



Einwohnergemeinde Bolligen

## Richtplanung

---

### Richtplan Siedlung

#### Genehmigung



Der Richtplan Siedlung beinhaltet:

- **Teil A: Erläuterungen**
- **Teil B: Massnahmenblätter**
- **Teil C: Richtplankarte**

Weitere Dokumente:

- Mitwirkungsbericht vom 1. Mai 2017
- Quartieranalyse vom 22. Februar 2016
- Detailstudie Eignungsgebiete Siedlungserweiterung vom 18. März 2015

Bern, 12. Februar 2018

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinderat Bolligen  
Hühnerbühlstrasse 3  
3065 Bolligen

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Gregor Ledergerber  
Martin Lutz

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Ausgangslage .....	6
1.2	Neue übergeordnete Rahmenbedingungen .....	7
1.3	Anlass .....	8
1.4	Planungsziel .....	8
1.5	Gemeindeentwicklung .....	8
1.6	Kommunale Planungsinstrumente .....	10
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
2.1	Kantonaler Richtplan .....	11
2.2	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland .....	12
2.3	Weitere Richtpläne und Konzepte .....	14
<b>3.</b>	<b>Strategischer Orientierungsrahmen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Grundsätze .....	15
3.2	Ziele Siedlungsentwicklung .....	18
<b>4.</b>	<b>Analysen</b> .....	<b>19</b>
4.1	Quartieranalyse .....	19
4.2	Detailstudie Eignungsgebiete Siedlungserweiterung .....	19
<b>5.</b>	<b>Richtplaninhalte</b> .....	<b>20</b>
5.1	Stellenwert und Verbindlichkeit .....	20
5.2	Ortskernentwicklung .....	21
5.3	Nutzungsreserven .....	21
5.4	Nutzungspotenziale .....	22
5.5	Frei- und Grünräume .....	24
5.6	Siedlungserweiterung .....	24
5.7	Periodische Überprüfung der Umsetzung .....	26
<b>6.</b>	<b>Sachthemen</b> .....	<b>27</b>
6.1	Siedlungsentwicklung nach innen .....	27
6.2	Kulturgüter- und Ortsbildschutz .....	27
6.3	Verkehr .....	30
6.4	Kulturlandschutz .....	31
6.5	Weitere Themen .....	32
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>35</b>
7.1	Mitwirkung .....	35
7.2	Vorprüfung .....	35
7.3	Beschluss und Genehmigung .....	36
<b>B</b>	<b>MASSNAHMENBLÄTTER</b> .....	<b>37</b>
<b>C</b>	<b>RICHTPLANKARTE</b> .....	<b>60</b>

**GENEHMIGUNGSVERMERKE..... 63**

Anhang 1 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone..... 65  
Anhang 2 Nutzungsreserven: Überbauter Bauzone..... 66  
Anhang 3 RGSK II Bern-Mittelland (2017)..... 67  
Anhang 4 Abkürzungsverzeichnis..... 69

## **A ERLÄUTERUNGEN**

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

*Leitbild Siedlungsentwicklung*

Im Leitbild Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bolligen von 2004 hat der Gemeinderat zehn Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung beschlossen. In Form eines Realisierungsprogramms mit Massnahmenblättern enthält dieses Dokument auch Anweisungen im Hinblick auf die Umsetzung.

*Ortsplanungsrevision*

Auf der Basis des Leitbilds wurde die Ortsplanungsrevision in Angriff genommen und der Gemeindeversammlung 2008 zum Beschluss vorgelegt. Der Souverän hat die Vorlage zwar angenommen, die vorgeschlagenen Einzonungen jedoch gestützt auf verschiedene Anträge massgeblich reduziert.

*Zurückhaltende Siedlungsentwicklung*

Für die Planungsbehörden ist das Abstimmungsergebnis von 2008 ein deutliches Signal, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung behutsam angegangen werden muss. Wenn Einzonungen auch in Zukunft möglich sein sollen, müssen diese aus Gründen der Akzeptanz schrittweise erfolgen und sowohl bei den kantonalen Amtsstellen als auch unter der Bevölkerung gut konsolidiert sein.

*Richtplanung als Basis für eine schrittweise Siedlungsentwicklung*

Basis für die erfolgreiche Umsetzung einer Strategie der schrittweisen Siedlungsentwicklung ist eine vom Kanton genehmigte Richtplanung. Dieses wichtige Dokument ist für die Planungsbehörden von Gemeinde und Kanton sowohl ein gemeinsam anerkanntes Koordinations- und Steuerungsinstrument als auch die rechtliche Grundlage, um punktuelle Interventionen im Siedlungsgebiet vornehmen und umsetzungsreife Areale von behördenverbindlichen Festsetzungen in grundeigentümerverbindliche Bauzonen überführen zu können.

*Erster Entwurf Richtplan Siedlung*

Im Jahr 2012 hat der Gemeinderat die Erarbeitung einer Richtplanung zur Siedlungsentwicklung in die Wege geleitet. Im März 2013 wurde der Entwurf der Bevölkerung von Bolligen zur Mitwirkung unterbreitet und am 18. November 2013 hat der Gemeinderat den bereinigten Richtplan zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

*Vorprüfung*

Der Vorprüfungsbericht vom 3. März 2014 setzt sich kritisch mit dem Richtplan-Entwurf auseinander. Unter anderem vermisst er den Bezug zum Leitbild Siedlungsentwicklung von 2004 sowie quantitative Angaben zur angestrebten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Die Denkmalpflege, das Amt für Landwirtschaft und Natur wie auch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland bemängeln, dass sich die Gemeinde nicht mit den planerischen Grundlagen auseinandergesetzt und keine Interessenabwägung vorgenommen hat.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) weist ebenfalls auf die fehlende Auseinandersetzung mit einer ganzen Reihe von raumplanerisch relevanten Themen hin. Es stellt weiter fest, dass in den Massnahmenblättern des Richtplans neben sechs Vororientierungen und neun Zwischenergebnissen keine einzige Festsetzung vorhanden ist, obwohl der Koordinationsstand der Festsetzung in der Regel Voraussetzung für eine grundeigentümerverbindliche Einzonung ist.

## 1.2 Neue übergeordnete Rahmenbedingungen

### *Neues Raumplanungsgesetz*

Mit dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenem revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und der damit verbundenen Stärkung der Siedlungsentwicklung nach innen haben sich die qualitativen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung gegenüber 2012 deutlich erhöht.

### *Kantonaler Richtplan*

Am 4. Mai 2016 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan 2030 genehmigt. Damit trägt der Kanton den neuen raumplanerischen Anforderungen aus dem revidierten RPG Rechnung. Mit den neuen planerischen Festlegungen im Richtplan 2030 wird der Zersiedelung der Landschaft wirksam entgegen getreten und das Kulturland geschont. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat künftig erste Priorität.

Wesentliche Neuerungen sind ein für alle Behörden verbindliches «Raumkonzept Kanton Bern», eine griffige Strategie für die Siedlungsentwicklung, quantitative Vorgaben für die Entwicklung des Siedlungsgebiets, strengere Regeln für die Baulandbedarfsberechnung in den Gemeinden sowie Massnahmen zur aktiven Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinden sollen künftig nicht mehr am Siedlungsrand wachsen, sondern sich schwerpunktmässig nach innen entwickeln. Gleichzeitig soll die Qualität des Siedlungsgebiets gehalten oder sogar verbessert werden.

### *Baugesetzrevision*

Seit 1. April 2017 ist die Baugesetzrevision in Kraft getreten. Mit der Revision erfolgten Anpassungen zu vielen Themen, insbesondere zum Kulturlandschutz (Art. 8a, 8b), zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung; Art. 142 ff.) und zur Baulandmobilisierung (Art. 126). Die Revision machte auch Änderungen auf Verordnungsstufe nötig.

Im Baugesetz werden drei neue Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland gesetzlich verankert:

- Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b),
- Bedingte Einzonung (Art. 126c),
- Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d)

### *Vertragliche Bauverpflichtung*

Gemeinden können die Grundeigentümerschaft vertraglich dazu verpflichten, ein in der Bauzone zugewiesenes Stück Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen. Verstreicht diese ungenutzt, können die Gemeinden von den Eigentümern bereits beim Vertragsabschluss ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einfordern.

### *Bedingte Einzonung*

Die Gemeinden können die Zuweisung von Land zu einer Bauzone an die Bedingung knüpfen, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird. Geschieht dies nicht, wird das Land entschädigungslos wieder in die Landwirtschaftszone zurückfallen.

### *Anordnung der Bauverpflichtung*

Die Behörden können in bestimmten Fällen – etwa, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird – eine Frist von fünf bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder aber zonenkonform genutzt werden muss.

### 1.3 Anlass

Aufgrund der beanstandeten Punkte aus dem Vorprüfungsbericht und den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hat sich der Gemeinderat entschieden, den ersten Entwurf zum kommunalen Richtplan Siedlung grundlegend zu überarbeiten und diesen anschliessend der Bevölkerung nochmals zur Mitwirkung zu unterbreiten. Zudem soll vor der Beschlussfassung des Gemeinderats eine abschliessende Vorprüfung durch den Kanton erfolgen.

### 1.4 Planungsziel

Richtplanung in Siedlungsthemen

Das Ziel besteht darin, für die Einwohnergemeinde Bolligen eine aktuelle behördenverbindliche Richtplanung zu erarbeiten, welche die grundlegenden Entwicklungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung aufzeigt. Wichtig ist, dass dabei die aktuellen planerischen Grundlagen (u.a. Kantonaler Richtplan, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, kommunales Leitbild) und die raumplanerisch relevanten Themen (Siedlungsentwicklung nach innen, Baulandbedarf, Schutz des Kulturlandes) berücksichtigt werden.

### 1.5 Gemeindeentwicklung

#### 1.5.1 Ortsentwicklung in der Vergangenheit

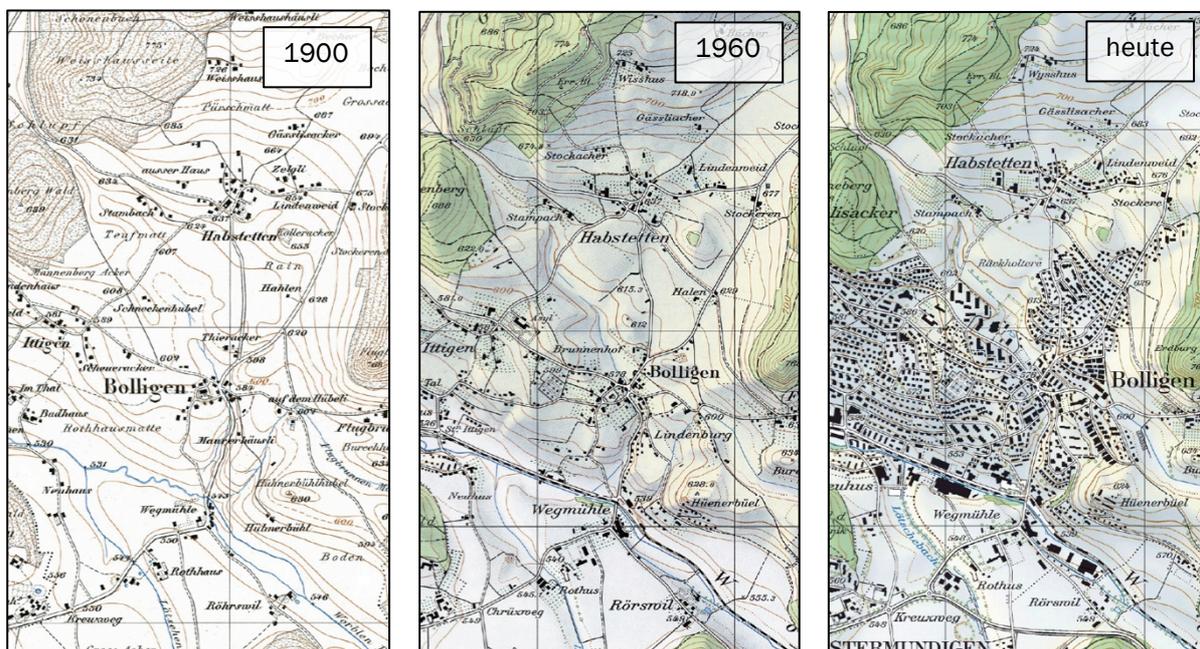


Abbildung 1 Historische Entwicklung Bolligen (Quelle: swisstopo)

1900-1960

Um 1900 bestand Bolligen aus verschiedenen Bauerndörfern. Neben den kleinen Weilern Flugbrunnen, Bantigen und Ferenberg sind auch die Dorfkern Bolligen und Habstetten stark durch ihren bäuerlichen Charakter geprägt. Kurz vor 1920 wurde die Eisenbahn nach Worb gebaut. Diese löste jedoch keinen Entwicklungsschub aus, sodass insbesondere der Ortsteil Bolligen seinen bäuerlichen Charakter bis um 1960 behielt.

1960-1980

In diesen zwei Jahrzehnten haben die Bautätigkeit und damit auch die Siedlungsfläche im Dorfteil Bolligen stark zugenommen. Grosse Überbauungen wie Bodenacher, Lindenmatt, Hühnerbühl, Einschlag und Lutertal Nord wurden in dieser Zeit realisiert. Die Bevölkerung hat sich von rund 3'000 auf 6'000 verdoppelt.

1981-heute

Ab 1989 erfolgte zunehmend eine Siedlungsentwicklung nach innen. Neben dem Bau von zwei weiteren Einfamilienhaus-Quartieren (Herrenwaldrain und Fluracker) sind mit den Siedlungen Quellenweg, Dorfmärit und Lutertal Überbauungen mit hoher Dichte entstanden. Grössere Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand wurden in dieser Periode nicht mehr realisiert.

### 1.5.2 Bevölkerungsentwicklung

Stabile Einwohnerzahl

Nach der regen Bautätigkeit in den 70er und 80er Jahren hat sich das rasante Bevölkerungswachstum ab 1985 stabilisiert und nahm bis zur Jahrtausendwende sogar leicht ab. Seither hat sich Einwohnerzahl bei knapp über 6000 halten können. Ende 2015 zählte die Gemeinde Bolligen 6'201 Einwohnerinnen und Einwohner.

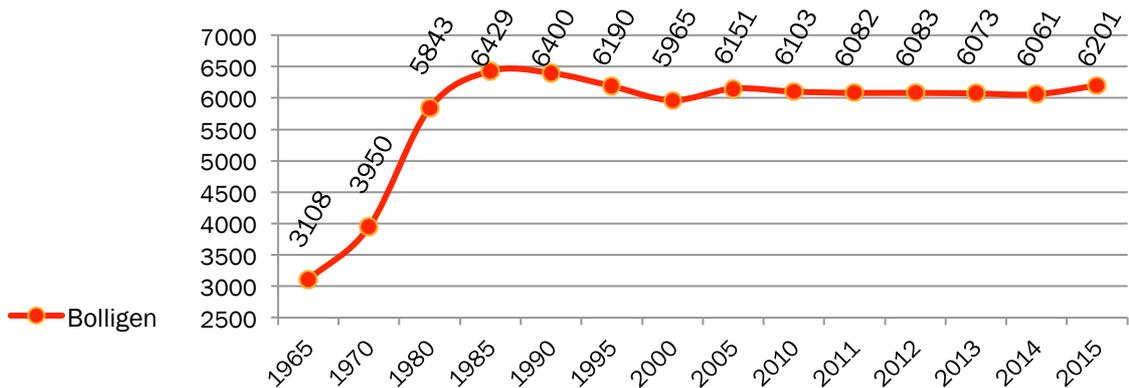


Abbildung 2 Entwicklung der Wohnbevölkerung (absolut) von 1965 bis 2015  
(Quelle: Gemeinde Bolligen)

Vergleich mit Nachbargemeinden

Im Vergleich mit den Nachbargemeinden Ittigen und Stettlen zeigt sich, dass Bolligen seit 1981 bevölkerungsmässig kaum gewachsen ist. Ittigen und insbesondere Stettlen hingegen konnten im relativen Vergleich bis in die 90er Jahre eine Bevölkerungszunahme verzeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in den beiden Nachbargemeinden in dieser Zeit grössere Siedlungserweiterungen realisiert wurden.

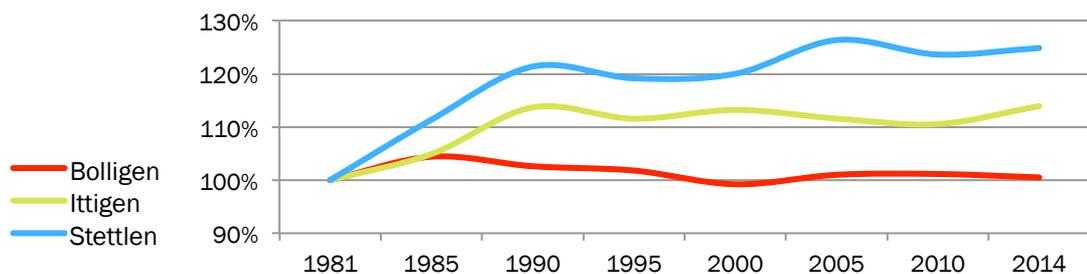


Abbildung 3 Gemeindevergleich der Wohnbevölkerung (relativ) von 1981 bis 2014  
(Quelle: BFS bis 2010. ESPOP ab 2010 STATPOP)

### 1.5.3 Beschäftigung nach Sektoren

Durchschnittlich zu  
Nachbargemeinden

In den letzten zehn Jahren wurde in der Tendenz eine leichte Abnahme der Beschäftigtenzahlen beobachtet. Bolligen verfügt im Vergleich mit den beiden Nachbargemeinden Ittigen und Stettlen eine erhöhte Anzahl Beschäftigte im Primärsektor. Der Anteil Beschäftigte im tertiären Sektor ist mit rund 82 % im Verhältnis zu anderen Agglomerationsgemeinden im durchschnittlichen Bereich.

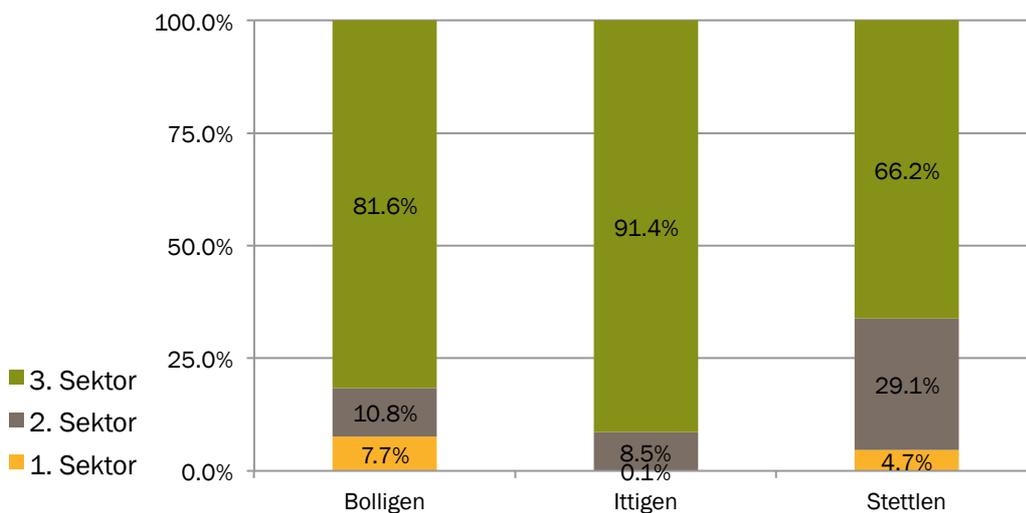


Abbildung 4 Gemeindevergleich der sektoriellen Beschäftigung (relativ), 2013  
Sektor 1: Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft); Sektor 2: Sekundärsektor (Industrie und Gewerbe); Sektor 3: Tertiärsektor (Dienstleistung)  
(Quelle: BFS; STATENT)

## 1.6 Kommunale Planungsinstrumente

Neben der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement sowie Zonenpläne 1 und 2) verfügt die Gemeinde Bolligen auch über zwei kommunale Richtpläne:

- Richtplan Landschaft (März 2010)
- Richtplan Verkehr (März 2010)

Der vorliegende Richtplan wird die bestehende Richtplanung im Bereich der Siedlungsentwicklung ergänzen.

## 2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

#### 2.1.1 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2030<sup>1</sup>

*Unterschiedliche räumliche Verteilung*

Der kantonale Richtplan wurde am 2. September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt.

Gemäss Art. 5a Abs. 1 RPV bestimmt der Kanton, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten er zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs ausgeht. Der Kanton Bern möchte im schweizerischen Mittel wachsen. Dieses Ziel wird in das Raumkonzept des Kantons Bern übernommen, welches neu Bestandteil des Richtplans ist.

Der neue Richtplan des Kantons Bern legt eine unterschiedliche räumliche Verteilung der angestrebten Entwicklung fest. Die Gemeinden werden in verschiedene Raumtypen unterteilt. Gemäss Raumkonzept soll die zukünftige demografische Entwicklung hauptsächlich in den Zentren, den Agglomerationen und auf den Entwicklungsachsen erfolgen.

*Bolligen als Teil der Agglomeration Bern*

Der kantonale Richtplan verfolgt das Ziel, das Siedlungswachstum primär dort zu fördern, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs bestehen. Bolligen gehört als Teil der Agglomeration Bern zu den Gebieten, bei welchen aus kantonaler Sicht Siedlungswachstum angestrebt wird.

*Bevölkerungswachstum von 11 %*

Die Gemeinde Bolligen ist als Teil der Agglomeration Bern dem Raumtyp „Urbane Kerngebiete der Agglomerationen“ zugeordnet. Dieser sieht bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 11 % vor.

#### 2.1.2 Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre

*Wohnbaulandbedarf*

Der kantonale Richtplan weist Bolligen für die nächsten 15 Jahre einen **theoretischen Wohnbaulandbedarf** von maximal 8.8 ha zu. Von diesem Kontingent ist das Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) abzuziehen. Dieses besteht aus den vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Die Nutzungsreserven der unüberbauten Bauzone sind vollständig, diejenigen im überbauten Gebiet zu einem Drittel abzuziehen.

*Überprüfung der Nutzungsreserven*

Die Gemeinde Bolligen hat die vom Kanton vorgegebenen Nutzungsreserven sowohl auf den unüberbauten als auch auf den überbauten WMK überprüft. Die Zusammenstellung der vorhandenen Nutzungsreserven in der **unüberbauten Bauzone** sind tabellarisch im Anhang 1 dargestellt und räumlich in der Richtplankarte verortet.

Die Überprüfung der **überbauten Bauzone** hat ergeben, dass diverse vom Kanton berücksichtigte Nutzungsreserven nicht den tatsächlichen Gegeben-

<sup>1</sup> Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016)

heiten entsprechen und deshalb entfallen. Die detaillierte Übersicht findet sich im Anhang 2.

Nach Abzug der Nutzungsreserven errechnet sich für die Gemeinde Bolligen ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** von 2.5 ha. Es besteht folglich ein Spielraum von 2.5 ha für Neueinzonungen.

### 2.1.3 Weitere Massnahmen

Auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde haben neben dem Wohnbaulandbedarf (A\_01) weitere Massnahmen des kantonalen Richtplans direkt oder indirekt Einfluss:

<i>Hauptziel A</i>	Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren <ul style="list-style-type: none"> <li>• A_05 Baulandbedarf Arbeiten bestimmen</li> <li>• A_06 Fruchtfolgeflächen schonen</li> <li>• A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern</li> </ul>
<i>Hauptziel B</i>	Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• B_04 Im öffentlichen Regional-, Agglomerations- und Ortsverkehr Prioritäten setzen (Tiefbahnhof Bern RBS)</li> <li>• B_09 Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (Vorranggebiete Siedlungserweiterung)</li> </ul>
<i>Hauptziel C</i>	Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen <ul style="list-style-type: none"> <li>• C_08 Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen</li> <li>• C_19 Öffentliche Wasserversorgung sichern</li> <li>• C_27 Öffentliche Abwasserentsorgung sichern</li> </ul>
<i>Hauptziel D</i>	Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten <ul style="list-style-type: none"> <li>• D_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen</li> </ul>
<i>Hauptziel E</i>	Natur und Landschaft schonen und entwickeln <ul style="list-style-type: none"> <li>• E_05 Gewässer erhalten und aufwerten</li> </ul>

## 2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland

*RGSK Bern-Mittelland* Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern - Mittelland leistet einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Region, indem es die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung sichert. Das RGSK ist behördenverbindlich. Es koordiniert die Planungen der Gemeinden, ohne jedoch die Gemeindeautonomie bei der Nutzungsplanung zu beschneiden.

Das RGSK Bern-Mittelland der zweiten Generation (RGSK II) wurde am 23. Mai 2017 vom AGR genehmigt. Ein Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland ist im Anhang 3 zu finden.

**Bereich Siedlung**

*S 3 Regionale Wohnschwerpunkte*

Pfrundland:

In der kommunalen Richtplanung werden neben dem Pfrundland weitere Gebiete mit Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert.

*S4 Vorranggebiete Siedlungserweiterung*

Die Vorranggebiete Wegmühle und Hühnerbühl sind aus regionaler Sicht prioritär zu behandeln. Beide Gebiete werden in den kommunalen Richtplan Siedlung aufgenommen.

Standort	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf
Hühnerbühl (Rörswil)	Vororientierung	Erschliessung MIV schwierig, Naturlandschaft
Wegmühle (Rothus)	Vororientierung	Schutzgebiet (ISOS) betroffen

*S 7 Siedlungsbegrenzungslinien*

Die Siedlungsbegrenzungen von regionaler Bedeutung bezeichnen Siedlungsteile, die sich aus städtebaulicher und/oder landschaftlicher Perspektive nicht weiter ausweiten sollen. Sie werden in den Richtplan Siedlung übernommen und räumlich konkret verortet.

**Bereich Landschaft, Natur und Erholung**

*L2 Grünes Band*

Das grüne Band verläuft um die Kernstadt Bern und schafft die erforderlichen grünen Ausgleichsräume. Ausserdem ist es ein Freiraum für Naherholung und ökologische Funktionen (Lebensräume und Vernetzung). Mit der Festlegung von Siedlungstrenngürteln wird das grüne Band kommunal verankert.

*L4 Vorranggebiete Naturlandschaften*

Die Worble ist ein Gewässerraum von regionaler Bedeutung (siedlungsprägender Grünraum)

*L5 Vorranggebiete Kulturlandschaften*

Das Gebiet oberhalb von Habstetten, Gässlisacher ist als Vorranggebiet Kulturlandschaften ausgeschieden.

**Bereich Verkehr**

Im Bereich Verkehr sind für den Richtplan Siedlung folgende Massnahmen wesentlich:

- Erhöhung der Sicherheit im Veloverkehr: Bolligenstrasse, Krauchthalstrasse (LV-S 13a 352-1)
- Alltagsveloroute mit erhöhtem Standard: Rörswilstrasse (LV-W-1-e)
- Verkehrsmanagement Bern Ost Ostermundigen (NM-VM 1b)
- Bike + Ride Anlage Haltestelle Bolligen (KM-B 1)

## 2.3 Weitere Richtpläne und Konzepte

### Regionaler Richtplan Teil 2a, Naherholung und Landschaft, Ausscheidung Weilerzonen

*Naherholung, Landschaft, Weilerzonen*

Die Inhalte aus dem regionalen Richtplan Teil 2a wurden im Zuge der ersten Überschreibung ins RGSK 2. Generation aufgenommen. Folgende Aspekte betreffen die Gemeinde Bolligen:

- A21 Uferweg worbletalwärts!
- A22 Parkplätze Brechhütte bei Bantigen
- A34 Fusswegverbindung Ostermundigen-Bolligen-Bantiger
- C10 Bachlauf Bantigen-Deisswil
- B29 Vorranggebiet Landwirtschaft (VGL) Bantiger
- B38 VGL Worblental.

Zudem sind die Weilerzonen Flugbrunnen, Bantigen und Ferenberg Inhalte des Richtplans. Die Massnahme A21 wird mit der Richtplanung Worbletalwärts weiterverfolgt.

### Regionaler Richtplan N+L, Umsetzung Richtplanung Worbletalwärts

*Interkommunaler Fuss- und Veloweg*

Bei dieser Richtplanung handelt es sich um die Erstellung eines interkommunalen Fuss- und Velowegs durch das Worblental. Die geplante Fuss- und Velowegverbindung Deisswil bis Bolligen (vgl. kommunalen Richtplan Verkehr) ist Bestandteil diese interkommunalen Planung durch das Worblental.

### Landschaftskonzept:

#### Projekt „Landschaft, Natur, Landwirtschaft und Erholung“

*Landschaftskonzept*

Die Kommission Raumplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland verabschiedete dieses Projekt im Februar 2015. Die Inhalte haben keinen verbindlichen Charakter. Die wesentlichen Elemente sind im Frühling 2015 in das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2. Generation eingeflossen.

### 3. Strategischer Orientierungsrahmen

#### 3.1 Grundsätze

Strategische Entwicklungsziele

Der Gemeinderat Bolligen hat am 10. Mai 2004 das Leitbild Siedlungsentwicklung verabschiedet. Die darin formulierten Grundsätze zur Raumentwicklung bilden die planungspolitische Grundlage für die Ausarbeitung der vorliegenden Richtplanung, da sie auch heute noch den strategischen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen. Die zehn Grundsätze behalten demnach ihre Gültigkeit und dienen als strategischer Orientierungsrahmen für den vorliegenden Richtplan Siedlung.<sup>2</sup>

**1. Ziel der Ortsplanung ist die geordnete, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Gemeinde Bolligen betreibt die Ortsentwicklung aktiv.**

- Festlegung der gewünschten räumlichen Entwicklung mit Richtplänen
- moderates, kontrolliertes und qualitatives Bevölkerungswachstum
- Einzonungen nur dann, wenn sie den Grundsätzen entsprechen, in erster Linie in den Dorfgebieten Bolligen und Habstetten
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde
- Leitung von Planungen, Vermittlung in Planungsgeschäften, Vorleistungen durch die Gemeinde

**2. Die Gemeinde Bolligen bewahrt ihre überblickbaren Ortsstrukturen und die hohe Wohnqualität.**

- Bestimmung der gewünschten Entwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Moderate Einzonungen abgestimmt auf die übrigen Entwicklungsziele
- Erhaltung der einzelnen Dorfschaften (kein Zusammenwachsen)
- Festlegung und Gestaltung klarer Siedlungsgrenzen
- Einzonungen vorwiegend in Gebieten, in denen die Verkehrserschließung umweltgerecht gelöst werden kann
- Förderung der gestalterischen und ästhetischen Qualität von Bauten und Aussenräumen

**3. Der Boden soll haushälterisch genutzt werden. Die Gemeinde fördert deshalb verdichtete Wohnformen hoher Qualität sowie das Wachstum nach innen.**

- Verhindern der Zersiedlung, Konzentration der Baugebiete
- Schaffung vielfältiger Wohngebiete und Wohnzonen
- Verdichten bestehender Baugebiete (Grenz- und Gebäudeabstände, Dachausbau, Um- oder Auszonungen usw.)
- Bessere Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz
- Förderung behinderten- und altersgerechter Wohnungen

---

<sup>2</sup> Die Grundsätze wurden leicht angepasst.

- 4. Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft sowie der Erholungsräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.**
  - Erhalten der hervorragenden Landschafts- und Wohnqualität
  - Erhalten und fördern ökologisch wertvoller Lebensräume
  - Überprüfen und Ergänzen der bisherigen Landschaftsplanung bezüglich Siedlungsgrenzen
  - Abstimmung der Siedlungsplanung auf die Landschaftsschutzgebiete und -objekte des Schutzzonenplans
  - Schutz der Naherholungsgebiete vor Übernutzung
  - Fördern attraktiver Nächsterholungsgebiete
  - Verbesserung der Parkierungssituation in Naherholungsgebieten
- 5. Für die Dorfschaften und Aussengebiete werden Massnahmen getroffen, die eine gewisse Entwicklung unter Wahrung der dörflichen Strukturen gewährleisten und den Zusammenhang innerhalb der Gemeinde stärken.**
  - Zukünftige behutsame Einzonungen ermöglichen
  - Erleichterung des Ausbaus bestehender Bauten
  - Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen (Fruchtfolgeflächen)
  - Fördern des dörflichen Lebens
  - Punktuelle Verbesserung der Verkehrserschliessung
- 6. Die Gemeinde strebt eine sozial und altersmässig gute Durchmischung der Bevölkerung an und unterstützt familienfreundliche Strukturen.**
  - Förderung vielfältiger Wohnformen
  - Förderung von Familienwohnungen
  - Förderung altersgerechter Wohnformen
  - Förderung günstiger Mietwohnungen
  - Förderung verdichteter, umweltgerechter und qualitätsvoller Wohnsiedlungen
- 7. Die Gemeinde fördert die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in verkehrsgünstigen Lagen.**
  - Moderate Ausscheidung neuer Arbeitsplatzgebiete in Lagen, wo eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr möglich ist, d.h. vorwiegend im Talboden.
  - Förderung arbeitsplatzintensiver Betriebe von hoher Wertschöpfung
  - Keine Ansiedlung grossflächiger extensiver Industrie- und Gewerbebetriebe
  - Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen

- 8. Die bestehenden gesellschaftlichen und technischen Infrastrukturen werden angemessen erhalten und in Übereinstimmung mit den übrigen Grundsätzen angepasst.**
  - Bestehende Infrastrukturen erhalten und Nutzung optimieren
  - Neue Erschliessungsanlagen nur in Verbindung mit Einzonungen
- 9. Die Gemeinde strebt zur Sicherung einer hohen Wohnqualität eine nachhaltige Entwicklung des öffentlichen Individual- und Langsamverkehrs (Fussgänger, Velo) an und fördert die Erhöhung der Verkehrssicherheit.**
  - Abstimmung des öffentlichen Verkehrsnetzes auf die Baugebiete
  - Vernetzte Fuss- und Veloverbindungen
  - Verbesserung lokaler Schwachstellen im Verkehrsnetz, speziell beim Fuss- und Veloverkehr
  - Angebotsorientierte Verkehrsplanung
  - Verbesserung der Strassenraumgestaltung
  - Förderung der Sicherheit im Strassenverkehr
  - Festlegung eines leicht verständlichen Verkehrsregimes
  - Anwendung eines lokalen Verkehrsbeeinflussungssystem mit Priorität für den öffentlichen Verkehr
  - Schaffung geordneter und bewirtschafteter Parkplätze
  - Förderung zentraler Park + Ride sowie Bike + Ride Anlagen
- 10. Die baurechtliche Grundordnung und die Richtplanung werden im Sinne der obigen Grundsätze periodisch überarbeitet, vereinfacht und harmonisiert.**
  - Aktualisieren des Richtplans Landschaft
  - Aktualisieren des Richtplans Verkehr
  - Revision des Zonenplans
  - Ergänzen und aktualisieren der Schutzzonenpläne
  - Überarbeiten und vereinfachen des Baureglements
  - Aufheben oder anpassen alter Baulinienpläne

## 3.2 Ziele Siedlungsentwicklung

Um die zukünftig angestrebte Siedlungsentwicklung genauer definieren zu können werden die Grundsätze aus dem Leitbild im Richtplan Siedlung mit folgenden qualitativen, quantitativen und räumlichen Zielen konkretisiert.

### Wachstum und Siedlungsbegrenzung

---

- Das angestrebte Bevölkerungswachstum bis 2028 beträgt 11 %.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär von innen nach aussen.
- Bolligen wächst nicht über die Siedlungsbegrenzungslinien hinaus.
- Die Freiräume zwischen den einzelnen Siedlungen bleiben erhalten.
- Bolligen setzt seinen Fokus im Bereich Wohnen.
- Arbeitsnutzungen sind prioritär im Worblental vorzusehen.

### Siedlungsentwicklung nach innen

---

- Die Gemeinde mobilisiert die bestehenden Baulandreserven.
- Für die innere Verdichtung geeignete Gebiete werden aktiv gefördert.
- Bauliche Verdichtungen im Bestand werden unterstützt und aktiv begleitet, damit die Siedlungsqualität zumindest erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden kann.
- Die betroffenen Grundeigentümer werden frühzeitig in die Planung einbezogen und können ihre Anliegen bezüglich Entwicklungsabsichten und Verfügbarkeit einbringen.

### Siedlungserweiterung

---

- Parallel zur Mobilisierung der inneren Reserven werden mögliche etappenweise Erweiterungen am Siedlungsrand festgelegt.
- Siedlungserweiterungen erfolgen nur auf verfügbarem Bauland mit vertraglicher Absicherung.
- Neue Wohnüberbauungen verfügen über eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität.
- Neubaugebiete nehmen auf die umliegende Siedlungsstruktur gebührend Rücksicht und werden in Bezug auf Bauvolumen, Lage und Erschliessung auf umliegende Quartiere und Bauten abgestimmt.
- Die Bebauungsstruktur der angrenzenden Quartiere wird weiterentwickelt, gleichzeitig aber eine höhere Dichte angestrebt.
- Auf einen sorgfältigen Umgang mit der Topografie ist zu achten
- In Gebieten mit exponierter Lage (Hanglage) ist der Einbettung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken.
- Der Übergang von der Siedlung in die angrenzende Landschaft (Siedlungsrand) ist mit geeigneten Grünstrukturen zu gestalten
- Neue Erschliessungen werden als attraktive Strassenräume gestaltet und entsprechen den Grundsätzen von Tempo-30-Zonen oder Begegnungszonen (Tempo-20).
- In den Neubaugebieten wird ein differenzierter Wohnungsmix angestrebt.

## 4. Analysen

### 4.1 Quartieranalyse

#### *Ergebnis und Inhalt*

Mit der Quartieranalyse vom Februar 2016 wurde eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. In der Quartieranalyse wird die Bauzone (ohne Grün- und Schutzzone) von Bolligen in verschiedene Quartiere eingeteilt. Innerhalb der Quartiere werden Teilgebiete definiert und anhand von Informationen zu Gebäudetyp, Nutzungsart, baulicher und räumlicher Dichte, Baujahr, Freiraum und Erschliessung charakterisiert. Den Teilgebieten werden Strategien für die Siedlungsentwicklung zugewiesen, welche die zukünftige Entwicklungsrichtung vorgeben. Die Strategien zeigen auf, mit welchen Massnahmen und Instrumenten die Umsetzung angegangen werden soll. Insbesondere werden Vorschläge für die Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt. Die Strategien und Umsetzungsvorschläge finden im Richtplan Siedlung ihren behördenverbindlichen Niederschlag und bilden die Basis für allfällige Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.

### 4.2 Detailstudie Eignungsgebiete Siedlungserweiterung

#### *Ergebnis und Inhalt*

Für mehrere potenzielle Eignungsgebiete zur Siedlungserweiterung wurden im März 2015 detaillierte Abklärungen durchgeführt. Das Ergebnis ist eine Studie, welche neun potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete bezeichnet, untersucht und charakterisiert. Für bestimmte prioritäre Siedlungserweiterungsgebiete wurden zudem Erschliessungs- und Nutzungskonzepte erarbeitet. Die Detailstudie mit den darin enthaltenen spezifischen Erschliessungs- und Bebauungskonzepten wurde mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) abgestimmt. Sie dient wie die Quartieranalyse als Grundlage für den vorliegenden Richtplan Siedlung.

## 5. Richtplaninhalte

### 5.1 Stellenwert und Verbindlichkeit

*Führungs- und Koordinationsinstrument*

Der vorliegende Richtplan Siedlung ist ein raumplanerisches Führungs- und Koordinationsinstrument und stellt eine langfristige Willenserklärung der Planungsbehörde dar. Er zeigt die grundlegenden Entwicklungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung auf. Auf Basis des Richtplans können siedlungswirksame Tätigkeiten der Gemeinde Bolligen priorisiert und koordiniert werden.

#### 5.1.1 Verbindlichkeit

*Behördenverbindlich*

Der Richtplan Siedlung ist ein Richtplan gemäss Art. 57/68 BauG sowie gemäss Art. 111/112 BauV. Er tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Die **Massnahmenblätter** (Teil B) und die **Richtplankarte** (Teil C) sind behördenverbindlich. Die Erläuterungen (Teil A) haben orientierenden Charakter.

#### 5.1.2 Funktion

Für die Ortsplanung übernimmt der Richtplan Siedlung folgende Funktionen und Aufgaben:

- Behördenverbindliches Führungsinstrument auf strategischer Ebene
- Steuerung und Koordination der siedlungsrelevanten Tätigkeiten
- Langfristig ausgerichtete Orientierungshilfe (z. B. für Legislaturziele)
- Entscheidungsgrundlage bei konkreten Fragestellungen
- Umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen
- Grundlage für spätere Teilrevisionen der Grundordnung (insbesondere Ein- und Umzonung von einzelnen Gebieten)

#### 5.1.3 Änderungen

*Periodische Überprüfung*

Der vorliegende Richtplan Siedlung ist auf einen Planungshorizont von 25 Jahren ausgerichtet. Innerhalb dieses Zeitraums können sich wesentliche Änderungen aufdrängen. Mit der Berichterstattung zur periodischen Überprüfung der Umsetzung (Massnahmenblatt S 10) können relevante Änderungen rechtzeitig erfasst und bedarfsgerecht behandelt werden. Eine wesentliche Änderung beinhaltet beispielsweise die Aufnahme eines neuen Umstrukturierungs- oder Verdichtungsgebiets oder die Anpassung der Koordinationsstände und Priorisierung.

## 5.2 Ortskernentwicklung

### Massnahmenblatt S 1

*Aufwertung Ortskerne*

Die beiden Ortskerne von Bolligen und Habstetten sind sorgfältig weiterzuentwickeln, in ihrer Funktion zu stärken und als Begegnungs- und Aufenthaltsorte aufzuwerten. Eine Stärkung des Ortskerns (insbesondere derjenige von Bolligen) kann durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und durch die gezielte Erneuerung von einzelnen Gewerbe- und Dienstleistungsliegenschaften erreicht werden. Dabei müssen immer auch denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt und die optimale Nutzung des Freiraums (Strassen- und Grünraumgestaltung) sichergestellt werden.

## 5.3 Nutzungsreserven

### 5.3.1 Reserve auf unüberbauter Bauzone<sup>3</sup>

#### Massnahmenblatt S 2

*Mobilisierung der Nutzungsreserven*

Die Mobilisierung unüberbauter Bauzonen ist neben dem Bauen im Bestand ein weiteres wichtiges Standbein der Siedlungsentwicklung nach innen. 2.3 ha der unüberbauten Bauzone liegen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen, wovon 1.3 ha auf die Fläche des Gebiets Pfrundland (Wohnschwerpunkt RGSK) fallen. 0.7 ha sind in den Arbeitszonen und 2.0 ha in den Zonen für öffentliche Nutzungen verfügbar. Eine detaillierte Auflistung der unüberbauten Bauzone ist im Anhang 1 zu finden.

### 5.3.2 Reserve auf überbauter Bauzone<sup>4</sup>

#### Massnahmenblatt S 3

*Mittlere bis grosse Nutzungsreserven*

Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen sind in Bolligen hauptsächlich in den Grundzonen (Wohn-, Misch- und Dorfzone) vorhanden. In Überbauungsordnungen sind keine Nutzungsreserven auszumachen, weder auf unüberbauten noch auf überbauten Flächen. Flächen innerhalb der Grundzone, welche eine mittlere bis grosse Nutzungsreserve (> 500 m<sup>2</sup>) aufweisen, sind in der Richtplankarte verortet.

### 5.3.3 Bauen ohne Nutzungsziffer

#### Massnahmenblatt S 3 und S 5

*Sichtbare Siedlungsentwicklung nach innen*

Eine gegenwärtig und auch in Zukunft massgebende Nutzungsreserve bietet die Möglichkeit, innerhalb der bestehenden Bauzone ohne einschränkende Nutzungsziffer zu bauen. Dieser Anreiz zur Verdichtung wurde bereits mit der Ortsplanung 2008 umgesetzt. Die Aufhebung der Nutzungsziffer in den

<sup>3</sup> Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven): Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann.

<sup>4</sup> Reserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen): Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnutzung.

Grundzonen hat in der Gemeinde bereits zu einer deutlich erkennbaren Siedlungsentwicklung nach innen geführt. Auf Parzellen mit Gebäuden aus den Vor- und Nachkriegsjahren werden zunehmend Ersatzneubauten gestellt. Das zulässige Nutzungsmass dieser Neubauten wird erfahrungsgemäss ausgereizt, was unter anderem auch die Anzahl der Wohneinheiten erhöht.

## 5.4 Nutzungspotenziale

*Nutzungspotenziale  
bereits vorangetrieben*

Bolligen hat bereits in der Vergangenheit die Verdichtung und Umstrukturierung von Gebieten mit Nutzungspotenzial mit qualitätssichernden Verfahren vorangetrieben. Im Lutertal beispielsweise wurde eine bedeutende verdichtete Überbauung realisiert. Im Gebiet Eisengasse liegen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer verdichteten Überbauung vor. Im Flugbrunnenareal besteht eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) für eine verdichtete Überbauung.

### 5.4.1 Umstrukturierung

*Massnahmenblatt S 4*

Basierend auf der Quartieranalyse werden im Richtplan Siedlung Umstrukturierungsgebiete festgelegt. In diesen Gebieten sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Art und Mass der Nutzung) auf die im Richtplan vorgegebenen Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet werden.

*Flugbrunnenareal  
S 4.1*

Die Umnutzung des Flugbrunnenareals ist bereits weit fortgeschritten. Die ZPP für eine verdichtete Arealplanung ist bereits erlassen. Die Gemeinde wird das Areal im Baurecht abgeben. Sobald der Investor feststeht, wird ein qualitätssicherndes Verfahren lanciert. Es wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt.

*Bahnhof Bolligen  
S 4.2*

Im Bahnhofgebiet wurde eine Testplanung durchgeführt. Die Ergebnisse der Testplanung sind im Entwicklungsleitplan „Bahnhofgebiet Bolligen“ (8. September 2014) festgehalten. Der Entwicklungsleitplan dient der Gemeinde zur Koordination. Er bildet die Grundlage für die Überarbeitung der ZPP VII Bahnhof.

*Rothus  
S 4.3*

Die Arbeitszone Rothus liegt isoliert südlich der Bahnlinie entlang der Worble. Sie wird über die Rothusstrasse erschlossen. Aufgrund eines Eigentümerwechsels ist kurzfristig kein Restrukturierungsbedarf gegeben. Die Gemeinde unterstützt jedoch bei Bedarf mittel- bis langfristig eine Umnutzung.

*Wegmühle  
S 4.4*

Das Areal der Wegmühle bietet sich für eine Umstrukturierung an. Die Mühle hat ihren Betrieb eingestellt. Das Areal liegt unmittelbar neben der RBS-Haltstelle und ist daher sehr gut mit dem ÖV erschlossen. Im Areal Wegmühle soll ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen offen gehalten werden. Es sind noch unüberbaute Flächen vorhanden, welche sich für Wohnnutzungen eignen. Die Umstrukturierung und Verdichtung des Areals ist unter

<i>Krauchthalstrasse / Werkhofareal</i> S 4.5	Berücksichtigung der historischen Bausubstanz umzusetzen. Wie das Areal in Zukunft weiterentwickelt werden könnte, kann im Rahmen einer Testplanung oder eines Konkurrenzverfahrens ausgelotet werden.  Das Werkhofareal besitzt heute eine eher tiefe Ausnutzung. Es liegt in der Mischzone und eignet sich neben öffentlichen Nutzungen wie Werk- und Entsorgungshof auch für das Arbeiten sowie im östlichen Bereich eventuell für das Wohnen.
<b>5.4.2 Verdichtung</b>	
<i>Massnahmenblatt S 5</i>	
<i>Pfrundland</i> S 5.1	Zusätzlich zur bereits gängigen Verdichtung durch Ersatzneubauten (vgl. Kap. 5.3.3) werden im Richtplan Siedlung Gebiete definiert, in welchen das Mass der Nutzung erhöht werden soll. Diese Nutzungserhöhung hat jedoch auf die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur gebührend Rücksicht zu nehmen. Grössere derartige Potenzialflächen zur inneren Entwicklung sind in der Gemeinde allerdings die Ausnahme. Die heutige Bebauung kann grundsätzlich als dicht beurteilt werden.  Das Pfrundland ist bereits seit langer Zeit eine Baulandreserve. Nun hat der planerische Entwicklungsprozess in letzter Zeit Aufwind bekommen. Demnächst soll ein Investorenwettbewerb gestartet werden. Die Grundeigentümerschaft (Kirchgemeinden Bolligen, Ittigen und Ostermundigen) beabsichtigen die Durchführung einer Arealplanung. Ein entsprechender Infrastrukturvertrag wurde vor einiger Zeit abgeschlossen.
<i>Hubelgut</i> S 5.2	Innerhalb der überbauten Bauzone ist im nördlichen Bereich des Hubelguts (Ortsteil Habstetten) eine grössere Freifläche vorhanden. Das Hubelgut besteht heute aus einem Gebäudeensemble mit inventarisierten Objekten. Die kantonale Denkmalpflege verlangt bei einer Überbauung dieses Areals ein qualitätssicherndes Verfahren.
<i>Bolligenstrasse / Schützenweg</i> S 5.3	Die Misch- und Wohnzonen an der Bolligenstrasse und am Schützenweg bieten sich aufgrund ihrer Lage und der angrenzenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur für eine Nutzungserhöhung an.
<i>Herrenwäldlirain und Räckholtere</i> S 5.4 und S 5.5	Die beiden Einfamilienhausquartiere weisen aufgrund ihrer baurechtlichen Zuordnung zur Wohnzone 1 eine geringe Dichte auf und entsprechen eher weniger dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Bei Sanierungen und Ersatzneubauten sollte deshalb die Möglichkeit für ein zusätzliches Vollgeschoss geschaffen werden. Die umliegende Bebauungsstruktur lässt eine Aufzonung zu. Es ist zu prüfen, ob die Auswirkungen auf das Siedlungsbild und die angrenzende Grundeigentümerschaft als verträglich beurteilt werden können.
<i>Bestehende Über- bauungsordnungen</i> S 5.6	Die Areale mit Überbauungsordnungen (UeO) sind meist bereits sehr einheitlich und dicht bebaut. Die Nutzungsreserven sind vollständig ausgeschöpft. Innerhalb der UeO's sind deshalb auch keine Verdichtungsabsichten durch die Grundeigentümerschaft bekannt.

Sollten im Rahmen von Sanierungen Nutzungspotenziale innerhalb von zentral gelegenen UeO's festgestellt werden, prüfen die Gemeindebehörden die Vor- und Nachteile einer allfälligen Verdichtung und lösen gegebenenfalls eine Anpassung der UeO aus.

## 5.5 Frei- und Grünräume

*Massnahmenblatt S 6*

*Gutes Angebot*

Die Frei- und Grünraumqualitäten Bolligens liegen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind attraktive Freiräume (z. B. Spiel-, Sport-, Schulplätze) vorhanden. Der Bevölkerung bietet sich grundsätzlich ein gutes Angebot.

In der Quartieranalyse wurde eine erste Erfassung und Kategorisierung der vorhandenen Freiräume gemacht. Die Versorgung der Quartiere wurde aber nicht detailliert untersucht und auch die spezifischen Bedürfnisse der Quartierbevölkerung (z.B. bezüglich Kinderspielplätzen) oder der Vereine bezüglich Sportanlagen sind nicht bekannt. Die Bedürfnisse der Vereine betreffend Sportanlagen werden weitestgehend abgedeckt.

*Freiraum- und Sportanlagenkonzept*

Es wird davon ausgegangen, dass die heutigen Freiräume auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Vereine zugeschnitten sind und deshalb nicht reduziert werden dürfen. Sollten künftig Grünräume oder Sport- und Freizeitanlagen unter Entwicklungs- und Bebauungsdruck geraten, muss rechtzeitig eine differenzierte Analyse des vorhandenen Freiraumangebots erfolgen (Freiraum- und Sportanlagenkonzept).

*Wald, offene Landschaft*

Hohe freiräumliche Qualitäten bietet vor allem die Umgebung (Wald, offene Landschaft, Bantiger). Die Bevölkerung ist jeweils innerhalb von fünf Minuten auf Spazierwegen mit Blick in die offene Landschaft.

*Öffentlicher Aussenraum*

Eine wichtige Funktion übernimmt auch die Aufwertung des öffentlichen Aussenraums im Ortskern. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Strassenraums und die Erreichbarkeit publikumsorientierter Nutzungen zu richten.

## 5.6 Siedlungserweiterung

Mit der Detailstudie „Eignungsgebiete Siedlungserweiterung“ wurden neun potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete genauer untersucht. Davon wurden fünf Gebiete als prioritär bezeichnet, mittels Bebauungs- und Erschliessungskonzepten vertieft bearbeitet und mit der Denkmalpflege abgestimmt. Die anderen fünf Gebiete wurden als langfristige Erweiterungsgebiete eingestuft und deshalb betreffend Bebauung und Erschliessung nicht detailliert betrachtet.

### 5.6.1 Prioritäre Siedlungserweiterungen

*Massnahmenblatt S 7.1*

*Zägli*

Die Siedlungserweiterung im Gebiet Zägli ist für die Gemeinde Bolligen von strategischer Bedeutung. Die Gemeinde hat als Grundeigentümerin ein

grosses öffentliches Interesse an einer Einzonung mit anschliessendem Verkauf der Parzelle. Einerseits kann mit der Verkaufsvereinbarung die Sanierung des bestehenden Bauernhofs mit Stöckli (inventarisierte Objekte) sichergestellt werden und andererseits sichert der Verkauf eine Verbesserung der Gemeindefinanzen. Ein Teil des Gebiets ist als Fruchtfolgefläche ausgeschieden (0.8 ha). Die Einzonung von Fruchtfolgefläche ist nur möglich, wenn ein aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel nachgewiesen werden kann (vgl. Art. 11f BauV). Einzige Möglichkeit um eine Einzonung zu erreichen ist, dass das Gebiet als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung ins RGSK Bern-Mittelland aufgenommen wird. Die Kompensationspflicht der Fruchtfolgefläche (Art. 11g BauV) bleibt bestehen und muss im Rahmen der Nutzungsplanung geregelt werden.

#### *Massnahmenblatt S 7.2*

*Rothus I (Wegmühle)*

Die beiden Parzellen Nr. 1110 und 6609 im Gebiet Rothus sind bereits überbaut und werden für das Wohnen genutzt. Sie liegen jedoch in der Landwirtschaftszone und im Ortsbilderhaltungsgebiet und sollen der Bauzone zugeteilt werden. Die Einzonung unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen auf den beiden bereits bebauten Parzellen. Aufgrund des Ortsbilderhaltungsgebiets sind bei einer allfälligen Neubebauung auf den genannten Parzellen denkmalpflegerische Aspekte von Bedeutung. Auch auf den angrenzenden Landsitz Wegmühle (Ortsbild von nationaler Bedeutung) ist gebührend Rücksicht zu nehmen (vgl. Abbildung 5).

#### *Massnahmenblatt S 7.3*

*Hühnerbühl*

Das potenzielle Erweiterungsgebiet Hühnerbühl liegt am Hangfuss einer landschaftlich markanten Hügelkuppe. Es grenzt gegen Osten an das Ortsbilderhaltungsgebiet C Hühnerbühl. Aus topografischer und denkmalpflegerischer Sicht eignet es sich für eine terrassierte Bebauung. Der obere Hangbereich soll in Abstimmung mit der Denkmalpflege nicht bebaut werden. Zudem ist der nördlich angrenzende Schlittelhang freizuhalten.

#### *Massnahmenblatt S 7.4*

*Gässlisacher*

Beim Gebiet Gässlisacher handelt es sich um Wohngebäude in der Landwirtschaftszone. Mit der Einzonung des bereits überbauten Gebiets sollen die bestehenden Gebäude in einen gesetzeskonformen Zustand transferiert werden, was eine Vereinfachung der baupolizeilichen Bedingungen mit sich bringt. Zudem wird eine Siedlungsergänzung um vier weitere Bauparzellen angestrebt. Dadurch kann die bestehende Erschliessungsstrasse zweckmässig ausgelastet und in Wert gesetzt werden. In Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege wird die östlich an die bestehende Überbauung anschliessende Parzelle von einer Bebauung freigehalten. Dadurch bleibt die Sicht auf das denkmalgeschützte Bauernhaus mit Stöckli frei.

#### *Massnahmenblatt S 7.5*

*Rörswil*

Das Gebiet Rörswil ist gemäss RGSK (vgl. Kap. 2.2) ein Vorranggebiet Siedlungserweiterung für Wohnnutzungen. Die Topografie gliedert das Gebiet in zwei Teilbereiche. Die zukünftige Bebauung soll möglichst wenig motorisierten Verkehr erzeugen. Aus diesem Grund wird der Ansatz einer autoarmen Siedlung (verminderte Parkplatzanzahl pro Wohneinheit) angestrebt.

### 5.6.2 Langfristige Siedlungserweiterungen

#### Massnahmenblatt S 8

Das Siedlungserweiterungsgebiet Rothus steht als längerfristige Option für eine allfällig weitere Siedlungsentwicklung am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes zur Verfügung.

### 5.6.3 Siedlungsbegrenzung

#### Massnahmenblatt S 9

Siedlungsbegrenzungslinien

Entlang den Siedlungsrändern werden auf der Richtplankarte Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Damit wird die weitere Zersiedelung der Landschaft gestoppt, die Trennung der Siedlungsgebiete gewährleistet und der Schutz des Kulturlandes garantiert.

Siedlungstrenngürtel (Grünes Band)

Mit der Festlegung von Siedlungstrenngürteln wird das im regionalen Richtplan (RGSK) festgelegte grüne Band auf kommunaler Ebene verankert. Die Siedlungstrenngürtel dienen als Grünraumkorridor mit Naherholungsnutzung. Sie trennen die Ortsteile Habstetten und Flugbrunnen vom Ortsteil Bolligen.

### 5.6.4 Mobilität und Verkehr

#### Massnahmenblatt S 10

Verkehrszunahme

Die Massnahmen im vorliegenden Richtplan Siedlung haben auch Auswirkungen auf die Mobilität und den Verkehr. Bei konsequenter Umsetzung der vorliegenden Richtplaninhalte wird der Verkehr voraussichtlich zunehmen. In der Verkehrsrichtplanung sind die zu erwartenden Verkehrszunahmen zu berücksichtigen. Auch das Thema Mobilitätsmanagement sollte dabei geprüft werden.

Fusswegnetzplanung

Die Fusswegnetzplanung<sup>5</sup> (vgl. Art. 27 SV) ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Fusswegnetzplanung entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) ist im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung zu integrieren.

## 5.7 Periodische Überprüfung der Umsetzung

#### Massnahmenblatt S 11

Controlling

Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Richtplan Siedlung erfolgt nach den in den Massnahmenblättern festgelegten Anforderungen, Prioritäten und Koordinationsständen. Die Gemeinde überprüft periodisch die Umsetzung der Richtplanung. Die Überprüfung erfolgt einmal pro Legislatur. Die erste Überprüfung ist vier Jahre nach Genehmigung des Richtplans vorzunehmen. Gegenstand der Überprüfung sind sowohl die strategische Ausrichtung als auch die operativen Massnahmen.

<sup>5</sup> TBA und AGR haben dazu eine Arbeitshilfe ausgearbeitet: Fusswegnetzplanung 1.6.2017

## 6. Sachthemen

### 6.1 Siedlungsentwicklung nach innen

#### *Quartieranalyse*

Mit der Quartieranalyse liegt eine wichtige Grundlagenarbeit für die Siedlungsentwicklung nach innen vor. Die wesentlichen Erkenntnisse und Folgerungen wurden behördenverbindlich in den Richtplan integriert (vgl. Massnahmen S 2 bis S 5). Die Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete werden gestützt auf die Quartieranalyse festgelegt und priorisiert.

#### *Bedarfsgerechte Umsetzung*

Für die Erarbeitung der Quartieranalyse und des Richtplan Siedlung wurde die Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) beigezogen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der SEin kann nun auf der Basis der beiden Instrumente etappiert und bedarfsgerecht ausgelöst werden.

### 6.2 Kulturgüter- und Ortsbildschutz

#### **Bauinventar**

#### *Abstimmung mit Denkmalpflege*

Das Bauinventar vom 3. August 2006 wurde in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege in der Richtplanung berücksichtigt. Diverse Massnahmen betreffen Ortsbilderhaltungsgebiete oder inventarisierte Objekte. Gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege wurden in betroffenen Erweiterungsgebieten Massnahmen zur Erhaltung der Qualität des Ortsbildes und der schutzwürdigen Gebäude definiert. Insbesondere wurden für die prioritären Siedlungserweiterungsgebiete (Massnahmen S 7) spezifische Anforderungen festgelegt.

#### *Überarbeitung des Bauinventars*

Im Auftrag des Grossen Rates überarbeitet die kantonale Denkmalpflege (KDP) zurzeit das Bauinventar und die darin verzeichneten Baugruppen und Baudenkmäler. Dieses Verfahren verläuft unabhängig zum Richtplan Siedlung. Die vorgenommenen Änderungen werden der Gemeinde nach Abschluss der Bearbeitung als Entwurf zur Stellungnahme unterbreitet. Nach der Bereinigung wird die KDP den Entwurf zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen und die Teilrevision des Bauinventars per Verfügung in Kraft setzen.

Die Ortsbilderhaltungsgebiete sind in der Richtplankarte als orientierend dargestellt und das Bauinventar liegt der Quartieranalyse (Anhang 2) bei.

#### **Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz**

#### *ISOS*

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege in der Richtplanung berücksichtigt. Im ISOS-Inventar figuriert das Worblental als Ortsbild von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 1319; vgl. Abbildung 5). Die beiden Siedlungserweiterungsgebiete im Gebiet Rothus/Wegmühle (S 7.2 und S 8.1) liegen dieses ISOS-Perimeters. Der Landsitz Wegmühle (0.5) mit seinem Herrenhaus (0.5.1) sind dem Erhaltungsziel A eingestuft. Damit das Ortsbild von nationaler Bedeutung nicht beeinträchtigt wird, wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege ein Freihaltebereich festgelegt.

Die Ortskerne von Bolligen und Habstetten sowie die Weiler Flugbrunnen, Bantigen und Ferenberg sind als Ortsbilder mit regionaler/lokaler Bedeutung festgelegt.

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch.-hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.5	Landsitz Wegmühle	AB	✓	✗	✗	A			31
E	0.5.1	Herrenhaus Wegmühle, spätbarocker Kern um 1600, Ausbau zu mächtiger, dreistöckiger Campagne mit hohem Walmdach im 18. Jh., Treppenturm mit Haube von 1669				✗	A			31
	0.5.2	Terrassierter Park mit Allee						o		

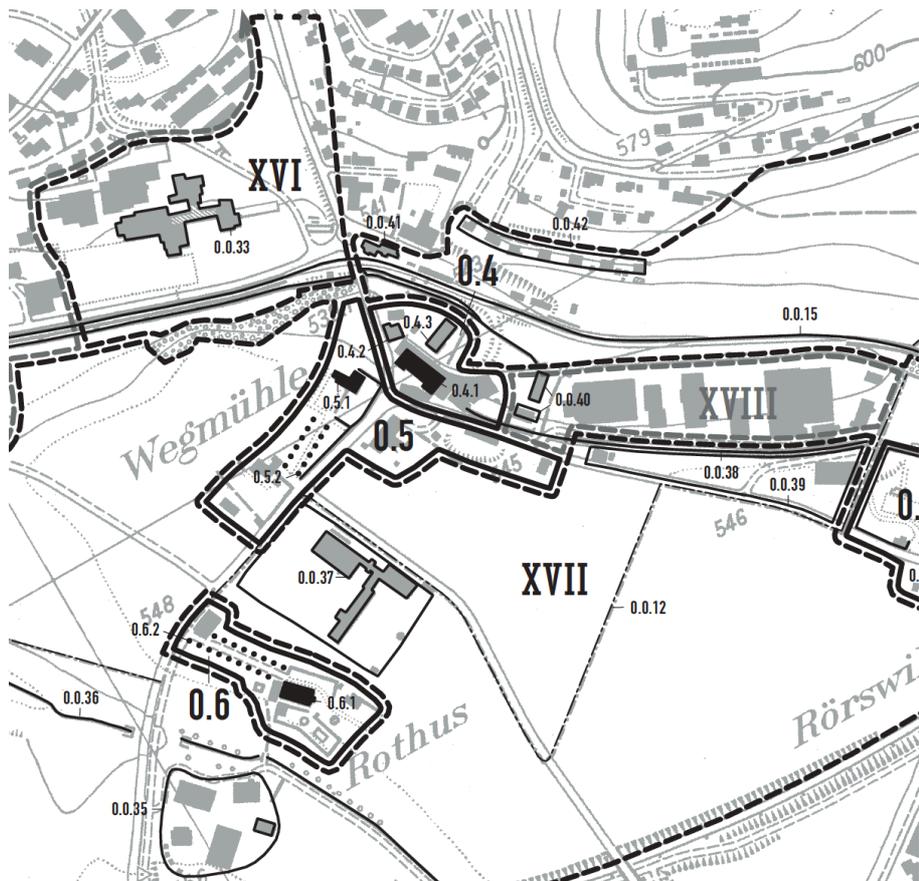


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung; Objekt Nr. 1319: Spezialfall Worbletal

**Inventar historische Verkehrswege der Schweiz**

IVS

Im Ortsteil Bolligen befinden sich zwei Verkehrswege mit nationaler Bedeutung (mit Substanz) aus dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (vgl. Abbildung 6):

- Bolligenstrasse: Station Bolligen bis Wegmühlegässli (BE 4.3.2)
- Eisengasse (BE 4.2)

Im Ortsteil Habstetten ist ein Hohlweg (von Habstetten in Richtung Gässlisacher) als historischer Strassenabschnitt mit lokaler Bedeutung inventarisiert. Mit Ausnahme des Hohlwegs in Habstetten haben die Massnahmen der Richtplanung keine direkten Auswirkungen auf die inventarisierten

Strassenabschnitte. Die Erschliessung des Gebiet Zägli (S 7.1) ist aufgrund des schönen Hohlwegs im Rahmen der detaillierten Planung sorgfältig zu prüfen und festzulegen.

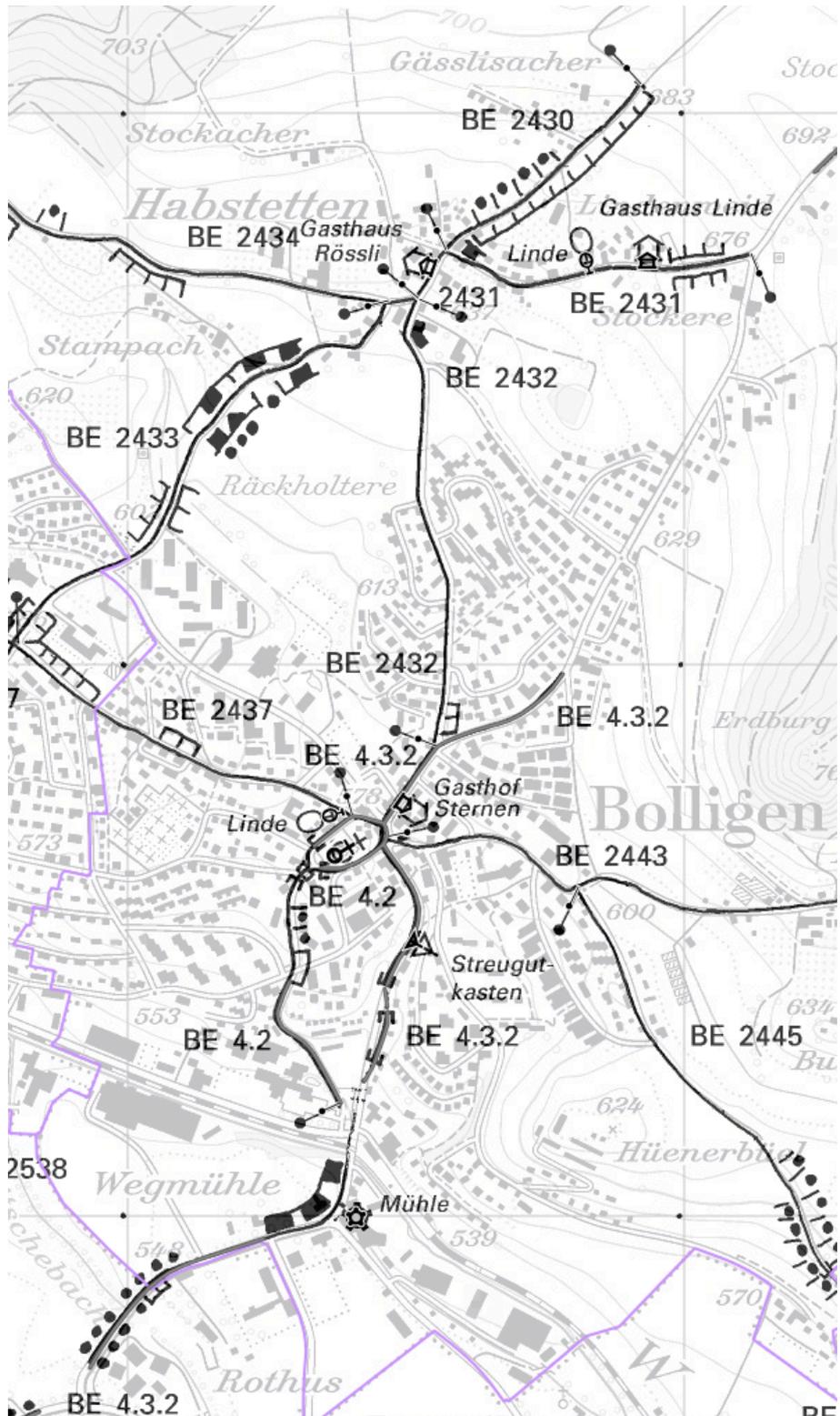


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

## 6.3 Verkehr

### Öffentlicher Verkehr

#### ÖV-Erschliessungsgüte

Im kantonalen Richtplan sind die erschliessungsmässigen Voraussetzungen für zukünftige Siedlungserweiterungen festgelegt. Die Anforderungen im Bezug auf den öffentlichen Verkehr finden sich im Massnahmenblatt A\_01. Für die Einzonung von Arealen >1 ha wird eine Erschliessungsgüteklasse D vorausgesetzt. Das Siedlungsgebiet der Ortsteile Bolligen und Habstetten und die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete sind gesamthaft gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (mindestens ÖV-Güteklasse C).

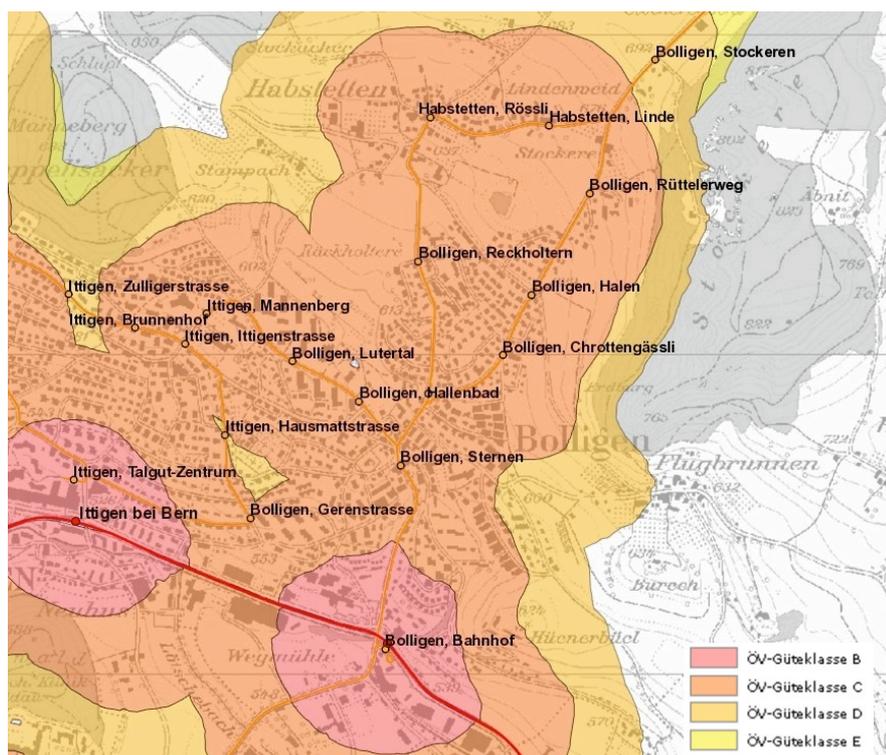


Abbildung 5 ÖV-Erschliessungsgüteklassen in der Gemeinde Bolligen (Stand Oktober 2016)

### Kantonsstrasse

#### Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) arbeitet am Projekt „Worblental, Abstimmung Siedlung und Verkehr“. Ausgangslage ist die starke Belastung des Strassennetzes im Worblental, die schon heute in den Spitzenstunden ein einigen Abschnitten nicht bewältigt werden kann (u.a. Bolligenstrasse Kreisel Umfahrungsstrasse bis Wankdorf). Das Projekt vergleicht die Zunahme des Verkehrsaufkommens der Gemeinde Bolligen bis 2030 bei Realisierung aller Entwicklungsabsichten der Gemeinde mit der im RGSK II festgelegten Zunahme. Gemäss aktuellem Kenntnisstand ist die Zunahme im ersten Fall sowohl beim MIV wie beim ÖV jeweils um 6 % höher als bei Berücksichtigung der Vorgaben des RGSK II. Hinzu kommt, dass einige im Richtplan vorgesehene Gebiete der Kategorie „Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung nicht ins „RKBM-Projekt“ eingeflossen sind. Rechnet man diese noch dazu, wird die Diskrepanz zwischen Vorgaben RGSK und Entwicklungsabsichten der Gemeinde noch grösser.

## 6.4 Kulturlandschutz

### Begrifflichkeit

Als Kulturland gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Teil davon die Fruchtfolgeflächen (FFF). FFF sind der agronomisch besonders wertvolle Teil des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes.

### Baugesetzänderung 1. April 2017

Mit der Baugesetzänderung (in Kraft seit 1. April 2017) wurde der Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die FFF in ihrem Bestand zu schützen (vgl. Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland).

### Kulturland

### Mindestdichte festlegen

Alle Siedlungserweiterungsgebiete sind Kulturland. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind folgende Vorgaben bezüglich Mindestdichte massgebend:

- Habstetten: GFZo mind. 0,5 (zentrumnahes ländliches Gebiet)
- Bolligen: GFZo mind. 0,9 (urbanes Kerngebiet).

Dieser Wert kann nur im Bereich von Ortsbildschutzgebieten oder Bau- und Denkmälern unterschritten werden, wobei dann zwingend eine nachvollziehbare Begründung (Art. 11 Abs. 2 BauV) geliefert werden muss.

### Fruchtfolgefläche

### Kompensationspflicht

Die Einzonung von Fruchtfolgefläche ist nur möglich, wenn ein aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel nachgewiesen werden kann (vgl. Art. 11f BauV). Einzige Möglichkeit um eine Einzonung zu erreichen ist, dass die Siedlungserweiterungsgebiete als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung ins RGSK Bern-Mittelland aufgenommen werden. Die Kompensationspflicht bleibt bestehen.

Folgende Siedlungserweiterungen sind von Fruchtfolgeflächen betroffen:

Massnahme	Ortsbezeichnung	Koordinationsstand RGSK
S 7.1	Zägli	nicht im RGSK
S 7.5	Rörswil (Hühnerbühl)	Vororientierung
S 8	Rothus (Wegmühle)	Vororientierung

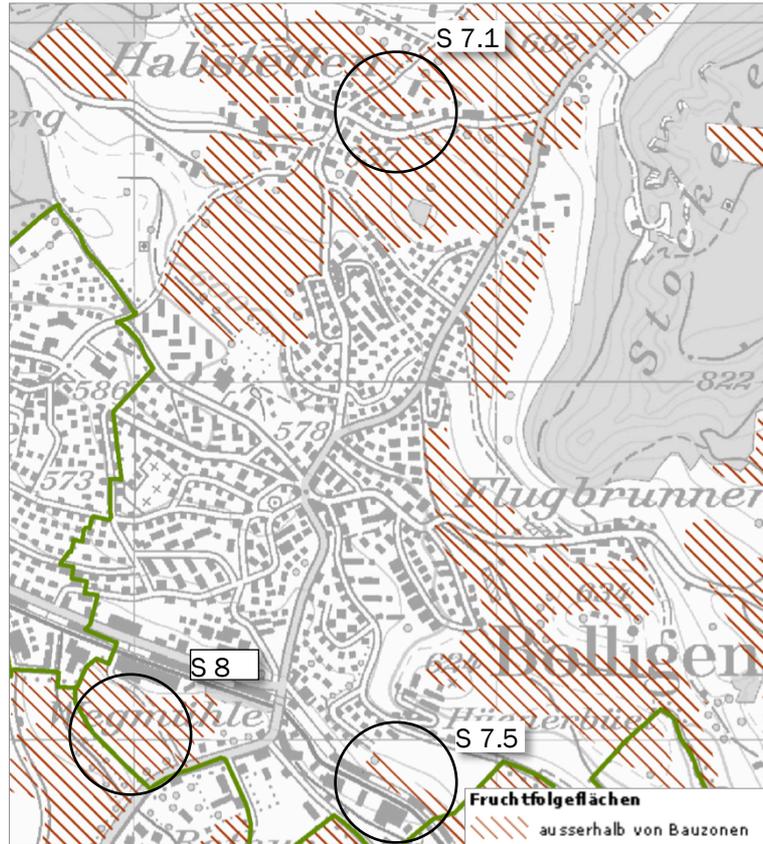


Abbildung 6 Fruchtfolgefleichen  
(Stand Nachführung April 2017)

## 6.5 Weitere Themen

### Störfallvorsorge

*Abstimmung mit Ortsplanung*

Art. 11a der Störfallverordnung beauftragt die Kantone, die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden muss. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Durch das Gemeindegebiet von Bolligen führt eine risikorelevante Gasleitung (ø 8 Zoll) mit einem Konsultationsbereich beidseits der Leitung von 100 Meter. Zudem ist eine risikorelevante Teilstrecke einer Durchgangsstrasse mit einem Konsultationsbereich von je 100 Meter vorhanden.

*Konsultationsbereich Gasleitung*

Eine Massnahme im Richtplan befindet sich im Konsultationsbereich 100 m der Gasleitung im Geltungsbereich der Störfallverordnung (vgl. Abbildung 1):

- S 5.2 Verdichtungsgebiet Hubelgut

Massnahme	Planungsinstrument	Koordinationsstand	Art der Einrichtung
S 5.2	Richtplanung	Zwischenergebnis	Wohnnutzung

Um den Koordinationsprozess der Massnahme einzuleiten (Überführung in eine Festsetzung) sind vertiefte planerische Betrachtungen betreffend der Risikorelevanz des Störfalls vorzunehmen (Risikorelevanz bezüglich Störfallvorsorge klären). Dies wurde in der Anforderung der Massnahme aufgenommen.

*Konsultationsbereich  
Durchgangsstrasse*

Gewisse Massnahmen im Richtplan Siedlung befinden sich im Konsultationsbereich 100 m einer Durchgangsstrasse (Abschnitt Sternenplatz bis Rothus). Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) der Durchgangsstrasse beträgt jedoch weniger als 20'000 Fahrzeuge. Damit ist der Strassenabschnitt für die Störfallvorsorge nicht risikorelevant.

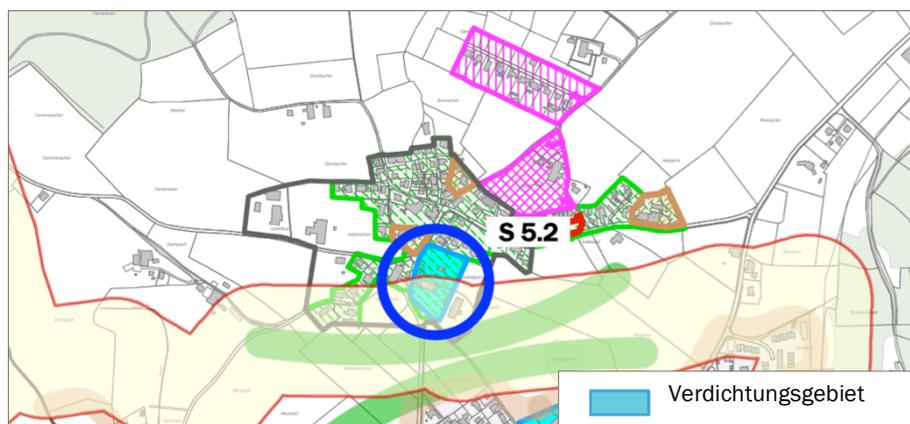


Abbildung 7 Konsultationsbereich der Gasleitung (gelber Korridor) und Darstellung des durch den Konsultationsbereich betroffenen Planungsareals (blauer Kreis)

### Naturgefahren

Die Richtplaninhalte betreffen keine Gebiete mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung.

### Ver- und Entsorgung

Die Massnahmen des Richtplans Siedlung (insb. die Umstrukturierungs-, Verdichtungs- und Siedlungserweiterungsgebiete) sind auf die lokalen Infrastruktursysteme der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität) abzustimmen.

### Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind verschiedene Flächen als belastete Betriebsstandorte gekennzeichnet.

Im Gebiet des heutigen Werkhofs (Massnahme S 4.5) ist ein belasteter Betriebsstandort (Mineralöl) vorhanden. Im Gebiet Rothus und Wegmühle sind ebenfalls drei Ablagerungsstandorte (Deponien von Aushubmaterial, Bauschutt) registriert. Die Standorte betreffen jedoch keine Massnahmen aus dem Richtplan Siedlung.

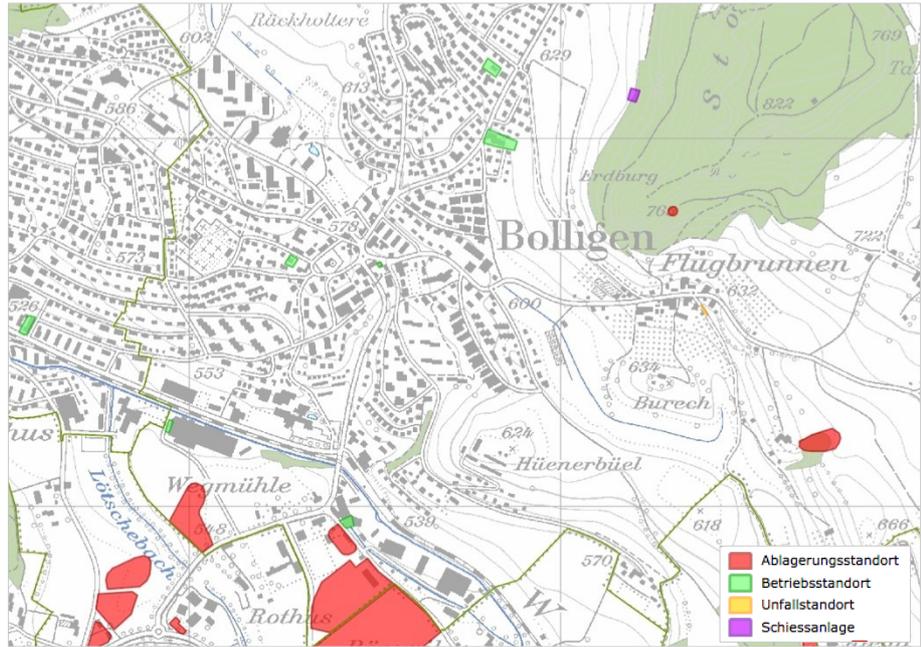


Abbildung 8 Belastete Standorte  
(Stand Nachführung Oktober 2017)

## 7. Verfahren

### 7.1 Mitwirkung

12 Eingaben

Um die Meinung der Bevölkerung zum Richtplan Siedlung abzuholen wurde vom 30. November 2016 bis am 20. Januar 2017 eine öffentliche Mitwirkung in Form einer Auflage (Möglichkeit zur Abgabe schriftlichen Stellungnahmen) durchgeführt. Die Anliegen der zwölf Mitwirkenden und die Stellungnahme der Planungsbehörde (Planungskommission und Gemeinderat) sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Grundsätzliche Zustimmung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Richtplan Siedlung im Grossen und Ganzen auf Zustimmung gestossen ist. Der Entwurf zum Richtplan wird von der Bevölkerung positiv aufgenommen. Die Mitwirkungsangaben enthalten keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgelegten Dokumente. Die Anliegen der Mitwirkenden betreffen mehrheitlich die Siedlungserweiterung Rothus sowie die Nutzungspotenziale „Verdichten“ in den Einfamilienhausgebieten Räckholtere und Herrenwäldlirain.

### 7.2 Vorprüfung

Verabschiedung z.H. Vorprüfung

Die Planungskommission hat das Planungsgeschäft am 22. März 2017 beraten. Anschliessend hat der Gemeinderat den Richtplan am 1. Mai 2017 beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2017

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer kantonalen Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Mit Bericht vom 28. Juli 2017 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit dem Vorprüfungsbericht zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen und folgende Gesamtwürdigung vorgenommen: *„Es handelt sich um eine umfassende, solid ausgearbeitete Planungsgrundlage als Steuerungsinstrument für die weitere Ausrichtung der Ortsentwicklung und für die Umsetzung in die Nutzungsplanung. Erfüllt mit der Quartieranalyse, Detailstudien und dem Richtplan die zentrale Anforderungen der SEin gemäss A\_07 auf Behördenstufe. Das Planungsziel des Richtplans Siedlung ist im Erläuterungsbericht in Kapitel 1.4 umschrieben. Die Erarbeitung des Richtplans und der Erlass als behördenverbindliches Instrument werden aus kantonalen Sicht sehr begrüsst. Damit schafft die Gemeinde eine zentrale Grundlage für die weitere Ortsplanung mit dem klaren Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen. Im Richtplan (insb. Karte) ist die Stossrichtung der weiteren Entwicklung übersichtlich und stufengerecht offen gelegt.“*

Bereinigung

Im Richtplan bestehen noch einige Genehmigungsvorbehalte, die zwingend vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat bereinigt werden müssen. Die Vorprüfungsergebnisse wurden in der Planungskommission vom 20. September 2017 beraten und die Dokumente anschliessend überarbeitet.

Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

*Kulturlandschutz*

Alle Siedlungserweiterungsgebiete sind Kulturland. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind aufgrund der Baugesetzänderung (in Kraft seit 1. April 2017) folgende Vorgaben bezüglich Mindestdichte massgebend:

- Habstetten: GFZo mind. 0,5 (zentrumnahes ländliches Gebiet)
- Bolligen: GFZo mind. 0,9 (urbanes Kerngebiet).

Dieser Wert kann nur im Bereich von Ortsbildschutzgebieten oder Bau-  
denkmälern unterschritten werden, wobei dann zwingend eine nachvollzieh-  
bare Begründung (Art. 11 Abs. 2 BauV) geliefert werden muss. Aus diesen  
Gründen wurden – mit Ausnahme des Gebiets Rothus (Massnahme S 8) –  
alle langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete (Chrützacher, Räckholtere,  
Strassacher und Rüteler) aus dem Richtplan gestrichen.

*Fruchtfolgefleichen*

Die Einzonung des Gebiets Zägli (Massnahme 7.1) ist aufgrund der Baugesetzänderung (in Kraft seit 1. April 2017) zum verstärkten Kulturlandschutz mit grossen Hürden versehen worden. Um Fruchtfolgefleichen einzonen zu können muss ein wichtiges kantonales Ziel nachgewiesen werden. Dieses Ziel wäre mit der Aufnahme als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung im RGSK gegeben. Die Aufnahme als RGSK-Massnahme ist eine regionale Aufgabe.

### **7.3 Beschluss und Genehmigung**

*Beschluss*

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 12. Februar 2018 den Richtplan Siedlung beschlossen und zuhanden der Genehmigung durch den Kanton verabschiedet.

## B MASSNAHMENBLÄTTER

### Inhalt und Verbindlichkeit

Die Massnahmenblätter sind behördenverbindlicher Bestandteil des Richtplans. Sie enthalten Angaben zu Ausgangslage, Zielsetzung, Massnahmen, Anforderungen, Priorisierung und Koordinationsstand sowie Hinweise zur Umsetzung.

### Definition der Koordinationsstände

Die in den Massnahmenblättern aufgeführten Koordinationsstände (KS) haben folgende Bedeutung:

<i>Vororientierung (VO)</i>	Es handelt sich um die schwächste Verbindlichkeitsstufe. Die Vororientierung weist auf eine Planungsidee hin, welche den Grundsätzen des Richtplans Siedlung entspricht. Die konkreten Folgen des Vorhabens sind weder abschätzbar noch lassen sie sich aufzeigen. Es besteht eine Informationspflicht unter den Beteiligten und Partnern. Um den Koordinationsprozess einzuleiten sind vertiefende planerische Anstrengungen nötig.
<i>Zwischenergebnis (ZE)</i>	Ein Zwischenergebnis zeigt an, dass der Koordinationsprozess angelaufen ist und bereits erste konsolidierte Resultate vorliegen, auf denen weiter aufgebaut werden kann. Ein Zwischenergebnis liegt insbesondere dann vor, wenn sich die Beteiligten über das Vorgehen und die Ziele einig sind und das Erreichte offen gelegt werden kann. Zu jedem Zwischenergebnis gehört die Auflistung der noch fehlenden konkreten Tätigkeiten zur Überführung in eine Festsetzung (Abstimmungsanweisung).
<i>Festsetzung (FS)</i>	Eine Festsetzung liegt dann vor, wenn die Koordination unter den verschiedenen Interessen erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte. Die involvierten Akteure sind sich bezüglich des weiteren Vorgehens einig. Die getroffenen Abmachungen sind für alle Beteiligten verbindlich. Vorbehalten bleiben lediglich die Finanzbeschlüsse der zuständigen Organe.
<b>Priorisierung</b>	
Die im Richtplan Siedlung bezeichneten Massnahmen sind nach Priorität differenziert. Die Priorisierung ist nicht abschliessend, zeigt aber die derzeitige planungspolitische Schwerpunktbildung der Gemeinde auf.	
<i>1. Priorität</i>	haben Massnahmen, für die eine <u>kurzfristige</u> Realisierung innerhalb von fünf Jahren angestrebt wird.
<i>2. Priorität</i>	haben Massnahmen, deren Realisierung <u>mittelfristig</u> innerhalb fünf bis 15 Jahren realisiert werden sollen.
<i>3. Priorität Langfristige Optionen</i>	haben Massnahmen, die aus heutiger Sicht <u>langfristige</u> Entwicklungsoptionen darstellen, welche in 15 bis 25 Jahren näher geprüft werden sollen.

**Übersicht der Massnahmenblätter**

- S 1 Ortskernentwicklung
- S 2 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone
- S 3 Nutzungsreserven: Überbaute Bauzone
- S 4 Nutzungspotenziale: Umstrukturierung
- S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung
- S 6 Frei- und Grünräume
- S 7.1 Siedlungserweiterung: Zälgli
- S 7.2 Siedlungserweiterung: Rothus I (Wegmühle)
- S 7.3 Siedlungserweiterung: Hühnerbühl
- S 7.4 Siedlungserweiterung: Gässlisacher
- S 7.5 Siedlungserweiterung: Rörswil
- S 8 Langfristige Siedlungserweiterungen
- S 9 Siedlungsbegrenzung
- S 10 Mobilität und Verkehr
- S 11 Periodische Überprüfung der Umsetzung

Massnahmenblatt	<b>Ortsentwicklung</b>	<b>S 1</b>
-----------------	------------------------	------------

<b>Ausgangslage</b>	Die Einwohnergemeinde Bolligen besteht einerseits aus den ursprünglich eigenständigen Ortsteilen Bolligen und Habstetten. Beide weisen historische Dorfkerne und gewachsene Strukturen auf, welche auch in Zukunft erhalten werden müssen. Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt daher hohe gestalterische Qualitätsanforderungen.
---------------------	---

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbild erhalten und stärken</li> <li>• Charakteristische Siedlungsstruktur erhalten</li> <li>• Ortskern mit Zentrumsfunktion weiter etablieren</li> <li>• Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen</li> <li>• Denkmalpflege bei inventarisierten Objekten einbeziehen</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität insbesondere im öffentlichen Raum sicherstellen</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahmen</b>				
Nr.	Standort	Anforderungen	Prio.	KS
S. 1.1	Bolligen – Ortskern Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rücksichtnahme auf inventarisierte Objekte</li> <li>• Adressbildung Sternenplatz</li> <li>• Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss</li> <li>• Umstrukturierung und Verdichtung prüfen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 1.2	Bolligen – Ortskern Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturelles und wirtschaftliches Zentrum</li> <li>• Hohe Dichte beibehalten</li> <li>• Rücksichtnahme auf inventarisierte Objekte</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 1.3	Bolligen – Ortskern West	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisches Zentrum</li> <li>• Freiräume sichern und Dorfplatz gestalten</li> <li>• Rücksichtnahme auf inventarisierte Objekte</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 1.4	Habstetten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Bauernhäuser und der charakteristischen Dachformen</li> <li>• Erhalt der Hochstamm-Obstgärten und der unversiegelten Flächen</li> <li>• Qualitätsvolle Einbettung von Ersatz-, Neu- und Ergänzungsbauten in die umgebende Bebauung</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• S 3 Nutzungsreserven: Reserven auf überbauten Flächen</li> </ul> Abstimmungsanweisungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfkernelplanung aufgleisen</li> <li>• Baurechtliche Grundordnung überprüfen</li> <li>• Einbindung der Fachberatung für Gestaltungsfragen</li> </ul>
-------------------------------	--

Massnahmenblatt	<b>Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone</b>	<b>S 2</b>
-----------------	--	------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Die Nutzungsreserven auf unüberbauten Flächen in der Bauzone resp. die Baulandreserven sind in der Gemeinde zu erheben und nachzuführen. Im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens sind diese Flächen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungsstruktur möglichst dicht und kompakt zu bebauen.</p> <p>Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann.</p> <p>Die Nutzungsreserven werden in Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszone sowie in den Zonen für öffentliche Nutzungen erhoben. In den Wohn-, Misch- oder Kernzonen sind nur noch wenige Baulandreserven vorhanden. Einzig das Pfrundland stellt eine bedeutende unbebaute Reserve dar. Im Segment der Arbeitsnutzung stehen im Gebiet Rörswil Reserven zur Verfügung. Freie Bauflächen für öffentlichen Bauten und Anlagen sind im Gebiet Lutertal und Rörswil vorhanden. Innerhalb der zahlreichen Überbauungsordnungen gibt es keine Nutzungsreserven mehr.</p>
---------------------	--

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulandhortung vermeiden</li> <li>• Siedlungsentwicklung nach innen lenken</li> <li>• Nutzungsreserven mobilisieren</li> <li>• Grundeigentümerschaft sensibilisieren</li> <li>• Dialog mit den Grundeigentümerschaft suchen und pflegen</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen</li> </ul>
--------------	---

<b>Massnahmen</b>				
Nr.	Standort	Anforderungen	Prio.	KS
S. 2.1	Wohn-, Misch- und Kernzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialog mit den Grundeigentümern aufnehmen</li> <li>• Qualitätssichernde Verfahren bei grösseren Flächen vorsehen (&gt; 0.5 ha)</li> <li>• Massnahmen im Rahmen der Baugesetzgebung prüfen (Bauverpflichtung)</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 2.2	Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedürfnisse der lokalen Unternehmen klären</li> <li>• Dialog mit den Grundeigentümern aufnehmen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 2.3	Zone für öffentliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedürfnisse der Gemeinde klären</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S 4 Nutzungspotenziale: Umstrukturierung</li> <li>• S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung</li> </ul> <p>Abstimmungsanweisungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümerschaft auf die Thematik der Baulandhortung und Verdichtung aufmerksam machen</li> <li>• Beratung für Bauwillige anbieten</li> </ul>
-------------------------------	---

Massnahmenblatt	<b>Nutzungsreserven: Überbaute Bauzone</b>	<b>S 3</b>
-----------------	--	------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen in der Bauzone sind in der Gemeinde zu erheben. Im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens sind die bereits bebauten Areale unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungsstruktur möglichst zu verdichten. Grössere Nutzungsreserven (&gt; 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) werden eruiert und räumlich verortet.</p> <p>Die Reserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen) entsprechen der Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung.</p> <p>Grössere Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Flächen verteilen sich über beide Ortsteile (Bolligen und Habstetten). Innerhalb der zahlreichen Überbauungsordnungen sind keine Nutzungsreserven vorhanden. In den grösseren Reserveflächen in oder angrenzend zu den Ortskernen Bolligen und Habstetten ist die Ausschöpfung der Reserven behutsam anzugehen.</p>
<b>Bauen ohne Nutzungsziffer</b>	<p>Die bereits erfolgte Aufhebung der Nutzungsziffer in den Grundzonen hat in Bolligen bereits zu einer Verdichtung nach innen geführt. Auf Parzellen mit Gebäuden aus den Vor- und Nachkriegsjahren werden zunehmend Ersatzneubauten gestellt. Das Nutzungsmass dieser Neubauten wird erfahrungsgemäss ausgereizt und die Wohneinheiten vervielfacht.</p>

- |              |  |
|--------------|--|
| <b>Ziele</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsentwicklung nach innen lenken</li> <li>• Reserven auf überbauten Flächen nutzen</li> <li>• Grundeigentümer sensibilisieren</li> <li>• Rücksicht auf die bestehende Bebauungs- und Siedlungsstruktur (insbesondere in den Ortskernen Bolligen und Habstetten) nehmen</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen</li> <li>• Bei grösseren Vorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen</li> </ul> |
|--------------|--|

<b>Massnahme</b>			
Standort	Anforderungen	Prio.	KS
Diverse Flächen im Gemeindegebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatzneubau</li> <li>• Ergänzungsneubau</li> <li>• Anbau und Aufstockung</li> </ul>	<b>2</b>	<b>FS</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S 4 Nutzungspotenziale: Umstrukturierung</li> <li>• S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung</li> </ul> <p>Abstimmungsanweisungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümerschaft auf die Thematik der Verdichtung sensibilisieren</li> <li>• Beratung für Bauwillige anbieten</li> </ul>
-------------------------------	--

Massnahmenblatt	<b>Nutzungspotenziale: Umstrukturierung</b>	<b>S 4</b>
-----------------	---	------------

<b>Ausgangslage</b>	Mit der Quartieranalyse wurden die Umstrukturierungsgebiete definiert. Als Umstrukturierungsgebiete werden grössere zusammenhängende Gebiete bezeichnet, deren Struktur erhebliches Potenzial für eine bauliche und/oder nutzungsmässige Aufwertung enthalten. Die bestehende Siedlungsstruktur kann dabei ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden.
---------------------	---

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art und Mass der Nutzung ausweiten/erhöhen</li> <li>• Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsgebiet</li> <li>• Nutzungspotenziale ausschöpfen</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen</li> <li>• Hohe Siedlungsqualität mit qualitätssichernden Verfahren erreichen</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahmen</b>				
Nr.	Standort	Anforderungen	Prio.	KS
S. 4.1	Flugbrunnenareal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZPP bereits erlassen</li> <li>• Dichte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität</li> <li>• Attraktive Aussenräume</li> <li>• Erhaltenswertes Schulhaus einbeziehen</li> <li>• Qualitätssicherungs- und Steuerungselemente erarbeiten (Qualitätssicherndes Verfahren / UeO)</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 4.2	Bahnhof Bolligen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Testplanung abgeschlossen; Entwicklungsleitplan liegt vor</li> <li>• ZPP-Vorschriften auf Basis des Leitplans anpassen</li> <li>• Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung und Kapazitätsgrenzen auf der Bolligenstrasse resp. dem Knoten Bahnhof.</li> <li>• Qualitätssicherungs- und Steuerungselemente erarbeiten (Qualitätssicherndes Verfahren / UeO)</li> <li>• Umsetzung Begegnungszone (Tempo 20)</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
S. 4.3	Rothus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsbedarf abklären</li> <li>• Arbeitsplatzbedarf abklären</li> <li>• Arbeits- oder ggf. Mischnutzung realisieren</li> <li>• Art und Mass der Nutzung prüfen</li> <li>• ISOS Objekt Nr. 1319 berücksichtigen</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>
S. 4.4	Wegmühle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsbedarf abklären</li> <li>• Betriebserweiterungen sicherstellen</li> <li>• Rücksicht auf inventarisierte Objekte nehmen</li> <li>• Art und Mass der Nutzung prüfen</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>

<b>S. 4.5</b>	<b>Kraachtthalstrasse / Werkhof</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der Nutzung prüfen</li> <li>• Definitiven Standort als Werkhof prüfen</li> <li>• Mass der Nutzung erhöhen</li> <li>• Belastung Betriebsstandort (Mineralöl) eliminieren</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>
---------------	-------------------------------------	---	----------	-----------

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S 2 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzonen</li> <li>• S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung</li> </ul>
	Abstimmungsanweisungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsabklärungen durchführen</li> <li>• Überführung Zwischenergebnis in Festsetzung</li> <li>• Baurechtliche Grundordnung überprüfen / anpassen</li> <li>• Überbauungsordnungen erlassen</li> </ul>

Massnahmenblatt	<b>Nutzungspotenziale: Verdichtung</b>	<b>S 5</b>
-----------------	--	------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Mit der Quartieranalyse wurden die potenziellen Verdichtungsgebiete definiert. In den bezeichneten Gebieten ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität anzustreben. Objekte im Siedlungsgebiet können unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen ersetzt, erneuert und erweitert werden. Auch Ergänzungsbauten sind möglich. Die Entwicklungsreserven werden soweit als möglich ausgenutzt. Anpassungen an den baupolizeilichen Massen (Grenzabstände, Gebäudehöhen, Geschosszahl) oder neue Überbauungsordnungen tragen zur Siedlungsentwicklung nach innen bei. Zur Qualitätssicherung sind in grösseren Verdichtungsgebieten konzeptionelle Testplanungen und qualitätssichernde Verfahren anzustreben.</p>
<b>Bauen ohne Nutzungsziffer</b>	<p>Die bereits erfolgte Aufhebung der Nutzungsziffer in den Grundzonen hat in Bolligen bereits zu einer Verdichtung nach innen geführt. Auf Parzellen mit Gebäuden aus den Vor- und Nachkriegsjahren werden zunehmend Ersatzneubauten gestellt. Das Nutzungsmass dieser Neubauten wird erfahrungsgemäss ausgereizt und die Wohneinheiten vervielfacht.</p>

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungspotenziale verfügbar machen</li> <li>• Verdichtung: Art der Nutzung überprüfen, Mass der Nutzung erhöhen</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen</li> <li>• Qualitätssichernde Verfahren durchführen</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahmen</b>				
Nr.	Standort	Anforderungen	Prio.	KS
<b>S. 5.1</b>	<b>Pfrundland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschliessung sicherstellen</li> <li>• Auf das Bauensemble abgestimmte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität anstreben</li> <li>• Attraktive Aussenräume realisieren</li> <li>• Qualitätssicherungs- und Steuerungselemente erarbeiten (Qualitätssicherndes Verfahren)</li> <li>• Überbauungsordnung erlassen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
<b>S. 5.2</b>	<b>Hubelgut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf das Bauensemble abgestimmte Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität anstreben</li> <li>• Attraktive Aussenräume realisieren</li> <li>• Qualitätssicherungs- und Steuerungselemente erarbeiten (Qualitätssicherndes Verfahren)</li> <li>• Dialog mit der kantonalen Denkmalpflege aufnehmen (Klärung des Verfahrens)</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
<b>S. 5.3</b>	<b>Bolligenstrasse / Schützenweg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauen ohne Nutzungsziffer</li> <li>• Verdichtung durch Auf- oder Umzonung (Erhöhung um ein Vollgeschoss) prüfen</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>

Nr.	Standort	Anforderungen	Prio.	KS
S. 5.4	Herrenwäldlirain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur erhalten</li> <li>• Verdichtung durch Aufzonung prüfen</li> </ul>	2	ZE
S 5.5	Räckholtere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur erhalten</li> <li>• Verdichtung durch Aufzonung prüfen</li> </ul>	2	ZE
S 5.6	bestehende Überbauungsordnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungspotenziale feststellen</li> <li>• Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume anstreben</li> <li>• Allfällige Anpassung zentral gelegener Überbauungsordnungen prüfen</li> </ul>	DA	FS

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S 2 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzonen</li> <li>• S 3 Nutzungsreserven: Reserven auf überbauten Flächen</li> <li>• S 4 Nutzungspotenziale: Umstrukturierung</li> </ul>
	Abstimmungsanweisungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überführung Zwischenergebnis in Festsetzung</li> <li>• Baurechtliche Grundordnung überprüfen / anpassen</li> <li>• Eventuell Überbauungsordnungen anpassen</li> </ul>

Massnahmenblatt	<b>Frei- und Grünräume</b>	<b>S 6</b>
<b>Ausgangslage</b>	<p>Die Frei- und Grünraumqualitäten liegen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Frei-, Grün- und Strassenräume haben einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild und die Identität der Gemeinde.</p> <p>Innerhalb des Siedlungsgebietes sind attraktive Freiräume (z. B. Spiel-, Sport-, Schulplätze) vorhanden. Der Bevölkerung bietet sich heute grundsätzlich ein gutes Angebot an Freiräumen.</p> <p>Eine wichtige Funktion übernimmt auch die Aufwertung des öffentlichen Aussenraums im Ortskern. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Strassenraums und den Zugang zu publikumsorientierten Nutzungen zu richten. Hohe freiräumliche Qualitäten befinden sich vor allem auch in der umgebenden Landschaft (Wald, offene Kulturlandschaft, Bantiger). Die Bevölkerung ist jeweils innerhalb von fünf Minuten auf Spazierwegen mit Blick in die offene Landschaft.</p> <p>In der Quartieranalyse wurde eine erste Erfassung und Kategorisierung des vorhandenen Angebots vorgenommen.</p>	
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum schaffen/aufwerten</li> <li>• Zugänglichkeit für den Velo- und Fussverkehr sicherstellen</li> <li>• Frei- und Grünraumkorridore mit ökologischen Funktionen aufwerten</li> <li>• Siedlungsqualität durch Einbezug des Grünraums in die neu entstehenden Überbauungen optimieren</li> </ul>	
<b>Massnahme</b>		
<b>Beschrieb</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
Freiraum- und Sportanlagenkonzept	<b>2</b>	<b>FS</b>
<p>Damit Frei- und Grünräume und die Sport- und Freizeitanlagen künftig im Zuge der Verdichtungsbemühungen nicht zu stark unter Entwicklungs- und Bebauungsdruck geraten, ist auf Basis einer differenzierteren Analyse des vorhandenen Angebots und der Wünsche der Bevölkerung ein Freiraum- und Sportanlagenkonzept zu erarbeiten. Diese konzeptionelle Planung berücksichtigt die spezifischen Bedürfnisse der Quartierbevölkerung (z.B. bezüglich Kinderspielplätzen) und der Vereine bezüglich Sportanlagen.</p>		
<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S 1 Ortskernentwicklung</li> <li>• S 4 Nutzungspotenziale: Umstrukturierung</li> <li>• S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung</li> </ul> <p>Abstimmungsanweisungen: Vorgehenskonzept zur Erarbeitung eines Freiraum- und Sportanlagenkonzepts erstellen</p>	

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Zägli</b>	<b>S 7.1</b>
-----------------	-----------------------------------	--------------

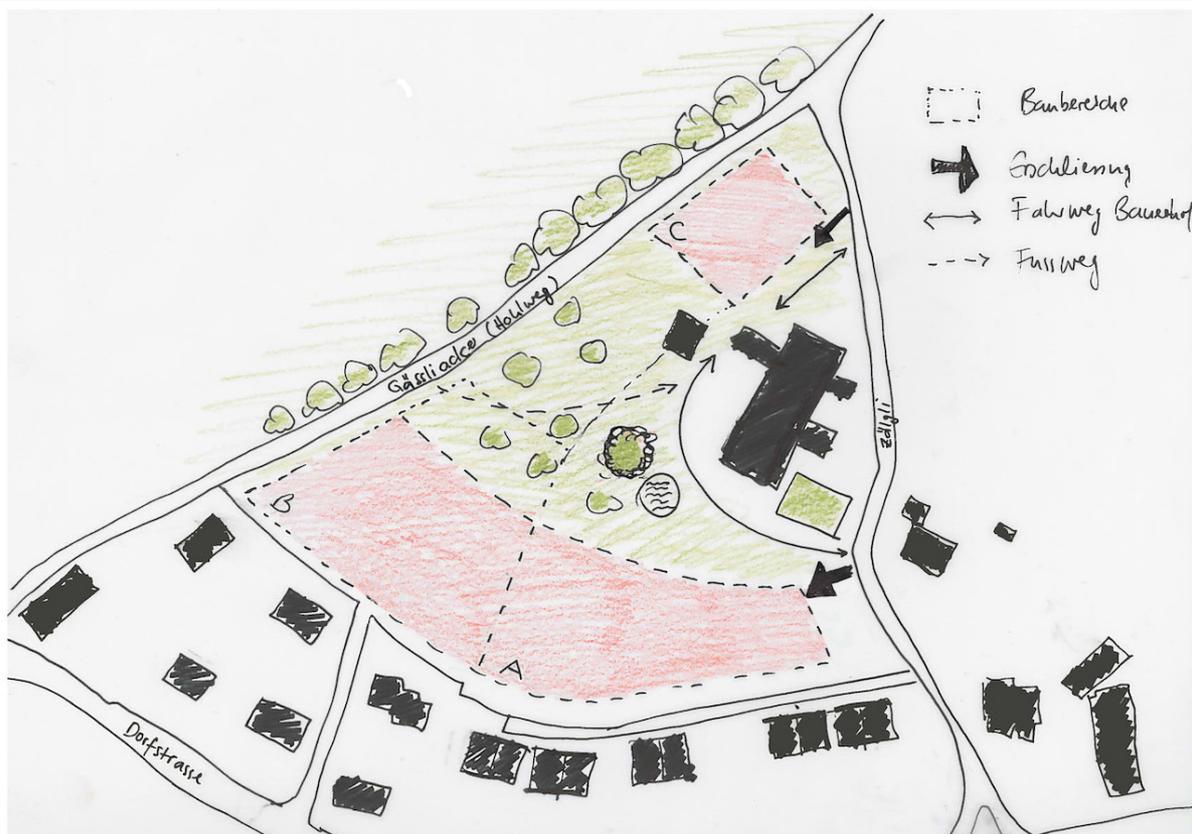
<b>Ausgangslage</b>	<p>Mit der Detailstudie der Eignungsgebiete wurden im Sinne der Entwicklungsziele (vgl. Kap. 3.2) potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete untersucht und charakterisiert. Ergebnis der Studie war, dass sich das Gebiet Zägli prioritär für eine Siedlungserweiterung eignen. Für das Gebiete wurde ein Erschliessungs- und Nutzungskonzept erarbeitet und mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Die Siedlungserweiterung Zägli beansprucht Kulturland und im südlichen Teil auch Fruchtfolgefleäche. Die Beanspruchung von Fruchtfolgefleäche ist nur möglich, wenn ein aus kantonalen Sicht wichtiges Ziel nachgewiesen werden kann (vgl. Art. 11f BauV).</p> <p>Die Siedlungserweiterung im gemeindeeigenen Areal Zägli (1.4 ha) ist für die Planungsbehörden der Gemeinde Bolligen neben den Anstrengungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ein vorrangiges Planungsziel. Mit der Einzonung kann die Erhaltung und Sanierung der inventarisierten Objekte (Bauernhaus und Stöckli) sichergestellt werden.</p>
---------------------	---

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufnahme des Gebiets als Vorranggebiet Siedlungserweiterung ins RGSK Bern-Mittelland</li> <li>• Auf die angrenzende Bebauungsstruktur abgestimmte Überbauung realisieren</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität gewährleisten</li> <li>• Voraussetzungen für ein breit gefächertes Wohnangebot schaffen</li> <li>• Direkte Wegverbindungen (West-Ost) durch das Gebiet realisieren</li> <li>• Siedlungsgebiet arrondieren und klaren Siedlungsrand bilden</li> <li>• Bebauungskonzept auf inventarisierte Objekte abstimmen</li> <li>• Bauverpflichtung mit vertraglicher Vereinbarungen beim Verkauf sicherstellen</li> <li>• Erhaltung und Sanierung der inventarisierten Objekte ermöglichen</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahme</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<b>Anforderungen</b>	<b>1</b>	<b>ZE</b>
<p>1. Aufnahme als Vorranggebiet Siedlungserweiterung ins RGSK Bern-Mittelland prüfen</p> <p>2. Einzonung mit Kompensation Fruchtfolgefleäche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung als Zone mit Planungspflicht (ZPP)</li> <li>• Mindestdichte: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.5</li> <li>• Qualitätssicherndes Verfahren durchführen (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia)</li> <li>• Erlass UeO oder Verzicht auf UeO aufgrund eines Projektwettbewerbs sia (Art. 93 BauG)</li> <li>• Wohnnutzung: 2- bis max. 3-geschossige Bauweise</li> <li>• Freihaltung der Nahumgebung des Bauernhofes (inventarisierte Objekte)</li> <li>• MIV-Erschliessung über Parzelle Nr. 177 (Südost)</li> </ul>		

- Ausscheiden von Baubereichen:
  - Baubereich A: 2 bis 3-geschossige Zeilenbauten, REFH od. MFH
  - Baubereich B: 2- bis 3-geschossige Bauweise, lockere Bebauungsstruktur, Punkthäuser, Obergrenze des Baubereichs kann ev. noch ausgedehnt werden
  - Baubereich C: 2-geschossig, Punkt- oder Längsbau, REFH oder MFH; entweder bewusste Anbindung an Hofgut, Erweiterung des Ensembles mit Hof und Stöckli oder bewusster Abstand (Längsbau entlang Hohlweg Gässlisacher)

**Bebauungs- und Erschliessungskonzept / Grobkizze**



**Hinweise zur Umsetzung**

Abhängigkeiten:

- S 9 Siedlungsbegrenzungen

Abstimmungsanweisungen:

Vorbereitung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung:

- Erlass Zone mit Planungspflicht
- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und ev. Ausarbeitung einer Überbauungsordnung

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Rothus I (Wegmühle)</b>	<b>S 7.2</b>
-----------------	---	--------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Die beiden Parzellen im Gebiet Rothus I (Wegmühle; 0.5 ha) sind bereits überbaut und werden bereits heute für das Wohnen genutzt. Sie liegen in der Landwirtschaftszone sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet und sollen der Bauzone zugeteilt werden.</p> <p>Die Einzonung ist gemäss kantonalem Richtplan möglich, da die Parzellen bereits überbaut sind und keine zusätzliche Wohnbaulandreserve entsteht. In diesem Sinne gelten die eingezonte Fläche als überbaute Parzellen, welche dem Baulandbedarf Wohnen nicht angerechnet werden. Die Gebäude gehören zum Siedlungsgebiet von Bolligen und grenzen direkt an die Schutzzone Wegmühle und, unterbrochen durch die Kantonsstrasse, an die Bauernhauszone.</p> <p>Aufgrund des Ortsbilderhaltungsgebiets sind bei einer allfälligen Neubebauung auf den genannten Parzellen denkmalpflegerische Aspekte von Bedeutung. Auch auf den angrenzende Landsitz Wegmühle (Ortsbild von nationaler Bedeutung) ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wegmühle mit Schwerpunktnutzung Arbeiten des RGSK Bern-Mittelland. Die Gemeinde strebt jedoch eine reine Wohnnutzung an, da sie entlang der Bolligenstrasse an der bestehenden Nutzung festhalten will. Die Gemeinde ist überzeugt, dass das Ortsbild mit einer reinen Wohnnutzung besser gestaltet werden kann als mit einer Misch- oder Arbeitsnutzung.</p>
---------------------	--

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung als reine Wohnnutzung</li> <li>• Wohnüberbauung mit hoher Qualität realisieren</li> <li>• Bebauungskonzept auf denkmalpflegerische Aspekte abstimmen (Berücksichtigung ISOS und Baugruppe)</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahme</b>		
<b>Anforderungen</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung für Wohnnutzung</li> <li>• 2- bis 3-geschossige Bauweise</li> <li>• Berücksichtigung ISOS Worbletal und Baugruppe Landsitz Wegmühle</li> <li>• MIV-Erschliessung ab Bolligenstrasse</li> <li>• Bebauungs- und Erschliessungsstudie zur ortsbildverträglichen Dichte und Gebäudetypologie (Qualitätssicherung) erstellen und mit Denkmalpflege abstimmen</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<p>Abhängigkeiten: -</p> <p>Abstimmungsanweisungen:</p> <p>Vorbereitung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Bebauungs- und Erschliessungskonzept und Abstimmung mit der Denkmalpflege</li> <li>• Einzonung inkl. Erarbeitung einer Bebauungsstudie (Qualitätssicherung) und Mehrwertausgleich</li> </ul>
-------------------------------	--

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Hühnerbühl</b>	<b>S 7.3</b>
-----------------	--	--------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Mit der Detailstudie der Eignungsgebiete wurden im Sinne der Entwicklungsziele (vgl. Kap. 3.2) potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete untersucht und charakterisiert. Ergebnis der Studie war, dass sich prioritär vier Gebiete für eine Siedlungserweiterung eignen. Für drei dieser Gebiete wurden Erschliessungs- und Nutzungskonzepte erarbeitet und mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Das Gebiet Hühnerbühl (1.2 ha) liegt am Hangfuss einer landschaftlich markanten Hügelkuppe und grenzt dreiseitig an die Bauzone. Die Siedlung auf dem Hügel befindet sich im Ortsbilderhaltungsgebiet und ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.</p>
---------------------	---

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hanglage angepasste dichte Überbauung realisieren</li> <li>• Hohe Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen</li> <li>• Voraussetzungen für ein breit gefächertes Wohnangebot schaffen</li> <li>• Nördlich angrenzenden Schlittelhang sicherstellen</li> <li>• Klaren Siedlungsrand bilden</li> <li>• Vertragliche Vereinbarungen sicherstellen (Bauverpflichtung)</li> </ul>
--------------	---

<b>Massnahme</b>		
<b>Anforderungen</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung für Wohnnutzung</li> <li>• Mindestdichte: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.9</li> <li>• 1- bis 2-geschossige Bauweise</li> <li>• Berücksichtigung der Topografie und Freihaltung der Hügelkuppe</li> <li>• Ausscheiden von Baubereichen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baubereiche A und B: ca. 30 m ab Trottoirrand</li> <li>– Baubereich C: Ausdehnung im südlichen Teil auf ca. 50 m ab Trottoirrand prüfen</li> </ul> </li> <li>• Berücksichtigung Freihaltebereich Umgebung Baudenkmäler (Strukturgruppe)</li> <li>• MIV-Erschliessung ab Hühnerbühlstrasse</li> <li>• Erlass Zone mit Planungspflicht (ZPP) inkl. Umzonung Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• Qualitätssicherndes Verfahren durchführen (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia)</li> <li>• Erlass UeO oder Verzicht auf UeO aufgrund eines Projektwettbewerbs sia</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>

**Bebauungs- und Erschliessungskonzept / Grobskizze**



**Hinweise zur Umsetzung**

Abhängigkeiten:

Abstimmungsanweisungen:

- S 9 Siedlungsbegrenzungen
- Vorbereitung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung:
  - Bereinigung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts mit der Grundeigentümerschaft
  - Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht / Auszonung Landschaftschutzgebiet
  - Mehrwertausgleich und Bauverpflichtung mit vertraglicher Vereinbarung
  - Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und Ausarbeitung einer Überbauungsordnung

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Gässlisacher</b>	<b>S 7.4</b>
-----------------	--	--------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Mit der Detailstudie der Eignungsgebiete wurden im Sinne der Entwicklungsziele (vgl. Kap. 3.2) potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete untersucht und charakterisiert. Ergebnis der Studie war, dass sich das Gebiet Gässlisacher prioritär für eine Siedlungserweiterung eignet.</p> <p>Das Gebiet Gässlisacher ist südseitig der Erschliessungsstrasse bereits vollständig bebaut und liegt in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet kann aber als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden. Aus diesem Grund ist eine Einzonung möglich.</p> <p>Die Einzonung der vier heute noch unbebauten Parzellen nördlich der Erschliessungsstrasse (Nrn. 4434, 4435, 6675, 6869) wird als zweckmässige, massvolle Arrondierung bezeichnet. Diese Einzonung beansprucht den Wohnbaulandbedarfs gemäss kantonalem Richtplan. Die besonders hohe Nutzungsdichte von 0.5 GFZo kann verträglich umgesetzt werden.</p>
---------------------	--

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung für Wohnnutzung</li> <li>• Vereinfachung der baupolizeilichen Bedingungen für die bestehenden Liegenschaften (Einzonung bereits überbautes Gebiet)</li> <li>• Haushälterischer Umgang mit dem Boden durch effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur (bestehende Erschliessungsstrasse)</li> <li>• Rücksicht auf inventarisierte Objekte gemäss Bauinventar nehmen (Bauernhaus und Stöckli)</li> </ul>
--------------	---

<b>Massnahmen</b>		
<b>Anforderungen</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<b>Einzonung der bebauten Parzellen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung in Wohnzone 2-geschossig</li> <li>• Erschliessung ab bestehender Detailerschliessungsstrasse</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
<b>Einzonung der unbebauten Parzellen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung in Zone mit Planungspflicht</li> <li>• Einzonung von Kulturland: Minstdichte Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 0.5</li> <li>• Erschliessung ab bestehender Detailerschliessungsstrasse</li> <li>• Siedlungsgrenze gegen den Landschaftsraum hin aufwerten</li> <li>• Freihaltebereich (Parzelle Nr. 4436) vor den inventarisierten Objekten (Bauernhaus und Stöckli) sicherstellen</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>

**Übersichtskarte**



**Hinweise zur Umsetzung**

Abhängigkeiten:

–

Abstimmungsanweisungen:

Vorbereitung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung:

- Bereinigung der Planungsabsicht mit der Grundeigentümerschaft
- Einzonung mit Zonenplanänderung
- Mehrwertausgleich / Abschluss vertragliche Vereinbarung (Bauverpflichtung)

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Rörswil</b>	<b>S 7.5</b>
-----------------	-------------------------------------	--------------

<b>Ausgangslage</b>	<p>Mit der Detailstudie der Eignungsgebiete wurden im Sinne der Entwicklungsziele (vgl. Kap. 3.2) potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete untersucht und charakterisiert.</p> <p>Das Gebiet Rörswil (3.7 ha) ist im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) als Siedlungserweiterungsgebiet Wohnen festgelegt. Ein Vorranggebiete orientiert sich am theoretischen regionalen Bedarf und liegt bezüglich Erschliessung an bevorzugten Entwicklungsstandorten. Ihre Einzonung und spätere Realisierung entspricht daher einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> <p>Die Topografie gliedert das Gebiet in zwei Teilbereiche. Die zukünftige Bebauung soll möglichst wenig motorisierten Verkehr erzeugen. Aus diesem Grund wird der Ansatz einer autoarmen Siedlung (verminderte Parkplatzanzahl pro Wohneinheit) angestrebt.</p>
---------------------	--

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung mit ortsbildverträglicher baulicher Dichte d. h. ortsbaulicher Kontext des umgebenden Quartiers berücksichtigen</li> <li>• Möglichst wenig motorisierten Individualverkehr (MIV) mit dem Ansatz einer autoarmen Siedlung erzeugen</li> <li>• attraktive Erschliessung/ Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs</li> </ul>
--------------	---

<b>Massnahme</b>	<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<b>Anforderungen</b> 1. Aufnahme als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung ins RGSK Bern-Mittelland 2. Einzonung mit Kompensation Fruchtfolgefläche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung als Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Bauverpflichtung</li> <li>• Mindestdichte: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.9</li> <li>• Erstellung einer Wohnüberbauung mit Reduktion der Parkplatzanzahl pro Wohneinheit (Ansatz autoarme Siedlung)</li> <li>• Umfassende Abklärungen zur MIV-Erschliessung (Konzept, Kosten, Verträglichkeit)</li> <li>• Bebauungsstudie erstellen (2- bis 4-geschossige Bauweise)</li> <li>• Berücksichtigung der Topografie</li> <li>• Sicherstellung von attraktiven Fuss- und Veloverbindungen und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr</li> <li>• Qualitätssicherndes Verfahren durchführen (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia)</li> <li>• Erlass Überbauungsordnung (oder Verzicht auf UeO aufgrund eines Projektwettbewerbs sia, Art. 93 BauG)</li> </ul>	<b>2</b>	<b>ZE</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• S 9 Siedlungsbegrenzungen</li></ul>
	Abstimmungsanweisungen:	<p>Vorbereitung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erarbeitung Bebauungskonzept mit dem betroffenen Grundeigentümer inkl. umfassende Abklärungen zur MIV-Erschliessung</li><li>• Überführung Zwischenergebnis in Festsetzung</li><li>• Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht mit Mehrwertausgleich und Bauverpflichtung (mit vertraglicher Vereinbarung)</li><li>• Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und Ausarbeitung einer Überbauungsordnung</li></ul>

Massnahmenblatt	<b>Siedlungserweiterung Rothus II (Wegmühle)</b>		<b>S 8</b>
<b>Ausgangslage</b>	<p>Das Gebiet Rothus II gilt als längerfristige Option für die Siedlungserweiterung am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes.</p> <p>Die planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen sind zu gegebenem Zeitpunkt mit detaillierten Abklärungen noch zu definieren.</p>		
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung mit ortsbildverträglicher baulicher Dichte d. h. ortsbaulicher Kontext des umgebenden Quartiers berücksichtigen</li> <li>• Langfristige Siedlungserweiterung</li> </ul>		
<b>Massnahme</b>			
<b>Anforderungen</b>		<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
1. Aufnahme als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung ins RGSK Bern-Mittelland		<b>3</b>	<b>VO</b>
2. Einzonung mit Kompensation Fruchtfolgefläche:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzonung Kulturland: Mindestdichte Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.9</li> <li>• Arbeits- und Wohnnutzung</li> <li>• 2- bis 5-geschossige Bauweise</li> <li>• Berücksichtigung Freihaltebereich aufgrund ISOS Worbletal und Baugruppe Landsitz Wegmühle in Abstimmung mit der Denkmalpflege</li> <li>• MIV-Erschliessung ab Rothusstrasse</li> </ul>			
<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	<p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S 7 Siedlungserweiterungen</li> <li>• S 9 Siedlungsbegrenzungen</li> </ul> <p>Abstimmungsanweisungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überführung Vororientierung in Zwischenergebnis / Festsetzung</li> <li>• Klärung der Erschliessung</li> </ul>		

Massnahmenblatt	<b>Siedlungsbegrenzung</b>	<b>S 9</b>
-----------------	----------------------------	------------

<b>Ausgangslage</b>	Zur Freihaltung der wertvollen Naherholungs-, Landschafts- und Naturräume sowie zum Schutz des landwirtschaftlich genutzten Kulturlandes werden Siedlungsbegrenzungen und Siedlungstrenngürtel festgelegt. Dadurch wird eine unerwünschte Ausdehnung der Siedlung verhindert.
---------------------	---

<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsausdehnung begrenzen</li> <li>• Siedlungsentwicklung nach innen lenken</li> <li>• Charakteristische Orts- und Landschaftsräume erhalten</li> <li>• Ökologische Vernetzung fördern</li> <li>• Landwirtschaftlich genutztes Kulturland sichern</li> <li>• Siedlungsrand arrondieren</li> <li>• Klaren Siedlungsrand ausbilden</li> </ul>
--------------	--

<b>Massnahmen</b>				
Nr.	Beschrieb		Prio.	KS
<b>S. 9.1</b>	<b>Siedlungsbegrenzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Siedlungsbegrenzungen definieren die maximale Ausdehnung des Siedlungsgebiets</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>
<b>S. 9.2</b>	<b>Siedlungstrenngürtel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Siedlungstrenngürtel sichern die Freihaltung des Kulturlandes und verhindern eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes</li> <li>• Sie trennen die beiden Ortsteile Bolligen und Habstetten und sichern den freien Blick auf das charakteristische Landschaftsbild</li> </ul>	<b>1</b>	<b>FS</b>

<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten:     -  Abstimmungsanweisungen:     -
-------------------------------	--

Massnahmenblatt		<b>Mobilität und Verkehr</b>		<b>S 10</b>	
<b>Ausgangslage</b>		Die Massnahmen im vorliegenden Richtplan Siedlung haben auch Auswirkungen auf die Mobilität und den Verkehr. Siedlungsverdichtungen und Siedlungserweiterungen erzeugen grundsätzlich mehr Verkehr. Diesen Mehrverkehr gilt es anhand der 3V-Strategie auf die Siedlungsentwicklung abzustimmen.			
<b>Ziele</b>		3V-Strategie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehr vermeiden – durch eine gezielte Abstimmung der Siedlungsentwicklung und des Verkehrssystems sollen die gefahrenen Kilometer reduziert werden</li> <li>• Verkehr verlagern – auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr</li> <li>• Verkehr verträglich abwickeln – die Verträglichkeit des verbleibenden motorisierten Verkehrs sicherstellen</li> </ul>			
<b>Massnahmen</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Beschrieb</b>		<b>Prio.</b>	<b>KS</b>	
<b>S 10.1</b>	<b>Fusswegnetzplanung</b>	Die Fusswegnetzplanung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde (Art. 27 Strassenverordnung). Die nötigen Massnahmen sind im Rahmen der Verkehrsrichtplanung zu prüfen.	<b>1</b>	<b>FS</b>	
<b>S 10.3</b>	<b>Zunahme des Verkehrsaufkommen</b>	Die zu erwarteten Verkehrszunahmen bei Umsetzung der Planungen sind im Rahmen der Verkehrsrichtplanung zu berücksichtigen.	<b>1</b>	<b>FS</b>	
<b>Hinweise zur Umsetzung</b>		Abhängigkeiten: - Abstimmungsanweisungen: -			

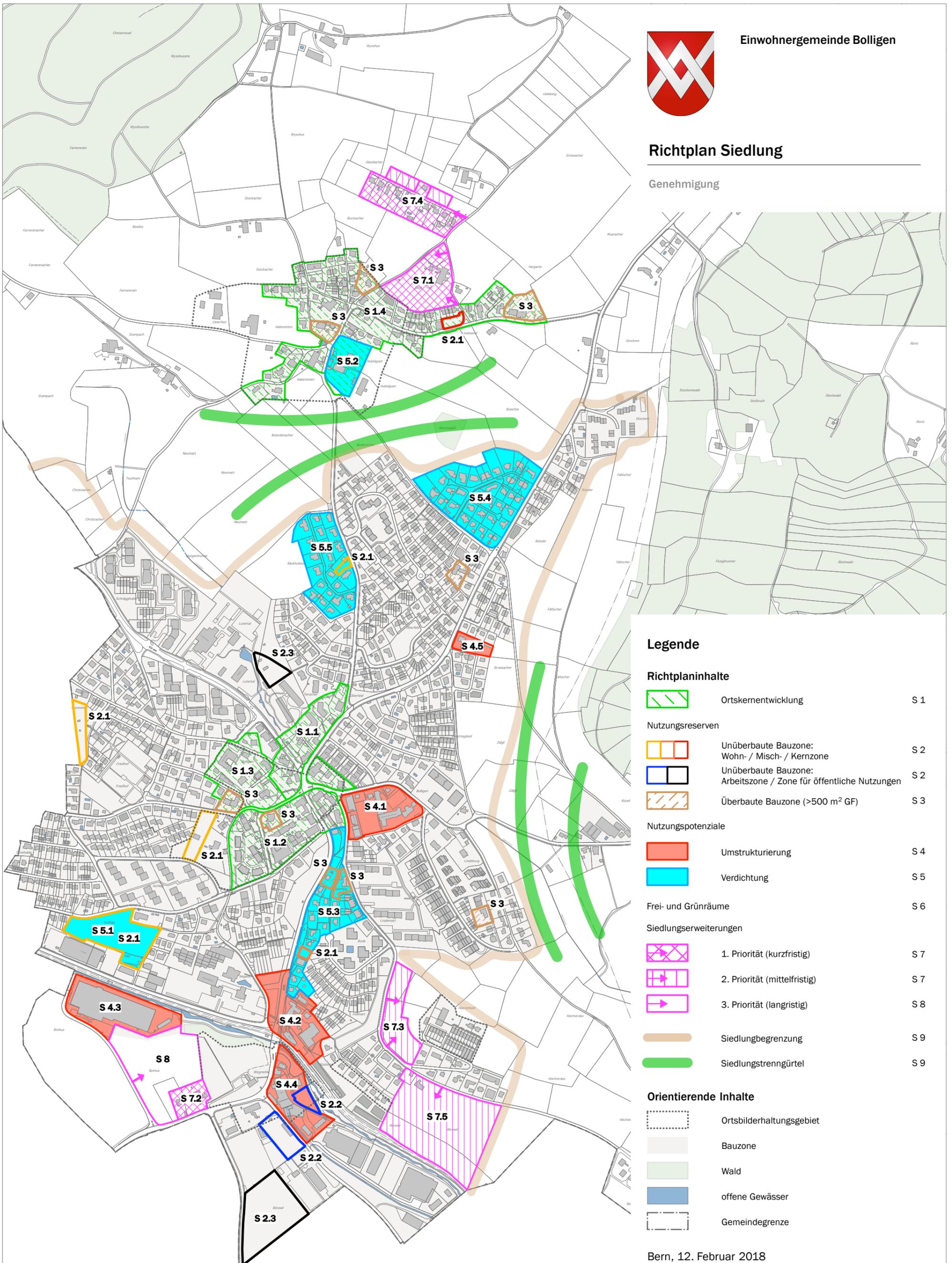
Massnahmenblatt	<b>Periodische Überprüfung der Umsetzung</b>		<b>S 11</b>
<b>Ausgangslage</b>	Der Richtplan Siedlung ist behördenverbindliches Instrument mit einem Planungshorizont von bis zu 25 Jahren. Innerhalb dieser Zeit können sich die planerischen Verhältnisse massgeblich verändern. Damit die Planungsbehörde rechtzeitig auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren kann, ist eine periodische Überprüfung des Richtplans erforderlich.		
<b>Ziele</b>	Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Richtplan Siedlung erfolgt nach den festgelegten Prioritäten und Koordinationsständen. Mit der periodischen Überprüfung wird sichergestellt, dass der Richtplan aktuell bleibt und seine Wirksamkeit als politisches Führungs- und Koordinationsinstrument behält.		
<b>Massnahmen</b>			
<b>Beschrieb</b>		<b>Prio.</b>	<b>KS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung von allfälligen Abweichungen von den strategischen Grundsätzen und Entwicklungszielen</li> <li>• Regelmässige Überprüfung der Umsetzung (Aktualität der Massnahmen), insbesondere der Priorisierung, Koordinationsstände und gegebenenfalls Anpassung des Handlungsbedarfs</li> <li>• Daueraufgabe; alle 4 Jahre (Legislaturperiode)</li> </ul>		<b>1</b>	<b>FS</b>
<b>Hinweise zur Umsetzung</b>	Abhängigkeiten:	–	
	Abstimmungsanweisungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erste Überprüfung vier Jahre nach Genehmigung des Richtplans</li> </ul>	

## **C RICHTPLANKARTE**



## Richtplan Siedlung

Genehmigung

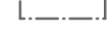


### Legende

#### Richtplaninhalte

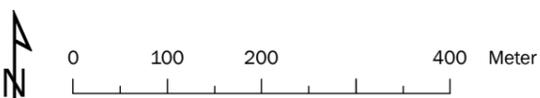
-  Ortskernentwicklung S 1
- Nutzungsreserven**
-  Unüberbaute Bauzone: Wohn- / Misch- / Kernzone S 2
-  Unüberbaute Bauzone: Arbeitszone / Zone für öffentliche Nutzungen S 2
-  Überbaute Bauzone (>500 m<sup>2</sup> GF) S 3
- Nutzungspotenziale**
-  Umstrukturierung S 4
-  Verdichtung S 5
- Frei- und Grünräume** S 6
- Siedlungserweiterungen**
-  1. Priorität (kurzfristig) S 7
-  2. Priorität (mittelfristig) S 7
-  3. Priorität (langfristig) S 8
-  Siedlungsbegrenzung S 9
-  Siedlungstrenngürtel S 9

#### Orientierende Inhalte

-  Ortsbilderhaltungsgebiet
-  Bauzone
-  Wald
-  offene Gewässer
-  Gemeindegrenze

Bern, 12. Februar 2018

1431\_361\_Richtplan\_Bolligen .vwx - gl/ml/mo



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mit Genehmigung des kommunalen Richtplans Siedlung nach Art. 68 BauG entfalten folgende Teile eine behördenverbindliche Wirkung:

**TEIL B: MASSNAHMENBLÄTTER**  
**TEIL C: RICHTPLANKARTE**

Mitwirkung vom 30. November 2016 bis am 20. Januar 2017

Vorprüfung vom 28. Juli 2017

Beschlossen durch den Gemeinderat Bolligen am 12. Februar 2018

Namens des Gemeinderates

Präsidentin

Sekretär

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bolligen, den .....

Gemeindeschreiber

.....

---

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Bern, den .....

.....

## Anhang

**Anhang 1 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone**

Gebiet Flurname	Parzellen Nr.	WMK (m <sup>2</sup> )	ZÖN (m <sup>2</sup> )	Arbeiten (m <sup>2</sup> )	Begründung	Grundlage	
						AGR	Gde
Habstetten	158	1'062				-	✓
Reckholtern	3303	574				✓	✓
Brunnenhof	6873	2'912				✓	✓
Eisengasse	71 /73	3'580				-	✓
Ischlag	47	12'874				✓	✓
Sagi	6723	1'265				✓	✓
Bolligenstrasse	2481	521				✓	✓
Wegmühle	1188			2'086		-	✓
Rörswil	6829			4'813		✓	✓
Rörswil	2697		16'978			✓	✓
Lutertal	6364		3'360			✓	✓
Hubelgut	4061	0			Nutzungsreserve	✓	-
Reckholtern	6907	0			Nutzungsreserve	✓	-
Eisengasse	99	0			Grünzone, UeO	✓	-
Hühnerbühl	2281	0			Nutzungsreserve	✓	-
Lindenburg	82	0			Schützenswerte Objekte, UeO	✓	-
<b>TOTAL</b>		<b>22'788</b>	<b>20'338</b>	<b>6'899</b>			
<b>in ha</b>		<b>2.3</b>	<b>2.0</b>	<b>0.7</b>			

Tabelle 1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen;  
WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen

Die unüberbauten Bauzonen figurieren im Richtplan Siedlung als Massnahme S 2. Sie sind auch in der Richtplankarte dargestellt.

## Anhang 2      Nutzungsreserven: Überbauter Bauzone

Für die Überprüfung der Nutzungsreserven in der überbauten Bauzone wurde eine fachliche Interpretation des gemäss kantonaler Berechnung erhobenen Mengengerüsts gemacht. Die detaillierte Auseinandersetzung mit dem Bestand führt zu einem Abzug von rund 15'000 m<sup>2</sup>. Die Gründe für die Abzüge sind untenstehend erläutert.

Nach diesem Abzug errechnet sich eine Nutzungsreserve in der überbauten Bauzone von insgesamt 12 ha. Von diesen 12 ha werden 4 ha ( $\frac{1}{3}$ ) vom theoretischen Wohnbaulandbedarf abgezogen.

Die Gründe für die Abzüge sind nachfolgend erläutert:

### Reiheneinfamilienhaus-Quartier

- Die baupolizeiliche Masse zur besseren Nutzung sind ausgereizt.
- Es besteht keine Nutzungsreserve, da keine Handlungsmöglichkeiten bestehen.

### Wohnzone 1

- Die Nutzungsreserve wird reduziert, da das Nutzungsmass im Vergleich zur Wohnzone 2 geringer ausfällt.

### Inventarisierte Objekte

- Bei schützenswerten Objekten besteht keine Nutzungsreserve.
- Bei erhaltenswerten Objekten und Baugruppen wird die Nutzungsreserve reduziert.

### Sonstige Abzüge

- Da die Bebaubarkeit infolge steiler Hanglage und/oder schmaler Parzellenform nicht gegeben ist, wird die Nutzungsreserve reduziert.
- Da die Fläche zur unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzone zugeteilt wird, besteht keine Nutzungsreserve.
- Da auf dem Grundstück eine Erschliessungsstrasse besteht, wird die Reserve reduziert.

### Gebäude mit Baujahr jünger als das Jahr 2000

Annahme: durchschnittliches Gebäudealter 50 – 60 Jahre

- In Parzellen mit Gebäuden jungen Alters besteht keine Nutzungsreserve für die nächsten 45 Jahre.

### Anhang 3 RGSK II Bern-Mittelland (2017)

#### 1. Ausschnitt Gemeinde Bolligen



Genehmigt am 23.05.2017

2. Legende RGSK II Bern-Mittelland

**Siedlung**

	Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten
	Kantonale Entwicklungsschwerpunkte Dienstleistungen
	ESP allg. / SAZ
	Rechtsgültige Bauzonen
	Flughafenperimeter Bern Belp
	Agglomerationsperimeter
	Siedlungsbegrenzungslinien
	Regionale Wohnschwerpunkte
	Regionale Arbeitsschwerpunkte
	Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen FS / ZE / VO
	Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten FS / ZE / VO
	Umstrukturierungsgebiete FS / ZE / VO
	Verdichtungsgebiete FS / ZE / VO
	VIV Standorte
	Zentren Stufe 4

**Verkehr**

	ÖV-Linien und -Haltestellen: Bahn
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Seilbahn
	ÖV-Linien und -Haltestellen: Tram und Bus
	ÖV-Güteklassen C und D (Kantonaler Richtplan)
	Massnahmen Bahnlinie/Haltestelle
	Massnahmen Tram/Haltestelle
	ÖV-Knotenpunkte und Umfeld
	Massnahmen ÖV-Angebot
	Park and Ride-Anlagen
	Bike and Ride-Anlagen / Veloabstellplätze
	Nationalstrassen
	Kantonsstrassen A, B
	Kantonsstrassen C
	Wichtige Gemeindestrassen
	Perimeter Verkehrsmanagement
	Massnahmen Strassenbau
	Massnahmen Veloverkehr
	Massnahmen Velokorridore

**Landschaft**

	Perimeter regionaler Naturpark
	Fruchtfolgefl. ausserhalb von BZ / in Sport- und Freizeitzonen / unbereinigt
	Vorranggebiete Naturlandschaften / Naturlandschaften Gewässer
	Vorranggebiete Kulturlandschaften
	Wildtierkorridore
	Grünes Band – Siedlung mit Freiräumen
	Grünes Band – Wälder mit Erholungsnutzung
	Grünes Band – Kultur- und Naturlandschaften
	Siedlungsprägende Grünräume
	Siedlungstrenngürtel
	Erholungsschwerpunkte Natur und Landschaft
	Erholungsschwerpunkte Kultur
	Freizeitanlagen
	Bahnen und Skilifte

**Anhang 4      Abkürzungsverzeichnis**

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BFS	Bundesamt für Statistik
ESPOP	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes
FFF	Fruchtfolgeflächen
FS	Festsetzung
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KM-B	Kombinierte Mobilität – Bike & Ride
LV-S	Langsamverkehr – Sicherheit
LV-W	Langsamverkehr – Weitere
MFH	Mehrfamilienhaus
NM-VM	Nachhaltige Mobilität – Verkehrsmanagement
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RBS	Regionalverkehr Bern-Solothurn
REFH	Reiheneinfamilienhaus
RKBM	Regionalkonferenz Bern-Mittelland
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur
UeO	Überbauungsordnung
VGL	Vorranggebiet Landschaft
VO	Vororientierung
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZE	Zwischenergebnis
ZPP	Zone mit Planungspflicht