



Einwohnergemeinde Bolligen

## Arealentwicklung «Wegmühle»

### Änderung baurechtliche Grundordnung – Erlass ZPP Nr. XIV Wegmühle (Änderung Zonenplan und Baureglement)

#### Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

##### Beschluss



Die Arealentwicklung «Wegmühle» beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement inkl. Anhang
- Aufhebung UeO 6 Silo
- **Erläuterungsbericht (inkl. Beilagen)**

Bern, 11. September 2023

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Bolligen  
Hühnerbühlstrasse 3  
3065 Bolligen

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1 Vorhaben Projektträgerschaft.....	5
1.2 Planungsgebiet .....	5
1.3 Planerische Rahmenbedingungen .....	6
1.4 Handlungsbedarf .....	10
1.5 Planungsorganisation.....	11
<b>2. Bisherige Planungsarbeiten</b> .....	<b>12</b>
2.1 Testplanung .....	12
2.2 Richtprojekt.....	12
2.3 Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege.....	15
2.4 Voranfrage.....	16
<b>3. Ziele und Instrumente</b> .....	<b>18</b>
3.1 Planungsziele.....	18
3.2 Planungsinstrumente .....	18
<b>4. Änderung baurechtliche Grundordnung</b> .....	<b>19</b>
4.1 Änderung Zonenplan 1.....	19
4.2 Änderung Baureglement .....	20
4.3 Aufhebung UeO 6 Siloanlage .....	23
<b>5. Planerische Beurteilung</b> .....	<b>24</b>
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen .....	24
5.2 Auswirkungen der Planung .....	24
<b>6. Planerische Beurteilung und Würdigung</b> .....	<b>32</b>
<b>7. Planerlassverfahren</b> .....	<b>33</b>
7.1 Verfahren .....	33
7.2 Öffentliche Mitwirkung .....	33
7.3 Kantonale Vorprüfung.....	42
7.4 Öffentliche Auflage .....	42
7.5 Beschluss.....	42



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Vorhaben Projektträgerschaft

Qualitätsvolle Weiterentwicklung

Die Mühle Walther AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1188, 2290, 2289 und 1086. Der Mühlebetrieb (nachfolgend als Projektträgerschaft bezeichnet) beabsichtigt, das Areal der Wegmühle baulich zu entwickeln. Sie hat deswegen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen auf dem Areal eine Testplanung nach SIA 143 durchgeführt. Die Projektträgerschaft möchte die Ergebnisse mithilfe einer Zone mit Planungspflicht ZPP baurechtlich festlegen, welche die bisherige Arbeitszone ersetzt.

### 1.2 Planungsgebiet

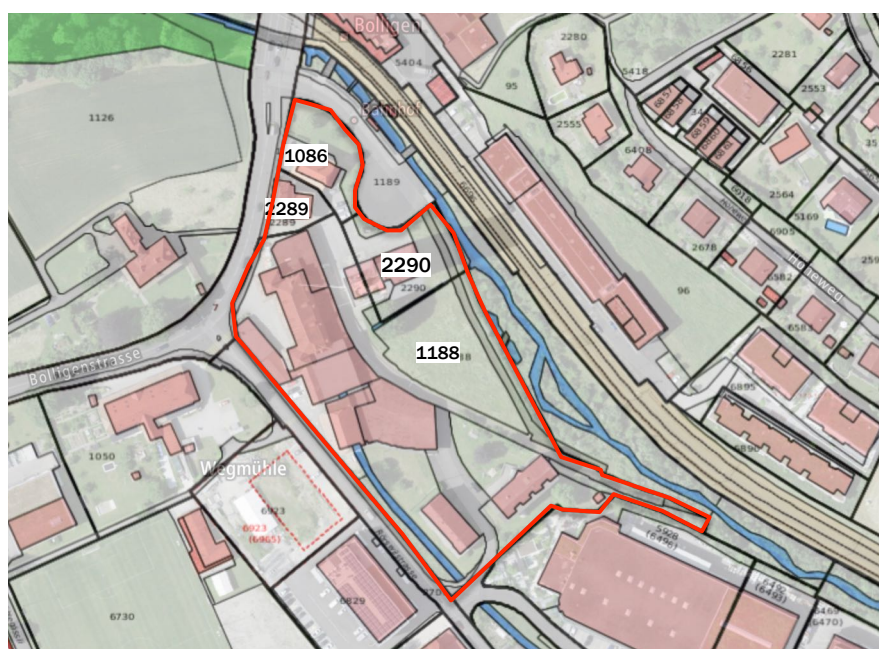


Abbildung 1: Planungsgebiet Wegmühle Bolligen (rot umrandet); Luftbild © swisstopo

Angrenzend zur Bahnstation Bolligen

Das Planungsgebiet liegt südlich der RBS-Bahnstation Bolligen, angrenzend an die Bolligen- und Rörswilstrasse. Es umfasst die folgenden vier Parzellen:

Parzelle Nrn.	Grundstücksfläche	Eigentum
1086	1'033 m <sup>2</sup>	Mühle Walther AG
1188	11'261 m <sup>2</sup>	Mühle Walther AG
2289	452 m <sup>2</sup>	Mühle Walther AG
2290	1'350 m <sup>2</sup>	Mühle Walther AG
	<b>14'096 m<sup>2</sup></b>	<b>Grundstücksfläche TOTAL</b>
	11'277 m <sup>2</sup>	GfO bei GFZo 0.8

Die nordseitig liegende Buswendeschleife auf Parz. 1189 liegt nicht im ZPP-Perimeter. Durch die unmittelbar angrenzende Bahnstation Bolligen als auch die Kantonsstrasse besteht eine ausgezeichnete Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV und den motorisierten Individualverkehr (MIV). Von

der Station Bolligen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern im 7-Minuten Takt und Worb im 15-Minuten Takt.

### 1.3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Baurechtliche Grundordnung

##### Zonenplan Siedlung

Die durch die Arealentwicklung betroffenen Parzellen liegen gemäss geltendem Zonenplan 1 hauptsächlich in der Arbeitszone A2 (vgl. Abbildung 2). Entlang der Worble sind gewisse Flächen der Grünzone zugeordnet. Das Areal liegt innerhalb des Ortsbilds von nationaler Bedeutung ISOS «Worbental». Teile des Areals liegen daher gemäss Zonenplan 1 innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

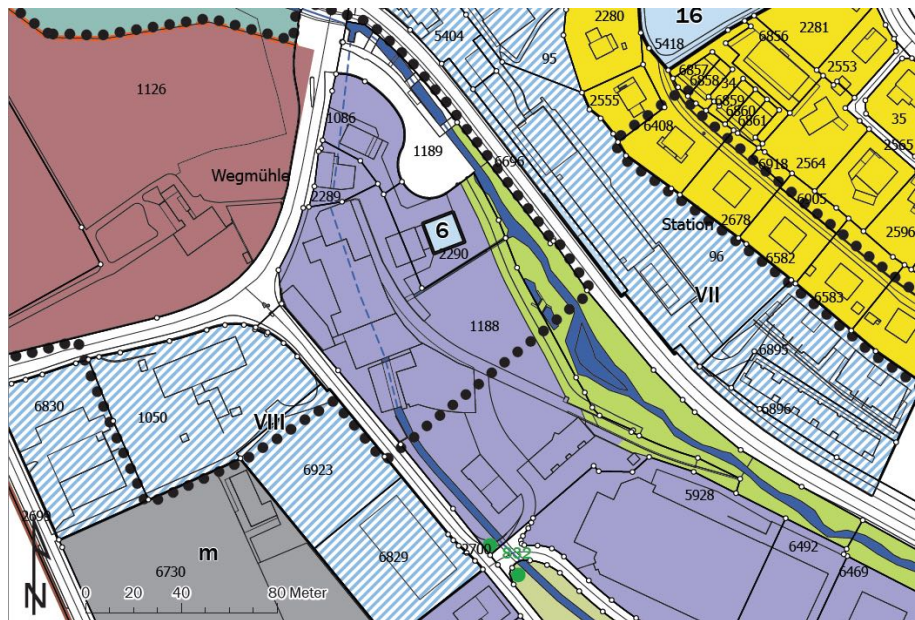


Abbildung 2: Ausschnitt aktueller Zonenplan (Darstellung auf Datengrundlage ÖREB-Kataster, 9. Dezember 2020)

In der südlichen Ecke des Areals (Parzelle Nr. 1188) ist im Zonenplan ein Naturobjekt (Obj. Nr. 832) gemäss Art. 40 des Baureglements verzeichnet. Gemäss Anhang 7 des Baureglements handelt es sich bei diesem geschützten Naturobjekt um eine Kopfweidenreihe.

##### Zonenplan Gewässerräume

Am 8. Oktober 2023 genehmigte der Kanton die Teilrevision der Ortsplanung, welche eine Änderung des Baureglements (Harmonisierung BMBV) und die Festlegung der Gewässerräume umfasste. Teile der Parzellen Nrn. 1188 und 2290 liegen im Gewässerraum der Worble (vgl. Abbildung 3). Da der Mühlekanal ein künstlich angelegtes Fließgewässer darstellt, wurde auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Bei Bauvorhaben, die den Abstand von 15 m zu einem künstlichen Gewässer unterschreiten, ist eine Bewilligung beim kantonalen Tiefbauamt einzuholen.

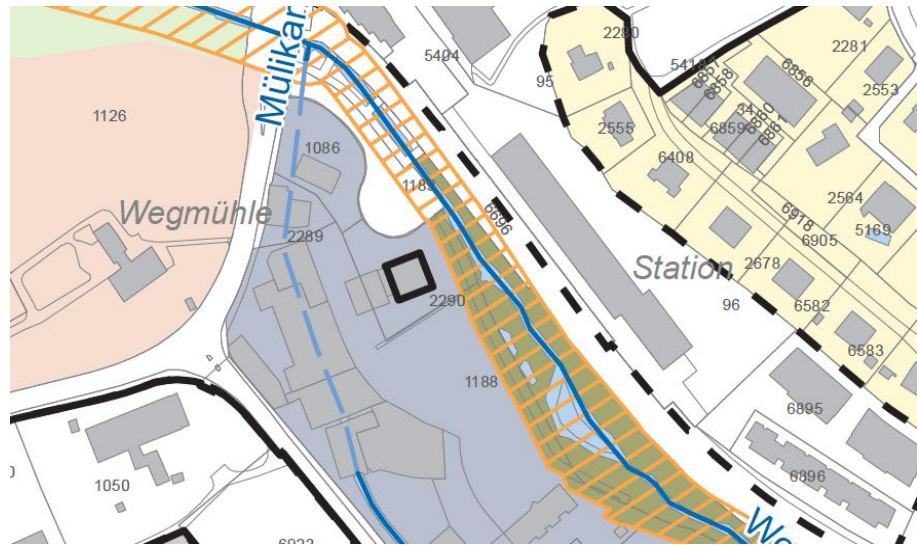


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 3 mit Worble und Mühlekanal sowie orange markiertem Gewässerraum (Stand 15. September 2020, Genehmigung)

#### Zonenplan Naturgefahren

Auf den Parzellen Nr. 1188 und 2290 gibt es gelbe und blaue Gefahrengelände (vgl. Abbildung 4), welche von der Worble ausgehen (Hochwassergefahren).

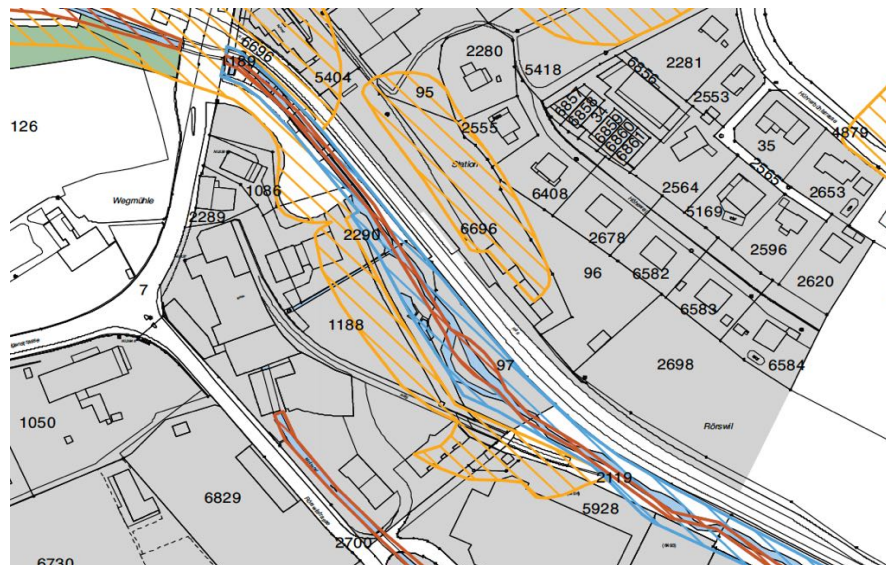


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren mit gelben und blauen Gefahrengeländen im Planungsgebiet

#### Grünräume

Gemäss Art. 23 GBR sind die Gestaltungsgrundsätze zu berücksichtigen.

#### 1.3.2 Besondere baurechtliche Ordnungen

##### Bestehende Überbauungsordnung «Wegmühle (Silo)»

Innerhalb des Areals «Wegmühle» liegt zudem die rechtskräftige UeO 6 Silo Wegmühle (1962 durch Regierungsrat genehmigt, mit einer geringfügigen Änderung 1981). Die Sonderbauvorschriften regeln die Gestaltung und Abmessung des östlichen Silos. Vorgeschrieben sind eine Grundfläche von 13,47 x 13,72 m und eine max. Höhe von 44 m. Dachaufbauten über dem

Flachdach sind nicht gestattet. In den obersten beiden Stockwerken können Labor, Büroräume oder Wohnungen erstellt werden.

### 1.3.3 Kommunale Richtplanung

#### *Richtplan Siedlung*

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung (genehmigt am 5. April 2018) verfügt die Gemeinde über ein Planungsinstrument, welches die grundlegenden Entwicklungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Das beabsichtigte Vorhaben ist im Richtplan Siedlung als Massnahme S 4.4 behördenverbindlich verankert. Die aktuellen planerischen Grundlagen (u.a. Kantonaler Richtplan, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK, kommunales Leitbild) und die raumplanerisch relevanten Themen (z. Bsp. Siedlungsentwicklung nach innen, Baulandbedarf) wurden im kommunalen Richtplan berücksichtigt.

#### *Richtplan Energie*

Im kommunalen Richtplan Energie (genehmigt am 20. September 2019) liegt das Planungsgebiet gemäss Massnahmenblatt M 5 innerhalb des Prioritätsgebiets «Holz/Grundwasserwärme». Bei Ersatz und Neubau von Heizungssystemen ist eine bivalente Wärmenutzung Holz/Grundwasser zu prüfen. Es ist eine Verbundlösung anzustreben.

### 1.3.4 Übergeordnete Planungen und Grundlagen

#### *Kantonaler Richtplan*

Die Gemeinde Bolligen ist gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «*Urbane Kerngebiete der Agglomerationen*» zugeteilt. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans bei Umzonungen in diesem Raumtyp eine minimale GFZo von 0.8.

#### *Regionaler Richtplan Bern-Mittelland*

Das Areal ist gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2021 auch auf regionaler Ebene ein Umstrukturierungsgebiet (Massnahme BM.S-UV.1.71) mit Fokus Mischnutzung. Im regionalen Richtplan RGSK werden unternutzte, nicht mehr genutzte Gebiete innerhalb des Siedlungskörpers oder gering bebaute Bauzonen mit guter ÖV- und MIV-Erschliessung aufgenommen.

#### *Schützenswertes Orts- bild*

Das Worbletal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Spezialfall verzeichnet. Grossflächige Bereiche des Planungsgebiets befinden sich gemäss Inventar in der ISOS-Baugruppe 0.4 «alte Gewerbesiedlung Wegmühle». Für diesen Bereich gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel A. Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt in der Umgebungszone XVIII, für welche das ISOS das Erhaltungsziel b formuliert. Ein Teil des Planungsgebiets liegt zudem in der ISOS-Umgebungsrichtung XIX «unverbaute Worblelandschaft», für welche gemäss ISOS das Erhaltungsziel a formuliert wird.



Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.4	Alte Gewerbesiedlung Wegmühle	A	X	X	X	A			31-34
E	0.4.1	Wegmühle, schlossartiger Gewerbebau, erb. 1787 als Papiermühle anstelle einer Säge, seit 1854 Handelsmühle				X	A			33
	0.4.2	Ehem. Bauernmühle, erb. 1613 anstelle eines Vorgängerbaus, in Betrieb bis 1925						o		32
	0.4.3	Mühlesilo, hoher zweiteiliger Betonturm, 1930/1964						o		32-34

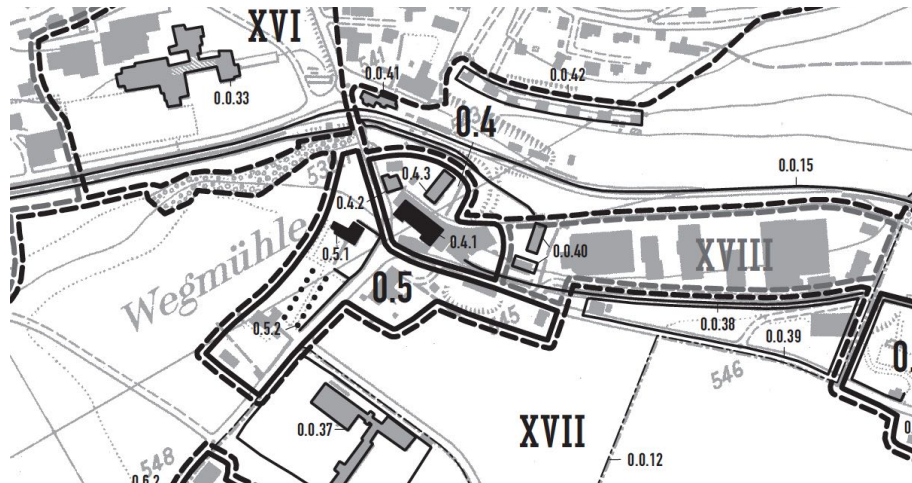


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung; Objekt Nr. 1319: Spezialfall Worbletal

*Bauinventar*

In Anlehnung an das ISOS-Gebiet wurde für die Wegmühle im kantonalen Bauinventar die Baugruppe A «Wegmühle» ausgeschieden (vgl. Abbildung 6). Mit den Gebäuden Rörswilstrasse 68, 70 und 72 sowie Bolligenstrasse 80, 80a, 84 und 86 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets verschiedene im Bauinventar festgelegte schützenswerte Objekte.

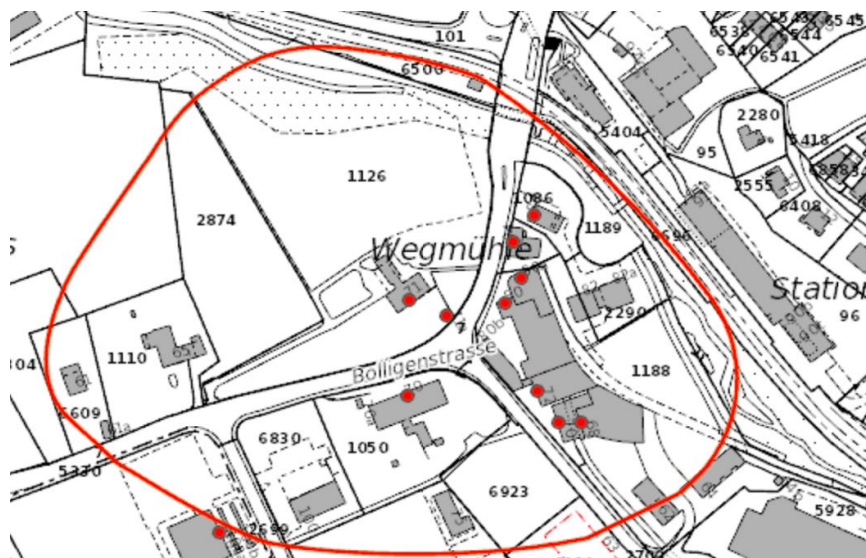


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte des kantonalen Bauinventars (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

*Historische Verkehrswege*

Der Streckenabschnitt der Bolligenstrasse, welcher an das Planungsgebiet angrenzt, ist zudem gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung (IVS). Der Streckenabschnitt entspricht dem historischen Verlauf und weist vereinzelt noch historische Wegsubstanz auf.

*Denkmalpflegerische Aspekte*

Aufgrund ihrer Lage innerhalb des Ortsbilds von nationaler Bedeutung «Worbental» und innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets müssen denkmalpflegerischen Aspekten besondere Beachtung geschenkt werden.

*Ufervegetation*

Die Planung hat zudem die Bauabstände zur Ufervegetation (geschützt gem. Art. 21 NHG), entsprechend der untenstehenden Grafik, einzuhalten.

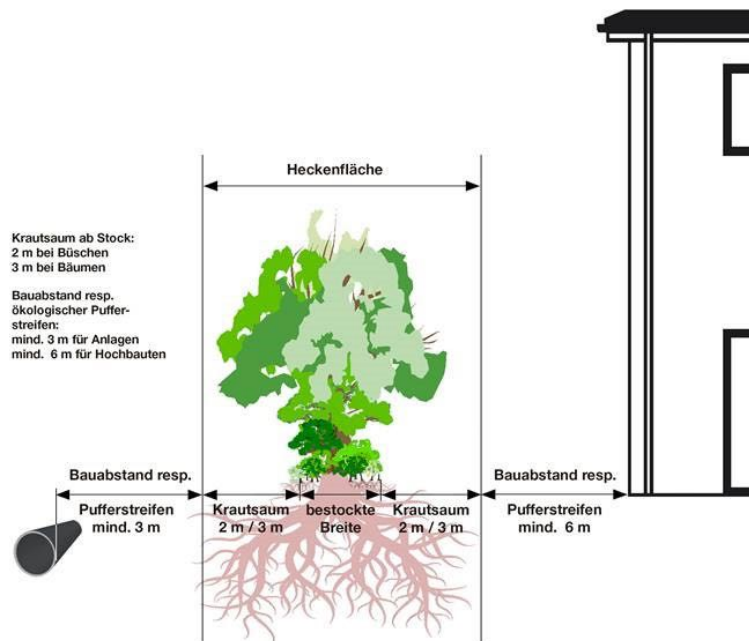


Abbildung 7: Bauabstände zu Hecken- und Ufervegetation nach Art. 14 NHV.

*Veloabstellplätze und Fussverkehr*

Das Planungsgebiet verfügt aufgrund der kurzen Distanz zu den Nachbargemeinden und zum Zentrum Bern über eine hohe Attraktivität für den Veloverkehr. Für Veloabstellplätze sind die Vorgaben gemäss Art. 54c BauV zu berücksichtigen.

*Energie*

Das revidierte kantonale Energiegesetz wurde am 1.1.2023 in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

## 1.4 Handlungsbedarf

Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen der Parzellen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen der Planungsbehörde und der Eigentümerschaft. Aus diesem Grund werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geändert und eine Umzonung des Planungsgebiet in eine Zone mit Planungspflicht ZPP vorgenommen.

## 1.5 Planungsorganisation

### Politische Organe

Verantwortliche Planungsbehörde ist der Gemeinderat Bolligen. Diesem werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss, Genehmigung) die entsprechenden Zwischenergebnisse zur Verabschiedung vorgelegt. Der Gemeinderat nimmt bei dieser Gelegenheit Einfluss auf die Planung. Die Planungunterlagen werden durch die Planungskommission vorberaten und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Beschluss der jeweiligen Verfahrensschritte erfolgt durch den Gemeinderat. Über den Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht befindet die Gemeindeversammlung.

### Projektteam

Die Erarbeitung der ZPP erfolgt durch BHP Raumplan in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bolligen, der Projektträgerschaft sowie dem ausgewählten Planerteam. Das Projektteam verabschiedet seine Entscheidungen z.H. der Planungskommission. Der Vorsitz liegt bei der Gemeinde. Das Projektteam umfasst alle unten aufgeführten Personen:

Vertretung	Personelle Besetzung
Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Christoph Abbühl, Bauverwalter (bis April 2021)</li> <li>• Alain Gubler, Bauverwalter (ab Juli 2021)</li> </ul>
Projektträgerschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jürg Reinhard, Mühle Walther AG</li> <li>• Orazio Galfo, On Real Estate GmbH</li> </ul>
Architekturteam	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emmanuel Page, kpa architekten ag</li> <li>• Pascale Bellorini, Bellorini Architekten AG</li> <li>• Pascal Weber, Katrin Grossenbacher, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG</li> </ul>
Raumplaner, Verfahrensbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Projektleitung)</li> <li>• Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG (bis Sommer 22)</li> <li>• Mario Bernhard, BHP Raumplan AG (Sachbearbeitung)</li> </ul>
Situativer Zuzug bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin, Ressort Planung (bis 2022), Marianne Zürcher, Gemeinderätin, Ressort Planung (ab 2023)</li> <li>• weitere externe Fachpersonen</li> </ul>

### Qualitätssicherung

Die Fachbeurteiler der Testplanung zur Qualitätssicherung der Planungsergebnisse werden bei Bedarf beratend einbezogen.

Silvio Ragaz	Vorsitz, Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern
Ueli Krauss	Althaus Architekten Bern AG, Bern, Architekt
Daniel Moeri	Moeri & Partner AG, Landschaftsarchitekt
Siegfried Moeri	ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege / Baugeschichte
Alberto Fabbris	Kanton Bern, Kantonale Denkmalpflege (Ortsbildpfleger)

## 2. Bisherige Planungsarbeiten

### 2.1 Testplanung

#### Testplanung

Als Grundlage für alle weiteren Planungen auf dem Areal der «Wegmühle» hat sich die Mühle Walther AG im Jahr 2019 dazu entschlossen, mittels diskursivem Testplanungsverfahren mit drei teilnehmenden, interdisziplinär zusammengesetzten Teams, die möglichen orts- und städtebaulichen Entwicklungen aufzuzeigen. Das Verfahren wurde konform zur Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, durchgeführt. Verfahren und Ergebnisse dieses Prozesses wurden im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 8. September 2020 dokumentiert. Er dient der Mühle Walther AG und der Gemeinde Bolligen als Grundlage zur weiteren Arealentwicklung.

Das Beurteilungsgremium empfahl als Basis für die zu planende städtebauliche Grundordnung das Projekt der ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG und würdigte dieses in seinem Bericht wie folgt:

*Das Projekt hat vor allem mit der tiefgreifenden und umfassenden Analyse des Standorts und der daraus abgeleiteten Umsetzung überzeugt. Einerseits ermöglicht es eine städtebaulich adäquate Reaktion auf die zentrale Lage in Bolligen und auf die Entwicklungsbestrebungen zur neuen Zentrumsbildung, andererseits trägt es den historischen Elementen in ausgeprägter Form Rechnung. Dabei werden Elemente, wie beispielsweise der Mühlekanal hervorgehoben und das Hauptgebäude mit seiner historischen Bedeutung gestärkt. Die Anordnung der Bebauung bezieht sich auf den alten Gleisbogen und sorgt dafür, dass daraus ein stimmiges Zusammenspiel mit den bestehenden Bauten und dem neuen Parkbereich entsteht.*

Die detaillierten Ergebnisse der Testplanung finden sich im Bericht Wegmühle, Testplanung nach SIA 143, Bericht des Beurteilungsgremiums, Verfahrensdokumentation, vom 08.09.2020 (siehe Beilage 1).

### 2.2 Richtprojekt

Das am Schlussworkshop der Testplanung durch das Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG präsentierte Projekt wurde durch die Architekten zu einem Richtprojekt ausgearbeitet, welches als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP und Überbauungsordnung) dienen sowie im Baureglement verankert werden soll. Das Richtprojekt wurde zwischenzeitlich punktuell aktualisiert (vgl. Beilage 1a). Diese Aktualisierung mit Fassung vom Mai 2023 bildet den Anhang zu den ZPP-Bestimmungen sowie den Anhang 1a des vorliegenden Erläuterungsberichts.

#### Begleitbericht vom 23.02.2021

Der «Begleitbericht Architektur und Landschaftsarchitektur» (Beilage 2) beschreibt das Planungsvorhaben in einer umfassenden Art und Weise. Der Bericht dient als Grundsatzpapier zur Strategie im Umgang mit dem Bestand und den zu entwickelnden Neubauten. Zudem zeigt er die Rahmenbedingungen für die landschaftsarchitektonischen Interventionen. Die Präzisie-

rungen in textlicher Form und anhand von Schemas dienen als Erläuterungen zu den Planunterlagen des Richtprojektes.

#### *Bebauungsprinzip*

Die Bebauung des Areals orientiert sich im Richtprojekt an der Lage und Geometrie der Geleise. Die Neubauvolumen beschränken sich auf den Raum zwischen diesen Geleisen und dem Mühlekanal. Durch die differenzierte Geschossigkeit wird eine angemessene Durchmischung der Gebäudekörper erreicht, welche das bisherige additive Prinzip der historischen Bebauung weiterstrickt.

#### *Neue Wohnüberbauung*

Im südlichen Teil des Areals sieht das Richtprojekt eine dichte Überbauung mit 3- bis 7-geschossigen Neubauten mit einer Geschossfläche oberirdisch (GFo) von rund 10'300 m<sup>2</sup> vor. In der neuen Bebauung sind hauptsächlich klassische Wohnnutzungen vorgesehen. Die Übergänge zur Erdgeschosebene sollen fließend mit Dienstleistungsnutzungen und stillem Gewerbe, erfolgen, sodass die Wohnnutzung im Erdgeschoss minimiert wird.

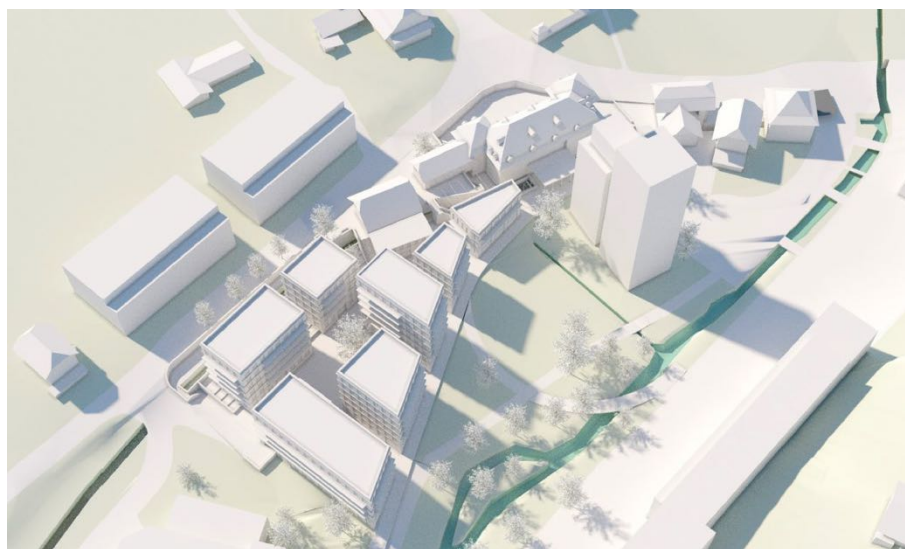


Abbildung 8: Visualisierung Richtprojekt ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 8.9.2020)

#### *Ergänzungsbau zur alten Mühle und Stöckli*

Im nördlichen Teil des Areals Richtung RBS-Haltestelle ist als neuer Auftakt ein dreigeschossiger Ergänzungsbau vorgesehen. Das Gebäude ist präzise platziert, sodass es mit den bestehenden Gebäuden ein Ensemble bildet und den darunterliegenden Kanal lesbar macht. Dieses Gebäude schafft zudem die visuelle Verbindung zum Bahnhofsareal nördlich der Geleise. Im Gebäude ist eine öffentliche Nutzung angedacht. Die Geschossflächen der Bestandesbauten umfassen insgesamt rund 2'700 m<sup>2</sup> GFo.

#### *Wegmühle Hauptgebäude*

Durch den Abbruch des historischen Verladehangars soll das Hauptgebäude der Wegmühle freigespielt und seine Rolle als Hauptakteur des Areals gestärkt werden. Vorgesehen ist ein diversifiziertes Nutzungskonzept (bspw. kleine Bäckerei, Museum, Gastronomie). Das Hauptgebäude ist in einem baulich schlechten Zustand und muss dringend saniert werden.

#### *Neue Wegverbindungen*

In Nord-Süd-Richtung durchqueren neue Wegverbindungen das Areal. Eine Achse verläuft vom Bahnübergang zwischen Siloanlagen und Hauptgebäude

hindurch zu den Neubauten. Im Neubauareal verzweigen sich die Wege, wobei die Hauptverbindung entlang der alten Gleisachse verläuft.

*Erhalt und Freilegung  
Mühlekanal*

Der Mühlekanal soll erhalten bleiben. Das Wasser des Mühlekanals soll in verschiedenen Sequenzen freigelegt werden.

*Neuer öffentlicher  
Parkbereich*

Zwischen Bebauung und Worble ist ein grossflächiger öffentlicher Parkbereich vorgesehen. Der Park wird nicht mit Untergeschossen unterbaut. Der Weg, der an den Park angrenzt, ist als Teil der Überbauung zu sehen und führt direkt und ohne Hindernisse zur Wegmühle beziehungsweise zur Worble, und eröffnet die Möglichkeit für einen weiterführenden Spaziergang nach Worb.

*Erschliessung und  
Verkehrsführung*

Die nachstehende Abbildung 9 zeigt schematisch die Verkehrsführung des Richtprojekts gemäss Aktualisierung vom Mai 2023 auf.



Abbildung 9: Schema Verkehrsführung Richtprojekt Stand Mai 203

Parkierung

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Zufahrt in die Einstellhalle über die Rörswilstrasse vorgesehen.

### 2.3 Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege

Einbezug Denkmalpflege

Aufgrund der denkmalpflegerischen Relevanz (ISOS, Bauinventar-Objekte) war die Denkmalpflege während der gesamten Testplanung in der Person von Alberto Fabbris im Beurteilungsgremium vertreten. Zudem wurde als Grundlage für die Testplanung eine sorgfältige und detaillierte bauhistorische Voranalyse erarbeitet (ADB, Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, 1. Dezember 2019, siehe Beilage 3).

Stellungnahme Denkmalpflege

Die Denkmalpflege formulierte nach jedem Workshop eine Stellungnahme. In ihrer Stellungnahme zum Schlussworkshop äussert sich die Kantonale Denkmalpflege bezüglich dem vom Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG entwickelten Projekt wie folgt (Auszug, vollständige Stellungnahme vgl. Beilage 4):

*[...] Dank umfassender Ortsbild- und Bausubstanzanalysen und eines kohärenten Gesamtkonzeptes hat das Entwicklungskonzept des Teams ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG ausgewiesen, dass gezielte Teilabbrüche, die sich auf ein überzeugendes Gesamtkonzept stützen, im Sinne einer Verhältnismässigkeitsklausel gerechtfertigt sind.*

*Anhand von einer tiefgreifenden und umfassenden Analyse des Ortsbildes und der Bausubstanz hat das Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG mit seinem Projekt die aus ortsbildpflegerischer Sicht richtigen Orte für eine qualitative Innenverdichtung aufgezeigt und Teilabbrüche plausibilisiert. Das Projekt stärkt gleichzeitig, trotz Teilabbrüchen, die Wertigkeit der historischen Bausubstanz sowie den grosszügigen Parkraum entlang der Worble.*

*[...] In diesem Sinne werden unsere Rahmenbedingungen (Verhältnismässigkeit) für die vom Gesamtkonzept geforderten Teilabbrüche erfüllt und das Projekt kann aus unserer Sicht als massgebende Grundlage für die Ausarbeitung des Richtprojektes UeO dienen.*

Im Rahmen der Vorprüfungsvereinbarung der ZPP-Bestimmungen wurde das Richtprojekt im Bereich des Sektors C in Bezug auf den Neubau überprüft. In Variantenstudien wurden Gebäudesetzung, Volumetrie und Höhenentwicklung und Dachgestaltung in Variantenstudien untersucht und die Ergebnisse am 17.1.2023 gemeinsam mit Alberti Fabbris (KDP) besprochen. Die KDP hat im Schreiben vom 24.1.2023 wie folgt Stellung genommen (vgl. Beilage 6):

*Die KDP bestätigt hiermit ihre Haltung, welche im Rahmen der Testplanung formuliert wurde: Die heutige Lücke ist aus ortsbildpflegerischer Sicht zu schliessen und das neue Gebäude (Parzelle 1086 – neben dem schützenswerten K-Objekt Bolligenstrasse Nr. 86) ist als wesentlicher Bestandteil des Gesamtentwurfs zu betrachten, da es das bestehende Ensemble (Bolligenstrasse Nr. 84-86) angemessen ergänzt und den Auftakt zum Gebiet Wegmühle räumlich gebührend definiert. Die vom Bearbeitungsteam prä-*

sentierten Varianten zeigen jedoch auf, dass volumetrische Anpassungen des Gebäudes denkbar sind. Die KDP schlägt folgendes vor:

- Der Neubau ist eher als einfach gehaltener Baukörper zu gestalten: Abgeschrägten Winkeln sind ortsbildfremd und nicht bewilligungsfähig.
- Das Gebäude muss möglichst nahe an der Strasse liegen. Der Abstand der Fassade zum Strassenrand darf nicht mehr als 5m betragen.
- Das Schrägdach braucht ein Vordach. Aufgrund der Interessenlage zum Ortsbild unterstützt die KDP das Begehren zur Unterschreitung des Strassenabstands, damit ein Vordach von 0.8 – 1.0m in den Strassenabstand hineinreichen kann.
- Zur Realisierung zusätzlicher Nutzfläche ist aus Sicht KDP rückwärtig ein 1-geschossiger Anbau oder eine aussenliegende Erschliessung (Laubengang) denkbar, um die Nutzfläche zu maximieren.

Die ZPP-Bestimmungen wurden in der Folge an die von der KDP formulierten Rahmenbedingungen angepasst.

## 2.4 Voranfrage

Voranfrage AGR

Die Gemeinde Bolligen stellte am 18. Januar 2021 eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bezüglich Umgang mit den abzubrechenden Bauinventarobjekten. Gestützt darauf hat das AGR bei der kantonalen Denkmalpflege (KDP) und beim Oberingenieurkreis II Fachberichte eingeholt.

Antwort AGR

Die Antwort des AGR vom 13. August 2021 hielt folgendes fest: Die Einstufungsüberprüfung der Denkmalpflege hat bestätigt, dass die Einstufung diverser Objekte als schützenswerte Baudenkmäler nicht mehr gerechtfertigt ist. Die Überprüfung der Verkehrserschliessung hat gezeigt, dass der Strassenabstand zur Kantonsstrasse und die Sichtbermen bei der Einfahrt zur Buswendeschleife eingehalten werden müssen.

Antwort Fachbericht  
KDP

Im Fachbericht vom 10. August 2021 beurteilt die KDP den Umgang mit den Bauinventarobjekten folgendermassen:

*Obwohl die obengenannten schützenswerten Objekte eine differenzierte Wertigkeit der Bausubstanz nachweisen können, sind sie alle Zeitzeugen der Entwicklungsumbrüche der Schweizer Industrialisierung. Die künftigen Umnutzungen der Mühle und die damit verbundene Innenverdichtung des Areals stellen erhebliche Veränderungen dar, die einen wichtigen Entwicklungsschritt bedeuten. Im Sinne einer Interessenabwägung zwischen Innenverdichtung und ungeschmälerter Erhaltung der inventarisierten Objekte wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Wir erachteten nämlich solch eine Interessenabwägung als anspruchsvolle Aufgabe und aus unserer Sicht war es unabdingbar die eigentliche Ausgangslage, dass von einem Erhalt aller obengenannten Schutzobjekte ausgegangen werden musste.*

*Obwohl schützenswerte Gebäude nach Baugesetz grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen, gilt es auch in diesem Zusammenhang die Verhältnismässigkeitsklausel: Eine schwerwiegende Unverhältnismässigkeit des Erhalts müsste seitens Bauherrschaft nachgewiesen und sichergestellt wer-*



den (Sanierungsaufwand, Nutzungstauglichkeit, Verhindern einer überdurchschnittlich guten Lösung...). Dies ist mit einem qualitätssichernden Verfahren erfolgt, in dessen Rahmen nicht nur der Teilabbruch von geschützten Objekten untersucht wurde, sondern auch der integrale Erhalt und die Umnutzung der geschützten Objekte gleichzeitig und mit gleicher Bearbeitungstiefe ausgelotet wurden. Das durchgeführte Testplanungsverfahren gilt als Ideenstudie gemäss Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009. Im Rahmen der Testplanung mit drei Planungsteams fanden eine Startveranstaltung, zwei Zwischen- und ein Schlussworkshop sowie die Verhältnismässigkeitsüberprüfung statt.

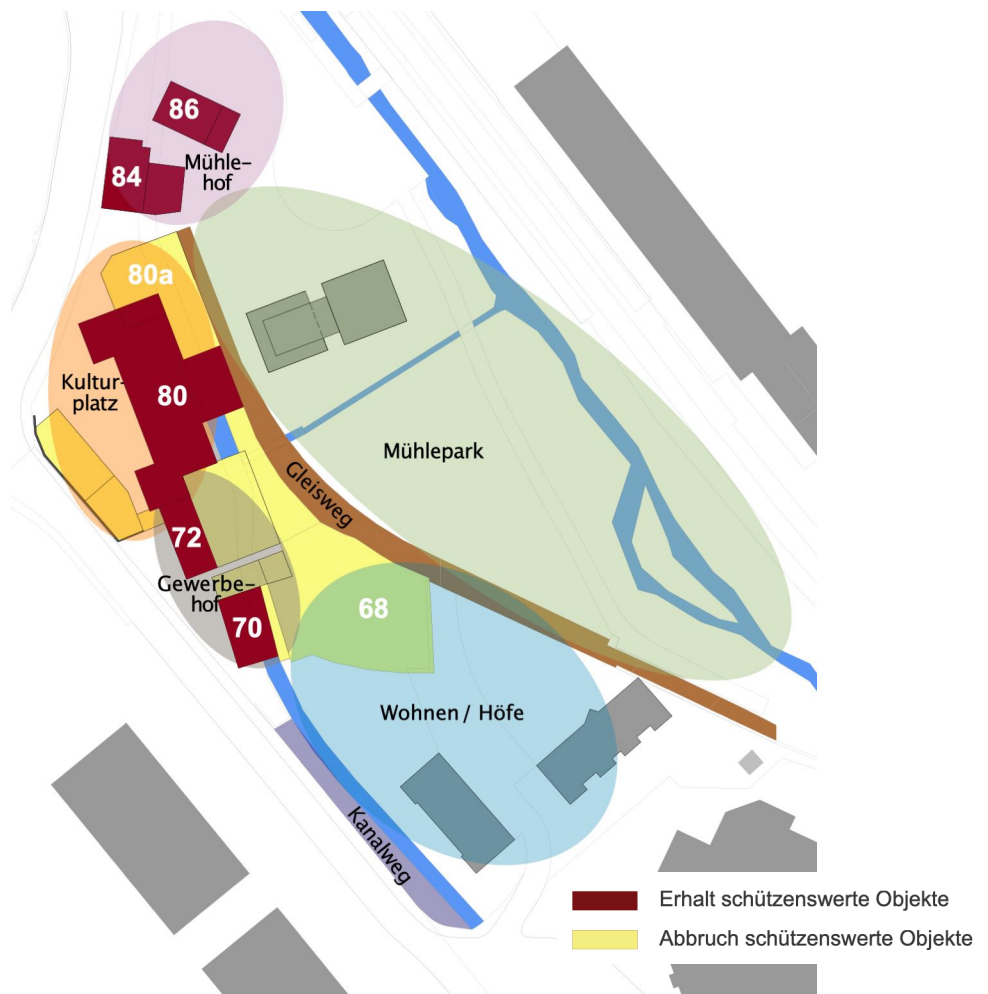


Abbildung 10: Schema Erhalt und Abbruch gemäss Rückmeldung Denkmalpflege und Begleitgremium

Um die Innenverdichtungspotentiale des Areals ausloten zu können, wurde eine bauhistorische Voranalyse vom Büro ADB vorbereitet, welche als Grundlage für den ersten Workshop diente und bei der Vertiefung der Frage, ob ein Teilabbruch von Teilen des schützenswerten Ensembles möglich wäre, eine erste potentielle Differenzierung der Bausubstanz-Bewertung der unterschiedlichen Objekte festgestellt hat. Die bauhistorische Analyse fasst die Genese des Wegmühle-Ensembles zusammen und wagt erste Aussagen über die Qualität der baulichen Substanz der einzelnen Objekte, die nachvollziehbar sind. Während der schützenswerte Status von den Objekten Bol-

*ligenstrasse 80, 84 und 86 nicht in Frage gestellt wurden, zeigte die Bestandanalyse auf, dass die bauliche Substanz der Objekte Rörswilstrasse 68, 72, sowie der Objekte Bolligenstrasse 80a und 80 Ost zum Teil stark abgeändert wurde und die Einstufung hinterfragt werden konnte. Basierend auf der Bestandanalyse hat das Bauinventar eine unabhängige Einstufungsüberprüfung der Objekte Rörswilstrasse 68, 72, sowie der Objekte Bolligenstrasse 80a und 80 Ost durchgeführt. Die Einstufungsüberprüfung hat die Ergebnisse der Bestandsanalyse bestätigt: Aufgrund der Einstufungsüberprüfung erscheint die Einstufung der obengenannten Objekte [(siehe Abbildung 8 – Schema Erhalt und Abbruch)] als schützenswerte Baudenkmäler nicht mehr gerechtfertigt und das Bauinventar wird die Objekte im Rahmen der nächsten Revision des Bauinventars der Gemeinde Bolligen auf erhaltenswert abstufen. Da der Teilabbruch der Objekte Rörswilstrasse 68, 72, sowie der Objekte Bolligenstrasse 80a und 80 Ost Teil einer Entwicklungsstrategie ist, welche den räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Wert des Areals weiterstrickt, neuinterpretiert und auf einem überzeugenden Gesamtkonzept basiert, in dem die Innenverdichtung des Areals den historischen Wert, die Identität sowie das Ortsbild verstärkt, empfehlen wir, basierend auf den Ergebnissen der vom Bauinventar durchgeführten Einstufungsüberprüfung [...] den Teilabbruch der obengenannten Objekte [(siehe Abbildung 8 – Schema Erhalt und Abbruch)] zu genehmigen.*

### **3. Ziele und Instrumente**

#### **3.1 Planungsziele**

Voraussetzung für eine erfolgreiche Planung ist eine grundsätzliche Übereinstimmung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft bezüglich der angestrebten Planungsziele. Es sind dies im Wesentlichen:

- Realisierung einer gemischten Überbauung und Erhalt/Sanierung der wertvollen Gebäudestrukturen (Bauinventar / ISOS)
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Optimale Ausnützung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Ortsbildschutzes
- Erschliessung der neuen Nutzungen über die Rörswilstrasse
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Umzonung

#### **3.2 Planungsinstrumente**

Auf Basis der Ergebnisse der Testplanung und der vorgenommenen Konkretisierungen und Anpassungen durch das Planerteam, erfolgt die Umzonung in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Nach dem erforderlichen Volksentscheid zur Umzonung (Gemeindeversammlung) wird anschliessend, basierend auf der neu erlassenen ZPP sowie

dem beigezogenen Richtprojekt, die Überbauungsordnung UeO (nicht Gegenstand der Planungsvorlage) erarbeitet.

## 4. Änderung baurechtliche Grundordnung

### Änderung Baureglement und Zonenplan

Gestützt auf das Richtprojekt wurden die Schlüsselemente für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben definiert und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erarbeitet. Das Planungsgebiet soll einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 73 BauG zugewiesen werden. Dies bedingt eine Änderung des Zonenplans Siedlung sowie des Baureglements. Die Umzonung in eine ZPP gewährleistet den gemeinsamen baurechtlichen Rahmen für die koordinierte Entwicklung der historischen Parzellen.

### 4.1 Änderung Zonenplan 1

#### Neue ZPP Nr. XIV Wegmühle

Im Zonenplan 1 erfolgt eine Umzonung der heute hauptsächlich in der Arbeitszone (A2) liegenden Flächen (vgl. Kap. 1.3.1, Abbildung 2) in die neue ZPP Nr. XIV «Wegmühle» (vgl. Abbildung unten)

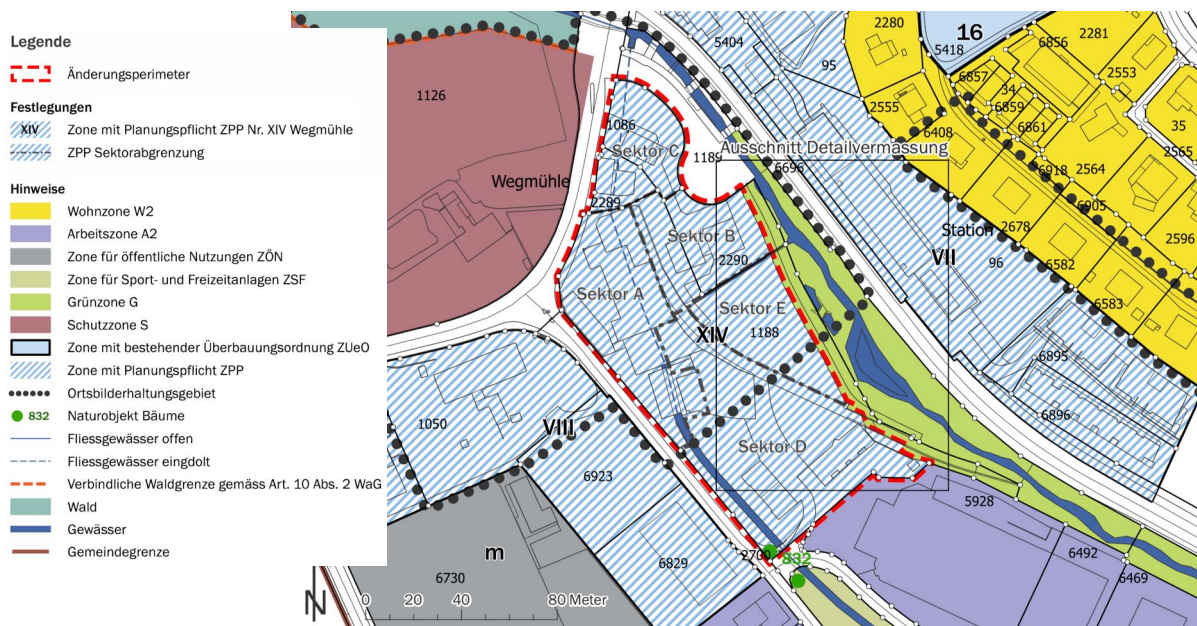


Abbildung 11: Neuer Zustand Zonenplan 1 mit ZPP-Perimeter und Sektorengrenzen

#### ZPP-Perimeter

Die Festlegung des ZPP-Perimeters erfolgte unter Berücksichtigung der vorliegenden Parzellenstruktur, dem Gewässerraum sowie der Grünzone. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 2289 und 1086 vollständig sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 1188 und 2290. Die Teilflächen der Parzellen Nrn. 1188 und 2290 gegenüber der Worble, welche in der bestehenden Grünzone liegen, wurden nicht in den ZPP-Perimeter aufgenommen. Die Abgrenzung der Grünzone ist in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Gewässerraum gemäss Zonenplan 3. Damit liegt der Gewässerraum der Worble ebenfalls vollständig ausserhalb des ZPP-Perimeters.

Die ZPP-Perimetergrenze zwischen Buswendeschleife (Parz. 1189) und südöstlich liegender Arbeitszone A2 (Parz 5928) verläuft entlang der Grünzone G. Die Zonengrenze entspricht in diesem Bereich nicht einer Parzellengrenze und wird daher im Detail mit total 18 Koordinationspunkten vermasst.

#### Sektoren

Die ZPP Nr. XIV «Wegmühle» wird in fünf Sektoren unterteilt. Dies ermöglicht das Formulieren spezifischer Bestimmungen innerhalb der ZPP pro Sektor.

Sektor A	Wegmühle
Sektor B	Silos
Sektor C	Alte Mühle und Stöckli
Sektor D	Wohnhöfe
Sektor E	Mühlepark

## 4.2 Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Bolligen wird mit den folgenden Vorschriften der ZPP XIV «Wegmühle» ergänzt.

#### Planungszweck

*Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauung und der Aussenräume mit einer substanziellen Nutzungsverdichtung. Die Arealentwicklung bezweckt zudem die Berücksichtigung und Belebung der identitätsstiftenden historischen Substanz.*

#### Nutzungsart

*Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone.*

#### **Sektor B «Silo»**

*Die Silos Ost und West dienen der gewerblichen Nutzung als Lageranlagen. In den zwei obersten Vollgeschossen der Silos sind Arbeitsnutzungen und zwei Wohnungen zulässig. Bei Um- oder Ersatzneubau gilt die Nutzungsart gemäss Mischzone.*

#### **Sektor C «Alte Mühle und Stöckli»**

*Im Neubau sind Wohnnutzungen unzulässig.*

#### Nutzungsmass

#### **Allgemein**

- Für die Sektoren A, C und D gilt gesamthaft eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 7'600 m<sup>2</sup>

#### **Sektor A «Wegmühle»**

- Geschossfläche oberirdisch: max. 3'300 m<sup>2</sup>
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 557.40 m ü. M.
- Bei energetischen Sanierungen kann der höchste Punkt der Dachkonstruktion um maximal 0.3 m erhöht werden.

#### **Sektor B «Silos»**

- Für die bestehenden Silos gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gelten folgende Höhenkoten:
  - Silo Ost: 582.20 m ü. M.
  - Silo West: 576.90 m ü. M. (inkl. Geländer)
  - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.20 m überragen.
- Bei Um- oder Ersatzneubau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig.

- Bei einem Ersatzneubau ab 30.0 m Gesamthöhe sind die Anforderungen für Hochhäuser gem. Art. 19 und 20 BauG anzuwenden.
- In Sektor B sind keine weiteren Hauptbauten zulässig.

#### **Sektor C «Alte Mühle und Stöckli»**

- Nutzungsmasse der bestehenden Bauvolumen sind massgebend. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt die Höhenkote 550.80 m ü. M.
- Bei energetischen Sanierungen kann der höchste Punkt der Dachkonstruktion um maximal 0.3 m erhöht werden.
- Bei Umbau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig.
- Im nördlichen Bereich zwischen Bestandesbauten und Buswendeschleife ist ein Neubau zulässig:
  - Geschossfläche oberirdisch: max. 370 m<sup>2</sup>
  - Fh tr traufseitig: max. 10.50 m
  - Fh tr giebelseitig: max. 13.00 m
  - Das Vordach des Neubaus darf aus Gründen des Ortsbildes bis max. 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetz ist einzuhalten.
- In Sektor C sind keine weiteren Hauptbauten zulässig.

#### **Sektor D «Wohnhöfe»**

- Im Endausbau können bis zu sieben neue Hauptbauten gemäss Richtprojekt<sup>1</sup> erstellt werden. Sollten die beiden bestehenden Gebäude weiterhin bestehen bleiben, so sind bis zu fünf neue Hauptbauten zulässig
- Geschossfläche oberirdisch: max. 10'300 m<sup>2</sup>
- 3 bis 7 Vollgeschosse
- Gesamthöhe max. 23.5 m
- Attikageschosse sind nicht zugelassen.

#### **Sektor E «Mühlepark»**

- Der Park ist als Grünraum für Aufenthalt und Spiel sowie zur Unterstützung siedlungsökologischer Qualitäten freizuhalten.
- Kleinbauten sind zugelassen.
- Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.
- Für die Projektierung ist das Richtprojekt<sup>2</sup> in Bezug auf die denkmalpflegerische Wertung, die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie die Aussenraumkonzeption massgebend (vgl. Anhang).
- Gezielte Teilabbrüche von K-Objekten sind unter Wahrung der räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Werte und mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.
- In Sektor C «Alte Mühle und Stöckli» hat sich der Neubau volumetrisch sowie in Bezug auf die Materialisierung und Dachform an den zwei bestehenden Gebäuden zu orientieren. Die strassenzugewandte Fassade ist grundsätzlich auf den Strassenabstand zu stellen.

Gestaltungs-  
grundsätze

<sup>1</sup> Richtprojekt der ARGE kpa architekten Bern AG / Bellorini Architekten AG / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG vom 23.02.2021 mit Aktualisierung vom Mai 2023

<sup>2</sup> Siehe Fussnote 1

### Erschliessungs- grundsätze

- In Sektor D sind Neubauten als architektonische Einheit mit differenzierten Bauvolumen zu gestalten und in der Höhe zu staffeln. Materialisierung und Fassadenkonzept erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege.
- In Sektor E «Mühlepark» ist ein öffentlich zugänglicher Freiraum/Park inkl. grösserer Spielfläche nach Art. 46 BauV zu realisieren.
- Der Mühlekanal ist zu erhalten und mehrheitlich freizulegen.
- Im Zuge der Sanierung der Hauptgebäude (Bolligenstrasse 80 und 80a, Rörswilstrasse 72) sind, sofern möglich, Relikte aus der ursprünglichen Nutzung in geeigneter Form zu erhalten.

#### MIV-Erschliessung der Sektoren wie folgt:

- Sektoren A bis D: Bestehende Zu- und Wegfahrten haben sektorweise solange Besitzstandsgarantie, wie die bewilligten Nutzungen in einem Sektor nicht wesentlich verändert werden.
- Sektoren A und D: Neue Nutzungen werden über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt im Sektor D über den Strassenanschluss im Bereich Rörswilstrasse/Gewerbestrasse. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut zu integrieren.
- Sektor B: Die Zu- und Wegfahrt zu den bestehenden Nutzungen erfolgt über die Nachbarparzelle mit Buswendeschleife.
- Sektor C: Nutzungen der Neubaute im Sektor C sind über die Einstellhalle in Sektor D zu erschliessen.
- Sektor E: keine MIV-Erschliessung
- Die Notzufahrt zu allen Sektoren ist jederzeit sicherzustellen.

#### Für Parkierung und Abstellplätze MIV gelten folgende Bestimmungen:

- In den Sektoren B und D gilt der Besitzstand bis zum Baubeginn in den Sektoren, in den Sektoren A und C bis zu einer wesentlichen Veränderung der Nutzung oder des Nutzungsmasses.
- Pro neu erstellte Wohnung ist durchschnittlich max. 0.7 Abstellplatz zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
- Sektor A: Personen- und Güterumschlag sowie Anordnung eines IV-Parkplatzes zwischen den Gebäuden Bolligenstrasse 80 und 80b sind zulässig.
- Sektor B: Werden die Silos zu Wohnen umgenutzt, so ist die den Nutzungen dienende Parkierung in der Einstellhalle im Sektor D zu realisieren. Personen- und Güterumschlag sind auch bei einer Umnutzung der Silos in Wohnen zulässig.
- Im Sektor C: Die Anordnung eines IV Parkplatzes ist zulässig. Personen- und Güterumschlag sind auch bei wesentlichen Nutzungsänderungen zulässig. Die den Nutzungen dienende Parkierung ist in der Einstellhalle im Sektor D zu realisieren
- Im Sektor D sind die Parkplätze für neue Nutzungen der Gesamtüberbauung in einer Einstellhalle anzuordnen. Oberirdisch sind Parkplätze für Besucher und Carsharing nur zulässig, wenn die Platzverhältnisse dies zulassen und sie gestalterisch gut in die Überbauung integriert werden können.
- Im Sektor E sind keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
- Der Bemessung, guten Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist Beachtung zu schenken.

- Entlang der alten Gleisanlagen ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren. Im Übrigen richtet sich das Fusswegnetz nach dem Aussenraumkonzept des Richtprojekts.<sup>3</sup>
- Hochwasserschutz
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
  - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen.
  - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung und den Abflusskorridoren bezeichnet.
- Energie
- Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
  - Der Wärme- und Kältebedarf ist mit Grundwasser zu decken, sofern eine Konzession erteilt und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.
  - Der standortgerechte Einsatz der Solarnutzung ist aufzuzeigen.
- Lärm
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
  - Die Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen.
  - Bei Neubauten im Sektor C sind lärmempfindliche Nutzungen auf der strassenabgewandten Seite der Kantonsstrasse anzuordnen.
  - Bei Bestandesbauten sind soweit Lärmsanierungsmassnahmen vorzunehmen, wie diese mit den Interessen der Denkmal- und Ortsbildpflege vereinbar und technisch möglich sind und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

### 4.3 Aufhebung UeO 6 Siloanlage

Für das östliche Silogebäude wurden im Jahr 1961 Sonderbauvorschriften erlassen. Die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften werden aufgehoben und deren Bestimmungen in die neuen ZPP-Vorschriften integriert.

Geltungsbereich	<u>Art. 1</u>	Diese Sonderbauvorschriften gelten nur für den gemäss Plänen (mit Baugesuch vom 7. Dezember 1961 eingereicht) neu zu erstellenden Silo, welcher auf der Nordostseite an den bereits bestehenden Silo auf Parz. Nr.2290 angebaut wird.
Abmessungen	<u>Art. 2</u>	Der Silo erhält eine Grundfläche von 13,47 x 13,72 m und darf die Höhe von 44 m nicht übersteigen.
Gestaltung (ungültiger Text)	<u>Art. 3</u>	<del>Es ist gestattet, im obersten Stockwerk Labor- und Büroräumlichkeiten einzurichten. Ferner darf im zweitobersten Stockwerk eine Wohnung erstellt werden.</del>
<u>Neuer Text</u>		Es ist gestattet, in den beiden obersten Stockwerken Labor- und Büroräume oder eine Wohnung zu erstellen.
<b>Dachaufbauten über dem Flachdach sind nicht gestattet.</b>		

Abbildung 12: Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zum östlichen Silogebäude von 1961

<sup>3</sup> vgl. Fussnote 1

## 5. Planerische Beurteilung

### 5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

<i>Raumplanungsgesetz</i>	Die Planung ermöglicht eine urbane Innenentwicklung an gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bolligen und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes.
<i>Baugesetz, Bauverordnung</i>	Beabsichtigt ist die Erstellung von mehr als 20 Familienwohnungen. Die notwendige grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV wird im Sektor E «Mühlepark» realisiert und in der weiteren Detailplanung konkretisiert.
<i>Kantonaler Richtplan und RGSK Bern-Mittelland</i>	Mit dem vorliegenden Erlass der Zone mit Planungspflicht Nr. XIV Wegmühle wird den Vorgaben und Rahmenbedingungen der kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten wie bspw. dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland Rechnung getragen. Das Areal ist gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK 2021) ein Umstrukturierungsgebiet (Massnahme BM.S-UV.1.71) mit Fokus Mischnutzung.
<i>Kommunale Richtplanung</i>	Zudem ist das beabsichtigte Vorhaben auf den kommunalen Richtplan Siedlung (Massnahme S 4.4) abgestimmt und behördenverbindlich verankert. Die Planung wurde auch mit den Inhalten des kommunalen Richtplan Energie koordiniert.
<i>ISOS, Bauinventar</i>	Für die Projektentwicklung im Rahmen der Testplanung waren die hohen ortsbaulichen Anforderungen ein zentraler Bearbeitungsschwerpunkt. Den Anliegen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie des kantonalen Bauinventars wurden im bisherigen Planungsprozess besondere Beachtung geschenkt.

### 5.2 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

#### 5.2.1 Orts- und Landschaftsbild, Historische Verkehrswege IVS

<i>Ortsbauliche Gestaltung</i>	Das Ergebnis der Testplanung zeigt eine urbane Entwicklung auf, mit welcher die bestehenden räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Werte des Areals erhalten und neue städtebauliche Qualitäten und attraktive Freiräume geschaffen werden können. Die baulichen und gestalterischen Lösungen tragen dem ISOS und der Bauinventar-Baugruppe Rechnung. Es gelingt, die Geschichte des Ortes zum Leitfaden der zukünftigen baulichen und atmosphärischen Entwicklung des Areals zu machen und gleichzeitig die Dichte der Bebauung mit einer grossen weitreichenden Frei-fläche für alle zu ergänzen.
<i>Qualitätssicherung</i>	Auch im Rahmen der weiteren Planungen gilt es, die Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz zu beachten. Mit der Änderung der baurechtlichen



Grundordnung bzw. der neuen Zone ZPP Nr. XIV Wegmühle werden besondere Vorschriften bzw. Gestaltungsgrundsätze aufgenommen, welche die Eingliederung ins Ortsbild sowie die Berücksichtigung des kulturhistorisch wertvollen Kontexts stufengerecht sicherstellen. Das Ergebnis der Testplanung wird in Form des Richtprojekts zweckmässig in der Überbauungsordnung verankert. Die Fachbeurteiler der Testplanung werden zur Qualitätssicherung der Planungsergebnisse weiterhin beratend einbezogen.

*Inventarobjekte*

Die Gebäude Rörwilstrasse 68, 70 und 72 sowie Bolligenstrasse 80, 80a, 84 und 86 werden im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft.

*Teilabbrüche  
plausibilisiert*

Die vorgeschlagene Entwicklungsstrategie strickt den räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Wert des Areals weiter. Damit schafft das Projekt für die weiteren Phasen die Grundvoraussetzungen, welche nach Ansicht der kantonalen Denkmalpflege (KDP) einen Teilabbruch des Bestandes denkbar machen (vgl. Stellungnahme Denkmalpflege, Beilage 5).

*Umgang mit abzubrechenden Inventarobjekten*

Um den Umgang mit den abzubrechenden Bauinventarobjekten festzulegen wurde eine Voranfrage beim AGR eingereicht. Die Antwort ist in Kapitel 2.4 beschrieben. Die Abteilung Bauinventar der KDP hat eine Einstufungsüberprüfung der inventarisierten Objekte durchgeführt. Im Rahmen der Einstufungsüberprüfung wurden Gebäudeteile neu bewertet und als erhaltenswert heruntergestuft. Mit der Einstufungsüberprüfung des Bauinventars kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Genehmigungsfähigkeit der Teilabbrüche beurteilen. Der Fachbericht der Denkmalpflege vom 10. August 2021 (vgl. Beilage 5) und die «Bauhistorische Voranalyse Wegmühle» (siehe Beilage 3) ist für die Beurteilung der Teilabbrüche und der Verhältnismässigkeit von zentraler Bedeutung.

*Historischer Verkehrs-  
weg (IVS)*

Die «Königsstrasse», heute Bolligenstrasse, ist Teil des Inventars der historischen Verkehrswege (IVS) und hat durch die erhaltene Substanz nationale Bedeutung. Die Wegmühle (Mühlehauptgebäude) wird im Beschrieb des IVS als «Wegbegleiter»: Gewerbebetrieb» des Streckenabschnittes 4.3.2 Chrützweg-Cholerhus bezeichnet. Als öffentliche Adresse des neuen Quartiers wird das Mühlehauptgebäude und das angrenzende Areal wieder mehr Bedeutung als Wegbegleiter der ehemaligen «Königsstrasse» erlangen.

### **5.2.2 Mobilität und Verkehr**

*Erschliessung ÖV*

Durch die unmittelbar angrenzende Bahnstation Bolligen als auch die Kantonsstrasse besteht eine ausgezeichnete Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV und den motorisierten Individualverkehr MIV. Von der Station Bolligen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern im 7-Minuten Takt und Worb im 15-Minuten Takt.

*Erschliessung MIV*

Für die MIV-Erschliessung wird zwischen der Erschliessung der bestehenden Nutzung sowie der Erschliessung von neuen Nutzungen resp. wesentlich geänderten Nutzung in den einzelnen Sektoren unterschieden.

*Bestand*

Für die Sektoren A bis D gilt, dass bestehende Zu- und Wegfahrten sektorweise solange Besitzstandsgarantie haben, wie die bewilligten Nutzungen in einem Sektor nicht wesentlich verändert werden. In Sektor B erfolgen Zu-

und Wegfahrt zu den bestehenden Nutzungen über die Nachbarparzelle mit Buswendeschleife (Parz. 1189).

#### *neue Nutzungen*

Neue Nutzungen in den Sektoren A und D werden über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt im Sektor D über den Strassenanschluss im Bereich Rörswilstrasse/Gewerbestrasse.

In Sektor A ist Personen- und Güterumschlag weiterhin gestattet.

Bei einer Umnutzung der Silos in Wohnen gilt folgendes zu beachten: Personen- und Güterumschlag sind weiterhin gestattet. Neue Wohnnutzungen werden nicht über eigene MIV-Erschliessung verfügen. Die Verkehrsteilnehmenden MIV erreichen neue Nutzungen in Sektor B über die Zufahrt in Sektor D zur Einstellhalle in kurzer Fusswegdistanz zu den Silobauten.

In Sektor C haben neue Nutzungen einschliesslich der Neubaute keine eigene MIV-Erschliessung. Die Verkehrsteilnehmenden MIV erreichen neue Nutzungen in Sektor C über die Zufahrt in Sektor D zur Einstellhalle in kurzer Fusswegdistanz. Personen- und Güterumschlag sind weiterhin gestattet.

Sektor E (Park) verfügt über keine MIV-Erschliessung.

Mit diesen Bestimmungen wird ein zweckmässiges und verhältnismässiges Erschliessungsregime Anwendung finden, dass erstens der etappierten Transformation des Areals Rechnung trägt, zweitens bestehende und gut funktionierende Nutzungen im Bestand schützt und drittens, bei Realisierung der neuen Nutzungen den MIV über die Rörswilstrasse/Gewerbestrasse in eine Einstellhalle bringt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass auf die im Sektor C im bisherigen Planungsprozess angedachten publikumsorientierten Nutzungen, die auf Kurzzeit-Parkplätze angewiesen sind (wie Bäckerei o.ä.), zwischenzeitlich aufgrund der kritischen und ablehnenden Beurteilung der Zu- und Wegfahrtsbeziehungen durch die kantonale Fachstellen verworfen wurden.

#### *Parkierung*

Die Parkierung im Ausbauzustand erfolgt in der Einstellhalle in Sektor D. Die gute Erschliessung begründet die Reduktion der Anzahl Abstellplätze auf durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze pro Wohnung. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.

Die ZPP-Bestimmungen legen die Grundsätze zur Parkierung in allen Sektoren fest, sowohl für den Zustand «Bestand» wie auch bei wesentlichen Änderungen der Nutzungen und dem Umsetzungszustand. In den Sektoren A und C sind je 1 IV-Parkplatz zulässig.

Das Verkehrsgutachten der Metron Bern AG vom Mai 2023 (vgl. Beilage 7) hat die Bemessung der Autoabstellplätze sowie das resultierende Verkehrsaufkommen ermittelt:

Sektor	Nutzungen (Mo bis So)	"generelle" Nutzungen	Fahrten pro Tag pro PP			Anzahl PP	Summe Fahrten pro Tag		
			min	Mittel	max		min	Mittel	max
Sektor A	Hotelleistungen	Hotel	-	4	5	4	-	16	20
	Industrie / Gewerbe	Industrie	1.6	2	2.8	4	6	8	11
	Seminarräume (Dienstleistungen)	Kongresse	-	4	8	6	0	24	48
	Restaurant und Café	Gastronomie	-	6	12	8	0	48	96
	Sportaktivitäten	Sport	-	4	8	5	0	20	40
	Bäckerei	Food/Non-Food	3.5	5.7	10.7	3	11	17	32
						<b>Zwischensumme</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>133</b>
Sektor B	Wohnnutzungen (in zweiter Etappe)			3		20		60	
						<b>Zwischensumme</b>		<b>60</b>	
Sektor C	Bibliothek und Café	Dienstleistungen	1.3	2.6	5.3	5	7	13	27
						<b>Zwischensumme</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>13</b>
Sektor D	Wohnnutzungen			3		51		153	
						<b>Zwischensumme</b>	<b>51</b>	<b>153</b>	
						<b>Total Fahrten</b>	<b>-</b>	<b>359</b>	<b>487</b>

Abbildung 13: Bemessung Auto-Abstellplätze und Ermittlung Verkehrsaufkommen (vgl. Beilage 8: Verkehrsgutachten Metron Bern AG, 2023)

Insgesamt wird für die Nutzungen im realisierten Zustand ein Bedarf von 51 Autoabstellplätzen für Wohnnutzungen und 55 Parkplätzen für die übrigen Nutzungen ermittelt (total 106 PP). Anknüpfend resultiert ein mittleres Fahrtenaufkommen von rund 350 Fahrten. Dieser Wert umfasst das Verkehrsaufkommen sowohl durch die Wohnnutzungen wie auch durch die übrigen Nutzungen, einschliesslich von 20 PP einer Umnutzung der Silos in Wohnen in einer späteren Etappe.

#### Technische Belastbarkeit des übergeordneten Netzes

Der DTV von 12'200 Fahrten auf der Bolligenstrasse wurde von der Verkehrserhebung vom 11. Januar 2023 zwischen 17:00 und 18:00 (ASP) hochgerechnet; mit der Annahme der ASP mit 10% des DTV (2'200 Fahrten). Der Mittelwert der Fahrten, die durch die Entwicklung des Wegmühleareals erzeugt werden, entspricht rund 3% des heutigen DTV. Die heutigen Fahrten des Areals wurden nicht berechnet, diese fallen jedoch beim Neubau weg.

In Bezug auf die Umlagerung Fahrtenenerzeugung auf die Bolligenstrasse wird angenommen, dass alle ausfahrenden PW aus der Einstellhalle in Sektor D in Richtung Bolligenstrasse ausfahren. Die Analyse der Leistungsfähigkeit am Knoten in der erhobenen Abendspitzenstunde ergibt die Qualitätsstufe C (vollständige Ergebnisse im Anhang 3 der Beilage 8). Unter realistischen Annahmen der Wegfahrtrichtungen verbleibt am Knoten Rörswilstrasse/Bolligenstrasse die Verkehrsqualität C.

#### Gesamtbeurteilung MIV

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die zusätzlichen Fahrten auf dem Areal bei einer kritischen Betrachtung nur zu einer minimalen Verschlechterung der Situation führen, und dies nur bei der Ausfahrt aus der Rörswilstrasse in die Bolligenstrasse. Für die Bolligenstrasse ist die Situation vor allem durch den Bahnübergang und die Buspriorisierung gesteuert, die zusätzlichen Fahrten haben wenig Einfluss auf die bestehende Situation.

## Veloverkehr

Gemäss Art. 54c der Bauverordnung ist eine Mindestanzahl an Parkfeldern nach Nutzung zu erstellen. Mit den aktuellen Angaben wird somit für das Areal folgende minimale Anzahl Veloabstellplätze empfohlen.

Sektoren	Nutzungen	GF	Anzahl PP / 100mGF resp. Wohnung	GF*Anzahl PP
Sektor A	Restaurant	605	3	18
	Hotel (Airbnb)	245	2	5
	Arbeiten/ Gewerbe/ Dienstleistungen	725	2	15
	Einkäufer / Freizeit / Kultur	285	3	9
	<b>minimale Velo-PP</b>			<b>47</b>
Sektor B	besthende Nutzung in Etappe 1 Annahme 20-30 Wohnungen in Etappe 2	30 Wohnungen	2	60
	<b>minimale Velo-PP</b>			<b>60</b>
Sektor C	Einkaufen / Freizeit / Kultur	335	3	10
	<b>minimale Velo-PP</b>			<b>10</b>
Sektor D	Wohnen - gewählte Variante	76 Wohnungen	2	152
	Schule (Kita)	268	10	27
	<b>minimale Velo-PP</b>			<b>179</b>
<b>minimale Anzahl Veloabstellplätze</b>				<b>296</b>

Abbildung 14: Berechnung minimale Anzahl Veloabstellplätze gemäss Art. 54c BauV (vgl. Beilage 8: Verkehrsgutachten Metron Bern AG, 2023)

In Anbetracht der Empfehlung der Reduktion der MIV Parkplätze soll die Anzahl, die Erschliessungs- und Infrastrukturqualität der Veloabstellplätze hochwertig sein. Bei der Wohnnutzung ist die Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze von 2 pro Wohnung auf 3 pro Wohnung im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu prüfen. Zudem sollen möglichst 70% dieser Veloabstellplätze gedeckt sein (im geschlossenem, gut erreichbaren Raum oder gedeckt und mit Anschliessvorrichtung), mit genügend Fläche für Sondervelos (Cargobike, Veloanhänger, Kindervelos, Tandem) und zusätzlichen Infrastrukturen wie Lademöglichkeiten für E-Bikes oder Ablagen für Velozubehör.

Für die weiteren Nutzungen, welche vor allem von Kunden benutzt werden, ist die Lage und Anzahl relevant. Sie müssen möglichst nahe an den Zugängen platziert sein. Für Kurzaufenthalte sollen die Abstellplätze möglichst gut erreichbar aber nicht zwingend gedeckt sein. Für längere Parkierung (Seminarbesucherinnen oder Restaurant) wird eine gedeckte, gut ersichtliche und erreichbare Abstellmöglichkeit empfohlen. Zudem ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Sondervelos (Velo mit Anhänger und andere spezifische Velotypen) vor allem bei Nutzungen mit Kindern zu planen (Kita, Bibliothek).

## Besitzstandsgarantie

Bewilligte Bauten und Anlagen geniessen aufgrund der Eigentumsgarantie nach Artikel 26 der Bundesverfassung eine hohe Rechtsbeständigkeit. Eingriffe in diese Besitzstandsgarantie sind nur zulässig, wenn eine genügende gesetzliche Grundlage und ein ausreichendes öffentliches Interesse vorliegen und wenn der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird. Das Umweltschutzgesetz (USG) enthält entsprechende Regelungen:

Genügt eine Anlage in den Bereichen Luftreinhaltung, Lärm, Erschütterungen und Strahlen den Vorschriften des USG oder anderen Umweltvorschriften nicht, so muss sie saniert werden (Art. 16 USG), auch wenn sie ursprünglich rechtmässig bewilligt worden ist. Wird eine Anlage umgebaut oder erweitert, die den gesetzlichen Vorschriften nicht mehr entspricht, muss sie gleichzeitig saniert werden (Art. 18 USG). Die Behörden gewähren jedoch im Einzelfall Erleichterungen, wenn sich die Sanierung als unverhältnismässig erweisen würde (Art. 17 USG).

Bestehende Nutzungen, welche die oben aufgeführten Bereiche nicht tangieren, sind entsprechend ihrer altrechtlichen Bewilligung weiterhin rechtmässig. Dies trifft vorliegend insbesondere auf die ansässigen Betriebe, die vorhandenen oberirdischen Parkplätze sowie deren Erschliessung zu.

### 5.2.3 Freiraum, Ökologie

<i>Begrünung</i>	Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher wird Rücksicht genommen. Es wird eine möglichst standortgerechte Bepflanzung verwendet. Allfällige Einfriedungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 50 m <sup>2</sup> werden naturgerecht bedeckt.
<i>Naturschutz</i>	Die Kopfweidenreihe (kommunal geschütztes Naturobjekt Nr. 832a) auf der Parzelle 1188 wird in die Überbauung integriert. Das Objekt soll in seiner Ausdehnung erhalten bleiben und begleitet den Mühlekanal als landschaftstypisches Element.
<i>Neophyten</i>	Neophyten werden während der Bauzeit und danach mit Pflege- und Vorsorgemassnahmen bekämpft. Bodendepsots müssen fachgerecht begrünt und gepflegt werden. Bestehende problematische Pflanzen sollen im Rahmen der Baustelle entfernt werden. Wo immer möglich sollen mechanische Methoden zur Bekämpfung der Neophyten zum Einsatz kommen.

### 5.2.4 Gewässer

<i>Gewässerraum</i>	Der im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung festgelegte Gewässerraum der Worble, per 8. Oktober 2021 vom Kanton genehmigt, liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der neuen ZPP (vgl. Abbildung 3). Für den künstlich angelegten Mühlekanal wurde kein Gewässerraum festgelegt. Der Mühlekanal wird erhalten und soll an verschiedenen Stellen geöffnet und erlebbar werden. Durch die öffentliche Wegverbindung durch das Areal wird die Zugänglichkeit zur Worble für die Bevölkerung verbessert und sichergestellt.
<i>Ufervegetation</i>	Die Ufervegetation der Worble befindet sich im neu festgelegten Gewässerraum. Dieser liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der ZPP. Die Pufferzone gem. Art. 14 NHV wird, wo notwendig, in den Park übergreifend gestaltet. Die naturnahe und standortgerechte Begrünung bildet somit einen Übergang in die Siedlungslandschaft.
<i>Fischerei</i>	Sowohl der Mühlekanal wie auch die Worble sind Fischgewässer. Das Fischereirecht an der Worble gehört dem Staate Bern, dasjenige im Mühlekanal ist privat. Die fischereirechtliche Nutzung muss in Zukunft möglich bleiben.

### 5.2.5 Naturgefahren

#### Gelbes Gefahrengebiet

Innerhalb des ZPP-Perimeters in Teilen der Sektoren B, D und E verläuft ein gelbes Gefahrengebiet (geringe Gefährdung), welches von der Worble ausgeht (Überschwemmungsgefahr). Nach Art. 6 Abs. 3 BauG ist in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

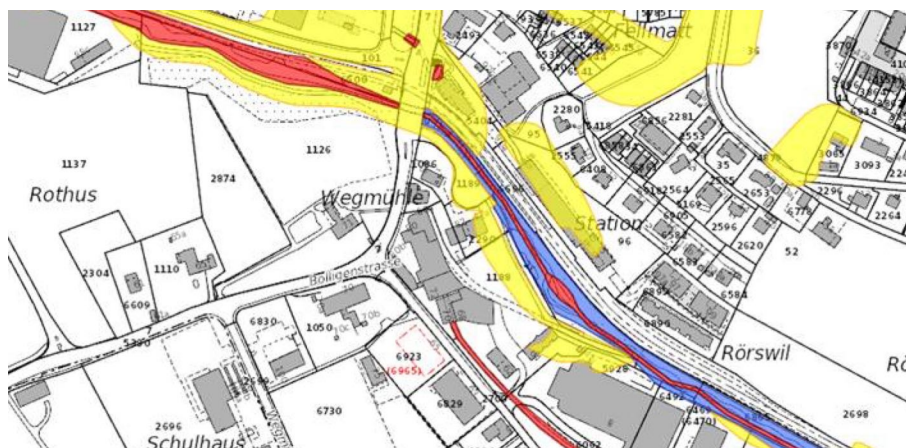


Abbildung 15: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Überschwemmungsgefahren der Worble

Bei Extremereignissen können Wasseraustritte aus der Worble zu Überflutungen von Teilbereichen des Planungsgebiets führen. Allenfalls betroffene ober- und unterirdische Gebäudeteile gemäss Richtprojekt sind daher vor Überflutungsgefahren entsprechend zu schützen. Für die Überbauung ist eine unterirdische, eingeschossige Einstellhalle mit Zufahrt ab Gewerbestrasse vorgesehen. Insbesondere ist die Einstellhalle inkl. Zufahrt vor Hochwassergefahren zu schützen. Betreffende Schutzbestimmungen wurden in die ZPP Vorschriften aufgenommen.

#### Folgearbeiten

Mögliche und zulässige Schutzmassnahmen sind auf Stufe Überbauungsordnung in einem Gefahrengutachten aufzuzeigen. Auf Stufe Baubewilligungsverfahren sind in einem Hochwasserschutzkonzept mögliche Massnahmen aufzuzeigen (zum Objektschutz, zur Terraingestaltung, zur Entschärfung der Gefahrenverlagerung), welche getroffen werden können. Im Zuge der weiteren Projektierung müssen stufengerecht, aber spätestens im Baubewilligungsverfahren, die exakten Dimensionierungsgrössen, Abflusskorridore und Details noch näher spezifiziert werden, insbesondere auch in Abstimmung mit der Umgebungsplanung. Aus diesem Grund muss der Hochwasserschutz in den kommenden Projektphasen (Überbauungsordnung > Baubewilligungsverfahren) weiter mit der Planung abgestimmt werden.

Mit diesen kaskadenartigen und stufengerechten Festlegungen in der ZPP wird den Anliegen der Gefahrenvorsorge Rechnung getragen.

### 5.2.6 Brandschutz

#### Brandschutzabstände

Im Rahmen der Testplanung verlangte das Beurteilungsgremium eine Abklärung, ob die Belange des Brandschutzes für die dichte Überbauungsform gemäss Richtprojekt gewährleistet werden können. Explizit wurde die Machbarkeit in Bezug auf Brandschutzabstände und Interventionszufahrt überprüft. Der durch die Fachplaner verfasste Bericht «Brandschutz & Fluchtwege Phase 21» vom 15. Juli 2020 kommt zum Schluss, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Vorbehalte gemacht werden müssen, die den architektonischen Entwurf und die Anordnung der Gebäude beeinträchtigen. Der Entwurf kann die Brandschutzanforderungen an die Gebäudedisposition und Interventionszufahrten erfüllen. Der Bericht formuliert weitere Anforderungen, welche es in der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen gilt.

### 5.2.7 Altlasten

#### Belasteter Standort

Innerhalb des Planungssperimeters ist ein belasteter Standort gemäss kantonalem Kataster verortet. Der Standort ist eine stillgelegte Tankstelle mit Treibstofftank. Die Anlage wurde durch die Mühle Walther AG zurückgebaut.

### 5.2.8 Lärmschutz

#### Lärmbelastung

Die Lärmuntersuchung von Grolimund + Partner AG (Bern) vom 18. Januar 2023 (vgl. Beilage 8) bezeichnet die Belastungssituation durch die verschiedenen Lärmarten (Strassenlärm, Bahnlärm, Industrie- und Gewerbelärm). Die Lärmuntersuchung weist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW ES III) für alle Nutzungen, abgesehen von einer Ausnahme, nach.

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.

Gebäude	Fassade	Etage	geplante Nutzung	IGW		Lr		IGW-Ü	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kundenmühle	Nord	EG+1.OG	Wohnen	65	55	66	56	1	1
		2.OG				64	54	-	-
	West	1.OG				70	60	5	5
		2.OG				67	57	2	2
	Süd	EG +1.OG				65	55	-	-
		2.OG				64	55	-	-

Abbildung 16 Ausschnitt aus der Tabelle «IGW, Lr und IGW-Überschreitungen für die vom Lärm der Kantonsstrasse betroffenen Häuserfronten» (Quelle: Lärmuntersuchung, Grolimund+Partner, S. 13)

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 Laubgangs 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.

Bei Bestandesbauten und namentlich bei der Kundenmühle (Bolligenstrasse 86) sind soweit Lärmsanierungsmassnahmen vorzunehmen, wie diese mit den Interessen der Denkmal- und Ortsbildpflege vereinbar und technisch möglich sind und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

### 5.2.9 Energie

*Energie*

Bei der Umsetzung des Richtprojekts gelten grundsätzlich die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere der revidierte Energiegesetzgebung von Kanton und Bund. Ergänzend dazu legen die ZPP-Bestimmungen fest, dass der Wärme- und Kältebedarf mit Grundwasser zu decken ist, sofern eine Konzession erteilt und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Zudem ist der standortgerechte Einsatz der Solarnutzung aufzuzeigen. Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

## 6. Planerische Beurteilung und Würdigung

*Qualitätsvolle  
Weiterentwicklung*

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Wegmühle unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebung und den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Mit der Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum an mit dem ÖV gut erschlossener Lage und einem neuen öffentlich zugänglichen Parkraum sowie gleichzeitiger Stärkung der Wertigkeit der bauhistorischen Substanz wird die angestrebte Arealentwicklung einer Vielzahl von Bedürfnissen gerecht. Mit der durchgeführten Testplanung wurde die Basis für eine gute Qualität der Überbauung und eine attraktive Umgebungsgestaltung gelegt, welche auf Basis des Richtprojekts bereits auf Stufe ZPP sichergestellt wird.

Die Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Mit dem vorgesehenen Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht «Wegmühle» werden somit im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.



## 7. Planerlassverfahren

### 7.1 Verfahren

*Ordentliches Verfahren  
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

### 7.2 Öffentliche Mitwirkung

#### 8.2.1 Gegenstand

Die Mitwirkung zur Arealentwicklung «Wegmühle» Änderung baurechtliche Grundordnung – Erlass ZPP Nr. XIV Wegmühle wurde vom 4. August 2021 bis und mit 2. September 2021 durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Erläuterungsbericht vom 26.04.2021
- Änderung Baureglement (ZPP-Vorschriften) vom 26.04.2021
- Richtprojekt als Anhang zur ZPP vom 21.02.2021
- Änderung Zonenplan (ZPP-Perimeter) vom 26.04.2021
- Beilage 1: Wegmühle, Testplanung nach SIA 143, Bericht des Beurteilungsgremiums, Verfahrensdokumentation, vom 08.09.2020
- Beilage 2: Begleitbericht Architektur vom 23.02.2021
- Beilage 3: Bauhistorische Voranalyse vom 01.12.2019
- Beilage 4: Stellungnahme KDP zum Schlussbericht vom 07.10.2020

#### 8.2.2 Öffentliche Information

Die Dokumente lagen in der Bauverwaltung Bolligen auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Webseite der Gemeinde ([www.bolligen.ch](http://www.bolligen.ch)) aufgeschaltet. Im Amtsblatt des Kantons Bern (Publikation vom Mittwoch, 4. August 2021), im Anzeiger Region Bern (Publikation vom Mittwoch, 4. August 2021 und Mittwoch 11. August 2021) sowie in der Bantiger Post (Publikation vom Dienstag, 27. Juli 2021) wurde auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung eingeladen.

Am Dienstag, 17. August 2021 fand im Kirchgemeindehaus Bolligen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Rund 30 Personen liessen sich am Anlass über das Planungsvorhaben informieren.

#### 8.2.3 Zusammenfassung

Die Planungsvorlage wurde von den Mitwirkenden positiv aufgenommen. Insbesondere die beiden Lokalparteien begrüssen die Entwicklungsabsichten auf dem Wegmühleareal und unterstützen den vorgesehenen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, die dichte Bauweise der Neubauten und das Freihalten von Grünraum als Park für die Öffentlichkeit.

Aufgrund der Mitwirkung werden die ZPP-Vorschriften in den Gestaltungsgrundsätzen folgendermassen ergänzt:

- «Im Zuge der Sanierung des Hauptgebäudes sind, sofern möglich, Relikte aus der ursprünglichen Nutzung in geeigneter Form zu erhalten.»

#### 8.2.4 Auswertung

Die Auswertung der Mitwirkung dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde (Planungskommission und Gemeinderat).

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung vier schriftliche Eingaben eingegangen:

Abkürzung	Name; Adresse
E1	SP Bolligen, Präsident Thomas Kiser; Bodenacker 33, 3065 Bolligen
E2	FDP Bolligen, Präsident Urs Klaeger; Lutertalstrasse 39, 3065 Bolligen
E3	VCS Regionalgruppe Bern, Präsidentin Franziska Grossenbacher; Bollwerk 35. 3011 Bern
E4	Thomas Baumgartner; Lindenmattstrasse 5A, 3065 Bolligen

Die Beurteilung wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und nach Bedarf mit einer Stellungnahme ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

K	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Stellungnahme».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Stellungnahme» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
nB	nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Stellungnahme».
nG	nicht Gegenstand der Anpassungen	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planänderung (Erlass der ZPP)
HU	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

Nr.	Abkürzung	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme der Planungsbehörde
1	E1	<p>Das Siegerprojekt des Wettbewerbs berücksichtigt in eindrücklicher Weise die historische Einordnung des zu überbauenden Areals. Aus Sicht der SP Bolligen ist die vorliegende Testplanung gut gelungen. Das Projekt integriert die historisch bedeutsame Bausubstanz optimal in die planerischen Möglichkeiten.</p> <p>Der Eigentümer Jürg Reinhard leistet mit seiner Investition einen wesentlichen Beitrag zu einer modernen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bolligen. Attraktiver moderner Wohnungsbau, Grünflächen und Begegnungszonen sowie wertvolle historische Bausubstanz werden kreativ und harmonisch zu einem gelungenen architektonischen Ensemble aufeinander abgestimmt.</p>	K	–
2	E1	<p>Die vorgesehene Überbauung ist für unser Dorf eine grosse Chance: mit der unmittelbaren Nähe zu S-Bahn und Bus ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Es besteht die Absicht, den motorisierten Individualverkehr in dieser Überbauung entsprechend massvoll zu reduzieren. Dies scheint uns angesichts der bestehenden Klimakrise ökologisch unbedingt notwendig. In diesem Zusammenhang sind bei der weiteren Planung die Bedürfnisse der zu Fuss Gehenden und des Langsamverkehrs zu priorisieren. Insbesondere wäre ein direkter Zugang am östlichen Ende der Siedlung zu beiden Perrons der S-Bahn sinnvoll und wünschbar. Da in der geplanten Siedlung v.a. auch Wohnräume für Familien entsteht, müssen die vorgesehenen Gehwege insbesondere beim Bahnübergang so angelegt sein, dass die Sicherheit für die Kinder und Jugendlichen auf ihrem Schulweg gewährleistet ist.</p>	K	<p>Ein südöstlicher Zugang mit Bach- und Gleisquerung zum Bahnhof ist wünschenswert, aber in der Realisierung aufwändig. Der Gemeinde sind diesbezüglich keine Projektabsichten seitens RBS bekannt.</p>
3	E1	<p>Durch die geplanten Begegnungszonen und die parkähnlichen öffentlichen Grünflächen entsteht Siedlungsraum mit hoher Lebensqualität. Neben Raum zum Wohnen sind auch Atelier und Gastronomiebetriebe sowie andere öffentliche Nutzungsarten (Kita, Bibliothek etc.) denkbar. Die angestrebte gemischte Nutzung des Areals widerspiegelt die Absicht der Eigentümer, nicht ein ausschliesslich renditeorientiertes Projekt zu realisieren. Aus Sicht der SP ist dieser sozialpolitische Aspekt sehr begrüssenswert.</p> <p>Durch die gute fussgängerfreundliche Er-</p>	K	–

Nr.	Abkürzung	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme der Planungsbehörde
		<p>schliessung und die offene Gestaltung der Begegnungszonen bietet die Anlage gute Voraussetzungen, in der Siedlung auch generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.</p>		
4	E1	<p>Bolligen hat bislang ein nur wenig durchmischt Wohnangebot, es dominieren einseitig Mietwohnungen und Wohneigentum für den oberen Mittelstand. Sozialgerechtes Wohnen ist wo immer möglich zu fördern. Deshalb würde es die SP Bolligen sehr begrüßen, wenn ein Teil des Wohnangebotes als genossenschaftlicher Wohnungsbau realisiert wird. Ein entsprechender Passus wäre in der ZPP anzufügen. Damit bietet sich der Gemeinde Bolligen die Gelegenheit, gesellschaftspolitische Massstäbe an das vorliegende Bauprojekt anzulegen und wohnbaupolitisch für sozialen Ausgleich zu sorgen.</p>	K	<p>Die Gemeinde Bolligen kennt keine Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder Ziele für einen Wohnungsmix bei Überbauungen. Eine solche singuläre Auflage für eine private Bauherrschaft entspricht nicht der Gleichbehandlung aller Bauwilligen, da selbst die Gemeinde auf Ihren Grundstücken keine solche Vorgaben bislang gemacht hat.</p>
5	E2	<p>Die FDP Bolligen begrüsst ausdrücklich das Konzept der Arealentwicklung Wegmühle. Die industriegeschichtlich wichtigen Gebäude am Eingang zum Dorf Bolligen sollen erhalten bleiben. Zwischen dem Mühlekanal und dem ehemaligen Bahntrasse entsteht eine dichte Wohnüberbauung. Im Bereich der Worble ist ein öffentlich zugänglicher Park geplant. Die gemischte Nutzung mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe erachtet die FDP Bolligen als sehr geeignet für diesen Standort.</p>	K	-
6	E2	<p>Die verdichtete Bauweise für den Wohnbereich entspricht dem Gebot der Entwicklung nach innen. Sie fügt sich an diesem Ort und mit den abgestuften Gebäudehöhen auch gut in das Umfeld ein mit anderen hohen Gebäuden und insbesondere auch dem hohen Doppelsilo. Sie steht auch kaum in der Aussicht von angrenzenden Gebäuden.</p>	K	-
7	E2	<p>Für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte und einen Kindergarten vorzusehen. Da in Bolligen Mangel insbesondere an Kindertagesstätten besteht und diese mit den heutigen Formen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf immer stärker beansprucht werden, könnte hier ein Nutzen auch für weitere Bolliger Familien generiert werden.</p>	K	<p>Die Realisierung einer Kindertagesstätte ist im Rahmen der vorgeschlagenen ZPP-Bestimmungen zulässig.</p>

Nr.	Abkürzung	Anliegen	Beurteilung	Stellungnahme der Planungsbehörde
8	E2	Das historische, denkmalgeschützte Hauptgebäude wird mit der Entfernung nachträglicher Bauten als attraktives Eingangstor zu Bolligen hervorgehoben. Der Mühlekanal wird zum Gestaltungselement. Die bauhistorische Voranalyse mit über 100 Seiten könnte als geschichtliches Dokument von Bolligen sogar in gedruckter Form aufgelegt werden.	K	-
9	E2	Wir würden es jedoch begrüßen, wenn nicht nur das architektonische Baudenkmal erhalten bliebe, sondern auch Teile der technischen Einrichtung der ehemaligen Mühle. Es handelt sich hier auch um ein Industriedenkmal mit sehenswerten Mühlen, Maschinen und Antriebssystemen!	B	Ergänzung Gestaltungsgrundsätze: «Im Zuge der Sanierung des Hauptgebäudes sind, sofern möglich, Relikte aus der ursprünglichen Nutzung in geeigneter Form zu erhalten.
10	E2	Erfreulich ist die Öffnung des Geländes gegen die Worble mit einem öffentlich zugänglichen Park und einer Ergänzung des Fusswegnetzes von Bolligen nach Deisswil entlang der Worble.	K	-
11	E2	Konsequenterweise ist auch das ganze Areal autofrei, was bezüglich Wohnqualität und Sicherheit insbesondere für Kinder wünschenswert ist. Die konsequente Umsetzung und spätere Durchsetzung mit der Ausnahme der Silozufahrt ist erfahrungsgemäss klar zu regeln. Das Parkplatzangebot für externe Besucher und für die Wohn- und die Gewerbenutzung dürfte realistischer Weise zu knapp bemessen sein.	HU	Die ZPP legt in den Erschliessungsgrundsätzen die Rahmenbedingungen für die Parkierung fest. Die konkrete Ausgestaltung des Parkplatzangebots ist im Rahmen der weiteren Planung detaillierter aufzuzeigen.
12	E2	Kritisch sehen wir das neue Gebäude unmittelbar vor dem Bahnübergang. Es steht zu nahe an der Strasse, verengt optisch die Durchfahrt auf der Hauptachse und schränkt die Übersicht der Ausfahrt aus der Buswendeschleife ein. Mit dem historischen Gebäude der alten Kundemühle auf der einen und der hohen Mauer auf der anderen Strassenseite wird hier ein schon bestehendes Nadelöhr für Personen, ÖV, Fahrräder und MIV noch akzentuiert.	HU	Die ZPP legt im ersten Punkt der Gestaltungsgrundsätze das Richtprojekt mit den massgebenden und zu berücksichtigenden Punkten fest. Damit ist die Stellung und Situierung im Grundsatz festgelegt Die präzise Stellung des Neubaus muss zwingend so erfolgen, dass genügend Verkehrsfläche für den Fuss- und Veloverkehr besteht. Dies wird auf Stufe Überbauungsordnung sichergestellt.

13 E2	<p>Als sehr wichtig erachtet es die FDP Bolligen, dass das ganze Areal grundsätzlich klimaneutral beheizt wird. Ob eine Beheizung mit Grundwasser und Wärmepumpen technisch, ökonomisch und ökologisch sinnvoll ist, stellen wir in Frage. Elektroantriebe für Wärmepumpen bedürfen für diese Grössenordnung einer sehr grossen Leistung, die insbesondere im Winter nicht mehr beliebig zur Verfügung steht. Mit Gas- oder Dieselantrieb (WKK) wird wieder ein fossiler Brennstoff verbrannt, was als Energiestadt zu vermeiden ist. Ebenso ist jede andere fossile Beheizung zu vermeiden. Besser wäre es, direkt an die Fernwärme Bolligen-Stettlen mit klimaneutralen Holzschnitzeln als Hauptenergieträger anzuschliessen. Dafür ist bereits heute die nötige Anschlussleistung zu reservieren!</p>	B	<p>Die gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden. Die Eigentümerschaft beabsichtigt den Energiebedarf für Wärme- und Kälte mit erneuerbarer Energie (Grundwasser oder Erdsonden) zu decken. Dazu sind detaillierte Abklärungen vorzunehmen. Die Realisierungskosten der Energieerschliessung mit dem Verbund Bolligen/Stettlen ist sehr teuer (Unterquerung Worble, RBS und Kanalisation). Für eine allenfalls andere Verbundlösung ist die Projekträgerschaft offen.</p>
14 E3	<p>Reduktion der vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>Das Areal Wegmühle ist, wie im Planungsbericht auf S. 5 festgehalten, hervorragend mit dem ÖV erschlossen. Es verfügt über die höchste ÖV-Güteklasse A (Anmerkung der Gemeinde: Die ÖV-Güteklasse ist B). Wir erachten es deshalb als zwingend, die Zahl der MIV-Abstellplätze auf das Minimum gemäss Bauverordnung zu begrenzen. Das bedeutet max. 0,5 PP pro Wohnung anstelle der vorgesehenen 0,7 PP pro Wohnung.</p>	nB	<p>Die gute Erschliessung (ÖV-Güteklasse B) begründet die vorgesehene Reduktion der Anzahl Abstellplätze auf max. 0.7 Abstellplätze pro Wohnung. Dies beurteilt die Gemeinde als vorbildlich. In Anbetracht der Lage ist die Reduktion auf das gesetzliche Minimum (0.5 AP pro Wohnung) eine zu starke Begrenzung.</p>

---

15 E3	<p>Ladestationen für Elektrofahrzeuge</p> <p>Der Trend geht klar in Richtung fossilfreier Verkehr. Bei neuen Überbauungen sind deshalb zwingend die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung der Fahrzeugflotte vorzusehen. Wir fordern deshalb, dass 20% der Abstellplätze mit Ladeinfrastruktur bestückt werden müssen. Für die übrigen Abstellplätze sind die Anschlüsse vorzubereiten, so dass sie zu einem späteren Zeitpunkt bei einer grossen Nachfrage unkompliziert ausgerüstet werden können. Im Grossen Rat wurde eine Motion mit dieser Stossrichtung eingereicht, vom Regierungsrat zur Annahme als Postulat empfohlen und vom Grossen Rat auch so beschlossen. Im Rahmen der Energiegesetzrevision hat der Regierungsrat am 19.3.2021 nun die Schaffung einer gesetzlichen Verpflichtung vorgeschlagen. Das Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (SNR 592060), das seit 1.1.2020 in Kraft ist, legt praktikable Leitlinien fest: Mindestens 20 Prozent der Parkplätze von neuen Gebäuden sollen mit betriebsbereiten Ladestationen ausgestattet werden; für 60 bis 100 Prozent sind Vorkehrungen zu treffen, damit Ladestationen nachträglich ohne übermässigen Aufwand installiert werden können. Wir schlagen vor, zumindest die 20-Prozent-Klausel zu verankern und für den Rest den Grundsatz von vorbereiteten Installationen vorzusehen.</p>	K	<p>Die Einrichtung von Ladestationen zu jedem Parkplatz soll nicht in der ZPP geregelt werden. Dies ist liegt grundsätzlich in der Verantwortung der Bauherrschaft und ist nicht eine öffentlich-rechtliche Vorschrift.</p>
16 E3	<p>Parkierung ausschliesslich in der Einstellhalle</p> <p>In Sektor D sind überirdische Parkplätze für Besuchende und Carsharing vorgesehen. Wir fordern, die ganze Parkierung in der Einstellhalle vorzusehen. Das Areal Wegmühle soll sehr dicht bebaut werden und der wertvolle Freiraum hohe Aufenthaltsqualität haben. Eine Nutzung für die Parkierung ist eine Verschwendung dieses wertvollen Freiraums. Diese Anordnung der Parkplätze für Besuchende sieht im Übrigen auch das Richtprojekt so vor.</p>	nB	<p>Der direkte und offene Zugang zu den Abstellplätzen für Besuchende und Carsharing ist wichtig. Am festgelegten Regime wird festgehalten.</p>

---

17 E3	<p>Ausreichend und geeignete Veloabstellplätze Für Wohnsiedlungen, die punkto öv-Erschliessung mit der Wegmühle vergleichbar sind, hat sich die in der Bauverordnung minimal vorgeschriebene Anzahl von 2 Veloabstellplätzen als völlig ungenügend erwiesen. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sehen denn auch für Wohnnutzungen zwei Abstellplätze pro Zimmer vor. Wir schlagen vor, zumindest eine Orientierung an diesem Richtwert der VSS-Normen und an ihren Bestimmungen zur Platzierung und Dimensionierung von Veloabstellplätzen in der ZPP zu verankern. Analog der vorgesehenen Bestimmung zur Ladeinfrastruktur für Motorfahrzeuge sind auch Vorkehrungen zugunsten von E-Bikes vorzuschreiben. Schliesslich ist auch der Tatsache Rechnung zu tragen, dass für zunehmend aufkommende Lastenräder (Cargo-Bikes, inkl. Anhänger zum Transport von Kindern und Waren) genügend grosse Abstellplätze vorgesehen werden.</p>	HU	<p>Das Angebot an Veloabstellplätzen inkl. E- und Cargo-Bikes richtet sich nach den Bestimmungen der BauV.</p> <p>Die Anordnung Veloabstellplätze und ihre Qualität (gedeckt, ungedeckt, E-Mobilität) ist im Rahmen der weiteren Planung detaillierter aufzuzeigen.</p>
18 E4	<p>Nutzungsart Sektor B «Silo» Bei Um- und Ersatzneubau gilt die Nutzungsart Mischzone (Büro und Wohnungen). Kein grundsätzlicher Einwand gegen die Änderung der Nutzungsart sofern die zukünftig massive Vergrösserung der Wohn- und Büroflächen in den Erschliessungsgrundsätzen (Parkplätze, Verkehrsführung) und beim Energiekonzept des Areals jetzt schon umfassend berücksichtigt wird.</p>	nB	<p>Die gewerbliche Nutzung der Silolageranlagen bleibt weiterhin bestehen. Dies wird auch in der weiteren Detailplanung (Ausarbeitung der Überbauungsordnung) berücksichtigt.</p>
19 E4	<p>Nutzungsmass Sektor B «Silo»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss bestehendem Bauvolumen</li> <li>• Eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% bei Um- oder Ersatzneubau ist zulässig.</li> <li>• Die Gesamthöhe gemäss dem Bestand ist beizubehalten.</li> </ul> <p>Kein grundsätzlicher Einwand gegen die Änderung des max. Bauvolumens um 10% und die Festlegung der Gesamthöhe gemäss Bestand sofern die dadurch ermöglichte massive Vergrösserung der Wohn- und Büroflächen in den Erschliessungsgrundsätzen (Parkplätze, Verkehrsführung) und beim Energiekonzept des Areals jetzt schon berücksichtigt wird.</p>	nB	<p>Vgl. Stellungnahme zu Nr. 18</p>



20	E4	<p>Erschliessungsgrundsätze</p> <p>Das Konzept der Erschliessung, Parkplätze und Verkehrsführung sind für einen Silo-Ersatzneubau mit Wohnungen ergänzend auszuarbeiten. Es ist darzustellen wie und wo die zu erstellenden ca. 0.7 Abstellplätze je Wohnung errichtet werden könnten. Zudem ist bei der Verkehrsführung der daraus resultierende Mehrverkehr zu berücksichtigen.</p>	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 18
21	E4	<p>Energie</p> <p>Ein umfassendes und endgültig auch funktionierendes Energiekonzept für das Wegmühleareal muss auch alle zukünftigen Bauvolumen berücksichtigen -&gt; es ist ein Gesamtkonzept (Energie + Erzeugung) zu erstellen. Deshalb müssen auch die möglichen Silo-Ersatzneubauten als Wohn- und/oder Büronutzung betreffend Wärme- und Kältebedarf sowie Wärme- und Kälteleistungsbedarf in das Gesamtkonzept einfließen.</p>	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nr. 18
22	E4	<p>Es ist vorgesehen den Wärme- und Kältebedarf mit Grundwasser zu decken. Gemäss Grundwassernutzungskarte ist dies auf dem Wegmühleareal nur eingeschränkt möglich! Zudem ist die Nutzung von Erdwärmesonden gemäss Geoportal (Beilage) erlaubt.</p> <p>Der Einsatz von Erdwärmesonden ist neben der Grundwassernutzung zu prüfen.</p> <p>Abklärungen betreffend Fernwärmeversorgung sind ebenfalls vorzunehmen.</p>	K	<p>Vgl. Stellungnahme zu Nr. 13.</p> <p>Prioritär ist Grundwasser als Energieträger vorgesehen. Das Energiegesetz ermöglicht nur die Festlegung eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers. Ein Prüfauftrag kann nicht festgeschrieben werden.</p>
23	E4	<p>Ergänzungen BR – ZPP Nr. XIV Wegmühle</p> <p>Erschliessungsgrundsätze (zusätzlicher Text)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die notwendigen Parkplätze für ein Ersatzneubau Sektor B „Silo“ sind auf dem Wegmühleareal auszuweisen.</li> <li>• Ein Verkehrskonzept ist für das ganze Areal im Endausbau vorzulegen.</li> </ul> <p>Energie (zusätzlicher Text)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist ein Gesamtkonzept (Energie + Erzeugung) für das ganze Areal im Endausbau (inkl. Ersatzneubau Sektor B „Silo“) zu erstellen.</li> <li>• Der Einsatz von Erdwärmesonden ist zu prüfen.</li> <li>• Abklärungen betreffend Fernwärmeversorgung sind vorzunehmen.</li> </ul>	nB	Vgl. Stellungnahme zu Nrn. 18 und 22

### 7.3 Kantonale Vorprüfung

*Verabschiedung  
zur Vorprüfung*

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 15. November 2021 das Planungsdossier beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

*Vorprüfungsbericht vom  
17. Oktober 2022*

Mit Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2022 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen.

*Ergebnisse Vorprüfung.*

Die aus der Vorprüfung des AGR resultierenden Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden in der Projektgruppe und in direktem Austausch mit einzelnen kantonalen Fachstellen beraten und bereinigt. Die vorgenommenen Bereinigungen sind in der Beilage 9 tabellarisch dargestellt.

Im Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2022 stellt das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung fest, dass es der ZPP XIV Wegmühle unter Vorbehalt der in den genannten Punkten bezeichneten Genehmigungsvorbehalten zustimmt und stellt eine Genehmigung in Aussicht.

### 7.4 Öffentliche Auflage

Am 22. Mai 2023 hat der Gemeinderat das Planungsdossier zur öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet. Die Publikationen im amtlichen Anzeiger erfolgten am 2. und 7. Juni 2023. Die Akten lagen während 30 Tagen vom 2. Juni 2023 bis am 3. Juli 2023 in der Bauverwaltung Bolligen öffentlich auf. Sie konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter [www.bolligen.ch](http://www.bolligen.ch) eingesehen werden. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Aus formellen Gründen wurde die Planungsvorlage im kantonalen Amtsblatt vom 27. September 2023 nochmals publiziert und vom 27. September 2023 bis 30. Oktober 2023 erneut öffentlich aufgelegt. Das Planungsdossier konnte in der Bauverwaltung Bolligen und auf der Homepage der Gemeinde unter [www.bolligen.ch](http://www.bolligen.ch) eingesehen werden. Über allfällige Einsprachen dieser Auflage informiert der Gemeinderat direkt an der Gemeindeversammlung.

### 7.5 Beschluss

Am 11. September 2023 hat der Gemeinderat die Planungsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung Bolligen als beschlusskompetentes Organ verabschiedet. Der Beschluss der Gemeindeversammlung umfasst die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Änderung des Baureglements, Änderung des Zonenplans sowie der Aufhebung der Überbauungsordnung 6 Silo.

Das beschlossene Planungsdossier ist anschliessend dem Kanton zur Genehmigung einzureichen.

## Beilagen

Beilage 1	Wegmühle, Testplanung nach SIA 143, Bericht des Beurteilungsgremiums, Verfahrensdokumentation, vom 08.09.2020
Beilage 1a	Richtprojekt der ARGE kpa architekten Bern AG / Bellorini Architekten AG / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG vom 23.02.2021 mit Aktualisierung vom Mai 2023
Beilage 2	Begleitbericht Architektur vom 23.02.2021
Beilage 3	Bauhistorische Voranalyse Wegmühle, Bolligen ADB, Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, 1.12.2019
Beilage 4	Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege KDP zum Schlussbericht der Testplanung Wegmühle (Schlussworkshop) vom 07.10.2020
Beilage 5	Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege KDP zum Umgang mit Bauinventarobjekten vom 10.08.2021
Beilage 6	Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege KDP zum Neubau im Sektor C vom 24.01.2023
Beilage 7	Verkehrsgutachten, Metron Bern AG, Mai 2023
Beilage 8	Lärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG, 18.1.2023
Beilage 9	Bereinigungstabelle zur Vorprüfung vom 9.5.2023