

GENEHMIGUNG

Überbauungsordnung ay «Hoffmatte»  
nach Art. 58–61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:1000

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Ausschnitt Zonenplan I 1:2500

– Baureglementsänderung

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 6.057  
Plan-Nr.: 6.057.01  
Mst.: 1:1000  
Format: 63x59.4  
Gez.: dr / lm  
Datum: 28.07.17  
Revidiert: 26.02.2020  
ecoptima ag, Bern

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung: 12. Juli 2018  
Publikation im amtlichen Anzeiger: 31. Oktober 2018  
Öffentliche Planaufgabe: 1. - 30. November 2018

Einspracheverhandlungen: 5. Dezeber 2018 bis 23. Januar 2019  
Erledigte Einsprachen: 3  
Unerledigte Einsprachen: 10  
Rechtsverwarungen: 4

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. September 2019

Namens der Stadt Thun, Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
R. Lanz B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Thun, den....  
Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

AV-Daten: Stand Juli 2017

Legende

Inhalte:

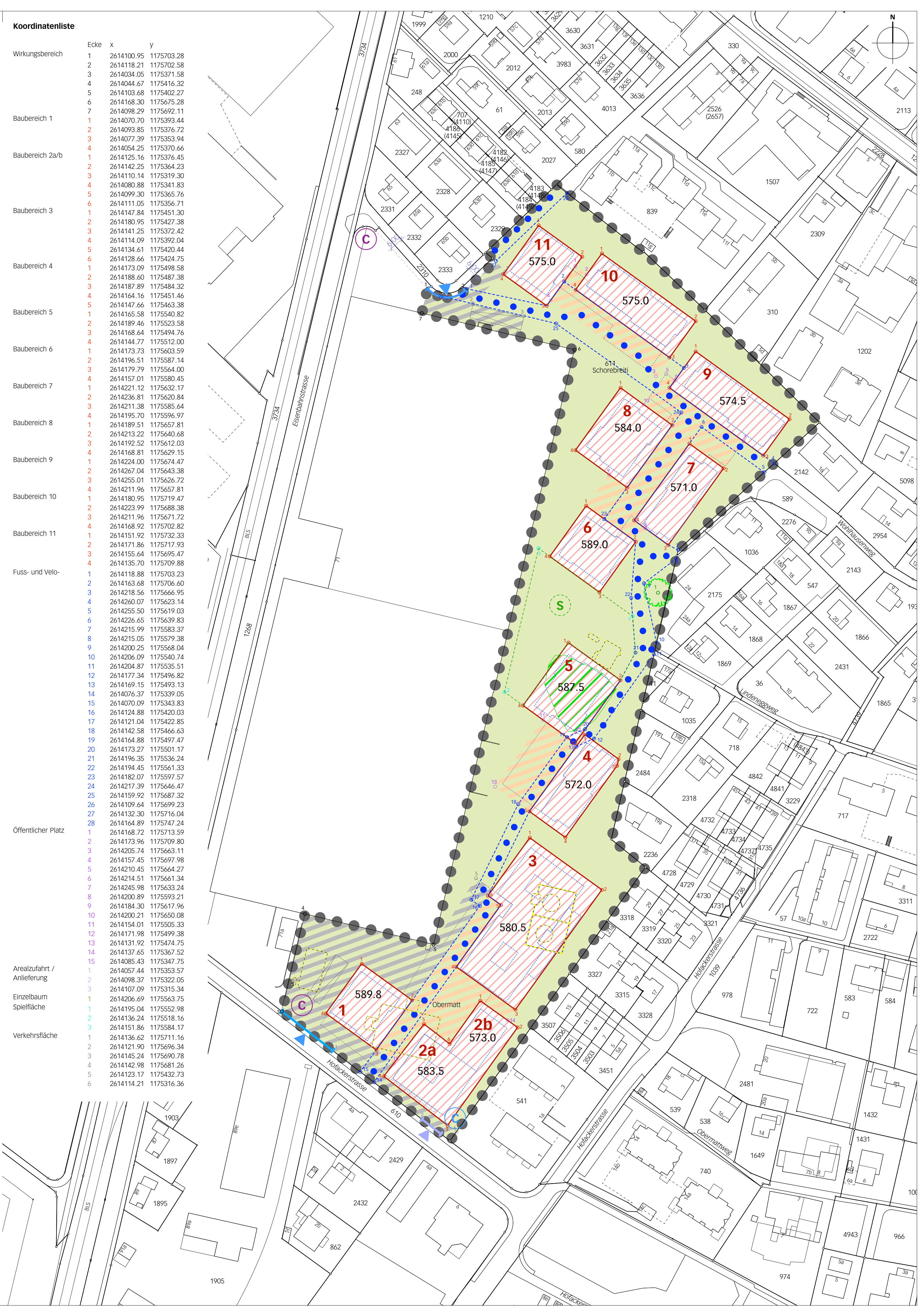
- ● ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche **1 – 11** mit maximaler Höhe in m ü. M.
- Aussenraum
- Bereich für Verkehrsfläche
- Bereich für öffentlichen Platz
- Bereich für Arealzufahrt
- Bereich für Anlieferung
- Korridor für Öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich für grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG
- Einzelbaum geschützt

Hinweise:

- Abzubrechende Gebäude
- Bauten gemäss Richtkonzept
- Öffentliche Plätze gemäss Richtkonzept
- Rampe Einstellhalle gemäss Richtkonzept
- Obstbaumgarten erhaltenswert
- Vorgesehene Sammelstelle Entsorgung
- Vorgesehene Sammelstelle Entsorgung Gewerbe
- Koordinatenpunkte

Koordinatenliste

| Wirkungsbereich            | Ecke | x          | y          |
|----------------------------|------|------------|------------|
| Wirkungsbereich            | 1    | 2614100.95 | 1175703.28 |
|                            | 2    | 2614118.21 | 1175702.58 |
|                            | 3    | 2614034.05 | 1175371.58 |
|                            | 4    | 2614044.67 | 1175416.32 |
|                            | 5    | 2614103.68 | 1175402.27 |
| Baubereich 1               | 6    | 2614168.30 | 1175675.28 |
|                            | 7    | 2614098.29 | 1175692.11 |
|                            | 1    | 2614070.70 | 1175393.44 |
|                            | 2    | 2614093.85 | 1175376.72 |
|                            | 3    | 2614077.39 | 1175353.94 |
| Baubereich 2a/b            | 4    | 2614054.25 | 1175370.66 |
|                            | 1    | 2614125.16 | 1175376.45 |
|                            | 2    | 2614142.25 | 1175364.23 |
|                            | 3    | 2614110.14 | 1175319.30 |
|                            | 4    | 2614080.88 | 1175341.83 |
| Baubereich 3               | 5    | 2614099.30 | 1175365.76 |
|                            | 6    | 2614111.05 | 1175356.71 |
|                            | 1    | 2614147.84 | 1175451.30 |
|                            | 2    | 2614180.95 | 1175427.38 |
|                            | 3    | 2614141.25 | 1175372.42 |
| Baubereich 4               | 4    | 2614114.09 | 1175392.04 |
|                            | 5    | 2614134.61 | 1175420.44 |
|                            | 6    | 2614128.66 | 1175424.75 |
|                            | 1    | 2614173.09 | 1175498.58 |
|                            | 2    | 2614188.60 | 1175487.38 |
| Baubereich 5               | 3    | 2614187.89 | 1175484.32 |
|                            | 4    | 2614164.16 | 1175451.46 |
|                            | 5    | 2614147.66 | 1175463.38 |
|                            | 1    | 2614165.58 | 1175540.82 |
|                            | 2    | 2614189.46 | 1175523.58 |
| Baubereich 6               | 3    | 2614168.64 | 1175494.76 |
|                            | 4    | 2614144.77 | 1175512.00 |
|                            | 1    | 2614173.73 | 1175603.59 |
|                            | 2    | 2614196.51 | 1175587.14 |
|                            | 3    | 2614179.79 | 1175564.00 |
| Baubereich 7               | 4    | 2614157.01 | 1175580.45 |
|                            | 1    | 2614221.12 | 1175632.17 |
|                            | 2    | 2614236.81 | 1175620.84 |
|                            | 3    | 2614211.38 | 1175585.64 |
|                            | 4    | 2614195.70 | 1175596.97 |
| Baubereich 8               | 1    | 2614189.51 | 1175657.81 |
|                            | 2    | 2614213.22 | 1175640.68 |
|                            | 3    | 2614192.52 | 1175612.03 |
|                            | 4    | 2614168.81 | 1175629.15 |
|                            | 1    | 2614224.00 | 1175674.47 |
| Baubereich 9               | 2    | 2614267.04 | 1175643.38 |
|                            | 3    | 2614255.01 | 1175626.72 |
|                            | 4    | 2614211.96 | 1175657.81 |
|                            | 1    | 2614180.95 | 1175719.47 |
|                            | 2    | 2614223.99 | 1175688.38 |
| Baubereich 10              | 3    | 2614211.96 | 1175671.72 |
|                            | 4    | 2614168.92 | 1175702.82 |
|                            | 1    | 2614151.92 | 1175732.33 |
|                            | 2    | 2614171.86 | 1175717.93 |
|                            | 3    | 2614155.64 | 1175695.47 |
| Baubereich 11              | 4    | 2614135.70 | 1175709.88 |
|                            | 1    | 2614118.88 | 1175703.23 |
|                            | 2    | 2614163.68 | 1175706.60 |
|                            | 3    | 2614218.56 | 1175666.95 |
|                            | 4    | 2614260.07 | 1175623.14 |
| Fuss- und Velo-            | 5    | 2614255.50 | 1175619.03 |
|                            | 6    | 2614226.65 | 1175639.83 |
|                            | 7    | 2614215.99 | 1175583.37 |
|                            | 8    | 2614215.05 | 1175579.38 |
|                            | 9    | 2614200.25 | 1175568.04 |
| Öffentlicher Platz         | 10   | 2614206.09 | 1175540.74 |
|                            | 11   | 2614204.87 | 1175535.51 |
|                            | 12   | 2614177.34 | 1175496.82 |
|                            | 13   | 2614169.15 | 1175493.13 |
|                            | 14   | 2614076.37 | 1175339.05 |
| Arealzufahrt / Anlieferung | 15   | 2614070.09 | 1175343.83 |
|                            | 16   | 2614124.88 | 1175420.03 |
|                            | 17   | 2614121.04 | 1175422.85 |
|                            | 18   | 2614142.58 | 1175466.63 |
|                            | 19   | 2614164.88 | 1175497.47 |
| Einzelbaum Spielfläche     | 20   | 2614173.27 | 1175501.17 |
|                            | 21   | 2614196.35 | 1175536.24 |
|                            | 22   | 2614194.45 | 1175561.33 |
|                            | 23   | 2614182.07 | 1175597.57 |
|                            | 24   | 2614217.39 | 1175646.47 |
| Verkehrsfläche             | 25   | 2614159.92 | 1175687.32 |
|                            | 26   | 2614109.64 | 1175699.23 |
|                            | 27   | 2614132.30 | 1175716.04 |
|                            | 28   | 2614164.89 | 1175747.24 |
|                            | 1    | 2614168.72 | 1175713.59 |



# Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:

12. Juli 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger:

31. Oktober 2018

Öffentliche Planaufgabe:

1. - 30. November 2018

Einspracheverhandlungen:

5. Dezember 2018 bis 23. Januar 2019

Erledigte Einsprachen:

3

Unerledigte Einsprachen:

10

Rechtsverwahrungen:

4

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

18. September 2019

Namens der Stadt Thun,

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

R. Lanz

B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Thun, den... 30. April 2020

Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. Aug. 2020

AV-Daten: Stand Juli 2017

## Legende

### Inhalte:

- ● ● ● ● ● Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- 571.0 Baubereiche 1 - 11 mit maximaler Höhe in m ü. M.
- Aussenraum
- Bereich für Verkehrsfläche
- Bereich für öffentlichen Platz
- Bereich für Arealzufahrt
- Bereich für Anlieferung
- Korridor für Öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich für grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG
- Einzelbaum geschützt

### Hinweise:

- Abzubrechende Gebäude
- Bauten gemäss Richtkonzept
- Öffentliche Plätze gemäss Richtkonzept
- Rampe Einstellhalle gemäss Richtkonzept
- Obstbaumgarten erhaltenswert
- Vorgesehene Sammelstelle Entsorgung
- Vorgesehene Sammelstelle Entsorgung Gewerbe
- Koordinatenpunkte



**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**GENEHMIGUNG****Überbauungsordnung ay «Hoffmatte»  
nach Art. 58–61 BauG**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:1000

|                           |
|---------------------------|
| – Überbauungsvorschriften |
|---------------------------|

weitere Dokumente:

– Ausschnitt Zonenplan I 1:2500

– Baureglementsänderung

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.: 6.057

Plan-Nr.: –

Mst.: –

Format:

Gez.: bm

Datum: 25.07.16

A4

Revidiert: 26.02.2020

ecoptima ag, Bern

|           |                                                                 |          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines</b>                                              | <b>3</b> |
| Art. 1    | Planungszweck                                                   | 3        |
| Art. 2    | Wirkungsbereich                                                 | 3        |
| Art. 3    | Stellung zum übergeordneten Recht                               | 3        |
| Art. 4    | Inhalt des Überbauungsplans                                     | 3        |
| <b>2.</b> | <b>Art und Mass der Nutzung</b>                                 | <b>4</b> |
| Art. 5    | Art der Nutzung                                                 | 4        |
| Art. 6    | Lärmempfindlichkeit                                             | 4        |
| Art. 7    | Mass der Nutzung                                                | 4        |
| <b>3.</b> | <b>Gestaltung</b>                                               | <b>5</b> |
| Art. 8    | Grundsätze                                                      | 5        |
| Art. 9    | Dachform                                                        | 5        |
| <b>4.</b> | <b>Aussenraum</b>                                               | <b>6</b> |
| Art. 10   | Nutzung des Aussenraums                                         | 6        |
| Art. 11   | Aussenraumgestaltung                                            | 6        |
| Art. 12   | Geschützter Einzelbaum                                          | 7        |
| Art. 13   | Erhaltenswerter Obstbaumgarten                                  | 7        |
| Art. 14   | Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche | 7        |
| <b>5.</b> | <b>Erschliessung und Parkierung</b>                             | <b>8</b> |
| Art. 15   | Erschliessung                                                   | 8        |
| Art. 16   | Fuss- und Velowegverbindung                                     | 8        |
| Art. 17   | Abstellplätze Motorfahrzeuge                                    | 8        |
| Art. 18   | Veloabstellplätze                                               | 8        |
| <b>6.</b> | <b>Weitere Bestimmungen</b>                                     | <b>9</b> |
| Art. 19   | Energie                                                         | 9        |
| Art. 20   | Ver- und Entsorgung                                             | 9        |
| Art. 21   | Gefahrengebiet                                                  | 9        |
| Art. 22   | Etappierbarkeit                                                 | 9        |
| Art. 23   | Privatrechtliche Vereinbarungen                                 | 9        |
| Art. 24   | Inkrafttreten                                                   | 9        |

## 1. Allgemeines

### Art. 1

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszweck | Die Überbauungsordnung (UeO) ay «Hoffmatte» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Quartierentwicklung sowie für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) AY «Hoffmatte». |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 2

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wirkungsbereich | Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gepunkteten Linie umrandeten Wirkungsbereich. |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 3

|                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellung zum übergeordneten Recht | Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Stadt Thun (BR), insbesondere die Vorschriften zur ZPP AY «Hoffmatte», sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen. |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 4

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt des Überbauungsplans | <p><sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung</li><li>– Baubereiche mit maximaler Höhe (in m ü. M.)</li><li>– Aussenräume</li><li>– Bereiche für Verkehrsflächen</li><li>– Bereiche für öffentliche Plätze</li><li>– Bereiche für Arealzufahrten und für die Anlieferung</li><li>– Korridore für Fuss- und Velowegverbindung</li><li>– Bereich für die grössere Spielfläche</li><li>– Geschützter Einzelbaum</li></ul> <p><sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Abzubrechende Gebäude</li><li>– Bauten, öffentliche Plätze und Rampen Einstellhallen gemäss Richtkonzept</li><li>– Erhaltenswerter Obstbaumgarten</li><li>– Vorgesehene Sammelstellen Entsorgung und Entsorgung Gewerbe</li><li>– Koordinatenpunkte</li></ul> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

- Art der Nutzung
- <sup>1</sup> Wohnnutzung gemäss den im BR festgelegten Bestimmungen über die Bauzonen Wohnen W.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen 1–3 Nutzungen gemäss den im BR festgelegten Bestimmungen über die Zonen Wohnen/Arbeiten W/A (z.B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/ Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, KITA, Wäscherei etc.).

### Art. 6

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

### Art. 7

- Mass der Nutzung
- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei. Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen 4 und 5 ist mindestens ein Gebäudeabstand von 3.0 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässige Höhe des höchsten Punkts der Dachkonstruktion der Gebäude in m ü. M. ist im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt.
- <sup>3</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- <sup>4</sup> Es sind maximal 40'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GF<sub>o</sub>) zulässig.
- <sup>5</sup> Es sind mindestens 30'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub> zu realisieren. In jeder Etappe ist mindestens so viel GF<sub>o</sub> zu realisieren, dass die restliche Mindestfläche mit den noch unbebauten Baubereichen erstellt werden kann.
- <sup>6</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Gebäude nicht zulässig. Andere Bauten dürfen nur im Rahmen der Bestimmungen von Art. 10 erstellt werden.

### 3. Gestaltung

#### Art. 8

- Grundsätze
- <sup>1</sup> Es soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht werden. Die Form- und Farbgebung soll den zusammenhängenden Charakter der Überbauung betonen.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Gebäude soll Variationen der Thematik «Bauen im urbanen Raum» und der damit zusammenhängenden typischen Materialisierung wie massiver Erscheinung (Materialität) und opaker Fassadenanteile (Verhältnis Fenster zu geschlossenen Bereichen) abbilden.
- <sup>3</sup> Zur Illustration der Bebauungsidee hat der Gemeinderat ein Richtkonzept erarbeiten lassen. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

#### Art. 9

- Dachform
- <sup>1</sup> Auf Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachformen von Klein- und Anbauten sind auf die Gebäude und die Gesamterscheinung abzustimmen.
- Dachgestaltung
- <sup>2</sup> Auf den Dachflächen dürfen nur Dachaufbauten gemäss Abs. 3 erstellt werden. Sie müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild einpassen. Nicht begehbare Bereiche sind extensiv zu begrünen.
- Dachaufbauten
- <sup>3</sup> Als Dachaufbauten zulässig sind Dachgärten, gedeckte Dachaufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen sowie Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

## 4. Aussenraum

### Art. 10

Nutzung des  
Aussenraums

<sup>1</sup> Die Aussenräume dienen den Bewohnern als Raum für Erholung und Spiel sowie dem ökologischen Ausgleich. In den Aussenräumen sind Park- und Freizeitanlagen, Plätze, Gärten sowie Fuss- und Velowege zulässig. Ausserdem dürfen die Not- und Servicezufahrten gemäss Art. 15 Abs. 5 über die Aussenräume erfolgen.

<sup>2</sup> Sofern die Baubereiche nicht für Gebäude beansprucht werden, sind sie wie die angrenzenden Aussenräume zu nutzen und zu gestalten.

<sup>3</sup> In den Bereichen für öffentliche Plätze sind allgemein zugängliche Freiflächen zu schaffen, die Bewohnern und Besuchern sowie den angrenzenden Arbeitsnutzungen als gemeinschaftlicher, urbaner Platz mit Zugangs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktion dienen. In diesen Bereichen sind Anlagen und Mobiliar für die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion zulässig. Auf dem öffentlichen Platz der Baubereiche 1–3 sind Taxivorfahrten, Anlieferungen mit Kleintransportern und ähnliche Nutzungen im Zusammenhang mit den umliegenden Arbeits- und Mischnutzungen zulässig.

<sup>4</sup> Die Bereiche für Verkehrsflächen dienen der Erschliessung und Parkierung. Soweit möglich sind sie wie die Aussenräume resp. die öffentlichen Plätze zu nutzen und zu gestalten.

<sup>5</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten wie Gartenhäuser, Spielgeräte, überdachte Veloabstellplätze, Containerstandorte und dergleichen bis max. 60 m<sup>2</sup> Fläche pro Objekt und einer Gesamthöhe von max. 4.0 m zulässig. Ebenso ist die Überdachung der Einstellhallenrampen im erforderlichen Umfang zulässig.

### Art. 11

Aussenraumgestal-  
tung

<sup>1</sup> Zur Illustration der Aussenraumgestaltung hat der Gemeinderat ein Richtkonzept erarbeiten lassen. Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen.

<sup>2</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Arten einzusetzen. Der Vernetzung der Lebensräume ist dabei grosse Beachtung zu schenken.

<sup>3</sup> Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Soweit Aussenräume einzelnen Wohneinheiten individuell zugewiesen werden, können sie als Privatgärten gestaltet (Zäune, Sitzplätze, Grillstellen und dergleichen) und bepflanzt werden.

<sup>5</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

## Art. 12

|                        |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschützter Einzelbaum | Der geschützte Einzelbaum ist zu erhalten. Wird ein Ersatz nötig, kann von der Lage abgewichen werden. Es ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Lage und Abmessung sind im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen. |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Art. 13

|                                |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erhaltenswerter Obstbaumgarten | <p><sup>1</sup> Der bestehende Obstbaumgarten ist zu ersetzen. Die genaue Lage und Abmessung sind im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren.</p> <p><sup>2</sup> Es sind einheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.</p> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Art. 14

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielfläche | <p><sup>1</sup> Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV.</p> <p><sup>2</sup> Die grössere Spielfläche von 600 m<sup>2</sup> ist innerhalb des im Plan festgelegten Bereichs zu realisieren. Die genaue Lage und Abmessung sind im Rahmen der Gesamtgestaltung zu definieren.</p> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 15

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessung                 | <p><sup>1</sup> Das Areal ist innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Bereiche mit Arealzufahrten an die Hofackerstrasse und die Eisenbahnstrasse anzubinden.</p> <p><sup>2</sup> Die Rampen zu den unterirdischen Einstellhallen sind in der Nähe der Arealzufahrten im Bereich für Verkehrsfläche anzuordnen.</p> |
| Anlieferung                   | <p><sup>3</sup> Die Anlieferung mit Lastwagen für die Nutzungen in den Baubereichen 1–3 ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs an der Hofackerstrasse anzuordnen.</p>                                                                                                                                 |
| Notfall- und Servicezufahrten | <p><sup>4</sup> Die Arealzufahrten sowie die Fuss- und Velowege sind gemäss den Anforderungen der Service- und Notfallfahrzeuge auszubauen.</p> <p><sup>5</sup> Die Anbindung der Zugänge der Bauten in der angrenzenden Zone Arbeiten (A) ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.</p>                                    |

### Art. 16

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fuss- und Velowegverbindung | <p><sup>1</sup> Im Korridor für Fuss und Velowegverbindungen gemäss dem Überbauungsplan sind Fuss- und Velowege zu erstellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Sie sind an das übergeordnete Strassennetz und an das Wegnetz des umliegenden Quartiers anzuschliessen. Die Wege sind mindestens 2.0 m breit auszubauen.</p> <p><sup>2</sup> Die Verbindungen sind jeweils gleichzeitig mit den angrenzenden Gebäuden zu realisieren.</p> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 17

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abstellplätze Motorfahrzeuge | <p><sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Es dürfen maximal 1.2 Abstellplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.</p> <p><sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und für die Nutzung der angrenzenden Zone Arbeiten (A) sind auf der arealinternen Verkehrsfläche zulässig.</p> |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Art. 18

|                   |                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veloabstellplätze | <p><sup>1</sup> Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV.</p> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 19

Energie

<sup>1</sup> Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Sofern die Nutzung technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

### Art. 20

Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Die Sammelstellen für die Entsorgung sollen an der Eisenbahnstrasse und an der Hofackerstrasse in der Nähe der Arealzufahrten erstellt werden. Eine zusätzliche Sammelstelle Entsorgung Gewerbe soll an der Hofackerstrasse beim Baubereich 2a erstellt werden. Sie dient ausschliesslich den gewerblichen Nutzungen in den Baubereichen 1–3 und ist nicht öffentlich zugänglich.

<sup>2</sup> Die Bestimmung der Art, Anzahl und Lage der Entsorgungsstellen erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Für Hauskehricht und Papier sind Unterfluranlagen vorzusehen.

### Art. 21

Gefahrengebiet

Für die Bauten und Anlagen in Baufeld 3 ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

### Art. 22

Etappierbarkeit

<sup>1</sup> Die Bebauung kann etappiert werden.

<sup>2</sup> Die zum Baubereich gehörenden sowie daran angrenzende Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

### Art. 23

Privatrechtliche Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor Genehmigung der UeO abzuschliessen.

### Art. 24

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Kantonale Vorprüfung:              | 12. Juli 2018                    |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 31. Oktober 2018                 |
| Öffentliche Planaufgabe:           | 1.–30. November 2018             |
| Einspracheverhandlungen:           | 5. Dezember 2018–23. Januar 2019 |
| Erledigte Einsprachen:             | 3                                |
| Unerledigte Einsprachen:           | 10                               |
| Rechtsverwahrungen:                | 4                                |

Beschlossen durch den Gemeinderat: 18. September 2019

Der Stadtpräsident:

R. Lenz

Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, den ... 28. Februar 2020

Der Stadtschreiber:

B. Huwyler

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

25. Aug. 2020





26. Aug. 2020

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  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

G.-Nr.: 2020.DIJ.1633/2020.DIJ.1403

25. August 2020

## Verfügung

### A. Aus den Akten

Gemeinde: Thun

#### 1. Gegenstand:

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) AY «Hoffmatte»**, bestehend aus:

- Ausschnitt Zonenplan I 1:2'500
- Baureglementsänderung (Anhang 3, Ziff. 3.2)

sowie weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (inklusive Dokumentation qualitätssichernden Verfahren, Lärmgutachten und hydrogeologische Abklärungen)
- Mitwirkungsbericht

#### 2. Gegenstand:

**Überbauungsordnung ay «Hoffmatte»**, bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:1'000
- Überbauungsvorschriften

sowie weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (inklusive Dokumentation qualitätssichernden Verfahren, Lärmgutachten und hydrogeologische Abklärungen)

Öffentliche Auflage:

1. bis 30. November 2018

Gemeindebeschluss:

Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 (Zone mit Planungspflicht)  
Gemeinderat vom 18. September 2019 (Überbauungsordnung)

Einsprachen:

1. **Cornelia Wyss und Patrick Schweizer**, Hofackerstrasse 13, 3645 Gwatt
2. **Margrit und Fritz Friedli-Bachmann**, Lindeneggweg 15A, 3645 Gwatt, p.A. Rahel Friedli, Tannenweg 48, 3700 Spiez

Die Einsprache wurde am 15. Januar 2019 vollumfänglich und rechtsgenüglich zurückgezogen.

3. **Peter Adolf Rubin**, Hofackerstrasse 9, 3645 Gwatt
4. **Doris und Thomas Wüest**, Hofackerstrasse 19, 3645 Gwatt
5. **Walter Diethelm-Hofer**, Hännisweg 5A, 3645 Gwatt
6. **Erika und Herbert Müller-Aeschbacher**, Lindeneggweg 19a, 3645 Gwatt

Die Einsprache wurde am 15. Januar 2019 vollumfänglich und rechtsgenüglich zurückgezogen.

7. **Kollektiveinsprache**, bestehend aus:

**Claudia und Thomas Balsiger**, Eisenbahnstrasse 63e, 3645 Gwatt;

**Laurence und Remo Gehrig**, Eisenbahnstrasse 61d, 3645 Gwatt;

**Esther Althaus**, Dorfstrasse 27, 3646 Einigen

Die Einsprache wurde am 21. Januar 2019 vollumfänglich und rechtsgenüglich zurückgezogen.

8. **Eliane Diethelm und Stefan Ammann**, Hännisweg 5C, 3645 Gwatt

9. **Christa Widmer**, Hofackerstrasse 21, 3645 Gwatt

vertreten durch Rechtsanwalt Florian Andrist, Stockhornstrasse 10, 3631 Höfen b. Thun

10. **Elisabeth und Christoph Schüpbach**, Hofackerstrasse 29, 3645 Gwatt

11. **Annemarie und Ulrich Schmid-Trachsel**, Eisenbahnstrasse 57D, 3645 Gwatt

12. **Kollektiveinsprache** «Betroffene der neuen Überbauungsordnung Hoffmatte mit Zonenplanänderung» (116 Einsprechende)

vertreten durch Hedwig Trachsel, Lindeneggweg 24, 3645 Gwatt

13. **Kollektiveinsprache** «Anwohner und Besitzer der Grundstücke des Lindeneggweg» (39 Einsprechende)

vertreten durch Heinz Trachsel, Lindeneggweg 12, 3645 Gwatt

Einsprachen nach  
Art. 61 Abs. 3 BauG:

Keine

Rechtsverwahrungen:

1. vgl. Einsprache Nr. 9
2. Eigentümer der Reihen-Einfamilienhaussiedlung Hofackerstrasse Nrn. 5, 7, 9, 11, 13, 15 Gwatt:

Vgl. Einsprache Nr. 3

**Heidi Julita**, Hofackerstrasse 5, 3645 Gwatt

**Madeleine Burkhalter**, Hofackerstrasse 7, 3645 Gwatt

**Marlies und Bruno Lehmann**, Hofackerstrasse 11, 3645 Gwatt

**Cornelia Wyss und Patrik-Alain Schweizer**, Hofackerstrasse 13, 3645 Gwatt

**Carol Stauffer**, Hofackerstrasse 15, 3645 Gwatt

**Oskar Stauffer**, Ulmenweg 59a, 3604 Thun

3. **Ramseier Schreiner GmbH**, Hofackerstrasse 4a, 3645 Gwatt

4. Eigentümer der Einfamilienhäuser Hofackerstrasse 17 und 19:

Vgl. Einsprache Nr. 4

**Dominique und Christof Oester**, Hofackerstrasse 45, 3645 Gwatt

Beschwerde nach Art. 65b VRPG:

1. **Christa Widmer**, Hofackerstrasse 21, 3645 Gwatt
2. **Ueli Schmid**, Eisenbahnstrasse 57D, 3645 Gwatt
3. **Urs Weibel**, Stationsstrasse 44, 3645 Gwatt
4. **Philip Feller**, Lindeneggweg 19, 3645 Gwatt
5. **Jochen Soder**, Lindeneggweg 17, 3645 Gwatt

## B. Erwägungen

### 1. Vorgeschichte

- 1.1 Der östliche Bereich der Parzelle Nr. 611 wird durch die Hoffmann Neopac AG nicht mehr benötigt. Daher beabsichtigt die Stadt Thun, dieses Areal mit einer Fläche von ca. 35'000 m<sup>2</sup> von der Arbeitszone in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit vorwiegender Wohnnutzung umzuzonen. Für die Entwicklung des entsprechenden Areals wurde ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt, welcher der vorliegenden ZPP und der Überbauungsordnung (UeO) zu Grunde liegt.
- 1.2 Die Stadt Thun führte für die ZPP vom 4. Mai bis 16. Juni 2017 die Mitwirkung durch.
- 1.3 Am 15. September 2017 sind die Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht worden. Im Rahmen der Vorprüfung hat das AGR diverse Amts- und Fachstellen beigezogen. Der Entwurf des Vorprüfungsberichts (Themenliste) des AGR wurde der Stadt Thun im Dezember 2017 zugestellt.
- 1.4 Die Stadt Thun reichte am 13. April 2018 das Dossier beim AGR zu einer abschliessenden Vorprüfung ein. Der entsprechende Vorprüfungsbericht, datiert vom 12. Juli 2018, enthält einzig formelle Genehmigungsvorbehalte.
- 1.5 Die Stadt Thun hat die Unterlagen vom 1. bis 30. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieses Zeitraums gingen 13 Einsprachen und vier Rechtsverwahrungen ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden drei Einsprachen zurückgezogen.
- 1.6 Die Beschlussfassung für die ZPP durch den Stadtrat erfolgte am 24. Oktober 2019 und die UeO wurde durch den Gemeinderat am 18. September 2019 beschlossen.
- 1.7 Am 16. Januar 2020 reichten fünf Beschwerdeführer mit gleichlautenden, separaten Eingaben beim Regierungsstatthalter von Thun Beschwerde gegen die Abstimmungsbotschaft und die Medienmitteilung zur Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 betreffend Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP «Hoffmatte» ein. Zusammengefasst rügen sie, dass die Abstimmungsbotschaft und die Medienmitteilung irreführend, täuschend, unvollständig und teilweise unwahr seien.
- 1.8 Mit Entscheid vom 31. Januar 2020 wies der Regierungsstatthalter alle fünf Beschwerden ab, soweit er auf diese eintrat. Zudem entzog er einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde die aufschiebende Wirkung.
- 1.9 Die Stimmberechtigten der Stadt Thun nahmen am 9. Februar 2020 die Änderung des Zonenplans und des Baureglements ZPP «Hoffmatte» mit 8'074 Ja- gegen 4'920 Nein-Stimmen (Differenz 3'154 Stimmen) an.

- 1.10 Die Beschwerdeführenden Nrn. 1 bis 5 gelangten am 12. und 13. Februar 2020 je mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Soweit sich die Beschwerden gegen den Entscheid des Regierungsstatthalters vom 31. Januar 2020 richteten, ist das Verwaltungsgericht auf die Beschwerden in seinem Urteil vom 17. Februar 2020 nicht eingetreten. Des Weiteren leitete das Verwaltungsgericht die Beschwerden – soweit sich diese gegen die Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 richten – an das AGR weiter.
- 1.11 Mit Eingabe vom 6. März 2020 reichten die Beschwerdeführenden zusammen die «Anpassung der Abstimmungsbeschwerde» beim AGR ein.
- 1.12 Mit Schreiben vom 9. März 2020 bot das AGR der Stadt Thun Gelegenheit, innert 30 Tagen zu den Beschwerden Stellung zu nehmen. Diese Frist wurde der Stadt Thun vom AGR auf deren Fristverlängerungsgesuch vom 16. März 2020 hin bis zum 24. April 2020 verlängert.
- 1.13 Am 24. April 2020 ging beim AGR die Beschwerdeantwort der Stadt Thun vom 23. April 2020 ein.
- 1.14 Das AGR stellte mit Schreiben vom 28. April 2020 den Beschwerdeführenden die Beschwerdeantwort der Stadt Thun zu. Gleichzeitig setzte es den Beschwerdeführenden und der Stadt Thun eine Frist zur Einreichung von Schlussbemerkungen innert 20 Tagen an.
- 1.15 Mit Eingabe vom 15. Mai 2020 reichte der Beschwerdeführer Nr. 2 die Schlussbemerkungen im Namen der Beschwerdeführenden ein. Diese Eingabe wurde von den Beschwerdeführenden Nrn. 1, 3, 4 und 5 nicht gehörig unterzeichnet. Im Sinne von Art. 33 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21) wies das AGR diese Eingabe zur Verbesserung zurück und setzte eine Frist von 10 Tagen zur Behebung des verbesserlichen Fehlers. Zwischen dem 25. Mai 2020 und dem 2. Juni 2020 wurden die formrichtigen Eingaben von den Beschwerdeführenden nachgereicht.
- 1.16 Die vollständigen Unterlagen der vorliegenden Planung reichte die Stadt Thun dem AGR am 7. Mai 2020 zur Genehmigung ein.
- 1.17 Der digitale Zonenplan nach Art. 120a der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) wurde erstellt und als Bestandteil der Ortplanungsrevision eingereicht. Der Auftrag gemäss IV. Übergangsbestimmung zur Änderung der Bauverordnung (BauV; BAG 09-71 vom 19. August 2009) vom 24. Juni 2009, wonach spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten der Änderung jede Gemeinde ihren Zonenplan in digitalisierter Form zur Genehmigung einzureichen hat, gilt damit als erfüllt.

## **2. Genehmigung**

- 2.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) i.V.m. Art. 109 Abs. 3 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.
- 2.2 Nach Anhörung des Gemeinderats und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

- 2.3 Die Genehmigungsvorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2018 wurden vollständig bereinigt, womit gegen die Planung keine Vorbehalte mehr vorliegen.

### 3. **Beschwerden nach Art. 65b VRPG i.V.m. Art. 61 Abs. 1a BauG**

#### 3.1 Formelles

- 3.1.1 Grundsätzlich urteilt die Regierungsrätin oder der Regierungsrat über Beschwerden gegen Verfügungen, Erlasse, Wahlen, Abstimmungen, Beschlüsse und Verfügungen in Wahl- und Abstimmungssachen und gegen weitere Beschlüsse von Behörden im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG in erster Instanz (Art. 63 VRPG). Richtet sich eine Beschwerde aber gegen Raumplanungsgeschäfte, hat das AGR diese an Stelle der Regierungsrätin oder des Regierungsrats zu beurteilen (Art. 61 Abs. 1a BauG).

- 3.1.2 Mit Urteil Nr. 100.2020.48/49/51-53U vom 17. Februar 2020 kam das Verwaltungsgericht des Kantons Bern zum Schluss, dass soweit die Beschwerdeführenden die Aufhebung der Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 beantragen (Rechtsbegehren 2), das AGR anstelle des Regierungsratsamts Stimmrechtsbeschwerden im Verfahren der Genehmigung von kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Plänen beurteilt. Da die Abstimmung vom 9. Februar 2020 die bauliche Grundordnung der Gemeinde betraf und mithin in den Anwendungsbereich von Art. 61 Abs. 1a BauG fällt, ist das AGR nicht nur für die Behandlung der noch hängigen Einsprachen zuständig, sondern hat auch die vorliegenden Beschwerden gegen das Abstimmungsergebnis betreffend Mängel in der Vorbereitung der Abstimmung zu beurteilen (vgl. BVR 2020 S. 7 E. 4.4). Soweit sich die Beschwerden gegen die Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 richten, leitete das Verwaltungsgericht diese an das AGR weiter. Gestützt auf das zitierte Urteil sowie gemäss Art. 63 ff. VRPG i.V.m. Art. 61 Abs. 1a BauG ist das AGR somit zuständige Behörde zur Behandlung der Beschwerden gegen die Gemeindeabstimmung.

- 3.1.3 Zur Beschwerde in kommunalen Wahl- und Abstimmungssachen ist zum einen befugt, wer durch den angefochtenen Beschluss beschwert ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat und zum anderen jede in der Einwohnergemeinde stimmberechtigte Person (Art. 65b lit. a und b VRPG). Sämtliche Beschwerdeführenden haben Wohnsitz in der Gemeinde Thun. Es ist unbestritten, dass diese in der Gemeinde Thun stimmberechtigt und somit vorliegend ohne Weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

- 3.1.4 In Abstimmungssachen ist die Beschwerde innert 30 Tagen nach der Abstimmung zu erheben (Art. 67a Abs. 2 VRPG). Die Frist für Beschwerden gegen Beschlüsse durch die Stimmberechtigten beginnt am Tag nach der Gemeindeversammlung bzw. am Tag nach dem Urnengang zu laufen. Der Urnengang fand am 9. Februar 2020 statt, so dass die Frist zur Einreichung der Beschwerden am 10. März abgelaufen ist.

- 3.1.5 Die vom 12. und 13. Februar 2020 datierten Beschwerden an das Verwaltungsgericht sowie die am 7. März 2020 der Post übergebene Eingabe «Anpassung der Abstimmungsbeschwerde» an das AGR der Beschwerdeführenden haben die Beschwerdefrist somit gewahrt. Auf die Beschwerden ist deshalb, unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen unter Ziff. 3.2, grundsätzlich einzutreten.

#### 3.2 Materielles

Die Beschwerdeführenden stellen in ihrer Eingabe «Anpassung der Abstimmungsbeschwerde» vom 6. März 2020 folgende Anträge:

- «1. Die Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 zur Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP Hoffmatte sei für ungültig zu erklären.
2. Die Unregelmässigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung der Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 zur Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP Hoffmatte seien durch eine unabhängige Stelle umfassend zu untersuchen und der Öffentlichkeit mitzuteilen.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, womit Vollziehungshandlungen der Abstimmungsvorlage auszusetzen sind.»

Sie bringen in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, dass die Stadt Thun mit ihren Handlungen insbesondere Art. 34 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 1010), der die politischen Rechte der freien Willensbildung und der unverfälschten Stimmabgabe schütze, sowie Art. 44 Abs. 2 des Gesetzes vom 5. Juni 2012 über die politischen Rechte (PRG; BSG 141.1), gemäss dem der Regierungsrat bzw. vorliegend analog der Gemeinderat der Stadt Thun die Stimmberechtigten nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Sachlichkeit, der Transparenz und der Verhältnismässigkeit über die kantonalen bzw. vorliegend analog die kommunalen Abstimmungsvorlagen informiere. Die Verletzung der genannten Normen ergebe sich aus der Vermischung des Abstimmungsgegenstands mit dem geplanten Bauprojekt, falschen Angaben zur Anzahl der Parkplätze, falschen Angaben zur Höhe der Gebäude, einer verfälschten Visualisierung der geplanten Überbauung sowie weiteren Rechtsverletzungen im Vorfeld der Abstimmung. Der Gemeinderat habe damit seine gesetzlichen Pflichten zur Information im Vorfeld der Abstimmung und bei der Durchführung der Abstimmung verletzt, weshalb die freie Willensbildung der Stimmbevölkerung über die Vorlage und die unverfälschte Stimmabgabe verunmöglicht worden sei. Damit sei das Ergebnis der Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 in unzulässiger Weise entscheidend beeinflusst worden und sei deshalb für ungültig zu erklären. Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, dass vollziehende Massnahmen, wie die nach der Abstimmung geplante Einleitung des Genehmigungsverfahrens durch den Kanton, aufzuschieben seien, bis ein rechtskräftiger Entscheid in der Sache selbst vorliege, weshalb um eine aufschiebende Wirkung der Beschwerde im Sinne von Art. 68 Abs. 1 VRPG ersucht werde.

Die Stadt Thun beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 23. April 2020 die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Zusammengefasst führt sie aus, dass der Gemeinderat eine Pflicht zur Information habe. Die verhältnismässig abstrakten Bestimmungen im Baureglement und in der ZPP hätten im Hinblick auf die Volksabstimmung nach Möglichkeit konkretisiert werden müssen, damit sich die Stimmberechtigten etwas darunter vorstellen konnten. Dies umso mehr, als der Gemeinderat die UeO am 18. September 2019 bereits unter Vorbehalt der Zustimmung zur ZPP beschlossen habe. Nach erfolgter Annahme der Zonenplanänderung durch die Stimmberechtigten wären sowohl die ZPP, als auch die UeO dem Kanton zur Genehmigung eingereicht worden. Wenn der Gemeinderat bei dieser Ausgangslage in der Abstimmungsbotschaft nicht über die UeO und über das geplante Wohnprojekt informiert hätte, müsste man ihm vorwerfen, dass er wichtige Informationen zurückgehalten und nicht vollständig informiert habe. Der Gemeinderat sei deshalb nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet gewesen, die Stimmberechtigten über das geplante Vorhaben zu informieren. Das Referendumskomitee selber habe im Abstimmungskampf auch mit dem konkreten Wohnprojekt und mit Inhalten aus der UeO argumentiert. Es habe damit selbst Punkte thematisiert, die formell nicht Gegenstand der zur Abstimmung stehenden ZPP waren (z.B. Anzahl Wohnungen und Parkplätze). Dies mache deutlich, dass diese Informationen für die konkrete Meinungsbildung wichtig gewesen seien.

### 3.2.1 Vorbereitungshandlungen

Art. 34 Abs. 2 BV schützt die freie Willensbildung und die unverfälschte Stimmabgabe. Gewährleistet wird namentlich das Recht der aktiv Stimmberechtigten, weder bei der Bildung noch bei der Äusserung des politischen Willens unter Druck gesetzt oder in unzulässiger Weise beeinflusst zu werden. Sie sollen ihre politische Entscheidung gestützt auf einen gesetzeskonformen sowie möglichst freien und umfassenden Prozess der Meinungsbildung treffen können. Die Wahl- und Abstimmungsfreiheit gewährleistet die für den demokratischen Prozess und die Legitimität direktdemokratischer Entscheidungen erforderliche Offenheit der Auseinandersetzung (BGE 143 I 78 E. 4.3, 140 I 394 E. 8.2; BVR 2012 S. 1 E. 2.1).

Eine Wahl- und Abstimmungssache liegt vor, wenn aufgrund der vorgebrachten Rügen das Stimmrecht bzw. die verfassungsmässig garantierten politischen Rechte (Art. 34 BV) unmittelbar betroffen sind. Anfechtbar sind grundsätzlich sämtliche behördlichen Rechts- und Realakte, welche die politischen Rechte der Bürgerinnen und Bürger betreffen oder im Zusammenhang mit Volkswahlen und -abstimmungen ergehen (vgl. BVR 2017 S. 155 E. 2.3 mit Hinweisen). Namentlich können Wahl- und oder Abstimmungsergebnisse angefochten werden. Sog. Vorbereitungshandlungen zu Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen ebenfalls das Stimmrecht. Als solche gelten Akte, die im Hinblick auf eine konkret bevorstehende Abstimmung oder Wahl ergehen. Der Begriff darf nicht eng verstanden werden. Erfasst sind namentlich Rügen betreffend das Stimmmaterial (z.B. Formulierung der Abstimmungsfragen), Informationen im Vorfeld einer Abstimmung oder Wahl (insb. Inhalt und Versand der Abstimmungsbotschaft), finanzielle Unterstützungen oder die Ansetzung einer Wahl oder Abstimmung, eingeschlossen die Festlegung deren Form (vgl. JTA 2015/66 vom 15.1.2016 E. 2.2; VGE 2014/2014/124 und 2014/125 vom 30.6.2014 je E. 2.3.2.).

Die Beschwerdeführenden richten ihre Kritik unter anderem gegen die Abstimmungsbotschaft. Amtliche Erläuterungen sind ebenfalls Vorbereitungshandlungen (vgl. etwa RR 22.5.1996, in BVR 1996 S. 501 E. 2 S. 504, RR 10.11.2004, in BVR 2005 S. 385 E. 1.2; BGE 139 I 2 E. 6.2). Nach der Rechtsprechung sind die Behörden bei der Formulierung von Abstimmungserläuterungen aufgrund von Art. 34 Abs. 2 BV zur Sachlichkeit und Vollständigkeit verpflichtet. Eine Behörde verletzt ihre Pflicht zu objektiver Information, wenn sie über den Zweck und die Tragweite der Vorlage falsch orientiert. Die Abstimmungsbotschaft soll ein umfassendes Bild der Vorlage mit ihren Vor- und Nachteilen vermitteln; Elemente, die aus Sicht der Stimmberechtigten entscheidungswesentlich sind, dürfen nicht unterdrückt werden. Dazu zählen auch die Argumente der Opposition. Die Behörde muss sich allerdings nicht mit jeder Einzelheit einer Vorlage befassen und nicht alle denkbaren Einwendungen, welche gegen eine Vorlage erhoben werden können, erwähnen (vgl. BGE 138 I 61 E. 6.2 S. 83 mit zahlreichen Hinweisen; BVR 2009 S. 433 E. 2.4.2; ferner allgemein etwa Pierre Tschannen, Staatsrecht, § 52 N. 7).

Die Art und Weise der Information über den Urnengang ergibt sich grundsätzlich aus den kommunalen und kantonalen Bestimmungen. Ebenso garantiert die Abstimmungs- und Wahlfreiheit, dass das Abstimmungsmaterial rechtzeitig an alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger versandt wird und den gehörigen Inhalt aufweist (vgl. BGE 132 I 104 E. 3.1 [Pra 95/2006 Nr. 139], 104 Ia 236 E. 2b s. 239).

Nach Art. 20 Abs. 1 und 2 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11) ordnen die Gemeinden die Grundzüge des Abstimmungsverfahrens im Organisationsreglement im Rahmen des übergeordneten Rechts selber. Soweit dieses Gesetz oder das kommunale Recht keine eigenen Regelungen vorsehen, gilt sinngemäss die kantonale Gesetzgebung über die politischen Rechte. Dass in der Stadt Thun über die verfassungsrechtlichen Grundsätze hinaus Vorgaben zur Erstellung einer Abstimmungsbotschaft bestünden, ist nicht ersichtlich.

Nach Art. 44 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die politischen Rechte vom 5. Juni 2012 (PRG; BSG 141.1) informieren die Behörden die Stimmberechtigten über die Abstimmungsvorlagen nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Sachlichkeit, der Transparenz und der Verhältnismässigkeit. Sie legen die wichtigsten im Entscheidungsprozess vertretenen Positionen dar (Art. 44 Abs. 3 PRG). Ausserdem ist die Botschaft kurz und sachlich zu halten und hat auch den Auffassungen wesentlicher Minderheiten Rechnung zu tragen (Art. 54 Abs. 2 PRG).

### 3.2.1.1 Vermischung des Abstimmungsgegenstands mit dem geplanten Bauprojekt

In ihrer Beschwerde vom 6. März 2020 führen die Beschwerdeführenden zusammengefasst aus, dass das geplante Bauprojekt selbst nicht rechtlich verbindlich sei und deshalb nicht Teil des Abstimmungsgegenstands bilde. Zahlen aus dem Bauprojekt dürften damit nicht zur Grundlage der Abstimmung gemacht werden. Folglich könne festgehalten werden, dass es äusserst bedeutsam sei, dass für die Stimmberechtigten deutlich erkennbar sei, was Teil des Abstimmungsgegenstands und was Teil des Bauprojekts sei, da das Bauprojekt nach einer Annahme der Abstimmung noch abgeändert werden könne. Diese Abgrenzung werde von der Stadt Thun nicht vorgenommen. Vielmehr vermische sie in der Botschaft und in ihrer Medienmitteilung Abstimmungsgegenstand und Bauprojekt in für den Stimmbürger irreführender Art und Weise. So würden sich die in der Medienmitteilung gemachten Aussagen hauptsächlich auf das Bauprojekt beziehen. Der eigentliche Abstimmungsgegenstand werde nur am Rande erwähnt, die Höhe und die Geschossfläche der Gebäude gar überhaupt nicht. Stattdessen würden unverbindliche Zahlen zum Bauprojekt (Anzahl Wohnungen und Parkplätze) genannt sowie in beschönigender und manipulativer Weise fast ausschliesslich über die mögliche Altersheimnutzung, eine Kindertagesstätte, einen angeblichen Quartierladen und weitere unverbindliche Nutzungsmöglichkeiten gesprochen, womit der Stimmbürger nicht oder nur mit grossem Aufwand erkennen könne, welche in diesen Aussagen dargelegten Fakten nun tatsächlich Abstimmungsgegenstand bildeten und welche nicht. Die problematischen hohen Gebäude würden in täuschender Absicht in den Hintergrund gerückt. Was die Medienmitteilung betreffe so sollten der gebotenen Kürze allenfalls zusätzliche Informationen zum Bauprojekt zum Opfer fallen, niemals jedoch die elementarsten Grundlagen des Abstimmungsgegenstands wie Gebäudehöhe und Geschossfläche. Der auf Seite 13 der Botschaft abgebildete Situationsplan des Bauprojekts sei rechtlich irrelevant und nicht Abstimmungsgegenstand. Seine Platzierung zwischen der Änderung Baureglement auf Seite 12 und den Zonenplänen auf Seite 14 f., welche den Abstimmungsgegenstand darstellten, sei in höchstem Masse irreführend. Der Stimmbürger gehe damit fälschlicherweise davon aus, dass der Situationsplan rechtlich verbindlich sei. Akzentuiert werde dies mit zahlreichen beschönigenden Aussagen in der Botschaft und der Medienmitteilung zu Energie, Nachhaltigkeit, Mobilität und naturnahen Freiräumen, die als Teil des Bauprojekts rechtlich verbindlich seien. Gleiches gelte für die von der Stadt Thun behaupteten Zahlen bezüglich Wohnungen, Alterspflegeheimplätzen und Alterswohnungen, die nachträglich unter Umständen auch deutlich höher ausfallen könnten.

Die Stadt Thun bringt vor, dass die hier von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Kritikpunkte in ihrer Form neu seien, weshalb diese nicht zulässig seien. Gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichts könne sich eine erneute Beschwerde nur auf diejenigen Kritikpunkte beziehen, die bereits in der Beschwerde gegen die Vorbereitungshandlungen rechtzeitig geltend gemacht worden seien (BVR 2017 459 E. 4.5). Damit sei es unzulässig, in der Beschwerde vom 6. März 2020 Vorbereitungshandlungen zu rügen, die nicht bereits in der Beschwerde an das Regierungsstatthalteramt gerügt worden seien. Die Beschwerdeführenden hätten diesbezüglich ihr Beschwerderecht verwirkt. Andernfalls würde die 10-tägige Beschwerdefrist gegen Vorbereitungshandlungen ihres Sinnes entleert. Auch wäre ein Zuwarten der Beschwerdeführenden treuwidrig, weil diesfalls verhindert würde, dass die betroffene Behörde möglicherweise noch reagieren könnte. Der Hinweis im Weiterleitungsurteil des Verwaltungsgerichts vom

17. Februar 2020, wonach Anträge und Begründung angepasst werden könnten, sei ebenfalls im Kontext von bereits rechtzeitig vorgebrachten Rügen zu verstehen.

Weiter führt die Stadt Thun aus, um die Tragweite der Zonenplan- und Baureglementsänderungen aufzuzeigen, habe das Projekt ebenfalls thematisiert werden müssen. Es sei wichtig gewesen, dass die Stimmberechtigten eine Gesamtsicht der vorgesehenen Überbauung erhielten und ihnen nicht nur die «technischen» ZPP-Bestimmungen vorgelegt wurden. In ihren Informationen habe die Stadt Thun dabei stets das Verhältnis zwischen ZPP, UeO sowie Richtkonzept und die dafür erforderlichen Differenzierungen vorgenommen.

Vorab ist zu bemerken, dass nach Art. 67a Abs. 2 VRPG die Frist zur Anfechtung von Vorbereitungshandlungen zehn Tage beträgt. Werden Vorbereitungshandlungen gerügt und endet die zehntägige Beschwerdefrist nicht erst nach dem Wahl- und Abstimmungstermin, so ist gegen die Vorbereitungshandlung Beschwerde zu führen (Art. 67a Abs. 3 VRPG). Vorbereitungshandlungen im Zusammenhang mit Volkswahlen und -abstimmungen müssen gemäss ständiger kantonaler Staatsrechtspraxis grundsätzlich selbständig noch vor dem Wahl- bzw. Abstimmungstermin angefochten werden (Jakob Kilchenmann, Die Bernische Gemeindebeschwerde, Diss. Bern 1979, S. 138; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen GG, 1999, aArt. 97 N. 13 ff.). Wer die Anfechtung unterlässt, verwirkt das Recht, mit dieser Rüge gegen die Abstimmung oder Wahl selbst vorzugehen (RR 22.5.1996, in BVR 1996 S. 501 E. 2 S. 504, RR 19.3.1986, in BVR 1987 S. 193 E. 1c, RR 23.1.1985, in BVR 1985 S. 145 E. 1b; JTA 2015/66 vom 15.1.2016 E. 2.2; ebenso für kantonale Wahl- und Abstimmungssachen BVR 2011 S. 529 E. 1.4.1).

Vorliegend werden Handlungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Abstimmung gerügt, und die zehntägige Beschwerdefrist endete vor dem Abstimmungstermin. Eine Anfechtung war deshalb erforderlich, um dieses Recht nicht zu verwirken. In casu haben die Beschwerdeführenden bereits in ihrer Beschwerde vom 16. Januar 2020 an den Regierungsstatthalter vorgebracht, dass die Botschaft und die Medienmitteilung irreführend, täuschend, unvollständig und teilweise unwahr seien und der Abstimmungsgegenstand und das geplante Bauprojekt vermischt würden (Ziff. 1, S. 4 der Beschwerde). Es ist indessen nicht erforderlich, dass die Begründung der Rügen in der Beschwerde an das AGR betreffend die Vorbereitungshandlungen dem exakten Wortlaut der Beschwerde an den Regierungsstatthalter entspricht. Entscheidend ist, dass die betreffende Rüge bereits vorgebracht wurde, was vorliegend der Fall ist. Entsprechend ist auf die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden im Grundsatz einzutreten.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020 trägt den Titel «Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP Hoffmatte; Genehmigung». Auf Seite 3 wird unter «Zonenplan- und Baureglementsänderung: Neue Zone mit Planungspflicht ZPP Hoffmatte» ausgeführt, dass der Stadtrat der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Hoffmatte» zugestimmt habe. Gegen diesen Beschluss sei das Referendum ergriffen worden und deshalb werde die Vorlage den Stimmberechtigten unterbreitet. Unter dem Abschnitt «Das wichtigste auf einen Blick» wird erklärt, dass es für die geplante Nutzung einer Zonenplanänderung von der heutigen Arbeitszone in eine ZPP bedürfe. In dieser ZPP würden Grundregeln für die künftige Bebauung festgelegt. Auch im Abschnitt «Was bisher geschah» auf Seite 6 wird in zwei Textpassagen von der Zonenplan- und Baureglementsänderung gesprochen. Aus dem Abschnitt «Das geplante Wohnprojekt» auf Seite 7 wird zudem ersichtlich, dass das Richtkonzept die Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden ZPP war. Aus dieser Überschrift wird ausserdem ersichtlich, dass es hier um Ausführungen zum geplanten Wohnprojekt geht. Unter dem Abschnitt «Was die ZPP Hoffmatte genau festlegt» auf Seite 9 wird detailliert erklärt, was die Zonenplanänderung und die ZPP-Vorschriften genau umfassen und festlegen. Darüber hinaus wird aus dem Abschnitt «Wie es nach der Abstimmung weitergeht» auf Seite 9 auch klar, dass parallel zur ZPP die grundsätzlich erforderliche UeO (welche vom Gemeinderat zu beschliessen ist) ausgearbeitet wird

und dass vor Ausführung der Bauten ein Baugesuchsverfahren erforderlich ist. Aus dem «Antrag» auf Seite 11 wird wiederum ersichtlich, dass es um die Änderung des Zonenplans und des Baureglements ZPP «Hoffmatte» geht. Zu guter Letzt ist auf Seite 12/13 der ganze Wortlaut der Änderung des Baureglements abgedruckt und auf Seite 14/15 ist die Änderung des Zonenplans ersichtlich. Dabei schadet es dem Verständnis nicht, dass unter «Situationsplan» nach dem Text der Änderung des Baureglements zur Illustration ein weiterer Plan abgedruckt ist.

Die von den Beschwerdeführenden erwähnten Themen wie Energie, Nachhaltigkeit, Mobilität und naturnahe Freiräume sind ausserdem unter dem Abschnitt «Das geplante Wohnprojekt» enthalten was verdeutlicht, dass es dort eben um das Wohnprojekt und nicht die Zonenplan- und Baureglementsänderung geht.

Es versteht sich von selbst, dass Ausgangspunkt einer Schaffung einer neuen ZPP immer ein bestimmtes Projekt bildet. Die Bestimmungen zu einer ZPP im Baureglement müssen nach Art. 92 Abs. 1 BauG zwingend den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festlegen. Dies wäre nun schwerlich möglich, wenn nicht ein bestimmtes Projekt Hintergrund für die Schaffung einer ZPP bilden würde. In diesem Zusammenhang ist es nicht zu beanstanden, dass die Stadt Thun auch in der Abstimmungsbotschaft für den Erlass der ZPP über die in diesem Areal geplante Nutzung informiert.

Für den Leser der Abstimmungsbotschaft geht aus den hiervor genannten Inhalten klar hervor, dass vorliegend über eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements zur Schaffung der ZPP «Hoffmatte» abgestimmt wird. Dem steht auch nicht entgegen, dass das Titelblatt der Botschaft eine Illustration der geplanten Überbauung zeigt.

Die Medienmitteilung vom 9. Januar 2020 trägt den Titel «Thuner Stimmvolk entscheidet über die Zonenplanänderung Hoffmatte». Es wird erklärt, dass Aufgrund des ergriffenen Referendums die Thuner Stimmberechtigten am 9. Februar über die Zonenplanänderung «Hoffmatte» befinden würden. Für die geplante Nutzung bedürfe es einer Zonenplanänderung von der heutigen Arbeitszone in eine ZPP. Der Thuner Stadtrat habe der Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Hoffmatte» zugestimmt. Gegen das Vorhaben sei das Referendum ergriffen worden, weshalb die Stimmbevölkerung über die Vorlage befinde (1. Abschnitt der Medienmitteilung). Weiter wird im 2. Absatz die «geplante» Überbauung vorgestellt. Im 4. Absatz wird wiederum ausgeführt, dass das Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb als Grundlage für die ZPP diene. Zudem wird auch im 5. Absatz klargestellt, dass die UeO parallel zur ZPP ebenfalls dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werde und vor der Ausführung von Bauten ein Baugesuchsverfahren erforderlich sei. Medienmitteilungen können naturgemäss nicht so detailliert sein wie Abstimmungsbotschaften. Diesem Umstand wurde vorliegend mit einem Link auf weitere Informationen im Internet Rechnung getragen.

Nach dem Gesagten war es für die Stimmberechtigten aus der Botschaft und der Medienmitteilung ersichtlich, dass Gegenstand der Abstimmung die Änderung des Zonenplans und Baureglements bildet, mit welcher die neue ZPP «Hoffmatte» geschaffen wird.

Im Übrigen trifft es nicht zu, dass mit der Annahme der Änderung des Zonenplans und des Baureglements automatisch auch die UeO in Kraft tritt.

### 3.2.1.2 Falsche Angaben zur Anzahl der Parkplätze

Die Beschwerdeführenden bringen weiter zusammengefasst vor, dass die irreführenden Informationen der Stimmbevölkerung durch die Stadt Thun hinsichtlich der Anzahl der Parkplätze auf dem Gebiet der ZPP «Hoffmatte» besonders problematisch seien. So nenne die Botschaft

auf Seite 8 ausdrücklich nicht die gemäss Art. 17 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften (UeV) zulässige Anzahl von 1.2 Parkplätzen pro Wohnung. Die stattdessen in der Botschaft genannten Zahlen von 0.5 bis maximal 1 Parkplatz pro Wohnung, die in der Medienmitteilung noch weiter auf maximal 0.9 Parkplätze pro Wohnung reduziert werden, basierten einzig und allein auf rechtlich unverbindlichen Versprechungen der Projektentwickler. Da die UeO und mit ihr die UeV automatisch mit der Genehmigung der Zonenplanänderung in Kraft treten und damit rechtliche Verbindlichkeit erlangen würden, seien die UeV massgebend und nicht das geplante Überbauungsprojekt. Schöpfe der Projektentwickler die rechtlich zulässige Höchstanzahl Parkplätze entgegen ihren unverbindlichen Versprechungen doch aus, werde die Verkehrsinfrastruktur des Quartiers mit rund 315 Fahrten jeden Tag zusätzlich belastet. Die Anzahl der Parkplätze sei nicht nur im Rahmen von generellen, aktuellen Diskussionen über umweltfreundliche Mobilität bedeutend, sondern insbesondere auch in Bezug auf die Verkehrssituation im Quartier. Es sei folglich von entscheidender Bedeutung, dass in den Abstimmungsinformationen die richtigen und rechtlich verbindlichen Zahlen zu den Parkplätzen genannt würden.

In ihrer Beschwerdeantwort hält die Stadt Thun dazu fest, dass die Beschwerdeführenden auch hier teilweise neue Rügen vorbringen würden, welche nicht zulässig seien. Diese Rügen seien aber ohnehin falsch. Art. 17 Abs. 1 UeV sehe vor, dass maximal 1.2 Abstellplätze pro Wohnung erstellt werden dürften. Das Referendumskomitee habe gegen den ausdrücklichen Rat des Stadtschreibers darauf beharrt, dass die Zahl 1.2 im Text des Referendumskomitees beibehalten werde. Der Stadtschreiber habe das Referendumskomitee darauf hingewiesen, dass bereits im Zeitpunkt der Stadtratsdebatte klar gewesen sei, dass diese Parkplatzzahl nicht ausgeschöpft und maximal 1 Parkplatz pro Wohnung erstellt werde. Dies sei in der Abstimmungsbotschaft so festgehalten worden. Bei der Planung der Überbauung Hoffmatte handle es sich um einen mehrjährigen Prozess. In dessen Verlauf hätten die Grundeigentümerin und die Projektentwicklerin der Stadt Thun Zugeständnisse zu den Parkplätzen gemacht und die Anzahl Parkplätze sei fortlaufend reduziert worden. Seit Anfang 2020 sei nun klar, dass definitiv nur 0.9 Parkplätze pro Wohnung erstellt würden. Die Grundeigentümerin und die Projektentwicklerin hätten dies dem Gemeinderat gegenüber schriftlich bestätigt. Der Gemeinderat habe damit immer den aktuellen Stand kommuniziert. Die Frage der Parkplatzzahl bilde zudem formell gar nicht Gegenstand der zur Abstimmung gestandenen ZPP.

Wie bereits unter Ziff. 3.2.1.1 hiavor ausgeführt, haben die Beschwerdeführenden bereits in der Beschwerde vom 16. Januar 2020 an den Regierungsstatthalter vorgebracht, dass die Botschaft und die Medienmitteilung irreführend, täuschend, unvollständig und teilweise unwahr seien und insbesondere auch, dass in Bezug auf die Parkplatzzahl sich widersprechende und falsche Angaben gemacht würden (S. 5 der Beschwerde). Insofern handelt es sich dabei nicht um eine neue Rüge.

Was jedoch die Rüge der Beschwerdeführenden betr. Mehrverkehr betrifft, so handelt es sich dabei nicht um Kritik an der Abstimmungsvorbereitung. Für die Rüge des Mehrverkehrs ist die Zulässigkeit der Stimmrechtsbeschwerde nicht gegeben. Dieser Gegenstand kann Inhalt einer Einsprache bilden. Demnach ist auf dieses Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht einzutreten.

Vorab ist zu den Vorbringen der Beschwerdeführenden Folgendes zu bemerken: Die Beschwerdeführenden verkennen, dass die UeO «Hoffmatte» nicht automatisch mit der Genehmigung der ZPP «Hoffmatte» in Kraft tritt. Die ZPP «Hoffmatte» ist vorliegend vom Stadtrat bzw. bei einem Referendum von den Stimmberechtigten zu beschliessen. Eine UeO zu einer ZPP ist demgegenüber vom Gemeinderat zu beschliessen. Auch für die UeO zu einer ZPP ist das nach der Baugesetzgebung dafür vorgesehene Verfahren durchzuführen und diese ist ebenfalls vom AGR vorzuprüfen und zu genehmigen. Daran ändert nichts, dass im vorliegenden Fall die Stadt

Thun die UeO parallel zur ZPP ausgearbeitet hat und diese auch gleichzeitig dem AGR zu Genehmigung eingereicht hat. Die Stimmberechtigten können nicht über die UeO «Hoffmatte» abstimmen und diese tritt auch nicht automatisch mit der Genehmigung der ZPP in Kraft. Relevant für die Abstimmung ist nur der Erlass der ZPP «Hoffmatte», denn nur über diese können die Stimmberechtigten befinden.

Was die Angabe der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge betrifft, so ist festzuhalten, dass die ZPP-Bestimmungen – über welche die Stimmberechtigten abstimmen – keine Angabe zur Anzahl der Abstellplätze enthält (die ZPP-Bestimmungen müssen eine solche auch nicht enthalten). Dies geht auch aus den auf Seite 12/13 der Abstimmungsbotschaft abgedruckten ZPP-Bestimmungen hervor. Es ist nun nicht ersichtlich, inwiefern die Angaben zu den Abstellplätzen in der Botschaft, der Medienmitteilung und der UeO die Stimmberechtigten hätten beeinflussen sollen, nachdem diese nicht einmal über diesen Punkt haben abstimmen können, was klarerweise aus der Botschaft hervorgeht. In der Botschaft ist die Anzahl Abstellplätze denn auch nur unter dem Abschnitt «Das geplante Wohnprojekt» enthalten. In der Medienmitteilung vom 9. Januar 2020 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Projektentwickler erst vor einigen Tagen mitgeteilt habe, dass er die unterirdische Parkierung auf 0,9 Parkplätze pro Wohnung beschränken wolle. Es ist insbesondere nicht zu beanstanden, dass die Stadt Thun auch auf die geplante Überbauung Bezug nimmt und betreffend Anzahl Parkplätze immer den aktuellen Stand der Planung kommuniziert hat.

### 3.2.1.3 Falsche Angaben zur Höhe der Gebäude

Zusammengefasst führen die Beschwerdeführenden in ihrer Eingabe vom 6. März 2020 aus, dass in der Medienmitteilung behauptet werde, dass tiefe Gebäude mit drei und vier Geschossen an das Wohnquartier angrenzen würden. Gemäss dem Überbauungsplan (UeP) seien beispielsweise in den Baubereichen 10 und 11, welche direkt an das bestehende Wohnquartier im Norden anschliessen, eine Gebäudehöhe von 16 m zulässig. Bei 16 m hohen Wohngebäuden sei von fünf Geschossen auszugehen, weshalb sich die Aussage in der Medienmitteilung als falsch erweise. Noch stossender sei diese Aussage hinsichtlich der Baubereiche 2a und 3. Auch diese würden an ein bestehendes Wohnquartier angrenzen und liessen Gebäudehöhen von über 21 m zu, was sieben und mehr Stockwerken entspreche. Diese Maximalhöhe sei Abstimmungsgegenstand und müsse entsprechend von der Beschwerdegegnerin kommuniziert werden. Insbesondere die Maximalhöhe von 29.9 m werde wo immer möglich verschwiegen und es werde nirgendwo erwähnt, dass sie lediglich 10 cm unter der Hochhausgrenze liege. Allein die Wahl der Gebäudehöhe zeige die täuschende Vorgehensweise der Stadt Thun; konnten doch damit aufwendige Nachweise vermieden werden, die bei Hochhäusern erbracht werden müssten. Auch seien die höchsten geplanten Volumina entgegen der Aussage der Stadt Thun nicht vom bestehenden Quartier zurückversetzt, wie der Baubereich 6 auf dem UeP deutlich mache, der eine Gebäudehöhe von 29.9 m zulasse und bis auf wenige Meter an das bestehende Quartier heranreiche. Damit werde deutlich, dass die Aussagen der Stadt Thun in der Medienmitteilung schlicht falsch seien.

Die Stadt Thun führt dazu aus, dass eine Medienmitteilung keine umfassende Wiedergabe von Vorlagen zum Gegenstand habe. Dies würde dem Zweck einer Medienmitteilung widersprechen und wäre zudem umfangmässig nicht machbar. Vielmehr solle mittels einer Medienmitteilung ein Vorhaben prägnant, verständlich und daher auch vereinfacht wiedergegeben werden. Detaillierte Angaben darüber, auf welchem Teil des Perimeters welche Gebäude in welcher Höhe und mit wie vielen Geschossen angedacht sind, gehörten deshalb nicht in eine Medienmitteilung. Der Medienmitteilung sei zu entnehmen, dass die tiefen Gebäude mit drei und vier Geschossen an das bestehende Wohnquartier grenzten. Damit sei nicht kolportiert worden, dass es an der Grenze zum Wohnquartier keine höheren Gebäude gebe. Überdies seien diese Kritikpunkte der Beschwerdeführenden in ihrer Form neu, weshalb sie ohnehin nicht zulässig seien.

Die Beschwerdeführenden haben die vorliegende Rüge bereits in ihrer Beschwerde vom 16. Januar 2020 an den Regierungsrat vorgebracht (S. 5 der Beschwerde), weshalb es sich dabei nicht um eine neue Rüge handelt.

Betreffend der Gesamthöhe halten die ZPP-Bestimmungen fest, dass in den Sektoren A1 und B innerhalb der ZPP eine maximale Gesamthöhe von 29.9 m und im Sektor A2 eine maximale Gesamthöhe von 16 m zulässig ist. Darüber hinaus enthält die Bestimmung den Passus, dass die Gesamthöhen der Gebäude zu staffeln seien. Dabei sei auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten. Die Sektoren A1, A2 und B sind zudem auf dem Zonenplan innerhalb dem Perimeter der ZPP Hoffmatte eingezeichnet. Es geht aus den ZPP-Bestimmungen also klar hervor, wo welche maximalen Gesamthöhen realisiert werden können. Die Äusserung der Stadt Thun, wonach die max. Gesamthöhe der höchsten Gebäude unter der Hochhausgrenze liegen würden, entspricht zudem den Tatsachen.

Die UeO war zwar nicht Gegenstand der Abstimmung, es ist jedoch festzuhalten, dass sich diese an die Vorgaben der ZPP-Bestimmungen hält. Zudem sind die höheren Gebäude nur in den Sektoren A1 und B zulässig. Der Sektor A1 grenzt nicht an die Wohnzone W2 und der Sektor B grenzt an die Wohnzone W3. Auch daraus ergibt sich klar, wo wie hoch gebaut werden kann und damit wird auch der angemessene Übergang zum angrenzenden Wohnquartier (und vor allem der W2) sichergestellt. Es ist der Stadt Thun zuzustimmen in ihren Vorbringen, wonach eine Medienmitteilung nicht alle Details einer Abstimmungsvorlage enthalten kann und nach der Formulierung der fraglichen Textpassage in der Medienmitteilung nicht ausschliesslich drei- und viergeschossige Gebäude an das bestehende Wohnquartier grenzen. Es trifft indessen zu, dass die höchsten Volumen von der Wohnzone zurückversetzt sind.

Nach dem Gesagten enthält die Medienmitteilung damit keine falschen Angaben zu den möglichen Gesamthöhen.

#### 3.2.1.4 Verfälschte Visualisierung der geplanten Überbauung

Weiter bringen die Beschwerdeführenden zusammengefasst vor, dass die Visualisierung des Siegerprojekts der geplanten Überbauung auf der Titelseite der Botschaft eine grosse Grünfläche mit Blumenwiese und Bäumen im Vordergrund zeige sowie einige drei- bis viergeschossige Gebäude, ein siebengeschossiges Gebäude und lediglich am linken Rand – kaum erkennbar – ein sehr hohes Gebäude, nämlich eines der 29.9 m hohen und besonders umstrittenen Häuser. Damit werde ein idealisiertes Bild der geplanten Zonenplanänderung vermittelt. Selbst wenn das dargestellte Siegerprojekt verwirklicht werde, ergebe sich gemäss den vom Referendatskomitee dargestellten plastischen Modellen ein ganz anderer Eindruck von der geplanten Überbauung. Die Höhe und das Volumen der vorgesehenen Gebäude wirkten darauf erheblich grösser und beeinträchtigten Aussicht und Stadtbild deutlich stärker, als dies auf der Visualisierung der Botschaft zum Ausdruck komme. Werde nun eine derartige Fälschung, wie sie eine solche Visualisierung angesichts der dramatischen Abweichung zur Realität darstellt, auf der Titelseite der Abstimmungsbotschaft abgebildet, sei eine freie Willensbildung völlig verunmöglicht. Darüber hinaus sei es nicht sicher, dass das geplante und auf der Titelseite der Botschaft gezeigte Projekt tatsächlich zur Ausführung gelange.

In ihrer Beschwerdeantwort führt die Stadt Thun dazu aus, dass die Rügen der Beschwerdeführenden zumindest teilweise neu seien, weshalb sie nicht zulässig seien. Trotzdem bleibe festzuhalten, dass es bei der Titelseite der Botschaft darum ginge, das Vorhaben in seinen Grundzügen zu veranschaulichen. Damit ein möglichst passender Ausschnitt gezeigt werden könne, wurde eine Perspektive mit einem Weitwinkel gewählt, der sich auf Gebäude mit unterschiedlichen Geschossen beziehe. Indem die Geschossigkeit der Gebäude dargestellt werde, entstehe

für den Betrachter ein Bezug zu der Gebäudehöhe der Volumen. Die Bergkulisse diene als Orientierungshilfe. Eine derartige Illustration erhebe naturgemäss keinen Anspruch auf Massgenauigkeit. Es gehe vielmehr darum, dass sich die Stimmberechtigten ein ungefähres Bild machen könnten. Zudem ist betreffend das Gebäude am linken Bildrand zu bemerken, dass kein unvoreingenommener Betrachter auf den Gedanken kommen könne, ein Gebäude mit neun Stockwerken sei lediglich 16 Meter hoch.

Die vorliegende Rüge brachten die Beschwerdeführenden bereits in ihrer Beschwerde vom 16. Januar 2020 an den Regierungsstatthalter vor (S. 6 der Beschwerde), weshalb es sich dabei nicht um eine neue Rüge handelt.

Zum Titelbild ist zu bemerken, dass es sich dabei um eine Visualisierung der geplanten Überbauung handelt, welche naturgemäss nicht die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Überbauung zeigen kann, da es vorliegend erst um den Erlass der ZPP-Bestimmungen geht. Es handelt sich erkennbarerweise auch um einen Bildausschnitt und dieser zeigt nicht die ganze Überbauung. Wie die Beschwerdeführenden zutreffenderweise ausführen, ist auf dem Bild auch eines der hohen Gebäude abgebildet. Es ist nun nicht ersichtlich, inwiefern diese Visualisierung ein falsches Bild der zukünftig möglichen Bebauung zeigen sollte, zumal auch aus den ZPP-Bestimmungen die maximal möglichen Gesamthöhen zweifelsfrei hervorgehen und auch eines der hohen Gebäude abgebildet ist. Es ist der Stadt Thun zuzustimmen, dass ein Betrachter angesichts des abgebildeten neungeschossigen Gebäudes sicherlich nicht zum Schluss gelangt, dieses sei bloss 16 m hoch. Für den Betrachter ist auch erkennbar, dass es sich um eine Visualisierung handelt, da in der Botschaft auch ausgeführt wird, dass eine UeO erlassen werden muss und für die Überbauung ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Damit handelt es sich vorliegend nicht um eine irreführende Visualisierung der Überbauung auf dem Titelblatt.

### 3.2.1.5 Weitere Rechtsverletzungen im Vorfeld der Abstimmungen

Die Beschwerdeführenden rügen zudem die fehlende Profilierung und bringen vor, dass das Endziel der Stadt Thun darin bestehe, die Fabrik zwischen der Eisenbahnstrasse und der ZPP zu schliessen und auch dort Wohnhäuser in noch grösserem Ausmass zu realisieren, was zur Beeinträchtigung des Ortsbilds, Verkehrsproblemen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen würde. Zudem sei die Behauptung in der Botschaft auf Seite 4, der Schulstandort Schoren werde gestärkt, völlig absurd, befinde sich doch das Grundstück in grosser räumlicher Nähe zur Primarschule Odermatt. Auch diese Aussage habe einzig und allein zum Zweck, die Stimmbewölkerung mit unwahren und tendenziösen Argumenten zu täuschen. Die ganze Botschaft sei von solchen Aussagen durchsetzt. So werde die Mitwirkung der Bevölkerung in den Vordergrund gerückt, obwohl diese erst sehr spät erfolgt sei und es würden Massnahmen angepriesen, welche die Stadt Thun ergriffen habe, wie die Umgestaltung der Kreuzung Hofackerstrasse/Eisenbachstrasse, welche kaum bemerkbar und erst recht nicht wirksam seien, oder eine angebliche Reduktion der Gebäudehöhen, wobei verschwiegen werde, dass diese erst herauf- und anschliessend wieder auf den Ausgangspunkt herabgesetzt wurden. Die Stadt Thun wolle auch wissen, dass die heute mögliche Industrienutzung eine höhere Belastung für die Anwohner darstellen würde, als die zukünftige Nutzung. Dabei werde ausgeblendet, dass die zulässige Gebäudehöhe heute mit 17.5 m deutlich tiefer und der Grenzabstand mit 10 m doppelt so gross wäre, als zukünftig und dass auch ein Altersheim Emissionen verursache. Es werde weiter behauptet, diese geplante Siedlung sei nötig, um dringend benötigte Alterspflegeplätze zu realisieren. Die Stadt Thun betone auch die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und die Verträglichkeit mit der Umgebung. Genau dies werde aber auch in Fachkreisen bestritten, wie die Haltung des Architekturforums Thun zeige.

Hinsichtlich der Rügen der Beschwerdeführenden betreffend die fehlende Profilierung und eine etwaige zukünftige Planungsmassnahme auf dem Areal der Hoffmann Neopac AG ist zu bemerken, dass es sich dabei nicht um Kritik an der Abstimmungsvorbereitung handelt. Mit Stimmrechtsbeschwerde können nur Rügen vorgebracht werden, welche unmittelbar politische Rechte betreffen. Nach dem Gesagten ist auf diese Vorbringen nicht einzutreten.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich inwiefern die Aussagen der Stadt Thun zur Stärkung des Schulstandorts Schoren, zur Durchführung einer Mitwirkung, der Umgestaltung der Kreuzung Hofackerstrasse/Eisengasse sowie der dringend benötigten Alterspflegeplätze irreführend oder unwahr sein sollten. Ausserdem gründet die Aussage, wonach eine Industrienutzung eine höhere Belastung für die Anwohner bedeute wohl darauf, dass das Areal bis jetzt einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugeordnet war, und sich gemäss den ZPP-Bestimmungen neu in einer ES III befindet. Dies bedeutet selbstverständlich nicht, dass beispielsweise eine Altersheimnutzung keine Emissionen verursacht, was die Stadt Thun im Übrigen auch nicht behauptet. Damit stellt sich auch diese Aussage als nicht unwahr heraus.

### 3.2.1.6 Fazit

Nach dem Gesagten hat folglich durch den Inhalt der Abstimmungsbotschaft und der Medienmitteilung keine unzulässige Beeinflussung stattgefunden und die freie Willensbildung der Stimmberechtigten wurde nicht verfälscht. Es handelt sich vorliegend um eine objektive und sachlich begründete Botschaft und Medienmitteilung. Die Rügen der Beschwerdeführenden gegen die Abstimmungsbotschaft und die Medienmitteilung erweisen sich somit als unbegründet. Es besteht kein Grund, die Abstimmung aufzuheben. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### 3.2.2 Unregelmässigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung der Abstimmung

Die Beschwerdeführenden führen zusammengefasst aus, dass auch die Durchführung der Abstimmung selbst gerügt werde. Im Abstimmungslokal Dürrenast sei gemäss dem Zeitungsartikel «Erleichterung und Freude bei Befürwortern» im Thuner Tagblatt vom 10. Februar 2020 zur Abstimmung über die ZPP «Hoffmatte» eine Unregelmässigkeit aufgetreten. Die Stadt räume in diesem Zeitungsartikel ein, dass Stimmzettel der Gemeindeabstimmung in Dürrenast nicht abgestempelt worden seien. Es habe sich um ein Missverständnis gehandelt, das aber rasch habe behoben werden können, weshalb nur 15 Stimmzettel nachgestempelt worden seien. Diese öffentlich gemachte Behauptung der Stadt Thun sei in Frage zu stellen. Zunächst müsse abgeklärt werden, welches Missverständnis der Grund dafür gewesen sein solle, dass ausgerechnet die gelben Stimmzettel der Gemeindeabstimmung im Gegensatz zu den Stimmzetteln der gleichzeitig stattfindenden Bundes- und Kantonsvorlagen im Abstimmungslokal Dürrenast nicht abgestempelt wurden. Von einem Zufall sei dabei im Kontext des gesamten Verhaltens des Gemeinderats in diesem Abstimmungsverfahren nicht unbedingt auszugehen. Überdies sei zu hinterfragen, was damit gemeint sein solle, dass das Missverständnis rasch habe behoben werden können. Vielmehr sei davon auszugehen, dass während der gesamten Öffnungszeit des Abstimmungslokals Dürrenast am Abstimmungssonntag, die gelben Stimmzettel systematisch nicht abgestempelt worden seien. In diesem Fall sei es äusserst unwahrscheinlich, dass nur 15 Stimmzettel betroffen gewesen sein können. Diese Unregelmässigkeit werfe Fragen auf, die einer Abklärung durch eine unabhängige Stelle bedürften. Die Beschwerdeführenden würden deshalb eine unabhängige und transparente Untersuchung dieser Vorkommnisse fordern. Bei der nachfolgenden Beurteilung der Auswirkungen der in dieser Beschwerde enthaltenen Rügen auf das Abstimmungsergebnis müsse einbezogen werden, dass die Wahrscheinlichkeit gross sei, dass das Abstimmungsergebnis verfälscht oder zumindest die Stimmendifferenz bei korrekter Durchführung der Abstimmung allenfalls deutlich tiefer ausgefallen wäre. Dies lasse einen

entscheidenden Einfluss der geltend gemachten Mängel in ihrer Summe auf das Ergebnis der Abstimmung deutlich wahrscheinlicher erscheinen.

Bezüglich der Kausalität des gerügten Mangels für das Abstimmungsergebnis führen die Beschwerdeführenden aus, dass die Stimmendifferenz allenfalls bereits tiefer ausgefallen wäre, wenn nicht die Unregelmässigkeiten im Abstimmungslokal Dürrenast aufgetreten wären. Beim Abstimmungsvorgang selber seien Unregelmässigkeiten aufgetreten, welche geeignet seien, Rechtsverletzungen zu bewirken. All diese Gründe liessen es als durchaus wahrscheinlich erachten, dass das Ergebnis der Abstimmung entscheidend beeinflusst worden sei. Damit würden die verfassungsmässig garantierten politischen Rechte der Stimmbevölkerung der freien Willensbildung und der unverfälschten Stimmabgabe gemäss Art. 34 Abs. 2 BV in fundamentaler und unzulässiger Weise verletzt, was eine Ungültigkeit der Abstimmung zur Folge haben müsse.

Die Stadt Thun führt diesbezüglich zusammengefasst aus, dass eine Untersuchung einer unabhängigen Stelle im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht verlangt werden könne, da das AGR nicht Aufsichtsbehörde über die Gemeinde sei. Weiter führt die Stadt Thun aus, dass gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. e der Verordnung über die Wahlen und Abstimmungen in der Stadt Thun (SSG 141.1) die Wahlkommission für das Ermitteln der Ergebnisse der Abstimmung zuständig sei. Der Gemeinderat habe am Abstimmungswochenende keine Aufgaben. Nach der Abstimmung stelle der Gemeinderat gemäss Art. 2 Abs. 2 WAV gestützt auf ein Protokoll der Wahlkommission das Ergebnis der Abstimmung fest. Zuständig sei damit die vom Stadtrat gewählte Wahlkommission. Diese werde bei ihrer Arbeit von der Stadtkanzlei unterstützt. Der Gemeinderat habe keinen Einfluss auf die Arbeit der Wahlkommission. Nach Darstellung der Wahlkommission handle es sich bei diesem Vorfall um ein singuläres Ereignis, das sich durch eine Verkettung verschiedener unglücklicher Umstände (z.B. einen falschen Stimmausweis) und durch eine falsche Reaktion der Leiterin des Abstimmungslokals ergeben habe. Der Fehler habe noch am Abstimmungssonntag protokolliert und korrigiert werden können. Es sei sichergestellt, dass alle im Abstimmungslokal Dürrenast erschienenen Stimmberechtigten ihre Stimme hätten abgeben können und dass keine Abstimmungszettel verloren gegangen seien. Es gehe also um einen einzelnen Fehler und nicht um ein Systemversagen. Im Abstimmungslokal Dürrenast seien 215 gültige Stimmen abgegeben worden. Dies seien 1.65 % der insgesamt abgegebenen 12'994 gültigen Stimmen. Selbst wenn in diesem Abstimmungslokal Fehler passiert sein sollten, hätte dies keinen entscheidenden Einfluss auf das Gesamtergebnis gehabt. Es müsse aber festgehalten werden, dass alle Stimmzettel korrekt gezählt worden seien.

Die Garantie der politischen Rechte schützt die freie Willensbildung und die unverfälschte Stimmabgabe (Art. 34 Abs. 2 BV). Die Bestimmung soll garantieren, dass kein Abstimmungs- oder Wahlergebnis anerkannt wird, das nicht den freien Willen der Stimmbürger zuverlässig und unverfälscht zum Ausdruck bringt. Dazu gehört unter anderem, dass Wahl- und Abstimmungsergebnisse sorgfältig und ordnungsgemäss ermittelt werden, gegen Wahl- und Abstimmungsergebnisse vorgebrachte Rügen – mit der allfälligen Folge einer Nachzählung oder Aufhebung des Urnengangs – im Rahmen des einschlägigen Verfahrensrechts geprüft werden und ordnungsgemäss zustande gekommene Wahl- oder Abstimmungsergebnisse tatsächlich anerkannt werden (vgl. BGE 141 II 297 E. 5.2 mit Hinweis).

Prozessthema von Beschwerden gegen das Ergebnis des Urnengangs ist, ob die Abstimmung oder die Wahl als Folge der vorgebrachten Unregelmässigkeit aufgehoben oder wiederholt werden muss, was im Allgemeinen nach weiteren Gesichtspunkten zu beurteilen ist als die Frage, ob ein Vorbereitungsakt rechtswidrig ist (Kausalität des Fehlers für das Wahl- oder Abstimmungsergebnis; vgl. Pierre Tschannen, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 4. Aufl. 2016, § 48 N. 45 ff.; Jeanne Ramseyer, Zur Problematik der behördlichen Information im

Vorfeld von Wahlen und Abstimmungen, Diss. Basel 1992, S. 92 ff., je mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts).

Es trifft zu, dass einige Abstimmungszettel im Abstimmungslokal Dürrenast nicht abgestempelt worden sind. Dem «Protokoll betreffend gemeldete Unregelmässigkeiten im Lokal Dürrenast, Leiterin Frieda Baumgartner» der Wahlkommission Thun vom 9. Februar 2020 ist zu entnehmen, dass keine Zettel verloren gegangen sind, dass niemand von der Urne weggewiesen wurde und die fraglichen Wahlzettel nachgestempelt wurden. Die Wahlkommission hat ebenfalls bei allen anderen Abstimmungslokalen nachgefragt, ob es vergleichbare Unregelmässigkeiten gegeben habe. Die Lokalleiter haben dies allesamt verneint. Ausserdem hat die Wahlkommission in der Folge eine Nachzählung der Zettel des Lokals Dürrenast durchgeführt. Die Nachzählung hat zwei ungestempelte Gemeindezettel ergeben, welche im Beisein des Präsidiums der Wahlkommission nachgestempelt wurden. Damit ergeben sich total 215 gültige Gemeinde-Zettel im Lokal Dürrenast.

Selbst wenn in diesen Vorkommnissen ein Mangel gesehen werden müsste, würde dies im Übrigen noch nicht zu einer Aufhebung der Abstimmung führen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden Wahl- und Abstimmungsergebnisse lediglich aufgehoben, wenn die gerügten Unregelmässigkeiten erheblich sind und das Ergebnis beeinflusst haben könnten (BGE 131 I 442 S. 449). Vorliegend konnte der Mangel durch Nachstempeln der Gemeindezettel behoben werden und es hat eine Nachzählung durch die Wahlkommission stattgefunden. Selbst wenn sämtliche 215 Gemeindezettel im Wahllokal Dürrenast nicht abgestempelt und/oder gezählt worden wären, bliebe dies ohne nennenswerte Auswirkung auf das Abstimmungsergebnis. Der Mangel wäre unter den gegebenen Umständen als geringfügig zu qualifizieren. Die Stimmendifferenz beträgt 3'154 Ja-Stimmen und ist damit deutlich ausgefallen. An dieser deutlichen Annahme würden auch die 215 Stimmen aus dem Lokal Dürrenast nichts ändern.

Nach dem Gesamten muss damit die Abstimmung infolge der vorgebrachten Unregelmässigkeiten nicht aufgehoben werden. Das diesbezügliche Begehren der Beschwerdeführenden wird abgewiesen.

Im Übrigen obliegt dem AGR nicht die Aufsicht über die Gemeinden und es gibt keine rechtliche Grundlage, wonach das AGR eine Untersuchung der Abstimmung vom 9. Februar 2020 durch eine unabhängige Stelle anordnen könnte. Auf dieses Begehren wird damit nicht eingetreten.

### 3.2.3 Aufschiebende Wirkung

Die Beschwerdeführenden beantragen, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, womit Vollziehungshandlungen der Abstimmungsvorlage auszusetzen seien.

Vorschriften und Pläne der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des AGR. Das AGR als Genehmigungsbehörde prüft, ob die Vorschriften und Pläne rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Es beurteilt ausserdem anstelle der Regierungsratspräsidentin oder des Regierungsratspräsidenten Stimmrechtsbeschwerden im Genehmigungsverfahren (Art. 61 Abs. 1a BauG). Da das AGR die Stimmrechtsbeschwerden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft, ist – wie dies bereits das Verwaltungsgericht in seinem Urteil 100.2020.48/49/51-53U vom 17. Februar 2020 ausgeführt hat – dem Anliegen der Beschwerdeführenden, mit der Genehmigung der Änderungen von Zonenplan und Baureglement zuzuwarten, bis ihre Einwände gegen deren Zustandekommen geprüft wurden, bereits Rechnung getragen.

#### 4. 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 Gegenstands 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.

Die Einsprachen Nrn. 2, 6 und 7 sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen rechtsgenüglich zurückgezogen worden.

Die Einsprachelegitimation der Einsprechenden ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher Nrn. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der ZPP und/oder UeO «Hoffmatte», soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betrifft. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden grundsätzlich eingetreten.

In Kollektiveinsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten. Fehlt diese Angabe bei Kollektiveinsprachen, gilt die erstunterzeichnete Person als Vertretung (Art. 35b Abs. 1 und 2 BauG). Damit gelten Frau Hedwig Trachsel als Vertreterin der Einsprechenden Nr. 12 und Herr Heinz Trachsel als Vertreter der Einsprechenden Nr. 13.

##### 4.1 Einsprache Nr. 1

##### 4.1.1 Die Einsprechenden Nr. 1 haben mit Eingabe vom 18. November 2018 Einsprache erhoben und stellen folgenden Antrag:

- «- Gebäudeteil vom Gebäude 2b von 6 Stockwerke auf 4 bis maximal 5 reduzieren.
- Gebäude 3 von 5 Stockwerke auf 4 Stockwerke reduzieren.»

Zur Begründung machen Sie zusammengefasst geltend, das Landschaftsbild im Höhenbereich der Gebäudeübergänge zwischen den bereits bestehenden Gebäuden der Zone W3 würde mit der geplanten Bauhöhe der Gebäude 2b und 3 irreparabel zerstört. Dieser Umstand führe zur Minderung der Eigentümergrundstücke und stelle somit klar einen finanziellen Nachteil der jetzigen Wohneigentümer dar. Es gebe keinen Grund, dass sich die Bauhöhendifferenz zwischen den bestehenden Anwohnergebäuden und den neuen, geplanten Gebäuden 2b und 3 dermassen stark unterscheiden würden.

- 4.1.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache. Sie führt zur Einsprache aus, dass die vorliegende Nutzungsplanung eine Arealentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts 2035 sowie dem übergeordneten raumplanerischen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ermögliche. Es handle sich um die Nutzung einer bisher weitgehend unbebauten Brache innerhalb des Baugebiets. Aus der Sicht der Stadt Thun könne sowohl der Prozess, als auch das Resultat als beispielhaft beurteilt werden und der Realisierung werde eine hohe Bedeutung beigemessen. Diese Planung sei das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb nach SIA 142). Die Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild sei in diesem Verfahren vertieft geprüft und für gegeben befunden worden. Der von den Einsprechenden bemängelte Bruch mit dem Quartier sei der Stadt Thun bewusst und auch gewollt. Die heutige Struktur und der Massstab des umgebenden Quartiers werde sich mittel- bis langfristig ändern und entspreche nicht mehr der Zielsetzung der Stadt Thun (Protokoll Einspracheverhandlung vom 16. Januar 2016).
- 4.1.3 Für die auf dem Areal der ZPP «Hoffmatte» geplante Wohnüberbauung sowie das Alters- und Pflegeheim wurde ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt. Ein Wettbewerb nach SIA 142 gilt als sogenannt qualitätssicherndes Verfahren. Als Grundlage für das Planungsverfahren wurde mit diesem Projektwettbewerb das Richtkonzept vom 5. März 2018 erarbeitet.

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass der Projektwettbewerb das Ziel hatte, eine gute Einpassung in die Umgebung aus Wohnquartier und Industriegebäude zu erreichen. Dabei sind folgende Konzeptinhalte die Grundlage für eine optimale Einpassung: Die neue Bebauung gestaltet den Übergang zwischen der Industrie und dem Wohnquartier; die offene Bauweise mit verschiedenen Baugruppen und insbesondere die Punktbauten ergeben eine durchlässige, an die umliegenden Quartiere anschliessende Bebauungsstruktur, die Sichtbeziehungen durch das Areal zulässt; die öffentlich zugänglichen Aussenräume stellen die Verbindungen im Langsamverkehrsnetz sicher und bilden attraktive Schnittstellen mit dem umliegenden Quartier (Erläuterungsbericht vom 26. Februar 2020, Ziff. 4.3, S. 25). Die Umsetzung dieser Ziele ist mittels Richtkonzept vom 5. März 2018 in der vorliegenden ZPP und UeO «Hoffmatte» erfolgt.

Für die Sektoren A1 und B wird eine maximale Gesamthöhe von 29.9 m und für den Sektor A2 eine maximale Gesamthöhe von 16 m in den Vorschriften zur ZPP verankert. Ausserdem ist die Gesamthöhe der Gebäude zu staffeln. Dabei ist auf einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Wohnquartier zu achten. Dieser Vorgabe wurde in der UeO Rechnung getragen. Die Gebäude mit der höchsten maximalen Gesamthöhe befinden sich im von der Wohnzone zurückversetzten Sektor A1 und im (ebenfalls von der Wohnzone abgewendeten) östlichen Bereich des Sektors B. Auf die Möglichkeit der Erstellung von Hochhäusern hat die Stadt Thun in der ZPP «Hoffmatte» zudem verzichtet.

Weiter ist zu bemerken, dass die Kantone und Gemeinden mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision den Auftrag erhalten haben, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist auch im Richtplan 2030 des Kantons Bern ein zentrales Thema. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, dass die Gemeinden eine Innenentwicklung herbeiführen. Es ist damit ein raumplanerisches Interesse, dass die Bauzonen besser ausgenützt und unüberbaute Grundstücke in der Bauzone überbaut werden. Das Areal der ZPP «Hoffmatte» befindet sich mitten im Siedlungsgebiet in der Stadt und es ist praktisch unüberbaut. Dieses bietet sich für eine solche Innenentwicklung an. Dass mit dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen die Fortführung eines traditionellen Bebauungsmusters nach einer Wohnzone W2 oder W3 nicht mehr zeitgemäss ist, versteht sich von selbst. Für eine Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenkonsum kann eine partielle Höhenentwicklung indessen sinnvoll sein.

Wie bereits ausgeführt, ist die vorliegende Planung das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektwettbewerb nach SIA 142). Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit beurteilt und als gegeben befunden. Es ist für das AGR vorliegend kein Grund ersichtlich, von dieser Beurteilung der Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild abzuweichen. Mit den Vorschriften der ZPP und der UeO «Hoffmatte» wird eine gezielte Innenentwicklung im Stadtgebiet unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohnquartiers ermöglicht. Die diesbezügliche Rüge der Einsprechenden Nr. 1 ist nach dem Gesagten abzuweisen.

4.1.4 Das Vorbringen betreffend Wertverminderung ihrer Liegenschaft ist ein privatrechtliches Vorbringen, welches nicht in einem planungsrechtlichen Verfahren geltend gemacht werden kann. Auf dieses ist deshalb nicht einzutreten.

4.1.5 Nach dem Gesagten ist die Einsprache Nr. 1 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.2 Einsprache Nr. 3

4.2.1 Mit Eingabe vom 26. November 2008 erhob der Einsprecher Nr. 3 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung.

Zur Begründung führt er zusammengefasst aus, dass die Verkehrsprobleme vor Baubeginn gelöst werden müssten. Der Engpass Eisenbahnstrasse/Zwetschgenwägli müsse mit den Signalen 3.09 «Dem Gegenverkehr Vortritt lassen» und Signal 3.10 «Vortritt vor dem Gegenverkehr» beschildert werden. Die Ausfahrt aus der Hofackerstrasse in die Eisenbahnstrasse sei entweder mit dem Signal 3.01 «Stop» oder 3.02 «Kein Vortritt» zu sichern. Die Unterführung Hännisweg sei zu sanieren. Die Einmündung Hännisweg-Gwattstrasse und Strättligenstrasse-Gwattstrasse seien zu Verkehrskreiseln umzubauen. Diese Massnahmen würden die Verkehrssicherheit erhöhen und die Unfallgefahr vermindern. Das Gesamtkonzept sehe Fahrten ab der geplanten Überbauung nur in Richtung Strättligenstrasse-Gwattstrasse vor. Fahrten Richtung Stadt und Autobahn würden jedoch bestimmt auf die andere Seite gehen. Die Ausfahrt nach Links aus der Hofackerstrasse in die Eisenbahnstrasse sei trotz Rechtsvortritt lebensgefährlich. Die 1260 berechneten Fahrten würden das Quartier zeitweise unweigerlich mit spürbarem Mehrverkehr belasten. Ausserdem sei das Parkierungsproblem vor Baubeginn klar zu lösen. Es werde sich ein Bedarf von rund 280 Einstellplätzen ergeben. Der Schichtbetrieb der Hoffmann Neopac AG benötige zusätzlich ca. 70 Plätze. Unterirdisch geplant seien nur 253 Plätze. In Anbetracht der Elektrifizierung der Autos sei jeder Platz mit einer Steckdose zu versehen. Die Anzahl und die Standorte der oberirdischen Parkplätze sei nirgends ersichtlich. Auf den Plänen seien auch keine Veloabstellplätze ersichtlich. Für die ganze Überbauung werde sich ein Bedarf von 5 bis 600 Veloplätzen ergeben. Auch hier benötige jeder 2. Platz eine Steckdose um den Akku des E-Bikes aufzuladen. Der VCS verlange Parkplatzbewirtschaftung. Weiter führt der Einsprecher aus, dass die Anzahl Stockwerke zu reduzieren sei. Die Geschosshöhe des Gebäudes Alterswohnen/Kita/Quartierladen sei um ein Geschoss von 6 auf 5, ohne weitere Aufbauten, zu reduzieren und das Pflegeheim sei um ein Geschoss von 5 auf 4 zu reduzieren. Die in Art. 3.2 im Baureglement geforderte Staffelung der Gesamthöhe der Gebäude an die Zone W3 sei in diesem Sektor nicht eingehalten. Die hohen Bauten würden die Lebensqualität des bisherigen Quartiers spürbar negativ beeinflussen. Er verlange ein Schattendiagramm des Gebäudes Alterswohnen. Weiter führt er aus, dass die Dachflächen soweit möglich mit Solaranlagen zu versehen seien und für Heizung und Warmwasseraufbereitung solle Grundwasser eingesetzt werden. Weiter rügt der Einsprecher den Namen des Quartiers und stellt die Fragen, wie die unmögliche Bezeichnung «Hoffmatte» zustande komme, wem dieser Blödsinn eingefallen sei und wer den Hoffmann kastriert habe. Besser passen würden Hofmatte (mit nur einem «f»), Hoffmann-Matte (ohne Kastration) oder ganz modern Neo-Park.

- 4.2.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung dieser Einsprache. Sie führt zusammengefasst aus, dass sowohl das städtische Tiefbauamt, als auch das OIK im Rahmen der kantonalen Vorprüfung das Strassennetz als ausreichend erachtet hätten, um den zusätzlichen Mehrverkehr aufzunehmen. Die Verkehrssicherheit sei mit den Anpassungen ausserhalb des Verfahrens gewährleistet. Die vom Quartier bezeichneten problematischen Verkehrsverhältnisse könnten von Seiten der Stadt nicht bestätigt werden. Das Problem betreffend Signalisation sei erkannt. Die Signalisation sei Sache des Tiefbauamtes und laufe ausserhalb dieses Verfahrens. Die Frage der Parkierung (Anzahl und Lage der Parkplätze) sei im Rahmen der UeO geklärt. Pro bewohntem Zimmer sei ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung zu stellen. Die Frage der Elektrifizierung von Parkplätzen für Auto und Velo sei Sache der Eigentümerschaft und werde nicht vorgeschrieben. Die Bewirtschaftung von Besucherparkplätzen sei ebenfalls nicht vorgeschrieben und auch nicht üblich. Weiter führt sie aus, dass die UeO das Resultat eines Architekturwettbewerbs mit kompetenter Jury sei. Nach der Mitwirkung sei die Planung überarbeitet worden (Reduktion der Gebäudehöhen). Sämtliche Fachstellen seien zum Schluss gekommen, dass das Vorhaben ortsbildverträglich sei. Ein Schattendiagramm sei erst für Gebäude ab einer Höhe von 30 m zu erstellen. Ausserdem gebe es kein Anrecht auf eine gewisse Anzahl Sonnenstunden. Bezüglich Energie sei die kantonale Energiegesetzgebung massgebend. Damit für Neubauten die Vorschriften eingehalten werden könnten, bedürfe es fast zwingend einer Photovoltaik-Anlage. Neubauten seien bezüglich Energie dem Bestand ohnehin weit überlegen und bedürften in der Regel nur geringen Mengen an Energie für Wärme und Warmwasseraufbereitung. Der Name UeO Hoffmatte sei ein Wortspiel aus dem Flurnamen und der Firma Hoffmann Neopac. Dabei handle es sich ausschliesslich um den Namen des Planungsinstruments und nicht um eine offizielle Bezeichnung für das neue Quartier (Protokoll Einspracheverhandlung vom 6. Dezember 2018).
- 4.2.3 Betreffend Verkehrsaufkommen ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen, dass für die Wohn- und Mischnutzung im Perimeter der ZPP mit 1'260 Fahrten (DTV) zu rechnen ist. Die Stadt Thun führt aus, dass dieses Verkehrsaufkommen vergleichbaren Wohnzonen entspreche. Die Fahrten verteilten sich abhängig vom Ziel in sehr unterschiedliche Richtungen. Eine wichtige Verbindung sei der Weg zum Autobahnanschluss Thun Süd. Hier befänden sich grosse Einkaufszentren und die Autobahnauffahrt. Der Weg führe in erster Linie über die Achse Strättligen-/Pfandernstrasse. Es könne davon ausgegangen werden, dass ungefähr die Hälfte der Fahrten in diese Richtung führen würden. In Richtung der Stadt Thun und Steffisburg führe der Weg zum Knoten Eisenbahnstrasse/Frutigenstrasse/Gwattstrasse und weiter auf die Frutigenstrasse (DTV > 10'000). Der Weg nach Spiez/Simmental führe über Gwatt auf die Spiezstrasse (DTV 6'000 - 7'000, Autobahnanschluss Spiez). Für die Richtung Interlaken/Meiringen und Kandertal seien die Anschlüsse Thun Süd und Spiez etwa gleich attraktiv. Diese Ausgangslage ergebe, dass sich der Verkehr in verschiedene Richtungen verteilen werde. Die Belastung von Quartierstrassen werde gering sein und die Kapazitäten im übergeordneten Strassennetz ausreichend. Die Stadt Thun hat zudem ausgeführt, dass das städtische Tiefbauamt das Strassennetz als ausreichend erachtet habe. Zudem ist dem Fachbericht des Tiefbauamtes des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis I (OIK I) vom 23. Mai 2018 zu entnehmen. Dass die Erschliessung bestehend und genügend sei. Es ist für das AGR kein Grund ersichtlich, von der Beurteilung dieser beiden Fachstellen abzuweichen. Nach dem Gesagten und im Hinblick auf die Beurteilung des städtischen Tiefbauamtes und des OIK I kann festgehalten werden, dass die bestehende Erschliessung genügend dimensioniert ist und auch den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermag. Die Diesbezügliche Rüge ist demnach abzuweisen.
- 4.2.4 Was die Verkehrssicherheit betrifft, so führt die Stadt Thun aus, dass die Verkehrssicherheit mit den Anpassungen ausserhalb des Verfahrens gewährleistet sei. Ausserdem könnten die vom Quartier bezeichneten problematischen Verkehrsverhältnisse ihrerseits nicht bestätigt werden. Dem Fachbericht des OIK I vom 23. Mai 2018 ist ausserdem zu entnehmen, dass Strassenverkehrsaspekte berücksichtigt worden sind und die Erschliessung bestehend und genügend ist.

Der OIK I hat sich in seinem Fachbericht ausdrücklich positiv zur Erschliessung des Areals der ZPP «Hoffmatte» geäussert und insbesondere ist er offensichtlich auch nicht zum Schluss gekommen, dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet wäre. Die Rüge des Einsprechers ist in diesem Punkt abzuweisen.

- 4.2.5 Darüber hinaus kann auf die Begehren um bauliche Massnahmen ausserhalb des Perimeters der ZPP «Hoffmatte» (z.B. Sanierung Unterführung Hännisweg, Umbauten zu Verkehrskreisel) nicht eingetreten werden, da diese nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bilden können.
- 4.2.6 Zu dem Begehren betreffend Signalisationen ist zu bemerken, dass gemäss Art. 88 Abs. 2 BauG eine UeO mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) Angaben über die vorgesehene Verkehrsführung und Strassensignalisation enthalten kann. Deren rechtsverbindliche Festsetzung richtet sich nach dem Strassenverkehrsrecht. Verkehrsmassnahmen auf Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen privater Eigentümer werden durch die zuständigen Gemeindebehörden verfügt, wobei in bestimmten Fällen (u.a. Fahrverbote sowie Mass- und Gewichtsbeschränkungen) die Zustimmung des TBA eingeholt werden muss (vgl. u.a. Art. 66, 87 und 88 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG, BSG 732.11] sowie Art. 44 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 [SV, BSG 732.111.11]). Zwar kann gemäss Art. 88 Abs. 2 BauG die UeO mit Zustimmung der zuständigen Stelle der BVD Angaben über die Verkehrsführung und die Strassensignalisation enthalten, solche Festlegungen sind jedoch nur zwingend erforderlich, wenn beispielsweise eine bestimmte Signalisation erforderlich ist, damit die UeO überhaupt rechtlich realisierbar ist. Vorliegend sind innerhalb der UeO «Hoffmatte» keine Verkehrsmassnahmen ersichtlich, ohne welche die UeO nicht realisiert werden könnte. Allfällige Strassensignalisationen können unabhängig von der vorliegenden UeO umgesetzt werden. Eine Pflicht zur Koordination der Verfahren besteht nicht. Nach dem Gesagten ist der diesbezügliche Rügepunkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Soweit sich die Begehren auf Signalisationen ausserhalb des Perimeter der ZPP «Hoffmatte» richten, kann auf diese zudem nicht eingetreten werden, da Gegenstände ausserhalb des Perimeters ZPP «Hoffmatte» nicht Gegenstand dieser Planung sein können.
- 4.2.7 Gemäss Art. 17 Abs. 1 UeV richtet sich die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Art. 49 ff. BauV. Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen (Art. 17 Abs. 2 UeV). Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und für die Nutzung der angrenzenden Zone Arbeiten sind auf der arealinternen Verkehrsfläche zulässig. Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich zudem nach Art. 54c BauV (Art. 18 UeV). Gemäss Art. 10 Abs. 4 UeV dienen die Bereiche für Verkehrsflächen der Erschliessung und Parkierung. Nach Art. 50 BauV wird die Anzahl der Abstellplätze durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Abs. 1). Die genaue Anzahl Abstellplätze wird jedoch im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 49 ff. BauV festzulegen sein. Dieses Vorgehen ist auf Stufe Planerlassverfahren zweckmässig. Aus der UeO geht ebenfalls hervor, wo überall Abstellplätze realisiert werden können. Es ist auch nicht erforderlich, die genaue Anzahl und exakte Lage aller Abstellplätze bereits im Planerlassverfahren festzulegen. Eine Parkplatzbewirtschaftung ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Rüge erweist sich damit als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.
- 4.2.8 Für die Verankerung einer Pflicht zur Bereitstellung von Ladestationen für Elektroautos und von Steckdosen für E-Bikes in einer ZPP oder einer UeO fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage, weshalb das diesbezügliche Begehren des Einsprechers abzuweisen ist.
- 4.2.9 Soweit der Einsprecher eine Reduktion der Anzahl Stockwerke beantragt, kann dazu vollumfänglich auf die Ausführungen unter Ziff. 4.1.3 hiavor verwiesen werden. Betreffend den Antrag des Einsprechers auf Erstellung eines Schattendiagramms ist dazu zu bemerken, dass ein solches nur für Hochhäuser zu erstellen ist. Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder

nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen (Art. 22 Abs. 3 BauV). Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG sind Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Innerhalb der vorliegenden ZPP und UeO sind keine Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 zulässig. Damit muss auch kein Schattendiagramm erstellt werden. Damit sind die Rügen des Einsprechenden als unbegründet abzuweisen.

- 4.2.10 Betreffend Energie legt Art. 19 Abs. 1 UeV fest, dass die Gebäude und Anlagen so zu planen und auszuführen sind, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Sofern die Nutzung technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen (Art. 19 Abs. 2 UeV). Diese Vorschriften wurden im Sinne des Antrags des Amts für Umweltkoordination und Energie (AUE) in seinem Fachbericht vom 23. Mai 2018 verfasst bzw. bereinigt. Damit sind diese rechtmässig und genehmigungsfähig. Die Rügen des Einsprechers sind in diesem Punkt abzuweisen.
- 4.2.11 Für die Benennung einer ZPP und einer UeO gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwiefern der Einsprecher durch die Namensgebung des Planungsinstruments in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sein sollte und er legt dies auch nicht dar. Dieses Vorbringen ist abzuweisen.
- 4.2.12 Zusammenfassend ist die Einsprache des Einsprechenden Nr. 3 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 4.3 Einsprache Nr. 4
- 4.3.1 Die Einsprechenden Nr. 4 erhoben am 26. November 2018 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte». Sie führen zur Begründung aus, dass ihnen das geplante Altersheim mit 5 Geschossen und die geplanten Hochhäuser mit bis zu 10 Geschossen Sicht und Licht wegnähmen. Die überdimensionierte Überbauung führe zu einer Wertverminderung ihres Grundstücks. Ausserdem passe die geplante Überbauung vor allem wegen der Gebäudehöhen überhaupt nicht ins Quartier. Zudem werde durch den Mehrverkehr die Zu- und Wegfahrt zu ihrem Grundstück beeinträchtigt und erschwert sowie ihre Schulkinder auf dem Schulweg infolge Mehrverkehr im Quartier gefährdet.
- 4.3.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache. Sie führt zu den Vorbringen der Einsprechenden aus, dass die Beeinträchtigung durch die vorgesehenen Bauvolumen aus planungsrechtlicher Sicht nicht relevant seien, da Auswirkungen auf die Wohnhygiene (insb. Schatten) erst bei Bauten ab 30 m Gebäudehöhe nachgewiesen werden müssten. Es bestehe auch kein Anrecht auf Sichtbezüge. Auch die geltend gemachte Wertminderung sei planungsrechtlich nicht relevant, da kein Anrecht darauf besteht, dass die benachbarte Zone keinerlei Änderungen erfährt. Die Ortsbildverträglichkeit sei im Rahmen des Wettbewerbs geprüft und für gegeben befunden worden. Der markante Massstabssprung sei der Stadt Thun bewusst, so aber akzeptiert und gewollt. Das relevante Strassennetz verfüge über den nötigen Ausbaustandard und die nötigen Reserven, den Mehrverkehr aufzunehmen, zumal die aktuelle Belastung sehr gering sei. Die Zufahrt werde in einem Ausmass «erschwert», welche unproblematisch sei. Die parallel zur UeO angegangenen Verbesserungen im Bereich Knoten Eisenbahnstrasse/Hofackerstrasse sowie die Temporeduktion auf der Hofackerstrasse würden der Sicherheit auf dem Schulweg ausreichend Rechnung tragen (Protokoll Einspracheverhandlung vom 23. Januar 2019).
- 4.3.3 Soweit die Einsprechenden rügen, die geplante Überbauung passe wegen der Gebäudehöhen nicht in das Quartier, wird dazu vollumfänglich auf die Ausführungen unter Ziff. 4.1.3 hiavor verwiesen. Damit ist diese Rüge als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 4.3.4 Betreffend Mehrverkehr und Verkehrssicherheit kann auf die Ausführungen in Ziff. 4.2.3 und 4.2.2 hiavor verwiesen werden. Darüber hinaus ist zu bemerken, dass Massnahmen der Schulwegsicherung ausserhalb des Perimeters der ZPP «Hoffmatte» nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bilden können. Zudem ist nicht ersichtlich – und die Einsprechenden legen dies auch nicht dar – inwiefern die Zu- und Wegfahrt auf ihr Grundstück durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden sollte. Damit sind die diesbezüglichen Rügen der Einsprechenden Nr. 4 abzuweisen.
- 4.3.5 Soweit die Einsprechenden den Schattenwurf und den Entzug ihrer Aussicht durch eine Überbauung des Areals der ZPP Hoffmatte rügen ist dazu zu bemerken, dass dieses Vorbringen aus öffentlich-rechtlicher Sicht unbehelflich ist. Weder die Eigentumsgarantie noch der Vertrauensschutz geben Anspruch darauf, dass die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks unverändert bleiben. Ein Rechtsanspruch darauf, dass die Aussicht nicht verbaut wird, besteht nach herrschender Lehre und Rechtsprechung nicht. Durch zonenkonforme, den baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften entsprechende Bauten verursachte Einwirkungen wie Lichtentzug oder Beschattung müssen grundsätzlich geduldet werden. Ein Nachbar muss damit rechnen, dass die für ein Grundstück geltende bau- und planungsrechtliche Ordnung im gesetzlichen Verfahren geändert wird und auf der Nachbarparzelle die dort zulässige Nutzung realisiert wird. Diese Rügepunkte werden damit als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
- 4.3.6 Betreffend der Rüge der Wertverminderung ihrer Liegenschaft kann vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.4 hiavor verwiesen werden. Damit ist auf diese Rüge nicht einzutreten.
- 4.3.7 Damit ist die Einsprache Nr. 4 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 4.4 Einsprache Nr. 5
- 4.4.1 Mit Eingabe vom 27. November 2018 erhob der Einsprecher Nr. 5 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Zur Begründung führt er zusammengefasst aus, dass die meisten angrenzenden Zonen eine tolerierte Gebäudehöhe von W2 oder W3 hätten. Nur um die Gebäudehöhe der Überbauung Hoffmatte erweitern zu können, solle eine Arbeitseinzonung vollzogen werden, damit bis zu einer Gebäudehöhe von 17.5 m gebaut werden dürfe. Dies sei unrechtmässig gegenüber angrenzenden Grundstücksbesitzern. Die beiden Gebäude in den Sektoren A1 und B wiesen 9 bis 10 Geschosse auf und seien im Vergleich zum Quartier sehr wohl als Hochhäuser wahrzunehmen. Diese sollen eine Gebäudehöhe von 30 m nicht übersteigen. Die Überbauung Hoffmatte könne rechtlich nicht in eine Arbeitszone umgezont werden, da mehrheitlich Wohnungen und Pflegeplätze gebaut würden. In der Arbeitszone sei gemäss Art. 21 Abs. 5 der Bauordnung ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Dieser werde gemäss den Bauplänen ebenfalls nicht durchwegs eingehalten. Weiter führt der Einsprecher aus, dass eine Verkehrsverbindung der Überbauung Hoffmatte von der Eisenbahnstrasse und/oder Hofackerstrasse her erfolge. Er bestehe darauf, dass die Privatstrasse auf seinen Grundstücken (Hännisweg 5A, 5B und 5C) nicht für den Durchgang von Fussgängern oder Fahrrädern in Anspruch genommen werde. Durch die überdimensionierte und quartiersfremde Überbauung werde die Sicht auf das Stockhorn genommen und dadurch sein Grundstück massiv entwertet. Sollte die Zonenplanänderung Hoffmatte vom Stadtrat bewilligt werden, verlange er für seine beiden Grundstücke die gleichen Rechte und Anpassungen der Gebäudehöhen, entsprechend den Zonenplänen sämtlicher angrenzender Grundstücke an seine beiden Grundstücke.
- 4.4.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache. Zur Begründung führt sie zusammengefasst aus, dass die fragliche Parzelle aktuell in der Zone Arbeiten mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17.5 m liege. Die Zone werde nun durch eine ZPP mit der Grundnutzung Wohnen/Arbeiten abgelöst. Die zulässigen Höhen seien differenziert, betrügen teilweise aber

29.9 m. die Zonenkonformität der Wohnnutzung sei nach der Änderung gegeben. Bei den hohen Gebäuden handle es sich im baurechtlichen Sinne nicht um Hochhäuser, da diese 30 m Höhe nicht überschreiten würden. Der in der ZPP vorgesehene Grenzabstand von 5 m werde eingehalten. Ausserdem sei über die fraglichen Parzellen des Einsprechers keine Verbindung vorgesehen. Weiter sei die Übertragung der Nutzungsmasse der ZPP auf die Regelbauzone weder sinnvoll noch möglich (Protokoll Einspracheverhandlung vom 15. Januar 2019).

- 4.4.3 Zunächst ist festzuhalten, dass vorliegend keine Einzonung in eine Arbeitszone erfolgt, sondern eine Umzonung von der Zone Arbeiten A in die neue ZPP AY «Hoffmatte». In der ZPP wird in den Sektoren A1 und A2 die Nutzungsart Wohnen gemäss den Bauzonen W und im Sektor B Wohnen/Arbeiten gemäss den Bauzonen Wohnen/Arbeiten W/A (Art. 20 BauR, z.B. Alters- und Pflegeheim, Wohnen mit Dienstleistungen, Ärzte-/Gemeinschaftspraxis, Verkaufsnutzung, Cafeteria, KITA, Wäscherei etc.) festgelegt. Zudem gilt gegenüber den benachbarten Wohnzonen (W2 und W3) ein Zonenabstand von 5 m. Damit erweist sich im Perimeter der ZPP «Hoffmatte» eine Wohn- sowie eine Alters- und Pflegeheimnutzung als zonenkonform. Darüber hinaus wird in der vorliegenden UeO der Zonenabstand von 5 m eingehalten. Die diesbezüglichen Rügen des Einsprechenden sind damit abzuweisen.
- 4.4.4 Soweit der Einsprecher die Höhe der in der UeO «Hoffmatte» möglichen Gebäude rügt, ist auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hiavor zu verweisen. Ergänzend ist noch festzuhalten, dass im Perimeter der UeO «Hoffmatte» keine Hochhäuser erstellt werden können. Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG sind Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Innerhalb der vorliegenden UeO sind indessen Gebäude bis höchstens 29.9 m zulässig. Damit sind diese Rügpunkte als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.
- 4.4.5 Die Privatstrasse auf den Grundstücken Hännisweg 5A, 5B und 5C befindet sich ausserhalb des Perimeters der ZPP «Hoffmatte» und die Vorschriften zur ZPP und zur UeO enthalten bezüglich einer allfälligen Nutzung der fraglichen Privatstrasse auch keine Vorschriften. Die Privatstrasse ist mithin nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und damit kann auf die diesbezüglichen Rügen auch nicht eingetreten werden. Ausserdem hat die Stadt Thun ausgeführt, dass über die fraglichen Parzellen des Einsprechers gar keine Verbindung vorgesehen sei.
- 4.4.6 Soweit der Einsprechende ausserdem den Entzug seiner Aussicht auf das Stockhorn und eine Wertverminderung seiner Liegenschaft rügt, kann vollumfänglich auf die Ausführungen in den Ziff. 4.3.5 und 4.1.4 hiavor verwiesen werden. Damit wird auf diese Rügen nicht eingetreten.
- 4.4.7 Im Bau- und Planungsrecht gilt das verfassungsmässige Recht auf rechtsgleiche Behandlung grundsätzlich uneingeschränkt. Bei Planungsmassnahmen kommt diesem Recht aber eine abgeschwächte Wirkung zu, weil Ungleichheiten bis zu einem gewissen Grad unvermeidlich sind. So können z.B. aus raumplanerische Gründe nicht alle Grundstücke ähnlicher Art und Lage der gleichen Zone mit gleicher Ausnützung zugewiesen werden. Hier muss es genügen, wenn die Zuweisung vernünftig, sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn sich die getroffene Lösung nicht auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen lässt, sinn- und zwecklos oder sonst wie offensichtlich unhaltbar ist (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 61 N. 19). Zudem besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch des Grundeigentümers auf eine bestimmte Planungsmassnahme. Die Stadt Thun führt dazu aus, dass die Übertragung der Nutzungsmasse der ZPP «Hoffmatte» auf die Regelbauzone aus raumplanerischen Gründen nicht sinnvoll ist. Im Perimeter der ZPP «Hoffmatte» sind teilweise Gebäudehöhen bis 29.9 m zulässig. Die Überlegungen der Stadt Thun widersprechen weder jeder vernünftigen Planung, noch liegen dem Vorgehen der Behörden offensichtlich

unzulässige, sachfremde Überlegungen zu Grunde. Die Stadt Thun begründet vielmehr nachvollziehbar die Überlegungen der vorgenommenen Abgrenzung der ZPP «Hoffmatte». Dieser Rückpunkt erweist sich damit als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.

- 4.4.8 Nach dem Gesagten ist die Einsprache des Einsprechers Nr. 5 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.5 Einsprache Nr. 8

- 4.5.1 Die Einsprechenden erhoben am 26. November 2018 Einsprache gegen die Überbauung Hoffmatte. Zur Begründung führen sie zusammengefasst aus, dass die Verkehrssituation völlig ungelöst sei. Bereits heute würden es grosse Lastwagen fast nicht durch den Hännisweg schaffen. Es sei ein absolutes Unding, mit dem offensichtlich zunehmenden (Schwer-)Verkehr gesichert in die Strasse einzubiegen. Sie erwarteten, dass zuerst ein Verkehrskonzept ausgearbeitet werde. Zudem sei ungenügend abgeklärt worden, wie sich die Schulsituation mit zusätzlichen 180 Wohnungen entwickeln werde. Dazu müsse ein Konzept ausgearbeitet werden. Weiter führen sie aus, dass sie nicht nachvollziehen könnten, wie auf einmal eine derart utopisch anmutende Bewilligung von einer bis zu 13 Stockwerken umfassenden Überbauung (Gebäudehöhe bis 43 m) realisiert werden solle. Sie verstünden nicht, weshalb nun ausgerechnet in Thun mit solch hohen Bauten dieses Landschaftsbild dermassen verändert werden solle. Innerhalb eines Kilometers sei ein Naturschutzgebiet, in welchem auch immer wieder Zugvögel ihren Rastplatz fänden. Oft beobachteten sie, wie sich die Vögel auf der unbebauten Hoffmatte sammeln würden, da in Thun nur noch wenige solche Flächen bestünden.

- 4.5.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache. Zur Begründung führt sie zusammengefasst aus, dass aus Sicht der Stadt Thun die relevante Erschliessung ausreichend und auch ausreichend sicher sei. Die nötigen Massnahmen im Bereich Kreuzung Eisenbahnstrasse/Hofackerstrasse sowie die Temporeduktion auf der Hofackerstrasse seien bereits in Umsetzung. Die Baustellenerschliessung werde nicht über den Hännisweg abgewickelt und zeitlich befristet sein. Der Mehrverkehr auf dem Hännisweg werde in einem verträglichen Mass sein. Darüber hinaus sei die Frage der Schulraumplanung ausreichend abgeklärt worden. Das der Nutzungsplanung zu Grunde liegende Projekt sei das Resultat eines Architekturwettbewerbs nach anerkannten Regeln. Die Orts- und Landschaftsverträglichkeit sei im Rahmen dieses Verfahrens geprüft und für gegeben befunden worden. Der Massstabssprung gegenüber dem bestehenden Quartier sei offensichtlich und auch gewollt. Beim hohen Haus handle es sich nicht um ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne. Die Frage der Verschattung sei deshalb planungsrechtlich nicht relevant und eine unzulässige Verschattung finde nicht statt. Die Aufgabe der Stadt sei es, mehr Wohnungen zu schaffen. Es gebe kein Anrecht auf eine immer grüne Wiese. Weiter prädestiniere die Nähe zum Wasser- und Zugvogelreservat, die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht per se zu einem wertvollen Lebensraum für Vögel. Zwar sei es durchaus möglich, dass sich Vögel dort aufhielten, aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen sei die Fläche aber nicht besonders wertvoll für Flora und Fauna (Protokoll Einspracheverhandlung vom 15. Januar 2019).

- 4.5.3 Soweit die Einsprechenden die Verkehrssituation rügen, kann vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.2.3 und 4.2.4 hiavor verwiesen werden. Damit sind diese Rückpunkte abzuweisen.

- 4.5.4 Betreffend den Antrag auf Ausarbeitung eines Konzepts zur Schulsituation ist zu bemerken, dass die Schulraumplanung der Stadt Thun nicht Gegenstand des vorliegenden planungsrechtlichen Verfahrens bildet. Auf dieses Begehren kann deshalb nicht eingetreten werden.

- 4.5.5 Zur Rüge bezüglich der möglichen Höhe der Gebäude im Perimeter der UeO «Hoffmatte» und deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hiervor verwiesen. Hinzuweise ist noch darauf, dass es nicht zutrifft, dass in der UeO «Hoffmatte» Gesamthöhen bis 43 m zulässig sind. Die Einsprache ist demnach als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.
- 4.5.6 Weiter ist zu bemerken, dass der Stadt Thun zuzustimmen ist, wonach die Nähe zum Wasser- und Zugvogelreservat den Perimeter der ZPP «Hoffmatte» nicht per se zu einem wertvollen Lebensraum für Vögel macht.
- 4.5.7 Zusammenfassend sind damit die Rügen der Einsprechenden Nr. 8 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.6 Einsprache Nr. 9

- 4.6.1 Mit Eingabe vom 28. November 2018 erhob die Einsprecherin Nr. 9 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Perimeter der ZPP Hoffmatte sei auf das gesamte Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 611 zu erweitern und das vorliegende Verfahren zu sistieren, bis die Eisenbahnstrasse (Arealerschliessung) dem Bedarf entsprechend ausgebaut ist.
1. Eventualiter: Ziffer 3.2 Anhang 3 der Baureglementsänderung sei wie folgt anzupassen:
- a. In der ZPP ist die folgende oberirdische Geschossfläche (GfO) zulässig:
    - Min. GfO: 20'000 m<sup>2</sup>
    - Max. GfO: 30'000 m<sup>2</sup>
  - b. Gesamthöhe: In den Sektoren A1, A2 und B: maximal 12 m
2. Eventualiter: Die Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung ZPP Hoffmatte seien wie folgt anzupassen:
- a. Art. 7 Abs. 4: Es sind maximal 30'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GfO) zulässig.
  - b. Art. 7 Abs. 5: Es sind mindestens 20'000 m<sup>2</sup> zu realisieren. [...]
3. Die Rechtsverwahrung sei zur Kenntnis zu nehmen.

- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -»

Zur Begründung lässt sie zusammengefasst ausführen, dass im gesamten Bauperimeter eine Mindestgeschossfläche von 30'000 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 40'000 m<sup>2</sup> erreicht werde (vgl. Art. 7 Abs. 4 und 4 UeV). Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das heutige Fabrikareal (Grundstück Nr. 611) nicht in die ZPP einbezogen worden sei. In diesem Fall müsste die minimale GFZ über das ganze Areal eingehalten werden. Höhere Gebäude könnten auf der westlichen Seite (heutiges Fabrikareal) erstellt werden, wo sie niemanden störten. Damit würde der Übergang des Einfamilienhausquartiers auf die Überbauung Hoffmatte sanfter wirken. Die Planungsbehörden hätten zu prüfen, wie viel Raum zur Erhaltung der Besiedlung des Landes notwendig sei bzw. welche Alternativen und Varianten in Betracht fielen (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. a und b RPV). Der Boden sei haushälterisch zu nutzen (Art. 54 Abs. 1 BauG). Die Leerwohnungsziffer sei seit 2013 stark gestiegen. Es seien primär Rahmenbedingungen zu schaffen, um die leerstehenden Wohnungen zu besetzen, bevor im grossen Stil neue Überbauungen errichtet würden.

Weiter lässt die Einsprecherin ausführen, dass das angrenzende Quartier vollständig aus zwei- bis maximal dreistöckigen Einfamilienhäusern bestehe, weshalb die geplanten Hochhäuser die

bestehenden Bauten um ein Vielfaches überragen und nicht in das bestehende Konzept des Quartiers passen würden. Das Gesamtbild insbesondere auch aus Sicht vom Thunersee auf das Quartier würde zum Negativen verändert. Zudem werde der Einsprecherin die ganze Aussicht auf die Stockhornkette verbaut. Insbesondere in den Herbst- und Wintermonaten werde der Liegenschaft der Einsprecherin die Sonneneinstrahlung entzogen, womit auch die Lebensqualität massiv eingeschränkt werde. Bestehende Wohnbauten dürften durch höhere Häuser nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden. Die Einsprecherin werde ferner ihrer Privatsphäre beraubt, wenn im Baufeld 3 ein Gebäude mit einer Höhe von 21 m erstellt werden sollte. Sie stünde unter Beobachtung, wenn sie sich im Garten aufhält und hätte keine Möglichkeit, die Sicht gegen oben abzudecken. Die Einsprecherin lässt ausführen, dass die Zufahrten ab der Eisenbahn- und der Hofackerstrasse erfolgen sollen (vgl. Art. 15 Abs. 1 UeV). Gemäss Art. 5 lit. a BauV genüge eine bestehende Erschliessungsanlage, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering sei und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet seien. Die Eisenbahnstrasse sei sehr schmal und verfüge über Schikanen und Parkplätze (für Lastwagen) auf den Fahrbahnen. Zudem diene die Eisenbahnstrasse als Schulweg für die Kinder des Quartiers. Zwischen der Schorenstrasse und der Eisenbahnstrasse befinde sich eine Bahnunterführung (Hänniswegunterführung), die nur einspurig befahrbar sei, was den Verkehrsfluss massiv behindere und punkto Sicherheit nicht unbedenklich sei. Das erwartete Verkehrsaufkommen könne über die bestehende Erschliessungsstrasse somit nicht abgewickelt werden. Eine genügende Erschliessung i.S.v. Art. 7 Abs. 3 BauG liege somit nicht vor. Eine genügende Erschliessung sei entweder vor Erlass der UeO zu realisieren oder die Realisierung sei mit entsprechenden Bestimmungen in der UeO sicherzustellen.

4.6.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung dieser Einsprache. Sie führt dazu zusammengefasst aus, dass eine Vergrösserung der ZPP eine Vergrösserung der Bezugsfläche zur Folge hätte. In diesem Sinne würde sich die vorgesehene Geschossfläche nicht verteilen, sondern müsste sich verdoppeln. Die Dichte im Perimeter der UeO würde dadurch nicht sinken. Bislang habe die Hoffmann Neopac AG keine Absicht geäussert, ihren Betrieb zu verlagern. Würde die Fabrikhalle in den Perimeter der UeO einbezogen, würde diese auf Besitzstand gesetzt, wodurch der Betrieb gefährdet würde. Die vorgebrachten Grundlagen zu den Leerwohnungen seien falsch. Stand Juni 2018 (Bundesamt für Statistik) habe Thun mit 0.21 eine der tiefsten Leerstandsrate der Schweiz. Diese steige nicht seit 2013, sondern sinke kontinuierlich. Weiter sei die UeO das Resultat eines qualifizierten Verfahrens und die Jury habe das Vorhaben als verträglich beurteilt. Das aufgeführte Recht auf Aussicht bestehe nicht und bezüglich der Beschattung stütze sich die Einsprecherschaft auf eine veraltete Version des BauG. Das gültige BauG kenne das Thema des Schattenwurfs erst ab einer Gebäudehöhe von 30 m. Die Frage der Privatsphäre sei planungsrechtlich irrelevant. Es gebe keine gesetzliche Grundlage welche bestimme, dass die Einsicht in eine Privatparzelle im Rahmen der Nutzungsplanung zu verhindern sei. Das Tiefbauamt und der OIK hätten im Rahmen der Vorprüfung die Erschliessung als genügend beurteilt. Die fragliche Strasse sei für eine Quartierstrasse sehr gut ausgebaut. Die Verengungen seien Teil der Verkehrsberuhigung und stellten keine Kapazitätsprobleme dar. Insbesondere die Eisenbahnstrasse verfüge über eine grosse Leistungsreserve und die heutige Belastung sei äusserst gering. Die Stadt Thun führe regelmässig Verkehrsprüfungen durch. Nach heutigen Messungen bestünden keine Anhaltspunkte für Handlungsbedarf.

4.6.3 Nach Art. 65 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei. Sie regeln entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen die in Art. 64 Abs. 1 BauG genannten Gegenstände. Im Bereich der Bau- und Zonenordnung kommt ihnen ein weiter Ermessensspielraum zu. Insbesondere ist es ihnen überlassen, unter mehreren recht- und zweckmässigen planerischen Lösungen die ihnen als richtig erscheinende zu wählen, ohne dass die Genehmigungsinstanz befugt wäre, korrigierend einzugreifen (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 65 N. 2). Die Festlegung der aus Baureglement

und Zonenplan bestehenden baurechtlichen Grundordnung für das ganze Gemeindegebiet ist Aufgabe der Gemeinde (Art. 64 Abs. 1 Bst. b BauG). Dies gilt damit auch für den Erlass der ZPP «Hoffmatte». Die vorliegende Planung liegt daher grundsätzlich im geschützten Autonomiebereich der Gemeinde. Die Stadt führt aus, dass eine Vergrösserung der ZPP eine Vergrösserung der Bezugsfläche zur Folge hätte. In diesem Sinne würde sich die vorgesehene Geschossfläche nicht verteilen, sondern sich verdoppeln. Die Dichte im Perimeter der UeO würde dadurch nicht sinken. Bislang habe die Hoffmann Neopac AG keine Absicht geäussert, ihren Betrieb zu verlagern. Würde die Fabrikhalle in den Perimeter der ZPP einbezogen, würde diese auf Besitzstand gesetzt, wodurch der Betrieb gefährdet würde. Die Stadt Thun begründet ihre Überlegungen zur Abgrenzung der ZPP «Hoffmatte» nachvollziehbar. Die von ihr getroffene Festlegung liegt im Rahmen der (geschützten) Gemeindeautonomie. Zudem besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch des Grundeigentümers auf eine bestimmte Planungsmassnahme. Wie die Einsprecherin zutreffend ausführt, ist der Boden haushälterisch zu nutzen. Dieser Grundsatz würde nun nicht in Einklang damit stehen, die vorgesehene Nutzungsmass auf eine grössere Fläche zu verteilen. Das bestehende Fabrikareal würde auch gar nicht zur Verfügung stehen, da die Hoffmann Neopac AG offenbar keine Absicht geäussert hat, das Fabrikareal aufzugeben. Die Rüge der Einsprecherin ist damit als unbegründet abzuweisen.

- 4.6.4 Für die Rüge der Einsprecherin betreffend möglicher Gesamthöhen in der ZPP «Hoffmatte» und die Beeinträchtigung des Ortsbilds, kann vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hier-  
vor verwiesen werden. Damit sind die diesbezüglichen Rügen der Einsprecherin als öffentlich-  
rechtlich unbegründet abzuweisen.
- 4.6.5 Auch bezüglich der Rügen betreffend ungenügender Erschliessung, Mehrverkehr und Verkehrs-  
sicherheit kann vollständig auf die Ziff. 4.2.3 und 4.2.4 hier-  
vor verwiesen werden, womit diese  
Rügen als unbegründet abzuweisen sind.
- 4.6.6 Für die Rügen betreffend Aussicht und Schattenwurf kann ebenfalls auf die Ausführungen in  
Ziff. 4.3.5 hier-  
vor verwiesen werden. Darüber hinaus ist zu bemerken, dass kein Rechtsan-  
spruch auf Uneinsehbarkeit des Gartens besteht. Auf die Rügen ist damit nicht einzutreten.
- 4.6.7 Wie die Stadt Thun zutreffend ausführt, wurde die Bestimmung im Baugesetz zu den höheren  
Häusern im Jahr 2017 aufgehoben. Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach  
den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf be-  
einträchtigen (Art. 22 Abs. 3 BauV). Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG sind Hochhäuser Gebäude  
mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Innerhalb der vorliegenden ZPP und UeO sind keine  
Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 zulässig. Damit muss auch kein Schattendi-  
agramm erstellt werden.
- 4.6.8 Der Stadt Thun ist ausserdem zuzustimmen, dass die Leerwohnungsziffer gemäss Bundesamt  
für Statistik in der Stadt Thun tief ist und insbesondere deutlich unter dem schweizerischen  
Durchschnitt liegt.
- 4.6.9 Zusammenfassend sind die Rügen der Einsprecherin als öffentlich-rechtlich unbegründet abzu-  
weisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 4.7 Einsprache Nr. 10
- 4.7.1 Die Einsprechenden Nr. 10 erhoben mit Eingabe vom 29. November 2018 Einsprache gegen  
die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Zur Begründung führen sie zusammengefasst  
aus, dass es stossend sei, dass die UeO einfach an einen durchgeführten Wettbewerb ange-  
passt werde. Die im Protokoll der Sitzung «Weiterbearbeitung Siegerprojekt...» vom 1. März  
2018 unter dem Abschnitt «das Siegerprojekt zeichnet sich aus...» aufgeführten Merkmale

seien künstlich gesucht, damit das Projekt «neoparc» gegenüber den natürlich gewachsenen Quartierstrukturen in der Nachbarschaft als verträglich dargestellt werden könne. Das bestehende umliegende Quartier werde aber völlig ignoriert. Der Einbezug der Öffentlichkeit in die Planung sei im vorliegenden Fall offensichtlich bewusst zu spät erfolgt. Die UeO «Hoffmatte» nehme mit der Ausrichtung der Baufelder keine Rücksicht auf das bestehende Quartier, insbesondere bei den Baufeldern 2a/b, 3, 4 und 7. Die Höhe und Nähe des Gebäudes im Baufeld 3 sei gegenüber den bestehenden benachbarten Einfamilienhäusern zu dominant und zerstöre die Lebensqualität der Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in der weiteren Siedlung nachhaltig. Mit den querstehenden Baufeldern werde richtiggehend eine Abwehrmauer zu den bestehenden Gebäuden des Quartiers errichtet. Das Pflegeheim im Baufeld 3 werde ihre Lebensqualität unerträglich verschlechtern durch den kompletten Sonnenentzug ab 17.00 Uhr von Mitte April bis Oktober, das Verschlimmern der schwierigen Windverhältnisse, die erdrückende Grösse der Gebäudefront, von permanent störenden Einblicken in ihre Privatsphäre, von massiven Lichtemissionen durch den spitalähnlichen Charakter des Gebäudes und durch starke Geruchsimmissionen durch Abluft aus der Küche/Lüftung. Die Entwertung ihrer Liegenschaft durch diesen nahen Riesenbau sei zudem gravierend. Sie würden verlangen, dass die Gebäudehöhe im Baubereich 3 auf maximal 16 m resp. auf eine Gesamthöhe von 575,9 m ü. M. festgelegt werde und die Baubereiche 2a/b, 3, 4 und 7 dem Quartier angepasst ausgerichtet werden. Mit geeigneten Massnahmen sei ausserdem der Sichtschutz sicherzustellen. Weiter führen sie aus, dass die Zahlenspiele im Erläuterungsbericht zur Verkehrserschliessung möglicherweise richtig seien. Die gezogenen Schlüsse seien für sie aber nicht nachvollziehbar. Die Anzahl an benötigten Pflegeplätzen stehe im Widerspruch zum Bericht des Regierungsrats an den Grossen Rat über die Alterspolitik im Kanton Bern 2016. Hier werde ohne Grundlage überdimensioniert auf Vorrat geplant und gebaut.

- 4.7.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache. Zur Begründung führt sie aus, dass es sich beim durchgeführten Wettbewerb um ein vom SIA geprüftes Verfahren nach SIA 142 handle, welches den höchsten Anforderungen an Qualitätssicherung entspreche und somit Art. 5 GBR nicht widerspreche. Der Einbezug der Bevölkerung sei vorliegend im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfolgt. Zudem sei der Quartierleist mehrfach frühzeitig einbezogen worden. Das Vorhaben erzeuge einen bewussten Bruch zur gewachsenen Quartierstruktur. Diese entspreche in ihrer Dichte und Struktur nicht mehr den zeitgemässen Anforderungen und werde mittel- bis langfristig transformiert. Die Überbauung sei bewusst an der Struktur der Halle und der Eisenbahn ausgerichtet worden. Die aufgeführten Auswirkungen auf die Lebensqualität (Sonnenentzug, Wind, Einblicke) seien planungsrechtlich nicht relevant. Der Schattenwurf müsse gemäss BauG erst für Gebäude ab 30 m nachgewiesen werden. Bei den übrigen Aspekten handle es sich um solche, die beim Wohnen im Siedlungskörper einer Stadt toleriert werden müssten. Weiter sei die Erschliessung vom städtischen Tiefbauamt als ausreichend beurteilt worden. Das umliegende Strassennetz sei heute aus fachlicher Sicht sehr gering belastet und weise eine hohe Reserve auf. Weiter führt die Stadt Thun aus, dass die Stadt derzeit weniger Pflegeplätze anbiete, als vom Kanton vorgesehen. Ausserdem werde die WiA Standorte schliessen müssen, da diese aufgrund der heutigen Standards nicht mehr betreibbar seien. Dafür werde Ersatz benötigt. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen sei somit nachgewiesen.
- 4.7.3 Soweit die Einsprechenden die mögliche Höhe der Gebäude und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds rügen, kann vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hiavor verwiesen werden. Die diesbezüglichen Rügen sind als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.
- 4.7.4 Betreffend die Rüge zur Verkehrserschliessung wird auf die Ausführungen in Ziff. 4.2.3 hiavor verwiesen. Damit ist diese Rüge als unbegründet abzuweisen.
- 4.7.5 Zur Mitwirkung ist zu bemerken, dass die Nutzung der Mitwirkungsmöglichkeit den Teilnehmenden keinerlei subjektive Rechte verschafft. Sie haben weder Anspruch auf individuelle Antwort

noch können sie die Berücksichtigung ihrer Anliegen auf dem Rechtsweg durchsetzen. Die diesbezügliche Rüge erweist sich damit als unbegründet und sind abzuweisen.

- 4.7.6 Soweit die Einsprechenden den Entzug von Sonne und Aussicht, die schwierigen Windverhältnisse, die Störung der Privatsphäre sowie Licht- und Geruchsimmissionen rügen, kann auf die Ausführungen in Ziff. 4.3.5 hiavor verwiesen werden. Demnach müssen durch zonenkonforme, den baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften entsprechende Bauten verursachte Einwirkungen grundsätzlich geduldet werden. Es ist zudem nicht ersichtlich, wie die Einsprechenden zum Schluss gelangen, dass die vorliegende Planung zu massiven Lichtemissionen und starken Geruchsemmissionen führen sollte. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf Uneinsehbarkeit des eigenen Grundstücks. Auf diese Rügepunkte kann nicht eingetreten werden.
- 4.7.7 Zur Rüge der Wertverminderung ihrer Liegenschaft wird vollumfänglich auf die Ausführungen unter Ziff. 4.1.4 hiavor verwiesen, womit auf die Rüge nicht eingetreten werden kann.
- 4.7.8 Im Übrigen ist das Richtkonzept nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Auf diesbezügliche Vorbringen der Einsprechenden kann deshalb nicht eingetreten werden.
- 4.7.9 Die Stadt Thun führt aus, dass sie derzeit weniger Pflegeplätze anbiete, als vom Kanton vorgesehen seien. Ausserdem werde die WiA Standorte schliessen müssen, da diese aufgrund der heutigen Standards nicht mehr betreibbar seien. Dafür werde Ersatz benötigt. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen sei somit nachgewiesen. Für das AGR ist indessen kein Grund ersichtlich, an diesen Ausführungen der Stadt Thun zu zweifeln.
- 4.7.10 Nach dem Gesagten sind die Rügen den Einsprechenden Nr. 10 damit als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- 4.8 Einsprache Nr. 11
- 4.8.1 Mit Schreiben vom 29. November 2018 erheben die Einsprechenden Nr. 11 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Zusammengefasst bringen sie vor, dass keine Bauprofile aufgestellt worden seien, so dass das Ausmass der Beeinträchtigung der Aussicht und der Einfluss auf das Ortsbild nicht klar sei. Zudem würden Häuser mit mehr als vier Stockwerken nicht in das Quartier passen. Die vorgesehenen 235 Wohnungen plus Alters- und Pflegeheim seien eindeutig zu viel, vor allem wegen dem zu erwartenden Mehrverkehrs. Die Zufahrtsstrassen seien für den zu erwartenden Mehrverkehr überhaupt nicht geeignet, da die Eisenbahnstrasse ab dem Hännisweg und die Unterführung Richtung Schorenstrasse nur einspurig befahrbar seien. Es werde ausserdem zu Staus auf dem Hännisweg kommen. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, wie die Verkehrssituation heute sei, weshalb nicht klar sei, wie stark die 1260 zusätzlichen Fahrten ins Gewicht fallen würden. Angesichts der Energiestrategie 2050 sei es auch unverständlich, dass die Gebäude nur energiesparend erstellt werden müssten, was immer das heissen solle. Ausserdem sei der Ersatz des erhaltenswerten Obstbaumgartens in den Plänen nirgendwo vorgesehen.

Weiter führen sie zusammengefasst aus, dass sie folgende Anpassungen der Überbauung forderten:

- Keine Gebäude höher als 17.5 m.
- Es sollen Bauprofile aufgestellt und die Publikation der UeO wiederholt werden.
- Die maximale BGF sei so weit zu reduzieren, dass die vom kantonalen Richtplan geforderten 158 Raumnutzer pro ha gerade noch erreicht würden, also auf ca. 22'000 m<sup>2</sup>.
- Die maximale Anzahl Einstellhallenplätze pro Wohnung sei von 1.2 auf 1.0 zu reduzieren.

- Direkte Erschliessung zur Gwattstrasse (evtl. via Wohlhausenweg?) statt via Hofackerstrasse/Eisenbahnstrasse/Hännisweg.
- Einhaltung der Minergiestandards bei Gebäuden.
- Ergänzung der Unterlagen mit den Resultaten von noch durchzuführenden Verkehrszählungen auf der Eisenbahnstrasse und dem Hännisweg.
- Ergänzung der Unterlagen mit dem neuen Standort des Obstgartens.

- 4.8.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der Einsprache und führt zur Begründung aus, dass die Profilierung in einem Plangenehmigungsverfahren nicht vorgesehen und auch nicht üblich sei. Die UeO sei das Resultat eines Wettbewerbs, im Rahmen dessen die Vereinbarkeit mit dem Ortsbild diskutiert und für gegeben befunden wurde. Das bestehende Strassennetz könne den Mehrverkehr aufnehmen und zudem verursache das Alters- und Pflegeheim pro Person weniger Verkehr als eine Wohnung. Das städtische Tiefbauamt habe die Kapazitäten des Strassennetzes als ausreichend hoch beurteilt. Betreffend Energie sei die Energiegesetzgebung relevant, welche bezüglich Erstellung und Betrieb von Neubauten recht weit gehe. Es sollten jedoch in grundeigentümergebundenen Instrumenten keine Labels geführt werden, die entsprechend schnell überholt seien. Weiter zeige Art. 13 UeV auf, dass der bestehende Obstbaumgarten ersetzt werden müsse. Die UeO sehe max. 40'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor (nicht Bruttogeschossfläche; Differenz ca. 10%). Die aufgeführte Raumnutzerdichte sei zwar korrekt, in diesem Zusammenhang aber irrelevant. Zudem beinhalteten die aufgeführten Zahlen lediglich die Wohnnutzflächen und nicht die Nebennutzflächen. In Kombination führten die von den Einsprechenden vorgebrachten Zahlen zu einer ähnlichen Dichte, wie in der UeO vorgesehen. Eine direkte Erschliessung zur Gwattstrasse würde zu Verkehr in den Wohnquartieren führen. Diese Erschliessung sei zudem nicht ausreichend für den MIV.
- 4.8.3 Was die Rügen betreffend der zulässigen Gesamthöhen, die Beeinträchtigung des Ortsbilds und dem in der Planung verankerten Nutzungsmass betrifft, so kann vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hiavor verwiesen werden. Damit sind diese Rügen allesamt als unbegründet abzuweisen.
- 4.8.4 Weiter kann auch betreffend die Rügen bezüglich der Erschliessung, des Mehrverkehrs und der Anzahl Parkplätze auf die Ausführungen in Ziff. 4.2.3, 4.2.4 und 4.2.7 hiavor verwiesen werden. Weiter ist zu bemerken, dass die Stadt Thun ausführt, dass eine direkte Erschliessung zur Gwattstrasse zu Verkehr in den Wohnquartieren führen würde und für den MIV nicht ausreichend wäre. Es ist vorliegend kein Grund ersichtlich, von dieser Beurteilung der Stadt Thun abzuweichen. Die Rügen der Einsprechenden sind als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.
- 4.8.5 Zu den Rügen betreffend Energie wird zudem vollständig auf die Ausführungen in Ziff. 4.2.10 hiavor verwiesen, womit diese als unbegründet abzuweisen ist.
- 4.8.6 Was das Vorbringen der Einsprechenden betrifft, wonach das Vorhaben nicht profiliert worden sei ist zu bemerken, dass Art. 119 Abs. 1 BauV bestimmt, dass bei Nutzungsplänen, welche ein konkretes Bauvorhaben zum Gegenstand haben, deren Hauptabmessungen im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mit Profilen im Gelände sichtbar zu machen sind. Es besteht jedoch keine Pflicht, sämtliche Nutzungspläne mit Profilen im Gelände abzustecken. Art. 119 Abs. 1 BauV bezieht sich nur auf Nutzungspläne, welche ein konkretes Bauvorhaben zum Gegenstand haben. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da nur die Baubereiche und die maximale Höhe in m ü. M. festgelegt werden, jedoch nicht bereits ein konkretes Bauprojekt festgelegt und baubewilligt wird. Demnach muss die Profilierung vorliegend nicht bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der ZPP und der UeO, sondern erst im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Baugesuchs vorliegen. Die Einsprache erweist sich in diesem Rügepunkt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.

- 4.8.7 Auch betreffend das Vorbringen der Beeinträchtigung der Aussicht wird auf die Ausführungen in Ziff. 4.3.5 hiavor verwiesen, womit auf diese nicht eingetreten werden kann.
- 4.8.8 Soweit die Einsprechenden die Ergänzung der Unterlagen mit dem neuen Standort des Obstgartens beantragen ist dazu zu bemerken, dass gemäss Art. 13 Abs. 1 UeV der bestehende Obstbaumgarten zu ersetzen ist. Die genaue Lage und Abmessung wird gemäss UeV im Umgebungsgestaltungsplan zu definieren sein. Demnach legen die UeV fest, dass der Obstbaumgarten zu ersetzen ist. Darüber hinaus ist es nicht erforderlich, dass der Ersatzstandort bereits auf Stufe Planung verbindlich festgelegt wird. Diese Rüge ist damit als unbegründet abzuweisen.
- 4.8.9 Zusammenfassend ist die Einsprache Nr. 11 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- 4.9 Einsprache Nr. 12
- 4.9.1 Mit Kollektiveinsprache vom 30. November 2018 erheben die Einsprechenden Nr. 12 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Sie führen zur Begründung aus, dass die Bebauung der Gebiete um die Hoffmatte dem Konzept einer Gartenstadt entsprechen würde. Die geplante Bebauung mit Gebäuden bis 30 m Höhe stehe in einem zu grossen Kontrast gegenüber der bestehenden Bebauung. Gemäss kantonalen Vorgaben sei auf dem zur Diskussion stehenden Gebiet eine minimale Nutzfläche von 30'000 m<sup>2</sup> vorgeschrieben und es dürfe eine maximale Nutzfläche von 40'000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die jetzigen Pläne würden eine Nutzung von 40'000 m<sup>2</sup> vorsehen, seien also an der oberen Grenze. Um das neue Quartier der bestehenden Bebauung anzupassen, sei eine Reduktion der Nutzfläche um bis zu 25 % innerhalb der kantonalen Vorgaben möglich. Weiter bringen sie vor, dass ein Hochhaus von 30 m Höhe in 15 m Abstand von östlich gelegenen Grundstücken vorgesehen sei. An Sommerabenden bei tiefstehender Sonne und grossem Azimut ergebe sich daraus ein unzulässiger Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke.
- 4.9.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung der vorliegenden Beschwerde. Zur Begründung führt sie aus, dass das vorliegende Baukonzept bewusst einen grossen Kontrast zur herrschenden Bebauung des Quartiers darstelle. Mittel- bis langfristig sei von einer Transformation des Quartiers auszugehen. Der Kontrast werden dabei von der Stadt Thun als verträglich beurteilt. Bei der Frage der Nutzfläche gehe es nicht nur um die kantonalen Vorgaben bezüglich der minimalen Nutzungsziffer, sondern vor allem darum, dass im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens das vorliegende Projekt als gut und verträglich befunden wurde. Es gehe auch nicht darum, das Projekt dem bestehenden Quartier anzupassen, sondern vielmehr darum, damit einen guten Umgang zu finden. Dies sei vorliegend der Fall. Beim hohen Haus handle es sich nicht um ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne. Die Frage der Verschattung sei deshalb planungsrechtlich nicht relevant.
- 4.9.3 Vorab ist festzuhalten, dass sowohl die Bestimmungen der ZPP, als auch diejenigen der UeO (Art. 7 Abs. 4 und 5 UeV) ein Nutzungsmass von einer minimalen GfO von 30'000 m<sup>2</sup> und einer maximalen GfO von 40'000 m<sup>2</sup> vorsehen. Ein maximales Nutzungsmass kann – muss aber nicht – ausgeschöpft werden.
- 4.9.4 Soweit die Einsprechenden zudem die mögliche Höhe der geplanten Überbauung und deren Einfluss auf das Ortsbild rügen, wird vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 4.1.3 hiavor verwiesen. Demnach ist die Einsprache in diesem Rügepunkt als unbegründet abzuweisen.
- 4.9.5 Für die Rüge betreffend Schattenwurf wird auf die Ausführungen in den Ziff. 4.3.5 hiavor verwiesen und auf diese ist damit nicht einzutreten.

- 4.9.6 Zusammenfassend ist die Einsprache Nr. 12 damit als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- 4.10 Einsprache Nr. 13
- 4.10.1 Die Einsprechenden Nr. 13 erheben mit Kollektiveinsprache vom 30. November 2018 Einsprache gegen die UeO «Hoffmatte» mit Zonenplanänderung. Sie bringen zur Begründung vor, dass die aktuelle Planung eine Erschliessung der Hoffmatte mit Fussgängern und Fahrrädern auch über den Lindeneggweg vorsehe. Der Lindeneggweg sei eine Privatstrasse, die inklusive Kanalisation von den Grundeigentümern finanziert worden sei. Die Grundstücke seien mit einem Wegrecht für die Liegenschaft Lindeneggweg 21 belastet. Sie würden die Position vertreten, dass bei Abbruch der Liegenschaft Lindeneggweg 21 das Wegrecht dieser Liegenschaft erlösche. Dieses könne nicht auf ein neues Gebäude mit 10 Stockwerken übertragen werden. Die schmalste Stelle des Lindeneggwegs sei 2.5 m breit. Somit sei der Lindeneggweg nicht geeignet für jeglichen Mehrverkehr. Auch für die Zufahrt von Notfallfahrzeugen sei dieser nicht geeignet. Um den zukünftigen Durchgang von Fussgängern und Fahrrädern zu verhindern, sei dies bereits jetzt in der Konzeption des Geländes der Hoffmatte zu berücksichtigen, indem der Zugang zum Lindeneggweg baulich abgeriegelt werde. Deshalb seien UeO und Zonenplan bereits heute entsprechend anzupassen.
- 4.10.2 Die Stadt Thun beantragt die Abweisung dieser Einsprache. Sie führt dazu aus, dass das bestehende Wegrecht zu Gunsten der bestehenden Liegenschaft nicht auf die künftige Bebauung übertragen werden könne. Eine Öffnung des Lindeneggwegs bedinge entweder eine privatrechtliche Einigung oder ein entsprechendes Nutzungsplanverfahren. Der heute bestehende Zaun sei im Eigentum der Hoffmann Neopac AG und könne beliebig rückgebaut werden. Die Pflicht zur Abgrenzung des Wegs zu Lasten der Hoffmann Neopac AG sei weder gegeben noch vorgesehen.
- 4.10.3 Der Lindeneggweg verläuft heute auf einem kurzen Stück zum Gebäude Nr. 21, welches sich innerhalb des Perimeters der zukünftigen ZPP «Hoffmatte» befindet. Gemäss Hinweis im UeP, soll dieses Gebäude abgebrochen werden. Die ZPP und die UeO sehen zudem keine Arealzufahrt über den Lindeneggweg vor. Der Korridor für die öffentlich zugängliche Fuss- und Velowegverbindung verläuft im Bereich des Lindeneggwegs angrenzend an diesen am Rand der Parzelle 611.
- 4.10.4 Eine allfällige zukünftige Nutzung des Privatwegs Lindeneggweg ausserhalb des Perimeters der ZPP «Hoffmatte» bildet indessen nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und damit kann auf die diesbezüglichen Rügen auch nicht eingetreten werden. Weiter besteht kein Anspruch darauf, dass der Lindenegg durch die Grundeigentümerin der Parzelle 611 «baulich abgeriegelt» wird. Dieses Begehren ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Das Vorbringen betreffend Wegrecht zu Gunsten der Liegenschaft Lindeneggweg 21 ist zudem ein privatrechtliches Vorbringen, welches nicht in einem planungsrechtlichen Verfahren geltend gemacht werden kann. Auf dieses ist deshalb ebenfalls nicht einzutreten.
- 4.10.5 Nach dem Gesagten ist die Einsprache Nr. 13 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

## 5. Rechtsverwahrungen

Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie werden hier ohne Weiteres zur Kenntnis genommen und gegeben (Art. 32 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BewD; BSG 725.1).

## 6. Kosten

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 ZPP AY «Hoffmatte» und der UeO ay «Hoffmatte» erfolgt somit gebührenfrei.

Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 VRPG). Es werden daher keine Parteikosten gesprochen.

Für das Beschwerdeverfahren in kommunalen Wahl- und Abstimmungssachen sind keine Kosten zu erheben, da die Beschwerdeführer nicht mutwillig oder leichtfertig Beschwerde erhoben haben (Art. 108a Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (vgl. Art. 108a Abs. 3 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 VRPG).

## C. Aus diesen Gründen wird

### verfügt:

1. Die von den Stimmberechtigten am 9. Februar 2020 beschlossene Zone mit Planungspflicht AY «Hoffmatte» sowie die vom Gemeinderat Thun am 18. September 2019 beschlossene Überbauungsordnung ay «Hoffmatte» werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Die Beschwerden nach Art. 65b VRPG der Beschwerdeführenden Nrn. 1 bis 5 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 2, 6 und 7 rechtsgenüglich zurückgezogen worden sind.
4. Die Einsprachen Nrn. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
5. Von den Rechtsverwahrungen Nrn. 1 bis 4 wird Kenntnis genommen und gegeben. Sie werden, soweit geeignet, praxisgemäss vorgemerkt.
6. 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 GV).
7. Die Stadt Thun wird angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schatzung dem AGR zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV).
8. Es werden keine Gebühren erhoben.
9. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
10. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Direktion für Inneres und Justiz, Münsterstrasse 2, Postfach, 3000 Bern 8 schriftlich in zwei Doppeln 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 gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

11. Diese Verfügung wird eröffnet

**eingeschrieben**

- der Stadt Thun unter Beilage von 2 Exemplaren der genehmigten Vorschriften und Pläne;
- den Einsprechenden Nrn. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 zum Teil durch ihre Vertreter;
- den Beschwerdeführenden Nrn. 1 bis 5.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Zone mit Planungspflicht AY «Hoffmatte» und Überbauungsordnung ay «Hoffmatte» sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

  
Daniel Gäumann  
Vorsteher

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Thun (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVD (1 Ex.)
- Rechtsverwährende

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- AWA
- TBA/OIK I (Strassenbaupolizei/Wasserbaupolizei)
- AWI (Immissionsschutz)
- AUE
- KPL (intern)
- GHS (intern)