



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Teil - Überbauungsordnung Mittlere Strasse 13-19

nach Art. 92 – 96 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

– Richtprojekt 'Mittlere Strasse, Thun'

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

– Bericht Studienauftrag, vom 29.11.2017

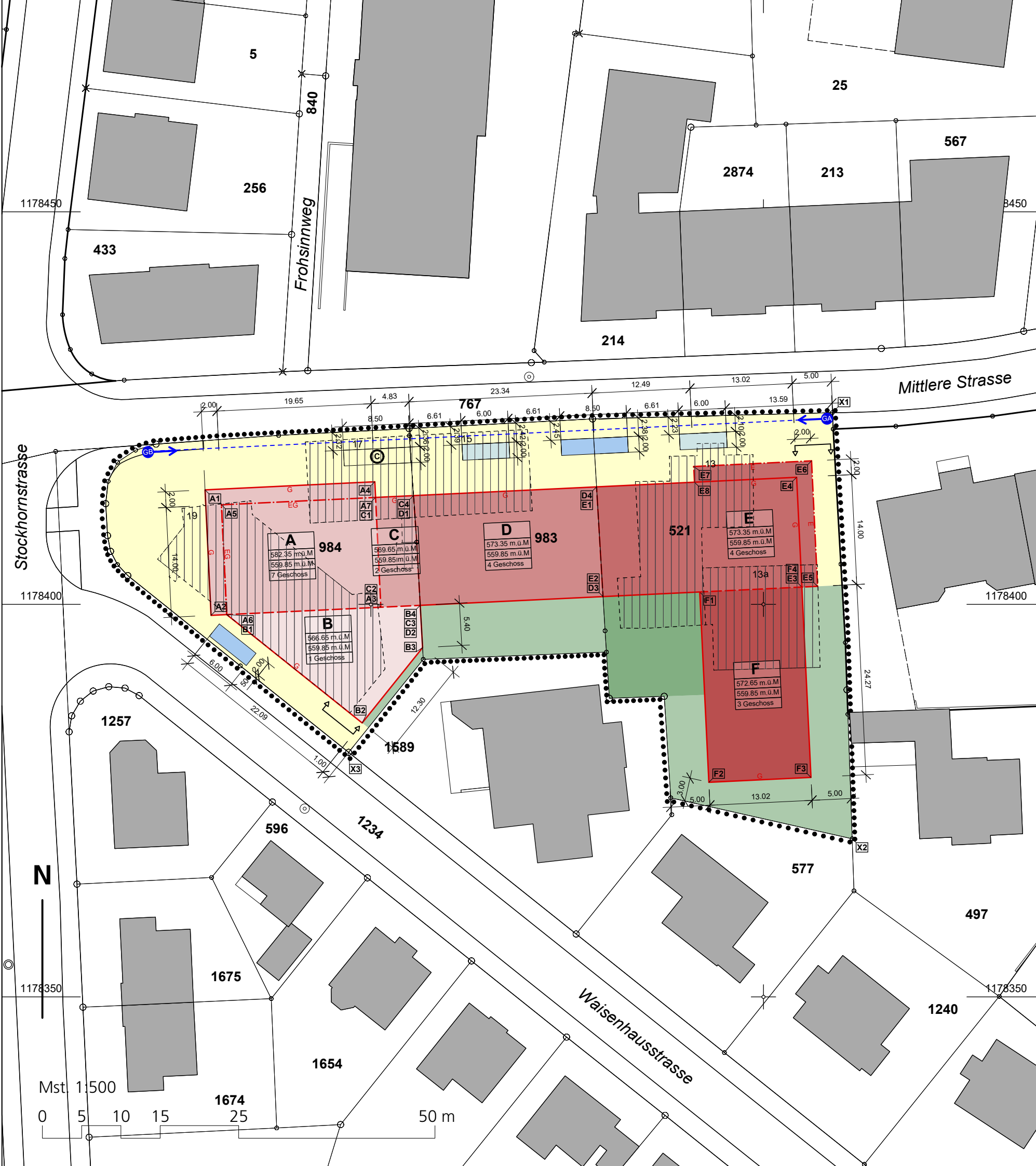
Objekt-Nr. :	2.171	Format:	84 x 30	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr. :	2.171.1	Datum:	14. 04. 2021	Hänggi Planung + Beratung
Massstab:	1 : 500	Gez.:	SR / jhä	

LEGENDE

- AV-Daten: 06.03.2019
- Festlegungen:**
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung der Baubereiche A/B/C/D/E/F (Anzahl Geschosse)
 - - - - - Baubereichsgrenzen
 - Baulinien
 - - - - - Gestaltungsbaulinie (G), Erdgeschossbaulinie (EG), Erkerbaulinie (E)
 - Koten Baubereiche (Höchstster Punkt der Dachkonstruktion m.ü.M. / Erdgeschoss-Kote m.ü.M.)
 - Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume
 - Bereich für privaten Aussenraum
 - Erschliessungsbereiche
 - ↑ ↑ Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (5m Breit)
 - Oberirdische Parkplätze
 - Bereich für Fahrradabstellplätze
 - → Anschlusspunkte öffentliche Fusswegverbindung
 - X3 Koordinatenpunkte gemäss Bezugsrahmen LV 95
 - ||||| Hinweise:
 - Bestehende Gebäude
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - © Ver- und Entsorgungsanlage

Koordination gemäss Bezugsrahmen

	E	N
A1	2°6'13"978.876	1°17'8"414.582
A2	2°6'13"979.640	1°17'8"398.600
A3 / C2	2°6'14"001.266	1°17'8"399.635
A4	2°6'14"000.502	1°17'8"415.617
A5	2°6'13"980.969	1°17'8"412.680
A6 / B1	2°6'13"981.638	1°17'8"398.696
A7 / C1	2°6'14"000.597	1°17'8"413.619
B2	2°6'13"998.888	1°17'8"384.895
B3	2°6'14"006.585	1°17'8"394.486
B4 / C3 / D2	2°6'14"006.284	1°17'8"399.875
C4 / D1	2°6'14"005.426	1°17'8"413.850
D3 / E2	2°6'14"029.567	1°17'8"400.989
D4 / E1	2°6'14"028.742	1°17'8"414.966
E3 / F4	2°6'14"054.891	1°17'8"402.201
E4	2°6'14"054.222	1°17'8"416.185
E5	2°6'14"056.889	1°17'8"402.297
E6	2°6'14"056.124	1°17'8"418.278
E7	2°6'14"041.117	1°17'8"417.560
E8	2°6'14"041.213	1°17'8"415.563
F1	2°6'14"041.882	1°17'8"401.579
F2	2°6'14"043.042	1°17'8"377.336
F3	2°6'14"056.051	1°17'8"377.958
GA	2°6'14"058.822	1°17'8"423.368
GB	2°6'13"971.334	1°17'8"420.029
X1	2°6'14"058.762	1°17'8"424'415
X2	2°6'14"061.297	1°17'8"370.141
X3	2°6'13"997.164	1°17'8"381.149



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung: 3. Juli 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger: 19. November 2020
Öffentliche Planauflage: 19. November bis 18. Dezember 2020

Einspracheverhandlungen: 20. Januar und 4. Februar 2021
Erledigte Einsprachen: Keine
Unerledigte Einsprachen: 2
Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch
Gemeinderat: 19. Mai 2021

Thun, 26.5.2021 Der Stadpräsident:
R. Lanz

Die ao. Ratssekretärin:
G. Meister

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den 26.5.2021

Die ao. Ratssekretärin:
G. Meister

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: 07. Jan. 2022

W. Hänggi



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Teil - Überbauungsordnung Mittlere Strasse, Thun **Nach Art. 92 – 96 BauG**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften (inkl. Richtprojekt im Anhang)

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

– Bericht Studienauftrag, vom 29.11.2017

Objekt-Nr. :	2.171	Format:	A4	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr. :	-	Datum:	14. 04. 2021	Hänggi Planung + Beratung
Massstab:	-	Gez.:	-	

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES	4
Art. 1 Planungszweck	4
Art. 2 Wirkungsbereiche	4
Art. 3 Stellung zum übergeordneten Recht	4
Art. 4 Stellung zum Richtprojekt	4
Art. 5 Inhalt des Überbauungsplanes	5
A. ART UND MASS DER NUTZUNG	6
Art. 6 Art der Nutzung	6
Art. 7 Lärmempfindlichkeit	6
Art. 8 Mass der Nutzung	6
Art. 9 Baubereiche	7
Art. 10 Baulinien, Gestaltungsbaulinien	7
Art. 11 An- und Kleinbauten	7
B. GESTALTUNG	8
Art. 12 Grundsätze	8
Art. 13 Dächer	8
C. AUSSENRAUM	10
Art. 15 Umgebungsgestaltungsplan	10
Art. 16 Gemeinschaftlicher Aussenraum	10
Art. 17 Privater Aussenraum	10
Art. 18 Baumpflanzungen	10
D. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	11
Art. 19 Erschliessungsbereiche	11
Art. 20 Parkierung	11
E. UMWELT	12
Art. 21 Energie	12
Art. 22 Entsorgung	12

F.	WEITERE BESTIMMUNGEN	13
Art. 23	Bestehende Bauten	13
Art. 24	Vereinbarungen	13
Art. 25	Aufhebung von Vorschriften	13
Art. 26	Inkrafttreten	13
G.	GENEMIGUNGSVERMERKE	14
H.	ANHANG RICHTPROJEKT MITTLERE STRASSE	15

ALLGEMEINES

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) «Mittlere Strasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten innenstadtnahen Gebiet, sowie die städträumliche Aufwertung unter Wahrung einer der Situation gerecht werdenden Qualität, hinsichtlich Nutzung, städtebaulicher Integration und Gestaltung in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) O «Bahnhof West».

Art. 2

Wirkungsbereiche

Überbauungsordnung «Mittlere Strasse»:

Der Überbauungsplan mit den Überbauungsvorschriften gilt für das im Plan durch eine Umrandung gekennzeichnete Gebiet (Wirkungsbereich).

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gilt das Baureglement der Stadt Thun (BR), insbesondere die Vorschriften zur ZPP O «Bahnhof West», sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4

Stellung zum Richtprojekt

Das Richtprojekt vom 1.09.2020 dient der Veranschaulichung der Überbauungs-idee, der kubischen Gliederung und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums. Bei der Beurteilung von Baugesuchen durch die Baubewilligungsbehörde ist das Richtprojekt eine massgebende Grundlage. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplanes

1 Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung;
- Lage und Abmessung der Baubereiche A / B / C / D / E / F (Anzahl Geschosse);
- Baubereichsgrenzen;
- Baulinien;
- Gestaltungsbaulinie (G), Erdgeschossbaulinie (EG), Erkerbaulinie (E);
- Koten Baubereiche;
(höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. / Erdgeschoss-Kote m ü. M);
- Bereiche für gemeinschaftliche Aussenräume;
- Bereich für privaten Aussenraum;
- Erschliessungsbereiche;
- Ein- und Ausfahrten Einstellhallen (5m breit);
- Oberirdische Parkplätze;
- Bereich für Fahrradabstellplätze;
- Anschlusspunkte öffentliche Fussverbindung;
- Koordinatenpunkte gemäss Bezugsrahmen LV 95.

2 Im Überbauungsplan ist als Hinweis dargestellt:

- Bestehende Gebäude;
- Öffentliche Fussverbindung;
- Ver- und Entsorgungsanlage.

A. ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6

Art der Nutzung

- ¹ Im Wirkungsbereich ist die Wohn- und Arbeitsnutzung gemäss den im BR festgelegten Bestimmungen über die Bauzonen gemäss Zone W/A3 gestattet.
- ² Die Nutzungsart ist Wohnen/Arbeiten, mit einem Wohnanteil von mindestens 25% bis maximal 75%.
- ³ Es sind max. 20 Familienwohnungen zulässig, es sei denn, es wird mit dem Baugesuch, mit welchem die Anzahl Familienwohnungen von 20 überschritten wird, eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV nachgewiesen und gesichert.

Art. 7

Lärmempfindlichkeit

- ¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.
- ² Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 8

Mass der Nutzung

- ¹ Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan festgelegt.
- ² Die Kote des massgebenden Terrains, sowie die maximal zulässigen Koten (Dachgärten, gedeckte Dachaufgänge, Treppenhäuser und Pergolen ausgenommen) der höchsten Punkte der Dachkonstruktionen der jeweiligen Baubereiche, sind im Überbauungsplan eingetragen.
Die maximal zulässigen Koten für nicht technisch bedingte Dachaufbauten wie Dachgärten, gedeckte Dachaufgänge, Treppenhäuser und Pergolen ergeben sich aus der Summe der Koten der höchsten Punkte der Dachkonstruktionen der jeweiligen Baubereiche gemäss Überbauungsplan + 3.00m.
- ³ Das Niveau des massgebenden Terrains ist durch eine Kote 1-Vollgeschoss (559.85 m.ü.M) festgelegt, wobei diese mit max. 0.20 m über- oder unterschritten werden kann.

Art. 9

Baubereiche

- 1** Die Baubereiche gemäss Überbauungsplan definieren die max. Grundflächen des Bauprojektes.
- 2** Zwischen den Baubereichen müssen keine Grenzabstände und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- 3** Bei den Baubereichen D, E und F sind Balkone (gemäss Richtprojekt) von maximal 2.50 m Auskragung über die Baubereiche und max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnittes, hofseitig zulässig.

Art. 10

Baulinien, Gestaltungsbaulinien

- 1** Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2** Bei der Gestaltungsbaulinie (G) und der Erdgeschossbaulinie (EG) besteht eine Anbaupflicht.
- 3** Im Baubereich E ist im 2-Vollgeschoss ein über die Gestaltungsbaulinie hinausragender Erker/Erkerbaulinien (E) zulässig.
- 4** Partielle Rücksprünge für Eingangsbereiche und Loggien, max. 6.50 m Breite und 2.00 m Tiefe, sind gestattet.

Art. 11

An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten bis 20 m² (aBGF) und 3.00 m Gesamthöhe für überdeckte Fahrradabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen möglich. Diese müssen sich gut in das Gesamtkonzept der Überbauung eingliedern.

B. GESTALTUNG

Art. 12

Grundsätze

- 1** Die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Baubereiche erfolgt im Sinne der im Richtprojekt festgelegten städtebaulichen und architektonischen Überlegungen. Es ist eine gute architektonische Gesamtwirkung zu erzielen. Die Farbgebung, sowie Materialisierung, hat den zusammenhängenden Charakter der Überbauung zu betonen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material – und Farbkonzept einzureichen.
- 2** Die Gestaltungsanforderungen werden im Baubewilligungsverfahren durch den Fachausschuss FBA der Stadt Thun beurteilt. Sie stellen diesbezüglich Antrag an die Baupolizeibehörde.

Art. 13

Dächer

- 1** In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachbereiche von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für den Bereich von technisch bedingten Aufbauten, wenn dadurch die Nutzung von Sonnenenergie eingeschränkt wird.
- 2** Dachaufbauten für technische Installationen sind zwecks optimaler Gestaltung zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 2.30 m ab Dachkote und max. 15 m² pro Gebäude/Baubereich umfassen. Die Aufbauten sind mindestens um 2.00 m von der Hauptfassade zurückzusetzen.
- 3** Auf den Dächern des Erdgeschosses bis zum zweiten Obergeschoss sind Dachgärten zulässig, wie auch gedeckte Dachaufgänge, Treppenhäuser und Pergolen (vgl. Art. 8 Abs. 2), diese dürfen aus gestalterischer Sicht nicht mehr als 3 m Höhe aufweisen. Nicht technisch bedingte Aufbauten sind um das die Dachkante überragende Mass von der Fassade zurück zu versetzen, mit Ausnahme der Pergolen, die bündig mit der Dachkante sein dürfen. Auf nicht technisch bedingten Dachaufbauten sind keine technisch bedingten Dachaufbauten zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA), Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die höchsten Punkte der Dachkonstruktion um das technische notwendige Mass, nicht höher als 2.5 m, überschreiten. Die Kaminhöhen richten sich nach dem Empfehlungen des BAFU.

Art. 14

Etappierung

1 Die einzelnen Baubereiche stellen die kleinsten Etappierungseinheiten dar. Die Umgebung ist gemeinsam mit den Hochbauten, resp. unmittelbar im Anschluss, fertigzustellen. Für die entsprechenden Abgrenzungen in der Umgebung hat das Richtprojekt wegleitenden Charakter.

2 Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

C. AUSSENRAUM

Art. 15

Umgebungsgestaltungsplan

Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde bestimmt dessen Umfang und Detailierungsgrad. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten:

- a) Verkehrsführung im Detail
- b) Beleuchtung
- c) Zugänge und Zufahrten
- d) Anbindung an das öffentliche Strassennetz
- e) Oberirdische Parkierung
- f) An- und Kleinbauten
- g) Veloabstellplätze
- h) Sammelstellen für die Entsorgung
- i) Grünbereiche
- j) Spielplätze
- k) Bodenbeläge
- l) Retentions- und Versickerungsbereiche
- m) Mauern
- n) Einfriedungen
- o) Hochstammbäume/Pflanzbereiche

Art. 16

Gemeinschaftlicher Aussenraum

¹ Die im Überbauungsplan festgelegten gemeinschaftlichen Aussenräume bezwecken die Schaffung von gemeinschaftlichem Aussenraum innerhalb der Überbauung.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum dient siedlungsintern als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfläche.

Art. 17

Privater Aussenraum

¹ Der im Überbauungsplan festgelegte private Aussenraum darf zu den gemeinschaftlichen Aussenbereichen durch geeignete Massnahmen abgegrenzt werden.

² Der private Aussenraum dient als Aufenthalts- und Spielfläche.

³ Feste und mobile Einfriedungen zur gegenseitigen Trennung von privaten Aussenbereichen und gemeinschaftlichen Aussenbereichen gemäss Art. 16 sind nur nach einem Konzept über den gesamten Wirkungsbereich zulässig. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.

Art. 18

Baumpflanzungen

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind neue standortgerechte Hochstammbäume zu pflanzen.

D. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 19

Erschliessungsbereiche

- ¹ Die Haupteerschliessung der Überbauung, Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt ab der Mittlere Strasse und der Waisenhausstrasse.
- ² Die Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche, der Anlieferung und Notzufahrt und für Ver- und Entsorgungsanlagen; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten.
- ³ Entlang der Mittlere Strasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung (Trottoir) von mindestens 2 Meter Breite zu realisieren. Die genaue Lage und Ausgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- ⁴ Die Anordnung der Einstellhallenrampen erfolgt ausschliesslich in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen. Die Ein- und Ausfahrt ab der Waisenhausstrasse ist in das Gebäude zu integrieren.

Art. 20

Parkierung

- ¹ Die Parkierungsanlagen sind unterirdisch anzuordnen. Die oberirdischen Parkplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.
- ² Die Parkplatzanzahl wird gemäss Art. 51 BauV berechnet. Der Nachweis der Autoabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.

E. UMWELT

Art. 21

Energie

1 Sofern die Nutzung technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

2 Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV um mindestens 15% unterschreiten.

3 Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 2 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Dabei gilt:

a) Bezüglich 2000-Watt muss bis zur Baueingabe das Zertifikat «2000-Watt-Areal» vorliegen und eine Verpflichtung zur Rezertifizierung in der Realisierungsphase und im Betrieb vertraglich gesichert sein.

b) Bezüglich SNBS muss bis zur Baueingabe mindestens die Bescheinigung der ersten Konformitätsprüfung einer unabhängigen und akkreditierten Prüfgesellschaft vorliegen und eine Verpflichtung zur Zertifizierung nach der Realisierung vertraglich gesichert sein.

Art. 22

Entsorgung

Die Bestimmung der Art, Anzahl und Lage der Entsorgungsstellen erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

F. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Bestehende Bauten

Die erhaltenswerten Gebäude an der Mittlere Strasse 15/17 dürfen durch Neubauten ersetzt werden.

Art. 24 Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor der öffentlichen Planaufgabe sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, usw.).

Art. 25 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieser UeO werden aufgehoben:
- die Baulinien vom 2.11.1907 innerhalb der Parzellen Nr. 521 und 983
- die Baulinien vom 21.10.1913 innerhalb der Parzelle Nr. 983 und 984

Art. 26 Inkrafttreten

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

G. GENEMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	3. Juli 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	19. November 2020
Öffentliche Planauflage:	19. November bis 18. Dezember 2020
Einspracheverhandlungen:	20. Januar und 4. Februar 2021
Erledigte Einsprachen:	Keine
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch
Gemeinderat: 19. Mai 2021

Thun, 26.5.2021

Der Stadtpräsident:

R. Lanz

Die ao. Ratssekretärin:

G. Meister

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den 26.5.2021

Die ao. Ratssekretärin:

G. Meister

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: 07. Jan. 2022

Heinrich Külli



H. ANHANG RICHTPROJEKT MITTLERE STRASSE

Planungsamt

Industriestrasse 2, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 83 76, Fax +41 (0)33 225 83 34

planungsamt@thun.ch, www.thun.ch



GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Teil - Überbauungsordnung Mittlere Strasse 13-19

nach Art. 92 – 96 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

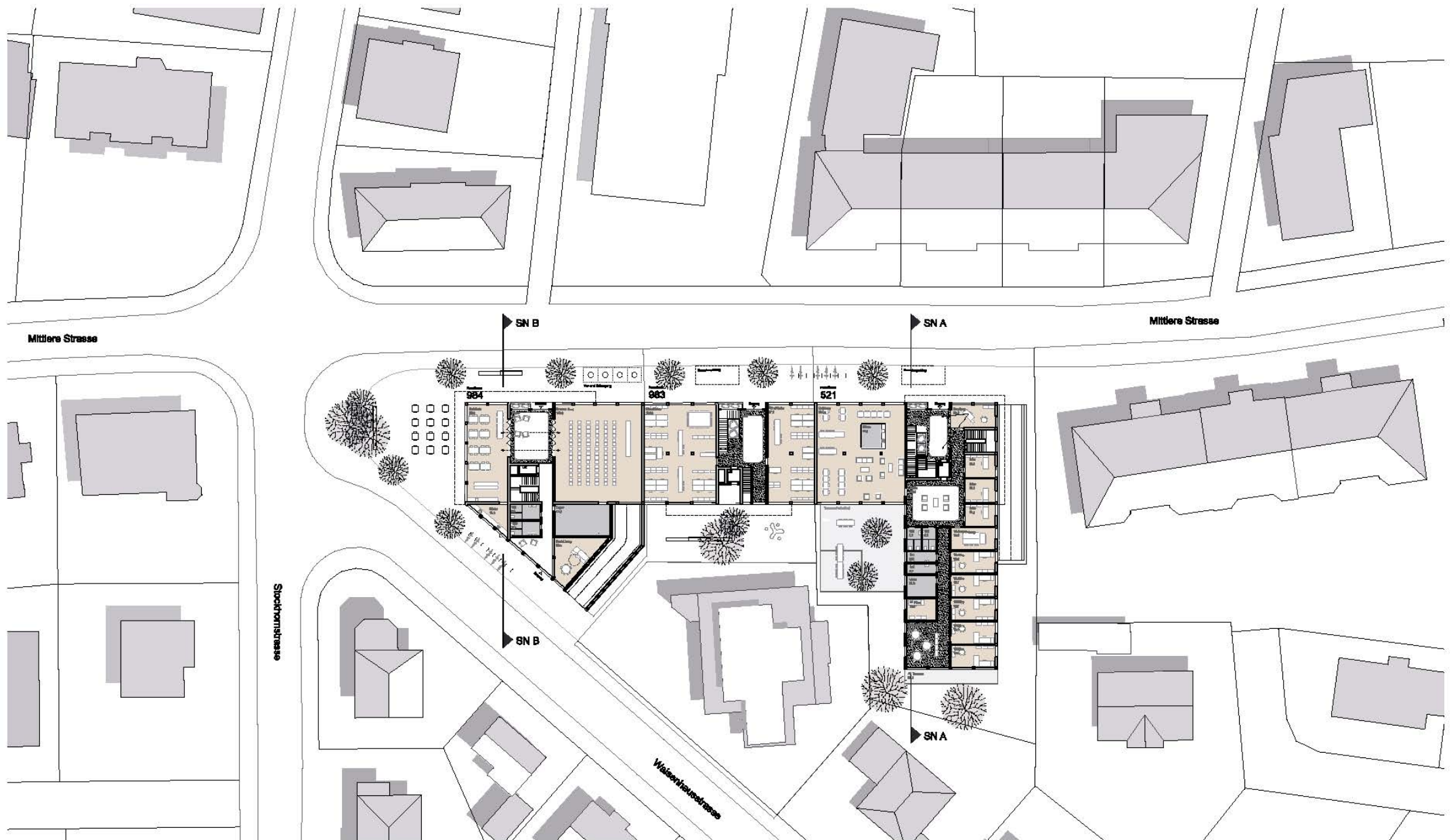
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

– Richtprojekt 'Mittlere Strasse, Thun'

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht
- Bericht Studienauftrag, vom 29.11.2017

Objekt-Nr. : 2.171	Format: -	Planungsamt Stadt Thun
Plan-Nr. : 2.171.2	Datum: 14. 04. 2021	Hänggi Planung + Beratung
Massstab: -	Gez.: mrh / SR	



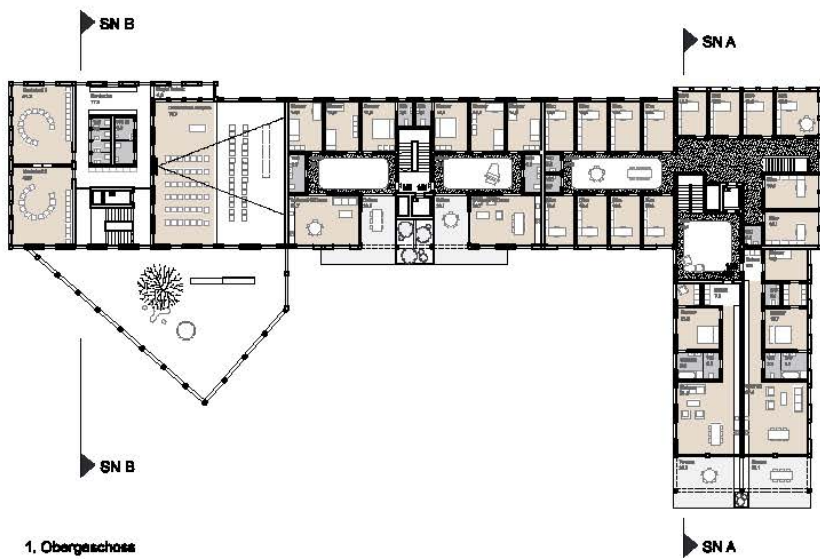
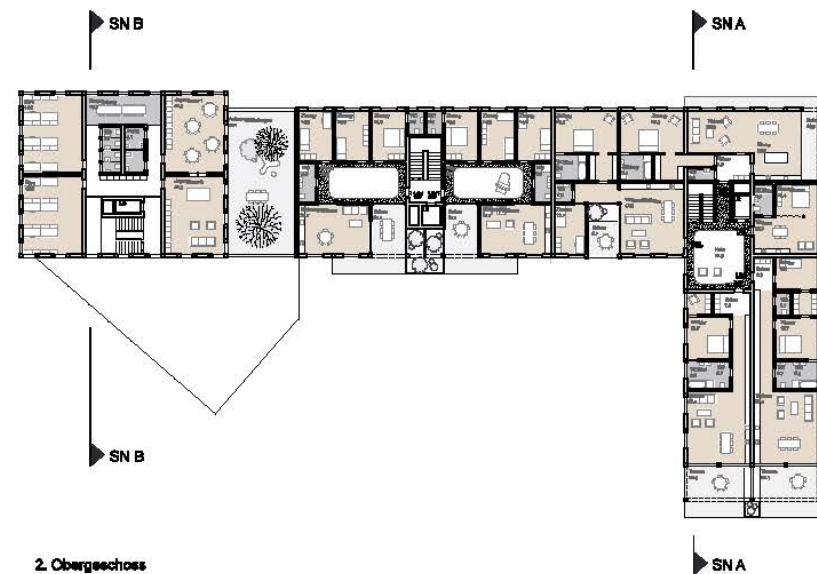
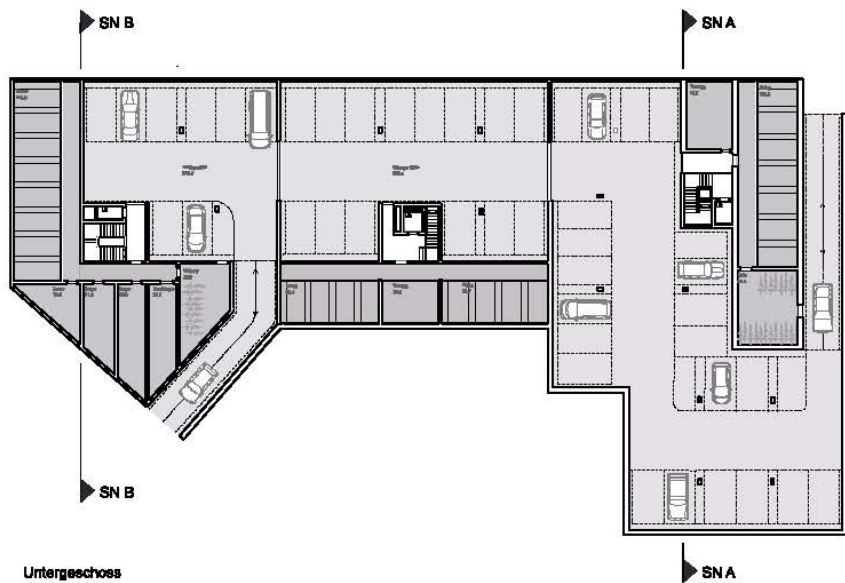
0 10 20m



Richtprojekt: 26.03.2019
 Revidiert: 01.09.2020
 Mittlere Strasse Thun
 Erdgeschoss Maß: 1:500



 matti ragaz hitzarchitekten ag



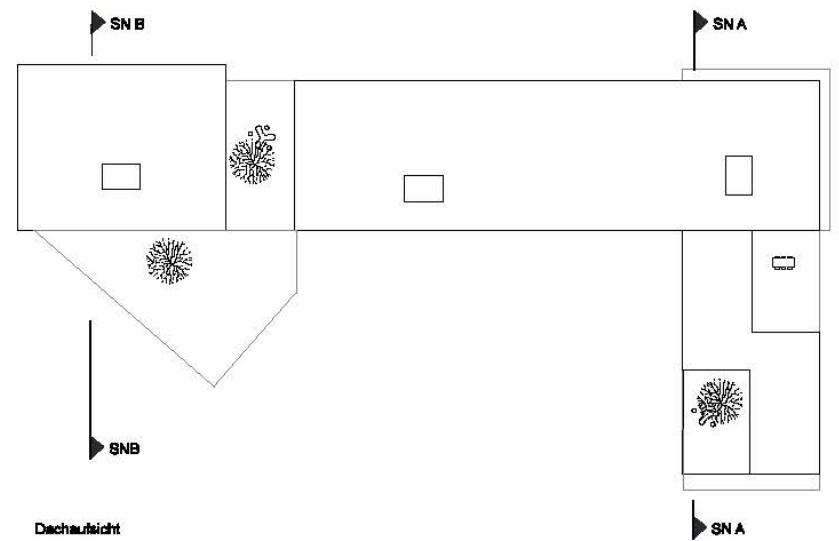
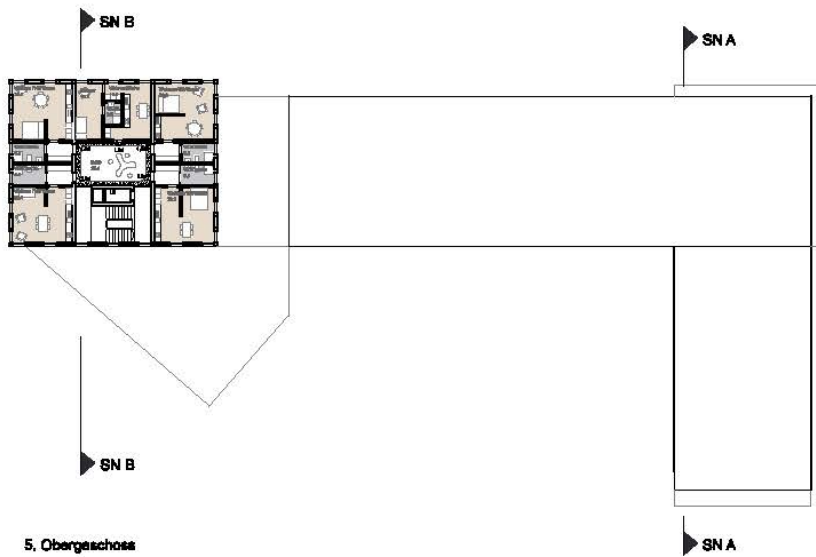
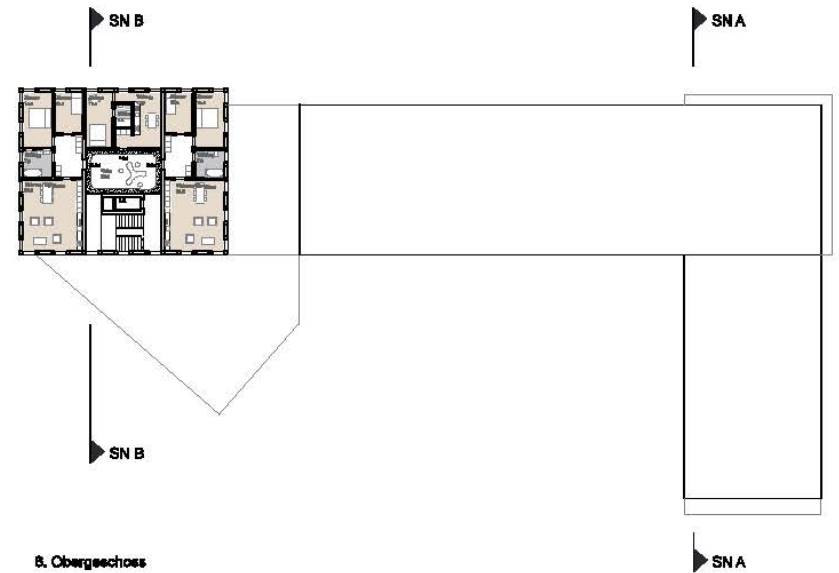
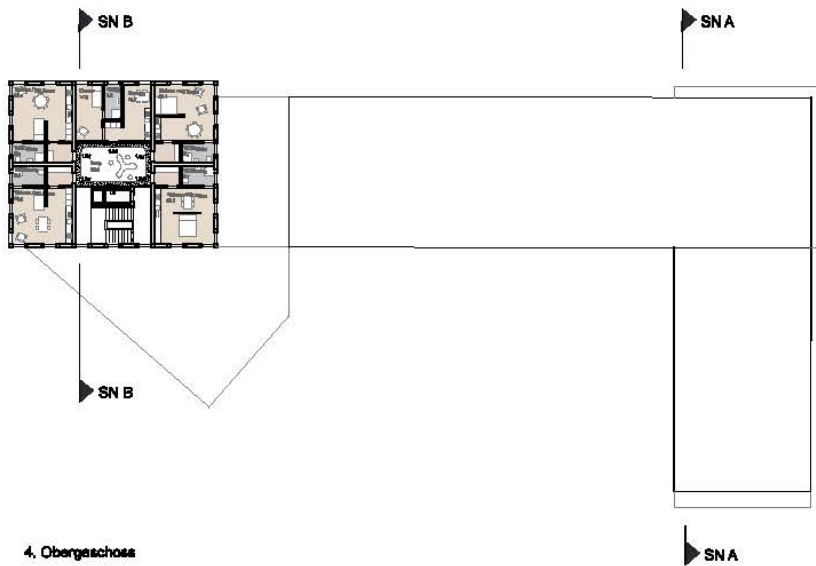
0 10 20m



Richtprojekt: 26.03.2019
Revisiert: 01.09.2020
Mittlere Strasse Thun
Grundrisse Maß: 1:500

 matti ragaz hitzarchitekten ag





0 10 20m



Richtprojekt: 26.03.2019
Revisiert: 01.09.2020
Mittlere Strasse Thun
Grundrisse Maß: 1:500

 matti ragaz hitzarchitekten ag

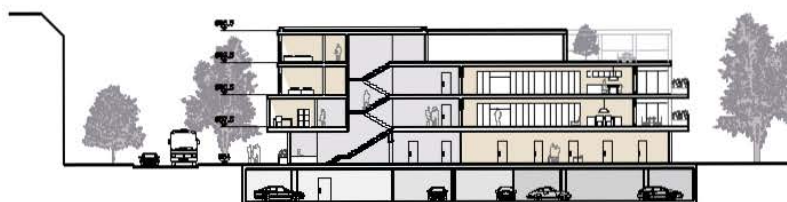




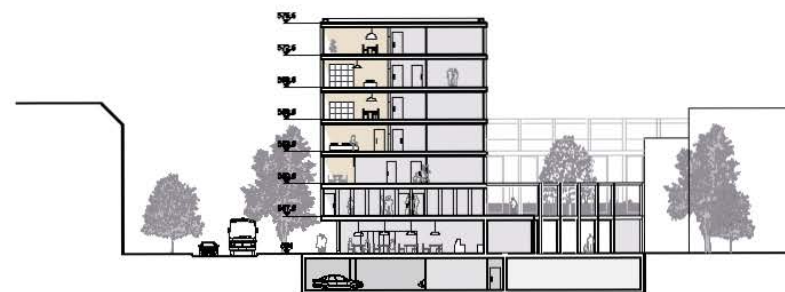
Nordfassade Mittlere Strasse



Westfassade Stockholmstrasse



Querschnitt SNA Parzelle 621



Querschnitt SNB Parzelle 984

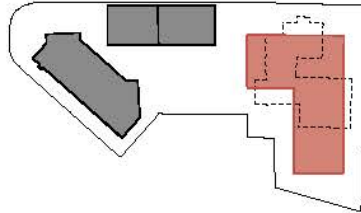
0 10 20m

Richtprojekt: 26.03.2019
Revidiert 01.09.2020
Mittlere Strasse Thun
Ansichten/Schnitte Met. 1:500

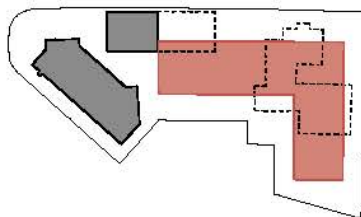
matti ragaz hitz architekten ag



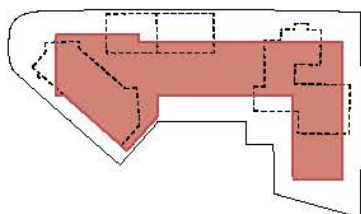
Szenario 1
Überbauung Parzelle 521



Szenario 2
Überbauung Parzelle 521 / 983



Szenario 3
Überbauung Parzelle 521 / 983 / 984



Richtprojekt 28.03.2019
Revidiert 01.09.2020
Mittlere Strasse Thun
Volumenstudien

 **matti ragaz hitz architekten ag**





Generell

Beabsichtigt ist eine über alle drei Parzellen einheitlich wirkende Fassadengestaltung mit hochwertigen und dauerhaften Materialien in zurückhaltenden Farbtönen. Während die wichtigsten Grundelemente der Fassade auch bei einer zeitlich gestaffelten Realisierung einheitlich ausgeführt werden sollen, sind bei den Sekundärelementen Differenzierungen möglich. Diese dürfen eine gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen. Die Festlegungen gelten grundsätzlich für alle Fassaden.

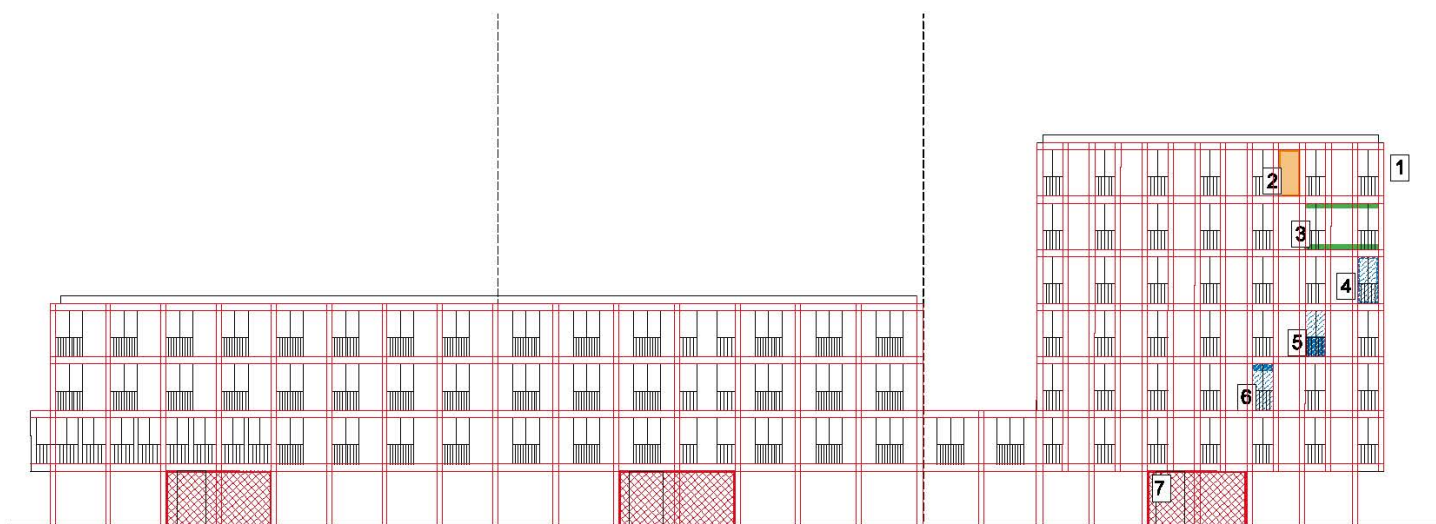
Auflistung der Fassadenelemente mit Festlegungen

Einheitliche Fassadenelemente

	möglich	nicht möglich
1. Grundraster	Ausbildung z.B. in Beton natur, eingefärbt oder lasiert Naturstein, Kunststein, Faserzementbeton oder ähnliches	Kompaktfassade Blechverkleidungen Holz
2. Füllung	wie Grundraster aber mit möglichen Differenzierungen z.B. Beton gestockt statt natur oder Backstein statt Naturstein, Holz, Farbnuancierung oder alles verglast	Kompaktfassade Blechverkleidungen
3. Balkone/Loggien	Balkone sind als eingezogene Loggien im Hauptvolumen integriert Dachterrassen sind möglich. Bei den Parzellen 521 und 983 sind 2.5 Meter auskragende Bauteile hofseitig möglich	

Fassadenelemente mit möglicher Differenzierung

	möglich	nicht möglich
4. Fenster	Holz / Holzmetall / Metal Farbnuancierung	Kunststoff
5. Geländer	Metall Farbnuancierung	Holz
6. Sonnenschutz	Stoffstoren / Lamellenstoren Holzstoren, Rollläden Farbnuancierung	
7. Eingänge	grosszügige Eingangssituation mit Pflanzen	



Parzelle 521

Parzelle 983

Parzelle 984

Richtprojekt 28.03.2019
Revidiert 01.09.2020
Mittlere Strasse Thun
Festlegungen Fassade



mattl ragaz hitz architekten ag

1.0	Baugesuch	☐ Bauvoranfrage ☒ Baugesuch ☐ generelles Baugesuch	Gemeinde-Nr.: _____ Eingang: <u>19. MRZ. 2020</u>
------------	------------------	--	--

Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können bei der zuständigen Gemeindeverwaltung erfragt werden (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahreng Gebiet, Altlasten-Verdachtsflächen, etc.).

→ siehe Tipps und Hinweise zum Baubewilligungsverfahren ←

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun Lage-Koordinaten: x:2'614'000 / y:1'178'400
 Strasse / Ort: Mittlere Strasse Nr.: 15 Parzelle(n)/Baurecht-Nr.(n): 983

Bauherrschaft (Name, Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. +41 33 225 40 25
GFG Immobilien AG, Kasernenstrasse 17a, 3602 Thun, Roland Glausen Fax Nr. _____
 E-Mail Roland.Glausen@glausen.ch

Vertreterin/Vertreter mit Vollmacht (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. _____
 Fax Nr. _____
 E-Mail _____

☐ Bauherrschaft bestätigt mit der Unterschrift auf Seite 3 Generalvollmacht an Bevollmächtigte/n
☐ Beiliegende Vollmacht umschreibt den Handlungsspielraum der/des Bevollmächtigten

Projektverfasserin, Projektverfasser (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. +41 31 970 00 66
matti ragaz hitz architekten ag, Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefel-Bern, Fax Nr. _____
Doris Mundt E-Mail doris.mundt@mrh.ch

Grundeigentümerin, Grundeigentümer: (Name und Adresse, falls nicht mit Gebäudeeigentümerin, Gebäudeeigentümer: Bauherrschaft identisch) Tel. Nr. _____
Dito Bauherrschaft

Selbstdeklaration Baukontrolle: Verantwortliche Person (Name, Beruf und Adresse): Tel. Nr. +41 31 970 00 66
matti ragaz hitz architekten ag, Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefel-Bern, Fax Nr. _____
Doris Mundt E-Mail _____

Bauvorhaben

Baubeschrieb: ☐ Neubau ☐ Um- und Ausbau ☐ Umnutzung ☐ Erweiterung ☒ Abbruch
☐ Technische Anlagen ☐ Innenumbau schützens-/erhaltenswerte Bauten ☐ Andere

Nutzung: ☐ Gewerbe ☐ Landwirtschaft ☐ Wohnen
☐ Industrie ☐ Dienstleistung ☐ Andere

Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung:

Rückbau des bestehenden Wohngebäudes Mittlere Strasse Nr. 15 und Renaturierung

Bisherige Nutzung (insb. Dachstock): Wohnen

Foundation: System: bestehend

Tragkonstruktion: Stützen: bestehend Wände: bestehend Decken: bestehend
Fassaden: Material: bestehend Farbe: bestehend
Dach: Form: bestehend Neigung: bestehend
 Material: bestehend Farbe: bestehend

☐ Rammen ☐ Pfählen ☐ Sprengen

Baukosten nach Art. 11/1e BewD Fr.: 65'000.00

Baukosten total, **Gebäudevolumen GV**
 inkl. Erschliessung, ohne Landerwerb Fr.: 65'000.00 Fr./m³ _____ nach SN 504 416 bestehend m³



Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen

Nutzungszone: Wohnen/ Arbeiten W/A3+ / ZPP O Bahnhof We Schutzzonen allgemein: _____

zulässige Geschosshöhe/Bauklasse: _____

Überbauungsordnung: _____

Empfindlichkeitsstufe: ES: III

Gewässerschutzbereich: ☒ A ☐ B
Grundwasserschutzzone: ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3

[Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Bau-
stellen beachten](#)

[Merkblatt Allgemeine Auflagen für Bauvorhaben innerhalb
Grundwasserschutzzonen S beachten](#)

Altlast / belasteter Standort? ☐ ja
☒ nein

[Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten beachten](#)

Kein Nachweis erforderlich

Bauten/Pfähle im Grundwasser
oder Grundwasserabsenkung? ☐ ja
☒ nein

Baugesuchsförmular BiG ausfüllen - [Merkblatt für Bauten im
Grundwasser und Grundwasserabsenkungen beachten](#)

Kein Nachweis erforderlich

Gebiet mit bekannten oder
vermuteten Naturgefahren? ☐ ja
☒ nein

Baugesuchsförmular Naturgefahren (NG) ausfüllen

Kein Nachweis erforderlich

betrifft das Bauvorhaben (gem. Art. 11 Abs. 2 BewD)

- schützenswertes Objekt: ☐ ja ☒ nein

[siehe Geoportal des Kantons Bern \(www.be.ch/geoportal\)](#)

- erhaltenswertes Objekt: ☒ ja ☐ nein

[siehe Geoportal des Kantons Bern \(www.be.ch/geoportal\)](#)

- K-Objekt ☐ ja ☒ nein

Baugruppe Bauinventar: _____

- Objekt des besonderen
Landschaftsschutzes: ☐ ja ☒ nein

[siehe Aufzählung der Objekte](#)

Objektbezeichnung (gem. Art. 10 BauG): Wohnhaus, erb. 1890

- archäologisches Objekt: ☐ ja ☒ nein

Allgemeine Angaben (*soweit zutreffend Berechnungen beilegen)

Strassenanschluss: ☒ Gemeindestrasse ☐ Kantonsstrasse ☐ Zufahrt über fremden Boden

Hauptdimension: Länge: best. m Breite: best. m Höhe: best. m

Anzahl Vollgeschosse: best.

Sind die übrigen Anforderungen gemäss Art. 11 Abs. 1 (Bst. f, g und h) BewD eingehalten: ☐ ja

*Flächenangaben:	BGF Wohnungen:	BGF Übrige:	Kinderspielplatz:	Aufenthaltsbereich:
- Bestehend:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
- Neu:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
- Total:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²

*Anrechenbare Landfläche: _____ m²

*Ausnützungsziffer: _____ *Grünflächenziffer: _____ *Überbauungsprozente: _____

Nachfolgende Fragen zur Bodenfläche nur ausfüllen, wenn die definitiv überbaute Bodenfläche und/oder die temporär beanspruchte Fläche 2'000 m² übersteigt ([siehe Hilfsblatt Bodenschutz](#)):

Beanspruchte, unversiegelte Bodenfläche: _____ m ²	davon definitiv überbaute Fläche: _____ m ²	davon temporär beanspruchte Fläche: _____ m ²
--	---	---

Anzahl Wohnungen:	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	mehr als 5 Zimmer
Bestehend						
Neu						
Total						

*Autoabstellplätze: _____ davon in Garagen oder Einstellhallen: _____

*Veloabstellplätze: _____ davon überdacht: _____

Rechtliche Sicherung bei Inanspruchnahme fremden Bodens: _____

Ausnahmegesuch (Begründung auf separatem Blatt beilegen)

Es werden Ausnahmen verlangt von Vorschriften:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ BR / GBR Art. _____ | ☐ SG/SV Art. _____ | ☐ WBG Art. _____ |
| ☐ BauG Art. _____ | ☐ SFG Art. _____ | ☐ Art. 24 ff. RPG / 81 ff. BauG |
| ☐ BauV Art. _____ | ☐ LSV Art. _____ | ☐ Andere: _____ |

Beilagen zum Baubewilligungsgesuch

- | | |
|--|---|
| ☐ 2.0 Technik | ☐ 5.4 Anschluss Wasser |
| ☐ 2.1 Immissionsschutz | ☐ 5.5 Wasser- / Abwasserinstallationen |
| ☒ 3.0 Entwässerung von Grundstücken | ☐ 5.5 neu Wasser- / Abwasserinstallationen |
| ☐ 3.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten | ☐ 5.8 Anschluss Fernmeldenetz |
| ☐ 3.3 Brandschutz | ☐ 6.0 Reklame |
| ☐ 3.5 Zivilschutz: Schutzraum – Bau | ☐ E1-E11 Energie |
| ☐ 3.6 Zivilschutz: Schutzraum – Befreiung | ☒ Ent Baustellen Entsorgungskonzept |
| ☐ 3.7 Wärmeentzug mittels Erdsonden | ☐ EbS Erdbebensicherheit |
| ☐ 4.0 Sicherheit und Gesundheit | ☐ NG Naturgefahren |
| ☐ 4.1 Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe | ☐ Bio Biologische Sicherheit |
| ☐ 4.2 Bauten nach Waldgesetz | ☐ Rn Radon |
| ☐ 4.3 Gastgewerbe | ☐ Asb Asbest |
| ☐ 4.4 Gewässerschutz Landwirtschaft | ☐ StFV Störfallvorsorge |
| ☐ 5.0 Benützung von öffentlichem Terrain | ☐ HFB Hindernisfreies Bauen |
| ☐ 5.1 Anschluss Elektrizität | ☐ Boden Bodenschutz |
| ☐ 5.2 Anschluss Gemeinschaftsantenne | ☐ BiG Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen |
| ☐ 5.3 Anschluss Gas | ☐ Weitere _____ |

Weitere Unterlagen

- | | |
|---|--|
| ☐ Zustimmung der Nachbarn nach 27/4 BewD | ☐ Berechnung Abstellplätze |
| ☐ Näherbau- / Grenzbaurecht | ☐ Berechnung Kinderspielplätze/ Aufenthaltsbereiche |
| ☐ Dienstbarkeitsvertrag | ☐ Konzession Wassernutzung |
| ☐ Vollmacht vom _____ | ☐ Inhalte generelles Baugesuch |
| ☐ Lärmschutznachweis | ☐ Brandschutzkonzept |
| ☐ Schattendiagramm | ☐ Signalisation |
| ☐ Nebenraumnachweis | |

Bemerkungen

Das Formular Baustellen Entsorgungskonzept wird vor Baubeginn eingereicht.

Ort und Datum: Liebefeld, 12.03.2020

Bauherrschaft:

Projektverfasserin/Projektverfasser:

Grundeigentümerin/Grundeigentümer:
Gebäudeeigentümerin/Gebäudeeigentümer:

Gemäss Art. 16 BewD müssen im Zeitpunkt der Baueingabe die Bauprofile gestellt sein und bis zum rechtskräftigen Baubewilligungsentscheid stehen bleiben. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun

Amt -Nr.:

Strasse / Ort: Mittlere Strasse

Nr.: 15

Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): 983

Grundstückentwässerung

Zutreffendes ankreuzen

Bauvorhaben innerhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP



Bauvorhaben ausserhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP



Anschluss an zentrale ARA

☒ bestehend☐ neu☐ nein

Anschluss an private Kleinkläranlage (KLARA)

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an provisorische Klärgrube

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an abflusslose Grube

☐ bestehend☐ neu

Anschluss an andere Einrichtungen

☐ bestehend☐ neu

Neubau von Abwasseranlagen, Grundleitungen, Grundstückanschlussleitungen



Nur sanitärtechnische Anpassung der Liegenschaft



Neue Dachflächen werden erstellt

m²

Neue Zufahrten, Plätze, PW-Parkplätze werden erstellt

m²

Es erfolgt keine Änderung an Dachflächen, Zufahrten, Plätzen, PW-Parkplätzen



Die Grundstückentwässerung erfolgt im

☒ Mischsystem☐ Trennsystem

Versickerungsanlage (siehe Merkblatt)

☐ bestehend☐ neu☒ keine

Landwirtschaftliches Bauvorhaben mit Ableitung in Güllengrube

Abwässer aus Wohn- und / oder Ökonomieteil in die Güllengrube

☐ ja☒ nein

Wenn ja, Formular "Gewässerschutz Landwirtschaft Güllengrube und Mistplatz" 4.4 ausfüllen oder Berechnung von Fachinstanz einreichen.

Industrie und Gewerbe

Handelt es sich um einen Industrie- oder Gewerbebetrieb

☐ ja☒ nein

Wenn ja, "Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe" 4.1 ausfüllen

Bemerkungen:

Der / Die Beauftragte bescheinigen die Richtigkeit der vorliegenden Angaben.

Ort und Datum: Liebefeld, 12.03.2020

Der / Die Beauftragte:

Dem Gesuch sind beizulegen:

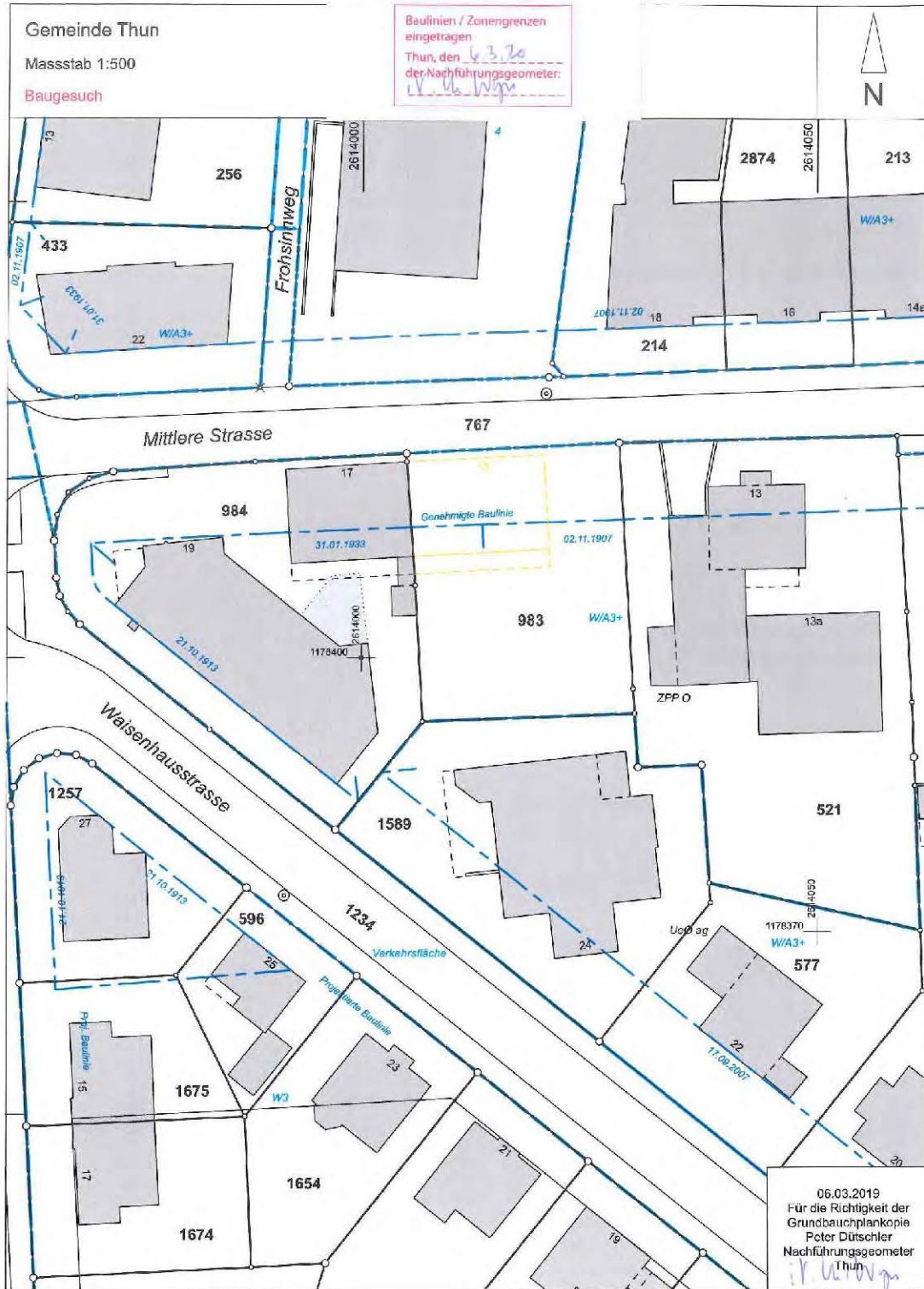
- Baugesuchsformular 1.0
- Kartenausschnitt 1:25'000 oder 1:50'000 mit bezeichnetem Standort
- Auszug Kanalisationskataster-Plan 1:1'000 mit kommunalen Sammelkanälen
- Entwässerungsplan gemäss der Norm SN 592 000, Anhang 13.1, mit Angaben welche Flächen wie und wohin entwässert werden.
- Pläne des Bauvorhabens 1:100 oder 1:50 (Grundrisse und Schnitte)
- Zustimmung des Eigentümers für den Anschluss an die Sammelkanäle bzw. zur Einleitung in einen Vorfluter wenn die Gemeinde nicht Eigentümerin ist
- Pläne, Berichte und Berechnungen über Versickerungsanlagen
- Zustimmung der Anstösser falls die Versickerung nicht publiziert wurde

Gemeinde Thun

Massstab 1:500

Baugesuch

Baulinien / Zonengrenzen
eingetragen
Thun, den 6.3.20
i.V. u. W. g.



06.03.2019
Für die Richtigkeit der
Grundbauchplankopie
Peter Düscher
Nachführungsgeometer
Thun
i.V. u. W. g.

matti ragaz hitz

architekten ag
Schwarzenburgstrasse 200 3097 Liebfeld-Bern Tel +41 31 970 00 66 Fax +41 31 972 06 05 info@mrh.ch www.mrh.ch

Legende

Abbruch

Neubau

Bestand

Bauherrschaft /
Grundigentümerin
Parz. 983

GFG Immobilien GmbH
Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun

Roland Glauser

Dieter Glauser

Ort, Datum:

Thun, 17.03.2020

Projektverfasser

matti ragaz hitz architekten ag
Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebfeld-Bern, Tel. 031 970 00 66, Fax 031 972 06 05 info@mrh.ch www.mrh.ch

Silvio Ragaz

Roland Hitz

Ort, Datum:

Liebfeld, 12.03.2020

Positionslage



Objekt

1181-1 Abbruch Mittlere Strasse 15, 3600 Thun

Plantitel

Baugesuch

Planbezeichnung

Situation

Plandaten

Plan Nr. 1181-1_33_A00_S1

Index, Datum v03, 10.03.2020

Massstab 1:500

Planinfos

Datum 29.01.2020

Gezeichnet dm

Grösse A3

Auftraggeberin

GFG Immobilien GmbH, Kasernenstrasse 17a, Thun, Stiftung Heilsarmee Schweiz, Bern

Grundstückliste

Zu Eingabeplan

Gemeinde 942.1 Thun 1 (Thun)

Grundstück	E-GRID	Art	Fläche m²	Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)	Bemerkungen
88	CH 35164 60135 64	LIG	2'382	Miteigentumsanteil Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/88-1 bis 942.1/88-24	
497	CH 17350 16746 41	LIG	835	Alleineigentum Bischoff-Dubach Martin	Eigerweg 4, 3600 Thun, Schweiz
521	CH 85264 69435 24	LIG	1'450	Alleineigentum GFG Immobilien GmbH, Thun (UID: CHE-419.773.454)	Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun, Schweiz
577	CH 19460 27135 57	LIG	655	Miteigentum May Severin May Simone	Waisenhausstrasse 22, 3600 Thun, Schweiz Waisenhausstrasse 22, 3600 Thun, Schweiz
767	CH 75864 60235 72	LIG	4'406	Alleineigentum Einwohnergemeinde Thun	Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz
983	CH 92075 94635 94	LIG	691	Alleineigentum Krebs-Gehret Hedwig Vreneli	Mittlere Strasse 15, 3600 Thun, Schweiz
984	CH 69460 10235 06	LIG	1'148	Alleineigentum Stiftung Heilsarmee Schweiz, Bern	Laupenstrasse 5, 3001 Bern, Schweiz
1234	CH 21353 04601 49	LIG	2'075	Alleineigentum Einwohnergemeinde Thun	Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz
1589	CH 51356 44601 29	LIG	920	Stockwerkeigentum Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/1589-1 bis 942.1/1589-15	
4271	CH 70003 58946 07	BR	2'382	Stockwerkeigentum Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/4271-1 bis 942.1/4271-24	



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
in collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden

Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <http://www.disclaimer.admin.ch>

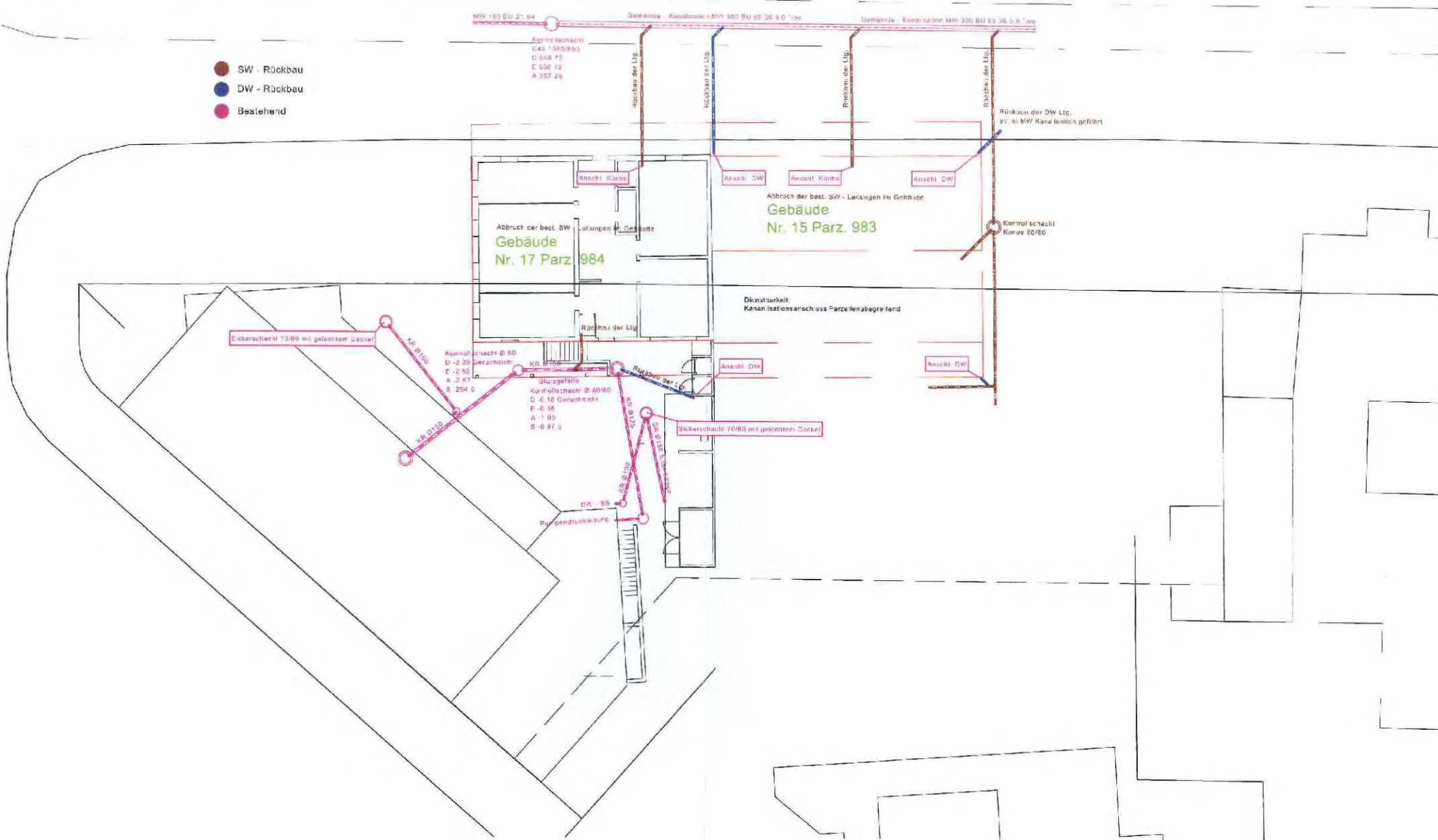
© swisstopo

Objekt 118' Neubau Wohn- und Geschäftshaus Mittlere Strasse 13 -15 3600 Thun
 Plantitel Vorprojekt Plan Nr. 1181.31.A02.3EG00 Datum 09.05.2019
 Gez. rh Index Dat. v03_31.07.2019
 Auftragsgeberin GFG Immobilien GmbH Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun Mst 1:200 Grösse A2

Rückbau SW- Regenwasser Haus 15 Parz. 983 + 17 Parz. 984
 Caloraqua AG Bierigutstr. 4a, 3608 Thun Tel: 033 334 51 19

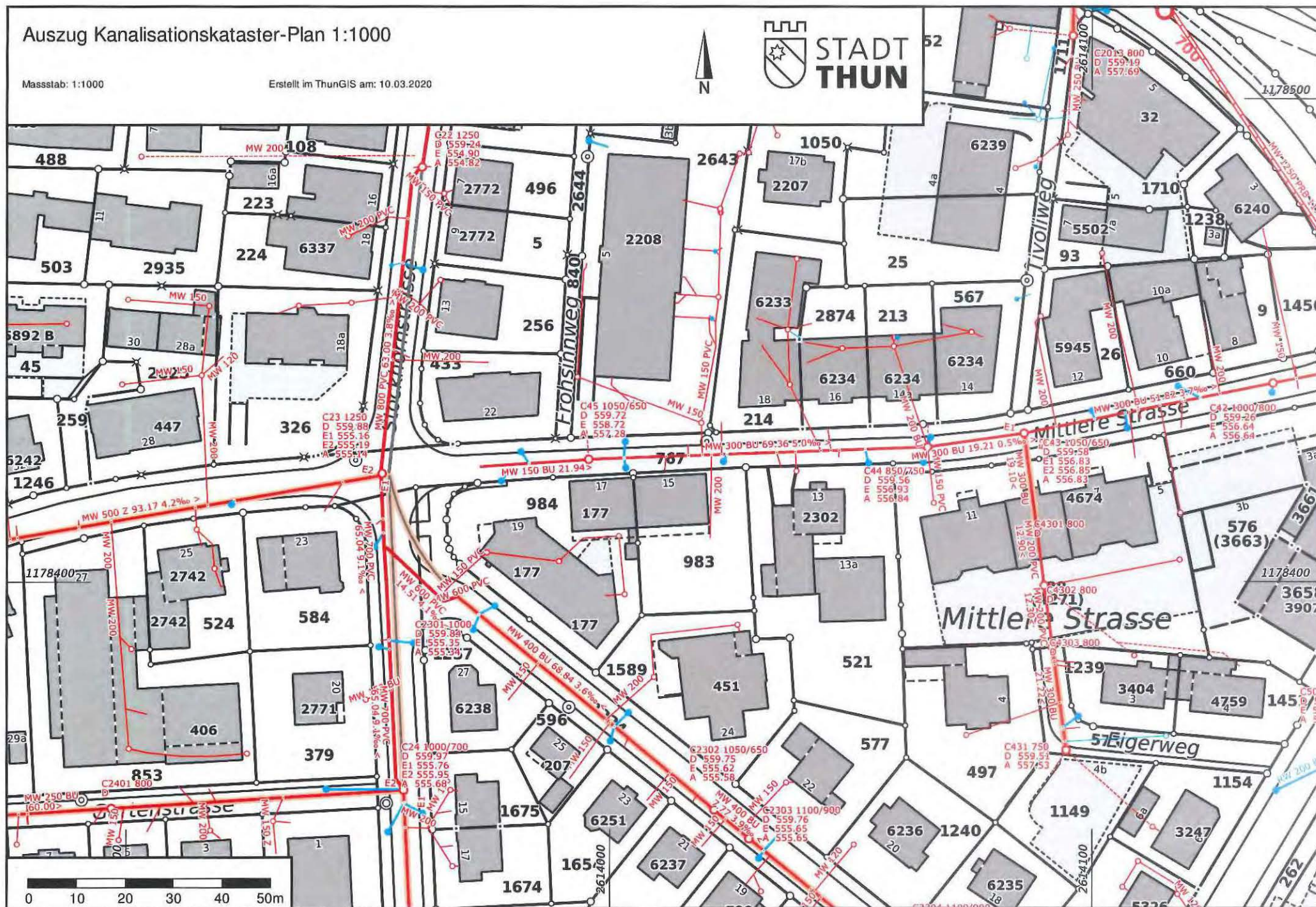
Dat 23.01.2020 / bpf
 Dat 28.01.2020 / bpf

- SW - Rückbau
- DW - Rückbau
- Bestehend



Massstab: 1:1000

Erstellt im ThunGIS am: 10.03.2020

STADT
THUN

Asb**Asbest**

Gemeinde-Nr.:

Eingang:

19.03.2020

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun

Amt-Nr.:

Strasse / Ort: Mittlere Strasse

Nr.: 15

Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): 983

Dieses Formular muss bei jedem Bauvorhaben, das einen Um- oder Ausbau bzw. einen Abbruch betrifft, ausgefüllt und mit dem Baugesuch der zuständigen Gemeinde eingereicht werden!

Asbesthaltige Materialien wurden bis zum allgemeinen Verbot von 1990 sehr vielseitig eingesetzt: In Verkleidungen von Wänden und Decken, Heizkörpernischen, Fensterbrett-Untersichten, Lüftungskanälen, Dach- und Fassadenverkleidungen, Bodenbelägen sowie in Abdeckungen und Unterlagen bei Elektroinstallationen, Druck- und Kanalrohren, Formwaren wie Blumenkisten, etc.

Materialien mit schwachgebundenem Asbest sind: Spritzasbest, leichte Faserplatten, gewisse Wand- und Bodenbeläge, Rohr-isolationen, Asbestkarton, Asbestschnüre, Asbest-Isolationsmatten etc. Bei diesen Materialien ist eine Faserfreisetzung schon durch Erschütterung möglich. Das Entfernen muss durch eine spezialisierte Firma erfolgen. Die Vorgaben der Eidg. Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) sowie der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) müssen eingehalten werden (siehe SUVA-Merkblätter 66080.d - Asbest und andere faserförmige Arbeitsstoffe, Gesundheitsgefährdung und Schutz-massnahmen, 66090.d - Entfernen von leichten asbesthaltigen Platten, bzw. 66070.d - Entfernen von asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen). Die Bauherrschaft bzw. deren beauftragte Firma hat die Aufnahme der Bauarbeiten bei der SUVA anzumelden.

Materialien mit festgebundenem Asbest sind: Faserzementprodukte für Dächer, Fassaden und Wände, Rohrleitungen, Gartenprodukte etc. Diese Produkte sind möglichst zerstörungsfrei zu entfernen/entsorgen. Staubentwicklungen sind zu vermeiden, die Entsorgungshinweise sind zu beachten. Die Vorgaben des SUVA-Merkblattes 66104.d (Entfernen und Reinigen von befestigten Asbestzementplatten) sind in jedem Fall und auch bei geringen Asbestgehalten (wenige % - es besteht kein Grenzwert im Sinne eines Minimalwertes) einzuhalten.

Bei der Verarbeitung und Manipulation von Asbest entstehen feinste Fasern (Aufspaltung in der Längsrichtung, z.T. tausendmal dünner als ein menschliches Haar), welche eingeatmet werden können. Obwohl Asbest akut nicht toxisch ist, besteht immer eine Gefährdung, wenn Feinstaub von Asbest durch die Atmung in die Lungenbläschen gelangen. Die eingeatmeten Fasern können jahrzehntelang in der Lunge verbleiben und sogar ins angrenzende Bauch- und Brustfell gelangen. Asbest kann einerseits die sogenannte Asbestose verursachen. Es handelt sich dabei um eine Erkrankung der Lunge, die im fortgeschrittenen Stadium zu zunehmender Atemnot führt. Andererseits verursacht Asbest auch Krebserkrankungen. Neben einem bösartigen Tumor des Brust- und Bauchfells (Mesotheliom) tritt auch Lungenkrebs auf.

Bei Asbestverdacht muss der Bauherr die verdächtigen Materialien in jedem Fall auf Asbest untersuchen lassen, denn Asbestfasern sind gesundheitsschädlich. Für Asbestuntersuchungen wendet sich die Bauherrschaft an das Kantonale Laboratorium Bern oder an eine der Firmen, die die SUVA auf ihrer Homepage aufgeführt hat (<http://www.suva.ch/asbest>). Die Kosten der Untersuchung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Weitere Informationen: Kantonales Laboratorium Bern: www.be.ch/kl / Suva: www.suva.ch/asbest / Forum Asbest Schweiz: www.forum-asbest.ch / Bundesamt für Gesundheit: www.bag.admin.ch/themen/chemikalien/00228/00504

Gesetzliche Grundlagen:

Bauarbeitenverordnung (BauAV) Art. 3

^{1bis} Besteht der Verdacht, dass besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest oder polychlorierte Biphenyle (PCB) auftreten können, so muss der Arbeitgeber die Gefahren eingehend ermitteln und die damit verbundenen Risiken bewerten. Darauf abgestützt sind die erforderlichen Massnahmen zu planen. Wird ein besonders gesundheitsgefährdender Stoff im Verlauf der Bauarbeiten unerwartet vorgefunden, sind die betroffenen Arbeiten einzustellen und ist der Bauherr zu benachrichtigen.

Erklärung der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft bestätigt, dass sie die obgenannten Ausführungen zu den Asbestfragen zur Kenntnis genommen hat. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Bauherrschaft ein Augenmerk auf mögliche asbesthaltige Materialien richten. Sollte ein Asbestverdacht vorhanden sein, verpflichtet sich die Bauherrschaft, das fragliche Material auf Asbest untersuchen zu lassen. Wenn sich dieses Material als asbesthaltig erweist, muss die Bauherrschaft dafür besorgt sein, dass dieses von einer Spezialfirma fachgerecht entsorgt wird (zu Lasten Auftraggeber).

Ort und Datum: Thun, 17.03.2020

Unterschrift der Bauherrschaft oder Vertreter(in) mit Vollmacht:

1.0	Baugesuch	☐ Bauvoranfrage	Gemeinde-Nr: _____
		☒ Baugesuch	Eingang: _____
		☐ generelles Baugesuch	

Angaben, die zum Ausfüllen der Baugesuchsformulare nötig sind, können bei der zuständigen Gemeindeverwaltung erfragt werden (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahreng Gebiet, Altlasten-Verdachtsflächen, etc.).

→ siehe Tipps und Hinweise zum Baubewilligungsverfahren ←

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun Lage-Koordinaten: x:2'614'000 / y:1'178'400
 Strasse / Ort: Mittlere Strasse Nr.: 17 Parzelle(n)/Baurecht-Nr.(n): 984

Bauherrschaft (Name, Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. +41 31 388 06 52
 Stiftung Heilsarmee Schweiz, Laupenstrasse 5, 3001 Bern Fax Nr. _____
 Jonathan Kunz E-Mail jonathan.kunz@heilsarmee.ch

Vertreterin/Vertreter mit Vollmacht (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. _____
 _____ Fax Nr. _____
 _____ E-Mail _____
☐ Bauherrschaft bestätigt mit der Unterschrift auf Seite 3 Generalvollmacht an Bevollmächtigte/n
☐ Beiliegende Vollmacht umschreibt den Handlungsspielraum der/des Bevollmächtigten

Projektverfasserin, Projektverfasser (Name, Beruf und Adresse, Kontaktperson): Tel. Nr. +41 31 970 00 66
 matti ragaz hitz architekten ag, Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefel-Bern, Fax Nr. _____
 Doris Mundt E-Mail doris.mundt@mrh.ch

Grundeigentümerin, Grundeigentümer: (Name und Adresse, falls nicht mit Gebäudeeigentümerin, Gebäudeeigentümer: Bauherrschaft identisch) Tel. Nr. _____
 Dito Bauherrschaft

Selbstdeklaration Baukontrolle: Verantwortliche Person (Name, Beruf und Adresse): Tel. Nr. +41 31 970 00 66
 matti ragaz hitz architekten ag, Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefel-Bern, Fax Nr. _____
 Doris Mundt E-Mail _____

Bauvorhaben

Baubeschrieb: ☐ Neubau ☐ Um- und Ausbau ☐ Umnutzung ☐ Erweiterung ☒ Abbruch
☐ Technische Anlagen ☐ Innenumbau schützens-/erhaltenswerte Bauten ☐ Andere
Nutzung: ☐ Gewerbe ☐ Landwirtschaft ☐ Wohnen
☐ Industrie ☐ Dienstleistung ☐ Andere _____

Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung:

Rückbau des bestehenden Wohngebäudes Mittlere Strasse Nr. 17 und Renaturierung.

Bisherige Nutzung (insb. Dachstock): Beherbergung (Passantenheim Heilsarmee)

Fundation: System: bestehend
Tragkonstruktion: Stützen: bestehend Wände: bestehend Decken: bestehend
Fassaden: Material: bestehend Farbe: bestehend
Dach: Form: bestehend Neigung: bestehend
 Material: bestehend Farbe: bestehend

☐ Rammen ☐ Pfählen ☐ Sprengen

Baukosten nach Art. 11/1e BewD Fr.: 65'000.00
 Baukosten total, inkl. Erschliessung, ohne Landerwerb Fr.: 65'000.00 Fr./m³ _____
 Gebäudevolumen GV nach SN 504 416 bestehend m³

Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen

Nutzungszone: Wohnen/ Arbeiten W/A3+ / ZPP O Bahnhof We Schutzzonen allgemein: _____

zulässige Geschosshöhe/Bauklasse: _____

Überbauungsordnung: _____

Empfindlichkeitsstufe: ES: III

Gewässerschutzbereich: ☒ A ☐ B
oder
Grundwasserschutzzone: ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3

[Merkblatt Gewässerschutz- und Abfallvorschriften auf Bau-
stellen beachten](#)

[Merkblatt Allgemeine Auflagen für Bauvorhaben innerhalb
Grundwasserschutzzonen S beachten](#)

Altlast / belasteter Standort? ☐ ja
☒ nein

[Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten beachten](#)

Kein Nachweis erforderlich

Bauten/Pfähle im Grundwasser
oder Grundwasserabsenkung? ☐ ja
☒ nein

Baugesuchsformular BiG ausfüllen - [Merkblatt für Bauten im
Grundwasser und Grundwasserabsenkungen beachten](#)

Kein Nachweis erforderlich

Gebiet mit bekannten oder
vermuteten Naturgefahren? ☐ ja
☒ nein

Baugesuchsformular Naturgefahren (NG) ausfüllen

Kein Nachweis erforderlich

betrifft das Bauvorhaben (gem. Art. 11 Abs. 2 BewD)

- schützenswertes Objekt: ☐ ja ☒ nein

[siehe Geoportal des Kantons Bern \(www.be.ch/geoportal\)](#)

- erhaltenswertes Objekt: ☒ ja ☐ nein

[siehe Geoportal des Kantons Bern \(www.be.ch/geoportal\)](#)

- K-Objekt ☐ ja ☒ nein

Baugruppe Bauinventar: _____

- Objekt des besonderen
Landschaftsschutzes: ☐ ja ☒ nein

[siehe Aufzählung der Objekte](#)

Objektbezeichnung (gem. Art. 10 BauG): Ehem. Bauernhaus, erb. 1.V.19.Jh.

- archäologisches Objekt: ☐ ja ☒ nein

Allgemeine Angaben (*soweit zutreffend Berechnungen beilegen)

Strassenanschluss: ☒ Gemeindestrasse ☐ Kantonsstrasse ☐ Zufahrt über fremden Boden

Hauptdimension: Länge: best. m Breite: best. m Höhe: best. m

Anzahl Vollgeschosse: best.

Sind die übrigen Anforderungen gemäss Art. 11 Abs. 1 (Bst. f, g und h) BewD eingehalten: ☐ ja

*Flächenangaben:	BGF Wohnungen:	BGF Übrige:	Kinderspielplatz:	Aufenthaltsbereich:
- Bestehend:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
- Neu:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
- Total:	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²

*Anrechenbare Landfläche: _____ m²

*Ausnützungsziffer: _____ *Grünflächenziffer: _____ *Überbauungsprozente: _____

Nachfolgende Fragen zur Bodenfläche nur ausfüllen, wenn die definitiv überbaute Bodenfläche und/oder die temporär beanspruchte Fläche 2'000 m² übersteigt ([siehe Hilfsblatt Bodenschutz](#)):

Beanspruchte, unversiegelte Bodenfläche: _____ m² davon definitiv überbaute Fläche: _____ m² davon temporär beanspruchte Fläche: _____ m²

Anzahl Wohnungen:	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	mehr als 5 Zimmer
Bestehend						
Neu						
Total						

*Autoabstellplätze: _____ davon in Garagen oder Einstellhallen: _____

*Veloabstellplätze: _____ davon überdacht: _____

Rechtliche Sicherung bei Inanspruchnahme fremden Bodens: _____

Ausnahmegesuch (Begründung auf separatem Blatt beilegen)

Es werden Ausnahmen verlangt von Vorschriften:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ BR / GBR Art. _____ | ☐ SG/SV Art. _____ | ☐ WBG Art. _____ |
| ☐ BauG Art. _____ | ☐ SFG Art. _____ | ☐ Art. 24 ff. RPG / 81 ff. BauG |
| ☐ BauV Art. _____ | ☐ LSV Art. _____ | ☐ Andere: _____ |

Beilagen zum Baubewilligungsgesuch

- | | |
|--|---|
| ☐ 2.0 Technik | ☐ 5.4 Anschluss Wasser |
| ☐ 2.1 Immissionsschutz | ☐ 5.5 Wasser- / Abwasserinstallationen |
| ☒ 3.0 Entwässerung von Grundstücken | ☐ 5.5 neu Wasser- / Abwasserinstallationen |
| ☐ 3.2 Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten | ☐ 5.8 Anschluss Fernmeldenetz |
| ☐ 3.3 Brandschutz | ☐ 6.0 Reklame |
| ☐ 3.5 Zivilschutz: Schutzraum – Bau | ☐ E1-E11 Energie |
| ☐ 3.6 Zivilschutz: Schutzraum – Befreiung | ☒ Ent Baustellen Entsorgungskonzept |
| ☐ 3.7 Wärmeentzug mittels Erdsonden | ☐ EbS Erdbebensicherheit |
| ☐ 4.0 Sicherheit und Gesundheit | ☐ NG Naturgefahren |
| ☐ 4.1 Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe | ☐ Bio Biologische Sicherheit |
| ☐ 4.2 Bauten nach Waldgesetz | ☐ Rn Radon |
| ☐ 4.3 Gastgewerbe | ☐ Asb Asbest |
| ☐ 4.4 Gewässerschutz Landwirtschaft | ☐ StFV Störfallvorsorge |
| ☐ 5.0 Benützung von öffentlichem Terrain | ☐ HFB Hindernisfreies Bauen |
| ☐ 5.1 Anschluss Elektrizität | ☐ Boden Bodenschutz |
| ☐ 5.2 Anschluss Gemeinschaftsantenne | ☐ BiG Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen |
| ☐ 5.3 Anschluss Gas | ☐ Weitere _____ |

Weitere Unterlagen

- | | |
|---|--|
| ☐ Zustimmung der Nachbarn nach 27/4 BewD | ☐ Berechnung Abstellplätze |
| ☐ Näherbau- / Grenzbaurecht | ☐ Berechnung Kinderspielplätze/ Aufenthaltsbereiche |
| ☐ Dienstbarkeitsvertrag | ☐ Konzession Wassernutzung |
| ☐ Vollmacht vom _____ | ☐ Inhalte generelles Baugesuch |
| ☐ Lärmschutznachweis | ☐ Brandschutzkonzept |
| ☐ Schattendiagramm | ☐ Signalisation |
| ☐ Nebenraumnachweis | |

Bemerkungen

Das Formular Baustellen Entsorgungskonzept wird vor Baubeginn eingereicht.

Ort und Datum: Liebefeld, 12.03.2020

Bauherrschaft:

Stiftung Heilsarmee Schweiz
Laupenstrasse 5
Postfach
3001 Bern

Projektverfasserin/Projektverfasser:



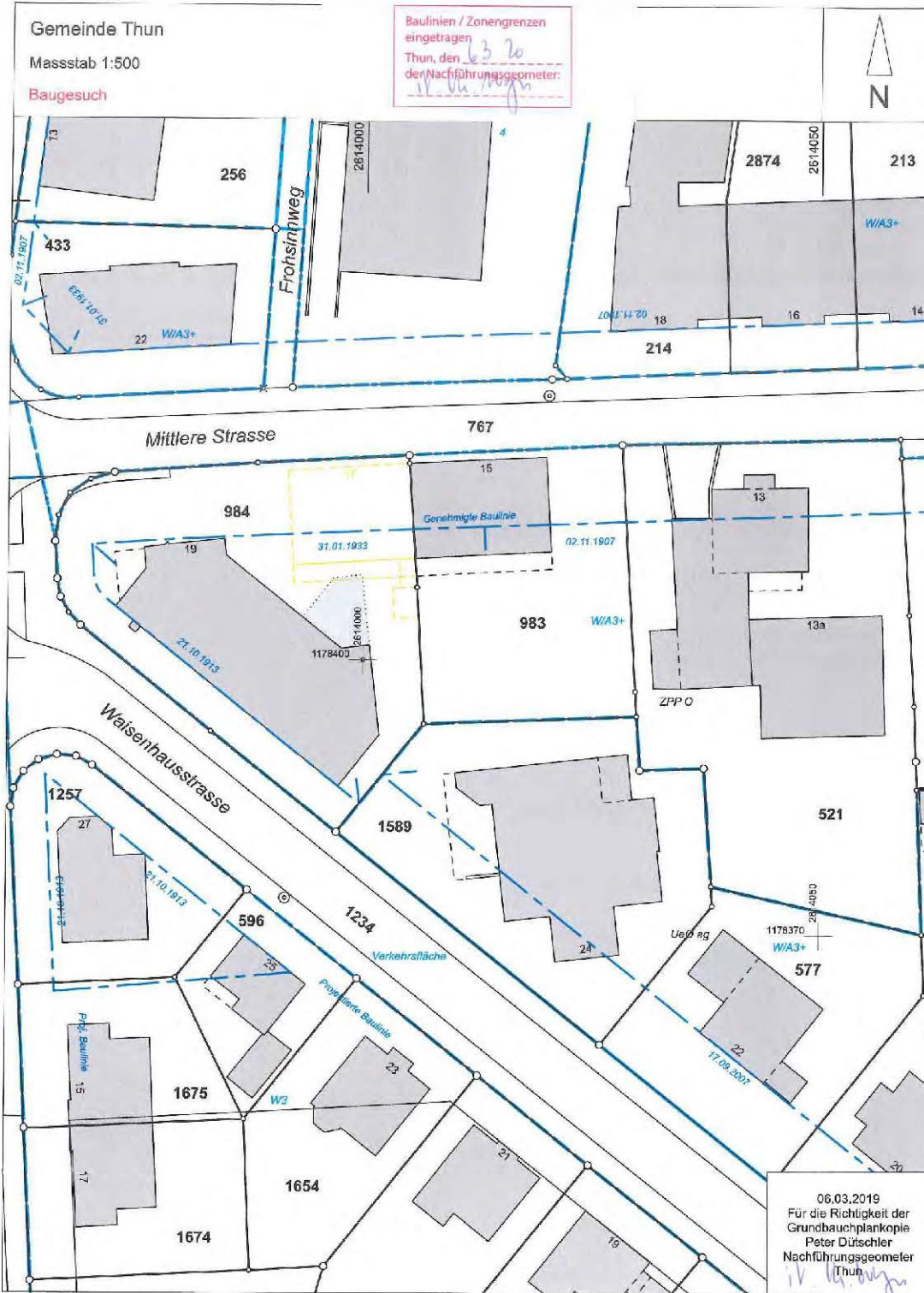
Grundeigentümerin/Grundeigentümer:

Gebäudeeigentümerin/Gebäudeeigentümer:

Stiftung Heilsarmee Schweiz
Laupenstrasse 5
Postfach
3001 Bern

Gemäss Art. 16 BewD müssen im Zeitpunkt der Baueingabe die Bauprofile gestellt sein und bis zum rechtskräftigen Baubewilligung stehen bleiben. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

GFG Immobilien GmbH, Kasernenstrasse 17a, Thun, Stiftung Heilsarmee Schweiz, Bern



Grundstückliste

Zu Eingabeplan

Gemeinde 942.1 Thun 1 (Thun)

Grundstück	E-GRID	Art	Fläche m²	Eigentum (Rechtsverbindlich ist der Eigentumseintrag im Grundbuch)	Bemerkungen
88	CH 35164 60135 64	LIG	2'382	Miteigentumsanteil Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/88-1 bis 942.1/88-24	
497	CH 17350 16746 41	LIG	835	Alleineigentum Bischoff-Dubach Martin	Eigerweg 4, 3600 Thun, Schweiz
521	CH 85264 69435 24	LIG	1'450	Alleineigentum GFG Immobilien GmbH, Thun (UID: CHE-419.773.454)	Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun, Schweiz
577	CH 19460 27135 57	LIG	655	Miteigentum May Severin May Simone	Waisenhausstrasse 22, 3600 Thun, Schweiz Waisenhausstrasse 22, 3600 Thun, Schweiz
767	CH 75864 60235 72	LIG	4'406	Alleineigentum Einwohnergemeinde Thun	Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz
983	CH 92075 94635 94	LIG	691	Alleineigentum Krebs-Gehret Hedwig Vreneli	Mittlere Strasse 15, 3600 Thun, Schweiz
984	CH 69460 10235 06	LIG	1'148	Alleineigentum Stiftung Heilsarmee Schweiz, Bern	Laupenstrasse 5, 3001 Bern, Schweiz
1234	CH 21353 04601 49	LIG	2'075	Alleineigentum Einwohnergemeinde Thun	Postfach 145, 3602 Thun, Schweiz
1589	CH 51356 44601 29	LIG	920	Stockwerkeigentum Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/1589-1 bis 942.1/1589-15	
4271	CH 70003 58946 07	BR	2'382	Stockwerkeigentum Die jeweilige(n) Eigentümer/innen von: 942.1/4271-1 bis 942.1/4271-24	

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun

Amt -Nr.: _____

Strasse / Ort: Mittlere Strasse

Nr.: 17

Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): 984

Grundstückentwässerung

Zutreffendes ankreuzen

- Bauvorhaben innerhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP ☒
- Bauvorhaben ausserhalb Kanalisationsbereich gemäss GEP/GKP ☐
- Anschluss an zentrale ARA ☒ bestehend ☐ neu ☐ nein
- Anschluss an private Kleinkläranlage (KLARA) ☐ bestehend ☐ neu
- Anschluss an provisorische Klärgrube ☐ bestehend ☐ neu
- Anschluss an abflusslose Grube ☐ bestehend ☐ neu
- Anschluss an andere Einrichtungen _____ ☐ bestehend ☐ neu
- Neubau von Abwasseranlagen, Grundleitungen, Grundstückanschlussleitungen ☐
- Nur sanitärtechnische Anpassung der Liegenschaft ☐
- Neue Dachflächen werden erstellt _____ m²
- Neue Zufahrten, Plätze, PW-Parkplätze werden erstellt _____ m²
- Es erfolgt keine Änderung an Dachflächen, Zufahrten, Plätzen, PW-Parkplätzen ☐
- Die Grundstückentwässerung erfolgt im ☒ Mischsystem ☐ Trennsystem
- Versickerungsanlage (siehe Merkblatt) ☐ bestehend ☐ neu ☒ keine



Landwirtschaftliches Bauvorhaben mit Ableitung in Güllengrube

Abwässer aus Wohn- und / oder Ökonomieteil in die Güllengrube ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, Formular "Gewässerschutz Landwirtschaft Güllengrube und Mistplatz" 4.4 ausfüllen oder Berechnung von Fachinstanz einreichen.

Industrie und Gewerbe

Handelt es sich um einen Industrie- oder Gewerbebetrieb ☐ ja ☒ nein

Wenn ja, "Fragebogen Gewässerschutz Industrie und Gewerbe" 4.1 ausfüllen

Bemerkungen:

Der / Die Beauftragte bescheinigen die Richtigkeit der vorliegenden Angaben.

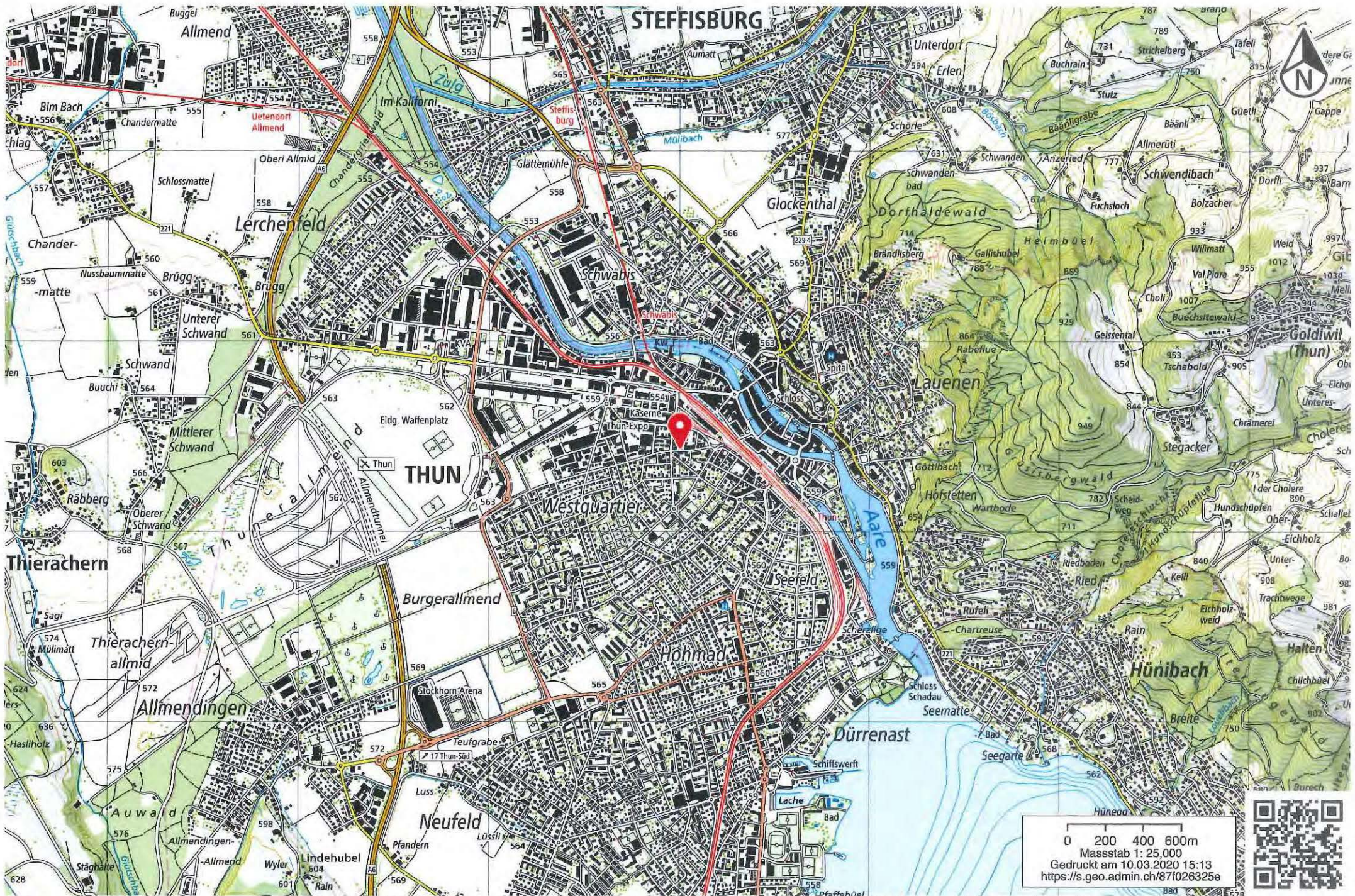
Ort und Datum: Liebefeld, 12.03.2020

Der / Die Beauftragte:

[Handwritten signature]

Dem Gesuch sind beizulegen:

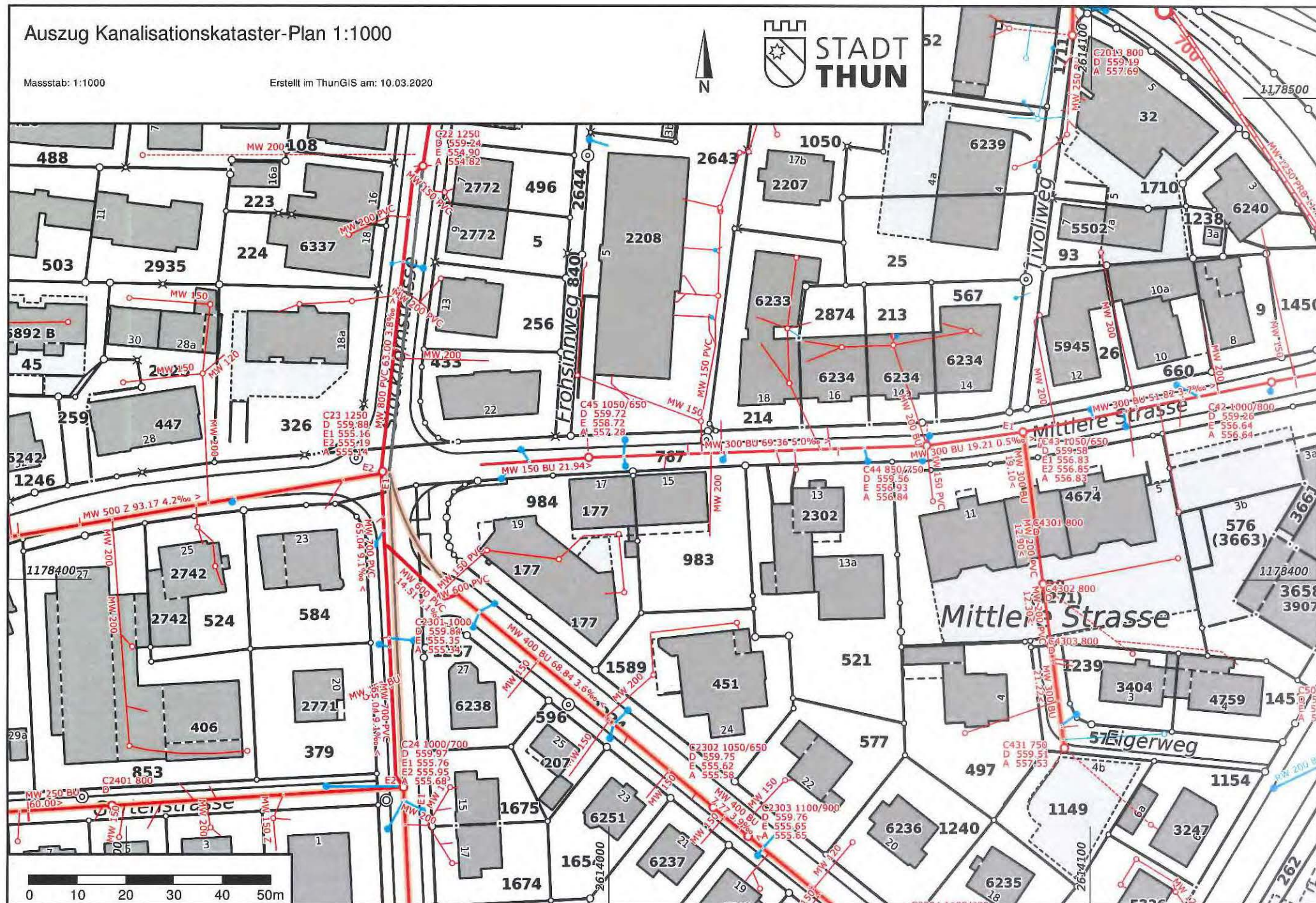
- Baugesuchsformular 1.0
- Kartenausschnitt 1:25'000 oder 1:50'000 mit bezeichnetem Standort
- Auszug Kanalisationskataster-Plan 1:1'000 mit kommunalen Sammelkanälen
- Entwässerungsplan gemäss der Norm SN 592 000, Anhang 13.1, mit Angaben welche Flächen wie und wohin entwässert werden.
- Pläne des Bauvorhabens 1:100 oder 1:50 (Grundrisse und Schnitte)
- Zustimmung des Eigentümers für den Anschluss an die Sammelkanäle bzw. zur Einleitung in einen Vorfluter wenn die Gemeinde nicht Eigentümerin ist
- Pläne, Berichte und Berechnungen über Versickerungsanlagen
- Zustimmung der Anstösser falls die Versickerung nicht publiziert wurde



Auszug Kanalisationskataster-Plan 1:1000

Massstab: 1:1000

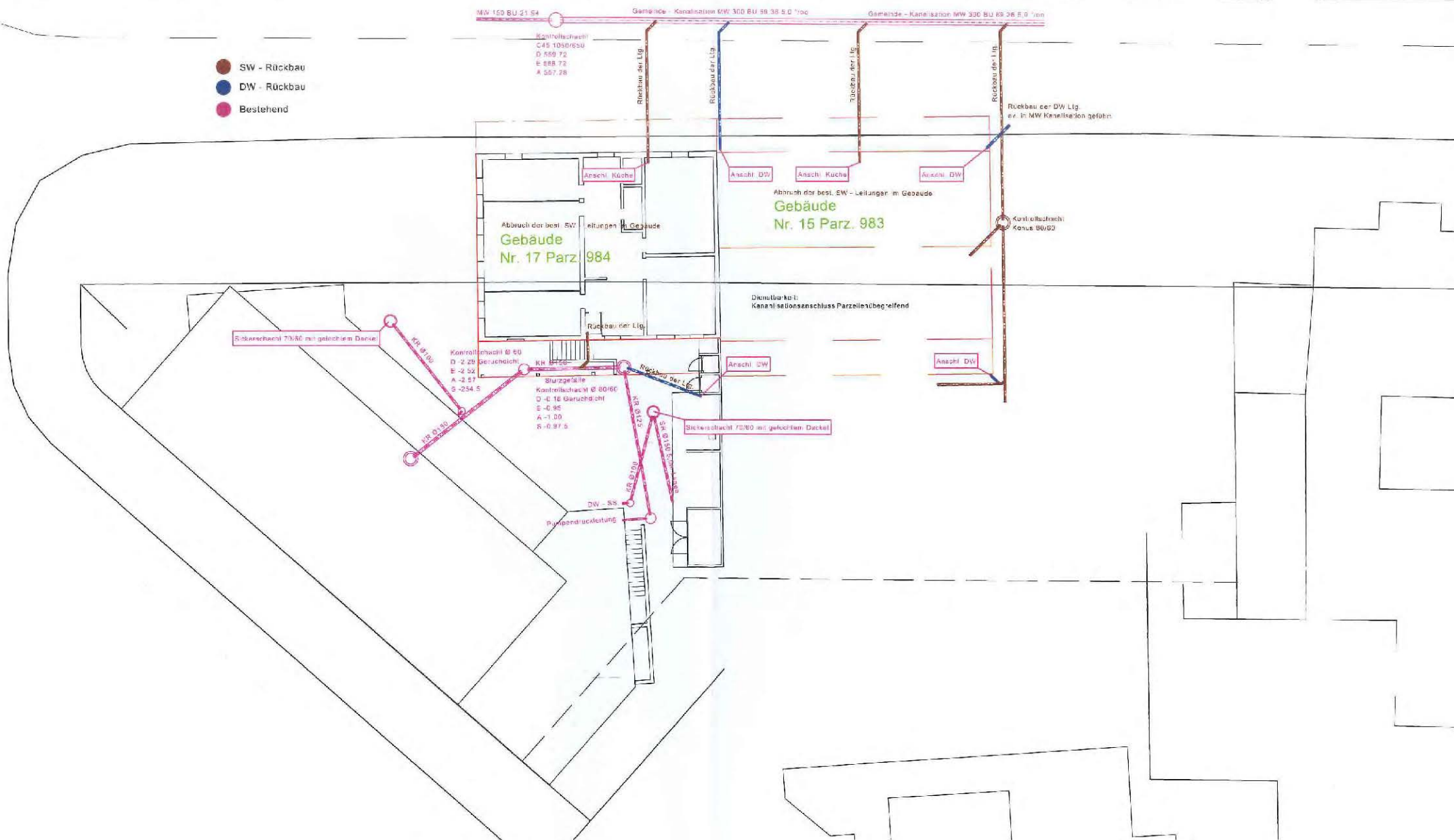
Erstellt im ThunGIS am: 10.03.2020



Objekt	1181 Neubau Wohn- und Geschäftshaus Mittlere Strasse 13 -15 3600 Thun				
Plantitel	Vorprojekt	Plan Nr.	1181.31.A02.3EG00	Datum	09.05.2019
		Gez.	rh	Index Dat.	v03_31.07.2019
	Grundriss Erdgeschoss	Mst	1:200	Grösse	A2
Auftraggeber/in	GFG Immobilien GmbH Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun				

Rückbau SW- Regenwasser Haus 15 Parz. 983 + 17 Parz. 984
Caloraqua AG Biergutstr. 4a, 3608 Thun Tel: 033 334 51 19

Dat: 23.01.2020 / bpi
Dat: 29.01.2020 / bpi



Asb**Asbest**

Gemeinde-Nr: _____

Eingang: _____

PLZ / Gemeinde: 3600 Thun

Amt-Nr.: _____

Strasse / Ort: Mittlere Strasse

Nr.: 17

Parzelle(n) / Baurecht-Nr.(n): 984

Dieses Formular muss bei jedem Bauvorhaben, das einen Um- oder Ausbau bzw. einen Abbruch betrifft, ausgefüllt und mit dem Baugesuch der zuständigen Gemeinde eingereicht werden!

Asbesthaltige Materialien wurden bis zum allgemeinen Verbot von 1990 sehr vielseitig eingesetzt: In Verkleidungen von Wänden und Decken, Heizkörpernischen, Fensterbrett-Untersichten, Lüftungskanälen, Dach- und Fassadenverkleidungen, Bodenbelägen sowie in Abdeckungen und Unterlagen bei Elektroinstallationen, Druck- und Kanalrohren, Formwaren wie Blumenkisten, etc.

Materialien mit schwachgebundenem Asbest sind: Spritzasbest, leichte Faserplatten, gewisse Wand- und Bodenbeläge, Rohr-isolationen, Asbestkarton, Asbestschnüre, Asbest-Isolationsmatten etc. Bei diesen Materialien ist eine Faserfreisetzung schon durch Erschütterung möglich. Das Entfernen muss durch eine spezialisierte Firma erfolgen. Die Vorgaben der Eidg. Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) sowie der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) müssen eingehalten werden (siehe SUVA-Merkblätter 66080.d - Asbest und andere faserförmige Arbeitsstoffe, Gesundheitsgefährdung und Schutz-massnahmen, 66090.d - Entfernen von leichten asbesthaltigen Platten, bzw. 66070.d - Entfernen von asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen). Die Bauherrschaft bzw. deren beauftragte Firma hat die Aufnahme der Bauarbeiten bei der SUVA anzumelden.

Materialien mit festgebundenem Asbest sind: Faserzementprodukte für Dächer, Fassaden und Wände, Rohrleitungen, Gartenprodukte etc. Diese Produkte sind möglichst zerstörungsfrei zu entfernen/entsorgen. Staubentwicklungen sind zu vermeiden, die Entsorgungshinweise sind zu beachten. Die Vorgaben des SUVA-Merkblattes 66104.d (Entfernen und Reinigen von befestigten Asbestzementplatten) sind in jedem Fall und auch bei geringen Asbestgehalten (wenige % - es besteht kein Grenzwert im Sinne eines Minimalwertes) einzuhalten.

Bei der Verarbeitung und Manipulation von Asbest entstehen feinste Fasern (Aufspaltung in der Längsrichtung, z.T. tausendmal dünner als ein menschliches Haar), welche eingeatmet werden können. Obwohl Asbest akut nicht toxisch ist, besteht immer eine Gefährdung, wenn Feinstaub von Asbest durch die Atmung in die Lungenbläschen gelangen. Die eingeatmeten Fasern können jahrzehntelang in der Lunge verbleiben und sogar ins angrenzende Bauch- und Brustfell gelangen. Asbest kann einerseits die sogenannte Asbestose verursachen. Es handelt sich dabei um eine Erkrankung der Lunge, die im fortgeschrittenem Stadium zu zunehmender Atemnot führt. Andererseits verursacht Asbest auch Krebserkrankungen. Neben einem bösartigen Tumor des Brust- und Bauchfells (Mesotheliom) tritt auch Lungenkrebs auf.

Bei Asbestverdacht muss der Bauherr die verdächtigen Materialien in jedem Fall auf Asbest untersuchen lassen, denn Asbestfasern sind gesundheitsschädlich. Für Asbestuntersuchungen wendet sich die Bauherrschaft an das Kantonale Laboratorium Bern oder an eine der Firmen, die die SUVA auf ihrer Homepage aufgeführt hat (<http://www.suva.ch/asbest>). Die Kosten der Untersuchung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Weitere Informationen: Kantonales Laboratorium Bern: www.be.ch/kl / Suva: www.suva.ch/asbest / Forum Asbest Schweiz: www.forum-asbest.ch / Bundesamt für Gesundheit: www.bag.admin.ch/themen/chemikalien/00228/00504

Gesetzliche Grundlagen:

Bauarbeitenverordnung (BauAV) Art. 3

^{1bis} Besteht der Verdacht, dass besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest oder polychlorierte Biphenyle (PCB) auftreten können, so muss der Arbeitgeber die Gefahren eingehend ermitteln und die damit verbundenen Risiken bewerten. Darauf abgestützt sind die erforderlichen Massnahmen zu planen. Wird ein besonders gesundheitsgefährdender Stoff im Verlauf der Bauarbeiten unerwartet vorgefunden, sind die betroffenen Arbeiten einzustellen und ist der Bauherr zu benachrichtigen.

Erklärung der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft bestätigt, dass sie die obgenannten Ausführungen zu den Asbestfragen zur Kenntnis genommen hat. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Bauherrschaft ein Augenmerk auf mögliche asbesthaltige Materialien richten. Sollte ein Asbestverdacht vorhanden sein, verpflichtet sich die Bauherrschaft, das fragliche Material auf Asbest untersuchen zu lassen. Wenn sich dieses Material als asbesthaltig erweist, muss die Bauherrschaft dafür besorgt sein, dass dieses von einer Spezialfirma fachgerecht entsorgt wird (zu Lasten Auftraggeber).

Ort und Datum: 20.03.2020

Unterschrift der Bauherrschaft oder Vertreter(in) mit Vollmacht:

Stiftung Heilsarmee Schweiz
Laupenstrasse 5
Postfach
3001 Bern



11. Jan. 2022

Eingang

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouondr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Patricia Sidler
+41 31 633 70 26
patricia.sidler@be.ch

G.-Nr.: 2021.DIJ.3958

7. Januar 2022

Verfügung

GESAMTENTSCHEID gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG

A Aus den Akten

Gemeinde

Thun

Gesuchstellerinnen

- GFG Immobilien GmbH, Kasernenstrasse 17a, 3600 Thun (Parzelle Thun 1 (Thun) Gbbl.-Nr. 983)
- Stiftung Heilsarmee Schweiz, Laupenstrasse 5, 3001 Bern (Parzelle Thun 1 (Thun) Gbbl.-Nr. 984)

1. Gegenstand

Teil-Überbauungsordnung «Mittlere Strasse 13-19» bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekt «Mittlere Strasse, Thun»

Weitere Unterlagen:

- Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht Studienauftrag (Bericht des Beurteilungsgremiums) vom 29.11.2017
- Überbauungsordnung in digitaler Form (Art. 61 Abs. 6 BauG)

2. Gegenstand

Abbruchgesuche für die erhaltenswerten Gebäude Mittlere Strasse 15 und 17

- Situationspläne 1:500 vom 12.03.2020

Weitere Unterlagen:

- Amtliche Baugesuchsformulare 1.0 vom 12.03.2020
- Amtliche Baugesuchsformulare 3.0 vom 12.03.2020

- Amtliche Baugesuchsformulare Asb Asbest vom 17.03.2020 und 20.03.2020
- Verhältnismässigkeitsprüfung vom 2. März 2020
- Grundstücksliste
- Plan Rückbau SW-Regenwasser
- Auszug Kanalisationskataster-Plan 1:1'000

Publikation im amtlichen Anzeiger	19. November 202 (1. Gegenstand) 10. Juni 2021 (2. Gegenstand)
Öffentliche Auflage	19. November bis 18. Dezember 2020 (1. Gegenstand) 10. Juni bis 12. Juli 2021 (2. Gegenstand)
Gemeindebeschluss	19. Mai 2021 (Gemeinderat)
Einsprachen	1. Simone May-Wyler und Severin May , Waisenhausstrasse 22, 3600 Thun 2. Franziska Bischoff-Dubach und Martin Bischoff , Eigerweg 4, 3600 Thun
Einsprachen nach Art. 61 Abs. 3 BauG:	Keine
Rechtsverwahrungen	vgl. Einsprache Nr. 2
Beschwerden nach Art. 65b VRPG	Keine
Lastenausgleichsansprüche	Keine

B Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 Die Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) «Mittlere Strasse 13-19» basiert auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) O «Bahnhof West» unter Berücksichtigung des kommunalen Richtplans «Gebietsentwicklung». In der ZPP O «Bahnhof West» beabsichtigt die Stadt Thun, eine wirtschaftliche Entwicklung und bauliche Verdichtung zu einem attraktiven, urban gestalteten und genutzten, innenstadtnahen Gebiet zu verwirklichen. Zudem will sie die stadträumliche Aufwertung, unter Wahrung einer der Situation gerecht werdenden Qualität, hinsichtlich Nutzung, städtebaulicher Integration und Gestaltung, in Gang setzen.
- 1.2 Um die erforderlichen Erkenntnisse in Bezug auf den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden an der Mittleren Strasse 15 und 17 und einer ortsbaulich verträglichen Nachverdichtung zu gewinnen, hat die Stadt Thun 2017 einen Studienauftrag im Sinne der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge durchgeführt. Die Resultate aus diesem Studienauftrag wurden anschliessend in die vorliegende Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» aufgenommen. Das Richtprojekt «Mittlere Strasse, Thun», welches nach dem Studienauftrag erarbeitet

wurde, gilt für die gestalterische Umsetzung der Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» teilweise als verbindlich.

- 1.3 Die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» bedingt den Abbruch der beiden erhaltenswerten Gebäude Mittlere Strasse 15 und 17. Die vorliegende Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» wird deshalb im Verfahren nach Koordinationsgesetz des Kantons Bern (KoG; BSG 724.1), inklusive Baubewilligung für den Abbruch der erhaltenswerten Gebäude, erlassen.

2. Verfahren

- 2.1 Die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» inklusive Abbruchsgesuch wurde am 9. April 2020 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.

- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG; BSG 721.0) i.V. mit Art. 122b Abs. 1 lit. e der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 Abs. 3 lit. b KoG.

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 17. April 2020 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest.

- 2.3 Der Verfahrensleiter holte im Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:

- Kantonales Amt für Wasser und Abfall (AWA), Stellungnahme vom 30. April 2020
- Kantonales Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 12. Mai 2020
- Stadt Thun, Amtsbericht Gewässerschutz private Liegenschaft vom 18. Mai 2020
- Stadt Thun, Amtsbericht Bauinspektorat vom 19. Mai 2020
- Kantonales Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Fachbericht Strassenlärm vom 19. Mai 2020
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 26. Mai 2020.

Das AGR prüfte die Akten zudem selbst.

Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.

3. Vorprüfung und Beschluss Gemeinde

- 3.1 Der Vorprüfungsbericht wurde dem Planungsamt der Stadt Thun am 3. Juli 2020 zugestellt. Gestützt auf diesen Bericht wurden die Unterlagen durch die Stadt Thun bereinigt.
- 3.2 Die Abbruchbewilligung wird als ordentliche Bewilligung nach Art. 32a BauG beantragt. Diese umfasst auch die denkmalpflegerische Frage der Zulässigkeit des Abbruchs der Baute (Prüfung der Verhältnismässigkeit des Erhalts gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG).
- 3.3 Die öffentliche Auflage für die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» erfolgte vom 19. November bis 18. Dezember 2020. Während dieser Zeit gingen zwei Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. In den Einspracheverhandlungen vom 20. Januar 2021 und 4. Februar 2021 konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprachen wurden aufrechterhalten.
- 3.4 Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2021 die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» beschlossen.

C Erwägungen

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

- 1.2 Die Unterlagen wurden dem AGR am 4. Juni 2021 zur Genehmigung eingereicht.
- 1.3 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens holte das AGR bei folgenden Fach- und Amtsstellen die erforderlichen Berichte ein:
 - Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 4. August 2021
 - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Fachbericht Strassenlärm vom 5. August 2021

Die Stellungnahmen der einbezogenen Fach- und Amtsstellen liegen im positiven Sinne vor.
- 1.4 Die Prüfung des AGR ergab jedoch, dass der Genehmigungsvorbehalt aus der Vorprüfung bezüglich der Verbindlichkeit des Richtprojekts nicht umgesetzt wurde.
- 1.5 Da das Richtprojekt teilweise verbindlich ist, muss das Richtprojekt in den Anhang der Überbauungsvorschriften aufgenommen werden. Zudem muss Art. 4 der Überbauungsvorschriften (Stellung zum Richtprojekt) entsprechend angepasst werden. Die Stadt Thun hat mit Schreiben vom 17. September 2021 (E-Mail) bestätigt, dass die entsprechenden Anpassungen durch das AGR von Amtes wegen vorgenommen werden sollen.
- 1.6 Die Vorlage erweist sich somit – unter Vorbehalt von Ziffer 1.5 zum Richtprojekt – insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

2. Zum Baugesuch

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.
- 2.2 Im Rahmen des Genehmigungs-/Baubewilligungsverfahrens hat das AGR festgestellt, dass in der öffentlichen Auflage vom 19. November bis 18. Dezember 2020 einzig die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» aufgelegt wurde. Die Stadt Thun musste daher nachträglich das Abbruchgesuch für die Gebäude Mittlere Strasse 15 und 17 öffentlich auflegen. Diese öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Juni bis zum 12. Juli 2021. Während der Auflagefrist gingen zum Abbruchgesuch keine Einsprachen, Rechtsverwahrungen und/oder Lastenausgleichsansprüche ein.
- 2.3 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die Stadt Thun haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.
- 2.4 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) liegen heute vor:
 - Amtsbericht der Stadt Thun vom 19. Mai 2020 (inklusive Amtsbericht Gewässerschutz, Tiefbauamt Thun vom 18. Mai 2020).
- 2.5 Der folgende Fachbericht, welcher das Abbruchgesuch betrifft, liegt vor:
 - Denkmalpflege des Kantons Bern, Fachbericht vom 26. Mai 2020.
- 2.6 Die Amts- und Fachstellen können dem Abbruch der beiden erhaltenswerten Gebäude an der Mittleren Strasse 15 und 17 zustimmen:
- 2.7 Die Stadt Thun beantragt in ihrem Amtsbericht vom 19. Mai 2020, das Vorhaben mit Bedingungen und Auflagen zu bewilligen.

- 2.8 Die formelle und materielle Prüfung des Bauvorhabens hat ergeben, dass dieses den baurechtlichen Vorschriften entspricht. Es stehen ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegen. Die Baubewilligung für den Abbruch der erhaltenswerten Gebäude Mittlere Strasse 15 und 17 kann erteilt werden.
- 2.9 Auflagen und Bedingungen für die Bewilligung sind im Anhang aufgeführt.

3. Einsprachen

Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) nimmt die Genehmigungsbehörde – im Rahmen der Einsprachebehandlung – eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vor.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden; sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Art. 60 Abs. 2 BauG erklärt für die Einsprache die Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie die Art. 35a bis 35d BauG als sinngemäss anwendbar. Zur Einsprache als Privatperson ist befugt, wer durch den aufgelegten Nutzungsplan besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse hat, dass dieser nicht beschlossen bzw. nicht genehmigt wird. Verlangt wird eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache und ein praktischer Nutzen für die einsprechende Person, wenn ihrer Einsprache stattgegeben wird (BGE 141 II 50 E. 2.1, 139 II 499 E. 2; BVR 2013 S. 343 E. 4). Bei Plänen und zugehörigen Vorschriften kann Privateinsprache grundsätzlich nur erheben, wer im Plangebiet oder daran angrenzend Eigentum oder andere Rechte an Grundstücken besitzt und durch den Plan in seinen schutzwürdigen Interessen als Eigentümer/in, Nachbar/in, Mieter/in oder Pächter/in aktuell betroffen ist. Schutzwürdig ist ein Interesse dann, wenn durch die Aufhebung oder Änderung des Plans die tatsächliche oder rechtliche Situation der einsprechenden Person beeinflusst werden kann (BGE 141 II 50 E. 2.1, 139 II 499 E. 2.2 f., 136 II 281 E. 2.2, 133 II 409 E. 1.3, 249 E. 1.3.2; BVR 2011 S. 498 E. 2.3 und 2.4).

Die Einsprechenden Nr. 1 sind Eigentümer der Parzelle Thun1 (Thun) Gbbl.-Nr. 577, welche direkt an die Bauparzelle bzw. den UeO-Perimeter angrenzt. Als unmittelbare Nachbarn stehen sie zur Streitsache grundsätzlich in besonderer Beziehungsnähe.

Der Einsprecher Nr. 2 ist Eigentümer der Parzelle Thun 1 (Thun)-Gbbl. Nr. 497, welche direkt an die Bauparzelle bzw. den UeO-Perimeter angrenzt. Die Einsprechenden Nr. 2 bewohnen die Liegenschaft Eigerweg 4 auf der Parzelle Thun 1 (Thun) Gbbl.-Nr. 497. Sie sind daher ebenfalls unmittelbare Nachbarn. Als solche stehen sie zur Streitsache grundsätzlich in besonderer Beziehungsnähe.

Mit Einsprache kann geltend werden, das Bauvorhaben entspreche nicht den für die Baubewilligung massgebenden Vorschriften des öffentlichen Rechts, es verletze die öffentliche Ordnung oder es stünden ihm Hindernisse der Planung entgegen (siehe hierzu Art. 2 BauG; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, fünfte Auflage, Bern 2020, Art. 35-35c N. 2). Die Gutheissung der Einsprachen hätte zur Folge, dass der beanstandete L-förmige Bau nicht, wie angedacht, realisiert werden könnte. Soweit die Einsprechenden Nr. 1 und die Einsprechenden Nr. 2 in ihren Eingaben Einspracherügen vorbringen, ist auf ihre – im Übrigen form- und fristgerechte Eingabe – einzutreten.

Der Gemeinderat der Stadt Thun beantragt die Abweisung der beiden Einsprachen. Zur Begründung verweist er auf die Ausführungen in den Protokollen der Einigungsverhandlungen.

3.1 Einsprache Nr. 1

- 3.1.1 Die Einsprechenden bringen zunächst ihr Bedauern vor, wonach es die Projektverfassenden in den vorangegangenen Studien oder in der Vorbereitung der Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» unterlassen haben, den Kontakt mit den direkt angrenzenden Eigentümern zu suchen, so dass sie ihre Anliegen und Einwände in Form einer Einsprache einbringen müssen.

Die Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» basiert auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) O «Bahnhof West». Gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG wird im Überbauungsordnungsverfahren, das aufgrund der Vorgaben einer bestehenden ZPP durchgeführt wird, keine weitere Mitwirkung durchgeführt. In solchen Verfahren können die Betroffenen ihre Anliegen und Einwände mittels Einsprache während der öffentlichen Auflage geltend machen (Art. 60 BauG). Eine darüberhinausgehende Konsultation der Nachbarschaft durch die Behörde und/oder die Bauherrschaft sieht die einschlägige Gesetzgebung nicht vor.

Die Einsprache erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

- 3.1.2 Die Einsprechenden erwähnen im Weiteren, dass die Teil-UeO bezüglich Punktbau, dem Baukörper entlang der Mittelstrasse und dem Verkehrskonzept kritikfrei bleibe. Demgegenüber sei die L-förmige Erweiterung des Baukörpers in Richtung Süden unverständlich und rein wirtschaftlich begründet. Dieser nehme keine Rücksicht auf die im Süden liegenden, bestehenden Baukörper. Ebenso wenig schaffe das Projekt in Richtung Süden einen qualitativ erkennbaren Beitrag bezüglich eines attraktiven Aussenraums respektive Zwischenraums zwischen vorherrschend bestehender Bausubstanz und dem Neubauprojekt. Die Einsprechenden würden es ausserdem begrüssen, wenn die südliche L-Form vom strassenbegleiteten Hauptkörper effektiv losgelöst würde, damit im Quartier-Innenbereich wiederum ein solitärer «Würfelbau» entstehen könnte, was letztendlich als gewollter Übergang zur vorherrschenden Bebauung erkannt werden könnte.

Gemäss Protokoll der Einigungsverhandlung vom 20. Januar 2021 nimmt die Stadt Thun zur Einsprache Nr. 1 wie folgt Stellung. «Im Programm zum Studienauftrag war die baurechtliche Grundordnung massgebend und Grundlage für die Teams. Diese beinhaltet die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) O «Bahnhof West» sowie den Richtplan Gebietsentwicklung Bahnhof West. Alle drei teilnehmenden Teams haben in ihren Entwürfen einen Winkelbau in unterschiedlicher Ausprägung, jedoch im Wesentlichen mit derselben Ausrichtung vorgeschlagen, ohne dass dies eine konkrete Vorgabe gewesen wäre. Im Rahmen der Jurierung wurde das Projekt «Tilsiter» des Büros Matti Ragaz Hitz Architekten, Bern zur Weiterbearbeitung empfohlen. Eine Kritik am Siegerprojekt war unter anderem die Höhenentwicklung des 4-geschossigen Winkelbaus, welcher in der Folge überarbeitet und auf nur noch 3 Geschosse, mit möglicher Terrassennutzung mit Pergola aufbauten (siehe UeO-Vorschrift Art. 8 und Richtprojekt), reduziert wurde. Die von den Einsprechenden kritisierte L-Form wird von der Jury als sinnvoll und korrekt erachtet, da das Projekt als ein Gebäude gelesen wird, welches sich – in der Höhe differenziert – in die zweite Bautiefe erweitert. Diese Setzung der Baukörper entspricht auch den baurechtlichen Vorgaben und wurde im Rahmen des Studienauftrags aus architektonischer und städtebaulicher Sicht – und nicht primär, wie von den Einsprechenden kritisiert, aus wirtschaftlicher Sicht – gewürdigt. Ebenso wird der Aussenraum gegenüber der heutigen Situation verbessert (kein Parkplatz, dafür Grünräume zwischen den Bauten).»

Die auf den Bericht «Studienauftrag Mittlere Strasse, Thun» vom 29. November 2017 gestützten Ausführungen des Gemeinderats der Stadt Thun sind für das AGR nachvollziehbar und – vor dem Hintergrund des Fachberichts Denkmalpflege der kantonalen Denkmalpflege vom 26. Mai 2020, welche den Studienauftrag im Jahr 2017 beratend (ohne Stimmrecht) begleitet hat und deren denkmalpflegerische Aspekte in die Projektbearbeitung einfliessen konnten – auch überzeugend. Zudem besteht die umgebende Bebauung nicht vorwiegend aus Würfelbauten, sondern ist relativ heterogen. Mit der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens wurde die gute Einpassung des L-förmigen Baukörpers in das Ortsbild sichergestellt.

Die Einsprache erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

- 3.1.3 Die Einsprechenden gehen im Weiteren davon aus, dass der südlich gerichtete, kürzere Teil der L-Form im Volumen markant erkennbar reduziert werden müsse; dies betreffe die Geschossigkeit und die Länge der südlichen L-Form.

Gemäss der ZPP O «Bahnhof West» sind die Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sie in mehreren Etappen realisiert werden können und jede Etappe zusammen mit dem Bestand eine bauliche Einheit mit guter Gesamtwirkung bildet. Nach Art. 12 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften zur Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» erfolgt die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Baubereiche im Sinne der im Richtprojekt festgelegten städtebaulichen und architektonischen Überlegungen. Es ist eine gute architektonische Gesamtwirkung zu erzielen. Sowohl in der baurechtlichen Grundordnung als auch in der gestützt auf diese beschlossenen Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» hat die Gemeinde im Bereich des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes nähere Vorschriften im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BauG erlassen. Das positive Einfügungsgebot (gute Gesamtwirkung) geht in seinem Regelungsgehalt und seiner Regelungsdichte über das Verunstaltungsgebot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und hat selbständige Bedeutung (BVR 2009 S. 328 E. 5.2 und 5.3, 2006 S. 491 E. 6.1 und 6.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 9-10 N. 4 und 4a, je mit weiteren Hinweisen). Gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes können an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden; dagegen dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung aus Gründen der Ästhetik nicht wesentlich eingeschränkt werden. Diese Grundsätze gelten auch in Anwendung eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen. Unzulässig sind namentlich Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge haben (statt vieler: VGE 100.2018.101 vom 19. März 2019 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen). Die Ausnutzung der maximalen Baumasse entspricht grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Bodennutzung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (BGE 142 II 100 E. 4.6; BGer 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 5.3, 1C_490/2015 vom 15. April 2016 E. 3.4.1 und 3.4.2). Die zur Diskussion stehende Teil-UeO «Mittlere Strasse 13-19» setzt dieses öffentliche Interesse auch mit Bezug auf die vorgeschlagene L-förmige Bebauung um. Die Reduktion des südlich gerichteten, kürzeren Teils des L-förmigen Gebäudes um ein weiteres Geschoss und die Verkürzung dessen Gebäudelänge liegen nicht in der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung nach innen und damit nicht im öffentlichen Interesse.

Die Reduktion des Gebäudevolumens des L-förmigen Baukörpers, wie von den Einsprechenden beantragt, könnte zudem nur aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses, wie zum Beispiel zum Schutz eines Ortsteils oder zum Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen in Betracht gezogen werden (BGer 1C_565/2016 vom 16. November 2017 E. 2.5 mit weiteren Hinweisen). Ein solches überwiegendes öffentliches Interesse wird von den Einsprechenden zu Recht nicht geltend gemacht und ist vor dem Hintergrund des fachmännisch abgestützten Berichts des Studienauftrags und der, der kommunalen Planungsbehörde zukommenden Gemeindeautonomie bei der ästhetischen Würdigung der örtlichen Verhältnisse (BGer 1C_655/2019 vom 26. Oktober 2020 E. 2.1) auch nicht ersichtlich.

Die Einsprache erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

- 3.1.4 Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Einsprache Nr. 1 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen ist.

3.2 Einsprache Nr. 2

- 3.2.1 Die Einsprechenden Nr. 2 halten zunächst fest, dass sie den Abbruch der in die Jahre gekommenen Gebäude Mittlere Strasse 15-17 sowie den Neubau entlang der Mittleren Strasse sehr begrüßen. Als direktbetroffene Nachbarn kämen sie aber zum Schluss, dass die geplante Überbauung, welche entlang ihrer Nordwestgrenze ein dreigeschossiges Gebäude (L-Form) mit Büroräumen und Wohnungen vorsehe, einen deutlichen Verlust ihrer Privatsphäre und eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft auf der Parzelle Thun Gbbl.-Nr. 497 zur Folge habe. Mit

dem Bau des Gebäudes werde ihnen zudem der Genuss der Abendsonne verwehrt. Sie sprächen sich deshalb gegen eine Überbauung in L-Form aus.

- 3.2.2 Die Einsprechenden fühlen sich durch das dreigeschossige Gebäude (L-Form) in ihrer Privatsphäre berührt. Sie machen jedoch nicht geltend und es ist auch nicht ersichtlich, dass – im vorliegenden Verfahren zu prüfende – Vorschriften des öffentlichen Rechts verletzt werden. Das dreigeschossige Gebäude (L-Form) hält unbestrittenermassen die massgeblichen Bauvorschriften ein. Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 4. Februar 2021 haben die Einsprechenden ausgeführt, dass eine geringfügige Reduktion der Gebäudetiefe für alle Parteien von Nutzen wäre. Um Wiederholungen zu vermeiden, sei auf die Ausführungen zur Einsprache Nr. 1 hiavor verwiesen.

Die Einsprache erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

- 3.2.3 Die Rüge der Einsprecher Nr. 2, die geplante Überbauung führe zu einer Wertverminderung ihrer Liegenschaft, bezieht sich auf eine zivilrechtliche Frage, auf die nicht eingetreten werden kann. Zivilrechtliche Einwände sind im Gesamtentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzuzeichnen (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 2 N. 4a).

Auf diesen Rügepunkt wird nicht eingetreten. Er wird als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

- 3.2.4 Schliesslich sind die Einsprechenden der Auffassung, dass ihnen mit dem Bau des dreigeschossigen Gebäudes (L-Form) der Genuss der Abendsonne verwehrt werde. Grundsätzlich ist es Sache der zuständigen Planungsbehörde zwischen dem Interesse der Nachbarn an ausreichender Besonnung respektive dem öffentlichen Interesse an gesundem Wohnen (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG) und dem in Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung des Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) sowie Art. 1 Abs. 1 RPG umschriebenen öffentlichen Interesse an der haushälterischen Bodennutzung abzuwägen (BGer 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 7.2.1). Dem Interesse an einer genügenden Belichtung bzw. Besonnung wird mit den baupolizeilichen Massen, insbesondere den Grenzabständen und den Gebäudehöhen Rechnung getragen (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion 110/2020/186 vom 24. Februar 2021 E. 2c). Der beanstandete L-förmige Baukörper hält diese baupolizeilichen Masse ein.

Einwirkungen, die sich aus der zonengemässen Nutzung ergeben, müssen geduldet werden (Art. 24 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Solange die baupolizeilichen Masse und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sind, müssen deshalb Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Schattenwurf oder Beeinträchtigung der Aussicht von den Anwohnern hingenommen werden (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 24 N. 31). Nur bei Hochhäusern im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG, das heisst Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (Art. 22 Abs. 3 BauV). Beim geplanten dreigeschossigen Gebäude (L-Form) handelt es sich nicht um ein Hochhaus, so dass für dieses die Beschattungstoleranzen von Art. 22 Abs. 3 BauV nicht zur Anwendung gelangen.

Die Einsprache erweist sich nach dem Gesagten in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

- 3.2.5 Zusammenfassend ergibt sich aus vorstehenden Erwägungen, dass die Einsprache Nr. 2, soweit auf sie einzutreten ist, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen ist. Soweit geeignet wird sie als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

4. Rechtsverwahrungen

Rechtsverwahrungen bezwecken die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 [BewD; BSG 725.1]). Rechtsverwahrungen stehen der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht entgegen (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern 110/2020/42 vom 20. Mai 2020 E. 2c). Auf Rechtsverwahrungen ist im

Gesamtentscheid hinzuweisen (Art. 36 Abs. 3 lit. f BewD). Sie können nur auf dem Zivilrechtsweg weiterverfolgt werden (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 35-35c N. 5). Von der Rechtsverwahrung der Einsprechenden Nr. 2 ist Kenntnis zu nehmen und zu geben.

5. Kosten

- 5.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Teil-UeO «Mittlere Strasse 15-19» erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen haben die Gesuchstellenden gemäss Art. 52 BewD und Art. 12 Abs. 2 KoG die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.00, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.00 und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.00. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

- 5.2 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Amtsbericht der Stadt Thun vom 19. Mai 2020	CHF	1'225.00
Fachbericht Denkmalpflege vom 26. Mai 2020	CHF	100.00

Gebühren des AGR bestehend aus:

a) Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	1'320.00
b) Aufwandgebühr für die Einsprachenbehandlung	CHF	0.00
c) Kosten (Kopien und Porti)	CHF	55.00
d) Publikationskosten und weitere Gebühren	CHF	0.00

Total Verfahrenskosten	CHF	2'700.00
-------------------------------	------------	-----------------

D Aus diesen Gründen wird

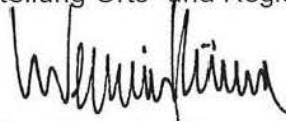
verfügt:

1. Die vom Gemeinderat der Stadt Thun am 19. Mai 2021 beschlossene Teilüberbauungsordnung «Mittlere Strasse 13-19» - bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften - wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG), wobei
 - das Richtprojekt in den Anhang der Überbauungsvorschriften aufgenommen und in Art. 4 der Überbauungsvorschriften der Passus «im Anhang des Erläuterungsbericht» entfernt wird.
2. Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 2.1. Die Abbruchbewilligung für die erhaltenswerten Gebäude an der Mittleren Strasse 15 und 17 gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Situationsplänen vom 12. März 2020.
 - 2.2. Die Gewässerschutzbewilligung gemäss Amtsbericht des Tiefbauamts der Stadt Thun vom 18. Mai 2020.
3. Auflagen und Bedingungen

Die im Anhang aufgeführten Auflagen und Bedingungen sind integrierender Bestandteil dieses Gesamtentscheids.

4. Die Einsprache Nr. 1 wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
5. Auf die Einsprache Nr. 2 wird, soweit mit ihr die Wertverminderung der einsprecherischen Liegenschaft gerügt wird, nicht eingetreten. Dieser Rügepunkt wird im vorliegenden Gesamtentscheid als Rechtsverwahrung vorgemerkt. Im Weiteren wird die Einsprache Nr. 2 als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
6. Die Rechtsverwahrung der Einsprechenden Nr. 2 wird vorgemerkt.
7. Die Stadt Thun wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung [GV; BSG 170.111]).
8. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligung belaufen sich auf insgesamt CHF 2'700.00. Dieser Betrag wird den Gesuchstellerinnen mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
9. Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.
10. Diese Verfügung wird **mit eingeschriebener Post** eröffnet:
 - der Stadt Thun
unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Teil-Überbauungsordnung «Mittlere Strasse 13-19», je ein Exemplar der eingereichten und genehmigten Baugesuchakten sowie der Amts- und Fachberichte;
 - den Gesuchstellerinnen
unter Beilage je einer Kopie der eingereichten und genehmigten Baugesuchakten sowie der Amts- und Fachberichte;
 - den Einsprechenden Nrn. 1 und 2.
11. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
 - dem Regierungsstatthalteramt Thun (1 Ex. UeO)
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex. UeO)
12. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
 - der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
 - Amt für Wasser und Abfall (AWA)
 - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Strassenlärm
 - Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP)
 - Amt für Umwelt und Energie (AUE)
 - AGR/KPL
 - AGR/Rf (zur Rechnungsstellung)
13. Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten Teil-Überbauungsordnung «Mittlere Strasse 13-19» sowie ein Exemplar der genehmigten Baugesuchakten sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Volker Wenning-Künne, Raumplaner
Teamleiter

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-
gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG).
Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzli-
chen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Anhang

1. Auflagen und Bedingungen

- 1.1 Baupolizeibehörde (Amtsbericht Bauinspektorat Stadt Thun vom 19. Mai 2020)
- 1.1.1 Bei Baugesuchen mit Aushub und oder mit Abbruch von Gebäuden ab einem Volumen nach SIA von 200 m³ ist der Baubewilligungsbehörde das Formular F1 „Baustellen-Entsorgungskonzept“ vor Abbruchbeginn zur Genehmigung einzureichen (Art. 16 Abfallverordnung vom 4. Dezember 2015 [VVEA; SR 814.600]). Das Formular ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.abfall.chiinfo/publikationen>. Abbrucharbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die gewählten Entsorgungswege genehmigt sind. Die Entsorgungsbelege sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
- 1.1.2 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Thun einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG).
- 1.1.3 Soweit der Abbruch nicht im Hinblick auf ein sich in Bearbeitung befindliches Neubauprojekt erfolgt, ist das Terrain unmittelbar nach erfolgtem Abbruch zu renaturieren bzw. zu begrünen.
- 1.1.4 Zwei Monate vor Abbruchbeginn ist dem Tiefbauamt der Stadt Thun das Formular 5.0 „Benützung von öffentlichem Terrain“ zusammen mit einem Situationsplan einzureichen (Hinweis: 2021/2022 werden die Werkleitungen ersetzt).
- 1.1.5 Projektänderungen vor und während der Bauausführung sind vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten beim Bauinspektorat Thun einzureichen.
- 1.1.6 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB2» ist innert 20 Tagen nach Bauvollendung bei der Bauverwaltung der Gemeinde Thun einzureichen.
- 1.2 Tiefbauamt Stadt Thun (Amtsbericht Gewässerschutz vom 18. Mai 2020)

Bedingungen

- 1.2.1 Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet dürfen nur nach Genehmigung des „Gesuchs für Grabenaufbruch“ vom Tiefbauamt (Telefon 033 225 83 56) und Absprache mit der Verkehrstechnik ausgeführt werden.
- 1.2.2 Dimensionierung und Detailprojektplanung der Abwasseranlagen wurden durch das Strasseninspektorat des Tiefbauamts der Stadt Thun nicht überprüft. Diese sind nach der Schweizer Norm SN 592000:2012 auszuführen. Die Vorgaben des GEP sind zu berücksichtigen.

Auflagen

- 1.2.3 Sämtliche Leitungen, die nicht mehr benötigt werden, müssen fachgerecht von der Kanalisation getrennt und mit geeignetem Füllmaterial (Kies 0-32 mm) verfüllt werden.
- 1.2.4 Der bestehende, nicht mehr benötigte Anschluss muss fachgerecht von der Kanalisationsleitung getrennt werden. Das heisst, dass das offene Loch in der Gemeindeleitung fachmännisch zu schliessen ist.
- 1.2.5 Allfällige Versickerungsschächte sind fachgerecht rückzubauen, d.h. sie sind zu reinigen (Absaugen des Schlammes und des verschmutzten Kieses) und mit sauberem Kies (0 – 32 mm) aufzufüllen. Der oberste Meter des Schachtes ist zu entfernen und mit bindigem Material oder einem dichten Belag abzudichten.

- 1.2.6 Die offene Baugrube ist nach den Abbrucharbeiten rasch möglichst mit sauberem Wandkies aufzufüllen und zu renaturieren.
- 1.2.7 Der Rückbau der Leitungen und der Versickerungsanlagen sind mind. 24 Stunden vor dem Eindecken dem Tiefbauamt Stadt Thun, Technisches Büro Strasseninspektorat, Tel. Nr. 033 225 89 19, zur Kontrolle zu melden.

Nach der Bauabnahme

- 1.2.8 Innert Monatsfrist nach Abschluss der Arbeiten muss dem Tiefbauamt der Stadt Thun, Technisches Büro, der „Plan des ausgeführten Werkes“ der Entwässerung 1-fach in Papierform oder als pdf- Datei zugestellt werden.

2. Hinweise

- 2.1 Tiefbauamt Stadt Thun (Amtsbericht Gewässerschutz vom 18. Mai 2020)
 - 2.1.1 Die Ausführung der Abwasseranlagen hat der Norm SN 592000, dem Baureglement der Stadt Thun und den Normalien des Tiefbauamts zu entsprechen. Allfällige Abweichungen von dieser Norm sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun vorgängig abzusprechen. Bei Abweichungen behält sich das Tiefbauamt der Stadt Thun vor, bauliche Anpassungen zu Lasten des Bauherrn anzuordnen.