

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG REK

## Einwohnergemeinde Heimberg

### Ortsplanungsrevision



#### Räumliches Entwicklungskonzept REK

(inkl. Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen)

Dezember 2017

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Heimberg  
Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Beat Kälin, Raumplaner HTL, FSU



## **Inhalt**

### **A Einleitung**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Steckbrief der Gemeinde	5
1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde	7
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen	9
<b>2. Zielsetzungen und Vorgehen</b>	<b>12</b>
2.1 Motivation	12
2.2 Zielsetzungen	12
2.3 Vorgehen	13
<b>3. Projektorganisation</b>	<b>14</b>
3.1 Organisation	14
3.2 Partizipation	15

### **B Räumliches Entwicklungskonzept**

<b>4. Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft</b>	<b>17</b>
4.1 Entwicklung und Zustand	17
4.2 Herausforderungen, Rolle und Perspektiven	26
4.3 Zielsetzungen Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft (behördenverbindlich)	28
4.4 Strategien	29
<b>5. Verkehr</b>	<b>38</b>
<b>6. Landschaft/Erholung</b>	<b>39</b>
6.1 Analyse und Herausforderungen	39
6.2 Zielsetzungen Landschaft (behördenverbindlich)	41
<b>7. Räumliches Entwicklungskonzept (behördenverbindlich)</b>	<b>42</b>
<b>8. Massnahmen</b>	<b>43</b>
8.1 Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft	43
8.2 Landschaft/Erholung	45
8.3 Bilanz und Umsetzung Siedlungsentwicklung	46

### **C Verfahren**

<b>9. Ablauf</b>	<b>52</b>
9.1 Erarbeitung	52
9.2 Mitwirkung	52
9.3 Beschlussfassung	52
<b>10. Genehmigungsvermerke</b>	<b>52</b>

<b>Anhang Grundlagen AGR</b>	<b>53</b>
Anhang 1 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen	53
Anhang 2 Karte Nutzungsreserven	53

## Abkürzungen

### Gesetze (Auswahl)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
SFG	Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)

### Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

GBR	Gemeindebaureglement
ZP	Zonenplan
SZP	Schutzzonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
UeO	Überbauungsordnung (Sondernutzungsplanung)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
VRiP	Verkehrsrichtplan

### Planungsinstrumente anderer Gebietskörperschaften (Auswahl)

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton)
ERT	Entwicklungsregion Thun
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (des ERT)
AP	Agglomerationsprogramm (Thun)
ESP	Entwicklungsschwerpunkte (im kantonalen Richtplan)
AHOP	Arbeitshilfe für die Ortsplanung (des AGR)

### Wichtige Fachbegriffe




UZ	Gebietstyp «Urbane Zentren» gemäss kantonalem Richtplan (südlicher Ortsteil Obere Au/Lädeli)
AE	Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» gemäss kantonalem Richtplan (nördlicher Ortsteil Untere Au/Dornhalde)
SEin	Siedlungsentwicklung nach Innen
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
RN	Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze in den WMK)
RND	Raumnutzerdichte (RN/ha)
BGF	Bruttogeschossfläche, Mass für die Nutzfläche eines Gebäudes
GFo	Geschossfläche oberirdisch (vergleichbar mit BGF)
GFZo	Nutzungsmass, Verhältnis zwische GFo und Grundstücksfläche


## A Einleitung

### 1. Ausgangslage


#### 1.1 Steckbrief der Gemeinde

Die Gemeinde Heimberg mit ca. 6'800 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 400 ansässigen Unternehmungen Firmen liegt nördlich von Thun zwischen der Aare im Westen und dem Höhenzug Ängirain–Heimbergfluh im Osten. Die ca. 5.4 km<sup>2</sup> grosse Gemeinde liegt grösstenteils im Talboden (ca. 550 m ü. M.) und erstreckt sich von der Zulg im Süden bis zur Rotache im Norden. Das Siedlungsgebiet entwickelte sich als Strassenzeilendorf mit vielen Einzelbauten entlang der «Bernstrasse» Thun–Münsingen und ab 1899 auch entlang der Bahnlinie Thun–Burgdorf. Mit dem steten Wachstum seit 1960 (damals ca. 2'000 Einwohner) entwickelten sich die zwei Ortsteile Untere Au–Dornhalte/Bümburg und Lädeli–Obere Au, welche erst in den letzten Jahrzehnten mehr und mehr zusammenwuchsen.

Entstanden ist eine wenig differenzierte Siedlungsstruktur, die keine klar erkennbaren Ortszentren aufweist (vgl. Abb. 1). Die Wohnquartiere  breiteten sich grossflächig mit Einfamilienhäusern und kleinen bis mittleren Wohnblöcken aus. An verschiedenen Standorten entlang der Bahn resp. der Strasse siedelten sich gewerblich-industrielle Betriebe  an. Bei der Station Lädeli dominieren Verkaufsgeschäfte und Fachmärkte  mit regionaler Ausstrahlung.

Direkt neben den Bahnstationen befinden sich Landwirtschaftsflächen, welche ein grosses Potenzial für die Bildung künftiger Ortszentren  bieten. Mit der Arealentwicklung «Untere Bernstrasse» (UeO 2017) bei der Station Lädeli und der ZPP «Bir Underfüerig» bei der Station Heimberg sind die ersten Schritte zur Entwicklung dieser Areale gemacht. Mit der neuen Erschliessung «Heimberg Süd» sollen die Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes nach Süden geschaffen werden.

Beide Ortsteile weisen eine umfassende Schulinfrastruktur aus und mit dem «Sportzentrum Heimberg» im Nordwesten besteht eine regional bedeutende Freizeiteinrichtung .

Von den Hängen im Osten (Ängirain, Riedere, Buechwald, Heimbergflue) fliessen zahlreiche kleine Gewässer  westwärts zur Aare und durchqueren dabei das Siedlungsgebiet. Im südlichen Ortsteil ist der Toggeligrabe über weite Strecken eingedolt, im nördlichen Ortsteil verlaufen Grabehüsibach, Loueligrabe und Chrebsbach weitgehend offen, sind jedoch im Baugebiet in ihrer Naturnähe meist stark beeinträchtigt oder gar als «künstlich» eingestuft. Die Rotache und ihre Nebengewässer im Nordosten der Gemeinde verlaufen überwiegend im Wald.

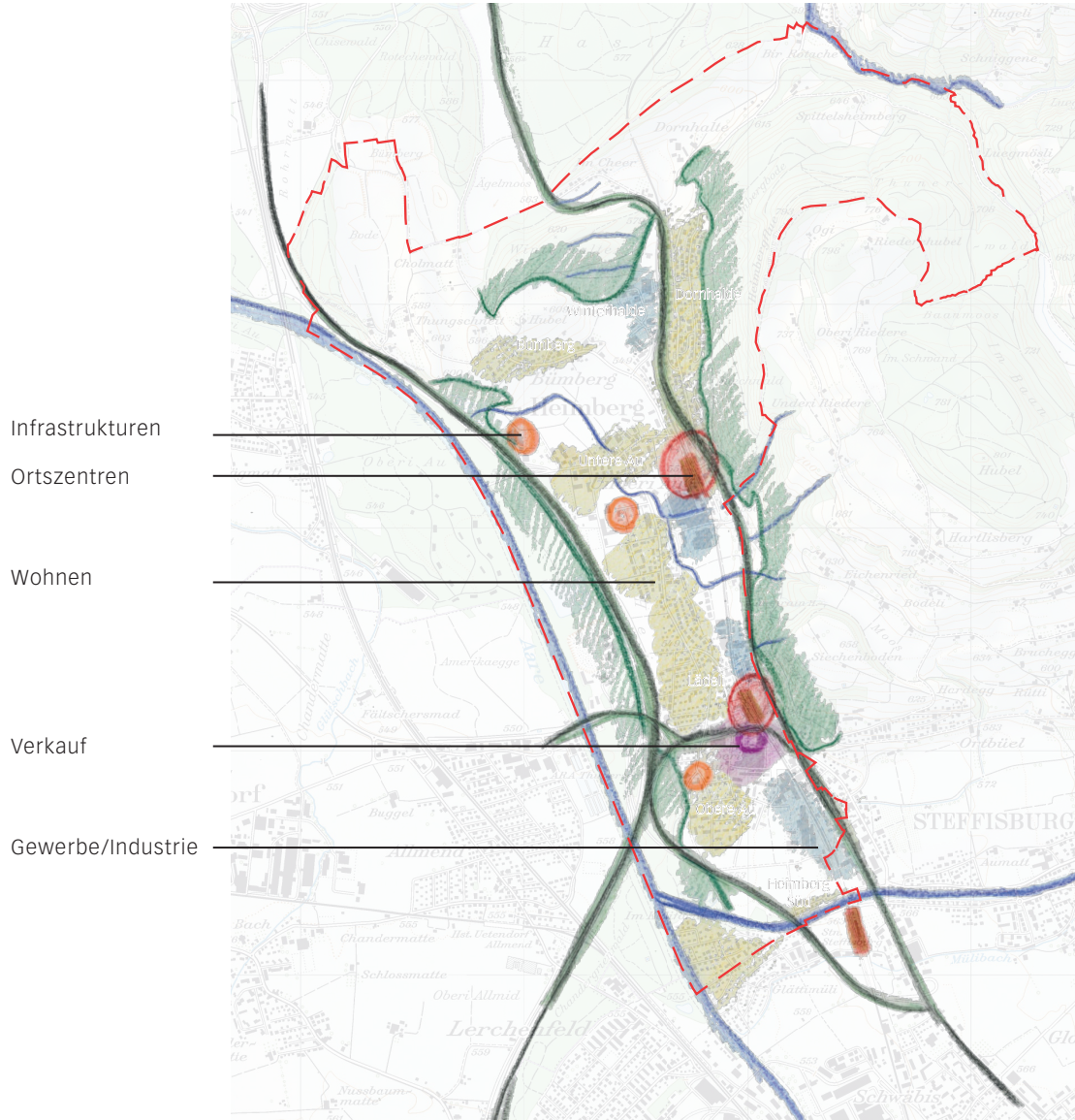


Abb. 1 Skizze der Gemeindestruktur

Das noch verbleibende Kulturland ist weitgehend als Fruchtfolgefläche oder als unbereinigte (provisorische) Fruchtfolgefläche klassiert. Für die Naherholung bieten sich die Ufer von Aare und Zulg sowie die Höhen im Osten an. Deren Erreichbarkeit ist jedoch von vielen Ortsteilen aus durch fehlende oder unattraktive Verbindungen erschwert.

## 1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde

Grundordnung	<p>Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Heimberg besteht aus Bau- reglement, Zonenplan und Schutzzonenplan sowie der Uferschutzplanung. Die letzte Revision wurde 2008 genehmigt. Die Grundordnung beinhaltet drei Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Die Grundordnung ist der Hauptge- genstand dieser Ortsplanungsrevision</p> <p>Ausstehend und in dieser Revision vorzunehmen ist die Umsetzung der Gefahrenkarte.</p>
Überbauungsord- nungen	<p>Es bestehen resp. bestanden einige Überbauungsordnungen (UeO) und Detailerschliessungspläne</p> <p>Folgende Überbauungsordnungen bleiben unverändert in Kraft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Überbauungsordnung Abbau und Auffüllung Bümberg vom 7. April 2005 mit Änderungen vom 19. Mai 2010 und vom 10. Oktober 2013</li><li>– Überbauungsordnung Buechwald (Terrassenhaussiedlung) vom 28. Feb- ruar 2012</li><li>– Detailerschliessung Bürglenweg (Überbauungsordnung, Landerwerb nicht abgeschlossen) vom 9. Januar 1998</li><li>– Die Überbauungsordnung Jumbo-Süd, Obere Au (ZPP Nr. 5) vom 29. Juni 1994 mit Änderung vom 23. Juni 2004 ist im Zusammenhang mit der Anpassung der zu Grunde liegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr.5 zu überprüfen.</li></ul> <p>Folgende Überbauungsordnungen resp. Detailerschliessungsplanungen haben Detailerschliessungen zum Gegenstand, die inzwischen realisiert, eigentumsrechtlich gesichert und in den Verkehrsrichtplan aufgenommen werden. Sie können deshalb aufgehoben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Detailerschliessung Buechwald (UeO) vom 1. November 2004</li><li>– Detailerschliessungsplan Aarhölzliweg vom 7. Mai 2002</li><li>– Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Alpenstrasse Ost (Auweg) vom 8. März 1999</li><li>– Detailerschliessung Gewerbezone Mitte (UeO) vom 4. März 1994 mit Änderung vom 21. Juli 1994</li><li>– Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse Bir Underfüehrig vom 8. Juni 1993</li><li>– Überbauungsplan Käsereiweg vom 23. April 1974 mit Änderung vom 31. Oktober 1979</li><li>– Detailerschliessungsplan Winterhalde vom 23. Oktober 1974</li><li>– Detailerschliessungsplan Schwalbenweg vom 20. Januar 1975</li></ul> <p>Alle weiteren, in der Regel älteren Detailerschliessungspläne und Über- bauungsordnungen wurden bereits aufgehoben<sup>1</sup>, namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften, Bäumberg – Hubel vom 08. März 1957</li><li>– Baulinienplan, Schützenstrasse Nr. 1 vom 26. Mai 1961</li><li>– Baulinienplan, Alpenstrasse Nr. 2 vom 26. Mai 1961</li></ul>

---

1 vgl. Art. 78 resp. Anhang 3 des Gemeindebaureglements von 2008

- Baulinienplan, Aarestrasse Nr. 3 vom 26. Mai 1961
- Baulinienplan, Blümlisalp- und Niesenstrasse Nr. 4 vom 26. Mai 1961
- Baulinienplan, Bäumberg – Hubel Nr. 6 vom 31. Mai 1966
- Überbauungsplan Nr. 1, Schützenstrasse vom 29. April 1977
- Überbauungsordnung, Detailerschliessung: Industriegebiet südlich Gurnigelstrasse vom 10. Juli 1986
- Detailerschliessungsplan Jägerweg vom 17. März 1975
- Detailerschliessungsplan Dornhalde vom 03. Februar 1975
- Überbauungsplan Nr. 9, Gurnigelstrasse Sanierung EBT Lädeli vom 16. September 1975 mit Aufhebung vom 24. April 1986

Uferschutzplanung Für die Uferbereiche von Aare und Zulg besteht eine Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) vom 13. April 1992 mit Änderungen vom 27. Juni 2008.  
⇒ Die Uferschutzplanung (UeO) bleibt im Prinzip unverändert in Kraft, entlang der Zulg ist die Schnittstelle zum Zonenplan zu überprüfen, da dieses Gewässer nicht dem SFG unterstellt ist.

Richtpläne Die Gemeinde verfügt zudem über Richtpläne zu den Themen Erschliessung (in Revision) und Landschaft/ökologische Vernetzung, die ebenfalls im Zuge dieser Ortsplanungsrevision revidiert werden sollen. Der revidierte Verkehrsrichtplan liegt im Entwurf vor und wird gleichzeitig mit diesem Räumlichen Entwicklungskonzept zur Mitwirkung gebracht.

Ausserdem besteht der überkommunale Richtplan Energie – Thun/Steffisburg/Heimberg/Uetendorf vom 1. Oktober 2013 der unverändert bestehen bleibt und eine Grundlage für Massnahmen im Bereich Energie bildet.

Laufende Planungen Zum Start der Ortsplanungsrevision im Sommer 2017 sind folgende weitere Planungen im Gange:

- Überbauungsordnung Untere Bernstrasse mit Zonenplanänderung, Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017, Genehmigung ausstehend
- Überbauungsordnung Erschliessung Heimberg Süd (Detailerschliessung), öffentliche Auflage im August/September 2017



## 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen

### 1.3.1 Übersicht über wichtige Änderungen

Übersicht  
Änderungen

Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen geändert oder neu erlassen:

- Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplan 2030 mit Fokus auf die **Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)** und neuen **Vorgaben für Ein- und Umzonungen**.
- Verordnung über die **Begriffe und Messweisen** im Bauwesen (BMBV) mit Umsetzungspflicht durch die Gemeinden bis 2020.
- Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum **Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen** (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen und der vorrangigen Überbauung von Kulturland in bestehenden Bauzonen) und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur **Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen**.
- Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) mit den entsprechenden Änderungen in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung, welche die Ausweisung eines **Gewässerraums** (Bauverbot und Nutzungsbeschränkungen) entlang der Gewässer verlangen.
- Das **Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept** (RGSK) der Entwicklungsregion Thun (ERT) wurde in die zweite Generation überführt. Es definiert in Heimberg einerseits «Siedlungsbegrenzungslinien» und andererseits «Vorranggebiete» für die Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten.

### 1.3.2 Kanton

Kantonaler  
Richtplan

Der kantonale Richtplan<sup>1</sup> definiert die Ziele der räumlichen Entwicklung des Kantons und entwickelt dafür eine Vielzahl von einerseits allgemeinen und andererseits räumlich spezifischen Massnahmen, die für die Planungen der Gemeinde verbindliche Vorgaben machen. Von den allgemeinen Massnahmenblättern sind für die Ortsplanung Heimberg insbesondere folgende von Bedeutung:

- A\_01<sup>2</sup>: Baulandbedarf Wohnen bestimmen (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.3 und 4.4.2)
- A\_05: Baulandbedarf Arbeiten bestimmen (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.4.3)
- A\_06: Fruchtfolgeflächen schonen (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.4.2)
- A\_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.4.1)
- B\_01: Vorgaben für verkehrsintensive Vorhaben, relevant für die Verkaufsstandorte im Lädeli
- C\_01/02: Zentralitätsstruktur und Raumtypen: Das südliche Siedlungsgebiet (Lädeli/Obere Au) ist dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» (UK) zugewiesen, der nördliche Teil der Gemeinde dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE).

1 Der kantonale Richtplan im Internet: [www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler\\_richtplan.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html)

2 Nummerierung der Massnahmeblätter gemäss Richtplan

- D\_03: Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen. Die Gemeinde erlässt einen Zonenplan Naturgefahren und stimmt die Bauzonen darauf ab.

Neben diesen allgemeinen Massnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinde Heimberg sind folgende Elemente räumlich spezifisch in Heimberg festgelegt:

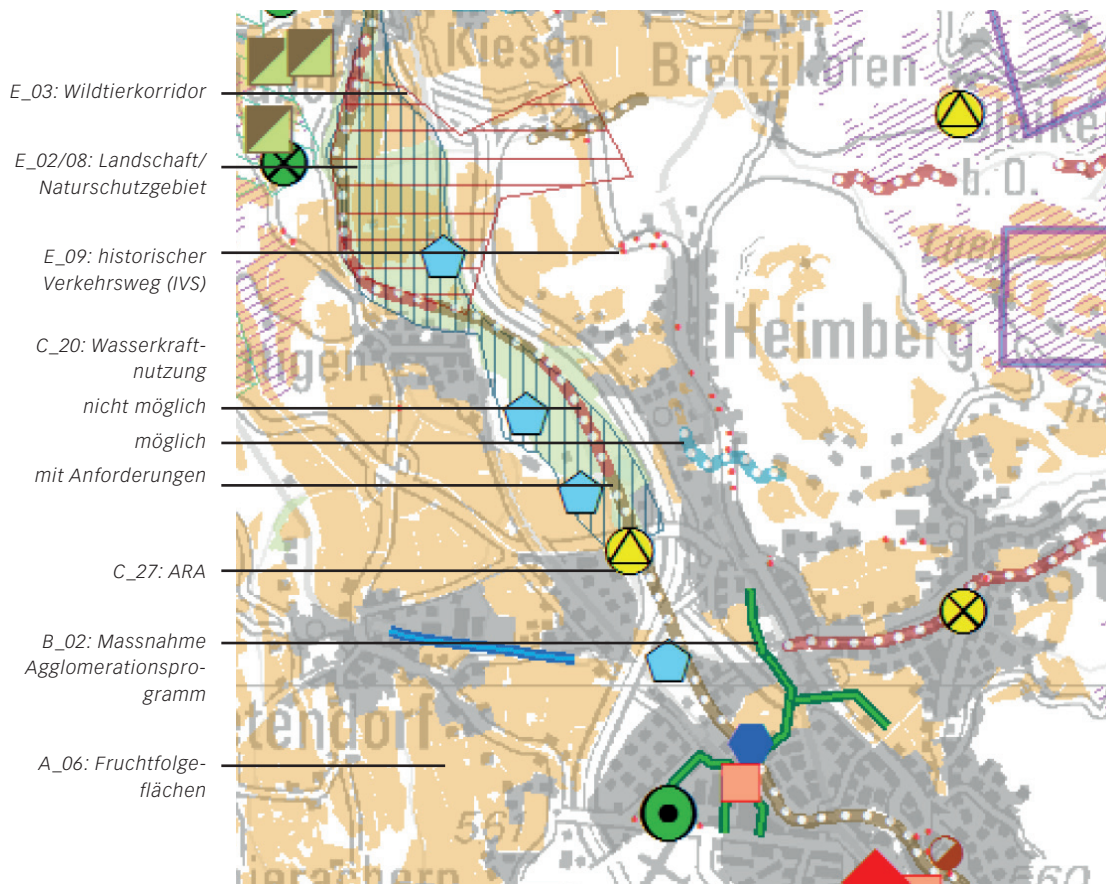


Abb. 2 Ausschnitt Richtplangesamtkarte

Die in der Karte bezeichneten Gebiete und Objekte sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Erschliessung Heimberg Süd ist als Projekt im Agglomerationsprogramm Thun enthalten. Der Grabehüsibach hat noch ungenutztes Potenzial zur Wasserkraftnutzung.

Nicht in der Karte sondern in den Massnahmenblättern direkt bezeichnet sind die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), zu welchen auch der ESP Steffisburg Bahnhof gehört. Dieser beschränkt sich jedoch bisher auf das Gemeindegebiet von Steffisburg und endet an der Grenze zu Heimberg.

### 1.3.3 Region Thun

Heimberg ist Teil der Agglomeration Thun resp. des Entwicklungsraumes Thun (ERT) und liegt im Perimeter des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Thun–Oberland West (TOW). Auf diesen Planungsebenen erfolgten in den vergangenen Jahren umfassende Planungs- und Konzeptarbeiten, die im RGSK TOW 2. Generation<sup>1</sup> zusammengeführt und mit dessen Beschluss durch die Planungsregionen im Dezember 2016 und der Genehmigung durch den Kanton im April 2017 behördenverbindlichen Charakter erhielten. Sie spiegeln sich im Agglomerationsprogramm (AP) Thun 2017–21 sowie im kantonalen Richtplan 2030.

RGSK TOW

Aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2. Generation von 2016 sind folgende Massnahmen resp. Festlegungen<sup>2</sup> für die Ortsplanungsrevision Heimberg massgebend:

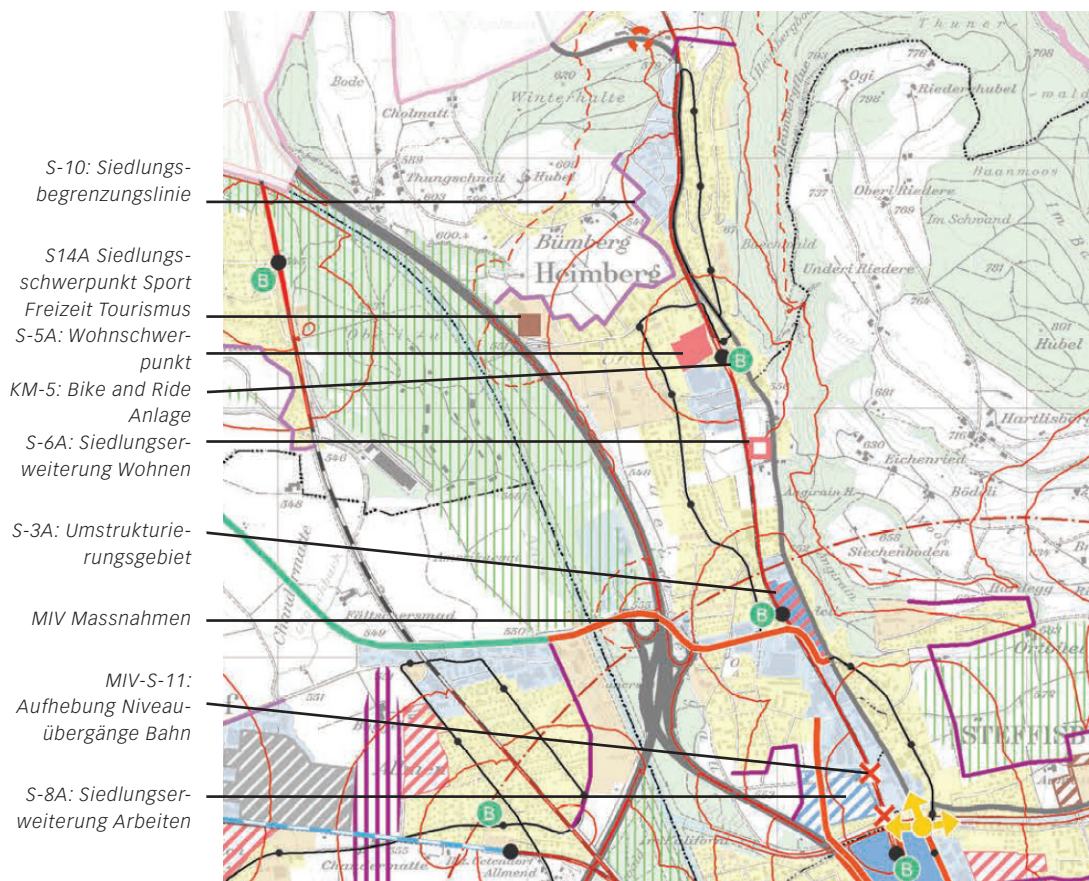


Abb. 3 Ausschnitt Detailkarte RGSK 2. Generation

1 Das RGSK im Internet: <http://www.entwicklungsraum-thun.ch/rgsk>

2 Soweit nicht anders vermerkt gilt der verbindlichste Koordinationsstand Festsetzung. Weitere mögliche Koordinationsstände sind Zwischenergebnis oder Vororientierung; Nummerierung der Massnahmen gemäss RGSK

- Mit den Siedlungsbegrenzungslinien von überörtlicher Bedeutung (S-10) soll die Ablesbarkeit der Ortschaften und die Vernetzung der Landschaftsräume sichergestellt werden. Sie begrenzen das Baugebiet von Heimberg nach Norden und Süden.
- Aus regionaler Sicht stehen für die weitere Siedlungsentwicklung Wohnen das Umstrukturierungsgebiet «Bernstrasse» (S-3A-01), der Wohnschwerpunkt «Bir Underfüerig» (S-5A-01) sowie das Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen «Ängiried» (S-6A-01, Vororientierung) im Vordergrund.
- Das Vorranggebiet Arbeiten «Heimberg Süd» (S-8A-01, Zwischenergebnis) bildet die Ergänzung und Erweiterung des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Steffisburg Bahnhof (S-7A-03).
- Der Siedlungsschwerpunkt Sport Freizeit Tourismus «Sportzentrum Heimberg CIS» (S14A-02, Vororientierung) betont die regionale Bedeutung dieses Angebots und weist auf das Potential des Standorts hin.
- Die MIV-Massnahmen stehen in Zusammenhang mit dem Bypass Thun Nord, der Erschliessung Heimberg Süd und der Optimierung der Anschlüsse an die Hochleistungsstrassen. Ausserdem sollen zwei Bahnübergänge aufgehoben werden (MIV-S-11). Diese Massnahmen spiegeln die Projekte, welche mit dem Agglomerationsprogramm dem Bund zur Unterstützung eingereicht wurden.

## **2. Zielsetzungen und Vorgehen**

### **2.1 Motivation**

Die Entwicklung der Gemeinde, ihre heutigen Bedürfnisse und die neuen Rahmenbedingungen machen eine Revision der Ortsplanung notwendig. Unmittelbarer Auslöser ist insbesondere die bis 2020 zwingend umzusetzende BMBV, da andernfalls für Neubauten faktisch ein Bauverbot entsteht. Im Zuge dieser Anpassungen ist es sinnvoll, mit einer Revision der gesamten Ortsplanung die bisherige Entwicklung zu überprüfen und die Stossrichtungen und Eckwerte für die nächsten 10 bis 15 Jahre neu auszurichten.

### **2.2 Zielsetzungen**

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende generelle Ziele vorgegeben:

- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele im räumlichen Entwicklungskonzept (REK)
- Überprüfen der kommunalen Planungsinstrumente und Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Gemeinde und des Kantons
- Abstimmen der neuen Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf das revidierte kantonale Baugesetz.

## 2.3 Vorgehen

Die Revision wird im wesentlichen in 2 Phasen gegliedert:

Phase 1

### Räumliches Entwicklungskonzept

In der Phase 1 geht es darum, eine Grundlage zu erarbeiten und die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte der nächsten 25–30 Jahre für die Gemeinde zu definieren.

		<i>Ausblick 30 Jahre</i>
<b>Räumliches Entwicklungs- konzept (REK)</b>	– <i>Bevölkerung</i>	<b>Leitlinien/Massnahmen</b>
	– <i>Arbeitsplätze</i>	<i>behördenverbindlich</i>
	– <i>Siedlung</i>	
	– <i>Verkehr</i>	
	– <i>Landschaft</i>	
<b>Verkehrs- richtplan (VRiP)</b>	– <i>etc.</i>	

Phase 2

### Revision Planungsinstrumente

Im Rahmen der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten konkretisiert und in den grundeigentümergebundenen Instrumenten (Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement) umgesetzt. Diese bilden den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre.

		<i>Planungshorizont 2030</i>
<b>Nutzungs- planung</b>	– <i>Baureglement</i>	<b>Planungsinstrumente</b>
	– <i>Zonenpläne</i>	<i>grundeigentümergebunden</i>

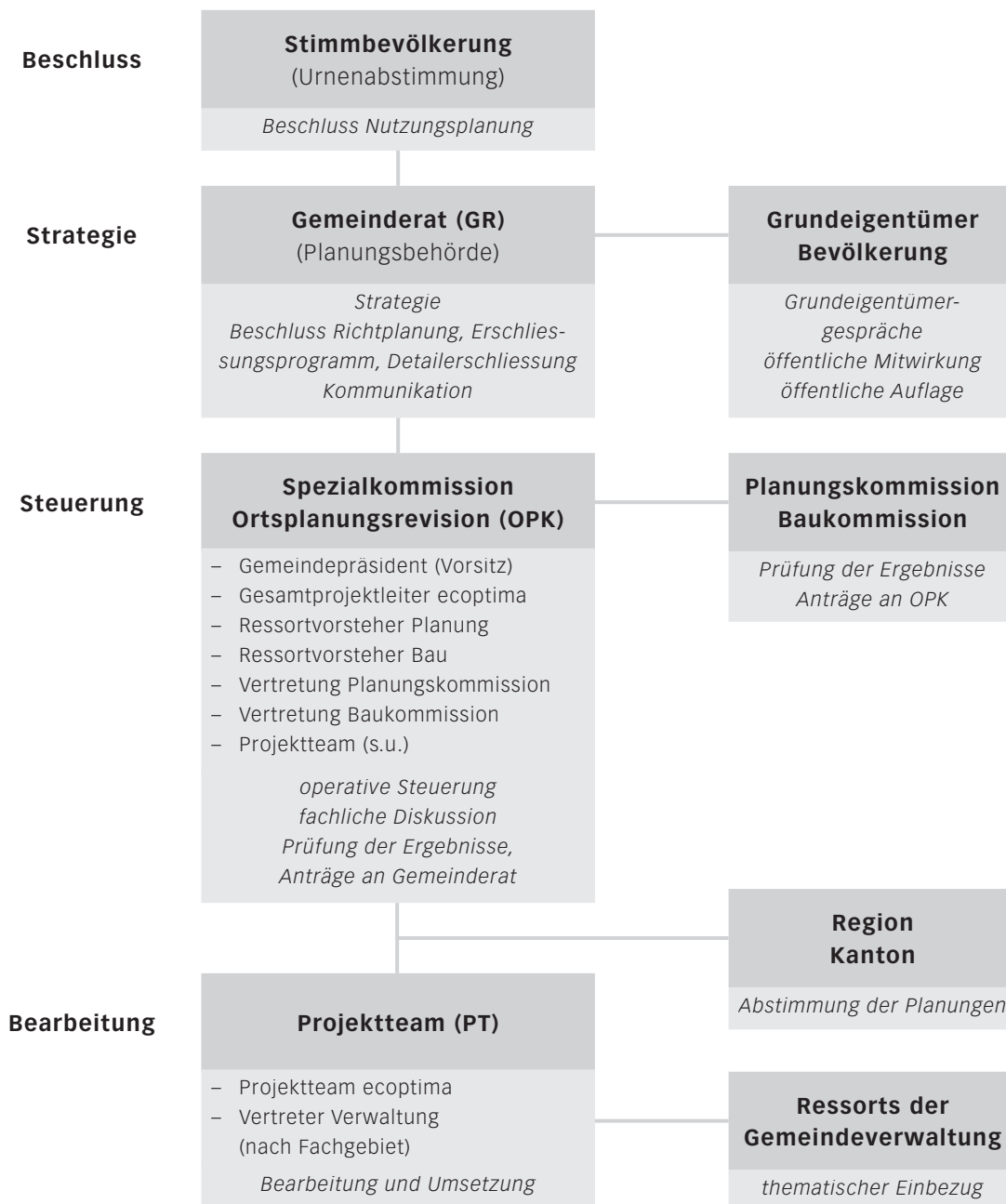
Der vorliegende Bericht «räumliches Entwicklungskonzept» zeigt die Resultate der Phase 1 (ohne Inhalte des Verkehrsrichtplans).



### 3. Projektorganisation

#### 3.1 Organisation

Die Projektorganisation zur Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht wie folgt aus:



Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch eine spezielle Ortsplanungskommission. Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro. Die Projektbearbeitung, die Projektkoordination und die Administration erfolgen soweit möglich durch



das Projektteam der ecoptima ag. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (Gemeinderatssitzungen mit Anträgen und Beschlüssen, Einspracheverhandlungen) sind durch die zuständigen Behörden zu erfüllen.

### 3.2 Partizipation

**Grundeigentümer** Die Grundeigentümer sind die Träger der baulichen Entwicklung und Schlüsselakteure für die Siedlungsentwicklung nach innen. Zur Aktivierung der bestehenden Bauzonenreserven, für die weitere Entwicklung von Schlüsselarealen sowie bei allfälligen Einzonungen sind direkte Gespräche mit den Betroffenen nötig. Diese erfolgen teilweise im Rahmen der Revision, bilden aber auch danach eine Daueraufgabe für die Gemeinde.

**Bevölkerung** Von Gesetzes wegen sind eine öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Planaufgabe und die Urnenabstimmung durchzuführen. Für die Ortsplanungsrevision sind folgende Beteiligungselemente vorgesehen:

<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase</b>	<i>Räumliches Entwicklungskonzept (orientierend)</i>  <i>Verkehrsrichtplan (behördenverbindlich)</i>  – Interessierte Öffentlichkeit
<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Richt- und Nutzungsplanung</b>	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i>  <i>Weitere Richtplanung (behördenverbindlich)</i>  – Interessierte Öffentlichkeit
<b>Einsprachen</b>	<b>Öffentliche Auflage Nutzungsplanung</b>	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i>  – Direktbetroffene – Grundeigentümer – Organisationen
<b>Beschluss</b>	<b>Urnenabstimmung</b>	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i>  – Stimmberechtigte Gemeinde Heimberg

Mit diesen Veranstaltungen kann sich die breite Bevölkerung ein gutes Bild von den Inhalten und vom Ablauf der Ortsplanungsrevision machen. Da die Spielräume der Revision insgesamt sehr eingeschränkt sind (Vorgaben kantonaler Richtplan und Baugesetz zu Siedlungsentwicklung nach innen, Fruchtfolgeflächen, Gewässerräume, Naturgefahren etc.) werden ein ergebnisoffenes Partizipationsverfahren (Werkstattveranstaltung etc.) zu Beginn der Planung oder der Einbezug einer breit abgestützten Begleitgruppe als nicht zweckmässig erachtet. Erfahrungsgemäss entstehen bei solchen Partizipationsformen zahlreiche Ideen und Erwartungen, die anschliessend in den engen Rahmenbedingungen nicht den Erwartungen entsprechen erfüllt werden können.

## B Räumliches Entwicklungskonzept

### Was ist das räumliche Entwicklungskonzept?

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) analysiert, wie sich die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat, definiert Entwicklungsziele für die nächsten 15–20 Jahre und legt die Schwerpunkte für die Revision der Ortsplanung fest. Das Konzept betrachtet die Themen Siedlung/Bevölkerung, Verkehr und Landschaft sowie deren Schnittstellen.

Das REK wird durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist damit für die Gemeindebehörden verbindlich. Im Unterschied zu einem kommunalen Richtplan (Genehmigung Kanton) ist das räumliche Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich, d.h. die Inhalte (Ziele, Stossrichtungen) können bei Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Nutzen, wenn in der späteren Richt- und Nutzungsplanung neue Erkenntnisse gewonnen werden, welche den Festlegungen im REK widersprechen.

## 4. Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft

### 4.1 Entwicklung und Zustand

#### 4.1.1 Ortsstruktur

Ursprung	Heimberg ist als Töpferdorf zwischen dem Schwemmland von Aare und Zulg und den östlich und nördlich steil ansteigenden Hügeln entstanden. Lehmiger Boden, bewaldete Hänge und zahlreiche kleine und grosse Gewässer waren die Grundlage für die Dorfentwicklung. Bis ins 19. Jahrhundert entstanden entlang der Überlandstrasse von Thun nach Bern viele Einzelgebäude. Doch bebaubare Flächen waren rar. Auch wenn im nördlichen Ortsteil zwischen Bümberg und Dornhalte viele Gebäude entstanden, bildete sich kein eigentliches Dorfzentrum. Bis 1938 war die Kirche in Steffisburg zu besuchen.
Jahrhundertwende	Erst mit der Kanalisation von Aare und Zulg und der nachfolgenden Drainage der Auenlandschaft konnte das zuvor feuchte und häufig überflutete Schwemmland der Aue für Bauten und Landwirtschaft nutzbar gemacht werden. Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie bildeten sich beim Bahnhof Heimberg in der Unteren Au ein erster Ortskern. Ein zweiter Ortskern lässt sich beim Lädeli (Bahnhaltestelle ab 1953) ablesen.
Wachstum	In der Zwischenkriegszeit verdichtete sich die Bebauung an der Bernstrasse zwischen dem Bahnhof und der Dornhalte sowie beim Bahnübergang der Aarestrasse/Lädeli. Mit der Wachstumsphase nach dem zweiten Welt-



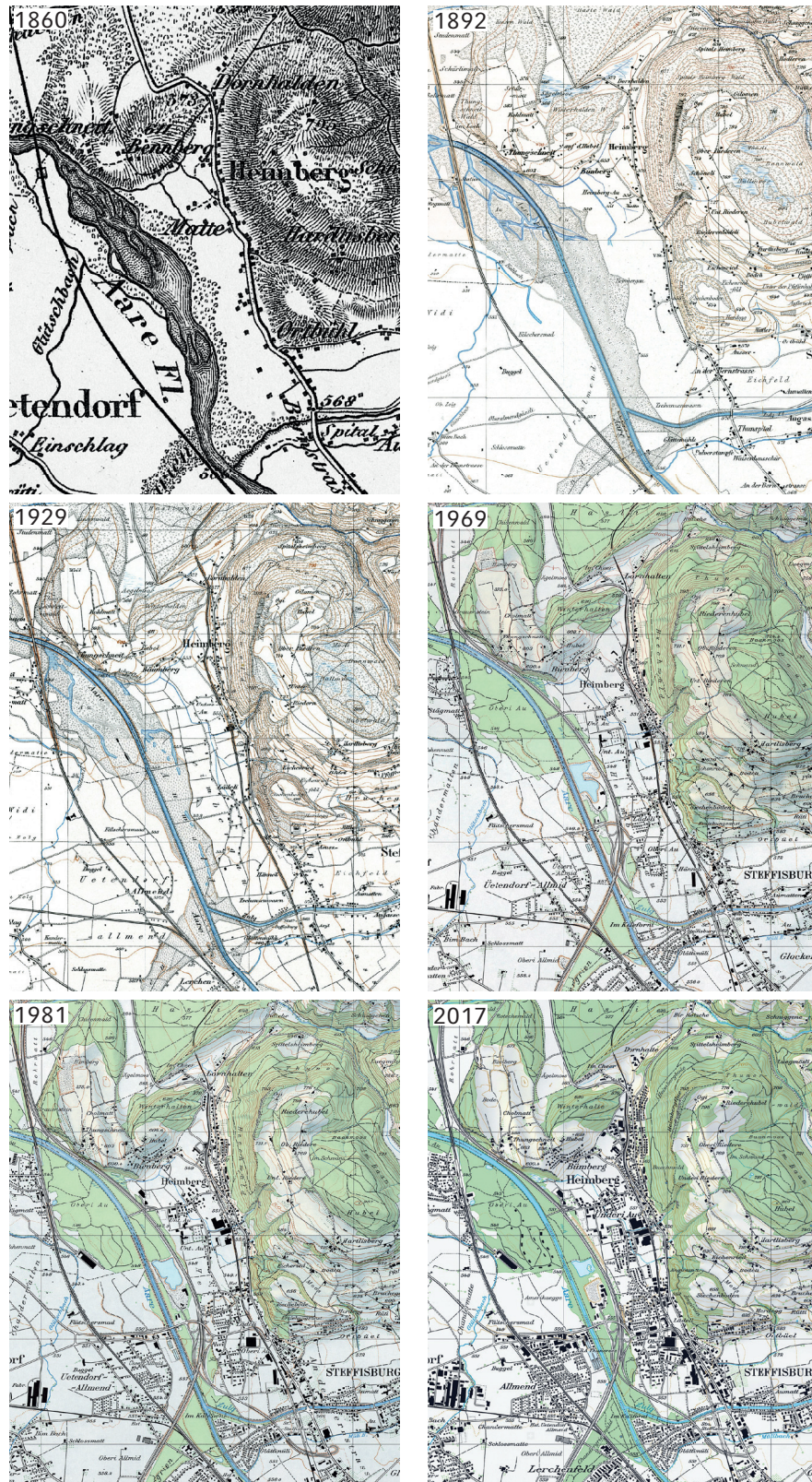


Abb. 13 Siedlungsentwicklung von Heimberg (Quelle: swisstopo)

krieg entwickelten sich die Wohnquartiere in Untere und Obere Au sowie das Lädeli in der Ebene. Entlang der verbindenden Alpenstrasse entsteht wiederum eine lineare Gebäudekette zwischen den Ortsteilen.

Gewerbe- und Industriebetriebe siedeln sich mit dem Gleisanschluss schon früh beim Bahnhof Heimberg an. Ein zweiter Gewerbestandort entwickelt sich in Heimberg Süd, ebenfalls in Gleisnähe (Bahnhof Steffisburg).

Autobahnan-  
schluss

Ende der sechziger Jahre bringt die Autobahn mit dem Anschluss Heimberg Süd eine Neuorganisation der Verkehrswege im südlichen Ortsteil. Die Gurnigelstrasse wird als Hauptverbindung an die Bernstrasse angeschlossen und erschliesst fortan die Obere Au und das Lädeli. Die Aarestrasse wird zurückgestuft und der Bahnübergang aufgehoben.

Die Erschliessungsgunst der Autobahn zieht alsbald die Einkaufszentren an, die bis heute das Ortsbild entlang der Gurnigelstrasse prägen. Dahinter breiten sich die Wohnquartiere Obere Au und Lädeli immer mehr aus und auch die Untere Au, die Hanglagen am Bümberg und östlich der Bernstrasse bis in die Dornhalte wachsen. In den letzten Jahrzehnten schliesst sich dadurch die Lücke zwischen dem nördlichen und dem südlichen Ortsteil immer mehr.

Mehrere Zentren

Die Dorfstruktur ist schwierig ablesbar. Es bestehen mehrere Zentren mit unterschiedlichem Nutzungsprofil. Im Gebiet Untere Au/Bahnhof liegen die öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Sportzentrum, Gemeindeverwaltung) während im Gebiet Lädeli/Obere Au die Versorgungsangebote regional ausstrahlen.

Künftige  
Entwicklung

Grössere Baulücken bilden die noch ungenutzten Areale unmittelbar beim Bahnhof Heimberg (ZPP bir Underfüerig) und bei der Haltstelle Lädeli (UeO Untere Bernstrasse), deren Entwicklung unmittelbar ansteht. So besteht für beide Zentren das Potential, zusätzliches Gewicht zu erhalten. Strukturelle Weiterentwicklungen sind an der Bernstrasse in der Mitte zwischen den nördlichen und den südlichen Ortsteilen sowie mit der neuen Erschliessung «Heimberg Süd» vom Autobahnzubringer Steffisburg her angedacht.

Die Übersichtskarte zeigt die bestehenden Bauzonen (generalisiert), die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die gemäss Richtplan als Fruchtfolgefleichen bezeichneten Gebiete (teilweise noch umstritten).

#### **4.1.2 Wohnungswesen**

Wohnbauland

Heimberg weist bisher 81.2 ha bebautes Wohnbauland in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) auf. Hinzu kommen ca. 5.0 ha unbebaute Reserve (vgl. Abb. 14).



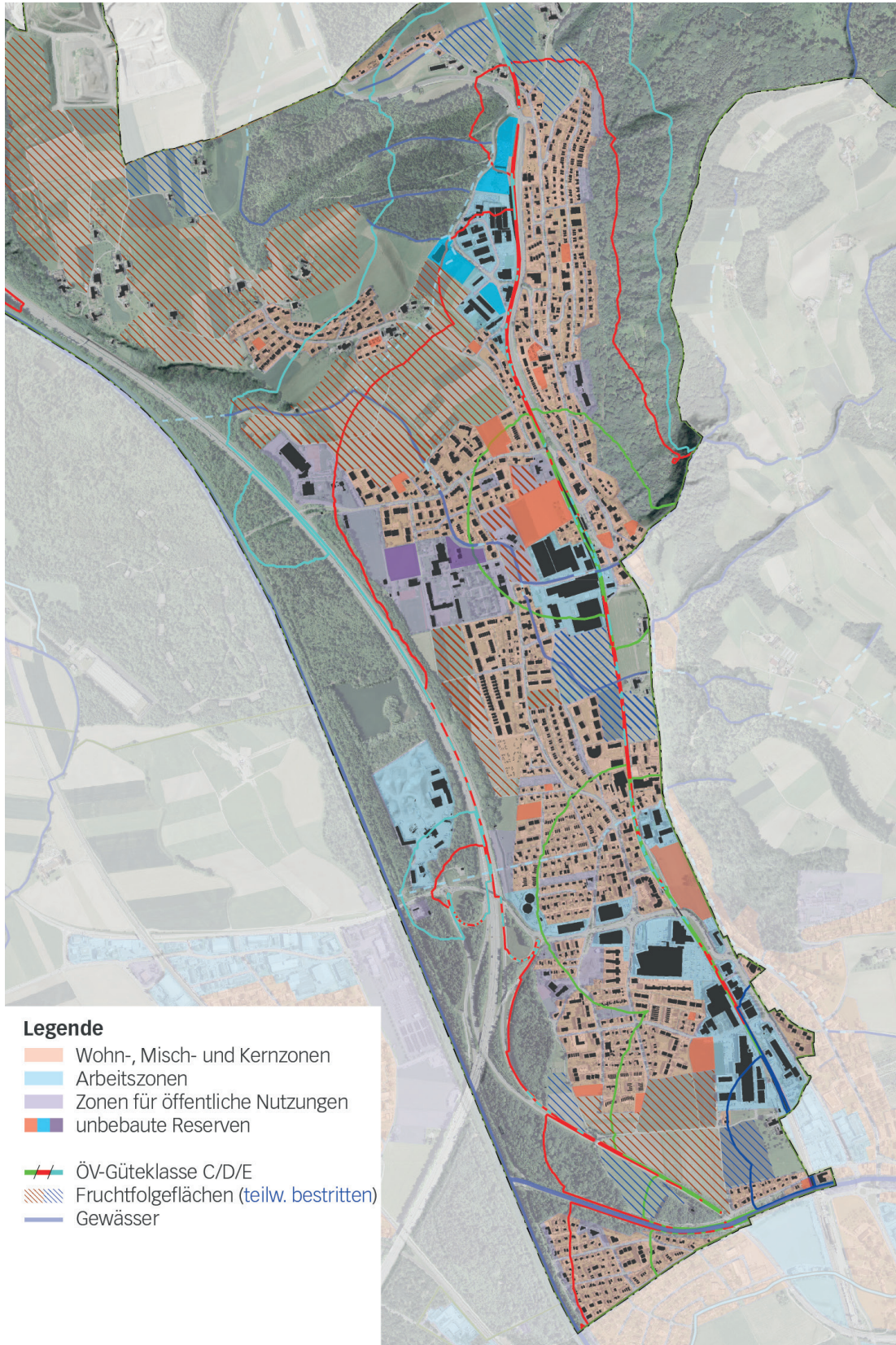


Abb. 14 Übersichtskarte



Gebäude- und  
 Wohnungsstruktur

In Heimberg werden ca. 1'300 Wohngebäude mit insgesamt ca. 3'150 Wohnungen gezählt (Datenstand 2015). Die Siedlungsentwicklung spiegelt sich im Gebäudebestand. Nur ein Viertel der Gebäude ist über 50 Jahre alt, rund die Hälfte stammt aus der Entwicklungsphase zwischen 1970 und 2000. Gut 10 % stammen aus den letzten zehn Jahren. Ein substantieller Anteil der Gebäude sind in einem Alter, in dem eine erste Grundsanierung zu erwarten ist (Baujahre 1960–1985).

Fast zwei Drittel der Gebäude sind Einfamilienhäuser, einen Drittel machen Mehrfamilienhäuser aus. Mit nur 10 % ist der Anteil gemischt genutzter Bauten gering. Dies widerspiegelt die Dorfstruktur ohne ausgeprägten Dorfkern mit Nutzungsdurchmischung.

Die meisten Wohnungen in Heimberg weisen 3 oder 4 Zimmer auf. Mit gut der Hälfte der Wohnungen ist der Anteil kleinerer Einheiten (maximal 3 Zimmer) relativ gross.

Die Bausubstanz ist insgesamt sehr divers und reicht von Kleinwohnungen mit einfachem Standard über kleinere und mittlere Familienwohnungen bis hin zu Grosswohnungen. Dies gilt für alle Bauperioden resp. Gebäudealter, so dass die Bausubstanz die Basis für eine breit durchmischte Bevölkerung bietet.

Der Anteil Leerwohnungen war in den letzten Jahren vernachlässigbar, jedoch ist im Zuge von grösseren Arealentwicklungen mit kurzfristigen Anstiegen zu rechnen.

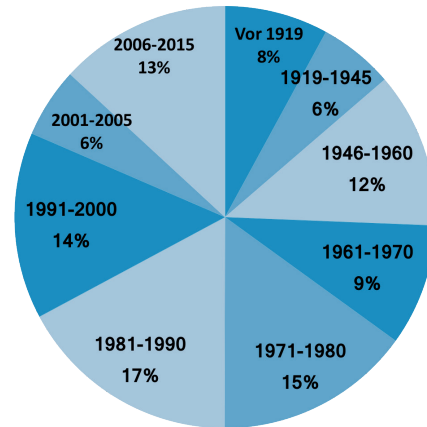


Abb. 4 Gebäude nach Alter

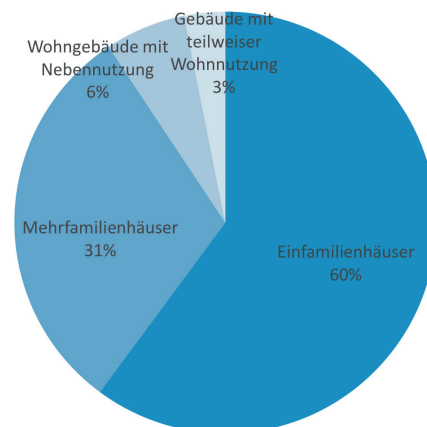


Abb. 5 Gebäude nach Typ

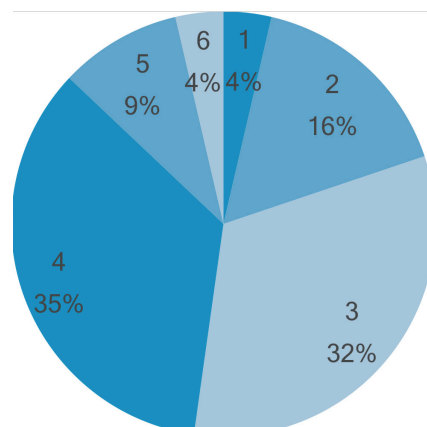


Abb. 6 Wohnungen nach Zimmerzahl

### 4.1.3 Bevölkerung

Einwohnerzahl

Heimberg weist heute rund 6'800 Einwohner aus, Tendenz steigend. Gegenüber dem Stand um 1900 hat sich die Bewohnerzahl verfünffacht. Entsprechend der geschilderten Siedlungsentwicklung setzte das Wachstum nach dem zweiten Weltkrieg ein und nahm danach rasant zu. Zwischen 1965 und 1990 verdoppelte sich die Einwohnerzahl von 2'500 auf 5'000. Seither flachte das Wachstum etwas ab, blieb aber hoch (+1.3 %/ Jahr).

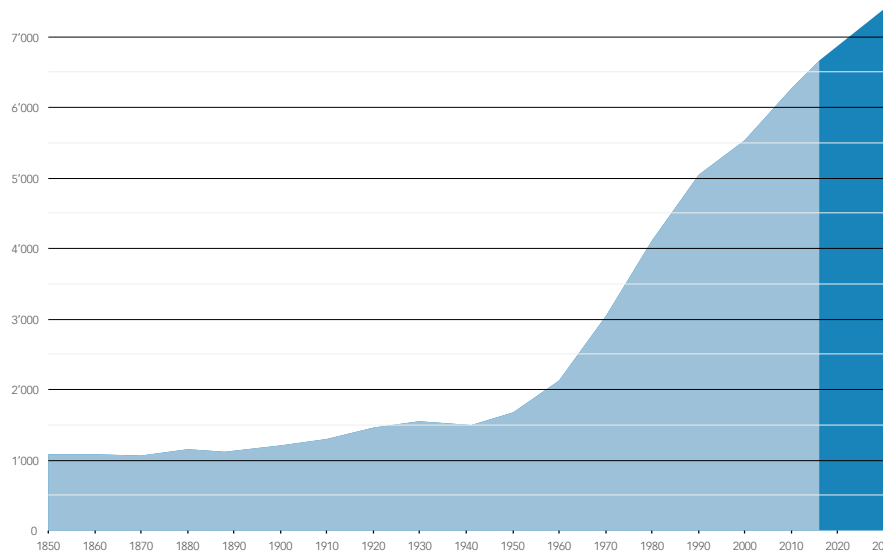


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung 1850–2016 und Wachstumsziel gemäss Richtplan bis 2030

Altersstruktur

Im Vergleich mit der Region und dem Kanton liegt Heimberg im Durchschnitt beim Anteil Kinder und Jugendlicher. Der Anteil der arbeitstätigen Bevölkerung ist etwas grösser, jener der Pensionierten etwas niedriger als der Schnitt im Bezirk resp. im Kanton.

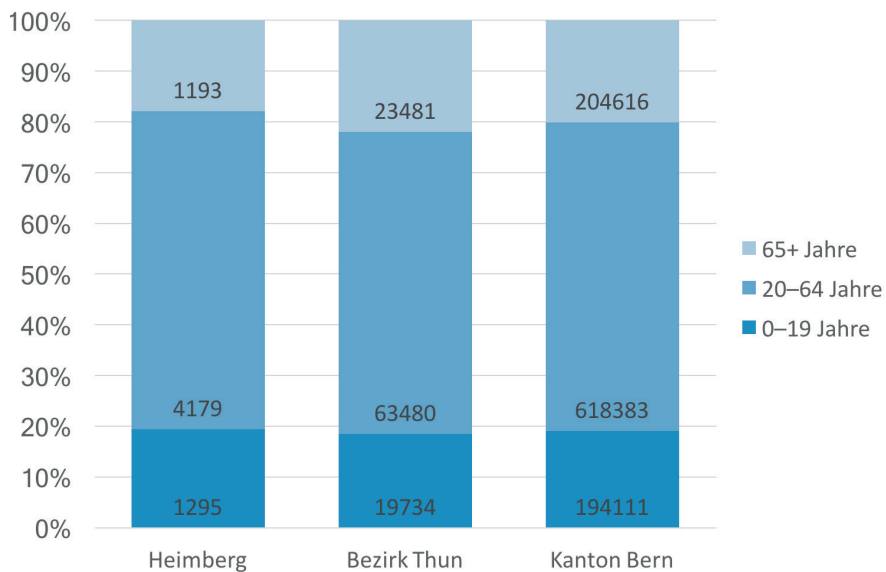


Abb. 8 Altersstruktur der Bevölkerung

Beschäftigung

In Heimberg finden ca. 2'400 Beschäftigte Arbeit in (umgerechnet) ca. 1'800 Vollzeitstellen. Der Anteil der Beschäftigten im 2. Sektor (Produzierendes Gewerbe) ist mit ca. 1/4 etwas über dem Durchschnitt. Bei der Umrechnung auf Vollzeitstellen zeigt sich der höhere Anteil Teilzeitbeschäftigter im 3. Sektor (Dienstleistungen).

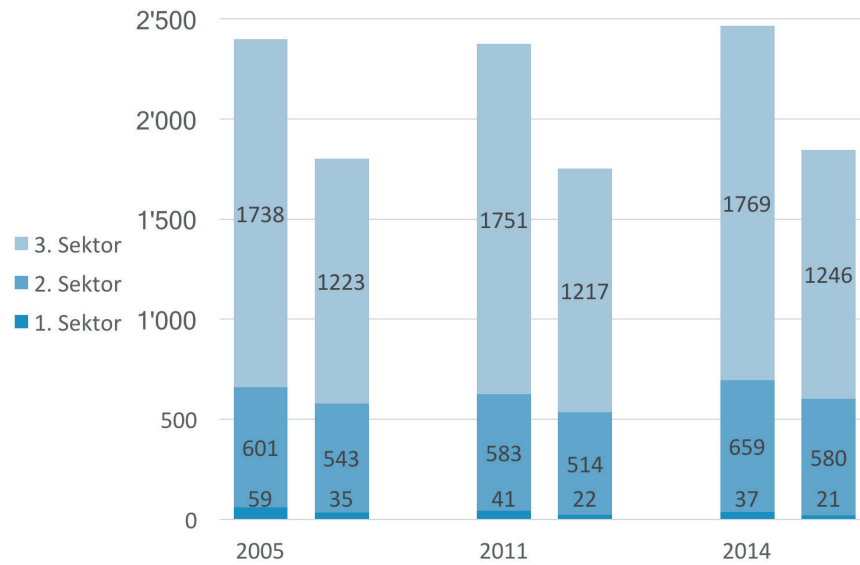


Abb. 9 Entwicklung der Verteilung der Beschäftigten (jeweils rechte Säule) und der Vollzeitstellen (linke Säulen) nach Sektoren

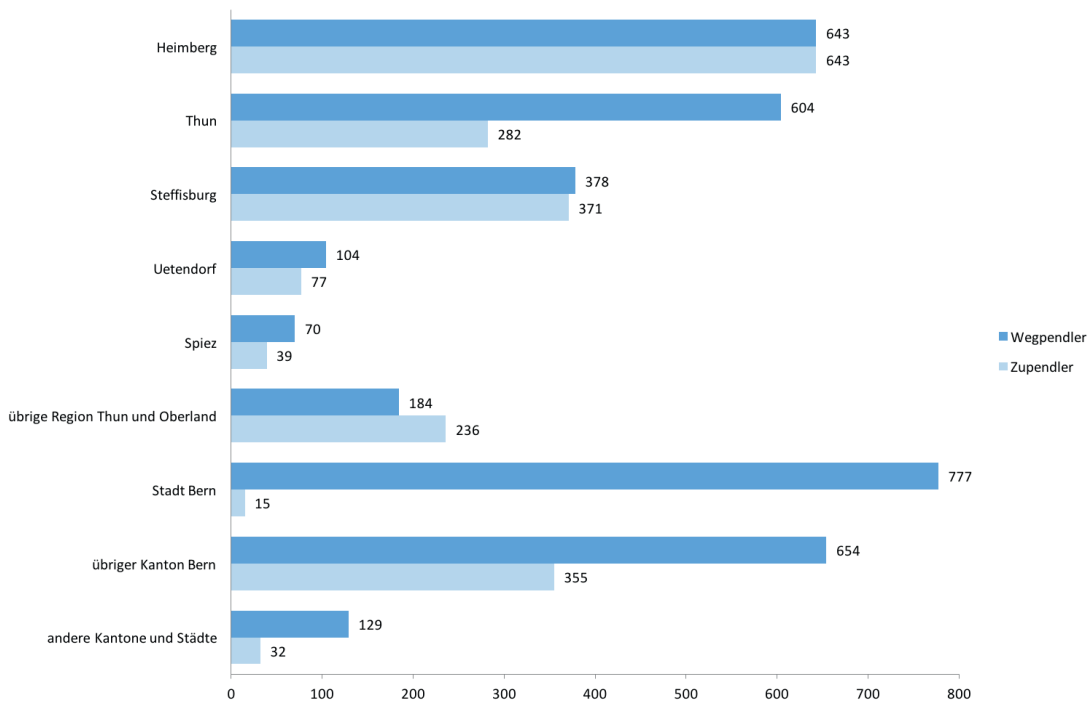


Abb. 10 Ziel- resp. Quellorte der Wegpendler (ca. 3550 Arbeitstätige mit Wohnort Heimberg) und der Zupendler (ca. 2050 Beschäftigte mit Arbeitsort Heimberg), Stand 2011

#### 4.1.4 Gewerbeareale

Gewerbe

Heimberg weist grosse Gewerbegebiete auf, die sich auf mehrere Standorte entlang der Bernstrasse verteilen. Das Gewerbegebiet Winterhalde ist insgesamt nur in mittlerer Intensität genutzt und weist unbebaute Reserven und stark unternutzte Areale auf. Das Gebiet südlich der Station Heimberg ist intensiv industriell genutzt, hier bildet die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzung eine besondere Herausforderung. Im Gebiet Lädeli dominieren die Verkaufsnutzungen mit regionaler Ausstrahlung die einer permanenten Veränderung unterworfen sind. Hier steht die Problematik der Kapazität auf dem übergeordneten Strassennetz im Vordergrund.

Mit der projektierten neuen Erschliessung Heimberg Süd, die als Seitenarm des Bypass Thun Nord entstehen soll, soll die Erschliessungsproblematik des Gewerbegebietes Heimberg Süd mit Industrie (bisher durch Wohngebiete erschlossen) gelöst werden. Es entsteht eine Erschliessungsstrasse mit ausreichend Kapazität, ein grösseres Gebiet zu erschliessen. Dieses ist jedoch bisher Kulturland und teilweise Fruchtfolgefläche.

Im Hinblick auf die strategische Entwicklungsperspektive in Heimberg Süd (regionales Vorranggebiet) sind die bestehenden Gewerbebezonen insgesamt zu konsolidieren und möglichst auf die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe abzustimmen. Für das Vorranggebiet ist bisher offen, zu welchem Zeitpunkt eine Erweiterung der Gewerbezone erfolgen soll.

Ergänzend zu den Arbeitszonen ist dem Potenzial einer weiteren Nutzungsdurchmischung in den Kern- resp. Mischzonen Rechnung zu tragen. Mit optimal gesetzten Rahmenbedingungen kann so die Mischung von Wohnen und Arbeiten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Ortskerne/Brennpunkte leisten.

#### 4.1.5 Infrastrukturen und Versorgung

Infrastrukturen

Die Gemeinde Heimberg weist ein umfassendes Angebot an grundlegenden Versorgungsinfrastrukturen (Schule, Post, Konsum, Freizeiteinrichtungen etc.) auf. Diese sollen im Rahmen der Ortsplanung soweit wie möglich gesichert resp. unterstützt werden. Im Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung wurde die Kapazität der öffentlichen Infrastrukturen 2014 mit einem «Gesamtkonzept Schul- und Sportanlagen Untere Au» überprüft.

Der Schlussbericht zeigt den Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen für Sportnutzungen auf und untersucht die Entwicklungsmöglichkeiten in den verschiedenen Zonen für öffentliche Nutzungen im Ortsteil Untere Au in verschiedenen Varianten. Je nach Gewichtung der einbezogenen Elemente resp. Kriterien und den finanziellen und zeitlichen Perspektiven stehen unterschiedliche Varianten im Vordergrund. Je nach Variante werden die bestehenden Flächenreserven (vgl. Darstellung in Abb. 14) teilweise oder ganz beansprucht.

#### 4.1.6 Naturgefahren

Das Siedlungsgebiet von Heimberg ist in erheblichem Umfang durch Hochwasser der vom Ängirain herabfliessenden Seitengewässer der Aare sowie durch die Zulug gefährdet. Auch wenn in den letzten Jahren nur geringe Schäden entstanden sind und die Kleingewässer häufig nur wenig oder gar kein Wasser führen, kann bei einem lokalen Starkregenereignis eine erhebliche Abflussmenge anfallen, welche von den kleinen Gerinnen nicht aufgefangen werden kann. Besonders gefährlich ist die sogenannte Verklausung bei Engstellen wie Durchflüssen unter Strasse und Bahn, welche bei einem Ereignis durch Schwemmmaterial zusätzlich verengt werden.

Diese Situation zeigt die Gefahrenkarte, welcher Modellierungen von Ereignissen unterschiedlicher Häufigkeit/Intensität zu Grunde liegen. Es wird zwischen geringer, mässiger und starker Gefährdung unterschieden. Bei starker Gefährdung wäre ein Schaden wahrscheinlich und eine Bebauung sollte vermieden oder allenfalls zurückgebaut werden. Dies ist in Heimberg jedoch nirgends der Fall. Grössere Gebiete mit mittlerer oder geringer Gefährdung sind:

Gebiet	Gefährdung		Gewässer
	mittlere	geringe	
Untere Bernstrasse/Aarestrasse		X	Ängiraingrabe
An der Bernstrasse/Ängiried	X	X	Grabehüsibach/ Riederegrabe
Gewerbegebiet Mitte	X	X	Loueligrabe
Undere Au	X	X	
Gewerbegebiet Winterhalte	X	X	Chrebsbach
Dornhalte/Im Cheer	X	X	Ägelmoosbach/ Heimbergbode

Mehr oder weniger durch Hangrutschung bedroht sind die (oberen) Hanglagen entlang Ängirain/Heimbergfluh.

Für den Schutz vor Hochwasser wurde das Hochwasserschutzkonzept Heimberg vom 17. März 2014 erarbeitet. Dieses sieht als Massnahmen für die gefährdeten Gebiete insbesondere vor:

- Ausdahlungen sind am Chrebsbach bis zur Winterhalte vorgesehen.
- Für den Grabehüsibach und den Loueligraben sind Aufwertungen der Gerinne sowie an verschiedenen Standorten Rückhalteflächen (Überflutungsflächen) ausserhalb der bestehenden Bauzone vorgesehen.

## 4.2 Herausforderungen, Rolle und Perspektiven

### 4.2.1 Herausforderungen

Heimberg erlebte als Teil der Agglomeration Thun in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein starkes Wachstum als Wohngemeinde. Angebot und Nachfrage decken ein sehr breites Spektrum an Wohnungstypen für Familien, Paare und Singles, Jüngere und Ältere ab. Mit der weit fortgeschrittenen Arealentwicklung «Untere Bernstrasse» wird ein in Heimberg neues Mass an Nutzungsdichte und Gebäudevolumen erreicht, welches das Innentwicklungspotenzial der Gemeinde zeigt.

Die Wahrnehmung des Ortsbildes von Heimberg ist geprägt durch Einkaufs- und Gewerbeeilen längs der Kantonsstrassen, ausgedehnte Einfamilienhausquartiere und das fehlen eines erkennbaren Ortskerns. Für die weitere Entwicklung des Ortes hat die Qualität des Wohnumfeldes eine wachsende Bedeutung.

Im Verhältnis dazu hat die Gemeinde als Gewerbe- und Industriestandort eine weniger dynamische Entwicklung erlebt. Es dominieren Flächenintensive Industrie- und Verkaufsnutzungen, daneben bestehen jedoch auch viele kleine und mittlere Betriebe.

<p><i>Stärken</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Vielseitiges Wohnangebot</li><li>– Lebendiges Gewerbe</li><li>– Umfassendes Infrastrukturangebot</li><li>– Nähe zu Naherholungsräumen</li></ul>	<p><i>Schwächen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wenig attraktives Ortsbild</li><li>– Nicht definierte Ortskerne</li><li>– Enge Verzahnung von Wohn- und Arbeitszone</li><li>– Einzelne Gewässerabschnitte verlaufen eingedolt und können so keinen Beitrag zur Wohnumfeldqualität bieten.</li></ul>
<p><i>Chancen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Freie Reserven für die Innenentwicklung aktivieren</li><li>– Nutzung der Gewässer für die Aufwertung der Wohnumfeldqualität</li></ul>	<p><i>Risiken</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Baulandhortung von unbebauter oder brachliegender Bauzone</li><li>– Einschränkende Rahmenbedingungen für die Aussenentwicklung (Richtplan/Baugesetz)</li><li>– (zu) rasche Entwicklung kann bestehende Qualitäten und Identitäten in Frage stellen</li><li>– Hohe Bebauungsdichten gehen ev. zu Lasten der Siedlungsdurchgrünung, wenn nicht stärker in die Höhe gebaut wird.</li><li>– Bei einer zu starken Entwicklung entsteht erheblicher Ausbaubedarf bei den Infrastrukturanlagen der Gemeinde (Strassen, Wasser, Abwasser)</li></ul>



Die Herausforderung für die Ortsplanungsrevision ist es, das Ortsbild von Heimberg zu schärfen, die Erneuerung und Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu fördern und zugleich die bestehenden Qualitäten und die Basis der Identität der Ortsansässigen zu erhalten und mitzunehmen.

#### 4.2.2 Rolle der Gemeinde Heimberg

Grundsatz

Heimberg positioniert sich in der Entwicklungsregion Thun (ERT) als Wohnstandort für Familien und für Ältere in der Nachfamilienphase sowie als attraktiver Standort für Gewerbe. Es wird ein vielseitiges, ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen angestrebt.

Heimberg strebt ein moderates Wachstum an, welches primär «nach innen» in den bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen erfolgen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf die Weiterentwicklung der Lebens- und Wohnqualität gelegt werden. Das Wachstum ist auf die Kapazität der verschiedenen Infrastrukturen abzustimmen.

#### 4.2.3 Bedarf und Prognose

Annahmen Revision 2007

Im Fokus der Ortsplanungsrevision 2007 stand eine starke Bevölkerungszunahme der letzten Jahre vor der OP-Revision. Bereits 2006 wurde die gemäss den Vorgaben des damaligen Kantonalen Richtplans für 2018 errechnete Bevölkerungszahl von 5'902 Einwohnern erreicht. Es wurden ca. 4.2 ha neues Wohnbauland eingezont. Mit der Revision wurden insgesamt 13.7 ha Baulandreserven ausgewiesen, davon 8.9 ha Wohnnutzung und 4.8 ha Arbeitsnutzung.

Entwicklung 2007-2017

In der Zwischenzeit wuchs die Einwohnerzahl auf ca. 6'800 (Stand Herbst 2017), damit ist der Zielwert der OP-Revision für 2020 von 6'500 Einwohnern bereits überschritten. Heute bestehen noch 5.0 ha Baulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)<sup>1, 2</sup>.

Wohnbaulandbedarf

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans 2030 soll die Gemeinde ein Wachstum von 11 % oder ca. 734 zusätzlichen Raumnutzern erreichen. Als Raumnutzer werden alle Bewohner und alle Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gezählt. Dies ergibt einen theoretischen Baulandbedarf von ca. 10.3 ha. Dieser ist nur zur Hälfte durch die bestehenden Bauzonenreserven gedeckt ist.

Nutzungsreserven

Die Gemeinde Heimberg ist im Richtplan teilweise dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete» (UK, Ortsteil Lädeli-Obere Au) und teilweise dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE) zugewiesen. Es gilt deshalb für die sogenannte Raumnutzerdichte (RND) den Richtwert von 85 (UK) resp. 53 (AE) Raumnutzern/ha zu erreichen. Gemäss den Berechnun-

1 Da mit den kantonalen Richtplan 2030 eine neue Berechnung des Bedarfs eingeführt wurde, sind die neuen Flächenzusammenstellungen nur eingeschränkt mit den früheren vergleichbar.

2 Datenstand 1. Mai 2017, inkl. Umzonung Untere Bernstrasse

gen des Kantons ist diese Vorgabe mit einer durchschnittlichen RND von 88 (96.7 in UK, 78.0 in AE) erfüllt, so dass keine weiteren Nutzungsreserven vom Wohnbaulandbedarf in Abzug gebracht werden müssen.

### 4.3 Zielsetzungen Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft (behördenverbindlich)

Für die Revision der Ortsplanung beschliesst der Gemeinderat, die folgenden Zielsetzungen zu verfolgen:

#### S1 Ortskerne und Brennpunkte stärken

Die Gemeinde Heimberg stärkt zwei Ortskerne/Brennpunkte mit komplementären Funktionen. In beiden Ortskernen wird die Stärkung der jeweiligen Nutzungsangebote durch die Aufwertung und Verdichtung der Nutzungsmöglichkeiten und der Siedlungsqualität angestrebt.

Bei der «Station Heimberg/Untere Au» sind die öffentlichen Dienstleistungen, Bildungs- und Freizeitangebote angesiedelt und werden mit Wohnen und passenden Zusatzangeboten ergänzt.

Bei der «Station Lädeli/Obere Au» sind die Versorgungsangebote mit regionaler Ausstrahlung konzentriert.

#### S2 Innenentwicklung aktivieren

Heimberg verfügt über insgesamt 5.0 ha unbebaute Baulandreserven. Diese bilden das Rückgrat der baulichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Grundsätzlich soll auf all diesen Flächen auf eine Aktivierung hingearbeitet werden, der Fokus der Gemeinde steht auf den grösseren Arealen. Zu berücksichtigen ist die Gefährdung durch Naturgefahren und die Abstimmung auf die Kapazität der Infrastrukturen.

#### S3 Einzonungspotenziale nutzen

Die Gemeinde Heimberg strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an. Dazu sollen primär die Innenentwicklungspotenziale im bestehenden Baugebiet aktiviert werden. Soweit mit den übergeordneten Rahmenbedingungen und den bestehenden Infrastrukturen vereinbar, soll das Baugebiet erweitert werden.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und ein stabiles Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung an. Dazu soll die Erweiterung des Gewerbegebietes Heimberg Süd in vertretbaren Etappen erfolgen.

Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Reserveflächen ermöglichen die erforderlichen Ausbauschritte.

#### S4 Siedlungsstruktur klären

Die bestehende Siedlungsstruktur soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Die nördlichen und südlichen Ortsteile (Untere Au/Dornhalde, Obere Au/Lädeli) sollen weiter zusammenwachsen.

Die Siedlungsbegrenzungen nach Norden und Süden werden respektiert und sichern die Ablesbarkeit des Ortsbildes und die Vernetzung der Landschaftskammern.

### 4.4 Strategien

#### 4.4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

##### Was ist Siedlungsentwicklung nach innen?

neue Rahmenbedingungen

Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) verschoben. Für Ein- und Umzonungen gelten Mindestdichten, bei Arbeitszonen ist eine haushälterische Bodennutzung qualitativ sicherzustellen. Neue Einfamilienhausquartiere und locker bebaute Siedlungen werden unter diesen Voraussetzungen kaum mehr möglich sein.

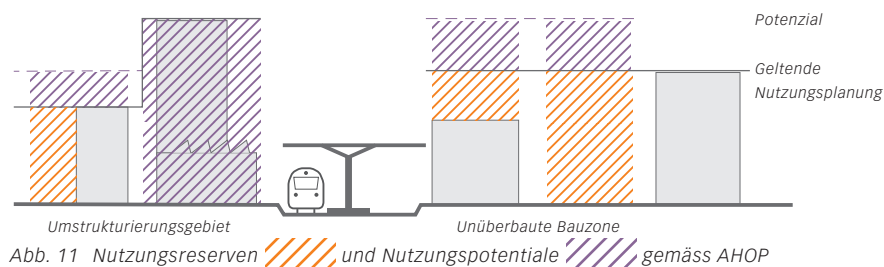
Definition

Als SEin wird gemäss Arbeitshilfe des Kantons (AHOP) eine bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut / unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Überbauung unüberbauter und Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen / Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)

Innenentwicklungspotenziale

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



Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es, die brach liegenden Flächen zu analysieren, unternutzte Areale zu identifizieren und allenfalls Umlagerungen vorzusehen. Zur Aktivierung des bestehenden Potentials ist eine Strategie zur Baulandmobilisierung gemäss Art. 126a ff. BauG zu entwickeln und der Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern ist aufzugleichen.

Es werden die folgenden Innenentwicklungspotenziale überprüft:

Schlüsselareale	Charakter	Bewertung *	Bedeutung	
P1 Winterhalde	Unternutztes Gewerbegebiet mit Intensivierungs- und Umstrukturierungspotential	mittel	gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, bestehende Bauten und Nutzungen	gross
P2 Underi Au	Ungenutztes Wohnbauland mit Verdichtungspotenzial	gut	zentrale Lage, gute Erschliessung, unbebaut, keine Bauabsichten	gross
P3 ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig»	Ungenutztes Bauland Mischnutzung, Vorschriften mit Verdichtungspotenzial	gut	zentrale Lage, gute Erschliessung, unbebaut, Eigentum der Gemeinde, strategische Reserve	gross
P4 Ortskern «Station»	Ortskern mit Verdichtungspotenzial	mittel	zentrale Lage, gute Erschliessung, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Bauten	mittel
P5 Amselweg West	Ungenutztes Wohnbauland, Vorschriften mit Verdichtungspotenzial	gut	zentrale Lage, gute Erschliessung, unbebaut, keine Bauabsichten	gross
P6 Dohlenweg	Wohngebiet mit Nutzungsreserve	mittel	zentrale Lage, kleinteiliges Grundeigentum, kommunales Siedlungsschutzgebiet	klein
P7 Ortskern «Lädeli»	Ortskern mit Verdichtungspotenzial	mittel	zentrale Lage, gute Erschliessung, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Bauten	mittel
P8 Bernstrasse/Aarestrasse	Erweiterung Umstrukturierungsgebiet Mischnutzung	mittel	zentrale Lage, gute Erschliessung, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Betriebe	klein
P9 Untere Bernstrasse	Umstrukturierungsgebiet Mischnutzung	gut	zentrale Lage, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer	gross
P10 Schwalbenweg/Niesenstrasse	Ungenutztes Wohnbauland	mittel	unbebaut, dezentrale Lage	klein
P11 Oberi Au	Ungenutztes Wohnbauland, Vorschriften mit Verdichtungspotenzial	mittel	unbebaut, in Entwicklung, dezentrale Lage, in Planung	mittel
P12 Untere Zulgstrasse	Areal mit Verdichtungspotenzial	mittel	zentrale Lage, gute Erschliessung, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Bauten	klein

\* Bewertungskriterien für alle Areale: Lage, Erschliessung, Einpassung Ortsbild, Eigentumsstruktur, Bestand etc. blau: positive Wertung, rot: negative Wertung

Fazit

In der Gemeinde weisen einige Areale beträchtliche Nutzungspotenziale auf. Für die künftige Entwicklung der Gemeinde sind die grossflächigen Areale entscheidend, da sie einerseits eine grosse Zahl zusätzlicher Raumnutzer bringen können und andererseits über die Ausgestaltung der zusätzlichen Nutzung einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in der weiteren Umgebung leisten können.



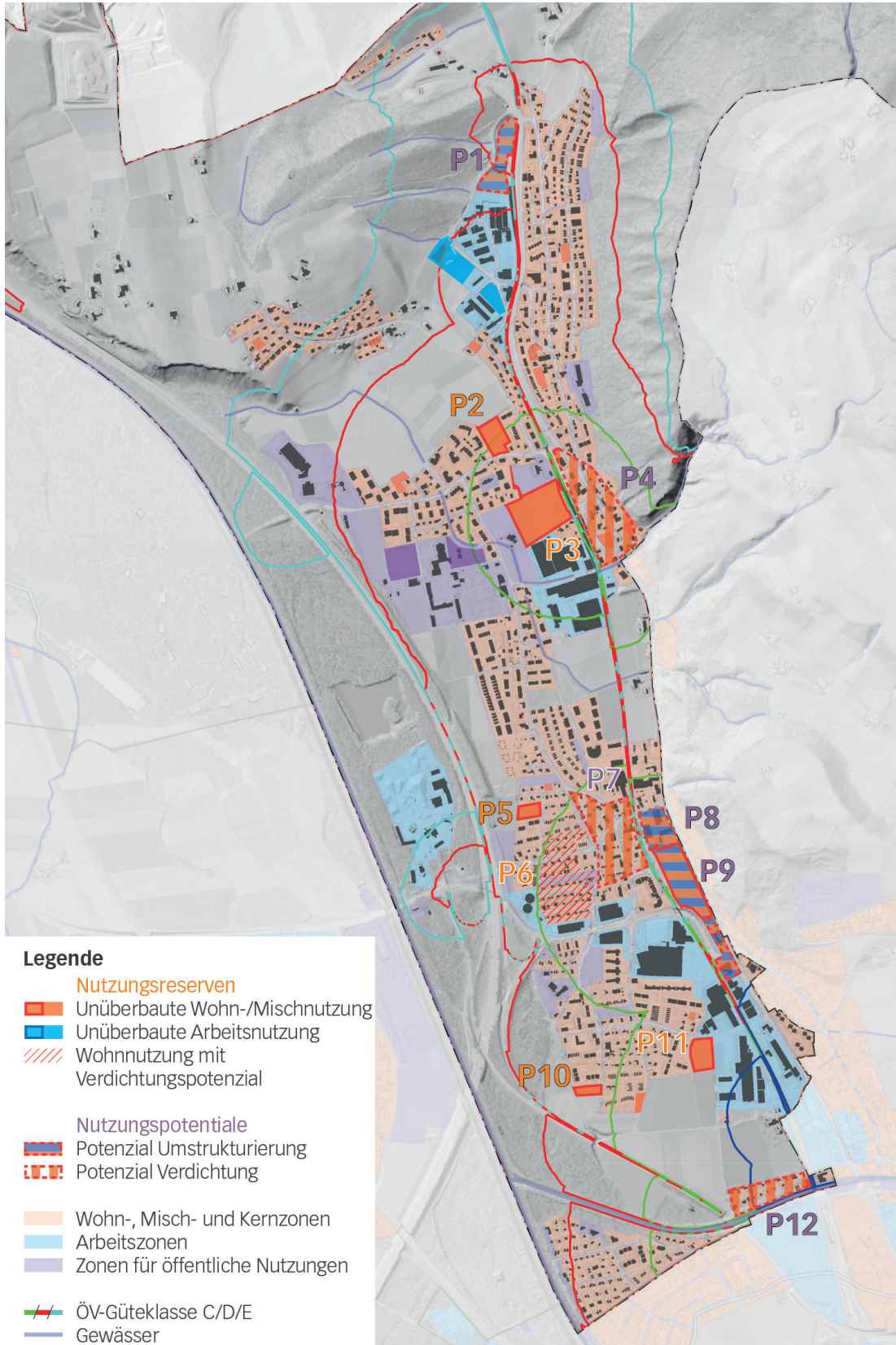


Abb. 15 Innenentwicklungspotenziale

Mengengerüst Aus diesen für die Innenentwicklung bedeutenden Arealen ergeben sich theoretisch folgende potenziellen zusätzlichen Raumnutzer<sup>1</sup>:

Nr.	Areal und Art des Potentials	Fläche	zus. RN	Annahmen	Zeit-horizont
P1	Winterhalde Nutzungspotenzial Intensivierung und Umstrukturierung Mischnut- zung	11'600 m <sup>2</sup>	70-130	50 % Umnutzung Bestand 30 % Arbeitsplätze 20 % Wohnen	mittel- fristig
P2	Underi Au Wohnbaulandreserve	6'400 m <sup>2</sup>	100-180	Erhöhung Nutzungsmass	mittel- fristig
P3	ZPP «Bir Underfüerig» Baulandreserve Mischnutzung	21'700 m <sup>2</sup>	350-550	Erhöhung Nutzungsmass	mittel- fristig
P4	Ortskern «Station» Nutzungspotenzial Mischnutzung	23'000 m <sup>2</sup>	30-50	Erhöhung Nutzungsmass	langfristig
P5	Amselweg West Wohnbaulandreserve	3'000 m <sup>2</sup>	50-80	Erhöhung Nutzungsmass	mittel- fristig
P6	Dohlenweg Nutzungsreserve Wohnen	29'000 m <sup>2</sup>	30-50	Erhöhung Nutzungsmass	langfristig
P7	Ortskern «Lädeli» Nutzungspotenzial Mischnutzung	20'000 m <sup>2</sup>	30-50	Erhöhung Nutzungsmass	langfristig
P8	Untere Bernstrasse 2. Etappe Nutzungspotenzial Intensivierung und Umstrukturierung Mischnut- zung	14'000 m <sup>2</sup>	90-150	50 % Umnutzung Bestand 30 % Arbeitsplätze 20 % Wohnen	langfristig
P9	Untere Bernstrasse Nutzungspotenzial Umstrukturie- rung Mischnutzung	18'000 m <sup>2</sup>	280-450	UeO Untere Bernstrasse	kurzfristig
P10	Schwalbenweg/Niesenstrasse Wohnbaulandreserve	2'500 m <sup>2</sup>	40-70	Erhöhung Nutzungsmass	mittel- fristig
P11	Oberi Au Wohnbaulandreserve	6'200 m <sup>2</sup>	100-170	Erhöhung Nutzungsmass	kurzfristig
P12	Untere Zuglstrasse Nutzungspotenzial Intensivierung	10'000 m <sup>2</sup>	30-50	Erhöhung Nutzungsmass	langfristig

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die weiteren kleinen Wohnbau-  
landreserven aktiviert werden sollen. Diese haben mengenmässig für die  
Entwicklung der Gemeinde eine untergeordnete Rolle, da sie nur einzelne  
zusätzliche Wohneinheiten (à 2-4 Personen) ermöglichen und damit im  
Schwankungsbereich der statistischen Bevölkerungsbewegungen liegen.

<sup>1</sup> Die Bandbreite für die potenzielle Anzahl zusätzlicher Raumnutzer ergibt sich aus der Bandbreite zwischen der nach Richtplan für Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen vorgegebenen minimalen GFZo (0.9, Art. 11c BauV) und einem hypothetischen Maximum von 1.5. Das verträgliche Nutzungsmass wird mit weiteren Abklärungen im Einzelfall zu erurieren sein.

Das AGR berechnet für Heimberg zusätzlich in den bebauten Wohnbauzonen eine sogenannte «innere Nutzungsreserve»<sup>2</sup> von 123'000 m<sup>2</sup> BGF, entsprechend 18.6 ha Bauland. Angesichts der bereits hohen Raumnutzerdichte (RND, vgl. Kapitel 4.2.3) ist davon auszugehen, dass davon nur ein geringer Anteil realisierbar ist und dies nur langfristig im Zuge der Generationenwechsel der Bewohner und der Erneuerung der Bausubstanz erfolgt.

#### 4.4.2 Aussenentwicklung

Voraussetzungen Entsprechend dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sind verschiedene Vorgaben für die Einzonung von neuem Wohnbauland einzuhalten:

Anforderung	Beurteilung
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gemeinde muss einen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen aufweisen.</li> </ul>	<p>Dies ist gemäss den Vorgaben des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplans in Heimberg der Fall (vgl. Kapitel 4.2.3).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grössere Einzonungen müssen regional abgestützt sein, d.h. im RGSK vorgesehen sein</li> </ul>	<p>Im RGSK 2. Generation ist eine Siedlungserweiterung als Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen zwischen Bahn und Bernstrasse vorgesehen (vgl. Abb. 3).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine Mindestdichte einzuhalten. Ist Kulturland (landwirtschaftlich genutzte Flächen) betroffen, so ist ein höherer Wert vorgegeben.</li> </ul>	<p>In Heimberg bedeutet dies für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– min. GFZo 0.8 im Gebietstyp «Urbane Zentren» (UZ, südlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Lädeli und Obere Au)</li> <li>– min. GFZo 0.55 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE, nördlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Untere Au und Dornhalte)</li> </ul> <p>Für die Beanspruchung von Kulturland gelten folgende Werte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– min. GFZo 0.9 in UZ</li> <li>– min. GFZo 0.6 in AE</li> </ul> <p>Dies entspricht für die UZ einer mindestens 4–5-geschossigen, für die AE einer mindestens 3–4-geschossigen Bauweise.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine minimale Güte der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen.                      0.5–1.0 ha      ÖV-Güteklasse E                      &gt;1.0 h          ÖV-Güteklasse D</li> </ul>	<p>In Heimberg wird die Kategorie D in den meisten Ortsteilen erfüllt. Einzig der Bümberg und die nördliche Nothalte liegen in der Kategorie E oder ausserhalb davon (vgl. Darstellung in Abb. 16)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Einzonungen von Kulturland sind die Standortgebundenheit und die optimale Bebauung nachzuweisen.</li> </ul>	<p>Es kommen nur wenige Areale in Betracht. Für diese wären die Nachweise im Rahmen der Ortsplanung zu erbringen.</p>

2 Als «innere Nutzungsreserve» wird die Differenz zwischen geschätztem Bauvolumen und nach Vorschriften theoretisch möglichem Umfang angegeben.



Anforderung	Beurteilung
<p>– Bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen (festgelegt im kantonalen Richtplan) ist ein erhebliches öffentliches Interesse nachzuweisen und es muss flächengleich Ersatz geschaffen werden. Davon ausgenommen sind Vorhaben im kantonalen Interesse (z.B. Entwicklungsschwerpunkte, strategische Arbeitszonen).</p>	<p>Die ebenen Landwirtschaftsflächen in Heimberg sind fast vollständig als Fruchtfolgeflächen klassiert. Keine Fruchtfolge sind Areale an der Bernstrasse südlich des Bahnhofs Heimberg und nördlich des Bahnhofs Steffisburg. Einige Flächen sind umstritten und werden in den kommenden Jahren genauer überprüft.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer Einzonung wäre im Rahmen der Ortsplanung nachzuweisen, die Analyse der verschiedenen Ausschlusskriterien (Bodenqualität und Hangneigung, Mindestgrösse und Bewirtschaftungsmöglichkeiten) und der bereits festgelegten Fruchtfolgeflächen ergibt jedoch, dass keine zusätzlichen Flächen für einen allfälligen Ersatz zur Verfügung stehen.</p> <p>Möglich bleibt entweder der Abtausch mit den wenigen nicht ausgewiesenen Flächen oder ein Zurückstellen für den Fall, dass einige der umstrittenen Flächen im Zuge der Überprüfung aus dem Richtplan entlassen werden. In beiden Fällen wäre jedoch die Qualität als Fruchtfolgefläche kritisch.</p>

Potenzial Die künftige Aussenentwicklung der Gemeinde wird unter den heute geltenden Rahmenbedingungen in einem moderaten Umfang erfolgen. Zwar besteht ein erhebliches Einzonungspotenzial, die im kantonalen Richtplan ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen reichen jedoch vielerorts bis an die bestehenden Bauten resp. Bauzonen heran, d. h. bei Einzonungen besteht eine Kompensationspflicht. Zudem sind die Siedlungsbegrenzungslinien zu respektieren und eine gute ÖV-Erschliessung ist zu gewährleisten.

Es werden folgende potenzielle Aussenentwicklungsflächen überprüft (vgl. Abb. 16)<sup>1</sup>:

Nr.	Areal und Nutzung	Fläche	zus. RN	Bewertung	Fazit
W1	Entwicklungsareal «Ängiried Nord» Mischnutzung	22'700 m <sup>2</sup>	400-700	Baulücke, erschlossen, ÖV-Güterklasse C, bestehende Gebäude, Bauinteresse offen, Kulturland, Lärmbelastung durch Bahn, Strasse, Industrie, geringe und mittlere Gefährdung durch Grabehüsibach und Riederegrabe, Zielkonflikt Hochwasserrückhaltefläche	prüfen

<sup>1</sup> Die Bandbreite für die potenzielle Anzahl zusätzlicher Raumnutzer ergibt sich aus der Bandbreite zwischen der nach Richtplan für Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen vorgegebenen minimalen GFZo (0.9, Art. 11c BauV) und einem hypothetischen Maximum von 1.5. Das verträgliche Nutzungsmass wird mit weiteren Abklärungen im Einzelfall zu erürieren sein.

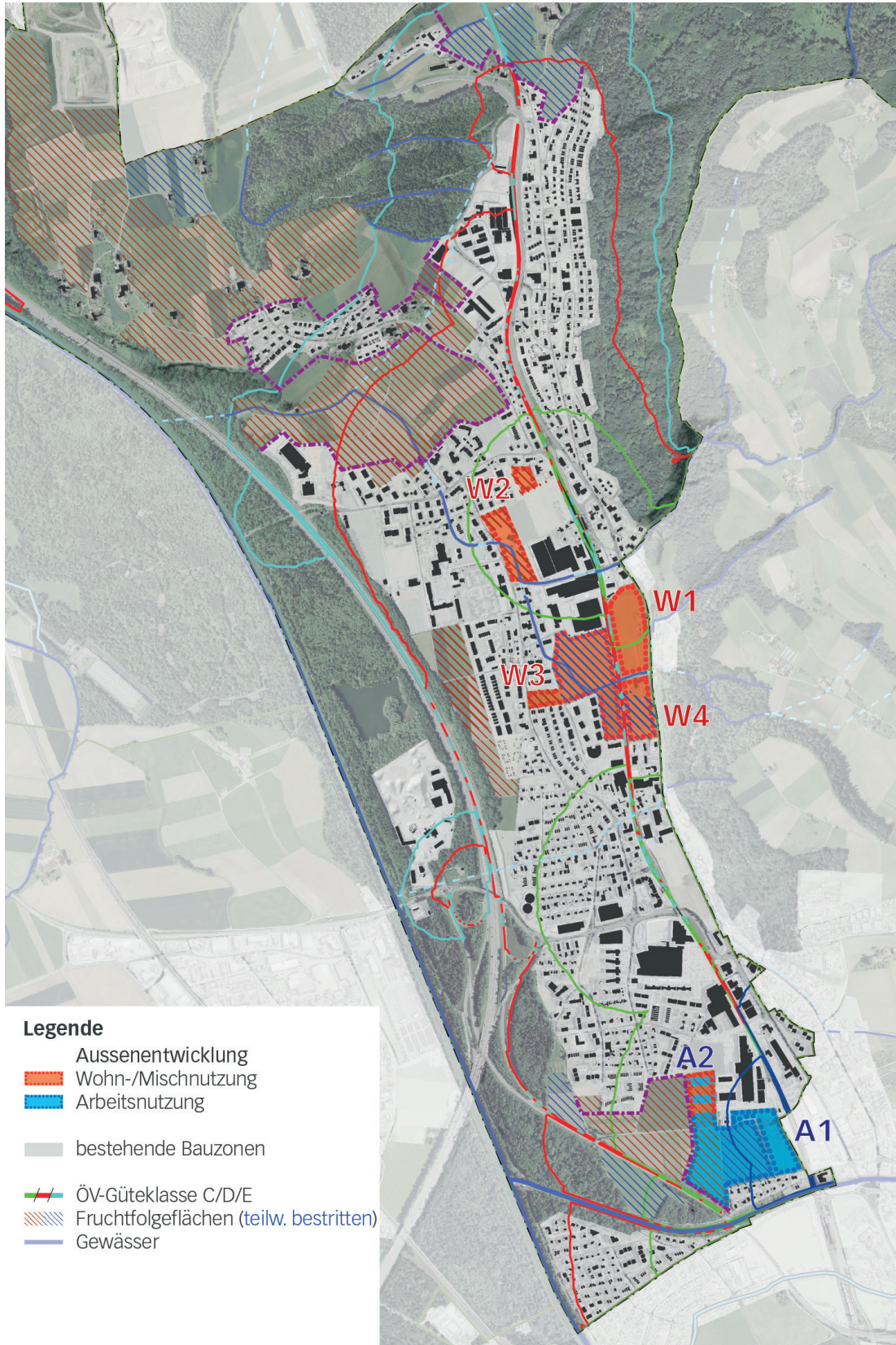


Abb. 16 Aussenentwicklungspotenziale

Nr.	Areal und Nutzung	Fläche	zus. RN	Bewertung	Fazit
W2	Erweiterung Entwicklungsareal «Bir Underfüerig» Mischnutzung	19'500 m <sup>2</sup>	350–600	Baulücke, erschlossen, ÖV-Güteklasse C, bestehende Gebäude, Bauinteresse offen, Fruchtfolgefläche, Gewässer, Lärmbelastung durch Industrie, mittlere Gefährdung durch Louelibrabe und Grabehüsibach, Zielkonflikt Hochwasserrückhaltefläche	prüfen
W3	Entwicklungsareal «Ängiried West» Wohnnutzung	42'300 m <sup>2</sup>	700–1'200	Baulücke, erschlossen, ÖV-Güteklasse D, Bauinteresse offen, Fruchtfolgefläche, Gewässer, Lärmbelastung durch Bahn, Industrie, geringe und mittlere Gefährdung durch Grabehüsibach, Zielkonflikt Hochwasserrückhaltefläche	nein
W4	Entwicklungsareal «Ängiried Süd» Mischnutzung	11'700 m <sup>2</sup>	200–350	Baulücke, nicht erschlossen, ÖV-Güteklasse D, Bauinteresse offen, Fruchtfolgefläche, Lärmbelastung durch Bahn, Strasse	nein

Fazit

Als Aussenentwicklungsgebiete für Wohn- resp. Mischnutzung kommen die Areale **W1** und **W2** in Betracht. Die Gebiete **W3** und **W4** sind unter den heutigen Rahmenbedingungen kaum realisierbar (insbesondere die Kompensationsmöglichkeiten der Fruchtfolgeflächen) und stellen eine langfristige Reserve der Siedlungsentwicklung dar.

Das Areal **W1** «Ängiried Nord» zwischen Bernstrasse und Bahnlinie stellt die primäre Einzonungsoption dar, dieses Areal ist im RGSK als Vorranggebiet vorgesehen und im Richtplan nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Es liegt nahe am Bahnhof Heimberg. Der Standort ist jedoch durch Strasse und Bahn mit Lärm belastet und voraussichtlich direkt ab der Bernstrasse zu erschliessen. Einzubeziehen ist die geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser des Grabehüsibachs und des Riederegrabes sowie die mögliche Nutzung des Areals als Hochwasserrückhaltefläche gemäss Hochwasserschutzkonzept. Es besteht eine Ausgangslage ähnlich der Situation für die Arealentwicklung «Untere Bernstrasse» (Nr. **P9**). Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass eine Mischnutzung auch hier realisiert werden kann.

Das Areal **W2** stellt als Erweiterung der Arealentwicklung «Bir Underfüerig» (Nr. **P3**) eine prüfenswerte Alternative dar. Bei einer ähnlichen Grösse wie das Areal **W1** liegt es für die Entwicklung eines Ortskerns beim Bahnhof Heimberg günstiger und ist wesentlich weniger durch den Lärm von Bahn und Strasse belastet. Es bietet sich an, diese Flächen in ein gesamthaftes Entwicklungskonzept über das gesamte unüberbaute Areal einzubeziehen. Einer Einzonung entgegen steht die Klassierung als Fruchtfolgefläche. Zu prüfen ist, ob eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen



am Standort **W1** möglich ist. Zu berücksichtigen sind die Hochwassergefährdung von Teilgebieten sowie und die mögliche Nutzung als Hochwasserrückhaltefläche gemäss Hochwasserschutzkonzept.

Für beide Areale gilt, dass die Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer offen ist. Ausserdem ist die Lärmsituation genauer zu untersuchen.

#### 4.4.3 Arbeitsnutzung

Für die reine Arbeitsnutzung stellen sich die Anforderungen ähnlich dar wie für die Siedlungsentwicklung, jedoch sind die Rahmenbedingungen gemäss Massnahmenblatt A\_05 des kantonalen Richtplans stärker nach lokalem, regionalem und kantonalem Bedarf definiert.

##### Lokaler Bedarf

Beim lokalen Bedarf stehen die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe nach (relativ) kleinräumigen Erweiterungen bestehender Areal im Vordergrund. Das Erweiterungspotential ist in Heimberg beschränkt, da die bestehenden Betriebsareale entweder an Wald, Fruchtfolgeflächen oder Infrastrukturanlagen (Strassen, Bahn) angrenzen und so eine Erweiterung nicht möglich ist, sie grenzen an eine fixierte Siedlungsbegrenzungslinie (Winterhalde) oder sie stossen an ein Vorranggebiet für die Siedlungserweiterung Wohnen (vgl. oben) oder Arbeiten (vgl. nachfolgende Ausführungen zum regionalen Bedarf). Somit fokussiert sich die Abdeckung des lokalen Bedarf auf die folgenden Innenentwicklungsflächen (dargestellt in der Karte «Innenentwicklungspotenziale», Abb. 15 auf Seite 31):

Schlüsselareale	Charakter	Bewertung *	Bedeutung
P1 Winterhalde	Unternutztes Gewerbegebiet mit Intensivierungs- und Umstrukturierungspotential	mittel	gute Erschliessung, einfaches Grundeigentum, bestehende Bauten und Nutzungen gross
P8 Bernstrasse / Aarestrasse	Erweiterung Umstrukturierungsgebiet Mischnutzung	mittel	zentrale Lage, gute Erschliessung, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Betriebe klein
P9 Untere Bernstrasse	Umstrukturierungsgebiet Mischnutzung	gut	zentrale Lage, gute Erschliessung, einfaches Grundeigentum gross

Bei den genannten Umstrukturierungsgebieten Untere Bernstrasse und Winterhalde ist besonderes Augenmerk auf die Vereinbarkeit der Nutzungsintensivierung und des neuen Nutzungsmixes (Arbeiten, Dienstleistungen, Wohnen) mit bestehenden gewerblichen Tätigkeiten zu richten. In einem gewissen Masse ist dies möglich, stark störende Betriebe hingegen lassen sich nicht mit empfindlichen Nutzungen kombinieren.

##### Regionaler Bedarf

Das Gebiet Heimberg Süd ist gemäss RGSK für die Aussenentwicklung der Arbeitsnutzung vorgesehen. Das Areal zwischen bestehender Bauzone und Siedlungsbegrenzungslinie ist jedoch teilweise als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Da keine hinreichende Ersatzmöglichkeit auf Gemeindegebiet besteht und das Vorranggebiet nicht genügend im kantonalen Richtplan verankert ist (ESP Bahnhof Steffisburg beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Steffisburg), kommt im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nur ein Teilgebiet für eine Einzonung in Frage.

Es werden folgende potentielle Aussenentwicklungsflächen überprüft (dargestellt in der Karte «Aussenentwicklungspotenziale», Abb. 16 auf Seite 35):

Nr.	Areal und Nutzung	Fläche	zus. RN	Bewertung	Fazit
A1	Entwicklungsareal «Heimberg Süd» Arbeitsnutzung regional	17'300 m <sup>2</sup>	200–290	Siedlungsrand, erschlossen, ÖV-Güteklasse B/C, bestehende Gebäude, Bebauungsinter- esse offen, Kulturland, geringe Gefährdung durch Zulug	prüfen
A2	Entwicklungsareal «Heimberg Süd, 2. Etappe» Arbeitsnutzung regional, im nörd- lichen Teil Mischnutzung	55'000 m <sup>2</sup>	600–1'000	Siedlungsrand, erschlossen, ÖV- Güteklasse C, Bebauungsinter- esse offen, Fruchtfolgefläche	nein

#### 4.4.4 Öffentliche Nutzung

Mit den beiden Schulstandorten, der Gemeindeverwaltung und dem Sportzentrum CIS sowie den Sportanlagen in deren Umfeld wird der aktuelle Bedarf sichergestellt. Für die weitere Entwicklung und den mittel- oder langfristigen Ausbau der Anlagen werden die Reserven für öffentliche Nutzungen erhalten, damit künftige Entwicklungsbedürfnisse nach Klärung der Prioritäten in den bestehenden Bauzonen abgedeckt werden können.

Diese als Zonen öffentlicher Nutzung festgelegten Areale stehen bis auf weiteres nicht für andere Nutzungen zur Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt mittelfristig die Prioritäten für die weitere Entwicklung gemäss dem Gesamtkonzept für die Schul- und Sportanlagen zu klären und danach die Umsetzung der gefassten Strategie anzugehen.

## 5. Verkehr

Die Gemeinde Heimberg erarbeitet im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision einen Richtplan Verkehr. Dieser stellt die bisherige Entwicklung, die heutige Situation und den Ausblick in die Zukunft umfassend dar. Der Verkehrsrichtplan ist als Teil des Räumlichen Entwicklungskonzepts zu verstehen, so dass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

## **6. Landschaft/Erholung**

### **6.1 Analyse und Herausforderungen**

Die Landschaft von Heimberg ist geprägt durch die Uferräume von Aare und Zulg im Westen, durch den bewaldeten Hang im Osten und den Übergang in die Hügellandschaft des Emmentals im nördlichen Gemeindeteil.

Die wichtigsten naturnahen Elemente sind:

- Ausgedehnte Waldrandlinie
- Wildwechsel Thunerwald–Hasli
- Wertvolle Hochstammobstgärten
- Kiesabbaugelände Bümberg mit Amphibienvorkommen der roten Liste
- Aareuferwald mit kleitflächigem Feuchtgebiet zwischen Acherflue und Autobahn (Vorkommen der Geburtshelferkröte und anderer Amphibien)
- Aarelandschaft Thun–Bern als Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) und kantonales Naturschutzgebiet
- Zahlreiche Bachläufe und Kleingewässer im Siedlungsgebiet und ausserhalb

Für die Naherholung im Wohnumfeld der Bevölkerung von Heimberg sind zum einen die Ufer der grossen Gewässer und zum anderen die Wald- und Hügelgebiete im Osten und Norden der Gemeinde von Bedeutung. Sie werden durch die privaten Grünräume ergänzt, die in der kleinteiligen Struktur der Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäuser den meisten Einwohnern zur Verfügung stehen. Im Zuge der angestrebten und nötigen Innenentwicklung und Verdichtung im Siedlungsgebiet, insbesondere in den Zentrumsgebieten kommt der Siedlungsdurchgrünung, den öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet und der fussläufigen Erreichbarkeit der angrenzenden Naherholungsräume zunehmende Bedeutung zu. Im Gegenzug ist mit der zunehmenden Nutzungsintensität in der Landschaft ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen den Ansprüchen von Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Naherholung zu erwarten.

Der Schutz und die Aufwertung der Gewässer haben mit der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung zusätzliche Bedeutung erlangt. Viele Strecken sind bisher naturfern oder gar eingedolt. Entsprechend gross ist der gesetzlich vorgegebene Raumbedarf. Dies wirkt sich in der Landwirtschaft auf die Bewirtschaftung und im Siedlungsgebiet auf die Bebaubarkeit und die Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld der Gewässer aus. Naturnahe Gewässer sind für die Naherholung attraktiv und von zunehmender ökologischer Bedeutung, um den Artenverlust in anderen Landschaftselementen teilweise kompensieren zu können.



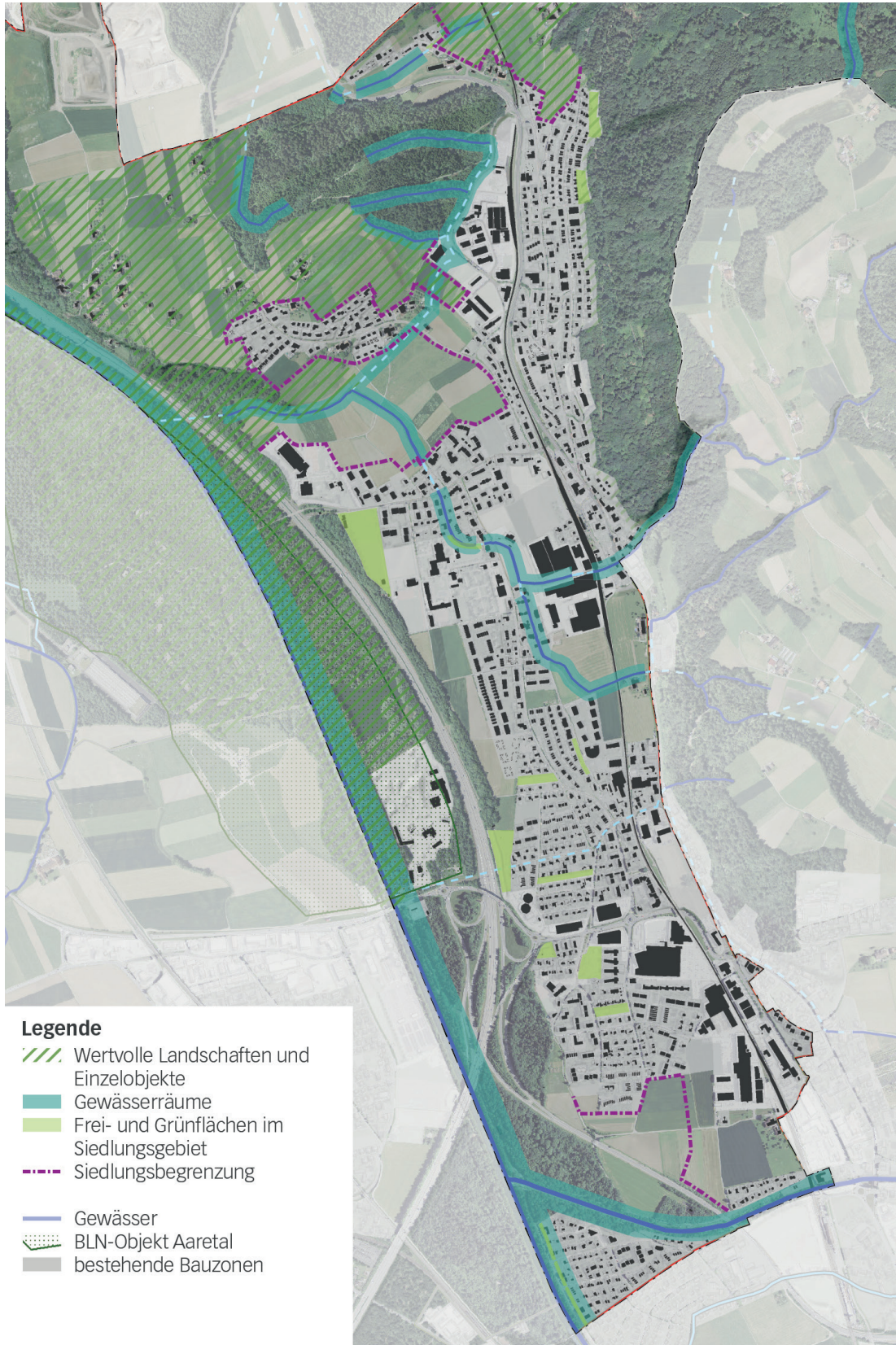


Abb. 17 Landschaftsentwicklung



## **6.2 Zielsetzungen Landschaft (behördenverbindlich)**

### **L1 Landschaftsqualität fördern**

Offene Landschaftskammern, wertvolle Naturobjekte und wichtige Vernetzungskorridore sollen als Werte für Ökologie und Naherholung mit geeigneten Massnahmen gesichert werden.

### **L2 Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet**

Im Rahmen der Entwicklung und Verdichtung der Ortskerne sollen die öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen gesichert und aufgewertet werden, damit auch bei höherer Nutzungsdichte ein attraktives Wohnumfeld angeboten werden kann. Das Potenzial der Gewässerräume (L4) soll für die Wohnumfeldqualität genutzt werden.

### **L3 Koordination der Nutzungsansprüche in der Landschaft**

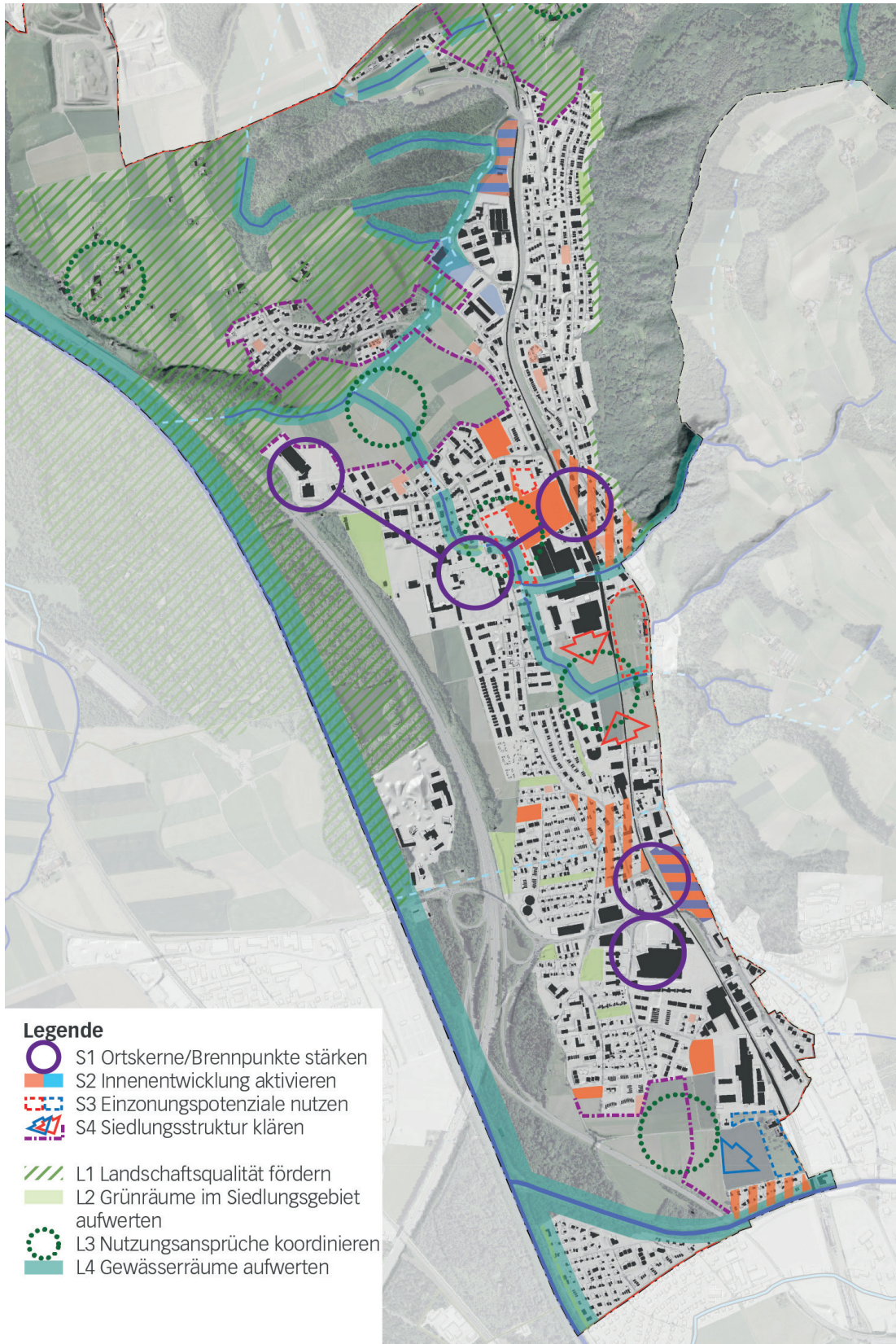
Der Nutzungsdruck am Rande des Siedlungsgebietes, eine effiziente, produktive Landwirtschaft und der Erhalt und die Vernetzung ökologisch wertvoller Naturobjekte sind miteinander in Einklang zu bringen.

### **L4 Sicherung und Aufwertung der Gewässerräume**

Baum Ausscheiden der gesetzlich vorgegebenen Gewässerräume soll auf Synergien mit ökologischen Belangen und auf die sinnvolle Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit Rücksicht genommen werden.

## 7. Räumliches Entwicklungskonzept (behördenverbindlich)

Aus den in den Kapitel 4.3 und 6.2 formulierten Zielsetzungen ergibt sich folgendes Räumliche Entwicklungskonzept:



## 8. Massnahmen

Zur Erreichung der Ziele sind die nachfolgend beschriebenen Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision resp. weiterer Tätigkeiten weiterzuverfolgen und soweit möglich umzusetzen. In der Zusammenstellung sind folgende Abkürzungen und Bezeichnungen verwendet:

Instrumente	ZP	Zonenplan
	SZP	Schutzzonenplan
	GBR	Baureglement
	ZPP	Zone mit Planungspflicht (betrifft ZP und GBR)
	REK	Räumliches Entwicklungskonzept
	Info	Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit, Gespräche mit Betroffenen und dergleichen
Prioritäten	hoch	Die Massnahme betrifft ein für die künftige Entwicklung der Gemeinde zentrales Anliegen resp. Areal.
	mittel	Die Massnahme betrifft ein wichtiges Anliegen resp. Areal.
	niedrig	Das Anliegen ist für die Entwicklung der Gemeinde insgesamt von untergeordneter Bedeutung.
Zeithorizont	kurzfristig	Bearbeitung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
	mittelfristig	Projektstart im Zuge oder anschliessend an die Ortsplanungsrevision
	langfristig	Erneute Prüfung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision
	Daueraufgabe	Laufende resp. regelmässige Bearbeitung/Prüfung der Thematik durch die Verwaltung

### 8.1 Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft

#### S1 Ortskerne und Brennpunkte stärken

<i>Teilmassnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
<b>S1-1 Schlüsselareale aktivieren</b>	Brachliegende oder ungenutzte Areale in den Ortskernen werden einer Entwicklung zugeführt, so dass eine hohe Nutzerdichte erreicht wird.	ZPP	hoch	kurzfristig
<b>S1-2 Nutzungsmöglich- keiten erweitern</b>	Im Perimeter der Ortskerne wird gemischte Nutzung in erhöhter Dichte zugelassen, so dass die Zentrumsfunktion gestärkt wird.	GBR/ZP	hoch	kurzfristig
<b>S1-3 Anstoss geben</b>	Private Grundeigentümer werden bei der Arealentwicklung unterstützt.	Info	hoch	mittel- fristig

### S2 Innenentwicklung aktivieren

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
<b>S2-1 Schlüsselareale definieren</b>	Die für die Gemeinde wichtigen Schlüsselareale sind definiert und Schritte zur Aktivierung der Reserven werden implementiert.	REK	hoch	kurzfristig
<b>S2-2 Anreize schaffen</b>	Über zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden Anreize zur Aktivierung der Baulandreserven gegeben.	GBR	hoch	kurzfristig
<b>S2-3 Anstoss geben</b>	Private Grundeigentümer werden bei der Arealentwicklung unterstützt, gekoppelt mit der Vorgabe von Fristen für die Aktivierung.	GBR/ZP	hoch	kurzfristig
<b>S2-4 Entwicklung ZÖN</b>	Bestehende ZÖN werden gesichert und der Strategieentscheid zur Weiterentwicklung gemäss dem Gesamtkonzept gefällt.	ZP	hoch	kurz- und mittel- fristig
<b>S2-5 Naturgefahren</b>	Bei der Integration der Naturgefahren in den Zonenplan werden Massnahmen bei mittlerer oder hoher Gefährdung von Bauzonen geprüft, allenfalls Auszonungen vorgenommen.	ZP (NG)	hoch	kurzfristig

### S3 Einzonungspotenziale nutzen

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
<b>S3-1 Siedlungserweiterung Wohnen</b>	Im Rahmen der Möglichkeiten soll eine moderate Einzonung vorgenommen werden. Im Vordergrund stehen die Erweiterung des Areals «Bir Underfüerig» und/oder das Entwicklungsareal «Ängiried Nord».	ZP	hoch	kurzfristig
<b>S3-2 Siedlungserweiterung Arbeiten</b>	Im Rahmen der Möglichkeiten soll eine Einzonung im Entwicklungsgebiet Heimberg Süd erfolgen, so dass der Nutzen der neuen Erschliessung Heimberg Süd vergrössert werden kann.	ZP	hoch	kurzfristig
<b>S3-3 Langfristige Entwicklung aufgleisen</b>	Künftige substanzielle Siedlungserweiterungen bedingen Anpassungen im kantonalen Richtplan. Insbesondere stehen die Fruchtfolgeflächen einer Ausdehnung des Siedlungsgebietes und der Arbeitsgebiete «Obere Au» entgegen. Im Hinblick auf eine nächste Revision der Ortsplanung und die langfristige Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes wirkt die Gemeinde auf Anpassungen des Richtplans hin, damit die Ersatzpflicht für Fruchtfolgeflächen in den Siedlungsschwerpunkten Wohnen und Arbeiten entfällt	GBR/ZP	hoch	mittel- fristig



## S4 Siedlungsstruktur klären

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
S4-1 Ortsbild schärfen	Neben der städtebaulichen und nutzungsmässigen Akzentuierung der Ortskerne (S1) ist zu prüfen, wie die Qualitäten der kleinteiligen Wohnzonen erhalten und gefördert werden können.	ZP/GBR	hoch	kurzfristig
S4-2 Siedlungsgrenzen wahren	Die bestehenden Siedlungsgrenzen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2007 festgelegt wurden und auch im RGSK abgebildet sind, bilden den äusseren Rand des Hauptsiedlungsgebiets.	ZP	hoch	Dauer-aufgabe
S4-3 Ortsteile verbinden	Die grossräumigen Baulücken werden geschlossen und langfristige Entwicklung zwischen den Ortsteilen angestrebt.	ZP	mittel	langfristig

## 8.2 Landschaft/Erholung

### L1 Landschaftsqualität fördern

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
L1-1 Schutzobjekte sichern	Die offenen Landschaftskammern und die wertvollen Naturobjekte werden im Schutzzonenplan der Gemeinde gesichert, soweit dies nicht bereits durch Bund, Kanton oder Region erfolgt.	SZP	mittel	kurzfristig
L1-2 Vernetzung fördern	Ökologisch wertvolle Strukturen und ihre Vernetzung im Kulturland werden gefördert.	SZP	mittel	Dauer-aufgabe

### L2 Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
L2-1 Neue Grün- und Freiräume schaffen	Im Zuge der Verdichtung von Arealen, insbesondere in den Ortskernen werden genügend neue, öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume geschaffen.	ZP, ZPP	hoch	kurzfristig
L2-2 Erhalt Siedlungsdurchgrünung	Bei Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten im Bestand ist der Erhalt einer angemessenen Siedlungsdurchgrünung sicherzustellen.	ZP/GBR	hoch	Dauer-aufgabe

### L3 Koordination der Nutzungsansprüche in der Landschaft

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
L3-1 Koordinationsbedarf aufzeigen	Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Landschaft sind zu beobachten und gegebenenfalls Koordinations- oder Lenkungsmassnahmen zu prüfen.	SZP	mittel	mittel-fristig



Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeit-horizont
L3-2 Naherholung sichern	Die Zugänglichkeit der wichtigen Naherholungsgebiete von den Ortskernen/Brennpunkten aus ist zu erhalten und wo nötig zu verbessern.	V-RiP	mittel	kurzfristig

#### L4 Sicherung und Aufwertung der Gewässerräume

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeit-horizont
L4-1 Festlegung Gewässerräume	Für die Gewässer sind die nötigen Gewässerräume festzulegen. Im Siedlungsgebiet ist den bestehenden Strukturen Rechnung zu tragen, «dicht bebaute Gebiete» sind zu bezeichnen.	ZP	mittel	kurzfristig
L4-2 Gewässer für Wohnqualität nutzen	Bei Arealentwicklungen und Verdichtungsbe-mühungen sind die Gewässer für die Wohnum-feldqualität in Wert zu setzen. Bei eingedolten Gewässern ist eine Ausdolung zu prüfen.	ZP	hoch	kurz- und mittel- fristig

### 8.3 Bilanz und Umsetzung Siedlungsentwicklung

#### 8.3.1 Vorgehen Schlüsselareale

##### Aussenentwicklung

Schlüsselareale	Vorgehen	Priorität	Zeit-horizont
W1 Entwicklungsareal «Ängiried Nord»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung oder Abtausch Fruchtfolgefläche sicherstellen</li> <li>– Erarbeiten eines Gesamtkonzepts</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	kurz- und mittel- fristig
W2 Erweiterung Entwicklungsareal «Bir Underfüerig»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung und Abtausch Fruchtfolgefläche sicherstellen</li> <li>– Erarbeiten eines Gesamtkonzepts</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	hoch	kurz- und mittel- fristig
A1 Entwicklungsareal «Heimberg Süd»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Erarbeiten eines Gesamtkonzepts</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	hoch	kurz- und mittel- fristig
W3 Entwicklungsareal «Ängiried West»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorbereiten Anpassungen kantonaler Richtplan</li> </ul>		
W4 Entwicklungsareal «Ängiried Süd»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer und Kanton</li> <li>– Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> </ul>	mittel	langfristig
A2 Entwicklungsareal «Heimberg Süd, 2. Etappe»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonung vorbereiten</li> </ul>		

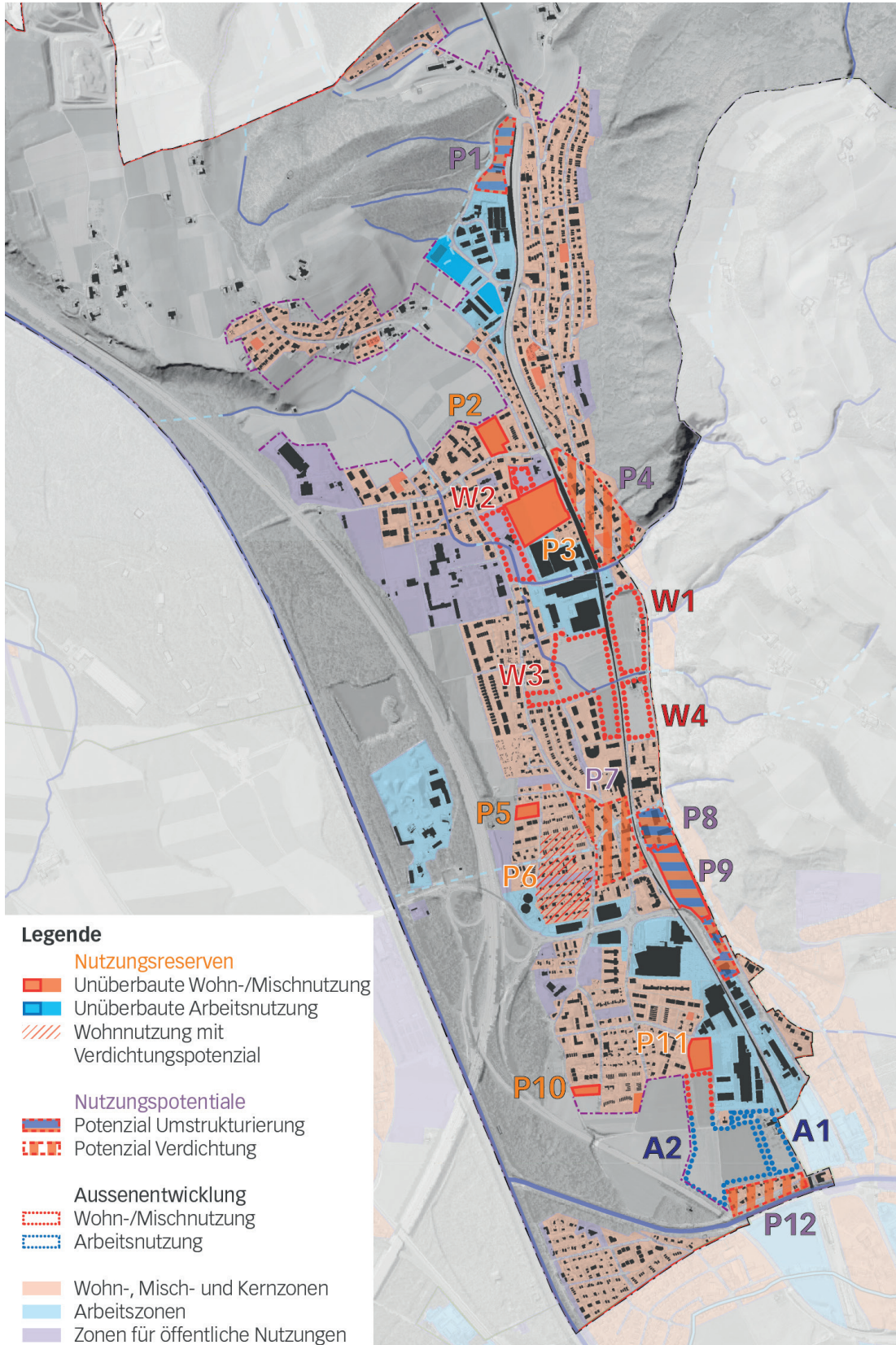


Abb. 18 Übersicht Schlüsselareale Siedlungsentwicklung

### Innenentwicklung

Schlüsselareale	Vorgehen	Priorität	Zeit-horizont
P1 Winterhalde	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Erarbeiten Umnutzungsstrategie</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	mittel- fristig
P2 Underi Au	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	kurzfristig
P3 ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeiten eines Gesamtkonzepts</li> <li>– Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Prüfen der planungsrechtlichen Vorgaben (Wohnanteil, Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	hoch	kurz- und mittel- fristig
P4 Ortskern «Station»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümern</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen</li> <li>– Prüfen der Nutzungsreserven und der planungsrechtlichen Vorgaben (Wohnanteil, Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	Dauer- aufgabe
P5 Amselweg West	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	mittel- fristig
P6 Dohlenweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> <li>– Information der Grundeigentümer</li> </ul>	mittel	kurz- und mittel- fristig
P7 Ortskern «Lädeli»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümern</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen</li> <li>– Prüfen der Nutzungsreserven und der planungsrechtlichen Vorgaben (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	mittel	Dauer- aufgabe
P8 Bernstrasse / Aarestrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümern</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Wohnanteil, Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	tief	langfristig
P9 Untere Bernstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Realisierung des Konzepts in Etappen begleiten</li> <li>– Qualitätssicherung sicherstellen</li> </ul>	hoch	kurzfristig
P10 Schwalbenweg / Niesenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	gering	langfristig
P11 Oberi Au	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dialog mit Grundeigentümer</li> <li>– Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen</li> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> </ul>	hoch	kurz- und mittel- fristig
P12 Untere Zulgstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)</li> <li>– Information der Grundeigentümer</li> </ul>	mittel	langfristig

### 8.3.2 Mengenbilanz der Innen- und Aussenentwicklung

Aus den als prüfenswert eingestuften Potenzialen ergibt sich folgende theoretische Mengenbilanz der Innen- und Aussenentwicklung in den Wohn- Misch und Kernzonen:

Nr.	Areal	Fläche	zus. RN	Zeithorizont
P9	Untere Bernstrasse	18'000 m <sup>2</sup>	280–450	kurzfristig
P1	Winterhalde	11'600 m <sup>2</sup>	70–130	mittelfristig
P2	Underi Au	6'400 m <sup>2</sup>	100–180	mittelfristig
P3	ZPP «Bir Underfüerig»	21'700 m <sup>2</sup>	350–550	mittelfristig
P5	Amselweg West	3'000 m <sup>2</sup>	50–80	mittelfristig
P10	Schwalbenweg/Niesenstrasse	2'500 m <sup>2</sup>	40–70	mittelfristig
P11	Oberi Au	6'200 m <sup>2</sup>	100–170	mittelfristig
W2	Erweiterung Entwicklungsareal «Bir Underfüerig»	19'500 m <sup>2</sup>	350–600	mittelfristig
P4	Ortskern «Station»	23'000 m <sup>2</sup>	30–50	langfristig
P6	Dohlenweg	29'000 m <sup>2</sup>	30–50	langfristig
P7	Ortskern «Lädeli»	20'000 m <sup>2</sup>	30–50	langfristig
P8	Untere Bernstrasse 2. Etappe	14'000 m <sup>2</sup>	90–150	langfristig
P12	Untere Zulgstrasse	10'000 m <sup>2</sup>	30–50	langfristig

Potenzial neue Raumnutzer RN	1'600–2'600
davon kurz- bis mittelfristig	1'400–2'300

Mit den in diesem REK ausgewiesenen Flächen für die Innen- und Aussenentwicklung kann der gemäss kantonalem Richtplan ausgewiesene theoretische Baulandbedarf Wohnen (vgl. Kapitel 4.2.3) weitgehend abgedeckt werden:

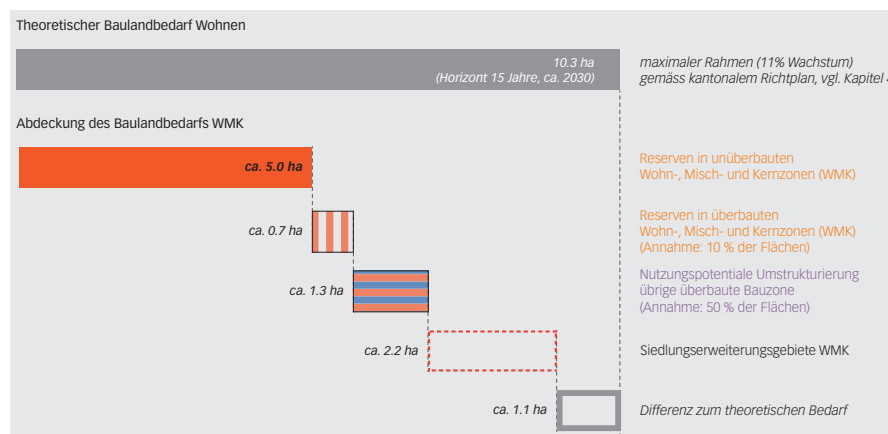


Abb. 12 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarf mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen (Lage siehe Konzeptkarte auf Seite 42; Hinweis: Die Darstellung macht keine Aussage zur zeitlichen Staffelung der Entwicklung)

### 8.3.3 Fazit

Dieses relativ hohe theoretische Wachstumspotenzial setzt voraus, dass alle der aufgelisteten Projekte zur Umsetzung kommen und eine hohe Raumnutzerdichte entsteht. Die Gemeinde beabsichtigt, dafür mit der Ortsplanungsrevision günstige und den Bedürfnissen entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Vorhaben im Planungshorizont bis 2030 resp. in der angestrebten hohen Raumnutzerdichte realisiert werden.

Das Gesamtpotenzial deckt das angestrebte Wachstum der Gemeinde bis 2030 ab. Der erste Schritt für die angestrebte Entwicklung bildet die weit fortgeschrittene Arealentwicklung «Untere Bernstrasse» P9. Auf diesem Areal ist in den kommenden Jahren die Realisierung des Bebauungskonzepts in Etappen zu erwarten. Ein wesentliches und aus Sicht der Gemeinde prioritär weiterzuverfolgendes Element der Siedlungsentwicklung wird die koordinierte Aktivierung der Areale «Bir Underfüerig» P3/W2. Weiter ist davon auszugehen, dass das Areal P11 «Oberer Au» kurz- bis mittelfristig zur Überbauung gelangen wird.



### 8.3.4 Umsetzungsagenda

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind folgende Schritte zur Siedlungsentwicklung vorgesehen:

<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Strategie</i>	<i>Instrumente</i>	<i>Zeithorizont</i>	<i>Areale</i>
Brachliegende/ unbebaute Baulandreserven	– Aktivierung und Aufzoning	– Baureglement – Grundeigentü- mergespräche	kurzfristig	P2
				P3
				P5
				P10
				P11
Nutzungsreserven im Bestand	– Überprüfung der Vorschriften – Information der Grundeigentümer	– Baureglement – Informationen	kurzfristig	P4
				P6
				P7
				P12
Unternutzte Gewerbeareale	– Umstrukturierung und Umzoning	– Zonenplan – Eigentümer- gespräche	kurz- resp. mittelfristig	P1 P8/P9
Einzonungen	– Sicherstellung der Entwicklung	– Zonenplan – Baureglement – Eigentümer- gespräche	kurzfristig	W1/W2
				A1

Darüber hinaus sollen folgende Massnahmen weiterverfolgt werden:

<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Strategie</i>	<i>Instrumente</i>	<i>Zeithorizont</i>	<i>Areale</i>
Brachliegende/ unbebaute Baulandreserven	– Anstossen, Durchführen oder Unter- stützen von Arealentwicklungen mit qualitätssichernden Verfahren	– Überbauungs- ordnungen	mittelfristig	P2
				P3
				W1/W2
Nutzungsreserven im Bestand	– Information der Grundeigentümer	– Informationen	Dauer- aufgabe	P4
				P6
				P7
				P12
Unternutzte Gewerbeareale	– Unterstützung bei Standortsuche von Firmen	– Informationen	Dauer- aufgabe	P1 P8/P9
Einzonungen	– Eintragung der Erweiterungsareale in den kantonalen Richtplan	– Vorstösse	mittelfristig	W3/W4
				A2

## **C Verfahren**

### **9. Ablauf**

#### **9.1 Erarbeitung**

Die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erfolgte im zweiten Halbjahr 2017 durch die Ortsplanungskommission (OPK) als Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Auf Antrag der OPK beriet der Gemeinderat das Konzept am 27. November 2017 und verabschiedete es zusammen mit dem parallel bearbeiteten Richtplan Verkehr zuhanden einer öffentlichen Mitwirkung.

#### **9.2 Mitwirkung**

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird zusammen mit dem Verkehrsrichtplan vom 11. Dezember 2017 bis zum 22. Januar 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben oder Anregungen einreichen. Diese werden soweit möglich und sinnvoll bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

#### **9.3 Beschlussfassung**

Nach einer allfälligen Bereinigung auf Grund der Mitwirkungseingaben beschliesst der Gemeinderat das REK. Danach ist es für die Gemeindebehörden wegweisend. Auf eine Genehmigung durch den Kanton wird verzichtet.

## **10. Genehmigungsvermerke**

Der Gemeinderat hat das Räumliche Entwicklungskonzept REK an der Sitzung vom ... beschlossen.

Heimberg, ...

Niklaus Röthlisberger  
Gemeindepräsident

Oliver Jaggi  
Gemeindeverwalter

## **Anhang Grundlagen AGR**

### **Anhang 1      Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen**

nach Massnahmenblatt A\_01 des Kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015, Datenstand 1. Mai 2017)

### **Anhang 2      Karte Nutzungsreserven**

## Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

Heimberg

nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

928

<b>Statistik</b>	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO])	6688
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	6420
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen $A4=A2-A3$	268
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % $A5=A4/A2*100$	4%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2014 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	768
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen $A7=A3+A6$	7188
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	81.2
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) $A9=A7/A8$	88
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	86.5
<b>Vom Kanton vorgegeben</b>	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	UK
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	AE
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	11%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer $K5=(A7+A4)*K4$ , wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = $(A7\_RT1*K4\_RT1)+(A7\_RT2*K4\_RT2)$ unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	734
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	85
	<b>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha</b> $K7=K5/K6$ , wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = $(K5\_RT1/K6\_RT1)+(K5\_RT2/K6\_RT2)$ , detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	<b>10.3</b>
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
<b>Durch die Gemeinde zu überprüfen</b>	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2017	-5.0
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha $G2=K7-G1$	5.2
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2017	0.0
<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>		<b>5.2</b>







# Heimberg

## Nutzungsreserven in WMK

Hinweise zum Plannhalt sind im Begleitdokument und im Erläuterungsplan ersichtlich.

Grundlegenden und Abkürzungen in der Legende

WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen

ZPP: Zone mit Planungspflicht

UeO: Überbauungsordnung

AZ: Ausnutzungszone

BGF: Bruttogeschossfläche

AV: Amtliche Vermessung

GWR: Gebäude- und Wohnungsregister

Gebäude aus AV mit BGF: Berechnung der BGF gestützt auf vorhandener Datengrundlage möglich

Gebäude aus AV ohne BGF: Berechnung der BGF wegen ungenügender Datengrundlage nicht möglich.



1:6'000

Kartengrundlage  
Übersichtsplan (UP5)  
Kartenproduktion: Kanton Bern, JGK-AGR-KPL  
Stand 2017



### Legende

#### Inhalte

#### Nutzungsreserven BGF [m<sup>2</sup>] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

- Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF ≤ 20m<sup>2</sup>)
- unvollständige Datengrundlage oder unüberbaute Bauzonen

#### Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

- Parzelle
- Parzellenteil

#### Hinweise

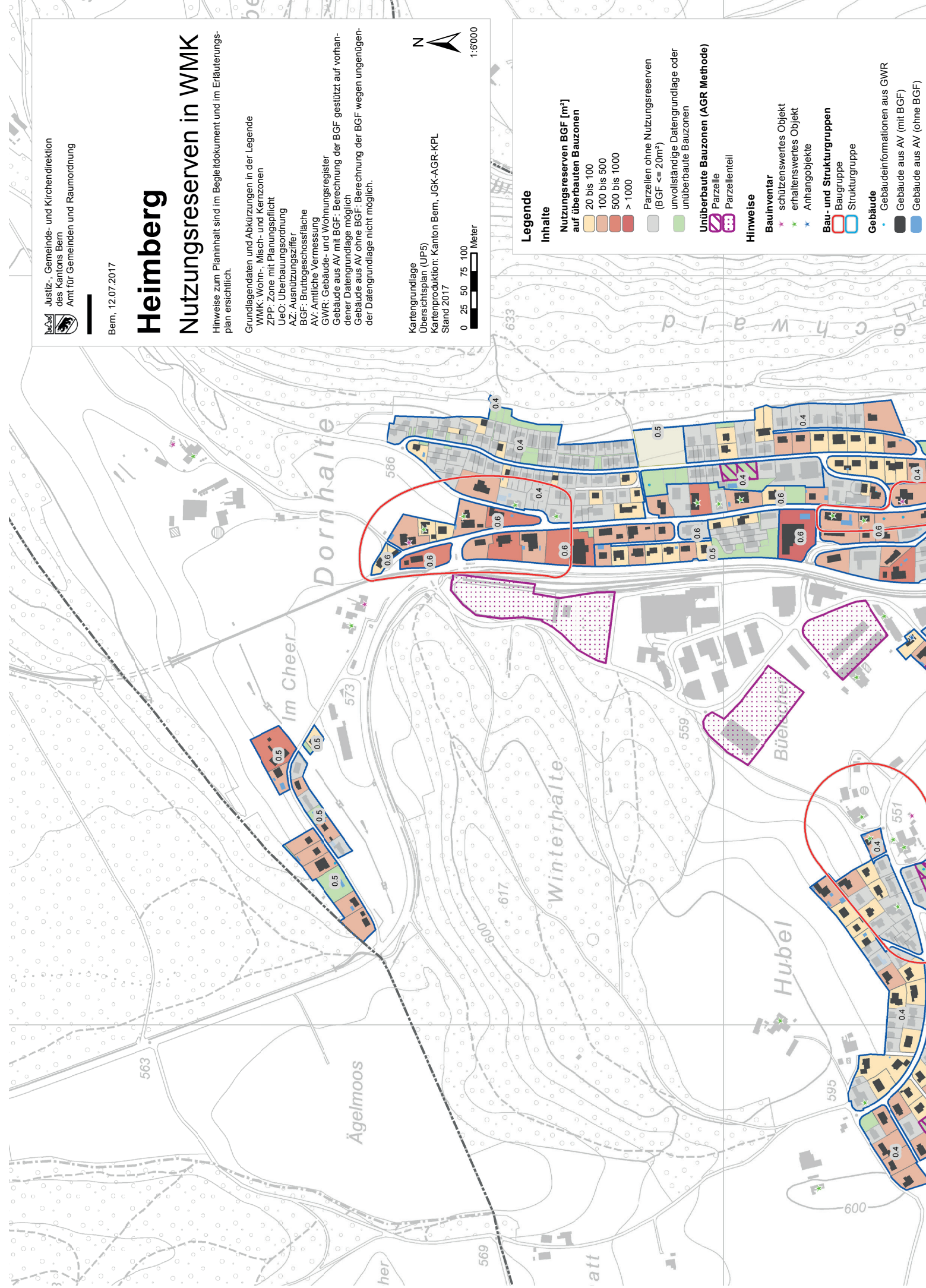
- Bauinventar
  - schützenswertes Objekt
  - erhaltenswertes Objekt
  - Anhangsobjekte

#### Bau- und Strukturgruppen

- Baugruppe
- Strukturgruppe

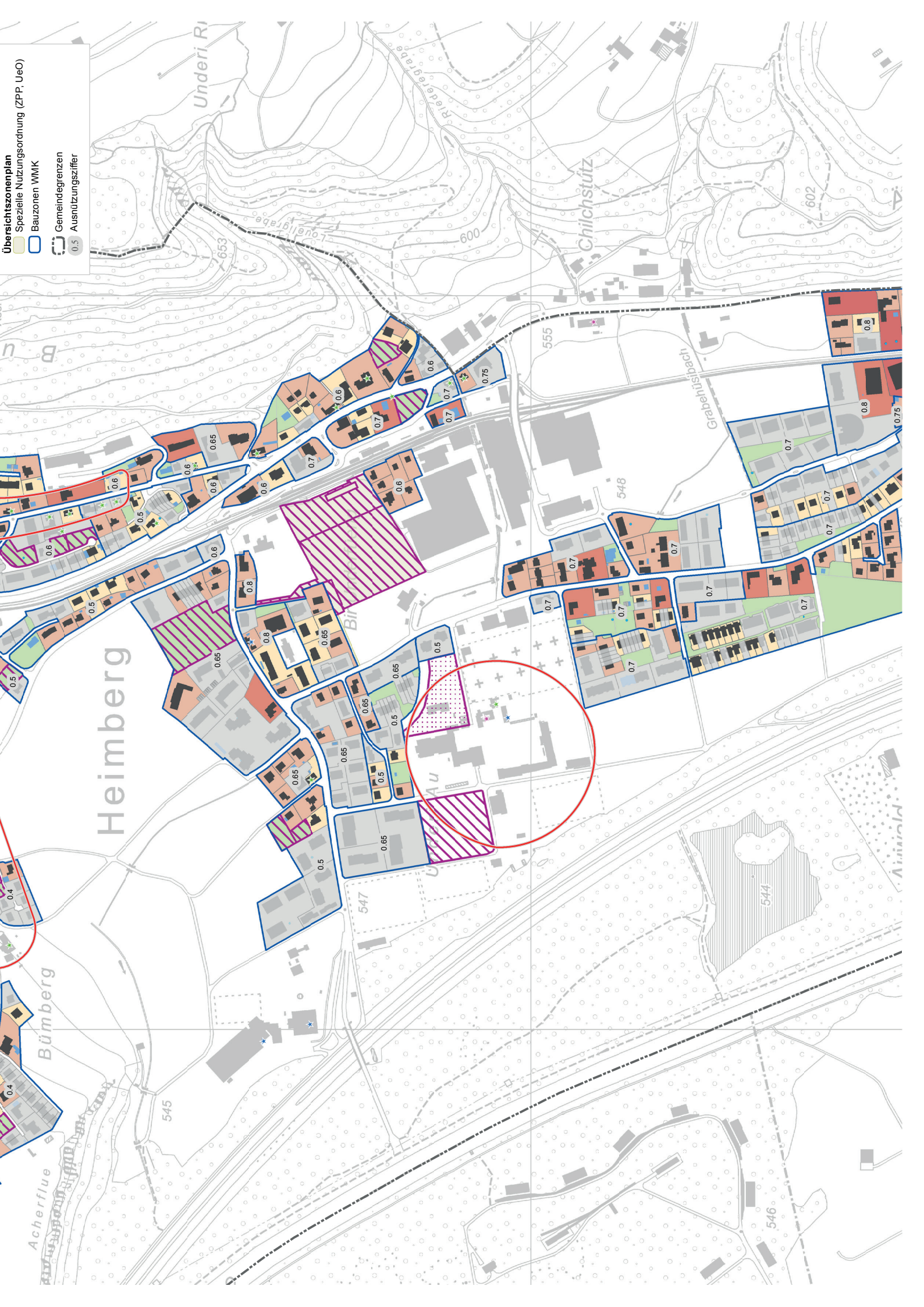
#### Gebäude

- Gebäudeinformationen aus GWR
  - Gebäude aus AV (mit BGF)
  - Gebäude aus AV (ohne BGF)





- Übersichtszoneplan
- Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
- Bauzonen WMK
- Gemeindegrenzen
- Ausnutzungsziiffer



Heimberg

Chilchstutz

Bümburg

Acherflue

Grabstättbach

Bil

Au

Uneri Ri

545

547

546

544

548

555

600

602

653



Bern, 12.07.2017

# Heimberg

## Nutzungsreserven in WMK

Hinweise zum Planinhalt sind im Begleitdokument und im Erläuterungsplan ersichtlich.

Grundlegenden und Abkürzungen in der Legende

WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen

ZPP: Zone mit Planungspflicht

UeO: Überbauungsordnung

AZ: Ausnutzungsziffer

BGF: Bruttogeschossfläche

AV: Amtliche Vermessung

GWR: Gebäude- und Wohnungsregister

Gebäude aus AV mit BGF: Berechnung der BGF gestützt auf vorhandener Datengrundlage möglich

Gebäude aus AV ohne BGF: Berechnung der BGF wegen ungenügender Datengrundlage nicht möglich.



1:6000

Kartengrundlage  
Übersichtsplan (UP5)  
Kartenproduktion: Kanton Bern, JGK-AGR-KPL  
Stand 2017



### Legende

#### Inhalte

#### Nutzungsreserven BGF [m<sup>2</sup>] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

- Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF ≤ 20m<sup>2</sup>)
- unvollständige Datengrundlage oder unüberbaute Bauzonen

#### Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

- Parzelle
- Parzellenteil

#### Hinweise

- Bauinventar
  - schützenswertes Objekt
  - erhaltenswertes Objekt
  - Anhangobjekte

#### Bau- und Strukturgruppen

- Baugruppe
- Strukturgruppe

#### Gebäude

- Gebäudeinformationen aus GWR
  - Gebäude aus AV (mit BGF)
  - Gebäude aus AV (ohne BGF)





- Übersichtszonenplan
- Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
- Bauzonen WMK
- Gemeindegrenzen
- Ausnützungsziffer

