Einwohnergemeinde Konolfingen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8A «Emmental-/Hünigenstrasse Etappe 1»

Erläuterungsbericht

19. Mai 2025 | **ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

1 Ausgangslage

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 8A «Emmental-/Hünigenstrasse Etappe 1» soll eine Neu-Überbauung durch eine Umstrukturierung des Areals und eine innere Siedlungsentwicklung realisiert werden.

Grundlage für die Arealentwicklung bildet die rechtsgültige Überbauungsordnung, welche mit einer geringfügigen Änderung an die heutigen Anforderungen und neue Randbedingungen angepasst werden soll.

Entlang der Emmentalstrasse (Kantonsstrasse) ist seitens OIK II ein Strassenprojekt geplant. Der Strassenplan «Sanierung Emmentalstrasse Konolfingen» lag vom 20.03. - 24.04.2025 auf. Die Festlegungen der Überbauungsordnung UeO entsprechen nicht mehr den aktuellen Normen und Standards der Kantonstrasse und werden auf das Strassenprojekt abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde die geplante Vorzone den ortsbaulichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen an klimaresistene Siedlungen angepasst. Die Anpassungen erfolgten in enger Abstimmung mit dem OIK II und gemäss Besprechungen am 11.03.2024 und 27.03.2025.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 des revidierten Baureglements von Konolfingen (Stand Auflage) ist «in Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen» sowie beim Erlass von (Änderungen) von Überbauungsordnungen der Fachausschuss Baugestaltung beizuziehen. Für die Erarbeitung des Baubewilligungsprojekts im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 8A und der geringfügigen Änderungen derselben wurde der Fachausschuss Baugestaltung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beigezogen.

Grundlagen

Überbauungsordnung Nr. 8A (genehmigt am 12. März 1998)

- Überbauungsplan 8A
- Überbauungsvorschriften 8A

Planungsziel

Die Gemeinde Konolfingen beabsichtigt, den Überbauungsplan Nr. 8A geringfügig anzupassen, dass eine zonenkonforme Realisierung der Arealüberbauung im Sinn der damaligen Vorschriften den heutigen Randbedingungen entsprechend erstellt werden kann.

2 Änderung UeO Nr. 8A

Die Überbauungsordnung Nr. 8A wird wie folgt geringfügig angepasst:

In Art. 5 Abs. 2 wird ergänzt, dass auf Attikageschossen neben dem best. Pultdach auch Flachdächer zulässig sind. Der Artikel, dass für alle Baufelder die gleiche Dachform gewählt werden muss, wird entsprechend aufgehoben. Die geringfügige Änderung führt zu einer ortsbaulich deutlich besseren Lösung. Die Frage wurde im laufenden Gutachterverfahren besprochen und das Beurteilungsgremium hat sich klar für die Flachdachlösung ausgesprochen.

In Art. 8 Abs 2 wird der Rücksprung bei Attikageschossen von allseitig 2.0 m auf mindestens zwei Seiten reduziert. Die geringfügige Änderung führt zu einer ortsbaulich deutlich besseren Lösung im Zusammenhang mit der erwünschten besseren Gliederung der Strassenfassade an der Emmentalstrasse. Die Frage wurde im laufenden Gutachterverfahren besprochen und das Beurteilungsgremium hat sich klar für die geänderte Positionierung der Attikas ausgesprochen. Die Perspektive in Abbildung 2 zeigt die mögliche Auswirkung auf dem Areal.
Die betroffenen Dachflächen sind in der Abbildung 1 und Abbildung 2 ersichtlich.

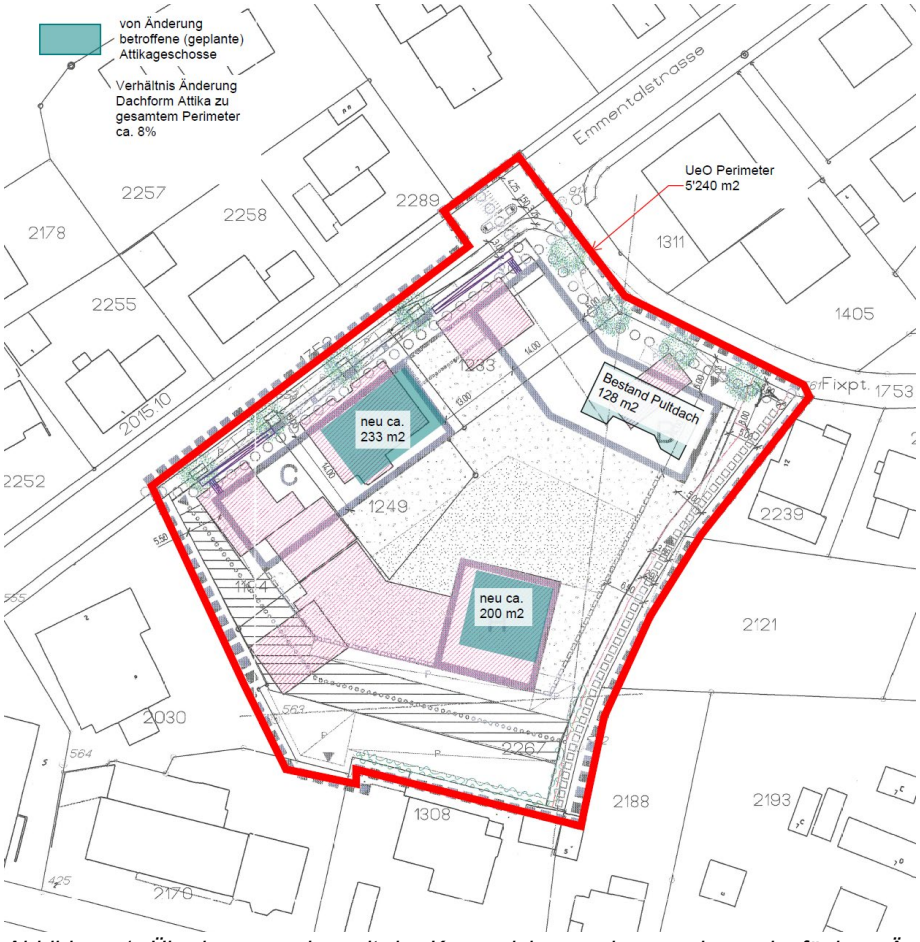


Abbildung 1: Überbauungsplan mit der Kennzeichnung der von der geringfügigen Änderung betroffenen Attikageschosse

Abbildung 2: Wullehus Konolfingen Perspektive 2 Attikaausbildung vom 13.12.2024

Art. 9 Abs. 2 lit b: Die gültige UeO sieht für den Baubereich "eingeschossige Anbauten"(= Gebäudesockel resp. eingeschossiges 1. Vollgeschoss) eine maximale Höhe von 4.50 m ab Fixpunkt 561 vor.

1. Brüstung Dachterrasse auf Gebäudesockel: Im festgelegten Höhenmass in der UeO wurde die notwendige Brüstung resp. Absturzsicherung nicht eingerechnet, obwohl die (vor-BMBV-) Messweise im Baureglement der Gemeinde klar vorsieht, dass bei Flachdächern Brüstung, Bordüre oder Geländer in der Höhenmessweise zu berücksichtigen sind. Dies muss nun mit der Änderung richtiggestellt werden
2. Geschosshöhe des Gebäudesockels: Auf Grund von Vorgaben bezüglich Anlieferungshöhen, Raumhöhen von Verkaufsflächen und dem Ziel, auf der Dachterrasse ein genügender Bodenaufbau für eine intensive Begrünung zu realisieren, muss anstelle einer Geschosshöhe von 3.50 m neu eine Geschosshöhe von 4.60 m ermöglicht werden.
3. Hochparterre: Im Richtprojekt wurde ein Hochparterre von 1.00 m ab Fixpunkt angenommen. Das Hochparterre konnte unter Berücksichtigung der Flurleitungen so optimiert werden, dass nur noch eine Höhe von 0.59 m resultiert. Damit kann ein Teil der benötigten Mehr-Höhe des Gebäudesockels kompensiert werden.

Schlussfolgernd setzt sich die Änderung von plus 1.70 m wie folgt zusammen:

Höhe Brüstung (+ 1.00 m)
+ höhere Geschosshöhe (+ 1.10 m)
- reduziertem Hochparterre (-0.41 m)

Für die Nachbarschaft resp. vom öffentlichen Strassenraum ändert sich die effektive Höhe des Gebäudesockels mit der geringfügigen Änderung der UeO um 70 cm. Diese Lösung wurde im laufenden Gutachterverfahren unter Berücksichtigung mehrerer Varianten besprochen und als ortsbaulich richtig und wichtig beurteilt. Die Herleitung der Sockelhöhe wird in Abbildungen 3, 4 und 5 dargestellt.

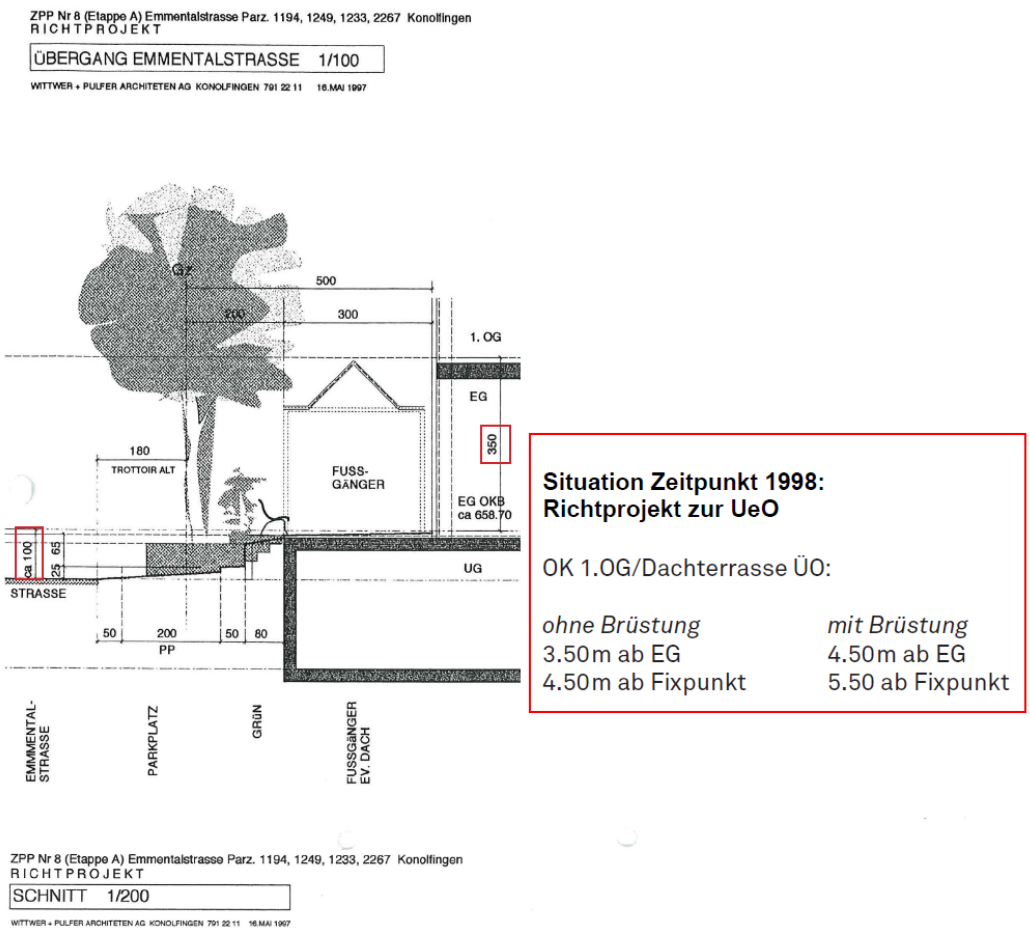


Abbildung 3: Übergang Emmentalstrasse zur Überbauung gemäss Richtprojekt resp. Überbauungsordung von 1998

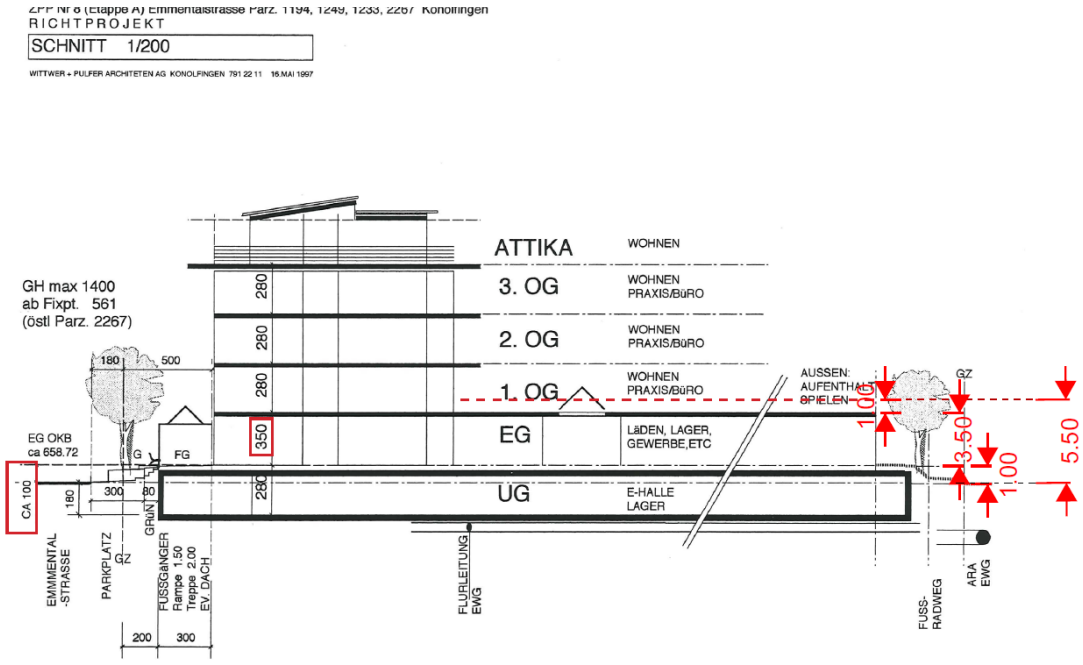


Abbildung 4: Schnitt Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt resp. Überbauungsordnung von 1998

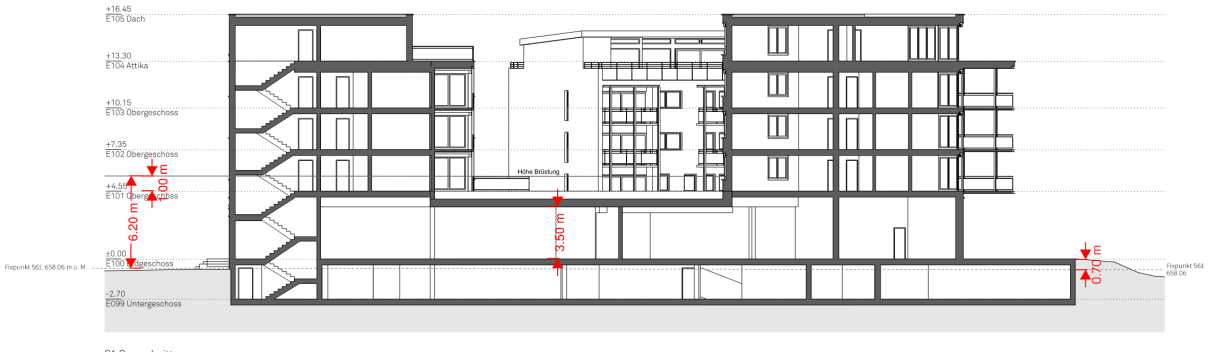


Abbildung 3: Schnitt Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt Konolfingen Wullehus vom 25.11.2024

Der Art. 10 Abs 1 lit e wird aufgehoben, da mit dem Kantonsstrassenprojekt zur Sanierung der Emmentalstrasse die Querung mit Mittelinsel entfällt.

Der Art. 10 Abs 1 lit f soll neu nur optional und nicht mehr absolut die Erstellung einer Brüstung auf der Einstellhalle entlang der Parz. 1308 vorsehen. Für eine ebenerdige Anlieferung wird das Untergeschoss in diesem Bereich gesenkt, womit die Einstellhalle nicht mehr aus dem Boden ragt. Gegenüber dem Richtprojekt vom Mai 1997 ist somit keine Brüstung mehr notwendig. Dies stimmt auch mit den Erkenntnissen aus dem laufenden Gutachterverfahren überein.

Art. 13 Abs 1: Die heute gültige Überbauungsordnung legt fest, dass entlang der Kantonsstrasse vier Baumstandorte zu realisieren sind und maximal 6 Längsparkfelder
angeordnet werden können. Der Gehweg verläuft dabei hinter der Rabatte mit Baumstandorten und Parkfeldern. Aufgrund der bestehenden Flurleitung muss das Erdgeschoss angehoben werden (in UeO so vorgesehen). Aus dieser Anhebung erfolgt ein vertikaler Versatz der Gebäudezugänge zum heutigen Strassenniveau. Der Höhenunterschied sollte mittels Rampen und Treppen überwunden werden.

Mit dem Kantonsstrassenprojekt zur Sanierung der Emmentalstrasse erfolgt eine geänderte und auf die aktuellen Normen angepasste Anordnung von Trottoir, Längsparkierung/Bäumen und Vorzone Der vertikale Versatz zu den Gebäudeeingängen wird innerhalb der Gebäude und/oder durch lokale Treppen / Rampen aufgenommen, welche ausserhalb der Fussgängerführung gemäss Strassenprojekt liegen werden. Aus diesem Grund wird Art. 13 Abs 1 aufgehoben und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das Vorhaben wird im Strassenplan als Drittprojekt geführt. Die Koordination der beiden Planungen ist nach Absprache mit dem Rechtsdienst des TBA und der Vorbesprechung mit dem AGR (vgl. Technischer Bericht zur Sanierung Emmentalstrasse, Dok Nr. 20, S. 13) wie folgt vorgesehen:

- Erfolgt die Genehmigung der kommunalen UeO **vor** der Genehmigung des Strassenplans, wird am Strassenplan eine Projektänderung i. S. von Art. 31 SG vorgenommen und der Strassenplan auf die genehmigte UeO abgestimmt.
- Falls die Änderung der kommunalen UeO (oder die Realisierung des an die Gebäudefassade zurückversetzten Gehwegs) nicht vorgenommen, bleibt es beim Trottoir gemäss Strassenplan (d.h. Gehweg direkt an der Strasse).
- Erfolgt die Genehmigung der kommunalen UeO **nach** Erlass des Strassenplans, erfolgt eine Anpassung des Gehwegbereichs innerhalb der kommunalen UeO.

Dienstbarkeiten werden mit der Eingabe des Baugesuches zum Areal der Überbauungsordnung 8A zwischen dem Kanton Bern TBA-OIK II und der Wullehus-Mode AG vereinbart. Die neue Anordnung erfolgt gemäss nachfolgendem Ausschnitt und in Abstimmung mit dem TBA-OIK II.

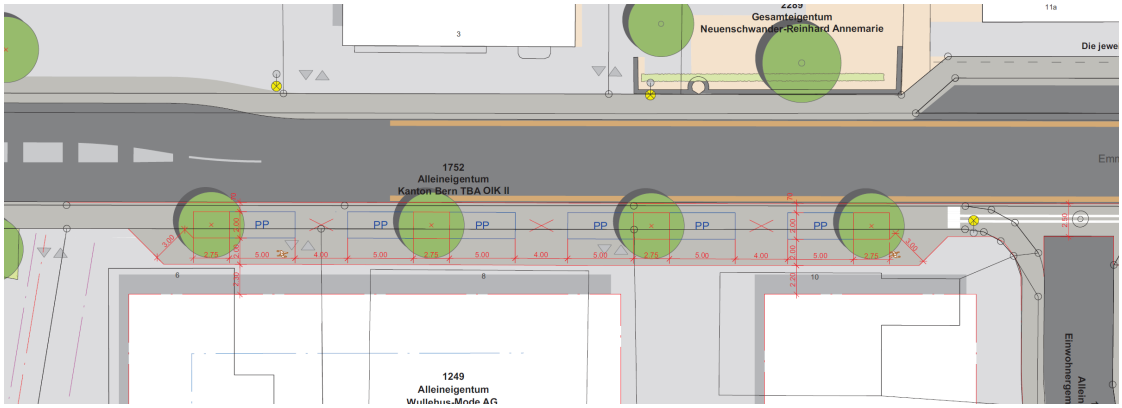
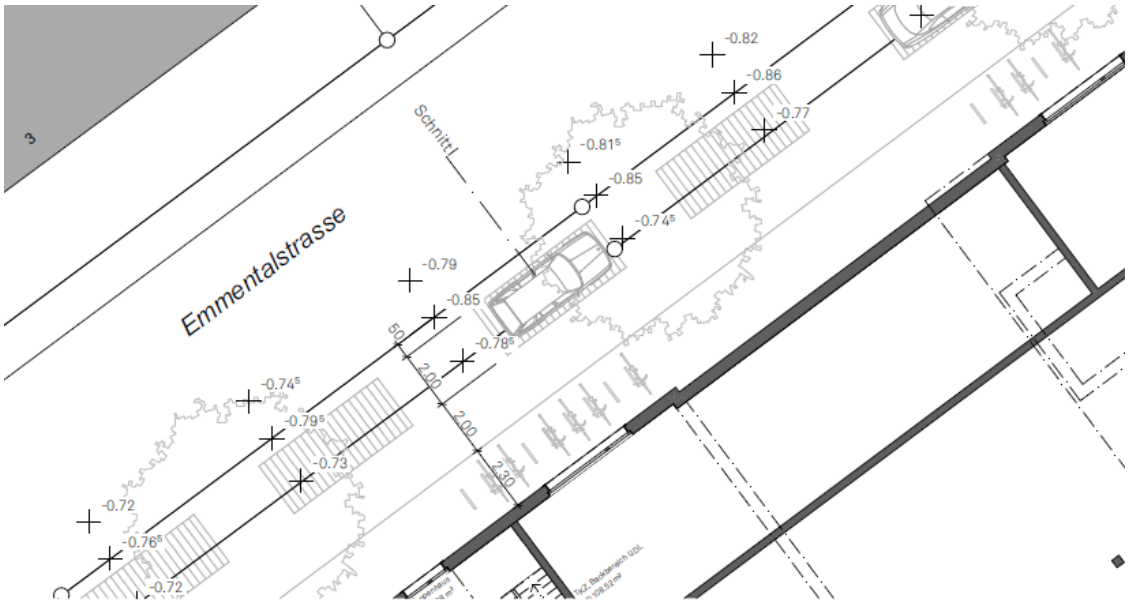


Abbildung 6: Geplante Gestaltung der Vorzone gemäss Situation Konolfingen Wullehus vom 05.02.2025



Situation 1:200

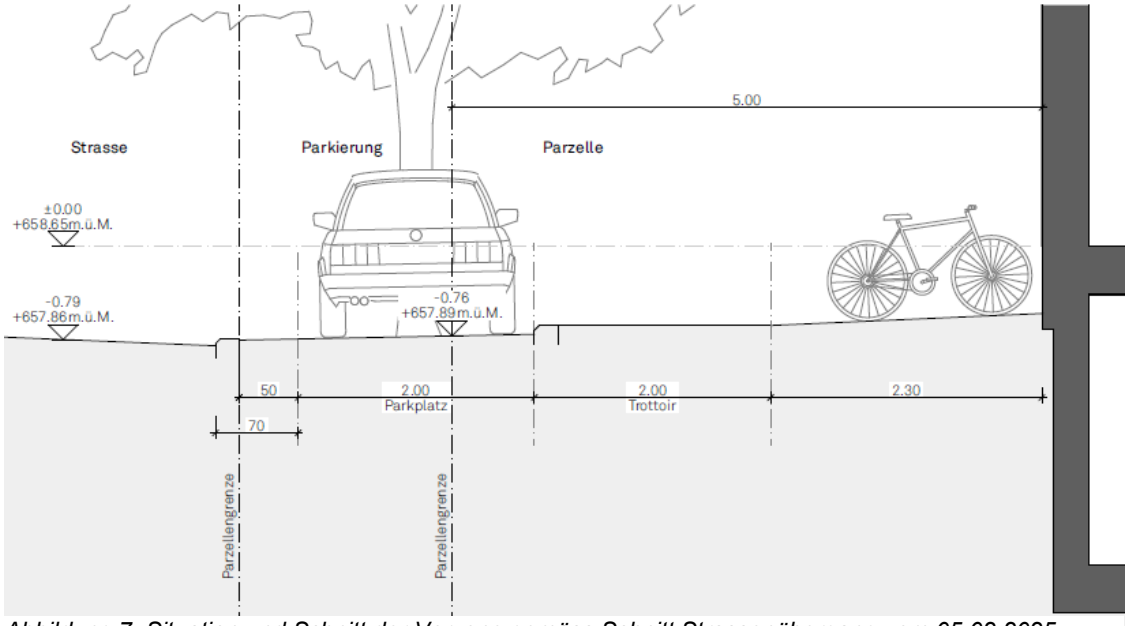


Abbildung 7: Situation und Schnitt der Vorzone gemäss Schnitt Strassenübergang vom 05.02.2025

3 Randbedingungen

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8A auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Raum- und Umweltbereich	
Raumordnung und Raumplanung, Baurecht	■
Naturgefahren (geringe/mittlere/erhebliche/nicht bestimmte Gefährdung)	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr/Anlieferung) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-/Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	■
Ver- und Entsorgung	○
Leitungen, Antennen	○
Militärische Anlagen	○
Energie	○
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	○
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	■
Erstellung/Baustellenerschliessung/Baustellensicherung	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix Auswirkungen Raum und Umwelt. Signatur:

■ relevante Auswirkungen / relevanter Gegenstand zu erwarten

○ keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzelle bereits eingezont und Teil der bestehenden UeO Nr. 8 ist.

Raumordnung und Raumplanung

Das Areal Wullehus im Perimeter der heutigen Überbauungsordnung 8A ist heute von Siedlungsgebiet umschlossen und deutlich unternutzt. Mit der geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung werden die Voraussetzungen geschaffen, den Gemeindekern in Konolfingen zu verdichten und die Ausnützungsreserven zu realisieren. Die geringfügige Änderung ist notwendig, um die Überbauung den heutigen Anforderungen und Rahmenbedingungen entsprechend umzusetzen. Dem Anspruch einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen wird gerecht.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Angleichung der Attikaausbildung an die direkte Umgebung wird die Integration der zukünftigen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild verbessert. Da sich die Gesamthöhe und das Nutzungsmass auf dem Areal nicht verändern, wird die Wahrnehmung der Arealüberbauung vom Strassenraum und den Nachbarsliegenschaften mit der geringfügigen Anpassung der Überbauungsordnung Nr. 8A nur leicht verändert. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds wird durch die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für die geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung Nr. 8A und für die Baueingabe sichergestellt.

Kantonsstrasse

Mit dem Kantonsstrassenprojekt zur Sanierung der Emmentalstrasse erfolgt eine geänderte Anordnung von Trottoir, Längsparkierung/Bäumen und Vorzone. Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8A nimmt die Vorgaben und Anforderungen des Strassenprojekts auf und stellt eine konsistente Planung sicher.

Planerische Beurteilung und Würdigung

Um die Anforderungen einer qualitätsvollen und gemischt genutzten Überbauung gemäss den Vorschriften der Überbauungsordnung Nr. 8A von 1998 zu realisieren, sind einzelne gezielte geringfügige Anpassungen an die heutigen Rahmenbedingungen erforderlich. Mit den geringfügigen Änderungen wird der Sinn und Zweck der Arealüberbauung erhalten und zu einem wichtigen Baustein im Dorfzentrum von Konolfingen weiterentwickelt.

Mit der Durchführung des Gutachterverfahrens wird die Integration ins Orts- und Landschaftsbild am Standort sowie die Baugestalterische und freiräumliche Qualitätssicherung sichergestellt.

4 Planerlassverfahren

Auf Grundlage der Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung resp. dessen Rückmeldung vom 10.01.2025, kann die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8A «Emmental-/Hünigenstrasse Etappe 1» im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden:

1. Öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung der UeO Nr. 8A
2. Beschluss der geringfügigen Änderung der UeO Nr. 8A durch den Gemeinderat
3. Bekanntmachung der geringfügigen Änderung der UeO Nr. 8A nach Art. 122 Abs. 8 BauV
4. Genehmigung der geringfügigen Änderung der UeO Nr. 8A durch den Kanton (AGR)

Öffentliche Auflage	…folgt.
Beschluss	…folgt.
Bekanntmachung	…folgt.