



Einwohnergemeinde Bolligen

Überbauungsordnung Lindenmatt West

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Bern, 12. August 2019

1906_31-EB-190812-MW.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Anlass.....	3
1.2 Planungsgebiet	3
1.3 Planerische Rahmenbedingungen	4
1.4 Handlungsbedarf	7
1.5 Planungsorganisation	7
2. Richtprojekt	9
2.1 Potenzialstudie 2017.....	9
2.2 Richtprojekt.....	10
3. Überbauungsordnung	14
3.1 Grundsätzliches	14
3.2 Erläuterungen zu den Vorschriften.....	14
4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	19
5. Auswirkungen der Planung	19
6. Würdigung	21
7. Planerlassverfahren	22
7.1 Verfahren	22
7.2 Mitwirkung	22
7.3 Kantonale Vorprüfung.....	22
7.4 Öffentliche Auflage.....	22
7.5 Beschluss und Genehmigung	22

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Potenzialstudie

Im Rahmen einer Potenzialstudie wurde in der Wohnsiedlung Lindenmatt (Hühnerbühlstrasse 11-51) das Verdichtungspotenzial untersucht. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Untersuchung hat sich die Bauherrschaft (UBS Fund Management AG) dazu entschieden, eine gesamtheitliche Aufwertung der Siedlung in die Hand zu nehmen. Ziel ist die Sanierung der vier zeilenförmig angeordneten Gebäudereihen, verbunden mit einer moderaten Nutzungserhöhung.

Gemeinsame Planungsabsichten

In der Überbauung Lindenmatt West wird eine dichte Wohnüberbauung von hoher Qualität sowie eine Neugestaltung des Frei- und Grünraums angestrebt. Die Nutzung ist auf das Wohnen ausgerichtet. Die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde haben vor, gemeinsam einen Beitrag an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen im Kontext der Topographie und der umgebenden Bau- und Siedlungsstrukturen zu finden.

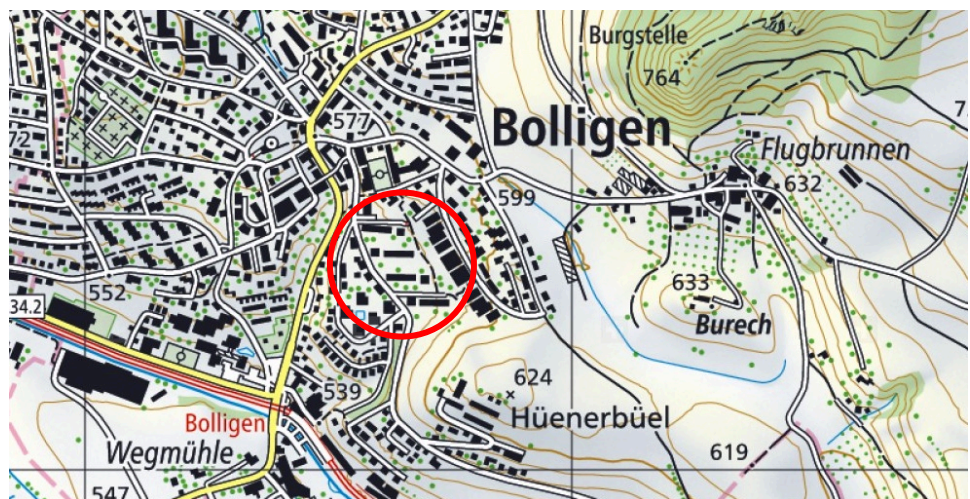


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Standort der Wohnüberbauung Lindenmatt im Hüenerbuel (Quelle Swisstopo)

1.2 Planungsgebiet

Überbauung Lindenmatt West

Das Planungsgebiet ist zentral gelegen und gut an das Dorfzentrum angebunden. Erschlossen wird die Wohnüberbauung über die Hühnerbühlstrasse. Begrenzt wird sie östlich durch die Terrassenüberbauung Lindenmatt, südlich öffnet sich die Landschaft gegen den Hüenerbuel-Hügel und im Westen schliesst die Hühnerbühlstrasse das Planungsgebiet ab.

Planungsgebiet

Nachfolgende Abbildung zeigt das Luftbild des Planungsgebiets mit den umgebenden Strukturen. Die Lindenmatt besitzt eine für das Dorf einzigartige grosszügige Siedlungsstruktur und gehört heute bereits zu den

dichtesten Überbauungen der Gemeinde. Dem Gebiet kommt daher eine ganz besondere ortsbauliche Bedeutung zu.



Abbildung 2: Luftbild zum Planungsgebiet mit Planungsperimeter (rot)

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Grundlagen

Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- 1) Richtkonzept «Wohnsiedlung Hühnerbühlstrasse 11-51». Rykart Architekten AG (Bern), 06.06.2019.
- 2) Potenzialanalyse «Wohnsiedlung Hühnerbühlstrasse 11-51». Rykart Architekten AG (Bern), 18.07.2018.
- 3) Kommunaler Richtplan Energie. Syntas Solutions AG, energie hoch drei AG, bbp geomatik ag, in kantonaler Vorprüfung (Stand Juni 2019)
- 4) Kommunaler Richtplan Siedlung. BHP Raumplan AG, Genehmigung 5. April 2018.
- 5) Quartieranalyse zur Siedlungsentwicklung nach innen. BHP Raumplan AG, Beschluss Gemeinderat 22. Februar 2016.
- 6) Baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplanung) der Gemeinde Bolligen, umfassend Baureglement (genehmigt 30.03.2010). Zonenplan 1 (genehmigt 30.03.2010), Zonenplan 2 (genehmigt 30.03.2010), Zonenplan Naturgefahren (genehmigt 13.01.2014).
- 7) Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Lindenmatt. V. Somazzi, Architekt Bern. 24.03.1961 (Änderung 22.07.1996, 07.11.1995, 03.09.1971).

1.3.2 Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der betroffene Perimeter (Grundstück Nr. 89) ist bau- und planungsrechtlich über den altrechtlichen Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 13 (nachfolgend Überbauungsordnung genannt) geregelt, welcher 1961 vom Kanton genehmigt wurde. Dieses Instrument muss aufgrund der beabsichtigten Nutzungserhöhung und der neuen Aussenraumgestaltung durch eine neue Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG ersetzt werden.

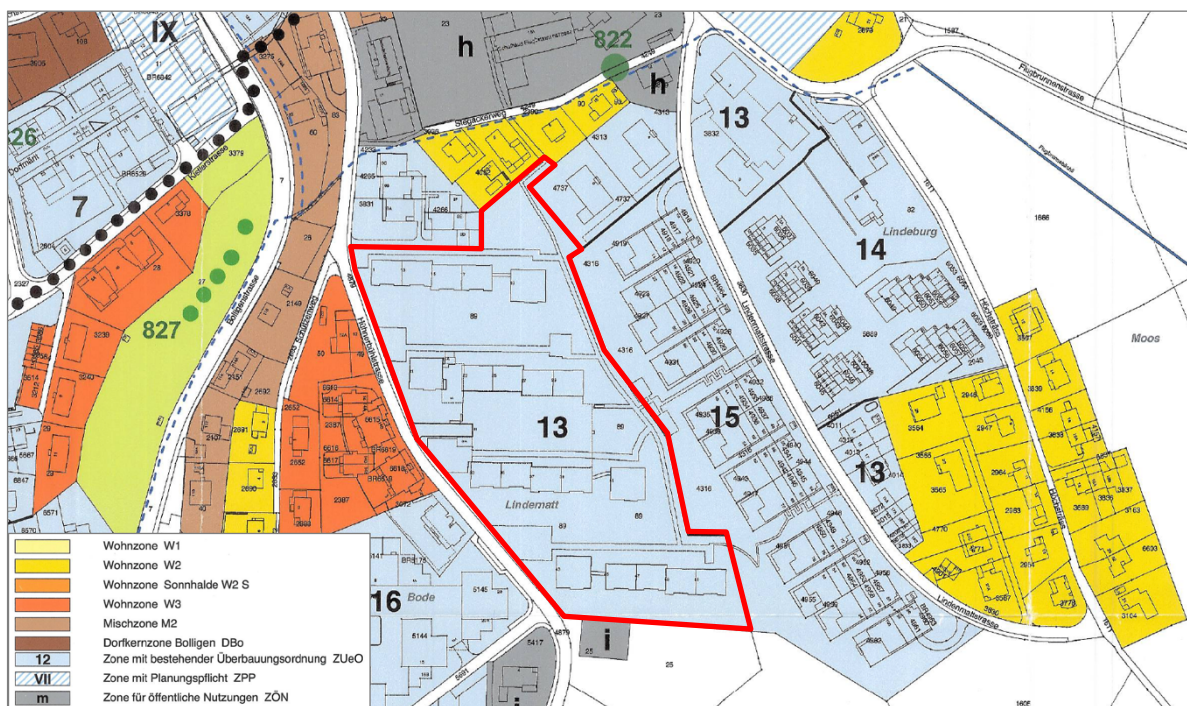


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 der Gemeinde Bolligen mit Planungsgebiet (Perimeter rot umrandet)

1.3.3 Quartieranalyse zur Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Quartieranalyse wurde das Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Bolligen aufgespürt. Die Quartieranalyse versteht sich damit als Hilfsmittel für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde resp. den Richtplan Siedlung. Anhand der Analyse können die inneren Nutzungspotenziale (z. B. Erneuerung, Verdichtung und Umstrukturierung) bezeichnet werden. Zudem werden für einzelne Teilgebiete mögliche Strategien und Umsetzungsansätze aufgezeigt. Das Teilgebiet Lindenmatt ist der Strategie B «Erneuern» zugeteilt.

Strategie	B) Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen
Beschrieb	Eine bauliche Entwicklung in der bestehenden Baustruktur wird angestrebt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz. Dies geschieht beispielsweise in Form von Aus- und Anbauten oder Dach-, Fassaden- oder Balkonerneuerungen/-sanierungen.
Umsetzung	Eine geringfügige Änderung der baupolizeilichen Masse (Grenzabstände, Gebäudehöhen, Ausnutzung, Geschosszahl) kann angezeigt sein.

Tabelle 1 Erläuterung zur Strategie B der Quartieranalyse (Februar 2016)

Die detaillierte Analyse des Teilgebiets Lindenmatt wurde folgendermassen beurteilt:

Foto



Teilgebiet	10.1 Lindematt Gebäudetyp: MFH Zonenart: UeO Geschosse: 4-6 Dichte: ~100 E/ha Baujahre: 60er, 70er
Charakterisierung	<u>Heute:</u> Massive MFH, helle Lochfassaden, Hochparterre und Flachdach ohne Aufbauten, Balkone unverändert, grosszügige Freiräume
Bestand	<u>Zukunft:</u> Charakter beibehalten, Ergänzungsbauten (Pergolen, Wintergärten etc. müssen je Baufeld einheitlich sein)
Strategie	B
Umsetzungsvorschläge	Gesamtkonzept erstellen Anpassung UeO

Tabelle 2 Erläuterung zum Teilgebiet Lindenmatt der Quartieranalyse (Februar 2016)

1.3.4 Richtplan Siedlung

Massnahme S 5.6

Der Richtplan Siedlung der Gemeinde Bolligen sieht vor, dass bei Gebäudesanierungen innerhalb von bestehenden Überbauungsordnungen die Siedlungsentwicklung nach innen ins Auge gefasst werden soll. Die Massnahme S 5.6 beinhaltet folgende Anforderungen:

- Nutzungspotenziale feststellen
- Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume anstreben
- Allfällige Anpassung zentral gelegener Überbauungsordnungen prüfen

Massnahme S 6

Die festgelegten Anforderungen treffen im vorliegenden Fall zu. Die Gemeinde unterstützt die Nutzungserhöhung mit gleichzeitiger Aufwertung der Frei- und Grünräume. Sodann betrifft das Planungsvorhaben auch die Frei- und Grünraumgestaltung (Massnahme S 6). Die Ziele der Massnahme sollen auch in der Wohnüberbauung Lindenmatt umgesetzt werden:

- Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum schaffen/aufwerten
- Zugänglichkeit für den Velo- und Fussverkehr sicherstellen
- Frei- und Grünraumkorridore mit ökologischen Funktionen aufwerten
- Siedlungsqualität durch Einbezug des Grünraums in die neu entstehenden Überbauungen optimieren

1.3.5 Richtplan Energie

Massnahme M2

Im kommunalen Richtplan Energie (zurzeit in Vorprüfung) liegt das Planungsgebiet gemäss Massnahmenblatt M 2 innerhalb des «Wärmeverbund Etappe 2». Das Konsortium AEK-EBL realisiert einen grossen Holzwärmeverbund Bolligen-Stettlen. Die Zentrale wird in der Gemeinde Stettlen stehen. Im Endausbau soll rund die Hälfte der Bauzone in Bolligen erschlossen sein. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist angesichts der künftig hohen Energiebedarfsdichte zweckmässig. Damit sollen der Anteil erneuerbarer Energien für Wärmeerzeugung erhöht und die Verwendung von Heizöl und des CO₂-Ausstosses reduziert werden.

1.4 Handlungsbedarf

Die baurechtlichen Bestimmungen der geltenden altrechtlichen UeO von 1961 entsprechen insbesondere betreffend Nutzungsmass und Aussenraumgestaltung nicht mehr den heutigen Vorstellungen der Planungsbehörde und der Eigentümerschaft.

Aus diesem Grund wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und eine neue Überbauungsordnung erstellt.

1.5 Planungsorganisation

Die Planungsarbeiten wurden gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro, der Bauverwaltung und dem beauftragten Raumplanungsbüro erstellt. Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Bolligen. Die Erarbeitung der UeO erfolgt gemeinsam zwischen den Partnern Gemeinde und Grundeigentümerin. Die Federführung liegt bei der

Gemeinde. Verantwortlich für das Bauvorhaben bzw. das Richtprojekt sind «Rykart Architekten AG» (Bern) zusammen mit «Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG» (Bern). Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

Beteiligte

- Kathrin Zuber Gemeinde, Gemeinderätin und Ressortvorsteherin Planung
- Christoph Abbühl Gemeinde, Bauverwalter
- Marcin Paszkowski Projektträgerschaft, UBS Fund Management AG, Zürich
- Stefan Keller Architekt, Rykart Architekten AG, Bern
- Hans Klötzli Landschaftsarchitekt, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Gregor Ledergerber Ortsplaner, BHP Raumplan AG, Bern

2. Richtprojekt

2.1 Potenzialstudie 2017

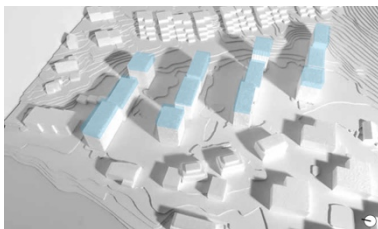
In der Potenzialstudie der Rykart Architekten AG wurden drei mögliche Varianten zur Weiterentwicklung der Wohnüberbauung Lindenmatt West untersucht.

Variante 1



Aufstockung Zeilen
Aufstockung Türme

GF: 24 000 m²
Wohnungen: 240

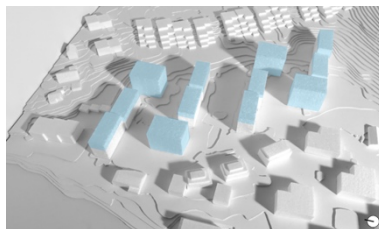


Variante 2



Aufstockung Zeilen
Ersatzneubau Türme

GF: 35 000 m²
Wohnungen: 336



Variante 3



Ersatzneubau
komplett, 5 Zeilen

GF: 40 000 m²
Wohnungen: 348

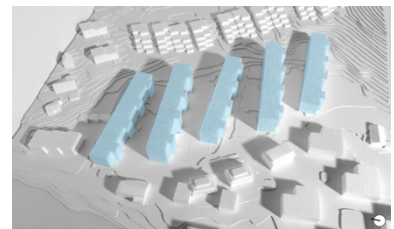


Abbildung 4: Varianten und Modellfotos der Potenzialstudie;
GF: Geschossfläche

Im Zuge der Studie wurden zudem folgende Aspekte vertieft untersucht:

- Belastbarkeit der Grundstruktur und Reserven in der Gebäudestatik
- Berechnung und Ermittlung von baulichen Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung
- Kostenermittlung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Nachfragesituation
- Wohnungsangebot, Mietersegment, Chancen und Risiken

Auf Basis dieser Studie wurde die Variante 1 als Bestvariante beurteilt und in einem Richtprojekt weiter vertieft.

2.2 Richtprojekt

2.2.1 Ortsbauliche Einbettung

Aufstockung

Das Richtprojekt «Wohnsiedlung Hühnerbühlstrasse 11-51» sieht eine Aufstockung von allen Turm- und Zeilengebäude vor. Heute sind die Zeilengebäude 4-geschossig (neu 5-geschossig) und die Turmgebäude 6-geschossig (neu 7-geschossig). Die Aufstockung in Leichtbauweise um jeweils ein Geschoss ist aufgrund der bereits heute grosszügig angelegten Aussen- und Freiräume quartierverträglich. Die dazwischen liegenden siedlungsinternen Freiräume werden gestalterisch aufgewertet. Die Durchwegung des Quartiers resp. der Siedlung bleibt erhalten und wird teilweise insbesondere im Zugangsbereich grosszügiger und hindernisfrei dimensioniert.



Abbildung 5: Schemaskizze mit der Wohnüberbauung und dem Wegnetz

Mit der Aufstockung und der Aufwertung des Aussenraums entsteht eine verträgliche Massstäblichkeit im ortsbaulichen Kontext. Die Erschliessung der Siedlung bleibt grundsätzlich unverändert und erfolgt über den jeweils nördlich der Gebäude angelegten Erschliessungsbereich. Die Grünbereiche werden neu strukturiert und dienen dem Aufenthalt und dem Spiel.

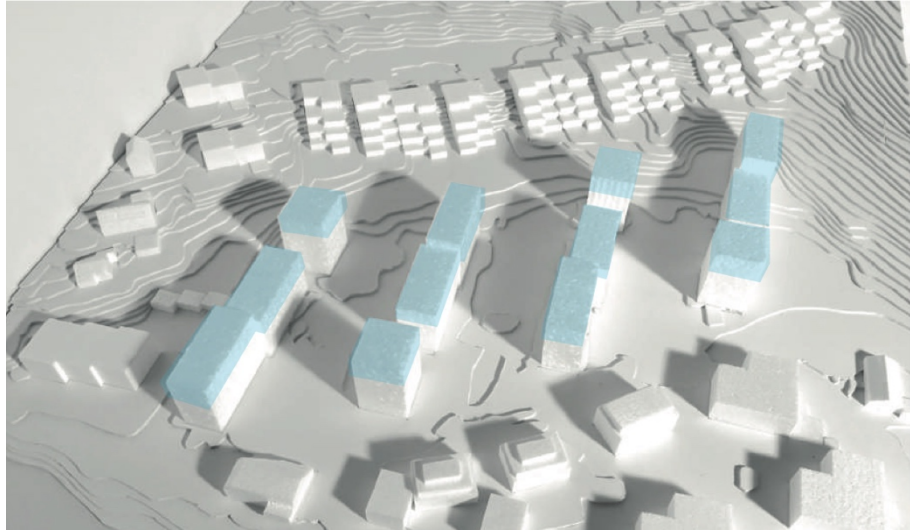


Abbildung 6: Arbeitsmodell mit der Aufstockung um ein Vollgeschoss

Höhenentwicklung

Der Schemaschnitt zeigt die Aufstockung und die Höhenentwicklung einer Bebauungszeile: Die Gesamthöhen der Zeilen- und Turmgebäude werden um jeweils rund drei Meter erhöht.



Abbildung 7: Schemaschnitt eines Zeilen- und Turmgebäude (Richtprojekt, Rykart Architekten AG, Juni 2019)

2.2.2 Nutzung

Zusätzliche Wohnungen

Das Richtprojekt sieht zusätzlich zur bereits bestehenden Geschossfläche oberirdisch ¹ (G_{Fo}) die Realisierung von rund 4'400 m² G_{Fo} vor. Die oberirdische Geschossfläche umfasst die Flächen für Wohnnutzungen sowie die weiteren Nutzungen wie beispielsweise Velo- oder Gemeinschaftsräume, o.ä., die unterirdische Geschossfläche die Flächen für Einstellhalle, Keller, Technikräume etc. Das Richtprojekt sieht 40 zusätzliche Wohnungen vor:

¹ Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Wohnungstyp	Sanierung (bisher)	Aufstockung (neu)
2.5 Zimmer	24	8
3.5 Zimmer	152	28
4.5 Zimmer	24	4
Total Wohnungen	200	40

Tabelle 3 Wohnungsspiegel (Richtprojekt Juni 2019)

Die Aufstockung erhöht die Ausnützung um rund 20 %. Dies entspricht einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.06 (GFZo bisher: 0.87).

2.2.3 Freiraum / Aussenraum

Aussenraum

Mit der unveränderten Stellung der Gebäude bleiben die grosszügigen Aussenräume zwischen den Zeilen erhalten. Die Aussenraumgestaltung zwischen den Zeilen erfolgt nach einer wiederkehrenden Struktur. An den Südfassaden bilden Grüninseln mit Sträuchern und Heister die Abgrenzung zum offenen Freiraum (Aufenthalts- und Spielbereiche). Im Bereich der Nordfassade werden wie bisher die Erschliessungsflächen angeordnet.

Der offene Grünraum zwischen den Gebäudezeilen dient als Aufenthaltsort und Spielplatz für die Bewohnenden. Die Fusswege innerhalb der Siedlung und die Verknüpfungen mit dem Quartier bleiben erhalten. Das benötigte Rasenspielfeld wird über der Einstellhalle eingerichtet. Durch die verschiedenen Gestaltungselemente und Wegbeziehungen entsteht ein parkartiger Grünraum, welcher sich jeweils im Osten zwischen den Gebäudezeilen miteinander verbindet.



Abbildung 8: Aussenraumgestaltung zwischen den Gebäudezeilen (Richtprojekt, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Juni 2019)

2.2.4 Erschliessung

Erschliessung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt wie bisher ab Hühnerbühlstrasse. Grosszügig dimensionierte Eingänge empfangen Bewohner wie Besucher. Die Zugänge werden wo möglich hindernisfrei gestaltet. Dies bedingt eine Abgrabung im nördlichen Erschliessungsbereich. Die Umsetzung eines hindernisfreien Zugangs im Bereich der Einstellhalle (Gebäude Nrn. 33, 35, 37, 39 und 41) ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Auch bei den Gebäuden Nrn. 49 und 51 ist die hindernisfreie Erschliessung aus

topografischen Gründen unverhältnismässig. Diese Gebäude werden deshalb weiterhin über ein paar Treppenstufen erschlossen. Alle übrigen Gebäude resp. Geschosse sind über Lifte hindernisfrei erreichbar.

*Anwohnerparkierung in
Einstellhalle*

In die bestehende unterirdische Einstellhalle (2-geschossig) mit 160 Abstellplätzen fährt man direkt ab der Hühnerbühlstrasse. Die Einstellhalle und die Anzahl Parkplätze der Einstellhalle bleiben unverändert.

*Besucherparkplätze /
Car-Sharing- Parkplätze*

Oberirdisch werden Besucher- und Kundenparkplätze sowie eventuell Car-Sharing Parkplätze angrenzend zur Hühnerbühlstrasse angeordnet (rund 10% der Autoabstellplätze insgesamt).

Veloparkierung

Veloabstellplätze sind in den Bereichen der Hauseingänge oder im Untergeschoss angeordnet.

3. Überbauungsordnung

3.1 Grundsätzliches

Grundsätzliches Mit der Überbauungsordnung (UeO) Lindenmatt West, werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung sowie allgemeine und weitere Bestimmungen festgelegt. Zudem wurde die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der Überbauungsordnung angewendet. Die raumwirksamen Festlegungen sind im Überbauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften in den Überbauungsvorschriften ersichtlich.

Grundlage Die erarbeitete Überbauungsordnung baut auf dem Richtprojekt der Rykart Architekten AG vom Juni 2019 auf. Der altrechtliche Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Lindenmatt», genehmigt 1960, bleibt für die Parzellen ausserhalb des Wirkungsbereich weiterhin gültig.

Nachfolgend werden relevante Themen der Überbauungsordnung Lindenmatt West erläutert. Der Aufbau ist an den Inhalt der Überbauungsvorschriften angelehnt.

3.2 Erläuterungen zu den Vorschriften

Erläutert werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte.

A Allgemeines

Art. 1 Planungszweck Bezweckt wird eine Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine dichte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einer Aufwertung der Aussenräume.

Art. 2 Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das Grundstück Nr. 89.

Art. 4 Bestandteile Verbindliche Inhalte der Überbauungsordnung sind der Überbauungsplan im Massstab 1:500 und die Überbauungsvorschriften. Orientierenden Charakter hat der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt (06/2019).

Art. 5 Inhalte Überbauungsplan Die vorliegende Überbauungsordnung regelt nachfolgende Inhalte im Überbauungsplan. Die Nummern beziehen sich auf die Erläuterungen auf den nächsten Seiten.

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich (1)
- Baubereich unterirdische Bauten (2)
- Grünraum (3)
- Bereich für Spielfläche (4)
- Grössere Spielfläche (600m²) (5)
- Aufenthaltsbereich (6)
- Bereich für Grünfilter (7)
- Erschliessungsfläche (8)
- Zufahrtsbereich Einstellhalle (9)
- Bereich für oberirdische Parkierung (10)
- Bereich für Fussweg (11)
- Notzufahrt (12)
- Bereich für Kehrrichtentsorgung (13)

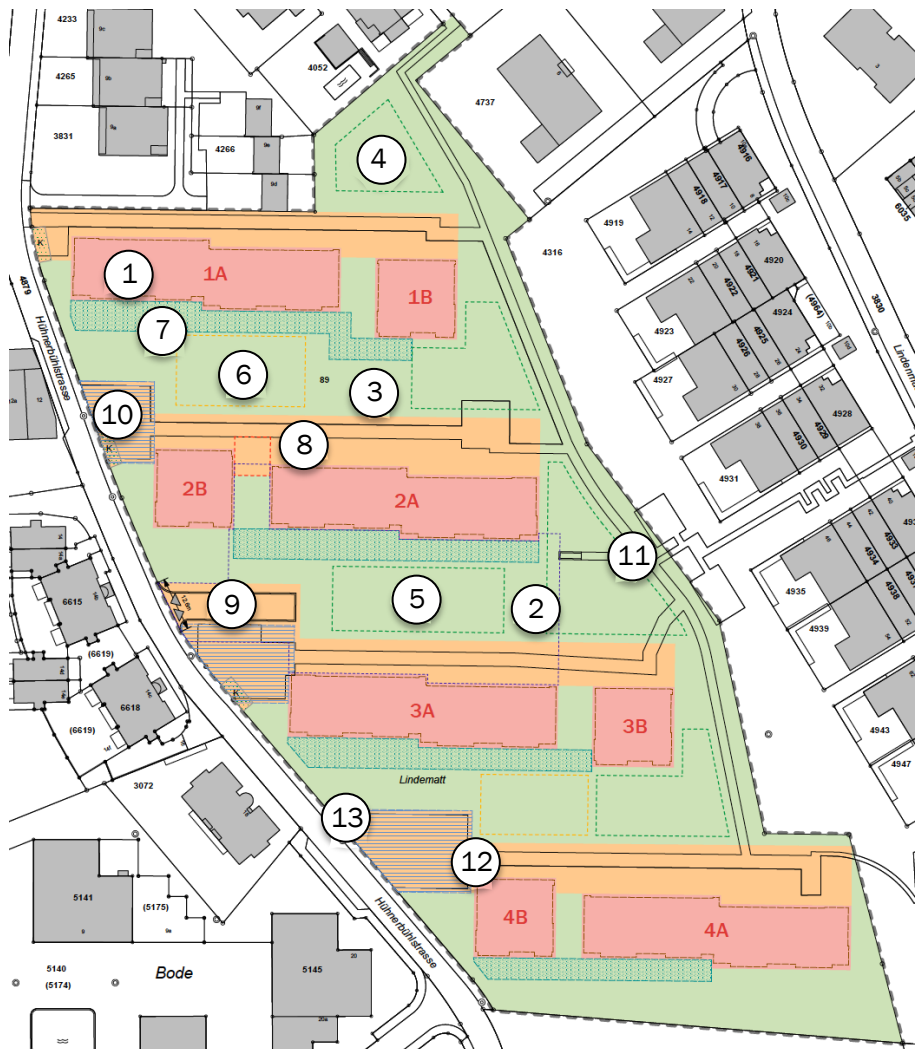


Abbildung 9: Übersicht Überbauungsplan (UeP) Lindenmatt West

B Nutzung und Bebauung

Art. 6 Art der Nutzung

Die Grundnutzung richtet sich nach der Wohnzone. Die Hauptnutzung ist Wohnen, ergänzt um stille Gewerbe und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.

Art. 7 Mass der Nutzung

Die Überbauungsvorschriften präzisieren in Art. 7 das Nutzungsmass. Mit der Aufstockung wird eine Überbauung von 5 (Zeilengebäude) bis 7 (Turmgebäude) Vollgeschossen mit einer Geschossfläche von 24'000 m² realisiert, wovon rund 4'400 m² zusätzlich erstellt werden. Die maximalen Gesamthöhen für die Bebauung werden festgelegt. Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig. Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.50 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Art. 8 Baubereiche

①

②

Die Baubereiche regeln die Lage der Gebäude. Die Baubereiche berücksichtigen das Richtprojekt und geben die nötigen Spielräume für projektseitige Optimierungen. Innerhalb der Baubereiche muss der gesamte Fussabdruck der Gebäude Platz finden. Das Gleiche gilt für unterirdische Bauten, welche im „Baubereich für unterirdische Bauten“ angeordnet werden müssen. Als unterirdisch gelten Bauten wie Einstellhalle, Keller, Technikräume etc. Licht- und Lüftungsschächte können auch ausserhalb des Bereichs für unterirdische Bauten realisiert werden. Kleinbauten sind im UeO-Perimeter zulässig. Sie müssen den festgelegten Grenzabstand, die Gesamthöhe und die Gebäudefläche einhalten.

Art. 9 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Der Artikel definiert die zulässigen Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen in den Baubereichen. Ausgenommen von dieser Regel sind in Leichtbauweise erstellte Vordächer für Hauszugänge und Veloabstellplätze sowie Sonnenschutz und konstruktive Fassadenteile.

C Baugestaltung

Art. 10 Grundsatz

Die Überbauung ist als architektonische Einheit zu konzipieren. Der Artikel nimmt die Grundprinzipien der Bebauung auf und formuliert die Grundsätze gemäss den Folgerungen des Richtprojekts. Zentral ist die Aufstockung in Zusammenhang mit der Aufwertung der Aussenräume.

Art. 11 bis 12 Fassaden- und Dachgestaltung

Mit den Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung wird die beabsichtigte einheitliche äussere Erscheinung der oberirdischen Gebäude sichergestellt. Balkone, Verglasungen und Sonnenschutzmassnahmen sind einheitlich zu gestalten. Soweit Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer sickerfähigen Oberfläche auszugestalten.

D Aussenraumgestaltung

Art. 13 Grundsätze

Die Aussenräume dienen den Nutzern der Bebauung als Ort der Begegnung sowie als Aufenthalts- und Spielfläche. Die offenen und durchlässigen Freiräume haben einen gemeinschaftlichen Charakter und sind mit genügend Sitzmöglichkeiten zu versehen. Die Grundsätze regeln die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung und postulieren eine hohe

Art. 14 Grünraum

3

Durchlässigkeit und Vernetzung. Mit einer geeigneten Bepflanzung sollen zudem die siedlungsökologischen Qualitäten gestärkt werden.

Der Grünraum dient im Wesentlichen als grüne Lunge dem Spiel und Aufenthalt, welcher mehrheitlich als Wiese ausgestaltet ist.

Art. 15 Bereich für Spielfläche

4 5

Innerhalb des Grünraumes sind Spielplätze und -flächen angeordnet. Die grössere Spielfläche (gemäss Art. 46 BauV) ist zwischen den mittleren Gebäudezeilen über der Einstellhalle vorgesehen.

Art. 16 Aufenthaltsbereich

6

Die Aufenthaltsbereiche befinden sich zwischen den Gebäudezeilen. Dieser Raum hat den Charakter eines gemeinschaftlichen siedlungsinternen Raumes. Er dient für Aufenthalt und Begegnung. Der Bereich ist grundsätzlich als begrünte oder anderweitig sickerfähige/nicht versiegelte Flächen anzuordnen.

Art. 17 Bereich für Grünfilter

7

Der Bereich für Grünfilter dient der Abgrenzung der Balkone und Loggias zu den Aufenthalts- und Spielbereichen. Sie sind mit standortheimischen Pflanzen wie Sträucher, Stauden und Heister zu bepflanzen.

E Erschliessung

Art. 18 Erschliessungsfläche

8 9

Die Überbauung wird über die Hühnerbühlstrasse erschlossen. Die Erschliessung der Gebäude für Fussgänger und Velofahrende erfolgt über die Erschliessungsfläche. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt wie bisher über die im Überbauungsplan eingezeichnete Stelle. Die bestehende 2-geschossige Einstellhalle bleibt unverändert.

Art. 19 Parkierung

10

Abstellplätze der Mieterschaft werden in der Einstellhalle angeordnet, dadurch bleiben die siedlungsinternen Freiflächen erhalten. Das Angebot an Auto-Abstellplätzen bleibt unverändert und definiert sich über die Bestimmungen in der Bauverordnung. Parkplätze für Besuchende, Kunden und für Car-Sharing-Angebote werden oberirdisch angeordnet.

Art. 20 Veloabstellplätze und Motorfahräder

Der Artikel regelt die Abstellplätze für Velos und Motorfahräder. Diese sind innerhalb der Erschliessungsfläche zu erstellen. Das Angebot definiert sich über die Bestimmungen in der Bauverordnung (Art. 54c).

Art. 21 Arealinterne Fusswege

11

Die Durchwegung der Überbauung ist per Grundbucheintrag sichergestellt. Der entsprechende Bereich im Überbauungsplan bezeichnet die Lage der Fusswegverbindung Nord-Süd.

Art. 22 Notzufahrt

12

Notzufahrten erfolgen jeweils ab Hühnerbühlstrasse über die Erschliessungsfläche. Die Mindestbreite der Notzufahrt von 3.50 Metern ist gewährleistet.

F Weitere Bestimmungen

Art. 23 Bereich für Kehrrichtentsorgung

13

Dieser Artikel regelt den Bereich in welchem die Container-Sammelstelle zu errichten ist. Der Überbauungsplan sieht vier Bereiche an der Hühnerbühlstrasse für die Kehrrichtentsorgung vor, wobei die genaue Ausgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen ist.

Art. 24 Energie

Die Vorgaben des Richtplans Energie werden in den Überbauungsvorschriften verankert (vgl. Massnahmenblatt M 2 RP Energie).

Gemäss Massnahmenblatt M 2 RP Energie liegt das Gebiet innerhalb des Holzwärmeverbund Bolligen-Stettlen. Neu- und Umbauten sind, sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz Bolligen anzuschliessen. Nicht an das Holzfernwärmenetz Bolligen anzuschliessen sind Neu- und Umbauten, wenn der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50 % unterschritten wird.

Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten mit mindestens folgenden Themen: Energieeffizienz sowie Energieerzeugung, für Wärme und Strom.

Art. 25 Vereinbarungen

Dieser Artikel regelt den Umgang mit privatrechtlichen Aspekten im Zusammenhang mit der Umsetzung der UeO.

Art. 26 Inkrafttreten

Der Artikel der Überbauungsvorschriften regelt das Inkrafttreten der baurechtlichen Bestimmungen.

Art. 27 Aufhebung

Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften Lindenmatt vom 24. März 1961 aufgehoben.

4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland (genehmigt 23. Mai 2017) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Umsetzung der geplanten Vorhaben entgegenstehen. Die vorliegende Planung stellt eine wichtige Massnahme zum häuslicherischen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts dar.

5. Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen vertiefter Abklärungen wurde am Arbeitsmodell und anhand von Plänen und Visualisierungen die Verträglichkeit des Richtprojekts mit dem Orts- und Landschaftsbild geprüft. Gemeinsam mit der Aufwertung der Frei- und Grünräume wird eine qualitativer Mehrwert für das Quartier geschaffen.

Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens betreffend Erschliessung und Abstellplätze bleiben unverändert. Zurzeit sind nicht alle Einstellhallenplätze vermietet. Es bestehen deshalb für die neue Mieterschaft der Aufstockung noch genügend freie Einstellhallenplätze. Der neue Kreislauf am Sternenplatz kann das Verkehrsaufkommen bereits heute verarbeiten.

Die Wohnüberbauung ist über einen direkten Fussweg mit der RBS-Haltestelle Bolligen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Werkleitungen

Die Werkleitungen zur Erschliessung von Wasser, Strom und Abwasser sind bereits erstellt. Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren überprüft und bei Bedarf auf die neuen Nutzungen abgestimmt.

Naturgefahren

Teilbereiche innerhalb der UeO sind von geringer Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Personen sind kaum gefährdet. In Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Diese Gefahrenbereiche haben für die vorliegende UeO keine Auswirkungen.

6. Würdigung

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine Überbauung und Nutzung des Planungsgebiets, welche sich in die bestehende Umgebung einpasst und das Quartier aufwertet. Das öffentliche Interesse ist aus verschiedensten Gründen vorhanden: Schaffung von zusätzlichen Wohnraumangeboten u.a. mit hindernisfreien Zugängen.

Die Sanierung mit Aufstockung der Überbauung vermag damit wesentlich zur Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Bolligen beizutragen. Die gesetzten Planungsziele gemäss Richtplan Siedlung können erfüllt werden, ohne den übergeordneten Planungen entgegenzustehen. Die neue Überbauungsordnung zeigt auf, wie das Richtprojekt mit den neuen planungsrechtlichlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden kann. Sie sichert insbesondere auch die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Aussenraum der Überbauung.

7. Planerlassverfahren

7.1 Verfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zum Erlass der Überbauungsordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

7.2 Mitwirkung

Die Planungsakten wurden in der Planungskommission anlässlich der Sitzung vom 3. Juli 2019 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft 12. August 2019 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Am Dienstag, 20. August 2019 um 19.00 Uhr findet im Reberhaus eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Planungsunterlagen liegen vom 16. August bis 16. September 2019 in der Gemeindeverwaltung auf und können während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem können sie auf der Internetseite der Gemeinde Bolligen heruntergeladen werden.

Auswertung der Mitwirkung ausstehend.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

7.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

7.5 Beschluss und Genehmigung

Ausstehend.