



Einwohnergemeinde Bolligen

## Arealentwicklung «Wegmühle»

---

### Änderung Baureglement – ZPP Nr. XIV Wegmühle

Öffentliche Auflage

Die Arealentwicklung «Wegmühle» beinhaltet:

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

Bern, 22. Mai 2023

2029\_350\_AL\_Wegmuehle\_ZPP\_BR\_230522.docx



## Art. 54 Baureglement

### ALT

**Aufhebung von Vorschriften** Mit Inkrafttreten des Baureglements wird das Baureglement vom 16. Dezember 2008 aufgehoben.

### NEU (in rot)

**Aufhebung von Vorschriften**

- 1 Mit Inkrafttreten des Baureglements wird das Baureglement vom 16. Dezember 2008 aufgehoben.
- 2 Mit Inkrafttreten der ZPP XIV Wegmühle wird die UeO 6 Silogebäude von 1961 aufgehoben.

## Anhang 2 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.

**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 Wohnnutzungen nicht zulässig.

**Nutzungsmass** **Allgemein**

- Für die Sektoren A, C und D gilt gesamthaft eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 7'600 m<sup>2</sup>

#### **Sektor A «Wegmühle»**

- Geschossfläche oberirdisch: max. 3'300 m<sup>2</sup>
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 557.40 m ü. M.
- Bei energetischen Sanierungen kann der höchste Punkt der Dachkonstruktion um maximal 0.3 m erhöht werden.

**Sektor B «Silos»**

- Für die bestehenden Silos gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion gelten folgende Höhenkoten:
  - Silo Ost: 582.20 m ü. M., max. Kote für
  - Silo West: 576.90 m ü. M. (inkl. Geländer)
  - Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.20 m überragen.
- Bei Um- oder Ersatzneubau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig.
- Bei einem Ersatzneubau ab 30.0 m Gesamthöhe sind die Anforderungen für Hochhäuser gem. Art. 19 und 20 BauG anzuwenden.
- In Sektor B sind keine weiteren Hauptbauten zulässig.

**Sektor C «Alte Mühle und Stöckli»**

- Nutzungsmasse der bestehenden Bauvolumen sind massgebend. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt die Höhenkote 550.8 m ü. M.
- Bei energetischen Sanierungen kann der höchste Punkt der Dachkonstruktion um maximal 0.3 m erhöht werden.
- Bei Umbau ist eine Erweiterung der bestehenden Bauvolumen um max. 10% zulässig.
- Im nördlichen Bereich zwischen Bestandesbauten und Buswendeschleife ist ein Neubau zulässig:
  - Geschossfläche oberirdisch: max. 370 m<sup>2</sup>
  - Fh tr traufseitig: max. 10.50 m
  - Fh tr giebelseitig: max. 13.00 m
  - Das Vordach des Neubaus darf aus Gründen des Ortsbildes bis max. 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassen-gesetz ist einzuhalten.
- Im Sektor C sind keine weiteren Hauptbauten zulässig.

**Sektor D «Wohnhöfe»**

- Im Endausbau können bis zu sieben neue Hauptbauten gemäss Richtprojekt<sup>1</sup> erstellt werden. Sollten die beiden bestehenden Gebäude weiterhin bestehen bleiben, so sind bis zu fünf neue Hauptbauten zulässig
- Geschossfläche oberirdisch: max. 10'300 m<sup>2</sup>
- 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 zulässig.
- Unterirdische Bauten sind nicht zulässig.

### Gestaltungsgrundsätze

- Für die Projektierung ist das Richtprojekt in Bezug auf die denkmalpflegerische Wertung, die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie die Aussenraumkonzeption massgebend (vgl. Anhang).<sup>2</sup>
- 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. Die strassenzugewandte Fassade ist grundsätzlich auf den Strassenabstand zu stellen.
- 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.
- Im Zuge der Sanierung der Hauptgebäude (Bolligenstrasse 80 und 80a, Rörswilstrasse 72) sind, sofern möglich, Relikte aus der ursprünglichen Nutzung in geeigneter Form zu erhalten.

### Erschliessungsgrundsätze

MIV-Erschliessung der Sektoren wie folgt:

- Sektoren A bis D: Bestehende Zu- und Wegfahrten haben sektorweise solange Besitzstandsgarantie, wie die bewilligten Nutzungen in einem Sektor nicht wesentlich verändert werden.
- Sektoren A und D: Neue Nutzungen werden über eine gemeinsame Einstellhalle erschlossen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt im Sektor D über den Strassenanschluss im Bereich Rörswilstrasse/Gewerbestrasse. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut zu integrieren.
- Sektor B: Die Zu- und Wegfahrt zu den bestehenden Nutzungen erfolgt über die Nachbarparzelle mit Buswendeschleife.
- Sektor C: Nutzungen der Neubaute im Sektor C sind über die Einstellhalle in Sektor D zu erschliessen.
- Sektor E: keine MIV-Erschliessung
- Die Notzufahrt zu allen Sektoren ist jederzeit sicherzustellen.

Für Parkierung und Abstellplätze MIV gelten folgende Bestimmungen:

- In den Sektoren B und D gilt der Besitzstand bis zum Baubeginn in den Sektoren, in den Sektoren A und C bis zu einer wesentlichen Veränderung der Nutzung oder des Nutzungsmasses.
- Pro neu erstellte Wohnung ist durchschnittlich max. 0.7 Abstellplatz zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
- Sektor A: Personen- und Güterumschlag sowie Anordnung eines IV-Parkplatzes zwischen den Gebäuden Bolligenstrasse 80 und 80b sind zulässig.
- Sektor B: Werden die Silos zu Wohnen umgenutzt, so ist die den Nutzungen dienende Parkierung in der Einstellhalle im Sektor D zu realisieren.

<sup>1</sup> Richtprojekt der ARGE kpa architekten Bern AG / Bellorini Architekten AG / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG vom 23.02.2021 mit Aktualisierung vom Mai 2023

<sup>2</sup> vgl. Fussnote 1

Personen- und Güterumschlag sind auch bei einer Umnutzung der Silos in Wohnen zulässig.

- Im Sektor C: Die Anordnung eines IV Parkplatzes ist zulässig. Personen- und Güterumschlag sind auch bei wesentlichen Nutzungsänderungen zulässig. Die den Nutzungen dienende Parkierung ist in der Einstellhalle im Sektor D zu realisieren.
- Im Sektor D sind die Parkplätze für neue Nutzungen der Gesamtüberbauung in einer Einstellhalle anzuordnen. Oberirdisch sind Parkplätze für Besucher und Carsharing nur zulässig, wenn die Platzverhältnisse dies zulassen und sie gestalterisch gut in die Überbauung integriert werden können.
- Im Sektor E sind keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.
- Der Bemessung, guten Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist Beachtung zu schenken.
- Entlang der alten Gleisanlagen ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren. Im Übrigen richtet sich das Fusswegnetz nach dem Aussenraumkonzept des Richtprojekts.<sup>3</sup>

#### **Hochwasser- schutz**

- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
- Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen.
- Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung und den Abflusskorridoren bezeichnet.

#### **Energie**

- Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.
- Der Wärme- und Kältebedarf ist mit Grundwasser zu decken, sofern eine Konzession erteilt und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.
- Der standortgerechte Einsatz der Solarnutzung ist aufzuzeigen.

#### **Lärm**

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- Die Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen.
- Beim Neubauten im Sektor C sind lärmempfindliche Nutzungen auf der strassenabgewandten Seite der Kantonsstrasse anzuordnen.
- Bei Bestandesbauten sind soweit Lärmsanierungsmassnahmen vorzunehmen, wie diese mit den Interessen der Denkmal- und Ortsbildpflege vereinbar und technisch möglich sind und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

---

<sup>3</sup> vgl. Fussnote 1

## **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 mit Aktualisierung vom Mai 2023.

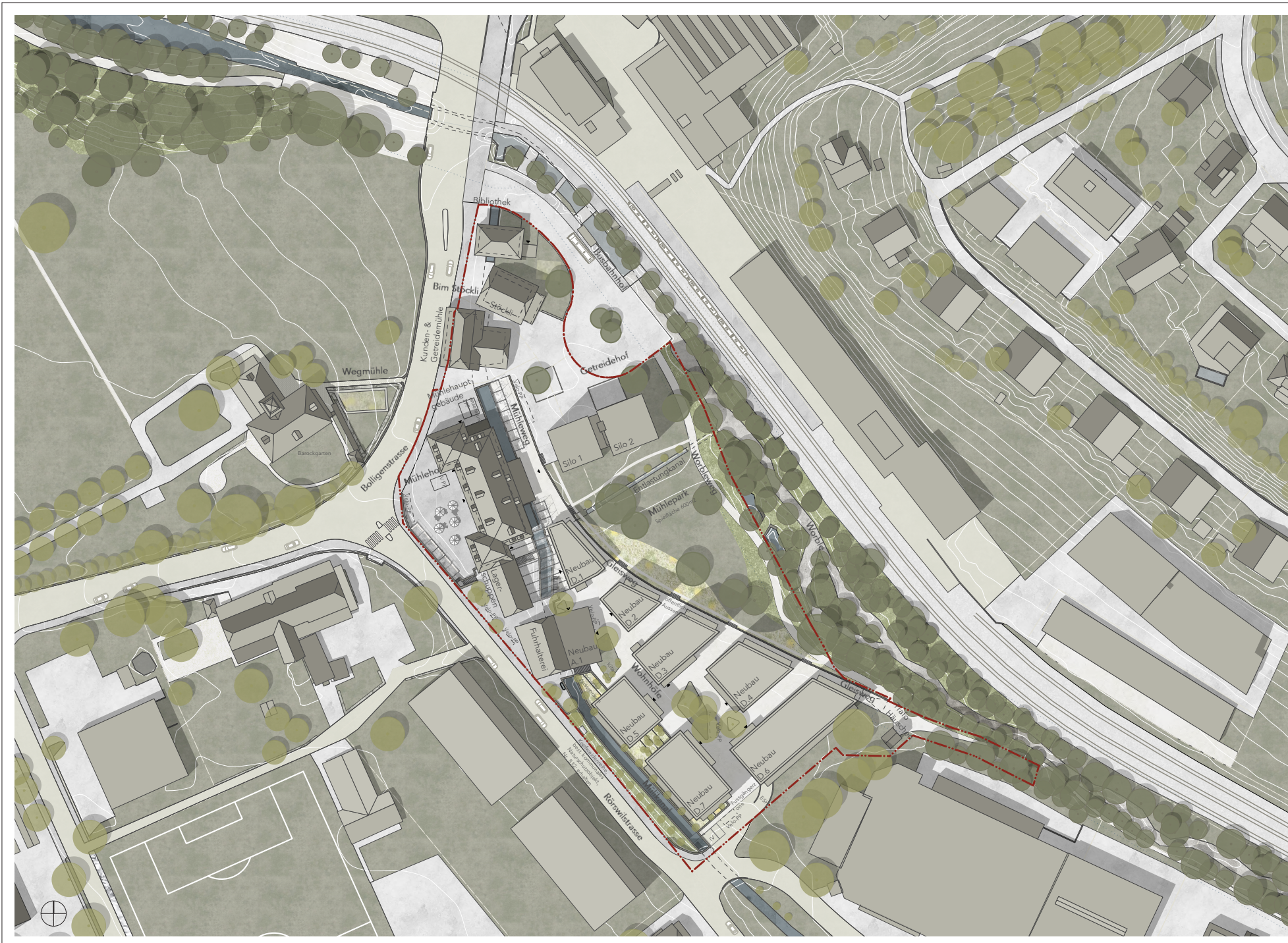
AREALENTWICKLUNG „WEGMÜHLE“ BOLLIGEN

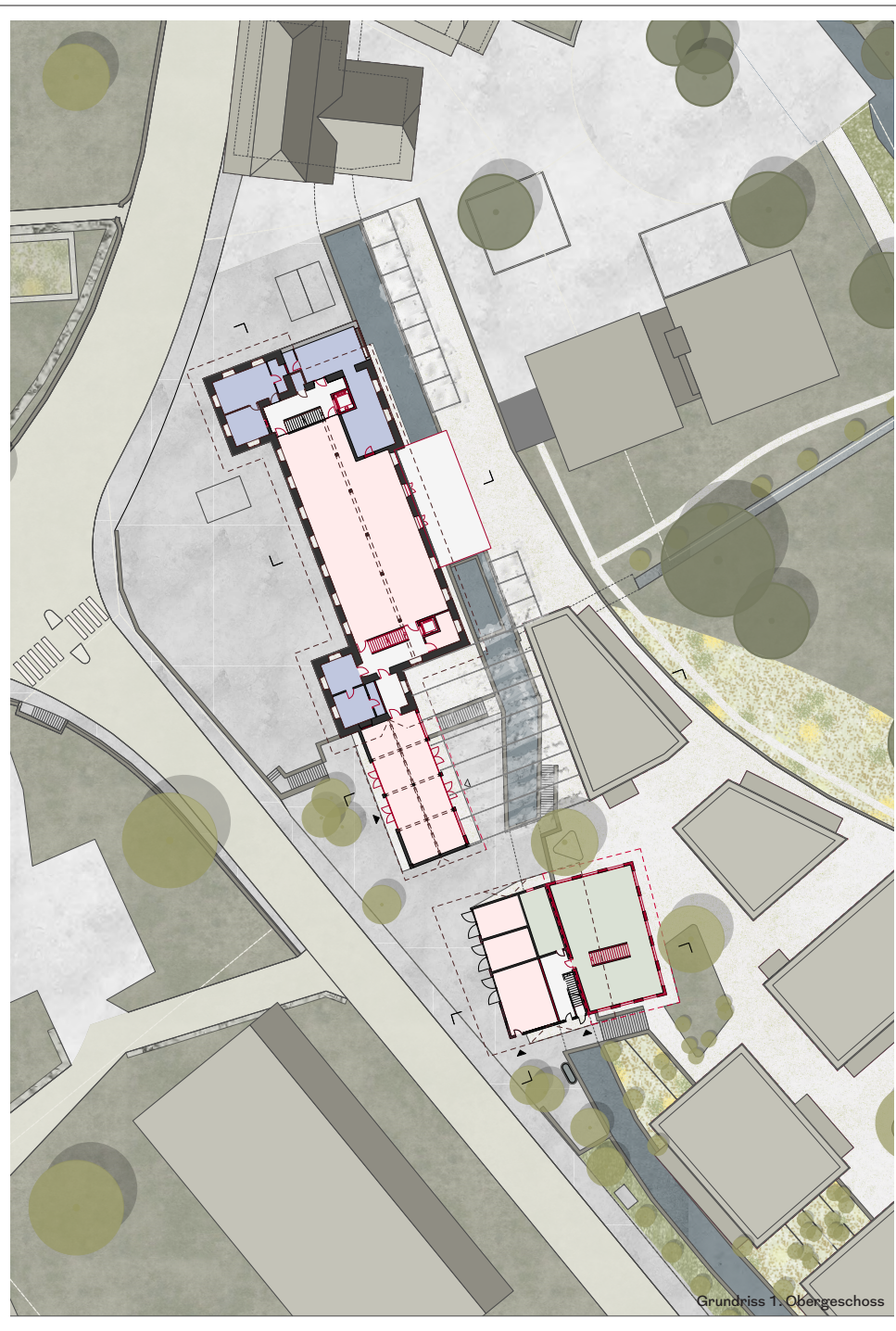
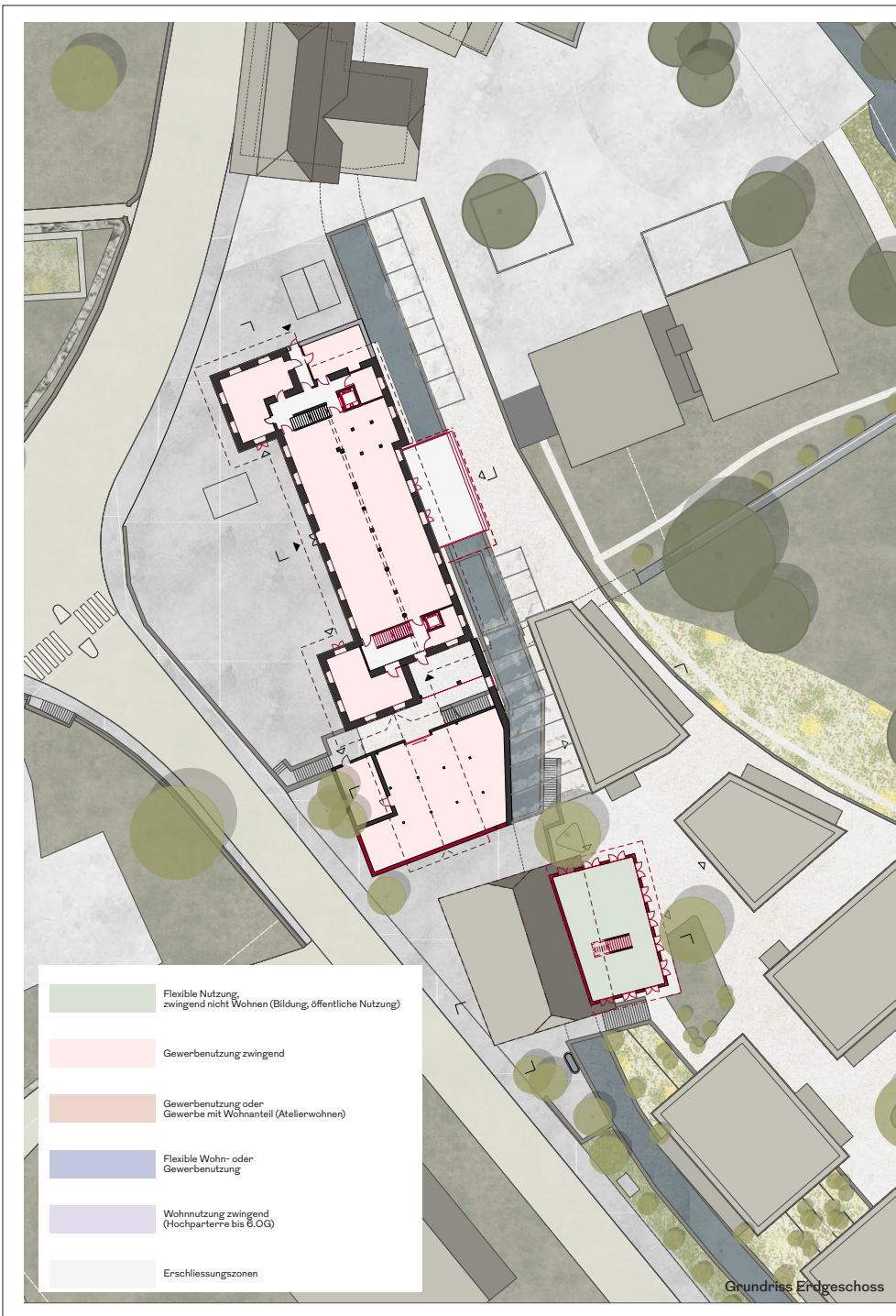
Pläne Richtprojekt als Beilage zur ZPP XIV Wegmühle  
23.02.2021

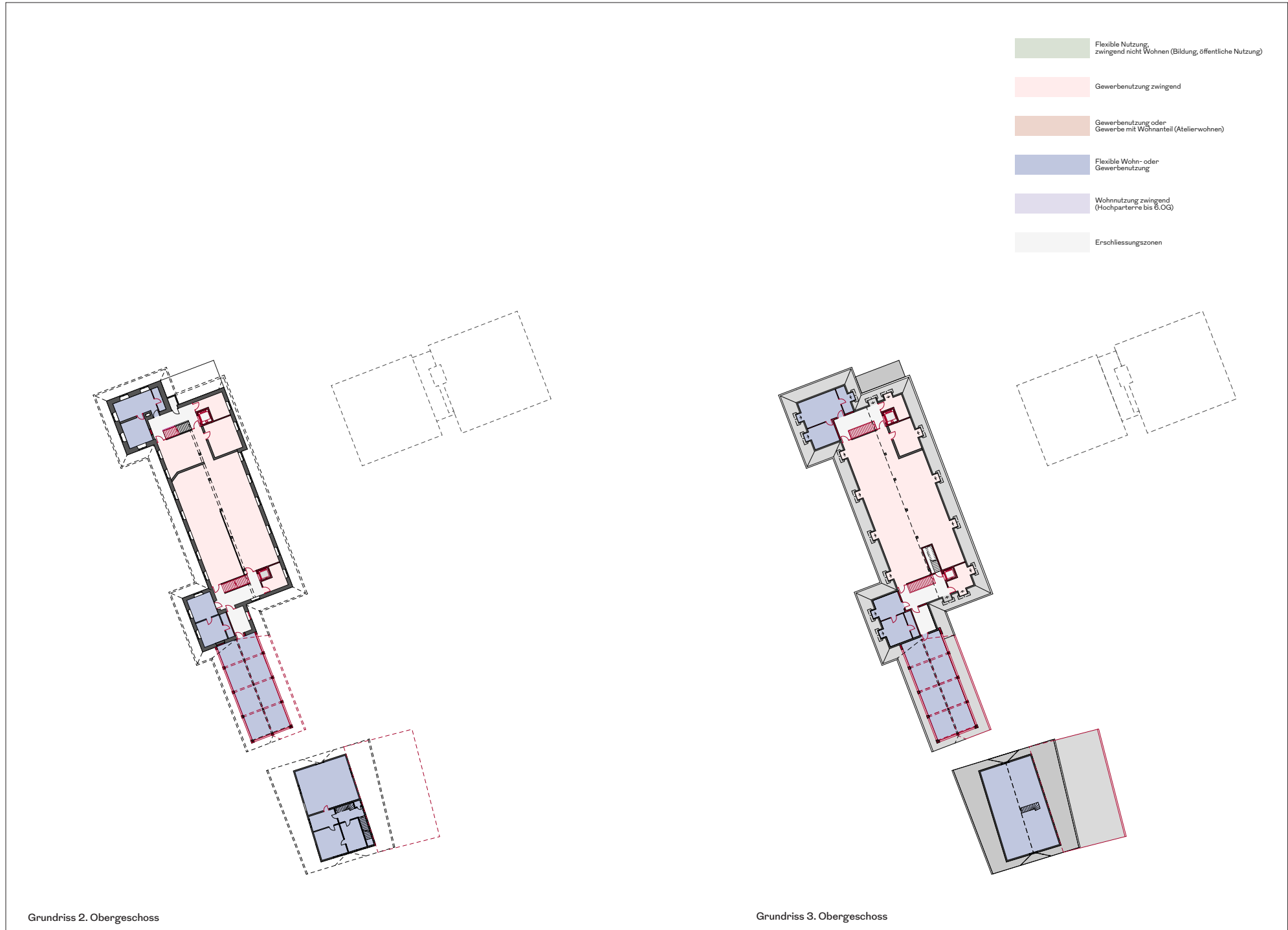
Revidiert 09.05.2023

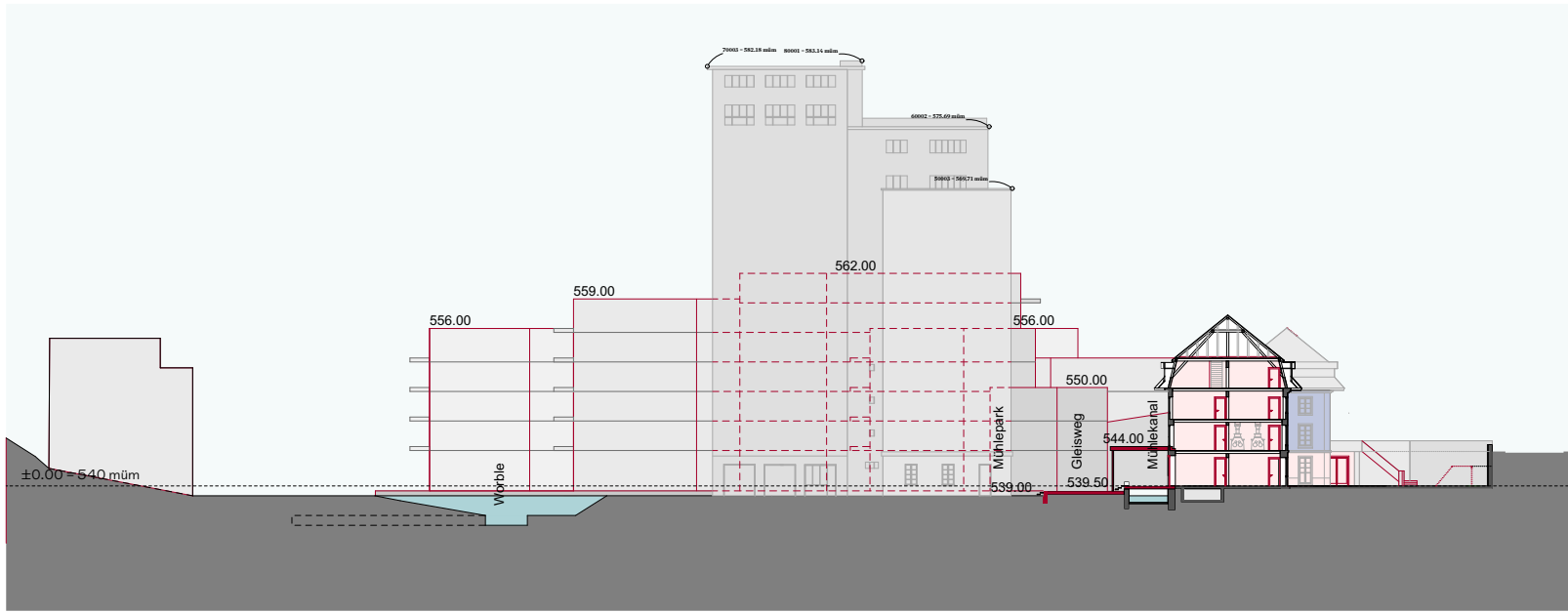
ARGE kpa architekten bern ag / Bellorini Architekten AG / Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten und Ingenieure AG



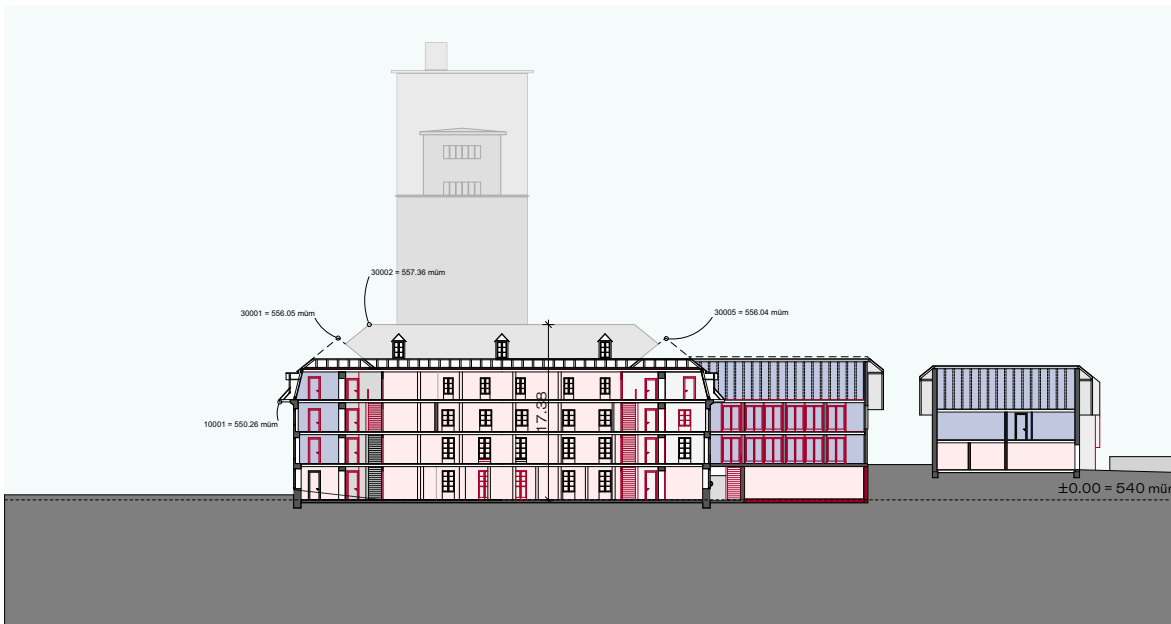






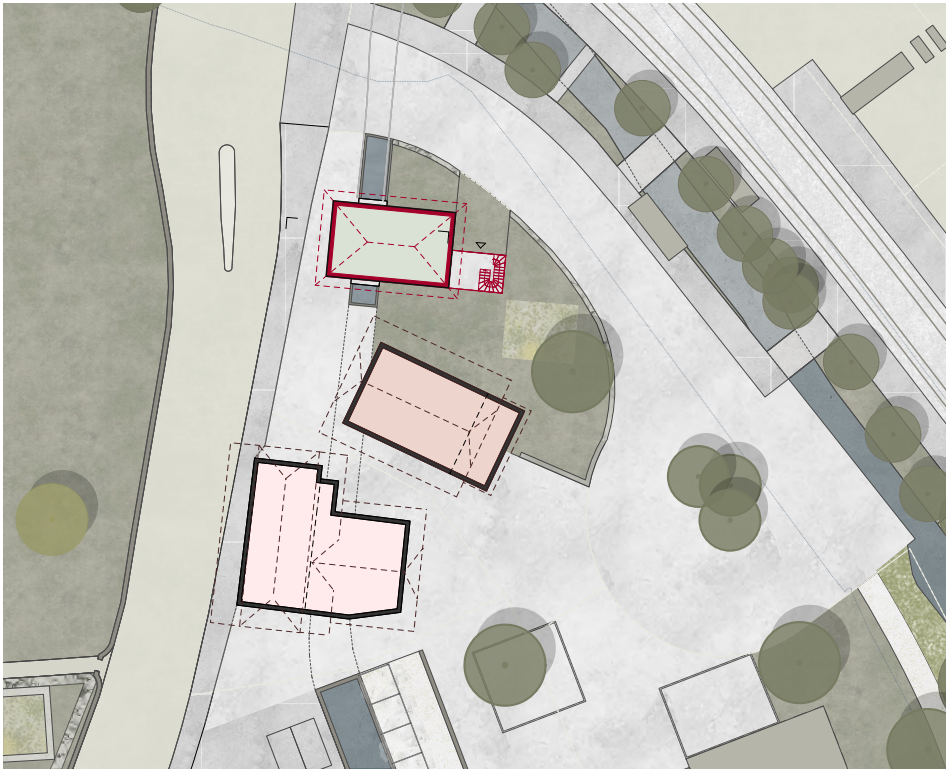


Längsschnitt

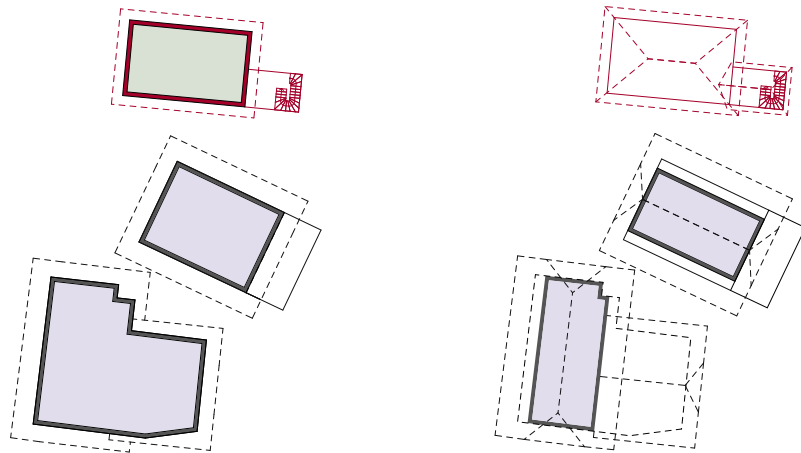


Querschnitt

- Flexible Nutzung;  
zwingend nicht Wohnen (Bildung, öffentliche Nutzung)
- Gewerbenutzung zwingend
- Gewerbenutzung oder  
Gewerbe mit Wohnanteil (Atelierwohnen)
- Flexible Wohn- oder  
Gewerbenutzung
- Wohnnutzung zwingend  
(Hochparterre bis 8.OG)
- Erschliessungszonen



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

- Flexible Nutzung, zwingend nicht Wohnen (Bildung, öffentliche Nutzung)
- Gewerbenutzung zwingend
- Gewerbenutzung oder Gewerbe mit Wohnanteil (Atelierwohnen)
- Flexible Wohn- oder Gewerbenutzung
- Wohnnutzung zwingend (Hochparterre bis 6.OG)



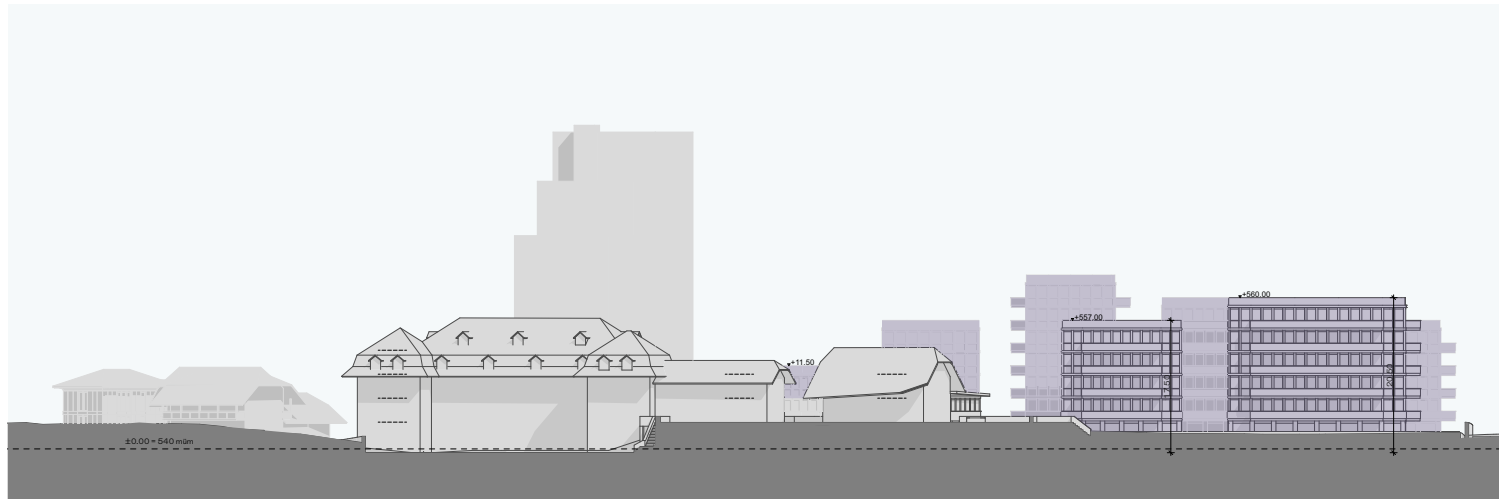
Querschnitt



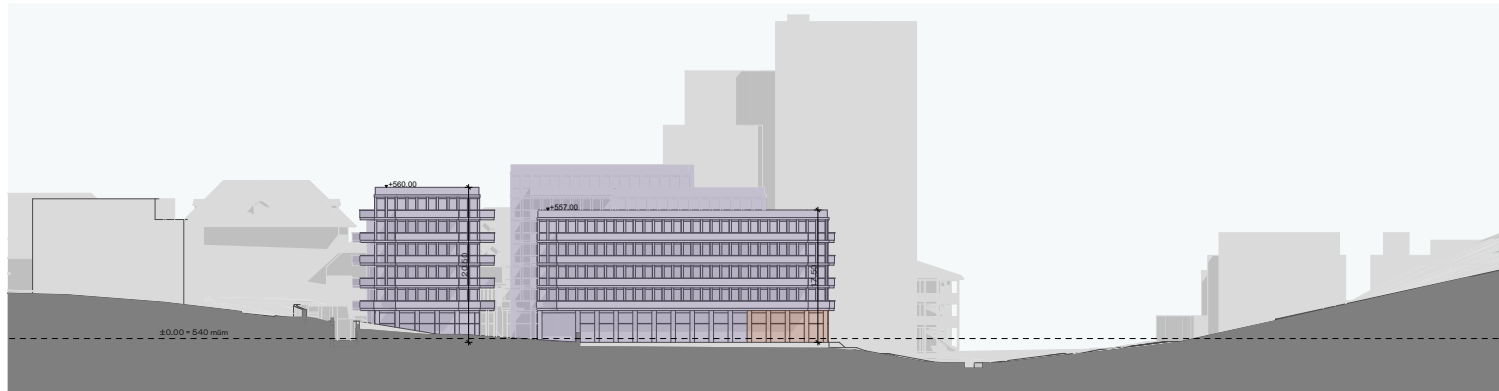








Ansicht Südwest

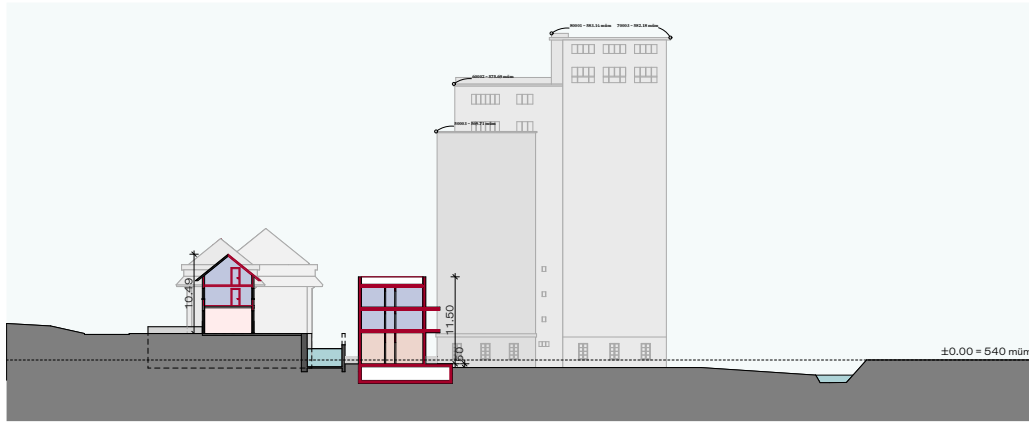


Ansicht Südost

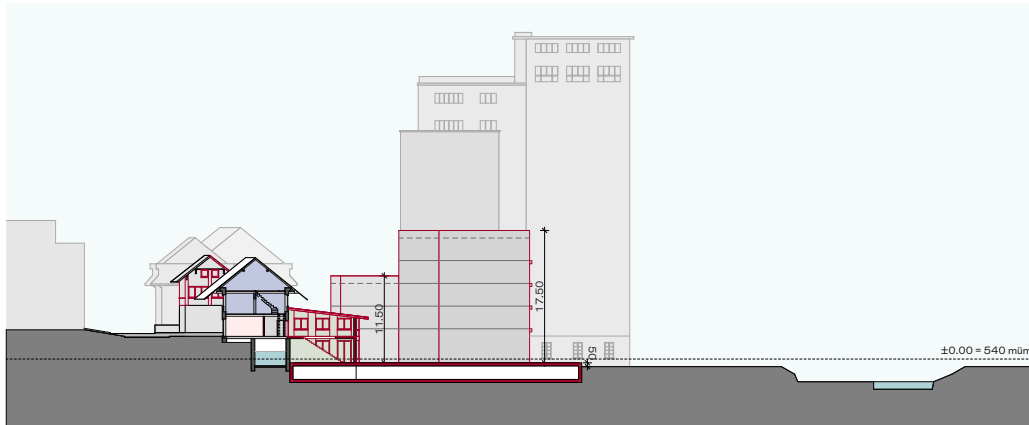


Ansicht Nordost

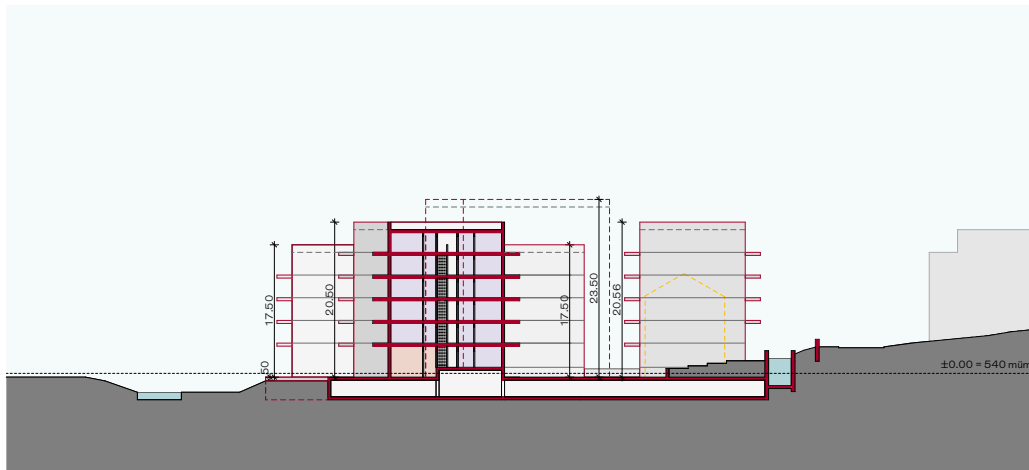
- Flexible Nutzung  
zwingend nicht Wohnen (Bildung, öffentliche Nutzung)
- Gewerbenutzung zwingend
- Gewerbenutzung oder  
Gewerbe mit Wohnanteil (Atelierwohnungen)
- Flexible Wohn- oder  
Gewerbenutzung
- Wohnnutzung zwingend  
(Hochparterre bis 8.OG)
- Erschliessungszonen



Querschnitt A



Querschnitt B



Querschnitt C

- Flexible Nutzung,  
zwingend nicht Wohnen (Bildung, öffentliche Nutzung)
- Gewerbenutzung zwingend
- Gewerbenutzung oder  
Gewerbe mit Wohnanteil (Atelierwohnen)
- Flexible Wohn- oder  
Gewerbenutzung
- Wohnnutzung zwingend  
(Hochpartie bis 6.OG)
- Erschliessungszonen

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. August bis 2. September 2021

Vorprüfung vom 17. Oktober 2022

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 Bolligen:

Die Präsidentin .....

Der Gemeindeschreiber .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bolligen, den .....

Der Gemeindeschreiber .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-  
ordnung am .....**

