

«Leitfaden Nutzungsdichte»

Von der Delegiertenversammlung ZPZ am 9. Februar 2023 verabschiedet

Ausgangslage

Aufgrund verschiedener Anfragen der Gemeinden zur Anwendung der wegleitenden Nutzungsdichtevorgaben des regionalen Richtplans bei Gestaltungsplänen, insbesondere im Zusammenhang mit laufenden Arealplanungen, wurde das Arbeitspapier «Praxisentwicklung Nutzungsdichten» erstellt, um einen Überblick zur Praxisentwicklung in der Region Zimmerberg zu geben. Es hat sich gezeigt, dass sich diese Praxis bewährt hat, weshalb diese zum Leitfaden weiterentwickelt wurde.

Leitfaden Nutzungsdichte

Folgende Praxis betreffend der Nutzungsdichte wird im Zimmerberg angewendet:

- Zur massgeblichen Grundstücksfläche sind pauschal 10% Erschliessungsflächen für die massgebliche Fläche in Hektaren dazuzurechnen.
- Es gilt auch die massgeblichen Gesamtnutzflächen in Gratis-Dach und Untergeschossen einzurechnen.
- Generell wurden bisher die Wohnungsbelegungen von den Entwicklern und Gemeinden relativ hoch geschätzt. Die Region Zimmerberg erachtet es als zweckmässig, wenn die Wohnungsbelegungen mit einem Horizont von 15-25 Jahren geschätzt werden (d.h. Kinder teilweise ausgezogen, Scheidungen, etc.).
Gemäss Auswertung der kantonalen Statistik durch Planpartner betrug die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Jahr 2018 2.06 Einwohner/Wohnung (Hochrechnung durch Planpartner fürs Jahr 2020: 2.07 Einwohner/Wohnung). Der durchschnittliche Geschossflächenverbrauch pro Kopf für Wohnen lag ungefähr bei 56 m²/Einwohner (GFL ARE und STATPOP BFS).
- Im regionalen Richtplantext (Kap. 2.6.3 lit. F) ist festgehalten, dass für die einzelnen Zonenbegrenzungen und Dichteziffern ein erheblicher kommunaler Anordnungsspielraum besteht, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.
- Wenn mit einem Gestaltungsplan eine Dichtestufe höher oder tiefer erreicht wird als gemäss regionalen Zielwerten vorgegeben, dann ist eine kommunale Gesamtschau erforderlich für die Begründung (vorzugsweise als Mitbericht der Gemeinde im Anhang des Planungsberichts zum Gestaltungsplan).
- Wenn mit einem Gestaltungsplan zwei Dichtestufen höher oder tiefer erreicht wird als gemäss regionalen Zielwerten vorgegeben, dann ist eine regionale Richtplanrevision erforderlich.
- Das ARE hat der Region ZPZ auf mündlichem Weg empfohlen, das Hauptgewicht bei der Begründung auf die kommunale Gesamtschau und nicht auf die ÖV-Erschliessungsgüte zu legen. Trotzdem kann aufgrund guter Erschliessung eine Verdichtung im Anordnungsspielraum liegen.
- Es handelt sich bei der Festlegung der Nutzungsdichte um einen Durchschnittswert über ein ganzes Gebiet. Diese ist nicht parzellenscharf anzuwenden. Zudem gilt es Sonderfälle (Bahnhofareale, Natur- und Heimatschutz etc.) spezifisch zu beurteilen.