KONOLFINGEN

Änderung Baureglement

Baureglement vom 23. Mai 2007 mit Änderungen in Anhang 2, ZPP Nr. 5 «Hünigenstrasse» vom 25.11.2018

Öffentliche Mitwirkung

Stand: 5. August 2026

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Konolfingen
Bernstrasse 1
3510 Konolfingen

Bearbeitung
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern
Tel 031 388 60 60 / info@raumplan.ch / www.raumplan.ch

– Philipp Hubacher, dipl. Geograph, Raumplaner FSU SIA
– Francesca Andermatt, MSc Geographie

Ortsplaner
Lohner + Partner AG
Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 20 Abs. 3 BR gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung:

Bezeichnung ZPP	*Nutzungsart*	*Max. Geschosszahl (~~GZ~~ VG)*	*Grenzabstand ~~(GA)~~*	*~~Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und massgebendes Terrain (mgT)*	*~~Ausnützungsziffer (AZ)~~ GFo*		*Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung*	*Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV*
					Minimum	*Maximum*		
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-*	*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.

Marginale | Art. | Normativer Inhalt | Hinweis

Bezeichnung ZPP	*Nutzungsart*	*Max. Geschosszahl (~~GZ~~ VG)*	*Grenzabstand ~~(GA)~~*	*~~Gebäudehöhe (GH)~~ Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und massgebendes Terrain (mgT)*	*~~Ausnützungsziffer (AZ)~~ GFo*		*Ergänzender Zweck Grundsätze Gestaltung und Erschliessung*	*Empfindlichkeitsstufe (ES) LSV*
					Minimum	*Maximum*		
							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*	

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)

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung		vom
Vorprüfung		vom
Publikation	im Amtsblatt	vom
	im Amtsanzeiger	vom
öffentliche Auflage		vom
Einspracheverhandlungen		am

Rechtsverwahrungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident: Die Geschäftsleiterin

sig. Jonas Rohrer sig. Lara Saurer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Konolfingen, den

Die Geschäftsleiterin:

sig. Lara Saurer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Abkürzungsverzeichnis

A	A	Grenzabstand
	A	Arbeitszone
	Abs.	Absatz
	aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
	AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton Bern)
	AHOP	Arbeitshilfe Ortsplanung
	Art.	Artikel
	AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie (Kanton Bern)
B	BauG	Baugesetz (Kanton Bern)
	BauV	Bauverordnung (Kanton Bern)
	BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Kanton Bern)
	BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Kanton Bern)
	BR	Baureglement (Gemeinde Konolfingen)
	BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
	bzw.	beziehungsweise
C	ChemRRV	Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen
D	D	Dorfzone
	DZV	Verordnung über die Direktzahlung an die Landwirtschaft
E	EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Kanton Bern)
	ES	Empfindlichkeitsstufe
	etc.	et cetera
F	f.	folgend
	ff.	folgende
	Fh	Fassadenhöhe
	Fh A	Fassadenhöhe Attika
	Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	gA	grosser Grenzabstand
	GB	Gebäudebreite

	GFo	Geschossfläche oberirdisch
	GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
	GH	Gebäudehöhe
	GL	Gebäudelänge
	GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
	GSchV	Gewässerschutzverordnung
I	I-LWZ	Intensivlandwirtschaftszone
	i.V.	in Verbindung
	inkl.	inklusive
	insbes.	insbesondere
	IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	kA	kleiner Grenzabstand
	kant.	kantonal
	KWaG	Kantonales Waldgesetz (Kanton Bern)
	KWaV	Kantonale Waldverordnung (Kanton Bern)
L	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
	LSV	Lärmschutz-Verordnung
	LWZ	Landwirtschaftszone
M	M	Mischzone
	max.	maximal
	min.	minimal
	mind.	mindestens
	mgT	massgebendes Terrain
	MWAR	Reglement über die Mehrwertabgabe (Gemeinde Konolfingen)
N		
	NA	Nutzungsart
	Nr.	Nummer
O		
	ÖREB	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)
	OK	Oberkante
R		
	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
	RPV	Raumplanungsverordnung

S		
	s.	siehe
	SBV	Sonderbauvorschriften
	SG	Strassengesetz (Kanton Bern)
	SR	Systematische Rechtssammlung
U		
	u.a.	unter anderem
	UeO	Überbauungsordnung
	usw.	und so weiter
V		
	VG	Vollgeschosse / Geschosszahl
	vgl.	vergleiche
W		
	W	Wohnzone
	WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Kanton Bern)
Z		
	z.B.	zum Beispiel
	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzung
	ZP	Zonenplan
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
	ZUeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung