parkanlagen sowie einen Landwirtschaftsbetrieb mit Ökonomiegebäude und Kleinbauten. Integral zum Landsitz Bellerive gehören das repräsentative Bauernhaus (das Bonstettengut) und weitere Bauten; die Anlage wird im Wesentlichen geprägt durch</p>
-------------------------------	---

- das Kernensemble des Herrenhauses sowie die ergänzenden Ökonomie- und Gartenbauten,
- den Axialeingang zum Ostgarten und dem grossen Seekanal,
- die historische Verkehrsachse und die dieser zugeordneten Bauten entlang der Gwattstrasse,
- den intakt erhaltenen Park mit aktiv bewirtschaftetem Gutsbetrieb,
- die grandiose Sicht auf den See und die Alpen.

Entwicklungsziele sind:

- Erhalten, Aufwerten, Wiederherstellen und Weiterentwickeln der historisch bedeutenden Gesamtanlage unter Wahrung von denkmalpflegerischen Qualitäten und Aspekten, unter Berücksichtigung der Baugruppe H Landsitz Bellerive Gwatt gemäss Bauinventar,
- Sichern, Aufwerten und Entlasten der sensiblen ökologischen Werte im Uferbereich,
- Erhalten und Fördern der Biodiversität,
- Stärken, Aufwerten und Lenken einer angepassten Naherholung mit hohem Naturerlebnis, insbesondere im Uferbereich mit einem flach abfallenden Ufer.

L II
«Seeallmend-
Schorenkopf»

Das Landschaftsentwicklungsgebiet **L II** «Seeallmend-Schorenkopf» umfasst ökologisch wertvolle Flachufer, einen breiten Übergangsstreifen zwischen Land und Wasser sowie einen bedeutenden Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Entwicklungsziele sind:

- Sichern, Aufwerten und Entlasten der sensiblen ökologischen Werte im Uferbereich, insbesondere der Flachufer und der Schilfbestände,
- Erhalten und Fördern der Biodiversität,
- Stärken des Naturerlebnisses im Übergangsbereich von Land und Wasser,
- Stärken, Aufwerten und Lenken einer angepassten Naherholung mit hohem Naturerlebnis, insbesondere Aufwertung der «Lindermatte» als naturnaher Freiraum,
- Fördern des Bezugs zum See,
- Umsetzen des kantonalen Sachplans Seeverkehr.

L III
«Grosse Allmend»

Das Landschaftsentwicklungsgebiet **L III** «Grosse Allmend» umfasst das durch die Nutzung als Waffenplatz geprägte vielfältige und weit offene Gelände auf der grossen Allmend und umschliesst das Naturschutzgebiet **N IV** «Äussere Allmend» (vergleiche Anh. 4 Ziff. 4.6).

Entwicklungsziele sind:

- die Abstimmung von militärischer Nutzung, Nutzung als Naherholungsgebiet, Betrieb der bestehenden Sportanlagen, Landwirtschaft und Naturschutz,
- die ökologische Aufwertung der grossflächig zusammenhängenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere,
- die Umsetzung der Vorgaben und Projekte des Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS.

L IV «Pfandern- Buchholz»	<p>Das Landschaftsentwicklungsgebiet L IV «Pfandern-Buchholz» umfasst die weiträumigen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandflächen zwischen der Industriezone Moos und der Autobahn.</p> <p>Entwicklungsziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Aufwertung des Gebiets für die Landwirtschaft und den ökologischen Ausgleich sowie die Biodiversitätsförderung, - die Aufwertung als Naherholungsgebiet in Abstimmung mit landwirtschaftlichen Interessen, - die Begrenzung oder Verlegung störender und nicht standortgebundener Nutzungen, die längerfristige Freilegung der Geländekammer, - die gute landschaftliche Einpassung und Gestaltung einer allfälligen Strasse (Lüsslispange) in das Landschaftsentwicklungsgebiet, - die Renaturierung des Buchholzbaches, - die hohe Gewichtung ökologischer Aspekte in Zusammenhang mit dem Kiesabbau.
--	---

Das folgende Landschaftsentwicklungsgebiet wird aufgehoben:

L IV «Amerika»

4.6 Naturschutzgebiete N

N I «Schintere»	<p>Das Naturschutzgebiet N I «Schintere» umfasst das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung sowie das privatrechtliche ProNatura-Schutzgebiet; Schutz- und Pflegeziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ungeschmälernte Erhaltung des Lebensraums der Laubfroschpopulation, - die Förderung des Standorts durch die Neuschaffung und Vernetzung zusätzlicher Feuchtstandorte, - die Vermeidung von Störungen durch Erholungssuchende, - die dem Schutzzweck angepasste forstliche Nutzung.
N II «Gwattmösli»	<p>Das Naturschutzgebiet N II «Gwattmösli» umfasst das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, das kantonale Naturschutzgebiet, das privatrechtliche ProNatura-Schutzgebiet sowie ein Feuchtgebiet von kantonaler Bedeutung und damit einen wertvollen Lebensraum für diverse Amphibien- und Libellenarten; Schutz- und Pflegeziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ungeschmälernte Erhaltung des Lebensraums für die vorkommenden Arten (v. a. Amphibien und Libellen), - die Aufwertung des Feuchtstandorts durch eine gezielte Erweiterung, - die Vernetzung mit dem Kulturland und dem Waldsaum durch eine angepasste forstliche Nutzung, - die möglichst breitflächige Fassung des austretenden Hangwassers in zahlreichen Feuchtstellen, - die Vermeidung und Entfernung von Überschüttungen des Feuchtgebiets.

<p>N III «Seewinkel»</p>	<p>Das Naturschutzgebiet N III «Seewinkel» umfasst Bereiche des Wasser- und Zugvogelreservats von nationaler Bedeutung und des Flachmoors von nationaler Bedeutung sowie eine Teilfläche des kantonalen Naturschutzgebiets Gwattlischenmoos; Schutz- und Pflegeziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ungeschmälerete Erhaltung des überregional bedeutenden Lebensraums für Vögel, insbesondere als Durchzugsraum für Watvögel (Limikolen), - die Vergrößerung der kantonal geschützten Fläche im Bereich des Altersheims und des Gwattgrabens, - die Vermeidung störender Einflüsse durch Erholungssuchende und benachbarte Nutzungen, - die Förderung einer extensiven Riedfläche im Bereich des Uferwegs, - die ökologische Vernetzung mit den angrenzenden Teilen des Gwattlischenmooses.
<p>N IV «Äussere Allmend»</p>	<p>Das Naturschutzgebiet N IV «Äussere Allmend» umfasst das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, einen Lebensraum für Reptilien, Insekten und Vögel, insbesondere einen Durchzugsraum für Watvögel (Limikolen), von überregionaler Bedeutung und ist gleichzeitig ein ausgedehnter Ruderal- und Trockenstandort für zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten; Schutz und Pflegeziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ungeschmälerete Erhaltung der Amphibienbestände, - die Erhaltung und Förderung der reichhaltigen Tier- und Pflanzenwelt, - die Erhaltung der Grossflächigkeit, Vielfalt, Qualität und Verzahnung der Teil-Lebensräume, insbesondere der ausgedehnten Ruderal- und Trockenstandorte, - die Unterstützung des Schutzzweckes durch die militärische Nutzung, - die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch zivile Nutzungen.
<p>N V «Schilfweg/Hechtweg»</p>	<p>Das Naturschutzgebiet N V «Schilfweg/Hechtweg» liegt innerhalb des Wasser- und Zugvogelreservats von nationaler Bedeutung. Es umfasst die Ufervegetation und Teile der Flachwasserzone beim Campingplatz, d. h. lokal und regional bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich Schilfbestände, Laichgebiete für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebiete für Insekten und Vögel; Schutz- und Pflegeziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhaltung des Gebiets als einer der grossen ökologischen Stützpunkte entlang des Flachufers des Thunersees, - die Erhaltung und Förderung einer breit ausgebildeten, graduell verlaufenden Verlandungszone mit Schilfbeständen, Laichgebieten für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebieten für Insekten und Vögel, - die Vermeidung und Verminderung von Störungen, sowohl von der Land- als auch von der Seeseite her.

N VI
«Seeallmend»

Das Naturschutzgebiet **N VI** «Seeallmend» umfasst das kantonale Naturschutzgebiet und liegt innerhalb des Wasser- und Zugvogelgebiets von nationaler Bedeutung. Es umfasst die Ufervegetation und Teile der Flachwasserzone bei der Seeallmend, d. h. regional bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere, namentlich Schilfbestände, Laichgebiete für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebiete für Insekten und Vögel; Schutz- und Pflegeziele sind:

- die Erhaltung des Gebiets als einer der grossen ökologischen Stützpunkte entlang des Flachufers des Thunersees,
- die Erhaltung und Förderung einer breit ausgebildeten, graduell verlaufenden Verlandungszone mit Schilfbeständen, Laichgebieten für Fische und Amphibien sowie Brut- und Aufzuchtgebieten für Insekten und Vögel,
- die Vermeidung und Verminderung von Störungen, sowohl von der Land- als auch von der Seeseite her.

Anhang 5

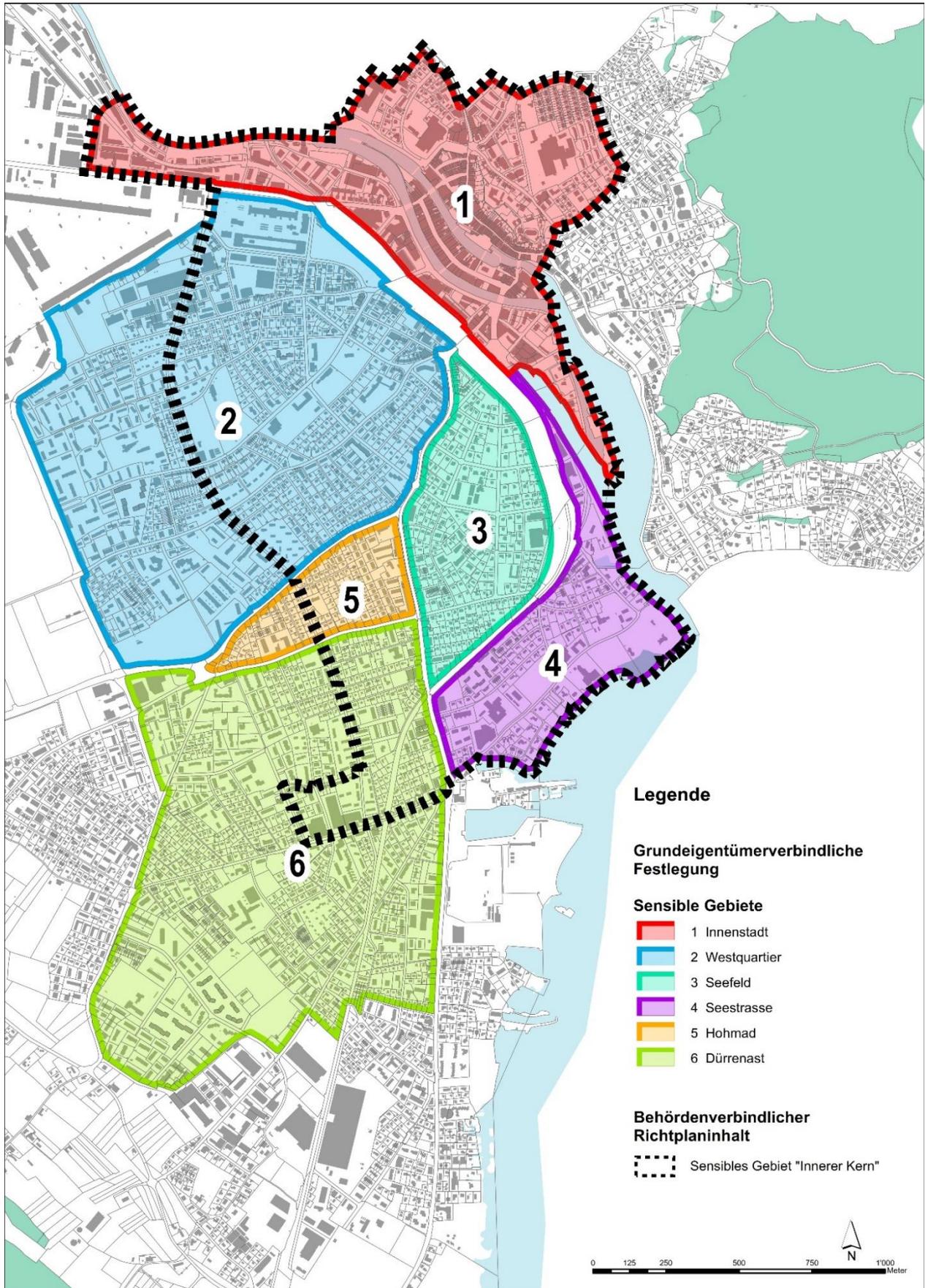
Sensible Gebiete gemäss Artikel 18 Absatz 1 BauG mit erhöhten Anforderungen an die Mobilität

Gebiete mit grundeigentümergebundener Festlegung

Nr.	Gebiet
1	Innenstadt
2	Westquartier
3	Seefeld
4	Seestrasse
5	Hohmad
6	Dürrenast

Gebiet als behördenverbindlicher Richtplaninhalt (Zielsetzung)

Gebiet
Innerer Kern



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	1. November 2019 bis 31. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung:	4. Februar 2022
Publikation im Amtsblatt:	2. März 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger:	3. März 2022 und 10. März 2022
1. Öffentliche Planaufgabe:	4. März 2022 bis 8. April 2022
Einspracheverhandlungen:	20. Juni 2022 bis 14. September 2022
Erledigte Einsprachen:	37
Unerledigte Einsprachen:	29
Rechtsverwahrungen:	15
<i>nach Beschluss des Stadtrats:</i>	
Publikation im Amtsblatt:	1. März 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	2. März 2023 und 9. März 2023
2. Öffentliche Planaufgabe:	3. März 2023 bis 3. April 2023
Unerledigte Einsprachen:	23
Rechtsverwahrungen:	4

Beschlossen durch:

Gemeinderat:	19. Oktober 2022 und 16. November 2022
Stadtrat:	17. November 2022

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, 15. Juni 2023	Der Stadtschreiber:
	Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 12. Juli 2024

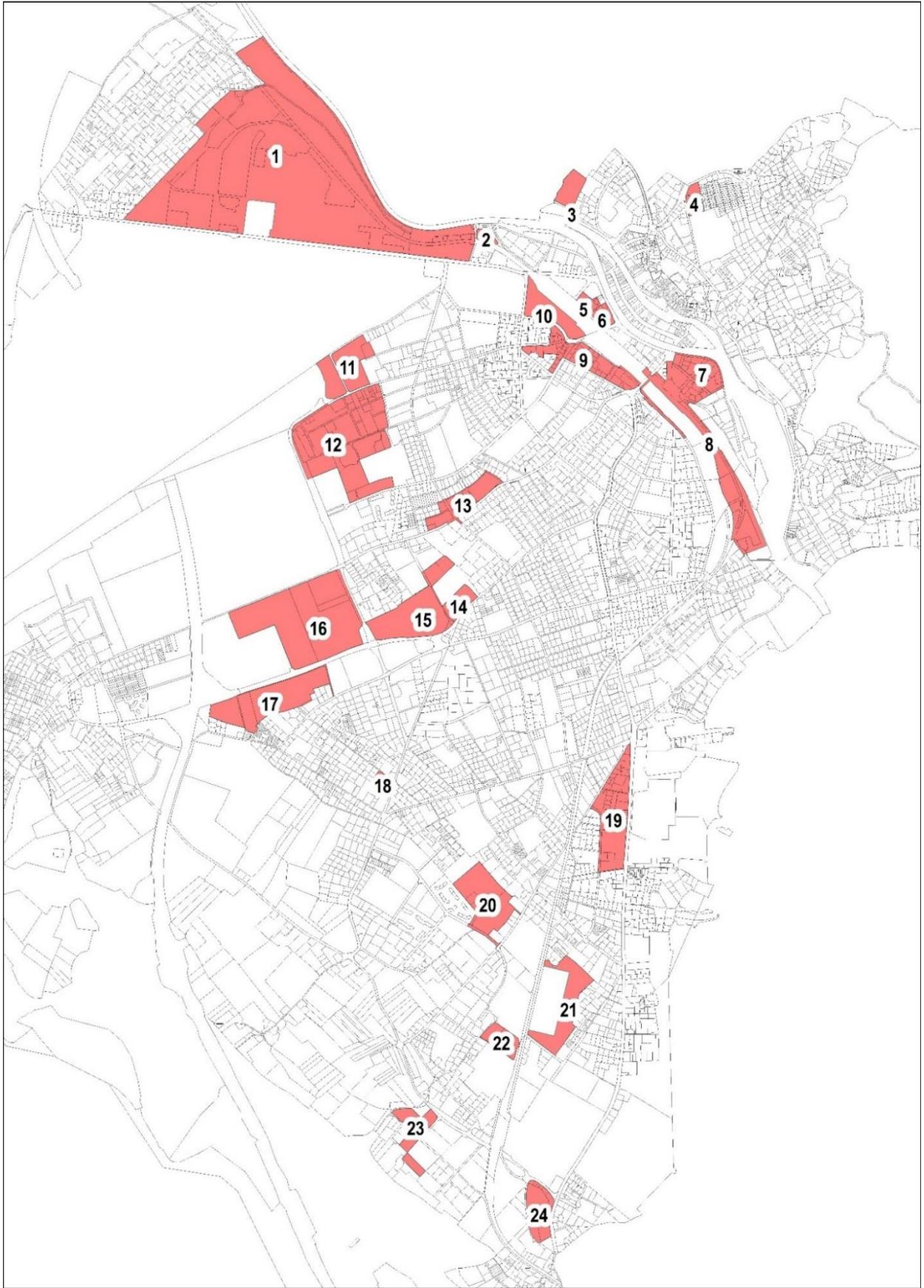
Inkraftsetzung:¹ 1. Februar 2025

¹ Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 490/2024 vom 18.12.2024, mit Ausnahme von Art. 7, Art. 13 Abs. 1 lit. e und Art. 46 (siehe Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Anhang 6

Entwicklungsgebiete mit überwiegendem öffentlichem Interesse an einer Überbauung

Nr.	Areal
1	ESP Thun Nord
2	Areal Bädlimatte (ehem. Selve)
3	Grabenstrasse (STI-Areal)
4	Krankenhausstrasse
5	Gewerbestrasse - Aarestrasse (Restfläche)
6	Aarestrasse (Swisscom)
7	Aarefeld Nord
8	ESP Bahnhof Thun/Rosenau
9	Bahnhof West
10	Güterbahnhof-Areal
11	Rütlistrasse - Mittlere Strasse
12	Äussere Schönau
13	Freistatt
14	Hohmadstrasse
15	Siegenthalergut - Martinpark
16	Thun Süd (Sport- und Freizeitcluster)
17	Weststrasse Süd
18	Gärtnerei Buchholzstrasse
19	Gwattstrasse
20	Bostudenzelg Bläuerstrasse
21	Hoffmatte
22	Wirtschaftspark Thun-Schoren
23	Gwattmösli
24	Rösslimatte



Anhang 7

Liste der Lebensräume und Naturobjekte von übergeordneter Bedeutung (Stand 2022)

Liste der Lebensräume und Naturobjekte

Flachmoore von nationaler Bedeutung (Bundesinventar):

- «Gwattlischenmoos»; Nr. 331.

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Bundesinventar):

- «Glütschbachtal Wasserfluh»; Nr. BE 1062,
- «Schintere» Lerchenfeld; Nr. BE 1063,
- «Gwattmösli»; Nr. BE 1064,
- «Thuner Allmend»; Nr. BE 1065,
- «Gartenweiher Riedhofweg»; Nr. BE 1133.

Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung (Bundesinventar):

«Kanderdelta bis Hilterfingen»; Nr. BE 108.

Kantonale Naturschutzgebiete:

- «Gwattlischenmoos»; RRB Nr. 2678 vom 17.4.1970,
- «Gwattmösli»; Verfügung Forstdirektion BE vom 24.2.1986,
- «Seeallmend»; Verfügung Forstdirektion BE vom 26.1.1989.

Trockenstandorte von kantonaler Bedeutung (kantonales Inventar):

- «Thuner Allmend: Waffenplatz» (2 Teilflächen); Nr. 2333,
- «Thuner Allmend: Waffenplatz»; Nr. 7664,
- «Ried» (2 Teilflächen); Nr. 4002.

Feuchtgebiete von kantonaler Bedeutung (kantonales Inventar):

- «Seeallmend»; Nr. 13 162; Landröhricht,
- «Schilfweg - Hechtweg»; Nr. 13 163; Landröhricht,
- «Gwattlischenmoos» (Teilfläche); Nr. 13 164; Landröhricht,
- «Gwattlischenmoos» (Teilfläche); Nr. 13 166; Grossegggenried,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 180; Landröhricht,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 181; Landröhricht,
- «Gwattmösli» (Teilfläche); Nr. 13 182; Grossegggenried.

Kantonale Naturschutzobjekte:

- «Bettlereiche»; RRB Nr. 228 vom 11.1.1946,
- «Schoreneiche»; RRB Nr. 230 vom 11.1.1946,
- «Sommerlinde in Allmendingen»; RRB Nr. 3130 vom 23.5.1956,
- fünf erratische Blöcke im Strättligwald (Buchholz-Allmendingen); RRB Nr. 5393 vom 18.12.1925.

Weitere überregional bedeutende Lebensräume:

- «Aarebecken-Schadau»; Äschenlaichgebiet; nationale Bedeutung,
- «Schadaubucht»; Wasservogel-Winterruhgebiet; überregionale Bedeutung,
- «Thuner Allmend»; Ruderal- und Feuchtstandort; überregionale Bedeutung,
- «Thuner Allmend»; Limikolen-Rastplatz; überregionale Bedeutung,
- Seeufer «Gwattlischenmoos-Seeallmend»; Limikolen-Rastplatz; überregionale Bedeutung.

Anhang 8

Auszug Bauordnung 1986

Artikel 24

Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) sowie Wohnflächenanteile (WA):

Zone	Baupolizeiliche Masse						
	kGA in m	gGa in m	GH in m	GZ	GL in m	AZ	min. WA in % der BGF
ZöN a, b, c	5 *	–	17.5 *	–	–	–	–

* Vergleiche auch Zonenvorschriften in Artikel 39.

Artikel 39

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen, Kategorien a–c, bezeichnen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder benötigten Grundstücke (baupolizeiliche Masse vergleiche Art. 24).

² Die Zone für öffentliche Nutzungen a ist für stark durchgrünte Anlagen wie Parks, Familiengärten, Spiel- und Sportplätze, Friedhöfe und dergleichen bestimmt. Es sind nur der Benützung dieser Anlagen dienende Bauten gestattet.

Die Nutzung und Gestaltung der Flächen für Familiengärten richtet sich nach dem städtischen Reglement für die Erstellung von Familiengärten.

³ Die Zone für öffentliche Nutzungen b ist für öffentliche Bauten wie Schul-, Sportanlagen mit Turnhallen, kirchliche Bauten, Spitäler und dergleichen bestimmt.

⁴ Die Zone für öffentliche Nutzungen c ist für eine intensive Nutzung mit öffentlichen Bauten und technischen Werken wie Parkieranlagen, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Werkhöfe und dergleichen, bestimmt.

⁵ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

⁶ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der reglementarische Grenzabstand sowie ein Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Unterschreitet der Gebäudeabstand innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen 10,00 Meter, gilt für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages zum Grenzabstand die Gesamtlänge der den Gebäudeabstand unterschreitenden Bauten (Messweise vergleiche Skizze).

⁷ Übersteigt die Gebäudehöhe die in der angrenzenden Zone vorgeschriebene Gebäudehöhe, so vergrössert sich der Grenzabstand auf dieser Seite um die betreffende Mehrhöhe.

Artikel 11 (Auszug)

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund grosse und kleine Grenzabstände, gemäss Artikel 24, einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge zu wahren.

² Die Messweise der Grenzabstände richtet sich nach den Skizzen im Anhang.

⁵ Mehrlängenzuschlag

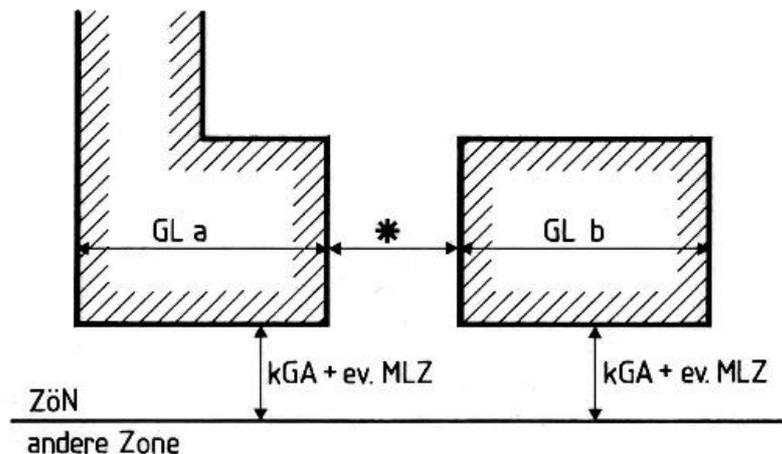
Ist ein Gebäude länger oder breiter als 20,00 Meter, so ist der kleine Grenzabstand gegenüber der betreffenden Grenze um einen Fünftel der Mehrlänge bzw. -breite zu vergrössern.

In den Wohnzonen W2 und W2 Allmendingen ist der Mehrlängenzuschlag bei Reiheneinfamilienhäusern nur gegenüber Nachbarparzellen, die nicht Gegenstand des Baugesuches sind, einzuhalten.

In der Industrie- und Gewerbezone entfällt der Mehrlängenzuschlag. Geschlossene oder offene eingeschossige Verbindungsgänge zwischen freistehenden Gebäuden zählen nicht zur Gebäudelänge.

Anhang 1

Artikel 39.6 Messweise Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)



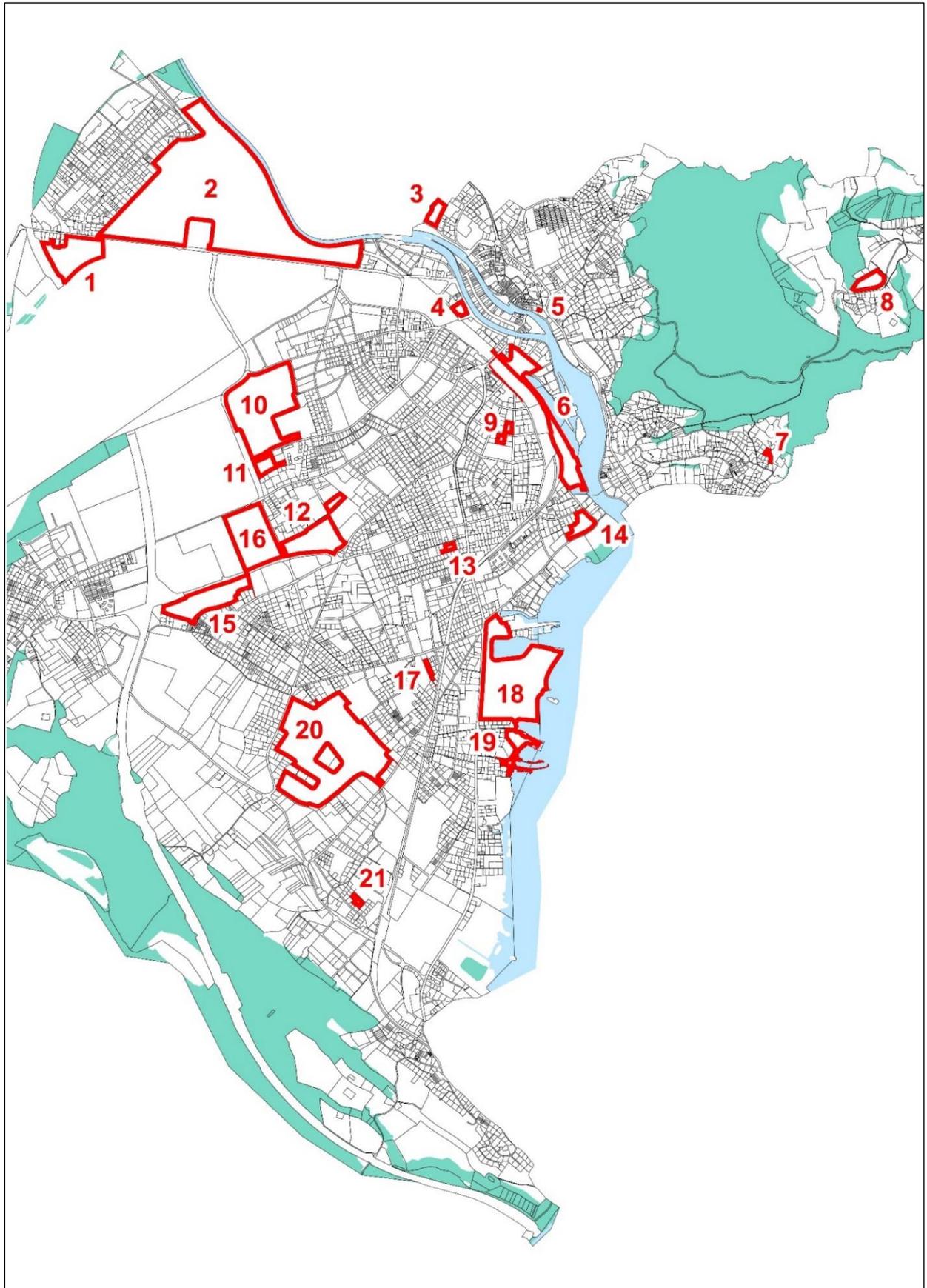
- * Gebäudeabstand < 10.00 m : für Mehrlängenzuschlag ist die Summe der Gebäudelängen a + b massgebend
- ≥ 10.00 m : für Mehrlängenzuschlag sind die Gebäudelängen a + b einzeln massgebend

Anhang 9

Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete

Die folgenden Gebiete sind von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Es bleiben die Bestimmungen gemäss Bauordnung 1986 oder Baureglement 2002 massgebend:

Nr.	Gebiet	BO 1986	BR 2002
1	Lerchenfeld/Zollhaus		x
2	ESP Thun Nord		x
3	Grabengut/STI-Areal		x
4	Areal Aarestrasse (Swisscom)		x
5	Lauitor		x
6	ESP Bahnhof Thun/Rosenau		x
7	Haldenweg		x
8	Hübeli Goldiwil		x
9	Areal Gymnasium Seefeld		x
10	Areal Äussere Schönau		x
11	Pestalozzistrasse («Bürgerallee»)		x
12	Siegenthalergut/Martinpark		x
13	Gutknecht-Stiftung		x
14	Schadaugärtnerei		x
15	Weststrasse Süd		x
16	Bürgerallmend («Sport- und Freizeitcluster Thun Süd»)		x
17	Dahlienweg		x
18	Lachenareal, Lachenwiese	x	x
19	Pfaffenbühl		x
20	Bostudenzelg («Bostudenzelg», «Bläuerstrasse»)		x
21	Schorenstrasse (Gärtnerei)		x

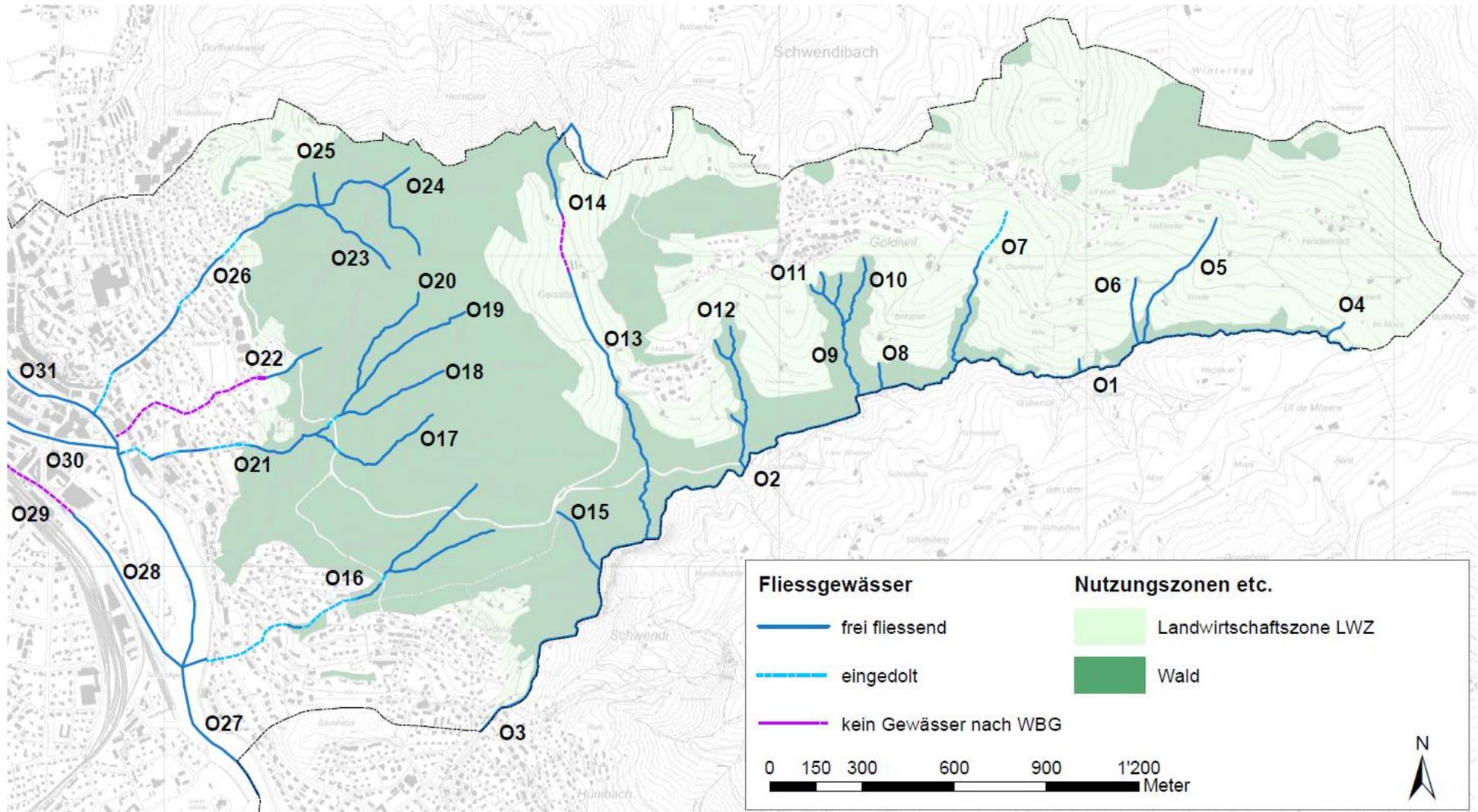


Anhang 10

Liste und Übersichtsplan der Fliessgewässer in Thun

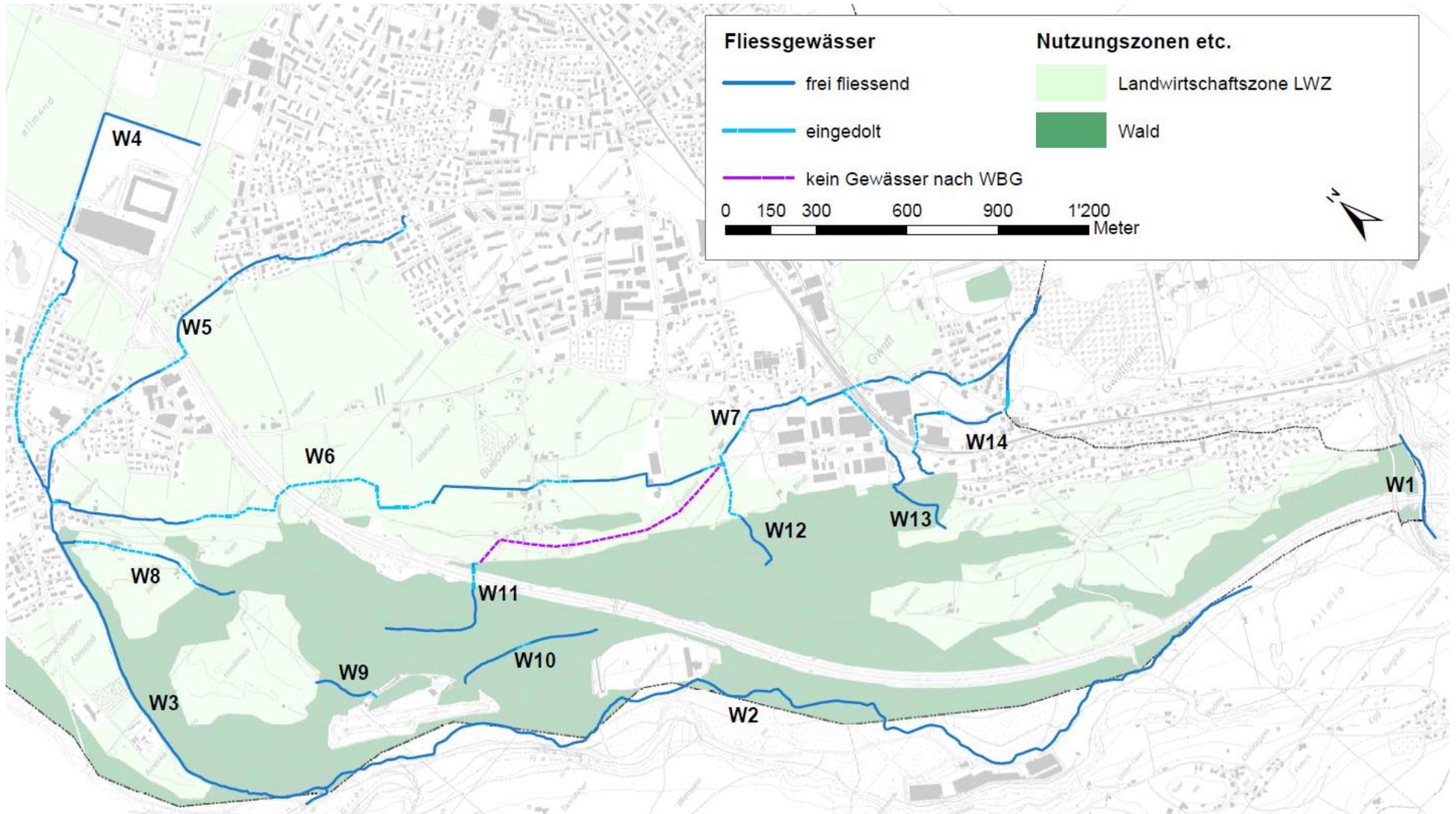
Übersicht Thun Ost

Nr.	Name
O1	Cholerebach
O2	Choleregrabe
O3	Hünibach
O4	Trummerligrabe
O5	Inselegrabe
O6	Holländergräbli
O7	Chummguetgrabe
O8	Unders Eichguetgräbli
O9	Hubelgrabe
O10	Eichguetgräbli
O11	Chrämereigrabe
O12	Schwelligrabe
O13	Fystergräbli
O14	Bösbach
O15	Scheidweggrabe
O16	Wartgrabe
O17	Lochlaassgrabe
O18	Mändlifluegrabe
O19	Vordere Hirzelaassgrabe
O20	Hindere Hirzelaassgrabe
O21	Göttibach
O22	Schwindbächli
O23	Chratzgrabe
O24	Bruchgrabe
O25	Undere Bruchgrabe
O26	Chratzbach
O27	Aare
O28	Schifffahrtskanal
O29	Hochwasserentlastungstollen
O30	Üsseri Aare
O31	Inneri Aare



Übersicht Thun West

Nr.	Name
W1	Kander
W2	Glütschbach
W3	Allmedingebächli
W4	Längmattbächli
W5	Neufeldbächli
W6	Buechholzbächli
W7	Gwattgrabe
W8	Haslimoosgräbli
W9	Witaugräbli
W10	Bäreholzgräbli
W11	Schwarzmoosgräbli
W12	Gützimoosgräbli
W13	Steihufebächli
W14	Mülemoosgrabe



Anhang 11

Liste der aufgehobenen Alignements-, Baulinien- und Strassenpläne

Folgende Pläne wurden im Rahmen der Überführung von Baulinien in den Baulinienkataster aufgehoben:

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
1	Alignementsplan für das linke Ufer der äusseren Aare	ALP	1864/1865	1), 2), 4)
2 (1)	Alignementsplan für die auf dem linken Ufer der äusseren Aare gelegenen Quartiere der Stadt Thun (alter Bahnhof)	ALP	14.08.1895	2)
3 (2)	Parzellierungs- und Alignementsplan Inneres Seefeld und Aarefeld, von ca. 1870 oder früher	ALP	ca. 1870	1), 2), 4)
4 (3)	Alignementsplan für das Quartier Aarefeld auf der sogenannten Rüfenacht-Besitzung in Thun	ALP	14.08.1895	2)
5 (4)	Aarefeld	ALP	1871	1), 2), 4)
6	Parzellierungs- und Alignementsplan für die Spitalmatte, zum Baureglement für das Seefeld gehörend	ALP	1873/1874	1), 2)
7 (5)	Aarefeld	ALP	1874	1), 2), 4)
8 (6)	Alignementsplan Nr. 1 für die Stadt Thun	BLP	26.09.1874	2)
9 (7)	Alignementsplan Nr. 2 für die Stadt Thun (Bälliz)	ALP	14.08.1895	2)
9-1 (7-1)	Gemeinde Thun, Flur A, Plan 2 [Alignementsplan Bälliz], Änderung	Änderung ALP	10.11.1894	2)
10 (8)	Alignementsplan Nr. 2 für die Stadt Thun, Bälliz in Thun. Projekt für Feststellung der beidseitigen Längsprofile	ALP	14.08.1895	2)
11 (9)	Alignementsplan für das Untere Bälliz in Thun	BLP	14.08.1895	2)
12 bis 20	Alignementspläne 1894 [Pläne Nrn. 12 bis 20]	BLP	1894	1), 2), 4)
21 bis 29	Alignementspläne 1895 [Pläne Nrn. 21 bis 29]	BLP	1895	1), 2), 4)
30	Thun, Untere Hauptgasse (Baulinien von der Berntorgasse bis Berntorbrunnen)	BLP	14.08.1895	3)
31	Alignementsplan Hofstettenstrasse, Projekt für eine Quai- und Trottoir-Anlage in Hofstetten 1895	ALP	15.02.1896	2)
32	Alignementsplan für das Aarefeld - Quartier in Thun	BLP	18.07.1896	2)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
33 bis 37	Alignementspläne Aussenquartiere 1896 [Nrn. 33 bis 37]	BLP	1896	1), 2), 4)
38	Baufluchtenplan der Stadt Thun und Umgebung 1893	BFP	14.10.1896	3)
38-1	Baufluchtenplan der Stadt Thun und Umgebung, Änderung Liegenschaft Hofstettenstrasse Nr.1, Haus E. Leopold	Änderung BFP	24.01.1906	2)
38-2	Baufluchtenplan der Stadt Thun und Umgebung, Änderung Besitzung R. Zysset, Scherzligbrücke Thun	Änderung BFP	21.10.1913	2)
38-3 (38-1)	Baufluchtenplan der Stadt Thun und Umgebung, Baulinienänderung: Gewerbestrasse von Allmendstrasse bis Speditionsweg, Aarestrasse von Kino Rex bis Speditionsweg	Änderung BFP	28.10.1958	2)
38-4 (38-2)	Baulinienplan Allmendstrasse, geringfügige Änderung	Änderung BFP	21.11.1973	
39	Baufluchtenplan für das Aar- und Seefeld bei Thun [Alignement Inneres Seefeld, Aarefeld]	BFP	14.10.1896	3)
39-1	Überbauungsplan Inneres Seefeld (14.10.1896), geringfügige Änderung, Seestrasse Nord	Änderung BFP	27.08.1976	
40	Einwohnergemeinde Goldiwil, Strassen- und Baulinienpläne (Riedstrasse 1. Teil)	ALP	08.12.1900	2), 4)
41	Einwohnergemeinde Goldiwil, Strassen- und Baulinienpläne (Riedstrasse 2. Teil Ludwigshafen - Vorderes Ried)	ALP	08.12.1900	2)
42	Lauenen - Göttibach, 1. Teil, Goldiwilstrasse - Lauenenweg - Blümlimatt	ALP	08.12.1900	2), 4)
43	Lauenen - Göttibach, 2. Teil, Blümlimatt - Göttibach	ALP	08.12.1900	2), 4)
44	Einwohnergemeinde Goldiwil, Strassen- und Baulinienpläne (Hofstetten - Brahmsquai 1)	ALP	08.12.1900	3)
45	Einwohnergemeinde Goldiwil, Strassen- und Baulinienpläne (Hofstetten - Brahmsquai 2)	ALP	08.12.1900	3)
46 bis 51	Dorf Goldiwil (Goldiwyl) 1900; Reduktion der Breite des Aarequais 1903 und 1905 [Pläne Nrn. 46 bis 51]	ALP	02.01.1900	2), 4)
52	Totenhofweg	ALP	1901	1), 2), 4)
53	Mittlere-Strasse	ALP	1902	1), 2), 4)
54	Zelgmatte	ALP	18.10.1901	2), 4)
55	Bleichematte	ALP	08.10.1901	2), 4)
56	Parzellierungsplan Bleichematt - Besitzung von Herren Gebrüder Hopf Thun	PaP	26.03.1902	3)
n. n.	Parzellierungsplan für Gebrüder Hopf, Seefeld	PaP	1913	1), 2)
57	Parzellierungsplan über Besitzung an dem Totenhofweg des Herrn Samuel Walter, Wirt in Thun	PaP	26.03.1902	3)
58	Stockhornstrasse Verbindung	ALP	1902	1), 2), 4)
59	Parzellierungsplan des Schmid-Liebi-Gutes (Liechtigut), (Mittlere Strasse, Friedhofweg-Pestalozzistrasse)	PaP	21.10.1913	3)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
60	Seefeld	ALP	1902	1), 2), 4)
61	Parzellierungs- und Alignementsplan über den Grundbesitz des Hotels Emmenthal [Emmental] in Thun	ALP	01.07.1903	3)
61-1	Parzellierungs- und Alignementsplan über den Grundbesitz des Hotels Emmenthal [Emmental], Alignementsplanänderung Wermuthmatte	Änderung ALP	06.01.1956	
61-2	Parzellierungs- und Alignementsplan über den Grundbesitz des Hotels Emmenthal [Emmental], Bernstrasse Wermuth, geringfügige Änderung	Änderung ALP	03.12.1980	
62	Alignement Thun Schlossberg West	ALP	01.07.1903	
63	Alignement Thun Schlossberg Süd	ALP	01.07.1903	
64	Alignement Thun Schlossberg Ost	ALP	01.07.1903	3)
65	Parzellierungsplan über die Besetzung des Herrn Grossniklaus in Thun	PaP	01.07.1903	3)
66 bis 75	Parzellierungs- und Alignementspläne 1903 [Pläne Nrn. 66 bis 75]	ALP	1903	1), 2), 4)
76	Alignementsplan Grossniklausgut	ALP	07.11.1904	2), 4)
77	Hintere Gasse (Berntorgasse) - Finsteres Gässchen, Bualignementsplan	ALP	04.02.1905	3)
78	Alignementsplan Totenhofweg (heute Schönaustrasse)	ALP	02.11.1907	3)
79	Strassen- und Baufluchtenplan für die Mittlere Strasse	ALP	02.11.1907	3)
79-1	Strassen- und Baufluchtenplan für die Mittlere Strasse, Alignementsplanänderung über die Strassenkreuzung Stockhornstrasse - Mittlere Strasse	Änderung ALP	31.01.1933	3)
80	Alignementsplan Hohmadgässchen (Hohmadstrasse)	ALP	02.11.1907	3)
81	Alignementsplan Stockhornstrasse - Reitweg	ALP	02.11.1907	3)
82	Parzellierungsplan Besetzung Itten	PaP	02.11.1907	2)
83	Pension Itten	Änderung BLP	1907	1), 2), 4)
84	Änderung Mittlere Strasse 1907/1908	Änderung BLP	1907/1908	2), 4)
85	Parzellierungsplan der Schönaumatte, Grütter und Schneider Baumeister	PaP	05.02.1908	3)
86	Abgeänderter Alignementsplan der Velomatte	ALP	09.05.1908	2)
87	Parzellierungsplan der Besetzung des Herrn Grossniklaus, Thun	PaP	07.11.1908	2)
88	Aare - Seefeld	ALP	1908	1), 2), 4)
89	Thun Alignementsplan	ALP	1909	1), 2), 4)
90	Alignementsplan der Pestalozzistrasse	ALP	08.03.1909	3)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
n. n.	Alignementsplan Seestrand Dürrenast - Gwatt; Kataster	ALP	1911	5)
91	Strassen- und Alignementsplan für die Besitzungen Ramseier und Waldmeier (Rütlistrasse - Mittlere Strasse)	ALP	09.02.1911	2)
n. n.	Parzellierungsplan über die Liegenschaft der Geschwister Lehmann an der Länggasse Thun	PaP	08.11.1912	1), 2)
n. n.	Alignementsplan Bächimatte	ALP	1913	5)
n. n.	Abänderung Alignement Aarestrasse Thun	Änderung ALP	01.01.1913	1), 2)
92	Alignementsplan Bächimatt (Gemeinde Goldiwil)	ALP	10.01.1913	3)
93	Verbreiterung des Mühlegässchen, Alignementsplan	ALP	04.03.1913	
94	Besitzung Grossniklaus	ALP	1913	1), 2), 4)
95	Parzellierungsplan über die Liegenschaft der Frauen Wwe. Itten, Gutsbesitzerin Thun (Alignement Länggasse - Stockhornstrasse) [Länggasse-Korrektion]	PaP	25.03.1913	3)
95-1	Situationsplan über die Änderung der Baulinie bei der brandbeschädigten Scheune der Frau Itten-Michel in Thun, Längmatthof (Länggasse)	Änderung ALP	04.11.1913	
95-2	Progymnasium [Jungfraustrasse - Pestalozzistrasse], geringfügige Änderung	Änderung ALP	23.05.1977	
96	Alignements- und Bebauungsplan für das Grabengut, Besitzung Frau Wwe. Schweizer-Moser	ALP	25.03.1913	
96-1	Überbauungsplan für das Grabengut, geringfügige Änderung, Parzelle Thun Nr. 3542	Änderung ALP	30.11.1976	
96-2	Grabengut und STI-Areal, geringfügige Änderung	Änderung ALP	21.11.1985	
96-3 (204-2)	Grabenstrasse und Schlosstrasse, Zonenplan der Stadt Thun 1986, geringfügige Änderung (Zone und Baulinie)	Änderung ALP	18.10.1989	3)
97	Projektierung Bächimatt bei Thun, Alignementsplan, Blatt Nr. 537	ALP	21.10.1913	3)
98	Parzellierungsplan der Besitzung Herrn G. Schmid-Liebi, Mittlere Strasse Thun	PaP	21.10.1913	3)
99	Alignement Länggasse - Frutigenstrasse (Verbindungsstrasse von der Länggasse nach der äusseren Ringstrasse im Seefeld)	ALP	06.03.1914	3)
100	Alignement und Korrektion der Länggassstrasse (1. Teil), Jungfraustrasse bis Mattenstrasse [Länggasse-Korrektion]	ALP	24.06.1916	3)
101	Alignement und Korrektion der Länggassstrasse (2. Teil), Mattenstrasse bis Rothornweg [Länggasse-Korrektion]	ALP	24.06.1916	3)
102	Wohnstrasse an der Lauenen, Alignementsplan Goldiwilstrasse - Blümlimatt	ALP	24.03.1920	3)
103	Alignementsplan Zentralbahnhof Thun, Zufahrtsstrassen und Baulinien	ALP	04.02.1921	3)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
103-1	Änderung des am 04.02.1921 vom Regierungsrat genehmigten Alignementsplans über die Zufahrtsstrassen und Baulinien zum Zentralbahnhof Thun [Panoramastrasse - Schulhausstrasse]	Änderung ALP	12.10.1928	3)
103-2	Alignementsplan Zentralbahnhof Thun, Änderung Aligement Aarefeldstrasse Thun	Änderung ALP	15.03.1939	3)
103-3	Alignementsplan Zentralbahnhof Thun, Ecke Bahnhofstrasse - Rampenstrasse [Frutigenstrasse], Änderung Aligement	Änderung ALP	15.03.1939	
103-4	Alignementsplan Zentralbahnhof Thun, Änderung der Baulinien, Einmündung Schulhausstrasse - Bahnhofstrasse	Änderung ALP	20.02.1962	3)
103-5	Baulinienplan Zentralbahnhof, geringfügige Änderung, mit Sonderbauvorschriften	Änderung ALP	05.08.1966	2)
104	Alignementsplan Sinnebrücke	ALP	04.02.1921	
105	Alignementsplan Freienhofgasse - Oberbälliz	ALP	04.02.1921	3)
105-1	Gemeinde Thun, Änderung des Alignementsplans vom Oberbälliz	Änderung ALP	01.03.1927	2)
105-2	Änderung des Alignementsplans vom Oberbälliz	Änderung ALP	11.04.1930	
106	Alignementsplan Seestrasse	ALP	19.09.1921	3)
106-1	Seestrasse, Änderung	Änderung ALP	1956	1), 2), 4)
107	Alignementsplan für die Mönchstrasse	ALP	17.01.1922	3)
108	Strassen- und Alignementsplan über die Besitzung des Herrn Christian Grossniklaus in Thun [Grossniklausgut, Schönaustrasse, Mittlere Strasse, Rütlistrasse]	ALP	23.11.1923	2)
109	Parzellierungsplan für die Besitzung Liebegg, Eigentümer Herrn Karl Rüegegger, Landwirt (Burgzentrum)	PaP	07.07.1925	3)
110	Alignementsplan Frutigenstrasse, von der Unterführung SBB bis Dürrenast (1. Teilstück)	ALP	21.08.1925	3)
111	Alignementsplan Frutigenstrasse, von Dürrenast bis Ortschaft Gwatt (2. Teilstück)	ALP	21.08.1925	2)
112	Alignementsplan über Hohmadstrasse - Talackerstrasse - Postgässli und Tannenhofbesitzung	ALP	21.08.1925	3)
112-1	Alignementsplan über Hohmadstrasse - Talackerstrasse - Postgässli, geringfügige Änderung Hirschweg	Änderung ALP	21.08.1925	3)
112-2	Alignementsplan über das Grundstück Nr. 1610 des Herrn Wilhelm Siegenthaler, Thun [Alignementsplan über Hohmadstrasse - Talackerstrasse - Postgässli]	Änderung ALP	19.01.1951	3)
112-3	Alignementsplan über Hohmadstrasse - Talackerstrasse, geringfügige Änderung, Aufhebung (Löschung) des Alignementes einer Verbindungsstrasse von Waldheimstrasse bis Eggenweg, zwischen Feldstrasse u. Freiestrasse, auf Grundstücken Nr. 2054, 2280, 1488, 1608	Änderung ALP	21.09.1956	
113	Alignementsplan Äusseres Seefeld und Schadauquartier	ALP	21.08.1925	3)
113-1	Änderung des Alignementsplans Schadauquartier (Karl-Koch-Strasse)	Änderung ALP	27.04.1926	3)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
114	Alignementsplan über das Gebiet der Klosematte	ALP	12.09.1928	3)
115	Alignementsplan Burgstrasse	ALP	03.12.1929	3)
116	Alignementsplan Seeallmend [Lachen - Seeallmend - Gwatt]	ALP	06.12.1929	3)
116-1	Alignementsplan Seeallmend, geringfügige Änderung Lindermatte Süd (Friedenauweg)	Änderung ALP	09.10.1940	
116-2	Alignementsplan Seeallmend, Baulinienänderung zwischen Pfaffenbühlweg und Sonnmattweg	Änderung ALP	03.10.1974	
116-3	Alignementsplan Seeallmend, Lachenareal, geringfügige Änderung	Änderung ALP	20.03.1978	
116-4	Alignementsplan Seeallmend, Hechtweg - Schilfweg, geringfügige Änderung	Änderung ALP	01.11.1978	
116-5	Alignementsplan Seeallmend, Weilerweg und Pfaffenbühlweg, geringfügige Änderung	Änderung ALP	01.11.1978	
116-6	Alignementsplan Seeallmend, Lindermatte, geringfügige Änderung	Änderung ALP	20.12.1978	
116-7	Alignementsplan Seeallmend, Hechtweg - Libellenweg, Parzelle Nr. 1619, geringfügige Änderung	Änderung ALP	20.02.1980	
116-8	Alignementsplan Seeallmend, Campingplatz Gwatt, geringfügige Änderung	Änderung ALP	03.12.1981	
116-9	Alignementsplan Seeallmend, Pfaffenbühlweg - Altersheim Sonnmatt, geringfügige Änderung	Änderung ALP	29.04.1992	
117	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Länggasse und Hohmaad [Hohmadstrasse]	ALP	11.02.1930	3)
117-1	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Länggasse und Hohmaad, geringfügige Änderung der Matenstrasse bei Einmündung in die Hohmadstrasse	Änderung ALP	27.11.1945	
117-2	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Länggasse und Hohmaad [Hohmadstrasse], Fiechtergut, geringfügige Änderung	Änderung ALP	20.02.1980	3)
117-3	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Länggasse und Hohmaad [Hohmadstrasse], Dufourstrasse, Scheffelweg - Niederhornstrasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	01.09.1986	
117-4	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Länggasse und Hohmaad [Hohmadstrasse], Fiechtergut - Jolag-Gut, geringfügige Änderung, Aufhebung der Baulinien zwischen Länggasse und Hohmadstrasse	Änderung ALP	31.12.1993	
118	Alignementsplan der Schulstrasse Dürrenast	ALP	11.02.1930	3)
119	Alignementsplan Hofstettenstrasse	ALP	07.11.1930	3)
120	Alignementsplan-Änderung über die Einmündung der Jungfraustrasse in die Frutigenstrasse	ALP	31.01.1933	3)
121	Alignementsplan Seematte [Schadau]	ALP	21.03.1933	3)
121-1	Alignementsplan im Schadauquartier [Seematte], Änderung südliche Einmündungskurve der Marienstrasse in die Frutigenstrasse	Änderung ALP	16.06.1936	2)
121-2	Änderung Alignementsplan Schadau - Seematte, zwischen Cäcilienstrasse und Marienstrasse	Änderung ALP	08.05.1951	3)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
121-3	Alignementsplanänderung Schadauareal [Seematte], geringfügige Änderung Schadauareal - Seematte, Querverbindung Cäcilienstrasse - Seestrasse	Änderung ALP	28.12.1955	
121-4	Seematte, Seestrasse [- Marienstrasse - Mönchstrasse], Parzellen Nr. 1769 und 2778, geringfügige Änderung	Änderung ALP	16.05.1979	
121-5	Seematte, Cäcilienstrasse - Marienstrasse, Parzellen Nr. 376, 909, 1558 und 2828, geringfügige Änderung	Änderung ALP	18.02.1981	
122	Änderung Alignement Länggasse - Hohmaadstrasse [Hohmadstrasse]	ALP	18.01.1935	3)
123	Alignementsplan Untere Wart Thun	ALP	07.06.1935	3)
123-1	Änderung des Alignementsplans Untere Wart	Änderung ALP	21.11.1951	3)
123-2	Modifikation Baulinienplan Untere Wart mit unverbindlicher Überbauungsstudie	Änderung ALP	01.03.1963	
124	Alignementsplan über die Besetzung des Herrn R. Röthenmund [Säg. Wattenwil] an der Lauenen (Spittelweg)	ALP	29.05.1936	
125	Parzellierungsplan über das Terrain der Herrn Hermann Leu, Handelsmann (Trüelweg - Spittelweg - Rebgässli)	PaP	29.05.1936	
126	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Schulstrasse Dürrenast, Tannenhof, Talackerstrasse, Neufeldstrasse, Neufeld	ALP	09.03.1939	3)
126-1	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, geringfügige Änderung zwischen Tannenhofstrasse und Waldheimstrasse, Verlängerung Waldheimstrasse	Änderung ALP	06.12.1940	
126-2	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Änderung Alignement zwischen Pfarrhausweg und Ringweg	Änderung ALP	29.03.1946	
126-3	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Änderung des Alignementsplans für die Buchholzstrasse	Änderung ALP	16.11.1948	2)
126-4	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	09.03.1962	2)
126-5	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Verbindungsstrasse zwischen Eggenweg und Balmweg	Änderung ALP	18.12.1962	
126-6	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Ulmenweg bis Distelweg, geringfügige Änderung	Änderung ALP	01.11.1978	
126-7	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Neufeldstrasse - Ulmenweg Parzelle Nr. 1163, geringfügige Änderung	Änderung ALP	21.01.1981	
126-8	Alignementsplan Schulstrasse - Talackerstrasse - Neufeldstrasse, Migros MMM Zentrum Oberland, Aufhebung der Baulinien, geringfügige Änderung der Baulinien nach Artikel 122 BauV	Änderung ALP	28.11.2005	

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
127	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Schulstrasse Neufeld und Bahnlinie BLS [und Schorenstrasse]	ALP	09.03.1939	3)
127-1	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Schulstrasse Neufeld und Bahnlinie BLS, Änderung des Alignementes an der Schorenstrasse	Änderung ALP	11.02.1949	3)
128	Alignementsplan über das Gebiet zwischen Schulstrasse Dürrenast, [Bärenwegquartier], Bahnlinie BLS und Frutigenstrasse bis Besingung Ad. Pulver, Maurermeister [Gwattstrasse, Hännisweg]	ALP	09.03.1939	3)
128-1	Alignementsplan Schulstrasse - Bahnlinie BLS - Frutigenstrasse, Baulinienplan-Änderung (Gwattstrasse - Bahnstrasse BLS - Schulstrasse - Hännisweg) zwischen Stöckliweg und Gemmistrasse	Änderung ALP	26.03.1968	
128-2	Alignementsplan Schulstrasse - Bahnlinie BLS - Frutigenstrasse, Stöckliweg - Gwattstrasse Parzellen Nr. 284, 3268, geringfügige Änderung	Änderung ALP	10.12.1980	
129	Alignementsplan Bernstrasse	ALP	06.10.1939	3)
130	Änderung Alignement Scheibenstrasse Thun [Baufluchtenplan 1893 vom 14.10.1896]	Änderung ALP	12.03.1941	2)
131	Alignementsplan Blümlimattweg - Göttibach	ALP	16.05.1941	3)
133	Alignementsplan Schönau - Rütlistrasse [Gebiet Rütlistrasse-Kasernenstrasse-Schönaustrasse - Allmendhof]	ALP	16.09.1947	3)
133-1	Alignementsplan Schönau - Rütlistrasse, Schönaustrasse, Industriestrasse - Rütlistrasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	01.11.1978	
133-2	Alignementsplan Schönau - Rütlistrasse, Industriestrasse - Mittlere Strasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	28.05.1982	
133-3	Alignementsplan Schönaustrasse - Rütlistrasse, Kirche Schönau, geringfügige Änderung	Änderung ALP	06.10.1983	
133-4	Alignementsplan Schönau - Rütlistrasse, Kasernenstrasse, geringfügige Änderung [Militärstrasse]	Änderung ALP	30.11.1990	
134	Alignementsplan über die Weiterführung der Waldheimstrasse	ALP	01.10.1948	3)
135	Alignementsplan Frutigenstrasse - Schadaustrasse - Blümlisalpstrasse - Äussere Ringstrasse (2. Teilstück)	ALP	02.11.1948	3)
136	Alignementsplan Lanzgut [Mittlere Strasse, Gantrischstrasse, Bürglenstrasse]	ALP	10.05.1949	3)
137	Änderung des Alignements für die Strassenverbindung zwischen Hohmadstrasse und Schulstrasse [Teilstrasse - Freiestrasse]	ALP	05.07.1949	3)
138	Alignementsplan Frutigenstrasse, 1. Teilstück, SBB-Unterführung bis Jungfraustrasse	ALP	30.08.1949	
139	Alignementsplan Frutigenstrasse, 3. Teilstück, Talackerstrasse - Schulstrasse	ALP	30.08.1949	3)
139-1	Baulinienplan Frutigenstrasse, geringfügige Änderung (Einmündung der Waldheimstrasse in die Frutigenstrasse)	Änderung ALP	22.03.1973	

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
140	Alignementsplan Frutigenstrasse, 4. Teilstück, Schulstrasse - Pfaffenbühlweg (Gwattstrasse 1. Teilstück)	ALP	30.08.1949	3)
141	Alignementsplan Rufeliweg	ALP	02.09.1949	
142	Alignementsplan Gwattstrasse, 5. Teilstück (Gwattstrasse 2. Teilstück), Pfaffenbühlweg - Bettlereiche	ALP	13.01.1950	3)
142-1	Alignementsplan Gwattstrasse, 5. Teilstück Pfaffenbühlweg - Gwattstrasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	14.10.1982	
143	Alignementsplan Gwattstrasse, 6. Teilstück, Bettlereiche - Gwatt Gemeindegrenze (3. Teilstück Gwattstrasse)	ALP	13.01.1950	3)
143-1	Alignementsplan Gwattstrasse, 6. Teilstück, geringfügige Änderung des Baulinienplans Gwattstrasse	Änderung ALP	20.10.1970	
143-2	Baulinienplan Gwattstrasse, geringfügige Änderung	Änderung ALP	14.11.1972	
143-3	Alignementsplan Gwattstrasse, 6. Teilstück, Gwattstrasse - Im Seewinkel, geringfügige Änderung	Änderung ALP	21.08.1986	
K-1	Hauptstrasse Bern -Thun, Bernstrasse, Zulgrücke - Berntor - Thun (Teilstück Gemeinde Thun)	StrUeO mit BL	14.02.1950	
144	Änderung des Bauzonenplans von 1942 des Gebietes zwischen Gewerbe- und Allmendstrasse [Areal Gerber & Cie. AG, später Emmi-Areal, Puls Thun]	Änderung ALP	22.08.1950	2)
145	Alignementsplan für die Mattenstrasse zwischen Schönaustrasse und Länggasse	ALP	06.07.1951	
146	Strättlighügel, Alignements- und Zonenplan	ALP	16.07.1954	3)
146-1	Baulinienplan Strättlighügel, geringfügige Änderung	Änderung ALP	17.10.1967	
n. n.	Alignementsplan Dürrenast-Schulhausstrasse-Gwatt Gemeindegrenze links der Eisenbahnlinie bis Gwattstation	ALP	1955	5)
147	Alignement Pestalozzistrasse, Mattenstrasse bis Hortinweg	ALP	13.08.1957	3)
148	Alignementsplan Kreuzung Frutigenstrasse - Seestrasse - Schulstrasse, Fussgängerunterführung Frutigenstrasse	ALP	18.03.1958	3)
151	Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet Jägerweg - Pestalozzistrasse	BLP	18.04.1961	3)
152	Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet Sustenstrasse - Schorenstrasse - Wattenwilweg	BLP	06.06.1961	3)
153	Baulinienplan Bälliz	BLP	16.11.1961	3)
153-1	Baulinienplan Bälliz, Geringfügige Änderung bei Haus Nr. 1 und 3, Unterbälliz	Änderung BLP	18.05.1972	
155	Aarestrasse - Allmendstrasse, Baulinienplan	BLP	05.10.1962	3)
156	Baulinienplan Bächimatt, Hofstettenstrasse, untere Riedstrasse	StrUeO mit BL	07.05.1963	
159	Baulinienplan Buchholzstrasse - Schulstrasse	StrUeO mit BL	24.07.1964	3)
EA	Überbauungsplan Aarestrasse-Molkereiweg-Malerweg	UeP	1968	1)

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
159-1	Baulinienplan Buchholzstrasse - Schulstrasse, Buchholzstrasse Einmündung Schulstrasse, geringfügige Änderung nach Artikel 135 BauV	Änderung BLP	17.02.1975	
159-2	Baulinienplan Buchholzstrasse - Schulstrasse, Schulstrasse - Föhrenweg, geringfügige Änderung nach Artikel 135 BauV	Änderung BLP	23.05.1985	
160-1	Bebauungsplan Bürgerallee, geringfügige Änderung	Änderung BeP	15.05.1970	4)
160-2	Bebauungsplan Bürgerallee, geringfügige Änderung nach Artikel 122 Absatz 5 BauV	Änderung BeP	12.06.2002	
165	Baulinienplan Allmendingen, Thierachernweg und Zelgliweg [Überbauungsplan, neu Zelglistrasse]	StrUeO mit BL	21.01.1969	3)
165-1	Überbauungsplan Allmendingen, Thierachernweg und Zelgliweg, geringfügige Änderung der Baulinien nach Artikel 135 BauV	Änderung BLP	01.06.1977	
166	Baulinienplan C.-F.-L.-Lohnerstrasse, Hännisweg - Zähringerstrasse [neu Strättligenstrasse]	StrUeO mit BL	24.01.1969	3)
167	Baulinienplan Allmendingen, Allmendingenstrasse (Dorfstrasse)	StrUeO mit BL	28.01.1969	3)
167-1	Baulinienplan Allmendingen, geringfügige Änderung gem. Artikel 135 BauV, Längmatt	Änderung BLP	29.08.1972	
168	Baulinienplan Allmendingen, Weststrasse mit Anschluss Pfandernstrasse (neue Umfahrungsstrasse und Autobahnzubringer)	StrUeO mit BL	12.02.1969	3)
168-1	Baulinienplan Allmendingen, Weststrasse, Pfandernstrasse (Lontschenenweg), geringfügige Änderung nach Artikel 135 BauV	Änderung BLP	09.08.1973	
168-2	Baulinienplan Allmendingen, Allmendingenstrasse - Farmweg, geringfügige Änderung der Baulinien nach Artikel 122 BauV	Änderung BLP	30.11.1987	
171	Baulinienplan Talackerstrasse, Teilstück Frutigenstrasse - Buchholzstrasse - Hohmadstrasse	StrUeO mit BL	03.04.1970	3)
173	Baulinienplan Westquartier, zwischen Militärstrasse und Stockhornstrasse von Kasernenstrasse bis Pestalozzistrasse	StrUeO mit BL	15.03.1971	
174	Baulinienplan Buchholzstrasse, Neufeldstrasse bis Zähringerstrasse [neu Pfandernstrasse - Hodelgasse]	StrUeO mit BL	15.03.1971	
175	Baulinienplan 524 TB Wolhausenstrasse [Hännisweg - Hofackerstrasse]	StrUeO mit BL	18.11.1971	
176-1	Baulinienänderung Meisenweg, Überbauungsplan Talacker genehmigt an 28. Februar 1973, geringfügige Änderung der Baulinien nach Artikel 122 Absatz 5 BauV	Änderung BLP	13.04.1992	
177	Baulinienplan Hännisweg	StrUeO mit BL	23.08.1976	3)
178	Überbauungsplan Strandweg, Lindermatte - Hechtweg	StrUeO mit BL	31.01.1978	
185	Überbauungsplan Oberer Lauenenweg	StrUeO mit BL	12.08.1981	
189	Überbauungsplan Goldiwilstrasse, Rebgässli bis Wald	StrUeO mit BL	05.05.1983	

Reg.-Nr.	Plan	Instrument	Datum Genehmigung	Hinweise
192	Überbauungsordnung Farmweg - Thierachernweg, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	03.09.1987	
193	Überbauungsordnung Forstweg, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	04.09.1987	
194	Überbauungsordnung Lerchenfeldstrasse - Fabrikstrasse, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	04.09.1987	
195	Überbauungsordnung Rufelistrasse - Ried, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	04.09.1987	
196	Überbauungsordnung Wylergasse, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	07.09.1987	
197	Überbauungsordnung Blümlimatt - Lauenen, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	07.09.1987	
198	Überbauungsordnung Stegacker, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	07.09.1987	
199	Überbauungsordnung Trüelmatt, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	07.09.1987	
200	Überbauungsordnung Obermatt, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	07.09.1987	
201	Überbauungsordnung Moos - Steinhaufen, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	10.09.1987	
202	Überbauungsordnung Wart - Riedegg, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	17.09.1987	
203	Überbauungsordnung Göttibach - Hofstetten, Überbauungsplan (Waldabstandslinienplan) mit Überbauungsvorschriften	WBL	17.09.1987	
207 (169-1)	Überbauungsplan Goldiwil Dorfstrasse, Hotel Jungfrau bis Hubel	StrUeO mit BL	09.05.1989	
214	Gewerbezone Allmendingen-Nord, Überbauungsordnung, Basiserschliessung, Überbauungsplan, Bauprojekt	StrUeO mit BL	14.02.1992	

Legende:

ALP = Alignementsplan

BeP = Bebauungsplan

BFP = Baufluchtenplan

BL = Baulinien

BLP = Baulinienplan

PaP = Parzellierungsplan

Reg.-Nr. = Registraturnummer Planungsamt

StrUeO = Strassenüberbauungsordnung

UeP = Überbauungsplan

WBL = Wald-Baulinien

Spalte «Hinweise»:

- 1) Das genaue Genehmigungsdatum ist unklar oder es ist unklar, ob der Plan genehmigt worden ist.
- 2) Der Plan wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben, es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass Baulinien danach weiterbestanden haben.
- 3) Der Plan wurde zu einem früheren Zeitpunkt teilweise aufgehoben.
- 4) Der Plan ist nicht mehr vorhanden.
- 5) Der Plan oder Akten dazu sind im Stadtarchiv Thun.