STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

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

thun.ch/planungsamt

Referenz 181835 / 9334983

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung bc «Bälliz»

nach Art. 92ff BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.115	Format:	84x90	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	ro		
Mst.:	1:500	Datum:	07.08.2024	Name Büro:	Lohner + Partner AG Heidi Walther Zbinden

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	10. November 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	16. Mai 2024 und 23. Mai 2024
Öffentliche Planauflage:	17. Mai 2024 bis 17. Juni 2024
Einspracheverhandlungen:	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch
Gemeinderat: 7. August 2024

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: Raphael Lanz

Der Stadtschreiber: Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thun, 22. August 2024

Der Stadtschreiber: Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

19. Dez. 2024

0 5 10 25 50 m

691 / 09 / 691_Pla_240807_UeO Baelliz.vwx / 84x90 / 09.07.24 / ro

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- schützenswerte Objekte
- Baubereiche A, B, C und D
- Baubereich «Auskragung»
- Gestaltungsbaulinien
- Bereich «Gasse»
- öffentlicher Langsamverkehrdurchgang

Hinweise

- Stadtmauerlinie
- Gewässer gemäss AV (Stand März 2018)
- amtliche Vermessung (Stand März 2018)

Verfasser:
LOHNER+PARTNER AG
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN
Büro für Bau- und Planungsrecht
Fürsprecherin Heidi Walther-Zbinden

STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

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

thun.ch/planungsamt

Referenz 181835 / 9334983

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung bc «Bälliz»

nach Art. 92 ff. BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.115	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	fi / Walther / ro		
Mst.:	–	Datum:	07.08.2024	Name Büro:	Lohner + Partner AG Heidi Walther Zbinden

Art. 1 Geltungsbereich, Verhältnis zur Grundordnung

[1] Die Überbauungsordnung «Bälliz» gilt für den im Überbauungsplan bezeichneten Wirkungsbereich.

[2] Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthält die Überbauungsordnung keine Regelung, so gelten die Vorschriften des Baureglements 2022 (BR), insbesondere die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht C «Bälliz» (ZPP) sowie zum Altstadtgebiet A III «Bälliz».

Die Vorschriften zur ZPP und zum Altstadtgebiet werden in den Beilagen zur Überbauungsordnung wiedergegeben.

Art. 2 Nutzungsart

[1] In den Baubereichen A und B sind in den an der Gasse liegenden Räumen des ersten Vollgeschosses nur publikumsorientierte Arbeitsnutzungen zulässig, dahinter und ab dem zweiten Vollgeschoss Wohn- und Arbeitsnutzungen im Sinne der Zonen Wohnen/Arbeiten.

Erstes Vollgeschoss = Erdgeschoss

Mit «publikumsorientiert» sind Nutzungen gemeint, die alle Passantinnen und Passanten ansprechen sollen, nicht dazu gehören Arztpraxen, Anwalts- oder Architekturbüros usw.

[2] Vorbehalten bleiben die Nutzungsvorgaben der ZPP bei Erstellung von drei Vollgeschossen in den Baubereichen C und D.

Wenn in den rückwärtigen Gebäudeteilen (Baubereiche C und D) drei Vollgeschosse erstellt werden dürfen, muss gemäss ZPP das erste Vollgeschoss dem Detailhandel oder dem Gastgewerbe dienen.

Art. 3 Baubereiche, Baulinien, Bauweise

[1] Die Baubereiche sind im Überbauungsplan durch die Baubereichsgrenzen oder durch Gestaltungsbaulinien («Gasse», «Stadtmauer») begrenzt.

[2] Bei den Gestaltungsbaulinien («Gasse», «Stadtmauer») ist das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben.

[3] Im Falle von rückwärtigen Anbauten in den Baubereichen C gilt die Gestaltungsbaulinie «Stadtmauer» nur für die Teile der Hauptgebäude in den Baubereichen A, die höher sind als die rückwärtig angebauten Gebäudeteile.

[4]
a. Im Baubereich A gilt entlang der Gasse und entlang der Gestaltungsbaulinie «Stadtmauer» die geschlossene Bauweise.
b. Im Baubereich B gilt entlang der Gasse grundsätzlich die geschlossene Bauweise. Durchstiche, die einen Durchblick zur Inneren Aare ermöglichen, sind zulässig.
c. In den Baubereichen C und D ist entlang der Aare die offene,die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise zulässig.

5 In den Baubereichen C und D sind über den zulässigen Vollgeschossen keine Attiken erlaubt.

6 Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in die Baubereiche «Auskragung» hineinragen.

Art. 4 Nutzungsmass

1 Für das Nutzungsmass gelten die ZPP-Vorschriften.

2 Vorbehalten bleiben Artikel 3 Absatz 5, Artikel 5, Artikel 8 und die Vorschriften über den Denkmalschutz.

Art. 5 Qualitätssichernde Verfahren

1 Bei Neubauten und Aufstockungen sind die für das betreffende Grundstück ortsbildverträgliche Volumetrie und die gute Gesamtwirkung im Sinne der ZPP-Vorschriften mittels Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln. Die Baubereichsgrenzen, die Gestaltungsbaulinien und die Bauweisen gemäss Art. 3 sowie die maximalen Geschosszahlen und Fassadenhöhen gemäss ZPP-Vorschriften müssen eingehalten sein.

Als anerkannte qualitätssichernde Verfahren gelten der Wettbewerb nach SIA 142, der Studienauftrag nach SIA 143 und das Gutachterverfahren.

2 Bei Abweichungen vom Siegerprojekt holt die Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht des Preisgerichts/des Beurteilungsgremiums oder des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung ein.

Art. 6 Gestaltungsgrundsätze für übrige Bauvorhaben

1 Bei den übrigen Bauvorhaben gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss den ZPP-Vorschriften und den Vorschriften zum Altstadtgebiet A III «Bälliz».

Übrige Bauvorhaben: gemeint sind alle, die zuvor in Art. 5 nicht genannt werden (Umbauten, Änderungen bestehender Gebäude in allen Baubereichen, Kleinbauten)

2 Entlang der Gasse sind im ersten Vollgeschoss durchgehende, fensterlose Mauern unzulässig. Schaufensterflächen sind durchsichtig zu gestalten.

Durchsichtig gestalten heisst: Vollflächiges Abkleben oder vollflächiges Milchglas oder andere Arten, ein Schaufenster vollflächig undurchsichtig zu machen, sind nicht gestattet. Teilweises Abkleben, z.B. zum Rahmen einer Warenausstellung ist hingegen erlaubt. Das Schaufenster muss seine definitionsgemässe Funktion beibehalten, d.h. man muss durch das Fenster die Warenauslage sehen können.

Art. 7 Baudenkmäler

[1] Die schützenswerten Objekte (Gebäude, Brunnen) sind im Überbauungsplan bezeichnet.

Die schützenswerten Einzelbäume und Baumreihen sind im Zonenplan II bezeichnet.

[2] Für die erhaltenswerten Objekte gilt das Bauinventar.

Art. 8 Gewässerraum

Für Bauten und Anlagen im Gewässerraum ist eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 des kantonalen Wasserbaugesetzes vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11) erforderlich.

Gewässerraum vgl. Zonenplan II.
Im Bereich der ZPP «Bälliz» wird – weil es sich um dicht bebautes Gebiet handelt – nur der vom Kanton vorgeschriebene minimale Gewässerraum von 5 m festgelegt, Die Baubereiche reichen aber bis ans Ufer, weil weiterhin ans Ufer gebaut werden soll. Die Bewilligung für zonenkonforme Bauten im Gewässerraum gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) ist mit der Genehmigung der ÜO Bälliz erteilt und muss somit im Einzelfall nicht mehr eingeholt werden.

Art. 9 Gasse

[1] Der Bereich «Gasse» ist öffentlicher Aussenraum und dient als Begegnungs- und Aufenthaltsplatz, als Verkehrsraum für die Anlieferung sowie für den Personen- und Güterumschlag, als Promenade und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen.

[2] Zulässig sind
a. Anlagen zur Platz- und Promenadengestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
b. Verkehrsflächen für die Anlieferung sowie für den Personen- und Güterumschlag,
c. ungedeckte Veloabstellplätze
d. Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
e. unterirdische Bauten und Infrastrukturanlagen,
f. Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung und
g. nach kantonalem Recht baubewilligungsfreie Strassenreklamen.

[3] Nicht zulässig sind Unterniveaubauten und oberirdische Bauten.

Art. 10 Mobilität

[1] Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dürfen keine privaten Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe b bleibt vorbehalten.

[2] Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung müssen keine Mobilitätskonzepte oder Betriebskonzepte Mobilität erstellt werden.

Art. 11 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	10. November 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	16. Mai 2024 und 23. Mai 2024
Öffentliche Planauflage:	17. Mai 2024 bis 17. Juni 2024
Einspracheverhandlungen:	–
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch
Gemeinderat: 7. August 2024

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, 22. August 2024 Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

19. Dez. 2024

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

BEILAGE 1 – Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP C «Bälliz» (Anhang 3.2 Baureglement), vom Stadtrat beschlossen am 17. November 2022

C «Bälliz»

Planungszweck

Erhaltung des vielfältigen Charakters des Bälliz sowie dessen massvolle und stadtverträgliche Verdichtung zugunsten der Erhaltung als Teil des innenstädtischen Einkaufszentrums

Vergleiche auch die Bestimmungen zu den Altstadtgebieten in Artikel 66 bis 70 und zum Altstadtgebiet **A III** «Bälliz» in Anhang 4 Ziffer 4.1.
Vergleiche auch Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und kantonales Bauinventar der Stadt Thun.
Es handelt sich um einen Teil des kantonalen, verkehrsintensiven Standorts Thun Innenstadt gemäss Richtplan Kanton Bern.
Die Zone mit Planungspflicht **C** «Bälliz» liegt in einem sensiblen Gebiet nach Artikel 12 und im «inneren Kern». Ziele der und Anforderungen an die Mobilität richten sich nach Artikel 63.

Nutzungsart

- Wohnen/Arbeiten gemäss den Zonen Wohnen/Arbeiten
- Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) für Wohnnutzung muss pro Parzelle mindestens der Fläche von zwei Vollgeschossen der gassenseitigen Hauptgebäude entsprechen. Werden mehrere Bauten gemeinsam projektiert und bewilligt, kann die Bauherrschaft unter Vorbehalt von 3) Nutzungsmass frei wählen, wo sie den entsprechenden Wohnanteil innerhalb des Areals realisiert.

Nutzungsmass

1) Für das Mass der Nutzung gilt:

		gassenseitige Hauptgebäude:	rückwärtige, aareseitige Gebäudeteile:
a	Geschosszahl	max. 5	max. 2
b	Fassadenhöhe	Fh tr max. 18.0 m	Fh max. 9.5 m
c	Bautiefe nordöstlich Bälliz	max. 20.0 m	–
d	Bautiefe südwestlich Bälliz	gemäss Verlauf der ehemaligen Stadtmauer	–

e Weist das gassenseitige Hauptgebäude nur drei Vollgeschosse auf, muss das zweite Vollgeschoss des rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteils einen Abstand von mindestens 8.0 m zur rückwärtigen Fassade des Hauptgebäudes aufweisen.

2) Falls das gassenseitige Hauptgebäude fünf Vollgeschosse aufweist, sind unter Vorbehalt von Ziffer 3) folgende Überschreitungen des Nutzungsmasses für die rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteile möglich:
   - *a* Geschosszahl: 3 Vollgeschosse
   - *b* Fassadenhöhen bis auf jenes Mass, das die volle Ablesbarkeit des vierten und fünften Vollgeschosses des Hauptgebäudes erlaubt
3) Für die Überschreitung des Nutzungsmasses gemäss Ziffer 2) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
   - *a* Die Nutzung des ersten Vollgeschosses dient dem Detailhandel (Verkaufsflächen und zugehörige

Lager-, Service-, Produktions- oder Büroräume) oder dem Gastgewerbe.

b Zusammen mit der Umgebung, insbesondere den Nachbarbauten, wird eine gute Gesamtwirkung erzielt. Die prägenden Strukturmerkmale des Bälliz sind zu beachten, d. h.
- die Gestaltung und Materialisierung der rückwärtigen, aareseitigen Gebäudeteile soll gegenüber derjenigen des Hauptgebäudes differenziert, untergeordnet, leichter oder transparenter wirken. Dies gilt nicht beim Gebäude am Stadthofplatz und bei den Gebäuden, die an den Strassen bzw. Durchstichen zur Allmend-, Kuh-, Post- und Mühlebrücke liegen;
- auch in der Längsrichtung der Aare ist ein differenziertes, volumetrisch feinkörniges, in der Fassadenhöhe traufseitig und in der Gebäudebreite vielfältiges, nicht durchgehend geschlossenes Bild zu wahren.

Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Gestaltungsgrundsätze: In Ergänzung zu den Vorschriften für das Altstadtgebiet **A III** «Bälliz» (Artikel 63 bis 67 und Anhang 4 Ziffer 4.1) gilt:
- Die Gebäudebreite entspricht der überlieferten Parzellenstruktur;
- die Gebäudeflucht ist gassenseitig zu erhalten;
- auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit nur einem First und mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad gestattet, ausser wenn mit einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass sich eine andere Dachneigung ebenso gut einordnet;
- beim Gebäude am Stadthofplatz und bei den Gebäuden, die an den Strassen bzw. Durchstichen zur Allmend-, Kuh-, Post- und Mühlebrücke liegen, sind andere Dachformen als Schrägdächer zulässig, wenn mit einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass sich eine andere Dachform ebenso gut einordnet;
- auf den rückwärtigen Gebäudeteilen sind nur Flachdächer zulässig;
- dem Übergang vom aareseitigen Flachdach zur Fassade des Hauptgebäudes ist besondere Beachtung zu schenken.

BEILAGE 2 – Vorschriften zum Altstadtgebiet (Artikel 66 bis 70 Baureglement) und zum Altstadtgebiet III «Bälliz» (Anhang 4 Ziffer 4.1 Baureglement), vom Stadtrat beschlossen am 17. November 2022

Art. 66

Altstadtgebiete A 1. Grundsätze

[1] Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung, das in seiner Gesamtheit ein historisches Baudenkmal darstellt.

[2] Ihre Erscheinung sowie ihre Struktur, ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und zu pflegen.

[3] Die prägenden Elemente und Merkmale der einzelnen Altstadtgebiete sind in Anhang 4 Ziffer 4.1 aufgeführt.

Diese ergänzen die Kriterien zur Baugestaltung gemäss Artikel 2 Absatz 1.

Art. 67

2. Brandmauern

[1] Brandmauern sind zu erhalten.

Die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem Brandmauersystem ist ein wichtiges Strukturmerkmal der Altstadt.

[2] Sofern die zweckmässige Nutzung benachbarter Parzellen es erfordert, sind untergeordnete Brandmauerdurchbrüche gestattet.

Als untergeordnet gelten Brandmauerdurchbrüche, wenn sie

- in den Ladengeschossen einzeln nicht mehr als drei Meter und zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudetiefe und
- in den übrigen Voll-, Unter- und Dachgeschossen einzeln nicht mehr als 1.5 Meter und zusammen nicht mehr als ein Viertel der Gebäudetiefe betragen.

Art. 68

3. Dachgestaltung

[1] Dachaufbauten sind gestattet, sofern

a Eigenart und Stellung des Gebäudes und des Daches dies zulassen, das heisst insbesondere, sofern das Bild einer zusammenhängenden Dachfläche nicht beeinträchtigt wird, und

b die zuständigen Fachorgane zustimmen.

Die vielgestaltige, in ihrer Gesamtwirkung jedoch harmonische Dachlandschaft ist ein prägendes Gestaltungsmerkmal der Altstadt. Dachaus- und Dachaufbauten sind entsprechend sorgfältig zu gestalten und individuell zu beurteilen. Vergleiche Artikel 65.
Dachflächenfenster sollen als stehende Rechtecke zwischen den Dachsparren liegen und nicht mehr als ein Quadratmeter Glaslicht aufweisen.

[2] Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Für die Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist bei K-Objekten gemäss

		Bauinventar sowie bei Gebäuden in übergeordnet geschützten Gebieten gemäss ISOS ein Baugesuch einzureichen.
	Art. 69	
4. Vertikale Gliederung	[1] Das erste und die darüberliegenden Vollgeschosse bilden gestalterisch eine Einheit und sind entsprechend aufeinander abzustimmen.	Rücksprünge oder eine nicht auf die darüberliegenden Vollgeschosse abgestimmte Schaufenstergestaltung, geschlossene Vordächer oder Erker beeinträchtigen die gestalterische Einheit einer Altstadtfassade.
	[2] Besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung bedürfen das Anbringen und die Gestaltung von Reklamen, Schaukästen, Witterungsschutz-, Beleuchtungs- oder anderen Einrichtungen.	
	Art. 70	
5. Materialisierung	[1] Die traditionellen Materialien im Strassenraum sind in der Regel beizubehalten.	Das traditionelle Belagsmaterial der Altstadtgassen ist eine Pflästerung aus Natursteinen. Die Materialwahl im Aussen- und Strassenbereich ist im Einzelfall abzuwägen (Ortsbild, technische Anforderungen, Lärmbelästigung usw.).
	[2] Ausgenommen sind Fahrbahnbeläge von Verbindungsstrassen (Basisnetz) und Quartiernetzverbindungen.	
A III «Bälliz»	Das Altstadtgebiet **A III** «Bälliz» umfasst die Anlage der zweiten kyburgischen Stadterweiterung, das heutige Bälliz; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind - die mittelalterliche Riemenparzellierung mit dem entsprechenden Brandmauernsystem im Unterbälliz, - der leicht gekrümmte, gepflästerte Gassenraum, - die geschlossenen, urban wirkenden drei- bis fünfgeschossigen Hauptbauzeilen entlang der Gasse, - die entlang der äusseren Aare annähernd und entlang der inneren Aare nur teilweise geschlossenen und bezüglich Höhe und Gestaltung differenzierten aareseitigen Kleinbaubereiche, - der sichtbare Verlauf der ehemaligen Stadtmauer zwischen Haupt- und Kleinbauzeile entlang der äusseren Aare, - die differenziert gestaltete und in der Höhe gestaffelte Dachlandschaft mit traufständigen Sattel- und Mansarddächern über den Hauptbauten, begehbaren oder extensiv begrünten Flachdächern über den Kleinbauten, - gassenseitig durchgehende Vordächer über dem ersten Vollgeschoss.	