

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung bf «Dahlienweg»

nach Art. 58-61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500

- Überbauungsvorschriften

- Änderung Zonenplan 1:1'000; Bauzonenplan I, Teil Thun 2002

weitere Dokumente:

- Mitwirkungsbericht vom 16. April 2025

- Erläuterungsbericht vom 6. Juli 2026

- Betriebskonzept Mobilität vom 31. März 2025

- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienverfahren vom 15. Januar 2024

Objekt Nr.: 2.183

Plan-Nr.: -

Mst.: -

Format: A4

Gez.: bg

Datum: 06.07.2026

Revidiert: -

Revidiert: -

Name Büro: Panorama AG

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	5
Art. 1 Bestandteile	5
Art. 2 Wirkungsbereich	5
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	5
Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	5
 B BAUTEN UND ANLAGEN	 6
Art. 5 Art der Nutzung	6
Art. 6 Mass der Nutzung	6
 C GESTALTUNG	 7
Art. 7 Richtprojekt	7
Art. 8 Gebäudegestaltung	7
Art. 9 Aussenraumgestaltung	7
 D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	 9
Art. 10 Erschliessung	9
Art. 11 Parkierung	9
Art. 12 Abfallentsorgung	9
 E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	 10
Art. 13 Lärmschutz	10
Art. 14 Entwässerung	10
Art. 15 Energie	10
Art. 16 Störfall	10
Art. 17 Inkrafttreten	11
 GENEHMIGUNGSVERMERKE	 12
 ANHANG	 13

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO bf «Dahlienweg» besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Thun.

Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A und B
- Baubereich für Balkone
- Baubereich für Rampe / Zugang Einstellhalle
- Koordinatenpunkte
- Gebäudeerschliessung
- Gebäudezugang
- Erschliessungsachse
- Bereich Detailerschliessung mit Gestaltungsbereich / spez. Materialisierung
- Grünraum
- Innenhof
- Grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 46 BauV
- Befestigte Fläche
- Vorzone
- Gedeckter Abstellplatz für Spezialvelos
- Detailerschliessungsstrasse
- Bereich für Abfallentsorgung
- Arealerschliessung

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 5 Art der Nutzung

- ¹ Es gilt die Nutzungsart Wohnen gemäss den Bestimmungen zur Bauzone Wohnen des Baureglement der Stadt Thun.
- ² Die Wohnnutzung ist zu 100 % dem gemeinnützigen Wohnungsbau im Sinne der Wohnraumförderungsgesetzgebung des Bundes zu widmen.

Art. 6 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche A und B begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude. Die Baubereiche werden durch Koordinaten festgelegt, welche dem Anhang A1 zu entnehmen sind.
- ² Für die Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Fh	Fh A	VG	AG
Baubereich A	13.30 m	–	4	–
Baubereich B	11.20 m	13.30 m	3	1

Fh	Fassadenhöhe für Flachdachbauten
Fh A	Fassadenhöhe für Flachdachbauten mit Attika
VG	Anzahl Vollgeschosse
AG	Anzahl Attikageschosse

- ³ Für das Attikageschoss im Baubereich B gilt:
- Das Attikageschoss muss bei einer Fassade um mindestens 1.50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
 - Zwischen dem Attikageschoss und dem vierten Vollgeschoss des Baubereichs A ist ein ungedeckter Durchgang von mindestens 2.00 m vorzusehen.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe sowie Kamine bleiben bei der Ermittlung der Fassadenhöhe unberücksichtigt.
- ⁵ In den im Überbauungsplan bezeichneten Baubereich für Balkone können Balkone erstellt werden.
- ⁶ Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelängen und -breiten frei. Die maximale Abmessung werden durch die Baubereiche definiert.
- ⁷ Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement der Stadt Thun zugelassen, sofern sie architektonisch auf die Überbauung abgestimmt sind.
- ⁸ Der Strassenabstand zum Dahlienweg darf innerhalb der Baubereiche unterschritten werden.
- ⁹ Es sind höchstens 39 Familienwohnungen nach Art. 46 BauV zulässig.

C GESTALTUNG

Art. 7 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt vom 15. Juli 2024, welches verkleinert dem Anhang A2 zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- ² Das Richtprojekt ist massgebend in Bezug auf die nachfolgenden Punkte, ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.
 - a. Architektonische Sprache
 - b. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung
 - c. Erschliessung und Parkierung (unter- und oberirdisch)
 - d. Umgebungsgestaltung, dessen Typologie, Grundsätze der Materialisierung und Ausstattung der Aussenräume sowie Bepflanzung
- ³ Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt ist für die Beurteilung des Baugesuches das Beurteilungsgremium des Studienverfahrens beizuziehen. Ist dies nicht möglich, ist der Fachbeirat Stadtbild zu konsultieren.

Art. 8 Gebäudegestaltung

- ¹ Die Farbgebung und Materialwahl sind so aufeinander abzustimmen, dass die Neubauten als Einheit erscheinen.
- ² Im ersten Vollgeschoss sind die Gebäudezugänge an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen, innerhalb des Perimeters der Gebäudeerschliessung zu erstellen. Die Gebäudeerschliessung aller Vollgeschosse hat innerhalb des Perimeters über die gesamte Länge ab der Erschliessungsachse zu erfolgen.
- ³ Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu erstellen. In Baubereich B sind für die Attikageschosse Dachterrassen zu erstellen.
- ⁴ Flachdächer sind, mit Ausnahme technisch bedingter Aufbauten sowie der als nutzbare Dachterrassen ausgestalteten Vorbereiche der Attikageschosse, ökologisch wertvoll zu begrünen. Flachdächer dürfen auch zum Aufenthalt genutzt werden.

Art. 9 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Die Vorzonen dienen als nachbarschaftlicher Begegnungsraum und sind mit einheitlicher Materialisierung zu gestalten.
- ³ Der Bereich "Detailerschliessung mit Gestaltungsbereich / spez. Materialisierung" ist so zu gestalten, dass eine erkennbare Abhebung gegenüber der übrigen Materialisierung des Dahlienwegs entsteht. Die differenzierte Gestaltung sorgt für mehr Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität. Die verkehrstechnischen und gesetzlichen Anforderungen an eine Detailerschliessungsanlage sind einzuhalten.
- ⁴ Entlang des Dahlienweges dürfen beidseitig Sitzmauern mit einer Höhe von max. 60 cm erstellt werden, zum Fahrbahnrand ist ein Versatz von min. 50 cm vorzusehen.
- ⁵ Der Grünraum ist möglichst naturnah und biodiversitätsfördernd zu gestalten. Davon ausgenommen sind die drei Innenhöfe sowie die grössere zusammenhängende Spielfläche. Die Innenhöfe dürfen mit unversiegeltem befestigtem Belag (bspw. chaussiert) gestaltet werden.
- ⁶ An dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine grössere zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV zu erstellen.
- ⁷ Der Grundriss der Einstellhalle ist, soweit technisch möglich, zu Gunsten der Baumstandorte zu optimieren. Es sind Aussparungen sicherzustellen, die das Bepflanzen von Bäumen im Erdreich ermöglicht.
- ⁸ Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Erdüberdeckung der Einstellhalle muss sich nach der gewählten Bepflanzung richten, jedoch mindestens 0,6 m betragen.
- ⁹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan über den gesamten Wirkungsbereich mit den folgenden minimalen Inhalten einzureichen:
 - a. Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen
 - b. Gestaltung, Materialisierung und Möblierung des Grünraums
 - c. Bepflanzungs- und Entwässerungskonzept

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 10 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Notzufahrt und Anlieferung erfolgt ab dem Dahlienweg von Seite Schulstrasse.
- ² Der vor dem 1. Januar 1971 erstellte Dahlienweg verbleibt im Privateigentum. Das allgemeine Fuss- und Fahrwegrecht ist im Grundbuch vermerkt und bleibt bestehen.
- ³ Für den Langsamverkehr wird das Areal ab dem Dahlienweg von Seite Schulstrasse sowie der Schorenstrasse erschlossen.
- ⁴ Die Fahrbahnbreite des Dahlienwegs beträgt:
 - a. Zwischen dem Zugang Einstellhalle bis Parzelle Nr. 2193 min. 3.00 m (Einbahn für motorisierter Individualverkehr MIV in Richtung Schorenstrasse)
 - b. Im Abschnitt von der Parzelle Nr. 2193 bis Schorenstrasse bleibt die Strassenbreite unverändert (MIV Einbahnverkehr oder Gegenverkehr)
- ⁵ Als Temporegime ist für den ganzen Dahlienweg eine Begegnungszone vorzusehen.

Art. 11 Parkierung

- ¹ Die Autoabstellplätze für die Überbauung Dahlienweg sind ausschliesslich in der gemeinschaftlichen unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.
- ² Pro Wohnung dürfen maximal 0.7 Abstellplätze erstellt werden. Für die gesamte Überbauung sind zusätzlich drei Autoabstellplätze für Besuchende zulässig.
- ³ Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen. Zusätzlich sind im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich vier gedeckte Abstellplätze für Spezialvelos (bspw. Cargo-Bikes) anzubieten.

Art. 12 Abfallentsorgung

- ¹ Die Kehrrichtbeseitigung erfolgt grundsätzlich zentralisiert, an dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.
- ² Das Containersystem ist in Absprache mit der Stadt, im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 13 Lärmschutz

Für den gesamten Wirkungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II nach Lärmschutzverordnung.

Art. 14 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Stadt Thun.
- ² Anfallendes unverschmutztes Regenabwasser ist über eine Oberbodenpassage zu versickern. Dabei sind nach Möglichkeit Schwammstadtelemente vorzusehen.
- ³ Auf Dachflächen sowie mittels Retentions- und Versickerungsanlagen ist ein genügendes Retentionsvolumen sicherzustellen.
- ⁴ Sofern technisch möglich sind die Detailerschliessungsstrasse, die Vorzonen sowie die befestigten Flächen mitickerfähigem Belag zu erstellen oder über die Schulter zu entwässern.

Art. 15 Energie

- ¹ Neubauten müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz gemäss Kantonale Energieverordnung (KE nV) um mind. 15 % unterschreiten. Auf eine Unterschreitung kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte des Standards (Gold) nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (die zum Zeitpunkt der Projektierung massgebende Version) oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Bezüglich SNBS gilt dabei, dass bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen muss. Eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung ist vertraglich zu sichern.
- ² Sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sind Neubauten an das Fernwärmenetz der KVA Thun anzuschliessen. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 150 m ist. Vorbehalten bleibt Art. 16 des Kantonalen Energiegesetzes (KE nG).
- ³ Bei Neubauten ist der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.

Art. 16 Störfall

¹ Es gelten die Bestimmungen des Art. 95 Abs. 2 BR der Stadt Thun.

² Bei der Realisierung neuer Bauvorhaben sind zugunsten der Störfallvorsorge folgende Massnahmen umzusetzen:

- Fluchtwege inkl. Notausgänge liegen bahnabgewandt auf Seite Dahlienweg
- Ausführung der Fassadengestaltung mit nicht brennbaren Materialien wie Faserzement und Metallelemente
- Räume mit langer Aufenthaltszeit sind an der bahnzugewandten Seite auf das notwendige Minimum zu beschränken. Wohnnutzungen orientieren sich mehrheitlich nach Westen und Osten.
- Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen gem. Art. 44 und 45 BauV sind in den Wohnhöfen auf der Ostseite anzuordnen, wodurch sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.
- Die grössere zusammenhängende Spielfläche gem. Art. 46 BauV befindet sich im Süden des Überbauungsperimeters.

Art. 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus den Überbauungsvorschriften mit Anhang und dem Überbauungsplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	10.01.2025 bis 10.02.2025
Vorprüfung:	04.06.2025 bis 10.11.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger:	21.05.2026 und 28.05.2026
Öffentliche Planauflage:	22.05.2026 bis 22.06.2026
Einspracheverhandlungen:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch:

Gemeinderat:	19.08.2026
Stadtrat:	17.09.2026

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Stadtpräsidentin: Der Stadtschreiber:

Eveline Salzmann

Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den

Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

ANHANG

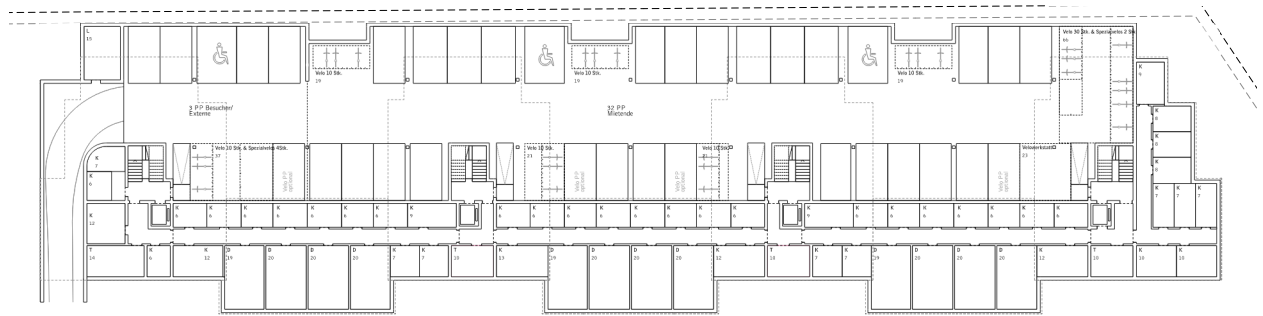
A1 - Koordinaten Baubereiche

A1	A1.1	2 614 111.20	/	1 176 528.00	B1	B1.1	2 614 127.57	/	1 176 516.11
	A1.2	2 614 120.88	/	1 176 532.06		B1.2	2 614 132.60	/	1 176 504.12
	A1.3	2 614 121.58	/	1 176 530.40		B1.3	2 614 123.50	/	1 176 498.67
	A1.4	2 614 130.80	/	1 176 534.27		B1.4	2 614 121.10	/	1 176 497.67
	A1.5	2 614 136.80	/	1 176 519.97		B1.5	2 614 114.72	/	1 176 512.89
	A1.6	2 614 117.89	/	1 176 512.05		B1.6	2 614 117.12	/	1 176 513.89
A2	A2.1	2 614 122.92	/	1 176 500.06	B2	B2.1	2 614 138.59	/	1 176 489.82
	A2.2	2 614 141.82	/	1 176 507.98		B2.2	2 614 143.62	/	1 176 477.83
	A2.3	2 614 147.82	/	1 176 493.69		B2.3	2 614 134.52	/	1 176 472.39
	A2.4	2 614 128.91	/	1 176 485.76		B2.4	2 614 132.12	/	1 176 471.39
A3	A3.1	2 614 133.94	/	1 176 473.77	B3	B2.5	2 614 125.74	/	1 176 486.60
	A3.2	2 614 152.84	/	1 176 481.70		B2.6	2 614 128.14	/	1 176 487.61
	A3.3	2 614 158.84	/	1 176 467.41		B3.1	2 614 149.61	/	1 176 463.54
	A3.4	2 614 139.93	/	1 176 459.48		B3.2	2 614 154.64	/	1 176 451.55
A4	A4.1	2 614 144.96	/	1 176 447.49	1	B3.3	2 614 145.54	/	1 176 446.11
	A4.2	2 614 163.86	/	1 176 455.42		B3.4	2 614 143.14	/	1 176 445.10
	A4.3	2 614 169.03	/	1 176 443.09		B3.5	2 614 136.76	/	1 176 460.32
	A4.4	2 614 166.91	/	1 176 439.89		B3.6	2 614 139.16	/	1 176 461.32
	A4.5	2 614 160.63	/	1 176 437.26		2	2 614 102.48	/	1 176 528.80
	A4.6	2 614 161.21	/	1 176 435.87			2 614 182.22	/	1 176 380.08
	A4.7	2 614 151.53	/	1 176 431.81					

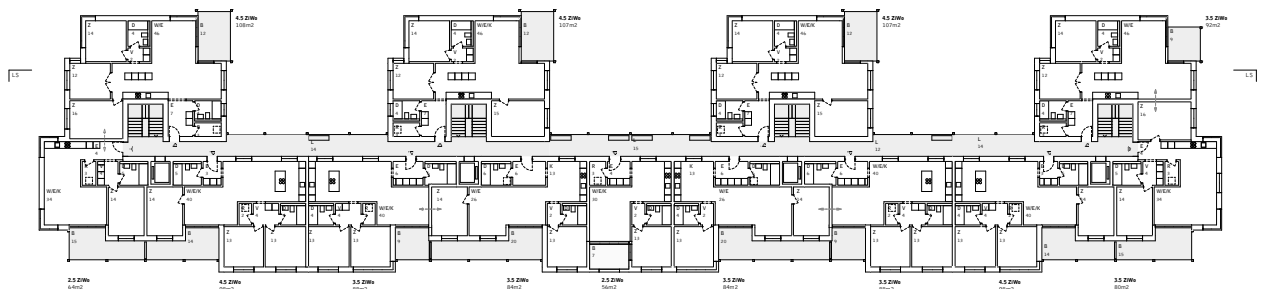
A2 - Richtprojekt vom 15. Juli 2024



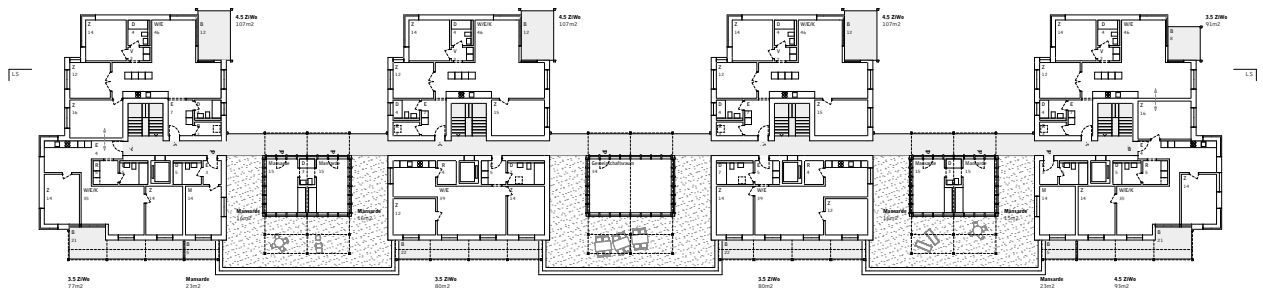
Situationsplan mit dem ersten Vollgeschoss



Untergeschoss



2. und 3. Vollgeschoss



4. Vollgeschoss