



Einwohnergemeinde Gerzensee
Ortsplanung

Erläuterungen zum Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee



2. März 2026

Aufträge / 734 / 734_Arb_260302_Gerzensee_ErlaeuterungenMasterplan.docx / 02.03.2026 / fi / Adrian Kräuchi

Planerteam

Lohner + Partner AG

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / 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 / www.landplan.ch

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

Inhalt

Kurzfassung	4
1 Bedeutung des Masterplans räumliche Entwicklung.....	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Instrument «Masterplan»	6
2 Siedlungsgebiet	8
2.1 Zielsetzung	8
2.2 Strategien Siedlungsgebiet.....	12
2.3 Grundsätze für die Umsetzung der Strategien Siedlungsgebiet.....	14
3 Landschaft.....	16
3.1 Zielsetzung	16
3.2 Landschaftstypologie	16
3.4 Strategien Landschaft.....	17

Beilagen

- Schema «zielorientierte Ortsplanung»

Weiterführende Grundlagen

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN
- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS
- Naturschutzkarte Kanton Bern im Geoportal des Kantons Bern
- Karte Baulandreserven im Geoportal des Kantons Bern
- Karte Erschliessung öffentlicher Verkehr im Geoportal des Kantons Bern
- Karte Fruchtfolgefläche/Hinweiskarte Kulturland im Geoportal des Kantons Bern
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK II
- Geologische Vektordatensätze GeoCover (Bundesamt für Landestopografie swisstopo)
- Karten Siedlungsentwicklung nach Innen im Geoportal des Kantons Bern
- Aktuelle und historische Luftbilder (Bundesamt für Landestopografie swisstopo)

Kurzfassung

Wieso braucht Gerzensee eine aktualisierte Ortsplanung?

Die Gesetzgebung verlangt eine periodische Überprüfung einer Ortsplanung alle 10 bis 15 Jahre. Seit der letzten Ortsplanung 2006 wurde die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung von Gerzensee durch ein kommunales Leitbild geprägt. Mit der geänderten, übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und den Bestrebungen zum Schutz des Kulturlandes haben die Gemeinden den Auftrag, den Boden haushälterisch zu nutzen und Siedlungen nach innen zu entwickeln. Zudem wurde auch der Spielraum für die Entwicklung durch Einzonungen eingeschränkt.

Dies erfordert eine grundlegende Überprüfung der räumlichen Entwicklungsausrichtung der Gemeinde und eine Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen.

Was sind die Prioritäten der aktualisierten Ortsplanung?

Neben unbebauten Parzellen finden sich im Gebiet der Einwohnergemeinde Gerzensee auch Areale, die nur mit einer geringen Dichte überbaut wurden. Auch auf diesen Arealen soll eine innere Entwicklung ermöglicht werden. Deswegen ist es wichtig, Strategien festzulegen, wie eine innere Entwicklung in Gerzensee umgesetzt werden kann, ohne die hohe Lebensqualität zu schmälern. Die Prioritäten der Siedlungsentwicklung sind dabei:

- Der bereits besiedelte Raum wird vorrangig entwickelt und qualitativ aufgewertet.
- Die lebendigen Quartiere mit einer hohen Wohnqualität werden gefördert.
- Die Entwicklung erfolgt mit einer, den Quartieren angemessenen, Massstäblichkeit.
- Auf ortsbildprägende Siedlungsteile und auf die Freiräume wird ein besonderes Augenmerk gelegt.

Von der geänderten, übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung ist nicht nur der Bereich der Siedlungsentwicklung betroffen. Politische Veränderungen in Bezug auf Landwirtschaft und Landschaft erfordern ebenfalls eine klare Strategie der Gemeinde, die Entwicklung in den nächsten Jahren zu lenken.

Für die planerische Umsetzung dieser Strategien braucht es ein Zielbild: einen Masterplan.

Was ist ein Masterplan? Es handelt sich bei einem Masterplan um einen planerischen Wegweiser, der eine Gesamtstrategie aufzeigt und dadurch die räumliche Koordination der angestrebten Entwicklung sicherstellt.

Der Masterplan ist für die Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich und hat auch nicht den Status eines kommunalen Richtplans. Ausserdem bewirkt er keine direkte Umsetzung der Strategie in die Nutzungsplanung (Bauzonen im Zonenplan). Er bildet jedoch eine zeitgemässe, projektorientierte Grundlage für eine schrittweise Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Eine solche punktuelle Überarbeitung kann zum Beispiel eine Nutzungsplanänderung bei einer konkreten Entwicklungsabsicht sein. Im Gegensatz zu einer klassischen Ortsplanungsrevision, die im Zyklus von 15 Jahren grossflächige Zonenplanänderungen bewirkt, werden Ein-, Um- und Aufzonungen im Einzelverfahren der Stimmbevölkerung vorgelegt. Der Vorteil für die Bevölkerung ist, dass so bei jedem kommenden Entwicklungsschritt konkret auf der Grundlage einer bildhaft gemachten Projektvorstellung mitbestimmt werden kann.

Die Einwohnergemeinde Gerzensee verzichtet entsprechend auf Auf- oder Umzonungen auf «Vorrat». Stattdessen werden mit dem vorliegenden Masterplan periodisch die Handlungsräume und Themenstellungen der kommunalen Raumplanung identifiziert. Dies ermöglicht, flexibler auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Projektideen zu reagieren. Ausserdem stellt das Instrument die Koordination und die Qualität der zukünftigen räumlichen Entwicklungen sicher.

Wie sieht der Masterplan aus?

Der Masterplan besteht aus einer Karte, welche die Strategien der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen, Landschaftsräumen und Entwicklungsarealen aufzeigt. Das bestehende Leitbild der Einwohnergemeinde Gerzensee wird mit dem neuen Masterplan, abgelöst.

1 Bedeutung des Masterplans räumliche Entwicklung

1.1 Ausgangslage

Die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung von Gerzensee wurde seit der letzten Ortsplanung 2006 durch ein kommunales Leitbild geprägt. Durch die Überbauung verschiedener Areale verzeichnete die Gemeinde seit 2006 ein Bevölkerungswachstum von 25 % (plus rund 240 Einwohnerinnen und Einwohner). Aktuell wohnen in der Gemeinde rund 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner. Nach ungefähr 15 Jahren soll eine grundlegende Überprüfung der räumlichen Entwicklungsausrichtung der Gemeinde erfolgen und die Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen angepasst werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, die gute Ausgangslage der Gemeinde aktiv und weitsichtig zu nutzen und dadurch eine mass- und qualitätsvolle Entwicklung zu unterstützen, ohne die ausgeprägte und spezifische Identität der Gemeinde zu verlieren und ohne einen Ausverkauf der eigenen Qualitäten zu vollziehen.

Mit der geänderten, übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und den Bestrebungen zum Schutz des Kulturlandes wird einerseits der Spielraum für die Entwicklung durch Einzonungen eingeschränkt, andererseits gibt es im bestehenden Baugebiet erhebliche Nutzungsreserven. Neben unbebauten Parzellen finden sich auch etliche Gebiete, die nur mit einer geringen Dichte überbaut wurden. Bereits heute finden auf einzelnen Grundstücken bauliche Verdichtungen statt. Diese decken durch Dachausbauten oder Anbauten vor allem den Mehrflächenbedarf der Bevölkerung ab, ohne dass eine grössere Anzahl neuer Wohnungen entsteht. Die Nutzungsreserven sollen zukünftig für eine substanzielle Entwicklung für zusätzliche Wohnungen genutzt und dazu die entsprechenden Entwicklungsspielräume geschaffen werden.

1.2 Instrument «Masterplan»

Die bisherige Planung erfolgte anhand eines Leitbild-Prozesses um ein Zielbild und daraus abgeleitete Massnahmen für eine räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde in einem bestimmten Zeitraum zu etablieren. Der Masterplan hingegen identifiziert periodisch die Handlungsräume und Themenstellungen der kommunalen Raumplanung und koordiniert diese laufend räumlich und inhaltlich. Der Masterplan erlaubt es der Gemeinde einerseits, flexibler auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Projekt-

ideen zu reagieren. Andererseits stellt das Instrument die Koordination und die Qualität der zukünftigen räumlichen Entwicklungen sicher.

Der Masterplan ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich und hat auch nicht den Status eines kommunalen Richtplans. Er bildet jedoch eine zeitgemässe, projektorientierte Grundlage für eine schrittweise Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung.

Der Masterplan besteht aus einer Karte, welche die Strategien der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen, Landschaftsräumen und Entwicklungsarealen aufzeigt. Im Erläuterungsbericht zum Masterplan werden die Strategien ausformuliert und die einzelnen Handlungsfelder beschrieben. Die formulierten Strategien und Handlungsfelder beschränken sich auf die wesentlichen Kernaussagen. Sie zeigen einerseits den Entwicklungsspielraum und die Nutzungspotenziale auf. Andererseits sind auch die räumlichen Abhängigkeiten, die Anforderungen an zukünftige Bauprojekte sowie der Planungsweg und die Form der Qualitätssicherung für die Umsetzung definiert. Mit den Handlungsfeldern «Umsetzung» wird das Vorgehen für eine ergebnisorientierte Umsetzung des Masterplans in die Ortsplanung und im speziellen der Entwicklungsstandorte skizziert.

Das bestehende Leitbild wird durch den Masterplan abgelöst.

2 Siedlungsgebiet

2.1 Zielsetzung

Mit der Ortsplanung sind die notwendigen Voraussetzungen für eine Ortsentwicklung bezüglich Wohn- und Arbeitsnutzung zu schaffen und dabei die vielen bestehenden Stärken und Qualitäten des Siedlungs- und Landschaftsraums zu nutzen. Die Gemeinde will mit der kommunalen Entwicklungsausrichtung die Nutzungsreserven im bestehenden Baugebiet aktivieren, um damit in den nächsten Jahren ein qualitätsvolles Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Die kommunale Entwicklungsausrichtung richtet sich dabei nach den Vorgaben von Bund, Kanton und Region sowie ihren Leitbildern und Massnahmestrategien. Für das Erreichen einer konzentrierten Siedlungsentwicklung wurde das Konzept der «Siedlungsentwicklung nach innen» – als Pendant zur Siedlungserweiterung – entwickelt. Diese Innenentwicklung beruht auf einer grundlegenden Prioritätensetzung, den bereits besiedelten Raum gegenüber der Landschaft vorrangig zu entwickeln und qualitativ aufzuwerten.

Entwicklungsziele

Mit der Ortsplanung soll mittelfristig eine massvolle Erhöhung der Einwohnerzahl auf 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner («moderates Wachstum») ermöglicht werden. Das Bevölkerungswachstum soll primär durch eine innere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden und in Balance mit der Entwicklung der Infrastruktur stehen. Dabei wird eine ausgewogene Wohn- und Bevölkerungsstruktur mittels einer Durchmischung des Wohnungsangebots einerseits und der Gewerbestruktur andererseits angestrebt.

Zielbezogene Ortsplanung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem Masterplan einen neuen Weg zu einer zielorientierten Ortsplanung einzuschlagen: Potenzielle Baugebiete werden nicht mehr «einfach» ein-, auf- oder umgezont, sondern nur auf Stufe Konzept definiert und mit einem Anforderungsprofil belegt. Investoren und Bauwillige haben aufzuzeigen, wie sie die Anforderungen umzusetzen gedenken, welcher Mehrwert beispielsweise für das Dorf und die Gemeinschaft entsteht, wie sie die Anlage in den ortsbaulichen Kontext und die Landschaft integrieren wollen und ob sie das Mindestnutzungsmass erreichen.

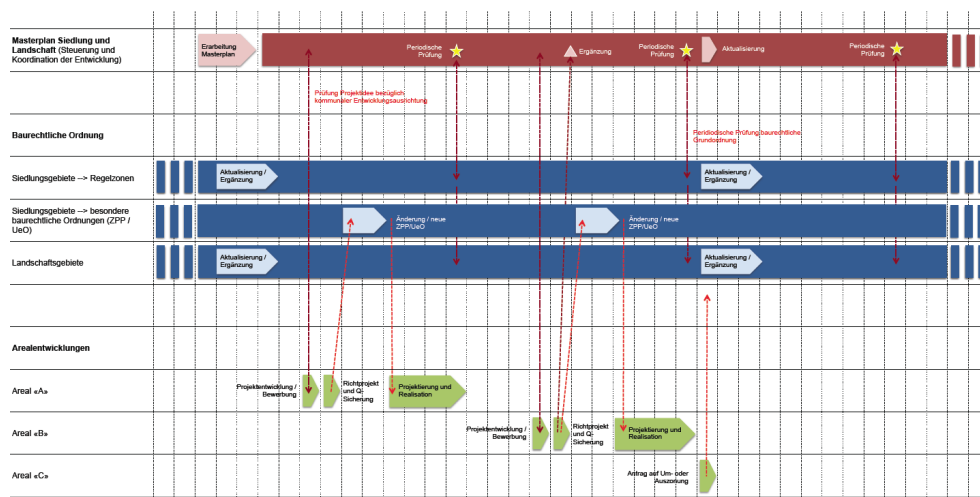


Abb. 1: Schema «zielorientierte Ortsplanung» [Lohner + Partner GmbH]

Mit einer zielorientierten Ortsplanung werden die Planungsinstrumente (das heisst Zonenplan und Baureglement) auch nicht mehr alle 10 bis 15 Jahre grundlegend revidiert. Die Ortsplanung wird zu einem laufenden Prozess:

- Der Masterplan sowie die Siedlungsplanung mit den Regelzonen und die Landschaftsplanung werden dabei alle 5 bis 7 Jahre überprüft und nach Bedarf Gebiets- und/oder Themenbezogen aktualisiert.
- Für die im Masterplan definierten Entwicklungsgebiete erfolgt die Änderung der baurechtlichen Ordnung in Abhängigkeit konkreter Projektvorhaben. Durch den Erlass von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) sowie durch Fachberatungen oder durch qualitative Verfahren sichert die Gemeinde die Qualität und steuert die Entwicklung. Erst nach einer erfolgreichen «Bewerbung» werden die Flächen im Einzelverfahren und gestützt auf den Masterplan der Stimmbevölkerung zur Um- oder Aufzonung vorgelegt. Die Realisierung des Projekts wird dabei abgesichert und in einzelnen Fällen ist es sinnvoll, eine Frist für die Realisierung zu definieren und/oder die Nutzung selbst zeitlich zu begrenzen.

Randbedingungen

Für die Siedlungsentwicklung von Gerzensee sind – neben den topografischen Voraussetzungen sowie den gesetzlichen Randbedingungen und Schutzgebieten von Bund und Kanton – insbesondere die folgenden Planungsinstrumente zu berücksichtigen:

- Kantonaler Richtplan
 - Raumtyp «zentrumnahe ländliche Gebiete» mit einer massgebenden Bevölkerungsentwicklung von + 4 % für die Berechnung des Baulandbedarfs;
 - Theoretischer 15-jähriger Baulandbedarf Wohnen (Wohn, Misch- und

- Kernzonen) von 1.40 ha;
- Sicherstellung einer angemessenen Siedlungs- und Wohnqualität;
- Ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bei Ein- und Umzonungen;
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden, u.a. Erreichung einer Mindestdichte Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45, resp. 0.50 bei Kulturland bei Ein-, Auf- und Umzonungen.
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland
 - Siedlungsbegrenzung von regionaler Bedeutung.
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Bauinventar
 - Einstufung von Gerzensee als Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Handlungsgrundsätze Siedlungsentwicklung

Mit dem Masterplan wird die Grundlage für eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Die Siedlungsentwicklung von Gerzensee verfolgt nachfolgende Handlungsgrundsätze:

1. Anstreben einer ausgewogenen Wohn- und Bevölkerungsstruktur mit einem qualitätsvollen Bevölkerungswachstum und einer, auf die Infrastruktur abgestimmten Siedlungsentwicklung.
2. Nutzen der positiven Standortqualitäten, Sichern der hohen Lebensqualität und Generieren von «Mehrwerten» für die Gemeinde bei der Umsetzung von Entwicklungspotenzialen.
3. Umsetzen von Entwicklungspotenzialen für die Wohn- und Arbeitsnutzung in der untenstehenden Reihenfolge um den Boden haushälterisch zu nutzen, kompakte Siedlungskörper zu schaffen und siedlungsgliedernde Landschaftsräume sowie wertvolle Naherholungsgebiete frei zu halten:
 - 1. Priorität: Nutzen der Innenentwicklungspotenziale, der bestehenden Baustruktur und Mobilisieren der bestehenden Bauzonen und Verdichtungsreserven;
 - 2. Priorität: Einzonen der bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten in den Weilern (sofern Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt sind);
 - 3. Priorität: Arrondieren des Siedlungsgebiets innerhalb der grossmassstäblichen Siedlungsränder → Einzonung von einzelnen unbebauten Parzellenteilen oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfen.

4. Gezieltes und vorausschauendes Entwickeln der Gemeinde mit einer dynamischen Planung auf der Basis eines Gesamtkonzepts (→ räumliche Entwicklungsausrichtung), jedoch nur bei konkreten Bedürfnissen und Absichten unter Anwendung von qualitätssichernden Planungsinstrumenten und/oder Verfahren für eine dynamische, zielbezogene Ortsentwicklung.
 - Entwickeln und Stärken des Ortskerns mit seinen Dienstleistungsangeboten, Mobilitätsangeboten, Begegnungszonen und gemeinschaftlich genutzten Arealen mit innerörtlichen Umgebungsqualitäten als lebendiges Zentrum für Begegnungen und Aktivitäten;
 - Schaffen einer ortsbaulichen Stabilität, welche innere Transformationen ohne Verlust des Ortsgefüges erlaubt;
 - Revidierbare Parzellenstrukturen, Siedlungs- und Gebäudestrukturen mit einer hohen Nutzungsflexibilität, flächensparende Parkieranlagen sowie etappierbare Aussenraum- und Erschliessungsstrukturen;
 - Absichern der Realisierung und der Mindestnutzung.
5. Fördern des Orts- und Landschaftsbildes und der Biodiversität im Siedlungsgebiet, Erhalten der Ortsidentität sowie Einfordern von Qualität bei der Ortsentwicklung durch die Integration und die präzise Setzung von Bauten und Verkehrsanlagen in den ortsbaulichen Kontext.
 - Erreichen einer hohen Bebauungsqualität bei der Entwicklung von Potenzialen und Entwerfen einer geeigneten Bebauungstypologie (Siedlungs- und Gebäudestrukturen) mit einer dem Ort angemessenen Körnigkeit;
 - Sicherstellen einer hohen ortsbaulichen und freiräumlichen Qualität des Wohnumfeldes;
 - Punktuell öffentlich machen und verbinden von Räumen, um eine gefühlte Öffentlichkeit zu entwickeln und diese durch die Bevölkerung selbst beleben zu lassen;
 - Vermeiden von massiven Veränderungen des Geländes (insb. Aufschüttungen), so dass eine hohe Durchlässigkeit von Siedlung und Landschaft erreicht werden kann.
 - Fördern der Biodiversität und ökologischen Vernetzung in privaten Gärten und öffentlichen Freiräumen.
6. Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung und einer optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur (Strassenerschliessung, Fusswegverbindungen, flächeneffiziente Parkierung, Ver- und Entsorgung, Schule, etc.), so dass
 - die bestehenden Infrastrukturanlagen nicht ausgebaut werden müssen oder aber

- das bestehende Infrastruktursystem durch eine Ergänzung insgesamt effizienter genutzt werden kann.

2.2 Strategien Siedlungsgebiet

Die räumliche Entwicklungsausrichtung von Gerzensee definiert nachfolgende Strategien für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebiets:

Erhalten / Aufwerten

- Erhalten und Aufwerten der historisch gewachsenen Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert (Bauten, Siedlungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Sekundärelemente) mit ihrer näheren Umgebung (z.B. Obstbaumgärten, prägende Einzelbäume und Gehölzstrukturen, Wege, siedlungsprägende Topografie)
- Erhalten und Aufwerten der wichtigen Freiräume und ortsbildprägenden Grünflächen

Massnahmen

- Schutz und Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie Erhalten der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraums und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut)
- Erhalten und Aufwerten der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der umgebenden Kulturlandschaft
- Aufwerten und Gestalten der Bauten, Aussenräume sowie des Ortsbildes als Ganzes unter Berücksichtigung der prägenden Merkmale sowie der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, ökologischen und rechtlichen Bedingungen (→ Eine bauliche Entwicklung ist möglich, Neubauten sind jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen)

Erneuern / Weiterentwickeln

- Geringe bis moderate Entwicklung (→ die Gebiete eignen sich nicht oder nur sehr beschränkt für eine substanzielle innere Verdichtung)
- Erneuern, Weiterentwickeln und punktuelleres Nachverdichten im bestehenden Bebauungsmuster, «Körnung» und Geschossigkeit durch Umbauten, Gebäudeerweiterungen und Ersatzneubauten
- Erhalten der Durchgrünung und Schaffen einer flächeneffizienten Parkierung

Massnahmen
(generelle planerische
Massnahmen/Mass-
nahmen SEIn)

- Überbauen der unbebauten Baulandreserven gemäss gültiger Nutzungsplanung
- Zulassen von Abweichungen von den baupolizeilichen Massen und den Gestaltungsvorgaben mit einer entsprechenden Qualitätssicherung innerhalb des Ortsbildschutzgebiets (→ die baupolizeilichen Masse und die Gestaltung werden über ein qualitätssicherndes Verfahren der ortsbaulichen Situation entsprechend individuell beurteilt und bestimmt)
- Erhalten und Aufwerten der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der umgebenden Kulturlandschaft

Umstrukturieren und Neuentwickeln

Umstrukturieren:

- Entwickeln von grösseren, ganz oder teilweise genutzten und bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial
- Neuausrichten bezüglich Nutzung, «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung inkl. Parkierung

Neuentwickeln:

- Entwickeln von grösseren, nicht bebauten Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial (→ grössere, unüberbaute Bauzonenreserven)
- Neuausrichten bezüglich Nutzung, «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung inkl. Parkierung

Massnahmen
(arealbezogene planerische
Massnahmen/
Massnahmen SEIn)

- Auf- oder Umzonen auf der Grundlage von Konzepten (für Nutzung, Bebauung, Freiraum, Mobilität, Erschliessung und Energie) sowie mit dem Erlass von besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZPP oder UeO)
- Aufzonen der W1-Gebiete, so dass 2 Vollgeschosse realisiert werden können («Gabarit-Regel»), wenn eine zusätzliche Wohnung realisiert wird
- Ausbilden qualitätsvoller Siedlungsränder ¹⁾
- Aufwerten der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der umgebenden Kulturlandschaft

Arrondieren des Siedlungsgebiets (Ein- und Auszonen)

- Arrondieren des Siedlungsgebiets durch Einzonung bestehender Bauten innerhalb der festgelegten Siedlungsränder und in den Weilern
- Arrondieren des Siedlungsgebiets durch Einzonung von grösseren Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial innerhalb der festgelegten Siedlungsränder
- Auszonen von ungenutzten und unbebauten Grundstücken

Massnahmen
(arealbezogene planeri-
sche Massnahmen/
Massnahmen SEIn)

- Einzonen bestehender Bauten innerhalb der festgelegten Siedlungsrän-
der und in den Weilern in eine Regelzone
- Einzonen von grösseren Arealen innerhalb der festgelegten Siedlungs-
ränder auf der Grundlage eines Konzepts (für Nutzung, Bebauung, Frei-
raum, Biodiversität und Vernetzung, Mobilität, Erschliessung und Ener-
gie) sowie mit dem Erlass einer besonderen baurechtlichen Ordnung
(ZPP oder UeO)
- Auszonen von ungenutzten und unbebauten Grundstücken in die Grün-
zone oder die Landwirtschaftszone (ggf. auch im Rahmen einer Bau-
landumlegung)
- Ausbilden qualitätsvoller Siedlungsråder ¹⁾

¹⁾ In Gerzensee finden sich einerseits klare Abgrenzungen zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftszone, andererseits auch Siedlungsråder mit einer Verzahnung von Landschaft und Siedlung. Zudem bilden auch Fliessgewässer, topografische Elemente und Strassen die Grenzen zwischen bebauten und nicht bebauten Gebieten. Eine Ausbildung qualitätsvoller Siedlungsråder bedeutet, dass die Gestaltung der Ränder nicht dem Zufall überlassen wird, sondern auf der Grundlage einer Ortsanalyse sowie der gebiets- und quartiertypischen Merkmale erfolgt.

Mobilitäts-Hubs

- Bereitstellen der benötigten Infrastrukturen für ein attraktives, effizientes und aufeinander abgestimmtes Verknüpfen der Verkehrsmittel
- Frühzeitiges Bündeln und Verlagern von MIV-Personenströmen auf den öffentlichen Verkehr mit flächeneffizienten Lösungen
- Attraktive Verknüpfung des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Veloverkehr
- Wo möglich und sinnvoll Ergänzen der Mobilitätsangebote (z.B. durch Einkauf, Dienstleistung und Gastronomie)

2.3 Grundsätze für die Umsetzung der Strategien Siedlungsgebiet

Entwicklungs- standorte

Für die ergebnisorientierte Umsetzung der Entwicklungsstandorte soll ein koordinierter Massnahmenvollzug gewährleistet werden.

Absicht

- Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der einzelnen Entwicklungsstandorte – Bewerbung und Planungsablauf:
 1. Bewerbung mit Nachweis bezüglich der Umsetzung des Anforderungsprofils an die Entwicklungsstandorte, u.a.
 - Nutzung, Bebauung, Grundzüge der Freiraumgestaltung
 - Mobilität
 - Erschliessung und Parkierung
 - Biodiversität und Vernetzung

- Energie
 - Integration in Ortsstruktur und Landschaft (Bauliche Setzung, Terrainveränderungen, Materialisierung, ...) und Umgang mit Vorgaben ISOS/Bauinventar
 - Haushälterische Nutzung des Bodens (u.a. Erreichen der Mindestdichte nach kantonalem Richtplan 2030, resp. kantonaler Bauverordnung)
 - weitere Mehrwerte bezüglich der angestrebten Ortsentwicklung
2. Abschluss eines Planungsvertrags, eines Erschliessungs- und Infrastrukturvertrags (u.a. mit Form der Qualitätssicherung, Realisierungsverpflichtung, Lenkungsabgabe) sowie Information über voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe
 3. Einzonung in eine Bauzone/Umzonung; i.d.R. mit einer besonderen baurechtlichen Ordnung (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) sowie Sicherstellen einer adäquaten Qualitätssicherung im Rahmen der Erarbeitung der besonderen baurechtlichen Ordnung und der Bauprojektierung
 4. Erfolgskontrolle im Rahmen der Umsetzung

Aktive Bodenpolitik

Aufbauen einer aktiven Boden- und Immobilienpolitik der Gemeinde für die Entwicklung und Mobilisierung von Nutzungsreserven.

Absicht

- Entwickeln von Grundeigentum im Besitz von öffentlichen Körperschaften
- Prüfen von Möglichkeiten für Partnerschaften mit Privaten oder für die Mobilisierung und Entwicklung von (blockierten) Arealen durch Abtauschen/Einbringen von kommunalem Grundeigentum
- Strategisches Erwerben von wichtigen Grundstücken durch die Gemeinde um eine weitsichtige Innenentwicklung anzustossen
- Vergabe von Baurecht mit verknüpften Bedingungen
- Vermitteln zwischen Grundeigentümerschaften

Beteiligung an Studien und Verfahren

Setzen von finanziellen Anreizen für die Mobilisierung und Entwicklung von Potenzialen und Nutzungsreserven sowie für die Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität in den Entwicklungsgebieten.

Absicht

- Prüfen von Möglichkeiten für finanzielle oder personelle Unterstützung bei der Durchführung von Studien oder qualitätssichernden Verfahren

3 Landschaft

3.1 Zielsetzung

Mit der Ortsplanung sollen die landschaftlichen Qualitäten von Gerzensee erhalten und gesichert werden. Die bauliche Entwicklung ausserhalb der Bauzone – vornehmlich landwirtschaftliche Bauten und Anlagen – soll mittels einer differenzierten räumlichen Strategie qualitativ und räumlich gelenkt erfolgen. Die Gemeinde bezweckt mit der kommunalen Entwicklungsausrichtung die hochwertige Kulturlandschaft auf der Grundlage räumlicher Disparitäten und Strukturen sowie unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsvorstellungen zu gewährleisten. Die Vorgaben von Bund, Kanton und Region sowie ihren Leitbildern und Massnahmenstrategien stellen den übergeordneten Rahmen dar, in welchem sich die kommunale Entwicklungsausrichtung bewegen kann. Der Landwirtschaft und deren Bedürfnissen an die betriebliche Entwicklung und Bewirtschaftung des Kulturlandes ist ein hoher Stellenwert beizumessen, damit die Landschaftsqualitäten und das Erscheinungsbild der vielfältigen Landschaft erhalten bleiben kann.

3.2 Landschaftstypologie

Die Gemeinde Gerzensee zeichnet sich durch eine intakte und topografisch abwechslungsreich gegliederte Landschaft aus. Die einzelnen Landschaftskammern werden neben der Topografie durch Waldgebiete strukturiert und gegliedert. Die vorherrschende Besiedlungsform bildet – neben dem Dorf Gerzensee – in die Kulturlandschaft eingestreute Weiler und Hofgruppen.

Die grosse landschaftliche Bedeutung wird unterstrichen durch das BLN-Gebiet Nr. 1314 (Aarelandschaft zwischen Thun und Bern) sowie die beiden ISOS-Objekte (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS) Gerzensee (nationale Bedeutung) und Sädel (regionale Bedeutung). Ferner bildet der Gerzensee mit seinem Umfeld (kantonales Naturschutzgebiet) und dem angrenzenden Schlossgut in der Südansicht von Gerzensee ein prägendes und bekanntes Ensemble der südlichen Dorfansicht.

In Bezug auf die räumliche Gliederung kann das Gemeindegebiet grob in folgende Höhenstufen eingeteilt werden:

- Die unterste Ebene mit den Hangflanken umfasst den fluvial geprägten Aareraum, welcher durch das BLN-Gebiet Nr. 1314 überlagert ist.

- Die darüber liegende, von Norden gegen Süden auslaufende Ebene, umfasst das Dorf Gerzensee (ISOS von nationaler Bedeutung) mit dem südlich in leichter Muldenlage vorgelagerten See (kantonales Naturschutzgebiet).
- Das oberste Plateau, welches räumlich durch markante und bewaldete Hangflanken und Feldpartien definiert ist, tritt wie die Ebene rund um Gerzensee als glazial geprägte Moräne mit mehreren Moränenwällen in Erscheinung. Neben dem Weiler Sädel ist die Landschaft im Wesentlichen geprägt von Einzelhöfen und Hofgruppen.

3.4 Strategien Landschaft

Die räumliche Entwicklungsausrichtung von Gerzensee definiert vier Strategien für die zukünftige Entwicklung der Landschaft:

Freihalten und Bewahren

Gebiete und Landschaftskammern von besonderer Schönheit und Eigenart sowie Gebiete, welche einen Beitrag zur Zielerreichung einer übergeordneten Festlegung beitragen (insb. Umgebungszonen ISOS), sind vor Bauten und Anlagen freizuhalten. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Charakter der Kulturlandschaften erhalten und gesichert.

Entwicklung im Bestand

In diesen Gebieten sind neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in erster Linie an die bestehenden baulichen Strukturen – insbesondere Weiler und Hofgruppen – anzugliedern und in die bestehenden Strukturen einzubetten.

Qualitativ lenken

In Gebieten und Landschaftskammern, welche primär durch Einzelhöfe durchsetzt und geprägt sind, ist die bauliche Entwicklung in Abhängigkeit der jeweiligen Bauvorhaben qualitativ zu lenken, insbesondere hinsichtlich einer bestmöglichen Integration in die Landschaft.

Biodiversität und Vernetzung

Gebiete in mässig bis steilen Hanglagen, an den Übergängen der verschiedenen Ebenen und des Plateaus, weisen auf Grund der extensiven Bewirtschaftung der Südost- bis Südwest-Exposition beste Voraussetzungen für die Erhaltung und Förderung extensiver und artenreicher Lebensräume sowie einen hohen Artenreichtum auf. Auf die Errichtung von Bauten und Anlagen ist möglichst zu verzichten.