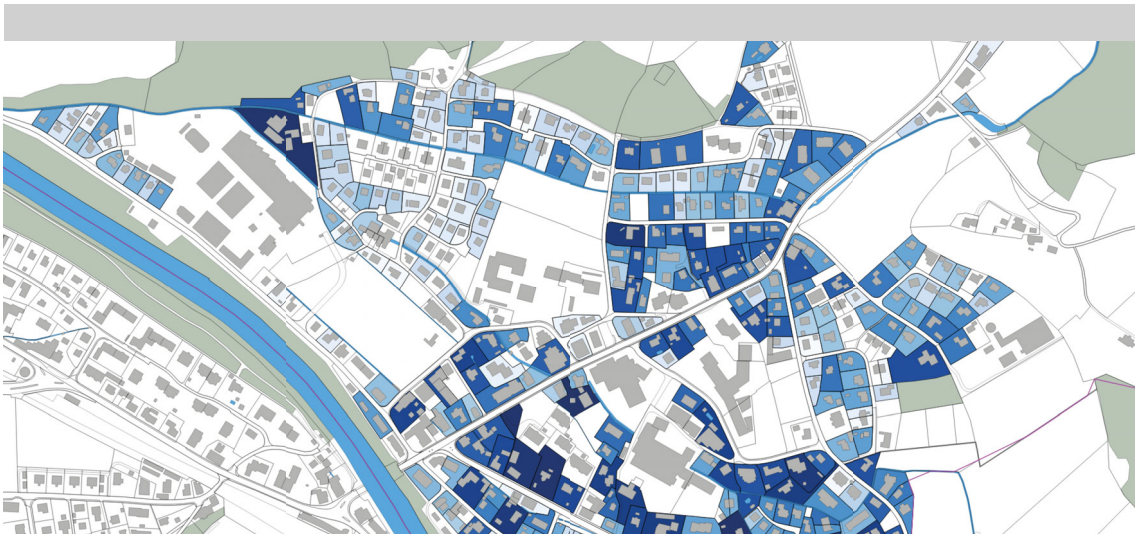


AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Rüegsau

### Revision der Ortsplanung



#### Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach Innen
- Mitwirkungsbericht

April 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Rüegsau  
Rüegsaustrasse 40, 3415 Rüegsausachen

### **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  
Fabienne Herzog, Geografin MSc  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Nutzungsreserven in  
überbauten Gebiet (Geoportal Kt. Bern)*

## **Inhalt**

### **A Einleitung**

<b>1. Problemstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Rechtliche Stellung</b>	<b>6</b>
<b>4. Begriffe</b>	<b>6</b>
<b>5. Bezug zur Ortsplanung</b>	<b>7</b>
5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Rüegsau	7
5.2 Laufende Revision der Ortsplanung 2018 – 2020	8

### **B Standortbestimmung und Entwicklungsziele**

<b>6. Standortbestimmung</b>	<b>9</b>
6.1 Siedlungsstruktur und -qualität	9
6.2 Siedlungsentwicklung	9
6.3 Bevölkerungsentwicklung	9
6.4 Beschäftigtenentwicklung	11
6.5 Raumnutzerdichte	11
<b>7. Entwicklungsabsichten</b>	<b>13</b>
7.1 Siedlungsstruktur und -qualität	13
7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	13
7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	14

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

<b>8. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung</b>	<b>15</b>
8.1 Übersicht	15
8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)	16
8.3 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	17
8.4 Mengengerüst Nutzungsreserven	17
<b>9. Nutzungspotenziale</b>	<b>18</b>
9.1 Übersicht Nutzungspotenziale	18
9.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen	19
9.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale	19
<b>10. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie</b>	<b>21</b>
10.1 Übersicht	21
10.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven	22
10.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale	23

### **D Fazit**

### **Anhang**

Anhang 1	Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale	26
Anhang 2	Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030	28
Anhang 3	Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK	29
Anhang 4	Bauzonenreserven	32



## 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 Wohn-/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» im kantonalen Richtplan legt die Grundsätze für die SEin fest. Konkret umgesetzt werden muss diese 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 Kap. 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 innen<sup>1</sup>. Sie soll die unterschiedlichen Akteure bei der SEin unterstützen, sensibilisieren und motivieren.

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

---

1 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2016: Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitshilfe. April 2016.

## 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 bewirken. 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 2018 – 2020, welche im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung abläuft.

## 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)

#### 1. 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.

## 2. 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: Anbauten, Aufstockungen 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.

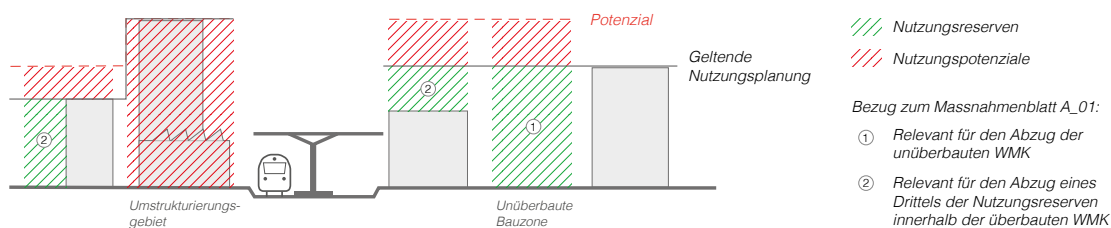


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale

### Innenentwicklungspotenziale

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

## 5. Bezug zur Ortsplanung

### 5.1 Rechtskräftige Ortsplanung Rüegsau

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rüegsau besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutzplan. Überdies verfügt die Gemeinde über einen Richtplan Erschliessung. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Jahr 1994 genehmigt. Das Baureglement und der Zonenplan wurden im Rahmen einer Teilrevision im Jahr 2010 vollständig überarbeitet. Seither wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen und Überbauungsordnungen umgesetzt.

<sup>2</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR): Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern. August 2015.

## **5.2 Laufende Revision der Ortsplanung 2018 – 2020**

Mit der laufenden Revision der Ortsplanung 2018 – 2020 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 sollen die Verfügbarkeit von inneren Reserven, die Umlagerung von Bauzonen resp. Einzonungen von zusätzlichem Bauland geprüft und in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die dafür geeigneten Gebiete werden im vorliegenden Bericht bezeichnet und entsprechende Massnahmen (Umzonung, Aufzonung etc.) in der Nutzungsplanung geprüft.



## **B Standortbestimmung und Entwicklungsziele**

### **6. Standortbestimmung**

#### **6.1 Siedlungsstruktur und –qualität**

Rüegsau besteht aus den vier Ortsteilen Rüegsausachen, Rüegsau, Rüegsbach und Rinderbach sowie einigen Weilern. Die Dörfer reihen sich entlang der Hauptstrasse vom Bahnhof Hasle-Rüegsau Richtung Affoltern auf.

Die Siedlungsentwicklung findet hauptsächlich in Rüegsausachen statt. Der Ortsteil ist dank des nahe gelegenen Bahnhofs gut erschlossen. Das Gewerbe entlang der Rüegsaustrasse ist wichtig für den Ortsteil, welcher das Zentrum der Gemeinde ausmacht. Die letzte grössere Wohnüberbauung wurde in Rüegsausachen auf dem Areal Gerbematte realisiert.

Der Ortsteil Rüegsau wird ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. In den weiteren Ortsteilen werden ehemalige Landwirtschaftsgebäude oft als Wohngebäude genutzt. Zudem wird in diesen Ortsteilen vermehrt Gewerbe in Mischzonen betrieben. Der restliche Teil der Gemeinde ist weitgehend durch Streusiedlungsgebiet geprägt.

#### **6.2 Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung von Rüegsau zeichnete sich in jüngerer Vergangenheit durch eine stabile Bautätigkeit aus. Insgesamt wurden von 2010 bis 2016 45 Gebäude mit Wohnungen erstellt, 24 Einfamilienhäuser, 17 Mehrfamilienhäuser und 4 Wohngebäude mit Nebennutzung (BFS, 2018).

Eine grössere Bautätigkeit gab es in den letzten zwei Jahren in Rüegsausachen mit der Überbauung Gerbematte (Überbauungsordnung Gerbematte) und im Ortsteil Rüegsau (Überbauungsordnung Dörfli). Beide Bebauungen dürften wohl noch nicht in die oben genannte Statistik zur Bautätigkeit eingeflossen sein. Diese Entwicklungen führten dazu, dass die vorhandenen Bauzonenreserven der Gemeinde geschrumpft sind.

#### **6.3 Bevölkerungsentwicklung**

Schon 1850 lag die Bevölkerungszahl von Rüegsau bei ca. 2'300 Einwohner. Seitdem ist die Einwohnerzahl mit einem Einbruch in den 1970er- und 1980er-Jahren tendenziell gestiegen.

Zwischen 1981 und 2021 stieg die Zahl der Einwohner um rund 25%. Das stärkste Wachstum in diesem Zeitabschnitt fand von 1986 bis 1993 statt.

In den jüngstvergangenen Jahren ist ebenfalls eine stetige Bevölkerungszunahme erkennbar. Die Gemeinde konnte in den letzten 10 Jahren netto 239 zusätzliche Bewohner verzeichnen, was einem Wachstum von 7.9% entspricht. Dieser Wert liegt leicht über dem durchschnittlichen Wachstum der Nachbargemeinden (vgl. nachfolgende Abbildungen).

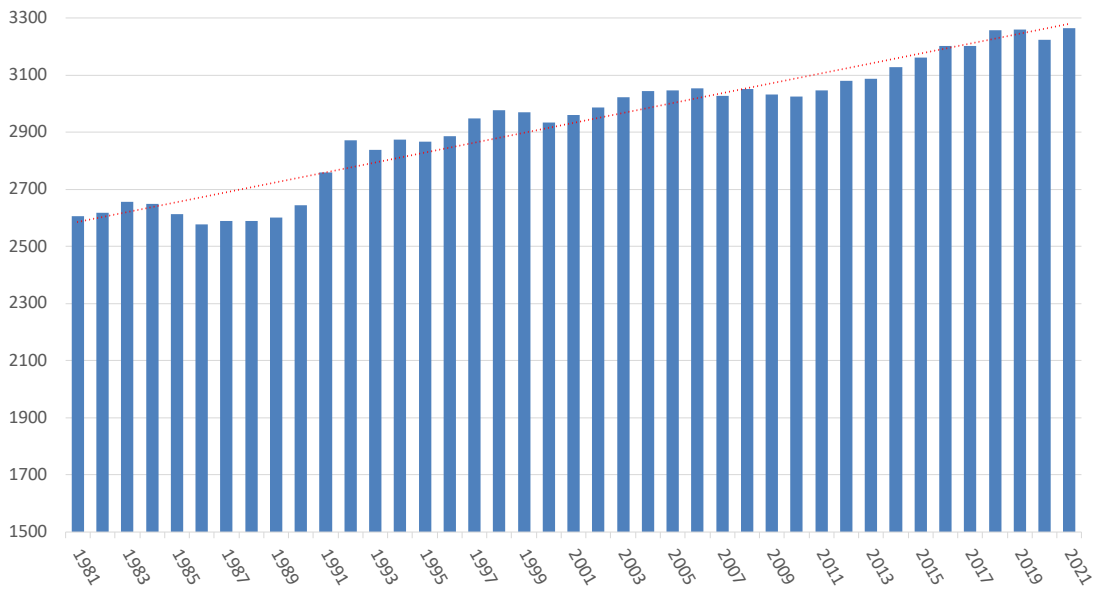


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rüegsau 1981 bis 2021 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011)

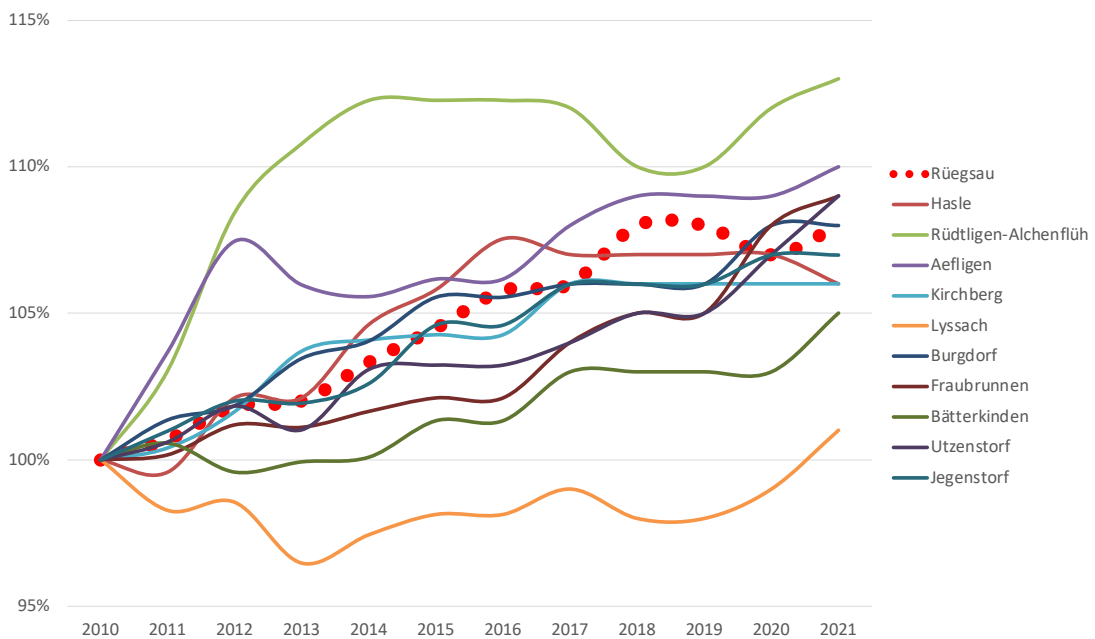


Abb. 3 Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2021 verschiedener Gemeinden

## 6.4 Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Rüegsau verzeichnete im Jahr 2018 1'274 Beschäftigte. Eine Mehrheit der Arbeitsplätze (50%) ist im Dienstleistungsbereich (3. Sektor) angesiedelt. Die Gemeinde weist auch im Bereich Industrie viele wichtige Arbeitsplätze auf (36% im 2. Sektor). Die Landwirtschaft (1. Sektor; 14%) macht im Vergleich zum Durchschnitt der Schweiz (3%) immer noch einen beträchtlichen Anteil der Arbeitsplätze aus, nahm in den letzten Jahren jedoch stetig ab.

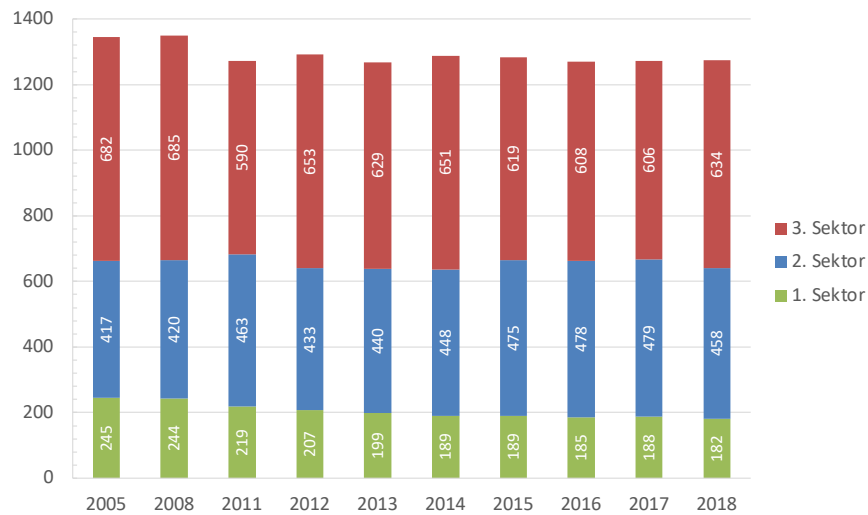


Abb. 4 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten von 2005 bis 2018 (Quelle: BFS)

## 6.5 Raumnutzerdichte

Rüegsausachen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (Raumtyp 2) zugeordnet und bildet zusammen mit der Nachbargemeinde Hasle ein Zentrum 4. Stufe. Die restlichen Ortsteile gehören dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinden» (Raumtyp 4) an.

In Rüegsausachen liegt die durchschnittliche Raumnutzerdichte mit aktuell 62.6 Raumnutzern je Hektare über dem Richtwert von 57 RN/ha. Die aktuelle durchschnittliche Raumnutzerdichte in den restlichen Ortsteilen liegt bei 38.3 RN/ha und somit unter dem kantonalen Grenzwert von 39 RN/ha knapp. Über die gesamte Gemeinde liegt die durchschnittliche Raumnutzerdichte bei 56 RN/ha, wobei dieser Wert nur unwesentlich unterhalb des für das zentral gelegene Rüegsausachen gültigen Richtwerts liegt.

Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich: Höhere Raumnutzerdichten weisen mit 100 bis 140 RN/ha ein Quartier an der Rüegsaustrasse, eine Überbauung an der Lützelfühstrasse sowie die Überbauung eingangs der Fraumattstrasse (alle Ortsteil

Rüegsausachen) auf. Nur vereinzelt wird die Raumnutzerdichte von 140 RN/ha überschritten. Die restlichen Ortsteile weisen entsprechend ihrer landwirtschaftlich geprägten Bebauung deutlich tiefere Raumnutzerdichten auf.

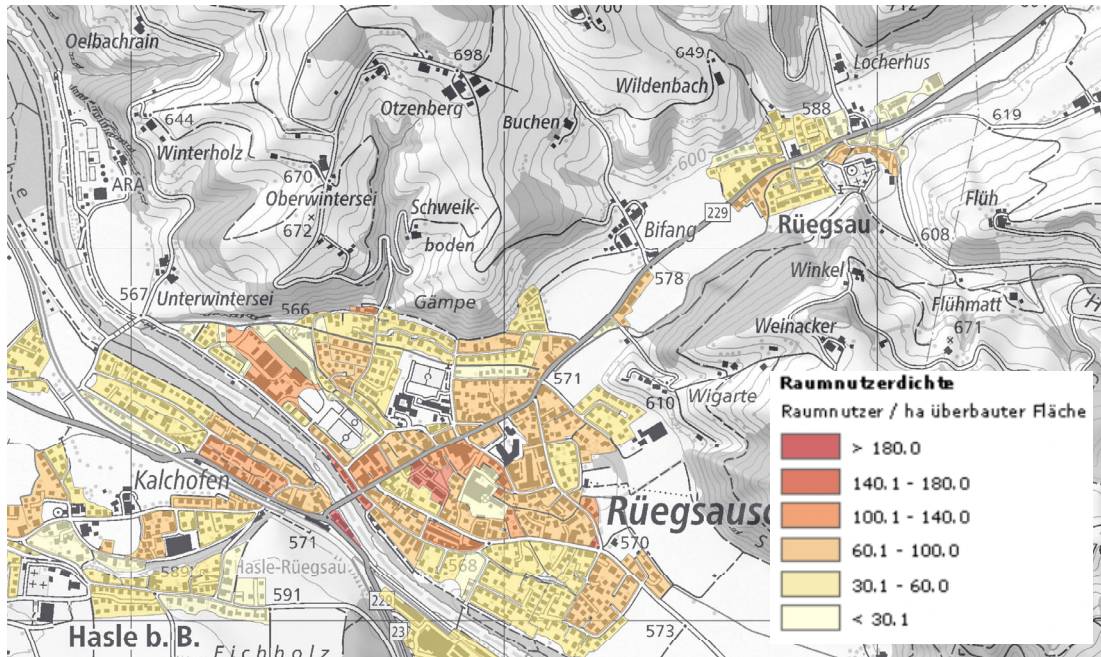


Abb. 5 Raumnutzerdichten in den Ortsteilen Rüegsausachen und Rüegsau (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2022)

## 7. Entwicklungsabsichten

Die von der Gemeinde Rüegsau angestrebte räumliche Entwicklung wurde im Rahmen einer Sitzung der Begleitgruppe sowie in der Spezialkommission Ortsplanung definiert und in einem Arbeitspapier festgehalten. Die wichtigsten Ziele werden nachfolgend erläutert.

### 7.1 Siedlungsstruktur und -qualität

Nach innen und moderat in die Fläche wachsen

Rüegsau verfolgt primär eine Siedlungsentwicklung nach innen. Innenentwicklungspotenziale sollen insbesondere im gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Ortsteil Rüegsausachen genutzt werden. Gleichzeitig soll eine moderate Entwicklung in die Fläche möglich sein. Neue Wohnzonen sollen in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen und attraktiven Wohngebieten geschaffen werden. Eine Verlegung von ungenutzten, peripher gelegenen Baulandreserven an geeignete Standorte soll geprüft werden. Die Siedlungsverdichtung erfolgt punktuell, qualitativ und an dafür geeigneten Standorten, sowohl in den Wohn- wie auch

in den Arbeitszonen. Dabei ist ein sinnvolles Verhältnis zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten.

Wohnungsmix beibehalten	In der Gemeinde Rüegsau wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen angestrebt. Die heutige Mischung wird als positiv erachtet; daher besteht kein Bedarf einer Förderung eines bestimmten Wohnungssegments.
Gewerbe erhalten	Zur Erhaltung der Lebendigkeit des Dorfes Rüegsausachachen, ist es wichtig das bestehende Gewerbe zu erhalten. Die Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe sollen daher möglichst gewerbefreundlich ausgestaltet werden.
Veranstaltungsräume und Schulanlagen	Die bestehenden öffentlichen Räume (Schulanlagen, Grünflächen etc.) sollen in ihrem Bestand erhalten und wenn nötig erneuert werden. Zur Förderung des Gemeindelebens soll möglichst ein neuer Ort für die Durchführung verschiedenster Veranstaltungen bezeichnet werden.
Sport- und Freizeitanlagen	Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sollen in ihrem Bestand gepflegt und erhalten werden. Für allenfalls wegfallende Anlagen soll frühzeitig für einen Ersatz gesorgt werden, wobei unter Umständen auch über die Gemeindegrenzen geschaut werden muss.

## 7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungswachstum von rund 5% bis 2045	Die Gemeinde Rüegsau wünscht sich ein moderates Wachstum, um eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben. Angestrebt wird ein Bevölkerungswachstum von 5% bis ins Jahr 2045. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 160 Einwohnern. Zum Vergleich: der kantonale Richtplan sieht für Rüegsausachachen ein Beschäftigten- und Bevölkerungswachstum von 10% bis 2030 vor, für die restlichen Ortsteile ein Wachstum von 4%. Dies entspricht für Rüegsausachachen einem Wachstum von rund 20% bis 2045.
Arbeitsplatzentwicklung von 10%	Rüegsau möchte auch in Zukunft ein belebtes und gesundes Dorf mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bleiben. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben. Um mit dem Wachstum der Bevölkerung Schritt zu halten, ist ein Wachstum von 10% beabsichtigt. Dies entspricht einer Zunahme von rund 125 Arbeitsplätzen bis 2045.

## 7.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Basierend auf dem pro Ortsteil differenzierten Wachstum von 10% resp. 4% bis 2030 (zusätzlich 320 resp. 26 Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen) und der Annahme von mindestens 57 resp. 39 Raumnutzern pro ha weist die Gemeinde Rüegsau gemäss AGR einen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 6.3 ha auf (vgl. Anhang 2). Rüegsau verfügt

gemäss AGR noch über 4.3 ha unüberbaute Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (Erhebung AGR, Stand 2020).

Nebst den unüberbauten Bauzonen weist Rüegsau weitere Nutzungsreserven für ein Wachstum nach innen auf: Es handelt sich dabei um Nutzungsreserven auf überbauten Flächen von rund 13.9 ha, die noch weiter verdichtet werden können (Aufstockung, Ergänzungsbauten, etc.). Davon befinden sich 11.5 ha im Ortsteil Rüegsausachen und 2.4 ha in den übrigen Ortsteilen. Diese Nutzungsreserven ausserhalb des Ortsteils Rüegsausachen sind anteilmässig an den theoretischen Baulandbedarf Wohnen anzurechnen. Dies begründet sich damit, da die Gemeinde in zwei Raumtypen liegt und die Raumnutzer im Raumtyp ZL (zentrumsnahe ländliche Gebiete) unter den Richtwert von 39 auf 38.3 RN/ha gefallen ist. Dies betrifft das Gemeindegebiet ohne Rüegsausachen, welches über Nutzungsreserven von 2.2 ha verfügt. Davon ist 1/3 (0.8 ha) an den tatsächlichen Baulandbedarf anzurechnen.

Somit könnte die Gemeinde gemäss kantonaler Berechnung im Rahmen der anstehenden OP-Revision ca. 1.2 ha zusätzliches Wohnbauland einzuweisen.

Theoretischer Wohnbaulandbedarf	6.3 ha
abzgl. unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)	- 4.3 ha
<hr/>	
Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen	- 0.8 ha
<hr/>	
<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf</b>	<b>1.2 ha</b>

Tab. 1 Wohnbaulandbedarf (nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans anhand der Zahlen des Kantons)

## C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

### 8. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

#### 8.1 Übersicht

Die Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den unternutzten bebauten Flächen zusammen (vgl. Ziff. 4). Sie sind in den nachfolgenden Karten verortet und werden im Folgenden kurz beschrieben.

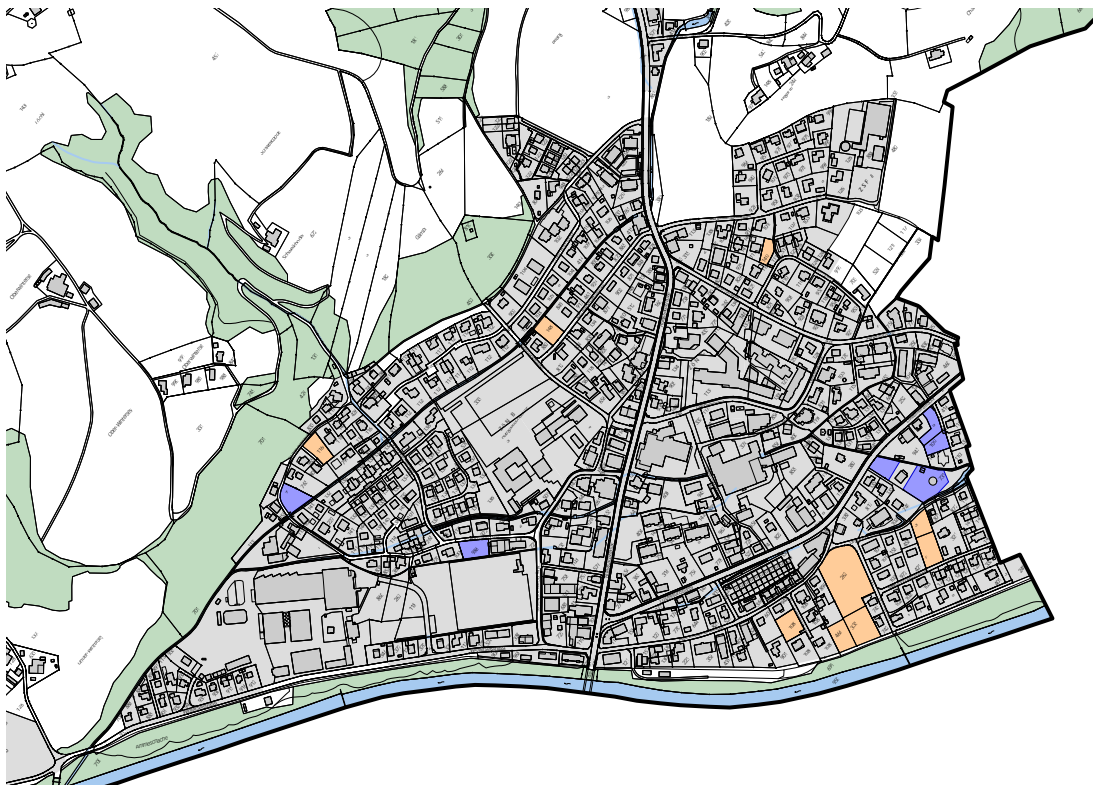


Abb. 6 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Rüegsausachen): Unüberbaute Bauzonen (ausgefüllt); Nutzungsreserven (schraffiert)



Abb. 7 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung in den Ortsteilen Rüegsau, Rüegsbach und Rinderbach (v.l.n.r.)

## 8.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die gemäss Kanton erhobenen unüberbauten Bauzonen überprüft und verifiziert. Die Überprüfung erfolgte mittels Erhebung im WebGIS.

Die Gemeinde weist gemäss Überprüfung der Nutzungsreserven rund 3.9 statt 4.3 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf.<sup>3</sup> Davon befinden sich rund 1.7 ha im Ortsteil Rüegsausachen (Raumtyp 2) und ca. 2.2 ha in den restlichen Ortsteilen (Raumtyp 4). Ausgehend von der aktuellen Raumnutzerdichte der Gemeinde Rüegsau im Raumtyp 2 von 62.6 RN/ha und im Raumtyp 4 von 38.3 RN/ha ergeben die Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 190 Raumnutzern (106 RN/ha in Raumtyp 2 und 84 RN/ha in Raumtyp 4).

<sup>3</sup> Gemäss Berechnung des AGR, Stand Juli 2020 weist Rüegsau Baulandreserven von 4.3 ha aus. Die Reserven wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde verifiziert und bereinigt (WebGIS) und betragen demnach effektiv 3.9 ha (vgl. Anhang 4).



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

Auf allen Parzellen, die nach geltender Grundordnung nicht voll ausgeschöpft sind, besteht eine theoretische Nutzungsreserve. Dabei handelt es sich vor allem um bestehende Einfamilienhausquartiere aber auch um grössere Parzellen in der Wohn- und Kernzone. Gemäss AGR (Stand Mai 2020) betragen die theoretischen Nutzungsreserven auf überbauten Flächen 13.9 ha. Es wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren maximal 10%, also rund 1.4 ha dieser theoretischen Nutzungsreserven mobilisiert werden können. Diese Annahme beruht auf der Tatsache, dass die Reserven mehrheitlich in Einfamilienhausquartieren bestehen, bei deren Verdichtung durch einen An- oder Umbau nicht zwingend mehr Raumnutzer Platz finden werden. Unter diesen Voraussetzungen und ausgehend von der aktuellen Raumnutzerdichte von 62.6 resp. 38.3 RN/ha ergibt sich eine zusätzliche theoretische Kapazität von ca. 81 Raumnutzern.

### 8.4 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Rüegsau folgende theoretischen Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	WMK [ha]	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	3.9	ca. 190*
Nutzungsreserven auf über- bauten Flächen (unternutzte Flächen)	1.4 (10% von 13.9)	ca. 81*
<b>Total</b>	<b>5.3</b>	<b>271</b>

*\*Es wird von den aktuellen Raumnutzerdichten von Rüegsau spezifiziert nach Raumtyp ausgegangen (62.6 resp. 38.3 RN/ha).*

## 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 in der nachfolgenden Karte dargestellt.

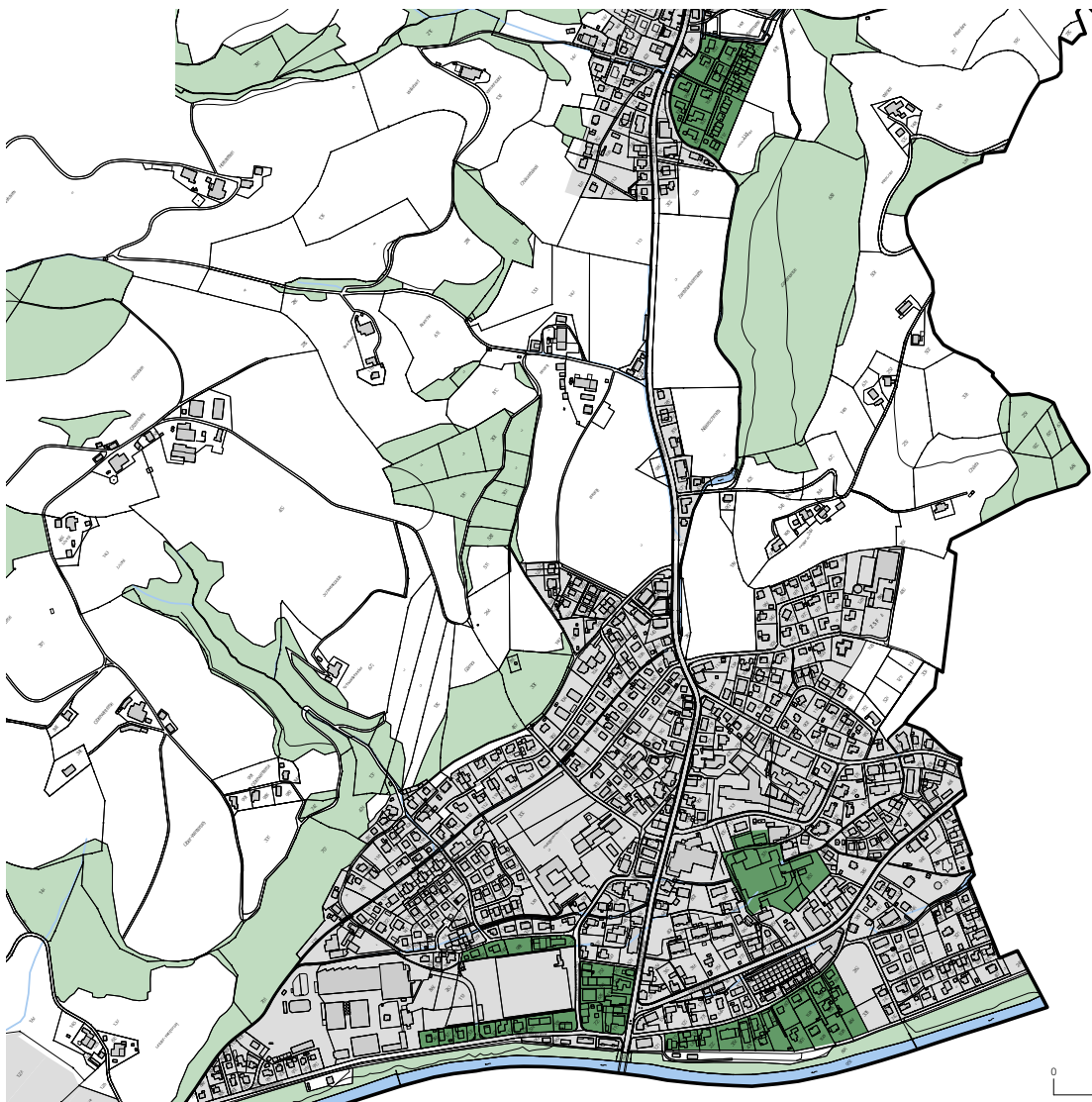


Abb. 8 Übersicht Nutzungspotenziale (Ortsteil Rüegsausachen)

## 9.2 Erläuterungen zu den Nutzungspotenzialen

Die Nutzungspotenziale in der Gemeinde Rüegsau bestehen aus sechs Gebieten, in welchen aus heutiger Sicht langfristig ein Potenzial für eine Verdichtung oder eine Umnutzung besteht. Potenziale für eine höhere Nutzung wurden insbesondere im Ortsteil Rüggsauschachen eruiert, da dies der Ortsteil ist, welcher eine gute und attraktive ÖV-Erschliessung aufweist.

## 9.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

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

Als kurz-bis mittelfristiges Nutzungspotenzial (Realisierung innert 3 bis 15 Jahren) wurde das Gebiet Klostermatte eruiert. Die Siedlung stellt heute in den Ortsteilen Rüggsau und Rüggsauschachen die letzte eingeschossige Wohnzone dar. Da ein Teil der Siedlung kurz-bis mittelfristig sanierungsbedürftig sein könnte, wird eine Umzonung in eine zweigeschossige Wohnzone angestrebt.

Zusätzlich wurde für Gebiete mit kleinteiligen Eigentumsstrukturen die Lockerung von Bauvorschriften geprüft. Da jedoch bereits das bisherige Baureglement (Nutzungs-)Masse im Bereich des üblichen maximalen Rahmens festlegt, besteht keine Potenzial für eine zusätzliche Lockerung der Bauvorschriften.

Das kurz- bis mittelfristige Verdichtungsgebiet (Realisierung innert 3 bis 15 Jahren) ist im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Nr. Standort	Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen
	a. Arealfläche	b. zusätzliche WMK	c. RN aktuell	d. Total künftige RN	e. zusätzliche RN (d - c)		
1) Klostermatte	1.5	1.5	65	90	25	60	RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet im Durchschnitt ca. 45 RN/ha, Fläche: 1.5 = ca. 65 RN Total künftige RN: Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha
Total zusätzliche WMK		1.5					
Total zusätzliche RN					25		

### Langfristige Nutzungspotenziale (ab 15 Jahren)

Die langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Realisierung ab 15 Jahren) sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Nr. Standort	Flächen (ha)		Raumnutzer (RN) in WMK			Raumnutzerdichte (RN/ha) (d/a)	Bemerkungen	
	a. Arealfläche	b. zusätzliche WMK	c. RN aktuell	d. Total künftige RN	e. zusätzliche RN (d - c)			
2) Meister-Areal	1.2	1.2	36	75	39	62	RN aktuell: Schätzung Gde. <b>Total künftige RN:</b> Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha	
3) Alte Lützelflühstrasse	1.8	1.4	80	140	60	78	RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet im Durchschnitt ca. 45 RN/ha, Fläche: 1.8 = ca. 80 RN <b>Total künftige RN:</b> Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha	
4) Sonne	0.7	0.3	95	110	15	155	RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet 136 RN/ha, Fläche: 0.7 = ca. 95 RN <b>Total künftige RN:</b> Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha	
5) Sägestrasse	0.3	0.3	13	38	25	80	RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet 42 RN/ha, Fläche: 0.3 = ca. 13 RN <b>Total künftige RN:</b> Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha	
6) Winterseistrasse	0.6	0.3	70	80	10	130	RN aktuell: Raumnutzerdichte gem. AGR in diesem Gebiet 110 RN/ha, Fläche: 0.6 = ca. 70 RN <b>Total künftige RN:</b> Grobschätzung aufgrund der erwarteten künftigen RN/ha	
Total zusätzliche WMK		3.5						
Total zusätzliche RN				149				

## 10. Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategie

### 10.1 Übersicht

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen, den Nutzungsreserven auf überbauten Parzellen sowie den langfristigen Nutzungspotenzialen zusammen. Sie wurden anhand von Eignungskriterien (vgl. Bewertung im Anhang 1) beurteilt. Die Innenentwicklungspotenziale und ihre Eignung sind nachfolgend kartografisch dargestellt.

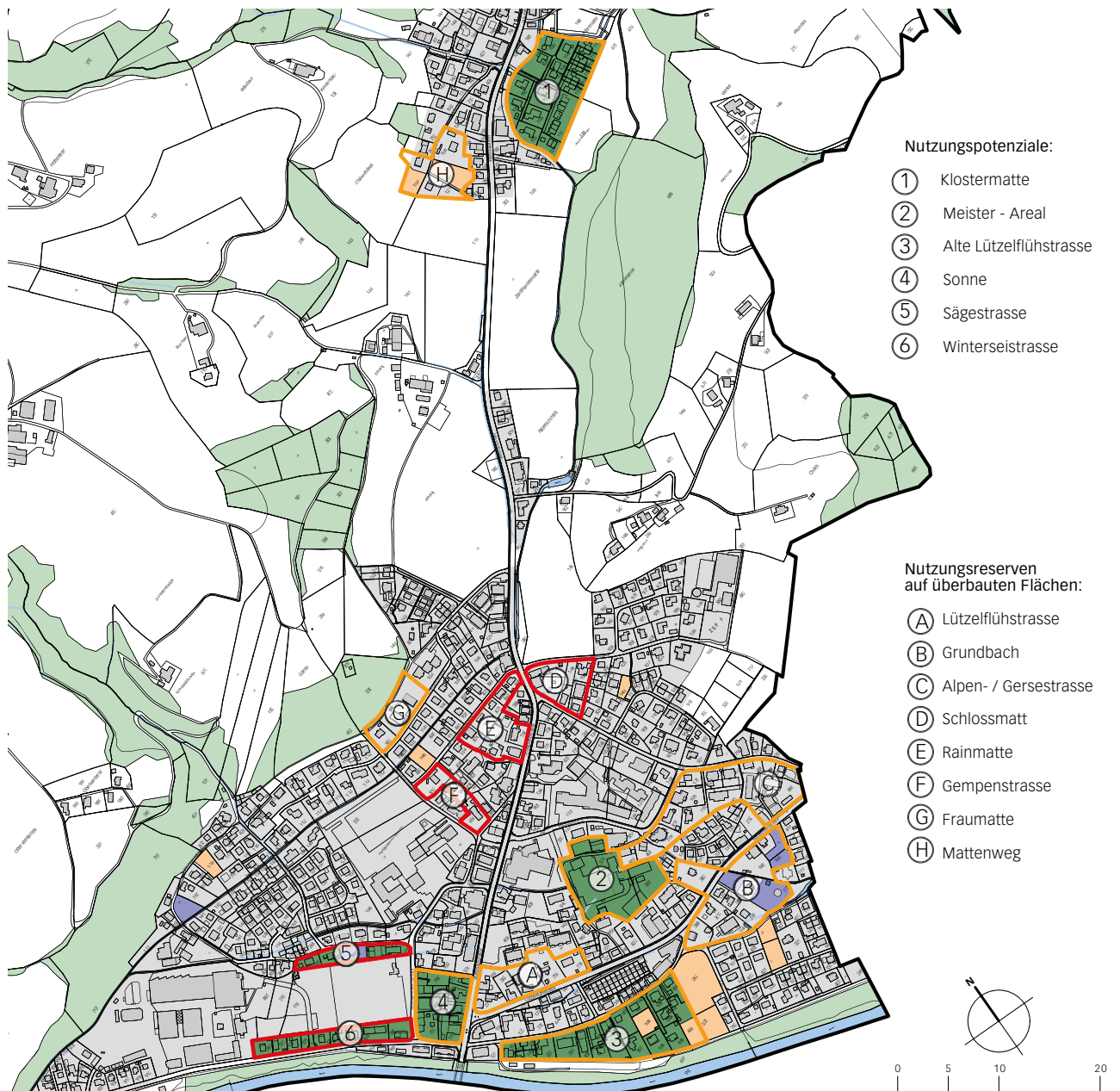


Abb. 9 Innenentwicklungspotenziale mit Eignung und Umsetzungsstrategie (Ortsteile Rüegsausachen und Rüegsau)

## 10.2 Umsetzungsstrategie Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven in der Gemeinde Rüegsau sollen punktuell und massvoll verdichtet werden. Zur Umsetzung dieser Strategie sind nur sehr vereinzelte Anpassungen der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Die Umsetzungsstrategie, die dafür erforderlichen Instrumente sowie die zeitliche Priorisierung der planerischen Umsetzung sind nachfolgend erläutert.

### 10.2.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven WMK)

Mobilisierung von Baulandreserven	Die Einführung von Instrumenten zur Mobilisierung von Baulandreserven soll als längerfristige Massnahme mitgedacht werden, die allerdings erst dann zum Zug kommen soll, wenn überwiegende Interessen (z.B. knappe Baulandreserven) dafür sprechen.
Umlagerung von Bauzonen	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Bauzonen auf ihre Eignung für die Bebauung (Form, Grösse, Erreichbarkeit, topographische Verhältnisse etc.) analysiert. Es soll geprüft werden, ob weniger geeignete Bauzonen an günstigere Standorte verlagert werden können. Auszonungen sollen insbesondere an schlecht erschlossenen Lagen geprüft werden.
Bau- und planungsrechtl. Grundlagen	Grundsätzlich liegen die zur Bebauung der Reserven erforderlichen Bau- und planungsrechtlichen Grundlagen vor.

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

Massvolle Verdichtung	In Gebieten mit grösseren Nutzungsreserven soll eine massvolle Verdichtung der bereits bebauten Flächen erreicht werden. Dies kann durch Sanierungen und Erneuerungen oder durch Abbruch und Neubau mit einer höheren Ausnützung geschehen.
Potenzialerkennung und Grundeigentümerinformation	Die Aufgabe bzw. Möglichkeit der Gemeinde besteht darin, die Potenziale zu erkennen (z.B. anstehende Generationenwechsel, Sanierungsbedarf, Bauabsichten der Grundeigentümer) und im Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern aktiv anzugehen. Die Mobilisierung der Reserven auf überbauten Flächen stellt eine Daueraufgabe dar.

Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete)				
Gebiet	Eignung	Umsetzungsstrategie	planerische Umsetzung	Zeithorizont planerische Umsetzung
A Lützelflühstrasse	gut	Massvolle Verdichtung		
B Grundbach	gut	Massvolle Verdichtung		
C Alpen-/Gerbestrasse	gut	Massvolle Verdichtung		
D Schlossmatt	sehr gut	Aktivierung der Reserve + Massvolle Verdichtung	Daueraufgabe	langfristig
E Rainmatte	sehr gut	Massvolle Verdichtung		
F Gempenstrasse	sehr gut	Massvolle Verdichtung		
G Fraumatte	gut	Massvolle Verdichtung		
H Mattenweg	gut	Aktivierung der Reserven + Massvolle Verdichtung		

### 10.3 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale

Die Strategie zur Mobilisierung der langfristigen Nutzungspotenziale werden für die einzelnen Areale in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Nutzungspotenziale				
Gebiet	Eignung	Umsetzungsstrategie	Instrumente	Zeithorizont planerische Umsetzung
1) Klostermatte	gut	Verdichtung	Anpassung Bauvorschriften (Umzonung zu W2)	mittelfristig (3 - 15 Jahre)
2) Meister-Areal	gut	Umnutzung und Verdichtung	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahre)
3) Alte Lützelflühstrasse	gut	Verdichtung und Aktivierung der Reserve	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahre)
4) Sonne	gut	Verdichtung	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahre)
5) Sägestrasse	sehr gut	Verdichtung und Aktivierung der Reserve	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahre)
6) Winterseistrasse	sehr gut	Verdichtung	Grundeigentümerge-spräche, Beratung	langfristig (ab 15 Jahre)

## D Fazit

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Rüegsau macht deutlich, dass insbesondere die unüberbauten Baulandreserven ein Potenzial für zusätzliche Raumnutzer darstellen. Die Berechnungen im Mengengerüst zeigen, dass nach der Überprüfung 3.9 ha unüberbauten Bauzonen und ein Äquivalent von 13.9 ha an Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen zur Verfügung stehen, welche durch eine Siedlungsentwicklung nach innen mobilisiert werden können. In der Annahme, dass in den nächsten 15 Jahren lediglich rund 10 Prozent (1.4 ha) der Nutzungsreserven genutzt werden, reduziert sich das Total auf 5.3 ha. Diese Flächen bieten Raum für 271 zusätzliche Raumnutzer.

Zusätzlich zu den Nutzungsreserven besteht ein Potenzial von weiteren rund 165 zusätzlichen Raumnutzern, aufgeteilt in ein kleines mittelfristiges Potential (1.5 ha resp. 25 RN) und ein grösseres langfristiges Nutzungspotenzial (Um- und Aufzonungen von 3.5 ha resp. 149 RN; nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision).

Damit die Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden können, ist ein dauerhafter Dialog mit den Grundeigentümern und zusätzlich die Sensibilisierung der Bevölkerung notwendig. Denn letztlich ist die Realisierung der baulichen Dichte auf einzelnen Grundstücken und insbesondere die Erhöhung der Raumnutzerdichte – wie viele Personen tatsächlich auf einem Grundstück Wohnen oder Arbeiten – von den Absichten der Grundeigentümer abhängig.

### Theoretischer Baulandbedarf Wohnen

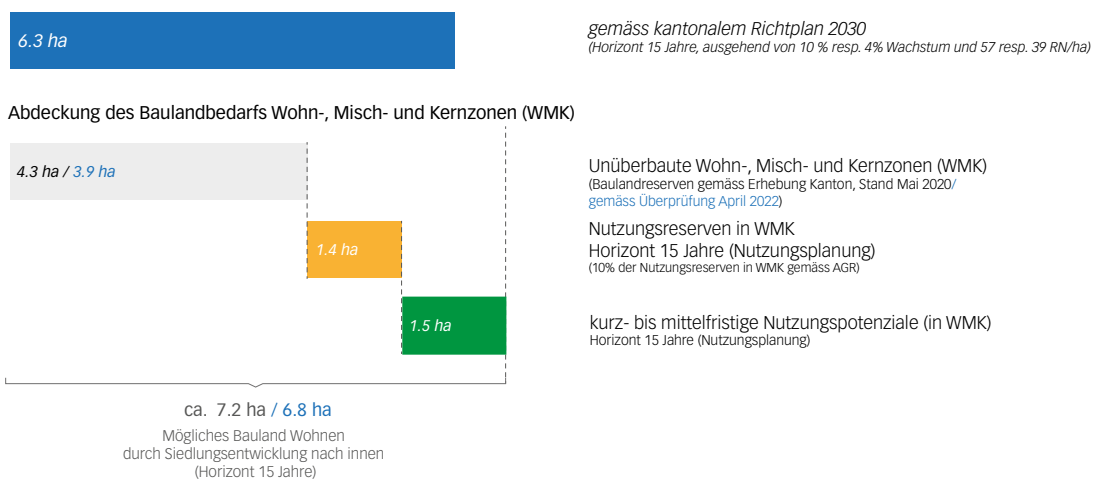


Abb. 10 Theoretischer Baulandbedarf Wohnen und entsprechende Abdeckung durch Baulandreserven, Nutzungsreserven sowie Nutzungspotenziale.



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

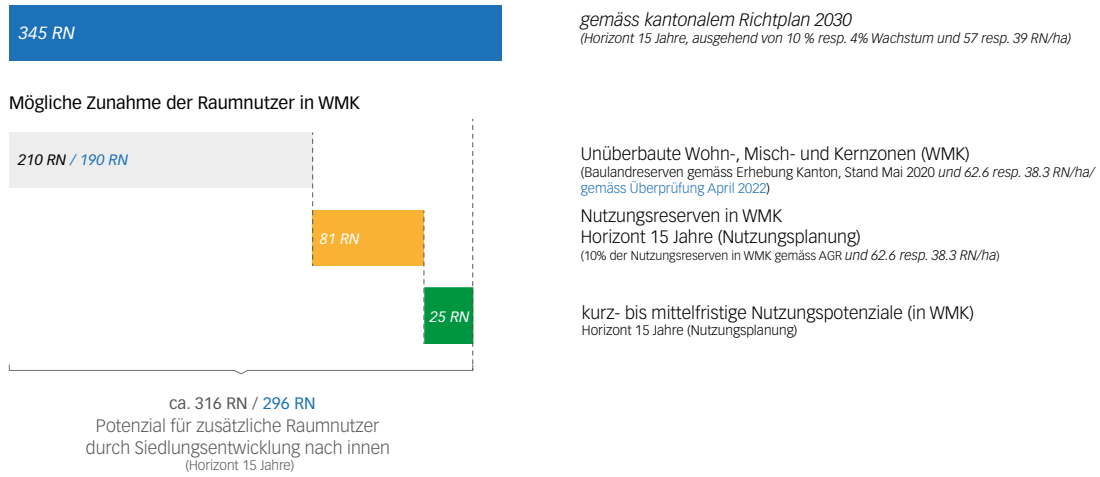


Abb. 11 Theoretisches und mögliches Wachstum der Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen

## Anhang

### Anhang 1 Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

#### 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:  $\geq 15$  Punkte
- Gute Eignung: 12 bis 14 Punkte
- Bedingte Eignung:  $< 12$  Punkte

Anhang

Reserven auf überbauten Flächen (grössere zusammenhängende Gebiete, vgl. Kapitel 8)								
Nr. Gebiet	Lage	ÖV-Er-schlies-sung	Zufahrt/Versor-gung/Schulen	Objekt-/Ortsbild-schutz	Bausub-stanz/Sa-nierungs-bedarf	Grün-/Frei-flächen	Total	Bemerkungen
A Lützelflühstrasse	3	3	3	1	2	2	14	einige schützens-werte Objekte
B Grundbach	3	2	2	1	2	3	13	5 Objekte
C Alpen-/Gerbestrasse	3	2	2	3	1	3	13	
D Schlossmatt	2	3	3	2	3	3	16	Objekte in direkter Umgebung, Teil un bebaut
E Rainmatte	3	3	3	1	2	3	15	2 Objekte
F Gempenstrasse	3	3	3	1	2	3	15	1 Objekt
G Fraumatte	2	2	2	3	2	2	13	Am Hang
H Mattenweg	2	1	1	3	3	3	13	Teil un bebaut, in Rüegsau

Nutzungspotenziale (vgl. Kapitel 9)								
Nr. Gebiet	Lage	ÖV-Er-schlies-sung	Zufahrt/Versor-gung/Schulen	Objekt-/Ortsbild-schutz	Bausub-stanz/Sa-nierungs-bedarf	Grün-/Frei-flächen	Total	Bemerkungen
1) Kostermatte	2	1	2	2	3	3	12	Ortsteil Rüegsau
2) Meister-Areal	3	2	2	1	2	2	12	Hauptgebäude mit erhaltens- und schützenswerten Teilen
3) Alte Lützelflühstrasse	2	3	2	1	3	2	12	erhaltenswerte Objekte
4) Sonne	3	3	3	1	2	1	13	schützens-/erhal-ten swerte Objekte
5) Sägestrasse	2	3	3	3	3	1	16	
6) Winterseistrasse	2	3	3	3	3	1	16	

Anhang

## Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

### Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Rüegsau

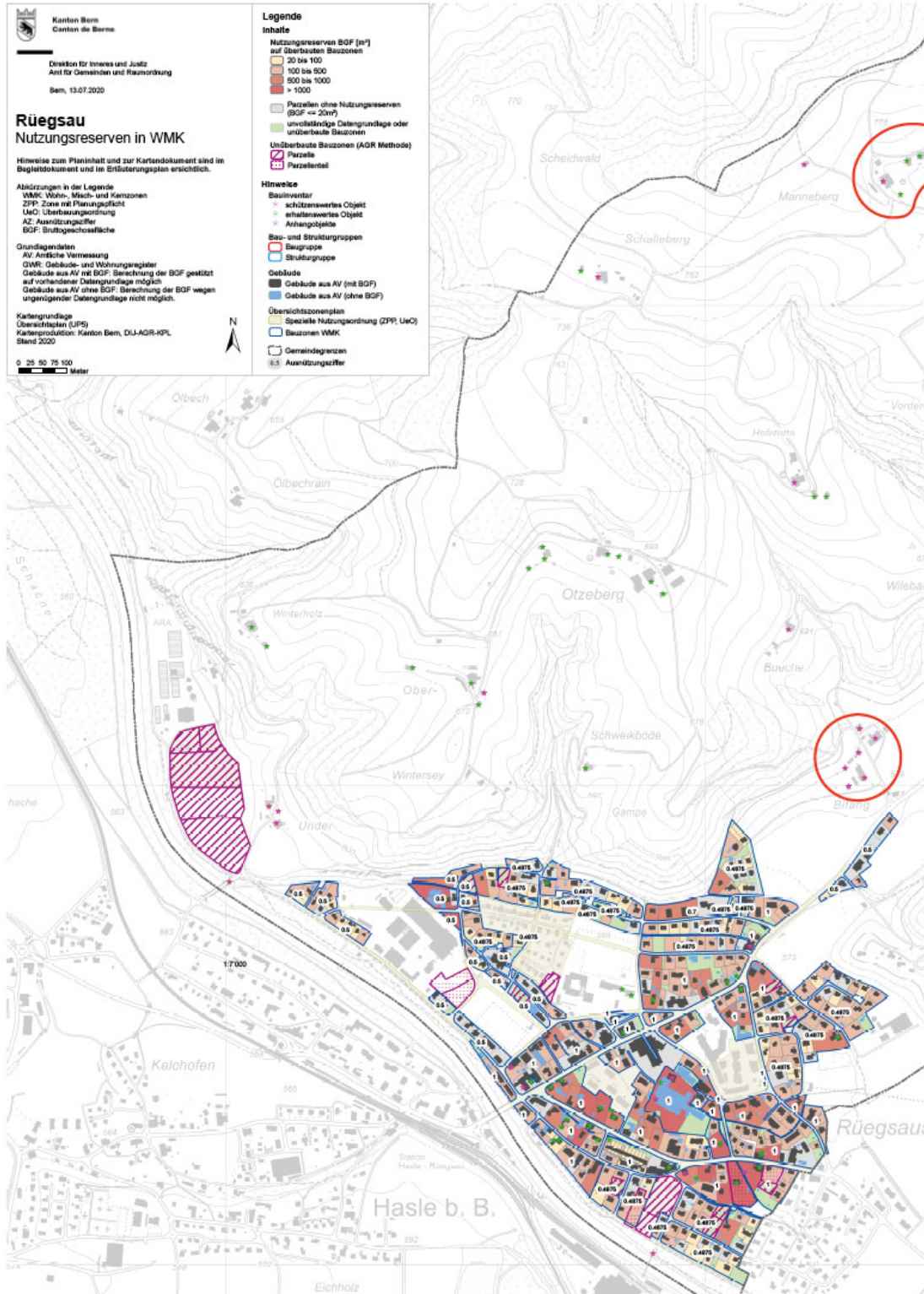
nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 956

<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])	3297
	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)	2458
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	839
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	25%
	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)	546
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	3004
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	53.2
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	56
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	56.1
<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	Zentren 3 und 4
	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)	ZL
	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"	10%
	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"	345
	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	57
	<b>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha</b> <b>K7=K5/K6</b> , wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	<b>6.3</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 unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinde seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	-4.3
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	2.0
	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	-0.8
	<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>1.2</b>

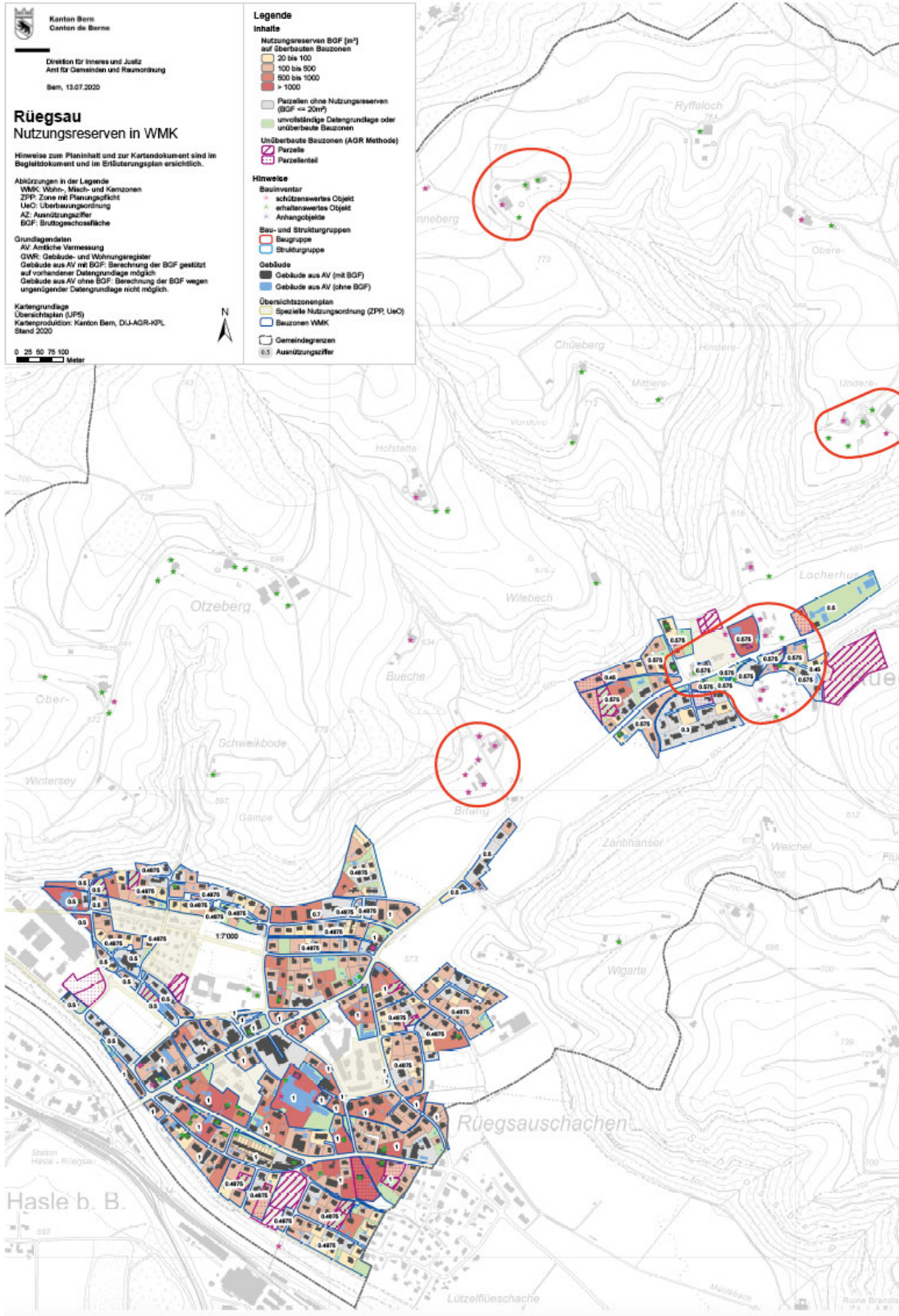
Anhang

### Anhang 3 Grundlage AGR zu Nutzungsreserven in WMK

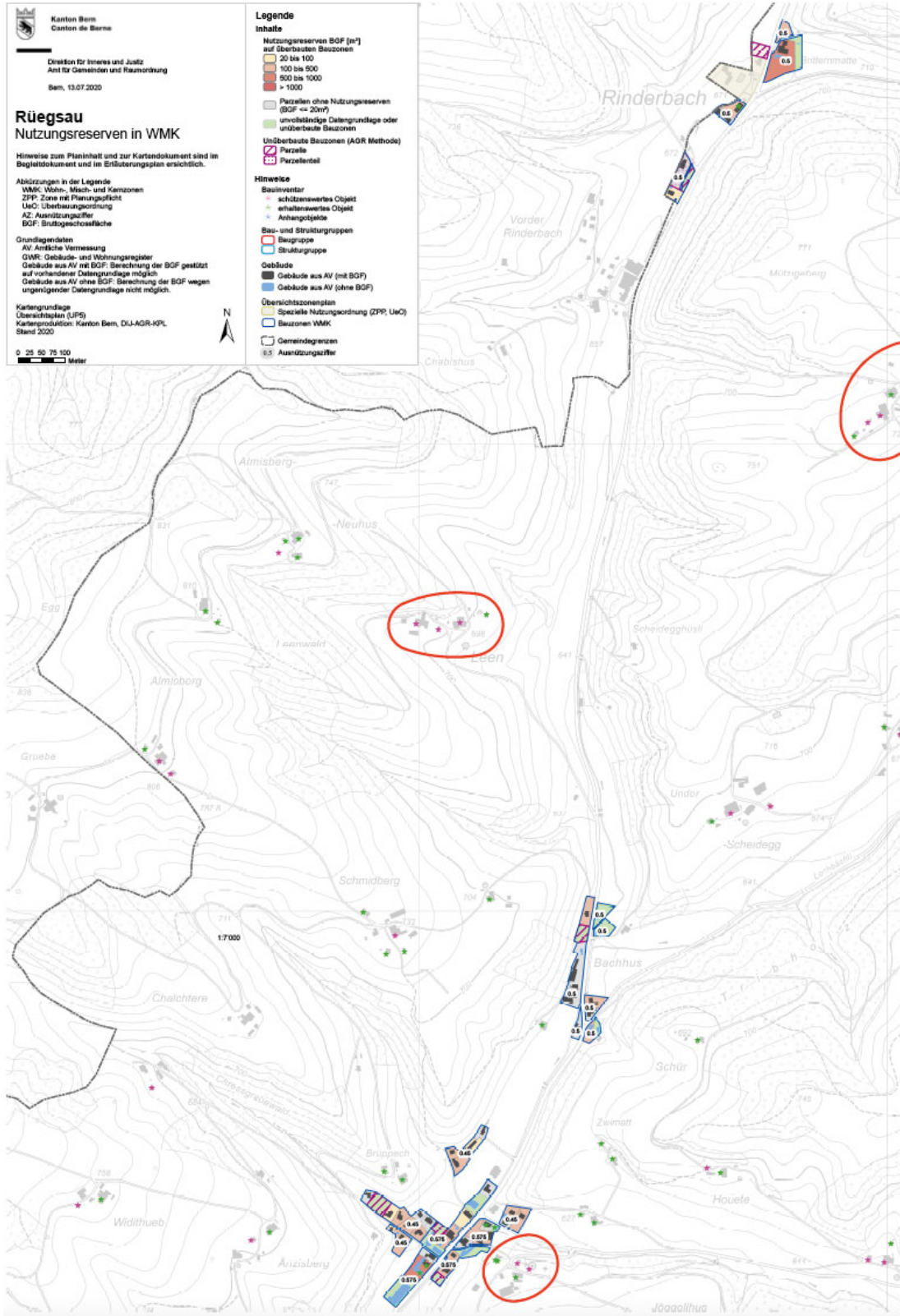
Zu den Nutzungsreserven in WMK hat der Kanton die folgende Grundlage (Stand Mai 2020) bereit gestellt.



Anhang



Anhang



Anhang

## Anhang 4 Bauzonenreserven

Die nachfolgende Tabelle zeigt die bereinigten Baulandreserven, Grundlage dazu bildet die entsprechenden Daten des Kantons vom 13. Mai 2020.

Grundstück	Ortschaft	Strasse/Ort	Raumtyp	Zone	Fläche [m2] gem. AGR	Fläche [m2] WMK gem. AGR	Fläche [m2] effektiv	Fläche [m2] WMK	Bemerkungen	Korrektur WebGIS vorgenommen
118	Rüegsausachen	Blaser	2	ZPP 5 (I)	954	0	883	0	teilweise Parkplatz	x
267	Rüegsausachen	Blaser	2	ZPP 5 (I)	1'158	0	1'360	0	teilweise Parkplatz	x
61	Rüegsausachen	Lützelflühstrasse	2	K2	663	663	400	400	teilweise überbaut, Parzellenform	x
617	Rüegsau	Mühlegasse	4	D2	614	614	614	614		
731	Rüegsausachen	Lützelflühstrasse	2	K2	1'660	1'660	2'547	2'547	teilweise überbaut	x
1007	Rüegsausachen	Lützelflühstrasse	2	K2	668	668	668	668		
1386	Rüegsausachen	Schlosmattstrasse	2	K3	502	502	0	0	nicht bebaubar (Parzellenform)	x
1369	Rüegsausachen	Schulhausmatte	2	ZÖN	1'413	1'413	1'413	0	öffentliche Nutzung	x
30	Rüegsausachen	Grundbachstrasse	2	W2	705	705	705	705		
74	Rüegsausachen	Brunnmattstrasse	2	W2	1'098	1'098	1'098	1'098		
466	Rüegsausachen	Seilerrütti	2	W2	955	955	1'483	1'483	teilweise überbaut	x
1083	Rüegsausachen	Lerchmattstrasse	2	W2	979	979	979	979		
1164	Rüegsausachen	Sonnheimstrasse	2	W2	849	849	849	849		
1406	Rüegsausachen	Schützenhausweg	2	W2	505	505	505	505		
1481	Rüegsausachen	Rainmattstrasse	2	W2	0	0	861	861	keine Reserve gem. AGR	x
1498	Rüegsausachen	Sonnheimstrasse	2	WG2	1'018	1'018	1'018	1'018	alte Parzelle Nr. 93	
986	Rüegsausachen	Sägestrasse	2	WG2	893	893	306	306	teilweise überbaut, Lagerfläche	x
262	Rüegsausachen	Seilerrütti	2	ZPP 2 (W2)	4'460	4'460	4'460	4'460		
335	Rüegsausachen	Seilerrütti	2	ZPP 2 (W2)	1'564	1'564	1'564	1'564		
1060	Rüegsausachen	Unterwintersei	2	ZPP 3 (I)	2'008	0	2'010	0		
1093	Rüegsausachen	Unterwintersei	2	ZPP 3 (I)	2'529	0	2'529	0		
1276	Rüegsausachen	Unterwintersei	2	ZPP 3 (I)	10'263	0	10'263	0		
1276	Rüegsausachen	Unterwintersei	2	ZSF	9'172	0	9'172	0		
1266	Rüegsausachen	Unterwintersei	2	ZSF	10'823	0	10'823	0		
1131	Rüegsau	Mattenweg	4	D2	1'862	1'862	1'681	1'681	Abzug der Strasse	x
1219	Rüegsau	Mattenweg	4	D2	747	747	0	0	teilweise überbaut, Rest nicht bebaubar (Parzellenform)	x
1240	Rüegsbach	Mösi	4	K2	766	766	766	766		
1282	Rüegsbach	Dorfstrasse	4	K2	523	523	523	523		
1472	Rüegsau	Bächliweg	4	D2	346	346	0	0	nicht bebaubar	
1465	Rüegsau	Dörfli	4	UeO (W2)	1'234	1'234	0	0	Gebäude projektiert / überbaut	x
1485	Rüegsau	Dörfli	4	UeO (W2)	501	501	0	0	nicht bebaubar (Parzellenform)	
208	Rinderbach	Britternmatte	4	UeO (WG2)	999	999	999	999		
828	Rüegsau	Klostermatte	4	W2	607	607	743	743	teilweise überbaut	x
88	Rüegsbach	Mösi	4	W2	1'475	1'475	1'475	1'475		
1076	Rüegsbach	Mattenweg	4	W2	823	823	1'014	1'014	teilweise überbaut	x
218	Rüegsau	Hauptstrasse	4	WG2	816	816	942	942	teilweise überbaut	x
281	Bachhus	Rüegsaustrasse	4	WG2	897	897	897	897		
599	Rinderbach	Dorfstrasse	4	WG2	1'299	1'299	744	744	teilweise überbaut, Gewässerabstand	x
618	Rüegsau	Müllacher	4	ZPP 1 (W2)	11'181	11'181	11'181	11'181		
<b>Total</b>					<b>79'527</b>	<b>42'621</b>	<b>77'471</b>	<b>39'019</b>		
<b>Total Raumtyp 1</b>						<b>17'932</b>		<b>17'442</b>		
<b>Total Raumtyp 2</b>						<b>24'689</b>		<b>21'577</b>		