

Stadtratssitzung vom 17. September 2026

Bericht Nr. 14/2026

Überbauungsordnung (UeO) bf «Dahlienweg»

Verabschiedung zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnüberbauung am Dahlienweg im südwestlichen Stadtteil ist ein wichtiger Baustein der Thuner Stadtentwicklung.

Das Areal wurde aus der Ortsplanungsrevision (OPR, in Kraft seit 1. Februar 2025) ausgeklammert und in einem separaten Planerlassverfahren weiterbearbeitet.

Das Vorhaben dient der Erreichung städtischer Zielsetzungen und Strategien wie des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035, der Wohnstrategie 2030 oder des Legislaturziels 1 (vgl. Kapitel 3. Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten) und trägt zur Umsetzung des Gegenvorschlags zur «Thuner Wohn-Initiative» bei (vgl. unten).

Die sanierungsbedürftige Wohnsiedlung der Wohnbaugenossenschaft Stern (WBG Stern) soll durch einen zeitgemässen und zukunftsorientierten Neubau ersetzt werden. Damit werden das Quartierzentrum Strättligenmarkt und das Nebenzentrum Lachen-Dürrenast städtebaulich gestärkt, und es wird zusätzlicher gemeinnütziger genossenschaftlicher Wohnraum geschaffen.



Abb. 1: Situierung des Grundstücks im Quartier, Quelle: Geoportal Kanton Bern

Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurde das Entwicklungspotenzial für die Überbauung ausgelotet und eine angemessene und quartierverträgliche innere Verdichtung sichergestellt. Geplant sind insgesamt 45 Wohnungen in Kostenmiete. Gegenüber dem heutigen Bestand von 30 Wohnungen entspricht dies einem Zuwachs um 15 Wohnungen oder 50 Prozent.

Am 13. Juni 2024 nahm der Stadtrat den Gegenvorschlag zur «Thuner Wohn-Initiative» einstimmig an. Ziel des Gegenvorschlags ist es, dass bis 2045 mindestens 1'000 zusätzliche gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen gebaut sind oder sich in Planung befinden. Die Arealentwicklung Dahlienweg leistet mit der Realisierung einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels.

In einer Gesamtabwägung aller Nachhaltigkeitsaspekte entschied sich die Jury im Projektwettbewerb einstimmig für das Siegerprojekt und somit für einen Ersatzneubau (vgl. Kap. 2). Entsprechend wird nach eingehender Prüfung auf eine Sanierung und Erweiterung des Bestands verzichtet. Ein Neubau bringt gegenüber einer Sanierung insbesondere Vorteile in Bezug auf die Qualitäten der Aussenräume. Mit den Ersatzneubauten gelingt es zudem, die Gebäude trotz der höheren baulichen Ausnutzung sorgfältig in die Umgebung und ins Quartier einzubetten. Überdies bietet ein Ersatzneubau im Unterschied zu einer Sanierung sowohl wirtschaftliche als auch langfristige energetische Vorteile.

2. Richtprojekt

Als Grundlage für die Entwicklung des Areals wurde 2023 im Rahmen eines einstufigen Studienverfahrens mit Präqualifikation nach SIA 143 das Siegerprojekt «Zaunkönigin» ermittelt und dieses anschliessend in einem Workshopverfahren mit dem Siegerteam – Arbeitsgenossenschaft (ARGE) akkurat bauatelier AG/ Quartierwerk Architektur GmbH – zum Richtprojekt weiterentwickelt.



Abb. 2 Eingabe Studienverfahren, ARGE akkurat bauatelier AG / Quartierwerk Architektur GmbH

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Überbauungsordnung «Dahlienweg» und überzeugt durch eine sorgfältige städtebauliche Setzung, eine hohe architektonische Qualität und eine qualitätsvolle Integration in die bestehende Quartiersstruktur sowie durch hochwertige Aussenräume.

Die naturnah gestalteten Aussenräume fördern die Biodiversität und integrieren Schwammstadtelemente; die Dachflächen dienen als Retentions- und Versickerungsanlagen. Auch die neuen Anforderungen an den Aussenraum, insbesondere die aufgrund der höheren Wohnungszahl erforderliche grössere Spielfläche, werden überzeugend umgesetzt.

Das Projekt sieht einen langgezogenen Baukörper entlang des Dahlienwegs sowie vier Hofbauten vor, die zusammen eine klare Kammstruktur bilden. Dadurch entstehen drei gut proportionierte, halböffentliche Höfe sowie differenzierte Übergänge zur umliegenden, kleinteiligen Bebauung. Die Gebäude sind mit Vor- und Rücksprüngen, Höhenstaffelungen und differenzierten Volumina so gestaltet, dass sie sich wie natürlich in den Bestand einfügen und gleichzeitig eine klare neue Quartiersstruktur bilden.

Differenzierte Wohnungsgrundrisse und gemeinschaftliche Nachbarschaftsräume prägen die Gebäudegestaltung. Vier Hofbauten mit überwiegend dreiseitiger Orientierung ermöglichen vielfältige Bezüge zu den Hofsituationen, insbesondere für die grösseren Familienwohnungen. Balkone an den Gebäudeecken sowie Vor- und Rücksprünge im langgezogenen Baukörper entlang des Dahlienwegs gliedern die Volumina und vermitteln zwischen der kleinteiligen Umgebung und der neuen Bebauung. Die Fassade besitzt eine hellgrüne Faserzementhaut und rote Metallelemente. Rücksprünge, Balkonschichten und eine begrünte Laubenschicht rhythmisieren das Volumen und schaffen einen lebendigen Ausdruck. Raumhohe Fenster, Metallnetze und bepflanzbare Brüstungen betonen die Verzahnung von Wohnen und Aussenraum.

Die Erschliessung erfolgt über Laubengänge, die als verbindendes Rückgrat zwischen Innen- und Aussenräumen fungieren und unterschiedliche Nutzungs- und Öffentlichkeitsgrade ermöglichen. Wohn- und Schlafräume sind vorwiegend zur ruhigen Seite orientiert und werden durch vorgelagerte private Aussenräume ergänzt. Subtile Schwellenräume schaffen abgestufte Übergänge zwischen Privatsphäre und gemeinschaftlichem Leben und fördern die Balance zwischen Individualität und Nachbarschaft. Zentrales Element ist die Schaffung eines klaren Bezugs zum Dahlienweg als Quartierstrasse sowie dessen gleichzeitige qualitative Aufwertung. Durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden nachbarschaftliche Begegnungen begünstigt. Die Gestaltung fördert die Durchlässigkeit, die Aufenthaltsqualität und eine hohe Nutzungsvielfalt für die Bewohnerschaft.

Die Parkierung ist vollständig unterirdisch organisiert und minimiert den motorisierten Verkehr im Quartier. Die Zufahrt erfolgt im nördlichen Bereich, wodurch der Dahlienweg vom Verkehr entlastet wird. Veloabstellplätze sind sowohl in der Einstellhalle als auch im Bereich der Gebäudezugänge angeordnet.

Die Aussenräume gliedern sich in drei halböffentliche Höfe mit Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsfunktionen sowie grosszügige Grün- und Freiräume. Ergänzt wird das Freiraumkonzept durch eine zusammenhängende Spielfläche sowie naturnahe Grünbereiche mit hoher ökologischer Qualität.



Abb.3 Richtprojekt UeO bf «Dahlienweg» vom 14.07.2024

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten

Die Entwicklung des Vorhabens leistet einen Beitrag zur Erreichung der städtischen Entwicklungsziele gemäss Wohnstrategie 2030, insbesondere des Ziels «Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften» (Ziel 4).

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

Mit dem Vorhaben wird das lokale Zentrum Strättligenmarkt entsprechend der Teilstrategie «Mischgebiete und Zentren» des Stadtentwicklungskonzepts (STEK 2035) städtebaulich gestärkt.

Da sich das Areal gemäss Baureglement 2022 im sensiblen Gebiet Nr. 6 «Dürrenast» befindet und im Norden unmittelbar an das Gebiet «Innerer Kern» angrenzt, wird parallel zur Überbauungsordnung ein Betriebskonzept Mobilität erarbeitet. Dieses trägt zur Förderung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Mobilität sowie zur Reduktion des motorisierten Verkehrs auf der Schulstrasse bei, die gemäss Gesamtverkehrskonzept 2035 vom motorisierten Verkehr zu entlasten ist.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt teilweise im Konsultationsbereich möglicher Störfälle beim Bahnverkehr. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Wohnungen werden die Störfallrisiken im Sinne von Artikel 3 Absatz 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sowie gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» berücksichtigt. Die Störfallvorsorge wurde bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgenommen und im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

4. Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung

Für die baurechtliche Umsetzung des Projekts sind eine Änderung des Zonenplans sowie der Erlass der Überbauungsordnung (UeO) «Dahlienweg» erforderlich. Grundlage der Planung bildet das aus dem Studienverfahren und im Werkstattverfahren entwickelte Richtprojekt (vgl. Kap. 2).

Mit der Zonenplanänderung wird das Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 1083, das nach geltender Grundordnung der Wohnzone W2 zugewiesen ist, der Zone mit Überbauungsordnung zugewiesen.

Die Planungsunterlagen umfassen die Zonenplanänderung, den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften inkl. Anhang Richtprojekt. Ergänzend liegen der Erläuterungsbericht sowie das Betriebskonzept Mobilität bei.

Die Überbauungsordnung legt folgende Bestimmungen fest:

Art und Mass der Nutzung

Im gesamten Perimeter gilt die Nutzungsart Wohnen gemäss Bauzone Wohnen. Die Wohnnutzung ist vollständig (100 %) dem gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne der Wohnraumförderungsgebung des Bundes zu widmen. Von den 45 geplanten Wohnungen sind maximal 39 als

Familienwohnungen gemäss Artikel 46 Bauverordnung (BauV; BSG 721.1; vgl. Art. 6 Abs. 9 der Überbauungsvorschriften) zu gestalten.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 13,30 Metern. Die Überbauungsordnung stellt eine differenzierte Höhenstaffelung in den Baubereichen A und B sicher.

Architektur

Zugelassen sind vier Vollgeschosse oder drei Vollgeschosse mit Attika. Das Attikageschoss dient zur Ausbildung von Mansarden mit Pergola. Als Dachgestaltung sind Flachdächer vorgesehen. Im Bereich der Mansarden dürfen Dachterrassen erstellt werden. Die übrigen Dachflächen sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Eingänge befinden sich im ersten Vollgeschoss und münden im Bereich einer Erschliessungsachse, welche als Laubengang konzipiert ist.

Städtebauliche Qualität

Die UeO schreibt die städtebaulichen und architektonischen Grundsätze mit einer hochwertigen Materialisierung und Farbgebung vor. Als Qualitätsmassstab und Beurteilungsgrundlage für die architektonische Gestaltung, die Höhenentwicklung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung dient das Richtprojekt (vgl. Kapitel 4). Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt ist zur Beurteilung des Baugesuchs das Beurteilungsgremium des Studienverfahrens beizuziehen. Ist dieses verhindert, ist der Fachbeirat Stadtbild zu konsultieren.

Gestaltung des Aussenraums

Die gut proportionierten, naturnah gestalteten und biodiversitätsfördernden Freiräume sowie die integrierten Schwammstadtelemente haben eine grosse Bedeutung für die Aussenraumgestaltung. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Grundriss der Einstellhalle ist möglichst zugunsten der Bepflanzung zu optimieren. Bei Einreichung des Baugesuchs muss gleichzeitig ein Umgebungsplan vorgelegt werden.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr ab dem Dahlienweg von der Seite Schulstrasse her erschlossen. Der Verkehr wird direkt in die Einstellhalle geführt. Bei der Einfahrt zu Einstellhalle befinden sich der Bereich für die Abfallentsorgung und ein gedeckter Platz für Spezialvelos. Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz (VAP) vorgesehen, was weit über den Vorgaben der BauV liegt. Die meisten gedeckten VAP befinden sich in der Einstellhalle oder sind im Gebäude integriert, während Kurzzeitparkplätze nahe den Eingängen verfügbar sind. Im Aussen- und im Innenbereich können je nach Bedarf zusätzliche VAP erstellt werden. Viele Velo- und Autoparkplätze werden zudem elektrifiziert.

Der Dahlienweg wird neu als Begegnungszone zur Belebung des nachbarschaftlichen Lebens und zu einer verkehrsberuhigten Einbahnstrasse in Richtung Schorenstrasse konzipiert. Für den Fuss- und den Veloverkehr wird das Areal ab der Schulstrasse sowie der Schorenstrasse erschlossen. Der Dahlienweg bleibt im privaten Eigentum. Vor den Eingangsbereichen sind vier Vorzonen definiert, welche nachbarschaftliche Begegnungen fördern und sinngemäss im Bereich der Detailerschliessungsanlage in betroffenen Teilbereichen mit einer differenzierten Materialisierung ausgestaltet werden. Dies trägt zur Aufenthaltssicherheit und Verkehrssicherheit bei.

Die Anzahl der Autoabstellplätze, welche ausschliesslich unterirdisch in der gemeinschaftlichen Einstellhalle angeordnet sind, wird mit 0,7 Parkplätze pro Wohnung festgelegt. Drei Besucherparkplätze sind zugelassen.

Betriebskonzept Mobilität

Ergänzend zur UeO wurde ein Betriebskonzept Mobilität erstellt. Die darin formulierten Massnahmen sollen verhindern, dass auf der Schulstrasse durch die Neuüberbauung Mehrverkehr entsteht. Die Bauherrschaft verpflichtet sich zur Umsetzung der im Betriebskonzept Mobilität aufgeführten Mobilitätsmassnahmen und zu einem begleitenden Monitoring, um zusätzlichen Verkehr im Quartier zu verhindern. Sollten die in einem ersten Schritt getroffenen Massnahmen nicht die gewünschte Wirkung entfalten, sind weitere Massnahmen gemäss Konzept umzusetzen.

Im Laufe der Projektentwicklung wird das Konzept in Abstimmung auf die definierten Zielgruppen der Wohnüberbauung weiter präzisiert, um sicherzustellen, dass die festgehaltenen Massnahmen, die entsprechende Wirkung erzielen.

Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und weist aufgrund seiner Lage gute Bedingungen für eine nachhaltige Mobilität auf.

Entwässerung

Im Laufe der weiteren Projektentwicklung sind Schwammstadtelemente zu konkretisieren. Auf Dachflächen sowie mittels Retentions- und Versickerungsanlagen ist genügendes Retentionsvolumen sicherzustellen.

Energie

Als Energieträger ist Fernwärme vorgesehen, sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar. Zudem wird der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung Rechnung getragen.

Störfall

Dem Planungssperimeter bzw. dem Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 1083 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Risikorelevanz betreffend Störfall nachgewiesen. Die notwendige Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge wurde entsprechend vorgenommen. Die Risikosituation wurde als akzeptabel beurteilt. Auch bei einer potenziellen Erhöhung der Personenzahl bleibt das Risiko im akzeptablen bis unteren Übergangsbereich.

Gemäss Artikel 95 Absatz 2 Baureglement (BR; SSG 700) sind geeignete, verhältnismässige raumplanerische oder bauliche Massnahmen zur Störfallvorsorge vorzusehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden die Fragestellungen der Störfallvorsorge durch ein spezialisiertes Fachbüro vertieft geprüft und die bereits definierten Massnahmen projektspezifisch konkretisiert. Entsprechende Massnahmen wurden gemäss Artikel 95 Absatz 3 BR im Richtprojekt berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden die Fragestellungen in Bezug auf die Störfallvorsorge durch ein spezialisiertes Fachbüro vertieft geprüft und die bereits definierten Massnahmen projektspezifisch konkretisiert. Dazu zählen insbesondere bahnabgewandte Fluchtwege, nicht brennbare Fassadenmaterialien, eine möglichst bahnabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen sowie geschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Massnahmen wurden in die Überbauungsvorschriften aufgenommen (vgl. Art. 16); ergänzend wird auf Artikel 95 Abs. 2 BR verwiesen.

5. Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren 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). Der Einbezug der Bevölkerung erfolgte zudem im Rahmen einer Ausstellung des Siegerprojekts des Studienauftrags.

Öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen zur Überbauungsordnung (UeO) «Dahlienweg» wurden vom 10. Januar bis 10. Februar 2025 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Es gingen vier Eingaben – drei von Anwohnenden und eine vom Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) – mit insgesamt 30 Anmerkungen ein.

Die Rückmeldungen betrafen vor allem den Schattenwurf, die Einordnung ins Quartier sowie die Gebäudehöhen, die Abstände und die Gestaltung der Aussenräume. Diese Punkte wurden von den Anwohnenden eher kritisch beurteilt.

Der VCS hingegen begrüsst die geplante Verkehrsführung mit Einbahnregelung für Autos, Gegenverkehr für Fuss- und Veloverkehr sowie die vorgesehenen Park- und Veloabstellplätze und das Betriebskonzept Mobilität.

Aufgrund der Mitwirkung wurden diverse kleinere Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen. Im Mitwirkungsbericht vom 17. April 2025 sind die Eingaben sowie die Stellungnahmen der Stadt dokumentiert.

Kantonale Vorprüfung

Die UeO-Dokumente zur Arealentwicklung Dahlienweg wurden zwischen 4. Juni 2025 und 10. November 2025 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Anschliessend bereinigte das Planungsamt die formellen und materiellen Genehmigungsvorbehalte, worauf das AGR die Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planauflage der Überbauungsordnung bf «Dahlienweg» dauerte vom 22. Mai bis am 22. Juni 2026. Es wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht. Die Dokumente können inhaltlich unverändert an das AGR zur Genehmigung eingereicht werden.

Genehmigung der Überbauungsordnung

Die nun vorliegende UeO bildet die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals. Mit der Genehmigung ist voraussichtlich bis Mitte 2027 zu rechnen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Innenentwicklung. Die vorgeschlagenen städtebaulichen Grundsätze ermöglichen eine effiziente Nutzung des innenstädtischen Grundstücks. Das Vorhaben dient zudem der Erreichung städtischer Zielsetzungen und Strategien wie des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2035, der Wohnstrategie 2030, des Legislaturziels 1, und es fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau und stärkt städtebaulich das lokale Quartierzentrum.

Die Entwicklung trägt im Sinne der Wohnstrategie 2030 zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität am Standort bei. Das Projekt setzt vollständig auf gemeinnützigen Wohnungsbau und schafft mit sozialräumlich gestalteten Innen- und Aussenräumen attraktive Orte für Begegnung und Austausch.

Ein speziell für die Nachbarschaft konzipierter Begegnungsraum am Dahlienweg sowie geplante Arkaden, Laubengänge und nutzbare Vorzonen fördern das soziale Miteinander und beleben den öffentlichen Raum. Dadurch werden die nachbarschaftlichen Beziehungen gestärkt, und es wird ein wesentlicher Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit im Quartier geleistet.

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.

Da der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung im sensiblen Gebiet Nr. 6 «Dürrenast» liegt und vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu entlasten ist, gelten erhöhte Anforderungen an eine umweltfreundliche und nachhaltige Mobilität. Die zentrale Lage mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die vorgesehenen Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs am Dahlienweg unterstützen eine quatierveträgliche Verkehrserschliessung. Dadurch wird der motorisierte Individualverkehr reduziert und insbesondere die Schulstrasse nachhaltig entlastet.

Die Entwicklung orientiert sich an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und setzt auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Materialien und Bauteilen. Die Gebäude werden langlebig, flexibel und anpassungsfähig konzipiert, um ihre Nutzungsdauer zu verlängern und den Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus zu minimieren. In den weiteren Planungsphasen werden die Anforderungen der Kreislaufwirtschaft konsequent umgesetzt. Dadurch leistet das Projekt einen Beitrag zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs und der Umweltbelastung.

Das Vorhaben weist insgesamt eine positive Klimawirkung auf. Positiv wirken insbesondere die festgelegten Mobilitätsmassnahmen, die energieeffizienten Ersatzneubauten mit einer erneuerbaren Wärmeversorgung (z. B. Fernwärme) sowie die vorgesehenen Schwammstadt- und Biodiversitätsmassnahmen. Negativ fallen vor allem die beim Rück- und beim Neubau entstehenden grauen Emissionen ins Gewicht. Da sich die positiven Wirkungen langfristig und dauerhaft entfalten, überwiegt insgesamt der klimafördernde Effekt des Vorhabens.

7. Finanzielle Auswirkung

Für das Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 1083 ergibt sich ein geringfügiger planungsbedingter Mehrwert von 31'000 Franken. Dieser liegt unter dem Freibetrag von 100'000 Franken gemäss Artikel 4 Absatz 1 Mehrwertausgleichsreglement der Stadt Thun (MWAR; SSG 701.1), weshalb keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Die Bewertung wurde durch die IAZI AG, Zürich vorgenommen. Der tiefe Mehrwert ist darauf zurückzuführen, dass das Richtprojekt zwar eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, die Ertragsmöglichkeiten jedoch aufgrund der Kostenmiete begrenzt bleiben.

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 19. August 2026, beschliesst:

1. Verabschiedung der Überbauungsordnung (UeO) bf «Dahlienweg», beinhaltend:
 - Überbauungsplan 1:500,
 - Überbauungsvorschriften inkl. Anhang Richtprojekt und
 - Änderung Zonenplan I (Bauzonenplan) 1:1'000, Teil Thun 2002, 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, 19. August 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Die Stadtpräsidentin
Eveline Salzmann

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Überbauungsordnung (UeO) bf «Dahlienweg», Genehmigungsdokument vom 6. Juli 2026, beinhaltend:
 - Überbauungsplan 1:500,
 - Überbauungsvorschriften inkl. Anhang Richtprojekt,
 - Änderung Zonenplan I (Bauzonenplan) 1:1'000, Teil Thun 2002 sowie
- weitere Dokumente:
 - Mitwirkungsbericht vom 16. April 2025,
 - Erläuterungsbericht vom 6. Juli 2026 inkl. Beilage Ortsplanungsrevision Koordination Störfall und Raumplanung vom 14. Juli 2021 rev. 20. Januar 2022,
 - Betriebskonzept Mobilität (Entwurf) vom 31. März 2025 und
 - Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienverfahren vom 15. Januar 2024