



Einwohnergemeinde Bolligen  
**Arealentwicklung Bahnhof Bolligen**

**Änderung Baureglement Anhang 2**  
**ZPP Nr. VII Bahnhof Ost und ZPP Nr. XII Bahnhof West**

**AUFLAGE**

4. August 2021

Aufträge / 585 / 07 / 585\_Arb\_210804\_Aenderung\_BR\_ZPPV.docx / 28.07.2021 / fi / cs

Die Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom ... (genehmigt am ...) sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

*Hinweis: Die Änderungen sind als Änderungen gegenüber dem Entwurf des neuen BMBV-konformen Baureglements vom 24. Februar 2020 (Stand: beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15.09.2020, Genehmigung AGR ausstehend) dargestellt.*

## Anhang 2 – Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 15

### A2.7 ZPP VII «Bahnhof Ost»

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Realisierung Überbauung mit gemischter Nutzung von guter Siedlungsqualität.	Mischzone	GFZo max. 0.55 Abstand zur Zonengrenze 5.0 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nebst gemischter Nutzung sind bahnbetriebliche Nutzungen <del> sowie</del> <b>P+R</b>- und B+R-Anlagen gestattet. Offene Lagerflächen sind nicht zugelassen.</li> <li>– Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Topografie zu integrieren.</li> <li>– Bei Gebäuden mit 15.0 m traufseitiger Fassadenhöhe ist darüber kein Attikageschoss mehr zugelassen.</li> <li>— <del>Entlang Bolligenstrasse (eine Gebäudetiefe) und oberhalb Fellmattweg sind max. 3 Vollgeschosse bei einer traufseitigen Fassadenhöhe von 10 m gestattet.</del></li> <li>– Die Verkehrserschliessung hat ab <del>Knoten Wegmühle der Bolligenstrasse</del> zu erfolgen.</li> <li>– Entlang der RBS-Linie ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.</li> <li>— <del>Fusswegverbindung zum Höheweg ist beizubehalten.</del></li> </ul>	III

**A2.12 ZPP Nr. XII «Bahnhof West»**

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
Erstellung einer qualitativollen, verdichteten Überbauung, einer zweckmässigen Erschliessung sowie einer qualitativollen Freiraumgestaltung mit einem Bahnhofplatz.	Mischzone (Wohnen, Dienstleistungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Verkauf, Tankstellen, Gastgewerbe, Hotel und Beherbergung, Freizeiteinrichtungen, Bildung udgl.)	Abstand zur Zonengrenze <sup>1)</sup> – gegenüber Zonen für Sport und Freizeit und Grünzonen mind. 4.0 m – gegenüber anderen Zonen min. 5.0 m  Vollgeschosse: – Sektor A: max. 4 VG (ab Fellmattweg) – Sektor B: max. 7 VG (ab Bahnhofplatz) – Sektor C: max. 5 VG (ab Bahnhofplatz) – Sektor D: max. 5 VG (ab Bahnhofplatz)  Höhe <sup>2)</sup> – Sektor A: 563.00 m.ü.M. – Sektor B: 567.00 m.ü.M. – Sektor C: 564.00 m.ü.M. – Sektor D: 558.50 m.ü.M.	Nutzung: – Im Sektor B und C sind das 1. Vollgeschoss auf der Ebene des Bahnhofplatzes Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Verkaufsnutzungen vorbehalten. – Im Sektor C kann eine Tankstelle betrieben werden.  Erschliessung: – In den Sektoren B bis D erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über einen Strassenanschluss im Bereich Bolligenstrasse / Worblentalstrasse. In Sektor A und in verkehrstechnisch begründeten Fällen für Wohnbauten im nördlichen Bereich des Sektors C kann die Erschliessung für den motorisierten Verkehr auch über den Fellmattweg erfolgen. Eine zukünftige Busspur talwärts auf der Bolligenstrasse, zum Knoten Worblentalstrasse / Bolligenstrasse, darf dabei nicht behindert werden. – Die Erschliessung der ZPP VII «Bahnhof Ost» ab der Bolligenstrasse über den Bahnhofplatz sowie die Anlieferung zu Verkaufsnutzungen sind sicherzustellen. – Der Bahnhofplatz ist als Platz und Verteiler der verschiedenen Verkehrsträger (MIV, LV und ÖV, Anlieferung) zu konzipieren. Es sind geschützte Bereiche für zu Fuss gehende vorzusehen. – Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Möglichkeit in Einstellhallen anzuordnen. Für die Sektoren B und C ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Einstellhalle zu konzipieren, die etappiert zu realisieren ist.	III

<sup>1)</sup> Strassenabstand gegenüber der Kantonsstrasse gemäss Art. 80 Abs. 1 SG

<sup>2)</sup> maximale Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss Art. 14 BMBV

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
		unterer Referenzpunkt <sup>3)</sup> – Sektor A: 544.50 m.ü.M. (Fellmattweg) – Sektoren B bis D: 539.00 m.ü.M. (Bahnhofplatz)  minimale GFZo 1.20 <sup>4)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen haben sich an der unteren Bandbreite gemäss Art. 50 ff BauV auszurichten.</li> <li>– B+R-Anlagen sind gestattet.</li> <li>– Zwischen Bahnhofplatz und Hühnerbühlstrasse sowie zwischen Fellmattweg und Hühnerbühlstrasse sind öffentliche Fusswegverbindungen mit einer Breite von min. 2.0 m zu realisieren.</li> </ul> <p>Bebauung und Gestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Sektor A ist für den Fellmattweg ein Korridor von min. 4.0 m ab den südlichen Sektorengrenzen freizuhalten.</li> <li>– Im Sektor B städtebauliche Akzentuierung an der Ecke Bolligenstrasse – Bahnhofplatz.</li> <li>– Im Sektor C ist der Hangbereich zwischen bestehendem Fussweg und dem südöstlichen Rand der ZPP Nr. XII von einer Überbauung freizuhalten.</li> <li>– Im Sektor D ist ein Ersatzneubau oder eine Aufstockung zulässig. Gegenüber der nördlichen Sektorengrenze ist ein Abstand von min. 5.0 m einzuhalten. Entlang der Bahn gilt kein Zonenabstand.</li> <li>– Der Bahnhofplatz in den Sektoren B, C und D hat eine Fläche von min. 700 m<sup>2</sup> aufzuweisen.</li> <li>– Fassadenfluchten gegenüber dem Bahnhofplatz sind orthogonal anzuordnen.</li> <li>– Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.<sup>5)</sup> Im Sektor C sind über den Aussenverkaufsflächen auch Sheddächer erlaubt.</li> </ul>	

---

<sup>3)</sup> Höhenkote des tiefsten Punkts der wahrnehmbaren Fassade

<sup>4)</sup> siehe Art. A5 BR

<sup>5)</sup> siehe Art. 23 BR

Planungszweck	Nutzungsart	Nutzungsmass	Gestaltungsgrundsätze	ES
			<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1368 368 2101 694">– Bauten und Freiräume sind nach einem Gesamtkonzept mindestens pro Sektor zu gestalten. Zur Qualitätssicherung der Bebauung in den Sektoren B und C sind hinsichtlich Setzung, Gebäudestaffelung, Höhendifferenzierung und Bezug zu den öffentlichen Räumen Verfahren nach SIA 142 oder SIA 143 durchzuführen, die mindestens einen Sektor umfassen. In den Sektoren A und D ist beim Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung) die Fachgruppe Baugestaltung gemäss Art. 27<sup>6)</sup> beizuziehen.</li> <li data-bbox="1368 710 2101 805">– (Teil-)Überbauungsordnungen bzw. Projektwettbewerbe oder Gesamtvorhaben zur Befreiung der Planungspflicht haben mindestens einen Sektor zu umfassen.</li> </ul> <p data-bbox="1368 853 1464 879">Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1368 895 2101 991">– Bei der Erarbeitung des Überbauungsprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.</li> <li data-bbox="1368 1007 2101 1214">– Bei Neubauten und bei Umbauten, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasser als Hauptenergieträger Grundwasser vorzusehen. Ist die Grundwassernutzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar, sind Neu- und Umbauten an das Holz-Fernwärmenetz Bolligen anzuschliessen.</li> <li data-bbox="1368 1230 2101 1332">– Nicht an das Holz-Fernwärmenetz Bolligen anzuschliessen sind Neu- und Umbauten, wenn der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50% unterschritten wird.</li> </ul>	

<sup>6)</sup> Vgl. Art. 27 BR; Die Fachgruppe Baugestaltung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 23. Januar 2019 bis 25. Februar 2019

Vorprüfung vom 10. Februar 2021

Publikation im Anzeiger Region Bern vom ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einigungsverhandlung vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....  
Kathrin Zuber

.....  
Bernhard Rufer

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Bolligen, .....

Der Gemeindeschreiber

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung

am .....