



Einwohnergemeinde Bolligen

Arealentwicklung «Wegmühle»

Änderung baurechtliche Grundordnung – Erlass ZPP Nr. XIV Wegmühle (Änderung Zonenplan und Baureglement)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Die Arealentwicklung «Wegmühle» beinhaltet:

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

Bern, 26. April 2021

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Vorhaben Projektträgerschaft.....	5
1.2 Planungsgebiet.....	5
1.3 Planerische Rahmenbedingungen.....	6
1.4 Handlungsbedarf.....	10
1.5 Planungsziele	10
1.6 Planungsorganisation.....	10
2. Bisherige Planungsarbeiten	12
2.1 Testplanung.....	12
2.2 Richtprojekt.....	12
2.3 Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege.....	14
3. Ziele und Instrumente	15
3.1 Planungsziele	15
3.2 Planungsinstrumente	15
4. Änderung baurechtliche Grundordnung	16
4.1 Änderung Zonenplan 1.....	16
4.2 Änderung Baureglement.....	17
4.3 Aufhebung UeO 6 Siloanlage.....	19
5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	20
6. Auswirkungen der Planung	21
6.1 Orts- und Landschaftsbild.....	21
6.2 Mobilität und Verkehr.....	22
6.3 Umwelt.....	22
7. Planerische Beurteilung und Würdigung	23
8. Planerlassverfahren	24
8.1 Verfahren.....	24
8.2 Öffentliche Mitwirkung.....	24
8.3 Kantonale Vorprüfung	24
8.4 Öffentliche Auflage	24
8.5 Beschluss	24
Beilagen	25

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben Projektträgerschaft

Die Mühle Walther AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1188, 2290, 2289 und 1086. Der Mühlebetrieb (nachfolgend als Projektträgerschaft bezeichnet), beabsichtigt das Areal der Wegmühle baulich zu entwickeln. Sie hat deswegen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen auf dem Areal eine Testplanung nach SIA 143 durchgeführt. Die Projektträgerschaft möchte die Ergebnisse mithilfe einer Zone mit Planungspflicht ZPP baurechtlich festsetzen.

1.2 Planungsgebiet



Abbildung 1: Planungsgebiet Wegmühle Bolligen (orange markiert)
Luftbild © swisstopo

Das Planungsgebiet liegt südlich der RBS-Bahnstation Bolligen angrenzend an die Bolligen- und Rörswilstrasse. Es umfasst die vier Parzellen 1086, 1188, 2290 und 2289 und eine Fläche von rund 14'000 m². Durch die unmittelbar angrenzende Bahnstation Bolligen als auch die Kantonsstrasse besteht eine hervorragende Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV und den motorisierten Individualverkehr MIV. Von der Station Bolligen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern im 7-Minuten Takt und Worb im 15-Minuten Takt.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1: Siedlung

Die durch die Arealentwicklung betroffenen Parzellen liegen gemäss Zonenplan 1 hauptsächlich in der Arbeitszone A2. Gegenüber der Worble liegen gewisse Flächen in der Grünzone. Das Areal liegt innerhalb des Ortsbilds von nationaler Bedeutung ISOS «Worblental». Dies bedeutet, dass Teile des Areals gemäss Zonenplan 1 innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets liegen. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

In der südwestlichen Ecke des Areals (Parzelle Nr. 1188) ist im Zonenplan ein Naturobjekt (Obj. Nr. 832) gemäss Art. 40 des Baureglements verzeichnet. Gemäss Anhang 7 des Baureglements handelt es sich bei diesem nach Baureglement geschützten Naturobjekt um eine Kopfwidenreihe.

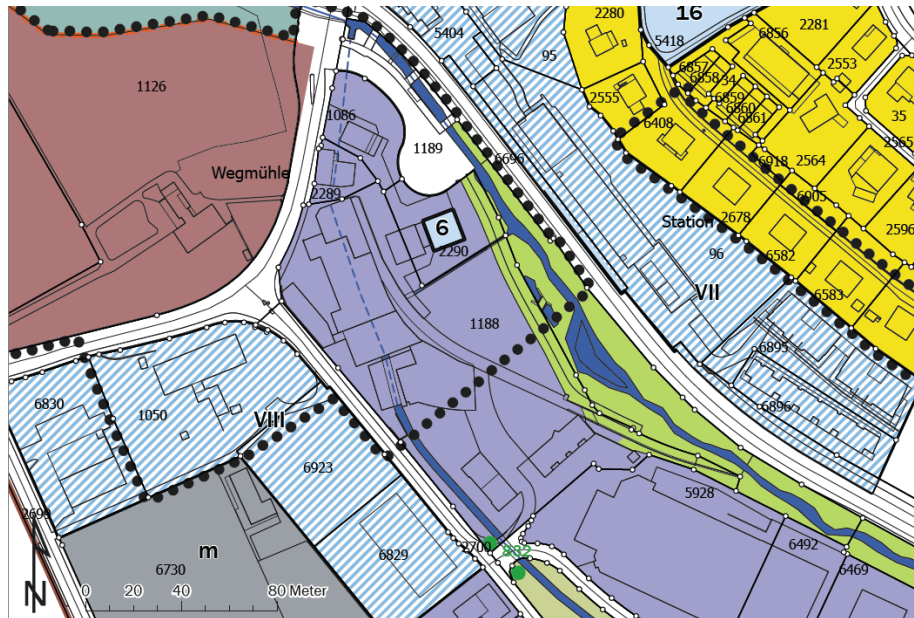


Abbildung 2: Ausschnitt aktueller Zonenplan (Darstellung auf Datengrundlage ÖREB-Kataster, 9. Dezember 2020)

Zonenplan: 3 Gewässerraum

In Bolligen findet derzeit eine Teilrevision der Ortsplanung statt (Stand: Genehmigung). Dabei werden das Baureglement revidiert und an die Harmonisierung der Messweisen und Baubegriffe angepasst sowie die Gewässerräume festgelegt. Teile der Parzellen Nr. 1188 und 2290 liegen im Gewässerraum der Worble. Da der Mühlekanal ein künstlich angelegtes Fließgewässer darstellt, wurde auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

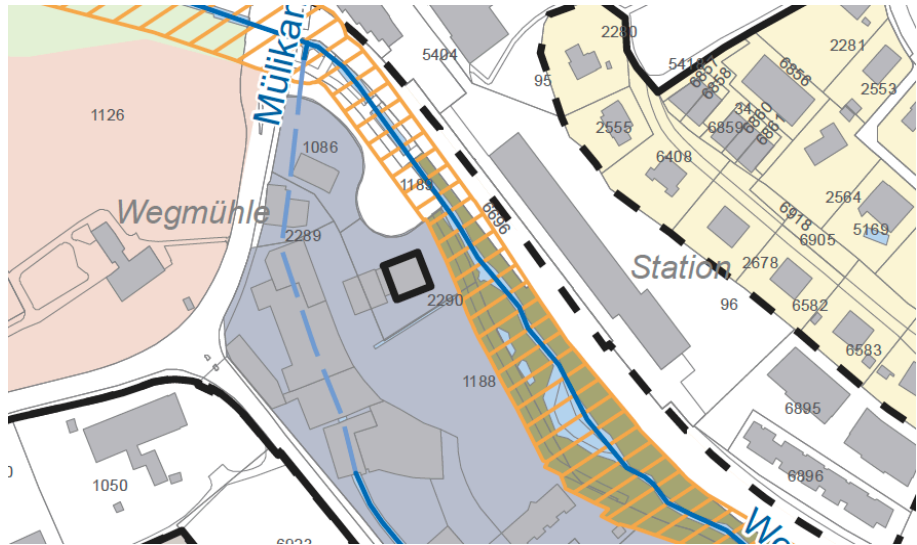


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 3 mit Worble und Mühlekanal sowie orange markiertem Gewässerraum (Stand 15. September 2020, Genehmigung)

Zonenplan Naturgefahren

Auf den Parzellen Nr. 1188 und 2290 gibt es gelbe und blaue Gefahrengelände (vgl. Abbildung 4), welche von der Worble ausgehen (Überschwemmungsgefahr).

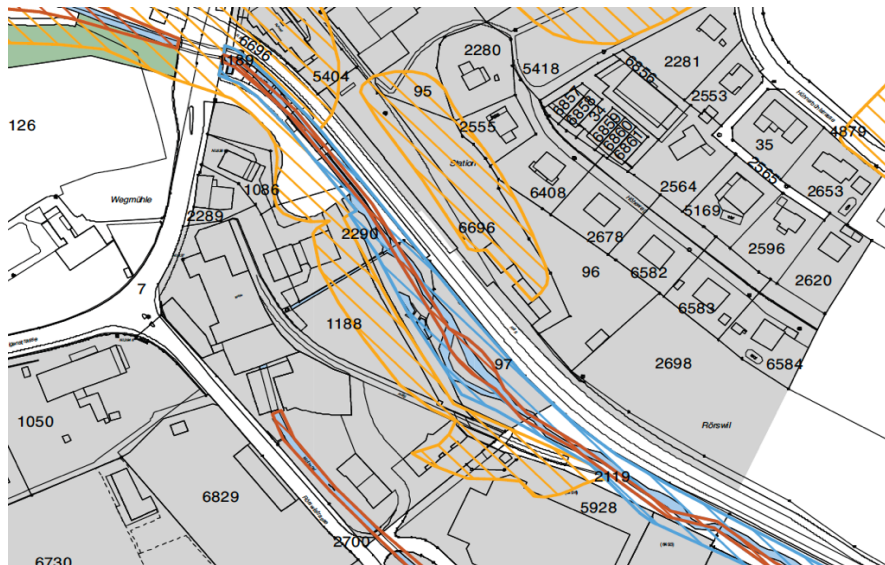


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren mit gelben und blauen Gefahrengeländen im Planungsgebiet

1.3.2 Besondere baurechtliche Ordnungen

UeO 6 Wegmühle (Silo)

Innerhalb des Areals «Wegmühle» liegt zudem die rechtskräftige UeO 6 Silo Wegmühle (1962 durch Regierungsrat genehmigt, mit einer geringfügigen Änderung 1981). Die Sonderbauvorschriften regeln die Gestaltung und Abmessung des östlichen Silos. Vorgeschrieben sind eine Grundfläche von 13,47 x 13,72 m und eine max. Höhe von 44 m. Dachaufbauten über dem Flachdach sind nicht gestattet. In den obersten beiden Stockwerken können Labor, Büroräume oder Wohnungen erstellt werden.

1.3.3 Kommunale Richtplanung

Richtplan Siedlung

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung (am 5. April 2018 genehmigt) verfügt die Gemeinde über ein Planungsinstrument, welches die grundlegenden Entwicklungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Das beabsichtigte Vorhaben ist im Richtplan Siedlung als Massnahme S 4.4 behördenverbindlich verankert. Die aktuellen planerischen Grundlagen (u.a. Kantonaler Richtplan, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK, kommunales Leitbild) und die raumplanerisch relevanten Themen (z. Bsp. Siedlungsentwicklung nach innen, Baulandbedarf) wurden im kommunalen Richtplan berücksichtigt.

Richtplan Energie

Im kommunalen Richtplan Energie (Genehmigung 20. September 2019) liegt das Planungsgebiet gemäss Massnahmenblatt M 5 innerhalb des Prioritätsgebiets «Holz/ Grundwasserwärme». Bei Ersatz und Neubau von Heizungssystemen ist eine bivalente Wärmenutzung Holz/Grundwasser zu prüfen. Es ist eine Verbundlösung anzustreben.

1.3.4 Übergeordnete Planungen und Grundlagen

RGSK Bern-Mittelland

Das Areal ist gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 2021 (Stand Vorprüfung) auch auf regionaler Ebene ein Umstrukturierungsgebiet (Massnahme BM.S-UV.1.71) mit Fokus Mischnutzung. Im regionalen Richtplan RGSK werden unternutzte, nicht mehr genutzte Gebiete innerhalb des Siedlungskörpers oder gering bebaute Bauzonen mit guter ÖV- und MIV-Erschliessung aufgenommen.

ISOS

Das Worbletal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Spezialfall aufgenommen (vgl. Beilage 1 und Abbildung 5). Grossflächige Bereiche des Planungsgebiets befinden sich gemäss Inventar in der ISOS-Baugruppe 0.4 «alte Gewerbesiedlung Wegmühle». Für diesen Bereich gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel A. Der südliche Teil der Planungsgebiets liegt in der Umgebungszone XVIII, für welche das ISOS das Erhaltungsziel b formuliert. Ein Teil des Planungsgebiets liegt zudem in der ISOS-Umgebungsrichtung XIX «unverbaute Worblelandschaft», für welche gemäss ISOS das Erhaltungsziel a formuliert wird.

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.4	Alte Gewerbesiedlung Wegmühle	A	X	X	X	A			31-34
E	0.4.1	Wegmühle, schlossartiger Gewerbebau, erb. 1787 als Papiermühle anstelle einer Säge, seit 1854 Handelsmühle				X	A			33
	0.4.2	Ehem. Bauernmühle, erb. 1613 anstelle eines Vorgängerbaus, in Betrieb bis 1925						o		32
	0.4.3	Mühlesilo, hoher zweiteiliger Betonturm, 1930/1964						o		32-34

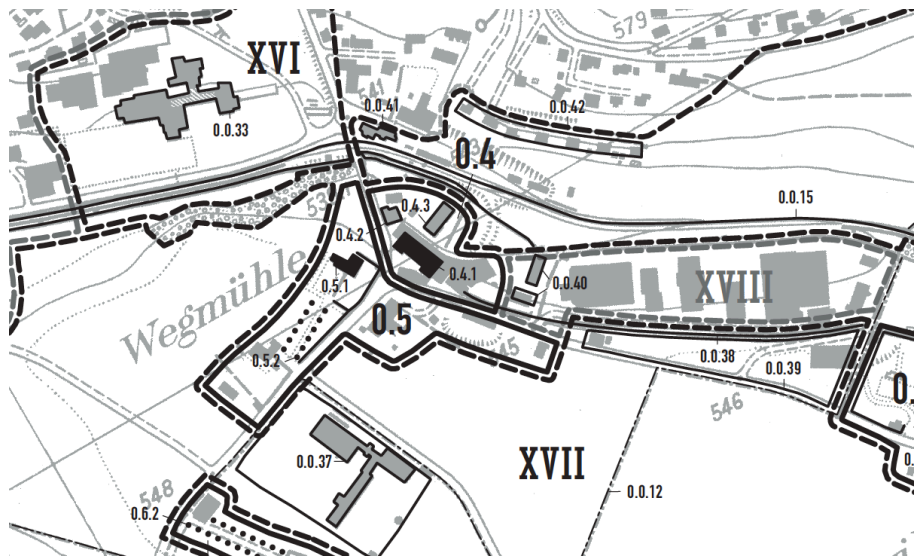


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung; Objekt Nr. 1319: Spezialfall Worbletal

Kantonales Bauinventar

In Anlehnung an das ISOS-Gebiet wurde für die Wegmühle im kantonalen Bauinventar die Baugruppe A «Wegmühle» ausgeschieden (vgl. Abbildung 6). Mit den Gebäuden Rörswilstrasse 68, 70 und 72 sowie Bolligenstrasse 80, 80a, 84 und 86 finden sich innerhalb des Planungsgebiets diverse gemäss Kantonalem Bauinventar als schützenswert bezeichnete Objekte.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte des kantonalen Bauinventars (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

IVS

Der Streckenabschnitt der Bolligenstrasse, welcher an das Planungsgebiet angrenzt, ist zudem gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung (IVS). Der Streckenabschnitt entspricht dem historischen Verlauf und weist vereinzelt noch historische Wegsubstanz auf.

Denkmalpflegerische Aspekte

Aufgrund ihrer Lage innerhalb des Ortsbild von nationaler Bedeutung «Worblental» und innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets müssen denkmalpflegerischen Aspekten besondere Beachtung geschenkt werden.

1.4 Handlungsbedarf

Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen der Parzellen entsprechen nicht den heutigen Vorstellungen der Planungsbehörde und der Eigentümerschaft. Aus diesem Grund werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geändert und eine Umzonung des Planungsgebiet in eine Zone mit Planungspflicht ZPP vorgenommen.

1.5 Planungsziele

Planungsziele

Voraussetzung für eine erfolgreiche Planung ist eine grundsätzliche Übereinstimmung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft bezüglich der angestrebten Planungsziele. Es sind dies im Wesentlichen:

- Realisierung einer gemischten Überbauung und Erhalt/Sanierung der wertvollen Gebäudestrukturen (Bauinventar / ISOS)
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Optimale Ausnützung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Ortsbildschutzes
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Umzonung

1.6 Planungsorganisation

Politische Organe

Verantwortliche Planungsbehörde ist der Gemeinderat Bolligen. Diesem werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss, Genehmigung) die entsprechenden Zwischenergebnisse zur Verabschiedung vorgelegt. Der Gemeinderat nimmt bei dieser Gelegenheit Einfluss auf die Planung. Die Planungsunterlagen werden durch die Planungskommission vorberaten und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Beschluss der jeweiligen Verfahrensschritte erfolgt durch den Gemeinderat. Über den Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht befindet die Gemeindeversammlung.

Projektteam

Die Erarbeitung der ZPP erfolgt durch BHP Raumplan in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bolligen, der Projektträgerschaft sowie dem ausgewählten Architekturteam. Das Projektteam verabschiedet seine Entscheidungen z.H. der Planungskommission. Der Vorsitz liegt bei der Gemeinde. Das Projektteam umfasst alle unten aufgeführten Personen:

Vertretung	Personelle Besetzung
Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Christoph Abbühl, Bauverwalter (bis April 2021) • Alain Gubler, Bauverwalter (ab Juli 2021)
Projektträgerschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Jürg Reinhard, Mühle Walther AG • Orazio Galfo, On Real Estate GmbH
Architekturteam	<ul style="list-style-type: none"> • Emmanuel Page, kpa architectes ag • Pascale Bellorini, Bellorini Architekten AG

- Pascal Weber, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG
 - Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG (Projektleitung)
 - Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin, Ressort Planung
 - Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Beratung, PL Stv.)
 - weitere externe Fachpersonen
- Raumplaner, Verfahrensbegleitung
- Situativer Zuzug bei Bedarf

Qualitätssicherung

Die Fachbeurteiler der Testplanung zur Qualitätssicherung der Planungsergebnisse werden weiterhin beratend einbezogen.

Silvio Ragaz	Vorsitz, Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern
Ueli Krauss	Althaus Architekten Bern AG, Bern, Architekt
Daniel Moeri	Moeri & Partner AG, Landschaftsarchitekt
Siegfried Moeri	ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege / Baugeschichte
Alberto Fabbris	Kanton Bern, Kantonale Denkmalpflege (Ortsbildpfleger)

2. Bisherige Planungsarbeiten

2.1 Testplanung

Testplanung

Als Grundlage für alle weiteren Planungen auf dem Areal der «Wegmühle» hat sich die Mühle Walther AG im Jahr 2019 dazu entschlossen, mittels einem diskursivem Testplanungsverfahren mit drei teilnehmenden, interdisziplinär zusammengesetzten Teams die möglichen orts- und städtebaulichen Entwicklungen aufzuzeigen. Das Verfahren wurde konform zur Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, durchgeführt. Verfahren und Ergebnisse dieses Prozesses wurden im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 8. September 2020 dokumentiert. Er dient der Mühle Walther AG und der Gemeinde Bolligen als Grundlage zur weiteren Arealentwicklung.

Das Beurteilungsgremium empfahl als Basis für die zu planende städtebauliche Grundordnung das Projekt der ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG und würdigte dieses in seinem Bericht wie folgt:

Das Projekt hat vor allem mit der tiefgreifenden und umfassenden Analyse des Standorts und der daraus abgeleiteten Umsetzung überzeugt. Einerseits ermöglicht es eine städtebaulich adäquate Reaktion auf die zentrale Lage in Bolligen und auf die Entwicklungsbestrebungen zur neuen Zentrumsbildung, andererseits trägt es den historischen Elementen in ausgeprägter Form Rechnung. Dabei werden Elemente, wie beispielsweise der Mühlekanal hervorgehoben und das Hauptgebäude mit seiner historischen Bedeutung gestärkt. Die Anordnung der Bebauung bezieht sich auf den alten Gleisbogen und sorgt dafür, dass daraus ein stimmiges Zusammenspiel mit den bestehenden Bauten und dem neuen Parkbereich entsteht.

Die detaillierten Ergebnisse der Testplanung finden sich im Bericht «Wegmühle Bolligen – Bericht des Beurteilungsgremiums, Verfahrensdokumentation» (siehe Beilage 2).

2.2 Richtprojekt

Das am Schlussworkshop der Testplanung durch das Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG präsentierte Projekt wurde durch die Architekten zu einem Richtprojekt ausgearbeitet, welches als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP und Überbauungsordnung) dienen sowie im Baureglement verankert werden soll.

Begleitbericht vom
24.02.2021

Der «Begleitbericht Architektur und Landschaftsarchitektur» (Beilage 3) beschreibt das Planungsvorhaben in einer umfassenden Art und Weise. Der Bericht dient als Grundsatzpapier zur Strategie im Umgang mit dem Bestand und den zu entwickelnden Neubauten. Zudem zeigt er die Rahmenbedingungen für die landschaftsarchitektonischen Interventionen. Die Präzisierungen in textlicher Form und anhand von Schemas dienen als Erläuterungen zu den Planunterlagen des Richtprojektes.

Bebauungsprinzip

Die Bebauung des Areals orientiert sich im Richtprojekt an der Lage und Geometrie der Geleise. Die Neubauvolumen beschränken sich auf den Raum

zwischen diesen Geleisen und dem Mühlekanal. Durch die differenzierte Geschossigkeit wird eine angemessene Durchmischung der Gebäudekörper erreicht, welche das bisherige additive Prinzip der historischen Bebauung weiterstrickt.

*Neue
Wohnüberbauung*

Im südlichen Teil des Areals sieht das Richtprojekt eine dichte Überbauung mit 3- bis 7-geschossigen Neubauten mit einer Geschossfläche oberirdisch (GFo) von max. 10'300 m² vor. In der neuen Bebauung sind hauptsächlich klassische Wohnnutzung vorgesehen. Die Übergänge zur Erdgeschossenebene sollen fließend mit Dienstleistungsnutzungen und stillem Gewerbe, erfolgen, sodass die Wohnnutzung im Erdgeschoss minimiert wird.

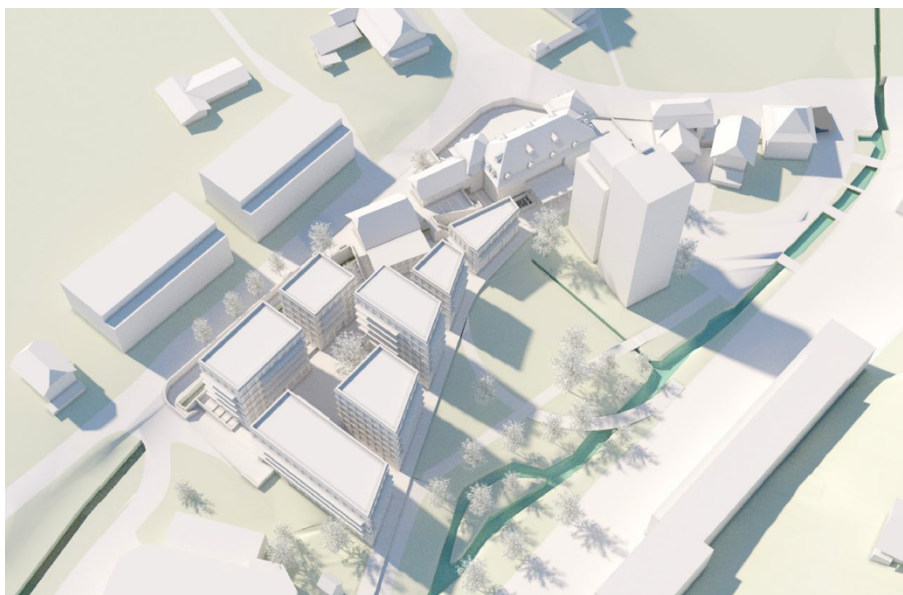


Abbildung 7: Visualisierung Richtprojekt ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 8.9.2020)

*Ergänzungsbau
zur alten Mühle und
Stöckli*

Im nördlichen Teil des Areals Richtung RBS-Haltestelle ist als neuer Auftakt ein dreigeschossiger Ergänzungsbau vorgesehen. Das Gebäude ist präzise platziert, sodass es mit den bestehenden Gebäuden ein Ensemble bildet und den darunterliegenden Kanal lesbar macht. Dieses Gebäude schafft zudem die visuelle Verbindung zum Bahnhofsareal nördlich der Geleise. Im Gebäude ist eine öffentliche Nutzung angedacht.

*Wegmühle
Hauptgebäude*

Durch den Abbruch des historischen Verladehangars soll das Hauptgebäude der Wegmühle freigespielt und seine Rolle als Hauptakteur des Areals gestärkt werden. Vorgesehen ist ein diversifiziertes Nutzungskonzept (bspw. kleine Bäckerei, Museum, Gastronomie). Das Hauptgebäude ist in einem baulichen schlechten Zustand und muss dringend saniert werden.

Neue Wegverbindungen

In Nord-Süd-Richtung durchqueren neue Wegverbindungen das Areal. Eine Achse verläuft vom Bahnübergang zwischen Siloanlagen und Hauptgebäude hindurch zu den Neubauten. Im Neubauareal verzweigen sich die Wege, wobei die Hauptverbindung entlang der alten Gleisachse verläuft.

*Erhalt und Freilegung
Mühlekanal*

Der Mühlekanal soll erhalten bleiben. Das Wasser des Mühlekanals soll in verschiedenen Sequenzen freigelegt werden.

Neuer öffentlicher Parkbereich Zwischen Bebauung und Worble ist ein grossflächiger öffentlicher Parkbereich vorgesehen. Der Weg, der an den Park angrenzt, ist als Teil der Überbauung zu sehen und führt direkt und ohne Hindernisse zur Wegmühle beziehungsweise zur Worble, und eröffnet die Möglichkeit für einen weiterführenden Spaziergang nach Worb.

Einstellhalle Für den motorisierten Individualverkehr ist die Zufahrt in die Einstellhalle über die Rörswilstrasse vorgesehen.

2.3 Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege

Einbezug Denkmalpflege Aufgrund der denkmalpflegerischen Relevanz (ISOS, Bauinventar-Objekte) war die Denkmalpflege während der gesamten Testplanung in der Person von Alberto Fabbris im Beurteilungsgremium vertreten. Zudem wurde als Grundlage für die Testplanung eine sorgfältige und detaillierte bauhistorische Voranalyse erarbeitet (ADB, Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, Dezember 2019, siehe Beilage 4).

Stellungnahme Denkmalpflege Die Denkmalpflege formulierte nach jedem Workshop eine Stellungnahme. In ihrer Stellungnahme zum Schlussworkshop äussert sich die Kantonale Denkmalpflege bezüglich dem vom Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG entwickelten Projekt wie folgt (Auszug, vollständige Stellungnahme vgl. Beilage 5):

[...]

Dank umfassender Ortsbild- und Bausubstanzzanalysen und eines kohärenten Gesamtkonzeptes hat das Entwicklungskonzept des Teams ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG ausgewiesen, dass gezielte Teilabbrüche, die sich auf ein überzeugendes Gesamtkonzept stützen, im Sinne einer Verhältnismässigkeitsklausel gerechtfertigt sind.

Anhand von einer tiefgreifenden und umfassenden Analyse des Ortsbildes und der Bausubstanz hat das Team ARGE kpa architekten Bern ag / Bellorini Architekten AG mit seinem Projekt die aus ortsbildpflegerischer Sicht richtigen Orte für eine qualitative Innenverdichtung aufgezeigt und Teilabbrüche plausibilisiert. Das Projekt stärkt gleichzeitig, trotz Teilabbrüchen, die Wertigkeit der historischen Bausubstanz sowie den grosszügigen Parkraum entlang der Worble.

[...]

In diesem Sinne werden unsere Rahmenbedingungen (Verhältnismässigkeit) für die vom Gesamtkonzept geforderten Teilabbrüche erfüllt und das Projekt kann aus unserer Sicht als massgebende Grundlage für die Ausarbeitung des Richtprojektes UeO dienen.

Das vorliegende Richtprojekt sowie die ZPP-Vorschriften wurden mit der Denkmalpflege (Alberto Fabbris) an der Besprechung vom 11.02.2021 detailliert besprochen. Die Rückmeldungen sind in das Planungsdossier eingeflossen.

3. Ziele und Instrumente

3.1 Planungsziele

Voraussetzung für eine erfolgreiche Planung ist eine grundsätzliche Übereinstimmung zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft bezüglich der angestrebten Planungsziele. Es sind dies im Wesentlichen:

- Realisierung einer gemischten Überbauung und Erhalt/Sanierung der wertvollen Gebäudestrukturen (Bauinventar / ISOS)
- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Optimale Ausnützung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Ortsbildschutzes
- Erarbeitung zweckmässiger Grundlagen zur Umzonung

3.2 Planungsinstrumente

Auf Basis der Ergebnisse der Testplanung und der vorgenommenen Konkretisierungen und Anpassungen durch das Architekturteam, erfolgt die Umzonung in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Nach dem erforderlichen Volksentscheid zur Umzonung (Gemeindeversammlung) wird anschliessend basierend auf der neu erlassenen ZPP sowie dem beigezogenen Richtprojekt die Überbauungsordnung UeO (nicht Gegenstand der Planungsvorlage) erarbeitet.

4. Änderung baurechtliche Grundordnung

Gestützt auf das Richtprojekt wurden die Schlüsselemente für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben definiert und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erarbeitet. Das Planungsgebiet soll einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 73 BauG zugewiesen werden. Dies bedingt eine Änderung des Zonenplan Siedlung sowie des Baureglements. Die Umzonung in eine ZPP gewährleistet den gemeinsamen baurechtlichen Rahmen für die koordinierte Entwicklung der historischen Parzellen.

4.1 Änderung Zonenplan 1

Neue ZPP Nr. XIV
Wegmühle

Im Zonenplan 1 erfolgt eine Umzonung der heute hauptsächlich in der Arbeitszone (A2) liegenden Flächen in die neue die neue ZPP Nr. XIV «Wegmühle».

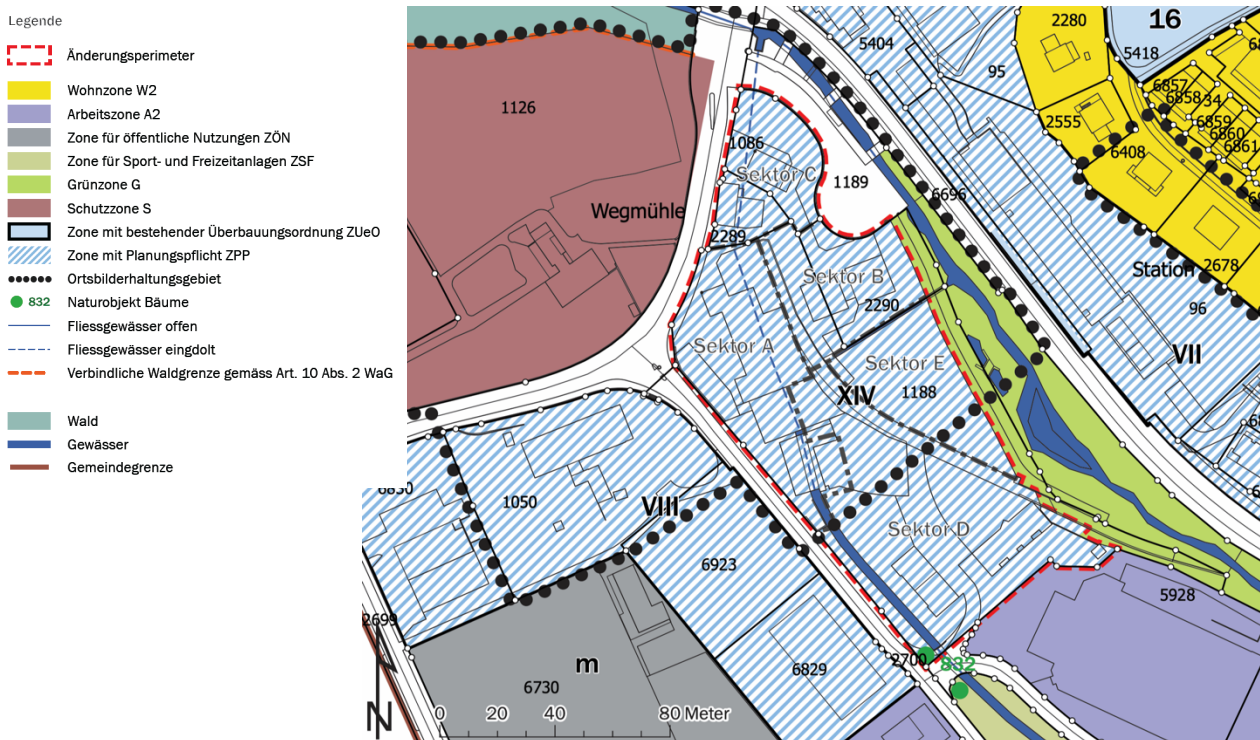


Abbildung 8: Neuer Zustand Zonenplan 1 mit ZPP-Perimeter und Sektorengrenzen

ZPP-Perimeter

Die Festlegung des ZPP-Perimeters erfolgte unter Berücksichtigung der vorliegenden Parzellenstruktur, dem Gewässerraum sowie der Grünzone. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 2289 und 1086 vollständig sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 1188 und 2290. Die Teilflächen der Parzellen Nr. 1188 und 2290 gegenüber der Worble, welche in der Grünzone liegen wurden nicht in den Perimeter aufgenommen. Die Abgrenzung der Grünzone ist in diesem Bereich deckungsgleich mit dem Gewässerraum gemäss Zonenplan 3. Damit liegt der Gewässerraum der Worble ebenfalls vollständig ausserhalb des ZPP-Perimeters.

Sektoren Die ZPP Nr. XIV «Wegmühle» wird weiter in fünf Sektoren unterteilt. Dies ermöglicht innerhalb der ZPP pro Sektor spezifische Bestimmungen zu formulieren.

Sektor A	Wegmühle
Sektor B	Silos
Sektor C	Alte Mühle und Stöckli
Sektor D	Wohnhöfe
Sektor E	Mühlepark

4.2 Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Bolligen wird mit den folgenden Vorschriften der ZPP XIV «Wegmühle» ergänzt.

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.

*Gestaltungs-
grundsätze*

- 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.

*Erschliessungs-
grundsätze*

- Die Erschliessung und Anlieferung für die Sektoren A, B und C erfolgt ab Bolligenstrasse.
- Die zukünftige 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.

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

- 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.

4.3 Aufhebung UeO 6 Siloanlage

Für das östliche Silogebäude wurden im Jahr 1961 Sonderbauvorschriften erlassen. Die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften werden aufgehoben und deren Bestimmungen in die neuen ZPP-Vorschriften integriert.

Geltungsbereich	<u>Art. 1</u>	Diese Sonderbauvorschriften gelten nur für den gemäss Plänen (mit Baugesuch vom 7. Dezember 1961 eingereicht) neu zu erstellenden Silo, welcher auf der Nordostseite an den bereits bestehenden Silo auf Parz. Nr.2290 angebaut wird.
Abmessungen	<u>Art. 2</u>	Der Silo erhält eine Grundfläche von 13,47 x 13,72 m und darf die Höhe von 44 m nicht übersteigen.
Gestaltung (ungültiger Text)	<u>Art. 3</u>	Es ist gestattet, im obersten Stockwerk Labor- und Büroräumlichkeiten einzurichten. Ferner darf im zweitobersten Stockwerk eine Wohnung erstellt werden.
<u>Neuer Text</u>		Es ist gestattet, in den beiden obersten Stockwerken Labor- und Büroräume oder eine Wohnung zu erstellen.

Dachaufbauten über dem Flachdach sind nicht gestattet.

Abbildung 9: Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zum östlichen Silogebäude von 1961

5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

<i>Raumplanungsgesetz</i>	Die Planung ermöglicht eine urbane Innenentwicklung an gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bolligen und schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Damit entspricht sie einem zentralen Anliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG des Bundes.
<i>Baugesetz, Bauverordnung</i>	Beabsichtigt ist die Erstellung von mehr als 20 Familienwohnungen. Die notwendige grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV wird im Sektor E «Mühlepark» realisiert und in der weiteren Detailplanung konkretisiert.
<i>Kantonaler Richtplan und RGSK Bern-Mittelland</i>	Mit dem vorliegenden Erlass der Zone mit Planungspflicht Nr. XIV Wegmühle wird den Vorgaben und Rahmenbedingungen der kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten wie bspw. dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland Rechnung getragen. Das Areal ist gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK 2021, Stand Vorprüfung) ein Umstrukturierungsgebiet (Massnahme BM.S-UV.1.71) mit Fokus Mischnutzung.
<i>Kommunale Richtplanung</i>	Zudem ist das beabsichtigte Vorhaben auf den kommunalen Richtplan Siedlung (Massnahme S 4.4) abgestimmt und behördenverbindlich verankert. Die Planung wurde auch mit den Inhalten des kommunalen Richtplan Energie koordiniert.
<i>ISOS, Bauinventar</i>	Für die Projektentwicklung im Rahmen der Testplanung waren die hohen ortsbaulichen Anforderungen ein zentraler Bearbeitungsschwerpunkt. Den Anliegen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie des kantonalen Bauinventars wurden im bisherigen Planungsprozess besondere Beachtung geschenkt.

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

6.1 Orts- und Landschaftsbild

6.1.1 Ortsbauliche Gestaltung

Berücksichtigung ISOS und Bauinventar

Das Ergebnis der Testplanung zeigt eine urbane Entwicklung auf, mit welcher die bestehenden räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Werte des Areals erhalten und neue städtebauliche Qualitäten und attraktive Freiräume geschaffen werden können. Die baulichen und gestalterischen Lösungen tragen dem ISOS und der Bauinventar-Baugruppe Rechnung. Es gelingt, die Geschichte des Ortes zum Leitfaden der zukünftigen baulichen und atmosphärischen Entwicklung des Areals zu machen und gleichzeitig die Dichte der Bebauung mit einer grossen weitreichenden Freifläche für alle zu ergänzen.

Qualitätssicherung

Auch im Rahmen der weiteren Planungen gilt es die Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz zu beachten. Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung bzw. der neuen Zone ZPP Nr. XIV Wegmühle werden besondere Vorschriften bzw. Gestaltungsgrundsätze aufgenommen, welche die Eingliederung ins Ortsbild sowie die Berücksichtigung des kulturhistorisch wertvollen Kontexts stufengerecht sicherstellen. Das Ergebnis der Testplanung wird in Form des Richtprojekts in der Überbauungsordnung verankert. Gemäss Projekträgerchaft werden die Fachbeurteiler der Testplanung zur Qualitätssicherung der Planungsergebnisse weiterhin beratend einbezogen.

6.1.2 Kantonales Bauinventar

Schützenswerte Gebäude

Die Gebäude Rörswilstrasse 68, 70 und 72 sowie Bolligenstrasse 80, 80a, 84 und 86 werden im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft.

Teilabbrüche plausibilisiert

Die vorgeschlagene Entwicklungsstrategie, strickt den räumlichen, bauhistorischen und gesellschaftlichen Wert des Areals weiter. Damit schafft das Projekt für die weiteren Phasen die Grundvoraussetzungen, welche nach Ansicht der kantonalen Denkmalpflege (KDP) einen Teilabbruch des Bestandes denkbar machen (vgl. Stellungnahme Denkmalpflege, Beilage 5).

Umgang mit abzubrechender Inventarobjekten

Um den Umgang mit den abzubrechenden Bauinventarobjekten festzulegen wurde eine Voranfrage beim AGR eingereicht. Die Antwort wird voraussichtlich nach der Mitwirkung vorliegen. Nach ersten Informationen muss die Abteilung Bauinventar der KDP eine Einstufungsüberprüfung der inventarisierten Objekte durchführen. Im Rahmen der Einstufungsüberprüfung können Gebäudeteile neu bewertet werden und allenfalls als erhaltenswert heruntergestuft oder gar entlassen werden. Sobald die Einstufungsüberprüfung des Bauinventars zur Verfügung steht, kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Genehmigungsfähigkeit der Teilabbrüche beurteilen. Die «Bauhistorische Voranalyse Wegmühle» (siehe Beilage 3) ist für die Beurteilung eine wichtige Grundlage.

6.2 Mobilität und Verkehr

Die neuen Nutzungen werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, wobei der motorisierte Verkehr aufgrund der optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage sicherlich reduziert wird.

Zufahrt zum Areal

Die Zu- und Wegfahrt (Hauszufahrt) auf das Areal erfolgt über die bestehenden Strassenanschlüsse über die Bolligenstrasse (Kantonsstrasse) und Rörswilstrasse.

Erschliessung

Durch die unmittelbar angrenzende Bahnstation Bolligen als auch die Kantonsstrasse besteht eine hervorragende Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV und den motorisierten Individualverkehr MIV. Von der Station Bolligen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern im 7-Minuten Takt und Worb im 15-Minuten Takt.

Verkehrsaufkommen

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht Mehrverkehr. Die gute Erschliessung begründet die vorgesehene Reduktion der Anzahl Abstellplätze auf max. 0.7 Abstellplätze pro Wohnung.

Für die zusätzlichen Nutzungen in Sektor D werden rund 50 Autoabstellplätze erstellt. Bei einem spezifischen Verkehrspotenzial von 3 pro Abstellplatz ist von rund 150 zusätzlichen Fahrten auszugehen. Die Bolligenstrasse und die Rörswilstrassen können den durch die Arealentwicklung anfallenden Mehrverkehr aufnehmen.

Historischer Verkehrsweg (IVS)

Die «Königsstrasse», heute Bolligenstrasse, ist Teil des Inventars der historischen Verkehrswege (IVS) und hat durch die erhaltene Substanz nationale Bedeutung. Die Wegmühle (Mühlehauptgebäude) wird im Beschrieb des IVS als «Wegbegleiter»: Gewerbebetrieb» des Streckenabschnittes 4.3.2 Chrützweg-Cholerhus bezeichnet. Als öffentliche Adresse des neuen Quartiers wird das Mühlehauptgebäude und das angrenzende Areal wieder mehr Bedeutung als Wegbegleiter der ehemaligen «Königsstrasse» erlangen.

6.3 Umwelt

6.3.1 Gewässer

Der im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung (Stand: Genehmigung) festgelegte Gewässerraum der Worble liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der neuen ZPP. Für den künstlich angelegten Mühlekanal wurde kein Gewässerraum festgelegt. Der Mühlekanal wird erhalten und soll an verschiedene Stellen geöffnet und erlebbar werden. Durch die öffentlichen Wegverbindung durch das Areal wird die Zugänglichkeit zur Worble für die Bevölkerung verbessert und sichergestellt.

6.3.2 Naturgefahren

Gelbes Gefahrenggebiet

Innerhalb des ZPP-Perimeters in Teilen der Sektoren B, D und E verläuft ein gelbes Gefahrenggebiet (geringe Gefährdung), welches von der Worble ausgeht (Überschwemmungsgefahr). Bei Bauvorhaben gilt Art. 6 BauG. In Gefahrenggebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrenggebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder

Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Gemäss Richtprojekt sind im gelben Gefahrengebiet keine besonders sensiblen Nutzungen vorgesehen. Somit sind keine Schutzmassnahmen nötig und der Gefahrenbereich hat für die vorliegende ZPP damit keine Auswirkungen.

6.3.3 Brandschutz

Im Rahmen der Testplanung verlangte das Beurteilungsgremium eine Abklärung, ob die Belange des Brandschutzes für die dichte Überbauungsform gemäss Richtprojekt gewährleistet werden können. Explizit wurde die Machbarkeit in Bezug auf Brandschutzabstände und Interventionszufahrt überprüft. Der durch die Fachplaner verfasste Bericht «Brandschutz & Fluchtwege Phase 21» vom 15. Juli 2020 kommt zum Schluss, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Vorbehalte gemacht werden müssen, die den architektonischen Entwurf und die Anordnung der Gebäude beeinträchtigen. Der Entwurf kann die Brandschutzanforderungen an die Gebäudedisposition und Interventionszufahrten erfüllen. Der Bericht formuliert weiter Anforderungen, welche es in der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen gilt.

6.3.4 Altlasten

Innerhalb des Planungssperimeters ist ein belasteter Standort gemäss kantonaalem Kataster festgelegt. Der Standort ist eine stillgelegte Tankstelle mit Treibstofftank. Die Anlage wurde durch die Mühle Walther AG zurück gebaut.

7. Planerische Beurteilung und Würdigung

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Wegmühle unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebung und den Anforderungen des Ortsbildschutzes. Mit der Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum an gut mit dem ÖV erschlossener Lage und einem neuen öffentlich zugänglichen Parkraum mit gleichzeitiger Stärkung der Wertigkeit der bauhistorischen Substanz wird die angestrebte Arealentwicklung einer Vielzahl von Bedürfnissen gerecht. Mit der durchgeführten Testplanung wurde die Basis für eine gute Qualität der Überbauung und eine attraktive Umgebungsgestaltung gelegt, welche auf Basis des Richtprojekts auf Stufe Überbauungsordnung sichergestellt werden kann.

Die Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Mit dem vorgesehenen Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht Wegmühle werden somit im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

8. Planerlassverfahren

8.1 Verfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

8.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

8.5 Beschluss

Ausstehend.

Beilagen

- Beilage 1 Schlussbericht zur Testplanung nach SIA 143 vom 8.9.2020
- Beilage 2 Begleitbericht Architektur vom 23.02.2021
- Beilage 3 Bauhistorische Voranalyse Wegmühle, Bolligen ADB, Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte, Dezember 2019
- Beilage 4 Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege vom 7.10.2020 zur Testplanung Wegmühle – Schlussworkshop