

Merkblatt

Bauzone



Ausschnitt aus dem Zonenplan I, Bauzonenplan: Grundnutzungen und überlagernde Nutzungen

Grundlagen

- Baureglement der Stadt Thun 2022, Artikel 39 bis 58 (Nutzungszonen und ihre Bestimmungen), Anhang 2 (Detailbestimmungen zu einzelnen Bauzonen)
- Baureglement der Stadt Thun 2002 (soweit es sich um Bauvorhaben in Gebieten nach Grundordnung 2002 handelt)
- Zonenpläne I und II (Bauzonenplan/Schutzzonenplan)

Nutzungszonen und ihre Bestimmungen

Grundnutzung «Regelbauzonen»

Die Bauzone umfasst in der Regel Land, das sich für die Überbauung eignet und ausreichend erschlossen ist. Die unterschiedlichen Bauzonen werden im Thuner Zonenplan I, Bauzonenplan, parzellenscharf dargestellt. Die rechtsgültige Bauzonen-Zuordnung einer Parzelle kann im Internet über den digitalen Zonenplan ermittelt werden (Link: <https://thun.regiois-beo.ch>). Für die

Regelbauzonen werden im Baureglement in den Artikel 39 bis 58 sowie in Anhang 2 die Bestimmungen zu Art und Mass der zulässigen Nutzung dargelegt. Damit wird bestimmt, welche Nutzung in welchem Mass auf einer bestimmten Parzelle zonenkonform ist.

Einige Zonen lassen aufgrund dieser Bestimmungen das Bauen nicht oder nur sehr eingeschränkt zu. Beispiele hierfür sind Uferschutzzone, Freihaltezone, Erhaltungszone. Dies gilt im Besonderen auch für die Landwirtschaftszone (vgl. Merkblatt Bauen ausserhalb Baugebiet [Landwirtschaftszone]).

Grundnutzung «Besondere baurechtliche Ordnungen»

Zur Grundnutzung zählen im Weiteren auch die besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Zonen mit Überbauungsordnungen). Diese regeln einzelne Areale spezifisch und detaillierter als eine Regelbauzone. Sie enthalten neben Nutzungsart und Nutzungsmass weitergehende Bestimmungen zu Gestaltung, Erschliessung und weiteren Aspekten. Für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) finden sich im Baureglement in Artikel 59 bis 63 und im Anhang 3.2 die detaillierten Vorschriften, welche es im Rahmen der erforderlichen Planungsverfahren bzw. der sogenannten Erfüllung der Planungspflicht zu berücksichtigen gilt. Für Zonen mit Überbauungsordnungen bestehen als Vorgabe für das Baubewilligungsverfahren bereits detaillierte Überbauungspläne und Bauvorschriften. Überbauungsordnungen werden im Baureglement im Anhang 3.1 als Liste aufgeführt und können über den digitalen Zonenplan eingesehen werden (Link: <https://thun.regiogis-beo.ch>). Für die Erarbeitung neuer Überbauungsordnungen sind Artikel 62 bis 64 im Baureglement zu beachten.

Überlagernde Gebiete

Die Grundnutzungszonen können durch Schutzgebiete und/oder andere Gebiete mit Sonderbestimmungen überlagert werden. Solche überlagernden Gebiete sind im Baureglement in den Artikeln 46¹ sowie 65 bis 97 beschrieben. Beispiele sind Gebiete mit Arealbonus¹, die Strassenraumzone oder Ortsbild- und Strukturgebiete. Sie dienen der gebietsspezifischen Ergänzung und Präzisierung der Grundnutzung oder dem Schutz besonders wertvoller Gebiete und Objekte. Überlagernde Gebiete ergänzen die Vorschriften der Grundnutzung mit zusätzlichen Nutzungs- und Baubestimmungen. Im Fall der Altstadt-, Ortsbild und Strukturgebiete wird an Stelle der baupolizeilichen Masse der zugrunde liegenden Bauzone die vorherrschende bestehende Bebauung begleitend (Art. 65 Abs. 2 Baureglement). Auch im Schutzonenplan (Zonenplan II) finden sich überlagernde Gebiete oder Objekte (z. B. Gebäude, Bäume, Wege), welche die Grundnutzung ergänzen.

¹ Art. 46 noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18.11.2024 der DIJ)

Grundsätze des Bauens (allgemeine Bauvorschriften)

Neben den konkreten Vorschriften der Grundnutzung und der überlagernden Gebiete haben Bauvorhaben insbesondere auch die allgemeinen Grundsätze des Baureglements einzuhalten. Die Grundsätze zu den relevanten Aspekten (z. B. Gestaltung, Ökologie, Mobilität, Energie) werden in den Artikeln 3 bis 16 des Baureglements beschrieben.

Grenzen des Bauens (allgemeine Bauvorschriften)

Darüber hinaus gelten für Bauvorhaben innerhalb der einzelnen Bauzonen weitere allgemeine Vorschriften. In den Artikeln 22 bis 38 sowie in Anhang 1 des Baureglements werden die Grenzen des Bauens näher definiert, die anzuwendenden baupolizeilichen Masse und deren Messweisen dargelegt und weitere allgemeine Vorschriften (z. B. zu Abständen, Bauweise, unterirdischen Bauten) erlassen.

Hierbei darf nicht vergessen werden, dass sowohl Bundesrecht (z. B. betreffend Lärmschutz, Luftreinhaltung usw.) wie auch die kantonale Baugesetzgebung (Baugesetz, Bauverordnung usw.) baupolizeiliche Vorschriften enthalten können. Das übergeordnete Recht geht dem kommunalen vor.

Bauvorhaben sorgfältig vorbereiten

Das Zusammenspiel von Vorgaben des Zonenplans (Grundnutzung), allenfalls überlagernder Gebiete, Vorschriften des Baureglements sowie weiterer übergeordnet geregelter Aspekte des Bauens stellt hohe Anforderungen an die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens. Eine umfassende und korrekte Berücksichtigung der Vorgaben erfordert eine sorgfältige Erarbeitung eines Baugesuchs und vereinfacht den Baubewilligungsprozess wesentlich.

Fazit/Checkliste

In Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben stellen sich somit folgende Grundsatzfragen:

- Entspricht das Bauvorhaben der zugrunde liegenden Bauzone (Zonenkonformität)?
- Berücksichtigt das Bauvorhaben die Vorgaben allfälliger überlagernder Gebiete?
- Hält das Bauvorhaben die übrigen Bauvorschriften nach Baureglement ein?
- Entspricht das Bauvorhaben übergeordnetem Recht (Bund und Kanton)?

Grundsätzlich wird empfohlen, für baubewilligungspflichtige Bauvorhaben einen erfahrenen Fachplaner beizuziehen, welcher über fundiertes Fachwissen verfügt.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage (einfache Vorabklärung in eBau <https://www.portal.e-bau.apps.be.ch>) kann mit konkreten und aussagekräftigen Unterlagen beim Bauinspektorat eine Vorabklärung eingeholt werden. Dies empfiehlt sich insbesondere in folgenden Fällen:

- Es bestehen Unklarheiten, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist (z. B. Bauen in der Uferschutzzone, Altstadt-, Orts- oder Strukturgebieten usw.).
- Es wird von einer Bauvorschrift abgewichen, wobei die Abweichung mit besonderen Verhältnissen begründet werden kann (Ausnahmebewilligung).
- Es stellen sich Probleme in Bezug auf baupolizeiliche Vorschriften.
- Es bestehen erhöhte Anforderungen an die Bau- und Aussenraumgestaltung.

Weiterführende Informationen

- [Stadt Thun - Baugesuch und Beratung](#)

Thun, 31. Januar 2025