



Einwohnergemeinde Bolligen

## Überbauungsordnung Lindenmatt West

---

### Überbauungsvorschriften

#### Mitwirkung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 3. Juli 2019

## Impressum

**Bearbeitung**  
BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

1906\_31-UeV-190703-VP.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
Art. 1	Planungszweck.....	5
Art. 2	Wirkungsbereich .....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung .....	5
Art. 4	Bestandteile .....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans .....	5
<b>B</b>	<b>Nutzung und Bebauung</b> .....	<b>6</b>
Art. 6	Art der Nutzung .....	6
Art. 7	Mass der Nutzung .....	6
Art. 8	Baubereiche .....	6
Art. 9	Vor- und rückspringende Gebäudeteile.....	6
<b>C</b>	<b>Baugestaltung</b> .....	<b>7</b>
Art. 10	Grundsatz .....	7
Art. 11	Fassadengestaltung.....	7
Art. 12	Dachgestaltung .....	7
<b>D</b>	<b>Aussenraumgestaltung</b> .....	<b>8</b>
Art. 13	Grundsätze .....	8
Art. 14	Grünraum .....	8
Art. 15	Bereich für Spielfläche .....	8
Art. 16	Aufenthaltsbereich.....	8
Art. 17	Bereich für Grünfilter .....	8
<b>E</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>9</b>
Art. 18	Erschliessungsfläche .....	9
Art. 19	Parkierung .....	9
Art. 20	Veloabstellplätze und Motorfahräder.....	9
Art. 21	Arealinterne Fusswege .....	9
Art. 22	Notzufahrt.....	9
<b>F</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 23	Bereich für Kehrrichtentsorgung.....	10
Art. 24	Energie .....	10
Art. 25	Vereinbarungen.....	10
Art. 26	Inkrafttreten .....	10
Art. 27	Aufhebung .....	10
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>11</b>
Art. 28	Anhang 1: .....	Richtprojekt Siedlung Hühnerbühlstrasse



## A Allgemeines

<b>Planungszweck</b>	<b>Art. 1</b> Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einer Aufwertung der bestehenden Aussenräume.
<b>Wirkungsbereich</b>	<b>Art. 2</b> Der Perimeter der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem Wirkungsbereich gekennzeichnet.
<b>Stellung zur Grundordnung</b>	<b>Art. 3</b> Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.
<b>Bestandteile</b>	<b>Art. 4</b> <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Überbauungsplan im Massstab 1:500</li><li>• Überbauungsvorschriften</li><li>• Für die Projektierung ist das Richtprojekt <sup>1</sup> (Juni 2019) bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung sowie Staffelung in der Höhe und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums massgebend (vgl. Anhang).</li></ul> <sup>2</sup> Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)</li></ul>
<b>Inhalte des Überbauungsplans</b>	<b>Art. 5</b> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Art. 2</li><li>• Baubereich Art. 7, 8, 9</li><li>• Baubereich unterirdische Bauten Art. 8</li><li>• Grünraum Art. 14</li><li>• Bereich für Spielfläche Art. 15</li><li>• Grössere Spielfläche (600 m<sup>2</sup>) Art. 15</li><li>• Aufenthaltsbereich Art. 16</li><li>• Bereich für Grünfilter Art. 17</li><li>• Erschliessungsfläche Art. 18</li><li>• Zufahrtsbereich Einstellhalle Art. 18</li><li>• Bereich für oberirdische Parkierung Art. 19</li><li>• Bereich für Fussweg Art. 21</li><li>• Notzufahrt Art. 22</li><li>• Bereich für Kehrrichtentsorgung Art. 23</li></ul>

---

<sup>1</sup> Das Richtprojekt der Rykart Architekten AG vom Juni 2019 war Basis für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung.

## B Nutzung und Bebauung

<b>Art der Nutzung</b>	<p><b>Art. 6</b></p> <p>1 Die Überbauungsordnung ist für eine Wohnüberbauung bestimmt. Zulässig sind Wohnen, stilles Gewerbe und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.</p> <p>2 In den Baubereichen sind ausschliesslich Nutzungen im Sinne der Wohnzone zulässig.</p>									
<b>Mass der Nutzung</b>	<p><b>Art. 7</b></p> <p>1 Es gilt folgendes Mass der Nutzung:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Baubereich</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Vollgeschosse</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Gesamthöhen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1A, 2A, 3A, 4A</td> <td>5</td> <td>17.0 m</td> </tr> <tr> <td>1B, 2B, 3B, 4B</td> <td>7</td> <td>22.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 Zudem gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): min. 0.9; max. 1.1</li> <li>• Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.</li> <li>• Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie in der Höhe min. 1.5 m und/oder in der Situation min. 1.5 m gestaffelt sind. Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.</li> <li>• Unterniveaubauten und Untergeschosse gelten als Vollgeschosse und werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden 1,50 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>• Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV</li> </ul>	Baubereich	Vollgeschosse	Gesamthöhen	1A, 2A, 3A, 4A	5	17.0 m	1B, 2B, 3B, 4B	7	22.5 m
Baubereich	Vollgeschosse	Gesamthöhen								
1A, 2A, 3A, 4A	5	17.0 m								
1B, 2B, 3B, 4B	7	22.5 m								
<b>Baubereiche</b>	<p><b>Art. 8</b></p> <p>1 Die Baubereiche entsprechen dem bebaubaren Gebiet für oberirdische Gebäude.</p> <p>2 Unterirdische Bauten sind im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.</p> <p>3 An- und Kleinbauten sind im Wirkungsbereich der UeO zulässig. Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (GA): min. 2.0 m</li> <li>• Gesamthöhe: max. 3.0 m</li> <li>• Gebäudefläche: max. 60.0 m<sup>2</sup></li> </ul>									
<b>Vor- und rückspringende Gebäudeteile</b>	<p><b>Art. 9</b></p> <p>1 Für vorspringende Gebäudeteile gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie sind am südlichen Fassadenabschnitt zulässig.</li> <li>• Vordächer in leichter Bauweise für Hauszugänge und Veloabstellplätze, Sonnenschutz und konstruktive Fassadenteile gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile.</li> <li>• Baubereichen 1A bis 4A: zulässige Tiefe max. 2.0 m, zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 60%</li> </ul>									

- Baubereiche 1B bis 4B: zulässige Tiefe max. 2.0 m; zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 70%.
- 2 Für rückspringende Gebäudeteile gilt:
- Sie sind am südlichen Fassadenabschnitt zulässig.
  - Die Ausgestaltung der rückspringenden Gebäudeteile ist frei.

## C Baugestaltung

<b>Grundsatz</b>	<b>Art. 10</b> Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit zu gestalten, welche die Aussenräume gut strukturiert.
<b>Fassadengestaltung</b>	<b>Art. 11</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Struktur und Materialisierung der Fassaden ist über alle Baubereiche in der Gesamtwirkung einheitlich zu gestalten.</li><li>2 Damit der hindernisfreie Zugang gewährleistet ist, kann in den Baubereichen 1A, 1B, 2A, 2B und 4B sowie im unteren Abschnitt des Baubereichs 4A auf zwei Fassadenabschnitten pro Gebäude bis auf den fertigen Boden des 1. Untergeschoss abgegraben werden.</li><li>3 Balkone und Loggien dürfen nicht beheizt werden. In den obersten Geschossen müssen sie nicht gedeckt sein.</li></ol>
<b>Dachgestaltung</b>	<b>Art. 12</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.</li><li>2 Soweit Flachdächer nicht technisch genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer sickerfähigen Oberfläche auszugestalten.</li><li>3 Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m sowie die Errichtung und der Betrieb von Solar-Anlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.</li><li>4 Technisch bedingte Dachaufbauten müssen gut in die Dachlandschaft integriert und um mindestens 1.50 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.</li><li>5 Aussenraumnutzungen auf den Flachdächern sind, soweit sie nicht dem Unterhalt von technisch bedingten Aufbauten sowie von allfälligen Solar-Anlagen dienen, nicht zulässig.</li></ol>

## D Aussenraumgestaltung

- Grundsätze**
- Art. 13**
- 1 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen.
  - 2 Es sind standortgerechte und einheimische Arten einzusetzen.
  - 3 Die Aussenräume sind offen und durchlässig zu gestalten. Wesentliche Gestaltungselemente des Aussenraums sind geschwungene Wegverbindungen, Pflanzinseln und versetzte Ebenen, welche sich optisch und gestalterisch miteinander verbinden, dass eine parkartige Aussenanlage entsteht.
  - 4 Entlang von Fusswegen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sind Sitzmöglichkeiten (beispielsweise Sitzbänke, Sitzmauern, Sitzkanten usw.) zu erstellen.
  - 5 Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die darin darzustellenden Inhalte regelt das Baureglement.
- Grünraum**
- Art. 14**
- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Grünraum dient dem Spiel und Aufenthalt, Gartenanlagen, Versickerung und siedlungsinternen Fusswegen.
  - 2 Der Grünraum ist ausserhalb der Aufenthaltsbereiche unversiegelt und mehrheitlich als extensive Wiese zu gestalten.
  - 3 Die bestehenden standortheimischen Hochstamm-bäume sind zu erhalten. Fällungen oder abgehende Bäume sind mit geeigneten Hochstamm-bäumen zu ersetzen.
  - 4 Zudem sind arealinterne Fusswege ausserhalb der grösseren Spielfläche zulässig.
- Bereich für Spielfläche**
- Art. 15**
- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für Spielfläche ist entsprechend auszugestalten und zu bepflanzen. Sie dienen als Kinderspielplatz gemäss Art. 44 ff. BauV.
  - 2 Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist mit einer Mindestfläche von 600 m<sup>2</sup> im festgelegten Bereich sicherzustellen.
- Aufenthaltsbereich**
- Art. 16**
- Die im Überbauungsplan bezeichneten Aufenthaltsbereiche (gemäss Art. 44 ff. BauV) sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten.
- Bereich für Grünfilter**
- Art. 17**
- Der Bereich für Grünfilter ist mit standortheimischen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.



## E Erschliessung

- Erschliessungsfläche**
- Art. 18**
- 1 Die Erschliessung erfolgt ab der Hühnerbühlstrasse über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen.
  - 2 Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den im Überbauungsplan eingetragenen Zufahrtsbereich Einstellhalle.
- Parkierung**
- Art. 19**
- 1 Die Parkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrzeuge von Besuchern, Kunden und Car-Sharing.
  - 2 Oberirdische Autoabstellplätze von Besuchern und Car-Sharing sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung zulässig. Sie sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.
- Veloabstellplätze und Motorfahräder**
- Art. 20**
- 1 Offene und gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind innerhalb der Erschliessungsfläche zulässig.
  - 2 Die Abstellplätze sind gemäss Art. 54c BauV zu erstellen.
- Arealinterne Fusswege**
- Art. 21**
- 1 Zur Durchwegung des Areals sind arealinterne Fusswege im Bereich der Grün- und Erschliessungsfläche zu erstellen. Diese stellen die Anbindung der Gebäudezugänge zu den öffentlichen Wegeverbindungen und zu den Aufenthalts- und Spielflächen sicher.
  - 2 Im Bereich Fussweg ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung sicherzustellen.
  - 3 Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 13 sind zu berücksichtigen.
  - 4 Die Mindestbreite der Fusswege beträgt 1.50 m.
- Notzufahrt**
- Art. 22**
- 1 Die Notzufahrt für Blaulichtorganisationen und den Güterumschlag erfolgt über die Erschliessungsfläche.
  - 2 Die Zufahrt muss eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen und ist dauernd freizuhalten.

## F Weitere Bestimmungen

<b>Bereich für Kehrichtentsorgung</b>	<b>Art. 23</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs für Kehrichtentsorgung ist eine Container-Sammelstelle zu errichten.</li><li>2 Die Entsorgungsanlagen sind baulich und gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.</li><li>3 Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.</li></ol>
<b>Energie</b>	<b>Art. 24</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1 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.</li><li>2 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.</li></ol>
<b>Vereinbarungen</b>	<b>Art. 25</b> <p>Privatrechtliche und zur Umsetzung der UeO relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.</p>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Art. 26</b> <p>Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>
<b>Aufhebung</b>	<b>Art. 27</b> <p>Mit Inkrafttreten dieser Überbauungsordnung wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften Lindenmatt vom 24. März 1961 aufgehoben.</p>

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

Einspracheverhandlung am .....

- Erledigte Einsprachen .....

- Unerledigte Einsprachen .....

- Rechtsverwahrungen .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat am .....**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....**

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bolligen, den

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

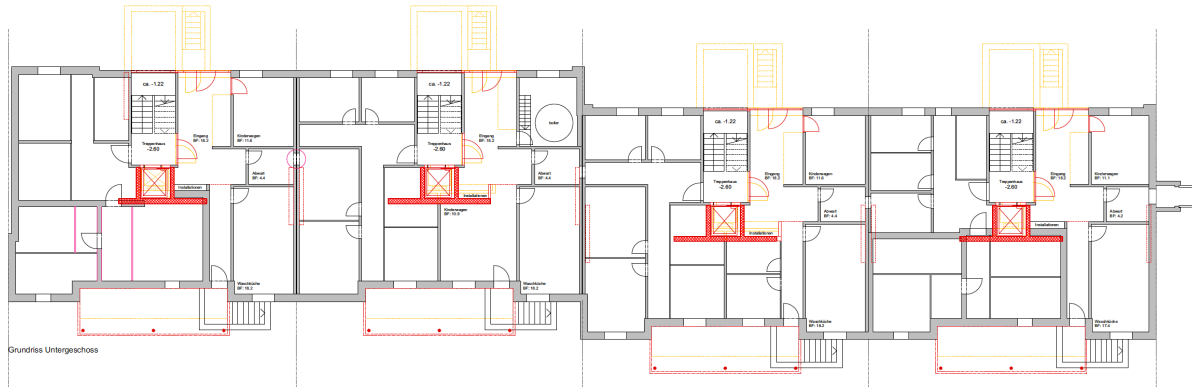
**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

## Anhang zu den Überbauungsvorschriften

### Anhang 1: Richtprojekt Siedlung Hühnerbühlstrasse



*Aussenraum und Dachansicht*



Grundriss Zeilengebäude Untergeschoss



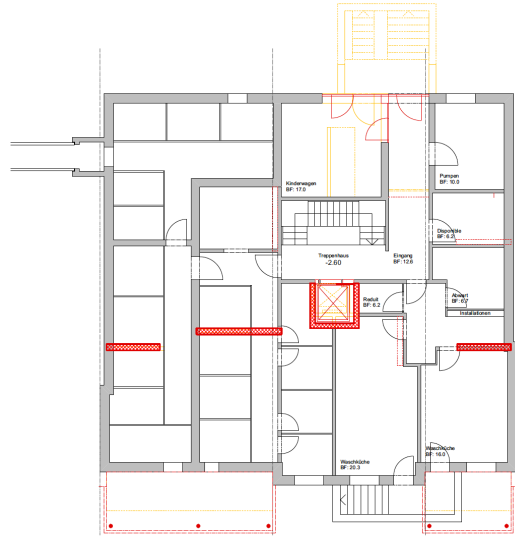
Grundriss Regelgeschoss

Grundriss Zeilengebäude Vollgeschoss 1 bis 4 (Regelgeschoss)



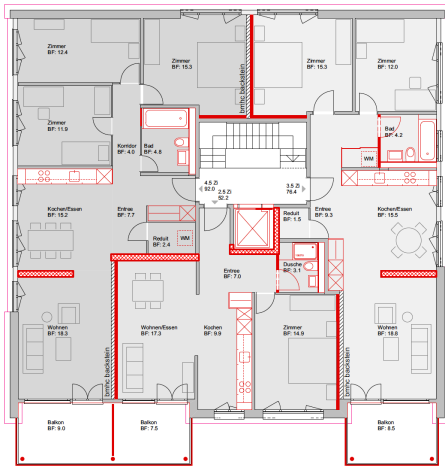
Grundriss Aufstockung

Grundriss Zeilengebäude Vollgeschoss 5 (Aufstockung)



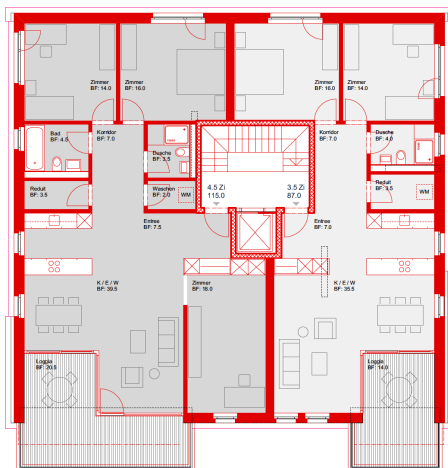
Grundriss Untergeschoss

**Grundriss Turmgebäude Untergeschoss**



Grundriss Regelgeschoss

**Grundriss Turmgebäude Vollgeschoss 1 bis 6 (Regelgeschoss)**



Grundriss Aufstockung

**Grundriss Turmgebäude Vollgeschoss 7 (Aufstockung)**



*Ansicht Fassaden Zeilengebäude 1 bis 4*



*Ansicht Fassaden Turmgebäude 1 bis 4*