

NACHTRÄGLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Bolligen

UeO «VistaRotonda»

mit Änderung der Zonenpläne 1 und 3 und

Wasserbaubewilligung und Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken im koordinierten Verfahren nach KoG

Kurzbericht zu den Änderungen im Genehmigungsverfahren

November 2025

Bolligen/UeO VistaRotonda/4_Resultate/5_UeO/4a_KB
Anhörung
07326_KB_251106_AL.indd/tf, cm

1. Übersicht

Die UeO «VistaRotonda» mit Änderungen der Zonenpläne 1 und 3 sowie mit Wasserbaubewilligung und Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken im koordinierten Verfahren (KoG) wurde am 11. Juni 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen und anschliessend dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das AGR festgestellt, dass die Planung nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist und hat die Gemeinde zu den betroffenen Punkten angehört. Zum Anhörungsschreiben vom 3. Juli 2025 verfasste der Gemeinderat eine Stellungnahme (datiert vom 18. September 2025). Darin vertritt er die Haltung, dass auf alle verbleibenden Genehmigungsvorbehalte mit einer Anpassung der Planung reagiert wird.

Die vom AGR geforderten Änderungen sowie eine zusätzliche Anpassung des Zonenplans 3 Gewässerräume, des Wasserbauprojekts und des Ausnahmegesuchs für technische Eingriffe in Hecken werden hiermit erneut öffentlich aufgelegt. Folgende Planungsinstrumente sind betroffen:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplan 3 Gewässerräume
- Gesuch Wasserbaubewilligung vom September 2025 (Wasserbauprojekt)
- Ausnahmegesuch für technische Eingriffe in Hecken vom Januar 2024

Einsprachen im Rahmen dieser nachträglichen öffentlichen Auflage können sich nur gegen die in den Dokumenten farbig dargestellten, resp. hiernach beschriebenen Änderungen richten.

2. Änderungen

Vermassungen im Überbauungsplan

Im Überbauungsplan sind alle als «Inhalte» festgelegten Planeinträge zu vermassen. Die Vermassung war bei der Genehmigungseingabe noch nicht vollständig. Die fehlenden Vermassungen im Überbauungsplan werden ergänzt (vgl. Koordinatenliste auf dem Überbauungsplan).

Zulässige Verschiebungen der Bereiche im Aussenraum

Mit Art. 12 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass Verschiebungen der verschiedenen, im Überbauungsplan festgelegten Bereichen für den Aussenraum (z.B. begrünter Aussenraum, befestigter Aussenraum, Bereich für öffentlicher Fussweg, Bereich für Heckenersatz etc.) bis zu max. 5.00 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig sind. Ziel dieses Absatzes ist es, aus technisch-sachlichen Zwängen notwendige Verschiebungen im Bauprojekt zu ermöglichen. Das Mass von 5.00 m ist aus Sicht des AGR jedoch zu gross und deshalb nicht genehmigungsfähig. Ein Abgleich zwischen dem aktuellen Stand des Bauprojekts und des Überbauungsplans hat gezeigt, dass ein Mass von 2.00 m ausreichend ist. Das Mass der Abweichung wird deshalb von 5.00 m auf 2.00 m reduziert.

Keine Vorschriften zu Hinweisen

Gemäss Praxis des AGR dürfen keine Vorschriften zu im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elementen gemacht werden. Aus diesem Grund werden folgende, hinweisend und symbolische dargestellte Elemente aus dem Überbauungsplan entfernt:

- der Gebäudezugang
- die oberirdischen Besucherparkplätze
- die oberirdischen Veloabstellplätze
- der Stand- und Bereitstellungsplatz für Abfallentsorgung

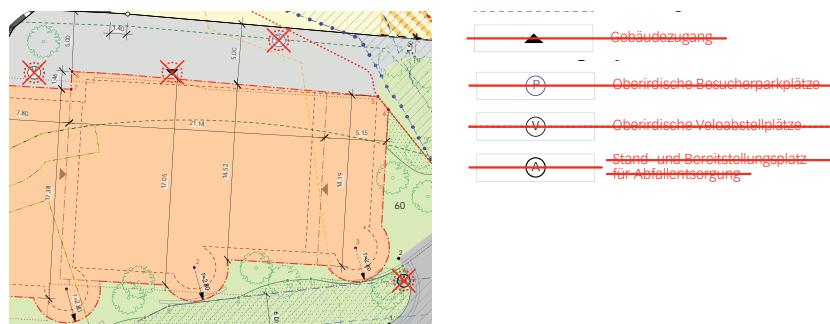


Abb. 1 Ausschnitt Überbauungsplan: Entfernte Hinweise sind in Plan und Legende rot durchgestrichen dargestellt.

Die Vorschriften in Art. 16 Abs. 2, in Art. 19 Abs. 2, in Art. 20 und in Art. 21 werden so angepasst, dass textlich nicht mehr auf im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Elemente verwiesen wird. Wo nötig, werden die Vorschriften textlich so präzisiert, dass klar hervorgeht, wo die oberirdischen Besucherparkplätze, die Veloabstellplätze (im befestigten Aussen-

raum) und wo der Stand- und Bereitstellungsplatz für die Abfallentsorgung (in der Einstellhalle oder im Bereich der Einstellhallenzufahrt) liegen dürfen. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Anpassung der UeO, resp. des Projekts, sondern um eine andere Regelungsart in der UeO.

Lärmschutz

Das AGR stellte im Genehmigungsverfahren in den Überbauungsvorschriften und im Erläuterungsbericht einen Widerspruch in Bezug auf Vorgaben und Erläuterungen betreffend Lärmschutz fest.

Diesen Widerspruch hat seinen Ursprung in einer Anpassung des Lärmschutzgutachtens, die nach der kantonalen Vorprüfung vorgenommen werden musste. Bei der Überarbeitung des Lärmgutachtens (Januar 2024) wurde das neue, resp. das derzeit aktuelle Berechnungsmodell «sonROAD 18» eingesetzt. Im ursprünglichen Lärmgutachten (Mai 2022) wurde mit dem damals massgebenden Modell «SLIP G+P AG, Version 7» gerechnet. Die neue Berechnungsgrundlage führte zu einem anderen Ergebnis: Es zeigte sich, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) an allen Fassaden des Gebäudes eingehalten und keine Lärmschutzmassnahmen notwendig sind.

Aus den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht ging bisher nicht ganz klar hervor, dass die IGW eingehalten und lärmrechtlich keine Schutzmassnahmen notwendig sind. Dies wird nun bereinigt. Konkret wird in den Überbauungsvorschriften Art. 25 Abs. 2 die Vorgabe, wonach «die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung (...) im Baubewilligungsverfahren mit geeigneten Massnahmen am Gebäude und im Aussenraum nachzuweisen» ist, gestrichen. Im Erläuterungsbericht werden Textstellen zum Lärm in Kap. 3.3.6 und 5.6 so angepasst, dass klar hervorgeht, dass die IGW überall eingehalten und keine speziellen Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind. Im Projekt selber sind im Aussenraum weiterhin Stützmauern geplant, die auch eine Schallschutzfunktion erfüllen. Sie sind jedoch nicht lärmrechtlich notwendig, sondern werden aus wohnhygienischen Gründen erstellt.

Anpassung Wasserbauprojekt und Gewässerraum

Unabhängig von der Genehmigung des AGR haben die Gemeinde und das Planungsteam im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts festgestellt, dass im Bereich der geplanten Querung der Hühnerbühlstrasse durch das Flugbrunnenbächli eine Pufferzone der Fernwärmeleitung liegt. Diese Pufferzone war aus den bisherigen Werkleitungsplänen nicht ersichtlich. Die Lage der Leitung des Flugbrunnenbachs muss deshalb leicht gegen Osten verschoben werden. Infolgedessen muss auch die Lage des Flugbrunnenbachs (Mittelachse) im oberen Teil des Hanges leicht angepasst und in Bezug auf das Gefälle optimiert werden.

Aufgrund der Steilheit der Böschungen sind zwischen dem offengelegten Flugbrunnenbach und dem geplanten Gebäude Stützmauern notwendig. Der Gewässerraum wird aufgrund dieser technisch notwendigen Massnahmen leicht gegen Süden (nach rechts) verschoben, so dass die Stützmauern ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen.

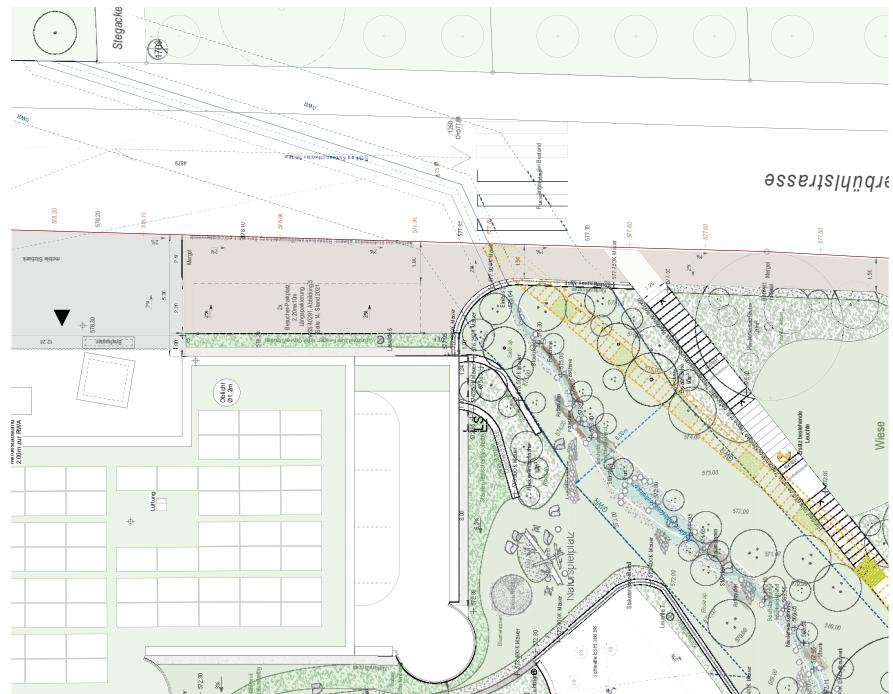


Abb. 2 Ausschnitt Baueingabeplan Freiraum, Stand September 2025

Das Wasserbauprojekt wurde entsprechend angepasst und mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK II konsolidiert. Geändert wurden der Situationsplan, die Längs- und Querprofile sowie der technische Bericht (Änderungen im Bericht sind farbig nachvollziehbar dargestellt).

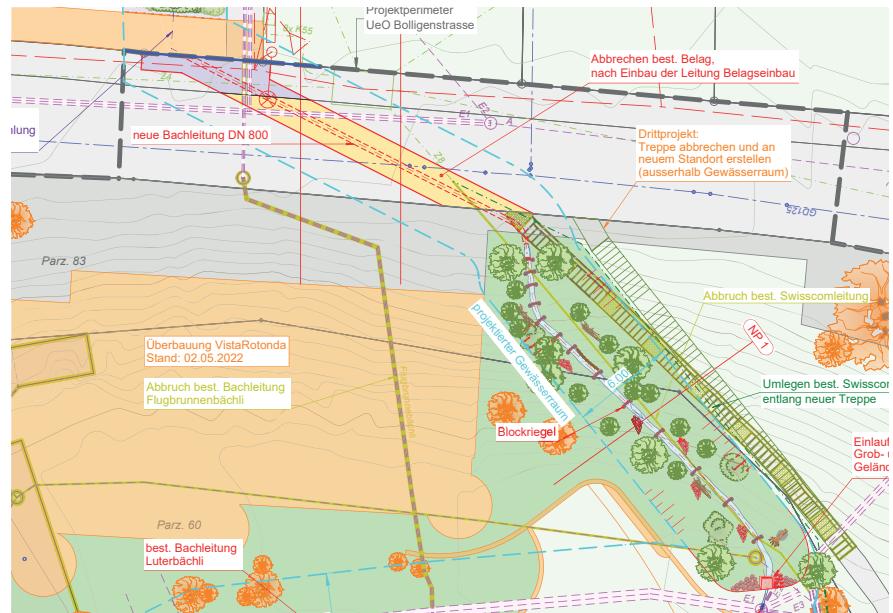


Abb. 3 Wasserbauprojekt, Stand Beschlussfassung, resp. Genehmigungseingabe (Juli 2024)

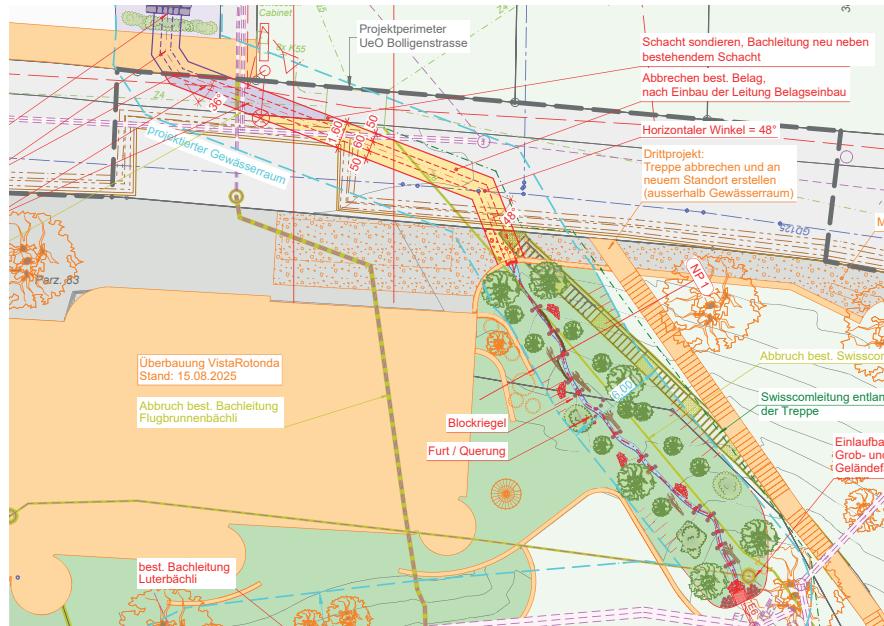


Abb. 4 Wasserbauprojekt, Stand 2. öffentliche Auflage (September 2025)

Die veränderte Lage der Leitung, resp. des Bachs und des dazugehörigen Gewässerraums haben zur Folge, dass der Zonenplan 3 «Gewässerräume» angepasst werden muss. Im Zuge der Anpassung des Zonenplans ist aufgefallen, dass in der bisherigen Zonenplanänderung die Lage des Flugbrunnenbächlis mit Gewässerraum ausserhalb des Änderungsperimeters im alten und im neuen Zustand nicht korrekt abgebildet wurde. Abgebildet wurde der neue Verlauf des Flugbrunnenbachs nach erfolgter Verschiebung und Offenlegung. Diese ist zwar baubewilligt, aber im Zonenplan Gewässerräume noch nicht nachgeführt. In der vorliegenden Zonenplanänderung wird deshalb der rechtskräftige Zustand des Gewässers und des Gewässerraums aufgezeigt. Die Gemeinde wird den Zonenplan 3 nach erfolgter Umsetzung des Wasserbauprojekts auf dem Flugbrunnenareal nachführen.



Abb. 5 Änderung Zonenplan 3 Gewässerräume: der Zustand Beschlussfassung (Juli 2024) ist links, der Zustand mit den Änderungen gemäss der vorliegenden 2. Auflage (September 2025) ist rechts dargestellt.

Die Verschiebung der Gewässerachse und des Gewässerraums hat zur Folge, dass im Überbauungsplan der Bereich für den öffentlichen Fussweg ebenfalls Richtung Süden verschoben werden muss. Der durch diese Verschiebung tangierte Bereich für Heckenersatz wird neu zweigeteilt und beim Bereich für öffentlichen Fussweg auf Projektierungsspielraum verzichtet. Die verbleibende Gesamtfläche der Bereiche für Heckenersatz beträgt damit noch immer ca. 304 m², womit die gemäss Art. 23 Abs. 1 UeV erforderlichen Heckenersatzflächen im Umfang von 275 m² bereitgestellt werden können.

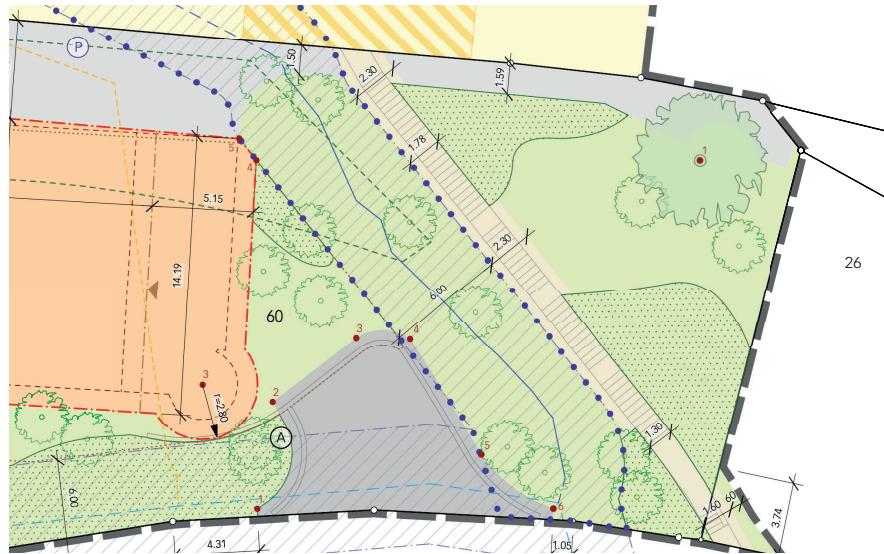


Abb. 6 Überbauungsplan Stand Beschlussfassung, resp. Genehmigungseingabe (Juli 2024)

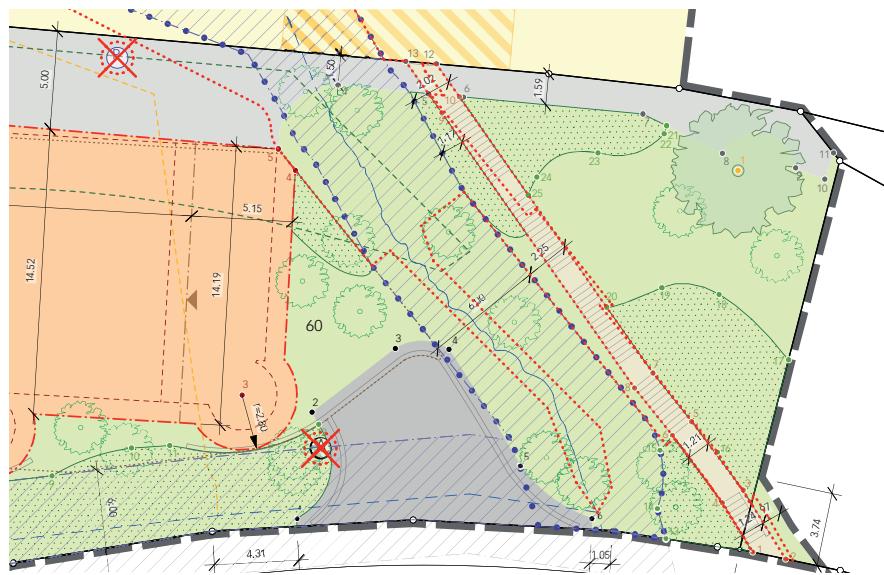


Abb. 7 Überbauungsplan Stand 2. öffentliche Auflage (November 2025) mit Änderungen gegenüber der Version Beschlussfassung

Die Anpassungen in Bezug auf den Heckenersatz wurden auch im Ersatzmassnahmenplan (Beilage zum Ausnahmegesuch für technische Eingriffe in Hecken) umgesetzt. Die Anpassungen sind mit dem Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung konsolidiert.

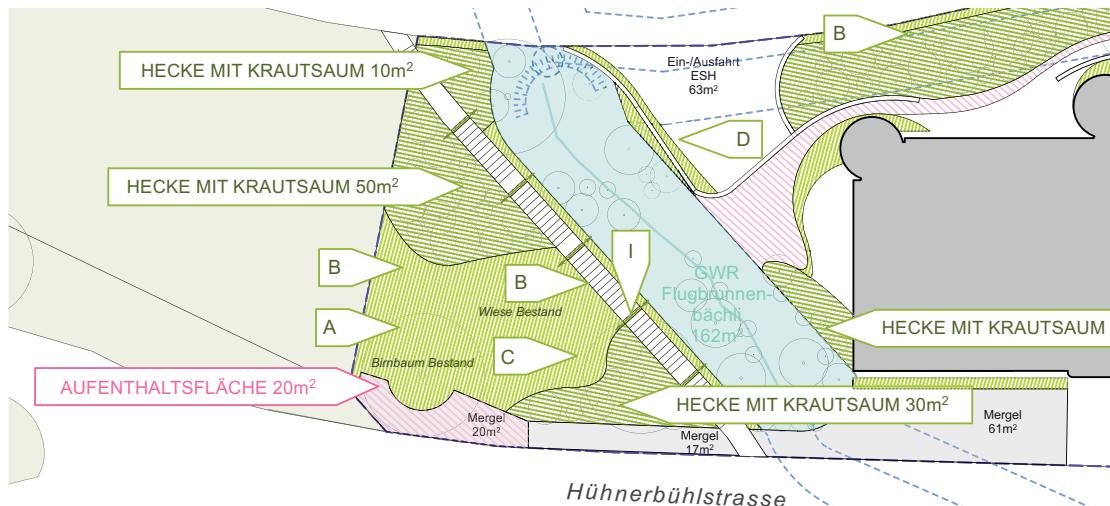


Abb. 8 Ersatzmassnahmenplan Stand Beschlussfassung, resp. Genehmigungseingabe (Juli 2024)

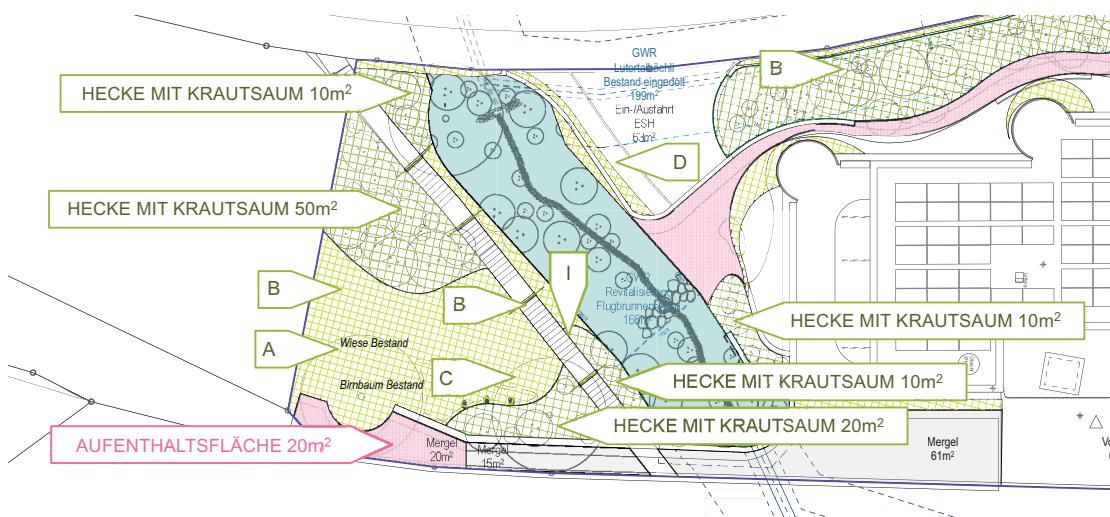


Abb. 9 Ersatzmassnahmenplan Hecken Stand 2. öffentliche Auflage (November 2025) mit Änderungen gegenüber der Version Beschlussfassung

3. Verfahren

Die vorliegenden Änderungen werden im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen. Dabei werden die Änderungen (hiermit) öffentlich aufgelegt und durch den Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderats über die geringfügige Änderung der vorliegenden UeO ist öffentlich bekannt zu machen. Anschliessend wird die Planung erneut dem AGR zur Genehmigung eingereicht.