

Gemeinde Kestenholz

Entwicklungsstrategie Kestenholz

15. Dezember 2011



Impressum

Gemeinde Kestenholz

Roger Wyss	Gemeindepräsident, Ressort Verwaltung
Arno Bürgi	Gemeindevizepräsident, Ressort Umwelt und Entsorgung, Verkehr und Raumordnung
Anita Kaufmann	Gemeinderätin, Ressort Soziale Wohlfahrt und Gesundheit
Reto Bürgi	Gemeinderat, Ressort Öffentliche Bauten und Anlagen
Stephan Flückiger	Gemeinderat, Ressort Öffentliche Sicherheit
Andreas Gautschi	Gemeinderat, Ressort Finanzen, Steuern und Gebühren
Beat Gerber	Gemeinderat, Ressort Kultur und Sport
Johan Hirschi	Gemeinderat, Ressort Bildung und Jugendarbeit
Benedikt von Däniken	Gemeinderat, Ressort Bau und öffentliche Werke
Marco Bürgi	Gemeindeschreiber

Externe Berater

Florian Künti	Kontur Projektmanagement AG, Bern
Benedikt Ziegler	Kontur Projektmanagement AG, Bern
Pierre Feddersen	Feddersen & Klostermann, Zürich
Dr. Hans Naef	GSP AG, Zürich

Wieso eine Entwicklungsstrategie?

Vorwort des Gemeinderates

Der heutige gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel fordert von jedem Gemeinderat, sich vertieft mit der Gegenwart und der Zukunft auseinander zu setzen.

Soll eine Fehlentwicklung vermieden werden, gilt es sich intensiv mit der Zukunft zu beschäftigen und für die Politik eine klare Stossrichtung zu formulieren.

Die immer komplexer werdenden Aufgaben können nicht mehr nur punktuell betrachtet werden, sondern sind mehr denn je vernetzt und in übergeordneten Zusammenhängen anzugehen.

Mit den, im vorliegenden Leitbild vorgelegten Zielen, verfolgen wir die Absicht, der Bevölkerung Klarheit über die Denk- und Handlungsweise der Behörde zu verschaffen und der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben sich aktiv darüber Gedanken zu machen.

Zusammenfassend wollen wir mit dem Leitbild

⇒ die Bevölkerung und die Behörden motivieren, mit Freude die Zukunft unserer Gemeinde aktiv mitzugestalten;

⇒ den Einsatz der personellen und finanziellen Ressourcen konzentrieren und die Effizienz der politischen Arbeit erhöhen;

⇒ unserer Gemeinde zu einer zukunftsorientierten Politik verhelfen, welche von der ganzen Bevölkerung verstanden und mitgetragen wird.

Das Leitbild ist das Fundament der kommenden Ortsplanrevision. Im Massnahmenteil der vorliegenden Entwicklungsstrategie wird im ersten Teil die räumliche Strategie und im einem zweiten Teil der Aktionsplan dargestellt.

Die räumliche Strategie zeigt die prioritär anzugehenden Punkte und die Schwerpunkte bei der Ortsplanungsrevision auf. Ihnen ist gemeinsam, dass sie in Zusammenarbeit aller Beteiligten (Grundeigentümer, Investoren, öffentliche Gemeinwesen usw.) erarbeitet werden. Anpassungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder neuer Projektideen können laufend eingearbeitet werden.

Die Entwicklungsstrategie Kestenholz wird vom 20. Januar 2011 – 25. Februar 2011 öffentlich aufgelegt. Am 3. Februar 2011 um 20.00 Uhr findet dazu im Rest. Kastanienbaum eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Die Bevölkerung hat die Möglichkeit sich zur Entwicklungsstrategie schriftlich zu äussern. Die Stellungnahmen dazu können bis am 25. Februar 2011 zuhänden des Gemeinderates an die Gemeindeverwaltung eingereicht werden.

Der Gemeinderat wird anschliessend die Entwicklungsstrategie bereinigen und dem Kanton zur Vorprüfung einreichen. Das Leitbild wird an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2011 zur Genehmigung vorgelegt.

Inhalt

1	Vision	8
2	Grundsätze	8
3	Handlungsfelder	9
4	Aufbau Massnahmenteil	14
5	Räumliche Strategie	15
5.1	Gesamtplanung der Schlüsselstellen	16
5.2	Potentiale erkennen und nutzen	21
5.3	Freiraumkonzept Siedlung und Landschaft	24
5.4	Qualitätssicherung	25
6	Aktionsplan	26

Einleitung

Stellenwert der Entwicklungsstrategie Kestenholz

Die Entwicklungsstrategie Kestenholz stellt ein ganzheitliches strategisches Instrument dar, welches aufzeigt, wie den Herausforderungen im Raum, in der Gesellschaft und der Wirtschaft sowie den Ansprüchen an die politische Führung begegnet werden soll.

Mit der Entwicklungsstrategie will der Gemeinderat strategische Entscheide vorausschauend fällen, einzelne Entscheide in einen grossen Gesamtzusammenhang stellen und so die Entwicklung der Gemeinde Kestenholz nachhaltig und aktiv steuern.

Als Grundlage für aktives Handeln hilft die Entwicklungsstrategie beim:

- **Vorausdenken** Wohin wollen wir die Gemeinde bringen?
(Ziele, Vision)
- **Fordern** Was wollen wir von Planern und Bauherren?
(Ziele konsequent umsetzen, Qualität)
- **Fördern** Wie unterstützen wir Akteure?
(personell, finanziell, Qualitätsbonus, Anstoss / Anreize für Eigentümer und Investoren)
- **Regeln** Wie sichern wir die Umsetzung?
(Kommission, Abteilung Bau, Planungsinstrumente, Gesetze, Entscheidungsgrundlagen)
- **Handeln** Was kann die Gemeinde beitragen?
(Philosophie leben, beispielhaft Handeln, Strassengestaltung, Prozesse starten, aktive Bodenpolitik, Eigentümergespräche)

Schlussendlich ist jedoch das Engagement jedes einzelnen gefragt. Es gilt, mit den jeweils bestehenden Grundlagen, die Gemeinde richtig zu entwickeln. Eine Vision und ein Konzept werden jeweils von den ausführenden Personen getragen. Diese Personen werden jedoch nicht immer da sein, weshalb die Sicherung in Instrumenten notwendig ist.

Aufbau

Die Entwicklungsstrategie ist zweiteilig aufgebaut und beinhaltet folgende Instrumente:

- **Das Leitbild**, bestehend aus der **Vision** den **Leitsätzen** und den **Teilzielen**, bildet ein stabiles, längerfristig ausgelegtes Zielgerüst für die Gemeindeentwicklung. Das Leitbild bestimmt die langfristige Zukunftsvision für die Gemeinde und übernimmt damit eine Orientierungsfunktion für die Gemeindeentwicklung um die Lösungssuche bei den strategischen Projekten und Massnahmen nicht zu stark einzuengen, werden diese Ziele allgemeingültig formuliert und im Rahmen von Massnahmen oder Projekten konkretisiert. Damit wird einerseits die Langfristigkeit des Leitbildes sichergestellt und andererseits kann so auf veränderte Umsetzungsbedingungen reagiert werden.
- Der **Massnahmenteil** benennt in den einzelnen Handlungsfeldern die zu erreichenden Massnahmen und strategischen Projekte. Dies können einerseits Massnahmen mit einem klaren örtlichen Bezug sein, andererseits aber auch strategische Projekte und Lösungsansätze. Dazu gehört auch die Erarbeitung vertiefender Studien und Konzepte.

Die Entwicklungsstrategie schafft damit die Voraussetzung, die Revision der Ortsplanung auf einer gesicherten Grundlage abzustützen und rasch möglichst den mittelfristigen Aufgaben- und Finanzplan als Führungsinstrument einzurichten.

LEITBILD



1 Vision

Zauberformel

„Kestenholz präsentiert sich als ein lebendiger Lebensmittelpunkt für eine zufriedene Dorfbevölkerung, welche die hohe Lebensqualität, den unverwechselbaren, persönlichen Charakter und das ausgewogene Arbeitsplatzangebot schätzt.“

Vision

In Kestenholz ist man daheim: Kestenholz schätzt man als überdurchschnittlich attraktiven Lebens- und Wohnort in der Region Gäu mit einem regen Dorfleben und einer überaus engagierten Bevölkerung.

In Kestenholz wird gearbeitet: Hier haben sich Betriebe angesiedelt, welche die hohe Standortgunst von Kestenholz schätzen und Arbeits- und Ausbildungsplätze in wertschöpfungsstarken Branchen anbieten.

2 Grundsätze

Die Vision für Kestenholz ist auf verschiedenen Grundsätzen oder Werten abgestützt. Sämtliche Ziele, Massnahmen oder strategischen Stossrichtungen tragen diesen Grundsätzen in geeigneter Form Rechnung:

Lebendiger Lebensmittelpunkt meint...

Kestenholz ist für seine BewohnerInnen mehr als nur Wohnort – Kestenholz ist Herkunft, Geschichte und Vertrautheit. Mit Kestenholz verbindet man gute (Kindheits)Erinnerungen, hier kehrt man gerne hin zurück. Sei es als Besucher oder um sich nieder zu lassen und selber eine Familie zu gründen. Kestenholz beherbergt aber auch viele Unternehmen, welche die Gemeinde zu einem attraktiven Arbeitsort machen.

Unverwechselbarer, persönlicher Charakter meint...

Das Landschaftsbild mit den konstituierenden landschaftlichen Elementen (Chöpfli, Mittelgäubach, Übergang zur Landschaft) und das Strassendorf mit seinen typischen, traufständigen Bauernhäuser und den Hofbereichen prägen das Erscheinungsbild von Kestenholz. Das persönliche und behagliche Erleben von Kestenholz entsteht im Umgang der Bewohner untereinander und dem Kontakt zwischen den Behörden und der Bevölkerung, welcher auf gegenseitigem Respekt und Dialog beruht („man kennt sich, trifft sich und tauscht sich aus“).

Lebensqualität meint...

Die KestenholzerInnen sind überdurchschnittlich engagiert im Vereins- und Dorfleben. Mit Kestenholz identifiziert man sich, man ist stolz auf seine Gemeinde. Man schätzt das naturnahe Wohnumfeld, die kurzen Wege und die intakte Grundversorgung im Dorf.

Ausgewogenes Arbeitsplatzangebot meint...

Kestenholz ist für Unternehmen ein attraktiver Standort. Bei Neuansiedlungen geht Qualität vor Quantität: Die hohe Standortgunst erlaubt es, eine für Kestenholz angemessene quantitative und qualitative gewerbliche Entwicklung zu verfolgen. Gefragt sind in erster Linie Arbeits- und Ausbildungsplätze in wertschöpfungsstarken Branchen.

3 Handlungsfelder

Die Entwicklungsstrategie gliedert sich in einzelne Handlungsfelder. In diesen werden Leitsätze definiert, welche generell gehalten sind. Teilziele geben grob die Stossrichtungen für die Lösungen vor. Dadurch wird sichergestellt, dass der Lösungsfächer für die strategischen Projekte und die zu ergreifenden Massnahmen breit genug beleibt. So wird die Langfristigkeit des Leitbildes gewährleistet.

Handlungsfeld Gesellschaft

Das Handlungsfeld Gesellschaft umfasst das Zusammenleben aller Menschen, die im sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Leben zusammenwirken. Es umfasst alle Altersstufen und alle sozialen und kulturellen Gruppen in der Gemeinde.

Wir wollen eine Gesellschaft in der man sich gegenseitig kennt, respektiert und einander vertraut. Auch Schwächere haben einen würdigen Platz in dieser Gesellschaft.-

Leitsatz

Teilziele:

- Wir schaffen Begegnungsorte für Jung und Alt.
- Wir fördern und würdigen das Engagement der Bevölkerung für die Gemeinde, Vereine und die Allgemeinheit.

Handlungsfeld Wirtschaft und Standort

Das Handlungsfeld Wirtschaft und Standort versteht die Gemeinde Kestenholz als Standort für Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen und einen Mehrwert für die Gemeinde generieren.

Wir erhalten den Wirtschaftsstandort Kestenholz und schaffen die Rahmenbedingungen für seine nachhaltige Weiterentwicklung.

Leitsatz

Teilziele:

- Wir achten bei der Ansiedlung von zusätzlichen Unternehmen darauf, dass diese bezüglich Wertschöpfung, Verkehrsentwicklung und Branchenstruktur für die Gemeindeentwicklung einen günstigen Einfluss haben.
- Wir unterstützen die Schaffung von Raum für die Ansiedlung von KMU's in Gebäudeleerständen.
- Wir fördern und unterstützen die ansässigen Unternehmen.
- Wir berücksichtigen bei der Gemeindeentwicklung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Kestenholz.
- Wir sichern einen im regionalen Kontext attraktiven Steuerfuss.

Handlungsfeld Natur und Landschaft

Das Handlungsfeld Natur und Landschaft versteht die Natur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und somit als Grundlage für das menschliche Leben. Die Landschaft wird sowohl als die naturgegebene landschaftliche Prägung wie auch das vom Menschen geprägte und sichtbare Erscheinungsbild, insbesondere die Kulturlandschaft, verstanden.

Wir pflegen und schützen Natur und Landschaft als Erholungsgebiet und Teil unserer Lebensqualität und beziehen sie in unsere wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Überlegungen und Planungen mit ein.

Leitsatz

Teilziele:

- Wir schützen und pflegen die für unser attraktives Wohnumfeld wichtigen Landschaftselemente wie Hecken, offene Bachläufe, freistehende Bäume etc.
- Wir achten auf einen strukturierten und klaren Siedlungsabschluss.
- Der Wald als zentrales Element muss in der heutigen Qualität erhalten bleiben.
- Die landwirtschaftliche Tierhaltung im Siedlungsgebiet ist ökonomisch wie ökologisch nicht mehr zeitgemäss. Betriebe mit landwirtschaftlichem Ackerbau sollen weiter im Siedlungsgebiet tätig bleiben. Der Prozess, für eine Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe soll festgelegt werden.

Handlungsfeld Dienstleistung und Information

Das Handlungsfeld Dienstleistung und Information umfasst das Erbringen von Leistungen für die Bevölkerung und Aussenstehende seitens der Verwaltung, die Information der BürgerInnen, den Auftritt der Gemeinde nach aussen sowie die Zusammenarbeit der Bevölkerung, des Gemeinderates und der Verwaltung.

Leitsatz

Wir wollen eine kundenfreundliche Verwaltung, die der Bevölkerung ein zeitgemässes Serviceangebot zur Verfügung stellt und einen bürgernahen Gemeinderat, der offen kommuniziert und der Gemeinde nach aussen ein Bild verleiht.

Teilziele:

- Wir stellen der Verwaltung zeitgemässe Infrastruktur und Räumlichkeiten zur Verfügung.
- Wir fördern das Denken in der Region und die regionale Zusammenarbeit wo immer dies zweckmässig ist.
- Wir präsentieren gezielt unsere Stärken nach aussen.

Handlungsfeld Bildung und Kultur

In das Handlungsfeld Bildung und Kultur fallen das Bildungs-, das Freizeit- und das Kulturangebot in der Gemeinde. Dieses Handlungsfeld umfasst das Schulwesen, die Art, Anzahl und regionale Ausstrahlung von kulturellen Anlässen sowie das Angebot von Jugend-, Sport- und Kulturvereinen.

Leitsatz

Wir wollen familienfreundliche Schulen mit einer zeitgemässen Infrastruktur, welche die Chancengleichheit ermöglichen. Wir schaffen Raum für kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Teilziele:

- Wir fördern und ermöglichen ein aktives und attraktives Vereinsleben und setzen uns für ein reichhaltiges Freizeitangebot ein.
- Wir stellen für Kultur- und Sportanlässe sowie für die Vereine eine gute Infrastruktur zur Verfügung.
- Wir stellen unserer Schule eine moderne, bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung.

Handlungsfeld Wohnraum und Ortsentwicklung

Das Handlungsfeld Wohnraum und Ortsentwicklung behandelt die Qualität und das Angebot des Wohnraumes in Kestenholz sowie das städtebauliche Erscheinungsbild der Häuser, Gärten, Strassen und Plätze. Es widmet sich der Frage nach dem Mass und der Art der baulichen Entwicklung von Kestenholz.

Wir schaffen bedarfsgerechten Wohnraum für alle Altersstufen und erhalten das charakteristische Ortsbild von Kestenholz.

Leitsatz

Teilziele:

- Wir streben bis ins Jahr 2030 mit einem gesunden und kontinuierlichen Wachstum eine Bevölkerungsgrösse von 2000 Einwohnern an.
- Die bauliche Entwicklung erfolgt nach einem Gesamtkonzept, welches den Grundsatz der Konzentration berücksichtigt.
- Wir setzen uns für altersgerechtes Wohnen ein und sorgen so für Möglichkeiten, den Belegungszyklus von bestehenden Einfamilienhäusern zu begünstigen.
- Wir schaffen die Voraussetzungen für den Bau von Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern.
- Wir setzen uns dafür ein, dass ungenutzte Gebäude oder untergenutzte Gebäudeteile von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten auf eine fürs Ortsbild verträgliche Art einer neuen Nutzung zugeführt werden können.
- Wir achten bei der baulichen Verdichtung darauf, dass die Qualitäten der „grünen Mitte“ erhalten werden können.
- Wir unterstützen die Bauwilligen mit Arbeitshilfen und Leitlinien bei der Berücksichtigung von ortsplanerisch wichtigen Punkten und bei der Erstellung von Bauten im Einklang mit dem Dorfcharakter.

Handlungsfeld Verkehr und Infrastruktur

Zum Handlungsfeld Verkehr und Infrastruktur gehört die Abwicklung der Mobilität und die Organisation der Ver- und Entsorgung der Gemeinde.

Wir tragen zu unserer Infrastruktur Sorge und bauen sie bedürfnisgerecht aus. Wir achten darauf, dass die hervorragende Erreichbarkeit von Kestenholz erhalten bleibt und die Entwicklung von Siedlung und Verkehr abgestimmt erfolgt.

Leitsatz

Teilziele

- Wir setzen uns für die hohe Qualität des öffentlichen Verkehrs ein, entwickeln ihn nachfrageorientiert weiter und fördern seine Nutzung.
- Wir fördern den Langsamverkehr, schaffen qualitativ hochwertige Wege und Umgebungen und erhöhen die Sicherheit auf den Schul-, Fuss- und Radwegen.
- Wir setzen uns für eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs ein und organisieren ihn so, dass die Lebensqualität der Bevölkerung möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- Wir ermöglichen es der Bevölkerung in jedem Lebensabschnitt in der Gemeinde zu leben und bieten die entsprechenden Infrastrukturen an.
- Wir agieren nachhaltig und nehmen damit in Umwelt-, Energie- und Ressourcenbelangen eine Vorbildfunktion (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien) wahr.

Handlungsfeld regionale Zusammenarbeit

Leitsatz

Wir arbeiten mit unseren Nachbargemeinden zusammen um gemeinsam übergeordnete Interessen zu Vertreten, Synergien zu nutzen und die Gemeindeentwicklungen untereinander zu koordinieren.

Teilziele

- Gegenseitige Kooperation und Vertretung übergeordneter Interessen (z.B. im Bereich Verkehr).
- Gegenseitige Koordination, Partizipation und Information über und an den Gemeindeentwicklungen (Ortsplanungsrevisionen).
- Verstärkung der Zusammenarbeit im Bereich der öffentlichen Dienste und nutzen von Synergien.



MASSNAHMEN

4 Aufbau Massnahmenteil

Der **Massnahmenteil** besteht aus zwei Teilen: aus der **räumlichen Strategie** und dem **Aktionsplan**. Anpassungen am Massnahmenteil aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder aufgrund neuer Projektideen können laufend eingearbeitet werden.

Die **räumliche Strategie** zeigt die prioritär anzugehenden Punkte der Entwicklungsstrategie und die Schwerpunkte bei der Ortsplanungsrevision auf. Die räumliche Strategie besteht aus **städtebaulichen Bausteinen**, welche den Handlungsrahmen vorgeben. Ihnen ist gemeinsam, dass sie in Zusammenarbeit verschiedener Akteuren (z.B. Gemeinde Kestenholz, Investoren, Grundeigentümer usw.) realisiert werden.

Der zweite Teil – der **Aktionsplan** – gibt eine Übersicht über die Massnahmen der Entwicklungsstrategie und ordnet diese nach ihrer Fristigkeit. Dies sind sowohl räumliche Massnahmen wie auch Massnahmen organisatorischer Art, welche die angestrebte Gemeindeentwicklung und die einzelnen Baustellen in ihrer Gesamtheit positiv beeinflussen. Diese Massnahmen sind im Licht der politischen und finanziellen Vorgaben priorisiert.

5 Räumliche Strategie

Die räumliche Strategie hat zum Ziel, eine quantitative Entwicklung von Kestenholz mit einer Aufwertung des Siedlungsraums und der Wahrung der konstituierenden Landschaftselemente in Einklang zu bringen.

Die räumliche Strategie folgt dem **Prinzip der „Konzentration“**. Dieses will die weitere flächenmässige Ausdehnung des Dorfes in den Landschaftsraum möglichst klein halten und die Siedlungsränder akzentuieren. Das Wachstum bleibt gewährleistet und erfolgt indem Baulücken geschlossen, leerstehende oder unternutzte Bausubstanz zeitgemäss fürs Wohnen oder Arbeiten aktiviert und bestehenden Einfamilienhausgebiete baulich verdichtet werden. Einzonungen erfolgen erst in letzter Priorität an definierten Orten in der Nähe des Zentrums und abgestimmt auf das Ortsbild.



Abbildung: Prinzip der Konzentration, Siedlungserweiterungen sind orange, der Siedlungskörper rot dargestellt.

Die räumliche Strategie gliedert sich in vier Bausteine. Diese bilden die räumlichen Schwerpunkte für die kommende Ortsplanungsrevision. Es sind dies:

- Gesamtplanung der Schlüsselstellen
- Potentiale erkennen und nutzen (Umnutzung, Verdichtung, Einzonungen)
- Freiraumkonzept Siedlung und Landschaft
- Qualitätssicherung

5.1 Gesamtplanung der Schlüsselstellen

Zielsetzung

Als Schlüsselstellen werden Areale ausgeschieden, die prioritär einer Planung und gegebenenfalls auch baulichen Massnahmen bedürfen. Durch ihre Bearbeitung soll das Ortsbild aufgewertet und die Siedlungsränder akzentuiert werden. Dadurch soll der Charakter des Dorfes erhalten bleiben. Die Schlüsselstellen werden entsprechend der zeitlichen und finanziellen Ressourcen bearbeitet. Als die vier Schlüsselstellen werden folgende Gebiete ausgeschieden:

- 1 westlicher Dorfeingang
- 2 östlicher Dorfeingang
- 3 Dorfmitte
- 4 „grüne Mitte“



Übersicht über die vier Schlüsselstellen – (1) westlicher und (2) östlicher Dorfeingang, (3) Dorfmitte und (4) „grüne Mitte“

Die vier Schlüsselstellen sollen in einem ersten Schritt in ihrer Gesamtheit gedacht und geplant werden. Nachfolgend werden Ausgangslage und Massnahmen für die einzelnen Schlüsselstellen aufgeführt.

5.1.1 Schlüsselstelle 1: Westlicher Dorfeingang



Westlicher Dorfeingang mit Kreisverbot-Provisorium und Werkhof im Hintergrund

Ausgangslage und Zielsetzung

Den ersten Eindruck eines Dorfes erhält man an seinem Eingang. Der westliche Dorfeingang von Kestenholz (Kreisverbot und Umgebung) hinterlässt diesbezüglich nicht den Besten. Der Kreisverbot stellt ein Provisorium dar und soll im Zuge der Sanierung der Dorfstrasse 2013/14 neu gestaltet werden. Für die offene Grünfläche östlich des Kreisverbots besteht heute ein rechtsgültiger Gestaltungsplan und ein Projekt. Westlich des Kreisverbots befindet sich ein unternutztes Areal für öffentliche Bauten und Anlagen, welches von einer grossen Verkehrsfläche und einer Garage dominiert wird.

Grundsätze für die Umsetzung

- Der Dorfeingang soll in seiner Gesamtheit durchdacht werden. Wie soll ein Dorfeingang aussehen? Wie wird dieses Gebiet städtebaulich definiert und wie wird die Oensingerstrasse gestaltet? Dabei sind sowohl für die Strassengestaltung wie auch für die Baustruktur entlang der Strasse Gestaltungsvorschläge zu finden. Allenfalls ist der Gestaltungsplan aufgrund der Gesamtbetrachtung (z.B in Form eines städtebaulichen Konzeptes) zu aktualisieren.
- Mit in die Planung einfliessen soll die nicht überbaute Grünfläche östlich des Kreisverbots. Was wird dort realisiert werden und wie sieht die Überbauung aus?
- Die Gesamtbetrachtung soll zu einem frühen Zeitpunkt vorliegen, damit beim Kanton vor dem Bau des Kreisverbots mit einem konkreten Projekt vorgeschrieben werden kann. Die Platzgestaltung mit Kreisverkehr soll von der Gemeinde mitgeprägt werden.

5.1.2 Schlüsselstelle 2: Östlicher Dorfeingang



Östlicher Dorfeingang von Kestenholz

Ausgangslage und Zielsetzung

Beim östlichen Dorfeingang stellt sich dieselbe Frage wie beim Westlichen. Wie wird der Dorfeingang bzw. der Dorfausgang gestaltet? Aus Sicht der Gemeinde ist der Siedlungsrand auf der südlichen Seite der Gäustrasse durch die heutige Bebauung gegeben. Hier wird kein neues Bauland mehr ausgeschieden und die Lücke zwischen dem Schützenhaus und dem Dorf soll offen bleiben. Für die rechtsgültig eingezonten Reservezonen W1 und W2a nördlich der Gäustrasse sind gesamthaft Entwicklungsvorstellungen zu entwerfen.

Grundsätze für die Umsetzung

- Die Baulücke zwischen dem Dorf und dem Schützenhaus wird nicht geschlossen, d.h. es wird dort kein neues Bauland ausgeschieden.
- Für die beiden Reservezonen nördlich der Gäustrasse sind gesamthafte Nutzungsvorstellungen zu entwickeln.
- Es gilt zu überlegen, wie das Dorf abgeschlossen und der Siedlungsrand ausgestaltet werden soll. Dies betrifft einerseits die Ausgestaltung und Stellung der noch zu realisierenden Bauten wie auch die Prägung des Siedlungsrandes mit Hecken, Alleen, Baumgruppen usw.

5.1.3 Schlüsselstelle 3: Dorfmitte



Dorfmitte von Kestenholz mit Autogarage

Ausgangslage und Zielsetzung

In der Dorfmitte, an bester Lage, befindet sich eine Autogarage mit Tankstelle. Das Ortsbild wird durch diese Nutzung beeinträchtigt. Zudem könnte eine andere Nutzung an dieser Lage eine höhere Wertschöpfung generieren. Ziel sollte es sein, dieses Gebiet zusammen mit einer möglichen Einzonung Eigenmatt und dem Neubau des Schulhauses sowie der Erweiterung der Turnhalle ganzheitlich zu planen. Prüfwert sind folgende Fragestellungen: Gibt es andere, für die Entwicklung von Kestenholz wichtige Nutzungen, die auf eine zentrale Lage angewiesen sind? Kann für die Garage ein anderer Standort gefunden werden? Wie kann der Perimeter optimal ausgenutzt werden? Zu finden ist eine Gesamtlösung, welche die unterschiedlichsten Entwicklungsabsichten und die in Planung befindlichen Projekte berücksichtigt.

Grundsätze für die Umsetzung

- Das Gebiet Opelgarage / Einzonung Eigenmatt wird in seiner Gesamtheit betrachtet und in einem übergeordneten Perimeter Potenziale ausgeschieden. Diese gilt es für die weitere Planung zu beachten und umzusetzen.
- Die betroffenen Parteien werden von Anfang an in die weitere Planung mit einbezogen (Interessensabwägung, Entwicklungsvorstellungen).
- Skizzierte Lösungen sind in Plänen oder mittels Modell greifbar zu machen und dienen als Grundlage für die Ortsplanungsrevision sowie für die weitere Entwicklung.

5.1.4 Schlüsselstelle 4: „Grüne Mitte“



Die „Grüne Mitte“ von Kestenholz

Ausgangslage und Zielsetzung

Die „Grüne Mitte“ im Dorfzentrum bietet die Gelegenheit für eine sanfte Verdichtung. Zurzeit wirkt sie zwar schön, aber unfertig. Allenfalls könnte eine neue, sehr gut eingepasste Überbauung das Gesamtbild abrunden und gleichzeitig die Silhouette und die Grünfläche erhalten. Zugleich soll ein Impuls für neuen Wohnraum ausgelöst und Leerstände besser genutzt werden. Hauptherausforderung wird es sein, eine gute Balance zwischen einer baulichen Verdichtung und dem Erhalten der Grünfläche zu finden. Zudem muss sichergestellt sein, dass die geschützte Aussicht von der Neuen Strasse aus gewahrt wird.

Grundsätze für die Umsetzung

- Es gilt abzuklären, welche Leerstände es gibt und wo allenfalls eine Um- oder Neunutzung möglich wäre.
- Weitere Planungsschritte und Projekte sollen auf Entwürfe von verschiedenen Bebauungskonzepten beruhen. Diese sind in Plänen und Modellen greifbar zu machen. Untersucht und veranschaulicht wird der schonungsvolle Umgang mit der „Grünen Mitte“.

5.2 Potentiale erkennen und nutzen

5.2.1 Umnutzung der Bauernhäuser

Ausgangslage und Zielsetzung

Einige ehemalige landwirtschaftliche Bauten sind heute ungenutzt oder unternutzt, für das Ortsbild ist deren Erhalt von zentraler Bedeutung. Hier besteht grosses Potenzial, zusätzliche Nutzfläche für stilles Gewerbe oder Wohnen bereitzustellen. Ziel soll es sein, ungenutzte oder unternutzte ehemalige landwirtschaftliche Bauten auf eine ortsbildverträgliche Art einer neuen Nutzung zu führen. Damit wird Wohn- und Arbeitsraum geschaffen und die Gebäude bleiben erhalten.

Die grossen, für Kestenholz typischen Dächer sollen auch bei Umbauten bestehen bleiben. Die heute einfach gestalteten Vorplätze werden in dieser Art weiter gepflegt.



Einfacher und schöner Vorplatz eines Bauernhofes

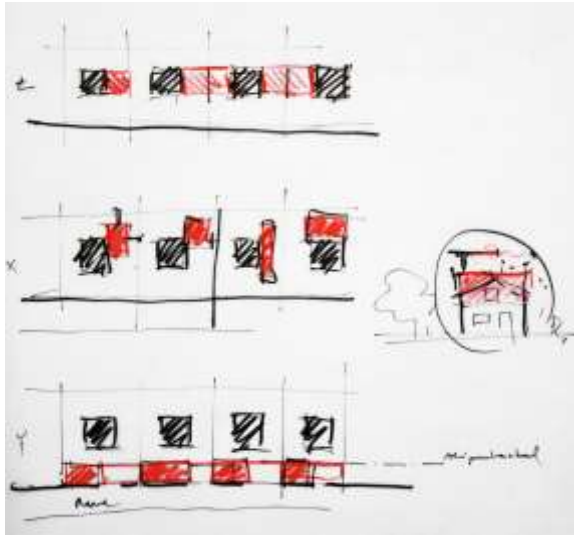
Grundsätze für die Umsetzung

- Als Grundlage für die weiteren Planungen dient eine Gesamtübersicht, in der alle umnutzbaren Bauernhöfe erfasst sind. Die Fragen „Wie ist das Gebäude heute genutzt?“, „Steht das Gebäude zur Verfügung?“ und „Welche neuen Nutzungen sind denkbar“ werden gemeinsam mit den Grundeigentümern abgeklärt. Damit kann das gesamte Potenzial erhoben werden.
- In Zusammenarbeit mit Fachplanern werden für die Liegenschaften erste konzeptionelle Ansätze zur Umnutzung entwickelt. Diese zeigen Möglichkeiten und Vorteile einer Umnutzung auf und dienen als Anstoss für eine Entwicklung. Die Grundeigentümer werden bei der Umsetzung dieser Entwicklung durch die Gemeinde begleitet.
- Die geltenden Vorschriften zur Kernzone (Art. 33 Bau- und Zonenreglement vom 1. Juni 2000) sind zweckmässig und haben sich bewährt.
- Der heutige Verlauf des Ortsbildperimeters lässt wenig Entwicklungsspielraum im rückwärtigen Bereich der für das Ortsbild prägenden Bausubstanz („zweite Bautiefe“). Die Dimension und der Verlauf des Ortsbildperimeters sind vor diesem Hintergrund zu überprüfen und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Ortsbild gegebenenfalls anzupassen.

5.2.2 Verdichtung der Einfamilienhauszone

Ausgangslage und Zielsetzung

Gemäss dem **Prinzip der Konzentration** soll für eine weitere bauliche Entwicklung in erster Linie eine bauliche Verdichtung innen ins Auge gefasst werden. Die heute bestehende Einfamilienhauszone weist Potenziale für eine weitere Verdichtung aus (ungenutzte Parzellen, Anbaumöglichkeiten etc.).



Grundsätze für die Umsetzung

- Die möglichen Potenziale für eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Einfamilienhauszonen werden erfasst.
- Mögliche Verdichtungsvarianten werden ausgelotet, analysiert und bewertet.
- Es wird ein Gesamtkonzept für eine massvolle Verdichtung erarbeitet. Dieses erlaubt, den allfälligen Handlungsbedarf für die Revision der Ortsplanung abzuleiten.

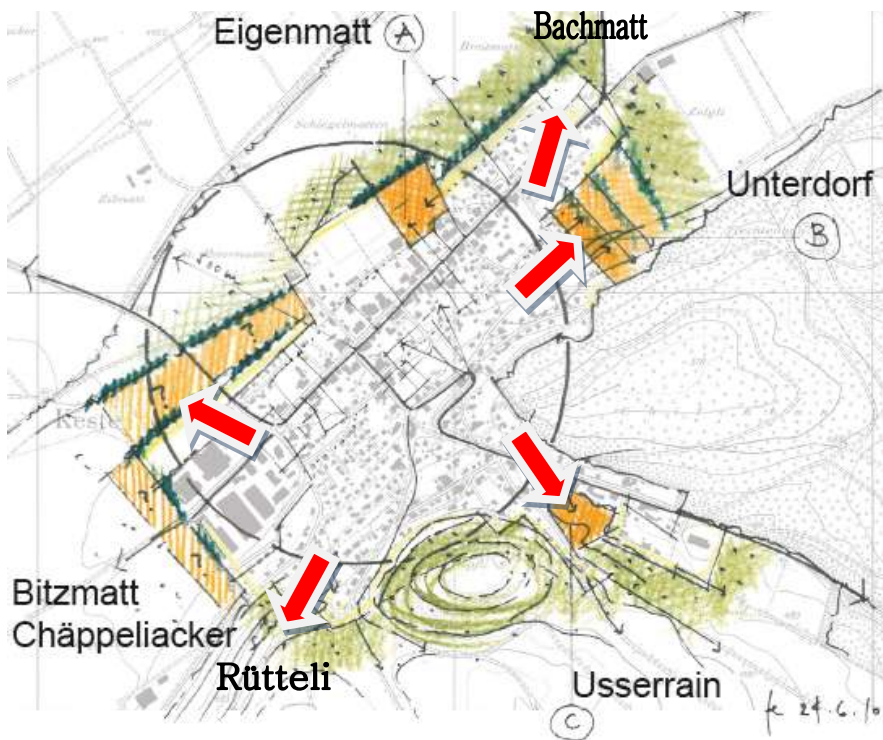


Mögliche Verdichtungsvarianten

5.2.3 Neueinzonungen

Ausgangslage und Zielsetzung

In Kestenholz besteht das Bedürfnis nach mehr spezifischem Wohnraum für Junge und ältere Leute. Falls sämtliche innere Potentiale ausgeschöpft sind um diesen Wohnraum zu schaffen, können längerfristig Neueinzonungen geprüft werden. Diese sollen möglichst zentral gelegen sein (Prinzip der Konzentration), damit ein Zersiedeln des Dorfes verhindert wird. Geeignet sind unter diesen Gesichtspunkten in absteigender Priorität: Eigenmatt, Unterdorf und Usserrain. Im Weiteren stellt sich die Frage des Gewerbelandes: Es soll erhoben werden, ob der vorhandene Entwicklungsspielraum für das Gewerbe ausreicht oder ob allenfalls für Neuansiedlungen und Entwicklungsmöglichkeiten zusätzliches Gewerbeland zur Verfügung gestellt werden muss. Für diesen Entscheid bedarf es weitergehende Abklärungen. Als Erweiterung des Gewerbegebietes sind die Standorte Bitzmatt und Chäppeliacker in ihrer Gesamtheit zu betrachten und in Varianten mögliche Erweiterungen abzuwägen.



Raum für mögliche Neueinzonungen

Grundsätze für die Umsetzung

- Zukunftsgerichtete Abklärung des Wohnraumbedarfes und Rückschlüsse auf den Baulandbedarf (in Anbetracht der vorhandenen Potentiale zur Umnutzung und baulichen Verdichtung).
- Durchführung einer Interessenabwägung (Bedürfnisse der Bevölkerung, Anforderungen des Ortsbildschutzes) für die Gebiete mit einem grossen Potential für eine Neueinzonung.
- Ein Positionspapier Wirtschaft klärt die Frage des angestrebten Branchenmixes, der Bedürfnisse des vorhandenen Gewerbes und der Chancen und Risiken eines quantitativen Ausbaus des Gewerbebestandes Kestenholz. Aufgrund dieser Abklärungen werden Aussagen zum weiteren Vorgehen gemacht und Massnahmen abgeleitet.

5.3 Freiraumkonzept Siedlung und Landschaft



Der Mittelgäubach

Ausgangslage und Zielsetzung

Zurzeit wird über 7 Gemeinden um Kestenholz ein Vernetzungsprojekt (ÖQV) ausgearbeitet. Initiiert und organisiert wird das Projekt durch die Gemeindepräsidenten-Konferenz Gäu. Bereits vorliegend sind ein Naturinventar und ein Naturkonzept von 1992, sowie ein überregionaler Wildkorridor.

Um das Freiraumkonzept Siedlung und Landschaft optimal auf das regionale Vernetzungskonzept abzustimmen, wird mit seiner Ausarbeitung bis zum Abschluss der laufenden Planungen zugewartet.

Grundsätze für die Umsetzung

- Die Erarbeitung des Freiraumkonzepts Siedlung und Landschaft erfolgt in enger Abstimmung auf das regionale Vernetzungsprojekt.
- Durch die Planung wird ein schonungsvoller Umgang mit den konstituierenden Landschaftselementen von Kestenholz aufgezeigt.
- Schwerepunktmässig werden die Siedlungsränder und der Siedlungsraum (Vernetzung der Grünräume, Frei- und Grünflächen, Vorgärten etc.) bearbeitet.

5.4 Qualitätssicherung

Ausgangslage und Zielsetzung

Strategien und Massnahmen müssen richtig umgesetzt werden, damit sie ihre Wirkung zeigen. Bei Fragen von Umnutzungen von Gebäuden und baulicher Verdichtung ist die Wirkung auf das Ortsbild und die architektonische Qualität entscheidend. Daher soll ein Planungsausschuss bestehend aus Baubewilligungs- und Planungsbehörde für die Qualitätssicherung verantwortlich sein. Dieser Ausschuss soll neben Erschliessungsfragen und Um- und Rückzonungen neu auch den Aspekt der Qualität bearbeiten. Weiter sollen zur Wahrung eines ästhetischen Ortsbildes vermehrt

Grundsätze für die Umsetzung

- Der **Planungsausschuss** wird mit der Begutachtung von städtebaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität betraut. Es gilt in Sitzungen mit den Bauherren die Qualitätsansprüche der Gemeinde aufzuzeigen. Dabei folgende Fachgebiete ständig abzudecken: Städtebau, Architektur, Planung und die folgenden Fachgebiete bei Bedarf beizuziehen: Verkehr, Landschaftsarchitektur. Allenfalls sind unabhängige, externe Fachleute und kantonale Stellen beizuziehen.
- Der Ausschuss begleitet den BZO-Prozess aktiv mit.
- **Qualitätssichernde Verfahren in der Planung:** Wo besonderer Wert auf Qualität gelegt wird, drängen sich qualitätssichernde Verfahren auf. Zum einen kann dies im Rahmen von Wettbewerben erfolgen (Planungswettbewerb, städtebaulicher Wettbewerb, Ideenwettbewerb), zum andern in den häufig angewandten Studienaufträgen (Testplanungen, Ideen-, Projektstudien, Gutachterverfahren, Work-shops etc.). Der grosse Vorteil dieser Verfahren liegt im Erreichen eines breiteren Lösungsspektrums, einer grossen Ideenvielfalt und der Optimierung des Resultats aus technischer, funktionaler, gestalterischer und wirtschaftlicher Sicht bei. Für wichtige Projekte in Kestenholz sowie für das Dorfbild relevante Vorhaben sind solche Verfahren vorzusehen, bzw. zu fordern.

6 Aktionsplan

Nachfolgend findet sich eine Übersicht über die Massnahmen aus der Entwicklungsstrategie und deren Prioritäten.

Massnahmen	Priorität
Schule & öffentliche Dienste	
Erhebung der Anliegen der Vereine	A
Kredit für die Bedarfsabklärung und Gesamtplanung Schule, Verwaltung und öffentliche Anlagen	A
Neubau / Umbau Schulhaus, Turnhalle	B
(Internet)Auftritt der Gemeinde (Guichet-Virtuel)	B
Schaffen einer Lehrstelle auf der Gemeindeverwaltung	C
Werbung der Gemeinde für das Mitmachen in den Ämtern und Kommissionen	C
Neubau / Umbau Gemeindeverwaltung	C
Verkehr & Erschliessung	
Optische Belag-Signalisation gefährlicher Strassenbereiche	B
Erschliessung Giessereistrasse	C
Erschliessung OeBA: Parkplatz neues Schulhaus	C
Fussballplatz	C
Oensingerstrasse inkl. Kreiselnubau	C
Fussgänger Verbindung Hundsackerstrasse - Oensingerstrasse	D
Umwelt & Raumordnung	
Ausschreibung Zonenplanrevision und fachliche Begleitung	A
Erhebung Wohnraumbedarf und -angebot (alt & jung)	A
Umsetzung räumliche Strategie und Zonenplanrevision	B
Projekt altersegerechtes Wohnen (Konzept, Trägerschaft, Initiierung)	B
Projekt Wohnraum für Junge (Konzept, Trägerschaft, Initiierung)	B

Prioritäten

Priorität A meint:	Laufende Projekte, Basis für die Bau- und Zonenplanrevision, Sofortmassnahme oder Vorgabe des Kantons.
Priorität B meint:	Kurzfristige Aktionen (1 - 2 Jahre)
Priorität C meint:	Mittelfristige Aktionen (2 - 5 Jahre)
Priorität D meint:	Langfristige Aktionen (5 - 7 Jahre)

Umsetzung

Die **Entwicklungsstrategie** sieht in allen Bereichen wirkungsvolle strategische Massnahmen vor, sowohl Pflichtaufgaben, welche aus den einzelnen Ressorts anstehen, als auch Schwerpunkte der Ortsentwicklung. Im Vordergrund steht die **Umsetzung der räumlichen Strategie** und Auslösung der **Ortsplanungsrevision**. Daneben sind Vorabklärungen vordringlich (A-Projekte).

Die Priorisierung der Massnahmen und die zeitlichen Verhältnisse werden im Rahmen der Erarbeitung der **mittelfristigen Finanzplanung** verifiziert und erfahren somit noch Präzisierungen.