



Einwohnergemeinde Gerzensee  
**Ortsplanung**

**Handlungsfelder Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee**



4. November 2020

Aufträge / 734 / 734\_Arb\_201104\_Gerzensee\_HandlungsfelderMasterplan.docx / 04.01.2021 / fi / Adrian Kräuchi

### **Planerteam**

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50 / [info@landplan.ch](mailto:info@landplan.ch) / [www.landplan.ch](http://www.landplan.ch)

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA
- Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur / MSc GIS

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Handlungsfelder Siedlungsgebiet.....</b>	<b>4</b>
	Entwicklungsgebiet 1 «Spiegelgasse/Kreuzplatz» .....	5
	Entwicklungsgebiet 2 «Lehrerhaus» .....	6
	Entwicklungsgebiet 3 «Bären» .....	7
	Entwicklungsgebiet 4 «Panoramaweg» .....	8
	Entwicklungsgebiete 5 bis 8 «Erweiterungen des Siedlungsgebiets» .....	9
	Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss» .....	11
	Entwicklungsgebiet 10 «Weiler» .....	12
<b>2</b>	<b>Handlungsfelder Landschaft .....</b>	<b>13</b>
	Landschaftsgebiete 1 bis 3 «orts- und landschaftsbildprägende Freihaltegebiete» .....	14
	Landschaftsgebiete 4 und 5 «Erhaltung und Stärkung der Siedlungsstruktur» .....	15
	Landschaftsgebiete 6 «qualitätsvolle Entwicklung von Kulturlandschaften mit Einzelhöfen» .....	16
	Landschaftsgebiete 7 «Vorranggebiete Biodiversität und ökologische Vernetzung» .....	17

## **1 Handlungsfelder Siedlungsgebiet**

Mit arealspezifischen, resp. gebietsbezogenen planerischen Massnahmen werden strategische Entwicklungspotenziale mit einem erhöhten Nutzungsmass für einen wirtschaftlichen Geschosswohnungsbau oder verdichtetes individuelles Wohnen planerisch vorbereitet. Die planerischen Festlegungen werden in der Regel arealspezifisch mit einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG umgesetzt. Die Gemeinde hat dabei grosse Steuerungs- und Förderungsmöglichkeiten bei der Entwicklung dieser (neu geschaffenen) Nutzungsreserven und der Qualitätssicherung.

### Entwicklungsgebiet 1 «Spielgasse/Kreuzplatz»

Strategie	Strategie «Umstrukturieren/Neuentwickeln»
Zielsetzung	Entwickeln des Standorts mit einer gesamthaft geplanten Überbauung
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnnutzung (Geschosswohnungen) sowie ggf. Zentrumsnutzungen, Dienstleistung und/oder mit multifunktionalem Raumangebot der Gemeinde im Erdgeschoss</li> <li>– Durchführen einer Arealplanung für eine Bebauung mit einer verdichteten Gebäudetypologie mit 3 Vollgeschossen und flexiblen Erdgeschossen</li> <li>– Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.45 gemäss kantonalem Richtplan</li> <li>– Schaffen eines ortskern-bezogenen Wohnumfelds sowie öffentliche Räume und Begegnungsräume</li> <li>– Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der P+R-Anlage, der bestehenden Doppelnutzung der Parkierungsanlage (Bewohner und PA-Nutzung/Pendler) sowie der Bus-Wendeschleufe</li> <li>– Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul>
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arealgrösse: 0.37 ha</li> <li>– Teilweise im Eigentum der Gemeinde (Grund- und Stockwerkeigentum)</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planungsablauf gemäss Umsetzung 1 «Entwicklungsgebiete»</li> <li>– Fallweises Umzonen → Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG</li> </ul>

**Entwicklungsgebiet 2 «Lehrerhaus»**  
(Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 952)

Strategie	Strategie «Umstrukturieren/Neuentwickeln»
Zielsetzung	Punktuelles Nachverdichten unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnnutzung</li><li>– Nachverdichten mit einem Baukörper unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen</li><li>– Festlegen der Mindestdichte im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes</li><li>– Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen</li><li>– Festlegen eines hohen Energiestandards</li></ul>
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"><li>– Arealgrösse: 0.05 ha</li><li>– Im Eigentum der Gemeinde (Grundeigentum)</li></ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens</li><li>– Umzonen in W/A2</li></ul>

**Entwicklungsgebiet 3 «Bären»**

Strategie	Strategie «Umstrukturieren/Neuentwickeln»
Zielsetzung	Weiterentwickeln des Standorts auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnnutzung sowie ggf. Zentrumsnutzungen, Dienstleistung entlang der Dorfstrasse</li><li>– Durchführen einer Arealplanung für eine bauliche Weiterentwicklung des Bestandes und für Neubauten auf den unbebauten Arealteilen</li><li>– Festlegen der Mindestdichte im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes</li><li>– Ausbilden eines qualitätsvollen Übergangs zum Schloss und Siedlungsrand</li><li>– Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts</li><li>– Festlegen eines hohen Energiestandards für Neubauten</li></ul>
Entwicklungspotenzial	– --
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Planungsablauf gemäss Umsetzung 1 «Entwicklungsgebiete»</li><li>– Fallweises Umzonen → Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG</li></ul>

### Entwicklungsgebiet 4 «Panoramaweg» (ZPP A und UeO a)

Strategie	Strategie «Erneuern/Weiterentwickeln»
Zielsetzung	Ermöglichen einer inneren Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Siedlungen in bestehenden Überbauungsordnungen
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichten der bestehenden Überbauungen oder Teilareale nach einem Gesamtkonzept → Angebot an die Grundeigentümerschaften, auf Grundlage eines Konzepts Ergänzungen/Änderungen an den bestehenden Überbauungsordnungen vorzunehmen (auch Teilergänzungen/-änderungen auf mind. 3 zusammenhängenden Parzellen)</li> <li>– Erhalten und Schaffen von individuell ausgeprägten sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen bei einer Nachverdichtung</li> <li>– Überprüfen, resp. Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts bei einer Nachverdichtung</li> </ul>
Entwicklungspotenzial	– Arealgrösse (ZPP A und UeO a): 3.48 ha
Umsetzung	– Ändern der Zone mit Planungspflicht/Überbauungsordnungen oder Ersatz mit einer neuen Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG <sup>1)</sup>

1) Eine Umzonung in die Zone W ist auf Grund der verschiedenen situationsbezogenen Festlegungen nicht zielführend (z.B. Waldabstand, Freihaltebereiche, Gebäudemasse)



## Entwicklungsgebiete 5 bis 8 «Erweiterungen des Siedlungsgebiets»

Strategie	Strategie «Arrondieren des Siedlungsgebiets»
Zielsetzung	Mittel- bis langfristiges Arrondieren des Siedlungsgebiets durch eine oder mehrere Einzonungen
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>– E5 «Sädelstrasse» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen am Siedlungsrand/am Rand des Ortskerns/mit Landschaftsbezug</li> <li>• Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichteten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 2 bis 3 Vollgeschossen für Familien</li> <li>• Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung</li> <li>• Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes</li> <li>• Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> </li>   <li>– E6 «Brunnmatt» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrondieren des Siedlungsgebiets, falls die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben würde</li> <li>• Wohnen am Siedlungsrand/am Rand des Ortskerns/mit Landschaftsbezug</li> <li>• Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichteten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 2 bis 3 Vollgeschossen für Familien</li> <li>• Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung</li> <li>• Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes</li> <li>• Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> </li>   <li>– E7 «Weiermatt» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrondieren des Siedlungsgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben würde</li> <li>• Wohnen</li> <li>• Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichte-</li> </ul> </li> </ul>

	<p>ten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 3 Vollgeschossen für Familien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung</li> <li>• Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrand</li> <li>• Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> <p>– E8 «Aarestrasse»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittel- bis langfristig Erweitern der Arbeitszone</li> <li>• Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung</li> <li>• Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrand</li> </ul>
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arealgrösse «Sädelstrasse»: 0.55 ha</li> <li>– Arealgrösse «Brunnmatt»: 0.65 ha</li> <li>– Arealgrösse «Weiermatt»: 1.0 ha</li> <li>– Arealgrösse «Aarestrasse»: 0.39 ha</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fallweises Einzonen → Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG</li> <li>– Einzonen bestehender Wohnbauten in der «Weiermatt»</li> <li>– Eintragen/Aufrechterhalten Eintrag der Entwicklungsareale im RGSK BM</li> </ul>

**Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss»**  
(ZPP D)

Strategie	Strategie «Erhalten / Aufwerten»
Zielsetzung	Langfristiges Erhalten des Schlossparks und Entlasten der Baulandbilanz
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"><li>– Erhalten des Schlossparks</li><li>– Punktuelle Überbauung für Wohnen im Süden des Entwicklungsgebiets</li></ul>
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"><li>– Arealgrösse: 0.8 ha</li></ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Änderung der ZPP mit zwei neuen Sektoren für den Schlosspark (Grünzone) und die punktuelle Überbauung im Süden des Wirkungsbereichs</li></ul>

## Entwicklungsgebiet 10 «Weiler»

Strategie	Strategie «Einzonung»
Zielsetzung	Umnutzen von einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen, die nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dienen für Wohnen in den historischen Weilern
Standortprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen und (nicht-landwirtschaftliches) Arbeiten</li> <li>– Umnutzen sowie bauliches Verdichten mit der Erstellung von Erweiterungsbauten, Ergänzungsbauten und/oder Ersatzneubauten</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonen in die Weilerzone, resp. Erweitern der bestehenden Weilerzone</li> </ul>

### Kriterienkatalog zur Definition von Weilerzonen nach Art. 33 RPV

- Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:
  - mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude;
  - Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt
- Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden
- Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern).
- Die Weilerzone ist auf das überbaute Gebiet zu beschränken.

## **2 Handlungsfelder Landschaft**

Für die Entwicklung der Landschaftsgebiete werden nachfolgende Handlungsfelder festgelegt:

### Landschaftsgebiete 1 bis 3 «orts- und landschaftsbildprägende Freihaltegebiete»

Strategie	Freihalten und Bewahren
Zielsetzung	Ungeschmälertes Erhalten und Freihalten von Gebieten, welche für die Gemeinde Gerzensee von besonderer Bedeutung und Prägung sind.
Absicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L1 Naturlandschaft «Gerzensee»/ISOS-Umgebungsrichtung «U-Ri I» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten der den Gerzensee umgebenden Landschaftskammer (Seeumfeld) von Bauten und Anlagen</li> </ul> </li> <li>– L2 ISOS-Umgebungsrichtung U-Ri I «Kirchenzelg» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten des unverbauten Wies- und Ackerlands zwischen Kirchenzelg und der Kantonsstrasse als prägenden Ortsbildvordergrund und räumliche Zäsur</li> </ul> </li> <li>– L3 Moränenhügel/-wall «Chatzacher» <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungeschmälertes Erhalten der typischen und landschaftsprägenden geomorphologischen Einzelform</li> </ul> </li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erlassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung zur Sicherstellung der ungeschmälerten Freihaltung (Landschaftsschongebiet mit Bauverbot)</li> </ul>

**Landschaftsgebiete 4 und 5 «Erhaltung und Stärkung der Siedlungsstruktur»**

Strategie	Entwicklung im Bestand
Zielsetzung	Steuerung der baulichen Entwicklung in bestehenden Strukturen
Absicht	<ul style="list-style-type: none"><li>– L5 Weiler Sädel (ISOS regionale Bedeutung)<ul style="list-style-type: none"><li>• Stärken des Weilers durch die Angliederung und Konzentration der baulichen Entwicklung im Umfeld der bestehenden baulichen Strukturen</li></ul></li><li>– L6 Vordere und Hindere Chlapf / Simmlerenmoos<ul style="list-style-type: none"><li>• Sorgfältiges bauliches Entwickeln durch die Integration und Konzentration von Bauten im Umfeld der bestehenden baulichen Strukturen</li></ul></li></ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Anpassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (Ortsbilschutzgebiet)</li><li>– Einbeziehen der kommunalen Fachberatung</li></ul>

**Landschaftsgebiete 6 «qualitätsvolle Entwicklung von Kulturlandschaften mit Einzelhöfen»**

Strategie	Qualitativ lenken
Zielsetzung	Sicherstellen einer optimalen Einbettung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in Gebieten mit Einzelhöfen
Absicht	<ul style="list-style-type: none"><li>– Zulassen von landwirtschaftlichen Bauten, jedoch mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung</li><li>– Beurteilen der Bauvorhaben durch die kommunale Fachberatung</li></ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Anpassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (Landschaftsschongebiete)</li><li>– Einbeziehen der kommunalen Fachberatung</li></ul>



**Landschaftsgebiete 7 «Vorranggebiete Biodiversität und ökologische Vernetzung»**

Strategie	Biodiversität und Vernetzung
Zielsetzung	Erhalten und Fördern der Biodiversität sowie Fördern der ökologischen Vernetzung
Absicht	– Beraten im Rahmen der obligatorischen einzelbetrieblichen Beratungen oder Gruppenberatungen gemäss kantonalem ökologischem Vernetzungskonzept V17+
Umsetzung	– Vernetzungsberatung