

**Planungsamt**

Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

Telefon 033 225 83 76, Fax 033 225 83 34

E-Mail: planungsamt@thun.ch



AUFLAGEDOKUMENT

# Überbauungsordnung Burgstrasse 2

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

Inhalt der Änderung

- Überbauungsplan 1:500 alt/neu
- Überbauungsvorschriften alt/neu

Weitere Dokumente:

– **Erläuterungsbericht**

Objekt-Nr.: 2.140	Format: A4 (5 S.)	
Plan-Nr.: -	Datum: 07. Mai 2025	<b>Planungsamt der Stadt Thun</b>
Mst.: -	Revidiert: -	<b>ARGE Hofschneider / Gwerk Architekten, Bleiken</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage</b>	Seite 3
<b>2. Begründung der geringfügigen Änderung der Überbauungsvorschriften</b>	Seite 3
<b>3. Überbauungsordnung</b>	Seite 4
3.1 Grundlagen und Bestandteile der Überbauungsordnung	
3.2 Inhaltliche Änderungen	
<b>4. Verfahren</b>	Seite 5
4.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren	
4.2 Beschlussfassung	
4.3 Genehmigung	

## **ANHANG**

A	Richtprojekt vom 24.03.2025
---	-----------------------------

## 1. Ausgangslage

Am 6. März 2009 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die Überbauungsordnung (UeO) Burgstrasse 2. Es folgte eine geringfügige Änderung der UeO (vom AGR genehmigt am 6. Mai 2010). Im Frühling 2012 erteilte der Regierungsrat von Thun der damaligen Arealentwicklerin Ammann Globalbau AG die Baubewilligung für eine Wohn- und Geschäftsüberbauung. Kurz darauf hat die Schlosshotel Thun AG das Grundstück erworben und zusammen mit dem Spital STS AG Thun ein neues Überbauungsprojekt ausarbeiten lassen. Es wurde eine zweite geringfügige Änderung der UeO nötig, die am 6. März 2017 vom AGR genehmigt wurde. Die Baubewilligung für das Projekt wurde schliesslich am 4. April 2017 erteilt.

Nach der Bewilligung ging das ganze Grundstück an die Spital STS AG über. Nach zwei Jahren Bauzeit wurde das Projekt «Überbauung Burgstrasse 2, Thun» im Oktober 2019 eröffnet und dem Betrieb übergeben.

Die Umsetzung des Projektes stützte sich im Wesentlichen auf die Vorgaben der geltenden UeO. Bei der Bauabnahme gab es jedoch leichte Differenzen in Bezug auf die Laubengänge im 2.OG, dem Fussgänger- und Grünbereich auf der Nordostseite und der Nutzung der Praxis und Schulungsräume, was nun eine dritte geringfügige Anpassung der UeO zur Folge hat. Der Perimeter der UeO wird nicht verändert. Der Erlass dieser Änderungen soll im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

## 2. Begründung der geringfügigen Änderung der Überbauungsvorschriften

Das vorliegende Richtprojekt (vgl. Beilage) baut grundsätzlich auf den Vorgaben der gültigen UeO auf; weicht jedoch insbesondere in folgenden Punkten davon ab:

### 1) *Volumetrische Anpassung, interne Verkehrsflächen 1. und 2. Obergeschoss:*

Inhaltlich wird das Projekt durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Dadurch hat das Projekt den Charakter eines Generationenhauses erhalten.

Ein wesentlicher Teil der Nutzungen betrifft das Wohnen im Alter. Das Konzept beinhaltet das Wohnen in den hinteren Gebäudeteilen in den Baufeldern A und D. Die Pflege- und die Essbereiche befinden sich im vorderen Teil entlang der Burgstrasse, im Baufeld B.

Für die täglichen Mahlzeiten benutzen die Bewohnerinnen und Bewohner die internen Laubengänge, welche die Wohnungen und die öffentlichen Bereiche über zwei Geschosse miteinander verbinden. Damit wird ein direkter und sicherer Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten gewährleistet.

*(im Überbauungsplan gestrichelte Linien im Bereich Innenhof in Baufeld C)*

### 2) *Fussgängerbereich Erdgeschoss Bereich Baufeld A*

Im Überbauungsplan Burgstrasse 1:500, Alt, sind die Fussgänger- und Grünbereiche unterschiedlich dargestellt und werden voneinander abgegrenzt.

Die neue, ausgeführte Version spielt mit den zwei Funktionen, die Übergänge sind fließend, verbinden den Zugang zum Innenhof, führen zu den verschiedenen Gebäudeteilen und leiten die Bewohnenden und Besuchenden im hinteren Teil von Baufeld A, entlang der bestehenden Kastanienbäume, von der bzw. an die Burgstrasse.

Der gesamte Bereich, Fussgängerzone und Begrünung, ist in der gleichen architektonischen Formensprache, mit grossen Betonelementen ausgestaltet. Teilweise sind die Elemente ausgefüllt mit Asphalt oder mit einer individuellen Bepflanzung ergänzt.

Die Versickerung des Regenwassers ist gewährleistet und wurde während der Ausführung mit der Stadt Thun besprochen und durch diese genehmigt.

### 3) *Nutzung Praxis- und Schulungsräume*

Die Übernahme des Grundstückes durch die Spital STS AG Thun hat verschiedene Nutzungsstudien, insbesondere im Erdgeschoss, ausgelöst. Während der Bewilligungsphase im Jahr 2017 stand als Nutzung die «Alterspsychiatrie» im Vordergrund. Durch betriebliche Anpassungen im Hauptgebäude und Weiterentwicklung der Aus- sowie Fortbildungsangebote, wurde der Lernort «LTT» (Lernbereich Training und Transfer Praxis) geschaffen. Noch während der Bauphase wurde in einem Teilbereich des Erdgeschosses diese neue Nutzung umgesetzt. Der Text der Überbauungsvorschrift wird mit «Schulungsräumen» ergänzt. Dies entspricht dem realisierten Projekt.

## **3. Überbauungsordnung**

### **3.1 Grundlagen und Bestandteile der Überbauungsordnung**

Der Perimeter der UeO umfasst neben der Parzelle Nr. 209 auch einen Teil der Burgstrasse sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 709.

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 alt/neu
- Überbauungsvorschriften alt/neu

Ergänzt werden diese Instrumente mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht.

### **3.2 Inhaltliche Änderungen**

Die Änderungen in der Überbauungsordnung ergeben sich aufgrund des ausgeführten Projektes und sind in Kapitel 2 vornach umschrieben, diese sind im Wesentlichen:

Zu den wichtigsten Änderungen in den Überbauungsvorschriften:

- Art. 1  
Anpassung Nutzung, bezogen auf das realisierte Projekt.
- Art. 2  
Das Richtprojekt wurde überarbeitet und liegt datiert vom 24.03.2025 vor. Es entspricht dem ausgeführten Projekt und wird als Anhang beigelegt.
- Art. 6  
Anpassungen der Art der Nutzung, bezogen auf das realisierte Projekt.
- Art. 7  
Ergänzung Ziffer 6) betreffend dem Mass der Nutzung der Laubengänge im 2.OG des Baufeldes C bezogen auf das realisierte Projekt.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren**

Die Anpassungen an der Überbauungsordnung beschränken sich im Wesentlichen auf die unter Ziff. 4.2 vornach aufgeführten Anpassungen und werden im sog. gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, d.h. mit öffentlicher Planaufgabe erlassen werden. Hingegen ist keine Vorprüfung durch die zuständigen Stellen des Kantons erforderlich. Die Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat.

## **4.2 Beschlussfassung**

*Text folgt*

## **4.3 Genehmigung**

*Text folgt*

## **ANHANG**

A Richtprojekt vom 24.03.2025