

AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Hermrigen**

### **Teilrevision Ortsplanung**



Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen

Oktober 2020

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Hermrigen  
Hauptstrasse 34  
3274 Hermrigen

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, 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  
Gabriela Keusch, Raumplanerin BSc  
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde  
(Quelle: swisstopo)*

## **Inhalt**

### **A Einleitung**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Gesetzliche Grundlage	5
1.2 Auftrag / Zielsetzung	5
<b>2. Rechtliche Stellung</b>	<b>5</b>
<b>3. Begriffe</b>	<b>6</b>

### **B Entwicklung der Gemeinde**

<b>4. Standortbestimmung</b>	<b>8</b>
4.1 Siedlungsentwicklung	8
4.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild	9
4.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
4.4 Raumnutzerdichte	11

### **C Siedlungsentwicklung nach innen**

<b>5. Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen) gemäss Richtplan 2030</b>	<b>13</b>
5.1 Voraussetzungen Kantonaler Richtplan	13
5.2 Baulandbedarf Arbeiten	13
<b>6. Nutzungsreserven</b>	<b>14</b>
6.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	14
6.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	15
6.3 Mengengerüst Nutzungsreserven	15
<b>7. Nutzungspotenziale</b>	<b>15</b>
7.1 Erhöhung des Nutzungsmasses	15
7.2 Nutzungsänderungen	16
<b>8. Fazit</b>	<b>16</b>
<b>Anhang</b>	<b>18</b>
Anhang A Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 (Datenstand:01.01.2020, AGR)	18
Anhang B Nutzungsreserven WMK	19



## **A Einleitung**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Gesetzliche Grundlage**

Mit Inkraftsetzung der 1. Etappe des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 hat der Bund eine kompakte Siedlungsentwicklung, eine bessere Nutzung brachliegender Flächen in Bauzonen und die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen zum Ziel. Bauzonen dürfen nur noch so gross sein, dass sie den erwarteten Bedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken.

Die Kantone erhielten für die Umsetzung der neuen Regeln in ihren Richtplänen fünf Jahre Zeit. Der Kanton Bern verfügt mittlerweile über einen angepassten Richtplan sowie über eine teilrevidierte Baugesetzgebung.

Das Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans setzt die haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel und fordert die Gemeinden auf, ihre Ein- und Umzonungen gestützt auf die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und die Kriterien zur Zonenausscheidung zu begründen.

#### **1.2 Auftrag / Zielsetzung**

Anlässlich einer Besprechung vom 5. November 2019 beauftragte die Gemeinde die ecoptima ag, die unter Berücksichtigung der Gesetzesrevision noch vorhandenen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hermrigen aufzuzeigen. Das Resultat soll der Gemeinde als Entscheidungsgrundlage im Zusammenhang mit der in Bearbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision dienen.

## **2. 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.

### 3. 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.

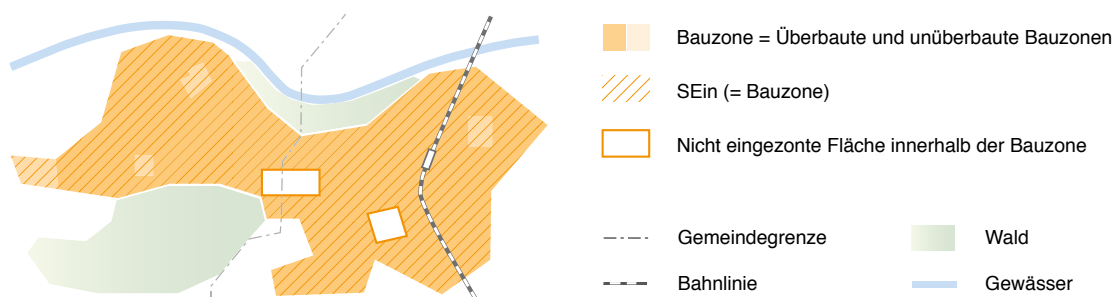


Abb. 1 Räumlicher Bezugsrahmen der SEin (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

#### 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 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.

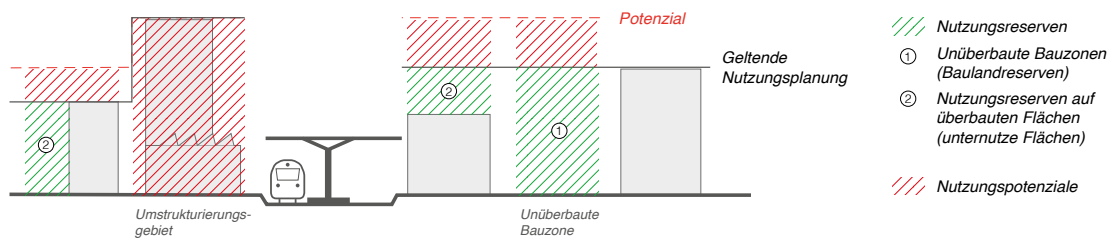


Abb. 2 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale (Quelle: AGR, AHOP SEin, April 2016)

## B Entwicklung der Gemeinde

### 4. Standortbestimmung

Die 17.64 km<sup>2</sup> grosse Gemeinde Hermrigen befindet sich im Verwaltungskreis Seeland. Hermrigen ist eine ländlich geprägte Gemeinde und weist eine Vielzahl sehenswerter Wohnhäuser auf. Die Wohnbevölkerung hat in den letzten 10 Jahren um ein Drittel zugenommen. Heute umfasst die Gemeinde 328 Einwohnerinnen und Einwohner. Davon wohnen ca. 35 Prozent ausserhalb einer Wohn-, Misch- oder Kernzone.

#### 4.1 Siedlungsentwicklung

Die ältesten heute bekannten, urkundlichen Erwähnungen von Hermrigen gehen ins 13. Jahrhundert zurück. Es handelte sich dabei immer um Handänderungen von Wiesen und Äckern, welche das Kloster Frenisberg tätigte. 1798 wurde Hermrigen zum Distrikt Seeland geschlagen, 1803 kam es dann zum Amt Nidau. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts florierte das Geschäft mit dem Anbau von Weizen und Hafer. In dieser Zeit wurden stattliche Bauernhäuser gebaut.

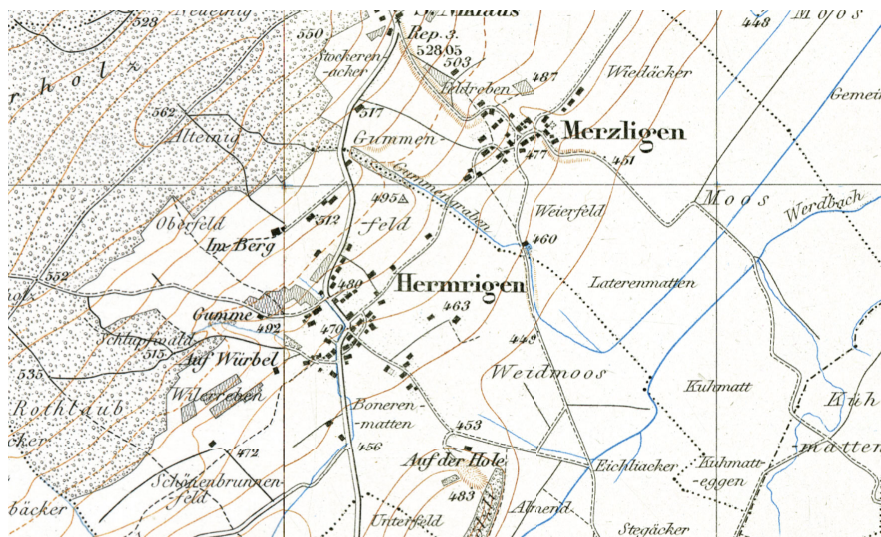


Abb. 3 Siegfriedkarte, 1950 (Quelle: Swisstopo)

Neben den peripher gelegenen Landwirtschaftsbetrieben war Hermrigen im Jahre 1950 hauptsächlich an der Nord-Süd-Achse (Hauptstrasse) besiedelt. Ein kleiner Dorfkern bildet sich am Knoten Hauptstrasse/Moosgasse/Merzligenstrasse. In den letzten 70 Jahren hat sich das Siedlungsgebiet entlang der Hauptstrasse weiterentwickelt.



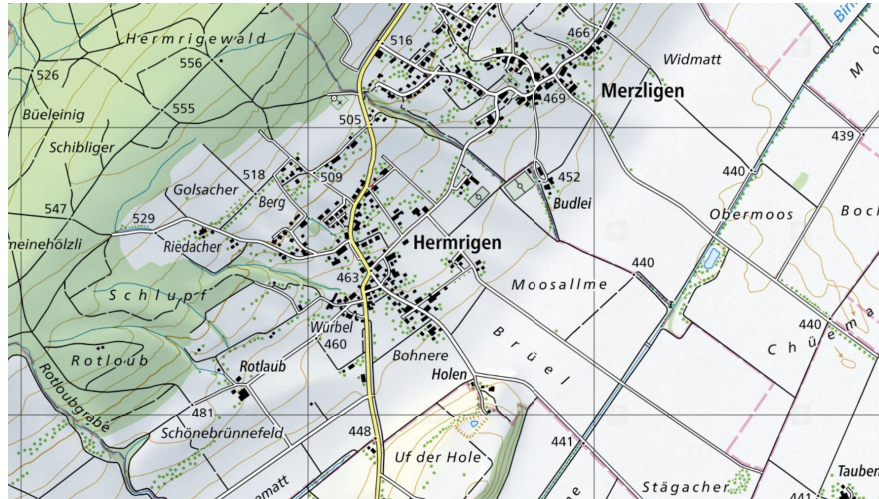


Abb. 4 Ausschnitt Landeskarte, 2013 (Quelle: swisstopo)

Die Bauzone beschränkt sich heute weitgehend auf das ursprüngliche Dorf Hermrigen. Die Gebäude ausserhalb des Ortskerns sowie diverse Einzelhäuser und Hofgruppen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Im oberen Siedlungsgebiet sind drei Neubauquartiere entstanden, die zum Teil in die offene Landschaft greifen.

## 4.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Das Dorf Hermrigen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet. Massgebend ist zudem das Bauinventar, welches durch die kantonale Denkmalpflege (KDP) erstellt wurde und in behördenverbindlicher Form in die Ortsplanung überführt werden soll.

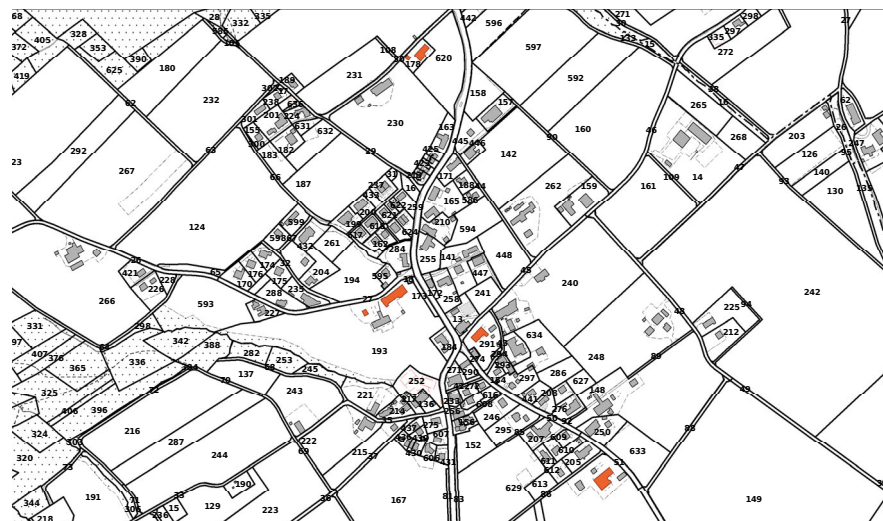


Abb. 5 Bauinventar: blau erhaltenswerte Bauten, rot schützenswerte Objekte (Quelle: Geoportel Kanton Bern)

Die Baugruppen, welche die Basis für die Festlegung des kommunalen Ortsbildschutzgebiets bildeten, wurde im Zuge der Überprüfung durch die KDP aufgehoben.

### 4.3 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Hermrigen hat seit 1981 (260 Personen) bis 2008–10 auf rund 240 Personen abgenommen. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerungszahl um rund 1/3 auf 328 (Jan. 2020).

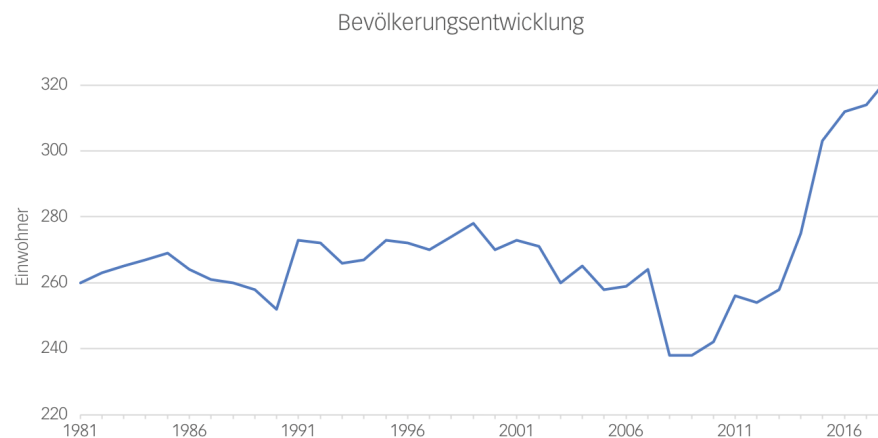


Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hermrigen 1981 bis 2018 (Quelle: BFS)

Die Altersstruktur von Hermrigen ist nahezu identisch mit derjenigen des Kantons Bern. Es leben überdurchschnittlich viele Personen von 40 Jahren und älter in Hermrigen. Tendenziell ist eine Überalterung feststellbar.

Die Gemeinde Hermrigen weist Arbeitsplätze in allen drei Sektoren auf. Zu erwähnen sind diverse kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Von total ca. 70 in Hermrigen wohnhaften Beschäftigten arbeiten lediglich 35 in den Wohn- Misch- und Kernzonen. Der 1. Sektor, die Land- und Forstwirtschaft/Gärtnerei hat stark abgenommen, nimmt mit rund 20 Beschäftigten eine, im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt, noch überdurchschnittliche Rolle ein. Der zweite Sektor, das Gewerbe und der 3. Sektor, Dienstleistungen erweisen sich als konstant.

Die Beschäftigten im des 2. und 3. Sektors arbeiten überwiegend ausserhalb der Gemeinde. Dementsprechend zeigt die Pendlerstatistik einen starken Überhang an Wegpendlern in die näheren Zentren Biel/Nidau und Lyss/Kappelen/Aarberg. Die Zupendler kommen fast ausschliesslich aus den umliegenden Gemeinden.

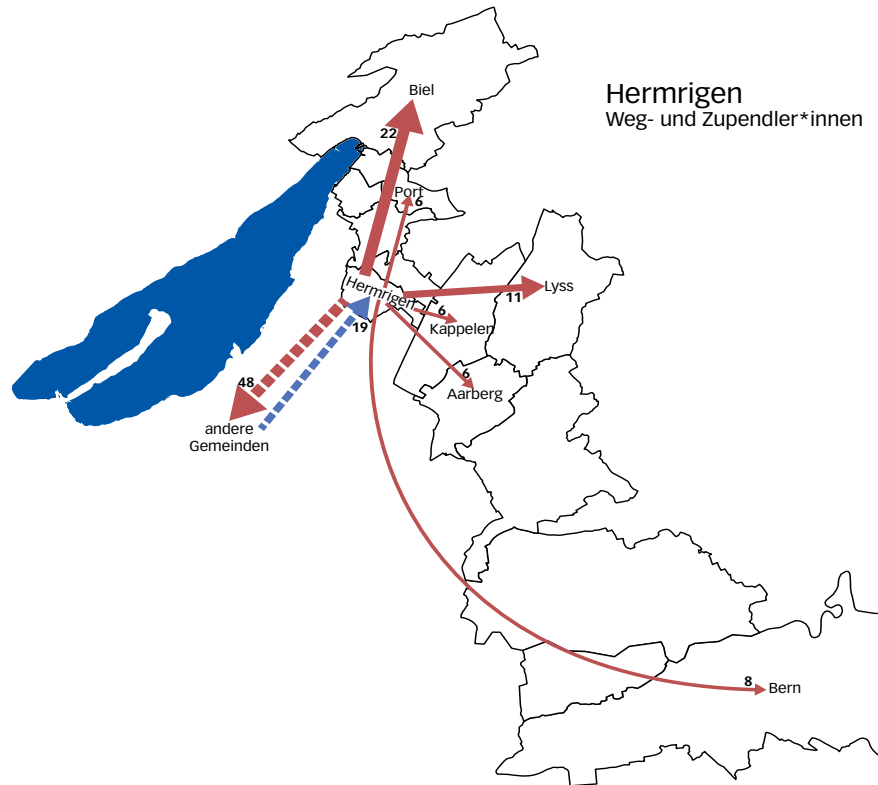


Abb. 7 Zu- und Wegpendler

#### 4.4 Raumnutzerdichte

Hermrigen weist mit 31 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) (Datenstand AGR: 01.01.2020) einen wenig kompakten Siedlungskörper mit erheblichem Verdichtungspotenzial auf. Sie unterschreitet den Richtwert von 39 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan 2030. Die unterschiedliche Raumnutzerdichte innerhalb verschiedener Gebiete ist auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Eher höhere Raumnutzerdichten (60 - 100 RN/ha) sind insbesondere im Bereich des Dorfkerns am Schmittengässli sowie im Neubaugebiet Bawart-räbe verzeichnet. Am nördlichen Dorfrand entlang der Hauptstrasse gibt es ebenfalls eine Gebäudegruppe, die eine eher hohe Raumnutzerdichte im Vergleich zum restlichen Siedlungsgebiet aufweist. Mehr als die Hälfte des Siedlungsgebiets hingegen wird einer Fläche mit einer geringer Raumnutzerdichte zugeschrieben (< 30 RN/ha).

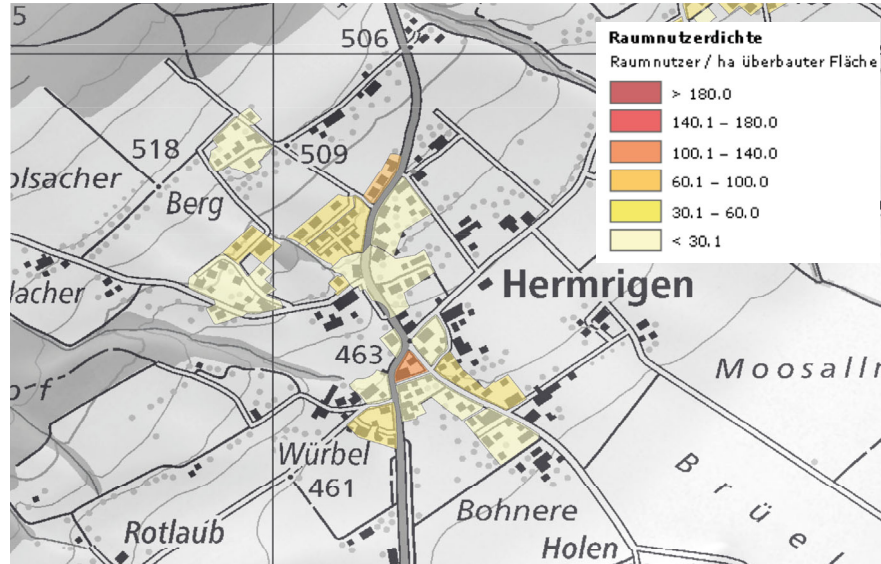


Abb. 8 Raumnutzerdichte (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

## **C Siedlungsentwicklung nach innen**

### **5. Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen) gemäss Richtplan 2030**

Zur Bestimmung der für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Kernzonen, WMK) relevanter Flächen wurde das Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans beigezogen. Daraus geht hervor, dass Hermrigen einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.4 ha aufweist, jedoch aktuell über 0.25 ha unüberbaute WMK-Zonen verfügt, wonach ein Wohnbaulandbedarf von 0.15 ha verbleibt. Weiter weist Hermrigen in den bereits überbauten WMK-Zonen eine Nutzungsreserve von 0.5 ha auf. Der tatsächliche Baulandbedarf jedoch beträgt somit 0 ha.

Die vorhandenen Baulandreserven haben zur Folge, dass in Hermrigen nur noch Einzonungen von WMK-Zonen bei flächengleicher Kompensation möglich sind. Vorbehalten bleibt die Einzonung überbauter Grundstücke angrenzend an die Bauzone und solcher, die per Definition zur Bauzone gehören, wie kleinere Grundstücke, welche von Bauzonen umgeben sind.

#### **5.1 Voraussetzungen Kantonalen Richtplan**

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des Kantonalen Richtplans geht der Kanton Bern für zentrumsnahe ländliche Gebiete von einem Bevölkerungswachstum von 4 % über die nächsten 15 Jahre aus. Für Hermrigen mit seinen 328 Einwohnerinnen und Einwohnern würde das ein Bevölkerungszuwachs von 13 Personen bedeuten. Geht man vom selben Wachstum der Beschäftigten innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzone (heute 35) aus, bedeutet das eine Zunahme von knapp 2 Beschäftigten.

Basierend auf diesen Vorgaben vom Kanton wird die Zahl der Raumnutzer in Hermrigen von heute 363 auf 377 Raumnutzer (Horizont 2035) ansteigen.

#### **5.2 Baulandbedarf Arbeiten**

Gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A\_05 kann nur für bestehendes Gewerbe einen Baulandbedarf ausgewiesen werden. In Hermrigen hingegen gibt es keine ausgeschiedene Gewerbezone. Der Baulandbedarf Arbeiten kann mittels WMK-Zonen abgedeckt werden.

## 6. Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven werden unterschieden nach:

- unüberbauten Bauzonen
- überbaute Bauzonen

### 6.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Die Gemeinde Hermrigen weist (gemäss AGR / Erhebung der Gemeinde Stand 2020) lediglich zwei Parzellen als unüberbaute Baulandreserven innerhalb der Bauzone aus (in der Karte in grün dargestellt). Beide Grundstücke liegen in der Kernzone:

- Parzelle Nr. 141 (ganze Parzelle) mit einer Fläche von 814 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 252 (Teile der Parzelle) mit einer Fläche von 1688 m<sup>2</sup>

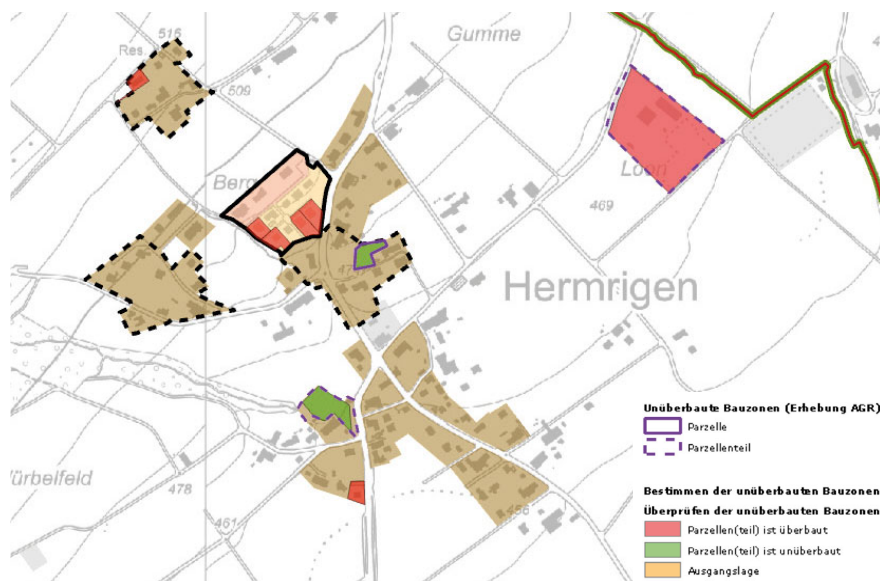


Abb. 9 Erhebung der unüberbauten Bauzonen (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Die aktuellen Baulandreserven weisen demzufolge 0.25 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf. Zur grösseren Baulandreserve (Parzelle Nr. 252) ist ein Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser hängig.

Orientiert man sich am Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von 39 Raumnutzern/ha für den Raumtyp 4 «zentrumnahe ländliche Gebiete», weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von 10 Raumnutzern auf (vgl. Ziff. 5.3).

## 6.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen gemäss AGR (Stand Januar 2020) theoretische Nutzungsreserven von 8'431 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) aus (vgl. Karte im Anhang B). Es wird davon ausgegangen, dass in der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren ca. 10 % dieser Nutzungsreserven mobilisiert werden. Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m<sup>2</sup> GF je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 7 Raumnutzern auf.

## 6.3 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Hermrigen folgende theoretische Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK [ha]	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	0.25		10 (bei 39 RN/ha) *
Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (Unternutzte Flächen)	0.17 ** (bei 39 RN/ha)	843 8'431 x 10%	14 (bei 60 m <sup>2</sup> GF je RN)
<b>Total</b>	<b>0.42</b>		<b>24</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.

Aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahre wird das Bevölkerungswachstum mit grosser Wahrscheinlichkeit höher ausfallen.

## 7. Nutzungspotenziale

Als Nutzungspotenziale werden Gebiete verstanden, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses oder eine Nutzungsänderung sinnvoll ist.

### 7.1 Erhöhung des Nutzungsmasses

Eine Erhöhung des Nutzungsmasses könnte durch höhere Gebäude erreicht werden. Da Hermrigen kein Nutzungsmass festlegt und die Grenzabstände moderat sind, ist eine leichte Erhöhung des Nutzungsmasses durch folgende Massnahmen möglich:

- Reduktion Gebäudeabstand um 1/4 mit nachbarlicher Zustimmung
- Reduktion Grenzabstand auf 3 m für eingeschossige, kleinere Gebäude

## 7.2 Nutzungsänderungen

Wesentliche Nutzungsänderungen sind in Hermrigen aufgrund der Ausgangslage (nur Wohn-, Misch- und Kernzonen) nicht möglich. Eine Umnutzung ist durch die Ablösung der Zone für öffentliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 13 (Gemeindeverwaltung, Zivilschutzanlage) vorgesehen. Neu wird die Fläche der Kernzone zugewiesen (in der Karte blau schraffiert).

Am südlichen Siedlungsrand sind zwei Einzonungen von bereits überbauten Grundstücken in die Kernzone vorgesehen (Parzellen Nrn. 250 und 281, teilweise). Es handelt sich hierbei um ehemalige Landwirtschaftsbetriebe, die in Wohn- und Gewerbeeinheiten umgenutzt werden können sollen (in der Karte blau schraffiert).

Durch die Teilrevision der Ortsplanung soll die Zonen mit Planungspflicht Nr. 1 durch die Kernzone abgelöst werden. Dadurch kann eine raschere bauliche Verfügbarkeit ermöglicht werden (schwarz gestrichelter Perimeter in der Karte).

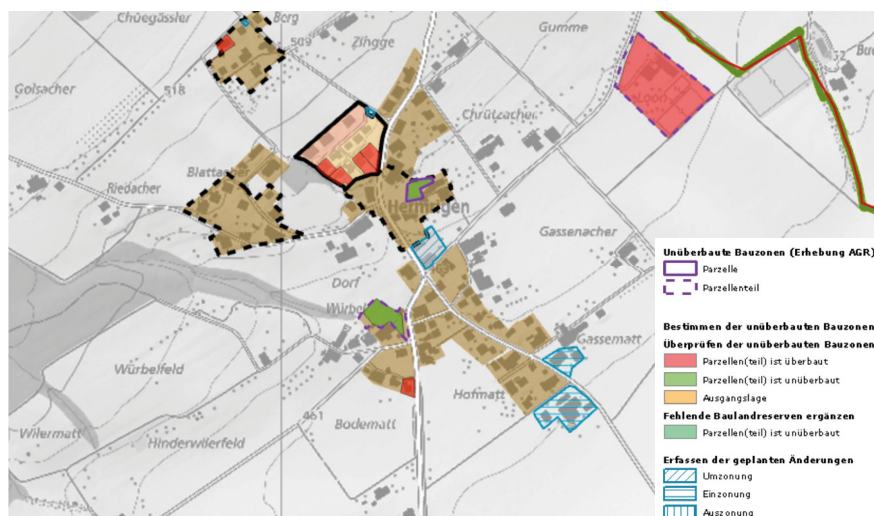


Abb. 10 Erhebung der unüberbauten Bauzonen (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

## 8. Fazit

Um den Baulandbedarf für die nächsten 8 bis 10 Jahre abzudecken, sind in Hermrigen in erster Linie die bestehenden unüberbauten Parzellen zu nutzen und das zulässige Nutzungsmass auf den bereits überbauten Grundstücken besser zu nutzen.

Da die unüberbauten respektive unternutzten Parzellen nicht oder nur bedingt zur Verfügung (Baudenkmäler mit Umgebung, Obstgärten) stehen oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen nur unzu-



reichend ausgenützt werden können, sind Einzonungen zu prüfen. Siedlungserweiterungen mittels Einzonungen sollen jedoch nur im geringfügigen Umfang bereits überbauter Parzellen oder mittels Abtausch erfolgen.

Aufgrund des nicht vorhandenen Baulandbedarfs kommen nur Einzonungen von überbauten Grundstücken angrenzend an die Bauzone oder von klassischen Baulücken in Frage.

Anhang

## Anhang

### Anhang A Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 (Datenstand:01.01.2020, AGR)

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Hermingen
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		737
<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])	328
	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)	219
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	109
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	33%
	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)	35
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	254
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	8.3
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	31
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	8.4
<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 Entwicklungsachsen; 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"	15
	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> <b>K7=K5/K6</b> , wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = <b>(K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2)</b> , detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	<b>0.4</b>
	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 überbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinde seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	-0.2
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	0.2
	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); Stand 1.1.2020	-0.5
	<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>0.0</b>

## Anhang B Nutzungsreserven WMK

