

# Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

## Das Wichtigste in Kürze

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV). Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte (E/ha) muss nachvollziehbar pro Gebiet und im Zusammenzug dargestellt werden (Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 27 Abs. 2 BauG beziehungsweise gemäss den Richtplankapiteln S 1.2 und S 1.9).

## Wirkungsabschätzung zu den (Innenentwicklungs-) Massnahmen

Die Abschätzung des Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen beziehungsweise der Wirkung der im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung getroffenen (Innenentwicklungs-)Massnahmen soll einem roten Faden folgen: Sie soll möglichst aufbauend auf dem RIA-Prinzip anhand der Differenzierung in Schlüssel- und Handlungsgebiete und gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild ausgestaltet werden.

Ziel muss sein, die Planungsergebnisse der Gemeinde nachvollziehbar aufzuzeigen und sie den Anforderungen des Richtplans zur Mindest-Einwohnerdichte gegenüberzustellen. Zur Plausibilisierung der Annahmen zu den Einwohnerdichten findet sich im Anhang eine Orientierungshilfe (siehe auch Beispielsammlung «Dichte illustriert» unter [www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung) > Links).

Die Kapazitäten im Bereich der Beschäftigten (Arbeitsplätze in Mischzonen und Arbeitsplätzonen) können nicht gleich detailliert ermittelt werden. Qualitative Aussagen dazu werden im Planungsbericht erwartet. Massgebend dafür sind die diesbezüglichen Zielsetzungen gemäss Raumkonzept (R 1) und den Richtplankapiteln S 1.2, Planungsgrundsatz C, sowie S 1.3 Entwicklungsschwerpunkt (ESP).

Die folgenden Tabellen zeigen beispielhaft auf, wie die Abschätzung des Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen beziehungsweise der Wirkung von (Innenentwicklungs-)Massnahmen dargestellt werden soll.

### **Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan)**

In Tabelle 1 sollen die Auswirkungen des revidierten Nutzungsplans dargestellt werden. Es müssen alle wesentlichen materiellen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Nutzungsplan Siedlung, die über kleinflächige Neuabgrenzungen (technische und redaktionelle Anpassungen an die neusten Daten der amtlichen Vermessung) hinausgehen, ersichtlich sein. Zusätzlich sind all diese Änderungen im Planungsbericht aufzuzeigen und zu erläutern. Alle kommunalen Zonen sind dabei der kantonalen Systematik gemäss künftigen Datenmodell zuzuordnen.

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung <sup>1</sup>	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen <sup>2</sup> (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>					
W1	W2				
W2	W2				
W3	W3				
W4	W4+				
WG2	WA2				
WG3	WA3				
WG4	WA4+				
Z	K3				
D	D				
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>					
<b>Übrige Nutzungszonen</b>					
OeBA	OeBA				
Gewerbezone	Arbeitszone I				
Industriezone	Arbeitszone II				
Grünzone	Grünzone				
<b>Total übrige Zonen</b>					

<sup>1</sup> Bezeichnung der Nutzungszonen nach der Systematik des kantonalen Datenmodells. Da die Bezeichnungen der kommunal anwendbaren Nutzungszonen kantonal nicht vorgegeben sind, sollen die kommunalen Nutzungszonen der Systematik gemäss kantonalem Datenmodell der kantonalen Bezeichnung zugewiesen werden.

<sup>2</sup> Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Nutzungsplan Siedlung.

**Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R<sup>1</sup>]**

In Tabelle 2a soll die Entwicklung der Schlüsselgebiete dokumentiert werden. Der Entwurf des revidierten Nutzungsplans der Gemeinde weist verschiedene Areale als Schlüsselgebiete aus. Das können Gebiete sein, die in den Wohn- und Mischzonen liegen, aber unüberbaut sind. Aber auch solche, die künftig vorab dem Wohnen gewidmet sein sollen (Umstrukturierungs- beziehungsweise Umzonungs- und allenfalls Einzonungsgebiete gemäss RIA-Prinzip). Dies können insbesondere ehemalige Arbeitsplatzzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Bahnhofareale sein, die durch Umzonung (und ausnahmsweise Einzonung) neu einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen werden. In diesen Arealen sind spezifische planerische Massnahmen für eine hochwertige und intensive Wohn- oder Mischnutzung vorgesehen.

Die planerischen Anordnungen können spezielle Zonenbestimmungen oder Sondernutzungsplanpflichten sein.

In gewissen Fällen kann es begründet sein, dass innert der Planungsperiode von 15 Jahren nicht das gesamte Potenzial ausgeschöpft werden kann. Daher ist für jedes Areal, das zu einem Schlüsselgebiet gehört, abzuschätzen, welcher Anteil des vermuteten Potenzials innert der Planungsperiode von 15 Jahren ausgeschöpft werden kann. Die Bruttofläche wird jeweils voll veranschlagt.

Anmerkung: Das Potenzial der weiteren, kleinteiligen Wohn- und Mischzonen-Reserven wird separat in Tabelle 2b beleuchtet und die in den Wohn- und Mischzonenreserven insgesamt erreichbare Einwohnerdichte in Tabelle 2c ausgewiesen.

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 <sup>1</sup> (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 <sup>2</sup> (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren <sup>3</sup> (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht) <sup>4</sup>
	kommunal	kantonal					
A1							
A2							
A...							
<b>Total Areale der Schlüsselgebiete</b>							

<sup>1</sup> Die Dichten 2040 für die Areale der Schlüsselgebiete (bei vollständiger Realisierung des Areals) sind begründet und aufgrund konkreter Projekte, von Studien oder von Referenzarealen abzuleiten.

<sup>2</sup> «Bruttofläche» x «Einwohnerdichte 2040». Die rechnerische Kapazität entspricht der vollständigen Realisierung der Areale der Schlüsselgebiete.

<sup>3</sup> Die innert 15 Jahren in den Arealen der Schlüsselgebiete erzielbare Anzahl Einwohner soll plausibel abgeschätzt und begründet werden.

<sup>4</sup> Die getroffenen Annahmen sind im Planungsbericht plausibel zu begründen.

<sup>1</sup> Reserve [R] gemäss RIA-Prinzip.

### Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

Die Tabelle 2b dient dazu, die Einwohner-Kapazitäten der übrigen Reserven [R] in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen abzuschätzen. Es wird sich dabei im Wesentlichen um einzelne, kleinere, eher dispers verteilte Reserve-Flächen handeln. In diesen Wohn- und Mischzonenreserven werden in der Regel, abgesehen von deren Mobilisierung, keine speziellen planerischen Massnahmen vorgesehen sein.

Gemäss Raumplanungsgesetz und geltender Rechtsprechung muss davon ausgegangen werden, dass diese Flächen innert der nächsten Planungsperiode aktiv mobilisiert und überbaut werden. Hinsichtlich des kommunalen Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen soll daher kein Anteil definiert werden, welcher innert der nächsten 15 Jahre nicht realisierbar ist (zwingende Annahme ist 100 %). Hingegen sind plausible Abschätzungen zu den in diesen kleinteiligen Wohn- und Mischzonenreserven je Nutzungszone erreichbaren Einwohnerdichten vorzunehmen.

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 <sup>1</sup> (E/ha)	Anzahl Einwohnerrealisierbar <sup>2</sup> (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht) <sup>3</sup>
kommunal	kantonal				
W1	W2				
W2	W2				
W3	W3				
W4	W4+				
WG2	WA2				
WG3	WA3				
WG4	WA4+				
Z	K3				
D	D				
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen					

<sup>1</sup> Begründete Annahmen der Gemeinde.

<sup>2</sup> "Bruttofläche" x "Einwohnerdichte 2040" (Annahme: bereits in der Planungsperiode werden alle unüberbauten, kleinteiligen Flächen überbaut).

<sup>3</sup> Die getroffenen Annahmen sind im Planungsbericht plausibel zu begründen.

**Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Die erreichbare durchschnittliche Einwohnerdichte aller unüberbauten Wohn- und Mischzonen [R] (gemäss den Tabellen 2a und 2b) ist mit der Mindest-Einwohnerdichte nach Richtplan für 2040 für unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1) zu vergleichen. Die Annahmen und der Abgleich mit den Richtplanvorgaben ist im Planungsbericht zu kommentieren.

Die Gemeinde hat die Schritte aufzuzeigen, mit denen sie bis 2040 die Mindest-Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, erreichen kann. Die erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete) ist in Bezug zu den Richtplanvorgaben zu setzen (Genehmigungsvoraussetzung).

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)			
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)		1	
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)			
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		2	2

<sup>1</sup> Für den Planungshorizont von 15 Jahren und für das Jahr 2040 ist bei den kleinteiligen, unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Tabelle 2b der gleiche Wert einzusetzen.

<sup>2</sup> "Total Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren beziehungsweise bis 2040 in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Schlüsselgebiete)" dividiert durch "Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Schlüsselgebiete)"; diese Werte sind mit den Richtplanvorgaben abzugleichen und im Planungsbericht zu kommentieren (S 1.2, Planungsanweisung 2.1).

**Tabelle 3a: Handlungsgebiete [I<sup>2</sup>]**

In Tabelle 3a ist das Innenentwicklungspotenzial der Handlungsgebiete aufzuzeigen. Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- oder Mischnutzungen. Im Rahmen der revidierten Nutzungsplanung Siedlung sind in den Arealen der Handlungsgebiete spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen (Nutzungsintensivierung) vorgesehen. Das können spezielle Zonenbestimmungen (Grundnutzungszonen, überlagerte Zonen) oder Sondernutzungsplanpflichten sein.

Anmerkung: Das weitere Innenentwicklungspotenzial der übrigen überbauten Wohn- und Mischzonen wird separat in Tabelle 3b beleuchtet.

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 <sup>1</sup> (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 <sup>2</sup> (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E) <sup>3</sup>	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht) <sup>4</sup>
	kantonal	kommunal						
A1								
A2								
A...								
<b>Total Areale der Handlungsgebiete</b>								

<sup>1</sup> Die Einwohnerdichten 2040 bei vollständiger Realisierung im Jahr 2040 sind begründet aufgrund der konkret festgelegten Zonenbestimmungen zur Innenentwicklung spezifisch abzuschätzen.

<sup>2</sup> "Bruttofläche" x "Einwohnerdichte 2040". Die Einwohnerzahl wird bei vollständiger Realisierung bis 2040 erreicht.

<sup>3</sup> Die in 15 Jahren in den Arealen der Handlungsgebiete zusätzlich realisierbare Anzahl Einwohner wird auf Basis der konkret im Nutzungsplan Siedlung festgelegten Massnahmen und der Annahmen zur Entwicklungsdynamik abgeschätzt.

<sup>4</sup> Die getroffenen Annahmen sind im Planungsbericht plausibel zu begründen.

**Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [I]**

In der Tabelle 3b wird aufgezeigt, welcher Einwohnerzuwachs innert 15 Jahren in den übrigen überbauten Wohn- und Mischzonen aufgrund der generellen Zonenbestimmungen erwartet wird. Auf die Tabelle 3b kann auch verzichtet werden. In diesem Fall ist jedoch aufzuzeigen, wie in diesen Flächen einer "Entdichtung" vorgebeugt beziehungsweise begegnet wird.

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 <sup>1</sup> (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 <sup>2</sup> (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren <sup>3</sup> (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht) <sup>4</sup>
kom-munal	kanto-nal						
W1	W2						
W2	W2						
W3	W3						
W4	W4+						
WG2	WA2						
WG3	WA3						
WG4	WA4+						
Z	K3						
D	D						
<b>Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut</b>							

<sup>1</sup> Gemeinde- und zonenspezifische Dichteannahmen für den Zustand im Jahr 2040. Diese sind auf Basis der konkreten/bestehenden Zonenbestimmungen und Verhältnisse beziehungsweise der absehbaren Entwicklungen abzuschätzen (der demografische Wandel ist zwingend zu berücksichtigen).

<sup>2</sup> "Bruttofläche" x "Einwohnerdichte 2040".

<sup>3</sup> Die in 15 Jahren in den weiteren überbauten Wohn- und Mischzonen realisierbare Anzahl Einwohner wird aufgrund der konkreten/bestehenden Zonenbestimmungen und der Verhältnisse beziehungsweise der absehbaren Entwicklungen abgeschätzt (der demografische Wandel ist zwingend zu berücksichtigen).

<sup>4</sup> Die getroffenen Annahmen sind im Planungsbericht plausibel zu begründen.

**Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahre in Wohn- und Mischzonen [R + I]**

In Tabelle 4 wird die im Planungshorizont und bis 2040 realisierbare Reserven- und Innenentwicklung gemäss Entwurf Nutzungsplan Siedlung der Gemeinde (Wohn- und Mischzonen) zusammengefasst (Tabellen 2a und 2b sowie 3a und 3b).

Die Gemeinde hat die Schritte aufzuzeigen, mit denen sie bis 2040 die Mindest-Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2, erreichen kann. Die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen ist in Bezug zu den Richtplanvorgaben zu setzen (Genehmigungsvoraussetzung).

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)			
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)			
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)			
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)			
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut) <sup>1</sup>			
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		<sup>2</sup>	<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Diese Summe muss der Summe "Total Wohn- und Mischzonen" aus Tabelle 1 entsprechen.

<sup>2</sup> "Total Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren beziehungsweise bis 2040" dividiert durch "Total Wohn- und Mischzonen"; diese Werte sind mit den Richtplanvorgaben abzugleichen und zu kommentieren (S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beziehungsweise 2.2).

**Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung**

Der Entwurf des Nutzungsplans Siedlung ist hinsichtlich seines Fassungsvermögen und des Dichtepfads im Hinblick auf die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (insbesondere Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG) und des Richtplans (insbesondere Richtplankapitel S 1.2) zu beurteilen.

Das aufgezeigte Fassungsvermögen gemäss Entwurf des Nutzungsplans Siedlung ist in Bezug zu den bundesrechtlichen Vorgaben und zu den Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans zu setzen und zu kommentieren (Genehmigungsvoraussetzung).

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen <sup>1</sup>	
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen <sup>2</sup>	
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung <sup>3</sup>	
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept <sup>4</sup>	
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept <sup>5</sup>	

<sup>1</sup> Gemäss Grundlagenbericht ARE oder eigener Erhebung.  
<sup>2</sup> Gemäss Tabelle 4.  
<sup>3</sup> 1 + 2  
<sup>4</sup> Gemäss Grundlagenbericht ARE.  
<sup>5</sup> Gemäss Grundlagenbericht ARE beziehungsweise Beilage 2 zum Erläuterungsbericht der Richtplanrevision Siedlungsgebiet.

**Anhang**  
**Einwohnerdichten nach Raumtypen**  
 (überbaute und unüberbaute beziehungsweise erstmalig bebaute Wohn- und Mischzonen)

**IST-Dichten Bestand [E/ha]**

Kernstädte  
70/90 | 120/150

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	---	---	---
W2	39.6	46.9	48.0
W3+	99.7	115.8	123.9
WG2	31.0	37.7	41.3
WG3+	50.4	60.0	91.7
K	44.2	61.7	77.8
D	72.9	97.5	106.5

Urbane  
Entwicklungsräume  
70/90 | 120/150

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	25.8	26.3	34.6
W2	39.3	47.5	52.0
W3+	99.3	120.5	131.2
WG2	30.1	35.3	40.3
WG3+	44.6	60.8	72.8
K	48.0	67.5	89.3
D	52.2	67.3	73.4

Ländliche Zentren  
55/75 | 80/100

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	28.7	28.7	28.7
W2	36.7	38.3	41.0
W3+	84.0	95.3	99.9
WG2	30.0	32.6	36.9
WG3+	42.4	45.4	50.2
K	47.2	52.0	94.3
D	45.3	56.8	77.9

Ländliche  
Entwicklungsachsen  
50/70 | 80/100

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	30.0	31.0	31.1
W2	35.2	39.8	43.6
W3+	81.3	100.3	127.1
WG2	21.4	31.8	41.9
WG3+	37.9	47.3	51.6
K	46.3	57.1	74.4
D	41.0	50.3	55.9

Ländliche  
Entwicklungsräume  
40/60 | ---/---

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	24.8	27.7	32.5
W2	33.2	37.4	43.0
W3+	77.1	96.2	106.9
WG2	25.9	32.6	38.5
WG3+	35.6	45.5	66.0
K	39.3	49.6	67.0
D	34.4	42.1	53.2

**IST-Dichten Entwicklung [E/ha]**

Kernstädte  
70/90 | 120/150

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	---	---	---
W2	60.7	74.2	78.0
W3+	102.8	120.6	131.1
WG2	57.9	61.5	84.8
WG3+	68.2	86.2	96.0
K	64.5	94.9	112.0
D	93.5	138.9	166.2

Urbane  
Entwicklungsräume  
70/90 | 120/150

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	31.1	41.3	53.0
W2	54.7	68.9	80.9
W3+	104.6	118.3	131.9
WG2	35.0	59.1	71.3
WG3+	55.3	95.5	102.4
K	80.1	125.2	164.2
D	72.5	89.6	208.9

Ländliche Zentren  
55/75 | 80/100

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	36.6	36.6	36.6
W2	47.5	55.6	72.6
W3+	82.1	96.9	109.9
WG2	63.5	70.4	84.9
WG3+	49.6	94.2	131.5
K	125.9	150.8	156.3
D	31.4	39.1	43.7

Ländliche  
Entwicklungsachsen  
50/70 | 80/100

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	34.7	42.5	45.8
W2	45.2	53.6	64.1
W3+	94.4	110.2	129.6
WG2	30.5	50.7	71.7
WG3+	72.6	90.3	103.1
K	53.3	112.3	203.1
D	62.8	81.3	129.5

Ländliche  
Entwicklungsräume  
40/60 | ---/---

Zonen	Median	Oberes Quartil	90%-Dezil
W1	22.4	44.7	52.7
W2	40.8	47.0	57.3
W3+	77.3	101.3	124.4
WG2	37.3	59.2	75.5
WG3+	56.6	83.4	114.3
K	55.1	97.0	131.9
D	47.3	72.6	111.5