## GENEHMIGUNG

# Einwohnergemeinde Rüdtligen-Alchenflüh

# **Revision der Ortsplanung**



# Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Naturgefahren

# Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Januar 2020

# Impressum

## Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Rüdtligen-Alchenflüh Jurastrasse 19, 3422 Rüdtligen-Alchenflüh

#### Auftragnehmer:

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

#### Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf Andrea Gammeter, Geografin MSc Fabienne Herzog, Geografin MSc

# Inhalt

Α	Einle	eitung	
1.	Prob	lemstellung	5
2.	Ziels	etzungen	6
3.	Rech	tliche Stellung	6
4.	Begr	iffe	6
<b>5.</b> 5.1 5.2	Recht	<b>g zur Ortsplanung</b> tskräftige Ortsplanung Rüdtligen-Alchenflüh ende Revision der Ortsplanung 2017 – 2018	<b>8</b> 8 8
В	Star	ndortbestimmung und Entwicklungsziele	
<b>6.</b> 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	Siedlu Siedlu Bevöl Besch	ricklung der Gemeinde ungsstruktur und -qualität ungsentwicklung kerungsentwicklung näftigtenentwicklung unutzerdichte	9 9 9 10 11 12
<b>7.</b> 7.1 7.2 7.3	Siedlı Bevöl	strebende Entwicklung ungsentwicklung lkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung undbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	14 14 14 15
С	Sied	llungsentwicklung nach innen (SEin)	
8. 8.1 8.2 8.3 8.4	Übers Unüb Nutzı	ungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung sicht erbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK) ungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen) gengerüst Nutzungsreserven	16 16 17 17 18
<b>9.</b> 9.1 9.2 9.3	Übers Erläu	ungspotenziale sicht Nutzungspotenziale terungen zu den einzelnen Nutzungspotenziale gengerüst Nutzungspotenziale	19 19 20 22
<b>10.</b> 10.1 10.2 10.3	und U Übers Umse	sicht über die Innenentwicklungspotenziale Umsetzungsstrategie sicht etzungsstrategie Nutzungsreserven etzungsstrategie Nutzungspotenziale	25 25 26 28
D	Fazi	t	
<b>Anha</b> Anhar Anhar Anhar	ng 1 ng 2	Beurteilung der Nutzungspotenziale Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK	31 33 34

# A Einleitung

# 1. Problemstellung

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

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

- Die Bebauung unüberbauter und die Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK),
- Eine dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen/Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen,
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (1940er- bis 1980er-Jahre).

Das neue Massnahmenblatt «A\_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern» des kantonalen Richtplans legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss die SEin durch die Gemeinden.

Gemäss Massnahmenblatt A\_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (vgl. Begriffsdefinition in Kapitel 4) zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und gleichzeitig die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele.

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

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

# 2. Zielsetzungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

#### Haushälterischer Umgang mit den Ressourcen

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

#### Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

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

## 3. Rechtliche Stellung

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

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

# 4. Begriffe

#### Nutzungsreserven

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

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

#### Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

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

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

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

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

#### Nutzungspotenziale

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

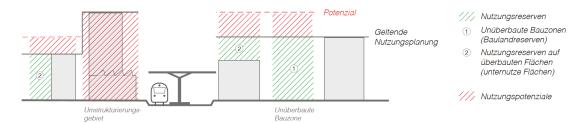


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

#### Innenentwicklungspotenziale

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

# 5. Bezug zur Ortsplanung

#### 5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Rüdtligen-Alchenflüh

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

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

#### 5.2 Laufende Revision der Ortsplanung

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

# **B** Standortbestimmung und Entwicklungsziele

## 6. Entwicklung der Gemeinde

## 6.1 Siedlungsstruktur und -qualität

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

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

Am südwestlichen Dorfeingang von Alchenflüh, zu beiden Seiten der Bernstrasse, gibt es eine weitere Baugruppe, die unter Denkmalschutz steht.

#### 6.2 Siedlungsentwicklung

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

Auch dies widerspiegelt den ursprünglichen Charakter des Dorfs.

10

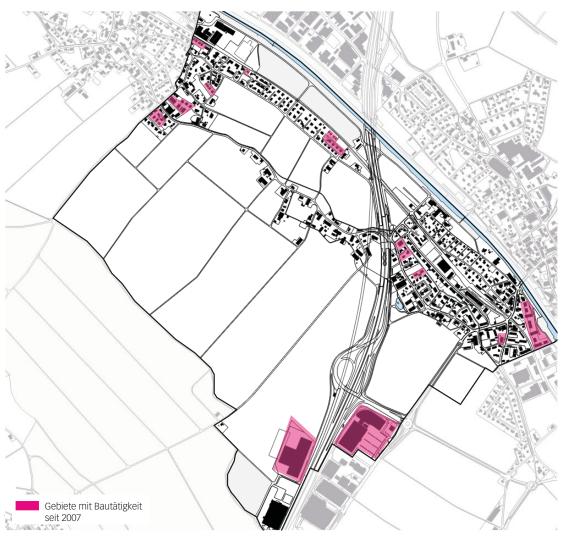
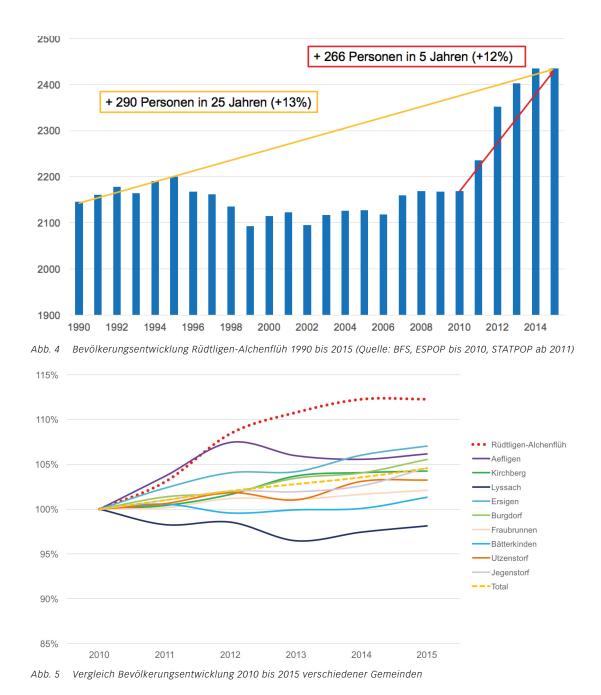


Abb. 3 Gebiete mit Bautätigkeit (inkl. Arbeitszonen) seit 2007

# 6.3 Bevölkerungsentwicklung

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



# 6.4 Beschäftigtenentwicklung

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

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



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

#### 6.5 Raumnutzerdichte

Rüdtligen-Alchenflüh ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse» zugeordnet und bildet zusammen mit Kirchberg ein Zentrum 4. Stufe. Die Gemeinde übertrifft mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 66 Raumnutzern³ je Hektare (RN/ha) den für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich (vgl. Anhang 2). Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb verschiedener Gebiete sind in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die höchste Raumnutzerdichte mit über 180 RN pro ha weist das Quartier südlich der Jurastrasse auf. Zudem wird ersichtlich, dass im Ortsteil Alchenflüh durchschnittlich eine höhere Raumnutzerdichte erreicht wird als im Ortsteil Rüdtligen.

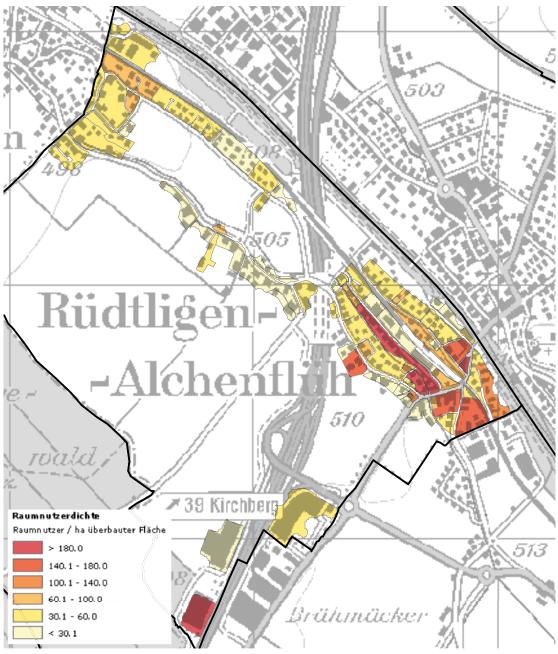


Abb. 7 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2016)

# 7. Anzustrebende Entwicklung

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

#### 7.1 Siedlungsentwicklung

Nach innen und moderat in die Fläche wachsen Rüdtligen-Alchenflüh visiert eine moderate Siedlungsentwicklung in die Fläche bei gleichzeitiger Nutzung der Innenentwicklungspotenziale an. Neue Wohnzonen werden vor allem in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten geschaffen.

Die Siedlungsverdichtung erfolgt punktuell, qualitätsvoll und an dafür geeigneten Standorten, sowohl in den Wohn- wie auch in den Arbeitszonen. Dabei ist ein sinnvolles Verhältnis zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten und das Ortsbild zu bewahren. Leer stehende Gebäude und Lagerhallen sowie ungenutzte Industrie- und Gewerbezonen werden auf ihr Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial für künftige Wohngebiete hin überprüft.

Vermehrt MFH, Geschosswohnungen erstellen Trotz der aktuell noch immer vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen in Rüdtligen-Alchenflüh künftig vermehrt Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungen gebaut werden. Falls es die Vorgaben zulassen, würde der Bau von einzelnen Einfamilienhäusern begrüsst.

Bahnhofgebiet weiterentwickeln Die Entwicklung rund um den Bahnhof wird ganzheitlich betrachtet. Innenverdichtungspotenziale sowie Umnutzungen werden geprüft. Es wird eine qualitätsvolle, dichte Bauweise angestrebt.

Ortsbild erhalten

Rüdtligen-Alchenflüh pflegt sein bauliches Erbe – insbesondere im alten Ortsteil von Rüdtligen – und achtet auf charakteristische sowie ortsbildspezifische Merkmale. Unter Wahrung dieser werden auch Anpassungen im Bereich der Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

#### 7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

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

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

## 7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf dem Wachstum von 10% bis 2030 (zusätzlich 273 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) in Wohn-, Misch- und Kernzonen) und der Annahme von mindestens 57 Raumnutzern pro ha weist die Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh gemäss AGR einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 4.8 ha auf (vgl. Anhang 2). Rüdtligen-Alchenflüh verfügt noch über 2.6 ha unüberbaute Bauzonen in den Wohnen, Misch- und Kernzonen. (Erhebung AGR, Stand 2017). Somit könnte die Gemeinde im Rahmen der anstehenden OP-Revision ca. 2.2 ha zusätzliches Wohnbauland einzonen.

Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf	2.2 ha
abzgl. unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	– 2.6 ha
Theoretischer Wohnbaulandbedarf	4.8 ha

Tab. 1 Wohnbaulandbedarf (nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans)

Die Raumnutzerdichte der Gemeinde übertrifft mit aktuell 66 RN/ha den Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan. Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mindestens Raumnutzerdichten im Bereich des heutigen Durchschnittswerts realisiert werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass für das angestrebte Wachstum weniger Bauland verbraucht wird, als im kantonalen Richtplan vorgesehen. Zudem gibt es in den bestehenden Bauzonen noch Nutzungspotenziale, die ebenfalls ein Wachstum ohne neues Bauland ermöglichen (vgl. Kapitel 9).

# C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

# 8. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

#### 8.1 Übersicht

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

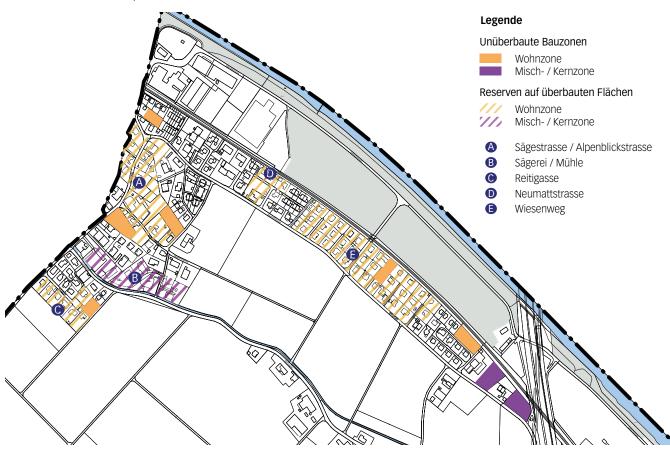


Abb. 8 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Rüdtligen)

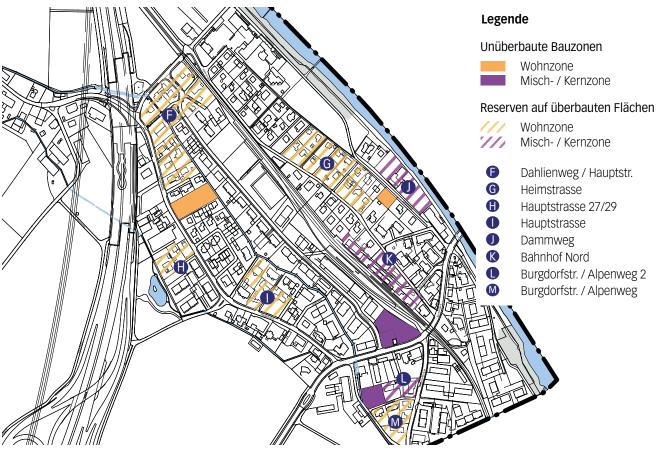


Abb. 9 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Alchenflüh)

#### 8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

Die Gemeinde weist aktuell 2.6 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf. Diese sind sowohl im Ortsteil Rüdtligen, als auch im Ortsteil Alchenflüh zu finden (vgl. Abb. 8 und 9). Orientiert man sich an der für die Gemeinde im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzerdichte von durchschnittlich 57 Raumnutzern/ha, weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 148 Raumnutzern auf.

# 8.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Überall, wo die bestehenden Nutzungsmasse nicht voll ausgeschöpft sind, besteht ein theoretisches Nutzungspotenzial. Sowohl im Ortsteil Rüdtligen als auch in Alchenflüh sind dies insbesondere Einfamilienhausquartiere mit grossen Grünflächen. Die theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flächen betragen gemäss AGR (Stand Mai 2018) 41'560 m² Geschossfläche (inkl. Teilreserve «Mühle», die sich aktuell im Bau befindet). Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren nur 10%, d.h. rund 4'150 m² dieser theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flä-

chen mobilisiert werden können. Diese Annahme beruht auf der Tatsache, dass die Raumnutzerdichte der Gemeinde bereits überdurchschnittlich hoch ist und dass die Reserven mehrheitlich in Einfamilienhausquartieren bestehen, bei deren Verdichtung durch einen An- oder Umbau nicht unbedingt mehr Raumnutzer Platz finden werden. Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m² Geschossfläche je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 69 Raumnutzern auf.

## 8.4 Mengengerüst Nutzungsreserven

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

Nutzungsreserven	WMK (ha)	Geschossfläche (m²)	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	2.6		ca. 148 (bei 57 RN/ha)
Nutzungsreserven auf überbau- ten Flächen (Unternutzte Flächen)	1.2 ** (69 RN / 57 [RN/ha])	4'156 41'560 x 10%*	ca. 70 (bei 60 m² GF je RN)
Total	3.8		ca. 220

<sup>\*</sup> Für Erläuterungen zur Berechnung vgl. Kapitel 8.3

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

# 9. Nutzungspotenziale

# 9.1 Übersicht Nutzungspotenziale

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

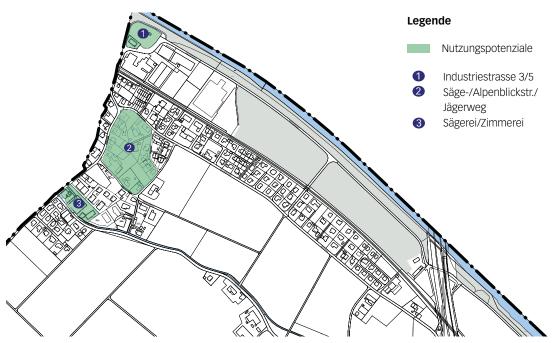


Abb. 10 Übersicht Nutzungspotenziale (Ortsteil Rüdtligen)

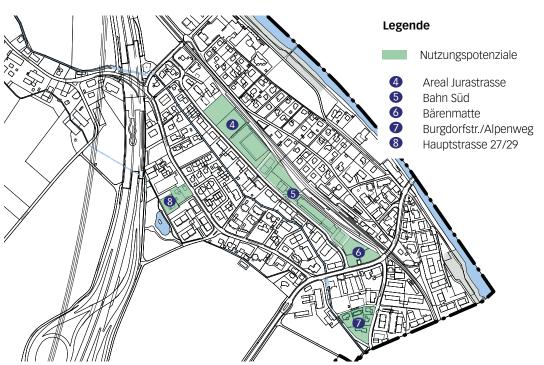


Abb. 11 Übersicht Nutzungspotenziale (Ortsteil Alchenflüh)

## 9.2 Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungspotenzialen

### 1) Industriestrasse 3/5, Rüdtligen (2. Priorität)

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

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

2) Sägestrasse/Alpenblickstrasse/Jägerweg, Rüdtligen (3. Priorität)
Die Sägestrasse, die Alpenblickstrasse und die Neumattstrasse sowie der
Jägerweg umranden ein Gebiet, welches heute der zweigeschossigen
Wohnzone zugeteilt ist. Es besteht ein Begehren eines Grundeigentümers,
das ganze Gebiet in eine W3 aufzuzonen. Das Gebiet eignet sich aufgrund
der vorhanden ÖV-Erschliessung und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in Aefligen für eine Verdichtung. Gewisse alte Häuser sind
auch bereits dreigeschossig gebaut. Hingegen wird es aufgrund der vielen
Grundeigentümer als eher schwierig eingeschätzt, alle für eine Aufzonung
(inkl. allfällige Mehrwertabgabe) zu gewinnen.

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

#### 3) Sägerei/Zimmerei, Rüdtligen (1. Priorität)

Auf der Parzelle Gbbl. Nr. 381 befindet sich heute eine Zimmerei, die jedoch in absehbarer Zeit an die Industriestrasse verlegt wird. Der Grundeigentümer beabsichtigt, die Parzelle neu dreigeschossig zu bebauen, bis anhin befand sich die Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2).

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

Die angrenzende Parzelle Gbbl. Nr. 154 eignet sich grundsätzlich ebenfalls für eine Verdichtung, sodass diese Parzelle bei Interesse der Grundeigentümer ebenfalls in eine WG3 überführt wird.

#### 4) Areal Jurastrasse, Alchenflüh (1. Priorität)

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

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

#### 5) Bahnhof Süd, Alchenflüh (2. Priorität)

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

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

#### 6) Bärenmatte, Alchenflüh (1. Priorität)

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

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

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

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

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

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

# 9.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

## Kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (nächsten 15 Jahre)

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

Nr.	Nr. Standort		en (ha)	Rauı	mnutze in WW	er (RN) IK	Raum- nutzer- dichte	Bemerkungen	
		Arealfläche	zusätzliche WMK (ehem. Arbeitszone)	RN aktuell	Total künftige RN	zusätzliche RN $(d-c)$	(RN/ha) (e/p)		
		a	p	ပ	ס	Φ			
1.	Priorität								
3)	Sägerei/Zimmerei, Rüdtligen	0.4	0.0	20	32	12	80	RN aktuell: Schätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.	
4)	Areal Jurastrasse, Alchenflüh	1.0*	1.0	3	166	162	166	*Entspricht den Parzellen 123 und 115 (unbebaut, ZPP Nr. 8). RN aktuell: Schätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund des vorliegenden Projektstands mit Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 1.0 und ca. 60 m² pro RN.	
6)	Bärenmatte, Alchenflüh	0.3	0.0	0	70	50*	233	*Die Bärenmatte gilt auch als Nutzungsreserve. Für diese Fläche wurden bereits 20 zusätzliche Raumnutzer berechnet, die hier nicht mehr berücksichtigt werden.  Total künftige RN: Abschätzung aufgrund des vorliegenden Projektstands (50 Zimmer, 8 Wohnungen).	

Nr.	Standort	Fläch	en (ha)	Raui	mnutz in WM	er (RN) 1K	Raum- nutzer- dichte	Bemerkungen
		Arealfläche	zusätzliche WMK (ehem. Arbeitszone)	RN aktuell	Total künftige RN	zusätzliche RN (d – c)	(RN/ha)	
		О	Q	ပ	р	Φ		
2.	Priorität							
1)	Industriestrasse 3/5, Rüdtligen	0.4	0.4	16	32	16	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 41 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 16 RN Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten, künftigen Raumnutzerdichte.
5)	Bahnhof Süd/ Jurastrasse, Alchenflüh	0.7	0.6	24	63	39	90	RN aktuell: Abschätzung Gemeinde. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
	al zusätzliche WMK al zusätzliche RN		2.0			279		

# Langfristige Nutzungspotenziale (ab 15 Jahren)

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

Nr. Standort		ichen (ha)	Rauı	mnutze in WN	er (RN) 1K	Raumnut- zerdichte (RN/ha)	Bemerkungen
	a Arealfläche	b zusätzliche WMK (ehem. Arbeitszone)	c RN aktuell	d Total künftige RN	zusätzliche RN e (d – c)	(d/a) (d/a)	
3. Priorität							
Säge-/Alpenblick- 2) strasse/Jägerweg*, Alchenflüh	1.9	0.0	84	152	68	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 44 RN/ha, Fläche 1.9 ha = 84 RN Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.

24

7)	Burgdorfstrasse/Al- penweg, Alchenflüh	0.2	0.0	24	32	8	80	RN aktuell: Grobabschätzung Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
8)	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	0.4	0.0	7	16	9	80	RN aktuell: Berechnung aufgrund der Raumnutzerdichte gemäss AGR in diesem Gebiet von 32 RN/ha, Fläche 0.4 ha = 13 RN. Total künftige RN: Abschätzung aufgrund der erwarteten künftigen Raumnutzerdichte.
Tot	Total zusätzliche WMK 0.0							
Tot	Total zusätzliche RN					85		

<sup>\*</sup> Dieses Gebiet weist auch Nutzungsreserven (eine unüberbaute Bauzone und unternutzte Areale) auf.

# 10. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie

#### 10.1 Übersicht

In den nachfolgenden Karten sind die in den Kapiteln 8 und 9 diskutierten Innenentwicklungspotenziale zusammengefasst. Zusätzlich wurden die Eignung<sup>4</sup> sowie die Priorität der Gebiete für die Umsetzung definiert und dargestellt.

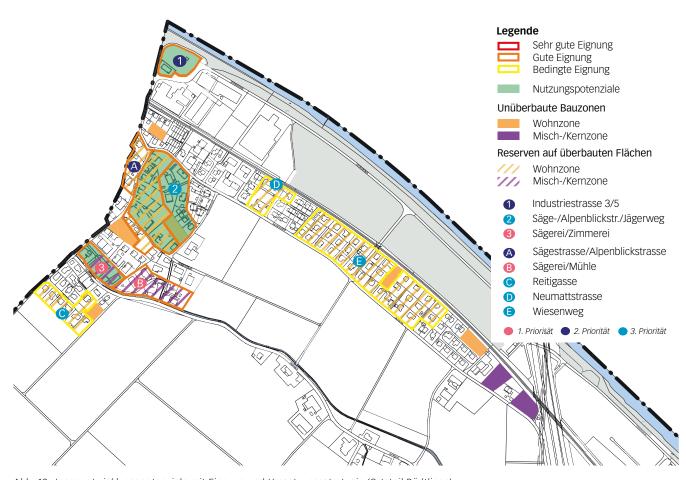
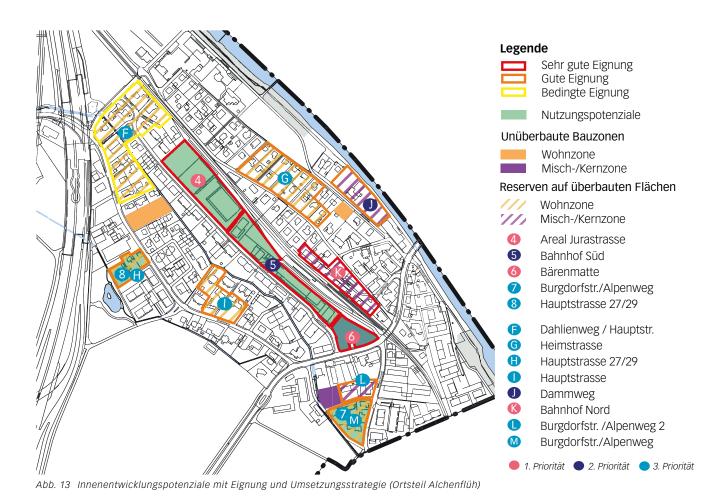


Abb. 12 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteil Rüdtligen)

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



# 10.2.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

10.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven

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

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

# 10.2.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

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

	Reserven auf überbauten Fläch	<b>en</b> (grösser	e zusa	mmenhängende	e Gebiete)		
	Gebiet	Eignung	Prio- rität	Umsetzungs- strategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	Zeithorizont, Bezug
Α	Sägestrasse/Alpenblickstrasse, Rüdtligen	gut	2	Massvolle Verdichtung	ggf. Anpassungen der baupolizei- lichen Masse + Grundeigentümer- gespräche	Dauerauf- gabe	langfristig
В	Sägerei, Mühlepark Rüdtligen	gut	1	Massvolle Verdichtung	teilw. im Bau (Müh- lepark)	kurzfristig	2017/2018
С	Reitigasse, Rüdtligen	bedingt	3	_			
D	Neumattstrasse, Rüdtligen	bedingt	3	_			
Ε	Wiesenweg, Rüdtligen	bedingt	3			Dauerauf- gabe	mittel- bis langfristig
F	Dahlienweg/Hauptstrasse, Alchenflüh	bedingt	3	-	ggf. Anpassungen		
G	Heimstrasse, Alchenflüh	gut	3	- Massvolle	der baupolizeili- chen Masse		
Н	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	bedingt	3	Verdichtung	und		
Ι	Hauptstrasse 4–8, Alchenflüh	gut	3	-	Grundeigentümer-		
J	Dammweg, Alchenflüh	gut	2		gespräche		
L	Burgdorfstrasse/Alpenweg 2, Alchenflüh	gut	3	-			
M	Burgdorfstrasse/Alpenweg, Alchenflüh	gut	3				
Κ	Bahnhof Nord	sehr gut	1	Massvolle Verdichtung in Zusam- menhang mit Ausbau Bahnhof	Gespräche mit BLS	kurzfristig	bis 2021

28

# 10.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale

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

1	Nutzungspotenziale						
(	Gebiet	Eignung	Prio- rität	Umsetzungs- strategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung	Zeithorizont Realisierung und Bezug
1)	Industriestrasse 3/5, Rüdtligen	gut	2	Umnutzung (Mischnut- zung) und Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Umzonung zu WG3)	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
2)	Säge-/Alpenblick- strasse/Jägerweg, Rüdtligen	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bau- vorschriften (Aufzonung zu W3)	langfristig	langfristig (unbestimmt)
3)	Sägerei/Zimmerei, Rüdtligen	gut	1	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	Anpassung Bau- vorschriften (Aufzonung zu WG3)	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
4)	Areal Jurastrasse, Alchenflüh	sehr gut	1	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	ZPP + UeO, evtl. qualitäts- sicherndes Verfahren	kurzfristig (im Gang)	mittelfristig (3 – 15 Jahre)
5)	Bahnhof Süd/Jura- strasse, Alchenflüh	sehr gut	2	Umnutzung (primär Wohnen) und Verdichtung	ZPP + UeO, evtl. qualitäts- sicherndes Verfahren	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (3-15 Jahre)
6)	Bärenmatte, Alchenflüh	sehr gut	1	Verdichtung (Alterspflege- heim)	ZPP + UeO	kurzfristig (im Gang)	mittelfristig (3-15 Jahre)
7)	Burgdorfstrasse/ Alpenweg, Alchenflüh	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung)	langfristig	langfristig (unbestimmt)
8)	Hauptstrasse 27/29, Alchenflüh	gut	3	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Aufzonung)	langfristig	langfristig (unbestimmt)

#### D Fazit

Die Analyse des Siedlungsgebiets von Rüdtligen-Alchenflüh in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen macht deutlich, dass nicht nur auf den unüberbauten Baulandflächen ein Potenzial für neue Raumnutzer besteht, sondern auch innerhalb der bestehenden Quartiere neuer Wohnraum generiert werden kann. Die Berechnungen im Mengengerüst zeigen, dass rund 220 zusätzliche Einwohner innerhalb der bestehenden Nutzungsreserven (unüberbaute und unternutzte Bauzonen) und weitere rund 280 Raumnutzer in den Potenzialgebieten durch mittelfristige Umnutzungen Platz finden können. Insgesamt ergibt dies ein theoretisches Potenzial für rund 500 Raumnutzer durch Siedlungsentwicklung nach innen in den nächsten 15 Jahren (vgl. nachfolgende Abbildungen).

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

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

#### Theoretischer Baulandbedarf Wohnen



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

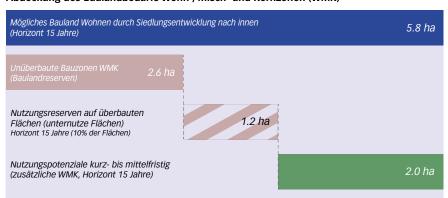


Abb. 14 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung
(Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der Nutzungsreserven und der Nutzungspotenziale dar.)

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



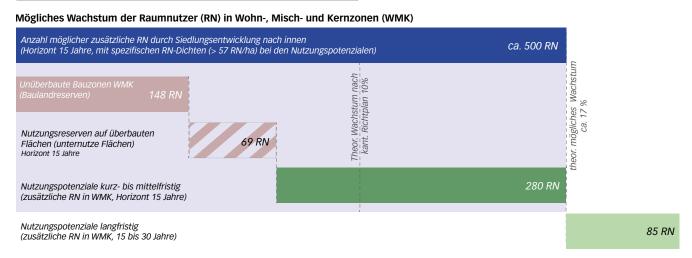


Abb. 15 Theoretisches und mögliches Wachstum der Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Hinweis: Das Balkendiagramm stellt nicht die zeitliche Staffelung der Umsetzung der Nutzungsreserven und der Nutzungspotenziale dar.)

# **Anhang**

# Anhang 1 Beurteilung der Nutzungspotenziale

#### Kriterien

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

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

#### Beurteilungsskala

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

#### Beurteilungsmatrix und Interpretation

Die Matrix auf der folgenden Seite zeigt die Beurteilung der verschiedenen Gebiete. Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

Sehr gute Eignung: ≥ 15 Punkte
 Gute Eignung: 12–14 Punkte
 Bedingte Eignung: < 12 Punkte</li>

# Anhang

Nr.	Gebiet	Lage	ÖV-Er- schlies- sung	Zufahrt/ Versor- gung/ Schulen	Objekt-/ Ortsbild- schutz	Bausub- stanz/Sa- nierungs- bedarf	Grün-/ Frei- flächen	Total	Bemerkungen
	Reserven auf überbaut	en Flä	<b>chen</b> (grös	sere zusam	menhängen	ide Gebiete,	vgl. Kapite	l 8)	
Α	Sägestrasse/Alpenblick- strasse, Rüdtligen	2	2	2	2	2	3	13	erhaltenswertes Gebäude
В	Sägerei, Mühlepark Rüdt- ligen	2	1	2	3	2*	3	13	*Mühlepark im Bau
С	Reitigasse, Rüdtligen	1	1	2	3	1	3	11	-
D	Neumattstrasse, Rüdtligen	1	1	1	3	2	3	11	-
Е	Wiesenweg, Rüdtligen	1	-1	1	3	2	3	9	-
F	Dahlienweg/Haupt- strasse, Alchenflüh	-1*	1	2	3	2	3	10	* sehr nahe an Autobahn
G	Heimstrasse, Alchenflüh	2	2	2	3	2	3	14	nahe bei Schule
Н	Hauptstrasse 27/29, Al- chenflüh	-1*	1	2	3	2	3	10	* sehr nahe an Autobahn
I	Hauptstrasse 4-8, Alchen- flüh	2	2	2	3	2	3	14	-
J	Dammweg, Alchenflüh	1*	2	2	2	3	3	13	* Hochwasserschutz beachten
K	Bahnhof Nord, Alchenflüh	3	2	2	2	3	3	15	erhaltenswertes Gebäude
L	Burgdorfstrasse/Alpenweg 2, Alchenflüh	2	2	2	2	1	3	12	Kernzone
М	Burgdorfstrasse/Alpen- weg, Alchenflüh	1	2	2	3	2	3	13	-
	Nutzungspotenziale (V8	gl. Kapite	1 9)						
1)	Industriestrasse 3/5, Rüdtligen	1	2	2	3	3*	3	14	* kaum bebaut
2)	Säge-/Alpenblickstrasse/ Jägerweg, Rüdtligen	2	2	2	3	2	3	14	
3)	Sägerei/Zimmerei, Rüdt- ligen	2	1	2	3	3	3	14	z.T. Umnutzung Sägerei
4)	Areal Jurastrasse, Alchen- flüh	3	2*	2	3	3	3	16	* ÖV-EGK D, jedoch Potenzial durch neue Unterführung
5)	Bahnhof Süd, Alchenflüh	3	2	2	2	3	3	16	erhaltenswertes Gebäude
6)	Bärenmatte, Alchenflüh	3	2	2	2*	3**	3	15	* Vis-à-vis schüt- zenswertes Objekt ** kaum bebaut
7)	Burgdorfstrasse/Alpen- weg, Alchenflüh	2	2	2	3	2	3	14	-
8)	Hauptstrasse 27/29, Al- chenflüh	2	1	2	3	2	3	13	-

# Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

-	g des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen menblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)	üdtligen-Alchenflüh 420
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision	neir
	Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.  A2) Einwohner Gemeinde	2417
	Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO])  A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)  Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO])	239
	[GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR) A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	2
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	1%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2015 (prov. STATEN [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	310 T
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	271:
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	41.4
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	60
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatisik 2018 (AGR)	44.
Vom Kanton	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C 01	Zentren 3 und
vorgegeben	Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Zontrom o una
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE (Z34
	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"	109
	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 Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	27
	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	5
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	4.
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9 <k6; nein="A9">K6</k6;>	nei
Durch die	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha	-1.
Gemeinde zu überprüfen	gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2018 G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha	2.
	G2= K7-G1 G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2018	0.
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	2.9

Anhang

# Anhang 3 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK

Zu den Nutzungsreserven in WMK hat der Kanton die folgende Grundlage (Stand Mai 2018) bereit gestellt.

