

Gemeinde Zollikofen
Leitbild Siedlungsentwicklung



Dezember 2001
korr. Januar 2002
Mitwirkung: März 2002

INHALTSÜBERSICHT

Einleitung		2
1. Teil:	Leitbild 89 und bisherige Entwicklungen	3
2. Teil:	Entwicklungsgrenzen und -spielräume	5
3. Teil:	Entwicklungsziele	1 3
4. Teil:	Handlungsschwerpunkte	1 4
	Schwerpunkt 1: Förderung individueller Wohnformen	15
	Schwerpunkt 2: Förderung durchmischter Wohnformen	17
	Schwerpunkt 3: Förderung von Arbeitsplatzentwicklungen	19
	Schwerpunkt 4: Erneuerung und Umbau in überbauten Gebieten	21
5. Teil:	Realisierungsprogramm mit Massnahmenblättern	2 3

EINLEITUNG

An der Sitzung vom 29. Nov. 2000 hat der GGR die Motion der SVP erheblich erklärt, welche den GR beauftragt, die **Ortsplanung der Gemeinde einer einfachen Überprüfung zu unterziehen**. Dabei seien sich abzeichnende Entwicklungen (Entwicklungen im ESP, Verschuldung der Gemeinde), Reaktionen aus der Bevölkerung (Unbehagen gegenüber dichten Grossüberbauungen) und bisherige Erfahrungen (zu beschränkte Neubaumöglichkeiten für Einfamilienhäuser, Verkehrsentwicklung im Ortsstrassennetz) einzubauen und die nötigen Anpassungen zur Abstimmung zu bringen.

Zu diesem Zeitpunkt hatte der Gemeinderat bereits eine Planung mit der gleichen Zielsetzung in die Wege geleitet. Ausgelöst wurde diese durch ein im Frühjahr 2000 bei der Gemeinde eingereichtes Begehren von seiten der Grundeigentümer zur Einzonung des Lätternareals.

Damit über solche Einzonungsbegehren entschieden werden kann, bedarf es einer Gesamtschau möglicher und aus der Sicht der Gemeinde erwünschter zukünftiger Entwicklungen. Nur so können Entwicklungen auf einzelnen Arealen als Teil einer Gesamtentwicklung beurteilt werden. Das hier vorliegende **Leitbild** zeigt eine solche Gesamtschau. Es basiert auf einer Standortbestimmung in bezug auf die **Entwicklungen seit der letzten Ortsplanungsrevision** (1. Teil) und einer Analyse der **Entwicklungsspielräume** (2. Teil); es legt die allgemeinen **Entwicklungsziele** fest (3. Teil) und gestützt darauf vier **Handlungsschwerpunkte** (4. Teil). Der 5. und letzte Teil besteht aus einem **Realisierungsprogramm**, welches für die einzelnen Entwicklungsgebiete und Problembereiche Massnahmenblätter enthält.

Die Inhalte der beiden ersten Teile dieses Leitbildes sind eine Kurzfassung des Berichtes 'Siedlungsentwicklung – Standortbestimmung und Vorausschau' vom Dez. 2000. Hier sind die Entwicklungen Zollikofens als Wohnort bzw. Arbeitsort detaillierter dargestellt, mit anderen Gemeinden der Region Bern verglichen und beurteilt und mit ersten Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen versehen. Der Bericht kann bei der Gemeindeverwaltung bestellt oder an Ort und Stelle eingesehen werden.

Das Leitbild hat die Funktion eines **behördlichen Orientierungs- und Führungsinstrumentes**. Dazu bedarf es aber der **politischen Abstützung**. D.h. es muss vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen und vom Gemeinderat beschlossen werden. In Anbetracht der Wichtigkeit des Leitbildes für die künftige Bauentwicklung in der Gemeinde ist der Einbezug der Bevölkerung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens angebracht. Im Hinblick auf die verschiedenen Einzonungsvorschläge hat das Leitbild die Bedeutung einer behördlichen Absichtserklärung. Die Einzonung selber stellt eine Zonenplanänderung dar und bedarf der Zustimmung des GGR. Für die bis dahin noch nötigen kostenrelevanten Planungsschritte ist mit den Grundeigentümern über die Mitfinanzierung der Planung, die Übernahme von Erschliessungskosten und den Ausgleich von Planungsmehrwerten zu verhandeln und im Rahmen von Infrastrukturverträgen zu regeln.

1. TEIL: LEITBILD 89 UND ENTWICKLUNGEN DANACH

Wichtigste Ziele im Leitbild 89

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde als 1. Schritt das Leitbild der räumlichen Entwicklung von 1989 erarbeitet. Es basierte auf den Ergebnissen einer Mitwirkungsphase, in der sich mehrere Arbeitsgruppen aus Bevölkerungs- und BehördenvertreterInnen engagierten. Das Leitbild war Grundlage für viele Planungsentscheide und Festlegungen in Baureglement und Zonenplan.

Hier eine Zusammenfassung der Ziele im Leitbild 89 und, gestützt darauf, eine Beurteilung bisheriger Entwicklungen:

Leitbildziel 1: **Klare Begrenzung des Siedlungsgebietes**

Die grossen, zusammenhängenden Landschaftsräume, die das Siedlungsgebiet begrenzen, sollen nicht überbaut werden. Dies sind: Bühlikofen, Schlossmatte, Rüttigebiet, das Gebiet westlich des Meielenwaldes, Aegelsee/Hirzenfeld sowie der Landschaftsraum westlich der Geisshubel-Sportanlage.

Beurteilung: Diese Zielsetzung konnte erreicht werden. Die Wohnungsbauentwicklungen der 90er Jahre erfolgten in erster Linie auf den grösseren, noch unverbauten Arealen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Neueinzonungen sind bis heute keine vorgenommen worden. Trotz der seither realisierten, dichten Wohnüberbauungen war die Zahl der neuerstellten Wohnungen im Vergleich zu der, der vorangegangenen Jahrzehnten rückläufig. Die Einwohnerzahl ist während dieser Zeitspanne ungefähr konstant geblieben.

Da die Baulandreserven innerhalb des heutigen Baugebietes knapp werden und für neu aufkommende Bedürfnisse nur noch geringe Handlungsspielräume vorhanden sind, sind **Möglichkeiten der Baulanderweiterung** neu zu prüfen. Denn ein weiterer Rückgang der Wohnungsproduktion hätte bei steigendem Wohlstand einen Rückgang der Wohnbevölkerung und damit verbunden die Gefahr einer überdurchschnittlichen Alterung zur Folge. Auch zur Ansiedlung neuer Firmen sind nur noch beschränkt Baulandreserven verfügbar.

Leitbildziel 2: **Haushälterische Bodennutzung durch Siedlungsentwicklung nach innen**

Vorhandene Baulandreserven sollen eher dicht und mit möglichst hoher Siedlungsqualität überbaut werden. So sollen Entwicklungen auch bei den vorhandenen, eingeschränkten räumlichen Entwicklungsspielräumen möglich bleiben.

Beurteilung: Diese Zielsetzung konnte ebenfalls weitgehend erfüllt werden. Aufgrund der Vorgaben der Zonen mit Planungspflicht wurde auf allen grösseren, noch unverbauten Wohnbaulandflächen relativ dichte Überbauungen realisiert (Lüftere, Kläymatte, Häberlimatte). Im Rahmen der durchgeführten Wettbewerbe oder Studienaufträge konnte die Gemeinde sowohl in der Programmierungsphase als auch im Laufe der Jurierung ihren Einfluss auf die Qualität der Überbauung geltend machen. Ähnliches gilt auch für einzelne Umstrukturierungsgebiete im Zentrum (Bernstrasse–Wahlackerstrasse bzw. -Molkereistrasse).

Wegen der Förderung dichter Wohnüberbauungen ist die **Planung und Realisierung individueller Wohnformen** (mehr oder weniger verdichteter Einfamilienhausbau) eher vernachlässigt worden. Hier besteht heute ein gewisser Nachholbedarf.

Gestützt auf das Ziel der haushälterischen Bodennutzung ist in der letzten Ortsplanungsrevision die **Ausnutzungsziffer in Einfamilienhauszonen (E2)** von 0.35 auf 0.5 angehoben worden. Dadurch sind an einigen Orten Neubauten entstanden, die den vorhandenen Rahmen der Einfamilienhausbebauung sprengen. Für besonders empfindliche Gebiete sind deshalb Korrekturen zu prüfen.

Leitbildziel 3: **Förderung von Arbeitsplatzschwerpunkten in Fussgängerdistanz zu öffentlichen Bahnstationen**

Förderungswürdig sind in erster Linie Arbeitszonen in der Meien im Bereich (des später festgelegten) Entwicklungsschwerpunktes. Innerhalb bestimmter Grenzen sind Arbeitsplatzentwicklungen auch im Zentrumsgebiet entlang der Bernstrasse zu fördern. Weniger förderungswürdig sind Entwicklungen in den bestehenden Arbeitszonen im Westen von Zollikofen, weil ein Grossteil des dadurch verursachten Verkehrs das Strassennetz der Gemeinde zusätzlich belastet.

Beurteilung: Dieses Ziel ist eher nicht erreicht worden, weil die meisten Geschäftsneubauten

in den Arbeitszonen im Westen der Gemeinde realisiert worden sind. Hinzu kommt, dass die hier, wegen der Verkehrsauswirkungen auf das übrige Strassennetz angestrebte Büronutzungsbeschränkung auf 35% kaum durchgesetzt werden konnte; denn die Unterscheidung zwischen Produktions- und Büronutzungen ist in der sich rasch wandelnden Arbeitswelt immer schwerer zu vollziehen. Weil die Baulandreserven im Westen der Gemeinde weitgehend aufgebraucht sind, werden zukünftige Arbeitsplatzentwicklungen in erster Linie im Gebiet ESP / Meilen oder entlang der Bernstrasse stattfinden, womit der Zielsetzung in Zukunft auch besser entsprochen werden kann.

Weil aber auch hier die Baulandreserven, auf denen die Gemeinde die Entwicklung im Sinne einer aktiven Firmenansiedlungspolitik beeinflussen kann, beschränkt sind, werden längerfristig Neueinzonungen geprüft und allenfalls vorbereitet werden müssen.

2. TEIL: ENTWICKLUNGSGRENZEN UND –POTENTIAL

Entwicklungsgrenzen

Bereits im Leitbild 89 sind Entwicklungsgrenzen und Handlungsspielräume festgelegt worden. (Details siehe Arbeitsbericht Nr. 2: Leitbild der räumlichen Entwicklung, 1989)

Sie müssen aus heutiger Sicht überprüft und neu beurteilt werden. Der damalige Grundsatz, wonach grössere, zusammenhängende Landschaftsräume auch längerfristig unverbaut bleiben sollen, hat aber nach wie vor Gültigkeit. Das betrifft folgende Gebiete:

- **Bühlikofen**

Dieses Gebiet ist sowohl aus Gründen des Landschaftsbildes als auch wegen der Zufahrtsverhältnisse für eine Überbauung gänzlich ungeeignet.

- **Schlossmatte**

Sie ist für das Landschaftsbild und als Naherholungsraum von grosser Bedeutung. Die Zufahrt via Reichenbach ist unzweckmässig. Grössere Neuüberbauungen sind deshalb hier nicht erwünscht.

- **Aegelsee / Hirzenfeld**

In diesem zusammenhängenden Landschafts- und Naherholungsraum steht eine Überbauung höchstens im Sinne geringfügiger Arrondierungen der bestehenden Bauzonen zur Diskussion.

- **Weid** (beim Hubel)

Dieser Landschaftsraum setzt sich über die Gemeindegrenze in Richtung Kirchlindach fort. Auch hier kann es sich höchstens um geringfügige Arrondierungen der bestehenden Bauzone handeln.

- **Rütti**

Die Überbauung von Teilen des Rüttigebietes dürfte langfristig wohl kein Tabu bleiben, sollte jedoch kommenden Generationen überlassen werden. In einer kürzerfristigen Optik können aber durchaus einzelne Bauzonenlücken im Sinne einer Arrondierung der heutigen Bauzone gefüllt werden. So z.B. an der Schützenstasse oder in der Lättern.

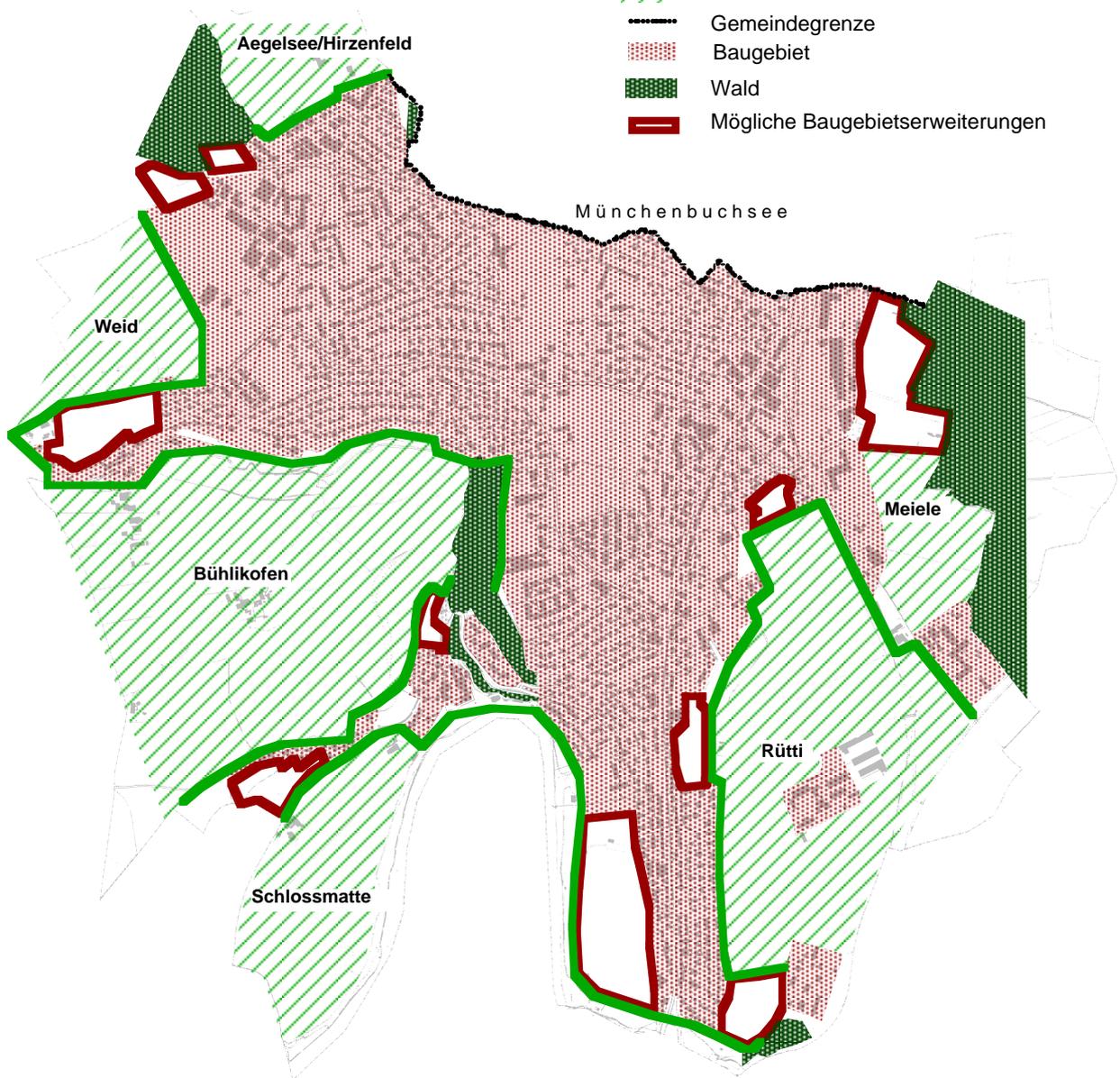
- **Meielen**

Die Bauzone ist hier im Laufe der letzten Ortsplanungsrevision gemäss dem Projekt für eine Entlastungsstrasse arrondiert worden. Sie ist Teil des Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Zollikofen. Aus Gründen des Landschaftsbildes und wegen der Zufahrtsverhältnisse von der Unterführung beim Bahnhof Zollikofen her ist für den nördlichen Teil des Gebietes zwischen Bauland und Meielenwald eine Neueinzonung denkbar. Ein solches Vorhaben ist aber schon allein deshalb sorgfältig zu prüfen, weil das Gebiet auch langfristig eine der letzten gut gelegenen Arbeitsplatzentwicklungsreserven für die Gemeinde darstellt.

Entwicklungsgrenzen

Legende

- langfristige Siedlungsgrenze
- /// unverbaubare Landschaftsräume
- - - Gemeindegrenze
- Baugebiet
- Wald
- Mögliche Baugebietserweiterungen



Entwicklungspotential

Im Rahmen der oben aufgezeigten Entwicklungsgrenzen bleiben für die Gemeinde in- und ausserhalb der heutigen Bauzone folgende langfristigen Entwicklungsreserven:

Gebiet	Wohnen dicht (AZ=0.6) in m2 BGF	Wohnen indiv. (AZ=0.3) in m2 BGF	Arbeiten m2 Landfläche
ZPP mit ÜO/Richtplan			
Kläymatte, 2. Etappe	7'600	2'000	
Häberlimatte, Teil 2, 1. Etappe	20'000		
Häberlimatte, Teil 2, 2. Etappe	6'000		
Bernstrasse-Molkereistrasse	6'000		1'500
Schäferei, 1. Etappe (EFH)		1'000	
Schützenstrasse, Sektor 2 (Ost)	3'500		
Meielen-Süd			14'500
Meielen-Nord			43'500
ZPP ohne ÜO/Richtplan			
Kläymatte, 3. Etappe		4'000	
Schäferei	6'000	3'000	
Kreuz-Nord, Sektoren 1 / 3	3'500		5'000
Schützenstrasse, Sektor 1 (West)	5'000		
Neueinzonungen			
Hubel		8'000	
Buschi (Bremgartenstr.-Känelg.)		7'000	
Reichenbachstr./Grubenweg		3'500	
Landstuhl/Schützenstrasse		2'500	
Steinibachgrube		6'000	
Steinibachmatte	24'000	6'000	30'000
Lättere	5'000	1'500	7'000
Meielen-Ost			55'000
Kirchlindachstrasse			10'000
Total	85'000	44'500	166'500

In diesen Zahlen sind unverbaute Baulandparzellen der Grundordnung nicht eingeschlossen. Allerdings gibt es solche nur noch vereinzelt, sie fallen deshalb kaum ins Gewicht. Ebenfalls nicht eingeschlossen sind Verdichtungs- oder Umstrukturierungsreserven im bereits überbauten Gebiet. In Arbeitszonen oder gemischten Zonen sind solche weitgehend abhängig von firmenseitigen Veränderungen und deshalb hier rechnerisch kaum erfassbar.

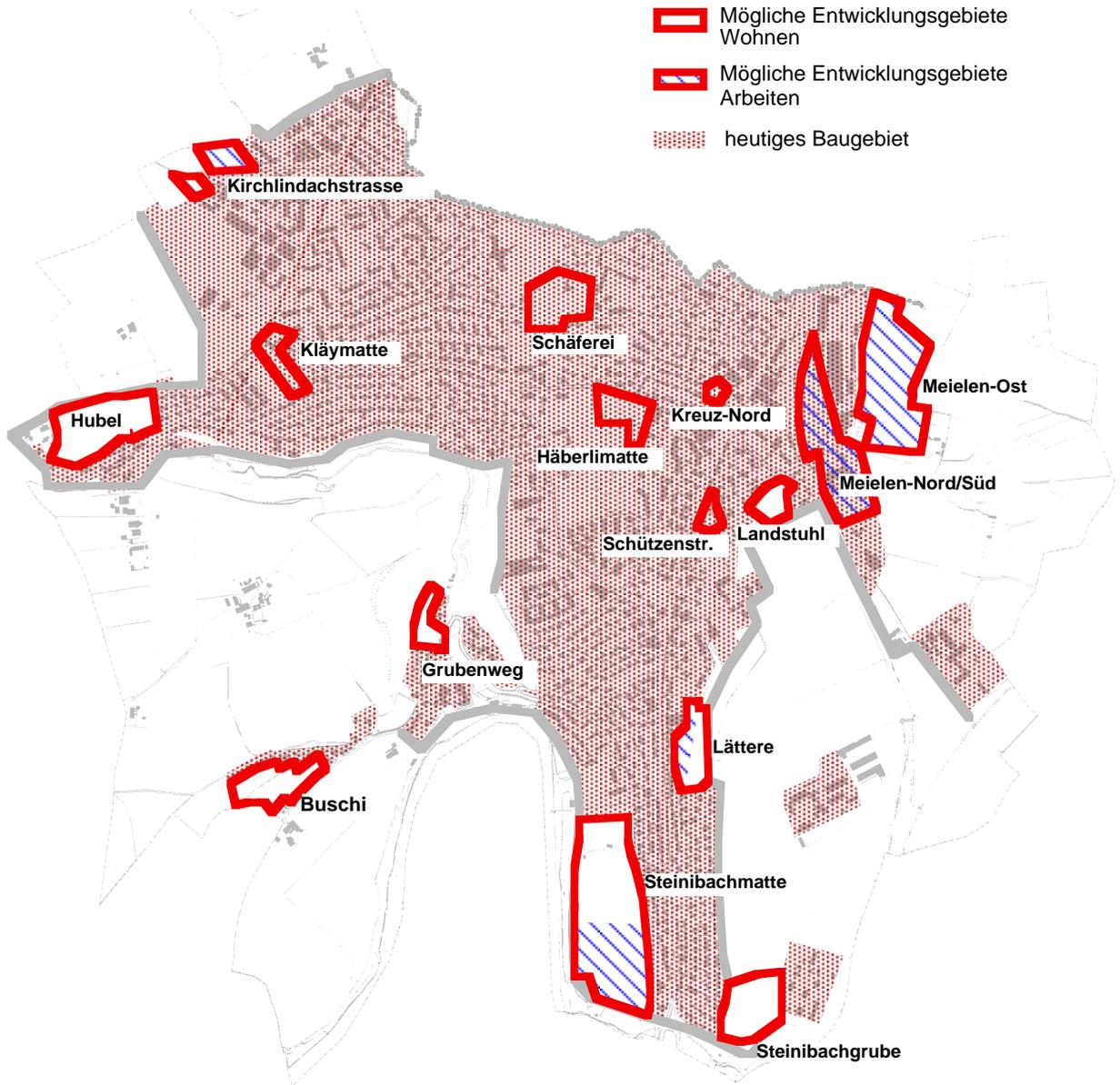
Im Bericht 'Siedlungsentwicklung – Standortbestimmung und Vorausschau' vom Dezember 2000 sind drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien dargestellt, die zusammenfassend folgendes deutlich machen:

- Bis 2010 ist mit einer höheren Wohnungsproduktion zu rechnen als während der 90er Jahre. Grund dafür sind grössere, geplante Überbauungen mit relativ hoher Dichte, die vor der Realisierung stehen (Kläymatte, Häberlimatte). Für Neueinzonungen zum Zweck weiterer, dichter Grossüberbauungen besteht deshalb zur Zeit keine Dringlichkeit.
- Bei einer angenommenen, mittleren Belegungsdichte (45 m² BGF/Person) kann für das laufende Jahrzehnt mit einem neubaubedingten Einwohnerzuwachs von einer Grössenordnung zwischen 1'000 und 2'000 gerechnet werden.
Von diesem Zuwachs kann allerdings nicht auf die Einwohnerentwicklung insgesamt geschlossen werden, weil diese ebenso durch Veränderungen in der Haushaltstruktur und damit verbunden der Belegungsdichte beeinflusst wird. So war beispielsweise während der 70er Jahre in Zollikofen die Einwohnerentwicklung rückläufig, obschon während der gleichen Zeit 580 Neuwohnungen gebaut wurden.
- Auch im Bereich der Arbeitsplatzentwicklung ist bis 2010 mit einem Wachstum zu rechnen. Allein ein Vollausbau der ZPP Meielen-Nord hätte einen Zuwachs von gegen 2'000 Arbeitsplätzen zur Folge, was einer Zunahme der Beschäftigtenzahl von fast 50% entspricht. Für Neueinzonungen zu Arbeitszwecken besteht deshalb kurzfristig keine hohe Dringlichkeit, muss aber als längerfristige Option im Auge behalten werden.

Entwicklungspotentiale

Legende

-  Mögliche Entwicklungsgebiete Wohnen
-  Mögliche Entwicklungsgebiete Arbeiten
-  heutiges Baugebiet



Möglichkeiten der Bauländerweiterung

In einer langfristigen Optik stehen folgende Gebiete für eine Neueinzonung zur Diskussion:

Gebiete mit überwiegender Wohneignung:

<i>Gebiet</i>	<i>Gründe für eine Einzonung</i>	<i>Gründe gegen eine Einzonung</i>
Buschi (Bremgartenstr.) (ca. 24'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Aussichtslage • Nähe zu Naherholungsgebiet an der Aare • geringer Wert als Kulturland, teilweise bereits überbaut • teilweise Gemeindeland 	Einzonungsvorbehalt: Ortsbusverbindung zw. Bremgarten und Zollikofen <ul style="list-style-type: none"> • Distanz zu Zentren und Schulen • hohe Erschliessungskosten
Reichenb.str. /Grubenweg (ca. 12'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Wohnlage, Nähe Naherholungsgebiet Aare • geringer Wert als Kulturland • geringe Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild • Arrondierung des bestehenden Baugebietes • teilweise Gemeindeland 	Einzonungsvorbehalte: Pos. Beurteilung Bodenbeschaffenheit; Ortsbusverbindung zw. Bremgarten und Zollikofen <ul style="list-style-type: none"> • Distanz zu Zentren und Schulen
Landstuhl/ Schützenstr. (ca. 8'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Aussichtslage • Nähe zu Meielenwald • Nähe zu Zentrum • Kurze Zufahrt ab Bernstrasse • Nähe zu öffentl. Bahnstationen • Arrondierung des bestehenden Baugebietes 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen durch Bahn und Autobahn • wertvolles Kulturland • innerhalb Landschaftsschutzperimeter mit geschützter Hofstatt • historische Bedeutung
Hubel (ca. 27'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Aussichtslage • Nähe zu Naherholungsgebiet Graben/Bühlikofen • Nähe zu Schul- und Sportanlage Geisshubel • Gemeindeland 	<ul style="list-style-type: none"> • Wertvolles Kulturland • Einfluss auf Landschaftsbild • Distanz zu Zentrum • Zus. Verkehrsbelastung des Ortsstrassennetzes
Steinibachgrube (ca. 20'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Wohnlage • Nähe Naherholungsgebiet Aareraum • Nähe zu Station Steinibach • Kurze Zufahrt ab Bernstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet (Trockenstandort) • Distanz zu Zentren und Schulen • Altlastverdacht

Gebiete mit überwiegender Arbeitseignung:

<i>Gebiet</i>	<i>Gründe für eine Einzonung</i>	<i>Gründe gegen eine Einzonung</i>
Meielen-Ost (ca. 55'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zum Bahnhof Zollikofen und dem ESP Rel. direkte Zufahrt aus dem Bereich der Unterführung beim Bahn. Zoll. 	<ul style="list-style-type: none"> Grenzt an ein wichtiges Naherholungsgebiet Eine Baugebietserweiterung ist verknüpft mit den ungeklärten Fragen rund um die Entlastungsstrasse
Kirchlindachstrasse (ca. 10'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> Nur im Sinne einer Arrondierung bestehender Baulandparzellen, wenn aus der Sicht ansässiger Firmen dadurch wichtige Vorteile entstehen, oder allenfalls für die Neuansiedlung arbeitsplatzextensiver Firmen. 	<ul style="list-style-type: none"> Die gesamte Arbeitszone im Westen ist für Neueinzonungen grundsätzlich ungeeignet.

Gebiete mit Mehrfacheignung:

<i>Gebiet</i>	<i>Gründe für eine Einzonung</i>	<i>Gründe gegen eine Einzonung</i>
Lättere (ca. 20'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Zentrum und öV-Station kurze Zufahrt ab Bernstrasse Nähe zu Naherholungsraum Rütli Attraktive Aussichtslage im oberen Bereich Arrondierung des bestehenden Baulandes (Baulandlücke) 	<p>Vorbehalt: Bodenbeschaffenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> Lärmbelastung von der Bernstrasse her Aufwändiger Ausbau Werkleitungen
Steinibachmatte (ca. 90'000m ²)	<p>Wohneignung (nördlicher Teil):</p> <ul style="list-style-type: none"> Direkte Zufahrt ohne Belastung des Ortsstrassennetzes Nähe zu Naherholungsraum Aare Nähe zu Schule Steinibach Nähe zu Station Steinibach <p>Arbeitseignung (südlicher Teil):</p> <ul style="list-style-type: none"> Direkte Zufahrtsmöglichkeit Nähe zu ESP Worblaufen Nähe zu Station Steinibach und Bahnhof Worblaufen 	<ul style="list-style-type: none"> Politische Inopportunität wegen bereits erfolgter Auszonung relative Distanz zu Zentrum wertvolle, zusammenhängende Kulturlandfläche <ul style="list-style-type: none"> Grundwasserfassung

3. TEIL: ENTWICKLUNGSZIELE

1. **Vorhandene Entwicklungsspielräume und -reserven werden zurückhaltend genutzt**, damit auch kommende Generationen über Reserven verfügen, die sie nach ihren Bedürfnissen gestalten können. D.h.:

- Neueinzonungen werden nur vorgesehen, wenn ausgewiesene Bedürfnisse nicht innerhalb der geltenden Bauzone realisiert werden können.
- Zusammenhängende Landwirtschaftsräume werden nicht überbaut (Bühlikofen, Weid, Schlossmatte, Rütli, Aegelsee/Hirzenfeld).
- Im Rahmen planerischer und baurechtlicher Möglichkeiten wird eine Erneuerung und massvolle Umgestaltung vorhandener Bausubstanz gefördert.

2. Mit planerischen Massnahmen wird die **Wohnbauentwicklung so gesteuert, dass die Alters- und Sozialstruktur auch in Zukunft möglichst ausgewogen** bleibt. D.h.:

- Als Ausgleich zu den, während der letzten Jahre geplanten und teilweise realisierten, dichten Wohnüberbauungen wird in den kommenden Jahren nebst den Grossüberbauungen auf der Häberlimatte und Kläymatte das Schwergewicht bei individuellen Wohnformen liegen; je nach Standort in mehr oder weniger dichter Form.
- Die Neuplanung und Realisierung dichter Wohnüberbauungen im Bereich des Mietwohnungsbaus wird eher mittel- oder langfristig vorgesehen.

3. **Geeignete Standorte in der Nähe von Stationen des öffentlichen Verkehrs** (Entwicklungsschwerpunkt und angrenzende Gebiete) **werden als Arbeitsentwicklungsgebiete gefördert**. D.h.:

- In Zusammenarbeit mit Grundeigentümern, Bauinteressenten und anderen Beteiligten wird die Baureife attraktiver Areale vorangetrieben.
- Durch ein aktives Standortmarketing wird die Ansiedlung attraktiver, zukunftssträchtiger Firmen gefördert.

4. **Geplante Neuentwicklungen werden auf ihre Umweltauswirkungen hin überprüft**, insbesondere was die Belastungen des Ortsstrassennetzes und die Beeinträchtigung der Landschaft als Erholungsraum oder Biotopverbund betrifft. D.h.:

- Um grössere, zusätzliche Verkehrsbelastungen auf dem Ortsstrassennetz zu vermeiden, werden weniger dichte, individuellere Wohnformen eher an periphereren Standorten (in Randbereichen des heutigen Bau- und Siedlungsgebietes) und umgekehrt dichtere Wohnüberbauungen eher an guten Verkehrslagen und zentraleren Standorten geplant.
- Neue Arbeitsplätze in grösserer Zahl werden in Fussgängerdistanz zu Stationen des öffentlichen Verkehrs geplant (Entwicklungsschwerpunkt und angrenzende Gebiete).

4. TEIL: HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

Allgemeine Hinweise:

Die hier formulierten Handlungsschwerpunkte mit den festgelegten Realisierungszeithorizonten leiten sich aus den Entwicklungszielen ab, berücksichtigen aber zusätzlich auch politische Forderungen, wie sie in der Motion vom 29. Nov. 2000 vom GGR überwiesen wurden.

Einzelne Gebiete, die im Plan 2 'Entwicklungsgrenzen und -spielräume' aufgeführt sind, kommen in den Handlungsschwerpunkten nicht mehr vor. Der Grund ist, dass deren Einzonung auch bei einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont nicht vorgesehen ist. Sie werden als langfristige Entwicklungsreserve, über einen Zeithorizont von 15 Jahren hinaus, betrachtet. Es sind dies die Gebiete Steinibachmatte und Steinibachgrube sowie einzelne Parzellen, die eher der Baulandarrondierung zu Arbeitszwecken im Bereich Webergutstrasse - Kirchlindachstrasse dienen. Bei letzteren würde der Zeitpunkt einer allfälligen Einzonung eher durch die Gelegenheit einer geeigneten Firmenansiedlung bestimmt.

Dem Buschgebiet und dem Hubel sind hier unterschiedliche Realisierungszeithorizonte zugeschrieben. Für beide Gebiete sind aber die ersten Planungsschritte kurz- bis mittelfristig in die Wege zu leiten. Je nach Ergebnis kann dann die Realisierung des einen oder anderen Gebietes vorangetrieben werden. Falls die Planung bei den anderen, hier als kurz- bis mittelfristig eingestuft, Gebieten aus heute nicht vorhersehbaren Gründen blockiert werden sollte, kann die Realisierung sowohl beim Buschi wie beim Hubel vorangetrieben werden; immer vorausgesetzt, dass die Rahmenbedingungen im Bereich des Verkehrs erfüllt sind.

Schwerpunkt 1: Förderung individueller Wohnformen

Der Begriff 'individuelle Wohnformen' wird für alle **bodenverbundenen Wohneinheiten** verwendet. Das können freistehende Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Teppichsiedlungen oder Terrassenhäuser sein. Bei den folgenden Erläuterungen wird unterschieden zwischen individuellen Wohnformen, die als Gesamtüberbauung im Rahmen einer Überbauungsordnung oder solchen, die parzellenweise im Rahmen der Grundordnung realisiert werden.

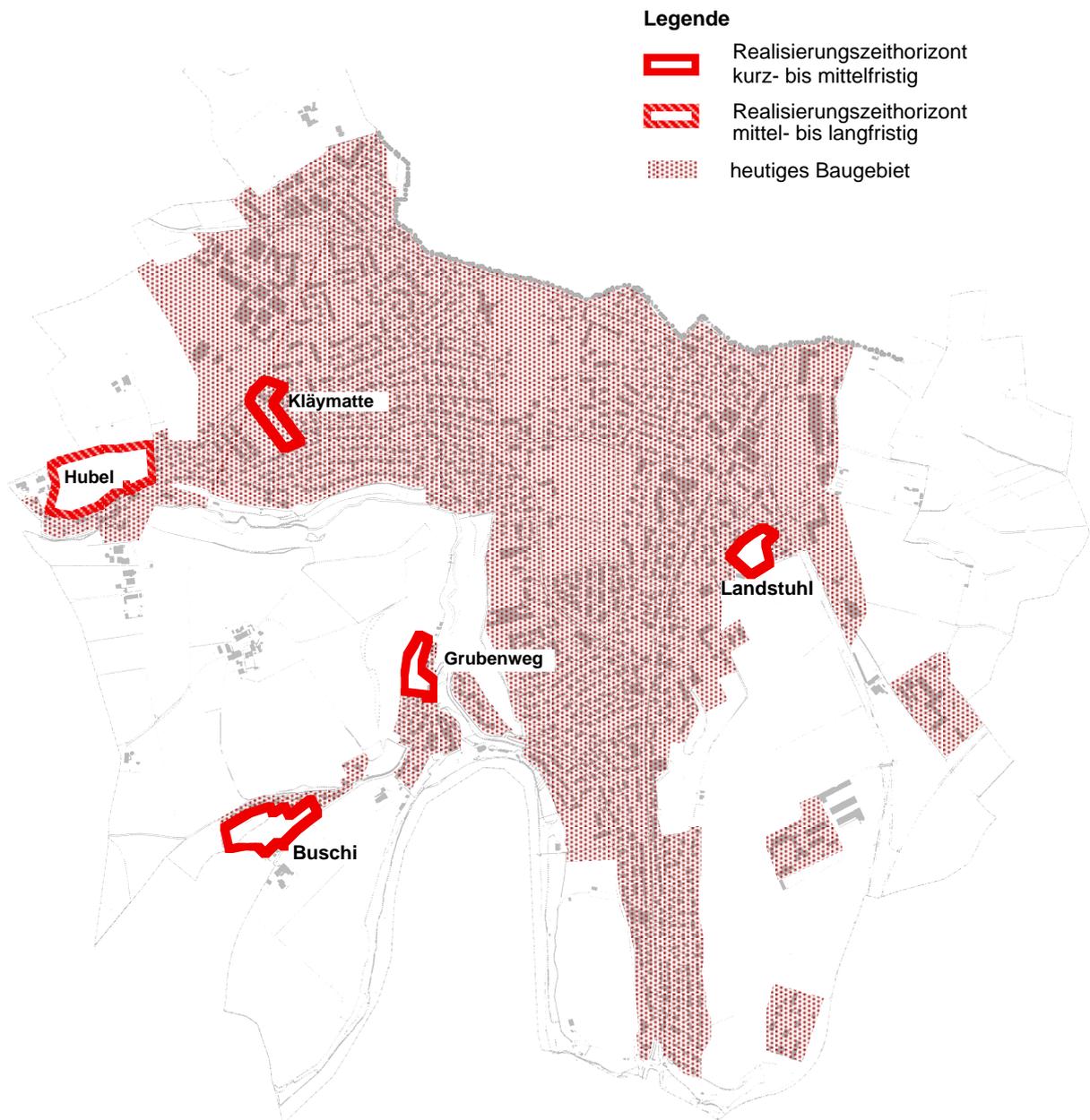
Realisierungszeithorizont: kurz- bis mittelfristig

Entwicklungsgebiet	Nutzungseignung, Bebauungsform	Verfahren, rechtl. Instrumente
Kläymatte 3. Etappe (ca. 9'800m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser als Gesamtüberbauung oder freistehend 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzone ZPP • Teilüberbauungsordnung für Restbereich der 3. Etappe, geringfügige Änderung der geltenden ÜO
Landstuhl/ Schützenstr. (ca. 10'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlicher Teil gegen Schützenstrasse: als Gesamtüberbauung mittlerer Dichte • südlicher Teil: als Gesamtüberbauung oder freistehend mit niedrigerer Dichte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Studienauftrag oder Direktauftrag) • Einzonung ZPP / ÜO
Reichenb.str. /Grubenweg (ca. 10'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • EFH als Gesamtüberbauung oder freistehend • Parz. 105: auch gewerbliche Nutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzonung E2 (Grundordnung) • Strassenplan (ÜO) mit Parzellierung und freistehenden EFH
Buschi (Bremgartenstr.) (ca. 24'000m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Unterhalb Buschiweg: Gesamtüberbauung • Oberhalb Buschiweg: freistehende EFH oder Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauprojekt (Vorprojekt) aufgrund Studienauftrag • Einzonung ZPP / ÜO

Realisierungszeithorizont: mittel- bis langfristig

Entwicklungsgebiet	Nutzungseignung, Bebauungsform	Verfahren, rechtl. Instrumente
Hubel (32'700m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhausbebauung als Gesamtprojekt oder freistehend 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufgrund Studienauftrag • Einzonung ZPP / ÜO

Handlungsschwerpunkt 1: Förderung individueller Wohnformen



Schwerpunkt 2: Förderung durchmischter Wohnformen

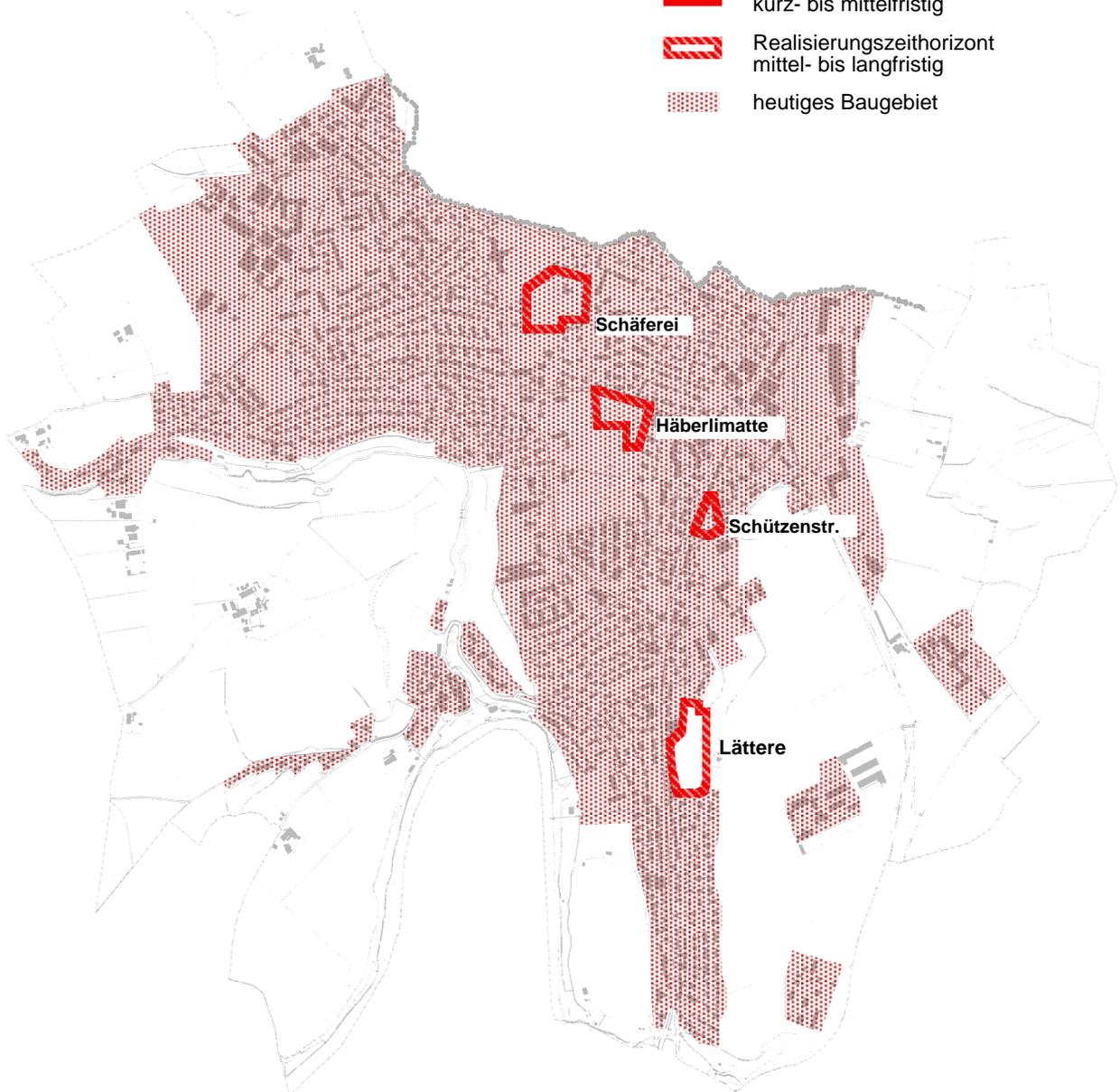
Realisierungszeithorizont: mittel- bis langfristig

Entwicklungsgebiet	Nutzungsseignung, Bebauungsform	Verfahren, rechtl. Instrumente
Schäferei	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen individuell verdichtet evtl. teils freistehend • teils dichtere Wohnformen gehobeneren Standards 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufgrund Studienauftrag oder Wettbewerb • evtl. Zonenplanänderung ZPP / ÜO
Häberlimatte	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen Mehrfamilienhausbau • Zentrums- und Arbeitsnutzungen im Bereich der Kreuzung Schulhausstr.-Fellenbergstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP und Richtplan in Kraft • Evtl. Teilüberbauungsordnung nötig
Lättere	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen Mehrfamilienhausbau • Wohnen individuell verdichtet • evtl. Arbeitsnutzungen in unterster Bautiefe gegen Lätternweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufgrund Studienauftrag oder Wettbewerb • Einzonung ZPP / ÜO
Schützenstr.	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhausbau und/oder individuell verdichtete Wohnformen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP in Kraft • Bebauungs- und Erschliessungskonzept • Überbauungsordnung

Handlungsschwerpunkt 2: Förderung durchmischter Wohnformen

Legende

-  Realisierungszeithorizont kurz- bis mittelfristig
-  Realisierungszeithorizont mittel- bis langfristig
-  heutiges Baugebiet



Schwerpunkt 3: Förderung von Arbeitsplatzentwicklungen

Realisierungszeithorizont: kurz- bis mittelfristig

Entwicklungsgebiet

Nutzungseignung, Bebauungsform

Verfahren, rechtl. Instrumente

Meielen-Süd

- Arbeitsaktivitäten im Sinne der Arbeitszone A1; zusätzlich Büronutzungsbeschränkung Ba 35 (Art 79 BR)
- ZPP mit ÜO in Kraft gesetzt; erste Neubauten realisiert
- Bauland z.T. noch verfügbar

Meielen-Nord

- Arbeitsaktivitäten (v.a. Büronutzungen)
- Freizeitaktivitäten entlang zentraler, öffentlicher Achse
- Wohnnutzungen, soweit die wohnhygienischen Voraussetzungen der WG-Zone nachgewiesen werden
- ZPP mit Richtplan in Kraft
- Teil- oder Gesamtbebauungskonzept aufgrund Projektwettbewerb
- ÜO (evtl. Dispens)

Realisierungszeithorizont: mittel- bis langfristig

Entwicklungsgebiet

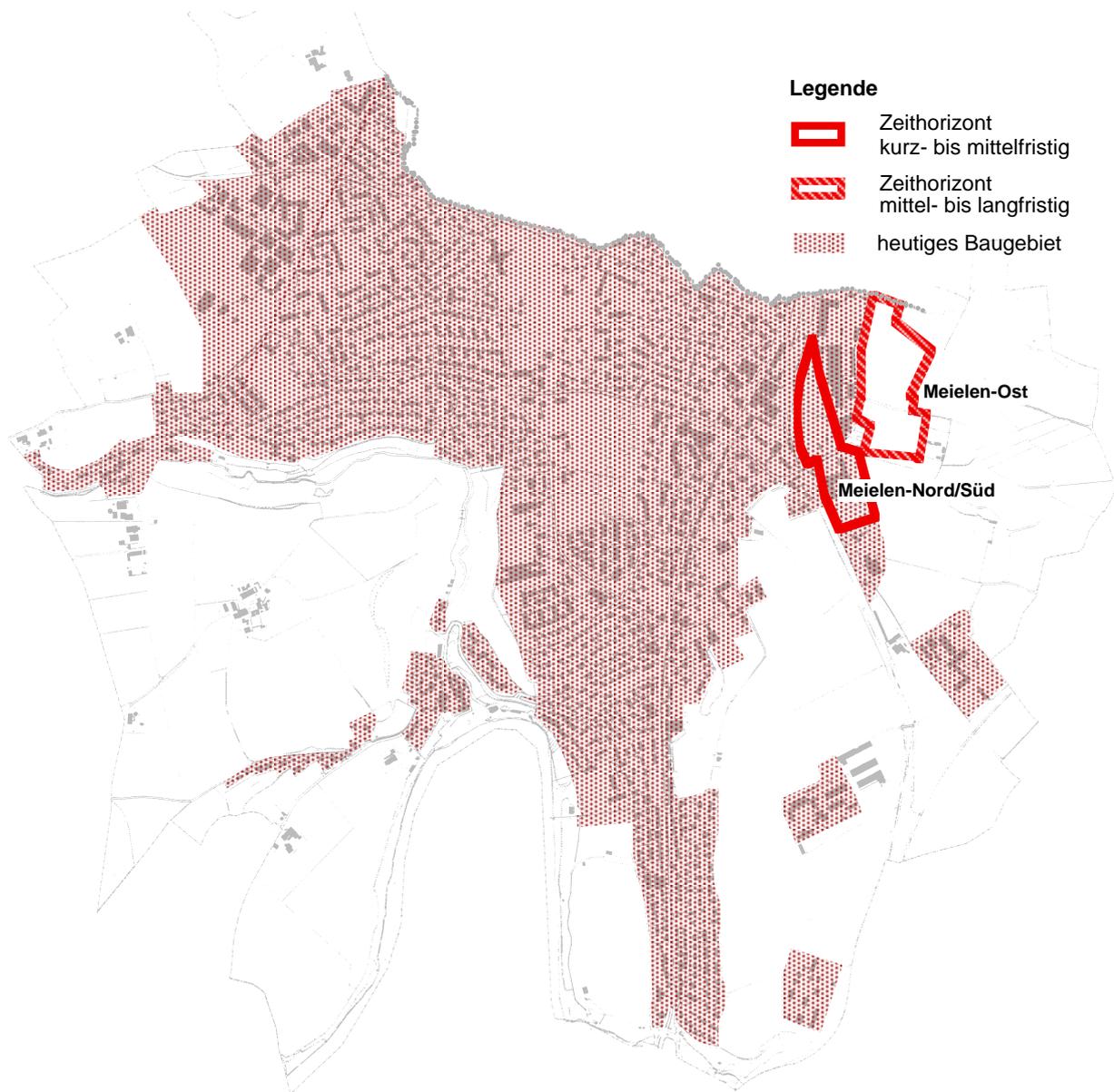
Nutzungseignung, Bebauungsform

Verfahren, rechtl. Instrumente

Meielen-Ost

- Arbeitsaktivitäten (v.a. Büronutzungen);
- evtl. durchmischt mit Freizeitaktivitäten.
- Klärung der Fragen rund um die ES und damit verbundener Erschließungsfragen bez. Meielen-Ost
- Erschließungs- und generelles Bauungskonzept
- Einzonung ZPP / ÜO

Handlungsschwerpunkt 3: Förderung von Arbeitsplatzentwicklungen



Schwerpunkt 4: Erneuerung und Umbau im überbauten Gebiet

Gebiete

Hinweise zur Problematik

Handlungsbedarf

Realisierungszeithorizont: Kurz- bis mittelfristig

Sonderfall: Gartenstrasse

Das Gebiet ist wegen des einheitlichen Quartiercharakters als erhaltenswert beurteilt und deshalb der Erhaltenszone zugeordnet worden. Ein von privater Seite eingereichtes Begehren verlangt die Aufhebung dieser Zone und Neubaumöglichkeiten, wie sie in der E2-Zone möglich sind.

Die Gemeinde hat grundsätzlich drei Möglichkeiten zu reagieren:

- Gezieltes Lockern der geltenden Vorschriften für die Erhaltenszone
- Ausarbeiten einer ÜO mit klar definierten Um- und Neubaumöglichkeiten
- Umzonung in die Wohnzone E2

AZ in E2-Zonen

In manchen Gebieten der E2-Zone ist die zulässige Ausnützungsziffer (0.5) bedeutend höher als diejenige der bestehenden Bebauung. Für einzelne Gebiete mit einheitlicher Quartierstruktur können deshalb Neubauten den Rahmen der vorhandenen Baustruktur sprengen und allenfalls auch Probleme bezüglich der Erschliessung und Parkierung verursachen.

Für die Gemeinde besteht folgender Handlungsbedarf:

- Untersuchung der E2-Zonen im Hinblick auf Quartierstruktur und -qualitäten
- Feststellen empfindlicher Gebiete und Reduktion der AZ

Realisierungszeithorizont: permanente Beobachtung

zentrale Umstrukturierungsgebiete

An zentralen Standorten entlang der Bernstrasse ist der Entwicklungs- und Erneuerungsdruck relativ hoch. Erste solche Entwicklungen sind bereits realisiert (Bernstr.-Wahlackerstr.) oder geplant (Bernstr.-Molkereistr.), andere befinden sich im Planungsstadium (Kreuz-Nord). Weitere können folgen (z.B. Bärenareal, Matra, Schaller u.a.).

Die Gemeinde muss frühzeitig erkennen, wenn sich anbahnende Veränderungen abzeichnen, und allenfalls nötige Weichenstellungen vornehmen. Dazu ist wichtig:

- Gegenseitige periodische Information zwischen Gemeinde und Grundeigentümern
- Geltende Vorschriften und Pläne auf mögliche Veränderungen hin überprüfen und notfalls die nötigen Planungsschritte einleiten

Sanierungsbedürftige MFH

Bei einer zunehmenden Zahl älterer MFH-Bauten an problematischen Standorten und mit zu kleinen Wohnungen und/oder unzuweckmässigen Grundrissen (z.B. entlang der Bernstrasse) besteht kein ausreichender ökonomischer Anreiz mehr zu einer Sanierung. Die Folgen sind nicht zuletzt sozialer Art: Z.B. hohe Fluktuation der Bewohner, überdurchschnittliche Ausländeranteile.

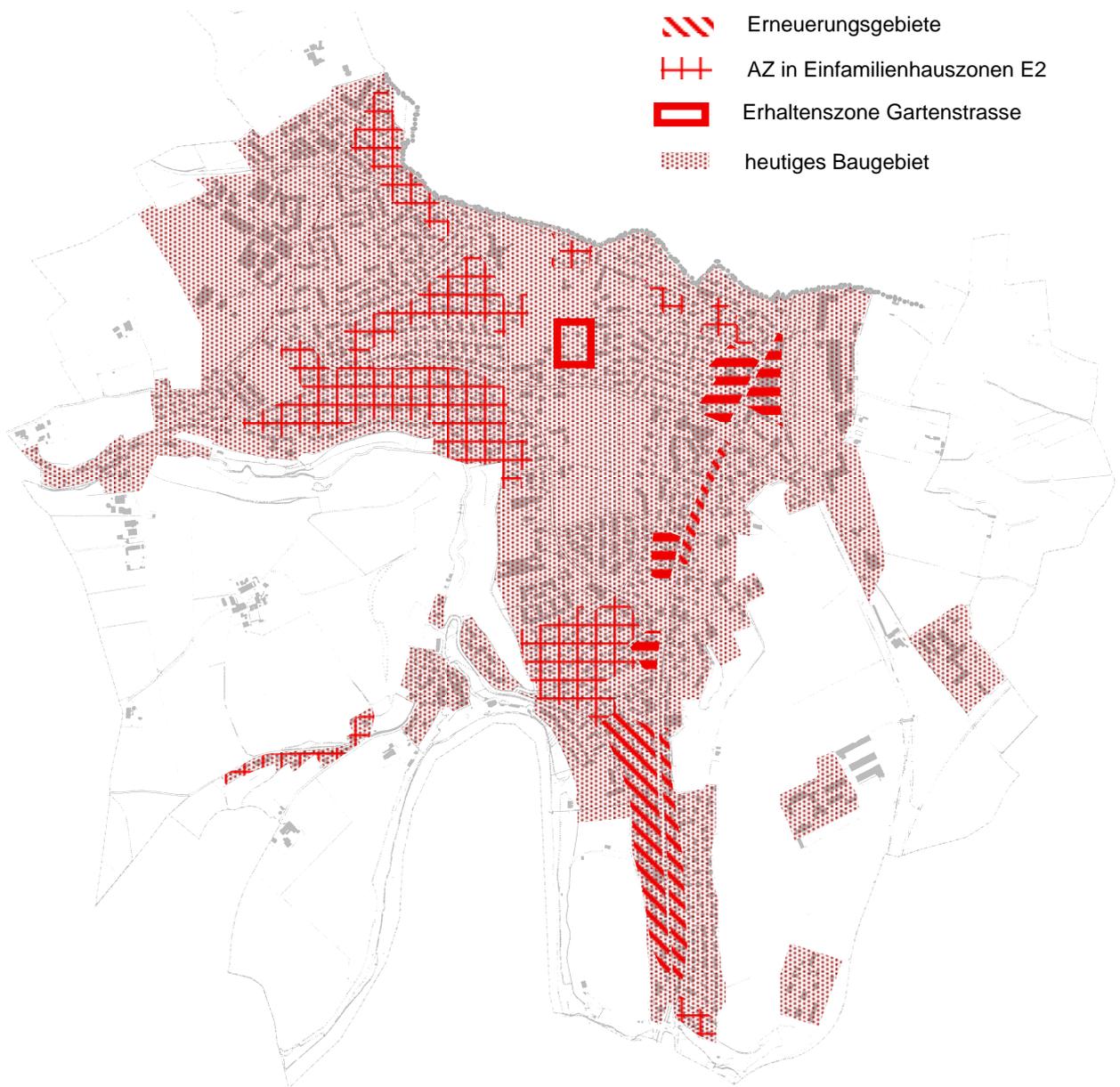
Die Gemeinde kann vor solchen Entwicklungen die Augen nicht verschliessen. Handlungsbedarf besteht in folgender Hinsicht:

- Eruiieren von Gebieten mit 'Verslumungstendenzen'
- Kontaktaufnahme mit Eigentümern und gemeinsam Probleme, Absichten und Handlungsbedarf klären
- Wenn nötig (v.a. bei drohendem Abbruch) Vorschriften überprüfen

Handlungsschwerpunkt 4: Erneuerung und Umbau in überbauten Gebieten

Legende

-  Umstrukturierungsgebiete
-  Erneuerungsgebiete
-  AZ in Einfamilienhauszonen E2
-  Erhaltenszone Gartenstrasse
-  heutiges Baugebiet



5. TEIL: REALISIERUNGSPROGRAMM

Hinweis zum Realisierungsprogramm

Die hier vorgeschlagenen Massnahmen basieren auf den Handlungsschwerpunkten im 4. Teil. Damit das Leitbild ein operables Führungsinstrument ist und bleibt, muss es prozesshaft aktualisiert und erneuert werden können. Z.B. indem Massnahmenblätter gestrichen werden, weil sie aufgrund politischer Entscheide nicht weiter verfolgt werden oder weil die vorgeschlagenen Massnahmen erfüllt sind, oder indem neue Blätter angefügt werden, weil neue Aufgaben erfüllt werden müssen.

Übersicht der Massnahmenblätter

Handlungsschwerpunkt 1: Förderung individueller Wohnformen

- 1.1 Kläymatte, ZPP, letzte Etappe
- 1.2 Landstuhl / Schützenstrasse
- 1.3 Grubenweg / Reichenbachstrasse
- 1.4 Buschi (Bremgartenstrasse - Känelgasse)
- 1.5 Hubel

Handlungsschwerpunkt 2: Förderung gemischter Wohnformen

- 2.1 Schäferlei, ZPP
- 2.2 Häberlimatte, ZPP, Etappe III
- 2.3 Lättere
- 2.4 Schützenstrasse, ZPP

Handlungsschwerpunkt 3: Förderung von Arbeitsplatzentwicklungen

- 3.1 Meielen-Nord, ZPP
- 3.2 Meielen-Ost

Handlungsschwerpunkt 4: Erneuerung und Umbau im überbauten Gebiet

- 4.1 Zentrale Umstrukturierungsgebiete
- 4.2 Sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser bzw. -quartiere
- 4.2 AZ in Einfamilienhauszonen (E2)
- 4.3 Gartenstrasse, Erhaltenszone

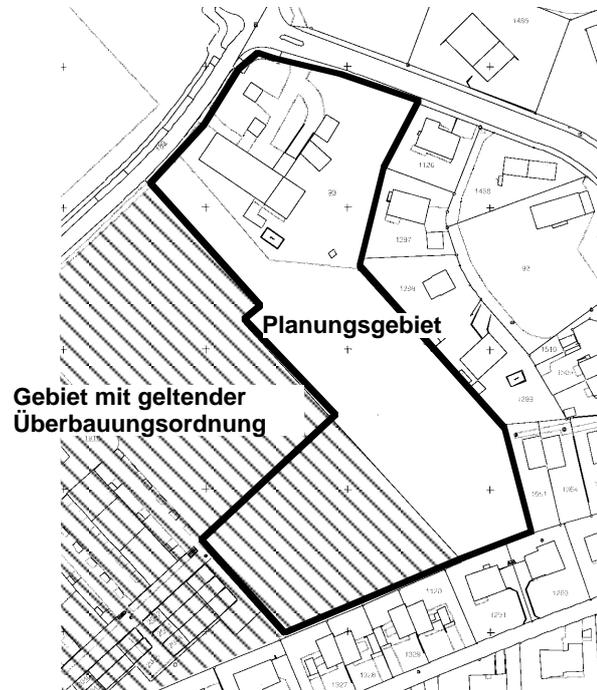
Ergänzungsmassnahmen:

- 5.1 Landschaftsentwicklungskonzept
- 5.2 Baureglementsanpassungen: Korrekturen baupolizeilicher Vorschriften

KLÄYMATTE, ZPP, LETZTE ETAPPE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Bauland der letzten Etappe ist im Eigentum der Gemeinde. Hier besteht noch keine Überbauungsordnung. Die Gemeinde hat die Absicht, hier individuelles Wohnen zu ermöglichen. Im verbleibenden Bereich für Reihenhausbauten innerhalb der geltenden Überbauungsordnung sind Änderungen bez. der Orientierung und Stellung der Bauten nötig. Dadurch wird eine geringfügige Änderung der ÜO nötig. Es besteht die Absicht unter den Partnern, diesen Bereich über einen Landabtausch mit dem Bauernhausareal ins Eigentum der Gemeinde überzuführen und in den Perimeter der neu zu erarbeitenden Teilüberbauungsordnung aufzunehmen. Dadurch würde die Änderung der geltenden ÜO auf eine Perimeterkorrektur beschränkt.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Einfamilienhausüberbauung im südlichen Teil und Mehrfamilienhausbauten höherer Dichte im Bereich des heutigen Bauernhauses.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Planung: Kurzfristig Realisierung: Kurz- bis mittelfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin und Teileigentümerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP in Kraft / Teilüberbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bereinigung und Beschlussfassung Bbauungskonzept 2. Landabtausch; Vereinbarung zwischen Gemeinde und Bernischer Lehrerversicherungskasse 3. Ausarbeitung einer Teilüberbauungsordnung
<i>Kosten / Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Basiserschliessung ausgebaut • Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP-Vorschriften, Art. 109 BR, Überbauungsordnung, Bericht • Programm und Jurybericht Studienauftrag

LANDSTUHL / SCHÜTZENSTRASSE

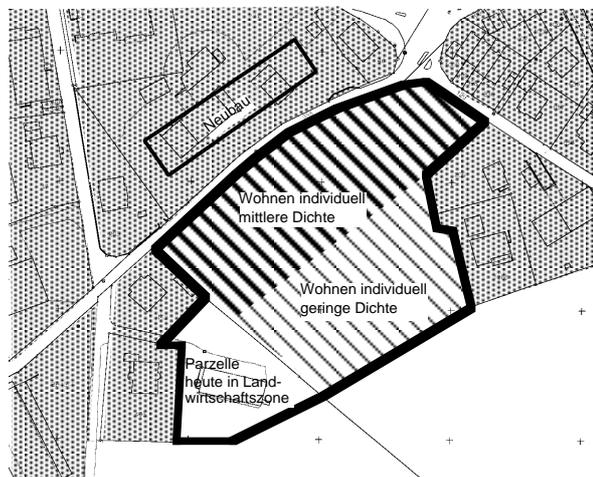
Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Ein Teil des Gebietes war früher bereits Bauland, ist aber wegen dessen historischer Bedeutung ausgezont worden. Mit dem Abbruch des Bauernhauses und dem an dieser Stelle errichteten Neubau muss die Frage einer Neueinzungung neu beurteilt werden.

Die Zufahrtsverhältnisse via Kreuzstrasse sind zweckmässig, die Lage als Baulandlücke für eine Einzungung geeignet.

Das Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Rütli und weist eine erhaltenswerte Hofstatt auf.

Die Nutzungseignung liegt bei mehr oder weniger verdichteten, individuellen Wohnformen.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Einfamilienhausüberbauung mit von Norden nach Süden abgestufter Dichte. <ul style="list-style-type: none"> • Nördlicher Teil gegen Schützenstrasse: Gesamtüberbauung in verdichteter Form (z.B. Reihenhaustypen) • Südlicher Teil: Freistehende EFH oder Doppel-EFH-Bauten als Gesamtüberbauung oder einzeln projektiert.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Planungsbeginn: Kurzfristig Einzungung im Rahmen eines ersten OP-Revisionspaketes
<i>Beteiligte Stellen, Parzellen, Landflächen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung / Änderung Schutzzonenplan
<i>Vorgehen</i>	1. Kontaktnahme mit Grundeigentümern zur Klärung gegenseitiger Absichten 2. Klärung der Landschaftsschutzfragen (AGR) 3. Erarbeiten eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes 4. Ausarbeiten der ZPP-Vorschriften und Überbauungsordnung 5. Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern 6. Verfahrensschritte bis Beschlussfassung der Einzungung und Genehmigung durch den Kanton
<i>Kosten / Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Basiserschliessung ausgebaut • Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 • Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

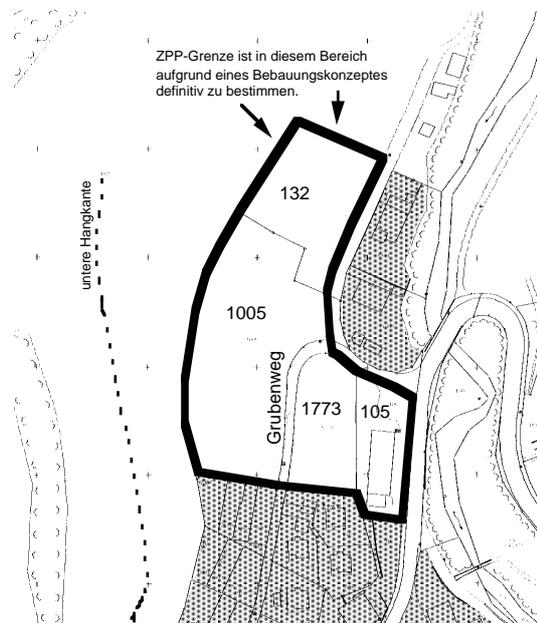
GRUBENWEG / REICHENBACHSTRASSE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet ist eine ehemalige Kiesgrube und deshalb als Baugrund nicht ohne weiteres geeignet. Entsprechende geologische Abklärungen sind nötig und in die Wege geleitet.

Das Gebiet eignet sich für individuelles Wohnen in mehr oder weniger verdichteter Form. Auf der untersten Parzelle (Nr. 105) sind auch gewerbliche Nutzungen möglich.

Die Bauzonengrenze gegen Norden und Westen ist erst auf der Grundlage eines Erschliessungs- und Parzellierungs- (evtl. Bebauungs-) konzeptes definitiv festzulegen.



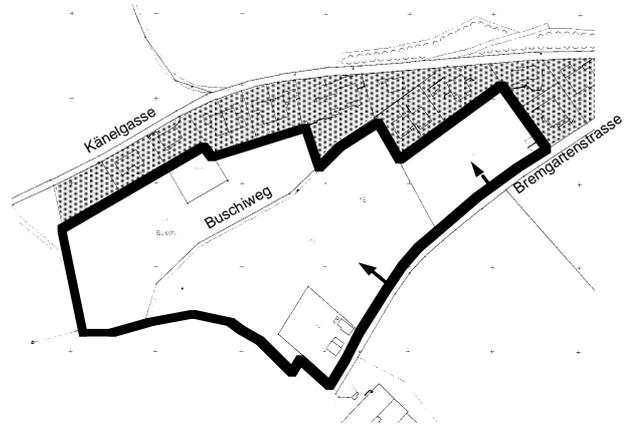
<i>Zielsetzung</i>	Voraussetzungen schaffen für eine Einfamilienhausüberbauung, die parzellenweise im Rahmen der Grundordnung realisiert werden kann.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn: Kurzfristig • Einzonung im Rahmen eines ersten OP-Revisionspaketes
<i>Beteiligte Stellen, Parzellen, Landflächen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin und Eigentümerin, Nr. 1005: 5'674 m² • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Wohnzone E2 (Grundordnung)
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abklärung Bodenbeschaffenheit und Eignung als Baugrund 2. Abklärungen offener Fragen bez. Ortsbusanschluss 3. Erschliessungs- und Parzellierungskonzept 4. Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern 5. Verfahrensschritte bis Beschlussfassung der Einzonung und Genehmigung durch den Kanton
<i>Kosten / Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Basiserschliessung ausgebaut • Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 • Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

BUSCHI (BREMgartenSTRASSE–KÄNELGASSE)

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet oberhalb der Bremgartenstrasse eignet sich für verdichtetes, individuelles Wohnen. Die Erschliessung für den Bereich unterhalb des Buschiweges muss von der Bremgartenstrasse her erfolgen. Für den Bereich oberhalb sind die Zufahrtmöglichkeiten noch zu klären (evtl. von Bremgarten her).

Eine Bebauung des unteren Bereiches kann zweckmässig nur auf der Grundlage eines Gesamtprojektes (Vorprojekt) erfolgen. Ein solches ist im Rahmen eines Studienauftrages zu erarbeiten.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Überbauung für individuelles Wohnen: <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich unterhalb des Buschiweges in verdichteter Form (z.B. Terrassensiedung) auf der Grundlage eines Gesamtprojektes • Für den Bereich oberhalb des Buschiweges bestehen mehrere Möglichkeiten: Grünzone, freistehende EFH mit Erschliessung ab Buschiweg oder von Bremgarten her oder im Rahmen einer Gesamtüberbauung für das ganze Buschgebiet.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn: Kurzfristig • Einzonung im Rahmen eines ersten OP-Revisionspaketes oder später (je nach Realisierungszeithorizont beim Hubel).
<i>Beteiligte Stellen, Parzellen, Landflächen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde (als Planungsträgerin und Grundeigentümerin) • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abklärung offener Erschliessungsfragen zusammen mit der Gemeinde Bremgarten 2. Abklärung offener Fragen bez. Ortsbusanschluss 3. Vorbereitung Studienauftrag (Programm, Jury, Büroauswahl) 4. Durchführung Studienauftrag und Projektauswahl 5. Ausarbeitung ZPP-Vorschriften und Überbauungsordnung 6. Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer 7. Verfahrensschritte bis Beschlussfassung der Einzonung und Genehmigung durch den Kanton
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Basiserschliessung ist auszubauen; grobe Kostenschätzung: <ul style="list-style-type: none"> • Ausbau Bremgartenstr. m. Trottoir: 450'000.- • Kanalisation: 375'000.- • Wasserversorgung: 150'000.- Total Erschliessungskosten: 975'000.- Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 • Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

HUBEL

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet ist im Eigentum der Gemeinde; das gibt ihr die Möglichkeit, hier aktive Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Heutige politische Absichten zielen darauf, hier individuelle Wohnformen zu ermöglichen, die z. T. auch individuell realisiert werden können.

Die Erschliessung erfolgt via Hubelstrasse von Norden her. Beim Kläyhof besteht eine Ortsbusstation in Fussgängerdistanz. Im Süden bezeichnet der Schutzzonenplan erhaltenswerte Hecken, Feldgehölze und Bäume.

Das Gebiet ist eine der letzten zusammenhängenden Baulandreserven der Gemeinde.

Voraussetzung für eine Einzonung ist die Klärung der Verkehrsverhältnisse im Bereich Alpenstrasse und Landgarbenstrasse.



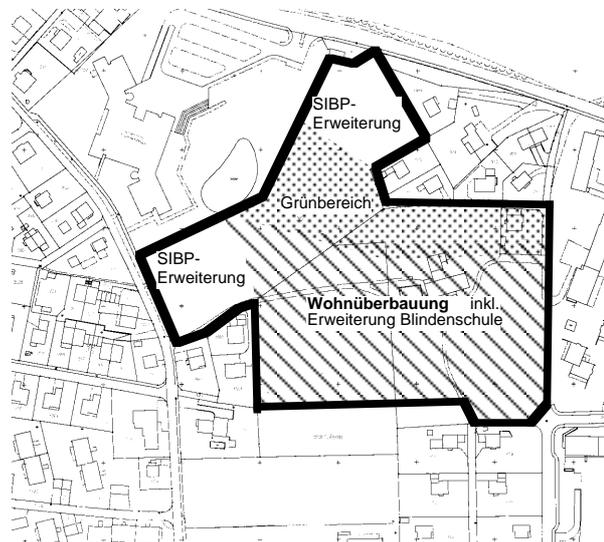
<i>Zielsetzung</i>	Realisierung individueller Wohnformen in mehr oder weniger verdichteter Form.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn: kurzfristig • Realisierung: mittel- bis langfristig (evtl. zeitlich vorziehen, wenn Buschgebiet und weitere im Privateigentum stehende Parzellen nicht im 1. OP-Revisionspaket).
<i>Beteiligte Stellen</i>	Gemeinde als Planungsträgerin und Eigentümerin <ul style="list-style-type: none"> • Parz. Nr. 96: 13'511 m² • Parz. Nr. 1330: 19'230 m² Total: 32'700 m²
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klärung der Zu- und Wegfahrtsverhältnisse im Bereich Alpenstrasse und Landgarbenstrasse 2. Vorbereitung Studienauftrag/Wettbewerb (Programm, Jury, TeilnehmerInnen) 3. Durchführung Studienauftrag/Wettbewerb und Konzeptwahl 4. Kostenschätzung für Basis- und Detailerschliessung 5. Erarbeitung ZPP-Vorschriften und Überbauungsordnung 6. Verfahrensschritte bis Beschlussfassung der Einzonung und Genehmigung durch den Kanton
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Kosten für Basis- und Detailerschliessung sind auf der Grundlage eines Erschliessungs- und Bbauungskonzeptes zu ermitteln.
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

SCHÄFEREI, ZPP

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt für eine dichte Wohnüberbauung ergänzt durch Erweiterungsbauten der Blindenschule ist heute von verschiedenen Seiten in Frage gestellt. Auch die Interessenlage der Eidgenossenschaft als wichtigster Grundeigentümerin hat sich seit dem Wettbewerb wesentlich geändert: Ihre Absichten zielen auf eine Desinvestition; somit ist sie an einer Wohnüberbauung interessiert, die auf dem Markt die sicherste Nachfrage findet.

Für die Gemeinde stehen andere Interessen und Überlegungen im Vordergrund: Sie muss hier diejenigen Wohnformen realisieren helfen, die zusammen mit den Wohnüberbauungen in anderen Entwicklungsgebieten zu einer gesamthaft ausgewogenen Wohnungsbau- und Bevölkerungsentwicklung führen.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Wohnüberbauung in noch zu bestimmender Dichte unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Blindenschule
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn: mittelfristig • Realisierung: mittel- bis langfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin und Eigentümerin • Schw. Eidgenossenschaft: Haupteigentümerin • Kanton/Blindenschule: Erweiterung Schul- /Heimbetrieb
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP (in Kraft, evtl. Änderung) / Überbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klärung der Bedürfnisse und Ziele der drei Partner (Gemeinde, Kanton, Bund) 2. Klärung der Handlungsspielräume im Rahmen der geltenden ZPP-Vorschriften. 3. Einigung auf gemeinsames Vorgehensprogramm mit dem Ziel, ein neues Gesamtkonzept bez. Nutzung, Erschliessung und Bebauung zu erarbeiten. 4. evtl. Abschluss eines Planungsvertrages
<i>Kosten / Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Basiserschliessung ausgebaut • Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP-Vorschriften, Art. 110 BR • Planungsstudie Arch.-büro R. Rast, Jan. 92 • Wettbewerbsprogramm 1993, Jurybericht Wettbewerb 1993

HÄBERLIMATTE, ZPP, ETAPPE III

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Für die gesamte ZPP besteht ein Wettbewerbsprojekt und gestützt darauf ein Richtplan. Für die Etappen I und II ist eine Baubewilligung vorhanden und die Realisierung ist in Angriff genommen. Gemäss ZPP-Vorschriften kann Etappe III frühestens Ende 2009 (8 Jahre nach Baubeginn von Etappe I) erfolgen. Bei Einhaltung des geltenden Richtplanes kann, wie bereits für die Etappen I und II, ein Dispens von der Ausarbeitung einer Überbauungsordnung in Aussicht gestellt werden.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer dichten Mehrfamilienhausüberbauung gemäss den geltenden ZPP-Vorschriften und Richtplanvorgaben.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Frühestens ab Ende 2009
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP-Vorschriften und Richtplan für das gesamte Gebiet in Kraft. ÜO für Etappe III wird nötig, wenn zukünftige Projektvorstellungen vom Wettbewerbsprojekt und Richtplan abweichen. Andernfalls ist wie bereits für die Etappen I und II ein Dispens von der Überbauungsordnung möglich.
<i>Vorgehen</i>	Weitere Schritte werden erst nötig, wenn Projektierungsvorstellungen für Etappe III vorliegen.
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Mit Grundeigentümer vertraglich geregelt.
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP-Vorschriften, Art. 117 BR, • Richtplan 1997 • Wettbewerbsprogramm 1. / 2. Stufe 1994, Jurybericht 1994

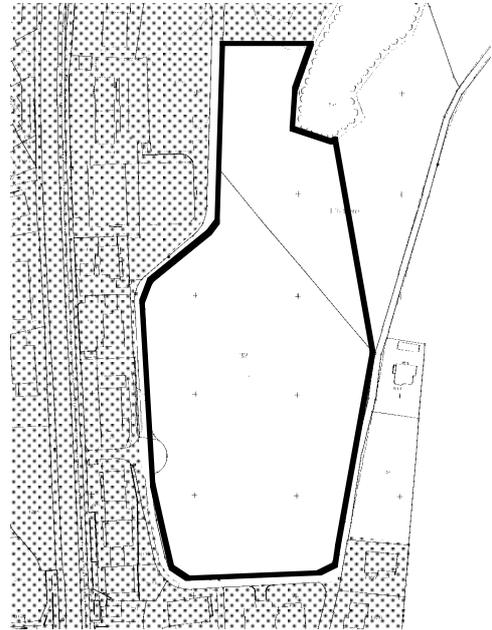
LÄTTERE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Für das Gebiet liegt ein Einzonungsbegehren verbunden mit einer Vorstellung für eine verdichtete Wohnüberbauung seitens der Grundeigentümer vor.

Die Lage in bezug auf Zufahrt, ö.V.-Anschluss, Zentrumsnähe wie auch in bezug auf das angrenzende Baugebiet ist für eine dichte Wohnüberbauung geeignet.

Vorbehalte gibt es bez. der Bodenqualität. Das Gebiet ist eine aufgeschüttete Deponie. Geologische Abklärungen sind deshalb erforderlich. Ebenso sind Abklärungen nötig hinsichtlich eines allfälligen Ausbaus der Basiserschliessung. Weil während der letzten Jahre in der Gemeinde verschiedene grössere Wohnüberbauungen mit relativ hoher Dichte realisiert worden sind oder vor der Realisierung stehen, besteht für eine zusätzliche ähnliche Überbauung zurzeit keine hohe Dringlichkeit.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer Wohnüberbauung hoher bis mittlerer Dichte. Arbeitsnutzungen im westlichen Teil gegen den Lätternweg sind möglich.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planungsbeginn: mittelfristig • Realisierung: mittel- bis langfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abklärung der Bodeneignung (geologische Gutachten) 2. Klärung der Zufahrtsverhältnisse mit allfälligen Ausbauanforderungen und andere Erschliessungsfragen (GKP/GWP) 3. Klärung der Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der ZöN Nr.3 und allfälliger Auswirkungen auf die Zonenfestlegung 4. Gemeindeseitige Klärung der Nutzungs- und Bebauungsvorstellungen und Bereinigung mit den Interessen der Grundeigentümer 5. Planungsvertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Basis- und Detailerschliessungskosten sind auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu ermitteln. Neue Kanalisation Lätternweg bis Aarestrasse: ca. 1 Mio.
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 • Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

SCHÜTZENSTRASSE, ZPP

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Die auf dem Areal vorhandenen Gebäude sind ein letzter Rest des vormals ländlichen Zollikofens, nicht aber ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen.

Für die ZPP gelten die Vorschriften der WG3. Zweck der ZPP ist eine zusammenhängend geplante und gestaltete Bebauung und die arealweise Regelung der Zufahrten und Parkierung. Die beiden Wohngebäude entlang der Bernstrasse sind in den Perimeter der ZPP einbezogen worden, um nötigenfalls eine Zufahrt direkt ab Bernstrasse zu ermöglichen.



<i>Zielsetzung</i>	Realisierung einer zusammenhängend geplanten und gestalteten Bebauung und einer arealweisen Regelung der Zufahrt und Parkierung.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Planung, Realisierung: nach Vorstellungen d. Grundeigentümer; eher mittel- bis langfristig.
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde als Planungsträgerin;• Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP in Kraft, Überbauungsordnung fehlt noch.
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Erarbeiten eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes über das gesamte Areal.2. Überbauungsordnung und entsprechendes Planverfahren bis zur Genehmigung durch den Kanton.
<i>Kosten / Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none">• Basiserschliessung: Prüfen, ob Trottoir entlang Schützenstrasse nötig, im übrigen vorhanden• Detailerschliessung zu Lasten der Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none">• ZPP-Vorschriften, Art. 112 BR

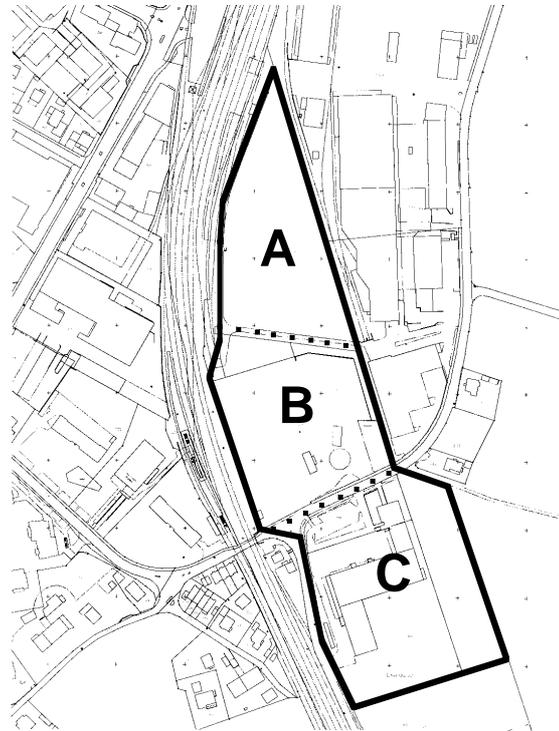
MEIELEN-NORD, ZPP

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet ist im Eigentum der Eidgenossenschaft. Diese hat vor, hier verwaltungseigene Bürobauten zu erstellen (Bundesamt für Polizeiwesen).

1996 ist eine Planungsstudie durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Studie dienten als Grundlage für die ZPP-Vorschriften und die Erarbeitung eines Richtplanes (Mai 1997). Auf dieser Grundlage wird ein Wettbewerbsprogramm zu erarbeiten sein. Die Durchführung eines Projektwettbewerbes ist obligatorisch.

Damit ist auch die Voraussetzung für einen Dispens von der Überbauungsordnung geschaffen. Ein Projektwettbewerb muss mindestens einen Abschnitt (ca. 1/3 der gesamten ZPP) umfassen.



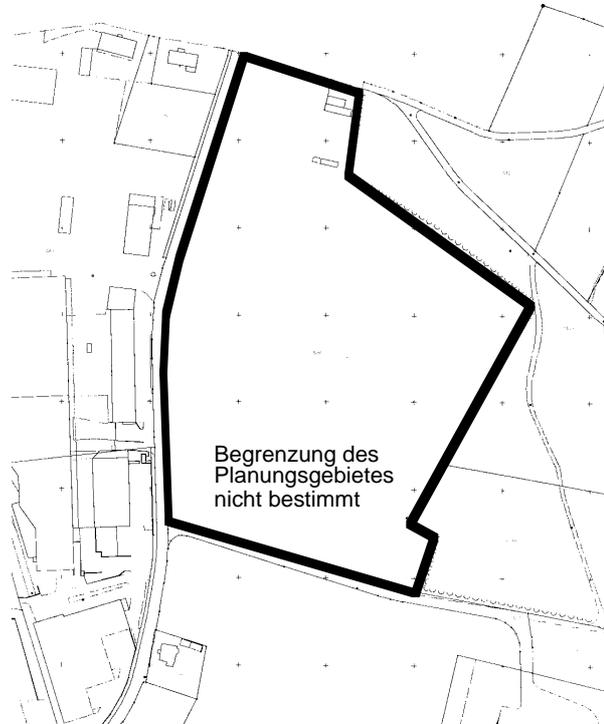
<i>Zielsetzung</i>	Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Realisierung von Bürobauten als Gesamt- oder Teilüberbauung.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerb: kurzfristig; • Realisierung: kurz- bis mittelfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Schweizerische Eidgenossenschaft • Anicom, Parz. Nr. 1687
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP-Vorschriften, Richtplan in Kraft Überbauungsordnung bzw. Dispens ÜO → Baubewilligungsverfahren
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bereinigung Fussgängerverbindung zum Bahnhof Zollikofen (Anschluss an Personenüberführung Süd) 2. Klärung Nutzungsbedürfnisse und weiterer Rahmenbedingungen hinsichtl. Erschliessung, Zufahrten, Parkierung etc. 3. Wettbewerbsvorbereitung (Programm, Organisation etc.) 4. Durchführung Wettbewerb und Projektauswahl 5. Überbauungsordnung bzw. Dispens und Baubewilligungsverf.
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Detailerschliessung zulasten Grundeigentümer
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ZPP-Vorschriften, Art. 118 BR • Richtplan vom Mai 1997 • Planungsstudie vom Okt. 1996

MEIELEN-OST

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet ist eine der letzten Baulanderwartungsreserven zu Arbeitszwecken in der Gemeinde und zudem an günstiger Lage: Direkt an den ESP grenzend und mit Zufahrt aus dem Bereich der Unterführung beim Bahnhof. Attraktiv ist das Gebiet auch wegen seiner Nähe zum Bahnhof Zollikofen.

Einer kurzfristigen Planung und Einzonung steht entgegen, dass viele Fragen rund um eine allfällige Entlastungsstrasse ungeklärt sind und ferner unklar ist, in welchem Umfang die im Gebiet Meielen-Nord vorhandenen Baulandreserven für bundeseigene Verwaltungsbauten benutzt werden. Der Umfang einer allfälligen Einzonung in diesem Gebiet bedarf ebenfalls noch der Klärung.



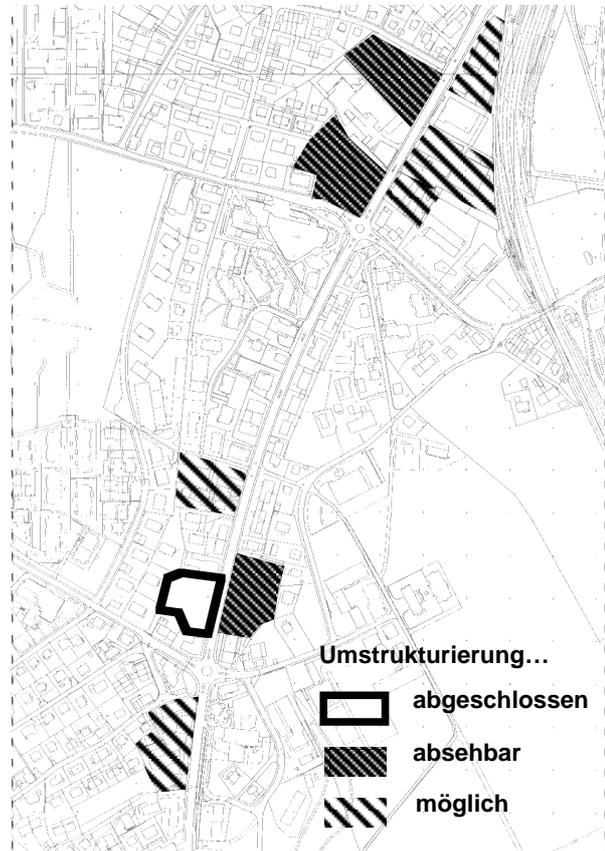
<i>Zielsetzung</i>	Es sind zusätzliche Baulandreserven zu Arbeitszwecken zu schaffen mit dem Ziel, attraktive, zukunftsorientierte Firmen in der Gemeinde neu ansiedeln zu können.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Planung: mittel- bis langfristig Realisierung: langfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	ZPP / Überbauungsordnung
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klärung diverser Anschlussfragen (Entlastungsstrasse, Verbindung zum Bahnhof, Baulandumfang) 2. Erschliessungs- und generelles Bebauungskonzept 3. Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer 4. Erarbeitung ZPP-Vorschriften und Überbauungsordnung 5. Verfahrensschritte bis Beschlussfassung der Einzonung und Genehmigung durch den Kanton
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Basis- und Detailerschliessung sind auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu ermitteln.
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht 'Siedlungsentwicklung...' vom Dez. 2000 • Arbeitspapier 'Siedlungsentwicklung...' vom 7.9.01

ZENTRALE UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

In der letzten Ortsplanungsrevision sind an zentraler Lage entlang der Bernstrasse eine Reihe mehr oder weniger bebauter Gebiete als ZPP ausgeschieden worden, weil hier bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierungen möglich sind oder bevorstanden. Zweck der ZPP war, eine parzellenübergreifend geordnete Neubebauung zu ermöglichen und wichtige öffentliche Anliegen in die Projektierung einbringen zu können. Nördlich des Bärenkreisels sind solche Neubebauungen bereits realisiert (Migros) oder baubewilligt. In anderen Gebieten laufen Projektierungen (Kreuz-Nord). Weitere Gebiete können folgen; z.B. im Bereich des ESP (Schaller, Matra) oder beim Bärenareal.

Um- und Neubauten in solchen Gebieten machen einen nicht zu unterschätzenden Anteil am Siedlungsentwicklungsvolumen aus. Für die Gemeinde gilt es deshalb wachsam zu sein, mögliche Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und mit den Grundeigentümern periodisch den Dialog zu pflegen. Dieser Dialog ist nötig, damit die verschiedenen Interessen bereits zu einem Zeitpunkt koordiniert werden können, wo noch keine fertigen Projektvorstellungen vorliegen. So können Zeit, Geld und Ärger gespart werden.



<i>Zielsetzung</i>	Frühzeitiger Dialog zwischen Bauherrschaften und Gemeinde, damit unterschiedliche Interessen rechtzeitig koordiniert werden können.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Je nach Gebiet unterschiedlich
<i>Beteiligte Stellen</i>	Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, Architekten uam.
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	
<i>Vorgehen</i>	
<i>Kosten / Finanzierung</i>	
<i>Grundlagen</i>	

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE MEHRFAMILIENHÄUSER /-QUARTIERE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

An verschiedenen Standorten, vor allem entlang der Bernstrasse, stehen Mehrfamilienhausbauten aus der Zeit der 50er und 60er Jahre, deren Wohnattraktivität vor allem wegen der vorhandenen Emissionen, teils aber auch weil Wohnungsgrundrisse und Ausstattung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, eingeschränkt ist. Ein Teil dieser Bauten ist in letzter Zeit saniert worden, andere sind sanierungsbedürftig.

Es ist empfehlenswert für die Gemeinde, wenn sie solche sanierungsbedürftige Bauten im Auge behält, weil bei zunehmender Bauqualität die Gefahr eines Abbruchs droht und somit für diese Gebiete die Möglichkeit einer baulichen Umstrukturierung besteht. Solche Umstrukturierung kann die Siedlungsstruktur betreffen, durch Neuorientierung von Neubauten aber auch die Nutzung, indem z.B. Wohnbauten in Bürobauten umgewandelt werden. In beiden Fällen kann u.U. eine Anpassung bei den geltenden Vorschriften nötig werden.



Zielsetzung

Die Gemeinde beobachtet Gebiete mit erhöhtem Sanierungsbedarf, um im Falle einer sich abzeichnenden Umstrukturierung bez. Bebauung und/oder Nutzung und damit verbundener Anpassung geltender Vorschriften rechtzeitig reagieren zu können.

Realisierungszeithorizont

Je nach Gebiet und Objekt unterschiedlich

Beteiligte Stellen

Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren

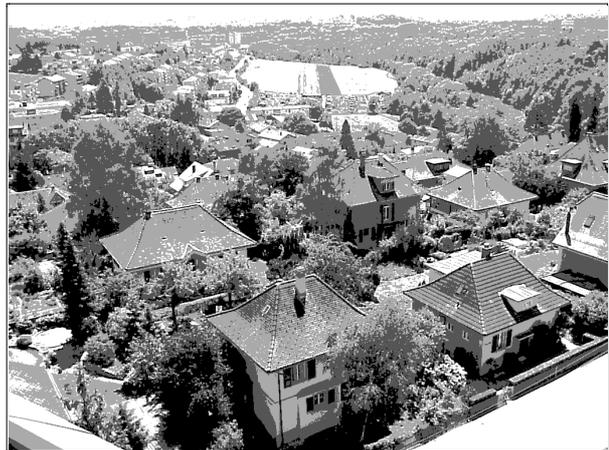
AUSNÜTZUNGSZIFFER IN EINFAMILIENHAUSZONEN (E2)

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der letzten OP-Revision ist die Ausnützungsziffer in den Einfamilienhauszonen E2 von 0.35 auf 0.5 erhöht worden. Grund war, in einem beschränkten Rahmen Nachverdichtungen oder Neubauten in Form verdichteter, individueller Wohnformen zu ermöglichen.

An ein paar Orten hat dies zu Neubauten geführt, die den Rahmen der vorhandenen Quartierstruktur sprengen.

Es ist nun zu prüfen, welche Gebiete diesbezüglich empfindlich sind, um hier die AZ neu festzulegen. Das Instrument einer reduzierten AZ von 0.35 besteht im geltenden Zonenplan bereits in Form eines überlagerten Perimeters und wurde im Gebiet südlich des Kilchbergweges angewandt. Ein solcher Perimeter kann auch für andere Gebiete festgelegt werden.



<i>Zielsetzung</i>	Reduktion der geltenden AZ in Einfamilienhausgebieten (Zone E2) mit empfindlicher Quartierstruktur.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bezeichnen empfindlicher Gebiete: kurzfristig • Zonenplanänderung: im Rahmen eines ersten OP-Revisionspaketes.
<i>Beteiligte Stellen</i>	Gemeinde
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Festlegung eines überlagerten Perimeters mit reduzierter AZ von 0.35 in den bezeichneten Gebieten.
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untersuchung der E2-Zonen hinsichtlich deren Quartierstruktur (inkl. Parkierungs- und Zufahrtsmöglichkeiten) und deren Qualitäten. 2. Festlegung der empfindlichen Gebiete mit überlagertem Perimeter für AZ = 0.35 3. Verfahren ZP-Änderung bis Genehmigung durch Kanton.

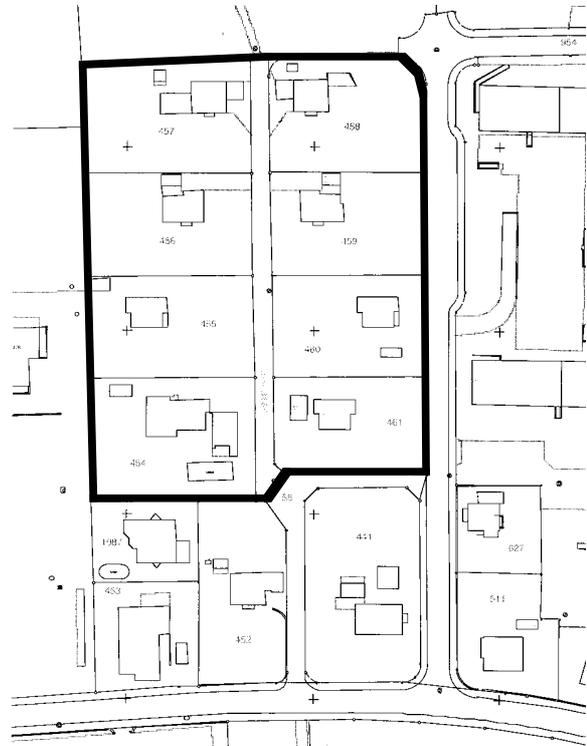
GARTENSTRASSE, ERHALTENSZONE

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Das Gebiet ist in der letzten OP-Revision der Erhaltenszone zugeteilt worden, weil es sich hier um eine Form der Einfamilienhausbebauung handelt, die als Gesamtanlage einzigartig ist. Die entsprechenden Vorschriften lassen Erweiterungsbauten für den EG-Bereich zu. Die Hauptgebäude können erneuert werden, aber nur im Rahmen der vorhandenen Volumetrie und Dachform. Bei der Gemeinde liegt nun ein von privater Seite eingereichtes Begehren zur Aufhebung der Erhaltenszone vor.

Die Gemeinde hat grundsätzlich drei Möglichkeiten, auf das Begehren einzutreten:

- Gezieltes Lockern der geltenden Vorschriften der Erhaltenszone
- Ausarbeiten einer Überbauungsordnung mit dem Ziel, Neugestaltungsmöglichkeiten so weit zuzulassen, dass die wichtigsten Quartiermerkmale erhalten bleiben.
- Umzonung in eine Wohnzone E2. Das bedeutet, dass an der Erhaltung des heutigen Quartiercharakters nicht mehr festgehalten wird.



<i>Zielsetzung</i>	Die Zielformulierung und Festlegung weiterer Vorgehensschritte setzt einen politischen Entscheid bez. Erhaltung/Nicht-Erhaltung der Gesamtanlage voraus.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Kurz- bis mittelfristig
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde als Planungsträgerin • Grundeigentümer
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	3 Varianten: A) Geringfügige Anpassung der Vorschriften für die Erh.-zone B) Umzonung in ZPP mit ÜO C) Umzonung in Wohnzone E2
<i>Vorgehen</i>	1. Abklären der Grundeigentümerbedürfnisse 2. Variantenentscheid durch GR 3. Bearbeitung gem. Variantenentscheid
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Kosten für die Vorbereitung einer Zonenplan- bzw. Baureglementsänderung zu Lasten Gemeinde.

LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT RÜTTI / MEIELEN

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ist ein Landschaftsinventar und, gestützt darauf, ein Landschaftsschutzplan erarbeitet worden. Vorschläge für ein Konzept zur Landschaftsentwicklung und -gestaltung sind damals unterblieben, als Pendeuz jedoch vermerkt. Im Umweltkonzept der Gemeinde ist die Notwendigkeit eines solchen Konzeptes unterstrichen.

Mit der Möglichkeit von Einzonungen in der Lättere, im Gebiet Schützenstrasse/Landstuhl und in der Meielen werden das Landschaftsschutzgebiet Rütli und der Landschaftsraum Meielen unmittelbar tangiert. Auch Neueinzonungen in der Meielen tangieren ein wichtiges Naherholungsgebiet. Damit ist die Notwendigkeit, ein Landschaftskonzept zu erarbeiten, gegeben. Es ist zu prüfen, ob in einem ersten Schritt ein Teilkonzept für das Gebiet Rütli/Meielen, d.h. den gesamten Landschaftsraum östlich der Berntrasse, erarbeitet werden soll.



<i>Zielsetzung</i>	In einem Landschaftsentwicklungskonzept sind Ziele, Entwicklungsschwerpunkte und Massnahmen zu einer umweltgerechten Entwicklung und Gestaltung der Landschaft aufzuzeigen. Um auf anstehende Einzonungen im Gebiet Rütli/Meielen reagieren zu können, ist das Vorziehen eines Teilkonzeptes für den Landschaftsraum Rütli/Meielen zu prüfen.
<i>Realisierungszeithorizont</i>	Kurz- bis mittelfreistig
<i>Beteiligte Stellen</i>	Gemeinde, betroffene Grundeigentümer, Umweltschutzverbände...
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	noch zu prüfen
<i>Vorgehen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aufgabenumschreibung (OPK, KNL) 2. Auftragsvergabe an Fachperson (-büro) 3. Erarbeiten eines Landschaftsschutzkonzeptes bzw. Teilkonzeptes
<i>Kosten / Finanzierung</i>	Planungskosten zu Lasten Gemeinde
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzzonenplan, Inventar • Umweltkonzept der Gde. Zollikofen

BAUREGLEMENTSANPASSUNGEN: BAUPOLIZEIL. VORSCHRIFTEN

Ausgangslage / Kurzbeschreibung:

Die Anwendung der baupolizeilichen Masse bei konkreten Bauvorhaben hat immer wieder zu Fragen Anlass gegeben. Insbesondere betrifft dies die Grenzabstandsvorschriften im Vergleich der einzelnen Zonen, vorweg der E2- und W2-Zonen. Das Problem ist anhand konkreter Bauvorhaben zu klären, und wenn nötig sind entsprechende Änderungsvorschläge zu erarbeiten.

Art. 85

	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GFZ	AZ	UeZ
E2	4	8	6,8	2	25	—	0,5	—
W2	5	12	7,8	2	30	—	0,5	—
W3	6	14	10,0	3	40	—	0,6	—
W4	6	16	13,0	4	40	—	0,7	—
WG2	5	12	7,8	2	30	—	0,6	—
WG3	6	13	11,0	3	40	—	0,7	—
WG4	6	14	14,0	4	40	—	0,8	—
Z	4	14	14,0	4	40	—	1,0	—
A1	4 ¹⁾	4 ¹⁾	14,0	—	—	15%	—	65%
A2	6 ¹⁾	6 ¹⁾	18,0	—	—	15%	—	65%
Ga ²⁾	3	—	4	—	—	—	—	65%

Legende:

kGA: kleiner Grenzabstand	E: Einfamilienhauszone
gGA: Grenzabstand	W: Wohnzone
GH: Gebäudehöhe	WG: Wohn- und Gewerbezone
GZ: Geschosszahl	Z: Zentrumzone
GL: Gebäudelänge	A: Arbeitszone
GFZ: Grünflächenziffer	Ga: Zone für Gartenbau
AZ: Ausnützungsziffer	
UeZ: Überbauungsziffer	

Zielsetzung

Realisierungszeithorizont Kurz- bis mittelfristig

Beteiligte Stellen

Rechtliche Umsetzung Baureglementsänderung

Vorgehen

1. Analyse problematischer Bauvorhaben
2. Änderungsvorschläge erarbeiten.

Weitere Abkürzungen:

GR:	Gemeinderat
OPK:	Ortsplanungskommission
KNL:	Kommission für Natur und Landschaft
ZPP:	Zone mit Planungspflicht
ÜO:	Überbauungsordnung
ZP:	Zonenplan
OP:	Ortsplanung
BR:	Baureglement