



MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Bolligen

### UeO «VistaRotonda»

mit Änderung der Zonenpläne 1 und 3 und  
mit Wasserbaubewilligung im koordinierten Verfahren nach KoG

---

---

### Überbauungsvorschriften UeV

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Zonenplan 3  
Gewässerräume
- Dossier Wasserbauprojekt vom  
2. Mai 2022

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bericht des Beurteilungsgremiums  
zum Studienauftrag nach SIA 143  
vom September 2019
- Lärmgutachten vom 24. Mai 2022
- Bericht Naturwerte vom 27. Au-  
gust 2021

Mai 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Bolligen  
Hühnerbühlstrasse 3  
3065 Bolligen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Carmen Minder, Geografin MSc.  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SI/  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc.

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «VistaRotonda» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit Mischnutzung in verdichteter Bauweise.

Sie regelt zudem die Rahmenbedingungen für die Schaffung von attraktiven, funktional aufeinander abgestimmten Aussenräumen, für die Erschliessung und Parkierung, für die Verlegung und Offenlegung des Flugbrunnenbächlis im Rahmen einer Wasserbaubewilligung sowie für die Einbettung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie sichert zudem den bestehenden öffentlichen Fussweg.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Einwohnergemeinde Bolligen.

### Art. 4

Inhalte des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- der Baubereich für Gebäude
- die Baulinie für den minimalen Rücksprung des Attikageschosses
- der befestigte Aussenraum
- der begrünte Aussenraum
- der Bereich für die Einstellhallenzufahrt
- der Bereich für den öffentlichen Fussweg
- die Verkehrsfläche
- der Perimeter der Wasserbaubewilligung
- der geschützte Einzelbaum
- das zu entfernende Feldgehölz

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die abzubrechenden Gebäude
- das projektierte Gebäude inkl. Balkone und Attikageschoss
- der Gebäudezugang
- der projektierte Fussweg
- die projektierte Bepflanzung
- die projektierten Stützmauern
- die projektierten unterirdischen Bauten
- der Bereich für oberirdische Besucherparkplätze
- die Bereiche für Veloabstellplätze

- der Stand- und Bereitstellungsplatz für Abfallentsorgung
- die Fussgängerquerung
- das eingedolte Lutertalbächli
- der aufgehobene Verlauf des Flugbrunnenbächlis, eingedolt
- der neue Verlauf des Flugbrunnenbächlis, offen
- der neue Verlauf des Flugbrunnenbächlis, eingedolt
- der Gewässerraum 6 m (dicht überbautes Gebiet)

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Zulässig ist eine Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzone 2.

<sup>2</sup> Es dürfen insgesamt nicht mehr als 20 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern erstellt werden.

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Es gilt eine maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 2'600 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die maximale unterirdische Geschossfläche (GFu) ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> Für den Baubereich gelten die nachfolgenden Nutzungsmasse:

- Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion<sup>1</sup> –591.00 m.ü.M.
- Massgebendes Terrain innerhalb Baubereich 572.30 m.ü.M. Die Kote für das massgebende Terrain darf um max. 0.5 m über- oder unterschritten werden.

<sup>4</sup> Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten gestattet. Mit Ausnahme von allfälligen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen diese eine maximale Höhe von 1.0 m über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion aufweisen. Die technisch bedingten Dachaufbauten sind als Teil der Architektur zu behandeln und dürfen die Gesamterscheinung des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite innerhalb des Baubereichs ist frei.

<sup>6</sup> Wird die Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion nicht um mindestens 2.50 m unterschritten, ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Der minimale Rücksprung des Attikageschosses von den entsprechend bezeichneten Fassaden ist im Überbauungsplan mit einer Baulinie

---

<sup>1</sup> gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion; bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

festgelegt. In Bezug auf die maximale Fläche des Attikageschosses gelten die Attikabestimmungen des Baureglements.

#### **Art. 7**

Vorspringende  
Gebäudeteile

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Dachvorsprünge sowie der Vordächer nach Abs. 2 müssen vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs liegen.

<sup>2</sup> Auf der der Hühnerbühlstrasse zugewandten Seite des Baubereichs ist über die Baubereichsbegrenzung hinaus ein Vordach mit einer max. Tiefe von 2.5 m und einer max. Länge von 9.0 m zulässig. Für die Attikavordächer gilt Art. 4 Abs. 13 BR.

#### **Art. 8**

Gebäude und An-  
lagen ausserhalb  
der Baubereiche

<sup>1</sup> Technisch und funktional bedingte Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Treppen und Stützmauern sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen die Aussenraumgestaltung jedoch nicht negativ beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten und unterirdische Anteile der ersten beiden Vollgeschosse müssen gegenüber der Kantonsstrasse einen Abstand von 5 m, gegenüber der Hühnerbühlstrasse einen Abstand von 5 m einhalten. Gegenüber der Parzellen Nrn. 3275 und 83 dürfen sie an die Grenze gebaut werden. Darüber hinaus gelten für Unterniveau- sowie für unterirdische Bauten die Bestimmungen des Baureglements.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 9**

Allgemein

<sup>1</sup> Das Gebäude soll eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen. Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Für die ortsbauliche Setzung, die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeform in der Situation sowie der Höhenentwicklung sowie für die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade ist das Richtprojekt vom 2. Mai 2022 im Anhang zu den Überbauungsvorschriften verbindlich.

#### **Art. 10**

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Fassadengestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.

<sup>2</sup> Die Balkone gegenüber der Bolligenstrasse sind nach Möglichkeit zu begrünen.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 26.

#### **Art. 11**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Auf den durch den Rücksprung des Attikageschosses entstehenden begehbaren Flachdachteilen sind Konstruktionen für den Sonnen- und Witterungsschutz innerhalb des höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss Art. 6 zulässig. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 26.

<sup>3</sup> Für nicht begehbare Dachflächen gilt Art. 23 Abs. 4 BR, soweit die Dachflächen nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 12**

Allgemeines

<sup>1</sup> Die Umgebungsflächen sind hinsichtlich ihrer Dimensionen, Anordnung, Möblierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der weiteren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Für die Prinzipien der Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom 2. Mai 2022 im Anhang zu den Überbauungsvorschriften verbindlich.

#### **Art. 13**

Terraingestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain ist so zu gestalten, dass die arealinternen Anschlüsse sowie die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können.

<sup>2</sup> Treppenanlagen zur Verbindung der unterschiedlichen topographischen Niveaus sowie Stützmauern sind zulässig.

#### **Art. 14**

Aussenraum befestigt

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete befestigte Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- Eingangsbereich und Gebäudevorzone
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nach Art. 15 BauG
- Zirkulation Fussverkehr
- Veloabstellplätze
- oberirdische Besucherparkplätze
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

<sup>2</sup> Die Flächen sind befestigt und hindernisfrei auszugestalten. Es sind nach Möglichkeit sickerfähige Beläge zu verwenden.

<sup>3</sup> Möblierungen wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Pflanztröge o.ä. sowie Bäume und begrünte Flächen (sofern nicht als befestigte notwendig) sind zulässig. Sie dürfen die Zirkulation des Fussverkehrs sowie die notwendigen Sichtweiten nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Absturzsicherheit der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze ist sicherzustellen.

#### **Art. 15**

Aussenraum begrünt

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan bezeichnete begrünte Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:

- gemeinschaftliche und private Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nach Art. 15 BauG
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- dem Gewässerraum des Flugbrunnen- und Lutertalbächlis
- Beleuchtung

<sup>2</sup> Es ist insgesamt ein hoher Grünanteil anzustreben, der die Wirkung des Gebäudes in einer grünen Landschaft unterstützt. Befestigte Flächen sind zulässig, sofern sie einer zweckmässigen Nutzung des Aussenraums dienen (z.B. Sitzplätze vor Wohnungen, Kinderspielplätze, Fusswege). Nach Möglichkeit sind sickerfähige Belege zu verwenden.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 16

Erschliessung für  
den motorisierten  
Verkehr

<sup>1</sup> Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt ab der Bolligenstrasse an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereich. Für Flächen, die nicht für die Einstellhallenzufahrt oder für den Stand- und Bereitstellungsplatz für Abfallentsorgung benötigt werden, gilt Art. 15.

<sup>2</sup> Über Abs. 1 hinaus ist die Zufahrt zu den im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Bereich für oberirdische Besucherparkplätze ab der Hühnerbühlstrasse zulässig.

### Art. 17

Öffentlicher Fuss-  
weg

Innerhalb des entsprechend bezeichneten Bereichs ist ein öffentlicher Fussweg sicherzustellen.

### Art. 18

Verkehrsfläche

<sup>1</sup> Die Verkehrsfläche umfasst die Flächen der Hühnerbühlstrasse.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung und des Baureglements.

### Art. 19

Autoabstellplätze

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen sind die Autoabstellplätze in einer Einstellhalle zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff BauV.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Die Realisierung eines Parkplatzes innerhalb des Gewässerraums des Flugbrunnenbächlis ist zulässig, so lange der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer gewährleistet bleiben.

### Art. 20

Veloabstellplätze

Die Realisierung von Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 54c BauV. Eine genügende Anzahl davon ist nahe der Gebäudezugänge zu erstellen und darf überdeckt werden. Die exakte Anzahl und Lage werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 21

Abfallbereitstel-  
lungsplatz

Der Stand- und Bereitstellungsplatz für die Abfallentsorgung ist im Überbauungsplan innerhalb des Bereichs für die Einstellhallenzufahrt hinweisend dargestellt. Die exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## 6. Umwelt

### Art. 22

Fliessgewässer <sup>1</sup> Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Perimeters der Wasserbaubewilligung wird der Verlauf des Flugbrunnenbächlis verlegt. Er ist im Bereich des Hangs offenzulegen, zu revitalisieren und naturnahe zu gestalten. Der exakte Verlauf und die Gestaltung des Flugbrunnenbächlis sind Gegenstand des Wasserbauprojekts resp. der Wasserbaubewilligung.

<sup>2</sup> Eine Teil-Offenlegung des Lutertalbächlis innerhalb des Gewässerraums ist zulässig, sofern die erforderlichen Sichtweiten entlang der Kantonsstrasse eingehalten sind. Eine allfällige Offenlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Naturnah gestaltete Terrainveränderungen sind auch innerhalb des Gewässerraums zulässig.

### Art. 23

Ersatz  
Feldgehölze <sup>1</sup> Für das zu entfernende geschützte Feldgehölz wird angemessener Ersatz geleistet, indem das Flugbrunnebächli ausgedolt, dessen Gerinne strukturreich gestaltet und beidseitig ein Ufergehölz angepflanzt wird, welches aus einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie nach Möglichkeit aus den in der zu entfernenden Zierhecke am Stegackerweg wachsenden Stechpalmen besteht.

<sup>2</sup> Am gemäss Überbauungsplan festgelegten Standort «geschützter Einzelbaum» ist nach Möglichkeit der dort bestehende Birnbaum zu erhalten oder höchstens 1.5 m vom Standort entfernt, durch eine mindestens 3 m hohe Stieleiche zu ersetzen.

<sup>3</sup> Südlich des öffentlichen Fusswegs ist auf denjenigen Flächen des begrüneten Aussenraums, die nicht für Kinderspielplätze oder Aufenthaltsflächen nach Art. 42 ff BauV genutzt werden, eine extensiv genutzte Blumenwiese anzulegen, die sachgerecht zu pflegen ist.

<sup>4</sup> Für eine allfällige Sichtschutzbepflanzung entlang der Bolligenstrasse und für weitere Bepflanzungen in den Grünbereichen sind verschiedene einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

<sup>5</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob und wie am Gebäude Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse angebracht werden können.

### Art. 24

Energie- und Wärmerversorgung <sup>1</sup> Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Bolligen-Stettlen anzuschliessen.

<sup>2</sup> Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe keine Anschlussmöglichkeit vorhanden oder der Anschluss wirtschaftlich nicht tragbar ist, ist Erdwärme zu verwenden.

<sup>3</sup> Falls die Verwendung von Erdwärme technisch oder umweltrechtlich nicht machbar ist oder ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt werden.

<sup>4</sup> Darüber hinaus gelten die Bestimmungen in Art. 30 und Art. 31 des Baureglements.

#### **Art. 25**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

<sup>2</sup> Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung ist mit geeigneten Massnahmen am Gebäude im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## **7. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 26**

Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der erforderlichen ortsbaulichen, architektonischen und aussenraumgestalterischen Qualität des Bauprojekts setzt die Baubewilligungsbehörde vor der Baueingabe erneut die im Rahmen des Studienauftrags «Bolligenstrasse» 2019 eingesetzten Fachmitglieder oder eine fachlich ebenbürtige Vertretung ein.

#### **Art. 27**

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

#### **Art. 28**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom ...  
Vorprüfung vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...  
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...  
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Namens der Einwohnergemeinde ...

Die Präsidentin Der Gemeindeschreiber

.....  
Kathrin Zuber Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum .....

.....  
Bernhard Rufer

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang

### **Richtprojekt «VistaRotonda» von smarch Mathys & Stücheli Architekten vom 2. Mai 2022**

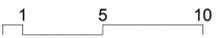
Die gemäss den Vorschriften zur Überbauungsordnung «Platzhalter» in der Weiterbearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts sind:

- die Ortsbauliche Setzung
  - die Lage und Anordnung des Gebäudes im Hang und in Bezug auf die umliegenden Gebäude.
- die Volumetrie
  - die Form und Dimension des Gebäudes in der Situation mit den abgerundeten Balkonen auf der Westseite sowie die Dimension des Gebäudes in der Höhe mit Attikageschoss.
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade
  - die Staffelung der Westfassade mit Bezug zum Terrain und zum kurvigen Verlauf der Bolligenstrasse
  - die abgerundete Form der Balkone, als expressive, runde Türme wahrgenommen
  - die Differenzierung des Erscheinungsbilds zwischen den zwei «Gartengeschossen» und den darüberliegenden «Panoramageschossen»
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung
  - die Adressierung des Gebäudes zur Hühnerbühlstrasse mit einer befestigten Vorzone resp. einem grosszügigen und attraktiven Eingangsbereich
  - die Platzierung des Gebäudes zur Bolligenstrasse in eine grüne Landschaft
  - die ungefähre Dimension der verschiedenen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sowie deren Lage im Gesamtgefüge.
  - die Absicht, dass Areal mit einzelnen grosskronigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen und nach Möglichkeit mit einer Bepflanzung der Balkone deutlich wahrnehmbar zu begrünen.



Dachaufsicht

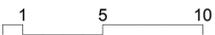
VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





Grundriss Attika

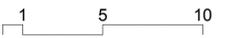
VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





Grundriss EG/RG

VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





Grundriss 1. UG

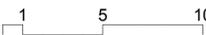
VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





Grundriss 2. UG

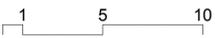
VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA

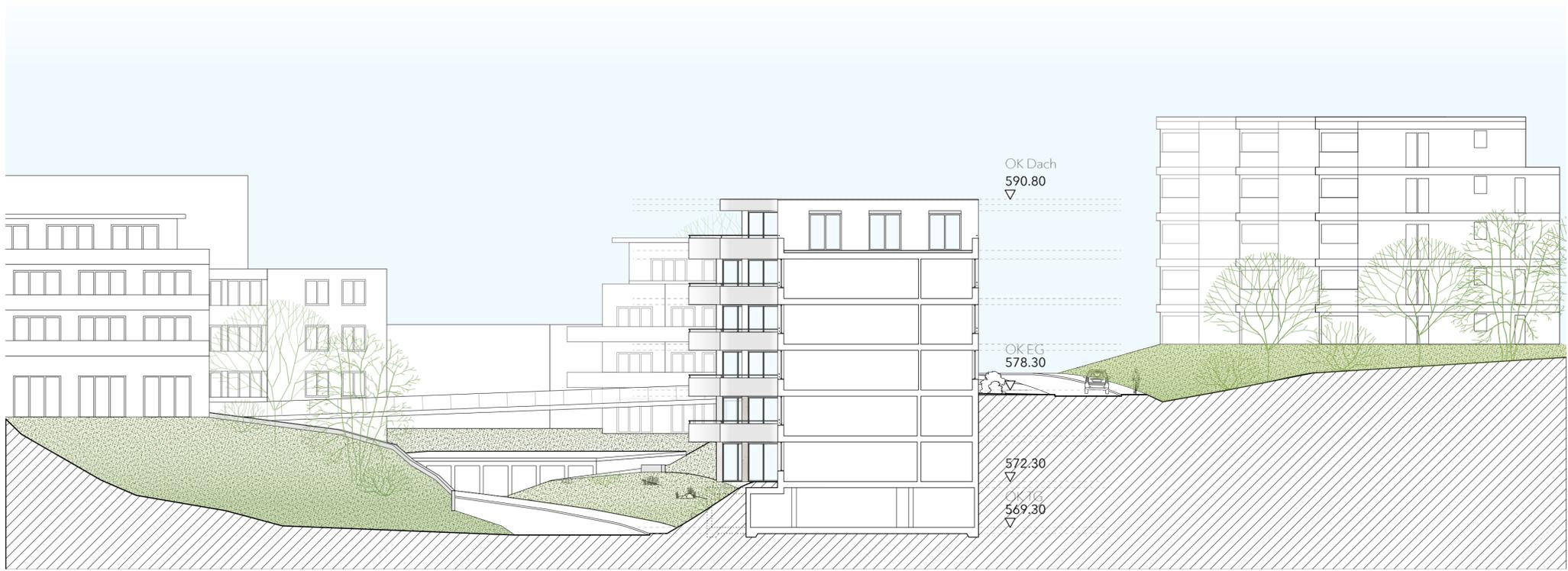




Grundriss TG

VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





Querschnitt



Ansicht Süd

Bolligenstrasse

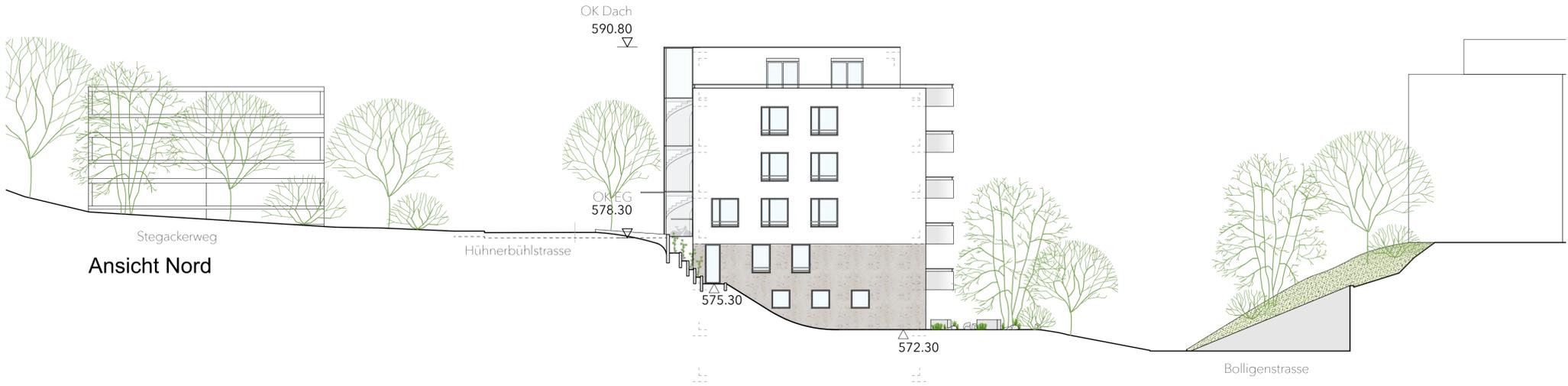
VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA





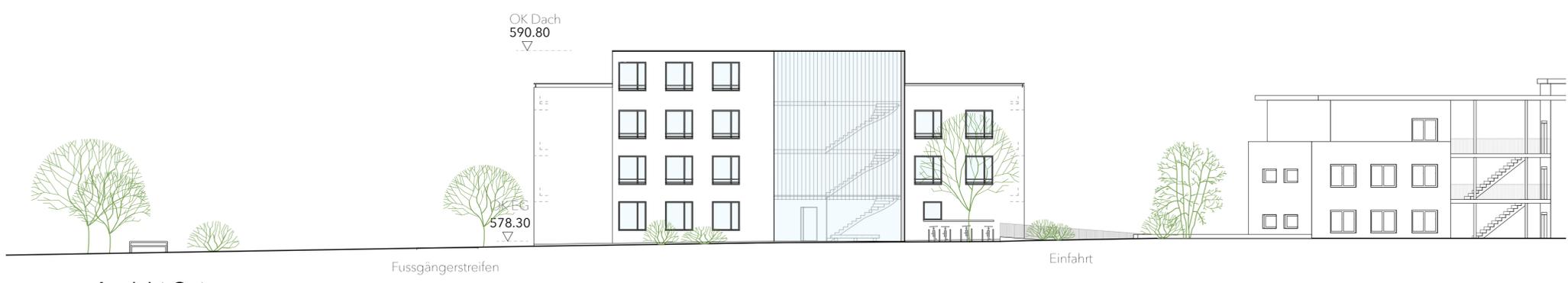
Ansicht West

Bolligenstrasse



Ansicht Nord

Bolligenstrasse



Ansicht Ost

Fussgängerstreifen

Einfahrt

VistaRotonda  
 Richtprojekt NEU Stand 02.05.22  
 A4 / 1:500\_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA

