

Einwohnergemeinde Bolligen

Arealentwicklung ZPP XIV «Wegmühle»

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2022

22.5.2023

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
					Plan	Vor.	EB
3	ZPP XIV «Wegmühle»						
3.1	Mindestdichte						
1			Durch den Erlass der ZPP XIV «Wegmühle» wird eine reine Arbeitszone in eine Wohn-, Misch-, und Kernzone (WMK) umgezont. Somit sind die Vorgaben gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans einzuhalten. Da die Gemeinde Bolligen ein urbanes Kerngebiet ist, muss in den ZPP-Bestimmungen eine Mindestdichte von 0.80 GFZo festgelegt werden.	GV Zusätzlich zum maximalen Nutzungsmass wird für die Sektoren A, C gesamthaft eine minimale Geschossfläche von 7'600 m2 GFo festgelegt. Dieser Wert erfüllt die Vorgaben zur Mindestdichte (GFzo von 0.8) gemäss kantonalem Richtplan.		x	x
3.2	Verkehr						
3.2.1	Herausforderungen in Bezug auf die Erschliessung						
2			Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Im vorliegenden Fall definiert der OIK II die zusammenhängend geplante Überbauung als «Grundstück».	GV Die Thematik wurde mit dem TBA OIK II/AGR vom 17.2.2023 erörtert. Basis dazu bildete das Verkehrsgutachten Metron vom Januar 2023. Im Fokus stand die Möglichkeit zur Nutzung der Gebäude im Sektor C als Bäckerei mit dazugehörigen Kurzzeit-PP mit allfälliger Wegfahrt über die Buswendeschleife. Aufgrund der kritischen Beurteilung durch TBA, AöV und RBS wird auf diese Option verzichtet. Gesäss Diskussionsergebnis der Sitzung TBA OIK II/AGR vom 17.2.223 ist folgendes möglich: - Sektor A: Anordnung eines IV-PP sowund Personen- und Güterumschlags im Bereich zwischen den Gebäuden Bolligenstrasse 80 und 80b. - Sektor B: Personen- und Güterumschlag - Sektor C: Anordnung eines IV-PP sowie Personen- und Güterumschlag. Die Festlegungen der ZPP-Bestimmungen regeln aufgrund der zu erwartenden Etappierungen sektorenweise die Erschliessungs- und Parkierungsregimes im Kontext "Bestand" resp. wesentliche Nutzungsänderungen.	-	x	x
3			Bei der vorliegenden Arealentwicklung wird die Buswendeanlage und die künftige Entwicklung des ÖV ausgeklammert. Mit der Beplanung der direkt an die Wendeschleife angrenzenden Parzellen würde sich jedoch die Chance ergeben, die heutige in vielen Punkten unbefriedigende Buswendeschleife zu optimieren resp. die diversen Mängel zumindest teilweise zu beheben. Daher empfiehlt das AÖV im Sinne einer weitsichtigen Planung, die genannte Parzelle in die vorliegende Planung zu integrieren und Verbesserungen für die Buswendeschleife mitzuplanen. Hierfür wäre es von Vorteil den RBS in den weiteren Prozess einzubeziehen.	E Im Rahmen von Bereinigungsgesprächen mit dem AöV wurde die Situation einer Zu- und/oder Wegfahrt über die Buswendeschleife erörtert. TBA, AöV und RBS lehnen eine Zufahrt zu Nutzungen im Sektor C ab. Sie beurteilen eine Wegfahrtmöglichkeit von Nutzungen aus dem Sektor C über die Buswendeschleife äusserst kritisch. Auf eine Erschliessungsmöglichkeit des Sektors C unter Einbezug der Buswendeschleife wurde in der Folge verzichtet. Aus diesen Gründen sowie aus den nachgenannten Punkten besteht aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf eines Einbezugs der Buswendeschleife in den ZPP-Perimeter: - Buswendeschleife ist relativ neu - Es ist keine neue Detailplanung der Buswendeschleife nötig	-	-	x

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
						Plan	Vor.	EB		
4				Die Ein-/Ausfahrten der Busse zur Buswendeschleife dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. Dies sollte an geeigneter Stelle in den zu genehmigenden Dokumenten verbindlich festgehalten werden.	H	siehe Stellungnahme Nr. 3	-	x	x	
5				Die Erschliessung des Sektors B (Silos) darf aus Gründen der Sicherheit und Betriebsstabilität nicht über die Parzelle Nr. 1189 resp. den Buswendeplatz erfolgen. Die Erschliessungsgrundsätze für Sektor B sind in der Änderung des Baureglements der Gemeinde Bolligen (GBR) entsprechend anzupassen.	H	Es besteht ein Wegrecht z.G. der Parzelle 2290 z.L. der Parzelle 1189 mit der Buswendeschleife (Eigentum der Gemeinde). Die Erschliessung der Buswendeschleife ist für Nutzungen im Bestand weiterhin zulässig. Personen- und Güterumschlag werden auch in einem zukünftigen Zustand zulässig sein. Sollten die Silos zu Wohnen umgenutzt werden, so wurde in den ZPP-Bestimmungen festgelegt, dass die Zufahrt zu den nutzerbezogenen Parkierung des Wohnens über den Sektor D (Zufahrt ESH) zu erfolgen hat	-	x	x	
6				Das AÖV würde es ausserdem begrüessen, wenn die Erschliessungswege in einem separaten Plan dargestellt werden würden.	H	Die Erschliessungswege werden schematisch im Erläuterungsbericht dargestellt (Abbildung 9)	-	-	x	
7				Des Weiteren sind laut dem RBS die lokalen verkehrlichen Auswirkungen auf den Knoten Bolligen aufzuzeigen. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass für die Buslinien keine Verschlechterungen resultieren.	H	Die Nachweise sind im Verkehrsgutachten dokumentiert. Eine Zusammenfassung dazu befindet sich im kapitel 5.2.2 des EB	-	-	x	
3.2.2 Abstand zur Kantonsstrasse										
8				In den Plänen des Richtprojekts sieht es so aus, als ob der Neubau im Sektor C (Parzelle Nr. 1086) den Strassenabstand von 5 Metern vom Fahrbandrand der Wegmühlestrasse nicht einhält. Das Richtprojekt soll als Anhang des GBR verbindlich festgelegt werden, d. h. das GBR kann so nicht genehmigt werden. Der OIK II hatte schon im Rahmen der Voranfrage im Juni 2021 auf die Pflicht zur Einhaltung des Strassenabstandes hingewiesen. Neubauten müssen gemäss Art. 80 einen Strassenabstand von 5 Metern gegenüber der Kantonsstrasse einhalten. Die Unterlagen sind diesbezüglich zu überarbeiten.	GV	Setzung und Volumetrie des Neubaus im Sektor C wurden anhand von Variantenstudien überprüft und am 17.1.23 mit der KDP (A. Fabbris) besprochen. Das Gebäude muss aus Ortsbildgründen nahe an die Strasse, d..h. auf den Strassenabstand der Kantonsstrasse gestellt werden. Das Vordach soll unter Berücksichtigung der Lichtraumprofile gem. Strassengesetzgebung um bis zu 1.0m in den Strassenabstand hineinragen. Die ZPP-Bestimmungen wurden dahingehend präzisiert. Am Gespräch vom 17.2.23 hat das TBA OIK II dieser Lösung zugestimmt.	-	x	x	
3.2.3 Gesamtverkehr										
9				Die Parzelle Nr. 1188 umfasst den Gehweg vor den Gebäuden Nr. 80 / 80 a und b. Die ZPP ist entlang der Parzellengrenze über den Gehweg gezogen, dies ist korrekt. Die Sicherstellung des öffentlichen Wegrechts muss in den ZPP-Vorschriften aufgeführt werden. Als Alternative kann die Situation im vorliegenden Verfahren bereinigt und der Trottoirbereich der Kantonsstrasse zugeschlagen werden.	GV	Ein öffentliches Fusswegrecht z.G. Einwohnergemeinde Bolligen existiert. Der Fussweg ist daher bereits privat-rechtlich sichergestellt. Es braucht keine keine Parzellenmutation	-	-	x	
10				Die heutige Erschliessungssituation im Bereich Bolligenstrasse ist sowohl für den Fuss- wie auch den Veloverkehr ungünstig. Mit der neuen Gestaltung sind die MIV-Zufahrtbereiche aus Sicherheitsgründen zu bündeln und auf eine Stelle zu reduzieren. Direkt ab der Bolligenstrasse ist maximal ein normgerechter Anschluss zur ZPP zulässig (vgl. GV unter Ziff. 3. 2. 1 des vorliegenden Berichtes).	GV	siege Stellungnahme zu Nrn 2 und 3 und Ausführungen in Kap. 5.2.2 EB	-	x	x	

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
						Plan	Vor.	EB	
11				Das Vorhaben wird ausserdem zu Mehrverkehr führen. Gemäss Erläuterungsbericht (EB; S. 24) werden von den rund 50 geplanten Autoabstellplätzen rund 150 zusätzliche Fahrten pro Tag erwartet. Diese können gemäss EB von der Bolligen- und Rörswilstrasse aufgenommen werden. Für einen zuverlässigen ÖV-Betrieb ist jedoch das Geschehen am Knoten Bolligenstrasse von grosser Bedeutung. Daher empfiehlt das AÖV die lokalen verkehrlichen Auswirkungen auf den Knoten Bolligenstrasse aufzuzeigen. Für den Busverkehr darf keine Verschlechterung resultieren.	E	Das Verkehrsgutachten der Metron Bern AG vom Januar 2023 hat den Mehrverkehr ermittelt und die Auswirkungen beurteilt. Es wird auf das Verkehrsgutachten in Beilage 8 zum EB verwiesen. Die bezeichneten 50 Abstellplätze bezogen sich auf die Wohnnutzungen im Sektor D. Dazu kommt der PP-Bedarf der übrigen Nutzungen in den Sektoren A, C und D. Der Bedarf an Auto-Abstellplätzen wird gemäss Verkehrsgutachten insgesamt auf 106 PP bemessen. Daraus resultieren durchschnittlich 350 Fahrten. Die Überprüfung der Verkehrsknoten Rörswilstrasse/Bolligenstrasse hat ergeben, dass weiterhin eine Qualitätsstufe C vorhanden ist und die zusätzlichen Fahrten die Knotenqualität nicht massgeblich verschlechtert. Damit kann festgehalten werden, dass das übergeordnete Netz den Mehrverkehr bei Vollausbau des Areals aufnehmen kann.	-	-	x
12				Dank der optimalen ÖV-Erschliessung unterstützt die Planungsgrundlage die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Der Mehrverkehr wird so sicherlich in Grenzen gehalten. Die Limitierung der Anzahl Abstellplätze pro Wohnung auf 0.7 unterstützt dies und lässt auch eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung gemäss Art. 54a Ziff. 1 BauV offen. Allerdings werden weder im EB noch im GBR Massnahmen zur Attraktivität des Veloverkehrs vorgesehen. Aufgrund der kurzen Distanz zu den Nachbargemeinden und zum Zentrum Bern sollte das Thema Velo / E-Bike festgehalten werden, bspw., dass Abstellanlagen in der Nähe der Eingänge vorgesehen werden (inkl. Steckdosen für E-Bike und Platz für Veloanhänger / Spezialvelos). Bandbreite und minimale Qualitätsmerkmale zu den Veloabstellplätzen werden in der BauV Art. 54c geregelt. Auch zur Qualität der Erschliessung zu Fuss könnten detailliertere Angaben gemacht werden.	E	Art. 54c BauV formuliert demnach die Mindestanforderungen. Der Umsteigeknoten ist auf der Gegenseite des Bahnhofs. Attraktive Veloabstellplätze gehören dazu. Eine Bestimmung zu den Veloabstellplätzen wurde in den ZPP-Bestimmungen aufgenommen. Der Sachverhalt ist im EB dargelegt (min. Veloabstellplätze, Empfehlungen)	-	x	x
3.2.4 Wanderwege, Velorouten und Historische Verkehrswege									
13		Wanderwege		Die Rörswilstrasse und eine Verlängerung Richtung Nordwesten (über Parzelle 1126, liegt ausserhalb des Änderungsperimeters) sind im Sachplan Wanderroutennetz als Vororientierung einer Hauptroute ausgeschieden. Die genaue Linienführung ist in den nächsten Planungsschritten mit der Geschäftsstelle der Berner Wanderwegen zu klären.	H	Kenntnisnahme	-	-	-
14		Veloroute		Der Kanton Bern realisiert derzeit die Velohauptroute / Vorrangroute Worb-Deisswil. Aus Sicht der RKBM wäre es wünschenswert, wenn die Planung zu einem durchgehenden Korridor in den Raum Bolligen (inkl. Rörswilstrasse) bzw. Ittigen erweitert werden könnte.	H	Kenntnisnahme	-	-	-
15		Fuss- und Veloverkehr		Da ein Wanderweg sowie gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr eine Velo-Freizeitverkehrsroute über die Rörswilstrasse führen werden, ist die Erschliessung in Abstimmung auf Fuss- und Veloverkehr in den nächsten Planungsphasen zu präzisieren.	H	Kenntnisnahme	-	-	-
16		Historische Verkehrswege		Die Bolligenstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Objekt Nr. BE 4.3.2 von nationaler Bedeutung mit Substanz ausgeschieden. Im Planungsgebiet besteht die Substanz aus der Stützmauer westlich der Strasse und der Mühle. Diese Substanz ist ungeschmälert zu erhalten.	H	Kenntnisnahme	-	-	-

Thema		GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen				
Nr.	Kap. Thema	mat. form.			Plan	Vor.	EB		
	3.3	Lärmschutz							
17		Kantonsstrasse		Der Lärmschutz entlang der Kantonsstrasse wird im EB nicht thematisiert. Der alleinige Hinweis auf die Empfindlichkeitsstufe reicht nicht. Die Sektoren A und C befinden sich entlang der Kantonsstrasse 234.3. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III zu überprüfen. Sind lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die massgeblichen IGW eingehalten sind. Wir empfehlen dringend, den Lärmschutz bereits in einer frühen Phase der Planung abzuhandeln.	E	Es wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten von Grolimund + Partner AG (Bern) vom 18. Januar 2023 (vgl. Beilage 8) dokumentiert. Im historischen und schützenswerten Bauinventarobjekt «Kundenmühle» (Bolligenstrasse 84) sind die IGW für Wohnen sowohl am Tag als auch in der Nacht um 5 dBA (1. OG) bzw. 2 dBA (2. OG) an der Kantonsstrasse zugewandten Seite überschritten. Die Überschreitung wird ausgelöst durch die Abstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES 4 (Arbeitszone) in die ES III (Mischzone). Daraus erwächst eine Sanierungspflicht. Durch eine Lärmsanierung mit Lärmschutzfenstern können die erforderlichen IGW (Wohnen / Gewerbe) mit Ausnahme der strassenzugewandten Fassade am Gebäude 84 eingehalten werden. Bauliche Massnahmen am schützenswerten Gebäude, wie der Einbau von Loggias oder eines Laubengangs o.ä., sind aus Denkmalschutzgründen nicht möglich. In den ZPP-Bestimmungen wird im Sektor C insofern auf die Lärmthematik reagiert, als dass im Neubau keine Wohnnutzungen zulässig sind und lärmempfindliche Nutzungen auf der strassenabgewandten Seite der Kantonsstrasse anzuordnen sind. Können die IGW für die bestehende und bewilligte Wohnnutzung trotz Sanierungsmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. In Ausnahmefällen kann bei hinreichender Begründung eine Ausnahme für die Nutzung erteilt werden.	-	x	x
18		Eisenbahnlärm		Die Thematik Eisenbahnlärm bzw. Bauen in lärmbelastetem Gebiet wird weder im EB noch in der Änderung des GBR der vorliegenden ZPP erwähnt, obwohl sich das Areal in unmittelbarer Nähe der RBS-Bahnlinie befindet. Die erwähnten Unterlagen verweisen betreffend Lärm nur auf die dort geltende Empfindlichkeitsstufe. Beim zukünftigen Bauvorhaben in der Nähe der RBS-Bahnlinie ist die Eisenbahnlärmbelastung relevant und sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden.	E	vgl. Stellungnahme Nr. 17	-	x	x
19				Auch wenn es sich bei den Parzellen, welche sich in lärmbelasteten Gebieten befinden, um bereits überbaute Grundstücke handelt, muss bei zukünftigen Bauvorhaben dennoch der Nachweis erbracht werden, dass die dort geltenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden.	H	vgl. Stellungnahme Nr. 17	-	x	x
20				Bezüglich Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie ist generell darauf zu achten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.	H	dito Nr. 17	-	x	x
21				Der EB ist mit dem Thema Lärmschutz entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie zu ergänzen.	GV	In den ZPP-Bestimmungen und im EB wird das Thema Lärmschutz ergänzt.	-	x	x

Thema Nr.	Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
						Plan	Vor.	EB	
3.4 Naturschutz									
22				Der EB erwähnt als Objekte des Naturschutzes das kommunale Naturobjekt Nr. 832 (Kopfweiden), die Gewässer Mülikanal und Worble wie auch den Gewässerraum der Worble. Auf die Ufervegetation, die Neophytenproblematik oder die Begrünung wird nicht eingegangen, einzig in der Beilage 2 werden die ökologischen Belange kurz erwähnt (vgl. Kap. 3.4). Gemäss ANF sind im EB die kommunal geschützte Kopfweidenreihe, die Ufervegetation, die Neophytenproblematik (auch durch bereits bestehende invasive Pflanzen) und die Begrünung gemäss Art. 23 des GBR zu erwähnen.	GV	Der EB wird um die aufgeführten ökologischen Belange ergänzt.	-	-	x
23				Beim Naturobjekt Nr. 832 (gemäss GBR vom 23. August 2021 neu Objekt Nr. 832a) handelt es sich um eine Kopfweidenreihe auf der Parzelle 1188. Das Objekt ist auf dem Zonenplan nur als Punkt erkenntlich, obwohl sich die «Reihe» mit etwa sieben Bäumen über die Länge des Wohnhauses im Süden der Parzelle hinaus erstreckt. Gemäss ANF ist bei einer Zonenplanänderung das kommunal geschützte Objekt mit der aktualisierten Bezeichnung und der effektiven Ausdehnung festzulegen. Wie wichtig dies ist, zeigen verschiedene Pläne zum Richtprojekt die eine Baumreihe entlang der Rörswilstrasse vorsehen, welche die bestehende, geschützte Kopfweidenreihe nicht berücksichtigt.	H	Der Sachverhalt wird im EB dargelegt.	-	-	x
24				Der Grünraum wird einzig beim Sektor E erwähnt. Bei den Gestaltungsgrundsätzen ist die Begrünung wie sie in Beilage 2 beschrieben wird oder gemäss Art. 23 des GBR festzuhalten.	H	Für Grünräume ist Art. 23 GBR massgebend. Dies wird im EB ergänzt.	-	-	x
25				Sowohl der Mülikanal als auch die Worble sind Fischgewässer. Das Fischereirecht an der Worble gehört dem Staat, dasjenige im Mülikanal ist privat. Der FI möchte darauf hinweisen, dass die fischereiliche Nutzung auch zukünftig möglich bleiben muss und die Zugänglichkeit entlang des Regalgewässers Worble uneingeschränkt gewährleistet bleiben muss.	H	Kenntnisnahme	-	-	-
3.5 Naturgefahren									
25				Teile des ZPP-Perimeters kommen im gelben Gefahrengebiet der Worble (Überschwemmungsgefahr) zu liegen. Obschon nach Art. 6 BauG keine Objektschutzmassnahmen vorgeschrieben werden, empfiehlt der OIK II in der weiteren Planung die Prüfung von Objektschutzmassnahmen an neu geplanten Gebäuden in den Sektoren B, D und E.	E	Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich Hochwasserschutz werden massnahmen in den ZPP-Bestimmungen formuliert und im EB erläutert.	-	x	x
3.6 Energierrelevante Bestimmungen									
26				Für zusätzliche Vorschriften bezüglich Solarenergie gibt es keine Rechtsgrundlage. Die kantonale Energiegesetzgebung gibt den Gemeinden aufgrund der Ablehnung des teilrevidierten KEnG im Februar 2019 keine Kompetenz, in irgendeiner Form Photovoltaik-Anlagen vorzuschreiben. Die Gemeinden haben gemäss Art. Abs. 1 Bst. a KEnG nur die Möglichkeit zu verlangen, welcher bestimmte erneuerbare Energieträger für den Wärmebedarf einzusetzen ist. Hierfür wird vorliegend bereits das Grundwasser als Energieträger vorgeschrieben. Entsprechend ist die Bestimmung, dass der standortgerechte Einsatz der Solarnutzung aufzuzeigen ist, zu streichen.	GV	Die ZPP Bestimmungen wurden angepasst. Die Solarnutzung wurde gestrichen.	-	x	x

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
					Plan	Vor.	EB
27			In der Wintersession 2021 des Grossen Rates wurden erstmals die Änderungen des kantonalen Energiegesetzes beraten und es besteht die Möglichkeit, dass das revidierte KEnG noch in diesem Jahr in Kraft treten könnte. Die Revisionsvorlage sieht vor, dass die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, einen Grenzwert für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz für Gesamtüberbauungen (Areale) vorzuschreiben und damit weniger effiziente Einzelgebäude mit sehr energieeffizienten Einzelgebäuden kompensieren können. Eine solche Gesamtbetrachtung macht insbesondere da Sinn, wo ein Areal oder Quartier mit bestehenden Gebäuden durch energieeffiziente Neubauten ergänzt, umgenutzt oder verdichtet werden soll. Da die gewichtete Gesamtenergieeffizienz auch die eigenproduzierte Energie berücksichtigt, kann mittels Festlegung eines tiefen Grenzwertes indirekt auch der Einsatz von Photovoltaik gefordert werden. Je nach geplantem Zeitpunkt der Genehmigung der ZPP kann von diesen Möglichkeiten aufgrund der sich ändernden Rechtsgrundlage Gebrauch gemacht werden.	H Kenntnisnahme	-	-	-
3.7 Archäologische Funde							
28			Daher wird die zukünftige Überbauung Interventionen seitens des ADB auslösen. Aus diesem Grund ist der ADB in die weitere Planung und in das zukünftige Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Es wäre auch zielführend, dass der ADB bereits bei allfälligen Baugrunduntersuchungen beigezogen wird. Dadurch kann schon früh Einblick in die Schichtverhältnisse vor Ort gewonnen werden.	H Kenntnisnahme	-	-	-
3.8 ZPP-Bestimmungen							
29	Planungszweck		Hier wird ein erstes Mal auf das Richtprojekt hingewiesen. Damit Klarheit darüber besteht, welches Richtprojekt gemeint ist, muss die Fussnote bei den Gestaltungsgrundsätzen auch hier erfolgen.	GV Das Richtprojekt wird beim Planungszweck nicht mehr aufgeführt. Mit der Verankerung unter den Gestaltungsgrundsätzen ist es hinreichend gesichert.	-	x	x
30			Weiter ist darauf hinzuweisen, dass so das Richtprojekt bezüglich Planungszweck nicht verbindlich wird. Soll es Verbindlichkeitscharakter haben, ist mit Wörtern wie «verbindlich» oder «massgebend» zu arbeiten.	H Das Richtprojekt wird im Planungszweck nicht mehr aufgeführt, sondern nur noch in Gestaltungsgrundsätzen.	-	x	x
31	Nutzungsmass		Sektor A: Vorliegend ist das Höhenmass nicht genügend gesichert. Die Formulierung «richtet sich» ist unklar. Die Gemeinde muss klarstellen, ob Neubauten möglich sind oder nicht.	GV Es werden Höhenkoten des höchsten Punkts der Dachkonstruktion festgelegt. Sie basieren auf Gebäudeaufnahme des Geometers.	-	x	x
32			Sektor B: Hier ist der Artikel so zu formulieren, dass Neubauten explizit verboten werden und lediglich der Bestand im Sinne der Bestandesgarantie geschützt wird (die vorliegende Formulierung ist unklar). Ansonsten sind vorliegend Neubauten von 44 m Höhe möglich, dann wären die Anforderungen für Hochhäuser gemäss Art. 19 und 20 BauG zu erfüllen.	GV Die Nutzungsmasse des bestehenden Silos sind massgebend, auch für einen Ersatzneubau. Bei einem Um- oder Ersatzneubau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig. Die max. Höhenkoten werden festgelegt. Sie basieren auf den Gebäudeaufnahmen des Geometers. Zusätzlich wird in den ZPP festgelegt, dass bei einem Ersatzneubau ab 30.0 m Gesamthöhe die Anforderungen für Hochhäuser gem. Art. 19 und 20 BauG anzuwenden sind. Diese Bestimmung präjudiziert nicht, dass ein Hochhaus mit einer Gesamthöhe von > 30m tatsächlich gebaut werden kann.	-	x	x
33			Sektor C: Es stellt sich uns die Frage, ob mit der Formulierung «im nördlichen Bereich ist ein Neubau zulässig» Neubauten ausserhalb des nördlichen Bereichs explizit ausgeschlossen werden.	GV Ja. Es gilt das Richtprojekt. Damit ist entweder der Bestand oder das Richtprojekt möglich, keine anderen Bauten. Die Bestimmungen werden um einen Verweis auf das für alle Sektoren massgebende Richtprojekt ergänzt. Zudem wird festgelegt: <i>Im Sektor C sind keine weiteren Hauptbauten zulässig</i>	-	x	x

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
					Plan	Vor.	EB
34			Sektor D: Auch hier wird das Richtprojekt erwähnt. Soll es Verbindlichkeitscharakter haben, ist mit Wörtern wie «verbindlich» oder «massgebend» zu arbeiten (vgl. Kap. 3. 8. 1).	H Die Bestimmungen werden um einen Verweis auf das für alle Sektoren massgebende Richtprojekt ergänzt. Mit dem ersten Lemma der Gestaltungsgrundsätze wird der Empfehlung REchnung getragen. "Für die Projektierung ist das Richtprojekt in Bezug auf die denkmalpflegerische Wertung, die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption mit Situierung und Staffeln in der Höhe sowie die Aussenraumkonzeption massgebend ".	-	x	-
35	Gestaltungsgrundsätze		Es ist unklar, welches Hauptgebäude und welche Sanierung im letzten Aufzählpunkt gemeint ist. Wir empfehlen der Gemeinde, dies genauer zu erläutern.	E Es handelt sich um das vormalige Mühlengebäude von 1787. Die Bezeichnung wird in den ZPP-Bestimmungen präzisiert.	-	x	x
36	Erschliessungsgrundsätze		Wir empfehlen der Gemeinde die Parzelle Nr. 1189 nicht explizit zu erwähnen.	E Auf die bezeichnung Parzelle Nr. 1189 wird verzichtet. Stattdessen wird auf die Nachbarparzelle mit Buswendeschleife verwiesen.	-	x	x
3.9 Änderung Zonenplan 1							
37			Es muss klar aus der Legende ersichtlich sein, welche Festlegungen mit der Änderung gemacht werden. Die restlichen, nicht von der Änderung betroffenen Legendenpunkte, sind als Hinweise aufzuführen.	GV Der Vorbehalt wird bereinigt	x	-	-
38			An der östlichen Grenze kommt die ZPP nicht an die Grenze der Parzellen zu liegen, sondern weiter Innen. Daher ist der ZPP an dieser Stelle zu vermassen.	GV Der Zonenplan zur ZPP wird um die entsprechende Vermassung ergänzt.	x	-	-
4 Abbruchgesuch							
4.1 Verhältnismässigkeitsprüfung							
39			Der Teilabbruch der Objekte Rörswilstrasse 68, 72, sowie des Anbaus des Objektes 70 und der Objekte Bolligenstrasse 80a und 80 Ost ist Teil einer Entwicklungsstrategie, welche den räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Wert des Areals weiterstrickt, neuinterpretiert und auf einem überzeugenden Gesamtkonzept basiert. Daher kann die KDP, basierend auf die Ergebnisse der durgeführten Einstufungsüberprüfung vom Bauinventar, dem Teilabbruch der obengenannten Objekte (Gemäss Beilage 3 - Schema Erhalt und Abbruch vom 2. März 2021 bzw. Seite 16 des EB vom 15. November 2021) zustimmen.	H Kenntnisnahme	-	-	-
4.2 Auflagen und Hinweise							
40			Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen diesem Vorprüfungsbericht bei.	H Kenntnisnahme	-	-	-
5 Weitere Empfehlungen und Hinweise							
41			Aus diesen Gründen empfiehlt das AWA, keine Gebiete im Richtplan Energie aufzunehmen, in denen Wassernutzungen als einziger Energieträger festgelegt ist. Das AWA empfiehlt ausserdem, frühzeitig Bedarf und Machbarkeit abzuklären und die Konzession für einen von übergeordneter Stelle verwalteten Wärmeverbund zu beantragen.	E Du nur 1 Energieträger aufgeführt werden kann, wird Grundwasser als Energieträger un den ZPP Bestimmungen festgelegt. Wenn dies nachgewiesenermassen nicht möglich, weil nicht bewilligungsfähig ist, idt eine Energieträgerlösung mit Erdsonden denkbar-	-	x	x
42			Gemäss dem AWA wäre es in Gebieten mit Eignung für Erdwärmesonden ausserdem prüfenswert, ob grössere Verbundanlagen eine Alternative zu dispers verteilten Einzelanlagen wären.	H Siehe Stellungnahme Nr. 41	-	-	-