

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 2

Artikel: Die Stadt Thun macht 300 000 m² Bauland durch Baulandumlegung baureif
Autor: Höhn, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104750>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

1963 genehmigten die Stimmbürger von Thun eine neue Bauordnung mit Zonenplan. Die ganze vom Kanderlauf aufgeschüttete Ebene, die den Thunersee abschliesst, ist «klassisches» Bauland (aber auch ebenso guter Ackerboden!). Dieses ganze Gebiet ist zum grössten Teil in 2- und 3geschossige Bauzonen sowie in Gewerbebezonen aufgeteilt.

Das hier zur Diskussion stehende Areal, die Bohnstaudenzelg mit ihren rund 30 ha, war damals noch nicht vom Bauboom erfasst. Es war reines Agrarland. Die Schöpfer des damaligen Zonenplanes betrachteten dieses Gebiet als langfristige Baulandreserve.

Als dann wider Erwarten schon in den 60er Jahren ausgerechnet am äussersten Rande dieses Areals doch Baubegehren geltend gemacht wurden, erkannten die Behörden sofort, dass eine geordnete Überbauung dieses Siedlungsraumes nur dann möglich sei, wenn eine tiefgreifende Neuordnung der Besitzverhältnisse geschaffen wird, denn die ganze Baulandreserve dieses Gebietes besteht aus 48 ungeordneten durch Erbgang auseinandergerissenen kleinen und grossen recht willkürlich geformten Parzellen. Unzählige Versuche, eine einigermaßen vernünftige Erschliessung zu planen, scheiterten sowohl an den komplizierten Besitzverhältnissen, als auch an ungenügenden gesetzlichen Grundlagen. Die Baubehörden mussten nach langen Hinhalteversuchen schliesslich doch die Bewilligung zur Überbauung einzelner Parzellen erteilen, ohne eine für das Quartier gültige Erschliessung gesichert zu haben. Es ist ein Schulbeispiel für planlose, nur auf vordergründigen Ertrag ausgerichtete Bauerei entstanden. Leidtragende dieser Fehlleistungen sind nicht die Erbauer, sondern die nachfolgenden Bewohner bzw. Besitzer dieser Häuser.

In wohlthuendem Gegensatz zu solch kurzsichtiger Gewinnstrebigkeit erkannte eine grosse Thuner Bauunternehmung, die ebenfalls einige Bauparzellen im Laufe der Jahre in dieser Gegend erworben hatte, dass man andere Wege gehen muss. Auf eigenes Risiko unternahm sie es, unter Beizug eines Architekten und in enger Kontaktnahme mit den Behörden, auf privater Grundlage eine Landumlegung und eine Erschliessungsplanung in die Wege zu leiten. Die Stadtbehörden boten sofort die volle Unterstützung an, besass doch auch die Gemeinde auf Grund einer langfristigen Bodenpolitik bereits 14 % des Grundeigen-



tums, das sie für kommunale Bauten und soziale Einrichtungen erworben hatte.

In zahllosen Einzelgesprächen gelang es schliesslich, gestützt auf das Landumlegungsdekret des Kantons Bern vom 13.5.1965, die 22 Grundeigentümer am 15.8.1973 zu einer Landumlegungsgenossenschaft Bohnstaudenzelg zusammenzuschliessen. Die Hochkonjunktur nahte sich ihrer Spitze. Die Zeit der Einsicht war reif geworden, dass nur der Zusammenschluss aller Interessierten zu einem für alle brauchbaren Ergebnis führen kann.

Ein grosses Hindernis bestand in der Finanzierung des Unternehmens, musste doch jeder Grundeigentümer eine Vorinvestition von Fr. 2.- per m² leisten, bevor er sein neu geordnetes Land verkaufen konnte, ungewiss dessen, was ihm die

mit so viel Unbekanntem beladene Planung, aber auch die Zukunft bringen werde. Wenn die kleinste Parzelle von 1800 m² mit Fr. 3600.- belastet wurde, so bedeutete es für jene Landwirte, die ihren Betrieb mit über Fr. 100 000.- Planungs- und Umlegungskosten belasten mussten, ein ausserordentliches Risiko. Die Stadt half aus der Sackgasse, indem sie sich bereit erklärte, weitgehende Vorschüsse zu leisten, die erst bei Verkauf des Bodens fällig werden oder auch mit abzugebendem Strassenterrain verrechnet werden konnten.

Unter der initiativen Führung des Planungsamtes Thun und unter Beizug von privaten Fachleuten wie Juristen, Planern, Architekten, Geometer, Baukaufleuten, aber auch gestützt auf das neue Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni

1970 konnte nach 4jähriger intensiver Arbeit das Planungs- und Umlegungs- werk abgeschlossen werden. Die Um- legungsgenossenschaft, der auch die Stadt Thun als Landbesitzerin angehörte, ge- nehmigte mit dem Mehr aller Grund- eigentümer und dem Mehr des Grundbe- sitzes die umfangreichen Unterlagen, die für jeden gewisse Opfer an die Allge- meinheit abverlangen, um aber umge- kehrt einen bedeutenden Gewinn an Wohnqualität, die sich sicher auch im Mehrwert des Grundstückspreises aus- drücken wird, zurückzugeben. Der Sou- verän hat nun das Wort, das ganze Werk in einer Volksabstimmung zu genehmi- gen, so dass es Gesetzeskraft erlangt.

Dem ganzen Planungswerk standen folgende grundsätzliche Überlegungen zu Grunde:

- Es darf nicht die Absicht sein, archi- tektonisch gestalterische Ideen in die Planung einzuschliessen.
- Die ganze Quartierplanung muss sich auf das Wesentlichste der Neuord- nung und Umlegung beschränken, so dass sie auch in 20 und 30 Jahren noch ihre Gültigkeit hat.

Auf Grund dieser Ausgangslage sind fol- gende Planungsinstrumente geschaffen worden:

- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften. Er umschreibt die Zonen und bildet die Bauordnung für die Bohnstauden- zelg. Neben dem eigentlichen Wohn- gebiet ist eine Zone für Zentrumsbau- ten, wie kirchliche Anlagen, Läden, öf- fentliche Dienste ausgeschieden. Alle Grundeigentümer stellen einen Teil ihres Grundstückes für einen 10 000 m² messenden Kinderspielplatz zur Verfügung.
- Überbauungsplan mit Sonderbauvor- schriften. Er garantiert die richtige Erschliessung und gibt detaillierte Anga- ben über die konkrete Ausführung der Überbauung. Basiserschliessung, De- tailerschliessung, Fusswegverbindun- gen sind darin geregelt.
- Infrastrukturvertrag und Infrastruk- turplan. Hier wird festgehalten, wer was wann bezahlt, damit die Gemein- de wie der Privateigentümer zur rech- ten Zeit einen gerechten Anteil an die Erschliessungskosten beitragen. Grundsätzlich leistet die Stadt die Ba- siserschliessung für rund 1100 Woh- nungen. Sie wird auf 25 Jahre verteilt 2,5 Millionen Franken betragen. Die Detailerschliessungskosten der einzel- nen Planungsfelder, die auf 10-15 000 m² bemessen sind, haben die jeweiligen Grundeigentümer zu tra- gen.
- Neuzuteilungsplan. Auf dem Gerippe der Basiserschliessung sind die 48 Par- zellen entsprechend den Eigentums- verhältnissen zu sinnvoll arrondierten

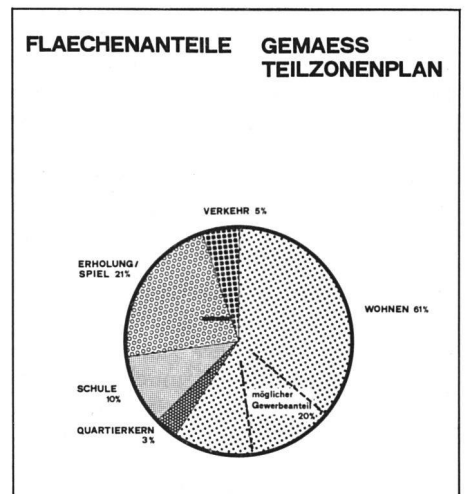
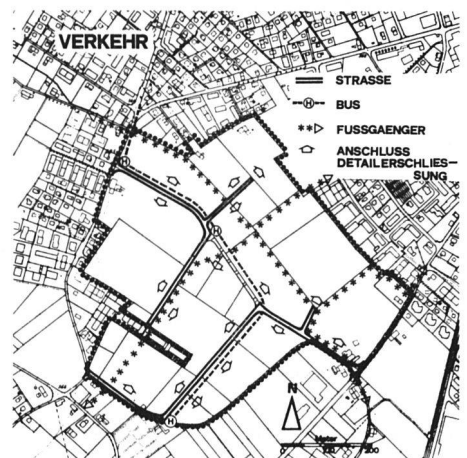
Grundstücken zusammengelegt wor- den.

Mit diesen Planungsinstrumenten soll für die Zukunft ein ausgewogenes Ver- hältnis zwischen überbauter, Grün- und Erholungsfläche festgelegt werden. Die Verkehrsprobleme sind auf umwelt- freundliche Weise gelöst und sollen al- len Beteiligten nicht unnötige Vorinve- stitionen auflasten. Das gesamte Areal ist etappiert. Mit befristeten Bauverbots- dienstbarkeiten wird versucht, eine lang- same harmonische Überbauung sicher- zustellen.

Ich habe Ihnen, geneigter Leser, die gesamte Entstehungsgeschichte dieses weitschichtigen Werkes dargelegt, um aufzuzeigen, wie in unserer Demokratie nicht «die allmächtige Verwaltung» über die Köpfe hinweg dirigiert, sondern dass es möglich ist, dass in Zusammenar- beit mit einem gesunden privaten Unter- nehmertum und verständnisvollen, auf- geschlossen Behörden (die wir ja sel- ber wählen dürfen), nicht nur hier im Ein- zelfall, sondern auf allen Gebieten unse- rer Gemeinschaft, so auch beim Aufbau unserer Wohnbaugenossenschaften weitsichtige, vom ganzen Volk getrage- ne Werke entstehen können. Das Bei- spiel zeigt aber auch, wie schlechte Bau- gesinnung (schlechte Gesinnung ganz allgemein) in unserer immer dichter wer- denden Lebensgemeinschaft die Behör- den zwingt, immer mehr zu planen, vor- zuschreiben, zu reglementieren.

Es wäre vieles nicht nötig, wenn jeder, wirklich jeder einzelne, von sich aus wüsste, was Ordnung ist und was sich ge- hört, wie dies auch in unsern Genossen- schaften der Idealfall sein müsste.

Wir leben heute immer mehr in eine Geisteshaltung hinein, die uns alles ge- stattet, was nicht verboten ist. Damit be- schwören wir selbst all die vielen Geset- ze und Verordnungen herauf, die unse- ren Lebensbereich unnötigerweise bela- sten und einengen. Dieses unterbewusste Unbehagen führt dazu, dass an schlecht gewählten Abstimmungstagen der Bürger alles ablehnt, was nach Re- glementiererei, auch wenn sie noch so notwendig ist, riecht. Die Befürchtungen der Planer bestehen deshalb nicht zu un- recht, das grosse Planungswerk der Bohnstaudenzelg könnte, weil es zwangsläufig wieder viel Reglementiere- rei enthält, von einem schlecht gelaun- ten Stimmbürger zunichte gemacht wer- den.



J. Höhn