

Stadtratssitzung vom 12. Februar 2026

## Postulat P 23/2025

### Postulat betreffend Zukunft Aarefeldplatz: Öffentlichen Raum an zentraler Lage sichern und aufwerten

Michelle Marbach (Grüne), Fraktion Grüne, Fraktion SP, Fraktion GLP/EVP/EDU vom 18. September 2025; Beantwortung

#### Wortlaut des Postulates

Der Gemeinderat wird beauftragt, zu prüfen:

1. Mit welchen Massnahmen der Aarefeldplatz – als öffentlicher Raum in zentralster Lage beim Bahnhof – attraktiver, zeitgemässer und niederschwelliger gestaltet werden kann.
2. Welche Möglichkeiten bestehen, um im Rahmen der geltenden Baurechtsstruktur (mit einer Vielzahl an Stockwerkeigentümer\*innen) Einfluss auf Gestaltung, Nutzung und Unterhalt zu nehmen – insbesondere im Hinblick auf:
  - Begrünung und klimaangepasste Gestaltung
  - Aufenthaltsqualität (z. B. [mobile] Sitzgelegenheiten, Schatten, Wasser)
  - Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohnenden und Pendler\*innen
  - Pop-Up Nutzungen aber auch Bereiche ohne Konsumzwang
3. Ob baurechtliche Lösungen wie eine (Teil-)Rücknahme des Baurechts, eine Reduktion des Baurechtszinses gegen Übernahme gestalterischer Verantwortung durch die Stadt oder andere kooperative Modelle zur nachhaltigen Weiterentwicklung dieses wichtigen Platzes im Rahmen einer Überarbeitung der UeO Aarefeld-Bahnhofplatz beitragen könnten.
4. Welche Rolle dem Aarefeldplatz in der Gesamtentwicklung des Stadtquartiers Bahnhof zukommen soll – und ob dort bereits Planungen oder Zielsetzungen zur Zukunft des Platzes bestehen. Die Mitwirkung der Eigentümerschaft ist dabei zwingend mitzudenken.

#### Begründung

Der Aarefeldplatz liegt an absolut zentraler Lage im Stadtgefüge: direkt beim Bahnhof, an der Schnittstelle zwischen Innenstadt, öffentlichem Verkehr und urbaner Entwicklung. Als «Visitenkarte» Thuns erfüllt er aktuell diese Rolle nicht – weder gestalterisch noch funktional. Der Platz wirkt heute versiegelt, ungestaltet und wenig einladend. Begrünung, Sitzmöglichkeiten, Schatten und Aufenthaltsqualität fehlen weitgehend. Auch klimatische Aspekte (Hitze, Versiegelung) wurden bisher kaum berücksichtigt. Besonders auffällig ist die rechtliche Ausgangslage: Der Aarefeldplatz wurde im Baurecht abgegeben und gehört somit einer Vielzahl an Stockwerkeigentümer\*innen. Damit liegt die Verantwortung für Nutzung, Gestaltung und Unterhalt eines zentralen öffentlichen Raums bei einer privaten Eigentümerschaft – eine seltene und städtebaulich fragwürdige Konstruktion. Es stellt sich die Frage, wie es zu dieser Situation kommen konnte – und vor allem: wie sie künftig im Sinne des öffentlichen Interesses weiterentwickelt werden kann. Eine allfällige Rücknahme (oder zumindest Umgestaltung) des Baurechts, kooperative Lösungen oder finanzielle Anreize für mehr öffentliche Verantwortung könnten Wege sein, um eine zukunftsfähige Lösung zu

erreichen — auch im Interesse der Eigentümergemeinschaft, die möglicherweise mit Unterhalt und Nutzungskosten gefordert ist. Zudem ist unklar, welche Rolle dem Aarefeldplatz im Rahmen der Entwicklung des Stadtquartiers Bahnhof (aktuell laufende öffentliche Mitwirkung zum Kommunalen Gebietsrichtplan) zudedacht wurde. Auch hier ist im Rahmen der zu überarbeitenden Überbauungsordnung UeO Aarefeld-Bahnhofplatz zu prüfen, wie künftig eine koordinierte Entwicklung sichergestellt werden kann. Ziel des Postulats ist es, die Stadt Thun in die Lage zu versetzen, proaktiv über die künftige Gestaltung und Verantwortung für den Aarefeldplatz zu verhandeln — und den Raum zu sichern und aufzuwerten, den eine wachsende und lebenswerte Stadt dringend braucht.

### **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Gemeinderat ist sich der hohen Bedeutung gut gestalteter öffentlicher Räume bewusst, insbesondere im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, soziale Sicherheit, klimatische Veränderungen, Biodiversität und städtebauliche Anforderungen. Diese Aspekte gehören zu den zentralen Leitlinien der städtischen Planung und fliessen bereits in die Ausschreibungen von Planungsleistungen ein.

#### *Stadtquartier Bahnhof Thun*

Dem Aarefeldplatz kommt als «Visitenkarte» am Bahnhof sowie als wertvolle Aufenthaltsfläche an der Schnittstelle zwischen Innenstadt, Verkehrsdrehscheibe Bahnhof und der künftigen urbanen Entwicklung im Stadtquartier Bahnhof Thun eine besondere Bedeutung zu. Entsprechend ist in sämtlichen bisherigen Planungsschritten eine substanzielle Aufwertung dieses Stadtraums vorgesehen. Im räumlichen Entwicklungsleitbild *Stadtquartier Bahnhof Thun* (siehe Beilage) wird der Aarefeldplatz als «begrünter Platz mit klimaangepasster Gestaltung, hoher Aufenthaltsqualität und vielfältiger Beispielbarkeit» beschrieben. Dies entspricht auch dem Wunsch der Bevölkerung nach mehr öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität in der Umgebung des Bahnhofs, wie er im Rahmen des Charrette-Verfahrens oft geäussert wurde. Mit einer temporären Baumaktion und vorübergehenden Sitzgelegenheiten auf dem Aarefeldplatz wurde bereits auf Möglichkeiten aufmerksam gemacht. Die Aktion wurde in der Öffentlichkeit positiv aufgenommen bzw. sie lenkte den Blick auf das Potential des Platzes.

#### *Laufende Planungen*

Mit dem kommunalen Gebietsrichtplan Stadtquartier Bahnhof Thun sollen diese Aufwertungsabsichten behördenverbindlich festgeschrieben werden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind verschiedentlich Aufforderungen zur Beschattung/Begrünung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität eingegangen. Aufgrund dieser Eingaben werden die vorgesehenen Massnahmen zur Aufwertung des Platzes im Richtplan erneut präzisiert.

Im Projekt Betriebs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Bahnhof Thun werden mögliche Aufwertungsmaßnahmen für den Aarefeldplatz beispielhaft aufgezeigt. Auf Basis dieser Ergebnisse soll und kann die baurechtliche Grundordnung, in diesem Fall die Überbauungsordnung (UeO) Aarefeld-Bahnhofplatz, überarbeitet und wo nötig angepasst werden. Das Planungsamt ist im Rahmen dieses Prozesses in Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stockwerkeigentümerschaft.

Die inhaltlichen und planerischen Bemühungen gehen somit bereits seit längerem in die vom Postulat formulierte Stossrichtung.

### *Herausforderungen/Rahmenbedingungen*

Um diese inhaltlichen und planerischen Absichten zu erreichen, gilt es allerdings die eigentums- und planungsrechtlichen sowie die technischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- *Eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen:* Der Aarefeldplatz wurde bereits 1995 im Baurecht vorerst an die Marazzi-Generalunternehmung AG und später an die Stockwerkeigentümerschaften der umliegenden Liegenschaften abgegeben. Dieses Baurecht endet gemäss Baurechtsvertrag vom 18. September 1995 vorbehaltlich einer Verlängerung am 31. Dezember 2070. Seit dem Baurechtsvertrag wurden für Teilbereiche des Aarefeldplatzes diverse Dienstbarkeitsverträge zur Nutzung und Vereinbarungen zum betrieblichen und baulichen Unterhalt zwischen der Stadt Thun und den Baurechtsberechtigten abgeschlossen. Diese haben auch weiterhin ihre Gültigkeit.
- *Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:* Die UeO Aarefeld-Bahnhofplatz bildet die aktuell geltende planungsrechtliche Grundordnung. Sie hält die Öffentlichkeit des Platzes für Fussgängerinnen und Fussgänger, dessen Nichtbebaubarkeit sowie eine direkte, attraktive Fussgängerverbindung zur Schulhausstrasse fest. Die aktuelle zwischenzeitlich kommerzielle Nutzung des Aarefeldplatzes ist über eine befristete Baubewilligung nach Baureglement zeitlich bis voraussichtlich Ende Oktober 2028 beschränkt.
- *Technische Rahmenbedingungen:* Ein Grossteil des Aarefeldplatzes ist unterkellert. Im ersten Untergeschoss befinden sich Verkaufsflächen eines Kaufhauses und im zweiten und im dritten Untergeschoss zwei Einstellhallenebenen. Dadurch sind einerseits aus statischer Sicht die Belastung und andererseits aus klimatischer Sicht die Möglichkeiten der klimaangepassten Materialisierung und Bepflanzung dieses Platzes – insbesondere mit grösseren Bäumen – stark eingeschränkt bzw. wären diese mit grösseren Eingriffen verbunden.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen können die im Postulat aufgeworfenen Fragen wie folgt beantwortet werden:

1. *Mit welchen Massnahmen der Aarefeldplatz – als öffentlicher Raum in zentralster Lage beim Bahnhof – attraktiver, zeitgemässer und niederschwelliger gestaltet werden kann.*

Die konkreten Massnahmen zur Aufwertung des Aarefeldplatzes werden im Postulat bereits angedeutet. In Zusammenhang mit der klimaangepassten Gestaltung beschränken sich die möglichen Massnahmen allerdings auf die oben skizzierten baulichen Rahmenbedingungen. Vertieft zu prüfen wären in diesem Fall die Entsiegelung von Oberflächen, der Einsatz von Wasserelementen und – falls keine Baumpflanzungen möglich sind – der Einsatz von Bäumen und Sträuchern in mobilen Pflanzkübeln mit ausreichend Wurzelraum. Die dadurch herbeigeführte Kühlung sollte zusammen mit gezielt ausgewählten Sitzgelegenheiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen. Durch eine gezielte Setzung und Gestaltung dieser Massnahmen kann auch eine vielfältige Beispielbarkeit mit u. a. kommerziellen Nutzungen weiterhin gewährleistet bzw. mit einem klaren Gestaltungskonzept sogar verbessert werden. Die Umsetzung solcher baulicher Massnahmen liegt in der Verantwortung der Baurechtsnehmenden.

Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Stadtraum Bahnhof Thun werden entlang des Aarefeldplatzes Möglichkeiten für eine deutliche Verbesserung des Mikroklimas sowie für eine kla-

rere städtebauliche Fassung des Platzes vertieft geprüft. Der betreffende Bereich liegt auf städtischem Boden und ausserhalb der baurechtlich vergebenen Parzelle, was eine eigenständige städtische Intervention ermöglicht. Bereits mit Massnahmen in diesem Perimeter könnte eine spürbare qualitative Aufwertung des Platzes erzielt werden.

2. *Welche Möglichkeiten bestehen, um im Rahmen der geltenden Baurechtsstruktur (mit einer Vielzahl an Stockwerkeigentümer\*innen) Einfluss auf Gestaltung, Nutzung und Unterhalt zu nehmen.*

Die Einflussnahme auf Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aarefeldplatzes beschränkt sich im Rahmen der eingangs skizzierten Baurechtsstrukturen und Vereinbarungen grundsätzlich auf den regelmässigen und konstruktiven Dialog mit den Baurechtsnehmenden und deren Zusammenarbeit bei der Umsetzung im Einklang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Bahnhof Thun. In diesem Zusammenhang steht die Stadt bereits in Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stockwerkeigentümerschaften.

Spielraum für einvernehmliche Gestaltungsmöglichkeiten besteht im Zusammenhang mit der langfristigen Ausgestaltung der Nutzungsbestimmungen zum Aarefeldplatz. Damit die heutige, teils kommerzielle Nutzung auch langfristig gesichert werden kann, ist eine Anpassung bzw. Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (UeO Aarefeld-Bahnhofplatz) erforderlich. Im Rahmen dieser Überarbeitung werden auch die Umsetzungsmöglichkeiten zur beabsichtigten Aufwertung geprüft werden.

Der Gemeinderat strebt dies im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft an, da solche Entwicklungen nur gemeinsam realisiert werden können.

3. *Ob baurechtliche Lösungen wie eine (Teil-)Rücknahme des Baurechts, eine Reduktion des Baurechtszinses gegen Übernahme gestalterischer Verantwortung durch die Stadt oder andere kooperative Modelle zur nachhaltigen Weiterentwicklung dieses wichtigen Platzes im Rahmen einer Überarbeitung der UeO Aarefeld-Bahnhofplatz beitragen könnten.*

Die bevorstehende Überarbeitung der UeO Aarefeld-Bahnhofplatz könnte aufgrund der unter Frage 2 erläuterten Umstände bezüglich kommerzieller Nutzung tatsächlich eine Gelegenheit zu Verhandlungen über mehr Verantwortung/Beteiligung bei der Ausgestaltung des Platzes sein. Bei allen möglichen Szenarien müssten die Chancen und Risiken sowie die Kostenfolgen genauer erörtert und gegeneinander abgewogen werden. Zu folgenden Aspekten können im Rahmen dieser Beantwortung bereits Aussagen gemacht werden:

- Eine Umsetzung unter Veränderung der Baurechtsbedingungen dürfte schwierig bis unmöglich sein. Sowohl eine (Teil-)Rücknahme des Baurechts wie auch eine Reduktion des Baurechtszinses bedürfen einer Vertragsänderung. Da das Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, müssten Vertragsänderungen von allen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern beschlossen und unterzeichnet werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die zahlreichen Parteien dabei einig werden, ist als klein einzuschätzen.
- Mit einer (Teil-)Rücknahme des Baurechts im Umfang des Aarefeldplatzes gingen zudem Betrieb und Unterhalt in die Verantwortung der Stadt über. Dies würde zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen erfordern. Die bautechnische Situation und die funktionale Überlagerung

mit dem Gebäude zugeordneten Nutzungen (Untergeschosse) erschweren eine solche Lösung zudem enorm. So sind beispielsweise Haftungsfragen aus allfälligen baulichen Schäden kaum abgrenzbar und damit nicht vernünftig zu regeln. Aus diesen Gründen erscheint eine Rücknahme des Platzes mit Übernahme von Betrieb und Unterhalt kaum umsetzbar.

Im Verlauf der weiteren Planungsschritte müssen daher – unter der Berücksichtigung der dazu notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt – mögliche kooperative Modelle im Vordergrund stehen und vertieft weiter geprüft werden.

4. *Welche Rolle dem Aarefeldplatz in der Gesamtentwicklung des Stadtquartiers Bahnhof zukommen soll – und ob dort bereits Planungen oder Zielsetzungen zur Zukunft des Platzes bestehen. Die Mitwirkung der Eigentümerschaft ist dabei zwingend mitzudenken.*

Dem Aarefeldplatz kommt als direkt gegenüber dem Bahnhofsgebäude liegendem Stadtraum eine zentrale Rolle als Ankunftsort, Aufenthaltsbereich und Visitenkarte zu. Im räumlichen Entwicklungsleitbild Stadtquartier Bahnhof Thun sowie im kommunalen Gebietsrichtplan Stadtquartier Bahnhof Thun sind die Leitziele Begrünung, klimatische Anpassung, hohe Aufenthaltsqualität und vielfältige Beispielbarkeit verankert. Diese Zielsetzungen werden im Rahmen der laufenden Arbeiten am Betriebs- und Gestaltungskonzept Stadtraum Bahnhof Thun konsequent weiterverfolgt und konkretisiert.

Auf Grundlage der laufenden Arbeiten am Betriebs- und Gestaltungskonzept zeichnet sich ab, dass der Aarefeldplatz künftig räumlich klarer gefasst und deutlicher vom verkehrsdominierten Bahnhofsvorfeld abgegrenzt werden soll. Die angestrebte räumliche Orientierung stärkt die Identität des Platzes und dessen Funktion als Stadtraum im Übergang zwischen Bahnhofsareal und Wohnquartier. Gleichzeitig sollen die übergeordneten Ziele betreffend Klimaanpassung berücksichtigt werden, insbesondere durch Massnahmen, welche die mikroklimatische Situation verbessern und den Aufenthalt auch an heissen Tagen attraktiver machen. Ziel ist es, eine Struktur zu schaffen, die Aufenthaltsqualität und gute Orientierung bietet und zugleich die für die Baurechtsnehmenden notwendige flexible Beispielbarkeit gewährleistet.

#### *Fazit*

Die Zielsetzung der Aufwertung des Aarefeldplatzes zu einem zeitgemässen und zukunftsfähigen Stadtraum im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung ist formuliert, breit abgestützt und im Sinne des Postulats. Mit den laufenden Arbeiten wird die Grundlage für die planungsrechtliche Anpassung der UeO Aarefeld-Bahnhofplatz geschaffen. Die Ausgangslage mit den geltenden Rahmenbedingungen ist allerdings komplex, weshalb die Umsetzung mit rechtlichen, technischen und nicht zuletzt finanziellen Hürden verbunden sein wird.

Da die Prüfung der Anliegen der Postulantinnen mit der vorliegenden Berichterstattung bereits erfolgt ist, kann das Postulat angenommen und gleichzeitig abgeschrieben werden.

#### **Antrag**

Annahme und gleichzeitige Abschreibung.



Thun, 14. Januar 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Räumliches Entwicklungsleitbild Stadtraum Bahnhof Thun