

Stadtratssitzung vom 26. März 2026

Bericht Nr. 02/2026

Zone mit Planungspflicht (ZPP) BA Gutknecht-Stiftung

Änderung Zonenplan I und Baulinienkataster sowie Ergänzung Baureglement 2022 mit ZPP-Vorschriften

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Areal des Alters- und Pflegeheims «Gutknecht-Stiftung» umfasst die Gebäude Postgässli 7 und 15A auf den Parzellen Thun 2 (Strättligen)-GbbL. Nrn. 680 und 5018.



Abb. 1: Areal des Alters- und Pflegeheims «Gutknecht-Stiftung»

Die beiden Parzellen wurden von der am 1. Februar 2025 in Kraft getretenen Ortsplanungsrevision (OPR) ausgeklammert, da zu Beginn der OPR ein separater Planungsprozess für diese Zonenplanänderung angestossen worden war. Das heisst, das Areal liegt nach wie vor in einer Wohnzone W2 gemäss Baureglement 2002. Die baupolizeilichen Masse, insbesondere die Ausnützungsziffer und die Gebäudelänge des Alters- und Pflegeheims der Gutknecht-Stiftung, überschreiten bereits heute die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2. Damit auch künftig bauliche Erneuerungen, Optimierungen und Erweiterungen möglich sind, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung durch Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) unerlässlich. Neben dem Zonenplan I (Bauzonenplan) werden auch der Baulinienkataster und das Baureglement (BR) 2022 angepasst, indem Anhang 3 mit den entsprechenden ZPP-Vorschriften ergänzt wird.

Die nun vorliegenden ZPP-Vorschriften stützen sich auf das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie des Büros J. Höhn + Partner Architekten AG vom 4. September 2018, welche die Gutknecht-Stiftung in Auftrag gegeben hatte (vgl. Erläuterungsbericht, Anhang).

2. Ausgangslage

Die Gutknecht-Stiftung mit Sitz in Thun betreibt ein Alters- und Pflegeheim mit aktuell 46 Bewohnerinnen und Bewohnern am Postgässli 7 und 15A in Thun. Nach der Schliessung der dezentralen Abteilung an der Waisenhausstrasse 12 im Jahr 2024 – welche vor allem aus betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgt war – wurden die dort angesiedelten zehn Pflegeplätze an den Standort Postgässli 7 überführt.

Die Gutknecht-Stiftung hat in ihren Liegenschaften zum Erhalt einer Betriebsbewilligung Vorgaben der kantonalen Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion betreffend Räumlichkeiten und Pflege einzuhalten. Eine Anpassung der minimalen Raumanforderungen (Version 10. Juni 2013) der kantonalen Gesundheitsdirektion sowie der generelle Investitionsbedarf an der damals noch betriebenen Wohngemeinschaft an der Waisenhausstrasse führten zur Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie und schliesslich zur Initialisierung der vorliegenden Zonenplanänderung im Jahr 2019. Gemäss den damaligen kantonalen Bestimmungen hätten auch am Postgässli 7 die Zimmer in ihren Dimensionen den neuen Anforderungen nicht mehr genügt. Aktuelle Vorgaben des Kantons zu den Raumgrössen haben inzwischen eine Anpassung der Zimmergrössen obsolet gemacht. Nichtsdestotrotz ist das baurechtliche Potential auf dem Areal der Gutknecht-Stiftung am Postgässli ausgeschöpft. Für zukünftige bauliche Erneuerungen und Optimierungen sowie für die Erweiterung des Betriebskonzepts ist daher eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nötig.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungsinstrumenten

Die vorgesehene Anpassung der baurechtlichen Grundordnung entspricht den übergeordneten kantonalen und städtischen Strategien und Konzepten:

Kantonaler Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan 2030 wird der inneren Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Stadt Thun wird im kantonalen Richtplan als «urbanes Kerngebiet der Agglomeration» und als kantonales Zentrum 2. Stufe eingeteilt, das bedeutet, dass Entwicklungsgebiete eine hohe bauliche Dichte nachzuweisen haben.

Strategie Stadtentwicklung

Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen.

Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035

- Schaffung von Angeboten für bestimmte Zielgruppen wie Familien, junge und ältere Menschen sowie Personen mit mittleren bis hohen Einkommen durch gute Durchmischung und belebte Quartiere.
- Diversifizierung der Zentrumsnutzungen inkl. Sicherung des städtischen Raums für Kultur, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen, Grün- und Freiräume sowie Alters- und Pflegeheime.

Wohnstrategie 2030

Schaffung von Wohnraum und ergänzenden Angeboten für ältere Menschen.

Altersleitbild 2014

Unterstützung privater Institutionen bei der Einrichtung von genügend Pflegeplätzen.

Ortsplanungsrevision 2022

Die ZPP BA «Gutknecht-Stiftung» wurde ursprünglich im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Thun erarbeitet und von November 2019 bis Januar 2020 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Nach der öffentlichen Mitwirkung beschloss die Gutknecht-Stiftung zusammen mit der Stadt Thun, die ZPP BA «Gutknecht-Stiftung» aus dem Prozess der Ortsplanungsrevision zu entkoppeln und die Planung – analog anderen Projekten – unabhängig von der Ortsplanungsrevision voranzutreiben. Die Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung sowie die Erarbeitung der Schätzung des planungsbedingten Mehrwerts (siehe Ziff. 6) ist mittlerweile abgeschlossen.

4. Machbarkeitsstudie «Wohnraumerweiterung Postgässli 7»

Die Machbarkeitsstudie des Büros Höhn + Partner Architekten AG vom 4. September 2018 zeigt mittels Variantenstudiums die Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Areals auf. Dabei wurden unterschiedliche Lösungsansätze geprüft: Von einer Variante «Tabula rasa», die anstelle der vorhandenen Bebauung einen Neubau vorsieht, bis zu einer Variante, die mit möglichst geringen Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz die räumlichen Anforderungen an ein Pflegeheim erfüllen soll. Die Studie zeigt auf, wie ein optimiertes Betriebskonzept umgesetzt werden könnte. Grundlage für die Erarbeitung der Bestimmungen für eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) bildete die Variante 3 der Studie.

5. Zonenplanänderung

Die ZPP schafft die planungsrechtliche Grundlage für einen Aus- und Umbau des Alters- und Pflegeheims der Gutknecht-Stiftung. Sie schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Qualität hinsichtlich Integration ins Quartier, Alterswohnens, Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung, Mobilität und Energieversorgung sichergestellt wird. Der Perimeter der ZPP wird im Zonenplan I dargestellt, die dazugehörigen Vorschriften in Anhang 3 BR 2022 aufgenommen. Der Perimeter der Zonenplanänderung umfasst neben den Parzellen Thun 2 (Strättligen)-GbbL. Nrn. 680 und 5018 auch einen Teil der Strassenfläche des Postgässlis (auf der Länge der Parzelle Thun 2 GbbL. Nr. 680 bis zur Strassenmitte). Da auch die Strassenparzellen einer Zone zuzuweisen sind, wird diesem Streifen der Strassenparzelle diejenige Grundnutzung zugewiesen, die dem Maximalmass der ZPP-Vorschriften am nächsten kommt; dies ist vorliegend die Wohnzone W4.

Nachfolgend die wichtigsten Inhalte der ZPP-Vorschriften:

Planungszweck und Nutzungsart

Die ZPP BA «Gutknecht-Stiftung» bedingt eine Ergänzung von Anhang 3, Ziffer 3.2 BR 2022 und bezweckt die qualitätsvolle, ganzheitlich konzipierte Weiterentwicklung des Areals für ein Alterswohn- und Pflegeheim mit dazugehörenden Freiräumen. Neben der Alterswohn- und Pflegeheim-

Nutzung sind auch dem Quartier und der Alterspflege dienende Nutzungen zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig (vgl. auch Ziff. 6, Berechnung Mehrwertabschöpfung).

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass orientiert sich bezüglich Grenzabständen und Höhen an der umliegenden Wohnzone W3 sowie an der Höhe des bestehenden Gebäudes Postgässli 7. Die Gebäudelängen und die arealinternen Gebäudeabstände sind jedoch frei. Um städtebaulich gute Lösungen nicht auszuschliessen, werden in begründeten Fällen ein zusätzliches Vollgeschoss und um 3,0 Meter höhere Höhenmasse ermöglicht. Für begehbare Flachdächer mit einer offenen Brüstung resp. Absturzsicherung wird zudem, wie in der umliegenden Wohnzone W3, die Fassadenhöhe um einen Meter erhöht (vgl. Art. 42 Abs. 1 Fussnote 4 BR 2022). Damit die charakteristische Durchgrünung des Quartiers sichergestellt bleibt, wird eine Grünflächenziffer von 0,35 festgelegt.

Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltungsgrundsätze legen die Grundzüge der Bau- und Aussenraumgestaltung fest. Insbesondere soll die Qualität der Überbauung mit einem anerkannten Konkurrenzverfahren, welches im nächsten Planungsschritt durchzuführen ist, sichergestellt werden.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt wie bisher über das Postgässli. Ausserdem ist im Westen des Grundstücks (zwischen den Parzellen Thun 2 [Strättligen]-GbbL. Nrn. 680 und 5018) eine öffentliche Fusswegverbindung gesichert.

Qualitätssicherndes Verfahren

Das Bauen in einer ZPP setzt grundsätzlich eine Überbauungsordnung (UeO) – bestehend aus Überbauungsvorschriften und -plan – voraus. Diese legt innerhalb des von der ZPP vorgegebenen Rahmens die Überbauung räumlich präzise fest. Gemäss Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) kann auf den Erlass einer UeO verzichtet werden, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist. Die Gutknecht-Stiftung beabsichtigt, im baurechtlichen Rahmen der dereinst genehmigten und rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Qualität hinsichtlich Integration ins Quartier, Alterswohnens, Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Energieversorgung durchzuführen.

Änderung Baulinienkataster

Die bestehende Baulinie entlang des Postgässlis wird im Wirkungsbereich der ZPP BA «Gutknecht-Stiftung» mittels Änderung des Baulinienkatasters aufgehoben. Innerhalb der ZPP gelten für die Überbauung die Grenz- und die Strassenabstände sowie allfällige Vorgaben aus den Erkenntnissen des qualitätssichernden Verfahrens. Die bestehenden Leitungsbaulinien bleiben unverändert.

Energie, Mobilität und Umwelt

Für Zonen mit Planungspflicht wird in Artikel 62 BR 2022 übergeordnet festgelegt, dass im qualitätssichernden Verfahren mit einem Energiekonzept nachzuweisen ist, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Ein Betriebskonzept Mobilität muss nicht mehr in der ZPP selbst verankert werden, da ein solches gemäss Artikel 63 BR 2022 für alle ZPP, die in einem verkehrlich sensiblen Gebiet liegen, verlangt wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Das vorliegende Geschäft weist im Grundsatz eine positive Klimawirksamkeit auf. Bei einem zukünftigen Aus- oder Umbau wird nach Artikel 62 BR (2022) im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ein Energiekonzept zu erstellen sein, welches erneuerbare Energien, Energieeinsparpotenziale sowie eine effiziente Wärmeversorgung systematisch berücksichtigt. Der potenzielle Aus- oder Umbau innerhalb einer bestehenden Struktur verhindert zusätzlichen Flächenverbrauch und ermöglicht eine energetische Optimierung im Bestand. Zudem trägt die gemeinwohlorientierte Nutzung (Alterspflege) zu einer langfristigen, nachhaltigen Quartierentwicklung bei.

6. Berechnung Mehrwertabschöpfung

Gemäss Mehrwertermittlung der Grünenwald Schmid Architekten vom 3. April 2024 und nach Überprüfung derselben durch das Büro Wüest Partner entsteht durch die Planung für die Grundstücke Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nrn. 680 und 5018 kein Mehrwert.

Bei der Begründung, dass kein Mehrwert anfällt, ist insbesondere Folgendes zu beachten:

- Das Land wurde der Stiftung seinerzeit unter der Voraussetzung vermacht, dass dieses immer an eine Altersheimnutzung zweckgebunden ist. Entsprechend wird in den neu zu erlassenden ZPP-Bestimmungen die Nutzungsart «Alterswohn- und Pflegeheim» grundeigentümerverbindlich festgelegt; Wohnnutzungen sind damit nicht mehr zulässig.
- In der Stadt Thun liegen Altersheime teilweise in Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN), dort wird keine Mehrwertabgabe erhoben (z. B. Schärmenhof).
- Die Stiftung leistet mit der Alterspflege eine gemeinwohlorientierte Aufgabe.

7. Öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

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

Die Zonenplanänderung war im Planungsprozess von keiner Seite bestritten. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfolgten keine Eingaben, die Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung konnten bereinigt werden und aus der öffentlichen Planaufgabe resultieren keine Einsprachen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 litera b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 28. Januar 2026, beschliesst:

1. Verabschiedung der Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften, beinhaltend
 - Änderung Zonenplan I, Bauzonenplan, Teil Thun, 1:1'000
 - Änderung Baulinienkataster, Blatt 11 Talacker Lachegrabe, 1:1'000
 - Änderung Baureglement 2022, Anhang 3.2 Zonenvorschriften ZPP BA «Gutknecht-Stiftung» 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, 28. Januar 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften, beinhaltend:

- Änderung Zonenplan I, Bauzonenplan, Teil Thun, 1:1'000
- Änderung Baulinienkataster, Blatt 11 Talacker Lachegrabe, 1:1'000
- Änderung Baureglement 2022, Anhang 3.2, Zonenvorschriften ZPP BA «Gutknecht-Stiftung»
- Erläuterungsbericht