

Revision der Ortsplanung

Raumentwicklungskonzept

Umsetzung Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) nach kant. Richtplan



1. April 2020

Verfasser

Boenzli, Kilchofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Politische Konsolidierung	3
2.	Grundlagen und Standortbestimmung.....	4
2.1	Positionierung der Gemeinde.....	4
2.2	Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte.....	4
2.3	Siedlungsstruktur und -qualität.....	7
3.	Planungsziele	9
4.	Übersicht der Nutzungsreserven und -potenziale.....	9
4.1	Stand Raumnutzerdichte	9
4.2	Übersicht bestehende Nutzungsreserven und -potenziale	10
4.3	Tabelle Ermittlung Wohnbaulandbedarf.....	11
4.4	Fazit Neueinzonungen	11
5.	Kantonaler und regionaler Richtplan.....	12
5.1	Kant. Richtplangebiet Ipsach Seezone.....	12
5.2	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).....	12
6.	Raumentwicklungskonzept.....	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Übersicht Entwicklungsgebiete	13
6.3	Grundsatz der Siedlungsentwicklung gegen innen in Ipsach	14
7.	Raumentwicklungsschwerpunkte.....	15
7.1	Entwicklungsgebiet mit grossem Potenzial	15
7.2	Aufwertung Dorfkern.....	16
7.3	Gebiet Umstrukturierung	17
7.4	Potenzial Aufstockung	18
7.4.1	Schürlirain	18
7.4.2	Unteres Dorf	19
7.4.3	Kleinfeld.....	20
7.5	Neu Mischzone „Herdi“	20
7.6	Richtplangebiete.....	21
7.6.1	Kommunales Richtplangebiet „Kleinfeld“	21
7.6.2	Kantonales / regionales Richtplangebiet „Weiermatte / Herrematte“	22
7.7	Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement.....	22
7.8	Mobilisierung bestehende Baulandreserven.....	23

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Mit dem Raumentwicklungskonzept zeigt die Gemeinde Ipsach auf, wie und wo die Siedlungsentwicklung kurz- / mittel- und längerfristig erfolgen soll. Es setzt dabei auch die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans um. Dabei hat die Gemeinde Ipsach zu berücksichtigen, dass gemäss übergeordneter Gesetzgebung (Bund und Kanton) der Innenentwicklung hohe Priorität beizumessen ist. Daneben ist in der „Weiermatte / Herrematte“ ein kantonales / regionales Richtplangebiet für Wohnen festgelegt. Dieses wird in der kommunalen Entwicklungsstrategie mitberücksichtigt.

In einem ersten Schritt erfolgte eine Standortbestimmung, welche aufzeigt, wie sich die Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt hat, wo sie steht und wohin sie will (Kapitel 2). Im Kapitel 3 werden daraus die Planungsziele abgeleitet.

Im Kapitel 4 werden die bestehenden Nutzungsreserven und -potenziale aufgezeigt. Die räumliche Analyse zeigt, wo welche Siedlungsentwicklungspotenziale bestehen. Darin ist noch keine qualitative Wertung enthalten. Diese erfolgt erst im Kapitel 6 mit dem eigentlichen Raumentwicklungskonzept. Darin werden Gebiete hervorgehoben, bei welchen aus Sicht der Gemeinde die Siedlungsentwicklung die grössten Potenziale umgesetzt werden sollen.

Die im Raumentwicklungskonzept formulierten Massnahmen beziehen sich einerseits auf die baurechtliche Grundordnung, welche im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung überarbeitet werden soll und auf einen neuen kommunalen Siedlungsrichtplan. Mit gezielten Anpassungen im Baureglement und im Zonenplan sowie dem neuen Siedlungsrichtplan werden die Voraussetzungen geschaffen für die erwünschte Siedlungsentwicklung.

Andererseits sind Massnahmen enthalten, welche indirekt Auswirkungen auf die Entwicklung haben sollen. Dies betrifft z.B. die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren oder Massnahmen, welche z. B. im Bereich Verkehr umgesetzt werden sollen.

Der Zeithorizont umfasst grundsätzlich die 15-jährige Planungsperiode, welche mit der anstehenden Revision der Ortsplanung beginnt – geht jedoch darüber hinaus, was insbesondere die Umsetzung betrifft.

1.2 Politische Konsolidierung

Ortsplanungsforen

Der Gemeinderat hatte beschlossen, den Planungsprozess der Revision der Ortsplanung im Rahmen eines ersten öffentlichen Forums unter Einbezug der Bevölkerung zu starten. An diesem Anlass informierte er über die übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton, Region) und diskutierte mit der Bevölkerung, wie sich die Gemeinde Ipsach in den nächsten 15 Jahren entwickeln soll.

Am ersten Forum vom 10. Juni 2017 nahmen rund 120 Personen teil. In Gruppen wurden die gewünschten Kernpunkte diskutiert und ausgearbeitet. Aus den Resultaten wurden

vier Hauptanliegen ersichtlich:

- Der Durchgangsverkehr ist ein Problem
- Es fehlt ein lebendiges Dorfzentrum
- Ipsach soll Wohnraum für vier Generationen bieten
- Neueinzonungen sind unerwünscht, stattdessen soll die Entwicklung nach innen angestrebt werden.

Rund 10 Monate später, am 25. März 2018, hatte der Gemeinderat die Bevölkerung Ipsach erneut zu einem zweiten Ortsplanungsforum eingeladen. Thema des Anlasses war, das inzwischen erarbeitete Raumentwicklungskonzept vorzustellen und zu diskutieren. Als Einstieg wurden nochmals die Ergebnisse bzw. die damals von den Anwesenden geäusserten Hauptanliegen des letzten Forums zusammengefasst. Dabei wurde betont, dass diese Hauptanliegen in das Raumentwicklungskonzept geflossen sind.

Am zweiten Forum nahmen rund 60 Personen teil. In Gruppen wurden die gewünschten Kernpunkte diskutiert und ausgearbeitet.

Aus den Resultaten des zweiten Ortsplanungsforums konnten folgende Schlüsse gezogen werden, welche in die Weiterbearbeitung des Raumentwicklungskonzepts und weitere Arbeit der Revision der Ortsplanungen flossen werden:

- Das vorgestellte Raumentwicklungskonzept findet grossmehrheitlich Zuspruch.
- Die Ortsplanung in zwei Planungsetappen wird begrüsst.
- Die Entwicklung nach innen soll massvoll erfolgen
- Der Glaube an ein Dorfzentrum als Begegnungsort hält sich in Grenzen. Das Hauptproblem dabei ist und bleibt der Durchgangsverkehr.

Bau- und Planungs-
kommission, Ge-
meinderat

An einem gemeinsamen Workshop am 22. Februar 2018 mit dem Gemeinderat und der Bau- und Planungskommission wurde das Raumentwicklungskonzept diskutiert und verabschiedet.

2. Grundlagen und Standortbestimmung

2.1 Positionierung der Gemeinde

Die drei wesentlichen Stärken und Chancen prägen die Gemeinde Ipsach:

- Die unmittelbare Nähe zur Stadt und sehr gute Verkehrsanbindung.
- Grosse Vielfalt verschiedener Wohnformen – von durchgrüntem Einfamilienhausquartieren zu dichten Wohnüberbauungen
- Die unmittelbare Nähe zum See als Naherholungsgebiet

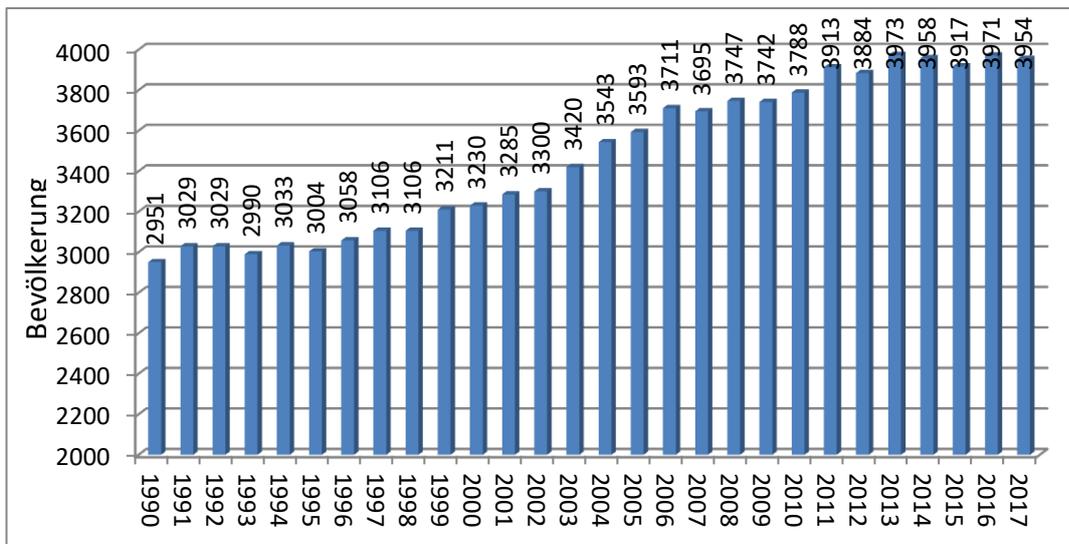
Folgender Schwachpunkt weist die Gemeinde auf:

- Die hohe Verkehrsbelastung auf der Durchgangsstrasse durchschneidet das Dorf. Der angrenzende Strassenraum weist dadurch keine hohe Aufenthaltsqualität auf, es fehlt dadurch ein Dorfzentrum als Begegnungsraum

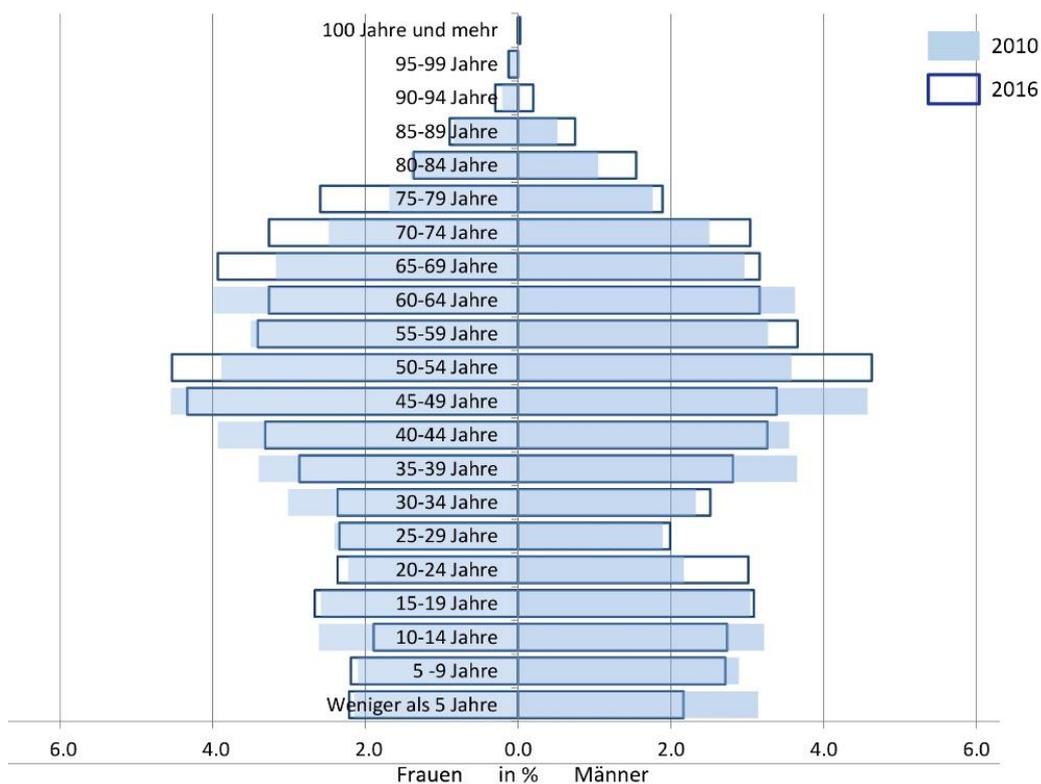
2.2 Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte

Bevölkerung

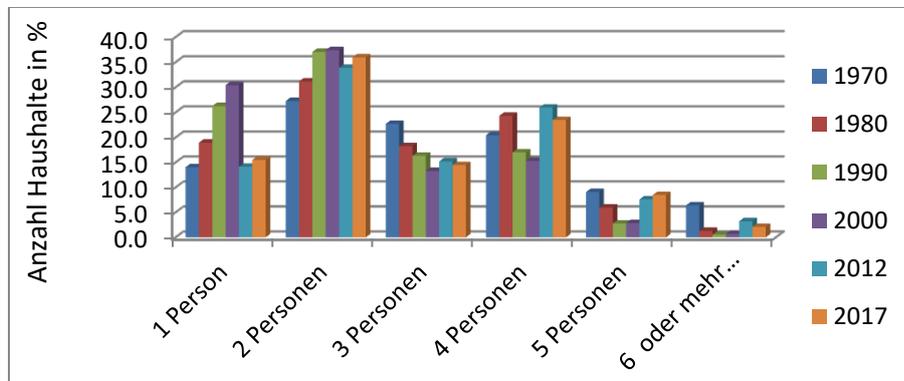
In den letzten 20 Jahren hat die Bevölkerungszahl von Ipsach um einen Drittel zugenommen. Seit 2011 ist die Zunahme jedoch sehr schwach.



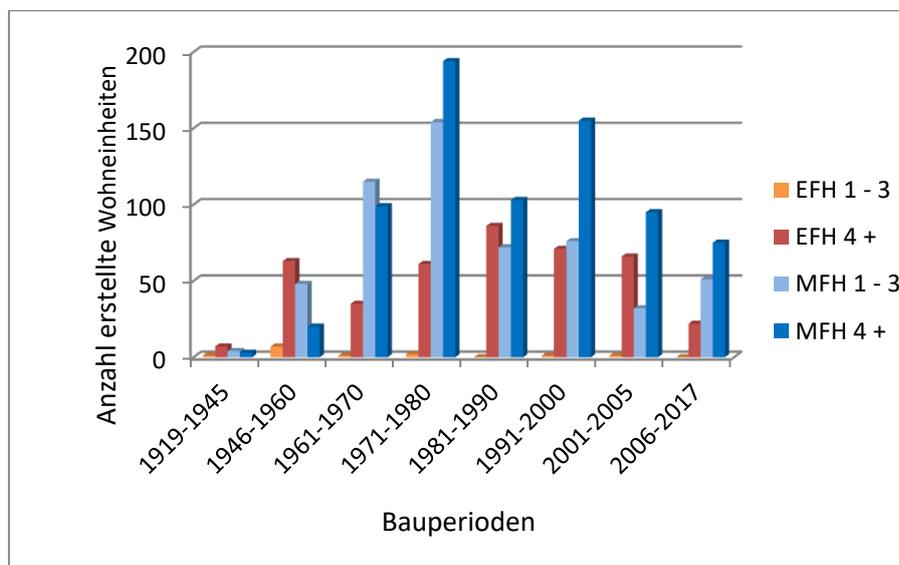
Die Altersstruktur in Ipsach von 2016 verglichen mit 2010 zeigt einen leichten Trend hin zur Überalterung – eine für die Schweiz recht typische Entwicklung.



Haushaltsgrössen Die Entwicklung der Haushaltsgrössen in den letzten rund 45 Jahren zeigt, dass Zweipersonenhaushalte dominieren. Die Dreipersonenhaushalte haben kontinuierlich abgenommen. Die grösseren Haushalte – in der Regel Familien mit Kindern - haben nach einer Baisse in den 90er und 00er Jahre wieder zugenommen.

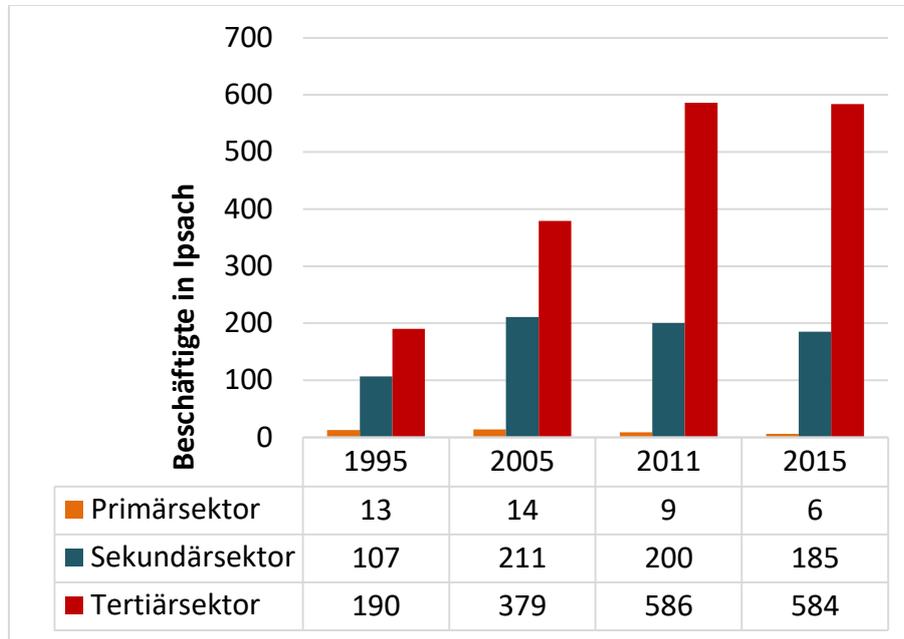


Wohnbautätigkeit Die Übersicht der erstellten Wohneinheiten nach Bauperioden, aufgeteilt nach Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) sowie der Wohnungsgrösse (1-3 Zimmer, 4 und mehr Zimmer) zeigt folgende Entwicklung: Bis zu den 60er Jahre wurden mehr Wohneinheiten in EFH als MFH erstellt. Danach dominieren die Wohneinheiten in MFH. Wohneinheiten mit 3 Zimmern nehmen zugunsten grösserer Wohnungen seit den 80er Jahren ab. Allgemein nimmt seit den 80er Jahren die Wohnproduktion ab.



Beschäftigte

Die Beschäftigten in Ipsach arbeiten mehrheitlich im Tertiär- bzw. Dienstleistungssektor. Dabei fand zwischen 2005 und 2011 eine grosse Zunahme im Tertiärsektor statt. Der Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie) bewegt sich auf einem stabilen Niveau. Der Primärsektor (Landwirtschaft) ist in Ipsach sehr schwach ausgeprägt.

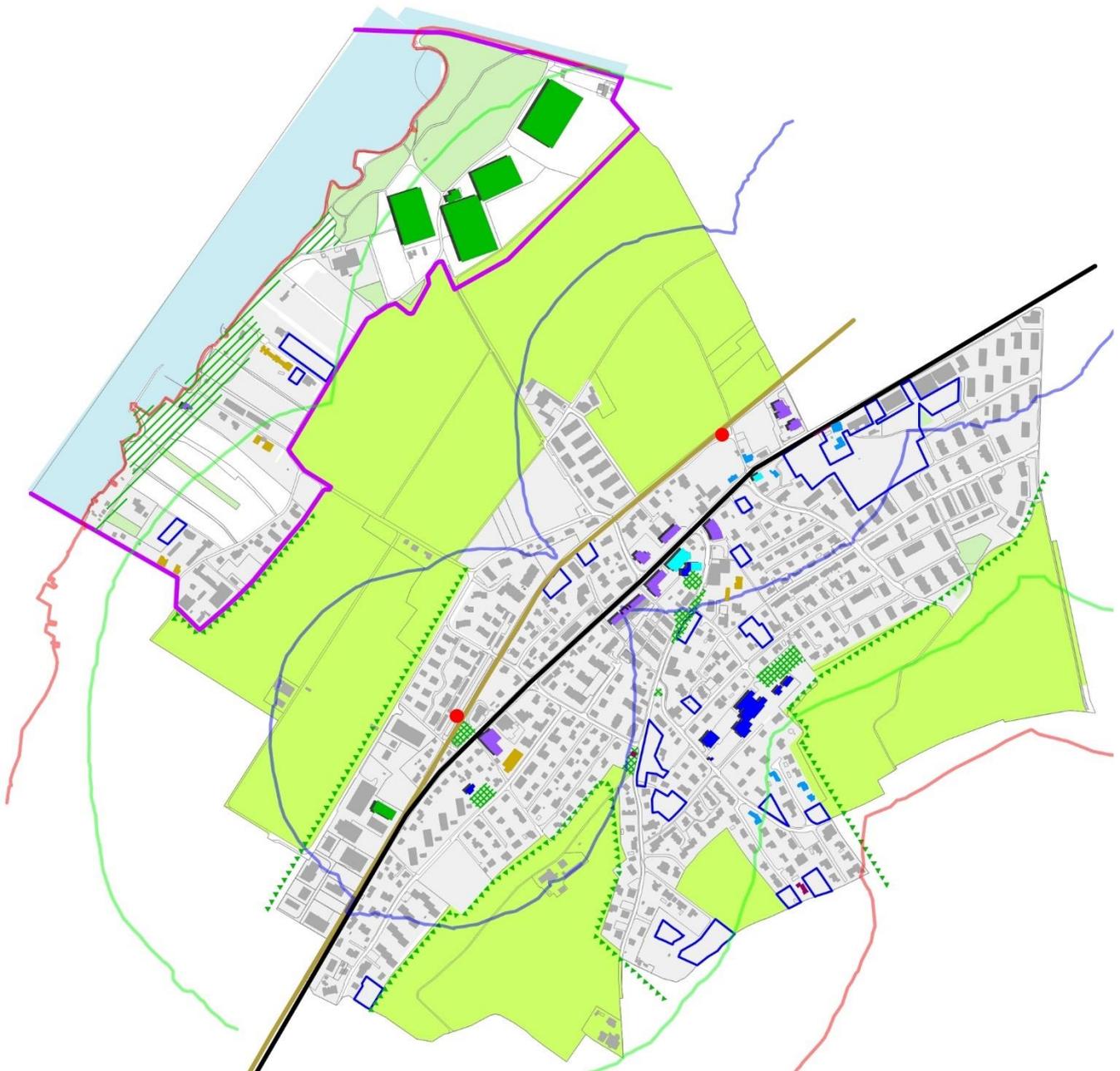


2.3 Siedlungsstruktur und -qualität

Innerhalb der Siedlung gibt es kleinere öffentliche Grün- oder Freiräume. Die Mehrheit der Quartiere sind zudem stark durchgrünt und prägen die lockere Besiedlungsstruktur. Ipsach weist ein Spektrum von durchgrünten Einfamilienhausquartieren bis hin zu städtisch geprägten Überbauungen auf. Das Siedlungsgebiet ist geprägt durch die enge Verzahnung mit den offenen Landschaften der angrenzenden Landwirtschaftszonen

Die Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Einkauf etc. befinden sich zentral entlang der Hauptstrasse. Die Schule und Kindergarten liegen abgesetzt vom Zentrum. Die Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich beim See.

Die Hauptstrasse mit der hohen Verkehrsbelastung prägt stark die Siedlungsstruktur. Das Dorf bzw. den Dorfkern wird durchschnitten. Dadurch weist das Dorf keinen eigentlichen öffentlichen Begegnungsraum im Zentrum auf.



Siedlungsstruktur und -qualität

Siedlung

- bestehende Baulandreserven
- Objekte schützenswert/erhaltenswert/Anhang
- Perimeter Überbauungsordnung "Seezone"
- Bauzone

Grün- und Freiräume

- ▲▲▲▲ Siedlungsgrenzen
- siedlungsinterne Grünräume
- Landwirtschaftszone / Familiengärten
- Wald

Versorgung

- Dienstleistungen Gemeinde (Verwaltung, Entsorgung etc.)
- Dienstleistungsangebote (Einkaufen, Gastronomie, Büros etc.)
- Bildungsstätten (Schule, Kindergarten)
- Angebote Freizeit (Tennis, Fussball)
- Naherholung im Seebereich

Verkehr

- Erschliessungsgüteklassen ÖV B, C, D
- Station ASM
- () → Anschluss Richtplangebiet
- Bahnlinie
- Hauptstrasse

3. Planungsziele

Leitsatz

Die Gemeinde strebt in erster Linie die Siedlungsentwicklung nach innen an. Sie steht damit im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur häuslicher Bodennutzung.

Ziele

- Die Innenentwicklung hat Priorität. Mit ihr wird eine hohe Siedlungsqualität angestrebt
- Das Dorfkerngebiet wird als attraktiver Ort für Einkauf, Dienstleistung und als Ort der Begegnung aufgewertet.
- Das kantonale bzw. regionale Siedlungsentwicklungsgebiet „Weiermatte / Herrematte“ sowie das Entwicklungsgebiet „Kleinfeld“ werden in einem kommunalen Siedlungsrichtplan aufgenommen. Sie dienen der längerfristigen Siedlungsentwicklung.
- Die vielfältige und abwechslungsreiche Siedlungsstrukturen und Wohnformen der Gemeinde Ipsach werden bewahrt und weiterentwickelt.
- Die Ortsdurchfahrt wird im Rahmen des Projekts Westast verkehrsberuhigt und aufgewertet.
- Die Wegbeziehungen für Langsamverkehr sind attraktiv und sicher.
- Die Naherholungsgebiete und Landwirtschaftszonen bleiben erhalten.

4. Übersicht der Nutzungsreserven und -potenziale

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) ermittelt der Kanton für die Gemeinde Ipsach der Wohnbaulandbedarf. Aufgrund dieser Berechnung wird ersichtlich ob und wieviel die Gemeinde neu einzonen darf. Folgende wichtigen Einflussgrössen sind für die Berechnung des Baulandbedarfs massgebend:

- Raumnutzerdichte der Gemeinde und Richtwert
- Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Nutzungspotenziale in den überbauten WMK
- Theoretischer und tatsächlicher Wohnbaulandbedarf

4.1 Stand Raumnutzerdichte

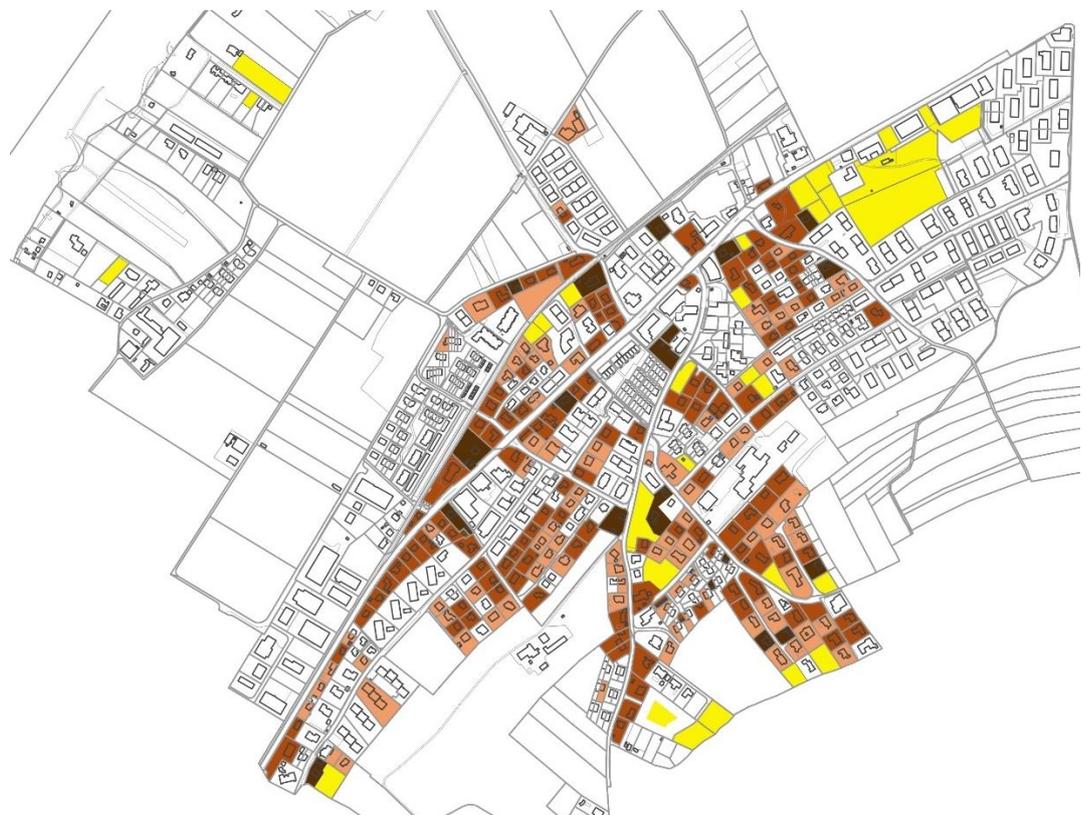
Die Raumnutzer umfassen alle Einwohner und Beschäftigte in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen der Gemeinde. Die Raumnutzerdichte der Gemeinde entspricht der Anzahl Raumnutzer pro Fläche (Raumnutzer/ha) in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans weist Ipsach eine Raumnutzerdichte von 71 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) auf. Der Richtplan gibt weiter vor, dass ein Richtwert von 85 RN/ha für die Gemeinde Ipsach gilt.

4.2 Übersicht bestehende Nutzungsreserven und -potenziale

Die Übersicht der bestehenden Nutzungsreserven unten zeigt einerseits die unüberbauten Parzellen in der Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) sowie die Nutzungspotenziale bei bereits überbauten Parzellen. Die Potenziale ergeben sich aus der Differenz zwischen der bestehenden überbauten Nutzungsdichte und der theoretisch möglichen Nutzungsdichte (gemäss kantonal errechnetem Richtwert Raumnutzerdichte von 85).

- **Ipsach weist gemäss dem Berechnungsblatt des Kantons 6.7 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) auf.**
- **Grössere Gebiete innerhalb der Bauzone weisen in Bezug auf den Richtwert Raumnutzerdichte noch ein Nutzungspotenzial auf.**



LEGENDE

Nutzungsreserven WMK im Bestand

	0-30 %
	30-60 %
	60-100 %
	100 % (unüberbaut)

4.3 Tabelle Ermittlung Wohnbaulandbedarf

Anzahl Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte in WMK) Stand 2015	4663
Massgebende Bevölkerungsentwicklung (kantonaler festgelegter Wert für Ipsach mit Raumtyp «urbanes Kerngebiet der Agglomeration»)	11%
Anzahl zusätzlicher Raumnutzer (Anzahl Raumnutzer von 4663 * massgebende Bevölkerungsentwicklung von 11%)	516
Raumnutzerdichte Gemeinde (Anzahl Raumnutzer von 4663 / überbaute WMK 65.7 ha)	71
Richtwert Raumnutzerdichte (kantonaler festgelegter Wert für Ipsach mit Raumtyp «urbanes Kerngebiet der Agglomeration»)	85
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha (Anzahl zusätzlicher Raumnutzer / Richtwert Raumnutzerdichte)	6.1
Unüberbaute WMK in ha (Stand 2015)	-6.7
Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha	-0.6
Nutzungsreserve in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen (Dieser vom Kanton errechnete Wert kommt zum Abzug, da in Ipsach die Raumnutzerdichte tiefer ist als der Richtwert Raumnutzerdichte)	-1.3
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	0.0

4.4 Fazit Neueinzonungen

Die Ermittlung ergibt, dass Ipsach zurzeit kein zusätzliches Wohnbaulandkontingent zur Verfügung steht. Aufgrund der grossen bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde und der für eine Agglomeration noch zu tiefen Raumnutzerdichte der Wohngebiete darf Ipsach, abgesehen von der flächengleichen Kompensation von WMK (Auszonungen), keine Neueinzonungen vornehmen.

Eine Ausnahme bildet die Neueinzonung des Richtplangebiets Seezone von kantonaler Bedeutung (siehe Kap. 5.1).

5. Kantonaler und regionaler Richtplan

5.1 Kant. Richtplangebiet Ipsach Seezone

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Ipsach Seezone (ca. 6.5 ha) als prioritäres Entwicklungsgebiet bezeichnet. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) können gestützt auf ein vom Kanton genehmigtes Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Schwerpunkte der Wohnentwicklung bestimmt werden, welche über dem theoretischen kommunalen Bedarf liegen, wenn sie vom Kanton als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen in den kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_08) aufgenommen wurden.

Daher könnte die Gemeinde Ipsach trotz den zu grossen Baulandreserven eine Neueinzonung im Richtplangebiet Seezone vornehmen.

KS: Koordinationsstand der Standorte: FS: Festsetzung, ZE: Zwischenergebnis, VO: Vororientierung					
Nr.	Standorte	Typ	NE/tNE/U ¹	Fläche	KS
1	Biel, Rangierbahnhofsareal	Umstrukturierungsgebiet	U	ca. 30 ha	VO
2	Biel / Nidau, AGGLOLac	Schwerpunkt Wohnen	-	5.3 ha	FS
3	Ipsach, Seezone	Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen	tNE	6.5 ha	VO
4	Saint-Jimior, La-Clef	Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen	NE	4 ha	ZE

Auszug kant. Richtplan Massnahmenblatt A_08

5.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Die Region Biel-Seeland hat in ihrem RGSK ein grösseres Gebiet in der Gemeinde Ipsach als Entwicklungsgebiet fürs Wohnen bezeichnet (Weiermatte / Herrematte). Im Rahmen der kantonalen Synthese der RGSK wurde dieses Gebiet (6.5 ha) zudem in den kantonalen Richtplan aufgenommen und als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonomer Sicht bezeichnet.



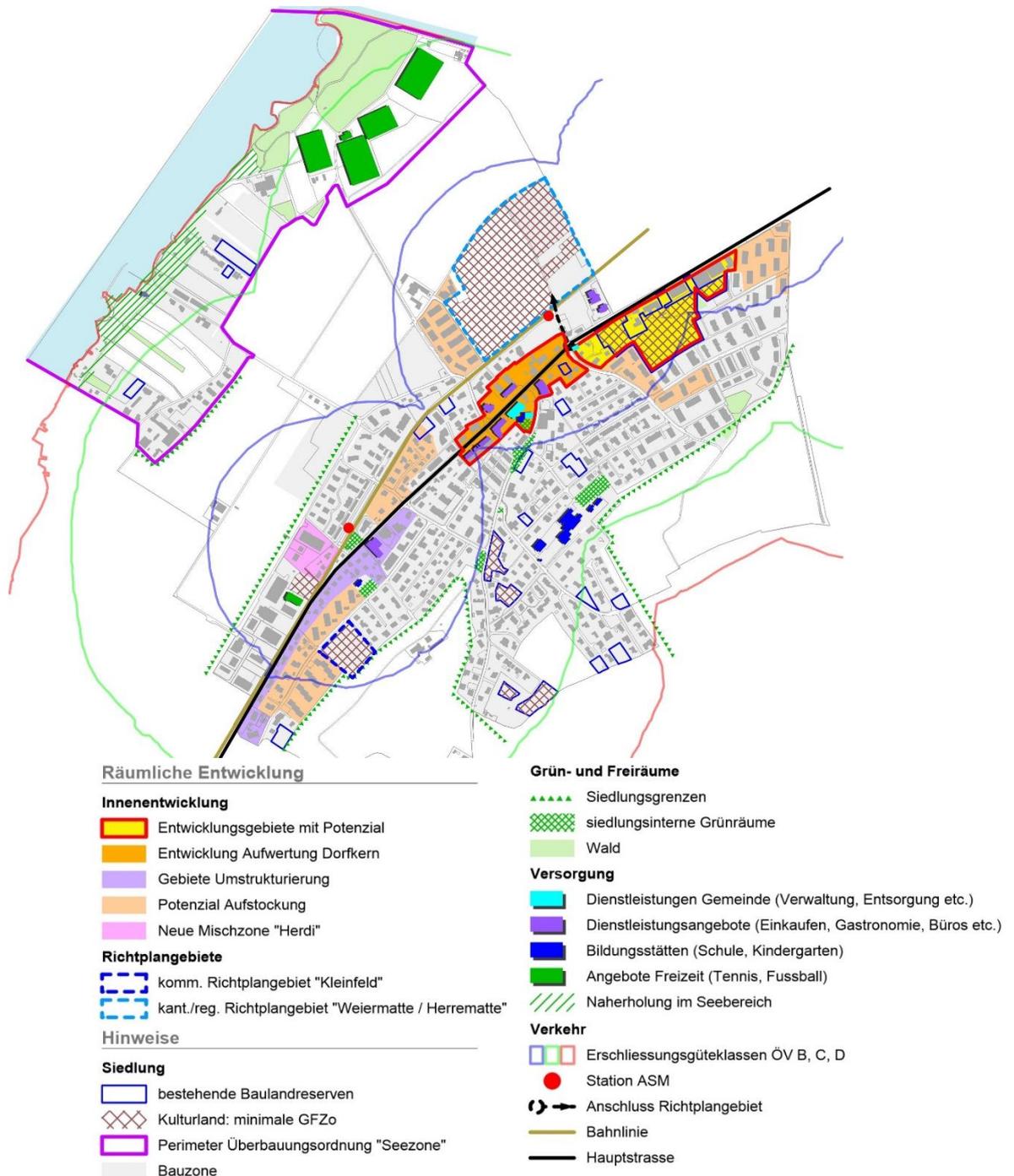
Auszug Karte RGSK (rote Quadrate = Entwicklungsgebiete fürs Wohnen)

6. Raumentwicklungskonzept

6.1 Einleitung

Das Raumentwicklungskonzept basiert auf die vorangehenden Analysen und ist das Resultat einer Auseinandersetzung mit den bestehenden Nutzungsreserven unter Berücksichtigung verschiedener Indikatoren wie Ortsbild / Bauinventar, Gebäudealter, ÖV-Erschliessung, Siedlungsstruktur etc. Das Raumentwicklungskonzept hält diejenigen für die Siedlungsentwicklung geeigneten Gebiete und Massnahmen fest, welche in der Revision der Ortsplanung umgesetzt oder parallel dazu weiterverfolgt werden sollen.

6.2 Übersicht Entwicklungsgebiete



6.3 Grundsatz der Siedlungsentwicklung gegen innen in Ipsach

Die Siedlungsentwicklung soll nach heutigen raumplanerischen Massstäben möglichst zentral mit guter Erschliessung und Versorgung erfolgen. Das Raumentwicklungsleitbild setzt diese Maxime unter Einhaltung der heterogenen Besiedlungsstruktur in Ipsach um.

- **Erschliessung:** Ipsach weist mit der ASM Bahn eine sehr gute Erschliessung auf. Der grösste Teil der Entwicklungsgebiete befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse B. Die übrigen Gebiete liegen in der Güteklasse C.
- **Versorgung:** Die Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Einkauf etc. befinden sich zentral entlang der Hauptstrasse. Die Schule und Kindergarten liegen abgesetzt vom Zentrum. Die Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich beim See.
- **Siedlungsstruktur:** Innerhalb der Siedlung gibt es kleinere öffentliche Grün- oder Freiräume. Die Mehrheit der Quartiere sind zudem stark durchgrünt und prägen die lockere Besiedlungsstruktur. Die Entwicklungsmassnahmen, welche auf eine innere Verdichtung abzielen, sind dort anzusiedeln, wo sie orts- und landschaftsverträglich sind. Mit diesen punktuellen Massnahmen bleibt die heterogene Besiedlung von Ipsach, welche von durchgrünten Einfamilienhausquartieren bis zu städtisch geprägten Überbauungen reichen, erhalten.
- **Planungsetappe:** In einem kommunalen Siedlungsrichtplan werden das Gebiet „Kleinfeld“ und das kantonale/regionale Richtplangebiet „Weiermatte/Herrematte“ bezeichnet. Dadurch kann die Gemeinde im Rahmen einer zweiten Planungsetappe an den bezeichneten Orten Umzonungen bzw. Neueinzonungen bei Bedarf in Betracht ziehen. Bei einer Umzonung des kommunalen Richtplangebiets ist dabei das für die Gemeinde festgelegte Baulandkontingent massgebend.

7. Raumentwicklungsschwerpunkte

7.1 Entwicklungsgebiet mit grossem Potenzial



Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet Schürlirain weist die grössten Baulandreserven der Gemeinde auf. Dementsprechend gross ist das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzone. Mit der neuen ZPP „Schürlirain“ (Stand Bereinigung Vorprüfung / öffentliche Auflage) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Neuüberbauung mit hohem Siedlungswert und hoher Wohnanlagequalität sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung geschaffen. Das Gebiet weist ein Potential von rund 200 bis 250 neuen Wohneinheiten auf.

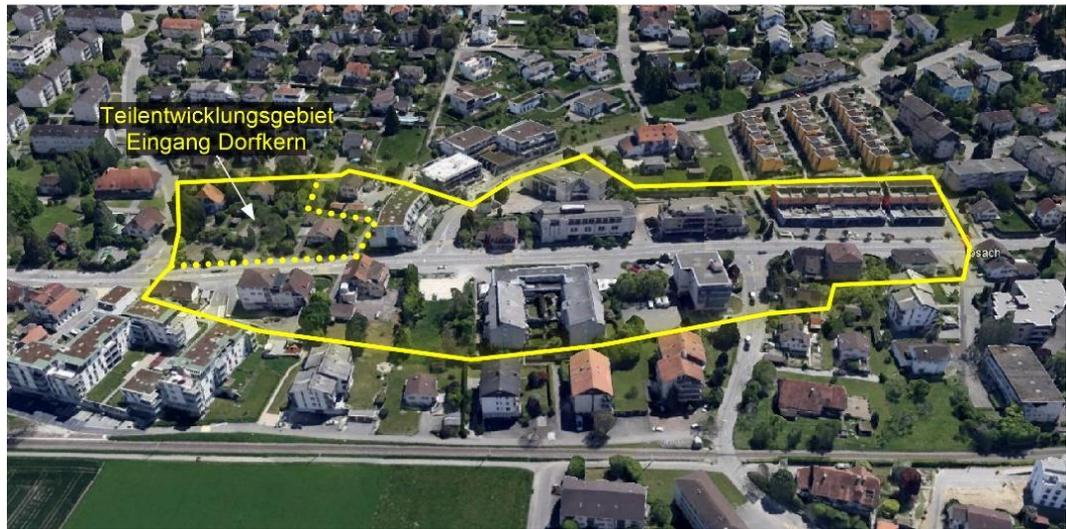
Ziele

- Beschlussfassung Gemeinde und Genehmigung AGR ZPP „Schürlirain“ (2019)

Massnahmen / Umsetzung

- Durchführung qualifiziertes Planungsverfahren als Grundlage Erlass Überbauungsordnung (UeO)
- Bearbeitung und Erlass der Überbauungsordnung oder Teilüberbauungsordnungen
- Prüfung Anordnung Bauverpflichtung (Art. 126 d BauG)

7.2 Aufwertung Dorfkern



Ausgangslage

In der Gemeinde Ipsach fehlt ein eigentliches Dorfzentrum (Ergebnis Ortsplanungsforum) als attraktiver Ort der Begegnungen. Die Voraussetzungen dazu sind aufgrund der stark befahrenen Hauptstrasse stark eingeschränkt. Der Zeitpunkt für eine Aufwertung des Dorfkerns ist günstig, da bei vielen Liegenschaften im Dorfkern in Zukunft Veränderungen anstehen und Projekte zur Verkehrssanierung bereits vorliegen. Im Bereich des Dorfkerns liegt die Gemeindeverwaltung. Der angegliederte Werkhof nimmt viel Platz ein und trägt nichts zur Attraktivität des Dorfkerns bei. Im Eingangsbereich des Dorfkerns Richtung Nidau besteht heute ein kleiner öffentlicher Park, der aufgrund der Lage und seinem Umfeld wenig Aufenthaltsqualität aufweist. Im Umfeld dieses Platzes bestehen bei verschiedenen Liegenschaften ein hohes Veränderungs- und Nutzungspotenzial.

Die Gemeinde Ipsach möchte daher ihr Zentrum stärken und einen neuen Dorfplatz als Ort der Begegnung schaffen. Dies soll mittels einer Attraktivitätssteigerung und inneren Verdichtung des Dorfkerns erreicht werden. Dazu wird derzeit ein Studienauftrag erarbeitet (Februar bis August 2019). Dabei wird einerseits für das Teilentwicklungsgebiet Eingang Dorfkern die Grundlagen für eine ZPP erarbeitet. Andererseits sollen städtebauliche Visionen für die längerfristige Attraktivitätssteigerung insb. hinsichtlich des weitläufigeren Perimeters des Ortskerns entwickelt werden.

Ziele

- Das Dorfkerngebiet wird als attraktiver Ort für Einkauf, Dienstleistung und als Ort der Begegnung aufgewertet.

Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Grundeigentümerinteressen im Dorfkerngebiet
- Umsetzung der Resultate des laufenden Studienauftrags «Dorfkern Ipsach» in die Revision der Ortsplanung (Schaffung ZPP).
- Alternative Standorte für den Werkhof ermitteln / Verlegung Werkhof
- Neukonzeption und Sanierung der Ortsdurchfahrt Westast optimal mit den Planungsarbeiten Entwicklung Dorfkern koordinieren.

7.3 Gebiet Umstrukturierung



- Ausgangslage** Das Gebiet umfasst zweigeschossige Wohn- und Gewerbebauten sowie mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser. Aufgrund der zentralen Lage und der nicht standortgerechten Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser an der Hauptstrasse) sind Umstrukturierungen angezeigt.
- Ziele**
- Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine situationsgerechte Umstrukturierung (Mehrfamilienhäuser, 3- bis 4-geschossig etc.)
- Massnahmen / Umsetzung**
- Klärung von Grundeigentümerinteressen
 - Ausscheidung drei- bis viergeschossige Wohn- und Gewerbezone

7.4 Potenzial Aufstockung

7.4.1 Schürlirain



- Ausgangslage** Die beiden Gebiete liegen heute in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die Bauten weisen nicht ausgebaute Schrägdächer auf und sind bereits älteren Datums. Eine Sanierung der Bausubstanz ist in den nächsten Jahren angezeigt. Aufgrund der umliegenden Bauten und der Lage ist eine Aufstockung der Liegenschaften sinnvoll und ortsbildverträglich.
- Ziele**
- Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstockung
- Massnahmen / Umsetzung**
- Klärung von Grundeigentümerinteressen
 - Ausscheidung viergeschossige Wohnzone W4

7.4.2 Unteres Dorf



Ausgangslage

Die beiden Gebiete liegen zentral und in zweigeschossigen Bauzonen (W2 bzw. WG2). Aufgrund der umliegenden Bauten und der Lage ist eine Aufstockung der Liegenschaften sinnvoll und ortsbildverträglich.

Ziele

- Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstockung

**Massnahmen /
Umsetzung**

- Klärung von Grundeigentümerinteressen
- Ausscheidung dreigeschossige Wohnzone W3 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG3

7.4.3 Kleinfeld



- Ausgangslage** Das Gebiet liegt heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Aufgrund der umliegenden Bauten und der Lage ist eine Aufstockung der Liegenschaften sinnvoll und ortsbildverträglich.
- Ziele**
- Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstockung
- Massnahmen / Umsetzung**
- Klärung von Grundeigentümerinteressen
 - Ausscheidung dreigeschossige Wohnzone W3

7.5 Neu Mischzone „Herdi“



- Ausgangslage** Das Gebiet befindet sich heute in einer Arbeitszone (UeO „Herdi“, genehmigt 1976). Mehrere bestehende Bauten weisen Wohnnutzungen auf. Diese sind in dieser Arbeitszone nicht zonenkonform. Ein Ausbau der Wohnnutzung ist demnach ausgeschlossen.
- Ziele**
- Schaffen von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung
- Massnahmen / Umsetzung**
- Ausscheidung Wohn- und Gewerbezone WG3
 - Teilaufhebung der UeO „Herdi“
 - Klärung von Grundeigentümerinteressen

7.6 Richtplangebiete

7.6.1 Kommunales Richtplangebiet „Kleinfeld“



Ausgangslage

Das unüberbaute Gebiet im Kleinfeld liegt gemäss der rechtsgültigen Bauordnung in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und ist als „Reserve“ bezeichnet. Im Baureglement ist festgehalten, dass die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung später bestimmt werden. Bezüglich der Nutzungsart ist der Bedarf noch nicht geklärt. Nebst öffentlichen Nutzungen bietet sich das Gebiet aufgrund der Lage zwischen zwei Wohngebieten auch für die Wohnentwicklung an. Da das Grundstück im Besitz der Gemeinde liegt, hat die Gemeindebehörde Einfluss auf die zukünftige Nutzung und kann gezielt die Siedlungsentwicklung steuern.

Ziele

- Längerfristiges Entwicklungsgebiet mit noch ungeklärter Nutzungsart
- Der Bedarf bzw. die Nutzungsart wird in der 2. Planungsetappe geklärt.

Massnahmen / Umsetzung

- Gebiet im kommunalen Siedlungsrichtplan aufnehmen
- Umsetzung in einer zweiten Planungsetappe

7.6.2 Kantonales / regionales Richtplangebiet „Weiermatte / Herrematte“



Ausgangslage Sowohl im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) als auch im kantonalen Richtplan ist für Ipsach ein Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen bezeichnet. Das Gebiet betrifft einerseits die Umzonung der unbebauten Schrebergartenzone (linker Teil) und andererseits eine Neueinzonung. Der Koordinationsstand des Standorts ist gemäss kantonalem Richtplan die Vororientierung. Für die kommunale Siedlungsentwicklung bedeutet der Standort vorerst eine längerfristige Option, da zurzeit aufgrund der geringen Nutzungsdichte und der grossen Baulandreserven keine Neueinzonungen vorgenommen werden können.

Ziele – Längerfristiges Entwicklungsgebiet Wohnen

Massnahmen / Umsetzung – Gebiet im kommunalen Siedlungsrichtplan aufnehmen
– Umgang mit Standort Schrebergärten klären (Ersatz, Verlegung etc.)
– Umsetzung in einer zweiten Planungsetappe

7.7 Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement

Ausgangslage Im heute rechtsgültigen Baureglement sind für die Wohn- und Mischzonen Ausnutzungsziffern festgelegt. In der W2 und WG2 gilt 0.4 und in der W3 und WG3 0.6. Ebenfalls ist im Baureglement ein Mehrlängenzuschlag festgelegt. Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer und des Mehrlängenzuschlags ermöglicht den Grundeigentümern eine dichtere Bebauung des Grundstücks. Beim unbebauten Kulturland (siehe Karte „Raumentwicklungsleitbild“) ist gemäss dem kantonalen Richtplan ein Mindestnutzungsmass und 0.9 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Dieses Mass kann in begründeten Fällen unterschritten werden (siehe Bauverordnung Art. 11).

Ziele – Schaffen von baurechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die häusliche Bodennutzung innerhalb der Bauzone.

Massnahmen / Umsetzung – Die Ausnutzungsziffer wird für alle Bauzonentypen aufgehoben.
– Die Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag werden ersatzlos gestrichen.
– Weitere Massnahmen im Baureglement zur Innenentwicklung prüfen

7.8 Mobilisierung bestehende Baulandreserven

Ausgangslage	In der Gemeinde Ipsach bestehen rund 4.9 ha Baulandreserven für Wohnen, welche sich im Besitz privater Grundeigentümer befinden. Die Gemeinde ist daran interessiert, dass diese Reserven möglichst verfügbar sind und nicht gehortet werden. Sie kann jedoch die Verfügbarkeit nicht erzwingen. Sie versucht trotzdem im Rahmen des Möglichen, die bestehenden Baulandreserven zu aktivieren.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinde fördert die Aktivierung und die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven.
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">– Die Gemeinde nimmt periodisch Kontakt mit Grundeigentümern von Baulandreserven auf und klärt deren Absichten ab.– Die Gemeinde verschickt Fragebogen an die betroffenen Grundeigentümer und führt einen Orientierungsanlass dazu durch.– Die Gemeinde unterstützt interessierte Grundeigentümer bei der Baurealisierung / Veräusserung der Baulandparzellen– Prüfung Anordnung Bauverpflichtung (Art. 126 d BauG)