



Einwohnergemeinde Signau

Revision der Ortsplanung

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) Potenzialstudie



Bern, 13. Januar 2025

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Signau
Dorfstrasse 5
3534 Signau

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Ziele.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Inhalt und Ziele des Berichts	6
2. Grundlagen und Standortbestimmung.....	6
2.1 Grundlagen.....	6
2.2 Siedlungsstruktur und -qualität	7
2.3 Analyse der Gemeindeentwicklung	9
3. Strategien der kommunalen Raumentwicklung.....	11
3.1 Leitbild	11
3.2 Strategien	12
3.3 Entwicklungskonzepte.....	13
3.4 Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen	13
4. Nutzungsreserven	14
5. Nutzungspotenziale	16
5.1 Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen	16
5.2 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen.....	17
5.3 Kartensatz «Nutzungspotenziale»	18
6. Innenentwicklungspotenziale	30
6.1 Vorbemerkungen	30
6.2 Innenentwicklungspotenziale im Überblick	30
7. Fazit.....	32
7.1 Grundlagendokument.....	32
7.2 Zusammenfassung und Folgerungen.....	32
Anhang	33
Anhang 1 Plan «Nutzungsreserven»	33
Anhang 2 Plan «Nutzungspotenziale»	33
Anhang 3 Mengengerüst / Datengrundlagen.....	33
Anhang 4 Hinweise zur Methodik.....	33

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Neue Rahmenbedingungen für die Ortsplanung

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

Verdichten als Gebot der Stunde

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) ist im Richtplan 2030 des Kantons Bern¹ ein zentrales Thema. Gemäss dem Entwicklungsbild im Richtplan 2030 gehört Signau zum Raumtyp «zenturnsnahe ländliche Gebiete». Die Zielvorgabe für diesen Raumtyp heisst «Siedlung konzentrieren».

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) im kantonalen Richtplan

Das Massnahmenblatt A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» legt die Grundsätze für die Innenentwicklung fest. Es definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Konkret muss die Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe der Gemeinde umgesetzt werden. Der Kanton und die Regionen können die Gemeinden dabei unterstützen.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Dazu ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese unter gleichzeitiger Bewahrung resp. Aufwertung der Siedlungsqualität aktiviert und mobilisiert werden können. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebietes und formulieren darauf aufbauen Entwicklungsziele.

Die Erhebung des Potenzials für die Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung und Grundlage dafür, um den vom Kanton berechneten tatsächlichen Baulandbedarf gemäss Massnahmenblatt A_01 zu verifizieren, bei Bedarf zu korrigieren und einen Anspruch auf Einzonung geltend zu machen.

¹ Vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt

1.2 Inhalt und Ziele des Berichts

<i>Inhalt</i>	Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen befasst sich mit allen Quartieren und Ortsteilen des Gemeindegebietes Signau. Dabei fokussiert es auf die rechtskräftig eingezonten Flächen (überbaute und unüberbaute Flächen).
<i>Ziele</i>	Das Ziel der vorliegenden Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen besteht darin, das Innenentwicklungspotenzial (Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale) innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Signau zu lokalisieren, zu charakterisieren und zu quantifizieren. Die Gemeinde will mit einer qualitäts- und massvollen Verdichtung des Siedlungsgebiets zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ortsbildverträglichkeit und Siedlungsqualität sind wichtige Kriterien für die Ermittlung des Verdichtungspotenzials.

2. Grundlagen und Standortbestimmung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übergeordnete Grundlagen

<i>Grundlagen</i>	<p>Folgende übergeordneten Grundlagen wurden für die Potenzialstudie verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Planungsinstrumente (Kant. Richtplan, RGSK 2021) • Orthofoto und Landeskarten • Kantonales Bauinventar • Grundlagekarten zu Raumnutzerdichte, Gebäudekategorien, Bauperioden, Geschosshöhen und Altersstruktur der Haushalte • Statistische Daten des Bundes (STATENT, STATPOP) sowie der Gemeinde
-------------------	--

2.1.2 Kommunale Grundlagen

<i>Leitbild der Gemeinde</i>	Das Leitbild 2011 der Gemeinde Signau dient als Grundlage für die strategische kommunale Raumentwicklung (siehe Kap. 3).
<i>Entwicklungskonzepte</i>	Die beiden Entwicklungskonzepte Gemeindegebiet und Siedlungsgebiet der Gemeinde Signau dienen als ergänzende Grundlage für die Studie.
<i>Nutzungsplanung</i>	Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Signau besteht aus dem Zonenplan, dem Schutzplan, dem Zonenplan Gewässerräume Nord und Süd, dem Baureglemente sowie Überbauungsordnungen oder Detaillierschliessungsplanungen.

2.2 Siedlungsstruktur und -qualität

Entwicklung Ortsbild

Signau liegt am Rand der Emmen-Ebene an der alten Landstrasse zwischen Bern und Luzern. Die Ortsentwicklung von Signau fand mehrheitlich entlang dieser Landstrasse, der Dorfstrasse, statt. Der historische Dorfkern ist bereits sehr alt und entwickelte sich stetig weiter. Für die Entwicklung der Gemeinde und dem einheimischen Gewerbe war die Trockenlegung des Talgrundes sowie der Strassen- und Bahnbau zentral. Das Strassendorf wird gegen die Ebene durch die Bahnlinie (1864 eröffnet) und im Westen durch den Ausläufer der Blasenfluh begrenzt. Der Kantonsstrassenanschluss in den 1980er Jahren trieb die Entwicklung in der Gemeinde und vor allem in Schüpbach weiter voran.

Quartierstruktur

Der alte Dorfkern ist zwischen den beiden alten Gasthöfen zum Rothen Turm und zum Bären und den dazugehörigen platzartigen erweiterten Räumen eingespannt. Das Ortsbild wird von den eng beieinanderstehenden und meist giebelständigen Bauten bestimmt. Die grösstenteils im 18. und 19. Jahrhundert entstanden Bauten ergeben so ein einheitliches und gleichwohl vielfältiges und lebendiges Ensemble.

Bauinventar

Das Dorf Signau wurde im Jahr 2008 als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen. Auch im kantonalen Bauinventar sind in Signau etliche Objekte aufgenommen worden. Die schützens- und erhaltenswerten Bauten befinden sich grösstenteils im Dorfkern von Signau und bilden eine Baugruppe. Zwei weitere, kleinere Baugruppen befinden sich beim Liechtguet in Signau und am nordwestlichen Dorfrand von Schüpbach. In der Baugruppe im Dorfkern von Signau sind die beiden Gasthöfe zum Rothen Turm und zum Bären prägende Objekte. Das Ortsbild wird durch die umstehenden giebelständigen Bauten mit prägenden Ründifassaden ergänzt. Zwischen den Bauten im Dorfkern ergeben sich immer wieder spannende Durchblicke an den steilen Hang. Die auf einer ummauerten Terrasse liegende Kirche setzt dabei einen markanten Blickpunkt und einen landschaftsprägenden Akzent.

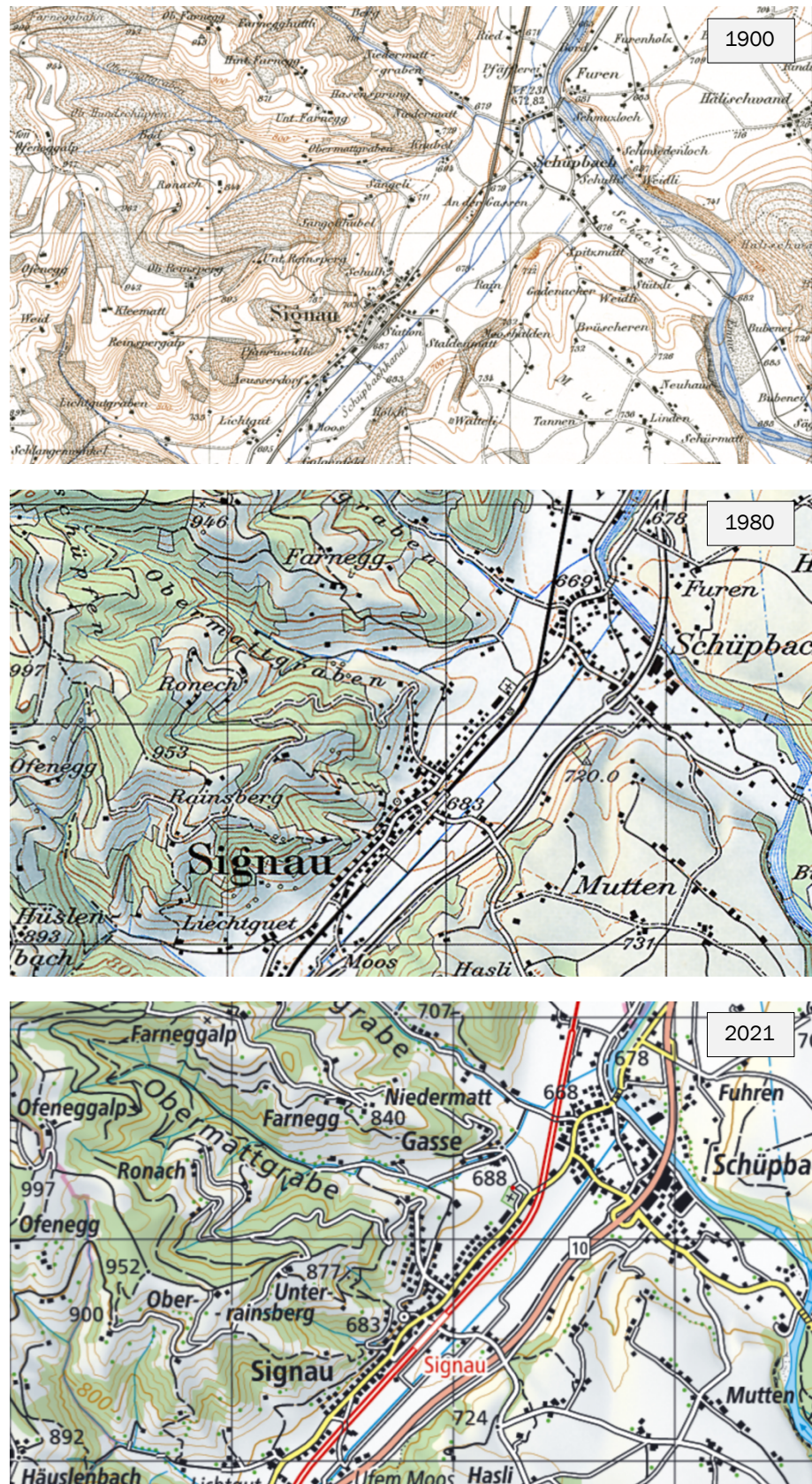


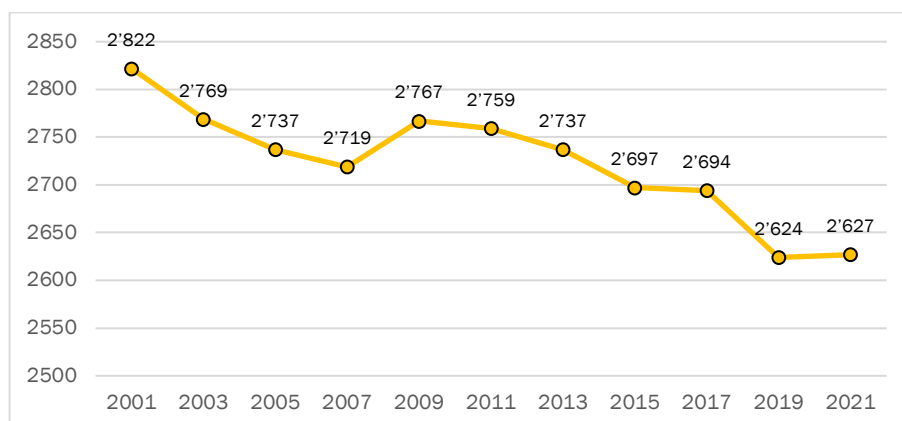
Abb. 1 Signau 1900, 1960 und 2021 (Quelle: swisstopo, Zeitreise)

2.3 Analyse der Gemeindeentwicklung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

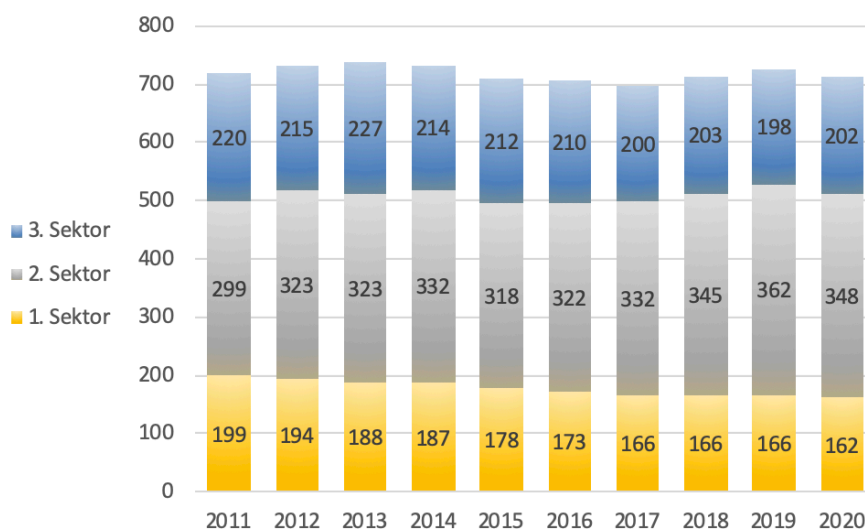
Signau zählte Ende 2001 insgesamt 2'822 Einwohnerinnen und Einwohner. Nach einer Bevölkerungsabnahme bis ins Jahr 2007 auf 2'719 Einwohnende, stieg die Bevölkerungszahl in Signau erneut auf 2'767 Einwohnerinnen und Einwohner an. In den anschliessenden Jahren sank die Bevölkerungsanzahl bis ins Jahr 2019 auf 2'624 Einwohnende. In den darauffolgenden Jahren stagnierte die Bevölkerungsentwicklung. Dies entspricht einer Abnahme seit 2001 von ca. 7% im Vergleich zum Kanton Bern mit einer Zunahme von ca. 11% seit 2001.



2.3.2 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Wirtschaftsentwicklung

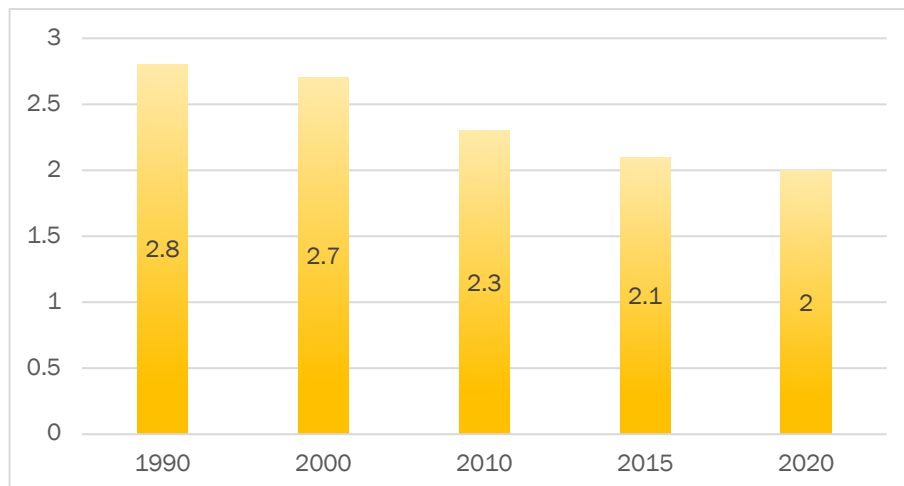
Die Anzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente VZÄ) in Signau verzeichnete in den letzten 20 Jahren, mit ca. 718 Personen im Jahr 2011 zu rund 712 Personen im Jahr 2020, eine Abnahme von knapp 1%. Die Abnahme der Beschäftigten ist im 1. Sektor (z.B. der Landwirtschaft) deutlich sichtbar. Auch im 3. Sektor (z.B. Dienstleistungen) ist eine leichte Abnahme erkennbar. Demgegenüber steht eine Zunahme im 2. Sektor (z.B. Gewerbe/Industrie), welche die Abnahme kompensiert.



2.3.3 Wohnungsbelegung

Durchschnittliche Wohnungsbelegung

Seit 1990 ist die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Signau von 2.8 Personen pro Wohnung auf 2 Personen pro Wohnung im Jahr 2020, rückläufig.



Die rückläufige Wohnungsbelegung führt dazu, dass mehr Wohnungen für die gleiche Bevölkerungsanzahl benötigt werden. Wohnten vor 30 Jahren durchschnittlich knapp 3 Personen in einer Wohnung, waren es im Jahr 2020 noch 2 Personen. Es wird angenommen, dass dieser Wert in den nächsten 15 Jahren konstant bleibt. Dieser Trend lässt sich auch kantonale und in der gesamten Schweiz beobachten. Die Auswirkungen können parallel dazu noch verstärkt werden, indem der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person steigt. Dieser beträgt aktuelle 50 m² / Person (mittlere Wohnfläche gemäss Kanton). Insgesamt verfügte Signau im Jahr 2020 über rund 1327 bewohnte Wohnungen.

2.3.4 Raumnutzerdichte und massgebende Bevölkerungsentwicklung

Aktuelle Raumnutzerdichte

Mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von rund 52 Raumnutzer/ha wird ein Wert erreicht, welcher gemäss kantonalem Richtplan 2030 über dem Richtwert von 39 Raumnutzer/ha für den Raumtyp «Zentrumnahe ländliche Gebiete» liegt. Signau verfügt damit bereits über die angestrebte Dichte in der bestehenden Bauzone (WMK).

Massgebende Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist Signau dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. In diesem Raumtyp beträgt die massgebende Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre 4%. Für die heute 2'627 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Gemeinde würde dies einem Bevölkerungswachstum von rund 105 Personen entsprechen.

Massgebende Wirtschaftsentwicklung

Für die Wirtschaftsentwicklung wird gemäss kantonalem Richtplan 2030 in den nächsten 15 Jahren ein Wachstum von 8 bis 9 Prozent als Richt- und Zielwert angestrebt. Gemäss dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Emmental (RGSK Emmental, Genehmigung 3. Juni 2021) beträgt die Wirtschaftsentwicklung bis 2040 9%. Bei rund 712 Beschäftigten (VZÄ) würde dies einer Zunahme von ca. 64 Arbeitsplätzen entsprechen.

3. Strategien der kommunalen Raumentwicklung

3.1 Leitbild

Leitbild der Gemeinde

Im August 2011 hat der Gemeinderat das Leitbild für die Gemeinde Signau beschlossen. Dabei gelten für Signau bzw. für das Planungswesen nachfolgende Leitsätze:

- Präsidiales

- Signau ist eine attraktive, lebendige und einladende Landgemeinde mit guten Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten und intaktem Dorfbild.
- Signau verfügt über eine ausgebauten Infrastruktur und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.
- Signau möchte die Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität für unsere Bevölkerung erhalten und für Neuzuzüger attraktiv sein.
- Signau stellt für Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und Tourismus ein geeignetes Entwicklungsumfeld bereit. Zudem unterstützen wir die Möglichkeit, vor Ort zu arbeiten und zu wohnen. Bei vergleichbaren Konditionen und Leistungen berücksichtigt die Gemeinde regionale Angebote.

- Bau, Planung, Strassen

- Wir bekennen uns zu einer zukunftsgerichteten und innovativen Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Bauten unter Berücksichtigung des geschützten Ortsbildes von Signau (Bundesinventar ISOS).
- Unsere Wege, Strassen und Plätze sind bedarfsorientiert angelegt, sicher begehen- und befahrbar und gut unterhalten.

- Umwelt, öffentlicher Verkehr

- Wir tragen Sorge zu einer intakten Umwelt und fördern die umweltschonende Entsorgung des Abfalls.
- Wir halten die Anbindung an den öffentlichen Verkehr attraktiv.
- Wir fördern den Einsatz erneuerbarer Energien.

3.2 Strategien

Für die Ortsplanungsrevision 2023 wurde in einer Vorphase die Stossrichtungen und der Handlungsbedarf im Rahmen eines Strategieworkshops mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission definiert. Das Ergebnis des Strategieworkshops kann in den folgenden Strategien zusammengefasst werden:

Ortsbild und Identität

Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einem lebendigen und vielfältigen Dorfkern. Die heutige Identität des Ortes soll erhalten und aufgewertet werden, wobei das prägende historische Ortsbild gestärkt wird.

Gemeindeentwicklung und Baugestaltung

Die Gemeindeentwicklung zielt auf ein ausgewogenes Wachstum im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur ab. Dabei nutzt die Gemeinde ihr Innenentwicklungspotenzial und möchte Zersiedelung vermeiden. Trotz der Entwicklung nach innen soll die charakteristische Struktur einer Streusiedlung bewahrt werden sowie die Siedlungs- und Aussenraumqualität erhalten bleiben.

Landschaft und Natur

Im Gemeindegebiet wird das Kulturland geschont und die Fruchtfolgeflächen geschützt. Bestehende Lebensräume werden aufgewertet, zusätzlich neue geschaffen und untereinander vernetzt. Dadurch soll unter anderem die Artenvielfalt erhalten und gefördert werden. Das Landschaftsbild der Gemeinde wird erhalten, aufgewertet und gepflegt. Nebst dem Schutz von Naturräumen sollen auch Erholungsräume identifiziert und sichergestellt werden.

Landwirtschaftsbetriebe und Arbeitsgebiete

Ortsansässige Betriebe sowie produzierende Landwirtschaftsbetriebe werden in der Gemeinde gestärkt und ihre Bedürfnisse berücksichtigt, auch Betriebserweiterungen sollen ermöglicht werden. Die Immissionen der Betriebe auf Wohngebiete sollen weitgehend vermieden werden.

Mobilität und Erschliessung

In der Gemeinde soll die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden gewährleistet sein, was eine sichere und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur bedingt. Besonders schutzbedürftigen Verkehrsteilnehmenden wird entsprechend Rechnung getragen und grossen Wert auf die Schulwegsicherheit gelegt. Grundsätzlich möchte die Gemeinde den öffentlichen Verkehr stärken und für den Velo- und Fussgängerverkehr sichere, direkte und kohärente Verbindungen sicherstellen. Durch reduzierte Lärm- und Luftbelastung sowie durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Strassenraums, gewährleistet die Gemeinde eine gute Aufenthaltsqualität im Strassenraum.

Gemeindeführung, Politik und Verwaltung

Unsere Offenheit, Ehrlichkeit und unser Vertrauen gewährleisten den hürdenfreien Meinungs- und Informationsaustausch zwischen Bevölkerung, Behörden und Verwaltung und die Zusammenarbeit mit Partnern innerhalb und ausserhalb der Gemeinde. Unterschiedliche Meinungen werden angenommen und besprochen, um ausgewogene Lösungen zu gewährleisten und die Bevölkerung an unseren Entscheidungen zu beteiligen. Wir kümmern uns um zukünftige Entwicklungen und bereiten uns mit einer vorausschauenden Planung auf deren Herausforderungen vor.

3.3 Entwicklungskonzepte

Die in der Ortsplanungsrevision 2023 erarbeiteten Entwicklungskonzepte Gemeindegebiet und Siedlungsgebiet definierten Ziele und Massnahmen werden für die vorliegende Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen als Grundlagedokumente berücksichtigt.

3.4 Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel zur Siedlungsentwicklung nach innen

Um die zukünftig angestrebte Entwicklung genauer definieren zu können, werden zusätzlich zu den in den kommunalen Entwicklungskonzepten genannten Grundsätzen qualitative und räumliche Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt:

Wachstum und Siedlungsbegrenzung

- In Signau soll eine Siedlungsentwicklung nach innen (Bauen innerhalb der bestehenden Bauzone) einer Aussenentwicklung mit Siedlungserweiterungen (Einzonungen) vorausgehen und darauf geachtet werden, dass das ländliche Erscheinungsbild und das national geschützte Ortsbild von Signau erhalten bleiben.
- Signau strebt eine qualitätsvolle Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre an. Die Bevölkerungsentwicklung soll primär in den bereits eingezonten Wohn-, Misch- und Kernzonen stattfinden und sekundär durch das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Schliessen von Baulücken.
- Die Gemeinde mobilisiert aktiv unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen, welche in den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden, indem das Bauland auf erschlossene und verfügbare Parzellen umgelegt wird.
- Die in Signau angestrebte Wirtschaftsentwicklung soll in den bereits eingezonten Arbeitszonen geschehen. Es soll ein qualitativvolles Wachstum stattfinden.

Siedlungsentwicklung nach innen und Qualitätssicherung

- Die Gemeinde mobilisiert wo möglich bestehende Nutzungsreserven und unterstützt Nutzungsverdichtungen in den bezeichneten Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- Die Gemeinde fördert die Erhaltung siedlungsprägender Strukturen und Elemente sowie siedlungsnaher Freiräume.
- In den bezeichneten Gebieten für die Nutzungsverdichtung werden durch die Gemeinde situations- und stufengerechte planerische Massnahmen aktiv angeregt.
- Bauliche Verdichtungen im Bestand werden unterstützt und aktiv begleitet, damit eine verbesserte Siedlungsqualität erzielt werden kann.
- Die betroffene Grundeigentümerschaften werden mittels Gespräche in die Planung einbezogen und können ihre Anliegen bezüglich Entwicklungsabsichten und Verfügbarkeit einbringen.

4. Nutzungsreserven

Übersicht über die Nutzungsreserven

Die Karte «Nutzungsreserven» zeigt eine Übersicht über die Nutzungsreserven 2022 gemäss kantonalen Wegleitung «Siedlungsentwicklung nach innen» sowie die siedlungsprägenden Freiräume in der Gemeinde Signau. Nutzungsreserven sind Reserven, welche unter Anwendung der Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden können. Unterschieden wird dabei zwischen unüberbauten Bauzonen und Reserven auf überbauten Bauzonen.

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen WMK (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gelten Parzellen und Parzellenteile² mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die Datengrundlage mit Stand 2022 wurde vom Kanton geliefert und vorgängig zur Ortsplanung im Jahr 2019 nachgeführt.

Die Gemeinde Signau verfügt 2022 über 38'379 m² unüberbauter Bauzonen MWK. Bei einer angenommenen durchschnittlichen oberirdischen Geschossflächenziffer von GFZo = 0.45 resultieren daraus ca. 17'270 m² oberirdische Geschossfläche (GFo).

Parzellen-Nr.	Zonenart	Typ	Anrechenbare Fläche in m ²
1588	Wohnzone	Parzelle	704
1971	Wohnzone	Parzelle	423
1443	Wohnzone	Parzellenteil	908
2127	Wohnzone	Parzelle	273
2128	Wohnzone	Parzelle	739
997	Wohnzone	Parzelle	4411
1175	Wohnzone	Parzellenteil	3875
362	Wohnzone	Parzellenteil	6153
1540	Dorfzone	Parzellenteil	2260
1958	Dorfzone	Parzelle	880
1335	Dorfzone	Parzellenteil	520
1072	Dorfzone	Parzellenteil	3822
1072	Dorfzone	Parzellenteil	2061
2091	Dorfzone	Parzellenteil	1586
2168	Dorfzone	Parzellenteil	2393
1336	Dorfzone	Parzellenteil	575
740	Dorfzone	Parzellenteil	498
1009	Dorfzone	Parzelle	449
898	Dorfzone	Parzellenteil	691
1206	Dorfzone	Parzelle	553
721	Dorfzone	Parzellenteil	1948
426	Dorfkernzone	Parzellenteil	1641
462	Dorfkernzone	Parzellenteil	488
1229	Dorfkernzone	Parzellenteil	528
Total in m ²			38'379

² In der Karte «Nutzungsreserven» sind Parzellenteile als Reserven auf überbauten Bauzonen dargestellt.

Siedlungsnaher Freiraum

Siedlungsnaher und qualitätsvoller Freiraum werden bei Nutzungsverdichtungen stark an Bedeutung gewinnen. Daher sind die bestehenden siedlungsprägenden Freiräume zu erhalten und wenn möglich neue qualitätsvolle Freiräume zu schaffen. Freiräume sind wichtig, damit sich Menschen begegnen können. Ein Freiraum kann als qualitativ bezeichnet werden, wenn er die Menschen zu vielfältigen Nutzungen einlädt, belebt ist, man sich darin wohlfühlt und er zur siedlungsökologischen Aufwertung beiträgt. In der Karte werden folgende zwei Kategorien von siedlungsprägenden Freiräumen unterschieden:

Öffentlicher Freiraum: Darunter fallen Freiräume, für die keine Zutrittsbeschränkungen gelten. Es sind Orte, die von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden dürfen wie Plätze, Parks, Strassen und Wege. In der Karte werden jedoch lediglich Plätze und Parks dargestellt.

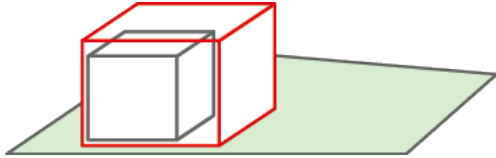
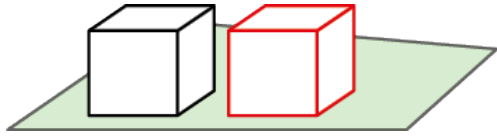
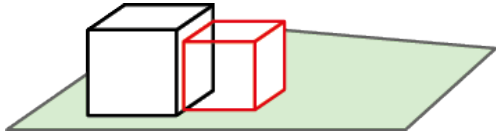
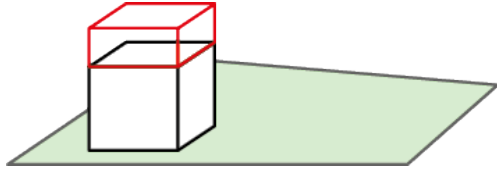
Gemeinschaftlicher Freiraum: Dazu gehören Freiräume einer Siedlung, die durch sämtliche vor Ort wohnende und arbeitende Menschen genutzt werden dürfen. Es gelten in der Regel Zutrittsbeschränkungen, die unterschiedlich restriktiv gehandhabt werden und entsprechen mehr oder weniger stark in Erscheinung treten.

5. Nutzungspotenziale

5.1 Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen

Strategie	A Bauen im Bestand / Erhalten	B Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen
Symbolbild		
Beschrieb	Es wird eine Entwicklung im Bestand durch die Nutzung leerstehender Liegenschaften oder geringfügige Anpassung der Baustruktur angestrebt. Auf erhaltenswerte und historische Bau- und Siedlungsstrukturen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Nutzungsverdichtungen im Bestand erfordern erhöhte gestalterische Qualitätsanforderungen. Der Einbezug der Denkmalpflege bei inventarisierten Objekten ist wichtig.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Nutzungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz.
Umsetzung	Grundsätzlich erfolgt keine Änderung der baurechtlichen Grundordnung.	Eine geringfügige Änderung der Nutzungsmasse (Grenzabstände, Gebäudehöhen und -längen, Dichteiffer) kann angezeigt sein.
Strategie	C Verdichten / Weiterentwickeln	D Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren
Symbolbild		
Beschrieb	Unter Berücksichtigung und teilweise Veränderung der Siedlungsstruktur sowie Verbesserung der Siedlungsqualität wird die Nutzungsverdichtung angestrebt. Die Nutzungsreserven werden ausgenutzt und/oder das Nutzungsmass erhöht. Ersatz- und/oder Ergänzungsneubauten werden vorangetrieben.	Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu überprüfen. Die Nutzungsverdichtung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben.
Umsetzung	Eine Änderung der Nutzungsmasse und gegebenenfalls der Nutzungsart kann angezeigt sein.	Eine Änderung der Nutzungsmasse und/oder der Nutzungsart kann angezeigt sein.

5.2 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen

Grundtyp	Ersatzneubau	Ergänzungsneubau
Symbol		
Symbolbild		
Beschrieb	Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit höherer Ausnützung.	Innerhalb bereits überbauten Siedlungsgebiets wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.
Grundtyp	Anbau	Aufstockung
Symbol		
Symbolbild		
Beschrieb	Die Ausnützung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.	Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

5.3 Kartensatz «Nutzungspotenziale»

5.3.1 Teilgebiete

Einteilung in Teilgebiete

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Signau wurde aufgrund geografischer und struktureller Kriterien (Topografie, Verkehrswege, historische Entwicklung etc.) in Teilgebiete aufgeteilt. Die Teilgebietsbezeichnungen orientieren sich dabei an den bestehenden Strassen- und Flurnamen.

Berücksichtigung übergeordneter Grundlagen

Bei der Erarbeitung der Nutzungspotenziale wurde das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 Emmental und die neuen Grundlagen des Kantons zu den Nutzungsreserven³ berücksichtigt.

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten (zenturnah, gute ÖV-Erschliessungsgüte, Versorgung, Quartier mit alter Bausubstanz, Gebiete mit hohen Nutzungsreserven) das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich sein kann.

5.3.2 Analyse und Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen

Alle Teilgebiete wurden anhand des nachstehenden Rasters analysiert und einer der fünf Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen (A Bauen im Bestand, B Erneuern, C Verdichten, D Umstrukturieren, E Rückzonung) zugeordnet. Weiter gibt der Raster flächendeckend für alle Teilgebiete Hinweise zur Umsetzung der Innenentwicklung (Umsetzungsvorschläge) und zeigt den Handlungsbedarf für rechtliche Anpassungen auf. Die dazugehörige Karte «Nutzungspotenziale» zeigt eine Übersicht über die Nutzungspotenziale in der Gemeinde Amsoldingen.

Strategie A «Bauen im Bestand»

Teilgebiete mit der Strategie A «Bauen in Bestand» liegen im historischen Dorfkern, umfassen die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) oder wurden vor kurzem saniert und die Reserven genutzt. Bei Veränderungen ist dem Ortsbildschutz, der Denkmalpflege und der attraktiven Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung zu tragen. Denn der historische Dorfkern und der dazugehörige Strassenraum geben der Gemeinde Identität. Obwohl in den Teilgebieten mit der Strategie A «Bauen in Bestand» punktuell einzelne Potenziale vorhanden sind, ist das generelle Verdichtungspotenzial sehr bescheiden. In erster Linie wird der Erhalt der Ursprungsnutzung und Nutzerdichte angestrebt.

³ Geoportal des Kantons Bern. Siedlungsentwicklung nach innen.

Strategie B «Erneuern»

In Teilgebieten mit der Strategie B «Erneuern» sind einerseits Verdichtungspotenziale vorhanden, welche sich bei einer Überprüfung der baupolizeilichen Masse im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision (OPR) ergeben können, andererseits die im Rahmen von Gebäudeerneuerungen und -sanierungen bei Einzelbauvorhaben realisiert werden können, z.B. mit Ersatzneubauten, Aufstockungen und Anbauten. Diese Eingriffe sind sensibel und stellen hohe Anforderungen bezüglich der gestalterischen Qualität und der Eingliederung ins Ortsbild. Die Ursprungsnutzung soll erhalten und die Nutzerdichte erhalten oder erhöht werden.

Strategie C «Verdichten»

In Teilgebieten, welcher der Strategie C «Verdichten» zugewiesen wurden, sind aufgrund von vorhandenen Baulücken, Freiflächen sowie älterer Bausubstanz grössere Verdichtungspotenziale auszumachen. Um diese Entwicklung voranzutreiben, ist eine frühe Einbindung der Schlüsselakteure (Gemeinde, Eigentümer, Experten, Bauträger und Betroffene) für eine erfolgreiche Umsetzung nötig. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision (OPR) könnten zudem weitere Nutzungspotenziale ergeben. Der Erhalt, die Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung sowie eine Erhöhung der Nutzerdichte wird angestrebt.

Strategie D «Umstrukturieren»

In Teilgebieten mit der Strategie D «Umstrukturieren», sind aufgrund des Potenzials die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision nach Möglichkeit anzupassen. Im Umstrukturierungsgebiet kann die bestehende Siedlungsstruktur ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung kann dabei neu bestimmt und das Mass der Nutzung gegebenenfalls erhöht werden. Konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren (Testplanungen, Wettbewerbe, Studienaufträge) sind in diesem Gebiet anzustreben. Die Nutzung ist abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung. Eine projektabhängige Erhöhung der Nutzerdichte wird angestrebt.

Strategie E «Rückzonung»

Teilgebiete der mit der Strategie E «Rückzonung» umfassen Bauzonen, welche seit längerem – mehr als 10 Jahre – unüberbaut sind und nicht genutzt werden. Dabei stehen oftmals wesentliche tatsächliche oder rechtliche Hindernisse (Bspw. ISOS-Umgebungszone mit höchstem Erhaltungsziel, Waldabstand, Gewässerraum, Naturgefahren, ungenügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, ungeeignete Lage und Form etc.) einer raschen Überbauung des Grundstücks entgegen. Diese unüberbauten Bauzonen blockieren wesentlich die Gemeindeentwicklung für neue Wohn- und Arbeitsgebiete und daher sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Rückzonungen angestrebt werden.

A Bauen im Bestand				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Aeschau		<u>Heute:</u> Lager- und Abstellplatz mit einem EFH	–	–
Gebäudetyp:	EFH mit Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	G12			
Geschosse:	2			
Dichte:	Niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919			
Am Kanal		<u>Heute:</u> Bestehendes MFH und unüberbaute Talebene	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserve mobilisieren • ISOS berücksichtigen 	–
Gebäudetyp:	MFH	<u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	D2			
Geschosse:	3			
Dichte:	Niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919			
Bahnhof		<u>Heute:</u> Bahnhof Signau, verschiedene Kleingewerbe und Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • ISOS, Bauinventar und Ortsbilschutzgebiet berücksichtigen 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	DK2			
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis 1960			
Bori		<u>Heute:</u> Vorwiegend Gewerbenutzung	–	–
Gebäudetyp:	EFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	G12			
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	vor 1919			
Bubenei		<u>Heute:</u> Gewerbenutzung (Holzbau)	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	G12			
Geschosse:	2			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919 bis 1960			

A Bauen im Bestand				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Dorfstrasse		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	DK2	Werterhaltung. Sanierungen,		
Geschosse:	2 - 3	Erneuerungen und Anbauten.		
Dichte:	Niedrig bis mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Eggiwilstrasse Nord		<u>Heute:</u> Gewerbenutzung (Elektroinstallationsdienst, WK-Paletten AG)	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe teils mit Wohnen	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	G12	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	1961 - 2000			
Fuureport		<u>Heute:</u> Gewerbenutzung (Gartenbau)	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	G12	Werterhaltung. Sanierungen,		
Geschosse:	1	Erneuerungen und Anbauten.		
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	--			
Gewerbestrasse, Nord		<u>Heute:</u> Gewerbenutzung (Schreiner-manufaktur)	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	G12	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	3			
Dichte:	hoch			
Bauperiode:	1961 - 1980			
Gewerbestrasse, Süd		<u>Heute:</u> Strassenunterhalt	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	G12	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	--			
Giesserei		<u>Heute:</u> Gewerbenutzung (Metallverarbeitungsunternehmen)	–	–
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	G12	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	vor 1919			

A Bauen im Bestand				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Hubel		<u>Heute:</u> Wohnnutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Anbau• Ergänzungsneubau• Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	W2	Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	1981 – 2000			
Hübelischache		<u>Heute:</u> Wohnnutzungen, Markthalle	<ul style="list-style-type: none">• Anbau• Ergänzungsneubau• Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Kreuzmatte		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen.	<ul style="list-style-type: none">• Bauinventar und Ortsbilschutzgebiet berücksichtigen• Anbau• Ergänzungsneubau• Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	W2, W3	Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	Niedrig bis mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Liechtguet		<u>Heute:</u> Wohnnutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Anbau• Ergänzungsneubau• Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	UeO	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	ab 2001			
Öff. Bauten und Anlagen		<u>Heute:</u> Kindergarten, Schulhaus und neuer Campus	<ul style="list-style-type: none">• ISOS, Bauinventar und Ortsbilschutzgebiet berücksichtigen• Anbau• Ergänzungsneubau• Ersatzneubau	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	–	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	ZÖN	Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten sowie dem Zweck dienende Neubauten		
Geschosse:	–			
Dichte:	–			
Bauperiode:	–			

A Bauen im Bestand				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Rösslimatte		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Gewerbe (Hausarztpraxis)	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart:	D2	<u>Zukunft:</u>		
Geschosse:	1 - 3	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	1919 bis ab 2001			
Sonnhalden		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	
Zonenart:	W2	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten. Baulücken schliessen.		
Geschosse:	1 - 3			
Dichte:	Niedrig bis mittel			
Bauperiode:	Von 1961 bis ab 2001			
Sunnhalde		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	
Zonenart:	DK2	Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	vor 1919 bis 1960			
Usserdorf		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • ISOS, Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen 	
Zonenart:	W2, D2, DK2	Werterhaltung. Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	
Geschosse:	2 bis mehr als 3	Baulücken schliessen		
Dichte:	Mittel - hoch			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Ziegelei		<u>Heute:</u> Wohn- und Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Kein Handlungsbedarf
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			

A Bauen im Bestand				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
ZöN Friedhof		<u>Heute:</u> Friedhof, Abdankungs- und Aufbahrungsgebäude	--	--
Gebäudetyp:	--			
Zonenart:	ZöN	<u>Zukunft:</u>		
Geschosse:	--	Dem Zweck dienende Neu-,		
Dichte:	--	An- und Ergänzungsbauten.		
Bauperiode:	--			
ZöN Sportplatz		<u>Heute:</u> Aussenanlagen für Sport	--	--
Gebäudetyp:	--			
Zonenart:	ZöN	<u>Zukunft:</u>		
Geschosse:	--	Dem Zweck dienende Neu-,		
Dichte:	--	An- und Ergänzungsbauten.		
Bauperiode:	--			
ZöN Kirchenbezirk		<u>Heute:</u> Kirche und umliegende Häuser	--	--
Gebäudetyp:	--			
Zonenart:	ZöN	<u>Zukunft:</u>		
Geschosse:	--	Dem Zweck dienende Neu-,		
Dichte:	--	An- und Ergänzungsbauten.		
Bauperiode:	--			
B Erneuern				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Brüggschache		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt nicht störende Kleingewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart:	W2	<u>Zukunft:</u>		
Geschosse:	2 - 3	Sanierungen, Erneuerungen		
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	vor 1919 bis 2000			
Gässli		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse und Zonenabgrenzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	ZPP, D2	Sanierungen, Erneuerungen		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	Niedrig - mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			

B Erneuern

Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Gewerbestrasse Süd (Wohnen)		<u>Heute:</u> Wohnnutzungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	W2	Sanierungen, Erneuerungen		
Geschosse:	2			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	1961 - 1980			
Moos		<u>Heute:</u> Wohn- und Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • ISOS, Bauinventar berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Niedermatt		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen. Vereinzelt Kleingewerbe.	<ul style="list-style-type: none"> • Bauinventar und Ortsbildschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse (evtl. Aufzonung) im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen.		
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	Niedrig bis mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis 2000			
Schüpbach		<u>Heute:</u> Wohn- und Gewerbenutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauinventar berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen		
Geschosse:	1 bis mehr als 3			
Dichte:	Niedrig bis mittel			
Bauperiode:	Vor 1919 bis 2000			
Stützli		<u>Heute:</u> Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauinventar berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der Nutzungsmasse im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u>		
Zonenart:	D2	Sanierungen, Erneuerungen		
Geschosse:	2 bis mehr als 3			
Dichte:	mittel			
Bauperiode:	vor 1919 bis 1960			

C Verdichten

Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Eggiwilstrasse	<u>Heute:</u> Lager- und Abstellplatz <u>Zukunft:</u> Verdichtung durch mehrgeschossige Baute.	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren Neubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: –			
Zonenart: G12			
Geschosse: –			
Dichte: Niedrig			
Bauperiode: –			
Hof	<u>Heute:</u> Ausschliesslich Wohnnutzung. <u>Zukunft:</u> Werterhaltung, Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren Anbau Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH			
Zonenart: W2			
Geschosse: 2 bis mehr als 3			
Dichte: Niedrig			
Bauperiode: Von 1919 bis ab 2001			
Hopfere	<u>Heute:</u> Vorwiegend Gewerbenutzung <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart: G12			
Geschosse: 2			
Dichte: niedrig			
Bauperiode: Vor 1919 bis 1980			
Liechtguetgrabe	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Gewerbe <u>Zukunft:</u> Werterhaltung, Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsreserven mobilisieren Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart: D2			
Geschosse: 2 - 3			
Dichte: Niedrig – mittel			
Bauperiode: Vor 1919 bis 2000			
Rainsbergweg	<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbau Aufstockung Ergänzungsneubau Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe			
Zonenart: W2			
Geschosse: 2 bis mehr als 3			
Dichte: Niedrig bis mittel			
Bauperiode: 1919 – 2000			

C Verdichten				
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Sängeli		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt Kleingewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	W2			
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919 bis ab 2001			
Schache		<u>Heute:</u> Gewerbe (Betonbauunternehmung und Gerüstbau), Lager- und Abstellflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	Gewerbe	<u>Zukunft:</u> An- und Aufbauten, verdichten		
Zonenart:	G12			
Geschosse:	2			
Dichte:	Niedrig			
Bauperiode:	Ab 2001			
Spitzmatt		<u>Heute:</u> vorwiegend Gewerbenutzung (Transportunternehmung)	<ul style="list-style-type: none"> • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen		
Zonenart:	D2			
Geschosse:	3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	Vor 1919			
UeO Mühlematte		<u>Heute:</u> Vorwiegend Wohnnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	EFH, MFH	<u>Zukunft:</u> Nutzungsreserven mobilisieren. Verdichtung durch mehrgeschossige Baute.		
Zonenart:	UeO			
Geschosse:	2 - 3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	ab 1981 bis ab 2001			
Ufm Moos		<u>Heute:</u> vorwiegend gewerbliche Nutzung, vereinzelt Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • ISOS, Bauinventar berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau • Funktionalität Wildtierkorridor beachten • Massvolle Verdichtung 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Gebäudetyp:	MFH, Gewerbe	<u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen und Anbauten.		
Zonenart:	D2			
Geschosse:	3			
Dichte:	niedrig			
Bauperiode:	1919 bis 1960			

D Umstrukturieren			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
Bahnhof West Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: D2, DK2 Geschosse: 2 - 3 Dichte: Niedrig - mittel Bauperiode: Vor 1919 bis ab 2001	<u>Heute:</u> Historischer Dorfkern. Wohn- und Gewerbenutzung. <u>Zukunft:</u> Arealentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • ISOS, Bauinventar und Ortsbilschutzgebiet berücksichtigen • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Schule Schüpbach Gebäudetyp: – Zonenart: D2, ZÖN Geschosse: – Dichte: – Bauperiode: –	<u>Heute:</u> Ehemalige Schulanlage. <u>Zukunft:</u> Gewerbenutzungen.	–	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision: Umzonungen
ZöN Werkhof, Parkplatz Gebäudetyp: – Zonenart: ZÖN Geschosse: – Dichte: – Bauperiode: –	<u>Heute:</u> Werkhofgebäude mit Parkplatz <u>Zukunft:</u> Arealentwicklung	–	Kein Handlungsbedarf
ZPP Moos Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: ZPP Geschosse: 2-3 Dichte: niedrig Bauperiode: vor 1919 bis 2000	<u>Heute:</u> Grosse Wohnbaute und Parkplatz <u>Zukunft:</u> Wohnnutzungen und Spiel- und Sportplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsreserven mobilisieren • Anbau • Aufstockung • Ergänzungsneubau • Ersatzneubau 	Überprüfung der baurechtlichen Grundordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision: Umzonungen

E Rückzonung			
Teilgebiet / Siedlungstyp heute		Charakterisierung	Umsetzungsvorschläge Änderung der Grundordnung
ZPP 1 Gässli		<u>Heute:</u> Unüberbaute Talebene.	<ul style="list-style-type: none"> ISOS-Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a (Freihaltung, Nichtbauzone) Rück- und Umzonung
Zonenart: ZPP Fläche: 9'469 m ²		<u>Zukunft:</u> Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzgebiet	
ZPP 2 Sängeliweidli		<u>Heute:</u> Unüberbauter Hanglage.	<ul style="list-style-type: none"> ISOS-Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a (Freihaltung, Nichtbauzone) Rück- und Umzonung
Zonenart: ZPP Fläche: 6'153 m ²		<u>Zukunft:</u> Landwirtschaftszone, Hangschutzzone	
Hopfere West		<u>Heute:</u> Unüberbaute Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> Reduktion unüberbaute Arbeitszone aufgrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (Gewässerraum und Waldabstand) sowie ungeeignete Lage und Form Rückzonung Parzelle Nr. 2041
Zonenart: G Fläche: 2'595 m ²		<u>Zukunft:</u> Landwirtschaftszone	
Ried		<u>Heute:</u> Unüberbaute Talebene.	<ul style="list-style-type: none"> Reduktion unüberbaute Arbeitszone aufgrund Lage, Hochwassergefahr und keiner ÖV-Erschliessung Rückzonung Parzellenteil Nr. 871
Zonenart: G Fläche: 919 m ²		<u>Zukunft:</u> Landwirtschaftszone, Landschaftsschongebiet	

6. Innenentwicklungspotenziale

6.1 Vorbemerkungen

Für den vorliegenden Bericht zur Siedlungsentwicklung wurden die verschiedenen Entwicklungspotenziale (Nutzungsreserven, Nutzungspotenziale und potenzielle Erweiterungsgebiete) auf Basis der verschiedenen Daten und Erfahrungswerten quantifiziert. Grundlagedaten zu den Nutzungspotenzialen und methodische Erläuterungen zum Vorgehen der Quantifizierungen befinden sich im Anhang.

6.2 Innenentwicklungspotenziale im Überblick

6.2.1 Nachfrageseite

Kein Wohnungsbedarf aufgrund gleichbleibender Wohnungsbelegung

Wie unter Kap. 2.3.3 Wohnungsbelegung erläutert, wird angenommen, dass die heute in der Gemeinde ansässigen Personen weiterhin dieselbe Wohnfläche beanspruchen werden und die Wohnungsbelegung (Person pro Hauseinheit) unverändert stabil bleibt. Dies entspricht den Prognosen sowie den kantonalen und schweizweiten Trend. Aufgrund der unveränderten Wohnungsbelegung resultiert kein zusätzlicher Wohnungsbedarf.

Wohnungsbedarf aufgrund Bevölkerungswachstum

Gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde (vgl. Kap. 3.4) wird kein quantitatives, sondern ein qualitatives Bevölkerungswachstum angestrebt. Daher ergibt sich kein Bedarf an Wohnung aufgrund des Bevölkerungswachstumsziels.

6.2.2 Angebotsseite

Innenentwicklungspotenzial Wohnen

Das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Wohnnutzungen liegt bei ca. 27'539 m² Geschossfläche. Unter Annahme einer Realisierungsrate innerhalb der nächsten 15 Jahre, ergibt dies ein realisierbares Innenentwicklungspotenzial von rund **47 Wohneinheiten bzw. 93 Einwohner/innen**. Mit einer konsequenten Mobilisierung könnte der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Überblick über die Innenentwicklungspotenziale für Wohnnutzungen.

Potenziale	Potenzial GF (m ²)	Anteil W	Potenzial GF W (m ²)	Realisierung bis 2040	realisierbare WE 120m ² /WE
Unüberbaute Wohnzonen	5'716	90 %	5'144	50 %	21
Unüberbaute Mischzonen	3'203	60 %	1'922	50 %	8
Reserven Wohnzonen	2'152	90 %	1'937	10 %	2
Reserven Mischzonen	5'002	60 %	3'001	10 %	3
Reserven Kernzonen	1'196	60 %	718	10 %	1
A «Bauen im Bestand»	3'461	80 %	2'769	10 %	2
B «Erneuern»	3'302	80 %	2'642	10 %	2
C «Verdichten»	4'092	80 %	3'274	10 %	3
D «Umstrukturieren»	12'266	50 %	6'133	10 %	5
Summe					47

Innenentwicklungspotenzial Arbeiten

Das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial für Arbeitsnutzungen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (ohne effektive Arbeitszonen) liegt bei ca. 12'851 m² Geschossfläche. Unter Annahme der gleichen Realisierungsrate des theoretischen Potenzials resultieren rund **20 Arbeitsplätze** (Vollzeitäquivalente VZÄ).

Überblick über die Innenentwicklungspotenziale für Arbeitsnutzungen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (ohne effektive Arbeitszonen).

Potenziale	Potenzial GF (m ²)	Anteil A	Potenzial GF A (m ²)	Realisierung bis 2040	realisierbare AP 100m ² /AP
Unüberbaute Wohnzonen	5'716	10 %	572	50 %	3
Unüberbaute Mischzonen	3'203	40 %	1'281	50 %	6
Reserven Wohnzonen	2'152	10 %	215	10 %	0
Reserven Mischzonen	5'002	40 %	2'001	10 %	2
Reserven Kernzonen	1'196	40 %	478	10 %	0
A «Bauen im Bestand»	3'461	20 %	692	10 %	1
B «Erneuern»	3'302	20 %	660	10 %	1
C «Verdichten»	4'092	20 %	818	10 %	1
D «Umstrukturieren»	12'266	50 %	6'133	10 %	6
Summen					20

7. Fazit

7.1 Grundlagendokument

Potenzialstudie als Grundlage für die Ortsplanung

Die vorliegende Potenzialstudie lokalisiert, charakterisiert und quantifiziert die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Signau. Der Fokus ist auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen in den bestehenden Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gerichtet. Weiter nimmt die Studie für Signau eine Abschätzung vor, in welcher Grössenordnung die verträglichen Innenentwicklungspotenziale insgesamt liegen können.

Anpassung Ortsplanung / Beanspruchung Wohnbaulandbedarf

Die vorliegende Potenzialstudie bildet eine wichtige Grundlage für die Anpassung der Ortsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der vorliegenden Studie werden die Auflagen des Massnahmenblatts A_07 des kantonalen Richtplans erfüllt (vgl. Kap. 1.1).

7.2 Zusammenfassung und Folgerungen

Innenentwicklungspotenzial Signau

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass das theoretisch vorhandene Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Signau in den bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen bei ca. 27'539 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen und rund 12'851 m² Geschossfläche für Arbeitsnutzungen liegt.

Perspektive Wohnnutzungen

Um die vom Kanton der Gemeinde zugesprochenen massgebenden Bevölkerungsentwicklung (+4%) erreichen zu können, ist die Realisierung von insgesamt 53 Wohneinheiten (+105 Personen) nötig. Aufgrund der unveränderten Wohnungsbelegung resultiert kein zusätzlicher Wohnungsbedarf. Sofern bis 2040 das theoretische Innenentwicklungspotenzials für Wohnen mobilisiert und realisiert werden kann, stehen den 53 Wohneinheiten (+105 Personen) auf der Nachfrageseite rund 47 Wohneinheiten (+ 93 Personen) auf der Angebotsseite gegenüber. Mittels einer konsequenten Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials könnte somit die vom Kanton zugesprochene massgebende Bevölkerungsentwicklung abgedeckt werden. Wichtiger als das Erreichen des quantitativen Ziels ist jedoch die qualitätsvolle Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Signau.

Perspektive Arbeitsnutzungen

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kann einen Beitrag an die regionale Zielsetzung zur Wirtschaftsentwicklung von 9 % bis ins Jahr 2040 geleistet werden. Sofern bis 2040 das theoretische Innenentwicklungspotenzial Arbeiten mobilisiert und realisiert werden kann, stehen den 64 Arbeitsplätzen auf der Nachfrageseite rund 20 Arbeitsplätze auf der Angebotsseite gegenüber. Die Wirtschaftsentwicklung wird hingegen weniger vom Flächenangebot als vielmehr von konjunkturellen und wirtschaftspolitischen Aspekten geprägt sein. Der Fokus liegt auch hier auf einem qualitätsvollen Wachstum.

Anhang

Anhang 1	Plan «Nutzungsreserven» (separater Plan)
Anhang 2	Plan «Nutzungspotenziale» (separater Plan)
Anhang 3	3.1 Mengengerüst / 3.2 Datengrundlagen
Anhang 4	Hinweise zur Methodik

Anhang 3.1: Gesamtübersicht Innenentwicklungspotenzial Signau

Stand: 13.01.2025

Innenentwicklungspotenzial Wohnen

Potenziale	GF (m2) Potenzial	Anteil Wohnen	Anteil GF Wohnen	GF W <i>massgebend</i>	WE <i>120m2/WE</i>	Einw. <i>50m2 GF/EW</i>	Wahrscheinlichkeit Realisierung bis 2040	realisierbare WE bis 2040	resultierende EW aus WE bis 2040
Unüberbaute Wohnzonen	5'716	90%	5'144	5'144	43	103	50%	21	43
Unüberbaute Mischzonen	3'203	60%	1'922	1'922	16	38	50%	8	16
Reserven Wohnzonen	2'152	90%	1'937	1'937	16	39	10%	2	3
Reserven Mischzonen	5'002	60%	3'001	3'001	25	60	10%	3	5
Reserven Kernzonen	1'196	60%	718	718	6	14	10%	1	1
Teilgebiete A Bauen im Bestand (theoret. +5%)	3'461	80%	2'769	2'769	23	55	10%	2	5
Teilgebiete B Erneuern (theoret. +10%)	3'302	80%	2'642	2'642	22	53	10%	2	4
Teilgebiete C Verdichten (theoret. +10%)	4'092	80%	3'274	3'274	27	65	10%	3	5
Teilgebiete D Umstrukturieren	12'266	50%	6'133	6'133	51	123	10%	5	10
Summe				27'539	229	551		47	93

Innenentwicklungspotenzial Arbeiten

Potenziale	GF (m2) Potenzial	Anteil Arbeiten	Anteil GF Arbeiten	GF A <i>massgebend</i>	GF/AP	Arbeitspl.	Wahrscheinlichkeit Realisierung bis 2040	realisierbare AP bis 2040
Unüberbaute Wohnzonen	5'716	10%	572	572	100	6	50%	3
Unüberbaute Mischzonen	3'203	40%	1'281	1'281	100	13	50%	6
Reserven Wohnzonen	2'152	10%	215	215	100	2	10%	0
Reserven Mischzonen	5'002	40%	2'001	2'001	100	20	10%	2
Reserven Kernzonen	1'196	40%	478	478	100	5	10%	0
Teilgebiete A Bauen im Bestand (theoret. +5%)	3'461	20%	692	692	100	7	10%	1
Teilgebiete B Erneuern (theoret. +10%)	3'302	20%	660	660	100	7	10%	1
Teilgebiete C Verdichten (theoret. +10%)	4'092	20%	818	818	100	8	10%	1
Teilgebiete D Umstrukturieren	12'266	50%	6'133	6'133	100	61	10%	6
Summe				12'851		129		20

Anhang 4: Hinweise zur Methodik

Zur Berechnung der Reserven in den unüberbauten Bauzonen – bisher stets als Bauzonenreserven bezeichnet – wurden die Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung angewendet bzw. eine durchschnittliche oberirdische Geschossflächenziffer von $GF_{Zo} = 0.45$ angenommen. Die Reserven der überbauten Bauzonen konnten direkt aus den kantonalen Grundlagen herausgelesen werden. Die altrechtliche Bruttogeschossfläche (BGF) wurde der Einfachheit halber mit der Geschossfläche (GF) gleichgesetzt.

Für die Teilgebiete mit den Strategien «Bauen im Bestand», «Erneuern» und «Verdichten» wurden die massgebende Fläche mit einem Abzug von 12.5 % für Erschliessungsflächen ermittelt. Anschliessend wurde die Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung angewendet und auf die daraus resultierende Geschossfläche eine theoretische Annahme für das jeweilige Potenzial getroffen. Die daraus resultierende Differenz (GF neu minus GF ist) wurde schliesslich als Nutzungspotenzial den vorhandenen Nutzungsreserven diesen Gebieten hinzugefügt. Die getroffenen Annahmen bewegen sich im Bereich von Erfahrungswerten.

Für das Umstrukturierungsgebiet wurde zuerst die bestehende Ausnützung anhand der Bestimmungen der geltenden baurechtlichen Grundordnung abgeschätzt und die Geschossfläche berechnet. Anschliessend wurde eine neue theoretische oberirdische Geschossflächenziffer angenommen, um die neue theoretische Geschossfläche zu berechnen. Die daraus resultierende Differenz (GF neu minus GF ist) wurde schliesslich als Nutzungspotenzial den vorhandenen Nutzungsreserven für das Umstrukturierungsgebiet hinzugefügt. Die getroffenen Annahmen bewegen sich im Bereich von Erfahrungswerten.