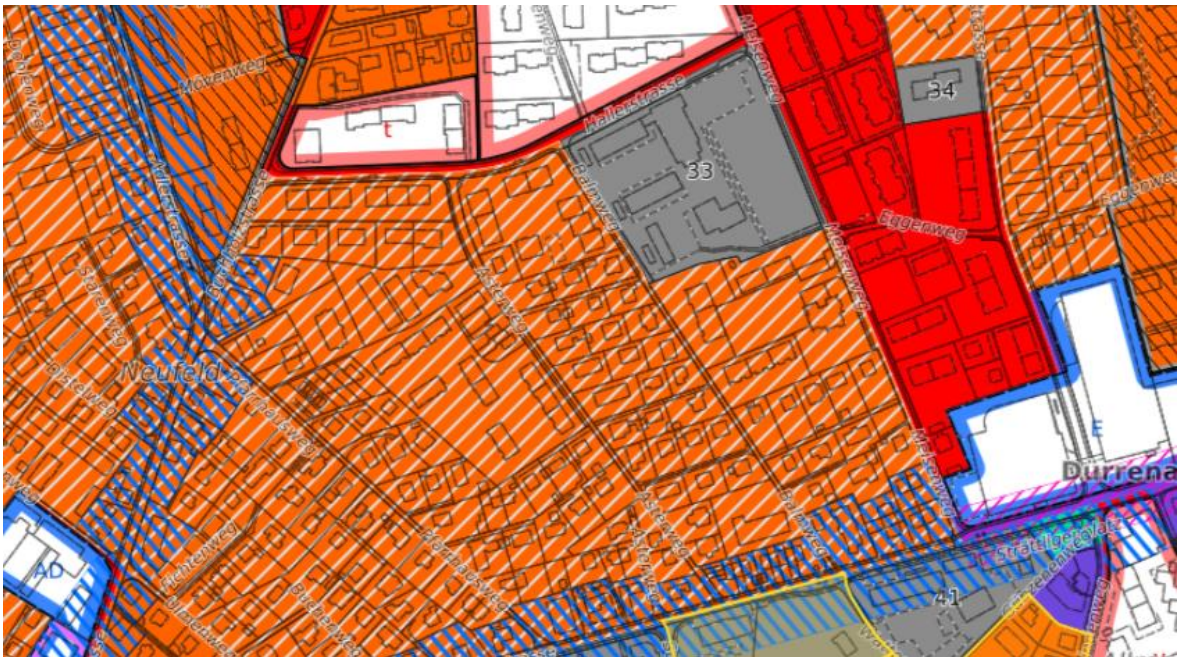


Merkblatt

Arealbonus (**Bestimmung nicht in Kraft**)



Ausschnitt aus dem Zonenplan I, Bauzonenplan: Die Gebiete, für welche der Arealbonus zum Tragen kommt, sind mit einer die Grundnutzung überlagernden weissen Schraffur gekennzeichnet.

Hinweis: Die vom Stadtrat der Stadt Thun am 17. November 2022 beschlossene und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 12. Juli 2024 mit Änderungen genehmigte Ortsplanungsrevision ist gemäss Verfügung der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) vom 18. November 2024 insoweit in Teilrechtskraft erwachsen, als sie nicht die Festlegungen in Artikel 7 Baureglement (BR), Artikel 46 BR und Artikel 13 Absatz 1 litera e BR sowie die Festlegung der Gebiete mit Arealbonus im Zonenplan I, Bauzonenplan 1:5000, Teil Thun mit Stützpunkten, sowie im Zonenplan I, Bauzonenplan 1:5000, Teil Goldwil mit Stützpunkten, betrifft.

Grundlagen

- Zonenplan I, Bauzonenplan 2022, Gebiet mit Arealbonus¹
- Baureglement der Stadt Thun 2022, Artikel 46²(Gebiete mit Arealbonus) sowie Artikel 12 (Mobilität, Sensible Gebiete), Artikel 13 (Mobilität, Betriebskonzept), Anhang 5 (Sensible Gebiete gemäss Artikel 18 Absatz 1 BauG mit erhöhten Anforderungen an die Mobilität)

Wozu dient der Arealbonus?

Mit dem Arealbonus soll im Rahmen der Innenentwicklung eine gemeinsame und zusammenhängende Entwicklung (Planung und Bebauung) mehrerer angrenzender Parzellen gefördert werden. Im Sinne eines Anreizes wird eine gegenüber der Grundnutzung erhöhte bauliche Ausnutzung ermöglicht, sofern diese im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet wird, zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des umliegenden Quartiers beiträgt und selbst über eine hohe Qualität bezüglich der Bau- und Aussenraumgestaltung verfügt.

Der Arealbonus begründet sich daraus, dass Areale im Sinn der Innenentwicklung qualitätsvoller entwickelt werden können, wenn durch gemeinsames Planen und Bauen über bestehende Parzellengrenzen hinweg neue Strukturen und innovative Projekte gedacht werden können. Damit ermöglicht eine Planung unter Ausnutzung des Arealbonus und unter Berücksichtigung bestehender Qualitäten neue Strukturen in einem Quartier zu etablieren, welche später über das eigentliche Areal hinaus sinnvoll weiterentwickeln werden können. Diese gemeinsame Betrachtung bietet darüber hinaus die Chance, trotz einer höheren baulichen Ausnutzung hochwertige zusammenhängende Grünräume zu sichern.

Da es sich beim Arealbonus um einen raumplanerischen Anreiz handelt, wird auf den entsprechenden Grundstücken trotz erzielter Mehrnutzung keine Mehrwertabgabe erhoben (vgl. Art. 2 Abs. 4 MWAR Stadt Thun).

Wie gross ist der Arealbonus?

Der Arealbonus erlaubt eine Überschreitung der Fassadenhöhe um drei Meter.

Ob bzw. in welchem Umfang dieser Zuschlag mit dem Bauprojekt tatsächlich ausgeschöpft werden kann, ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nachzuweisen.

¹ Gebiet mit Arealbonus (Art. 46 BR), Art. 46 BR noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

² Art. 46 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Wo und unter welchen Voraussetzungen kann der Arealbonus beansprucht werden?

Der Arealbonus ist im Zonenplan I als überlagernde Zone dargestellt und kann nur in entsprechend ausgewiesenen Gebieten beansprucht werden. In den übrigen Gebieten ist er ausgeschlossen.

Das zu entwickelnde Areal kann aus einer oder mehreren Parzellen bestehen. Es muss zusammenhängend sein und insgesamt im Minimum eine Fläche von 3'000 m² betragen. Das Areal kann auch über die Strasse definiert werden, wobei aber die Strassenfläche selbst nicht an die Minimalfläche anrechenbar ist.

Bei mehreren Grundeigentümern sind die gemeinsame Planung und die spätere – auf dieser Planung begründete – Umsetzung des Bauprojekts vorgängig durch eine entsprechende schriftliche privatrechtliche Vereinbarung sicherzustellen. Diese Vereinbarung muss mindestens enthalten:

- Absichtserklärung zur gemeinsamen Planung und Realisierung
- Bezeichnung des Areals (Perimeter), der betroffenen Parzellen und Grundeigentümer
- Kostenteiler für die Planungsarbeiten (inkl. qualitätssicherndes Verfahren)
- Bereitschaft zur Löschung von nachteiligen Dienstbarkeiten

Als weitere Voraussetzung für die Beanspruchung des Arealbonus ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun durchzuführen.

Welche Bedingungen muss das qualitätssichernde Verfahren erfüllen?

Das qualitätssichernde Verfahren orientiert sich an den SIA-Ordnungen 142 und 143 und kann in Form eines Ideen-, Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerbs, eines Studienauftrags oder aber als Workshop- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden (vgl. Merkblatt Qualitätssichernde Verfahren).

Das qualitätssichernde Verfahren hat das konkrete Bauprojekt zum Ziel und muss dafür gleichzeitig die folgenden Qualitäts-Nachweise erbringen:

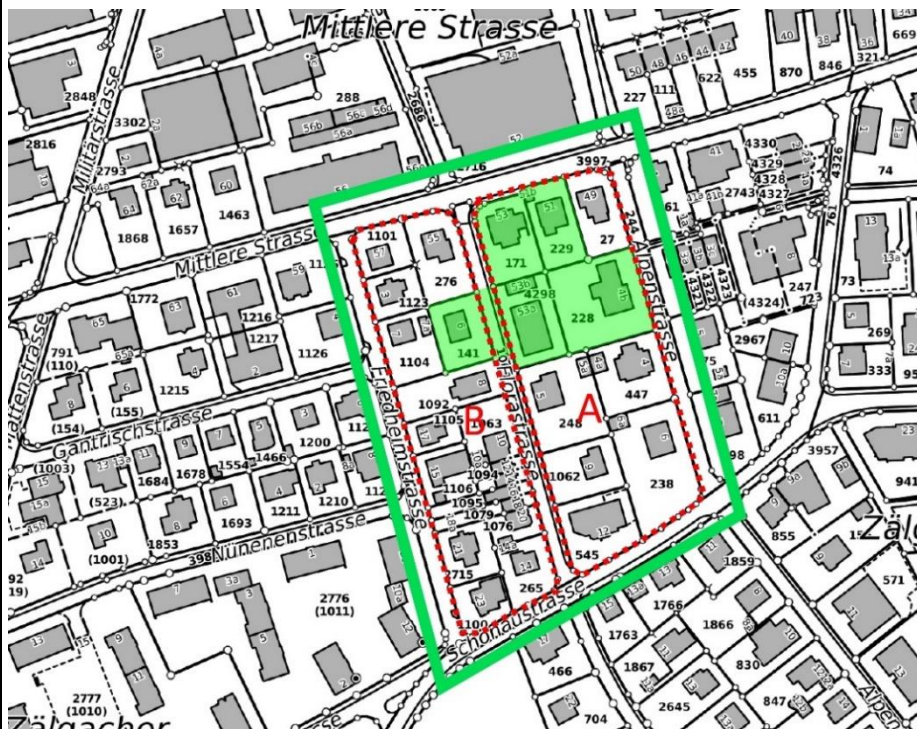
- *Verträglichkeit des Nutzungsmasses:*
Die Ausschöpfung des Arealbonus muss sowohl hinsichtlich Dichte (Verhältnis und Anordnung von Bebauung und Aussenraum) als auch hinsichtlich Höhe der Bauten im Quartier verträglich sein.
- *Qualität von Baustruktur, Bauten und Aussenraum:*
Das Bauvorhaben muss hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung im Quartier, der architektonischen Gestaltung der Gebäude sowie der Grün- und Aussenraumgestaltung eine hohe Qualität aufweisen. Die Betrachtung geht über das definierte Areal hinaus und umfasst eine




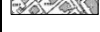
sinnvoll weiterentwickelbare Siedlungsstruktur für das betroffene Strassen-Geviert gemäss untenstehendem Beispiel (siehe Kasten). Am Ort oder in der Nähe bereits vorliegender Ergebnisse aus anderen qualitätssichernden Verfahren sollen diese als Grundlage dienen und sinnvoll weiterentwickelt werden.

Abgrenzung des relevanten Gebiets für das qualitätssichernde Verfahren:

Die folgende Abbildung zeigt eine beispielhafte Abgrenzung der im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zu betrachtenden Umgebung (Betrachtungssperimeter) bzw. des zu bearbeitenden Gebiets (Bearbeitungsperimeter 1 und 2).

Im erweiterten Perimeter wird die neue Bebauungsstruktur für das Geviert entwickelt und geprüft, im engeren Perimeter das konkrete Projekt. Der Betrachtungsperimeter umfasst den dargestellten Planausschnitt.



-  Bearbeitungsperimeter 1 («Projekt»): Relevantes Areal
-  Bearbeitungsperimeter 2 («neue Bebauungsstruktur»): Strassengeviert(e) + Strassen
-  Betroffene Strassengevierte (A) und (B)
-  Betrachtungsperimeter («Quartier, Umgebung»)

- **Verträglichkeit der Mobilität:**
Die Mobilität soll trotz höherer Dichte, quaterverträglich sein, weshalb die Parkplatzzahl pro Wohnung – gegenüber der in der Grundnutzung geltenden Bandbreite nach Bauverordnung – auf maximal 0.7 Parkplätze pro Wohnung zu reduzieren ist. Zudem ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens mindestens ein Betriebskonzept Mobilität gemäss Artikel 13 Baureglement zu erarbeiten, wenn das Vorhaben in einem sensiblen Gebiet gemäss Anhang 5 liegt (vgl. auch Merkblatt Betriebskonzept Mobilität).
Für Vorhaben im sensiblen Gebiet «innerer Kern» nach Anhang 5 Baureglement strebt die Stadt Thun «motorfahrzeugarmes oder -freies Wohnen» an, d. h. eine Reduktion unter 0.5 Parkplätze pro Wohnung. Dies setzt jedoch bereits frühzeitig – als Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren – den entsprechenden Nachweis über ein Mobilitätskonzept nach Artikel 54a und 54b BauV voraus.
- **Nachhaltige Bauweise und Energienutzung:**
Das Bauvorhaben soll die Vorgaben der Grundnutzung zur Energieversorgung hinsichtlich Effizienz und Nachhaltigkeit übertreffen. Für die Gebäude ist ein Nachweis eines SNBS-Zertifikats Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zu erbringen.
- **Kombination mit Gestaltungsfreiheit:**
Der Arealbonus ist kombinierbar mit der Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 Baugesetz. Die Kombination setzt voraus, dass die Bedingungen beider Instrumente erfüllt sind.

Wie ist das Vorgehen?

- Vorphase: Grundeigentümer: Erhärtung der gemeinsamen Absicht
 Kontaktnahme mit dem Planungsamt der Stadt
 Definieren des Areals, Vereinbarung der Grundeigentümer
 Definieren des qualitätssichernden Verfahrens mit dem Planungsamt:
 Grundlagen, Projektorganisation, Betrachtungsperimeter, Ziele (inkl. Mobilität,
 Energie),
 Begleitung, Jury, Bearbeiter, Abklärung bezüglich Energieträger
- Schritt 1: Ausarbeitung Planungsvertrag durch Stadt (Planungsamt)
 falls nötig: Ausarbeitung Mobilitätskonzept durch Grundeigentümer:
 Nachweis autoreduziertes Wohnen (nach Art. 54a und b BauV)
- Schritt 2: Durchführung qualitätssichernden Verfahren durch Grundeigentümer unter Einbezug Planungsamt mit Betriebskonzept Mobilität als integriertem Bestandteil
 Ggf. Erarbeitung eines Richtkonzepts (bei etappierter Ausführung)

Schritt 3: Einreichung Baugesuch durch Grundeigentümer, Nachweis provisorisches SNBS-Zertifikat mit Standard Gold
Baubewilligung durch Stadt (Bauinspektorat)

Weiterführende Informationen

Merkblatt Planungsablauf: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Merkblatt qualitätssichernde Verfahren: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Merkblatt Betriebskonzept Mobilität: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Merkblatt Energie: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Merkblatt Strassenraumzone: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

Leitfaden naturnahe Umgebung: [Baurechtliche Bestimmungen: Merkblätter](#)

AGR - SEin, AHOP Ortsbild, [Arbeitshilfe \(pdf\)](#)

AGR - SEin, Gute Beispiele aus Berner Gemeinden: [Broschüre \(pdf\)](#)

Energie Schweiz - Mobilität in der Arealplanung, [Mobilität in der Arealplanung](#)

Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz: Standard SNBS: [SNBS - NNBS](#)

Thun, 31. Januar 2025