

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung at «Bostudenzelg Bläuerstrasse»

nach Art. 58–61 BauG

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan I: Bauzonenplan, Teil Thun 2002
- Änderung des Überbauungsplans UeO x Bohnstaudenzelg
- Änderung des Teilzonenplans Bohnstaudenzelg
- Änderung der Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Bohnstaudenzelg

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Jurybericht zum Ideenwettbewerb vom 29. Januar 2020
- Betriebskonzept Mobilität (Entwurf) vom 13. April 2022
- Mitwirkungsbericht vom 5. Dezember 2022

Objekt-Nr.: 2.033
Plan-Nr.: –
Mst.: –

Format: A4
Gez.: da/mj
Datum: 15.5.2025

Revidiert: –
Revidiert: –
Name Büro: ecoptima ag

1.	Allgemeines	5
Art. 1	Planungszweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich	5
Art. 3	Stellung zum übergeordneten Recht	5
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplans	5
2.	Art und Mass der Nutzung	6
Art. 5	Art der Nutzung	6
Art. 6	Lärmempfindlichkeit	6
Art. 7	Mass der Nutzung	7
3.	Städtebauliche Qualität	9
Art. 8	Gestaltungsgrundsätze	9
Art. 9	Qualitätssicherung und Richtprojekt	9
Art. 10	Gestaltungsbaulinien	10
Art. 11	Dachgestaltung	10
4.	Aussenraum	10
Art. 12	Allgemeines	10
Art. 13	Aussenraumbereich Doppelkindergarten	11
Art. 14	Grünraum	11
Art. 15	Allgemein und frei zugänglicher Aussenraum	11
Art. 16	Vorzonen zu Gebäuden	12
Art. 17	Bereich Allmend	12
Art. 18	Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz	12
Art. 19	Überlagerungsbereich Quartierplatz	13
Art. 20	Baumstandorte	13
Art. 21	Beleuchtung	14
5.	Erschliessung und Parkierung	14
Art. 22	Arealerschliessung	14
Art. 23	Erschliessungsbereich	14
Art. 24	Zugang ESH / Untergeschoss	14
Art. 25	Wendebereich	15
Art. 26	Fuss- und Velowegverbindungen	15
Art. 27	Abstellplätze Motorfahrzeuge	15
Art. 28	Abstellplätze Fahrräder	16
Art. 29	Carsharing	16
6.	Weitere Bestimmungen	17
Art. 30	Zwischennutzungen	17
Art. 31	Etappierung	17
Art. 32	Energie	18
Art. 33	Werkleitungen	18
Art. 34	Entsorgung	18
Art. 35	Entwässerung und Versickerung	18
Art. 36	Infrastrukturvertrag / Betriebsreglement	19
Art. 37	Inkrafttreten	19
	Genehmigungsvermerke	20
	Anhang Richtprojekt «Freiraum»	

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

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich für Aussengeschosfläche
- 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

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gebäude gemäss Richtprojekt
- Abbruch
- Informelle Wegverbindungen

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ 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

² Je Verkaufsbetrieb sind max. 500 m² dem Verkauf dienende Fläche (GF und gedeckte Aussenverkaufsfläche) zulässig.

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

⁴ In den Baubereichen A2 und B3 sind im 1. Vollgeschoss primär gemeinschaftliche und / oder publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Räume für die allgemeine und gemeinschaftliche Quartiernutzung sind in allen Baubereichen zulässig.

Art. 6

Lärmempfindlichkeit

¹ 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

² Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

¹ 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

¹ Für die Baubereiche gelten folgende baupolizeilichen Masse:

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

Gebäudelänge/-breite

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

Technisch bedingte
Dachaufbauten

³ 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.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GFZo 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).

Technisch bedingte Dachaufbauten in Form von Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

- | | |
|--|--|
| Höhe 1. Vollgeschoss | ⁴ 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 Aussengeschossflächen | ⁵ 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 | ⁶ 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 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 3.50 m auf. Die maximale anrechenbare Gebäudefläche beträgt: <ul style="list-style-type: none">- 225 m² im Baubereich für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude angrenzend an den Baubereich B2- 170 m² im Baubereich für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude angrenzend an den Baubereich B5 |
| Bestehende Gebäude (Parzelle Nr. 5202) | ⁷ 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 | ⁸ Ausserhalb der Baubereiche ist folgendes zulässig: <ul style="list-style-type: none">- 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
⁹ Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer zu Hauseingängen oder Balkone) sind nur innerhalb der Baubereiche, der Baubereiche für Aussengeschossflächen und der Baubereiche für An- und Kleinbauten sowie kleinere Gebäude zulässig. |

3. Städtebauliche Qualität

Art. 8

Gestaltungsgrundsätze

¹ Es soll eine gute sowie zusammenhängende städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht werden.

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

³ Die Farbgestaltung ist sorgfältig und im Einklang mit der Gesamtbebauung zu wählen.

⁴ 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.

⁵ Es sind attraktive Arealzugänge respektive Ankunftssituationen zu schaffen.

Art. 9

Qualitätssicherung und Richtprojekt

¹ 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.

² Die Beurteilung der Qualität von Vorhaben 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.

³ 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.

⁴ 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

Gestaltungsbaulini-
en

¹ 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.

² Offene Gebäudeteile wie Balkone oder Laubengänge gelten unabhängig von ihrer Länge nicht als räumlich prägend, sofern sie keine geschlossenen Brüstungen haben.

Art. 11

Dachgestaltung

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

² 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.

³ 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

¹ Die Aussenräume dienen dem Aufenthalt und der Erholung sowie dem ökologischen Ausgleich.

² 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.

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

⁴ 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.

⁵ In einem Umgebungsgestaltungsplan ist darzulegen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfaltigkeit der Lebensräume,

begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

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

⁷ 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.

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

Art. 13

Aussenraumbereich
Doppelkindergarten

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

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

³ Ausserhalb der Schulzeiten ist der Aussenraumbereich Doppelkindergarten frei zugänglich und nutzbar.

Art. 14

Grünraum

¹ Der Grünraum ist als halböffentliche resp. gemeinschaftliche Freifläche mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Gebäude zu gestalten.

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

³ Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Art. 15

Allgemein und frei
zugänglicher Aus-
senraum

¹ 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.

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

³ 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

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

² Die Vorzonen zu Gebäuden können individuell gestaltet werden, wobei die Flächen gestalterisch auf das Richtprojekt 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.

³ Standplätze für Notfallfahrzeuge sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Art. 17

Bereich «Allmend»

¹ 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.

² 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.

³ Individuelle und private Nutzungen z. B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

⁴ 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.

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

Art. 18

Bereich Anschluss Robinson-Spielplatz

¹ 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.

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

³ Individuelle und private Nutzungen z.B. Aussenbewirtschaftung oder Familiengärten sind nicht zulässig.

Art. 19

Überlagerungs-
bereich «Quartier-
platz»

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

² 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
- Fahrmisbauten, temporäre Anlagen und Installationen (z. B. für diverse Anlässe)

³ 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

¹ An den im Überbauungsplan bezeichneten Baumstandorten sind Bäume zu pflanzen.

² Es gelten die festgelegten Baumstandorte mit einem Projektierungsspielraum von 1.0 m.

³ 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.

Hochstammobstgar-
ten

⁴ Der bestehende Hochstammobstgarten ist im Grünraum gem. Art. 14 im Bereich der Parzelle Nr. 3278 zu ersetzen. Die Anzahl Bäume ist mindestens zu erhalten, dem Charakter des bestehenden Hochstammobstgartens bezüglich Anordnung der Bäume ist Rechnung zu tragen.

⁵ Für Baumpflanzungen sind neben Hochstammbäumen standortgerechte (aufgrund von klimatischen Verhältnissen, Lage etc.) und wenn immer möglich einheimische Bäume zu verwenden.

Art. 21

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

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 22

Arealerschliessung ¹ Das Areal ist für den motorisierten Verkehr ab der Bubenbergstrasse via Bläuerstrasse über den Erschliessungsbereich zu erschliessen (siehe auch Art. 23). Die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 3963 ist sicherzustellen.

² Die bestehende Erschliessungsstrasse im Nordosten des Areals ist als Zu- und Wegfahrt für Fussgänger und Velofahrende vom/zum Areal zu erhalten.

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

⁴ 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 ¹ 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).

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

³ 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 ¹ 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. 3.50m
- Gebäudefläche max. 280 m²
- Grenzabstand 1m

² 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. 3.50m
- Gebäudefläche je Zugang max. 210 m²
- Grenzabstand 1m

³ 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. 3.50m
- Gebäudefläche max. 90 m²
- Grenzabstand 1m

Art. 25

Wendebereich

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

² 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

¹ 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.

² 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.

³ Der Grünraum sowie der Bereich Allmend ist mit einem informellen Fusswegnetz zu durchwegen.

⁴ 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

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

² 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 übrigen 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.

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

Art. 28

Abstellplätze Fahrräder

¹ 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-Normen³ in den Baubereichen A1 bis A6.

² Mind. 70 % der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze⁴ gedeckt, im Untergeschoss oder im 1. Vollgeschoss der Gebäude vorzusehen. Es ist eine ausreichende Menge an gedeckten Abstellplätzen für Velos mit Anhänger, Cargovelos etc. vorzusehen. Diese können im Untergeschoss angeordnet werden.

³ Max. 30 % der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch, ausserhalb der Gebäude und ungedeckt als Kurzzeitabstellplätze⁵ zu erstellen. Sie sind in den Vorzonen zu Gebäuden sowie im Bereich der Quartierplätze anzuordnen.

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

⁵ Im UG sind höchstens 50 % der insgesamt erstellten Veloabstellplätze vorzusehen.

⁶ Im Erschliessungsbereich im Westen des Planungssperimeters ist eine Bike-Sharing-Station anzuordnen.

Art. 29

Carsharing

¹ Mit der ersten Etappe wird mindestens ein Abstellplatz für Carsharing-Fahrzeuge erstellt und ein entsprechendes Angebot geschaffen, welches aufrechtzuerhalten

³ VSS-Norm 640 065 (2011): Wohnnutzung - 1 Veloabstellplatz pro Zimmer

⁴ Langzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

⁵ Kurzzeitparkplätze nach VSS-Norm 640 065

ist. Spätestens mit der letzten Etappe wird ein zweiter Abstellplatz mit entsprechendem Angebot erstellt, welches aufrechtzuerhalten ist.

² Die Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge sind im Erschliessungsbereich im Süden des Planungsperrimeters gemäss Art. 27 Abs. 3 zu erstellen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Zwischennutzungen

¹ 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.

² 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.

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

⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind Zwischennutzungen in Form von Fahrnisbauten gemäss Baubewilligungsdekret zulässig.

Art. 31

Etappierung

¹ 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

² 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.

³ 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.

⁴ 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

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

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

³ 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

¹ Die Anordnung der Werkleitungen hat nach einem gesamtheitlichen Konzept zu erfolgen.

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

Art. 34

Entsorgung

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

² 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

¹ Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Stadt Thun.

² Anfallendes unverschmutztes Regenabwasser ist zwingend zu versickern.

³ Auf Dachflächen ist anhand von Dachbegrünung ein genügendes Retentionsvolumen sicherzustellen.

Art. 36

Infrastrukturvertrag /
Betriebsreglement

¹ 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.

² Der Infrastrukturvertrag ist vor Genehmigung der Planung abzuschliessen.

³ 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).

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung:	19. August 2022 bis 19. September 2022
Kantonale Vorprüfung:	18. September 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	21. und 28. November 2024
Öffentliche Planaufgabe:	22. November bis 23. Dezember 2024
Einspracheverhandlungen:	14. Februar bis 20. März 2025
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	6
Rechtsverwahrungen:	4

Beschlossen durch	
Gemeinderat:	6. Juni 2025
Stadtrat:	3. Juli 2025
Einwohnergemeinde:	30. November 2025, mit 7'940 Ja und 4'701 Nein

Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:

R. Lanz	B. Huwyler
---------	------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Thun,	Der Stadtschreiber:

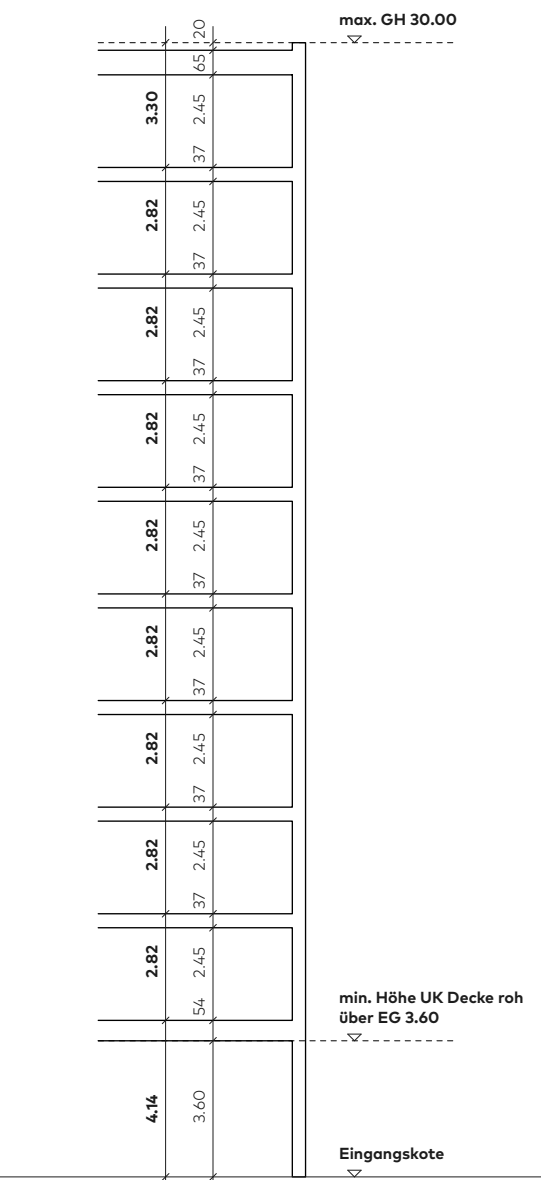
B. Huwyler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

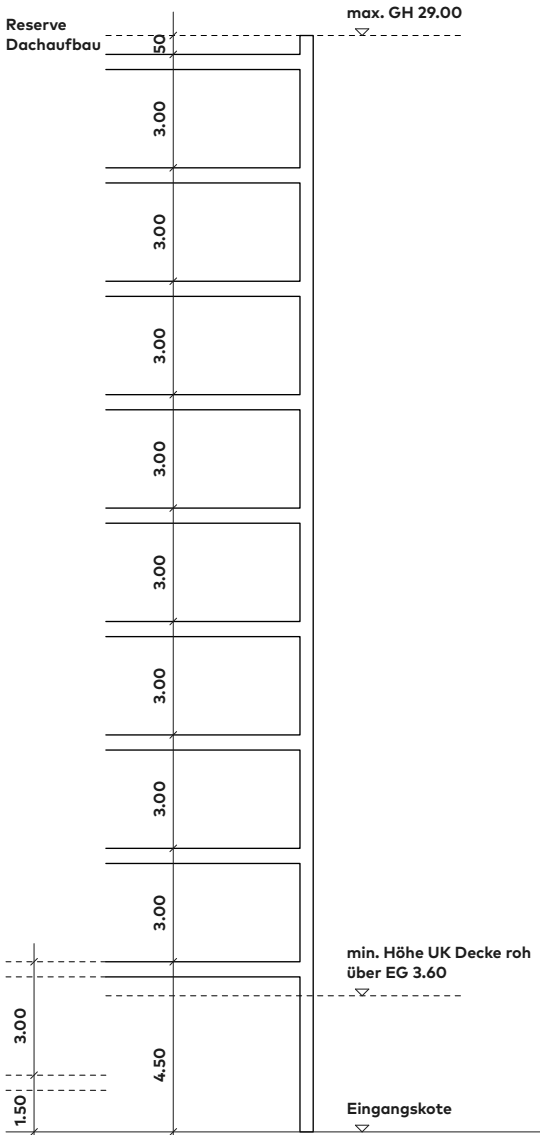
Anhang Richtprojekt «Freiraum»



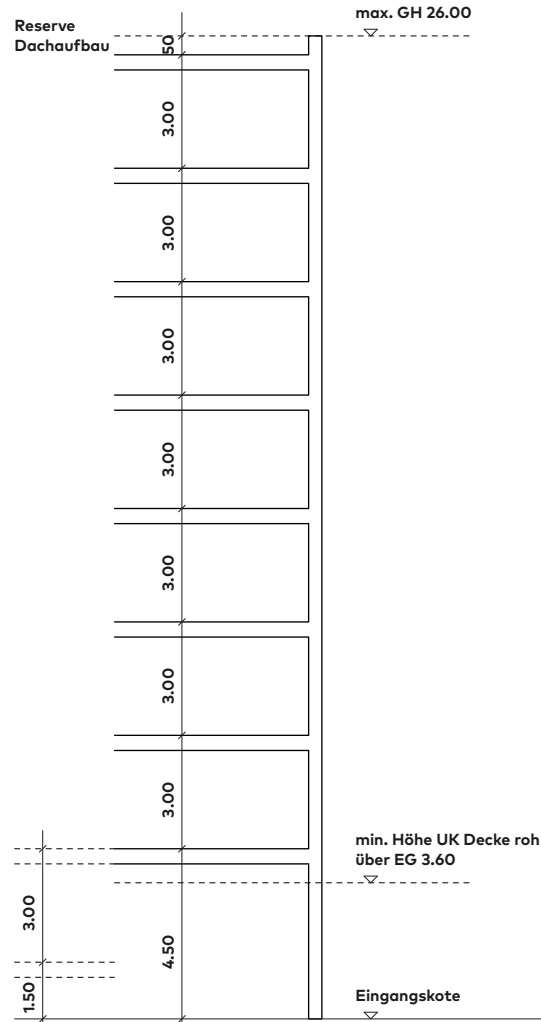
Klötzli Friedli Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG Ensingerstrasse 25, 3006 Bern +41 31 351 68 51, www.kloetzli-friedli.ch		Objekt 1569_1 Arealentwicklung Bostudenzeig Richtprojekt Umgebungsgestaltung			
MST 1: 500	Plan Nr. 1569_1.01.01	Datum 30.08.2024	Gezeichnet mf	Format 59,4/84,1	Index / Revision



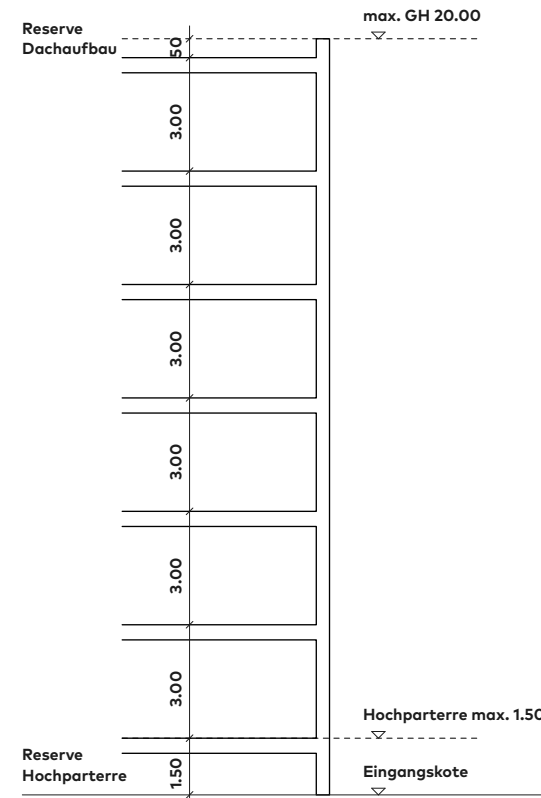
10 Geschosse 30.00m



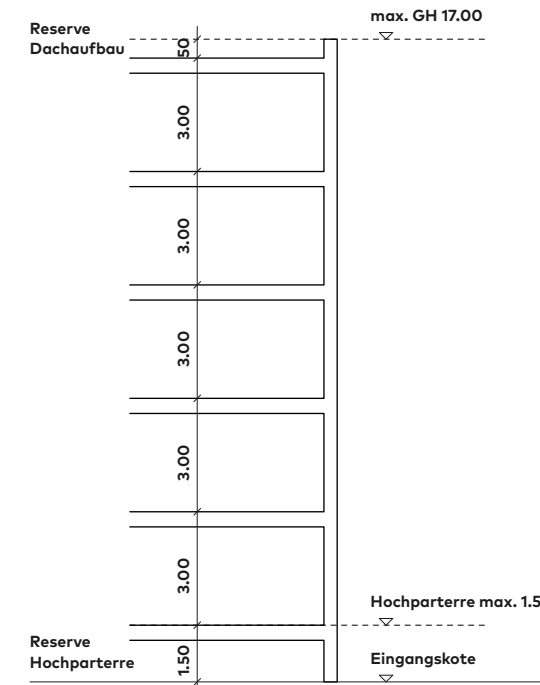
9 Geschosse 29.00m



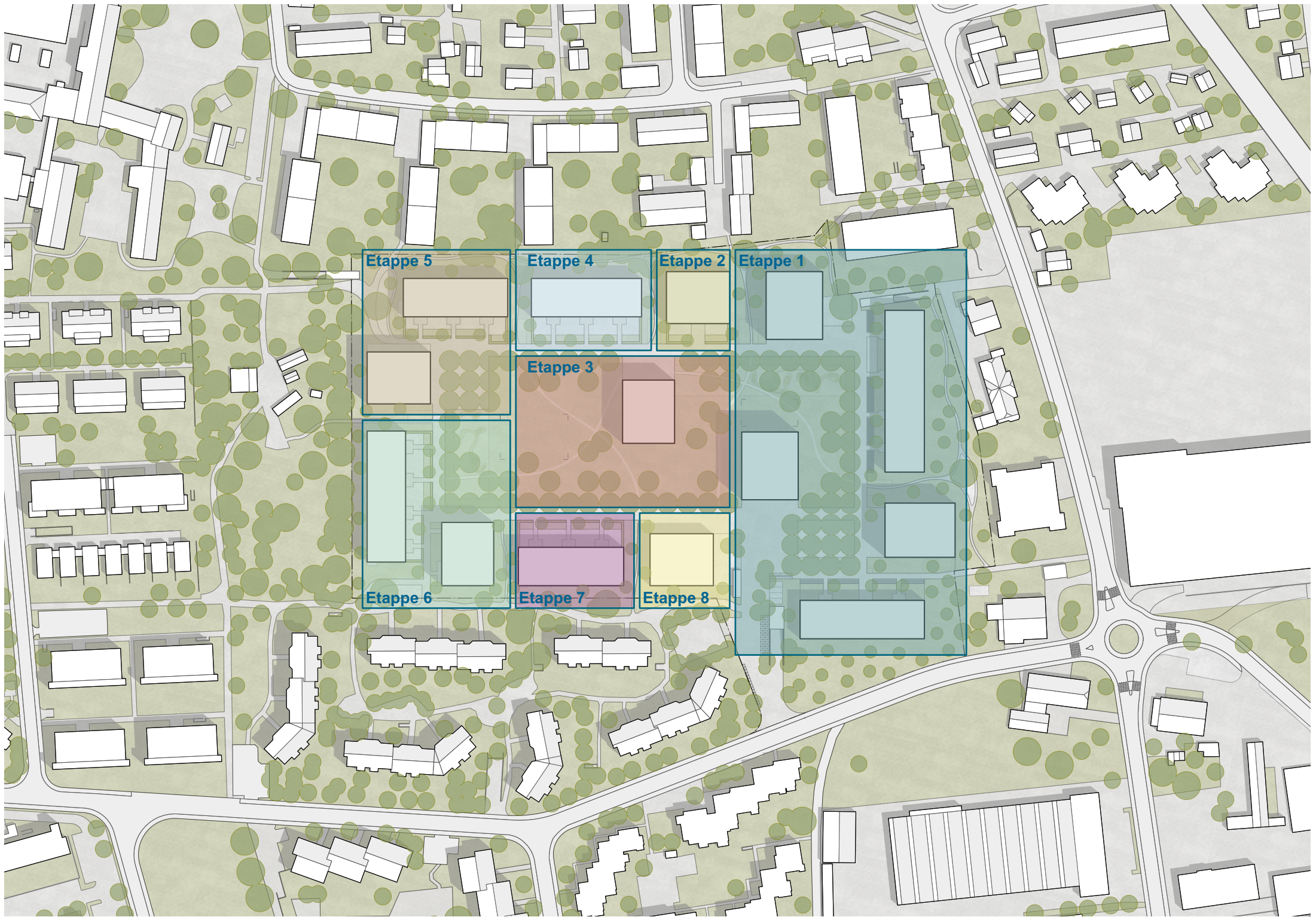
8 Geschosse 26.00m



6 Geschosse 20.00m



5 Geschosse 17.00m



Etappe 5

Etappe 4

Etappe 2

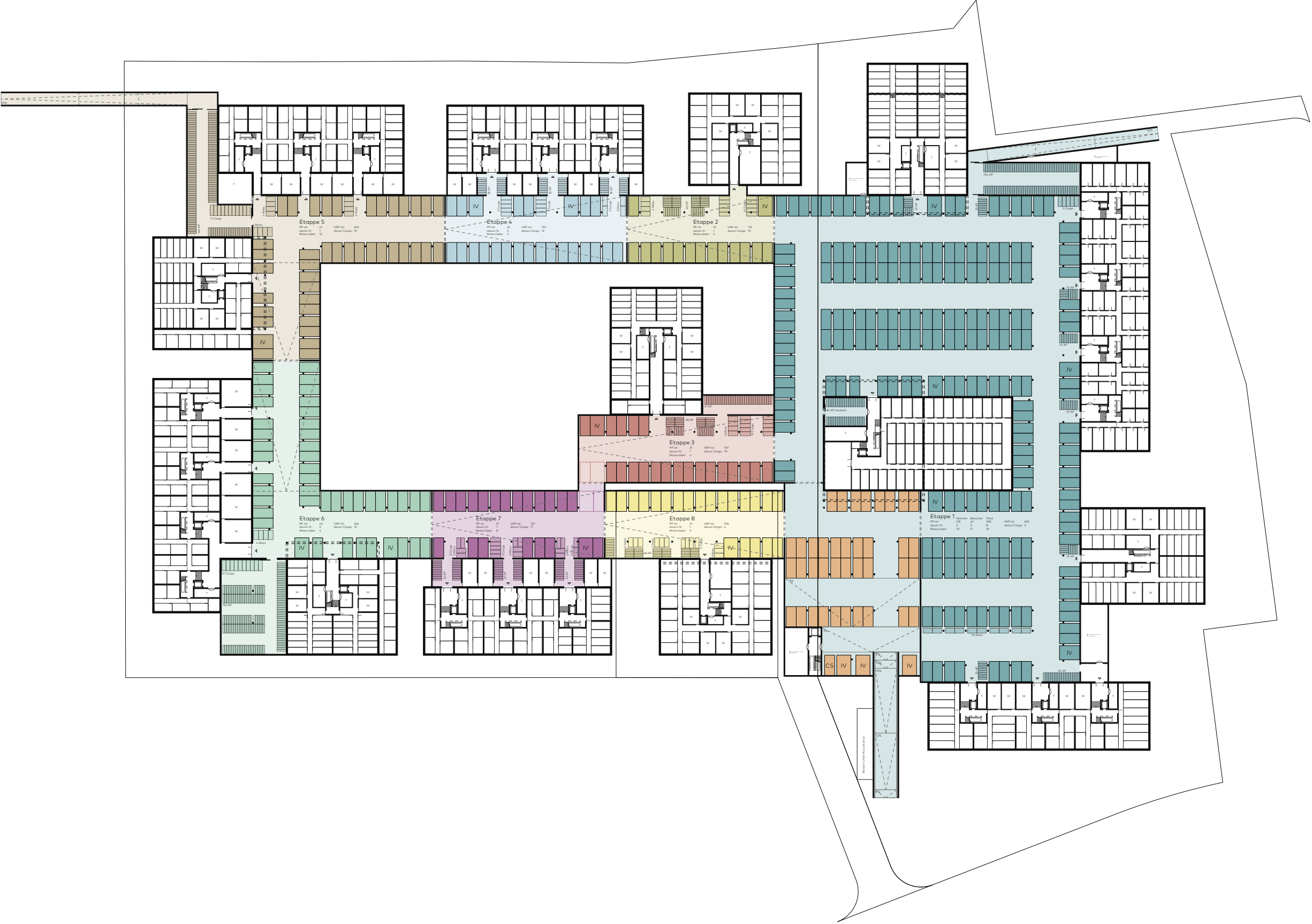
Etappe 1

Etappe 3

Etappe 6

Etappe 7

Etappe 8



Berechnung Abstellplätze

Veloparkierung

	Erdgeschoss				Untergeschoss			Cargo	Total	soll VSS
	aussen	innen	Cargo	EG total	Velo	Cargo	Total	Total		
Etappe 1	162	220	0	382	278	5	283	5	665	493 kant.
Etappe 2	18	42	0	60	40	10	50	10	110	106
Etappe 3	0	84	0	84	75	10	85	10	169	161
Etappe 4	44	42	0	86	54	12	66	12	152	150
Etappe 5	46	138	8	192	140	11	151	19	343	326
Etappe 6	44	130	0	174	162	10	172	10	346	344
Etappe 7	48	42	0	90	66	11	77	11	167	150
Etappe 8	12	42	0	54	48	4	52	4	106	101
	374	740	8	1122	863	73	936	81	2058	
				54.5%			45.5%			

Autoparkierung

	PP soll	PP ist	davon IV	Motorräder	
Etappe 0	42	42	3	0	Besucher (10%=41PP + 1 Carsharing)
Etappe 1	216	216	5	10	102 Eigentum x 1 = 102 / 134 Miete x 0.85 = 114
Etappe 2	15	15	1	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 3	21	21	1	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 4	24	24	2	2	0.5 PP / Wohnung
Etappe 5	41	41	1	12	0.5 PP / Wohnung
Etappe 6	45	45	2	4	0.5 PP / Wohnung
Etappe 7	21	21	1	8	0.5 PP / Wohnung
Etappe 8	14-28	21	1	9	0.5 PP - 1 PP / Wohnung
	446		17	53	