



---

## Richtplan Raumentwicklung

---

---

### Erläuterungsbericht

---

18. November 2013

**VORPRÜFUNG**

Der Richtplan Raumentwicklung besteht aus

- Richtplankarte
- Massnahmenblätter

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht**
- Fragebogen "Richtplan Raumentwicklung"
- Mitwirkungsbericht vom 18. November 2013

## **Impressum**

<b>Auftraggeber</b>	Einwohnergemeinde Bolligen Hühnerbühlstrasse 3 3065 Bolligen
<b>Kontakt</b>	Christoph Abbühl, Bauverwalter
<b>Auftragnehmer</b>	Adrian Strauss Raumplanung Entwicklung Städtebau Optingenstrasse 54 3000 Bern 25 <a href="mailto:info@straussplan.ch">info@straussplan.ch</a>
<b>Bearbeitung</b>	Adrian Strauss und Mark Zibell

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Worum geht es</b>	<b>4</b>
<b>2. Organisation und Termine</b>	<b>5</b>
2.1 Organisation	5
2.2 Termine	5
2.3 Grundlagen	5
<b>3. Analyse und Ziele</b>	<b>6</b>
3.1 Siedlungsentwicklung	6
3.2 Siedlungsverdichtung	7
3.3 Zentrumsfunktionen	7
3.4 Verkehr	8
<b>4. Richtplan Raumentwicklung und Massnahmenblätter</b>	<b>9</b>
4.1 Richtplan Raumentwicklung	9
4.2 Massnahmenblätter (siehe separates Dossier)	10
<b>5. Verfahren</b>	<b>11</b>
5.1 Mitwirkungsverfahren	11
5.2 Vorprüfung	11
5.3 Beschluss und Genehmigung	11

## 1. Worum geht es

---

Im Leitbild Siedlungsentwicklung der Gemeinde vom 10. Mai 2004 wurden vom Gemeinderat zehn Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung beschlossen. Es zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde auf und enthält ein Realisierungsprogramm mit Massnahmenblättern.

Auf der Basis des Leitbildes wurde die Ortsplanungsrevision in Angriff genommen und am 26. August 2008 der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorgelegt. Aufgrund verschiedener Anträge wurden die vorgeschlagenen Neueinzonungen deutlich reduziert, die Ortsplanung aber als Ganzes von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Gemäss den Zielen des Leitbildes ist es heute für die Gemeinde wichtig, dass mittel- und langfristig eine behutsame Siedlungsentwicklung möglich ist und schrittweise Einzeleinzonungen erfolgen können.

Dies bedeutet, dass gemäss Vorgaben des Kantons die Gemeinde einen Richtplan Raumentwicklung erarbeiten muss, der die räumliche Gesamtentwicklung der Gemeinde in einer mittel- und längerfristigen Betrachtungsweise darstellt.

Darüber hinaus hat der Richtplan Raumentwicklung auch eine wichtige rechtliche Bedeutung. Soweit in diesem Richtplan die künftigen Siedlungsentwicklungsgebiete festgelegt werden, können durch die Stimmberechtigen auf Stufe Nutzungsplanung im Zonenplan schrittweise Einzonungen vorgenommen werden, ohne dass diesem Vorgehen der Einwand der Planbeständigkeit im Wege stehen würde.

Der Richtplan Raumentwicklung stellt die mögliche räumliche Entwicklung der Gemeinde kurz- mittel- und längerfristig dar. Dies betrifft in erster Linie die künftige Siedlungsentwicklung nach Innen (Verdichtung) wie nach Aussen (Arrondierung des Baugebietes). Ebenso wichtig ist der Umgang mit der Ressource Landschaft: Es werden die wertvollen Landschaftsgebiete, markante Siedlungsräder, Grünzäsuren und -verbindungen bezeichnet.

Der Richtplan basiert auf den bisherigen ortsplanerischen Grundlagen, im Speziellen dem Leitbild Siedlungsentwicklung von 2004. Er unterliegt dem ordentlichen Richtplanverfahren mit öffentlicher Mitwirkung, Vorprüfung durch den Kanton, Beschluss durch den Gemeinderat und Genehmigung durch den Kanton. Der Richtplan ist behördenverbindlich.

Gemäss Beschluss des Gemeinderats wurde bewusst ein einfacher Richtplan Raumentwicklung erarbeitet, der sich primär auf die Abgrenzung des Siedlungsgebietes gegenüber der Landschaft und der Landwirtschaftsgebiete beschränkt.

## **2. Organisation und Termine**

---

### **2.1 Organisation**

Der Entwurf des Richtplans Raumentwicklung wurde am 20. März 2012 in der Planungskommission eingehend zuhanden Gemeinderat behandelt. Die Arbeiten wurden durch Ortsplaner Adrian Strauss, in enger Zusammenarbeit mit Bauverwalter Christoph Abbühl, ausgeführt.

Herr Rolf Wohlfahrt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde miteinbezogen und frühzeitig über den Stand der Planung informiert.

### **2.2 Termine**

Für die Erarbeitung des Richtplans Raumentwicklung gilt folgender Terminplan:

Erarbeitung Richtplan Raumentwicklung/ Massnahmenblätter/ Bericht	Februar 2012 - Februar 2013
Mitwirkungsverfahren	März - April 2013
Bereinigung Mitwirkung	Mai - November 2013
Vorprüfung Kanton	Dezember 2013 - Februar 2014
Bereinigung aus Vorprüfung	März / April 2014
Beschluss Gemeinderat	Mai 2014
Genehmigung durch Kanton	Juni 2014

### **2.3 Grundlagen**

Für die Erarbeitung des Richtplans Raumentwicklung standen folgende Planungsgrundlagen zur Verfügung:

- Zonenplan und Baureglement Bolligen, 16. Dezember 2008
- Übersichtsplan 1:5'000 UP5, 2005
- Leitbild Siedlungsentwicklung, Mai 2004

### 3. Analyse und Ziele

---

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

##### *01 Rothus*

Das flache Plateau zwischen Rothus und Refresca bildet zusammen mit dem Landsitz Rothus das Tor zu Bolligen und eignet sich als Entwicklungsgebiet für Wohnen und Arbeiten. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr (Station Bolligen) gut erschlossen, muss aber bezüglich Kanalisation und Fusswegverbindung neu erschlossen werden. Es bildet den neuen Siedlungsrand und ist entsprechend sorgfältig zu planen. Das Gebiet westlich der Rothusstrasse bis zur Gemeindegrenze soll als „Grüngürtel“ erhalten bleiben.

##### *02 Rörswil*

Der weiträumige südexponierte Hang eignet sich ausgezeichnet für Wohnen, in den unteren Lagen entlang der Bahnlinie der RBS auch für gemischte Nutzung. Die Voraussetzung für eine Wohnüberbauung ist somit gegeben. In der letzten Ortsplanung hatte sich das Stimmvolk aus verschiedenen Gründen gegen dieses zukünftige Baugebiet entschieden.

##### *03 Hüenerbüel West*

Das Gebiet umfasst die exponierte westliche Hanglage am Hüenerbüel. Es handelt sich um eine ausgezeichnete Aussichtslage mit hoher Eignung für Wohnen. Der exponierten Lage entsprechend ist ein Verfahren zu wählen, welches eine gute Siedlungsqualität verspricht. Im Winter besteht nördlich angrenzend ein Schlittelhang. Das Gebiet wird im Richtplan Raumentwicklung bis zum Schlittelhang aufgenommen.

##### *04 Chrützacher*

Attraktives erhöhtes Wohngebiet unmittelbar an der Gemeindegrenze von Ittigen. Leicht geneigtes Plateau am Siedlungsrand mit bestehender Erschliessung entlang der Gemeinde Ittigen.

##### *05 Räckholtere*

In diesem Gebiet handelt es sich um ein geeignetes – aber noch unerschlossenes – Wohngebiet am Siedlungsrand zwischen Tieracker und Habstetten. Ortsbild, Landschaft und Grösse des Areals bedingen ein qualitätssicherndes Verfahren.

##### *06 Fältscher*

In diesem Gebiet handelt es sich um eine leicht abfallende exponierte westorientierte Hanglage. Das noch unerschlossene Gebiet eignet sich als Wohnlage.

##### *07 Rüteler*

Es handelt sich um eine geeignete Wohnlage im oberen Teil von Bolligen. Das Gebiet wird heute als Naherholungsgebiet genutzt. Deshalb wird im Richtplan Raumentwicklung nur der Teil oberhalb vom Schützenhaus als langfristiges Entwicklungsgebiet erfasst. Das Gebiet muss von der Krauchthalstrasse her erschlossen werden. Entlang der Krauchthalstrasse könnten Dienstleistungsnutzungen angeboten werden.

#### *08 Habstetten Zälgli West*

Der Bauernhof „Zälgli“ bildet mit dem angrenzenden Obstbaumgarten eine eigene Landschaftskammer. Das Gebiet eignet sich optimal für eine Wohnüberbauung und wird im Richtplan Raumentwicklung aufgenommen. Die Erschliessung ist exklusiv über die „Hohle“ nicht möglich. Die „Hohle“ ist geschützt.

#### *09 Habstetten Gässlisacher*

Dieses Gebiet bildet den nördlichen Siedlungsrandabschluss der Gemeinde Bolligen und eignet sich für eine attraktive Wohnlage mit Aussicht. Es ist bereits weitgehend überbaut. Mit der Aufnahme dieses Gebietes im Richtplan Raumentwicklung und einer darauf folgenden Einzonung auf Stufe der Ortsplanung, werden bestehende Bauten legalisiert und einzelne unüberbaute Parzellen arondiert. Die Erschliessung ist exklusiv über die „Hohle“ nicht möglich. Die „Hohle“ ist geschützt.

### **3.2 Siedlungsverdichtung**

#### *10 Flugbrunnenareal*

Innere bauliche Verdichtungen oder Nachverdichtungen entsprechen dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Damit lässt sich eine gewisse bauliche Entwicklung ermöglichen, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen.

Das Areal Flugbrunnenstrasse mit Schulanlage, Feuerwehrstützpunkt, Wehrdienstmagazin und Gemeindeverwaltung ist – nebst zwei Einfamilienhausparzellen – im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen. Im bezeichneten Gebiet „Flugbrunnenareal“ sind gezielte Massnahmen festzulegen, die eine sinnvolle innere Verdichtung ermöglichen. Konkret soll zur Stärkung der dörflichen Struktur das Areal für eine verdichtete und qualitativ hohe Wohnnutzung umgenutzt werden.

#### *11 Kleine Fellmatt*

Das heute als Parkplatz genutzte bei der Bahnstation liegende Areal soll zur inneren Siedlungsverdichtung beitragen. Das Gebiet soll mittelfristig zweckmässig mit Dienstleistungsnutzung und einer P+R Anlage überbaut werden.

### **3.3 Zentrumsfunktionen**

#### *12 Ortskern Bolligen*

Der Ortskern in Bolligen zwischen dem Restaurant Sternen, Kirche und Dorfmärit ist ein wenig einladender und gestalteter öffentlicher Aussenraum. Das Gebiet muss seiner Funktion und Bedeutung entsprechend attraktiver gestaltet werden mit Einbezug der umgebenden Nutzungen.

#### *13 Bahnhofareal*

Das Bahnhofareal als zentraler Ort weist heute eine gemischte Nutzung auf. Das Potenzial, dass sich aus der Zentralität ergibt, soll vermehrt ausgeschöpft werden. Es soll ein Zentrumsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Eine gemischte verdichtete Überbauung von guter Qualität stärkt das Areal. Das Bahnhofareal soll seiner Funktion und Bedeutung entsprechen.

### **3.4 Verkehr**

#### *14 Ortseingänge/ Torsituationen*

Einzelne Ortseingänge sind heute schwer erkennbar. Der Übergang von Ausser- nach Innerorts verläuft oft fliessend. Die Ortseingänge sollen mit unterschiedlichen Qualitäten wie Enge und Weite oder Offen- und Geschlossenheit als Ein- und Austritt resp. „Tor“ erlebbar inszeniert sein. Mit gestalterischen Massnahmen im Strassenraum sollen die Ortseingänge in Bolligen künftig durch ein einladendes prägnantes Eingangstor wahrnehmbar sein.

#### *15 Strassenraumgestaltung*

Die Strassenraumgestaltung der Hauptachsen - speziell der Kantonsstrasse - ist für die räumliche Wahrnehmung der Ortsgestaltung von grosser Bedeutung. Der Strassenraum vermag heute gestalterisch als zentrale Hauptachsen nicht zu überzeugen und weist ein deutliches Verbesserungspotenzial auf. Die Strassenräume sollen nach Anliegen aller Verkehrsarten gestalterisch aufgewertet werden.

## 4. Richtplan Raumentwicklung und Massnahmenblätter

---

### 4.1 Richtplan Raumentwicklung

Der vorliegende Richtplan Raumentwicklung basiert auf den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 68 BauG. Dieser bestimmt in Abs. 2 insbesondere, dass der Richtplan die Nutzungszenen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander abzustimmen haben, den Schutz von Ortsbild, Landschaft und Kulturobjekten, die Gestaltung von Siedlung und Erholungsräumen, öffentlichen Anlagen und Einrichtungen und die zu treffenden planerischen Massnahmen einbeziehen solle. Bezüglich der Ausgestaltung des Richtplans und der dazugehörenden Koordinationsblätter richtet sich das vorliegende Richtplanwerk nach analogen Vorgaben des Kantons.

Der Richtplan ist verwaltungsanweisend und bindet den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung.

#### Die Arten der Verbindlichkeit im Richtplan

Im Richtplan und in den dazugehörigen Koordinationsblättern werden drei Verbindlichkeitsstufen unterschieden:

##### Vororientierung

Das betreffende Vorhaben und die konkreten Folgen lassen sich noch nicht in genügendem Masse aufzeigen. Eine Koordination mit weiteren Stellen wird jedoch notwendig werden.

##### *Verbindlichkeit:*

Die planenden Stellen sind bei wesentlichen Änderungen von Vorhaben und Umständen verpflichtet, die anderen Beteiligten rechtzeitig zu informieren.

##### Zwischenergebnis

Die Planung bzw. die Koordination sind im Gange und haben bereits zu Zwischenergebnissen geführt. Über das weitere Vorgehen zur Lösung der Aufgabe, besteht Übereinstimmung unter den Beteiligten.

##### *Verbindlichkeit:*

Zwischenergebnisse binden die Beteiligten im Verfahren.

##### Festsetzung

Die Koordination unter den Beteiligten ist abgeschlossen und es liegt ein Konsens oder ein formeller Beschluss zur Realisierung des Vorhabens vor.

##### *Verbindlichkeit:*

Festsetzungen binden die Beteiligten in der Sache und im Verfahren.

#### 4.2 Massnahmenblätter (siehe separater Bericht)

Aufgrund von Analyse, Strategie und Konzeptentwicklung wurden für die Gemeinde Interventionsfelder bestimmt, in denen auf Ebene Richtplan Raumentwicklung der Handlungsbedarf formuliert wird. Für diese Interventionsfelder wurden Massnahmen entwickelt und in den Massnahmenblättern festgelegt.

Die Massnahmenblätter sind verbindlicher Bestandteil des Richtplans und entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Sie zeigen auf, wer, wann, wo und mit welchen Mitteln die Umsetzung in die Hand nimmt. Sie dienen der Gemeinde Bolligen, aber auch den übergeordneten und weiteren Stellen als Grundlage für die vorgesehenen Arbeiten bezüglich Projektentwicklung, Umsetzung und Realisierung.

In der nächsten Phase werden die aufgeführten Stellen für die Umsetzung und die periodische Aktualisierung verantwortlich sein. Federführung und Koordination des Richtplans und der Massnahmenblätter liegen bei der Gemeinde.

In den Massnahmenblättern sind Angaben über Zielsetzung, Inhalte, Vorgehen, beteiligte Stellen, Prioritäten und Realisierung enthalten. Auf der Planungsebene Richtplan handelt es sich um richtungsweisende behörderverbindliche Konzeptinhalte.

Beim Realisierungshorizont der Massnahmenblätter handelt es sich um folgende Zeiträume:

- |               |              |
|---------------|--------------|
| kurzfristig   | < 5 Jahre    |
| mittelfristig | 5 – 15 Jahre |
| längerfristig | > 15 Jahre   |

Liste der Massnahmenblätter	kurzfristig	mittelfristig	längerfristig
<i>Siedlungsentwicklung</i>			
01 Rothus			x
02 Rörwil		x	x
03 Hüenerbüel West		x	x
04 Chrützacher			x
05 Räckholtere		x	
06 Fältscher			x
07 Rüteler		x	x
08 Habstetten Zälgli West	x		
09 Habstetten Gässlisacher		x	
<i>Siedlungsverdichtung</i>			
10 Flugbrunnenareal	x		
11 Kleine Fellmatt		x	
<i>Zentrumsfunktionen</i>			
12 Ortskern Bolligen	x		
13 Bahnhofareal	x		
<i>Verkehr</i>			
14 Ortseingänge/ Torsituationen	x	x	
15 Strassenraumgestaltung	x		

## 5. Verfahren

---

### 5.1 Mitwirkungsverfahren

#### *Informationsveranstaltung*

Am 31. Januar 2013 fand im Reberhaus in Bolligen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

#### *Öffentliche Mitwirkung*

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 6. März 2013 bis 5. April 2013 hatte jedermann mittels einer individuellen Eingabe oder mit dem Ausfüllen des Fragebogens die Möglichkeit, seine Meinungen, Anregungen und Hinweise zur Entwicklung der Gemeinde Bolligen mit einzubringen.

Es wurden insgesamt 55 Mitwirkungseingaben eingereicht, aufgeteilt in 37 eingereichte Fragebögen und 21 selbst verfasste Mitwirkungseingaben. Drei Mitwirkungseingaben bestanden aus einer Mitwirkungseingabe und einem Fragebogen. Alle Eingaben wurden mit der Stellungnahme durch die Gemeinde im Mitwirkungsbericht vom 18. November 2013 zusammengefasst.

Die Unterlagen zum Richtplan „Raumentwicklung“ wurden unter Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben und dem Gemeinderatsbeschluss überarbeitet. Der Gemeinderat hat am 18. November 2013 den Richtplan „Raumentwicklung“ z.Hd. Kanton (AGR) zur Vorprüfung beschlossen.

### 5.2 Vorprüfung

...

### 5.3 Beschluss und Genehmigung

...