

## Merkblatt

### Berechnung Einwohnerkapazität in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

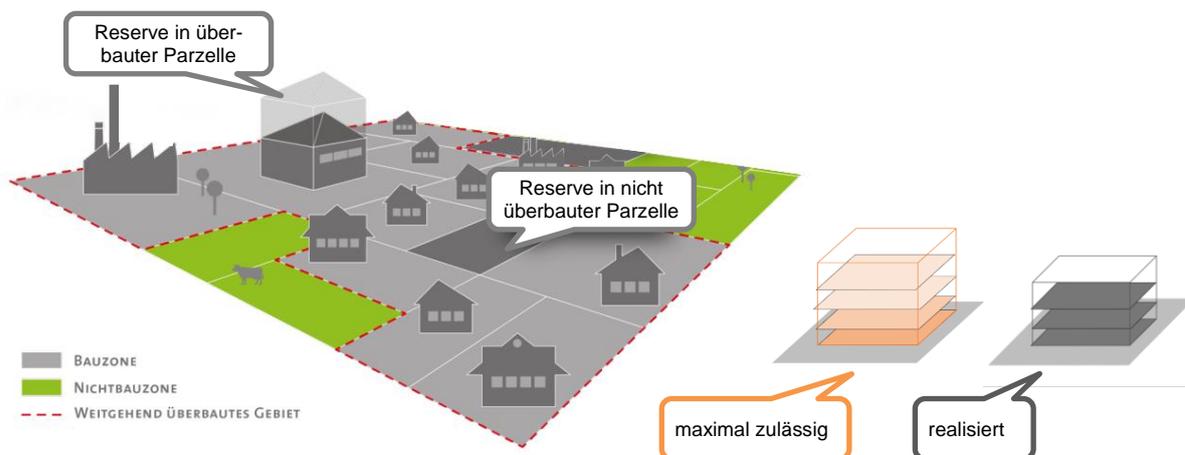
#### Ausgangslage

Die Gemeinden haben ihre Bauzone gemäss Art. 15 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entspricht. Dabei haben sie auch die inneren Nutzungsreserven im überbauten Gebiet zu berücksichtigen. Der Kanton stellt den Gemeinden ein Modell sowie Grundlagen zur Verfügung, welche diese bei der Ermittlung des Bauzonenbedarfs unterstützen.

#### Kantonales Berechnungsmodell kurz erklärt

Das Berechnungsmodell dient der Ermittlung der noch vorhandenen Einwohnerkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Es beruht auf der rechtskräftigen Zonenplanung und bezieht die Wohnbaureserven in *nicht überbauten* und in *überbauten Parzellen* mit ein.

Für die Ermittlung der Einwohnerkapazität wird die aufgrund der planungsrechtlichen Bestimmungen maximal zulässige Geschossfläche<sup>1</sup> mit der effektiv gebauten Geschossfläche verglichen. Die Differenz zwischen «maximal zulässig» und «realisiert» entspricht der Geschossflächenreserve. Diese wird mit dem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf pro Einwohner dividiert. Es resultiert die Einwohnerkapazität welche aussagt, wie viele zusätzliche Einwohner in der WMZ insgesamt bzw. innert 15 Jahren Platz finden würden.



#### Verwendete Datengrundlagen

Es werden geobasierte Daten zum Überbauungsstand (Quelle: Raum+), zur digitalen Nutzungsplanung und Amtlichen Vermessung (GIS Daten AG), zum Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und zur räumlichen Verteilung von Bevölkerung und Beschäftigten (BFS) verwendet. Raum+ und das GWR werden durch die Gemeinden bewirtschaftet. Indem die Gemeinden diese aktuell halten und sachgerecht nachführen, tragen sie zur Qualität der Ergebnisse bei.

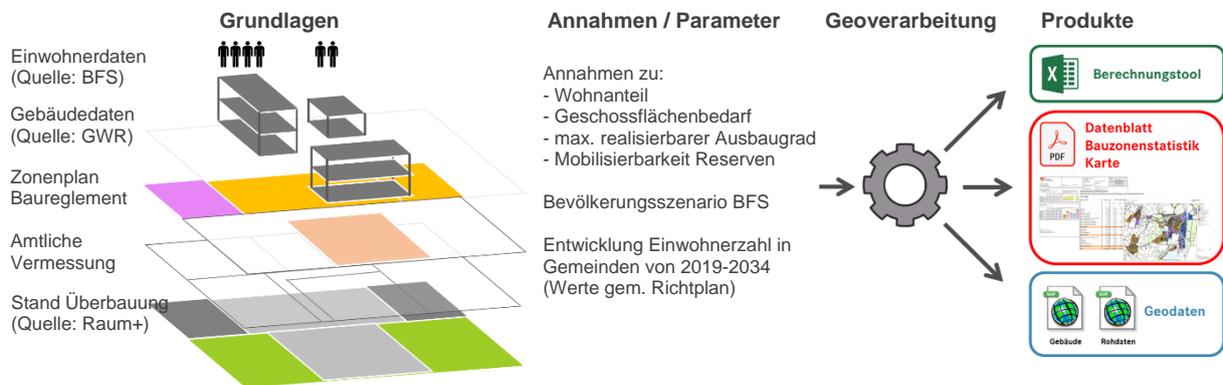
#### Getroffene Annahmen

Das Modell gründet auf plausibilisierten Annahmen. Es wird u.a. berücksichtigt, dass die maximal zulässigen Geschossflächen häufig nicht ausgeschöpft werden, dass Reserven in den überbauten Parzellen schwierig zu mobilisieren sind oder dass ein beträchtlicher Anteil der Geschossflächen in den WMZ auch für Büro, Dienstleistung oder Kleingewerbe genutzt wird. Zu der Kapazitätsreserve angerechnet werden nur Reserven in erheblich unternutzten Parzellen.

<sup>1</sup> Für die Berechnung der maximal zulässigen Geschossflächen wird ausgehend von Durchschnittswerten der Obwaldner Gemeinden eine bauliche Dichte rekonstruiert, die den räumlichen Verhältnissen Rechnung trägt. Siehe Arbeitshilfe für mehr Informationen.

## Berechnungsvorgang

Aus der Verknüpfung der geobasierten Daten und der getroffenen Annahmen werden in einer Geodatenverarbeitung verschiedene Grundlagen für die Gemeinden generiert.



## Gemeinde-Datenblatt mit Übersichtskarte

Das Gemeinde-Datenblatt bietet eine quantitative und kartographische Übersicht über die Kapazitätsreserven in der rechtskräftigen WMZ einer Gemeinde. Die wichtigste Aussage des Datenblatts folgt aus der Gegenüberstellung der Kapazitätsreserve (Angebot) mit dem erwarteten Einwohnerzuwachs (Bedarf). Je nach Verhältnis von Angebot und Nachfrage werden die Gemeinden gemäss kantonalem Richtplan (C5.1) den Kategorien A (eher knappe Reserven), B (korrekt dimensionierte Reserven) oder C (in jedem Fall ausreichende Reserven) zugeordnet. Diese Kategorisierung ist für die Weichenstellung der Ortsplanungen von Bedeutung.

Die Übersichtskarte zum Datenblatt ermöglicht eine Betrachtung bis auf Parzellenebene und zeigt auf, wo sich die Reserven in der nicht überbauten und überbauten Bauzone befinden.

Die Datenblätter sind eine Grundlage und Arbeitshilfe für die Gemeinden. Sie geben Anhaltspunkte zu den in den Gemeinden vorhandenen Kapazitäten und über die örtliche Verteilung der Reserven. Daraus lassen sich Prioritäten für die einzelnen Gemeinden ableiten.

## Excel-Berechnungstool

Das einfach zu bedienende Tool schafft für die Gemeinden die Möglichkeit zu prüfen, wie sich Nutzungsplananpassungen, namentlich Auf-, Um- oder Einzonungen, auf die Kapazität auswirken. Damit unterstützt dieses technische Hilfsmittel die Gemeinden bei den laufenden Ortsplanungsrevisionen und bei der Ausrichtung der Bauzonen auf eine richtige Grösse.

## Geodaten

Die Geodaten werden zur Verfügung gestellt und können in ein GIS-Programm importiert werden. Die Kapazitätsreserven können dadurch in einem GIS lokalisiert und plausibilisiert werden.

## Nachführung der Grundlagen

Eine Aktualisierung der Grundlagen ist seitens Kanton jeweils im Rahmen der Vorabklärung zur revidierten Ortsplanung vorgesehen.

## Arbeitshilfe

Der Kanton stellt ergänzend zum vorliegenden Merkblatt eine Arbeitshilfe für Planer und Gemeinden mit detaillierteren Angaben zum Modell und den weiteren Grundlagen zur Verfügung.