

2. MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Ins

Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)



Konzeptbericht

Das SEin-Konzept besteht aus:

- Konzeptbericht

Oktober 2016

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
Dorfplatz 2
3232 Ins

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU
Danielle Meyer, Raumplanering BSc

Inhalt

A Einleitung

1. Problemstellung	5
1.1 Vorgaben kantonaler Richtplan 2030	5
1.2 Definition Innenentwicklungspotenziale	5
2. Zielsetzung	6
3. Rechtliche Stellung	6
4. Bezug zur Ortsplanungsrevision	7
4.1 OP-Revision 1999/2000 und nachfolgende Planungen	7
4.2 OP-Revision 2014 – 2017	7

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde	8
1.1 Siedlungsentwicklung- und Qualität	8
1.2 Bevölkerungsentwicklung	10
1.3 Raumnutzerdichte	11
2. Anzustrebende Siedlungsentwicklung	12
2.1 Siedlungsentwicklung	12
2.2 Bevölkerung / Wohnbauland	13
2.3 Wohnungsangebot	13
2.4 Arbeitsplätze	13

C Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

1. Allgemeines	14
1.1 Begriffe	14
1.2 Grundlagen	15
2. Nutzungsreserven	16
2.1 Übersicht	16
2.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	17
2.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	17
2.4 Mengengerüst Nutzungsreserven	17
3. Nutzungspotenziale	18
3.1 Übersicht	18
3.2 Gebiete	18
4. Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale	19
4.1 Allgemeines	19
4.2 Beurteilung und Interpretation	19
4.3 Übersicht	21
5. Umsetzungsstrategie	22
6. Mengengerüst	23

D Fazit

A Einleitung

1. Problemstellung

1.1 Vorgaben kantonalen Richtplan 2030

Die Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG¹ sowie dem kantonalen Richtplan 2030 den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), also eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, 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.

Das neue Massnahmenblatt «A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss die SEin auf der Stufe der 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 zu erstellen (vgl. Definition unten) und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

1.2 Definition Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen und Reserven in überbauten Gebieten gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung) sowie aus den Nutzungspotenzialen im Baugebiet zusammen. Letztere ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. (vgl. Abb. 5)

¹ eidgenössisches Raumplanungsgesetz

2. Zielsetzung

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit der SEin soll mit dem Boden 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

Mit der SEin soll die Siedlungs- und Wohnqualität 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 Ortskernes oder Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Das vorliegende Konzept zur Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein Strategiepapier der Gemeinde. Es ist weder kommunaler Richtplan noch Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Das Konzept bedarf auch keiner Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Eine Mitwirkung ist nicht vorgesehen. Mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision soll die Bevölkerung zu den Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach Innen informiert werden.

Die Umsetzung des SEin-Konzepts erfolgt primär mit der Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt.

4. Bezug zur Ortsplanungsrevision

4.1 OP-Revision 1999/2000 und nachfolgende Planungen

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde wurde im Februar 2000 genehmigt. Mit der Revision 1999/2000 wurden grössere Einzonungen vorgenommen (ca. 27 ha, davon rund 17 ha WMK-Zonen¹ und 10 ha Gewerbezone), wobei es sich bei den WMK-Einzonungen mehrheitlich um weitgehend überbaute Gebiete handelte. Im Weiteren wurden neue Zonen für öffentliche Nutzungem (ZÖN) geschaffen und die Rebenschutzzone eingeführt. Im Baureglement wurden beispielsweise die baupolizeilichen Masse gelockert.

Im Jahr 2006 wurde die OP bezüglich Gewerbe- und Arbeitszonen ergänzt und mit Überbauungsordnungen konnten Teile der Bauzone einer Bebauung zugeführt werden. Der Schutzzonenplan/Zonenplan 2 sowie der Richtplan Landschaft wurden 2010 genehmigt. Als aktuelle Instrumente unterliegen sie der Planbeständigkeit und können nur in begründeten Fällen geändert werden.

4.2 OP-Revision 2014 – 2017

Zur Vorbereitung der Revision der Ortsplanung wurde 2013 ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet mit dem Ziel, weitere WMK-Zonen schaffen zu können. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass Ins noch über grössere Baulandreserven verfügt, die aus unterschiedlichen Gründen seit der letzten OP-Revision nicht bebaut wurden.

2014 wurden die Entwürfe zu den Nutzungsplänen, zum Baureglement und zum Verkehrsrichtplan erarbeitet und zur Mitwirkung gebracht. Das revidierte Raumplanungsgesetz mit dem Einzonungsmoratorium und der Entwurf des angepassten kantonalen Richtplans zeigten, dass die Revision zu einem anderen Resultat führen wird. Somit war es naheliegend, 2015 die Arbeiten am Zonenplan und am Baureglement zu sistieren. Hinzu kam die gestützt auf ein Bundesgerichtsurteil neue Praxis der kantonalen Denkmalpflege bei der Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Vor diesem Hintergrund wurde das SEin-Konzept für Ins zusammen mit der Spezialkommission Ortsplanung erarbeitet. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde und insbesondere für gezielte Massnahmen zur innerern Verdichtung.

¹ Wohn-, Misch- und Kernzonen

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde

1.1 Siedlungsentwicklung- und Qualität

Ins weist als grosses Bauerndorf, teilregionales und landwirtschaftliches Zentrum des westlichen Berner Seelands hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf und ist deshalb im Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet.

Als typisches Vielfingerdorf mit zentralem Bärenplatz verfügt Ins über Patriziersitze und intakte Gassen, die vielerorts von (Brüttelen-) Natursteinmauern gerahmt sind. Dazu gehört, dass das Grün der Umgebung bis weit ins Siedlungsgebiet hineingreift. Diese Grünräume sind durch die Siedlungsentwicklung teilweise an den Rand gedrängt worden. Erhalten geblieben sind die «Goggi-Matte», die «Gärbematte», die «Eichmatte» oder «A der Moosgass».

Der Baumbestand besteht im Wesentlichen aus Obstbäumen in den Hofstätten und in Gärten. Bemerkenswert ist der öffentlich zugängliche Schlössli-Park durch seine klassische Anlage und den Baumbestand.

Im Dorfkern ist es gelungen, den Charakter von Ins auch mit teilweise modernen Bauten weitgehend zu erhalten. Die bestehenden Neubaugebiete wie das «Brüelzelgli» und «Breiten» verhelfen der Gemeinde zu einem zunehmend kompakten Siedlungsgebiet. Die neuere bauliche Entwicklung hat jedoch dazu geführt, dass das ursprüngliche Vielfingerdorf vielerorts kaum mehr erkennbar ist.

In den Jahren seit der OP-Revision 2000 erfuhr das Ortsbild kleinere bis mittlere Veränderungen im bestehenden Kerngebiet. Dagegen hat sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Nationalstrasse T10, die Landi, die Bahnhofumgestaltung und das Baugebiet Brüelzelgli am stärksten im Übergang zum Grossen Moos verändert. Mit der Erstellung der T10 konnte eine spürbare Entlastung im Ortskern festgestellt werden.

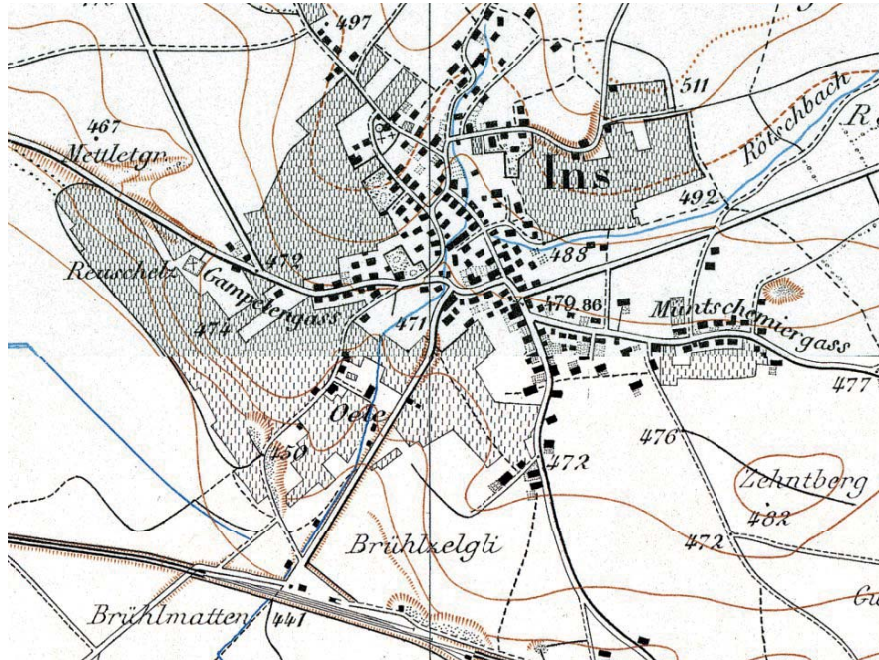


Abb. 1 Siegfriedkarte, 1903: Ins mit umfangreichen Rebbergen (Quelle: Swisstopo)

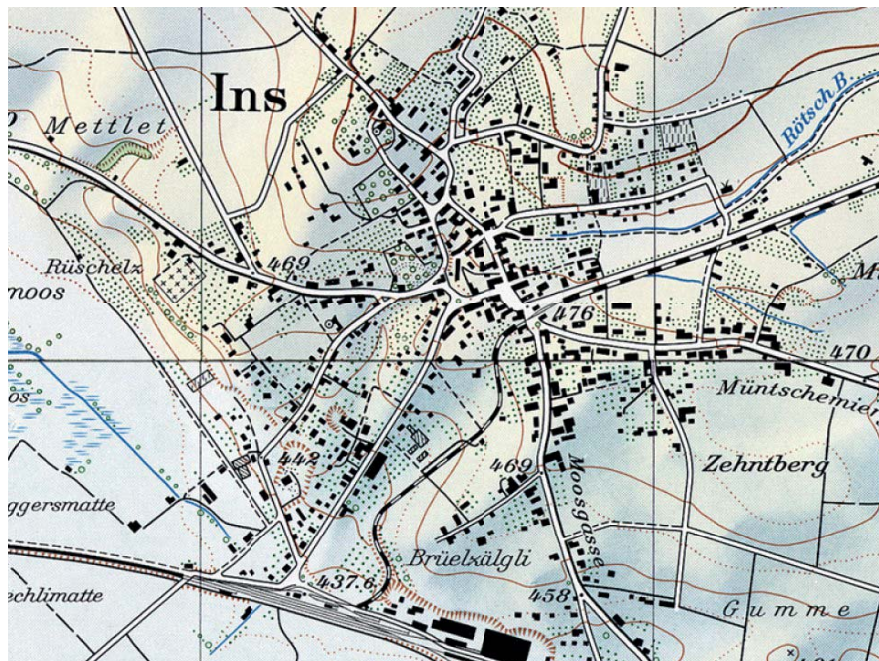


Abb. 2 Landeskarte, 1975: mässig gewachsenes Ins mit vorwiegend Obstgärten und Fragmenten von Rebbergen (Quelle: Swisstopo)

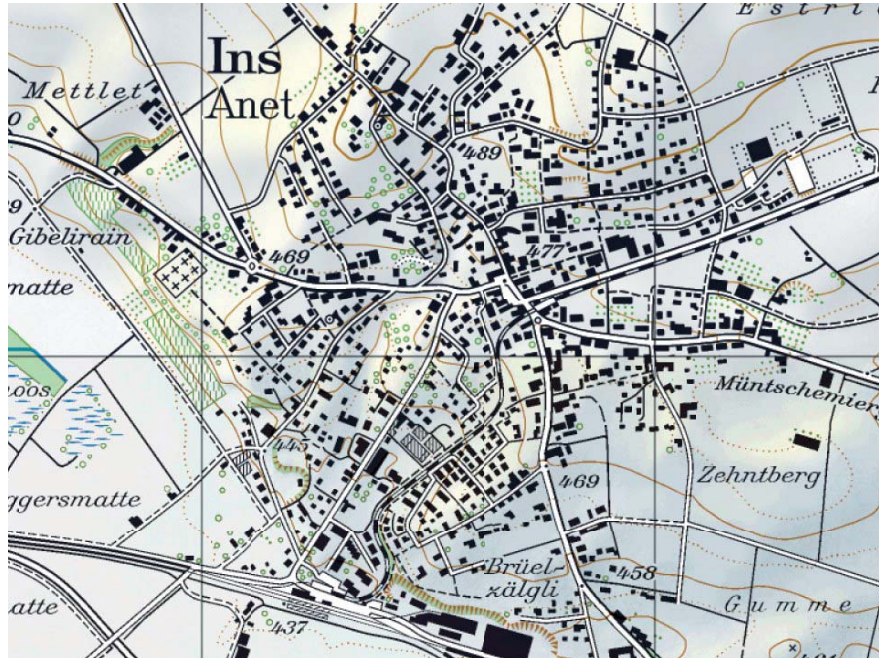


Abb. 3 Landeskarte, 2011: stark gewachsenes Ins mit neuen Rebbergen und Fragmenten von Obstgärten (Quelle: Swisstopo)

1.2 Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1991 und Anfang 2015 ist die Einwohnerzahl von Ins um rund 36% gewachsen (2'503 → 3'406 jeweils per 1. Januar). Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, wuchs die Einwohnerzahl mit wenigen Ausnahmen kontinuierlich. Seit 2003/2004 weist die Gemeinde ein verstärktes Wachstum auf (zwischen 2000 und 2015 gut 24%). 2015 zählte Ins 3'406 Einwohner.

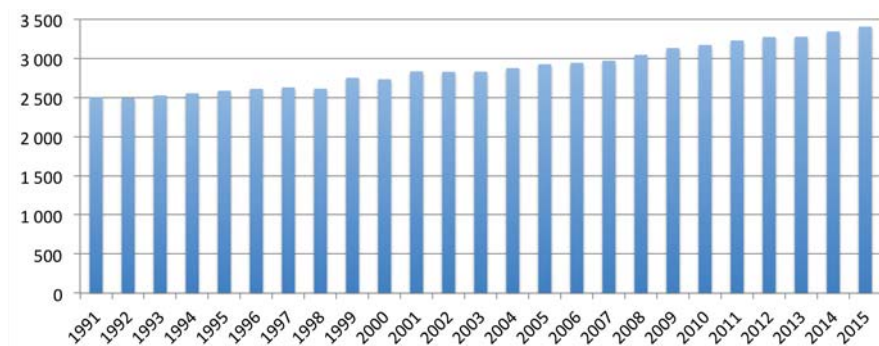


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung 1990–2015 (Stand per Anfang Jahr)
(Quelle: Bfs, ESPOP bis 2010 und STATPOP 2011–2014)

1.3 Raumnutzerdichte

Die Gemeinde Ins weist gemäss AGR¹ (Stand Sept. 2015) in den WMK-Zonen mit 50 Raumnutzern² je Hektare (RN/ha) eine für den Raumtyp «Zentren 3 und 4» verhältnismässig tiefe Raumnutzerdichte auf. Sie unterschreitet den Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan 2030. Die unterschiedliche Raumnutzerdichte innerhalb verschiedener Gebiete ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Höhere Raumnutzerdichten sind insbesondere im Bereich des Bahnhofs und des Zentrums / Dorfplatzes sowie östlich der verbindenden Bahnhofstrasse ersichtlich. Gebiete mit verhältnismässig eher tiefer Raumnutzerdichte sind einerseits um Gebiete mit mehreren unüberbauten oder grösseren, schlecht genutzten Parzellen (z.B. westlich der Bahnhofstrasse) und andererseits um Einfamilienhausquartiere. Weitere Einfamilienhausquartiere (z.B. Fluhweg / Rebstockweg, Ryfweg) weisen eine mittlere Raumnutzerdichte auf.

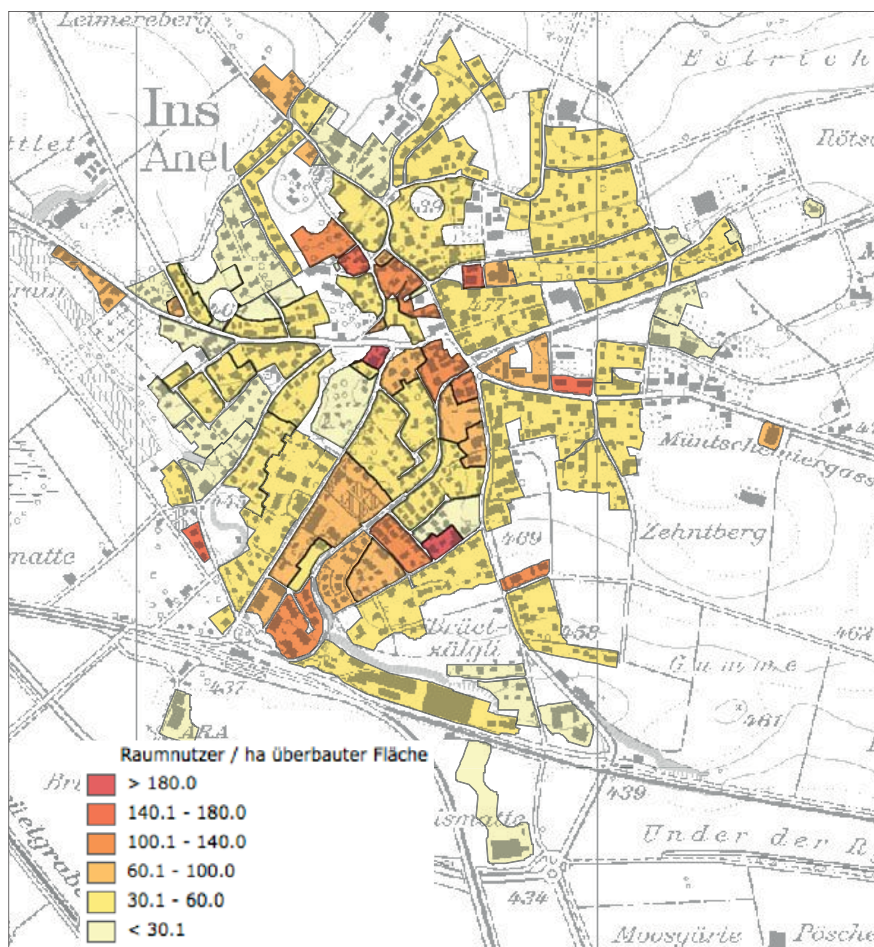


Abb. 5 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

1 Amt für Gemeinden und Raumordnung

2 Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen

2. Anzustrebende Siedlungsentwicklung

2.1 Siedlungsentwicklung

- Ortskern / Ortsbild
- Der Ortskern mit erhaltens- und schützenswerten Gebäuden soll behutsam und abgestimmt auf die vorherrschende Baustruktur verdichtet werden, indem bestehende Gebäudevolumen genutzt oder durch neue ersetzt sowie Ergänzungsbauten geprüft werden.
 - Bei der Siedlungsentwicklung nach Innen beschränkt sich die Gemeinde bei konkreten ortsplanerischen Massnahmen auf Gebiete ausserhalb der ISOS-Gebiete und -Baugruppen mit Erhaltungsziel A.
- Wohnen
- Die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus wird gefördert. Dafür stehen folgende Möglichkeiten im Vordergrund:
 - Förderung von Verdichtungs- / Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebieten
 - Die Innenentwicklung erfolgt gezielt und nach qualitativen Grundsätzen, die Verdichtung ist massvoll und entspricht den jeweiligen räumlichen Verhältnissen.
 - Der Wohnungsbau erfolgt auf einer qualitativ hochwertigen Art. Dazu sind für grössere Areale und in empfindlichen Ortsteilen qualitätssichernde Verfahren erforderlich.
- Arbeiten
- Die verbleibenden Gewerbebaulandreserven werden möglichst optimal genutzt.
 - Die Zbangmatte wird für ein bedeutendes Ausbauvorhaben von kantonalen Bedeutung reserviert.
- Öffentlicher Raum
- Das System der öffentlichen Aussenräume wird als zusammenhängendes Netz weiterentwickelt. Bei einer Umgestaltung sind diese auf die Koexistenz verschiedener Verkehrsteilnehmer auszurichten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Das Erscheinungsbild soll hohe ortsbauliche Anforderungen erfüllen.
- Siedlungsränder
- Siedlungsränder und die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft werden als «vermittelnde» Zonen, die den Anforderungen des Erscheinungsbildes, der Naherholung, der Ökologie und der Landschaft gerecht werden, ausgestaltet.
 - Die noch intakten Grünräume, welche bis weit ins Siedlungsgebiet eingreifen und so das Vielfingerdorf prägen, werden erhalten.

2.2 Bevölkerung / Wohnbauland

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde strebt bis 2030 ein Wachstum von 10 % an, was dem kantonalen Richtplan 2030 entspricht. Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 3'406 (Anfang 2015) bedeutet dies ein Wachstum von 340 auf 3'746 Einwohner bis 2030.

Baulandbedarf Wohnen

Das AGR weist gemäss Richtplan 2030 basierend auf dem Wachstum von 10 % der Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze in den Wohn-, Misch- und Kernzonen) einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 7.9 ha aus (vgl. Anhang). Davon Abgezogen werden die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (4.4 ha gemäss Erhebung Gemeinde, März 2016). Da die Raumnutzerdichte der Gemeinde mit 50 RN/ha unter dem Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von 57 RN/ha liegt, müssen zusätzlich Nutzungsreserven in überbauten WMK berücksichtigt werden. 1/3 dieser Nutzungsreserven (gemäss AGR 8.2 ha, Stand Sept. 2015) werden vom theoretischen Baulandbedarf abgezogen. Es resultiert ein negativer tatsächlicher Wohnbaulandbedarf. Einzonungen stehen deshalb für Ins aktuell nicht zur Diskussion.

2.3 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot im Bereich von Umstrukturierungs- und Siedlungserweiterungsgebieten soll zeitgemäss und marktgerecht gestaltet werden. Das heisst, es sind flexible Lösungen gefragt, die im Laufe der Zeit an geänderte Bedürfnisse angepasst werden können.

2.4 Arbeitsplätze

Ins weist nur ca. 890 Vollzeitstellen (Stand 2008) auf, was sich in der Pendlerstatistik mit einem starken Überhang an Wegpendlern in die Region Bern, aber auch Biel niederschlägt. Die Zupendler kommen fast ausschliesslich aus den umliegenden Gemeinden, vorwiegend aus Müntschemier, Brüttelen, Gampelen und Siselen.

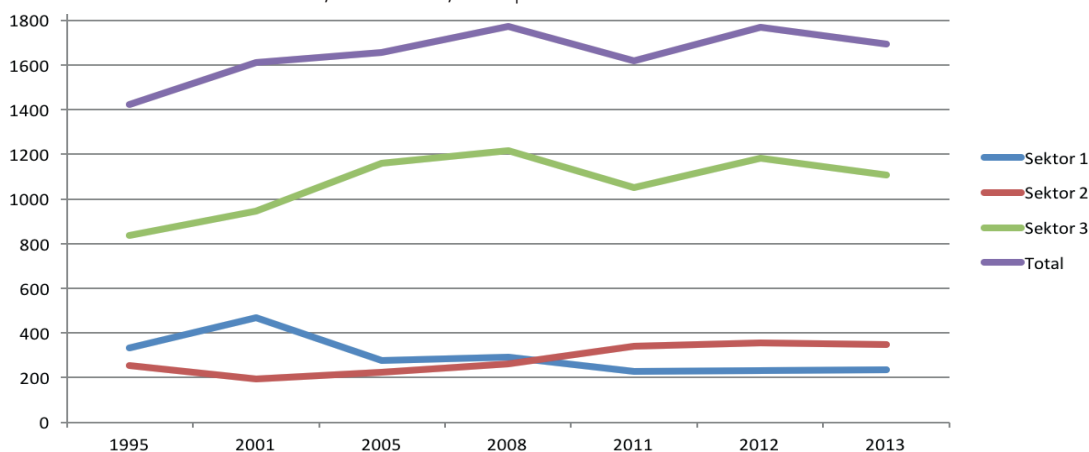


Abb. 6 Arbeitsplätze nach Sektoren Gemeinde Ins 1995 bis 2013.

C Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

1. Allgemeines

1.1 Begriffe

Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Als SEin wird gemäss Arbeitshilfe des Kantons 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 Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)

Innenentwicklungspotenziale

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

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)

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird:

- Aufzoning
- Umzoning

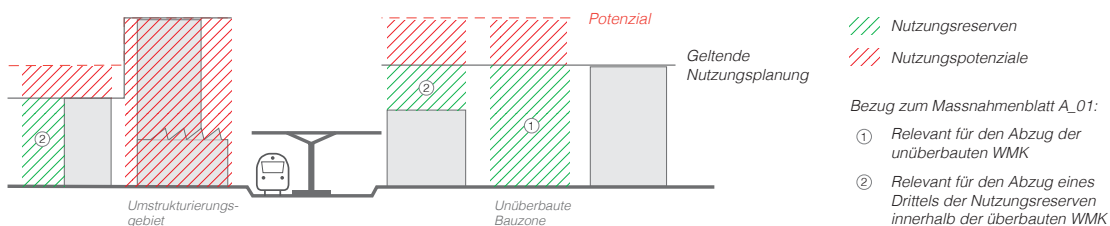


Abb. 7 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2015)

1.2 Grundlagen

Zu den Nutzungsreserven liefert der Kanton entsprechende Grundlagen (Stand April 2016).

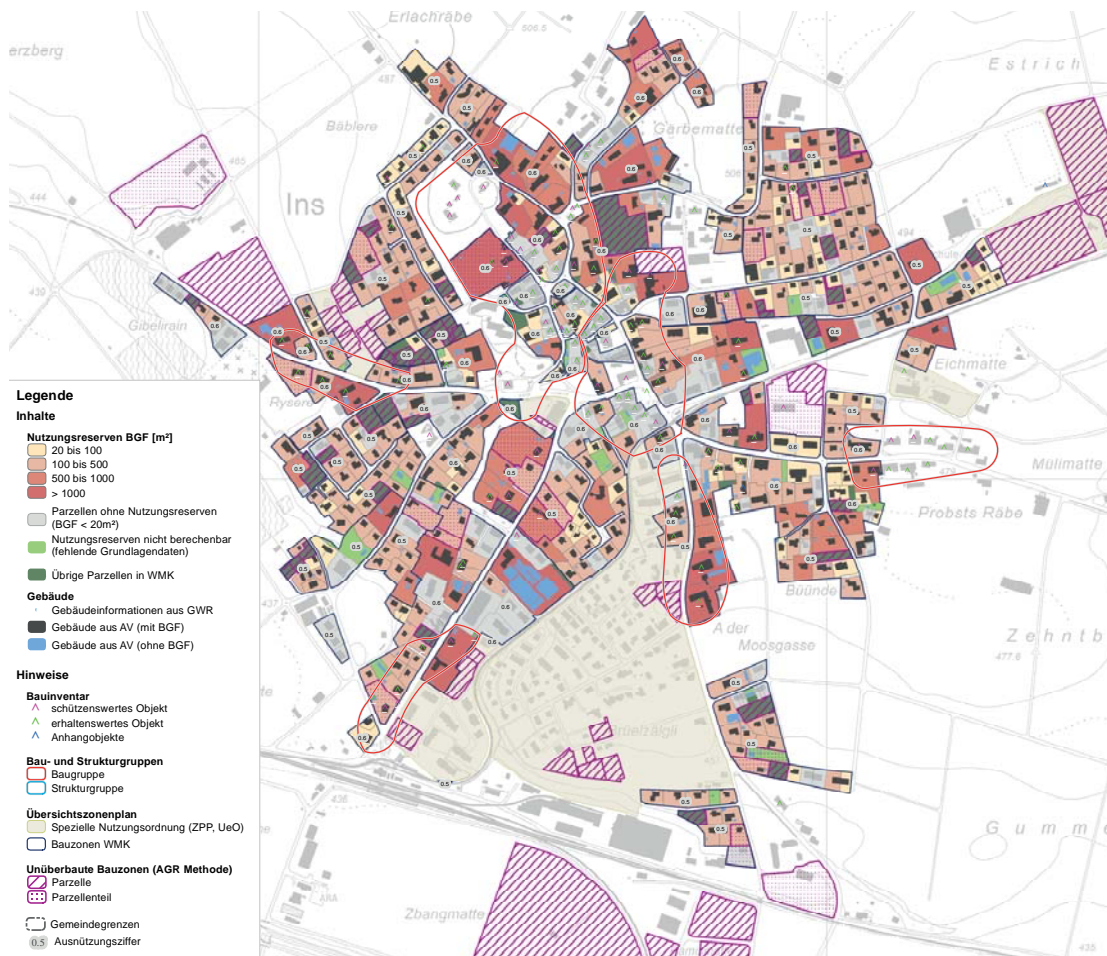


Abb. 8 Ausschnitt Nutzungsreserven in WMK (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

Die möglichen Nutzungspotenziale wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision ermittelt.

Im Weiteren wurden vom AGR online bereitgestellte Grundlagenkarten wie zur Raumnutzerdichte oder zur Bauperiode der Gebäude beigezogen.

2. Nutzungsreserven

2.1 Übersicht

Eine Übersicht der Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist nachfolgend kartografisch dargestellt:

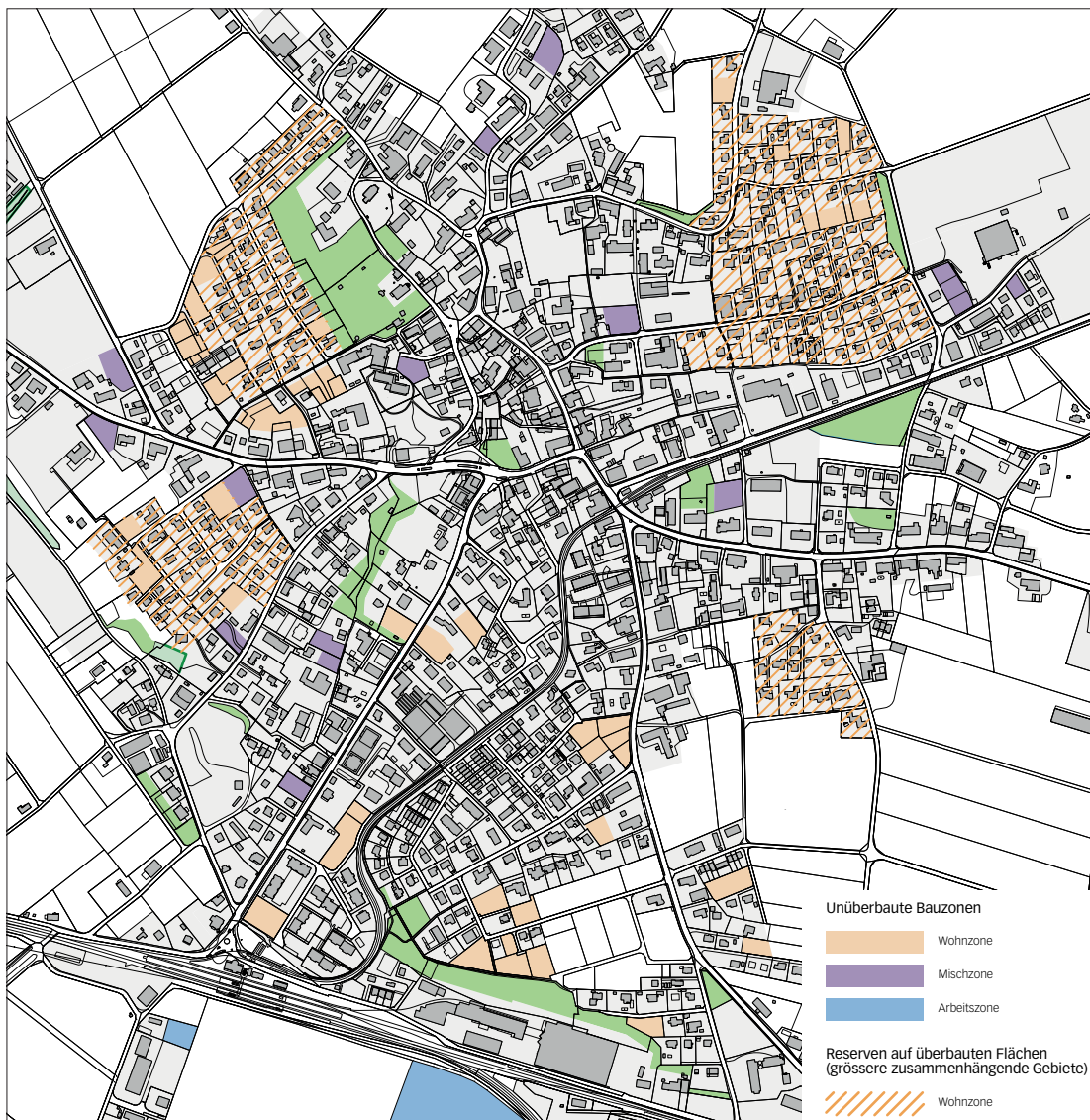


Abb. 9 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Zonenplan 2000 / 2006)

2.2 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 aktuellen Baulandreserven weisen gemäss Erhebungen der Gemeinde, Stand Oktober 2016 6.2 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf (vgl. Anhang). Bei Orientierung am Richtwert von 57 Raumnutzern/ha weisen die Reserven eine Kapazität von mindestens 353 Raumnutzer auf.

Baulandreserven WMK	Raumnutzerkapazität (bei 57 RN/ha)
6.2 ha	353 RN

2.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Als Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen) wird die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung bezeichnet. 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

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen gemäss AGR (Stand April 2016) theoretische Nutzungsreserven von 134'559 m² Grundstücksfläche. Gemäss kantonalem Richtplan ist davon auszugehen, dass 1/3 dieser Nutzungsreserven (8.2 ha) in den nächsten 15 Jahren genutzt werden, was einer Raumnutzerkapazität von rund 467 Personen entspricht (bei 57 RN/ha).

2.4 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Ins folgende Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Raumnutzer (bei 57 RN/ha)
Baulandreserven	6.2 ha	353 RN
Unternutzte Flächen	8.2 ha	467 RN
Total	14.4 ha	820 RN

3. Nutzungspotenziale

3.1 Übersicht

Eine Übersicht der Nutzungspotenziale ist nachfolgend kartografisch dargestellt:

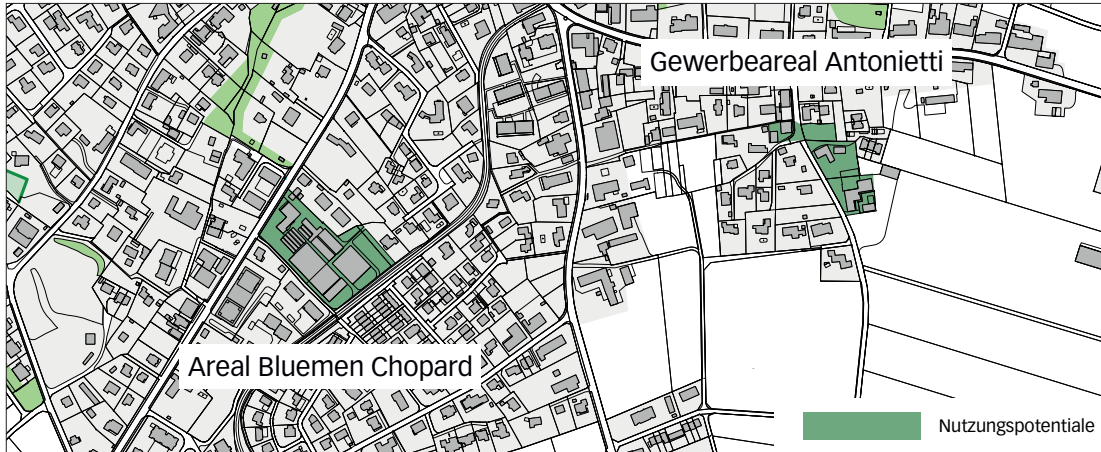


Abb. 10 Übersicht Nutzungspotenziale

3.2 Gebiete

Areal Blumen Chopard

Das Areal in der Dorfkernzone B wird aktuell als Gärtnerei mit eigener Produktion genutzt. Der Grundeigentümer beabsichtigt, den Betrieb schrittweise zu restrukturieren. Kurzfristig soll der hintere, bahnseitige Teil der Produktionsflächen aufgegeben werden. Längerfristig soll die gesamte Eigenproduktion eingestellt werden. Der Blumenverkauf bleibt bestehen.

Dadurch entsteht für die Gemeinde die Möglichkeit, auf dem Areal künftig nicht nur Bauten gemäss der heutigen Nutzungsordnung (W2) sondern eine Überbauung mit höherem Nutzungsmass zu ermöglichen und zu forcieren.

Gewerbeareal Antonietti

Das Areal in der Kernzone B wird aktuell als Werkhof der Bauunternehmung Antonietti AG genutzt. Die Kernzone B schränkt die Nutzung und Gestaltung in diesem Bereich ein. Die Gemeinde ist bestrebt die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs oder bei einem allfälligen Umzug der Bauunternehmung die Möglichkeiten für eine Wohnüberbauung möglichst zu öffnen.

4. Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

4.1 Allgemeines

Kriterien

Die Eignung der Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf eine Siedlungserneuerung und Nachverdichtung wurde anhand von folgenden Kriterien beurteilt:

- Lage (zentral / peripher)

- ÖV-Erschliessung
- Versorgung
- Ortsbild
- Qualität Bausubstanz / Sanierungsbedarf
- Grün-/Freiflächen im Quartier bzw. in der Umgebung

Beurteilungsskala

Die Gebiete erhielten für die verschiedenen Kriterien je eine Punktzahl. Die Beurteilungsskala reicht von -1 bis 3 Punkte. In Bezug auf ein bestimmtes Kriterium «sehr gut» für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignete Gebiete, erhalten die maximale Punktzahl. Eine negative Punktzahl wird gegeben, wenn ein Kriterium der Siedlungsentwicklung nach innen im Weg steht.

4.2 Beurteilung und Interpretation

Beurteilungsmatrix

Die nachfolgende Matrix zeigt die Beurteilung der verschiedenen Gebiete:

Gebiet	Lage	ÖV-Erschliessung	Versorgung / Schulen	Objekt-/Ortsbildschutz	Bausubstanz / Sanierungsbedarf	Grün-/Freiflächen	Total	Bemerkungen
Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)								
Riseren	1	1	2	3	2	3	12	-
Böblerenweg / Breiten	1	0	2	2	1	3	9	1 schützenswertes, 3 erhaltenswerte Objekte
Räbstock	1	0	2	2	1	3	9	2 erhaltenswerte Objekte
Büünde	1	1	2	2	2	3	11	teilweise historische Gartenanlage
Nutzungspotenziale								
Areal Blumen Chopard	3	3	2	3	2	2	15	-
Gewerbeareal Antoniotti	1	1	2	3	3	3	13	-

-1: nicht geeignet für SEin, 3: sehr gut geeignet für SEin

Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

- Sehr gute Eignung: ≥ 15 Punkte
- Gute Eignung: 12–14 Punkte
- Bedingte Eignung: < 12 Punkte

Interpretation

Die Gebiete mit grösseren Reserven auf bereits überbauten Flächen (Räbstock und Böblersenweg / Breiten) eignen sich aufgrund der eher peripheren Lage sowie aufgrund der Grundeigentümerstruktur nur bedingt, respektive die Gebiete Riseren und Büünde gut für eine Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Prioritäten

Für die verschiedenen Areale sind Überlegungen zum Nutzungsprofil und zur Umsetzungsstrategie vorgenommen worden.

4.3 Übersicht

Eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale sowie deren Eignung ist nachfolgend kartografisch dargestellt:

Die Eignung, der vorgesehene Umsetzungszeitpunkt und die Stossrichtungen zur Umsetzung für die verschiedenen Gebiete sind nachfolgend kartografisch aufgeführt:

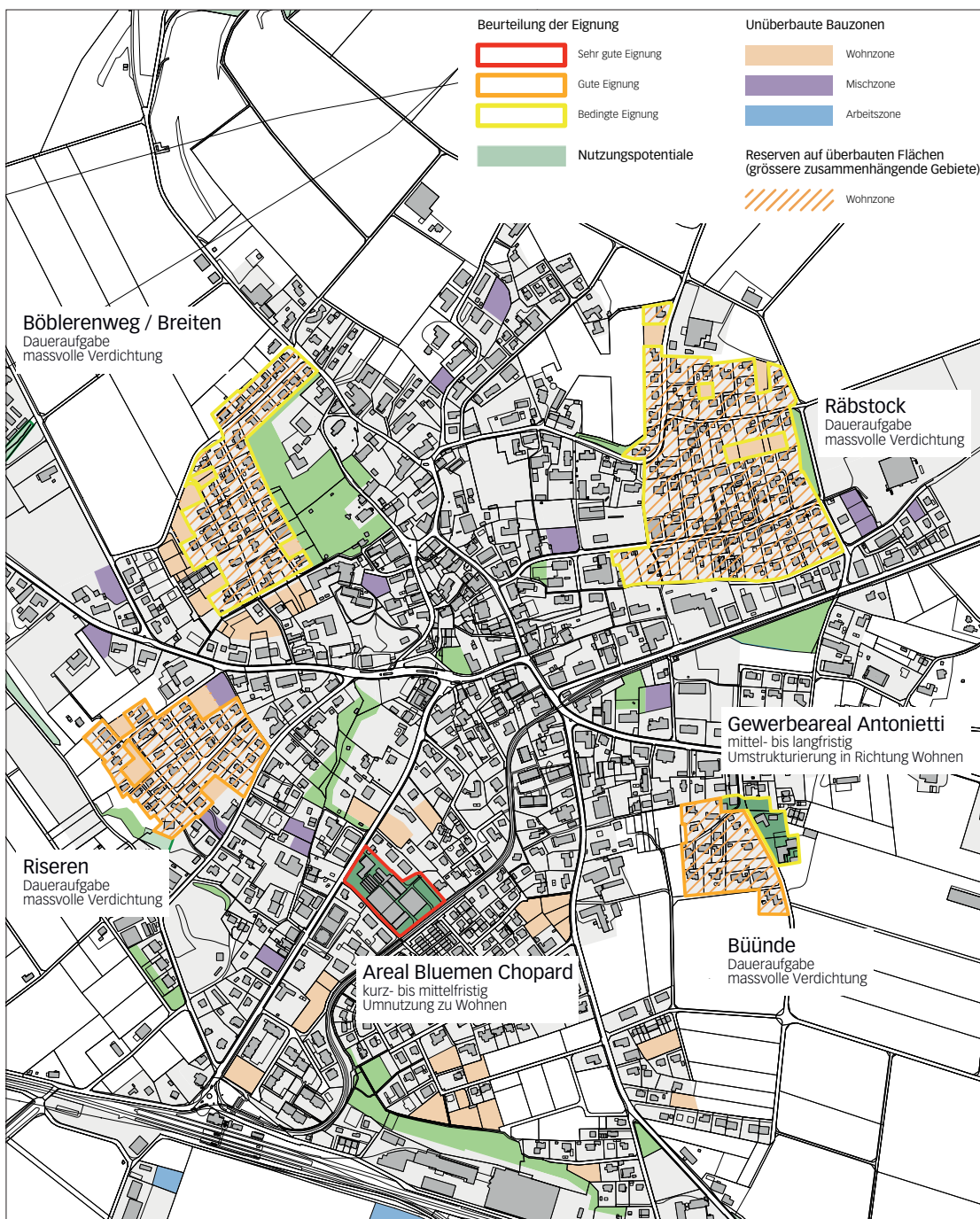


Abb. 11 Nutzungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie

5. Umsetzungsstrategie

Die verschiedenen Gebiete bzw. Areale werden unter anderem aufgrund der Eignung zur Siedlungsentwicklung nach innen und der Grundeigentümerabsichten unterschiedlich priorisiert. Für die verschiedenen Areale werden zudem Überlegungen zum Nutzungsprofil und zur Umsetzungsstrategie vorgenommen.

Die konkreten Angaben zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale (Horizonte, Instrumente usw.) werden im Folgenden festgehalten:

Gebiet	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Priorität	Zeithorizont
Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)				
Riseren	Massvolle Verdichtung	Ersatz AZ durch Grünflächenziffer (GZ)	2. Priorität	kurzfristig (OP-Revision)
Böblerenweg / Breiten				
Räbstock		Information Grundeigentümer	3. Priorität	mittel- bis langfristig
Büünde				
Nutzungspotenziale				
Areal Blumen Chopard	Umnutzung zu Wohnen	Umzonung in ZPP	1. Priorität	kurz- bis mittelfristig (OP-Revision)
Gewerbeareal Antonietti	Umnutzung zu Mischnutzung (primär Wohnen)	Umzonung in Mischzone	1. Priorität	mittel- bis langfristig (OP-Revision)

Unüberbaute Bauzonen

Das Mobilisieren von unüberbauten Bauzonen ist der Gemeinde ein grosses Anliegen. Die zur Bebauung der Reserven erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Grundlangen (UeO's zu Zonen mit Planungspflicht, Erschliessung) liegen vor. Mehrere Baulandreserven werden zur Zeit beplant oder es liegt bereits eine Baubewilligung vor.

Reserven auf überbauten Flächen

Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven (z.B. Einfamilienhausquartiere) stellt eine Daueraufgabe dar. Bei diesen Gebieten geht es insbesondere darum, die Rahmenbedingungen zu verbessern (z.B. Erhöhung Nutzungsmass, Reduktion der Grenzabstände) und gegebenenfalls eine Aufzonung zu prüfen. Dies wird in der laufenden OP-Revision durch die Gemeinde geprüft und umgesetzt.

Mittels des Ersatzes der Ausnützungsziffer (AZ) durch die Grünflächenziffer (GZ) gemäss Art. 31 BMBV werden die Grundstücke im allgemeinen besser genutzt werden können. Zudem werden bei Bedarf Grundeigentümerinformationen zum Thema SEin durchgeführt.

Nutzungspotenziale

Areal Blumen Chopard

Im Bereich des Areals Blumen Chopard sieht die Gemeinde mit einer Entwicklung mit 3-geschossigen Wohnbauten eine relativ dichte Bebauung an zentraler Lage vor. Diese Umzonung wird im Rahmen der OP-Revision umgesetzt.

Gewerbeareal Antonietti

Im Bereich des Gewerbeareals Antonietti sieht die Gemeinde eine Entwicklung primär in Richtung Wohnen vor. Mit einer Mischzone ist eine freiere und zeitgemässere Gestaltung als mit der bisherigen Kernzone A möglich. Diese Umzonung wird im Rahmen der OP-Revision umgesetzt.

6. Mengengerüst

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmend der Ortsplanungsrevision sind folgende Umstrukturierungs- und Verdichtungsmassnahmen vorgesehen. Eine entsprechende grobe Abschätzung der damit neu geschaffenen Wohnfläche ist in folgender Tabelle dargestellt:

Standort	Fläche (m ²)	Zusätzliche GFZo	Zusätzliche Geschossfläche GFo Wohnen (m ²)	Raumnutzer bei 60 m ² pro RN. (ca.)	WMK (ha) (bei 57 RN/ha) ***
Areal Blumen Chopard*	9'284	0.2	1'857	31	0.5
Gewerbeareal Antonietti**	4'950	ca. 0.1	495	8	0.1
Total Raumnutzer (ca.)				48	
Total ersetzte WMK					0.6

* Annahme für Berechnung: heute DZ B, AZ 0.6, 2 Geschosse / neu: ZPP mit 3 Geschossen, Aufhebung AZ, FHtr 10.5 (Annahme GFZo ca. 0.8)

** Annahme für Berechnung: heute DZ B, AZ 0.6, 2 Geschosse / neu: Mischzone. Zusätzliche Nutzung dank freierer Gestaltungsmöglichkeiten

*** Basierend auf der Raumnutzerkapazität der Nutzungspotenziale wird die Fläche der WMK berechnet, welche durch die Mobilisierung von unternutzen Flächen ersetzt werden kann.

Weitere Umstrukturierungs- und Verdichtungsmassnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

D Fazit

Das innert 15 Jahren angestrebte Wachstum von rund 10 % Einwohner, respektive Raumnutzer in den WMK-Zonen bis ins Jahr 2030 kann kurz- bis mittelfristig durch unüberbaute Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) sowie durch Umstrukturierungen und Verdichtungen, welche im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung umgesetzt werden, abgedeckt werden. Mittel- bis langfristig soll das Wachstum durch weitere Umstrukturierungen sowie bei Bedarf durch massvolle Siedlungsergänzungen abgedeckt werden.

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

7.9 ha
(Horizont 15 Jahre, ca. 2030)

gemäss kantonalem Richtplan
10% Wachstum (Raumnutzer in WMK)

Abdeckung des Baulandbedarfs WMK

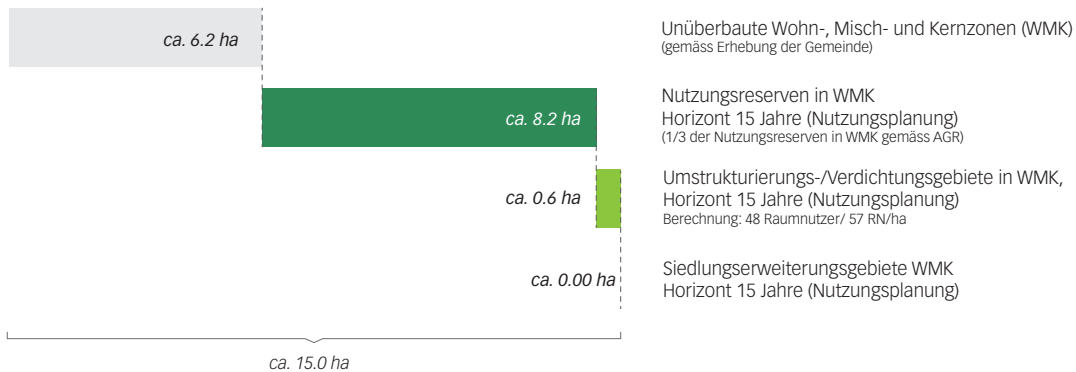


Abb. 12 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung
Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der unüberbauten Bauzonen, der Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiete bzw. der Siedlungserweiterungsgebiete dar.

Anhang

Anhang

Baulandreserven WMK

Bestehende Reserven WMK



RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Stand Oktober 2016 ins/op-revision/4/berechnungen/4596_berechnungen_161024

Reserven-Nr.	Ortsteil / Quartier	Parzellen-Nr.	Zone	Gesamtfläche (m2)	bebaubar	WMK (ja / nein)	Wohnbauland (m2)	Bemerkungen
1	Breite	5846, 6258	W2	647	647	ja	647	
2	Breite	1916	W2	2550	912	ja	912	
3	Breite	611	W2	1024	1024	ja	1024	
4	Lückete	5610	KA	21114	1539	ja	1539	
5	Gibelrain	5353	KA	3143	1239	ja	1239	
7	A der Gamplegass	313, 2139, 3016, 3623, 4469	W2	5246	2647	ja	2647	
8	Am Chilchweg	1036, 3220, 3726, 3756, 3977	W2	2391	2072	ja	2072	
9	Am Chilchweg	5907	W2	1073	633	ja	633	
10	Gostel	3984	KA	1078	1078	ja	1078	
11	Rysere	1951	KA	2870	1496	ja	1496	
12	Rysere	1951	W2	2870	1365	ja	1365	
13	Rysere	1648	W2	1480	1480	ja	1480	
14	Rysere	544	W2	3459	877	ja	877	
15	Fauggersweg	6186	M2	1015	1015	ja	0	Bau begonnen
16	Gässli	4031	W2	2088	1104	ja	1104	
17	Oli	1449, 2110	ZPP D	3859	1519	ja	1519	
18	A der Bahnhofstrass	4407	W2	1563	1194	ja	1194	
19	Pfründ-Ischlag	5727	KA	734	734	ja	734	
20	Himelrych	2885	ZöN G	7172	1914	nein	0	
21	Himelrych	2885	KA	7172	1689	ja	1689	
22	Gärbematte	5600	W2	2085	1002	ja	1002	
23	Ischlegli	5900	W2	461	461	ja	461	
24	Ischlegli	5837	W2	1032	948	ja	948	
25	Räbstock	1565, 1253, 2061, 3073	W2	5416	2280	ja	2280	
26	Rötschmatte	6229	M2	2429	2429	ja	1887	Bau teilw. begonnen
27	Rötschmatte	6229	M2	629	506	ja	506	
28	Rysere	5466	W2	1805	768	ja	768	
29	A der Müntschemiergass	650	KA	3857	1392	ja	1392	
30	Brüelzägli	5744, 5779, 5800, 5809, 5810	UeO Nr. 5	3916	3916	ja	3916	
31	Brüelzägli	5807	UeO Nr. 5	3057	888	ja	888	
32	A der Bahnhofstrass	4051	W2	3418	1492	ja	1492	
33	Marxmatte	5348	KA	4681	1701	ja	1701	
34	Rysere	544	WG2	3459	883	ja	883	
36	Brüelzägli	5777	UeO Nr. 5	2764	1276	ja	1276	
37	Brüelzägli	5796	UeO Nr. 5	988	988	ja	988	
38	Brüelzägli	5747	UeO Nr. 5	1553	1553	ja	1553	
39	Brüelzägli	5789, 5790, 5815	UeO Nr. 5	3008	3966	ja	3966	
40	Obstbrüel	5714, 5716	UeO Nr. 1	2598	2598	ja	2598	
41	Bahnhofmatte	5713	UeO Nr. 1	1875	1875	ja	1875	Baubeginn Anfang 2017
42	Greischi	649	KB	952	952	ja	952	
43	A der Moosgass	5282	W2	1674	1674	ja	1674	
44	A der Moosgass	5729	W2	3853	818	ja	818	
45	Sonnhalde	6261, 6271	ZPP A	1231	1231	ja	0	Bau begonnen
46	Sonnhalde	6216	ZPP A	1198	1198	ja	0	Bau begonnen
47	Sonnhalde	6213, 6214, 6268	ZPP A	2131	2131	ja	1638	Bau teilw. begonnen
48	Sonnhalde	6210, 6211, 6212, 6251, 6252	ZPP A	2227	2019	ja	1896	Bau teilw. Begonnen
49	Chuchelgrube	4424	W2	1015	1015	ja	1015	
50	Rämismatte	6023	AB	7409	7409	nein	0	
51	Rämismatte	5953, 6201, 6202, 6203	AB	14296	14296	nein	0	
52	Zbangmatte	5952	AB	65127	65127	nein	0	
53	Zbangmatte	5950	AA	2216	1236	nein	0	

Total	m2	61622
	ha	6.16

Anhang

Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Ins
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 496

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 2013 [GAPTO])	3389
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2013 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2014 (AGR)	2942
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	447
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	13%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2012 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2014 (AGR)	1090
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	4032
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2014 (AGR)	81.2
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	50
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	Zentren 3 und 4
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE (Z34)
	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"	10%
	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"	448
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND/ha Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	57
	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"	7.9
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen ja=RNuebha<D; nein=RNuebha>=D, (s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail")	Ja
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015)	-8.6
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-0.7
	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)	-8.2
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	0.0