



Mühle Walter AG

## Wegmühle Bolligen

Bericht des Beurteilungsgremiums  
Verfahrensdokumentation

Bern, 8. September 2020



Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10 | Postfach 255  
3000 Bern 6 | Telefon +41 31 356 26 66  
info@konturmanagement.ch

## Impressum

### Auftraggeber

Mühle Walther AG  
Jürg Reinhard  
Bolligenstrasse 80  
3065 Bolligen  
[www.wegmuehle.ch](http://www.wegmuehle.ch)

### Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG  
Marius Scherler  
Jasmin Käser  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)

on real estate gmbh  
Orazio Galfo  
Wasserwerkstrasse 6  
3011 Bern

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Bestimmungen zum Verfahren</b> .....	<b>6</b>
3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens .....	6
3.2. Beurteilungsgremium und Experten .....	6
3.3. Beauftragte Architekturbüros .....	7
3.4. Verfahrensbegleitung.....	7
3.5. Weiterbearbeitung / Ausschluss Vorbefassung .....	7
3.6. Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse .....	7
3.7. Vertraulichkeit.....	8
3.8. Ablauf des Verfahrens .....	8
3.9. Prüfung Wirtschaftlichkeit .....	9
3.10. Stellungnahme Denkmalpflege .....	9
3.11. Wegleitende Beurteilungskriterien .....	9
3.12. Ausstellung .....	10
3.13. Dokumentation der Testplanung .....	10
<b>4. Perimeter und Aufgabenstellung</b> .....	<b>11</b>
4.1. Projektperimeter .....	11
4.2. Betrachtungsperimeter .....	11
4.3. Wesen der Aufgabe.....	12
4.4. Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerin .....	12
<b>5. Würdigung und Empfehlung</b> .....	<b>13</b>
5.1. Würdigung .....	13
5.2. Empfehlung .....	13
5.3. Weiteres Vorgehen .....	13
<b>6. Beiträge Testplanung und Würdigung</b> .....	<b>14</b>
6.1. ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten .....	14
6.2. Rykart Architekten AG .....	16
6.3. Burkard Bissig & Partner Architekten AG.....	18
<b>7. Genehmigung</b> .....	<b>20</b>
<b>8. Anhang</b> .....	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkung

Zweck dieses  
Berichts

Als Grundlage für alle weiteren Planungen auf dem Areal der Wegmühle Bolligen hat sich die Mühle Walther AG im Jahr 2019 dazu entschlossen, mittels einem Testplanungsverfahren die möglichen baulichen Entwicklungen aufzuzeigen. Das Verfahren und die Ergebnisse dieses Prozesses werden im vorliegenden Bericht dokumentiert. Er soll im Sinne einer Planungsvereinbarung zwischen der Mühle Walther AG und der Gemeinde Bolligen als Grundlage zur weiteren Arealentwicklung dienen.



*Abb. 1: Historische Aufnahme: Säge, Stöckli und Kundenmühle*

## 2. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Wegmühleareal ist eine erstmals 1275 erwähnte Mühle mit dazugehörigem Herrenhaus in Bolligen. Sie besteht im Wesentlichen aus dem Mühlengebäude von 1787 mit direkt anschließendem Eisenbahnhangar und Güterschuppen, der dem Herrenhaus von 1669, den älteren Mühlengebäuden von 1613, sowie den Getreidesilos von 1930 und 1964. Seit März 2015 ist die Mühle stillgelegt. Die Gebäude befinden sich weiterhin im Besitz der Mühle Walther AG.

Ausgangslage

Die Geschäftsleitung der Mühle Walther AG beabsichtigt, das gesamte Areal neu zu überdenken, die denkmalgeschützten Gebäude sanft zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, um auf dem Areal langfristig einen Ort des Zusammenlebens zu schaffen.

Im vorliegenden Workshopverfahren sollten neben der städtebaulichen Entwicklung der Entwicklungsmöglichkeiten vor allem hinsichtlich der zukünftigen Nutzung konkretisiert werden und daraus abgeleitet waren auch erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzustellen.

Ziel war es, sowohl Varianten mit integralem Erhalt aller Bestandesgebäude sowie solche mit einem Teilabbruch zu prüfen. Der Nutzungsfächer sollte weit geöffnet werden, um damit eine belastbare Grundlage für ein Richtprojekt der Überbauungsordnung zu schaffen.

Zielsetzung

Die Aufgabenstellung der Entwicklung des Wegmühle Areals erfordert einen Prozess, der durch unabhängige Fachleute geführt und begleitet wird und schrittweise zusammen mit Direktbetroffenen (Grundeigentümer, Bevölkerung und Behörden) in eine Planungsstrategie mündet. Für den ersten Schritt in diese Richtung wurde das Modell der Testplanung im Sinne eines Simultanverfahrens gewählt.

Verfahren

Testplanung bedeutet, dass drei Planerteams parallel nach guten Lösungen suchten. Die Arbeit der Planerteams wird von einem qualitätssichernden Fachgremium begleitet. Alle am Verfahren beteiligten Stellen trafen sich zu zwei Workshops und einer Schlussveranstaltung. An den Workshops wurden die Ergebnisse der Teams besprochen, offene Fragen diskutiert und das weitere Vorgehen festgelegt. Alle involvierten Stellen waren gleichzeitig anwesend.

Von diesem Simultanverfahren erhält der Auftraggeber zwar noch kein Bauprojekt, jedoch qualitativ gute Empfehlungen für das weitere Vorgehen.

### 3. Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens

Auftraggeber Auftraggeberin der Testplanung ist:

Mühle Walther AG  
Bolligenstrasse 80 / Wegmühle  
3065 Bolligen

(nachfolgend Auftraggeber)

Art des Verfahrens Das Verfahren gilt als Ideenstudie gemäss Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009. Im Rahmen der vorliegenden diskursiven Testplanung mit drei Planungsteams fanden eine Startveranstaltung, zwei Zwischen- und ein Schlussworkshop statt.

SIA 143 Das Verfahren ist konform zur Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009.

#### 3.2. Beurteilungsgremium und Experten

Beurteilungsgremium Die Testplanung erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungs- und Expertengremium:

##### Sachbeurteiler

Jürg Reinhard	Mühle Walther AG, Bolligen, Bauherr
Orazio Galfo	on real estate gmbh, Bauherrenberater
Dominik Matter	Fahrländer + Partner AG, Wirtschaftlichkeitsexperte (Ersatz)

##### Fachbeurteiler

Silvio Ragaz (Vorsitz)	matti ragaz hitz architekten ag, Liebefeld-Bern, Architekt
Ueli Krauss	Althaus Architekten Bern AG, Bern, Architekt
Daniel Moeri	Moeri & Partner AG, Landschaftsarchitekt
Siegfried Moeri	ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte (Ersatz)

##### Experten

Alberto Fabbris	Amt für Kultur / Denkmalpflege, Bern
Katharina Zuber	Gemeinde Bolligen, Gemeindepräsidentin
Christoph Abbühl	Gemeinde Bolligen, Bauverwalter
Dominik Matter	Fahrländer + Partner AG, Wirtschaftlichkeitsexperte
Siegfried Moeri	ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte

### 3.3. Beauftragte Architekturbüros

Folgende Architekturbüros waren mit der Testplanung beauftragt:

Rykart Architekten AG	Liebefeld
ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten	Bern
Burkard Bissig & Partner Architekten AG	Muri

Die Teambildung mit einem Landschaftsarchitekten war vorgeschrieben. Der **Beizug von weiteren Fachplanern** und Spezialisten zur Bearbeitung spezifischer Fragestellungen (z.B. Verkehrsplaner) war möglich. Doppel- und Mehrfachteilnahmen der zusätzlichen, Fachplaner waren zulässig.

Teambildung

### 3.4. Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberin wurde im Projektmanagement des Verfahrens durch die Kontur Projektmanagement AG sowie on real estate gmbh unterstützt. Die Verfahrensbegleitung war zuständig für sämtliche administrative und organisatorische Belange im Zusammenhang mit dem Verfahren.

Verfahrens-  
begleitung

Kontur Projektmanagement AG (Verfahrenssekretariat)  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
T 031 356 26 66  
info@konturmanagement.ch

Nicht an der Vorprüfung beteiligte Verfahrensbegleitung:  
on real estate gmbh  
Wasserwerkstrasse 6  
3011 Bern

### 3.5. Weiterbearbeitung / Ausschluss Vorbefassung

Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten ist das Verfahren abgeschlossen. In Aussicht gestellt wurden für das obsiegende Team ein Folgeauftrag für die Ausarbeitung des Richtprojektes UeO sowie für alle Teams die spätere Planung einzelner Teilprojekte auf dem Areal.

Weiterbearbeitung

### 3.6. Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Die Bestimmungen zum Urheberrecht gelten gemäss Ordnung SIA 143, Art. 26.1 & 26.3:

Urheberrecht /  
Eigentum

Bei allen Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Bei prozessorientierten Planungsstudien, welche als Grundlage für weitere Planungsschritte dienen, können die Studienergebnisse durch Dritte verwendet werden.

### 3.7. Vertraulichkeit

Vertraulichkeit Sämtliche am Verfahren beteiligten Personen sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen vertraulich zu behandeln, ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden und vor dem Zugriff Unberechtigter zu schützen.

Kommunikation Die Ergebnisse des Entwurfsvariantenstudiums werden in einem zusammenfassenden Bericht festgehalten. Der Umfang der **Öffentlichkeitsarbeit** wird durch die Auftraggeber festgelegt (inkl. Publikation allfälliger Ergebnisse). Die Unterlagen und die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsarbeit vertraulich zu halten.

### 3.8. Ablauf des Verfahrens

Versand der Unterlagen Sämtliche Unterlagen für die Testplanung wurden am Dienstag, 3. Dezember 2019 per E-Mail versandt.

Startveranstaltung Es fand eine **Startveranstaltung** zur Testplanung, zu den gesetzten Rahmenbedingungen und Prämissen, sowie zur Präzisierung und Diskussion der Erwartungshaltung seitens der Auftraggeber sowie der Aufgabenstellung statt.

Die Startveranstaltung wurde am Mittwoch, 4. Dezember 2019, 14.00-17.00 Uhr durchgeführt.

Die Veranstaltung inkl. Begehung fand bei der Mühle Walther AG sowie im Landgasthof Sternen in Bolligen statt.

Die Modelle wurden bis am Freitag, 20. Dezember 2019 erstellt und konnten anschliessend durch die Teams beim Modellbauer abgeholt werden.

Fragenbeantwortung Nach der Startveranstaltung hatten die Teams bis am Mittwoch, 11. Dezember 2019 Zeit, Fragen zum Verfahren zu stellen. Die Beantwortung der Fragen erfolgte am Donnerstag, 19. Dezember 2019.

Vorbereitung Zur inhaltlichen Vorbereitung und für einen möglichst gewinnbringenden Ablauf der Workshops wurden die Unterlagen zu allen drei Workshops im Rahmen eines Vorversands dem Beurteilungsgremium zur Verfügung gestellt. Nach dem 1. und 2. Workshop wurden jeweils pro Team individuelle sowie allgemeine Rückmeldungen gegeben, welche in der Weiterbearbeitung berücksichtigt werden sollten (vgl. Anhang 5-6).

1. Workshop Auftakt der Testplanung bildete der **1. Workshop** vom Mittwoch, 19. Februar 2020. Der Kern der Aufgabe bis zum Workshop bestand darin, ein grobes Variantenstudium auf Basis der Rahmenbedingungen und den Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerschaft zu entwerfen. Ziel des Workshops war es, alle denkbaren, wesentlichen ortsbaulichen Verhaltensweisen auszuloten sowie einen möglichst breiten Fächer an Nutzungsideen vorzulegen. Die Aussagen waren skizzenhaft darzustellen.

Anlässlich des **1. Workshops** wurden zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- **Analyse** der Grundlagen
- Erarbeiten von **Thesen, Variantenstudium Erhalt / Teilerhalt** (Mst. 1:500 / 1:1'000)
  - > mit Aussagen zu Volumetrie / Baumassen-Verteilung
  - > mit Aussagen zum Aussenraum und öffentlichem Räumen
  - > mit Aussagen zu Nutzungsvorschlägen und zur groben Nutzungsallokation (inkl. Geschossflächen je Nutzungsart)
  - > mit Aussagen zur Erschliessung, Anlieferung und Parkierung
  - > mit ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (Flächen- und Volumenwerte)
  - > mit geeignetem Arbeitsmodell (Mst. 1:500)

- Benennung von **Fragen, Konfliktbereichen** und Diskussion der **konzeptionellen Ideen**

Erwartet wurden pro Team je eine Variante «Erhalt» sowie eine Variante «Teilerhalt».

Die Diskussion anlässlich des 1. Workshops sollte es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potentiale und Risiken der verschiedenen Varianten / Stossrichtungen grob einzuschätzen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung zu formulieren.

Der **2. Workshop** wurde am Mittwoch, 17. Juni 2020 durchgeführt. Der Kern der Aufgabe bis zum 2. Workshop bestand darin, eine Leitidee für die bauliche Entwicklung der entsprechenden Variante «Erhalt» oder «Teilerhalt» auszuarbeiten. Anlässlich des 2. Workshops wurden gemeinsam die Leitidee besprochen sowie die Lösungsansätze diskutiert. Aufgrund dessen wurden die Vertiefungsaufträge mit den Teams definiert.

2. Workshop

Am Mittwoch, 19. August 2020 fand der **Schlussworkshop** statt. Ziel war die Präsentation des konkretisierten Resultats, welches ein belastbare Grundlage für ein Richtprojekt bietet.

Schlussworkshop

Aus den Team-Präsentationen wurden vertiefte Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- Nutzungsvorschläge für das Hauptgebäude
- Etappierung hinsichtlich einer möglichst verträglichen Finanzierung
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit
- Zweckmässige, funktionierende Erschliessung, Anlieferung und Parkierung

Die drei Teams haben die Weiterentwicklung ihrer Projekte präsentiert. Die Dokumentationen zu den Präsentationen befinden sich im Anhang zu vorliegendem Bericht.

### 3.9. Prüfung Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeitsexperte prüfte die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus den Variantenstudien. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zu Händen der kantonalen Denkmalpflege festgehalten und liegen dem vorliegenden Bericht bei (vgl. Anhang 9).

Prüfung  
Wirtschaftlichkeit

### 3.10. Stellungnahme Denkmalpflege

Die Erkenntnisse aus den Workshops, die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie die durch Siegfried Moeri erstellte bauhistorische Analyse (vgl. Anhang 10). dienen der kantonalen Denkmalpflege als Grundlage für eine interne Diskussion über die Verhältnismässigkeit des Erhalts des Bestandes. Dabei wird beurteilt, ob eine schwerwiegende Unverhältnismässigkeit des Erhalts vorliegt und damit nicht zumutbar ist.

Stellungnahme  
Denkmalpflege

Nach den Workshops 1 und 2 hat die kantonale Denkmalpflege je eine Stellungnahme abgegeben. Diese liegen vorliegendem Bericht bei (vgl. Anhang 7-8). Zusammenfassend gilt vorerst folgende zentrale Aussage: «Ein Teilabbruch des Bestandes ist aus unserer Sicht nur denkbar, wenn er Teil einer Entwicklungsstrategie ist, welche den räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Wert des Areals weiterstrickt.»

### 3.11. Wegleitende Beurteilungskriterien

Die wegleitenden **Beurteilungskriterien** für die Testplanung waren:

- Ortsbauliche Qualität (Dichte, Körnung und Eingliederung Quartier)
- Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume / des öffentlichen Raums
- Angemessenheit und Qualität der Nutzungszuteilung und -durchmischung
- Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit

Wegleitende  
Beurteilungskrite-  
rien

Gemäss Wegleitung 142i-101, Kapitel 24 gilt: Die Liste der Unterkriterien ist endgültig und kann nicht vervollständigt werden. Zusätzliche Kriterien konnten während des Urteils nicht eingeführt werden; eine Klärung oder Verfeinerung der festgelegten Kriterien war jedoch möglich.

Die Reihenfolge der aufgelisteten Kriterien entspricht nicht einer Gewichtung. Das Beurteilungsgremium führt die allgemeine Klassifizierung auf der Grundlage der festgelegten Bewertungskriterien durch.

### **3.12. Ausstellung**

Ausstellung Sämtliche zur Beurteilung zugelassenen Beiträge werden nach den Herbstferien 2020 während 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

### **3.13. Dokumentation der Testplanung**

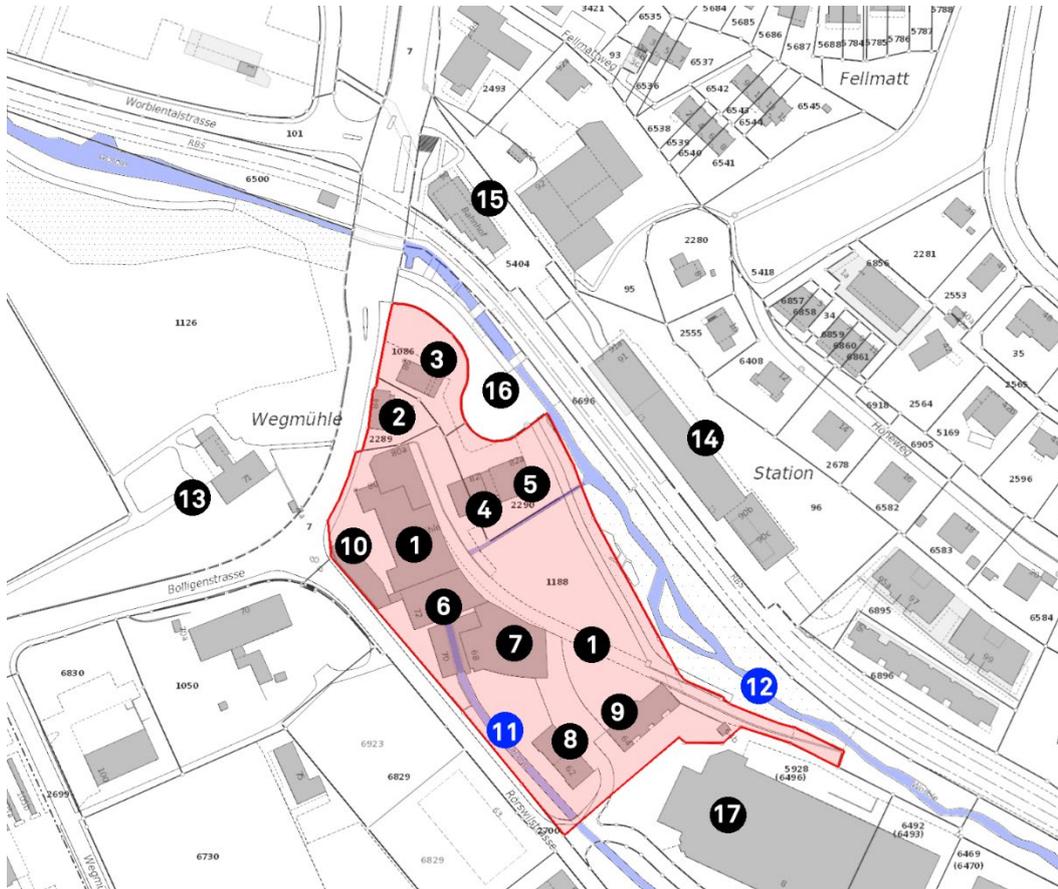
Dokumentation Die Testplanung wird dokumentiert mit (vgl. Anhang 1-4):

- Arbeitsprogramm Testplanung vom 19. Dezember 2019, rev. 6. Februar 2020
- Schlussabgaben der Teams vom 19. August 2020
- Vorliegender Schlussbericht vom 8. September 2020

## 4. Perimeter und Aufgabenstellung

### 4.1. Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst das Areal der Wegmühle Bolligen, die rot markierten Grundstücke inkl. deren Gebäude (Parzellen 1188, 2289, 2290 und 1086) und ist zwingen einzuhalten.



Projektperimeter

Abb. 2: Projektperimeter (Rote Fläche)

**Legende** (1) Wegmühle Hauptgebäude, (2) Lager, Wohnhaus, (3) Schaubäckerei, Wohnhaus, (4) + (5) Getreidesilos, (6) Lageranbau, (7) Lageranbau, Garage, (8) + (9) Wohngebäude, (10) Garage, Werkstatt, Tankraum, (11) Mühlekanal, (12) Worble, (13) Herrenhaus, (14) Studentenwohnhaus Bern-Bolligen, (15) Bahnhof Bolligen, (16) Buswendeschlaufe, (17) süd-östliches Gewerbegebiet

### 4.2. Betrachtungsperimeter

Das auf der gegenüberliegenden Seite der Bolligenstrasse liegende Herrenhaus (Bolligenstrasse 71) sowie das Bauernhaus an der Bolligenstrasse 70 sind in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Diese beiden Bauten sind ebenfalls als schützenswerte Gebäude eingestuft. Weiter ist der Gewässerraum der Worble, welcher an den Projektperimeter angrenzt, von ortsbaulicher Relevanz für das Projekt. Am 1. Workshop wurde zudem festgehalten, dass aufgrund der massiven baulichen Entwicklungen auf der Seite des Bahnhofs, die geplante Gemeindeverwaltung ebenfalls in die Betrachtung mit einzubeziehen ist.

Betrachtungs-  
perimeter

Der übergeordnete **Betrachtungsperimeter** umfasst je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Nutzungs- und Dichteverteilung, Versorgung etc. – ein übergeordnetes Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

### 4.3. Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen und somit die Anforderungen das Studienergebnis dar:

Wesen der Aufgabe

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, ausgehend von einer Ortsanalyse im Dialog mit dem Begleitgremium, die baulichen Potentiale in Varianten, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht, stufengerecht auszuloten und darzustellen.

Ziel des Verfahrens war es, die für die weitere Entwicklung relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen auf Richtplanebene hinsichtlich **Art und Mass der Nutzung** sowie **Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze** vor dem Hintergrund der Entwicklungsvorstellungen und -Bedürfnisse der Grundeigentümer sowie den Ansprüchen der Denkmalpflege gemeinsam zu klären und zu festigen.

Dies beinhaltet insbesondere auch die denkmalpflegerische Analyse und Güterabwägung zum **integralen Erhalt aller geschützten Objekte auf dem Areal**.

### 4.4. Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerin

Bereits heute existiert eine starke Durchmischung von Arbeitsnutzungen und Wohnnutzung, trotz Arbeitszone. Durch die Stilllegung der Wegmühle sind weitere Arbeitsnutzungen weggefallen. Eine weitere Erhöhung des Wohnanteils wird grundsätzlich angestrebt, insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung an den öffentlichen (RBS) und Individualverkehr (Autobahnanschluss).

*„erhalten, weiterentwickeln, verdichten“*

Die Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen der Grundeigentümerin waren im Rahmen der Testplanung mittels verschiedener Varianten stufengerecht auf ihre Umsetzbarkeit und Verträglichkeit hin zu überprüfen.

Dabei standen die Entwicklung der freien Flächen sowie eine teilweise Neunutzung der historischen Gebäude im Vordergrund. Der Rück- oder Umbau, der sich noch in Betrieb befindenden Getreidesilos war langfristig anzudenken und für die spätere Anpassung der baurechtlichen Grundordnung zu ermöglichen, stand jedoch nicht im Zentrum der Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerin. Das Gleiche galt für die Wohnhäuser Nr. 8 und 9. Eine Etappierung der Entwicklung des Areals war aufzuzeigen. Für die Grundeigentümerin ist die Gesamtwirtschaftlichkeit massgebend.

## 5. Würdigung und Empfehlung

### 5.1. Würdigung

Die Testplanung hat einen offenen und kritischen Dialog zwischen allen Beteiligten sowie den Erkenntnisgewinn für die weiterführende Entwicklung und Planung des Wegmühle Areals massgeblich gefördert. Das Verfahren zeichnete sich durch ein interdisziplinäres und lösungsorientiertes Vorgehen aus. Die drei Planerteams erarbeiteten – sich gegenseitig ergänzend und unterstützt durch das Beurteilungs- und Expertengremium – belastbare Vorschläge. Die drei Gesamtkonzepte der Teams mit ihren unterschiedlichen und doch in gewissen Punkten ähnlichen Entwicklungsansätzen ermöglichten eine äusserst wertvolle Diskussion der gewünschten künftigen Entwicklung des Areals und darüber hinaus. Das Beurteilungsgremium verdankt die gut ausgearbeiteten Gesamtkonzepte, die intensive Auseinandersetzung mit den vorgegebenen Entwicklungsansätzen und die konstruktive Zusammenarbeit mit allen Teams.

Würdigung der Testplanung

Alle Beiträge der drei Teams sowie die Diskussion im Beurteilungsgremium haben damit zu wesentlichen Erkenntnissen und dem zufriedenstellenden Ergebnis beigetragen. Das Begleitgremium, die Mühle Walther AG und die Gemeinde Bolligen sind erfreut über die Qualität und den weit fortgeschrittenen Bearbeitungsstand der abgegebenen Projekte und danken den Verfasserinnen und Verfassern für die geleistete Arbeit.

### 5.2. Empfehlung

Das Begleitgremium wählte als Basis für die zu planende städtebauliche Grundordnung das Projekt der ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten.

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 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 einen Teilabbruch des Bestandes denkbar machen.

### 5.3. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen sieht vor, eine ZPP für das Areal zu erlassen und die Ergebnisse der Testplanung auf diesem Weg mittels qualifizierten Verfahrens innert nützlicher Frist zu realisieren und somit dem dringenden Sanierungsbedarf des Hauptgebäudes Rechnung zu tragen.

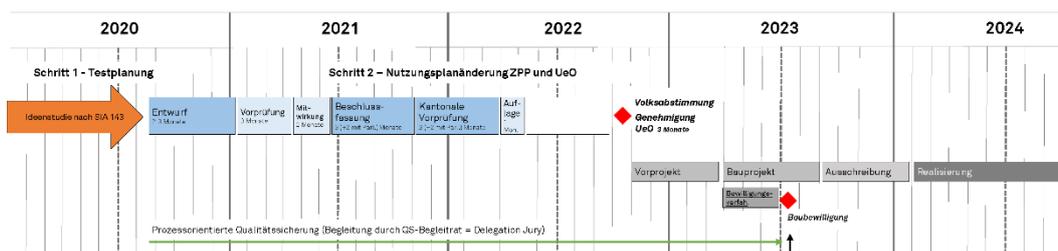


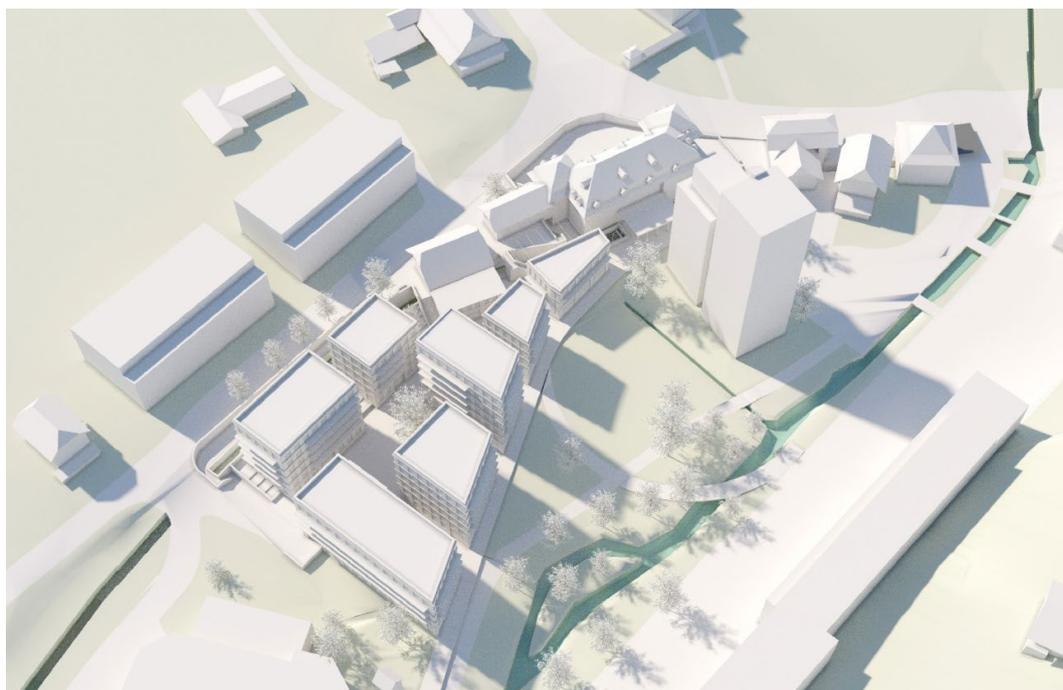
Abb. 3: Annahme Ablauf weiteres Vorgehen

## 6. Beiträge Testplanung und Würdigung

Das Beurteilungsgremium zeigt sich über die Qualität und Weiterentwicklung und Verfeinerung aller Projekte äusserst beeindruckt. Es verdient grosse Anerkennung, wie sich die Teams mit der Aufgabe und den Empfehlungen aus dem 1. und 2. Workshop auseinandergesetzt haben.

### 6.1. ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten

Die Bebauung des Areals orientiert sich an der Lage und Geometrie der Geleise, Die Neubauvolumen beschränken sich somit 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. Im nördlichen Teil des Areals Richtung Bahnhof wird als neuer Auftakt ein Ergänzungsbau vorgeschlagen. Für den gesuchten Ensemblecharakter mit den bestehenden Gebäuden, sind ein massives Erdgeschoss sowie zwei Vollgeschosse angedacht. Das Gebäude ist präzise platziert, sodass es den darunterliegenden Kanal lesbar macht. Dieses Gebäude schafft zudem die visuelle Verbindung zum Dorfzentrum nördlich der Geleise. Für das neue Gebäude am Eingang des Areals ist nach Ansicht des Teams eine öffentliche Nutzung notwendig.



Von diesem neuen Auftakt beim Bahnübergang gelangt man über die Hauptachse hinter dem Hauptgebäude durch die neuen Volumen zu einer Treppe, welche aus dem Areal auf die Rörswilstrasse führt. Die Treppe gewährleistet den südlichen Zugang ins Areal wie auch zur Worble. Für den motorisierten Individualverkehr ist die Zufahrt in die Einstellhalle über die Rörswilstrasse vorgesehen.

Durch den Rückbau des historischen Hangargebäudes kann das, durch das Team als Schatztruhe bezeichnete Hauptgebäude seine Rolle als Hauptakteur des Areals erst richtig entfalten. Aufgrund der wirtschaftlichen Anforderungen schlägt das Team ein diversifiziertes Nutzungskonzept für das Bestandesgebäude vor. Es könnte Platz bieten für eine kleine Bäckerei und ein Museum in den beiden Risaliten. In der Gebäudemitte könnte eine Gastronomienutzung entstehen, im Erdgeschoss in Form einer Lounge, im 1. Obergeschoss eines Restaurants. Dabei sollen Ele-

mente aus der Zeit des Mühlebetriebs behalten werden können. Für den östlich an das Hauptgebäude angrenzenden Teil besteht die Nutzungsidee einer Fisch- und Pflanzenzucht im kleinen Rahmen. In den oberen Geschossen ist gemäss dem Team eine Vermietung von Seminarräumen, Unterkünften in Form von Ferienwohnungen und ein grosser Raum für Kurse und Gruppenaktivitäten (wie beispielsweise Yoga) denkbar. Die zwei Treppenhäuser werden positiv gewertet, dies verschafft Flexibilität und die Risalite funktionieren unabhängig voneinander. Die Bereiche in den Obergeschossen könnten dadurch separat vermietet und genutzt werden. Als Möglichkeit wird eine Bibliothek genannt, für das Erdgeschoss ist eine Kaffeebar vorstellbar. In der neuen Bebauung ist eine klassische Wohnnutzung vorgesehen. Die Übergänge zur Erdgeschosebene sollen fließend, beispielsweise als Wohnateliers, interpretiert werden, sodass die Wohnnutzung im Erdgeschoss minimiert wird. Um Konfrontation zu vermeiden, gibt es keine einander direkt zugewandten Zimmer.

Über drei bis vier Stufen gelangt man aus der Bebauung in den grosszügigen Parkbereich. Das Wasser des Mühlekanals soll in verschiedenen Sequenzen freigelegt werden. Der kanalbegleitende Weg wird sehr positiv gewertet. Der Weg, der an den Park angrenzt, ist als Teil der Überbauung zu sehen und führt direkt und ohne Hindernisse zur Wegmühle beziehungsweise Richtung Worble, und eröffnet die Möglichkeit für einen weiterführenden Spaziergang nach Worb.

Das grosse Verdienst des Projekts ist die souveräne Art und Weise, wie 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 Freifläche für alle zu ergänzen. Zudem gelingt diesem Projekt der Nachweis, dass der historisch wertvolle Bestandesbau zum lebendigen Zentrum des neuen Quartiers werden kann.

## 6.2. Rykart Architekten AG

Das Team schlägt vor, das Hauptgebäude durch den Abbruch der Lagerhalle und des Verbindungsbaus weitgehend freizulegen. Dadurch entsteht Raum für einen Neubau zwischen dem Hauptgebäude und der ehemaligen Fuhrhalterei. Weiter wird die Setzung von vier Neubauten vorgeschlagen, jene im Südosten als langfristiger Ersatzneubau der beiden Gebäude aus den 1960er Jahren. In der Weiterbearbeitung nach dem 2. Workshop hat sich die städtebauliche Setzung der Gebäude verändert, es fand eine Annäherung an den Mühlekanal und ein weiterer Rückzug von der Worble statt. Eine Etappierung bei der Umsetzung ist durch die Anordnung der Gebäude problemlos möglich.



Die Erschliessung des MIV erfolgt über die Rörswilstrasse, für die Parkierung vorgesehen ist eine Einstellhalle. Weiter werden Besucherparkplätze zwischen der Buswendeschleife und den Silos vorgeschlagen. Die Anlieferung für das Hauptgebäude soll über dessen Vorplatz erfolgen.

Den Schwerpunkt der Nutzung der neu erstellten Flächen liegt beim Wohnen. Die Grundrisse sind teils durchgehend nord-süd, teils übers Eck angeordnet.

Das Team rückt den Fokus bei der Umnutzung des historischen Mühlegebäudes auf das vielfältige und spannende Innenleben der Wegmühle. Dabei werden ein Museum, ein Shop, ein Restaurant und eine Bar, eine Backstube, eine Mahl-Werkstatt und ein Bed & Breakfast als mögliche Nutzungen vorgeschlagen. Die grosse Fläche im 2. OG könnte als Ausstellungs-, Seminar- und

Vortragsraum genutzt werden, für den Dachraum wird eine kulturelle Nutzung vorgeschlagen. Der an die Bolligenstrasse angrenzende Mühleplatz vor dem Hauptgebäude soll möglichst belebt sein und unterschiedlich beispielbar sein. Wohnen im Hauptgebäude wird nicht empfohlen, da das Konfliktpotential zusammen mit den anderen öffentlichen Nutzungen zu hoch eingeschätzt wird.

Gemäss Team soll der grosszügige Parkraum als Kontakt- und Sozialraum dienen. Durch den vorgenannten Rückzug von der Worble gewinnt der Grünraum an zusätzlicher Qualität. Der Bezug der Bauten zum Grünraum ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums noch zu optimieren. Der Baumbestand setzt sich nach Westen und Osten fort, was als verbindendes Element gedacht ist. Das Wasser und die Gleisanlagen wurden in der sorgfältig hergeleiteten Analyse als charakteristische Elemente erkannt, aber zum Teil auch überspielt.

Die grosse Qualität des sorgfältig ausgearbeiteten Projekts ist das Angebot eines langgezogenen alt und neu verbindenden Hofes, der hinsichtlich des Zusammenlebens auf dem zukünftigen Wegmühle-Areal vielversprechende Voraussetzungen bringt. Weniger klar thematisiert wird das Verhältnis von Geschichte und Gegenwart von Bebauung und freier Natur.

### 6.3. Burkard Bissig & Partner Architekten AG

Das Team schlägt vor, die identitätsbildenden Elemente des Areals beizubehalten und zu stärken. Im nördlichen Bereich zwischen Hauptgebäude, den Silos und der ehemaligen Kundenmühle schlägt das Team die Erstellung eines Neubaus vor. Die Platzierung dieses Gebäudes wird vom Gremium hinterfragt, wird damit doch die Zufahrt zu den Silos verbaut und es entsteht die Tendenz, den Eingang in das Areal zu verschliessen. Das Team schlägt zwei grossmassstäbliche, markante Neubavolumen, parallel zur Worble verlaufend, sowie einen quer dazu liegenden Ersatzbau für das eine der beiden Gebäude aus den 1960er Jahren vor. Letzterer Neubau bildet aus Sicht des Beurteilungsgremiums keine überzeugende Einheit mit den beiden anderen Bauten.



Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr in die Einstellhalle erfolgt über die Rörswilstrasse. Für Fussgänger führt der Weg vom Bahnhof durch das «Dörfli» in die neue Überbauung. Hier findet man verschiedene Plätze, die entlang der Gasse durch die Siedlung führen. Die Gasse führt direkt auf die Einfahrt in die Einstellhalle zu. Eine weitere Verbindung ab der Rörswilstrasse wird durch eine grosse Treppe zwischen dem Anbau am Hauptgebäude und der Fuhrhaltereie geschaffen. Der darauffolgende Durchgang durch das Gebäude führt direkt in den Park. Der Mühlenkanal soll möglichst sichtbar werden: Durch das Team wird vorgeschlagen, die vorhandene Überdeckung vielerorts zu entfernen. In den grosszügigen Park gelangt man entweder an den Silos vorbei entlang der Worble, über die Gasse entlang des Hauptgebäudes oder über die grosse Treppe durch den Neubau.

Mit einer gastronomischen und kundenorientierten Nutzung des Hauptgebäudes soll der Eingang und Vorplatz als Aufenthaltsort aktiviert werden. Im Erdgeschoss wird ein Co-Working-Space vorgeschlagen und gemäss diesem Team ist die Integration von Wohnungen im Hauptgebäude denkbar. Die Flächen für Werkstätten, Co-Working o.ä. sollen von den Bewohnern selbst wie auch

von externen Interessenten gemietet werden können. Generell wurde eine Maximierung der Wohnnutzung angestrebt. Die Wohnungen in den Neubauten sind primär zur Woble hin orientiert und sind auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet.

Das Projekt untersucht auf eindrückliche Art die Auswirkungen eines Massstabwechsels zwischen alt und neu. Obschon die bestehende Siloanlagen diesen Bruch teilweise bereits in sich tragen, wird das angebotene Bauvolumen in Bezug auf ein organisches Zusammenwirken der verschiedenen Anlageteile kritisch hinterfragt.

## 7. Genehmigung

Der vorliegende Bericht über die Testplanung wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt am:

Bern, 8. September 2020

Jürg Reinhard

Silvio Ragaz

Ueli Krauss

Daniel Moeri

Orazio Galfo

Dominik Matter

Siegfried Moeri

## 8. Anhang

- Anhang 1: Arbeitsprogramm Testplanung
- Anhang 2: Projektdokumentation ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten
- Anhang 3: Projektdokumentation Rykart Architekten AG
- Anhang 4: Projektdokumentation Burkard Bissig & Partner Architekten AG
- Anhang 5: Rückmeldungen zum 1. Workshop
- Anhang 6: Rückmeldungen zum 2. Workshop
- Anhang 7: Stellungnahme kantonale Denkmalpflege nach 1. Workshop
- Anhang 8: Stellungnahme kantonale Denkmalpflege nach 2. Workshop
- Anhang 9: Bericht Wirtschaftlichkeit
- Anhang 10: Bauhistorische Analyse