Gemeinde Konolfingen

KONOLFINGEN

Arealentwicklung Hünigenstrasse

- **Änderung Anhang 2 Baureglement (Zone mit Planungspflicht Nr. 5)**
- **Erlass Überbauungsordnung Nr. 5 «Hünigenstrasse»**

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff BauG

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Mitwirkung



5. August 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Konolfingen
Bernstrasse 1
3510 Konolfingen

Auftragnehmende
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Francesca Andermatt
Valentin Bär

2308_331_ZPP5_UeO_EB_MW_260805.docx

Bild Titelseite: © Kanton Bern, swisstopo

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand ... 1
1.1 Ausgangslage ... 1
1.2 Absichten ... 2

2. Planerische Rahmenbedingungen ... 2
2.1 Gemeinde ... 2
2.2 Entwicklungsareal ... 6
2.3 Region ... 7
2.4 Kanton ... 7
2.5 Bund ... 8

3. Bisherige Planungsarbeiten ... 8
3.1 Übersicht ... 8
3.2 Anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV ... 9
3.3 Testplanung nach SIA 143 *inkl. Partizipation* ... 11
3.4 Workshopverfahren ... 13
3.5 Richtprojekt ... 14
3.6 Richtprojekt als Grundlage für die Änderung der ZPP Nr. 5 ... 28
3.7 Planungsziele und -organisation ... 29

4. Planungsmassnahmen ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse ... 30
4.1 Änderung Anhang 2 BR zur ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» ... 30

5. Planungsmassnahmen UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse ... 35
5.1 Überbauungsplan und Legende ... 35
5.2 Überbauungsvorschriften ... 36

6. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen ... 43
6.1 Siedlungsentwicklung nach innen ... 43

7. Auswirkungen der Planung und Planerische Beurteilung ... 44
7.1 Siedlungsentwicklung und Ortsqualität ... 44
7.2 Wohnraum und gesellschaftliche Auswirkungen ... 45
7.3 Freiraum ... 45
7.4 Erschliessung Fuss- /Veloverkehr und Schulwegsicherheit ... 46
7.5 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ... 46
7.6 Lärm ... 47
7.7 Baugrund und Grundwasser ... 47
7.8 Naturgefahren ... 48
7.9 Klima und Regenwassermanagement ... 48
7.10 Wirtschaftlichkeit ... 49
7.11 Mehrwertabgabe ... 49
7.12 Würdigung ... 50

8. Planerlassverfahren ... 51
8.1 Öffentliche Mitwirkung ... 51
8.2 Kantonale Vorprüfung ... 51
8.3 Öffentliche Auflage ... 51
8.4 Beschluss und Genehmigung ... 52

Anhang ... 53

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die rund 6'500 m² umfassende Parzelle Nr. 2223 liegt in 5 Gehminuten Entfernung vom Bahnhof Konolfingen. Die Parzelle ist Bestandteil des im Richtplan Raumentwicklung definierten «Dichtebogens», in welchem der Ortskern gestärkt und grössere, ganz oder teilweise genutzte und bebaute Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial entwickelt werden sollen. Im Zonenplan ist das Gebiet der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» (Parzelle Nr. 2223) zugeordnet. Die Flächen der ZPP Nr. 5 werden heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet westlich des Planungsgebiets (Mehrzweckplatz) befindet sich im Zonenplan in der Zone für öffentliche Nutzung ZöN H (Parzelle Nr. 1380) sowie der Mischzone M4 (Parzellen Nrn. 1533, 2046, 2065, 2215). Nebst der Parzelle Nr. 2223 waren auch diese Parzellen Teil des Bearbeitungsperimeters der im Jahr 2024 durchgeführten Testplanung.

Am 9. Februar 2025 haben die Stimmberechtigten die Vorlage zur Überführung des Mehrzweckplatzes (Parzelle Nr. 1380) vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen abgelehnt. Durch die Ablehnung der Vorlage durch die Bevölkerung bleibt die heutige Funktion und Nutzung der Parzelle Nr. 1380 als Mehrzweckplatz bestehen.

Als Konsequenz daraus wurde die Arealentwicklung im nachgelagerten Workshopverfahren einzig für die Parzelle Nr. 2223, also die ZPP Nr. 5, weitergeführt.

Östlich an das Planungsgebiet schliessen weitere potenzielle Entwicklungsflächen an (rund 6'700 m²). Sie werden heute landwirtschaftlich genutzt oder entsprechen brachliegenden Gewerbeflächen (ehemaliges Betriebsareal der Kern AG in ZPP Nr. 14). Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Durchführung eines separaten qualitätsichernden Verfahrens, entwickelt.

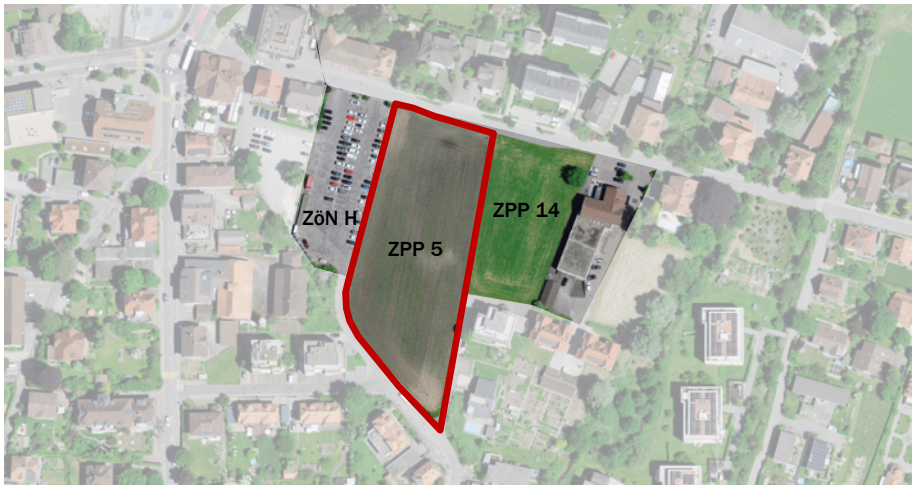


Abb. 1 Perimeter ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» (rot), Kartenhintergrund © Kanton Bern, swisstopo

1.2 Absichten

Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Konolfingen und die Losinger Marazzi AG (im Auftrag der Grundeigentümerschaft) beabsichtigen, die zentral gelegene Parzelle Nr. 2223 zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll überbaut und einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum in Zentrumslage. Angestrebt wird die Umsetzung einer zukunftsorientierten, nachhaltig gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Gemeinde

Richtplan Raumentwicklung

Richtplan Raumentwicklung

Das Planungsgebiet befindet sich im «Dichte-Bogen» (vgl. Abb. 2).

Der Richtplan Raumentwicklung nennt zum «Dichte-Bogen» verschiedene generell geltende Entwicklungsabsichten:

- *Ausscheiden von Entwicklungsbereichen für die Umstrukturierung oder Neuentwicklung für eine verdichtete Überbauung mit 4 bis 5 Vollgeschossen (Richtwert, im Rahmen des Erlasses qualitätsicherndes Planungsinstrument zu verifizieren) mit einer adäquaten Freiraumgestaltung von hoher Qualität*
- *Erstellen von Wohnsiedlungen (prioritär Geschosswohnungsbau) auf unbebauten Arealen für Familien*
- *Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten. Strassenraum ausserhalb Gebiete 1b und 1c = entlang der Strassen sind nur punktuell publikumsorientierte Angebote und Nutzungen vorhanden und der Strassenraum reicht nur abschnittsweise bis zur Fassade.*
- *Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Ortskerns*
- *Fördern von Gewerbeclustern in der 2. Bautiefe von den Hauptachsen*
- *Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/- flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung*
- *Berücksichtigen der Erhaltungsziele des Bauinventars innerhalb von Baugruppen und bei Baudenkmälern*

- *Strassenraum im «Dichte-Bogen» (nur punktuell publikumsorientierte Angebote und Nutzungen)*
  - *Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten*
  - *Aufwerten des Strassenraums (Abschnittsweise Strassenraum bis Fassade)*
- *Realisieren eines neuen, multifunktionalen Begegnungsraums «Dorfplatz» (Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsfläche sowie Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr von der Personenunterführung Bahnhof bis zur Hünigenstrasse) mit einer hohen Aufenthaltsqualität und unter Einbezug der angrenzenden publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen*
- *Eintragen / Aufrechterhalten Einträge der Entwicklungsreale im RGSK BM*
- *Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung → Bewerbung, Erlass qualitätssicherndes Planungsinstrument (i.R. Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung; vgl. Umsetzung II)*



Abb. 2 Ausschnitt Richtplan Raumentwicklung (RRE) Konolfingen mit dem Bearbeitungsperimeter gelb umrahmt

Planungen im Umfeld

Arealentwicklung Gartenweg

Das Areal «Gartenweg» in Konolfingen liegt östlich des Areals «Hünigenstrasse» und umfasst die Parzellen Nr. 2063 mit den bestehenden Wohnhäusern Gartenweg 5 und 7. Dieses Gebiet soll in einem separaten Verfahren entwickelt werden.

Baureglement und Zonenplan

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung setzt sich aus dem Baureglement und dem Zonenplan zusammen. Die ZPP 5 «Hünigenstrasse» gemäss Anhang 2 des

Baureglements ist von der aktuellen Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung ausgenommen. Die erforderlichen Anpassungen an die BMBV werden im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens nachgeholt.

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 12 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (GA)	Gebäudehöhe (GH)	Ausnützungsziffer (AZ) Minimum	Ausnützungsziffer (AZ) Maximum	Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe LSV
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(..)
ZPP Nr. 5 „Hünigen-strasse“	M	4	5	13	0.7	1.3	• Es wird eine gut gestaltete und verdichtete Bauweise mit Zentrumserweiterung bezweckt • Bauten und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept und mit einheitlichen Dachformen zu gestalten • Gehweg entlang Hünigenstrasse • Neue Verbindungsstrasse Birkenweg - Hünigenstrasse sicherstellen • Mittels Gefahrengutachten ist aufzuzeigen, dass die geplanten Bauten geschützt werden können, ohne dass sich die Gefährdung auf die Nachbargrundstücke ausbreitet	III
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(..)

Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Baureglement Anhang 2 zur ZPP Nr. 5

Die Nutzungszone ist gemäss dem heute geltenden Zonenplan der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 zugeordnet.

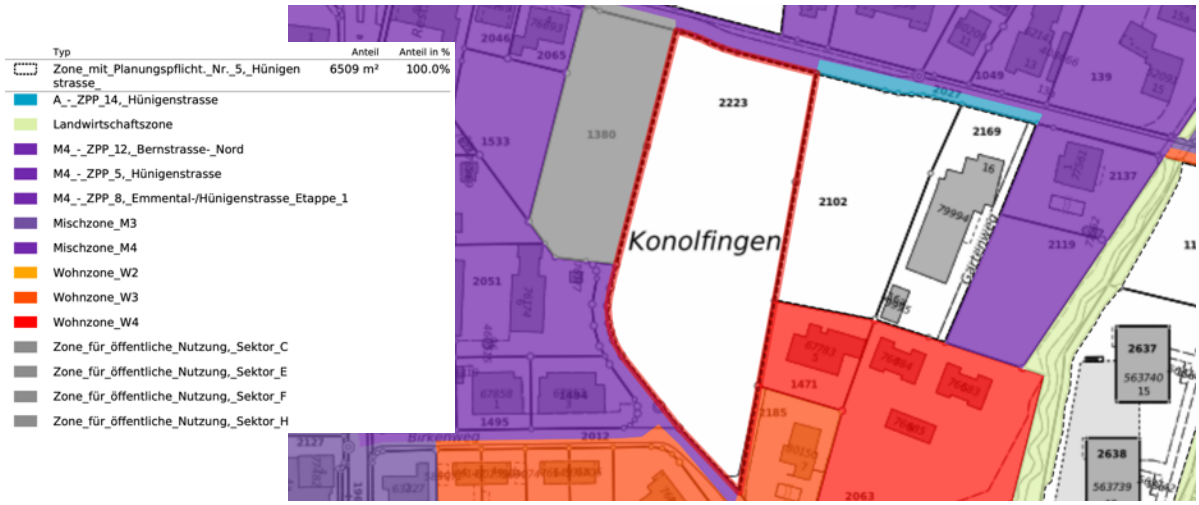


Abb. 4 Auszug Nutzungszonenplan Gemeinde Konolfingen, ZPP 5 (rot umrandet)

Lärmempfindlichkeits-stufen

Massgebend ist die heutige Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV. Für Neubauten der Lärmempfindlichkeitsstufen ES III sind die Immissionsgrenzwerte zur ES III einzuhalten.

Parkierung

Bezüglich Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge gelten auf Basis von Art. 24 Baureglement (Auflage) die Festlegungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 50ff BauV).

Naturgefahren

Bezüglich Überflutung und Übersarung besteht auf dem Planungsgebiet eine mittlere Gefährdung (blaue Gefahrengebiete). Gemäss Art. 18 Baureglement muss bei Baugesuchen auf Arealen mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) die kantonale Fachstelle beigezogen werden. Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

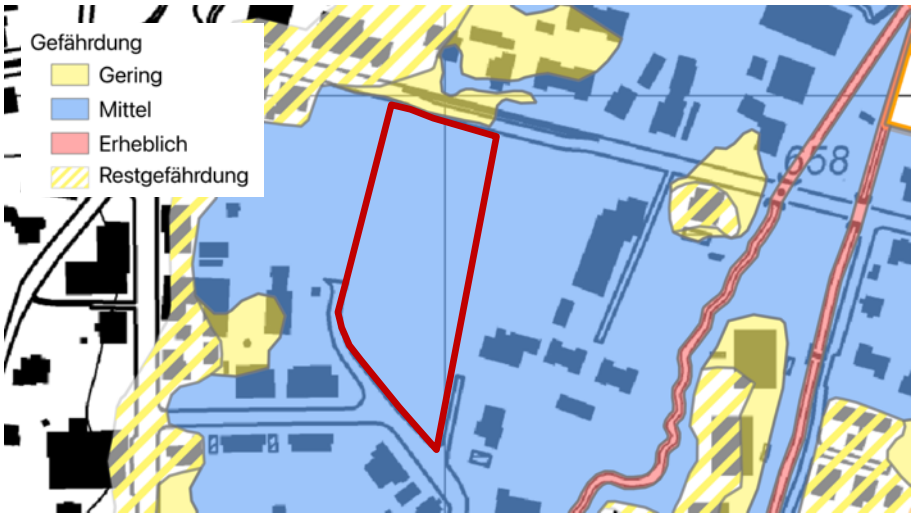


Abb. 5 Ausschnitt aus der neuen Gefahrenkarte der Gemeinde Konolfingen. Bearbeitungsperimeter (rot)

Die Gemeinde ist zusammen mit Flussbau AG an der Erarbeitung der neuen Gefahrenkarte und Erstellung von Gutachten. Erste Aussagen (Stand Anfang 2026) zur neuen Gefahrenkarte können für die Parzelle Nr. 2223 gemacht werden. Die Schutzvorgaben sind in Art. 27 Baureglement verankert und sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies, dass z.B. Gebäudeöffnungen (Zugänge, Einfahrten, Fenster) die Schutzkoten berücksichtigen müssen. Es sind Abflusskorridore für ein allfälliges Hochwasser vorzusehen.

Gefahrengebiete

Für die Parzelle GB Nr. 2223 gelten gemäss Art. 27 Baureglement (Gefahrengebiete) folgende Bestimmungen:

- *Einhaltung einer Schutzkote am nördlichen Parzellenrand von min. 658.10 m ü. M. und am südlichen Parzellenrand von min. 657.30 m ü.M.; dazwischen verläuft die Schutzkote linear*
- *Bei Terrainaufschüttungen ist eine max. Kote 657.60 m ü. M. einzuhalten und es muss ein Gefälle hin zum Birkenweg ausgebildet werden*
- *Freihaltung eines Abflusskorridors von min. 5.0 m am östlichen Rand der Parzelle*

Energie

Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Das Baureglement der Gemeinde macht dazu keine weiter gehenden Vorgaben.

Schützenswerte Einzelbäume

Im Bearbeitungsperimeter befinden sich keine schützenswerten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen.

Altlasten

Die Parzellen GB Nrn. 2255 und 2252 weisen gemäss Abfrage des Geoportals Kanton Bern vom 30.05.2023 im Kataster der belasteten Standorte einen Bereich von ca. 820 m^2 als «Betriebsstandort» aus (Betriebsstandort Nr. 06120009, Grogg, Kleiderreinigung AG). Die Altlastfahne verläuft dabei über das Planungsgebiet Hünigenstrasse. Allfällige Massnahmen im Umgang mit dem Baugrund, die sich aus Zusatzuntersuchungen zur Grundwasserbelastung ergeben (Altlastenfahne, vgl. Abb. 6, links) werden dem Bearbeitungsteam zugänglichgemacht.

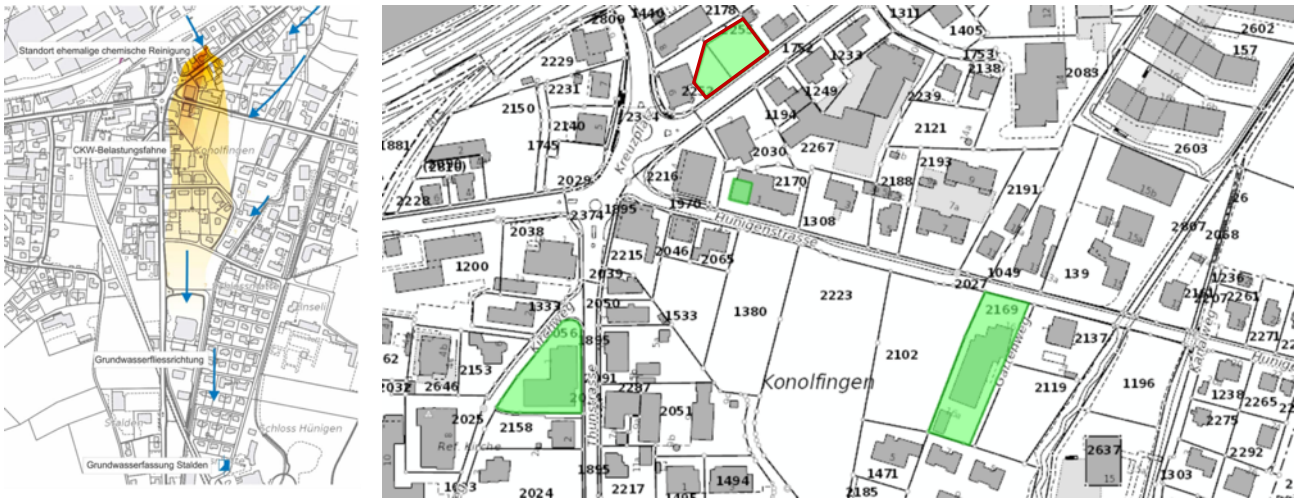


Abb. 6 Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte, Abfrage Geoportal vom 30.05.2023 (in grün: Verdachtsflächen «Betriebsstandort», in rot: Parzellen Nrn. 2255 und 2252)

2.2 Entwicklungsareal

Baugrund

Der «Bericht zu den Baugrunduntersuchungen» der Kellerhals Häfeli AG vom 22. Dezember 2023 dokumentiert die technischen Abklärungen zum Baugrund inkl. hydrogeologischer Aspekte (Fundation, Baugrubenabschluss, Wasserhaltung, Baugrundklasse/Erdbebensicherheit, Wiederverwendung Aushubmaterial, Meteorwasserversickerung). Die ZPP Nr. 5 befindet sich vollständig im Gewässerschutzbereich Au.

Versickerung

Betreffend Versickerungsfähigkeit von Meteorwasser wird auf den «Bericht zu den Baugrunduntersuchungen» der Kellerhals Häfeli AG vom 22. Dezember 2023 verwiesen. Zusammenfassend äussert sich der Bericht in Ziffer 7.7 wie folgt zur Versickerungsthematik: «*Die ausgeführten Baugrunduntersuchungen zeigen ungünstigen Verhältnisse für die Versickerung von Meteorwasser im Projektperimeter. Das anstehende Material ist ab OK Terrain bis in 3 m Tiefe nicht sickerfähig. Das darunter folgende zwar sickerfähige Material der Kiesental-Schotter ist jedoch Grundwasser-führend und der Druckspiegel des gespannten Grundwassers liegt bei Hochstand nur gerade 0.5 m unter OK Terrain. Entsprechend ist einer Versickerung vor Ort nicht möglich. Das anfallende Meteorwasser ist anderweitig abzuführen.*»

Strassenlärm

Gemäss Lärmbeurteilung vom 27.05.25 müssen für die Überbauung die Planungswerte eingehalten werden. Beim Projekt aus der Testplanung werden die Planungswerte eingehalten. Die Setzung der Gebäude gemäss Richtprojekt sind mit der Setzung gemäss Lärmbeurteilung nahezu identisch. Die gesetzlichen Anforderungen sind somit bisher erfüllt.

Parkierungslärm

Da die nächstgelegenen Liegenschaften relativ weit von der Einstellhalleneinfahrt entfernt sind, wird der Parkierungslärm die gesetzlichen Anforderungen einhalten. Grundsätzlich muss die Bauherrschaft nicht nachweisen, dass der Eigenlärm die massgebenden Grenzwerte am eigenen Gebäude einhält. Im Sinne der Vorsorge ist dies jedoch zu empfehlen. Wichtiger, als die Grenzwerte einzuhalten ist es, vorsorgliche Massnahmen zu planen, um den Parkierungslärm bei den eigenen Wohnungen zu minimieren.

2.3 Region

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das Planungsgebiet ist im RGSK Bern-Mittelland 2021 nicht direkt einer Massnahme zugeordnet. Die Arealplanung steht jedoch im Einklang mit den Zielen des RGSK / Richtplan Bern-Mittelland 2021.

Die Gemeinde Konolfingen ist im RGSK 2021 als Fokusraum ausgewiesen und dient als wichtiger Umsteigehub für sein Umland. In dessen Zusammenhang sollen auch die Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte in Konolfingen attraktiver werden.

Massnahme RGSK 2021, LV-Ü.21.29: Umsetzung Velohauptrouten Korridor Tägertschi–Konolfingen– Biglen–Zäziwil.

2.4 Kanton

Kantonaler Richtplan

Konolfingen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen.

Kantonales Baugesetz

Für die Planung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

- Die Grösse der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze ist projektabhängig festzulegen (Art. 45 BauV), grob nachzuweisen (bspw. auch auf Dachflächen) und an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen (Art. 44 BauV).
- Aufgrund Anzahl und Grösse der geplanten Wohnungen (> 20 Familienwohnungen) ist eine grössere zusammenhängende Spielfläche von mind. 400 - 600 m^2 (Art. 46 BauV), auf der Parzelle Nr. 2223, notwendig.
- Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss Art. 16 und 17 BauG und Art. 49-56 BauV. Hinzukommend hat die Gemeinde in Art. 26 GBR weitergehende kommunale Vorgaben formuliert.

- Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

2.5 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

ISOS

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine ISOS relevanten Objekte.

3. Bisherige Planungsarbeiten

3.1 Übersicht

Der vorliegende Erläuterungsbericht betrifft die Umsetzung der bisherigen Arealentwicklung in die Planungsinstrumente: die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Anhang 2 BR, Änderung ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse) sowie der Erlass der Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse.

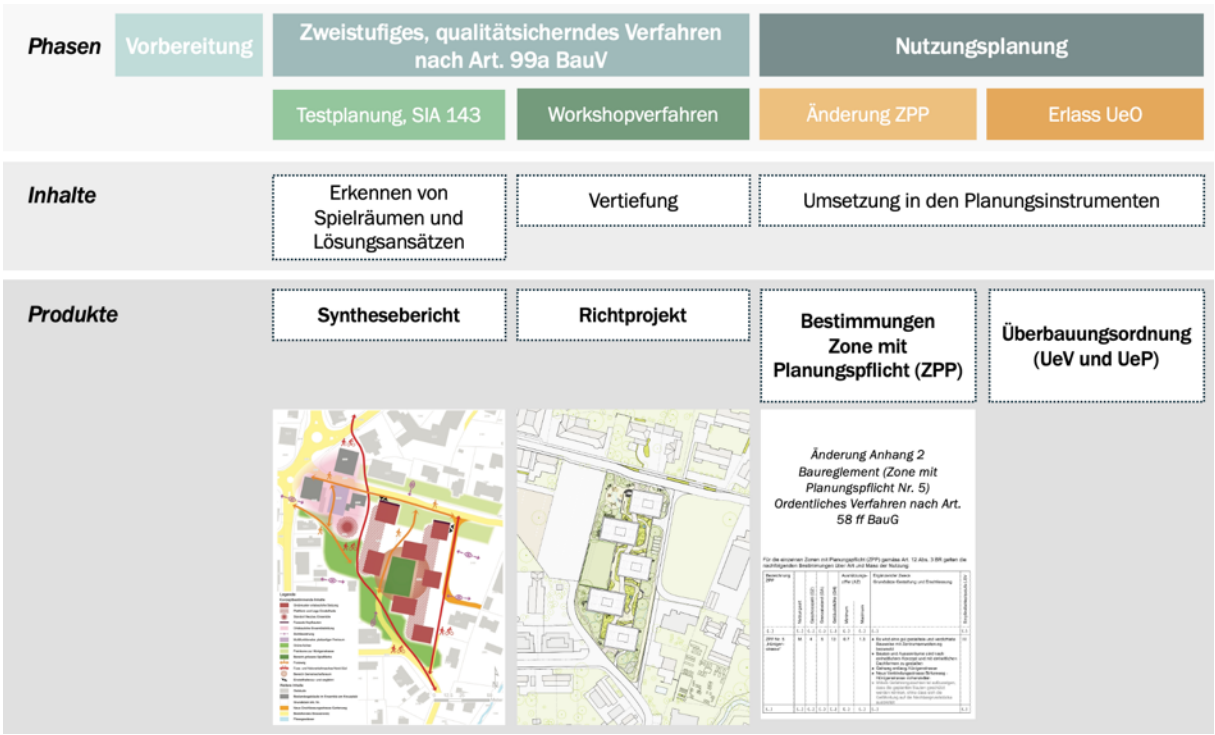


Abb. 7 Übersicht zu Planungsphasen, Inhalten und Produkten

3.2 Anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV

Die Einwohnergemeinde Konolfingen und die Auftraggeberin führten zur Qualitätssicherung ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durch. Das qualitätssichernde Verfahren gliederte sich in zwei Phasen, wobei in der Phase 1 die Grundvarianten ausgelotet wurden und in Phase 2 das Richtprojekt im Rahmen eines Dialogverfahrens (Workshopverfahren) entwickelt wurde.

- **Phase 1: Testplanung nach SIA 143**, in welcher mit 3 interdisziplinären Bearbeitungsteams Projektansätze entwickelt und beurteilt wurden. Die daraus resultierenden Erkenntnisse zu Ortsbau, Freiraum und Gesamtwirkung fanden im Synthesebericht Eingang und bilden die konzeptionelle Grundlage des Richtprojekts. Die Testplanung umfasste ein grösseres Gebiet von der Thunstrasse bis zum Gewässer der Kiese.
- **Phase 2: Workshopverfahren**, in welchem der Projektentwurf des interdisziplinären Teams mrh architektur ag/ DUO Architectes Paysagistes in vier Workshops vertieft, überprüft und weiterentwickelt wurde. Thematische Schwerpunkte waren insbesondere Ortsbau/Städtebau, Dichte und Höhenentwicklung, Freiraum und Adressierung, Nutzung und Flexibilität, Mobilität, sowie Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Projektträgerschaft und Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin der Verfahren (nachfolgend Projektträgerschaft) war die

Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern
vertreten durch Marko Rados und Florence Schmoll.

Ziele für die Arealentwicklung

Die Ziele für die Arealentwicklung von Gemeinde und Projektträgerschaft richten sich nach den unter Kap. 3.7 aufgeführten Zielen.

Jury / Begleitgremium

Für die Jurierung und fachliche Begleitung der qualitätssichernden Verfahren wurde eine Jury (Testplanung) und ein Begleitgremium (Workshopverfahren) eingesetzt.

Testplanung

Fachjury (stimmberechtigt, 4 Stimmen)

- Katrin Jaggi, P | S | A, Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich (Fachbereich Städtebau / Architektur (Vorsitz)
- Ibo Aktepe, SSA Architekten, Dipl. Ing. Architekt SIA, Basel (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Angelo Michetti, CampanileMichetti Architekten, dipl. Architekt FH SIA BSA, Bern (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Bern (Fachbereich Landschaftsarchitektur und Klima)

Ersatz Fachjury (stimmberechtigt im Ersatzfall)

- Urs Fischer, Ortsplaner, Lohner + Partner AG
- Yann Perret, Experte Fachbereich SNBS/Nachhaltigkeit/Klima, Losinger Marazzi AG

Sachjury (stimmberechtigt, 3 Stimmen)

- Heinz Suter, Gemeinde Konolfingen, Gemeindepräsident
- Simon Buri, Gemeinde Konolfingen, Gemeinderat
- Armin Hummel, Projektträgerschaft (Losinger Marazzi AG)

Ersatz Sachjury (stimmberechtigt im Ersatzfall)

- Sascha Marti, Gemeinde Konolfingen, Leiter Abteilung Bau
- Marko Rados, Losinger Marazzi AG

Weiter Experten und Expertinnen (nicht stimmberechtigt)

- Markus Hofstetter, Experte Verkehr, Kontextplan AG, Bern
- 1 Grundeigentümervertretung Parzelle Nr. 2223
- 1 Grundeigentümervertretung für Parzellen Nrn. 1533, 2046, 2065, 2215
- Alberto Fabbris, Kantonale Denkmalpflege (situativer Beizug)

Workshopverfahren

Fachvertretung (stimmberechtigt, 4 Stimmen)

- Katrin Jaggi, P | S | A, Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich (Fachbereich Städtebau / Architektur (Vorsitz)
- Ibo Aktepe, SSA Architekten, Dipl. Ing. Architekt SIA, Basel (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Angelo Michetti, CampanileMichetti Architekten, dipl. Architekt FH SIA BSA, Bern (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Bern (Fachbereich Landschaftsarchitektur und Klima)

Ersatz Fachvertretung (stimmberechtigt im Ersatzfall)

- Urs Fischer, Ortsplaner
- Martin Beutler, Sozialraumplaner, Bern
- Markus Hofstetter, Experte Verkehrsplaner, Bern

Sachvertretung (stimmberechtigt, 3 Stimmen)

- Marko Rados, Losinger Marazzi AG, Projektträgerschaft
- Florence Schmoll, Losinger Marazzi AG, Projektträgerschaft
- Heinz Suter, Gemeinde Konolfingen, Gemeindepräsident
  (*ab 1.1.26 Jonas Rohrer, Gemeinde Konolfingen, Gemeindepräsident)*

Ersatz Sachvertretung (stimmberechtigt im Ersatzfall)

- Simon Buri, Gemeinderat, Ressort Hochbau/Planung
- Lukas Leibundgut, Gemeinde Konolfingen, Stv. Leiter Abteilung Bau
- Yann Perret, Experte Fachbereich SNBS/Nachhaltigkeit/Klima, Losinger Marazzi AG

Verfahrensbegleitung

Das Planungsbüro BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern, wurde mit der Verfahrensbegleitung der qualitätssichernden Verfahren (Testplanung, Workshopverfahren) beauftragt und hat die beiden Prozesse organisiert und moderiert.

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleiter
- Francesca Andermatt, BHP Raumplan AG, Projektbearbeitung

3.3 Testplanung nach SIA 143 *inkl. Partizipation*

Die Projektträgerschaft führte eine Testplanung gemäss SIA 143 (2009) im Einladungsverfahren durch. Die Projektträgerschaft erklärte die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich. Das Verfahren galt als Ideenstudie. Im Rahmen der diskursiven Testplanung mit drei Bearbeitungsteams fanden eine Startveranstaltung, zwei Zwischenworkshops und eine Schlussabgabe statt. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen und wurde nicht anonym durchgeführt.

Für die Testplanung wurden drei geeignete interdisziplinäre Bearbeitungsteams eingeladen. Deren Projektentwürfe unterschieden sich stark, gleichzeitig wiesen sie aber auch wesentliche Gemeinsamkeiten auf. Mit den drei Projektentwürfen wurden die Anforderungen von Art. 99a BauV bezüglich dem Aufzeigen von mind. drei Grundvarianten erfüllt. Die Jury hat die Vorschläge der drei Teams anschliessend zu einer Synthese mit zentralen Grundsätzen verarbeitet und in einem Wertekatalog zusammengefasst.

Aufgabenstellung

Die Testplanung diente der Erarbeitung eines gesamtheitlichen und nachhaltigen Konzepts für die Bebauung, Baugestaltung und Nutzung, die Erschliessung, die Parkierung und den Aussenraum.

Bearbeitungsteams
***fett**: Federführung*

Team 1	• Rykart Architekten, Bern (**Architektur/Städtebau**) • Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
Team 2	• Brügger Architekten AG, Thun (**Architektur/Städtebau**) • Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)
Team 3	• mrh architektur ag, Bern (**Architektur/Städtebau**) • DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

Ablauf

Die Testplanung startet nach einer intensiven Vorbereitungsphase am 28. November 2023 mit Durchführung der Inputveranstaltung (Partizipationsveranstaltung). Auf diese folgte kurz darauf die Programmsitzung des Beurteilungsgremiums. Anschliessend wurde in einer Startsitzung mit den Bearbeitungsteams die eigentliche Bearbeitungsphase lanciert.

In der Folge wurden zwei Zwischenbesprechungen durchgeführt, wobei zwischen diesen beiden Terminen ein erster Echoraum (Partizipationsveranstaltung) stattfand. Nach Abschluss der inhaltlichen Arbeiten reichten die Teams

ihre Schlussabgaben sowie die definitiven Modelle am 2. Juli 2024 ein. Kurz darauf kam das Beurteilungsgremium zur Schlusssitzung zusammen und startete unmittelbar danach mit der Synthesephase, die in einer weiteren Synthesesitzung vertieft wurde. Anschliessend wurde ein zweiter Echoraum durchgeführt, bevor der Synthesebericht schliesslich im Zirkulationsverfahren am 20. September 2024 beschlossen wurde.

Partizipation Bevölkerung

Zum Prozess der Testplanung gab es verschiedene Partizipationsmöglichkeiten. Interessen- und Anspruchsgruppen (sogenannte Stakeholder) hatten die Gelegenheit, sich im Rahmen einer Inputveranstaltung zu programmatischen Aspekten der Testplanung einzubringen und im Rahmen von sogenannten Echoräumen nach der ersten Zwischenbesprechung und nach Vorliegen des Entwurfs des Schlussberichts (Synthese) zu den Zwischenergebnissen zu äussern.

Die Inputveranstaltung und die Echoräume sowie deren Resultate wurden jeweils in Form eines ausführlichen Berichtes dokumentiert. Die Rückmeldungen der Stakeholder wurden dem Beurteilungsgremium und den Bearbeitungsteams zur Verfügung gestellt und hatten damit auch Einfluss auf die programmatischen Inhalte, den ersten Zwischenbericht und die Synthese.

Ergebnis / Synthesebericht

Der Synthesebericht zum Testplanungsverfahren mit Wertekatalog, Leitplan und Lupen vom 20. September 2024 bildete eine zentrale Grundlage für die Aufgabenstellung des nachfolgenden Workshopverfahrens.

Der Wertekatalog bildet ein Regelwerk und benennt die zentralen Grundsätze der Arealentwicklung hinsichtlich Identität, Städtebau, Freiraumgestaltung, Nutzungsanordnung und Erschliessung.

Wertekatalog

- Identität
- Grüne Achse
- Quartiersdurchlässigkeit
- Mikroklima
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung Nord-Süd
- Publikumsorientierte Nutzung
- Ensemble am Kreuzplatz
- Gemeinschaftsraum
- Quartiersvernetzung
- Freiräume zur Hünigenstrasse
- Erschliessung
- Einstellhallen
- Offene Bebauung
- Höhenentwicklung
- Bauliche Dichte

Leitplan

Der Leitplan stellt die plangrafische Zusammenfassung des Wertekatalogs und der wichtigsten Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens dar.

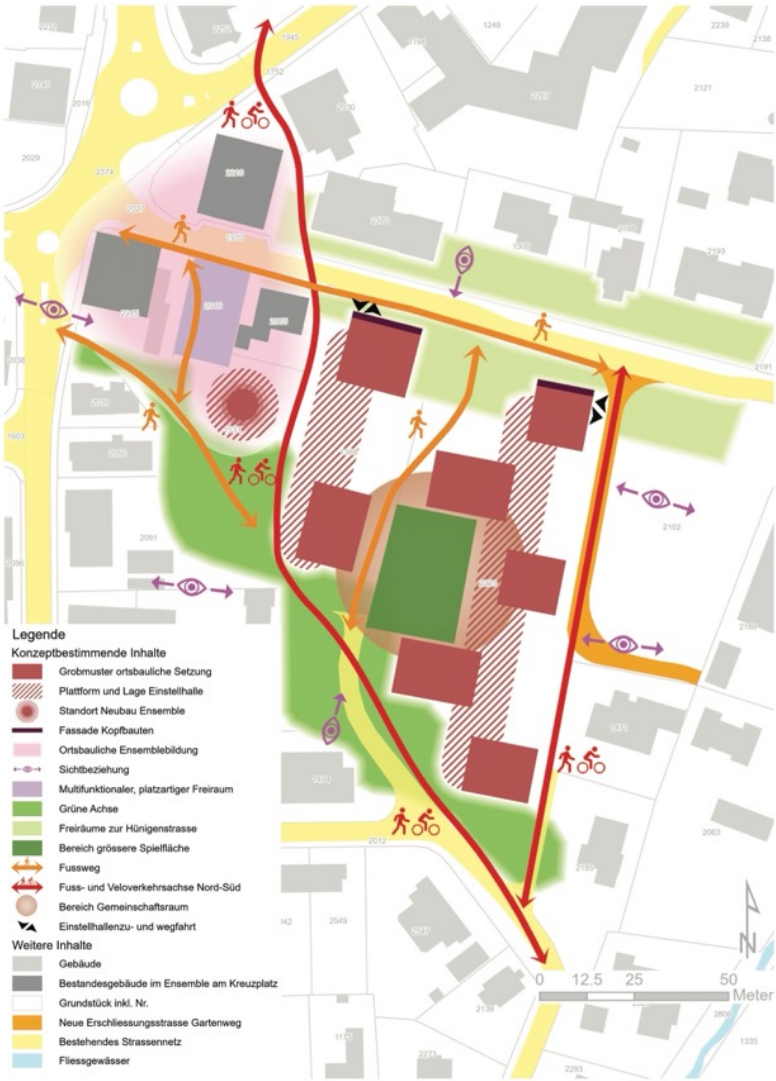


Abb. 8 Leitplan Arealentwicklung Testplanung Hünigenstrasse © BHP Raumplan AG

3.4 Workshopverfahren

Workshopverfahren nach Art. 99a BauV

Mit dem Workshopverfahren als zweite Stufe des anerkannten qualitätssichernden Verfahrens wurde der mit der Testplanung als Stufe 1 gestartete Prozess weitergeführt und konkretisiert, wobei die Ergebnisse der Testplanung vertieft wurden.

Projektverfassende

Für die Erarbeitung des Richtprojekts beauftragte die Projektträgerschaft das Team «mrh architektur ag, Bern (Architektur/Städtebau) (Federführung), DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaftsarchitektur) aus der Testplanung.

Ablauf und Termine

Das Workshopverfahren wurde im Mai 2025 gestartete und konnte im Januar 2026 abgeschlossen werden.

Programmsitzung	20. Mai 2025
Startsitzung Bearbeitungsteam	3. Juni 2025
Workshop 1	25. August 2025
Workshop 2	28. Oktober 2025
Workshop 3	15. Dezember 2025
Vertiefung Fassadenkonzeption	16. Januar 2026
Schlusssitzung und Genehmigung Schlussbericht	27. Januar 2026
Bereinigung Schlussbericht	Februar 2026

Ergebnis

Im Workshopverfahren mit vier Zwischenbesprechungen einschliesslich des Zusatzworkshops zur Fassadenkonzeption wurde der Projektbeitrag des Bearbeitungsteams mrh architektur ag/DUO Landschaftsarchitekt:innen AG zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

Schlussbericht und Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde vom Begleitgremium am 27. Januar 2026 mit genehmigt und im Schlussbericht (Endfassung vom 23.02.2026) gewürdigt. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren findet sich im Anhang 1 dieses Erläuterungsberichts.

3.5 Richtprojekt



Abb. 9 Situationsplan Richtprojekt, 27.01.26



Abb. 10 Modellansicht Hünigenstrasse Richtprojekt, 27.01.26

Das Richtprojekt wird nachfolgend beschrieben.

3.5.1 Ortsbau und Gesamtwirkung

Ortsbauliches Konzept

Kern des Konzepts ist die Überbauung der Parzelle Nr. 2223 mit einer grossformartigen Gebäudestruktur, welche eine natürlich belüftete Parkierung im Tiefparterre sowie eine darüberliegende, erhöhte Plattform ausbildet. An diese Plattform sind fünf punktförmig gesetzte Hochbauten angebunden. Diese Typologie erlaubt es, den hohen Grundwasserspiegel zu berücksichtigen, die unterbaute Fläche zu minimieren und grosszügige zusammenhängende Freiräume auf Niveau Null zu sichern. Auf der Plattform sind punktförmig gesetzte Hochbauten mit fünf bis sieben Vollgeschossen (ab Niveau Null) angeordnet (vgl. Abb. 11).



Abb. 11 Längsschnitt Westansicht 1:200 Richtprojekt, 27.01.26

Höhenentwicklung

Die Setzung der Baukörper leitet sich aus der bestehenden Parzellenstruktur ab und erfolgt in offener Bauweise. Eine klar lesbare Höhenstaffelung strukturiert das Areal: Entlang der Quartierränder sind differenzierte,

zurückhaltend dimensionierte Baukörper vorgesehen, welche den Massstab der angrenzenden Bebauung aufnehmen. Zum Arealinneren hin verdichten sich die Volumen zu höher gefassten Baukörpern und formulieren einen räumlichen Schwerpunkt. Im Zentrum des Areals wird diese Verdichtung bewusst wieder aufgelöst und durch ein niedrigeres Gebäude ergänzt, das zur Durchlässigkeit, Massstäblichkeit und zur räumlichen Gliederung des Areals beiträgt. Das Begleitgremium bestätigt die städtebauliche Grundhaltung und beurteilte die im Workshop erarbeitete Bestvariante – mit einer moderaten Erhöhung einzelner Randgebäude gegenüber der Synthese der Testplanung – als ausgewogen und ortsverträglich.

Die gewählte Variante führt zu einer klar differenzierten und gut lesbaren Silhouettenbildung und entlastet gleichzeitig die bauliche Dichte im Zentrum der Plattform. Dadurch entstehen im Arealinneren offenere Räume mit erhöhter Durchlässigkeit sowie verbesserten Licht-, Luft- und Raumverhältnissen. Dies stärkt die Aufenthaltsqualität spürbar, ohne die Funktionalität der Plattform in Frage zu stellen.

Eine weitergehende Verdichtung im Zentrum der Plattform wird als nicht ortsverträglich erachtet, da sie negative Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität, Durchlässigkeit und Privatheit erwarten liesse.

Architektur und Gestaltungskonzept Fassaden

Die vorgeschlagene Fassadenkonzeption basiert auf klar gegliederten, raumhaltigen Fassaden, welche die architektonische Identität des Projekts wesentlich prägt. Zentrales Element ist eine umlaufende Balkonschicht, ergänzt durch integrierte Absturzsicherungen, Loggien sowie Rankgerüste. Diese zusätzliche Raumschicht erzeugt eine ausgeprägte Tiefenwirkung und verleiht den Gebäuden eine plastische, gut proportionierte Erscheinung.

Die Fassadenschichtung übernimmt sowohl gestalterische als auch funktionale Aufgaben. Sie ermöglicht eine starke Betonung der Horizontalität und trägt wesentlich dazu bei, die wahrgenommene Gebäudehöhe zu gliedern und die Vertikalität der Baukörper zu relativieren. Dadurch wird die städtebauliche Verträglichkeit der erhöhten Dichte und Höhe deutlich verbessert.

Das Öffnungsverhalten der Fassaden stärkt die Wohnqualität und fördert eine enge Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum. Die umlaufenden Balkone schaffen nutzbare Übergangszonen und unterstützen das Zusammenspiel von Architektur, Plattformebene und Aussenraum.

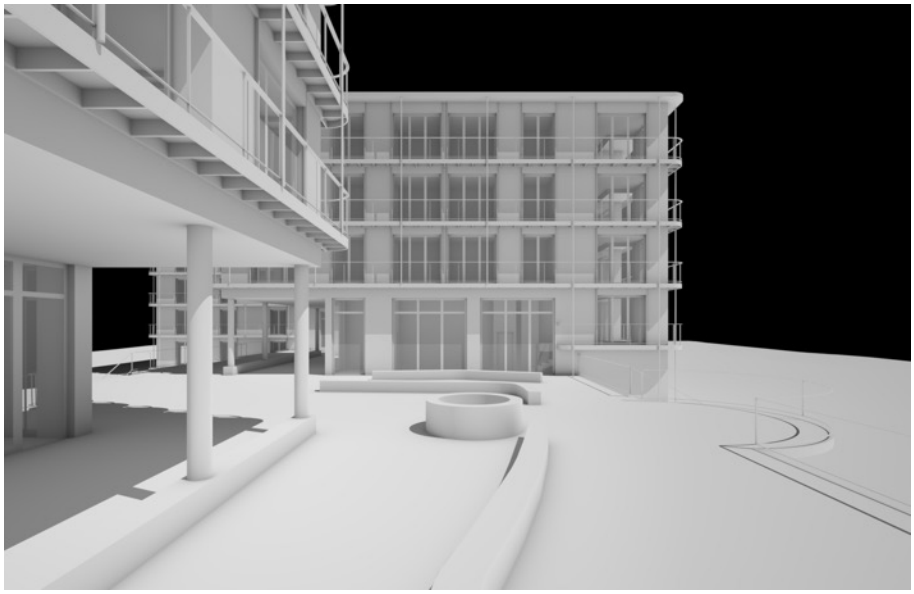


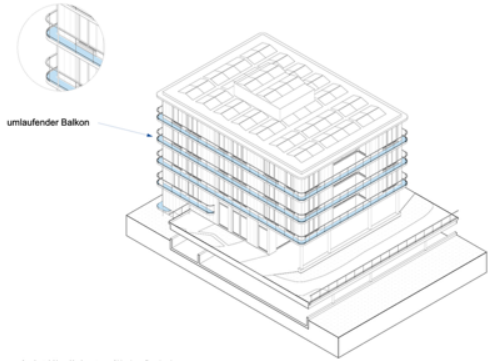
Abb. 12 Fassadenkonzeption mit Über-Ecksituationen Richtprojekt, 27.01.26

Die Bestvariante der Fassadenkonzeption knüpft bewusst an die Qualitäten der Testplanung an und entwickelt diese weiter. Im Variantenstudium zeigte sich, dass alternative Lösungen mit reinen Gesimsen oder nicht begehbaren Schichten die gewünschte Tiefenwirkung und Funktionalität nicht in vergleichbarer Qualität erreichen. Varianten mit auskragenden Einzelbalkonen führten zudem zu einer stärkeren vertikalen Betonung und wurden gestalterisch als weniger überzeugend beurteilt.

Die wesentlichen Element der Fassadengestaltung sind nachstehend abgebildet.

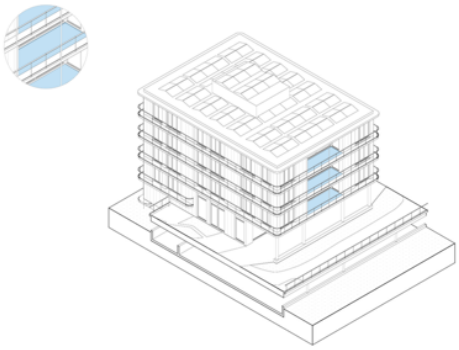
Das vorgeschlagene Konzeption wird als architektonisch kohärent, gut entwickelt und entscheidend für die Akzeptanz des Gesamtprojekts beurteilt. Die Fassadengestaltung wird als zentrales Instrument zur Vermittlung zwischen Städtebau, Nutzung und Massstäblichkeit verstanden. Die konkrete Ausgestaltung, insbesondere hinsichtlich Begrünung, Tiefe der Balkonschicht und wirtschaftlicher Optimierung, bleibt Teil der weiteren Projektbearbeitung und soll im Vorprojekt vertieft und präzisiert werden.

Umlaufende Balkone

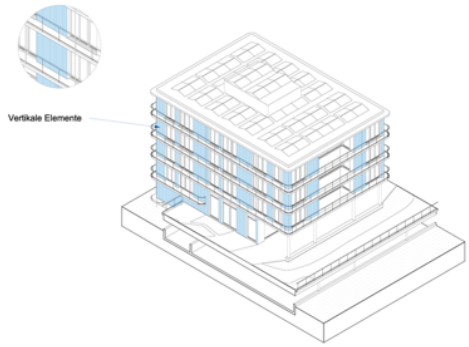


Geschlossene Elemente

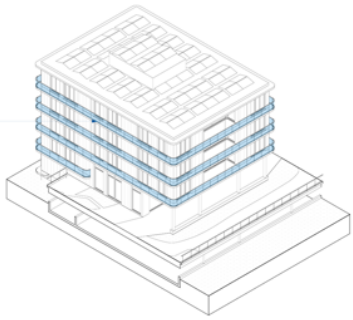
Loggien



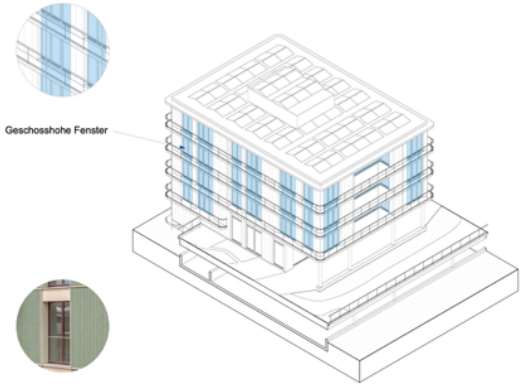
Absturzsicherungen



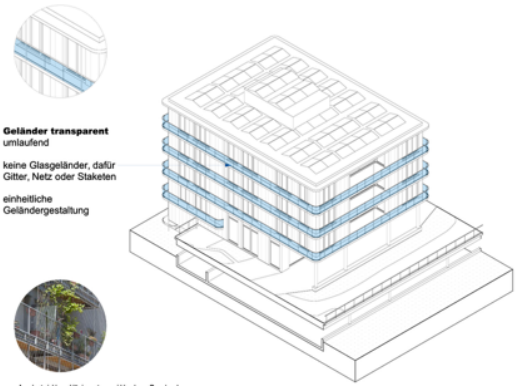
Fenster



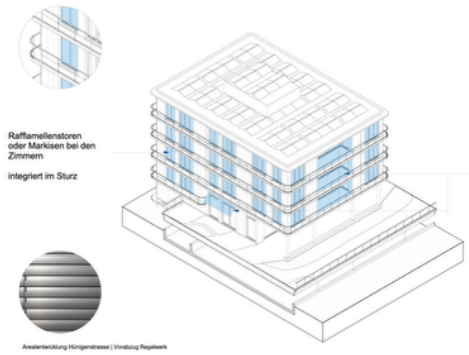
Absturzsicherung



Sonnenschutz



Vertikale Begrünung



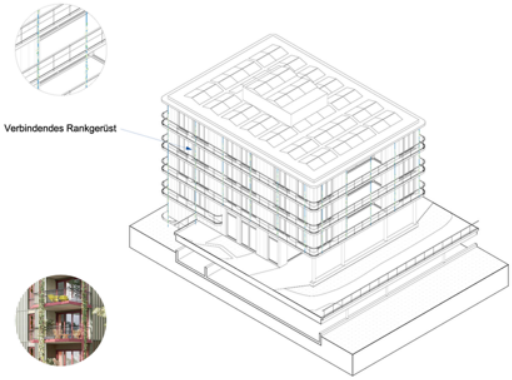


Abb. 13 Elemente der Fassadengestaltung (Regelwerk), Richtprojekt 27.01.26

3.5.2 Freiraum und Spielflächen



Abb. 14 Situationsplan Freiraum 1:500, Dachaufsicht, Niveau 0 und Niveau 1, Richtprojekt 27.01.26

Plattform und Quartiersebene

Die Freiraumkonzeption bildet ein zentrales Element des Richtprojekts und ist massgeblich für dessen Identität, Qualität und Belebung der Plattform. Das Konzept basiert auf einer klar gegliederten Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen sowie auf einer hohen Durchlässigkeit und Vernetzung innerhalb des Quartiers. Die in Nord–Süd-Richtung angeordnete Plattform strukturiert den Freiraum in Ost–West-Richtung und generiert eine differenzierte Abfolge von Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsräumen. Auf Quartiersebene schliesst der Freiraum westseitig an den Mehrzweckplatz und ostseitig an die Gartenstrasse an. Die erhöhte Plattform fungiert als halböffentlicher Aussenraum für die Bewohnerschaft und bietet geschützte Spiel- und Aufenthaltsbereiche, insbesondere für Kleinkinder.

Die vorgesehenen Auskragungen der Plattform – ausgebildet als Spiel-, Aufenthalts- oder Gartenbereiche – wurden vom Begleitgremium ausdrücklich begrüsst. Diese räumlich vermittelnden Freiraumelemente über die zwei Ebenen erweitern die Nutzungsvielfalt, fördern die soziale Interaktion zwischen Plattform- und Quartiersebene und leisten einen wesentlichen Beitrag zur funktionalen und sozialen Qualität der Plattform. Ein ausreichender Substrataufbau auf der Plattform ermöglicht Baumpflanzungen und naturnah gestaltete, fliessende Grünflächen sowie die Integration von Urban-Gardening-Bereichen. Diese bieten Raum für Aneignung und Mitgestaltung durch die Bewohnerinnen und Bewohner und stärken die Identifikation mit dem Aussenraum.

Grössere Spielfläche Art. 46 BauV

Die grössere Spielfläche von rund 600 m² bildet ein zentrales Element des Freiraumkonzepts. Ihre Position folgt der städtebaulichen Setzung und wurde im Workshopverfahren bestätigt sowie durch gezielte gestalterische Massnahmen sowohl räumlich als auch funktional aufgewertet. Die Übergänge und Randbereiche wurden räumlich gefasst und gestärkt, die Erschliessung durch sorgfältig ausgearbeitete Treppenanlagen optimiert und eine auskragende «Tribüne» auf der Plattform geschaffen, die eine direkte visuelle und soziale Interaktion mit der Spielfläche ermöglicht. Entlang der grösseren Spielfläche verläuft ein informeller Trampelpfad, der die Längsvernetzung auf Quartiersebene sicherstellt und zugleich eine zusätzliche Anbindung schafft.

Auftakt zu Mehrzweckplatz

Der grosszügige Grün- und Aussenbereich des Bauvorhabens grenzt an den öffentlichen Mehrzweckplatz. Der Aussenbereich ist als Grünfilter zwischen Mehrzweckplatz und Bebauung wahrnehmbar, eine klare Abgrenzung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereiche ist spürbar. Zwischen Mehrzweckplatz und dem Grünbereich verläuft eine fussgängige Verbindung, welche zudem mit Büschen und Strauchgruppen. Eine Reihe niedriger Sitz- und Abgrenzungselemente definiert diese Kante, ohne sie zu verhärten: Sie schützt die Spielfläche vor unerwünschter Nutzung und bleibt zugleich bewusst durchlässig und zugänglich. Gleichzeitig trägt die Gestaltung dazu bei, Sicherheitsrisiken zu minimieren, indem potenziell konfliktträchtige Überschneidungen zwischen Spielfläche und Mehrzweckbereich räumlich geklärt und klare Sichtlinien gewährleistet werden. So wird der Mehrzweckplatz resp. der Neubaubereich räumlich präzise gefasst.

In Richtung Hünigenstrasse setzt sich der Fusspfad weiter ins Arealinnere fort. Die Bereiche für Begrünung und Biodiversität sowie der Spielplatz werden dabei zunehmend vom Mehrzweckplatz abgerückt und klarer zoniert. Diese räumliche Staffelung schafft eine ruhige, geschützte Atmosphäre und erhöht zugleich die Sicherheit, indem Nutzungen voneinander getrennt und mögliche Konflikte reduziert werden.

Auftakt Hünigenstrasse

Als Auftakt zur quartiersübergreifenden Vernetzung sowie in Zusammenhang mit einer möglichen Gewerbenutzung an der Hünigenstrasse wird der Standort des Quartierspielplatzes als geeignet verstanden. Dieser ist bewusst öffentlich zugänglich konzipiert und richtet sich nicht ausschliesslich an die Bewohnerschaft, sondern auch an Kinder und Begleitpersonen aus dem umliegenden Quartier. Durch seine Lage trägt der Spielplatz zur Belebung des öffentlichen Raums bei.



Abb. 15 Zonierung der Freiräume auf Quartiersebene Richtprojekt 27.01.26

3.5.3 Nutzung

Das Nutzungskonzept des Richtprojekts zeichnet sich durch eine hohe Durchmischung, Flexibilität und langfristige Anpassungsfähigkeit aus. Insgesamt sind **rund 70 Wohnungen** vorgesehen, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrössen abdecken und damit verschiedene Lebensmodelle sowie eine soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers ermöglichen.

Wohnungsspiegel

Der Wohnungsspiegel setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 × 1.5-Zimmer-Wohnung
- 25 × 2.5-Zimmer-Wohnungen (rund 34 %)
- 22 × 3.5-Zimmer-Wohnungen (rund 30 %)
- 21 × 4.5-Zimmer-Wohnungen (rund 29 %)
- 4 × 5.5-Zimmer-Wohnungen (rund 5 %)

Der Schwerpunkt liegt bewusst auf 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, welche eine hohe Marktfähigkeit aufweisen und sowohl für Einzelpersonen, Paare als auch Familien geeignet sind. Der Anteil grösserer Wohnungen bleibt gezielt moderat, um eine ausgewogene Belegung und eine gute Durchmischung sicherzustellen. Die Attraktivität, Belichtung, Belüftung und Nutzungsqualität der Wohnungen standen während des gesamten Planungsprozesses im Vordergrund und wurden vom Begleitgremium mehrfach als zentrales Qualitätskriterium bestätigt.

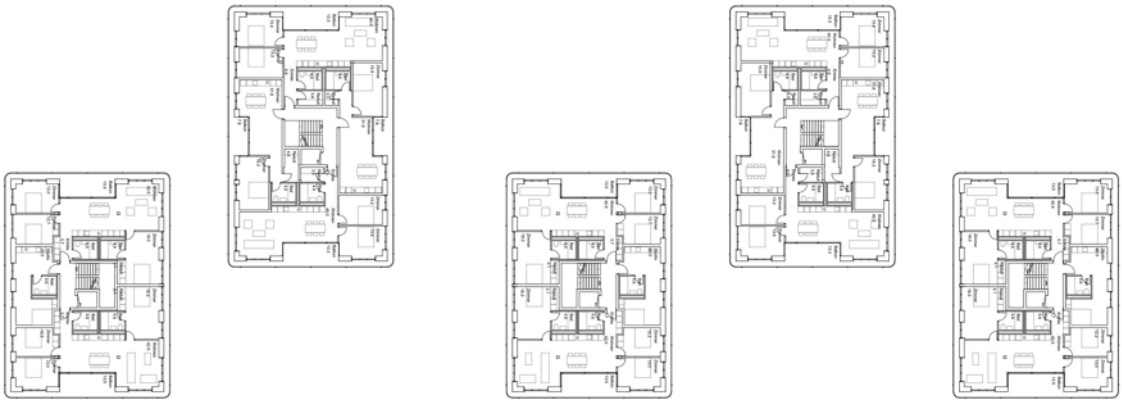


Abb. 16 Grundriss Regelgeschoss, gezeigt 1. OG, Richtprojekt 27.01.26

Die Erdgeschosswohnungen lassen sich mit direktem Bezug zum Aussenraum mit privaten Aussensitzplätzen realisieren. Die Wohnräume orientieren sich entweder zur erhöhten Plattform oder zu den ebenerdigen, dazwischenliegenden Grün- und Aufenthaltsräumen. Die Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum sind als qualitätsvolle Schwellenräume ausgebildet, welche Aneignung ermöglichen und gleichzeitig die notwendige Privatheit gewährleisten.

Erdgeschoss- und Sockelbereiche sollen auch für Neben- und Gemeinschaftsnutzungen wie Veloabstellräume, Waschküchen oder Technikflächen, genutzt werden.



Abb. 17 Grundriss: EG Niveau 0 (links) und 1 (rechts) , Richtprojekt 27.01.26

Die gemeinschaftlichen Nutzungen sind gezielt konzentriert angeordnet. Anstelle vieler kleiner, schwer aktivierbarer Räume wird eine begrenzte Anzahl klar definierter, gut auffindbarer und flexibel nutzbarer Gemeinschaftsräume vorgesehen. Diese stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit den gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen auf der Plattform und leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Belebung des Quartiers. Die mögliche Umnutzung einzelner gemeinschaftlicher Räume – insbesondere von Waschräumen – zu alternativen Nutzungen ist integraler Bestandteil des Konzepts und erhöht die langfristige Anpassungsfähigkeit der Bebauung.

Entlang der Hünigenstrasse ist eine kleinere Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche vorgesehen, welche zur Belebung des Quartierauftakts beiträgt und eine adressbildende Wirkung entfaltet. Aufgrund der lokalen Marktsituation wird diese Fläche bewusst flexibel konzipiert, sodass bei Bedarf auch alternative Nutzungen wie ein Wohnatelier oder eine Split-Level-Wohnung möglich sind.

3.5.4 Mobilität, Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs und reagiert gezielt auf die ortsspezifischen Rahmenbedingungen. Ziel ist eine funktionale, sichere und quartiersverträgliche Erschliessung bei gleichzeitiger Förderung des Fuss- und Veloverkehrs.

Motorisierter Individualverkehr und Parkierung

Die Parkierung erfolgt in einer natürlich belüfteten Einstellhalle (ESH) im Tiefparterre, welche orthogonal zur Hünigenstrasse angeordnet und weitgehend unter dem Gebäudefussabdruck platziert ist. Dadurch wird die Unterbauung minimiert und die Qualität der Freiräume auf Niveau Null maximiert.

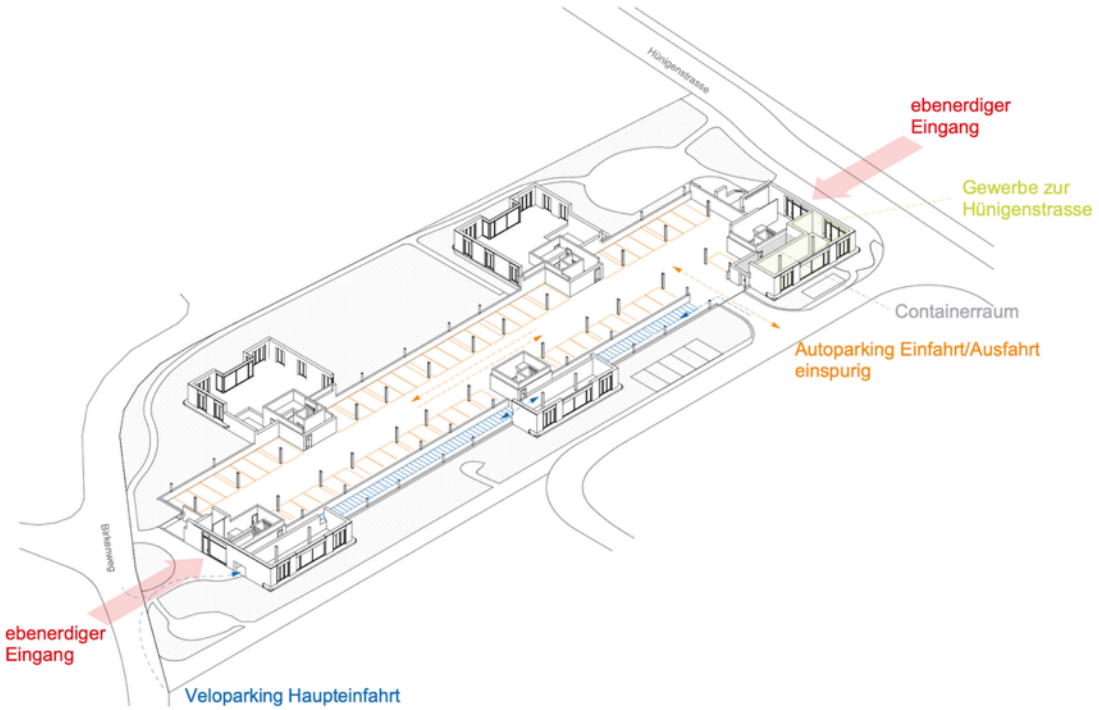


Abb. 18 Anordnung Abstellplätze Einstellhalle, Richtprojekt 27.01.26

Insgesamt sind vorgesehen:

- 50 Parkplätze in der Einstellhalle
- davon 4 barrierefreie Parkplätze
- 5 oberirdische Besucherparkplätze
- Total 59 Autoabstellplätze

Dies entspricht einem Verhältnis von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung, welches im unteren Bereich der geltenden Vorgaben liegt, vom Begleitgremium jedoch als fachlich und politisch tragfähig beurteilt wird. Die Anordnung der Besucherparkplätze entlang des Gartenwegs in Senkrechtparkierung wurde hinsichtlich Sichtverhältnissen und Verkehrssicherheit optimiert.

Die Tiefgarage erschliesst sich vom Gartenweg aus über eine überbreite, einspurige Rampe. Sie erfüllt die erforderlichen Sichtbedingungen und bietet Vorteile für den Veloverkehr. Aufgrund der Rampenneigung ist die Nutzung für nicht motorisierte Velos anspruchsvoll; hierfür stehen alternative, ebenerdige Zugänge zur Veloparkierung zur Verfügung.

Fuss- und Veloverkehr

Das Projekt weist ein feinmaschiges und robustes Netz an Fuss- und Veloverbindungen auf. Die Quartiersdurchlässigkeit wird sowohl in Nord–Süd- als auch in Ost–West-Richtung sichergestellt. Zwischen Gartenweg und Birkenweg wird ein zusätzlicher Fuss- und Veloweg auf dem Areal geführt, wodurch eine redundante Verbindung entsteht, falls bestehende private Wegrechte künftig nicht zur Verfügung stehen sollten.

Ein untergeordneter arealinterner Fussweg entlang des Gartenwegs erschliesst die zentralen Eingänge, Besucherparkplätze sowie den nördlichen Gebäudeeingang. Der Trampelpfad entlang der westlichen Parzellengrenze wird als quartiersinterne Verbindung beibehalten und gestalterisch aufgewertet, insbesondere zur besseren Erschliessung der grösseren Spielfläche.

Für den Veloverkehr ist ein grosszügiges und nutzerfreundliches Angebot vorgesehen:

- 90 Veloabstellplätze in der Einstellhalle
- 4 Spezial-Veloabstellplätze (z. B. Lastenvelos)
- 40 oberirdische Veloabstellplätze
- Total 134 Veloabstellplätze

Die oberirdischen, ungedeckten Abstellplätze sind dezentral und in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge angeordnet. Die Anordnung in der Einstellhalle ist so konzipiert, dass bei Bedarf reguläre Abstellplätze flexibel in Spezialabstellplätze umgewandelt werden können.

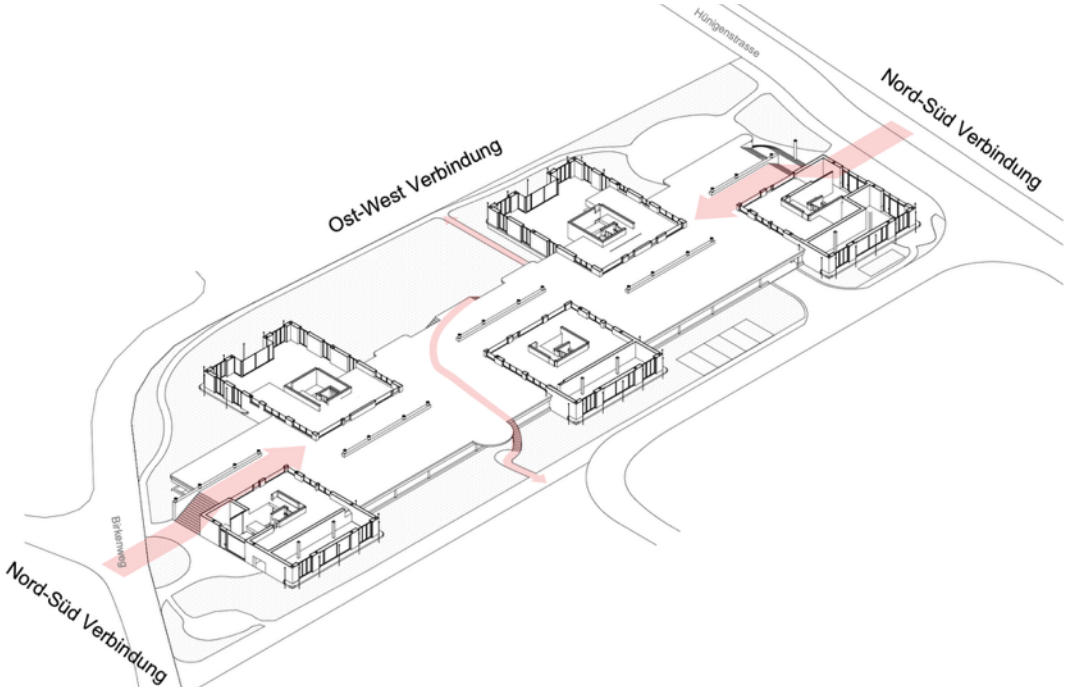


Abb. 19 Adressierung und Erschliessung, Richtprojekt 27.01.26

Ver- und Entsorgung / Anlieferung

Die Entsorgung ist funktional und quartiersverträglich organisiert. In der Einstellhalle ist ein eigener Entsorgungsbereich vorgesehen. Am Entsorgungstag können die Container oberirdisch im Bereich für Anlieferungen und Paketdienste am Gartenweg bereitgestellt werden, ohne Sichtbeziehungen oder Verkehrsabläufe wesentlich zu beeinträchtigen.

Für Paketdienste ist auf der Nordseite ein definierter Anlieferungsbereich vorgesehen. Auf der Südseite wird von einem kurzzeitigen Halten im Bereich Birkenweg ausgegangen.

3.5.5 Nachhaltigkeit inkl. Energie

Das Richtprojekt verfolgt einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, der ökologische, klimatische und energetische Aspekte gleichermassen berücksichtigt. Der sensible Umgang mit Grundwasser und Hochwasser reduziert Eingriffe in den Untergrund und minimiert den Bedarf an aufwändigen Schutzmassnahmen.

Die natürlich belüfteten Parkierungsanlagen sparen sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb Energie und CO_2. Gleichzeitig ermöglicht der kompakte Gebäudefussabdruck grosszügige Grün- und Versickerungsflächen auf Quartiersebene, die zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Das Schwammstadtprinzip wird konsequent angewendet; zurückzuhalten, zu verdunsten und lokal zu nutzen.

Grosskronige Bäume, begrünte Vorzonen, Retentionsdächer und eine üppige Begrünung der Plattform leisten einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und Aufenthaltsqualität. Die energetische Versorgung erfolgt über Wärmepumpen; deren genaue Platzierung und technische Ausgestaltung ist im weiteren Projektverlauf zu konkretisieren.

Ein zentraler Bestandteil des Nachhaltigkeitskonzepts ist das kaskadenförmig aufgebaute Regenwassermanagement, das konsequent nach den Prinzipien der Schwammstadt umgesetzt wird. Ziel ist es, Regenwasser möglichst lange zurückzuhalten, lokal zu nutzen und erst als letzte Option abzuleiten.

Kaskadenartige Retention

Die Kaskade gliedert sich in drei Ebenen (Abb. 20, links):

Die Dächer sind als Retentions- bzw. Einstaudächer mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen ausgebildet. Es soll eine genügende Aufbauhöhe realisiert werden, damit das anfallenden Regenwasser grundsätzlich zurückgehalten werden kann.

Die Plattform verfügt über intensiv begrünte Retentionsflächen und teils sickerfähigen Beläge. Auf der Plattform erfolgt die Entwässerung über die Schulter in angrenzende Grünflächen auf der gleichen Ebene. Auf den Dachflächen und den Plattformen sind spezifische Systeme zu entwickeln, so dass möglichst ein grosser Teil des Meteorwassers zurückbehalten werden kann. Dachwasser wird, wenn möglich, in Zisternen gesammelt und für Bewässerung verwendet. Notüberläufe erfolgen sichtbar über Speier in Zisternen oder angrenzende Grünräume.

In der Umgebung erfolgt die Versickerung des Regenwassers möglichst am Ort des Anfalls. Wege und Plätze sind mehrheitlich sickerfähig ausgebildet, ergänzt durch Versickerungsmulden und Retentionsflächen.

Das Regenwassermanagement leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Hitzeminderung sowie zur Aufenthaltsqualität der Aussenräume und macht den Umgang mit Wasser im Quartier sichtbar und erlebbar.



Abb. 20 Darstellung Kaskadenförmige Entwässerung (links), wichtige Bäume auf der Plattform mit Substrathöhe von 1 m (rechts), Richtprojekt 27.01.26

3.5.6 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Richtprojekts basiert auf einer ausgewogenen Balance zwischen baulicher Dichte, Qualität und langfristiger Flexibilität. Die vom Begleitgremium bestätigte Dichte bewegt sich im oberen, jedoch noch verträglichen Bereich und ermöglicht eine effiziente Nutzung des Areals, ohne die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten zu beeinträchtigen.

Die klare Setzung der Baukörper, die kompakte Erschliessung und die Reduktion technisch aufwändiger Bauteile (z. B. Verzicht auf mechanische Lüftung der Parkierung) wirken sich positiv auf Investitions- und Betriebskosten aus. Gleichzeitig erhöht die hohe Nutzungsflexibilität die langfristige Vermietbarkeit und Anpassungsfähigkeit des Projekts.

3.6 Richtprojekt als Grundlage für die Änderung der ZPP Nr. 5

In den beiden qualitätssichernden Verfahren wurde die Überbauung der Parzelle Nr. 2223 vertieft untersucht und in Varianten hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Nutzung, Erschliessung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit studiert und im Workshopverfahren zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dabei zeigte sich, dass einzelne Festlegungen der geltenden ZPP die angestrebte ortsverträgliche und zukunftsfähige Entwicklung nicht optimal unterstützen und daher angepasst werden müssen.

Nutzungsmass (GFo)

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde die bauliche Dichte und das Mengengerüst vertieft und in mehreren Varianten überprüft. Dabei zeigte sich, dass die bisherige maximal zulässige Ausnützungsziffer von 1.3 (entspricht bei einem Umrechnungsfaktor von 1.1 einer GFZo von 1.43) ortsbaulich angemessen und verträglich ist, von einer Erhöhung jedoch abgesehen wird.

Das Richtprojekt weist eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von 11'220 m^2 inkl. Parkierungsflächen in der Einstellhalle und den GFo relevanten Flächen für technische Dachaufbauten auf. Somit beträgt das maximale Mass für Hauptnutzungen total 9'220 m^2 GFo (analog rechtsgültiger Zustand). Das Richtprojekt erlaubt somit eine ausgewogene Balance zwischen Verdichtung und Freiraumqualität. Sie ermöglicht grössere zusammenhängende Grün- und Aufenthaltsräume, bessere Licht- und Luftverhältnisse sowie eine klar lesbare Silhouettenbildung. Die Anpassung des Nutzungsmasses stellt somit eine qualitätsorientierte Präzisierung dar und gewährleistet eine ortsverträgliche und langfristig tragfähige Entwicklung.

Geschosszahl und Fassadenhöhe

Im Workshopverfahren wurden Geschosszahl und Fassadenhöhen insgesamt überprüft. Dabei zeigte sich, dass die bisherige Begrenzung auf vier Vollgeschosse sowie starre Höhenvorgaben eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Entwicklung unnötig einschränken. Das Richtprojekt sieht fünf punktförmige Baukörper mit fünf bis sieben Geschossen vor, abgestuft vom Rand zum Arealinneren. Diese differenzierte Höhenentwicklung ermöglicht eine kompakte Bauweise, sichert grosszügige Freiräume und verbessert Licht-, Luft- und Aufenthaltsqualität. Durch die plastisch gegliederten Fassaden wird die wahrgenommene Gebäudehöhe relativiert und eine ortsverträgliche Silhouette gewährleistet. Die Anpassung der Bestimmungen erlaubt somit eine flächeneffiziente, städtebaulich abgestimmte und zukunftsfähige Entwicklung.

Gehweg entlang Hünigenstrasse

Das Workshopverfahren hat die Bedeutung einer klar definierten und sicheren Fusswegführung entlang der Hünigenstrasse bestätigt. Der Gehweg wird mit einer Mindestbreite von 2.0 m festgelegt und ist als durchgehendes Trottoir auszubilden. Damit wird die Aufenthaltsqualität im Strassenraum verbessert und eine sichere Verbindung für den Fussverkehr gewährleistet. Der Gehweg stärkt zugleich die Adressbildung des Projekts und unterstützt die angestrebte Belebung entlang der Hünigenstrasse.

Fussgänger- und Veloverbindung Birkenweg-Hünigenstrasse

Anstelle einer primär motorisierten Verbindungsstrasse wird gemäss Workshopresultat die Sicherstellung einer attraktiven Fuss- und Veloverbindung zwischen Birkenweg und Hünigenstrasse priorisiert.

Das feinmaschige Wegnetz gewährleistet eine hohe Quartiersdurchlässigkeit in Nord–Süd- und Ost–West-Richtung. Die Verbindung wird als eigenständiges, vom motorisierten Verkehr unabhängiges Element ausgebildet und trägt wesentlich zur Vernetzung des Quartiers sowie zur Förderung des Langsamverkehrs bei.

Detailerschliessungsstrasse Gartenweg

Das Workshopverfahren hat weiter gezeigt, dass eine klar definierte Detailerschliessung im Bereich der Parzellengrenze (neuer Gartenweg) eine funktional und verkehrlich robuste Lösung darstellt. Die neue Detailerschliessungsstrasse übernimmt die Erschliessung für Motorfahrzeuge und bündelt die Zufahrten, wodurch die übrigen Freiräume verkehrsarm gestaltet werden können. Diese Verkehrsorganisation ermöglicht eine klare Trennung von Aufenthalts- und Verkehrsbereichen und trägt wesentlich zur Quartierverträglichkeit und Freiraumqualität bei.

Zu- und Wegfahrt Einstellhallte

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt konsequent über die Detailerschliessungsstrasse Gartenweg. Diese Lösung wurde im Workshopverfahren hinsichtlich Verkehrssicherheit, Funktionalität und Auswirkungen auf den Freiraum geprüft und als zweckmässig beurteilt. Damit bleibt eine effiziente und betrieblich funktionierende Parkierungsorganisation gewährleistet.

3.7 Planungsziele und -organisation

3.7.1 Planungsziele

Änderung ZPP Nr. 5 und Erlass UeO

Die ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» wird auf Basis der Ergebnisse des Workshopverfahrens mit Richtprojekt angepasst, um die planerischen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und ortsverträgliche Entwicklung zu aktualisieren. Zeitgleich wird der Entwurf der Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet, mit dem Ziel, ZPP und UeO in einem gemeinsamen Planerlassverfahren zu behandeln. Für die UeO ist keine eigene Mitwirkung vorgeschrieben; sie wird jedoch den Mitwirkungsunterlagen der ZPP beigelegt, um Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Anschliessend werden beide Planungsinstrumente gemeinsam der Vorprüfung und den weiteren Schritten des Planerlassverfahrens zugeführt (öffentliche Auflage/Einspracheverfahren, Beschluss, Genehmigung).

Mit der ZPP-Änderung werden insbesondere folgende Stossrichtungen des Workshopverfahrens gesichert:

- Änderung des Nutzungsmasses sowie der baupolizeilichen Masse gestützt auf die Ergebnisse des Workshopverfahrens (Richtprojekt).
- Verankerung eines qualitätssichernden Verfahrens im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung, um die Erkenntnisse der Testplanung zu schärfen und in ein Bauprojekt zu überführen (erfolgte bereits mit der Durchführung des Workshopverfahrens.)
- Sicherung der Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie Erschliessung der ZPP 5

3.7.2 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Konolfingen vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt der Ortplanungsauschuss. Der Ortsplanungsausschuss ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung ZPP, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Orts- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Die Beschlusskompetenz zur Änderung der Grundordnung, resp. der Änderung der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» liegt bei der Gemeindeversammlung. Die Beschlusskompetenz zum Erlass der Überbauungsordnung Nr. 5 «Hünigenstrasse» liegt beim Gemeinderat.

4. Planungsmassnahmen ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse

Parallelität Planerlassverfahren ZPP und UeO

Die Arealentwicklung gemäss aktuellem Richtprojekt erfordert – wie vorstehend dargelegt –Anpassungen der bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 «Hünigenstrasse». Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschliesslich die Bestimmungen im Baureglement; eine Anpassung des Zonenplans beziehungsweise des ZPP-Perimeters ist nicht erforderlich.

Aufbauend auf der angepassten ZPP sollen die konkreten bau- und gestaltungsrechtlichen Vorgaben mittels Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) präzisiert und gesichert werden.

Um eine kohärente Gesamtplanung zu gewährleisten sowie Transparenz und Nachvollziehbarkeit für die Bevölkerung zu erhöhen, werden die Änderung der ZPP und der Erlass der UeO im koordinierten, parallelen Planerlassverfahren durchgeführt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine abgestimmte Beurteilung der planungsrechtlichen Grundlagen und der konkreten Überbauungskonzeption und trägt gleichzeitig zu einer effizienten Verfahrensabwicklung bei.

4.1 Änderung Anhang 2 BR zur ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse»

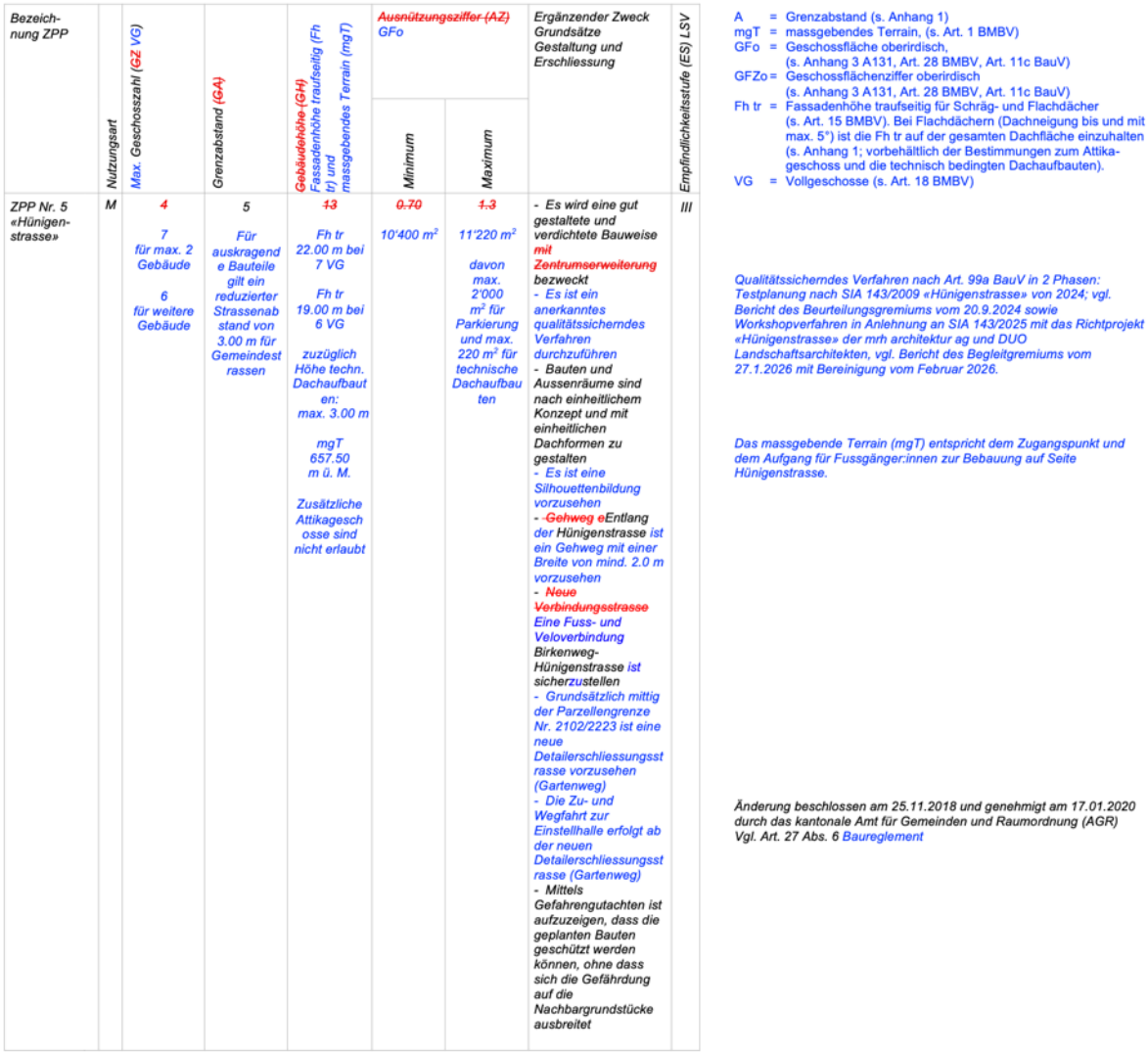
4.1.1 Übersicht

Änderung der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse»

Gestützt auf die Ergebnisse des Workshopverfahrens soll die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 «Hünigenstrasse» angepasst werden. Die Änderung wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG vorgenommen.

Legende:

schwarze Schrift:	bestehende, rechtskräftige Bestimmung
blaue Schrift:	neue Bestimmung
~~rot durchgestrichen~~	Bestimmung aufgehoben



Bezeichnung ZPP	Nutzungsart	Max. Geschosszahl (~~GZ~~ VG)	Grenzabstand (~~GA~~)	~~Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und massgebendes Terrain (mgT)	~~Ausnützungsziffer (AZ)~~ GFo Minimum	~~Ausnützungsziffer (AZ)~~ GFo Maximum	Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung	Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV
ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse»	M	~~4~~ 7 für max. 2 Gebäude 6 für weitere Gebäude	5 Für auskragende Bauteile gilt ein reduzierter Strassenabstand von 3.00 m für Gemeindestrassen	~~13~~ Fh tr 22.00 m bei 7 VG Fh tr 19.00 m bei 6 VG zuzüglich Höhe techn. Dachaufbauten: max. 3.00 m mgT 657.50 m ü. M. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht erlaubt	~~0.70~~ 10'400 m²	~~1.3~~ 11'220 m² davon max. 2'000 m² für Parkierung und max. 220 m² für technische Dachaufbauten	- Es wird eine gut gestaltete und verdichtete Bauweise ~~mit~~ Zentrumserweiterung bezweckt - Es ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen - Bauten und Aussenräume sind nach einheitlichem Konzept und mit einheitlichen Dachformen zu gestalten - Es ist eine Silhouettenbildung vorzusehen - ~~Gehweg e~~Entlang der Hünigenstrasse ist ein Gehweg mit einer Breite von mind. 2.0 m vorzusehen - ~~Neue Verbindungsstrasse~~ Eine Fuss- und Veloverbindung Birkenweg-Hünigenstrasse ist sicherzustellen - Grundsätzlich mittig der Parzellengrenze Nr. 2102/2223 ist eine neue Detailerschliessungsstrasse vorzusehen (Gartenweg) - Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der neuen Detailerschliessungsstrasse (Gartenweg) - Mittels Gefahrengutachten ist aufzuzeigen, dass die geplanten Bauten geschützt werden können, ohne dass sich die Gefährdung auf die Nachbargrundstücke ausbreitet	III

A = Grenzabstand (s. Anhang 1)
mgT = massgebendes Terrain, (s. Art. 1 BMBV)
GFo = Geschossfläche oberirdisch, (s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (s. Art. 15 BMBV). Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (s. Anhang 1; vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss und die technisch bedingten Dachaufbauten).
VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV in 2 Phasen: Testplanung nach SIA 143/2009 «Hünigenstrasse» von 2024; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 20.9.2024 sowie Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143/2025 mit das Richtprojekt «Hünigenstrasse» der mrh architektur ag und DUO Landschaftsarchitekten, vgl. Bericht des Begleitgremiums vom 27.1.2026 mit Bereinigung vom Februar 2026.

Das massgebende Terrain (mgT) entspricht dem Zugangspunkt und dem Aufgang für Fussgänger:innen zur Bebauung auf Seite Hünigenstrasse.

Änderung beschlossen am 25.11.2018 und genehmigt am 17.01.2020 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Vgl. Art. 27 Abs. 6 Baureglement

Abb. 21 Änderung Anhang 2 Baureglement (ZPP)

4.1.2 Formale Anpassungen: BMBV

Die baurechtlichen Bestimmungen müssen kompatibel sein mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, kurz BMBV (BSG 723.1). Die altrechtlichen baupolizeilichen Masse der bisherigen ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse werden an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst. Die im Zuge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung vom 17. Januar 2020) erforderlichen Anpassungen an die BMBV werden im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens für die ZPP Nr. 5 nachgeholt.

4.1.3 Inhaltliche Anpassungen

a. Geschosszahl (VG)

Die bisherige Begrenzung auf vier Vollgeschosse wird den Anforderungen an eine qualitätsvolle Innenentwicklung an gut erschlossener, zentrumsnaher Lage nicht gerecht. Aus raumplanerischer Sicht ist an solchen Standorten eine angemessene bauliche Verdichtung anzustreben, um das

Siedlungsgebiet effizient zu nutzen und dem kantonalen Grundsatz «Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung» Rechnung zu tragen.

Das Workshopverfahren hat gezeigt, dass eine differenzierte Höhenentwicklung mit zwei Gebäuden von maximal sieben Vollgeschossen und den übrigen Gebäuden von maximal sechs Vollgeschossen städtebaulich verträglich ist. Das Areal liegt an zentraler Lage und im Dichteboden gemäss Richtplan Raumentwicklung, was u.a. das öffentliche Interesse an einer Überbauung in verdichteter Bauweise begründet.

b. Grenzabstand

Der Grenzabstand für Gemeindestrassen beträgt gemäss Baureglement 3.60m. Aufgrund der geschickten Setzung der Gebäude und der erwünschten Raumbildung soll eine Unterschreitung des kommunalen Strassenabstands auf 3.00m für auskragende Bauteile ermöglicht werden. Dabei ist zu beachten, dass der Lichtraum für Gemeindestrassen zwingend einzuhalten ist. De Auskragungen mit dem reduzierten Grenzabstand sind damit nur in den Obergeschossen möglich.

c. Fassadenhöhe traufseitig (F H tr)

Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) ersetzt die altrechtliche Gebäudehöhe GH. Die Anpassung der traufseitigen Fassadenhöhe erfolgt als logische Konsequenz der geänderten Geschosszahlen. Entscheidend ist, dass die Höhenentwicklung nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit dem massgebenden Terrain und der städtebaulichen Gesamtwirkung definiert wird.

Zusätzliche Attikageschosse (zu den Vollgeschossen) sind nicht zulässig.

d. Technische Dachaufbauten

Nötige technische Dachaufbauten wie Liftüberfahren o. dgl. können den obersten Messpunkt der Dachkonstruktion um maximal 3m überschreiten.

Für GFo relevante technische Dachaufbauten wird eine maximale Fläche von 220 m^2 GFo festgelegt. Dies entspricht bei fünf Gebäuden einer durchschnittlichen Fläche von 44 m^2 pro Gebäude. Technische Dachaufbauten sind dann für die GFo relevant, wenn sie eingehaust sind (bspw. Liftüberfahrten oder Dachzugänge). Flächen für nicht eingehauste technische Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen fallen nicht unter die festgelegte Maximalfläche.

e. Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain nach Art. 1 BMBV definiert die Höhe, von welcher aus die Fassadenhöhen gemessen werden. Nach Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain bei Planungen abweichend vom gewachsenen Terrain festgelegt werden. Das massgebende Terrain wird damit festgelegt, um klare und nachvollziehbare Bezugspunkte zu schaffen. Die Anpassung stellt sicher, dass die zulässige Höhe transparent geregelt ist und gleichzeitig genügend planerischer Spielraum für eine qualitätsvolle architektonische Umsetzung besteht. Gleichzeitig wird ein Referenzpunkt bestimmt, welcher vom Geometer abschliessend und genau ein Höhenmass festlegt, um das massgebende Terrain darauf zu referenzieren.

f. Geschossfläche oberirdisch (GFo)

Die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ mind. 0.7 bis max. 1.3) wird nicht mehr verwendet und wurde durch den BMBV Begriff Geschossflächenziffer GFZ oder GFZo (für oberirdische Flächen) abgelöst (vgl. Art. 28 BMBV). Im Rahmen des Workshopverfahrens zeigte sich, dass eine GFZo von ca. 1.43 ortsverträglich ist.

Mit der Festlegung einer oberirdischen Geschossfläche von mindestens 10'400 m² und maximal 11’220 m² (inkl. Parkierungsanlage und GFo relevanter Flächen für technische Dachaufbauten) wird eine ausgewogene Balance zwischen baulicher Verdichtung und Sicherung qualitätsvoller Freiräume angestrebt. Die maximale Dichte ermöglicht grosse, zusammenhängende Grün- und Aufenthaltsflächen sowie eine klare städtebauliche Struktur. Dadurch wird die angestrebte Siedlungsqualität langfristig gewährleistet. Die altrechtlich der Ausnützungsziffer zu Grunde gelegten Bruttogeschossfläche wird neu durch die oberirdische Geschossfläche (GFo) ersetzt.

Die Geschossfläche für die Parkierungsanlage wird auf maximal 2’000 m² begrenzt. Die Parkierung ist nicht im Untergeschoss sondern in einem Tiefparterre organisiert, dies aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse. Die gewählte Lösung mit einer natürlich belüfteten Einstellhalle minimiert technische Eingriffe und erlaubt gleichzeitig eine kompakte Bauweise. Durch die Unterbringung der Parkierung im Tiefparterre können die Freiräume auf Niveau Null gesichert und qualitativ hochwertig ausgestaltet werden. Raumplanerisch entspricht dies dem Ziel, oberirdische Flächen primär für Wohnen, Aufenthalt und Begrünung zu nutzen. Für die GFo relevanten Flächen von technischen Dachaufbauten wird ein Maximalwert von 220 m² festgelegt.

g. Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung

Zweck

Die bisherige Formulierung zur «Zentrumswirkung» wird gestrichen. Da zwischen dem Areal und dem eigentlichen Zentrum weiterhin die Zone für öffentliche Nutzung ZöN H mit dem Mehrzweckplatz liegt und dort keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, kann keine geschlossene Zentrumsstruktur entstehen. Die Zweckbestimmung wird daher präzisiert und stärker auf eine qualitätsvolle, ortsverträgliche Wohn- und Mischentwicklung ausgerichtet.

Qualitätssicherung

Neu wird eine verbindliche Bestimmung zur Qualitätssicherung aufgenommen. Zentrale architektonische Fragestellungen – insbesondere die Dachform – werden nicht schematisch vorab festgelegt, sondern im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens weiterentwickelt. Dies gewährleistet eine projektbezogene, kontextabhängige Lösung und stärkt die architektonische Qualität. Vorliegend kann festgestellt werden, dass das Richtprojekt in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet wurde und diese Vorgabe bereits erfüllt ist.

Silhouettenbildung

Die vorgesehene Staffelung der vorgesehenen Gebäude – mit einer abgestuften Entwicklung vom Rand zum Arealinneren – gewährleistet eine angemessene Einordnung in den Kontext und sichert eine qualitätsvolle Silhouettenbildung. Die Anpassung schafft somit die planungsrechtliche Grundlage

für eine standortgerechte Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der ortsbaulichen Qualität.

Gehweg entlang Hünigenstrasse

Für den Gehweg entlang der Hünigenstrasse wird eine Mindestbreite von 2.0 m festgelegt. Damit wird die Verkehrssicherheit erhöht, die Fussgängerführung klar geregelt und die Aufenthaltsqualität im Strassenraum verbessert.

Verbindungsstrasse Birkenweg-Hünigenstrasse

Die vorgesehene Verbindungsstrasse zwischen Birkenweg und Hünigenstrasse wird als Fuss- und Veloverbindung festgeschrieben. Diese Anpassung entspricht den Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren sowie den übergeordneten verkehrsplanerischen Zielsetzungen. Mit der Ausbildung einer neuen, weitgehend parallel zur Thunstrasse verlaufenden Achse für den Fuss- und Veloverkehr wird die Bahnhofsunterführung über das Entwicklungsgebiet «Hünigenstrasse» mit dem «Inseli» verknüpft und die Netzlücke geschlossen.

Erschliessung

Die Detailerschliessungsstrasse «Gartenweg» wird explizit in die Bestimmungen der ZPP Nr. 5 aufgenommen und funktional gesichert. Sie bündelt die motorisierte Erschliessung und ermöglicht es, die übrigen Freiräume verkehrsarm zu gestalten. Ebenso werden Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle verbindlich festgelegt. Die einheitliche Führung über den Gartenweg verhindert zusätzliche Verkehrsbelastungen entlang der Hünigenstrasse und schafft klare verkehrliche Verhältnisse.

5. Planungsmassnahmen UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse

Grundsätzliches zur Überbauungsordnung

Mit der Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse werden Inhalte zur Nutzung, zur Bebauung und Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung und Mobilität sowie allgemeine und weitere Bestimmungen festgelegt. Damit werden die in Kapitel 4 dargelegten Planungsmassnahmen der ZPP stufengerecht konkretisiert.

Die UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit raumwirksamen Festlegungen und die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörenden Bestimmungen.

Die Inhalte der UeO basieren einerseits auf den Bestimmungen der ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse, andererseits auf dem Richtprojekt als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens.

5.1 Überbauungsplan und Legende



Abb. 22 Überbauungsplan UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse

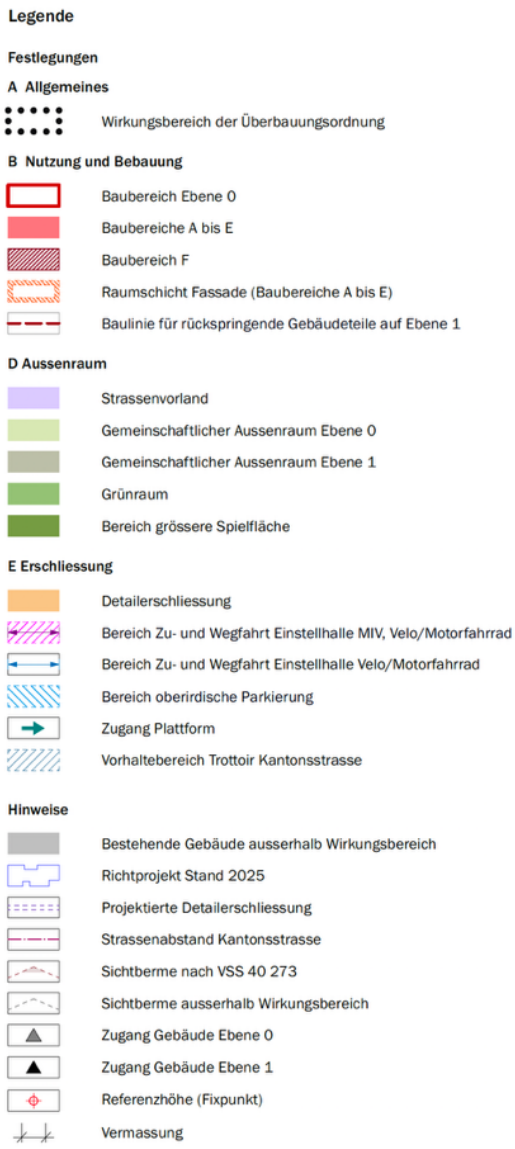


Abb. 23 Legende Überbauungsplan

5.2 Überbauungsvorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse erläutert. Der Aufbau ist an der Struktur der Überbauungsvorschriften angelehnt.

a. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Mit Art. 1 wird aufgezeigt, was die UeO grundsätzlich bezweckt. Der Zweck leitet sich aus den Bestimmungen der ZPP ab und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Das grundsätzliche Ziel der UeO ist eine auf den Grundsätzen der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» basierende qualitätsvolle Überbauung im Wirkungsperimeter.

Art. 2 Wirkungsperimeter

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die in der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» gelegene Parzelle Nr. 2223.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Es gelten in dieser Reihenfolge und sofern nichts anderes geregelt: UeO Hünigenstrasse, ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse, Gemeindebaureglement Konolfingen. Die Bestimmungen müssen sich im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung bewegen.

Art. 4 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile der UeO sind der Überbauungsplan im Massstab 1:500, die Überbauungsvorschriften und die wegleitenden Inhalte des Richtprojekts sowie der Erläuterungsbericht. «Wegleitend» bedeutet in diesem Kontext eine richtungsweisende Grundlage für die konkrete Ausgestaltung.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

Vgl. Legende des Überbauungsplans in Abbildung 22.

b. Nutzung und Bebauung

Art. 6 Art der Nutzung

Der Artikel konkretisiert die in der ZPP festgelegte Nutzungsart (Mischnutzung). Dabei wird zwischen Ebene 0 (1. Vollgeschoss und darunter liegende Geschosse) und allen darüber liegenden Ebenen (ab dem 2. Vollgeschoss) unterschieden. Die zulässigen Nutzungsarten für jeden Baubereich sind untenstehender Matrix zu entnehmen.

FLÄCHE	INNERHALB BAUBEREICHE A-E	AUSSERHALB BAUBEREICHE A-E
EBENE 0	Die Flächen dienen • dem Wohnen und damit verbundenen gemeinschaftlichen Nutzungen (bspw. Waschküchen) • den Nebennutzungen (wie Parkierung, Ver- Entsorgung, Energie oder Haustechnik) • in untergeordneter Weise auch Gewerbenutzungen	• Parkierung • Nebennutzungen (bspw. Ver- und Entsorgung, Energie oder Haustechnik)
EBENE 1	• Grossmehrheitlich Wohnnutzung	• Freiraum, Aufenthalt

Das Richtprojekt sieht in den Baubereichen A-E auf Ebene 0 Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen und untergeordnet auch Nebennutzungen wie bspw. Verkehrs-/Parkierungsflächen u. dgl. vor (vgl. Abb. 17). Auf Ebene 1 ist in den Baubereichen A-E grossmerheitlich Wohnnutzung vorgesehen (vgl. Abb. 16).

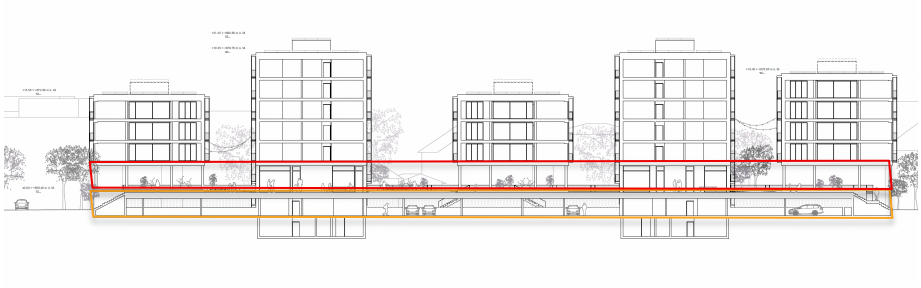


Abb. 24 Längsschnitt Westansicht 1:200 Richtprojekt, 27.01.26. Ebene 0 ist in orange, Ebene 1 in rot gekennzeichnet.

Art. 7 Mass der Nutzung

Die baupolizeilichen Masse und das massgebende Terrain richten sich nach Iden Festlegungen der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» (vgl. Kapitel 4.3.1 a-f).

Die in der Überbauungsordnung zusätzlich festgelegten baupolizeilichen Masse sind unter Berücksichtigung eines zweckmässigen Projektspielraums direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet. Sie betreffen die maximal zulässigen Fassadenhöhen der einzelnen Baubereiche A-E in Meter sowie die Maximalmasse als Kote in m ü. M. sowie das Mass für Dachvorsprünge. Ausserdem wird eine Mindestfläche für Gemeinschaftsräume und eine maximal zulässige Fläche für GFo relevante Flächen von technischen Dachaufbauten definiert. In der Mindestfläche für Gemeinschaftsräume sind Waschküchen und dergleichen nicht eingerechnet. Zudem werden die Abstände der grösseren Spielfläche gegenüber der westlich gelegenen Parzelle Nr. 1308 und dem Baubereich Ebene 0 (östlich gelegen) mit mind. 1 m festgelegt; die Abstände an den Stirnseiten des Spielfelds (nördlich und südlich) gegenüber den Baubereichen B und D mit mind. 1.5 m.

Art. 8, 9, 10, 11 Baubereiche

Die Baubereiche berücksichtigen das Richtprojekt. Die UeO schafft minimale Planungsspielräume gegenüber dem Richtprojekt in den Baufeldern B und D (Spielraum 0.5m). Im Baubereich Ebene 0 beträgt der Spielraum entlang der Ostseite 1.0 m. Die Baubereiche F dienen der Platzierung der Auskragungen der Plattform (Ebene 0) sowie den Treppenaufgängen von der Ebene 0 auf Ebene 1.

Art. 12 Raumschicht Fassade

Die «Raumschicht Fassade» lässt gedeckte Aussengeschossflächen zu. Die Flächen dürfen nicht beheizt werden. Entlang der zur grösseren Spielfläche zugewandten Fassaden der Gebäude Baubereich B und D kann auf der Ebene 0 auf die «Raumschicht Fassade» verzichtet werden. Eine lichte Breite von 1.50 m zwischen Rand der grösseren Spielfläche und dem Gebäude ist sicherzustellen (vgl. auch Art 7). Die Festlegung bezweckt, dass zwischen den Baubereichen B und D und der grösseren Spielfläche noch genügend Raum zur Realisierung von siedlungsinternen fussgängigen Verbindungswegen besteht.

Art. 13 Baulinie für rückspringende Gebäudeteile

Im 2. Vollgeschoss sind die Zugangsbereiche der Gebäude in den Baubereichen A-E gemäss Richtprojekt zurückversetzt. Diese Rücksprünge der Gebäudeteile sind bis zur den im Überbauungsplan festgelegten Baulinien vorzusehen. Von der Baulinie kann von ihrer Achse aus beidseitig um max. 0.5 m abgewichen werden.

c. Gestaltung

Art. 14 Grundsätze

Eine Zusammenfassung der Gestaltungsgrundsätze des Richtprojekts ist in Kapitel 3.5.1 ersichtlich. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist das Projekt einer Delegation von mind. drei Fachgutachtenden des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht vorzulegen.

Art. 15 und Art. 16 Dachform- und Fassadengestaltung

Mit den Bestimmungen zur Fassade und Dachform wird die beabsichtigte äussere Erscheinung der oberirdischen Bauten sichergestellt.

Als Dachform der Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer erlaubt. Sie sind, sofern sie nicht technisch genutzt werden, zu begrünen und als Retentionsdächer auszuführen. Anlagen zur Energiegewinnung sind so zu

erstellen, dass eine Kombination von Energiegewinnung mit Begrünung und Retention möglich bleibt.

Die Fassadengestaltung hat hochwertig zu erfolgen und eine angemessene Wertigkeit unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte der Materialien sind sicherzustellen. Die Fassadenkonzeption gemäss Richtprojekt ist in Kapitel 3.5.1 ersichtlich. Ein zentrales Element der architektonischen Identität der Überbauung ist die klar gegliederte, raumhaltige, horizontale Struktur. Die Umsetzung dieser Raumschicht wird mit Art. 16 und 12 UeV sichergestellt.

d. Aussenraum

Art. 17 Grundsätze

Das illustrierende Aussenraumkonzept des Richtprojekts ist in Kapitel 3.5.2 zusammengefasst.

Das Aussenraumkonzept und die damit einhergehende Regenwasserbewirtschaftung sind im Projektverlauf weiter zu optimieren und nach den aktuellen Kenntnissen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung auszugestalten. Damit sind Massnahmen gemeint wie bspw. Belagswahl bezüglich Sickerfähigkeit und Farbe, Begrünung oder Beschattung.

Art. 18 Strassenvorland

Das Strassenvorland entlang der Hünigenstrasse, des Gartenwegs und des Birkenwegs dient folgenden Zwecken:

- den Gebäudezugängen inkl. dafür notwendigen Rampen und Treppen,
- den Arealnutzenden als Zugang zur Plattform,
- dem Fussverkehr als öffentlicher Gehbereich,
- der geregelten Bereitstellung von Siedlungsabfällen zur Abholung,
- dem Personen- und Güterumschlag,
- in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen der direkten Einstellhallen zu- und wegfahrt,
- in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen der geregelten Anordnung von oberirdischen Parkplätzen,
- in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der Sicherstellung eines Trottoirs für die Kantonsstrasse,
- der geregelten Anordnung von ungedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder,
- angrenzend an den Baubereich A und E der Ausgestaltung eines Aussenbereichs mit entsprechendem Mobiliar für gewerbliche Nutzungen oder Quartiernutzungen,
- dem Zugang zur Einstellhalle für Fahrräder und Motorfahrräder.

Die Flächen des Strassenvorlandes sind für ihren Zweck mehrheitlich befestigt und möglichst attraktiv zu gestalten. Weden die Flächen nicht für obengenannte Zwecke genutzt, sind sie nach Möglichkeit Sinne der klimaangepassten Siedlungsentwicklung (unversiegelt, begrünt und beschattet) zu gestalten.

Art. 19 Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 0

Das Aussenraumkonzept sieht im gemeinschaftlichen Aussenraum Ebene 0 Gebäudeeingänge, Sitzmöglichkeiten, Spielplätze, ein Wegnetz für die Arealnutzenden und Kleinbauten für die Veloparkierung vor (vgl. Kapitel 3.5.2). Der Gemeinschaftliche Aussenraum erfüllt dementsprechend folgende Zwecke:

- Grün- und Freiraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Zugang zu den Räumen im 1. Vollgeschoss
- Versickerung und Retention

Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind des Weiteren zulässig:

- Kleinbauten (gedeckte Unterstände, Sitzplätze, ungedeckte Abstellplätze für Fahrzeuge)
- Kinderspielplätze
- Arealinternes Wegnetz

Art. 20 Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 1

Der gemeinschaftliche Aussenraum Ebene 1 legt die zulässige Gestaltung und Nutzung der Plattform fest. Der Raum auf der Plattform ist ein begrünter Frei- und Begegnungsraum. Der gemeinschaftliche Aussenraum Ebene 1 dient demnach folgenden Zwecken:

- Aufenthalt, Spiel und Begegnung
- Hauptzugänge zu den Gebäuden (Baubereiche A-E)
- Versickerung und Retention

Damit die Siedlungsentwässerung sowie die für die Aufenthaltsqualität wichtige Begrünung sichergestellt ist, ist auf der Plattform eine Substrat- respektive Erdschicht in angemessener Höhe vorzusehen (vgl. Kapitel 3.5.5).

Zusätzlich dürfen die an die Baufelder A bis E angrenzenden Teile in untergeordneter Weise als private Terrassen für daran angrenzende Wohnnutzungen zugewiesen werden (vgl. Abbildung 23).



Abb. 25 Schwellenräume Plattform gemäss Richtprojekt. In den orangen Bereichen sind private Nutzungen vorgesehen.

Art. 21 Grünraum

Der Grünraum dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich, der Retention, Versickerung, Klimamassnahmen und der Förderung der Biodiversität. Der Grünraum ist grundsätzlich unversiegelt zu gestalten. Für die ebenerdigen

Gebäudezugänge in den Baubereichen C bis E, sind im Grünraum eng begrenzte, unversiegelte Zugänge inkl. der dafür notwendigen Treppen zulässig.

Art. 22 Grössere Spielfläche

Die Position der grösseren Spielfläche (mind. 600 m²) folgt der städtebaulichen Setzung der Gebäude und wurde im Workshopverfahren bestätigt. Die Spielfläche wird randlich durch gezielte gestalterische Massnahmen sowohl räumlich als auch funktional aufgewertet (vgl. Kapitel 3.5.2).

Art. 23 Bepflanzung

Die in Art. 23 festgelegte Anzahl Bäume orientieren sich am Aussenraumkonzept des Richtprojekts (Abbildung 24) und ist abgestimmt auf die Gestaltung der Plattform, die Erschliessung, das arealinterne Wegnetz, die grössere Spielfläche sowie den Kinderspielplatz.



Abb. 26 Anzahl Bäume gemäss Richtprojekt. Violett: grosskronige Bäume. Rot: mittelkronige Bäume

e. Erschliessung

Art. 24 Erschliessungsgrundsätze

Die in der ZPP festgehaltenen Erschliessungsgrundsätze sind in Kapitel 4.3.1 g erläutert. Zusätzlich zu den Bestimmungen der ZPP legt der Artikel fest, dass die Erschliessung des Planungsperimeter auch über das Strassenvorland erfolgen kann, solange die Detailerschliessungsstrasse «Gartenweg» nicht realisiert ist. Damit wird die Realisierung des Projektes unabhängig von den nachbarschaftlichen Entwicklungen sichergestellt.

Art. 25 und Art. 26 Parkierung

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorfahrräder sowie gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind gebäudeintegriert oder in der Einstellhalle anzuordnen.

Im Aussenraum sind ungedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sowie innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Kurzzeitabstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.

Art. 27 Siedlungsabfall

Die Sammlung des Siedlungsabfalls ist innerhalb der Gebäude anzuordnen.

Die geordnete Bereitstellung hat im Strassenvorland zu erfolgen. Der Detailstandort ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 28 Wegverbindunen

Die Festlegung sichert die gemäss ZPP (Kapitel 4.3.1 g) erforderlichen Flächen als Vorhaltebereich für die Realisierung eines Trottoirs entlang der Hünigenstrasse sowie für die Fussgänger- und Fahrradverbindung zwischen Birkenwerg und Hünigenstrasse.

f. Weitere Bestimmungen

Art. 30 Lärmschutz

Im Planungsperimeter gelten die Vorschriften der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 31 Hochwasserschutz

Bezüglich Überflutung und Übersarung besteht auf dem Planungsgebiet eine mittlere Gefährdung (blaue Gefahrengebiete). Die Bestimmungen der ZPP legen aufgrund dieser Gefahrenlage fest, dass mittels Gefahrengutachten aufzuzeigen ist, dass die geplanten Bauten geschützt werden können, ohne dass sich die Gefährdung auf die Nachbargrundstücke ausweitet (vgl. Abb. 20). Art. 31 UeV sichert diese Festlegung der ZPP und die gemäss Art. 27 Baureglement geltenden Bestimmungen bezüglich Schutzes vor Naturgefahren für die Parzelle Nr. 2223 (Kapitel 2.1). Entsprechend sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Ein mind. 5 m breiter Abflusskorridor am östlichen Rand des Planungsperimeters.
- Objektschutzmassnahmen (Abdichtung tiefliegender Gebäudeöffnungen bis auf Höhe der Schutzkote; Sicherung der Bauten bis auf Höhe der Schutzkote durch permanente Massnahme und einer vollständig wasserdichten Gebäudehülle)
- Terraingestaltungsmassnahmen (Vermeidung von querliegenden strömungsleitenden Objekten in Fliessrichtungen; Gewährleistung und Freihaltung der Grundwasserflusskorridore)

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie der Abflusskorridore im Hochwasserschutzkonzept aufzuzeigen. Auf die Umsetzung der Massnahmen kann mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle verzichtet werden, wenn sich die Überflutungsverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung des Hochwasserschutzes ohne diese nachgewiesen werden kann.

Art. 33 Vereinbarungen

Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.

Art. 34 Inkrafttreten

Der letzte Artikel der Überbauungsvorschriften regelt das Inkrafttreten der baurechtlichen Bestimmungen.

6. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten.

Kantonale Baugesetzgebung

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Hünigenstrasse» zur ZPP Nr. 5 werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 ff. berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan Kanton Bern

Konolfingen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der Änderung der ZPP Nr. 5 sowie dem Erlass der Überbauungsordnung Nr. 5 «Hünigenstrasse» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung einer Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet von Konolfingen geschaffen. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen (ZPP) und insbesondere Gestaltungsvorschriften (UeO) sichergestellt.

RGSK Bern-Mittelland

Das Planungsgebiet ist im RGSK Bern-Mittelland 2021 nicht direkt einer Massnahme zugeordnet. Die Arealplanung steht jedoch im Einklang mit den Zielen des RGSK / Richtplan Bern-Mittelland 2021.

Richtplan Raumentwicklung Gemeinde Konolfingen

Die vorgesehenen Änderungen der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» stehen insgesamt im Einklang mit den Zielsetzungen des Richtplans Raumentwicklung für den «Dichte-Bogen» und konkretisieren dessen Vorgaben auf Stufe Nutzungsplanung. Die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl auf maximal sechs bzw. sieben Vollgeschosse entspricht dem richtplanerischen Ziel einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung an gut erschlossener, zentrumsnaher Lage.

6.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der vorliegenden ZPP-Änderung werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen.

Haushälterische Bodennutzung und Qualität

Die gezielte Anpassung von spezifischen Nutzungsmassen (insb. max. GFo und Geschossanzahl) sichert die haushälterische Bodennutzung. Gleichzeitig kann im Rahmen der getroffenen Bestimmungen planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und im Rahmen der nachfolgenden Überbauungsordnung zweckmässige Voraussetzungen für die Integration des neuen Quartierbausteins geschaffen werden.

7. Auswirkungen der Planung und Planerische Beurteilung

7.1 Siedlungsentwicklung und Ortsqualität

Verdichtung / Innenentwicklung

Bund, Kantone und Gemeinden sind nach Art. 1 RPG dazu angehalten, für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen. Dazu gehört insbesondere die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen. Weiter verlangt Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} Massnahmen zu besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in bestehenden Bauzonen und Verdichtung der Siedlungsfläche. Im Richtplan Raumentwicklung der Gemeinde Konolfingen befindet sich das Planungsgebiet vollständig im «Dichtebogen», welcher die Strategie verfolgt, Areale umzustrukturieren oder neu zu entwickeln, um eine verdichtete Wohnnutzung mit qualitätsvollen Freiräumen sowie aufgewerteten, belebten Strassenräumen zu ermöglichen.

Qualität

Das RPG verlangt eine gute Qualität der Innenentwicklung, bei der Wohnqualität, Orts- und Landschaftsbild beachtet werden. Im kantonalen Bauinventar sind keine Inventarobjekte im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung verzeichnet. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen verlangt Art. 15 BauG die Schaffung von angemessenen Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und Die n.

Quartierverträgliche Bebauung

Zu den privaten Interessen gehören unter anderem jene der angrenzenden Quartierbevölkerung. Im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren waren deshalb die Orts- und Quartierverträglichkeit der Höhenentwicklung, Dichte, Typologie und Setzung zu thematisieren (vgl. weiter unten).

Interessensabwägung

Die Planung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Durch die verdichtete Bauweise in unmittelbarer Bahnhofsnähe wird eine gut erschlossene, innere Nutzungsreserve mobilisiert und der Ortskern von Konolfingen gestärkt. Die geplante Bebauungsstruktur mit differenzierter Höhenstaffelung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und schafft eine klare ortsbauliche Schwerpunktsetzung innerhalb des im Richtplan definierten «Dichtebogens». Entlang der Hünigenstrasse sind kleinere Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche möglich, welche zur Belebung des Quartierauftakts beitragen können und eine adressbildende Wirkung entfaltet.

Für die Qualitätssicherung der Innenentwicklung, die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild wurde ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV in zwei Schritten durchgeführt. Eine Testplanung nach SIA 143 sowie ein Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143. Unabhängige externe Fachexpert:innen aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur, Freiraum / Landschaft und Sozialraum bildeten die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums. Unter Berücksichtigung der rauplanerischen Rahmenbedingungen, der Planungsziele und der relevanten öffentlichen und privaten Interessen wurde im Rahmen des Workshopverfahrens das vorliegende Richtprojekt (Kap. 3.5) entwickelt.

Dabei wurden namentlich auch die Orts- und Quartierverträglichkeit der Höhenentwicklung, Dichte, Typologie und Setzung bestätigt.

7.2 Wohnraum und gesellschaftliche Auswirkungen

Wohnraum und soziale Durchmischung

Die Gemeinde ist daran interessiert, attraktiven Wohnraum, unter anderem für Familien, an zentraler Lage mit Berücksichtigung der sozialen Durchmischung zu schaffen.

Interessensabwägung

Dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von bedarfsgerechtem, qualitativ hochwertigem Wohnraum in zentraler Lage sowie an einer sozial durchmischten Quartierentwicklung wird ein hohes Gewicht beigemessen. Das Projekt mit rund 70 Wohnungen unterschiedlicher Grössen ermöglicht ein breites Angebot für verschiedene Haushaltsformen und Lebensmodelle und unterstützt damit die angestrebte soziale Durchmischung sowie eine langfristig stabile Bevölkerungsstruktur; die ergänzenden gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen fördern zudem die Quartierbelebung und funktionale Vielfalt. Zudem wird eine wirtschaftlich tragfähige und marktfähige Nutzung sichergestellt, indem der Fokus auf gut nachgefragte 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen gelegt und das Angebot auf ein mittleres Preissegment ausgerichtet ist.

7.3 Freiraum

Richtplan Raumentwicklung

Der Richtplan Raumentwicklung der Gemeinde Konolfingen sieht im Dichtebogen die Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume vor, darunter multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie Spielplätze, die in Lage, Grösse, Gestaltung und Möblierung den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden.

Partizipation

Zu den privaten Interessen gehören insbesondere die Anliegen der Bevölkerung von Konolfingen. Im Rahmen der als Partizipationsanlass ausgestalteten Inputveranstaltung wurde bezüglich Freiraum festgehalten, dass attraktive private, halbprivate und öffentliche Räume entstehen sollen, die Begegnungen fördern. Der Aussenraum soll dabei eine hohe Biodiversität aufweisen und genügend Sitzgelegenheiten sowie schattenspendende Vegetation bieten.

Interessensabwägung

Die klar gegliederten Freiräume auf Quartier- und Plattformebene, die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV sowie die vielfältigen Grün- und Begegnungsräume fördern die Aufenthaltsqualität sowohl für die Bewohnerschaft als auch für das umliegende Quartier. Mit der Platzierung des Spielplatzes beim Auftakt der Bebauung an der Hünigenstrasse wird dieser bewusst öffentlich zugänglich gemacht und stärkt so die Verknüpfung der Quartiere, womit auch der Strassenraum aufgewertet wird. Die identitätsstiftende und gemeinschaftsfördernde Plattform strukturiert die Anlage städtebaulich, freiräumlich und gesellschaftlich, ermöglicht naturnahe Spiel- und Begegnungsangebote, unterstützt soziale Interaktionen und stärkt die langfristige Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier.

7.4 Erschliessung Fuss- /Veloverkehr und Schulwegsicherheit

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Konolfingen verweist auf die Netzlücke im Fuss- und Veloverkehr Hünigenstrasse – Birkenweg. Auch die Fuss- und Veloverkehrsverbindung der Sportanlage Inseli mit dem Bahnhof Konolfingen ist nicht ideal. Die Erhöhung der Schulwegsicherheit ist der Gemeinde ein grosses Anliegen und soll vorangetrieben werden.

Interessensabwägung

Mit der Planung kann die im Richtplan Verkehr vorgesehene Fuss- und Veloverkehrsachse «Bahnhof Süd – Inseli» geschlossen werden, indem eine neue Verbindung von der Hünigenstrasse über den neuen Gartenweg zum Birkenweg geschaffen wird. Entlang der Hünigenstrasse wird auf dem Planungsgebiet ein Gehweg erstellt, der an den Mehrzweckplatz anschliesst und in den Gartenweg mündet und damit eine sichere Verbindung gewährleistet.

Auch der untergeordnete Trampelpfad an der westlichen Parzellengrenze Nr. 2223 gegenüber dem Mehrzweckplatz auf Parzelle 1380 von der Hünigenstrasse über den Spielplatz und entlang der grösseren Spielfläche zum Birkenweg stellt eine sichere Schulwegverbindung für den Fussverkehr sicher. Insgesamt wird das Planungsgebiet mit einer Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr in Nord–Süd- und Ost–West-Richtung gestärkt, was die Verknüpfung an die angrenzenden Quartiere sicherstellt.

7.5 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

Mobilität und Erschliessung

Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer verträglichen Mobilität und Erschliessung. Die Verkehrsbelastung im Quartier ist möglichst gering zu halten. Zudem hat die Parkierung quartiersverträglich zu erfolgen. Aufgrund der Grundwasserthematik ist die Realisierung von maximal einem Parkgeschoss möglich. Für das Planungsgebiet ist ein Zielwert von höchstens 1.1 Parkplätzen pro Wohnung (einschliesslich 10 % Besucherparkplätze) anzuwenden. Ergänzend sind je ein Parkplatz für Mobility-Carsharing sowie für den Warenumschlag bereitzustellen. Für die übrigen Nutzungen gemäss Art. 52 BauV ist der Mittelwert der jeweiligen Bandbreite nachzuweisen.

Interessensabwägung

Die Eingliederung MIV in das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt via neuen Gartenweg an der östlichen Parzellengrenze Nr. 2223 und damit in grösstmöglicher Distanz zum Zentrumsknoten. Dadurch wird der zusätzliche Verkehr zweckmässig in das bestehende Strassennetz eingeleitet, ohne den zentralen Knotenbereich wesentlich zu belasten. Aufgrund der moderaten Anzahl Parkplätze und der üblichen zeitlichen Verteilung der Fahrten ist nicht mit relevanten Kapazitätsengpässen oder einer spürbaren Mehrbelastung des übergeordneten Verkehrsnetzes zu rechnen.

Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet: Die erforderlichen Sichtpermen bzw. Knotensichtweiten werden bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle auf den neuen Gartenweg (Tempo 30) sowie bei der Einmündung in die Hünigenstrasse (für Tempo 30 sowie Tempo 50) eingehalten. Insgesamt sind die verkehrlichen Auswirkungen der Planung als gering und verträglich zu beurteilen.

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs und reagiert gezielt auf die ortsspezifischen Rahmenbedingungen. Es entsteht eine funktionale, sichere und quartiersverträgliche Erschliessung bei gleichzeitiger Förderung des Fuss- und Veloverkehrs. Die verkehrliche Erschliessung erfolgt quartierverträglich über den Gartenweg mit einer klaren Bündelung der motorisierten Zufahrten. Vorgesehen sind gemäss Richtprojekt (Stand Januar 2026) insgesamt 59 Autoabstellplätze, davon 54 in der Einstellhalle (inkl. 4 barrierefreie) sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze. Dies entspricht einem Verhältnis von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung und liegt damit im unteren Bereich der geltenden Vorgaben. Die Besucherparkplätze sind entlang des Gartenwegs in Senkrechtparkierung angeordnet und hinsichtlich Sichtverhältnissen und Verkehrssicherheit optimiert.

7.6 Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für das Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Interessensabwägung

Gemäss Lärmbeurteilung vom 17.06.26 zum Richtprojekt mrh architektur ag/ DUO Architectes Paysagistes aus dem qualitätssichernden Verfahren müssen für die Überbauung die Planungswerte eingehalten werden. Die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Art. 29 LSV sind sowohl für den Strassen- als auch den Parkierungslärm erfüllt. Die gesetzlichen Anforderungen sind somit bisher erfüllt.

Die Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen vom 17.06.2026 liegt dem Erläuterungsbericht bei.

7.7 Baugrund und Grundwasser

Baugrund

Unter der natürlichen Deckschicht liegen Verlandungsablagerungen aus tonig-sandigem Silt bis siltigem Feinsand mit organischen Anteilen; im nördlichen Bereich kommen Torfschichten vor. Darunter folgen die oberen Kiesental-Schotter aus sandigem Kies, meist ohne Feinanteile, im unteren Teil sauber bis leicht siltig. Dünne Silt-Lagen treten an der Basis auf. Unterhalb liegen Stillwasserablagerungen aus stark sandigen, tonigen Silten, gefolgt von den unteren Kiesental-Schottern aus Sand mit variierenden Feinanteilen.

Grundwasser

Im oberen und unteren Kiesental-Schotter besteht Grundwasserzirkulation. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt rund 1.5 m unter Geländeoberkante, der maximale Spiegel etwa 0.5 m. Das Grundwasser fliesst mit einem Gefälle von ca. 4 ‰ nach Süden. Der Projektbereich liegt im Gewässerschutzgebiet A_u.

Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Schutzgebiet A_u keine Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels erstellt werden. Ausnahmen sind möglich, sofern die Durchflusskapazität höchstens um 10 % gegenüber dem natürlichen Zustand vermindert wird.

Interessensabwägung

Mit Erstellung einer nur 83 cm in den Baugrund reichenden ESH im Tiefparterre wird der Eingriff in den Baugrund minimiert. Der mittlere Grundwasserspiegel wird mit der ESH nicht tangiert. Der Eingriff in das Grundwasser ist moderat und nur in den Bereichen der tiefer reichenden Gebäudeteilen vorhanden. Entsprechende Kompensationsmassnahmen (Sickerteppich mit Mächtigkeit von mind. 0.1 m).

Die geologische Beurteilung vom 23.05.2025 liegt dem Erläuterungsbericht bei.

7.8 Naturgefahren

Hochwasserschutz

Bezüglich Überflutung und Übersarung besteht auf dem Planungsgebiet eine mittlere Gefährdung (blaue Gefahrengebiete).

Gemäss Art. 18 Baureglement muss bei Baugesuchen auf Arealen mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) die kantonale Fachstelle beigezogen werden. Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Für die Parzelle GB Nr. 2223 gelten gemäss Art. 27 Baureglement (Gefahrengebiete) folgende Bestimmungen:

- *Einhaltung einer Schutzkote am nördlichen Parzellenrand von min. 658.10 m ü. M. und am südlichen Parzellenrand von min. 657.30 m ü.M.; dazwischen verläuft die Schutzkote linear*
- *Bei Terrainaufschüttungen ist eine max. Kote 657.60 m ü. M. einzuhalten und es muss ein Gefälle hin zum Birkenweg ausgebildet werden*
- *Freihaltung eines Abflusskorridors von min. 5.0 m am östlichen Rand der Parzelle*

Interessensabwägung

Die Planung berücksichtigt die Schutzkoten bei Gebäudeöffnungen. Bauliche Anlagen unterhalb dieser Kote sind konstruktiv hochwassersicher auszubilden. Für die Einstellhalle ist ein objektspezifisches Hochwasserschutzkonzept zu erarbeiten, in Rahmen der Überbauungsordnung mögliche festinstallierte Massnahmen aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Der Abflusskorridor von mindestens 5 m am östlichen Parzellenrand kann freigehalten werden. Die Festlegungen erfolgen stufengerecht und kaskadenartig. Auf Stufe ZPP wird mittels Gefahrengutachten nachgewiesen, dass die geplanten Bauten sicher geschützt werden können, ohne die Hochwassergefährdung auf Nachbargrundstücke zu verlagern.

7.9 Klima und Regenwassermanagement

Mikroklima

Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer zukunftsgerichteten, klimagerechten Arealentwicklung. Dabei soll der Wasserhaushalt durch Baumpflanzungen sowie Speicherungs- und Verdunstungsmöglichkeiten im Planungsgebiet zu einem angenehmen Mikroklima beitragen. Grosskronige Bäume sind zur Schattenbildung vorgeschrieben, und auch Vorzonen sowie Platzsituationen

werden entsprechend beschattet. Die Bodenversieglung ist auf das nötige Minimum zu beschränken.

Regenwassermanagement

Aufgrund der eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens – wie im Bericht der Kellerhals Häfeli AG (Baugrunduntersuchungen, Dezember 2023) festgestellt – ist eine Versickerung des anfallenden Meteorwassers vor Ort stark eingeschränkt. Das Regenwasser ist daher über alternative Ableitungswege zu führen, wobei die Grundsätze des Schwammstadtprinzips soweit möglich zu berücksichtigen sind.

Interessensabwägung

Der kompakte Gebäudefussabdruck ermöglicht grosszügige Grün- und Retentionsflächen auf Quartiersebene, die zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Grosskronige Bäume, begrünte Vorzonen, Retentionsdächer und eine üppige Begrünung der Plattform leisten einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und Aufenthaltsqualität. Die energetische Versorgung erfolgt über Wärmepumpen. Ein zentraler Bestandteil des Nachhaltigkeitskonzepts ist das kaskadenförmig aufgebaute Regenwassermanagement, das konsequent nach den Prinzipien der Schwammstadt umgesetzt wird. Ziel ist es, Regenwasser möglichst lange zurückzuhalten, lokal zu nutzen und erst als letzte Option abzuleiten.

7.10 Wirtschaftlichkeit

Die Planung betrifft eine zentrumsnahe Lage mit guter Erschliessung. Aus raumplanerischer Sicht besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer angemessenen inneren Verdichtung und an der haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Zentrumsnähe entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen und trägt zur Siedlungsentwicklung nach innen bei. Eine gewisse bauliche Dichte ist erforderlich, um die hohen Erstellungskosten zu decken und die qualitativen Anforderungen an Städtebau, Architektur und Freiraum zu finanzieren. Eine deutliche Reduktion der zulässigen Nutzung würde die Realisierbarkeit der Überbauung erheblich erschweren und stünde im Widerspruch zum Ziel einer effizienten Nutzung zentral gelegener Bauflächen.

Interessensabwägung

Eine weitergehende Erhöhung der baulichen Dichte wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens geprüft, jedoch aus städtebaulichen und freiräumlichen Gründen verworfen. Umgekehrt würde eine stärkere Einschränkung der Nutzung die Wirtschaftlichkeit unverhältnismässig beeinträchtigen, ohne einen substanziellen Mehrwert hinsichtlich Siedlungsqualität zu generieren. Insgesamt wird mit der festgelegten Nutzung ein ausgewogener Ausgleich zwischen öffentlichem Interesse an qualitätsvoller Verdichtung und privatem Interesse an wirtschaftlicher Realisierbarkeit erreicht. Die Planung erweist sich damit als verhältnismässig, sachgerecht und zweckmässig.

7.11 Mehrwertabgabe

Die Bestimmungen der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» gemäss Baureglement werden angepasst. Grundlage bildet die Arealentwicklung Hünigenstrasse

und das Richtprojekt gemäss Workshopverfahren mit Stand 27. Januar 2026.

Die revidierten Vorschriften für die ZPP Nr. 5 erhöhen das Nutzungsmass nicht. Dies hat zur Folge, dass keine planungsbedingten Mehrwerte anfallen.

7.12 Würdigung

Die Anpassung der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» und der Erlass der Überbauungsordnung UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse schaffen die Voraussetzungen, das Areal qualitativ und quantitativ angemessen zu entwickeln und die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Durch die Planung werden bestehende Nutzungsreserven aktiviert und vorhandene Potenziale ausgeschöpft. Damit leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur haushälterischen Nutzung des Bodens. Die vorgenommenen Interessenabwägungen und die festgelegten planungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen es, auf dem Areal Hünigenstrasse eine identitätsstiftende, nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnüberbauung für die Gemeinde Konolfingen zu realisieren.

8. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für die Änderung der Zone mit Planungspflicht Nr. 5 «Hünigenstrasse» sowie den Erlass der dazugehörigen UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung (nur für die ZPP Nr. 5), der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung (für die ZPP) resp. durch den Gemeinderat (für die UeO) sowie der Genehmigung durch den Kanton.

8.1 Öffentliche Mitwirkung

30-tägige Mitwirkungsfrist

In einem ersten Schritt werden die Änderungen der ZPP Nr. 5 der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Das Dossier zur Überbauungsordnung wird dem Mitwirkungsdossier der ZPP als orientierende Beilage angefügt. Mit der gleichzeitigen Veröffentlichung der Änderung ZPP Nr. 5 sowie der UeO ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse schaffen die Gemeinde und Projektträgerschaft die nötige Transparenz, wie die ZPP 5 konkretisiert und umgesetzt werden soll. Im Rahmen der Mitwirkung nach Art. 58 BauG können bei der Gemeindeverwaltung Einwendungen erhoben und Anregungen zur vorliegenden ZPP 5 Hünigenstrasse unterbreitet werden. Start und Frist der Mitwirkung werden im amtlichen Anzeiger publiziert. Der Gemeinderat Konolfingen hat die Planungsvorlage anlässlich seiner Sitzung vom 5. August 2026 beraten und zur Mitwirkung verabschiedet.

Ergebnisse

Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung ausstehend.
Die Eingaben und Anregungen werden je nach Umfang im vorliegenden Erläuterungsbericht oder aber in einem separaten «Mitwirkungsbericht» zusammengefasst und der Öffentlichkeit erneut zur Information und Kenntnisnahme zugänglich gemacht.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch AGR

Ausstehend.

Nach Abschluss der Mitwirkung und der allfälligen Bereinigung der Planungsinstrumente werden die ZPP Nr. 5 und UeO ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» dem Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Ergebnisse

Ergebnisse ausstehend.

8.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage nach Art. 60 BauG

Ausstehend.

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der Bereinigung der Planungsinstrumente werden die ZPP Nr. 5 und UeO ZPP Nr. 5 öffentlich aufgelegt werden. Im Rahmen einer 30-tägigen Auflagefrist besteht die

Möglichkeit bei der Gemeindeverwaltung schriftlich und begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung zu erheben. Allfällig sich daraus ergebende Einspracheverhandlungen werden sich nach der kantonalen Baugesetzgebung richten.

8.4 Beschluss und Genehmigung

Beschluss ZPP: Gemeindeversammlung

Ausstehend.

Die Beschlusskompetenz zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung obliegt abschliessend der Gemeindeversammlung. Der Beschluss erfolgt nach Ablauf der öffentlichen Auflage und der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen. Unerledigte Einsprachen werden auf Antrag des Gemeinderats im Rahmen der Genehmigungsverfügung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern behandelt.

Beschluss UeO Gemeinderat

Ausstehend.

Für den Erlass einer Überbauungsordnung innerhalb einer Zone mit Planungspflicht ist wiederum der Gemeinderat Konolfingen als Planungsbehörde zuständig (Art. 94 BauG). Der Neuerlass der UeO ZPP Nr. 5 wird dem Gemeinderat nach dem Beschluss der ZPP-Änderung an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung beantragt.

Genehmigung durch Kanton

Ausstehend.

Vorschriften und Pläne der Gemeinden bedürfen nach Art. 61 BauG der Genehmigung der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, namentlich dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dieses prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Das AGR entscheidet über die Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.