



---

## Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. V „Eisengasse“

Überbauungsordnung (UeO)

Änderung im geringfügigen Verfahren gem. Art. 122 Abs. 7 BauV

### Erläuterungsbericht

---

Bolligen, 11. Januar 2021

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. V „Eisengasse“ besteht aus

- Überbauungsplan (UeP)
- Überbauungsvorschriften (UeV)

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht



## Inhalt

---

Inhalt	2
1. Worum es geht	3
2. Grundlagen	4
2.1 Baurechtliche Grundordnung	4
3. Überbauungsordnung	6
Überbauungsplan	6
Überbauungsvorschriften	7
4. Planerlassverfahren	8

## 1. Worum es geht

---

Zwischen dem Sonnenrain, der Eisengasse und der Einschlagstrasse liegt gemäss Zonenplan und Baureglement Bolligen vom 30. März 2010 in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. V „Eisengasse“. Zur Entwicklung von Überbauungsstudien wurde 2013 eine Parallelprojektierung unter zwei Architekturbüros durchgeführt. Das Beurteilungsgremium wählte die Überbauungsstudien der Schär Buri Architekten Bern für die Weiterbearbeitung aus.

Auf der Basis dieses Konzepts wurde 2014 in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach BauG Art. 58 ff. für die ZPP Nr. V „Eisengasse“ eine Überbauungsordnung (UeO) ausgearbeitet und am 9. Juni 2015 vom Kanton genehmigt.

Inzwischen ist die neue Wohnüberbauung gemäss Überbauungskonzept zwischen Sonnenrain und Einschlagstrasse erstellt. Im geschützten Bauernhaus Eissengasse Nr. 27 wurde in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege das bestehende Gebäudevolumen besser genutzt und neue Wohnungen eingebaut. Daraus entstand ein Bedarf an 4 neuen Autoabstellplätzen. Diese werden in der vorliegenden geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung festgelegt. Ihre Zufahrt erfolgt am Einschlagstrasse.

## 2. Grundlagen

---

### 2.1 Baurechtliche Grundordnung

#### Zonenplan

Der aufgrund der damaligen Ortsplanungsrevision überarbeitete Zonenplan (ZP) mit Baureglement (BR) Bolligen wurde am 30. März 2010 vom Kanton genehmigt. Gemäss Zonenplan befindet sich das Gebiet Eisengasse in der ZPP Nr. V „Eisengasse“ und liegt zugleich im Ortsbilderhaltungsgebiet „Dorfzentrum“ (BR, Art. 62). Im Zentrum des Areal wurde die Rosskastanie (Naturobjekt Nr. 823) geschützt (BR, Art. 52 und Anhang VI).



Zonenplan, Ausschnitt Gebiet „Eisengasse“

## Baureglement

Gemäss Baureglement Bolligen wurden für die ZPP Nr. V „Eisengasse“ folgende planungsrechtliche Bestimmungen festgelegt:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart gemäss Zone	Geschosszahl	Abstand zur Zonengrenze m	Ausnützungsziffer / Bruttogeschossfläche max.	Planungszweck	Gestaltungsgrundsätze / Bemerkungen	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
ZPP Nr. V Eisengasse	W	2	4	0,4	Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität mit Erhaltung der denkmalpflegerisch geschützten Bauten und ihrer Umgebung realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren.</li> <li>- Anstelle von Attikas (Art. 37) kann jeweils ein Geschoss über max. 60% der darunterliegenden Vollgeschossfläche erstellt und frei platziert werden, ohne dass es zur Geschosszahl und Gebäudehöhe zählt.</li> <li>- Durchgrünung des Aussenraums mit Hecken und Bäumen</li> <li>- Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen</li> <li>- Das Gebäude Eisengasse Nr. 31/33 ist geschützt, die Gebäude Eisengasse Nr. 25 und 27 sind erhaltenswert (Art. 63 BR). In diesen Gebäuden ist gemischte Nutzung gestattet. Ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben.</li> <li>- Die Erschliessung der Neubauten darf nicht ab Eisengasse erfolgen.</li> <li>- Innerhalb der ZPP ist eine Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> für Familiengärten zur Verfügung zu stellen.</li> </ul>	II



### 3. Überbauungsordnung

#### Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. V „Eisengasse“ besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Im Überbauungsplan wird im Rahmen der vorliegenden geringfügigen Änderung (siehe Kap. 1) der neue Bereich für max. 4 offene Autoabstellplätze mit Zufahrt ab Einschlagstrasse festgelegt.



Überbauungsplan ZPP Nr. V „Eisengasse“, es gilt der Originalmassstab 1/500

## Überbauungsvorschriften

Ergänzend zum Überbauungsplan werden in Art. 15 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften die neuen offenen Autoabstellplätze geregelt.

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen gelten ergänzend die Bestimmungen des Baureglements.

### Art. 15

Auto- und Velo-abstell-  
plätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach BauV Art. 50 und ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

<sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind generell in Einstellhallen unterzubringen.

<sup>3</sup> ~~Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind die gemäss Abs. 1 benötigten Autoabstellplätze für sämtliche neuen Wohnungen im Stöckli und Bauernhaus in den Einstellhallen der Baufelder 1 bis 3 zu realisieren.~~ Nebst den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für offene Autoabstellplätze und ihren zugeordneten Bereichen für Zu- und Wegfahrten sind die zu erstellenden Autoabstellplätze in den Autoeinstellhallen der Baufelder 1-3 zu realisieren.

<sup>4</sup> In dem mit der Planänderung neu festgelegten Bereich für offene Autoabstellplätze mit Zu- und Wegfahrt ab Einschlagstrasse dürfen max. 4 Personenwagen parkiert werden.

<sup>5</sup> Überdachte Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen und/oder im Innern der Gebäude, resp. Einstellhallen unterzubringen. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass ausreichend Veloabstellplätze gemäss BauV Art. 52 erstellt werden.

#### 4. Planerlassverfahren

---

Die vorliegenden Änderungen der Überbauungsordnung Eisengasse werden im geringfügigen Verfahren gem. Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt.

Die öffentliche Auflage der Änderung findet im 1. Quartal 2021 statt. Im Anschluss an allfällige Einspracheverhandlungen wird die Änderung von Gemeinderat beschlossen und vom Kanton (AGR) genehmigt.