Einwohnergemeinde **Bolligen**

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Bolligen

UeO «VistaRotonda»

mit Änderung der Zonenpläne 1 und 3 und
Wasserbaubewilligung und Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken
im koordinierten Verfahren nach KoG

Überbauungsvorschriften

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Zonenplan 3 Gewässerräume
- Gesuch Wasserbaubewilligung vom Januar 2024
- Ausnahmegesuch Hecke vom Januar 2024 mit Bericht

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag nach SIA 143 vom September 2019
- Lärmgutachten vom 24. Mai 2022

Januar 2024

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Carmen Minder, Geografin MSc.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc.

Bolligen/UeO VistaRotonda 06939/4_Resultate/
06939_UeV_240131_AL.docx/cm/hw

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

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

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

Art. 2

Wirkungsbereich

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

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

Art. 4

Inhalte des Überbauungsplans

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- der Baubereich für Gebäude
- die Baulinie für den minimalen Rücksprung des Attikageschosses
- der befestigte Aussenraum
- der begrünte Aussenraum
- der Bereich für die Einstellhallenzufahrt
- der Bereich für den öffentlichen Fussweg
- die Verkehrsfläche
- der Perimeter der Wasserbaubewilligung
- der geschützte Einzelbaum
- die zu entfernende Hecke
- der Bereich für Heckenersatz

[2] Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
- die abzubrechenden Gebäude
- das projektierte Gebäude inkl. Balkone und Attikageschoss
- der Gebäudezugang
- der projektierte Fussweg
- die projektierte Bepflanzung
- die projektierten Stütz- und Lärmschutzmauern
- die projektierten unterirdischen Bauten
- die oberirdischen Besucherparkplätze

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

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Zulässig ist eine Mischnutzung nach den Bestimmungen über die Mischzone 2.

[2] Es dürfen insgesamt nicht mehr als 20 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern erstellt werden.

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Es gilt eine maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 2'600 m^2.

[2] Die maximale unterirdische Geschossfläche (GFu) ist nicht beschränkt.

[3] Für den Baubereich gelten die nachfolgenden Nutzungsmasse:
– Die Kote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion[1] beträgt 591.00 m.ü.M.
– Die Kote des massgebenden Terrains innerhalb des Baubereichs beträgt 572.30 m.ü.M. Diese Kote darf um max. 0.5 m über- oder unterschritten werden.

[4] Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten gestattet. Mit Ausnahme von allfälligen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen diese eine maximale Höhe von 1.0 m über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion aufweisen. Die technisch bedingten Dachaufbauten sind als Teil der Architektur zu behandeln und dürfen die Gesamterscheinung des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigen, ohne jedoch die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie zu behindern.

[5] Die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite innerhalb des Baubereichs ist frei.

[1] gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion; bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

[6] Das oberste Geschoss ist als Attikageschoss auszubilden. Der minimale Rücksprung das Attikageschosses von den entsprechend bezeichneten Fassaden ist im Überbauungsplan mit einer Baulinie festgelegt. In Bezug auf die maximale Fläche des Attikageschosses gelten die Attikabestimmungen des Baureglements.

Art. 7

Vorspringende Gebäudeteile

[1] Mit Ausnahme der Dachvorsprünge sowie der Vordächer nach Abs. 2 müssen vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs liegen.

[2] Auf der der Hühnerbühlstrasse zugewandten Seite des Baubereichs ist über die Baubereichsbegrenzung hinaus ein Vordach mit einer max. Tiefe von 2.5 m und einer max. Länge von 9.0 m zulässig. Für die Attikavordächer gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 8

Gebäude und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

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

[2] An- und Kleinbauten wie die Überdachung von Veloabstellplätzen sind nur im befestigten Aussenraum zulässig. Ihre maximalen Masse richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements.

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

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemein

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

[2] Für die ortsbauliche Setzung, die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeform in der Situation sowie der Höhenentwicklung sowie für die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade ist das Richtprojekt vom 2. Mai 2022 im Anhang dieser Überbauungsvorschriften verbindlich.

Art. 10

Fassadengestaltung

[1] Fassadengestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.

[2] Die Balkone gegenüber der Bolligenstrasse sind nach Möglichkeit zu begrünen.

[3] Zur Beurteilung der Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 26.

Art. 11

Dachgestaltung

[1] Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

[2] Auf den durch den Rücksprung des Attikageschosses entstehenden begehbaren Flachdachteilen sind Konstruktionen für den Sonnen- und Witterungsschutz innerhalb der gemäss Art. 6 Abs. 3 vorgegebenen Höhe zulässig. Diese dürfen die Fassadenflucht nicht überragen. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Die untergeordnete Wirkung und die Verträglichkeit im Gesamterscheinungsbild werden im Baubewilligungsverfahren im Rahmen der fachlichen Beurteilung nach Art. 26 definitiv bestimmt.

[3] Für nicht begehbare Dachflächen gilt Art. 23 Abs. 4 BR, soweit die Dachflächen nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Allgemeines

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

[2] Für die Prinzipien der Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom 2. Mai 2022 im Anhang zu den Überbauungsvorschriften verbindlich.

[3] Verschiebungen an den Abgrenzungen zwischen dem begrünten Aussenraum und dem Bereich für Heckenersatz einerseits sowie dem befestigten Aussenraum, dem Bereich für die Einstellhallenzufahrt und dem Bereich für den öffentlichen Fussweg andererseits, sind bis max. 5.00 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig, soweit die in Art. 23 festgelegte minimale Heckenersatzfläche von 275 m^2 nicht unterschritten und die Fläche des begrünten Aussenraums insgesamt nicht wahrnehmbar reduziert wird.

Art. 13

Terraingestaltung

[1] Das Terrain ist so zu gestalten, dass die arealinternen Anschlüsse sowie die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können.

[2] Treppenanlagen zur Verbindung der unterschiedlichen topographischen Niveaus sowie Stützmauern sind zulässig.

Art. 14

Aussenraum befestigt

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete befestigte Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:
- Eingangsbereich und Gebäudevorzone
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nach Art. 15 BauG
- Zirkulation Fussverkehr
- Veloabstellplätze
- oberirdische Besucherparkplätze mit Zufahrt
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Grünflächen
- Beleuchtung

[2] Dort wo es die Nutzung erfordert, sind die Flächen befestigt und hindernisfrei auszugestalten. Es sind nach Möglichkeit sickerfähige Beläge zu verwenden.

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

[4] Die Absturzsicherheit der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze ist sicherzustellen.

Art. 15

Aussenraum begrünt

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete begrünte Aussenraum dient im Wesentlichen den folgenden Nutzungen:
- gemeinschaftliche und private Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche
- Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nach Art. 15 BauG
- Möblierung (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Stütz- und Lärmschutzmauern etc.)
- Bepflanzung, Bäume, Hecken, Grünflächen
- dem Gewässerraum des Flugbrunnen- und Lutertalbächlis
- Beleuchtung

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

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

Erschliessung für den motorisierten Verkehr

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

[2] Über Abs. 1 hinaus sind einzelne oberirdische Besucherparkplätze an der Hühnerbühlstrasse zulässig.

Art. 17

Öffentlicher Fussweg

Innerhalb des entsprechend bezeichneten Bereichs ist ein öffentlicher Fussweg sicherzustellen.

Art. 18

Verkehrsfläche

[1] Die Verkehrsfläche umfasst die Flächen der Hühnerbühlstrasse.

[2] Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung und des Baureglements.

Art. 19

Autoabstellplätze

[1] Mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen sind die Autoabstellplätze in einer Einstellhalle zu erstellen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff BauV. Für das Wohnen sind maximal 1.125 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zulässig.

[2] Die oberirdischen Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Ihre exakte Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Art. 20

Veloabstellplätze

Die Realisierung von Veloabstellplätzen richtet sich nach Art. 54c BauV, wobei mindestens 3 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Davon ist eine angemessene Anzahl als übergrosse Stellplätze für Velos mit Anhänger und für Cargobikes zu gestalten. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist in der Einstellhalle anzuordnen. Zudem ist eine genügende Anzahl nahe des Gebäudezugangs an der Hühnerbühlstrasse zu erstellen. Diese dürften gestützt auf Art. 8 Abs. 2 überdeckt werden. Die exakte Anzahl und Lage werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 21

Abfallbereitstellungsplatz

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

6. Umwelt

Art. 22

Fliessgewässer

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

[2] Eine Teil-Offenlegung des Lutertalbächlis innerhalb des Gewässerraums ist zulässig, sofern die erforderlichen Sichtweiten entlang der Kantonsstrasse eingehalten sind. Eine allfällige Offenlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Im Falle einer Offenlegung sind die gemäss Art. 23 erforderlichen und an diesem Standort vorgesehenen Heckenersatzflächen anderswo (ausserhalb des Areals) vorzusehen. Naturnah gestaltete Terrainveränderungen sind auch innerhalb des Gewässerraums zulässig.

Art. 23

Heckenersatz und weitere Naturwerte

[1] Die bei einer Überbauung zu entfernende Hecke mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von 310 m^2 muss im Umfang von mindestens 275 m^2 in den entsprechend im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen ersetzt werden. Darüber hinaus sind qualitative Heckenersatzmassnahmen wie Asthaufen, Steinlinsen, eine Magerwiese mit Kleinstrukturen etc. gemäss Heckenersatzplan zum Ausnahmegesuch vom Januar 2024 vorzusehen.

[2] Am gemäss Überbauungsplan festgelegten Standort «geschützter Einzelbaum» ist nach Möglichkeit der dort bestehende Birnbaum zu erhalten oder höchstens 1.5 m vom Standort entfernt, durch eine mindestens 3 m hohe Stieleiche oder einen gleichwertigen Laubbaum zu ersetzen. Dem Wurzelbereich des Birnbaums resp. des Ersatzbaums ist mit einem wasserdurchlässigen Belag Rechnung zu tragen.

[3] Für die Heckenersatzflächen sowie die Uferbepflanzung im revitalisierten Flugbrunnenbächli (Art. 22 Abs. 1) ist eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu wählen.

[4] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob und wie am Gebäude Nistkästen für Mauersegler, Wildbienen und Fledermäuse angebracht werden können.

Art. 24

Energie- und Wärmeversorgung

[1] Neubauten sind an den Wärmeverbund Bolligen-Stettlen anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unver-hältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 20 Meter ist.

[2] Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen.

[3] Darüber hinaus gelten die Energiebestimmungendes Baureglements.

Art. 25

Lärmschutz

[1] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

[2] Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung ist im Baubewilligungsverfahren mit geeigneten Massnahmen am Gebäude und im Aussenraum nachzuweisen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 26

Qualitätssicherung

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

Art. 27

Vertragliche Sicherstellung

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

Art. 28

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	17. August bis 16. September 2022
Vorprüfung vom	3. Januar 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...
Publikation im Amtsblatt vom	...
Öffentliche Auflage vom	...
Einspracheverhandlungen vom	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	...

Namens der Einwohnergemeinde ...

Der Präsident	Der Gemeindeschreiber
.....	.....
René Bergmann	Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum .....

.....
Bernhard Rufer

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

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

(Situationsplan und Grundriss Tiefgarage revidiert am 24. Januar 2024)

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

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



Dachaufsicht

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

1 5 10



Grundriss Attika

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

1 5 10



Grundriss EG/RG

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

1 5 10



Grundriss 1. UG

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

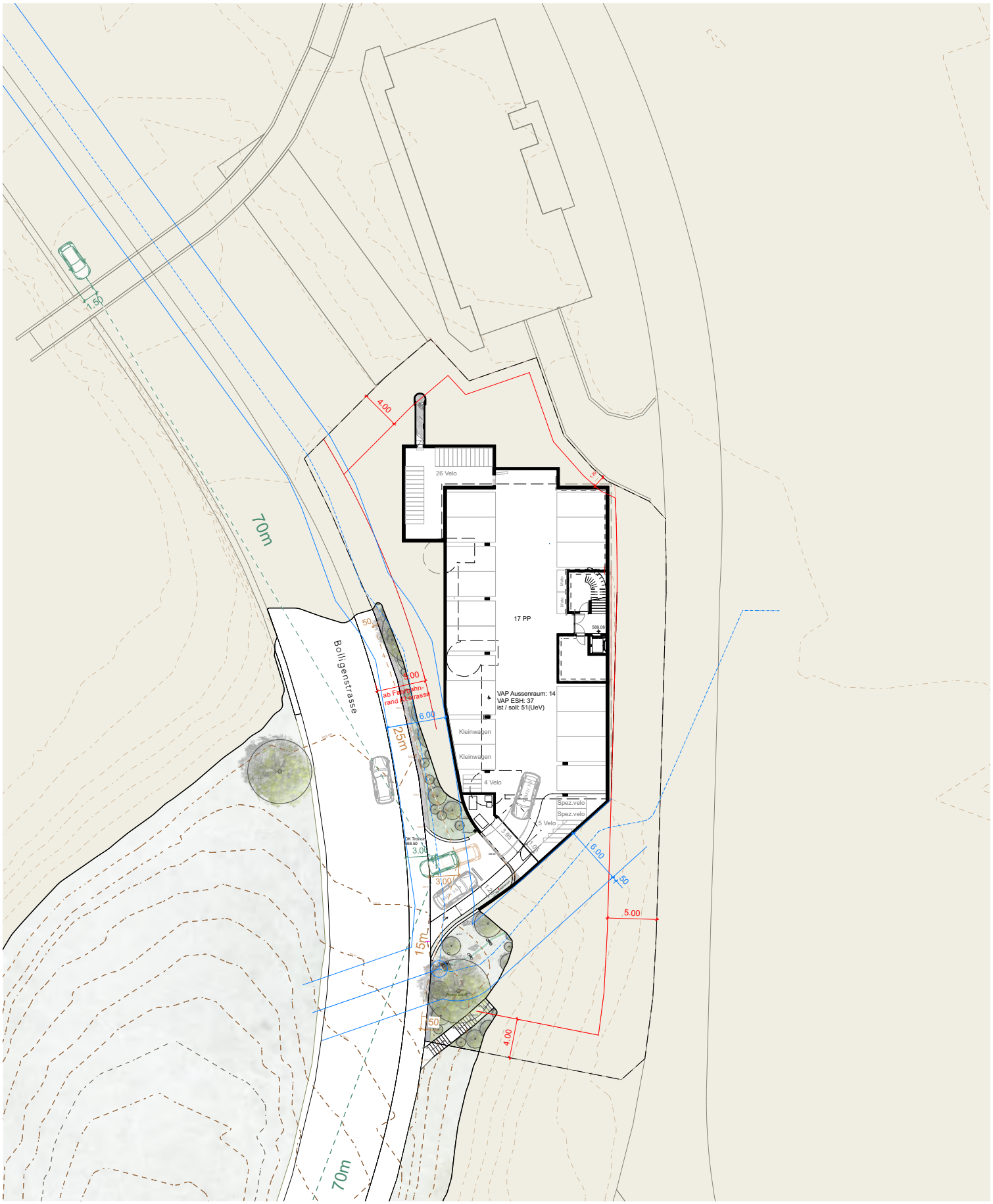
1 5 10



Grundriss 2. UG

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

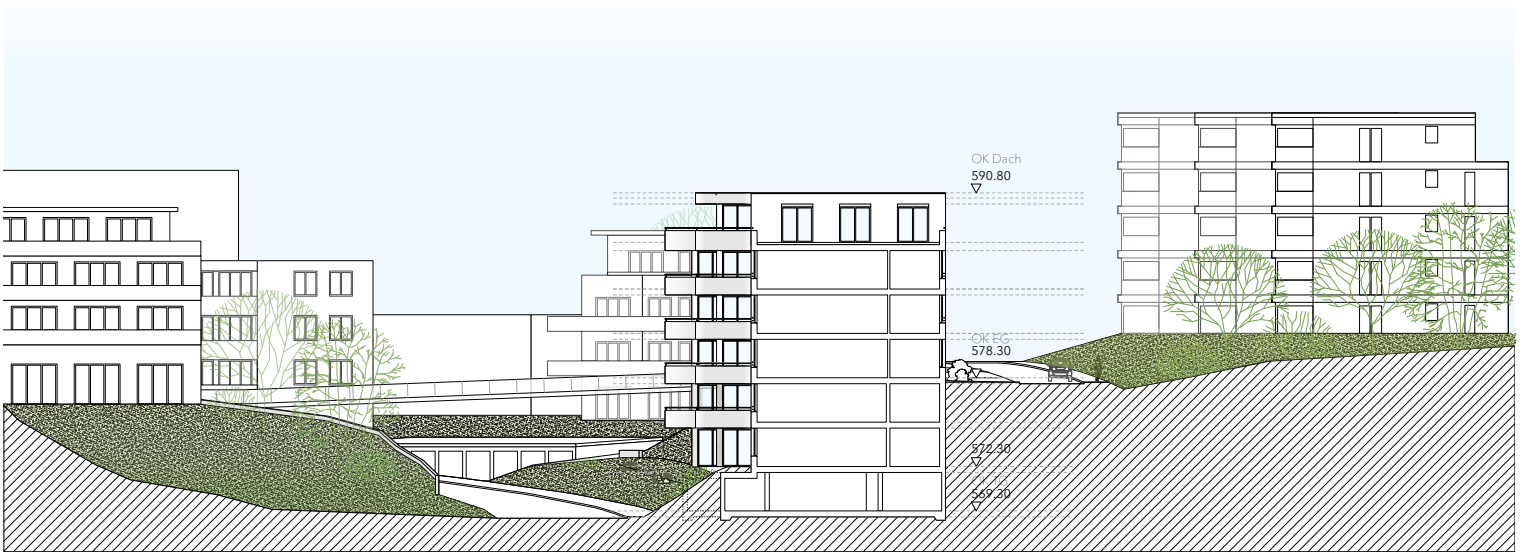
1 5 10



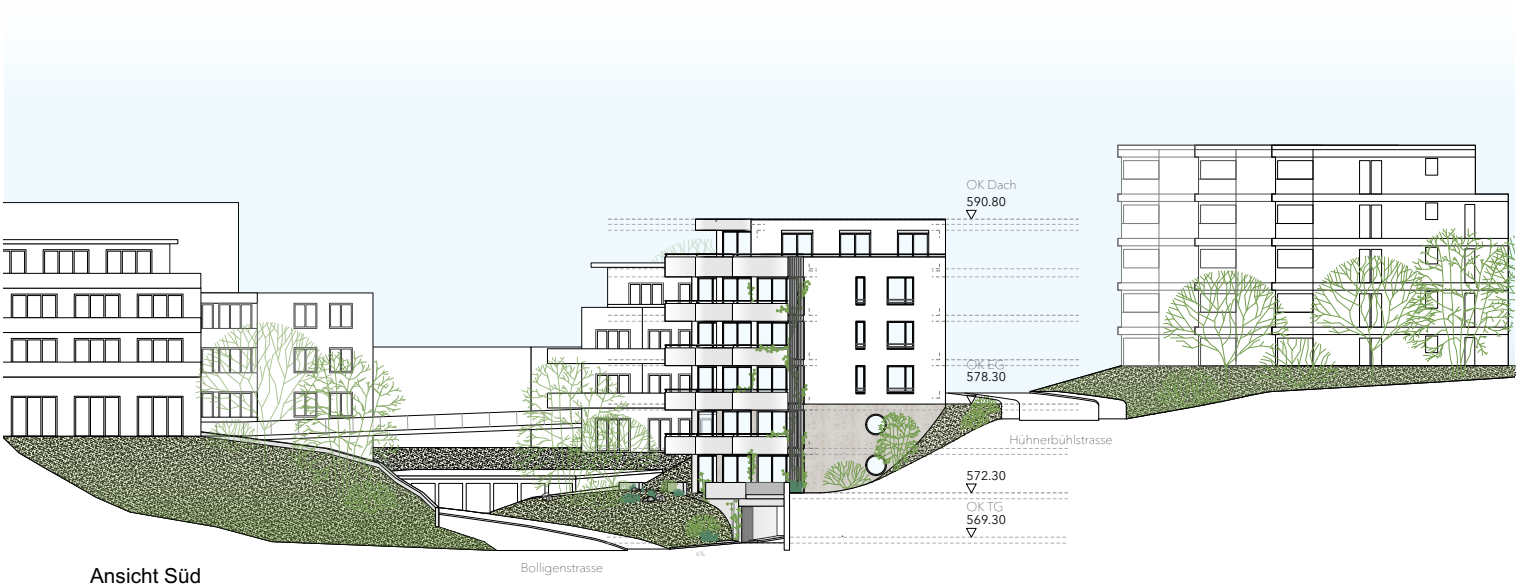
Grundriss TG

VistaRotonda
Richtprojekt NEU Stand 24.01.24
A4 / 1:500_smarch - Mathys & Stücheli Architekten ETH BSA

1 5 10



Querschnitt



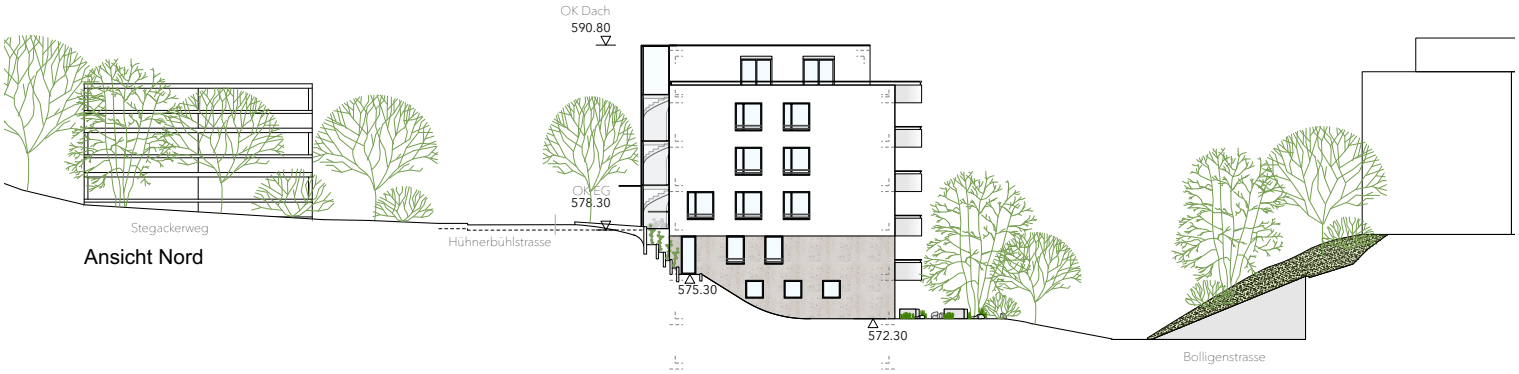
Ansicht Süd

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

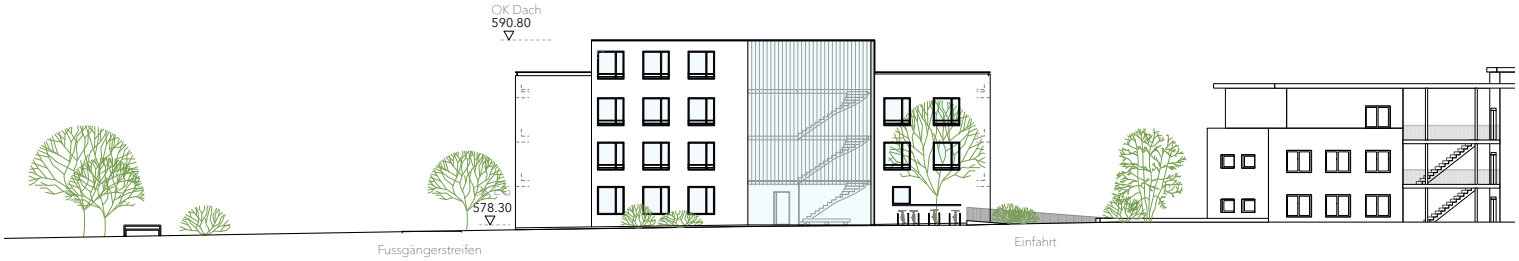
1 5 10



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

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

1 5 10


Naschgarten
Kinderspielbereich
Sitzplatz am Kirschbaum
Eingangsbereich
Einstellgaragen
Höhe ca. +3.20m
Kletterpflanzen
Beerensträucher
Corylus avellana
2 Wipptiere
Balancierspiel
Rutschbahn
Blumenrasen
Sandspiel
Sitzmauer
Stampfbeton
Ilex aquifolium
Bestand gezügelt
Stampfbeton
Stauden, Gräser
Farne
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sambucus nigra
Lesesteinhaufen
Bankett
ruderal
attraktives
hohes
Staudenband
hohes Gräser-
& Staudenband
Grünband zum Fenster
hohe Gräser/Stauden
14 VAP
Besucher
Tilia cordata
Mauer mit Geländer Bestand
mobile Sitzbank
Ortbeton mit Besenstrich
Stegäckerweg
OK Mauer
Bestand 571.90
OK Mauer
Bestand 571.30
573.50 OK Mauer
574.20 OK Mauer
578.30 OK Mauer
Gabione
& Mauer Neu



Klötzli Friedli	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG Ensingerstrasse 25, 3006 Bern +41 31 351 68 51, www.kloetzli-friedli.ch	Projektentwicklung **Steiner AG** Worblaufenstrasse 202, CH-3048 Worblaufen	Architektur **smarch Mathys Stücheli Architekten** Neuengasse 41, CH-3011 Bern	Projekt **VRB Vista Rotonda Bolligen**	Vorprojekt Phase 31 **SITUATION / DG**	MST / Format **1:200** A3	Plan **1734_31_01** VRB	Datum / gez. 23.12.2023/eb rev. **24.01.2024**/eb