

**SANIERUNG UND ERWEITERUNG DER  
SCHULANLAGE STRÄTLIGEN**

BEWILLIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITES  
VON 18,098 MILLIONEN FRANKEN  
(ab Seite 3)

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UEO) AT  
«BOSTUDENZELG BLÄUERSTRASSE»; GENEHMIGUNG  
REFERENDUM**

(ab Seite 17)

**GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER 2025**  
BOTSCHAFT DES STADTRATES UND DES GEMEINDERATES  
DER STADT THUN





**SANIERUNG UND ERWEITERUNG DER  
SCHULANLAGE STRÄTTLIGEN**

BEWILLIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITES  
VON 18,098 MILLIONEN FRANKEN

**GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER 2025**  
BOTSCHAFT DES STADTRATES DER STADT THUN



# Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Strättligen

## Das Wichtigste in Kürze

Die Stadt Thun plant die umfassende Sanierung und die Erweiterung der Schulanlage der Oberstufe Strättligen. Diese hatte die Stadt zwischen 1969 und 1974 gebaut. Die Schulanlage soll von derzeit 14 auf künftig 21 Klassen erweitert werden, weil die Bevölkerung wächst. Das Projekt umfasst neben einer Gesamtsanierung von drei Gebäuden auch die Aufstockung zweier bestehender Gebäude. Zudem plant die Stadt auf dem Areal einen kompakten, nachhaltigen Neubau aus Holz. Dank der Erweiterung

stehen künftig genügend Räume für einen angemessenen Unterricht zur Verfügung, zudem trägt die Stadt den steigenden Schülerzahlen langfristig Rechnung. Die Gesamtkosten betragen 45,244 Millionen Franken. Davon entfallen 27,146 Millionen Franken auf den baulichen Unterhalt. Die restlichen 18,098 Millionen Franken sind Investitionen, über welche die Stimmberechtigten als neue einmalige Ausgaben entscheiden.

## Ausgangslage

### Entwicklung der Schulanlage und Priorisierung der Schulbauprojekte

Die Schulanlage Strättligen wurde zwischen 1969 und 1974 erbaut und besteht aus:

- einem dreigeschossigen Klassen-trakt (Trakt A, Hallerstrasse 24),
- einem zweigeschossigen Klassen-trakt (Trakt B, Hallerstrasse 26),
- einer Turnhalle mit Bibliothek (Trakt C, Hallerstrasse 28) sowie
- einem später hinzugefügten Spezialtrakt (Trakt D, Hallerstrasse 30).

Die Anlage wurde ursprünglich als Primarschule konzipiert und wird heute als Oberstufenzentrum genutzt. Sie ist im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswert eingestuft, mit Ausnahme des Trakts D. Zuletzt wurde die

Schulanlage im Jahr 2002 mit provisorischen Schulbaucontainern um vier Klassen erweitert. Eine umfassende Sanierung hat bisher nicht stattgefunden.

Die Stadt Thun steht in den kommenden Jahren vor bedeutenden Herausforderungen im Bereich der Schulraumplanung. Einerseits besteht bei zahlreichen Schulbauten aufgrund ihres Alters ein erheblicher Sanierungsbedarf. Andererseits erfordern moderne pädagogische Konzepte neue Räume und eine zeitgemässe Ausstattung. Zusätzlich führt das prognostizierte Bevölkerungswachstum – insbesondere durch Entwicklungsgebiete



führt, was verkürzten Unterricht zur Folge hat. Mobile Kücheneinheiten und umfunktionierte Korridore entschärfen die Unterrichtsbedingungen. Die Schulanlage ist veraltet und erfüllt heutige Anforderungen an Sicherheit,

Energieeffizienz und Barrierefreiheit nicht. Eine Sanierung mit Erweiterung ist wirtschaftlich sinnvoll und notwendig, um den Schulraum langfristig zu sichern.

## Das Projekt im Detail

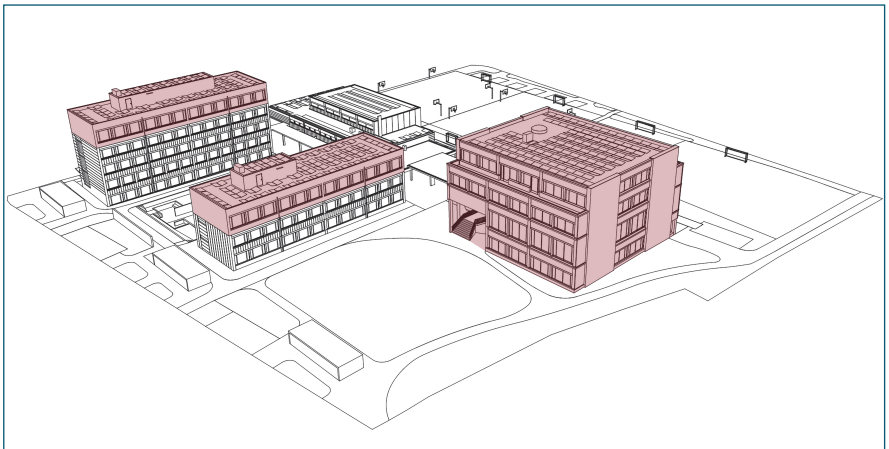
### Gesamtkonzept der Schulanlage

Für die Sanierung und die Erweiterung der Schulanlage wurde 2021/2022 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt «Andromeda» stammt vom Architekturbüro Huber, Waser, Mühlebach aus Luzern.

Die neue Schulanlage Strättlingen soll ein identitätsstiftender Ort für Jugendliche, Lehrpersonen und das Quartier werden. Die Aussenräume und die neue Aula sind so konzipiert, dass sie auch ausserhalb der Schulzeiten – insbesondere an Wochenenden – genutzt werden können und der ganzen Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Die Erstellung zeitgemässer Fachräume komplettiert das Oberstufenzentrum.

Die Projektidee «Andromeda» sieht einen kompakten Neubau aus Holz anstelle des Trakts D vor sowie die Aufstockung der Trakte A und B. Diese Lösung erfüllt die Vorgaben zum haushälterischen Umgang mit stadteigenem Land, beansprucht entsprechend wenig zusätzliche Aussenfläche und nutzt die Möglichkeit zur Aufstockung optimal. Der Aussenraum bleibt weitgehend erhalten und wird aufgewertet.



Projekt: Aufstockung der Trakte A und B sowie Neubau anstelle Trakt D

## Altbauten:

Die aufgestockten Trakte A und B bieten künftig Platz für 21 normgerechte Klassenzimmer sowie zugehörige und flexibel nutzbare Multifunktionszonen direkt vor den Klassenzimmern. Durch die neue Abtrennung der Korridore vom Treppenhaus mittels brandschutzgesteuerter Türen und die Verlegung

der Toiletten wird die bestehende Fläche effizienter genutzt.

Im Trakt C werden die zwei bestehenden Sporthallen saniert und Räume für das Facilitymanagement (Lager, Büro Hauswertschaft) bereitgestellt.



Trakt B (bestehend), Anpassung des Grundrisses. Gelb: Abbruch, rot: Neubau

## Neubau:

Er beherbergt Fachräume und die öffentlich nutzbare Aula. Somit entsteht eine moderne Lernlandschaft mit flexibel nutzbaren Bereichen.

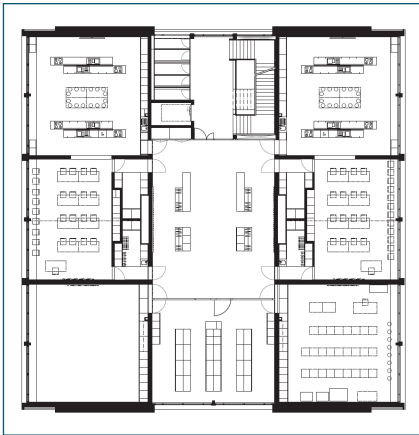
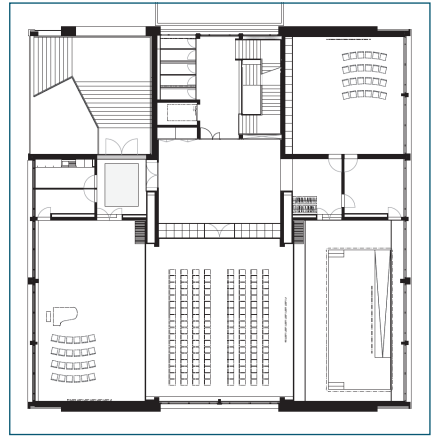
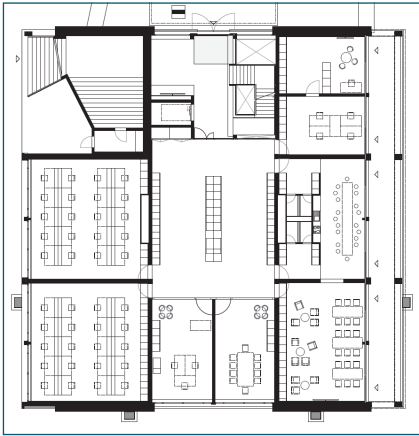
Der Holzbau ist das Herzstück der Anlage, eine grosszügige gedeckte Treppe lädt zum Verweilen ein und kann in der warmen Jahreszeit für Veranstaltungen genutzt werden.

Die Raumverteilung im Neubau:

- Erdgeschoss: Arbeitsplätze für Lehrpersonen, Schulleitung, Sekretariat, Sitzungszimmer,

- 1. Obergeschoss: Musikräume, Aula (bis 300 Personen, unterteilbar), Multifunktionsraum, Bühne,
- 2. Obergeschoss: Schulküchen, Theorieräume, bildnerisches Gestalten,
- 3. Obergeschoss: technisches und textiles Gestalten, Terrassen für Freiluftarbeit.

Im Neubau soll eine Atelier-Atmosphäre entstehen, die handwerkliche Fähigkeiten fördert und Jugendliche auf das Berufsleben vorbereitet.



Trakt D (Neubau). Von oben-links nach unten-rechts:  
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss

### Aussenraum:

Durch den Rückbau versiegelter Flächen entsteht eine Wiese offen zum Quartier hin. Grosszügige Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche ergänzen die offenen Freiräume. Der südliche Grüngürtel bleibt bestehen und wird mit grosskronigen, schattenspendenden Bäumen erweitert und aufgewertet. Die sickerfähigen Flächen entsprechen den Grundsätzen der Schwammstadt.

Teile des ehemaligen unterirdischen Kommandopostens werden freigelegt, begrünt und als Aussenklassenzimmer nutzbar gemacht. Damit entsteht ein kreativ gestalteter Garten zwischen den Trakten A und B, welcher als Rückzugs- und Aufenthaltsort dient.



Visualisierung, neuer Aussenraum zwischen Trakt A und B (ehemaliger Kommandoposten)

### Sanierung, Material und Haustechnik

Untersuchungen haben ergeben, dass tiefgreifende bauliche Eingriffe erforderlich sind, damit die heutigen Normen umgesetzt werden können. Der Sanierungsbedarf fällt deshalb grösser aus als ursprünglich angenommen. Auch die geplante Aufstockung der bestehenden Bauten und die damit verbundenen zahlreichen technischen Schnittstellen – insbesondere in der Statik, der Erdbebensicherheit, dem Brandschutz und der Haustechnik – machen eine Gesamtsanierung notwendig. Die Altbauten werden energetisch, sicherheitstechnisch und hinsichtlich Barrierefreiheit umfassend modernisiert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die teilweise über 40 Jahre alten, schweren Doppelpulte sind für die modernen Unterrichtsformen nicht geeignet und werden durch Einzelpulte ersetzt.

Die baulichen Massnahmen beinhalten:

- Erneuerung nahezu aller Oberflächen (Wände, Boden, Decken) und der gesamten Haustechnik,
- Ausstattung mit zeitgemässen Mobiliar und digitalen Medien,
- Verbesserung der Raumakustik,
- Sanitäreinrichtungen in Form moderner Einzelkabinen,
- Installation eines Grundwasserheizsystems mit sanfter Kühlung (Free-cooling),
- Erneuerung der Gebäudeautomation,
- Erschliessung durch Lifte für den hindernisfreien Zugang und Verbesserung der betrieblichen Abläufe (Reinigung),
- Erdbebenertüchtigung,
- Brandschutzmassnahmen und
- Schadstoffsanierung.



Visualisierung, Sicht von den Allwetterplatz zum Neubau Trakt D (links) und Altbau Trakt C (rechts)

Die bestehenden Beton-Fassaden, welche denkmalpflegerisch erhaltenswert sind, werden optisch aufgefrischt, und, wo Mängel festgestellt wurden (Fugenbereich), saniert.

Die Sichtbetonfassaden werden mit einem Dämmsystem versehen und mit aussenliegendem Sonnenschutz ergänzt. Eine Grundwasserwärmepumpe sorgt für eine erneuerbare Wärmeversorgung und ermöglicht im Sommer eine sanfte Kühlung (Free-cooling). Das Verteilungssystem wird durch eine Bodenleitung ersetzt, die Aussenwände werden statisch ertüchtigt. Alle Unterrichtsräume erhalten eine mechanische Lüftung.

Der Wärmedämmstandard erfüllt die Anforderungen von Minergie-P. Die nachhaltige Holzbauweise erlaubt eine kurze Bauzeit.

Alle Gebäude werden mit total rund 7'000 Quadratmetern Photovoltaikan-

lagen ausgestattet, die einen wesentlichen Teil des Eigenbedarfs decken. Das Bauprojekt wurde nach den Vorgaben der Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun ausgearbeitet.

### Schutzräume

Gemäss der periodischen Schutzraumkontrolle der Jahre 2021 und 2022 durch den Zivilschutz besteht in der Stadt Thun ein Schutzraumdefizit. Die Stadt Thun sowie private Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, dieses Defizit schrittweise zu beheben. Der Gemeinderat hat festgelegt, dass bei Neubauten der Stadt jeweils zu prüfen ist, ob die Erstellung von Schutzräumen sinnvoll und wirtschaftlich ist. Die Prüfung im Projekt OS Strättligen ergab, dass durch eine Vollunterkellerung des Neubaus rund 300 Schutzplätze geschaffen werden können, welche voraussichtlich durch Beiträge aus dem Ersatzbeitragsfonds (EBF) weitgehend gedeckt werden.

## Kosten und Finanzierung

Am 18. März 2021 bewilligte der Stadtrat den Wettbewerbskredit über 670'000 Franken (50 % Investition und 50 % baulicher Unterhalt) und am 18. März 2021 den Projektierungskredit von 2,521 Millionen Franken (ebenfalls 50 % Investition und 50 % baulicher Unterhalt).

Der im Rahmen der Projektierung erarbeitete Kostenvoranschlag für die Realisierung beträgt 45,244 Millionen Franken (+/- 10 % Kostenungenauigkeit). Davon sind 60 Prozent bzw. 27,146 Millionen Franken Unterhaltskosten und 40 Prozent bzw. 18,098 Millionen Franken Investitionen. Es wird von einer Subvention der Schutzräume in der Höhe von rund 540'000 Franken ausgegangen.

Die Kosten betragen für den Neubau (inkl. Aula) 16,54 Millionen Franken und für den Abbruch, die Sanierung und die Aufstockung der Bestandsbauten (inkl. Provisorien) rund 28,704 Millionen Franken. Die Kosten wurden durch ein externes Fachbüro geprüft und als «nachvollziehbar und realistisch» beurteilt.

Die jährlichen Mehrkosten für Betrieb und Unterhalt, inklusive Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen, belaufen sich auf rund 2,249 Millionen Franken.

## Zuständigkeiten

Gemäss Artikel 21 Absatz 1 litera c Stadtverfassung (StV) sind die Stimmberechtigten für die Bewilligung des Verpflichtungskredites für neue einmalige Ausgaben in der Höhe von 18,098 Millionen Franken zuständig (Investitionsanteil).

Für den gebundenen Teil (baulicher Unterhalt in Höhe von CHF 27,146 Millionen)

ist gemäss Artikel 47 litera b StV der Gemeinderat zuständig. Diese Ausgabe wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und belastet die Erfolgsrechnungen 2026 bis 2031. Der Gemeinderat hat den Kredit für den gebundenen Teil bewilligt - vorbehältlich der Bewilligung des Verpflichtungskredites für die neue Ausgabe durch die Stimmberechtigten.

## Termine

Die Sanierung und die Erweiterung der OS Strättligen erfolgen im laufenden Schulbetrieb. Lärmintensive Arbeiten wie der Abbruch des Trakts D oder die Aufstockung der Container werden in die Ferienzeiten gelegt.

Dies bedingt eine genügend lange Vorlaufzeit für die Ausschreibung, wel-

che jedoch erst nach einem Ja der Stimmberechtigten im November 2025 erfolgen kann. Daraus folgt, dass für einen effizienten und wirtschaftlichen Bauablauf der Baubeginn in den Frühlingferien 2027 mit der Aufstockung der Schulbau-Container erfolgen wird.

Baubewilligungsverfahren & Ausschreibung	2025-2026
Baubeginn (Aufstockung Schulbau-Container)	1. Quartal 2027
Abbruch Trakt D	Sommer 2027
Erstellung Neubau	2027-2029
Sanierung Trakte A-C	2029-2031
Rückbau Schulbau-Container	2031

## Übergeordnete politische Strategien stützen das Vorhaben

Das Projekt trägt zur Erreichung folgender Legislaturziele 2023 bis 2026 bei:

- Nr. 6: Thun hat sich als attraktiver Lebensort für junge Menschen und Familien weiterentwickelt.
  - Massnahme 6.4: Schulbauprojekte gemäss Prioritätenliste vorantreiben.
- Nr. 12: Thun hat gegen die Auswirkungen des Klimawandels geeignete Massnahmen ergriffen.

- Massnahme 12.1: Label Energiestadt GOLD erlangen,
- Massnahme 12.2: Förderung erneuerbarer Energie und Energieeffizienz umsetzen und
- Massnahme 12.5: Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung tragen (z. B. Entsiegelung, Belagswahl, Begrünung, Schwammstadt).

## Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Sagen die Stimmberechtigten am 30. November 2025 Ja zum Verpflichtungskredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der OS Strättligen, starten die Planerinnen und Planer das Ausschreibungsverfahren. Die ersten lärmintensiven Massnahmen werden im Frühjahr und Sommer 2027 ausgeführt (Abbrüche). Die Fertigstellung des Vorhabens ist mit dem Rückbau der Provisorien im Jahr 2031 vorgesehen.

Sagen die Stimmberechtigten am 30. November 2025 Nein zur Gesamtsanierung und zur Erweiterung der OS Strättligen, können weder der dringend benötigte zusätzliche Schulraum noch die Sanierung der bestehenden Bauten realisiert werden. Dies hätte folgende Konsequenzen:

- Der bauliche Zustand der bestehenden Anlage würde einen aufwändigen und teuren Unterhalt erfordern.
- Ein normgerechter Unterricht wäre nicht gewährleistet, da Fachräume (z. B. Natur und Technik, Hauswirtschaftsräume, fehlende Gruppenräume) und eine Aula nur mit hohem finanziellem Aufwand und in unbefriedigender Qualität provisorisch bereitgestellt werden könnten.
- Es müssten zusätzliche, kostenintensive Provisorien (z. B. Schulcontainer) für die Abdeckung des Flächenmehrabbedarfs erstellt werden.
- Energetische Massnahmen und ökologische Aufwertungen im Aussenraum würden nicht ausgeführt.

## Antrag

Der Stadtrat empfiehlt mit 36 zu 0 Stimmen Annahme der Vorlage.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

### **Gemeindebeschluss**

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 litera c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 18. September 2025, beschliessen:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 18,098 Millionen Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2210.5040.010 (Bilanzkonto 14040.01.01) für die Ausführung der Gesamtanierung und Erweiterung der Schulanlage Oberstufe Strättligen.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 18. September 2025

Für den Stadtrat von Thun

Der Stadtratspräsident  
Thomas Lanz

Der Stadtratssekretär  
Christoph Stalder



**ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UEO) AT  
«BOSTUDENZELG BLÄUERSTRASSE»; GENEHMIGUNG  
REFERENDUM**

**GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER 2025**  
BOTSCHAFT DES GEMEINDERATES DER STADT THUN

# Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

Der Stadtrat stimmte an seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 der Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» mit Änderung Zonenplan I, Teil Thun 2002, Teilzonenplan (TZP) «Bohnstaudenzelg» und Überbauungsplan UeO x «Bohnstaudenzelg» mit 37 zu 1 Stim-

men zu. Gegen diesen Beschluss wurde mit 1'379 Unterschriften das Referendum ergriffen. Deshalb wird die Vorlage am 30. November 2025 den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

## Das Wichtigste auf einen Blick

Die Stadt Thun hat gemäss aktuellen Zahlen des Bundes schweizweit eine der tiefsten Leerwohnungsziffern. Wohnraum ist ein Grundbedürfnis und damit eine für Thunerinnen und Thuner grundlegende Infrastruktur, die heute ungenügend abgedeckt ist. Wegen dieses Wohnungsmangels finden beispielsweise junge Familien in Thun kaum eine Wohnung und ziehen weg. Um zur Linderung dieses Wohnungsmangels beizutragen, wurde daher in einem mehrjährigen Prozess die Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» erarbeitet. Diese bildet eine fundierte Grundlage für die weitere Planung und die Realisierung, entspricht den städtischen Zielsetzungen und Strategien und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Wohnstrategie 2030 sowie insbesondere des Gegenvorschlags zur Thuner Wohn-Initiative. Die vorliegende Überbauungsordnung ist eine grosse Chance für alle Thunerinnen und Thuner. Dank dieser breit abgestützten Planung kann das Wohnungsangebot rasch erweitert werden - ein wichtiger Schritt, um die Wohnungsknappheit in der Stadt zu entschärfen.

## Entwicklung an gut erschlossener Lage

Das Areal Bostudenzelg ist eine Landreserve im Neufeldquartier. Seit langem ist sie als Bauzone ausgewiesen, die bereits heute sechsgeschossige Bauten mit einem zusätzlichen Attikageschoss zulässt. Das Areal soll nun als ein attraktives, zukunftsgerichtetes Wohnquartier mit einem grosszügigen Park für den dringend benötigten Wohnraum entwickelt werden. Die vorliegende Überbauungsordnung basiert auf einem städtebaulichen Ideenwettbewerb. Sie ermöglicht damit eine nachhaltige und gut koordinierte Aktivierung dieser innerstädtischen Landreserve.

Das Areal gehört zu etwa gleichen Teilen der Stadt Thun und privaten Eigentümern. Rund die Hälfte der Wohnungen soll durch die Stadt mit gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen als gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnbau realisiert werden. Die andere Hälfte soll auf dem privaten Grundstück entstehen und Miet- sowie Eigentumswohnungen umfassen. Damit sol-

len in den kommenden Jahren ca. 600 zeitgemässe Wohnungen entstehen. Der aktuell herrschenden Wohnungsknappheit kann so wirksam und zeitnah begegnet werden.

Der Stadtrat verabschiedete die vorliegende Planung an seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 mit 37 zu 1 Stimmen zuhanden der Genehmigung durch den Kanton.

### **Zusätzlicher Wohnraum für alle Generationen und Einkommen**

Die Stadt Thun hat mit 0,05 Prozent schweizweit eine der tiefsten Leerwohnungsziffern<sup>1</sup>. Diese geht nicht auf ein übermässiges Bevölkerungswachstum, sondern eine tiefe Bautätigkeit zurück. Für Thunerinnen und Thuner aller Generationen und Gesellschaftsschichten gibt es seit einiger Zeit nicht mehr genügend Wohnraum. Das auf Basis der Überbauungsordnung (UeO) «Bostudenzelg Bläuerstrasse» geplante Wohnprojekt an attraktiver Lage kann einen substanziellen Beitrag zur Entspannung dieser Situation leisten und das Wohnangebot für alle Einkommen und Lebenslagen ergänzen.

### **Wohnbaugenossenschaften als Entwicklungspartner: von Thun für Thun**

Damit das preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsangebot in Thun zeitnah erweitert werden kann, vergibt die Stadt auf ihrem Grundeigentum (rund die Hälfte des Areals) Baurechte an Wohnbaugenossenschaften und Institutionen. Als Partnerin für die Ent-

wicklung hat die Stadt die IG Bostuden gewählt. Bei der IG Bostuden handelt es sich um einen Zusammenschluss aus fünf in Thun und in der Region verankerten Wohnbaugenossenschaften (Wohnbaugenossenschaft Alpenblick, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Bau- und Wohnbaugenossenschaft Nünönen, Wohnbaugenossenschaft Schwäbis, Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun), zwei zu diesem Zweck neu gegründeten Genossenschaften (Wohnbaugenossenschaft Zukunft Wohnen und Baugenossenschaft Wohnwerk Futura), sowie drei sozial orientierten Institutionen und Organisationen (Stiftungen Arche Thun und SILEA sowie «UND Generationentandem»).

Die Vergabe dieser Baurechte kann nur auf der Basis einer koordinierten Planung erfolgen. Diese liegt mit der UeO «Bostudenzelg Bläuerstrasse» nun vor. Die Baurechte sollen – unter Vorbehalt der Zustimmung zur vorliegenden Planung – zeitnah vergeben werden. Sollten die Stimmberechtigten die UeO «Bostudenzelg Bläuerstrasse» ablehnen, kann die Entwicklung zusammen mit den lokalen Partnerinnen und Partnern nicht fortgesetzt werden.

### **Abgestimmte Stadt- und Quartierplanung**

Die Stadt Thun verfügt mit der Wohnstrategie 2030 und mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035 über Konzepte, mit denen der bestehende Wohnungsmangel gelin-

---

<sup>1</sup> Vgl. Bundesamt für Statistik, Leerwohnungsziffer 2025:  
<https://www.bfs.admin.ch/asset/de/36153137>

dert werden kann. Diese Strategien sichern eine koordinierte Entwicklung von Wohnraum und weiteren Infrastrukturen wie Schulraum, Räumen für Freizeit, Erholung, Sport und Mobilität sowie Arbeitsplätzen. Dabei geht es in erster Linie darum, akute bzw. absehbare Bedürfnisse zu decken. Die genannten Konzepte verfolgen keine aktive Wachstumsstrategie.

In Bezug auf Verkehr und Mobilität stützt sich die Planung auf das Gesamtverkehrskonzept (GVK 2035). Dieses wird zurzeit im Rahmen von diversen Projekten umgesetzt. Damit wird die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur gesichert. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist die Planung eng mit der Schulraumplanung abgestimmt. Die Oberstufenschule Strättligen wird erweitert, damit der Schulraum für das prognostizierte Wachstum der Schülerinnen und Schüler aus den Arealentwicklungen (beispielsweise Bostudenzelg) und der Ortsplanungsrevision (OPR) auf der Oberstufe vorhanden ist. Auf der Primarstufe ist für Bostudenzelg auf der Schulanlage Gotthelf Schulraumreserve vorhanden und die jüngeren Kinder werden im Kindergarten Bostuden, der in die Überbauung integriert ist, unterrichtet. Zudem ist auch auf der Primarstufe die Schulraumplanung auf die Arealentwicklungen und die Ortsplanungsrevision abgestimmt (z. B. Erweiterungsbau Primarschule Neufeld und Siegenthalergut oder Erweiterungsbau Lerchenfeld). Im Weiteren sind attraktive und ergänzende Infrastrukturen, wie beispielsweise ein Doppelkindergarten, ein Quartierzentrum und Räume für allgemeine oder gemeinschaftliche Nutzun-

gen im Quartier geplant. Kommt das Vorhaben nicht zustande, müssen die Schulraum- und die Quartierplanungen überdacht werden. Denn diese sind eng mit der Arealentwicklung, den Bedürfnissen des Quartiers sowie dem Schulraumbedarf verknüpft. Das Projekt ist zudem sorgfältig auf weitere Infrastrukturen wie Grünräume, Spielplätze, Infrastrukturen für das Alter, die Ver- und Entsorgung oder auch die Siedlungsentwässerung abgestimmt. Damit soll eine ganzheitliche, nachhaltige Entwicklung des Quartiers und der Stadt gewährleistet werden.

### **Nachhaltige Stadtentwicklung – Chance für Thun**

Das Gebiet Bostuden gilt als regionaler «Siedlungsschwerpunkt Wohnen». Durch den haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Bundes, des Kantons sowie den städtischen Strategien zur Siedlungsentwicklung.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten der Stadt Thun, die Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» anzunehmen. Diese ist eine grosse Chance für alle Thunerinnen und Thuner. Dank dieser breit abgestützten Planung kann das Wohnungsangebot rasch erweitert werden – ein wichtiger Schritt, um die Wohnungsknappheit in der Stadt zu entschärfen.

Eine Ablehnung dieses Vorhabens durch die Stimmberechtigten würde zu einer mehrjährigen Verzögerung führen. Der dringend benötigte Wohnraum könnte nicht erstellt werden und die Planung der Infrastrukturen

innerhalb und ausserhalb der Arealentwicklung würde erheblich eingeschränkt.

## Das Projekt im Detail

### **Wohnungen, Doppelkindergarten, Quartierzentrum und mehr**

Das vorliegende Richtprojekt sieht die Realisierung von insgesamt rund 600 Wohnungen vor, mit unterschiedlichen Typologien und für alle Generationen – junge Familien genauso wie ältere Menschen – und Gesellschaftsschichten. Die Umsetzung erfolgt etappenweise: Zuerst entstehen Miet- und Eigentumswohnungen, danach gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen Doppelkindergarten, ein Quartierzentrum, Räume für allgemeine oder gemeinschaftliche Nutzungen. Darüber hinaus werden unterstützende Dienstleistungen sozial orientierter Institutionen angeboten – beispielsweise integrierte Arbeitsmöglichkeiten sowie begleitende Angebote im Bereich Wohnen.

### **Öffentlich zugänglicher Park im Zentrum**

Im Zentrum des Areals entsteht ein grosser, öffentlich zugänglicher Park mit einer Gesamtfläche von über 9'000 Quadratmetern, der auch aus den umliegenden Quartieren leicht erreichbar ist. Er verbindet bestehende Quar-

tiere, den Robinsonspielplatz und die neuen Quartierplätze. Der Park ist autofrei, naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet (Lebensräume für Tiere und Pflanzen, klimaangepasste Gestaltung mit Schwammstadtelementen). Er dient als Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung und bietet Platz für Erholung, Spiel und Begegnung. Schon während der Bauzeit sollen soziale Aktivitäten und Zwischennutzungen das Gemeinschaftsgefühl fördern. Der Betrieb des benachbarten Robinsonspielplatzes wird von der Überbauung nicht wesentlich tangiert.

### **Bebauungsstruktur**

Die Gebäude sind um diesen zentralen Park angeordnet und in der Höhe gestaffelt. Höhere Bauten sind innerhalb des neu entstehenden Quartiers integriert, zum bestehenden Quartier hin werden mehrheitlich fünf- bis sechsgeschossige Gebäude angeordnet wie sie bereits heute möglich sind, und diese sind damit mit den umliegenden Häusern vergleichbar. Unterschiedliche Gebäudetypen (Punkt- und Längsbauten) sorgen für Vielfalt.

## **Öffentliche Nutzungen, Belebung für das Quartier**

Die Erdgeschoss werden mit quartierbezogenen Nutzungen belebt: kleine Verkaufsläden, ein Café oder Bistro, Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten sowie ein Quartierzentrum. Diese Funktionen ergänzen das bestehende Angebot, stärken das Zusammenleben und beleben die öffentlichen Quartierplätze.

## **Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität**

Das Projekt verfolgt eine klimaneutrale Ausrichtung. Wärme- und Energieversorgung werden über Grundwasser und Solarenergie sichergestellt. Die Mobilität wird möglichst nachhaltig und verträglich organisiert. Dies wird mit einem zusätzlichen «Betriebskonzept Mobilität» gesichert. Dank unterirdischer Parkierung bleiben der Aussenraum und der Park autofrei. Die Zahl der Parkplätze ist beschränkt auf max. 0,5 pro Wohnung auf städtischem Land bzw. max. 1 pro Wohnung auf privatem Grund. Über das gesamte Gebiet ergibt dies den Parkplatzschlüssel von 0,67 pro Wohnung. Die bestehende gute ÖV-Anbindung, ein zusätzliches Carsharing-Angebot, E-Bike- und E-Auto-Ladestationen fördern die umweltfreundliche Mobilität. Pro Zimmer werden auf dem städtischen Teil mindestens 1,25 Veloabstellplätze erstellt. Mit diesen und

weiteren Massnahmen kann eine quartierverträgliche Mobilität garantiert werden. Die Siedlung wird zudem nach den Grundsätzen des Standards «Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» realisiert, mit Augenmerk auf energieeffizienten Betrieb, Ressourcenschonung und Netto-Null-Ziel.

## **Ausgleich des Planungsmehrwerts**

Durch die neue Überbauungsordnung erhöht sich die mögliche Nutzfläche auf privatem Bauland. Vom entstehenden Mehrwert sind 35 Prozent an die Stadt Thun abzugeben, gestützt auf das städtische Mehrwertausgleichsreglement. Diese Mittel fliessen zweckgebunden in die Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» und werden für die qualitätsvolle Innenentwicklung eingesetzt.

## **Gemeinsame Kostenverantwortung**

Die Arealentwicklung erfolgt gemäss kantonalem Baugesetz (BauG, BSG 721.0) auf einer erschlossenen Parzelle. Die Kosten für die geplanten Infrastrukturen werden in gemeinsamer Verantwortung von der öffentlichen Hand und den privaten Investoren geregelt. Dabei finanziert die Stadt öffentliche Einrichtungen, wie etwa den Doppelkindergarten. Weitere Infrastrukturen werden zwischen den privaten Entwicklern und zukünftigen Baurechtsnehmenden geregelt.

## Planungsprozess

Das Gebiet Bostudenzelg ist seit langer Zeit als Bauland erschlossen. Das Areal liegt im Wirkungsbereich der UeO x und des Teilzonenplans aus dem Jahr 1979. Die dazugehörigen Vorschriften lassen bereits heute sechsgeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss zu. Sie erfüllen die Anforderungen an eine koordinierte Innenentwicklung jedoch nicht. So werden Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, Qualitätssicherung, Gemeinnützigkeit und weitere nicht oder nicht genügend geregelt. Die Anforderungen in Bezug auf zentrale Themen wie öffentliche Freiräume, Belastung der Verkehrsnetze oder soziale Durchmischung in Quartieren haben sich grundlegend verändert. Eine abgestimmte zeitgemässe Innenentwicklung erfordert daher ein aktualisiertes Regelwerk.

Im Rahmen eines mehrjährigen Planungsprozesses unter Einbezug von Fachpersonen und Grundeigentümerschaften wurde die vorliegende Planungsgrundlage - Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» - erarbeitet. Diese basiert auf dem Siegerprojekt «Freiraum», das 2019 aus dem anonymen Ideenwettbewerb nach SIA 142 hervorging und zum Richtprojekt ausgearbeitet wurde.

Die neue Überbauungsordnung sichert eine hohe Qualität von Wohn- und Aussenräumen. Sie ermöglicht, das Gebiet unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundeigentümerschaften zu entwickeln. Sie gibt klare Regeln für die Erschliessung und die Bebauung vor und definiert pas-

sende Massstäbe. Dabei wird besonders auf gute und menschenfreundliche Architektur, nutzbare, ökologisch wertvolle sowie tier- und pflanzenfreundliche Freiflächen, umweltfreundliche Mobilität und Nachhaltigkeit in allen Dimensionen geachtet.

Bauabstände und maximal mögliche Höhen sind so gewählt, dass die Nachbarschaft möglichst wenig betroffen ist. Dennoch führt die Entwicklung des Areals notwendigerweise zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

### Mitwirkung

Wie gesetzlich vorgeschrieben fand zwischen 19. August und 19. September 2022 das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt. Am Informationsanlass im Gotthelf-Schulhaus nutzten interessierte Anwohnerinnen und Anwohner die Gelegenheit zum Austausch. Insgesamt gingen 16 Eingaben von Parteien, Organisationen, Interessengruppen und Anwohnenden ein. Nach deren Auswertung nahm die Stadt Anpassungen vor, beispielsweise betreffend Zugänglichkeit, Erschliessung und Zwischennutzung. Zudem wurden die energetischen Vorschriften an das neue kantonale Gesetz angepasst.

### Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) fand von Januar bis September 2023 statt. Nach Bereinigung geringfügiger Genehmigungsvorbehalte stellte das AGR die Genehmigung in Aussicht.

## Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. November bis 23. Dezember 2024. Es gingen acht Einsprachen ein. Kritisiert wurden insbesondere Gebäudehöhe, Dichte, Quartierverträglichkeit, Verkehr, Abstellplätze, Grenzabstände sowie Zugänglichkeit von Park und Wegen.

## Verabschiedung Gemeinderat und Stadtrat

Der Gemeinderat zeigte Verständnis für die Anliegen und betonte, dass Volumen und Höhen im Rahmen der kommenden Architekturwettbewerbe nochmals auf die Quartierverträglichkeit geprüft werden. Zudem wird die architektonische Qualität gesichert, das Mobilitätskonzept weiter verfeinert, und die gesetzlichen Parkplatzvorgaben werden eingehalten. Mit dem Stadtratsbeschluss wird der Gemeinderat zudem beauftragt, im Rahmen der Wettbewerbsverfahren einen grösseren Spielraum für die Anordnung der Veloparkierung im Aussen-

raum zu gewährleisten und die Zielgrösse für die Anzahl der Veloabstellplätze pro Zimmer auf mindestens 1,25 zu erhöhen. Die privaten Investoren verpflichten sich zudem, die Anzahl der Veloabstellplätze ebenfalls zu erhöhen.

Für den Gemeinderat überwiegen die Vorteile des Projekts mit einer nachhaltigen Bodennutzung, der qualitätsvollen Innenentwicklung, einem vielfältigen, preisgünstigen und gemeinnützigem Wohnungsangebot sowie einer sorgfältig abgestimmten Infrastrukturentwicklung klar. Der Gemeinderat beantragt, die hängigen Einsprachen als unbegründet abzuweisen; die Entscheidung dazu liegt beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Der Stadtrat verabschiedete das Geschäft an seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 mit 37 zu 1 Stimmen zur Genehmigung durch den Kanton.

## Was die Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» genau festlegt

Die Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» umfasst den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften (vgl. Anhang). Sie bildet eine verbindliche Grundlage für die Arealentwicklung Bostudenzelg. Mit dieser Überbauungsordnung werden die bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen ersetzt.

Die Vorschriften legen den Planungszweck, die Art der Nutzung und das

Nutzungsmass sowie Lärmstufen fest. Sie sichern die städtebauliche und freiräumliche Qualität und enthalten Vorgaben zu Erschliessung, Parkierung, Energie und Mobilität. Zudem regeln sie Zwischennutzungen und die etappierte Umsetzung sowie weitere Bestimmungen wie Entsorgung und Entwässerung.

Der Überbauungsplan definiert die Baubereiche mit maximalen Gebäu-

dehöhen sowie Flächen für Klein- und Aussenbauten. Insgesamt sind 14 Baufelder vorgesehen: Die Baufelder B1–B5 sowie C1 auf privatem Grund; die Baufelder A1–A6 auf städtischem Grund. Die städtischen Parzellen müssen zu mindestens 80 Prozent als gemeinnütziger Wohnungsbau entwickelt werden. Gemäss Beschluss des Gemeinderates soll die gesamte Fläche an die IG Bostuden vergeben werden. Zusätzlich werden die Verortung und Gestaltung von Frei- und Grünräumen, Baumstandorte, Erschliessungsflächen sowie die Lage von oberirdischen Parkplätzen, der Entsorgungsstelle und des Wendebereichs festgelegt. Die direkte Fussverbindung zur Schorenstrasse erfolgt über eine private Parzelle; dies ist bereits im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Thun so festgelegt worden.

Ergänzend wurde ein «Betriebskonzept Mobilität» erarbeitet, das im weiteren Verlauf konkretisiert wird. Das Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» dient als Massstab für die Qualität der Freiraumgestaltung (vgl. Anhang).

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 Quadratmetern. Die Grundstücke Thun 2 (Strättligen)-GbbL. Nrn. 5202 und 3297 stehen derzeit nicht zur Verfügung, sind jedoch aufgrund ihrer Lage in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung einbezogen. Dieser ist im Überbauungsplan in grauer gepunkteter Linie dargestellt.

Gleichzeitig wird der Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002 geändert (vgl. Anhang).

## Wie geht es nach der Abstimmung weiter?

Der Stadtrat stimmte der Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» an seiner Sitzung vom 3. Juli 2025 mit 37 zu 1 Stimmen zu. Sagen die Stimmberechtigten am 30. November 2025 Ja, wird beim Kanton das Genehmigungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens behandelt der Kanton die Einsprachen. Vor

Baubeginn ist noch ein Baubewilligungsverfahren erforderlich.

### Weitere Informationen

Wer vertiefte Informationen zur Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» sucht, findet Dokumente auf der Webseite [www.thun.ch/bostudenzelg](http://www.thun.ch/bostudenzelg)

## Argumente des Referendumskomitees

Das Referendumskomitee Bostudenzelg ([www.massvoll-thun.ch](http://www.massvoll-thun.ch)) anerkennt den Bedarf an sozialverträglichem Wohnraum in Thun. Dennoch empfiehlt es mit einem klaren «Nein» die Ablehnung der geplanten Überbauung Bostudenzelg – wegen ihrer überdimensionierten Ausmasse und der negativen Auswirkungen auf die Thuner Bevölkerung.

ZUR WEBSEITE



### Weitere Grossprojekte in Planung, sinkende Lebensqualität

In Thun sind bereits mehrere Grossüberbauungen geplant. Bevor zusätzliche Grossprojekte wie Bostudenzelg realisiert werden – was laut STEK bis 2035 rund 5'000 neue Einwohner bringen würde, muss die Infrastruktur angepasst werden. Schon heute sind Schulen (Lehrermangel, Integration), der ÖV, Strassen und Erholungsräume wie das Thuner Strandbad und die Seepromenade überlastet. Es fehlt an Kinder- und Hausärzten, Termine sind schwer zu bekommen, der Spitalnotfall ist bereits heute teilweise stark belastet. Ohne Ausbau der Infrastruktur verschärfen weitere Grossprojekte die bereits jetzt bestehenden Probleme für alle Thuner und Thunerinnen.

### Sozialverträgliche Wohnungen erst später

Trotz Mangel an günstigem Wohnraum entstehen in der ersten Bauetappe nur Wohnungen auf privatem Land – fast die Hälfte des Areals. Der Bau von günstigem Wohnraum ist erst ab Phase 2 vorgesehen, frühestens ab 2030.

### Mehr Verkehr statt Arbeitsplätze

Mit den zusätzlichen Wohnungen, die in Thun zukünftig unabhängig von Bostudenzelg entstehen, droht eine massive Verschärfung der Verkehrsprobleme – verstärkt auch durch Zuwachs in Nachbargemeinden. Staus behindern ÖV, MIV, Gewerbeverkehr, gefährden Schulwege, Fussgänger und Velofahrer. Das Projekt schafft kaum neue Jobs. Viele Neuzuzüger werden auswärts arbeiten, was zu noch mehr Pendelverkehr führt. Für 600 Wohnungen sind nur 360 Parkplätze (1 PP pro Eigentumswohnung und 0,5 PP für die restlichen Wohnungen) geplant.

### Spielplatz und Quartierleben gefährdet

Der Robinsonspielplatz ist ein wichtiger Treffpunkt für Familien. Die bis zu 30 m hohen Häuser reichen direkt an den Spielplatz und die Quartiere heran. Es drohen Lärmbeschwerden, soziale Spannungen und ein Verlust an Lebensqualität. Zusätzlich wird auf dem Robinsonspielplatz eine Fläche für eine Zufahrt für Fahrräder asphaltiert.

### Unattraktiver öffentlicher Park

Der geplante Innenpark ist von hohen Häusern umgeben, ohne Aussicht auf die Berge – wenig einladend. Ob die Unterhaltskosten von den Steuerzahlern getragen werden, ist noch nicht ausgeschlossen.

Darum sagt das Referendumskomitee: NEIN zum überdimensionierten Bauprojekt – Für eine weiterhin schöne Stadt Thun, mit einer massvollen, nachhaltigen Entwicklung.

## Antrag

Der Stadtrat hat der Überbauungsordnung mit 37 zu 1 Stimmen zugestimmt.

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung empfohlen zu folgendem

### Gemeindebeschluss

Die Stimmberechtigten von Thun, gestützt auf Artikel 21 Absatz 1 litera g der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Gemeinderates vom 12. September 2025 beschliessen:

1. Genehmigung der Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» und Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 12. September 2025

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

---

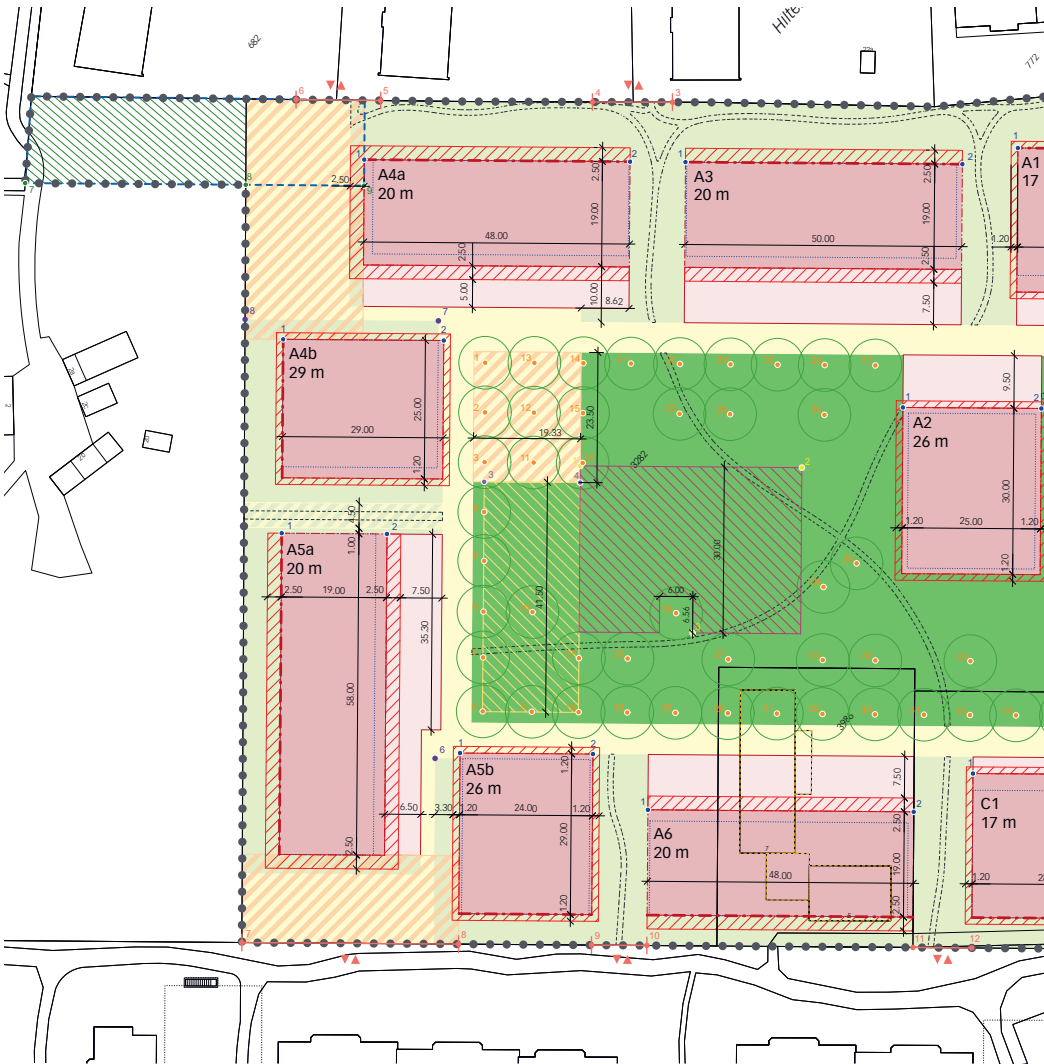
## Anhang Abstimmungsbotschaft

# Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

### beinhaltend:

- Überbauungsplan (verkleinert)
- Überbauungsvorschriften inklusive Richtprojekt «Umgebungsgestaltung»
- Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002

# Überbauungsplan (verkleinert)



## Legende

### Inhalte:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich für Aussengeschossfläche
- Baubereich für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude
- Baubereiche bestehende Gebäude
- Allgemein und frei zugänglicher Aussenraum
- Erschliessung Parz. 5202
- Überlagerungsbereich allgemein und frei zugänglicher Aussenraum

- Grünraum
- Vorzonen zu Gebäuden
- Bereich Allmend
- Bereich Anschluss Fusswege
- Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz
- Überlagerungsbereich Quartierplatz
- Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Bereich Kinderspielfläche
- Erschliessungsbereich

- Bereich Zugang ESH / Zugänge Untergeschoss
- Wendebereich
- Baumstandorte
- Koordinatenpunkte

- Hinweise:**
- Gebäude gemäss Richtprojekt
  - Abbruch
  - informelle Wegverbindungen



# Überbauungsvorschriften

## 1. Allgemeines

### Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) at «Bostudenzelg Bläuerstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten, etappierbaren Überbauung mit mehrheitlich Wohnnutzung und hoher städtebaulicher Qualität sowie eines grosszügigen Freiraumes mit hoher Aussenraumqualität.

### Art. 2 Wirkungsbereich

Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gepunkteten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

### Art. 3 Stellung zum übergeordneten Recht

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Stadt Thun (BR). Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

### Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich für Aussengeschossfläche
- Baubereich für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude
- Baubereiche bestehende Gebäude
- Allgemein und frei zugänglicher Aussenraum
- Erschliessung Parz. 5202
- Überlagerungsbereich allgemein und frei zugänglicher Aussenraum

- Grünraum
- Vorzonen zu Gebäuden
- Bereich Allmend
- Bereiche Anschluss Fusswege
- Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz
- Überlagerungsbereich Quartierplatz
- Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Bereich Kinderspielplätze
- Erschliessungsbereich
- Bereich Zugang ESH / Zugänge Untergeschoss
- Wendebereich
- Baumstandorte
- Koordinatenpunkte

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gebäude gemäss Richtprojekt
- Abbruch
- Informelle Wegverbindungen

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Zulässig sind:

- im gesamten Areal Wohnnutzungen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (wie Kindergärten und Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime sowie stilles Gewerbe und Gastgewerbe) sowie kleine Verkaufsstellen
- im Baubereich B3 zusätzlich mässig störende Gewerbe und Verkaufsnutzungen

<sup>2</sup> Je Verkaufsbetrieb sind max. 500 m<sup>2</sup> dem Verkauf dienende Fläche (GF und gedeckte Aussenverkaufsfläche) zulässig.

<sup>3</sup> Mindestens 80 % der Geschossfläche oberirdisch (GFo)<sup>1</sup> sind zur Wohnnutzung vorbehalten. Innerhalb der Baubereiche A1 bis A6 sind mindestens 80 % der zur Wohnnutzung vorgesehenen GFo dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten.

<sup>4</sup> In den Baubereichen A2 und B3 sind im 1. Vollgeschoss primär gemeinschaftliche und / oder publikumsori-

enterte Nutzungen vorzusehen. Räume für die allgemeine und gemeinschaftliche Quartiernutzung sind in allen Baubereichen zulässig.

### **Art. 6 Lärmempfindlichkeit**

<sup>1</sup> Es gilt die folgende Lärmempfindlichkeitsstufe ES nach Art. 43 LSV:

- ES II in den Baubereichen A1 - A6  
Sowie B1, B2, B4, B5 und C1
- ES III im Baubereich B3

<sup>2</sup> Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

---

<sup>1</sup> Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GFo nicht angerechnet werden Untergeschosse (Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 Meter über die Fassadenlinie hinausragt).

## Art. 7 Baupolizeiliche Masse Baubereiche

<sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende baupolizeilichen Masse:

	Geschossfläche oberirdisch (GfO) <sup>2</sup>	Gesamthöhe ab massgebendem Terrain
Baubereich A1	min. 2'800 m <sup>2</sup> , max. 2'940 m <sup>2</sup>	17.00 m
Baubereich A2	min. 4'520 m <sup>2</sup> , max. 4'740 m <sup>2</sup>	26.00 m
Baubereich A3	min. 4'560 m <sup>2</sup> , max. 4'780 m <sup>2</sup>	20.00 m
Baubereich A4a	min. 4'370 m <sup>2</sup> , max. 4'580 m <sup>2</sup>	20.00 m
Baubereich A4b	min. 5'110 m <sup>2</sup> , max. 5'380 m <sup>2</sup>	29.00 m
Baubereich A5a	min. 5'250 m <sup>2</sup> , max. 5'780 m <sup>2</sup>	20.00 m
Baubereich A5b	min. 4'560 m <sup>2</sup> , max. 4'780 m <sup>2</sup>	26.00 m
Baubereich A6	min. 4'100 m <sup>2</sup> , max. 4'570 m <sup>2</sup>	20.00 m
Baubereich B1	min. 5'110 m <sup>2</sup> , max. 5'360 m <sup>2</sup>	26.00 m
Baubereich B2	min. 6'440 m <sup>2</sup> , max. 6'750 m <sup>2</sup>	20.00 m
Baubereich B3	min. 5'800 m <sup>2</sup> , max. 6'810 m <sup>2</sup>	30.00 m
Baubereich B4	min. 5'090 m <sup>2</sup> , max. 5'340 m <sup>2</sup>	26.00 m
Baubereich B5	min. 4'100 m <sup>2</sup> , max. 4'260 m <sup>2</sup>	17.00 m
Baubereich C1	min. 2'600 m <sup>2</sup> , max. 2'970 m <sup>2</sup>	17.00 m

---

<sup>2</sup> Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GfO nicht angerechnet werden Untergeschosse (Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 Meter über die Fassadenlinie hinausragt).

## Gebäudelänge/-breite

<sup>2</sup> In den Baufeldern A3, A4a und A5a darf die Baubereichslänge um max. 2 m unterschritten werden. Innerhalb der restlichen Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.

## Technisch bedingte Dachaufbauten

<sup>3</sup> Auf Flachdächern sind technisch bedingte Dachaufbauten bis maximal 3.0 m Höhe zulässig. Die minimale Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade beträgt auf allen Seiten mindestens 3.0 m. Die technisch bedingten Aufbauten müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamtwirkung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Technisch bedingte Dachaufbauten in Form von Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

## Höhe 1. Vollgeschoss

<sup>4</sup> In den Baubereichen A2, A4b, A5b, B1, B3, B4 und C1 hat die Differenz zwischen der Unterkante der rohen Decke des 1. Vollgeschosses und dem massgebenden Terrain mindestens 3.60 m zu betragen.

## Baubereiche für Aussengeschossfläche

<sup>5</sup> Innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche sind nur Aussengeschossflächen (z.B. für private oder gemeinschaftliche Balkone und Laubengänge inkl. Überdachung) sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Hauszugängen (z.B. Vordächer und Vortreppen) zulässig.

## Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude

<sup>6</sup> An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude ausserhalb der Baubereiche

sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig. An- und Kleinbauten resp. kleinere Gebäude weisen eine Gebäudebreite von 3m sowie eine maximale Gesamthöhe von 3.50m auf. Die maximale anrechenbare Gebäudefläche beträgt:

- 225 m<sup>2</sup> im Baubereich für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude angrenzend an den Baubereich B2
- 170 m<sup>2</sup> im Baubereich für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude angrenzend an den Baubereich B5

## Bestehende Gebäude (Parzelle Nr. 5202)

<sup>7</sup> Bestehende Gebäude sind im «Baubereich bestehende Gebäude» (Parzelle Nr. 5202) gemäss bestehendem Volumen zulässig. Unter Wahrung des Volumens können die Gebäude über den reinen Unterhalt hinaus auch aus- und umgebaut oder erneuert werden. Die Schutzbestimmungen des erhaltenswerten Objekts sind zu berücksichtigen.

## Bauten und Bauteile ausserhalb der Baubereiche

<sup>8</sup> Ausserhalb der Baubereiche ist folgendes zulässig:

- Dachvorsprünge, sofern sie maximal 1 m über die Baubereiche hinausragen
- Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion gemäss den Vorgaben zu den einzelnen Bereichen
- Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten

<sup>9</sup> Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer zu Hauseingängen oder Balkone) sind nur innerhalb der Baubereiche, der Baubereiche für Aussen-

geschossflächen und der Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude zulässig.

### 3. Städtebauliche Qualität

#### Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Es soll eine gute sowie zusammenhängende städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht werden.

<sup>2</sup> Der übergeordnete morphologische und gestalterische Grundsatz gemäss Richtprojekt (Anhang) ist für den individuellen Entwurf eines Baufeldes massgebend.

<sup>3</sup> Die Farbgestaltung ist sorgfältig und im Einklang mit der Gesamtbebauung zu wählen.

<sup>4</sup> Den Übergängen von Gebäuden zu den Aussenräumen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass ein Bezug zwischen Gebäude und Aussenraum entsteht.

<sup>5</sup> Es sind attraktive Arealzugänge respektive Ankunftssituationen zu schaffen.

#### Art. 9 Qualitätssicherung und Richtprojekt

<sup>1</sup> Die Entwicklung von Bauvorhaben in den Baubereichen A1 bis A6 sowie C1 erfolgen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren in Anlehnung an die SIA 142. Die Beurteilung dieser Vorhaben im Baubewilligungsverfahren erfolgt durch das Preisgericht bzw. einen Ausschuss desselben oder durch das dafür zuständige Gremium der Stadt Thun.

<sup>2</sup> Die Beurteilung der Qualität von Vor-

haben in den Baubereichen B1 bis B5 erfolgt durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens (Ideenwettbewerb) sowie der Vertreter der Grundeigentümerschaft und der Stadt Thun. Weitere Einzelheiten werden vertraglich vereinbart.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt im Anhang dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Es ist massgebend in Bezug auf:

- städtebauliche Einbettung;
- Setzung der Baukörper und die Grundsätze der Höhenentwicklung;
- Grundsätze und Typologie der Umgebungsgestaltung, Gliederung der Aussenräume und Typologie der Bepflanzung;
- Grundsätze der Materialisierung und Ausstattung im Aussenraum;
- Grundsätze der Erschliessung und Parkierung (ober- und unterirdisch);
- Grundsätze der Etappierung
- Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

<sup>4</sup> Bei massgeblichen Abweichungen vom Richtprojekt ist das Beurteilungsgremium des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens (Ideenwettbewerb) beizuziehen. Ist dies nicht möglich, ist der Fachbeirat Stadtbild beizuziehen.

#### Art. 10 Gestaltungsbaulinien

<sup>1</sup> Die räumlich prägende Fassadenflucht ist auf die Gestaltungsbaulinie zu setzen. Für nachträgliche Sanierungsarbeiten an Fassaden ist eine Abweichung von max. 20 cm von der Fassadenflucht zur Gestaltungsbaulinie zulässig.

<sup>2</sup> Offene Gebäudeteile wie Balkone

oder Laubengänge gelten unabhängig von ihrer Länge nicht als räumlich prägend, sofern sie keine geschlossenen Brüstungen haben.

### **Art. 11 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Auf den Gebäuden sind Flachdächer vorzusehen. Die Dachformen von Klein- und Anbauten sind frei und auf die Gebäude und die Gesamterscheinung abzustimmen.

<sup>2</sup> Dächer sind als fünfte Fassade zu betrachten und sorgfältig zu gestalten. Solar- oder PV-Anlagen müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu fünf Grad sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie gestalteten Terrassenbereichen ökologisch wertvoll zu begrünen. Begrünungen haben in der Regel mit standortheimischem Saat- oder Pflanzgut zu erfolgen. Sie haben auch dort zu erfolgen, wo Solar- oder PV-Anlagen installiert sind.

## **4. Aussenraum**

### **Art. 12 Allgemeines**

<sup>1</sup> Die Aussenräume dienen dem Aufenthalt und der Erholung sowie dem ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist auf die angrenzenden Baubereiche sowie deren Nutzung abzustimmen. Den Übergängen zwischen

den unterschiedlichen Aussenräumen sowie den Baubereichen ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Einfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Auf Sichtschutzelemente ist möglichst zu verzichten. Ausnahmen sind für Kindergärten und KITAs möglich.

<sup>4</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche haben eine Erdüberdeckung von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Zwecks einer Verkürzung der sichtbaren Einstellhallenzugänge dürfen Rampenbauwerke eine geringere Erdüberdeckung aufweisen, sofern die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> In einem Umgebungsgestaltungsplan ist darzulegen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z.B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfältigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

<sup>6</sup> Es sind biodiversitätsfördernde Strukturen zu schaffen und bei der Pflanzung von Gehölzen standortgerechte, mehrheitlich einheimische Arten einzusetzen.

<sup>7</sup> 15 % der Aussenraumflächen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Diese naturnahen Flächen sind über den gesamten Wirkungsbereich übergeordnet zu gestalten und auf die beiden Bereiche A und B (Bereich A: Parzellen 3282, 3297

und 3986; Bereich B: Parzelle 3278) aufzuteilen. Dies erlaubt eine etappenweise Realisierung und eine hohe Qualität der Aussenräume.

<sup>8</sup> Im Rahmen jedes aussenraumrelevanten Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 lit. d BewD einzureichen.

### **Art. 13 Aussenraumbereich Doppelkindergarten**

<sup>1</sup> Während den Unterrichtszeiten kann ein Teil des Aussenraums zur ausschliesslichen Nutzung durch einen Doppelkindergarten vorgesehen werden.

<sup>2</sup> Diese Fläche kann im gesamten Wirkungsbereich der UeO angeordnet und mit entsprechenden Spielgeräten ausgestattet werden.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Schulzeiten ist der Aussenraumbereich Doppelkindergarten frei zugänglich und nutzbar.

### **Art. 14 Grünraum**

<sup>1</sup> Der Grünraum ist als halböffentliche resp. gemeinschaftliche Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzende Gebäude zu gestalten.

<sup>2</sup> Teilbereiche des Grünraums können den Gebäuden zugewiesen und als gemeinschaftliche Aussenräume genutzt werden, wobei die entsprechenden Flächen gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren sind.

<sup>3</sup> Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

### **Art. 15 Allgemein und frei zugänglicher Aussenraum**

<sup>1</sup> Der allgemein und frei zugängliche Aussenraum ist als Aussenraum mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Perimeters und des angrenzenden Quartiers zu gestalten.

<sup>2</sup> Im allgemein und frei zugänglichen Aussenraum ist eine durchgehende Langsamverkehrsverbindung zu allen Baubereichen sicherzustellen. Siehe auch Art. 26 Abs. 2 und 3.

<sup>3</sup> Motorisierter Verkehr ist nur für Ausnahmefahrten (z. B. Notzufahrt, Anlieferung/ Umzug, Post, Spitex, Ver- und Entsorgung, Zufahrt Lieferdienste bis Paketstation) zulässig und darf die Funktion gemäss Abs. 1 und 2 nicht übermässig beeinträchtigen. Der allgemein und frei zugängliche Aussenraum ist in den erforderlichen Bereichen so zu gestalten, dass er den Anforderungen für Notfallfahrzeuge sowie Unterhaltsfahrzeuge (wie Kanalspülfahrzeuge) genügt.

### **Art. 16 Vorzonen zu Gebäuden**

<sup>1</sup> Die Vorzonen zu Gebäuden sind als gemeinschaftliche Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des angrenzenden Gebäudes zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Vorzonen zu Gebäuden können individuell gestaltet werden, wobei die Flächen gestalterisch auf das Richt-

projekt abzustimmen sind. Pflanzliche Abgrenzungen gegenüber dem allgemein und frei zugänglichen Aussenraum z. B. mittels Hecke sind bis max. 1.2 m Höhe zulässig. Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sind zulässig.

<sup>3</sup> Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

### **Art. 17 Bereich «Allmend»**

<sup>1</sup> Der Bereich der Allmend ist als allgemein und frei zugängliche Grün- und Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie gemeinschaftlichen Nutzungen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Perimeter und für die angrenzenden Quartiere zu gestalten.

<sup>2</sup> Es sind Elemente der Umgebungsgestaltung sowie Anlagen und Mobiliar für die gemeinschaftlichen Nutzungen (z. B. gemeinschaftliches Urban Gardening) sowie für den Aussenraum Doppelkindergarten gemäss Art. 13 zulässig.

<sup>3</sup> Individuelle und private Nutzungen z. B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Im entsprechend bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV vorzusehen. Sofern der entsprechend bezeichnete Bereich nicht für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV benötigt wird, ist eine Nutzung und Gestaltung gemäss den Vorgaben nach Abs. 1 bis 3 vorzusehen.

<sup>5</sup> Kinderspielplätze mit dazugehörigen Einrichtungen sind primär in den im Plan entsprechend bezeichneten Bereichen anzuordnen.

### **Art. 18 Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz**

<sup>1</sup> Der Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz dient als allgemein und frei zugängliche Grün- und Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie als Zugang zur Einstellhalle resp. zum Untergeschoss (vgl. Art. 24) und als Arealzugang für Velos und Fussgänger ab dem Robinson-Spielplatz.

<sup>2</sup> Es sind Elemente der Umgebungsgestaltung, Spielplatzeinrichtungen, Langsamverkehrsverbindungen (vgl. Art. 26) sowie eine Velorampe (vgl. Art. 24) zulässig.

<sup>3</sup> Individuelle und private Nutzungen z.B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

### **Art. 19 Überlagerungsbereich «Quartierplatz»**

<sup>1</sup> Die Überlagerungsbereiche Quartierplatz dienen als Aufenthalts- und Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Perimeters und des angrenzenden Quartiers.

<sup>2</sup> Die Quartierplätze sind angepasst auf die angrenzenden Nutzungen zu nutzen und als differenzierte Quartierplätze zu gestalten. Zulässig sind:

- Elemente der Umgebungsgestaltung
- Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie gemäss Art. 13.
- Servicestationen mit Elektro- und Wasseranschlüssen für temporäre Nutzungen

- Fahrnisbauten, temporäre Anlagen und Installationen (z. B. für diverse Anlässe)

<sup>3</sup> Wo die Überlagerungsbereiche Quartierplatz den Grünbereich überlagern, ist eine Nutzung nach den Bestimmungen über den Grünraum (Art. 14) oder den Bestimmungen über den Überlagerungsbereich Quartierplatz (Art. 19 Abs. 1 und 2) zulässig.

### **Art. 20 Baumstandorte**

<sup>1</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen.

<sup>2</sup> Es gelten die festgelegten Baumstandorte mit einem Projektierungsspielraum von 1.0 m.

<sup>3</sup> Können einzelne Baumstandorte aus technischen Gründen nicht eingehalten werden (z.B. zur Sicherstellung der Befahrbarkeit des Areals oder falls ein Baum nicht wächst), kann von den festgelegten Baumstandorten um bis zu 1 m allseitig (Kreis mit 2 m Durchmesser) abgewichen oder auf einzelne Bäume verzichtet werden.

- a) Dabei sind die rasterartige Anordnung der Bäume sowie die damit erwirkte reihenartige Gesamtwirkung bzw. Einfassung der diversen Bereiche (Bereich Allmend, Bereich Quartiersplätze) zu erhalten.
- b) Zu diesem Zweck können jeweils mehrere Bäume verschoben werden.

### **Hochstammobstgarten**

<sup>4</sup> Der bestehende Hochstammobstgarten ist im Grünraum gem. Art. 14 im Bereich der Parzelle Nr. 3278 zu ersetzen. Die Anzahl Bäume ist mindes-

tens zu erhalten, dem Charakter des bestehenden Hochstammobstgartens bezüglich Anordnung der Bäume ist Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup> Für Baumpflanzungen sind nebst Hochstammobstbäumen standortgerechte (aufgrund von klimatischen Verhältnissen, Lage etc.) und wenn immer möglich einheimische Bäume zu verwenden.

### **Art. 21 Beleuchtung**

Die Beleuchtung innerhalb des Planungssperimeters hat nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu erfolgen.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 22 Arealerschliessung**

<sup>1</sup> Das Areal ist für den motorisierten Verkehr ab der Bubenbergstrasse via Bläuerstrasse über den Erschliessungsbereich zu erschliessen (siehe auch Art. 23).

<sup>2</sup> Die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 3963 ist sicherzustellen. Die bestehende Erschliessungsstrasse im Nordosten des Areals ist als Zu- und Wegfahrt für Fussgänger und Velofahrende vom/zum Areal zu erhalten.

<sup>3</sup> Die Notzufahrt hat primär ab der Bubenbergstrasse via Bläuerstrasse zu erfolgen (vgl. Art. 15 Abs. 3).

<sup>4</sup> Das Areal ist für den Langsamverkehr über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche sowie die allgemeinen und frei zugänglichen Aussenräume an das Umfeld anzubinden.

### **Art. 23 Erschliessungsbereich**

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich dient der Arealerschliessung (vgl. Art. 22), der Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle Nr. 3963, dem Zugang zur ESH resp. zum Untergeschoss (vgl. Art. 24) sowie als Standort für oberirdische Parkplätze (vgl. Art. 27 Abs. 3) und Mobilitätsangebote (z.B. Car- und Bikesharing, siehe auch Art. 28 Abs. 6 und Art. 29 Abs. 2).

<sup>2</sup> Bei der Anordnung der Nutzungen im Erschliessungsbereich ist eine hohe Funktionalität sowie eine gute Gestaltung sicherzustellen.

<sup>3</sup> Mit geeigneten Massnahmen im Erschliessungsbereich ist sicherzustellen, dass der allgemein und frei zugängliche Aussenraum grundsätzlich frei von motorisiertem Verkehr bleibt (vgl. Art. 15 Abs. 3).

### **Art. 24 Zugang ESH / Untergeschoss**

<sup>1</sup> Die Einstellhalleneinfahrt für den motorisierten Verkehr hat via Erschliessungsbereich im Bereich Zugang ESH / Untergeschoss zu erfolgen. Eine Überdachung der Zugänge resp. Rampen ist mit folgenden baupolizeilichen Massen zulässig:

- Gesamthöhe (GH) max. 3.50 m
- Gebäudefläche max. 280 m<sup>2</sup>
- Grenzabstand 1 m

<sup>2</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle für Fahrräder hat in den Bereichen Zugang ESH / Untergeschoss (vgl. Art. 18) zu erfolgen. Eine Überdachung der Zugänge resp. Rampen ist mit folgenden baupolizeilichen Massen zulässig:

- Gesamthöhe (GH) max. 3.50 m
- Gebäudefläche je Zugang max. 210 m<sup>2</sup>
- Grenzabstand 1 m

<sup>3</sup> Im Bereich Zugang ESH / Untergeschoss und der Quartierplätze ist je ein Aufgang aus der Einstellhalle für Fussgänger zulässig. Eine Überdachung der Zugänge resp. Rampen ist mit folgenden baupolizeilichen Massen zulässig:

- Gesamthöhe (GH) max. 3.50 m
- Gebäudefläche max. 90 m<sup>2</sup>
- Grenzabstand 1 m

### **Art. 25 Wendebereich**

<sup>1</sup> Der Wendebereich dient als Wende- und Manövrierebereich für Entsorgungs- und Anlieferungsfahrzeuge (Kehrortfahrzeuge, Anlieferung Detailhandel / Gastronomie, etc.).

<sup>2</sup> Ortsfeste Möblierung und Aussenraumgestaltung sind so vorzusehen, dass Wendemanöver für schwere Fahrzeuge unkompliziert und sicher möglich sind. Die Ausarbeitung ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun abzusprechen.

### **Art. 26 Fuss- und Velowegverbindungen**

<sup>1</sup> Im allgemein und frei zugänglichen Aussenraum sowie im Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz sind durchgehende Fuss- und Velowegverbindungen zu erstellen, an das übergeordnete Fuss und Velowegnetz anzubinden, und dauerhaft frei zugänglich zu halten.

<sup>2</sup> Im Überlagerungsbereich allgemein und frei zugänglicher Aussenraum (zwischen den Baubereichen A4b und

A5a) ist eine frei zugängliche Fusswegverbindung zwischen dem allgemeinen und frei zugänglichen Aussenraum und dem Robinsonspielplatz sicherzustellen. Wo der Überlagerungsbereich nicht als frei zugängliche Fusswegverbindung genutzt wird, gelten die Vorgaben des Grünraums.

<sup>3</sup> Der Grünraum sowie der Bereich Allmend ist mit einem informellen Fusswegnetz zu durchwegen.

<sup>4</sup> In den Bereichen «Anschluss Fusswege» sollen die Voraussetzungen für eine Anbindung des informellen Fusswegenetzes (vgl. Abs. 3) an die benachbarten Fusswegenetze geschaffen werden.

## **Art. 27 Abstellplätze**

### **Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat mit Ausnahme von Abs. 3 in einer Einstellhalle in den Untergeschossen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die zulässige Parkplatzzahl im Wirkungsbereich wird bestimmt aus der Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen sowie für übrige Nutzungen:

a) Für Wohnnutzungen gilt:

- max. 0.5 Abstellplatz pro Wohnung in den Baubereichen A1 – A6
- max. 0.85 oder 1.0 Abstellplatz pro Wohnung in den Baubereichen B1 – B5 und C1: Für Mietwohnungen 0.85, für Eigentumswohnungen 1.0.

b) Die zulässige PP-Zahl für die übrige

gen Nutzungen bemisst sich gemäss Bauverordnung. Art. 54a BauV bleibt vorbehalten.

c) Zusätzlich können separat gekennzeichnete Besucherparkplätze für das gesamte Areal im Umfang von 10 % der gemäss a) und b) erstellten Abstellplätze erstellt werden. Die Besucherabstellplätze der gesamten Überbauung können mit der ersten Bauetappe erstellt werden. Die Freigabe zur Nutzung erfolgt etappiert gem. Art. 31.

<sup>3</sup> Im Erschliessungsbereich im Südwesten des Planungssperimeters sind maximal 7 oberirdische Kurzzeitparkplätze für Anlieferung und Fahrdienste (z.B. Paketlieferdienst, Taxi) zulässig.

## **Art. 28 Abstellplätze Fahrräder**

<sup>1</sup> Die Bemessung der Fahrradabstellplätze richtet sich nach den folgenden Werten:

- min. 30 % über den Mindestwerten gemäss kantonalen Vorschriften in den Baubereichen B1 bis B5 sowie C1.
- gemäss Mindestwerten nach VSS-Normen<sup>3</sup> in den Baubereichen A1 bis A6.

<sup>2</sup> Mind. 70 % der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze<sup>4</sup> gedeckt, im Untergeschoss oder im 1. Vollgeschoss der Gebäude vorzusehen. Es ist eine ausreichende Menge an gedeckten Abstellplätzen für Velos mit Anhänger, Cargo-velos etc. vorzusehen. Diese können im Untergeschoss angeordnet werden.

---

<sup>3</sup> VSS-Norm 640 065 (2011): Wohnnutzung - 1 Veloabstellplatz pro Zimmer

<sup>4</sup> Langzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

<sup>3</sup> Max. 30 % der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch, ausserhalb der Gebäude und ungedeckt als Kurzzeitabstellplätze<sup>5</sup> zu erstellen. Sie sind in den Vorzonen zu Gebäuden sowie im Bereich der Quartierplätze anzuordnen.

<sup>4</sup> Im Bereich für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude sind oberirdische gedeckte Veloabstellplätze zulässig, sofern sie sich gut in die Gesamtgestaltung der Umgebung integrieren.

<sup>5</sup> Im UG sind höchstens 50 % der insgesamt erstellten Veloabstellplätze vorzusehen.

<sup>6</sup> Im Erschliessungsbereich im Westen des Planungssperimeters ist eine Bike-Sharing-Station anzuordnen.

### **Art. 29 Carsharing**

<sup>1</sup> Mit der ersten Etappe wird mindestens ein Abstellplatz für Carsharing-Fahrzeuge erstellt und ein entsprechendes Angebot geschaffen, welches aufrechtzuerhalten ist. Spätestens mit der letzten Etappe wird ein zweiter Abstellplatz mit entsprechendem Angebot erstellt, welches aufrechtzuerhalten ist.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge sind im Erschliessungsbereich im Süden des Planungssperimeters gemäss Art. 27 Abs. 3 zu erstellen.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 30 Zwischennutzungen**

<sup>1</sup> Zwischennutzungen, die von den Vorgaben der vorliegenden UeO abweichen, können während der Zwischenzustände aufgrund der Etappierung von der Baubewilligungsbehörde unter den folgenden Voraussetzungen bewilligt werden:

- a) Die Bewilligung ist zeitlich zu beschränken.
- b) Die Art der Nutzung nach Art. 5 der vorliegenden UeO muss eingehalten werden. Bauten und Gebäude sind leicht entfernbar zu erstellen.
- c) Das Mass der Nutzung nach Art. 7 der vorliegenden UeO muss eingehalten werden.
- d) Die entstehenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Geruch, etc.) müssen gemäss UeO-Vorgaben zulässig sein.

<sup>2</sup> Baubewilligungen für Zwischennutzungen können abhängig von einer angemessenen Sicherung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch den Gesuchsteller gemacht werden (Bankgarantie etc.). Familiengärten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Zuständig für die Beurteilung der Qualität von Zwischennutzungen ist das dafür zuständige Gremium der Stadt Thun.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Zwischennutzungen in Form von Fahrnisbauten gemäss Baubewilligungsdekret zulässig.

---

<sup>5</sup> Kurzzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

## **Art. 31 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Realisierung in Etappen ist zulässig. Die Etappierung hat sich am Richtprojekt (Anhang) zu orientieren. Eine alternative Etappierung ist zulässig, sofern deren Realisierbarkeit nachgewiesen wird.

Folgende Baubereiche sind jeweils in derselben Etappe zu realisieren:

- Baubereiche A4a und A4b
- Baubereiche A5a und A5b

<sup>2</sup> Je Etappe sind die zu den jeweiligen Baubereichen gehörenden resp. daran angrenzenden Aussenräume sowie Abschnitte der Einstellhalle resp. der unterirdischen Erschliessung gemeinsam mit den Gebäuden resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen. Das Funktionieren der unterirdischen Erschliessung muss gewährleistet sein. Eine zum unterirdischen Erschliessungsring alternative, flächensparende Lösung ist zulässig, sofern diese sicherstellt, dass die Allmend nicht unterbaut wird.

<sup>3</sup> In Zwischenzuständen aufgrund der Etappierung sind Abweichungen von der Überbauungsordnung zulässig. Massgebend für die Beurteilung von Zwischenzuständen ist das Richtprojekt. Zwischenzustände (z.B. der Umgebungsgestaltung inkl. Aufenthaltsbereichen und Spielflächen nach BauV, der Erschliessung und Parkierung inkl. allfällige temporäre oberirdische Erschliessungs- und Parkierungslösungen) sind im Baugesuch darzulegen.

<sup>4</sup> Das Aufstellen von provisorischen Räumen für die allgemeine und gemeinschaftliche Quartiernutzung ist

während der Dauer der Bauzeit im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig.

## **Art. 32 Energie**

<sup>1</sup> Bei Neubauten ist Grundwasser als Hauptenergeträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Konzession erteilt werden kann. Die Anlagen sind soweit möglich zusammenzulegen.

<sup>2</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten.

<sup>3</sup> Absatz 2 gilt nicht für Baubereiche, die als SNBS- (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) oder Minergie-Areal zertifiziert werden. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Stadt einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

## **Art. 33 Werkleitungen**

<sup>1</sup> Die Anordnung der Werkleitungen hat nach einem gesamtheitlichen Konzept zu erfolgen.

<sup>2</sup> Werkleitungen haben einen Abstand von mindestens 3.0 m gegenüber den im Überbauungsplan bezeichneten Bäumen einzuhalten.

## **Art. 34 Entsorgung**

<sup>1</sup> Die Sammelstellen für Entsorgung oder Unterflurcontainer sind im Erschliessungsbereich unter Berücksichtigung der hohen gestalterischen Anforderungen an den Arealzugang zulässig.

<sup>2</sup> Die Bestimmung der Art und Anzahl sowie die exakte Lage der Entsorgungsstellen erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

### **Art. 35 Entwässerung**

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Stadt Thun.

<sup>2</sup> Anfallendes unverschmutztes Regenabwasser ist zwingend zu versickern.

<sup>3</sup> Auf Dachflächen ist anhand von Dachbegrünung ein genügendes Retentionsvolumen sicherzustellen.

### **Art. 36 Infrastrukturvertrag / Betriebsreglement**

<sup>1</sup> Soweit notwendig sind die Umsetzung der UeO, insbesondere die

Erschliessung und Parkierung sowie der Bau und Unterhalt von frei zugänglichen Räumen und Anlagen durch einen Infrastrukturvertrag sicherzustellen.

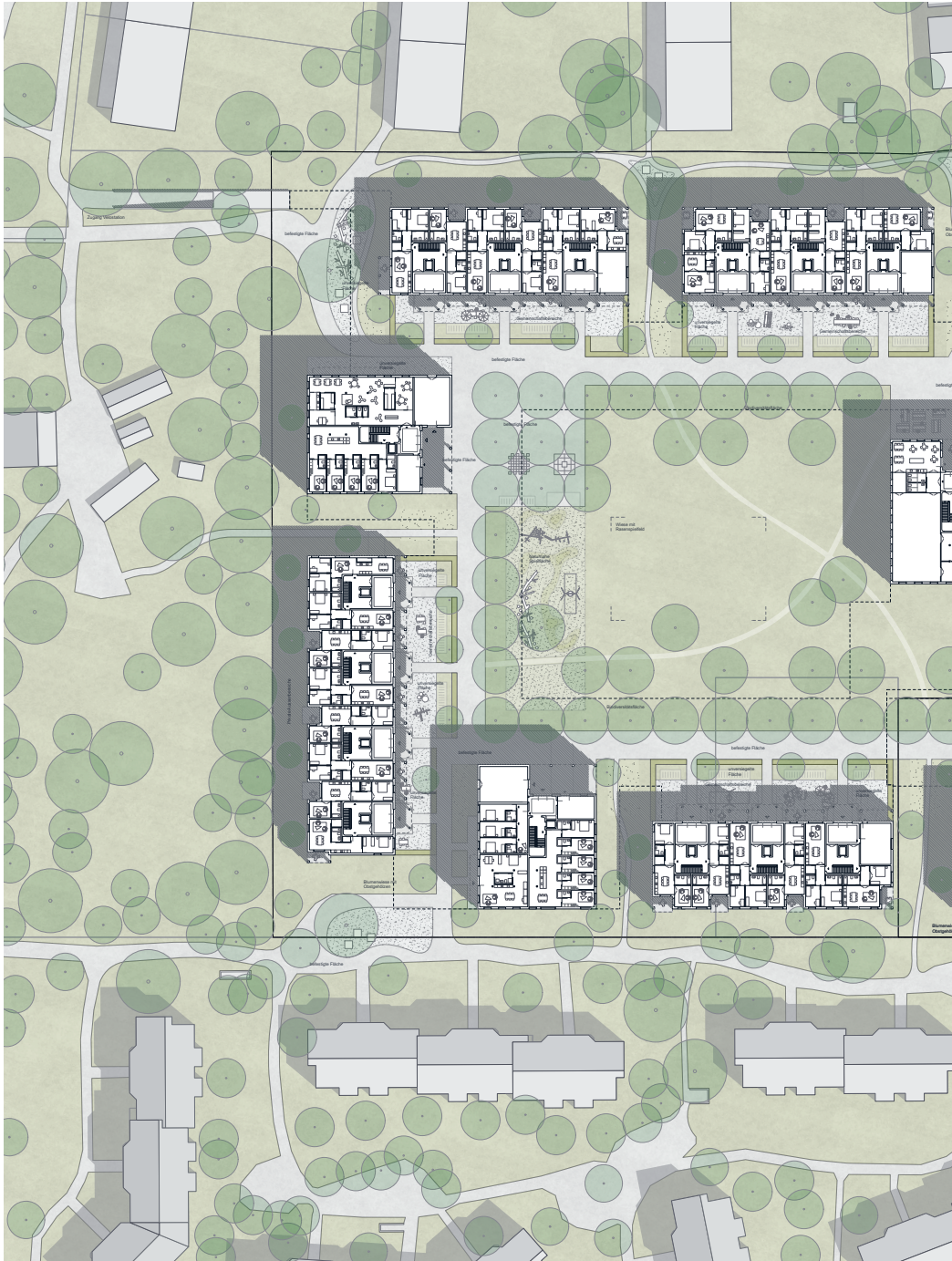
<sup>2</sup> Der Infrastrukturvertrag ist vor Genehmigung der Planung abzuschliessen.

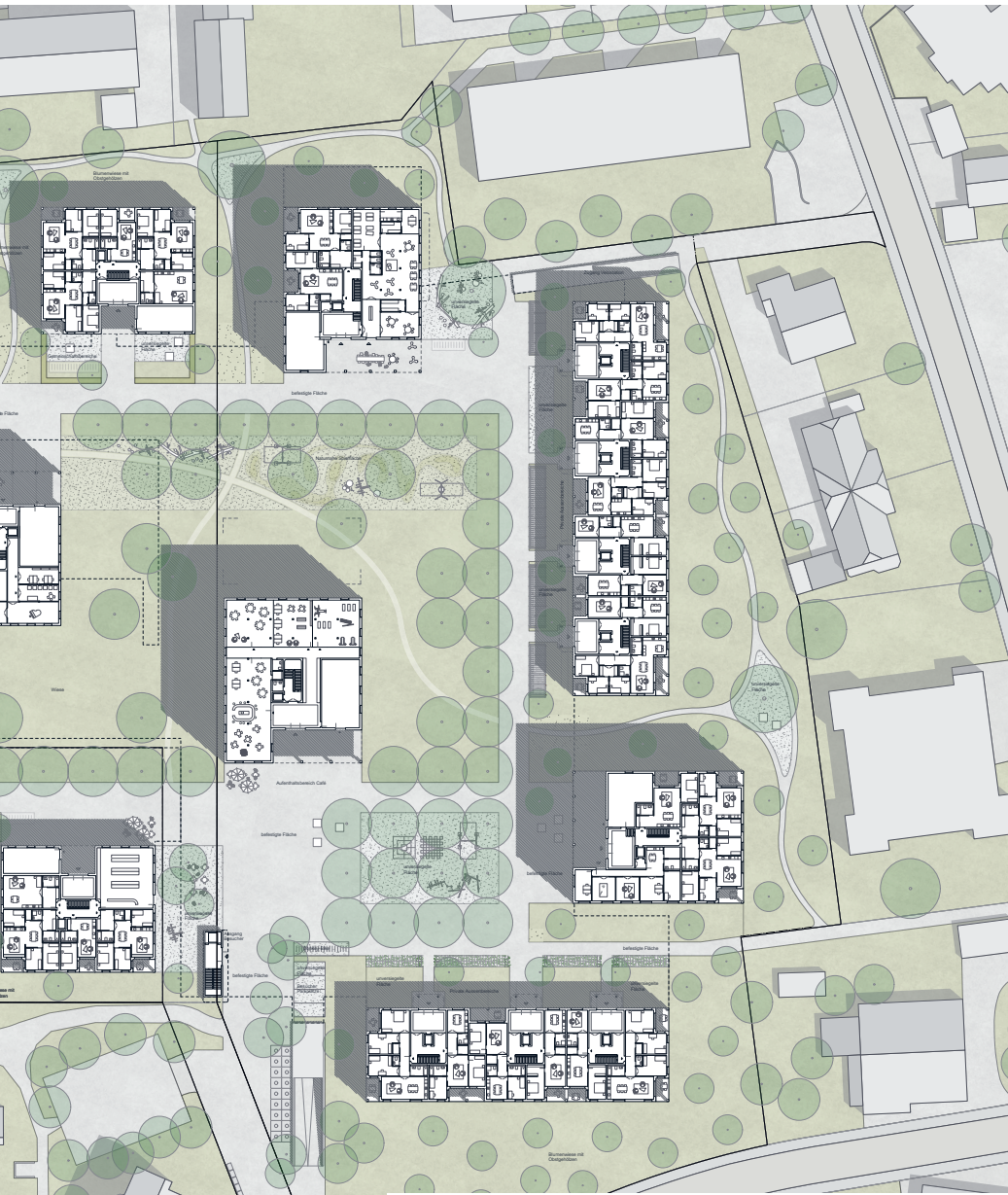
<sup>3</sup> Die Benutzung der allgemeinen und frei zugänglichen Räume kann durch ein Betriebsreglement geregelt werden.

### **Art. 37 Inkrafttreten**

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» (verkleinert)





**Klötzli  
Friedli**

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG  
 Ensingerstrasse 25, 3006 Bern  
 +41 31 351 69 51, www.kloetzli-friedli.ch

Objekt  
 1569\_1 Arealentwicklung Bostudenzelg

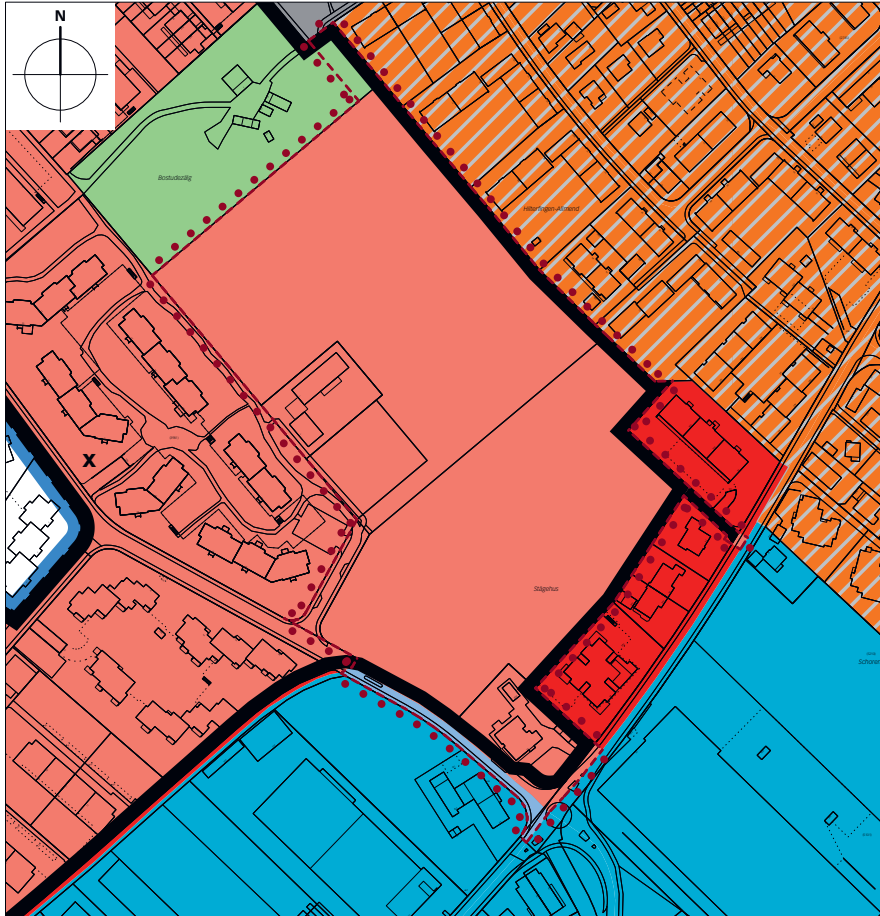
**Richtprojekt  
 Umgebungsgestaltung**



MST 1: 500	Plan Nr. 1569_1,01.01	Datum 30.08.2024	Gezeichnet mf	Format 59.4/84.1	Index / Revision
---------------	--------------------------	---------------------	------------------	---------------------	------------------

# Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002

Alter Zustand




## Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

### Festlegungen (innerhalb Perimeter)


Baurechtliche Grundordnung 2002

 Zonen mit Überbauungsordnung UeO (UeO Art. 88 BauG in Grundnutzung)

Baurechtliche Grundordnung 2022 (genehmigt 2024, noch nicht in Kraft)

 Zone Wohnen W4

 Zone Arbeiten A

 Zonen mit Überbauungsordnung UeO (UeO Art. 88 BauG in Grundnutzung)

### Hinweise (innerhalb und ausserhalb Perimeter)

Baurechtliche Grundordnung 2002

 Wohnen W3+

 Arbeiten A

 Erhaltungs- und Freihaltezone EFZ

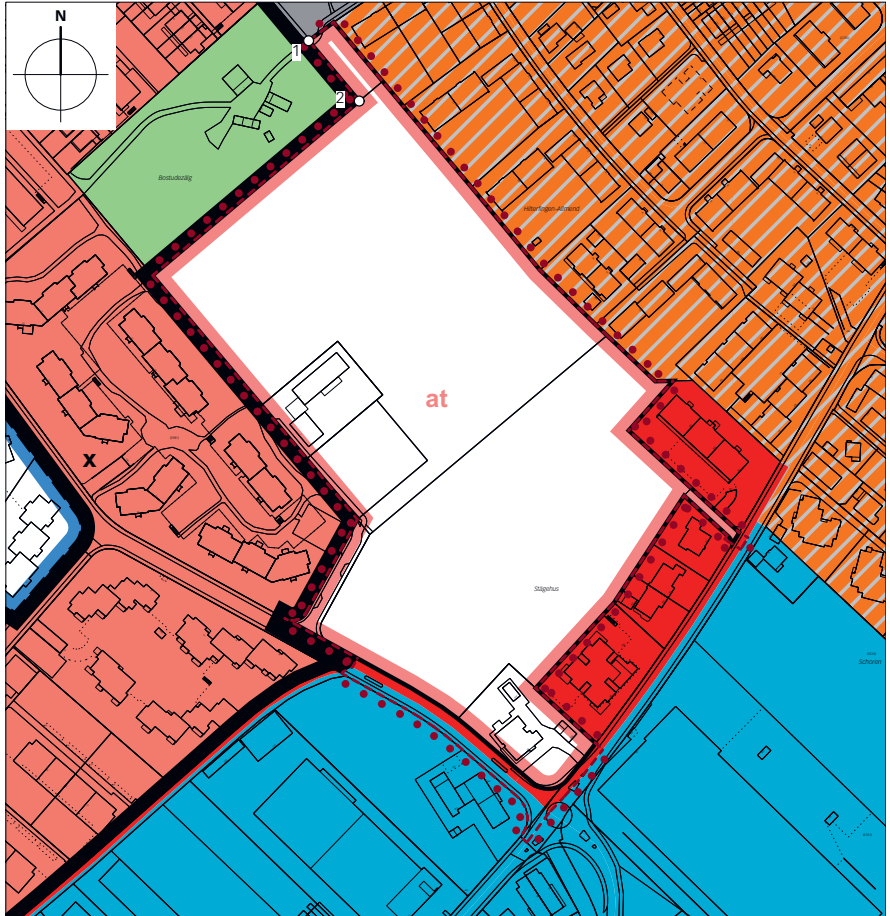
Baurechtliche Grundordnung 2022 (genehmigt 2024, noch nicht in Kraft)

 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

 Zone mit Planungspflicht ZPP

 Gebiet mit Arealbonus (Art. 46 BR)  
Art. 46 BR noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.24 der DÜ)

# Neuer Zustand



## Stützpunktliste

Stützpunkt-Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2613744.63	1176182.46
2	2613770.24	1176151.95

# Abstimmen wie, wann, wo

## Briefliche Stimmabgabe

Beachten Sie die detaillierten Hinweise für die briefliche Stimmabgabe auf dem amtlichen Antwortkuvert (mit Fenster). Für die briefliche Stimmabgabe dürfen Sie nur dieses Kuvert verwenden. Vergessen Sie nicht, die Ausweiskarte zu unterschreiben.

### Für die briefliche Stimmabgabe haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Per Post: frankiert, rechtzeitig aufgeben
- Abgabe bei den Einwohnerdiensten, Thunerhof, Hofstettenstrasse 14, Thun  
Montag bis Mittwoch: 8.00–11.45 Uhr und 13.30–17.00 Uhr  
Donnerstag: 13.30–18.00 Uhr  
Freitag: 8.00–11.45 Uhr und 13.30–16.00 Uhr  
oder in deren Briefkasten (unabhängig der Öffnungszeiten möglich, letzte Leerung am Abstimmungs-/Wahlsonntag um 7.00 Uhr)
- Abgabe bei der Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6, Thun  
Montag geschlossen  
Dienstag bis Freitag: 9.00–18.30 Uhr  
Samstag: 9.00–15.00 Uhr

## Stimmabgabe am Abstimmungswochenende (an der Urne)

An der Urne können Sie Ihre Stimme nur persönlich abgeben (Ausweiskarte und Stimmzettel mitnehmen). Eine Stimmabgabe durch Stellvertretung ist unzulässig.

Folgende Urnenlokale stehen Ihnen für die persönliche Stimmabgabe zur Verfügung:

### Sonntag, 9.00–11.00 Uhr

**Innenstadt** ☞ Stadtbibliothek, Bahnhofstrasse 6

### Sonntag, 10.00–11.00 Uhr

**Allmendingen** ☞ Schulhaus, im Dorf 11

**Dürrenast** ☞ Aula Primarschule, Schulstrasse 37 A

**Goldiwil** ☞ Schulhaus, Wilerweg 6

**Lerchenfeld** ☞ Schulhaus, Langestrasse 47

**Neufeld** ☞ Schulhaus, Talackerstrasse 64

**Schönau** altes Schulhaus, Pestalozzistrasse 68

**Schoren** ☞ Schulhaus, Schorenstrasse 77