Einwohnergemeinde Rüderswil

Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Juli 2020

Das vorliegende Konzept wurde im Juli 2020 letztmals aktualisiert und stellt eine Momentaufnahme und Grundlage für die Ortsplanungs-revision dar. Änderungen die sich seit Juli 2020 beispielsweise durch die Überbauung von Grundstücken ergaben, wurden im vorliegenden Bericht nicht berücksichtigt.

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Rüderswil
Gemeinderat
Dorfstrasse 116
3437 Rüderswil

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

Bearbeitung:
Franziska Rösti, Geografin MSc
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Rüderswil/Rüderswil OP Revision 05827/4_Resultate/2_SEin/5827_SEin_200723/dm/fr

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis

A Einleitung

1. Problemstellung 5

2. Zielsetzungen 6

3. Rechtliche Stellung 6

4. Begriffe 7

5. Bezug zur Ortsplanung 8
5.1 Rechtskräftige Ortsplanung 1994 / 2003 8
5.2 Revision der Ortsplanung 2017 – 2021 8

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde 9
1.1 Siedlungsentwicklung, -struktur und -qualität 9
1.2 Bevölkerungsentwicklung 10
1.3 Raumnutzerdichte 10

2. Anzustrebende Entwicklung 11
2.1 Siedlungsentwicklung 11
2.2 Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen und Baulandbedarf 11

C Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

1. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung 12
1.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) 12
1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen) 12
1.3 Mengengerüst Nutzungsreserven 12
1.4 Übersicht 13

2. Nutzungspotenziale 14

3. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie 15
3.1 Übersicht 15
3.2 Erläuterungen zu den einzelnen Innenentwicklungspotenzialen 16
3.3 Umsetzungsstrategie 18
3.4 Mengengerüst 19

D Fazit

Anhang
Anhang 1 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 21
Anhang 2 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK 22

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
BFS	Bundesamt für Statistik
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (überkantonale Harmonisierung der Baubegriffe)
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
ha	Hektare
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KDP	Kantonale Denkmalpflege
OPR	Ortsplanungsrevision
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
RN	Raumnutzer
RND	Raumnutzerdichte
RPG	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RRB	Regierungsratsbeschlüsse
SEin	Siedlungsentwicklung nach Innen
TRPöV	Teilrichtplan ökologische Vernetzung
UeO	Überbauungsordnung
W	Wohnzone
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

A Einleitung

1. Problemstellung

Die Gemeinden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), also eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, gezielt zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerung und Beschäftigte) soll mehrheitlich in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind nur noch in begründeten Ausnahmefällen vor allem an zentralen Orten, Entwicklungsachsen und in Regionalzentren möglich.

Als SEin wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaute / unüberbaute Bauzone) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:
- Die Bebauung unüberbauter und die Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Eine dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen / Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)

Das neue Massnahmenblatt «A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss die SEin auf der Stufe der Gemeinden.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen (vgl. 1.4 Begriffe) und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Siedlungserweiterungen und die Bewirtschaftung von Arbeitszonen sind nicht Thema der vorliegenden Berichterstattung.

Im April 2016 publizierte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hierzu die Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen. Sie will die unterschiedlichen Akteure bei der SEin unterstützen, sensibilisieren und motivieren.

2. Zielsetzungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Siedlungs- und Wohnqualität soll erhöht werden. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskernes oder Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Das vorliegende Konzept zur Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderats. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Das Konzept bedarf auch keiner Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Hingegen soll das Konzept der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden.

Die Umsetzung der SEin erfolgt mit der Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Bevölkerung erfolgt.

4. Begriffe

Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können unter den Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden. Dabei gibt es zwei Kategorien:
- Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)
- Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die genaue Definition und die Informationen für die Erhebung sind im «Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern» festgehalten.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Bei dieser Kategorie kommen insbesondere folgende Massnahmentypen in Frage:
- Sanierung / Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässem Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung
- Ergänzungen: Anbau, Aufstockung oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Neubau

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere auch Umstrukturierungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

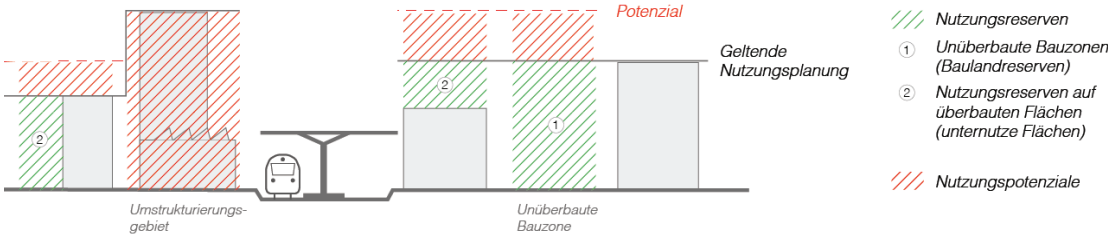


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

Innentwicklungspotenziale

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

5. Bezug zur Ortsplanung

5.1 Rechtskräftige Ortsplanung 1994 / 2003

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüderswil besteht aus dem Baureglement und dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Schutzplan. Die letzte Teilrevision der Ortsplanung wurde am 21. März 2003 genehmigt und ist somit seit 13 Jahren in Kraft. Seither wurden verschiedene kleinere Anpassungen an den Instrumenten der Grundordnung vorgenommen und die baurechtliche Grundordnung um den Zonenplan Naturgefahren ergänzt. Der Schutzplan wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision 1994 erstellt und blieb seither unverändert.

Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPöV) trat am 24. September 2004 in Kraft und löste damit den kommunalen Landschaftsrichtplan von 2002 ab, wurde jedoch vor kurzem ausser Kraft gesetzt. Der kommunale Richtplan Erschliessung wurde zusammen mit der Gesamtrevision im Jahr 1994 erlassen und umfasst die Strassenklassifizierungen.

5.2 Revision der Ortsplanung 2017 – 2021

Ziel der Ortsplanungsrevision sind primär die Überprüfung der Planungsinstrumente, deren Anpassung an die neuen gesetzlichen Anforderungen, das Aufzeigen von Möglichkeiten zur inneren Verdichtung, die Mobilisierung bestehender Baulandreserven sowie die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in Weilern ausserhalb der Bauzone. Im weiteren drängen sich angesichts der in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u.a. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten (u.a. kantonaler Richtplan, Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)) weitere Anpassungen und Ergänzungen der Grundordnung auf.

Im Weiteren wird das vorliegende Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss den Vorgaben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erarbeitet. Beim Konzept zur Siedlungsentwicklung nach Innen handelt es sich um ein Strategiepapier des Gemeinderates ohne Behördenverbindlichkeit.

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde

1.1 Siedlungsentwicklung, -struktur und -qualität

Die 1'720 ha grosse Gemeinde Rüderswil besteht aus den Ortsteilen Rüderswil, Schwanden, einem Teil des Ortes Ranflüh sowie einem Teil des Ortes Zollbrück. Zollbrück, das mit dem benachbarten Lauperswil räumlich zusammengewachsen ist, stellt mit Einkaufsmöglichkeiten und dem Anschluss an das überregionale öffentliche Verkehrsnetz sowie als Sekundarschulstandort das eigentliche Zentrum der Gemeinde dar. Die Gemeinde Rüderswil ist nach wie vor stark landwirtschaftlich geprägt und weist eine Vielzahl sehenswerter Bauernhäuser, Stöckli und Speicher auf.

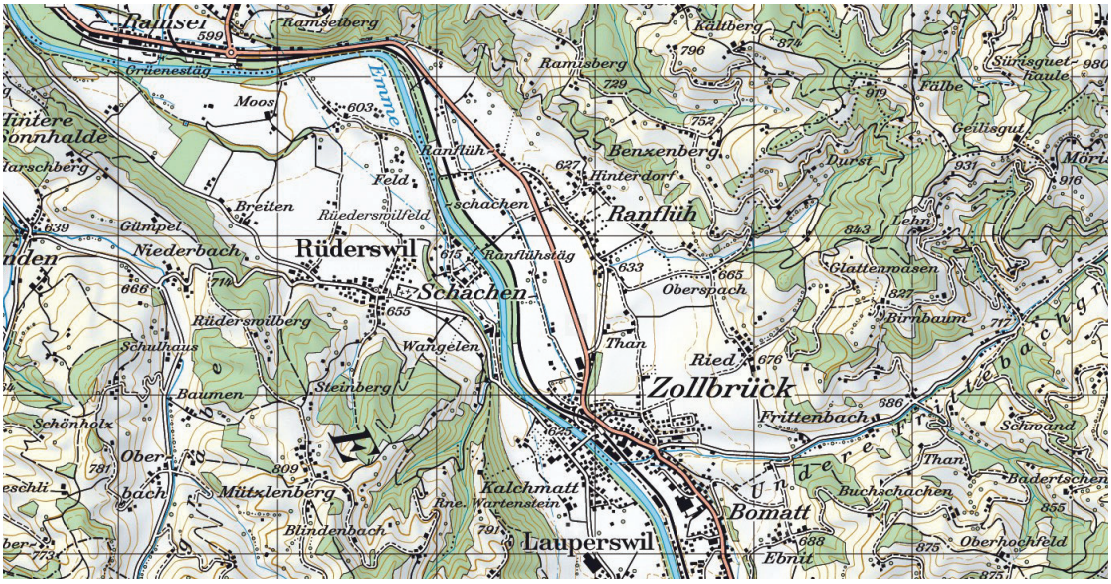


Abb. 2 Landeskarte, 2015 (Quelle: swisstopo)

Die Dörfer Rüderswil und Ranflüh sowie der Weiler Ried sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung verzeichnet. Massgebend ist zudem das Bauinventar, welches durch die kantonale Denkmalpflege (KDP) erstellt wurde und in behördenverbindlicher Form in die Ortsplanung überführt werden muss. Die Resultate der 2015 erfolgten Überprüfung der Baugruppen sind zu berücksichtigen. Zudem startet die KDP aktuell eine gesamthafte Überprüfung sämtlicher Bauinventare (Reduktion erhaltenswerte Objekte).

Die Gemeinde Rüderswil weist die für das Emmental charakteristischen landschaftlichen Elemente mit den sanften Hügeln, den markanten Gräben und Fliessgewässern sowie den grossen Waldflächen auf. Entsprechend zeichnet sich die Gemeinde als beliebtes Naherholungsgebiet u.a. für Radfahrer und Wanderer aus.

1.2 Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1991 und 2015 ist die Einwohnerzahl von Rüderswil um insgesamt 8% gewachsen (2'163 -> 2'335 per Ende Jahr). In den letzten 15 Jahren (2000 bis 2015) betrug das Wachstum gut 1%. Heute leben 2'364 Einwohner in der Gemeinde Rüderswil (Stand Januar 2016).

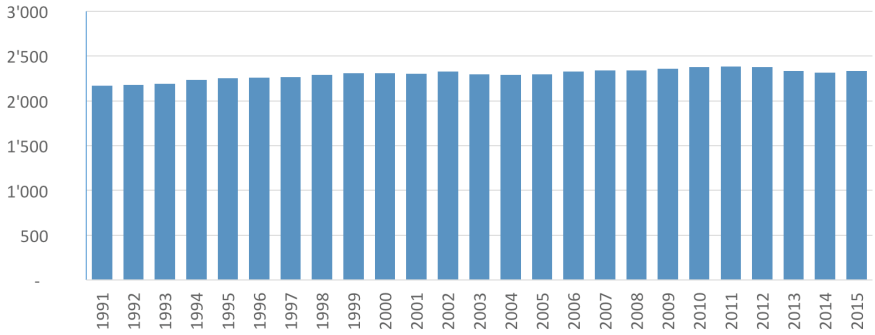


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung 1991–2015 (Stand per Ende Jahr) (Quelle: BFS ESPOP 1991 bis 2010 und STATPOP 2011–2015)

1.3 Raumnutzerdichte

Der kantonale Richtplan 2030 weist die Gemeinde Rüderswil dem Raumtyp «zentrumsnahe ländliche Gebiete» zu. Die Gemeinde übertrifft mit einer Raumnutzerdichte von 42 Raumnutzern[1] je Hektare (RN/ha) den für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 39 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Anhang 2). Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb verschiedener Gebiete ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Alle Ortsteile weisen grosse Bandbreiten an Raumnutzerdichten von rund 20 RN/ha bis über 70 RN/ha auf.

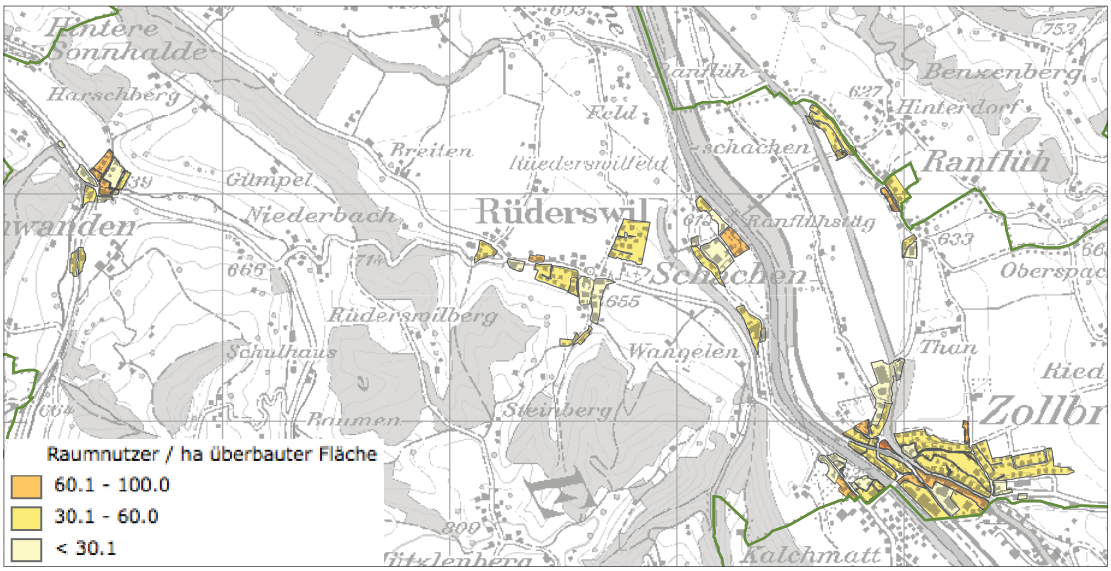


Abb. 4 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

1 Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

2. Anzustrebende Entwicklung

2.1 Siedlungsentwicklung

Wohnen

– Eine Bevölkerungszunahme soll primär mit einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie mit massvollen Neueinzonungen (bspw. zur Schliessung von Siedlungslücken oder von bestehenden Bauten) und Umzonungen erreicht werden.

Ortsbild

– Die Innenentwicklung soll gezielt und nach qualitativen Grundsätzen erfolgen, die Verdichtung soll massvoll und verträglich sowie auf die bestehende Struktur des jeweiligen Ortsteils abgestimmt sein.

– Die Siedlungsgebiete mit erhaltens- und schützenswerten Gebäuden sollen behutsam und abgestimmt auf die vorherrschende Baustruktur verdichtet werden, indem bestehende Gebäudevolumen besser genutzt oder durch neue ersetzt sowie Ergänzungsbauten geprüft werden.

öffentlicher Raum

– Die öffentlichen Räume (Strassen, Uferbereiche) sollen abgestimmt auf das ländliche Ortsbild in Erscheinung treten.

2.2 Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen und Baulandbedarf

Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Der Kantonale Richtplan 2030 geht für die Gemeinde Rüderswil von einem Wachstum von 4% aus. Ausgehend vom aktuellen Bevölkerungsstand von 2'364 (Januar 2016) bedeutet dies ein Wachstum (um 95) auf 2'459 Einwohner bis 2030.

Ausgehend von einem gleichbleibenden Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen bedeutet dies gemäss AGR ein Wachstum der Raumnutzer auf 2'541 RN (je 4 % Wachstum auf Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen) bis 2030 (vgl. Anhang 2).

Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf einem Wachstum von 4% (Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen) bis 2030 weist die Gemeinde Rüderswil einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 2.7 ha aus.

C Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

1. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

1.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Die aktuellen Baulandreserven weisen gemäss Erhebung des AGR 4.3 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf (Stand Mai 2018).

Gemäss Erhebungen der Gemeinde (Stand August 2018, vgl. Abb. 5 und 6) bestehen aktuell 3.0 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen. Orientiert man sich am Richtwert gemäss Richtplan von 39 Raumnutzern/ha weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von 129 Raumnutzer auf.

1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen gemäss AGR (Stand Mai 2018) theoretische Nutzungsreserven von 40'400 m² Geschossfläche aus. Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren ca. 5 % dieser theoretischen Nutzungsreserven (2'020 m²) auf überbauten Flächen insbesondere in den in Abb. 5 bezeichneten Gebieten mobilisiert werden.

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen bei einem Raumbedarf von ca. 60 m² je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 34 Raumnutzern auf.

1.3 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Rüderswil folgende theoretischen Nutzungsreserven (Stand 2018):

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Geschossfläche (m²)	Raumnutzer (RN)
Baulandreserven	2.8	–	117 (bei 39 RN/ha)*
Unternutzte Flächen	0.9 ** (37 RN / 39 RN/ha)	2'020 40'400 * 5%	34 (bei 60 m² GF je RN)
Total	3.7		151

* *Richtwert gemäss kantonalem Richtplan 2030*
** *Berechnung der Gemeinde auf Basis der Raumnutzer und der Raumnutzerdichte*

1.4 Übersicht

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

Abb. 5 Nutzungsreserven in der Nutzungsplanung nach Bereinigung und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderungen am Zonenplan (Stand Vorprüfung)

2. Nutzungspotenziale

Die möglichen Nutzungspotenziale, also Gebiete, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung (z.B. Erhöhung des Wohnanteils) sinnvoll wäre sind nachfolgend kartografisch dargestellt. Erläuterungen zu den einzelnen Arealen finden sich unter Ziffer 3.2.

Abb. 6 Übersicht Nutzungspotenziale (Schachen und Rüderswil oben, Schwanden links und Zollbrück rechts)

3. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie

3.1 Übersicht

Eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale sowie deren Eignung ist nachfolgend kartografisch dargestellt. Eignungskriterien sind beispielsweise die Lage, die ÖV-Erschliessung, die Versorgung, das Ortsbild, die Qualität der Bausubstanz sowie die Grün-/Freiflächenversorgung im Quartier bzw. in der Umgebung.

Abb. 7 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Schachen und Rüderswil oben, Schwanden links und Zollbrück rechts)

3.2 Erläuterungen zu den einzelnen Innenentwicklungspotenzialen

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Das Mobilisieren von unüberbauten Bauzonen ist der Gemeinde ein Anliegen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden Grundeigentümergespräche geführt. Diverse Baulandreserven werden zurzeit beplant (z.B. ZPP Tannschachen) oder sie befinden sich mittlerweile im Bau (z.B. Druckerstutz).

Die zur Bebauung der Reserven erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen (UeO zu ZPP) liegen für einen Grossteil der Baulandreserven vor (z.B. UeO Druckerstutz) oder werden zur Zeit erarbeitet (z.B. UeO zur ZPP Tannschachen.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven stellt eine Daueraufgabe dar. Bei diesen Gebieten geht es insbesondere darum, allenfalls die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Nutzungsmasse) zu verbessern. Dies wird in der laufenden Revision der Ortsplanung durch die Gemeinde geprüft.

Nutzungspotenziale

Schachen (Rüderswil), Harzer (Zollbrück) und Knubelacher (Zollbrück)
Die Gemeinde beabsichtigt die rechtskräftigen UeOs im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuheben und die Areale der Wohnzone, respektive der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen. Die damit verbundenen bau- und planungsrechtlichen Vereinfachungen und Liberalisierungen sollen zusammen mit einer Erhöhung der Nutzungsmasse in den Wohn- und Mischzonen eine bauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich Siedlungsentwicklung nach innen begünstigen.

Bahnhof, Zollbrück
In der Umgebung des Bahnhofs besteht aus Sicht der Gemeinde ein grösseres Nutzungspotenzial. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision beabsichtigt die Gemeinde für das Bahnhofareal daher eine besondere Zone auszuscheiden, in der neben den Bahnanlagen auch Nutzungen im Sinne der Kernzone zulässig sind. So entsteht eine hohe Flexibilität im Umgang mit dem Areal.

Zollstrasse, Zollbrück
Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Ortsplanungsrevision die rechtskräftige Gewerbezone in die Kernzone zu überführen und so für ein grösseres Areal die Voraussetzungen für eine teilweise Umnutzung und Verdichtung zu schaffen.

Frittenbachstrasse, Zollbrück

Angrenzend an die Frittenbachstrasse und das bestehende 3-geschossige Pflegeheim Dahlia (welches sich weiterentwickeln möchte) befindet sich mit der Parzelle Nr. 236 (in Privatbesitz) eine grössere unüberbaute Fläche. Das einzige hier bestehende Gebäude weist eine sehr alte Bausubstanz auf. Die Gemeinde würde diese Parzelle gerne entweder so bald wie möglich verfügbar machen. Sei es für eine dichte Wohnüberbauung oder die Erweiterung der ZöN für das Dahlia und hat daher Grundeigentümergespräche und Dialoge zwischen den Eigentümern und möglichen Interessenten aufgegleist. Im Zuge dieser Anstrengungen wurde eine Aufzonung (von 2- zu 3-geschossig) diskutiert.

Wohnzone (generell)

Die Gemeinde strebt an, dass in der Wohnzone tatsächlich zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss realisiert werden. Bisher wird dies durch die zulässigen Höhenmasse quasi verunmöglicht. Die Gemeinde beabsichtigt die Höhenmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen. Die traufseitige Fassadenhöhe soll dabei wesentlich erhöht werden, die Gesamthöhe jedoch ungefähr gleich bleiben wie bisher. Ausserdem werden die Grenzabstände reduziert und die Grünflächenziffer gestrichen. Dies ermöglicht grössere Bauvolumen und somit eine bessere Ausnützung der oft sehr kleinräumigen Parzellen.

Kernzone (generell)

Die Gemeinde strebt in der Kernzone, welche sich ausschliesslich im Ortsteil Zollbrück befindet, eine generelle Verdichtung an. Die Gemeinde beabsichtigt die Höhenmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erhöhen, so dass ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht wird. Weiter sollen auch auf Anregung der ansässigen Gewerbebetriebe die Gebäudelänge und Breite aufgehoben werden (Umfrageergebnis bei Unternehmen).

3.3 Umsetzungsstrategie

Zur Mobilisierung von unüberbauten Bauzonen sollen folgende Massnahmen getroffen werden:
- Grundeigentümergespräche mit Aufklärung der Eigentümerschaften von unüberbautem Bauland über ihre Verantwortung und Klärung der Entwicklungsabsichten,
- einvernehmliche Auszonungen an weniger geeigneten Standorten und flächengleiche Einzonung an geeigneteren Standorten,
- Erhöhung der Nutzungsmasse in ausgewählten Zonen.

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

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

Gebiet	Eignung	Umsetzungs-strategie	Instrumente	Zeithorizont (planerische Umsetzung)
Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)				
Tannschachen Nord, Zollbrück	bedingt	Massvolle Verdichtung	Prüfen von Anpassungen der baupolizeilichen Masse + Grundeigentümerinformation	mittelfristig / Daueraufgabe
Tannschachen Süd, Zollbrück	bedingt			
Aulengasse, Zollbrück	bedingt			
Zollbrückstrasse, Ranflüh	bedingt			
Nutzungspotenziale				
Schachen, Rüderswil	bedingt	Verdichtung	Aufhebung der UeO	im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR)
Harzer, Zollbrück	bedingt	Verdichtung	Aufhebung der UeO	im Rahmen der OPR
Knubelacher, Zollbrück	bedingt	Verdichtung	Aufhebung der UeO	im Rahmen der OPR
Bahnhof, Zollbrück	gut	Umnutzung und Verdichtung	Umzonung	im Rahmen der OPR
Zollstrasse, Zollbrück	gut / bedingt	Umnutzung und Verdichtung	Umzonung	im Rahmen der OPR
Frittenbachstrasse, Zollbrück	bedingt	Verdichtung	qualitätssichernides Verfahren und Änderung Nutzungsplanung	mittelfristig

Wohnzone (generell)	bedingt	Verdichtung	Anpassungen der baupolizeilichen Masse	im Rahmen der OPR
Kernzone (generell)	bedingt	Verdichtung	Anpassungen der baupolizeilichen Masse	im Rahmen der OPR

3.4 Mengengerüst

Planungsrechtliche Umsetzung kurzfristig

Die kurz- und mittelfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (planerische Umsetzung in 0 - 5 Jahren) sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Standort	zusätzliche Raumnutzer	WMK (ha)* (bei 39 RN/ha)	Bemerkungen
Schachen, Rüderswil	5	0.13	ca. 10% Mehrnutzung
Harzer, Zollbrück	4	0.10	ca. 10% Mehrnutzung
Knubelacher, Zollbrück	2	0.05	ca. 10% Mehrnutzung
Bahnhof, Zollbrück	6	0.15	ein zusätzliches Wohngebäude
Zollstrasse, Zollbrück	16	0.41	Annahme: Wohnen auf Gewerbegebäuden
Wohnzone (generell)	35	0.88	generell Zunahme um 1 Raumnutzer je ha
Kernzone (generell)	32	0.82	generell Zunahme um 1 Raumnutzer je ha
Total Raumnutzer (ca.)	104		
Total ersetzte WMK		2.54	

** Basierend auf der Raumnutzerkapazität der Nutzungspotenziale wird die Fläche der WMK berechnet, welche durch die Umsetzung des Nutzungspotenzials ersetzt werden kann.*

Planungsrechtliche Umsetzung mittel- bis langfristig

Die kurz- und mittelfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (planerische Umsetzung ab in 5 Jahren) sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Standort	zusätzliche Raumnutzer	WMK (ha)* (bei 39 RN/ha)
Frittenbachstrasse, Zollbrück	10	0.25
Total Raumnutzer (ca.)	10	
Total ersetzte WMK		0.25

** Basierend auf der Raumnutzerkapazität der Nutzungspotenziale wird die Fläche der WMK berechnet, welche durch die Umsetzung des Nutzungspotenzials ersetzt werden kann.*

D Fazit

Der kantonale Richtplan sieht für Rüderswil ein Wachstum der Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Einwohner und Arbeitsplätze) von 4% bis ins Jahr 2030 vor. Aus diesem prognostizierten Wachstum sowie dem vom Kanton vorgegebenen Richtwert zur Raumnutzerdichte von 39 Raumnutzern je Hektare (RN/ha) resultiert ein theoretischer Baulandbedarf von 0.0 ha.

Das im kantonalen Richtplan 2030 vorgegebene Wachstum von 4% bis ins Jahr 2030 kann grundsätzlich durch unüberbaute Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) und Reserven auf überbauten Flächen abgedeckt werden. Massgebend ist eine geeignete Mobilisierung der Baulandreserven, bespielsweise auch durch Arrondierungen, flächengleiche Ein- und Auszonungen. Durch geeignete Verdichtungs- und Umstrukturierungsmassnahmen kann der Handlungsspielraum weiter vergrössert werden, auch wenn diese Massnahmen eher als langfristig zu betrachten sind.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Abdeckung des Baulandbedarfs und den Anteil der Siedlungsentwicklung nach Innen (grau, dunkel- und hellgrün) gemäss vorliegendem Bericht.

Durch die Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein Wachstum der Raumnutzer (Einwohner- und Arbeitsplätze) in Wohn-, Misch- und Kernzonen von 8 % (ca. 180 RN) bis ins Jahr 2030 innerhalb der bestehenden Bauzonen grundsätzlich möglich. Vorbehalten bleibt eine erfolgreiche Baulandmobilisierung.

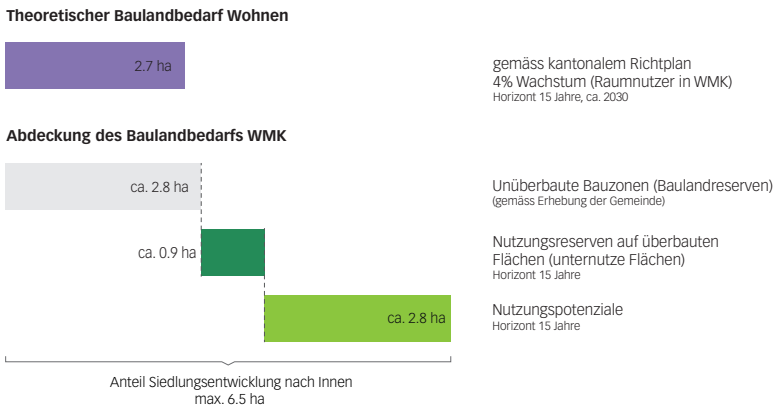


Abb. 8 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung (Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der unüberbauten Bauzonen, der Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiete dar.)

Anhang

Anhang 1 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

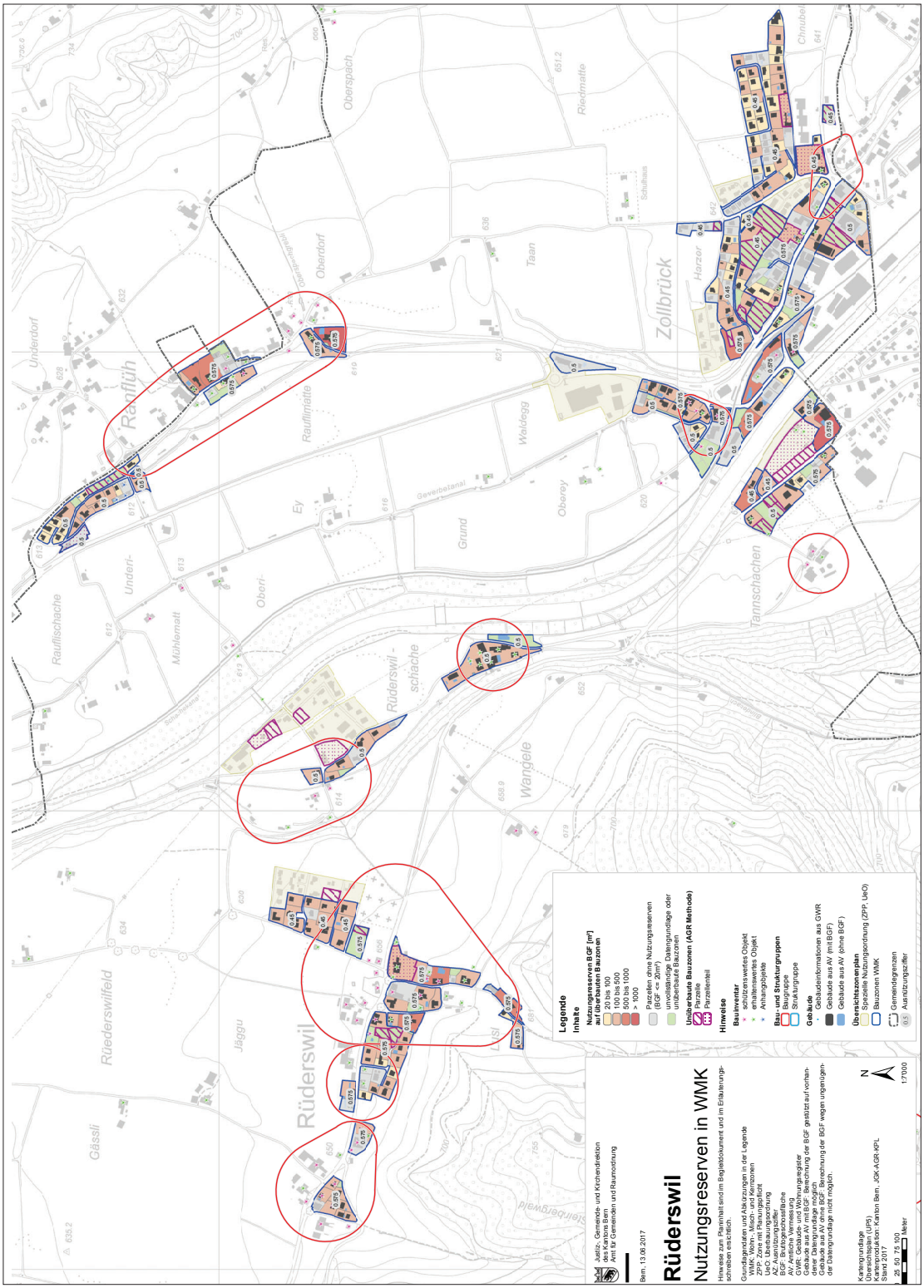
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

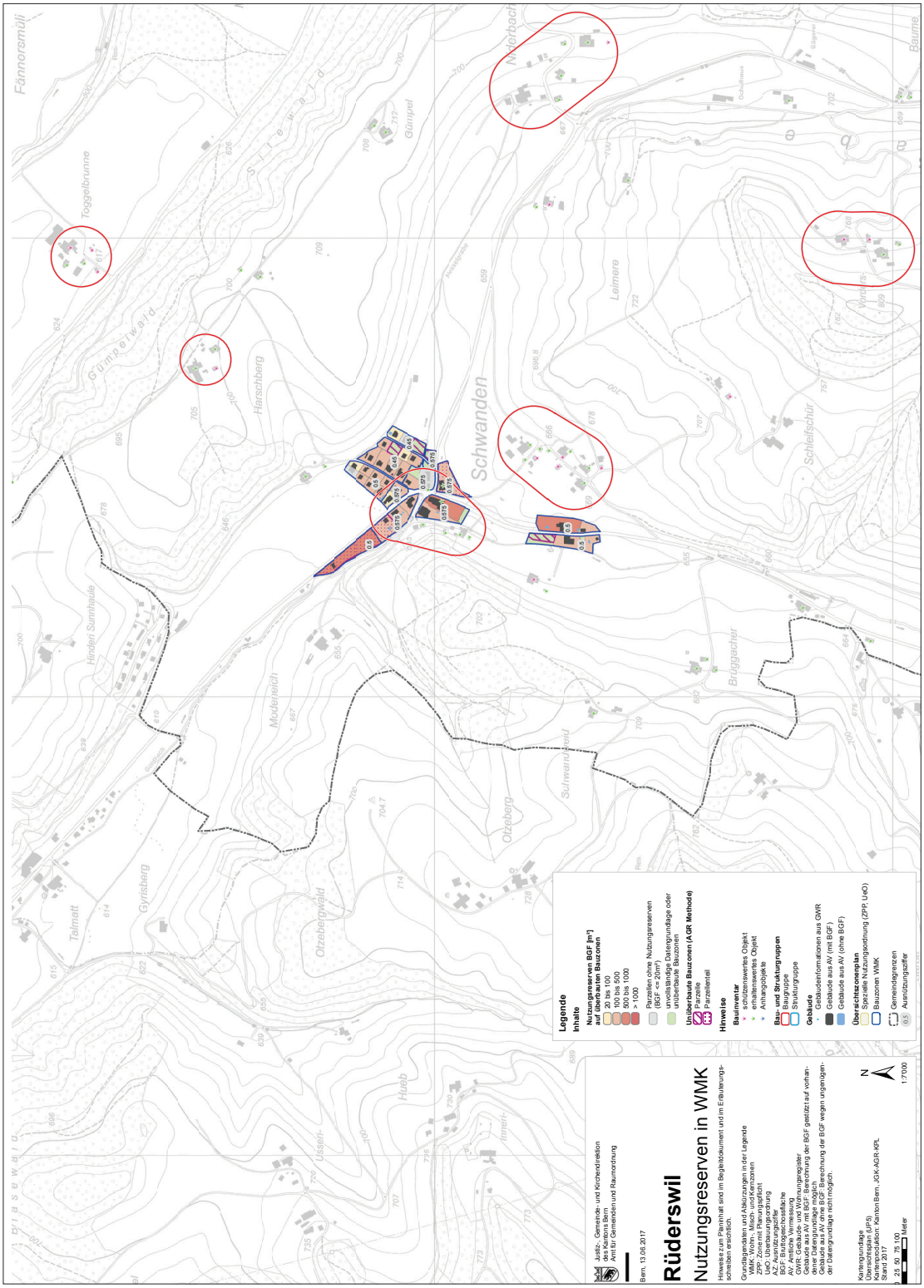
		Rüderswil
		905
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO])	2359
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	1264
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	1095
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	46%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2015 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	327
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	1591
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	37.6
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	42
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatisik 2018 (AGR)	40.4
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	4%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	107
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	39
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha **K7=K5/K6**, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	**2.8**
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2018	-4.3
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-1.5
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEiN, AGR 2016); AGR 2018	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	**0.0**

Datenstand: 1. Mai 2018
Amt für Gemeinden und Raumordnung, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Kanton Bern

Anhang 2 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK

Zu den Nutzungsreserven in WMK hat der Kanton die folgende Grundlage (Stand Oktober 2016) bereit gestellt.




Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
des Kantons Bern
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Bern, 13.06.2017
Rüderswil
Nutzungsreserven in WMK
Hinweise zum Plannhalt sind im Begleitdokument und im Erläuterungsschreiben ersichtlich.
Grundlagendaten und Abkürzungen in der Legende
WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZPP: Zone mit Planungspflicht
UeO: Überbauungsordnung
AZ: Ausnützungsziffer
BGF: Bruttogeschossfläche
AV: Amtliche Vermessung
GWR: Gebäude- und Wohnungsregister
Gebäude aus AV: Gebäudeflächen zur Berechnung der BGF gestützt auf vorhandene Datengrundlage möglich
Gebäude aus AV ohne BGF: Berechnung der BGF wegen ungenügender Datengrundlage nicht möglich.
Kartengrundlage
Übersichtsplan (LP5)
Kantonale Vermessungsdaten Kanton Bern, JOK-AGR-KPL
Stand 2017
N
1:7'000
0 25 50 75 100 Meter
Legende
Inhalte
Nutzungsreserven BGF [m²] auf überbauten Bauzonen
20 bis 100
100 bis 500
500 bis 1000
> 1000
Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF <= 20m²)
unvollständige Datengrundlage oder unbebaute Bauzone
Unüberbaute Bauzonen (AGR Method4)
Parzelle
Parzellenteil
Hinweise
Bauinventar
erhaltenswertes Objekt
erhaltenswertes Objekt
Anhangobjekte
Bau- und Strukturgruppen
Baugruppe
Strukturgruppe
Gebäude
Gebäudeinformationen aus GWR
Gebäude aus AV (mit BGF)
Gebäude aus AV (ohne BGF)
Übersichtszonenplan
Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
Bauzonen WMK
Gemeindegrenzen
Ausnützungsziffer
Fännersmüli
Toggelbrunne
Grümpelwald
Härschberg
Schwanden
Leimere
Schleifschür
Briggacher
Moderbach
Gürnpel
Hindert Sunnhaule
Talmatt
Gyrisberg
Otzebergwald
Moderbeich
Otzeberg
Schwandwald
Hueb
Ussen-
Hinnert-