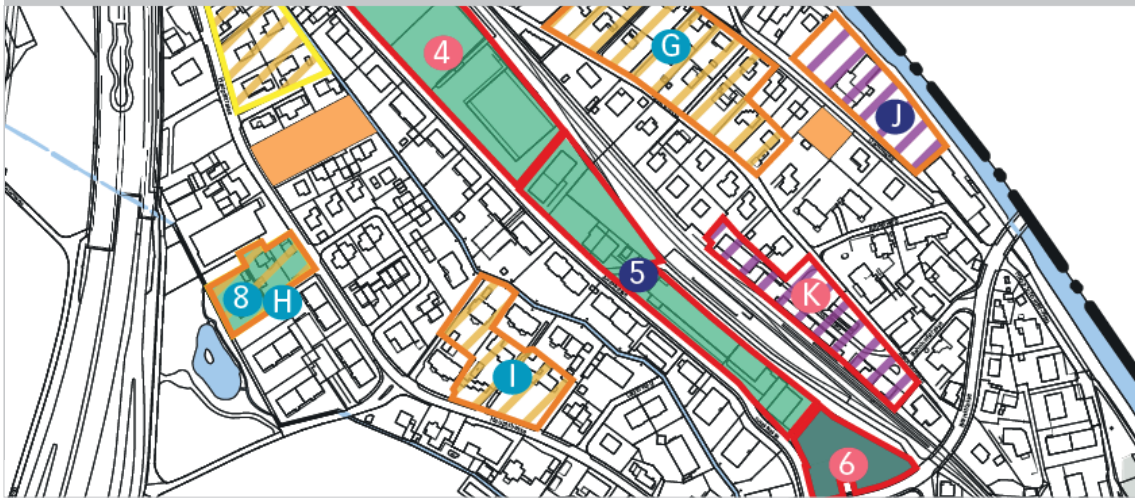


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Rüttligen-Alchenflüh

Revision der Ortsplanung



Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Oktober 2017

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Rütli-Alchenflüh
Jurastrasse 19
3422 Rütli-Alchenflüh

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Andrea Gammeter, Geografin MSc

Inhalt

A Einleitung

1.	Problemstellung	5
2.	Zielsetzungen	6
3.	Rechtliche Stellung	6
4.	Begriffe	7
5.	Bezug zur Ortsplanung	8
5.1	Rechtskräftige Ortsplanung Rüttligen-Alchenflüh	8
5.2	Laufende Revision der Ortsplanung 2017 – 2018	8

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

6.	Entwicklung der Gemeinde	9
6.1	Siedlungsstruktur und -qualität	9
6.2	Siedlungsentwicklung	9
6.3	Bevölkerungsentwicklung	10
6.4	Beschäftigtenentwicklung	11
6.5	Raumnutzerdichte	12
7.	Anzustrebende Entwicklung	14
7.1	Siedlungsentwicklung	14
7.2	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	14
7.3	Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	15

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

8.	Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung	16
8.1	Übersicht	16
8.2	Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)	17
8.3	Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	17
8.4	Mengengerüst Nutzungsreserven	18
9.	Nutzungspotenziale	19
9.1	Übersicht Nutzungspotenziale	19
9.2	Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungspotenziale	20
9.3	Mengengerüst Nutzungspotenziale	23
10.	Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie	25
10.1	Übersicht	25
10.2	Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven	26
10.3	Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale	28

D Fazit

Anhang

Anhang 1	Beurteilung der Nutzungspotenziale	31
Anhang 2	Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030	33
Anhang 3	Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK	34

A Einleitung

1. Problemstellung

Die Gemeinden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das heisst eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, gezielt zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerung und Beschäftigte) soll mehrheitlich in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind nur noch in gut begründeten Ausnahmefällen vor allem an zentralen Orten, Entwicklungsachsen und in Regionalzentren möglich.

Als SEin wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut/ unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Die Bebauung unüberbauter und die Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK),
- Eine dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen/Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen,
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre).

Das neue Massnahmenblatt «A_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss die SEin durch die Gemeinden.

Gemäss Massnahmenblatt A_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (vgl. Begriffsdefinition in Kapitel 4) zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und gleichzeitig die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

Im April 2016 publizierte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen¹. Sie will die unterschiedlichen Akteure bei der SEin unterstützen, sensibilisieren und motivieren.

Siedlungserweiterungen und die Bewirtschaftung von Arbeitszonen sind nicht Thema der vorliegenden Berichterstattung.

1 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2016: Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitshilfe. April 2016.

2. Zielsetzungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Siedlungs- und Wohnqualität soll erhöht werden. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskerns oder Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderats. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Die Berichterstattung bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Die Berichterstattung soll aber der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden.

Die Umsetzung der SEin erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017-2018, die im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt.

4. Begriffe

Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können unter den Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden. Dabei gibt es zwei Kategorien:

- Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)
- Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die genaue Definition und die Informationen für die Erhebung sind im «Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern»² festgehalten.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven ergeben sich aus der Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Bei dieser Kategorie kommen insbesondere folgende Massnahmentypen in Frage:

- Sanierung/Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässen Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung
- Ergänzungen: Anbau, Aufstockung oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Neubau

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören insbesondere auch Umstrukturierungsgebiete, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

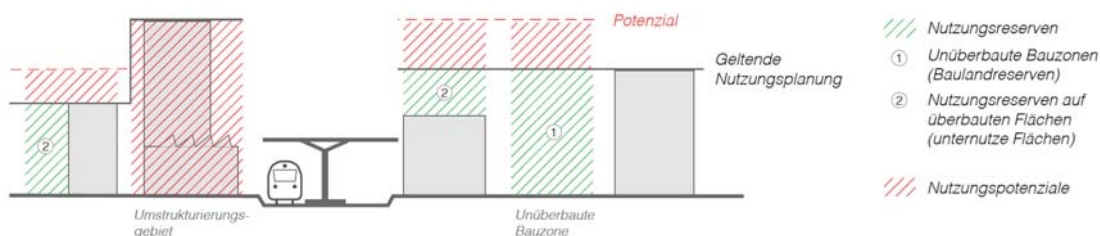


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

Innentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den Nutzungsreserven sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen.

² Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR): Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern. August 2015.

5. Bezug zur Ortsplanung

5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Rüttligen-Alchenflüh

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh besteht aus dem Baureglement und dem Zonenplan. Die letzte Revision der Ortsplanung wurde am 21. Februar 2007 genehmigt und ist somit seit knapp zehn Jahren in Kraft. In den Jahren 2009 und 2014 wurden zwei grössere Einzonungen im Gebiet Grund/Hölzliacher vorgenommen; es ging dabei um eine Um- resp. eine Neuansiedlung von Verarbeitungsbetrieben für landwirtschaftliche Produkte. Im Februar 2017 wurde eine Änderung des Baureglements zur ZPP Nr. 5 «Zentrum» genehmigt.

Im weiteren verfügt die Gemeinde über einen weitgehend aktuellen Richtplan Verkehr (genehmigt im Februar 2012) und eine umfassende Landschaftsplanung (genehmigt im Juli 2008, letzte Änderung im Januar 2014).

5.2 Laufende Revision der Ortsplanung 2017 – 2018

Mit der laufenden Revision der Ortsplanung 2017-2018 werden das Baureglement und der Zonenplan einerseits an geänderte übergeordnete Gesetzgebungen (insbesondere an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV] und an die geänderten Vorgaben zur Festlegung des Gewässerraums) angepasst. Andererseits sind die im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts vorgängig erarbeiteten Ziele in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies beinhaltet die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die dafür geeigneten Gebiete werden im vorliegenden Bericht bezeichnet und mit den entsprechenden Massnahmen (Umzonung, Aufzonung etc.) in der Nutzungsplanung berücksichtigt.

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

6. Entwicklung der Gemeinde

6.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Rüttligen-Alchenflüh besteht aus den zwei Ortsteilen Rüttligen und Alchenflüh, welche durch die Autobahn räumlich voneinander getrennt sind. Der Ortsteil Rüttligen grenzt direkt an das Siedlungsgebiet von Aeßlingen und weist mehrheitlich zwei bis maximal dreigeschossige Bauten auf. Entlang des «Schachen» befinden sich typische Einfamilienhausquartiere mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die von Grünflächen umgeben sind. Die Bauernhäuser entlang der Dorfstrasse bilden das historische Strassendorf Rüttligen und sind mehrheitlich als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Sie sind auch als Baugruppe im Inventar der schützenswerten Ortsbilder festgehalten und machen den Charakter des ursprünglichen Dorfs Rüttligen aus.

Östlich der Autobahn befindet sich der etwas dichtere Ortsteil Alchenflüh. Die Siedlungsstruktur ist insbesondere rund um den Bahnhof durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Bebauung reicht teilweise bis nahe an die Emme, sodass das Siedlungsgefüge von Alchenflüh nur durch den Fluss von demjenigen der angrenzenden Gemeinde Kirchberg getrennt ist. Das Gebiet um den Bahnhof bildet das Zentrum von Alchenflüh. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Gasthofs Bären liegt an zentraler Lage und stammt aus dem 18. Jahrhundert. Gegenüber befindet sich die Bärenmatte, auf welcher ein Projekt zur Erstellung eines Alterswohn- und Pflegeheims läuft. Auch auf anderen Parzellen rund um den Bahnhof bestehen Umstrukturierungs- und Neubauabsichten, zum Beispiel seitens BLS, sodass in diesem Gebiet ein grosses Potenzial für eine qualitätsvolle Siedlungs- und Aussenraumgestaltung vorhanden ist.

Am südwestlichen Dorfeingang von Alchenflüh, zu beiden Seiten der Bernstrasse, gibt es eine weitere Baugruppe, die unter Denkmalschutz steht. Auch dies widerspiegelt den ursprünglichen Charakter des Dorfs.

6.2 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung von Rüttligen-Alchenflüh zeichnete sich in der jüngeren Vergangenheit durch eine rege Bautätigkeit aus. Grössere Wohnbaugebiete sind entstanden, die eine überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung auslösten. Insgesamt wurden von 2007 bis 2014 53 Gebäude mit Wohnungen erstellt, 28 Einfamilienhäuser und 25 Mehrfamilienhäuser. Grössere Bautätigkeit gab es insbesondere am Grubenweg (ZPP Nr. 1), am Wiesenweg (ZPP Nr. 11) und an der Sägestrasse. Diese Entwicklungen führten dazu, dass die Bauzonenreserven für Wohnen auf 1.9 ha (Erhebung AGR, Stand 2017) geschrumpft sind.

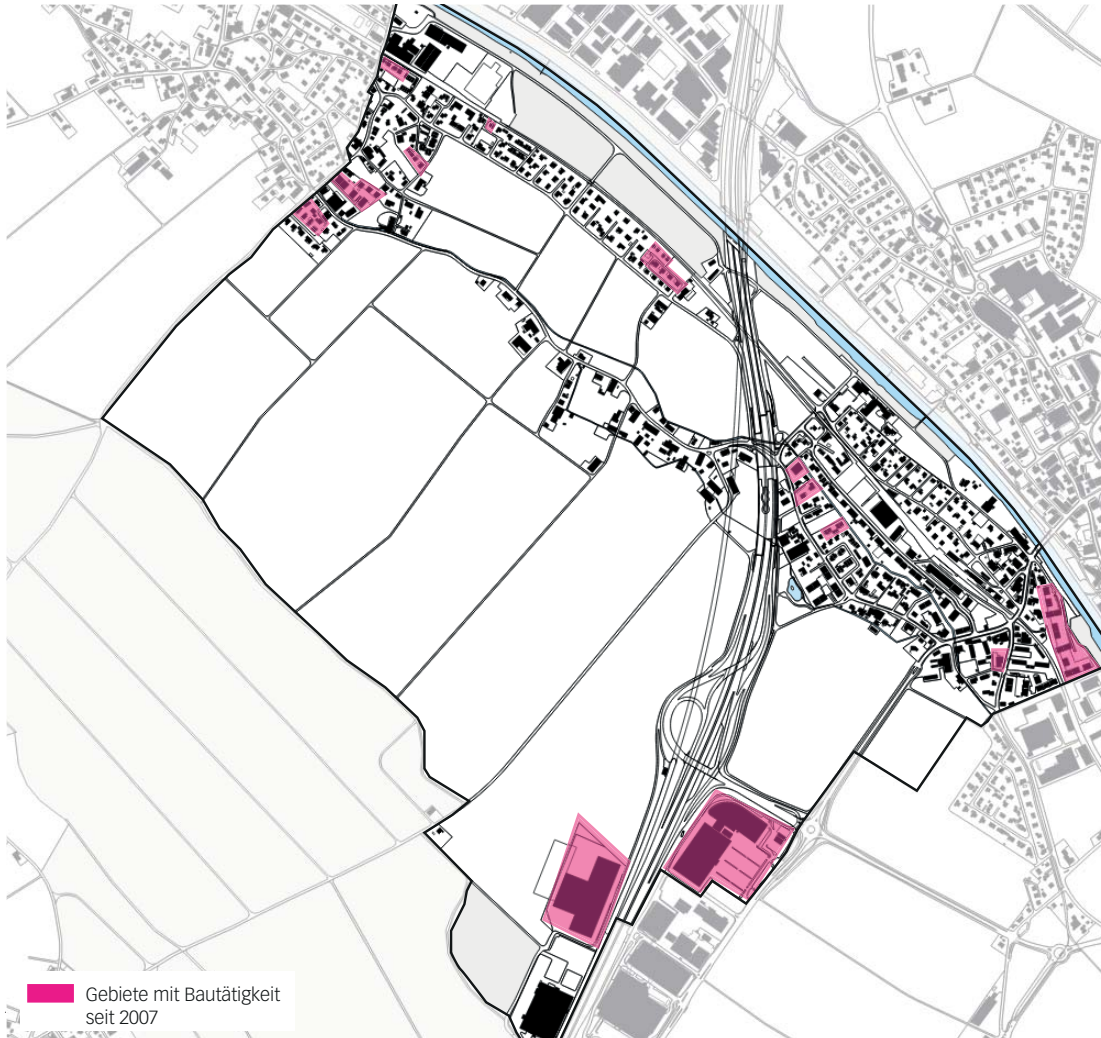


Abb. 3 Gebiete mit Bautätigkeit (inkl. Arbeitszonen) seit 2007

6.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl von Rüttligen-Alchenflüh ist zwischen 1990 und 2015 von 2'146 Einwohner auf 2'435 gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 13%. Das grösste Wachstum fand seit 2010 statt: Innerhalb der letzten fünf Jahre konnte die Gemeinde 266 neue Bewohner begrüßen, was einem Wachstum von 12% in fünf Jahren entspricht. Dieser Wert liegt deutlich über dem Wachstum der Nachbargemeinden (vgl. Abbildung 5).

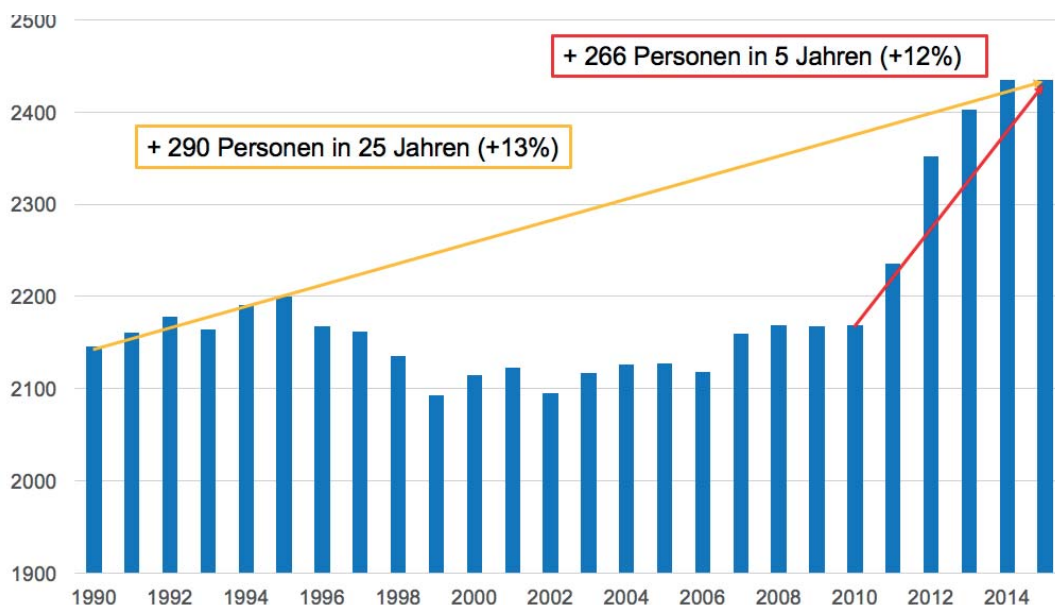


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung Rüttligen-Alchenflüh 1990 bis 2015 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011)

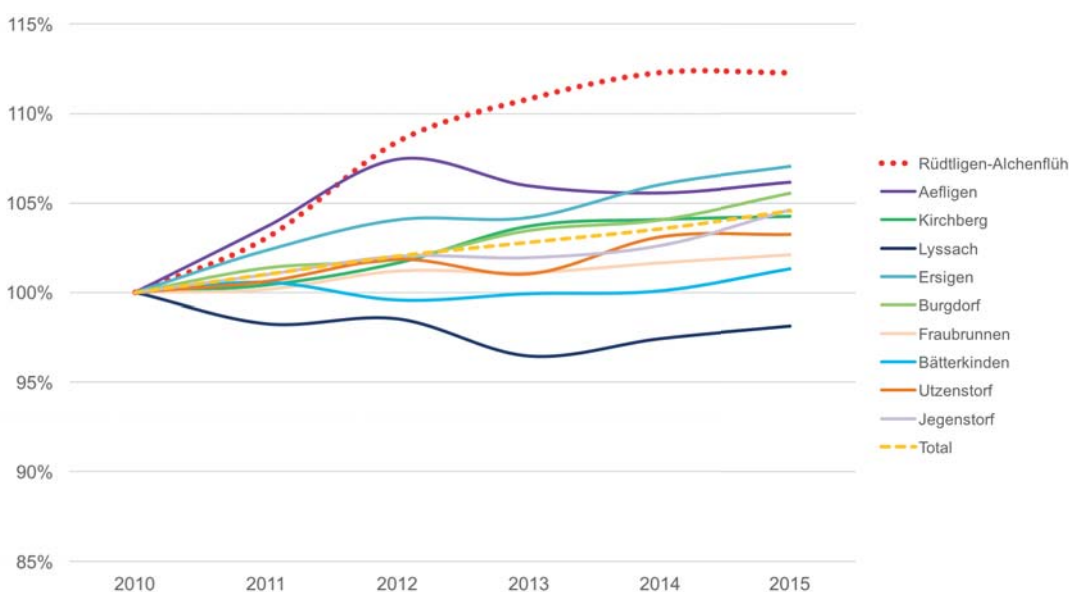


Abb. 5 Vergleich Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2015 verschiedener Gemeinden

6.4 Beschäftigtenentwicklung

Rüttligen-Alchenflüh verzeichnete im Jahr 2014 1'036 Beschäftigte. Eine Mehrheit der Arbeitsplätze (57%) ist im Dienstleistungsbereich (3. Sektor) angesiedelt, wobei die Emmi Schweiz AG der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde ist. Der kantonale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Aemme-Center stellt ebenfalls einen wichtigen Arbeitsort dar. Die Gemeinde weist aber auch im Bereich Industrie viele wichtige Arbeitsplätze auf (39% im 2. Sektor). Die Landwirtschaft (1. Sektor; 3%) macht nur noch einen kleinen Anteil der Arbeitsplätze aus. Die Entwicklung über die Jahre hat gezeigt,

dass die Verteilung auf die Sektoren relativ konstant bleibt. Sowohl im 2. wie auch im 3. Sektor sind seit 2005 neue Arbeitsplätze geschaffen worden.

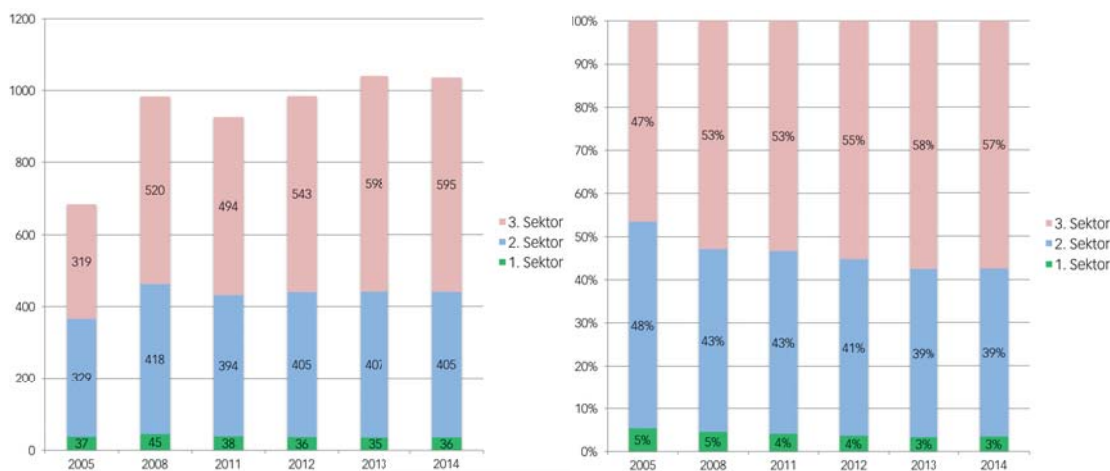


Abb. 6 Entwicklung der Beschäftigten nach Sektoren (BFS, STATENT 2014, Schätzungen für 2005 und 2008, Daten 2014 provisorisch)

6.5 Raumnutzerdichte

Rüttligen-Alchenflüh ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse» zugeordnet und bildet zusammen mit Kirchberg ein Zentrum 4. Stufe. Die Gemeinde übertrifft mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 64 Raumnutzern³ je Hektare (RN/ha) den für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich (vgl. Anhang 2). Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb verschiedener Gebiete sind in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die höchste Raumnutzerdichte mit über 180 RN pro ha weist das Quartier südlich der Jurastrasse auf. Zudem wird ersichtlich, dass im Ortsteil Alchenflüh durchschnittlich eine höhere Raumnutzerdichte erreicht wird als im Ortsteil Rüttligen.

3 Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

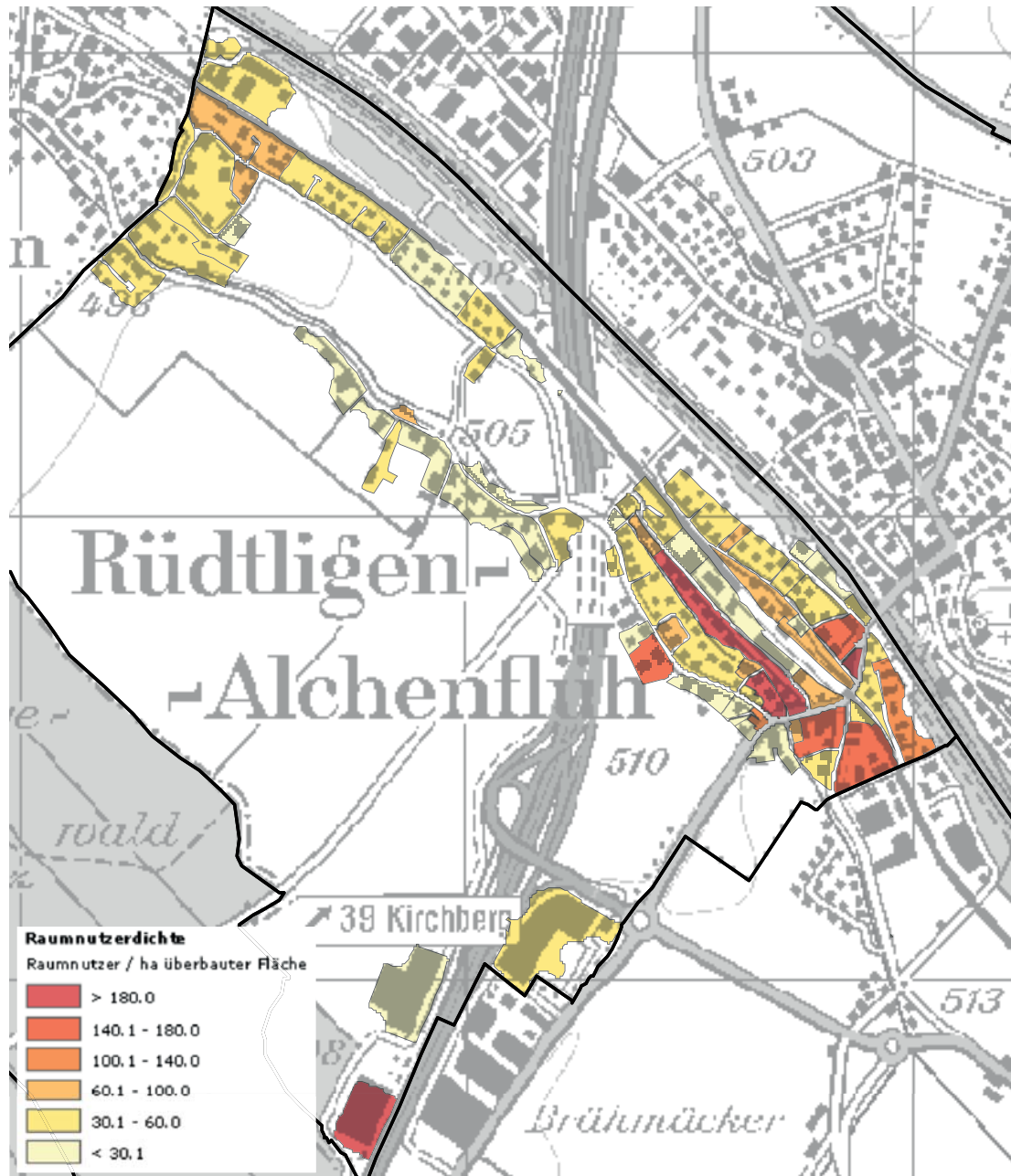


Abb. 7 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

7. Anzustrebende Entwicklung

Die von der Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh angestrebte räumliche Entwicklung wurde im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Januar 2017 festgehalten. Die wichtigsten Ziele sind nachfolgend erwähnt.

7.1 Siedlungsentwicklung

Nach innen und moderat in die Fläche wachsen	<p>Rüdtligen-Alchenflüh visiert eine moderate Siedlungsentwicklung in die Fläche bei gleichzeitiger Nutzung der Innenentwicklungspotenziale an. Neue Wohnzonen werden vor allem in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten geschaffen.</p> <p>Die Siedlungsverdichtung erfolgt punktuell, qualitativ und an dafür geeigneten Standorten, sowohl in den Wohn- wie auch in den Arbeitszonen. Dabei ist ein sinnvolles Verhältnis zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten und das Ortsbild zu bewahren. Leer stehende Gebäude und Lagerhallen sowie ungenutzte Industrie- und Gewerbezone werden auf ihr Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial für künftige Wohngebiete hin überprüft.</p>
Vermehrt MFH, Geschosswohnungen erstellen	<p>Trotz der aktuell noch immer vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen in Rüdtligen-Alchenflüh künftig vermehrt Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungen gebaut werden. Falls es die Vorgaben zulassen, würde der Bau von einzelnen Einfamilienhäusern begrüsst.</p>
Bahnhofgebiet weiterentwickeln	<p>Die Entwicklung rund um den Bahnhof wird ganzheitlich betrachtet. Innenverdichtungspotenziale sowie Umnutzungen werden geprüft. Es wird eine qualitätsvolle, dichte Bauweise angestrebt.</p>
Ortsbild erhalten	<p>Rüdtligen-Alchenflüh pflegt sein bauliches Erbe – insbesondere im alten Ortsteil von Rüdtligen – und achtet auf charakteristische sowie ortsbildspezifische Merkmale. Unter Wahrung dieser werden auch Anpassungen im Bereich der Nutzungsmöglichkeiten geprüft.</p>

7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungswachstum von rund 17% bis 2045	<p>Rüdtligen-Alchenflüh soll auch in Zukunft ein attraktives Angebot an Wohnraum vorweisen können und in etwa im gleichen Mass wie in den letzten 25 Jahren wachsen. Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum von 17% bis ins Jahr 2045 an. Dies bedeutet einen Zuwachs von rund 400 Einwohnerinnen und Einwohnern auf insgesamt 2'800 Personen im Jahr 2045. Unter der Annahme eines vereinfachten, linearen Wachstums entspricht dies dem im kantonalen Richtplan vorgegebenen Wachstum (plus 10% von 2014 bis 2030).</p>
--	---

Arbeitsplatzentwicklung von 10% Rüttligen-Alchenflüh bleibt ein belebtes und gesundes Dorf mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen. Arbeitsplätze sollen erhalten, respektive deren Zahl dem Bevölkerungswachstum entsprechend um 10% bis 2030 erhöht werden. Dies entspricht einer Zunahme von rund 100 Arbeitsplätzen in den nächsten 15 Jahren.

7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf dem **Wachstum von 10% bis 2030** (zusätzlich 271 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) in Wohn-, Misch- und Kernzonen) und der Annahme von mind. 57 Raumnutzern pro ha weist die Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh gemäss AGR einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 4.8 ha auf (vgl. Anhang 2). Rüttligen-Alchenflüh verfügt noch über 1.9 ha unüberbaute Bauzonen in den Wohnen, Misch- und Kernzonen. (Erhebung AGR, Stand 2017). Somit könnte die Gemeinde im Rahmen der anstehenden OP-Revision ca. 2.9 ha zusätzliches Wohnbauland einzonieren.

Theoretischer Wohnbaulandbedarf	4.8 ha
abzgl. unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	– 1.9 ha
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	2.9 ha

Tab. 1 Wohnbaulandbedarf (nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans)

Die Raumnutzerdichte der Gemeinde übertrifft mit **aktuell 64 RN/ha** den Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan. Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mindestens Raumnutzerdichten im Bereich des heutigen Durchschnittswerts realisiert werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass für das angestrebte Wachstum weniger Bauland verbraucht wird, als im kantonalen Richtplan vorgesehen. Zudem gibt es in den bestehenden Bauzonen noch Nutzungspotenziale, die ebenfalls ein Wachstum ohne neues Bauland ermöglichen (vgl. Kapitel 9).

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

8. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

8.1 Übersicht

Sowohl unüberbaute Bauzonen als auch unternutzte Flächen stellen die Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung dar. Sie sind in den Abbildungen 8 und 9 verortet und werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

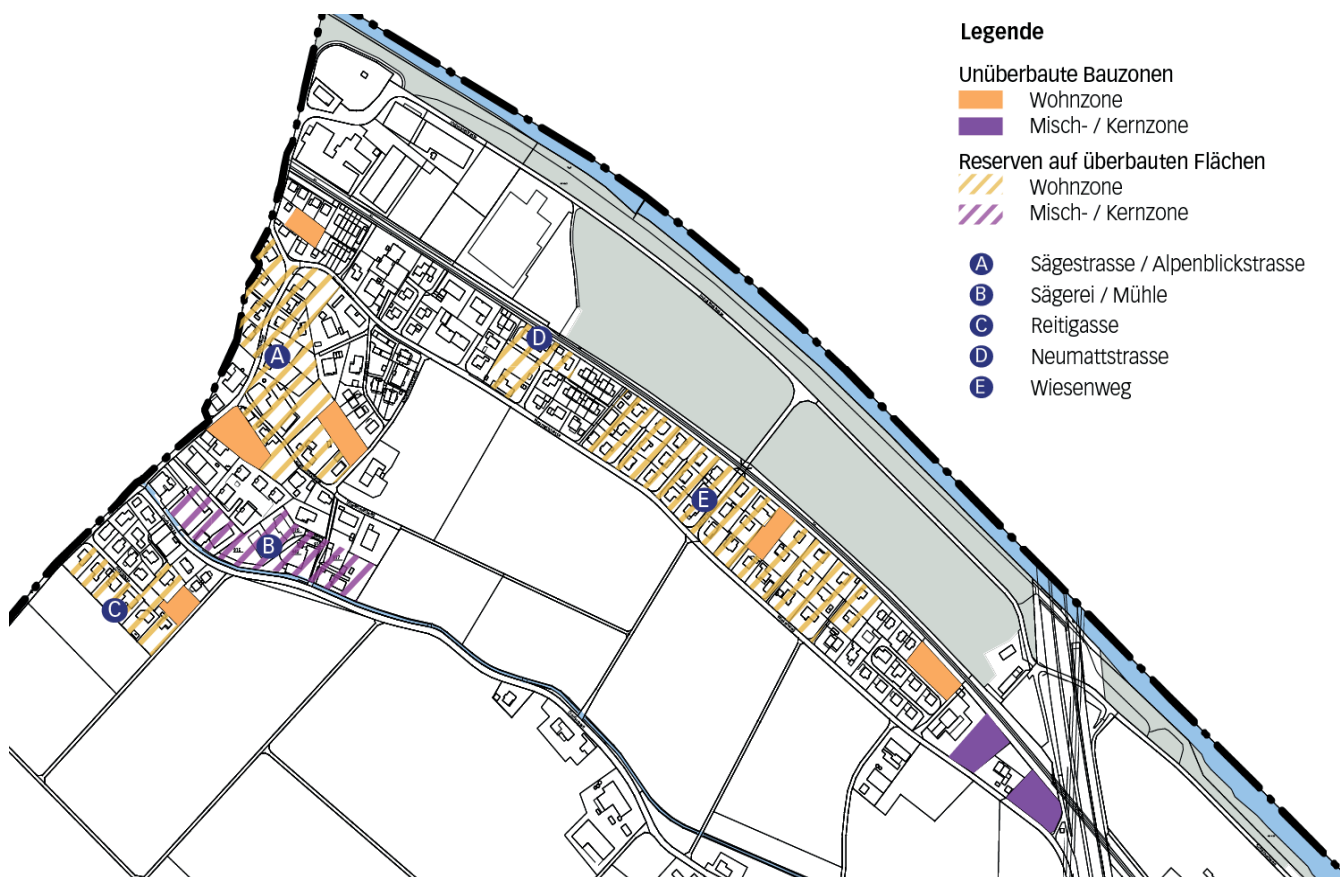


Abb. 8 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Rüttligen)

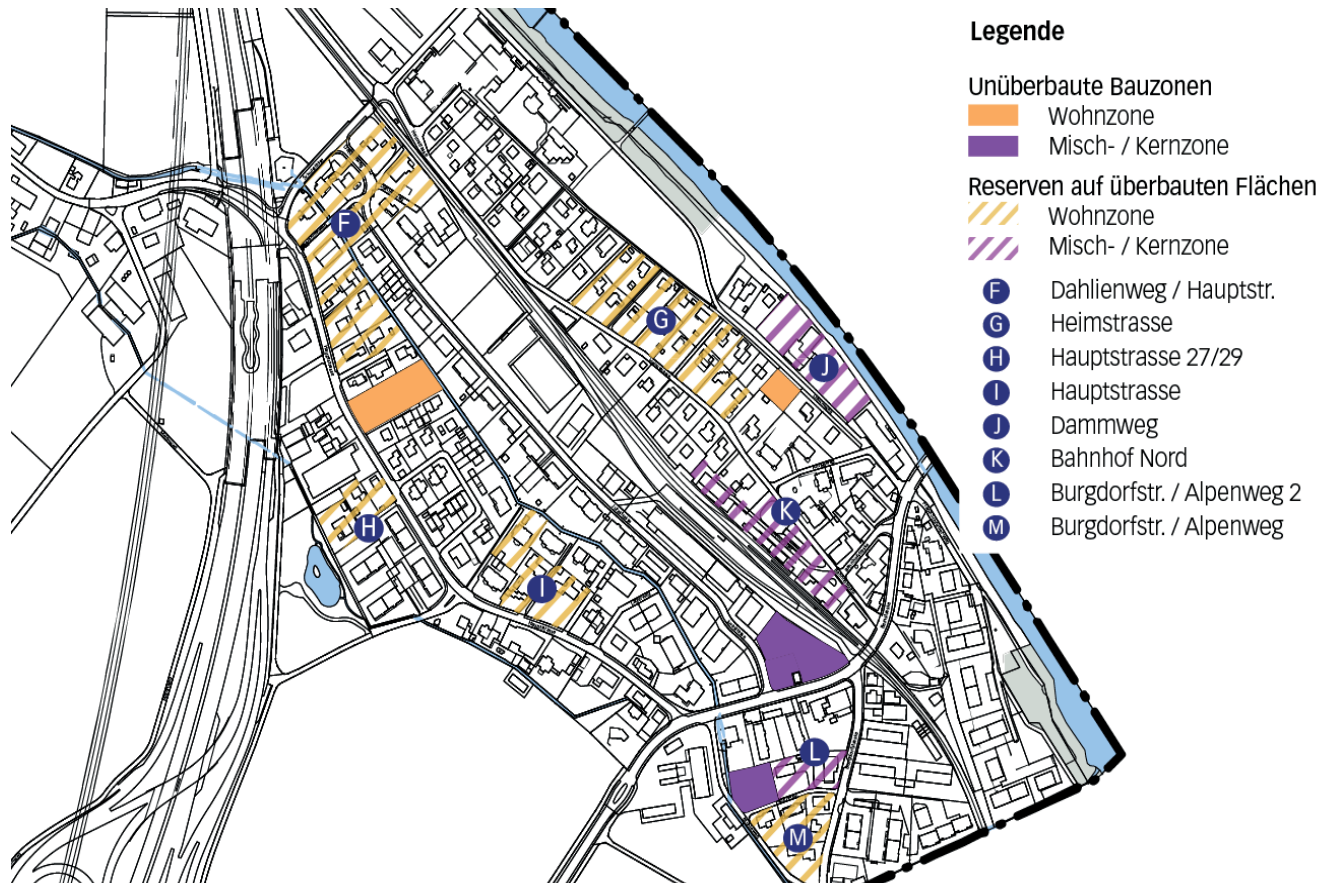


Abb. 9 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Alchenflüh)

8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

Die Gemeinde weist aktuell 1.9 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf (Erhebung AGR, Stand Ende 2017). Diese sind sowohl im Ortsteil Rüttligen, als auch im Ortsteil Alchenflüh zu finden (vgl. Abb. 8 und 9). Orientiert man sich an der für die Gemeinde im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzerdichte von durchschnittlich 57 Raumnutzern/ha, weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 110 Raumnutzer auf.

8.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Überall, wo die bestehende Nutzungsmasse nicht voll ausgeschöpft sind, besteht ein theoretisches Nutzungspotenzial. Sowohl im Ortsteil Rüttligen als auch in Alchenflüh sind dies insbesondere Einfamilienhausquartiere mit grossen Grünflächen. Die theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flächen betragen gemäss AGR (Stand Mai 2017) 41'560 m² Geschossfläche (inkl. Teilreserve «Mühle», die sich aktuell im Bau befindet). Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten

15 Jahren nur 10%, also rund 4'150 m² dieser theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flächen mobilisiert werden können. Diese Annahme beruht auf der Tatsache, dass die Raumnutzerdichte der Gemeinde bereits überdurchschnittlich hoch ist und dass die Reserven mehrheitlich in Einfamilienhausquartieren bestehen, bei deren Verdichtung durch einen An- oder Umbau nicht unbedingt mehr Raumnutzer Platz finden werden. Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m² Geschossfläche je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen ca. 70 Raumnutzern auf.

8.4 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh folgende theoretischen Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Geschossfläche (m ²)	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	1.9		ca. 110 (bei 57 RN/ha)
Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (Unternutzte Flächen)	1.2 ** (69 RN / 57 [RN/ha])	4'156 41'560 x 10%*	ca. 70 (bei 60 m ² GF je RN)
Total	3.1		ca. 180

* Für Erläuterungen zur Berechnung vgl. Kapitel 8.3 Seite 17

** Ergebnis aus den ermittelten Raumnutzern und der heutigen durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 57 RN/ha. Bezieht die (Einzonungs-)Fläche, die durch die Verdichtung auf überbauten Flächen eingespart werden kann.

9. Nutzungspotenziale

9.1 Übersicht Nutzungspotenziale

Die möglichen Nutzungspotenziale, also Gebiete, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung (z.B. Erhöhung des Wohnanteils) sinnvoll wären, sind nachfolgend kartografisch dargestellt. Erläuterungen zu den einzelnen Arealen finden sich im Kapitel 9.2.

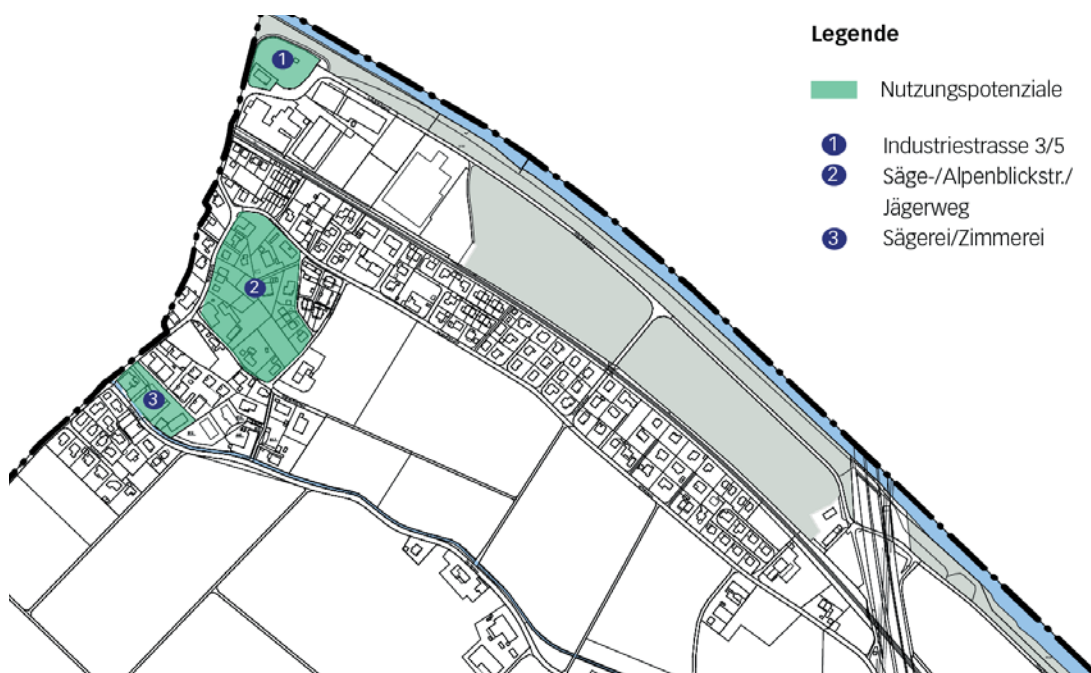


Abb. 10 Übersicht Nutzungspotenziale (Ortsteil Rüttligen)

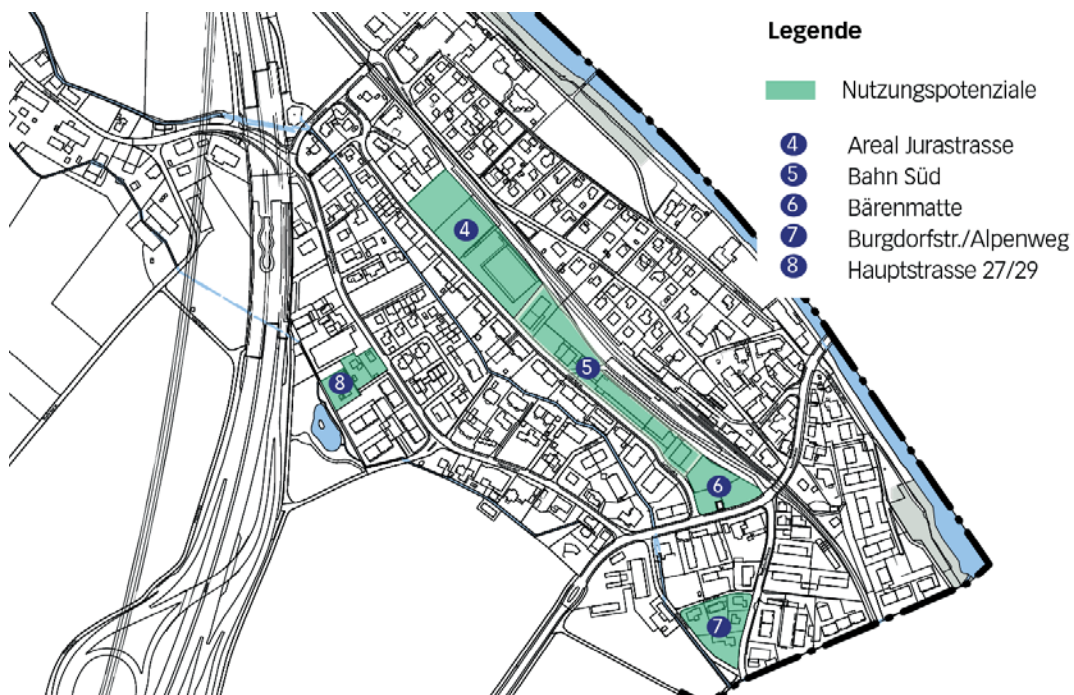


Abb. 11 Übersicht Nutzungspotenziale (Ortsteil Alchenflüh)

9.2 Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungspotenzial

1) Industriestrasse 3/5, Rüttligen (2. Priorität)

Das Areal an der Industriestrasse 3/5 beinhaltet ein Gebäude mit Wohn- und Arbeitsnutzungen sowie einen befestigten Platz, der als Abstellfläche für Baumaterialien genutzt wird. Die Parzellen Gbbl. Nrn. 469 und 470 befanden sich bis anhin in der Gewerbezone. Obwohl peripher gelegen, ist das Gebiet durch die Nähe zu Aeßlingen mit dem ÖV erschlossen und die nötigen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzelle Gbbl. Nr. 469. Es besteht ein Baurecht, welches im nächsten Jahr ausläuft. Die Gemeinde überführt die Parzellen im Rahmen der Nutzungsplanung in eine Mischzone und möchte dadurch vermehrt auch Wohnnutzungen ermöglichen. Die Umsetzung wird mittelfristig gesehen.

2) Säge-/Alpenblickstrasse/Jägerweg, Rüttligen (3. Priorität)

Die Säge-, Alpenblick-, Neumattstrasse und der Jägerweg umranden ein Gebiet, welches heute der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt ist. Es besteht ein Begehren eines Grundeigentümers, das ganze Gebiet in eine W3 aufzuzonen. Das Gebiet eignet sich aufgrund der vorhandenen ÖV-Erschliessung und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in Aeßlingen für eine Verdichtung. Gewisse alte Häuser sind auch bereits dreigeschossig gebaut. Hingegen wird es aufgrund der vielen Grundeigentümer als eher schwierig eingeschätzt, alle für eine Aufzoning (inkl. allfällige Mehrwertabgabe) zu gewinnen.

Für die Gemeinde hat die Verdichtung dieses Gebiets dritte Priorität. Um das angestrebte Bevölkerungswachstum erreichen zu können, sollen zuerst die Nutzungspotenziale realisiert werden, welche von allen Grundeigentümern getragen werden (u.a. Bebauung Areal Jurastrasse). Die Gemeinde hält das Gebiet aber für eine längerfristige Entwicklung im Auge.

3) Sägerei/Zimmerei, Rüttligen (1. Priorität)

Auf der Parzelle Gbbl. Nr. 381 befindet sich heute eine Zimmerei, die jedoch in absehbarer Zeit an die Industriestrasse verlegt wird. Der Grundeigentümer beabsichtigt, die Parzelle neu dreigeschossig zu bebauen, bis anhin befand sich die Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2).

Dieses Gebiet eignet sich für eine Verdichtung, da die umgebenden Gebäude bereits eine dichte Bauweise aufweisen und sich dreigeschossige Bauten aufgrund der Topographie gut integrieren.

Die angrenzende Parzelle Gbbl. Nr. 154 eignet sich grundsätzlich ebenfalls für eine Verdichtung, sodass diese Parzelle bei Interesse der Grundeigentümer ebenfalls in eine WG 3 überführt wird.

4) Areal Jurastrasse, Alchenflüh (1. Priorität)

Das Areal Jurastrasse umfasst die Parzellen Gbbl. Nrn. 115 (unbebaut) und 123 (bebaut mit Halle KAB), welche sich bis anhin in der Gewerbezone befand. Das Areal liegt in mitten des Dorfgebiets von Alchenflüh und eignet sich auch aufgrund der Nähe zum Bahnhof Alchenflüh sehr gut für eine Umnutzung für verdichtetes Wohnen.

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde unter Einbezug der Gemeinde ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept erstellt, welches in einer Zone mit Planungspflicht «ZPP Jurastrasse» im Zonenplan verankert wird. Die Entwicklung des Areals hat erste Priorität.

5) Bahnhof Süd, Alchenflüh (2. Priorität)

Zwischen Jurastrasse und Bahnhof Alchenflüh befinden sich weitere Parzellen, die momentan für Gewerbenutzungen gebraucht werden, aber aufgrund der Lage ein grosses Potenzial für Wohnnutzungen bergen. Der «Landi-Kopf» auf der Parzelle Gbbl. Nr. 349 ist als erhaltenswert eingestuft, eine Entwicklung ist hier mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Momentan sind nur Absichten der BLS für eine bauliche Entwicklung auf dem Bahnareal bekannt. Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an dieser für die Gemeinde bedeutenden Lage erreichen zu können, ist es wichtig, eine gesamtheitliche Betrachtung vorzunehmen und die Entwicklungsmöglichkeiten für das ganze Gebiet zu eruieren. Entsprechend wird das Gebiet als Ganzes im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2018 als ZPP «Bahnhof Süd» im Zonenplan bezeichnet. Die Entwicklung dieses Gebiets ist längerfristig geplant und hat zweite Priorität.

6) Bärenmatte, Alchenflüh (1. Priorität)

Die Bärenmatte wird heute als Abstellplatz und als Wiesenfläche genutzt, eignet sich aber aufgrund der zentralen Lage im Dorfkern und der guten Erschliessung mit Bus und Zug für eine dichtere Nutzung. Es ist geplant, ein Alterswohn- und Pflegeheim mit rund 50 Pflegezimmern sowie acht Kleinwohnungen zu erstellen (Angaben Stand Vorprojekt). Dieses Projekt hat höchste Priorität für die Gemeinde.

7) Burgdorfstrasse/Alpenweg, Alchenflüh (3. Priorität)

Das Dreieck zwischen der Burgdorfstrasse, dem Alpenweg und dem Mühleweg befindet sich in der Einfamilienhauszone E2, grenzt jedoch an eine Wohnzonen W3 und an die Kernzone, in der ebenfalls drei-geschossig gebaut werden kann. Vom Siedlungscharakter her eignet sich das Gebiet daher ebenfalls für dreigeschossige Bauten. Bei der Neubebauung müsste der speziellen Lage am Dorfeingang Rechnung getragen werden.

Aufgrund wechselnder Grundeigentümer in den letzten Jahren ist kurzfristig kaum eine Chance für eine solche Verdichtung auszumachen. Die Gemeinde behält das Gebiet für eine längerfristige Entwicklung mit 3. Priorität im Auge.

8) Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh (3. Priorität)

Ähnlich verhält es sich mit den drei Einfamilienhäusern an der Hauptstrasse 27 und 29. Sie befinden sich in der Einfamilienhauszone E2 und grenzen an höhere Mehrfamilienhäuser in der W3 und an eine Gärtnerei. An dieser Lage wäre ebenfalls eine 3-geschossige bauweise denkbar. Das Gebiet wird für eine allfällige längerfristige Entwicklung mit 3. Priorität vorgesehen.

9.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

Kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (nächsten 15 Jahre)

Die kurz- bis mittelfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Bezug innert 3 bis 15 Jahren) werden mit erster oder zweiten Priorität vorangetrieben und sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Nr. Standort	Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raum- nutzer- dichte (RN/ha)	Bemerkungen
	a Arealfläche	b zusätzliche WMK (ehem. Arbeitszone)	c RN aktuell	d total künftige RN	e zusätzliche RN (d – c)	(d/a)	
1. Priorität							
3) Sägerei/Zimmerei, Rüttligen	0.4	0.0	20	32	12	80	RN aktuell: Schätzung Gemeinde. total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
4) Areal Jurastrasse, Alchenflüh	1.0*	1.0	3	166	162	166	*Entspricht den Parzellen 123 und 115 (unbebaut, ZPP Nr. 8). RN aktuell: Schätzung Gemeinde. total künftige RN: Abschätzung auf- grund des vorliegenden Projektstands mit Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 1.0 und ca. 60 m² pro RN.
6) Bärenmatte, Al- chenflüh	0.3	0.0	0	70	50*	233	*Die Bärenmatte gilt auch als Nut- zungsreserve. Für diese Fläche wurden bereits 20 zusätzliche Raumnutzer berechnet, die hier nicht mehr berück- sichtigt werden. total künftige RN: Abschätzung auf- grund des vorliegenden Projektstands (50 Zimmer, 8 Wohnungen).
2. Priorität							
1) Industriestrasse 3/5, Rüttligen	0.4	0.4	16	32	16	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 41 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 16 RN total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten, künftigen Raumnutzerdichte.
5) Bahnhof Süd/ Jurastrasse, Al- chenflüh	0.7	0.6	24	63	39	90	RN aktuell: Abschätzung Gemeinde. total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
Total zusätzliche WMK		2.0					
Total zus. Raumnutzer			279				

Langfristige Nutzungspotenziale (ab 15 Jahren)

Die langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Bezug ab 15 Jahren) haben dritte Priorität und sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Nr. Standort		Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
		a	b	c	d	e	(d/a)	
		Arealfläche	zusätzliche WMK (ehemals Arbeitszone)	RN aktuell	total künftige RN	zusätzliche RN (d – c)		
3. Priorität								
2)	Säge-/Alpenblickstr./ Jägerweg*, Alchenflüh	1.9	0.0	84	152	68	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 44 RN/ha, Fläche 1.9 ha = 84 RN total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
7)	Burgdorfstrasse/Alpenweg, Alchenflüh	0.2	0.0	24	32	8	80	RN aktuell: Grobabschätzung total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
8)	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	0.4	0.0	7	16	9	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 32 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 13 RN. total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
Total zusätzliche WMK		0.0						
Total zus. Raumnutzer		85						

* Dieses Gebiet weist auch Nutzungsreserven (eine unüberbaute Bauzone und unternutzte Areale) auf.

10. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie

10.1 Übersicht

In den nachfolgenden Karten sind die in den Kapiteln 8 und 9 diskutierten Innenentwicklungspotenziale zusammengefasst. Zusätzlich wurden die Eignung⁴ sowie die Priorität der Gebiete für die Umsetzung definiert und dargestellt.

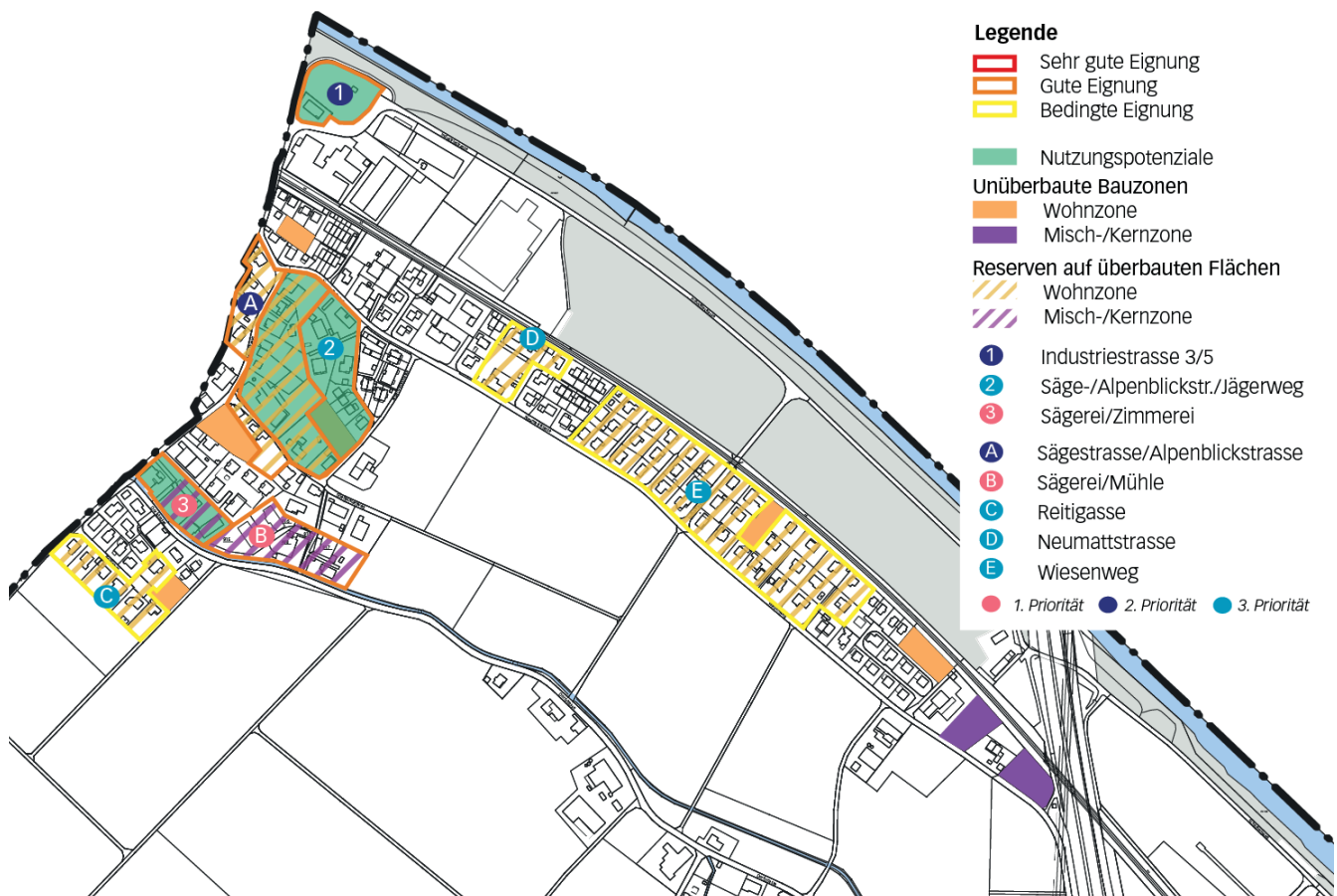


Abb. 12 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteil Rüttligen)

⁴ Die Eignung der Gebiete für die Innenentwicklung bezieht sich auf die Lage, die Erschliessung und Versorgungseinrichtungen, das gültige Bauinventar / Ortsbildschutz, Bausubstanz / Sanierungsbedarf und auf Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Die Bewertung kann im Anhang 1 betrachtet werden.

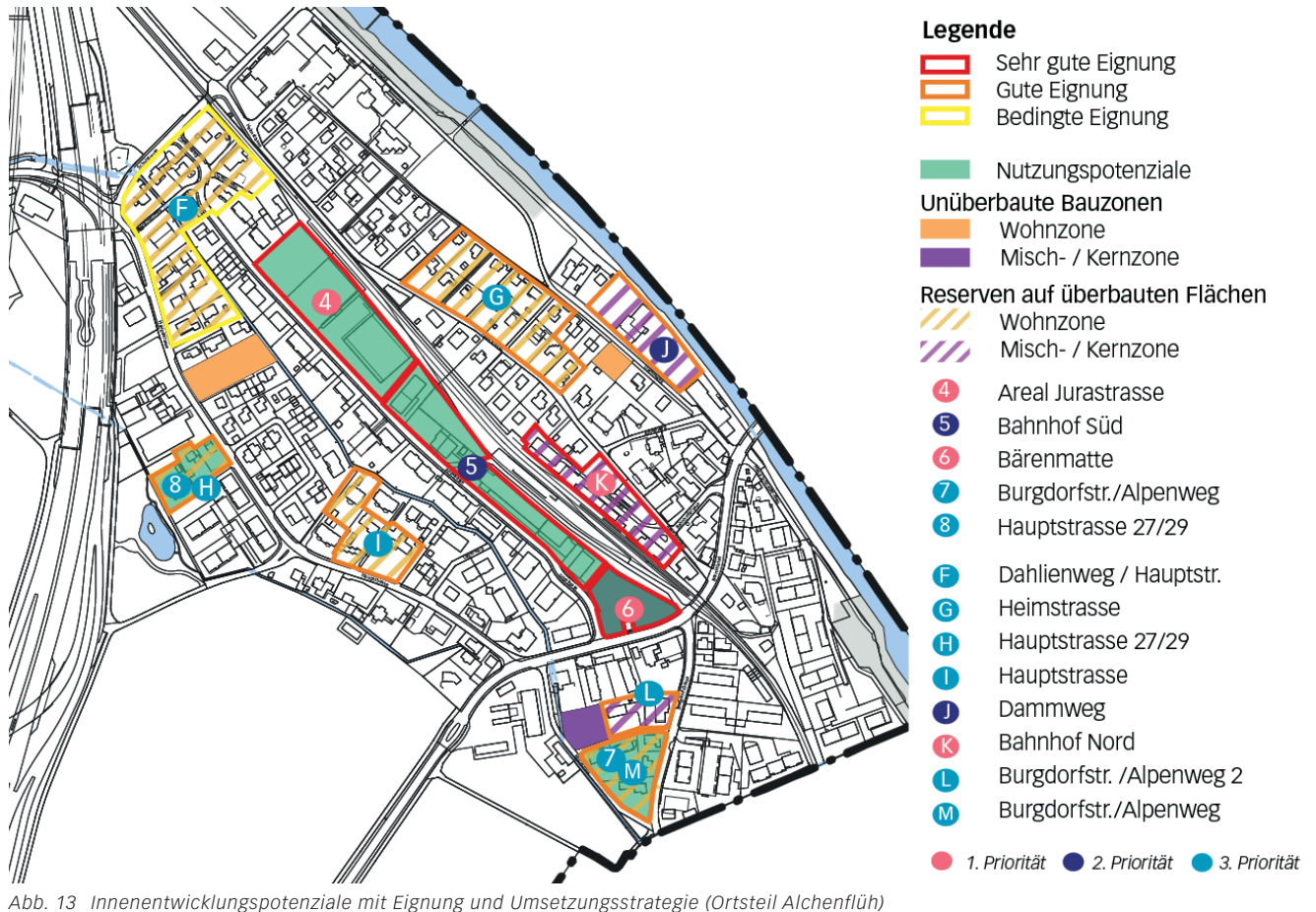


Abb. 13 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteil Alchenflüh)

10.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven

10.2.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

Das Mobilisieren von unüberbauten Bauzonen ist der Gemeinde ein Anliegen. Gewisse Baulandreserven werden zurzeit beplant (z.B. Bärenmatte, Areal ehm. Gärtnerei Bütikofer) oder eine Bebauungsabsicht ist bekannt (ZPP Wiesenweg II). Andere Reserven werden als Gartenanlagen benutzt, wodurch kaum eine Überbauungsabsicht seitens Grundeigentümer besteht.

Im neuen kantonalen Baureglement werden neue Massnahmen zur Mobilisierung der unüberbauten Bauzonen ermöglicht (z.B. vertragliche oder angeordnete Bauverpflichtung, bedingte Einzonung etc.). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Möglichkeiten geprüft, aus Sicht der Gemeinde drängen sich aktuell aber keine Massnahmen auf.

10.2.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Um eine massvolle Verdichtung der bereits bebauten Flächen zu erreichen, sollen die baupolizeilichen Masse überprüft und allenfalls gelockert werden. Zudem ist es zentral, die Grundeigentümer zu informieren und mit Hilfe von Anreizen dazu zu bringen, ihre Parzellen besser auszunutzen. Die Mobilisierung der Reserven auf überbauten Flächen stellt eine Daueraufgabe dar (vgl. folgende Tabelle).

Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)						
Gebiet	Eignung	Priorität	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	Zeithorizont Bezug
A Sägestrasse/Alpenblickstrasse, Rüttligen	gut	2	Massvolle Verdichtung	ggf. Anpassungen der baupolizeilichen Masse + Grundeigentümergegespräche	Daueraufgabe	langfristig
B Sägerei, Mühlepark Rüttligen	gut	1	Massvolle Verdichtung	Teilw. im Bau (Mühlepark)	kurzfristig	2017/2018
C Reitigasse, Rüttligen	bedingt	3	Massvolle Verdichtung	ggf. Anpassungen der baupolizeilichen Masse und Grundeigentümergegespräche	Daueraufgabe	mittel- bis langfristig
D Neumattstrasse, Rüttligen	bedingt	3				
E Wiesenweg, Rüttligen	bedingt	3				
F Dahlienweg/Hauptstrasse, Alchenflüh	bedingt	3				
G Heimstrasse, Alchenflüh	gut	3				
H Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	bedingt	3				
I Hauptstrasse 4-8, Alchenflüh	gut	3				
J Dammweg, Alchenflüh	gut	2				
L Burgdorfstrasse/Alpenweg 2, Alchenflüh	gut	3				
M Burgdorfstrasse / Alpenweg, Alchenflüh	gut	3				
K Bahnhof Nord	sehr gut	1	Massvolle Verdichtung in Zusammenhang mit Ausbau Bahnhof	Gespräche mit BLS	kurzfristig	bis 2021

10.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale

Bei den als Nutzungspotenziale bezeichneten Flächen ist oft nicht nur eine Verdichtung, sondern eine Umnutzung mit Verdichtung, zum Beispiel von der Arbeits- zu einer Wohnnutzung, vorgesehen. Für grössere solche Areale ist ein qualifiziertes Verfahren sinnvoll, um die Nutzungsmöglichkeiten ausloten und eine qualitätsvolle Überbauung erreichen zu können. Bei kleineren Gebieten ist es auch denkbar, eine Verdichtung durch eine einfache Erhöhung der Nutzungsmasse (Aufzonung) herbeizuführen. Die Umsetzungsstrategie für die einzelnen Areale ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Nutzungspotenziale						
Gebiet	Eignung	Priorität	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	Zeithorizont Realisierung und Bezug
1) Industriestrasse 3/5, Rüttligen	gut	2	Umnutzung (Mischnutzung) und Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Umzonung zu WG3)	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
2) Säge-/Alpenblickstr./ Jägerweg, Rüttligen	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung zu W3)	langfristig	langfristig (unbestimmt)
3) Sägerei/Zimmerei, Rüttligen	gut	1	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung zu WG3)	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
4) Areal Jurastrasse, Alchenflüh	sehr gut	1	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	ZPP + UeO, evtl. mit qualitätssicherndem Verfahren	kurzfristig (im Gang)	mittelfristig (3 – 15 Jahre)
5) Bahnhof Süd/Jurastrasse, Alchenflüh	sehr gut	2	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	ZPP + UeO, evtl. mit qualitätssicherndem Verfahren	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
6) Bärenmatte, Alchenflüh	sehr gut	1	Verdichtung (Alterswohneheim)	ZPP + UeO	kurzfristig (im Gang)	mittelfristig (3-15 Jahre)
7) Burgdorfstrasse/Alpenweg, Alchenflüh	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung)	langfristig	langfristig (unbestimmt)
8) Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung)	langfristig	langfristig (unbestimmt)

D Fazit

Die Analyse des Siedlungsgebiets von Rüdtligen-Alchenflüh in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen macht deutlich, dass nicht nur auf den unüberbauten Bauzonenflächen ein Potenzial für neue Raumnutzer besteht, sondern auch innerhalb der bestehenden Quartiere neuer Wohnraum generiert werden kann. Die Berechnungen im Mengengerüst zeigen, dass rund 180 zusätzliche Einwohner innerhalb der bestehenden Nutzungsreserven (unüberbaute und unternutzte Bauzonen) und weitere rund 220 Raumnutzer in den Potenzialgebieten durch mittelfristige Umnutzungen Platz finden können. Insgesamt ergibt dies ein **theoretisches Potenzial für rund 460 Raumnutzer durch Siedlungsentwicklung nach innen** in den nächsten 15 Jahren (vgl. Abbildung 15).

Die Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale ist stark vom Willen und den Absichten der privaten Grundeigentümer abhängig. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese alle umgesetzt werden. Doch auch wenn nicht ganz alle der Potenziale und Reserven umgesetzt werden, kann die im räumlichen Entwicklungskonzept im Einklang mit dem kantonalen Richtplan als Ziel festgelegte Bevölkerungsentwicklung von ca. 10% bis 2030, was rund **270 zusätzliche Raumnutzer** (Einwohner und Beschäftigte) in den Wohn-, Misch- und Kernzonen entspricht, abgedeckt werden. Die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh verzichtet daher auf Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017/2018.

Langfristig soll das Wachstum durch weitere Umstrukturierungen sowie durch massvolle Siedlungserweiterungen (gemäss REK) abgedeckt werden.

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

4.8 ha Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan,
(Horizont 15 Jahre, ausgehend von 10 % Wachstum und 57 RN/ha)

Abdeckung des Baulandbedarfs Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

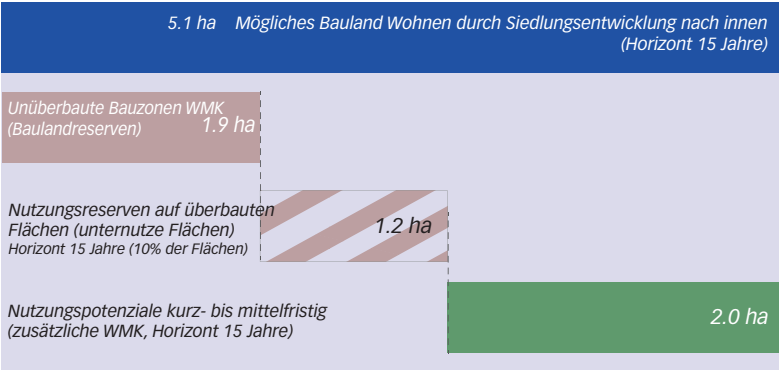


Abb. 14 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung
(Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der Nutzungsreserven und der Nutzungspotenziale dar.)

Theoretisches Wachstum der Raumnutzer (RN) in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

271 RN Anzahl zusätzliche RN gemäss kantonalem Richtplan
(Horizont 15 Jahre, ausgehende von 10 % Wachstum und 57 RN/ha)

Mögliches Wachstum der Raumnutzer (RN) in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

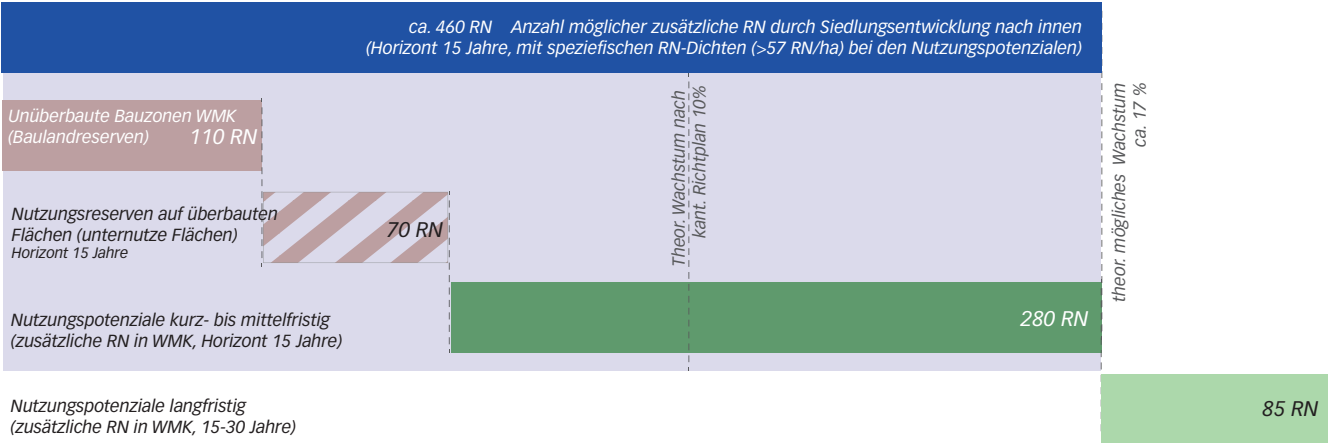


Abb. 15 Theoretisches und mögliches Wachstum der Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen
(Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der Nutzungsreserven und der Nutzungspotenziale dar.)

Anhang

Anhang 1 Beurteilung der Nutzungspotenziale

Kriterien

Die Eignung der Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf eine Siedlungserneuerung und Nachverdichtung wurde anhand von folgenden Kriterien beurteilt:

- Lage (zentral/peripher)
- ÖV-Erschliessung
- Versorgung
- Ortsbild
- Qualität Bausubstanz/Sanierungsbedarf
- Grün-/Freiflächen im Quartier bzw. in der Umgebung

Beurteilungsskala

Die Gebiete erhielten für die verschiedenen Kriterien je eine Punktzahl. Die Beurteilungsskala reicht von -1 bis 3 Punkte. In Bezug auf ein bestimmtes Kriterium «sehr gut» für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignete Gebiete, erhalten die maximale Punktzahl. Eine negative Punktzahl wird gegeben, wenn ein Kriterium der Siedlungsentwicklung nach innen im Weg steht.

Beurteilungsmatrix und Interpretation

Die nachfolgende Matrix zeigt die Beurteilung der verschiedenen Gebiete.

Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

- Sehr gute Eignung: ≥ 15 Punkte
- Gute Eignung: 12–14 Punkte
- Bedingte Eignung: < 12 Punkte

Anhang

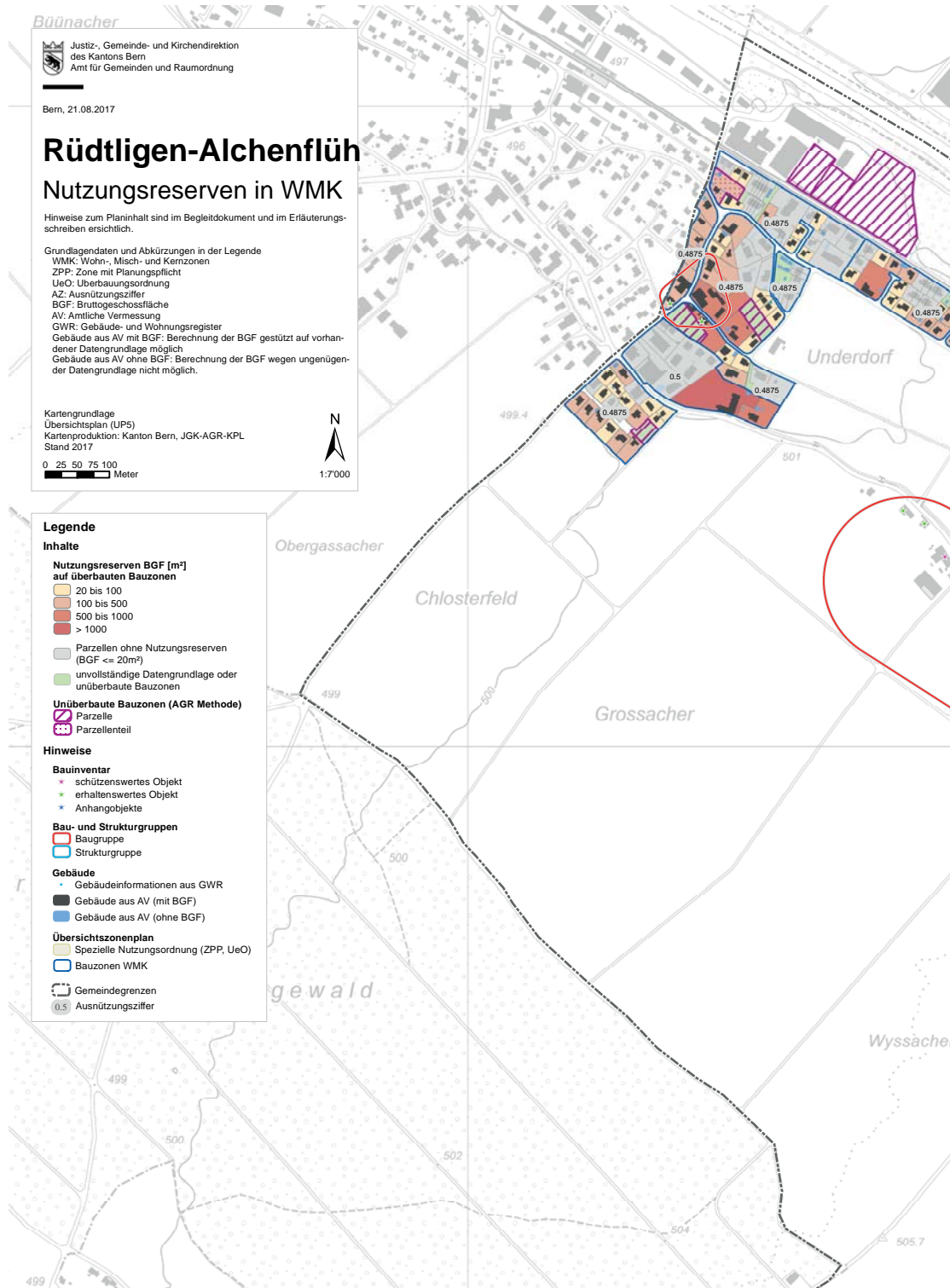
Nr. Gebiet	Lage	ÖV-Er- schlies- sung	Zufahrt/ Versor- gung/ Schulen	Objekt/ Ortsbild- schutz	Bausub- stanz/ Sanie- rungs- bedarf	Grün-/ Frei- flächen	Total	Bemerkungen
Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete, vgl. Kapitel 8)								
A	Sägestrasse/Alpenblick- strasse, Rüttligen	2	2	2	2	3	13	1 erhaltenswer- tes Objekt
B	Sägerei, Mühlepark Rüttligen	2	1	2	3	2*	13	*Mühlepark im Bau
C	Reitigasse, Rüttligen	1	1	2	3	1	11	-
D	Neumattstrasse, Rütt- ligen	1	1	1	3	2	11	-
E	Wiesenweg, Rüttligen	1	-1	1	3	2	9	-
F	Dahlienweg/Haupt- strasse, Alchenflüh	-1*	1	2	3	2	10	*sehr nahe an Autobahn
G	Heimstrasse, Alchenflüh	2	2	2	3	2	14	nahe bei Schule
H	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	-1*	1	2	3	2	10	*sehr nahe an Autobahn
I	Hauptstrasse 4-8, Al- chenflüh	2	2	2	3	2	14	-
J	Dammweg, Alchenflüh	1*	2	2	2	3	13	*Hochwasser- schutz beachten
K	Bahnhof Nord, Alchen- flüh	3	2	2	2	3	15	1 erhaltenswer- tes Gebäude
L	Burgdorfstrasse/Alpen- weg 2, Alchenflüh	2	2	2	2	1	12	Kernzone
M	Burgdorfstrasse/Alpen- weg, Alchenflüh	1	2	2	3	2	13	-
Nutzungspotenziale (vgl. Kapitel 9)								
1)	Industriestrasse 3/5, Rüttligen	1	2	2	3	3*	14	*kaum bebaut
2)	Säge-/Alpenblickstr./ Jägerweg, Rüttligen	2	2	2	3	2	14	
3)	Sägerei/Zimmerei, Rüttligen	2	1	2	3	3	14	z.T. Umnutzung Sägerei
4)	Areal Jurastrasse, Al- chenflüh	3	2*	2	3	3	16	*ÖV-EGK D, aber Potenzial zur Verbesserung durch neue Unterführung
5)	Bahnhof Süd, Alchenflüh	3	2	2	2	3	16	1 erhaltenswer- tes Objekt
6)	Bärenmatte, Alchenflüh	3	2	2	2*	3**	15	* Vis-à-vis schützenswertes Objekt **kaum bebaut
7)	Burgdorfstrasse/Alpen- weg, Alchenflüh	2	2	2	3	2	14	-
8)	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	2	1	2	3	2	13	-

Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Rüttligen-Alchenflüh
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		420
Statistik	<p>A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.</p> <p>A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO])</p> <p>A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)</p> <p>A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3</p> <p>A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100</p> <p>A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2014 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)</p> <p>A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6</p> <p>A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2017 (AGR)</p> <p>A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8</p> <p>A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)</p>	<p>nein</p> <p>2432</p> <p>2409</p> <p>23</p> <p>1%</p> <p>299</p> <p>2708</p> <p>42.1</p> <p>64</p> <p>44.3</p>
Vom Kanton vorgegeben	<p>K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum</p> <p>K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete</p> <p>K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)</p> <p>K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34</p> <p>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6</p>	<p>Zentren 3 und 4</p> <p>AE (Z34)</p> <p>-</p> <p>10%</p> <p>273</p> <p>57</p> <p>4.8</p> <p>nein</p>
Durch die Gemeinde zu überprüfen	<p>G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2017</p> <p>G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1</p> <p>G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2017</p>	<p>-1.9</p> <p>2.9</p> <p>0.0</p>
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha		2.9

Anhang 3 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK

Zu den Nutzungsreserven in WMK hat der Kanton die folgende Grundlage (Stand Mai 2017) bereit gestellt.



Anhang

