

## GENEHMIGUNGSDOKUMENT

### Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

nach Art. 58–61 BauG

---

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
  - Überbauungsvorschriften
  - Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002
  - Änderung des Überbauungsplans UeO x Bohnstaudenzelg
  - Änderung des Teilzonenplans Bohnstaudenzelg
- Änderung der Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Bohnstaudenzelg

weitere Dokumente:

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

Objekt-Nr.: 2.033  
Plan-Nr.: –  
Mst.: –

Format: A4  
Gez.: ps/mj  
Datum: 15.5.2025

Revidiert: –  
Revidiert: –  
Name Büro: ecoptima ag

Nachgeführte Änderungen:

Grüner und grün durchgestrichener Text – Änderung vom 14. März 2023

Blauer und blau durchgestrichener Text – Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003

Gegenstand der vorliegenden Änderung:

Roter Text

## Zonenvorschriften

zum  
**Teilzonenplan Bohnstaudenzelg**

vom 22.8.1997

Diese Zonenvorschriften gehören zum Teilzonenplan Bohnstaudenzelg Nr. 20 081 vom 22.8.1977

### Artikel 1

Wirkungsbereich 1) Der Teilzonenplan sowie die dazugehörenden Zonenvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie umrandete Gebiet.

### Artikel 2

Stellung zur baurechtlichen Grundordnung 1) Soweit der Teilzonenplan und die dazugehörenden Zonenvorschriften nicht etwas anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und die Reglemente der Stadt Thun.  
2) Wenn in einem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen wird, sind die Bauordnung und diese Zonenvorschriften als ergänzendes Recht anwendbar.

### Artikel 3

Bauzonen 1) Die im Zonenplan von 1963 ausgewiesenen Zonen werden durch die folgenden neuen Zonen ersetzt:  
– Zone für Gesamtüberbauungen  
– Freiflächen  
2) Die Zone für Gesamtüberbauung umfasst die Felder A bis K und M bis <sup>2</sup> P und R bis U sowie ~~Y~~ X <sup>1</sup>. Die Freiflächen sind mit den Feldern Z 1 bis Z ~~3~~ 4 <sup>1</sup> bezeichnet.  
3) Für das ganze Gebiet des Teilzonenplans gilt die Pflicht zur Aufstellung von Detailerschliessungsplänen (BauG Art. 73 ff).

### Artikel 4

Zone für Gesamtüberbauungen  
1. Grundsatz 1) Der im Teilzonenplan entsprechend bezeichnete Bereich Feld A bis K und M bis <sup>2</sup> P und R bis T sowie ~~Y~~ X <sup>1</sup> - ist eine Zone für Gesamtüberbauungen im Sinne von Art. 22 BauG.  
2) In dieser Zone ist wahlweise neben der Errichtung von Bauten im Sinne der W3 resp. Quartierkernbestimmungen die Ausführung von Gesamtüberbauungen mit differenzierten höchstens 6-geschossigen Baukörpern gestattet.  
3) Gesamtüberbauungen haben sich mindestens über ein Feld zu erstrecken.

<sup>1</sup>Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003, <sup>2</sup>Änderung vom 14. März 2023

- 4) Ein Plan für Gesamtüberbauungen regelt insbesondere:
  - Anzahl, Art, Lage, Höhe, äussere Abmessungen und Gruppenbildung der Gebäude.
  - Lage und Erschliessung der ober- und unterirdischen Einstellhallen.
  - Umgebungsgestaltung

## Artikel 5

2. Bereich Wohnen  
W3, Felder A-W

- 1) Im Bereich Wohnen W3 (Felder A - **K und M** - <sup>2</sup>**P und R** - **T** sowie **Y** <sup>1</sup>) sind ausser Wohnbauten andere nicht störende Nutzungen gestattet, sofern die Lärmgrenzwerte nach BauV Art. 87, Abs. 2 lit. b, eingehalten werden.
- 2) Es sind höchstens 20% der Bruttogeschossfläche pro Feld für Nichtwohnnutzung gemäss Absatz 1 gestattet. Bei Gesamtüberbauungen kann der Anteil der Bruttogeschossfläche für Nichtwohnnutzung auf 30% erhöht werden.
- 3) Reine Gewerbebauten können bewilligt werden, wenn ihre Einordnung in Bezug auf die benachbarten Wohnbauten befriedigt und wenn sie in einem Plan über eine Gesamtüberbauung enthalten sind.
- 4) Die Felder A - **K und M** - <sup>2</sup>**P und R** - **U** sowie **W** <sup>1</sup> können 3-geschossig überbaut werden.
- 5) Bei der Überbauung eines grösseren Gebietes kann der Gemeinderat eine 4-geschossige Überbauung gestatten, wenn die höchstzulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

## ~~Artikel 6~~<sup>1</sup>

~~3. Bereich Quartier-  
kern, Felder X und Y~~

- ~~1) Der Bereich der Quartierkernzone (Felder X und Y) dient zur Errichtung von Läden, Dienstleistungsbetrieben und Gewerben sowie der Erstellung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, wobei die Lärmgrenzwerte gemäss Art. 87, Abs. 2 lit. b BauV einzuhalten sind.~~
- ~~2) Mindestens 30% der Bruttogeschossfläche sind der Wohnnutzung vorbehalten.~~
- ~~3) Werden die Felder X und Y nicht im Rahmen einer Gesamtüberbauung überbaut, gelten die Stockwerkzahlen und die baupolizeilichen Masse des Bereichs W3. In diesem Falle muss der Nachweis für die gesamte Feldgestaltung erbracht werden können.~~

## Artikel 7

Freiflächen

- 1) In Freiflächen (Felder Z 1 - Z <sup>3</sup>**4** <sup>1</sup>) dürfen nur die vom BauG Art. 27 zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 2) Das Feld Z1 ist dem Quartierspielplatz, das Feld Z2 den Schulanlagen vorbehalten.

<sup>1</sup>Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003, <sup>2</sup>Änderung vom 14. März 2023

- 3) Das Feld Z 4 dient primär der öffentlichen Nutzung für Ausbildung und für Quartierbedürfnisse. Die verbleibende Fläche kann für Wohnbauten genutzt werden. <sup>1</sup>

## Artikel 8

Bestandesgarantie

Bestehende Landwirtschaftliche Gebäude dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umfangs umgebaut und erneuert werden.

## Artikel 9

Baupolizeiliche  
Masse

- 1) Unabhängig von der Art der Überbauung gelten die folgenden Masse:

| Geschosse | Gebäudehöhe | Grenzabstand |      |
|-----------|-------------|--------------|------|
|           |             | kl.          | gr.  |
| 1         | 4.5         | 4.0          | 4.0  |
| 2         | 7.0         | 4.0          | 11.0 |
| 3         | 10.0        | 5.0          | 14.0 |
| 4         | 12.5        | 6.0          | 17.0 |
| 5         | 15.0        | 6.0          | 17.0 |
| 6         | 17.5        | 6.0          | 17.0 |

- 2) Bei 4- bis 6-geschossigen Bauten sind in jedem Fall die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 130 BauV einzuhalten.
- 3) Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Es werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.

## Artikel 10

Architektonische  
Gestaltung

- 1) Die Gestaltung der Bauten und ihre Umgebung muss harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Folgende Gestaltungsmerkmale werden einer besonderen Unterteilung unterzogen:

- kubische Gestaltung
- Erschliessungsanlagen
- Materialwahl und Farbgebung
- Bepflanzung

Für Gesamtüberbauungen sind einheitliche Gestaltungsprinzipien anzuwenden.

<sup>1</sup>Änderung vom 18. Oktober 2001 vom 24.07.2003

## Artikel 11

Attika und Balkone

- 1) Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- 2) Die Attika inkl. Dachrand und pergola-ähnliche Konstruktionen sind allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.  
Ausgenommen sind:
  - Treppenhäuer
  - Liftschächte
  - Rauch- und Lüftungskamine
- 3) Die Attika darf, von Oberkante Flachdach bis Oberkante Attika gemessen, nicht höher als 3.00 m sein.
- 4) Auf dem obersten Vollgeschoss und auf der Attika sind in ihrem technisch erforderlichen Mindestmass gestattet:
  - Rauch- und Lüftungskamine
  - Oberlichter
  - Liftaufbauten
    - bis zu einer Höhe von 4.50 m
    - über der Decke der Attika angeordnet 5.60 m gemessen von der Oberkante Flachdach des obersten Normalgeschosses bis Oberkante Abdeckung Liftaufbau.
- 5) Die Gestaltung der Dächer, seien es flache oder geneigte Dächer, muss sowohl bezüglich dem Gebäude selber wie auch bezüglich der Einordnung in die nähere Umgebung befriedigen.
- 6) Balkone müssen folgende mittlere, begehbare Mindestbreiten aufweisen:
  - Kleinwohnungen: 1.30 m
  - Normalwohnungen: 1.50 m

## Artikel 12

Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (siehe Art. 45 Kant. BauG).

## Artikel 13

Revision der Zonenvorschriften

Für geringfügige Änderungen der Zonenvorschriften kommt das in Art. 135 der Kant. BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.  
Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 des gleichen Gesetzes anwendbar.

## Genehmigungsvermerke der Änderung (**rot dargestellt**)

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung:            | 19. August – 19. September 2022  |
| Kantonale Vorprüfung:              | 18. September 2023               |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 21. und 28. November 2024        |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 22. November – 23. Dezember 2024 |
| Einspracheverhandlungen:           | 14. Februar – 20. März 2025      |
| Erledigte Einsprachen:             | 2                                |
| Unerledigte Einsprachen:           | 6                                |
| Rechtsverwahrungen:                | 4                                |

---

Beschlossen durch

Gemeinderat: ...

Stadtrat: ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Lanz

B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: