Einwohnergemeinde Konolfingen

Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 Hünigenstrasse

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Mitwirkung (orientierende Beilage)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

Bern, 5. August 2026

BHP RAUMPLAN

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

Impressum

Auftraggeberin
Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

Auftragnehmende
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Francesca Andermatt
Valentin Bär

2308_341_UeV_260805.docx

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 5

Art. 1 Zweck 5
Art. 2 Wirkungsperimeter 5
Art. 3 Stellung zur Grundordnung 5
Art. 4 Bestandteile 5
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans 5

B Nutzung und Bebauung 6

Art. 6 Art der Nutzung 6
Art. 7 Mass der Nutzung 6
Art. 8 Baubereiche allgemein 7
Art. 9 Baubereich Ebene 0 7
Art. 10 Baubereiche A bis E 7
Art. 11 Baubereiche F 7
Art. 12 Raumschicht Fassade (Baubereiche A bis E) 7
Art. 13 Baulinie für rückspringende Gebäudeteile Baubereiche A-E 7

C Gestaltung 8

Art. 14 Grundsätze 8
Art. 15 Dachform und -gestaltung 8
Art. 16 Fassadenkonzeption 8

D Aussenraum 9

Art. 17 Grundsätze 9
Art. 18 Strassenvorland 9
Art. 19 Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 0 9
Art. 20 Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 1 10
Art. 21 Grünraum 10
Art. 22 Grössere Spielfläche 10
Art. 23 Bepflanzung 10

E Erschliessung 11

Art. 24 Erschliessungsgrundsätze 11
Art. 25 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder 11
Art. 26 Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder 11
Art. 27 Siedlungsabfall 11
Art. 28 Wegverbindungen 11

F Weitere Bestimmungen 12

Art. 29 Energie 12
Art. 30 Lärmschutz 12
Art. 31 Hochwasserschutz 12
Art. 32 Vereinbarungen 13
Art. 33 Inkrafttreten 13

Genehmigungsvermerke 15

Anhang 17

Anhang 1 Richtprojekt 17

A Allgemeines

Zweck

Art. 1

Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung im Gebiet der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse».

Wirkungsperimeter

Art. 2

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

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

1 Die Überbauungsordnung basiert auf der im Baureglement festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse».

2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Konolfingen sowie der übergeordneten Gesetzgebung.

Bestandteile

Art. 4

1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind:

a. Überbauungsplan im Massstab 1:500
b. Überbauungsvorschriften

2 Orientierende und illustrierende Inhalte sind:

c. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
d. Dokumentation Richtprojekt im Anhang 1

Inhalte des Überbauungsplans

Art. 5

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Ebene 0
- Baubereiche A-E
- Baubereich F
- Raumschicht Fassade (Baubereiche A bis E)
- Baulinie für rückspringende Gebäudeteile auf Ebene 1
- Strassenvorland
- Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 0
- Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 1
- Grünraum
- Bereich grössere Spielfläche
- Detailerschliessung
- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich oberirdische Parkierung
- Zugang Plattform
- Vorhaltebereich Trottoir Kantonsstrasse

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung

Art. 6

Ergänzend zu den ZPP-Bestimmungen wird festgelegt:

1 Die Baubereiche A - E auf Ebene 0 dienen dem Wohnen und damit verbundenen gemeinschaftlichen Nutzungen sowie untergeordnet Gewerbenutzungen. Des weiteren sind Nebennutzungen zulässig.

2 Die Baubereiche A - E über der Ebene 0 dienen grossmehrheitlich dem Wohnen.

3 Die Flächen ausserhalb der Baubereiche A – E auf Ebene 0 dienen der Parkierung sowie weiteren Nebennutzungen.

Mass der Nutzung

Art. 7

1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse».

2 Das massgebende Terrain (mT) richtet sich nach der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse».

3 Die Ebene 0 entspricht der Nutzungsebene der Auto- und Veloparkierung sowie der daran angrenzenden Aussenräume. Die Ebene 1 entspricht der Nutzungsebene über der Ebene 0.

4 Im Baubereich Ebene 0 (die überlagerten Flächen der Baubereiche A bis E ausgenommen) beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe Fh tr inkl. Brüstung 4.50 m.

5 In den Baubereichen A bis E wird die jeweilige maximal zulässige Fassadenhöhe Fh tr inkl. Brüstung, ohne technisch bedingte Dachaufbauten, im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten in den Baubereichen A-E dürfen die realisierte traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m überragen und müssen um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Für GFo relevante Flächen von technischen Dachaufbauten gilt ein maximales Gesamtmass von 220 m^2 GFo.

7 Es sind mind. 60 m^2 GFo für Gemeinschaftsräume vorzusehen.

8 Der Bereich der grösseren Spielfläche hat entlang der Längsseiten gegenüber der Parzelle Nr. 1308 sowie gegenüber der projizierten Fassadenlinie des Baubereichs auf Ebene 0 einen Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Entlang der Stirnseiten der Spielfläche ist ein Mindestabstand von 1.5 m einzuhalten.

9 Dachvorsprünge dürfen den Baubereich max. um 2 m überschreiten und bis max. 1.6 m in den Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetz ist einzuhalten.

Art. 8

Baubereiche allgemein

1 Die Begrenzung des Baubereichs gilt als Baulinie und ersetzt die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.

2 Kleinbauten gemäss Gemeindebaureglement sind im gemeinschaftlichen Aussenraum Ebene 0 sowie im Strassenvorland zulässig. Strassen- und Grenzabstände bleiben vorbehalten.

Art. 9

Baubereich Ebene 0

1 Der Baubereich Ebene 0 definiert den Bereich des 1. Vollgeschoss und darunter liegende Geschosse (Untergeschosse).

2 Aufgänge von Entfluchtungsanlagen von Schutzräumen können ausserhalb des Baubereichs Ebene 0 angeordnet werden. Sie sind auf die Aussenraumgestaltung abzustimmen.

Art. 10

Baubereiche A bis E

1 Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche A bis E definieren den Baubereich für alle Geschosse.

2 Mehrgeschossige oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche A bis E zulässig.

3 Auf der Ebene 0 sind Nutzungen in den Baubereichen B und D in einem Hochparterre anzuordnen. Der Höhenunterschied zwischen dem realisierten Terrain und der Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses hat mindestens 0.4 m zu betragen.

Art. 11

Baubereiche F

1 Im Baubereich F sind gegenüber der projizierten Fassadenlinie des Baubereichs Ebene 0 Auskragungen auf Niveau Ebene 1 über den gesamten Fassadenabschnitt zulässig.

2 Treppenanlagen von der Ebene 0 auf die Ebene 1 sind zulässig.

Art. 12

Raumschicht Fassade (Baubereiche A bis E)

1 Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind gedeckte Aussengeschossflächen (Gesimse, umlaufende Balkone o.ä.) zulässig. Sie sind nicht der zulässigen GFo anzurechnen (vgl. auch Art. 16 UeV).

2 Entlang der zur grösseren Spielfläche zugewandten Fassaden der Gebäude Baubereich B und D kann auf der untersten Nutzungsebene (Ebene 0) auf eine Raumschicht Fassade verzichtet werden. Eine lichte Breite von 1.50 m zwischen Spielfeldrand und Gebäude ist vorzusehen.

3 Die Flächen der Raumschicht dürfen nicht beheizt werden.

Art. 13

Baulinie für rückspringende Gebäudeteile Baubereiche A-E

1 Rücksprünge von Gebäudeteilen sind in den Baubereichen A-E im zweiten Vollgeschoss bis zu der im Überbauungsplan festgelegten Baulinie vorzusehen. Die Baulinie kann von ihrer Achse aus beidseitig um max. 0.5 m abgewichen werden.

2 Die Bereiche der rückspringenden Gebäudeteile im 2. Vollgeschoss sind mit der Gestaltung und den Nutzungen des gemeinschaftlichen Aussenraums Ebene 1 (Art. 20 UeV) abzustimmen.

C Gestaltung

Art. 14

Grundsätze

1 Für die Gestaltung dient das Richtprojekt von mrh architektur ag (Bern) und DUO Architectes paysagistes / Landschaftsarchitekten SARL (Lausanne/Bern) aus dem Workshopverfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom Januar 2026 als Grundlage (vgl. Anhang 1). Das Richtprojekt ist für die Beurteilung in Bezug auf Gesamtwirkung, die ortsbauliche Konzeption mit Setzung der Baukörper und volumetrischer Abstufung sowie der Fassadenkonzeption wegleitend. Im Übrigen ist es illustrierend.

2 Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist das Projekt einer Delegation von mind. drei Fachgutachtenden des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht vorzulegen. Stehen diese Fachgutachtenden nicht mehr zur Verfügung, übernimmt die kommunale Fachberatung die Sicherung der gestalterischen Qualität. Die Konsultation erfolgt vorzugsweise zwischen Vorprojekt und Baueingabe, spätestens jedoch im Rahmen des Baugesuchs.

Art. 15

Dachform und -gestaltung

1 Als Dachform für Hauptbauten sind nur Flachdächer oder Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

2 Die Dächer sind, sofern sie nicht technisch genutzt werden, zu begrünen und als Retentionsdächer auszuführen.

3 Anlagen zur Energiegewinnung sind so zu gestalten, dass eine Kombination von Energiegewinnung mit Begrünung und Retention möglich bleibt.

Art. 16

Fassadenkonzeption

1 Materialwahl, Farbgebung und Struktur sind hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung aufeinander abzustimmen.

2 Eine hochwertige Fassadengestaltung und angemessene Wertigkeit der Materialien sind sicherzustellen. Bei der Materialwahl sind klimatische Aspekte in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

3 Charakteristisch für den Ausdruck der Fassadengestaltung ist eine horizontale Struktur, die sich feingliedrig in der Fassade abbilden soll. Dabei ist eine angemessene Tiefenwirkung der Fassaden vorzusehen.

D Aussenraum

Art. 17

Grundsätze

1 Das Richtprojekt im Anhang ist in Bezug auf die Aussenraumkonzeption (Strukturierung, Materialisierung) und auf die Bepflanzung (Anzahl, Standort, Grösse) illustrierend.

2 Im Aussenraum ist die Versiegelung auf das funktional notwendige Minimum zu beschränken.

3 Der Aussenraum und die Regenwasserbewirtschaftung sind nach den aktuellen Kenntnissen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu optimieren und entsprechende Massnahmen sind nach Möglichkeit vorzusehen (wie Belagswahl bzgl. Sickerfähigkeit und Farbe, Begrünung, Beschattung etc.).

Art. 18

Strassenvorland

1 Das Strassenvorland dient:

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

2 Sofern das Strassenvorland nicht durch oben genannte Anlagen genutzt wird, sind die Flächen nach den Aussenraumgrundsätzen von Art. 17 UeV zu gestalten und nach Möglichkeit unversiegelt zu belassen.

Art. 19

Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 0

1 Der gemeinschaftliche Aussenraum Ebene 0 ist ein Grün- und Freiraum. Er dient den Arealnutzenden für Spiel und Aufenthalt, als Zugang zu den Räumen im 1. Vollgeschoss inkl. der dafür notwendigen Treppen sowie der Versickerung und Retention.

2 Innerhalb des gemeinschaftlichen Aussenraums sind Kleinbauten, ungedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder, Kinderspielplätze gemäss Art. 44 und 45 BauV und das Anlegen eines arealinternen Wegnetzes zulässig.

Art. 20

Gemeinschaftlicher Aussenraum Ebene 1

1 Der gemeinschaftliche Aussenraum Ebene 1 ist ein begrünter Freiraum und Begegnungsraum.

2 Er dient als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung, als Erschliessung der Gebäude mit den dazu notwendigen Anlagen sowie der Versickerung und Retention.

3 Für die Begrünung und Siedlungsentwässerung ist ein Substrataufbau in angemessener Höhe vorzusehen.

4 An die Baufelder A bis E angrenzende Teile des gemeinschaftlichen Aussenraums Ebene 1 dürfen in untergeordneter Weise auch als private Terrassen für daran angrenzende Wohnnutzungen zugeordnet werden.

Art. 21

Grünraum

1 Die Flächen im Grünraum dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der Retention, Versickerung, Klimamassnahmen und Förderung der Biodiversität.

2 Der Grünraum ist grundsätzlich unversiegelt zu gestalten.

3 Innerhalb des Grünraums sind eng begrenzte, unversiegelte Zugänge inkl. der dafür notwendigen Treppen zu den Nutzungen im 1. Vollgeschoss zulässig.

Art. 22

Grössere Spielfläche

Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV) zu erstellen.

Art. 23

Bepflanzung

1 Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind mind. 10 gross- und 20 mittelkronige Bäume zu pflanzen.

2 Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass für die Baumgrube ein Bodenaufbau von mind. 1.2 m für grosskronige und mind. 1.0 m für mittelkronige Bäume erreicht werden kann.

3 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und klimaangepasste Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.

E Erschliessung

Art. 24

Erschliessungsgrundsätze

1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Erschliessungsgrundsätze der ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse».

2 Der Bereich «Detailerschliessung» entspricht einer Vorhaltefläche für die Detailerschliessung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sowie den benachbarten Parzellen.

3 Solange die Detailerschliessungsstrasse nicht realisiert ist, kann der Planungsperimeter der vorliegenden Überbauungsordnung über die eigene Parzelle 2223 über das Strassenvorland/Bereich Detailerschliessung erschlossen werden.

Art. 25

Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind gebäudeintegriert oder in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind für Kund:innen und Besuchende (Kurzzeitparkplätze) innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs im Strassenvorland zulässig (vgl. Art. 18 UeV).

3 Die Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle erfolgt innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche in direkter Linienführung über das Strassenvorland (vgl. Art. 18 UeV).

4 Die notwendigen Sichtbermen für die Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle und für die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse sind jederzeit zu gewährleisten und dauernd freizuhalten.

Art. 26

Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder

1 Gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind gebäudeintegriert oder in einer Einstellhalle anzuordnen.

2 Ungedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind im Strassenvorland nach Art. 18 UeV sowie im gemeinschaftlichen Aussenraum Ebene 0 nach Art. 19 UeV zulässig.

Art. 27

Siedlungsabfall

1 Die Standorte für die Sammlung von Siedlungsabfällen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.

2 Die Bereitstellung des Siedlungsabfalls zur Abholung hat im Strassenvorland (vgl. Art.18 UeV) zu erfolgen. Der Detailstandort ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 28

Wegverbindungen

1 Im Vorhaltebereich Trottoir Kantonsstrasse entlang der Hünigenstrasse wird ein Gehweg von 2 m Breite sichergestellt (vgl. Art. 18 UeV).

2 Am östlichen Rand der Parzelle ist eine Wegverbindung für Zufussgehende und Velofahrende zwischen Birkenweg und Hünigenstrasse dauerhaft sicherzustellen.

F Weitere Bestimmungen

Art. 29

Energie

1 Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die massgebenden Nachweise mit dem Energienachweis zu erbringen.

Art. 30

Lärmschutz

1 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

2 Neubauten müssen die Planungswerte einhalten.

Art. 31

Hochwasserschutz

1 Es gelten die Bestimmungen ZPP Nr 5. Hünigenstrasse und die Hochwasserschutzkoten gemäss Art. 27 GBR.

2 Die Realisierung des Projekts und der Schutzmassnahmen darf keine wesentliche Gefahrenverlagerung zur Folge haben.

3 Am östlichen Rand der Parzelle ist ein mind. 5 m breiter Abflusskorridor dauerhaft freizuhalten. Oberirdische Autoabstellplätze, Sträucher und Baumflanzungen sind zulässig.

4 Zum Schutz vor Überflutungsgefahren müssen 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) und Terraingestaltungsmassnahmen (Vermeidung von querliegenden strömungsleitenden Objekten in Fliessrichtungen; Gewährleistung und Freihaltung der Grundwasserflusskorridore) vorgesehen werden.

5 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie der Abflusskorridore im Hochwasserschutzkonzept aufzuzeigen.

6 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. 32

Vereinbarungen

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

Art. 33

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikationen im Amtsblatt vom .....

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom .....

Einspracheverhandlung am .....

Erledigte Einsprachen: .....

Unerledigte Einsprachen: .....

Rechtsverwahrungen: .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: .....

Die Geschäftsleiterin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Konolfingen, den .....

Die Geschäftsleiterin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt

Richtprojekt zur Arealentwicklung Hünigenstrasse von mrh architektur AG DUO Landschaftsarchitekten GmbH vom 27.01.2026.

mrh DUO

Situationsplan

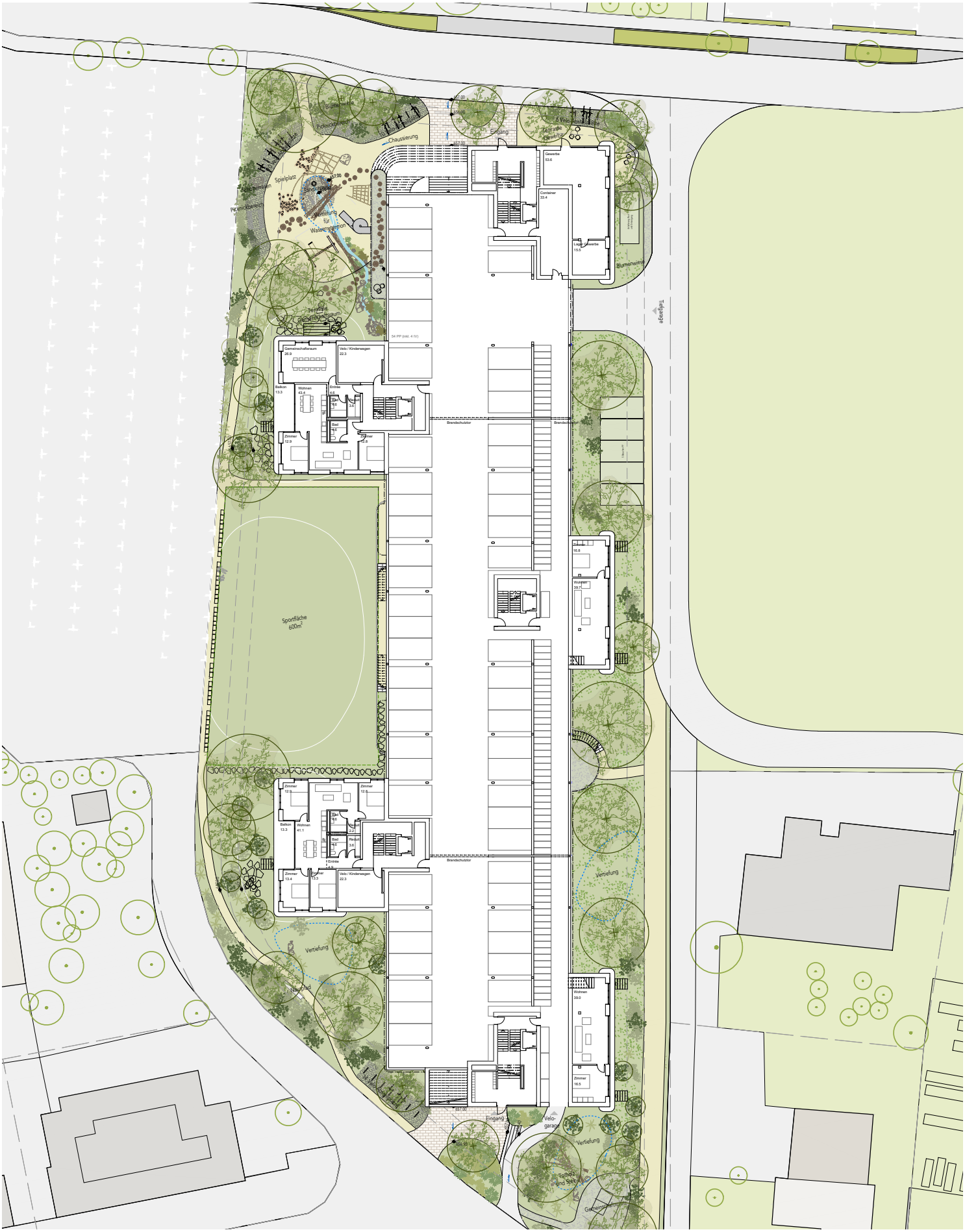


1:500

0 5 12.5 25 50

mrh DUO

Grundriss Erdgeschoss Niveau 0



1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architekten Psycagisten
Landschaftsarchitekten

Grundriss Erdgeschoss Niveau 1

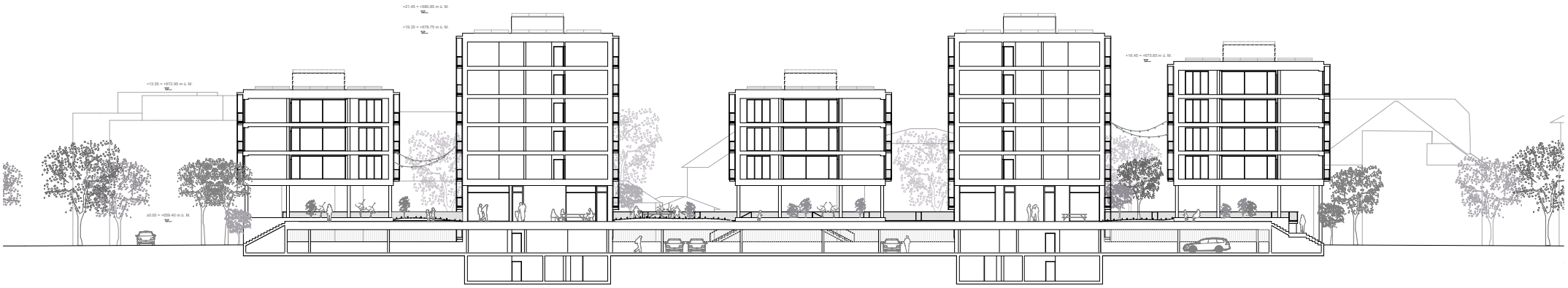


1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architecten Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Längsschnitt



1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architekten Psycagisten
Landschaftsarchitekten

Querschnitt



1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architecten Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Ansicht Nord



1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architekten Psychagistes
Landschaftsarchitekten

Ansicht Ost



1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architekten Psychagistes
Landschaftsarchitekten

Ansicht Süd

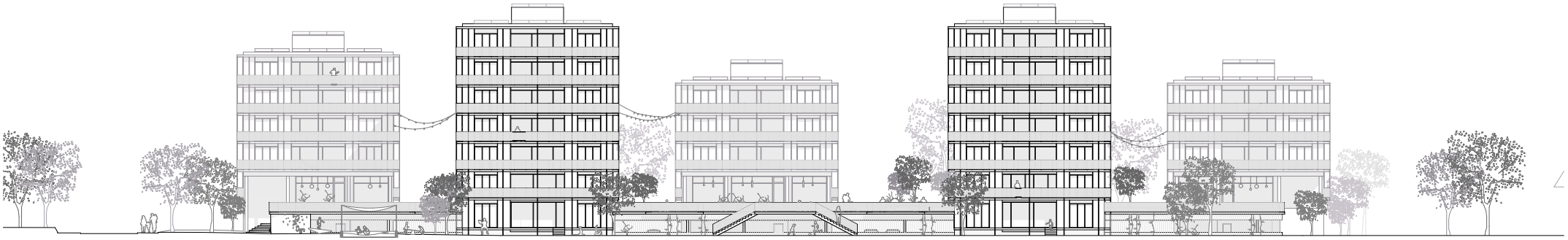


1:200

0 2 5 10 20

mrh DUO
Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Ansicht West



1:200

0 2 5 10 20

Axonometrie

Schlussabgabe

