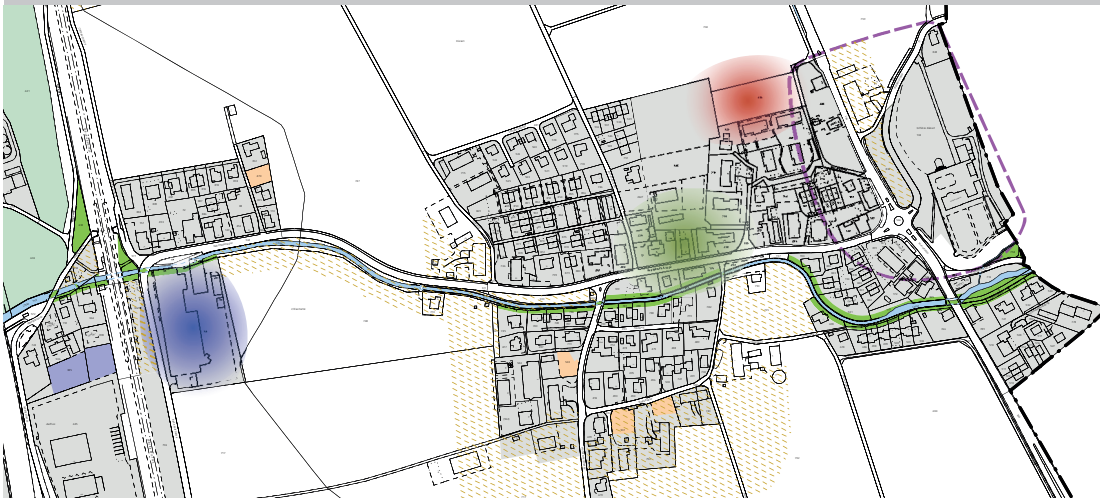


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Kiesen

Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)



Bericht

Juni 2025

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Kiesen
Bahnhofstrasse 10
3629 Kiesen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern,
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf
Fabian Kälin, Raumplaner BSc

Abbildung Titelseite: SEin-Konzept Kiesen (Geoportal Kt. Bern, eigene Darstellung)

Inhalt

A Einleitung

1. Problemstellung	5
1.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	5
2. Zielsetzung	6
2.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	6
3. Rechtliche Stellung	6
4. Begriffe	6
5. Bezug zur Ortsplanung	8
5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Kiesen	8
5.2 Laufende Teilrevisionen der Ortsplanung	8

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

6. Standortbestimmung	9
6.1 Siedlungsstruktur und -qualität	9
6.2 Siedlungsentwicklung	9
6.3 Bevölkerungsentwicklung	10
6.4 Beschäftigte	11
6.5 Raumnutzerdichte	12
6.6 Wohnungsstruktur	13
7. Entwicklungsabsichten	14
7.1 Siedlungsstruktur und -qualität	14
7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	14
7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	14
7.4 Nutzungsreserven	15

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

8. Nutzungsreserven	16
8.1 Übersicht Nutzungsreserven	16
8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	16
8.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	17
9. Nutzungspotenziale	18
9.1 Übersicht Gebiete	18
9.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen	18
9.3 Reduktion des grossen Grenzabstandes	19

10. Potenzielle Siedlungserweiterung	19
11. Umsetzungsstrategien	21
11.1 Unüberbaute Bauzonen	21
11.2 Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen	21
11.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung	22
Anhang	
Anhang 1 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan	23
Anhang 2 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK	24
Anhang 3 Erhebung der unüberbauten Bauzonen	25
Anhang 4 Plan SEin-Konzept Gemeinde Kiesen	26

A Einleitung

1. Problemstellung

1.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Gemeinden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das heisst eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzone, gezielt zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerung und Beschäftigte) soll mehrheitlich in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind nur noch in gut begründeten Ausnahmefällen vor allem an zentralen Orten, Entwicklungsachsen und in Regionalzentren möglich.

Als SEin wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut/unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Die Bebauung unüberbauter und die Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK),
- Eine dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen/Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebranchen,
- Ersatzbauten von älteren Wohnsiedlungen (1940er- bis 1980er- Jahre).

Das Massnahmenblatt «A_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss die SEin durch die Gemeinden.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (vgl. Begriffsdefinition in Kapitel 4) zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und gleichzeitig die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Im April 2016 publizierte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen¹. Sie will die unterschiedlichen Akteure bei der SEin unterstützen, sensibilisieren und motivieren.

1 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2016: Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitshilfe. April 2016.

2. Zielsetzung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Siedlungs- und Wohnqualität soll erhöht werden. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskerns oder Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung ist ein Strategiepapier des Gemeinderats. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Die Berichterstattung bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Die Berichterstattung soll aber der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden.

4. Begriffe

Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können unter den Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden. Dabei gibt es zwei Kategorien:

- Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)
- Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die genaue Definition und

die Informationen für die Erhebung sind im «Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern»¹ festgehalten.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven ergeben sich aus der Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Bei dieser Kategorie kommen insbesondere folgende Massnahmentypen in Frage:

- Sanierung/Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässen Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung
- Ergänzungen: Anbau, Aufstockung oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Neubau

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere auch Umstrukturierungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

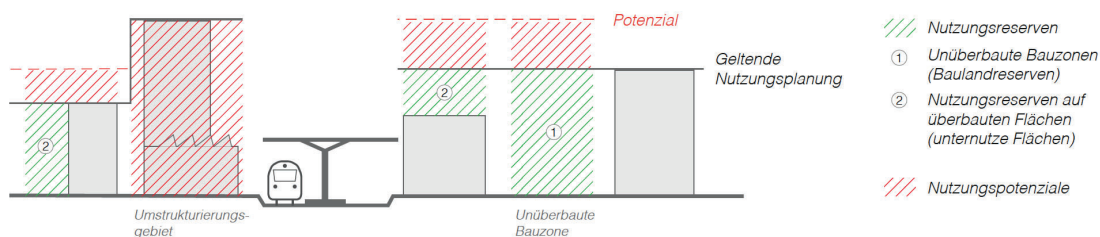


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den Nutzungsreserven sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen.

¹ Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR): Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern. August 2015.

5. Bezug zur Ortsplanung

5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Kiesen

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kiesen besteht aus einem Zonenplan und Baureglement. Sie wurde im Jahr 1993 beschlossen. Im Jahr 2008 wurde zudem der Zonenplan Naturgefahren beschlossen und genehmigt.

5.2 Laufende Teilrevisionen der Ortsplanung

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u. a. BMBV, Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten (u. a. kantonaler Richtplan) werden im Rahmen von zwei Teilrevisionen die Grundordnung der Gemeinde Kiesen an die übergeordneten Bestimmungen angepasst.

Ausscheidung Gewässerräume	Die Gemeinde Kiesen ist gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung dabei, mit einer Teilrevision der Ortsplanung die Gewässerräume auszuscheiden. Die Gewässerräume sind grundeigentümerverbindlich festzulegen und so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung, gewährleistet sind. Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt seit Juni 2018 im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Zur Zeit ist die Planung im Genehmigungsverfahren beim Kanton.
Anpassung BMBV	Die Anpassung des Baureglements an die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) hat zum Ziel, lediglich das Baureglement der Einwohnergemeinde Kiesen an die neuen, geltenden Begriffe und Messweisen im Bauwesen anzupassen. Die Umsetzung soll möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche materiell-rechtliche Änderungen durchgeführt werden. Für die Prüfung und allfällige Änderung der Baureglementsbestimmungen wurden den Gemeinden vom Kanton eine Frist bis spätestens Ende 2028 eingeräumt. Zurzeit befindet sich das Planungsgeschäft in der kantonalen Vorprüfung (Stand Mai 2025).
Digitalisierung Zonenplan	Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Kiesen stammt aus dem Jahr 1993 und wurde zwischenzeitlich diversen geringfügigen Änderungen unterzogen. Der Zonenplan soll nun mit allen genehmigten Änderungen ergänzt und digitalisiert werden, ohne das wesentliche materiell-rechtliche Änderungen vorgenommen werden. Die Digitalisierung des Zonenplans erfolgt zusammen mit dem Planungsgeschäft Anpassung des Baureglements an die BMBV und befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung (Stand Mai 2025).

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

6. Standortbestimmung

6.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kiesen ist zweigeteilt. Der Dorfkern entlang der Bahnhofstrasse bildet das eigentliche Zentrum der Gemeinde. Hier sind die öffentlichen Einrichtungen wie die Schule und die Gemeindeverwaltung angesiedelt. Westlich des Dorfkerns liegt der Bahnhof, der von Wohn- und Gewerbezone umgeben ist. Neuere Ein- und Mehrfamilienhausquartiere befinden sich entlang der Bahnhofstrasse/Eystrasse und zwischen dem Sagi- und Museumsweg.

Kiesen weist eine klare Siedlungsabgrenzung gegenüber der Kulturlandschaft auf. Einzig südlich des Dorfkerns verläuft eine wenig kompakt angeordnete Einfamilienhauszone entlang der Professoreistrasse. Mit den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) A und B (Eystrasse/Allmendstrasse und Pintli) wurden zwei neuere dicht überbaute Wohnsiedlungen realisiert. In Kiesen befinden sich in den Gebieten entlang der Bernstrasse und Bahnhofstrasse, Baugruppen mit erhaltens- und schützenswerten Gebäuden.

Zwischen der Aare und der Autobahn verläuft ein kantonales Naturschutzgebiet, das auch im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) aufgenommen ist. Das Gebiet gilt es in besonderem Masse zu erhalten und zu schonen. Die Aare bildet mit ihrer Ufervegetation ein beliebtes Naherholungsgebiet der Bevölkerung.

Kiesen ist für den motorisierten Individualverkehr ab der Bernstrasse erschlossen. Westlich des Dorfkerns verläuft das Trasse der Autobahn A6 und die Bahnlinie Bern–Thun durch das Gemeindegebiet. Während die Siedlungsgebiete beim Bahnhof mit dem öffentlichen Verkehr relativ gut erschlossen sind (ÖV-Gütekategorie C), weist der Dorfkern eine ÖV-Gütekategorie der Kategorie D und F auf.

6.2 Siedlungsentwicklung

Seit dem Jahre 2000 wurden in Kiesen rund 60 neue Gebäude mit Wohnungen erstellt, wobei die Bautätigkeit vor allem seit 2008 zugenommen hat. Dabei wurden vor allem neue Einfamilienhäuser (total 43 Gebäude) realisiert. Zwischen 2010 und 2016 wurden 14 neue Mehrfamilienhäuser gebaut. Der Grund für die stärkere Zunahme an Einfamilienhäusern gegenüber den Mehrfamilienhäusern liegt in der Grundordnung der Gemeinde. Mit den Zonen E1 und E2 lässt die Gemeinde ein- und zweigeschossige

Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zu, jedoch nicht Mehrfamilienhäuser. Solche sind nur in den Zonen W2 und WG2 (Wohnzone und Wohn- und Gewerbezone) zulässig.

6.3 Bevölkerungsentwicklung

Kiesen verzeichnet von 1981 bis 2023 ein Bevölkerungswachstum von ca. 62 %, was einer Zunahme von 387 Einwohnern entspricht. Während das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum von 1981 bis 2000 0.8 % betrug, nahm die Bevölkerung zwischen 2000 und 2023 stärker zu; nämlich im Schnitt jährlich um 1.2 %.

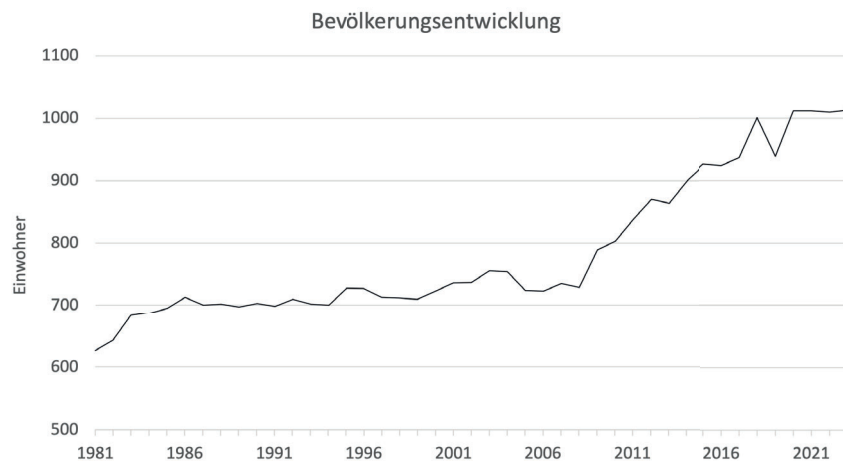


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung von 1981 bis 2017 (Quelle: BFS, Statistik der Bevölkerung und Haushalte STATPOP (ab 2011); Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes ESPOP (1981-2010))

Anhand der Altersstruktur wird deutlich, dass die Gemeinde Kiesen einen höheren Anteil an 20 bis 39 Jährigen und 40 bis 64 Jährigen als der kantonale Durchschnitt aufweist.

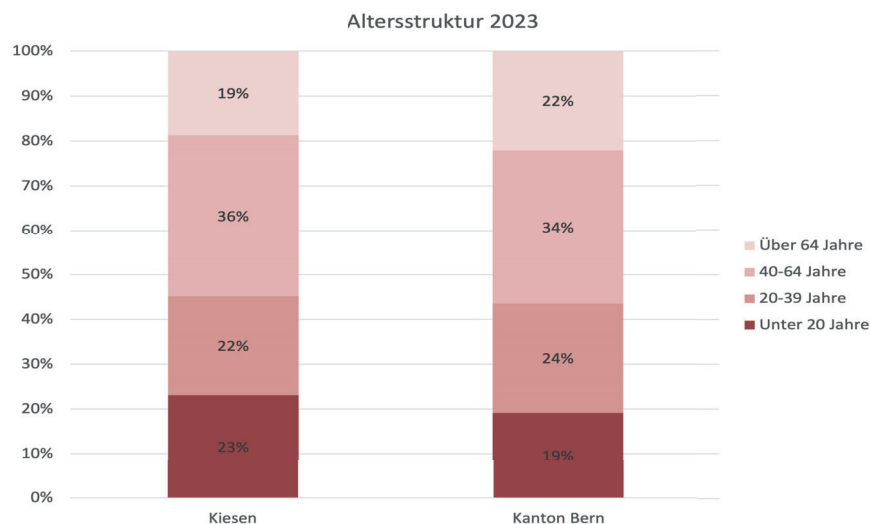


Abb. 3 Altersstruktur 2023 der Gemeinde Kiesen und Kanton Bern (Quelle: BFS, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP))

6.4 Beschäftigte

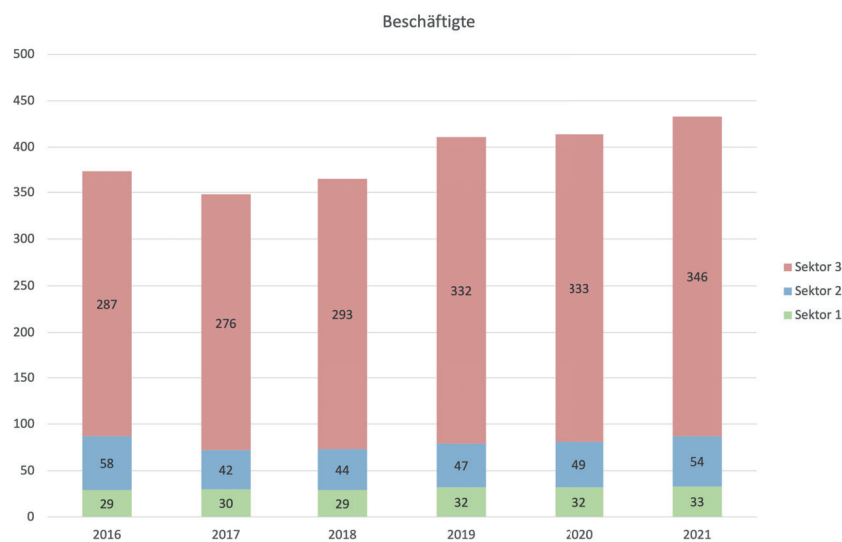


Abb. 4 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten von 2016 bis 2021 (Quelle: BFS, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT))

Die Anzahl der Beschäftigten über den Zeitraum von 2016 bis 2021 ist insgesamt relativ stabil. Das Total der Beschäftigten wuchs von 2016 bis 2021 um 59 Beschäftigte (15.8 %). Die grösste Zunahme ist im dritten Wirtschaftssektor zu verzeichnen. Von 2016 bis 2021 nahm die Zahl der Beschäftigten in diesem Sektor um rund 21 % zu.

Verglichen mit dem Kanton Bern weist Kiesen 2021 mit 7.6 % einen grösseren Anteil an Beschäftigten im primären Sektor auf (Kanton Bern: 4.9%). Demgegenüber weist die Gemeinde mit 12.5 % einen tieferen Anteil an

Beschäftigten im 2. Sektor auf (Kanton Bern: 19.7 %). Der Anteil an Beschäftigten im tertiären Sektor ist mit 79.9 % etwas höher als der kantonale Durchschnitt.

6.5 Raumnutzerdichte

Kiesen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «zenturnsnahes ländliches Gebiet» zugeordnet. Gemäss Berechnungen des Kantons weist die Gemeinde in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine Raumnutzerdichte (RND) von 64.6 Raumnutzern (Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen) pro Hektar (RN/ha) auf und liegt damit deutlich über dem für diesen Raumtyp geltenden Richtwert von 39 RN/ha. Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb der verschiedenen Gebiete sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

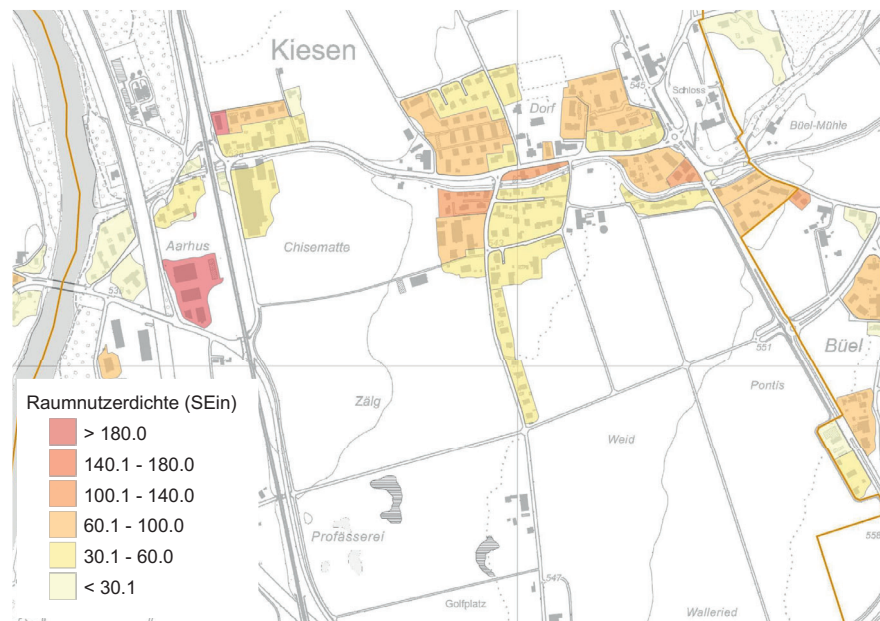


Abb. 5 Raumnutzerdichte Kiesen (Geoportal des Kantons Bern 2025)

Eine besonders tiefe Raumnutzerdichten unter 30.1 RN/ha weist das Einfamilienhausquartier an der Aarestrasse auf. In diesem Gebiet ist gemäss Zonenplan und Baureglement der Gemeinde eine eingeschossige Bauweise zulässig. Demgegenüber weisen die Mehrfamilienhausgebiete entlang der Bahnhofsstrasse, Chisemattweg, Birkenweg und am Mühleplatz mit werten zwischen 60.1 und 140.0 RN/ha deutlich höhere Werte auf.

6.6 Wohnungsstruktur

Die Wohnungsstruktur der Gemeinde zeigt, dass in Kiesen der Anteil an Wohnungen mit über 4 Zimmer im Vergleich zum Kanton Bern grösser ausfällt. Hingegen verfügt die Gemeinde über einen geringen Anteil an 1 bis 2 Zimmerwohnungen. Dies lässt sich durch die bestehenden Einfamilienhaus- und Doppelhäuserquartiere in der Gemeinde begründen.

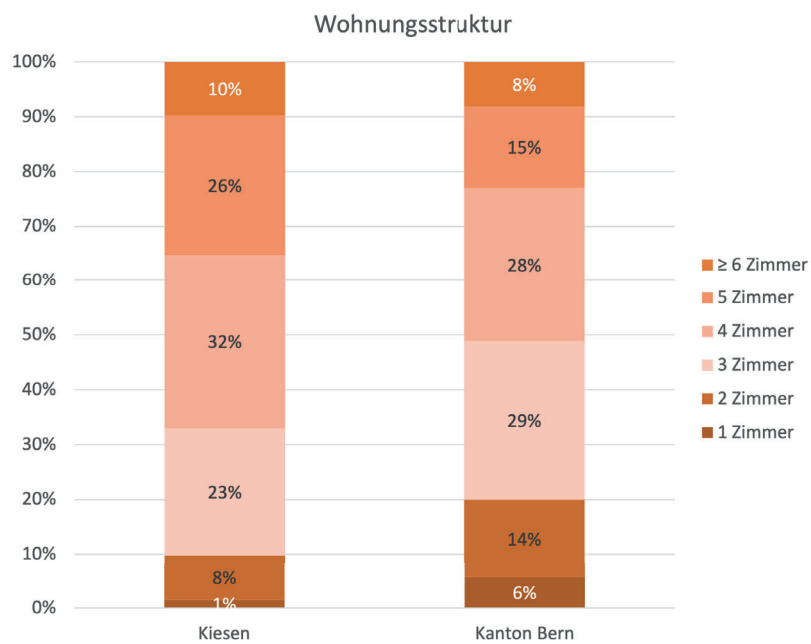


Abb. 6 Wohnungsstruktur der Gemeinde Kiesen und Kanton Bern 2023 (Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS))

7. Entwicklungsabsichten

7.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Kiesen weist einen kompakten Siedlungskörper auf und verfügt über sehr wenige Nutzungsreserven (vgl. Ziff. 7.3). Auch unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) gibt es nur wenige (vgl. Ziff. 8.2). Generell verfolgt die Gemeinde Kiesen primär eine Siedlungsentwicklung nach innen, aufgrund der heute eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und um der lokalen Nachfrage nach mehr bezahlbarem Wohnraum - insbesondere für Familien - gerecht zu werden, müssen auch potenzielle Gebiete für eine Siedlungserweiterung im Rahmen des SEin-Konzepts geprüft werden. Weiter wird dem Schaffen von attraktiven öffentlichen Räumen wie Schulanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Grünflächen, etc in Kiesen eine hohe Priorität gegeben.

7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Gemeinde Kiesen wünscht sich ein moderates Wachstum und möchte sich als eine attraktive Wohngemeinde weiterentwickeln. Angestrebt wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 4% bis 2030, was den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht. Dies entspricht einer Zunahme von Rund 42 Einwohnern.

Für die Arbeitsplatzentwicklung strebt die Gemeinde Kiesen an, die bestehenden Arbeitsplätze in der Gemeinde zu halten und verfolgt - analog der Bevölkerungsentwicklung - ein moderates Wachstum. Auch zukünftig möchte Kiesen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen beibehalten.

7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf dem Wachstum von 4 % bis 2030 in Wohn-, Misch- und Kernzonen und der Annahme einer Raumnutzerdichte von mindestens 39 Raumnutzern pro Hektar weist Kiesen gemäss AGR einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 1.2 ha auf. Kiesen verfügt noch über 0.2 ha unüberbaute Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen, Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weist Kiesen keine auf (Erhebung AGR, Stand 01.01.2024, vgl. Anhang 1).

7.4 Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven der Gemeinde Kiesen sind sehr klein, weshalb diese gemäss dem Massnahmenblatt A_01 der Gemeinde Kiesen für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs nicht abgezogen werden müssen (vgl. Anhang 1). Somit könnte die Gemeinde gemäss kantonaler Berechnung im Rahmen einer Ortsplanungsrevision rund 1.0 ha zusätzliches Wohnbauland einzonen.

Theoretischer Wohnbaulandbedarf	1.2 ha
abzgl. unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	– 0.2 ha
Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen	nein
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	1.0 ha

Tab. 1 Wohnbaulandbedarf (nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans anhand der Zahlen des Kantons, Datenstand 1. Januar 2024, vgl. Anhang 1)

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

8. Nutzungsreserven

8.1 Übersicht Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung setzt sich aus den unüberbauten Bauzonen zusammen. Sie sind in der unten stehenden Karte verortet und werden im Folgenden kurz erläutert.



Abb. 7 Unüberbaute Bauzonen in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die gemäss Kanton erhobenen unüberbauten Bauzonen überprüft und verifiziert. Die Überprüfung erfolgte mittels Erhebung im WebGIS.

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Die Gemeinde weist gemäss Überprüfung der Nutzungsreserven rund 0.2 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf¹. Diese befinden sich auf den Parzellen Nrn. 907, 792, 543 und 470 (vgl. Abb. 7). Ausgehend

¹ Gemäss Berechnung des AGR, Stand Januar 2024 weist Kiesen Baulandreserven von 0.2 ha aus. Die Reserven wurden im Rahmen der Erarbeitung des SEin-Konzepts durch die Gemeinde verifiziert und bereinigt (WebGIS) und betragen demnach effektiv 0.2 ha (vgl. Anhang 3).

von der aktuellen Raumnutzerdichte der Gemeinde Kiesen von 64.6 RN/ha ergeben die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 13 Raumnutzern.

Arbeitszonen

Auf den Parzellen Nrn. 385 und 635 befinden sich Baulandreserven in Arbeitszonen (vgl. Abb. 7). Die Arbeitszonen werden zwar nicht in die Berechnungen der Baulandreserven des Kantons einbezogen, im Sinne einer ganzheitlichen Siedlungsentwicklungsstrategie gilt es diese unternutzten Flächen trotzdem zu berücksichtigen und mögliche Entwicklungsstrategien zu definieren.

8.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Auf Parzellen, die nach geltender Grundordnung nicht voll ausgeschöpft sind, besteht eine theoretische Nutzungsreserve.

Gemäss der Grundlagenkarte zu den Nutzungsreserven in WMK (vgl. Anhang 2) befindet sich auf dem Gebiet am Museumweg 1 - 7 eine Nutzungsreserve von mehr als 1000 m² Brutogeschossfläche. Das Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen, in welcher 2-vollgeschossige Bauten für das Wohnen sowie für mässig störende Betriebe zugelassen sind. Eine Prüfung (vgl. Abb. 8, Luftbild) zeigt, dass das Gebiet, auf welchem 2-vollgeschossigen Bauten realisiert wurden, keine effektive Nutzungsreserve aufweist.

Die Gemeinde Kiesen verfügt somit über keine größeren überbauten Flächen mit Nutzungsreserven. Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen gibt es, wenn überhaupt, nur in Einfamilienhausquartieren, wo die Handlungsmöglichkeiten jedoch beschränkt sind.



Abb. 8 Ausschnitt Übersichtskarte (UP5) Nutzungsreserven in WMK und Luftbild (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung und Geoportal des Kantons Bern)

9. Nutzungspotenziale

9.1 Übersicht Gebiete

Die möglichen Nutzungspotenziale, d. h. jene Gebiete, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung (z. B. eine Erhöhung des Wohnanteils) sinnvoll wären, sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die einzelnen Areale werden nachfolgend detaillierter beschrieben.



Abb. 9 Übersicht Nutzungspotenziale

9.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen

Die Nutzungspotenziale von Kiesen teilen sich in folgende übergeordnete Kategorien ein:

- Gebiete, die sich für eine Verdichtung eignen
- Gebiete, die sich für eine Umstrukturierung eignen

9.2.1 Verdichtungsgebiet - Schule/Gemeindeverwaltung

Das Gebiet an der Bahnhof-/Allmendstrasse im Ortszentrum von Kiesen umfasst die Bauten der Schule, das Verwaltungsgebäude sowie weitere gemeindeeigene Gebäude. Das Gebiet ist heute wenig dicht bebaut und weist ein substanzielles Innenverdichtungspotenzial auf. Auf der Basis einer Machbarkeit- mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde im Jahr 2022/2023 ein Workshopverfahren durchgeführt um das Entwicklungspotenzial für das Gebiet weiter zu konkretisieren. Es wurde ein städtebauli-

ches Konzept mit Entwicklungsprinzipien über den Perimeter des Areals erarbeitet, welches in absehbarer Zeit in die Nutzungsplanung überführt werden soll.

9.2.2 Umstrukturierungsgebiet - Gewerbezone Bahnhof

Als langfristiges Umstrukturierungsgebiet kann die Gewerbezone beim Bahnhof von Kiesen ausgewiesen werden. Dieses würde sich insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und der damit verbundenen optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr für eine gemischte Wohn- /Gewerbenutzung eignen. Zur Zeit wird das Gebiet jedoch von dem ansässigen Gewerbebetrieb genutzt und steht nicht zur Verfügung, weshalb eine Umstrukturierung in den nächsten Jahren nicht absehbar ist.

9.3 Reduktion des grossen Grenzabstandes

Für diverse Zonen (Wohnzone 2-vollgeschossig, Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig, Dorfkernzone) gilt gemäss der rechtmässigen Grundordnung ein ein grosser Grenzabstand von 10 m. Im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision könnte der Abstand in diesen Zonen sowie in Zonen mit Planungspflicht und Sonderzonen allenfalls auf 8 m reduziert werden.

10. Potenzielle Siedlungserweiterung

Da die Gemeinde Kiesen über nur kleine kurzfristig realisierbaren Innenentwicklungspotenziale verfügt, jedoch der lokalen Nachfrage nach mehr bezahlbaren Wohnraum - insbesondere für Familien - nachkommen möchte, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts auch potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete geprüft.

Das Gebiet der heutigen Schulanlage und Gemeindeverwaltung weist ein hohes Innenentwicklungspotenzial auf (vgl. Ziff. 9.2.1). Nördlich der Schulanlage befindet sich eine Siedlungslücke (Parzelle Nr. 482), die sich zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers im Zentrum der Gemeinde und somit für eine Einzonung eignet. Im Zusammenhang mit der geplanten Schulentwicklung sowie der gemeindeeigenen Bauten (u.a. Gemeindeverwaltung) bietet sich dieses Gebiet für eine potenzielle Siedlungserweiterung an.

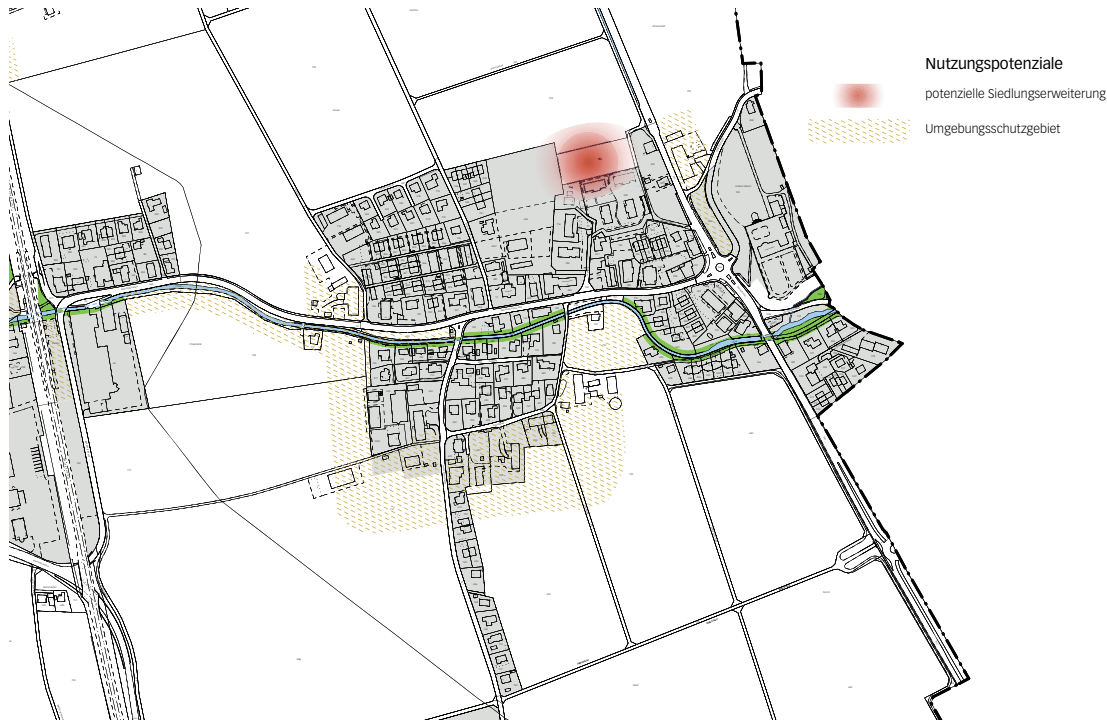


Abb. 10 Übersicht potenzielle Siedlungserweiterung

Das potenzielle Siedlungsentwicklungsgebiet liegt nahe des Zentrums von Kiesen und grenzt östlich an die Schulanlage, südlich an ein Mehrfamilienhausquartier und westlich an das Areal, auf dem sich u.a. das nationale milchwirtschaftliche Museum befindet. Somit ist es von drei Seiten durch das Siedlungsgebiet umgeben und gilt als Baulücke im Siedlungsgefüge von Kiesen.

Unter der Berücksichtigung der kleinen Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde weist das Gebiet ein hohes Potenzial zur Erstellung eines dichten Wohnquartiers an geeigneter Lage auf. Nur mit dem Spielraum, welche eine Siedlungserweiterung für eine verdichtete Wohnnutzung an dieser Lage schafft, erscheint eine Konzentration der öffentlichen Nutzungen im Zentrum wirtschaftlich und ortsbaulich sinnvoll.

Prüfung von Alternativstandorten

Das ausgewiesenen Gebiet bildet eine Lücke im bestehenden Siedlungskörper von Kiesen. Durch die Nähe zum Zentrum sowie der Schule von Kiesen zeichnet sich der Standort für eine Wohnnutzung - insbesondere für Familien - aus.

Im Rahmen der Erarbeitung des SEin-Konzepts wurden auch andere Standorte für eine potenzielle Siedlungserweiterung geprüft. Die Gemeinde Kiesen weist einzig eine weitere Siedlungslücke im südlichen Bereich des Dorfzentrums, südlich der Bahnhofstrasse (Parzelle Nr. 735) auf.

Gegen eine Bebauung dieser Fläche sprechen folgende Gründe:

- Die Fläche liegt im Umgebungsschutzgebiet. Dieses bezweckt den Schutz der Beschaffenheit sowie die völlige Freihaltung der Umgebung von Ortsbildteilen oder geschützten Bauten und Landschaftselementen.

Damit werden namentlich Bauerngärten, Garten- und Parkanlagen samt ihren Einfriedungen und Wegen sowie sämtliche Einzelbäume, Baumgruppen und Baumgärten und die Bachläufe samt ihrer Uferbestockung freigehalten. Auf der Parzelle Nr. 735 bestehen mehrere durch das Umgebungsschutzgebiet geschützte Elemente.

- Die Parzelle wird vom Dorf durch das Fliessgewässer Chise getrennt. Dies würde bei einer Bebauung eine direkte Erschliessung über den Gewässerraum bedeuten. Alternativ wäre nur eine Erschliessung durch bestehende Wohnquartiere, welche bereits über die Chise erschlossen werden oder über die Landwirtschaftszone möglich.
- Zusätzlich wird die Parzelle von Gefahrengebieten mittlere und geringer Gefährdung überlagert. Ebenfalls befinden sich südlich und westlich der Parzelle in direkter Umgebung erhaltenswerte und schützenswerte Objekte des kantonalen Bauinventars auf welche Rücksicht zu nehmen ist.

Aus den dargelegten Gründen ist eine Einzonung der Parzelle Nr. 735 als Alternativstandort zur Realisierung der Wohnnutzung auszuschliessen.

11. Umsetzungsstrategien

11.1 Unüberbaute Bauzonen

Mobilisierung der Baulandreserven	Die Gemeinde Kiesen verfügt über zwei unüberbaute Parzellen in der Wohnzone (Parz. Nr. 466 und 470), die künftig überbaut werden sollen. Die Einführung von Instrumenten zur Mobilisierung von Baulandreserven soll als längerfristige Massnahme mitgedacht werden.
Arbeitszonen Parz. Nrn. 385 und 635	Teile der Parzelle Nr. 635 sind nicht überbaut respektive nicht vollständig ausgenutzt und liegen in einer Zone mit Planungspflicht. Die Parzelle Nr. 385 ist als Arbeitszone eingezont. Im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision ist die Eignung für eine Bebauung unter Berücksichtigung der Form, Grösse, Lage und bestehenden Nutzung zu analysieren.

11.2 Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen

In der Gemeinde Kiesen gibt es nur sehr wenige Nutzungsreserven (vgl. Ziff. 7.4). Trotzdem gilt es bei der Realisierung zukünftiger Überbauungen darauf zu achten, dass eine für die Gemeinde Kiesen angemessene Mindestdichte umzusetzen ist. Dies kann beispielsweise durch die Festsetzung einer mindest-Geschossflächenziffer in den Planungsinstrumenten (ZPP oder Überbauungsordnungen) erreicht werden.

11.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung

Verdichtungsgebiet Schule/Gemeindeverwaltung

Auf Grundlage des im Jahr 2022/2023 durchgeführten Workshopverfahrens und des erarbeiteten ortsbaulichen Konzepts mit Entwicklungsprinzipien soll das Gebiet im Rahmen einer Anpassung der Nutzungsplanung verdichtet werden.

Umstrukturierungsgebiet Gewerbezone Bahnhof

Da die ansässigen Gewerbebetriebe des Gebiets in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs zur Zeit am Standort festhalten wollen, ist eine Umzonung in den nächsten Jahren nicht realistisch und kann erst mittel- bis langfristig angegangen werden.

Reduktion des grossen Grenzabstandes

Eine Reduktion der grossen Grenzabstände in den Zonen Wohnzone 2-vollgeschossig, Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig und Dorfkernzone soll im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision vollzogen werden.

Gebiet für eine Siedlungserweiterung

Im Rahmen des im Jahr 2022/2023 durchgeführten Workshopverfahrens für die Verdichtung des Gebiets Schule/Gemeindeverwaltung wurde auch das Gebiet für eine potenzielle Siedlungserweiterung in das ortsbauliche Konzept miteinbezogen. Die Einzonung des Gebiets soll zusammen mit der Anpassung der Nutzungsplanung für die Verdichtung des Schul- und Gemeindeverwaltungsareals erfolgen.

Anhang 1 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

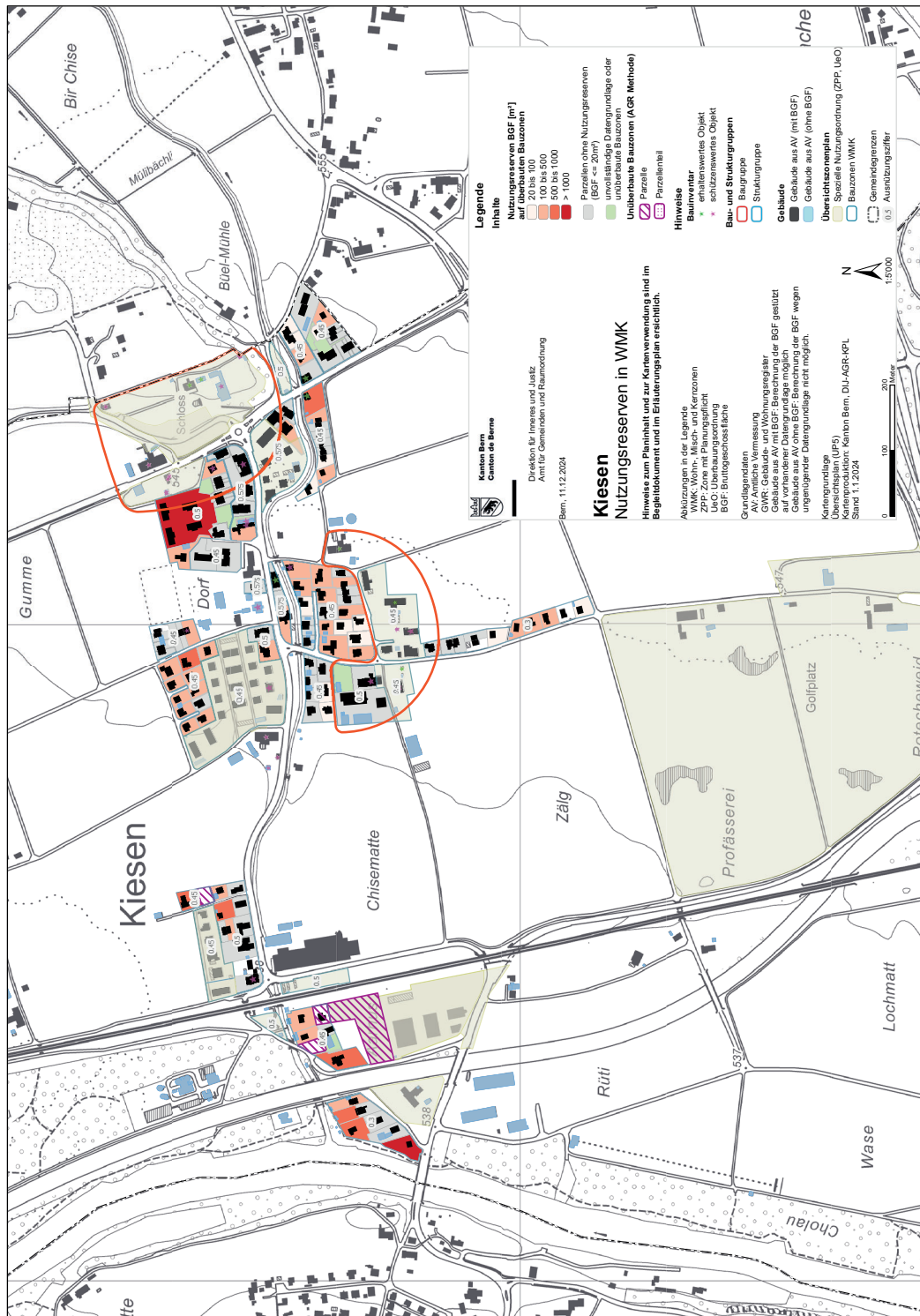
Kiesen

nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

611

Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2022 [GAPTO])	1016
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2022 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2024 (AGR)	849
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	167
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	16%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2021 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2024 (AGR)	114
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	963
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2024 (AGR)	14.9
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	64.6
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2024 (AGR)	15.4
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	4%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	45
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	39
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6 , wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	1.2
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Erhebung durch die Gemeinde, im Jahr Ja: Erhebung ist durch Gemeinde erfolgt gemäss der «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» (AGR 2018). Allfällige Erhebungen durch die Gemeinde seit 1.1.2023 sind nicht berücksichtigt; Nein: Erhebung ist durch AGR erfolgt gemäss Methodenbeschrieb «Erhebung unüberbaute Bauzonen» (AGR 2015). Stand 1.1.2024.	0.2 Nein
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	1.0
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); Stand 1.1.2024	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	1.0

Anhang 2 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK



Anhang 3 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Resultat der überprüften und ergänzten unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen, Grundlage dazu bildet das Geoportal des Kantons Bern (Datenstand 01.01.2024).

Geoportal des Kantons Bern

Géoportail du canton de Berne

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Kiesen

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)						
Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
907	0	0	Sonderzone 1	Kernzone ländlich	697	nicht geprüft
792	0	0	Sonderzone 1	Kernzone ländlich	436	nicht geprüft
543	0	0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse	540	nicht geprüft
470	0	0	Wohnzone_2_-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	500	nicht geprüft
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung					2 173	
Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)						
+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	
+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
						Erstellungsdatum 28.04.2025
					1	

Anhang 4 Plan SEin-Konzept Gemeinde Kiesen

