



Einwohnergemeinde Bolligen
Ortsplanung

Leitbild Siedlungsentwicklung

am 10. Mai 2004 vom Gemeinderat verabschiedet



Adrian Strauss

Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
Postfach 459
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

Inhalt

1. Worum es geht	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Allgemeine Entwicklung in der Agglomeration Bern	4
2.2 Ortsplanung Bolligen – Situation heute	4
2.3 Ortsplanung Bolligen – wie weiter?	5
3. Öffentlichkeitsforum	6
3.1 Grundsatzfragen ans Öffentlichkeitsforum	6
3.2 Stellenwert des Öffentlichkeitsforums	6
3.3 Zusammensetzung des Öffentlichkeitsforums	7
3.4 Durchführung der drei Forumsveranstaltungen	7
3.5 Ergebnis des Öffentlichkeitsforums	8
4. Leitbild Siedlungsentwicklung - Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung	9
5. Beurteilung der Ortsplanung von 1994 und der bisherigen Entwicklung	11
5.1 Die Grundsätze des Gemeinderats 1989 aus heutiger Sicht	11
5.2 Beurteilung der Restkapazitäten des Zonenplans	12
5.3 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung	14
6. Zehn Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung: Entwicklungsziele	16
7. Siedlungsentwicklung	19
7.1 Bevölkerungsentwicklung	19
7.2 Entwicklungsgrenzen	20
7.3 Möglichkeiten der Baulanderweiterung	20
7.4 Eignungen für Baulanderweiterung	22
8. Handlungsschwerpunkte	25
8.1 Schwerpunkt Wohnen	25
8.2 Schwerpunkt Arbeiten	25
8.3 Schwerpunkt Dorfschaften	26
9. Realisierungsprogramm mit Massnahmeblättern	27

1. Worum es geht

Vor knapp 10 Jahren trat die letzte Ortsplanung von Bolligen in Kraft. Im Gegensatz zu heute stand damals die Frage, wie das Wachstum kontrolliert werden konnte, im Vordergrund. Eine weitere rasche Zunahme der Bevölkerung wie in den Jahrzehnten zuvor sollte vermieden werden. Eine Einwohnerzahl von rund 7000 wurde damals als obere Grenze betrachtet. Es wurden keine neuen Einzonungen vorgenommen. Im Gegenteil, im Rahmen der Ausscheidung der kantonalen Fruchtflächen erfolgten sogar Rückzonungen von Bauzonen in die Landwirtschaftszone.

Heute sieht die Situation anders aus. Nach der Bautätigkeit der letzten Jahre sind die verfügbaren Reserven an Bauland praktisch aufgebraucht. Obwohl die Bevölkerungszahl bei einem aktuellen Stand von 6'120 Personen zur Zeit leicht zunimmt, wäre ohne Neueinzonungen in wenigen Jahren infolge des steigenden Wohnraumbedarfs pro Person mit einer erneuten Abnahme der Bevölkerung zu rechnen. Damit stellt sich grundsätzlich die Frage nach einer Neudiskussion der Ortsplanung und der Gemeindeentwicklung.

Im Anschluss an die Ablehnung zweier Einzonungsanträge an der Gemeindeversammlung vom Juni 2002 wurde von verschiedener Seite die Forderung nach einer Gesamtschau der aus der Sicht der Gemeinde möglichen und erwünschten baulichen Entwicklung erhoben. Auf Antrag der Planungskommission beschloss der Gemeinderat, dieses Vorhaben in der Form eines Leitbildes zu erarbeiten. Das Leitbild stellt ein Instrument dar, das in genereller Form die grundsätzlichen Absichten, Ziele und Strategien für die Siedlungs- und Ortsentwicklung darlegt.

Das Leitbild erlaubt es, die Entwicklung in einzelnen Gebieten als Teil der Gesamtentwicklung zu beurteilen. Es soll vom Gemeinderat verabschiedet werden und hat die Funktion eines behördenverbindlichen Orientierungs- und Führungsinstruments.

Die wesentlichen Grundsätze und Inhalte des vorliegenden Leitbildes wurden im Herbst/Winter 2003/2004 an drei Abenden an einem moderierten Öffentlichkeitsforum mit rund 60 Teilnehmenden diskutiert. Die Empfehlungen des Forums wurden weitgehend in der vorliegenden Schlussfassung berücksichtigt.

Das Leitbild Siedlungsentwicklung enthält die Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung und zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bolligen. Daraus abgeleitet folgt das Realisierungsprogramm mit Massnahmeblättern. Auf dieser Basis können künftig Zonenplanänderungen vorgenommen werden, ohne dabei den Gesamtzusammenhang und die übergeordneten Ziele aus den Augen zu verlieren.

Im Zentrum des vorliegenden Leitbildes steht die Frage nach der künftigen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und der grundsätzlichen Diskussion potenzieller Einzonungsmöglichkeiten. Nur ein Teil dieser Gebiete (in der Grösse von ca. 9 ha) wird in der kommenden Revision der Ortsplanung für die Einzonung in Erwägung gezogen.

Das Leitbild ist nicht statisch und soll im Sinne einer rollenden Planung periodisch den neuen Verhältnissen angepasst werden.

2. Ausgangslage

2.1 Allgemeine Entwicklung in der Agglomeration Bern

Die Gemeinde Bolligen verzeichnete von 1960 bis 1987 eine ausserordentlich grosse Zunahme der Wohnbevölkerung. Waren es 1960 noch 2500 Einwohner und Einwohnerinnen, stieg diese Zahl bis 1987 auf 6500 Personen. Zu diesem Zeitpunkt fand die Wende statt, bekanntlich fiel die Anzahl Bewohner und Bewohnerinnen der Gemeinde bis 2001 auf 5'906.

Diese Entwicklung widerspiegelt die allgemeine Tendenz in der Agglomeration Bern. Ab 1960 verlagerte sich das Bevölkerungswachstum von der Stadt in die angrenzenden Aussengemeinden, die massiv an Bevölkerung zulegten. In den 80er Jahren stagnierte diese Entwicklung allmählich, eine Abnahme der Wohnbevölkerung wird seitdem in der ganzen Agglomeration und in der Stadt Bern registriert. Statt dessen verzeichneten in den letzten Jahren Gemeinden und Regionen, die weiter entfernt vom Stadtzentrum liegen (Region Burgdorf, Murten, Sense, Aare- und Gürbetal) ein markantes Bevölkerungswachstum.

Diese Entwicklung ist aus verschiedenen Gründen problematisch. Durch den Mehrverkehr wird allgemein die Lebensqualität in der Agglomeration verschlechtert, was die Abwanderung aus den Zentren zusätzlich verstärkt. Weil vorwiegend Leute aus der Mittelschicht abwandern, verändert sich die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung. Damit müssen die steigenden Zentrumskosten von immer weniger, tendenziell schwächeren Steuerzahlenden erbracht werden. Eine Folge davon ist der zunehmende Druck auf die Agglomerationsgemeinden, sich an diesen Kosten zu beteiligen! Verschärfend wirkt, dass die Agglomeration Bern als einzige der grossen Schweizer Agglomerationen in den letzten Jahren an Bevölkerung verloren hat.

Die Agglomeration Bern verfügt im Verhältnis zum Baulandbedarf über zu wenig Wohnbauland. Vor allem im Agglomerationskern – wozu Bolligen gezählt wird – besteht eine Angebotslücke im Wohnungsbau. In diesem Punkt besteht der grösste raumplanerische Handlungsbedarf in der Agglomeration Bern.

Die Probleme der Agglomerationen sind heute auf allen politischen Ebenen erkannt. Dies äussert sich auch im kürzlich publizierten Bericht des Bundesrates zur „Agglomerationspolitik des Bundes“ und auch im neuen Richtplan des Kantons Bern. In diesem wird unter dem Begriff der „Zentralitätsstruktur“ ganz klar eine Stärkung der Zentren, insbesondere der Agglomeration Bern gefordert. Dieses Anliegen wird zweifellos im neuen regionalen Richtplan Aufnahme finden. Der entsprechende regionale Richtplan Teil 3 „Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung“ wird gegenwärtig im Verein Region Bern VRB vorbereitet.

2.2 Ortsplanung Bolligen – Situation heute

Mit den Arbeiten zur letzten Revision der Ortsplanung Bolligen wurde 1988, also unter dem Eindruck eines starken Bevölkerungswachstums, begonnen. 1994 trat die heute gültige Ortsplanung in Kraft. Im Gegensatz zu heute stand damals die Frage, wie das Wachstum kontrolliert werden konnte, im Vordergrund. Eine weitere rasche Zunahme der Bevölkerung wie in den Jahrzehnten zuvor sollte vermieden werden. Eine Einwohnerzahl von rund 7000 wurde als obere Grenze betrachtet. Aus diesem Grunde wurden keine neuen Einzonungen vorgenommen.

Man ging davon aus, dass die noch nicht überbauten 9.5 ha Bauland für 500-600 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen ausreichen würden.

Heute, rund zehn Jahre nach Abschluss der letzten Ortsplanung sieht die Situation anders aus. Nach der grossen Bautätigkeit der letzten Jahre sind die verfügbaren Reserven an Bauland praktisch aufgebraucht. Obwohl die Bevölkerungszahl zur Zeit wieder leicht zunimmt, wäre in wenigen Jahren infolge des steigenden Wohnraumbedarfs pro Person mit einer erneuten Abnahme zu rechnen.

Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der künftigen Entwicklung der Gemeinde und nach einer Überarbeitung der Ortsplanung.

2.3 Ortsplanung Bolligen – wie weiter?

An der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2002 wurden im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplanes zwei Einzonungsbegehren (Rothus und Fältscher) abgelehnt. Im Anschluss daran wurde von verschiedener Seite die Forderung nach einer Gesamtschau der aus der Sicht der Gemeinde möglichen und erwünschten baulichen Entwicklung erhoben. Auf Antrag der Planungskommission beschloss der Gemeinderat, dieses Vorhaben in der Form eines Leitbildes Siedlungsentwicklung zu erarbeiten. Das Leitbild stellt ein Instrument dar, das in genereller Form die grundsätzlichen Absichten, Ziele und Strategien für die Siedlungs- und Ortsentwicklung darlegt.

Der vorliegende Leitbildentwurf Siedlungsentwicklung wurde ab September an mehreren Sitzungen 2002 im Ausschuss Ortsplanung und in der Planungskommission erarbeitet. Als wichtige Grundlage zur Erarbeitung des Leitbildes diente eine Studie zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde. Diese wurde vom Gemeinderat im Juni 2002 an Dr. Daniel Hornung, Büro für Wirtschafts- und Sozialstudien Bern, in Auftrag gegeben.

Das Leitbild erlaubt es, die Entwicklung in einzelnen Gebieten als Teil der Gesamtentwicklung zu beurteilen. Es soll vom Gemeinderat verabschiedet werden und hat die Funktion eines behördenverbindlichen Orientierungs- und Führungsinstruments. Die wesentlichen Grundsätze und Inhalte des vorliegenden Leitbildes wurden im Herbst/Winter 2003/2004 an drei Abenden an einem moderierten Öffentlichkeitsforum mit rund 60 Teilnehmenden diskutiert.

Das Leitbild Siedlungsentwicklung enthält die Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung und zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Bolligen. Daraus abgeleitet folgen das Realisierungsprogramm mit Massnahmeblättern. Auf dieser Basis können künftig Zonenplanänderungen (mit Zustimmung durch die Gemeindeversammlung) vorgenommen werden, ohne dabei den Gesamtzusammenhang und die übergeordneten Ziele aus den Augen zu verlieren.

Bei einer Revision des Zonenplans ist es angebracht auch den Schutzzonenplan, das Gemeindebaureglement und den Verkehrsrichtplan zu überarbeiten und alle Planungsinstrumente zu harmonisieren. Zu beachten sind künftig auch die Grundlagen des regionalen Richtplans Teil 3 "Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung".

Das Leitbild ist nicht statisch – es soll im Sinne einer rollenden Planung periodisch den neuen Verhältnissen angepasst werden.

3. Öffentlichkeitsforum

Für die Diskussion der wichtigsten Fragen und Grundsätze zur künftigen Entwicklung setzte der Gemeinderat im Herbst 2003 ein Öffentlichkeitsforum bestehend aus rund 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus zehn verschiedenen Bevölkerungskreisen ein. An drei moderierten Abendveranstaltungen wurden im Oktober und November 2003 sowie im Januar 2004 die wichtigsten Themen diskutiert. Als Ergebnis liegen nun Empfehlungen vor.

3.1 Grundsatzfragen ans Öffentlichkeitsforum

Das Öffentlichkeitsforum war als projektorientierte Gesprächsplattform konzipiert und sollte die Meinung zu folgenden Grundsatzfragen aufzeigen:

Wie soll die Gemeinde in 15 bis 20 Jahren aussehen? Wodurch soll sich Bolligen in der Region von den anderen Gemeinden unterscheiden? Welche Erwartungen haben die Einwohnerinnen und Einwohner an die Gemeinde?

Wie soll sich die Einwohnerzahl der Gemeinde entwickeln: Reduktion, Stillstand oder Wachstum? Wie soll die künftige Zusammensetzung der Bevölkerung, die Bevölkerungsstruktur, aussehen? Sollen neue Arbeitsplätze angesiedelt werden?

Sollen in Bolligen neue Wohnungen, Einfamilienhäuser und Gewerbebauten erstellt werden? Wo soll die künftige Entwicklung stattfinden, wo sollen die Entwicklungsschwerpunkte liegen?

Welche Konsequenzen sollen für diese Entwicklung in Kauf genommen werden bezüglich Landschaft und Natur, Landwirtschaft, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Strassen, Schulen, Gemeindefinanzen usw.?

3.2 Stellenwert des Öffentlichkeitsforums

Das moderierte Öffentlichkeitsforum hatte nicht die Funktion, Entscheidungen zu treffen, es hatte dazu auch keine Kompetenzen. In einem partizipativen und transparenten Prozess sollte das Forum vielmehr helfen, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und zu evaluieren, dies als Grundlage für das Ausarbeiten konkreter Vorschläge zur Siedlungsentwicklung. Das Forum gab Empfehlungen zum Leitbildentwurf und zur Überarbeitung der Ortsplanung zu Händen der Bauverwaltung, der Planungskommission und des Gemeinderats ab.

3.3 Zusammensetzung des Öffentlichkeitsforums

Die Akteure am Öffentlichkeitsforum diskutierten an zehn Tischen zu je 4-10 Personen. Die Auswahl der Eingeladenen wurde durch Planungskommission und Gemeinderat vorgenommen. Die Mitglieder des Forums waren aufgefordert, ihre persönliche Meinung aus der Sicht des jeweiligen Tisches zu äussern und sich nicht primär als Delegierte ihrer "Institution" zu verstehen.

Die interessierten und betroffenen Vertreter und Vertreterinnen der politischen Behörden und der Gemeindeverwaltung nahmen am Forum als Zuhörende teil. Das Forum war öffentlich, d.h. interessierte Privatpersonen und Medienvertreter/-innen waren ebenfalls zu den drei Veranstaltungen als Zuhörende eingeladen.

Die Moderation erfolgte durch die beauftragten Franz Neff und Adrian Strauss. Ihre Aufgabe bestand darin, die Forumsveranstaltungen inhaltlich und methodisch vorzubereiten und zu leiten.

Die zehn Tische setzten sich folgendermassen zusammen:

1. Frauen
2. Kultur, Sport, Schule, Kirche
3. Dorfschaften, Dorfvereine
4. Landwirtschaft, Natur
5. Senioren/ -innen
6. Familien, Neuzugezogene
7. Jugendliche
8. Wirtschaft
9. Parteien
10. Verkehr

Das Forum fand im Reberhaus Bolligen statt.

3.4 Durchführung der drei Forumsveranstaltungen

Von den drei Öffentlichkeitsforen liegen Kurzprotokolle vor, die Ablauf der Veranstaltungen und Inhalte der Diskussionen dokumentieren. Der Ablauf erfolgte nach detailliertem Drehbuch und wurde von den Moderatoren geleitet. Es fanden jeweils Einführungen in die verschiedenen Themen, Diskussionen an den zehn Tischen und Plenumsdiskussionen statt.

Am 1. Forum vom 28. Oktober 2003 standen folgende Themen und Fragen im Vordergrund:

- Was ist Ortsplanung?
- 1. Themenschwerpunkt:
 - Wie soll sich die Bevölkerung künftig entwickeln?
 - Wie soll die künftige Bevölkerungsstruktur aussehen?

- 2. Themenschwerpunkt:
Wie soll Bolligen in 15 Jahren aussehen?

Am 2. Forum vom 17. November 2003 wurden die folgenden Themen behandelt:

- Erwartungen an die Ortsplanung
- 1. Themenschwerpunkt Natur und Landschaft
- 2. Themenschwerpunkt soziale Struktur und Dorfleben
- Quervergleiche zum Entwurf Leitbild Siedlungsentwicklung vom 6. Oktober 2003
- Vorschau aufs 3. Forum mit Hausaufgaben: Fragebogen zu den Grundsätzen zur Orts- und Siedlungsentwicklung

Zu Beginn des 3. Forums vom 13. Januar 2004 wurde die detaillierte Auswertung der 49 eingegangenen Fragebogen vorgestellt. Es wurden folgende Themen behandelt:

- Diskussion und Bereinigung der zehn Grundsätze (mit Kommentaren zu Massnahmen)
- Themenkreis "mögliche Einzonungsgebiete"
- Vorstellen des weiteren Vorgehens
- Resultate und Empfehlungen des Forums
- Bilanz

3.5 Ergebnis des Öffentlichkeitsforums

Die werkstattartigen Diskussionen an den 10 Tischen und im Plenum fanden in einer intensiven und unterstützenden Atmosphäre statt. Die vier ans Forum gestellten Grundsatzfragen gemäss Kapitel 3.1 wurden beantwortet. Es entstanden klare Empfehlungen zu den Grundsätzen und zu künftigen Einzonungsmöglichkeiten. Es besteht grundsätzlich Übereinstimmung mit dem Leitbildentwurf des Gemeinderats.

Die Forumsarbeit lieferte ausgezeichnete Resultate und brachte eine positive Einstimmung auf die künftige Ortsplanung.

4. Leitbild Siedlungsentwicklung - Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung

Das Leitbild Siedlungsentwicklung bildet die Grundlage für künftige Überarbeitungen der Ortsplanung Bolligen, insbesondere des Zonenplans.

Worum geht es in einer zeitgemässen Ortsplanung?

- Ortsplanung bedeutet ein Festlegen und Ordnen der Siedlungsentwicklung mit raumwirksamen resp. raumordnenden Massnahmen – Raumplanung – auf kommunaler Ebene.
- Ortsplanung strebt, in Abstimmung mit dem Finanzprogramm der Gemeinde, eine geordnete Siedlungsentwicklung und darauf abgestimmt die Entwicklung der Infrastrukturen (speziell der Erschliessung) an.
- Ortsplanung bezweckt ein Erhalten der natürlichen Ressourcen von Landschaft, Umwelt und Natur.
- Ortsplanung legt nebst der quantitativen auch die qualitative Entwicklung der Gemeinde fest.

Weshalb besteht ein Bedarf für eine Überarbeitung der Ortsplanung Bolligen?

- Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 1989 eingeleitet und 1994 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Inzwischen haben sich verschiedene (auch gesetzliche) Randbedingungen verändert, die verfügbaren Baulandreserven sind praktisch aufgebraucht (siehe 2.2).
- In Bolligen ist, wie in der ganzen Schweiz, das Phänomen des Zuwachses des Wohnflächenbedarfs pro Person feststellbar. Das heisst, dass in den bestehenden Wohnungen die durchschnittlich Personenbelegung – z.B. durch Überalterung – laufend abnimmt. Daraus resultiert in der Trendentwicklung eine Stagnation oder Abnahme der Bevölkerung, wenn nicht durch entsprechende Massnahmen (wie z.B. Einzonungen) entgegen gewirkt wird. Dieser Sachverhalt ist von grundlegender Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde und muss bei der Formulierung des Leitbildes Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Worauf wurde bei der Erarbeitung des Leitbildes geachtet?

- Grundsätze der letzten Ortsplanung
- Restkapazitäten der Bauzone
- Analyse und Beurteilung der bisherigen und künftigen Bevölkerungsentwicklung
- Formulierung der Entwicklungsziele
- Einleiten einer Strategie, die aufzeigt wie auf die demografische Trendentwicklung (Rückgang der Bevölkerung und Überalterung) reagiert werden kann
- Empfehlungen des Öffentlichkeitsforums

Grundlagen der Ortsplanung Bolligen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (20. März 1998)
- Raumplanungsverordnung (28. Juni 2000)
- Kant. Baugesetz (9. Juni 1985)
- Richtplan Kanton Bern 2002
- Ortsplanung Bolligen (26. April 1994)
- Studie Dr. D. Hornung zur Bevölkerungsentwicklung (7. November 2003)
- Regionaler Richtplan Teil 2a, Naherholung + Landschaft, Ausscheidung Weilerzonen, 2004
- Mobilitätsstrategie Region Bern, 2004

5. Beurteilung der Ortsplanung von 1994 und der bisherigen Entwicklung

5.1 Die Grundsätze des Gemeinderats 1989 aus heutiger Sicht

In der letzten Ortsplanungsrevision wurden in einem frühen Zeitpunkt vom Gemeinderat im Rahmen der Grobplanung Grundsätze zur Ortsplanung erlassen. Sie basierten auf den Ergebnissen einer ersten öffentlichen Information und Umfrage zur Ortsplanung im April 1988.

Die damaligen **Grundsätze** stützten sich auf die übergeordneten Ziele des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des Kant. Baugesetzes. Sie sind offen und generell formuliert und weisen damit ein geringes Konfliktpotential auf:

1. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen.
2. Das qualitative Wachstum ist zu fördern.
3. Das Baugebiet ist nicht wesentlich zu erweitern.
4. Die in jüngster Zeit entwickelten Formen für dichteres und wohnliches Bauen sind zu nutzen.
5. Verkehrs- und Infrastrukturanlagen sind qualitativ zu verbessern.
6. Die Gemeinde ergreift und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft.
7. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist zu fördern. Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sind zusätzlich auszuscheiden.
8. Die Bevölkerung soll vielfältig bleiben. Der Zugang zu angemessenem Wohnungs- und Grundeigentum soll auch Leuten aus bescheideneren Einkommensverhältnissen möglich sein. Die sozialen und kulturellen Einrichtungen sind zu erhalten und wo nötig auszubauen.
9. Bolligen soll seine Eigenständigkeit beibehalten. Die Bewohner sollen sich mit ihrer Wohngemeinde identifizieren können.

Grundsätzlich hat sich die 1994 vom Volk beschlossene Ortsplanung konsequent an diesen Grundsätzen orientiert. Der Zonenplan '94 hatte gegenüber dem Zonenplan '75 keine grundsätzlichen Abweichungen erfahren:

- Das Baugebiet Bolligen-Dorf wurde nur ganz wenig verändert - einzelnen Auszonungen stehen einzelne Um- und Einzonungen (für Arbeitsplätze) gegenüber.
- Alle Aussengebiete verblieben unverändert in der Landwirtschaftszone.

Gegenüber dem **Zonenplan '75** hatten sich vor allem Änderungen, im Zusammenhang mit den kantonalen Planungszonen Fruchtfolgeflächen, ergeben. Zwei Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugeschlagen (Habstetten und Rüteler). Kleinere Zonenerweiterungen im Gebiet Herrenwäldlirain und Zälgli wurden im Sinne von Grenzbereinigungen vorgenommen.

Weitere Einzonungen für Wohnnutzungen wurden nicht realisiert.

Die 1994 nicht überbaute Fläche für Wohnbauten belief sich auf etwa 9.5 Hektaren. Daraus errechnete sich eine Bevölkerungsreserve von ca. 500 bis 600 Einwohnern, bei einem Bevölke-

rungsstand von ca. 6'450 Personen Ende 1991. In dieser Berechnung wurde die Abnahme der Bevölkerung infolge des allgemein steigenden Wohnflächenbedarfs nur ansatzweise berücksichtigt. Aus der Reserve an Arbeitsplatzflächen errechnete sich ein durchschnittlicher Zuwachs von 100 bis 200 Arbeitsplätzen im Dienstleistungs- und Gewerbebereich.

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurden mit dem neuen **Landschaftsrichtplan** und dem **Schutzzonenplan Natur und Landschaft** für die damalige Zeit fortschrittliche und wegweisende Instrumente erlassen. Ziel war es das charakteristische Landschaftsbild von Bolligen, die Kulturlandschaft, artenreiche Lebensräume, Zeugen der landschaftlichen, historischen und kulturellen Entwicklung zu erhalten, zu pflegen oder neu zu schaffen.

Schutzzonenplan und Gemeindebaureglement bildeten die Basis, um die Ziele zu erreichen mit Sicherung des Bestandes und der Pflege wertvoller Gebiete und Objekte.

Im Schutzzonenplan wurden die bereits 1975 geschützten Objekte, die Dorfschaften und weitere Schutzobjekte sowie neue Landschafts- und Naturschutzgebiete aufgenommen.

Im **Verkehrsrichtplan** wurden Ziele und Massnahmen für eine moderne Verkehrsplanung festgelegt.

Das **Gemeindebaureglement** wurde gegenüber dem alten Baureglement in Systematik und Inhalt verändert. Es berücksichtigte den neuen Aufbau des kantonalen Musterbaureglements und entsprach den Anforderungen des neuen kantonalen Baugesetzes sowie weiterer neuer Gesetze und Erlasse (z.B. Umweltschutzgesetzgebung).

5.2 Beurteilung der Restkapazitäten des Zonenplans

Nach dem Inkrafttreten der Ortsplanung '94 hat eine eigentliche Bautätigkeit in Bolligen erst Ende der Neunzigerjahre eingesetzt und in den letzten Jahren ihren Höhepunkt erreicht. Die verschiedenen Kräne im Dorfbild zeugen heute von dieser Situation. Die grösseren Neubaugebiete wurden weitgehend in verdichteter Bauweise überbaut und weisen mehrheitlich gute Wohnqualitäten auf. Heute sind die noch verfügbaren Baulandreserven für Wohn- und Arbeitsnutzung auf ein Minimum zurückgegangen.

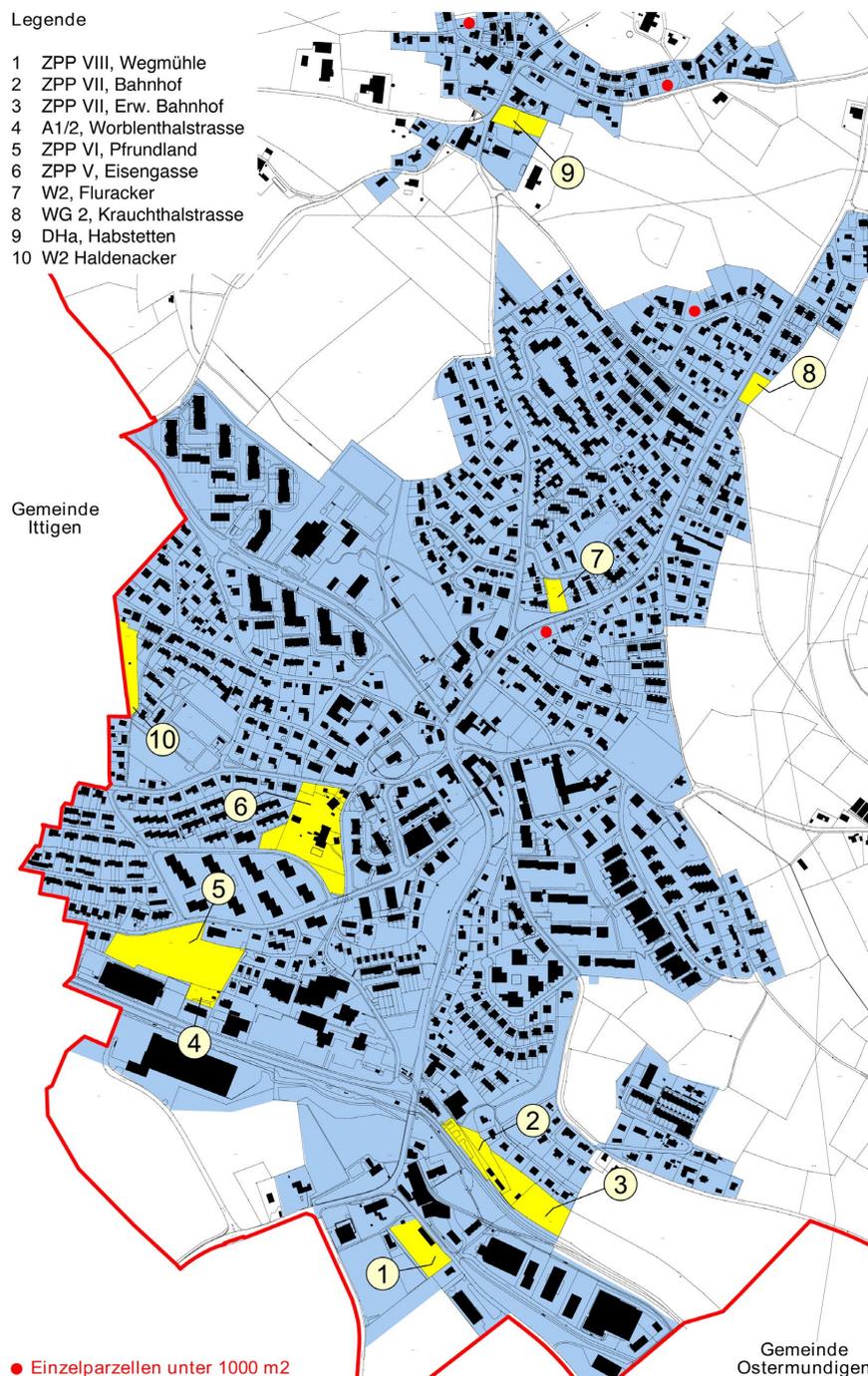
Die Gebiete in denen heute gebaut wird (z.B. Sternenareal, Chrottegässli) und die Gebiete die baugesuchstauglich sind (z.B. Zentrum Ost) wurden in der Berechnung der Baulandreserven nicht mehr berücksichtigt. Damit stehen nebst einigen unüberbauten Einzelparzellen (unter 1'000m²) nur noch wenige grössere Baulandreserven zur Verfügung (Eisengasse, Pfrundland, Bahnhof, Wegmühle). Diese sind – mit Ausnahme der ZPP Bahnhof und Wegmühle, wo vorwiegend Arbeitsplätze entstehen werden – zur Zeit nicht verfügbar.

Fazit: Es steht für die kurz- bis mittelfristige Überbauung praktisch kein Bauland mehr zur Verfügung.

In den verfügbaren Bauzonen-Reserven mit total etwa 2,1 ha Landfläche resultiert eine Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnen von rund 6'000 m² und für Arbeiten eine BGF von etwa 10'900 m². Daraus errechnet sich eine Reserve für etwa 100 Personen und 200 Arbeitsplätze. Dies bedeutet allerdings kein Bevölkerungswachstum, da die errechneten Reserven durch den weiterhin steigenden Wohnflächenbedarf pro Person absorbiert werden.

Die Berechnung erfolgte ohne Berücksichtigung der Verdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bausubstanz.

Plan Restkapazitäten Zonenplan '94



5.3 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsstruktur und deren Veränderung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ist eine wichtige Orientierungshilfe für die Beurteilung der trendmässigen Entwicklung der Gemeinde. Erst aufgrund einer sorgfältigen Abklärung kann die Frage der weiteren Entwicklung geklärt werden.

Es stellen sich folgende Fragen:

- *Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl, ohne dass die Kapazitäten des Baugebiets erhöht werden?*
- *Muss weiterhin mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl gerechnet werden oder ist infolge einer baldigen Neubelegung von bestehenden, derzeit extensiv genutzten Wohnungen mit einem Wiederanstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen?*
- *Wann ist allenfalls mit einer solchen Trendwende zu rechnen?*
- *Wie verändert sich der Altersaufbau der Bevölkerung?*
- *Wie viele Wohnungen werden in den nächsten Jahren durch den Alterungsprozess der Bevölkerung frei gesetzt?*
- *Wie viele neue Wohnungen werden in den nächsten Jahren in den vorhandenen Baulandreserven mutmasslich gebaut?*
- *Wie entwickeln sich die Schüler/innen-Zahlen der verschiedenen Stufen?*
- *Genügen die vorhandenen Schulraumkapazitäten für die künftig erwartete Bevölkerungszahl bzw. für das angestrebte Bevölkerungsziel und unter Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse und absehbarer Änderungen des Schulsystems (z.B. Schaffung der sog. Basisstufe)?*

Um diese Fragen zu vertiefen und so weit als möglich zu beantworten erteilte der Gemeinderat im Frühjahr 2002 einen Auftrag an das Büro für Wirtschafts- und Sozialstudien Dr. Daniel Hornung in Bern.

Aus der Studie zur Bevölkerungsentwicklung vom 7. November 2003 zitieren wir folgende Hauptergebnisse:

Die Bevölkerungsentwicklung in Bolligen wurde in den letzten Jahren vor allem durch die Wanderungen bestimmt. Dabei zeigte sich, dass die Zuwanderung mit dem Wohnungsangebot zusammenhing: Je höher das Wohnungsangebot war, desto höher fiel auch die Zuwanderung aus.

Zuwanderungsüberschüsse traten vor allem bei den 30-50 –Jährigen auf – Altersgruppen, die i.d.R. über genügend finanzielle Mittel verfügen, um sich ein Eigenheim oder eine Wohnung der mittleren oder höheren Preisklasse leisten zu können. Deutliche Wanderungsverluste traten in den letzten Jahren bei den 20-30-Jährigen aus. Diese Altersgruppe, in der die höchsten Geburtenzahlen registriert werden, ist gegenwärtig nur sehr schwach vertreten. Folge dieser Erscheinung sind in letzter Zeit stark gesunkene Geburtenzahlen. Sofern keine Neueinzonungen vorge-

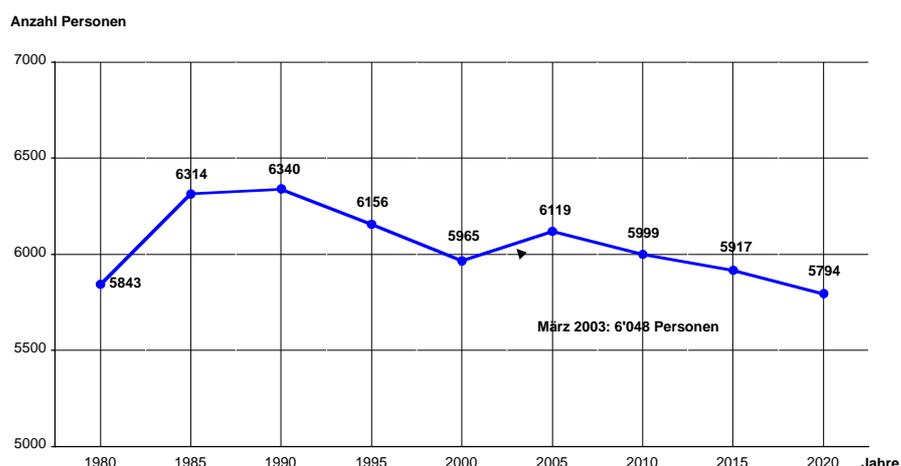
nommen werden, wird diese Entwicklung in den nächsten Jahren nicht nur anhalten, sondern sich sogar noch etwas verstärken.

Ohne Neueinzonung von Bauland und einer entsprechenden Bautätigkeit resultiert ein Rückgang der Einwohnerzahl um etwa 250 Personen bis ins Jahr 2020

Die gegenwärtige hohe Bautätigkeit, die voraussichtlich noch einige Jahre anhalten wird, dürfte, zusammen mit einer wachsenden Zahl von Wohnungsfreisetzen infolge des Alterungsprozesses der Bevölkerung, zu einer deutlich ansteigenden Zuwanderung und in der Folge zu einer steigenden Bevölkerungszahl führen. Ohne Neueinzonungen dürfte die Bautätigkeit nach 2005 indessen wieder zurück gehen, was eine deutlich nachlassende Zuwanderung zur Folge haben wird. Zwar wird sich die Zahl der durch den Alterungsprozess der Bevölkerung frei werdenden Wohnungen gegenüber heute bis in einigen Jahren verdoppeln. Dieses Wohnungsangebot wird aber nicht eine genügend grosse Zuwanderung zur Folge haben, um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren. So ist ab 2005 wieder mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Ohne Erhöhung der Kapazitäten des Zonenplans dürfte Bolligen im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von knapp 5'800 ausweisen – etwa 250 Personen weniger als 2003, und dies trotz Neubau von 250 Wohnungen in den nächsten 15 Jahren.

Deutlich ist in Bolligen auch die laufende Abnahme der Wohnungsbelegung. Wohnten im Jahr 1960 noch durchschnittlich 3.91 Personen in einer Wohnung so waren es 1980 noch 2.88 Personen und 2003 nur noch 2.32 Personen. Durch diese Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person verliert die Gemeinde laufend Einwohnerinnen und Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2020 ohne Neueinzonungen



Quelle: Studie Hornung 2003

Folgerungen:

Werden die Kapazitäten des Zonenplans in den nächsten Jahren nicht durch Neueinzonungen erhöht, werden die Einwohnerzahlen nach 2005 wieder sinken. Soll die heutige Einwohnerzahl gehalten oder erhöht werden, braucht es zusätzliche Einzonungen von Wohnbauland.

6. Zehn Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung: Entwicklungsziele

1. Ziel der Ortsplanung ist die geordnete, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Gemeinde Bolligen betreibt die Ortsentwicklung aktiv.

- z.B. - Festlegung der gewünschten räumlichen Entwicklung in einem Leitbild Siedlungsentwicklung
- moderates, kontrolliertes und qualitatives Bevölkerungswachstum
 - Einzonungen nur dann, wenn sie den Grundsätzen entsprechen, in erster Linie in den Dorfgebieten Bolligen und Habstetten
 - aktive Bodenpolitik der Gemeinde
 - Leitung von Planungen, Vermittlung in Planungsgeschäften, Vorleistungen durch die Gemeinde

2. Die Gemeinde Bolligen bewahrt ihre überblickbaren Ortsstrukturen und die hohe Wohnqualität.

- z.B. - Bestimmung der gewünschten Entwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Moderate Einzonungen abgestimmt auf die übrigen Entwicklungsziele
 - Erhaltung der einzelnen Dorfschaften (kein Zusammenwachsen)
 - Festlegung und Gestaltung klarer Siedlungsgrenzen
 - Neueinzonungen vorwiegend in Gebieten, in denen die Verkehrserschliessung umweltgerecht gelöst werden kann
 - Förderung der gestalterischen und ästhetischen Qualität von Bauten und Aussenräumen

3. Der Boden soll haushälterisch genutzt werden. Die Gemeinde fördert deshalb verdichtete Wohnformen hoher Qualität sowie das Wachstum nach Innen.

- z.B. - Verhindern der Zersiedlung, Konzentration der Baugebiete
- Schaffung vielfältiger Wohngebiete und Wohnzonen
 - Verdichten bestehender Baugebiete (Grenz- und Gebäudeabstände, Dachausbau, Um- oder Auszonungen usw.)
 - bessere Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz
 - Förderung behinderten- und altersgerechter Wohnungen

4. Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft sowie der Erholungsräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

- z.B. - Erhalten der hervorragenden Landschafts- und Wohnqualität
- Erhalten und fördern ökologisch wertvoller Lebensräume
 - Überprüfen und Ergänzen der bisherigen Landschaftsplanung bezüglich Siedlungsgrenzen
 - Abstimmung der Siedlungsplanung auf die Landschaftsschutzgebiete und -objekte des Schutzzonenplans
 - Schutz der Naherholungsgebiete vor Übernutzung
 - Fördern attraktiver Nacherholungsgebiete
 - Verbesserung der Parkierungssituation in Naherholungsgebieten

5. Für die Dorfschaften und Aussengebiete werden Massnahmen getroffen, die eine gewisse Entwicklung unter Wahrung der dörflichen Strukturen gewährleisten und den Zusammenhang innerhalb der Gemeinde stärken.

- z.B. - Ausscheidung von Weilerzonen resp. Dorfzonen
- Zukünftige behutsame Einzonungen ermöglichen
 - Erleichterung des Ausbaus bestehender Bauten
 - Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen
 - Fördern des dörflichen Lebens
 - Punktuelle Verbesserung der Verkehrserschliessung

6. Die Gemeinde strebt eine sozial und altersmässig gute Durchmischung der Bevölkerung an und unterstützt familienfreundliche Strukturen.

- z.B. - Förderung vielfältiger Wohnformen
- Förderung von Familienwohnungen
 - Förderung altersgerechter Wohnformen
 - Förderung günstiger Mietwohnungen
 - Förderung verdichteter, umweltgerechter und qualitätsvoller Wohnsiedlungen

7. Die Gemeinde fördert die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in verkehrsgünstigen Lagen.

- z.B. - Moderate Ausscheidung neuer Arbeitsplatzgebiete in Lagen, wo eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr möglich ist, d.h. vorwiegend im Talboden.
- Förderung arbeitsplatzintensiver Betriebe von hoher Wertschöpfung
 - Keine Ansiedlung grossflächiger extensiver Industrie- und Gewerbebetriebe
 - Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen

8. Die bestehenden gesellschaftlichen und technischen Infrastrukturen werden angemessen erhalten und in Übereinstimmung mit den übrigen Grundsätzen angepasst.

- z.B. - Bestehende Infrastrukturanlagen erhalten und Nutzung optimieren
- Neue Erschliessungsanlagen nur in Verbindung mit Neueinzonungen

9. Die Gemeinde strebt zur Sicherung einer hohen Wohnqualität eine nachhaltige Entwicklung des öffentlichen, Individual- und Langsamverkehrs (Fussgänger, Velo) an und fördert die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

- z.B. - Abstimmung des öffentlichen Verkehrsnetzes auf die Baugebiete
- Vernetzte Fuss- und Veloverbindungen
- Verbesserung lokaler Schwachstellen im Verkehrsnetz, speziell beim Fussgänger- und Veloverkehr
- Angebotsorientierte Verkehrsplanung
- Verbesserung der Strassenraumgestaltung
- Förderung der Sicherheit im Strassenverkehr
- Festlegung eines leicht verständlichen Verkehrsregimes
- Anwendung eines lokalen Verkehrsbeeinflussungssystem mit Priorität für den öffentlichen Verkehr
- Schaffung geordneter und bewirtschafteter Parkplätze
- Förderung zentraler Park + Ride sowie Bike + Ride Anlagen.

10. Zonenplan, Schutzzonenplan, Gemeindebaureglement, Landschaftsrichtplan und Verkehrsrichtplan werden im Sinne der obigen Grundsätze periodisch überarbeitet, vereinfacht und harmonisiert.

- z.B. - Anpassung des Leitbildes Siedlungsentwicklung
- Aktualisieren des Richtplans Landschaft
- Aktualisieren des Verkehrsrichtplans
- Revision des Zonenplans
- Ergänzen und aktualisieren der Schutzzonenpläne
- Überarbeiten und vereinfachen des Baureglements
- Aufheben oder anpassen alter Baulinienpläne

7. Siedlungsentwicklung

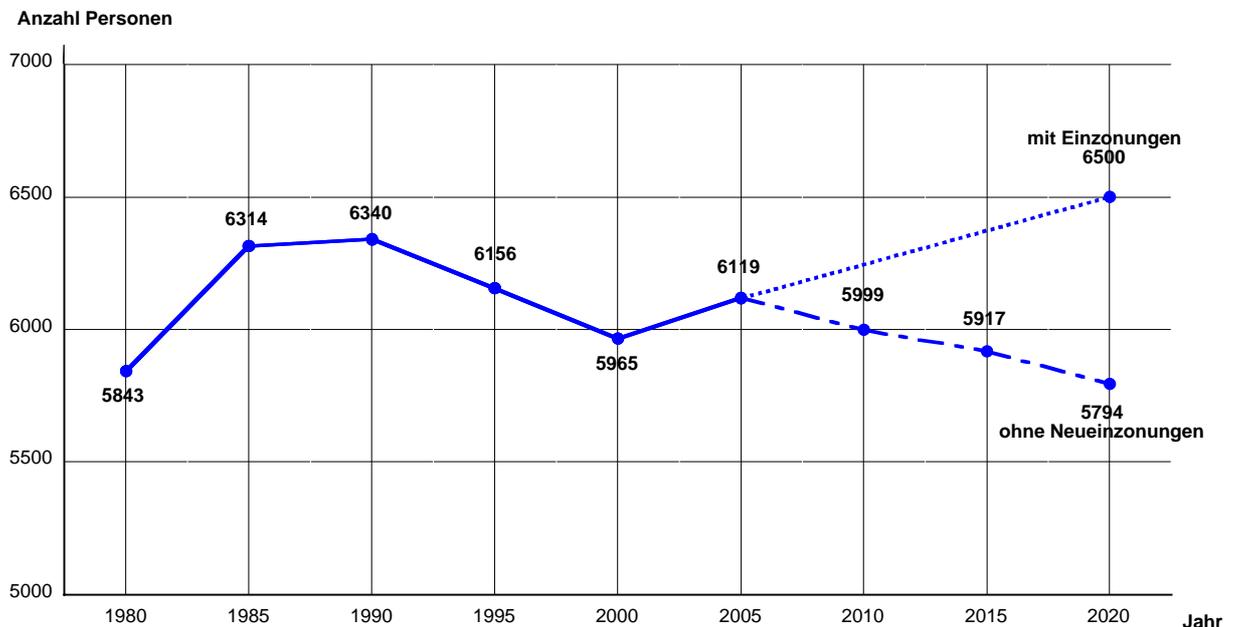
7.1 Bevölkerungsentwicklung

Welche Massnahmen sind erforderlich um das in den Grundsätzen (siehe Kapitel 6) geforderte moderate Bevölkerungswachstum zu erreichen? Als Berechnungsmodell wurde von einer Bevölkerungszahl von 6'500 Einwohnern ausgegangen.

Gemäss Berechnungen im Rahmen der Studie von Dr. Daniel Hornung vom 7. November 2003 bedingt die Erhöhung der Einwohnerzahl auf 6'500 Personen zusätzlich etwa 360 Wohnungen.

Soll die Einwohnerzahl von Bolligen bis ins Jahr 2020 auf 6'500 Personen steigen und auf diesem Niveau bleiben, müssen bis 2020 insgesamt 615 neue Wohnungen erstellt werden – 360 mehr als auf bereits eingezontem Bauland Platz finden. Diese 360 zusätzlichen Wohnungen beanspruchen (bei einer durchschnittlichen Ausnützung) rund 9 ha Fläche, die in den nächsten Jahren durch Neueinzonungen bereit gestellt werden müssten.

Bevölkerungsentwicklung 1980-2020



Quelle: Studie Hornung 2003

7.2 Entwicklungsgrenzen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision '94 und früherer Ortsplanungen wurden klare Entwicklungsgrenzen und Handlungsspielräume festgelegt. Es war bereits damals klar, dass eine bauliche Entwicklung mit Bauzonen nur in Bolligen-Dorf und in Habstetten stattfinden soll. Ziel war ein langsames, qualitativ anspruchsvolles Wachstum in zentraler Lage, mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und guter Versorgung. In den übrigen Dorfschaften und in den Aussengebieten war bisher eine Entwicklung im Rahmen der Bestimmungen der Landwirtschaftszone vorgesehen.

Die bisherigen Entwicklungsziele sind auch heute noch aktuell, zusätzlich mit einer Thematisierung der Entwicklung in den Aussengebieten und Dorfschaften. Der Grundsatz, wonach grössere zusammenhängende Landschafts- und Erholungsräume auch langfristig erhalten bleiben sollen, hat nach wie vor seine Gültigkeit. Es handelt sich um die Gebiete:

- Geristein
- Luzere - Saale
- Wysshus
- Schlupf
- Flugbrunnen – Bantigen – Ferenberg (mit Ausnahme der Dorfschaften)

Diese Gebiete sind aus Gründen der Natur und Landschaft, der Naherholung, der Landwirtschaft und der mangelnden Erschliessung für eine bauliche Entwicklung weder geeignet noch erwünscht.

7.3 Möglichkeiten der Baulanderweiterung

Unter Berücksichtigung der Grundsätze, des Entwicklungsziels und der Entwicklungsgrenzen stehen im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung folgende Gebiete für Neueinzonungen zur Diskussion:

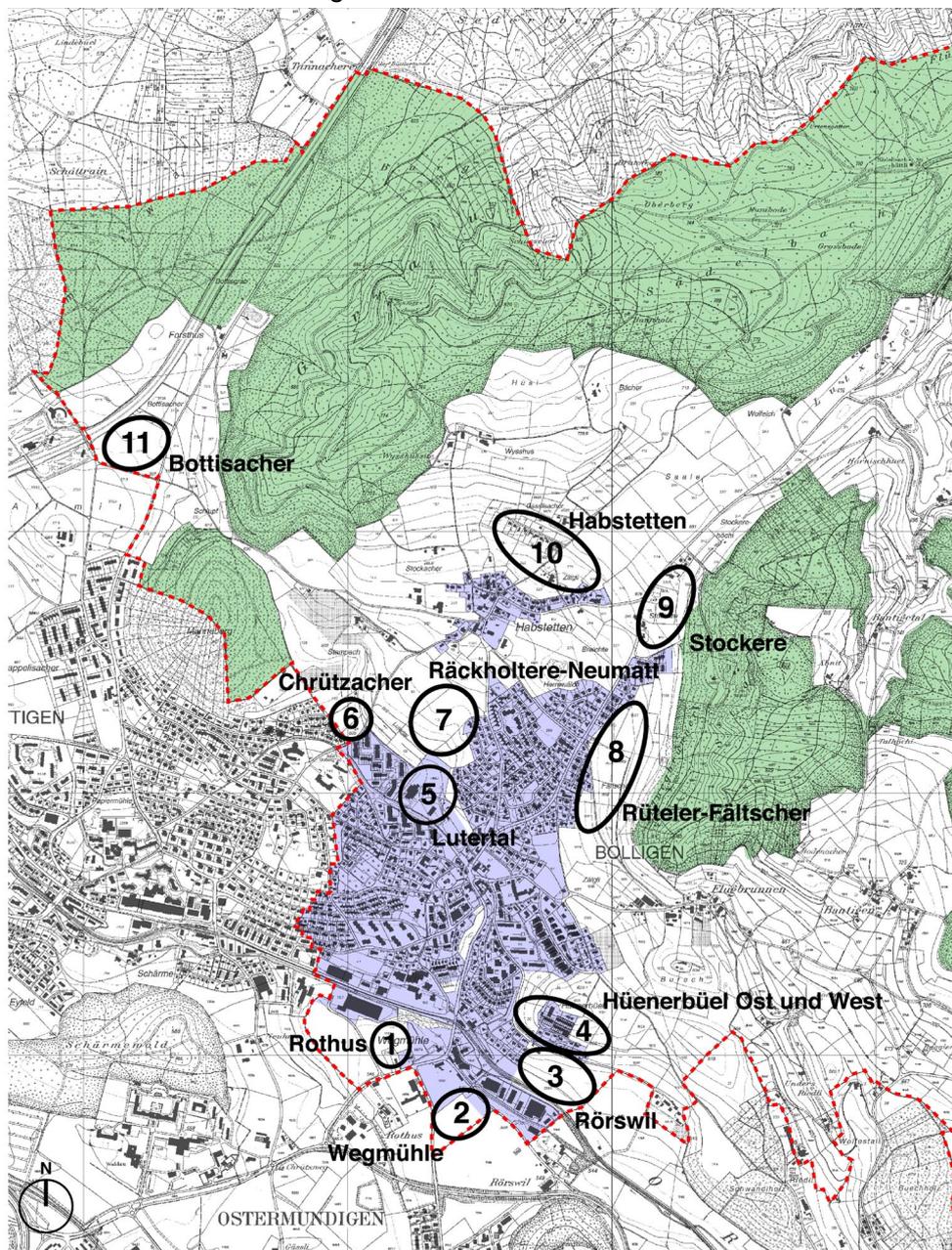
1.	Rothus	Arbeits- und/oder Wohnnutzung
2.	Wegmühle	Arbeitsnutzung
3.	Rörswil	Wohnnutzung
4.1	Hüenerbüel Ost	Wohnnutzung
4.2	Hüenerbüel West	Wohnnutzung
5.	Lutertal	Wohnnutzung
6.	Chrützacher	Wohnnutzung
7.	Räckholtere-Neumatt	Wohnnutzung
8.	Rüteler-Fältscher	Wohnnutzung
9.	Stockere	Wohnnutzung
10.1	Habstetten Gässlisacher	Wohnnutzung
10.2	Habstetten Zägli West	Wohnnutzung

- 10.3 Habstetten Zägli Ost Wohnnutzung
- 11. Bottisacher Arbeitsnutzung

Nur ein Teil dieser Gebiete (in der Grösse von ca. 9 ha) wird in der kommenden Revision der Ortsplanung für die Einzonung in Erwägung gezogen.

Zusätzlich sind für die einzelnen Dorfschaften Weilerzonen resp. Dorfzonen in Betracht zu ziehen.

Möglichkeiten der Baulanderweiterung



7.4 Eignungen für Bauländerweiterung

Die in Kapitel 7.3 als Möglichkeiten der Bauländerweiterung – das sog. Entwicklungspotential - aufgeführten Gebiete werden bezüglich ihrer Eignung wie folgt beurteilt:

Gebiet	Gründe für eine Einzonung	Gründe gegen eine Einzonung
1. Rothus (ca. 2-3 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen und/oder Arbeitsnutzung - zentrale Lage im Talboden - gute Erschliessung MIV und öV - flaches Gelände - Erweiterungsmöglichkeit bestehender Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - Distanz zu Dorfzentrum (bei Wohnen) - mangelnde Fussgängerverbindung zu Station und Dorf - aufwendige Basis-Erschliessung Kanalisation (ab Hauptleitung Worble)
2. Wegmühle (ca. 2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Arbeitsnutzung - zentrale Lage im Talboden - flaches Gelände - gute Erschliessung MIV und öV 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - Aufwendige Erschliessung Kanalisation - Verdachtsfläche Altlasten (Deponie)
3. Rörswil (ca. 5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - Nähe Naherholung - gute Lage zur Bahnstation - Hangsituation mit Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - heikle und aufwendige Basis-Strassenerschliessung (Viadukt Rörswil oder Mehrbelastung Knoten Sternenplatz) - keine öV-Erschliessung
4.1 Hüenerbüel Ost (ca. 1-2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - geringer Wert als Kulturland - basiserschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - keine öV-Erschliessung

Gebiet	Gründe für eine Einzonung	Gründe gegen eine Einzonung
4.2 Hüenerbüel West (ca. 2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - geringer Wert als Kulturland - basiserschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - keine öV-Erschliessung
5. Lutertal (ca. 1/2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Alterswohnungen - zentrumsnahe Lage - basiserschlossen - gute öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - bedingt Umsiedlung der bestehenden Tennisplätze
6. Chrützacher (ca. 2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - basiserschlossen - öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Strassenerschliessung über Ittigen
7. Räckholtere-Neumatt (ca. 5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - aufwendige Strassenerschliessung - nicht basiserschlossen
8. Rüteler-Fältscher (ca. 2-3 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - basiserschlossen - öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - neue Zufahrt ab Krauchtalstrasse nötig
9. Stockere (ca. 2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - basiserschlossen - öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild - neue Zufahrt ab Krauchtalstrasse - Hochspannungsleitung - peripher zum Ortskern

Gebiet	Gründe für eine Einzonung	Gründe gegen eine Einzonung
10.1 Habstetten Gässlisacher (ca. 1 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - Ergänzung der bestehenden Siedlung - basiserschlossen - öV-Erschliessung genügend 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Orts- und Landschaftsbild Habstetten
10.2 Habstetten Zälgli West (ca. 3 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Orts- und Landschaftsbild Habstetten - bedingt Ausbau Gässlisacher (Hohle), sonst basiserschlossen
10.3 Habstetten Zälgli Ost (ca. 1-2 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Wohnen - attraktive Aussichtslage - Nähe Naherholung - weitgehend basiserschlossen - öV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Orts- und Landschaftsbild Habstetten
11. Bottisacher (ca. 2-3 ha)	<ul style="list-style-type: none"> - geeignet für Arbeitszone - weitab vom Dorfgebiet Bolligen - im Einflussbereich der Autobahn 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfluss auf Landschaftsbild: Tor zum Grossraum Bern - nicht basiserschlossen, Erschliessung Kanalisation aufwendig (via Ittigen – Kappelisacher) - aufwendige öV-Erschliessung via Ittigen - keine Fusswegdistanzen - hohe Erschliessungskosten

8. Handlungsschwerpunkte

Die hier formulierten Handlungsschwerpunkte leiten sich aus den Entwicklungszielen ab und berücksichtigen die Entwicklungsgrenzen und Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 7).

Für die einzelnen Schwerpunkte werden in den Massnahmeblättern des Realisierungsprogramms detaillierte Aussagen formuliert über die einzelnen Gebiete, die Ziele und das beabsichtigte Vorgehen.

8.1 Schwerpunkt Wohnen

Folgende Aussagen werden in den Grundsätzen (siehe Kapitel 5) bezüglich Wohnen gemacht:

(2) Die Gemeinde Bolligen bewahrt ihre überblickbaren Ortsstrukturen und die hohe Wohnqualität.

(3) Der Boden soll haushälterisch genutzt werden. Die Gemeinde fördert deshalb verdichtete Wohnformen hoher Qualität sowie das Wachstum nach Innen.

Bei den in Kapitel 7 aufgeführten Möglichkeiten für Bauländerweiterungen handelt es sich durchwegs um geeignete und attraktive Hanglagen zwischen dem Talboden der Worble und Habstetten. Es sind Gebiete die entweder für individuelle wie auch für verdichtete und durchmischte Wohnformen – teilweise auch für gemischte Nutzungen Wohnen/ Gewerbe/ Dienstleistungsbetriebe – geeignet sind. Sie sind weitgehend ausreichend erschlossen. In Einzelabklärungen sind die Verfügbarkeit, die spezifische Eignung und die Etappierbarkeit festzulegen. Das Potential der ausgewiesenen Flächen ist nicht nur qualitativ sondern auch quantitativ sehr gross und muss sorgfältig evaluiert, präzisiert und etappiert werden.

8.2 Schwerpunkt Arbeiten

Folgende Aussagen werden in den Grundsätzen (siehe Kapitel 5) bezüglich Arbeiten gemacht:

(7) Die Gemeinde fördert die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Ansiedlung von neuen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in verkehrsgünstigen Lagen.

Aus topographischen und erschliessungsbedingten Gründen eignet sich für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze vor allem der Talboden des Worbletals, in erster Linie die Gebiete Rothus und Wegmühle.

Ein zweiter, peripher liegender Standort für Arbeitsnutzung ist das Gebiet Bottisacher dar. Hier bestehen Fragen zur entfernten Lage zu Bolligen, zur aufwendigen Erschliessung und zur landschaftlichen Eignung.

8.3 Schwerpunkt Dorfschaften

Folgende Aussagen werden bezüglich Dorfschaften in den Grundsätzen (siehe Kapitel 5) gemacht:

(5) Für die Dorfschaften und Aussengebiete werden Massnahmen getroffen, die eine gewisse Entwicklung unter Wahrung der dörflichen Struktur gewährleisten und den Zusammenhang innerhalb der Gemeinde stärken.

Der Kanton Bern macht von den gesetzlichen Möglichkeiten bezüglich Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Art. 18 RPG/ Art. 33 RPV) Gebrauch. Dazu bestehen Kriterien, wie Weilerzonen zur Erhaltung sowie massvollen Erneuerung und Ergänzung von geschlossenen Kleinsiedlungen im ländlichen Raum abgegrenzt werden sollen. Der Kanton Bern bezweckt damit eine massvolle Siedlungsentwicklung zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung (siehe kantonaler Richtplan, Massnahme A_03).

Bei den Weilerzonen handelt es sich um eine beschränkte Bauzone. Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind Zonen, welche eine gegenüber Art. 24ff RPG grosszügige Nutzung der bestehenden (nicht landwirtschaftlich genutzten) Gebäude zulassen. Entsprechend den zu erlassenden Nutzungsvorschriften sind die Erneuerung, der Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Vorhaben in diesem Rahmen sind zonenkonform und werden im normalen Verfahren beurteilt.

Für Bolligen wurden vom Verein Region Bern VRB Vorschläge für Weilerzonen ausgearbeitet. Diese liegen heute in einem Richtplan vor und betreffen die Gebiete Flugbrunnen, Bantigen und Ferenberg.

Geristein gehört gemäss dem neuen kantonalen Richtplan zum Streusiedlungsgebiet (siehe kantonaler Richtplan, Massnahme A_02). In diesen Gebieten bestehen grosszügige Ausbaumöglichkeiten bestehender Gebäude, vergleichbar mit denen der Weilerzonen. Die spezielle Ausscheidung einer Weilerzone erübrigt sich damit.

In den Dorfschaften besteht auch die Möglichkeit Dorfzonen auszuscheiden, in denen zusätzlich zum Ausbau bestehender Bauten auch in beschränktem Mass Neubauten zugelassen sind.

9. Realisierungsprogramm mit Massnahmeblättern

Die nachfolgenden Massnahmeblätter basieren auf den Grundsätzen und Entwicklungszielen, den Entwicklungsmöglichkeiten und den Handlungsschwerpunkten. Damit das Leitbild Siedlungsentwicklung ein zweckmässiges Führungsinstrument bleibt, soll es periodisch aktualisiert und erneuert werden, z.B. in dem Massnahmeblätter gestrichen werden (weil sie nicht mehr weiter verfolgt werden oder erfüllt sind) oder in dem neue Blätter für neue Inhalte angefügt werden.

Übersicht über die Massnahmeblätter:

Schwerpunkt Wohnen

Massnahmeblatt Nr.	1	Rothus
Massnahmeblatt Nr.	3	Rörswil
Massnahmeblatt Nr.	4.1	Hüenerbüel Ost
Massnahmeblatt Nr.	4.2	Hüenerbüel West
Massnahmeblatt Nr.	5	Lutertal
Massnahmeblatt Nr.	6	Chrützacher
Massnahmeblatt Nr.	7	Räckholtere-Neumatt
Massnahmeblatt Nr.	8	Rüteler-Fältscher
Massnahmeblatt Nr.	9	Stockere
Massnahmeblatt Nr.	10.1	Habstetten Gässlisacher
Massnahmeblatt Nr.	10.2	Habstetten Zälgli West
Massnahmeblatt Nr.	10.3	Habstetten Zälgli Ost

Schwerpunkt Arbeiten

Massnahmeblatt Nr.	1	Rothus
Massnahmeblatt Nr.	2	Wegmühle
Massnahmeblatt Nr.	11	Bottisacher

Schwerpunkt Dorfschaften

Massnahmeblatt Nr.	12	Geristein
Massnahmeblatt Nr.	13	Flugbrunnen
Massnahmeblatt Nr.	14	Bantigen
Massnahmeblatt Nr.	15	Ferenberg

Planungsinstrumente

Massnahmeblatt Nr.	20	Landschaftsrichtplan
Massnahmeblatt Nr.	21	Verkehrsrichtplan
Massnahmeblatt Nr.	22	Zonenplan
Massnahmeblatt Nr.	23	Gemeindebaureglement

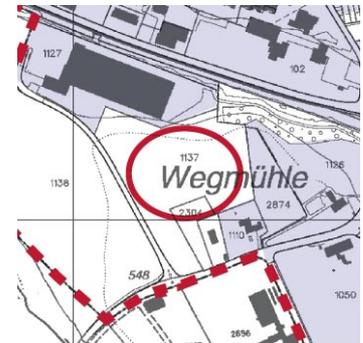
Für die in den Massnahmeblätter aufgeführten Prioritäten gelten folgende Zeiträume:

1. Priorität: Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Zeithorizont bis 2020) in Betracht zu ziehen.
Kriterien: allg. Eignung, Orts- und Landschaftsbild, Basiserschliessung, öV-Erschliessung.
2. Priorität: Im Rahmen späterer Einzonungen einzubeziehen.

Schwerpunkt Arbeiten/ Wohnen
Massnahmeblatt Nr. 1 Rothus

Kurzbeschreibung

Das flache Plateau zwischen Rothus und Coca Cola bildet zusammen mit dem Landsitz Rothus das Tor zu Bolligen. Das Gebiet muss bezügl. Kanalisation und Fusswegverbindung neu erschlossen werden. Es bildet den neuen Siedlungsrand und ist entsprechend sorgfältig zu planen.



Zielsetzung/ Nutzung

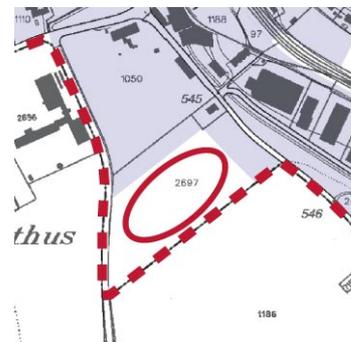
- Variante A:* Schwerpunkt Arbeiten - geeignet für konzentrierte Arbeitsnutzung (Dienstleistung, Gewerbe)
 - Variante B:* Schwerpunkt Wohnen – geeignet für eine mehrgeschossige verdichtete gut gestaltete Wohnüberbauung
 - Variante C:* Schwerpunkt Freizeitnutzung, z.B. Ersatz für Tennisplätze Lutertal
- In jeder Variante ist die Ausscheidung einer strategischen Reserve für die bestehenden Betriebe abzuklären.

<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Abklären Verfügbarkeit - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landfläche</i>	ca. 2-3 ha
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Arbeiten
Massnahmeblatt Nr. 2 Wegmühle

Kurzbeschreibung

Das flache Gebiet an der Gemeindegrenze zu Ostermundigen ergänzt die Besiedlung Rothus-Wegmühle und eignet sich für Arbeitsnutzung oder öffentliche Nutzung. Es bildet den neuen Siedlungsrand und ist entsprechend sorgfältig zu planen.



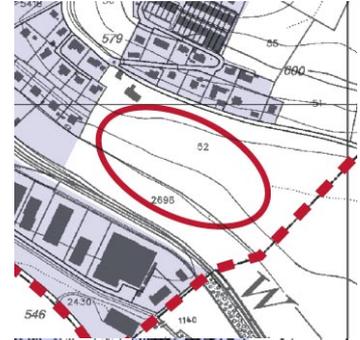
Zielsetzung/ Nutzung

Variante A: Schwerpunkt Arbeiten – geeignet für konzentrierte Arbeitsnutzung (Dienstleistung, Gewerbe)
Variante B: Schwerpunkt Freizeitnutzung, z.B. Ersatz für Tennisplätze Lutertal.
 In jeder Variante ist die Ausscheidung einer strategischen Reserve für die bestehenden Betriebe abzuklären.

<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - Gemeinde Ostermundigen - Kant. Gewässerschutzamt - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Richtplanung Gestaltung und Erschliessung - Einzonung in Grundordnungszone
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Abklären Verfügbarkeit - Abklären Altlasten - Kontakt mit Ostermundigen - Durchführung Richtplanung - Kostenschätzung Sanierung, Altlasten und Erschliessung - Verfahren Einzonung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kostenermittlung aufgrund Erschliessungskonzept
<i>Landfläche</i>	ca. 2 ha
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 3 Rörswil****Kurzbeschreibung**

Der weiträumige südexponierte Hang eignet sich gut für Wohnen, in den unteren Lagen auch für gemischte Nutzung. Eine Überbauung kommt nur in Frage mit einer Lösung der Verkehrserschliessung (MiV, öV).

**Zielsetzung/ Nutzung**

Realisierung einer mehrgeschossigen Wohnüberbauung hoher bis mittlerer Dichte mit Familienwohnungen

Realisierungs-Zeithorizont

1. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- Grundeigentümer
- AGR

Rechtliche Umsetzung

- Wettbewerbsverfahren
- Einzonung mit ZPP
- UeO, ev. Teil-UeO

Vorgehen

- Abklärung der Erschliessung
- Wettbewerbsverfahren
- Kostenschätzung Erschliessung
- Verfahren ZPP und/oder UeO

Kosten/ Finanzierung

Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes

Landfläche

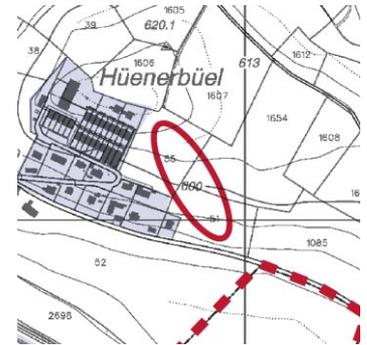
ca. 5 ha

Grundlagen

- Landschaftsrichtplan
- Erschliessungspläne

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 4.1 Hüenerbüel Ost****Kurzbeschreibung**

Das Gebiet umfasst die exponierte östliche Hanglage am Hüenerbüel. Es handelt sich um eine ausgezeichnete Aussichtslage mit hoher Eignung für Wohnungsbau. Der exponierten Lage entsprechend ist ein Verfahren zu wählen, das eine gute Siedlungsqualität verspricht.



<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	Realisierung individueller Wohnformen
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung der Verfügbarkeit - Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landflächen</i>	ca. 1-2 ha
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 4.2 Hüenerbüel West****Kurzbeschreibung**

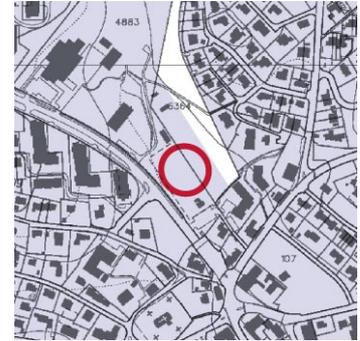
Das Gebiet umfasst die exponierte westliche Hanglage am Hüenerbüel. Es handelt sich um eine ausgezeichnete Aussichtslage mit hoher Eignung für Wohnen. Der exponierten Lage entsprechend ist ein Verfahren zu wählen, das eine gute Siedlungsqualität verspricht. Der bestehende Schlittelhang bleibt erhalten.



<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	Realisierung individueller Wohnformen
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung der Verfügbarkeit - Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landflächen</i>	ca. 2 ha
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 5 Lutertal****Kurzbeschreibung**

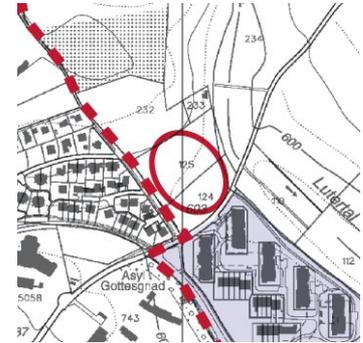
Das Areal der Tennisplätze liegt in bester Lage am Rand des Ortskerns und ist geeignet für Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug, sowie ev. für Alterswohnungen. Es besteht ein Baurecht zu Gunsten Tennisclub Bolligen bis 2025.



Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Nutzungen - ev. altersgerechtes Wohnen
Realisierungs-Zeithorizont	2. Priorität
Beteiligte Stellen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Tennisclub - AGR
Rechtliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
Kosten/ Finanzierung	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
Landfläche	ca. 1/2 ha
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Altersleitbild Bolligen

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 6 Chrützacher****Kurzbeschreibung**

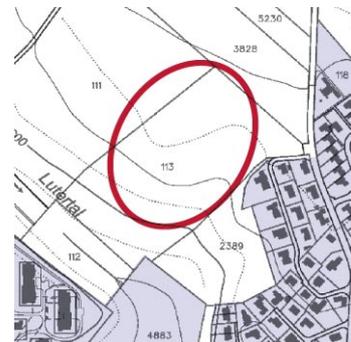
Attraktives Wohngebiet unmittelbar an der Gemeindegrenze von Ittigen. Leicht geneigtes Plateau am Siedlungsrand.



Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung des bestehenden Ittigger Einfamilienhaus-Quartiers - verdichtete oder individuelle Wohnformen
Realisierungs-Zeithorizont	1. Priorität
Beteiligte Stellen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - Gemeinde Ittigen - AGR
Rechtliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung der Verfügbarkeit - Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
Kosten/ Finanzierung	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
Landfläche	ca. 2 ha
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 7 Räckholtere-Neumatt****Kurzbeschreibung**

Lagemässig handelt es sich um ein attraktives – aber noch unerschlossenes – Wohngebiet am Siedlungsrand zwischen Lutertal und Habstetten. Ortsbild, Landschaft und Grösse de Areal bedingen ein qualitätssicherndes Verfahren.



<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Siedlungsrand - Wohnquartier mit hoher Qualität
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsverfahren - Einzonung mit ZPP - UeO, ev. Teil-UeO
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landfläche</i>	ca. 5 ha
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt: Wohnen**Massnahmeblatt Nr.8 Rüteler-Fältscher****Kurzbeschreibung**

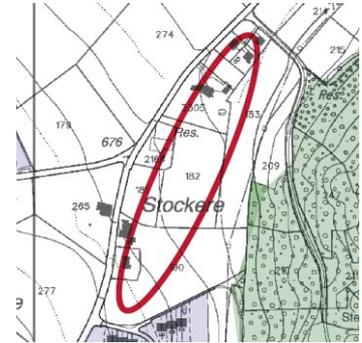
Es handelt sich um eine gute Wohnlage im oberen Teil von Bolligen an der Krauchtalstrasse. Zonenerweiterung als paralleler Streifen entlang der bestehenden Zonengrenze.



<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	- Schaffung des Siedlungsrandes
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	- Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Grundordnungszone
<i>Vorgehen</i>	- Abklären der Verfügbarkeit - Koordination mit Landschaftskonzept - Überbauungs- und Erschliessungskonzept - Verfahren Einzonung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landflächen</i>	ca. 3 - 4 ha
<i>Grundlagen</i>	- Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 9 Stockere****Kurzbeschreibung**

Es handelt sich um ein teilweise überbautes Gebiet an der Ausfallstrasse ins Krauchtal. Mit der Einzonung werden bestehende Bauten legalisiert und einzelne unüberbaute Parzellen arrondiert.

**Zielsetzung/ Nutzung**

- Schaffung von Siedlungsrand und Ortseingang
- Integration der bestehenden Bauten

Realisierungs-Zeithorizont

1. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- Grundeigentümer
- AGR

Rechtliche Umsetzung

Grundordnungszone

Vorgehen

- Abklären der Verfügbarkeit
- Koordination mit Landschaftskonzept
- Erschliessungskonzept
- Verfahren Einzonung

Kosten/ Finanzierung

Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes

Landfläche

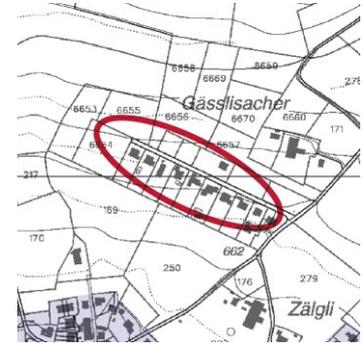
ca. 2 ha (unüberbaute Fläche)

Grundlagen

- Erschliessungspläne
- Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 10.1 Habstetten Gässlisacher****Kurzbeschreibung**

Zonenerweiterungen Habstetten nördlich des Dorfes, attraktive und anspruchsvolle Aussichtslage.

**Zielsetzung**

- Schaffung neuer Siedlungsrand Habstetten
- Realisierung individueller Wohnformen
- Integration der bestehenden Einfamilienhäuser

Realisierungs-Zeithorizont

1. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- Grundeigentümer
- AGR

Rechtliche Umsetzung

Grundordnungszone

Vorgehen

- Abklärung mit Grundeigentümern
- Abklärungen Erschliessung
- Verfahren Einzonung

Kosten/ Finanzierung

Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes

Landflächen

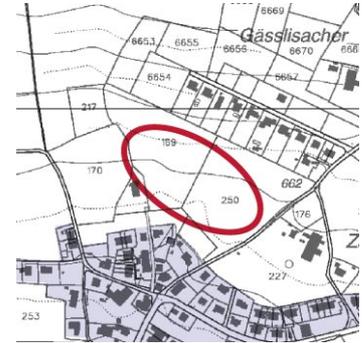
ca. 1 ha (unüberbaute Fläche)

Grundlagen

- Erschliessungspläne
- Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen**Massnahmeblatt Nr. 10.2 Habstetten Zägli West****Kurzbeschreibung**

Zonenerweiterungen Habstetten nördlich des Dorfes in attraktiver und anspruchsvoller Aussichtslage.



<i>Zielsetzung</i>	- Schaffung neuer Siedlungsrand Habstetten
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	- Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	- Wettbewerbsverfahren - Einzoning mit ZPP - UeO
<i>Vorgehen</i>	- Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landflächen</i>	ca. 3 ha
<i>Grundlagen</i>	- Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Wohnen

Massnahmeblatt Nr. 10.3 Habstetten Zägli Ost

Kurzbeschreibung

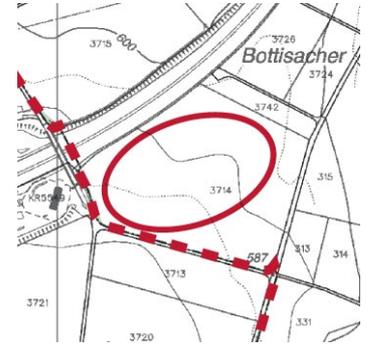
Zonenerweiterungen Habstetten nördlich des Dorfes in attraktiver und anspruchsvoller Aussichtslage.



<i>Zielsetzung</i>	- Schaffung neuer Siedlungsrand Habstetten
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	- Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	- Wettbewerbsverfahren - Einzoning mit ZPP - UeO
<i>Vorgehen</i>	- Abklärung der Erschliessung - Wettbewerbsverfahren - Kostenschätzung Erschliessung - Verfahren ZPP und/oder UeO
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Kostenermittlung Erschliessung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes
<i>Landflächen</i>	ca. 1.5 ha
<i>Grundlagen</i>	- Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

Schwerpunkt Arbeiten**Massnahmeblatt Nr. 11 Bottisacher****Kurzbeschreibung**

Mögliche Arbeitszone im Bereich Autobahn bei der Autobahnraststätte Grauholz –ohne direkten Autobahnanschluss. Das Gebiet bildet von Norden her das Tor zum Grossraum Bern.

**Zielsetzung**

Arbeitsnutzung in Anlehnung an Autobahnraststätte Grauholz

Realisierungs-Zeithorizont

2. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- Grundeigentümer
- AGR

Rechtliche Umsetzung

- Richtplan Gestaltung und Erschliessung
- Grundordnungszone

Vorgehen

- Abklärungen mit Kant. Tiefbauamt
- Überbauungs- und Erschliessungskonzept, Richtplan
- Verfahren Einzonung

Kosten/ Finanzierung

Kosten aufgrund Erschliessungskonzept

Landfläche

ca. 2-3 ha

Grundlagen

- Erschliessungspläne
- Landschaftsrichtplan
- Mobilitätsstrategie Region Bern

*Schwerpunkt Dorfschaften**Massnahmeblatt Nr. 12 Geristein**Kurzbeschreibung*

Die eigenständige Dorfschaft Geristein liegt auf der dem Emmental hin orientierten Seite der Gemeinde. Zur Stützung der dörflichen Struktur ist eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäude anzustreben.

<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	<i>Variante A:</i> Streusiedlungsgebiet gemäss Kant. Richtplan <i>Variante B:</i> Ausscheidung einer Dorfzone
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	<i>Variante A:</i> 1. Priorität <i>Variante B:</i> 2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	- AGR - Gemeinde
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	<i>Variante A:</i> kein Handlungsbedarf <i>Variante B:</i> Einzonung
<i>Vorgehen</i>	<i>Variante A:</i> kein Handlungsbedarf <i>Variante B:</i> - Grundeigentümergegespräche - Verfahren Einzonung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Abklärung der Erschliessungskosten
<i>Landfläche</i>	offen
<i>Grundlagen</i>	- Kantonaler Richtplan - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

*Schwerpunkt Dorfschaften**Massnahmeblatt Nr. 13 **Flugbrunnen****Kurzbeschreibung*

Die Dorfschaft Flugbrunnen liegt an der Strasse nach Ferenberg und weist eine kompakte, und traditionell landwirtschaftliche Bebauung auf. Zur Stärkung der dörflichen Struktur ist eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäude anzustreben.

<i>Zielsetzung/ Nutzung</i>	<i>Variante A:</i> Ausscheidung einer Weilerzone gemäss Richtplan VRB <i>Variante B:</i> Ausscheidung einer Dorfzone
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	<i>Variante A:</i> 1. Priorität <i>Variante B:</i> 2. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	- Gemeinde (Federführung) - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Einzonung
<i>Vorgehen</i>	- Grundeigentümergegespräche - Variantenentscheid Vorgehen - Verfahren Einzonung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	Abklärung der Erschliessungskosten
<i>Landfläche</i>	offen
<i>Grundlagen</i>	- Kantonaler Richtplan - Richtplan Weilerzonen VRB - Erschliessungspläne - Landschaftsrichtplan

*Schwerpunkt Dorfschaften**Massnahmeblatt Nr. 14 **Bantigen****Kurzbeschreibung*

Die Dorfschaft Bantigen liegt oberhalb der Strasse nach Ferenberg und weist eine intakte dörfliche Siedlungsstruktur auf. Zur Stärkung der dörflichen Struktur ist eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäude anzustreben.

Zielsetzung/ Nutzung

Variante A: Ausscheidung einer Weilerzone gemäss Richtplan VRB

Variante B: Ausscheidung einer Dorfzone

Realisierungs-Zeithorizont

Variante A: 1. Priorität

Variante B: 2. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- VRB
- AGR

Rechtliche Umsetzung

Einzonung

Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche
- Variantenentscheid Vorgehen
- Verfahren Einzonung

Kosten/ Finanzierung

Abklärung der Erschliessungskosten

Landfläche

offen

Grundlagen

- Kantonaler Richtplan
- Richtplan Weilerzonen VRB
- Erschliessungspläne
- Landschaftsrichtplan

*Schwerpunkt Dorfschaften**Massnahmeblatt Nr. 15 **Ferenberg****Kurzbeschreibung*

Die grösste der Dorfschaften – Ferenberg – liegt auf dem erhöhten Plateau zu Füssen des Bantigers. Das Dorf weist eine intakte Siedlungsstruktur auf, erweitert durch einzelne Einfamilienhäuser. Zur Stärkung der dörflichen Struktur ist eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäude anzustreben.

Zielsetzung/ Nutzung

Variante A: Ausscheidung einer Weilerzone gemäss Richtplan VRB
Variante B: Ausscheidung einer Dorfzone

Realisierungs-Zeithorizont

Variante A: 1. Priorität
Variante B: 2. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- VRB
- AGR

Rechtliche Umsetzung

Einzonung

Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche
- Variantenentscheid Vorgehen
- Verfahren Einzonung

Kosten/ Finanzierung

Abklärung der Erschliessungskosten

Landfläche

offen

Grundlagen

- Kantonaler Richtplan
- Richtplan Weilerzonen VRB
- Erschliessungspläne
- Landschaftsrichtplan

*Schwerpunkt Planungsinstrumente**Massnahmeblatt Nr. 20 **Landschaftsrichtplan / Schutzzonenplan SZP 1****Kurzbeschreibung*

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ist ein Landschaftsrichtplan (mit Inventar) und ein Schutzzonenplan erarbeitet worden. Diese Instrumente sind zu aktualisieren und weiterzuführen.

Zielsetzung

Abgestützt auf das Leitbild Siedlungsentwicklung und das Vernetzungskonzept sind Landschaftsrichtplan und Schutzzonenplan SZP 1 zu aktualisieren und mit Massnahmeblättern zu ergänzen.

Realisierungs-Zeithorizont

1. Priorität

Beteiligte Stellen

- Gemeinde (Federführung)
- Grundeigentümer
- Umweltschutzverbände
- VRB
- AGR
- LANAT

Rechtliche Umsetzung

Verfahren Richtplanung und Schutzzonenplan

Vorgehen

- Pflichtenheft (PK, N + LK)
- Auftragvergabe an Fachbüro
- Ausarbeiten Landschaftsrichtplan und Schutzzonenplan

Kosten/ Finanzierung

zu Lasten der Gemeinde

Grundlagen

- Leitbild Siedlungsentwicklung
- Landschaftsrichtplan und Inventar '94
- Schutzzonenplan SZP1 '94
- Vernetzungskonzept

*Schwerpunkt Planungsinstrumente**Massnahmeblatt Nr. 21 **Verkehrsrichtplan****Kurzbeschreibung*

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ist ein Verkehrsrichtplan mit Massnahmeblättern erarbeitet worden. Dieser ist zu aktualisieren.

<i>Zielsetzung</i>	Abgestützt auf das Leitbild Siedlungsentwicklung ist der Verkehrsrichtplan zu aktualisieren.
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - RVK 4 - VRB - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Verfahren Richtplan
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflichtenheft (PK, VK) - Auftragvergabe an Fachbüro - Ausarbeitung Verkehrsrichtplan
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	zu Lasten der Gemeinde
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Leitbild Siedlungsentwicklung - Verkehrsrichtplan '94 - Erschliessungspläne

Schwerpunkt Planungsinstrumente
*Massnahmeblatt Nr. 22 **Zonenplan***

Kurzbeschreibung

Der Zonenplan von 1994 ist aufgrund des Leitbildes Siedlungsentwicklung zu revidieren, mögliche Einzonungsgebiete gemäss den Massnahmeblättern 1 bis 15 mit 1. Priorität sind zu prüfen und allenfalls einzuzonen.

<i>Zielsetzung</i>	Abgestützt auf das Leitbild Siedlungsentwicklung ist die gewünschte Baugebietsentwicklung bis 2020 festzulegen.
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - Grundeigentümer - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Verfahren Ortsplanungsrevision
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflichtenheft (PK) - Auftragvergabe an Planungsbüro - Konzepterarbeitung - Mitwirkung - Vorprüfung - öffentliche Planaufgabe - Gemeindeversammlung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	zu Lasten der Gemeinde
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Leitbild Siedlungsentwicklung - Zonenplan '94 - Richtplan Siedlung und Bevölkerungsentwicklung Region Bern - Randbedingungen AGR (Kant. Richtplan)

*Schwerpunkt Planungsinstrumente**Massnahmeblatt Nr. 23 **Gemeindebaureglement****Kurzbeschreibung*

Es ist in ein einfaches, klar verständliches Baureglement der Neuen Art zu erarbeiten.

<i>Zielsetzung</i>	Das neue Baureglement soll einfach, klar und gut verständlich sein, mit Einbezug der Praxis der letzten Jahre.
<i>Realisierungs-Zeithorizont</i>	1. Priorität
<i>Beteiligte Stellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde (Federführung) - AGR
<i>Rechtliche Umsetzung</i>	Verfahren Ortsplanungsrevision
<i>Vorgehen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Pflichtenheft (PK) - Eigenleistung Gemeinde mit externer Begleitung - Konzepterarbeitung - Mitwirkung - Vorprüfung - öffentliche Planauflage - Gemeindeversammlung
<i>Kosten/ Finanzierung</i>	zu Lasten der Gemeinde
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Leitbild Siedlungsentwicklung - Zonenplan '94