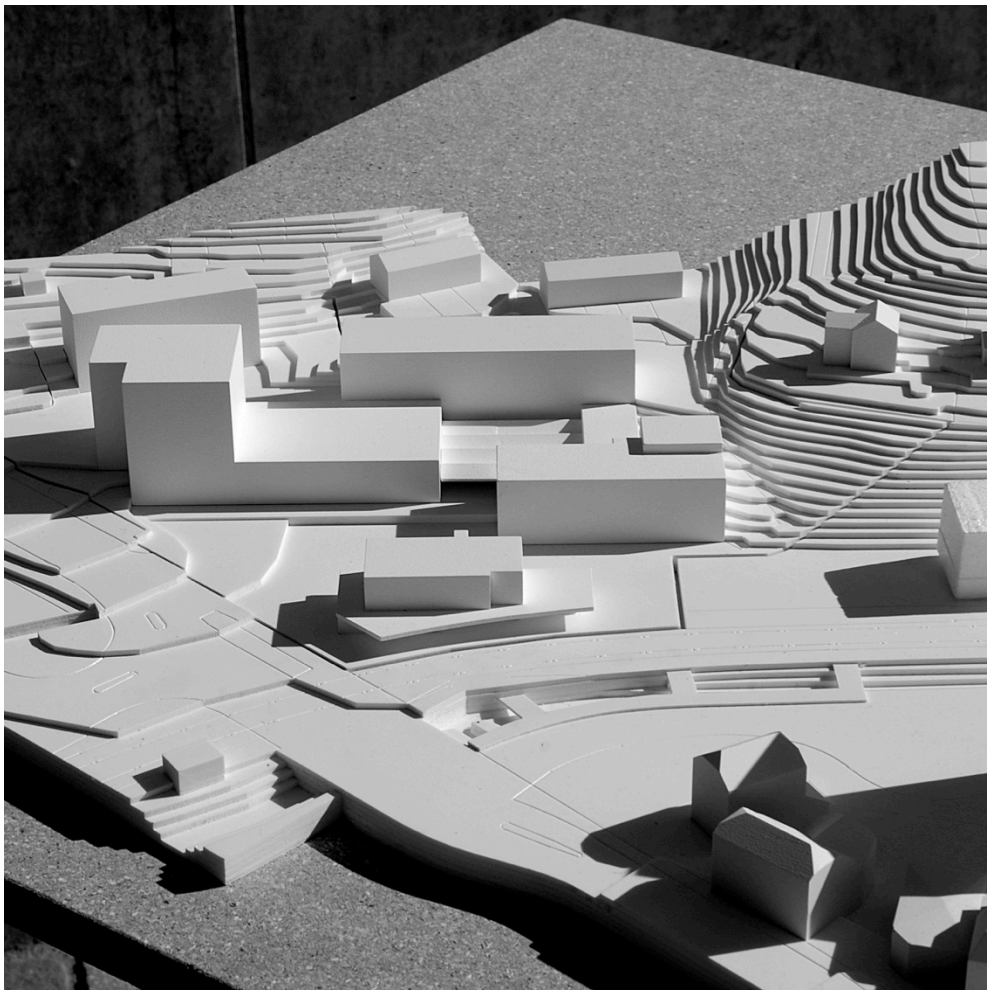
LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Einwohnergemeinde Bolligen

Arealentwicklung Bahnhof Bolligen

Erläuterungsbericht Änderung ZPP Nr. VII Bahnhof Ost und ZPP Nr. XII Bahnhof West



MITWIRKUNG

14. Januar 2019

Aufträge / 585 / 05 / 585_Ber_190114_Erlaeuterung_ZPP_Bhf.docx / 14.01.2019 / fi / cs

Impressum

Auftraggeberin (Planungsbehörde)

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3 / 3065 Bolligen
Tel 031 924 70 70 / info@bolligen.ch / www.bolligen.ch

Grundeigentümer

Einwohnergemeinde Bolligen
Landwirtschaftliche Genossenschaft Bolligen und Umgebung (LANDI)
Regionalverkehr Bern-Solothurn AG (RBS)

Planerin Zone mit Planungspflicht

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU

Inhalt

Vorwort **4**

1 Ausgangslage **5**
1.1 Bahnhofgebiet Bolligen und Entwicklungsabsichten 5
1.2 Baurechtliche Situation 6
1.3 Planungsvorhaben 7
1.4 Zielsetzungen der Arealentwicklung 8

2 Testplanung und Entwicklungsleitplan «Bahnhofgebiet Bolligen» **9**

3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung **10**
3.1 Änderung Zonenplan 10
3.2 Änderung Baureglement 10

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt **12**
4.1 Relevanzmatrix 12
4.2 Raumordnung und Raumplanung 13
4.3 Orts- und Landschaftsbild 14
4.4 Bau- und Kulturdenkmäler, archäologische Stätten 15
4.5 Verkehr 15
4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen 16
4.7 Energie 16
4.8 Planerische Beurteilung und Würdigung 17

5 Planerlassverfahren **19**
5.1 Mitwirkung 20
5.2 Vorprüfung 20
5.3 Auflage 20
5.4 Beschluss 20

Anhang
– Mitwirkungsbericht vom … *(folgt nach der Mitwirkung)*
– Vorprüfungsbericht vom … *(folgt nach der Vorprüfung)*

Beilage
– Entwicklungsleitplan «Bahnhofgebiet Bolligen», Lohner + Partner GmbH vom 8. September 2014
– Verkehrssimulation / Kapazitätsberechnung Arealentwicklung ZPP Bahnhof Bolligen, Rudolf Keller & Partner AG vom 4. April 2018

Vorwort

Auftraggeberin

Auftraggeberin der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist die Gemeinde Bolligen.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Bahnhofgebiet Bolligen und Entwicklungsabsichten

Standort

Das Bahnhofgebiet Bolligen liegt direkt am Bahnhof und ist bestens erschlossen. Es grenzt an einen nachfragestarken, regionalen Knoten des öffentlichen Verkehrs. Die S-Bahnlinie S7 (mit 15- bzw. 7.5-Minuten-Takt zu Spitzenzeiten) zählt werktags 4'700 Ein-/Aussteigende. Die vier an diesem Bahnhof startenden Buslinien werden an Werktagen von knapp 3'000 Fahrgästen genutzt. Zudem liegt das Areal an der Bolligenstrasse, einer Kantonsstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 10'500 Fahrzeugen.

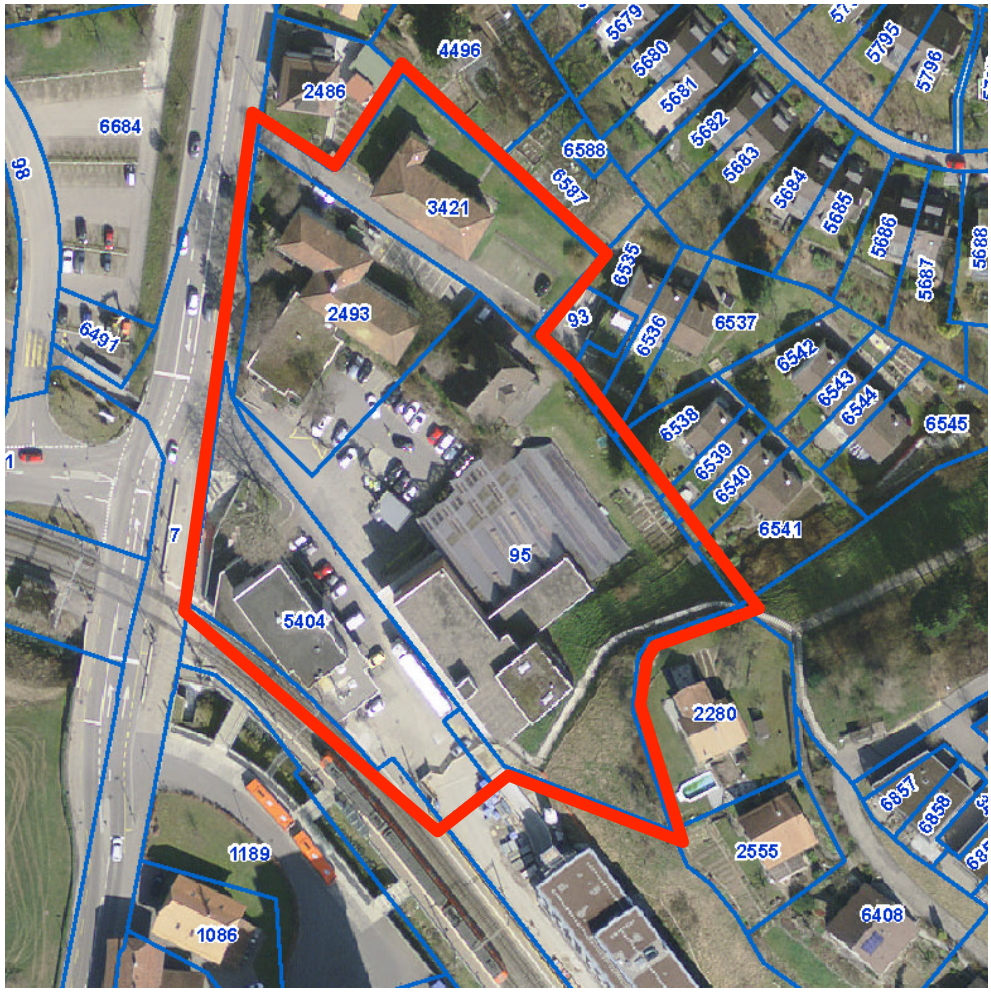


Abb. 1: Planungsperimeter Bahnhofgebiet Bolligen

Absichten

Die Gemeinde und die Grundeigentümer haben die Absicht, das Gebiet im Umfeld der S-Bahnstation Bolligen baulich zu entwickeln:

– Die Landwirtschaftliche Genossenschaft Bolligen und Umgebung (LANDI) beabsichtigt, sich am Standort am Bahnhof weiter zu entwickeln und ihre Verkaufsflächen und die Parkierungsanlage zu erweitern.
– Die Einwohnergemeinde sucht für die Gemeindeverwaltung einen neuen Standort und möchte dazu das gemeindeeigene Grundstück Parzelle Nr. 2493 bei der Bahnstation nutzen. Die dort bestehende Liegenschaft Bolligenstrasse Nr. 94 ist in einem baufälligen Zustand und muss für die Unterbringung der Gemeindeverwaltung durch einen Neubau ersetzt werden. Ein entsprechender Kredit wurde bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die im Gebäude Nr. 94 eingemietete Bankfiliale der UBS möchte am Standort bleiben.
– Auch die Musikschule «Unteres Worblental» hegt Ausbauabsichten. Sie verlegt ihren Standort zum Oberstufenzentrum Eisengasse (OzE). Die Gemeinde macht für diesen Neubau zurzeit einen Gesamtleistungswettbewerb. Eine Realisierung ist für 2020 angestrebt. Ein entsprechender Kredit wurde bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen.
– Die Regionalverkehr Bern-Solothurn AG (RBS) beabsichtigt, den Bestand der heutigen Bahnstation zu erhalten und das Aufnahmegebäude zu einem späteren Zeitpunkt zu sanieren. Der RBS hat zurzeit keine Erweiterungsabsichten, eine langfristige Weiterentwicklung des Aufnahmegebäudes ist jedoch denkbar.

1.2 Baurechtliche Situation

Die Areale des Bahnhofgebiets sind rechtsgültig der Zone mit Planungspflicht (ZPP) VII «Bahnhof» zugewiesen. Die Teilareale östlich der Bahnstation wurden basierend auf zwei (Teil-)Überbauungsordnungen realisiert (vgl. Abb. 2). Die Teilareale nördlich der Bahnstation mit dem Aufnahmegebäude der Bahnstation, dem Verkaufsgeschäft und Tankstelle der LANDI Bolligen, einem Bürogebäude, einem Wohnhaus sowie dem Gebäude der Musikschule «Unteres Worblental» sind Bestandteil dieser Planung.

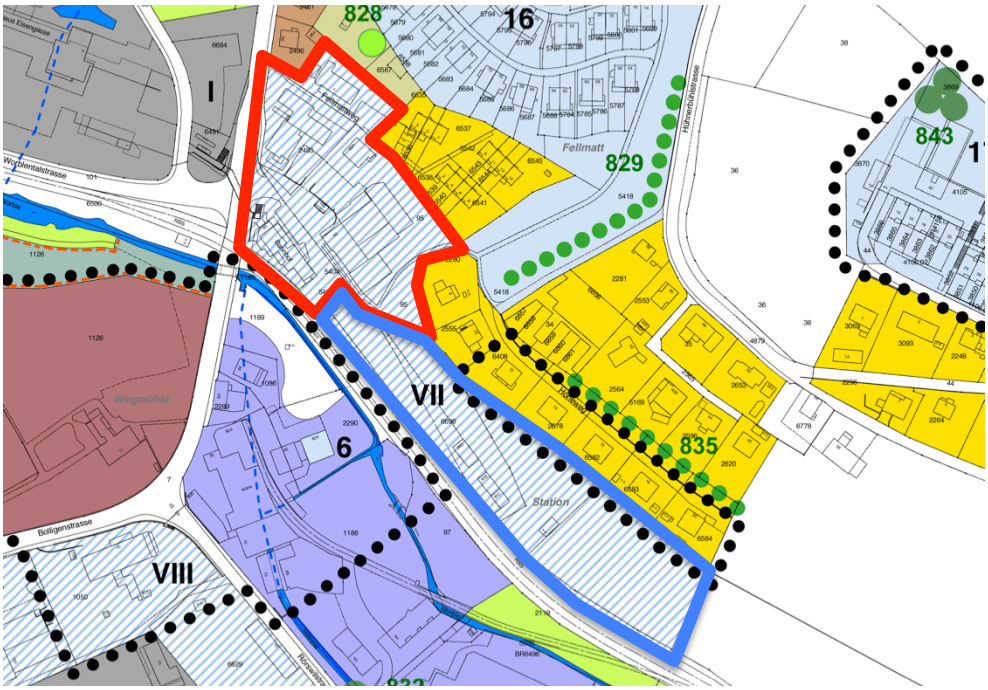


Abb. 2: Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde Bolligen. Der Planungsperimeter ist rot und die beiden rechtsgültigen, realisierten (Teil-)Überbauungsordnungen der ZPP VII «Bahnhof» sind blau umrahmt.

1.3 Planungsvorhaben

Der Planungsperimeter umfasst folgende Parzellen (vgl. auch Abb. 2):

– Parzelle Bolligen-Gbbl. Nr. 95 (Landwirtschaftliche Genossenschaft Bolligen und Umgebung)
– Parzelle Bolligen-Gbbl. Nr. 2493 (Einwohnergemeinde Bolligen)
– Parzelle Bolligen-Gbbl. Nr. 3421 (Einwohnergemeinde Bolligen)
– Parzelle Bolligen-Gbbl. Nr. 5404 (Regionalverkehr Bern-Solothurn AG)

Die bestehende ZPP VII «Bahnhof» soll im Planungsperimeter im Hinblick auf die formulierten Entwicklungsabsichten – insbesondere bezüglich Nutzungsmass und Erschliessung – durch eine neue Zone mit Planungspflicht ersetzt werden. Dazu werden im Zonenplan die Parzellen Gbbl. Bolligen Nrn. 95, 2493, 3421 und 5404 dieser neuen ZPP zugewiesen und das Baureglement der Gemeinde Bolligen in Anhang 2 mit entsprechenden Vorschriften zu ergänzen.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt grundsätzlich eine oder mehrere Überbauungsordnungen voraus (Ausnahmen von diesem Grundsatz vgl. Art. 93 BauG). Diese Planungsinstrumente werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Planerlassverfahren erlassen.

1.4 Zielsetzungen der Arealentwicklung

Das Bahnhofgebiet stellt durch seine hochwertige Erschliessung eine der wichtigen Entwicklungsreserven von Bolligen dar. Mit der Überarbeitung der ZPP VII «Bahnhof» wollen die drei Planungspartner Einwohnergemeinde Bolligen, LANDI und RBS folgende Ziele erreichen:

- Aufwerten des Bahnhofgebiets
- Schaffen von flexiblen Rahmenbedingungen für eine etappierte Entwicklung der Areale auf der Basis einer räumlichen Vision (Stichwort: «von unternutzten Arealen zu einem hochwertigen und ortsbaulich attraktiven Ortsteil»); insbesondere für
  - die Erweiterung der Verkaufsflächen mit Tankstelle und der Parkierungsanlage der LANDI gemäss Arbeitspapier «Grundbedürfnisse LANDI Bolligen» vom 13. September 2013 und auf der Grundlage der Projektstudie vom März 2012
  - den Neubau eines Dienstleistungsgebäudes mit der Gemeindeverwaltung und weiteren Dienstleistungsnutzungen
  - die Erstellung und Schaffung von Wohnraum
- Aufwerten der einzelnen Grundstücke (Schaffen von Mehrwerten)
- Sicherstellen einer effizienten Erschliessung der einzelnen Areale unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung und Kapazitätsgrenzen auf der Bolligenstrasse (Kantonsstrasse) resp. dem Knoten Bahnhof.
- Aufwerten des öffentlichen Raums im Bahnhofgebiet und insbesondere des Zugangs zur S-Bahnstation, der neuen Gemeindeverwaltung und den Verkaufsgeschäften.
- Verstärken der positiven und abschwächen der negativen Elemente.

2 Testplanung und Entwicklungsleitplan «Bahnhofgebiet Bolligen»

Vgl. Entwicklungsleitplan «Bahnhofgebiet Bolligen», Lohner + Partner GmbH vom 8. September 2014 in der Beilage.

Mit einer Testplanung wurde – unter Berücksichtigung der Randbedingungen und örtlichen Gegebenheiten – das Nutzungs- und Bebauungspotenzial im Bahnhofgebiet Bolligen ausgelotet und evaluiert. Die obigen Entwicklungsabsichten sowie die angestrebte Entwicklung wurden so in einem räumlichen Konzept bezüglich Nutzung, Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie Etappierung formuliert. Das Verfahren wurde von den drei Planungspartnern Einwohnergemeinde Bolligen, LANDI und RBS gemeinsam ausgelobt und im Jahr 2014 durchgeführt. Die drei Architekturbüros GWJ Architektur AG, Bern, Rykart Architekten AG, Liebefeld, und W2H Architekten AG, Bern, mit ausgewiesenen Kompetenzen in Stadtplanung und Städtebau haben je eine Projektstudie erarbeitet.

Die in der Testplanung entworfenen Konzeptideen wurden in einen Entwicklungsleitplan aufbereitet. Dieser dient als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1 Änderung Zonenplan

Die Parzellen Bolligen-Gbbl. Nrn. 95, 2493, 3421 und 5404 werden der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XII «Bahnhof West» zugewiesen. Die Parzellen Bolligen-Gbbl. Nrn. 96, 6895 und 6896 verbleiben in der bestehenden ZPP, die neu ZPP Nr. VII «Bahnhof Ost» heisst.

3.2 Änderung Baureglement

Was ist eine ZPP?

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht, dass die Überbauung des Bahnhofgebiets an die Topografie angepasst und in die angrenzenden Siedlungsteile eingepasst werden kann. Sie schafft weiter die Voraussetzung, dass die Gemeinde die Qualität für dieses bedeutsame Areal der Ortsentwicklung sichern kann. Eine ZPP legt den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert, die Erschliessung und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Freiräume fest.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt grundsätzlich eine oder mehrere Überbauungsordnungen – bestehend aus Überbauungsvorschriften und -plan – voraus, welche innerhalb des vorgegebenen Rahmens der ZPP die Überbauung räumlich in der Situation präzise festlegt. Die Ausnahmen dieses Grundsatzes sind in Art. 93 BauG bezeichnet und sind z.B. Projektwettbewerbe nach SIA Ordnung 142.

ZPP Nr. VII «Bahnhof Ost»

Die ZPP Nr. VII wird umbenannt in «Bahnhof Ost». Die Vorschriften, welche die Bereiche an der Bolligenstrasse und dem Fellmattweg betreffen, werden aufgehoben. Die Verkehrserschliessung erfolgt wie anhin ab der Bolligenstrassen. Die nicht gängige Bezeichnung «Knoten Wegmühle» wird in den Vorschriften ersetzt. Die Bestimmungen bleiben ansonsten unverändert.

ZPP Nr. XII «Bahnhof West»

Die ZPP Nr. XII bezweckt die Erstellung einer qualitätsvollen, verdichteten Überbauung mit einer zweckmässigen Erschliessung, einer qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume und eines Bahnhofplatzes.

Die neue ZPP Nr. XII «Bahnhof West» wird in vier Sektoren A bis D unterteilt, um die zulässigen Höhen sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften differenziert festlegen zu können. Wie heute in der ZPP Nr. VII ist auch in der neuen ZPP Nr. XII eine gemischte Nutzung für Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf und Gewerbe möglich. Es gelten weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV und ein Abstand zur Zonengrenze von 5.0 m.

Es wird eine minimale Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.20 festgelegt. Das maximale Nutzungsmass ist je Sektor eindeutig über den festgelegten Abstand zur Zonengrenze sowie die festgelegte Höhe definiert (in den ZPP-Vorschriften ist die maximale Höhenkote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion gemäss Art. 14 BMBV angegeben). Die maximalen Höhen wurden aus den Ergebnissen der Testplanung abgeleitet und unter Berücksichtigung eines Projektierungsspielraums und von technischen Dachaufbauten festgelegt.

festgelegte Höhe ZPP	Referenzniveau	Gesamthöhe	Geschosse
Sektor A: 563.00 m.ü.M.	544.50 m.ü.M. (Fellmattweg)	18.50 m	4
Sektor B: 567.00 m.ü.M.	539.00 m.ü.M. (Bahnhofplatz)	28.00 m	6
Sektor C: 564.00 m.ü.M.	539.00 m.ü.M. (Bahnhofplatz)	25.00 m	5
Sektor D: 558.50 m.ü.M.	539.00 m.ü.M. (Bahnhofplatz)	19.50 m	4

Die Gestaltungsgrundsätze regeln Weiteres zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung sowie Energie. Unter anderem kann in Sektor C weiterhin eine Tankstelle betrieben werden und die Erd- bzw. Sockelgeschosse gegenüber dem Bahnhofplatz sind Gewerbe, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen vorbehalten. Die Erschliessung erfolgt ab der Bolligenstrasse via Bahnhofplatz und ab dem Fellmattweg. Insbesondere ist die Erschliessung der bestehenden ZPP Nr. VII «Bahnhof Ost» und die Anlieferung für Verkaufsnutzungen weiterhin zu gewährleisten. Für zu Fuss gehende stipuliert die ZPP geschützte Bereiche auf dem Bahnhofplatz und zwei das Areal durchquerende öffentliche Fusswegverbindungen zwischen Hühnerbühlstrasse und Bahnhofplatz bzw. Fellmattweg. Es sind Flachdachbauten zu erstellen. Als wichtiger Freiraum ist ein Bahnhofplatz vorzusehen. Zudem formuliert die Gemeinde Vorgaben für die Energienutzung.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Umzonung von der ZPP Nr. VII «Bahnhof Ost» in die neue ZPP Nr. XII «Bahnhof West» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild	■
Bau- und Kulturdenkmäler, archäologische Stätten	□
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz)	○ *
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr	■
Ver- und Entsorgung, Leitungen	■
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	○ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

* Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont sind

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ siehe Erläuterungen nachfolgend)

□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ siehe Erläuterungen nachfolgend)

○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

4.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen

Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland sind keine Bestimmungen zum Bahnhofgebiet Bolligen festgelegt.

Der Erlass der neuen ZPP Nr. XII «Bahnhof West» erfolgt in Abstimmung mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Massnahmenblatt A_01 und A_07), in dem die Realisierung einer Überbauung im bestehenden Siedlungsgebiet mit einer angemessenen baulichen Dichte gefördert wird, die auch den Aspekten der öffentlichen Freiräume sowie des Orts- und Landschaftsbilds Rechnung trägt.

Kommunale Planungen

Mit einer Testplanung wurden – unter Berücksichtigung der Randbedingungen, örtlichen Gegebenheiten und kommunalen Planungen – die Erschliessung sowie das Nutzungs- und Bebauungspotenzial im Bahnhofgebiet Bolligen ausgelotet. Die angestrebte Entwicklung wurde in einem räumlichen Konzept bezüglich Nutzung, Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie Etappierung formuliert. Vgl. Entwicklungsleitplan «Bahnhofgebiet Bolligen», Lohner + Partner GmbH vom 8. September 2014 in der Beilage.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandreserven): Mit der geplanten ZPP Nr. XII «Bahnhof West» wird gegenüber der heutigen Situation ein grösseres Entwicklungspotential innerhalb einer bestehenden Bauzone geschaffen. Ein heute eher unternutztes Gebiet der Gemeinde kann mit einer ortsspezifisch höheren baulichen Dichte, abgestimmt auf konkrete Entwicklungsabsichten, überbaut werden. Gleichzeitig wird die Freihaltung des Bahnhofplatzes gesichert und der Umgang mit der prägenden Topografie bestimmt.
- Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan ist Bolligen (ohne Habstetten) dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomeration» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche). In der ZPP wird eine deutlich höhere, dem Ort aber angemessene minimale GFZo von 1.20 vorgeschrieben. Das Richtkonzept der Rykart Architekten AG aus der Testplanung erreicht mit einer Geschossfläche oberirdisch von rund 8’750 m^2 und einer anrechenbaren Arealfläche von ungefähr 6’400 m^2 (Fläche der Parzellen Bolligen-Gbbl. Nrn. 95, 2493, 3421 und 5404) eine GFZo von ungefähr 1.36.
- Erschliessungspflicht: Das Areal ist vollständig erschlossen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Bahnhofgebiet ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand November 2018) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

Planbeständigkeit

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. VII «Bahnhof» wurde 2008 beschlossen und 2010 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die bestehende ZPP vermag nach 10 Jahren die Entwicklungsabsichten hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr abzudecken.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Qualitätssicherung

Mit einer Testplanung wurde – unter Berücksichtigung der Randbedingungen und örtlichen Gegebenheiten – das Nutzungs- und Bebauungspotenzial im Bahnhofgebiet Bolligen ausgelotet und evaluiert. Die Ergebnisse der Testplanung dienen als Grundlage für die neue ZPP.

Die ZPP-Vorschriften sehen auch für die weitere Planung eine Qualitätssicherung vor. Überbauungsordnungen, die grundsätzlich für das Bauen in einer ZPP notwendig sind, haben mindestens einen Sektor der ZPP Nr. XII «Bahnhof West» zu umfassen.

Bebauung

Die Testplanung hat gezeigt, dass eine Bebauung des Areals mit vier- bis sechsgeschossigen Baukörpern ab Niveau Bahnhofplatz ortsverträglich ist und sich durch die bestehende Hanglage bestens in das bestehende Siedlungsmuster einfügen kann. Weiter wird bewusst eine städtebauliche Akzentuierung der Ecke Bolligenstrasse – Bahnhofplatz angestrebt.

Freiräume

Der Bahnhofplatz ist als öffentlicher Platz sowie als «Hauptverteiler» der verschiedenen Verkehrsträger auszubilden. Die Platzfläche soll nicht nur Flächen für den motorisierten Verkehr und Anlieferung, sondern auch geschützte Bereiche für zu Fuss Gehende bieten. Wohnnutzungen werden idealerweise eher im mittleren und nördlichen Arealteil angeordnet, wo halböffentliche bis private Aussenräume geschaffen werden können.

Werden im Perimeter der ZPP Nr. XII «Bahnhof West» mehr als 19 Familienwohnungen realisiert, ist eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele nach Art. 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV) zu erstellen.

4.4 Bau- und Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

Das Gebäude Bolligenstrasse 92a (Parzelle Nr. 95) ist im Bauinventar der Gemeinde Bolligen als erhaltenswert eingestuft.

Die durchgeführte Testplanung hat gezeigt, dass die Erhaltung des Gebäudes unverhältnismässig ist. Durch einen Ersatzneubau der Gebäude Bolligenstrasse 92a und 94 kann die Situation gegenüber der Bahnstation und insbesondere der Bahnhofplatz räumlich besser gefasst werden. Zudem erschliesst dies ein enormes Entwicklungspotential. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist sicherzustellen, dass ein Ersatzneubau «gestalterisch ebenbürtig» wird (vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG vom 9. Juni 1985).

4.5 Verkehr

Motorfahrzeuge

Das Bahnhofgebiet wird ab der Bolligenstrasse, einer Kantonsstrasse mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 10'500 Fahrzeugen, über den Bahnhofplatz erschlossen. Der Sektor A und in verkehrstechnisch begründeten Fällen auch Wohnbauten im nördlichen Bereich des Sektors C können ab dem Fellmattweg erschlossen werden.

Die erstellten Verkehrsgutachten und -simulationen zeigen, dass ein Vollausbau des Areals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität hat im Vergleich zur allgemeinen Verkehrszunahme bis 2030. Vgl. Verkehrssimulation / Kapazitätsberechnung Arealentwicklung ZPP Bahnhof Bolligen Rudolf Keller & Partner AG vom 4. April 2018 in der Beilage.

Das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, hat zu dieser Beurteilung des Verkehrsgutachtens am 17. Mai 2018 positiv Stellung genommen.

Der Perimeter der ZPP Nr. XII «Bahnhof West» berücksichtigt den kantonalen Strassenplan für die Bolligenstrasse.

Öffentlicher Verkehr

Das Bahnhofgebiet Bolligen liegt direkt am Bahnhof in der Erschliessungsgüteklasse B. Es ist vom öffentlichen Verkehr bestens mit der S-Bahnlinie S7 (15- bzw. 7.5-Minuten-Takt zu Spitzenzeiten) sowie vier an diesem Bahnhof startenden Buslinien erschlossen. Die Lage des Areals am Bahnhof schafft beste Voraussetzungen, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzer der Dienstleistung den öffentlichen Verkehr nutzen.

Langsamverkehr

Die bestehende öffentliche Fuss- und Veloverbindung entlang der Gleise ist weiterhin über den Bahnhofplatz ans übergeordnete Wegnetz angeschlossen. Es sind öffentliche Fusswegverbindungen zwischen Bahnhofplatz und Hühnerbühlstrasse (bereits bestehend und entsprechend dem Sachplan Wanderroutennetz) sowie zwischen Fellmattweg und Hühnerbühlstrasse vorzusehen. Auf dem Bahnhofplatz selber sind für zu Fuss Gehende geschützte Bereiche zu gestalten.

Abstellplätze

Die Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach Art. 51ff. BauV. Die notwendigen Nachweise sind in den nachfolgenden Planungsschritten (Überbauungsordnungen / Baugesuche) zu erbringen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das Areal ist mit allen Medien erschlossen. Durch das Areal führen Hauptmischwasserkanäle. Im Rahmen der weiteren Planung (Überbauungsordnungen / Baugesuche) sind Hochbauten und allfällige Einstellhallen auf diese Leitungen abzustimmen oder geeignete Lösungen zu erarbeiten, damit diese Leitungen umgelegt werden können.

4.7 Energie

Energiestadt Bolligen

Die Gemeinde Bolligen strebt im 2019 die Energiestadt Zertifizierung an. Energievorschriften in Zonen mit Planungspflicht sind ein wichtiger Baustein der kommunalen Energiepolitik.

Richtplan Energie

Die Gemeinde erarbeitet zurzeit einen Entwurf eines Richtplans Energie. Die Energievorgaben basieren auf der Analyse des Richtplanes Energie. Dieser soll im 2019 zu Mitwirkung aufgelegt werden.

Energieträger Fernwärme

Die Festlegung des Energieträgers erfolgt gemäss Art 13, Abs. 1 des kantonalen Energiegesetzes KEnG (Stand 15.05.2011). Die Ergänzung der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Tragbarkeit setzt der Vorschrift einen vernünftigen Rahmen im Sinne der Nachhaltigkeit.

Eigenstromerzeugung

Die Vorgabe der Eigenstromerzeugung erfolgt gemäss Art. 13a gemäss der Referendumsvorlage des KEnG (Stand 21.03.2018). Der Vorbehalt der Annahme des Energiegesetzes wurde bei früheren Gesetzesanpassungen auch schon angewandt. Voraussetzung ist, dass Klarheit über den Gesetzesentwurf besteht, was bei der Referendumsversion gegeben ist.

Mit 15 Wp/m^2 wird ein Wert angepeilt, welcher in der Regel mit der Belegung der Dachflächen eingehalten werden kann. «Ohne Begrenzung von 30 kWp» bezweckt, dass grössere Bauten (mit einer Energiebezugsfläche über 1'500 m^2) das Photovoltaik-Potenzial ausschöpfen.

4.8 Planerische Beurteilung und Würdigung

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mit einer Testplanung wurde – unter Berücksichtigung der Randbedingungen und örtlichen Gegebenheiten – das Nutzungs- und Bebauungspotenzial im Bahnhofgebiet Bolligen ausgelotet und in einem räumlichen Konzept bezüglich Nutzung, Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie Etappierung formuliert. Die ZPP legt die angestrebte Entwicklung in der baurechtlichen Grundordnung fest. Sie leistet einen Beitrag zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen, da ausgehend von konkreten Entwicklungsabsichten das Nutzungsmass gegenüber heute erhöht wird.

Die Ortsverträglichkeit wurde durch das Testplanungsverfahren ausgelotet und gleichzeitig können öffentliche Freiräume geschaffen sowie eine gute Wohnqualität erreicht werden. Die Testplanung ergab zudem, dass eine Wohnnutzung im Bahnhofgebiet erwünscht und wichtig für eine gute Nutzungsmischung ist. Sie belebt das Bahnhofareal ausserhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte und der Verwaltung.

Das Verfahren zeigte zudem, dass eine räumlich und wirtschaftlich sinnvolle Lösung den Rückbau des erhaltenswerten Gebäudes Bolligenstrasse 92a (Parzelle Nr. 95) bedingt. Durch die neue ZPP Nr. XII «Bahnhof West» sind ansonsten keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

In der ZPP Nr. XII «Bahnhof West» ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.20 zu erreichen. Diese ortspezifisch hohe Dichte verdeutlicht die zentrale, gut erschlossene Lage des Bahnhofgebiets innerhalb der Gemeinde Bolligen. Sie übersteigt die Minimalvorgaben gemäss kantonalem Richtplan bei weitem. Mit diesem Vorhaben kann ein heute in der Bauzone liegendes, eher unternutztes Areal zu einem hochwertigen und

ortsbaulich attraktiven Ortsteil entwickelt werden. Es ist kein Kulturland betroffen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Bahnhofgebiet ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand Dezember 2018) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01). Die Bolligenstrasse kann die Verkehrserzeugung aus dem Areal aufnehmen. Die erstellten Verkehrsgutachten zeigen, dass ein Vollausbau des Areals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität im Vergleich zur allgemeinen Verkehrszunahme bis 2030 hat. Vgl. Verkehrssimulation / Kapazitätsberechnung Arealentwicklung ZPP Bahnhof Bolligen Rudolf Keller & Partner AG vom 4. April 2018 in der Beilage.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Planung wurde von der Gemeinde gemeinsam mit den weiteren Grundeigentümern LANDI und RBS durchgeführt und finanziell getragen. Die Gemeinde will die Gemeindeverwaltung in das Bahnhofgebiet verlegen. Ein entsprechender Kredit wurde von der Gemeindeversammlung bereits beschlossen. Die LANDI beabsichtigt, sich am bestehenden Standort weiter zu entwickeln und entsprechende Investitionen im Rahmen der neuen ZPP Nr. XII «Bahnhof West» zu tätigen. Der RBS hat zurzeit keine Erweiterungsabsichten, eine spätere Weiterentwicklung des Aufnahmegebäudes ist jedoch denkbar.

Gesellschaftliche Auswirkungen

Mit der neuen ZPP Nr. XII «Bahnhof West» wird ermöglicht, dass die LANDI sich am bestehenden Standort weiter entwickeln kann. Zudem werden neue Entwicklungspotentiale für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen an einer bestens erschlossenen Lage geschaffen. Die Testplanung zeigte auf, dass insbesondere eine Wohnnutzung im Bahnhofgebiet wichtig für eine gute Nutzungsdurchmischung ist. Sie belebt das Bahnhofareal ausserhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte und der Verwaltung.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.

2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.

3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat sind Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchzuführen.

4. Beschlussfassung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.1 Mitwirkung

folgt nach der Mitwirkung...

5.2 Vorprüfung

folgt nach der Vorprüfung...

5.3 Auflage

folgt nach der Auflage...

5.4 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

Anhang

– Mitwirkungsbericht vom … *(folgt nach der Mitwirkung)*
– Vorprüfungsbericht vom … *(folgt nach der Vorprüfung)*