

Bauzonendimensionierung

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

1. Gesamtübersicht rechtskräftiger und geplanter Bauzonenplan

	Rechtskräftiger Bauzonenplan (Stand der Überbauung: 31.12.2008)					Geplanter Bauzonenplan (Stand der Überbauung: Mai 2013)				
	überbaut		unüberbaut		Total	überbaut		unüberbaut		Total
	ha	%	ha	%	ha	ha	%	ha	%	ha
Wohn- und Mischzonen	259.9	92	22.6	8	282.5	266.6	93	21.2	7	287.8
Arbeitszonen	61.6	88	8.3	12	69.9	66.4	94	3.9	6	70.3
ÖBA	42.7	100	0.1	0	42.8	40.8	100	0.1	0	40.9
Total	364.2	92	31.0	8	395.2	373.8	94	25.2	6	399.0
Total (inkl. Grünzone)	366.5	92	31.0	8	397.5	376.1	94	25.2	6	401.3

2. Übersicht Einzonungen

Rechtskräftige Bauzonen inkl. Grünzonen 397.5 ha (Differenz zur kant. Statistik: 401 ha)

Geplante Einzonungen 3.8 ha

- Wohn- und Mischzonen 3.6 ha

- Gewerbezone 0.2 ha

- Zone ÖBA 0.0 ha

Bauzonenfläche geplant inkl. Grünzonen 401.3 ha

3. Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität

Einwohnerzahl Ende 2009 total 14'375 Einwohner (E)

Einwohnerzahl Ende 2009 in Bauzonen 14'235 E

Kapazität rechtskräftiger Bauzonenplan mit Verdichtung,
Abschätzung der Abteilung Raumentwicklung 2005 16'720 E

Abschätzung Marti Partner (Zahlen gerundet auf +/- 10 Einwohner):

Rechtskräftiger Bauzonenplan mit Verdichtung 2008 16'100 E

Einzonungen und relevante Aufzonungen 390 E

Bauzonenkapazität geplant total **16'490 E**

Erläuterungen dazu siehe Planungsbericht Kapitel 6.5, 6.7 und 7.1–7.4

Beilagen:

- Tabellen zu Berechnung Einwohnerkapazität und Flächenstatistik
- Plan Flächenstatistik rechtskräftiger Bauzonenplan
- Plan Flächenstatistik Umzonungen und Einzonungen
- Plan Flächenstatistik 2009 bis Mai 2013

Einwohnerkapazität der Bauzonen

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

Stand der Überbauung: 31.12.2008

Bestehende Zonen in ha						Einwohner Ende 2009						Reservekapazität der rechtskräftigen Bauzonen (Einwohner)				Fassungsvermögen der rechtskräftigen Bauzonen total	möglicher Einwohnerzuwachs in rechtskräftigen Bauzonen total in %	Fassungsvermögen geplanter Bauzonenplan ²	möglicher Einwohnerzuwachs total in %
Wohn- und Mischzonen total		Zonen mit tiefer baulicher Dichte (W1+W2+WG2)		Übrige Zonen ¹															
überbaut	nicht überbaut	überbaut	nicht überbaut	überbaut	nicht überbaut	in ganzer Gemeinde	ausserhalb Bauzonen	W1+W2 +WG2		Übrige Zonen ¹		in überbauten Zonen	in nicht überbauten Zonen						
						Total	Total	Total	pro ha	Total	pro ha		Zone W1+W2+WG2	Übrige Zonen ¹	Total				
259.9	22.6	158.1	17.0	101.9	5.6	14'375	140	7'114	45	7'121	70	712	765	389	1'154	16'101	12.0%	16'489	14.7%
Feld 1	Feld 2	Feld 3	Feld 4	Feld 5	Feld 6	Feld 7	Feld 8	Feld 9	Feld 10	Feld 11	Feld 12	Feld 13	Feld 14	Feld 15	Feld 16	Feld 17	Feld 18	Feld 19	Feld 20

Quellen: Flächen: Bauzonenplan 1978 mit Nachführungen bis 2008
 Einwohnerzahl total und ausserhalb Bauzonen: Gemeindestatistik, Stand 31.12.2009

Abschätzung mit folgenden Annahmen:

- Einwohner in Wohn- und Mischzonen: = Einw. 2008 abzüglich Einw. ausserhalb Bauzonen, gerundet
- Verdichtungspotenzial in überbauten Zonen: = 5% von den Einwohner Ende 2007 5%
- Einwohnerdichte in überbauten Zonen W1+W2+WG2: Annahme: 45 E/ha
- Einwohnerdichte in übrigen Zonen: Berechnung: 70 E/ha

¹ Zu den Übrigen Zonen zählen: Kernzone, Wohnzone III, Wohn- und Gewerbezone III, Wohn- und Gewerbezone IV, Spezialzone Steingasse² Von den geplanten Umzonungen wurden nur die relevanten Aufzonungen berücksichtigt (vgl. Tabelle "Einwohnerkapazität")

Das Fassungsvermögen der Einzonungen und relevanten Aufzonungen beträgt ca. 214 Einwohner (vgl. Tabelle "Einwohnerkapazität")

Berechnungen		
Feld 9	45*154.5	Feld10*Feld3
Feld 11	14'375-140-6'952	Feld7-Feld8-Feld9
Feld 12	7'283:100.9	Feld11:Feld5
Feld 13	5% von 14'235	5% von Feld7-Feld8
Feld 14	20.6*45	Feld4*Feld10
Feld 15	6.5*70	Feld6*Feld12
Feld 17	14'235+712+927+455	Feld7-Feld8+Feld13+Feld14+Feld15
Feld 19	16'326+318	Feld17+318

Flächenübersicht über die rechtskräftigen und geplanten Zonen (in Hektaren)

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

Stand der Überbauung: 31.12.2008

Zone	Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplante Änderungen			Umzonung	Einzonung
	überbaut ha	unüberbaut ha	Total ha	überbaut ha	unüberbaut ha	Total ha		
W1	18.6	5.4	24.0	-1.5	-2.1	20.4	-3.6	0.0
W2	123.9	9.7	133.6	0.5	1.1	135.2	0.2	1.4
W3	39.7	0.4	40.1	0.0	0.0	40.1	0.0	0.0
WG2	15.6	1.9	17.5	0.2	-0.1	17.6	-0.3	0.4
WG3	18.5	1.9	20.4	1.2	1.8	23.4	1.2	1.8
WG4	25.0	1.1	26.1	0.4	1.2	27.7	1.6	0.0
SPZ Steingasse	3.4	1.3	4.7	-0.3	-1.2	3.2	-1.5	0.0
SPZ Bahnhof Süd	0.0	0.0	0.0	2.0	2.1	4.1	4.1	0.0
Kernzone	15.2	0.9	16.1	0.0	0.0	16.1	0.0	0.0
Wohn- und Mischzonen total	259.9	22.6	282.5	2.5	2.8	287.8	1.7	3.6

I	24.3	2.0	26.3	0.0	-1.5	24.8	-1.5	0.0
G	37.3	6.3	43.6	-0.1	2.0	45.5	1.7	0.2
I und G total	61.6	8.3	69.9	-0.1	0.5	70.3	0.2	0.2

ÖBA	42.7	0.1	42.8	-1.7	-0.2	40.9	-1.9	0.0
Total Bauzonen	364.2	31.0	395.2	0.7	3.1	399.0	0.0	3.8

Grünzone	2.3	0.0	2.3	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0
Total Bauzonen inkl. Grünzone	366.5	31.0	397.5	0.7	3.1	401.3	0.0	3.8

Einwohnerkapazität

Berechnung der Einwohnerkapazität in den unüberbauten, geplanten Bauzonen (Einzonungen + relevante Aufzonungen) mittels Erfahrungswerten für die Einwohnerdichte

Bauzone	Ein-/Aufzonung	Unüberbaute Fläche (ha)	Einwohner pro ha (Annahme)	Einwohner
Wohnzone II	Einzonung	1.1	55	61
Wohn- und Gewerbezone III *	Einzonung (GP-Pflicht)	1.8	157	283
Wohn- und Gewerbezone IV **	relevante Aufzonung	1.2	20	24
Spezialzone Bahnhof Süd ***	relevante Aufzonung	2.1	10	21
Total		6.2		388

* Gestaltungsplan Untere Farnbühlstrasse: 21'300 m² BGF, ca. 80% Wohnen → ca. 17'000 m² Wohnen (17'000 m² ÷ 60 m²/E = 283 E)

** Einwohnerdichte errechnet sich aus der Differenz zur Dichte der bisherigen Spezialzone Steingasse (90 E/ha - 70 E/ha = 20 E/ha)

*** Einwohnerdichte errechnet sich aus der Differenz zur Dichte der bisherigen Bauzone W1 (55 E/ha - 45 E/ha = 10 E/ha)

Flächenstatistik rechtskräftiger Bauzonenplan

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

Stand der Überbauung: 31.12.2008

Zonen	Laufnr.	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
Grünzone	1	1.0	0.0	1.0
	2	1.3	0.0	1.3
Total		2.3	0.0	2.3
Gewerbezone	1	5.0	0.0	5.0
	2	16.6	0.0	16.6
	3	3.0	0.3	2.7
	4	3.9	3.3	0.6
	5	1.9	0.9	1.0
	6	1.5	0.0	1.5
	7	0.5	0.0	0.5
	8	0.8	0.0	0.8
	9	0.7	0.0	0.7
	10	0.4	0.0	0.4
	11	3.6	0.3	3.3
	12	0.8	0.2	0.6
	13	0.6	0.0	0.6
	14	1.8	1.3	0.5
	15	2.5	0.0	2.5
Total		43.6	6.3	37.3
Industriezone	1	9.2	0.1	9.1
	2	14.4	1.9	12.5
	3	2.7	0.0	2.7
Total		26.3	2.0	24.3
Kernzone	1	1.8	0.0	1.8
	2	3.0	0.8	2.2
	3	6.7	0.1	6.6
	4	1.7	0.0	1.7
	5	2.9	0.0	2.9
Total		16.1	0.9	15.2
Öffentliche Bauten und Anlagen	1	1.9	0.0	1.9
	2	0.4	0.0	0.4
	3	0.2	0.0	0.2
	4	6.1	0.0	6.1
	5	16.3	0.0	16.3
	6	1.6	0.1	1.5
	7	0.4	0.0	0.4
	8	0.9	0.0	0.9
	9	0.7	0.0	0.7
	10	4.6	0.0	4.6
	11	1.3	0.0	1.3
	12	3.0	0.0	3.0
	13	0.9	0.0	0.9
	14	2.9	0.0	2.9
	15	0.3	0.0	0.3
	16	0.9	0.0	0.9
	17+Rest	0.4	0.0	0.4
Total		42.8	0.1	42.7

Zonen	Laufnr.	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
Spezialzone Steingasse	1	4.7	1.3	3.4
Total		4.7	1.3	3.4
Wohnzone I	1	1.1	0.1	1.0
	2	19.3	3.2	16.1
	3	3.6	2.1	1.5
Total		24.0	5.4	18.6
Wohnzone II	1	13.3	1.2	12.1
	2	3.9	0.3	3.6
	3	6.3	0.1	6.2
	4	12.4	0.0	12.4
	5	0.8	0.0	0.8
	6	20.8	4.4	16.4
	7	14.9	0.3	14.6
	8	16.3	1.3	15.0
	9	5.0	0.4	4.6
	10	2.7	0.4	2.3
	11	1.6	0.3	1.3
	12	1.5	0.1	1.4
	13	1.2	0.0	1.2
	14	7.9	0.1	7.8
	15	4.3	0.0	4.3
	16	6.9	0.1	6.8
	17	1.9	0.0	1.9
	18	4.1	0.2	3.9
	19	5.9	0.2	5.7
	20	1.9	0.4	1.5
Total		133.6	9.7	123.9
Wohnzone III	1	3.8	0.0	3.8
	2	3.0	0.0	3.0
	3	1.3	0.2	1.1
	4	5.9	0.1	5.8
	5	1.7	0.0	1.7
	6	1.8	0.0	1.8
	7	2.7	0.0	2.7
	8	5.2	0.1	5.2
	9	7.8	0.0	7.8
	10	6.9	0.0	6.9
Total		40.1	0.4	39.8

Zonen	Laufnr.	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
Wohn- und Gewerbezone II	1	1.6	0.1	1.5
	2	1.9	0.0	1.9
	3	1.1	0.8	0.3
	4	0.6	0.0	0.6
	5	2.4	0.2	2.2
	6	6.1	0.3	5.8
	7	0.8	0.0	0.8
	8	0.7	0.0	0.7
	9	0.8	0.1	0.7
	10	1.5	0.4	1.1
Total		17.5	1.9	15.6
Wohn- und Gewerbezone III	1	1.0	0.0	1.0
	2	2.6	0.0	2.6
	3	3.2	1.7	1.5
	4	2.9	0.0	2.9
	5	0.5	0.0	0.5
	6	5.7	0.0	5.7
	7	2.2	0.0	2.2
	8	1.6	0.2	1.4
	9	0.7	0.0	0.7
Total		20.4	1.9	18.5
Wohn- und Gewerbezone IV	1	3.4	0.1	3.3
	2	6.2	0.1	6.1
	3	6.3	0.0	6.3
	4	2.9	0.0	2.9
	5	2.6	0.1	2.5
	6	2.4	0.4	2.0
	7	2.3	0.4	1.9
Total		26.1	1.1	25.0

	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
K + W + WG und Spezialzone Steingasse	282.5	22.6	259.9
GW + I	69.9	8.3	61.6
ÖBA	42.8	0.1	42.7
Grünzone	2.3	0.0	2.3
Gesamttotal	397.5	31.0	366.5

Geplante Umzonungen

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

Stand der Überbauung: 31.12.2008

Bestehende Bauzone und Laufnummer	geplante Spezialzone Bahnhof Süd		
	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
W1 3	3.6	2.1	1.5
ÖBA 6a	0.2	0.0	0.2
ÖBA 15	0.3	0.0	0.3
Total	4.1	2.1	2.0

Bestehende Bauzone und Laufnummer	geplante Gewerbebezonen G		
	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
ÖBA 16	1.1	0.2	0.9
W2 1a	0.05	0.05	0.0
WG2 3a	0.06	0.06	0.0
Industriezone 1a	1.5	1.5	0.0
Total	2.7	1.8	0.9

Bestehende Bauzone und Laufnummer	geplante Wohn- und Gewerbebezonen WG3		
	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
G 9	0.6	0.0	0.6
G 10	0.4	0.0	0.4
WG2 8a	0.2	0.0	0.2
Total	1.2	0.0	1.2

Bestehende Bauzone und Laufnummer	geplante Wohn- und Gewerbebezonen WG4		
	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
Steingasse 1a	1.5	1.2	0.3
ÖBA 11a	0.1	0.0	0.1
Total	1.6	1.2	0.4

Bestehende Bauzone und Laufnummer	geplante Wohnzonen W2		
	Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
ÖBA 17	0.2	0.0	0.2
Total	0.2	0.0	0.2

Geplante Einzonungen

Vorlage Einwohnerrat 4. November 2013

Stand der Überbauung: 31.12.2008

Bauzone und Laufbuchstabe		Gesamtfläche (ha)	unüberbaut (ha)	überbaut (ha)
Wohnzone II				
Oberdorf Anglikon	A	0.4	0.1	0.3
Bergmatt	B	1.0	1.0	0.0
Total Wohnzone II		1.4	1.1	0.3

Gewerbezone, Bremgartenstrasse Nord	A	0.2	0.2	0.0
Total Gewerbezone		0.2	0.2	0.0

Wohn- und Gewerbe- zone (WG) II, Harzerhof	A	0.4	0.0	0.4
Wohn- und Gewerbe- zone (WG) III, Farnbühl	A	1.8	1.8	0.0
Total WG		2.2	1.8	0.4
Gesamttotal		3.8	3.1	0.7