

AUFLAGEDOKUMENT

Überbauungsordnung ba «Berntorgasse»

nach Art. 92ff BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- | |
|-----------------------|
| – Erläuterungsbericht |
|-----------------------|

Objekt-Nr.: 2.046
Plan-Nr.: –
Mst.: –

Format: A4
Gez.: fi / Walther / ro
Datum: 26.05.2025

Revidiert: –
Name Büro: Lohner + Partner AG
Heidi Walther Zbinden

Bearbeitung

Büro für Bau- und Planungsrecht
Fürsprecherin Heidi Walther Zbinden
Seegässli 13
3633 Amsoldingen
033 341 00 82

– Heidi Walther Zbinden

Lohner + Partner AG
Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Susanna Roffler, Raumplanerin FSU, Projektleiterin

Inhalt

1	Vorwort.....	4
1	Ausgangslage.....	5
1.1	Berntorgasse	5
1.2	Historische Einordnung	5
1.3	Baurechtliche Situation	5
1.5	Planungsvorhaben.....	6
2	Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse».....	7
2.1	Überbauungsplan und Vorschriften	7
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt.....	9
3.1	Relevanzmatrix	9
3.2	Raumplanung	9
3.3	Orts- und Landschaftsbild, Kulturdenkmäler und archäologische Stätten.....	10
3.4	Verkehr	10
4	Planerlassverfahren.....	11
4.1	Kantonale Vorprüfung.....	11
4.2	Öffentliche Planaufgabe	11
4.3	Beschluss	11
	Anhang	12

1 Vorwort

Auftraggeberin

Auftraggeberin der Überbauungsordnung «Berntorgasse» ist die Stadt Thun.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern durch das beauftragte Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Berntorgasse

Die Berntorgasse liegt am westlichen Ende der altstädtischen Bebauungsstruktur, welche durch ein erhaltenes Stück Stadtmauer entlang der Grabenstrasse abgeschlossen wird. In diesem Mauerzug ist heute noch der Venner-Zyro-Turm erhalten. Er gehörte zum Mauergürtel entlang dem Stadtgraben, der seit der zweiten kyburgischen Stadterweiterung um 1250 die Stadt gegen Nordwesten abschloss.

Die Berntorgasse wird von zwei Gebäudereihen gefasst. Das ehemalige Kornhaus (heute Geschäftshaus) prägt als markantes Element den Strassenraum bei der Einmündung der Berntorgasse in die Schwäbisgasse. Das mächtige Volumen schliesst die südöstliche Gebäudereihe entlang der Berntorgasse gegen Westen ab. Die nordwestliche Gebäudereihe – entlang der historischen Stadtmauer – springt im Bereich des Venner-Zyro-Turms vom Strassenrand zurück und bildet einen begrünten Hofbereich. An diesen Platz grenzt die Berntorscheune mit ihrem mächtigen Viertelwalmdach an. Der ursprüngliche Viehtränkebrunnen ist ein wichtiger Zeuge der ehemals vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Berntorgasse, die früher als «hinterer Viehmarkt» bezeichnet wurde.

Im Jahre 1983 wurde für die Bauten und Aussenräume im Gebiet um die Berntorgasse ein Gestaltungsrichtplan ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. In vielen Punkten stimmten die Inhalte des Gestaltungsrichtplans nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen zur Erhaltung und Erneuerung der Bebauung entlang der Stadtmauer überein. Als Teil der Ortsplanungsrevision 2022 wird die bestehende ZPP Y «Berntorgasse» an die heutigen Gegebenheiten angepasst, da sich die geltenden Bestimmungen noch mehrheitlich auf den veralteten Gestaltungsrichtplan von 1983 beziehen.

1.2 Historische Einordnung

Der kyburgische Teil der Altstadt, in dem die Berntorgasse liegt, unterscheidet sich stark vom zähringischen Altstadtteil. Die Unterstadt war als Erweiterungsgebiet der Oberen Hauptgasse vorgesehen und ursprünglich weniger geschlossen überbaut. Die Berntorgasse ist Zeuge dieser Stadtentwicklung, indem noch verschiedene unüberbaute Parzellen und strukturell eigenständige Gebäude anzutreffen sind. Am Gassenbild ist daher – im Gegensatz zu anderen Altstadtgassen – kein eindeutiges, für bauliche Ergänzungen übertragbares Baukonzept ablesbar. Das Gebiet der Berntorgasse gehört aber unbestritten zum historischen Baudenkmal der Altstadt als Ganzes, was einzelne äusserst schützenswerte Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung und Bauten deutlich dokumentieren. Prägend für die Berntorgasse sind bis heute die gewerblichen Nutzungen mit den entsprechenden Bauformen der Bebauung.

1.3 Baurechtliche Situation

Der gesamte Planungsperimeter:

- liegt innerhalb der Zone für Planungspflicht ZPP Y «Berntorgasse»,
- ist im Zonenplan I «Bauzonenplan» mit dem Altstadtgebiet A II «Gassen» und den entsprechenden Gestaltungsregelungen sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert,
- gehört zur Baugruppe A «Hauptgasse – Schlossberg» (Bauinventar),
- liegt im archäologischen Schutzgebiet (Inventar Kanton Bern) sowie
- im ISOS Gebiet Nr. 2 mit dem Erhaltungsziel A.

Die Bestimmungen der ZPP Y «Berntorgasse» wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 angepasst (vgl. Beilage der Überbauungsvorschriften).

1.5 Planungsvorhaben

Im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht ZPP Y «Berntorgasse» besteht – im Gegensatz zur übrigen Altstadt – ein Potenzial für bauliche Veränderungen, die über die bestehenden Gebäudevolumen hinaus gehen. Die Stadt Thun beabsichtigt daher, im Wirkungsbereich der ZPP Y für die Bebauung beidseitig der Berntorgasse und westlich der Stadtmauer eine Teil-Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG zu erlassen. Mit der Überbauungsordnung wird der baurechtliche Rahmen geschaffen, damit zukünftige Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben bewilligt werden müssen. Mit dem Erlass der Teil-Überbauungsordnung werden die Bestimmungen zur ZPP Y sowie zum überlagerten Altstadtgebiet A II «Gasse» ergänzt und die Planungspflicht entsprechend erfüllt.

Für den Bereich des Viehmarktplatzes wird erst nach der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens eine zweite Teil-Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG erlassen.

2 Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse»

2.1 Überbauungsplan und Vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Thun – insbesondere die Vorschriften zur ZPP Y «Berntorgasse» sowie zum Altstadtgebiet A II «Gasse». In der ZPP Y sind insbesondere Art und Mass der Nutzung bereits detailliert geregelt.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung liegt im Perimeter der ZPP Y «Berntorgasse».

Nutzungsmass, Baubereiche und Baulinien

Ausser im Baubereich H richtet sich das Nutzungsmass nach der vorherrschenden Bebauung. Im Baubereich H ist als Präzisierung der ZPP-Bestimmungen nur ein Vollgeschoss zulässig und kein Attika erlaubt. Damit soll die Ansicht auf die Stadtmauer vom öffentlichen Strassenraum aus langfristig erhalten werden.

Bei der Berntorscheune (Berntorgasse Nr. 6) wurde anlässlich eines qualitätssichernden Verfahrens im Sommer 2023 ein Augenschein und Vorbesprechung mit der Denkmalpflege des Kantons Bern durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass nur der ursprüngliche Kernbau unter dem Gerschilddach schützenswert ist und der Abbruch des später angefügten rückseitigen Anbaus mit unregelmässiger Dachform aus denkmalpflegerischer Sicht möglich ist (vgl. Anhang II «Stellungnahme Denkmalpflege Kanton Bern»). Im Überbauungsplan wird in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege der ursprüngliche Kernbau als schützenswertes Objekt bezeichnet und der rückseitige Anbau dem Baubereich C zugewiesen.

Ergänzend zu den Bestimmungen in der ZPP Y und den Überbauungsvorschriften werden im Überbauungsplan die entsprechenden Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche B, C und D werden gegenüber dem bestehenden Strassenraum (Gasse) mit einer Gestaltungsbaulinie begrenzt. Bei der Gestaltungsbaulinie ist das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben. Im Überbauungsplan sind weiter die schützenswerten Objekte (Stadtmauer, Gebäude, Brunnen) auf der Grundlage des ISOS und des Bauinventars bezeichnet. Die Baubereiche F, G und I umfassen Gebäude, die gemäss Bauinventar erhaltenswert sind.

Stadtmauer

Im Überbauungsplan ist ebenfalls die noch erhaltene und geschützte Stadtmauer eingetragen. Dazu wurden entsprechende Aufnahmen vom Geometer angefertigt, um die genaue Lage zu bestimmen. Die Aufnahme ist im Anhang I «Aufnahme Stadtmauer» dokumentiert.

Frei- und Verkehrsräume

Im Überbauungsplan werden die Bereiche «Platz», «private Freiräume», «Gasse» sowie der «öffentliche Fussweg» und der «bestehende Durchgang öffentlicher Fussweg durch Stadtmauer» eingetragen. Die Bereiche «Platz» und «Gasse» sind öffentliche Aussenräume und dienen als Begegnungs- und Aufenthaltsplätze sowie als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen. Der Bereich «Gasse» dient zudem als Verkehrsraum für die Anlieferung sowie den Personen- und Güterumschlag und als Promenade. Im Bereich «private Freiräume» sind Gärten, Sitzplätze und unterirdische Bauten erlaubt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur in den, im

Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig und – gemäss heutiger Anzahl – auf insgesamt 17 Abstellplätze beschränkt.

Mobilität

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung müssen keine Mobilitätskonzepte erstellt werden, da der Planungssperimeter Teil der Altstadt ist und der Spielraum für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge stark eingeschränkt ist. Für zukünftige Bauvorhaben sind jedoch Betriebskonzepte Mobilität (gem. Art. 60 Abs. 1 Baureglement) zu erstellen.

Qualitätssicherndes Verfahren

In den Überbauungsvorschriften wird geregelt, dass bei Neubauten und Aufstockungen die für das betreffende Grundstück ortsbildverträgliche Volumetrie und die gute Gesamtwirkung im Sinne der ZPP-Vorschriften mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) zu ermitteln sind. In den im Überbauungsplan bezeichneten «Zwischenbereichen» sind bei Veränderungen der Gebäudevolumetrie Übergänge zur Berntorscheune (Gebäude Berntorgasse Nr. 6) sowie zum ehemaligen Kornhaus (Gebäude Schwäbisgasse Nr. 2) mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu konzipieren. Bei Abweichungen vom Siegerprojekt holt die Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht des Preisgerichts/des Beurteilungsgremiums oder des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung ein.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «Berntorgasse» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	■
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○
Energie	○
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung	○
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

3.2 Raumplanung

Der gesamte Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» liegt in der Zone für Planungspflicht ZPP Y «Berntorgasse». Die angepassten Bestimmungen sowie der angepasste Perimeter zur ZPP Y sind Teil der Ortsplanungsrevision von 2022. Die Stadt Thun beabsichtigt, für den Wirkungsbereich der ZPP Y zwei Teil-Überbauungsordnungen nach Art. 93 BauG zu erlassen, mit welchen der baurechtliche Rahmen geschaffen wird, damit zukünftige Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben bewilligt werden müssen. Mit dem Erlass der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» werden die Bestimmungen zur ZPP Y sowie zum überlagerten Altstadtgebiet A II «Gasse» ergänzt und die Planungspflicht für die Bebauung beidseitig der Berntorgasse und westlich der Stadtmauer entsprechend erfüllt.

3.3 Orts- und Landschaftsbild, Kulturdenkmäler und archäologische Stätten

Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» gehört zur Baugruppe A (Thun, Hauptgasse-Schlossberg). Der gesamte Planungssperimeter liegt zudem im ISOS Gebiet Nr. 2 mit dem Erhaltungsziel A. Im Zonenplan I «Bauzonenplan» grenzt der Planungssperimeter ans Ortsbildgebiet O I «Hinter der Burg» und ist mit dem Altstadtgebiet A II «Gassen» und den entsprechenden Gestaltungsregelungen sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert. Mit den detaillierten ZPP-Bestimmungen und dem Altstadtgebiet liegen bereits adäquate Schutzbestimmungen vor und mit der Teil-Überbauungsordnung werden diese ergänzt. Im Überbauungsplan werden die schützenswerten Objekte (Stadtmauer, Gebäude, Brunnen) auf der Grundlage des ISOS und des Bauinventars bezeichnet. Die Baubereiche F, G und I umfassen Gebäude, die gemäss Bauinventar erhaltenswert sind.

Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» liegt ebenfalls im archäologischen Schutzgebiet. Der archäologische Dienst des Kantons Bern kann nicht ausschliessen, dass bei Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» archäologische Funde oder Befunde tangiert und zerstört werden. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den archäologischen Dienst ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Der archäologische Dienst ist daher in sämtlichen Baugesuchsverfahren, die den Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» betreffen, zur Stellungnahme einzuladen.

3.4 Verkehr

Die bestehende Fusswegverbindung sowie der bestehende Durchgang durch die Stadtmauer werden im Überbauungsplan eingetragen. Zudem wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass die Sicherheit auf dem öffentlichen Fussweg nicht durch die Nutzungen auf den angrenzenden privaten Freiräumen beeinträchtigt werden darf.

Für die bestehenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Überbauungsplan Bereiche ausgedehnt.

4 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» läuft wie folgt ab:

1. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und durch weitere kantonalen Fachstellen geprüft.
2. Öffentliche Planauflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
3. Beschlussfassung des Gemeinderats → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die die Teil-Überbauungsordnung «Berntorgasse» wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14.02.2025 und die Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 26.05.2025 sind im Anhang III resp. IV beigefügt.

4.2 Öffentliche Planauflage

... folgt nach der Auflage

4.3 Beschluss

... folgt nach dem Beschluss

Anhang

- Anhang I «Aufnahme Stadtmauer», 12.03.2021
- Anhang II «Stellungnahme Denkmalpflege Kanton Bern», 10.08.2023
- Anhang III «Vorprüfungsbericht» vom 14.02.2025
- Anhang IV «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 26.05.2025

Gemeinde Thun (Kreis Thun)

Aufnahme Stadtmauer

Masstab 1:250

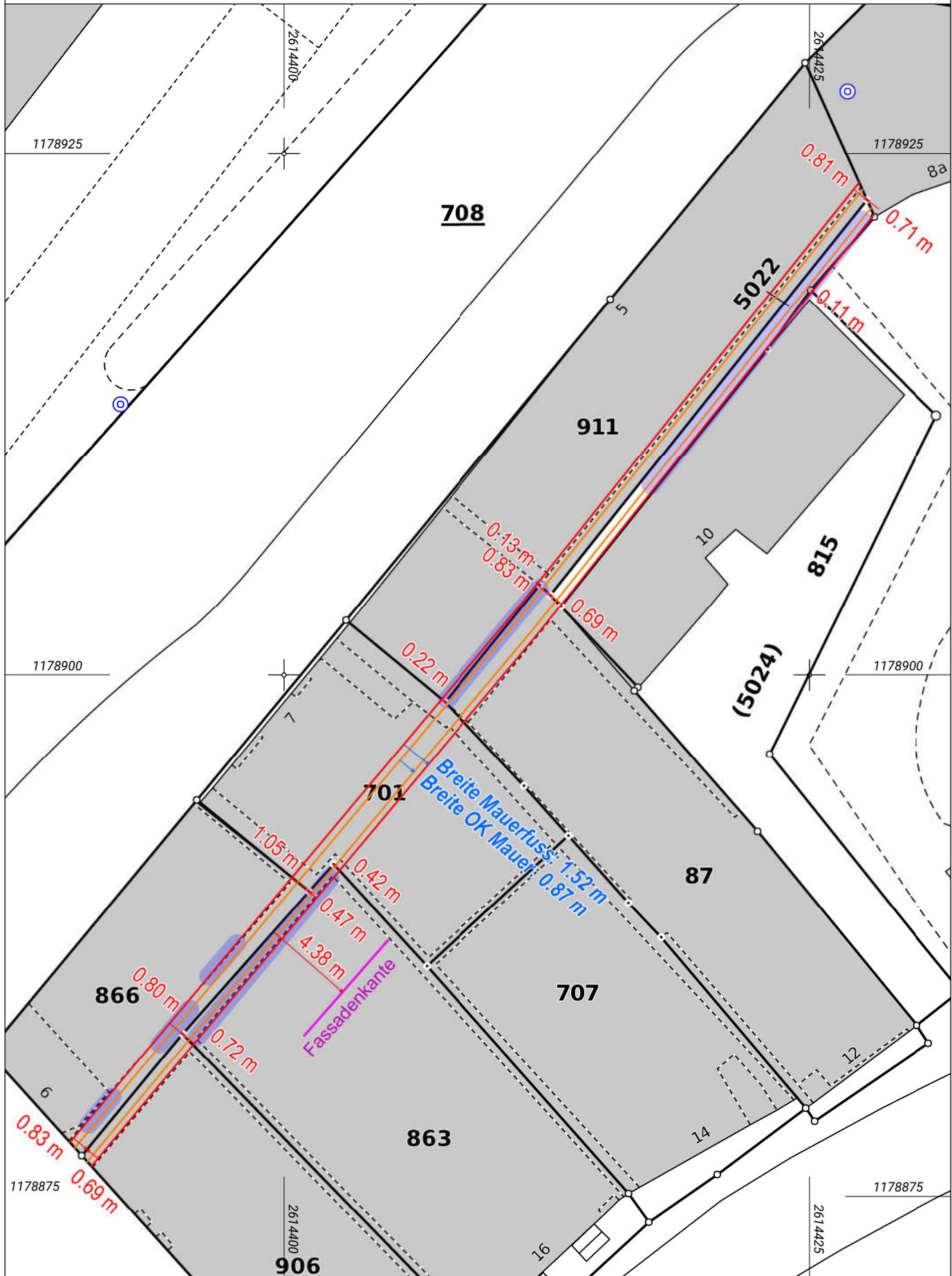
Vermessung rot:
Abstand Mauerfuss zu
Grundstücksgrenze

- Mauerfuss (UK)
- OK Mauer
- Messbereich



12.3.2021
Dütschler & Partner AG
Geomatik + Bauvermessung
Fliederweg 11
3600 Thun

Mauerfuss: 558.60 müM
OK Mauer: 570.60 müM



Von: Moser Stefan, BKD-AK-KDP-BOP stefan.moser@be.ch

Betreff: AW: Thun, Berntorgasse 6, thun - UeO berntorgasse - objekt berntorscheune

Datum: 10. August 2023 um 14:19

An: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch

Kopie: Fabbris Alberto, BKD-AK-KDP-BOP alberto.fabbris@be.ch, Florian Kühne (florian.kuehne@thun.ch) florian.kuehne@thun.ch

Guten Tag Urs

Vielen Dank für Deine Anfrage. Im Geoportal sind die ganzen Gebäude unter der betreffenden Hausnummer eingefärbt ohne weitere Präzisierungen. Anlässlich der Augenscheine und Vorbesprechungen zum vorliegenden Bauvorhaben hat sich jedoch gezeigt, dass nur der ursprüngliche Kernbau unter dem Gerschilddach schützenswert ist, der Abbruch des später angefügten rückseitigen Anbaus mit unregelmässiger Dachform ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. Es kann also ein rechteckiger Fussabdruck gezeichnet werden - ohne das Dreieck gegen die Stadtmauer.

Liebe Grüsse

Stefan Moser, Bau- und Ortsbildpflege

Telefon +41 31 633 50 67 (direkt), stefan.moser@be.ch

Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern

Amt für Kultur, Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

Telefon +41 31 633 40 30, www.be.ch/denkmalpflege



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Stadt Thun
Planungsamt
Industriestrasse 2
3602 Thun

G.-Nr.: 2024.DIJ.13945

14. Februar 2025

Thun; Teil-Überbauungsordnung ba "Berntorgasse", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juli 2024 ist bei uns die Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme Verkehr per Mail vom 2. August 2024
- Denkmalpflege des Kantons Bern, Fachbericht 8. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 22. August 2024
- Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 23. August 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Im Wirkungsbereich der ZPP Y «Berntorgasse» besteht ein Potential für bauliche Veränderungen. Dies gilt insbesondere für das Areal beidseitig der Berntorgasse und westlich der Stadtmauer.

Mit der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» beabsichtigt die Stadt Thun, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG bewilligt werden müssen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsplan

In der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung werden die schützenswerten Objekte als Festlegung aufgeführt (Überbauungsplan und Art. 4 Abs. 1 UeV). Die im Überbauungsplan bezeichneten «schützenswerten Objekte» stimmen jedoch nicht mit dem Bauinventar sowie dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Thun überein. Die schützenswerten Objekte sind demnach gemäss Bauinventar im Überbauungsplan aufzunehmen. (**GV**)

4. Überbauungsvorschriften

Archäologie	Der archäologische Dienst des Kantons Bern kann nicht ausschliessen, dass bei Bauvorhaben im Projektperimeter archäologische Funde oder Befunde tangiert und zerstört werden. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Der archäologische Dienst des Kantons Bern empfiehlt daher, folgende Bestimmung in den Überbauungsvorschriften aufzunehmen: « <i>Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist in sämtliche Baugesuchungsverfahren, die den Projektperimeter betreffen, zur Stellungnahme einzuladen</i> ». (E)
-------------	--

4.1 Erläuterungsbericht

Die Denkmalpflege des Kantons Bern empfiehlt, in den Kapiteln 1.3 und 3.3 des Erläuterungsberichts zu erwähnen, dass der gesamte Planungssperimeter in der Bauinventar-Baugruppe A liegt. (**E**)

5. Weitere Empfehlungen und Hinweise

5.1 ISOS und Bauinventar

Thun ist im ISOS als Stadt von nationaler Bedeutung verzeichnet. Der gesamte Planungsperimeter liegt demnach im ISOS Gebiet Nr. 2 mit dem Erhaltungsziel A. Zudem tangiert das Vorhaben die direkte Umgebung von mehreren inventarisierten Objekten sowie die Schutzziele der Baugruppe A. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

Die Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» wurde mit der kantonalen Denkmalpflege koordiniert und berücksichtigt die entsprechenden Anliegen. **(H)**

5.2 Archäologie

Das archäologische Schutzgebiet ist in den Kapiteln 1.3 und 3.3 des Erläuterungsberichts erwähnt. Die Archäologie ist auch in der Relevanzmatrix korrekt berücksichtigt, in der aufgeführt wird, dass durch die Teil-Überbauungsordnung relevante Auswirkungen auf diesen Umweltbereich zu erwarten sind. **(H)**

5.3 Verkehr

Der Oberingenieurkreis I stellt fest, dass vom Vorhaben keine Kantonsstrassen betroffen sind. Zudem werden auch die Themen Lärmschutz, Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS nicht tangiert. **(H)**

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Stellungnahme Verkehr per Mail vom 2. August 2024
- Denkmalpflege des Kantons Bern, Fachbericht 8. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 22. August 2024
- Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 23. August 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Lohner und Partner AG
- Büro für Bau- und Planungsrecht, Seegässli 13, 3633 Amsoldingen

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Amt für Wasser und Abfall
- Archäologischer Dienst



Stadt Thun
Überbauungsordnung «Berntorgasse»

Auswertung Vorprüfungsbericht

26. Mai 2025

Aufträge / 691 / 691_Ber_250526_Auswertung_Vorpruefung.docx / 26.05.2025 / ka / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 14. Februar 2025 zur Überbauungsordnung «Berntorgasse» der Stadt Thun.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Änderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

z.K.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	<p>Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (GV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.</p>	<p>z.K.</p>
	<p>Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.</p>	<p>z.K.</p>
<p>1. Ausgangslage</p>	<p>Im Wirkungsbereich der ZPP Y «Berntorgasse» besteht ein Potential für bauliche Veränderungen. Dies gilt insbesondere für das Areal beidseitig der Berntorgasse und westlich der Stadtmauer.</p>	<p>z.K.</p>
	<p>Mit der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» beabsichtigt die Stadt Thun, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit Bauvorhaben nicht mehr als Einzelvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG bewilligt werden müssen.</p>	<p>z.K.</p>
	<p>Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teil- Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.</p>	<p>z.K.</p>

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
3. Überbauungsplan	GV In der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung werden die schützenswerten Objekte als Festlegung aufgeführt (Überbauungsplan und Art. 4 Abs. 1 UeV). Die im Überbauungsplan bezeichneten «schützenswerten Objekte» stimmen jedoch nicht mit dem Bauinventar sowie dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Thun überein. Die schützenswerten Objekte sind demnach gemäss Bauinventar im Überbauungsplan aufzunehmen.	<ul style="list-style-type: none"> – Berntorgasse 8: gem. Bauinventar erhaltenswert: im UeO-Plan in neuen Baubereich «G» umfärben (inkl. Anpassung UeO-Vorschriften und Erläuterungsbericht) – Berntorgasse 10: gem. Bauinventar schützenswert: im UeO-Plan als «schützenswert» aufnehmen (inkl. Anpassung UeO-Vorschriften und Erläuterungsbericht)
4. Überbauungsvorschriften	E Archäologie: Der archäologische Dienst des Kantons Bern kann nicht ausschliessen, dass bei Bauvorhaben im Projektperimeter archäologische Funde oder Befunde tangiert und zerstört werden. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies	<ul style="list-style-type: none"> – Kornhaus (Schwäbigsasse 2): Bauinventar erhaltenswert: im UeO-Plan in neuen Baubereich «I» umfärben (inkl. Anpassung UeO-Vorschriften und Erläuterungsbericht) – Berntorscheune (Berntorgasse 6): Gemäss Email von Alberto Fabbris, kantonale Denkmalpflege vom 01.05.2025 ist sie (KDP/BI) mit der partiellen Einfärbung des schützenswerten K-Objekts «Berntorgasse 6» einverstanden und erachtet die von der Stadt Thun vorgeschlagene Lösung als genehmigungsfähig.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
4.1 Erläuterungsbericht	<p>nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Der archäologische Dienst des Kantons Bern empfiehlt daher, folgende Bestimmung in den Überbauungsvorschriften aufzunehmen: «Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist in sämtliche Baugesuchverfahren, die den Projektperimeter betreffen, zur Stellungnahme einzuladen».</p>	
5. Weitere Empfehlungen und Hinweise		
5.1 ISOS und Bauinventar	<p>Thun ist im ISOS als Stadt von nationaler Bedeutung verzeichnet. Der gesamte Planungserimeter liegt demnach im ISOS Gebiet Nr. 2 mit dem Erhaltungsziel A. Zudem tangiert das Vorhaben die direkte Umgebung von mehreren inventarisierten Objekten sowie die Schutzziele der Baugruppe A. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungs-schutz).</p>	<p>Dies ist im Erläuterungsbericht bereits so festgehalten (Kapitel 1.3 und 3.3).</p>
		<p>E</p>
		<p>H</p>

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
5.2 Archäologie	<p>Die Teil-Überbauungsordnung ba «Berntorgasse» wurde mit der kantonalen Denkmalpflege koordiniert und berücksichtigt die entsprechenden Anliegen.</p> <p>Das archäologische Schutzgebiet ist in den Kapiteln 1.3 H und 3.3 des Erläuterungsberichts erwähnt. Die Archäologie ist auch in der Relevanzmatrix korrekt berücksichtigt, in der aufgeführt wird, dass durch die Teil-Überbauungsordnung relevante Auswirkungen auf diesen Umweltbereich zu erwarten sind.</p>	z.K.
5.3 Verkehr	<p>Der Oberingenieurkreis I stellt fest, dass vom Vorhaben keine Kantonsstrassen betroffen sind. Zudem werden auch die Themen Lärmschutz, Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS nicht tangiert.</p>	z.K.