

Gemeinde Schwarzenburg
Aktualisierung der Ortsplanung

Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Beschluss des Gemeinderats



Bern, 28. Mai 2018

1736_300_SEin_Schwburg_180528GR.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schwarzenburg
Bauverwaltung
Freiburgstrasse 8
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzungen	4
1.1 Ausgangslage.....	4
1.2 Inhalte der Potenzialstudie	5
1.3 Ziele der Potenzialstudie.....	6
2. Grundlagen und Standortbestimmung	6
2.1 Grundlagen.....	6
2.2 Analysen	8
3. Strategie der kommunalen Raumentwicklung	12
3.1 Leitbild	12
3.2 Siedlungsentwicklungskonzept	13
3.3 Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung	14
3.4 Entwicklungsziele zur Siedlungsentwicklung nach innen	15
4. Nutzungsreserven.....	15
4.1 Unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven)	16
4.2 Reserven auf überbauten Bauzonen (unternutzte Flächen)	16
5. Nutzungspotenziale.....	17
5.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung nach innen	18
5.2 Identifizierung der Nutzungspotenziale	20
5.3 Spezifische Strategien für die Teilgebiete	21
6. Fazit	36
6.1 Potenziale im Überblick.....	36
6.2 Potenzialstudie SEin als Grundlagendokument	38
6.3 Zusammenfassung.....	38
Anhang.....	39
Anhang 1 Karte „Nutzungsreserven“	39
Anhang 2 Karte „Nutzungspotenziale“	40
Anhang 3 Erläuterungen zur Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS	41

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Teilrevidiertes Raumplanungsgesetz

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

Revidierter kantonaler Richtplan

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) ist im Richtplan 2030 des Kantons Bern¹ ein zentrales Thema. Gemäss dem Entwicklungsbild im Richtplan 2030 und dem Massnahmenblatt C_02 gehört Schwarzenburg zum Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ und gilt als Zentrum 3. Stufe. Die Zielvorgabe für diesen Raumtyp heisst „fokussiert verdichten“.

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im kantonalen Richtplan

Das neue Massnahmenblatt A_07 „Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“ legt die Grundsätze für die SEin fest. Es definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Konkret umgesetzt werden muss die SEin auf Stufe der Gemeinden. Der Kanton und die Regionen können die Gemeinden dabei unterstützen.

Gesamtübersicht Innenentwicklungspotenziale

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Dazu ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese unter gleichzeitiger Bewahrung resp. Aufwertung der Siedlungsqualität aktiviert und mobilisiert werden können. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Reserven und Potenziale

Bei der räumlichen Analyse des Siedlungsgebiets geht es darum, die Innenentwicklungspotenziale in den rechtskräftigen Bauzonen der Gemeinde zu identifizieren und zu beschreiben. Dazu gehören insbesondere noch nicht überbaute Areale in der Bauzone (Baulandreserve), aber auch Umstrukturierungsgebiete oder unternutzte Gebiete. Die Erhebung des Potenzials für die Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung und Grundlage dafür, um den vom Kanton berechneten tatsächlichen Baulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 zu verifizieren, bei Bedarf zu korrigieren und einen Anspruch auf Einzonungen geltend zu machen.

¹ vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt

1.2 Inhalte der Potenzialstudie

Die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen befasst sich nicht mit dem gesamten Gemeindegebiet von Schwarzenburg. Sie fokussiert ausschliesslich auf die **rechtskräftig eingezonten** Flächen (überbaut / unüberbaut) in den Dörfern **Schwarzenburg** und **Abligen** sowie die Ortsteile **Lanzenhäusern** und **Steinhaus**. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Überbauung und Verdichtung von zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Verdichtung oder Umnutzung von unternutzten Industrie- und Gewerbeflächen
- Restrukturierung / Verdichtung von älteren Wohnsiedlungen

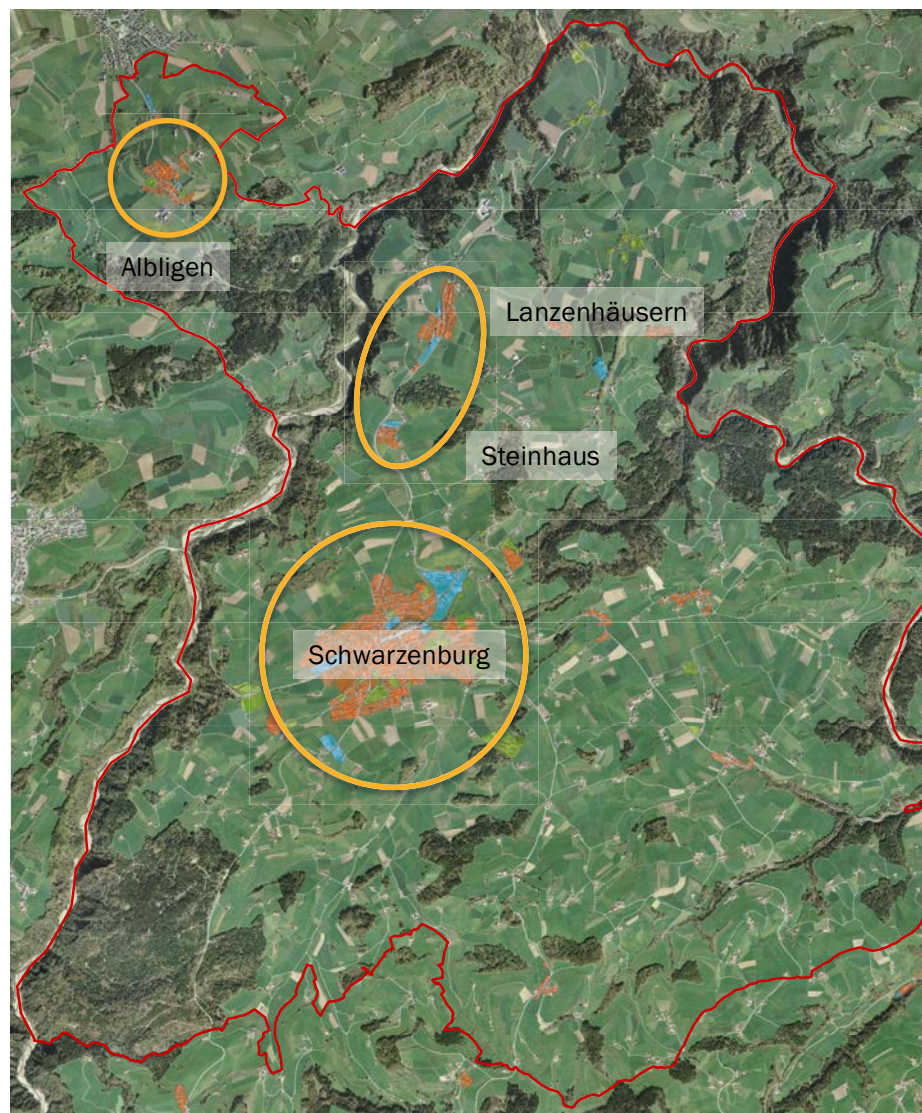


Abb. 1 Orthophoto der Gemeinde Schwarzenburg mit den Dörfern Schwarzenburg und Abligen sowie den Ortsteilen Lanzenhäusern und Steinhaus.

1.3 Ziele der Potenzialstudie

Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials

Das Ziel der Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen besteht darin, die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen (Wohn-, Kern- und Mischzonen) der Gemeinde Schwarzenburg zu lokalisieren, zu charakterisieren und zu quantifizieren (Reserven). Dazu gehören insbesondere noch nicht überbaute Gebiete in der Bauzone (Baulandreserven), aber auch Umstrukturierungsgebiete oder unternutzte Gebiete (Reserven auf überbauten Parzellen).

Innenentwicklung mit Mass

Die Gemeinde will mit einer qualitäts- und massvollen Verdichtung des Siedlungsgebiets zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ortsbildverträglichkeit und Siedlungsqualität sind wichtige Kriterien für die Ermittlung des Verdichtungspotenzials. Für die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen wurde dementsprechend kein quantitativer Zielwert vorgegeben.

Grundlage für die Aktualisierung der Ortsplanung

Die Potentialstudie SEin bildet eine konsolidierte Grundlage für den Gemeinderat und dient hiernach sowohl als Basis für die laufende Aktualisierung der Ortsplanung, als auch im Hinblick auf die zukünftige OP-Gesamtrevision. Auf Basis der Ergebnisse der Potentialstudie können z. B. die baupolizeilichen Masse im Baureglement überprüft und gegebenenfalls angepasst werden (z. B. Gebäude- und Grenzabstände, Nutzungsziffer, etc.).

Strategisches Grundlagenpapier

Die Studie dient dem Gemeinderat auch als Grundlage zur Aktivierung des Innenentwicklungspotentials der Gemeinde. Mit dem Ziel, die Nutzung unüberbauter oder nur teilweise genutzter Grundstücke zu beschleunigen, soll sie beispielsweise als Grundlage für Grundeigentümergegespräche beigezogen werden.

2. Grundlagen und Standortbestimmung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übergeordnete Grundlagen

Grundlagen

Für die Potenzialanalyse der Gesamtgemeinde wurden verschiedene Grundlagen verwendet. Neben den allgemein üblichen Grundlagen wie beispielsweise übergeordnete Planungsinstrumente, Luftbildern, Landeskarten, Zonenplan, ISOS und Bauinventar wurden als spezielle Grundlagen Karten zu den Raumnutzerdichten, den Gebäudekategorien, den Bauperioden und Geschosshöhen sowie der Altersstruktur der Haushalte beigezogen.²

² Geoportal Kanton Bern

<i>Laufende Planungen</i>	Im Weiteren sind die Kenntnisse über folgende laufende oder anstehende Planungen oder Entwicklungsabsichten in die Arbeiten eingeflossen: • Umbau/Ergänzungsbau Gasthof Bahnhof und Post • Planung Umzug Landi Schwarzwasser • Neubauten Guggisbergstrasse/Schlossgasse • Projektierter Neubau Ribimatt • Planung Voremberg Ost • Planung Bachmatte (Mühlegässli)
<i>Versorgung und Erschliessung</i>	Grundsätzlich wird angenommen, dass die bisher gute Erschliessung respektive Ver- und Entsorgung von Schwarzenburg mit einer massvollen Verdichtung weiterhin gewährleistet werden kann. Dies ist im Detail dort zu überprüfen, wo es sich um grössere Entwicklungsgebiete handelt.
2.1.2 Kommunale Grundlagen	
<i>Stand Ortsplanung - Gemeinde Wahlern</i>	Die ehemalige Gemeinde Wahlern hat zwischen 2006 und 2009 eine Revision der Ortsplanung vorgenommen. Am 6. Juli 2010 hat der Kanton die folgenden revidierten Planungsinstrumente genehmigt: • Siedlungsentwicklungskonzept • Zonenpläne Siedlung; Teile Süd und Nord • Zonenpläne Landschaft; Teile Süd und Nord • Zonenpläne Naturgefahren; Teile Süd und Nord • Baureglement (BR) Am 27. Mai 2011 wurde zudem der Verkehrsrichtplan, bestehend aus Teil 1 (gesamte Gemeinde) und Teil 2 (Schwarzenburg Dorf) und Massnahmenkatalog, vom Kanton genehmigt.
<i>- Gemeinde Albligen</i>	Die Planungsinstrumente der ehemaligen Gemeinde Albligen (Gemeindebaureglement und Landschaftsplan, Teile Schutzzonenplan und Richtplan) wurden am 4. Juli 1997 vom Kanton genehmigt. Der Nutzungsrichtplan und der Erschliessungsrichtplan wurden vom Kanton am 9. November 1977 genehmigt.
<i>Siedlungsentwicklungskonzept</i>	Das Siedlungsentwicklungskonzept Schwarzenburg der ehemaligen Gemeinde Wahlern vom 13. Oktober 2008 bildet eine zentrale Grundlage der vorliegenden Potentialstudie. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 3.2.

2.2 Analysen

2.2.1 Historische Entwicklung

Abb. 2
Schwarzenburg Dorf
1900 (© swisstopo)

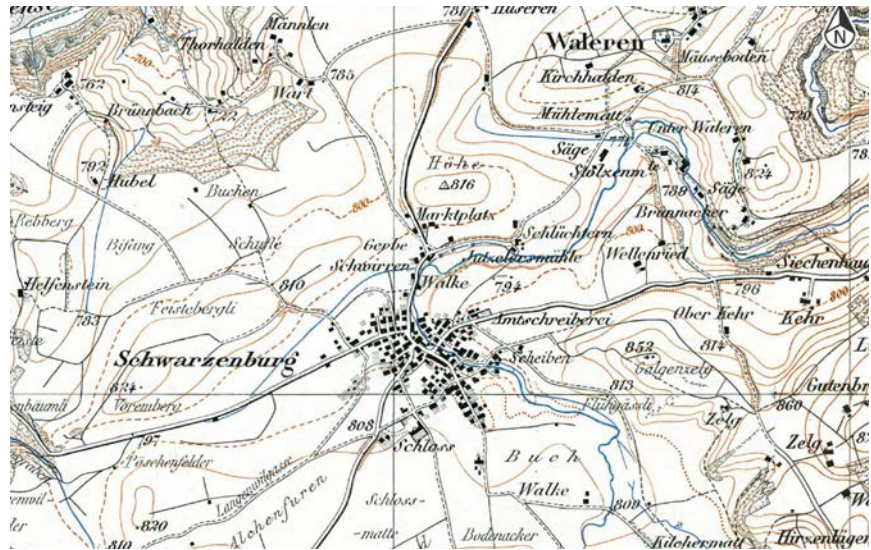


Abb. 3
Schwarzenburg Dorf
1960 (© swisstopo)

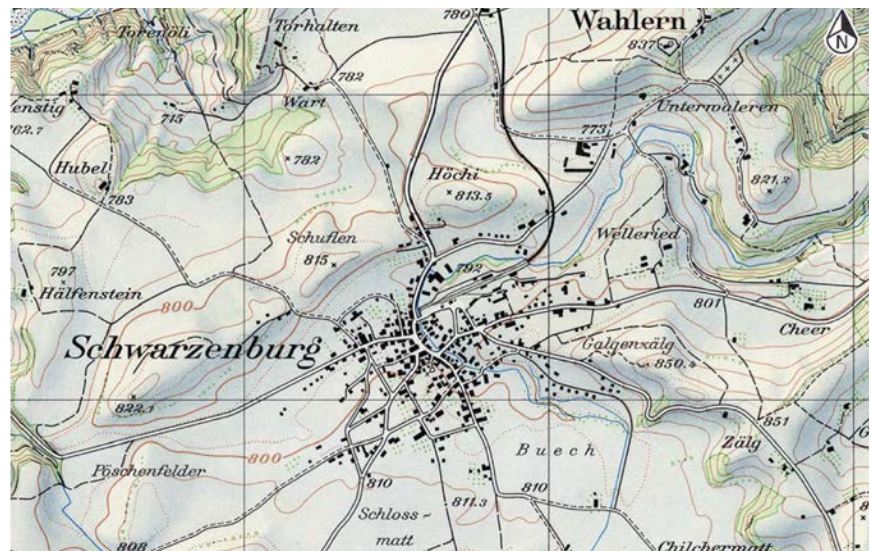
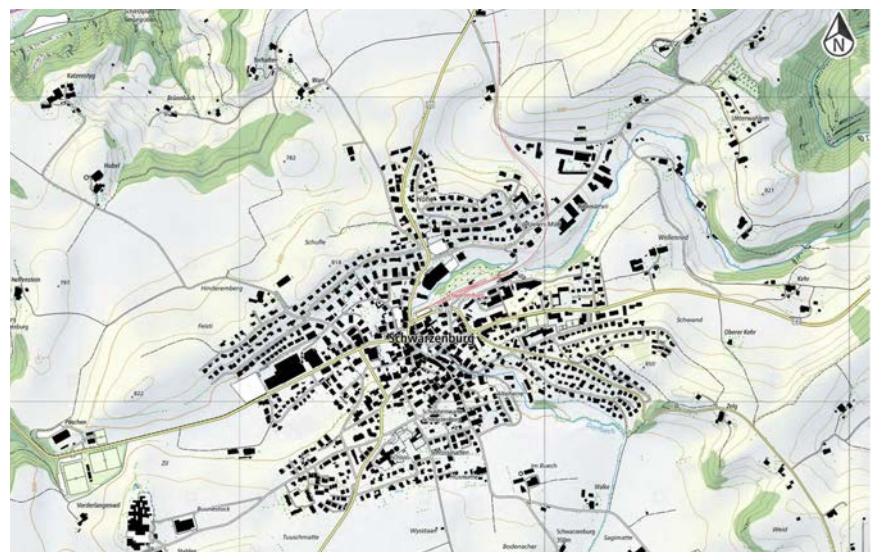


Abb. 4
Schwarzenburg Dorf
2016 (© swisstopo)



2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszunahme
von rund 13.7 %

Schwarzenburg zählte 1990 rund 6'000 Einwohnerinnen und Einwohner (ehemalige Gemeinden Wahlern und Albligen). Bis ca. 2005 fand eine stete und relativ ausgeprägte Bevölkerungszunahme statt, anschliessend waren die Bevölkerungszahlen leicht rückgängig. Seit 2011 ist mit Ausnahme des Jahres 2014 wieder eine leichte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Ende 2015 zählte Schwarzenburg insgesamt 6'857 Einwohnende (ständige Wohnbevölkerung gemäss BFS / STATPOP, vgl. Anhang 5). Dies entspricht einer Zunahme von ca. 13.7 % im Vergleich zum Kanton Bern mit einer Zunahme von ca. 9.3 % seit 1990.

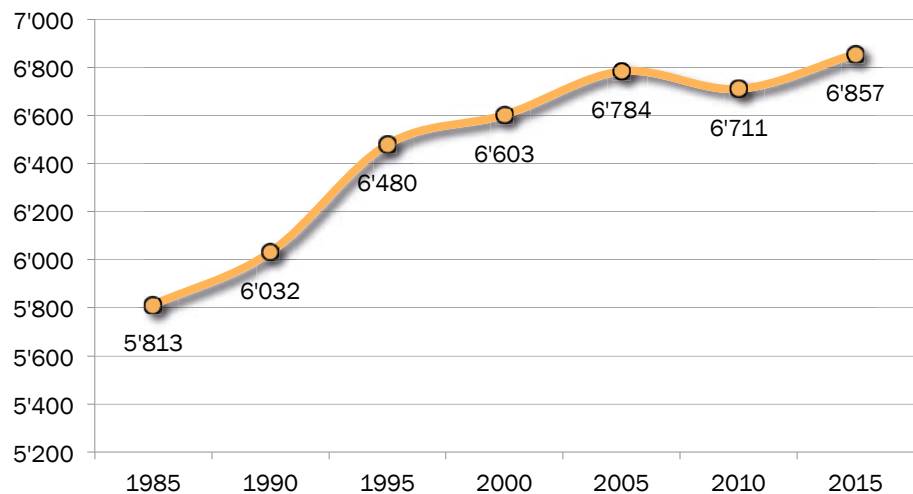


Abb. 5 Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung in Schwarzenburg seit 1985 (Quelle: BFS; bis 2010 ESPOP, ab 2011 STATPOP)

2.2.3 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Entwicklung der
Beschäftigtenzahlen

Die Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente VZÄ) in Schwarzenburg (ehemalige Gemeinden Wahlern und Albligen) hält sich seit Anfang des 21. Jahrhunderts auf einem stabilen Niveau von rund 2'300 Personen. Ende 2015 zählte die Gemeinde Schwarzenburg insgesamt 2'380 Beschäftigte (VZÄ). Seit 2001 entspricht dies einer leichten Zunahme von ca. 0.9 % im Vergleich zum Kanton Bern mit einer Zunahme von ca. 12 % seit 2001. In den letzten 15 Jahren ist in der Tendenz eine leichte Abnahme des 1. Sektors (z.B. Landwirtschaft) und des 2. Sektors (z.B. Gewerbe/Industrie) zu verzeichnen. Demgegenüber steht jedoch eine Zunahme des 3. Sektors, welche die Abnahme des 1. und 2. Sektors grösstenteils kompensiert.

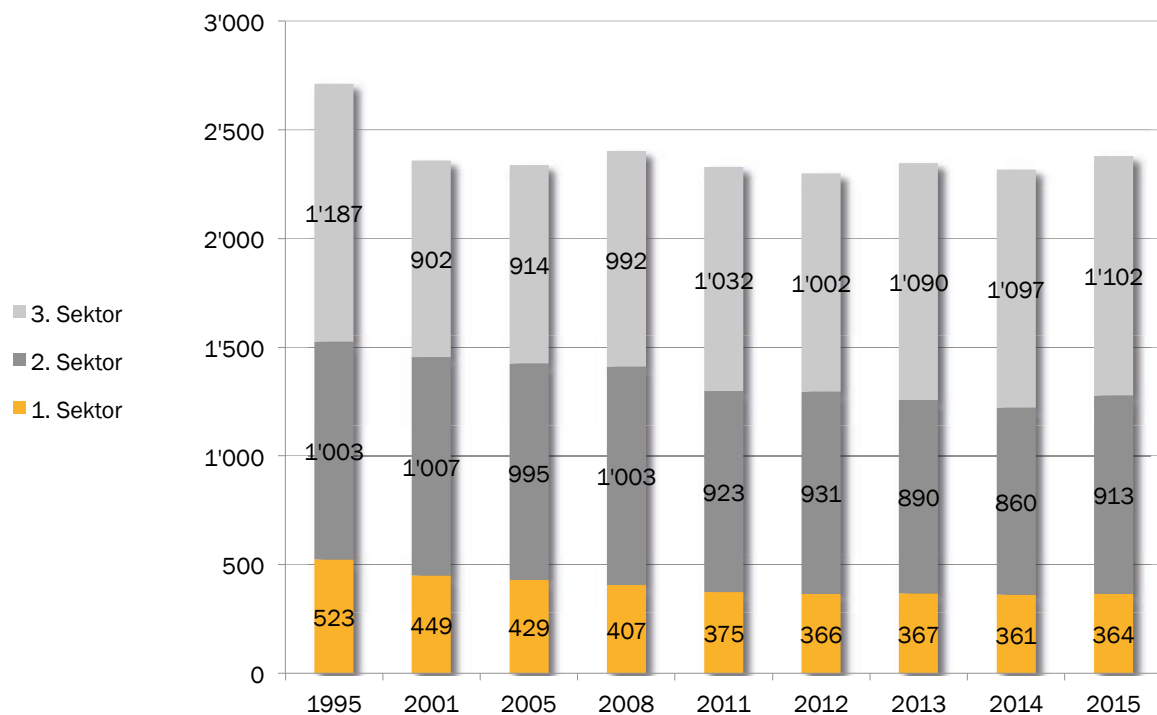


Abb. 6 Bilanz der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) pro Sektor in Schwarzenburg seit 1995 (Quelle: BFS; bis 2008 BZ, ab 2011 STATENT)³

2.2.4 Wohnungsbelegung

Rückgang der durchschnittlichen Wohnungsbelegung

Seit 1980 ist die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Schwarzenburg rückläufig. Innerhalb der 30 Jahre zwischen 1980 und 2010 hat die durchschnittliche Wohnungsbelegung deutlich abgenommen.

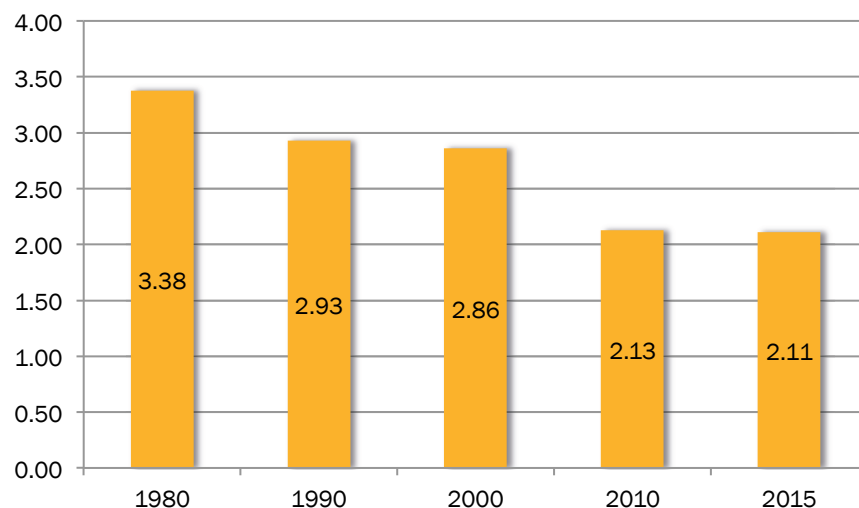


Abb. 7 Durchschnittliche Wohnungsbelegung in Schwarzenburg. 1980, 1990, 2000 und 2015 (Quelle: BFS. Gebäude- und Wohnungserhebung 1980 - 2000, ab 2010 Gebäude- und Wohnungsstatistik)

Entwicklungstrends

Die Entwicklung der Wohnungsbelegung führt dazu, dass mehr Wohnungen für die gleiche Bevölkerungszahl benötigt werden. Wohnten in Schwarzenburg vor 35 Jahren noch durchschnittlich knapp 3.4 Personen in einer Woh-

³ Daten von 1995 bis 2008 für die beiden ehemaligen Gemeinden Wahlern und Albligen, ab 2011 für die neue Gemeinde Schwarzenburg

nung, so waren es im Jahr 2015 noch 2.1 Personen. Die Auswirkungen werden parallel dazu noch zusätzlich verstärkt, indem der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person tendenziell steigt. Dieser beträgt aktuell durchschnittlich 50 m² / Person (mittlere Wohnfläche gemäss Kanton). Insgesamt verfügte Schwarzenburg im Jahr 2015 über rund 3'250 bewohnte Wohnungen.

Annahme: Weitere Abnahme der Wohnungsbelegung

Es wird angenommen, dass dieser Wert in den nächsten 15 Jahren noch weiter sinken wird. Annahme: Abnahme der Wohnungsbelegung um 5% bis 2030 (auf durchschnittlich knapp zwei Personen pro Wohnung). Dieser Trend lässt sich auch kantonal und in der gesamten Schweiz beobachten.

2.2.5 Raumnutzerdichte und massgebende Bevölkerungsentwicklung

Aktuelle Raumnutzerdichte

Mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 61 Raumnutzer⁴/ha wird ein Wert erreicht, welcher gemäss kantonalem Richtplan 2030 etwas über dem Richtwert (57 Raumnutzer/ha) für den Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ respektive für Zentren der 3. Stufe liegt.

Massgebende Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist Schwarzenburg dem Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ zugeordnet und als Zentrum 3. Stufe eingestuft. In diesem Raumtyp beträgt die massgebende Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahren 10 %. Für die heute knapp 6'850 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Gemeinde entspräche dies einem Bevölkerungswachstum von rund 685 Personen.

Massgebende Wirtschaftsentwicklung

Für die Wirtschaftsentwicklung wird gemäss kantonalem Richtplan 2030 in den nächsten 15 Jahren ein Wachstum von 8 bis 9 % als Richt- und Zielwert angestrebt. Gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Bern-Mittelland 2. Generation, genehmigt am 23. Mai 2017) beträgt die Arbeitsplatzentwicklung in Zentren der 3. und 4. Stufe für die nächsten 15 Jahren 10 %. Bei rund 2'380 Beschäftigten (VZÄ) würde dies einer Zunahme zwischen rund 190 und 240 Arbeitsplätzen entsprechen.

⁴ Kantonaler Richtplan 2030: Erläuterungen zu den Richtplananpassungen im Teil Siedlung (8/2014): Zur Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen werden neue Messgrössen eingeführt: Bei den Raumnutzern (RN) handelt es sich um die Einwohnerinnen und Einwohner in den überbauten Wohnzonen sowie um die Einwohner und Beschäftigten in den Misch- und Kernzonen. Für die Bestimmung der Raumnutzerdichte der Gemeinde wird die Anzahl der Raumnutzer durch die Grösse der überbauten Wohn- Misch- und Kernzonen geteilt (Raumnutzer / ha). Dieses Dichtemass dient dazu, die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen zu steuern.

3. Strategie der kommunalen Raumentwicklung

3.1 Leitbild

*Leitbild der
Gemeinde*

Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat das Leitbild für die Gemeinde Schwarzenburg beschlossen. Der Gemeinderat hat für die Entwicklung der Gemeinde u.a. folgende Leitideen formuliert:

Region

*Regionalzentrum
Gantrisch*

- Schwarzenburg pflegt und entwickelt seine Rolle als Zentrum in der Region Gantrisch. Als grösste Gemeinde bilden wir die Drehscheibe der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Aktivitäten. Wir vernetzen mit allen wichtigen Partnern, insbesondere mit den Nachbargemeinden.

*Landschaft, Natur
und Tourismus*

- Schwarzenburg pflegt gemeinsam mit dem Naturpark Gantrisch die intakte Landschaft und Natur und fördert die Vermarktung regionaler Produkte und touristischer Angebote. Wir verbessern die Wahrnehmung der Gemeinde und unterstützen die Entwicklung touristischer Infrastruktur.

*Attraktiver Wohn- und
Wirtschaftsstandort*

- Schwarzenburg ist in der Region Bern-Mittelland aktiv. Wir strahlen als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort über die Gemeindegrenzen hinaus.

Engagement

*Entwicklung mit
Augenmass*

- Eine Entwicklung mit Augenmass fördert das Wohnen und Arbeiten und führt zum angestrebten Bevölkerungswachstum.

*Attraktives
Dorfleben*

- Das umfassende Bildungsangebot und die grosse Anzahl an Sport-, Freizeit und Kulturangeboten bieten Menschen jeden Alters die Möglichkeit, am Dorfleben teilzunehmen.

Infrastruktur

*Energie
und Umwelt*

- Die Gemeinde handelt energie- und umweltbewusst. Sie schützt die natürliche Umwelt und fördert den Einsatz erneuerbarer Energien bei gemeindeeigenen Liegenschaften.

*Gemeindeeigene
Infrastruktur*

- Die Gemeinde stellt der Bevölkerung eine bedarfsgerechte, moderne und nachhaltige Infrastruktur zur Verfügung.

3.2 Siedlungsentwicklungskonzept

*Grundsätze zur
zukünftigen Siedlungs-
entwicklung*

Der Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Wahlern hat am 13. Oktober 2008 das Siedlungsentwicklungskonzept Schwarzenburg verabschiedet (genehmigt am 6. Juli 2010). Die Gemeinde Schwarzenburg hält an den darin festgehaltenen Grundsätzen zur künftigen Siedlungsentwicklung im Dorf Schwarzenburg sowie in den anderen Ortsteilen fest, da sie auch heute noch den strategischen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

3.2.1 Grundsätze des Siedlungsentwicklungskonzepts Schwarzenburg

*Grundsätze zum
Dorf Schwarzenburg*

Die fünf Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im Dorf Schwarzenburg behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit und werden für die kommunale Raumentwicklung weiter differenziert. Einzig der Grundsatz Nr. 3 „Entwicklung am westlichen Dorfrand“ ist mit der Einzonung der ZPP Nr. 16 „Taan/Stengeli“ im Rahmen der vergangenen Ortsplanungsrevision überholt.

1. Siedlungsentwicklung nach Innen durch Nutzen der vorhandenen Potenziale auf den bereits eingezonten Flächen.
2. Entwicklung des Bahnhofgebiets als tragender Pfeiler einer nachhaltigen Ortsentwicklung.
3. Fokussierung auf eine Entwicklung am westlichen Dorfrand neu einzuzonenden Siedlungserweiterungsflächen.
4. Neueinzonungen nur in Gebieten, von welchen aus das Zentrum Schwarzenburg gut erreichbar ist und welche keine unverhältnismässigen Erschliessungskosten verursachen.
5. Einflussnahme der Gemeinde im Rahmen von planerischen Vorgaben im Hinblick auf eine flächenschonende Bauweise.

3.2.2 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen

*Grundsätze zu den
weiteren Ortsteilen*

Wohn- und Arbeitsraum für neue Bevölkerungsteile soll möglichst nahe an bestehenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen geschaffen werden. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt der Finanzen und des Versorgungsauftrags der Gemeinde (Bildung, Gesundheit, Soziales, Strassenunterhalt etc.) zu beurteilen.

1. Eine Entwicklung in den Ortsteilen soll zurückhaltend sein.
2. Eine massvolle Nutzung der Spielräume beachtet stets die speziellen Qualitäten eines jeden einzelnen Ortsteils.

*Grundsätze zur
Raumentwicklung***3.3 Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung**

Die nachstehenden Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung konkretisieren auf kommunaler Ebene die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung etc.) respektive der Ortsplanung der Gemeinde Schwarzenburg insgesamt:

1. Ziel der Ortsplanung ist die geordnete, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Gemeinde Schwarzenburg betreibt hierfür eine aktive Ortsentwicklung und nimmt ihre Rolle als Regionalzentrum in der Region Gantersch aktiv wahr.
2. Die Gemeinde Schwarzenburg bewahrt ihre Ortsstrukturen sowie das Erscheinungsbild und die Massstäblichkeit des Ortsbildes. Die hohe Wohn- und Siedlungsqualität soll erhalten und gefördert werden.
3. Der Boden soll haushälterisch genutzt und die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten werden. Die Gemeinde schafft geeignete bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen für verdichtete Wohnformen hoher Qualität sowie für die Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem fördert die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Verfügbarkeit des Baulands.
4. Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft, den Schutz ökologisch wichtiger und landschaftsprägender Gebiete und Einzelobjekte sowie der Erholungsräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und sichert diese mit geeigneten Instrumenten.
5. Die Gemeinde strebt eine sozial und altersmässig gute Durchmischung sowie nachhaltige Entwicklung der Bevölkerung an und unterstützt familienfreundliche Strukturen.
6. Die Gemeinde Schwarzenburg schafft optimale Voraussetzungen mit flexiblen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowohl für das bestehende örtliche Gewerbe, als auch für neue Arbeitsplätze und die Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben an verkehrsgünstigen Lagen.
7. Die Existenzbasis der Landwirtschaft soll durch Sicherung geeigneter Bewirtschaftungsflächen erhalten werden. Die Gemeinde sorgt dafür, dass neue Baugebiete die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen und sich an die bestehenden Baugebiete angliedern.
8. Die Gemeinde Schwarzenburg sorgt für die angemessene Erhaltung des Angebots an öffentlichen Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten.
9. Die Gemeinde strebt zur Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität eine nachhaltige Entwicklung des öffentlichen, Individual- und Langsamverkehrs (Fuss- und Veloverkehr) an und fördert die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der siedlungsorientierten Verkehrsraumgestaltung.
10. Die baurechtliche Grundordnung und die Richtplanung werden im Sinne der obigen Grundsätze periodisch überprüft und gegebenenfalls überarbeitet.

*Entwicklungsziele zur
Siedlungsentwicklung
nach innen*

3.4 Entwicklungsziele zur Siedlungsentwicklung nach innen

Um die zukünftig angestrebte Entwicklung genauer definieren zu können, werden zusätzlich zu den obigen Grundsätzen qualitative, quantitative und räumliche **Entwicklungsziele zur Siedlungsentwicklung nach innen** festgelegt.

Wachstum und Siedlungsbegrenzung

- Die Gemeinde Schwarzenburg strebt für die nächsten 15 Jahre eine Bevölkerungsentwicklung von rund 10 % an.
- Die Gemeinde Schwarzenburg strebt für die nächsten 15 Jahre eine Wirtschaftsentwicklung von rund 10 % an.
- In Schwarzenburg soll eine Siedlungsentwicklung nach innen einer Ausenentwicklung mit Siedlungserweiterungen (Einzonungen) vorgehen.
- Siedlungsprägende Elemente und Strukturen in Schwarzenburg bleiben erhalten.

Siedlungsentwicklung nach innen und Qualitätssicherung

- Die Gemeinde mobilisiert wo möglich die bestehenden Nutzungsreserven und unterstützt Umstrukturierungen in den bezeichneten Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- In den bezeichneten Gebieten für die innere Verdichtung werden durch die Gemeinde situations- und stufengerechte planerische Massnahmen aktiv angeregt.
- Bauliche Verdichtungen im Bestand werden unterstützt und aktiv begleitet, damit eine verbesserte Siedlungsqualität erzielt werden kann.
- Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen von Grundeigentümergegesprächen in die Planung einbezogen und können ihre Anliegen bezüglich Entwicklungsabsichten und Verfügbarkeit einbringen.

4. Nutzungsreserven

*Übersicht über die
Nutzungsreserven*

Der in Anhang 1 beigefügte Kartensatz zeigt eine Übersicht über die Nutzungsreserven der Gemeinde Schwarzenburg. **Als Nutzungsreserven gelten Reserven, welche unter Anwendung der Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden können.** Dabei wird zwischen den zwei Kategorien „unüberbaute Bauzonen“ und „Reserven auf überbauten Bauzonen“ unterschieden. Die Datengrundlagen wurden vom Kanton geliefert und hiernach zusammen mit der Gemeinde bereinigt.⁵

⁵ Die Grundlage bilden die beiden Datensätze „Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK“ (AGR; Datenstand 1. Mai 2017) sowie „Unüberbaute Bauzonen“ (AGR; Datenstand: Juli 2017). Die Flächen wurden vom Projektausschuss Ortsplanung im Januar 2018 einzeln kontrolliert und am 21. Februar 2018 bereinigt. Bereinigt wurden Flächen, welche in der Zwischenzeit überbaut wurden oder sich für eine Bebauung nicht eignen, z.B. aufgrund der Parzellengeometrie, Erschliessungsfähigkeit, Hangneigung o.ä. Die vorgenommenen Änderungen sind dokumentiert und werden dem Kanton zurückgemeldet.

4.1 Unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven)

Baulandreserven

Als unüberbaute Bauzonen WMK (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gelten Parzellen und Parzellenteile mit mehr als 400 m² Grundstückfläche GSF oder unüberbaute Arbeitszonen als eigene Parzelle oder mit mehr als 2'000 m², auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Bestand

Schwarzenburg

Die Gemeinde Schwarzenburg verfügt aktuell über **total 96'287m² an unüberbauten Bauzonen WMK**. Bei einer angenommenen durchschnittlichen oberirdischen Geschossflächenziffer von GFZo = 0.6 (min. GFZo gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans; 0.7 bei Kulturland gemäss BauV) resultieren daraus ca. **57'770 m² Geschossfläche (GF)**.

Albligen	Wohnzonen	9'124 m ²	0.91 ha
	Mischzonen	0 m ²	-
	Arbeitszonen	1'486 m ²	0.14 ha
Lanzenhäusern	Wohnzonen	8'769 m ²	0.87 ha
	Mischzonen	9'580 m ²	0.95 ha
	Arbeitszonen	9'317 m ²	0.93 ha
Schwarzenburg	Wohnzonen	40'600 m ²	4.06 ha
	Mischzonen	25'514 m ²	2.55 ha
	Arbeitszonen	33'758 m ²	3.37 ha
Wagerten/Hellstätt	Wohnzonen	2'699 m ²	0.27 ha
	Mischzonen	0 m ²	-
	Arbeitszonen	0 m ²	-

4.2 Reserven auf überbauten Bauzonen (unternutzte Flächen)

Unternutze Flächen

Die Reserve auf überbauten Bauzonen WMK ist die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss geltender Nutzungsplanung und der effektiven, bestehenden Ausnützung. Dargestellt werden lediglich Reserven mit mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche BGF (altrechtlich) und Reserven ohne planungsrechtliche bzw. bautechnische Hindernisse (Waldabstand, Bauinventar, Topographie etc.).

Bestand

Schwarzenburg

Gemäss bereinigter Datengrundlage des Kantons verfügt die Gemeinde Schwarzenburg innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen über rechnerisch ermittelte Nutzungsreserven auf **überbauten Bauzonen** von ca. **119'190 m² Bruttogeschossfläche (BGF; altrechtlich)**. Die dargestellten Nutzungsreserven auf den überbauten Bauzonen sind im Sinne einer Hilfestellung für die Ortsplanung zu verstehen.

Albligen	Wohnzonen	4'437 m ²	0.44 ha
	Mischzonen	-	-
	Kernzonen	10'778 m ²	1.08 ha
Lanzenhäusern	Wohnzonen	8'035 m ²	0.8 ha
	Mischzonen	12'477 m ²	1.25 ha
	Kernzonen	-	-
Schwarzenburg	Wohnzonen	42'695 m ²	4.27 ha
	Mischzonen	41'680 m ²	4.17 ha
	Kernzonen	-	-

Wagerten/Hellstätt	Wohnzonen	9'230 m ²	0.92 ha
	Mischzonen	-	-
	Kernzonen	-	-

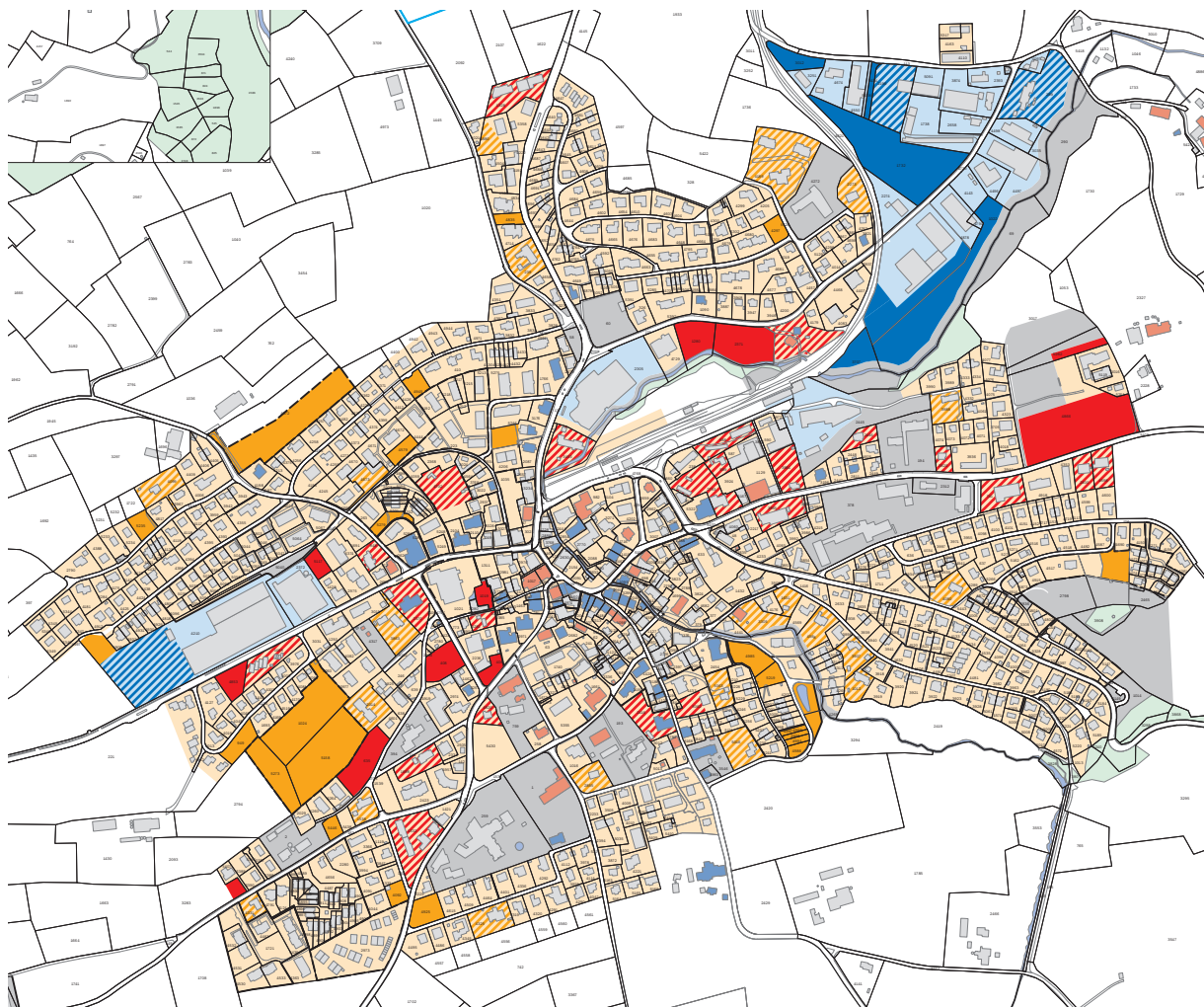


Abb. 8: Karte „Nutzungsreserven“ mit unüberbauten Bauzonen und Reserven (Ausschnitt Schwarzenburg, Stand: 21.02.2018), sämtliche Karten im Anhang 1.

5. Nutzungspotenziale

Vier Strategien zur Innenentwicklung

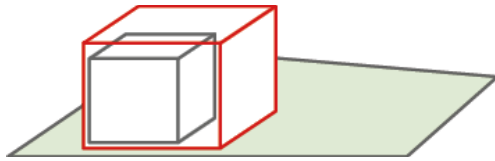
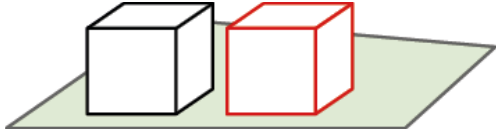
Nebst der Ausweisung der bestehenden Nutzungsreserven in Kapitel 4 sollen im vorliegenden Kapitel 5 die weiteren Potenziale der Innenentwicklung eruiert werden. Hierfür wird das Siedlungsgebiet des Dorfes Schwarzenburg in mehrere Teilgebiete eingeteilt (Kapitel 5.2 und 5.3) und einer der vier Teilstrategien zur Innenentwicklung zugewiesen. Die Erläuterungen zu den Strategien und allgemeine Informationen zur Umsetzung werden im folgenden Kapitel 5.1 erläutert.

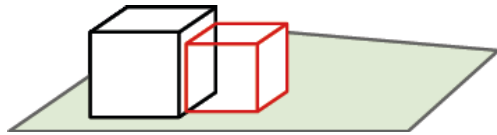
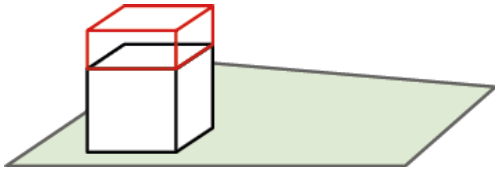
5.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung nach innen

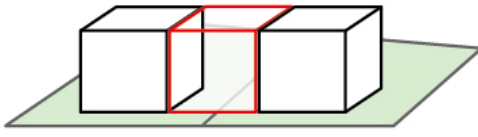
5.1.1 Strategien

Strategie	B Bauen im Bestand / Erhalten	E Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen
Symbolbild		
Beschrieb	Es wird eine Entwicklung im Bestand durch geringfügige Anpassung der Baustruktur angestrebt. Auf erhaltenswerte und historische Bau- und Siedlungsstrukturen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Nutzungsverdichtungen im Bestand erfordern erhöhte gestalterische Qualitätsanforderungen. Der Einbezug der Denkmalpflege bei inventarisierten Objekten ist wichtig.	Eine bauliche Entwicklung in der bestehenden Baustruktur wird angestrebt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz. Dies geschieht beispielsweise in Form von Aus- und Anbauten oder Dach-, Fassaden- oder Balkonerneuerungen/-sanierungen.
Umsetzung	Grundsätzlich erfolgt keine Änderung der baurechtlichen Grundordnung.	Eine geringfügige Änderung der Nutzungsmasse (z. B. Grenzabstände, Gebäudehöhen und -längen, Nutzungsziffern, Geschosse) kann angezeigt sein.
Strategie	V Verdichten / Weiterentwickeln	U Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren
Symbolbild		
Beschrieb	Unter Berücksichtigung und teilweiser Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der Verbesserung der Siedlungsqualität können Objekte in der Siedlung ersetzt, erneuert, erweitert und verdichtet werden. Die Nutzungsreserven werden ausgenutzt und/oder das Nutzungsmass erhöht. Ersatz- und/oder Ergänzungsn Neubauten werden vorangetrieben.	Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu überprüfen. Die Nutzungsverdichtung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben.
Umsetzung	Eine Änderung der Nutzungsmasse und gegebenenfalls der Nutzungsart kann angezeigt sein. Als Grundlage sind gegebenenfalls qualitätssichernde Verfahren anzustreben.	Eine Änderung der Nutzungsmasse und/oder der Nutzungsart kann angezeigt sein. Als Grundlage sind gegebenenfalls qualitätssichernde Verfahren anzustreben.

5.1.2 Umsetzung

Grundtyp	Ersatzneubau	Ergänzungsneubau
Symbol		
Beschrieb	Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit höherer Ausnutzung.	Innerhalb bereits überbautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Grundtyp	Anbau	Aufstockung
Symbol		
Beschrieb	Die Ausnutzung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.	Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Grundtyp	Grenzzusammenbau
Symbol	
Beschrieb	Ein Neubau wird mit nachbarrechtlicher Zustimmung und unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudelänge an/auf die Grenze gebaut.

5.2 Identifizierung der Nutzungspotenziale

Einteilung in Teilgebiete

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schwarzenburg wurde primär aufgrund der Baustruktur (Bauperioden, Geschossigkeit, Raumnutzerdichte) sowie des Weiteren aufgrund geografischer und struktureller Kriterien (Topografie, Verkehrswege, historische Entwicklung) in Teilgebiete aufgeteilt. Die Teilgebietsbezeichnungen orientieren sich an den bestehenden Strassen- und Flurnamen. Zudem wurden das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland (2. Generation) und die neuen Grundlagen des Kantons zu den Nutzungsreserven berücksichtigt.

Raumplanerisch besonders geeignete Orte

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten (zentrumsnah, gute ÖV-Güteklasse, Versorgung, Quartier mit alter Bausubstanz, Gebiete mit hohen Nutzungsreserven) das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere auch Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich sein kann.

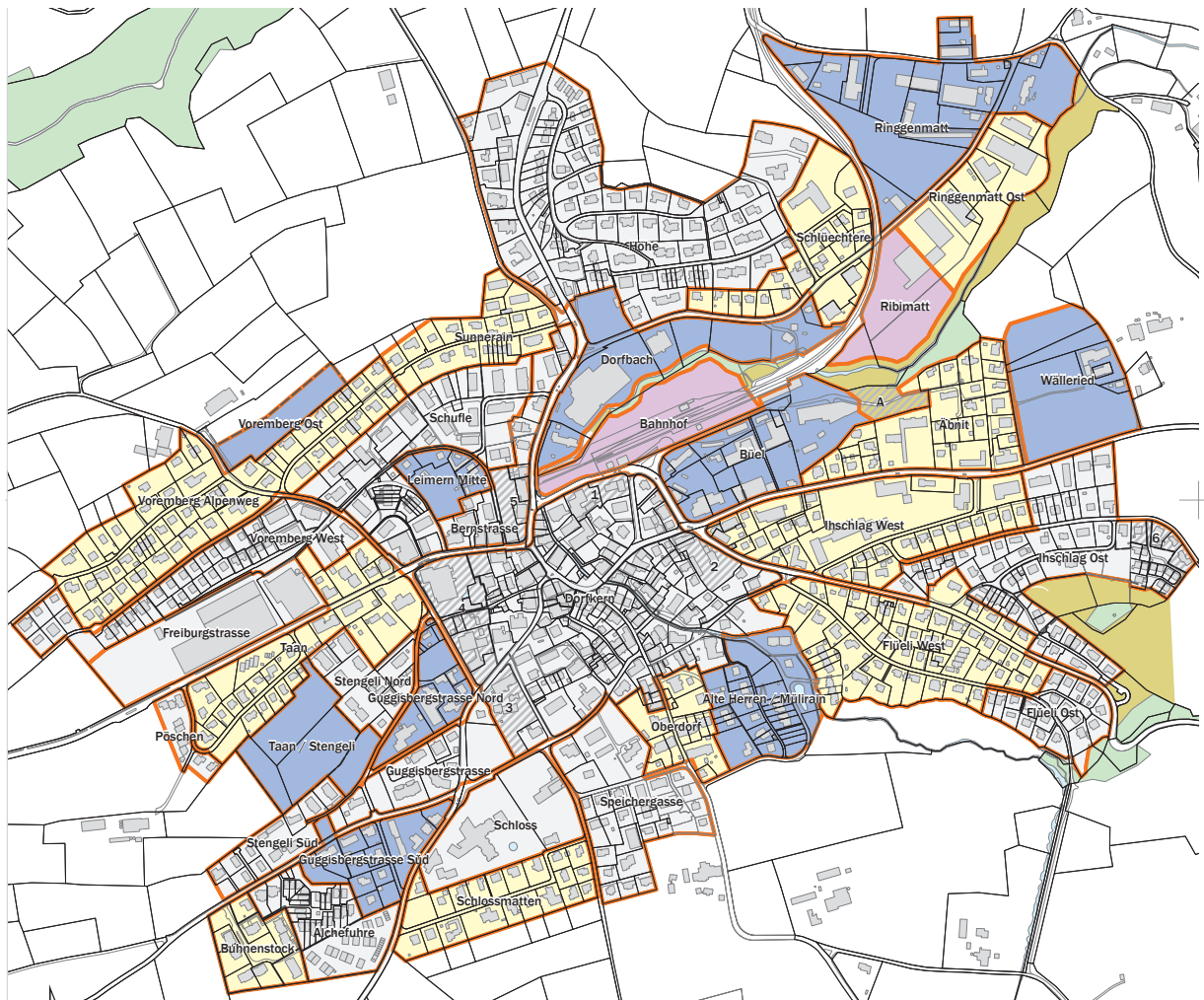


Abb. 9: Ausschnitt der Karte „Nutzungspotenziale“ mit Strategien zur Entwicklung nach innen (grau, gelb, blau, violett) und Einteilung in Teilgebiete (Illustration, Stand: 04.05.2018), Karten im Anhang 2.

5.3 Spezifische Strategien für die Teilgebiete

5.3.1 Analyse

Ausgangslage

Alle Teilgebiete werden anhand des nachstehenden Rasters analysiert und einer der vier Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen (**B** Bauen im Bestand, **E** Erneuern, **V** Verdichten, **U** Umstrukturieren) zugeordnet. Der Kartensatz „Nutzungspotenziale“ im Anhang 2 zeigt eine Übersicht über die Nutzungspotenziale in der Gemeinde Schwarzenburg. Der nachstehende Raster besteht aus vier Spalten mit der Analyse des heutigen Siedlungstyps und der Charakterisierung von Bestand und Potenzial. In den letzten beiden Spalten werden Umsetzungsvorschläge und die zentralen, zu beachtenden Rahmenbedingungen aufgeführt sowie allenfalls Vorschläge zur Änderung der Grundordnung gemacht.

Strategie B «Bauen im Bestand»

Teilgebiete mit der Strategie **B** «Bauen in Bestand» liegen in den historischen Kernbereichen oder wurden vor kurzem saniert oder neu gebaut. Der historische Dorfkern ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und gibt der Gemeinde Schwarzenburg Identität. Daher ist bei Veränderungen dem Ortsbildschutz, der Denkmalpflege und der attraktiven Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung zu tragen. In den Neubaugebieten der letzten beiden Jahrzehnte wird nur ein bescheidener Veränderungsdruck vorhanden sein. Obwohl in den Teilgebieten mit der Strategie B «Bauen in Bestand» punktuell einzelne Potenziale vorhanden sind, ist das generelle Verdichtungspotenzial bescheiden. Es wird daher in erster Linie der Erhalt der ursprünglichen Nutzung und der Nutzerdichte angestrebt.

Strategie E «Erneuern»

Eine Vielzahl der Teilgebiete ist der Strategie **E** «Erneuern» zugeordnet. In diesen Gebieten sind sowohl punktuelle Verdichtungspotenziale vorhanden, welche sich bei einer Überprüfung der baupolizeilichen Masse im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision (OPR) ergeben können, als auch Potenziale, die im Rahmen von Gebäudeerneuerungen und -sanierungen bei Einzelbauvorhaben realisiert werden können (z.B. mit Ersatzneubauten, Aufstockungen und Anbauten). Dabei handelt es sich um sensible Eingriffe, welche hohe Anforderungen an die gestalterische Qualität und die Eingliederung ins Ortsbild stellen. Diesem Umstand ist bei der Umsetzung erhöhte Beachtung zu schenken.

Strategie V «Verdichten»

Die Zahl der Gebiete mit einem grösseren zusammenhängenden Verdichtungspotenzial, die der Strategie **V** «Verdichten» zugewiesen wurden, ist überschaubar. In diesen Gebieten sind aufgrund von vorhandenen Baulücken, Freiflächen sowie alter Bausubstanz Verdichtungspotenziale auszumachen. Um diese Entwicklung voranzutreiben, ist eine frühe Einbindung der Schlüsselakteure (Gemeinde, Eigentümer, Experten, Bauträger und Betroffene) für eine erfolgreiche Umsetzung nötig.

Strategie U «Umstrukturieren»

Zwei Gebiete sind als Potenzialräume der Strategie **U** «Umstrukturieren» zugewiesen. In Umstrukturierungsgebieten kann die bestehende Siedlungsstruktur ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung wird neu bestimmt und das Mass der Nutzung erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben. Im Hinblick auf die Aktualisierung der Ortsplanung

ist deren kurz- oder aber mittel- bis langfristiger Handlungsbedarf zu klären. Soll deren Umstrukturierung kurzfristig angegangen werden, so sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision nach Möglichkeit anzupassen.

Fokusgebiete

Einige Teilgebiete, welche primär der Strategie B «Bauen im Bestand» zugewiesen sind, werden zudem von sogenannten Fokusgebieten überlagert. Damit sollen einzelne, punktuell vorhandene Potenziale ausgewiesen und der Fokus auf deren Entwicklung gelegt werden.

5.3.2 Strategie B „Bauen im Bestand“

B Bauen im Bestand			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Dorfkern Schwarzenburg Gebäudetyp: MFH, Gewerbe Zonenart: UeO's, WA2/3, BHZ Geschosse: 2 - 4 VG Dichte: hoch Bauperiode: Mehrzahl vor 1920; 1920 bis 2005	<u>Heute:</u> Historischer, dichter Dorfker mit Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie Gastronomie. <u>Zukünftig:</u> Historisch wertvolle Bausubstanz und Baugruppen bewahren. Sanierungen und Erneuerungen, ggf. mit Aufstockungen und Anbauten sowie vereinzelten Ersatzneubauten.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren • ZPP J/K „Kernzone Schwarzenburg“ und Richtplan beachten • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • UeO's überprüfen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Anbauten und Aufstockungen • Ersatzneubauten	• UeO's überprüfen, ggf. anpassen
Fokusgebiete			
1) Bahnhof: Gasthof und Post	<u>Heute:</u> Gasthof Bahnhof (Jh.wende; Umbau 1960) und Post (1946-1960) vis-à-vis Bahnhof. <u>Zukünftig:</u> Beabsichtigter Umbau und Neubauten auf den beiden Parzellen 982 + 4104	• ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Um- und Neubauten	• UeO J/K überprüfen, ggf. anpassen
2) Milkenstrasse	<u>Heute:</u> Ehem. Bauernhaus 17.Jh. und Wohnhaus um Jh.wende. <u>Zukünftig:</u> Potenzial für Verdichtung und Weiterentwicklung.	• ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Umbauten, Ergänzungsneubauten	• UeO G überprüfen, ggf. anpassen

B Bauen im Bestand

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Fokusgebiete			
3) Herrengässli	<u>Heute:</u> Westliches Gebiet entlang Herrengässli. Nördlich Bauernhaus von 1939 mit Speicher von 1670, südlich ehem. Amtersparniskasse von 1898. <u>Zukünftig:</u> Erneuerung und Aufwertung prüfen.	• ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Umbauten, Ergänzungsneubauten	• Umzonung BHZ prüfen • ggf. Hostet in Grünzone umzonen
4) Milchgässli	<u>Heute:</u> Migros und angrenzende Parkplätze. Landi: Umzug in Ringgenmatt beabsichtigt. <u>Zukünftig:</u> Potenzial für Verdichtung und Weiterentwicklung Dorfkerngürtel. Nachnutzung Landi prüfen.	• ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Ergänzungsneubauten	• UeO 9 überprüfen • neue UeO „Landi“ prüfen
Schufle Gebäudetyp: MFH, Gewerbe Zonenart: UeO's, W3 Geschosse: 2 - 3, wenige 4 Dichte: hoch Bauperiode: Mehrzahl ab 2000; Bernstrasse um Jhd.wende	<u>Heute:</u> Dichtes MFH-Quartier mit vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Gewerbe und Gastronomie. Wenige Bauzonenreserven. <u>Zukünftig:</u> Werterhaltung, Sanierungen, Baulücken schliessen, Nutzungsreserven nutzen.	• Nutzungsreserven mobilisieren • Anbauten und Aufstockungen	-
Bernstrasse Gebäudetyp: MFH, Gewerbe Zonenart: UeO, WA3 Geschosse: 2 - 4 VG Dichte: hoch Bauperiode: Mehrzahl vor 1920	<u>Heute:</u> Nördliche Fortführung historischen Dorfkerns, Wohn- und Gewerbenutzung, wenig Gastronomie, Gemeindeverwaltung, nordwestliches Bahnhofsumfeld. <u>Zukünftig:</u> Historisch wertvolle Bausubstanz und Baugruppen bewahren. Sanierungen und Erneuerungen, ggf. mit Aufstockungen und Anbauten.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren • ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Anbauten und Aufstockungen • Ersatzneubauten • Ergänzungsneubauten	• UeO J+K überprüfen, ggf. anpassen

B Bauen im Bestand

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Fokusgebiet			
5) Gemeindeverwaltung	<u>Heute:</u> Gemeindeverwaltung als Kopfbaute der Bahnhofstrasse. Im rückwärtigen Bereich unüberbaute Fläche, welche als Parkplatz genutzt wird. <u>Zukünftig:</u> Potenzial für Ergänzungs- und Erweiterungsbauten.	• ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Qualitätssichernde Verfahren sicherstellen • Überbauung Parkplatz Leimern: Ergänzungsneubaute/n und Erweiterungsbaute/n	• UeO J/K überprüfen, ggf. anpassen
Ihschlag Ost	<u>Heute:</u> Wohnquartier neueren Datums (ab 1970/80), vereinzelt Gewerbenutzungen. Einige wenige Bauzonenreserven. <u>Zukünftig:</u> Baulücken schliessen. Dem Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.	• Nutzungsreserven mobilisieren • Anbauten und Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Aufzonung prüfen	• ggf. Aufzonung prüfen (W1 zu W2)
Gebäudetyp: EFH, vereinzelt MFH			
Zonenart: W1/2, WA3, ZPP / UeO			
Geschosse: 2 - 3 VG			
Dichte: mittel			
Bauperiode: ab 1970			
Fokusgebiet			
6) Zelgmatte	<u>Heute:</u> Östlicher Dorfrand Zelgweg mit vier ein- bis zweigeschossigen EFH um 1970. <u>Zukünftig:</u> Sanierungen und Erneuerungen.	• Anbauten und Aufstockungen • Ersatzneubauten • Aufzonung prüfen	• Aufzonung prüfen (W1 zu W2)
Flüeli Ost	<u>Heute:</u> Wohnquartier neueren Datums (ab Mitte 90er), ausschliesslich Wohnnutzungen. Keine Bauzonenreserven. <u>Zukünftig:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung. Dem Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.	• Anbauten und Aufstockungen	-
Gebäudetyp: EFH			
Zonenart: W2, UeO			
Geschosse: 2 - 3 VG			
Dichte: mittel			
Bauperiode: ab 1995			

B Bauen im Bestand

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung	
Speichergasse		<u>Heute:</u> Wohnquartier im Umfeld Schloss, Schulanlage und Kindergarten Schlossgasse. Wenige Bauzonenreserven.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren • ISOS, Bauinventar und Ortsbilschutzgebiet berücksichtigen • Kulturland berücksichtigen • Anbauten und Aufstockungen • Ersatzneubauten	-	
Gebäudetyp:	EFH, Schule	<u>Zukünftig:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung. Dem Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.			
Zonenart:	W2, ZöN 1				
Geschosse:	2 - 3 VG				
Dichte:	gering - mittel				
Bauperiode:	1920 – 1945, ab 2000				
Schloss		<u>Heute:</u> Historische Schlossanlage aus dem 16. Jhd., angrenzendes Pflegeheim von Mitte 1980. Öffentliche Nutzung.	• ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Schloss und Umgebung bewahren • Anbauten und Aufstockungen • Ersatzneubauten	-	
Gebäudetyp:	Schloss, Heimanlage	<u>Zukünftig:</u> Dem jeweiligen Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.			
Zonenart:	ZöN 9 + 11				
Geschosse:	2 - 3 VG				
Dichte:	-				
Bauperiode:	Schloss 16. Jhd. Heim ab 1980				
Guggisbergstrasse		<u>Heute:</u> Heterogenes, gemischtgenutztes Teilgebiet. Neue Überbauung Schlossgasse (3 MFH), Neubauten Langenwilweg. Wenige Nutzungsreserven.	• ISOS und Bauinventar berücksichtigen • Umgebung Schloss berücksichtigen • Anbauten und Aufstockungen • Ergänzungsneubauten	-	
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukünftig:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung. Dem Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.			
Zonenart:	W3, WA2/3, BHZ				
Geschosse:	2 - 3 VG				
Dichte:	mittel				
Bauperiode:	1900 bis 1970 ab 2010				
Alchefuhre		<u>Heute:</u> Zwei Wohnüberbauungen mit je einheitlichem Bebauungsmuster, ausschliesslich Wohnnutzung. Teile innerhalb Strukturgruppe. Keine Bauzonenreserven.	• Bauinventar berücksichtigen • Anbauten und Aufstockungen	• ggf. UeO's überprüfen	
Gebäudetyp:	EFH	<u>Zukünftig:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung. Ggf. Sanierungen mit Anbauten und Aufstockungen.			
Zonenart:	UeO B + 10				
Geschosse:	2 - 3 VG				
Dichte:	mittel				
Bauperiode:	ab 1980 sowie ab 2006				

B Bauen im Bestand

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Stengeli Nord		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, kaum Bauzonenreserven und bereits heute relativ hohe Dichte.	- Anbauten und Aufstockungen - Ersatzneubauten (Abstimmung mit Teilgebiet Taan / Stengeli)	-
Gebäudetyp:	MFH	<u>Zukünftig:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	W3, WA3			
Geschosse:	3 VG			
Dichte:	hoch			
Bauperiode:	ab 1960, ab 1990			
Stengeli Süd		<u>Heute:</u> Gemischt-genutztes Teilgebiet mit EFH und MFH sowie kan- tonalem Werkhof; eine ver- bleibende Bauzonenreserve.	- Verbleibende Nutzungsreserve mobilisieren - Anbauten und Aufstockungen - Ergänzungs- und Ersatzneubauten	-
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukünftig:</u> Werterhaltung; ggf. Anbauten und Aufstockungen. Für Werk- hof Neu-, An- und Ergänzungs- bauten möglich.		
Zonenart:	WA2/3, ZöN 8			
Geschosse:	2 - 3 VG			
Dichte:	niedrig – hoch			
Bauperiode:	ab 1970, ab 2000			
Pöschen		<u>Heute:</u> Reines EFH-Wohnquartier mit mittlerer Dichte. Erbaut ab 90er Jahre, keine Bauzonen- reserven.	Anbauten und Aufstockungen	-
Gebäudetyp:	EFH	<u>Zukünftig:</u> Werterhaltung; ggf. Anbauten und Aufstockungen.		
Zonenart:	W2			
Geschosse:	2 VG			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	ab 1990			
Freiburgstrasse		<u>Heute:</u> Industriegebiet von traditions- reichen Unternehmen (Gilgen, Vifian) mit grossflächigen Bauten. Grosse Nutzungsre- serve im Westen (Parkplatz).	- Anbauten und Aufstockungen - Ergänzungs- und Ersatzneubauten - Nutzungsreserve als strategische Erweite- rungsmöglichkeit. - Kulturland beachten (min. 0.7)	-
Gebäudetyp:	Industrie	<u>Zukünftig:</u> Werterhaltung. Sanierungen und Erneuerungen, Anbauten und Aufstockungen. Parkplatz als strategische Nutzungsre- serve für allfällige Erweiterun- gen.		
Zonenart:	A2			
Geschosse:	1 - 3 VG			
Dichte:	hoch			
Bauperiode:	ab 2015 ab 1960			

B Bauen im Bestand

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Voremberg West		<u>Heute:</u> Reines Wohnquartier neueren Datums, EFH und MFH mit gegen Westen abnehmender Dichte. Eine verbleibende Bauzonenreserve. <u>Zukünftig:</u> Werterhaltung; ggf. Anbauten und Aufstockungen.	• Anbauten und Aufstockungen •	• ggf. UeO 19 überprüfen
Höhe		<u>Heute:</u> Grossflächiges Wohnquartier mit Hanglage, nördlich mit Gewerbenutzung. Unterschiedliche Gebäudetypen mit EFH, Doppel-EFH, MFH und Gewerbe. Einige punktuelle Nutzungsreserven. <u>Zukünftig:</u> Werterhaltung. Sanierungen und Erneuerungen, Anbauten und Aufstockungen. Dem Zweck dienenden Neu- und Ergänzungsbauten sind möglich.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren • Anbauten und Aufstockungen • Ergänzungs- und Ersatzneubauten •	-

5.3.3 Strategie E „Erneuern“

E Erneuern / Aufwerten			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Äbnit Gebäudetyp: EFH, Gewerbe, Schule Zonenart: W2, WA3, ZöN 3 Geschosse: 2 VG Dichte: niedrig - mittel Bauperiode: ab 1950/60, vereinzelt vor 1945	<u>Heute:</u> EFH-Wohnquartier mit vereinzelt Gewerbe, Schulanlage Thunstrasse. Drei Reserven auf überbauten Bauzonen. <u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten	-
Fokusgebiet			
A) Grünzone Äbnit	<u>Heute:</u> unbebauter Grünraum in Hanglage (Grünzone); öV-Gütekategorie C/D, Umfeld Schulanlage Thunstrasse. <u>Zukunft:</u> Potenzial für Erweiterung Schulanlage Thunstrasse. Sensibler Umgang mit Hanglage.	• Handlungsbedarf Schule Thunstrasse prüfen • Ortsbild, Siedlungsrand und Hanglage beachten • Anbauten • Ergänzungsneubauten • Neubauten	• Umzonung in ZöN prüfen
Ihschlag West Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe, Schule Zonenart: W2, WA3, ZöN 2 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: mittel Bauperiode: ab 1950/60	<u>Heute:</u> EFH-Wohnquartier mit einigen MFH und vereinzelt Gewerbebauten, Schulanlage und Turnhalle Ihschlag. Zwei Reserven auf überbauten Bauzonen. <u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten	-
Flüeli West Gebäudetyp: EFH, vereinzelt MFH Zonenart: W2 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: eher niedrig Bauperiode: ab 1920 bis 1990	<u>Heute:</u> EFH-Wohnquartier inkl. Doppel- und Reihen-EFH mit eher schwacher Dichte. Keine Bauzonenreserven. <u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.	• Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten • Zusammenbau	-

E Erneuern / Aufwerten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Oberdorf		<u>Heute:</u> Wohnquartier mit historischen Bauten (Bauernhäuser) am südlichen Dorfeingang.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbauten • Ergänzungsneubauten	• ggf. Umzonung BHZ prüfen • Freifläche (Parz. 2416) für öff. Nutzung prüfen
Gebäudetyp: BFH, EFH Zonenart: W2, WA2, BHZ Geschosse: 2 bis 3 VG Dichte: niedrig Bauperiode: vor 1920		<u>Zukunft:</u> Sanfte Sanierungen und Erneuerungen. Ggf. Anbauten und Ergänzungsneubauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.		
Schlossmatten		<u>Heute:</u> Reines Wohnquartier mit primär EFH, grosszügige Privataussenräume, daher schwache Dichte. Wenige Bauzonenreserven.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten • Zusammenbau	-
Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: W2 Geschosse: 2 VG Dichte: niedrig Bauperiode: zwischen 1950 - 1985		<u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.		
Buhnenstock		<u>Heute:</u> Dichte Wohnsiedlung nach einheitlichem Bebauungsplan, zentraler Aussenraum. Keine Bauzonenreserven, einige Bauten wurden bereits saniert.	• Anbauten • Aufstockungen • Ersatzneubauten	• UeO A überprüfen, ggf. anpassen (Aufzonung)
Gebäudetyp: MFH Zonenart: UeO A, W4 Geschosse: 3 - 4 VG Dichte: hoch Bauperiode: ab 1970		<u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten.		
Taan		<u>Heute:</u> Teilgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung, vereinzelt Gewerbe. Westlich EFH, gegen Zentrum MFH. Mehrere Bauzonenreserven vorhanden.	• Nutzungsreserven mobilisieren. • Freilichttheater Taan prüfen • Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten	• Umzonung ZÖN 7 prüfen
Gebäudetyp: EFH, MFH, vereinzelt Gewerbe Zonenart: WA2/3, W2/3, ZÖN 7 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: niedrig - mittel Bauperiode: ab 1920/50 bis 1980		<u>Zukunft:</u> Ausschöpfung der Nutzungsreserven. Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit Nutzungserhöhungen möglich.		

E Erneuern / Aufwerten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Voremborg Alpenweg		<u>Heute:</u> Langgezogenes Wohnquartier mit vorwiegend EFH an leichter Hanglage. Schwache Dichte, wenige Bauzonenreserven.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • Anbauten • Aufstockungen	-
Gebäudetyp:	EFH, zusammengebaute EFH	<u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.	• Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten • Zusammenbau	
Zonenart:	W2			
Geschosse:	2 VG			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	ab 1950 bis 2000			
Sunnerain		<u>Heute:</u> EFH-Wohnquartier mit einzelnen MFH an leichter Hanglage. Schwache Dichte, eine Bauzonenreserven.	• Verbleibende Nutzungsreserve mobilisieren. • Anbauten • Aufstockungen	-
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.	• Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten • Zusammenbau	
Zonenart:	W2, WA2			
Geschosse:	2 VG			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	ab 1970, vereinzelt zwischen 1920 - 1960			
Schlüechtere		<u>Heute:</u> Wohnquartier mit vorwiegend EFH am nordöstlichen Dorfrand, Alters- und Pflegeheim. Kaum Bauzonenreserven.	• Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsneubauten • Ersatzneubauten • Erweiterung Alters- und Pflegeheim	• Umzonung Parz. 2273 in ZöN 10 prüfen
Gebäudetyp:	EFH + MFH	<u>Zukunft:</u> Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit leichten Nutzungserhöhungen möglich.		
Zonenart:	W2/3, ZöN 10			
Geschosse:	2 - 3 VG			
Dichte:	niedrig - hoch			
Bauperiode:	ab 1920/50 bis 1980			

E Erneuern / Aufwerten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Ringgenmatt Ost		<u>Heute:</u> Nordöstliches Gewerbe- und Industriegebiet mit mehreren grösseren Volumen, schwache Dichte. Nutzungsreserven vorhanden.	• Verbleibende Nutzungsreserven mobilisieren. • Kulturland beachten (Nachweis effiziente Nutzung)	-
Gebäudetyp:	Gewerbe, Industrie	<u>Zukunft:</u> Ausschöpfung der Nutzungsreserven. Sanierungen und Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten. Neu- und Ergänzungsbauten mit Nutzungserhöhungen möglich. RGSK beachten (regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt S-3-53).	• Anbauten • Aufstockungen • Ergänzungsbauten • Ersatzneubauten • RGSK: regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt S-3-53 • Sanierung/Ausbau Zufahrt Nord	
Zonenart:	A3			
Geschosse:	1 - 3 VG			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	ab 1970			

5.3.4 Strategie V „Verdichten“

V Verdichten			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Leimern Mitte Gebäudetyp: Zonenart: UeO 6, W2 Geschosse: 2 VG Dichte: niedrig Bauperiode: vor 1920 70er	<u>Heute:</u> Freifläche und Parkplatz mit randlichen Wohnbauten und Garagen. <u>Zukunft:</u> Realisierung einer dichten Überbauung mit hoher Wohnqualität.	- Nutzungsreserven mobilisieren. - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - Bauinventar beachten. - Neubauten - Ergänzungsneubauten	ggf. UeO 6 überprüfen
Büel Gebäudetyp: Gewerbe, Gastronomie, MFH Zonenart: WA3, A2 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: mittel Bauperiode: ab 1945 bis 1970	<u>Heute:</u> Heterogenes Arbeitsplatz- und Wohngebiet in Bahnhofsumfeld, Bauten ab 1945 inkl. Einzelobjekt aus 18. Jhd. Mehrere Nutzungsreserven. <u>Zukunft:</u> Dichtes, gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet an zentraler Lage. Historische Bauten berücksichtigen und Eintrag RGSK beachten.	- Nutzungsreserven mobilisieren. - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - Bauinventar und Hanglage beachten. - RGSK Umstrukturierungsgebiet S-5-48 überprüfen - Aktuelle Absichten Eigentümer prüfen und koordinieren	- Grünflächenziffer überprüfen - Umzonung Grünzone prüfen
Wälleried Gebäudetyp: - Zonenart: WA2/3, ZöN 4 Geschosse: - Dichte: tief Bauperiode: -	<u>Heute:</u> Landwirtschaftlich genutzte Bauzonenreserve inkl. Bauernhof, im nördlichen Bereich ZöN Schulsportanlage Wälleried. <u>Zukunft:</u> Realisierung einer dichten, gemischt-genutzten Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität.	- Nutzungsreserven mobilisieren. - Ortsbilschutzperimeter beachten - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - Neubauten - regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt S-3-55 RGSK prüfen	

V Verdichten			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Alte Herren Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: W2/3, UeO F Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: niedrig - mittel Bauperiode: ab 60er und ab 2000	<u>Heute:</u> Reines Wohnquartier mit EFH- und MFH-Überbauungen neueren Datums. Wesentliche Anzahl an Nutzungsreserven. <u>Zukunft:</u> Weiterführen der baulichen Entwicklung. Ausschöpfung der Nutzungsreserven unter Berücksichtigung der angrenzenden historischen Bauten (insb. ehemalige Mühle).	- Nutzungsreserven mobilisieren. - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet beachten. - Gewässerraum beachten. - UeO F auf Potential prüfen. - Neu- und Ergänzungsneubauten	UeO F überprüfen, ggf. anpassen
Guggisbergstr. Nord und Süd Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: W2/3, WA3, BHZ Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: niedrig Bauperiode: 1900 bis 1970	<u>Heute:</u> Heterogenes, gemischtgenutztes Teilgebiet. Mehrere Nutzungsreserven. <u>Zukunft:</u> Weiterentwicklung zu einem dichten Wohn- und Arbeitsplatzgebiet mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität. Baulücken schliessen.	- Nutzungsreserven mobilisieren. - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - Neubauten - Ortsbild beachten, insb. entlang Guggisbergstrasse - Absichten Eigentümer abklären	-
Taan / Stengeli Gebäudetyp: - Zonenart: ZPP 16, WA3 Geschosse: - Dichte: - Bauperiode: unbebaut	<u>Heute:</u> Strategische Bauzonenreserve, mehrheitlich in Eigentum der Gemeinde (ehemalige ZöN). ZPP auf Basis W2-Bestimmungen (max. AZ entspricht heutigem Minimum). <u>Zukunft:</u> Realisierung einer dichten Überbauung mit hoher Wohnqualität. Fokus auf Wohnnutzungen.	- ZPP überprüfen (Art+ Mass der Nutzung, Geschossigkeit) - Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) - Projektentwicklung, UeO erarbeiten. - Qualitätssicherndes Verfahren - Neubauten - Abstimmung mit Teilgebiet Stengeli Nord - regionaler Wohnschwerpunkt S-3-54 RGSK und Plusenergie-Quartiere berücksichtigen	ZPP 16 überprüfen, ggf. anpassen

V Verdichten			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge Rahmenbedingungen	Änderung der Grundordnung
Voremberg Ost Gebäudetyp: - Zonenart: ZPP 17 Geschosse: - Dichte: - Bauperiode: unbebaut	<u>Heute:</u> Bauzonenreserve an oberem Voremberg. ZPP auf Basis W2-Bestimmungen (max. AZ entspricht heutigem Minimum). <u>Zukunft:</u> Realisierung einer Überbauung mit massvoller Dichte und hoher Wohnqualität. Sensibler Umgang mit spezieller Lage an Hang und Siedlungsrand.	• Nutzungsreserve mobilisieren. • ZPP überprüfen (Art, Mass der Nutzung) • Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) • Ortsbild, Siedlungsrand und Hanglage beachten • UeO/Gesamtvorhaben erarbeiten • Neubauten	• ZPP 17 überprüfen, ggf. anpassen
Dorfbach Gebäudetyp: Gewerbe, Verkauf, MFH Zonenart: A2, WA3, ZPP 11 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: niedrig - mittel Bauperiode: vor 1920; ab 1985	<u>Heute:</u> Zentrales, gemischt-genutztes Teilgebiet nördlich des Bahnhofs mit Fokus auf Verkauf und Gewerbe. Geringe Dichte, mehrere Nutzungsreserven. <u>Zukunft:</u> Weiterentwicklung zu einem dichten, gemischt-genutzten Wohn- und Arbeitsplatzgebiet mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität.	• Nutzungsreserve mobilisieren. • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet beachten • Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) • Naturgefahrensituation (Parz. 2371 + 3703) und Gewässerraum beachten. • Situation ZPP 11 klären.	• ZPP 11überprüfen (sistiert) • ggf. Parzelle 3453 in Regelbauzone umzonen
Ringgenmatt Gebäudetyp: Gewerbe, EFH, MFH Zonenart: Arbeitszone 3 Geschosse: 2 - 3 VG Dichte: niedrig Bauperiode: ab 1945	<u>Heute:</u> Nordöstliches Gewerbe- und Industriegebiet. Im Gegensatz zum östlichen Teil mit feingliedrigeren Strukturen. Schwache Dichte. Grossflächige Nutzungsreserven vorhanden. <u>Zukunft:</u> Weiterentwicklung zu einem dichten Arbeitsplatzgebiet mit hoher Arbeitsqualität.	• Nutzungsreserven mobilisieren. • Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) • regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt S-3-53 RGSK beachten. • Erschliessungsplanung • Sanierung/Ausbau Zufahrt Nord • Erschliessung Parzelle Nr. 1732 • (Landerwerb Gmd.)	• Grünflächenziffer überprüfen • Erschliessungs-UeO prüfen

5.3.5 Strategie U „Umstrukturieren“

U Umstrukturieren				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Bahnhof		<u>Heute:</u> Bahnhof Schwarzenburg mit Veloabstellanlagen, Parkplätzen, nördlich Familiengärten. Genehmigung ZPP Nr. 11 sistiert.	• Nutzungsreserve mobilisieren. • ZPP überprüfen (Art, Mass der Nutzung, Abgrenzung) • Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) • Umstrukturierungsgebiet S-5-48 RGSK beachten. • Erschliessung mit BLS sicherstellen • Qualitätssicherndes Verfahren	• ZPP 11 überarbeiten
Gebäudetyp:	Bahnhof, Abstellanlagen, PP			
Zonenart:	ZPP 11			
Geschosse:	2 VG			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	-	<u>Zukunft:</u> Realisierung einer dichten, gemischt-genutzten Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität.		
Ribimatt		<u>Heute:</u> Südlicher Bereich des nordöstlichen gelegenen Gewerbe- und Industriegebiets. Bestrebungen zur Umzonung in eine Wohnzone.	• Umzonung von Teilbereichen in Wohnzone prüfen • Auszonung nicht erschlossener Gebiete prüfen • ISOS und Kulturland beachten (min. GFZo 0.7) • regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt S-3-53 RGSK prüfen und ggf. ändern.	• Um- und Auszonung prüfen
Gebäudetyp:	Gewerbe			
Zonenart:	Arbeitszone 3			
Geschosse:	3 VG			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	-	<u>Zukunft:</u> Umzonung in eine Mischzone. Realisierung einer dichten Überbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität. Fokus auf Wohnnutzungen.		

6. Fazit

6.1 Potenziale im Überblick

6.1.1 Vorbemerkungen

Methodik

Im Rahmen der Potenzialstudie wurden die Innenentwicklungspotenziale (Nutzungsreserven gemäss Kap. 4) auf Basis der verschiedenen Datengrundlagen quantifiziert. Auf Basis von Erfahrungswerten und Annahmen werden im Folgenden die innerhalb der bestehenden Nutzungsreserven realisierbaren Wohneinheiten abgeschätzt.

6.1.2 Nachfrage

Wohnungsbedarf bestehende Bevölkerung

Um die Bevölkerungszahl zu halten, wird von einem Bedarf von rund **100 Wohneinheiten bis ins Jahr 2030** ausgegangen. Wie unter Kap. 2.2.4 Wohnungsbelegung beschrieben, gehen die Prognosen davon aus, dass die heute in der Gemeinde ansässigen Personen weiterhin zunehmend Wohnfläche beanspruchen wird und die durchschnittliche Wohnungsbelegung (Personen pro Wohnung) weiter abnehmen wird.⁶

Wohnungsbedarf Bevölkerungswachstum von 10%

Gemäss den Entwicklungszielen (vgl. Kap. 3.4) wird ein Bevölkerungswachstum von 10% bis ins Jahr 2030 angestrebt. Um den Bedarf für die wachsende Bevölkerung (+685 Personen bis 2030) abzudecken, sind zusätzlich rund **350 Wohneinheiten** nötig.⁷

Zielvorgabe bis 2030

Um die Entwicklungsziele bezüglich Wohnbevölkerung unter Berücksichtigung der rückläufigen Wohnungsbelegung erreichen zu können, müssen bis 2030 nachfrageseitig somit total circa **450 Wohneinheiten** realisiert werden.

6.1.3 Angebot

Gesamtpotenziale

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass das **theoretisch vorhandene Innenverdichtungspotenzial** der Gemeinde Schwarzenburg in der bestehenden Bauzone WMK bei ca. **160'000 m² (Brutto-)Geschossfläche (GF/BGF) für Wohnnutzungen** liegt.

Innenverdichtungspotenziale Wohnen

Unter der Annahme einer **Realisierungsrate von rund 50% der unüberbauten und 20% der überbauten Bauzonen WMK** innerhalb der nächsten 15 Jahren, ergibt dies eine Anzahl von rund **375 realisierbaren Wohneinheiten WE**. Mit dieser Entwicklung kann die angestrebte Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig realisiert werden. Den Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten gemäss Kapitel 5.3 kommt somit eine zentrale Bedeutung zu. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Innenentwicklungspotenziale für Wohnnutzungen.

⁶ Annahme: Abnahme durchschnittliche Wohnungsbelegung bis 2030 von 2.11 Personen/WE auf 2.05 Personen / WE (entspricht Abnahme der Belegung um 5%).

⁷ Durchschnittliche Wohnungsbelegung bei Neuwohnungen: Annahme 2.0 Personen/WE bei durchschnittlich 120 m² BGF/Neubau-WE

Potenziale Wohnen	Potenzial GF	% W	Potenzial GF W (m ²)	Realisierung bis 2030	realisierbare WE 120m ² /WE
Unüberbaute Wohnzonen	36'715 m ²	100 %	36'715 m ²	50 %	150 WE
Unüberbaute Mischzonen	35'094 m ²	70 %	24'565 m ²	50 %	60 WE
Reserven überbaute Wohnzonen	64'397 m ²	100 %	64'397 m ²	20 %	105 WE
Reserven überbaute Mischzonen	54'157 m ²	70 %	37'910 m ²	20 %	60 WE
Summe			160'078 m²		375 WE

Abkürzungen: GF Geschossfläche bei GFzo 0.6; % W Wohnanteil; GF W Geschossfläche Wohnen, WE Wohneinheiten

6.1.4 Erste Folgerungen

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsproduktion

Wenn es gelingt in den nächsten fünf Jahren, eine bedeutende Anzahl von Projekten zur Realisierungsreife zu bringen, stehen die Chancen gut, bis 2030 mit der Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen eine Wohnungsproduktion zu erreichen, mit welcher einerseits der Bestand der Bevölkerung sichergestellt werden kann (100 WE) und andererseits ein erheblicher Anteil der angestrebten Bevölkerungsentwicklung (350 WE) innerhalb der bestehenden Bauzone realisiert werden kann.⁸

Differenz Angebot und Nachfrage

Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage von rund 75 fehlenden Wohneinheiten kann mit einer verstärkten Aktivierung der Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete gemäss Kapitel 5.3 erreicht werden. Hierfür sind ggf. Umzonungen wie im Umstrukturierungsgebiet „Ribimatt“ vorzunehmen. Neueinzonungen dürften erst dann wieder in den Fokus rücken, wenn sich zeigen sollte, dass die Innenentwicklungspotenziale bis 2030 nicht im gewünschten Umfang mobilisiert werden können. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuellen Situation in Schwarzenburg mit 61 Raumnutzern/ha, welcher über dem Richtwert von 57 Raumnutzern/ha für Zentren 3. Stufe liegt (vgl. auch Kap. 2.2.5), eine zentrale Voraussetzung für Neueinzonungen gemäss kantonalen Richtplan erfüllt wird.

Prioritätensetzung für Innenentwicklung

Um dies zu erreichen, muss sich die Gemeinde aktiv für Umsetzung der Potenziale einsetzen und der Förderung der Innenentwicklung eine hohe Priorität einräumen. Mit der Ausrichtung der Entwicklungsstrategie der Gemeinde auf diese Zielsetzung, kann der grossen gesamtgesellschaftlichen Bedeutung, die dem Wachstum nach innen zukommt, entsprochen werden.

⁸ Hinweis: Bei den unüberbauten Bauzonen wird mit einer relativ hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit gerechnet.

6.2 Potenzialstudie SEin als Grundlagendokument

*Grundlage für
die Ortsplanung*

Die vorliegende Potenzialstudie lokalisiert, charakterisiert und quantifiziert die Innenentwicklungspotenziale der geltenden Bauzone der Dörfer Schwarzenburg und Albligen sowie der Ortsteile Lanzenhäusern und Steinhaus. Der Fokus ist auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen in den bestehenden Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gerichtet.

SEin als anspruchsvolle Aufgabe

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird damit für die Gemeinde Schwarzenburg insgesamt zu einer anspruchsvollen Aufgabe, die nach sorgfältigen, massgeschneiderten punktuellen Eingriffen verlangt und gegebenenfalls auch Anpassungen des Zonenplans und des Baureglements bedingt.

*Anpassung der
Grundordnung*

Die vorliegende Potenzialstudie bildet sowohl eine wichtige Grundlage für die beabsichtigte Aktualisierung der Ortsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen als auch im Hinblick auf eine zukünftige Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit der vorliegenden Studie werden die Auflagen des Massnahmenblatts A_07 des kantonalen Richtplans erfüllt (vgl. Kap. 1.1). Dies erlaubt der Gemeinde, bei Bedarf auch den Spielraum einer Entwicklung mittels Umzonungen sowie Neueinzonungen in Betracht zu ziehen oder wahrzunehmen.

*Tatsächlicher
Wohnbaulandbedarf*

Dazu ist gemäss kantonalen Berechnungen genügend Spielraum vorhanden. Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist für die Gemeinde Schwarzenburg als Zentrum 3. Stufe gemäss Massnahmenblatt C_01 des kantonalen Richtplans ein Bevölkerungswachstum von 10% hinterlegt. Nach Abzug der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) wären unter diesen Voraussetzungen gemäss Kanton circa 4.5 ha Neueinzonungen zulässig (sog. „tatsächlicher Wohnbaulandbedarf“).

*Gemeinderatssitzung
28. Mai 2018*

Der Gemeinderat von Schwarzenburg hat die vorliegende Potentialstudie zur Siedlungsentwicklung nach innen an seiner Sitzung vom 28. Mai 2018 zur Kenntnis genommen und beschlossen.

6.3 Zusammenfassung

*Perspektive
Wohnnutzungen*

Um das von der Gemeinde Schwarzenburg angestrebte Entwicklungsziele betreffend Wohnbevölkerung von +10% unter Berücksichtigung der rückläufigen Wohnungsbelegung (-5%) zu erreichen, ist die Realisierung von rund 450 Wohneinheiten (WE) nötig. Aufgrund der weiterhin abnehmenden Wohnungsbelegung und der Zunahme des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs sind davon alleine 100 WE nötig, um die bestehende Bevölkerung zu halten. Weitere 350 WE sind nötig, um bis 2030 das angestrebte Bevölkerungswachstum von +10% zu realisieren.

Anhang

Anhang 1

Karte „Nutzungsreserven“

Ausschnitte Schwarzenburg Dorf, Abligen, Lanzenhäusern
sowie Wagerten und Hellstätt (A3, skaliert)

Legende

Unüberbaute Bauzonen WMK

- Wohnzone
- Mischzone
- Arbeitszone

Reserven auf überbauten Bauzonen WMK (>400 m2 BGF)

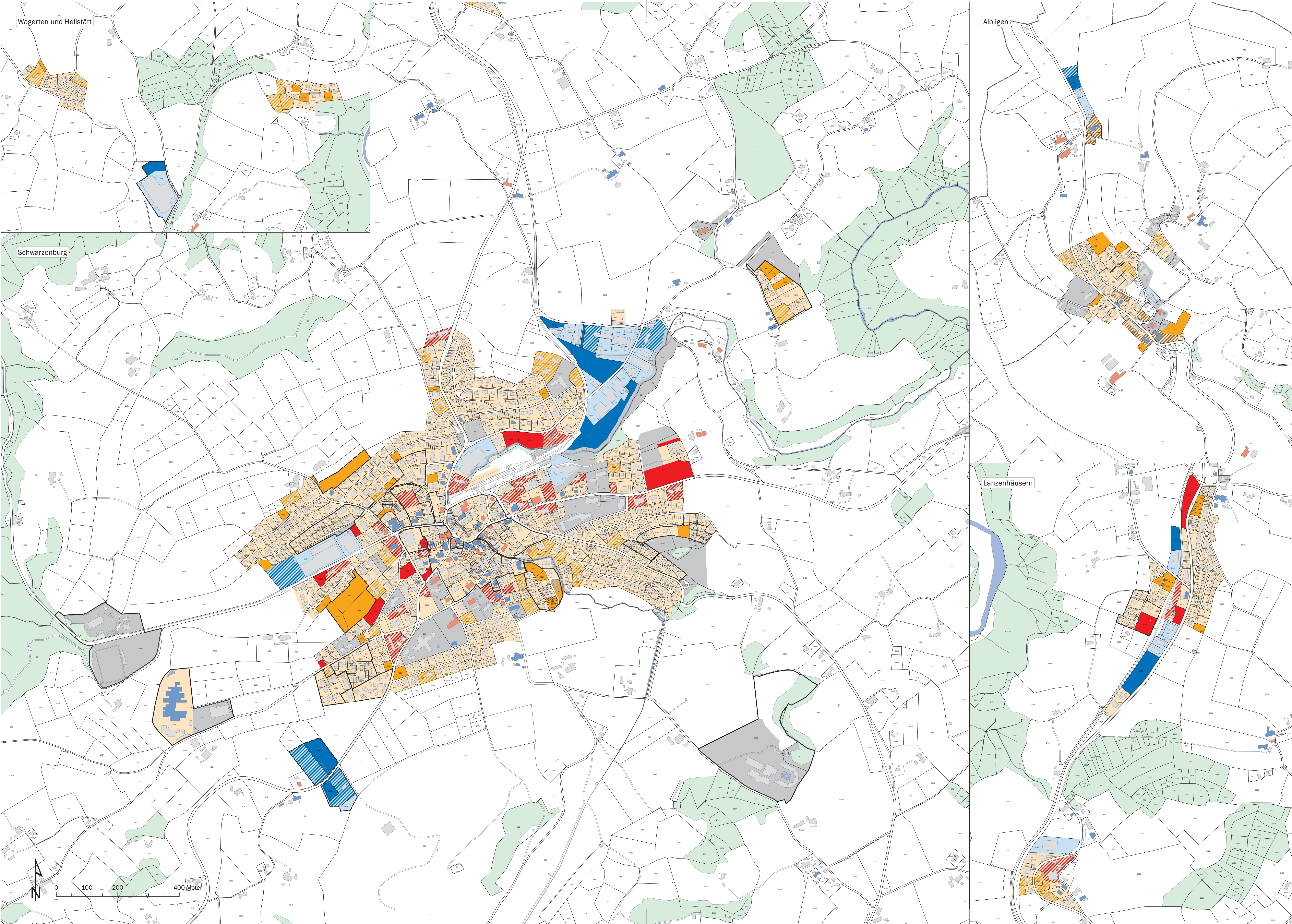
- Wohnzone
- Mischzone
- Kernzone
- Arbeitszone

Hinweise

- Wohn-, Misch- und Kernzone
- Arbeitszone
- Weitere Zonen (ZöN, ZSF)
- Ueberbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht
- Gewässer
- Wald
- Bauinventar
- schützenswert
- erhaltenswert

Abkürzungen:
WMK = Wohn-, Misch- und Kernzone
BGF = Bruttogeschossfläche (altrechtlich)

Quellenvermerke:
- Amtliche Vermessung der Gemeinde Schwarzenburg, Stand 2017 (LV95)
- Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Stand 2017



Anhang 2 **Karte „Nutzungspotenziale“**
Ausschnitt Schwarzenburg Dorf (A3, skaliert)

Legende

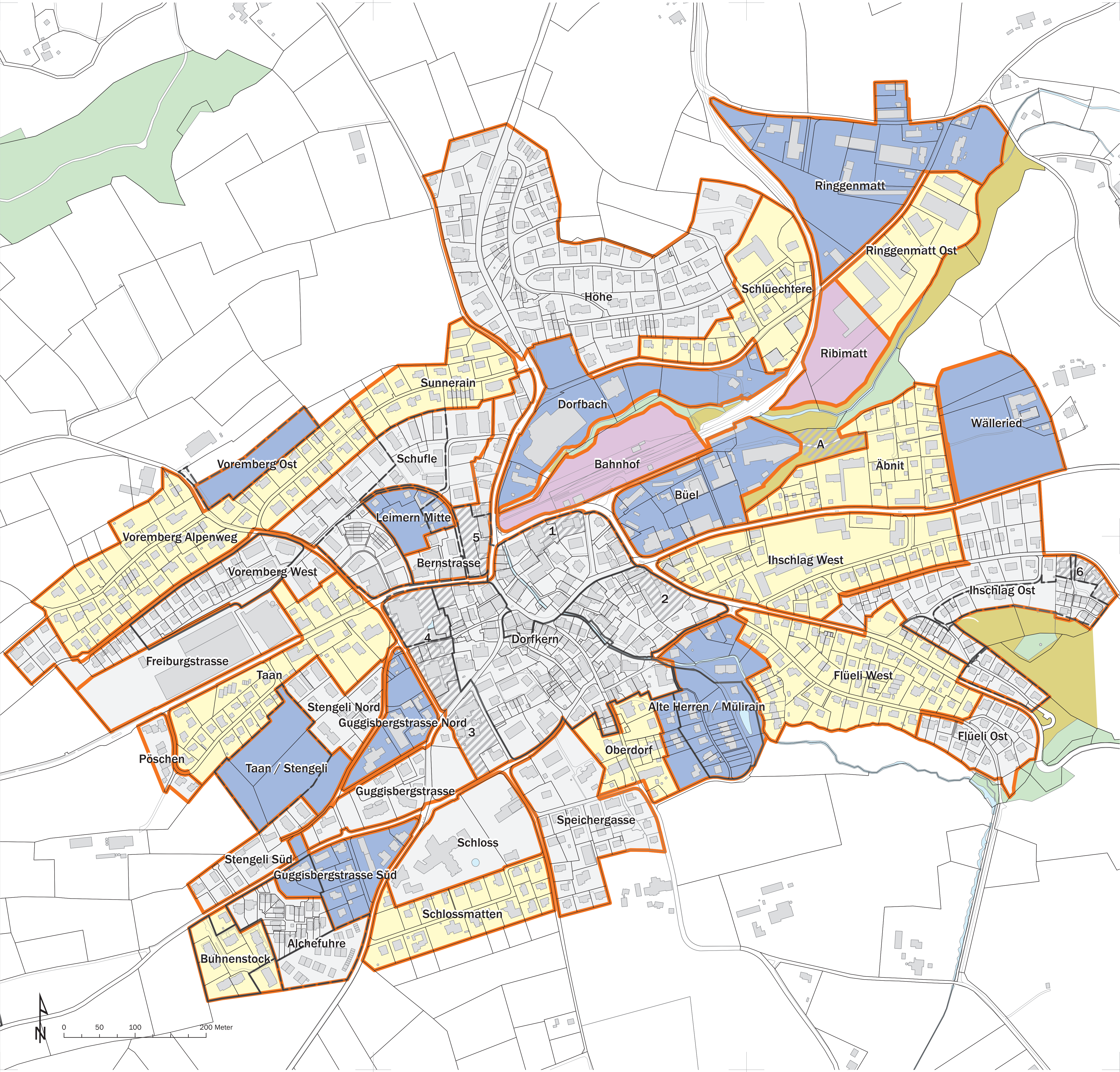
Teilgebiet

Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen

- B Bauen im Bestand / Erhalten
- E Erneuern / Aufwerten
- V Verdichten / Weiterentwickeln
- U Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren
- Fokusgebiet

Hinweise

- Gebäude
- Parzelle
- Zone mit Planungspflicht
- Ueberbauungsordnung
- Grünzone
- Wald
- Gewässer



Anhang 3 Erläuterungen zur Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS

Kurzbeschreibung STATPOP

Seit 2010 besteht die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), die auf Registern beruht. Über die eidg. Gebäudenummer (EGID) können die Daten mit den geokodierten Gebäuden des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters verknüpft werden. Dadurch wird es möglich, die Ergebnisse von STATPOP gesamtschweizerisch feinräumig zu analysieren und zu visualisieren

Erläuterungen zur Ständigen Wohnbevölkerung nach STATPOP

Stichtag für STATPOP ist der 31. Dezember.

Zur **ständigen Wohnbevölkerung** werden folgende Personen gezählt:

- Schweizerinnen und Schweizer
- Niedergelassene Ausländerinnen und Ausländer mit einer Anwesenheitsbewilligung Typ C
- Aufenthaltserinnen und Aufenthalter mit einer Anwesenheitsbewilligung Typ B
- Erwerbstätige Aufenthaltserinnen und Aufenthalter mit einer Anwesenheitsbewilligung Typ Ci
- Kurzaufhaltserinnen und Kurzaufhaltter mit einer Anwesenheitsdauer von 12 Monaten oder länger und einer Anwesenheitsbewilligung L
- Diplomatinnen, Diplomaten, internationale Funktionärinnen und Funktionäre und deren Familienangehörige, mit oder ohne diplomatische Immunität, und einem Ausweis des EDA
- Vorläufig Aufgenommene mit einer Anwesenheitsdauer von 12 Monaten oder länger und einer Anwesenheitsbewilligung F
- Asylsuchende mit einer Anwesenheitsdauer von 12 Monaten oder länger und einer Anwesenheitsbewilligung N