



Einwohnergemeinde Bolligen

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung Aufhebung Ortsbilderhaltungsgebiet «Höheweg»

---

### Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Bern, 18. August 2021

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Bolligen  
Hühnerbühlstrasse 3  
3065 Bolligen

### **Beauftragte**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass .....	4
1.2 Revision Bauinventar.....	4
1.3 Anpassung Bauinventar Bolligen .....	5
1.4 Baurechtliche Grundordnung.....	6
1.5 Planungsziel.....	6
<b>2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Baureglementänderung.....	7
2.2 Zonenplanänderung .....	8
<b>3. Beurteilung und Würdigung</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>9</b>

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Auf den Liegenschaften Höheweg 12, 14, 16, 18 und 20 sind von Seiten der Eigentümerschaften Entwicklungsabsichten für Ersatzneubauten an die Gemeinde herangetragen worden. Da diese Liegenschaften im Ortsbilderhaltungsgebiet liegen, sind bauliche Entwicklungen besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Dies verhindert eine substantielle Ersatzbebauung.

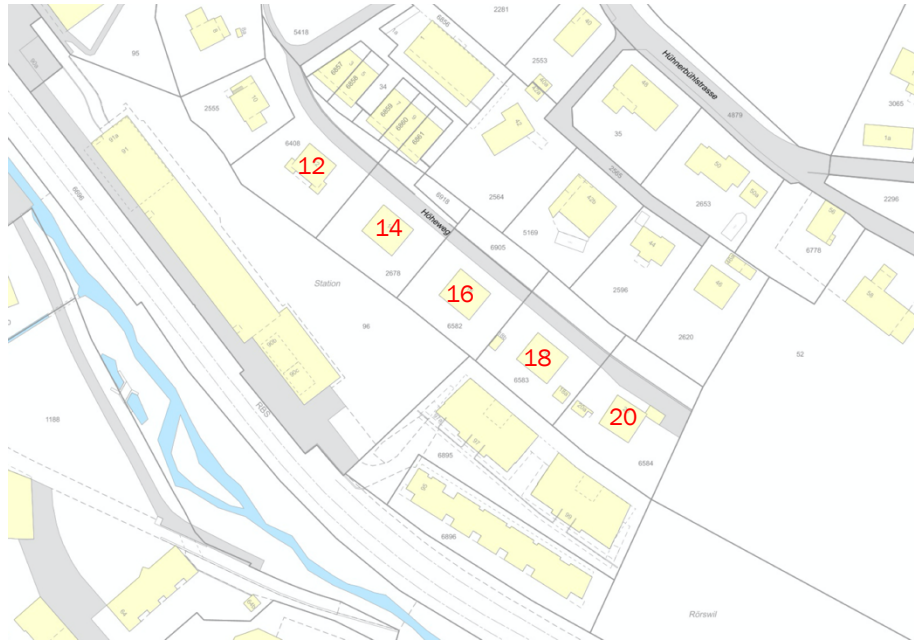


Abbildung 1 Liegenschaften am Höheweg

### 1.2 Revision Bauinventar

#### *Teilrevision Bauinventar*

Das Amt für Denkmalpflege des Kantons Bern führt im Auftrag des Grossen Rats eine Revision des Bauinventars durch. Gestützt auf die am 1. April 2017 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzes überarbeitet die kantonale Denkmalpflege zurzeit das Bauinventar und reduziert die darin verzeichneten Baudenkmäler und Baugruppen (Projekt Bauinventar 2020). Die rechtliche Umsetzung der Überprüfungsergebnisse erfolgt in zwei Etappen. Die erste Teilrevision umfasste die Änderungen an den baulichen Ensembles (Bau- und Strukturgruppen).

#### *Baugruppen Bolligen in Kraft*

Mit der Publikation der Verfügung im Anzeiger Region Bern sowie im Amtsblatt des Kantons Bern im Dezember 2019 und dem ungenutzten Ablauf der Beschwerdefrist ist das revidierte Bauinventar der Gemeinde Bolligen in Kraft getreten.

#### **Baugruppen**

Baugruppen fassen vorwiegend Baudenkmäler zusammen, die durch gegenseitige Bezüge und die Wirkung im Ensemble zusätzlich aufgewertet werden. Die Bebauung ist oftmals über einen längeren Zeitraum erfolgt und

kann sich aus Objekten unterschiedlicher Qualität zusammensetzen, einschliesslich raumbildender Elemente wie Grün- und Zwischenräume. Baugruppen dienen als Grundlage zur Festlegung von Ortsbilderhaltungsgebieten im Zonenplan.

### Strukturgruppen

Strukturgruppen sind Gebiete mit einheitlichem Charakter, der sich in der Regel durch eine gleichartige Gestaltung, Ausrichtung oder Volumetrie von Bauten auszeichnet. Die Bebauung ist oftmals im Rahmen einer einheitlichen Planung als Gesamtanlage innerhalb eines begrenzten Zeitraumes erfolgt, kann aber unterschiedliche Einzelobjekte beinhalten (z.B. Villenviertel mit spezifischer Bebauungsstruktur). Typische Strukturgruppen sind grössere Überbauungen und Siedlungen, deren Homogenität sie von der umliegenden Bebauung abhebt. Strukturgruppen dienen als Grundlage zur allfälligen Festlegung von Ortsbild- oder Strukturerehaltungsgebieten im Zonenplan.

## 1.3 Anpassung Bauinventar Bolligen

Bei der Revision im Rahmen des Projektes Bauinventar 2020 wurden die Baugruppen überarbeitet. Die Änderungen zwischen bestehendem und neuem Bauinventar Bolligen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Bauinventar 2019 Neue Bezeichnung	Revision	Bauinventar 2006 Alte Bezeichnung
Baugruppe A (Wegmühle)	Änderung (Vergrößerung gegen Westen)	Baugruppe A (Wegmühle)
Baugruppe B (Dorf)	Änderung (Vergrößerung gegen Süden)	Baugruppe D (Dorf)
Baugruppe C (Habstetten, Hubelgut)	Änderung (Verkleinerung)	Baugruppe E (Habstetten)
Baugruppe D (Flugbrunnen)	verbleibt unverändert	Baugruppe F Flugbrunnen
Baugruppe E (Bantigen)	verbleibt unverändert	Baugruppe G Bantigen
Baugruppe F (Ferenberg)	verbleibt unverändert	Baugruppe H Ferenberg
-	Aufhebung	Baugruppe B (Höheweg)
Strukturgruppe 1 (Hühnerbühl)	Umwandlung	Baugruppe C (Hühnerbühl)

Tabelle 1 Änderungen aufgrund der Revision des Bauinventars

Im betroffenen Gebiet bestehen keine schützenswertes oder erhaltenswerte Objekte (Baudenkmäler), welche eine Baugruppe legitimieren. Deshalb wurde die Baugruppe «Höheweg» durch die Denkmalpflege aus dem Inventar entlassen.

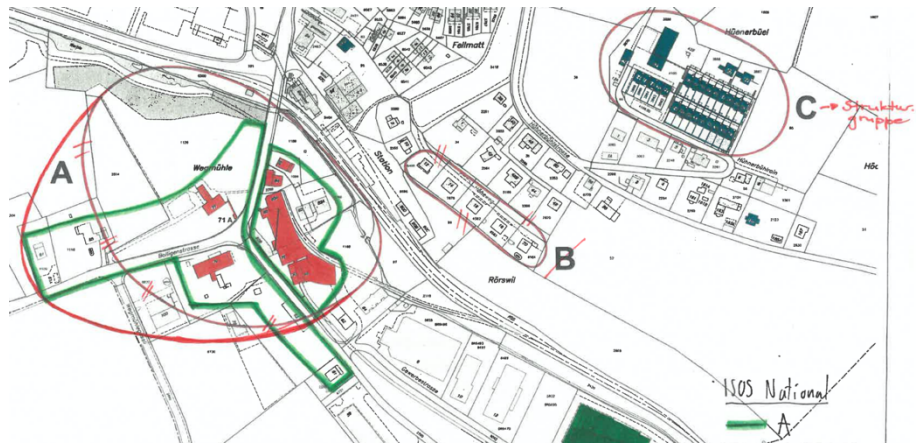


Abbildung 2 Änderungsskizze der Baugruppen (Basis Bauinventar 2006)

## 1.4 Baurechtliche Grundordnung

### Zonenplan 1 Siedlung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung betrifft gemäss geltendem Zonenplan 1 Siedlung (Stand vom 15. Juli 2009) das bestehende Ortsbilderhaltungsgebiet «Höheweg», welches die fünf Parzellen Nrn. 6408, 2678, 6582, 6583 und 6584 umfasst.



Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung: Ortsbilderhaltungsgebiet Höheweg (orange Linie)

## 1.5 Planungsziel

Die Gemeinde Bolligen setzt sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen in geeigneten Gebieten ein. Das vorliegende Gebiet eignet sich aus kommunaler Sicht für eine Verdichtung. Aus diesem Grund soll das Ortsbilderhaltungsgebiet aufgehoben werden.

## 2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

### 2.1 Baureglementänderung

#### Alte Bestimmung

- 1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 2 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- 4 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.
- 5 Für das Ortsbild prägend sind folgende Gebiete:

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Habstetten	A	Ortskern Habstetten mit dem „Hubelgut“,
Ortszentrum	B	Kirche, Pfarrhaus, Reberhaus und „Sternen“
Hünerbühl	C	Siedlung Hünerbüel
Höheweg	D	Baugruppe Höheweg
Wegmühle	E	Landsitz und Mühlegebäude
Flugbrunnen	F	Weiler Flugbrunnen
Bantigen	G	Weiler Bantigen
Ferenberg	H	Weiler Ferenberg

#### Neue Bestimmung

- 1 (Unverändert)
- 2 (Unverändert)
- 3 (Unverändert)
- 4 (Unverändert)
- 5 Für das Ortsbild prägend sind folgende Gebiete:

Bestimmung aufgehoben  
Bestimmung neu

Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale
Wegmühle	<del>A</del> E	Landsitz und Mühlegebäude
Ortszentrum	B	Kirche, Pfarrhaus, Reberhaus und «Sternen»
Habstetten	<del>C</del> A	Ortskern Habstetten mit dem «Hubelgut»
Flugbrunnen	<del>D</del> F	Weiler Flugbrunnen
Bantigen	<del>E</del> G	Weiler Bantigen
Ferenberg	<del>F</del> H	Weiler Ferenberg
Hünerbühl	<del>G</del> C	Siedlung Hünerbüel
<del>Höheweg</del>	<del>D</del>	<del>Baugruppe Höheweg</del>

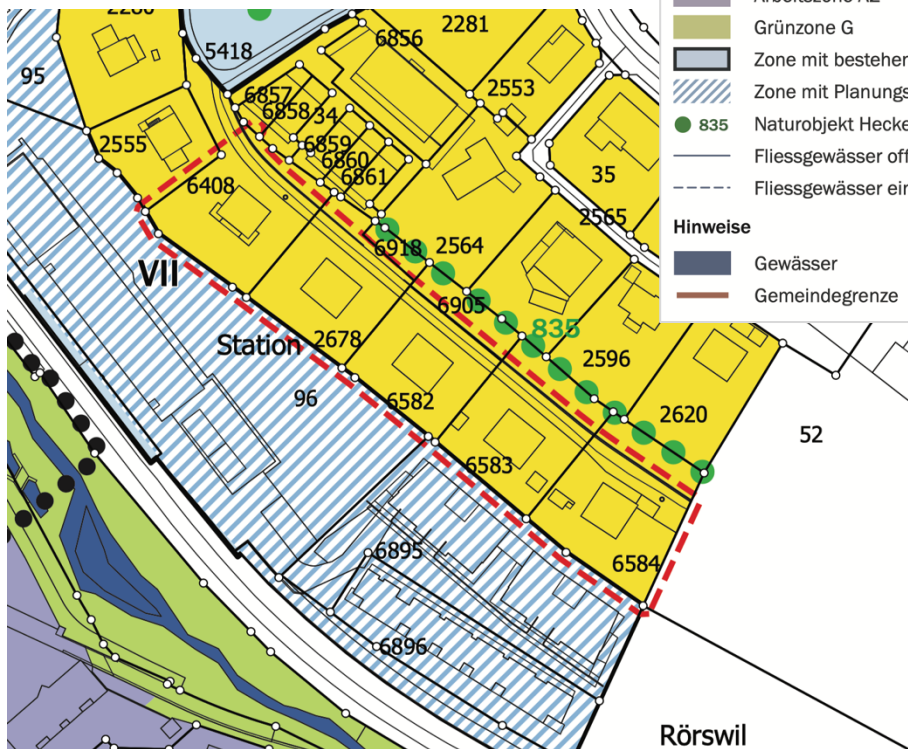


## 2.2 Zonenplanänderung

Alter Zustand



Neuer Zustand



**Legende**

- Änderungsperimeter
- Festlegungen**
- Ortsbilderhaltungsgebiet
- Wohnzone W2
- Arbeitszone A2
- Grünzone G
- Zone mit bestehender Überbauungsordnung ZUeO
- Zone mit Planungspflicht ZPP
- 835 Naturobjekt Hecken, Feldgehölze
- Fließgewässer offen
- Fließgewässer eingedolt
- Hinweise**
- Gewässer
- Gemeindegrenze

Rörswil



### 3. Beurteilung und Würdigung

Das öffentliche Interesse für den Erhalt des Ortsbilderhaltungsgebiet «Höheweg» ist aufgrund der aufgelösten Baugruppe nicht mehr gegeben. Aufgrund der Aufhebung des Ortsbilderhaltungsgebiets entstehen Potenziale für eine Siedlungsverdichtung. Die Gemeinde begrüsst eine Siedlungsentwicklung nach innen an dieser Lage in Bahnhofsnähe. Bei einer allfälligen Ersatzbebauung stellt die Erschliessung eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Um eine Verdichtung in Angriff zu nehmen sind detaillierte Abklärungen zur Verkehrsschliessung vorzunehmen.

### 4. Verfahren

*Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV*

Die Änderung wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Öffentliche Auflage (mit Publikation)
- Beschluss Gemeinderat
- Bekanntmachung des Beschlusses (mit Publikation)
- Genehmigung durch den Kanton (AGR)