



Einwohnergemeinde **Bolligen**



**Gemeindeabstimmung  
vom 25. September 2022**

**Arealentwicklung Bahnhof Bolligen**

## Darüber wird abgestimmt

An der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2022 wurde Trakt. 2, „Arealentwicklung Bahnhof Bolligen – Grundlagenbeschluss für die Entstehung eines attraktiven Quartiers“, **mit 132 Ja- zu 83 Nein-Stimmen klar angenommen**. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Mit 316 gültigen Unterschriften von in Bolligen Stimmberechtigten - erforderlich sind mindestens 200 - kam das Referendum zustande. Somit muss der Versammlungsbeschluss betreffend den Baureglements- und Zonenplanänderungen bei den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Bahnhof Ost und Bahnhof West zu seiner Bestätigung gemäss Art. 11b Abs. 3 der Gemeindeverfassung Bolligen (GEB) zusätzlich einer Volksabstimmung unterbreitet werden.

Das Protokoll und alle weiteren Unterlagen zum vorerwähnten Versammlungsbeschluss können unter folgendem Link eingesehen werden:

**Politik & Verwaltung ► Politik ► Gemeindeversammlungen (GV)**

<https://www.bolligen.ch/politik-verwaltung/politik/gemeindeversammlung-gv/meldungen/Ordentliche-Gemeindeversammlung-7-6-2022.php>

## Das Wichtigste in Kürze

Mit den in der Juni **Gemeindeversammlung beschlossenen** Änderungen betreffend den ZPP Bahnhof Ost und West werden die Grundlagen für die Entwicklung des Bahnhofquartiers geschaffen. Für das Dorf soll eine moderne, verdichtete Überbauung entstehen mit zweckmässiger Erschliessung für Dienstleistungen, Verkauf und Wohnen mit einer qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume und einem einladenden Bahnhofplatz. Die Verkehrssicherheit soll dringend verbessert werden.

Das **Referendumskomitee** begründet seine Ablehnung der Vorlage damit, dass die Gebäudehöhe überrissen sei, dass der Schulraum in Bolligen sowieso schon zu knapp sei, die Betreuungsangebote schlechter würden und dass beim Bahnhofgebiet mehr Lärm, Luftverschmutzung und Verkehr drohen könnten.

### Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Grundlagenbeschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2022 zur Arealentwicklung Bahnhof Bolligen annehmen?

Die Arealentwicklung Bahnhof Bolligen wird wie folgt beschlossen:

- Änderung kommunales Baureglement, Anhang 2
  - Änderung Zonenplan 1
- betreffend ZPP Nr. VII, Bahnhof Ost und ZPP Nr. XII, Bahnhof West

## Empfehlung des Gemeinderats

Für die Entwicklung des Gebietes Bahnhofareal Bolligen ist die Zustimmung zur vorgelegten Änderung ZPP Bahnhof West und Ost von grosser Bedeutung. Alle Ortsparteien haben sich an der Gemeindeversammlung für die Vorlage ausgesprochen. Es ist einmal mehr zu erwähnen, dass mit der ZPP nicht einem fertigen Projekt zugestimmt wird, sondern dass hier die Grundlage gelegt wird für einen dereinst attraktiven Begegnungsort, mit einer modernen Landi, Büro- und Wohnflächen, der auch gut zu jener Überbauung passen soll, die für das Wegmühleareal schon in der Mitwirkung sehr wohlwollend aufgenommen wurde.

Leider haben einige Gegner der Vorlage versucht, mit Falschaussagen und irreführenden Plakaten die Bevölkerung zu verunsichern. Sie sprechen von einer anonymen Hochhaussiedlung.

Fakt ist aber, dass die **maximale Geschosshöhe der einzelnen Gebäude klar definiert ist und wohl unterschritten, nicht aber überschritten werden darf!** Beim (alten) Musikschulhaus sind das 4 Geschosse, bei der Landi und der RBS maximal 5 Geschosse, beim ehemaligen Verwaltungsgebäude, wo einst die UBS AG eine Filiale betrieb, maximal 7 Geschosse.

### Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die Entwicklung beim Bahnhof Bolligen ist keine Planung auf grüner Wiese! Es war und bleibt für die Gemeinde und die Liegenschaftseigentümer eine grosse Herausforderung, eine zukunftsorientierte Lösung in einem so neuralgischen Viertel der Gemeinde zu verwirklichen. Für so heikle Zonen hat der Kanton die Gemeinden verpflichtet, eine umfassende Planung über mehrere zusammenhängende Liegenschaften durchzuführen. Mit der vorliegenden Vorlage werden die **Rahmenbedingungen** für die spätere konkrete Planung einer zweckmässigen, verdichteten Überbauung des Bahnhofareals geschaffen. Diese Rahmenbedingungen werden im Baureglement der Gemeinde festgehalten. In der Botschaft der Gemeinde sind die Ziele für diese Planung umfassend beschrieben. Auch die maximalen Höhen sowie maximalen Geschosse sind im Baureglement festgehalten und mit der Testplanung in der Botschaft für die Stimmberechtigten transparent dargestellt.

Die Gemeinde trägt in dieser Planung zwei Hüte. Der eine Hut trägt die Gemeinde mit der mit der ZPP vorgesehenen

Siedlungsgestaltungsfunktion. Die Gemeinde will aus einer gesamtheitlichen Sicht einen attraktiven Standort für Gewerbe und Verkauf, aber auch für das Wohnen, realisieren und gleichzeitig die Verkehrsführung und Sicherheit markant verbessern.

Der andere Hut trägt sie als Eigentümerin der Liegenschaften im Sektor A und B. Mit der Zonenplanung sollen die Interessen der Gemeinde mit denjenigen der Landi und der RBS optimal aufeinander abgestimmt werden. Da die Gemeinde ihre künftige Verwaltung im alten Schulhaus an der Flugbrunnenstrasse realisiert, wird die Gemeinde ihre Liegenschaften im Bahnhofareal voraussichtlich veräussern. Dazu wird sie in einer nächsten Phase der Gemeindeversammlung einen entsprechenden Antrag stellen.

Falls die vorliegende Zonenplanung abgelehnt würde, müsste der Verkauf in den engen Grenzen der bestehenden Zone erfolgen oder es würden erhebliche Kosten für die Erneuerung der bestehenden Gebäude entstehen. Auch die Landi könnte sich nicht weiterentwickeln und die unhaltbare Verkehrssituation würde sich weiter verschlechtern.

Falls die Zonenplanung angenommen wird, wird ein Wettbewerbsverfahren für die Planung eingeleitet. Alle Beteiligten erhalten nochmals die Gelegenheit mitzuwirken.

Mit der zweckgebundenen Mehrwertabschöpfung aus der Zonenplanung wird die Gemeinde rund 1.6 Mio. Franken z.B. für Renaturierungen realisieren können. Mit der Veräusserung ihrer eigenen Liegenschaften (Verkauf oder Baurecht) kann die Gemeinde mit weiteren dringend benötigten Einnahmen rechnen.

### Empfehlung

**Die GPK unterstützt den Antrag des Gemeinderates zur Arealentwicklung Bahnhof Bolligen**

# Empfehlung des Referendumskomitees

**NEIN zur Zonenplanänderung, NEIN zu deutlich höheren Häusern am Bahnhof Bolligen! JA zu einer ortsverträglichen Sanierung!**

## Um was geht es?

Der bewährte Zonenplan am Bahnhof soll angepasst werden, damit deutlich höhere Häuser gebaut werden können. Es sollen Gebäude mit 7 Geschossen und einer Gesamthöhe bis zu 28 Meter entstehen. Gegenwärtig sind dort Gebäude mit maximal 3 Geschossen und 10 Meter Höhe zugelassen.

## Warum empfehlen wir ein NEIN?

**Alle in Bolligen sind negativ durch die Zonenplanänderung betroffen.** Mehr als doppelt so hohe Häuser am Bahnhof bedeuten:

- Mehr Verkehr: mehr Unfälle, mehr Luftverschmutzung und Lärm
- Nachteile für Familien: grössere Schulklassen, schlechteres Betreuungsangebot
- Höhere Kosten: für den Bau, die Kredite und die Infrastruktur

## Wir möchten eine ortsverträgliche Sanierung

Das Bahnhofsareal kann im Rahmen des bestehenden Zonenplanes ortsverträglich saniert werden. Bauwürdige Liegenschaften können saniert und ausgebaut werden. Die Landi kann ihre Verkaufs- und Lagerflächen erweitern. Die gefährliche Verkehrssituation am Bahnhofplatz muss verbessert werden.

Diese Verbesserungen erfordern keine Änderung des Zonenplanes. Im Gegenteil: Deutlich höhere Häuser als in dem jetzigen Zonenplan zugelassen verschlechtern das Bahnhofsareal und die Verkehrssituation. Turmähnliche Bauten für eine «städtebauliche Akzentuierung» braucht es nicht.

## Warum stimmen wir ab?

Bei der Gemeindeversammlung am 7. Juni 2022 wurde dem Antrag auf Zonenplanänderung zwar zugestimmt, die unterlegende Minderheit war jedoch gross. Wir haben das Referendum ergriffen, damit alle Stimmberechtigten darüber entscheiden können, ob Bolligen seinen Charakter behalten kann oder ob eine neue Hochbausiedlung angelegt wird. **Wir sagen NEIN zur Zonenplanänderung und damit Ja zu einer nachhaltigen, ortsverträglichen Sanierung des Bahnhofsareals.**

Danke für Ihre Unterstützung

Für das Referendumskomitee  
Markus Guzek, Bolligen

## **Arealentwicklung Bahnhof Bolligen – Grundlagenbeschluss für die Entstehung eines attraktiven Quartiers**

*Referentin: Gemeindepräsidentin Kathrin Zuber, Ressortvorsteherin Planung*

**Mit einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahnquartiers geschaffen. Für das Dorf soll eine moderne, verdichtete Überbauung entstehen mit zweckmässiger Erschliessung, einer qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume und einem einladenden Bahnhofplatz.**

Das Bahnhofareal Bolligen liegt direkt am Bahnhof Bolligen und stellt für die Gemeinde eine der wichtigsten Entwicklungsreserven dar. Durch die hervorragende Erschliessung bietet das Areal viel Potential für ein attraktives Quartier. Mit den bestehenden Bauvorschriften ist verdichtetes Bauen nur beschränkt möglich. Eine ganzheitliche Arealplanung, insbesondere für zu Fuss Gehende und Verkehr, ist aktuell nicht sichergestellt. Der Gemeinderat will daher mit einem angepassten Zonenplan und klaren Bauvorschriften eine qualitative Entwicklung des Areals ermöglichen. Zukünftig sind auch sowohl Wohnnutzung wie auch vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbeangebote erlaubt. Mit dem vorliegenden Antrag werden vorerst die Grundlagen (Rahmenbedingungen) für die nachfolgenden Planungsschritte gelegt. Darauf basierend wird die Detailplanung erfolgen und schlussendlich werden die konkreten Bauprojekte erarbeitet. Die neuen Planungsgrundlagen wurden während einiger Jahre in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den anderen Grundeigentümern LANDI Genossenschaft Bolligen und Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) erarbeitet.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Die Arealentwicklung Bahnhof Bolligen wird wie folgt beschlossen:**

- **Änderung kommunales Baureglement, Anhang 2**
  - **Änderung Zonenplan 1**
- betreffend ZPP Nr. VII, Bahnhof Ost und ZPP Nr. XII, Bahnhof West**

## Welche Ziele verfolgt die Gemeinde mit den neuen Planungsgrundlagen?

- Die baufälligen Liegenschaften Bolligenstrasse 94 und Fellmattweg 1 verursachen der Gemeinde als Eigentümerin erhebliche Betriebs- und Unterhaltskosten. Mit dem Auszug der Musikschule aus der Fellmatt stehen bei beiden Gebäuden Totalsanierungen an, die voraussichtlich nicht mehr realisiert werden. Die Parzellen sind zurzeit nicht gut ausgenutzt. Es besteht somit ein erhebliches wirtschaftliches Entwicklungspotential. Die neuen Planungs- und Bauvorschriften legen dafür die Grundlage. Mit einer Neugestaltung soll das Tor zu Bolligen aufgewertet werden und das Dorf erhält ein würdiges Quartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum historischen Mühleareal.
- Dank modernen Büro- und Dienstleistungsflächen wird das zentrale Bahnhofareal zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Gewerbe und Verkauf. Das Gebiet wird bewusst in der bisherigen Mischzone belassen, damit vielfältige Angebote für alle Bevölkerungsschichten entstehen können. Durch den Angebotsmix kann rund um den Bahnhof ein lebendiges Quartier wachsen.
- Mit dem Bau von Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof reagiert die Gemeinde auf die starke Nachfrage nach Wohnungen. Wie im Richtplan Siedlung festgehalten, soll sich die Innenentwicklung in Bolligen auf bereits gut erschlossene Orte innerhalb des Siedlungsgebietes konzentrieren. Dafür werden die Siedlungsgrenzen belassen und Landwirtschaftsland sowie Grüngebiete erhalten. Wohnungen am Bahnhof eignen sich hervorragend für eine verkehrssarme Erschliessung, wodurch auch die Verkehrsbelastung in Grenzen gehalten wird.
- Die heutige Verkehrssituation am Bahnhofplatz ist für Fussgänger\*innen und Velofahrer\*innen ungenügend und insbesondere bei der Einfahrt von der Bolligenstrasse auf das Bahnhofareal gefährlich. Mit der vorgesehenen Neugestaltung des Bahnhofplatzes und der Trennung des motorisierten Verkehrs vom Langsamverkehr, wird die Situation entschärft. Die Anlieferung und die Parkierung bei der LANDI soll dabei effizienter und attraktiver gestaltet werden.

Die LANDI möchte ihre Verkaufs- und Lagerflächen modernisieren und erweitern. Das Einkaufserlebnis soll verbessert und ladennahe Parkplätze angeboten werden. Der RBS hat noch keine konkreten Erweiterungsabsichten, möchte jedoch an diesem verkehrsgünstigen Standort eine langfristige Wachstumsperspektive anstreben.



*Bild zum Planungsgebiet (es fehlt die Musikschule Fellmattweg 1)*

## **Planungsperimeter**

Der konkrete Planungsperimeter umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 95 (Landwirtschaftliche Genossenschaft Bolligen und Umgebung), Parzellen Gbbl. Nr. 2493 und 3421 (Einwohnergemeinde Bolligen) sowie Parzelle Gbbl. Nr. 5404 (RBS). Sie werden der neuen ZPP XII «Bahnhof West» zugewiesen und das Baureglement wird im Anhang 2 mit entsprechenden Vorschriften ergänzt. Zudem wird die neue ZPP XII «Bahnhof West» in vier Sektoren A, B, C und D unterteilt. Damit können die zulässigen Höhen sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften differenziert festgelegt werden. Die restlichen Parzellen der bestehenden ZPP «Bahnhof» werden ohne wesentliche Anpassungen in eine ZPP VII «Bahnhof Ost» überführt.

Mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) werden die baurechtlichen Grundlagen festgelegt, insbesondere Art und Mass der Nutzung, die Erschliessung und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Freiräume. Das Bauen in einer ZPP setzt mehrere nachfolgende Planungsschritte voraus (Überbauungsordnungen). Darauf basierend können die Grundeigentümer\*innen Baugesuche einreichen.

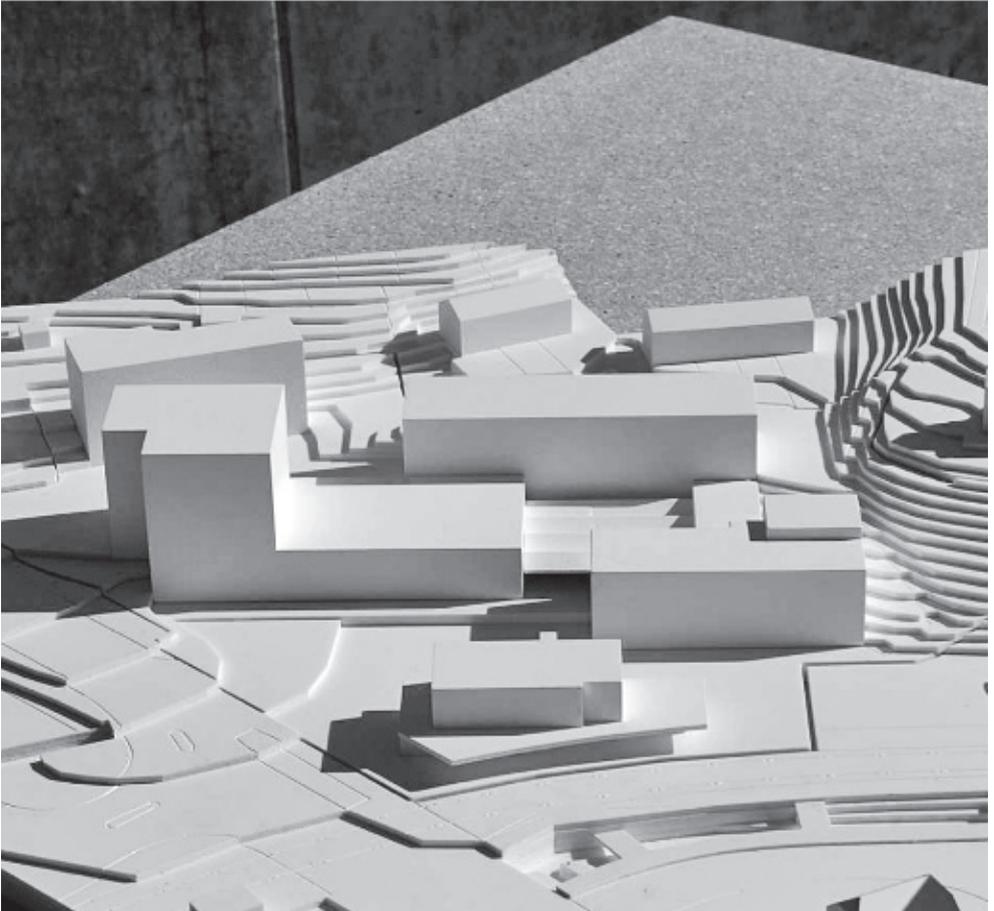
Die nachfolgende Karte zeigt den Planungsperimeter sowie die Festlegungen im Zonenplan 1 vor und nach der geplanten Anpassung.



Bild: Ausschnitt aus der Änderung des Zonenplans 1

## Neue Bauvorschriften

Mit einer Testplanung im Jahr 2014 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten das Bebauungspotenzial im Bahnhofgebiet evaluiert. Das Verfahren wurde von den drei Planungspartnern Einwohnergemeinde Bolligen, LANDI und RBS durchgeführt. Die in der Testplanung entworfenen Konzeptideen dienen als Grundlage für die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die konkrete Ausgestaltung der Gebäude und Freiräume erfolgt in den obligatorisch nachfolgenden Planungsschritten.



*Bild: Mögliche Gebäudeformen aus der Testplanung 2014 – Die Ausarbeitung der konkreten Bauprojekte erfolgt nach Genehmigung der vorliegenden Zonen- und Bauvorschriften*

Die maximalen Höhen und die maximale Anzahl Geschosse wurden aus den Ergebnissen der Testplanung abgeleitet und in das Baureglement übernommen. Zudem muss festgelegt werden, dass die Qualitätssicherung der Überbauung in den Sektoren B und C ein anerkanntes Planungsverfahren zu durchlaufen hat (SIA). Diese Verfahren haben die präzise Setzung, Gebäudestaffelung und Höhendifferenzierung der Gebäude zu ermitteln sowie die detaillierte Aussenraumgestaltung zu bestimmen. Die Qualitätssicherung der Überbauung in den Sektoren A und D erfolgt über die kommunale Fachgruppe Baugestaltung. Die vorgeschlagenen Gestaltungsgrundsätze regeln unter anderem, dass im Sektor C weiterhin eine Tankstelle betrieben werden kann, und dass das Geschoss auf der Ebene des Bahnhofplatzes für Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen vorbehalten ist. Die Erschliessung erfolgt ab der Bolligenstrasse via Bahnhofplatz.

## **Planungsverfahren**

Die Arealentwicklung Bahnhof Bolligen mit Änderung des kommunalen Baureglements bezüglich Anhang 2 ZPP Nr. VII, Bahnhof Ost, sowie ZPP Nr. XII, Bahnhof West, und Änderung des Zonenplans 1 hat das ordentliche Planerlassverfahren gemäss Artikel 58ff des Baugesetzes (BauG) durchlaufen:

- Die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 23. Januar bis 25. Februar 2019 durchgeführt. Die 22 Mitwirkungseingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und beurteilt.
- Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Genehmigungsvorbehalte des AGR wurden in die Planungsinstrumente und das Abbruchgesuch eingearbeitet. Die Hinweise und Empfehlungen wurden geprüft und der Erläuterungsbericht wo nötig ergänzt. Die betroffenen Grundeigentümer\*innen wurden über den zu erwartenden Umfang der Mehrwertabgabe informiert.
- Danach lag die Änderung der baurechtlichen Grundordnung vom 1. September bis 30. September 2021 öffentlich auf. Gegen die ZPP Bahnhof Ost und West gingen fristgerecht zehn Einsprachen ein (inklusive einer Rechtsverwahrung). Bis anfangs März 2022 wurden mit allen Einsprechenden die Einigungsverhandlungen durchgeführt. Eine Einsprache wurde teilweise zurückgezogen, alle anderen Einsprachen wurden aufrechterhalten. Über die unerledigten Einsprachen hat das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu beschliessen. Zudem hat das AGR die vorgelegte Änderung der baurechtlichen Grundordnung zu genehmigen, sofern die Gemeindeversammlung von Bolligen diese zum Beschluss erhebt.



## Empfehlung an die Stimmberechtigten

**Ja** zu den von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 2022 beschlossenen Baureglements- und Zonenplanänderungen betreffend ZPP Bahnhof Ost und ZPP Bahnhof West



Papier: Refutura FSC® (100 % Altpapier, CO<sub>2</sub>-neutral)