



Einwohnergemeinde Bolligen

Überbauungsordnung Lindenmatt West

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Beschluss

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**
- Mitwirkungsbericht vom 31.10.2019

Bern, 3. Mai 2021

1906_37-EB-210503_Beschluss.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	20
6. Würdigung	22
7. Planerlassverfahren	23
7.1 Verfahren	23
7.2 Mitwirkung	23
7.3 Kantonale Vorprüfung	24
7.4 Öffentliche Auflage	29
7.5 Beschluss	29
Anhang	30
Anhang 1 Beschattungsdiagramm Richtprojekt	30

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.

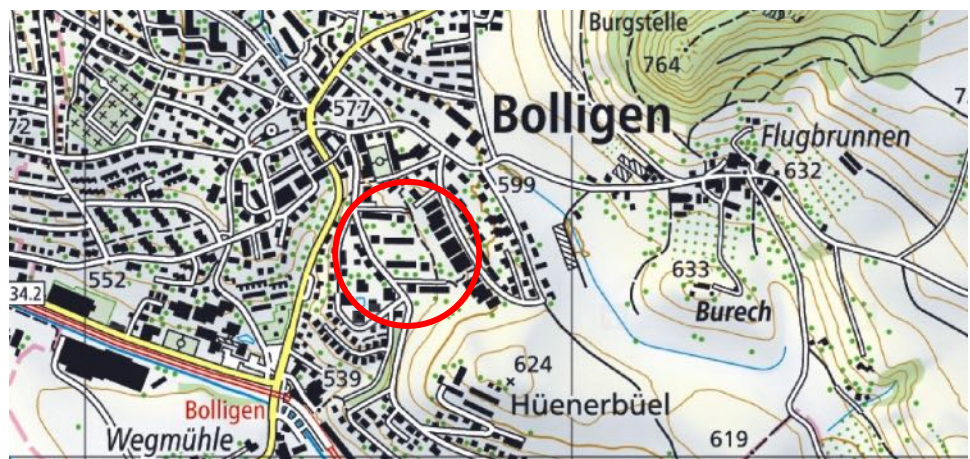


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Standort der Wohnüberbauung Lindenmatt im Hüenerbüel (Quelle Swisstopo)

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 Hüenerbüel-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 Planungserimeter (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), Juni 2019, Überarbeitung September 2020
- 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, Genehmigung 20. September 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.

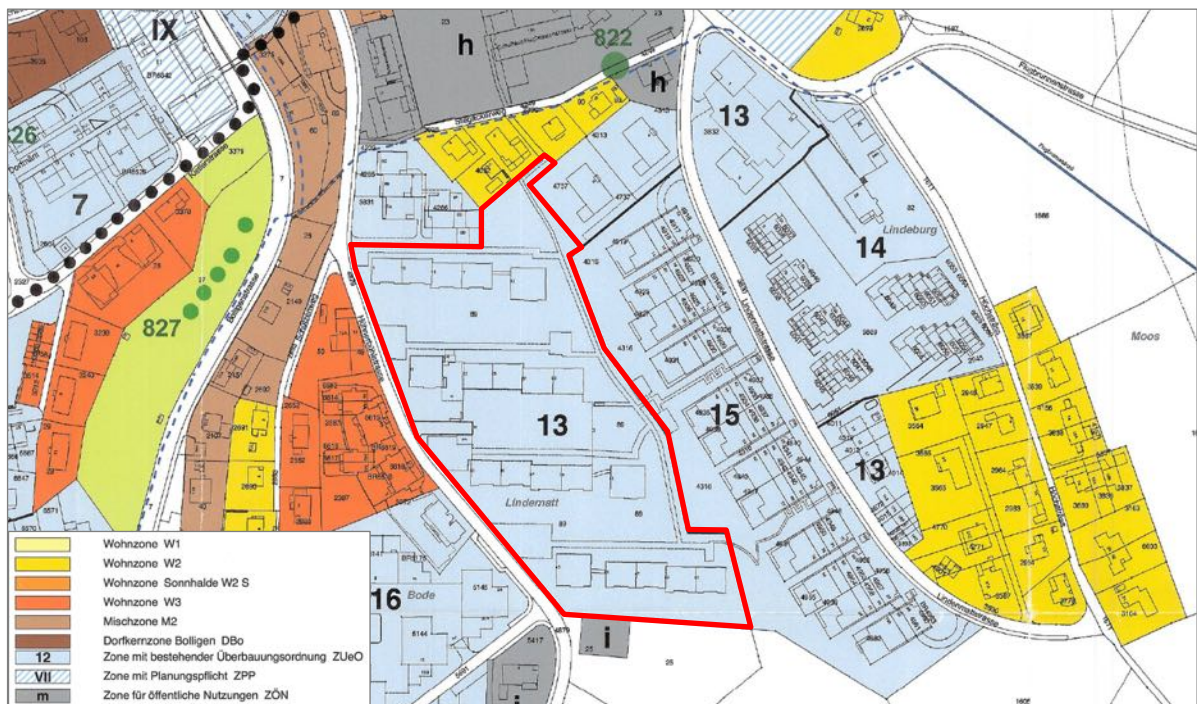


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 der Gemeinde Bolligen mit Planungsgebiet (Perimeter rot umrandet)

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 Bestand	<u>Heute:</u> Massive MFH, helle Lochfassaden, Hochparterre und Flachdach ohne Aufbauten, Balkone unverändert, grosszügige Freiräume <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 (Genehmigung 20. September 2019) 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
- Roger Müller Projektträgerschaft, Kommunikation, Crevalor Immobilien AG, Bern
- 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

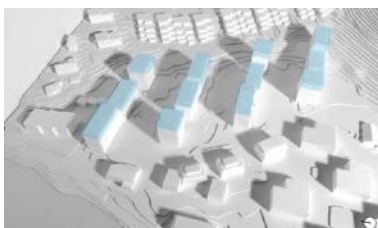
In der Potenzialstudie der Rykart Architekten AG wurden drei mögliche Varianten zur Weiterentwicklung der Wohnüberbauung Lindenmatt West untersucht.

Variante 1



Aufstockung Zeilen
Aufstockung Türme

GF: 24 000 m²
Wohnungen: 240

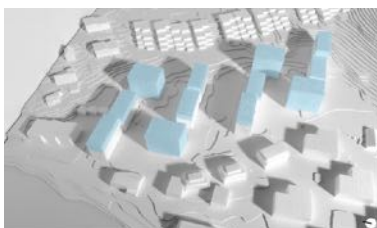


Variante 2



Aufstockung Zeilen
Ersatzneubau Türme

GF: 35 000 m²
Wohnungen: 336



Variante 3



Ersatzneubau
komplett, 5 Zeilen

GF: 40 000 m²
Wohnungen: 348

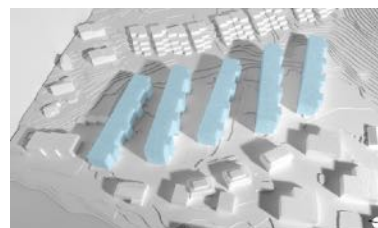


Abbildung 4: Varianten und Modellfotos der Potenzialstudie;
GF: Geschossfläche

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» vom Juni 2019, mit Überarbeitung vom September 2020 sieht eine Aufstockung der Turm- und Zeilengebäude vor. Heute sind die Zeilengebäude 4- geschossig (neu 5- geschossig) und die Turmgebäude 6-geschossig (neu 7- geschossig). Auf die Aufstockung der Hühnerbühlstrasse 49 und 51 wird unter Berücksichtigung der Mitwirkungsanliegen aus der Nachbarschaft und der Rückmeldungen der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder aus topografischen Gründen betreffend Höhenentwicklung verzichtet. Dadurch können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft betreffend der Aussicht minimiert werden. 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.

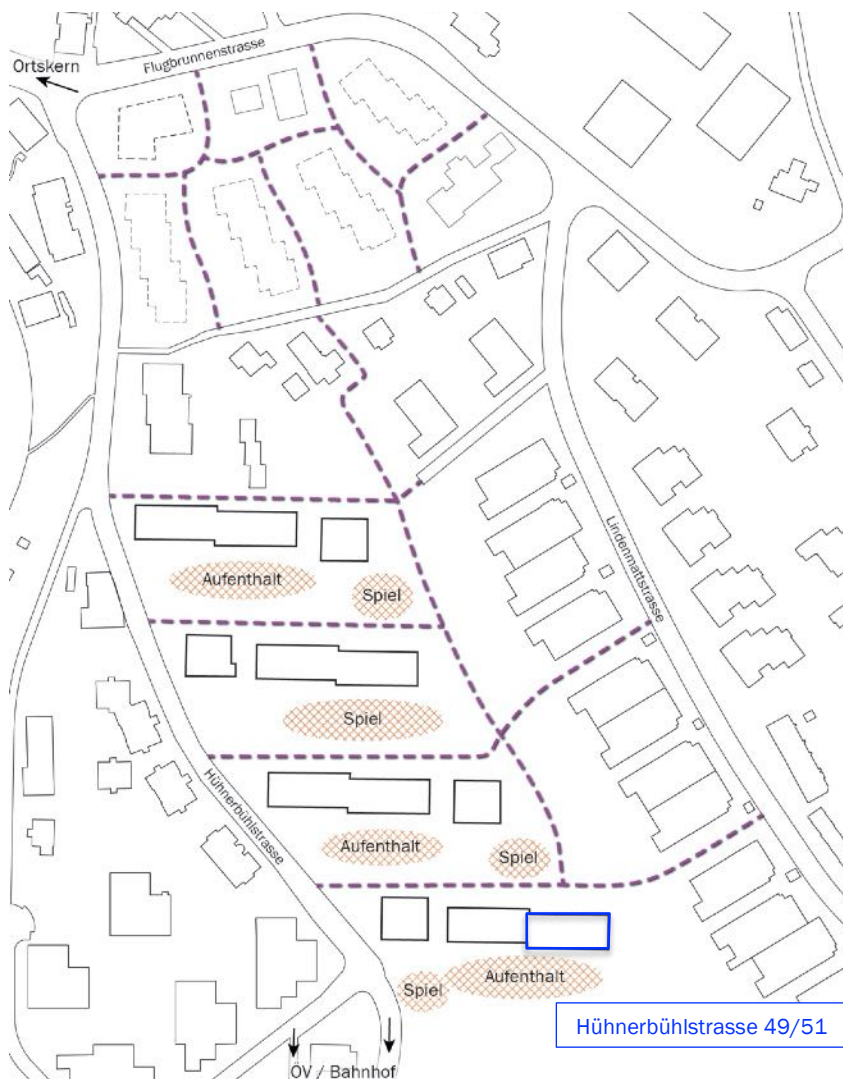


Abbildung 5: Schemaskizze mit der Wohnüberbauung und dem Wegnetz

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.

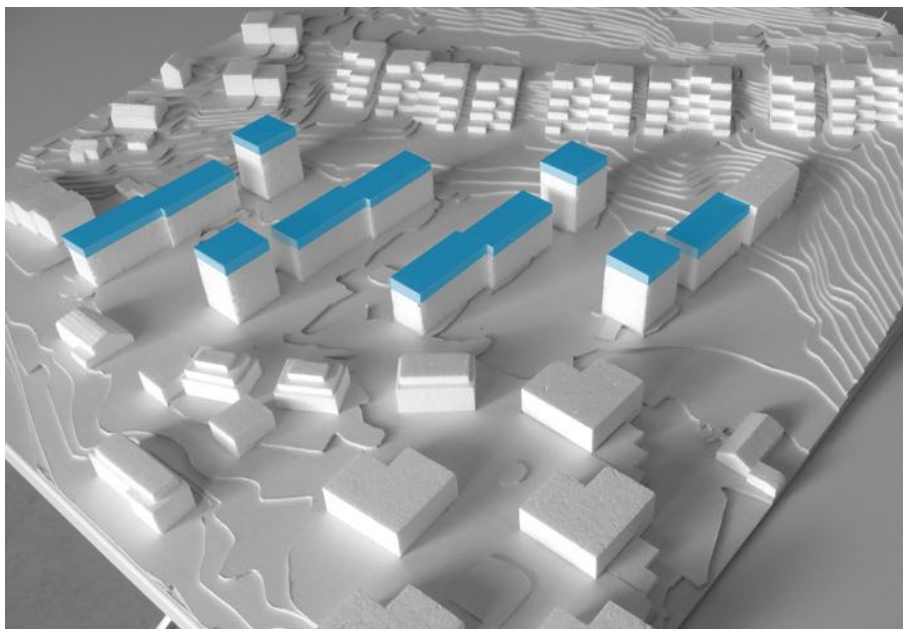


Abbildung 6: Arbeitsmodell mit der Aufstockung um ein Vollgeschoss

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, Überarbeitung September 2020)

Beschattung

Die gesetzlichen Vorgaben zur Beschattungsdauer beschränken sich auf Hochhäuser. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 Meter. Als informativen Hinweis zur Planung wurde ein Beschattungsdiagramm gemäss Bauverordnung erstellt. Das Diagramm ist im Anhang dieses Berichts zu finden.

2.2.2 Nutzung

Zusätzliche Wohnungen

Das Richtprojekt sieht zusätzlich zur bereits bestehenden Geschossfläche oberirdisch ¹ (GFo) die Realisierung von rund 4'170 m² GFo 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. Mit der Aufstockung wird die Ausnützung von bisher 0.87 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) auf 1.1 GFZo erhöht.

Das Richtprojekt sieht 36 zusätzliche Wohnungen vor:

Wohnungstyp	Sanierung (bisher)	Aufstockung (neu)
2.5 Zimmer	24	6
3.5 Zimmer	152	26
4.5 Zimmer	24	4
Total Wohnungen	200	36

Tabelle 3 Wohnungsspiegel Richtprojekt Juni 2019, Überarbeitung September 2020

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.

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.



Abbildung 8: Situation mit Aussenraumgestaltung zwischen den Gebäudezeilen (Richtprojekt, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Juni 2019, Überarbeitung September 2020)

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. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 51 Bauverordnung. Dies entspricht bei 236 Wohnungen einer Bandbreite von 118 bis 472 Abstellplätzen.

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 mit Überarbeitung September 2020 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. Für die Projektierung ist das Richtprojekt massgebend. Orientierenden Charakter hat der Erläuterungsbericht.

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 (1A)
- Abgrenzungslinie Baubereich (1B)
- Baubereich unterirdische Bauten (2)
- Grünraum (3)
- Bereich für Spielfläche (4)
- Grössere Spielfläche (600m²) (5)
- Aufenthaltsbereich (6)
- Bereich für Grünfilter (7)
- Erschliessungsfläche (8)
- Zufahrtbereich 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 oberirdisch von 24'820 m² realisiert, wovon rund 4'170 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*
- 1A 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.
- 2
- 1B Die «Abgrenzungslinie Baubereich» definiert die Abgrenzung zwischen Baubereich 4B und 4C mit unterschiedlicher Geschosszahl. Von der im Überbauungsplan festgelegten Abgrenzungslinie Baubereich kann beidseitig um max. 2.0 m abgewichen werden. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- Art. 9 Vor- und rückspringende Gebäudeteile* Der Artikel definiert die zulässigen Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen in den Baubereichen. In den Vorschriften wird die zulässige Tiefe und der Anteil der Fassadelänge definiert.

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

Art. 14 Grünraum

3

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. Der Durchgang von der Lindenmattstrasse zur Hühnerbühlstrasse im Vorbereich der Hauszugänge Hühnerbühlstrasse 43, 45, 47, 49 und 51 (zwischen Baureihen 3 und 4) wird während der Bauzeit und auch danach durchgehend passierbar sein.

Art. 22 Notzufahrt

12

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

Art. 23 Bereich für
Kehrichtentsorgung

13

F Weitere Bestimmungen

Dieser Artikel regelt den Bereich in welchem die Container-Sammelstelle zu errichten ist. Der Überbauungsplan sieht vier Bereiche an der Hühnerbühlstrasse für die Kehrichtentsorgung 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, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz Bolligen-Stettlen anzuschliessen.

Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

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 häuslicheren 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 ein qualitativer Mehrwert für das Quartier geschaffen. Insbesondere wurde im Planerlassverfahren die Aufstockung der Gebäude in Bezug auf Auswirkungen auf die Nachbarschaften betreffend Beschattung und Aussicht geprüft. Aufgrund der Überprüfungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und zur Aussicht der Nachbargebäude wird auf die Aufstockung der Gebäude Hühnerbühlstrasse 49 und 51 (Baubereich 4C) verzichtet.

Ausgleich der Planungsvorteile

Vorliegend handelt es sich um eine Aufzoning, womit gemäss Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Die Gemeinde Bolligen klärt die Mehrwertabgabe mit einem Gutachten von ausgewiesenen Fachexperten. Die Wahl des Experten wird gemeinsam mit der Bauherrschaft festgelegt. Vor der öffentlichen Planaufgabe hat die Gemeinde die Bauherrschaft in Bezug auf die Mehrwertabgabe zu orientieren.

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 Baubewilligungsverfahrens überprüft und bei Bedarf auf die neuen Nutzungen abgestimmt.

Naturgefahren

Die Naturgefahren wurden im Rahmen einer Teilrevision in die Nutzungsplanung aufgenommen und im Januar 2014 genehmigt. In der Naturgefahrenkarte sind die Naturgefahren wie Hochwasser, Murgang, Steinschlag und Lawinen abgebildet. Gefahrenggebiete, welche durch Oberflächenwasser entstehen könnten, sind darin gemäss kantonaler Vorgaben nicht berücksichtigt. Teilbereiche innerhalb der UeO sind von geringer Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Personen sind kaum gefährdet. In Gefahrenggebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche

Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Gefahrenbereiche haben für die Wohnüberbauung resp. für die vorliegende UeO keine Auswirkungen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 39 besteht aufgrund der Hangsituation die Gefahr von Oberflächenwasser bei intensiven Niederschlägen.

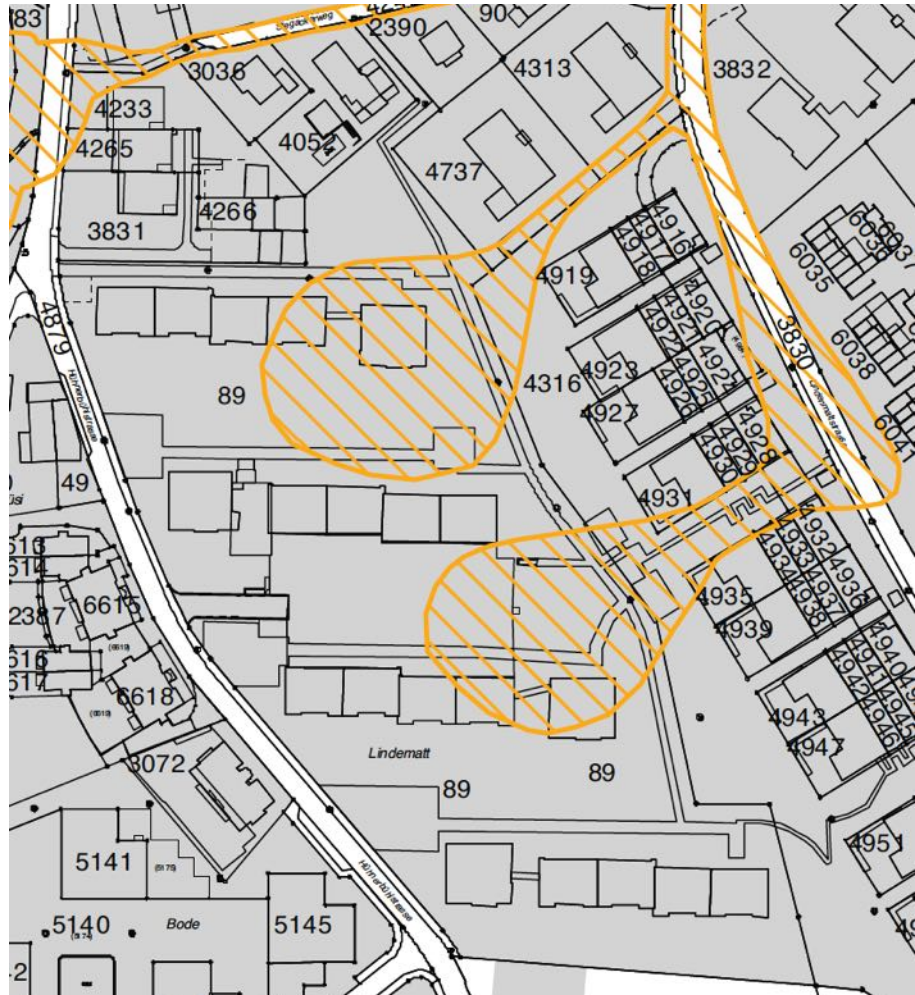


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Bolligen; orange schraffiert: Naturgefahr mit geringer Gefährdung

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, Aufwertung der Freiräume.

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 planungsrechtlichen 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 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.

Die Planungsunterlagen lagen vom 16. August bis 16. September 2019 in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem konnten sie auf der Internetseite der Gemeinde Bolligen heruntergeladen werden. Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 20 schriftliche Eingaben eingegangen.

Die detaillierten Stellungnahmen zur Mitwirkung sind im **Mitwirkungsbericht vom 25. Oktober 2019** zu finden.

Fazit

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.

Aufgrund der Mitwirkung werden folgende Anpassungen in den Überbauungsvorschriften vorgenommen:

Art. 12 Absatz 3 und 4, Baugestaltung, Dachgestaltung

Absatz 3: «Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe sowie die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.»

Absatz 4: «Technisch bedingte Dachaufbauten und aufgeständerte Solaranlagen sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten und müssen um mindestens 1.50 m von der projizierten Fassadenlinie rückversetzt sein.»

Art. 13, Aussenraumgestaltung, Grundsätze:

Absatz 5 : «Nicht verschmutztes Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen sind, sofern sie nicht unter dem massgebenden Terrain liegen, zu versickern.» Der bestehende Absatz 5 wird zu Absatz 6.

Art. 21 Absatz 4, Erschliessung, arealinterne Fusswege:

Ergänzung Absatz 4: «Die Fusswege sind mit sickerfähigem Belag auszugestalten.»

7.3 Kantonale Vorprüfung**7.3.1 Allgemeines**

*Einreichung
Planungsdossier*

Das Planungsdossier wurde dem zuständigen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 5. Dezember 2019 mit folgenden Dokumenten zugestellt:

- Erläuterungsbericht
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Vorprüfungsbericht

Die betroffenen Ämter und Fachstellen haben in der Folge ihre Stellungnahmen erarbeitet. Der zusammenfassende Vorprüfungsbericht des AGR datiert vom 22. Mai 2020. Darin wurden Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise bekannt gegeben. Auf den nachfolgenden Seiten nimmt die Planungsbehörde zu den Vorprüfungsergebnissen Stellung.

Bereinigung

Die Planungskommission hat sich anlässlich ihrer Sitzung vom 21. Oktober 2020 mit dem Vorprüfungsbericht auseinandergesetzt und die Planung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Planungsdossier an der Sitzung vom 9. November 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

7.3.2 Genehmigungsvorbehalte

Nr.	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme Planungsbehörde
Überbauungsplan		
1	Die Bereiche für die Kehrrichtentsorgung und oberirdische Parkierung sind so zu gestalten, dass die vorgeschriebenen Sichtweiten für die Zufahrten eingehalten werden können.	Die Bereiche für Kehrrichtentsorgung sind im UeP grosszügig ausgeschieden. Deshalb können die Sichtweiten nicht im UeP geregelt werden. Damit die Forderung trotzdem erfüllt werden kann, werden Art. 18 (Erschliessungsfläche) mit folgendem Absatz ergänzt: «Für die Zufahrten müssen die vorgeschriebenen Sichtweiten eingehalten werden.»
Überbauungsvorschriften		
Art. 3, Stellung zur Grundordnung		
2	Es müsste der folgende Satz angefügt werden: Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt und die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.	Der Satz wird in Art. 3 wird folgendermassen angepasst: «Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt und die Bestimmungen der BMBV nicht vorgehen, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung.»
Art. 4, Richtprojekt		
3	Hier wird das Richtprojekt, welches im Anhang ist, als massgebend erklärt: bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung sowie Staffelung in der Höhe und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums. Diese Punkte können aus dem Richtprojekt im Anhang zu wenig klar herausgelesen werden. Modell und Pläne differieren in Bezug auf den Blick aus der Terrassensiedlung Lindenmatt. Hier ist auch zu klären, ob bei Verzicht einer Aufstockung des Gebäudes 4A Ost sich allenfalls die Situation entscheidend verbessern würde.	Die angeregten Punkte wurden im Richtprojekt überarbeitet und ergänzt. Die ergänzten Längs- und Querschnitte zeigen die Abgrabungen, die Grosszügigkeit der Freiräume, die Staffelung und die Topografie auf. Insbesondere wurde die Aufstockung der Gebäude Hühnerbühlstrasse 49/51 (Baubereich 4C) betreffend Auswirkungen auf die Nachbarschaften intensiv geprüft. Aufgrund der Überlegungen wird auf die Aufstockung verzichtet.
Art. 5, Inhalte des UeP		
4	Im Baubereich wird auf Art. 7, 8 und 9 verwiesen. Auf dem Plan wird nur auf Art. 7 und 8 verwiesen - dies muss in Übereinstimmung gebracht werden.	Das Versehen wird korrigiert. In den UeV wird der Verweis auf Art. 9 gestrichen.
Art. 7, Mass der Nutzung		
5	Grundsätzlich fällt auf, dass für das Planungsgebiet eine GFZo gilt, jedoch nicht ein Nutzungsmass wie eine GFo auf die einzelnen Baubereiche verteilt wird. Damit muss immer die GFZo eingehalten werden und ein Kataster durch die Gemeinde geführt werden. Zudem	Ausgehend von der minimalen und der maximalen Nutzungsziffer (GFZo min. 0.9, max. 1.1) werden die minimale und maximale GFo pro Baubereich festgelegt. Somit erübrigt sich die Führung eines Katasters und die Beachtung von Art. 32 BMBV durch die Gemeinde.

Nr.	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme Planungsbehörde
	wird die Gemeinde Art. 32 Abs. 2 BMBV beachten müssen.	
6	In Absatz 2 wird eine GFZo festgelegt, ohne das eine GFZo definiert ist. Die BMBV ist in der Ortsplanung noch nicht umgesetzt, weswegen die GFZo definiert werden muss. Da danach bei der Definition der Unterniveaubauten und Untergeschosse von GFo gesprochen wird, muss diese wohl auch definiert werden.	Die GFZ ist in Art. 28 BMBV definiert. Und die Geschossfläche oberirdisch (GFo) in Absatz 2 Aufzählung 4 festgelegt: 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.
Art. 9, Vorspringende Gebäudeteile		
7	Hier werden in Absatz 1 verschiedene Sachen ausgenommen, welche nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten. Dies ist nicht möglich, es kann nicht von der Definition der vorspringenden Gebäudeteile der BMBV abgewichen werden.	Die vorspringenden Gebäudeteile sind in der BMBV geregelt (Art. 10 BMBV und Skizzen im Anhang 1 BMBV). Der entsprechende Satz «Vordächer in leichter Bauweise für Hauszugänge und Veloabstellplätze, Sonnenschutz und konstruktive Fassadenteile gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile» wird deshalb gestrichen. Damit bei allen Fassadeabschnitten vorspringende Gebäudeteile erstellt werden können, wird auch der Satz «Sie sind am südlichen Fassadenabschnitt zulässig» gestrichen.
8	Der maximal zulässige Anteil darf nur 50 % betragen und nicht 60 % oder 70 %.	Der maximal zulässige Anteil wird auf 50 % festgelegt. Aufgrund dieser zwingenden Vorgabe müssen die Breiten der Baubereiche gegen Süden leicht vergrössert werden. Bei den Zeilengebäuden gilt neu die Breite von 16.00 m und bei den Turmgebäuden 19.50 m. Damit liegen die Balkone innerhalb des Baubereichs. Der Bereich für Grünfilter wird dadurch leicht verkleinert. Damit die bereits bestehenden Vordächer (Hauszugänge) weiterhin erlaubt sind, wird die max. Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile von 2.0 auf 2.5 m vergrössert.
9	In Absatz 2 sind die rückspringenden Gebäudeteile zu definieren, wenn sie angewendet werden sollen.	Rückspringende Gebäudeteile werden definiert: «Rückspringende Gebäudeteile bis zu einer zulässigen Tiefe von max. 4.0 m und einem zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von max. 50 % zulässig.
Art. 11, Fassadengestaltung		
10	In Absatz 2 wird festlegt, dass in den Baubereichen auf zwei Fassadenabschnitten pro Gebäude bis auf den fertigen Boden des 1. Untergeschosses abgegraben werden darf. Die Abgrabung ist nur auf einer Seite des Gebäudes zulässig und das Mass ist zu definieren (5 - 6 m). Wird dieses Mass überschritten, wird die Höhe mit der Abgrabung gemessen. Die zulässige Abgrabung ist mit einem genauen Mass zu definieren.	Der Planungsbehörde ist bewusst, dass bei einer Überschreitung des max. möglichen Masses (6.0 m) die Fassadenhöhe ab Abgrabung gemessen wird. Dies ist mit der festgelegten Fassadenhöhe berücksichtigt.

Nr.	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme Planungsbehörde
11	Abgrabungen sind neu auf das Niveau des ersten Untergeschosses möglich. Der Nachweis, dass dabei die Grosszügigkeit der Aussenflächen zwischen den Gebäuden nicht geschmälert wird ist noch nicht erbracht.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis, dass die Grosszügigkeit der Aussenflächen nicht geschmälert wird, wird mit Schnitten visualisiert und im Bericht dargelegt.
Art. 12 Dachgestaltung		
12	Die maximale Höhe für technisch bedingte Dachaufbauten ist zu definieren.	Die Planungsbehörde vermutet, dass es sich bei diesem Satz um einen Irrtum handelt. Gemäss Art. 12 Abs. 3 UeV (Fassung Vorprüfung) ist die Höhe von technisch bedingten Dachaufbauten mit 1.50 m definiert.
13	Gestützt auf den Bericht der OLK ist auf technische Aufbauten (ausser PV-Anlage) zu verzichten und es muss vor allem die Dachaufsicht verbessert werden. Bitte vergleichen Sie dazu den Vorbehalt zu Art. 4.	Art. 12 UeV wird mit folgendem Absatz ergänzt: «Technisch bedingten Dachaufbauten werden auf das Minimum reduziert und gebündelt, sodass die Dachgestaltung ruhig und kompakt wirkt.»

7.3.3 Empfehlungen und Hinweise

Nr.	Empfehlungen und Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde
Überbauungsplan		
14	Es ist relativ schwierig auf dem UeO-Plan den Bereich «Baubereich für unterirdische Bauten» zu finden. Es wäre wünschenswert, wenn dieser etwas besser zu erkennen wäre.	Die Darstellung des Baubereichs für unterirdische Bauten wurde im UeP verbessert.
Langsamverkehr		
15	Für die zusätzlichen 36 Wohnungen der Aufstockung ist eine genügend grosse Anzahl an neuen Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren wird empfohlen, die bestehenden Abstellplätze gemäss kantonaler Bauverordnung zu überprüfen, die Detailerschliessung der Gebäude und die neue Erschliessungsfläche in Bezug auf deren Funktion bezüglich des Langsamverkehrs detaillierter anzugeben.	Gemäss Art. 20 sind offene und gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder innerhalb der Erschliessungsfläche zulässig. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäss Art. 54c BauV sind einzuhalten. Im Aussenraumkonzept sind die Detailerschliessung und die Veloabstellplätze detailliert aufgezeigt. Dieses Konzept wird im Rahmen des Baugesuchs weiter konkretisiert.
Überbauungsvorschriften		
Art. 19, Parkierung		
16	Bitte ergänzen: Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 51 Bauverordnung.	Art. 19 wird mit einem neuen Absatz 3 ergänzt: «Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 51 Bauverordnung.»
Art. 24, Energie		
17	Gemäss Absatz 2 wird eine Anschlusspflicht an das Holzfernwärmenetz festgelegt. Da Art. 16 Abs. 1 KEnG die Ausnahmen bezüglich Anschlusspflicht übergeordnet regelt, und diese Regelung entsprechend ändern kann, wird eine	Gemäss Absprache mit den Energieberater der Gemeinde Bolligen wird der Absatz 2 wie folgt angepasst: «Neu- und Umbauten, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind unter

Nr.	Empfehlungen und Hinweise	Stellungnahme Planungsbehörde
	Formulierung der Anschlusspflicht in folgender Form empfohlen: «Neu- und Umbauten sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung, sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz Bolligen anzuschliessen.»	Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz Bolligen-Stettlen anzuschliessen.» Die ursprüngliche Formulierung zum Vorbehalt des Anschlusses (50% Unterschreitung KEnV), griff das revidierte KEnG vor und ist nach dessen Ablehnung im Februar 2019 nun hinfällig. Die Formulierung «unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung» bezieht sich auf KEnG Art 16 (Vorbehalt der Nutzung eigener erneuerbarer Energien), nennt diesen aber nicht explizit, da die Neuauflage der Revision KEnG kurzfristig bevorsteht und Änderungen zu erwarten sind.
18	Mit der Anschlusspflicht geht auch ein Anschlussrecht gemäss Art. 13 Abs. 2 KEnG einher. Entsprechend ist es wichtig, dass die Betreiberin des Fernwärmenetzes über die Absicht einer Anschlusspflicht in Kenntnis gesetzt wird.	Die Betreiberin des Fernwärmenetzes wurde über die Abschlusspflicht in Kenntnis gesetzt und hat die Fernwärmeleistung in der Anlageauslegung berücksichtigt.
19	Das in Art. 24 Abs. 1 UeV geforderte Energiekonzept existiert als Begriff im KEnG bzw. der kantonalen Energieverordnung (KEnV) nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Es wird empfohlen, den Artikel entsprechend zu überarbeiten.	Gemäss Absprache mit den Energieberater der Gemeinde Bolligen wird der Absatz wie folgt angepasst: «Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.» Gemäss Rücksprache mit dem AUE kann das Energiekonzept entgegen der Formulierung im Fachbericht AUE vom 17.01.2020, in den UeV belassen werden. Das Energiekonzept ist aus unserer Sicht ein entscheidendes Element für die Gemeinde um mit der Bauherrschaft verschiedene Energieaspekte zu thematisieren, welche nicht in den Vorschriften geregelt werden können. Die Gemeinde hat die Inhalte des Energiekonzepts zu definieren.

Erläuterungsbericht

20	Der Richtplan Energie Bolligen wurde am 20. September 2019 vom Kanton genehmigt. Bitte Kapitel 1.3.5 im Erläuterungsbericht aktualisieren.	Der Bericht wird entsprechend aktualisiert.
----	--	---

7.3.4 Weitere Änderung

Nr.	Weitere Änderung
-----	------------------

Überbauungsvorschriften	
-------------------------	--

- | | |
|----|---|
| 21 | Aufgrund der Überarbeitung des Richtkonzept vom September 2020 wurde die Gesamthöhe der Baubereiche 1A, 2A, 3A, 4A um 0.5 m auf 17.5 m erhöht. |
| 22 | Art. 6 Absatz 2 UeV: Die Bestimmung konkretisiert die Festlegung der Nutzungsart gemäss Absatz 1 nicht. Der Absatz 2 wird deshalb gestrichen. Die Nutzungsart in der Überbauungsordnung richtet sich nach der Wohnzone gemäss Baureglement. |
| 23 | Art. 12 Absatz 5: Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das Minimum zu reduzieren und zu bündeln, sodass die Dachgestaltung kompakt wirkt. |
-

7.4 Öffentliche Auflage

Auflage UeO

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung Lindenmatt West am 9. November 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurden die Planungsunterlagen publiziert und vom 18. November bis 17. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind 10 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrung eingegangen. Im Frühjahr 2021 wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt.

7.5 Beschluss

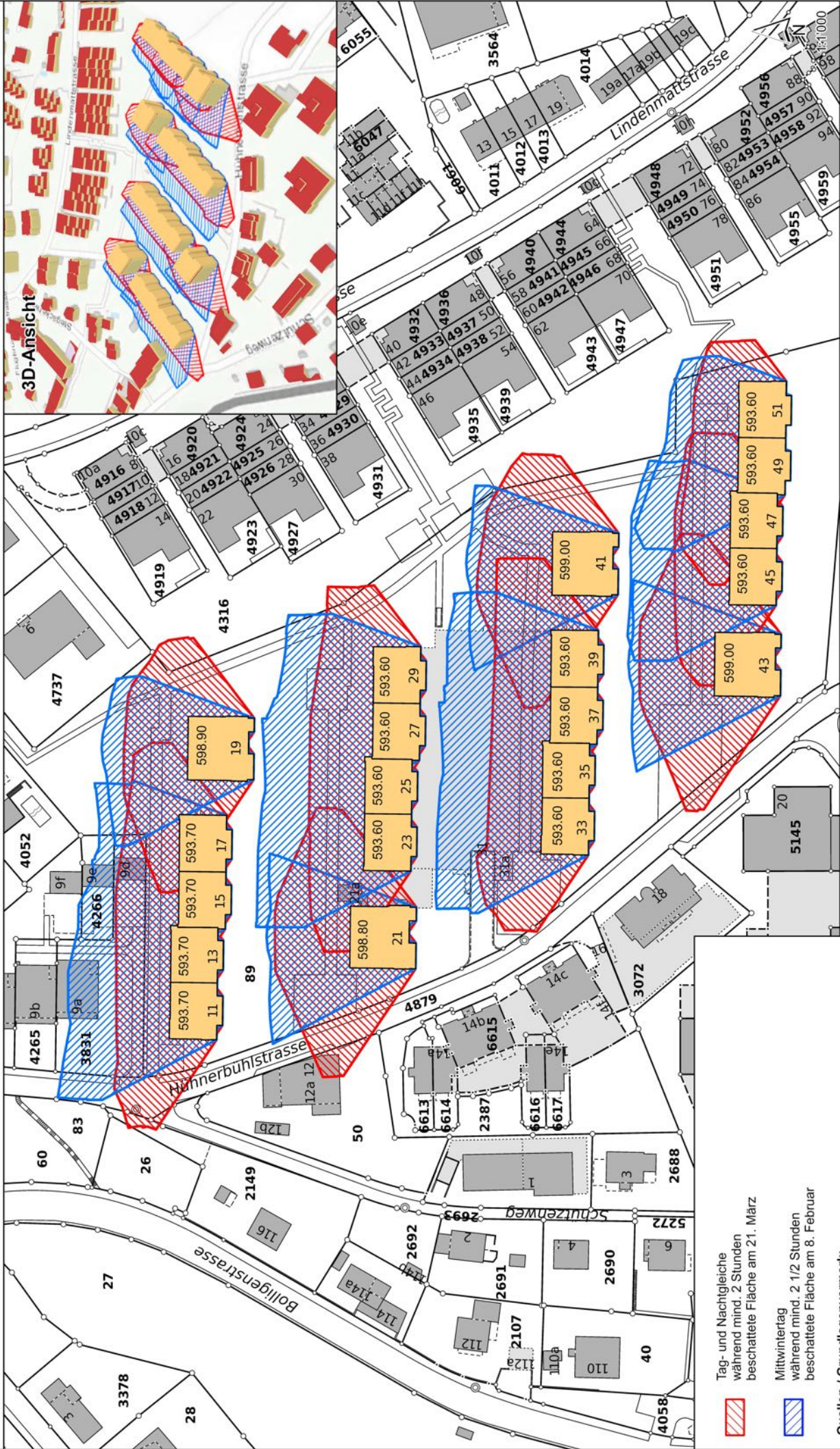
Die Unterlagen zur Überbauungsordnung «Lindenmatt West» wurden vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 22. März 2021 zuhanden der Gemeindeabstimmung beschlossen.

Anhang

Anhang 1 Beschattungsdiagramm 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, Liebefeld

Datum: 27.10.2020
Visum: ZED