

Kurzanleitung

Vorbemerkung: Für das vertiefte Verständnis zum Tool ist der dazugehörige Erläuterungsbericht zu lesen.

Hinweis: Bitte erlauben Sie das Ausführen von Makros.

Zweck

Das Tool dient zur Ermittlung des Fassungsvermögens (Auslastung) des rechtskräftigen und revidierten Zonenplans unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss kant. Richtplan. Weiter kann damit der Nachweis zur Erreichung der Dichtevorgaben gemäss kant. Richtplan erbracht werden.

Bedienung

Neben der vorliegenden Kurzanleitung weist das Bauzonendimensionierungstool weitere Tabellenblätter auf, die im Folgenden aufgelistet und beschrieben werden. Zur Anwendung des Tools müssen in den drei Tabellenblättern "Masterblatt", "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innenentwicklung" die geplanten Änderungen des Zonenplans erfasst werden. Im Tabellenblatt "Weitere Massnahmen" können zusätzliche Massnahmen zur Innenentwicklung beschrieben werden. Im Tabellenblatt "Resultate" werden die Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen dargestellt.

Eigene Angaben müssen in den gelben Feldern erfasst und in den grünen Feldern anhand vorgefertigter Listen ausgewählt werden. Rot markierte Werte werden ins Tabellenblatt "Resultate" übertragen:

gelb	Eigene Angabe durch Planenden
grün	Auswahl mittels Dropdown-Liste
rot	Werte, die ins Tabellenblatt "Resultate" übertragen werden

0. Vorbereitung

Bevor Werte in das Tool eingegeben werden können, muss die Grundlage zu bebauten und nicht bebauten Grundnutzungsflächen des aktuell rechtskräftigen Zonenplans erstellt werden. Hierzu können die Daten aus Raum+ sowie der Stand der Erschliessung als Basis und Hilfestellung dienen, eine Aktualisierung und Ergänzung ist jedoch Voraussetzung. Die Unterscheidung von bebauten und unbebauten Flächen ist notwendig für die Ermittlung von Ist- und Soll-Dichten sowie der Anrechenbarkeit von Massnahmen. Als bebaut gelten grundsätzlich alle Grundstücke, die mit einem Gebäude für Einwohner*innen/Beschäftigte bebaut sind. Besteht auf einem bebauten Grundstück eine Fläche von > 600 m², die nicht bebaut ist und auf der unter Berücksichtigung der Ausnützung ein weiteres bewohnbares Gebäude erstellt werden könnte, gilt das Grundstück als unternutzt und die Teilfläche ist den unbebauten Flächen zuzurechnen. Auch kleinere unbebaute Flächen, die eine Änderung erfahren (z.B. Neuordnung), sind als unbebaut zu betrachten. Ebenfalls als unbebaut zu betrachten sind Flächen, die ausgezont, bzw. einer nicht kapazitätsrelevanten Bauzone (z.B. Grünzonen) zugewiesen werden sollen. Zudem sind auch Verkehrsflächen, die der Verkehrsfläche zugeschrieben werden sollen, als unbebaut zu betrachten. Bebaute Flächen können nur in Ausnahmen und in Absprache mit dem Kanton ausgezont werden.

Benötigt werden die bebauten und unbebauten Flächen pro Zonenart des rechtskräftigen Zonenplans für die Eingabe im Masterblatt. Für gewisse Zonenarten ist eine Unterscheidung in bebaute und unbebaute Flächen nicht sinnvoll. Es wird z.B. empfohlen, die Landwirtschaftszone vollständig als bebaut zu betrachten.

Alle Angaben zum rechtskräftigen Zonenplan werden zum Zeitpunkt (Ist-Zustand) der Planung gemacht. Wurden also seit der kantonalen Richtplanrevision 2014 durch Teilzonenplanänderungen Grundnutzungsflächen geändert, sind diese insofern berücksichtigt, dass die Fläche der heute gültigen Zone (z.B. 2022) zugeschlagen wird und der Planungshorizont auf 15 Jahre (z.B. 2037) ab der aktuellen Planung gesetzt wird.

1. Masterblatt

Im Masterblatt werden im ersten Abschnitt alle Informationen zur Gemeinde und im zweiten Abschnitt alle Angaben zum rechtskräftigen Zonenplan erfasst. Anhand dieser Informationen werden wiederum verschiedene Parameter und Vorgaben gemäss kant. Richtplan automatisch definiert.

Für eine korrekte Berechnung der Dichte und Auslastung sind die einer WMK zugeordneten Verkehrsflächen separat als Zonentyp Verkehrsfläche WMK unter dem Abschnitt Angaben rechtskräftiger Zonenplan auszuweisen. Gleichzeitig ist die als Verkehrsfläche genutzte Fläche der jeweils zugeschiedenen WMK abzuziehen. Die effektiv als Verkehrsfläche genutzte Fläche wird damit ohne Dichte ausgewiesen. Diese Abbildung führt dazu, dass sowohl die Dichte als auch die Auslastung steigen. Im Blatt Zonenplanänderungen sind die effektiven Umzonungen in die Verkehrsfläche dann von der neu erfassten Verkehrsfläche WMK in die Verkehrsfläche zu erfassen.

Im dritten Abschnitt des Masterblatts müssen die Zonentypen des revidierten Zonenplans erfasst werden. Sollen bestimmte Gebiete mit einer SNP-Pflicht überlagert werden, ist dafür eine neue Zone zu generieren, z.B. W2 SNP. Anhand der Informationen aus dem nachfolgenden Tabellenblatt "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innenentwicklung" werden die Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die Zonentypen berechnet.

Sollten Zonen im Rahmen der Revision umbenannt werden (z.B. Wohnzone W1 in WE), wird empfohlen im Tool diese Umbenennung nicht zu berücksichtigen.

2a Zonenplanänderungen

Hier werden alle Änderungen von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone (bzw. nicht kapazitätsrelevante Bauzone wie OE) oder umgekehrt aufgeführt. Diese Änderungen werden bezüglich der Auswirkungen auf die Auslastung berücksichtigt. Eine Reduktion der Bauzone hat eine entsprechende Reduktion der potentiellen Einwohner- und Beschäftigten-Kapazität zur Folge und umgekehrt.

Bei Einzonungen ist die bestehende (meistens 0 E+B/ha), potenzielle und erwartete Dichte aufzuzeigen und im Planungsbericht zu erläutern.

Aufzonungen (z.B. von W2 zu W3) werden nicht in diesem Blatt eingetragen (vgl. 2b Massnahmen Innenentwicklung).

Beispiel 1: Eine Fläche W2 mit 0.6 ha und eine Fläche W2 mit 0.4 ha werden der Landwirtschaftszone L zugewiesen (Auszonung). Es können dafür zwei Einträge vorgenommen (0.4ha und 0.6ha von W2 zu L) oder zusammengefasst werden (1ha von W2 zu L).

Beispiel 2: Von der Zone W2 wird eine Fläche von 0.5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. Dokumentiert wird die Änderung von 0.5 ha W2 zur Zone Oe.

2b Massnahmen Innenentwicklung

Hier werden Massnahmen aufgeführt, die zur Entwicklung nach innen beitragen, beispielsweise Aufzonungen und SNP-Pflichten. Diese Änderungen betreffen bereits bebaute Flächen. Es können sowohl Massnahmen aufgeführt werden, die eine Änderung der Grundnutzung zur Folge haben, wie auch solche, die überlagernd auf bestehende Flächen angewandt werden.

Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (z.B. Sondernutzungsplanungspflicht, Mindestausnützung) ohne Zonenplanänderungen können als eigene Zone aufgeführt werden (s. Beispiel 2).

Berücksichtigung von überlagernden Massnahmen: Beispielsweise durch eine SNP Pflicht kann eine höhere bauliche Dichte sichergestellt werden. Wird eine bestehende Zone mit einer SNP-Pflicht belegt, so muss für diese eine "neue" Zone geschaffen werden (vgl. Beispiel unten, Achtung: Aufführen der Zone mit SNP-Pflicht im Master-Blatt). Geht die SNP-Pflicht mit einer Aufzonung einher, so muss nur diese Aufzonung dokumentiert werden. In beiden Fällen kann durch die SNP-Pflicht davon ausgegangen werden, dass die potenzielle Zieldichte der erwarteten Zieldichte entspricht (durch entsprechende Festlegungen im künftigen SNP). Auf noch unbebauten Flächen bereits bestehende Sondernutzungspläne können ebenfalls als Innenentwicklungsmassnahme mit der erwarteten Dichte aufgeführt werden. Dabei ist im Feld Bemerkungen auf das Bestehen des SNP hinzuweisen.

Beispiel 1: Eine bestehende Fläche W2 von 0.4 ha wird der Zone W3 zugewiesen (Aufzonung). Es ist ein Eintrag von W2 zu W3 mit 0.4 ha einzutragen. Die potenzielle Zieldichte entspricht der Zieldichte der Zone W3. Die erwartete Zieldichte ist tiefer, da eine Umsetzung der neuen Möglichkeiten durch die Aufzonung tendenziell nicht innerhalb des Planungshorizontes zu erwarten ist.

Beispiel 2: Eine bestehende Fläche W2 von 0.4 ha wird mit einer SNP-Pflicht belegt. Es wird eine eigene Zone W2 SNP geschaffen (es ist ein entsprechender Eintrag im Master-Blatt vorzunehmen). Im Blatt "Massnahmen Innenentwicklung" ist ein Eintrag von W2 zu W2 SNP mit 0.4 ha einzutragen. Die potenzielle Zieldichte und die erwartete Zieldichte dürften sich entsprechen, da angenommen werden kann, dass durch entsprechende Massnahmen im künftigen SNP die Zieldichten erreicht werden können. Die Differenz zur Ist-Dichte wird für die Kapazität berücksichtigt.

Beispiel 3: Eine Zone W2 wird aufgezont zu einer Zone W3 und gleichzeitig mit einer SNP-Pflicht belegt. Es kann ein Eintrag von W2 zu W3 vorgenommen werden, wobei die potenzielle Zieldichte der zu erwartenden Zieldichte entspricht. Bei Bedarf kann auch eine neue Zone W3 SNP erstellt werden (vgl. Beispiel oben). In jedem Fall ist die Massnahme nur einmal zu berücksichtigen (nicht eine Massnahme Aufzonung und eine SNP-Pflicht).

3. Weitere Massnahmen

Massnahmen zur Innenentwicklung, die nicht abschliessend verortet werden können, werden in diesem Tabellenblatt aufgeführt. Beispiele hierfür können die Festlegung einer Mindestausnützung über ganze Zonen der WMK im Baureglement oder konzeptionelle Massnahmen zur Baulandmobilisierung sein. Für die erwartete Erhöhung der Raumnutzerdichte ist nach Möglichkeit eine Schätzung vorzunehmen. Diese Massnahmen werden entsprechend gewürdigt, haben jedoch keinen direkten Einfluss auf das Blatt "Resulate".

4. Resultate

Dieses Tabellenblatt zeigt die Ergebnisse zur Auslastung des rechtskräftigen und des revidierten Zonenplans, wobei für die Berechnung der Auslastung des revidierten Zonenplans die Dichte gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans massgebend ist. Zusätzlich zeigt das Resultateblatt die mit der Revision erreichte Dichte.