

ENTWURF

**Gemeinde Hasliberg**

**Konzept Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)**



Bericht

August 2020

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Hasliberg  
Urserni 331c  
6085 Hasliberg Goldern

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## **Inhalt**

### **A Einleitung**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>3. Rechtliche Stellung</b>	<b>6</b>
<b>4. Begriffe</b>	<b>6</b>

### **B Bisherige Ortsentwicklung**

<b>1. Siedlung</b>	<b>9</b>
1.1 Siedlungsstruktur	9
1.2 Siedlungsentwicklung	10
1.3 Bevölkerungsentwicklung	12
1.4 Gebäudestruktur	13
1.5 Zweitwohnungen	14
1.6 Raumnutzerdichte	14

### **C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)**

<b>1. Baulandbedarf</b>	<b>16</b>
1.1 Baulandbedarf Wohnen (Horizont ca. 2035)	16
1.2 Baulandbedarf Arbeiten (Horizont ca. 2035)	17
<b>2. Nutzungsreserven</b>	<b>18</b>
2.1 Reserven	18
2.2 Mengengerüst Nutzungsreserven	19
<b>3. Nutzungspotenziale und Mögliche Auszonungen</b>	<b>19</b>
3.1 Erhöhung des Nutzungsmasses oder Nutzungsänderungen	19
3.2 Mögliche Auszonungsgebiete	20
3.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale und Auszonungsgebiete	21
<b>4. Kartographische Darstellung</b>	<b>22</b>

## **D Strategie und Massnahmen Siedlungsentwicklung**

<b>5. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)</b>	<b>25</b>
5.1 Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotenzialen	25
5.2 Strategie Siedlungsentwicklung	26
<b>6. Umsetzungsmassnahmen</b>	<b>28</b>

## **E Anhang**

Anhang 1 Nutzungsreserven in den WMK-Zonen	31
Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030	34
Anhang 3 Beurteilung der Auszonungsgebiete	35

## **A Einleitung**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) haben die Gemeinden den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) zu fördern. Damit werden die Ziele verfolgt, die Zersiedelung zu vermeiden, die Erschliessbarkeit der Bauzonen zu verbessern und die Siedlungsqualität zu steigern. Die Bevölkerungsentwicklung soll mehrheitlich in den bestehenden Bauzonen durch eine bessere Ausnützung unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität erfolgen. Die Gemeinden sind bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf Einfluss haben verpflichtet, eine Strategie zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen zu entwickeln. Dabei wird eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erstellt und aufgezeigt, wie diese aktiviert und mobilisiert werden können sowie wie die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Resultat ist eine Strategie zur Mobilisierung dieses Potentials.

Gemäss der Berechnung des Kantons Bern auf Basis des revidierten kantonalen Richtplans verfügt die Gemeinde Hasliberg heute ungefähr über die 2.4-fache Fläche an Bauland als dies der kantonale Richtplan für die nächsten 15 Jahre vorgibt. Für eine Weiterentwicklung verfügt die Gemeinde daher akutell über keinen Wohnbaulandbedarf. Mit dem vorliegenden Strategiepapier wird der künftige Umgang bei Änderungen der Nutzungsplanung vorbereitet, insbesondere der Umgang mit Planungsgeschäften, welche den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen beeinflussen. Dazu werden im Rahmen des vorliegenden Berichts eine Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt, aufgrund derer vorhandene Änderungen der Nutzungsplanung geprüft werden können.

Es gilt den Handlungsspielraum der Gemeinde für eine Siedlungsentwicklung nach innen auszuloten und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung der Gemeinde aufzuzeigen, damit auf vorhandene Bedürfnisse in der Gemeinde und auf aktuelle und künftigen Herausforderungen reagiert werden kann.

### **2. Zielsetzung**

Das vorliegende Strategiepapier gibt die Richtung der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hasliberg vor und soll als Grundlage für künftige Ein- Um- und Auszonungen dienen.

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Grundsatz Siedlungsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"><li>– Das Ziel der Gemeinde ist es mit den vorhandenen Reserven (auf unüberbauten und überbauten Bauzonen) eine zweckmässige Innenentwicklung zu fördern.</li><li>– Die Innenentwicklung wird prioritär behandelt<sup>1</sup>. Sie erfolgt gezielt und nach qualitativen Grundsätzen. Die Verdichtung ist massvoll und entspricht den jeweiligen räumlichen Verhältnissen.</li></ul>  |
| Wohnen                         | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gemeinde ist bestrebt die planungsrechtlichen Grundlagen für bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Dabei ist insbesondere auf die demographische Entwicklung zu achten. Für ältere Personen sollen altersgerechte Wohnmöglichkeiten geschaffen werden; vorhandener Wohnraum soll vorwiegend jungen Personen und Familien zur Verfügung gestellt werden.</li></ul> |
| Tourismus / Zweitwohnungen     | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Zunahme von unbewirtschafteten Zweitwohnungen soll verhindert werden. Bestehende Zweitwohnungen sind besser zu bewirtschaften.</li><li>– Touristische Aktivitäten sollen gefördert werden. Grundlage bilden die Konzepte der Regionalkonferenz Oberland Ost.</li></ul>  |
| Arbeiten                       | <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Gemeinde ist bestrebt die bestehenden Arbeitsplätze zu erhalten.</li></ul>  |

### 3. Rechtliche Stellung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderates. Es ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich.

Die Umsetzung der vorliegend definierten Strategien und der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen vorwiegend im Rahmen von Anpassungen der Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgen.

---

<sup>1</sup> Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden verschiedene Ziele verfolgt. Es sind dies unter anderem der häusliche Umgang mit den Bodenressourcen und die Schaffung von kompakten Siedlungen, die dadurch das Kulturland schonen und dank kurzen Wegen einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner ermöglichen. Überdies sollen Massnahmen im Bereich Innenentwicklung eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen und so die Wohn- und Lebensqualitäten verbessern.

## 4. Begriffe

### Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Als SEin wird die 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.

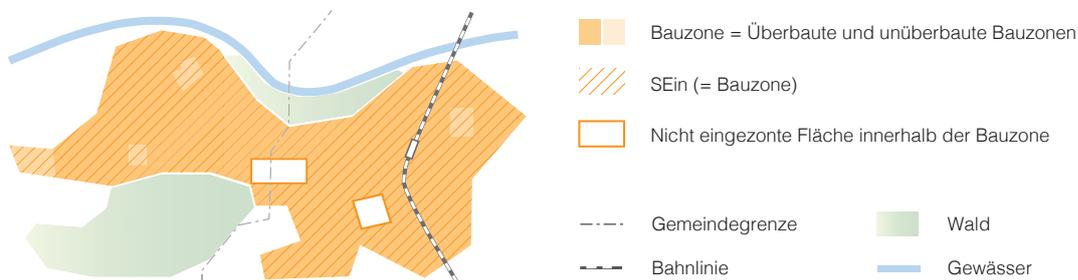


Abb. 1 Räumlicher Bezugsrahmen der SEin (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

### Innenentwicklungspotenziale

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

### Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

In der SEin wird zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen unterschieden:

#### 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» festgehalten.

#### Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

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 zeitgemäsem 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.

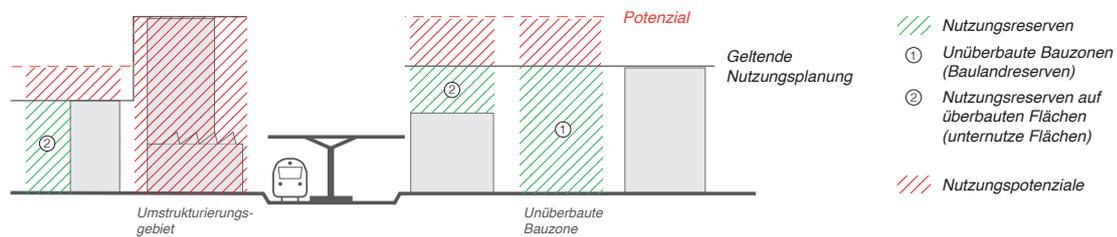


Abb. 2 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

## B Bisherige Ortsentwicklung

### 1. Siedlung

#### 1.1 Siedlungsstruktur

**Siedlungsgebiet** Das besiedelte Gebiet der Gemeinde Hasliberg umfasst vier Ortschaften. Ausgehend vom Brünigpass kommt man nach Hohfluh, Wasserwendi, Goldern und schliesslich nach Reuti.

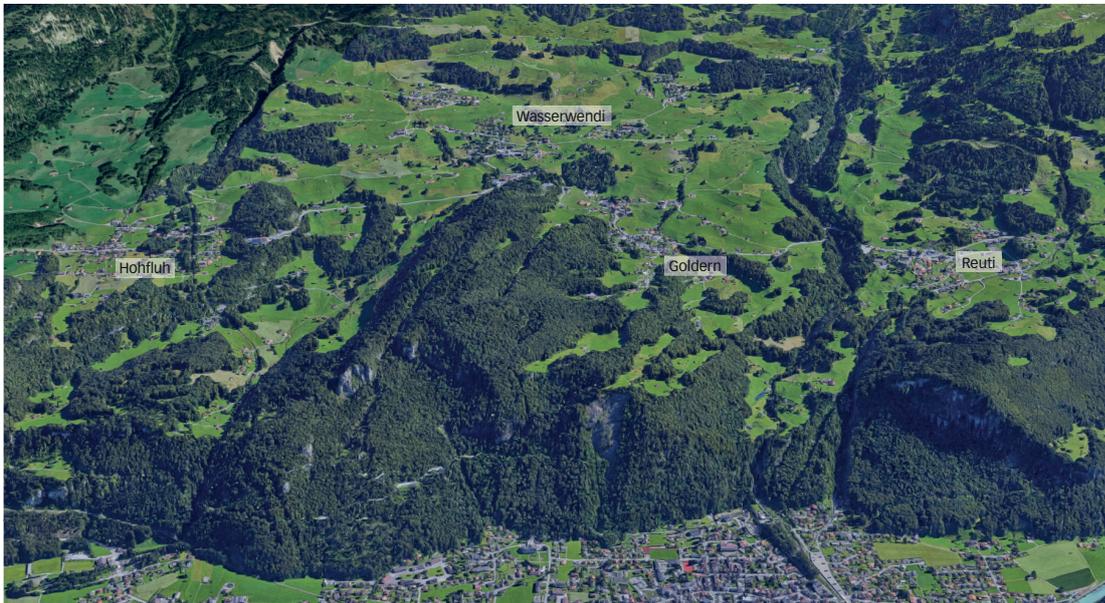


Abb. 3 Ortsteile der Gemeinde Hasliberg; Ansicht von der gegenüberliegende Talseite (Quelle: Google Maps)

Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst 4'172 Hektar, davon umfasst die Siedlungs- und Verkehrsfläche nur 122 Hektar. Gemäss Richtplankarte des Kantons Bern befinden sich die Ränder der Bauzonen und die Bauten ausserhalb der Bauzone im Streusiedlungsgebiet.

**Erschliessung** Die Gemeinde Hasliberg wird mit dem Auto über die Brünigpassstrasse erreicht. Mit dem öffentlichen Verkehr sind die vier Ortschaften ab dem Brünigpass durch die Postauto-Linie Brünig-Reuti erschlossen. Von Meiringen erreicht man Reuti mit der Luftseilbahn.

**Landschaft** Die Landschaft der Gemeinde Hasliberg wird dem Landschaftstyp «Berglandschaft der Nordalpen» (KLEK 2020) zugewiesen. Sie zeichnet sich durch eine hohe Lebensraumvielfalt aus, welche von Weiden bis zu Felsen, Schutthalden und alpinen Rasen reicht. Die Landschaft wird teilweise intensiv touristisch genutzt.

- Tourismus Der Tourismus am Hasliberg umfasst im Sommer Bikeaktivitäten, Wanderungen auf Themenwegen - insbesondere für Familien - und anspruchsvollere Bergwanderungen. Im Winter bietet Hasliberg Angebote im Schneeesportbereich. Ausgangspunkt für Touristen sind die an die Bergbahnen angeschlossenen Ortschaften Reuti und Wasserwendi (Twing).
- Versorgung Die dezentrale Versorgung bietet ein Dorfladen und eine Bankfiliale in Wasserwendi. Ansonsten bestehen einzelne Hofläden in den Ortschaften. Kindergarten und Unterstufe befinden sich in der Ortschaft Goldern; die Oberstufe wird ausserhalb der Gemeinde im Tal in Meiringen besucht.

## 1.2 Siedlungsentwicklung

Bis ins 19. Jahrhundert stellte am Hasliberg die Alp- und Viehwirtschaft der Haupterwerb dar. Vom 14. Jahrhundert an wurde Eisenerz im Tagbau abgebaut. Das Bevölkerungswachstum nach 1800 führte zu Verarmung; trotz Heimarbeit (Seiden-, Leinenweberei, Holzschnitzerei) waren ganze Familien zur Auswanderung nach Amerika genötigt.

Die Wende kam mit dem Bau der Brünigbahn (1888) und der ersten Fahrstrasse (1890) von Hohfluh zur Station Meiringen. In Hohfluh entstanden die ersten Kurhäusern, danach auch in den anderen Ortschaften. Im Jahr 1912 bestanden 600 Hotelbetten.

In der Krise ab 1914 ging ein Teil der Hotels an private Institutionen über; es entstanden ein Müttererholungsheim im Schweizerhof (heute Kurhaus und Rehabilitationsklinik), ein Ferien- und Schulungszentrum der evangelisch-methodistischen Kirche im Viktoria in Reuti, und die Schweizer Glaubensmission erwarb das Bellevue in Hohfluh. 1946 liess sich das international bekannte Internat Ecole d'Humanité in Goldern nieder.

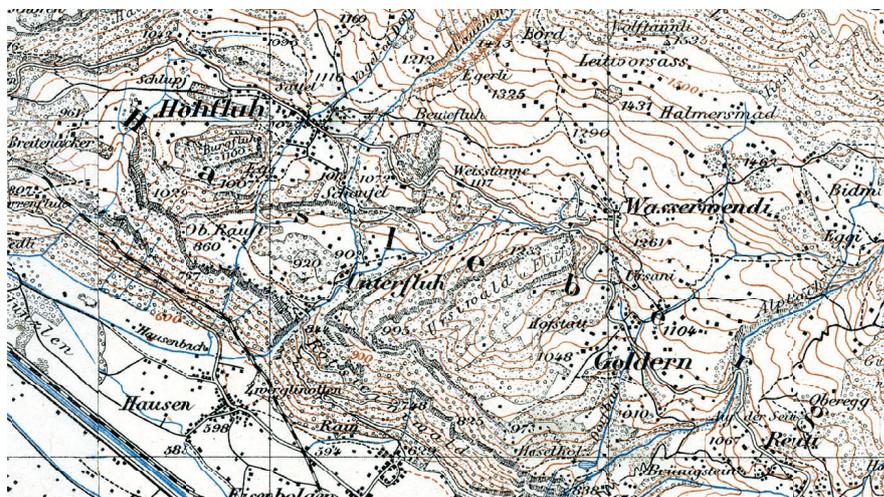


Abb. 4 Siegfriedkarte, 1950 (Quelle: Swisstopo)

Nach 1950 begann der Ausbau zum «Ferien- und Erholungsgebiet Hasliberg». Neben der Hotellerie florierte jetzt auch eine umfangreiche Parahotellerie; vom Chaletbau profitierte das einheimische Baugewerbe.

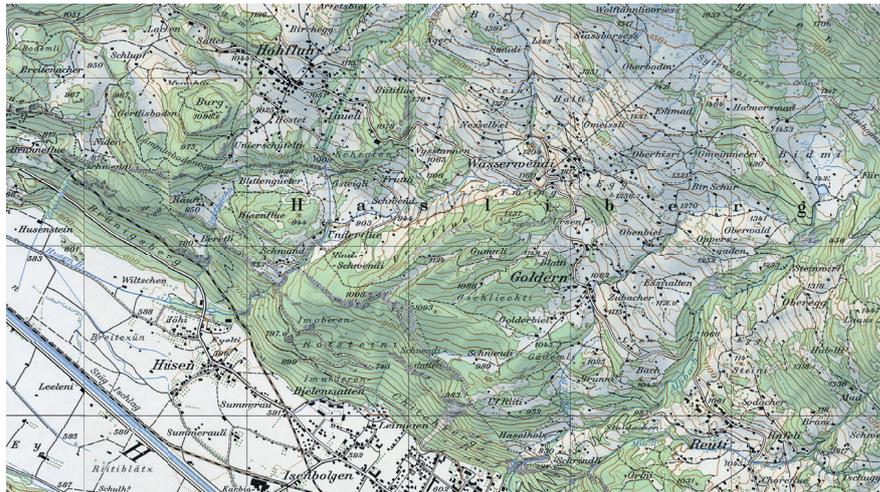


Abb. 5 Landeskarte, 1970 (Quelle: Swisstopo)

Mit den Bergbahnen (Wasserwendi-Käserstatt 1960 und Reuti-Bidmi-Mägisalp-Planplatten 1973) kam neben dem Sommer- auch der Wintertourismus auf.

Durch die Einnahmen aus dem Tourismus, konnte die kommunale Infrastruktur gebaut werden (u.a. Gemeindehaus, Kongresssaal, Schulhaus, Kanalisation, Strassenbau). Heute betreiben nur noch wenige Bauernhöfe nach alter Tradition Alpkäserei.<sup>2</sup>

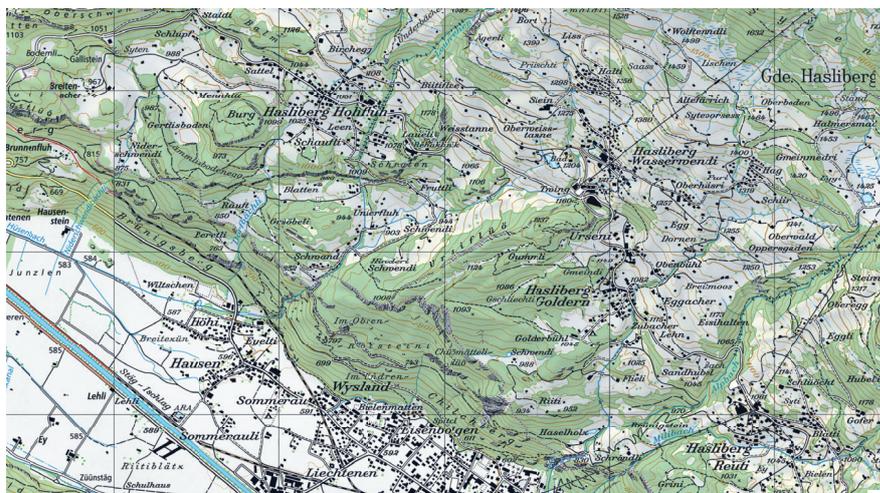


Abb. 6 Landeskarte, 2018 (Quelle: Swisstopo)

2 Quelle und weiter Informationen: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Gemeinde Hasliberg, Stand: 28.11.2007

### 1.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerung

Heute leben in der Gemeinde Hasliberg ca. 1'180 Einwohner. Die Bevölkerung nahm zwischen 1981 und 2018 um 10% ab. Seit 2014 ist die Bevölkerung jedes Jahr um mindestens 1% gesunken. Im Jahr 2015 betrug der Rückgang sogar über 4%.

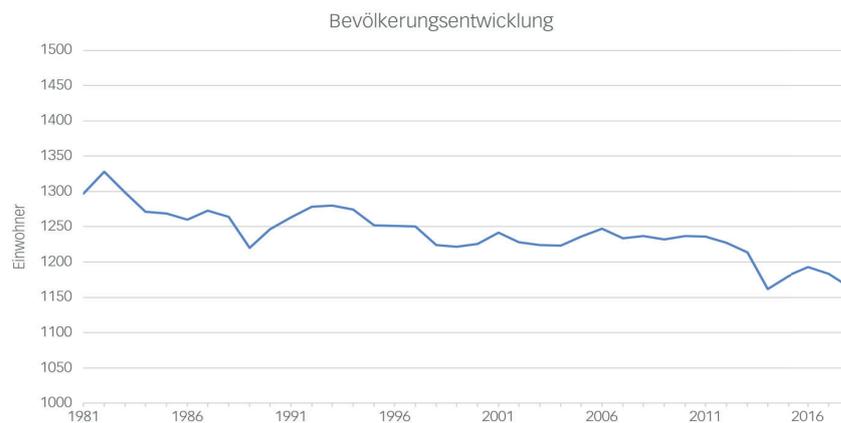


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung 1981–2016 (Stand per 1. Januar) (Quelle: BfS, ESPOP bis 2009 und STATPOP ab 2010)

Altersstruktur

Die Anzahl Personen unter 64 Jahren nahm in den letzten 10 Jahren ab. Am stärksten betraf dies die Gruppe der Personen der 20- bis 40-jährigen. Der Anteil an Personen im Pensionsalter nahm um 8% zu.

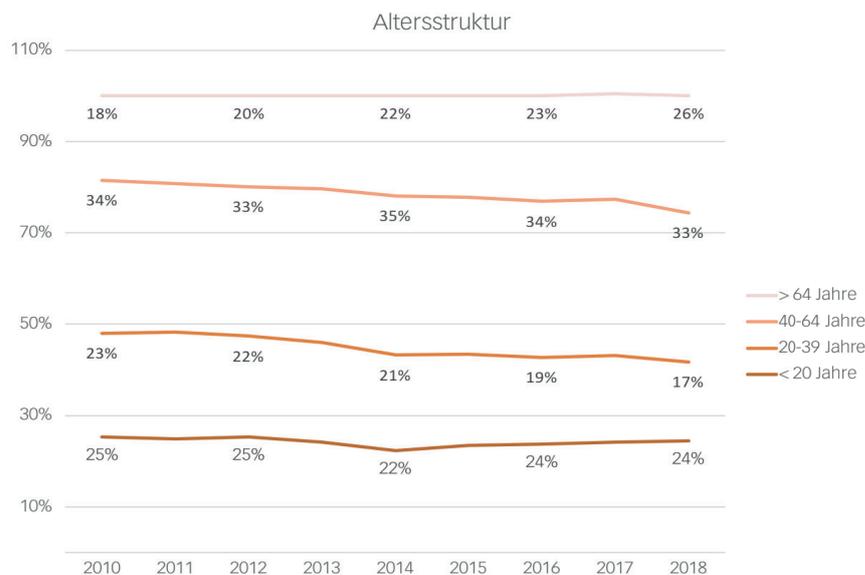


Abb. 8 Altersstruktur (Quelle: BFS, STATPOP)

Beschäftigte

Die Gemeinde Hasliberg wies im Jahr 2017 gesamthaft 872 Beschäftigte auf. Zwischen 2011 und 2016 hat die Zahl der Beschäftigten um 45 Personen zugenommen. Die Anzahl der Beschäftigten im 3. Sektor (Dienstleistungen) nahm in diesem Zeitraum kontinuierlich zu; die Beschäftigten im

1. Sektor (Landwirtschaft) nahmen hingegen ab. Die Zahl der Beschäftigten im 2. Sektor (Industrie / Gewerbe) schwankte, nahm jedoch im Jahr 2017 ebenfalls ab.



Abb. 9 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten nach Sektoren, 2005–2015  
(Quelle: BFS, STATENT, Daten 2005 und 2008: Schätzungen; Daten 2015: Provisorische Daten)

## 1.4 Gebäudestruktur

Gebäudestruktur

Der heute bestehende Wohnraum in der Gemeinde Hasliberg besteht grösstenteils aus Wohneigentum und Mietwohnungen für Feriengäste. Dies bildet sich in der Gebäudestruktur in den Kategorien der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern ab. Ein grosser Teil des Gebäudebestandes wurde vor 1919 gebaut oder stammt aus der Bauperiode von 1960 bis 1980.

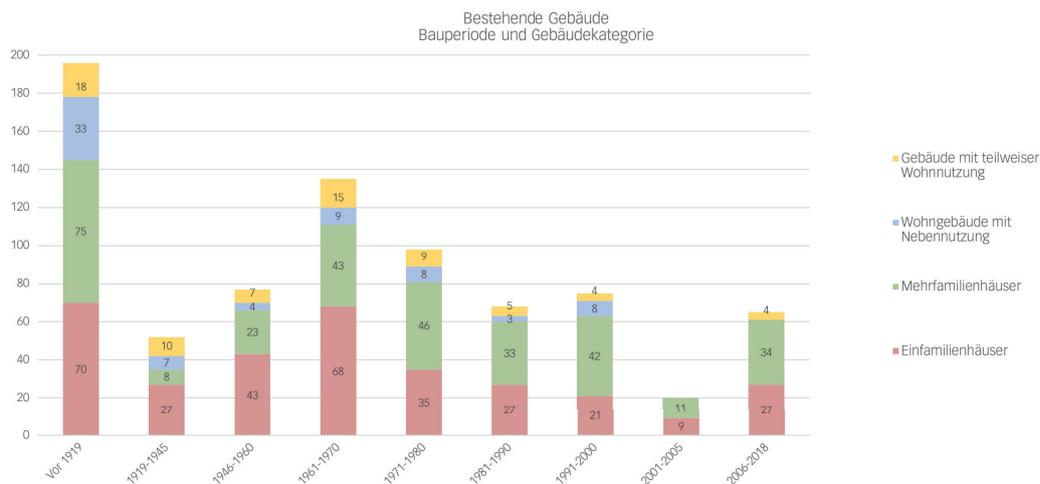


Abb. 10 Gebäudekategorien nach Bauperiode (Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), 2018)

## 1.5 Zweitwohnungen

Die Gemeinde Hasliberg unterliegt mit einem Zweitwohnungsanteil von 69.3 % dem Zweitwohnungsgesetzes (ZWG).

Gesamtzahl Wohnungen	Anzahl Erstwohnungen	Erstwohnungsanteil	Zweitwohnungsanteil
1'553	476	30.71 %	69.29 %

Tab. 1 Statistik Zweitwohnungsanteil Hasliberg (Quelle: BFS, Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2020)

Da der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, dürfen in der Gemeinde keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Neue Wohnungen dürfen nur bewilligt werden, wenn diese einer Erstwohnung gleichgestellt sind oder touristisch bewirtschaftet werden. Dadurch soll die Schaffung von nicht bewirtschafteten Zweitwohnungsbetten, sogenannte «kalte Betten», verhindert werden. Neue Zweitwohnungen können jedoch weiterhin durch die Umnutzung älterer Gebäude entstehen.

Heute gilt in der Gemeinde, gemäss Baureglement, ein Erstwohnungsanteil (EWA) pro Gebäude bezogen auf die Bruttogeschossfläche, in Zonen in welchen das Wohnen zugelassen ist.

Der kantonale Richtplan legt in der Massnahme D\_06 «Zweitwohnungen steuern» fest, dass im Gebiet Haslital aus kantonaler Sicht ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht.

## 1.6 Raumnutzerdichte

Hasliberg ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «zentrumnahe ländliche Gebiete» zugeordnet.

Die heutige Raumnutzerdichte der Gemeinde mit 34 Raumnutzern<sup>3</sup> pro Hektare (RN/ha) in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) liegt unter dem für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 39 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Anhang 2). Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb verschiedener Gebiete sind in der nachfolgenden Abbildungen (Abb. 11 und 12) ersichtlich.

Auf dem Gemeindegebiet von Hasliberg liegt die Raumnutzerdichte oft unter 30 RN/ha. Im Zentrum der Ortschaften liegen die Raumnutzerdichten in einzelnen Gebieten mit 30 bis 100 RN/ha etwas höher. Einzig in speziellen Zonen (REHA-Klinik, Zentrum Twing) weist die Gemeinde hohe Raumnutzerdichten von über 140 RN/ha aus.

<sup>3</sup> Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

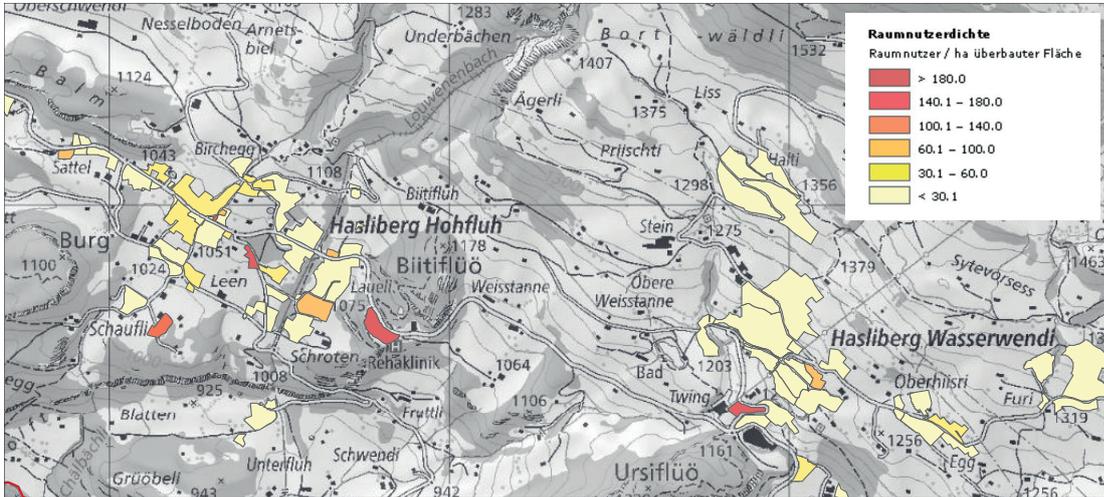


Abb. 11 Raumnutzerdichte Ortsteile Hohfluh und Wasserwendi 2020 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

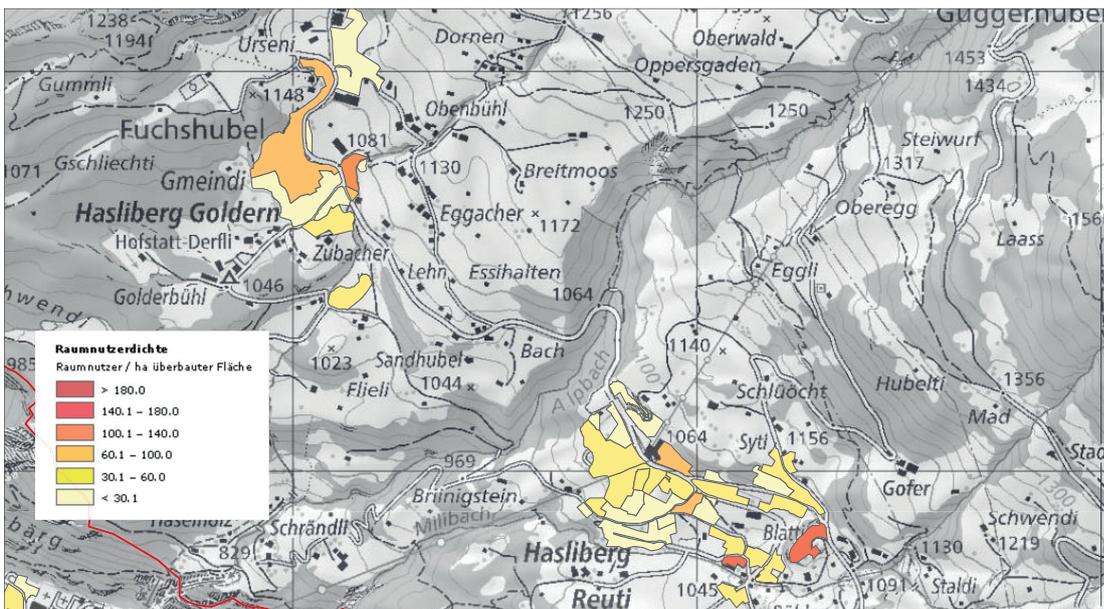


Abb. 12 Raumnutzerdichte Ortsteile Goldern und Reuti 2020 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

## C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

### 1. Baulandbedarf

#### 1.1 Baulandbedarf Wohnen (Horizont ca. 2035)

In der Gemeinde Hasliberg beträgt der **theoretische** Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan 2.1 ha (Stand Mai 2020):

Ist-Zustand (Statistik Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR)

a) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	876
b) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	386
c) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	747
d) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha)	34

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

e) Massgebende Bevölkerungsentwicklung	4%
f) Richtwert Raumnutzerdichte RND/ha	39
g) Zusätzliche Raumnutzer	80

#### Berechnung theoretischer Baulandbedarf Wohnen in ha

2.1 ha

Abzüglich der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen: -4.7 ha

Abzüglich der Nutzungsreserven in ha in überbauten Wohn- Misch- und Kernzonen (2.9 ha; vgl. Kap 2.1) zu 1/3: - 1.1 ha

ergibt sich ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** von **0 ha** für den Zeithorizont 2020–2035.

#### Berechnung tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen in ha

4.8 ha - 5.9 ha

= 0 ha

#### 1.1.1 Voraussetzungen Kantonalen Richtplan und Baugesetzgebung

Kompensation  
WMK

Da die Gemeinde keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf aufweist, besteht kein Nettoeinzonungsbedarf. Der Handlungsspielraum der Gemeinde beschränkt sich auf die Möglichkeit von Einzonungen und Schaffung von WMK-Zonen bei gleichzeitiger doppelter Kompensation (Auszonung) von WMK-Zonen.

ÖV-Erschliessung neue WMK Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des Kantonalen Richtplans gelten bei Umzonungen, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr:

- Minimalanforderung mind. EGK F
- grösser als 0.5 bis 1.0 ha mind. EGK E
- grösser als 1.0 ha mind. EGK D

Die Ortschaften von Hasliberg liegen grösstenteils in der ÖV-Güteklasse E.

Dichte neue WMK-Zonen Bei Umzonungen, welche den 15-jährige Baulandbedarf betreffen (u.a. unüberbaute Bauzonen), ist gestützt auf das Massnahmenblatt A\_01 eine GFZo von 0.45 zu erreichen.

Bauten im Streusiedlungsgebiet Das dauernd besiedelte Streusiedlungsgebiet im Kanton Bern ist mit der Genehmigung des Richtplans formell festgesetzt worden (vgl. Massnahmen A\_02). Bei der Beurteilung von Ausnahmegesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 39 Abs. 1 RPV ist die Abgrenzung der Streusiedlungsgebiete massgebend.

## 1.2 Baulandbedarf Arbeiten (Horizont ca. 2035)

Arbeitszonen Die Entwicklung der Arbeitszonen der Gemeinde Hasliberg wird durch das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland Ost (RGSK II) gelenkt. Die Gemeinde Hasliberg wird als intensiv touristisch genutztes Gebiet ausgeschieden. Die Schaffung von Arbeitsschwerpunkten ist nicht vorgesehen.

## 2. Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven werden unterschieden nach

- unüberbaute Bauzonen
- Reserven auf bereits bebauten Fläche.

### 2.1 Reserven

#### 2.1.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Die Gemeinde Hasliberg weist (gemäss AGR und Überprüfung der Gemeinde; Stand Juli 2020) in den verschiedenen Bauzonentypen folgende unüberbaute Bauzonen auf:

Wohn- Misch- und Kernzone (inkl. Ferienhauszone) (ha)	Hotelzone (ha)	Arbeitszone (ha)	Zone für öffentliche Nutzung (ha)	Zonen für Sport und Freizeit
4.74	1.204	0	0.276	0.234

Die aktuellen Baulandreserven weisen 4.74 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf.

Orientiert man sich am Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von 39 Raumnutzern/ha für den Raumtyp 4 «zentrumsnahe ländliche Gebiete» weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von 185 Raumnutzern auf (vgl. Ziffer 2.2 Mengengerüst Nutzungsreserven).

Die unüberbauten Bauzonene werden in der SEin-Karten räumlich verortet (vgl. Kap. 4)

#### 2.1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen gemäss AGR (Stand Mai 2020) theoretische Nutzungsreserven von 17'273 m<sup>2</sup> Geschossfläche aus.

Es wird davon ausgegangen, dass in der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren nur ca. 2 - 5 % dieser theoretischen Nutzungsreserven (345 m<sup>2</sup> bis 863 m<sup>2</sup>) auf überbauten Flächen mobilisiert werden können. Dies durch Erneuerung/Sanierung und Anbauten (Einlegerwohnungen). Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 6 - 14 Raumnutzern auf.

Die Reserven auf überbauten Flächen verteilen sich, soweit aufgrund der Datenlage bekannt (vgl. Anhang 1), relativ gleichmässig über das Siedlungsgebiet der Gemeinde. Die Parzellen in der 2-geschossigen Mischzo-

ne und der Dorfschutzzone werden eher unterdurchschnittlich genutzt. Grössere zusammenhängende Gebiet, welche Reserven in überbauten Bauzonen aufweisen, können nicht verortet werden.

## 2.2 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Hasliberg folgende theoretische Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	4.74		185 (bei 39 RN/ha)*
Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (Unternutzte Flächen)	0.15 bis 0.3 ** (bei 39 RN/ha)	345 bis 863 17'273 x 2 - 5%	6 bis 14 (bei 60 m <sup>2</sup> GF je RN)
<b>Total</b>	<b>5.0 bis 5.2</b>		<b>96 bis 104</b>

\* Richtwert gemäss kantonalem Richtplan (Raumtyp 4: 39 RN/ha)

\*\* Ergebnis aus den ermittelten Raumnutzern und dem Richtwert zur Raumnutzerdichte von 39 RN/ha. Beziffert die (Einzonungs-) Fläche, die durch die Verdichtung auf überbauten Flächen eingespart werden kann.

## 3. Nutzungspotenziale

Als Nutzungspotenziale werden Gebiete verstanden, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung (z. B. Erhöhung des Wohnanteils) sinnvoll ist.

### 3.1 Erhöhung des Nutzungsmasses

Potenziale zur Erhöhung der Nutzungsmasse bestehen in der Gemeinde Hasliberg nicht. Die Ortskerne der vier Ortschaften sind als Ortsschutzgebiete ausgeschieden, auf welche bei der Festlegung der Nutzungsmasse Rücksicht genommen werden muss. Ansonsten besteht das Siedlungsgebiet aus 2-geschossigen Bauten. Eine Erhöhungen des Nutzungsmasses ist bei konkreten Vorhaben auf einzelnen Parzellen zu prüfen. Potenziale für eine Erhöhung des Nutzungsmasses in zusammenhängenden Gebieten ist jedoch nicht vorhanden.

Zu prüfen ist, ob es Gebiete gibt in denen eine Aufzonung der WG2 in eine WG3 vertretbar ist. (Pendez Gde.)

Frage Gde.: Gibt es weitere mögliche sinnvolle langfristig anzugehende Umzonungen?

### 3.2 Nutzungsänderungen

Nutzungsänderungen von Bauzonen bieten in der Gemeinde Hasliberg das Potenzial zusätzlichen Wohnraum für Einheimische zu schaffen.

Potenziale bestehen bei der Umzonung von Hotelzonen sowie der Festlegung eines hohen Erstwohnungsanteils in der Misch- und Kernzonen sowie in Ferienhauszonen.

Die Umzonung von Hotelzonen schafft jeweils neue Wohn- Misch- und Kernzonen (WMK). Die Schaffung von WMK muss die Gemeinde doppelt kompensieren. Daher werden im vorliegenden SEin-Konzept neben dem Nutzungspotenzial, auch mögliche Flächen für Auszonungen aufgezeigt. Mögliche Auszonungen schaffen erst den Handlungsspielraum, Nutzungspotenziale in den Wohn-, Misch- und Kernzonen zu aktivieren. Ein Nutzungspotenzial stellt die unüberbaute Hotelzone im Dorf Hohfluh dar, welche als Generationenhaus auf genossenschaftlicher Basis genutzt werden soll. Eine Umzonung in eine WMK-Zone bildet die Grundlage Wohnraum für die Einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Ein weiteres Nutzungspotenzial, um mehr Wohnraum für Einheimische zu schaffen, bieten zusätzliche Massnahmen gegen die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnngen. Die Prüfung, ob der vorgeschriebene EWA den Wegfall von Wohnraum für Einheimische verhindert, ist zu prüfen. Allenfalls müssen strengere / weitere Massnahmen getroffen werden.

Die vorhandenen Ferienhauszonen sind peripher gelegen und bieten kaum ein Potenzial für Wohnraum.

### 3.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Hasliberg folgende theoretische Nutzungspotenziale und Auszonungsflächen:

	WMK (ha) Wohn- und Mischzone	Raumnutzer (RN)
Nutzungspotenziale	0.8511 (Hotelzone Hohfluh)	33 (bei 39 RN/ha)*
<b>Total</b>		

\* Richtwert gemäss kantonalem Richtplan (Raumtyp 4: 39 RN/ha)

## 4. Mögliche Auszonungsgebiete

Mögliche Auszonungsgebiete stellen unüberbaute Parzellen dar, welche am Siedlungsrand liegen, nicht oder ungenügende erschlossen sind, die Bebaubarkeit aufgrund der Lage oder anderen Einschränkungen eingeschränkt ist oder die Grundeigentümerschaft keine Bauabsicht hat. Mögliche Auszonungen tragen zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers bei.

### 4.1 Mengengerüst Auszonungsgebiete

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Hasliberg folgende potenzielle Auszonungsflächen:

	WMK (ha) Wohn- und Mischzone	Raumnutzer (RN)
Mögliche Auszonungsgebiete	Berechnung folgt	folgt (-xy)
<b>Total</b>		

\* Richtwert gemäss kantonalem Richtplan (Raumtyp 4: 39 RN/ha)

## 5. Kartographische Darstellung

Eine Übersicht der Reserven sowie der möglichen Auszonungsgebiete sind nachfolgend kartographisch dargestellt.

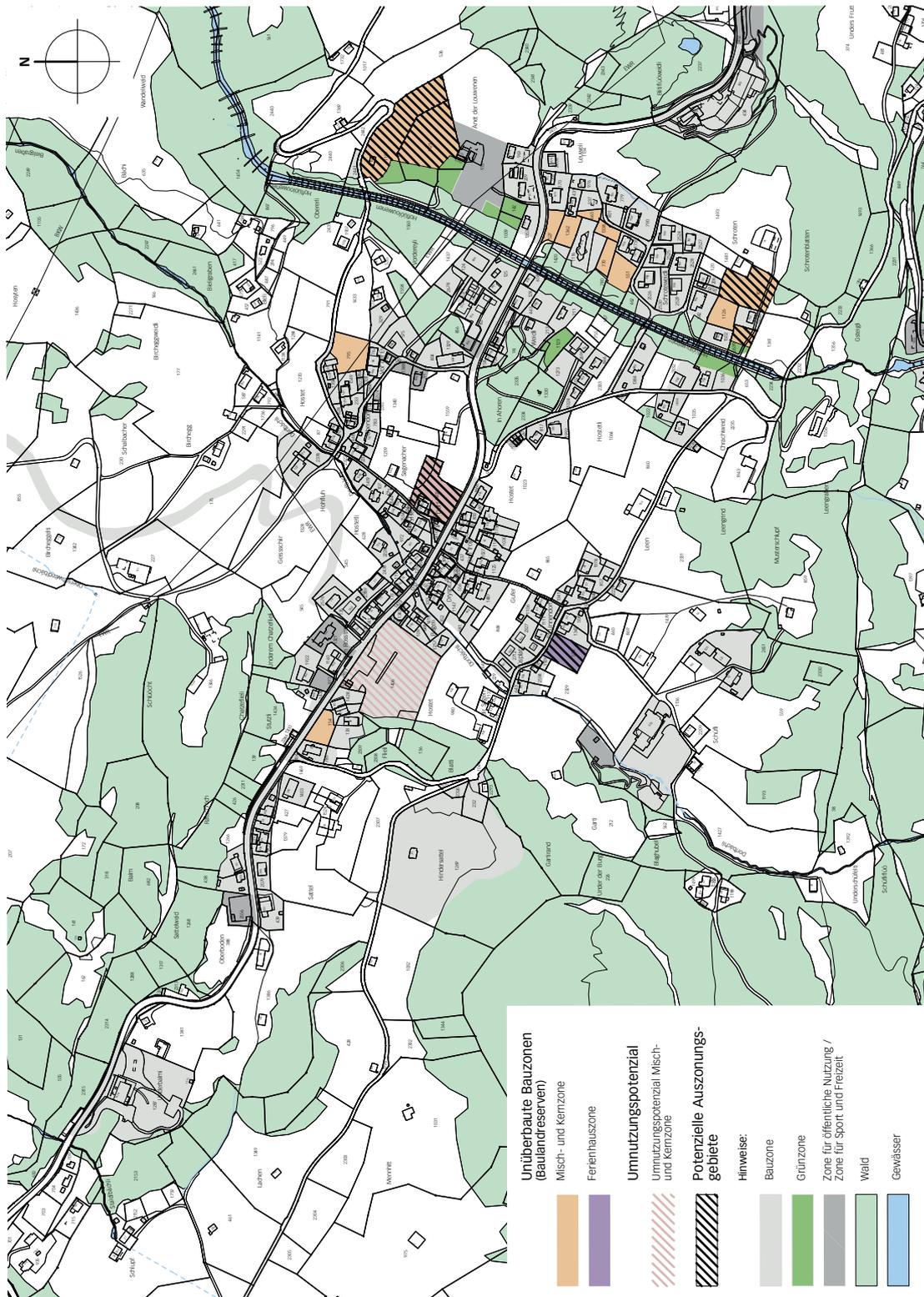


Abb. 13 Ortschaft Hohlfuh



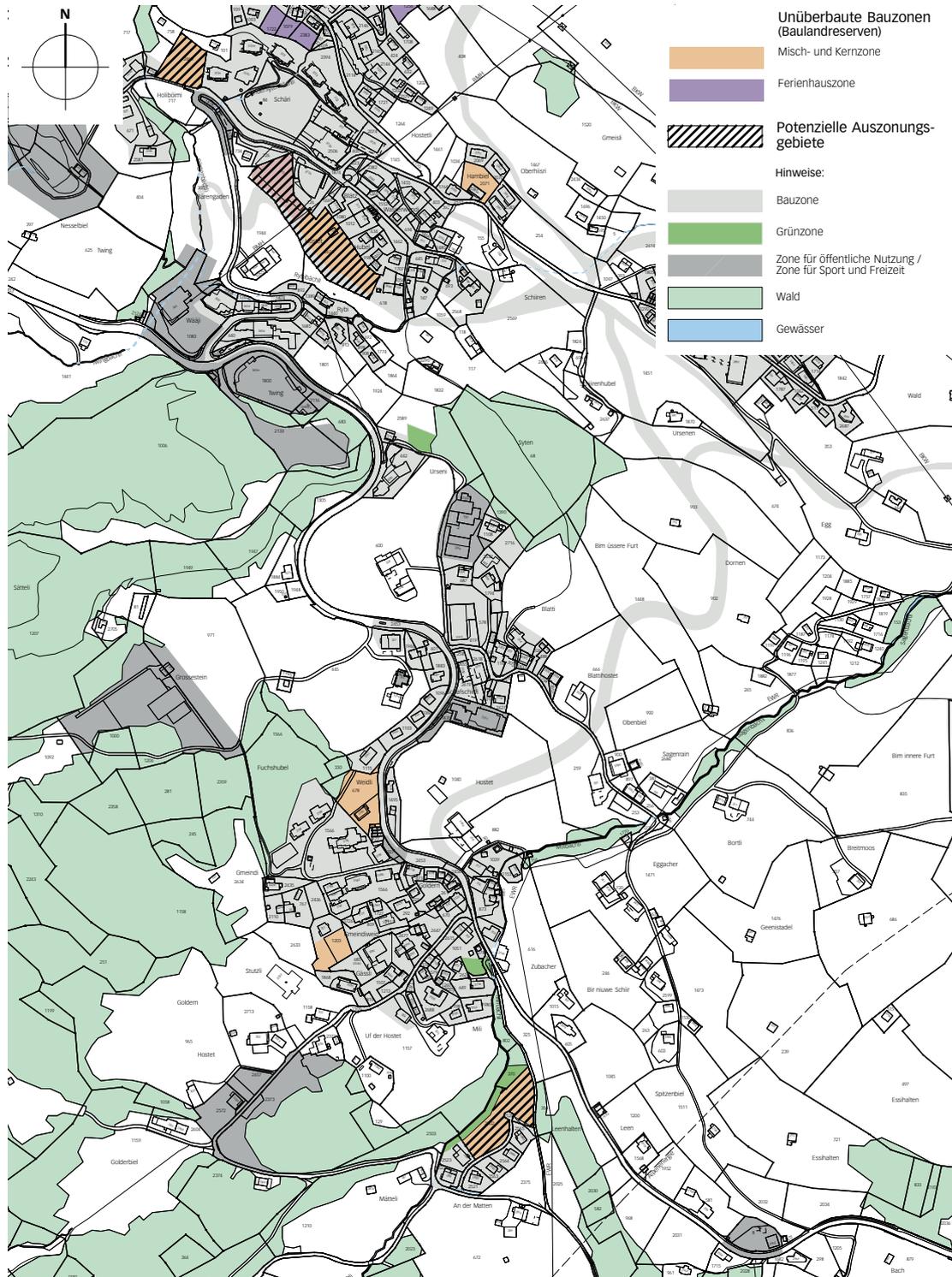


Abb. 15 Ortschaft Goldern

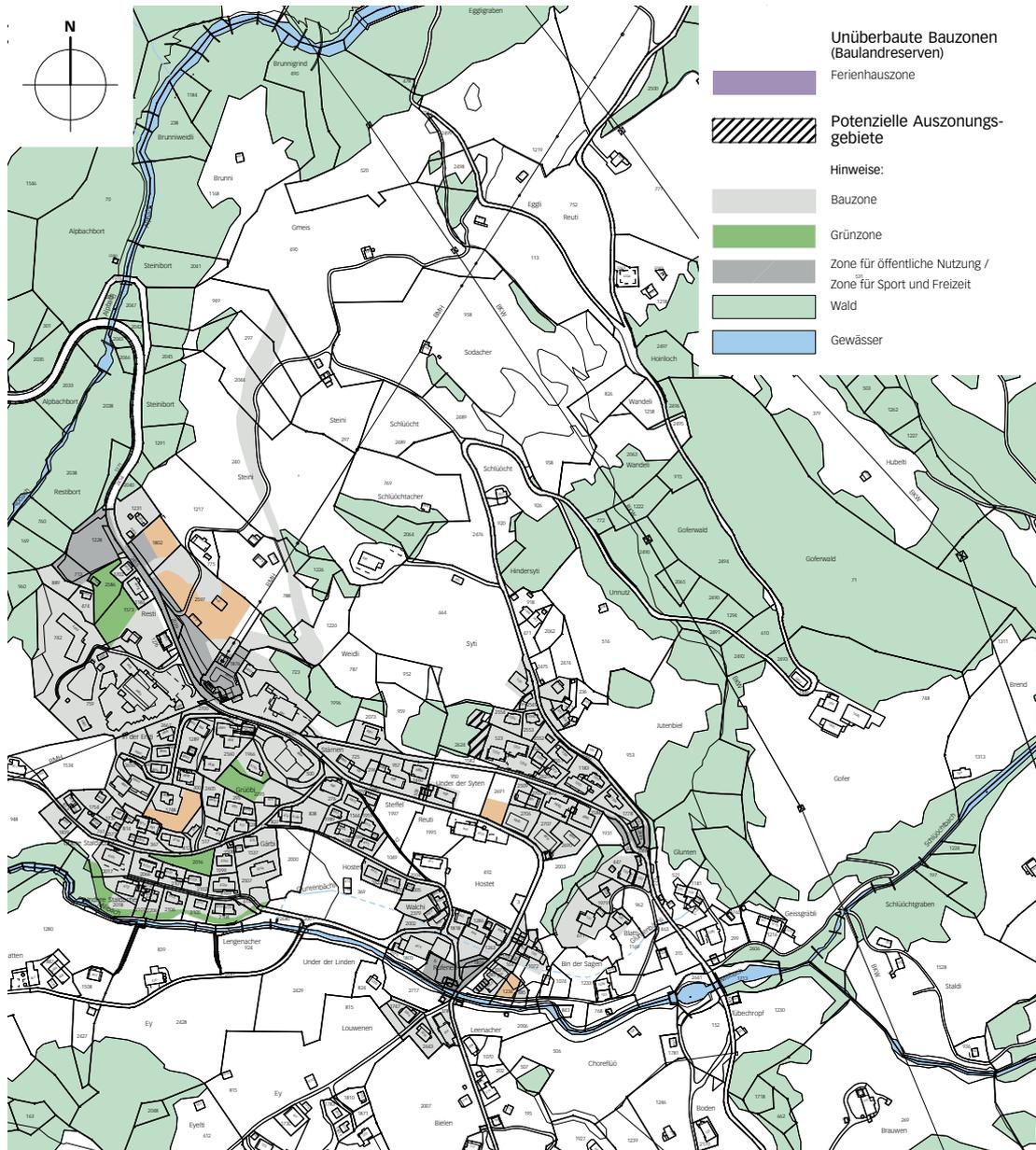


Abb. 16 Ortschaft Reuti

## **D Strategie und Massnahmen Siedlungsentwicklung**

In diesem Abschnitt werden auf der Grundlage der Zielsetzung, der Analyse der Ortsentwicklung und den Grundlagen zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) die Strategien und Massnahmen für eine Siedlungsentwicklung nach innen erläutert sowie die Grundsätze für die weitere Siedlungsentwicklung definiert.

### **6. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)**

#### **6.1 Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotenzialen**

##### **Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)**

Die Gemeinde beabsichtigt geeignete unüberbaute Bauzonen, welche sich innerhalb von überbautem Bauland (Siedlungslücke) befinden für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu mobilisieren.

Bei unüberbauten Reserven am Siedlungsrand ist die Erschliessung zu prüfen und die Absichten der Bebauung bei den Grundeigentümern einzuholen. Ist eine Überbauung in den nächsten 10 Jahren nicht absehbar ist eine Auszonung der Baulandreserve zu prüfen.

##### **Nutzungsreserven auf überbauten Flächen**

Eine massvolle Verdichtung des Siedlungsgebietes stellt eine Daueraufgabe der Gemeinde dar. Durch Erneuerung/Sanierung, Ausbauten und Anbauten, z.B. durch die Schaffung von Einliegerwohnungen, wird eine bessere Nutzung der Grundstücke gefördert.

Im Vergleich zu den in grossem Umfang vorhandenen Reserven auf unüberbauten Grundstücken, stellen die unternutzen Fläche jedoch eher eine untergeordnetere Rolle für die Siedlungsentwicklung nach innen dar.

##### **Nutzungspotenziale**

Die Gemeinde weist nur wenige Nutzungspotenziale auf. Da die Gemeinde mit einer rückläufigen und demographisch alternden Bevölkerung konfrontiert ist, sollen Umnutzungspotenziale geprüft werden, um zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraum für Einheimische zu erstellen. Die Aktivierung der Potenziale ist immer zusammen mit möglichen Auszonungen von WMK-Flächen zu prüfen.

Zusätzlich prüft die Gemeinde weitere Massnahmen, um den Anstieg des Zweitwohnungsanteils zu verhindern. Der Erstwohnunganteil soll erhöht werden. Zudem ist die Bewirtschaftung der vorhandenen Zweitwohnungen zu fördern.

## 6.2 Strategie Siedlungsentwicklung

Strategische Grundsätze gestützt auf übergeordnete Gesetzgebung

- Unüberbaute Bauzonen, welche erschlossen (Zufahrtsstrasse, Wasser, Energie, Kanalisation) sind und sich innerhalb überbautem Bauland befinden, werden für die Siedlungsentwicklung nach innen aktiviert. Gegebenenfalls ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 126d BauG zu prüfen.
- Bei der Schaffung von zusätzlichen WMK muss die doppelte Kompensation der WMK durch Auszonungen sichergestellt werden. In erster Priorität dienen zur Kompensation unüberbaute Grundstücke am Rand des Siedlungsgebietes.
- Die Überbauung von Parzellen, welche umgezont werden, wird durch eine vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG) oder bedingte Umzonung (Art. 126c BauG) mit der Grundeigentümerschaft sichergestellt.

Bei der Schaffung von neuen WMK (Umzonungen) berücksichtigt die Gemeinde folgende Grundsätze:

- Mindestdichte: Bei Umzonungen ist die erforderliche Mindestdichte einzuhalten: 0.45 GFZo
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr: Bei Umzonungen die Erschliessungsgüteklassen einzuhalten: bis 0.5 ha: EGK F; > 0.5 - 1.0 ha: EGK E; > 1.0 ha: EGK D

### Potenzielle Schaffung von WMK

Die Hotelzone in Hohfluh befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Bedürfnis für weitere Hotelbauten in der Gemeinde ist gering. Jedoch besteht aufgrund der demographischen Entwicklung das Bedürfnis altersgerechter Wohnraum zu schaffen. Es ist beabsichtigt die Hotelzone einer Wohn-, Misch- und Kernzone zuzuführen.

### Potenzielle Auszonungsgebiete

Die als mögliche Auszonungsgebiete erfassten Parzellen liegen am Rand der Bauzonen, sind bisher unüberbaut und ungenügend erschlossen. Teilweise ist die Bebaubarkeit der Parzellen eingeschränkt. Die Gemeinde klärt die Absichten der Grundeigentümerschaft und orientiert über die Folgen der Auszonung.

### Streusiedlungsgebiet

Ausserhalb der Bauzonen liegt gemäss kantonalem Richtplan ein Grossteil des Gemeindegebiets im Streusiedlungsgebiet. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und dient als Naherholungsgebiet. Eine bauliche Entwicklung des Gebietes ist durch die kantonalen Vorgaben an eine konzentrierte Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Die Herausforderung besteht darin die bestehende Nutzung der Gebäude langfristig zu erhalten.

### **Zweitwohnungen und touristische Nutzungen von Wohnraum**

Hasliberg ist gemäss kantonalem Richtplan eine Gemeinde, in der aus kantonalen Sicht ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht (vgl. Massnahme D\_06).

Es gilt den Bestand und die Entwicklung der Zweitwohnungen zu prüfen und gestützt darauf zu klären, ob zusätzliche zu den bisherigen vorhandenen Massnahmen ergriffen werden sollen, um neue Zweitwohnungen zu beschränken, die Bewirtschaftung zu verbessern und Erstwohnungen zu fördern.

## 7. Umsetzungsmassnahmen

Die Gemeinde ist bestrebt die bauliche Entwicklung innerhalb der unüberbauten Bauzonen zu priorisieren. Sie beabsichtigt, für die weitere Siedlungsentwicklung, Um- oder Auszonungen zu prüfen. Dazu sind für die in Kapitel 2 bis 4 definierten Gebiete Vorarbeiten wie Abklärungen der baulichen Absichten und Grundeigentümergegespräche zu leisten. Diese Vorarbeiten stellen eine unverzüglich anzugehende Daueraufgabe der Gemeinde dar.

Die folgende Tabelle zeigt zusammenfassend und parzellenscharf die Gebiete mit unüberbauten Bauzonen, Nutzungspotenzialen sowie geeignete Parzellen für eine Auszonung auf.

Ortschaft	(Teil-) Parzellen	Fläche* (m²)	Zone	Ort / Adresse	Handlungsbedarf
<b>Unüberbaute Bauzonen</b>					
Hohfluh	154	692	Dorfschutzzone	Dorf, Post	Kein Handlungsbedarf
Hohfluh	1406	7'743	Hotelzone	Dorf, Post	Umzonung in WMK-Zone
Hohfluh	534	1'247	Dorfschutzzone	Unterdorf	Potenzielles Auszonungsgebiet
Hohfluh	1407	2'204	Hotelzone; UeO Sagenacher	Dorf	Potenzielles Auszonungsgebiet
Hohfluh	795	1'401	WG2	Obendorf	
Hohfluh	1107	4'132	WG2	Ännetlouene	Potenzielles Auszonungsgebiet
Hohfluh	1121	3'527	WG2	Ännetlouene	Potenzielles Auszonungsgebiet
Hohfluh	527	579	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	1362	715	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	665	275	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	1338	406	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	770	567	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	551	948	WG2	Schrotenweidli	
Hohfluh	2639	495	WG2	Schroten	Potenzielles Auszonungsgebiet
Hohfluh	1126	904	WG2	Schroten	
Hohfluh	800	2'335	WG2	Schroten	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2414	612	Ferienhauszone	Bort / Halti	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2415	512	Ferienhauszone	Bort / Halti	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2416	720	Ferienhauszone	Bort / Halti	Potenzielles Auszonungsgebiet

Anhang

Ortschaft	(Teil-) Parzellen	Fläche* (m²)	Zone	Ort / Adresse	Handlungsbedarf
Wasserwendi	1700	302	Ferienhauszone	Bort / Halti	Reserve für bewirtschaftete Zweitwohnung oder Erstwohnung aktivieren
Wasserwendi	2400	456	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	2404	462	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	2403	431	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	2575	391	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	2131	474	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	1869	690	Ferienhauszone	Bort / Halti	
Wasserwendi	1722	547	Ferienhauszone	Untersyten	Reserve für bewirtschaftete Zweitwohnung oder Erstwohnung aktivieren
Wasserwendi	1079	383	Ferienhauszone	Untersyten	
Wasserwendi	2383	543	Ferienhauszone	Untersyten	
Wasserwendi	1256	515	Ferienhauszone	Untersyten	
Wasserwendi	2468	2'120	WG2; UeO Nr. 5 «Schäri»	Schäri / REKA-Ferierendorf	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2674	5'586	ZPP 3 «Wasserwendi» (Kernzone ländlich und Hotelzone)	Dorf / Hostet	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2071	1'041	WG2	Hambiel	
Wasserwendi	2682	2'158	Ferienhauszone	Hubel	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2083	627	Ferienhauszone	Hubel	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	829	520	Ferienhauszone	Hubel	Potenzielles Auszonungsgebiet
Wasserwendi	2075	501	Ferienhauszone	Hubel	
Bidmi	266	2'762	ZÖN	Bidmi	
Goldern	678	1'238	WG2	Urseni	
Goldern	1203	1'246	Dorfschutzzone	Goldern Dorf	
Goldern	2502	3'294	WG2	Mätteli	Potenzielles Auszonungsgebiet
Reuti	1802	876	WG2	Resti / Gondelbahn	Reserve Erweiterung Parkplatz?
Reuti	2597	3'086	WG2	Resti / Gondelbahn	Reserve Erweiterung Parkplatz?
Reuti	1748	1'054	WG2	Grüöbi	
Reuti	2691	511	WG2	Under der Syten	
Reuti	1234	375	WG2	Rufenen	
<b>Nutzungspotenziale</b>					
Hohfluh	1406	7'743	Hotelzone	Dorf, Post	Umzonung in WMK-Zone
<b>Liegenschaften mit nicht genutzten Gebäuden (vorhandene aufführen?)</b>					
<b>Potenzielle Auszonungsgebiet</b>					

Anhang

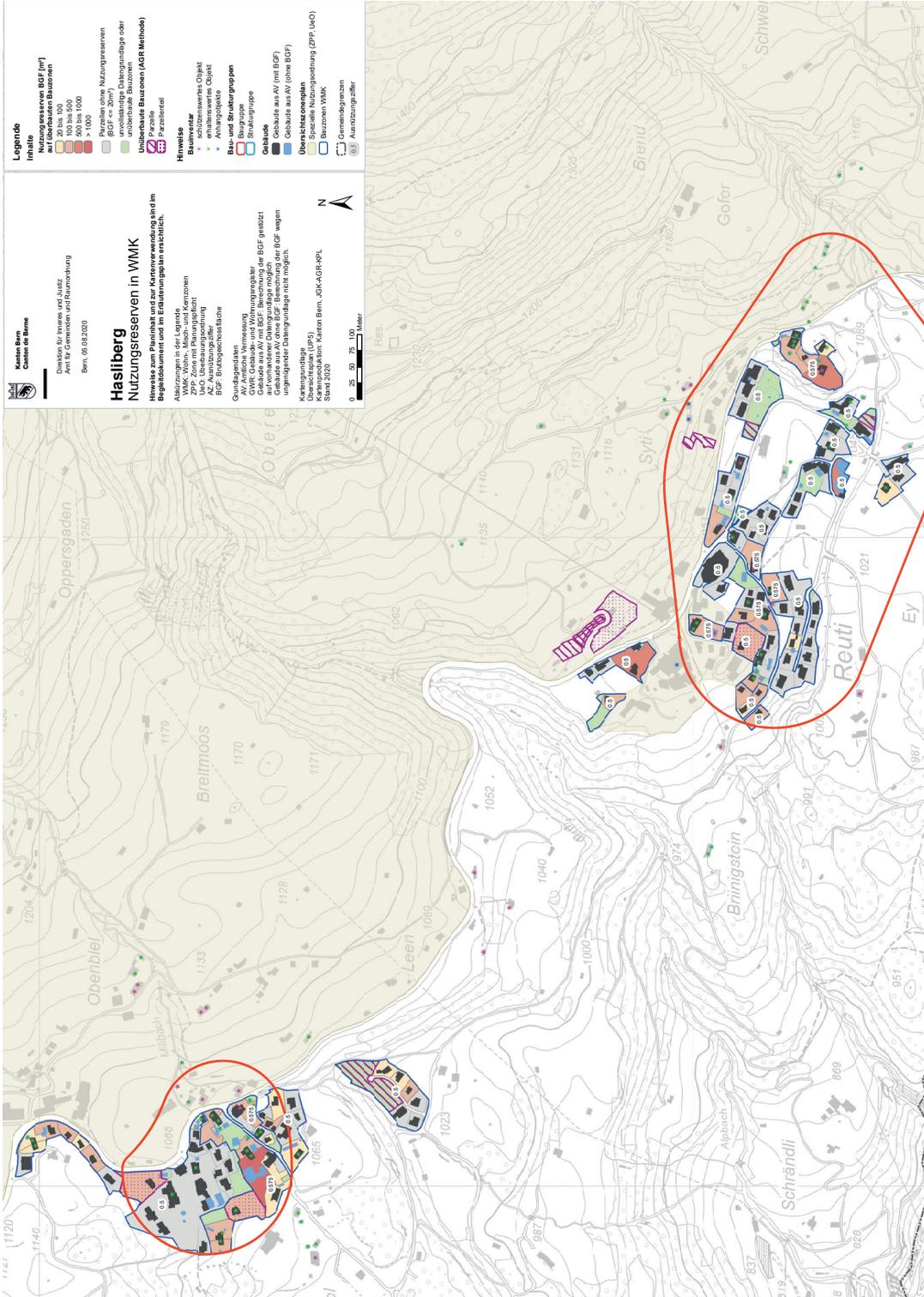
Ortschaft	(Teil-) Parzellen	Fläche* (m²)	Zone	Ort / Adresse	Handlungsbedarf
Hohfluh	1407	2'204	Hotelzone; UeO Sagenacher	Dorf	Absichten der Grundeigentümerschaft klären, Auszonung
	1121	3'527	WG 2	Ännetlauenen	
	1107	4'137			
	800	2'335	WG 2	Schroten	
	2639	495			
	534	1'247	Dorfschutzzone	Unterdorf	
Wasserwendi	2414	612	Ferienhauszone	Halti	
	2415	512			
	2416	720			
	2468	2'120	UeO Nr. 5 «Schäri»	Schäri / REKA-Feriendorf	
	2674	7'915	ZPP 3 «Wasserwendi»	Dorf / Hostet	
	2682	2'158	Ferienhauszone	Hubel	
	2083	627			
	829	520			
Goldern	2502	3'294	WG 2	Mätteli	
Reuti	2624	656	UeO «Jutenbiel»	Juttenbühl / Schletter	

\* Die Angaben zur Fläche beziehen sich auf die unüberbauten Parzellenteile respektive auf die Nutzungsreserven/-potenziale. Sie entsprechen nicht zwingend der Parzellengrösse.





Anhang



Anhang

## Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Hasliberg  
nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 783

<b>Statistik</b>	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO])	1262
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	876
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	386
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	31%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2017 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	747
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	1623
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	47.1
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	34
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	52.0
<b>Vom Kanton vorgegeben</b>	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	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungssachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	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)	-
	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"	4%
	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"	80
	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	39
	<b>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha</b> 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"	2.1
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	ja
<b>Durch die Gemeinde zu überprüfen</b>	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Grundlagen sind die Flächen aus dem Jahr 2015, "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinde seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	-5.0
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-2.9
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen	-1.1
	1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016), Stand 1.1.2020	
	<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>0.0</b>
<b>Kompensation WMK</b>	Ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf WBB = 0, dann besteht kein Nettoeinzonungsbedarf von WMK. Damit ein Handlungsspielraum für die Gemeinden besteht, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher oder mindestens doppelter Kompensation von WMK unter gewissen Umständen möglich (s. Merkblatt AGR zum MB A_01 vom 1. September 2016). Es werden dabei die folgenden Fälle unterschieden:	
	Einzonungen mit flächengleicher Kompensation von WMK möglich A10 < 10 ha oder G1/K7x100 < 200 %	nein
	Einzonungen mit gleichzeitig mindestens doppelter Kompensation von WMK möglich G1/K7x100 >= 200 % und A10 >= 10	ja
	Gemeinde mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven A10 > =10 ha und G1/A10x100 >=15 % und G1/K7x100 >=200 %; (s. dazu Schreiben AGR an die betroffenen Gemeinden vom 31. August 2016)	nein
<b>Hinweis</b>	Datenstand ist der 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinden (G1 und G3) seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	

### **Anhang 3    Beurteilung der Auszonungsgebiete**

#### Kriterien

- Lage (zentral / peripher)
- Erschliessung/Versorgung
- Bebaubarkeit
- Grundeigentümergebereitschaft