

## Rückblick

Im Jahr 2002 trat das heute noch aktuelle Baureglement mit Zonenplan in Kraft. Damals bereits stand die Schadaugärtnerei unter einem schlechten Stern:

2000-2001 Die Vorarbeiten zu einem neuen Zonenplan werden in Angriff genommen. Dabei grenzt man den Bereich der Schadaugärtnerei klar von den andern Bereichen (Gymermatte, Hotelfachschule) ab, ein sinnvolles Konzept, da es sich um Gebiete ganz unterschiedlicher Prägung handelt. Bei der Schadaugärtnerei wird der Schwerpunkt auf Freizeit und Kultur gelegt, bei der Gymermatte auf Wohnen.

Der Kanton fordert in einer Einsprache nur bei der Gymermatte Dreigeschossigkeit, zur Erweiterung des Gymnasiums (Schulbauten, Turnhalle) und für einen allfälligen Wohnungsbau.

2002 Definitiver Zonenplan: Im Planungsamt werden dann im Sinne einer „Planhygiene“ alle Teilgebiete im Bereich Schadau in eine einzige „Zone mit Planungspflicht“ zusammengefasst; damit wird die Dreigeschossigkeit automatisch auch auf die Schadaugärtnerei ausgedehnt; um das historisch wertvolle Gebiet zu schützen, wird aber gleichzeitig ein Ortsbildgebiet Scherzligen Schadau eingeführt und das Gebiet ist immer noch eine „Zone öffentlicher Nutzung“.

Abbildung 1 Auszug aus der Homepage [Link: www.pro-schadaugaertnerei.ch/chronik](http://www.pro-schadaugaertnerei.ch/chronik)

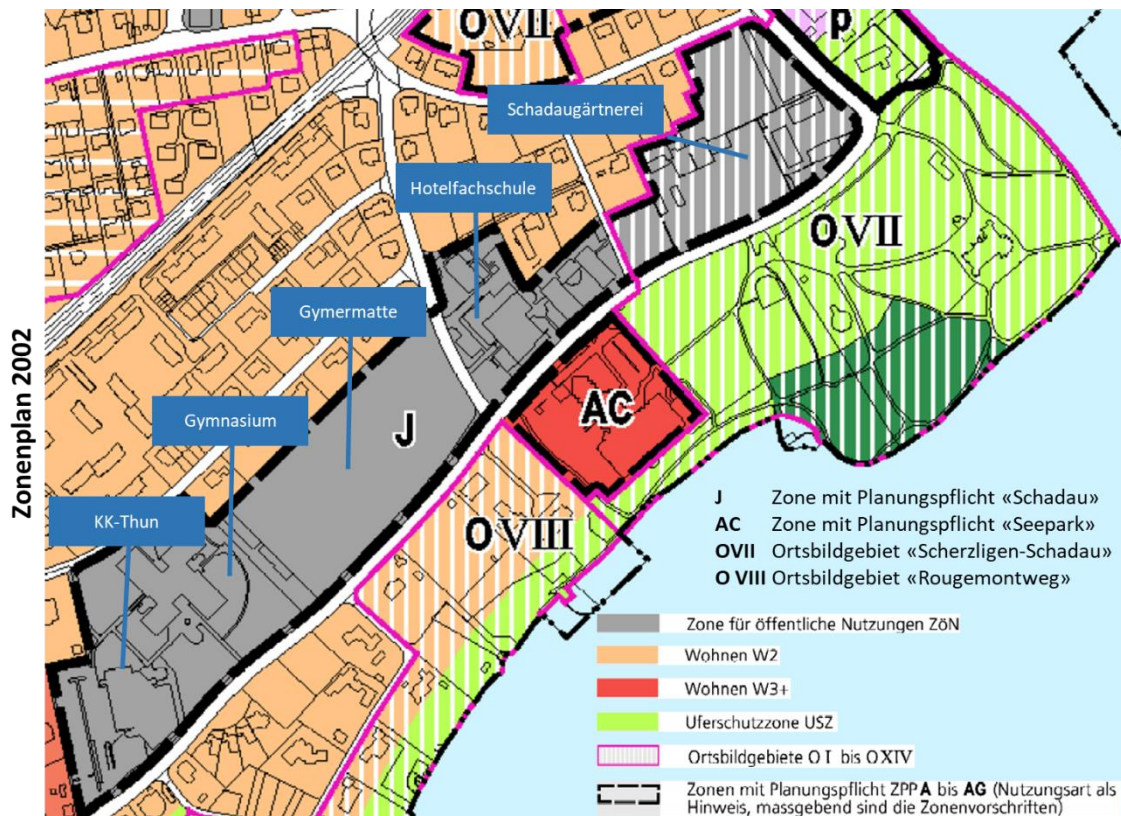


Abbildung 2 Zusammengezogene Informationen aus dem [Link: Zonenplan I, 2002](#)

So kam es, dass die Schadaugärtnerei ohne Wissen der Bevölkerung von der Zone Wohnen W2 in die Zone Wohnen W3 gehoben wurde.

**Heute**

**Nun schreiben wir das Jahr 2020** und haben nicht mehr das Recht über Baureglement und Zonenplan abzustimmen. Die Genehmigung des Baureglements und Zonenplans ist nun Sache des Gemeinderates. Aber wir haben die Chance, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens genau hinzuschauen.

**Das Areal der Schadaugärtnerei wird im neuen Baureglement und Zonenplan in die Zone Wohnen W4 gehoben mit optionaler Erweiterung auf die nächsthöhere Zone!**

Der neue Zonenplan sieht folgendermassen aus.

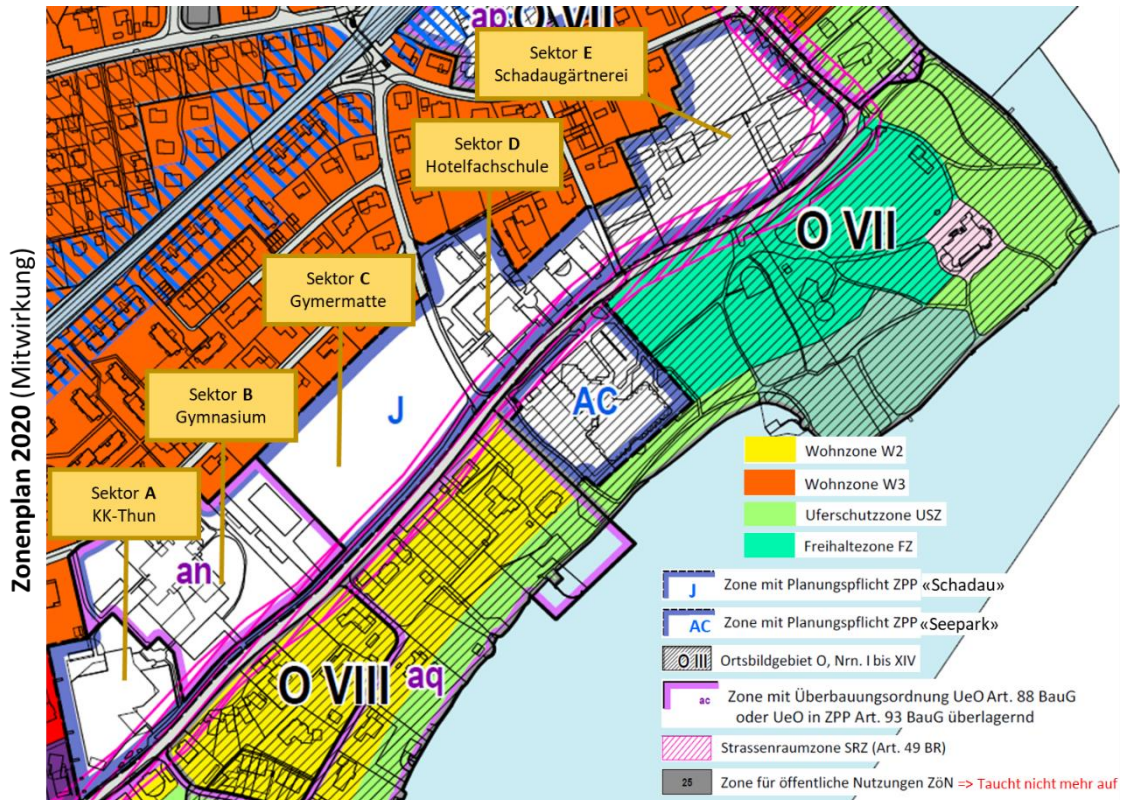


Abbildung 3 Zusammengezogene Informationen aus dem Link: [Zonenplan I Bauzonenplan 2020 \(Mitwirkung\)](#)



- Sektor a: KK Thun
- Sektor b: Gymnasium
- Sektor c: Gymermatte
- Sektor d: Hotelfachschule
- Sektor e: Schadaugärtnerei

Abbildung 4 Ausschnitt aus [Link: Baureglement Anhang Mitwirkung 2020](#), Seite 90

**Änderungen gegenüber dem Zonenplan und Baureglement 2002**

- Neu ist die *Zone mit Planungspflicht ZPP J Schadau* nicht mehr als *Zone für die öffentliche Nutzung ZÖN* deklariert. Wohl aber wird in den folgenden Abschnitten noch von öffentlicher Nutzung gesprochen.
- Neu gilt für die Schadaugärtnerei statt der *Zone Wohnen W3* die Fassadenhöhe der *Zone Wohnen W4* mit optionaler Erweiterung auf die nächsthöhere Zone.

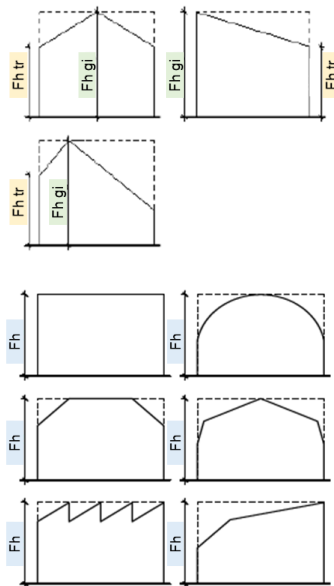
[Link: Synoptische Darstellung des Baureglements, Seite 102](#)

<b>Baureglement Anhang 2020 (Mitwirkung)</b>	<b>neu</b>	<b>J Schadau</b>	<b>alt</b>	<b>J Schadau</b>
	Planungszweck	Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für weitere öffentliche Nutzungen und attraktives Wohnen.	Planungszweck	Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Gymnasium und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für öffentliche Nutzungen und attraktives Wohnen.]
	Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sektor a: öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen.</li> <li>- Sektor b: Bildung (Gymnasium)</li> <li>- Sektor c: Öffentliche Nutzung, Bildung, Kultur und/oder Wohnen</li> <li>- Sektor d: Bildung (Hotelfachschule), Internat, Gastronomie und Hotel</li> <li>- Sektor e: Öffentliche Nutzung, Kultur und untergeordnet Wohnen</li> </ul>	Nutzungsart	Bildung, Wohnen, Internat und Hotel, öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen.
	Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich gelten die Fassadenhöhen der Zone W4. Für Wohnen gelten zusätzlich die übrigen baupolizeilichen Masse der Wohnzone W4.</li> <li>- Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, kann bezüglich der zulässigen Fassadenhöhe die nächsthöhere Zone angewandt werden, wenn dies innerhalb des Quartierumfelds städtebaulich begründet werden kann.</li> </ul>	Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich gilt das Nutzungsmass der Zone W3.</li> <li>- Punktuell sind Abweichungen von den baupolizeilichen Massen zulässig, wenn diese städtebaulich begründet sind und zu einer erhöhten räumlichen Qualität führen.</li> <li>- Erweiterung bestehender Schadausaal.</li> <li>- Erweiterung und Verdichtung Hotel- und Gastronomiefachschule.</li> </ul>
	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.
	Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich überzeugendes Konzept.</li> <li>- Beachtung der spezifischen Qualitäten des Ortes und der bestehenden Bebauung.</li> <li>- Überzeugende Abschlüsse der Überbauung entlang der Seestrasse sowie im Übergangsbereich der verschiedenen Nutzungen und zur Marienstrasse.</li> <li>- Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume. Erhaltung des attraktiven Fussgänger- raums entlang der Seestrasse (Sektoren A-C).</li> <li>- Guter Bezug zum Schadaupark und gute Integration der Baudenkmäler in Sektor E.</li> </ul>	Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulich überzeugendes Konzept.</li> <li>- Beachtung der spezifischen Qualitäten des Ortes und der bestehenden Bebauung.</li> <li>- Überzeugende Abschlüsse der Überbauung entlang der Seestrasse sowie im Übergangsbereich der verschiedenen Nutzungen und zur Marienstrasse.</li> <li>- Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume.</li> </ul>
	Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr zweiseitig von den Arealrändern her über die Seestrasse. Grundsätzlich dürfen die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Seestrasse nicht beeinträchtigt werden.</li> <li>- Gebietsinterne Erschliessung für den Langsamverkehr über die Marienstrasse.</li> <li>- Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer.</li> </ul>	Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr zweiseitig von den Arealrändern her über die Seestrasse. Grundsätzlich dürfen die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Seestrasse nicht beeinträchtigt werden.</li> <li>- Gebietsinterne Erschliessung für den Langsamverkehr über die Marienstrasse.</li> <li>- Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer.</li> </ul>
	Besondere Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planungspflicht ist im Sektor zu erfüllen</li> <li>- Geringfügige Abweichungen von den Sektorgrenzen sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über die gesamte ZPP ausreichend begründet sind.</li> </ul>		

[Link: Synoptische Darstellung des Baureglements, Seite 159](#)

<b>Baureglement 2002</b>	Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau»	Das Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» umfasst die letzten Reste des Ortes Scherzligen, das Schloss Schadau mit Park, Wirtschaftsbauten und Gärtnerei sowie Teile der ehemaligen Besetzung von Selve; es wird im Wesentlichen geprägt durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die historischen Einzelbauten,</li> <li>- die Parkanlagen mit Wegnetz, Alleen und bedeutendem Baumbestand,</li> <li>- die Gartenanlagen mit Nebenbauten und Einfriedungen,</li> <li>- die intakten Ufer mit Ufermauern, Bootshäusern, Einwasserungsstellen und einer naturnahen Ufervegetation.</li> </ul>	<b>Baureglement Anhang 2020 (Mitwirkung)</b>	Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau»	Das Ortsbildgebiet O VII «Scherzligen-Schadau» umfasst die letzten Reste des Ortes Scherzligen, das Schloss Schadau mit Park, Wirtschaftsbauten und Gärtnerei sowie Teile der ehemaligen Besetzung von Selve; es wird im Wesentlichen geprägt durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die historischen Einzelbauten,</li> <li>- die Parkanlagen mit Wegnetz, Alleen und bedeutendem Baumbestand,</li> <li>- die Gartenanlagen mit Kleinbauten und Einfriedungen,</li> <li>- die intakten Ufer mit Ufermauern, Bootshäusern, Einwasserungsstellen und einer naturnahen Ufervegetation.</li> </ul>
	<b>neu</b>			<b>alt</b>	

**Bedeutungen**

Begriffe	Quelle		
Fassadenhöhen	<b>Zone Wohnen W3</b>	<a href="#">Link: Synoptische Darstellung des Baureglements</a> , Art. 24, Seite 24ff und Anhang 1 ab Seite 48	Fh tr 8 m Fh gi 12 m Fh 10 m
	<b>Zone Wohnen W4</b>	Fh tr Fassadenhöhe traufseitig Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig Fh Fassadenhöhe	Fh tr 11 m Fh gi 15 m Fh 13 m
	kann bezüglich der zulässigen Fassadenhöhe die <b>nächsthöhere Zone</b> angewandt werden	Die nächsthöhere «Wohn»-Zone ist nicht (präzise) definiert. <i>Es ist anzunehmen, dass damit eine Wohnzone W5 gemeint ist, welche es jedoch nicht gibt. Die Masse einer solchen Zone wären gemäss Auskunft Planungsamt</i> Fh tr 14.0m Fh gi 18.0m, Fh 16.0m, sinngemäss GA 4.0m, GL 60.0m, GZ 0.35	 <p>Abbildung 5 <a href="#">Synoptische Darstellung des Baureglements</a>, Seite 52</p>
Für Wohnen gelten <b>zusätzlich die übrigen baupolizeilichen Masse der Wohnzone W4.</b>	GA Grenzabstand GL maximale Gebäudelänge GZ minimale Grünflächenziffer	GA 4.0m GL 60.0m GZ 0.35	In der Schadaugärtnerei ein Gebäude von 60m Länge!?
Aufeinander abgestimmte Anordnung und Gestaltung öffentlicher und <b>halböffentlicher</b> Aussenräume.			Die Schadaugärtnerei wurde der Thuner Bevölkerung für die öffentliche Nutzung versprochen! Also trifft dieser Ausdruck halböffentlich für die Schadau nicht zu.
<b>Guter</b> Bezug zum Schadaupark und <b>gute</b> Integration der Baudenkmäler in Sektor E			«Gut» ist nicht gut genug! <i>Hier sind zwingend die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezüglich der Schadau/Schadaugärtnerei zu berücksichtigen.</i> <i>Wir haben gesehen, wie «gut» von den Behörden verstanden wird</i> <i>(Sie erinnern sich bestimmt an das von der Stadt bewilligte Projekt der Espace Real Estate AG)</i>
Neben- / Kleinbauten	<a href="#">Link: Synoptische Darstellung des Baureglements</a> , Seite 20		Der Begriff <b>Kleinbauten</b> wurde im neuen Baureglement mit <b>Nebenbauten</b> ersetzt (Siehe Art. 18 (neu) vs Art. 15 (alt))

### STEK 2035 Strategien zur baulichen Entwicklung

Im [STEK 2035 \(Stadtentwicklungskonzept, vom Dezember 2018\)](#) wurde das Areal der Schadaugärtnerei generell mit «Neuorientieren» eingestuft: (trotz mehrmaliger Eingabe, dass das Areal als bewahren einzustufen ist)

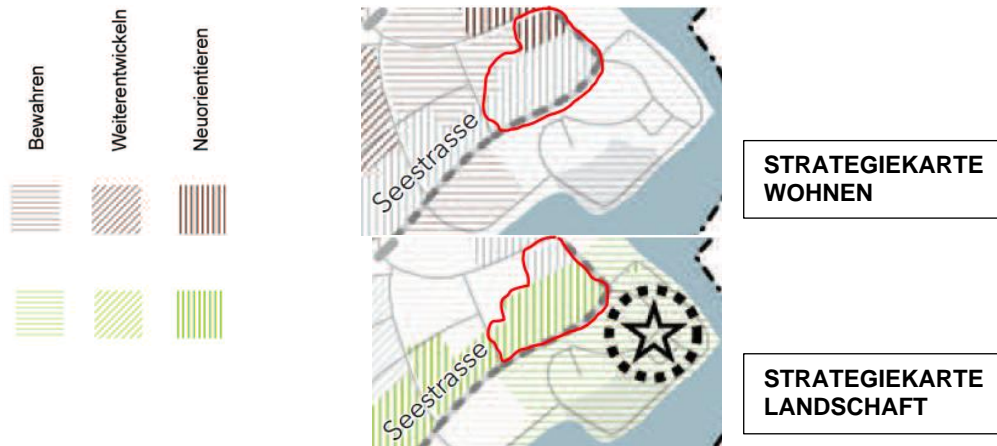


Abbildung 6 Auszug aus [Link: Stadtentwicklungskonzept 2035](#), Seite 39/Seite 81

neuorientieren	In den Gebieten «Neuorientieren» besteht ein besonders hohes Potenzial für die <b>Schaffung von neuen Nutzflächen</b> . Diese Gebiete bilden deshalb den aktiven Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Die Neuorientierung geschieht durch die <b>Bebauung grösserer noch unbebauter Areale</b> , den Ersatz bestehender Überbauungen oder durch die <b>gezielte Entwicklung und Verdichtung von unernutzten Arealen</b> . Dadurch entsteht eine beachtliche Anzahl zusätzlicher Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, <b>entsprechend verändert sich der Gebietscharakter</b> . Dieses Vorgehen erfolgt mehrheitlich im Rahmen von gebiets- und arealspezifischen Planungen. Unterschiedliche Interessen werden dabei sorgfältig aufeinander abgestimmt.
weiterentwickeln	Das Potenzial in den Gebieten «Weiterentwickeln» ergibt sich aus der grossen Anzahl geeigneter Grundstücke. Verschiedenartige Besitzverhältnisse und nicht vorhersehbare Veränderungen machen es schwierig, die Entwicklung aktiv zu steuern. Das STEK 2035 benennt die Voraussetzungen und zeigt Möglichkeiten, wie sich bestehende Stadtstrukturen im Rahmen einer regulären Bautätigkeit weiterentwickeln lassen.
bewahren	Die Gebiete «Bewahren» weisen eine <b>besonders hohe Siedlungsqualität</b> auf, <b>die es zu erhalten gilt</b> . Die bestehenden <b>Bauten und Grünstrukturen sind in hohem Masse prägend</b> für Siedlungen und Quartiere. <b>Sie sollen daher in ihrem Charakter erhalten werden</b> . Eine tiefgreifende Veränderung der Siedlungsstruktur ist in diesen Gebieten nicht zielführend. Geeignete Vorschriften schaffen dennoch <b>Spielraum für punktuelle Entwicklungen</b> .

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

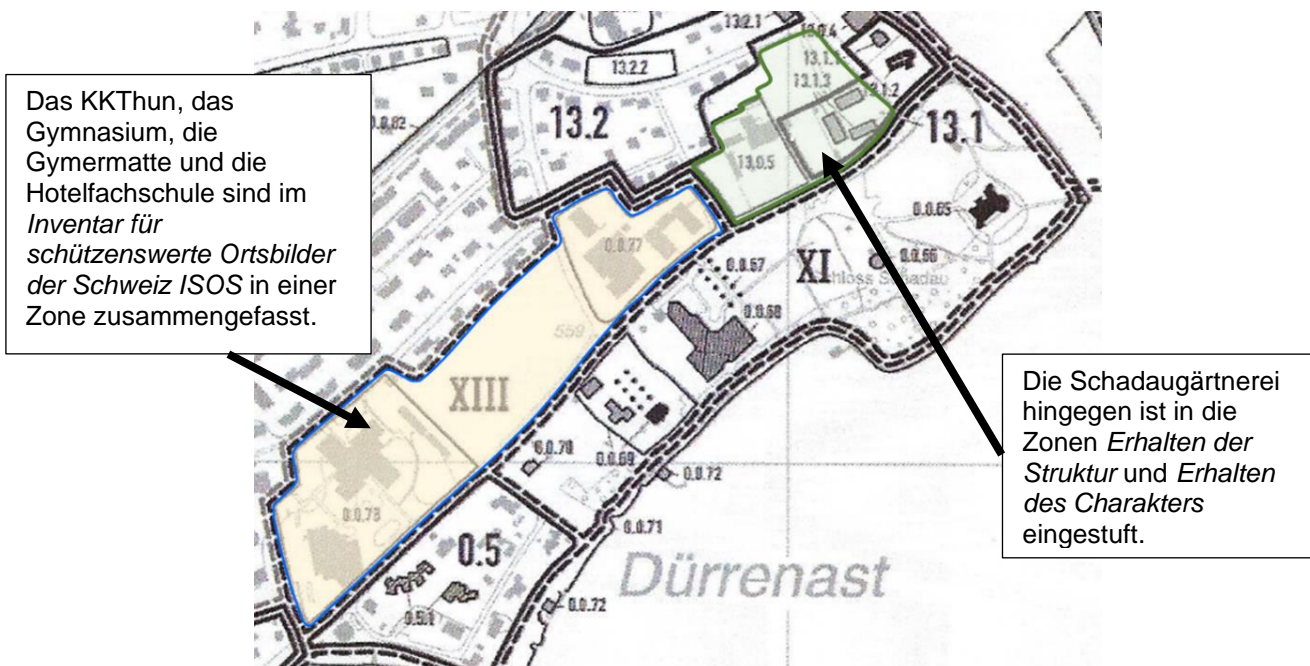


Abbildung 7 Auszug aus [Link: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz](#), mit markierter Gymermatte und Schadaugärtnerei

**Es ist nicht zulässig, die Schadaugärtnerei von «Bewahren» in «Neuorientieren» umzustufen!**

## Von der Ortsplanungsrevision OPR ausgenommene Gebiete

### Anhang 8 (hinweisend)

#### Von der OPR ausgenommene Gebiete

Die folgenden bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeit werden von der OPR ausgenommen. Es bleiben die Bestimmungen gemäss BR 2002 massgebend:

Kürzel	Name der ZöN und ZSF
31	Martinpark
107	Thunersee Yachtclub TYC

Die folgenden bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen (UeO: Überbauungsordnung / ZPP: Zone mit Planungspflicht) werden von der OPR ausgenommen. Es bleiben die Bestimmungen gemäss BR 2002 massgebend:

Kürzel	Name der UeO
h	Aarefeld-Bahnhofplatz
n	Bürgerallee
x	Bohnstaudenzelg

Kürzel	Name der ZPP
R	Thun Nord
AF	Buchholzstrasse
AK	Hotel am Lachenkanal
AX	Siegenthalergut
AY	Freistatt

Die folgenden Gebiete werden von der OPR ausgenommen. Die entsprechenden formellen Erlasse sind ausserhalb der OPR vorgesehen.

Gebiete kategorisiert nach Zeitplan:

- Kat. A parallel zur OPR, Mitwirkung zeitgleich
- Kat. B parallel zur OPR, separater Zeitplan
- Kat. C nachgelagert zur OPR (Sistierungen)

Gebiet	Kat. 1
Siegenthalergut	A
ZPP Bubenbergstrasse - von May-Strasse	A
UeO Nünenen Pestalozzistrasse	A
ZPP und UeO Hoffmatte	B
Freistatt	B
UeO Talackerstrasse	B
Areal Bernstrasse 11 (ehem. Uhrenfabrik Comadur)	B
ESP Thun Nord	B
ESP Bahnhof Thun	B
ZöN Schärmehof	B
UeO Lerchenfeld Nord (Metzgercenter)	B
Wirtschaftspark Thun-Schoren (ZPP T)	B
Bostudenzeig UeO Bläuerstrasse	B
Haldenweg (Terrassensiedlung)	B
Bostudenzeig UeO x, Rest	C
Lachenareal, Lachenwiese	C
Pfaffenbühl (Uferschutzplan)	C
Arealentwicklung Weststrasse Süd	C

Abbildung 8 Anhang 8 [Link: Synoptische Darstellung des Baureglements](#), Seite 167

### Warum wurde die Schadaugärtnerei nicht von der OPR ausgenommen?

## Fehler in den Unterlagen

Auf der Homepage der Stadt Thun findet sich im *Baureglement-Anhänge Mitwirkung 2020* folgender **Unterschied** zum *Baureglement Synoptische Darstellung Mitwirkung 2020*:

Link: <a href="#">Baureglement Anhang Mitwirkung 2020</a> , Seite 90	Link: <a href="#">Synoptische Darstellung des Baureglements</a> , Seite 102
<p><b>Nutzungsart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sektor a: öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen</li> <li>- Sektor b: Bildung (Gymnasium)</li> <li>- Sektor c: Öffentliche Nutzung, Bildung, Kultur und/oder Wohnen</li> <li>- Sektor d: Bildung (Hotelfachschule), Internat, Gastronomie und Hotel</li> <li>- Sektor e: Öffentliche Nutzung, Kultur und Wohnen</li> </ul>	<p><b>Nutzungsart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sektor a: öffentliche Nutzungen wie Ausstellungen, Kongresse/Tagungen, öffentliche Veranstaltungen.</li> <li>- Sektor b: Bildung (Gymnasium)</li> <li>- Sektor c: Öffentliche Nutzung, Bildung, Kultur und/oder Wohnen</li> <li>- Sektor d: Bildung (Hotelfachschule), Internat, Gastronomie und Hotel</li> <li>- Sektor e: Öffentliche Nutzung, Kultur und untergeordnet Wohnen</li> </ul>

Gemäss Auskunft des Planungsamtes Thun:

- **gilt die Formulierung im [Baureglement Anhang Mitwirkung 2020](#) auf Seite 90**, also:  
Sektor e: Öffentliche Nutzung, Kultur und Wohnen
- **Bedeutung «Untergeordnetes Wohnen»**  
«untergeordnetes Wohnen» bezieht sich auf die Nutzungsart: Es bedeutet, dass «Wohnen» als Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, aber nicht die Hauptnutzung darstellt. (z.B. «Arbeiten» oder «öffentliche Nutzung») darstellt. Damit «Wohnen» untergeordnet ist, müsste es anteilmässig kleiner als die Hauptnutzung der Fläche sein. Bei einer weiteren Nutzung also sicher unter 50% liegen. Die rechtliche Auslegung ist offen, man geht aber davon aus, dass ein Anteil von 40% nicht überschritten werden sollte.