

Gemeinde Toffen

POTENZIALSTUDIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN



10. April 2019

Bild Titelseite: Orthofoto Gemeinde Toffen, Aufbereitung IC Infraconsult

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit wegen wird teilweise der männlichen Schreibweise der Vorzug gegeben. Dies bedeutet keine Diskriminierung des weiblichen Geschlechts.

AUFTRAGGEBER/BEZUGSADRESSE:

Gemeinde Toffen
Gemeinderat
Bahnhofstrasse 1
3125 Toffen

AUFTRAGNEHMER/BEARBEITENDE:

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
3013 Bern

Karin Widler-Albrecht
Erika Heiniger
Matthias Störi

BEGLEITGRUPPE:

Ruth Rohr-Achermatt, Gemeindepräsidentin, Ressort Präsidiales / Präsidentin Planungskommission
Carl Bütler, Gemeinderat Ressort Finanzen und Vize-Gemeindepräsident
Kaspar Aeberhard, Gemeinderat Ressort Gesellschaft
Andreas Gfeller, Gemeinderat Ressort Sicherheit
Fredy A. Grogg, Gemeinderat Ressort Infrastruktur
Wilfried Winkler, Mitglied Planungskommission
Renato Spahni, Mitglied Planungskommission
Stefan Luedi, Mitglied Planungskommission
Kurt Krebs, Mitglied Planungskommission
Bruno Beck (Bauverwaltung Gemeinde Toffen)
Andreas Oestreicher, Syntas Solutions AG (Bauverwaltung Gemeinde Toffen)

Version	Datum	Adressat	Bemerkungen
1.0	17. Dezember 2018	Gemeinderat	Entwurf für die öffentliche Mitwirkung
2.0	10. April 2019	Gemeinderat/Mitwirkende	Mit Ergänzung Mitwirkung

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE, ZIELE UND VORGEHEN	4
2.	ANALYSE GESAMTGEMEINDE	6
2.1	Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen	6
2.2	Ausgangslage Siedlung	8
2.3	Gebiets-/Quartiersanalyse	11
3.	VERTIEFUNGSGEBIETE	18
3.1	Vertiefungsgebiet Grossmatt (Gebiete 1A, 1B und 2)	19
3.2	Vertiefungsgebiet ZPP 6 „Zelgli“ (Gebiet 8a)	27
3.3	Vertiefungsgebiet Bahnhofstrasse (Teil des Gebiets 5)	33
4.	MITWIRKUNG	38
5.	ANHANG	45

ANHANG

A1	Karten Grobanalyse Gemeinde	46
A2	Auszug Art. 5 GBR (zu Ausführungen in Kap. 3.1.1)	51
A3	Bestimmungen im GBR zu ZPP 6 „Zelgli“	54
A4	Nutzungsreserven gemäss Schätzung AGR	55
A5	Strategiekarte Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Toffen	59

1. AUSGANGSLAGE, ZIELE UND VORGEHEN

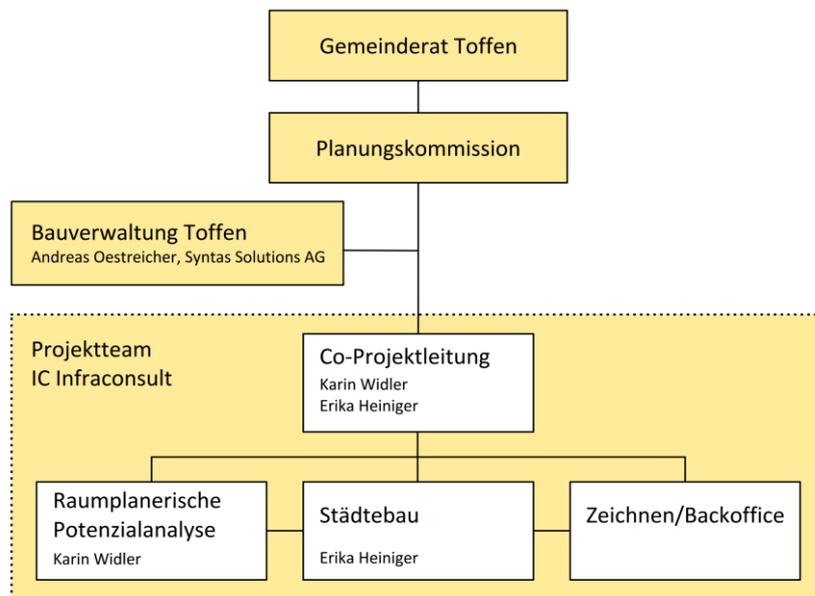
Ausgangslage	<p>Das im 2014 revidierte Raumplanungsgesetz und der Richtplan 2030 des Kantons Bern verlangen nach einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen. Die Massnahme „S 00 Siedlungsentwicklung nach innen“ des kommunalen Richtplans Ortsentwicklung von Toffen sieht Massnahmen zum Erreichen dieses Auftrags vor. In einem ersten Schritt soll das Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial quartierweise eruiert werden. Basierend auf dieser Analyse sind Massnahmen zur Nutzung des Potenzials auszuarbeiten.</p>
Ziele	<p>Die Gemeinde will dem Auftrag nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen nachkommen und das diesbezügliche Potenzial abschätzen. Die Ergebnisse sollen als künftige Richtschnur für die Innenentwicklung dienen.</p> <p>Die vertiefte Orts- und Potenzialanalyse hilft der Gemeinde, ihre gewünschte Entwicklung zu definieren, günstige Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen und gleichzeitig die Rahmenbedingungen dafür abzustecken. Die Potenzialanalyse dient auch der Definition von Ausschlussgebieten („Ruhezonen“) in Bezug auf Innenentwicklung. Bei Projektanfragen ist die Gemeinde vorbereitet und kann schnell Stellung beziehen bzw. Projekte zielgerichtet anstossen.</p> <p>Gemäss Schätzung des Kantons besteht in Toffen auf den meisten Parzellen ein gewisses bauliches Potenzial (vgl. Karte im Anhang A4). Im Rahmen der Potenzialanalyse soll diese Schätzung verifiziert und Massnahmen zur Mobilisierung des Potenzials vorgeschlagen werden. Geprüft wird ebenfalls, ob es Gebiete gibt, welche sich für eine Weiterentwicklung/Umstrukturierung eignen (Stichworte Um- und Aufzoning).</p>
Vorgehen	<p>Die Potenzialstudie wird in 3 Phasen erarbeitet:</p> <p>Phase 1: Grobanalyse Gesamtgemeinde und Gebietseinteilung, Workshop 1 mit der Begleitgruppe</p> <p>Phase 2: Vertiefte Analyse von drei Gebieten, Workshop 2 mit der Begleitgruppe</p> <p>Phase 3: Öffentliche Mitwirkung zur Potenzialanalyse und Strategie „Siedlungsentwicklung nach innen“</p>
Startsitzung/Begehung	<p>Im Rahmen der Kickoff-Sitzung vom 7. Februar 2018 fand eine Begehung im Siedlungsgebiet statt. Die verschiedenen Quartiere wurden von IC Infraconsult fotografisch erfasst und lokales Wissen dazu von den Gemeindevertretern abgeholt. Diese Informationen dienten u. a. als Grundlage für die Gebietseinteilung.</p>

Workshops mit der Begleitgruppe

Am 16. April 2018 fand der erste Workshop mit der Begleitgruppe statt. Dabei wurde die Grobanalyse des Gemeindegebiets diskutiert und Grundsätze für das weitere Vorgehen erarbeitet. Drei Gebiete wurden für die vertiefte Analyse ausgewählt und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die vertiefte Gebietsanalyse erfolgte im Herbst 2018. Dazu fand am 18. September 2018 eine bilaterale Besprechung bei der Gemeinde statt (Gemeindepräsidentin/Bauverwaltung/IC Infraconsult). Am 15. November 2018 wurden die Ergebnisse zu den Vertiefungsgebieten in einem zweiten Workshop der Begleitgruppe präsentiert und mit ihr vertieft.

Projektorganisation



2. ANALYSE GESAMTGEMEINDE

2.1 STRATEGIEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

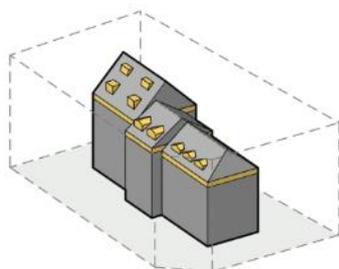
Grundlagen Verschiedene Kantone und Städte haben Arbeitshilfen zur Formulierung von Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen herausgegeben¹. Die für die Strategien verwendeten Begrifflichkeiten unterscheiden sich dabei geringfügig, meinen im Wesentlichen jedoch dasselbe. Für Toffen werden die Strategiebezeichnungen und Definitionen aus der Broschüre des Kantons St.Gallen übernommen und geringfügig für die lokale Situation adaptiert.

4 Strategien Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Toffen wird in verschiedene Gebiete unterteilt. Die Gebiete werden anschliessend auf ihr Verdichtungspotenzial hin analysiert und es wird ihnen einer der folgenden vier Strategieansätzen zugewiesen (vgl. Kapitel 2):

- Bewahren
- Erneuern/Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Bewahren

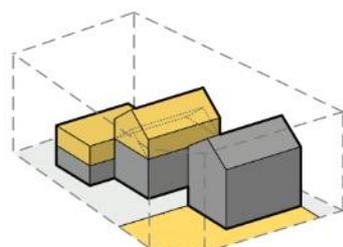
Gebiete mit wertvoller und identitätsstiftender Siedlungsstruktur



Im Zentrum stehen der Erhalt und die Pflege der bestehenden Strukturen, beispielsweise mittels energetischer Gebäudesanierung oder Dachausbauten. Bauliche Massnahmen erfolgen vorwiegend innerhalb der bestehenden Volumen.

Erneuern/Aufwerten

Gebiete mit Erneuerungs- und Aufwertungspotenzial

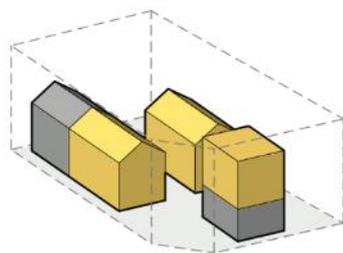


Unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen und ihrem weitgehenden Erhalt sollen punktuell bauliche Ergänzungen erfolgen. Das heisst, bestehende Bauten werden im Rahmen der geltenden Vorschriften erneuert oder erweitert (Anbauten, Aufstockungen) oder vollständig ersetzt (Abbruch/Neubau). Dabei werden bestehende baurechtliche Nutzungsreserven ausgenutzt und eine moderate quantitative Entwicklung angestrebt.

¹ - Kanton Luzern, Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) (2013): Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen
 - Stadt Zürich, Amt für Städtebau und Hochbaudepartement (2010): Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich
 - Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG): Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
 - Gemeinde Münchenbuchsee (2016): Potenzialstudie „Wachstum nach innen“

Weiterentwickeln

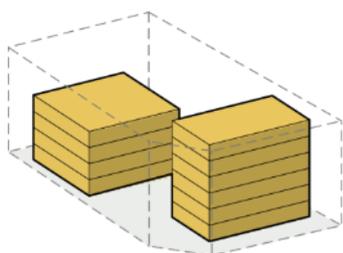
Gebiete mit Erweiterungs- oder Anpassungspotenzial der Ursprungnutzung



Die Ursprungnutzung wird unter Beibehalt der bestehenden städtebaulichen Grundmuster weiterentwickelt (Ergänzungsbauten/Abbruch und Neubau). Mittels höherer Nutzungsdichte wird zusätzlich eine quantitative Entwicklung erreicht. Ggf. kann eine Anpassung der Nutzungsplanung angezeigt sein.

Umstrukturieren

Gebiete mit Potenzial zum Teil- oder Totalersatz der Ursprungnutzung



Die bauliche Struktur und die Art der Nutzung innerhalb des Gebietes werden verändert. Zusätzlich wird eine höhere Nutzungsdichte angestrebt. Die Veränderung der baulichen Strukturen und Änderung der möglichen Nutzung erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

2.2 AUSGANGSLAGE SIEDLUNG

Vorgehen und Grundlagen

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Toffen wurde anhand des Zonenplans und des Baureglements sowie verfügbarer Grundlagen zu Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Baulandreserven, Gebäudebestand und Raumnutzerdichten unter Einbezug der Informationen aus der Ortsbegehung analysiert². Für die Gebietseinteilung wurden die Informationen räumlich überlagert und so Gebiete mit gleichen Charakteristika identifiziert.



Quartierseinteilung Siedlungsgebiet Toffen (Abbildung aus der Werkstatt)

Charakteristika Siedlung

Aus der Analyse (siehe Karten im Anhang A1) lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten:

- Das Dorf ist geprägt durch disperse, teils inselartige Siedlungsstrukturen und sensible Hanglagen.
- Eine gute ÖV-Erschliessung ist lediglich um den Bahnhof gegeben.
- Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es kaum mehr Baulücken.
- Baulandreserven sind in den Gebieten mit ZPP vorhanden (ZPP Nr. 3 „Bernstrasse“, ZPP Nr. 9 „Fahrbühl“ und ZPP Nr. 12 „Zelgli-Ost“). Aufgrund der schlechten ÖV-Anbindung und der exponierten Lage (erschwerete Eingliederung ins Ortsbild) ist deren Lage jedoch nicht optimal.
- Einfamilienhaus-Quartiere prägen das Dorfbild. Lediglich entlang der Hauptverkehrsachsen sind Mehrfamilienhäuser sowie Wohngebäude mit Nebennutzungen anzutreffen. In Einfamilienhausgebieten ist die Innenentwicklung u. a. aufgrund der zahlreichen Eigentümer tendenziell eher schwierig.
- Einige Gebiete weisen einen hohen Anteil an Haushalten auf, welche ausschliesslich von über 64-Jährigen bewohnt werden. In diesen Gebieten ist in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ein Generationenwechsel zu erwarten.

² Quellen: Orthofoto, Landeskarte 1:25'000, Geoprodukte „Siedlungsentwicklung nach innen“, „Öffentlicher Verkehr“ und „Amtliche Vermessung vereinfacht“ des Kantons Bern

- Gemäss kantonalem Richtplan beträgt die Mindestraumnutzerdichte³ 53 RN/ha für Gemeinden in Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen. Diese Dichte wird nicht in allen bestehenden Quartieren erreicht. Dank einiger Gebiete mit einer hohen Raumnutzerdichte wird der Wert mit durchschnittlich 60 RN/ha über die Gesamtgemeinde erfüllt.

Bestehende Nutzungsreserven Um das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bestimmen, ist als Ausgangslage die Frage nach den Nutzungsreserven⁴ im Bestand relevant. Anders ausgedrückt: Welche bauliche Verdichtung lassen die geltenden Vorschriften zu?

Um diese Frage zu beantworten, wurden in der flächenmässig dominierenden W2-Zone drei Liegenschaften auf ihr Verdichtungspotenzial hin untersucht (siehe Kapitel 3.1.1). Die Analyse hat gezeigt, dass auf den Parzellen eine bauliche Verdoppelung bis Verfünffachung der heutigen bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF) möglich ist.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (nachgeannt AGR) schätzt die Nutzungsreserven für alle Gemeinden (vgl. Karte im Anhang A4). Der Vergleich mit den detailliert berechneten Reserven im Rahmen der Potenzialanalyse in Toffen zeigt, dass die Schätzung des AGR tendenziell unter dem effektiv vorhandenen Potenzial liegt.

Langfristig ist mit der Aktivierung von zumindest einem Teil des genannten baulichen Verdichtungspotenzials zu rechnen (Stichwort Generationenwechsel und damit einhergehend Anpassung des Bestands an heutige Bedürfnisse). Da es sich bei der W2-Zone um Einfamilienhausquartiere handelt, dürfte deren Verdichtung aufgrund der zahlreichen Eigentümer und der heterogenen Bebauungsstrukturen örtlich zufällig und über eine lange Zeitdauer verteilt erfolgen.

Fazit Analyse Gemeinde Im Hinblick auf das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen hat die Analyse der Gesamtgemeinde Folgendes ergeben:

- Insbesondere in den Einfamilienhausgebieten ist ein beachtliches bauliches Verdichtungspotenzial vorhanden (heutige Zonen W2 und MA2).
- Es ist davon auszugehen, dass dieses Verdichtungspotenzial zumindest teilweise für Anpassungen des Bestands an heutige Bedürfnisse aktiviert wird.
- Zusätzliche Einwohner sind vorwiegend im Rahmen des Generationenwechsels zu erwarten. Für weitere zusätzliche Raumnutzer sind auch zusätzliche Wohneinheiten notwendig. Soll dies erreicht werden, so ist eine Sensibilisierung und Beratung der Grundeigentümer notwendig. Allenfalls kann die Gemeinde über ihre Bauvorschriften Anreize schaffen.
- Eine Verdichtung über die geltenden Vorschriften hinaus würde den Charakter der Einfamilienhausquartiere grundsätzlich ändern. Denn bei einer Aufzoning von 2 auf 3 Vollgeschossen findet der Dichtesprung von Ein- auf Mehrfamilienhäuser statt.

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte

⁴ Nutzungsreserven = gemäss geltenden Vorschriften erlaubte Bruttogeschossfläche – effektiv gebaute Bruttogeschossfläche

- Aufgrund der Topographie und der teilweise schlechten ÖV-Erschliessung kommen ausser der Bahnhofstrasse nicht viele Gebiete für eine starke bauliche Verdichtung in Frage.

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen Toffen

Für Toffen wird grundsätzlich folgende Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt:

- Eine Verdichtung wird im Ortskern, insbesondere entlang der Bahnhofstrasse angestrebt. Verdichtung meint ausser der Erhöhung der baulichen Nutzung vor allem eine Erhöhung der Anzahl Raumnutzer.
- Im Gebiet der Grossmatt sollen die bestehenden Nutzungsreserven aktiviert werden.
- Die übrigen Ortsteile sollen im Zuge von Erneuerungs- und Renovationsarbeiten moderat erneuert werden.

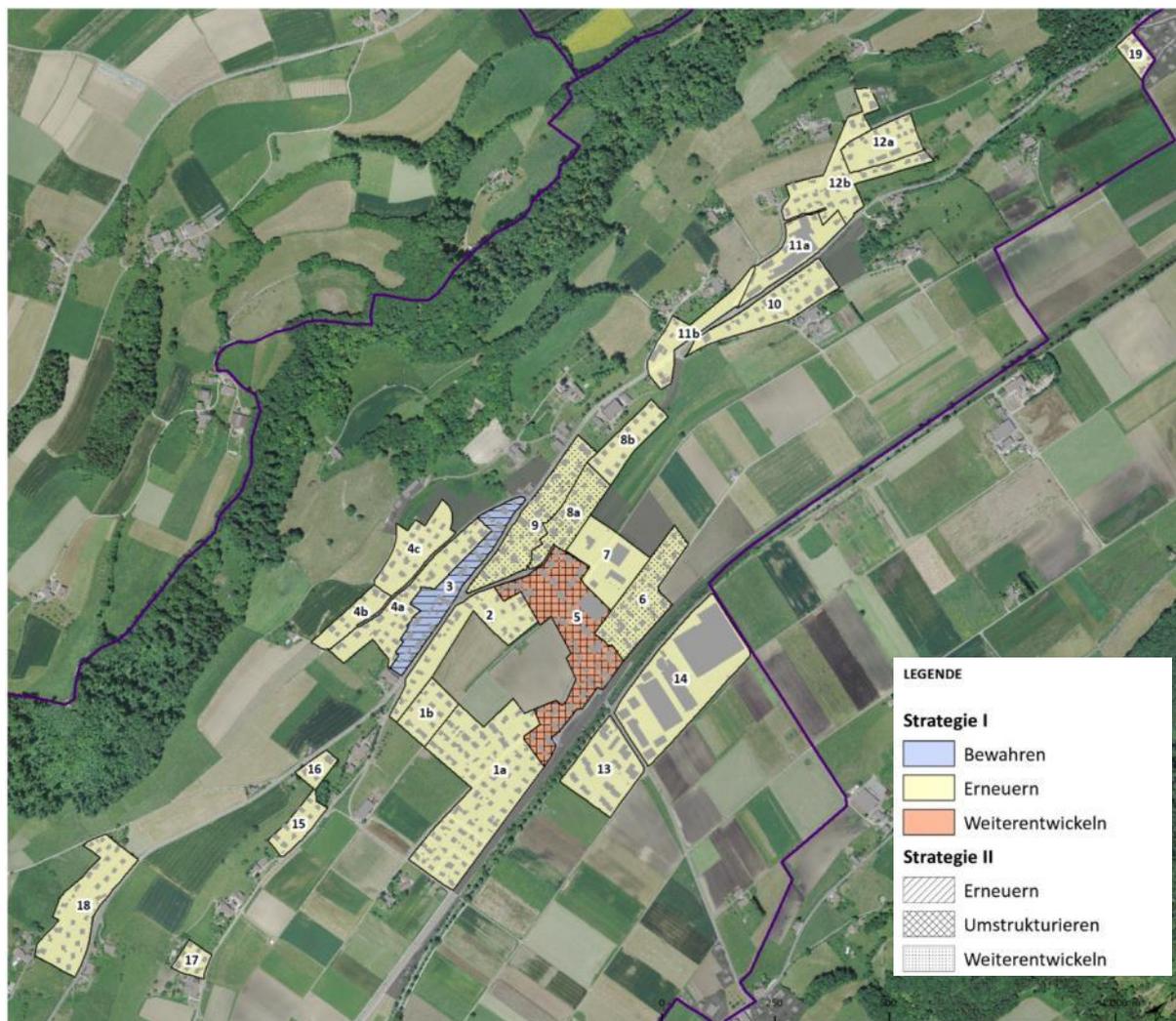
Präzisierung je Gebiet

In der nachfolgenden Gebiets-/Quartieranalyse wird die gewählte Strategie je Gebiet präzisiert.

2.3 GEBIETS-/QUARTIERSANALYSE

Einteilung der Gebiete

Gestützt auf die analysierten Grundlagen gemäss Kapitel 2.1 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde Toffen in 18 Gebiete unterteilt. Für jedes Gebiet werden nachfolgend der Bestand charakterisiert, das Potenzial sowie die Strategie (vgl. Kapitel 2.3) für eine mögliche Innenentwicklung aufgezeigt. Zudem wird für die Umsetzung der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten je Gebiet ein Vorgehen skizziert.



Strategiekarte Siedlungsentwicklung nach innen Gemeinde Toffen (grössere Abbildung siehe Anhang A5)

Gebietsnummer	Gebietsbezeichnung
1	Grossmatt
	<p>Gebäudetypen: EFH und REFH Zonenart: Wohnzone W2 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichte: variiert stark zwischen 25-75 RN/ha Baujahre: unterschiedlich, v.a. Bauperioden 1960-1980 und 1980-2000 sowie einige neuere Bauten ÖV-Güteklasse: C Haushalte > 65 Jahre: 25 % (Gebiet Gantrischweg), 35 % (Geviert Grüdstrasse, Bahnweg und Taubenweg) Strategie: <u>Erneuern</u></p>
Charakterisierung Bestand	<p>Typisches Einfamilienhausquartier in der Ebene zwischen Gürbe und Toffekanal, der Gebietsteil 1a westlich des Toffekanal liegt am Hangfuss, das Gebiet ist über einen langen Zeitraum gewachsen, was sich in der Heterogenität der Bauten widerspiegelt. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wurden viele Bauten zwischen Gürbe und Toffekanal mit einem Hochparterre erstellt (Kellergeschoss ragt aus Boden).</p>
Potenzial	<p>Das Potenzial von zwei Vollgeschossen ist bei vielen älteren Bauten nicht ausgenutzt (oft wurde nur ein Vollgeschoss erstellt). Zudem weisen die Parzellen teilweise beachtliche baurechtliche Nutzungsreserven auf, beispielsweise für Anbauten, Aufstockungen oder sogar Ersatz-/Neubauten. Für die Erhöhung der Raumnutzerdichte besteht hingegen weniger Potenzial, da mit Anbauten und Aufstockungen im Einfamilienhausquartier nicht per se zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Herausforderungen: Sehr viele Eigentümer, kleinräumige Parzellenstruktur</p>
Umsetzung	<p>Ausschöpfung der bestehenden Nutzungsreserven (diese Entwicklung hat erst eingesetzt). Eine Aufzoning und damit eine tiefgreifende Veränderung der Quartierstrukturen (von EFH zu MFH) werden nicht angestrebt. Allenfalls prüfen der baupolizeilichen Vorschriften, um örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung tragen zu können.</p>
2	Kaufdorfstrasse und Thunstrasse talseitig mit Einmündung Bahnhofstrasse
	<p>Gebäudetypen: EFH und MFH Zonenart: Wohnzone W2, Mischzone MB3 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichte: variiert stark zwischen 35-90 RN/ha Baujahre: grösstenteils vor 1980, vereinzelt 1980-2000 ÖV-Güteklasse: D Strategie: <u>Erneuern</u></p>
Charakterisierung Bestand	<p>Wohnquartier am Hang zwischen Toffekanal und Thunstrasse/Bahnhofstrasse. Die ersten Wohnbauten (von Süden her) entlang der Thunstrasse sind ab Strassenniveau erschlossen. Sie sind talwärts orientiert und treten im Strassenraum kaum in Erscheinung. Talseitig können diese Bauten aufgrund der Hanglage teilweise als 3-geschossig wahrgenommen werden.</p>
Potenzial	<p>Planungsrechtliches Verdichtungspotenzial für Anbauten und/oder Aufstockungen vorhanden, eher geringes Potenzial für eine Erhöhung der Raumnutzerdichte.</p>
Umsetzung	<p>Im Vordergrund steht die Aufwertung und massvolle Erneuerung des Gebiets im Rahmen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung.</p>

3 Thunstrasse hangseitig	
	<p>Gebäudetypen: MFH, Wohngebäude mit Nebennutzung, vereinzelt EFH</p> <p>Zonenart: Mischzone MA3, Bauernhofzone</p> <p>Anzahl Geschosse: 2-3 Vollgeschosse</p> <p>Raumnutzerdichte: zwischen 80-100 RN/ha</p> <p>Baujahre: historisch (vor 1920), sowie Bauperioden 1920-1960 und 1960-1980</p> <p>ÖV-Güteklasse: D</p> <p>Strategie: <u>Bewahren und Erneuern</u></p>
Charakterisierung Bestand	Die Strassenbebauung südlich des Schlosses, entlang der Bern- und Thunstrasse stellt den alten, bäuerlich-gewerblichen Kern des Dorfes dar (inventarisierte Baugruppe). Der Ausbau der Durchgangsstrasse und die an die Strassenbebauung angrenzenden Neubauquartiere haben das Ortsbild im 20. Jh. stark verändert. Die Struktur des Strassendorfes ist jedoch noch deutlich erkennbar.
Potenzial	Gemäss geltender Bauordnung ist auch in diesem Gebiet bauliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Herausforderungen/Koordinationsbedarf: Baugruppe B (Toffen, Dorf) und diverse Einzelobjekte als „erhaltenswert“ oder „schützenswert“ im kantonalen Bauinventar enthalten.
Umsetzung	Im Vordergrund steht die qualitative Entwicklung dieses identitätsstiftenden Gebiets (Erhalt und Pflege der historischen Strukturen) inkl. gestalterischer und verkehrstechnischer Aufwertung des Strassenraums und der Vorplatzbereiche (Aufwertung Kantonsstrasse im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) als Vororientierung enthalten).
4a / 4b / 4c Bodenacker/Mühlehubel	
	<p>Gebäudetypen: EFH, vereinzelt MFH</p> <p>Zonenart: Wohnzone W2, ZPP 1, ZPP 2</p> <p>Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse</p> <p>Raumnutzerdichten: zwischen 35-55 RN/ha</p> <p>Baujahre: Bauperioden 1960-1980 und 1980-2000 (Gebiete 4a und b) sowie ab 2000 (v. a. Gebiet 4c)</p> <p>ÖV-Güteklasse: -</p> <p>Strategie: <u>Erneuern</u></p>
Charakterisierung Bestand	Heterogenes Einfamilienhausquartier am Hang, entstanden über verschiedene Bauperioden, vereinzelt Villenbauten (Gebiet 4a)
Potenzial	Vereinzelt Baulücken und Baulandreserven vorhanden, zudem bestehende baurechtliche Nutzungsreserven (Anbauten und/oder Aufstockungen), eher geringes Potenzial für Erhöhung der Raumnutzerdichte.
Umsetzung	Schliessung der Baulücken sowie Aufwertung und Erneuerung im Rahmen der geltenden Vorschriften.

5		Bahnhofstrasse/Bahnhofareal	
	Gebäudetypen: Zonenart: Anzahl Geschosse: Raumnutzerdichten: Baujahre: ÖV-Güteklasse: Haushalte > 65 Jahre: Strategie:	vorwiegend Wohngebäude mit Nebennutzungen und MFH, Schulbauten Mischzone MB3 (Dorfkern), ZOEN, Mischzone MA3, ZPP 1 2-3 Vollgeschosse variiert stark zwischen 55-200 RN/ha von 1850 bis 2000 (südlich der Bahnhofstrasse dominieren die älteren Bauten, nördlich Bauten ab 1980) C 40 % (Abschnitt Bahnhofstrasse zwischen Gürbe und Kanalweg) <u>Weiterentwickeln und Umstrukturieren</u>	
	Charakterisierung Bestand	Es dominieren verhältnismässig grössere Volumen, die teilweise parallel und teilweise orthogonal zur Bahnhofstrasse ausgerichtet sind, attraktive Erdgeschossnutzungen (kleinere Verkaufsflächen, Dienstleistungen und Gastgewerbe) vorhanden, südlich der Bahnhofstrasse stehen identitätsstiftende Bauten (u. a. Schulhaus von 1912, Gebäude an Bahnhofstrasse 18), die beide im kantonalen Bauinventar als schützens- respektive erhaltenswertes Objekt enthalten sind.	
Potenzial	Vereinzelte Baulücken; Potenzial für bauliche Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte im unteren Teil der Bahnhofstrasse (ab Höhe Toffenkanal) und im Bereich des Bahnhofs, Attraktivitätssteigerung insbesondere auch in Zusammenhang mit Aufwertung des Strassenraumes.		
Umsetzung	Stärken des Dorfzentrums, Bewahren der ortsprägenden Bauten/Merkmale; Koordination mit Aufwertung Strassenraum Bahnhofstrasse, Prüfung städtebauliche Fassung der Bahnhofstrasse/Schliessen von Baulücken; Umstrukturieren im Bereich der ZOEN 2 und ZPP 11 prüfen. Allenfalls Erhöhung Ausnutzung im östlichen Teil zusammen mit einer Umgestaltung des Bahnhofareals prüfen (vgl. Gebiet 6).		
6		Bifangweg	
	Gebäudetypen: Zonenart: Anzahl Geschosse: Raumnutzerdichten: Baujahre: ÖV-Güteklasse: Haushalte > 65 Jahre: Strategie:	vorwiegend EFH, vereinzelt MFH Wohnzone W2, Mischzone MA2 1-2 Vollgeschosse 35-50 RN/ha v.a. Bauperiode 1980-2000 sowie an 2. Stelle 1960-1980 C/D 45 % (Geviert westliches Bifanwegs) <u>Weiterentwickeln und Erneuern</u>	
	Charakterisierung Bestand	Zentral gelegenes Wohnquartier (Bahnhof und Bahnhofstrasse), Anteil gewerblicher Nutzungen gering und auf Bereich Einmündung in Bahnhofstrasse beschränkt.	
Potenzial	Statt der heute zulässigen zwei Vollgeschosse ist bei vielen älteren Bauten bisher oft nur ein Vollgeschoss vorhanden. Zudem weisen die Parzellen teilweise grosse baurechtliche Nutzungsreserven auf (Potenzial für Anbauten oder Ersatzbauten). Herausforderung: Sehr viele Eigentümer, kleinräumige Parzellenstruktur. Aufgrund der Zentralität und Lage in der Ebene eignet sich der südliche Teil ggf. für eine Erhöhung der Nutzungsdichte gegenüber den geltenden Vorschriften.		
Umsetzung	Erhöhung Ausnutzung/Aufzoning im südlichen Teil (in der Flucht der ZPP 11 in Richtung Gürbe) prüfen; Gebiet zusammen mit allfälliger Entwicklung des Bahnhofareals betrachten.		
7		Schule und Sakralbaute	
	Gebäudetypen: Zonenart: Strategie:	Schul- und Sakralbaute ZOEN <u>Erneuern</u> (bei Bedarf für Schulnutzungen)	
	Charakterisierung Bestand	Neubau Schulhaus und Sporthalle, Kirchliches Zentrum Toffen, dazugehörige Aussenanlagen	
Potenzial	Kein Potenzial für Wohn- und Gewerbenutzung, ggf. Ausbau der Aussenanlagen als Ersatz für Anlage an der Bahnhofstrasse (ZOEN 2)		
Umsetzung	-		

8a / 8b	Zelgli
	<p>Gebäudetypen: vorwiegend EFH, vereinzelt MFH Zonenart: ZPP 6 und ZPP 7 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 65-90 RN/ha Baujahre: 1960-1980 (Gebiet 8a), ab 2000 (Gebiet 8b) ÖV-Güteklasse: D Haushalte > 65 Jahre: 40 % (Gebiet 8a) Strategie: <u>Erneuern und Weiterentwickeln (8a)</u></p>
Charakterisierung Bestand	<p>Wohnquartier an Hanglage, im Teilgebiet 8a (ZPP 6) sind unterhalb des Niesenwegs Mehrfamilienhäuser vorhanden, die talseitig 3-geschossig in Erscheinung treten. Diese ordnen sich gut in das Ortsbild ein und weisen eine hohe Raumnutzerdichte aus. Oberhalb des Niesenwegs besteht die Bebauung im Teilgebiet 8a vorwiegend aus heterogenen 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern. Im Teilgebiet 8b (ZPP 7) erfolgte die Bebauung ab 2000 gemäss geltenden Vorschriften mit Doppel-einfamilienhäusern.</p>
Potenzial	<p>Gebiet 8a: Bisher wurde zur ZPP 6 keine UeO ausgearbeitet. Oberhalb des Niesenwegs besteht mit den heutigen Vorschriften kein Erweiterungspotenzial. Die Gebäude müssten den Vorschriften entsprechend komplett ersetzt werden. Die Mehrfamilienhäuser unterhalb des Niesenwegs widersprechen den aktuellen Vorgaben der ZPP 6. Würde unterhalb des Niesenwegs gemäss den ZPP-Vorschriften gebaut, hätte dies eine „Entdichtung“ zur Folge. Drei Vollgeschosse an diesem Standort scheinen jedoch ortsverträglich. Gebiet 8b: kein Verdichtungspotenzial, da „junge“ Neubauten gemäss aktuellen Vorschriften ausgeführt (für das Gebiet 8a wurde 2002 eine Überbauungsordnung erlassen und anschliessend realisiert).</p>
Umsetzung	<p>Gebiet 8a: Überprüfen der aktuellen ZPP-Vorschriften unter Berücksichtigung der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten unterhalb/oberhalb des Niesenwegs; „Entdichtung“ soll vermieden werden. Gebiet 8b: Allenfalls Prüfung und Anpassung UeO-Vorschriften, um An-, Klein- oder Tiefbauten Wintergärten oder Schwimmbäder zu ermöglichen.</p>
9	Mülibach/Bernstrasse talseitig bis Schloss
	<p>Gebäudetypen: Wohngebäude mit Nebennutzung, EFH und MFH Zonenart: Mischzone MB3, Wohnzone W2 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: zwischen 20-85 RN/ha Baujahre: hauptsächlich 1960-1980, vereinzelt vor 1920 und ab 2000 ÖV-Güteklasse: D Strategie: <u>Erneuern und Weiterentwickeln</u></p>
Charakterisierung Bestand	<p>Heterogenes Gebiet mit Gewerbenutzungen an der Bernstrasse. Hangabwärts Richtung Toffenkanal ist die Wohnnutzung (EFH) vorherrschend. Älteste Gebäude gehören zur inventarisierten Baugruppe B (Toffen, Dorf). Defizit: Das Geviert nördlich des Gemeindehauses wirkt sehr heterogen und bildet weder von der Nutzung noch der Gebäudestellung her Teil des Ortskerns. Es ist keine klare Orientierung in Richtung Bernstrasse oder in Richtung Bahnhofstrasse auszumachen, was zur Trennung der beiden Ortskerne (Bahnhofstrasse und Bernstrasse) führt.</p>
Potenzial	<p>Aufwertung und Verbindung der beiden Dorfzentren (Bernstrasse und Bahnhofstrasse), Stärkung der Orientierung in beide Richtungen. Im Bereich der Bernstrasse: Koordination mit verträglicher Gestaltung Ortsdurchfahrt, Erhalt Gewerbenutzungen, baurechtliche Nutzungsreserven aktivieren (Ersatzneubauten).</p>
Umsetzung	<p>Bauliches Verdichtungspotenzial gemäss geltenden Vorschriften aktivieren; Verbindung Ortskerne, städtebauliche Fassung der Bahnhofstrasse weiterführen</p>

10		Fahrbühl	
	Gebäudetypen: Zonenart: Anzahl Geschosse: Raumnutzerdichten: Baujahre: ÖV-Güteklasse: Haushalte > 65 Jahre: Strategie:	vorwiegend EFH, vereinzelt MFH Wohnzone W2 1-2 Vollgeschosse 50 RN/ha Bauperioden 1960-1980 und 1980-2000 machen je ca. 50% aus - 40 % <u>Erneuern</u>	
	Charakterisierung Bestand	Entlang der Hangkante wurden am Fahrbühlweg aufgrund der Parzellenstruktur grössere Bauvolumen realisiert. Ansonsten besteht die Bebauung am Hang vorwiegend aus Einfamilienhäusern mit heterogenem Erscheinungsbild (unterschiedliche Volumina und Ausrichtung der Bauten).	
	Potenzial	Baurechtliche Nutzungsreserven (für Anbauten und Aufstockungen) vorhanden, Potenzial für die Erhöhung der Raumnutzerdichte jedoch gering. Aufgrund der Lage und fehlenden ÖV-Anbindung nicht für eine offensive Verdichtungsstrategie (z. B. Aufzoning) prädestiniert.	
Umsetzung	Aufwerten im Rahmen der bestehenden Vorschriften. Ggf. Prüfung „Weiterzug“ der geplanten Terrassensiedlung in der ZPP 9 nördlich des überbauten Siedlungsgebietes.		
11a / 11b		Schmitte/Gewerbezentrum	
	Gebäudetypen: Zonenart: Anzahl Geschosse: Raumnutzerdichten: Baujahre: ÖV-Güteklasse: Strategie:	MFH, Wohngebäude mit Nebennutzung, vereinzelt EFH Mischzone MA2, Wohnzone W2 1-3 Vollgeschosse variiert stark zwischen 30-145 RN/ha Bauperioden 1960-1980, 1980-2000 und Neubauten - <u>Erneuern</u>	
	Charakterisierung Bestand	Gebiet 11a: geprägt durch Wohnen (Eigentumswohnungen im Bau) Gebiet 11b; geprägt von Gewerbebauten und Mehrfamilienhäusern, freies Bauland im nördlichen Teil	
	Potenzial	Gebiet 11a: kein Verdichtungspotenzial (neue Wohnungen aktuell im Bau). Gebiet 11b: Vorhandene Baulücke schliessen, allenfalls Umstrukturierung des gesamten Gebiets prüfen, um Wohnanteil langfristig geringfügig erhöhen zu können. Der Standort eignet sich allerdings vorwiegend für Gewerbenutzungen, daher ist eine sorgfältige Abwägung angezeigt.	
Umsetzung	Gebiet 11a: - Gebiet 11b: Vorhandene Baulücke mit angemessener baulicher Dichte schliessen, allenfalls Beplanung des gesamten Gebiets, allenfalls eine Planungszone erlassen, wenn „unerwünschte Entwicklungen“ erfolgen sollten.		
12a / 12b		Gartenstrasse	
	Gebäudetypen: Zonenart: Anzahl Geschosse: Raumnutzerdichten: Baujahre: ÖV-Güteklasse: Strategie:	EFH, einige MFH Wohnzone W2, ZPP 4 1-2 Vollgeschosse variiert stark zwischen 25-60 RN/ha je ca. zu einem Drittel aus den Bauperioden 1920-1960, 1960-1980 und 1980-2000 (Gebiet 12b), ab 2000 (Gebiet 12a/ZPP 4) - <u>Erneuern</u>	
	Charakterisierung Bestand	Gebiet geprägt durch Ein- und wenige Mehrfamilienhäuser, Hanglage unterschiedlich stark ausgeprägt.	
	Potenzial	Wenige verbleibende Baulücken in der ZPP 4, Ausbaupotenzial der eingeschossigen EFH (An- und Aufstockungen), Potenzial zur Erhöhung der Raumnutzerdichte eher gering. Aufgrund Lage (keine ÖV-Anbindung) nicht für offensive Verdichtung (z. B. Aufzoning) geeignet.	
Umsetzung	Erneuern und Aufwerten gemäss bestehenden Vorschriften.		

Gebiete 13-19

Die Gebiete 13-19 wurden aus folgenden Gründen nicht vertieft auf ihr Verdichtungspotenzial hin angeschaut: Sie sind teilweise bereits sehr dicht bebaut und aufgrund ihrer „inselartigen“ Lage als Aussenquartiere bieten Sie sich nicht für eine Erhöhung der Nutzungsdichte an. Der Werterhalt, Sanierungen sowie allenfalls kleinere Erweiterungen sind in diesen Gebieten gemäss bestehender Nutzungsplanung möglich.

13 	Gürbe Gebäudetypen: ca. 50% MFH, 25% EFH und 25% Wohngebäude mit Nebennutzung Zonenart: Mischzone MA2, UeO 1 Anzahl Geschosse: 1-3 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 85-155 RN/ha Baujahre: 1980-2000 ÖV-Güteklasse: C Haushalte > 65 Jahre: 30 % (innerhalb UeO-Perimeter) Strategie: <u>Erneuern</u>
14 	Industrie Gürbe Gebäudetypen: Gewerbebauten/Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung Zonenart: Arbeitszone Industrie Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 27 RN/ha Baujahre: ca. zwei Drittel 1960-1980 und ein Drittel 1980-2000 ÖV-Güteklasse: C Strategie: <u>Erneuern</u>
15 	Kaufdorfstrasse I Gebäudetypen: EFH, einige MFH Zonenart: Wohnzone W2 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 35 RN/ha Baujahre: 1960-1980 ÖV-Güteklasse: D/- Haushalte > 65 Jahre: 50 % Strategie: <u>Erneuern</u>
16 	Rösterei Gebäudetypen: Wohngebäude mit Nebennutzung, MFH Zonenart: Mischzone MA2 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 55 RN/ha Baujahre: 1920-1960 und 1980-2000 ÖV-Güteklasse: - Strategie: <u>Erneuern</u>
17 	Kaufdorfstrasse II Gebäudetypen: MFH Zonenart: Wohnzone W2 Anzahl Geschosse: 2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 80 RN/ha Baujahre: 1960-1980 ÖV-Güteklasse: - Strategie: <u>Erneuern</u>
18 	Breitlohn Gebäudetypen: EFH und MFH Zonenart: Wohnzone W2 Anzahl Geschosse: 1-2 Vollgeschosse Raumnutzerdichten: 45 RN/ha Baujahre: hauptsächlich 1960-1980 ÖV-Güteklasse: - Haushalte > 65 Jahre: 33 % Strategie: <u>Erneuern</u>

3. VERTIEFUNGSGEBIETE

Auswahl der
Vertiefungsgebiete

Für eine vertiefte Betrachtung wurden die drei Gebiete mit dem grössten Potenzial (vgl. Kapitel 2.3) ausgewählt. Diese Gebiete liegen zentral und in Bahnhofsnähe. Es sind dies:

Grossmatt inkl. Kaufdorfstrasse/Thunstrasse talseitig (Gebiete Nr. 1 und 2)

Das Gebiet fällt flächenmässig ins Gewicht und gehört zur Wohnzone W2, welche sich am besten für eine sanfte Siedlungsentwicklung nach innen eignet. Die Grossmatt wird auf ihr theoretisches Verdichtungspotenzial hin untersucht. Für die Aktivierung dieses Potenzials werden Massnahmen vorgeschlagen.

Teil des Gebiets Zelgli (ZPP 6, Gebiet Nr. 8a)

Gemäss geltenden ZPP-Vorschriften ist oberhalb des Niesenwegs bei vollständigem Ersatz der Bauten eine bauliche Verdichtung möglich, unterhalb des Niesenwegs ist der Bestand bereits sehr dicht. Es wird daher überprüft, ob anstelle der geltenden Vorschriften geeignetere Bebauungs-Varianten in Frage kommen.

Bahnhofstrasse (Teil des Gebiets Nr. 5)

Die Bahnhofstrasse weist das grösste Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen auf. Sie dient als Verbindungsstück der beiden Ortszentren Thun-/Bernstrasse und Bahnhofstrasse, und ist Verkehrsader und Begegnungsraum in einem. Die Vertiefung beschränkt sich auf eine nähere Betrachtung des Perimeters der Liegenschaften Bahnhofstrasse 14, 18 und 20.

3.1 VERTIEFUNGSGEBIET GROSSMATT (GEBIETE 1A, 1B UND 2)

3.1.1 ANALYSE GROSSMATT

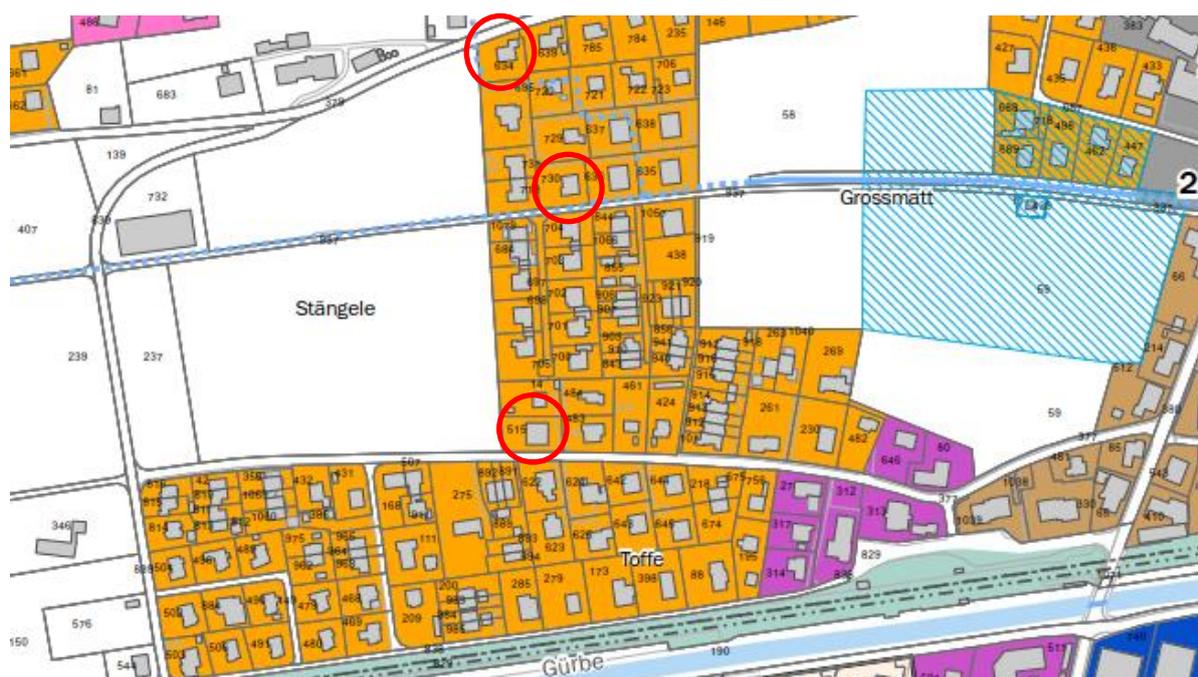
Strategie gemäss
Gebietsanalyse: Erneuern

- Ausschöpfung der bestehenden Nutzungsreserven
- Eine Aufzoning und damit eine tiefgreifende Veränderung der Quartierstrukturen (von EFH zu MFH) werden nicht angestrebt
- Allenfalls prüfen der baupolizeilichen Vorschriften, um örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung tragen zu können

Einheitliche Bauvorschriften
Wohnzone W2

Die Bauvorschriften in der W2 im Baureglement der Gemeinde Toffen nehmen nicht Bezug auf die topografischen Verhältnisse. So gelten in der Ebene entlang der Gürbe dieselben baupolizeilichen Masse wie an der steilen Hanglage unterhalb der Thun-/Bernstrasse.

Um diesen Umstand zu verdeutlichen wurden drei Gebäude in der Wohnzone W2, welche sich in unterschiedlich steilem Gelände befinden hinsichtlich des baulichen Verdichtungspotenzials analysiert.



Lage der analysierten Liegenschaften im Gebiet Grossmatt (in der Ebene, im mittel-steilen und im steilen Gelände); Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Toffen

Bauvorschriften W2

Für die Analyse wurden folgende Bestimmungen aus dem Baureglement berücksichtigt:⁵

- Baupolizeiliche Masse (Art. 5 GBR):
- Bestimmungen zur Messweise des Gebäudeabstandes, der Geschosshöhe und des Strassenabstandes sowie die Bestimmungen zur Anwendbarkeit des Hangzuschlags und zur Dachgestaltung (Art. 5 Abs. 2 Bst. h ff. GBR).

Nicht berücksichtigt wurde zusätzliches bauliches Erweiterungspotenzial von „vorspringenden Gebäudeteilen“ gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. e GBR.

⁵ Auszug GBR vgl. Anhang A2

RESERVEN/POTENZIAL GROSSMATT IM EBENEN GELÄNDE

Beispiel
Grüdstrasse 50

Bestand:

- Grob geschätzte Bruttogeschossfläche⁶: 236 m²
- Dachneigung ca. 27°

Erweiterungspotenzial:

- Grundriss: südwärts ca. +9 m
- Höhe traufseitig: ca. +4 m
- Bruttogeschossfläche ca. +570 m²
- Wohnfläche ca. + 456 m²
- Einwohner ca. + 10 Personen (bei 45 m² Wohnfläche pro Kopf)



Visualisierung des baulichen Erweiterungspotenzials; das skizzierte Rechteck rechts zeigt das mögliche Gebäudevolumen ohne Dach – dieses käme oberhalb des Rechtecks noch dazu Firstrichtung frei wählbar)

⁶ Im Rahmen der Analyse des baulichen Potenzials im Gebiet Grossmatt Toffen umfasst die Bruttogeschossfläche (BGF) sämtliche Flächen des Gebäudes inkl. Aussenwände (Räume oberhalb Terrain bzw. Räume am Hang wenn zumindest eine Fassade vollständig freiliegt)

RESERVEN/POTENZIAL GROSSMATT IM MITTEL-STEILEN GELÄNDE

Beispiel

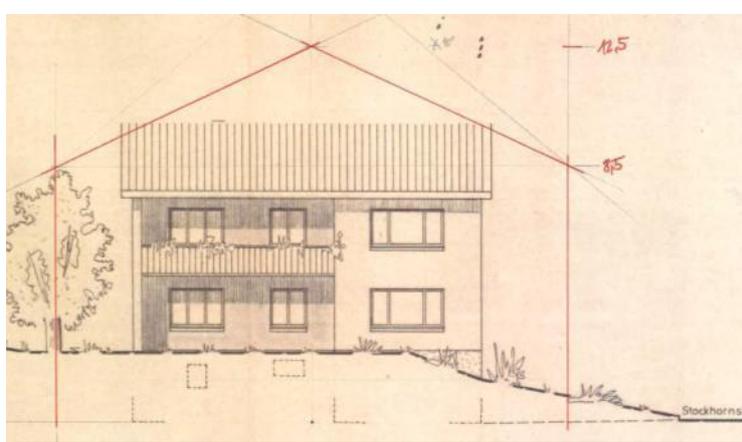
Stockhornstrasse 26

Bestand:

- Grob geschätzte Bruttogeschossfläche: 239 m²
- Dachneigung ca. 20°

Erweiterungspotenzial:

- Grundriss: ostwärts und westwärts je ca. +2.5 m, südwärts ca. +7.5 m
- Höhe traufseitig: ca. +1 m (wenn Hangzuschlag anwendbar)
- Bruttogeschossfläche ca. +640 m²
- Wohnfläche ca. + 512 m²
- Einwohner ca. + 11 Personen (bei 45 m² Wohnfläche pro Kopf)



Visualisierung des baulichen Erweiterungspotenzials; grösstes Potenzial, wenn die Firstrichtung gegenüber heute gedreht würde

RESERVEN/POTENZIAL GROSSMATT IM STEILEN GELÄNDE

Beispiel

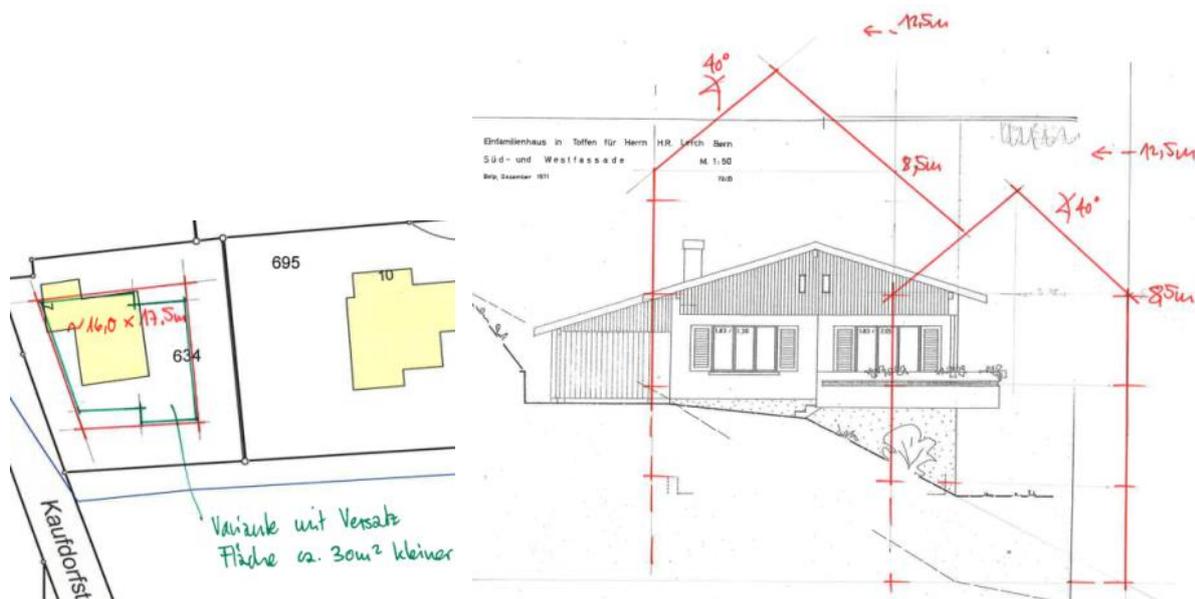
Kaufdorfstrasse 7

Bestand:

- Grob geschätzte Bruttogeschossfläche: 133 m²
- Dachneigung ca. 17°

Erweiterungspotenzial:

- Grundriss: südwärts ca. +5.5 m, ostwärts ca. +5 m
- Höhe traufseitig (gestaffeltes Gebäude, damit Höhe je Stufe separat gemessen wird): ca. +2 m
- Bruttogeschossfläche ca. +760 m²
- Wohnfläche ca. + 608 m²
- Einwohner ca. + 13 Personen (bei 45 m² Wohnfläche pro Kopf)



Visualisierung des baulichen Erweiterungspotenzials; grösstes Potenzial mit gestaffeltem Gebäude (in diesem Fall wird die Höhe je Abstufung separat gemessen)

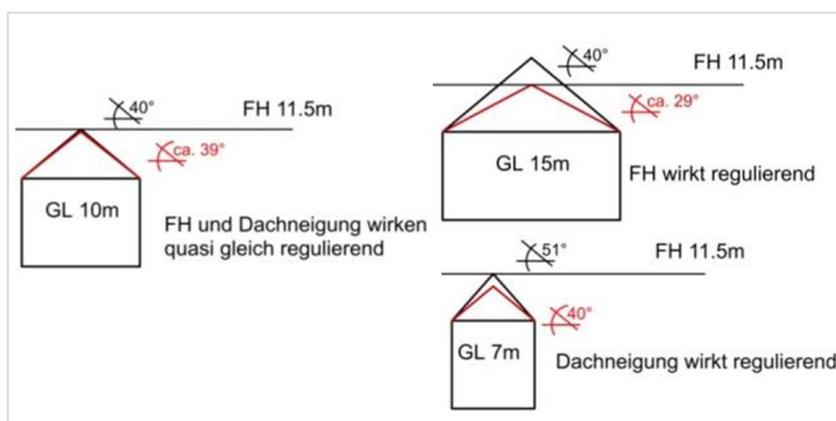
3.1.2 FAZIT GROSSMATT

Totale Dachhöhe

Das Baureglement Toffen kennt für die Begrenzung der absoluten Dachhöhe zwei Masse:

- maximale Firsthöhe (11.5m resp. am Hang 12.5m)
- Dachneigung mind. 20° max. 40°

Die regulierende Wirkung der beiden Masse tritt je nach Grösse (Gebäudelänge) eines Gebäudes ein. Bei Gebäuden >10 m ergibt sich die totale Dachhöhe durch die maximal zulässige Firsthöhe, bei Gebäuden <10 m ergibt sich die totale Dachhöhe durch die maximal zulässige Dachneigung.



Visualisierung der beiden Masse zur Beschränkung der Dachhöhe: je nach Grösse des Gebäudes reguliert die maximale Firsthöhe oder die maximale Dachneigung die absolute Dachhöhe

Je nach Stellung des Gebäudes im Hang und Aufteilung der Geschosse kann im Einzelfall bei grossen Gebäuden die sinnvolle Nutzung eines Dachgeschosses durch das Mass der maximalen Firsthöhe beeinträchtigt werden. So wird allenfalls bei grossen Gebäuden, welche potenziell Mehrfamilienhäuser sein könnten, die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Dachgeschoss verunmöglicht.

Grosser Grenzabstand

Gemäss Baureglement (GBR) Toffen kann die Anordnung des grossen Grenzabstandes (gGA) bei Ost-/West-Orientierung der Bauten von der Bauherrschaft gewählt werden. Der Bauherr wählt folglich, wenn er kann, den grossen Grenzabstand auf einer Seite mit einer Strasse, dann geht der Strassenabstand (3,6m resp. 5m) nämlich dem Gebäudeabstand vor⁷. So kann die Anwendung des gGA „umgangen“ werden, was eine erhöhte bauliche Nutzung auf einer Parzelle zulässt. Diese Flexibilität ist zu begrüssen und soll im GBR beibehalten werden.

Geschosszahl und Grundwasserproblematik

Im unteren Teil des Gebiets Grossmatt wurden diverse Gebäude erstellt, die ein Hochparterre aufweisen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Toffen ist dies auf den hohen Grundwasserspiegel in diesem Gebiet zurückzuführen.

Je nachdem, wie weit das Untergeschoss aus dem Terrain ragt, zählt dieses bereits als Vollgeschoss. Das führt dazu, dass die zulässige Geschosszahl (ma-

⁷ Juristische Kollisionsregel: Strassenabstand geht als lex specialis dem Grenzabstand als lex generalis vor

ximal zwei Vollgeschosse in der Wohnzone W2) rasch ausgeschöpft ist. Dies obwohl die zulässige Gebäudehöhe allenfalls eine zusätzliche Wohneinheit ermöglichen würde.



Gebäude mit Hochparterre (Beispiel Bahnweg)

Nutzungsreserven gesamtes Gebiet Grossmatt

Bereits im Rahmen der heutigen Bauvorschriften bestehen im Gebiet Grossmatt grosse bauliche Reserven (vgl. obige Fallbeispiele). Dies zeigen auch die Schätzungen des AGR. Das AGR beziffert die Nutzungsreserven im gesamten Gebiet auf rund 15'000 m² BGF. Dies entspricht rund 12'000 m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person⁸ liegt in der Schweiz bei 45m². Bei einer Spannweite von 35 - 55m² Wohnfläche pro Person ergibt dies ein theoretisches Potenzial von 200-350 zusätzlichen Einwohnern für das Gebiet Grossmatt (entspricht 10-15% der Gesamtbevölkerung von Toffen).

Bauliche Dichte vs. Raumnutzerdichte

Das theoretische Potenzial von 200-350 zusätzlichen Einwohnern ist mit Bedacht zu betrachten: Bei der Grossmatt handelt es sich um ein Gebiet mit mehrheitlich Einfamilienhäusern und entsprechend einer Vielzahl von Grundeigentümern innerhalb des Perimeters. Das Ausschöpfen von baulichem Potenzial (Ausreizung der baupolizeilichen Vorschriften) führt in Einfamilienhaus-Quartieren oft nicht zu mehr Einwohnern sondern dazu, dass dieselbe Personenzahl wie zuvor auf einer grösseren Wohnfläche lebt (mit Ausnahme bei Generationenwechsel).

Obwohl im Gebiet Grossmatt bereits heute die Möglichkeit bestünde, breiter, länger und höher zu bauen, scheint dafür in diesem Gebiet nur eine bedingte Nachfrage vorhanden zu sein. In Anbetracht dessen, ist es zumindest fraglich, ob mit einer Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses in der Grossmatt eine Erhöhung der Raumnutzerdichte (mehr Einwohner und Beschäftigte pro m²) erreicht werden könnte. Eine Erhöhung des Nutzungsmasses würde zudem mit einer allmählichen Änderung des Quartiercharakters einhergehen (Mehrfamilienhäuser anstelle von Einfamilienhäusern).

Das tatsächlich mobilisierbare Einwohnerpotenzial ist daher schwer zu beziffern, dürfte aber weit tiefer liegen als das theoretische Potenzial und während langer Zeitdauer realisiert werden.

⁸ Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) Erhebung 2016

3.1.3 UMSETZUNGSKONZEPT/MASSNAHMEN GROSSMATT

Mobilisierung der Nutzungsreserven

Der Schwerpunkt der Massnahmen zur Innenentwicklung im Gebiet Grossmatt liegt in der Mobilisierung der bereits heute vorhandenen Nutzungsreserven. Die Aktivierung der Nutzungsreserven erfordert eine aktive Kommunikation zwischen der Gemeinde und der Bevölkerung bzw. den betroffenen Grundeigentümern. Insbesondere Eigentümer von Liegenschaften, die über 40 Jahre alt sind und entsprechend hohen Sanierungsbedarf aufweisen oder von Liegenschaften bei denen ein Generationenwechsel der Bewohnerschaft ansteht, sollen aktiv über die baulichen Möglichkeiten und das vorhandene bauliche Potenzial informiert werden.

Mögliche Massnahmen sind:

- Schriftliche Eigentümeransprachen
- Informationsveranstaltung für interessierte Eigentümer
- Bauberatung von interessierten Eigentümern

Grundsätzlich sollen in einem ersten Schritt die willigen Eigentümer beraten und «befähigt» werden. Viele private Eigentümer bewirtschaften ihre Immobilien nicht wertsteigernd und haben sich noch nie mit dem Thema auseinandergesetzt. Je nach Lebenssituation der zahlreichen Eigentümer sind mehr oder weniger Handlungsoptionen gegeben. Erfolgreich umgesetzte Projekte können in einem Quartier als Denkanstoss wirken, insbesondere für Eigentümer, welche selbst bereits an einen Umbau/eine Erweiterung gedacht haben.

Weiterführende Ideen können beispielsweise folgende Projekte liefern:

- „MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne“ Publikation des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO von 2017
- „Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess – Entwurf einer Handreichung“ Publikation des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Überprüfung der baupolizeilichen Vorschriften im Gebiet Grossmatt

Um die baulichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung im Gebiet Grossmatt zu optimieren, bzw. die häusliche Bodennutzung zu fördern, schlagen wir vor, folgende baupolizeilichen Vorschriften im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Allenfalls bietet sich eine Diversifizierung der Bauvorschriften der W2 für die Grossmatt an (heute gelten unabhängig der Topografie etc. für das komplette Gemeindegebiet dieselben baupolizeilichen Masse in der W2).

- „Doppelregelung“ der totalen Dachhöhe durch maximale Firsthöhe und maximale Dachneigung aufheben, um Dachräume bei grossen Gebäuden allenfalls für eigenständige Wohnungen nutzen zu können.
- Verzicht auf Regelung der Geschosshöhe, um der Problematik des hohen Grundwasserspiegels zwischen Gürbe und Toffekanal gerecht zu werden (maximale Gebäudehöhe regelt grundsätzlich genügend, wie hoch ein Gebäude ist – dieses Mass ist für den Nachbarn relevant, da ihn das Höhenmass „beeinträchtigt“. Die Geschosshöhe ist von untergeordneter Bedeutung).

- **Mindest-Nutzungsziffer vorschreiben:**
Zur Sicherstellung der einer haushälterischen Bodennutzung bei Ersatzneubauten; allenfalls mit der Möglichkeit, die Mindest-Nutzung etappenweise zu realisieren, wenn bei jedem Bauvorhaben aufgezeigt wird, dass die nötige Mindest-Nutzung der gesamten Parzelle nicht „verbaut“ wird.
- **Erhöhte Nutzungsmasse für Anreiz:**
Nutzungsbonus vorsehen für Um- oder Neubauten von Einfamilienhäusern, bei denen eine Einliegerwohnung realisiert wird.

3.2 VERTIEFUNGSGEBIET ZPP 6 „ZELGLI“ (GEBIET 8A)

3.2.1 ANALYSE ZPP 6 „ZELGLI“

Strategie gemäss
Gebietsanalyse:
Erneuern und ggf.
Weiterentwickeln

- Überprüfen der aktuellen ZPP-Vorschriften unter Berücksichtigung der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten unterhalb/oberhalb des Niesenwegs
- „Entdichtung“ durch Änderung der Bauvorschriften soll vermieden werden

Bauvorschriften vs.
Baubestand

Die aktuellen Bauvorschriften zur ZPP Nr. 6 „Zelgli“ (vgl. Anhang A3) divergieren teilweise massiv mit den bestehenden Bauten vor Ort. Dieselben Bauvorschriften gelten für die benachbarte ZPP Nr. 7. Mit der dort realisierten Überbauung stimmen die Bauvorschriften überein (für die ZPP 7 wurde 2002 eine Überbauungsordnung erlassen und anschliessend realisiert).



Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Toffen mit Perimeter der ZPP 6 und der ZPP 7 mit gleichlautenden Bauvorschriften

Die Diskrepanz zwischen Baubestand und geltenden Bauvorschriften führt dazu, dass heute faktisch kaum Baugesuche von Projekten innerhalb dieses Perimeters bewilligt werden können, da die bestehenden Gebäude (und entsprechend damit verbundene Bauvorhaben) nicht den Bauvorschriften entsprechen. Die Gemeinde Toffen wünscht im Rahmen der vorliegenden Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung nach innen eine Untersuchung, in welche Richtung die Bauvorschriften für das Gebiet der ZPP Nr. 6 sinnvollerweise angepasst werden sollen. Die Untersuchung soll insbesondere auch das verträgliche Entwicklungspotenzial aufzeigen – also inwiefern bauliche Massnahmen über den heutigen Bestand hinaus mit dem Ortsbild verträglich sein können.

Ist-Situation

Schätzung jeweils für 1 Parzelle bzw. 1 Einfamilien- resp. Mehrfamilienhaus:

Oberhalb Niesenweg:

BGF: ca. 170m² BGF

Wohnfläche⁹: ca. 136m²

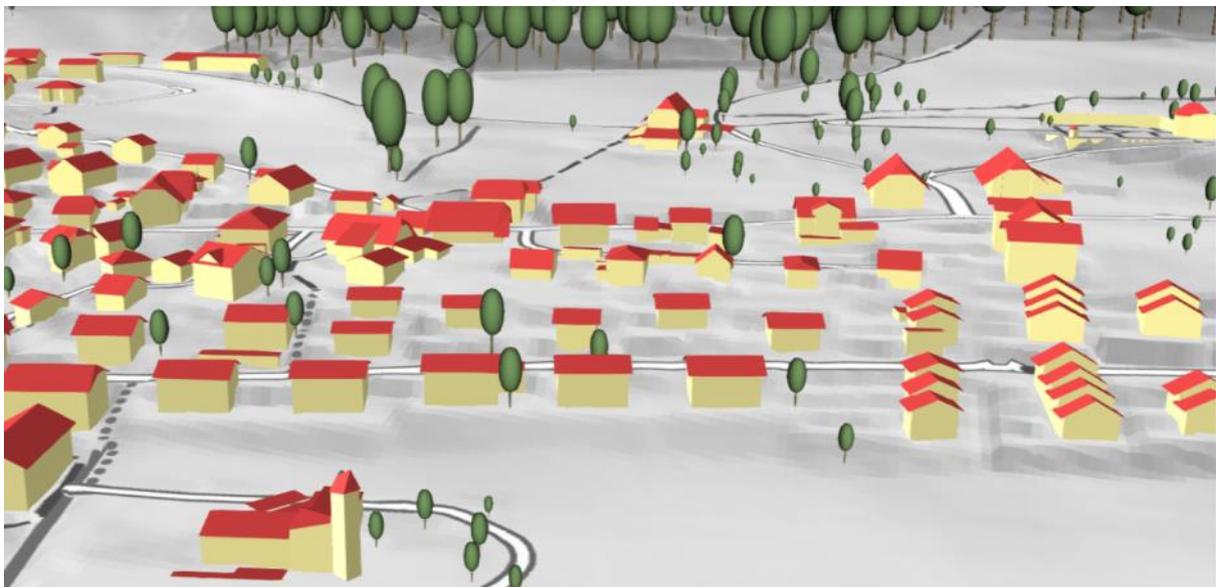
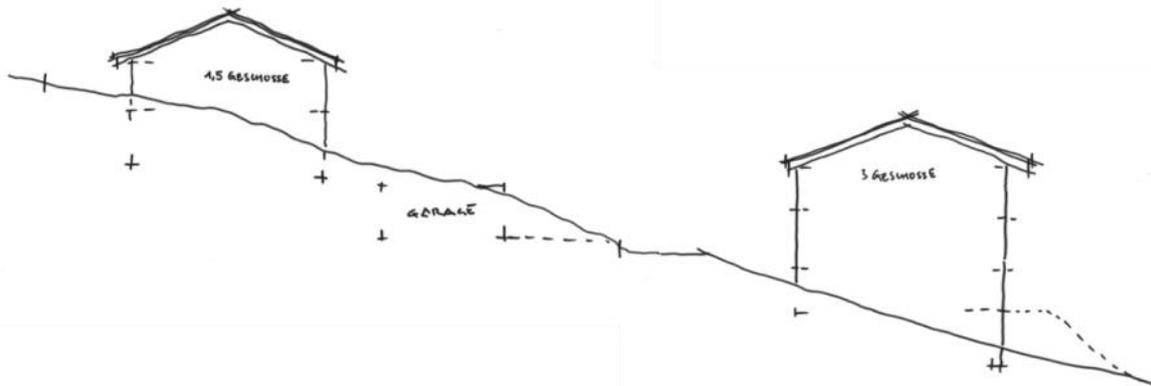
Einwohner: 3 (bei 45m² Wohnfläche pro Kopf)

Unterhalb Niesenweg:

BGF: ca. 500m² BGF

Wohnfläche: ca. 400m²

Einwohner: 8-9 (bei 45m² Wohnfläche pro Kopf)



Quelle: Swisstopo

⁹ Die Wohnfläche entspricht rund 80% der Bruttogeschossfläche BGF

POTENZIAL BEI BEBAUUNG OBERHALB DES NIESENWEGS GEMÄSS AKTUELLEN BAUVORSCHRIFTEN

Schätzung je Parzelle und je Gebäudekomplex:

Oberhalb Niesenweg:

BGF: ca. 450m² BGF

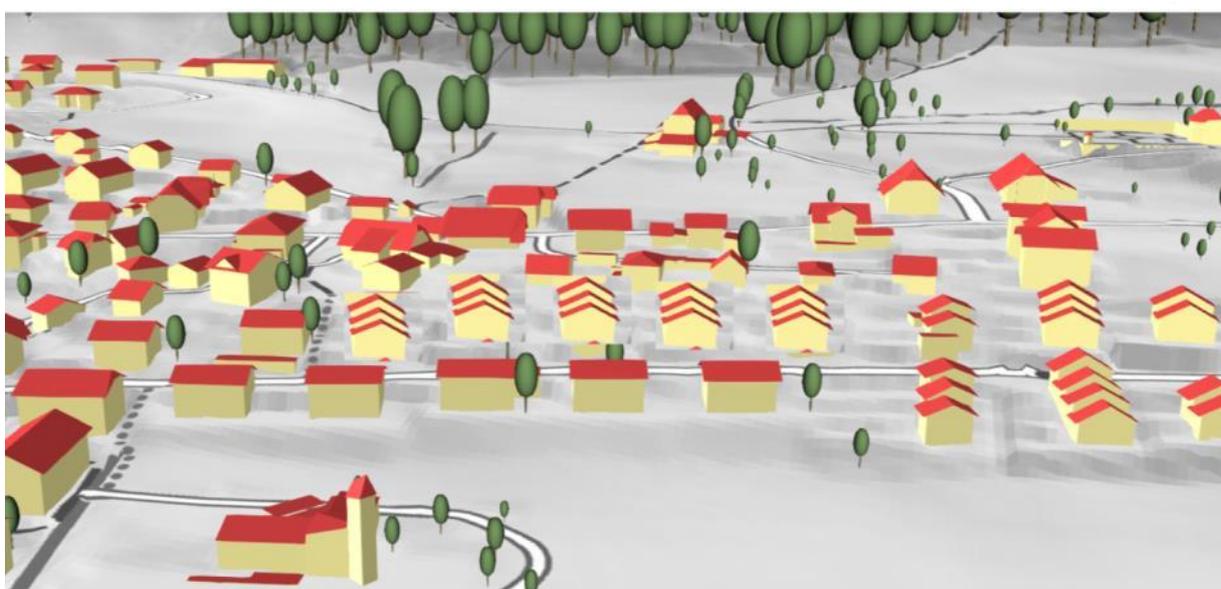
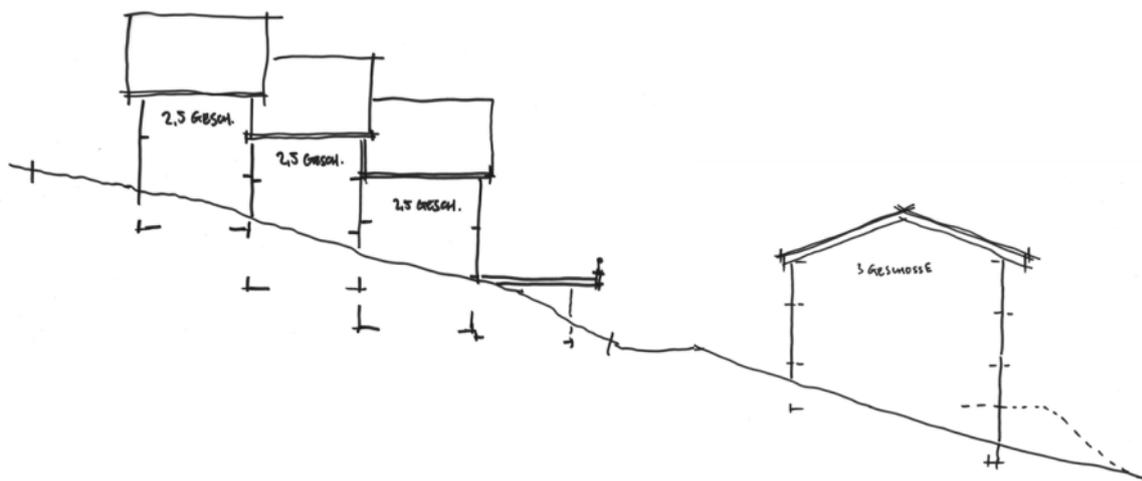
Wohnfläche: ca. 360m²

zusätzliches Einwohnerpotenzial: 5 Personen (bei 45m² Wohnfläche pro Kopf)

- Bei Total 5 Parzellen ergibt dies gegenüber der heutigen Einwohnerzahl ein Potenzial von ca. 25 zusätzlichen Personen
- Die Gebäudekomplexe stehen orthogonal zum Hang und integrieren sich daher weniger gut ins Ortsbild als die Mehrfamilienhäuser unterhalb des Niesenwegs

Unterhalb Niesenweg:

identisch mit Ist Situation



Quelle: swisstopo

Untervariante: Bebauung oberhalb des Niesenwegs mit breiten Terrassenhäusern (Bebauung über zwei Parzellen-Breiten)

Schätzung je Gebäudekomplex:

Oberhalb Niesenweg:

BGF: ca. 1200m² BGF

Wohnfläche: ca. 960m²

zusätzliches Einwohnerpotenzial: 18 Personen (bei 45m² Wohnfläche pro Kopf)

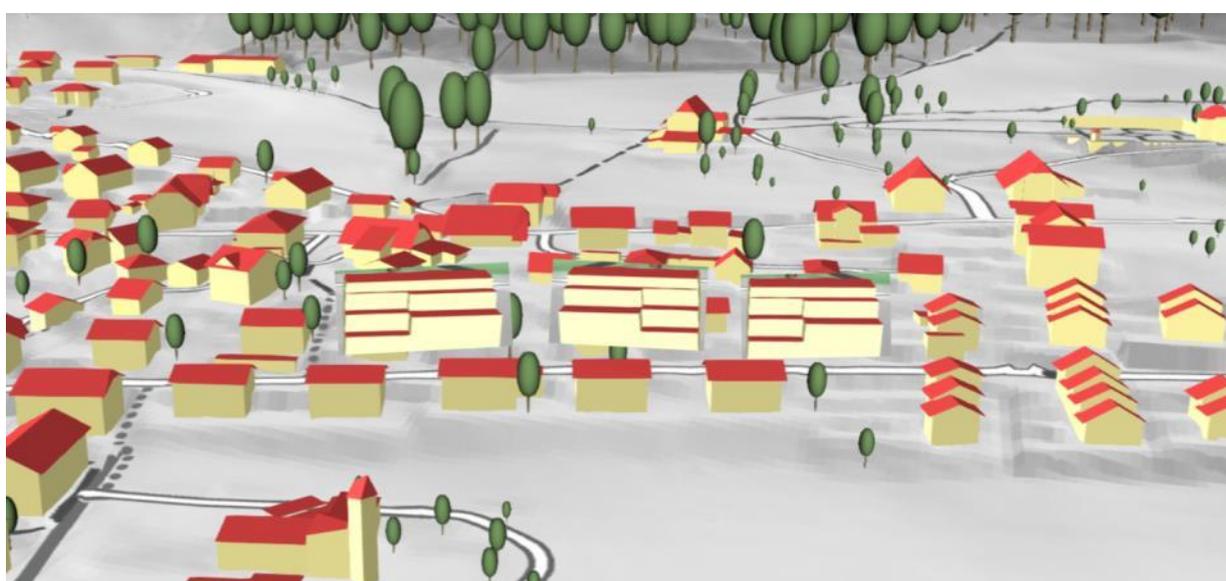
→ Bei total 3 Gebäudekomplexen ergibt dies ein Potenzial von 54 zusätzlichen Personen

→ Anpassung der Bauvorschriften erforderlich

→ Optische Integration in den Bestand fraglich

Unterhalb Niesenweg:

identisch mit heutiger Situation



Quelle: swistopo

3.2.2 FAZIT ZPP 6 „ZELGLI“

Ortsverträgliches Verdichtungspotenzial vorhanden

Die Mehrfamilienhäuser unterhalb des Niesenweg weisen bereits eine verhältnismässig hohe bauliche und eine hohe Raumnutzerdichte auf. Die Dichte ist angemessen für den Standort und die Bebauungsstruktur gliedert sich gut in den Hang ein. Sie soll daher bewahrt werden.

Oberhalb des Niesenwegs ist ortsverträgliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Das bauliche Verdichtungspotenzial geht einher mit einem Potenzial für zusätzliche Einwohner.

Bauten gemäss den geltenden ZPP-Vorschriften oder Terrassenhäuser mit selber Gebäudebreite ermöglichen dieselbe Verdichtung. Mit der Untervariante „Breite Terrassenhäuser“ wurde eine parzellenübergreifende Verdichtung geprüft: diese weist zwar klar das grösste Verdichtungspotenzial auf, ist städtebaulich jedoch nicht optimal in den baulichen Bestand integriert. Die Eingliederung in die Umgebung und das Dorfbild gelingt mit solch massiven Bauten aufgrund der unterschiedlichen Körnigkeit und massiv grösseren Volumen nicht.

Für die Weiterentwicklung des Gebiets bleibt zu diskutieren, ob Reihenhäuser gemäss den geltenden ZPP-Vorschriften oder Terrassenhäuser mit Flachdächern umgesetzt werden sollen. Ebenfalls zu diskutieren ist die Ausrichtung der zukünftigen Bebauung (parallel zum Hang wie die Mehrfamilienhäuser unterhalb des Niesenweges) oder orthogonal zum Hang (wie die bereits realisierten Reihenhäuser im Perimeter der ZPP 7). Die Umsetzung ist aufgrund der verschiedenen privaten Grundeigentümer mittel- bis langfristig und schrittweise zu erwarten.

3.2.3 UMSETZUNGSKONZEPT/MASSNAHMEN ZPP 6 „ZELGLI“

Überarbeitung der ZPP

Für die Umsetzung werden folgende nächsten Schritte empfohlen:

- Erweitern des Betrachtungsperimeters um die Gebäude unterhalb des Chutzenwegs (Teil des Gebiets Nr. 9), da diese Gebäude eine ähnliche Körnigkeit wie die Gebäude oberhalb des Niesenwegs aufweisen und ebenfalls hangabwärts orientiert sind
- Kontaktaufnahme und Dialogführung mit den betroffenen Eigentümern
- Anpassen der ZPP-Vorschriften und ggf. Erweitern des ZPP-Perimeters für die Parzellen oberhalb des Niesenwegs bis und mit Gebäude unterhalb des Chutzenwegs
- Überführen und damit baurechtlich „legalisieren“ der bestehenden Mehrfamilienhäuser unterhalb des Niesenwegs in eine Regelbauzone



 Vorschlag Betrachtungsperimeter zur Überarbeitung der ZPP-Vorschriften

3.3 VERTIEFUNGSGEBIET BAHNHOFSTRASSE (TEIL DES GEBIETS 5)

3.3.1 ANALYSE BAHNHOFSTRASSE

Strategie gemäss
Gebietsanalyse:
Weiterentwickeln und
Umstrukturieren

- Stärken des Dorfzentrums und Bewahren der ortsprägenden Bauten/Merkmale
- Koordination mit Aufwertung Strassenraum Bahnhofstrasse
- Prüfung städtebauliche Fassung der Bahnhofstrasse/Schiessen von Baulücken

Fokus auf Bahnhofstrasse 14,
18 und 20

Die Vertiefung wird aus folgenden Gründen auf die Liegenschaften Bahnhofstrasse 14, 18 und 20 beschränkt:

- Das Gebiet ist ein identitätsstiftender und prägender Ort im Dorf.
- Es weist offensichtlich grosses städtebauliches Potenzial auf.
- Die beschränkte Eigentümeranzahl ermöglicht eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.
- Die Eigentümerschaft ist bereits - zumindest teilweise - an einer Weiterentwicklung interessiert.



Ausgewähltes Vertiefungsgebiet innerhalb des Gebiets Nr. 5 Bahnhofstrasse

Qualitäten des Orts

Am zweiten Workshop mit der Begleitgruppe (vgl. Kapitel 1) wurden die Qualitäten und Möglichkeiten des Gebiets diskutiert. Diese Eigenschaften sollen bei der Weiterentwicklung erhalten und gestärkt bleiben.

Es handelt sich um ein Zentrumsgebiet mit Einkaufsmöglichkeiten und der Schule sowie einer Kirche in unmittelbarer Nähe. Das Gebiet ist „Stauzone“ im Sinne von Begegnungsbereich und ebenfalls Durchgangsbereich für Passanten, Velos und Autos. Entlang des Toffekanal quert der Langsamverkehr die

Bahnhofstrasse. Es ist ein Kommen, Verweilen und wieder Gehen.

Der Ort soll ein Raum für gesellschaftliches Verweilen bleiben und ein noch attraktiverer Begegnungsort werden. Städtebaulich manifestiert sich dies in einem Dorfplatz und Gebäuden mit Mischnutzung. Auch wenn sich das Einkaufsverhalten künftig noch mehr verändern sollte, soll der Raum ein Treffpunkt mit anderen halb-öffentlichen und öffentlichen Nutzungen bleiben. Die Kurzzeitparkplätze sollen erhalten und ggf. ausgebaut werden. Weitere Parkplätze sind unterirdisch anzubringen. Bei der Weiterentwicklung des Gebiets ist auch das Wohnen im Alter zu berücksichtigen, da der Standort aufgrund des ÖV-Angebots und der flachen Topographie hierfür attraktiv ist.

Gebäudeausrichtung

Die Gebäude Bahnhofstrasse 14, 18 und 20 sind Ost-West zur Bahnhofstrasse ausgerichtet (Traufseite entlang der Bahnhofstrasse). Im Bestand sind jedoch auch Objekte mit einer Ausrichtung Nord-Süd (Giebelfassaden zur Bahnhofstrasse hin) anzutreffen. Für die Evaluation des baulichen Potenzials werden Varianten mit beiden Ausrichtungen untersucht.



Beispiele entlang der Bahnhofstrasse mit Ausrichtung Nord-Süd (Giebelfassaden zur Bahnhofstrasse hin)

Ist-Situation

Die heute bestehenden Gebäude (Bahnhofstrasse 14, 18 und 20) wurden gestützt auf Bauvorschriften in einem älteren Baureglement der Gemeinde Toffen erstellt. Aktuell weisen die drei Liegenschaften, gemäss einer groben Schätzung von IC Infraconsult, folgende Ausnützung auf:

- ca. 1600 m² BGF wovon ca. 20% für Gewerbe/Dienstleistung
- ca. bei 1280 m² BGF Wohnen folglich ca. 1024 m² Wohnfläche
- Einwohner ca. 22 Personen (bei 45m² Wohnfläche pro Kopf)

Verdichtungspotenzial

Das (städte-)bauliche Verdichtungspotenzial des Gebiets wird nachfolgend illustriert.

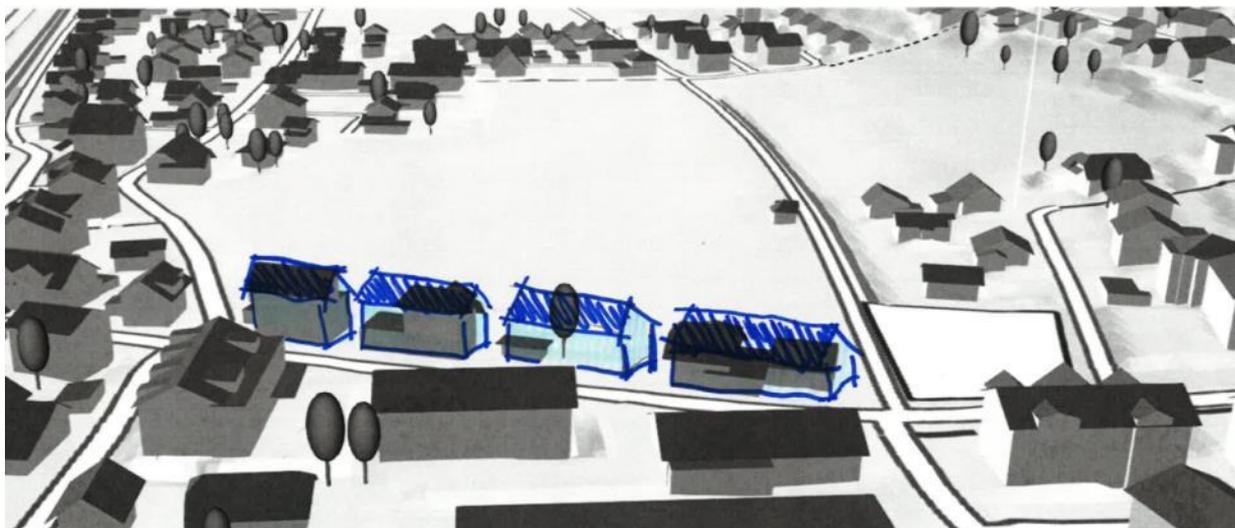
POTENZIAL MIT ERSATZ-BEBAUUNG GEMÄSS DEN HEUTE GÜLTIGEN BAUVORSCHRIFTEN

BGF: ca. 3'400 m² (+ 1'800 m²)

Netto-Nutzfläche: ca. 2'720 m² wovon 20% Gewerbe / 80% Wohnen

Netto-Wohnfläche = ca. 2176 m²

Einwohner: ca. 50 Personen (+ ca. 26 Einwohner)¹⁰



Grundlagenkarte Bestand 3D: swisstopo

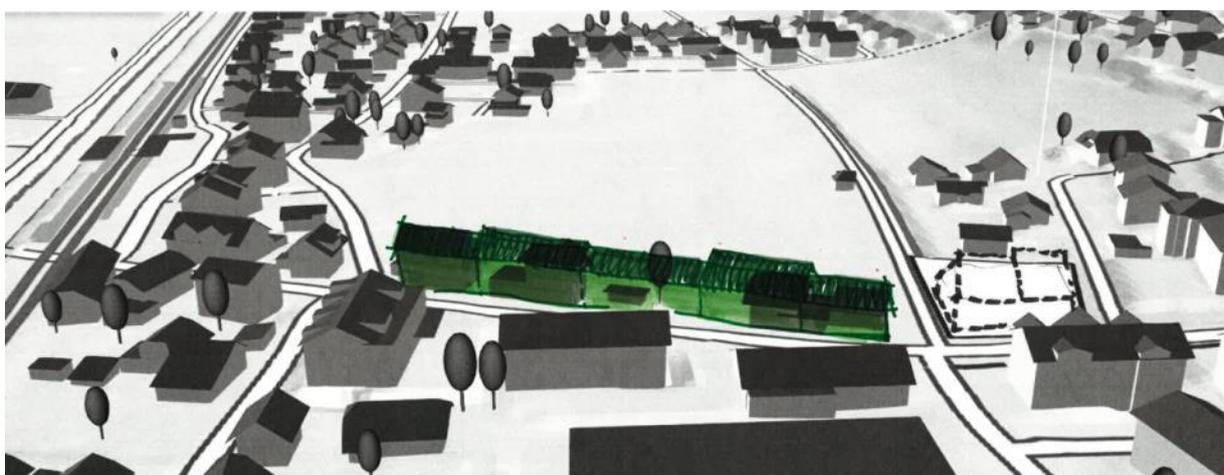
POTENZIAL BEI GESCHLOSSENER BAUWEISE MIT 3 GESCHOSSEN UND GEBÄUDEAUSRICHTUNG OST-WEST

BGF: ca. 5'900 m² (+ ca. 4'300 m²)

Netto-Nutzfläche= ca. 4'720 m² wovon 20% Gewerbe / 80% Wohnen

Netto-Wohnfläche= ca. 3'776 m²

Einwohner: ca. 83 Personen (+ ca. 61 Einwohner)



Grundlagenkarte Bestand 3D: swisstopo

¹⁰ Annahmen: 80% der Bruttogeschossflächen stehen für Wohnen, 20% für das Gewerbe zur Verfügung. Wohnfläche beträgt 45m² pro Kopf

POTENZIAL BEI GESCHLOSSENER BAUWEISE MIT 2 GESCHOSSEN UND GEBÄUDEAUSRICHTUNG NORD-SÜD

BGF: ca. 4'200m² (ca. + 5'800 m²)

Netto-Nutzfläche = ca. 3'360m² wovon 20% Gewerbe / 80% Wohnen

Netto-Wohnfläche: ca. 2688 m²

Einwohner: ca. 59 Personen (+ ca. 37 Einwohner)



Grundlagenkarte Bestand 3D: swisstopo

Aufstockung
(heutige Bauvorschriften
+ 1 Geschoss)

Das Verdichtungspotenzial bei einer Aufstockung gegenüber der heute zulässigen Nutzung wurde nicht im Detail geprüft, da 4-geschossige Bauten auf der Südseite der Bahnhofstrasse gegenüber den Bauten im Bestand städtebaulich nicht veträglich scheinen.

Die zusätzliche Nutzung (Aufstockung der heute möglichen Gebäude um 1 Geschoss) dürfte sich im Rahmen von ca. + 950 m² BGF bewegen, was einem Potenzial von ca. 13 zusätzlichen Einwohner entspräche. Eine Entwicklung mittels geschlossener Bauweise ist folglich nicht nur für das Ortsbild veträglicher sondern auch quantitativ wirkungsvoller.

3.3.2 FAZIT BAHNHOFSTRASSE

Grosses Potenzial für die Dorfentwicklung

Das Gebiet weist ein hohes Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen auf. Diese stellt in diesem Raum eine grosse Chance zur Stärkung und Aufwertung des Dorfkerns dar – resp. zur Schaffung eines solchen.

Umgebung miteinbeziehen

Bei den weiteren Planungsschritten ist ein grösserer Betrachtungsperimeter zu berücksichtigen, als ausschliesslich die Liegenschaften Bahnhofstrasse 14, 18 und 20: Umnutzung der ZPP 11, Verkehrsberuhigung Bahnhofstrasse, Prüfen einer teilweisen Nutzungsänderung der ZOEN 2 (Bereich des heutigen Sportplatzes) sowie die langfristige Entwicklung des Gebiets Grossmatt (heute Gewässerschutzzone – gemäss kommunalem Richtplan Ortsentwicklung jedoch langfristig Siedlungserweiterungsgebiet).

Nur in einer Gesamtschau kann beispielsweise der ideale Ort für einen Dorfplatz/öffentlichen Begegnungsraum eruiert werden.



Illustration: Abstimmen der städtebaulichen Lösung mit der langfristigen Entwicklung der Grossmatt (Beispiel mit 2-geschossiger, geschlossenen Bauweise entlang der Bahnhofstrasse)

3.3.3 UMSETZUNGSKONZEPT/MASSNAHMEN BAHNHOFSTRASSE

Städtebauliche Studie

Der Raum ist zentral für die Gemeinde Toffen und bietet das Potenzial für den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des attraktiven Ortskerns. Die Weiterentwicklung der baulichen Möglichkeiten der Liegenschaften Bahnhofstrasse 14, 18 und 20 soll im Rahmen einer städtebaulichen Studie erfolgen. Diese Studie muss die Entwicklung des erwähnten grösseren Betrachtungsperimeters berücksichtigen. Die mittelfristige Entwicklung entlang der Bahnhofstrasse darf späteren Generationen nichts „verbauen“. Für die Weiterentwicklung des gesamten Gebiets ist eine Strategie zu definieren, welche in Etappen umgesetzt werden kann.

4. MITWIRKUNG

Information und Auflage	<p>Der öffentlichen Mitwirkung vorgelagert fand am Montag, 28. Januar 2019, um 20.00 Uhr eine Informationsveranstaltung im Kirchlichen Zentrum Toffen statt. Ca. 65 Personen besuchten die Veranstaltung.</p> <p>Die Potenzialstudie „Siedlungsentwicklung nach innen“ der Gemeinde Toffen wurde schliesslich vom 04. Februar 2019 bis 05. März 2019 zur Mitwirkung aufgelegt. Die Unterlagen waren physisch bei der Gemeinde Toffen einsehbar und auch auf www.toffen.ch aufgeschaltet. Für die Eingabe von Mitwirkungsbeiträgen wurde eine Frist bis am 25. März 2019 gesetzt.</p>
Mitwirkende	<p>Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung gingen 2 Eingaben ein. Beide Eingaben stammen von Privatpersonen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Samuel Deubelbeiss, Bahnhofstrasse 11, 3125 Toffen▪ Susanne & Christian Aebischer, Grüdstrasse 50, 3125 Toffen <p>Die Kernaussagen und Fragestellungen sämtlicher Mitwirkungsbeiträge sind nachfolgend wiedergegeben und werden vom Gemeinderat beantwortet. Den mitwirkenden Personen werden die Antworten bzw. der ergänzte Schlussbericht persönlich zugestellt.</p>
Bereinigung nach der Mitwirkung	<p>Die öffentliche Mitwirkung zur Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Toffen ist mit der Auswertung der drei Eingaben abgeschlossen. Der Bericht zur Potenzialstudie muss nicht angepasst werden.</p>

Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
Deubelbeiss	1	Erheblicher Leerwohnungsbestand in der Gemeinde, diese Situation wird mittelfristig anhalten, Rahmenbedingungen für solche Projekte ändern sich langfristig und die Sache wird hinfällig	X			X		<p><i>Annahme: Mit „solche Projekte“ ist die Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen gemeint.</i></p> <p>Die Studie zeigt auf, in welchen Gebieten welches Potenzial der baulichen Entwicklung und damit einhergehend eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl möglich ist. Auf die Quantität und den Zeitraum der effektiven Bautätigkeit in der Gemeinde hat die Studie keinen unmittelbaren Einfluss. Die Analyse soll dem Gemeinderat zukünftig als strategischer Leitfaden bei der Beurteilung von Projekt-Anfragen und/oder bei der Weiterentwicklung der Ortsplanung dienen. Dabei sind andere Rahmenbedingungen wie z. B. die aktuellen gesetzlichen Grundlagen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt etc. nicht weniger wichtig und parallel zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Studie handelt es sich zudem ein Instrument, welches Grundlage für eine langfristige Planung sein soll. Mehr oder weniger grosse Leerwohnungsbestände hat es in der Vergangenheit immer wieder gegeben, diese unterliegen vor allem wirtschaftlichen Gesetzmässigkeiten. Die Instrumente der Raumplanung werden langfristig ausgelegt.</p>
Deubelbeiss	2	Neueinschätzung des Steuerwerts bei Um-, Aus-, Anbauten; Mehrwertabgabe für Aufzonungen immer in mehr Gemeinden ein Thema; in welchem Verhältnis stehen diese Abgaben zur Grundstückgewinnsteuer bei einem Verkauf der Liegenschaften?	X					<p>Eine Aufzonung alleine führt noch zu keiner Neueinschätzung der amtlichen Werte, dies erfolgt erst dann, wenn ein Bauvorhaben realisiert wird.</p> <p>Die Gemeinde hat im Jahre 2018 ein Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten erlassen und in Kraft</p>

Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
								<p>gesetzt. Die Abgeltung der Planungsmehrwerte infolge von Aufzonungen erfolgt erst dann, wenn der Mehrwert auch realisiert wird. Die Abgeltung ist wesentlich tiefer als der Landpreis, welcher für die Realisierung der Mehrnutzung bezahlt werden müsste. Eine Berechnung des Verhältnisses der Mehrwertabgabe zur Grundstückgewinnsteuer ohne konkretes Beispiel ist praktisch nicht möglich.</p>
Deubelbeiss	3	Schwierigkeit, Liegenschaftsbesitzer für Verdichtungsmassnahmen zu motivieren	X				X	<p>Dem Gemeinderat ist es bewusst, dass das raumplanerische Credo der Siedlungsentwicklung nach innen nur realisierbar ist, wenn es gelingt, die involvierten Grundeigentümer ins Boot zu holen. Die durchgeführte Studie soll nicht zuletzt dazu dienen, den Liegenschaftsbesitzern das mögliche Potenzial auf ihren Parzellen aufzuzeigen und allenfalls einen Denkanstoss für ein mögliches Bauprojekt zu geben. Die langfristigen Prozesse, die nicht zuletzt oft auch abhängig von Generationenwechseln sind, müssen erst in Gang kommen. Die Gemeinde Toffen will interessierten Bürgern eine Anlaufstelle für ihre Anliegen bieten und die vorliegende Studie kann dabei als Grundlage zum Beantworten erster Fragen dienen.</p> <p>Der Gemeinderat wird aufgrund der Potentialstudie in einem nächsten Schritt auch Umsetzungsmassnahmen prüfen, welche u.a. in die baurechtliche Grundordnung einfliessen werden.</p>

Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
Deubelbeiss	4	<p>Zu Kap. 3.3.2 „Fazit Bahnhofstrasse“: Bei der Bahnhofstrasse wird nebst dem hohen Verdichtungspotenzial auch von Dorfplatz/Begegnungszone gesprochen. Dazu braucht es Geschäfte/Gewerbe. Wie aktuelles Beispiel zeigt, werden aber Geschäftsräume im EG zu Wohnungen umgebaut. Das Steuerinstrument „Gewerbefläche in der ersten Bautiefe“ sollte wieder eingeführt werden, wobei ein Teil des prognostizierten Potenzials wieder verloren ginge.</p>				X	X	<p>Bei der Analyse des Entwicklungspotenzials der Bahnhofstrasse (Kap. 3.3.1) wurde bei allen Varianten ein Anteil von 20 % Gewerbe berücksichtigt. Mit welchen grundeigentümerverbindlich wirksamen Instrumenten die Realisation von Gewerbe zukünftig sichergestellt werden soll, ist bei einer nächsten Revision der Ortsplanung zu prüfen. Jedoch ist dabei auch die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen, damit nicht Leerstände „produziert“ werden. Die bauliche Entwicklung und die diesbezüglichen Tendenzen werden laufend beobachtet. Es ist durchaus denkbar, dass der Gemeinderat je nach Entwicklung eingreifen muss und auch ausserhalb einer Ortsplanungsrevision agieren wird und beispielsweise mit einer Teilrevision reagieren wird.</p>
Deubelbeiss	5	Dank für die ausführliche Präsentation auf der Homepage	X					
Aebischer	6	<p>Einbezug der privaten Liegenschaft Grüdstrasse 50 als Beispiel für eine mögliche Umsetzung der Siedlungsentwicklung ohne vorgängige Information der Grundeigentümer stärkt das Vertrauen in die Behörde und das beauftragte Planungsbüro nicht in positivem Sinne und entspricht nicht dem Leitbild des Gemeinderates.</p>	X	X				<p>Die Studie enthält ausschliesslich Informationen, die ohnehin öffentlich zugänglich sind wie Adressen und Parzellennummern. Da für die Analyse des baulichen Potenzials keinerlei sensible Daten genutzt wurden, schien es nicht notwendig, die Eigentümer und/oder Bewohner der gewählten Liegenschaften vorgängig ausfindig zu machen und zu kontaktieren. Dies ist bei der Erarbeitung von solchen Studien auch nicht üblich.</p> <p>Der Gemeinderat versichert, dass es nie die Absicht war,</p>

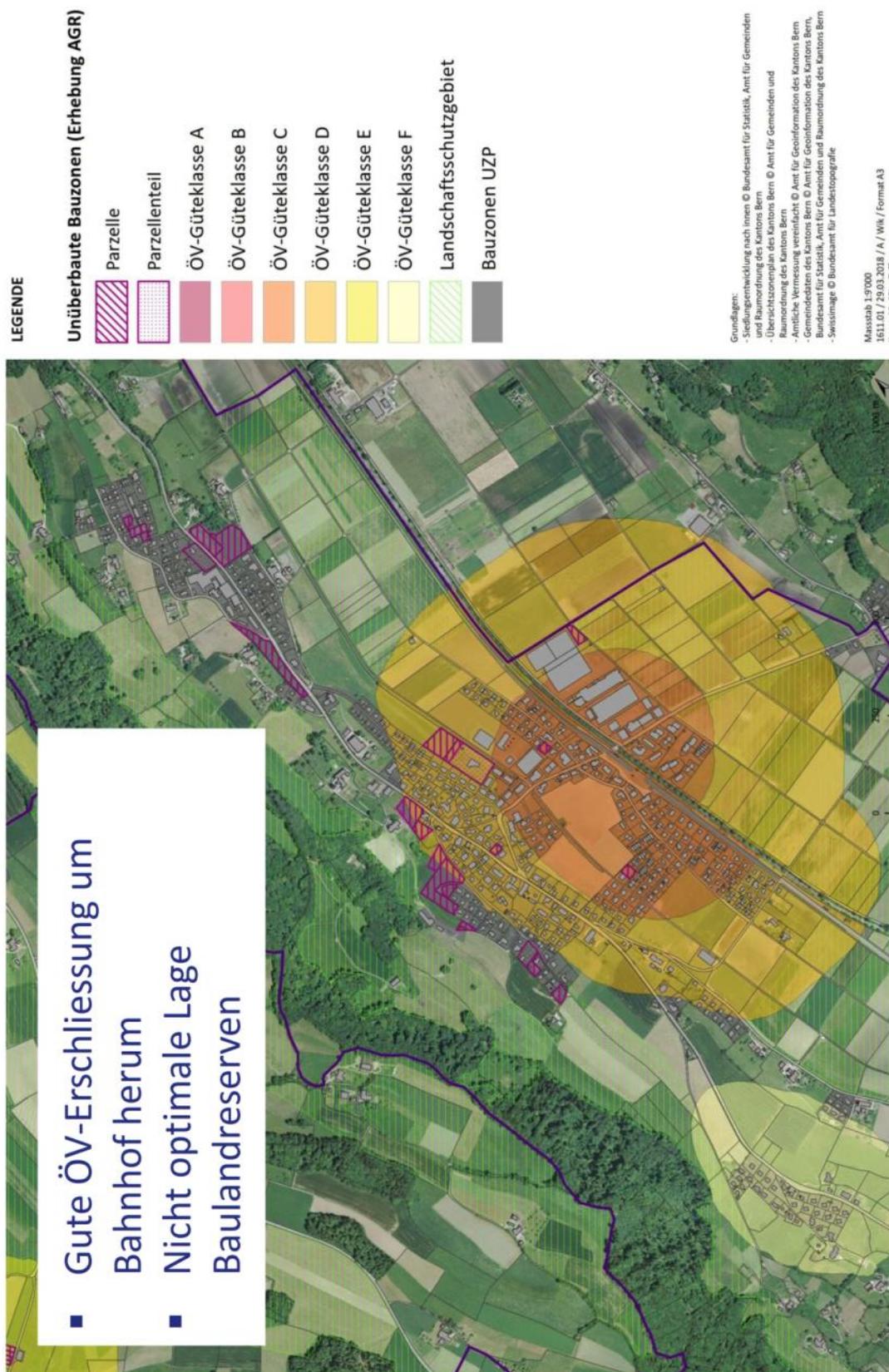
Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
								<p>Familie Aebischer und/oder andere Grundeigentümer vor den Kopf zu stossen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber soll an dieser Stelle erläutert werden, aufgrund welcher Kriterien die Beispiele für die Analyse des Entwicklungspotenzials in der „normalen“ Wohnzone ausgewählt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude die von Google Streetview erfasst sind, da dieses Instrument zur Auswahl der Gebäude genutzt wurde - Gebäude in unterschiedlicher Lage der Topografie (im ebenen, im leicht geneigten und im steilen Gelände) - Gebäude auf Parzellen für die bereits ohne vertiefte Analyse –also beispielsweise mit einem Blick auf Google Maps und/oder Streetview - vermutet werden konnte, das bauliches Potenzial vorhanden ist.
Aebischer	7	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Mehrnutzung mit beispielsweise mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern an der Bauzonengrenze (Beispiel Bernstrasse Nord).				X	X	<p>Gemäss der vorliegenden Studie verfolgt der Gemeinderat für das darin als Grossmatt bezeichnete Gebiet die Strategie „Erneuern“. Das bedeutet, dass bestehende Nutzungsreserven, die gemäss der heute geltenden Bauvorschriften vorhanden sind, genutzt/mobilisiert werden sollen. Eine Aufzonung und eine damit tiefgreifende Veränderung der Quartierstrukturen (von EFH zu MFH) werden nicht angestrebt.</p> <p>Zu beachten ist, dass mit den heute geltenden Vorschriften der Wohnzone W2 Mehrfamilienhäuser theoretisch möglich</p>

Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
								<p>sind, wenn dies die Parzellengrösse zulässt. Dabei ist es denkbar, dass zwei (oder mehrere) Grundeigentümer sich zusammentun, um über ihre Parzellengrenzen hinweg ein Mehrfamilienhaus zu projektieren.</p> <p>Die baupolizeilichen Masse der W2 betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleiner/grosser Grenzabstand 5 m/10 m - Gebäudelänge: 25 m - Fassadenhöhe traufseitig 7,5 m bzw. 8,5 m bzw. 12,5 m bei einer Hangneigung $\geq 10\%$ - Fassadenhöhe giebelseitig 11,5 m bzw. 12,5 m bei einer Hangneigung $\geq 10\%$ <p>Die baupolizeilichen Masse alleine berechtigen nicht, diese in jedem Fall vollumfänglich auszunützen. Bei jedem Bauvorhaben wird auch die Einordnung und Gestaltung und somit die Ortsverträglichkeit geprüft. Das Baureglement enthält klare Vorgaben zur Qualitätssicherung.</p>
Aebischer	8	Fehlendes geologisches Gutachten in der Projektstudie, da der Baugrund aus eigener Erfahrung nicht jede beliebige Belastung zulässt.			X		X	<p>Die Studie zur Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Toffen soll dem Gemeinderat als strategische Richtschnur bei der Beurteilung von Projekt-Anfragen und/oder bei der Weiterentwicklung der Ortsplanung dienen. (vgl. auch Antwort Nr. 1). Für das in der Studie als „Grossmatt“ bezeichnete Gebiet sind, wie bereits erwähnt, keine planerischen Massnahmen vorgesehen, die mehr Nutzung zulassen, als dies heute bereits der Fall ist.</p> <p>Baugrunduntersuchungen werden üblicherweise nicht „auf</p>

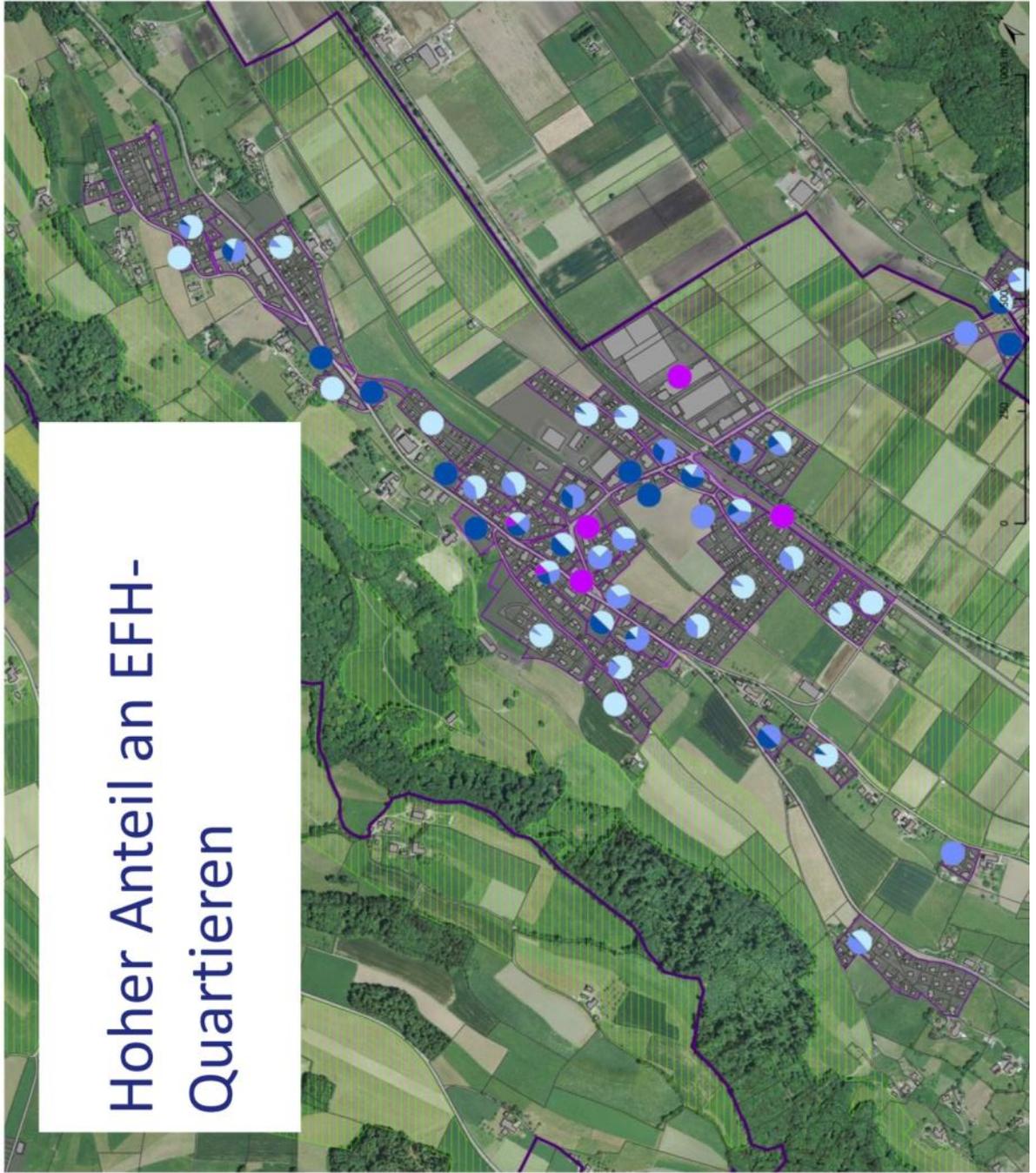
Eingabe	Antwort Nr.	Eingabe (Kernaussage)	Kenntnisnahme	Berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Nachfolgende Planungen	In der Studie enthalten	Bemerkungen / Antwort
								<p>Vorrat“ und für grosse Gebiete und auch nicht im Auftrag der Gemeinde für die Ortsplanung erstellt. Dies wäre höchstens denkbar bei der Einzonung von neuem Bauland zur Überprüfung, ob die Einzonung überhaupt Sinn macht.</p> <p>Gutachten zur Überprüfungen des Baugrundes werden selbstverständlich bereits heute erstellt, jedoch im Rahmen von konkreten Bauprojekten, immer auf die individuellen Gegebenheiten und die aktuelle Situation vor Ort bezogen.</p>

5. ANHANG

A1 KARTEN GROBANALYSE GEMEINDE



Hoher Anteil an EFH- Quartieren



LEGENDE

Gebäude nach Gebäudekategorie

-  Einfamilienhäuser
-  Mehrfamilienhäuser
-  Wohngebäude mit Nebennutzung
-  Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Bauzonen UZP

Grundlagen:
 - Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Übersichtszoneplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
 - Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

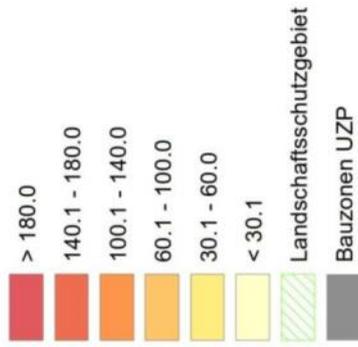
Toffen

Raumnutzerdichten

Unterschiedliche Raumnutzerdichten



LEGENDE



Grundlagen:
 - Stedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Übersichtsplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Amtliche Vermessung vereinigt © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

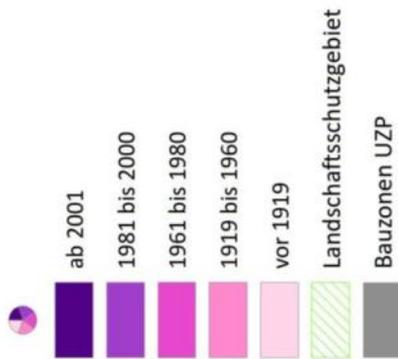
Massstab 1:9'000
 16.11.01 / 29.03.2018 / A / Wik / Format A3
 Karte_A3_SEin_toffen

Erneuerungsbedarf?



LEGENDE

Gebäude nach Bauperiode

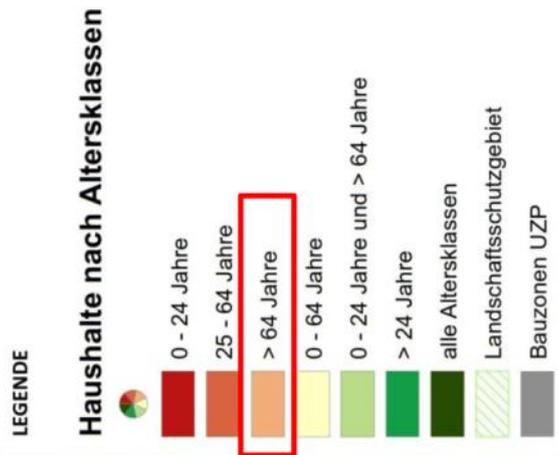
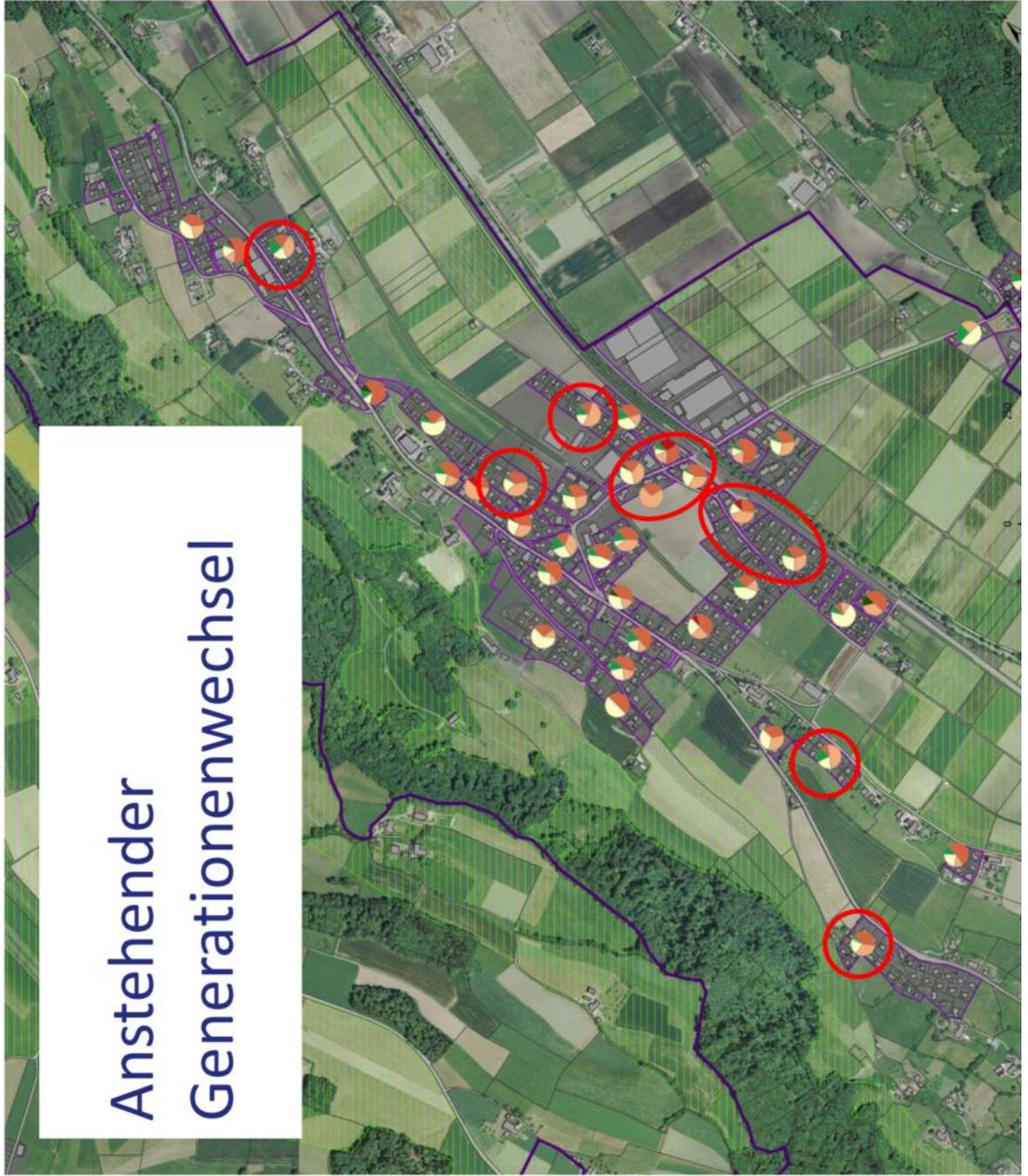


Grundlagen:
 - Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Baumentwicklung des Kantons Bern
 - Übersichtszoneplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Baumentwicklung des Kantons Bern
 - Amtliche Vermessung vereinlicht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
 - Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Baumentwicklung des Kantons Bern
 - Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

Massstab 1:9'000
 15.11.01 / 29.03.2018 / A / Wk / Format A3
 Karte_A3_SEin_Toffen

Toffen
Haushalte nach Altersklassen

Anstehender Generationenwechsel



Grundlagen:
 - Siedlungsentwicklung nach innen © Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Übersichtsplan des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
 - Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern, Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Swissimage © Bundesamt für Landestopografie

A2 AUSZUG ART. 5 GBR (ZU AUSFÜHRUNGEN IN KAP. 3.1.1)

11

Gemeinde Toffen • Baureglement BR • Genehmigung

Baureglement	Hinweis																																																												
<p>Art. 5</p> <p>1. Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Abk.</th> <th>kA (m)</th> <th>gA (m)</th> <th>GL (m)</th> <th>FH tr (m)</th> <th>FH gi (m)</th> <th>FH a (m)</th> <th>VG</th> <th>GZ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone 2</td> <td>W2</td> <td>5,0</td> <td>10,0</td> <td>25,0</td> <td>7,5</td> <td>11,5</td> <td>10,0</td> <td>2</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Mischzone A2</td> <td>MA2</td> <td>5,0</td> <td>10,0</td> <td>25,0</td> <td>7,5</td> <td>11,5</td> <td>10,0</td> <td>2</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Mischzone A3</td> <td>MA3</td> <td>5,0</td> <td>12,0</td> <td>30,0</td> <td>10,5</td> <td>14,0</td> <td>13,0</td> <td>3</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Mischzone B3</td> <td>MB3</td> <td>4,0</td> <td>10,0</td> <td>30,0</td> <td>10,5</td> <td>14,0</td> <td>13,0</td> <td>3</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszone (Industrie)</td> <td>A</td> <td>½ FH tr ≥ 4,0</td> <td>½ FH tr ≥ 4,0</td> <td>-</td> <td>10,0</td> <td>13,0</td> <td>12,5</td> <td>-</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p> kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A3) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang 1 Art. A4) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) FH = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten) FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig FH a = Fassadenhöhe Attika, gilt nur für Bauten mit Attikageschoss (s. Art. A1) VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GZ = Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV) </p>	Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	GZ (%)	Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	20	Mischzone A2	MA2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	15	Mischzone A3	MA3	5,0	12,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	15	Mischzone B3	MB3	4,0	10,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	10	Arbeitszone (Industrie)	A	½ FH tr ≥ 4,0	½ FH tr ≥ 4,0	-	10,0	13,0	12,5	-	10	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.</p> <p>Vgl. Art. 3 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</p> <p>Vgl. Art. 4 BMBV</p>
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	GZ (%)																																																				
Wohnzone 2	W2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	20																																																				
Mischzone A2	MA2	5,0	10,0	25,0	7,5	11,5	10,0	2	15																																																				
Mischzone A3	MA3	5,0	12,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	15																																																				
Mischzone B3	MB3	4,0	10,0	30,0	10,5	14,0	13,0	3	10																																																				
Arbeitszone (Industrie)	A	½ FH tr ≥ 4,0	½ FH tr ≥ 4,0	-	10,0	13,0	12,5	-	10																																																				
<p>2. Zudem gelten die folgenden Masse für:</p> <p>a. Kleinbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 2,0 m • Gebäudefläche (GbF) max. 60 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3,5 m • giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5,5 m <p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A) min. 2,0 m • Gebäudefläche (GbF) max. 60 m² • traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3,5 m • giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5,5 m 																																																													

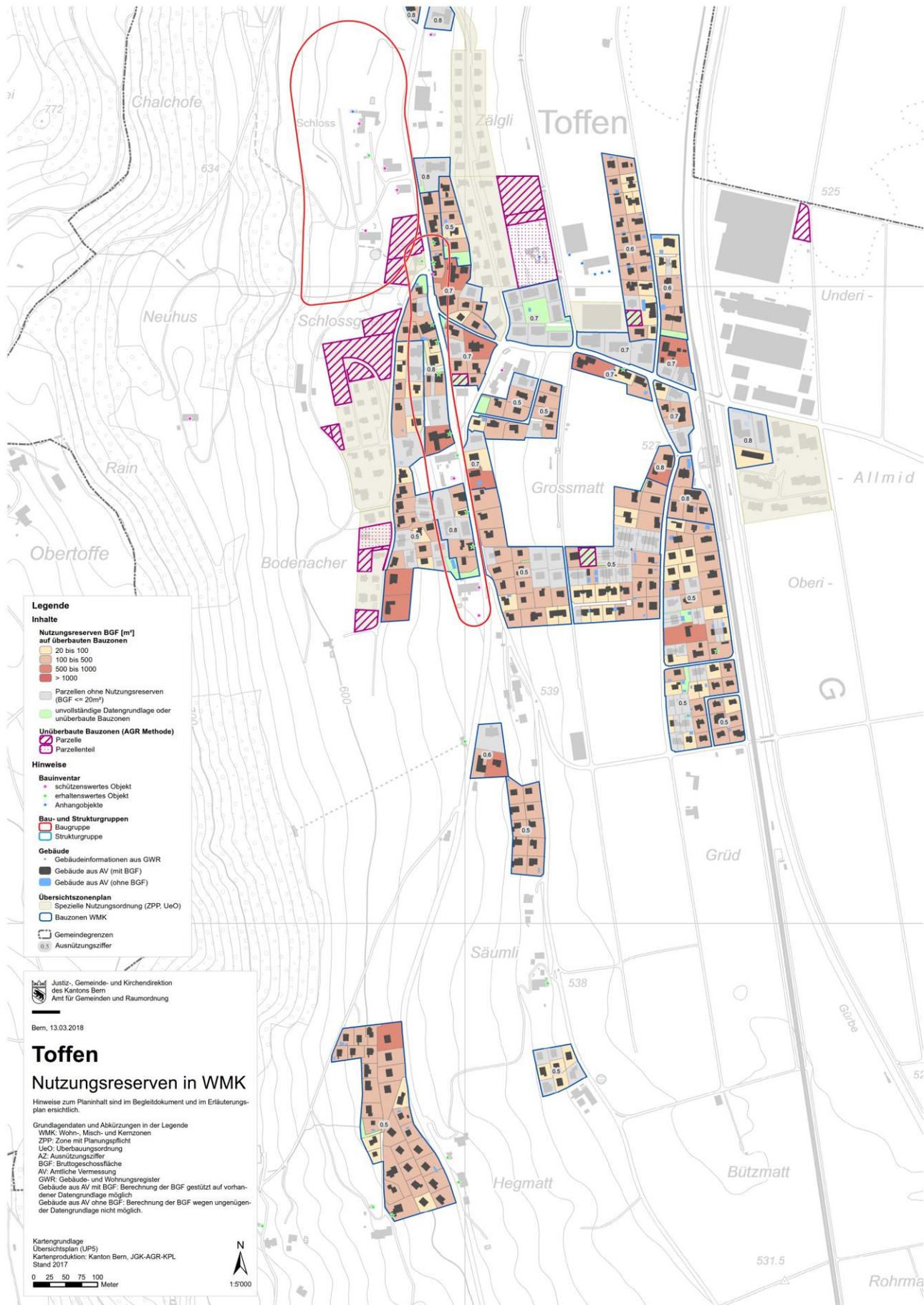
Baureglement	Hinweis
<p>c. Unterniveaubauten</p> <ul style="list-style-type: none"> • über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m • Grenzabstand (A) min. 1,0 m 	<p>Vgl. Art. 6. BMBV</p>
<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand (A): min. 1,0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV</p>
<p>e. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleiner Grenzabstand (kA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 2,0 m in den kA hineinragen • grosser Grenzabstand (gA): vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3,0 m in den gA hineinragen • zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
<p>f. Vordächer: zulässige Ausladung 2,5 m</p> <p>Rückspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • zulässige Tiefe max. 2,0 m • zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50 % 	<p>Vgl. Art. 11 BMBV</p>
<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Höhe: min. 2,0 m • in der Situation: min. 2,0 m 	<p>Reduktion Gebäudeabstand vgl. Anhang 1.2 Bauabstände</p>
<p>h. Gebäudeabstand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstand zweier Gebäude (ausgenommen An- und Kleinbauten) beträgt min. 6,0 m • liegt zwischen den Gebäuden (ausgenommen An- und Kleinbauten) ein grosser Grenzabstand (gA) beträgt der Abstand min. 11,0 m • Abstand zweier An- bzw. Kleinbauten beträgt min. 3,0 m 	<p>Vgl. Art. 80 ff Strassengesetz (Bauten und Anlagen, Lichtraumprofil, Ausnahmen) Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung (Pflanzen, Einfriedungen, Wald)</p>
<p>i. Strassenabstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Abstände gemäss übergeordneter Gesetzgebung. 	<p>Vgl. Art. 80 ff Strassengesetz (Bauten und Anlagen, Lichtraumprofil, Ausnahmen) Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung (Pflanzen, Einfriedungen, Wald)</p>

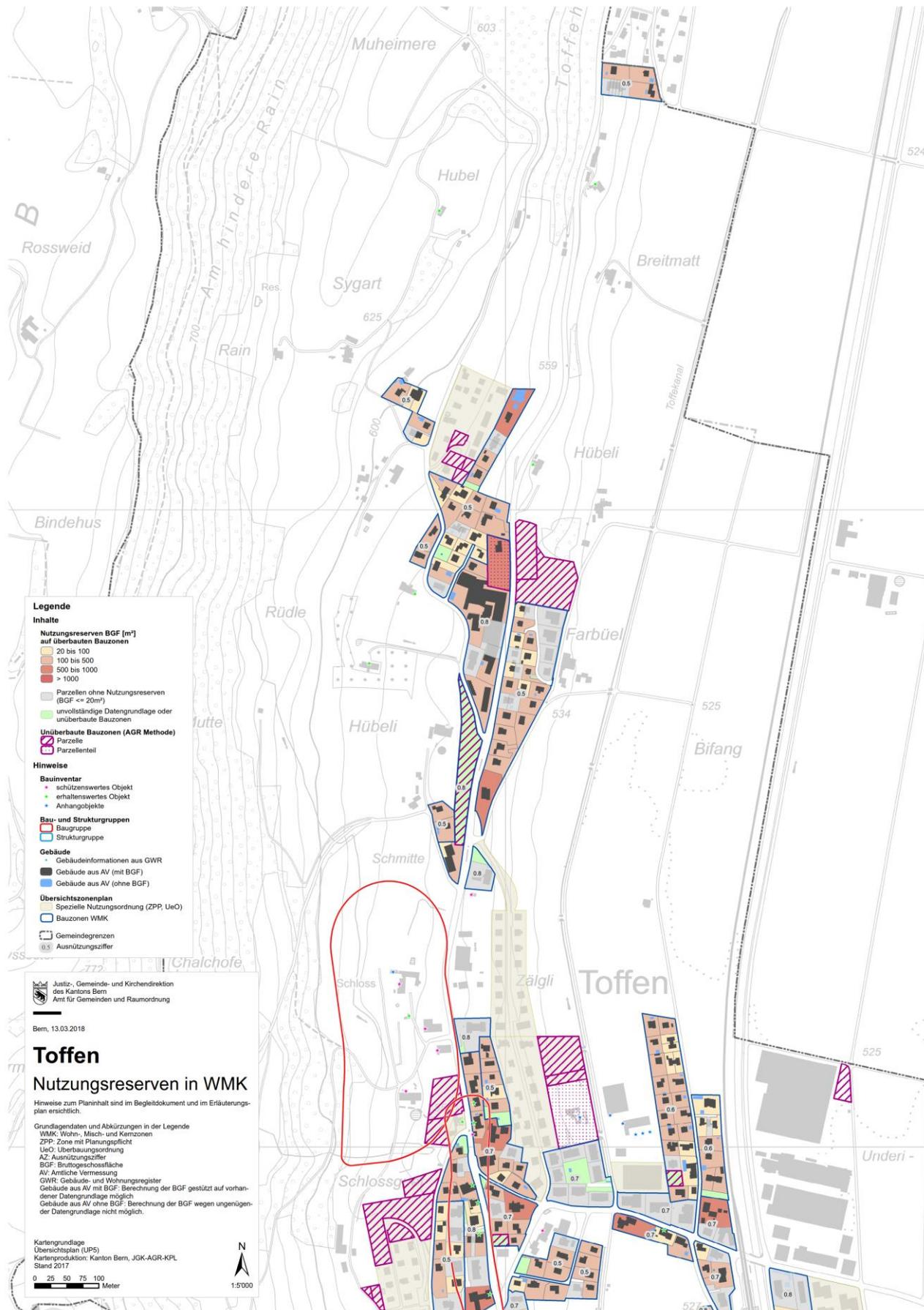
Baureglement	Hinweis
<p>j. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,2 m über dem massgebenden Terrain. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. • Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m • Attikageschoss: muss allseitig mindestens um 2,0 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Das Attikageschoss kann einseitig auf die Flucht der Gebädefassade gestellt werden, wenn zugleich auf der gegenüberliegenden Fassadenseite der Versatz mindestens 4,0 m beträgt. 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV Vgl. Anhang 1 Art. A1</p>
<p>k. Mehrhöhe Hang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. 	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 20 und Art. 32 ff.</p>
<p>3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.</p>	<p>Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.</p>
<p>4 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.</p>	

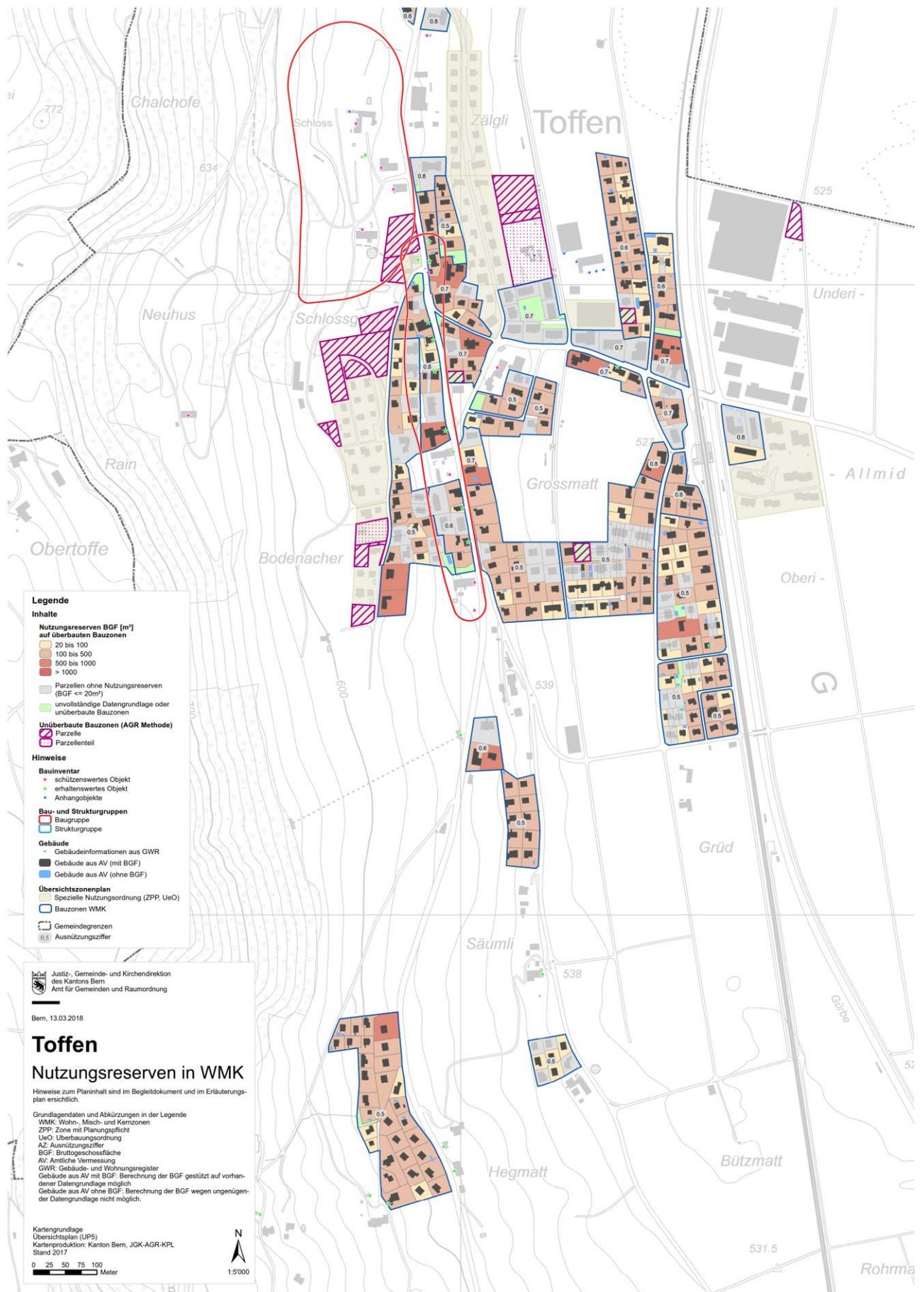
A3 BESTIMMUNGEN IM GBR ZU ZPP 6 „ZELGLI“

ZPP 6 und 7 "Zelgli"	Art. 16
Planungszweck	1 Für die Zonen mit Planungspflicht ZPP 6 und 7 gelten die folgenden Bestimmungen:
Art der Nutzung	2 Gestaltung einer Überbauung mit vorwiegend Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern.
Mass der Nutzung	3 Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.
Gestaltungs- grundsätze	4 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,4 und max. 0,7 • Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.
Erschliessung	5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Die Dachfirste sind zu 2/3 quer zum Hang und zu 1/3 parallel zum Hang, unregelmässig anzuordnen. • Private und gemeinschaftliche Aussenräume sind eindeutig zu trennen. • Familienwohnungen im Erdgeschoss sind private Aussenräume zu zuordnen. • Es ist eine zusammenhängende Spielfläche gemäss Art. 46 BauV vorzusehen. • Die Gebäudereihen sind auf der Ostseite durch Hochstamm bäume zu unterbrechen.
Lärmempfindlich- keitsstufe	6 Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab Einmündung Fahrbühlweg in die Bernstrasse. Die Verbindung ZPP 6 und ZPP 7 ist ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr sowie für Ver- und Entsorgungs- als auch für Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.
	7 Abgesehen von den Parzellen Nr. 550 und 679, welche der ES III zugewiesen sind, gilt für die ZPP 6 und ZPP 7 die ES II.

A4 NUTZUNGSRESERVEN GEMÄSS SCHÄTZUNG AGR







Legende

Inhalte

- Nutzungsreserven BGF [m²] auf überbauten Bauzonen
 - 20 bis 100
 - 100 bis 500
 - 500 bis 1000
 - > 1000
- Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF <= 20m²)
- unvollständige Datengrundlage oder unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

- Parzelle
- Parzelleanteil

Hinweise

Bauinventar

- schützenswertes Objekt
- erhaltenswertes Objekt
- Anhaltobjekte

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

- Ausnutzungszyiffer

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
des Kantons Bern
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, 13.03.2018

Toffen

Nutzungsreserven in WMK

Hinweise zum Planinhalt sind im Begleitdokument und im Erläuterungsplan ersichtlich.

Grundlagendaten und Abkürzungen in der Legende

- WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen
- ZPP: Zone mit Planungspflicht
- UeO: Übersichtsplanung
- AZ: Ausnutzungszyiffer
- BGF: Bruttogeschossfläche
- AV: Aesthetische Vermessung
- GWR: Gebäude- und Wohnregister
- 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.

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

0 25 50 75 100
Meter

N
1:5000

A5 STRATEGIEKARTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN DER GEMEINDE TOFFEN


LEGENDE
Strategie I

- Bewahren
- Erneuern
- Weiterentwickeln

Strategie II

- Erneuern
- Umstrukturieren
- Weiterentwickeln
- Bauzonen UZP

Grundlagen:
 - Amtliche Vermessung vereinfacht © Amt für Geoinformation des Kantons Bern
 - Gemeindedaten des Kantons Bern © Amt für Geoinformation des Kantons Bern,
 Bundesamt für Statistik, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 - Swisssimage © Bundesamt für Landestopografie

Maassstab 1:9'000
 161.01_07.12.2018 / A / Wik / Format A3
 Karte_A3_Ein_Toffen