



Einwohnergemeinde Bolligen

## Einzonung Rothus

---

Änderung der baurechtlichen Grundordnung  
(Änderung Baureglement und Zonenplan)

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

Mitwirkung



Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet:

- **Erläuterungsbericht**
- Änderung Baureglement ZPP Nr. XIII
- Änderung Zonenplan 1 Siedlung

Bern, 14. Juni 2021

1840\_34-ZPP\_XIII\_EB\_210614\_MW.docx

## 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 Anlass .....	5
1.2 Planungsgebiet.....	5
1.3 Grundlagen.....	6
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
1.5 Handlungsbedarf.....	11
1.6 Planungsorganisation.....	11
<b>2. Ziele und Vorgehen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Planungsziel .....	12
2.2 Vorgehen .....	12
2.3 Qualitätssicherung.....	12
<b>3. Ortsanalyse .....</b>	<b>13</b>
3.1 Siedlungsentwicklung.....	13
3.2 Baumbestand .....	14
3.3 Nachbarschaft mit historischem Charakter.....	15
3.4 Potenziale.....	15
<b>4. Bebauungs- und Nutzungsstudie .....</b>	<b>16</b>
4.1 Workshops.....	16
4.2 Ergebnis.....	16
4.3 Städtebau und Architektur .....	17
4.4 Art und Mass der Nutzung.....	18
4.5 Erschliessung .....	19
4.6 Freiraum.....	19
<b>5. Planungsmassnahmen .....</b>	<b>21</b>
5.1 Änderung Baureglement.....	21
5.2 Änderung Zonenplan .....	23
<b>6. Planerische Beurteilung.....</b>	<b>24</b>
6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen .....	24
6.2 Auswirkungen der Planung.....	24
6.3 Zielerreichung und Würdigung.....	26
<b>7. Planerlassverfahren.....</b>	<b>27</b>
7.1 Verfahren.....	27
7.2 Öffentliche Mitwirkung.....	27
7.3 Kantonale Vorprüfung .....	27
7.4 Öffentliche Auflage .....	27
7.5 Beschluss und Genehmigung.....	27

<b>Anhang</b> .....	<b>29</b>
Anhang 1 Aktennotiz zum Workshop 1 .....	29
Anhang 2 Aktennotiz zum Workshop 2 .....	30
Anhang 3 Bebauungs- und Nutzungsstudie.....	31

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass

### Planungsvereinbarung

Der Grundeigentümer und die Gemeinde Bolligen vereinbarten, die Parzelle Nr. 1110 im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, im Kontext der Lage im Ortsbilderhaltungsgebiet und im Ortsbild von nationaler Bedeutung «Worbletal», gemeinsam zu entwickeln. Die wesentlichen Rahmenbedingungen wie Planungsziel, Vorgehen und Qualitätssicherung fanden Eingang in der abgeschlossenen Planungsvereinbarung.

### Nutzungsabsichten

Der Grundeigentümer und die Gemeinde Bolligen streben auf der Parzelle Nr. 1110 eine Wohnüberbauung mit hoher Qualität an. Sie soll einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten und das Planungsgebiet, unter Berücksichtigung der räumlichen Interessen (insbesondere der Ortsbildpflege), optimal Ausnützen.

## 1.2 Planungsgebiet



Abbildung 1 Lage des Planungsgebiets  
(Quelle: swisstopo)

### Lage

Das Planungsgebiet liegt westlich des Bahnhofs Bolligen am Ortsausgang in Richtung Ostermündigen. Östlich des Planungsgebiet befindet sich das historische Gebiet der Wegmühle. Das Planungsgebiet wird im Westen begrenzt durch eine Parzelle mit einem Wohnhaus, im Norden sowie Nordosten durch Landwirtschaftszone, im Osten durch den historischen Landsitz Wegmühle inkl. dessen Erschliessung in Form einer Allee und im Süden durch die Kantonsstrasse.

### 1.3 Grundlagen

#### Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

1. Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bolligen (Baureglement, Zonenplan 1 und 2, Zonenplan Naturgefahren)
2. Kommunale Richtplan Siedlung
3. Kommunaler Richtplan Energie
4. Regionaler Richtplan (RGSK Bern-Mittelland)
5. Kantonales Bauinventar
6. Ortsbild von nationaler Bedeutung, ISOS Worbletal
7. Inventar historische Verkehrswege, IVS BE 4.3.2

### 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 1.4.1 Baurechtliche Grundordnung

#### Zonenplan 1 (Siedlung)

Das Planungsgebiet (Parzelle Nr. 1110) liegt in der Landwirtschaftszone sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet und grenzen gegen Osten direkt an die Schutzzone Wegmühle und, unterbrochen durch die Kantonsstrasse, an die Zone für öffentliche Nutzung F (Rothus) der Gemeinde Ostermundigen. In unmittelbarer Umgebung sind zudem eine Baugruppe und mehrere Bauwerke im kantonalen Bauinventar verzeichnet.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung, Genehmigung Juli 2009, roter Pfeil: Planungsgebiet Rothus



Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan 2

## Zonenplan 2 (Landschaft)

Auf der Parzelle Nr. 1110 ist eine Rosskastanie verzeichnet (Naturobjekt 830). Naturobjekte sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern. Der Baum wurde in Folge eines Blitzschlages zerstört und musste geschlagen werden. Ältere Luftbilder und die Gemeinde bestätigen diesen Sachverhalt.

### 1.4.2 Kommunale Richtpläne

#### Richtplan Siedlung

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung (Genehmigung 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 7.2 behördenverbindlich verankert. Die aktuellen planerischen Grundlagen (u.a. Kantonaler Richtplan, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, kommunales Leitbild) und die raumplanerisch relevanten Themen (Siedlungsentwicklung nach innen, Baulandbedarf, Schutz des Kulturlandes) wurden im kommunalen Richtplan bereits berücksichtigt. Gemäss Massnahme S 7.2 sollen die beiden Parzellen Nr. 1110 und 6609 eingezont werden.

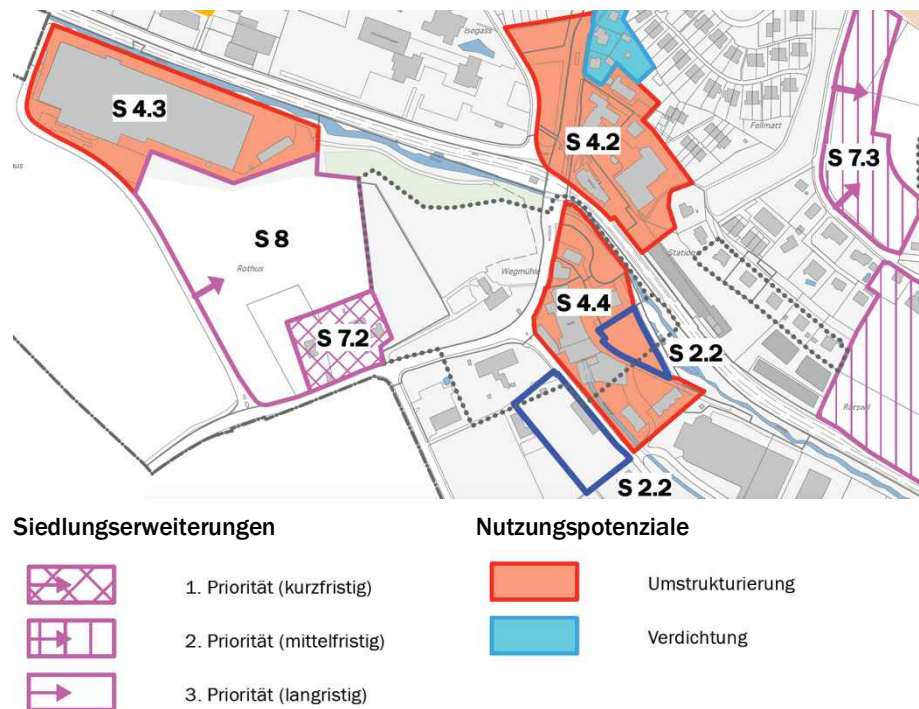


Abbildung 4 Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung Bolligen, Genehmigung April 2018

#### Richtplan Energie

Der Richtplan Energie (Genehmigung 20. September 2019) legt gemäss kantonaler Energieverordnung konkrete, behördenverbindliche Massnahmen zur Reduktion und Begrenzung des Energieverbrauchs sowie der Steigerung der Energieeffizienz fest. In der Richtplankarte sind die prioritär zu nutzenden Energieträger dargestellt. Die Parzelle Nr. 1110 liegt im Gebiet M5 «Grundwasserwärme/Holz» (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Bei Planungen (ZPP, UeO) im Perimeter ist die Festlegung des Energieträgers Grundwasser vorzusehen.

Das Konsortium AEK-EBL realisiert einen grossen Holzwärmeverbund Bolligen-Stettlen. Die Zentrale «Riedli» wird in der Gemeinde Stettlen stehen. Im Endausbau soll rund die Hälfte der Bauzone in Bolligen erschlossen sein. Gemäss Auskunft des Betreibers ist in naher Zukunft nicht vorgesehen, das Gebiet Wegmühle an den Wärmeverbund anzuschliessen. Im Fernwärmeperimeter kann gemäss kantonaler Erdwärmekarte auch die Erdwärme genutzt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass Liegenschaften, welche nicht an den Wärmeverbund anschliessen, den Energieträger Erdwärme nutzen.

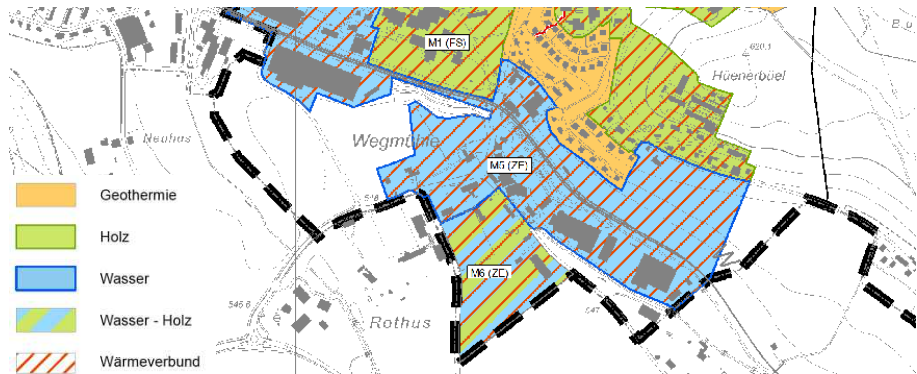


Abbildung 5 Ausschnitt Richtplan Energie, Genehmigung September 2019, roter Pfeil: Planungsgebiet Rothus

### 1.4.3 Regionaler Richtplan

RGSK Bern-Mittelland

Das Gebiet liegt gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Bern-Mittelland innerhalb des Vorranggebietes «Siedlungserweiterung Wegmühle» mit Schwerpunktnutzung Arbeiten. Die Gemeinde strebt jedoch an diesem Standort eine reine Wohnnutzung an, da sie entlang der Bolligenstrasse an den bestehenden Nutzungen festhalten will. Die Planungsbehörde ist davon überzeugt, dass das Ortsbild mit einer reinen Wohnnutzung besser gestaltet werden kann als mit einer Misch- oder Arbeitsnutzung. Diese Grundhaltung ist mit der Genehmigung des Richtplans Siedlung auch vom Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) bestätigt worden. Es wird angenommen, dass in der kommenden Generation des RGSK die Inhalte entsprechend angepasst werden.

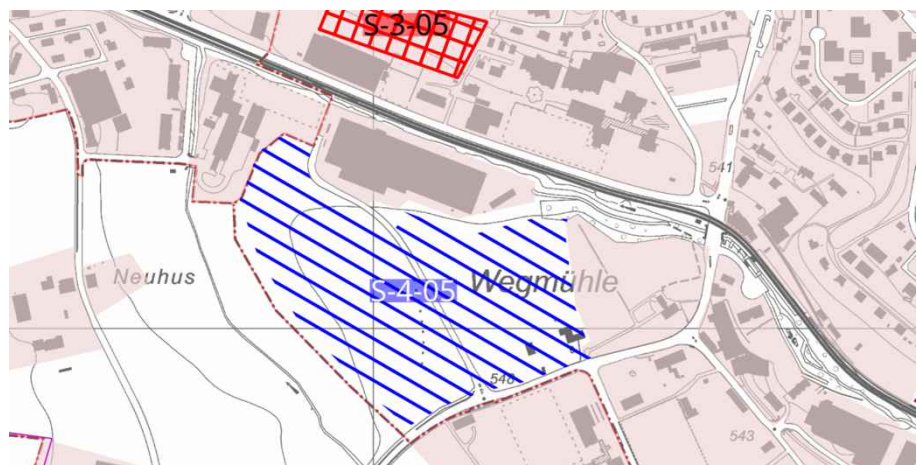


Abbildung 6 Ausschnitt RGSK Bern-Mittelland 2. Generation, Genehmigung Mai 2017, roter Pfeil: Planungsgebiet Rothus



### 1.4.4 Ortsbild von nationaler Bedeutung

*Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Rechtliche Grundlage für das ISOS ist Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Artikel 4 NHG unterscheidet beim heimatischen Landschafts- und Ortsbild zwischen

- a) Objekten von nationaler Bedeutung und
- b) Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung.

Gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme E\_09) berücksichtigen die Gemeinden in der Interessenabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben die Schutzziele der Bundesinventare. Die zuständigen kantonalen Fachstellen entscheiden bei Planungen und Vorhaben, die Schutzobjekte solcher Inventare betreffen, ob ein Gutachten einer Kommission des Bundes nach Art. 7 NHG erforderlich ist. Gemäss übergeordnetem Recht (u.a. Art. 9 ff. Baugesetz) dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Es braucht eine konzeptionelle Aufarbeitung, Gegenüberstellung und Abwägung. Dabei ist aufzuzeigen, wie die Qualitäten gewahrt und Störungen vermieden werden.

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Blatt-Nr.
B	0.5	Landsitz Wegmühle	AB	✓	✓	✓	A			31
E	0.5.1	Herrnhaus Wegmühle, spätbarocker Kern um 1600, Ausbau zu mächtiger, dreistöckiger Campagna mit hohem Walmdach im 18. Jh., Treppenturm mit Haube von 1869		✓	✓	✓	A			31
	0.5.2	Terrasierter Park mit Allee						o		

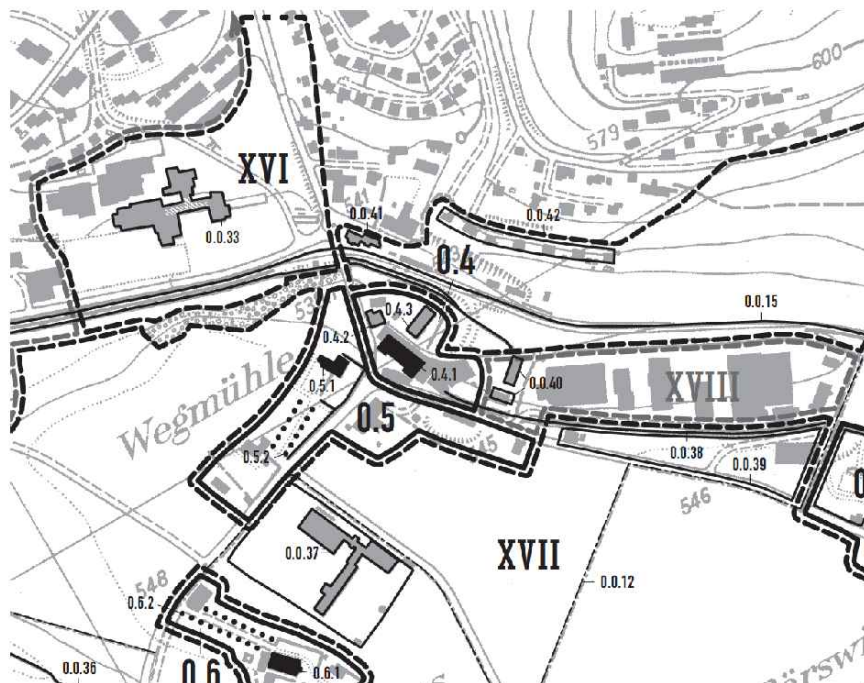


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung; Objekt Nr. 1319: Spezialfall Worbletal, roter Pfeil: Planungsgebiet Rothus

Aufgrund der Lage im Perimeter des Ortsbilderhaltungsgebiets und im Ortsbild von nationaler Bedeutung «Worbletal» muss bei Ersatzneubauten auf der Parzelle Nr. 1110 den denkmalpflegerischen Aspekten besondere Beachtung geschenkt werden.

#### 1.4.5 Inventar historischer Verkehrswege

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz befinden sich zwei inventarisierte Objekte. Entlang des Landsitz Wegmühle führt ein Abschnitt (blau) dessen Verlauf sowie die begleitende historische Wegsubstanz schützenswert sind. Der Abschnitt (gelb) entlang der Parzelle Nr. 1110 ist lediglich der Verlauf der Strasse schützenswert



Abbildung 8 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

## 1.5 Handlungsbedarf

### *Handlungsbedarf*

Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen der Parzelle entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen der Planungsbehörde und der Eigentümerschaft. Aus diesem Grund werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geändert und im Anschluss an das qualitätssichernde Verfahren eine Einzonung mit einer Zone mit Planungspflicht erlassen.

## 1.6 Planungsorganisation

Die Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Bolligen. Die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens, die Erarbeitung der ZPP sowie der UeO erfolgt gemeinsam zwischen der Gemeinde und Grundeigentümer. Die Federführung liegt bei der Gemeinde. Für die Erarbeitung der erforderlichen Planungsinstrumente und die Durchführung und Moderation des qualitätssichernden Verfahrens beauftragt die Einwohnergemeinde das Planungsbüro BHP Raumplan. Die Einwohnergemeinde und der Grundeigentümer arbeiten in allen Phasen eng zusammen.

Die Planungsunterlagen werden durch die Planungskommission vorbereitet und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Beschluss der jeweiligen Verfahrensschritte erfolgt durch den Gemeinderat. Über die Einzonung befindet die Gemeindeversammlung.

## 2. Ziele und Vorgehen

### Planungsziele

### 2.1 Planungsziel

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 Wohnüberbauung,
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen,
- Optimale Ausnützung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen (insbesondere Ortsbildschutz),
- Ortsbildverträglichkeit der Bebauung,
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Einzonung,
- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.

### 2.2 Vorgehen

Der Ablauf der Planung wird stufenweise durchgeführt. In einer Vorphase wurden in einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie durch ein Architekturbüro mögliche Bebauungsvarianten ausgearbeitet, welche im Rahmen von Workshop Veranstaltungen diskutiert und anhand der Ergebnisse die Grundsätze und Ausarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben (ZPP) definiert.

Danach werden in einer ersten Phase alle notwendigen Dokumente zur Einzonung des Areals in eine Zone mit Planungspflicht erarbeitet und das dazugehörige Planerlassverfahren durchgeführt. Sobald der Beschluss für die ZPP vorliegt wird in einer zweiten Phase mit einem qualitätssichernden Verfahren ein Richtprojekt erarbeitet. In einem dritten Schritt wird auf Basis des Richtprojekts eine Überbauungsordnung entworfen und erlassen.

### 2.3 Qualitätssicherung

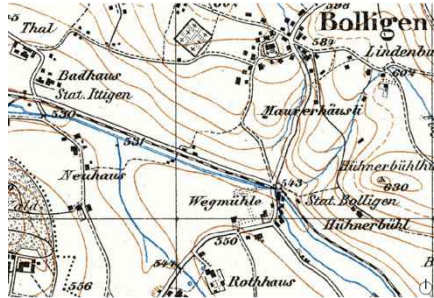
Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde durch das Architekturbüro eine Bebauungs- und Nutzungsstudie erarbeitet. Die Studie wurde im Rahmen von zwei Workshops mit der Begleitgruppe diskutiert. Gestützt auf die Diskussionsergebnisse wurden anschliessend die Schlüsselemente für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben definiert. Die Begleitgruppe setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Christine Odermatt, arb Architekten Bern
- Martin Gsteiger, 3B Architekten AG Bern
- Simon Schöni, extrā Landschaftsarchitekten AG
- Alberto Fabris, kantonale Denkmalpflege
- Stephan Zesiger, Grundeigentümer Parzelle Nr. 1110
- Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin Gemeinde Bolligen
- Christoph Abbühl, Bauverwalter Gemeinde Bolligen (bis Mai 2021)
- Alain Gubler, Bauverwalter Gemeinde Bolligen (ab Juni 2021).

### 3. Ortsanalyse

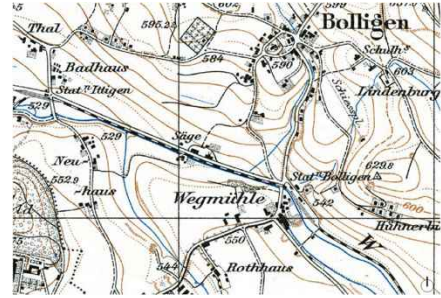
#### 3.1 Siedlungsentwicklung

Für die Bebauungs- und Nutzungsstudie wurde eine Analyse des Planungsperimeters und der umliegenden Gebiete durchgeführt.



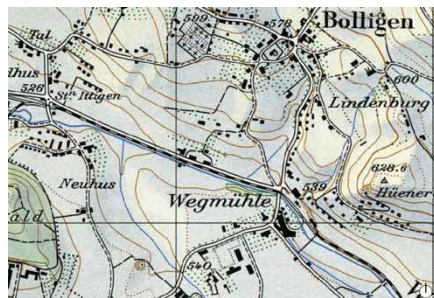
##### Siedlungsentwicklung 1917

Bereits 1870 ist entlang der Hauptverkehrsachse Bolligenstrasse eine Gebäudegruppe Wegmühle am Bachlauf der Worble zu finden. Der Landsitz Wegmühle besteht bereits seit ca. 1600.



##### Siedlungsentwicklung 1926

Ab 1926 befindet sich auf der Parzelle Nr. 1110 ein längliches Gebäude, vermutlich eine Scheune oder ein Stall. Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 6609 ein bis heute bestehendes Gebäude inklusive eines kleineren Gebäudes in Richtung Landschaft.



##### Siedlungsentwicklung 1955

Ab 1955 befindet sich anstelle des länglichen Gebäudevolumens auf der Parzelle Nr. 1110 das bis heute bestehende Wohnhaus mit abgewinkelter Grundriss. Es ist unklar, ob in das Wohnhaus Elemente des Vorgängerbau integriert worden sind. Weiter wird südlich des Areals das Schulhausareal Rothus überbaut.



##### Siedlungsentwicklung 1963

Ab 1963 entsteht im Gebiet der Wegmühle der markante Siloturm der Landi. Entlang des Strassennetzes der Gemeinde findet eine moderate Siedlungsentwicklung statt.

Abbildungen 9 Siedlungsentwicklung 1917 bis 1963 (Quelle: swisstopo)

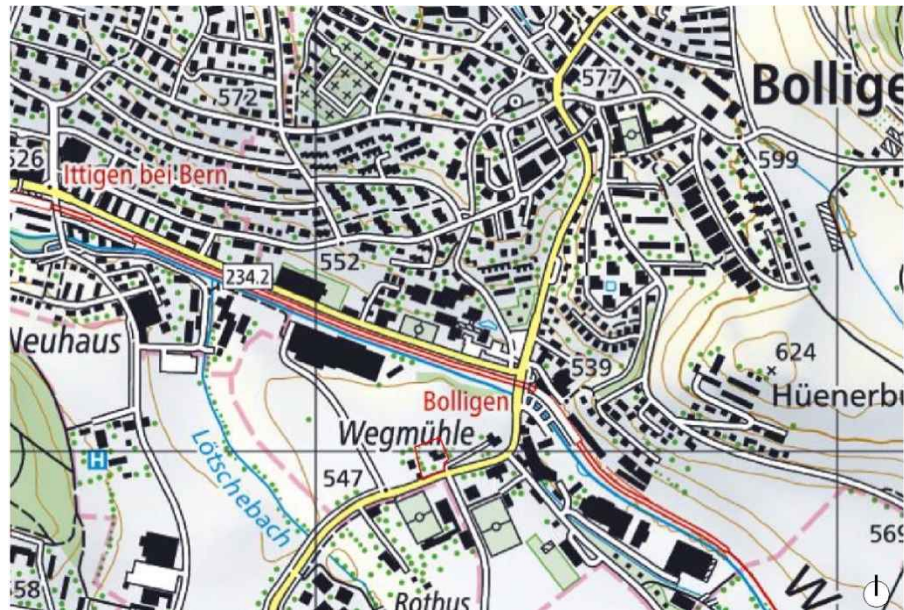


Abbildung 10 Siedlungsentwicklung 2018 (Quelle: swisstopo)

### Siedlungsentwicklung 2018

Der Südhang von Bolligen ist praktisch vollständig überbaut. Östlich des Areals respektive südlich der RBS Linie sind grössere Gewerbebauten im Umfeld des Ensembles der Wegmühle errichtet. Durch die starke Bautätigkeit im Umfeld ist die Ablesbarkeit des klar gruppierten Bautenensembles Wegmühle verunklärt worden.

## 3.2 Baumbestand

### Baumbestand



Abbildung 11 Luftbild (Quelle: swisstopo)

Die Parzelle Nr. 1110 weist einen üppigen Baumbestand auf, welcher sich fast vollständig um die Parzelle herumzieht. Der Baumbestand ist in dieser Form aussergewöhnlich und erhaltenswert. Insbesondere die markante Robinie im Osten der Parzelle hat eine grosse Qualität.

### 3.3 Nachbarschaft mit historischem Charakter

Die Nachbarschaft der Parzelle besitzt einen wertvollen historischen Charakter. Im Süd-Westen der Parzelle steht der Landsitz Rothus welcher bereits im 17. Jahrhundert entstand und sich mit eindrucksvoller Parkanlage und zuführender Allee auszeichnet. Im Osten, südlich des Bahnhofs Bolligen befindet sich die alte Gewerbesiedlung Wegmühle, in der ab 1787 unter anderen eine Papier- und Handlungsmühle und später den Siloturm der Landi sowie weitere Gewerbebauten entstanden. Der Landsitz Wegmühle der direkt an die Parzelle im Osten angrenzt datiert bereits ab ca. 1600. Die zuführende Allee sowie die terrassierte Parkanlage haben eine hohe denkmalpflegerische Qualität. Die Einfahrt auf den Landsitz Wegmühle führt direkt an der Parzelle vorbei.

### 3.4 Potenziale

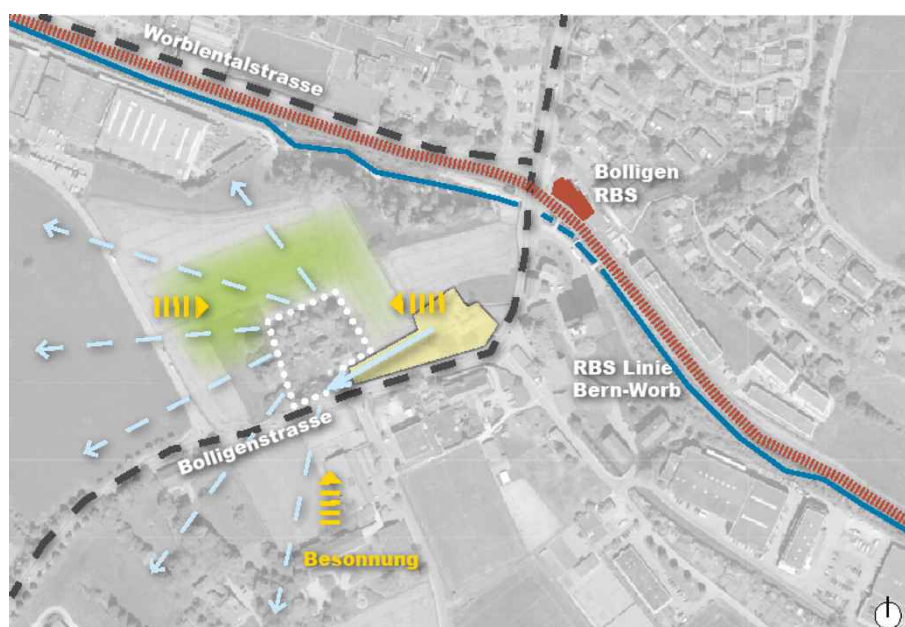


Abbildung 12 Potenziale der Parzelle Nr. 1110, Studie Rykart Dezember 2019

Die Parzelle bietet eine äusserst attraktive Lage in einer naturnahen Landschaft. Durch die Lage in der offenen Landschaft bietet sich eine unverbaute Weitsicht. Sowohl von Osten, Westen wie Süden her bietet sich eine optimale Besonnung der Parzelle.

Mit der direkten Lage an der Kantonsstrasse 234.3 (Bolligenstrasse) und dem in Fussdistanz liegenden Bahnhof Bolligen bietet die Parzelle sowohl für den motorisierten Verkehr als auch den öffentlichen Verkehr eine hervorragende Erschliessung. Die Parzelle liegt in der ÖV-Gütekategorie «B».

In der Nachbarschaft bietet sich mit dem Landsitz Wegmühle ein historisch wertvolles Bautenensemble. Die Baumallee des Landsitzes und der bestehende Baumbestand auf der Parzelle Nr. 1110 bieten einen attraktiven Aussehenraum. In der Nähe befindet sich ausserdem die Worble mit einer dichten Uferbestockung.

## 4. Bebauungs- und Nutzungsstudie

### 4.1 Workshops

Die Erarbeitung der Bebauungs- und Nutzungsstudie erfolgt durch das Architekturbüro Rykart Architekten AG, welches anhand der Studie mögliche Entwicklungen aufgezeigt hat. Die Ergebnisse der Studie wurde im Rahmen von zwei Workshopveranstaltungen mit der Begleitgruppe diskutiert und, gestützt auf die Diskussionsergebnisse, die Schlüsselemente für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben (Zone mit Planungspflicht) definiert. Die Workshops fanden am 22. Oktober und 28. November 2019 statt.

Die Erkenntnisse aus den Workshops sind in die Bebauungs- und Nutzungsstudie eingeflossen und werden in den folgenden Kapiteln zusammenfassend erläutert.

### 4.2 Ergebnis

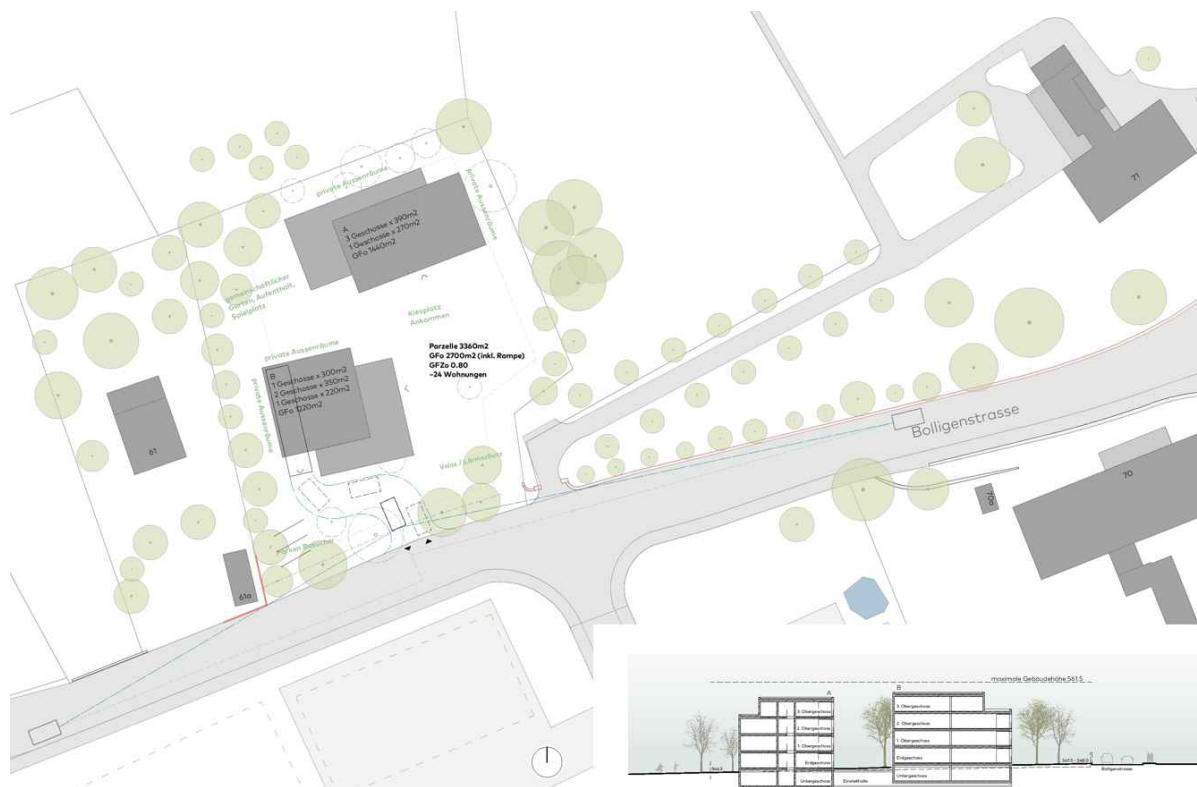


Abbildung 13 Bebauungs- und Nutzungsstudie Rykart Architekten AG, Stand Dezember 2019

*Bestvariante mit zwei  
Volumen*

Im Zuge der Bearbeitung hat sich das Szenario mit zwei unterschiedlich grossen Gebäuden mit drei bis vier Geschossen als Bestvariante herausgestellt. Beide Gebäude haben jeweils in einem Bereich eine reduzierte Anzahl Geschosse. Die Gebäudeform weist im Grundriss an der längeren Gebäudeseite einen Versatz auf. Durch die differenzierte Form, Höhe und Grösse der Gebäude kann ein dynamisches Gesamtbild erreicht werden. Die beiden Gebäude werden so angeordnet, dass die Sichtachsen zum Landsitz Weg-



mühle und dessen Allee freigehalten werden. Die Bebauung ist zur Landschaft hin durchlässig ausgestaltet.

Die privaten Aussenbereiche sind jeweils in Richtung der offenen Landschaft respektive der Parzelle im Westen angeordnet. Die Gebäudeanordnung ermöglicht im östlichen Bereich, bei den Gebäudeeingängen, eine Ankunftssituation in Form eines Platzes. Die bestehende parzellenumschliessende Baumstruktur wird in der Freiraumgestaltung adaptiert. Ein Grossteil der bestehenden Baumgruppen kann integriert werden.

Der Bereich vor der Kantonstrasse wird für Besucherparkplätze, Veloabstellanlagen und die Einstellhalleneinfahrt freigehalten. Die Einstellhalle ist unterirdisch angeordnet.

<i>Fakten</i>	Parzellenfläche	3'360 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche oberirdisch (GFo)	2'700 m <sup>2</sup> (inkl. Rampe)
	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	0.80
	Wohnungen	ca. 24

### 4.3 Städtebau und Architektur

#### *Typologien*

Für die Studie wurde ein breiter Fächer an Bebauungstypologien erarbeitet. Es wurde bewusst von Anfang an keine Typologien ausgeschlossen um eine möglichst grosse Vielfalt an Bebauungstypologien zu erreichen. Dabei wurden grosse Gebäudevolumen zu immer kleinstrukturierten Typologien weiterentwickelt. Die einzelnen Typologien unterscheiden sich in Grösse, Anzahl und Form. Die Bandbreite der Nutzungsziffer der verschiedenen Typologien reicht von einer GFZo 0.54 bis zu 1.15.



Abbildung 14 Übersicht Gebäudetypologien, Studie Rykart Dezember 2019

	<p>Das bilden einer Baugruppe aus zwei bis drei Gebäuden erscheint im Kontext der Lage als ortsverträglichste Lösung. Die Bebauung soll mithilfe einer Variation der Grundabmessung, der Gebäudeformen sowie der Geschossigkeit ein dynamisches Gesamtbild erhalten. Sie soll einen eigenständigen Charakter besitzen und nicht als Siedlungsrand ausgestaltet werden.</p>
<i>Geschossigkeit / Gebäudeform</i>	<p>Die Studie geht von einer mittleren Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen aus. Die Geschossigkeit wurde aufgrund der Gebäude in der Umgebung gewählt, welche zwischen 2 und 3 Geschossen aufweisen. Gewöhnliche Attikageschosse sind im Verlauf der Bearbeitung sowie aufgrund der Rückmeldungen aus den Workshops ausgeschlossen worden.</p> <p>Die Studie geht von gestaffelten Gebäudekörpern aus die in horizontaler und vertikaler Ausdehnung variieren. Dadurch wird ein dynamisches Gesamtbild erreicht und die Gebäudevolumen wirken weniger massig. Durch gestaffelte Gebäudeumrisse und einer Variation der Gebäudegrößen wird einer repetitiven Gebäudetypologie vorgebeugt.</p>
<i>Dachform</i>	<p>Grundsätzlich werden Flachdächer gegenüber geneigten Dachformen vorgeschlagen. Eine Integration von Gebäuden mit geneigten Dachformen in die Umgebung gestaltet sich grundsätzlich schwieriger als mit Flachdächern. Grundsätzlich ist eine differenzierte Dachgestaltung, beispielsweise mit gestalterischen Unterbrüchen der Trauflinie anzustreben. Eine entsprechende Vorschrift wird in den ZPP Vorschriften verankert. Die Dachform soll in der weiteren Bearbeitung genauer betrachtet und definiert werden.</p>
<i>Sichtachsen</i>	<p>Sichtbeziehungen von und in die offene Landschaft sollen möglich sein. Aus diesem Grund wird eine aufgelockerte Gebäudestruktur gegenüber von grosse massive Gebäudevolumen wie Blockränder oder grosse Zeilenbauten vorgeschlagen.</p>
<i>Bezug zur Wegmühle</i>	<p>Die Bebauung soll von den Qualitäten des Landsitz Wegmühle profitieren und einen räumlichen Bezug dazu herstellen. Die ausgeprägte Eingangssituation zum Landsitz Wegmühle mit seiner Zufahrt in Form einer Allee hat eine Einzigartigkeit, welche durch eine Bebauung auf der Parzelle Nr. 1110 nicht zu stark beeinträchtigt werden soll. Die Sichtachsen vom und zum Landsitz Wegmühle respektive der Allee sollen deswegen freigehalten und nicht durch Gebäude versperrt werden. Dadurch entsteht eine stimmige Baugruppe mit Bezug zum Landsitz und dessen Allee.</p>

#### 4.4 Art und Mass der Nutzung

<i>Art der Nutzung</i>	<p>Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. Neben Wohnnutzung sind auch Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.</p>
<i>Mass der Nutzung</i>	<p>Das Nutzungsmass ist unter der Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen (ISOS, Lage am Ortseingang, historische Umgebung) festzulegen. Die Festlegung der ortsverträglichen Dichte ist im Kontext der Umgebung und der Lage sehr wichtig. Aufgrund der ausführlichen Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Auswirkungen wird als verträgliches Nutzungsmass eine Obergrenze von rund 0.80 GFZo definiert. Dies entspricht einer Geschossfläche oberirdisch von max. 2700 m<sup>2</sup>.</p>

## 4.5 Erschliessung

*Erschliessung ab Kantonsstrasse*

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1110 erfolgt ab der Kantonsstrasse. Große Machbarkeitsüberlegungen haben ergeben, dass in der Zone mit Planungspflicht ein Strassenprojekt zur Erschliessung ausgearbeitet werden kann. Sodann ist die Abstimmung der Überbauungsplanung mit der Erschliessung ab Kantonsstrasse respektive mit dem Strassenprojektes eine wichtige Schnittstelle. Das kantonale Tiefbauamt (TBA OIK II) verlangt, dass das Strassenprojekt als Bestandteil der Überbauungsordnung auszugestaltet ist. Dies ist notwendig, da wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen auf der Kantonsstrasse erfolgen werden.

*Strassenprojekt im Rahmen der UeO*

Gemäss Abstimmung mit dem TBA OIK II muss für die Einzonung noch kein Strassenprojekt vorliegen. Die Ausarbeitung des Strassenprojektes erfolgt also nach der Einzonung parallel zur Erstellung der Überbauungsordnung. Das Strassenprojekt wird ein integraler Bestandteil der Überbauungsordnung sein. Für die festgelegten Infrastrukturen im Strassenprojekt gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als Baubewilligung. Die Baubewilligungspläne zum Strassenprojekt und der technische Bericht werden einen separaten Anhang der Überbauungsordnung bilden.

*Verkehrssicherheit*

Im Strassenprojekt müssen die Sichtbermen für die Ausfahrt eingehalten werden können, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse gut funktioniert. Dabei ist insbesondere auch ein Augenmerk auf die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs zu richten. Ein gesicherter Fussgängerzugang mit einer Mittelinsel und eine gesicherte Abbiegehilfe für Velos sind notwendig.

*Unterirdische Parkierung*

Die Einfahrt in die Einstellhalle ist im westlichen Parzellenteil vorgesehen. Damit kann im Osten der Parzelle ein grosszügiger Freiraum offengehalten werden. Aufgrund der geringen Platzverhältnisse wird die Einfahrt in die Einstellhalle voraussichtlich einspurig organisiert und muss mittels einer Lichtsignalanlage geregelt werden. Die Parzelleneinfahrt sowie die Einstellhalleneinfahrt sind gut zu integrieren. Da die Einstellhallenrampe nur einspurig ist, muss ab der Strasse ein Stauraum von drei Fahrzeugen vorhanden sein. Damit kann sichergestellt werden, dass auf der Kantonsstrasse kein Rückstau erfolgt.

## 4.6 Freiraum

*Freiraum*

Der heutige Freiraum auf der Parzelle sowie in der Umgebung hat eine hohe Qualität. Die Parzelle ist zweiseitig durch eine offene landwirtschaftlich geprägte Landschaft begrenzt. Eine Abschottung zur offenen Landschaft durch die Bebauung muss vermieden werden, in dem die Bebauung entsprechend offen ausgestaltet wird. Die Landschaft soll in die Bebauung hineinfließen können. Durch eine strukturiertere Bebauungstypologie entstehen grössere Spielräume für die Frei- und Aussemraumgestaltung. Die Freiräume sollen teilweise gemeinschaftlich nutzbar sein.

*Baumbestand*

Der heute üppige Baumbestand auf der Parzelle ist eine grosse Qualität die es beizubehalten gilt. Die heutigen Bäume auf der Parzelle müssen wo mög-

lich erhalten und in die Bebauung integriert werden. Insbesondere die markante Robinie östlich der Parzelle ist wertvoll. Der bestehende Baumbestand im Westen der Parzelle bietet die Möglichkeit die neue Bebauung gegenüber der Nachbarsparzelle abzugrenzen. Die Bedeutung der Aussenräume und deren Gestaltung werden in den ZPP Vorschriften verankert.

## 5. Planungsmassnahmen

### 5.1 Änderung Baureglement

Zum besseren Verständnis werden an dieser Stelle die Planungsinstrumente beschrieben und deren Stellung zueinander erklärt.

Zone mit Planungspflicht (ZPP)  
= Gegenstand der Planungsvorlage

Die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) regeln den Planungszweck, die Nutzungsart, das Nutzungsmass sowie die Ziele und Grundsätze zu Bebauung, Gestaltung und Erschliessung. Als Basis diente die Bebauungs- und Nutzungsstudie. Die ZPP bilden die übergeordneten baurechtlichen Leitplanken im Sinne von Rahmenbestimmungen. Über die ZPP entscheidet das Stimmvolk. Anschliessend genehmigt der Kanton die ZPP. Im vorliegenden Fall werden die Bestimmungen des Anhangs 2 des Baureglements ergänzt. Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert die Massnahmen der Planung.

Das Baureglement der Gemeinde Bolligen wird mit den folgenden Vorschriften der ZPP XII «Parzelle Nr. 1110» ergänzt. Die Bestimmungen stützen sich auf die Ergebnisse der Bebauungs- und Nutzungsstudie.

#### Normativer Inhalt

Planungszweck	Die ZPP bezweckt eine dichte Überbauung unter Berücksichtigung einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität bei gleichzeitiger Berücksichtigung des historischen Kontextes.
Nutzungsart	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone.
Nutzungsmass	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VG: min. 2 bis max. 4;</li> <li>• GFo: max. 2'700 m<sup>2</sup></li> <li>• Es sind max. zwei Gebäude zu erstellen.</li> <li>• Massgebendes Terrain 547.50 m ü. M.</li> <li>• Gesamthöhe: 14.0 m</li> <li>• Attikageschosse sind nicht zugelassen.</li> <li>• Unterniveaubauten und Unterniveaugeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit mit differenzierten Gebäudevolumina zu gestalten.</li> <li>• Es ist ein Richtprojekt auszuarbeiten, welches bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption, Erschliessung und Ausserraumgestaltung massgebende Antworten liefert.</li> <li>• Die Dachgestaltung erfolgt differenziert, sodass bei den Trauflinien gestalterische Unterbrüche entstehen.</li> <li>• Die Aussenraumgestaltung ist durchlässig zu gestalten. Es ist ein offener Übergang zwischen Landschaft und Bebauung vorzusehen.</li> <li>• Sichtachsen zum Landsitz Wegmühle und dessen Baumallee sind freizuhalten.</li> <li>• Der wertvolle Baumbestand ist in die neue Bebauung zu integrieren oder möglichst gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>

- Erschliessungsgrundsätze
- Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Bolligenstrasse.
  - Für die Erschliessung ab Kantonsstrasse ist mit der Überbauungsordnung ein Strassenprojekt auszuarbeiten.
  - Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut zu integrieren.
  - Oberirdische Parkplätze sind für Besucher/Carsharing vorbehalten.
- Energie
- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
  - Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV Anhang 7 um 15 % zu unterschreiten.
  - Der Wärme- und Kältebedarf ist mit Grundwasser zu decken, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.
  - Der standortgerechte Einsatz der Solarnutzung ist aufzuzeigen.
- Lärm
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

#### **Erläuterungen zu den Energiebestimmungen**

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG können Gemeinden bei Neubauten die Verpflichtung einführen, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.

Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei Neubauten ist die Pflicht einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint.

## 5.2 Änderung Zonenplan

Der Zonenplan Siedlung wird mit dem entsprechenden ZPP Perimeter «XIII Rothus» ergänzt. Die Parzelle Nr. 1110 wird vollständig der ZPP Rothus XIII zugewiesen. Zudem wird die für die Erschliessung benötigte Fläche auf der Kantonsstrasse in den ZPP-Perimeter aufgenommen. Dadurch kann im Rahmen der Überbauungsordnung ein Strassenprojekt ausgearbeitet werden.

Zustand alt



Zustand neu



Abbildung 15: Änderung Zonenplan Siedlung

## 6. Planerische Beurteilung

### 6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*RPG, kantonalen Richtplan, RGSK*

Die Planung ermöglicht eine Innenentwicklung im bereits bebauten Gebiet angrenzend an die bestehende Bauzone an gut erschlossener Lage. Diese Absicht entspricht den Zielen und Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) Bern-Mittelland befinden sich relevante Aussagen, welche der Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die vorliegende Planung stellt eine wichtige Massnahme zum häuslichen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts dar.

*Baugesetz, Bauverordnung*

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Erstellung von weniger als 20 Familienwohnungen. Für die Wohnüberbauung werden die notwendigen Kinderspielplätze- und Aufenthaltsflächen in der weiteren Detailplanung aufgezeigt. Für die Wohnüberbauung werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Die besonders hohe Nutzungsdichte gemäss den gesetzlichen Vorgaben (vgl. Art. 8a BauG und Art. 11c Abs. 6 BauV) kann aufgrund der erfolgten Auseinandersetzung mit der ortsbildverträglichen Dichte in der vorliegenden Planung nicht eingehalten werden.

*Richtplan Siedlung*

Die Planung entspricht dem kommunalen Richtplan Siedlung und ist darin bereits als Festlegung (Massnahme S 7.2) vom AGR genehmigt worden.

*Richtplan Energie*

Das Gebiet liegt gemäss Richtplan Energie innerhalb des Massnahmengebiets M5 «Grundwasserwärme/Holz» (Koordinationsstand Zwischenergebnis).

### 6.2 Auswirkungen der Planung

#### 6.2.1 Allgemein

*Siedlungsentwicklung nach innen*

Gemäss Studie kann trotz der lärmexponierten Lage attraktiver Wohnraum an gut erschlossener Lage realisiert werden. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Es wird in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild die ortsbildverträgliche Dichte festgelegt.

*Zusätzliches Wohnraumangebot*

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnraumangebot mit guter ÖV-Erschliessung (Erschliessungsgüteklasse B) in der Gemeinde Bolligen geschaffen.

#### 6.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Aspekte zur Einbettung der Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild wurden in den Workshops des qualitätssichernden Verfahrens intensiv mit der Begleitgruppe (inkl. Vertreter der Denkmalpflege) diskutiert. Die Schlussfolgerungen aus den Workshops fanden Eingang in die vorliegenden Pla-



nungsdokumente. Mit der Bebauungs- und Nutzungsstudie kann unter anderem das Planungsziel der optimale Ausnützung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ortsbildschutzes erfüllt werden. Mit der detaillierten Annäherung der möglichen Bebauungsmuster konnte mit der Studie die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen werden. Dabei war auch die Freiraum- und Baugestaltung wesentlicher Bestandteil der Auseinandersetzung.

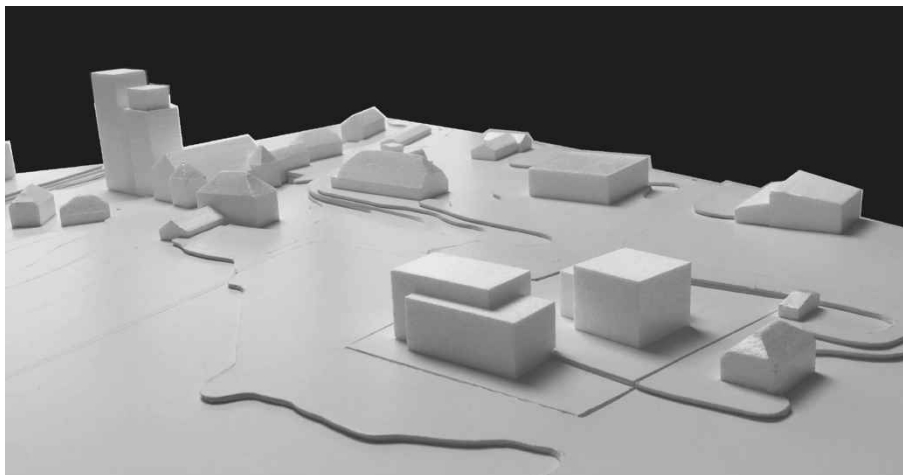


Abbildung 16: Änderung Zonenplan Siedlung

Der Betrachtung der schützenswerten Strukturen (Ortsbildschutzgebiet und inventarisierte K-Objekte) und dem Umfeld des Planungsgebiets mit den benachbarten Bauungen und Freiräumen gebührte dabei eine hohe Bedeutung. Insgesamt kann deshalb festgestellt werden, dass die beabsichtigte Bebauung und der vorgeschlagene Erlass der ZPP im bereits bebauten Gebiet das ISOS berücksichtigt.

### 6.2.3 Lärm

*Lärm-  
Empfindlichkeitsstufe  
nach Art. 43 LSV*

Für das gesamte Planungsgebiet (ZPP XIII /Mischzone) gelten die Grenzwerte der ES III. Die Kantonsstrasse weist eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf (8000-9000 DT). Die Grenzwerte für ES III müssen in der Planung berücksichtigt werden. Dies bedingt voraussichtlich geeignete Massnahmen (z. Bsp. Anordnung lärmempfindlicher Räume auf Lärm abgewandte Seite, bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Lärmabschirmung, etc.) in den weiteren Planungsschritten einzubeziehen. In der Bebauungs- und Nutzungsstudie ist parallel zur Kantonsstrasse ein Freihaltebereich vorgesehen.

### 6.2.4 Verkehr

*Zufahrt zum Areal*

Die Zu- und Wegfahrt (Hauszufahrt) der Wohnüberbauung erfolgt über die Bolligenstrasse (Kantonsstrasse). Die Sichtweiten gemäss VSS-Norm SN 640273a sind einzuhalten. Ein gesicherter Fussgängerzugang mit einer Mittelinsel und eine gesicherte Abbiegehilfe für Velos muss erstellt werden. Das Tiefbauamt hat sich zur Erschliessung im Rahmen eine Voranfrage geäussert. Die Erschliessung ab Kantonsstrasse wurde vom kantonalen Tiefbauamt, OIK II, mit den formulierten Auflagen betreffend Sichtachsen und Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und

Veloverkehr als geeignet beurteilt. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Strassenprojekt auszuarbeiten.

#### Verkehrsaufkommen

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Zur Berechnung der Fahrten im Zielzustand wird von den in der Studie definierten 24 Wohnungen und von den nachfolgenden Werten ausgegangen.

	PP total	SVP <sup>1</sup>	Fahrten total	Kommentar
Wohnen ESH	36	3	108	1.5 PP /Whg
Besucher, Aussen-PP	3	2	6	
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>		<b>114</b>	

Tabelle 1: Bemessung Fahrtenaufkommen

Die Bolligenstrasse kann den durch die Neuüberbauung anfallende Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

#### Schulwegsicherheit

Aufgrund der Nähe zur Kantonsstrasse und der eher gesonderten Lage am Siedlungsrand von Bolligen ist in der weiteren Planung ein Augenmerk auf die Schulwegsicherheit zu legen. Der zwingend notwendige, gesicherte Fussgängerzugang mit einer Mittelinsel ist eine unabdingbare Voraussetzung zur Schulwegsicherheit. Zur Schulwegsicherheit sind im weiteren Verlauf der Planung zu einem späteren Zeitpunkt weitere Abklärungen vorzunehmen.

### 6.3 Zielerreichung und Würdigung

Mit der vorgesehenen Einzonung wird die Siedlungsentwicklung nach innen auf bereits überbauten Flächen angestrebt. Auf der Parzelle 1110 kann mit der neuen ZPP attraktiver neuer Wohnraum geschaffen werden.

Mit der Bebauungs- und Nutzungsstudie und den durchgeführten Workshops kann eine gute Qualität der Überbauung und eine attraktive Umgebungsgestaltung sichergestellt werden.

Mit den ZPP-Bestimmungen gelingt es, trotz der grossen Herausforderung, welche die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild darstellt, neuen, attraktiven und gut mit dem ÖV erschlossenen Wohnraum zu schaffen.

Im Planungsgebiet wurde im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, das ortsverträgliche Nutzungsmass gefunden, welches aufgrund der ortsbaulichen Eingliederung (Interessen der kantonalen Denkmalpflege) nicht dem gesetzlich geforderten Nutzungsmindestmass von 0.9 GFZo entsprechen kann.

<sup>1</sup> SVP: Spezifisches Verkehrspotenzial.

## **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**

Die Planungsakten wurden in der Planungskommission anlässlich der Sitzung vom 12. Mai 2021 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 14. Juni 2021 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

### **7.3 Kantonale Vorprüfung**

pendent

### **7.4 Öffentliche Auflage**

pendent

### **7.5 Beschluss und Genehmigung**

pendent



## **Anhang**

**Anhang 1     Aktennotiz zum Workshop 1**

## Einwohnergemeinde Bolligen

### Workshop-Verfahren «Entwicklung Bolligenstrasse 65»

---

#### Aktennotiz zum Workshop 1: Bebauungs- und Nutzungsstudie

Datum: Dienstag, 22. Oktober 2019  
Zeit: 14.00 bis 16.30 Uhr  
Ort: Reberhaus Bolligen, Kirchstrasse 9, 3065 Bolligen

---

Anwesend: Begleitgruppe:

- Christine Odermatt, Architektin ChO
- Martin Gsteiger, Architekt MG
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt SS
- Alberto Fabbris, kant. Denkmalpflege AF
- Stephan Zesiger, Grundeigentümer SZ
- Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin KZ
- Christoph Abbühl, Bauverwalter ChA

Bearbeitungsteam:

- Claude Rykart, Rykart Architekten AG CR
- Stefan Keller, Rykart Architekten AG SK
- Rolf Steiner, Verkehrsteiner AG RS

Verfahrensbegleitung:

- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG, Projektleitung GL
- Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG BB

1940\_32\_AN\_WS1\_191022.docx

#### 1. Begrüssung und Vorstellung

KZ begrüsst die Anwesenden zum Workshop. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.  
Danach erfolgt der Transfer zum Areal.

#### 2. Begehung Areal Bolligenstrasse 65





### 3. Ausgangslage und Vorgehen

GL erklärt die Ausgangslage, das Planungsziel, die Herausforderungen und das zweiphasige Vorgehen gemäss zugestelltem Dokument vom 9. August 2019.

#### 3.1 Ausgangslage

- Ortsbild nationaler Bedeutung (ISOS) Worblental
- Ortsbilderhaltungsgebiet
- Landwirtschaftszone
- Kommunaler Richtplan Siedlung: Einzonung in Wohnnutzung
- Regionaler Richtplan (RGSK): Vorranggebiet

#### 3.2 Planungsziel

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

- Realisierung einer Wohnüberbauung;
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen;
- Optimale Ausnützung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Berücksichtigung;
- Schutzwürdiger Interessen (insbesondere Ortsbildschutz);
- Ortsbildverträglichkeit der Bebauung;
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Einzonung;
- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.

#### 3.3 Herausforderungen

Als Voraussetzung für die Einzonung müssen mehrere wichtige raumplanerische Rahmenbedingungen abgeklärt werden. Ein zentraler Aspekt ist das verträglichen Nutzungsmass festzulegen. Daneben stellen sich weitere Fragen mit Klärungsbedarf:

- Einbindung des Vorhabens ins Ortsbild (Bearbeitung städtebaulich relevanter Aspekte wie Volumetrie, Gebäudetypologie, Freiräume etc.);
- Berücksichtigung ISOS und Baugruppe; Abstimmung mit den Anforderungen der Denkmalpflege;
- Ortsbildverträgliche Wohnüberbauung mit hoher Qualität;
- Erschliessung (Anschluss an Kantonsstrasse);
- Energetische Aspekte;
- Ausgleich des Planungsmehrwerts (Mehrwertabgabe).

### 3.4 Vorgehen

Das Vorgehen für die bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 1110 wird zweistufig erfolgen. Durch Rykart Architekten wird über die Parzelle Nr. 1110 eine Bebauungs- und Nutzungsstudie mit Varianten erarbeitet und in der Begleitgruppe beraten. Auf Basis der Ergebnisse aus dieser Studie erfolgt in Abstimmung die Einzonung in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Nach dem Volksentscheid zur Einzonung wird anschliessend mit einem qualitätssichernden Verfahren ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Basis für die Überbauungsordnung UeO und das Bauprojekt dient.

Monate	2019			2020			2021			2022							
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Arbeitsschritte</b>																	
<b>Vorphase</b>																	
Vorbereitung, Abstimmung Fachstellen																	
Bebauungs- und Nutzungsstudie							WS1										
<b>Erlass Zone mit Planungspflicht (ZPP)</b>																	
Entwurf ZPP-Vorschriften, Bericht								Entwurf									
Planerlassverfahren ZPP																	
<b>Richtprojekt mit Workshop-Verfahren</b>																	
Programm, Workshops																	
Schlussbericht																	
<b>Erlass Überbauungsordnung (UeO)</b>																	
Erarbeitung Entwurf UeO, Bericht																	
Planerlassverfahren UeO																	
<b>Bauprojekt</b>																	

### 3.5 Ziel des Workshops

Der heutige Workshop dient der Präsentation, Diskussion und Beurteilung der Studie und deren städtebaulichen Auswirkungen inkl. möglicher Reaktionen im unmittelbaren Umfeld. Auch sollen erste Erschliessungslösungen sowie dadurch ggf. auftretende Probleme diskutiert werden.

Zum Abschluss der Bebauungs- und Erschliessungsstudie soll eine breit abgestützte Bestvariante festgelegt und zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Auf Basis dieser Bestvariante werden die Bestimmungen für die ZPP formuliert.

## 4. Präsentation Bebauungs- und Nutzungsstudie

SK und CR erläutern anhand einer Bildschirmpräsentation die Ergebnisse der Studie. Die Inhalte der Präsentation gelten als Protokollbestandteil und werden nachfolgend nicht wiederholt.

### 4.1 Analyse

- Das Baujahr des Gebäudes auf der Parzelle 1110 ist um 1950. Vorher war an diesem Standort vermutlich ein grosses landwirtschaftliches Ökonomiegebäude.
- Der Landsitz Wegmühle ist um 1600 erstellt worden. Der Landsitz Rothus ca. im 17. Jahrhundert. Die Umgebung des Areals hat historischen Charakter.
- Aufgrund der Lärmsituation an der Bolligenstrasse soll das Gebiet der ES III zugewiesen werden. Die Lärm-Grenzwerte können erst 18m ab Mitte der Hauptstrasse eingehalten werden. Die Bebauung muss diesen Umstand entsprechend berücksichtigen.

### 4.2 Potentiale

- Attraktive Lage des Gebiets durch die Nähe zum Bahnhof Bolligen und zur offenen naturnahen Landschaft;
- Gute Erschliessung für den MIV (Lage an Kantonsstrasse) und ÖV (Bahnhof Bolligen);



- Historische Nachbarschaft mit Zeitzeugen;
- Dreiseitige Besonnung, keine Beschattung durch umliegende Gebäude;
- Heute herrscht eine unverbaute Fernsicht in das Worblental;
- Üppiger Baumbestand fasst das Areal ein und bietet Potential zur Integration in eine zukünftige Bebauung.

#### 4.3 Ziele und Ausblick

Ziele:

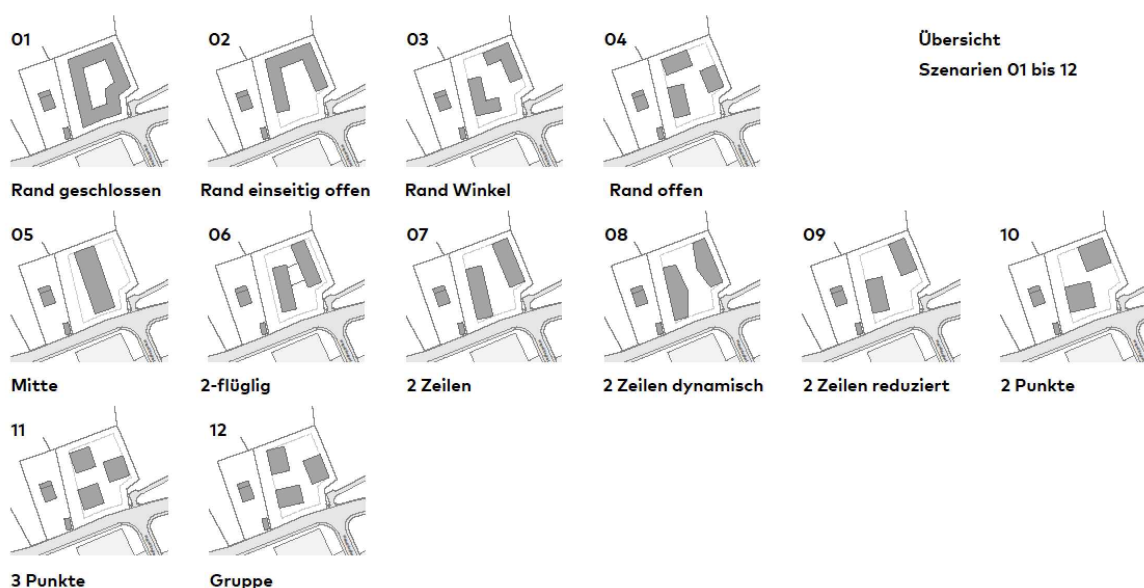
- Mit der Bebauung kann ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden;
- Realisierung einer qualitativvollen Wohnüberbauung
- Berücksichtigen der schutzwürdigen Interessen (ISOS, Lage am Ortseingang, historische Umgebung)
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Einzonung (qualitätssicherndes Verfahren, ZPP, UeO)

Ausblick:

- Mit der Bebauung der Parzelle 1110 könnte als Auftakt für weitere bauliche Entwicklungen im Umfeld dienen (RGSK Gebiet Siedlungserweiterung Rothus II)

#### 4.4 Typologien

Für die Studie wurde ein breiter Fächer an Bebauungstypologien gewählt. Es wurde bewusst von Anfang an keine Typologien ausgeschlossen. Die folgende Übersicht zeigt die Szenarien 1 bis 12:



- Für die Studie wurde mit einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen gerechnet. Die Geschossigkeit ist in Anlehnung an die umliegenden Bauten (2-3 Geschosse) gewählt worden.
- Die Szenarien wurde von grossen Formen (Blockrand, Winkel- und Zeilenbauten) zu immer kleinstrukturierteren Typologien (reduzierte Formen, Punktbauten) entwickelt.
- Die Ausnützung der Szenarien variiert zwischen 0.54 und 1.15.
- Aussagen zur Höhenentwicklung und Dachgestaltung wurden noch nicht gemacht.

#### 5. Präsentation Verkehrserschliessung

- Aufgrund des vorherrschenden Tempo 50 auf der Kantonsstrasse sind die einzuhaltenden Sichtbermen entsprechend gross.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Tempo 50 auch zukünftig bestehend bleibt.

- Möchte man die Ausfahrt eher im süd-östlichen Bereich der Parzelle platzieren, müsste die bestehende Sandsteinmauer abgebrochen werden.
- Die Ausfahrt kann aufgrund der unübersichtlichen Situation und den Vorgaben der Sichtbermen nur in einem sehr eingeschränkten Bereich vorgesehen werden.
- Die Einfahrt wäre grundsätzlich auch auf der heute bestehenden Einfahrt (zum Gutshof) möglich. Eine separierte Ein- und Ausfahrt wäre denkbar.

## 6. Diskussion und Beurteilung

Nach der Präsentation des vertieften städtebaulichen Variantenstudiums folgt dessen Diskussion und Beurteilung durch die Begleitgruppe am Modell. Wichtige Aspekte bei der weiteren Bearbeitung sind:

- Die Sichtachsen des Gutshof Wegmühle und seiner Allee beachten. Das erste Gebäude sollte den nötigen Abstand zur Hauptstrasse einhalten.
- Ein verträgliches Nutzungsmass für das Areal liegt vermutlich zwischen 0.55 und 0.70.
- Von der Strassenseite her soll eine Zugangssituation in das neue Bauensemble geschaffen werden.
- Eine Gebäudegruppe (Ensemble) erscheint der Begleitgruppe verträglicher als ein einzelner massiver Baukörper. Das Freihalten von Sichtachsen (Durchblick durch Bebauung) in die Landschaft und zum Gutshof Wegmühle ist von grosser Bedeutung.
- Wichtig ist ebenfalls die passende Massstäblichkeit der Gebäude im Kontext des Ortes.
- Der üppige Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten und zu charakterisieren.
- Eine geschickt gewählte Dachform ist im historischen Umfeld ebenfalls wichtig.

## 7. Formulierung von Empfehlungen

Im Folgenden werden die **Empfehlungen der Begleitgruppe zur Weiterbearbeitung** wiedergegeben:

### Städtebau

- Mit mehreren, unterschiedlich grossen Baukörpern lässt sich eine bessere Ortsverträglichkeit erreichen als mit einem massiven solitären Volumen. Eine sinnvolle Anzahl liegt vermutlich bei zwei bis drei Gebäuden.
  - Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind sowohl grossvolumige als auch kleinstrukturierte (Ensemble) Bautypologien möglich.
  - Sich wiederholende Typologien sollen vermieden und in Form und Grösse aufgelöst werden. Damit entsteht ein dynamischeres Gesamtbild der Bebauung. Unterschiedliche Geschossigkeit, Grundabmessungen und Gebäudeformen können dazu beitragen.
  - Es wird eine Geschossigkeit von 2-4 Vollgeschossen empfohlen. Attikageschoss sind tendenziell eher ausgeschlossen.
  - Lang gezogene Gebäudetypologien können Sichtachsen zur Landschaft oder zu historischen Gebäuden versperren. Auch ist die Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Freiräume bei langgezogenen Gebäuden anspruchsvoller.
  - Gemeinschaftliche Freiräume sind wichtig. Mit einer eher umschliessenden Anordnung der Bauten könnten die gemeinschaftlichen Freiräume zentral angeordnet werden. Bei zeilenartigen Typologien oder einzelnen Bauvolumen ist das Anordnen von Freiräumen tendenziell schwieriger.
  - Je nach Wahl der Dachform kann sich das Nutzungsmass der Szenarien noch deutlich verändern.
  - Ein Attikageschoss wird nicht empfohlen. Eine differenzierte Dachgestaltung ist jedoch prüfenswert.
  - Mit unterschiedlichen Fassadenhöhen kann der Eindruck einer eintönigen «Wohnsiedlung» vermieden werden.
- Das Nutzungsmass wird festgelegt, sobald die Gestaltungsgrundsätze (Typologie, Geschossigkeit, Dachform) geklärt sind.

### **Frei- und Aussenraum**

- Der heute üppige Baumbestand ist eine hohe Qualität der Parzelle die es beizubehalten gilt. Eine Integration des Baumbestandes ist zu prüfen. Die markante Robinie im Osten der Parzelle soll, wenn möglich, erhalten bleiben.
- Die Landschaft soll in die Bebauung hineinfliesen. Eine Abschottung zur offenen Landschaft soll vermieden werden.
- Durch eine kleinstrukturiertere Bebauungstypologie entstehen mehr Spielräume für die Frei- und Aussenraumgestaltung.
- Abgeschottete Wohnformen ohne Bezug untereinander möchte man vermeiden. Gemeinschaftliche Frei- und Aussenräume könnten darauf eine Antwort geben.

### **Architektur**

- Bei massiven solitären Baukörpern besteht eher die Schwierigkeit geeignete Wohnformen zu entwickeln. Schmalere, kleinere Gebäude mit unterschiedlicher Geschossigkeit lassen vielfältigere Wohnformen zu. Durch verschiedene Wohnungstypen und -grössen erhöht sich auch die Nutzervielfalt (Familien, Singles, Paarhaushalte) in der Bebauung.
- Klassische Flachdächer sind aufgrund der umgebenden Gebäude und der Lage in der Landschaft tendenziell eher ausgeschlossen. Mit einer differenzierten Dachrandgestaltung wäre es allenfalls möglich, Flachdächer vorzusehen. Denkbar wäre ebenfalls mit Massnahmen (teilweise Aussparung der obersten Geschosse mit Terrassen oder Dachgärten) die Dachform aufzulösen. Es soll vermieden werden, dass durch ein Flachdach der Eindruck eines Blockes entsteht.
- Die Begleitgruppe legt grundsätzlich (noch) keine spezifische Dachform fest.

### **Erschliessungsvarianten**

- Die Platzierung der Ausfahrt ist aufgrund der Sichtbermen stark eingeschränkt.
- Eine separate Ein- und Ausfahrt im Stil einer Vorfahrt wäre denkbar. Es wäre prüfenswert, ob die bestehende Einfahrt zum Gutshof Wegmühle benutzt werden könnte. Bei einer allfälligen Mitnutzung der best. Einfahrt braucht es Gespräche mit der Grundeigentümerschaft der Parz. 1126 und 2874 (Landsitz Wegmühle).
- Im Bereich entlang der Bolligenstrasse bietet sich u. a. auch aufgrund der Lärmsituation an, eine Vorzone mit Erschliessungsbereich einzurichten. Im Bereich dieser Vorzone wären auch die Anordnung von Parkplätzen oder Abstellanlagen eine Option. In einem nächsten Schritt sollen verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten geprüft werden.
- Es soll vertieft geprüft werden, wie die direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse aufgrund der Verkehrssicherheit gestaltet werden muss.

## 8. Ausblick und weiteres Vorgehen

Wichtige Fragestellungen zur Bebauung und Erschliessung sind noch zu vertiefen. Dies bedingt, die Durchführung eines zweiten Workshops.

Im zweiten Workshop sollen die weiterbearbeiteten Studienergebnisse diskutiert und die wichtigen Grundsätze der Bebauung (Nutzungsmass, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze) festgelegt werden.

### Aufträge

• Vertiefung und Weiterentwicklung der Szenarien gemäss Empfehlungen des Beurteilungsgremiums unter Traktandum 6 und 7.	Rykart Architekten
• Vertiefung und Weiterentwicklung der Erschliessungsmöglichkeit (Zu- und Wegfahrt) und Parkierung	Verkehrsteiner
• Abklärungen zur Erschliessung beim TBA	Verkehrsteiner
• Formulierung der ZPP-Vorschriften (grober Entwurf) und Vorbereitung Workshop 2	BHP Raumplan

### Termine

Der zweite Workshop findet am 28. November 2019 8.00 – ca. 10.00 Uhr statt. Eine Einladung mit dem Veranstaltungsort folgt.

Für die Aktennotiz:

Gregor Ledergerber, Beda Baumgartner, 29. Oktober 2019

### Beilage

Beilage 1 Präsentation Entwicklung Parzelle Nr. 1110; Rykart Architekten AG, 22. Oktober 2019

**Anhang 2 Aktennotiz zum Workshop 2**

**Einwohnergemeinde Bolligen**  
**Workshop-Verfahren «Entwicklung Parzelle 1110»**

---

**Aktennotiz zum Workshop 2**

Datum: Sitzung vom 28. November 2019  
Zeit: 08:00 – 10:00 Uhr  
Ort: Reberhaus Bolligen, Kirchstrasse 9, 3065 Bolligen

Anwesend: Begleitgruppe:

- Christine Odermatt, Architektin
- Martin Gsteiger, Architekt
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt
- Alberto Fabbris, kant. Denkmalpflege
- Stephan Zesiger, Grundeigentümer
- Christoph Abbühl, Bauverwalter

Bearbeitungsteam:

- Claude Rykart, Rykart Architekten AG
- Stefan Keller, Rykart Architekten AG
- Rolf Steiner, Verkehrsteiner AG

Verfahrensbegleitung:

- Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG, Projektleitung
- Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG

Entschuldigt: - Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin

---

1916\_230\_Aktennotiz\_191127.docx

**1. Begrüssung und Aktennotiz**

Gregor Ledergerber begrüsst zum heutigen Workshop. Die Aktennotiz wird genehmigt und verdankt.

**2. Workshop-Ziele**

Am Workshop sollen die Studienergebnisse von Rykart Architekten sowie der Entwurf der ZPP Vorschriften diskutiert werden. Anhand der Ergebnisse werden gegebenenfalls Anpassungen an der Studie respektive den ZPP Vorschriften vorgenommen.

**3. Präsentation Bebauungs- und Nutzungsstudie / Verkehrserschliessung**

**3.1 Erkenntnisse aus Workshop 1**

Städtebau und Architektur

- Bilden einer Baugruppe bestehend aus 2 bis 3 Gebäuden
- Typologie und Geschossigkeit eingrenzen

- Entwickeln einer Bebauung mit dynamischem Gesamtbild (Variation der Grundabmessungen, Gebäudeformen und Geschossigkeit)
- Untersuchung geeigneter Dachformen
- Städtebauliche Entwicklung des angrenzenden Gebiets

#### Nutzungsmass

Ausloten des optimalen Nutzungsmasses des Planungsgebiets unter Berücksichtigung:

- Schutzwürdiger Interessen (ISOS, Lage am Ortseingang, historische Umgebung)
- Freihalten von Sichtachsen in die Landschaft und zum Gutshof Wegmühle
- Ortsbildverträglichkeit der Bebauung

#### Frei- und Aussenraum

- Integration des Baumbestandes überprüfen
- gemeinschaftliche Frei- und Aussenräume generieren

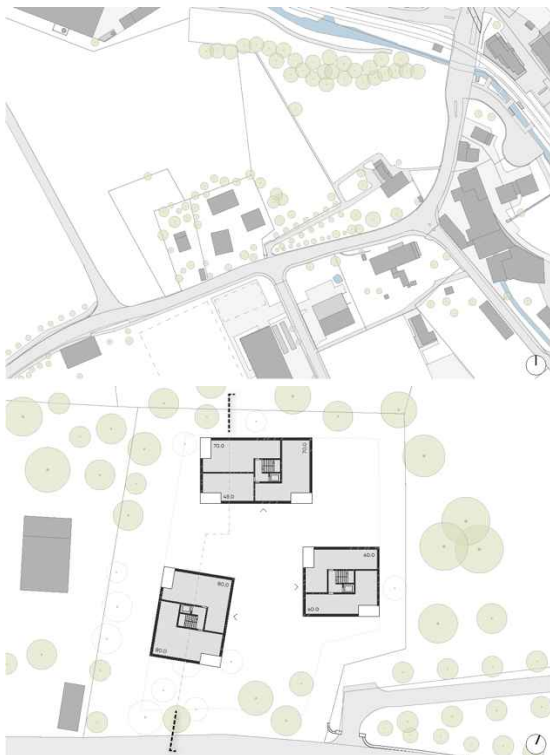
#### Erschliessung

- Vertiefung und Weiterentwicklung der Erschliessungsmöglichkeit (Zu- und Wegfahrt) und Parkierung
- Überprüfung einer Mitnutzung der bestehenden Einfahrt zum Gutshof Wegmühle
- Organisation der Vorzone entlang der Bolligenstrasse mit Besucherparkplätzen und Zufahrt zur Einstellhalle

### 3.2 Szenarien

Aus den Erkenntnissen des ersten Workshops entwickelte Rykart Architekten drei Szenarien.

#### Szenario 01



- 3 Gebäude
- Wohnungsgrösse 45 bis 80m<sup>2</sup>. Schwerpunkte auf kleinere Wohnungsgrundrisse.
- 3, 3.5 und 4 Vollgeschosse
- GFZo 0.63
- GFo 2'100m<sup>2</sup>
- Whg. 23

- + kleinmassstäbliche Körnigkeit
- + stark auf die Parzellenform bezogenes Ensemble
- glatte, kubische Volumetrie ohne Ausprägung
- Hofsituation, eher geschlossene Wirkung
- Zwischen Parzellengrenze und Volumetrie entstehen kleinere Aussenraumnischen
- Differenzierung durch Geschossigkeit und Grundfläche

### Szenario 02



- 3 Gebäude
- Eingezogene Aussenräume (Loggien)
- Wohnungsgrösse 55 bis 95m<sup>2</sup>
- 3 - 4 Vollgeschosse
- Drei ineinander verschmolzene Gebäudevolumen mit vertikalen und horizontalen Abstufungen.
- GFZo 0.86
- GFo 2'885m<sup>2</sup>
- Whg 31



- + einfaches Gliederungsprinzip mit Verschränkung zweier Volumen
- + vielfältige Erscheinungsform in Fassaden mit Vor und Rücksprüngen
- + abwechslungsreiche Fassung Aussenraum
- Gebäudegruppe auf Innenhof bezogen, Wirkung als "Insel"

### Szenario 03



- 2 Gebäude
- Eingezogene Aussenräume (Loggien)
- Wohnungsgrösse 65 bis 110m<sup>2</sup>
- 3 - 4 Vollgeschosse
- Zwei ineinander verschmolzene Gebäudevolumen mit vertikalen und horizontalen Abstufungen.
- Die Reduktion auf 2 Gebäude ermöglicht einen besseren Bezug auf die Wegmühle.
- GFZo 0.82
- GFo 2'740m<sup>2</sup>
- Whg 26



- + abgestufte Volumetrie bezieht sich auf Gliederung der Bestandesbauten
- + Zusammenspiel der Neubauvolumen mit dem historischen. Landsitz Wegmühle, Wirkung als städtebauliches Ensemble
- + ostseitiger Aussenraum öffnet sich zu Allee und Landsitz Wegmühle



### 3.3 Dachform

Während der Bearbeitung der Studien sind die Architekten zum Schluss gekommen, dass eine Satteldachform nicht zielführend ist. Ein Satteldach verstärkte die Wirkung der Gebäudehöhe und ergibt den Eindruck einer «Häuschen» Bebauung.

Beurteilung der Begleitgruppe

- Die Dachform wird nicht abschliessend festgelegt und soll in der weiteren Bearbeitung genauer betrachtet werden.
- Eine Integration von Gebäuden mit geeigneten Dachformen in die Umgebung ist aus ihrer Sicht schwieriger als mit Flachdächern.

### 3.4 Potenzielle städtebauliche Weiterentwicklung

- Rykart Architekten hat geprüft, was es heissen würde, wenn man mit der gegebenen Typologie der Szenarien 01-03 die angrenzenden Parzellen überbauen und weiterentwickeln würde. Dabei hat sich gezeigt, dass sowohl die Typologie der Hofgruppe (Szenario 01 und 02) als auch eine Typologie des Szenarios 03 sich nicht in die Landschaft weiter entwickeln lassen bzw. dafür geeignetere Formen verwendet werden müssten. Die Teilnehmenden des Workshops stimmen dieser Aussage zu.
- Die Gebäudetypologien müssen vor allem für das betrachtete Gebiet stimmig sein. Sie müssen keine Antworten auf eine mögliche Weiterentwicklung geben. Die Überprüfung einer Weiterführung der Gebäudetypologie wurde aber durchaus positiv aufgenommen.



### 3.5 Erschliessung

- Die Ein- und Ausfahrt ist mittig der Parzelle anzuordnen. An der gewählten Stelle werden die vom Kanton geforderten Sichtbermen (70 m) eingehalten.
- Die Anfahrt zur Einstellhalleneinfahrt führt über den Freihaltebereich entlang der Hauptstrasse. Die Einstellhallenrampe ist an der westlichen Parzellengrenze vorgesehen. Aufgrund der Platzverhältnisse ist diese Einspurig organisiert und muss mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden.

### 3.6 Spielflächen

- Gem. BauV Art. 43 müssen ab 20 Familienwohnungen eine grössere zusammenhängende Spielfläche von 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern.
- Gemäss Rykart Architekten ist es eher unwahrscheinlich, dass mehr als 20 Familienwohnungen entstehen werden. Die gesetzlichen Vorgaben sollten kein Problem darstellen.

- Eine allenfalls vorzusehende Spielfläche würde die Möglichkeiten der Bebauung, insbesondere die Aussenraumgestaltung, deutlich einschränken. Es ist anzunehmen, dass nicht mehr als 20 Familienwohnungen vorgesehen sind.

### **3.7 Schlussfolgerung / Empfehlung aus Studie**

- Es hat sich gezeigt, dass es keinen erheblichen Unterschied beim Nutzungsmass zwischen den Szenarien mit 2 oder 3 Gebäuden gibt.
- Rykart Architekten empfiehlt das Szenario 03 mit zwei gestuften Gebäudevolumen. Damit kann ein besserer Bezug zur Wegmühle gezogen werden. Ein Szenario mit zwei Gebäuden wird insgesamt als ortsbildverträglicher angesehen als ein Szenario mit drei Gebäuden. Die neue Bebauung soll von der Qualität der Wegmühle und dessen Umgebung profitieren.
- Bei einem Szenario mit drei Gebäuden entsteht der Eindruck, dass die Gebäude relativ dicht nebeneinanderstehen.

## **4. Diskussion und Beurteilung am Modell**

### **4.1 Bezug zur Wegmühle**

- Die neue Bebauung soll einen eigenständigen Charakter besitzen und nicht als Start einer weiteren Entwicklung des Gebietes funktionieren. Sie soll nicht als Siedlungsrand ausgestaltet werden.
- Die Bebauung soll von den Qualitäten der Wegmühle (historisches Gebäude, Baumallee) profitieren und einen räumlichen Bezug herstellen. Es soll eine stimmige Baugruppe mit der Wegmühle entstehen.
- Die Szenarien 01 und 02 schaffen eine hofähnliche Situation. Dadurch lässt sich schwieriger ein räumlicher Bezug zur Wegmühle und der Landschaft herstellen. Es herrscht Einigkeit, dass das Szenario 03 am besten auf die räumliche Situation mit der Baumallee und der Wegmühle Bezug nimmt. Es entsteht ein Zusammenspiel zwischen neuer und bestehender Bebauung.
- Auf ein Attikageschoss mit konventionellen Geländern soll verzichtet werden. Hingegen ist der Gestaltung des Daches als 5. Fassade Beachtung zu schenken. Das Flachdach sollte mind. 3 Ebenen aufweisen. Allenfalls können auf den niedrigeren Gebäudeteilen Terrassen mit hochgezogenen Brüstungen entstehen.

### **4.2 Dachform**

- Die Dachform muss in einem nächsten Schritt vertieft betrachtet werden. Insbesondere der Umgang mit den Dachformen in der Umgebung ist genau zu beachten.
- Es werden Flachdächer vorgeschlagen.

### **4.3 Einstellhallen Zufahrt**

- Die Vorzone entlang der Strasse muss mit einer guten Gestaltung (Bepflanzung, Belagswahl) eine Qualität als Vorfahrt bieten.
- Die Einstellhallenrampe an der westlichen Grenze kann etwas versteckt werden.
- Durch die Anordnung der Rampe im Westen kann im Osten der Parzelle ein grosszügigerer Grünraum als oberirdischer Zugangsbereich freigehalten werden.
- Der Vorplatz könnte mit einer kleinen Mauer zur Strasse hin abgegrenzt werden. Damit könnte eine Analogie zur bestehenden Standsteinmauer geschaffen werden. Die Mauer darf jedoch nicht höher als die Sichtachsen der Ein- und Ausfahrt sein.

#### 4.4 Aussenraumgestaltung

- Den heutigen Baumbestand muss wo möglich in die neue Bebauung integriert werden. Die grosse Robinie im Osten der Parzelle könnte die Rolle eines Vermittlers zwischen der Wegmühle und der Bebauung einnehmen.
- Die hohe Bedeutung der Aussenräume und deren Gestaltung soll in den ZPP Vorschriften stärker betont werden.
- Der bestehende Baumbestand im Westen der Parzelle bietet die Möglichkeit die neue Bebauung gegenüber der Nachbarsparzelle abzugrenzen.

#### 4.5 Gebäudehöhe / Gebäudetypologie

- Mit gestaffelten Gebäudekörpern (horizontal und vertikal) wird ein dynamischeres Gesamtbild erreicht und die Gebäude wirken weniger massig.
- Durch gestaffelte Gebäudehöhen und Umrisse wird einer repetitiven Gebäudetypologie vorgebeugt. Dies wird von allen Teilnehmenden als besondere Qualität angesehen.
- Auch Sicht von Alberto Fabbris könnte man diese Dynamik noch leicht zurücknehmen. Die Gebäude könnten sich aus seiner Sicht noch stärker in ihrer Form und Volumina unterscheiden.

#### 4.6 Haltung der kantonalen Denkmalpflege

- Alberto Fabbris bevorzugt eine weniger dichte Überbauung mit maximal 2 Gebäuden.
- Die Volumetrie und die Gebäudehöhen sollen sich unterscheiden.
- Die vertikale und horizontale Staffelung ist stark ausgeprägt. Allenfalls könnte die Staffelung noch etwas reduziert werden.
- Alberto Fabbris sieht eine Geschossflächenziffer oberirdisch von **0.82** als Obergrenze für eine ortsverträgliche Dichte an.

#### 4.7 Fussverkehr / Veloverkehr

- Auf der Bolligenstrasse befindet sich auf der südlichen Strassenseite einseitig ein Trottoir. Für den Fussverkehr besteht keine Möglichkeiten um die Bolligenstrasse (Kantonsstrasse) im Bereich der Parzelle sicher zu queren. Dies ist für zu Fuss Gehende ein Problem.
- Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist ungenügend geklärt. Rolf Steiner wird die Erschliessungsfragen direkt mit dem TBA klären.
- Ein neuer Fussgängerstreifen benötigt eine gewisse Frequentierung. Zudem ist zwingend ein Fussgängerstreifen mit Mittelinsel zu bauen. Dies würde eine Verbreiterung der Strasse bedeuten. Dies gilt es zu prüfen.
- Die Lage des Fussgängerstreifens über die Hauptstrasse kann gleichzeitig als Ortseingang gestaltet werden. Ein Fussgängerstreifen mit Mittelinsel hat eine bremsende Funktion und kann eine Torwirkung entfalten. Dies dient als Argument für das Gespräch mit dem TBA.
- Gemäss Stephan Zesiger besteht heute kein Wegrecht für den Weg über den Landsitz Wegmühle. Stephan Zesiger wird das Wegrecht mit dem Grundeigentümer besprechen. Eine positive Einigung erachtet Stephan Zesiger als nicht sehr wahrscheinlich.

## 5. Empfehlungen anhand der ZPP Vorschriften

- In den ZPP Vorschriften soll verankert werden, dass die neue Bebauung und dessen Aussenraum einen Bezug zur Wegmühle und dessen Allee schafft.
- Der Aussenraumgestaltung und der Integration des Baumbestandes soll ein stärkeres Gewicht gegeben werden. Simon Schöni wird einen Vorschlag formulieren und BHP zustellen.

## 6. Pendenzen

Pendenz	Wer
• Gespräch mit TBA betreffend Erschliessung Fuss- und Veloverkehr organisieren	Rolf Steiner
• Vorschlag ZPP Vorschriften betreffend der stärkeren Gewichtung der Aussenraumgestaltung / Erhalt des Baumbestands	Simon Schöni
• Gespräch mit Grundeigentümer Parz. 1126 betreffend Wegrecht	Stephan Zesiger
• Anpassung ZPP Vorschriften anhand Studie Rykart	BHP
• Ausarbeitung des Planungsdossier - Baureglementsänderung ZPP Nr. 13 - Zonenplanänderung - Erläuterungsbericht (Bericht nach 47 RPV)	BHP

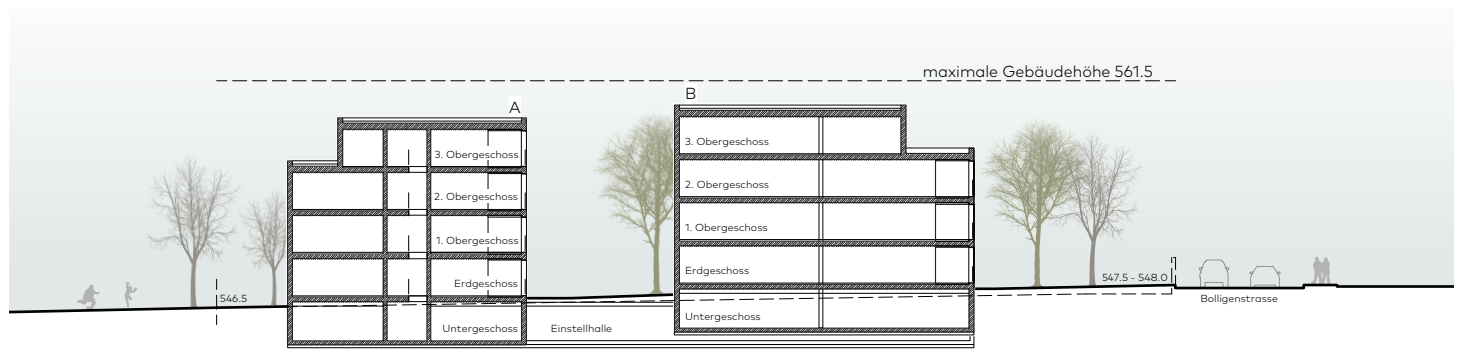
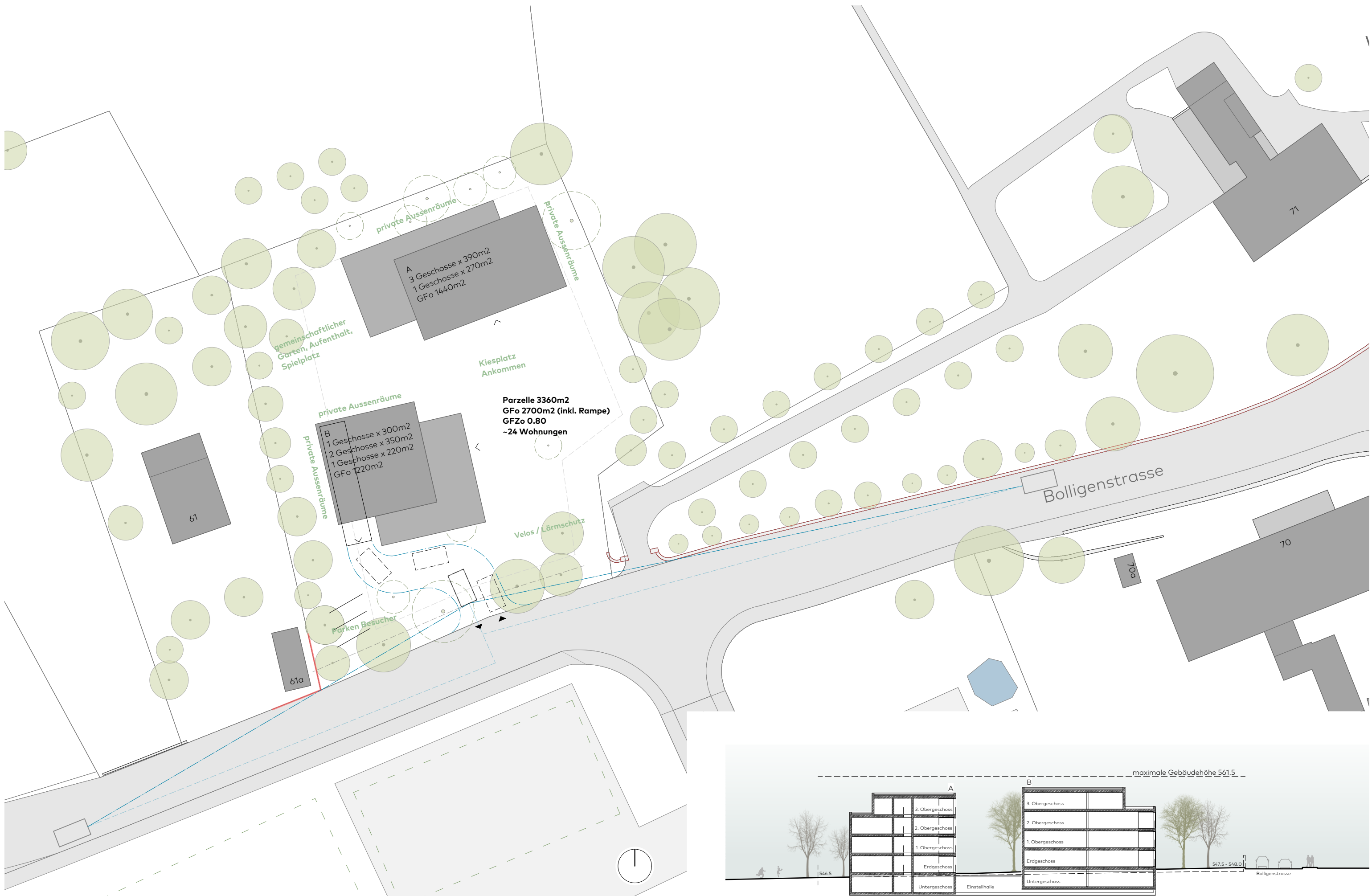
Für die Aktennotiz:

BHP Raumplan, 09.12.2019

## **Anhang 3      Bebauungs- und Nutzungsstudie**

Schlussstand 10.12.2019





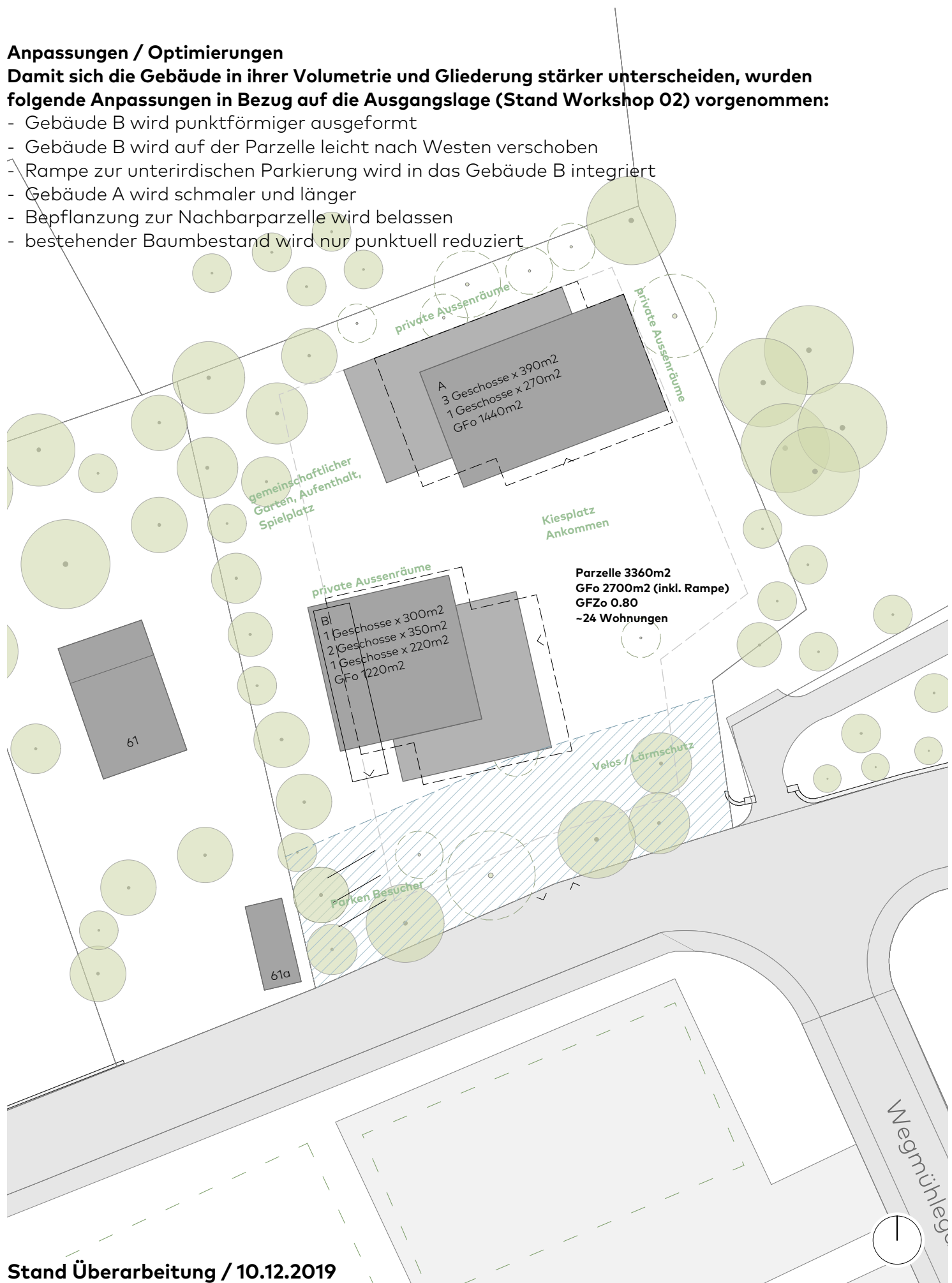


Stand Workshop 02 / 28.11.2019

**Anpassungen / Optimierungen**

Damit sich die Gebäude in ihrer Volumetrie und Gliederung stärker unterscheiden, wurden folgende Anpassungen in Bezug auf die Ausgangslage (Stand Workshop 02) vorgenommen:

- Gebäude B wird punktförmiger ausgeformt
- Gebäude B wird auf der Parzelle leicht nach Westen verschoben
- Rampe zur unterirdischen Parkierung wird in das Gebäude B integriert
- Gebäude A wird schmäler und länger
- Bepflanzung zur Nachbarparzelle wird belassen
- bestehender Baumbestand wird nur punktuell reduziert



Stand Überarbeitung / 10.12.2019

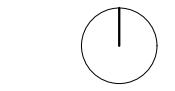


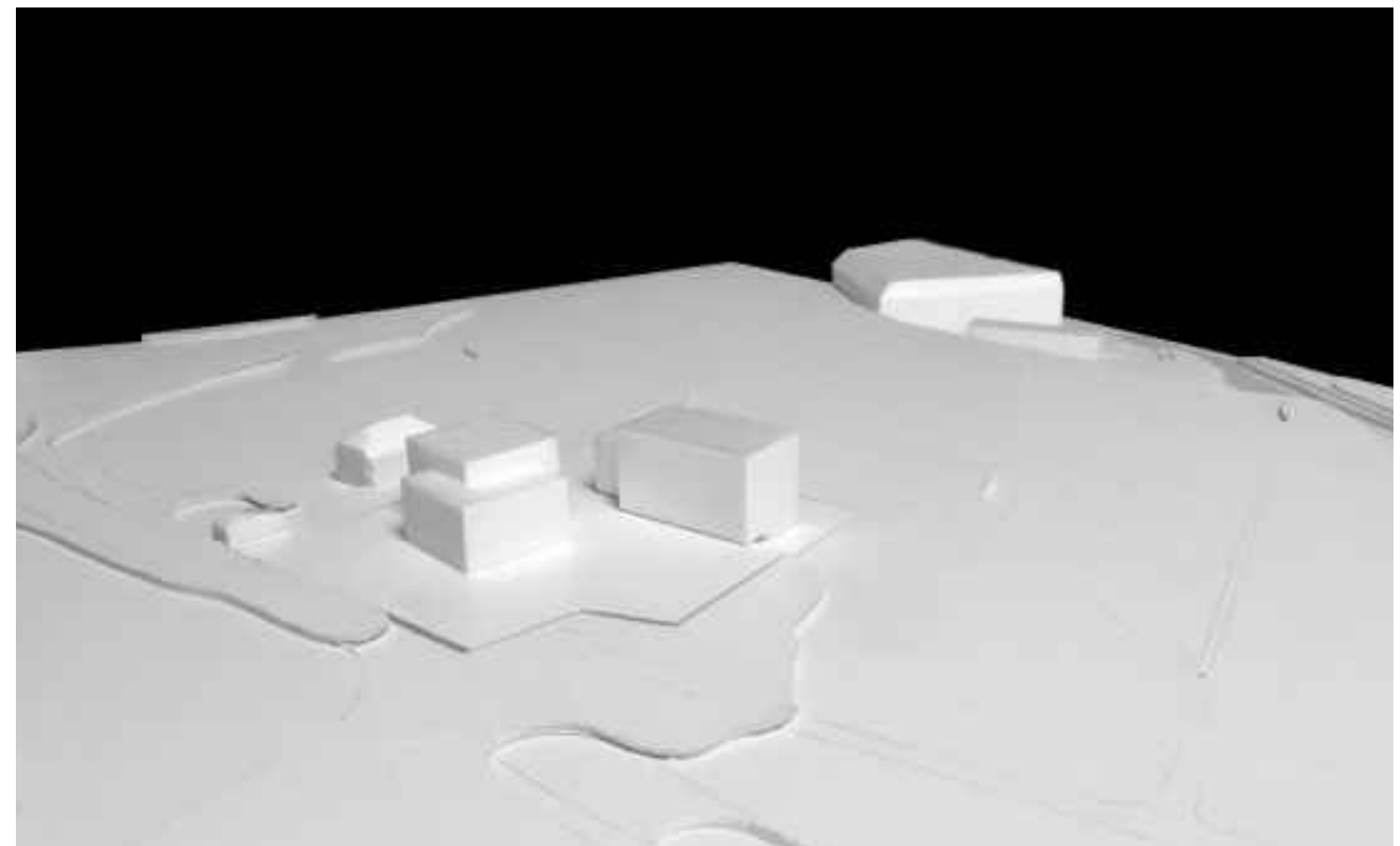
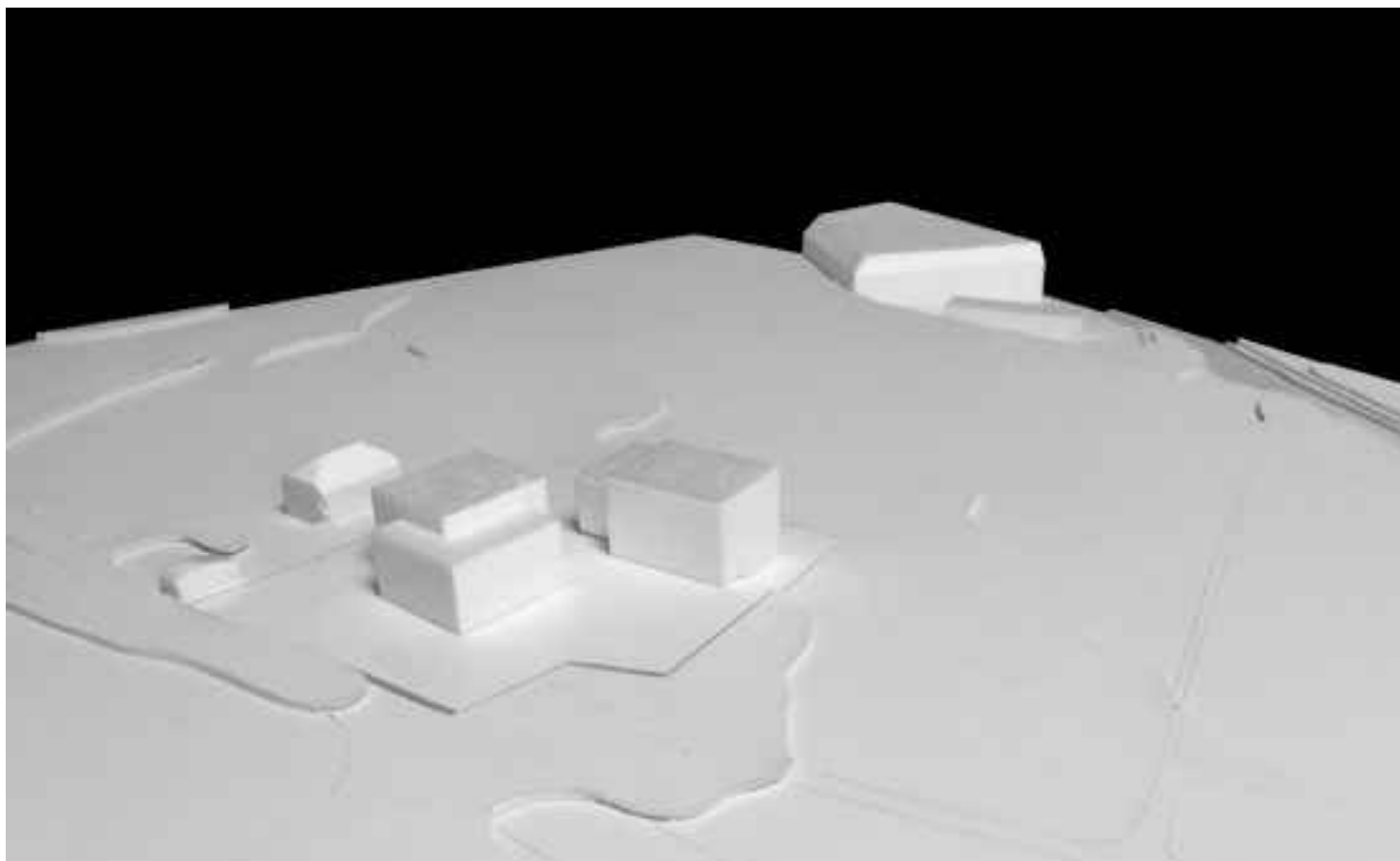
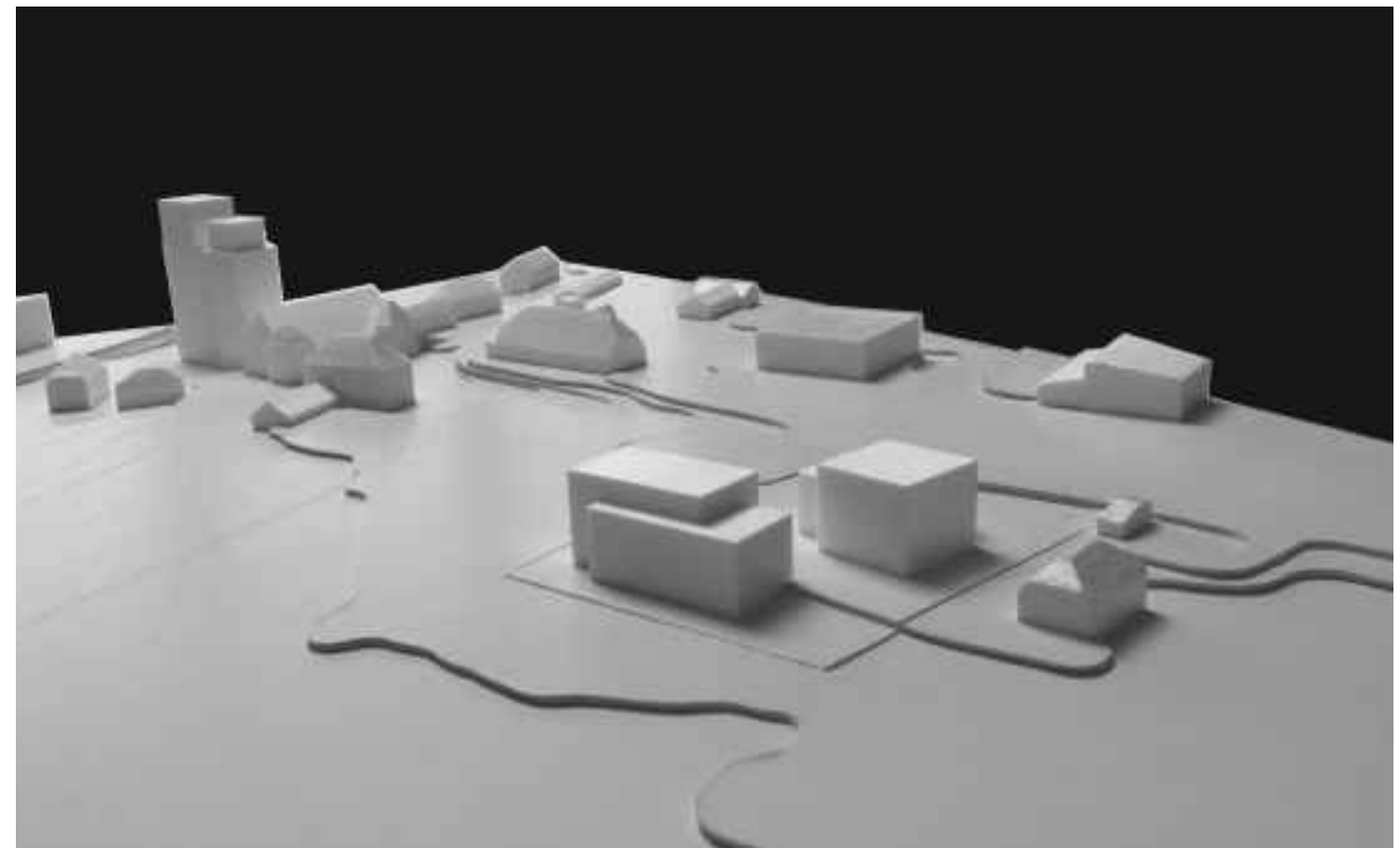
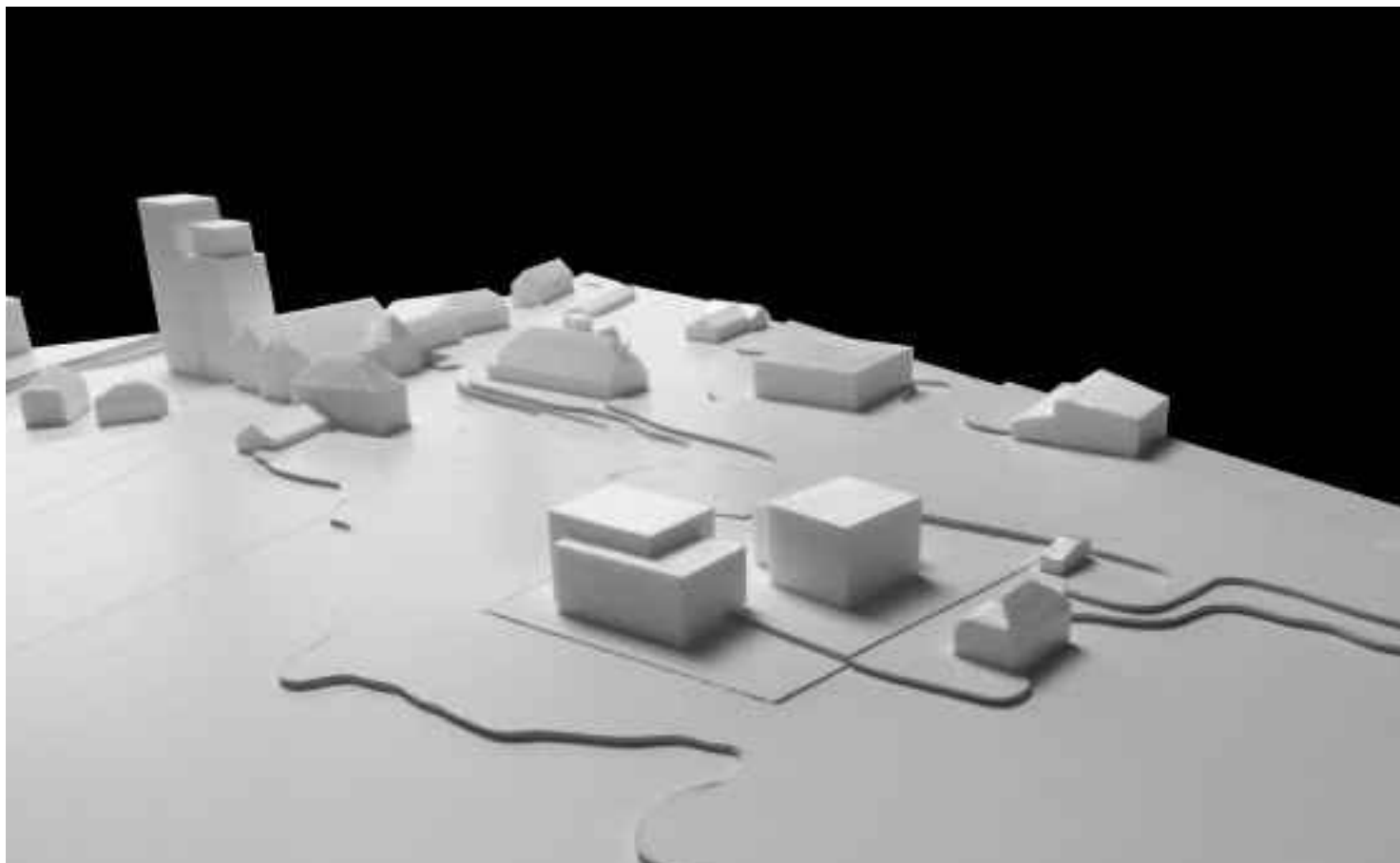


Stand Workshop 02 / 28.11.2019



Stand Überarbeitung / 10.12.2019





Stand Workshop 02 / 28.11.2019

Stand Überarbeitung / 10.12.2019