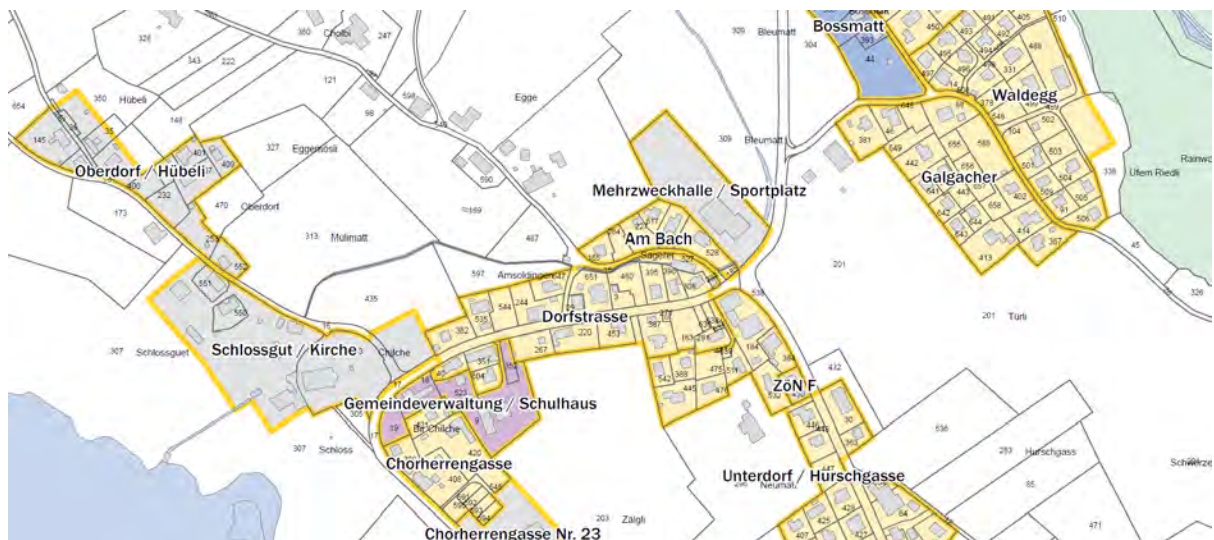


Revision der Ortsplanung

Siedlungsentwicklung nach innen / nach aussen Potenzialstudie



Bern, 22. August 2023

2230_300_Siedlungsentwicklung_Amsoldingen_230822.docx

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Amsoldingen
Dorfstrasse 35
3633 Amsoldingen

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Ziele	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Inhalte des Berichts.....	6
1.3 Ziele des Berichts	6
2. Grundlagen und Standortbestimmung	7
2.1 Grundlagen.....	7
2.2 Analyse der Gemeindeentwicklung	8
3. Strategie der kommunalen Raumentwicklung	11
3.1 Oberziele	11
3.2 Grundsätze.....	12
3.3 Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen.....	13
3.4 Rahmenbedingungen der Siedlungserweiterung	14
4. Nutzungsreserven.....	16
5. Nutzungspotenziale.....	21
5.1 Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen	21
5.2 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen.....	22
5.3 Kartensatz «Nutzungspotenziale»	23
6. Potenzielle Siedlungserweiterungen	31
7. Entwicklungspotenziale	33
7.1 Vorbemerkungen	33
7.2 Innenentwicklungspotenziale im Überblick	33
7.3 Aussenentwicklungspotenziale im Überblick.....	34
8. Fazit	35
8.1 Grundlagendokument	35
8.2 Zusammenfassung und Folgerungen.....	35
Anhang.....	37
Anhang 1 Mengengerüste / Datengrundlagen.....	37
Anhang 2 Hinweise zur Methodik.....	39

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Neue Rahmenbedingungen für die Ortsplanung

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. Weitere bauliche Entwicklungen ausserhalb der Bauzone – sprich Einzonungen – sind nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich.

Verdichten als Gebot der Stunde

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 gehört Amsoldingen zum Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Die Zielvorgabe für diesen Raumtyp heisst «Siedlung konzentrieren».

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im kantonalen Richtplan

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

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.

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.

Schutz des Kulturlands, Mehrwert und Baulandmobilisierung

Seit 2017 ist die teilrevidierte bernische Baugesetzgebung in Kraft. Mit den neuen Bestimmungen werden unter anderem die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Die Erhöhung hat zum Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgeflächen in ihrem Bestand zu schützen. Weiter müssen Massnahmen zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwertabschöpfung) und Massnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt werden.

¹ Vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt

1.2 Inhalte des Berichts

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung befasst sich mit allen Quartieren und Ortsteilen des Gemeindegebiets Amsoldingen. Dabei fokussiert es auf die rechtskräftig eingezonten Flächen (überbaute und unüberbaute Flächen). Von prioritärer Bedeutung sind:

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

Weiter werden potenzielle Siedlungserweiterungen für mögliche Einzonungen aufgezeigt und gegeneinander abgewogen.

1.3 Ziele des Berichts

Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials

Das Ziel des vorliegenden Berichts zur Siedlungsentwicklung besteht darin, das Innenentwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Amsoldingen zu lokalisieren, zu charakterisieren und zu quantifizieren. Die Gemeinde will mit einer qualitäts- und massvollen Nutzungsverdichtung zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen.

Potenzielle Siedlungserweiterungen

Nebst der Lokalisation der Innenentwicklungspotenziale, definiert die Gemeinde potentielle Gebiete zur Einzonung. Sowohl bei der Siedlungsentwicklung nach innen als auch bei den neuen Baulandpotenzialen sind Ortsbildverträglichkeit und Siedlungsqualität wichtige Kriterien.

Weiter dient die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen als Grundlage zur Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs.

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 übergeordnete Planungsinstrumente, Orthofotos (Luftbilder), Landeskarten, Zonenplan und Bauinventar wurden als spezielle Grundlagen Karten zu den Raumnutzerdichten, den Gebäudekategorien, den Bauperioden und Geschosshöhen sowie der Altersstruktur der Haushalte beigezogen.²

Erschliessung

Grundsätzlich wird angenommen, dass die bisherige Erschliessung von Amsoldingen mit einer massvollen Nutzungsverdichtung weiterhin gewährleistet werden kann und genügend Kapazitätsreserven vorhanden sind.

2.1.2 Kommunale Grundlagen

Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Amsoldingen, bestehend aus den drei Zonenplänen Baugebiet, Landschaft und Naturgefahren sowie dem Baureglement, wurde am 6. Dezember 2013 vom Kanton Bern genehmigt. Der Teilzonenplan Moorlandschaft und die dazugehörigen Vorschriften wurden im Jahr 2003 genehmigt. Ergänzt wurde die baurechtliche Grundordnung mit dem Zonenplan Gewässerräume (genehmigt am 7. April 2021).

Kommunale Richtpläne

Die bestehenden kommunalen Richtplanungen (Richtplan Moorlandschaft und Richtplan Verkehr) haben keine direkten Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung.

² Geoportal des Kantons Bern. Siedlungsentwicklung nach innen.

2.2 Analyse der Gemeindeentwicklung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Amsoldingen zählte Ende 2001 insgesamt 785 Einwohnerinnen und Einwohner. Nach einer leichten Bevölkerungszunahme bis 2011 sank die Einwohnerzahl im Folgejahr auf 786. In den darauffolgenden Jahren wuchs die Bevölkerungszahl erneut bis im Jahr 2017 ein Maximum von 828 Einwohnerinnen und Einwohner erreicht wurde. Bis ins Jahr 2021 sank die Bevölkerungszahl erneut auf 760 Amsoldingeringinnen und Amsoldinginger. Dies entspricht einer Abnahme seit 2001 von ca. 3.0 % im Vergleich zum Kanton Bern mit einer Zunahme von ca. 11 % seit 2001.

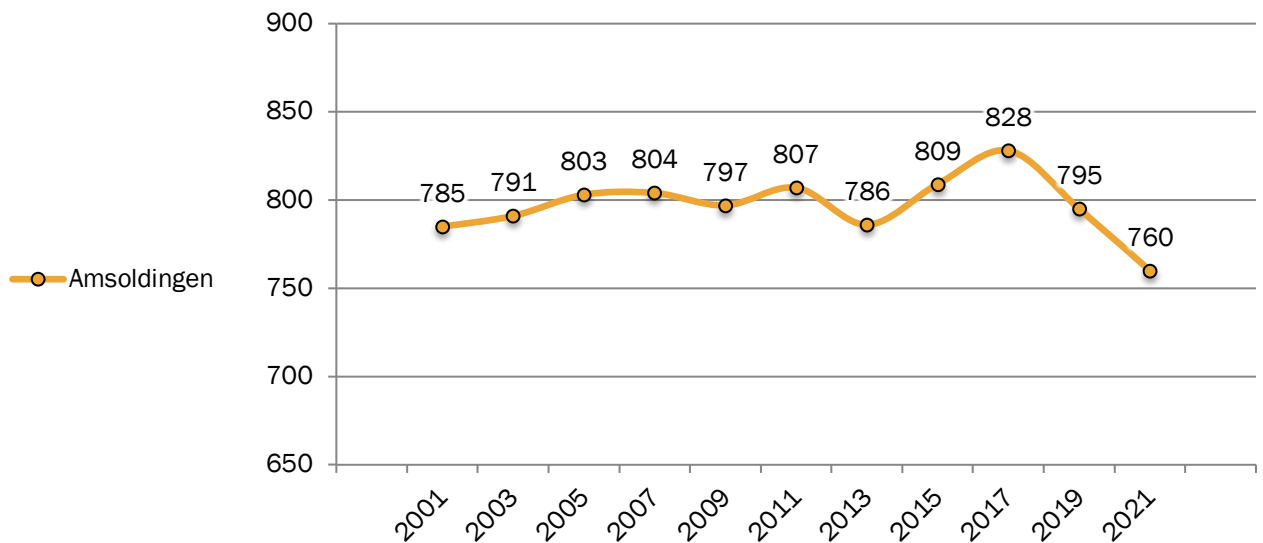


Abb. 1 Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung in Amsoldingen seit 2001
(Quelle: BFS STATPOP)

2.2.2 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Wirtschaftsentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente VZÄ) in Amsoldingen verzeichnet in den letzten 20 Jahren, mit ca. 120 Personen im Jahr 2011 zu knapp über 80 Personen im Jahr 2020, eine Abnahme von ca. 33%. Die Abnahme der Beschäftigten ist im 1. Sektor (z.B. der Landwirtschaft) deutlich sichtbar. Demgegenüber steht eine Zunahme im 2. Sektor (z.B. Gewerbe/Industrie) und eine Stagnation im 3. Sektor (z.B. Dienstleistung), welche die Abnahme seit dem Jahr 2015 grösstenteils kompensiert.

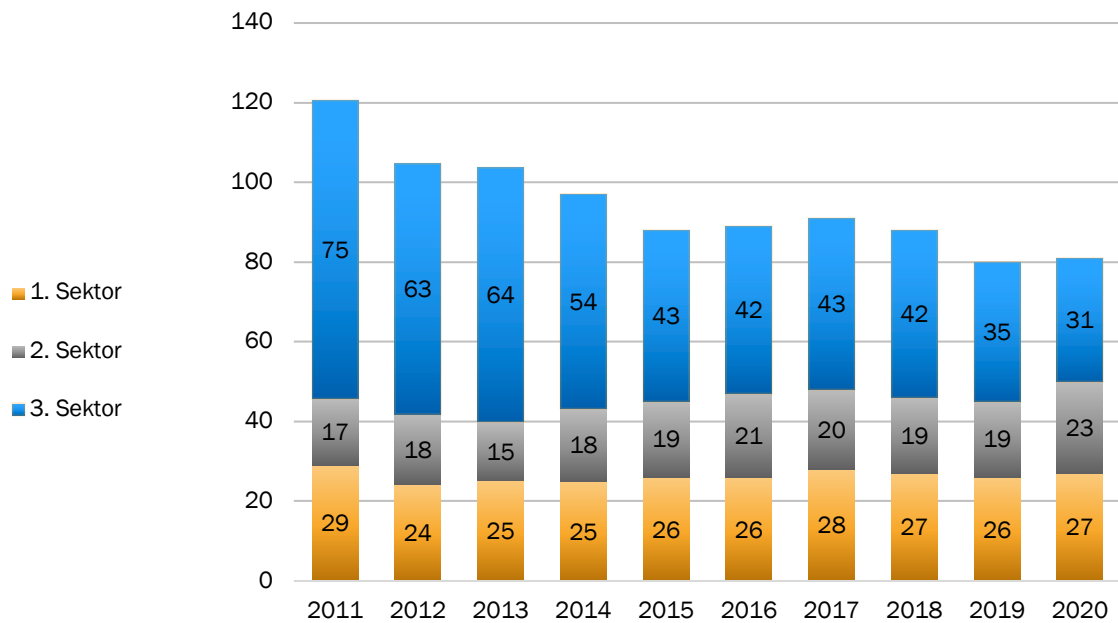


Abb. 2 Bilanz der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) pro Sektor in Amsoldingen seit 2011 (Quelle: BFS STATENT)

2.2.3 Wohnungsbelegung

Durchschnittliche Wohnungsbelegung

Seit 1980 ist die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Amsoldingen, von 3 Personen pro Wohnung im Jahr 1980 zu 2.2 Personen pro Wohnung im Jahr 2010, rückläufig. In den folgenden 10 Jahren, bis 2020, blieb die durchschnittliche Wohnungsbelegung mit rund 2 Personen pro Wohnung relativ konstant.

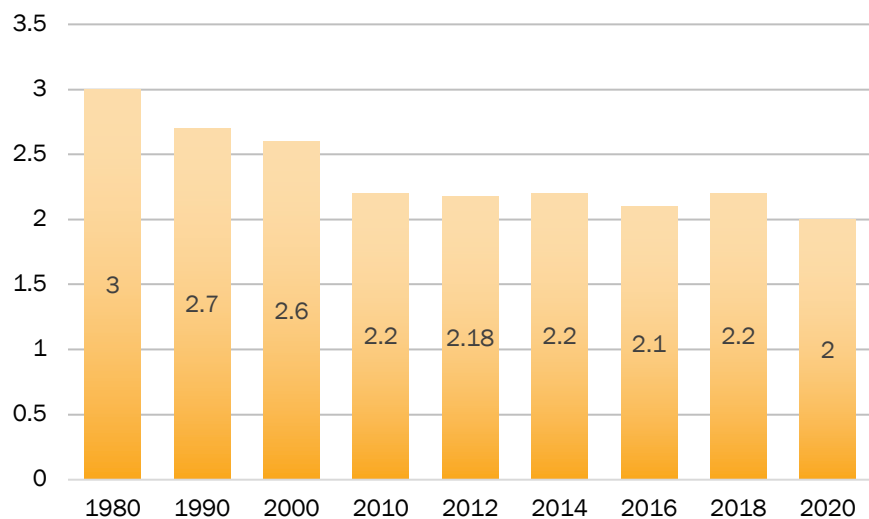


Abb. 3 Durchschnittliche Wohnungsbelegung 1980, 1990, 2000, 2010 und 2015 (Quelle: BFS. Gebäude- und Wohnungszählung 1980-2000, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2015)

Die dargestellte Wohnungsbelegung führt dazu, dass mehr Wohnungen für die gleiche Bevölkerungszahl benötigt werden. Wohnten vor 35 Jahren durchschnittlich 3.0 Personen in einer Wohnung, waren es im Jahr 2020 noch 2 Personen. Es wird angenommen, dass dieser Wert in den nächsten 15 Jahren konstant bleibt. Dieser Trend lässt sich auch kantonale und in der gesamten Schweiz beobachten. Die Auswirkungen können parallel dazu noch verstärkt werden, indem der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person steigen würde. Dieser beträgt aktuell 50 m² / Person (Mittlere Wohnfläche gemäss Kanton). Insgesamt verfügte Amsoldingen im Jahr 2020 über rund 392 bewohnte Wohnungen.

2.2.4 Raumnutzerdichte und massgebende Bevölkerungsentwicklung

Aktuelle Raumnutzerdichte

Mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 40 Raumnutzer³/ha wird ein Wert erreicht, welcher gemäss kantonalem Richtplan 2030 knapp über dem Richtwert von 39 Raumnutzer/ha für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» liegt. Amsoldingen verfügt damit bereits über die angestrebte Dichte in den bestehenden Bauzonen (WMK).

Massgebende Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist Amsoldingen dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. In diesem Raumtyp beträgt die massgebende Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahren 4 Prozent. Für die heute 760 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Gemeinde würde dies einem Bevölkerungswachstum von rund 31 Personen entsprechen.

Massgebende Wirtschaftsentwicklung

Für die Wirtschaftsentwicklung wird gemäss kantonalem Richtplan 2030 in den nächsten 15 Jahren ein Wachstum von 8 bis 9 Prozent als Richt- und Zielwert angestrebt. Gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW 2021, Genehmigung 23. Dezember 2021) beträgt die Wirtschaftsentwicklung für die nächsten 15 Jahren 8.8 Prozent. Bei rund 80 Beschäftigten (VZÄ) würde dies einer Zunahme von ca. 8 Arbeitsplätzen entsprechen.

³ 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 Oberziele

Mit der Ortsplanungsrevision 2013 wurden für die Gemeinde Amsoldingen insgesamt sechs planerische Oberziele zur Raumentwicklung definiert. Die Gemeinde Amsoldingen hält auch mit dieser Ortsplanungsrevision weiterhin an diesen Oberzielen fest, da sie auch heute noch den strategischen Entwicklungszielen der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt entsprechen. Die sechs Oberziele behalten somit ihre Gültigkeit und werden für die kommunale Raumentwicklung weiter differenziert.

*Oberziele der Raum-
entwicklung*

1. Erhaltung des ländlichen Dorfcharakters von Amsoldingen.
2. Harmonisches Bevölkerungswachstum anstreben.
3. Förderung des örtlichen Gewerbes.
4. Förderung der häuslicher Bodennutzung.
5. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.
6. Schaffung wohnlicher Siedlungen.

3.2 Grundsätze

Grundsätze zur 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 Amsoldingen insgesamt:

1. Ziel der Ortsplanung ist die geordnete, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Gemeinde Amsoldingen betreibt hierfür eine aktive Ortsentwicklung.
2. Die Gemeinde Amsoldingen bewahrt ihre überblickbaren Ortsstrukturen, das Erscheinungsbild und die Massstäblichkeit des Ortsbildes sowie der ländliche Dorfcharakter. Weiter soll die hohe Siedlungs- und Wohnqualität erhalten bzw. gefördert werden.
3. Der Boden soll haushälterisch genutzt und die natürliche Lebensgrundlage 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 (bspw. durch vertragliche Bauverpflichtungen).
4. Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung des Landschaftsbildes, 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 schafft optimale Voraussetzungen mit flexiblen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einerseits für das bestehende örtliche Gewerbe, andererseits für neue Arbeitsplätze und die Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.
6. 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 Baugebieten angliedern.
7. Die Gemeinde sorgt für die angemessene Erhaltung des Angebots an öffentlichen Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten.
8. 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 siedlungsorientierte Verkehrsraumgestaltung.
9. Die baurechtliche Grundordnung wird im Sinne der obigen Grundsätze periodisch überprüft und gegebenenfalls überarbeitet.

Ziel zur Siedlungsentwicklung nach innen

3.3 Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen

Um die zukünftig angestrebte Entwicklung genauer definieren zu können, werden zusätzlich zu den zuvor genannten Grundsätzen qualitative, quantitative und räumliche Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt:

Wachstum und Siedlungsbegrenzung

- Die in Amsoldingen angestrebte Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre beträgt 4 Prozent.
- Die in Amsoldingen angestrebte Wirtschaftsentwicklung für die nächsten 15 Jahre beträgt 4 Prozent.
- In Amsoldingen soll eine Siedlungsentwicklung nach innen einer Aussenentwicklung mit Siedlungserweiterungen (Einzonungen) vorgehen.

Siedlungsentwicklung nach innen und Qualitätssicherung

- Die Gemeinde mobilisiert wo möglich die bestehenden Nutzungsreserven und unterstützt Nutzungsverdichtungen in den bezeichneten Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- Die Gemeinde fördert die Erhaltung siedlungsprägender Strukturen und Elemente sowie siedlungsnaher Freiräume.
- In den bezeichneten Gebieten für die Nutzungsverdichtung 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.

3.4 Rahmenbedingungen der Siedlungserweiterung

Schutz des Kulturlands

Im Falle von Siedlungserweiterungen bzw. Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung gelten seit dem 1. April 2017 die Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a ff. BauV. Dabei müssen zum Schutz des Kulturlands folgende Rahmenbedingungen bei jeder Einzonung zwingend eingehalten werden:

- Durchführung einer umfassenden Interessenabwägung und Prüfung von Standortalternativen.
- Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets und der Bauten und Anlagen.
- Hohe Nutzungsdichte sicherstellen. Für Amsoldingen mit Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» gilt für Einzonungen und Umzonungen von Kulturland eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5.
- Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherstellen. Für einzuzonende Flächen bis 0.5 ha gilt die minimale Erschliessungsgüteklasse (EGK) F, von 0.5 bis 1.0 ha eine EGK E und für Gebiete > 1.0 ha eine EGK D.
- Nachweis, dass für das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes ausreicht und eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben ist.
- Werden Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht, so muss als erstes «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel» gemäss Art. 11f BauV erreicht und nachgewiesen werden. Wird ein nach dem Kanton wichtiges Ziel erreicht, so muss anschliessend die Kompensationspflicht geprüft werden.

Wohnbaulandbedarf, Erhebung der unüberbauten Bauzonen

- Für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) ist grundsätzlich eine positive Bilanz des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs auszuweisen. Hierfür ist vorgängig die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (WMK) nachzuführen.
- Sofern die Gemeinde kein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf ausweisen kann, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher oder mindestens doppelter Kompensation von WMK unter gewissen Umständen möglich.

Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Damit die Verfügbarkeit von Bauland gefördert und sichergestellt werden kann, müssen gemäss eidgenössischer Raumplanungsgesetzgebung bzw. kantonaler Baugesetzgebung Massnahmen für die einzelnen Einzonungen festgelegt werden. Im Vordergrund für Einzonungen stehen

- die vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG oder
- die bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe der kantonalen Baugesetzgebung und des von der Gemeinde Amsoldingen erlassenen Reglements eine Mehrwertabgabe.

Erläuterungsbericht

Die oben aufgeführten Rahmenbedingungen für Siedlungserweiterungen (Einzonungen) respektive die durchgeführten Abklärungen und gemachten Überlegungen sowie die erforderlichen Nachweise sind schliesslich in einem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) nachvollziehbar darzulegen.

4. Nutzungsreserven

Übersicht über die Nutzungsreserven

Die Karte auf der nachfolgenden Seite zeigt eine Übersicht über die Nutzungsreserven gemäss kantonalen Wegleitung «Siedlungsentwicklung nach innen» sowie die siedlungsnahen Freiräume in der Gemeinde Amsoldingen. Nutzungsreserven sind Reserven, welche unter Anwendung der Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden können. Dabei werden zwei Kategorien (Unüberbaute Bauzonen, Reserven auf überbauten Bauzonen) unterschieden:

Unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven): Als unüberbaute Bauzonen WMK (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gelten Parzellen und Parzellenteile⁴ mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die Datengrundlage wurde vom Kanton geliefert und vorgängig zur Ortsplanung nachgeführt.⁵

Die Gemeinde Amsoldingen verfügt total über 9'377 m² unüberbauter Bauzonen WMK. Bei einer angenommen durchschnittlichen oberirdischen Geschossflächenziffer von GFZo = 0.45 resultieren daraus ca. 4'220 m² oberirdische Geschossfläche (GFo).

Parzellen-Nr.	Zonenart	Typ	Anrechenbare Fläche in m ²
19	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	773
44	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	953
364	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	617
365	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	740
413	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	476
444	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	193
447	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	717
473	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	562
523	Wohn- und Gewerbezone	Parzellenteil	224
544	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	802
588	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	1'591
655	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	463
656	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	414
657	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	411
658	Wohn- und Gewerbezone	Parzelle	481
Total in m²			9'377

⁴ In der Karte «Nutzungsreserven» sind Parzellenteile als Reserven auf überbauten Bauzonen dargestellt.

⁵ AGR. Unüberbaute Bauzonen (Erhebung AGR). Nachführung BHP Raumplan 2023.

Reserven auf überbauten Bauzonen

Reserven auf überbauten Bauzonen (unternutzte Flächen): Die Reserve auf überbauten Bauzonen WMK ist die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Die Datengrundlage wurde vom Kanton geliefert⁶ und mit der Gemeinde bereinigt. Dargestellt werden lediglich Reserven mit mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche BGF (altrechtlich) und Reserven ohne planungsrechtliche bzw. bautechnische Hindernisse (Waldabstand, Strassenabstand, Bauinventar, Topografie etc.).

Gemäss bereinigter Datengrundlage des Kantons hat die Gemeinde Amsoldingen theoretisch und rechnerisch ermittelt keine weiteren Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen. Es resultieren lediglich die Parzellenteile gemäss Erhebung der unüberbauten Bauzonen bzw. deren Bereinigung im 2023. Die dargestellten Nutzungsreserven auf den überbauten Bauzonen sind im Sinne einer Hilfestellung für die Ortsplanung zu verstehen.

Siedlungsnaher Freiräume

Siedlungsnaher und qualitätsvolle Freiräume werden bei Nutzungsverdichtungen stark an Bedeutung gewinnen. Daher sind die bestehenden siedlungsprägenden Freiräume zu erhalten und wenn möglich neue qualitätsvolle Freiräume zu schaffen. Freiräume sind wichtig, damit sich Menschen begegnen können. Ein Freiraum kann als qualitativ bezeichnet werden, wenn er die Menschen zu vielfältigen Nutzungen einlädt, belebt ist, man sich darin wohlfühlt und er zur siedlungsökologischen Aufwertung beiträgt. In der Karte werden folgende zwei Kategorien von siedlungsprägenden Freiräumen unterschieden:

Öffentlicher Freiraum: Darunter fallen Freiräume, für die keine Zutrittsbeschränkungen gelten. Es sind Orte, die von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden dürfen wie Plätze, Parks, Strassen und Wege. In der Karte werden jedoch lediglich Plätze und Parks dargestellt.

Gemeinschaftlicher Freiraum: Dazu gehören Freiräume einer Siedlung, die durch sämtliche vor Ort wohnende und arbeitende Menschen genutzt werden dürfen. Es gelten in der Regel Zutrittsbeschränkungen, die unterschiedlich restriktiv gehandhabt werden und entsprechen mehr oder weniger stark in Erscheinung treten.

⁶ AGR. Nutzungsreserven in WMK. 2022.

Potenzialstudie SEin

Nutzungsreserven

Legende

Unterbauzone (WMK) ¹⁾

Mischzone

Reserven auf überbauten Bauzonen WMK ¹⁾

Mischzone

Siedlungsnaher Freiraum

öffentlicher Freiraum

Gemeinschaftlicher Freiraum

Hinweise

Gemeindegrenze

Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)

Weitere Zonen (ZÖN, BSZ, EZ, GRZ)

Gebäude

Parzelle

Wald

offenes Gewässer

schützenswertes Objekt ²⁾

erhaltenswertes Objekt ²⁾

Baugruppe

Quellenvermerke:

1.) Erhebung AGR, Bereinigung BHP Raumplan 2023

2.) Kantonales Bauinventar, 2023

Abkürzungen:

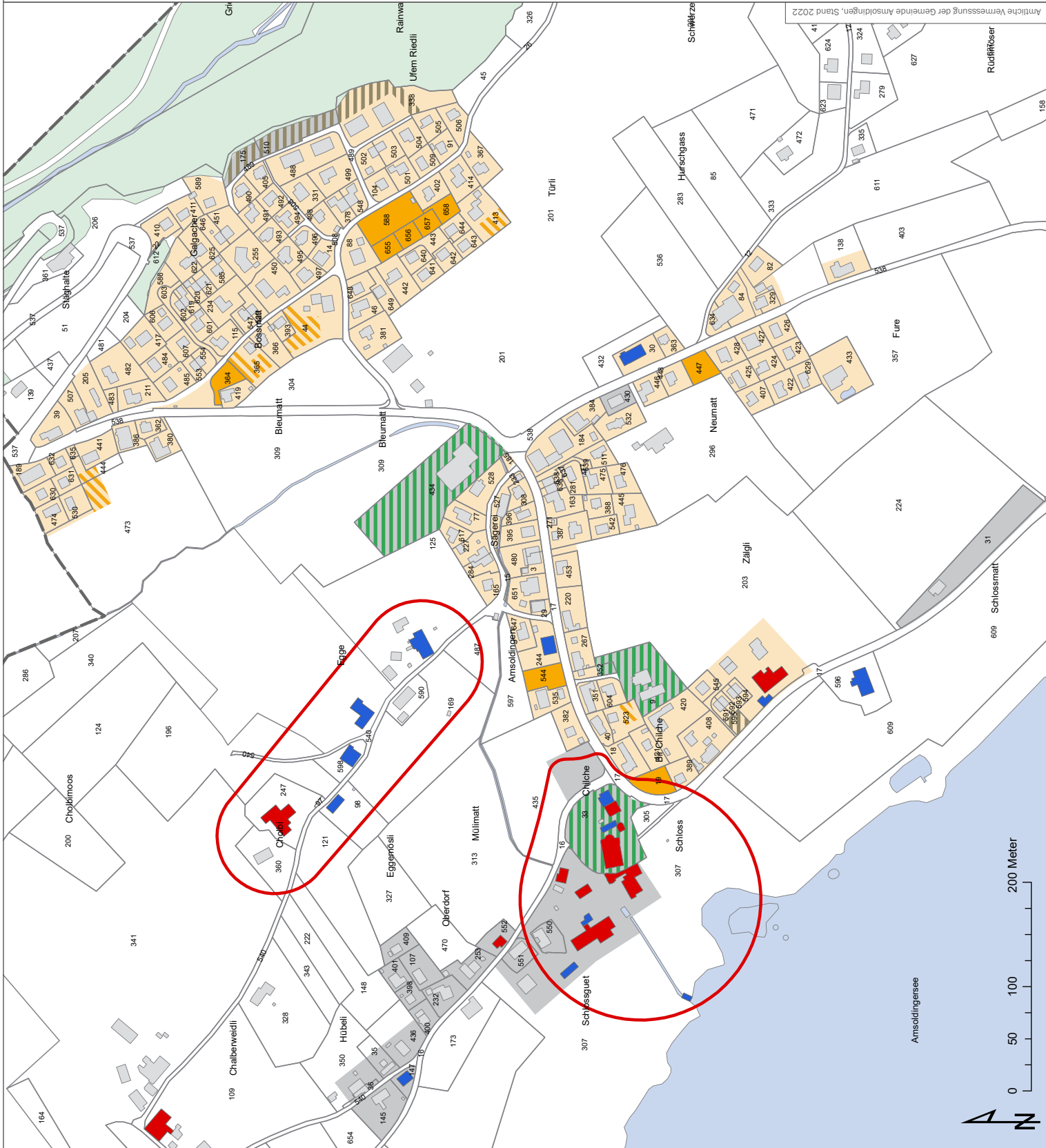
WMK = Wohn-, Misch- und Kernzone

BGF = Bruttogrossfläche (altrechtlich)

Bern, 22. August 2023

2230_Amsoldingen_OPR_Nutzungsreserven - m/mo/BS

BHP RAUMPLAN



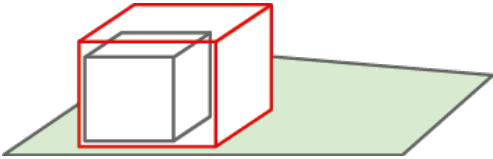
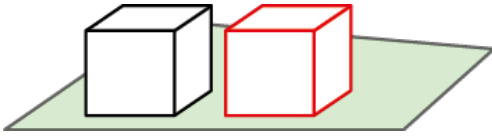


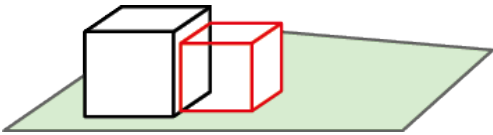
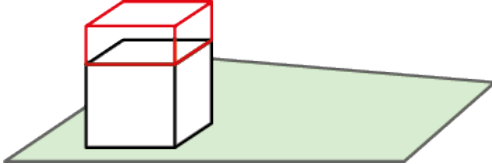


Antike Vermessung der Gemeinde Amsoldingen, Stand 2022

5. Nutzungspotenziale

5.1 Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen

Strategie	A Bauen im Bestand / Erhalten	B Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen
Symbolbild		
Beschrieb	Es wird eine Entwicklung im Bestand durch die Nutzung leerstehender Liegenschaften oder 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.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Nutzungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz.
Umsetzung	Grundsätzlich erfolgt keine Änderung der baurechtlichen Grundordnung.	Eine geringfügige Änderung der Nutzungsmasse (Grenzabstände, Gebäudehöhen und -längen, Dichteiffer) kann angezeigt sein.
Strategie	C Verdichten / Weiterentwickeln	D Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren
Symbolbild		
Beschrieb	Unter Berücksichtigung und teilweise Veränderung der Siedlungsstruktur sowie Verbesserung der Siedlungsqualität wird die Nutzungsverdichtung angestrebt. Die Nutzungsreserven werden ausgenutzt und/oder das Nutzungsmass erhöht. Ersatz- und/oder Ergänzungsneubauten 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.	Eine Änderung der Nutzungsmasse und/oder der Nutzungsart kann angezeigt sein.

5.2 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen

Grundtyp	Ersatzneubau	Ergänzungsneubau
Symbol		
Symbolbild		
Beschrieb	Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit höherer Ausnützung.	Innerhalb bereits überbauten Siedlungsgebiets wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.
Grundtyp	Anbau	Aufstockung
Symbol		
Symbolbild		
Beschrieb	Die Ausnützung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.	Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

5.3 Kartensatz «Nutzungspotenziale»

5.3.1 Teilgebiete

Einteilung in Teilgebiete

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Amsoldingen wurde aufgrund geographischer und struktureller Kriterien (Topografie, Verkehrswege, historische Entwicklung etc.) in Teilgebiete aufgeteilt. Die Teilgebietsbezeichnungen orientieren sich dabei an den bestehenden Strassen- und Flurnamen.

Berücksichtigung übergeordneter Grundlagen

Bei der Erarbeitung der Nutzungspotenziale wurde das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK und die neuen Grundlagen des Kantons zu den Nutzungsreserven⁷ berücksichtigt.

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

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

5.3.2 Analyse und Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen

Alle Teilgebiete wurden anhand des nachstehenden Rasters analysiert und einer der vier Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen (A Bauen im Bestand, B Erneuern, C Verdichten, D Umstrukturieren) zugeordnet. Weiter gibt der Raster flächendeckend für alle Teilgebiete Hinweise zur Umsetzung der Innenentwicklung (Umsetzungsvorschläge) und zeigt den Handlungsbedarf für rechtliche Anpassungen auf. Die dazugehörige Karte auf Seite 29 zeigt eine Übersicht über die Nutzungspotenziale in der Gemeinde Amsoldingen.

Strategie A «Bauen im Bestand»

Teilgebiete mit der Strategie A «Bauen in Bestand» liegen im historischen Dorfkern, umfassen die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN), die Erhaltungszone Schlossgut (EZ), die Bestandeszone Oberdorf / Hübeli (BSZ) oder wurden vor kurzem saniert und die Reserven genutzt. Bei Veränderungen ist jedoch dem Ortsbildschutz, der Denkmalpflege und der attraktiven Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung zu tragen. Denn der historische Dorfkern und der dazugehörige Strassenraum geben der Gemeinde Identität. Obwohl in den Teilgebieten mit der Strategie A «Bauen in Bestand» punktuell einzelne Potenziale vorhanden sind, ist das generelle Verdichtungspotenzial sehr bescheiden. In erster Linie wird der Erhalt der Ursprungsnutzung und Nutzerdichte angestrebt.

⁷ Geoportal des Kantons Bern. Siedlungsentwicklung nach innen.

Strategie B «Erneuern»

Die meisten Teilgebiete sind der Strategie B «Erneuern» zugeordnet. In diesen Gebieten sind einerseits Verdichtungspotenziale vorhanden, welche sich bei einer Überprüfung der baupolizeilichen Masse im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision (OPR) ergeben können, andererseits die im Rahmen von Gebäudeerneuerungen und -sanierungen bei Einzelbauvorhaben realisiert werden können, z.B. mit Ersatzneubauten, Aufstockungen und Anbauten. Diese Eingriffe sind sensibel und stellen hohe Anforderungen bezüglich der gestalterischen Qualität und der Eingliederung ins Ortsbild. Die Ursprungsnutzung soll erhalten und die Nutzerdichte erhalten oder erhöht werden.

Strategie C «Verdichten»

Im Teilgebiet, welcher der Strategie C «Verdichten» zugewiesen wurde, sind aufgrund von vorhandenen Baulücken, Freiflächen sowie älterer Bausubstanz grössere Verdichtungspotenziale auszumachen. Um diese Entwicklung voranzutreiben, ist eine frühe Einbindung der Schlüsselakteure (Gemeinde, Eigentümer, Experten, Bauträger und Betroffene) für eine erfolgreiche Umsetzung nötig. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision (OPR) könnten zudem weitere Nutzungspotenziale ergeben. Der Erhalt, die Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung sowie eine Erhöhung der Nutzerdichte wird angestrebt.

Strategie D «Umstrukturieren»

Für das Teilgebiet mit der Strategie D «Umstrukturieren» sind aufgrund des Potenzials die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision nach Möglichkeit anzupassen. Im Umstrukturierungsgebiet kann die bestehende Siedlungsstruktur ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung kann dabei neu bestimmt und das Mass der Nutzung gegebenenfalls erhöht werden. Konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren (Testplanungen, Wettbewerbe, Studienaufträge) sind in diesem Gebiet anzustreben. Die Nutzung ist abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung. Eine projektabhängige Erhöhung der Nutzerdichte wird angestrebt.

A Bauen im Bestand			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Chorherrengasse Nr. 23	<u>Heute:</u> Altes schützenswertes Bauernhaus, wohl spätes 18 Jh. Gebäudeensemble bildet den östlichen Dorfeingang. Im nördlichen Parzellenteil neue Wohnbauten. <u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen.	• Bauinventar berücksichtigen	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp: EFH, MFH			
Zonenart: WG			
Geschosse: 3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001			
Friedhof	<u>Heute:</u> Friedhof, Abdankungs- und Aufbahrungsgebäude <u>Zukunft:</u> Dem Zweck dienenden Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.	-	-
Gebäudetyp: -			
Zonenart: ZöN D			
Geschosse: -			
Dichte: -			
Bauperiode: -			
Mehrzweckhalle / Sportplatz	<u>Heute:</u> Mehrzweckhalle mit Feuerwehrmagazin, Gemeindeverwaltung und Turnhalle sowie Aussenanlagen <u>Zukunft:</u> Dem Zweck dienenden Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.	-	-
Gebäudetyp: MZH			
Zonenart: ZöN B			
Geschosse: 2			
Dichte: -			
Bauperiode: 1960-1980			
Oberdorf / Hübeli	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. <u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.	• Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart: BSZ			
Geschosse: 1-3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis 1980			

A Bauen im Bestand			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Schlossgut / Kirche	<u>Heute:</u> Schlossgut, Kirche mit Friedhof, Pfarrhaus, Parkplatz	<ul style="list-style-type: none"> Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp: EFH, MFH	<u>Zukunft:</u> Dem Zweck dienenden Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	
Zonenart: EZ, ZöN C und E			
Geschosse: 2-3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis 1980			
ZöN F	<u>Heute:</u> Schaltzentrale (swisscom)	–	Umzonung in Regelbauzone, sofern kein Bedarf mehr besteht.
Gebäudetyp: –	<u>Zukunft:</u> Dem Zweck dienenden Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich.		
Zonenart: ZöN F			
Geschosse: –			
Dichte: –			
Bauperiode: –			
B Erneuern			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Chorherrengasse	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen.	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	
Zonenart: WG			
Geschosse: 3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: 1920 bis ab 2001			
Unterdorf / Hurschgasse	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Vereinzelt Kleingewerbe (Käserei, Holzbau, Brennerei), Überbauung «Areal Kreuz»	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren Bauinventar berücksichtigen 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	
Zonenart: WG			
Geschosse: 1-3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001			
Steghalten	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Vereinzelt Kleingewerbe.	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	
Zonenart: WG			
Geschosse: 1-3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001			

B Erneuern

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Lindenweg Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: W, WG Geschosse: 1-3 und mehr Dichte: niedrig-mittel Bauperiode: 1960 bis ab 2001	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Neue Einfamilienhäuser am Lindenweg. <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Waldegg Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: WG Geschosse: 1-3 Dichte: niedrig-hoch Bauperiode: 1980-2000	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Vereinzelt Kleingewerbe. <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse (evtl. Aufzoning) im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Galgacher Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: W, WG Geschosse: 2-3 Dichte: niedrig Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Neue Einfamilienhäuser am Türliweg. Vereinzelt Kleingewerbe und Bauernhöfe. Ist in Realisierung <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision

C Verdichten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Bossmatt Gebäudetyp: EFH, Gewerbe Zonenart: WG Geschosse: 2-3 Dichte: niedrig Bauperiode: 1920-1980	<u>Heute:</u> Vorwiegende Wohnnutzungen. Grössere Nutzungsreserven vorhanden. <u>Zukunft:</u> Realisierung einer dichten Überbauung mit hoher Wohnqualität.	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Dorfstrasse Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: WG Geschosse: 2-3 Dichte: niedrig Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001	<u>Heute:</u> Historischer Dorfkern. Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt mit Kleingewerbe. Ergänzungsneubau an Dorfstrasse Nr. 16. <u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten. Baulücken schliessen.	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

C Verdichten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Am Bach	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen und Gewerbe (Sägerei).	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen		
Zonenart: WG			
Geschosse: 1-3			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: vor 1920 bis ab 2001			

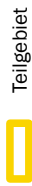
D Umstrukturieren

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Gemeindeverwaltung / Schulhaus	<u>Heute:</u> Gemeindeverwaltung, Schulanlage mit Aussenanlagen und Wohnbauten.	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Konzeptstudie Alterszentrum • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung (Regelbauzone, ZPP und/oder UeO)
Gebäudetyp: EFH, MFH	<u>Zukunft:</u> Historische Bauten und Struktur berücksichtigen. Realisierung einer dichten Überbauung mit hoher Wohnqualität, Dienstleistung/Gewerbe, Gemeindeverwaltung, Alters- und Pflegeheim.		
Zonenart: WG, ZöN A			
Geschosse: 2-3 und mehr			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: 1920-1980			

Potenzialstudie SEin

Nutzungspotenziale

Legende



Teilgebiet

Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen

A Bauen im Bestand

B Erneuern

C Verdichten

D Umstrukturieren

Hinweise



Gemeindegrenze



Gebäude



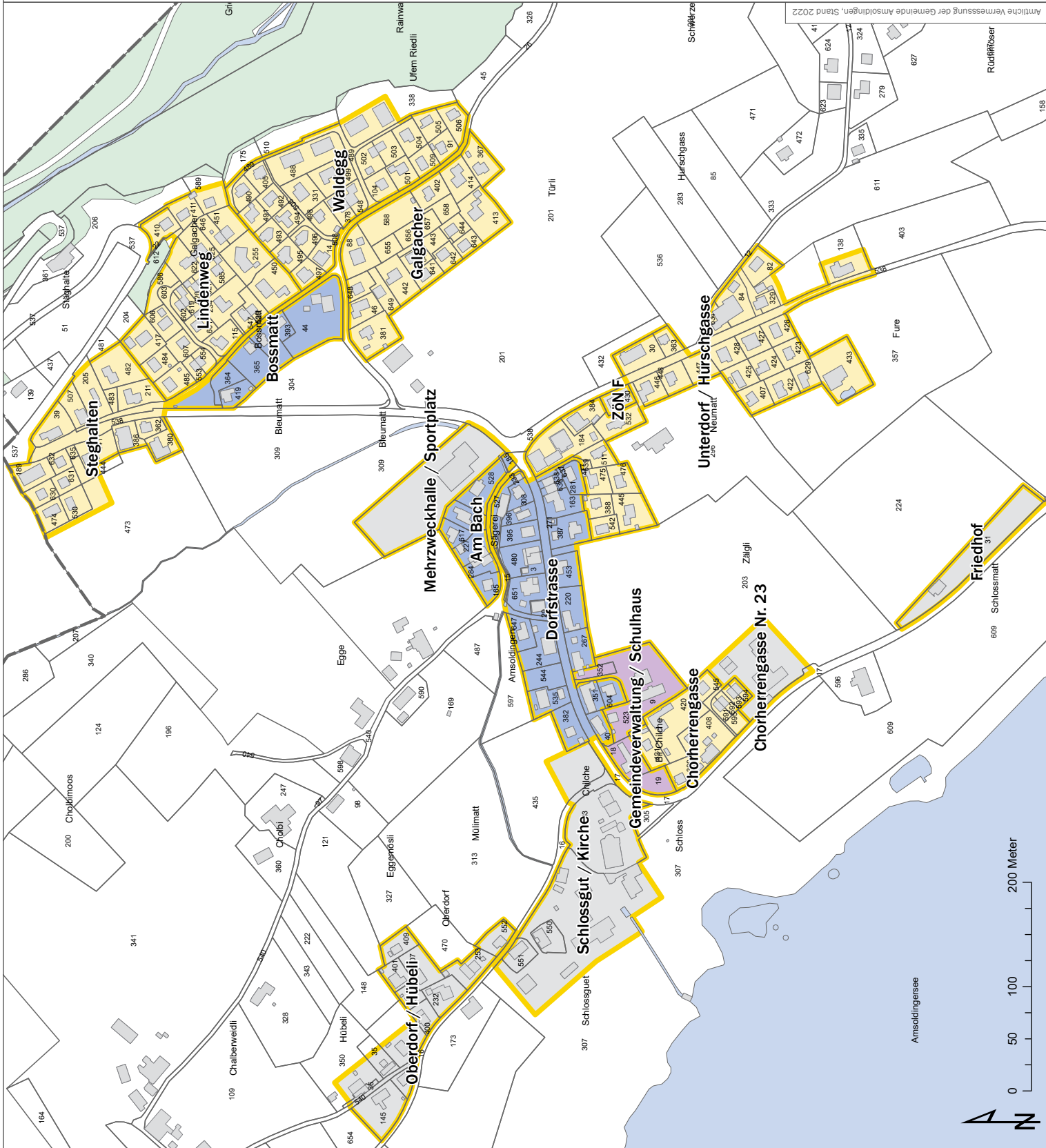
Parzelle



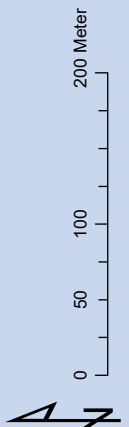
Wald



offenes Gewässer



Antike Vermessung der Gemeinde Amsoldingen, Stand 2022



6. Potenzielle Siedlungserweiterungen

Nachfolgend sind potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete für die Amsoldingen aufgeführt, welche auf ihre Verfügbarkeit geprüft wurden.

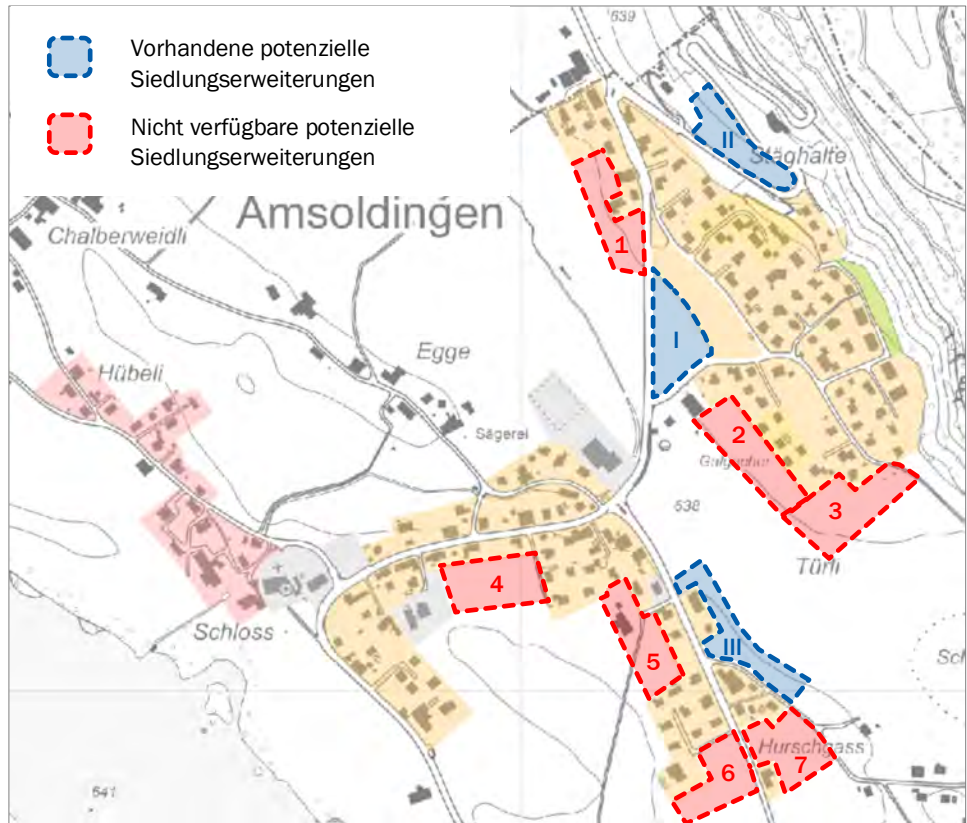


Abb. 4 Geprüfte potenzielle Siedlungserweiterungen und deren Verfügbarkeit.

Vorhandene potenzielle Siedlungserweiterungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorhandenen potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete nach ihrer Priorität aufgeführt. Weiter werden pro potenziellem Erweiterungsgebiet die grob abgemessene Flächenangabe sowie der Koordinations- und Handlungsbedarf aufgeführt:

Prio.	Bezeichnung Parzellen-Nr.	potenzielle Fläche	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
I	SE-W.1 «Boss matt» Parz.-Nr. 304	ca. 5570 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturland schonen • Verfügbarkeit sicherstellen • Mehrwertabgabe entrichten
II	SE-W.2 «Stäghalte» Parz.-Nr. 51	ca. 5100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturland schonen • Verfügbarkeit sicherstellen • Mehrwertabgabe entrichten • Rutschgefahren beachten • Landschaftsbild beachten • Nordosthang

III	SE-W.3 «Hurschgass» Parz.-Nrn. 432, 536, 283 und 85	ca. 5000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturland schonen • Fruchtfolgeflächen erhalten • Kant. wichtiges Ziel erreichen • Fruchtfolgeflächen kompensieren • Verfügbarkeit sicherstellen • Mehrwertabgabe entrichten
-----	---	-------------------------	--

Nicht verfügbare potenzielle Siedlungserweiterungen

Auch die nicht verfügbaren potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete werden im Folgenden in einer Tabelle aufgeführt. Pro Gebiet wird darauf hingewiesen, weshalb die Siedlungserweiterungsgebiete nicht verfügbar sind und welche Herausforderungen zu beachten sind:

Nr.	Bezeichnung Parzellen-Nr.	Hinweise
1	«Bleumatt» Parz.-Nrn. 473 und 309	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland • Fruchtfolgeflächen
2	«Türli West» Parz.-Nr. 201	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland; Fruchtfolgeflächen • Landschaftskammer
3	«Türli Nord» Parz.-Nr. 201	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland; Fruchtfolgeflächen • Landschaftskammer
4	«Zälgli» Parz.-Nr. 203	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland • Fruchtfolgeflächen
5	«Neumatt» Parz.-Nr. 296	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland • Fruchtfolgeflächen
6	«Fure West» Parz.-Nr. 357	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland • Fruchtfolgeflächen
7	«Fure Ost» Parz.-Nrn. 138, 628 und 611	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümer nicht interessiert • Kulturland • Fruchtfolgeflächen • ÖV-Erschliessung

7. Entwicklungspotenziale

7.1 Vorbemerkungen

Für den vorliegenden Bericht zur Siedlungsentwicklung wurden die verschiedenen Entwicklungspotenziale (Nutzungsreserven, Nutzungspotenziale und potentielle Erweiterungsgebiete) auf Basis der verschiedenen Daten und Erfahrungswerten quantifiziert. Grundlagedaten zu den Nutzungspotenzialen und methodische Erläuterungen zum Vorgehen der Quantifizierungen befinden sich im Anhang.

7.2 Innenentwicklungspotenziale im Überblick

7.2.1 Nachfrageseite

Kein Wohnungsbedarf aufgrund gleichbleibender Wohnungsbelegung

Wie unter Kap. 2.2.3 Wohnungsbelegung erläutert, wird angenommen, dass die heute in der Gemeinde ansässigen Personen weiterhin dieselbe Wohnfläche beanspruchen werden und die Wohnungsbelegung (Person pro Hauseinheit) unverändert stabil bleibt. Dies entspricht den Prognosen sowie den kantonalen und schweizweiten Trend. Aufgrund der unveränderten Wohnungsbelegung resultiert kein zusätzlicher Wohnungsbedarf.

Wohnungsbedarf bei einem Bevölkerungswachstum von 4 %

Gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde (Vgl. Kap. 3.3) wird ein Bevölkerungswachstum von 4 % bis ins Jahr 2040 angestrebt. Um den Bedarf für die wachsende Bevölkerung von rund 31 Personen bis 2040 abdecken zu können, sind zusätzlich rund **16 Wohneinheiten** nötig⁸.

7.2.2 Angebotsseite

Innenentwicklungspotenzial Wohnen

Das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Wohnnutzungen liegt bei ca. 9'733 m² Geschossfläche. Unter Annahme einer Realisierungsrate von rund einem Fünftel innerhalb der nächsten 15 Jahre, ergibt dies ein realisierbares Innenentwicklungspotenzial von rund **26 Wohneinheiten bzw. 53 Einwohner/innen**. Mit einer konsequenten Mobilisierung könnte die angestrebte Bevölkerungsentwicklung abgedeckt werden.

Überblick über die Innenentwicklungspotenziale für Wohnnutzungen.

Potenziale	Potenzial GF (m ²)	Anteil W	Potenzial GF W (m ²)	Realisierung bis 2040	realisierbare WE 120m ² /WE
Unüberbaute Mischzonen	4'220	80 %	3'376	75 %	21
A «Bauen im Bestand»	675	80 %	540	10 %	0
B «Erneuern»	4'062	80 %	3'250	10 %	3
C «Verdichten»	1'242	80 %	994	10 %	1
D «Umstrukturieren»	1'967	80 %	1'574	10 %	1
Summe			9'733		26

Abkürzungen: GF = Geschossfläche; Anteil W = Wohnanteil; GF W = Geschossfläche Wohnen, WE = Wohneinheiten

⁸ Durchschnittliche Wohnungsbelegung bei Neuwohnungen: Annahme 2.0 Personen/WE bei durchschnittlich 120 m² GF/Neubau-WE.

Innenentwicklungspotenzial Arbeiten

Das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Arbeitsnutzungen liegt bei ca. 2'433 m² Geschossfläche. Unter Annahme der gleichen Realisierungsrate von rund einem Fünftel des theoretischen Potenzials resultieren rund **8 Arbeitsplätze** (Vollzeitäquivalente VZÄ). Dieser Wert übertrifft die von der Gemeinde angestrebte Wirtschaftsentwicklung von 4 % (Zunahme von ca. 3-4 Arbeitsplätzen).

Überblick über die Innenentwicklungspotenziale für Arbeitsnutzungen.

Potenziale	Potenzial GF (m ²)	Anteil A	Potenzial GF A (m ²)	Realisierung bis 2040	realisierbare AP 100m ² /AP
Unüberbaute Mischzonen	4'220	20 %	844	75 %	6
A «Bauen im Bestand»	675	20 %	135	10 %	0
B «Erneuern»	4'062	20 %	812	10 %	1
C «Verdichten»	1'242	20 %	248	10 %	0
D «Umstrukturieren»	1'967	20 %	393	10 %	0
Summen			2'433		8

Abkürzungen: GF = Geschossfläche; Anteil A = Arbeitsanteil; GF A = Geschossfläche Arbeiten; AP = Arbeitsplätze

7.3 Aussenentwicklungspotenziale im Überblick

Die effektive Einzonungsfläche der drei potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete ist abhängig vom tatsächlich verfügbaren Wohnbaulandbedarf gemäss Kanton. Einzonungen können nur in Betracht gezogen werden, wenn eine positive Bilanz des Wohnbaulandbedarfs resultiert. Im Folgenden werden die quantitativen Potenziale der drei Siedlungserweiterungsgebiete abgeschätzt. Für die Abschätzung der Potenziale wird eine Annäherung mittels einer durchschnittlichen oberirdischen Geschossflächenziffer von GFZo = 0.5 durchgeführt.

Annäherung mittel GFZo 0.5

Pro Siedlungserweiterungsgebiet könnten zwischen 17 und 19 Wohneinheiten bzw. 34 und 38 Einwohner/innen sowie zusätzliche 5 bis 6 Arbeitsplätze generiert werden. Bei den Raumnutzern (RN) handelt es sich um die potenziellen Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte in den Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Bezeichnung	Potenzielle Fläche	GF bei GFZo 0.5	Anteil W (80%)	Anteil A (20%)	realisierbare WE 120m ² /WE	realisierbare AP 100m ² /AP	Raumnutzer
SE-W.1 «Bossmatt»	5'570 m ²	2'785 m ²	2'228 m ²	557 m ²	19 (38 Einw.)	6	44
SE-W.2 «Stäghalte»	5'100 m ²	2'550 m ²	2'040 m ²	510 m ²	17 (38 Einw.)	5	39
SE-W.3 «Hurschgass»	5'000 m ²	2'500 m ²	2'000 m ²	500 m ²	17 (38 Einw.)	5	39

Abkürzungen: GF = Geschossfläche; Anteil W = Wohnanteil; Anteil A = Arbeitsanteil; WE Wohneinheit; AP = Arbeitsplätze

8. Fazit

8.1 Grundlagendokument

Innen- vor Aussenentwicklung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung lokalisiert, charakterisiert und quantifiziert die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Amsoldingen. Der Fokus ist auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen in den bestehenden Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gerichtet. Weiter werden mögliche Entwicklungspotenziale für Einzonzonen ermittelt.

Grundlage Ortsplanung / Beanspruchung Wohnbaulandbedarf

Die vorliegende Potenzialstudie bildet eine wichtige Grundlage für die Anpassung der Ortsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der vorliegenden Studie werden die Auflagen des Massnahmenblatts A_07 des kantonalen Richtplans erfüllt (vgl. Kap. 1.1). Dies erlaubt der Gemeinde Amsoldingen, bei Bedarf auch den Spielraum des tatsächlichen Baulandbedarfs gemäss Massnahmenblatt A_01 in Betracht zu ziehen oder wahrzunehmen. Für die Gemeinde ist gemäss kantonalen Berechnung Spielraum vorhanden, sofern die Schnurgerüstabnahme der Überbauung Galgacker erfolgt ist.

8.2 Zusammenfassung und Folgerungen

Innenentwicklungspotenzial Amsoldingen

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Amsoldingen in den bestehenden Bauzonen bei ca. 9'733 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen und rund 2'433 m² Geschossfläche für Arbeitsnutzungen liegt.

Perspektive Wohnnutzungen

Um das von der Gemeinde angestrebte Entwicklungsziel (+4%) betreffend Wohnbevölkerung erreichen zu können, ist die Realisierung von insgesamt 16 Wohneinheiten nötig. Aufgrund der unveränderten Wohnungsbelegung resultiert kein zusätzlicher Wohnungsbedarf. Sofern bis 2040 rund ein Fünftel des theoretischen Innenentwicklungspotenzials mobilisiert und realisiert werden kann, stehen den 16 Wohneinheiten auf der Nachfrageseite rund 26 Wohneinheiten auf der Angebotsseite gegenüber. Mittels einer konsequenten Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials könnte somit die angestrebte Bevölkerungsentwicklung abgedeckt werden.

Perspektive Arbeitsnutzungen

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse können die Ziele zur Wirtschaftsentwicklung von 4 % bis ins Jahr 2040 vor dem Hintergrund der Innenentwicklungspotenziale erreicht bzw. übertroffen werden. Die Wirtschaftsentwicklung wird hingegen weniger vom Flächenangebot, als vielmehr von konjunkturellen und wirtschaftspolitischen Aspekten geprägt sein.

Perspektive Siedlungserweiterungen «Boss-matt»

Sofern das prioritäre Siedlungserweiterungsgebiet SE-W.1 «Boss-matt» vollständig zur Einzonzung gebracht werden kann, stehen den 16 Wohneinheiten auf der Nachfrageseite rund 19 Wohneinheiten auf der Angebotsseite gegenüber. Mittels einer vollständigen Einzonzung des Erweiterungsgebiets «Boss-matt» könnte somit die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von +4 % abgedeckt werden.

Anhang

Anhang 1 Mengengerüste / Datengrundlagen

- 1.1 Gesamtübersicht Innenentwicklungspotenziale
- 1.2 Nutzungspotenziale in den Teilgebieten

Anhang 1.1: Gesamtübersicht Innenentwicklungspotenzial Amsoldingen

Stand: 22.08.2023

Innenentwicklungspotenzial Wohnen

Potenziale	GF (m2) Potenzial	Anteil Wohnen	Anteil GF Wohnen	GF W <i>massgebend</i>	WE <i>120m2/WE</i>	WE <i>50m2 GF/EW</i>	Einw.	Wahrscheinlichkeit Realisierung bis 2040	realisierbare WE bis 2040	resultierende EW aus WE bis 2040
Unüberbaute Mischzonen	4'220	80%	3'376	3'376	28	68	68	75%	21	42
Teilgebiete A Bauen im Bestand (theoret. +5%)	675	80%	540	540	5	11	11	10%	0	1
Teilgebiete B Erneuern (theoret. +10%)	4'062	80%	3'250	3'250	27	65	65	10%	3	5
Teilgebiete C Verdichten (theoret. +10%)	1'242	80%	994	994	8	20	20	10%	1	2
Teilgebiete D Umstrukturieren	1'967	80%	1'574	1'574	13	31	31	10%	1	3
Summe				9'733	81	195	195		26	53

Innenentwicklungspotenzial Arbeiten

Potenziale	GF (m2) Potenzial	Anteil Arbeiten	Anteil GF Arbeiten	GF A <i>massgebend</i>	GF/AP	Arbeitspl.	Wahrscheinlichkeit Realisierung bis 2040	realisierbare AP bis 2040
Unüberbaute Mischzonen	4'220	20%	844	844	100	8	75%	6
Teilgebiete A Bauen im Bestand (theoret. +5%)	675	20%	135	135	100	1	10%	0
Teilgebiete B Erneuern (theoret. +10%)	4'062	20%	812	812	100	8	10%	1
Teilgebiete C Verdichten (theoret. +10%)	1'242	20%	248	248	100	2	10%	0
Teilgebiete D Umstrukturieren	1'967	20%	393	393	100	4	10%	0
Summe				2'433		24		8

Anhang 1.2: Nutzungspotenziale in den Teilgebieten

Stand: 22.08.2023

Name	Strategie	Fläche	Abzug	Fläche massgebend	Zone ist	Zone neu	GFZo ist	GF ist	Potenzial in %	GF neu	GF differenz
Oberdorf / Hübeli	A Bauen im Bestand	10'794	12.5%	9'444	BSZ	BSZ	0.45	4'250	5%	4'463	213
Schlossgut / Kirche	A Bauen im Bestand	18'997	12.5%	16'623	EZ / ZöN	EZ / ZöN	0.45	7'480	5%	7'854	374
Friedhof	A Bauen im Bestand	3'808	12.5%	3'332	ZöN	ZöN					
Mehrweckhalle / Sportplatz	A Bauen im Bestand	7'440	12.5%	6'510	ZöN	ZöN					
ZöN F	A Bauen im Bestand	590	12.5%	516	ZöN	ZöN					
Chorherrngasse Nr. 23	A Bauen im Bestand	4'518	12.5%	3'953	WG	WG	0.45	1'779	5%	1'868	89
										Total	675

Name	Strategie	Fläche	Abzug	Fläche massgebend	Zone ist	Zone neu	GFZo ist	GF ist	Potenzial in %	GF neu	GF differenz
Chorherrngasse	B Erneuern	7'339	12.5%	6'422	WG	WG	0.45	2'890	10%	3'179	289
Unterdorf / Hurschgasse	B Erneuern	26'356	12.5%	23'062	WG	WG	0.45	10'378	10%	11'416	1'038
Steghalten	B Erneuern	14'651	12.5%	12'819	WG	WG	0.45	5'769	10%	6'346	577
Galgacher	B Erneuern	15'987	12.5%	13'989	W / WG	W / WG	0.45	6'295	10%	6'924	629
Waldegg	B Erneuern	20'085	12.5%	17'574	WG	WG	0.45	7'908	10%	8'699	791
Lindenweg	B Erneuern	18'734	12.5%	16'392	W / WG	W / WG	0.45	7'376	10%	8'114	738
										Total	4'062

Name	Strategie	Fläche	Abzug	Fläche massgebend	Zone ist	Zone neu	GFZo ist	GF ist	Potenzial in %	GF neu	GF differenz
Bossmatt	C Verdichten	7'347	12.5%	6'428	WG	W3	0.45	2'893	10%	3'182	289
Dorfstrasse	C Verdichten	19'837	12.5%	17'357	WG	K2	0.45	7'811	10%	8'592	781
Am Bach	C Verdichten	4'348	12.5%	3'805	WG	K2	0.45	1'712	10%	1'883	171
										Total	1'242

Name	Strategie	Fläche	Abzug	Fläche massgebend	Zone ist	Zone neu	GFZo ist	GF ist	GFZo neu	GF neu	GF differenz
Gemeindeverwaltung / Schulhaus	D Umstrukturieren	6'424	12.5%	5'621	WG	K2 / WG	0.45	2'529	0.8	4'497	1'967
										Total	1'967

Anhang 2 Hinweise zur Methodik

Zur Berechnung der Reserven in den unüberbauten Bauzonen – bisher stets als Bauzonenreserven bezeichnet – wurden die Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung angewendet bzw. eine durchschnittliche oberirdische Geschossflächenziffer von $GF_{Zo} = 0.45$ angenommen. Die Reserven der überbauten Bauzonen konnten direkt aus den kantonalen Grundlagen herausgelesen werden. Die altrechtliche Bruttogeschossfläche (BGF) wurde der Einfachheit halber mit der Geschossfläche (GF) gleichgesetzt.

Für die Teilgebiete mit den Strategien «Bauen im Bestand», «Erneuern» und «Verdichten» wurden die massgebende Fläche mit einem Abzug von 12.5 % für Erschliessungsflächen ermittelt. Anschliessend wurde die Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung angewendet und auf die daraus resultierende Geschossfläche eine theoretische Annahme für das jeweilige Potenzial getroffen. Die daraus resultierende Differenz (GF neu minus GF ist) wurde schliesslich als Nutzungspotenzial den vorhandenen Nutzungsreserven diesen Gebieten hinzugefügt. Die getroffenen Annahmen bewegen sich im Bereich von Erfahrungswerten.

Für das Umstrukturierungsgebiet wurde zuerst die bestehende Ausnützung anhand der Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung abgeschätzt und die Geschossfläche berechnet. Anschliessend wurde eine neue theoretische oberirdische Geschossflächenziffer angenommen, um die neue theoretische Geschossfläche zu berechnen. Die daraus resultierende Differenz (GF neu minus GF ist) wurde schliesslich als Nutzungspotenzial den vorhandenen Nutzungsreserven für das Umstrukturierungsgebiet hinzugefügt. Die getroffenen Annahmen bewegen sich im Bereich von Erfahrungswerten.