



Einwohnergemeinde  
Barga BE

Gemeinde Barga  
Gemeindeverwaltung  
Käsereigasse 1  
3282 Barga

## Revision der Ortsplanung

# Raumentwicklungskonzept

## Umsetzung Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) nach kantonalem Richtplan

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen
- Gemeindebaureglement (GBR)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- **Raumentwicklungskonzept (REK)**
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:

15. März 2022

**Öffentliche Auflage**

Verfasser:

**IC Infraconsult**, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

## Inhalt

1.	Einleitung .....	3
1.1	Allgemeines .....	3
1.2	Politische Konsolidierung .....	3
2.	Grundlagen und Standortbestimmung .....	4
2.1	Positionierung der Gemeinde .....	4
2.2	Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte .....	5
2.3	Reserven und Potentiale .....	8
3.	Planungsziele .....	11
4.	Raumentwicklungskonzept .....	12
4.1	Übersichtskarte Räumliches Konzept .....	12
4.2	Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen in Barga .....	13
5.	Räumliche Entwicklungsschwerpunkte .....	14
5.1	Entwicklung Dorfkern .....	14
5.2	Entwicklung Baulücken .....	16
5.3	Förderung Nutzungspotenzial Kernzone .....	17
5.4	Förderung Nutzungspotenzial Mischzone (Moosgase und Neuenburgstrasse) .....	18
5.5	Förderung Nutzungspotenzial Wohnzone .....	19
5.6	Einzonungen bereits überbauter Parzellen(-teile) .....	20
5.7	Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement .....	21
5.8	Mobilisierung bestehende Baulandreserven .....	22

## **1. Einleitung**

### **1.1 Allgemeines**

Mit dem Raumentwicklungskonzept (REK) zeigt die Gemeinde Barga auf, wie und wo die Siedlungsentwicklung kurz-, mittel- und längerfristig erfolgen soll. Es setzt dabei auch die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans um. Dabei hat die Gemeinde Barga zu berücksichtigen, dass gemäss übergeordneter Gesetzgebung (Bund und Kanton) der Innenentwicklung hohe Priorität beizumessen ist.

In einem ersten Schritt erfolgt im Kapitel 1 die Aufbereitung der Grundlagen und eine Standortbestimmung, die aufzeigt, wie sich die Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt hat und wo sie momentan steht. Anschliessend werden im Kapitel 3 daraus die Planungsziele abgeleitet. Im Kapitel 4 werden die bestehenden Nutzungsreserven und –potenziale aufgezeigt. Die räumliche Analyse zeigt, wo welche Siedlungsentwicklungspotenziale bestehen. Darin sind noch keine konkrete Handlungsempfehlungen enthalten. Erst im Kapitel 5 werden konkrete räumliche Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt und für diese Ziele und Massnahmen zur Umsetzung formuliert.

Die im Raumentwicklungskonzept formulierten Massnahmen beziehen sich in erster Linie auf die baurechtliche Grundordnung, die im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung überarbeitet werden muss. Mit gezielten Anpassungen im Baureglement und im Zonenplan werden die Voraussetzungen für die erwünschte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Nebst der Revision der baurechtlichen Grundordnung sind im räumlichen Entwicklungsleitbild weitere Massnahmen formuliert, welche zielführend eingesetzt werden können, um die Innenentwicklung zu fördern. Dazu gehören u.a. die Kontaktaufnahme mit den Grundeigentümern der Baulandreserven und die Schaffung von Voraussetzungen für die Mobilisierung dieser Reserven.

Der Zeithorizont umfasst grundsätzlich die 15-jährige Planungsperiode, die mit der anstehenden Revision der Ortsplanung beginnt – geht jedoch darüber hinaus, was insbesondere die Umsetzung betrifft.

### **1.2 Politische Konsolidierung**

Die Ortsplanungsrevision und die Ausarbeitung des vorliegenden Raumentwicklungskonzepts begannen mit einer Startsitung mit dem Gemeinderat und der Baukommission. Dabei wurde in erster Linie über die Ausgangslage informiert.

Folgend wurde das Geschäft regelmässig mit der Baukommission besprochen.

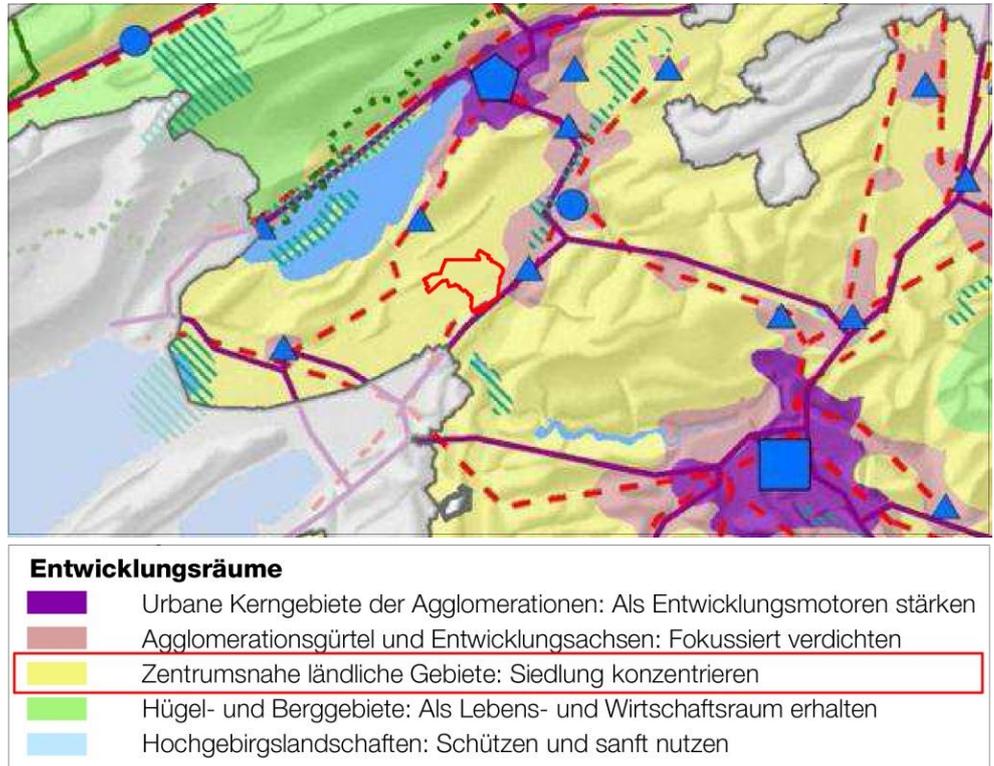
Das REK wurde in einer Vorversion bereits dem Gemeinderat vorgestellt, welcher anschliessend darüber diskutierte.

Die Mitwirkung der Bevölkerung folgt im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens.

## 2. Grundlagen und Standortbestimmung

### 2.1 Positionierung der Gemeinde

Raumkonzept Kanton  
 Bern



Barga ist im für alle Behörden verbindlichen „Raumkonzept des Kantons Bern“ dem Raumtypen „Zentrumsnahe, ländliche Gebiete“ zugeordnet. Dementsprechend ist das Hauptziel für die räumliche Entwicklung, die Siedlung zu konzentrieren – sprich nach innen zu entwickeln.

	Stärken	Schwächen
Bausubstanz	Barga ist eine Gemeinde im Berner Seeland im Amt Aarberg und zeichnet sich durch seine ländliche, natürlich gewachsene Dorfstruktur aus. Es gibt viele gut erhaltene Bauernhäuser, viele davon auch erhaltens- oder schützenswert. Die höchsten Gebäude sind nur 3-stöckig, was auch zu einem einheitlichen Ortsbild beiträgt.	Viele der gut erhaltenen und zentral gelegenen Bauernhäuser werden kaum oder gar nicht mehr genutzt. Hier besteht ein grosses noch nicht genutztes Potential der Umnutzung.
Nahversorgung und Gemeinschaft	Mit drei Restaurants und acht Dorfvereinen verfügt Barga noch über gewisse Einrichtungen	Andere Elemente der Nahversorgung wie die Post oder Einkaufsmöglichkeiten sind bereits aus Barga verschwunden.

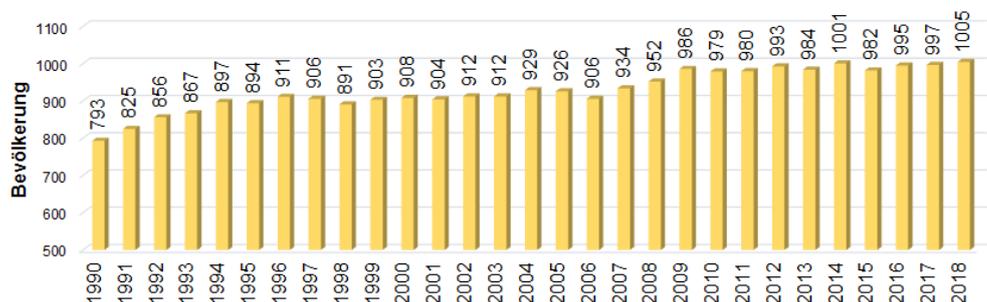
	<p>und Strukturen des örtlichen sozialen Lebens.</p> <p>Mit der Nachbargemeinde Aarberg und der Nähe zu Lyss gibt es im näheren Umfeld genügend Möglichkeit für die Versorgung und den täglichen Bedarf.</p>	
Bildung und Erholung	<p>Barga verfügt über einen Kindergarten, eine Primar- und eine Realschule. Der Besuch der Sekundarschule ist in der Nachbargemeinde Aarberg möglich. Des Weiteren hat Barga gute Naherholungsgebiete u.a. auch an der Aare. Was gute Voraussetzungen für Familien wären.</p>	<p>Trotzdem hat Barga mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung zu kämpfen.</p>
Verkehr	<p>Durch zwei Hauptstrassen und einem Bahnhof der SBB ist Barga gut an den Verkehr angeschlossen.</p>	<p>Der stetige Verkehr durch den Dorfkern schmälert dessen Attraktivität und Aufenthaltsqualität.</p>

## 2.2 Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte

### Bevölkerung

Anfangs der 90er Jahre und Ende der 00er Jahre erlebte Barga einen kleinen Bevölkerungsanstieg. Dazwischen und seither ist die Bevölkerungszahl in etwa konstant geblieben.

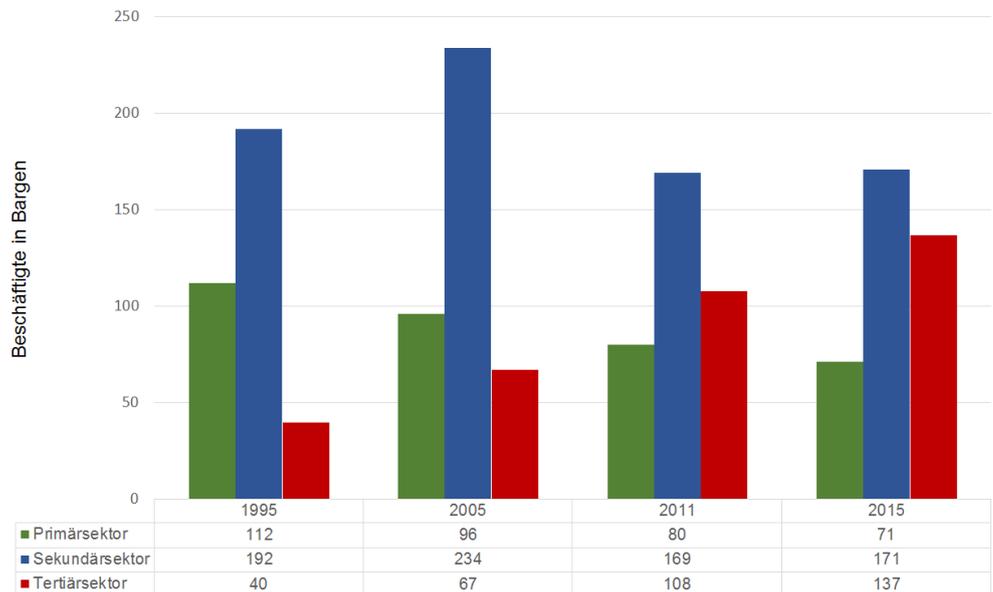
Bevölkerungsentwicklung Barga 1990 - 2018



Beschäftigte

Zwischen 1995 und 2015 ist klar eine Weiterführung des Trends weg vom Primär- hin zum Tertiärsektor feststellbar.

**Beschäftigte in Barga nach Wirtschaftssektoren zwischen 1995 und 2015**

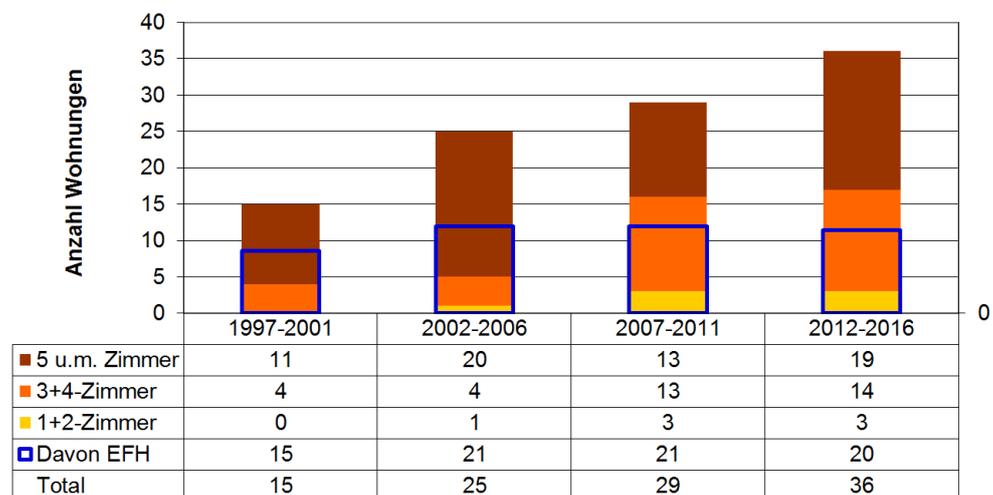


Wohnbautätigkeit

Die Übersicht der erstellten Wohneinheiten nach Bauperioden und Vermerk des Einfamilienhausanteils (EFH) zeigt auf, dass die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren stetig etwas zugenommen hat. Auffallend ist der Wechsel hin zu mehr kleineren Wohnungen. So hat die Produktion von Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern gegenüber solchen mit 5 oder mehr Zimmern deutlich zugenommen. Auch werden in jüngerer Zeit vereinzelt kleine Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern gebaut, was vor 20 Jahren noch nicht vorkam.

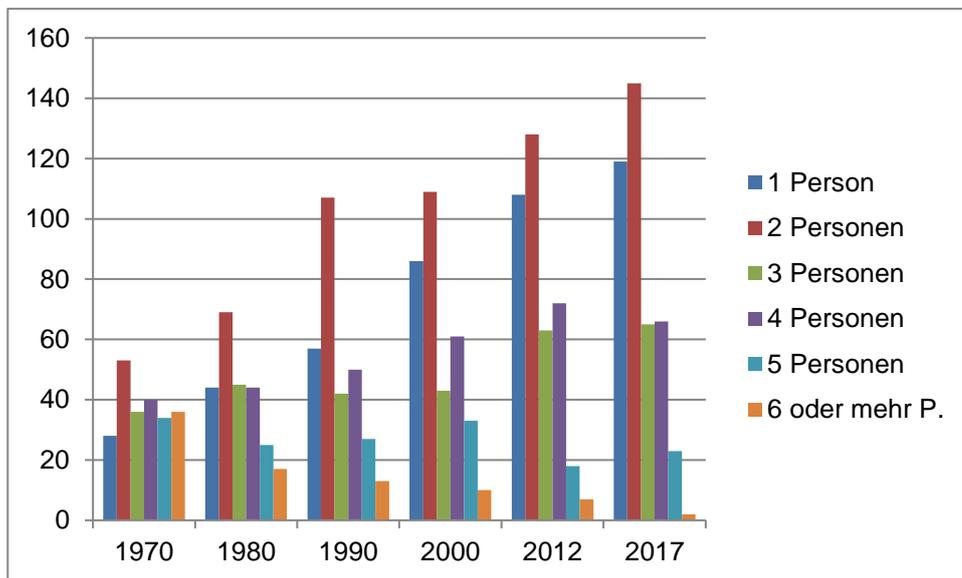
Die Produktion von Einfamilienhäusern ist in den letzten 15 Jahren in etwa stabil geblieben. Relativ gesehen hat die Wohnbautätigkeit im Einfamilienhausbereich aber gegenüber der Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgenommen.

**Wohnbautätigkeit Barga nach Wohnungsgrösse**



### Haushaltsgrösse

In den letzten Jahrzehnten sind die Haushalte in Barga grundsätzlich kleiner geworden. So ist ein starker Anstieg von 1- und 2-Personen-Haushalten feststellbar und ein beinahes Verschwinden von grossen Haushalten mit sechs oder mehr Personen. Die absolute Anzahl der Haushalte mittlerer Grösse (drei oder vier Personen) ist entsprechend dem Bevölkerungswachstum auch gestiegen, relativ gesehen ist ihr Anteil jedoch in etwa konstant geblieben.



### 2.3 Reserven und Potentiale

Ermittlung Baulandreserven gemäss Kanton

Gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans wird für jede Gemeinde der tatsächliche Wohnbaulandbedarf in ha ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem theoretischen Wohnbaulandbedarf für Barga und den bestehenden unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Für Barga bedeutet dies, dass der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 0.0 beträgt, da die Gemeinde zu viele bestehende Baulandreserven aufweist.

Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha):	36
Richtwert Raumnutzerdichte (RN/ha):	39
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha:	1.1
Unüberbaute WMK in ha:	- 1.4 <sup>1)</sup>
Reserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen:	- 3.6
<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>0.0</b>

<sup>1)</sup> nach Aktualisierung (Stand Februar 2018) 0.9 ha

In Barga sind Neueinzonungen nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- flächengleiche Kompensation (durch Auszonung)
- Einzonung von Baulücken
- Einzonung bestehender Bauten, welche an die Bauzone angrenzen

Für die Gemeinde Barga stehen die beiden letzten Möglichkeiten im Fokus und werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

Nutzungspotential landwirtschaftlich / nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten

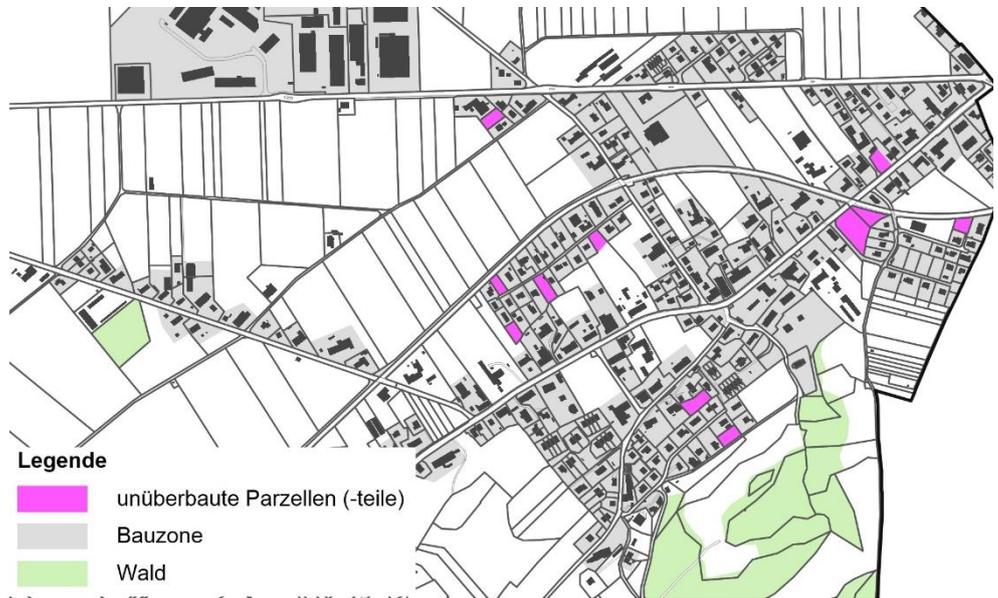
Die Baustruktur der Gemeinde Barga ist von Bauernhäusern geprägt, wovon viele heutzutage nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Gebäude stellen ein grosses Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen dar, da die bestehenden grosszügigen Bauvolumen umgenutzt werden könnten.

Diverse Liegenschaften befinden sich bereits heute in der Bauzone, werden jedoch nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Diese unbebauten Baulandparzellen(-teile) sowie die unter ihren Möglichkeiten genutzten Parzellen(-teile) (wie beispielsweise solche mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden) stellen bereits unter der bestehenden Grundordnung realisierbare Nutzungsreserven dar. Einzelne der Bauten mit Ausbaupotential befinden sich aber noch in der Landwirtschaftszone und müssten eingezont werden.

Nutzungsreserven un-  
 überbautes Bauland

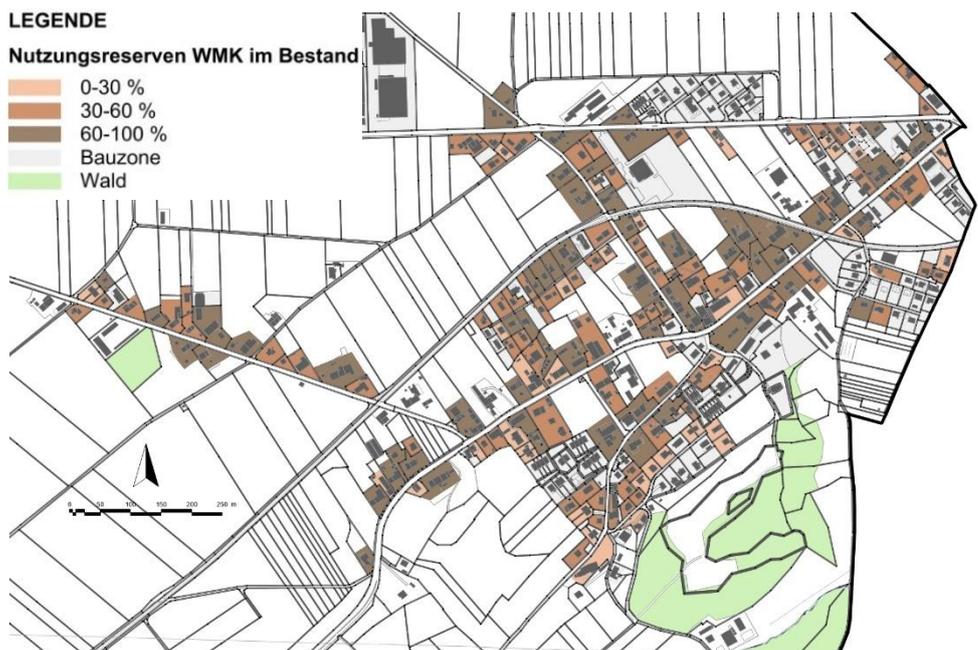
Wie der nachfolgenden Karte entnommen werden kann, gibt es in der Bauzone Bargas mehrere Parzellen, die noch vollkommen unüberbaut sind. Alle diese Parzellen grenzen an bereits überbaute Parzellen und sind gut in das bestehende Siedlungsgebiet eingebettet.



Nutzungsreserven inner-  
 halb der überbauten  
 Bauzone

Die auf dem unten folgenden Plan ausgewiesenen Nutzungsreserven WMK (Wohn-, Misch- und Kernzone) im Bestand beruhen auf Berechnungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dargestellt ist, wieviel GfO unter der bestehenden Grundordnung noch realisiert werden könnte. Die Angaben sind in Prozent. Bei den der Klasse „60-100 %“ zugeordneten Parzellen ist erst ein kleiner Teil der möglichen BGF realisiert, bei den Parzellen der Klasse „0-30 %“ ist hingegen die Mehrheit der möglichen BGF bereits umgesetzt.

Von grossem Potential und realistisch ist in diesem Zusammenhang beispielsweise der Ausbau ehemaliger Bauernhäuser.

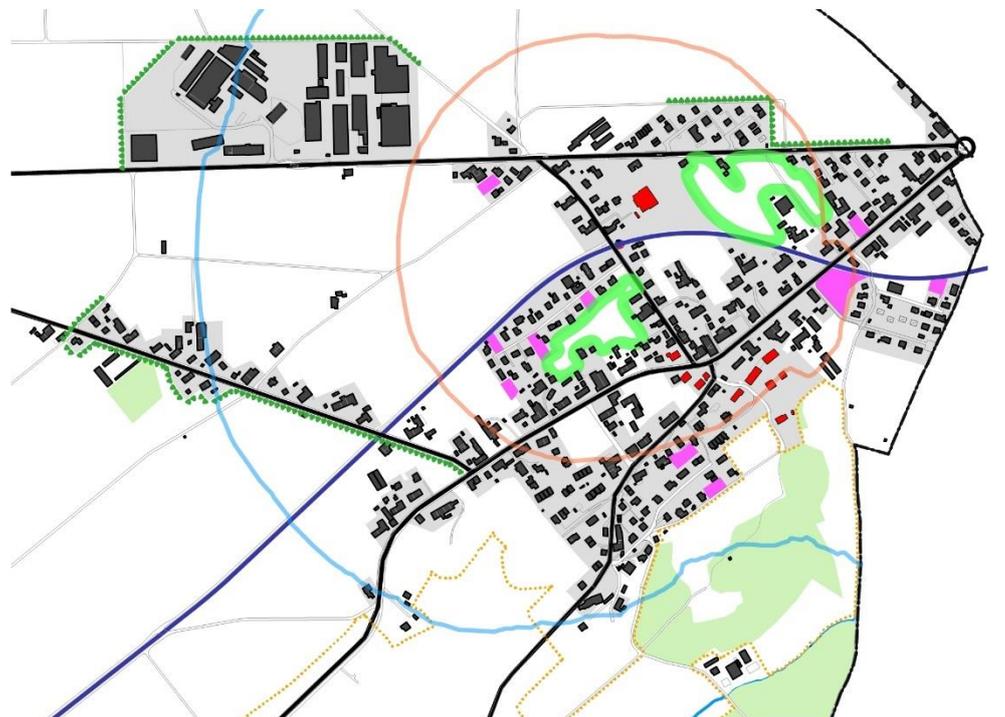


Nutzungsreserven Baulücken

Vom Siedlungsgebiet umschlossen, existieren in Barga drei Kulturlandflächen, die als Baulücken betrachtet werden könnten (siehe Übersichtskarte Räumliches Konzept). Diese zentrumsnahen und gut erschlossenen Flächen, würden sich für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Das AGR hat schriftlich bestätigt, dass die Einzonung zwei dieser Baulücken ohne Anrechnung an das Wohnbaulandkontingent möglich ist. Die zwei Baulücken weisen total eine Fläche von 1.5 Hektaren auf. Worauf potentiell einige Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Die dritte Baulücke ist als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Gemäss Beurteilung des AGR im Rahmen der Vorprüfung kann diese Fläche nicht als Baulücke im Sinne der Einzonung ohne Anrechnung an das Wohnbaulandkontingent bezeichnet werden.

Siedlungsstruktur und Qualität



- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Siedlungsinterner Grünraum     | (Haupt-)Strasse mit Kreuzung                     |
| öffentliche Bauten und Anlagen | Erschliessungsgüterklassen öV: D, E              |
| Bahnlinie mit Haltestelle      | Bauzone bestehend                                |
| Baulandreserven WMK unüberbaut | Landwirtschaft                                   |
| Landschaftsschutzgebiet        | Siedlungsbegrenzung von überregionaler Bedeutung |

Als ehemaliges Bauerndorf sind in Barga die landwirtschaftlichen Prägungen und Bauten heute noch Struktur bildend. Die Ortsdurchfahrt ist gesäumt von schönen, erhaltenswerten Bauernhäusern. Im Zentrum Bargas liegt der Dorfplatz, der vor einigen Jahren neu gestaltet und aufgewertet wurde. Insgesamt kann Barga als Strassendorf bezeichnet werden, da die Siedlungsentwicklung vor allem entlang der Strassen stattfand. Sehr ausgeprägt lässt sich dies an der Moosgasse erkennen. Doch ist diese starke Strassenprägung zugleich Ursache für eine gewisse Senkung der Aufenthaltsqualität zentraler Orte Bargas.

Barga ist durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen, unter anderem mit einem Bahnhof der SBB. Durch die gute Erschliessung mit Strassen und Schienen

und der unmittelbaren Nähe und Nachbarschaft zum regionalen Zentrum Aarberg hat die Gemeinde Barga die Attraktivität und somit das Potenzial für ein gewisses Bevölkerungswachstum.

Ziele und Grundlagen  
Raumentwicklungskonzept

Das folgende Raumentwicklungskonzept - bestehend aus den Planungszielen, einer Übersichtskarte und aus konkreten Massnahmen zu den einzelnen Entwicklungsgebieten - bildet die Grundlage für die anstehende Revision der Ortsplanung.

Folgende Grundlagen waren zentral für die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts:

- Ortsbegehung der Planer
- Analyse der Raumnutzerdichten
- Identifikation der Baulandreserven

### 3. Planungsziele

Leitsatz

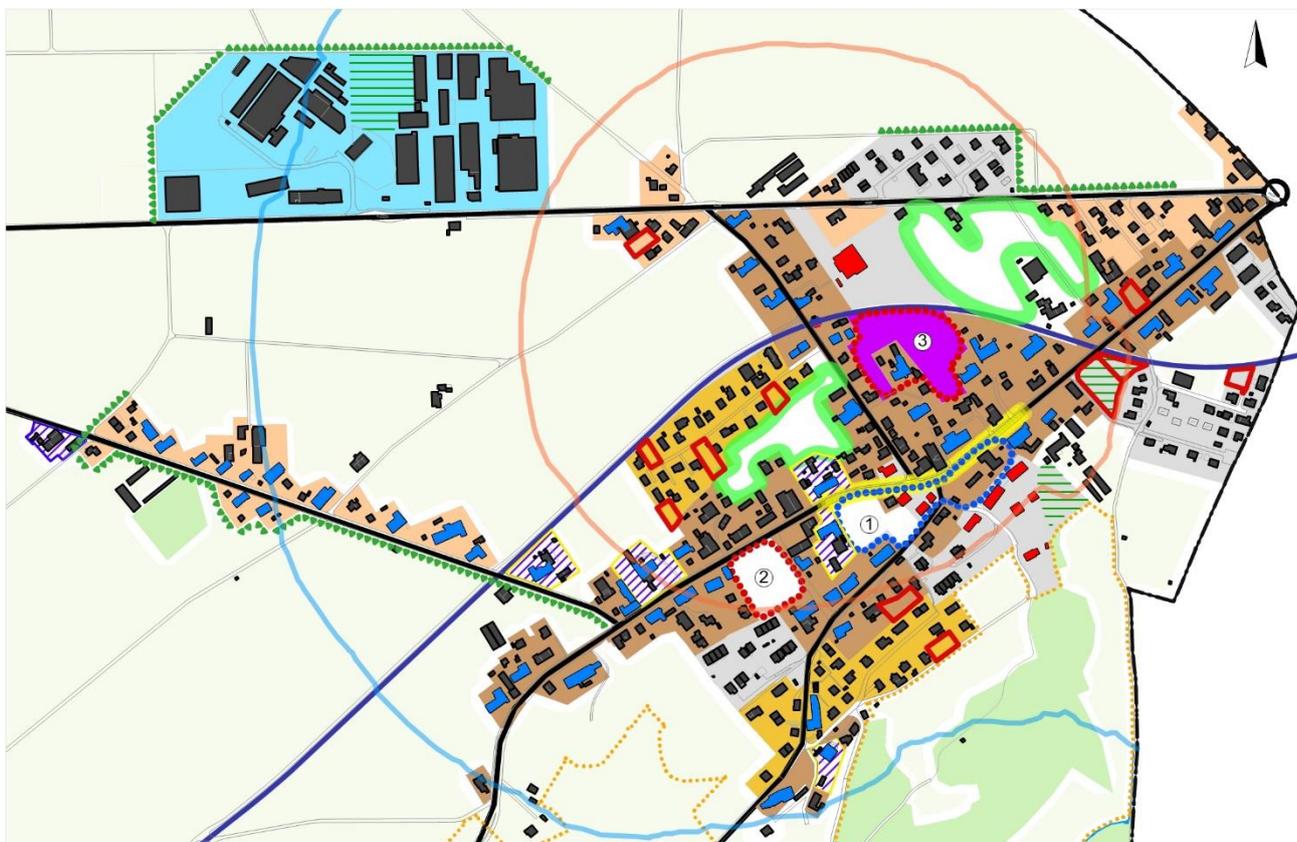
**Die Gemeinde strebt den Erhalt ihres dörflichen und landwirtschaftlichen Charakters an, fördert ein moderates Bevölkerungswachstum und bemüht sich um naturnahe Lebensräume. Insbesondere wird ein wohlüberlegter und sparsamer Umgang mit der wertvollen Ressource Boden angestrebt. Barga fördert entsprechend eine sinnvolle verdichtete Bauweise. Damit steht die Gemeinde im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur häuslicher Bodennutzung.**

Ziele

- Die Innenentwicklung hat Priorität. Mit ihr wird eine hohe Siedlungsqualität angestrebt.
- Die ehemaligen Bauernhäuser, welche das Ortsbild prägen, sollen erhalten bleiben und es soll deren Umnutzung in attraktiven zusätzlichen Wohnraum ermöglicht werden.
- Das Dorfkerngebiet wird weiterentwickelt. Es wird insbesondere ein Perimeter für zukünftige die Kernstrukturen ergänzende Bauentwicklung angedacht.
- Die vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsstrukturen und Wohnformen der Gemeinde werden bewahrt und weiterentwickelt.
- Die Gemeinde schafft gute Bedingungen für die ansässigen Gewerbebetriebe
- Die Naherholungsgebiete und Landwirtschaftszonen bleiben erhalten.

## 4. Raumentwicklungskonzept

### 4.1 Übersichtskarte Räumliches Konzept



#### ZIELE

-  Entwicklung Dorfkern
-  Entwicklung Baulücke<sup>1</sup>
-  Förderung Nutzungspotential Kernzone
-  Förderung Nutzungspotential Wohnzone
-  Förderung Nutzungspotential Mischzone
-  Arbeitszone
-  Baulandreserven WMK unüberbaut
-  Nutzungspotentiale in bestehenden Bauvolumen
-  Potential Einzonungen bestehende Bauten
- ①②③ Baulücken
-  Ersatzfläche Fruchtfolgefläche
-  Kulturland in Siedlungsgebiet
-  Siedlungsinterner Grünraum
-  Beruhigung Ortsdurchfahrt

#### HINWEISE

-  Siedlungsbegrenzung von überregionaler Bedeutung
-  öffentliche Bauten und Anlagen
-  Bahnlinie mit Haltestelle
-  (Haupt-)Strasse mit Kreuzung
-  Erschliessungsgüterklassen öV: D, E
-  Bauzone bestehend
-  Landwirtschaft
-  Landschaftsschutzgebiet

<sup>1</sup> Das Gebiet ② stellt keine Baulücke im Sinne der Einzonung ohne Anrechnung an das Wohnbaulandkontingent dar

## 4.2 Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen in Barga

Die Siedlungsentwicklung soll nach heutigen raumplanerischen Massstäben möglichst zentral mit guter Erschliessung und Versorgung erfolgen. Das räumliche Entwicklungskonzept setzt diese Maxime unter Einhaltung der bäuerlich-ländlich geprägten Siedlungsstruktur um.

- **Erschliessung:** Barga ist mit seinem Bahnhof an der BLS Regionalbahnlinie (Bern-) Kerzers - Lyss angeschlossen. Es verkehren jeweils ein Regionalzug pro Stunde und Richtung. Damit entspricht die Erschliessung im Dorfzentrum sowie grossen Teilen der Kernzone der Erschliessungsgüteklasse D, für das weitere Siedlungsgebiet entspricht die Erschliessungsqualität der Erschliessungsgüterklasse E.
- **Versorgung:** Die öffentlichen Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung und Bildungseinrichtungen befinden sich an zentraler Lage, wobei Schule und Kindergarten nicht direkt an der Hauptstrasse liegen. Der Sportplatz mit Mehrzweckhalle liegt nördlich des Zentrums in Bahnhofsnähe. Über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt gibt es Restaurants und Hofläden, im Zentrum zudem eine Metzgerei.
- **Siedlungsstruktur:** Barga ist ein ländlich geprägtes Dorf mit traditionellem Strassendorfcharakter. Innerhalb der Siedlung gibt es kleinere öffentliche Grün- oder Freiräume. Die Mehrheit der Quartiere sind zudem stark durchgrünt und unterstreichen die lockere Besiedlungsstruktur. Bauernhäuser prägen das Ortsbild. Die Entwicklungsmassnahmen, welche auf eine innere Verdichtung abzielen, sind dort anzusiedeln, wo sie orts- und landschaftsverträglich sind. Insbesondere bieten sich der Ausbau und die Umnutzung bestehender Bauvolumen (insbesondere ehemalige Bauernhäuser) sowie die Schliessung einzelner Baulücken durch bauliche Ergänzungen an.

## 5. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

### 5.1 Entwicklung Dorfkern



#### Ausgangslage

Der Dorfkern ist das Zentrum Bargas. Hier befinden sich die Gemeindeverwaltung, ein Restaurant sowie weitere kommunale Gebäude. Die Schule ist in unmittelbarer Nähe. An der Ecke Murtenstrasse / Niederriedstrasse liegt der Dorfplatz. Umgeben von historischen Fachwerkhäusern, mit einem Baum, Bänken und einem Brunnen lädt dieser zum Verweilen ein. Der Verkehr auf der Murtenstrasse wirkt diesem Charme jedoch entgegen. Massnahmen dies zu ändern wurden bereits im Richtplan Ortsentwicklung vom Januar 2006 für den hier gelb dargestellten Strassenabschnitt festgehalten. Auch im RGSK Biel-Seeland ist die Ortsdurchfahrt im Zusammenhang mit einer Verbesserung der Fussgängersicherheit erwähnt.

Westlich des Dorfplatzes existiert mit der „Spichersmatte“ eine grössere Baulücke (Baulücke im Plan mit einer „1“ bezeichnet), welche ein Potential für die bauliche Entwicklung des Dorfkerns und somit dessen Stärkung darstellt. Eine genauere Betrachtung der Baulücke findet sich im Folgenden Kapitel 5.2. Diese Freifläche kann gemäss Stellungnahme des AGR vom 12. Dezember 2017 als Baulücke bezeichnet werden und lässt sich demzufolge ohne Berücksichtigung des Wohnbaulandbedarfs einzonen.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Ziele                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Förderung der Attraktivität, Identität und Erkennbarkeit des Dorfzentrums</li><li>- Aufwertung des Platzes und des Dorfkerns durch eine Neugestaltung der Ortsdurchfahrt (gelb dargestellter Strassenabschnitt im Plan)</li><li>- Fördern einer qualitätsvollen Zentrumsüberbauung mit vielfältiger Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) (Baulücke1) und als Ort für Begegnungen</li><li>- Sicherstellung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild</li></ul>   |
| Massnahmen/ Umsetzung | <ul style="list-style-type: none"><li>- Klärung der Eigentumsverhältnisse</li><li>- Klärung der Interessen der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen</li><li>- Stärken des Dorfkerns durch eine ergänzende bauliche Entwicklung auf der best. Baulandreserve östlich des Dorfplatzes und auf Spichersmatte westlich des Dorfplatzes (siehe Kapitel 5.2)</li><li>- Erarbeitung eines qualitätsvollen Gesamtkonzepts Strassenraums – neuer Zentrumsüberbauung – Dorfplatz - in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle OIK.</li><li>- Durchführung von qualifizierten Planungsverfahren als Grundlage für die erforderlichen Überbauungsordnungen</li><li>- Einzonen der Baulücken, Prüfung Festlegung von Zonen mit Planungspflicht.</li><li>- Festlegung der erforderlichen Minstdichte von 0.9 GFZo</li><li>- Sicherstellen der Verfügbarkeit der neuen Bauzonenflächen mit Kaufrechtverträgen</li></ul> |

## 5.2 Entwicklung Baulücken



### Ausgangslage

Im Dorfkerngebiet befinden sich zusätzlich zur westlich des Dorfplatzes gelegenen Spichersmatte (Baulücke 1) zwei weitere zentral gelegene, von der Siedlung umschlossene Baulücken (Baulücken 2 und 3). Die Baulücke 2 ist südlich der Murtenstrasse im Oberdorf gelegen, die Baulücke 3 liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Da die Baulücken Kulturland umfassen, muss eine Mindestdichte von 0.5 GFZo festgelegt werden. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungsentwicklung nach innen wäre sogar eine Dichte zwischen 0.7 und 0.9 anzustreben. Die Fläche der Baulücke 2 ist heute als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen und stellt daher keine Baulücke im Sinne der Einzonung ohne Anrechnung an das Wohnbaulandkontingent dar<sup>1</sup>. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Richtplans (Massnahme A\_06) müssen solche Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Nebst der Kompensation der FFF kann eine Einzonung der Baulücke 2 erst vorgenommen werden, wenn das Wohnbaulandkontingent dies zulässt oder wenn anderweitig flächengleich ausgezont wird. Da mittelfristig kein Bedarf der Einzonung und Überbauung aller drei Baulücken besteht, kann bei einer allfälligen Einzonung der Baulücke 2 die Baulücke 3 (oder eine Teilfläche dieser) als Ersatzfläche für die zu kompensierende FFF bilden.

### Nutzungspotential Baulücken

Baulücken	AZ / GFZo	Fläche (m <sup>2</sup> )	GFO (m <sup>2</sup> )	WE1	E2
Baulücke 1	0.7 - 0.9	4'800	3'800	30	75
Baulücke 2	0.7 - 0.9	5'300	4'200	35	85
Baulücke 3	0.7 - 0.9	9'900	7'900	65	155
<b>Total Baulücken</b>		<b>20'000</b>	<b>15'900</b>	<b>130</b>	<b>310</b>

### Ziele

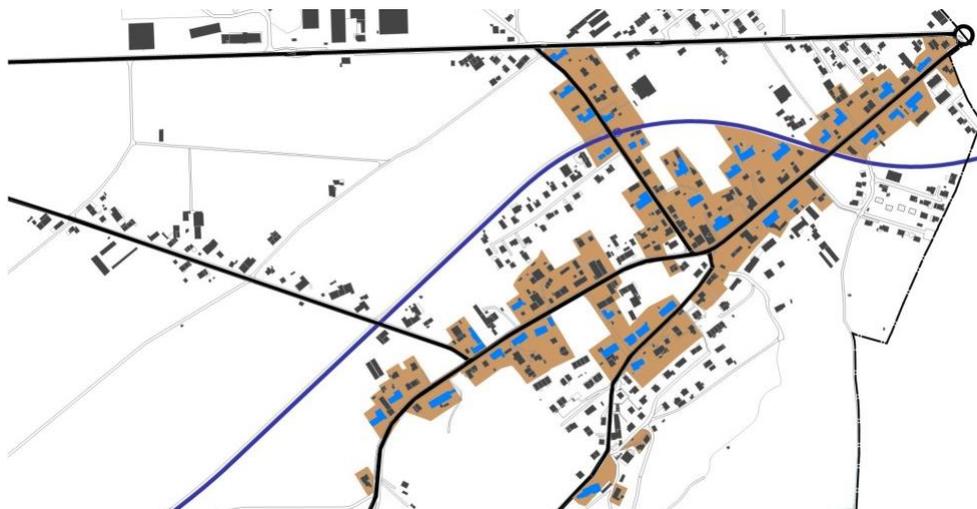
- Fördern einer qualitätsvollen Zentrumsüberbauung mit vielfältiger Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) (Baulücke1)
- Fördern von qualitätsvollen Wohnüberbauungen mit vielen Nutzungsformen (Eigentum, Miete, generationenübergreifend) (Baulücken 2 + 3)
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung und einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild der einzelnen Neuüberbauungen

### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Grundeigentümerinteressen
- Einzonen der Baulücken, Prüfung Festlegung von ZPPs.
- Durchführung von qualifizierten Planungsverfahren als Grundlage für die erforderlichen Überbauungsordnungen (Bebauung, Erschliessung, Aussenraum)
- Festlegung der erforderlichen Mindestdichte von 0.5 GFZo, bzw. besser 0.9 GFZo in Zonenplan und Baureglement
- Sicherstellen Verfügbarkeit der neuen Bauzonenflächen mit Kaufrechtverträgen
- Massnahmen der Abschöpfung der Planungsmehrwerte umsetzen

<sup>1</sup> Gemäss neuer Beurteilung AGR (Vorprüfungsbericht vom 23. März 2020)

### 5.3 Förderung Nutzungspotenzial Kernzone



#### Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet der Kernzone beinhaltet das Dorfzentrum von Barga und ist von einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und bestehenden sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Charakteristisch sind die zahlreichen erhaltenswerten / schützenswerten Bauten, welche das ländliche Erscheinungsbild prägen.

#### Ziele

- Erhalten des bäuerlich-ländlichen Charakters des traditionellen Strassendorfs
- Förderung Ausbau und Umnutzung der best. Bauten (insbesondere ehemalige Bauernhäuser) (in der Übersicht blau dargestellt)
- Schaffung von Voraussetzungen für die baulichen Ergänzungen und Erneuerungen innerhalb der Kernzone
- Aktive Information und Unterstützung der GrundeigentümerInnen der Liegenschaften mit Nutzungspotentialen bestehender Bauvolumen

#### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von unbebauten Parzellen(-teilen).
- Denkmalpflege beiziehen
- Einrichten einer Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

#### **Die Beratungsgruppe „Innenentwicklung“**

- Mehrmals jährlich kostenlose Beratungstermine / Sprechstunden
- Beratung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Unterstützung durch Mitarbeit beim Aufzeigen von generellen Lösungsansätzen zur Umnutzung und Ausbau ehem. Bauernhäuser
- Umgang mit geschützten und erhaltenswerten Bauten

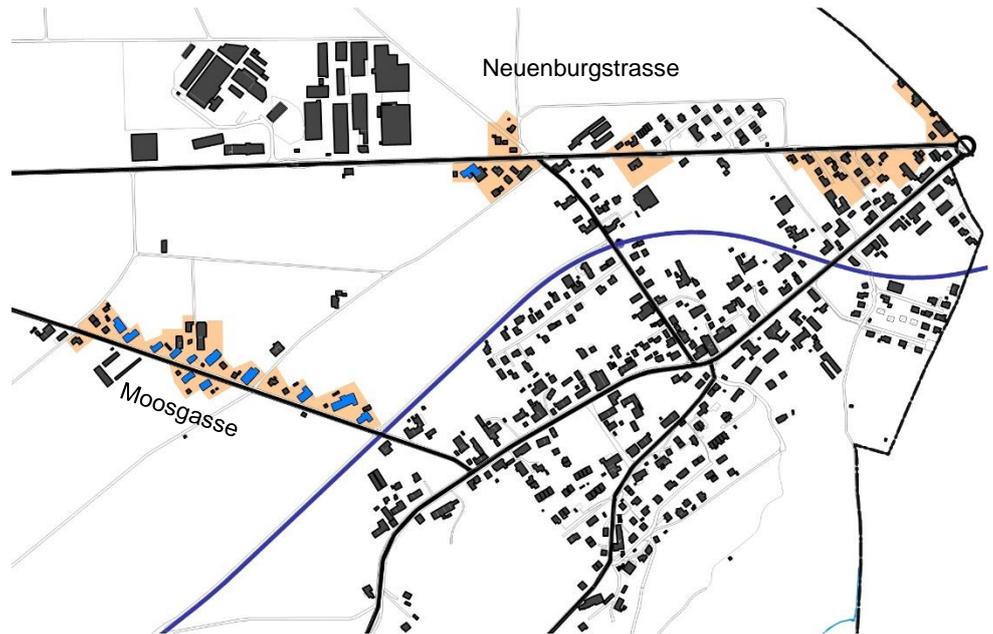
#### **Zusammensetzung**

- Vertreterinnen und Vertreter der lokalen Politik
- 1 bis 2 Fachpersonen

#### **Kosten**

- Für Grundeigentümer Erstberatung kostenlos - gemeindefinanziert über jährliches Budget

#### 5.4 Förderung Nutzungspotenzial Mischzone (Moosgasse und Neuenburgstrasse)



Die Entwicklungsgebiete in der Mischzone befinden sich entlang der Moosgasse sowie entlang der Neuenburgstrasse.

*Moosgasse:* Die Siedlungsstruktur entlang der kleinen Moosgasse ist von (ehemaligen) Bauernhäusern geprägt. Neben der Wohnnutzung sind Dienstleistungen, Kleingewerbe, Hobbytierhaltung sowie landwirtschaftliche Betriebe anzutreffen.

*Neuenburgstrasse:* Die Siedlungsstruktur entlang der vielbefahrenen Neuenburgstrasse ist heterogen und weist Ein- und Mehrfamilienhäuser, ehemalige Bauernhäuser sowie ein Restaurant auf. Entsprechend sind die Nutzungen Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe. Am westlichen Ende des Quartiers liegt eine Baulandreserve.

#### Ziele

*Moosgasse:*

- Charakteristisches Bebauungsmuster erhalten
- Ausbau und Umsetzung der Bauten ermöglichen (in der Übersicht blau dargestellt)
- Gezielte bauliche Ergänzungen

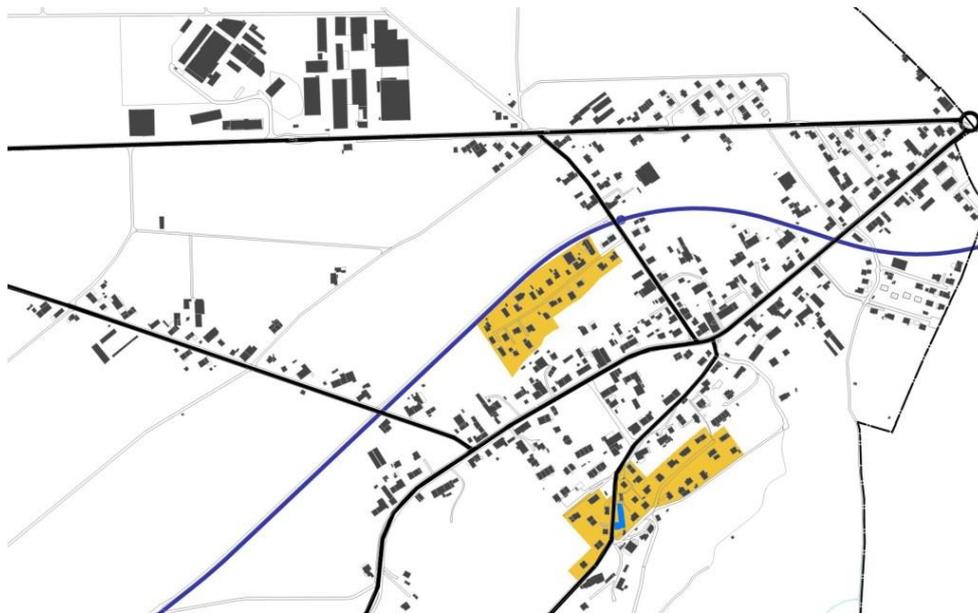
*Neuenburgstrasse*

- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für gemischte Nutzungen
- Schliessung der Baulücken durch Mobilisierung der Baulandreserven

#### Massnahmen / Umsetzung

- Klären Grundeigentümerinnen- und Grundeigentümerinteressen
- Prüfung Anpassung baupolizeiliche Bestimmungen im Baureglement
- Umsetzung der Massnahmen zur Baulandmobilisierung
- Angebot Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

## 5.5 Förderung Nutzungspotenzial Wohnzone



### Ausgangslage

Die Wohngebiete entlang der Neugasse und am Hang unterhalb der Schanze sind von Einfamilienhäusern mit grosszügigen Gärten geprägt. Im Quartier unterhalb der Schanze finden sich neben den Einfamilienhäusern auch zwei Bauernhäuser mit Scheune. In den beiden Wohnzonen liegen noch fünf Baulandreserven.

### Ziele

- Schliessung der Baulücken durch die Mobilisierung der Baulandreserven
- Förderung Ausbau und Umnutzung bestehender Bauvolumen (in der Übersicht blau dargestellt)
- Schaffen von baurechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung der einzelnen Bauparzellen

### Massnahmen / Umsetzung

- Baulandmobilisierung
- Klärung der Interessen der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen
- Prüfung Anpassung baupolizeiliche Bestimmungen im Baureglement (gemäss Kap. 4.7)
- Angebot Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

## 5.6 Einzonungen bereits überbauter Parzellen(-teile)



### Ausgangslage

Entlang der Murtenstrasse, der Moosgasse sowie am Schanzenweg befinden sich bereits überbaute Parzellen(-teile), welche heute nicht in der Bauzone liegen. Diese Liegenschaften wurden oder werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen hauptsächlich die Ökonomiebereiche der Bauernhäuser leer bzw. werden nicht mehr genutzt. Eine vollständige Umnutzung im Sinne der häuslichen Bodennutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Diese Liegenschaften grenzen an eine bestehende Bauzone an und können eingezont werden. Dadurch wäre der Ausbau der bestehenden Bauvolumen möglich. Die entsprechenden Parzellenteile sind in der Übersicht blau dargestellt.

### Ziele

- Förderung der Entwicklung nach innen und der häuslichen Bodennutzung

### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Grundeigentümerinteressen
- Einzonung der einzelnen Parzellen(-teile)
- Massnahmen der Abschöpfung der Planungsmehrwerte umsetzen

### 5.7 Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement

Ausgangslage	<p>Im heute rechtsgültigen Baureglement sind für die Wohn- und Mischzonen keine Ausnützungsziffern festgelegt. Im Baureglement ist jedoch ein Mehrlängenzuschlag definiert. Die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags ermöglicht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine dichtere Bebauung des Grundstücks. Beim unbebauten Kulturland mit Mindestdichte (siehe Karte „räumliches Entwicklungskonzept“) ist gemäss dem kantonalen Richtplan ein Mindestnutzungsmass und 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Dieses Mass kann in begründeten Fällen unterschritten werden (siehe Bauverordnung Art. 11). Um einen haushälterischen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden aktiv zu fördern und die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben, ist eine höhere Ausnützung der Flächen mit einer GFZo von 0.9 anzustreben.</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffen von baurechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzone</li></ul>
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Bestimmungen zum Mehrlängenzuschlag werden ersatzlos gestrichen.</li><li>- Prüfen Umwandlung der Wohnzone eingeschossig W1 in Wohnzone zweigeschossig W2</li><li>- Festlegung der minimalen Nutzungsdichten für Kulturlandflächen</li><li>- Mehrwertabschöpfung festlegen</li><li>- Prüfung weiterer Massnahmen zur Innenentwicklung</li></ul>

### 5.8 Mobilisierung bestehende Baulandreserven

Ausgangslage	<p>In der Gemeinde Barga bestehen gemäss aktualisiertem Mengengerüst rund 1 ha Baulandreserven für Wohnen, welche sich im Besitz privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer befinden. Die Gemeinde ist daran interessiert, dass diese Reserven möglichst verfügbar sind und nicht gehortet werden. Sie kann jedoch die Verfügbarkeit nicht erzwingen. Gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 126 d BauG) kann die Gemeinde jedoch eine Bauverpflichtung anordnen. Die Gemeinde versucht im Rahmen des Möglichen, die bestehenden Baulandreserven zu aktivieren.</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Gemeinde fördert die Aktivierung und die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven.</li></ul>
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Gemeinde nimmt periodisch Kontakt mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von Baulandreserven auf und klärt deren Absichten ab.</li><li>- Die Gemeinde verschickt Fragebögen an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und führt einen Orientierungsanlass dazu durch.</li><li>- Die Gemeinde unterstützt interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Baurealisierung / Veräusserung der Baulandparzellen</li><li>- Fallweise prüfen der Möglichkeit zur Anordnung einer Bauverpflichtung (Art. 126 d BauG)</li></ul>