



Einwohnergemeinde Gerzensee
Ortsplanung

Handlungsfelder Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee



2. März 2026

Aufträge / 734 / 734_Arb_260302_Gerzensee_HandlungsfelderMasterplan.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

1	Handlungsfelder Siedlungsgebiet.....	4
	Entwicklungsgebiet 1 «Spielgasse/Kreuzplatz»	5
	Entwicklungsgebiet 2 «Bären»	6
	Entwicklungsgebiet 3 «Panoramaweg» (ZPP A und UeO a).....	7
	Entwicklungsgebiete 4 bis 7 «Erweiterungen des Siedlungsgebiets»	8
	Entwicklungsgebiet 8 «Park altes Schloss» (ZPP D)	10
	Entwicklungsgebiet 9 «Weiler»	11
2	Handlungsfelder Landschaft	12
	Landschaftsgebiete 1 bis 3 «orts- und landschaftsbildprägende Freihaltegebiete»	13
	Landschaftsgebiete 4 und 5 «Erhaltung und Stärkung der Siedlungsstruktur»	14
	Landschaftsgebiete 6 «qualitätsvolle Entwicklung von Kulturlandschaften mit Einzelhöfen»	15
	Vernetzung»	16
3	Umsetzung	17
	Umsetzung 1 «Entwicklungsstandorte»	18

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	– Wohnnutzung (Geschosswohnungen) sowie ggf. Zentrumsnutzungen, Dienstleistung und/oder mit multifunktionalem Raumangebot der Gemeinde im Erdgeschoss – Durchführen einer Arealplanung für eine Bebauung mit einer verdichteten Gebäudetypologie mit 3 Vollgeschossen und flexiblen Erdgeschossen – Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.45 gemäss kantonalem Richtplan – Schaffen eines ortskern-bezogenen Wohnumfelds sowie öffentliche Räume und Begegnungsräume – Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der P+R-Anlage, der bestehenden Doppelnutzung der Parkierungsanlage (Bewohner und PA-Nutzung/Pendler) sowie der Bus-Wendeschlaufe – Festlegen eines hohen Energiestandards
Entwicklungspotenzial	– Arealgrösse: 0.37 ha – Teilweise im Eigentum der Gemeinde (Grund- und Stockwerkeigentum) – Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe A (Dorf) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel «B»; Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Siedlungsverdichtung grossen Wert zu legen
Umsetzung	– Planungsablauf gemäss Umsetzung 1 «Entwicklungsgebiete» – Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung sowie für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der Arealplanung) – Fallweises Umzonen → Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG

Entwicklungsgebiet 2 «Bären»

Strategie	Strategie «Umstrukturieren/Neuentwickeln»
Zielsetzung	Weiterentwickeln des Standorts auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts
Standortprofil	– Wohnnutzung sowie ggf. Zentrumsnutzungen, Dienstleistung entlang der Dorfstrasse – Durchführen einer Arealplanung für eine bauliche Weiterentwicklung des Bestandes und für Neubauten auf den unbebauten Arealteilen – Festlegen der Mindestdichte im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes – Ausbilden eines qualitätsvollen Übergangs zum Schloss und Siedlungsrand – Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts – Festlegen eines hohen Energiestandards für Neubauten
Entwicklungspotenzial	– Das Entwicklungsgebiet befindet sich zum Teilinnerhalb der Baugruppe A (Dorf) sowie innerhalb der Baugruppe B (Schlossgut); Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel «b»
Umsetzung	– Planungsablauf gemäss Umsetzung 1 «Entwicklungsgebiete» – Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung sowie für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der Arealplanung) – Entwicklung in den bestehenden Bauzonen W/A2 und W2 oder fallweises Umzonen (→ Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG)

Entwicklungsgebiet 3 «Panoramaweg» (ZPP A und UeO a)

Strategie	Strategie «Erneuern/Weiterentwickeln»
Zielsetzung	Ermöglichen einer inneren Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Siedlungen in bestehenden Überbauungsordnungen
Standortprofil	– 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) – Erhalten und Schaffen von individuell ausgeprägten sowie gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen bei einer Nachverdichtung – Überprüfen, resp. Erarbeiten eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts bei einer Nachverdichtung
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 ¹⁾

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

Entwicklungsgebiete 4 bis 7 «Erweiterungen des Siedlungsgebiets»

Strategie	Strategie «Arrondieren des Siedlungsgebiets»
Zielsetzung	Mittel- bis langfristiges Arrondieren des Siedlungsgebiets durch eine oder mehrere Einzonungen
Standortprofil	– E4 «Sädelstrasse» (Einzonung) • Wohnen am Siedlungsrand/am Rand des Ortskerns/mit Landschaftsbezug • Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichteten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 2 bis 3 Vollgeschossen für Familien • Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes • Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen • Festlegen eines hohen Energiestandards – E5 «Brunnmatt» (Einzonung) • Arrondieren des Siedlungsgebiets, falls die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben würde • Wohnen am Siedlungsrand/am Rand des Ortskerns/mit Landschaftsbezug • Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichteten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 2 bis 3 Vollgeschossen für Familien • Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes • Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen • Festlegen eines hohen Energiestandards – E6 «Weiermatt» (Einzonung) • Arrondieren des Siedlungsgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben würde • Wohnen • Entwickeln einer gesamthaft geplanten Siedlung mit einer verdichte-

	ten Gebäudetypologie (R-EFH oder MFH) und 3 Vollgeschossen für Familien • Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes • Erarbeiten eines Freiraumkonzepts sowie eines Erschliessungs- und Parkierungskonzepts unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und Gartenanlagen • Festlegen eines hohen Energiestandards – E7 «Aarestrasse» (Einzonung) • Mittel- bis langfristig Erweitern der Arbeitszone • Erreichen einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.50 gemäss kantonalem Richtplan/Baugesetzgebung • Ausbilden eines qualitätsvollen Siedlungsrandes
Entwicklungspotenzial	– Arealgrösse «Sädelstrasse»: 0.55 ha – Arealgrösse «Brunnmatt»: 0.65 ha – Arealgrösse «Weiermatt»: 1.93 ha (ohne Bauernhof) – Arealgrösse «Aarestrasse»: 0.39 ha – Eine Einzonung der Entwicklungsgebiet 4, 5 und 6 würde einen Teil der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I, U-Ri II resp. U-Zo III stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» definiert wurden (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet); Die KDP beurteilt die vorgeschlagenen Einzonungen als nicht genehmigungsfähig; Die ENHK muss zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen – Entwicklungsgebiet 4 und 7 könnten Einfluss auf den Wald haben (Waldabstandsregelungen, verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 WaG)
Umsetzung	– Fallweises Einzonen → Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Erlass einer Zone mit Planungspflicht oder einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG – Einzonen bestehender Wohnbauten in der «Weiermatt» – Eintragen/Aufrechterhalten Eintrag der Entwicklungsareale im RGSK BM

Entwicklungsgebiet 8 «Park altes Schloss» (ZPP D)

Strategie	Strategie «Erhalten / Aufwerten»
Zielsetzung	Langfristiges Erhalten des Schlossparks und Entlasten der Baulandbilanz
Standortprofil	– Erhalten des Schlossparks – Punktuelle Überbauung für Wohnen im Süden des Entwicklungsgebiets
Entwicklungspotenzial	– Arealgrösse: 0.8 ha – Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe C (Altes Schloss) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel «B»; Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Innenverdichtung grossen Wert zu legen
Umsetzung	– Änderung der ZPP mit zwei neuen Sektoren für den Schlosspark (Grünzone) und die punktuelle Überbauung im Süden des Wirkungsbereichs – Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung sowie für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der Arealplanung) für die punktuelle Überbauung im Süden des Entwicklungsgebiets

Entwicklungsgebiet 9 «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	– Wohnen und (nicht-landwirtschaftliches) Arbeiten – Umnutzen sowie bauliches Verdichten mit der Erstellung von Erweiterungsbauten, Ergänzungsbauten und/oder Ersatzneubauten
Umsetzung	– Einzonen in die Weilerzone, resp. Erweitern der bestehenden Weilerzone

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	– L1 Naturlandschaft «Gerzensee»/ISOS-Umgebungsrichtung «U-Ri I» • Freihalten von besonders sensiblen Landschaftskammern im Bereich des Gerzensees (Seeumfeld) von Bauten und Anlagen – L2 ISOS-Umgebungsrichtung U-Ri I «Kirchenzelg» • Freihalten von besonders sensiblen Landschaftskammern mit unverbautem Wies- und Ackerland zwischen Kirchenzelg und der Kantonsstrasse als prägenden Ortsbildvordergrund und räumliche Zäsur – L3 Moränenhügel/-wall «Chatzacher» • Ungeschmälertes Erhalten der typischen und landschaftsprägenden geomorphologischen Einzelform
Umsetzung	– Erlassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung zur Sicherstellung der ungeschmälerten Freihaltung (Landschaftsschongebiet)

Landschaftsgebiete 4 und 5 «Erhaltung und Stärkung der Siedlungsstruktur»

Strategie	Entwicklung im Bestand
Zielsetzung	Steuerung der baulichen Entwicklung in bestehenden Strukturen
Absicht	– L5 Weiler Sädel (ISOS regionale Bedeutung) • Stärken des Weilers durch die Angliederung und Konzentration der baulichen Entwicklung im Umfeld der bestehenden baulichen Strukturen – L6 Vordere und Hindere Chlapf / Simmlerenmoos • Sorgfältiges bauliches Entwickeln durch die Integration und Konzentration von Bauten im Umfeld der bestehenden baulichen Strukturen
Umsetzung	– Anpassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (Ortsbilschutzgebiet) – Einbeziehen der kommunalen Fachberatung

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	– Zulassen von landwirtschaftlichen Bauten, jedoch mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung – Beurteilen der Bauvorhaben durch die kommunale Fachberatung
Umsetzung	– Anpassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (Landschaftsschongebiete) – Einbeziehen der kommunalen Fachberatung

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

3 Umsetzung

Umsetzung 1 «Entwicklungsstandorte»

Zielsetzung

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