

Mitwirkungsbericht betreffend die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU)

Vom 29. November 2013 bis und mit 20. Januar 2014 lagen die Unterlagen zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) in der Bauverwaltung Bolligen zur öffentlichen Mitwirkung auf. Während dieser Frist gingen insgesamt acht Mitwirkungseingaben ein, welche nachfolgend zusammengefasst und ausgewertet werden.

<p>Eingabe von SVP Bolligen, per Adresse Thomas Fuchs, Wysshus 147, 3065 Bolligen</p> <p>Die Parzelle des Stegackerkindergartens soll auch in den Perimeter Flugbrunnenareal aufgenommen werden, das schafft allenfalls Synergien mit einer Neuüberbauung, schliesst aber auch den Status Quo betreffend Standort mit ein. Bei der Begehung des Stegackerkindergartens im Herbst 2013 haben die Hochbaukommission und die Schulleitung festgestellt, dass das Gebäude in den nächsten Jahren durch einen Neubau ersetzt werden muss, eine Sanierung des Barackenbaus ist nicht möglich.</p> <p>Es sollen auf dem ganzen Flugbrunnenareal mindestens drei Wohngeschosse plus Attika erstellt werden können (ohne Kellerräume). Wenn die Feuerwehr allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt an einem anderen Standort realisiert wird, muss gewährleistet sein, dass auch diese Fläche mit drei Geschossen plus Attika überbaut werden kann.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Es wird beabsichtigt, den Kindergarten Stegacker auch in Zukunft auf der Gemeindepazelle Nr. 3829 zu betreiben, allenfalls in einem neuen Gebäude. Das "Flugbrunnenareal" soll zukünftig hauptsächlich der Wohnnutzung dienen und soll nicht durch den Betrieb eines Kindergartens "belastet" werden.</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Geschosshöhe zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass es je nach Überbauung vertretbar ist, viergeschossige Baukörper zuzulassen. Die Geschosshöhe wird daher von 3 auf 4 erhöht.</p>
<p>Eingabe von FDP Die Liberalen, Urs Klaeger, Präsident FDP Bolligen, Lutertalstrasse 39, 3065 Bolligen</p> <p>Die vorgeschlagene Ausnutzungsziffer von 0.7 entspricht nicht mehr dem heutigen Verständnis von verdichtetem Bauen. Sie ist deshalb auf 0.8 zu erhöhen.</p> <p>Parallel dazu ist die Geschosshöhe, mindestens im unteren Teil, generell von drei auf vier zu erhöhen. Für eine Gebäudeanordnung senkrecht zum Hang ist auf der Talseite ein Geschoss mehr zu erlauben.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnutzungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnutzungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnutzungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Das entspricht einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Neubauten von 10'300 m².</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Geschosshöhe zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass es je nach Überbauung vertretbar ist, viergeschossige Baukörper zuzulassen. Die Geschosshöhe wird daher von 3 auf 4 erhöht.</p>

<p>Im Anhang IV Ziffer 5 des Baureglements wird dem Gemeinderat für die ZPP's Nrn. I bis VIII die Kompetenz erteilt, bei einer hohen Siedlungsqualität einen Bonus in der Bruttogeschossfläche respektive Ausnutzungsziffer bis maximal 75 % zu bewilligen. Diese Kompetenz ist auf alle ZPP's zu erweitern, insbesondere auf die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU). Mit einer höheren Ausnutzung können nicht nur mehr Wohnungen erstellt und damit mehr Steuerzahler nach Bolligen geholt werden, sondern es kann auch ein höherer Erlös erzielt werden.</p> <p>Vorgesehen ist eine reine Wohnnutzung. Entlang der Flugbrunnenstrasse und der Hühnerbühlstrasse sollte jedoch im jeweils untersten, ebenerdigen Geschoss auch eine Nutzung mit Dienstleistungen und stillem Gewerbe möglich sein, analog zur Sternenmatte.</p> <p>Vorgeschrieben sind Flachdächer. Eine Erkenntnis aus dem Podium vom August 2012 zeigte, dass diese Überbauung geeignet wäre für Solaranlagen. Es werden auch 75 % erneuerbare Energie verlangt. Für Sonnenkollektoren und Fotovoltaik wären geneigte Dächer unter Umständen besser geeignet. Daher sollten wenigstens auch moderat geneigte Pultdächer zulässig sein.</p> <p>Die räumliche Gestaltung des gesamten Geländes soll durch die bestehenden Studien nicht präjudiziert werden. Zulässig soll auch sein, die Gebäude zum Beispiel senkrecht zum Hang oder fächerförmig anzuordnen.</p> <p>Der Verkehrserschliessung ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere der Mehrverkehr darf für allfällige Gegner nicht (wieder) zum Killerargument werden.</p> <p>Bezüglich Standard, Qualität und Verkehrserschliessung könnten die bestehenden Überbauungen Lutertal und Sternenmatte als Beispiele dienen, mit entsprechend höherer Verdichtung und Ausnutzung.</p>	<p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnutzungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnutzungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnutzungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Ein zusätzlicher Bonus in der Bruttogeschossfläche kann im betrachteten Gebiet nicht als verträglich bezeichnet werden.</p> <p>In der Wohnzone sind folgende Nutzungsarten möglich: Wohnen, stille Arbeitsnutzung und Dienstleistungsnutzung. Dem Anliegen wird daher "automatisch" entsprochen.</p> <p>Die Vorschrift wird belassen. Zwei Studien des Ortsplaners zeigen, dass sich Flachdachbauten (bis zu 5° Neigung) gut ins Areal einfügen könnten. Auch auf Flachdachbauten ist die Installation von Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gut möglich.</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieses Anliegen wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Die Etappierung soll so möglich sein, dass nicht nur die bestehenden Privathäuser entlang der Flugbrunnenstrasse in einer separaten Etappe überbaut werden können, wie dies auf den Modellfotos im Erläuterungsbericht gezeigt wird. Aus finanziellen Gründen müssen auch die heutigen Gebäude der Gemeindeverwaltung in einer separaten, späteren Etappe ersetzt werden können.</p> <p>Mit den Besitzern der Privathäuser an der Flugbrunnenstrasse sind bereits heute Vereinbarungen zur Integration in die neue Überbauung zu treffen. Das wird den Gesamterlös ebenfalls verbessern.</p> <p>Das Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist dem Bauträger zu überlassen.</p> <p>Das ganze Areal soll verkauft und nicht im Baurecht abgegeben werden! Nur so kann ein genügend hoher Erlös zur Gesundung der Finanzen der Gemeinde Bolligen erzielt werden.</p>	<p>Dieser Eingabepunkt kann im Rahmen der Ausformulierung der Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) nicht gelöst werden. Dieses Anliegen wird jedoch in der weiteren Planung betreffend das "Flugbrunnenareal" berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Bolligen ist schon im Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern und setzt sich das Ziel, mit ihnen Vereinbarungen in geeigneter Form zu treffen.</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Dieser hat keinen Einfluss auf die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU).</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Dieser hat keinen Einfluss auf die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU).</p>
<p>Eingabe vom Komitee Pro Lutertal, per Adresse Urs Klaeger, Lutertalstrasse 39, 3065 Bolligen</p> <p>Die Ausnützungsziffer ist von 0.7 auf 0.9 zu erhöhen und entsprechend eine grössere Bruttogeschossfläche zuzulassen.</p> <p>Konsequenterweise muss dazu die Geschosszahl grundsätzlich von drei auf vier Geschosse erhöht werden können. Bei der Anordnung der Gebäude senkrecht zum Hang muss auf der Talseite ein Geschoss mehr möglich sein.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnützungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnützungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Das entspricht einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Neubauten von 10'300 m².</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Geschosszahl zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass es je nach Überbauung vertretbar ist, viergeschossige Baukörper zuzulassen. Die Geschosszahl wird daher von 3 auf 4 erhöht.</p>

<p>Im Anhang IV Ziffer 5 des Baureglements wird dem Gemeinderat für die ZPP's Nrn. I bis VIII die Kompetenz erteilt, bei einer hohen Siedlungsqualität einen Bonus in der Bruttogeschossfläche respektive Ausnützungsziffer bis maximal 75 % zu bewilligen. Diese Kompetenz ist auf alle ZPP's zu erweitern, insbesondere auf die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU). Mit einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche können nicht nur mehr Wohnungen erstellt und damit mehr Steuerzahler nach Bolligen geholt werden, sondern kann auch ein höherer Erlös erzielt werden.</p>	<p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnützungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnützungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Ein zusätzlicher Bonus in der Bruttogeschossfläche kann im betrachteten Gebiet nicht als verträglich bezeichnet werden.</p>
<p>Eingabe von Sabine und Corsin Caluori, Stegackerweg 8, 3065 Bolligen</p> <p>Gebäude mit drei Geschossen, aber ohne Attika und ohne ausbaubare Dachgeschosse oder mit zwei Geschossen und Attika scheinen angemessen. Die Ausnützungsziffer von 0.7 scheint dafür etwas zu hoch, wenn auch Spielplätze eingerichtet und zum Schulhaus angemessen Abstand gehalten werden soll.</p> <p>Der Abstand zur Zonengrenze soll bei drei zulässigen Geschossen fünf statt vier Meter betragen. Er hat mindestens dem Grenzabstand zu entsprechen. Denn die Gestaltungsfreiheit ist in Zonen mit Planungspflicht ausgeschlossen [Artikel 75 Absatz 4 Buchstabe a Baugesetz (BauG)]. Die Zonenvorschriften sind im Fall einer Überbauungsordnung einzuhalten.</p> <p>Die Gestaltung soll mit einer sorgfältigen Integration in die Topografie und die bauliche Umgebung erfolgen. Das Adjektiv "hochwertig" ist durch "zentrumstnah", "offen" oder dergleichen zu ersetzen. Der Begriff "hochwertig" ist in einer Bauordnung fremd.</p> <p>Denkmalpflege, Terrassierung, Schulhaus von 1907: keine Anmerkungen</p> <p>Im Aussenraum sind Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche vorzusehen. Auf dem Areal soll Ersatz geschaffen werden für die öffentlichen Plätze, die durch die Aufgabe des Schulhauses Flugbrunnen wegfallen.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.85 verträglich ist und gleichwohl attraktive Aussenräume realisiert werden können. Die Ausnützungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht.</p> <p>Das "Flugbrunnenareal" wird mehrheitlich mit Strassen und öffentlichen Wegen umschlossen. Gegenüber diesen Strassen und Wegen gilt der gesetzlich vorgeschriebene Strassenabstand.</p> <p>Diesem Anliegen wird entsprochen. Das Adjektiv "hochwertig" wird durch "zentrumstnah" ersetzt.</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für neue Wohnüberbauungen müssen gemäss dem geltenden Baugesetz zwingend Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und allenfalls grössere Spielflächen angelegt werden. Die Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes ist allerdings zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>

Die Beschränkung auf Flachdächer ist wegzulassen. Denn in diesem Teil von Bolligen ist das Ortsbild nicht durch eine spezielle Dachform geprägt. Die Form der Bebauung soll aufgrund konstruktiver, wirtschaftlicher und gestalterischer Überlegungen bestimmt werden dürfen.

Für Grundstücksteile sind die öffentlichen Nutzungen "Feuerwehr" und "Verwaltung" zuzulassen. Denn über den künftigen Standort der Gemeindeverwaltung und des Gemeindearchivs ist noch nicht entschieden. Die Zonenvorschriften müssen einen Verbleib der bestehenden Nutzung am bisherigen Standort erlauben. Andererseits soll in der Bauordnung nicht vorgeschrieben werden, dass die öffentlichen Nutzungen erhalten werden müssen. Damit sichert die Gemeinde ihren Handlungsspielraum.

Die Erschliessung mit Last- und Personenwagen darf nicht ab Stegackerweg erfolgen, auch nicht für das umgenutzte Schulgebäude. Denn die Einmündung in den und aus dem Stegackerweg ist unübersichtlich. Dort befindet sich zudem der Kindergarten. Der Stegackerweg ist eine Sackgasse. Lastwagen können im Stegackerweg nicht wenden. Eine Erschliessung des umgenutzten Schulgebäudes mit Motorfahrzeugen wäre an dieser Stelle gefährlich. Eine Erschliessung via Stegackerweg für den Langsamverkehr hingegen stellt für die Kinder keine Gefahr dar. Eine Vorfahrt für Personentransporte mit Personenwagen oder Kleinbussen ist nur dann zulässig, wenn die Einmündung in die Lindenmattstrasse deutlich verbessert wird und gute Verhältnisse für das Halten und Wenden geschaffen werden. Eine Verbesserung der Verhältnisse für das Buxi ist nötig. Das Buxi muss heute auf das Trottoir fahren, um wenden zu können!

Der in die Hühnerbühlstrasse einmündende Abschnitt des Stegackerwegs soll abparzelliert und mit dem oberen Abschnitt, der in die Lindenmattstrasse einmündet und bereits zum öffentlichen Wegnetz gehört, vereinigt werden. Die Benutzungsintensität des Stegackerwegs als Fussweg zum Bahnhof nimmt ständig zu. Das Durchgangsrecht, der Winterdienst und Unterhalt des Wegs können am besten gewährleistet werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin des Wegs bleibt.

Die Vorschrift wird belassen. Zwei Studien des Ortsplaners zeigen, dass sich Flachdachbauten (bis zu 5° Neigung) gut ins Areal einfügen könnten.

Dieser Eingabepunkt wird aufgenommen, die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) werden angepasst.

Der Eingabepunkt wird geprüft. Die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) sehen zurzeit vor, dass die Verkehrserschliessung der Neubauten nicht ab dem Stegackerweg erfolgen darf.

Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird geprüft, ob dem Anliegen entsprochen werden soll. Das besagte Wegstück liegt schon heute im Eigentum der Gemeinde Bolligen. Es ist richtig, dass das Wegstück zum heutigen Zeitpunkt nicht dem eigentlichen Stegackerweg zugeordnet und diesem vom Grundstück her nicht zugeschlagen ist.

<p>Die Vorschriften zur Energieversorgung sind wegzulassen. Für die Nutzung erneuerbarer Energie bestehen ausreichende kantonale Vorschriften.</p> <p>Die Grundlagen sind mit Kostenangaben für das Verfahren zur Errichtung einer Überbauungsordnung zu ergänzen. Denn die Erarbeitung einer Überbauungsordnung ist auch für die Gemeinde mit Kosten verbunden.</p> <p>Die Zweckbestimmungen "Gemeindeverwaltung", "Wehrdienste" und "Zivilschutz" sind beizubehalten.</p> <p>Die Empfindlichkeitsstufe ist auf zwei zu senken.</p>	<p>Die Vorschriften in der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) zur Energieversorgung sind der Gemeinde Bolligen wichtig, sie werden daher in dieser Form beibehalten.</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Er hat nicht unmittelbar Einfluss auf die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU).</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird, mit Ausnahme der Zweckbestimmung "Zivilschutz", aufgenommen. Die Vorschriften zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) werden angepasst.</p> <p>In der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe II berücksichtigt.</p>
<p>Eingabe von Adrian Goetschi, Chrottegässli 70, 3065 Bolligen</p> <p>Zur Feuerwehr: Generell tönt die Formulierung "der Feuerwehrstandort ist zu erhalten und in die neue Bebauung zu integrieren" sehr absolut. Für das Baureglement empfiehlt der Eingeber in abgeschwächter Form Folgendes zu schreiben: Der bestehende Feuerwehrstandort ist in die neue Bebauung zu integrieren.</p> <p>Es wird festgehalten, dass "mindestens 75 % des Energiebedarfs der Neubauten mit erneuerbarer Energie zu decken sei. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Meinung und der weiteren Entwicklung müsste die Grenze mutiger angesetzt werden und zwar sinngemäss: Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser muss zu 100 % mit erneuerbarer Energie abgedeckt werden. Zusätzlich soll der Strombedarf bestmöglich mit gestalterisch optimal integrierten Solaranlagen abgedeckt werden.</p> <p>Die Bezeichnung des "ZöN-Perimeters h" soll überprüft werden. Durch die Dimensionierung hat er seinen Bezug zur Hühnerbühlstrasse verloren. Besser würde der Perimeter mit "Flugbrunnenstrasse / Stegackerweg" bezeichnet.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Dieser Satz wird im revidierten "ZPP-Vorschlag" ersatzlos gestrichen.</p> <p>Bei Neubauten ist es möglich, einen Anteil von 75 % erneuerbarer Energie einzusetzen. Voraussetzung ist jedoch, dass keine fossilen Energieträger verwendet werden. Den Anteil erneuerbarer Energie sogar auf 100 % festzusetzen, wird als zu hoch und damit zu mutig beurteilt.</p> <p>Diesem Anliegen wird wie folgt entsprochen: Der betreffende Perimeter wird neu mit "Stegackerweg" bezeichnet.</p>

<p>Für den "ZöN-Perimeter h" empfiehlt der Eingeber die Grundzüge der Überbauung und die Gestaltung wie folgt minimal anzupassen: bestehend, zweckgebundene Erweiterungen oder Ersatz bestehender Anlagen; Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss Wohnzone W3. Der Eingeber begründet seine Ausführungen wie folgt: Mit der Einhaltung der Vorschriften gemäss der Wohnzone W3 kann auf dem Grundstück kaum ein zweckmässiger Neubau realisiert werden. Deshalb sollen mindestens Ersatzbauten mit derselben Volumetrie möglich sein.</p> <p>Der Nutzungs- und Machbarkeitsstudie Areal Flugbrunnenstrasse vom 7. September 2010 von Ortsplaner Adrian Strauss, Bern, ist zu entnehmen, dass die fünf geprüften Bebauungsvarianten zum Teil eine vergleichbare Typologie aufweisen. Ideal wäre, wenn als echte Varianten mögliche "Extreme" geprüft würden. So wäre zum Beispiel noch zu prüfen, was passieren würde, wenn entlang der Hühnerbühlstrasse ein grösserer "Riegel" mit Läden und Dienstleistung sowie Wohnen in den Obergeschossen platziert wird. Aus Sicht des Eingebers würde dies die Topografie und die Volumetrie der bestehenden Bauten in der Umgebung zulassen. Ein solcher Ansatz könnte zu einer Ausnützung grösser 0.7 führen. Deshalb sollte auch eine derartige "Extremvariante" geprüft werden. Wenn die Ausnützungsziffer bereits bei 0.7 begrenzt wird, können die Planer im späteren Wettbewerb nicht mehr das vollständige Potenzial des Standorts ausnutzen (mit entsprechendem Nachteil für den zu erwartenden Erlös).</p>	<p>Die vorgeschlagene Anpassung kann nachvollzogen werden und wird in den Unterlagen zur Änderung des Baureglements, Anhang V, berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnützungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnützungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Das entspricht einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Neubauten von 10'300 m².</p>
--	--

<p>Eingabe von Konrad Meyer-Usteri, Fluracker 8, 3065 Bolligen</p> <p>Das Flugbrunnenareal ist für eine verdichtete Bauweise, dreigeschossig und Ausnutzungsziffer von 0.7, optimal geeignet. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und ist durch die Flugbrunnenstrasse und mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Dank der vorgeschriebenen Flachdächer sind die Voraussetzungen für eine effiziente Positionierung von Sonnenkollektoren gegeben, was im Zusammenhang mit der Anforderung zur Deckung von 75 % des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie von Bedeutung sein kann. Die vorgesehene Überbauung passt gut zur gegenüber liegenden Sternenmatte. Die Randbedingungen sind zweckmässig gewählt worden. Wohl sind in Bolligen einzelne Parzellen "verdichtet" überbaut worden, jedoch nur mit teuren Wohnungen. Oder solche sind im Bau wie auf einem Grundstück nördlich des Friedhofs oder stehen noch an wie in Habstetten, wo anstelle eines abzubrechenden Einfamilienhauses fünf Wohnungen erstellt werden sollen. Dieses Vorgehen für "verdichtetes Bauen" führt zu Baulandpreisen von gegen Fr. 2'000 pro m². Die Gemeinde muss im Flugbrunnenareal bezüglich günstigem Baulandpreis ein deutliches Zeichen setzen.</p> <p>Bereits ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass Bolligen hinsichtlich der Schonung erhaltenswerter Bausubstanz grosses Verständnis gezeigt hat und dafür von Gemeinde und privaten Eigentümern finanzielle Opfer bringen muss. Das Haus im Tieracher (Rüedihus), das Aebersoldhaus am Sternenplatz und andere konnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das unbewohnbare Bauernhaus "im Zälgli", Habstetten, sucht die Gemeinde nach einem solventen Käufer, damit das gemeindeeigene Umland in günstiger Lage der Überbauung zugeführt werden kann.</p> <p>Künftige bedeutende, kaum tragbare finanzielle Belastungen der Gemeinde Bolligen sind nicht nur die Neubauten für die Gemeindeverwaltung, für die Wehrdienste und den gemeindeeigenen Unterhalts-Werkhof sondern auch die Erhaltung, der Unterhalt von "schützenswerter Bausubstanz".</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Er bestätigt die Stossrichtung der im Entwurf vorliegenden ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU).</p> <p>Dieser Eingabepunkt wird zur Kenntnis genommen. Es wird beabsichtigt, das alte Schulhaus Flugbrunnenstrasse zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben.</p>
---	---

<p>Mit hoher Priorität muss nach einer neuen Nutzung des alten Schulhauses gesucht werden. In der Altstadt von Bern gibt es eine grosse Zahl von Beispielen wie Arztpraxen, Handelsgeschäfte aller Art, Büros, et cetera, die bei freier Gestaltungsmöglichkeit des Innenraums eingerichtet werden können. Für Bolligen schränkt natürlich die exzentrische Lage in der Agglomeration den Interessentenkreis stark ein. Ein Museum irgendwelcher Art kommt jedenfalls für das alte Schulhaus nicht in Frage. Museen gibt es in der Schweiz bereits mehr als genug!</p> <p>Gegen eine Verlegung der Gemeindeverwaltung, selbst bei vergrössertem Raumangebot, dürfte aus den Reihen der Gemeindeangestellten Widerstand erwachsen. Davon kann eine derartige Nutzung allerdings nicht abhängig gemacht werden. Bestimmend ist die Büro-Bodenfläche. Annexbauten zum alten Schulhaus sind heute verschiedene vorhanden. Es brauchen aus "ästhetischen Gründen" nicht alle abgebrochen zu werden.</p> <p>Die Erhaltung des alten Schulhauses muss von einer neuen Nutzung abhängig gemacht werden, durch welche die Gemeinde Bolligen künftig finanziell nicht belastet wird.</p>	
<p>Eingabe von Peter Strahm, Tieracker 11, 3065 Bolligen</p> <p>Die Ausnützungsziffer ist auf 0.9 zu erhöhen. Bei einer optimalen Platzierung der einzelnen Bauten stehen genügend Grünflächen zur Verfügung. Mit der höheren Ausnützungsziffer erhöht sich auch der Verkaufspreis.</p> <p>Die Geschosszahl darf bis fünf möglich sein, bei Schwerpunktgebäuden können es sechs Geschosse sein. Im Vergleich zum bestehenden Schulhaus und dem Wohnhaus Lindenmattstrasse 1 ist dies vertretbar.</p> <p>Das Feuerwehrgebäude ist bei der Planung im Areal unterzubringen, den idealen Standort kann der Investor mit der Gemeinde Bolligen festlegen.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Ausnützungsziffer zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass eine Ausnützungsziffer von 0.85 vertretbar ist. Die Ausnützungsziffer wird demnach von 0.7 auf 0.85 erhöht. Das entspricht einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Neubauten von 10'300 m².</p> <p>Im Rahmen einer zusätzlichen Studie wurde überprüft, ob es verträglich ist, die Geschosszahl zu erhöhen. Das Resultat der Studie hat gezeigt, dass es je nach Überbauung vertretbar ist, viergeschossige Baukörper zuzulassen. Die Geschosszahl wird daher von 3 auf 4 erhöht.</p> <p>Dieses Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) sieht vor, dass das Feuerwehrgebäude weiterhin im "Flugbrunnenareal" unterzubringen ist.</p>

<p>Entlang der Hühnerbühlstrasse sind Flächen für Büros und für stilles Gewerbe zulässig.</p>	<p>In der Wohnzone sind allgemein folgende Nutzungsarten möglich: Wohnen, stille Arbeitsnutzung und Dienstleistungsnutzung. Dem Anliegen wird daher entsprochen.</p>
<p>Eingabe von Ueli Turtschi, Flugbrunnenstrasse 14, 3065 Bolligen</p> <p>Als Direktbetroffener wurde im September 2013 ein Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Bolligen geführt. Anlässlich dieser Sitzung äusserte sich der Eingeber kurz und grob über die Vorstellungen betreffend die Arealentwicklung des "Flugbrunnenareals" (Standorte Feuerwehrmagazin und beim AGR abzuklärende Vorgehensschritte).</p> <p>Der Eingeber erwartet, unverzüglich als Eigentümer einer der Privatparzellen und vor allem als Planungsfachmann in den Planungsprozess in irgendeiner Form mit einbezogen zu werden.</p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <p>Die Gemeinde hat, soweit möglich, die durch den Eingeber vorgeschlagenen Punkte in den Unterlagen zur ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (NEU) berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Bolligen beabsichtigt weiterhin, Ueli Turtschi über den Stand der laufenden Arealentwicklung i.S. "Flugbrunnenareal" zu orientieren und ihn in den ordentlichen Planungsprozess einzubinden. Bezüglich eines Gesprächstermins wird sich die Bauverwaltung mit Herrn Turtschi in Verbindung setzen.</p>

Gemeinderat von Bolligen, 28. April 2014