

Planungsamt der Stadt Thun  
«Mitwirkung Ortsplanungsrevision»  
Industriestrasse 2  
Postfach 145  
3602 Thun

Thun, den 28.01.2020 / Csc

## Mitwirkung Ortsplanungsrevision – Stellungnahme FDP.Die Liberalen Thun

Die FDP.Die Liberalen Thun bedankt sich für die Gelegenheit, auf Basis der vom Planungsamt auf [www.thun.ch](http://www.thun.ch) publizierte Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision (OPR) Stellung zu diesem Vorhaben nehmen zu können.

Eingangs möchten wir festhalten, dass es sich bei diesem Projekt um eine stadtplanerische Weichenstellung handelt, die nicht nur für die heutigen Bewohner und Gewerbetreibenden Thuns, aber auch für die nächste Generation und darüber hinaus, signifikante Auswirkungen haben werden. In diesem Kontext kommen wir daher nicht umhin kritisch festzustellen, dass unseres Erachtens die gesetzte Frist von 3 Monaten (01.11.2019 bis 31.01.2020) gleichwohl äusserst ambitioniert ist. Wir hoffen, dass das Zusammenfallen mit Jahresschluss und Feiertagen unbewusst erfolgte und die Qualität des Projektes nicht leiden wird. Ebenso hoffen wir, dass eine grosse Zahl qualifizierter Rückmeldungen aus einem breit gefächerten Kreis Interessierter eingehen wird, da dies dem Projekt und dem Prozess die notwendige Legitimation erwirkt.

### I. Bemerkungen zu den Unterlagen

#### 1. Allgemeine Feststellungen zu den Unterlagen des Bauens

- **«Baureglement»**

Ein Streben nach einem schlanken Baureglement begrüssen wir. Im aufgelegten Entwurf ist dies aus unserer Sicht bedauerlicherweise nicht gelungen. Zudem ist das Baureglement als integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision nicht offen (fehlende Planungsflexibilität) und liberal, sondern stellenweise überreglementierend: ein erstes Indiz mag die Anzahl der 63 neuen Artikel im Vergleich zu den bisherigen 52 Artikeln sein. Insbesondere kommen wir zur Beurteilung, dass mit dem vorliegenden Baureglement kantonale Rahmenbedingungen und Standards unnötigerweise verschärft werden. Es ist begrüssenswert, dass im Rahmen der Mitwirkung eine kommentierte Fassung des Baureglements den interessierten Kreisen zur Verfügung gestellt wird. Aus

Gründen der besseren Leserlich- und Übersichtlichkeit, empfehlen wir in der nach Inkraftsetzung geltenden Fassung die Kommentare zu entfernen. Dies auch aus juristischer Sicht: Kommentaren kommt kein normativer, rechtsverbindlicher Charakter zu. Für den juristisch gar nicht oder wenig Bewanderten ist das nicht ohne weiteres ersichtlich. Hingegen können wir uns im Sinne eines «service publique» sehr gut vorstellen, dass der Kommentar neben dem offiziellen Baureglement auf der Webpräsenz der Stadt Thun frei zugänglich gemacht wird.

- **«Zonen mit Planungspflicht»**

Es sind weniger Zonen mit Planungspflicht (ZPP) anzustreben. Eine Stadt in der Grösse von Thun hat nicht per se die raumplanerischen Flächenproblematiken und Entwicklungsbrennpunkte wie Zürich, Genf oder Lausanne. Die Stadt Thun ist kleinräumig und überschaubar: es braucht daher keine Überregulierung in Form von kleinteiligen Planungen (ZPP). Nicht zu sprechen von den jeweiligen Verfahrensabläufen jeder ZPP, die wiederum zusätzliche Mitwirkungs-, Einsprache und Rechtsmittelmöglichkeiten nach sich ziehen. Das steht einer Entwicklung Thuns entgegen. Ebenfalls könnten potenzielle Bau-träger aufgrund aufwändigerer, zeit- und kostenintensiverer Abläufe von einer Realisierung Abstand nehmen.

- **«Umzonungen»**

Die Stadt Thun finanziert sich nicht nur mit dem Steuersubstrat der natürlichen Personen; einen wesentlichen Anteil steuern juristische Personen bei, also z.B. das Gewerbe. Die Umzonung von Arbeitszonen in Zonen mit anderer Nutzung, insbesondere in Mischzonen, ist zu überprüfen. Andernfalls sehen wir die Gefahr einer Abwanderung von Gewerbe – so lässt sich die Zahl der Arbeitsplätze nicht erhöhen. Für die Legislaturperiode 2019-2022 würde folglich das Ziel «Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort hat sich verbessert» verfehlt.

- **«Planungen ausserhalb der Ortsplanungsrevision»**

Es ist zu begrüessen, dass gewisse Gebiete mit speziellen Ansprüchen und Bedürfnissen an die Planung aus der ordentlichen Ortsplanungsrevision ausgegrenzt sind (vgl. Ziff. 3 des Erläuterungsberichts) und getrennt behandelt werden. Es ist uns an dieser Stelle aber gleichwohl ein Anliegen zu betonen: diese Ausklammerung der besonderen Entwicklungsgebiete darf keinesfalls zu einem Marschhalt bei deren Entwicklung führen. Insbesondere die Planungen im «ESP Bahnhof Thun» oder die Arealentwicklung «Weststrasse Süd» sind von grosser Bedeutung und daher neben der ordentlichen Ortsplanungsrevision mit hoher Priorität in Bezug auf Zeit und Ressourcen durchzuführen. Mit Blick auf den «ESP Bahnhof Thun» kommen wir nicht umhin eindringlich anzuregen, die nun eingeschlagene Marschrichtung unter Einbezug aller Interessensvertreter nochmals grundlegend zu überdenken. Die Gelegenheit, in diesem Bereich eine Visitenkarte für Thun zu schaffen, darf auf keinen Fall verpasst werden.

- **Klare Aussagen zu privilegiertem Wohnen fehlen.**

Es ist zu begrüßen, dass im Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2035 sowie in den Legislaturzielen 2019 bis 2022 Wohnen ein Schwerpunktthema ist. Ein Bevölkerungswachstum soll unseres Erachtens aber alle Gesellschafts- und Vermögenschichten beinhalten. Aussagen zu genossenschaftlichem Bauen (Erneuerungen) begrüßen wir. Jedoch vermissen wir ein klares Bekenntnis für Zonen, die Bauobjekte für hoch- und höchstwertiges Wohnen erlauben. Mit diesem klaren Anspruch an die Stadtentwicklung kann eine Attraktivierung von Thun über alle Bevölkerungsschichten hinweg erreicht werden.

## 2. Konkrete Feststellungen zu den Unterlagen des Bauens

- **«Reklamen und Plakatierungen» (Art.3, Abs. 5)**

Es ist unseres Erachtens unlauter, im Rahmen eines Verfahrens auf Dokumente zu verweisen, die nicht existieren. Konkret sprechen wir das im Kommentar erwähnte städtische Reklamen- und Plakatierungskonzept an, das «folgt». Vielmehr hätte im Wissen um das laufende OPR-Verfahren jede Anstrengung unternommen werden sollen, das städtische Reklamen- und Plakatierungskonzept zu erstellen. Mit dem liberalen Ansatz «So viel wie nötig und so wenig wie möglich» lehnen wir das Konzept (dessen Inhalt wir nota bene nicht kennen) als weiterführende Bürokratisierung ab – bisher hat das Anbringen von Reklamen und Plakatieren auch ohne besondere Regelungen gut funktioniert.

- **«Mobilität» (Art. 9)**

Die gemäss Abs. 3 vorgesehene Bewirtschaftung von Parkplätzen ist nicht kundenfreundlich und führt dazu, dass Einkaufsmöglichkeiten in der städtischen Peripherie angefahren werden (vergleiche Umsatzeinbussen und Ladensterben während der Strassenbaumassnahmen 2018). Ebenso kann – damit das Innenstadtgewerbe weiterhin von Konsumenten berücksichtigt wird – dieses sich zur Attraktivierung genötigt sehen, den Kunden die Parkgebühren trotz des in Abs. 4 festgelegten Verbotes zurückzuerstatten, was wieder zu einer Belastung des Gewerbes führt. Wer kontrolliert die Nichtrückerstattung und wird die Bewirtschaftung mit den Parkgebühren kostendeckend finanziert?

Es ist Sache der Kommunen, die Erschliessung von eingezonten Grundstücken, d.h. Arbeits- und Wohnzonen zu gewährleisten – und nicht des privaten Bauherrn. Die in Art. 9 Abs. 1 GBR postulierte Pflicht zur Erstellung eines so genannten Betriebskonzepts Mobilität läuft im Endeffekt darauf hinaus, diese Pflicht auf den privaten Bauherrn und somit auch auf den Unternehmer abzuschieben. Wir beurteilen dieses Ansinnen kritisch, stellt es doch eine weitere planerische Hürde zur Realisierung von bspw. Gewerbebauten dar. Es ist davon auszugehen, dass vor allem bei grösseren Bauvorhaben Einsprechende jedes Betriebskonzept Mobilität – partikulär motiviert – als ungenügend zurückweisen. Daher lehnen wir die Pflicht zur Erstellung derartiger Konzepte ab. Auch hier gilt: «So viel wie nötig und so wenig wie möglich».

Ebenfalls bauherrenunfreundlich ist die Festlegung in Abs. 2, dass in Arbeitszonen bei «insgesamt mehr als 15 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge [...] mindestens 60 Prozent gebäudeintern, unterirdisch oder mehrgeschossig zu erstellen» sind. Wir beantragen die Streichung der unterirdischen Bauweise, da dies ein kostenintensives Bauen nach sich zieht. Zudem fällt Aushub an, der mit dem heute geltenden Sachplan «Abfall, Deponien und Transporte» einschliesslich den Teilrichtplänen, insbesondere im Entwicklungsraum Thun (ERT), auf ungenügend bewilligtes Deponievolumen trifft. Konsequenz: «Aushubtourismus» in die angrenzende Richtplanregion Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM). Es ist – so denken die Verfasser dieser Eingabe – nicht im öffentlichen Interesse, ökologisch belastende Fahrten zu fördern, zumal so eine Verletzung von Grundsatz 9 «Transporte optimieren» im ADT-Sachplan 2012 provoziert werden könnte.

Zudem beantragen wir die Streichung von Abs. 5: diese Ausführung «Es müssen mindestens die für Kurzzeit-Parkplätze auf öffentlichem Grund geltenden Ansätze verlangt werden.» haben in einem Baureglement, das für uns einen übergeordneten Charakter hat, nichts zu suchen. Vielmehr könnte dies – wenn überhaupt – in einer städtischen Gebührenordnung dokumentiert werden.

- **«Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet» (Art. 10)**

Dass den ökologischen Aspekten Rechnung getragen wird, begrüssen wir ausdrücklich. Jedoch ist die Formulierung von Abs. 3 «den Aussenraum wesentlich beeinflussen» äusserst unbestimmt und schafft Diskussionsbedarf. Wir plädieren deshalb dafür, diese Bestimmung ersatzlos zu streichen.

Zudem erachten wir die Pflicht zur Bepflanzung sämtlicher Böschungen im Baugebiet nach Abs. 2a problematisch. Nicht, weil wir gegen Begrünung sind oder Zweifel an einer zielführenden Umsetzung haben, sondern weil die Thematik der Bekämpfung invasiver Pflanzen heraufbeschworen wird. Sollen Bauträger später in Form von steigenden Grünunterhaltskosten pönalisiert werden, weil auf benachbarten Parzellen die Pflege vernachlässigt wird? Aus der Erfahrung ist bestens bekannt, dass insbesondere die Bundesbetriebe wie das Bundesamt für Strassen (ASTRA) oder die Schweizerische Bundesbahn (SBB) wesentliche Verbreiter von Neophyten sind, und häufig wenig bis gar nichts dagegen unternehmen, oder erst nach der Blütezeit (Versamung) pflegerisch aktiv werden.

- **«Lichtemissionen» (Art. 11)**

Wir begrüssen, dass in «der Nähe von Naturräumen [...] die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren» ist. Unnötig finden wir die relativierende Forderung, «so weit als möglich auf den Einsatz von weissem Licht (Blauanteil) zu verzichten und keine Strahlung im UV-Bereich einzusetzen». Dieser Passus kann sehr schnell von der technischen Entwicklung überholt werden und würde dereinst eine Regelungslücke darstellen. Wir empfehlen die Formulierung «Es sind Lichtquellen nach dem geltenden Stand der Technik zu verwenden.» und – wenn überhaupt – ergänzend technische Empfehlungen auf der Internetseite der Stadt Thun zu veröffentlichen. Es wundert

uns, dass emissionsarme Lichtquellen nicht auch in Wohngebieten Anwendung finden sollen: Lichtsmog und UV-Strahlen wirken sich auch auf den menschlichen Organismus aus.

- **«Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA)» (Art. 12)**

Die grundsätzliche Qualitätssicherung für Bauten und Anlagen im öffentlichen Raum ist uns ein Anliegen. Der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) ist ein Gremium mit sogenannt «legitimer Funktion». Dessen Einsatz mit Berücksichtigung des städtischen Reglements 72.16<sup>1</sup> nach unserer Auffassung zwar mehrheitlich umschrieben, jedoch nicht abschliessend und umfassend geregelt. Offiziell hat der FBA keine Entscheidungskompetenz. Wer aber Projekte oder Vorhaben führt, lebt vom Grundsatzverständnis, dass die Prozessführung auf den folgenden drei Pfeilern ruht: a) Aufgabe, b) Verantwortung und c) Kompetenz. Mit den vorstehenden Bemerkungen folgern wir, dass der Fachausschuss keine Verantwortung übernehmen kann und muss: der Sache dient diese Konstellation nach unserer Auffassung nicht. Der Qualität und Konzentration zuliebe ist es wichtig, dass abschliessend erkennbar ist, wann und wo der Fachausschuss zur Anwendung kommt – und wann eben nicht. Dort, wo er zur Anwendung kommt, soll er entsprechende Kompetenzen haben; dort wo er nicht zur Anwendung kommen soll, muss er sich nicht äussern (müssen). Es braucht folglich Verfahrensspielregeln, die unmissverständlich beschreiben, wann und wo der FBA beigezogen werden muss. Es ist unsere klare Überzeugung, dass es alle Beteiligten entlastet, wenn ein Prozess unmissverständlich, eindeutig und somit klar ist.

- **«Geschosse» (Art. 21) und «Nutzungsmass der Bauzonen» (Art. 24)**

Bei der Konsultation der Unterlagen stellen wir fest, dass es nach wie vor eine Wohnzone W2 geben wird. Ebenso haben wir verstanden, dass diese Zone von der Ausnützungsziffer befreit ist, kleinere Grenzabstände zugewiesen und die Grünflächenziffer als Bemessungseingrenzung «aufgepflanzt» erhält.

Aber die Festlegung gemäss neuem Baureglement wird markante Veränderungen nach sich ziehen:

- Heute bedeutet «W2»: 2 Vollgeschosse und ein Dach- resp. Attikageschoss
- Morgen bedeutet «W2»: 2 Vollgeschosse, kein Dachgeschoss/Attikageschoss

Dieser Umstand führt zu einer nicht unwesentlichen «Abzonung», da nach unserer Einschätzung somit weniger in die Höhe gebaut werden kann. Dies widerspricht dem Ziel, die vorhandene Bausubstanz bestmöglich zu nutzen, sprich zu verdichten. Was, wenn nicht in die Höhe, ist die Dimension, die heute den wenigsten Einschränkungen unterliegt? Verdichten muss das Ziel sein, mit Augenmass, und im heutigen Rahmen, nicht aber mit der faktischen Aufgabe einer Geschosshöhe. Nota bene führt diese Auslegung auch zu weniger Wertschöpfung (siehe auch Punkte II.4 und II.5 nachstehend).

Die von Befürwortern angeführten Pro-Punkte, (Kompensation der Fläche im Dach-/Attikageschoss durch kleinere Grenzabstände) kann von uns nicht

---

<sup>1</sup> Verordnung über den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung vom 10.02.2006

abschliessend beurteilt werden und bedarf daher weiterführender Gespräche in und mit dem Planungsamt. Idealerweise veröffentlicht dieses anhand existierender Objekte in Thun konkrete Fallbeispiele (Positiv- wie auch Negativmeldungen).

Betroffen sind gemäss Zonenplan im Mitwirkungsverfahren alle gelben Zonen, das heisst Strättlihügel, Seewinkel, Seefront, Hechtweg, Schoren, Rouge-montweg, Wylergasse, Mattenstrasse, Lauenen, Wart, Goldiwil. Diese gelben Zonen liegen vielfach benachbart zu Zonen, welche auf Wohnzone W3 umgezont und infolge Möglichkeiten der Errichtung eines zusätzlichen Geschosses faktisch aufgewertet werden. Als Nicht-Baufach und Planungspersonen müssen wir kommunizieren, dass uns die Festlegung der Zonen W2 und W3 im Zonenplan willkürlich erscheint resp. sich die hier zugrunde liegenden Kriterien nicht erkennen lassen. Transparenz dient ebenfalls der Legitimität des Bau-reglements und mitwirkender Bestandteile; ebenso schafft Transparenz und klare Spielregeln Vertrauen. Sprechen wir mit Grundeigentümern, deren Im-mobilie in der neuen Zone W2 zu liegen kommt, stellen wir fest, dass diese sich der reduzierten zukünftigen Nutzung gar nicht bewusst sind. Es muss vor diesem Hintergrund davon ausgegangen werden, dass diese sich gegen den drohenden Minderwert engagieren werden. Ergänzend führen wir zur Refle-xion aus, dass Wohnen in oberen Etagen mit Weit- und Aussicht zu tun hat. Bei Grundstücken in der gelben Zone ( $W2_{neu}$ ) führt dies zu einer relevanten Marktwertverminderung. Wir befürchten, dass mit diesem Vorgehen Präze-denzfälle jeglicher Art geschaffen werden: wer zahlt den Minderwert bei ab-wertender Umzoning? Aus pragmatischen Überlegungen (Vereinheitlichung), der Fairness (Gleichheitsgrundsatz) und der Ausgeglichenheit schlagen wir vor, grundsätzlich die Aufzoning von W2 auf W3 vorzunehmen.

- **«Arealbonus» (Art. 25)**

Die Flächenvorgabe von 3'000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 stellen wir in Frage: wie ist diese Fläche festgelegt worden resp. welche Annahmen und Berechnungs-mo-delle liegen diesem Grenzwert zugrunde. Anders gefragt: ist die vorgesehene Zahl von 3'000 m<sup>2</sup> richtig bemessen und für die Zielsetzung zweckdienlich? Es besteht die Befürchtung, dass mit dieser Grössenordnung institutionelle Inves-toren oder Baugenossenschaften bevorzugt werden. Private werden diskrimi-niert: für private Bauherrschaften ist es in der Regel schwierig, wenn nicht un-möglich, mehrere angrenzende Parzellen (vor allem in parzellenkleinteiligen Zonen) zu dieser Fläche zusammenzufügen.

Wir beantragen eine Überprüfung des Grenzwertes von 3'000 m<sup>2</sup> und fordern

- a) die Beschränkung auf ausgewählte Gebiete aufzuheben, um im gesamten OPR-Geltungsgebiet angestrebte Mehrnutzungen (siehe STEK-Prämisse 3 «Thun entwickelt sich nach innen») realisieren zu können,
- b) eine Reduktion der Quadratmeterzahl auf 1'800 m<sup>2</sup> vorzunehmen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Eine überschlägliche Berechnung ergibt, dass die durchschnittliche Parzellengrösse im Stadtgebiet von Thun 600 m<sup>2</sup> beträgt. Es gelingt vielleicht der bauinteressierten Partei die Eigentümerschaften der beidseitig benachbarten Parzellen für das Objekt zu überzeugen:  $3 \times 600 \text{ m}^2 = 1'800 \text{ m}^2$ .

Wenn auf diese Anträge nicht eingegangen wird, ist der Artikel ersatzlos zu streichen: die Privilegierung von vermögenden oder institutionellen Bauherrschaften ist zu vermeiden (Gleichheitsgrundsatz).

Ebenso störend ist die Ungleichbehandlung des Bürgers: zwar anerkennen wir die lobenswerte Absicht, dass nach Abs. 2b eine Reduktion der Grünflächenziffer vorgenommen und damit die Planung flexibilisiert wird. Wir verweisen zu den weiterführenden Ausführungen in Abschnitt I.2, Abs. 10.

- **«Mehrwertabschöpfung» (Art. 142 ff. BauG<sub>neu</sub>)**

Mit dem neuen kantonalen Baugesetz wurde die Mehrwertabschöpfung verschärft. Die Anwendung in der Praxis ist mehr wie kontrovers. Die Frage einer (dereinstigen) Mehrwertabschöpfung ist somit nach unserem Verständnis weder erschöpfend geregelt noch eindeutig. Ebenso beanstanden wir, dass – bei richtiger Auslegung von Art. 142d Abs. 2 BauG – die entsprechenden Entwürfe der Verfügungen den davon betroffenen Grundeigentümern spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgelegt werden. Das ist für Thun nicht der Fall.

Unklar ist bei Umzonungen, die keinen (planerischen) Mehrwert bringen resp. zu einem Minderwert führen (bspw. bei Auszonung von Bauland in Ackerland oder die Umzonung von W3 zu W2), ob früher geleistete Mehrwertzahlungen anteilig nach Fläche und mit entsprechender Verzinsung zurückerstattet werden? Wie wird mit einem Minderwert umgegangen resp. dieser berechnet?

Wir halten nochmals fest: die in der Ortsplanungsrevision (siehe Zonenpläne) geplanten Änderungen stellen aus unserer Optik keine Um- bzw. Aufzonungen mit einem relevanten Mehrwert für die betroffene Grundeigentümerschaft dar. Dieses delikate Thema wird mit dem gewählten Vorgehen (keine proaktiven Erläuterungen) während der Mitwirkung am Bürger vorbeigeschleust. Wir befürchten eine Situation, dass mit Abschluss der Mitwirkung per 31.01. 2020 die Öffentlichkeit nicht mehr wirklich zur Mehrwertabschöpfung Stellung beziehen kann: es bestehen behördenintern vermutlich bereits Überlegungen, öffentlich liegen bedauerlicherweise keine Grundlagen zur Prüfung und Mitwirkung vor. Wir beurteilen das als bedenkliches «fait accompli», das die Bürger/-innen buchstäblich als Kröte schlucken müssen. Auf dieses Thema kann somit zukünftig nur noch im Einspracheverfahren eingewirkt werden. Ob dies der Legitimation des Baureglements dient sei dahingestellt...

- **«Darstellung und Erläuterungen zur Messweise» (Anhang 1, Ziff. 1.2)**

Auch die Nicht-Fachperson soll grundsätzlich ein Baureglement verstehen können. Wir gestehen den Verfassern zu, dass die durchaus technisch gefärbten Formulierungen ein mehrmaliges Lesen erfordern, bis diese verstanden und korrekt umgesetzt werden können. Wir empfehlen eine Vereinfachung der im Anhang 1 genannten Bemessungsgrößen und Definitionen.

- **«Grünflächenziffer» (Anhang 1, Ziff. 1.2)**

In Gesprächen mit verschiedenen Planern und Architekten haben wir die Erkenntnis gewonnen, dass die Grünfläche prinzipiell ein mögliches, taugliches

Instrument sein kann. Ein Faktum ist, dass die überwältigende Mehrheit der Grundstücke in Thun bebaut ist. Schätzungen ergeben einen Bebauungsgrad von bis zu 95%. Folglich liegt der Fokus auf der Verdichtung in bestehenden Objekten mit Sanierungen oder Erweiterungen. Gerade bei Erweiterungen von bestehenden Baukörpern können komplexe Fragestellungen auftreten resp. lassen sich viele Gebäude unter dem Regime des neuen Baureglements nicht mehr in der Grundfläche verändern (vergrössern). Somit ist eine bauliche Ausdehnung nur noch auf der bestehenden Grundfläche in die Höhe möglich. Die angepasste Definition der Wohnzonen ist hier zusätzlich limitierend. In der Praxis kommt hinzu, dass von der Grünflächenziffer bestehende und «geduldete Gewerbebetriebe in Wohnzonen» signifikant betroffen sind: diese verfügen in der Regel über zahlreiche oberflächengeschlossene Fahrwege. Bei diesen Liegenschaften könnten ab Inkrafttreten des neuen Baureglements ebenfalls keine baulich-horizontalen Erweiterungen umgesetzt werden.

Da an der OPR-Informationsveranstaltung vom 20.11.2019 auf mehrmalige mündliche Nachfrage bei der Stadtplanerin eine Anrechnung von begrünten Dachflächen trotz ökologischem Mehrwert, gesteigerter Biodiversität, Reduktion des Mikroklimas um bis zu 2°C etc. nicht vorgesehen ist, beantragen wir entweder die Streichung von Abs. 2b oder die Einführung einer Anrechenbarkeit von begrünten Dachflächen auf die Grünflächenziffer gem. Anhang 1, Ziff. 1.2. Wir versprechen uns damit eine optimierte, bauherrenfreundliche Ausnutzung der Baufläche (in Übereinstimmung mit STEK-Prämisse 3 «Thun entwickelt sich nach innen») sowie eine zunehmende Dachflächenbegrünung (in Übereinstimmung mit STEK-Prämisse 7 «Thun entwickelt sich nachhaltig») Ebenso stört, dass die Grünfläche gemäss mündlicher Ausführung ein natürlich gewachsener Boden sein muss. Was ist mit Flächen, die mit sauberem Aushub (humöses Material) aus Gründen der Baukostenoptimierung aufgefüllt werden? Hier ist eine Versickerung von Oberflächenwasser weiterhin möglich, es handelt sich um nach unserem Verständnis um eine unversiegelte Fläche. Die Betrachtungsweisen zur Oberflächenbeschaffenheit gehen in der Bauwelt weit auseinander. Daher braucht es beim Beibehalten des Instrumentes der «Grünflächenziffer» eine glasklare, unmissverständliche Regelung, was angerechnet werden kann, und was nicht. Um den Bauwilligen die Planung zu erleichtern, muss im Sinne des «service publique» unbedingt ein Register mit entsprechenden Oberflächenbeschaffenheiten geführt und diesen Flächen gemäss Definitionen zugewiesen werden. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in I.1, Abs. 1 zum fehlenden normativen Charakter von Kommentaren im Baureglement.

In unseren Augen muss die Diskussion über eine pragmatische und für die Baupraxis realistische Anwendung unbedingt geführt werden. Es erscheint uns welt- und praxisfremd, dass die Hauseigentümer zukünftig für eine bauliche Erweiterung die kostenintensivste Variante – sprich die vertikale Erweiterung (Aufstockung) anwenden wollen oder aus finanziellen Überlegungen begraben müssen.

Wir wiederholen uns, wenn der Fokus dem Bauobjektbestand gilt. Hier sehen wir einen klaren Bedarf, dass das neue kantonale Baugesetz für die Mehrheit

einen klar bezifferbaren Mehrwert nach sich zieht. Bei einer fehlenden Regelung wäre kontraproduktiv, dass es zu einem Marschhalt resp. Einfrierung der bestehenden baulichen Situation führte. Nochmals: Die Vorstellung, dass Eigentümer bestehender Bauten nur noch in die Höhe bauen wollen ist unrealistisch.

### **3. Feststellungen zu den Bauzonen und ihren Bestimmungen gemäss Erläuterungsbericht**

Die nachstehende Nummerierung folgt der Kapitelstruktur von Abschnitt 12 «Massnahmen Zonenplan» des Mitwirkungsberichtes und soll dem/der geeigneten Leser/-in eine bessere Referenzierung ermöglichen.

#### **12.0 Lerchenfeld**

Warum wird hier der Arealbonus für die Uttigenstrasse (Nr. 41) bei einer nach unserem Verständnis ungelöst überbauten Fläche angewandt? Mit dem Horizont einer 15-jährigen Revision der Zonenpläne erscheint uns diese Regelung zum heutigen Zeitpunkt «Planungsprophylaxe» zu sein.

#### **12.1 Militärgelände**

Wir begrüssen die schrittweise Öffnung und möchten die Stadt Thun und ihre verantwortlichen Fachstellen ermuntern – trotz Bundeshoheit auf diesem Areal – den regelmässigen Austausch zu suchen. So kann die Öffnung frühzeitig Interessen der Stadt Thun berücksichtigen.

#### **12.2 Allmendingen**

Das Bewahren des Ortsbildes ist zwar lobenswert und gut, aber nach unserer Auffassung bestünde entlang der Allmendingenstrasse in Richtung Wald das Potenzial für W2-Bauten (nota bene Einfamilienhäuser).

#### **12.3 Westquartier**

Wir begrüssen, dass endlich konkretere Voraussetzung im Gebiet Bahnhof West geschaffen, und dass Mischgebäude und urbanes Wohnen ermöglicht werden, Wir begrüssen ebenfalls, dass auf den gemeinnützigen Wohnungsbau geschaut und Wohnbaugenossenschaften (WBG) unterstützt und gefördert werden sollen.

#### **12.4 Innenstadt**

Die neu erlassenen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind unseres Erachtens nicht nötig und limitieren eine optimierte Entwicklung in der Fläche und Nutzung der ohnehin beschränkt vorhandenen Flächen. Die Innenstadt ist kleinteilig – hier sollte grösserflächig geplant werden. Eine Vielzahl an ZPP empfinden wir als Überreglementierung. Für das Eishockeyzentrum am Grabengut verweisen wir auf die Ausführungen in 12.8.

#### **12.5 Seefeld**

Keine Bemerkungen.

## 12.6 Hohmad

Keine Bemerkungen.

## 12.7 Dürrenast

Das Lachenareal sowie die Lachenwiese sind aufgrund ihrer Lage und der Verkehrsanbindung (Thun-Süd) ein geeignetes Gebiet für gehobenen Wohnungsbau. Hierzu vermischen wir klare Aussagen in der Ortsplanungsrevision und verweisen ergänzend auf unsere Ausführungen in Abschnitt I.1, Abs. 5.

Zur Lachenwiese vermischen wir konkrete Aussagen zu einer zukünftigen Nutzung: bleibt dort «auf ewig» ein Parkplatz, oder wird hier eine sinnvolle Planung eines «Areal-Filetstücks» für die nächsten 15 Jahre verpasst?

## 12.8 Neufeld

Das Sportcluster **muss** realisiert werden und weitere Sportarten wie Handball, Schwimmen oder der Eissportbetrieb integriert werden. Die so freiwerdende Fläche am Grabengut kann als stadtnahe Wohnzone oder idealerweise für einen zentral gelegenen Hauptstützpunkt von Schutz und Rettung Thun (Feuerwehr, Zivilschutz sowie inklusive Sanität der Spital STS AG denkbar) genutzt werden.

## 12.9 Gwatt-Schoren-Buchholz

Wir sind interessiert und neugierig, wie die Entwicklung in diesem Gebiet fortgeführt wird. Was unschön ist: inmitten von Industriegrossbauten ein Wohnquartier entstehen zu lassen. Das Projekt Hoffmatte ist gerade noch so gelöst worden, dass es sich hinter den Hallen der Fa. Hoffmann Neopac AG «wohnen» lässt. Die Projektausführung wird anspruchsvoll sein und erfordert eine enge Begleitung durch die involvierten Behörden.

## 12.10 Hofstetten

Keine Bemerkungen.

## 12.11 Goldiwil

Das für den Ortsteil Goldiwil vorgestellte Vorgehen «Bewahren des Ortsbildes» ist grundsätzlich in Ordnung. Nichtsdestotrotz werden die folgenden Punkte beanstandet resp. zur Prüfung empfohlen:

1. Es wird beanstandet, dass für die Umzonung nicht parzellenscharf ausgewiesen wird, ob eine Landwirtschafts- (LWZ) oder Freihaltezone (FZ) vorgesehen ist. Dies, obwohl in den Mitwirkungsunterlagen von Parzellenschärfe gesprochen wird. Welche Zonenart gilt?
2. Es finden Umzonungen von Parzellen statt, auf denen heute Bebauungen stehen, die genutzt werden resp. ein Alter aufweisen, das eine Nutzung der entsprechenden Überbauungen noch über mehrere Dekaden erlaubt. Was erwartet die Stadt mit den prophylaktischen Umzonungen? Wir beantragen die Streichung.
3. Der topografischen Lage von Goldiwil sollte mit einem progressiveren Ansatz Rechnung getragen werden: die Hangneigung erlaubt ohne einen

klassischen Aushub in der Vertikalen hingegen einen «halben» Aushub in das Gefälle. Daher sollte situativ eine Wohnzone W3 zur Ausnutzung der Geländeneigung zugelassen werden.

## II. Conclusiones

1. Das Baureglement als integraler Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist nicht offen und liberal, sondern stellenweise überreglementierend. Ein erstes Indiz mag die Anzahl der 63 neuen Artikel im Vergleich zu den bisherigen 52 Artikeln sein.
2. Ein Streben nach einem schlanken Baureglement begrüßen wir. Im aufgelegten Entwurf ist dies aus unserer Sicht bedauerlicherweise nicht gelungen (siehe auch III. 1.). Insbesondere kommen wir zu einer Beurteilung, dass mit dem vorliegenden Baureglement kantonale Rahmenbedingungen und Standards unnötigerweise verschärft werden.
3. Die Stadt Thun finanziert sich nicht nur mit dem Steuersubstrat natürlicher Personen; einen wesentlichen Anteil steuern juristische Personen bei, z.B. das Gewerbe. Die Umzonung von Arbeitszonen in Zonen mit anderer Nutzung, insbesondere in Mischzonen, ist zu überprüfen. Andernfalls sehen wir die Gefahr einer Abwanderung von Gewerbe – so lässt sich die Zahl der Arbeitsplätze nicht erhöhen, und für die Legislaturperiode 2019-2022 würde folglich das Ziel «Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort hat sich verbessert» verfehlt.
4. Mit dem Baureglement werden neue Ausgangslagen geschaffen. So können – basierend auf Gesprächen mit Immobilienhändlern – Liegenschaften nicht mehr nach den heute gängigen Methoden bewertet werden. Das führt zu Unsicherheiten sowohl bei Besitzern von Immobilien wie auch Kaufinteressierten. Ursächlich ist hierfür ist nach unserer Auffassung das Konzept der Grünflächenziffer.
5. Mehr- und Minderwerte können bei Umzonungen nicht mehr klar beziffert werden. Der Immobilienmarkt, heute so genannt träge und daher relativ wertsicher, wird mit diesem Gesetz durch die Stadt Thun unnötigerweise unter Druck gesetzt, schlimmstenfalls kaputt gemacht. Bewohner, die Eigentum besitzen, sollen weitergebracht, nicht jedoch gebremst werden.
6. Es tönt harsch, aber nach unserer Beurteilung wird die Chance einer Gesamtschau verpasst: eine Harmonisierung des Baureglements mit der übergeordneten Schweizer Baugesetzgebung wird nur halbherzig vorgenommen resp. fehlt.

## III. Schlusswort

Wir danken für die Kenntnisnahme unserer Stellungnahme. An dieser Stelle möchten wir es nicht unterlassen, auch den beteiligten Fachstellen der Stadtverwaltung für die bisher erbrachte Arbeit zu danken. Wir sind uns bewusst, dass es sich um sehr viel Arbeit und um ein anspruchsvolles Projekt mit längerfristigen Auswirkungen für die Thuner Einwohner/-innen handelt. Daher wünschen wir uns eine kritische wie auch wohlwollende Würdigung aller eingehenden Mitwirkungsbeiträge, auch wenn diese fundamental konträr zu der vom Planungsamt vertretenen Position stehen. Es gehört in unseren Augen das nötige Augenmass dazu, auch solche diametralen Positionen zuzulassen; nicht zuletzt können diese so zu einer breit abgestützten Ortsplanungsrevision und deren Legitimation beitragen.

Wenn es gewünscht wird, stehen wir sehr gerne für weiterführende Gespräche oder zur Beantwortung von Fragen bereit.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen  
Stadt Thun

*sig. Markus van Wijk*

Markus van Wijk  
Präsident und Stadtrat

*sig. Susanna Ernst-Reusser*

Susanna Ernst-Reusser  
Stadträtin