

**ANPASSUNG BAUREGLEMENT ART. 37
"ZPP SCHLOSSAREAL"
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV**

Gemeinde Allmendingen | Kanton Bern
Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 1. Juli 2024

Änderung in roter Schrift

BAUREGLEMENT ALT

Art. 37 **Zone mit Planungspflicht "Schlossareal"**

¹ Die ZPP 'Schlossareal' bezweckt die Schaffung einer einheitlich gestalteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung der Schlossanlage.

² Das Schloss ist mit seinem Umschwung gemäss Art. 46 GBR geschützt. Im Zonenplan sind die von Hochbauten frei zu haltenden Grünbereiche bezeichnet. Alle geplanten Neu- und Umbauten haben die speziell empfindliche Situation der Schlossumgebung besonders zu berücksichtigen und sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.

³ Die Nutzungsart in den Baubereichen A und B richtet sich nach Art. 33 GBR. Für die bestehenden Gebäude gilt die Besitzesstandsgarantie. Die Schlossscheune und der Schopf bei der Orangerie können für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und als Reitstall im Rahmen des Schutzzweckes umgenutzt werden.

⁴ Mass der Nutzung: Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt 7'600 m². In den Baubereichen A und B sind zweigeschossige Bauten zugelassen.

⁵ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer mit Attika zugelassen. Dieses darf gesamthaft bis zu 50 % bündig auf die darunter liegenden Fassaden gestellt werden. Die Rücksprünge haben minimal 1.50 m zu betragen. Zusätzlich kann in der Überbauungsordnung in den Hangbereichen ein Sockelgeschoss zugelassen werden, das ab massgebendem Terrain gemessen eine Höhe von 1.50 m nicht übersteigen darf.

⁶ Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt über den Schlossmattweg und diejenige des Baubereiches B über den Gümligenweg.

⁷ Die Empfindlichkeitsstufe ist Stufe II gemäss LSV.

BAUREGLEMENT NEU

Art. 37 Zone mit Planungspflicht "Schlossareal"

¹ Die ZPP 'Schlossareal' bezweckt die Schaffung einer einheitlich gestalteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung der Schlossanlage.

² Das Schloss ist mit seinem Umschwung gemäss Art. 46 GBR geschützt. Im Zonenplan sind die von Hochbauten frei zu haltenden Grünbereiche bezeichnet. Alle geplanten Neu- und Umbauten haben die speziell empfindliche Situation der Schlossumgebung besonders zu berücksichtigen und sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.

³ Die Nutzungsart in den Baubereichen A und B richtet sich nach Art. 33 GBR. Für die bestehenden Gebäude gilt die Besitzesstandsgarantie. Die Schlossscheune und der Schopf bei der Orangerie können für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und als Reitstall im Rahmen des Schutzzweckes umgenutzt werden.

⁴ Mass der Nutzung: Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt ~~7'600~~ 7'950 m². In den Baubereichen A und B sind zweigeschossige Bauten zugelassen.

⁵ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer mit Attika zugelassen. Dieses darf gesamthaft bis zu 50 % bündig auf die darunter liegenden Fassaden gestellt werden. Die Rücksprünge haben minimal 1.50 m zu betragen. Zusätzlich kann in der Überbauungsordnung in den Hangbereichen ein Sockelgeschoss zugelassen werden, das ab massgebendem Terrain gemessen eine Höhe von 1.50 m nicht übersteigen darf.

⁶ Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt über den Schlossmattweg und diejenige des Baubereiches B über den Gümligenweg.

⁷ Die Empfindlichkeitsstufe ist Stufe II gemäss LSV.

Genehmigungsvermerke

Publikation im digitalen Amtsblatt am

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Präsident:

Gemeindeschreiberin:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Allmendingen, den Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

Erläuterungen

Die ZPP Schlossareal wurde 2006 in das Baureglement aufgenommen. Die dazugehörige UeO Schlossareal stammt von 2008. Das Projekt des «Büro B» aus Bern wurde in zwei Etappen realisiert (2012-2014 1.Etappe; 2014-2015 2.Etappe).

Im Rahmen der Anpassungen des Baureglements an die BMBV (genehmigt 2018) wurden die ZPP-Vorschriften nur formell angepasst. Damit wurde auch der Begriff der «Bruttogeschossfläche» aufgehoben und durch den neuen - leicht anders definierten - Begriff der «oberirdischen Geschossfläche» ersetzt. Die Geschossfläche umfasst gemäss BMBV auch dreiseitig geschlossene Balkone und Loggien. Die Bruttogeschossfläche der ZPP Schlossareal wurde damals dem Faktor 1.1 in eine oberirdische Geschossfläche umgerechnet.

Im Laufe der Zeit entstand bei der Bewohnerschaft das Bedürfnis, die Loggien mittels Glasverkleidung schliessen zu können. Offene ein- und vorspringende Balkone wurden vor der Einführung der BMBV gemäss Art. 93 BauV (aufgehoben per 1.8.2011) nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Aus diesem Grund soll nun die oberirdische Geschossfläche der ZPP Schlossareal leicht erhöht werden, so dass die Glasverkleidungen der Loggien ermöglicht wird. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

Im Vorfeld wurden die gewünschten Anpassungen (Verglasung der Balkone) mit den Projekterstellern (Büro B) abgeklärt. Aus ihrer Sicht ist das Vorhaben unproblematisch und stellt keinen einschneidende Veränderung der Gestaltung dar.

Auch die Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege ergab ein positives Resultat.

Die Loggien können bei guter und sorgfältiger Gestaltung der Verglasungen verglast werden, ohne dass sich das Erscheinungsbild der Wohnüberbauung wesentlich verändert. Nachfolgende Massnahmen ermöglichen eine ortsbildverträgliche Verglasung der Loggien:

- > Es sollte gemeinsam für möglichst alle Loggien ein gemeinsames Gestaltungskonzept entwickelt werden, das alle verschiedenen Loggien-Typen umfasst.
- > Das gemeinsam erarbeitete Konzept ist dann für alle Loggien zusammen oder einzeln für eine oder mehrere Loggien umzusetzen. Dem erarbeiteten Leitkonzept ist in der Umsetzung zu entsprechen.
- > Das gemeinsam erarbeitete Konzept regelt den gestalterischen Ausdruck der Loggien-Verglasungen sowie deren technische Umsetzung.
- > Die Loggienverglasungen sollen hinsichtlich Materialisierung, konstruktiver Umsetzung und Farbe möglichst dezent und einheitlich in Erscheinung treten.
- > Es sind oben an der Decke und unten auf dem Boden geführte oder gehaltene, vollflächig verglaste Paneele zu verwenden.

- > Die Paneele weisen seitlich keine Metallprofile und keine Rahmen auf.
- > Bei den Loggien in den Obergeschossen verlaufen die Verglasungen gleich hinter den Brüstungsverglasungen ebenfalls von Boden bis Decke, mit einem möglichst geringen Abstand zu den Brüstungsverglasungen.
- > In den Attiken sind keine Verglasungen zulässig, da diese dort das Erscheinungsbild massiv beeinflussen würden und nicht ortsbildverträglich wären.

Verfahren

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Vorfeld bestätigt, dass die Anpassung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 durchgeführt werden kann.

Öffentliche Auflage:

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

Beschluss Gemeinderat:

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

