

Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Tabelle 1)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)	Total Bestand (ha)
Wohn- und Mischzonen					
D	9.96	0.11	10.07	0.22	9.85
W2 (alt EF)	30.93	4.62	35.55	1.75	33.8
W3 (alt MFH1)	7.53	0.00	7.53	1.13	6.4
W4 (alt MFH2)	9.10	0.18	9.28	-3.96	13.24
WG3	0.00	0.00	0.00	-1.43	1.43
WG4	1.74	0.46	2.20	2.20	0
MFW	0.00	0.00	0.00	-6.36	6.36
ZW	0.00	0.00	0.00	-0.43	0.43
SpW	7.09	0.00	7.09	7.09	0
SpB	3.65	1.24	4.89	4.89	0
Z	0.00	0.00	0.00	-2.91	2.91
Total Wohn- und Mischzonen	70.00	6.61	76.61	2.19	74.42
Übrige Nutzungszonen					
OeBA	11.90	0.00	11.90	0.77	11.13
A I (alt GW)	6.66	0.45	7.11	-0.13	7.24
A II (alt I)	34.72	7.36	42.08	-25.51	67.59
SpG	0.84	24.31	25.15	25.15	0
SpN	8.98	0.00	8.98	0.01	8.97
SpP (alt F)	1.22	0.00	1.22	-0.25	1.47
Gr (alt G)	0.27	0.00	0.27	-0.09	0.36
Total übrige Zonen	64.59	32.12	96.71	-0.05	96.76

Schlüsselgebiete R (Tabelle 2a)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
Bachtalen (SpB)	1.24	153	190	143	Gemäss dem Masterplan ist davon auszugehen, dass bis 2040 die Bebauung der unbebauten Parzellen im Südwesten (= total 12'639 m2 aGF) erfolgt ist. Für die Berechnung werden die Zahlen aus Tabelle 3 (Grobberchnung AZ) verwendet. Mit der Annahme von 75% effektiver Wohnfläche und 50 m2 / Einwohner resultiert ein Einwohnerzuwachs von 190 Personen bis in Jahre 2040 für die Neubauten. Die Einwohnerdichte 2040 wurde auf Grund dieser Zahlen zurückgerechnet.
Lei (W2)	2.38	93	222	222	Im Gebiet «Lei» werden 28 Einfamilienhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60 Wohnungen erstellt. Auf Grund der Wohnungsgrössen (EFH mit 6.5 Zimmer, MFH mit 3.5 - 5.5 Zimmer) und der erwarteten Bewohnergruppe (mehrheitlich Familien) kann mit 3.7 Einwohner pro Wohnung gerechnet werden; daraus resultiert eine Einwohnerdichte von 93 E/ha.
Total Areale der Schlüsselgebiete	3.62		412	365	

Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete R (Tabelle 2b)

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
Zone D total	0.11	30	3	Annahme: Einwohnerdichte etwashöher als bisher (dichtere Bebauung bei Neubauten)
Zone W2	2.24	40	90	Annahme: Einwohnerdichte etwashöher als bisher (dichtere Bebauung bei Neubauten)
Zone W4 total	0.18	100	18	Annahme: Einwohnerdichte etwashöher als bisher (dichtere Bebauung bei Neubauten), die bisherigen Werte gemäss Kanton werden dabei reduziert, da die Wyde mit ihrer sehr hohen Dichte darin eingerechnet wurde, in der Mischzone muss infolge des Gewerbeanteils mit tieferen Werten gerechnet werden
Zone WG4 total	0.46	70	32	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.99		143	

Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen R (Tabelle 2c)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tab. 2a)	3.62	365	412
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 2b)	2.99	143	143
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	6.61	508	555
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		77	84

Handlungsgebiete I (Tabelle 3a)

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Bruttofläche (ha)	Einwohner- dichte 2040 *	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute **	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren ***	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
Wyde (SpW)	7.09	196	1389	1150	180	Gemäss dem Masterplan ist davon auszugehen, dass bis 2040 4 neue Punktbauten und das Hotel erstellt sind (vgl. Anhang 5 Masterplan Wyde-Neumatt-Bachtalen). Die zusätzlichen Einwohner ergeben sich aus den summierten anrechenbaren Geschossflächen der Neubauten gemäss Anhang 1 Masterplan (=15'910 m ²) mal 0.75 (Anteil der effektiven Wohnfläche) durch 50 m ² Wohnfläche pro Einwohner. Dies ergibt ein Zuwachs von 239 Einwohner für die Wyde bis ins Jahr 2040.
Bachtalen (SpB)	3.65	157	574	338	177	Gemäss dem Masterplan ist davon auszugehen, dass bis 2040 das Hochhaus in der nordöstlichen Ecke (4'536 m ² aGF) sowie ca. 85 % der weiteren neu zu erstellenden Zeilenbauten erstellt sind (= total 19'203 m ² aGF). Für die Berechnung werden die Zahlen aus Anhang 1 (Hochhaus) bzw. Tabelle 3 (Grobberchnung AZ) verwendet. Mit der Annahme von 75% effektiver Wohnfläche und 50 m ² / Einwohner resultiert ein Einwohnerzuwachs von 356 Personen bis in Jahre 2040 für die Neubauten. Davon müssen geschätzt 120 Einwohner abgezogen werden, welche in den abzubrechenden Gebäuden wohnen. Es resultiert ein Zuwachs von 236 Einwohnern.
Total Areale der Handlungsgebiete	10.74		1963	1488	357	

* Zurückgerechnet auf Grund der erwarteten Einwohnerzahlen für das Jahr 2040.

** Die Anzahl Einwohner in der Bachtalen resultiert aus der Anzahl der Wohnungen gemäss Anhang 2 Masterplan geteilt durch 2.3 (Anzahl Einwohner pro Wohnung gemäss Grundlagenkarte Kanton). Die Einwohnerzahl der Wyde stammt von der Einwohnerkontrolle Birr.

*** Annahme Zuwachs von $\frac{3}{4}$ der zusätzlichen Einwohner bis 2040.

Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen I (Tabelle 3b)

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute* (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
D	9.96	32	319	212	80	Annahme: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung und Teilbebauung ehemaliger Freihaltebereiche)
W2	30.93	38	1175	996	96	Annahme: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung)
W3	7.53	100	753	1697	230	Schätzwert, bestehende Dichten nicht genau bekannt, durch kantonale Zusammenfassung mit W4 und Gebiet Wyde schwer abschätzbar
W4	9.10	130	1183			Annahme: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung), Werte von kantonaler Grundlagenkarte übernommen (in kant. Tabelle sind die Werte mit der Wyde zusammengefasst)
WG4	1.74	80	75			Annahme: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung), geringe Einwohneranzahl infolge hohem Gewerbeanteil
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	59.26		3505	2905	406	

* die Einwohnerzahlen für die Zonen W3, W4 und WG4 werden im den kantonalen Grundlagen mit den Einwohnern der Wyde-Bachtalen zusammengezählt. Da die Zahlen nicht sauber getrennt werden können, wird als Ausgangslage die Einwohnerzahl der kantonalen Zonentypen W3, W4+, WA3 und K3+ zusammengezählt und die Anzahl der Personen in den Gebieten Wyden und Bachtalen gemäss Tabelle 3a abgezogen.

**Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen R + I
(Tabelle 4)**

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohneranzahl in 15 Jahren (E)	Einwohneranzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tab. 2a)	3.62	365	412
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 2b)	2.99	143	143
Total Areale der Handlungsgebiete (Tab. 3a)	10.74	1845	1963
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 3b)	59.26	3311	3505
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	76.61	5664	6023
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		74	79

Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung (Tabelle 5)

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	51
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	5664
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	5715
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	5010
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	5230