



Einwohnergemeinde Bolligen

Arealentwicklung «Wegmühle»

Änderung Baureglement – ZPP Nr. XIV Wegmühle Mitwirkung

Die Arealentwicklung «Wegmühle» beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- **Änderung Baureglement inkl. Anhang**
- Erläuterungsbericht (inkl. Beilagen)

Bern, 26. April 2021

2029_331_Wegmuehle_ZPP_210426_MW.docx

Anhang 1 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15

A2.14 ZPP Wegmühle

Planungszweck Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauung und der Aussenräume mit einer substanziellen Nutzungsverdichtung. Die Arealentwicklung bezweckt des Weiteren die Berücksichtigung und Belebung der identitätsstiftenden historischen Substanz gemäss Richtprojekt.

Nutzungsart Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone.

Sektor B «Silo»

Die Silos Ost und West dienen der gewerblichen Nutzung als Lageranlagen. In den zwei obersten Vollgeschossen der Silos sind Arbeitsnutzungen und zwei Wohnungen zulässig. Bei Um- oder Ersatzneubau gilt die Nutzungsart gemäss Mischzone.

Sektor C «Alte Mühle und Stöckli»

Im Neubau sind im 1. Vollgeschoss Wohnnutzungen unzulässig.

Nutzungsmass **Sektor A «Wegmühle»**

- Geschossfläche oberirdisch: max. 3'300 m²
- Die Geschosszahl und die Höhen richten sich nach dem Bestand.

Sektor B «Silos»

- Nutzungsmasse gemäss bestehenden Bauvolumen.
- Eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% bei Um- oder Ersatzneubau ist zulässig.
- Die Gesamthöhe gemäss dem Bestand ist beizubehalten.

Sektor C «Alte Mühle und Stöckli»

- Nutzungsmasse gemäss bestehenden Bauvolumen.
- Eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% bei Umbau ist zulässig.
- Im nördlichen Bereich ist ein Neubau zulässig:
 - Geschossfläche oberirdisch: max. 530 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig: max. 12.0 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig: max. 14.0 m

Sektor D «Wohnhöfe»

- Im Endausbau sind gemäss Richtprojekt bis zu sieben neue Gebäude zu erstellen. Sollten die beiden bestehenden Gebäude weiterhin bestehen bleiben, sind bis zu fünf neue Gebäude zu erstellen.
- Geschossfläche oberirdisch: max. 10'300 m²
- 3 bis 7 Vollgeschosse
- Gesamthöhe max. 23.5 m
- Attikageschosse sind nicht zugelassen.

Sektor E «Mühlepark»

- Der Park ist als Grünraum für Aufenthalt und Spiel sowie zur Unterstützung siedlungsökologischer Qualitäten freizuhalten.
- Kleinbauten sind zugelassen.
- Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

Gestaltungsgrundsätze

- Für die Projektierung ist das Richtprojekt ¹ in Bezug auf die denkmalpflegerische Wertung, die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie die Aussenraumkonzeption massgebend (vgl. Anhang).
- Gezielte Teilabbrüche von K-Objekten sind unter Wahrung der räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Werte und mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.
- In Sektor C «Alte Mühle und Stöckli» hat sich der Neubau volumetrisch sowie in Bezug auf die Materialisierung und Dachform an den zwei bestehenden Gebäuden zu orientieren.
- In Sektor D sind Neubauten als architektonische Einheit mit differenzierten Bauvolumen zu gestalten und in der Höhe zu staffeln. Materialisierung und Fassadenkonzept erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege.
- In Sektor E «Mühlepark» ist ein öffentlich zugänglicher Freiraum/Park inkl. grösserer Spielfläche nach Art. 46 BauV zu realisieren.
- Der Mühlekanal ist zu erhalten und mehrheitlich freizulegen.

Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessung und Anlieferung für die Sektoren A und C erfolgt ab Bolligenstrasse.
- Die Erschliessung und die bestehende Anlieferung von Sektor B wird über Parzelle Nr. 1189 oder Sektor C sichergestellt.
- Die notwendigen Parkplätze für Neubauten sind im Sektor D in einer Einstellhalle anzuordnen. In Sektor D sind oberirdische Parkplätze für Besuchende und Carsharing vorbehalten.
- Die Zufahrt zur Einstellhalle in Sektor D erfolgt über den Strassenanschluss im Bereich Rörswilstrasse / Gewerbestrasse. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut zu integrieren.
- Pro neu erstellte Wohnung ist durchschnittlich max. 0.7 Abstellplatz zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
- Entlang der alten Gleisanlagen ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren.

Energie

- Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Bei Neubauten muss der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 15% unterschritten werden.
- 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.

¹ Richtprojekt der ARGE kpa architekten Bern AG / Bellorini Architekten AG / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG vom 23.02.2021

Anhang zur Änderung des Baureglement

Richtprojekt «Wegmühle»

Richtprojekt «Wegmühle» der ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG vom 23.02.2021

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bolligen, den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am