

Stadtratssitzung vom 3. Juli 2025

Bericht Nr. 13/2025

Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» mit Änderung Zonenplan I, Teilzonenplan (TZP) «Bohnstaudenzelg» und Überbauungsplan UeO x «Bohnstaudenzelg»

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Bostudenzelg im südöstlichen Teil des Neufeldquartiers ist eine der letzten zusammenhängenden unbebauten Bauzonen der Stadt Thun. Sie stellt einen zentralen Baustein für die Thuner Stadtentwicklung dar und ist regional als «Siedlungsschwerpunkt Wohnen» ausgewiesen. Das rund 45'000 Quadratmeter grosse Areal gehört zu etwa gleichen Teilen der Stadt Thun (24'900 m²) und privaten Eigentümerschaften (ca. 18'700 m²).

Mit der Entwicklung des bereits seit längerer Zeit in einer Bauzone liegenden Areals Bostudenzelg kann die Stadt Thun die Voraussetzungen für die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum schaffen sowie der niedrigen Leerwohnungsziffer und im Ergebnis der Wohnungsknappheit entgegenwirken. Damit leistet die Entwicklung Bostudenzelg einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Wohnstrategie 2030 und des Gegenvorschlags zur Thuner Wohn-Initiative. Geplant sind rund 600 Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Rund die Hälfte wird auf dem städtischen Grundstück als gemeinnütziger Wohnraum realisiert. Die Stadt vergibt mindestens 80 Prozent der Wohnfläche im Baurecht und wählt hierfür im Sommer 2025 geeignete gemeinnützige Wohnbauträgerschaften aus. Die privaten Eigentümerschaften planen auf ihrem Teil Miet- und Eigentumswohnungen.

In der Bostudenzelg entsteht somit ein bedeutender neuer Quartierteil und ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen und sozialer Vielfalt. Grundlage für die Entwicklung bildet das Siegerprojekt «Freiraum», das aus einem anonymen städtebaulichen Ideenwettbewerb nach SIA 142 hervorging. Das Projekt zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Integration ins bestehende Quartier aus. Ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Park bildet das Herzstück des neuen Areals.

Im Rahmen eines mehrjährigen Prozesses wurden unter Einbezug von Fachpersonen und der Bauherrschaft – basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035, der Wohnstrategie 2030 und weiteren städtischen Strategien – die Planungsgrundlagen erarbeitet. Der Einbezug der Bevölkerung erfolgt im Rahmen einer Ausstellung der Siegerprojekte des Ideenwettbewerbs sowie der öffentlichen Mitwirkung zur Überbauungsordnung. Im weiteren Verlauf der Planung und der Realisierung, insbesondere nach der Vergabe der Baurechte, sind weitere Beteiligungsmöglichkeiten in Bezug auf die Entwicklung der gemeinschaftlichen Flächen vorgesehen. Das Vorhaben bietet grosse Chancen für die Quartierentwicklung und ist abgestimmt mit der Schulraumplanung sowie dem Gesamtverkehrskonzept. In den gegen die Überbauungsordnung eingegangenen Einsprachen wird das Projekt aufgrund der Dichte und der Gebäudeanordnung teilweise aber auch kontrovers beurteilt.

Das Gebiet Bostudenzeleg ist seit den 1970er Jahren als Bauland erschlossen. Die geltende Überbauungsordnung (UeO) x Bohnstaudenzeleg erlaubt Bauten bis zu sechs Geschossen plus Attika, wie im Quartier üblich. Die bisherige planungsrechtliche Grundlage entspricht jedoch nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes an eine nachhaltige und qualitative Innenentwicklung. Deshalb ist eine zeitgemässe UeO nötig, die einen angemessenen Masstab definiert und den heutigen Anforderungen an Innenentwicklung und Nachhaltigkeit entspricht. Das Areal wurde aus der Ortsplanungsrevision (OPR) ausgeklammert und nun in einem separaten Planerlassverfahren bearbeitet.



Abbildung 1. Situationsübersicht; Quelle: thun.regiogis-beo.ch.

2. Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten

Das Areal Bostudenzeleg ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West RGSK TOW 2021 als «Regionaler Wohnschwerpunkt» definiert.

In den kommunalen Strategien wird dem Areal ein grosses Potenzial als Wohngebiet beigemessen. So trägt die Entwicklung zur Erreichung des Ziels 2 «Attraktives Wohnen fördern» der Strategie Stadtentwicklung bei. Im Sinne der Teilstrategie «Wohnen» des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035 weist das Gebiet ein hohes Potenzial zur Aufnahme der stadt-eigenen Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Arealentwicklung Bostudenzeleg leistet des Weiteren einen Beitrag an folgende Ziele der Wohnstrategie 2030: «Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften» (Ziel 4), «Familien stärken» (Ziel 6), «Urbanes Wohnen fördern» (Ziel 7), «Wohnraum für ältere Menschen schaffen» (Ziel 8) «Soziale Durchmischung fördern» (Ziel 10).

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entspricht zudem dem Legislaturziel 1 – «Thun hat die Attraktivität als Wohnstadt gesteigert und Voraussetzungen für mehr Wohnraum geschaffen».

Die Genehmigung der UeO at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» ist zentral für die Erfüllung der oben aufgeführten strategischen Ziele.

3. Richtprojekt

Als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals wurden 2019 bis 2020 im Rahmen eines Ideenwettbewerbs nach SIA 142 im selektiven Verfahren ein Gesamtkonzept zur Bebauung, zur Anordnung der Nutzungen, zum Freiraum und zur Erschliessung sowie konzeptionelle Überlegungen zur Mobilität entwickelt. Aus den zwölf Teambeiträgen wurde das Siegerprojekt «Freiraum» ausgewählt. Es überzeugt durch die geschickte Anordnung der Baukörper, die sowohl den öffentlich zugänglichen Freiraum maximiert als auch eine zeitgemässe Dichte und städtebauliche Akzente gut in die bestehende Struktur integriert. Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde das Siegerprojekt unter Mitwirkung des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für die neue UeO «Bostudenzelg Bläuerstrasse».

Im Zentrum des Projekts steht ein grosszügiger, parzellenübergreifender, öffentlich zugänglicher Park (Allmend), der das Quartier vernetzt und einen Mehrwert für alle schafft. Die zentrale Parkanlage ist über formelle und informelle Wege sowie Velorampen mit dem umliegenden Quartier und dem Robinsonspielplatz verbunden. Sie bietet naturnahe, biodiversitätsfördernde Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen und ist mit gemeinschaftlichen Vorzonen und halböffentlichen Grünbereichen differenziert gestaltet. Das gesamte Areal ist oberirdisch vom motorisierten Verkehr befreit und wird durch einen begrünten Erschliessungsring und Quartiersplätze für Velofahrende sowie Fussgängerinnen und Fussgänger erschlossen. Motorisierter Verkehr (MIV) ist nur in Ausnahmen und für Notfälle erlaubt. Die Einstellhalleneinfahrt befindet sich direkt beim Eingang ins Areal und erschliesst als unterirdischer Ring das gesamte Areal. Die Bebauung umfasst den zentralen Park, ohne die Durchlässigkeit zu stören. Fünf- bis sechsgeschossige Gebäude sorgen für eine am Bestand orientierte Grundhöhe; etwas markantere, städtebaulich geschickt gesetzte Gebäude befinden sich bei den Arealeingängen und im Kern der Anlage.

Das Projekt wird etappenweise umgesetzt und schafft rund 600 Wohnungen. Das Nutzungsangebot zeichnet sich durch einen attraktiven Wohnungsmix und städtische Einrichtungen wie einen Doppelkindergarten oder gemeinschaftlich nutzbare Räume für das Quartier aus. Für die Belebung des Areals sind weitere Nutzungen wie kleine Verkaufsstellen oder ein Imbiss angedacht.



Abbildung 2. Richtprojekt, Quelle: Richtprojekt UeO at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» vom 30.08.2024

4. Planungsprozess

Der Planungsprozess verläuft in zwei Verfahren: Parallel zum Planerlassverfahren der UeO erfolgt die Vergabe der Baurechte auf dem städtischen Grund. Der zweistufige Prozess begann im Sommer 2024. Die Interessenbekundung (Phase I, Schritt 1) ist abgeschlossen, aktuell läuft die sogenannte Konzeptphase (Phase I, Schritt 2), in der sich interessierte Wohnbauträgerschaften mit ihren Konzepten für Baurechte bewerben können. Die Auswahl der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und somit der künftigen Planungspartnerinnen und -partner ist bis Ende 2025 vorgesehen.

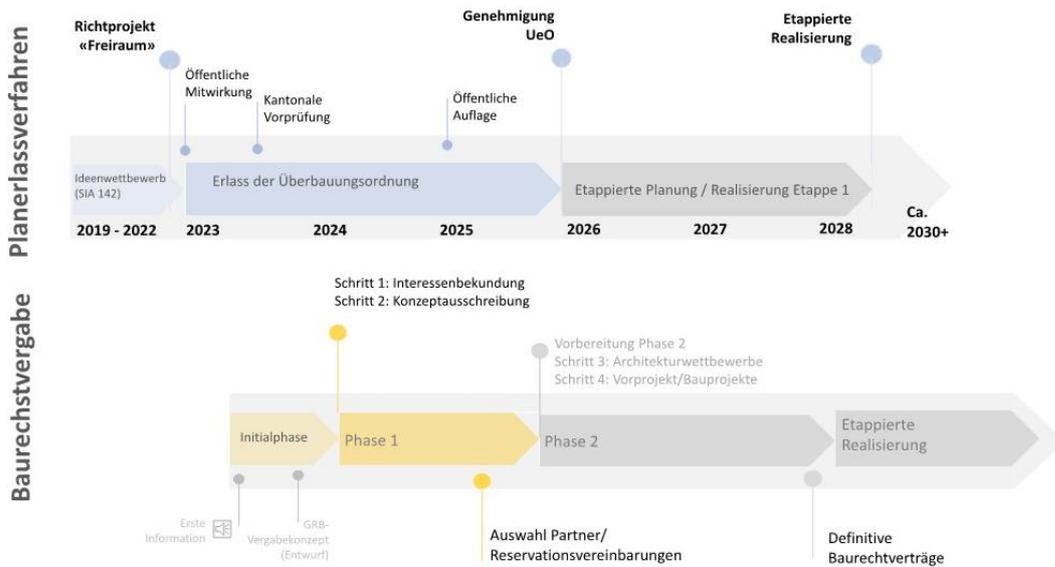


Abbildung 3. Planungsprozess

5. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Erarbeitung der UeO wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet und vom Gemeinderat und den Grundeigentümerschaften unterzeichnet. Er regelt organisatorische Aspekte zur Klärung der erforderlichen Zusammenarbeit bezüglich übergeordneter Themen sowie der Schnittstellen zu Planung, Realisierung, Betrieb und Unterhalt der allgemein und frei (öffentlich) zugänglichen Freiflächen (Allmend) und Erschliessung sowie Themen, die über die planungsrechtlichen Grundlagen hinausgehen. Der Vertrag sieht auch die Gründung einer Infrastrukturgesellschaft vor.

6. Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung

Die neue UeO schafft die für eine zeitnahe Umsetzung notwendige Planungssicherheit, regelt die Arealerschliessung, die Baubereiche sowie deren etappierte Entwicklung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundeigentümerschaften und stellt gleichzeitig eine hohe Qualität der Bau- und Aussenräume sowie der Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsaspekte sicher.

Der Wirkungsbereich der neuen UeO umfasst die Grundstücke Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nrn. 3278, 3282, 3297, 3932, 3986 und 5202 mit einer Fläche von insgesamt 47'626 m². Die Grundstücke Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nrn. 5202 und 3297 stehen derzeit nicht zur Verfügung, sind jedoch aufgrund ihrer Lage in den Wirkungsbereich der Überbauung einbezogen.

Der Planungssperimeter liegt im Wirkungsbereich der rechtsgültigen, jedoch veralteten UeO x mit Sonderbauvorschriften «Bohnstaudenzelg» und dem Teilzonenplan mit Teilzonenvorschriften. Mit der Planungsänderung werden die bisherigen Vorschriften im Wirkungsbereich der neuen UeO aufgehoben. Mit der Zonenplanänderung im Zonenplan I wird der Wirkungsbereich der neuen UeO dargestellt.

Die Grundlage für die vorliegende UeO bildet das Richtprojekt (vgl. Kapitel 3).

Die Unterlagen der neuen UeO beinhalten die Zonenplanänderung, den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften inkl. Anhang Richtprojekt. Der UeO sind der Erläuterungsbericht und das Betriebskonzept Mobilität beigelegt.

Die neue Überbauungsordnung legt im Detail folgende Themen fest:

Art der Nutzung

Im gesamten Areal sind Wohnnutzung und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime und stilles Gewerbe) zulässig. Mindestens 80 Prozent der Geschossfläche oberirdisch (GFo) über das gesamte Areal sind der Wohnnutzung vorbehalten. Auf dem städtischen Boden (Baubereiche A1 bis A6) sind zudem mindestens 80 Prozent für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert – mit dem Ziel, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

Zur Belebung des Areals sind ergänzend weitere Nutzungen wie Gastgewerbe und kleinere Verkaufsstellen vorgesehen. In den Baubereichen A2 und B3 sollen im ersten Vollgeschoss vorrangig gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen untergebracht werden – mässig störende Nutzungen sind dabei ausschliesslich im Bereich B3 zulässig. Räume für allgemeine und gemeinschaftliche Quartiernutzungen sind in allen Baubereichen möglich.

Mass der Nutzung

Die neue UeO definiert eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1,34 bis 1,50. Im Geltungsbereich der UeO können damit insgesamt rund 62'000 bis 69'000 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) realisiert werden (exklusive Grundstück Thun 2 [Strättligen]-Gbbl. Nr. 5202). Dies entspricht einem zusätzlichen Innenentwicklungspotential von durchschnittlich etwa 63,5 Prozent gegenüber der bisherigen UeO.

Städtebauliche Qualität

Die UeO legt städtebauliche und architektonische Gestaltungsgrundsätze fest, die eine hochwertige und zusammenhängende Gesamtwirkung in Verbindung mit den Aussenräumen gewährleisten. Grundlage für die Gestaltung des Aussenraums bildet das Richtprojekt «Freiraum» (vgl. Kapitel 3). Die Entwicklung der Bauvorhaben in den Baubereichen A1 bis A6 sowie C1 erfolgt im Rahmen qualitätssichernder Verfahren nach SIA 142. Die Beurteilung übernehmen das Preisgericht aus dem Ideenwettbewerb oder ein zuständiges städtisches Gremium. Für die privaten Baubereiche B1 und B5 erfolgt die Qualitätsprüfung durch einen Ausschuss des Preisgerichts des durchgeführten Ideenwettbewerbs, ergänzt durch Vertretungen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Thun.

Aussenraum

Die Freiräume und die Biodiversitätsflächen haben in der UeO einen sehr hohen Stellenwert. Die Schwammstadtelemente werden in den Folgeplanungen weiter berücksichtigt werden. Das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen (vgl. Kapitel 3).

Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr über die Einstellhalleneinfahrt an der Bläuerstrasse erschlossen. Eine alternative, zur im Richtprojekt vorgesehenen Lösung der Einstellhallenanordnung, welche die Allmend nicht unterkellert, ist zulässig und kann in den weiteren Planungsschritten geprüft werden. Der Erschliessungsbereich umfasst oberirdische Parkplätze, Mobilitätsangebote und Entsorgungsstellen. Alle Fuss- und Veloverbindungen sind öffentlich zugänglich. Die UeO sichert zusätzlich eine direkte Verbindung zur Schorenstrasse via das private Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 5202 sowie den öffentlich zugänglichen Anschluss an den Robinsonspielplatz. Das arealinterne Wegnetz besteht aus formellen und informellen Verbindungen und wird wo möglich an das übergeordnete Netz angebunden. Der allgemein und frei zugängliche Aussenraum bleibt überwiegend frei von motorisiertem Verkehr.

Der Parkplatzschlüssel liegt bei 0,67 Parkplätzen pro Wohnung über das gesamte Areal. Auf städtischem Boden sind maximal 0,5 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen, auf privaten Flächen sind es bis zu 0,85 für Mietwohnungen und 1,0 für Eigentumswohnungen. Besucherinnen- und Kundenparkplätze werden im Untergeschoss platziert.

Auf dem städtischen Boden ist pro Zimmer ein Veloparkplatz erforderlich. Der Richtwert für die Veloabstellplätze auf der privaten Parzelle richtet sich nach kantonalen Vorgaben und wird mindestens 30 Prozent höher als der Mindestwert angesetzt. Die Veloabstellplätze sind verteilt auf überdachte Langzeit- und ungedeckte Kurzzeitabstellplätze. Die Anzahl der Veloabstellplätze im Untergeschoss ist auf 50 Prozent der Gesamtzahl begrenzt. Damit wird die Zugänglichkeit für die alltägliche Velonutzung gefördert.

Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B) angebunden und weist aufgrund seiner Lage gute Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität auf.

Betriebskonzept Mobilität

Ergänzend zur UeO wurde ein Betriebskonzept Mobilität erstellt, welches Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Mobilität sowie zur Reduktion des Verkehrsaufkommens enthält. Es beinhaltet u. a. einen Mobilitätsfonds zur Finanzierung entsprechender Massnahmen, alltagsnahe Angebote für eine nachhaltige Mobilität der Bewohnenden sowie eine optimierte Parkplatzverwaltung mit Besucherparkplätzen (Pool-PP). Durch bauliche Massnahmen wie z. B. eine Krümmung der Einmündung in die Bubenbergstrasse wird der Verkehr zudem gezielt aus dem Quartier gelenkt. Im Weiteren werden Anpassungen vorgenommen, beispielsweise mittels eines Rechtsabbiegeverbots, um den Verkehr über die C.F.L. Lohner Strasse zu leiten und das Quartier zu entlasten.

Energie

Als Energieträger wird Grundwasser festgelegt. Die Bauten im Planungssperimeter müssen die vorgegebene gewichtete Gesamtenergieeffizienz gemäss der Kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV; BSG 741.111) um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1 oder des Zertifikats Minergie-Areal im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann. Im Weiteren sind für die städtischen Immobilien die Vorgaben der Gebäudeenergiestrategie (Stand 2021) einzuhalten.

Weitere Bestimmungen

Die UeO ermöglicht Zwischennutzungen, beispielweise in provisorischen Zuständen und während der Bauphase. Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen, wobei sich die Etappierung am Richtprojekt zu orientieren hat. Dabei sind alternative Lösungen möglich, sofern die festgelegten Bestimmungen und Qualitäten eingehalten werden.

7. Öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat (mit fakultativem Referendum) sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen der UeO at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» lagen von 19. August bis 19. September 2022 zur Mitwirkung auf. An einem gut besuchten Informationsanlass in der Aula des Gotthelf-Schulhauses bestand am 25. August 2022 zudem die Gelegenheit, sich näher über die Planung zu informieren und sich mit der Planungsbehörde, den Planungspartnerinnen und -partnern sowie dem planenden Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro auszutauschen. Politische Parteien, Organisationen und Interessengruppen sowie Anwohnerinnen und Anwohner nutzten die Möglichkeit, sich zu äussern. Insgesamt trafen 16 Mitwirkungseingaben ein. Die UeO stiess mehrheitlich auf Akzeptanz, und die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wurde als Chance angesehen. Einzelne Punkte wurden kritisch hinterfragt. Die Eingaben selbst zeigten eine Vielfalt verschiedener Ansichten. Diese reichten von einer grundsätzlich positiven Haltung über eine konstruktive und kritische Haltung zu den einzelnen Aspekten bis hin zur Ablehnung jeglicher Entwicklung in einem Einzelfall.

Aufgrund der Mitwirkung wurden diverse kleinere Anpassungen und Präzisierungen, beispielsweise hinsichtlich der Zugänglichkeit und der Erschliessung sowie der Zwischennutzungen vorgenommen. Zudem wurden die energetischen Vorschriften gemäss dem revidierten kantonalen Gesetz (Gültigkeit ab 1. Januar 2023) angepasst.

Kantonale Vorprüfung

Das AGR prüfte die Planung zwischen 9. Januar und 18. September 2023 vor. Die geringfügigen formellen und materiellen Genehmigungsvorbehalte wurden bereinigt, und die Genehmigung wurde mündlich in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Planaufgabe vom 22. November bis 23. Dezember 2024 gingen acht Einsprachen ein. Die Einsprachen stammen vorwiegend von privaten Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem direkten Umfeld. Davon wurden eine als Kollektiveinsprache sowie eine vom Neufeld-Leist eingereicht. Gemäss Artikel 61 Absatz 1 BauG entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.

Gebäudehöhen und -dimensionen sowie Quartierverträglichkeit

Private Einsprecherinnen und Einsprecher sowie der Neufeld-Leist äussern Kritik an den geplanten Gebäudehöhen und -dimensionen, am daraus resultierenden Schattenwurf und der Integration der Überbauung ins bestehende Quartier.

Die Stadt Thun betont die Notwendigkeit einer effizienten Bebauung, um dem Grundsatz des häuslicheren Umgangs mit dem Boden sowie dem Bedürfnis nach qualitativ hochwertiger Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz gerecht zu werden. Neue Projekte müssen daher zusätzliches Innenentwicklungspotential schaffen, ohne dabei auf hochwertige Aussenräume zu verzichten – ein Anspruch, der in diesem Vorhaben erfüllt ist. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs wurde sorgfältig auf städtebaulich relevante Themen eingegangen und somit u. a. eine adäquate Massstäblichkeit für das umliegende Quartier sichergestellt.

Die vorgeschlagene Höhenentwicklung ist das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens, das dem Übergang vom Altbestand zu den Neubauten besondere Aufmerksamkeit schenkte. So sind die Gebäude am Quartiertrand lediglich fünf- bis sechsgeschossig geplant – vergleichbar mit der Höhe der bestehenden Nachbargebäude.

Zudem schafft das Projekt dringend benötigten Wohnraum und trägt zur Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt bei. Die UeO definiert die maximal zulässigen Gebäudehöhen und -volumen. Die definitive Gestaltung wird in nachfolgenden Wettbewerben erarbeitet, bei denen Volumen und Höhen innerhalb der maximal zulässigen Masse nochmals auf ihre Quartierverträglichkeit geprüft werden können.

Grenzabstände sowie allgemein und frei zugänglicher Park

Der Neufeld-Leist kritisiert die periphere Anordnung der Neubauten und fordert grössere Abstände zum bestehenden Quartier. Es werden Beschattung und Sichteinschränkungen und dadurch Wertminderung befürchtet. Zudem stellen einzelne Einsprecherinnen und Einsprecher den Nutzen und die Grösse des Parks infrage.

Aus Sicht der Stadt Thun überwiegen die Vorteile des Projekts für die Gesamtbevölkerung deutlich gegenüber den Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Grössere Gebäudeabstände würden die geplante Parkfläche reduzieren, ohne eine signifikante Verbesserung bezüglich der benachbarten Parzellen zu erreichen. Die Anordnung der Bauten ist das Resultat städtebaulicher und freiräumlicher Überlegungen. Durch die grosse zusammenhängende Grünfläche in der Mitte der Überbauung entstehen Synergieeffekte, und weniger wertvolle «Restflächen» werden vermieden. Mit der peripheren Anordnung der Überbauung wird Raum für einen gemeinschaftlichen sowie allgemein und frei zugänglichen Park zugunsten des gesamten umliegenden Quartiers geschaffen. Die Stadt Thun ist im Rahmen der UeO grundsätzlich frei, die Grenzabstände abweichend vom BR 2022 festzusetzen. Dennoch werden die Mindestabstände eingehalten und bei den meisten Baufeldern fallen die Abstände sogar grösser aus.

Die sorgfältige Vernetzung mit dem umliegenden Quartier hat hohe Priorität: Einladende Quartierplätze sowie formelle und informelle Wegverbindungen fördern die Integration und die gemeinsame Nutzung des Parks durch alle Bewohnenden sowie die gute Vernetzung ins bestehende Quartier.

Öffentliche Wegführung

Die Einsprechenden bestreiten die Notwendigkeit einer öffentlichen Wegführung über ihr Grundstück Thun 2 (Strättligen), Gbbl. Nr. 5202 sowie die direkte Anbindung an die Schorenstrasse. Sie fordern eine Anpassung des Wirkungsbereichs der UeO. Die Stadt Thun verweist auf den bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) ausführlich begründeten Einbezug des Grundstücks. Die Parzelle mit ihrem schützenswerten Bestand bildet den Auftakt zum Projekt Bostudenzelg und unterscheidet sich deutlich von den benachbarten, der Regelbauzone zugewiesenen Grundstücken. Die Erschliessung über das Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 5202 ist im öffentlichen Interesse und laut Gesamtverkehrskonzept GVK 2035 als «zu schliessende Lücke» definiert. Auf diesem Grundstück besteht ein Wegrecht zugunsten der Stadt Thun, das jedoch unvollständig ist.

Verkehr und Abstellplätze

Private Einsprecherinnen und Einsprecher sowie der Quartierleist äussern Bedenken zur Verkehrsbelastung im Quartier insbesondere im Bereich der Bubenberg- und der Von-May-Strasse durch Durchgangsverkehr. Vereinzelt werden von privaten Anwohnerinnen und Anwohnern auch die Verkehrssicherheit, die Verkehrsführung via Bläuerstrasse sowie der Standort der Entsorgung kritisiert. Es werden einerseits mehr Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gefordert, andererseits wird eine Reduktion des Verkehrs im Quartier verlangt.

Aus Sicht der Stadt sind diese Forderungen widersprüchlich. Die UeO enthält klare Vorgaben zu einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Mobilität: Die Anzahl Autoabstellplätze liegt nur leicht über dem kantonalen Minimum, dafür werden hochwertige Veloabstellplätze, auch für Cargo-Velos, sowie Carsharing-Angebote vorgesehen. Ergänzend liegt ein umfassendes Betriebskonzept Mobilität vor, das Massnahmen zur nachhaltigen Mobilität enthält und den Verkehr durch bauliche Massnahmen gezielt aus dem Quartier lenkt (vgl. Ziffer 6 bzgl. Betriebskonzept Mobilität, S.6). Sollten sich nach der Realisierung der Überbauung negative Auswirkungen durch Ausweichverkehr in den umliegenden Quartieren ergeben, kann die Stadt Thun weitere Massnahmen zu deren Vermeidung prüfen.

Weitere Einwände

Einzelne Einsprachen stellen die Notwendigkeit der gewerblichen und verkaufsbezogenen Nutzungen in Frage und befürchten Lärmemissionen. Die Stadt hält fest, dass eine gewisse Belebung des Areals im Rahmen der zulässigen Lärmgrenzwerte gemäss UeO erwünscht ist.

Mit dem Leist als Vertretung des Quartiers wurde neben der formellen Einsprachenverhandlung ein zweites Gespräch geführt. Der Quartierleist steht dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber, hat jedoch in seiner Einsprache zentrale Anliegen geäussert, die im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden sollen:

Gebäudehöhe: Die geplanten 29 Meter Höhe sollen nur bei nachgewiesener ortsbaulicher Verträglichkeit ausgeschöpft werden. Dies ist im Wettbewerbsprogramm durch den Gemeinderat (GR) zu sichern.

Architektonische Gestaltung: Das Wettbewerbsprogramm soll eine hochwertige, menschenrechte und freundliche Fassadengestaltung sicherstellen.

Verkehr im Quartier: Der GR wird zudem aufgefordert, Schleichverkehr und Durchgangsverkehr sowie wildes Parkieren durch geeignete Massnahmen zu verhindern; Die Vorgaben aus dem Gesamtverkehrskonzept (GVK 2035) sind umzusetzen und die Situation laufend zu beobachten und bei Bedarf anzupassen.

Der Gemeinderat wird diese Anliegen im weiteren Prozess berücksichtigen.

Anträge an den Kanton

Keiner der im Rahmen der Einsprachen eingebrachten Punkte verletzt aus Sicht der Stadt übergeordnetes Recht. Die Einsprachen werden zur Ablehnung beantragt. Über diese entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Rückmeldungen aus dem Prozess zur Vergabe der Baurechte

Aufgrund der Rückmeldungen aus dem im Sommer 2024 gestarteten Vergabeprozess betreffend Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wurden weitere geringfügige Anpassungen in der UeO vorgenommen. Damit soll den bewerbenden Baurechtsnehmenden mehr Spielraum für die Konzeptphase gelassen werden, insbesondere in Hinblick auf die Konzeption der Einstellhalle sowie die Nutzung der Erdgeschosse.

Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen in der Planung Bostudenzelg Bläuerstrasse» (Bostudenzelg-Initiative) und Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative

Am 15. Juni 2024 wurde die Bostudenzelg-Initiative eingereicht, welche verlangte, im Perimeter der UeO Bläuerstrasse-Bostudenzelg 50 Prozent der oberirdischen Wohnnutzungs-Geschossfläche im selbstständigen und dauernden Baurecht oder durch Verkauf an eine gemeinnützige Bauträgerschaft im Sinne von Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung abzugeben, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet. Als Resultat eines intensiven Dialogs zwischen der Stadt und dem Initiativkomitee wurde festgelegt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnnutzung auf städtischem Boden von 75 Prozent auf mindestens 80 Prozent der zur Wohnnutzung vorgesehenen oberirdischen Geschossfläche erhöht werden soll. Die UeO-Vorschriften wurden in diesem Sinne angepasst. Gleichzeitig wurde die Initiative zurückgezogen. Die Realisierung des gemeinnützigen Wohnanteils wird somit einen massgeblichen Beitrag an die Erreichung der Zielsetzung des Gegenvorschlags zur Thuner Wohn-Initiative leisten.

8. Einbezug der Bevölkerung

Neben den erfolgten formellen Beteiligungsmöglichkeiten wie der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage sind im weiteren Verfahren informelle Partizipationsformate geplant. Der allgemein und frei zugängliche Park und insbesondere die gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume sollen gemeinsam mit den künftigen Baurechtsnehmenden partizipativ entwickelt werden. Dabei werden die Quartierbevölkerung, zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner und weitere Interessengruppen aktiv einbezogen.

Schon während der Bauzeit sollen Zwischennutzungen, Aneignung und Bespielung die Grünflächen beleben und frühzeitig Verantwortung und Teilhabe fördern. Ziel ist es, kreative und nachhaltige Lösungen für den allgemein und frei zugänglichen Raum zu entwickeln, die den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht werden. Gestaltung und Dauer der Zwischennutzungen richten sich nach der Vergabe der Baufelder und liegen primär in der Verantwortung der Baurechtsnehmenden.

9. Weiterer Prozess

Genehmigung der Überbauungsordnung

Die nun vorliegende UeO bildet die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals. Mit der Genehmigung ist voraussichtlich Anfang 2026 zu rechnen.

Vergabe der Baurechte

Parallel zum laufenden Planerlassverfahren sollen bis Ende des Jahres 2025 die zukünftigen Baurechtsnehmenden bestimmt werden. Anschliessend werden mit ihnen weitere Regelungen wie Reservationsvereinbarungen, Baurechtsverträge, Dienstbarkeiten und Infrastrukturverträge erarbeitet.

Qualitätssicherung

Für die städtischen Baufelder sind Architekturwettbewerbe vorgesehen. Im privaten Bereich wird die prämierte städtebauliche Idee in einem Workshopverfahren mit dem Siegerbüro sowie unter Beteiligung der Jury aus dem Ideenwettbewerb weiterentwickelt und somit die städtebauliche Idee in der Umsetzung der ersten Etappe gesichert.

Baustart

Auf dem privaten Teil des Areals ist ein Baustart ab 2026/2027 möglich. Auf dem städtischen Boden ist dieser frühestens 2030 vorgesehen.

Partizipation

Wie bereits in Punkt 8 erwähnt, hat die partizipative Entwicklung der gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume einen hohen Stellenwert im weiteren Prozess.

10. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Innenentwicklung. Die vorgeschlagenen städtebaulichen Grundsätze ermöglichen eine effiziente Nutzung der bereits erschlossenen Bauzonenreserven, wodurch eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird. Das

Vorhaben dient zudem der Erreichung städtischer Zielsetzungen und Strategien wie dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 und der Wohnstrategie 2030.

Die Entwicklung sichert im Sinne der Wohnstrategie 2030 hohe Wohn- und Lebensqualität am Standort sowie im umliegenden Quartier und bietet ein vielfältiges Wohnangebot für alle. Das Projekt fördert eine gute soziale Durchmischung sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Infrastrukturen wie Gemeinschaftsräume und Flächen (z. B. Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungsbau, Ermöglichen von mässig störendem Gewerbe sowie kleineren Verkaufsgeschäften, attraktive Aussenräumen usw.). Damit werden eine starke Nachbarschaft und die soziale Nachhaltigkeit im Quartier gestärkt.

Die klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Gestaltung des Aussenraums unterstützt die Idee der Schwammstadt insbesondere durch die Rückhaltung des Regenwassers auf den Flachdächern. Die Schwammstadtelemente werden in den Folgeplanungen weiter berücksichtigt, z. B. durch Auswahl geeigneter Aufbauten und Substratschichten über der unterirdischen Einstellhalle. Zudem fördern die Bepflanzung sowie nicht unterbaute Bereiche der Allmend die Versickerung und die Verdunstung, wodurch das Mikroklima verbessert und die ökologische Funktion des Stadtraums gestärkt wird.

Mit der ressourcen- und umweltschonenden Mobilität, kurzen Wegen, hoher Durchlässigkeit, guter ÖV-Verbindung, einem erleichterten Zugang zu Carsharing-Angeboten sowie weiteren quartierverträglichen und nachhaltigen Massnahmen fördert das Projekt eine nachhaltige Verkehrserschliessung und reduziert den MIV und damit die Belastung des städtischen Verkehrssystems. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Zielsetzung Netto Null 2050.

Die Überbauung wird in Anlehnung an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ressourcen- und klimaschonend realisiert und leistet einen Beitrag an eine resiliente, zukunftsfähige Stadtentwicklung. Im weiteren Verfahren wird konkretisiert, welcher SNBS-Standards (Gold, Platin oder Silber) angestrebt werden.

11. Finanzielle Auswirkungen

Auf dem Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 3278 entsteht durch die Planänderung ein planungsbedingter Mehrwert, den es auszugleichen gilt. Er beträgt gemäss Mehrwertermittlung der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG 10'913'953 Franken. Gemäss Artikel 4 Absatz 1 des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen (MWAR; SSR 701.1) erhebt die Stadt bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 35 Prozent des 100'000 Franken übersteigenden planungsbedingten Mehrwerts. Die Mehrwertabgabe zulasten der Bernischen Pensionskasse und der Frutiger AG als Grundeigentümerinnen beträgt demgemäss 3'784'883.55 Franken, wovon 378'488.35 (10 %) an den Kanton Bern gehen. Der restliche Betrag geht in die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen». Für die städtischen Grundstücke Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nrn. 3282 und 3986 resultiert gemäss der gleichen Mehrwertermittlung hingegen ein Gesamtminderwert von 3'073'043 Franken. Die Stadt Thun als Grundeigentümerin hat demnach keine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Minderwert ist primär darauf zurückzuführen, dass die Realisierung auf dem städtischen Grund gemäss Richtprojekt und Planung zwar mit erhöhter Geschossfläche erfolgen kann, aber erst nach der Fertigstellung der ersten Etappe möglich wird. Somit kann die Realisierung auf dem städtischen Grund frühestens vier Jahre nach der theoretischen Realisierung gemäss aktuellem Recht erfolgen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 litera c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 6. Juni 2025, beschliesst:

1. Verabschiedung der Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse», beinhaltend
 - Überbauungsplan 1:500,
 - Überbauungsvorschriften,
 - Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002,
 - Änderung Überbauungsplan UeO x «Bohnstaudenzelg»,
 - Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg sowie
 - Änderung Zonenvorschriften zum Teilzonenplan «Bohnstaudenzelg» zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 6. Juni 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Die Vizestadtschreiberin
Raphael Lanz	Gabriela Meister

Beilagen

Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse», Genehmigungsdokument vom 15. Mai 2025, beinhaltend:

- Überbauungsplan 1:500,
- Überbauungsvorschriften,
- Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002,
- Änderung Überbauungsplan UeO x «Bohnstaudenzelg»,
- Änderung Teilzonenplan Bohnstaudenzelg,
- Änderung Zonenvorschriften zum Teilzonenplan «Bohnstaudenzelg».

Weitere Dokumente zur Erläuterung:

- Erläuterungsbericht,
- Jurybericht zum Ideenwettbewerb vom 29. Januar 2020,
- Betriebskonzept Mobilität (Entwurf) vom 13. April 2022 sowie
- Mitwirkungsbericht vom 5. Dezember 2022.