



[Startseite](#) | [Lokales](#) | [Thun](#) | Ortsplanungsrevision Thun: Das ändert sich beim Wohnungsbau, in der Schadau und bei den Bäu

Abo **Ortsplanungsrevision Thun**

# Das ändert sich beim Wohnungsbau, in der Schadau und bei den Bäumen

Die Stadt hat mit den Einsprechenden verhandelt – und die Ortsplanungsrevision in diversen Punkten angepasst. Die Schadaugärtnerei wird nun separat behandelt.



Gabriel Berger

Publiziert: 31.10.2022, 08:47

🔄 Aktualisiert: 31.10.2022, 16:04



Der Blick auf Schloss, Stadtkirche und Innenstadt. In Thun gelangt die Ortsplanungsrevision in den kommenden Wochen in die entscheidende Phase.

Gut gelaunt traten Stadtpräsident Raphael Lanz (SVP), Stadtplanerin Susanne Szentkuti und Stadtarchitekt Florian Kühne am Montagvormittag im Thuner Rathaus vor die Medien. Die positive Stimmung kam nicht von ungefähr. «Die Ortsplanungsrevision ist das wohl komplexeste Geschäft der letzten 20 Jahre. Und nun sind wir dabei, Nägel mit Köpfen zu machen», sagte Lanz eingangs.

---

**«Es ist klar, dass wir nicht sämtliche Partikularinteressen oder Maximalforderungen berücksichtigen konnten.»**

Raphael Lanz (SVP), Stadtpräsident

---

Nach Abschluss der Einspracheverhandlungen zur Ortsplanungsrevision (OPR) und vor deren Behandlung im Stadtrat in zweieinhalb Wochen beantworten wir 10 zentrale Fragen zum Planwerk, welches den revidierten Zonenplan und das revidierte Baureglement umfasst:

---

## 1

### **Wer hat gegen die Ortsplanungsrevision Einsprache erhoben?**

Wie die Stadt bereits früher mitteilte, gingen während der öffentlichen Auflage der OPR im März und April total 66 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Am Montag wurden die verschiedenen Urheber der Einsprachen erstmals genauer aufgeschlüsselt: Nebst Privaten haben neun Organisationen, ein Quartierleist und zwei Parteien – die SP und die Grünen – Einsprache gegen diverse Bestimmungen der OPR erhoben. Nachdem die Behörden diese Punkte analysiert hatten, wurden zwischen Juni und September Einspracheverhandlungen durchgeführt.

## **Konnten alle strittigen Punkte bereinigt werden?**

Jein. Laut dem Stadtpräsidenten beinhalteten die Einsprachen «wertvolle Hinweise», die in «konstruktiven Gesprächen» behandelt wurden. «Es ist aber auch klar, dass wir nicht einfach sämtliche Partikularinteressen oder Maximalforderungen berücksichtigen konnten», hielt Lanz fest. Gegenüber der aufgelegten Version der OPR habe man denn auch «keine grundlegenden Änderungen» vorgenommen.

---

## **Zu einer Volksabstimmung kommt es lediglich, wenn das Referendum ergriffen würde.**

---

Das aktuell grösste Problem in Thun stellt für den Stapi der fehlende Wohnraum dar. «Das können wir mit der OPR angehen.» Die Innenentwicklung soll indes «nicht auf Kosten der Begrünung» geschehen. Florian Kühne erinnerte daran, dass genau deshalb vor geraumer Zeit entschieden wurde, die Ausnützungsdurch die Grünflächenziffer zu ersetzen. An diesem «roten Faden» habe man während des ganzen Prozesses festgehalten.

Susanne Szentkuti wiederum betonte, dass potenzieller Mehrverkehr – etwa bei Arealentwicklungen – keine negativen Folgen für die entsprechenden Wohnquartiere haben solle. «Da fordern wir von Bauwilligen ein, dass sie sich künftig noch frühzeitiger im Planungsprozess eingehend mit diesen Fragen auseinandersetzen», so Szentkuti.



## **In welchen Bereichen haben die Behörden Anpassungen vorgenommen?**

Nebst sehr spezifischen Fragen von Privaten haben sich einige Kritikpunkte herauskristallisiert, die mehrfach genannt wurden: In weiten Teilen des Siedlungsgebiets ist, aufgrund der wegfallenden Attikaregelung, eine Aufzonung vorgesehen, also zum Beispiel von W3 auf W4. In ausgewählten Gebieten mit Wohnzone W2 – vor allem an exponierten Hanglagen und in direkter Seenähe – war dies jedoch aus raumplanerischen Gründen nicht vorgesehen. «Einige Anwohnende dieser Gebiete äusserten die Befürchtung, dass ihnen dadurch etwas genommen wird», erklärte Lanz. Darauf habe man reagiert (vgl. Frage 4).

Weiter wurde in Artikel 6 des Baureglements eine neue Regelung zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus festgeschrieben (vgl. Frage 5). Ein verbesserter Schutz soll ausserdem künftig für Bäume gelten, deren Fällung zur Debatte steht (vgl. Frage 6), und in der Schadaugärtnerei gehen die Anpassungen so weit, dass dieses Gebiet aus der OPR herausgelöst worden ist (vgl. Frage 7).

---

### **4**

## **Wie wurde auf die Kritik an den Massen in der Zone Wohnen W2 reagiert?**



Eine aktuelle Baustelle am Hechtweg in Thun. Hier, in direkter Seenähe, gelten Bestimmungen für die Zone Wohnen W2. Diese wurden nach den Einspracheverhandlungen nun noch präzisiert und ergänzt.

Foto: Andreas Tschopp

Als Reaktion auf die Einsprachen schlägt der Gemeinderat vor, die Fassadenhöhen in den erwähnten Zonen W2 «leicht zu erhöhen, so dass ein Ausbau von zwei Vollgeschossen und ein Dachausbau möglich ist», schreibt die Stadt in der Medienmitteilung vom Montag. Stadtarchitekt Kühne untermauerte dies mit konkreten Zahlen: «In die öffentliche Auflage gelangten Gebäudehöhen von 5 Metern traufseitig und 9 Metern giebelseitig. Nun beantragen wir die Änderung dieser Werte auf 7 und 11 Meter, plus freiwählbarer Dachform.»

Laut Raphael Lanz hätten Betroffene befürchtet, dass sie ihr Haus zum Beispiel nach einem Brand oder einem anderen Elementarereignis nicht mehr gleich hätten aufbauen können. Der Besitzstand sei aber in solchen Fällen ausdrücklich gesichert. Letztlich kommt die angepasste Variante nun wieder sehr nahe an den Status quo.

## 5

### **Inwiefern will die Stadt preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?**

Unter anderem die SP kritisierte in ihrer Einsprache, dass in der OPR zu wenig auf fehlende preisgünstige Wohnungen in Thun eingegangen werde. Die Partei forderte einen neuen Gesetzesartikel – und drohte bereits mit dem Referendum. Auch auf diesen Punkt hat die Regierung reagiert: Mit dem Artikel 6 im Baureglement soll bei Ein- und Umzonungen sichergestellt werden, «dass in den Wohnzonen mindestens ein Viertel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird», schreibt die Stadt. Alternativ könne dies auch durch eine «gemeinnützige Organisation» gewährleistet werden.

---

## 6

### **Wie genau werden Bäume künftig besser geschützt?**





Solche Bilder wie hier beim Eigerplatz, als im Spätsommer 2021 (erfolgreich) gegen die geplante Fällung mehrerer Bäume protestiert wurde, soll es nicht mehr geben. Ab einer bestimmten Mindestdicke sind Bäume auf städtischem Boden künftig besser geschützt.

Foto: PD

Beabsichtigt die Stadt, auf eigenem Boden Bäume mit einem Stammdurchmesser von 80 oder mehr Zentimetern zu fällen, bedingt dies künftig zwingend einen Gemeinderatsbeschluss. Dieser würde in der Folge öffentlich publiziert und wäre somit anfechtbar. Es ist gemäss Lanz eine Reaktion auf die teils «emotionalen Debatten» in der jüngeren Vergangenheit, als geplante Baumfällaktionen die Bevölkerung aufschreckten, wie etwa am Eigerplatz.

---

**«Wir haben darum beschlossen, die Schadaugärtnererei aus der OPR herauszunehmen.»**



Ganz grundsätzlich will die Stadt auf «den Erhalt und die Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen» achten, da sie dort Handlungsbedarf sieht. «Wiesen, Hecken und Bäume leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität, sondern tragen wesentlich zu einem gesunden Stadtklima bei», heisst es.

---

## 7

### Was passiert nun in der Schadaugärtnerei?



Das Gebiet der Schadaugärtnerei (Bildmitte) soll aus der Thuner Ortsplanungsrevision herausgelöst und separat mit einer eigenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) behandelt werden.

Foto: Christoph Gerber



Zum wiederholten Mal wurde am Montag das grosse Potenzial der Schadaugärtnerei «für öffentliche, kulturelle und frei zugängliche Nutzungen» betont, wie es Stadtplanerin Susanne Szentkuti ausdrückte. «Wir haben darum beschlossen, die Schadaugärtnerei aus der OPR herauszunehmen.» Konkret soll die Gärtnerei, die bisher im Sektor E der Zone mit Planungspflicht (ZPP) J liegt, in die neue ZPP BC «Schadaugärtnerei» überführt werden.

Inhaltlich decken sich die Bestimmungen der neuen ZPP «grösstenteils» mit der bisherigen Zielsetzung, in der etwa der Bereich Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielen soll. Grundsätzlich gilt die Fassadenhöhe der Zone Wohnen W3. «Ausschliesslich im nördlichen Teil des Areals» soll – mit Blick auf ein mögliches, künftiges Museum – dereinst davon abgewichen werden können. «Die neue ZPP ermöglicht ein noch zielgerichteteres, massgeschneidertes Vorgehen», resümierte Raphael Lanz.

---

## 8

### **Verzögert das Vorgehen in der Schadaugärtnerei den gesamten OPR-Prozess?**

Trotz der separaten Behandlung der Schadaugärtnerei soll sich deren Entwicklung nicht verzögern – und umgekehrt auch nicht den OPR-Prozess verlangsamen. Dies betonten Lanz, Szentkuti und Kühne am Montag einhellig. Aus diesem Grund wird die neue ZPP dem Parlament – parallel zur Ortsplanungsrevision – an der nächsten Sitzung (vgl. Frage 9) unterbreitet.

---

## 9

### **Wie geht es nun weiter?**

Der Stadtrat wird am 17. November über die OPR befinden. Auf dessen Beschluss folgt eine Referendumsfrist von 30 Tagen. «Sofern kein fakultatives Referendum er-

griffen wird, legt die Stadt Thun voraussichtlich im Frühling 2023 die OPR mit den durch den Stadtrat beschlossenen Änderungen ein zweites Mal öffentlich auf», schreibt die Stadt.

---

## «Ich bin überzeugt, dass die jetzige Variante der OPR mehrheitsfähig ist.»

Raphael Lanz (SVP), Stadtpräsident

---

Lanz präzisierte an der Medienkonferenz, dass die zweite Auflage schon nur wegen der nun getätigten Anpassungen durch den Gemeinderat zwingend sei. Zu einer Volksabstimmung kommt es dagegen lediglich, wenn das Referendum ergriffen würde.



Der Stadtrat während einer seiner Sitzungen in dieser Legislatur. Am 17. November wird das Parlament über die Ortsplanungsrevision befinden.



## Wann treten das neue Baureglement und der neue Zonenplan in Kraft?

«Im Optimalfall ist die neue baurechtliche Grundordnung mit revidiertem Baureglement und Zonenplan per Anfang 2024 rechtskräftig», blickte Raphael Lanz in die nähere Zukunft. Dieses Szenario träte ein, wenn kein Referendum zustande käme, bei der zweiten öffentlichen Auflage keine oder nur wenige neue Einsprachen eingingen und wenn das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) das Planwerk relativ rasch – sprich: nach rund drei Monaten – genehmigen würde.

Mit Blick auf die bevorstehende Stadtratssitzung gab der Stapi seiner Hoffnung Ausdruck, dass die OPR nicht mit «referendumsfähigen Aspekten» angereichert und das «Fuder nicht überladen» werde. «Ich bin überzeugt, dass die jetzige Variante der OPR mehrheitsfähig ist. Und: Alle Seiten werden beim einen oder anderen Punkt Kompromisse eingehen müssen», so Lanz.

---

**Gabriel Berger** ist Redaktor und zuständig für das Ressort Stadt Thun. Er arbeitet seit dem Jahr 2010 für den Lokalteil dieser Zeitung. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

**1 Kommentar**