



Einwohnergemeinde Bolligen

Überbauungsordnung Lindenmatt West

Mitwirkungsbericht

Entwurf zuhanden Gemeinderat

Bern, 24. Oktober 2019

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Gregor Ledergerber
Selina Schönbächler

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung	4
1.1 Gegenstand	4
1.2 Öffentliche Information.....	4
1.3 Mitwirkungsbericht	4
1.4 Zusammenfassung.....	5
2. Mitwirkende	6
3. Eingaben und Stellungnahme.....	7
3.1 Verdichtung durch Aufstockung.....	7
3.2 Aussicht / Schattenwurf	10
3.3 Umgebung / Aussenraumgestaltung.....	11
3.4 Soziale Durchmischung / Mietpreise / Wert.....	13
3.5 Bauphase / Immissionen.....	15
3.6 Innenausbau / Architektur.....	16
3.7 Erschliessung / Ent- und Versorgung.....	17
3.8 Kommunikation / Weiteres Vorgehen.....	19
Anhang.....	20
Anhang 1 Schattendiagramm zum Richtprojekt.....	20

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung Lindenmatt West wurde vom 16. August 2019 bis und mit 16. September 2019 durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

Überbauungsordnung Lindematt West bestehend aus:

- Überbauungsplan (UEP)
- Überbauungsvorschriften (UEV)
- Erläuterungsbericht (EB)

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht der Planungsbehörde (Planungskommission und Gemeinderat) dazu Stellung. In Kapitel 2 sind die Mitwirkungseingaben erfasst und mit einer Abkürzung bezeichnet. Im Kapitel 3 sind die Eingaben nach Fragestellungen und Themen geordnet. Die Abkürzung verweist auf die jeweilige Mitwirkungseingabe.

1.2 Öffentliche Information

Die Dokumente lagen in der Bauverwaltung Bolligen auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Webseite der Gemeinde (www.bolligen.ch) aufgeschaltet. Im Anzeiger Region Bern (Publikation vom Freitag, 16. August 2019 und Freitag, 23. August 2019) sowie in der Bantiger Post (Publikation vom Donnerstag, 15. August 2019) wurde auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung eingeladen.

Am Dienstag, 20. August 2019 fand im Reberhaus eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Das Interesse der Bewohner- und Nachbarschaft an der Planung war beachtlich. Rund 240 Personen liessen sich am Anlass über das Planungsvorhaben informieren.

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht veröffentlicht.

1.4 Zusammenfassung

Das geltende Raumplanungsgesetz, der kantonale Richtplan und der kommunale Richtplan Siedlung verlangen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. Unter diesem Gesichtspunkt unterstützt die Gemeinde Bolligen die vorliegende Planung, obschon sie durchaus teilweise Verständnis für die von den Mitwirkenden vorgebrachten Punkte hat.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden hauptsächlich Eingaben aus der Bewohner- oder Nachbarschaft eingereicht. Das Planungsvorhaben mit der neuen Überbauungsordnung wird von der Bewohner- und Nachbarschaft kritisch beurteilt. Die Mitwirkungseingaben enthalten zahlreiche Aussagen gegen die geplante Aufstockung. Die Anliegen der Mitwirkenden betreffen mehrheitlich die Erhöhung der Gebäude um ein zusätzliches Geschoss, die dadurch geschmälerte Aussicht der nordöstlich angrenzenden Nachbarschaft und den erzeugten Schattenwurf. Weitere mehrmals erwähnte Aussagen der Mitwirkenden betreffen Immissionen während der Bauphase sowie soziale Aspekte und Mietpreisveränderungen. Durchaus positiv aufgenommen wird die Absicht, dass der Aussenraum der Siedlung qualitativ aufgewertet werden soll.

Die Resonanz zu den Auswirkungen der Aufstockung (Aussicht, Schatten, Bauphase) war im Vergleich zu den übrigen Inhalten der Überbauungsordnung breit gefächert. In Letzterem wurden nur vereinzelt Erschliessungs- und Energieanliegen genannt, welche jedoch meist nicht direkt auf eine Anpassung der Planungsdokumente schliessen. Die übrigen Themen der Überbauungsordnung wurden wenig thematisiert und waren daher auch wenig kontrovers.

Die Grosszahl der Mitwirkenden befasste sich mit der Aufstockung und den konkreten Auswirkungen des Bauvorhabens. Kritische Stimmen betreffen einerseits die aus Sicht der Mitwirkenden unnötige Verdichtung in der bereits heute dichten Wohnsiedlung, andererseits sind es die nachbarschaftlichen Auswirkungen, welche aufgrund der neuen Fassadenhöhe entstehen. Die Terrassensiedlung Lindenmatt ist vehement gegen die Aufstockung, da mit dem zusätzlichen Geschoss, insbesondere bei den Turmgebäuden, eine Minderung der Aussicht und eine grössere Beschattung resultiert. Mehrere Anliegen befürchten, dass mit der Sanierung «Zwangsumzüge» nötig werden und die Mietpreise steigen. Sie vermuten, dass dies eine Verdrängung der heutigen Bewohnerschaft zur Folge hätte, da der günstige Wohnraum verschwindet und schlussendlich die soziale Durchmischung in Bolligen leidet.

Aufgrund der Mitwirkung werden folgende Anpassungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

- Art. 12 Absatz 3 UEV wird folgendermassen geändert: «Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe sowie die Errichtung und der Betrieb von Solar-Anlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Art. 12 Absatz 4 UEV wird folgendermassen geändert: «Technische bedingte Dachaufbauten und aufgeständerte Solar-Anlagen sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und müssen um mindestens 1.50 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.
- In den Art. 13 UEV wird ein zusätzlicher Absatz aufgenommen: «Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist, sofern sie nicht unter dem massgebenden Terrain liegen, zu versickern.»
- Art. 21 Absatz 4 UEV wird folgendermassen ergänzt: «Die Mindestbreite der Fusswege beträgt 1.50 m. Die Fusswege sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.»

2. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 20 schriftliche Eingaben eingegangen:

Abkürzung Eingabe	Name	Adresse	Bemerkungen, Mail
E1	Christine und Dieter Metzger	Lindenmattstrasse 6, 3065 Bolligen	
E2	Rosmarie und Jürg Bernhard	Lindenmattstrasse 64, 3065 Bolligen	Kollektiveingabe
	Elisabeth und Daniel Schweizer	Lindenmattstrasse 68, 3065 Bolligen	
E3	Helene Ruchti-Schalch	Hühnerbühlstrasse 9a, 3065 Bolligen	Vertreten durch: Krneta Advokatur Notariat, Arnold Frehner, frehner@krneta-law.ch
E4	Dominik S. Gaberell	Hühnerbühlstrasse 39, 3065 Bolligen	dominik.s.gaberell@gmail.com
E5	Eva und Alexander Eymann	Lindenmattstrasse 6, 3065 Bolligen	
E6	Verwaltung der Eigentümergeinschaft Terrassenhaus-Überbauung Lindenmatt	Lindenmattstrasse 24, 3065 Bolligen	Kollektiveingabe, vertreten durch: Christoph Frech, christoph.frech@securitrans.ch
E7	Olga und Saverio Bobrowska-Braccini	Lindenmattstrasse 6, 3065 Bolligen	
E8	Béatrice und Roland Senn-Irlet	Lindenmattstrasse 94, 3065 Bolligen	
E9	Christine und Max Heidelberger	Lindenmattstrasse 66, 3065 Bolligen	
E10	Nathalie Büchel, Nelson M. Vera		nabuchel@gmail.com
E11	R. Lanz	Bodenacker 15, 3065 Bolligen	
E12	Susanna und Friedrich Locher	Lindenmattstrasse 20, 3065 Bolligen	
E13	Corsin Caluori	Stegackerweg 8, 3065 Bolligen	naturarch@bluewin.ch
E14	Peter P. & Béatrice Pfenninger	Lindenmattstrasse 38, 3065 Bolligen	pepfenninger@bluewin.ch
E15	Claudine Burkhard		Mitglied Fachgruppe Natur und Landschaft
E16	Hubert und Elsbeth Eugster	Lindenmattstrasse 10, 3065 Bolligen	
E17	MieterInnen Verband RG Bern u. Umgebung	Monbijoustrasse 61, 3007 Bern,	Kontakt: Sabrina Meier, Geschäftsstelle, mv@mvbern.ch
E18	Werner und Edith Portmann-Frei	Lindenmattstrasse 56, 3065 Bolligen	werner.portmann@hotmail.ch
E19	Thomas Baumgartner	Lindenmattstrasse 5A, 3065 Bolligen	
E20	Hans und Claudine Justitz	Lindenmattstrasse 42, 3065 Bolligen	juveteco@email.ch

3. Eingaben und Stellungnahme

Nachfolgend werden die Eingaben und Anliegen teilweise leicht zusammengefasst wiedergegeben. Die Beurteilung wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und nach Bedarf mit einer Stellungnahme ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

K	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Stellungnahme».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Stellungnahme» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
nB	nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Stellungnahme».
nG	nicht Gegenstand der Anpassungen	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.
HU	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

3.1 Verdichtung durch Aufstockung

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
1.1	E1	Auf die Erhöhung um ein Stockwerk bei allen Gebäuden ist zu verzichten. Die Wohnsituation in Bolligen verlangt keine weitere Verdichtung.	K	Die eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Rahmenbedingungen fordern, dass geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität zu ergreifen sind (vgl. Art. 54 Abs. 2 Litt I BauG). Die vorliegende Planung ist moderat und entspricht diesen Grundsätzen. Die geplante Aussenraumgestaltung trägt wesentlich dazu bei, dass die Wohnqualität für die Siedlung und das Quartier zunimmt. Der Verzicht auf die die Aufstockung wurde geprüft. Die Gemeinde und die Bauherrschaft halten an der Aufstockung fest.
1.2	E2	Nur diejenigen Gebäude erhöhen, die heute niedriger sind als die bereits höher erstellten in der Überbauung. Attikawohnungen rückversetzt anstelle von Vollgeschossen prüfen, um das Gesamtbild weniger massiv erscheinen zu lassen.	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1. Der Verzicht auf die die Aufstockung der Turmgebäude wurde geprüft. Die Gemeinde und die Bauherrschaft halten an der Aufstockung fest. Attikageschosse sind

		Durch Solaranlagen würde das Gebäude zusätzlich erhöht werden. Keine Erhöhung der Gebäudegeschosse, da mit eventuellen Solaranlagen ohnehin eine Erhöhung der Gebäude erfolgen würde.		städtebaulich und energetisch nicht zweckmässig. Sie passen im ortsplanerischen Kontext nicht in die Siedlung. Solaranlagen sind zulässig. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten (vgl. Art. 12 UEV).
1.3	E3	Auf die Aufstockung soll verzichtet werden	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.4	E6	Eine Aufstockung der bereits verdichteten Gebäude wird abgelehnt, da diese bereits verdichtet sind und einige Häuser der Überbauung überproportional gross und wuchtig sind. Durch die Aufstockung der Gebäude können einige Terrassen neu eingesehen werden und/oder die Terrassen können von mehr Drittpersonen eingesehen werden.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.5	E8	Die Aufstockung der Häuser soll, wenn überhaupt, durch ein Attikageschoss erfolgen, weil: <ul style="list-style-type: none"> • durch ein weiteres Stockwerk in Leichtbauweise die Einheitlichkeit der Fassade stört; • Attikageschosse leichter und weniger massiv als VG wirken; • angrenzende Gebäude auch bereits Attikageschosse haben; • Attikageschosse quartierverträglicher, attraktiv und gefragt sind; • Die Überbauung Lindenmatt ist bereits verdichtet, man soll nicht überreiben 	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 1.1 und 1.2. Die Erstellung von Attikageschossen anstelle eines zusätzlichen Geschosses wurde geprüft. Die Gemeinde und die Bauherrschaft halten jedoch an der Aufstockung um ein Vollgeschoss fest.
1.6	E9	Die bestehenden Häuser sind bereits recht gut verdichtet und sollten nicht noch mehr erfahren.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.7	E11	Grundsätzlich wird eine interne Verdichtung befürwortet. Jedoch darf die Wohnqualität im Quartier und Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Der entsprechende Nachweis ist noch zu erbringen.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.8	E12	Man ist erstaunt, über die Idee eine bereits verdichtete Siedlung noch mehr zu verdichten, vor allem wenn dabei von einer Aufwertung gesprochen wird. Denn die Terrassenhäuser, welche hinter der Überbauung liegen werden massiv abgewertet.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.9	E13	Auf die Erhöhung ist zu verzichten, damit die Wohnqualität erhalten werden kann. Die Überbauung weist bereits heute eine hohe Dichte aus. Andere Teile von Bolligen sind viel weniger dicht bebaut. AZ von 0.7 und höher sind	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1. Die zitierte Aussage im Richtplan Siedlung bezieht sich auf Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden

		<p>für Wohnsiedlungen mit guter Besonnung nur möglich, wenn von unbebauten Flächen ausserhalb der Parzelle oder von Hanglage profitiert werden kann.</p> <p>Im Richtplan Siedlung vom 12. Februar 2018 steht denn auch in «Überbauungsordnungen sind keine Nutzungsreserven auszumachen»</p>		<p>planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Aufstockung der Siedlung Lindenmatt West betrifft Nutzungspotenziale, welche eine Änderung der planungsrechtlichen Bedingungen erfordert. Diesbezüglich steht im Richtplan, dass wenn, im Rahmen von Sanierungen Nutzungspotenziale innerhalb von zentral gelegenen UeO's festgestellt werden, die Gemeindebehörden die Vor- und Nachteile einer allfälligen Verdichtung prüfen und gegebenenfalls eine Anpassung der UeO auslösen. Dies trifft vorliegend zu.</p>
1.10	E16	<p>Die heutige Überbauung Lindenmatt entspricht dem dörflichen Charakter von Bolligen, durch eine Aufstockung würde das einheitliche Bild des Siedlungsgebiets verloren gehen und zunehmend einen städtischen Charakter erhalten.</p>	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 1.1.
1.11	E18	<p>Die geplante Aufstockung auf den 6-geschossigen Türmen können wir als Eigentümer des Terrassenhauses an der Lindenmattstrasse 56 nicht akzeptieren. Es würde die Sicht verunmöglichen und den Wert des Eigentums würde merklich abgewertet werden.</p>	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 1.1, 2.1 und 4.2
1.12	E19	<p>Auf Aufstockung ist zu verzichten, da die Nachbarschaft massiv unter den geplanten Gesamthöhen in der Lebensqualität und Werterhaltung beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine Vorgabe von max. 5 Geschossen mit einer Gebäudehöhe von 14.6 m (+1.8m) im Rahmen eines verdichteten Bauens wäre denkbar.</p> <p>Vorteile für Eigentümer und Mieterschaft bei einem Verzicht zur Aufstockung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostengünstigere Sanierung, da auf eine Erdbebenertüchtigung verzichtet werden kann. • Kein langwieriger Rechtsstreit mit Verzögerungen der geplanten Erneuerungsarbeiten im Innern der Bauten. • Keine Vermischung von Neu (Aufstockung) und Alt: Wenn man Lindenmatt West in ca. 25 Jahren abreißen würde, in Folge einer Gesamterneuerung, würden auch die Aufstockung wieder abgerissen werden. Dies ist ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll. Die Investitionen von ca. 10-12 Mio. der Aufstockungen müssten innert 25 Jahren abgeschrieben werden. Dadurch verteuerten sich die effektiven Mieten der Wohnungen 	nB	<p>Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 1.1, 4.2</p> <p>Die Erdbebenertüchtigung muss auch ohne Aufstockung erfüllt werden.</p> <p>Die vorhandene Bausubstanz ist von guter Qualität und eignet sich für die Nutzung über mehrere, zukünftige Sanierungszyklen.</p> <p>Bei der Festlegung des Mietpreisniveaus nach der Sanierung / Aufstockung orientiert sich die Bauherrschaft an den orts- und quartierüblichen Verhältnissen.</p>

massiv. Investition erfolgt besser und wirtschaftlicher in einem allenfalls etappierten Teilneubau vor Ort.

1.13	E20	Es sollen nur die Zeilengebäude um ein Geschoss erhöht werden. Auf die Aufstockung der Turmgebäude ist zu verzichten.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 1.1 und 1.2.
------	-----	---	---	---

3.2 Aussicht / Schattenwurf

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
2.1	E2	Mittels Aufstockung würde das Gesamtbild der Überbauung stark verändert werden und je nach dem die Sicht beeinträchtigen.	K	Die Sanierung mit Aufstockung sowie die Aussenraumgestaltung verändert das Gesamtbild der Siedlung. Mit der attraktiven Umgebungsgestaltung wird jedoch die Siedlungsqualität merklich erhöht. Die grosszügigen und attraktiv gestalteten Aussenräume zwischen den Bebauungszeilen sichern weiterhin die bestehenden Sichtbeziehungen und gewährleisten eine gute Besonnung. Eine rechtliche Bestimmung zur Sicherstellung der Aus- und Fernsicht gibt es nicht.
2.2	E2	Ein Schattendiagramm als integrierender Bestandteil der neuen Überbauungsordnung ist zwingend.	B	Die gesetzlichen Vorgaben zur Beschattungsdauer beschränken sich auf Hochhäuser. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Als informativen Hinweis zur Planung wird ein Schattendiagramm gemäss Bauverordnung erstellt. Das Diagramm ist im Anhang dieses Berichts und dem Erläuterungsbericht beige-fügt.
2.3	E5	Da das betroffene Nachbarshaus (Eigentümer der Parterrewohnung links, Lindenmattstrasse 6) im Winter bereits jetzt am Nachmittag keine Sonne mehr hat (verursacht durch das Haus Hühnerbühlstrasse 19), würde eine Aufstockung die Sonnenzeit nochmals verkürzen	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 2.1 und 2.2.
2.4	E6	Die Terrassenhäuser an der Lindenmattstrasse erhalten ihren Wert durch Fern- und Weitsicht der oberen Häuser bzw. Zugang zur Grünzone der	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 2.1, 2.2 und 4.2.

		Überbauung an der Hühnerbühlstrasse der unteren Häuser. Durch eine Aufstockung wird der Wert der Liegenschaften negativ beeinflusst. Betreffend den Schattenwurf auf die Liegenschaften kann ohne detaillierte Studie noch keine Stellung bezogen werden; dieser hat aber Einfluss		
2.5	E7	Eine Aufstockung der Häuserreihen ergäbe eine beträchtliche Beschränkung der Sicht für das Terrassenhaus Lindenmattstrasse 6, da dies dem massiven Gebäude an der Hühnerbühlstrasse 19 genau gegenüber liegt.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.1.
2.6	E9	Durch die Aufstockung würde die Fernsicht des Terrassenhauses an der Lindenmattstrasse 66 genommen.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.1.
2.7	E12	Eine zusätzliche Aufstockung würde die Sonne noch mehr bzw. früher verdecken.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.2.
2.8	E13	Mit der Aufstockung würde den untersten Wohnungen der Überbauung Lindenmatt West im Winter die Besonnung weggenommen werden. Die Erhöhung des Masses der Nutzung steht im Widerspruch zum Artikel 1, der eine hohe Wohnqualität vorsieht.	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 1.1 und 2.2.
2.9	E16	Durch die Aufstockung würde den angrenzenden Terrassenhäusern an der Lindenmattstrasse die Sicht verloren gehen sowie auch die Sonnenbestrahlung merklich vermindert werden	K	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 2.1 und 2.2.
2.10	E17	Die geplante Aufstockung auf den 6-geschossigen Türmen können wir als Eigentümer des Terrassenhauses an der Lindenmattstrasse 56 nicht akzeptieren. Es würde die Sicht verunmöglichen und den Wert des Eigentums würde merklich abgewertet werden	K	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 2.1 und 4.2.

3.3 Umgebung / Aussenraumgestaltung

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
3.1	E8	Die Gestaltung der Umgebung wird begrüsst	K	-
3.2	E14	Man fragt sich, ob der Wille und die Fähigkeit der Verwaltung vorhanden sind, die Grünräume entsprechend zu bewirtschaften, da in der	nG / HU	Der Aussenraum ist nach der Erstellung entsprechend regelmässig professionell zu unterhalten. Dies ist Sache der

		Vergangenheit negative Erfahrungen gemacht wurden. Gemäss der Überbauungsordnung muss der Grünraum entsprechend ausgestaltet werden, damit die Aussenräume wirklich aufgewertet werden.		Bauherrschaft. Die Aussenraumgestaltung ist in der Überbauungsordnung verankert. Sie ist zwingender Bestandteil des Bauprojekts und muss anhand des einzureichenden Umgebungsgestaltungsplans ausgeführt werden.
3.3	E14	Fällungen oder abgehende Bäume sind mit geeigneten Hochstamm-bäumen zu ersetzen. Die muss insbesondere für die Silber-Pappeln (Populus Alba) gelten. Auch gilt es zu verhindern, dass diese Silber-Pappel noch klammheimlich vor Inkrafttreten der Überbauungsordnung ersatzlos gefällt werden. Unseres Erachtens sollte man diese Bäume sogar unter einen speziellen Schutz stellen, analog etwa dem Baumschutzreglement der Stadt Bern. Ein Vorschlag ist, die Fachgruppe Natur und Landschaft die konkreten Massnahmen überprüfen zu lassen.	B	Der Erhalt der bestehenden standortheimischen Hochstamm-bäume ist gemäss Art. 14 Absatz 3 sichergestellt: «Die bestehenden standortheimischen Hochstamm-bäume sind zu erhalten. Fällungen oder abgehende Bäume sind mit geeigneten Hochstamm-bäumen zu ersetzen.» Die Fachgruppe Natur und Landschaft hat ihre Anliegen im Rahmen der vorliegenden Mitwirkung eingebracht.
3.4	E15	Bei der Aussengestaltung ist auf eine Diversität und Vielfältigkeit der Kleinstrukturen zu achten. Die Aussenfläche soll vielseitig und intensiv genutzt werden können (zum Beispiel als Naturgarten). Die extensiven Wiesen sind als Wildblumenwiesen anzulegen.	nG / HU	Das Anliegen wird im Rahmen der detaillierten Umgebungsgestaltung auf Stufe Bauprojekt geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.
3.5	E16	Die vorgesehene Gestaltung der Aussenräume ist zwar positiv, vermag aber die Dominanz der neuen Zeilen- und Turmgebäude nicht zu neutralisieren.	K	–
3.6	E16	Die drei Laubbäume im Nordosten der Überbauung Lindenmatt West müssen erhalten bleiben. Sie neutralisieren die dominanten Fassaden der Häuser und Verbessern die Luftqualität.	B	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 3.3.
3.7	E19	Die störenden Dachaufbauten (Liftüberfahrten?) könnten mit der Sanierung der Aufzüge eliminiert werden. Die Aussenraumgestaltung könnte dennoch auf Grundlage des vorliegenden Erläuterungsberichtes verbessert werden.	nG / H	In der Überbauungsordnung sind die planerischen Rahmenbedingungen der Dachaufbauten und der Aussenraumgestaltung definiert. Die detaillierte Ausgestaltung der Dachaufbauten und der Grünraumplanung ist Bestandteil des Bauprojekts.
3.8	E20	Die bestehenden grossen Bäume und alten Bäume sollen erhalten bleiben.	B	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 3.3.

3.4 Soziale Durchmischung / Mietpreise / Wert

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
4.1	E2	Durch die Sanierung werden die Mietpreise wesentlich ansteigen und die soziale Durchmischung in der Überbauung wird wegfallen.	K	Der Bauherrschaft ist es ein grosses Anliegen, dass sie die bestehende Mieterschaft in der Siedlung behalten kann. Bei der Festlegung des Mietpreisniveaus orientiert sich die Bauherrschaft an den orts- und quartierüblichen Verhältnissen. Das detaillierte Vorgehen zur Sanierung und die Veränderung der Mietpreise können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Eine entsprechende Mieterinformation seitens der Verwaltung und Bauherrschaft erfolgt spätestens 6 Monate vor Baubeginn.
4.2	E3	Mit dem Besitz einiger Wohnungen und deren Mieterträgen in der angrenzenden Überbauung wird ein Teil des Lebensunterhalts generiert (Existenzgrundlage). Bei tatsächlicher Erhöhung der Gebäude, würde eine Forderung auf Entschädigung für die Wertverminderung der eigenen Liegenschaft geprüft werden.	K	Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Veränderungen im Bestand lösen Widerwillen und Befürchtungen aus. Die Gemeinde hat Verständnis dafür. Der Boden soll haushälterisch genutzt werden. Die Gemeinde fördert deshalb verdichtete Wohnformen hoher Qualität sowie das Wachstum nach innen. Wenn ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme stark an Wert verliert, spricht man von einer «materiellen Enteignung». Die Planungsbehörde beurteilt die beschriebene Wertverminderung der Nachbargrundstücke nicht als materiellen Enteignung.
4.3	E8	Während der Sanierungsarbeiten sind die Terrassenhäuser an der Lindenmattstrasse praktisch unverkäuflich. Wird eine entsprechende Entschädigung seitens der Bauherrschaft und Gemeinde geplant? Alle Nachteile (weniger Aussicht, Wohnen hinter Hochhaussiedlung, Wertverlust der Liegenschaften) gehen zulasten der Bewohner und Grundbesitzer, welche schon lange in Bolligen wohnen.	K	Die Siedlung Lindenmatt wurde in den 1960 Jahren gebaut. Nach knapp 60 Jahren entsprechen die Gebäude und der Aussenraum nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies führte dazu, dass die Bauherrschaft eine Gesamtsanierung ausführen möchte. Sanierungen führen gezwungenermassen zu Immissionen auf die Nachbargrundstücke. Die Bauherrschaft setzt jedoch viel daran, dass während der Bauphase möglichst wenig Emissionen entstehen. Eine Entschädigung der Nachbarschaft ist nicht geplant. Von der Aufwertung des Aussenraums werden auch die Nachbargrundstücke profitieren. Vgl. Stellungnahme Nr. 4.2.

4.4	E9	Unser Haus erfährt durch die Erhöhung eindeutig eine Wertminderung, das kann ja nicht im Sinne der Gemeinde sein.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 4.2.
4.5	E11	Die Höhe der Mehrwertabgabe in Franken ist anzugeben	K	Der planungsbedingte Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu schätzen und wird durch die Gemeinde verfügt. Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor (vgl. Art. 142 BauG).
4.6	E13	Durch die Aufstockung würden alle unteren Wohnungen benachteiligt werden, da diese nicht denselben Standard wie die obersten Wohnungen aufweisen können. Es ist zu befürchten, dass dies zu Spannungen innerhalb der Mieter und aber auch des Quartiers führen wird und sich somit auf die Vermietbarkeit negativ auswirken würde	K	Der Wohnungsausbau im Aufstockungsgeschoss wird den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu gebaut. Die neue Bewohnerschaft dieser Etagen wird dadurch vergleichsweise höhere Mietpreise bezahlen. In den unteren Etagen werden vermutlich weiterhin günstigere Wohnungen angeboten. Dies trägt aus Sicht der Gemeinde zu einer sozialen Durchmischung in der Siedlung bei. Die detaillierte bauliche Ausgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts.
4.7	E16	Der Wert der Terrassenhäuser an der Lindenmattstrasse würde durch eine Aufstockung vermindert werden, da die Vorzüge der Häuser durch die Aufstockung verloren ginge.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 4.2.
4.8	E17	Man sieht eine Problematik durch die mögliche «Gentrifizierung», wonach Aufwertungsmassnahmen zu einer Verdrängung von Bevölkerungsschichten mit kleinerem Einkommen führen kann. Das Instrument zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wäre sinnvoll. Die Projektunterlagen geben keine Auskunft über das künftige Wohnungsangebot und deren Preissegmente. Um die Wohnungen im moderaten Preissegment zu erhalten und damit die Zielgruppe nicht zu verdrängen, könnte man ein unterschiedliches Wohnungsangebot mit verschiedenen Preisklassen anbieten. Der sozialen Durchmischung und einem attraktiven Mieterspiegel würden Rechnung getragen werden. (Siehe Projekt Thomasweg Gemeinde. Köniz)	K	Bauliche Veränderungen und Sanierungen können zu Verdrängungen führen. Die Bauherrschaft ist sich dieser Situation bewusst. Sie hat das Ziel, möglichst viele bestehende Bewohner in der Siedlung halten zu können. Die private Grundeigentümerschaft der Siedlung Lindenmatt hat sich entschieden eine sanfte Sanierung im Bestand anzugehen. Bei der Siedlung Thomasweg/Stationsstrasse in Köniz handelt es sich um Ersatzneubauten, welche ein grösserer Eingriff für das Quartier und die Bewohnerschaft bedeutet. Vgl. Stellungnahme Nr. 4.1.

3.5 Bauphase / Immissionen

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
5.1	E2	Lange Sanierungsphase könnte zu massiven Ertragseinbussen bei Verkauf der Liegenschaft führen. Immissionen durch Sanierung könnten Lebens- und Wohnqualität im Sommer massiv beeinträchtigen	K	Vgl. Stellungnahme Nrn. 4.2 und 4.3.
5.2	E3	Durch die Immissionen der Sanierungsarbeiten (wie Aufstockung, Pfählungen und Bohrungsarbeiten) könnten einige Mieter kündigen.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 4.3.
5.3	E6	Die Mehrheit der Eigentümer der Terrassenhäuser ist nicht mehr berufstätig und wäre somit den ganzen Tag möglichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Häuser sind der Überbauung gänzlich ausgerichtet.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 4.3.
5.4	E8	Öffentliche Durchgänge müssen während der Bauphase immer zugänglich sein. Die Bauphase ist möglichst kurz zu halten; auf etappenweises Sanieren ist zu verzichten, weil die Arbeiten lärmintensiv sind und die Terrassenhäuser über viele Jahre von Lärm betroffen wären.	HU	Der Bauherrschafft ist es ein Anliegen, dass die Durchgänge während der Bauphase offen und zugänglich bleiben. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Rahmen der Bauarbeiten definiert. Aufgrund der baulichen Massnahmen und der Anzahl betroffener Gebäude sind voraussichtlich mehrere Bauetappen vorgesehen.
5.5	E17	Während der Bauphase sollte etappiert vorgegangen werden, so dass jetzige Mietende innerhalb der Überbauung umziehen und im Quartier bleiben können.	HU	Vgl. Stellungnahme Nr. 5.4. Ein Umzug innerhalb der Siedlung ist eine sozialverträgliche Massnahme, sodass die Mieterschaft weiterhin in der Siedlung wohnen kann.
5.6	E19	Die restlichen Sanierungsarbeiten (Küche, Bäder, Lift) können ohne Umzug der Mieter und aufwendig Baueingaben realisiert werden	HU	Eine Sanierung der Wohnungen kann je nach Eingriffstiefe im bewohnten Zustand ausgeführt werden.

3.6 Innenausbau / Architektur

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
6.1	E4	Im Rahmen der behindertengerechten Sanierung soll auf Badewannen verzichtet werden und stattdessen ebenerdige Duschen gebaut werden	HU	Gemäss Bauherrschaft wird der Einbau von Duschen in den barrierefreien Wohnungen als sinnvoll erachtet. Der Einbau wird im Laufe der künftigen detaillierten Projektierung und Ausführungsplanung geprüft. Ob ein absolut ebenerdige Duschzugang realisiert werden kann, ist im Zusammenhang mit den baulichen Möglichkeiten innerhalb der vorhandenen Rohbaukonstruktion aus den 1960er Jahren und der bestehende Unterlagsboden noch vertiefter zu untersuchen.
6.2	E13	Bei der Dachgestaltung ist die Auswirkung auf die Besonnung zu beachten. Die Vorschriften in Artikel 12 sind ungenügend. Sie erlauben Solaranlagen bis max. 1.50 m Höhe, ohne dass sie von der Fassadenlinie zurückversetzt werden müssten. Für die Besonnung ist es wichtig, dass technische Anlagen von der nördlichen Dachkante umso weiter zurückversetzt werden, je höher sie sind, so dass sie die Wohnungen nicht beschatten.	B	Art. 12 Absatz 3 UEV wird folgendermassen geändert: «Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten <u>und um mindestens 1.50 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.</u> » Absatz 4 wird ersatzlos gestrichen.
6.3	E13	Die neuen UEV sehen vor, ein zusätzliches Geschoss zu erlauben, das höher ist als die bestehenden Geschosse. Dadurch entstünde ein Sprung in der Massstäblichkeit, der im Gegensatz steht zum Grundsatz, die Überbauung als architektonische Einheit zu konzipieren.	K	Das städtebauliche Grundkonzept mit Zeilen- und Turmgebäuden wird mit der differenzierten architektonischen Gestaltung gestärkt.
6.4	E13	Die Fassadengestaltung soll mit schallabsorbierenden Konstruktionen erfolgen. Man könnte mit Verstärkungen im Bereich der Fassaden die Erdbbensicherheit erhöhen und so die massiven Bauarbeiten in den Wohnungen vermindern, welche mit der vorgeschlagenen Variante entstünden.	nB	Die detaillierte Gestaltung und Materialisierung der Fassaden wird im Rahmen des Bauprojekts definiert. Die Erdbbenertüchtigung kann nicht alleine über Massnahmen an den Fassaden gelöst werden.
6.5	E19	Es fehlt eine Variante mit ¼ Teilerneuerung der Altbauten. Beim beigelegte Ideenvorschlag würde eine Zeile der Altbauten (4A und 4B) durch einen Neubau ersetzt und dies könnte man im Rahmen eines Wettbewerbes / Studienauftrages mit klaren Vorgaben machen: Etappierungsmöglichkeit, Anzahl Geschosse und Gebäudehöhen, Zielvorgaben zu Nutzflächen, Anzahl Wohnungen, Wohnungstypen, Aussenraumgestaltung, Garagenplätze, etc.	nB	Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Potenzialstudie 2017 detailliert untersucht, wie die Sanierung/Weiterentwicklung der Wohnüberbauung Lindenmatt West angegangen werden kann. Ein Teil-Ersatzneubau wurde geprüft und von der Bauherrschaft verworfen, ein Wettbewerb/ Studienauftrag zur Sanierung/ Erneuerung wurden aufgrund der umfassenden Studien in vielen Varianten nicht ins Auge gefasst.

3.7 Erschliessung / Ent- und Versorgung

Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
7.1	E2	Fussgängerwege zwischen Lindenmattstrasse und Hühnerbühlstrasse müssen nach wie vor uneingeschränkt, direkt und möglichst barrierefrei gewährleistet sein.	HU / B	Vgl. Stellungnahme Nr. 5.4. Der hindernisfreie Zugang ist Bestandteil der Sanierungsarbeiten.
7.2	E3	Eine mögliche Absenkung oder Veränderung der Zufahrtsstrasse zum Zeilengebäude 1A könnte sich negativ auf die Liegenschaft der Mandantin auswirken.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 4.2.
7.3	E6	Der Durchgangsweg der Überbauung Lindenmatt wird von den Terrassenhausbewohnern genutzt und es wird empfohlen, die Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention zu berücksichtigen. Die Wege sollten so gestaltet werden, dass das subjektive Sicherheitsempfinden positiv beeinflusst wird.	HU	Im Rahmen der detaillierten Projektierung und Ausführungsplanung des Aussenraums wird der Sicherheit eine grosse Bedeutung zugemessen, insbesondere wird die Beleuchtung der Wege thematisiert und im Umgebungsgestaltungsplan abgebildet.
7.4	E9	Durch die Erhöhung und durch die Vermehrung der Wohnungen sind nicht genügend Garagen vorgesehen. Bereits heute besteht teilweise ein Chaos mit Autos.	nB	Das Angebot an Auto-Abstellplätzen bleibt unverändert und definiert sich über die Bestimmungen in der Bauverordnung. Die genügende Anzahl muss im Bauprojekt ausgewiesen werden. Gemäss Einschätzung der Bauherrschaft stehen auch mit den zusätzlichen Wohnungen genügend Auto-Abstellplätze zur Verfügung.
7.5	E11	Die Auswirkungen auf den Schulraum der Gemeinde sind auszuweisen.	HU	Die Aufteilung der Wohneinheiten nach Wohnungsgrössen ist in Kapitel 2.2.2 ersichtlich. Bei einem Anteil von 80 % Familienwohnungen mit mindestens 3.5 Zimmern und mehr der zusätzlichen Wohnungen infolge der Aufstockung, ergeben sich daraus 32 Familienwohnungen. Folgende Annahmen werden zur Berechnung der Kinder im Schulalter getroffen: <ol style="list-style-type: none"> a. Belegung von 50 % der Wohnung mit Singles oder Paaren ohne Kinder b. Belegung von 50 % der Wohnungen mit durchschnittlich 1.2 Kindern / Jugendliche: davon 1/2 im Vorschulalter, 1/2 im Schulalter

				Diesen groben Annäherungen zufolge wären in der Siedlung aufgrund der Aufstockung rund 20 Kinder und Jugendliche zuhause, davon rund 10 Kinder im Schulalter. Dazu kämen weitere Kinder im Kindergartenalter.
7.6	E11	Die Auswirkungen auf das Entwässerungssystem der Gemeinde sind auszuweisen.	HU	Die Auswirkungen auf die Infrastruktur wird im Rahmen der Planungsarbeiten überprüft. Allfällige Massnahmen sind in das Bauprojekt aufzunehmen. Gemäss Einschätzung der Bauverwaltung können die bestehenden Infrastrukturen die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Wohnungen sicherstellen.
7.7	E11	Es fehlen Bestimmungen zur Regen- und Dachwasserversickerung. In den Plänen sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen. Entsprechende Bestimmungen und Flächen sind zu ergänzen.	B	In den Art. 13 UEV wird ein zusätzlicher Absatz aufgenommen: <u>«Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen sind, sofern sie nicht unter dem massgebenden Terrain liegen, zu versickern.»</u> Für die Versickerung ist die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» beizuziehen.
7.8	E11	Die Bestimmungen zur Energie (Art. 24 UEV) sind schwammig und nicht projektbezogen. Diese Vorschriften sind projektbezogen genauer und umfassender zu fassen. Insbesondere ist festzuhalten, dass die ganze Überbauung als Neubau gilt, welcher Anteil des Strombedarfs durch Sonnenkollektoren auf den Dächern zu decken ist und in welchem Ausmass die Wärmeversorgung für Heizung und Brauchwarmwasser durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung Bolligen-Stettlen sicherzustellen ist.	nB	Die Gemeinde setzt in der vorliegenden Planung den Richtplan Energie um. Die Vorschriften in Art. 24 UEV sind klar und verständlich formuliert. Ob es sich um einen Neu- oder Umbau handelt, wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
7.9	E13	Der Überbauungsplan weist keine Verbindungen zwischen den Untergeschossen und den südlich vor den Wohnungen gelegenen Aussenräumen sowie Spielflächen in Sichtweite der Wohnzimmer auf. Wenn die Erschliessungsflächen wie vorgesehen um ein halbes Geschoss abgesenkt werden, sollen sie Rampen oder Stufen mit dem nördlichen Aussenraum verbinden.	HU	Im Rahmen der detaillierten Projektierung und Ausführungsplanung des Aussenraums werden die Zugänge zum Aussenraum thematisiert und im Umgebungsgestaltungsplan abgebildet.
7.10	E14	Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen so gestaltet sein, dass Blaulichtorganisationen, Zügelwagen und Handwerker zufahren können.	B	Gemäss Art. 22 UEV erfolgt die Zufahrt für diese Zwecke über die Erschliessungsfläche. Im Bauprojekt ist diese Zufahrt sicherzustellen.

7.11	E15	Die arealinternen Fusswege müssen mit einem sickerfähigen Belag gestaltet werden.	B	Art. 21 Absatz 4 UEV wird folgendermassen ergänzt: «Die Mindestbreite der Fusswege beträgt 1.50 m. <u>Die Fusswege sind mit sickerfähigem Belage auszugestalten.</u> »
7.12	E15	Genügend oberirdische Veloabstellplätze sind einzuplanen	B	Das Anliegen wird in Art. 20 UEV erfüllt.

3.8 Kommunikation / Weiteres Vorgehen

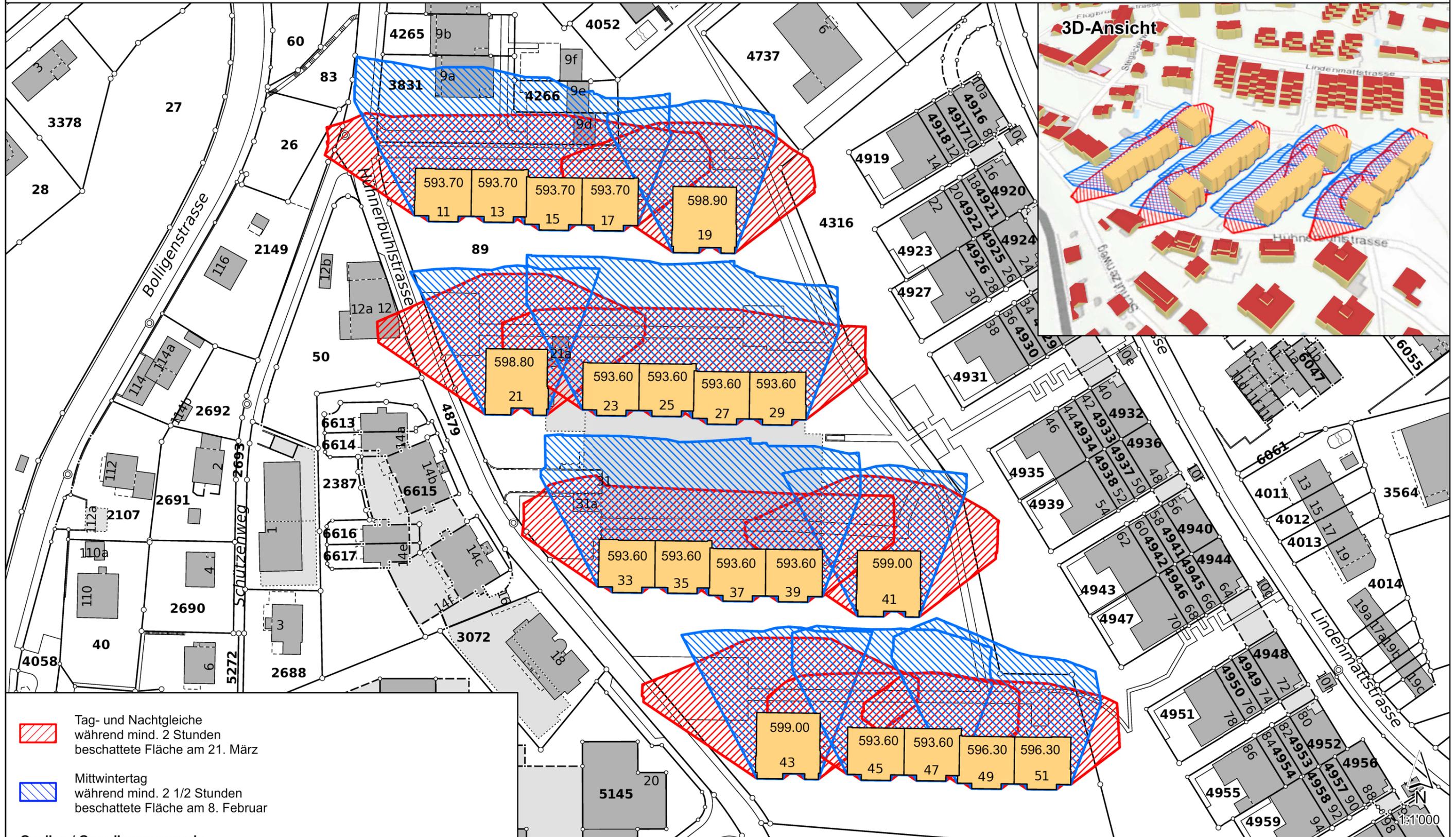
Nr.	Abkürzung Eingabe	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme Planungsbehörde
8.1	E3	Die Mitwirkende behält sich alle Rechte vor und ist offen für klärende und konstruktive Gespräche mit der Gemeinde	K	-
8.2	E6	Man erwartet, dass die Eigentümer der Terrassenhausüberbauung Lindenmatt frühzeitig und ausführlich über weitere Entwicklungen informiert und deren Bedürfnisse abholt werden.	K	Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren durchgeführt. Die Mitwirkung ist der dafür vorgesehene Verfahrensschritt, um die Bevölkerung über das Planungsvorhaben zu informieren und ihre Anliegen dazu einzuholen. Der vorliegende Mitwirkungsbericht nimmt zu den Eingaben und Anliegen Stellung und ändert/ergänzt wo nötig die Planungsdokumente. Die Gemeinde wird die Bevölkerung über das weitere Verfahren informieren. Für allfällig detaillierte Informationen an die Mieterschaft ist die Bauherrschaft zuständig.
8.3	E17	Die heutigen Bewohner des Hühnerbühls werden direkt betroffen sein. Die öffentliche Kommunikation war im Vorfeld nicht zufriedenstellend und die Betroffenen wurden nicht eng in das Projekt einbezogen. Wir möchten die Gemeindeverwaltung, Auftraggeber und Projektleitenden ausdrücklich auffordern, die aktuellen Mietenden als wichtige Stakeholder zu behandeln.	K	Vgl. Stellungnahme Nr. 8.2.
8.4	E19	Neuer Gesamtterminplan als Resultat der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe mit Abstimmung der Terminpläne des Wettbewerbes / Überarbeitung der Überbauungsordnung Lindenmatt West und der Sanierungsplanung (ohne Aufstockung). Anschliessend Freigabe Planungsbudget durch Eigentümer für die Sanierungsplanung parallel zu vorgeschlagenem Wettbewerb		Vgl. Stellungnahme Nr. 8.2.

Anhang

Anhang 1 Beschattungsdiagramm zum Richtprojekt

GEMEINDE BOLLIGEN

Beschattungsdiagramm Richtprojekt «Lindenmatt West»



-  Tag- und Nachtgleiche während mind. 2 Stunden beschattete Fläche am 21. März
-  Mittwintertag während mind. 2 1/2 Stunden beschattete Fläche am 8. Februar

Quellen-/ Grundlagenvermerk:

- Berechnungsgrundlage: Bauverordnung des Kt. Bern (BauV) Art. 22
- Amtliche Vermessung von Oktober 2019
- Digitales Terrainmodell LiDAR 50 cm © Amt für Wald des Kantons Bern, Stand 2012
- 3D Gebäudemodell: swissBUILDINGS3D 2.0
- Gebäudegeometrie: Rykart Architekten AG, Liebfeld

Datum: 30.10.2019
 Visum: ZED