STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

planungsamt@thun.ch
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

thun.ch/planungsamt

Referenz 17770 / 9766711

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Änderung Überbauungsordnung an «Bildungszentrum Thun-Schadau»

nach Art. 58-61 BauG

Die Planung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	4051	Format:	594 x 841	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	4051.2	Gez.:	dr/lw	Revidiert:	–
Mst.:	1:500/1:1000	Datum:	06.01.2025	Name Büro:	ecoptima ag

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	10. Januar 2012
Publikation im Amtsanzeiger:	23. August 2012
Öffentliche Planauflage:	16. August bis 24. September 2012
Einspracheverhandlungen:	11. Dezember 2012 und 13. Februar 2013
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	11
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch:	Gemeinderat:	
Thun, 8. August 2013	Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
	Sig.	Sig.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

Sig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderung

Kantonale Vorprüfung:	12. Ausgust 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger:	14. und 21. November 2024
Öffentliche Planauflage:	15. November bis 16. Dezember 2024
Einspracheverhandlungen:	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch:	Gemeinderat:	
Thun, 29. Januar 2025	Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

28. Mai 2025

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Neuer Zustand 1:500



Alter Zustand 1:1000

FESTLEGUNGEN

- WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUBEREICH~~FELD~~ 1-GESCHOSSIG
- BAUBEREICH~~FELD~~ 3-GESCHOSSIG
- ~~NEBENBAUTEN / UNTERSTÄNDE~~ BAUBEREICH ÜBERDACHTE ZWEIRADABSTELLPLÄTZE
- GESTALTUNGSBAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- ~~AUFHEBUNG DER BAULINIE DES ALIGNEMENTSPLANS SEEMATTE VOM 21. MÄRZ 1933 MIT GERINGFÜGIGER ÄNDERUNG VOM 16.MAI 1979 IM PERIMETER DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG~~
- MAUER

FESTLEGUNGEN

- AUSSENRÄUME
- ~~GRÜNBEREICHE (ABGRENZUNGEN UNGEFÄHR)~~
- ~~HARTPLÄTZE (ABGRENZUNGEN UNGEFÄHR)~~
- ZWEIRADABSTELLPLÄTZE / AUTOABSTELLPLÄTZE ~~(LAGE UNGEFÄHR)~~
- FUSS- UND RADWEGVERBINDUNGEN (LAGE UNGEFÄHR)
- ~~BÄUME NEU (UNGEFÄHRE LAGE UND ANZAHL)~~
- GESTALTUNGSRAUM HWS

HINWEISE

- BESTEHENDE BAUTEN
- ABBRUCH
- GENEHMIGTE BAULINIEN
- BÄUME NEU
- BÄUME BESTEHEND ~~(LAGE UNGEFÄHR)~~

STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

planungsamt@thun.ch
Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

thun.ch/planungsamt

Referenz 17770 / 9766711

GENEHMIUNGSDOKUMENT

Änderung Überbauungsordnung an «Bildungszentrum Thun-Schadau»

nach Art. 58–61 BauG

Die Planung beinhaltet:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Die Änderungen der Überbauungsvorschriften sind in roter Schrift dargestellt.

Objekt-Nr.:	4.051	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	da	Revidiert:	–
Mst.:	–	Datum:	06.01.2025	Name Büro:	ecoptima ag

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	Seite 3
Nutzung	Seite 4
Gestaltung	Seite 5
Umgebung, Aussenraumgestaltung	Seite 5
Erschliessung / Parkierung	Seite 6
Weitere Bestimmungen	Seite 7
Genehmigungsvermerke	Seite 8

ALLGEMEINES

Art. 1. Ziel und Zweck

[1] Die Überbauungsordnung basiert auf der Zone mit Planungspflicht ZPP J „Schadau“. Sie bezweckt die Realisierung von Bauten und Anlagen zu Bildungszwecken.

[2] Mit dieser Überbauungsordnung soll die Erweiterung des Gymnasiums~~/ Wirtschaftsmittelschule Thun-Schadau~~ zu einem Bildungszentrum von hoher städtebaulicher Qualität gesichert werden.

Art. 2. Wirkungsbereich

Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften gelten für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3. Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten der Zonenplan und das Baureglement der Stadt Thun.

Art. 4. Inhalt des Überbauungsplanes

[1] Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ Baubereiche und ~~Nebenbauten~~ Baubereiche für überdachte Zweiradabstellplätze
- Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht
- ~~Gebäudehöhe~~ max. Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion
- ~~Höhe der Unterkante der nicht bebauten Erdgeschosspartien~~ min. Höhenkote UK Auskragung
- ~~Erdgeschosskote~~ Kote 1. Vollgeschoss
- ~~aufzuhebende Baulinie~~
- Mauer

~~[2] Der Überbauungsplan regelt verbindlich mit ungefährer Lage:~~
- ~~Grünbereiche~~
- ~~Lage der Hartbelagsflächen~~
- Aussenräume
- ~~oberirdische~~ Zweirad- und Autoabstellplätze
- ~~Lage der~~ Fuss- und Radwegverbindungen (Lage ungefähr)
- ~~Baumstandorte~~
- Gestaltungsraum HWS

~~[3]~~[2] Der Überbauungsplan enthält als weitere Hinweise:
- bestehende Bauten
- ~~zum~~ Abbruch ~~bestimmte Gebäude~~
- ~~bestehende~~ genehmigte Baulinien
- Bäume neu
- Bäume bestehend

NUTZUNG

Art. 5. Art der Nutzung

Zulässige Nutzungen sind im ganzen Perimeter:
Bauten und Anlagen für die Sekundarstufe II (Mittelschulen und Berufsbildung), ohne Turnhallen und Rasenspielfelder, kombiniert mit Bauten für andere öffentliche Nutzungen.

Art. 6. Mass der Nutzung

[1] Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ Baubereiche A bis E sind im Überbauungsplan bezeichnet. Bei Gestaltungsbaulinien besteht eine Anbaupflicht. Es sind Baukuben zu wählen, die die ~~Baufelder~~ Baubereiche annähernd ausfüllen.

[2] Unter Einhaltung der im Überbauungsplan festgelegten maximalen ~~Dachrandkoten~~ Koten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion sind max. 3 Vollg~~G~~eschosse ~~und eine Bruttogeschossfläche (BGF) von max. 7975 m2 Baufelder A bis E~~ zulässig.

Art. 7. Vorspringende ~~Bau~~Gebäudeteile

Über die ~~Baufeld~~Baubereichsbegrenzungen dürfen keine ~~Bau~~Gebäudeteile vorspringen. ~~Baufeld~~ Baubereich A überkragt ~~Baufeld~~ Baubereich D, die ~~Baufelder~~ Baubereiche B und C überkragen ~~Baufeld~~ Baubereich E. Im Bereich der Überkragung sind statisch bedingte Elemente wie Stützen und Wandscheiben, Treppenhäuser und kleinere Einbauten zulässig. Diese ~~Bau~~Gebäudeteile sind von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Art. 8. ~~Nebenbauten~~ Baubereich überdachte Zweiradabstellplätze

In den dafür bezeichneten Baubereichen ist das Erstellen von ~~eingeschossigen Nebenbauten~~ überdachten Zweiradabstellplätzen mit einer maximalen ~~Gebäude~~Fassadenhöhe von 3.50 m ~~(z.B. Velounterstand, Gartengeräte, Schopf)~~ zulässig. Die ~~Nebenbauten~~ überdachten Zweiradabstellplätze sind einheitlich und sorgfältig zu gestalten.

Art. 9. ~~Gebäudehöhen~~Höhenmasse, Terrainhöhen, Koten

[1] Für die max. ~~Gebäudehöhen~~ Höhenmasse der ~~Baufelder~~ Baubereiche gelten die im Überbauungsplan eingetragenen Koten. Dachaufbauten wie Oblichter, Sonnenkollektoren, Kamine, Liftaufbauten, Haustechnikzentralen etc. dürfen die angegebenen Koten um max. 3.00 m überschreiten. Dachaufbauten sind vom Dachrand unter einem Winkel von min. 45 Grad zurück zu versetzen.

[2] Die im Überbauungsplan eingetragene ~~Erdgeschosskote~~ Kote 1. Vollgeschoss kann maximal um 0,25 m über- oder unterschritten werden.

Art. 10. Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II.

GESTALTUNG

Art. 11. Gestaltung allgemein

[1] An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt. Daher müssen Bauvorhaben (Hochbauten und massgeblich prägende Massnahmen im Aussenraum) möglichst frühzeitig den zuständigen qualitätssichernden Organen (Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung FBA / Wettbewerbs-Jury) zur Prüfung unterbreitet werden.

[2] Die bereits realisierte erste Etappe des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes (im Überbauungsplan mit "Neubau" bezeichnet) ist Beurteilungsmassstab für die Qualität der Bau~~- und Aussenraum~~gestaltung.

[3] Die „Situation Umgebung“ der Planetage GmbH vom 8. Januar 2024 dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab bezüglich Aussenraum. Sie illustriert die Bebauungsidee. Weiter gelten Art. 14 und 15.

Art. 12. Fassaden

Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit, unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und Anlagen, zu gestalten.

Art. 13. Dächer~~, Attikageschosse~~

~~1~~ Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen.

~~2 Vom Dachrand unter einem Winkel von min. 45 Grad zurückgesetzte Aufbauten (wie Oblichter, Installationsräume) mit einer max. Höhe von 3.00 m sind zulässig.~~

UMGEBUNG, AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 14. ~~Grundsätze~~ Bestehender Aussenraum

Die bestehende Aussenraumgestaltung zeichnet sich aus durch
- eine sanfte Geländemodulierung
~~- grosszügige Rasenflächen~~
- einen artenreichen Baumbestand ~~(Trompetenbäume, Robinien, Lärchen, Silberpappeln, u.a.), wovon einzelne Exemplare im Inventar der wertvollen Bäume registriert sind~~
- Raumkammern mit Themenschwerpunkten (Erschliessung, Liegewiesen, Teich, Pausenplatz), gebildet durch Gebäudeflügel und Einzelbäumen

Art. 15. Entwicklung~~sleitbild~~ Aussenraum

[1] Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die bestehenden Qualitäten erhalten und weiterentwickelt werden. Ökologie und Biodiversität ist eine zentrale Bedeutung beizumessen.

[2] - Die ursprüngliche landschaftliche Grosszügigkeit und der öffentliche Charakter der Anlage soll wieder hergestellt resp. erhalten werden.
- Die bestehende Anlage ist auf Parzelle 4963 sinngemäss zu erweitern
- Die eigenständige Identität der Anlage zwischen Wohnquartier und Seeuferanlagen ist zu pflegen
- Der Aussenraum ist adäquat einzubinden in das Netz öffentlicher Freiräume des Quartiers Thun-Schadau

[3] ~~Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.~~ Bei

Bauvorhaben, die den Aussenraum wesentlich tangieren, haben die Gesuchstellenden auf einem Umgebungsgestaltungsplan alle wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen. Darin sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die in Art. 14 beschriebene Charakteristik ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Wertvolle Gehölze, die den Neubauten weichen müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.
- Der Baumbestand ist wo möglich und abgestimmt auf ein gesamtheitliches Bepflanzungskonzept zum Aussenraum zu erhalten und zu ergänzen.
- Es ist ein angemessenes Verhältnis der Oberflächen (versiegelt, unversiegelt, begrünt) unter Berücksichtigung funktionaler und ökologischer Aspekte vorzusehen. Es sind ökologisch wertvolle Grünflächen zu gestalten. Versiegelte Oberflächen sind aufgrund Regenwasserhaushalt, Biodiversität und Stadtklima auf das funktionale Minimum zu beschränken.
- Die ursprüngliche Transparenz und Einsehbarkeit der Anlage ist wieder herzustellen.
- Dem Übergang zur zukünftigen Bebauung des östlich anschliessenden Geländes ist Rechnung zu tragen. Übergeordnete räumliche und funktionale Bezüge sind zu berücksichtigen.

[3] In den im Überbauungsplan bezeichneten Teilbereichen sind Zweirad- / Autoabstellplätze zulässig.

[4] An den als Fuss- und Radwegverbindungen bezeichneten Orten sind entsprechende Verbindungen vorzusehen. Sie dürfen max. 5.0 m von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage abweichen. Zusätzliche Verbindungen sind zulässig.

Art. 15a. Mauer

In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine Abgrenzung mittels max. 3.0 m hoher Mauer vorzusehen und gymnasiumseitig zu begrünen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 16. Erschliessung

Die ~~Baufelder~~ Baubereiche werden von der Seestrasse und der Marienstrasse her erschlossen.

Art. 17. Parkierung

[1] Die nicht im Perimeter der Überbauungsordnung angeordneten PW-Abstellplätze sind vor der Auflage der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.

Art. 18. Abfallentsorgung

[1] Die Bereitstellungsorte für den Hauskehricht sind in Absprache mit dem Tiefbauamt festzulegen.

[2] Die erforderlichen Containerräume und Unterstände sind baulich und gestalterisch in die Überbauung zu integrieren.

Art. 19. Energiekonzept

In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist spätestens im Baugesuch nachzuweisen, wie die dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Energiesparens, des Einsatzes erneuerbaren Energien ausgeschöpft werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 20. Hochwasserschutz

[1] Gebäude sind mittels Objektschutzmassnahmen zu schützen. Die Objektschutzmassnahmen sind im Gestaltungsraum HWS (z.B. Abschirmung mittels Hochwasserschutzmauern / -dämmen (Terrainmodellierungen)) sowie an den Objekten selber (z.B. erhöhte Anordnung der Gebäudeöffnungen, hochwassersichere Abdichtung) umzusetzen. Einfahrten zum Areal sind mittels Rampen erhöht auszugestalten.

[2] Es ist eine Schutzkote von 560.00 m ü. M. einzuhalten.

[3] Entwässerungsleitungen innerhalb des von Hochwasser abgeschirmten Bereichs sind mit Rückstauklappen zu versehen.

Art. ~~20~~21. Etappierung

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

Art. ~~21~~22. Vereinbarungen

Die Stadt (Gemeinderat) schliesst mit den GrundeigentümerInnen - soweit erforderlich - einen Infrastrukturvertrag ab.

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist - soweit erforderlich - durch entsprechende privatrechtliche Verträge der Grundeigentümer/innen sicherzustellen (vgl. Art. 96 BauG).

Diese Verträge müssen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegen.

Art. ~~22~~23. Aufhebung Baulinie

Die Baulinien vom 21.3.1933 und 16.5.1979 werden innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung aufgehoben.

Art. ~~23~~24. Inkrafttreten

[1] Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung:	10. Januar 2012
Publikation im Amtsanzeiger:	23. August 2012
Öffentliche Planauflage:	16. August bis 24. September 2012
Einspracheverhandlungen:	11. Dezember 2012 und 13. Februar 2013
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	11
Rechtsverwahrungen:	2

Beschlossen durch: Gemeinderat:

Thun, 8. August 2013

Der Stadtpräsident:
Sig.

Der Stadtschreiber:
Sig.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:
Sig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderung

Kantonale Vorprüfung:	12. August 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger:	14. Und 21. November 2024
Öffentliche Planauflage:	15. November bis 16. Dezember 2024
Einspracheverhandlungen:	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch: Gemeinderat:

Thun, 29. Januar 2025

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

28. Mai 2025

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN