STADT THUN

DIREKTION PRÄSIDIALES UND STADTENTWICKLUNG
PLANUNGSAMT

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

thun.ch/planungsamt

Referenz 181834 / 9334992

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ba «Berntorgasse»

nach Art. 58-61 BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

– Überbauungsplan 1:500

– Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

– Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.046	Format:	126x60	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	ro		
Mst.:	1:250	Datum:	09.01.2026	Name Büro:	Lohner + Partner AG Heidi Walther Zbinden

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	14. Februar 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger:	28. August 2025 und 4. September 2025
Öffentliche Planauflage:	29. August 2025 bis 7. Oktober 2025
Einspracheverhandlungen:	27. November 2025
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	Ø

Beschlossen durch
Gemeinderat: 4. Februar 2026

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Stadtpräsident: R. Lanz

Der Stadtschreiber: B. Huwyler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Thun, 24. Februar 2026

Der Stadtschreiber: B. Huwyler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

05. Juni 2025

0 2 5 10 20 m

691 / 09 / 691_Pla_260109_UeO Berntorgasse.vwx / 126x60 / 15.01.26 / ro

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- schützenswerte Objekte
- Erhaltung Substanz, Freilegung oder Ergänzung Stadtmauer
- Baubereiche A, B, C, D und E
- Baubereiche F, G und I
- Baubereiche H
- Baubereich «Auskragung»
- Gestaltungsbaulinien
- «Zwischenbereich»
- private Freiräume
- Bereich «Platz»
- Bereich «Gasse»
- Bereich «Abstellplätze Motorfahrzeuge»
- öffentlicher Fussweg
- best. Durchgang öffentlicher Fussweg durch Stadtmauer

Hinweise

- bestehende Strassenflächen gemäss amtlicher Vermessung
- amtliche Vermessung (Stand März 2018)

Hinweis zur Bemassung im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

- Die Bemassung richtet sich grundsätzlich an die gängige Praxis gemäss SIA 400 «Planbearbeitung im Hochbau» (Massllinien und/oder Koordinatenbemassung).
- Planinhalte, welche auf Parzellengrenzen, Grenzpunkten oder Gebäuden der amtlichen Vermessung liegen, sind nicht vermasst.
- Wenn Planinhalte in der Verlängerung (0°/ 180°) zu einer Parzellengrenze oder einem Gebäuden aus der amtlichen Vermessung resp. zu einem eindeutig bemassten Planinhalt stehen, ist die Ausrichtkante (Hilfslinie) rot punktiert dargestellt.
- Wenn Planinhalte rechtwinklig (90°) oder in einem anderen beliebigen Winkel zu einer Parzellengrenze oder einem Gebäuden aus der amtlichen Vermessung resp. zu einem eindeutig bemassten Planinhalt stehen, ist die Ausrichtkante (Hilfslinie) blau punktiert dargestellt und der entsprechende Winkel vermasst:

Koordinaten

Nr	E	N	Bezeichnung
1	2'614'389.818	1'178'877.599	Stadtmauer
2	2'614'390.844	1'178'876.456	Stadtmauer
3	2'614'412.111	1'178'902.019	Stadtmauer
4	2'614'418.335	1'178'909.845	Stadtmauer
5	2'614'428.043	1'178'922.052	Stadtmauer
6	2'614'427.346	1'178'923.617	Stadtmauer
7	2'614'426.806	1'178'922.939	Stadtmauer
8	2'614'417.145	1'178'910.791	Stadtmauer
9	2'614'410.921	1'178'902.965	Stadtmauer
10	2'614'488.693	1'178'894.612	Abstellplätze für Motorfahrzeuge
11	2'614'489.245	1'178'890.776	Abstellplätze für Motorfahrzeuge
12	2'614'427.176	1'178'867.003	Abstellplätze für Motorfahrzeuge
13	2'614'424.189	1'178'871.079	Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Verfasser/-in: 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 181834 / 9334992

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Überbauungsordnung ba «Berntorgasse»

nach Art. 92ff BauG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Dokumente:

- Erläuterungsbericht

Objekt-Nr.:	2.046	Format:	A4	Revidiert:	–
Plan-Nr.:	–	Gez.:	fi / Walther / ro		
Mst.:	–	Datum:	09.01.2026	Name Büro:	Lohner + Partner AG Heidi Walther Zbinden

Art. 1 Geltungsbereich, Verhältnis zur Grundordnung

[1] Die Überbauungsordnung «Berntorgasse» (Teil-Überbauungsordnung in der ZPP Y) 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 Y «Berntorgasse» sowie zum Altstadtgebiet A II «Gassen».

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

Art. 2 Baubereiche, Gestaltungsbaulinien, Bauweise

[1] Die Baubereiche und die Gestaltungsbaulinien sind im Überbauungsplan eingezeichnet.

[2] Bei den Gestaltungsbaulinien ist das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben.

[3] Ausser in den Baubereichen A, H und F gilt innerhalb der einzelnen Baubereiche die geschlossene Bauweise.

Art. 3 Nutzungsmass

[1] Ausser im Baubereich H richtet sich das Nutzungsmass nach der vorherrschenden Bebauung. Vorbehalten bleiben die Schutzvorschriften des Baugesetzes und dieser Überbauungsordnung für die Baudenkmäler sowie die Regelung in Artikel 8.

[2] Im Baubereich H ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Auf dem zulässigen Vollgeschoss ist keine Attika erlaubt.

[3] Vordächer, Gesimse und Vorkehren für Sonnen- oder Lärmschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass in den Baubereich «Auskragung» hineinragen.

Art. 4 Baudenkmäler

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

Die schützenswerten Einzelbäume und Baumreihen sind im Zonenplan 2 bezeichnet.

[2] Für die erhaltenswerten Objekte gilt das Bauinventar.

Art. 5 Stadtmauer

Die Substanz der Stadtmauer ist zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen entlang der Stadtmauer sind die sichtbaren Abschnitte zu erhalten resp. ist sie an geeigneten Stellen freizulegen. Vorbehalten bleibt Artikel 6.

Die sichtbaren Abschnitte können sich sowohl ausserhalb wie auch innerhalb von an die Stadtmauer angrenzenden Gebäuden befinden. Die sichtbaren Abschnitte müssen nicht frei zugänglich sein.

Art. 6 Baubereich F, G und I

Die Baubereiche F, G und I umfassen Gebäude, die gemäss Bauinventar erhaltenswert sind. Falls die Voraussetzungen des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.1) für einen Abbruch erfüllt sind, muss der Neubau das Gebäudevolumen und die Dachform des abgebrochenen Gebäudes übernehmen. Im Übrigen gelten für einen Neubau die Anforderungen des BauG.

Aus Art. 9 Abs. 3 BauG ergibt sich, dass erhaltenswerte Gebäude in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren sind. Dort ist auch vorgesehen, dass ein Abbruch zulässig ist, falls die Erhaltung unverhältnismässig ist. Die Regelung in Art. 7 käme in diesem Ausnahmefall zur Anwendung. Die Anforderungen des BauG für Neubauten verlangen ein «gestalterisch ebenbürtiges Projekt».

Art. 7 Allgemeine Gestaltungsanforderungen

Bei allen baubewilligungspflichtigen Vorhaben gelten im Übrigen die Gestaltungsgrundsätze der ZPP-Vorschriften und der Vorschriften zum Altstadtgebiet A II «Gasse».

Art. 8 Qualitätssicherndes Verfahren

[1] Für Neubauten und Aufstockungen sind die für das betreffende Grundstück ortsbildverträglichen Volumetrien und die Einhaltung der Gestaltungsanforderungen mittels Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln. Die Baulinien dürfen dabei nicht überschritten werden.

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

[2] In den im Überbauungsplan bezeichneten «Zwischenbereichen» sind bei Veränderungen der Gebäudevolumetrie die Übergänge zur Berntorscheune (Gebäude Berntorgasse Nr. 6) sowie zum ehemaligen Kornhaus (Gebäude Schwäbisgasse Nr. 2) mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu konzipieren.

[3] Bei Abweichungen vom Siegerprojekt holt die Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht des Preisgerichts/des Beurteilungsgremiums oder des Fachbeirats Stadtbild ein.

Art. 9 Bereich «Platz»

[1] Der Bereich «Platz» ist ein öffentlicher Aussenraum. Er dient als Begegnungs- und Aufenthaltsplatz und als Raum für öffentliche Veranstaltungen, Märkte und dergleichen.

[2] Zulässig sind
a. Anlagen zur Platzgestaltung wie Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
b. Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
c. unterirdische Bauten und Infrastrukturanlagen,

d. Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung und
e. nach kantonalem Recht baubewilligungsfreie Strassenreklamen.

3 Nicht zulässig sind Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 10 Bereich «Gasse»

1 Der Bereich «Gasse» ist öffentlicher Aussenraum und dient als Begegnungs- und Aufenthaltsplatz, als Verkehrsraum für die Anlieferung sowie 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 Bäume, Kunstobjekte, Brunnen, Sitzgelegenheiten und dergleichen,
b. Verkehrsflächen für die Anlieferung sowie den Personen- und Güterumschlag und Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Artikel 12 und für Velos,
c. Fahrnisbauten für Veranstaltungen und Märkte während deren Dauer,
d. unterirdische Bauten und Infrastrukturanlagen,
e. Aussenbestuhlungen zu Gastronomiebetrieben im Rahmen einer Sondernutzungskonzession oder Baubewilligung und
f. nach kantonalem Recht baubewilligungsfreie Strassenreklamen.

3 Nicht zulässig sind Unterniveaubauten und oberirdische Bauten.

Art. 11 Bereich «private Freiräume»

1 Im Bereich «private Freiräume» sind Unterniveaubauten, oberirdische Bauten und baubewilligungspflichtige Strassenreklamen unzulässig.

2 Andere Nutzungen (wie unterirdische Bauten, Gärten, Sitzplätze, Parkplätze) sind erlaubt, Abstellplätze für Motorfahrzeuge aber nur in den dafür bezeichneten Bereichen. Die Sicherheit auf dem öffentlichen Fussweg und im Bereich «Platz» (Art. 9) darf durch die Nutzung der privaten Freiräume nicht beeinträchtigt werden.

Die Sicherheit auf dem öffentlichen Fussweg ist z.B. dann beeinträchtigt, wenn durch die die bauliche Gestaltung der privaten Freiräume die Übersichtlichkeit auf dem Fussweg nicht mehr gegeben ist.

Art. 12 Bereiche «Abstellplätze für Motorfahrzeuge»

In den Bereichen «Abstellplätze für Motorfahrzeuge» sind insgesamt 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.

Art. 13 Mobilitätkonzepte

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung müssen keine Mobilitätskonzepte erstellt werden.

Für Bauvorhaben müssen jedoch Betriebskonzepte Mobilität gem. Art. 60 Absatz 1 des Baureglements erstellt werden.

Art. 14 Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung:	14. Februar 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger:	28. August 2025 und 4. September 2025
Öffentliche Planauflage:	29. August 2025 bis 7. Oktober 2025
Einspracheverhandlungen:	27. November 2025
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0 Siehe Genehmigung AGR
Rechtsverwahrungen:	~~0~~ 1

Beschlossen durch
Gemeinderat: 4. Februar 2026

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Raphael Lanz Bruno Huwyler Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Thun, 24. Februar 2026 Der Stadtschreiber:

Bruno Huwyler Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

05. Juni 2026

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

BEILAGE 1 – Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Y «Berntorgasse» (Anhang 3.2 Baureglement)

	Y «Berntorgasse»	
Planungszweck	Erhaltung des vielfältigen Charakters der Berntorgasse und stadträumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Orts. Schaffung eines attraktiven und vielfältigen Begegnungs- und Aufenthaltsorts auf dem Viehmarktplatz.	Es handelt sich um einen Teil des kantonalen, verkehrsintensiven Standorts Thun Innenstadt gemäss Richtplan Kanton Bern. Die Zone mit Planungspflicht Y «Berntorgasse» 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 - Öffentliche und/oder kulturelle Nutzungen im Venner-Zyro-Turm - Platznutzung vor Venner-Zyro-Turm - Platznutzung mit Gastgewerbe auf Viehmarktplatz	
Nutzungsmass	- Geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise, Grenzabstand: 0 m - Höhenmasse: Gebäude mit Schrägdach: Fh tr max. 18.0 m - Gesamthaft gemäss der vorherrschenden Bebauung, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen angemessen erhöht - Auf dem Viehmarktplatz sind Gebäude mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 60 Quadratmetern und einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von drei Metern zulässig. Wenn städtebaulich auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens begründet, ist eine Mehrhöhe und/oder eine Mehrfläche von 20 Prozent möglich. - Auf dem Viehmarktplatz und vor dem Venner-Zyro-Turm sind während Veranstaltungen und Anlässen nach Bedarf Fahrnisbauten für Verpflegung, Verkauf, Unterhaltung usw. zulässig.	Gestützt auf Artikel 93 Absatz 1 litera a BauG können Fahrnisbauten auf dem Viehmarktplatz auch bereits vor Erlass einer UeO oder vor Durchführung des Wettbewerbs nach SIA 142 befristet zugelassen werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	
Gestaltungsgrundsätze	In Ergänzung zu den Vorschriften für das Altstadtgebiet **A II** «Gassen» (Artikel 66 bis 70 und Anhang 4 Ziffer 4.1) und für das Ortsbildgebiet **O I** «Hinter der Burg» (Artikel 71 und Anhang 4 Ziffer 4.2) gilt: - Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Stadtmauer - Erhaltung der gassenseitigen Gebäudefluchten - Weitgehende Freihaltung des Platzes vor dem Venner-Zyro-Turm und des Viehmarktplatzes - Differenzierung der Strassen- und Platzräume mit räumlich-gestalterischen Mitteln - 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.	
Viehmarktplatz	Für den Viehmarktplatz kann eine Teilüberbauungsordnung erlassen werden. Zuvor ist in einem qualitätssichernden Verfahren in Anlehnung an SIA 142/143 ein Gesamtgestaltungskonzept zu erarbeiten.	

BEILAGE 2 – Vorschriften zum Altstadtgebiet (Artikel 66 bis 70 Baureglement) und zum Altstadtgebiet II «Gassen» (Anhang 4 Ziffer 4.1 Baureglement)

	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 Eigenart und Stellung des Gebäudes und des Daches dies zulassen, das heisst insbesondere, sofern das Bild einer zusammenhängenden Dachfläche nicht beeinträchtigt wird, und 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 II «Gassen»	Das Altstadtgebiet **A II** «Gassen» umfasst die Gassen der vorzähringischen und der zähringischen Altstadt sowie der ersten kyburgischen Stadterweiterung rechts der Aare; die zu erhaltenden und zu pflegenden, prägenden Elemente und Merkmale sind: - die mittelalterliche Riemenparzellierung mit den entsprechenden Brandmauern, - die geschlossen wirkenden, gepflästerten Gassen- und Platzräume, - der bedeutende und einheitlich wirkende Baubestand mit meist traufständigen, drei- bis viergeschossigen Fassaden unter biberschwanzgedeckten Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit weit vorkragenden Vogeldielen und ziegelgedeckten Kaminen, - die differenzierte Gestaltung der repräsentativen Gassenfassaden einerseits und der berg- oder aareseitigen Fassaden, je mit feinsprossigen Holzfenstern, andererseits, - die Hochtrottoirs in der Oberen Hauptgasse mit ihren Treppenverbindungen zur tiefer liegenden Gasse, - die Lauben mit ihren Bögen oder Säulen und Architraven, - die Staffelung der First- und Traufhöhen, - die differenzierte Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der einzelnen Elemente innerhalb eines durch Tradition und Erfahrung begrenzten Spielraums.	