



Siedlungsleitbild

5. Oktober 2015

Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Baubegriffe: Mit der Einführung der IVHB werden einige bisher gültige Baubegriffe in Zukunft obsolet. Im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung werden hier auch für zukünftige Entwicklungen die aktuell gültigen Baubegriffe verwendet.

Abkürzungen:

BZR: Bau- und Zonenreglement

EFH: Einfamilienhaus

DEFH: Doppel­einfamilienhaus

FFF: Fruchtfolgeflächen

GB: Grundbuch

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes

RP: Richtplan

SLB: Siedlungsleitbild

W3: Dreigeschossige Wohnzone

W4: Viergeschossige Wohnzone

Impressum

Kontakt:

Gemeindeverwaltung Malters

Bahnhofstrasse 16

Postfach 161

6102 Malters

041 499 66 66 / gemeinde@malters.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

Postfach 1143

6021 Emmenbrücke

info@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung:

5. Oktober 2015

Öffentliche Auflage:

Juni 2015

Verabschiedung durch Gemeinderat:

Projekt: 91212 / Datei: Malters_Siedlungsleitbild_151005.indd

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung	4
0.1 Ausgangslage	4
0.2 Ziele und Zweck	4
0.3 Organisation und Vorgehen	5
1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
1.1 Grundlagen	6
1.2 Rahmenbedingungen	6
2. Position der Gemeinde	8
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	10
3.1 Bevölkerungsentwicklung	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt	12
4. Räumliche Entwicklung	14
4.1 Bisherige Entwicklung	14
4.2 Aktueller Stand	14
4.3 Siedlungsflächenpotenziale	17
4.4 Räumliche Entwicklungsstrategie	22
4.5 Massnahmen	26
4.6 Auswirkungen der Siedlungsentwicklung	27
5. Zusammenfassung	27
Beilagen	
Beilage 1: Quartieranalyse + Anhänge	
Beilage 2: Plan zum Siedlungsleitbild	
Beilage 3: Abschätzung der Auswirkungen	

0. Einleitung

0.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in jüngster Vergangenheit bedeutende Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1.1.2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1.5.2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Aktuell wird der kantonale Richtplan an diese Gesetzesänderungen angepasst. In der Folge sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht anzupassen.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, dass die räumliche Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten ist und Siedlungserweiterungen in die Fläche noch zurückhaltender vorzunehmen sind. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Der kantonale Richtplan 2009 verlangt in der Koordinationsaufgabe S1-3 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern «als Grundlage und Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etapierte Erweiterung der Bauzonen». Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juli 2011 definiert.

Stand der Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Malters wurde 2007 einer Gesamtrevision unterzogen. Seither wurden verschiedene kleinere Anpassungen vorgenommen. Die Siedlungsfläche des Dorfes wurde dabei nicht erweitert, es wurden keine neuen Arbeits- oder Wohngebiete eingezont. Entsprechende Gesuche wurden vom Gemeinderat mit dem Hinweis beantwortet, dass die künftige Siedlungsentwicklung aufgrund eines Siedlungsleitbildes zu definieren sei.

Kommunale Siedlungsstrategie

Die wichtigsten Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung hat die Gemeinde bereits in ihrem Leitbild, sowie im Bericht zur Ortsplanungsrevision 2002-2007 definiert. Die darin enthaltenen Aussagen sind grundsätzlich weiterhin gültig. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild soll die Strategie auf die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen abgestimmt und zusätzlich präzisiert werden.

0.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

1. Erarbeitung einer langfristigen **Strategie** zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



2. **Mitwirkung:** Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor diese später in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

3. **Koordination** der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

4. Instrument zur **Kommunikation** und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

5. Grundlage für die **Nutzungsplanung** in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

0.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde zwischen Frühjahr und Oktober 2013 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Bau- und Planungskommission (BPK): Wyss Dani (Präsident), Baumeler Rolf, Distel Rudolf, Huwiler Ueli, Jenni Roland, Odermatt Michael, Studhalter Christof, Vogel Erwin
 Planer: Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs

Projekttablauf und Arbeitsschritte:

Arbeitsschritte	Termine
Erarbeitung der Grundlagen und Abklärung der Rahmenbedingungen	Ab Februar 2013
Startsitzung Bau- und Planungskommission	18. April 2013
Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Frühling/Sommer 2013
Grundeigentümergegespräche: Es wurden mit allen Grundeigentümern Gespräche geführt, welche: - grössere, unbebaute Grundstücke in bestehenden Bauzonen besitzen, - Flächen im «übrigen Gebiet» besitzen Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer sowie das zukünftige Entwicklungspotenzial der jeweiligen Grundstücke ermittelt.	Sept. 2013
Erarbeitung von Zielen, Strategien und Massnahmen	Juni - Okt. 2013
Entwurf Siedlungsleitbild	Okt. 2013
Öffentliche Mitwirkungsveranstaltung	9. Nov. 2013
Anpassung Siedlungsleitbild, Abschätzung der Auswirkungen	Winter 2014
Vernehmlassung bei kant. Dienststellen	Sept. 2014
öffentliche Auflage	Juni 2015
Überarbeitung Siedlungsleitbild	anschliessend
Beschluss Gemeinderat, Präsentation, Veröffentlichung	2015

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete oder parallel laufende Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Spezielle Beachtung gebührt dabei jenen Vorgaben, welche neu sind oder bedeutende Änderungen bzw. Einschränkungen für die Planung mit sich bringen:

- Bundesgesetze: (1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), ab 1.5.2014
 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), ab 1.7.2011
- Kant. Gesetze: (3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) ab 1.1.2014
 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), ab 1.1.2014
- Kant. Planung: (5) Kantonaler Richtplan 2009, sowie Revisionsentwurf 2014/15
 (6) Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgeflächen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen)
 (7) Agglomerationsprogramm Luzern, 2. Generation (2012)
 (8) Neugestaltung Seetalplatz (2013 - 2017)
- Kant. Arbeitshilfen: (9) Wegleitung kommunales Siedlungsleitbild (2011)
 (10) Ortsplanungen mit Bebauungskonzept (2011)
 (11) Fruchtfolgeflächen: Merkblatt für das Vorgehen bei Einzonungsbegehren (2013)
- Regionalplanung: (12) Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030, LuzernPlus (2014)
- Kantonale Inventare: (13) Bauinventar (BILU) und kantonales Denkmalverzeichnis (KDV)
- Planung Gemeinde: (14) Zentrumsentwicklung Bahnhof, ab 2014
 (15) Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (2007)
 (16) Leitbild der Gemeinde
 (17) Leitbild Energie, Entwurf 2015
 (18) Gesamtrevision der Ortsplanung 2002 - 2007

1.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
RPG + PBG: Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	(1), (3), (5), (6), (12)	ja	SLB/OPR
Fruchtfolgeflächen sind langfristig zu erhalten.	(1), (4)	ja	SLB/OPR
RP: Die Ansiedlung grösserer Unternehmen und verkehrsintensiver Einrichtungen ist regional zu koordinieren.	(5)	ja	SLB
Leitbild: Bis ins Jahr 2022 wird eine Einwohnerzahl von 7'500 angestrebt.	(16)	ja	SLB/OPR

Legende: OPR = Ortsplanungsrevision, PBG = Planungs- und Baugesetz, RP = Richtplan, SLB = Siedlungsleitbild

Entwicklungseinschränkungen:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
Mit der Inkraftsetzung des neuen RPG gilt ein Einzonungsmoratorium bis 2016. In dieser Zeit dürfen die Bauzonen nicht vergrössert werden.	(1)	(ja)	SLB/OPR
RP: Das Gebiet zwischen der westlichen Dorfgrenze und Ennigen ist als Siedlungstrennraum ausgeschieden.	(5)	ja	SLB/OPR
RP: M5.2 sieht die Erstellung eines zweiten Bahngleises «im Abschnitt zwischen Luzern und Wolhusen, insbesondere zwischen dem Westportal des Zimmeregg隧ns und Malters» vor. Der erforderliche Korridor ist freizuhalten.	(5)	ja	OPR
LuzernPlus: Der Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 legt regionale Siedlungsbegrenzungslinien fest, die nicht überschritten werden dürfen.	(5),(12)	ja	SLB/OPR
Einzonungen auf Fruchtfolgefächern müssen kompensiert werden.	(6),(11)	ja	SLB/OPR
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	(2)	bedingt	OPR

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
RPG: Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert wird zukünftig mit einem Satz von mindestens 20 Prozent abgeschöpft.	(1)	nein	Verkauf/ Bebauung
PBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Gemeinde muss diese Definitionen innerhalb der Übergangsfrist von 10 Jahren in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	(3), (4)	(ja)	OPR
RPG + PBG: Die Gemeinde muss aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie kann zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben.	(1), (3), (5)	ja	SLB/OPR
PBG: Landumlegungen werden zukünftig vereinfacht.	(3), (5)	nein	OPR

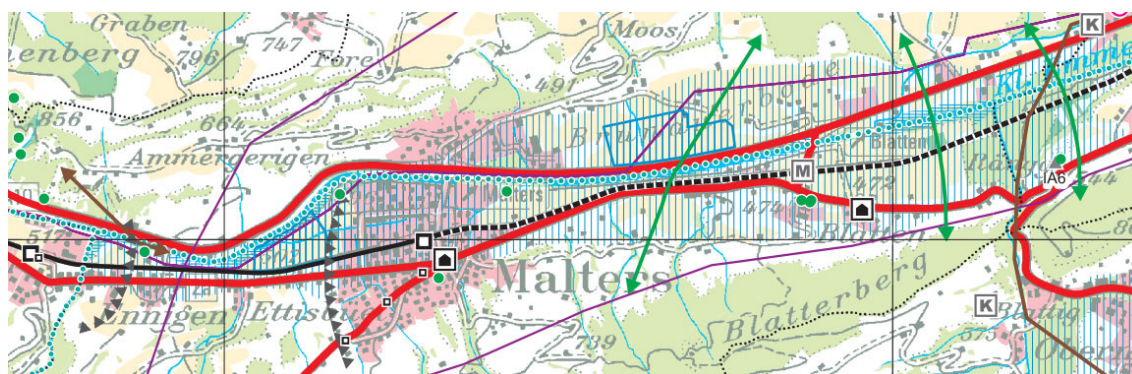


Abb. 1: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan von 2009. Entlang der westlichen Dorfgrenze der kant. Siedlungstrennraum

2. Position der Gemeinde

Die wichtigsten Grundsätze der zukünftigen Entwicklung hat die Gemeinde bereits in ihrem Leitbild, sowie im Bericht zur Ortsplanungsrevision 2002-2007 definiert. Diese sind grundsätzlich weiterhin gültig.

Als Grundlage für die zukünftige Siedlungsstrategie werden nachfolgend weitere, spezifisch auf die Siedlungsentwicklung ausgelegte, Grundsätze formuliert. Diese basieren u.a. auf der Stärken-Schwächen-Analyse (sog. SWOT-Analyse) in Beilage 1.2.

Regionale Bedeutung

Ausgangslage: Malters gehört in den Gürtel der ländlichen Gemeinden, welche direkt an die Agglomeration von Luzern anschliessen. Durch die gute Anbindung an die übergeordneten Bahn- und Strassennetze ist die Gemeinde verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Der Bahnhof Luzern ist mit der Bahn gar schneller erreichbar, als dies aus einigen Stadtquartieren der Fall ist. Trotz der Nähe zur Stadt hat die Gemeinde einen ländlichen Charme bewahrt und bietet punkto Infrastruktur, Wohnqualität, Dorfleben, etc. viele Qualitäten, welche sie als Wohnort - gerade für Familien - äusserst attraktiv macht.

Absichten: Malters ist die attraktive und moderne Landgemeinde vor den Toren der Stadt. Die guten Standorteigenschaften werden langfristig erhalten und das Potenzial der günstigen Makrolage positiv genutzt.

Wohnen

Ausgangslage: Die Gemeinde ist als Wohnort attraktiv und beliebt. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnungen. Diese wurde in den letzten Jahren durch eine rege Bautätigkeit laufend gedeckt. Damit einhergehend war ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, welches die gesteckten Wachstumsziele deutlich übertraf. Die grosse Nachfrage ist heute ungebrochen, was sowohl für Wohnungssuchende wie für Investoren gilt. Aktuell sind v.a. zwei grössere Projekte in Planung, welche der Dorfentwicklung einen kräftigen Schub geben und den Wohnungsbestand deutlich erhöhen werden. Es sind dies die Zentrumsentwicklung Bahnhof und die Überbauung Daheim-Zwiebacki. Aus raumplanerischer Sicht sehr positiv zu werten ist, dass es sich dabei um Innenentwicklungen handelt, welche bestehende Bauzonen verdichten und aufwerten.

Absichten: Die Gemeinde erhält ihre Attraktivität als Wohnort und optimiert sie nach Möglichkeit. Initiativen und Projekte zur Verbesserung der Wohn- und Siedlungsqualität werden unterstützt. An ortsbaulich geeigneten Lagen wird die Entwicklung im Bestand gefördert. Das Angebot soll weiterhin aus einem guten Mix an verschiedenen Wohnungstypen bestehen. Die Gemeinde nimmt mit den Instrumenten der Nutzungsplanung aktiven Einfluss auf die Angebotsentwicklung, so dass langfristig ein gesundes und verträgliches Bevölkerungswachstum resultiert.

Arbeiten

Ausgangslage: Die Gemeinde verfügt über einen breiten Branchenmix mit einem guten Arbeitsplatzangebot. Die grösseren Industrie- und Gewerbebetriebe konzentrieren sich hauptsächlich auf die zwei Arbeitsgebiete Industriestrasse und Ei. Sie sind räumlich von den Wohngebieten getrennt und verkehrstechnisch gut erschlossen. In beiden Gebieten wurden die Landreserven in den letzten Jahren sukzessive aufgebraucht, so dass heute kaum mehr verfügbare Reserven vorhanden sind. Demgegenüber steht eine nach wie vor gute Nachfrage. Die Erweiterung der Arbeitszonen setzt eine gute Erschliessung und quartiersverträgliche Verkehrsabwicklung voraus.

Absichten: Ansässige Betriebe können sich an ihrem Standort oder zumindest innerhalb der Gemeinde weiterentwickeln und finden dabei gute Rahmenbedingungen vor. Gleichzeitig soll die Ansiedlung neuer Betriebe weiterhin möglich bleiben. Dabei liegt der Fokus auf Betrieben, welche ein gutes Verhältnis von Wertschöpfung zu Landbedarf ausweisen und wenig Verkehrsaufkommen erzeugen. Erweiterungen der Arbeitszonen werden so geplant, dass die Wohngebiete von zusätzlichen Immissionen verschont bleiben. Das gute Angebot an Arbeitsplätzen und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten soll weiterbestehen. Nebst den Arbeitszonen wird weiterhin eine gute gewerbliche Durchmischung im Dorfzentrum und entlang der Hauptstrassen angestrebt.

Verkehr

Ausgangslage: Malters ist im kantonalen Vergleich sehr gut an das übergeordnete Bahn- und Strassennetz angeschlossen. Damit sind inner- wie ausserkantonale Reiseziele sowohl mit öffentlichem wie auch motorisiertem Verkehr schnell erreichbar. Unbefriedigend ist die Verkehrsverbindung über das Rengloch nach Kriens und Littau. Im Dorf selber wurde eine Entlastung mit der Umfahrung über die Industriestrasse erzielt. Diese wird mit dem neuen Kreisell noch verbessert.

Absichten: Die heutige Erschliessungssituation mit guten ÖV- und MIV-Anbindungen wird langfristig sichergestellt. Die Wohngebiete sollen möglichst vor Immissionen durch Bahn- und Strassenverkehr freigehalten werden. Die Gemeinde unterstützt entsprechende Bestrebungen und Projekte. Die Fusswegverbindungen in und zum Dorfzentrum werden weiter optimiert. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Lücken im kantonalen Radwegnetz geschlossen werden.

Siedlungsentwicklung

Ausgangslage: Das Dorf hat sich in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich innerhalb eines bestehenden, nach Osten und Westen praktisch fixen Rahmens entwickelt. Die Siedlungserweiterung hat damit v.a. an den Hängen und durch das Auffüllen von Lücken in oder zwischen bestehenden Bauzonen stattgefunden. Damit ist das Dorf insgesamt kompakt und überschaubar geblieben. Eine gewisse Tendenz zur Zersiedelung ist heute im Gebiet Keiserhof-Spahau erkennbar.

Absichten: Das Dorf soll auch zukünftig kompakt und überschaubar bleiben und nicht unnötig in die Landschaft ausfransen. Siedlungserweiterungen werden nur bei ausgewiesenem Bedarf und aufgrund eines qualitätsvollen Konzeptes, welches eine gute bauliche Eingliederung sichert, vorgenommen. In den Aussensiedlungen und Weilern beschränkt sich die bauliche Entwicklung auf Erweiterungen und Erneuerungen im Bestand. Landschaftlich wichtige oder wertvolle Freiräume werden langfristig erhalten. Das historisch gewachsene Ortsbild im Dorfkern wird in seiner Qualität erhalten und bei Bedarf angemessen erneuert. Demgegenüber wird mit dem Zentrum Bahnhof ein neues, zeitgemässes Dorfzentrum erstellt. Dieses soll sich ebenso gut in die bestehende Siedlung einfügen und zu einer Belebung des Dorfkerns beitragen.

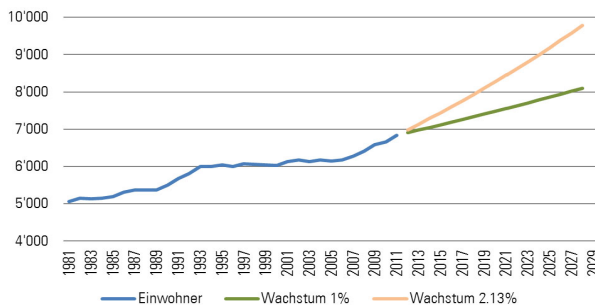


Abb. 2: Blick auf die W2-Quartiere Frohof, Luegete, Widenmatt

3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Über die letzten drei Jahrzehnte lag das durchschnittliche, jährliche Wachstum knapp über einem Prozent. Seit 1981 ist die Bevölkerung damit um rund 35% oder 1'770 Einwohner angewachsen. Dieses Wachstum verlief nicht stetig, sondern in Sprüngen, wobei zwei Wachstumsperioden mit jährlich über 2% augenfällig sind. Der jüngste Schub mit jährlich 2.13% folgte auf die letzten Ortsplanungsrevision und dürfte aktuell noch in Gange sein. Grafik 1 zeigt die bisherige, sowie die zukünftige Entwicklung - je nach Wachstumsszenario - auf.



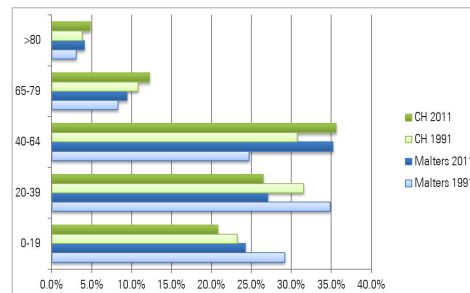
Jahr	Einwohner Anz.	Zunahme in 5 J.		Jährl. Zunahme	
		Anz.	%	Anz.	%
1981	5'070				
1986	5'309	239	4.71	48	0.94
1991	5'683	374	7.04	75	1.41
1996	6'001	318	5.60	64	1.12
2001	6'138	137	2.28	27	0.46
2006	6'181	43	0.70	9	0.14
2011	6'839	658	10.65	132	2.13

Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2011 (Quelle: LUSTAT)

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT)

Altersklassen

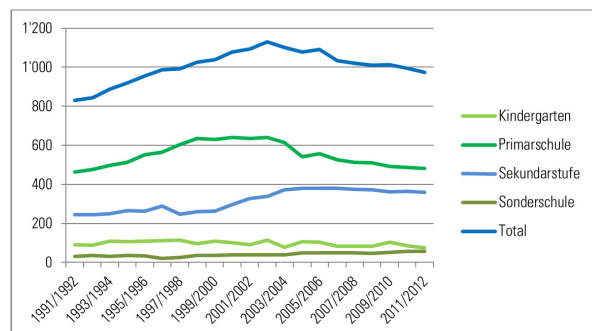
Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine klare Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, wie sie schweizweit passiert. Prägnant sind v.a. die Zunahmen der Personen im mittleren Alter und die Rückgänge bei den Jungen. Im CH-Vergleich ist der Anteil der Jungen in Malters aber immer noch rel. hoch.



Grafik 2: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen

Schülerzahlen

Im Schuljahr 2011/12 lag der gesamthafte Schülerbestand rund 140 Schüler oder 17% höher als 20 Jahre zuvor. Im Vergleich zum Höchststand im Schuljahr 2002/03 waren die Zahlen in den letzten Jahren wieder rückläufig.



Grafik 3: Entwicklung der Schülerzahlen (Quelle: LUSTAT)

Entwicklung bis 2030

In der letzten Ortsplanungsrevision wurde für die zukünftige Entwicklung ein Bevölkerungswachstum von jährlich 1% veranschlagt. Dieses Ziel nahm der Gemeinderat ins Leitbild auf und legte eine Einwohnerzahl von 7'500 Personen als Wachstumsziel bis ins Jahr 2022 fest. Wie die oben stehenden Einwohnerzahlen zeigen, stellte sich jedoch ein weit stärkeres Wachstum ein, als prognostiziert. Aufgrund der anhaltend starken Bautätigkeit

ist damit zu rechnen, dass sich dieser Trend noch einige Jahre fortsetzen wird. Gleichwohl scheint das definierte Ziel als langfristiger Wert nach wie vor angemessen. Denn für die Gemeinde steht die massvolle und gesunde Entwicklung im Vordergrund. Ein lang andauerndes, überhöhtes Wachstum brächte ganz neue Herausforderungen bezüglich der Bereitstellung von Infrastruktur und Dienstleistungen.

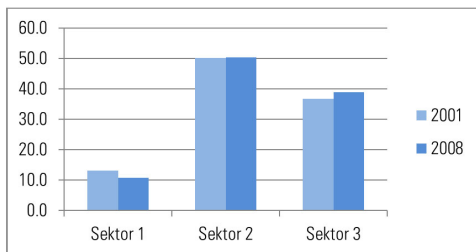
Das Festhalten am bisherigen Ziel heisst für die Gemeinde, dass auf Phasen starken Wachstums wieder ruhigere Phasen mit Werten unter 1% folgen müssen. Dies zu steuern ist nicht einfach, zumal die Wohnungsnachfrage hoch bleibt. Eine Einflussnahme ist insbesondere über die zeitweise Verknappung des Bauland-Angebots möglich.

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Am bisherigen Ziel eines durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstums von 1% wird festgehalten. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 auf rund 8'000 Einwohner anwachsen.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die letzte Erhebung der Arbeitsplätze stammt aus dem Jahr 2008 und weist für die Gemeinde Malters 2'839 Arbeitsplätze an 358 Arbeitsstätten aus, was 2'288 Vollzeitäquivalenten entspricht. Zwischen 2001 und 2008 wurden insgesamt 81 Vollzeitstellen neu geschaffen. Dies ist ein Zuwachs um 3.6%. Dabei musste der erste Sektor (Landwirtschaft, etc.) einen Rückgang um 43 Arbeitsstellen hinnehmen, während die Sektoren 2 (Industrie) und 3 (Dienstleistung) je 44 und 81 zusätzliche Stellen hervorbrachten.



Grafik 4: Beschäftigte nach Sektoren, in % (LUSTAT)

Sektor	1	2	3	Total:
Arbeitsstätten:	129	82	147	358
Vollzeitäquivalente:	246	1'153	890	2'289
Beschäftigte, Personen:	378	1'257	1'204	2'839
Beschäftigte, %:	13.3	44.3	42.4	100
- Vergleich Kanton, %:	6	30.1	63.9	100

Tab. 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Sektoren (LUSTAT)

Im Vergleich mit dem kantonalen Schnitt zeigt sich, dass die Gemeinde hohe Beschäftigten-Anteile insbesondere im zweiten, aber auch im ersten Sektor aufweist. Demgegenüber ist der Anteil im dritten Sektor deutlich tiefer. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde über eine ausgewogene Verteilung, was den guten und breiten Branchenmix widerspiegelt.

Insgesamt verlief die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen in der Gemeinde in den letzten Jahren erfreulich. Dies zeigt auch der Umstand, dass verschiedene Betriebe in jüngster Zeit bauliche Erweiterungen tätigten, was zu einer Verknappung der Landreserven in den Arbeitszonen führte.

Zukünftige Entwicklung

Von seiner geographischen Lage her ist der Standort Malters für Unternehmen gut gelegen. Die verkehrstechnische Erschliessung mit ÖV und MIV ist ausgezeichnet. Neben einheimischen Betrieben, welche sich an ihrem Standort weiterentwickeln wollen, erhält die Gemeinde regelmässig Anfragen auswärtiger Betriebe, die auf Standortsuche sind. Die Nachfrage nach Bauland in den Arbeitszonen dürfte weiterhin gut bleiben und sich im Rahmen der letzten Jahre bewegen. Dem gegenüber steht eine zunehmende Baulandverknappung.

Angestrebte Entwicklung bis 2030

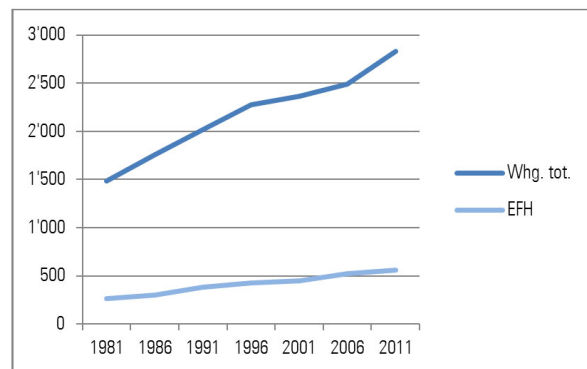
Es wird ein weiterer Zuwachs an Arbeitsplätzen, in der bisherigen Grössenordnung, angestrebt. Dieser soll sich aus dem Wachstum der ortsansässigen Unternehmen, sowie wenigen, gezielten Ansiedlungen von wertschöpfungsintensiven Betrieben ergeben.

3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt

Entwicklung seit 2001

Zwischen 2001 und 2011 wurden innerhalb von 10 Jahren 465 neue Wohnungen gebaut. Besonders ausgeprägt war die Bautätigkeit dabei ab 2006, im Anschluss an die letzte Ortsplanungsrevision. In dieser Zeit wurden innerhalb von 5 Jahren 338 Einheiten erstellt, was einer jährlichen Zunahme des Wohnungsbestandes um 2.7% entspricht.

Während der Anteil EFH am Wohnungsneubestand zwischen 2001 und 2006 mit 56% und 72 gebauten Einheiten sehr hoch war, nahm er in der Folge wieder auf 12% (38 Einheiten) ab.



Grafik 5: Anzahl Wohnungen und EFH (Quelle: LUSTAT)

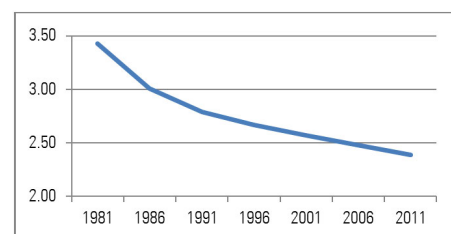
Jahr	Wohnungen Total	Zunahme in 5 Jahren		Ø-jährliche Zunahme		Ø-Belegung Personen/Whg.
		Anz.	%	Anz.	%	
1981	1'484					3.43
1986	1'758	274	18.46%	55	3.69%	3.01
1991	2'017	259	14.73%	52	2.95%	2.79
1996	2'275	258	12.79%	52	2.56%	2.67
2001	2'364	89	3.91%	18	0.78%	2.57
2006	2'491	127	5.37%	25	1.07%	2.48
2011	2'829	338	13.57%	68	2.71%	2.39

Tab. 3: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1981 und 2011 (Quelle: LUSTAT)

In derselben Zeit nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung ständig ab. Der Wert verringerte sich allein in den letzten Zehn Jahren um rund 0.2 und liegt heute bei 2.39 Personen/Wohnung. Damit ist er aber immer noch klar höher als der kantonale Durchschnitt von 2.13.

Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahrzehnten noch fortsetzen wird, wobei die Kurve aber zusehends abflacht. Für die kommende Planungsperiode wird mit einer weiteren Abnahme um 0.20 gerechnet.

Der Leerwohnungsbestand lag 2012 bei 0.53%.



Grafik 6: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT)

Angebot und Nachfrage

Aktuell besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen sowie nach Bauland, welches für die Realisierung von Wohnbauten genutzt werden kann. Die Nachfrage ist sowohl im MFH- wie im EFH-Segment hoch. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage über die nächsten Jahre konstant hoch bleiben wird.

Die Raumplanungsstrategie von Bund und Kanton, der Rückgang geeigneter Flächen sowie steigende Bodenpreise sorgen dafür, dass der Angebotsausbau im EFH-Bereich zukünftig abnehmen wird. Heute verfügt die Gemeinde aber immer noch über geeignetes Potenzial an den Hanglagen, welches für die zweigeschossige Wohnzone geeignet ist und damit für EFH-Bebauungen - aber auch für zweigeschossige MFH - in Frage kommt. Zugleich ist in bestehenden EFH-Quartieren ein Generationenwechsel feststellbar, der sich positiv auf das Angebot auswirkt.

Im MFH-Bereich ist das Potenzial insofern grösser, als die Gemeinde noch über gutes Verdichtungspotenzial verfügt und die Flächen in der Ebene zukünftig nur noch für MFH-Quartiere in Frage kommen.

Die Nachfrage nach Gewerberäumen ist schwieriger zu beurteilen. Die jüngste Bautätigkeit, sowie die eingehenden Anfragen zeigen aber, dass das Interesse weiterhin vorhanden ist.

Aktuelle Projekte

Zurzeit sind innerhalb der bestehenden Bauzonen verschiedene Wohnbauprojekte in Planung oder bereits im Bau, welche zusätzlichen Wohnraum für 500 bis 600 Personen schaffen werden. Die grössten beiden Projekte sind die Zentrumsentwicklung Bahnhof-Weiermatte (Projekt «Höfe» mit 195 Wohnungen) sowie die Überbauung Daheim-Zwiebacki (56 Wohnungen).

Zukünftiger Wohnungsbedarf

Über die nächsten 15 Jahre wird mit einer weiteren Reduktion der Wohnungsbelegung auf 2.20 Personen pro Wohnung gerechnet. Dies alleine erzeugt Wohnraumbedarf für rund 550 Personen. Zusammen mit dem anvisierten Bevölkerungswachstum ergibt sich damit bis 2030 ein Gesamtbedarf für rund 1'600 bis 1'700 Einwohner. Rund ein Drittel davon wird durch die aktuell laufenden Projekte abgedeckt.

Angebotsentwicklung

Die Gemeinde strebt eine ausgewogene Entwicklung an, welche heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Aus heutiger Sicht dürfte insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen, während die Nachfrage nach Familienwohnungen in allen Angebotskategorien hoch bleibt. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen muss sich der Ausbau v.a. auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren, wobei hier ein vielfältiges Angebot anzustreben ist. Im EFH-Segment liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.



Abb. 3: Östlicher Dorfeingang, Luzernstrasse. Links im Bild die neuen Überbauungen Chällerhof und Ober Chällerhof

4. Räumliche Entwicklung

4.1 Bisherige Entwicklung

Seit dem Abschluss der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2007 wurden die Bauzonen nur marginal und für öffentliche Zwecke erweitert. Zeitgleich fand aber eine starke Entwicklung in den bestehenden und neu ausgedehnten Bauzonen statt. Dabei fand einerseits eine Siedlungserweiterung an den Hängen - in den Gebieten Halde/Sonnenrain, Ober Chällerhof und Rothärd/Chappelmättli - sowie beim Chällerhof in Richtung Osten statt. Auf der anderen Seite wurden grössere Reserven in der Ebene, wie z.B. an der Gartenstrasse, überbaut.

4.2 Aktueller Stand

Verteilung der Bauzonen

Malters weist eine gute räumliche Verteilung der Bauzonen auf, welche einem klaren Schema folgt:

Wohnzonen W2: Sie liegen hauptsächlich an den attraktiven Hanglagen und bilden die typischen EFH-Quartiere. Unter den Wohnzonen sind sie mit einem Anteil von 68% dominant, während die drei- und viergeschossigen Wohnzonen nur 26.7% bzw. 5.2% einnehmen. Es wird zwischen einer dichteren Zone W2A und einer weniger dichten Zone W2B unterschieden, wobei erstere die Tal- und unteren Hanglagen abdeckt. Die Grundidee dahinter ist eine mit der Höhenlage abnehmende Bebauungsdichte. Dieser Grundsatz wird jedoch an der Halde mit der überlagerten Zone für verdichtete Bauweise und Terrassenhäuser umgangen. Dasselbe gilt für die drei neueren MFH am Rothärd. Während die erlaubte Ausnützung in den W2-Zonen früher oft nicht voll beansprucht wurde, zeichnet sich heute eine Tendenz zur maximalen Ausnützung und damit zur Verdichtung ab.

Wohnzonen W3+4: Die moderne Raumplanung verlangt an zentrumsnahen Lagen hohe Dichten - sowohl baulich als auch bezüglich Einwohnern oder Arbeitsplätzen. Die Verteilung der drei- und viergeschossigen Wohnzonen entspricht dieser Forderung - mit Ausnahme der MFH-Überbauung an der Gartenstrasse, welche aus heutiger Sicht eher der dreigeschossigen Zone zuzuweisen wäre. Mit einem überwiegenden Anteil W3 und verhältnismässig tiefen Ausnützungsziffern ist die Dichte in den MFH-Quartieren heute eher bescheiden. Gering ist der Flächenanteil der viergeschossigen Wohnzone. Sie beschränkt sich auf zwei rel. kleine Flächen (Hellbühlstrasse und Muoshof). Vom Bestand her müssten ihr aber auch die Überbauungen Hirzli und Widacher angehören.

Dorf- u. Kernzone: Der historische Ortskern wird durch die Dorfzone abgedeckt. Das Dorfzentrum, inkl. des neuen Zentrums westlich des Bahnhofs, liegt in der Kernzone.

Gemischte Zonen: Die wenigen gemischten Zonen reihen sich entlang von Strassen auf und entsprechen in ihrer Nutzung weitgehend dem Zonenzweck.

Arbeitszonen: Die Arbeitszonen sind räumlich gut von den Wohnzonen abgetrennt, was bezüglich Immissionen vorteilhaft ist und Nutzungskonflikten vorbeugt. Andererseits ist das Arbeitsgebiet Industriestrasse aus den Wohngebieten sehr schnell erreichbar, was den Ansprüchen nach Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr entgegenkommt. Die Erweiterung der Arbeitszonen setzt eine gute Erschliessung und quartiersverträgliche Verkehrsabwicklung voraus. Diesbezüglich ist das Erweiterungspotenzial insbesondere in der Ei heute beschränkt. Voraussetzung wäre ein Halbanschluss an die H10, wie er im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aufgezeigt ist. Etwas abgelegen und isoliert liegen die Arbeitszonen im Spahau. Diese umfassen altrechtliches Gewerbe. Flächenmässig überwiegt die «lärmtolerante» Arbeitszone IV.

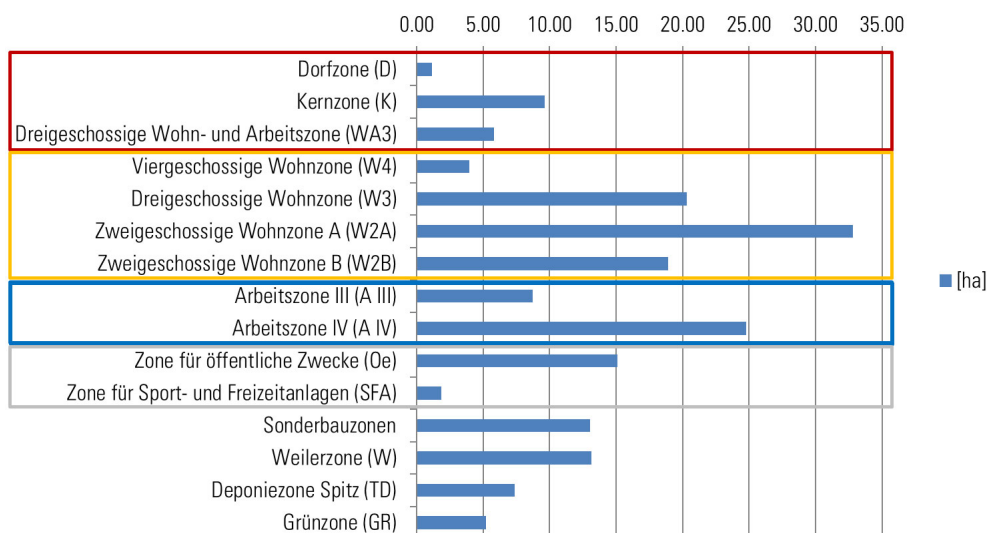
Öffentliche Zonen: Sie umfassen insbesondere die bestehenden Schul- und Sportanlagen, aber auch die Kirchenareale, Altersheim, Werkhof und weitere Flächen mit öffentlichem Charakter.

Sonderbauzonen: Diese Zonen bezeichnen standortgebundene Spezialnutzungen ausserhalb der Siedlung, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wären. Dazu gehören die vier Sonderbauzonen Schwingrube, Weierhus, Gartenbau (Keiserhof) und Witenthor.

Weilerzonen: Der Weilerzone gehören insbesondere die Dorfteile Blatten, Ettisbüel, Ennigen und Zil an. Dieser Zonentyp umfasst Kleinsiedlungen, welche in ihrem Charakter und ihrer Struktur erhalten werden sollen. Ein Wachstum ist nicht vorgesehen. Erweiterungen und Erneuerungen im Bestand sind jedoch möglich.

Übriges Gebiet: In früheren Ortsplanungsrevisionen wurden Flächen, welche sich langfristig für die Siedlungsentwicklung eignen, dem übrigen Gebiet (ÜG) zugewiesen. Diese Einschätzung trifft für alle ÜG-Flächen in der Gemeinde auch heute noch zu.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 7: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen (in ha)

Verteilung der Bauzonen

Die heutige Nutzungsverteilung hat sich bewährt und wird grundsätzlich beibehalten. Heute überwiegen die zweigeschossigen Wohnzonen klar. Das Verhältnis wird zukünftig zugunsten der höhergeschossigen Wohnzonen verschoben. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den drei- und viergeschossigen Wohnzonen. Wo die Siedlungsverträglichkeit und eine gute bauliche Eingliederung nachgewiesen werden kann, sollen auch Bauten mit mehr als vier Geschossen möglich sein.

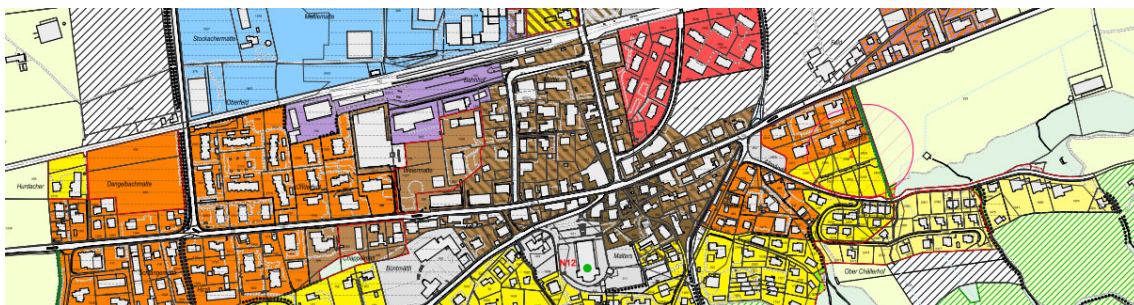


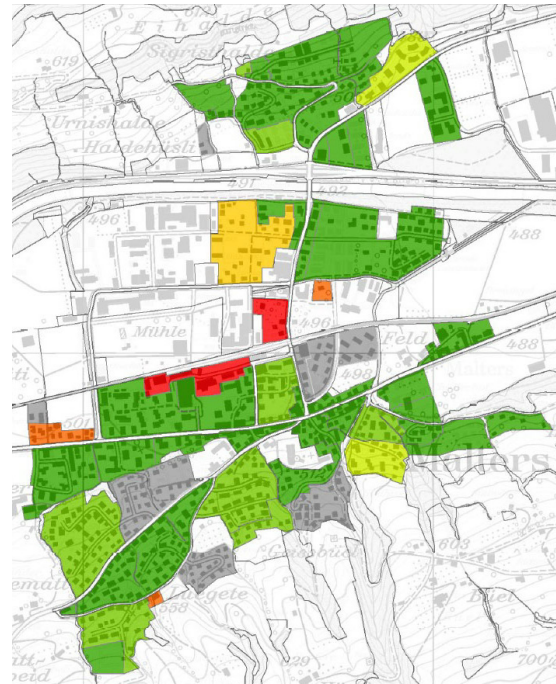
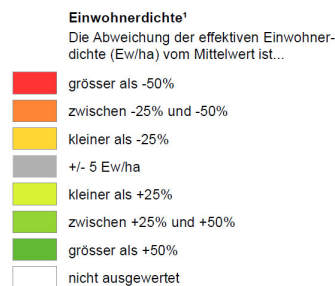
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

Einwohnerdichte

Das Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) weist für die Wohnzonen folgende durchschnittlichen Einwohnerdichten (Einwohner/ha) aus:

- Zweigeschossige Wohnzone, W2A :	53	- Kernzone, K:	56
- Zweigeschossige Wohnzone, W2B:	50	- Dorfzone, D:	96
- Dreigeschossige Wohnzone, W3:	95	- Gemischte Zone, WA3:	47
- Viergeschossige Wohnzone, W4:	98		

Im Vergleich zu den übrigen Gemeinden in der Analyse-region L2 (*Stützpunktgemeinden in der Landschaft*) sind dies gute Werte. Dies zeigt die nebenstehende Grafik, wo für jede Zone die Abweichung zum Mittelwert der Analyseregion dargestellt ist. Grüne Flächen weisen eine vergleichsweise gute Dichte, gelbe und rote Flächen unbefriedigende Werte auf.



Grafik 8: Einwohnerdichte, Abweichung vom Mittelwert (LUBAT)

Kommentar:

Quartiere mit tiefen Werten: In praktisch allen Gebieten wird in den nächsten Jahren eine Verdichtung stattfinden. Konkrete Projekte liegen mit dem Bebauungsplan Zentrum-Bahnhof-Weihermatte und dem Gestaltungsplan Daheim-Zwiebacki vor. Aber auch auf der Dangelbachmatte und dem Areal der Villa Ramstein sind Projekte vorgesehen oder bereits in Planung.

Mehrgeschossige Wohnzonen: Im Vergleich mit Agglomerations- und ländlichen Zentrumsgemeinden, sind die Dichten in den drei- und viergeschossigen Zonen eher tief. Dies liegt u.a. an den vergleichsweise tiefen Ausnutzungsziffern von 0.55 in der dreigeschossigen, bzw. 0.60 in der viergeschossigen Wohnzone. Eine Erhöhung dieser Werte ist zu prüfen, um an geeigneten Orten eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen.

Bauliche Dichte

In einigen zentrumsnahen Quartieren ist die Dichte heute eher bescheiden. Eine Erhöhung wäre ohne negative Auswirkungen auf die Wohn- und Siedlungsqualität möglich. Wo dies zutrifft, werden die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung geschaffen. Demgegenüber ist eine Verdichtung im Bereich der Ortsbildschutzzone und der bestehenden Villen eher unerwünscht.

Desgleichen sind die EFH-Quartiere an den Hanglagen bezüglich Verdichtung sensibel oder würden ihre typischen Qualitäten sogar verlieren. Eine Verdichtung ist nicht explizit vorgesehen, bzw. soll im Rahmen der gültigen Zonenbestimmungen bleiben.

4.3 Siedlungsflächenpotenziale

Grundlage für die Beurteilung der Siedlungsflächenpotenziale bilden die Erhebungen der kant. Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Diese Daten wurden überprüft und kategorisiert, um ein klares Bild der effektiv verfügbaren Bauzonenreserven zu erhalten. Dabei wurden die Flächen verschiedenen Kategorien zugeordnet:

Projekt:	Für die Fläche besteht ein Projekt, welches in Ausführung ist oder zumindest kurzfristig zur Ausführung gelangen wird.
Verfügbar/baureif:	Die Flächen sind verfügbar und groberschlossen.
Betriebsreserven:	Unternehmen halten an ihrem Standort Reserven für den zukünftige Ausbau frei.
Bebaut ohne Hochbauten:	Darunter fallen z.B. Spiel- und Parkplätze, Lagerflächen, etc.
Nicht bebaubar:	Aufgrund der Lage (steil, nicht erschliessbar, etc.) oder Form (zu schmal, etc.) sind diese Flächen nicht bebaubar. Die Zuweisung in die Grünzone ist zu prüfen.
Blockiert:	Die Grundeigentümer wollen längerfristig weder entwickeln noch verkaufen.

Bauzonenreserven in den Wohnzonen

Am Analyse-Stichtag im Mai 2013 wies das LUBAT Wohnzonen-Reserven von rund 12 ha aus. Davon waren 1.2 ha nicht bebaubar und 2.3 ha längerfristig blockiert (vgl. Tab. 4). Von den verbleibenden knapp 8.4 ha waren bereits 3.0 ha in Planung oder in Realisierung.

Zone	Projekt	Verfügbar/ baureif	Bebaut ohne Hochbauten	Nicht bebaubar	Blockiert	Total [ha]
Dreigeschossige Wohnzone, W3:	0.70	2.61	--	0.07	0.57	3.95
Zweigeschossige Wohnzone, W2A:	0.98	1.14	0.11	0.22	0.77	3.21
Zweigeschossige Wohnzone, W2B:	0.48	1.37	0.08	0.72	0.74	3.38
Gemischte Zone, WA3:	0.84	0.26	--	--	0.17	1.28
Kernzone, K:	--	--	0.05	--	0.07	0.12
Total:	3.00	5.38	0.24	1.00	2.33	11.94

Tab. 4: Übersicht über die Bauzonenreserven in den Wohnzonen (Stand: Mai 2013)

Diese Zahlen wurden im Frühling 2015 auf den neusten Stand gebracht. Damit ergeben sich folgende Kapazitätsreserven:

Kategorie: Kapazität:
Projekt + Ca. 530 Einwohner (vgl. Tab. 5).

Verfügbar/baureif:	Zone	Fläche [ha]	Einw./ha	Einwohnerkapazität
	Dreigeschossige Wohnzone, W3:	3.29	95	313
	Zweigeschossige Wohnzone, W2A:	0.39	55	22
	Zweigeschossige Wohnzone, W2B:	3.32	50	166
	Gemischte Zone, WA3:	0.48	70	34
	Total:	7.49		534

Tab. 5: Einwohnerkapazität in den Kategorien Projekt und Verfügbar/baureif (Stand: Frühling 2015)

Blockiert: Die theoretische Kapazität liegt bei 150 Einwohnern. In diese Kategorie fallen aber auch ältere Villen mit grossen Park- und Gartenanlagen, bei denen noch längere Zeit keine Verdichtung vorgesehen ist. Für die Kapazitätsberechnung wird davon ausgegangen, dass ein Drittel der «blockierten» Flächen in der kommenden Planungsperiode ihr Kapazitätsvermögen ausschöpfen werden, was Wohnraum für 50 Personen bringt.

Innenentwicklung

In der Gemeinde ist aktuell eine starke Innenentwicklung in Gange, welche einen bedeutenden Wohnungszubau mit sich bringt. Mittelfristig dürften noch weitere Verdichtungsprojekte hinzukommen.

- Zentrum Bahnhof-Weiermatte: Mit dem Projekt «Höfe» werden insgesamt 195 Wohnungen und rund 5'000m² Dienstleistungs- und Verkaufsflächen erstellt. Kapazität: rund 330 Personen¹.
- Daheim-Zwiebacki: Bei der Zwiebacki entstehen aktuell 56 und beim Daheim 37 neue Wohnungen. Das Angebot umfasst 2.5- bis 4-5 Zimmer, sowie Alterswohnen. Kapazität: rund 160 Personen¹.
- Umnutzung gemischte Zone Feld in reine Wohnzone: Die gewerbliche Nutzung tritt zusehends in den Hintergrund. Das Areal könnte sich zur reinen Wohnzone, in zeitgemässer Dichte entwickeln. Zusätzliche Kapazität rund 50 Personen.
- Aufzoning Wohnzonen: Eine Aufzoning kommt in verschiedenen Gebieten in Frage. Ein eigentlicher Kapazitätsausbau ist aber nur für die Quartiere Ober-/Unterefeld und Dangelbachmatte zu erwarten. In anderen Quartieren ist die Ausnützung gemäss Zonenplan bereits überschritten (Hirzli, Widacher) oder die Bebauung ist noch jüngeren Datums (Gartenstrasse). Zusätzliche Kapazität rund 50 Personen.
- Umnutzung Areal Fankhauser: Das Areal liegt bereits in der Wohnzone. Die Firma plant die Aussiedlung und wird die Fläche zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen. Zusätzlich Kapazität rund 20 Personen.

Zukünftige Kapazitäten Wohnen

In den bestehenden Wohnzonen sind heute noch bedeutende Entwicklungspotenziale vorhanden. Diese können in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich Kapazitäten für rund 1'200 Einwohner liefern. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Bauzonenreserven:	ca. 580 Einwohner
Innenentwicklung:	ca. 600 Einwohner

Gegenüber dem unter Kapitel 3 errechneten Bedarf für rund 1'600 bis 1'700 Einwohner bis ins Jahr 2030, ergibt sich eine Differenz von rund 500 Einwohnern, welche mit neuen Einzonungen zu decken ist. Dabei wird von folgendem Flächenbedarf ausgegangen:

Bauzone:	Fläche:	Kapazität:
W3/W4:	4.0 ha	400 Einwohner
W2:	2.0 ha	100 Einwohner



Abb. 5: Viergeschossige Wohnzone Muoshof

¹ aufgrund des Wohnungsmix und der Lage wird hier von einer eher tiefen durchschnittlichen Personenbelegung ausgegangen.

Bauzonenreserven in den Arbeitszonen

Zum Erhebungszeitpunkt waren in den Arbeitszonen Flächen von insgesamt 1.78 ha in Planung oder bereits in Ausführung. Daneben sind noch 1.45 ha verfügbar. Die übrigen Reserven sind mit 3.76 ha grösstenteils für Betreiberweiterungen reserviert, während ein kleiner Teil von 0.5 ha langfristig als Parkierung oder Lagerfläche genutzt wird.

Zone	Projekt	Verfügbar/ baureif	Betriebs- reserven	Bebaut ohne Hochbauten	Blockiert	Total [ha]
Arbeitszone III:	--	1.09	0.00	--	--	1.09
Arbeitszone IV:	1.78	0.35	3.76	0.50	--	6.39
Total:	1.78	1.45	3.76	0.50	--	7.49

Tab. 6: Übersicht über die Bauzonenreserven in den Arbeitszonen (Stand: Mai 2013)

Zukünftige Kapazitäten Arbeiten

In den bestehenden Arbeitszonen waren per 1. Mai 2013 insgesamt 1.45 ha verfügbar. Der Bedarf bis 2030 orientiert sich am Verbrauch der letzten 15 Jahre. Es wird von einem Bedarf von rund 5 ha ausgegangen.

Evaluation neuer Siedlungsflächen (Wohnen + Arbeiten)

Um den zukünftigen Bedarf zu decken, müssen mittelfristig neue Flächen eingezont werden. In Frage kommen dabei nur geeignete Flächen, welche folgenden Kriterien genügen:

- Nutzungseignung: Die Fläche muss für den vorgesehenen Nutzungszweck geeignet sein.
- Lage: Die Lage soll möglichst zentrumsnah sein und eine logische Fortsetzung oder Arrondierung der bestehenden Siedlung bilden.
- Erschliessung: Die Fläche muss grob erschlossen oder zumindest gut erschliessbar sein. Die bauliche Entwicklung darf kein übermässiges Verkehrsaufkommen auf dem übergeordneten Strassennetz verursachen.
- Konflikte: Konflikte in der Nutzung oder mit der übergeordneten Planung sind möglichst zu vermeiden. Problematisch sind z.B. Fruchtfolgeflächen, kant. Siedlungstrennräume, Naturgefahren, technische Gefahren, Immissionen wie Lärm, Erschütterungen und Staub.
- Verfügbarkeit: Die Fläche muss innerhalb der nächsten 15 Jahre verfügbar sein.

Die Kriterien werden insbesondere auf den Flächen im «übrigen Gebiet» gut erfüllt. Sie wurden daher bei der Evaluation vorrangig behandelt. Daneben wurden noch weitere Flächen abgeklärt, welche geeignet erschienen oder für die ein Einzonungsbegehren vorlag. Ihre Verfügbarkeit und das Entwicklungspotenzial wurden anhand von Grundeigentümergesprächen näher abgeklärt. Dabei ergab sich folgendes Bild:

Wohnen:			
1) ÜG Eischache: (GB Nr. 968)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W3/W4 Kurzfristig Mittel - hoch	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: Etappierung ist in Gestaltungsplan verbindlich zu regeln.
2) ÜG Neuhalde: (GB 994)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2/(W3) Kurz-/mittelfristig Mittel	Voraussetzungen erfüllt: (ja) Vorbehalt: Erschliessung
3) ÜG Muoshof: (GB 278)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W4 <u>Nein</u> --	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: langfristig nicht verfügbar

4) ÜG Feld: (GB 230)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W3/W4 Langfristig Mittel - tief	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: --
5) ÜG Ober Chällerhof: (GB 2035)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 Kurzfristig Hoch	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: --
6) Lw Chällerhof: (GB 229)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W3 Kurzfristig Mittel	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: --
7) ÜG Luegete: (GB 347, 1601)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 <u>Nein</u> --	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: langfristig nicht verfügbar
8) ÜG Frohof: (GB 711)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 Kurzfristig --	Voraussetzungen erfüllt: nein Vorbehalt: Erschliessung nur über Parz. 1601
9) ÜG Ober Luegete: (GB 707)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 Kurzfristig Mittel	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: --
10) Lw Chappelmättli: (GB 702, 705, 1928, 1664)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 Kurzfristig Tief	Voraussetzungen erfüllt: nein Vorbehalt: Siedlungsbegrenzungslinie TRP (Regierungsratsentscheid 112/2015, 7.1)
11) Hinder Widematt: (GB 421, 422, 2422)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	W2 Kurzfristig Tief	Voraussetzungen erfüllt: nein Vorbehalt: kant. Siedlungstrennraum (RP) Siedlungsbegrenzungslinie TRP

GB = Grundbuch Nr., Lw = Landwirtschaftszone, RP = Kant. Richtplan, TRP = Teilrichtplan LuzernPlus, ÜG = übriges Gebiet

Arbeiten:

12) ÜG Neuhalde: (GB 998, 1298)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	AIII Kurz-/mittelfristig Mittel - hoch	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: Erschliessung, Bebauungskonzept
13) Lw Rüti: (GB 1935, 162, 2341)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	AIV Mittelfristig Mittel - hoch	Voraussetzungen erfüllt: (ja) Vorbehalt: Erschliessung, Verkehrserzeugung,
14) ÜG Ei: (GB 960)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	AIV Kurzfristig Hoch	Voraussetzungen erfüllt: ja Vorbehalt: --
Lw Ei (GB 960)	Verfügbarkeit: Priorität:	<u>nur mit Realersatz</u> --	Voraussetzung erfüllt: nein Vorbehalt: FFF, Halbanschluss H10
Lw Ei: (GB 1307)	Eignung: Verfügbarkeit: Priorität:	AIV <u>nur mit Realersatz</u> --	Voraussetzungen erfüllt: nein Vorbehalt: Altlast, Halbanschluss H10

Der nachfolgende Plan (Abb. 6) gibt einen Überblick über die Siedlungsflächenpotenziale.

Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale

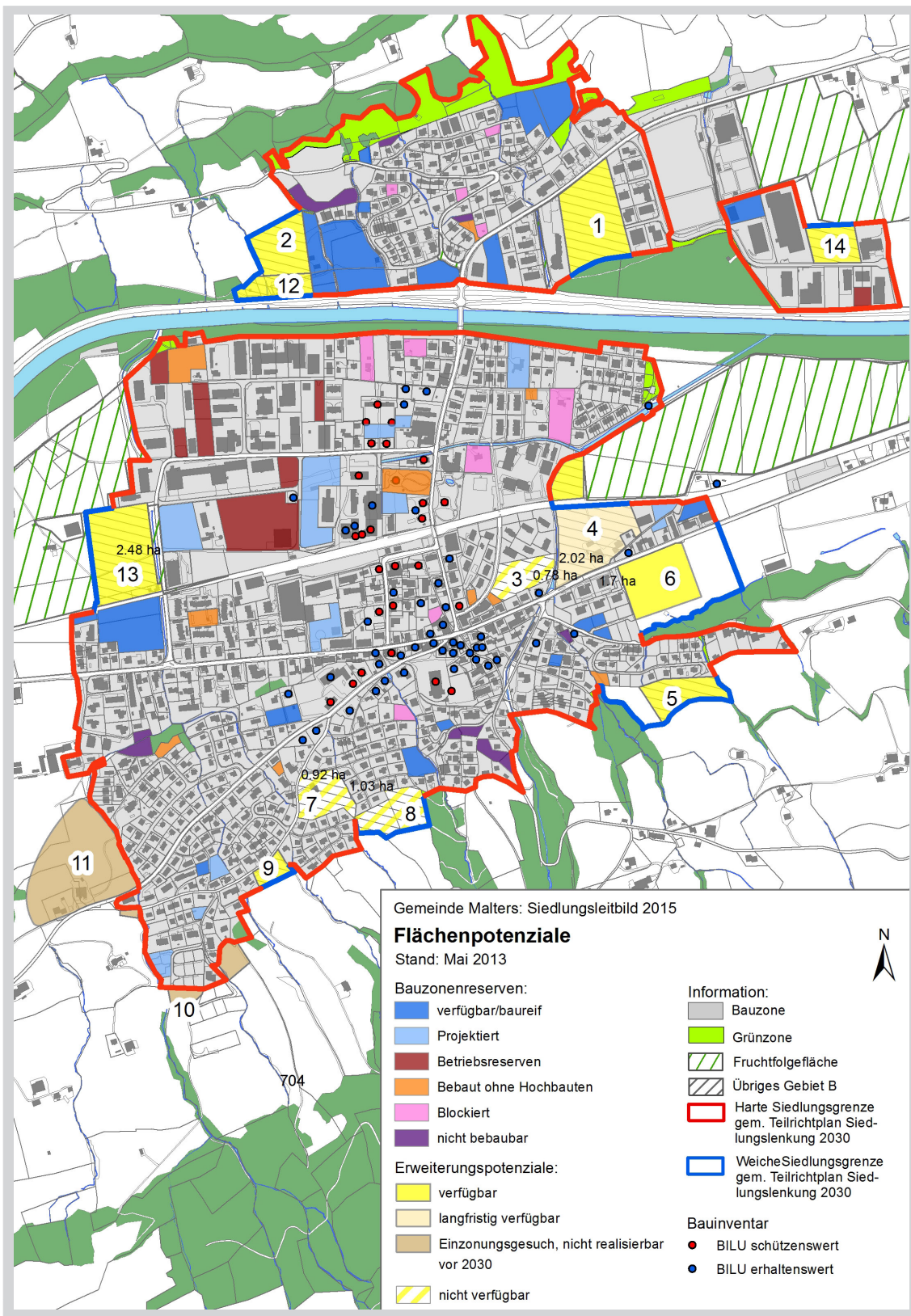


Abb. 6: Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale

4.4 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen in den vorangehenden Kapiteln, sowie auf der Quartieranalyse in Beilage 1.1. Eine einfache planerische Darstellung zeigt Abb. 7 auf S. 23.

Grundsätze

Priorität	Die innerhalb der rechtskräftigen Bauzone laufenden und geplanten Projekte haben erste Priorität. Einzonungen sind von zweiter Priorität und werden auf die Innenentwicklung abgestimmt.
Innenentwicklung:	
Etappierung:	Die Siedlungserweiterung mittels Einzonungen erfolgt bedarfsgerecht, in dosierten Etappen. Diese werden auf die Entwicklungsziele der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist es, das Wohnungsangebot schrittweise zu erhöhen, um langfristig das angestrebte Einwohnerwachstum einzuhalten. Die erste Einzonungsetappe wird ausgelöst, wenn die grossen Projekte in den bestehenden Bauzonen, d.h. die Überbauungen «Zentrum Bahnhof-Weihermatte» und «Daheim-Zwiebacki», weitgehend realisiert sind. Ebenso werden neue Arbeitszonen erst eingezont, wenn die vorhandenen Kapazitäten weitgehend erschöpft sind.
Zonenverteilung:	Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf das Dorf. Ausserhalb davon sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen. Bei Ein- oder Umzonungen wird grundsätzlich diejenige Bauzone gewählt, welche das Lagepotenzial aus raumplanerischer Sicht am besten nützt. <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungen in der Ebene sind in zeitgemässer Dichte auszuführen. Wohnüberbauungen gehören vorzugsweise der drei- oder viergeschossigen Wohnzone an. Beim Nachweis einer guten baulichen Eingliederung und Siedlungsqualität sollen an geeigneten Lagen auch höhergeschossige Bauten möglich sein. - Neuere, zentrumsnahe Überbauungen sollen in ihrer Gestaltung und Dichte Bezug zum Zentrum nehmen. Sie liegen vorzugsweise in einer vier- oder auch höhergeschossigen Wohnzone. - An den Hanglagen werden die Qualitäten der EFH-Quartiere erhalten. Die Bebauungsstruktur ist eher locker und gut durchgrünt. Sie gehören der zweigeschossigen Wohnzone an. - Gemischte Zonen beschränken sich auf diejenigen Lagen, wo eine Nutzungsdurchmischung langfristig sinnvoll und realistisch erscheint.
Bebauungskonzept:	Einzonungen werden grundsätzlich nur auf Grundlage eines qualitätsvollen Bebauungskonzepts oder Gestaltungsplans vorgenommen. Ausnahmen sind bei Kleinflächen möglich.

Innenentwicklung

Verdichtung:	Wo eine Verdichtung langfristig sinnvoll erscheint, werden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen. Zu prüfen sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Umzonung/Aufzonung - Erhöhung der Dichte in den Zonenbestimmungen im Baureglement - Arealentwicklung mittels Bebauungs- oder Gestaltungsplan.
Umzonung:	Wo die zukünftige Nutzung vom Zonenzweck abweicht, ist die Umzonung in eine besser geeignete Bauzone zu prüfen. Dies ist beispielsweise im Feld der Fall, wo sich die Entwicklung langfristig auf das Wohnen fokussieren könnte. Eine Überprüfung ist auch bei zentrumsnahen Bauten mit Zentrumsfunktion angezeigt (z.B. Umzonung Ärztezentrum in die Kernzone).
Aufzonung:	Für zentrumsnahe MFH-Quartiere mit Verdichtungspotenzial ist eine Aufzonung zu prüfen. Aus Sicht der Wohn- und Siedlungsqualität ist die Verdichtung in diesen Quartieren eher mittels Aufstockung als mit Anbauten umzusetzen.

Arealentwicklung: Zurzeit sind zwei grössere Arealentwicklungen in Planung. Daneben haben weitere Flächen das Potenzial dazu. Dieses soll mittel- bis langfristig genutzt werden.

Plan zur räumlichen Entwicklungsstrategie:

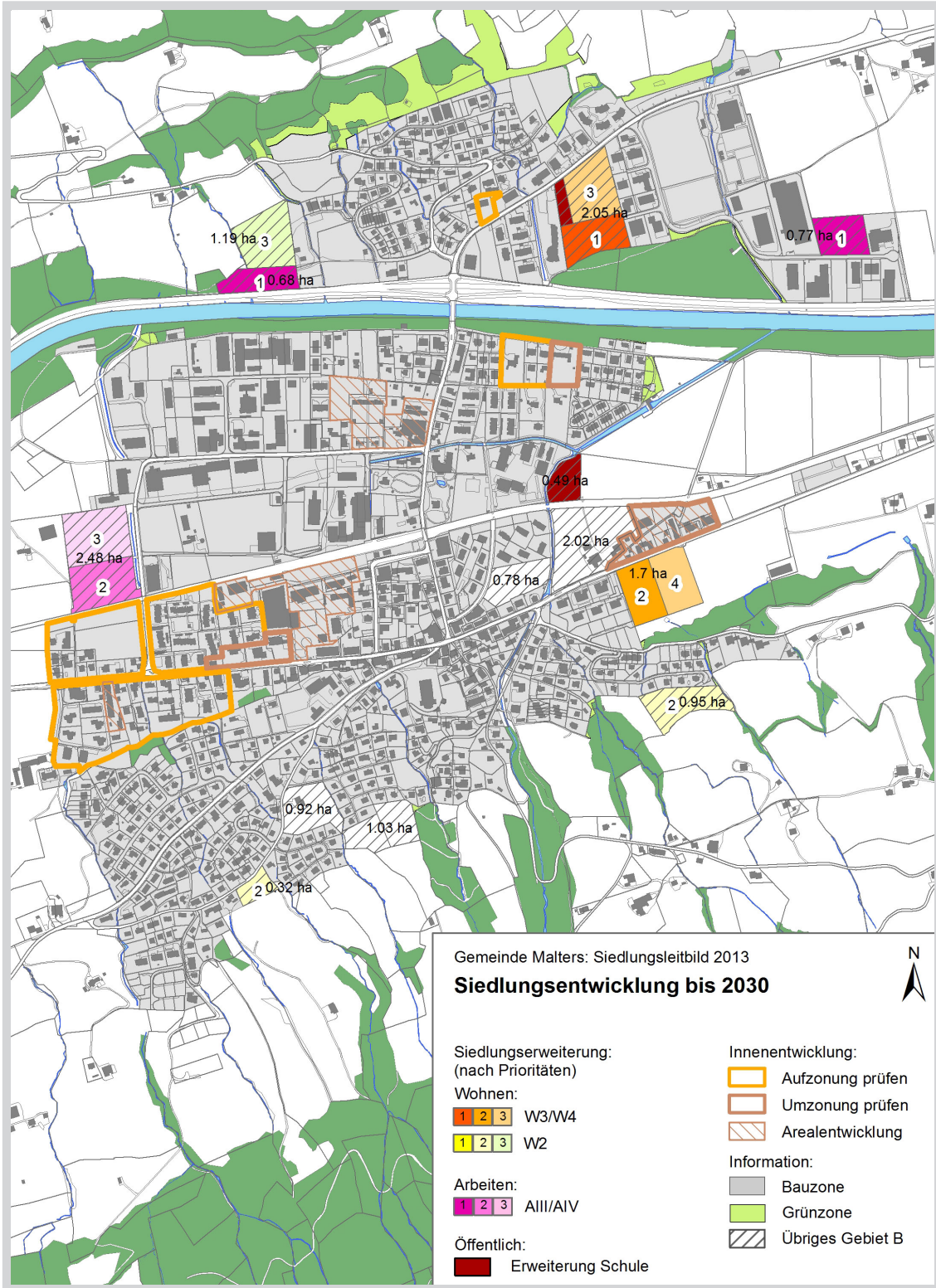


Abb. 7: Plan zur räumlichen Entwicklungsstrategie

Erweiterungsetappen Wohnen

Mit der Einzonung von Wohnzonen soll bis ins Jahr 2030 zusätzlicher Wohnraum für rund 500 bis max. 600 Einwohner geschaffen werden (vgl. Kap. 4.3). Das Verhältnis W3/4 zu W2 soll etwa in einem Verhältnis von 2:1 liegen. Es sind folgende Etappen (Zeitpunkt der Siedlungserweiterung) vorgesehen:

Etappe	Siedlungserweiterung	Parz.	Zone	Fläche [ha]
1) bis 2020:	- 1. Etappe ÜG Eischache	968	W4	1.00
- Total Etappe 1:				1.00
2) bis 2025:	- 1. Etappe Lw Chällerhof	229	W4	1.00
	- ÜG Ober Chällerhof	2035	W2B	0.95
	- ÜG Ober Luegete	707	W2B/W2A	0.32
- Total Etappe 2:				2.27
3) bis 2030:	- 2. Etappe ÜG Eischache	968	W4	1.05
	- ÜG Neuhalde	994	W2A	1.00
- Total Etappe 3:				2.05
4) bis 2035:	- 2. Etappe Lw Chällerhof	229	W3	0.70
Einzonung prüfen:	- Chappelmättli	702, 1928, 1664	W2B	(0.63)
Total Etappen 1 bis 4:				6.02
- Anteil W3/W4:				3.75
- Anteil W2:				2.27

Tab. 7: Erweiterungsetappen Wohnen; Lw = Landwirtschaftszone, ÜG = übriges Gebiet

Erweiterungsetappen Arbeiten

Der zukünftige Bedarf orientiert sich am bisherigen Verbrauch. Es sollen knapp 4 ha eingezont werden:

Etappe	Siedlungserweiterung	Parz.	Zone	Fläche [ha]
1) bis 2020:	- ÜG Ei	960	AIV	0.77
	- Neuhalde	998, 1298	AIII	0.68
- Total Etappe 1:				1.45
2) bis 2025:	- 1. Etappe ÜG Rüti	1935	AIV	1.00
- Total Etappe 2:				1.00
3) bis 2030:	- 2. Etappe ÜG Rüti	1935	AIV	1.40
- Total Etappe 3:				1.40
Total Etappen 1 bis 3:				3.85
- Anteil AIII:				0.68
- Anteil AIV:				3.17

Tab. 8: Erweiterungsetappen Arbeiten

Siedlungserweiterungen für öffentliche Zwecke

Für den zukünftigen Erweiterungsbedarf der Schulen werden die notwendigen Flächen reserviert:

Etappe	Siedlungserweiterung	Parz.	Zone	Fläche [ha]
1) bis 2020	- ÜG Eischache, Reserve für Schule	968	ÖZ	0.20
2) oder bei Bedarf	- ÜG Schule Muoshof, Reserve für Schule	242	ÖZ	0.49
Total:				0.69

Tab. 9: Siedlungserweiterungen für öffentliche Zwecke; ÖZ = Zone für öffentliche Zwecke

Entwicklung ausserhalb des Dorfes

Weiler:	Die Siedlungsgebiete Blatten, Ettisbüel, Ennigen und Zil liegen in der Weilerzone. Sie sollen in ihrem Charakter und ihrer Struktur erhalten werden. Ein Wachstum ist nicht vorgesehen. Erweiterungen und Erneuerungen im Bestand sind jedoch möglich.
Herstellung Zonenkonformität:	Im Gebiet Spahau befinden sich entlang der Autostrasse eine Lager- sowie eine Ausstellfläche, welche in der Landwirtschaftszone liegen und damit nicht zonenkonform sind. Die entsprechenden Flächen werden wieder in Landwirtschaftsland überführt. Allfälliger Flächenersatz ist vor Ort, in der bestehenden Arbeitszone oder angrenzend dazu, vorzusehen.

Siedlungsqualität

Siedlungsqualität:	Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und eine gute Integration ins Ortsbild und die Landschaft gelegt. Dies gilt speziell für landschaftlich und ortsbaulich sensible Lagen.
Historischer Ortskern:	In der Ortsbildschutzzone wird das heutige Ortsbild langfristig erhalten. Ortsbildprägende Bauten und Strukturen werden nach Möglichkeit erhalten und von konkurrenzrierender Bebauung freigehalten.
Zentrum:	Das Dorfzentrum mit historischem Kern und neuem Zentrum soll insgesamt als attraktives und lebendiges Zentrum funktionieren. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität werden weiter verbessert und die Ausstattung mit Geschäften und halböffentlichen Nutzungen gefördert. Bauten und Umbauten im Ortskern müssen erhöhten gestalterischen Ansprüchen genügen und sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren. Die Freiräume sollen durchgehend attraktiv, gut durchgrünt und über direkte und hindernisfreie Fussgängerverbindungen vernetzt sein. Das Zentrum verfügt über mindestens einen Platz, welcher für öffentliche Anlässe gut geeignet und verfügbar ist. Daneben sind weitere, attraktiv gestaltete Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden.
Durchgrünung:	Die heute gute Durchgrünung des gesamten Siedlungsraums wird erhalten und gefördert.
Siedlungsränder:	Die Siedlungsränder schaffen harmonische Übergänge in die Landschaft.

Verkehr

Erschliessungs- u. Verkehrsrichtplan:	Die Ziele und Massnahmen sind im Verkehrsrichtplan von 2007 aufgelistet. Sie haben nach wie vor Gültigkeit und werden schrittweise umgesetzt. Die im vorliegenden Siedlungsleitbild aufgezeigte Entwicklung ist auf diesen Richtplan abgestimmt.
ÖV:	Die bestehenden, guten ÖV-Verbindungen werden erhalten und weiter ausgebaut. Der Bahnhof bietet einen optimalen Anschluss an die verschiedenen Verkehrsmittel. Park+Ride wird ausgebaut. Der Gemeinderat setzt sich für eine Bus-Verbindung nach Kriens ein.
MIV:	Das Dorf wird vom Durchgangsverkehr möglichst freigehalten. Verkehrsführung und Parkierung im Dorfzentrum werden optimiert.
Fahrrad:	Die Lücken im kommunalen und regionalen Radwegnetz werden geschlossen.
Fussgänger:	Die Fussverbindungen im Dorf werden optimiert und weiter ausgebaut. Das Dorfzentrum ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fusswege erreichbar. Im Zentrum sind durchgehend hindernisfreie Wege anzustreben.



Abb. 8: Die Landwirtschaftsfläche im Vordergrund entspricht dem ÜG-Eischache. Dahinter Hellbühlstrasse

4.5 Massnahmen

Die Umsetzung der Siedlungsstrategie wird zukünftig mit einem Set von Massnahmen, welche auf unterschiedlicher Ebenen greifen, erfolgen.

Ortsplanung

Umzonungen:	<p>Wo die zukünftige Nutzung vom Zonenzweck abweicht, ist die Umzonung in eine besser geeignete Bauzone zu prüfen. Zu prüfen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feld: Gemischte Zone (WA3) => dreigeschossige Wohnzone (W3) - Ärztezentrum Luzernstrasse: Dreigeschossige Wohnzone (W3) => Kernzone (K) - Zwingstrasse: Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) => dreigeschossige Wohnzone (W3) <p>Für Bauzonen, die nicht bebaubar sind, ist eine Umzonung in die Grünzone zu prüfen.</p>
Aufzonungen:	<p>An geeigneten Lagen wird eine Aufzonung geprüft. Die Dichtebestimmungen im BZR sind entsprechend anzupassen. Zu prüfen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hirzli, Widacher: W3 => W4 oder höher - Ober-/Underfeld, Dangelbachmatte: W3 => W4 oder höher - Rothenstrasse: W2A => W4 - Zwingstrasse/Gartenstrasse: W2A => W3 - Hellbühlstrasse, Parz. 1529: W2A => W3 <p>Als Voraussetzung für eine Aufzonung ist die Verträglichkeit bezüglich Wohn- und Siedlungsqualität mittels geeigneter Nachweise (Bebauungsstudie, Visualisierungen, Modell, etc.) zu erbringen.</p>
Einzonungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Als Grundlage für Einzonungen wird ein qualitativvolles Bebauungskonzept verlangt. Dieses ist über die Gesamtfläche zu erstellen, auch wenn die Einzonung etappiert erfolgt. - Auf neu eingezonten Flächen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei Kleinflächen kann davon abgesehen werden.
Baulinien:	Der Korridor für den im Richtplan vorgesehenen Gleisusbau wird planerisch gesichert.
Verträge:	Auf neu eingezonten Grundstücken stellt die Gemeinde vertraglich sicher, dass sie innerhalb angemessener Frist der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.
Verhandlungen:	Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen werden mit Eigentümern, welche unbebautes Bauland besitzen, zum Zwecke der Baulandmobilisierung Gespräche geführt.
Landabtausch:	Im Gebiet Ei sind Lösungen für Realersatz zu suchen, damit langfristig eine Erweiterung der Arbeitszonen möglich wird.
Landumlegung:	Wo die bestehende Parzellenstruktur einer geordneten Bebauung hinderlich ist, wird eine Neuordnung bzw. Landumlegung angestrebt.

Projekte

Qualifizierte Verfahren:	Die Planung und Umsetzung von Projekten, welche erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Aussenraum des Dorfzentrums haben, erfolgt über qualifizierte Verfahren wie Studienaufträge oder Wettbewerbe.
Bebauungskonzept:	Bebauungskonzepte erbringen alle erforderlichen Nachweise, welche für eine Einzonung notwendig sind. Dazu gehören u.a. dem Zonenzweck entsprechende Nutzung, effiziente Flächennutzung, Erschliessung, hohe Qualität in Architektur und Umgebungsgestaltung, Integration ins Ortsbild und die Landschaft, Lärmschutz.
Umgebungsplan:	Bei Neubauten oder baulichen Erneuerungen im Dorfzentrum oder an ortsbaulich sensibler Lage ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser weist eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung nach, welche Bezug zum öffentlichen Raum nimmt. Die Gemeinde erstellt klare Vorgaben für die Freiraumgestaltung im Dorfzentrum.
Siedlungsökologie:	Gestaltungs- und Umgebungspläne müssen eine gute Siedlungsdurchgrünung mit einem hohen Anteil einheimischer Pflanzen ausweisen.
Siedlungsrand:	Die Siedlungsråder sind in ihrer Gestaltung auf einen harmonischen Abschluss und Übergang in die Landschaft auszurichten. Die entsprechenden Nachweise sind im Gestaltungsplan und/oder Umgebungsplan zu erbringen.

Langsamverkehr: Die im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan eingezeichneten Fussverbindungen werden umgesetzt. Die entsprechenden Wegrechte werden rechtzeitig gesichert. Das Langsamverkehrsnetz wird bezüglich Verkehrsführung und Sicherheit weiter optimiert.

4.6 Auswirkungen der Siedlungsentwicklung

Bei der Festlegung von Entwicklungsstrategien ist der Blick stets auf die zukünftigen Auswirkungen gerichtet. Dabei sind Fragen nach dem zukünftigen Ausbaubedarf von öffentlichen Infrastrukturen oder der Verkehrszunahme infolge Siedlungswachstum von zentraler Bedeutung. Im Rahmen des Siedlungsleitbildes wurden diesbezüglich insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung der Schülerzahlen und damit den Schulraumbedarf, sowie auf das Verkehrsaufkommen näher untersucht. Die detaillierten Ausführungen dazu liefert Beilage 3. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schülerzahlen:** Die Prognosen zeigen, dass die Zuwanderung den aktuellen Rückgang kompensieren und damit die Schülerzahlen in etwa auf dem heutigen Stand halten dürfte. Aufgrund der Szenarien deutet nichts darauf hin, dass die Schülerzahlen gegenüber heute bedeutend zunehmen werden. Das vom Gemeinderat anvisierte Wachstumsziel sollte daher keinen zusätzlichen Infrastrukturausbau im Schulbereich notwendig machen.
- Verkehr:** Bis ins Jahr 2030 wird zur Abendspitzenstunde eine Verkehrszunahme zwischen 30% und 40% erwartet, wobei je nach Gebiet deutliche Unterschiede auszumachen sind. Der Mehrverkehr setzt sich aus zusätzlichem Transitverkehr, sowie dem hausgemachten Verkehr aus der geplanten Siedlungsentwicklung zusammen. Letzterer dürfte dabei rund die Hälfte der gesamten Verkehrszunahme ausmachen. Die Betrachtungen an den massgebenden Verkehrsknoten zeigen, dass die Kapazitätsreserven zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend sind. Mit der allgemeinen Verkehrszunahme wird die Sicherstellung eines umfassenden und sicheren Langsamverkehrsnetzes zukünftig noch wichtiger werden.

5. Zusammenfassung

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren, d.h. über einen Planungszeitraum von 2015 bis 2030. Dabei werden Aussagen zu den Themen Siedlungsentwicklung und -Qualität, Wohnen, Gewerbe, Landschaft und Verkehr gemacht.

Die Gemeinde hält an ihrem bisherigen Ziel eines durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstums von 1% fest. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 um rund 1'100 auf 8'000 Einwohner anwachsen. Über die nächsten 15 Jahre wird mit einer weiteren Reduktion der Wohnungsbelegung auf 2.20 Personen pro Wohnung gerechnet. Dies alleine ergibt einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für rund 550 Personen. Zusammen mit dem anvisierten Bevölkerungswachstum ergibt dies bis 2030 einen Gesamtbedarf an neuen Wohnungen für rund 1'600 bis 1'700 Einwohner. Davon können gut zwei Drittel innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden. Für den Rest sind mittelfristig neue Einzonungen im Umfang von rund 6 ha vorgesehen. Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf die Gebiete Eischachen, Chällerhof und Neuhalde. Für die Arbeitszonen ist eine Entwicklung im bisherigen Rahmen vorgesehen, was mittelfristig die Einzonung von 4 ha Bauland in den Gebieten Ei, Neuhalde und Rüti zur Folge hat.

Grundsätzlich will sich die Gemeinde zukünftig verstärkt auf die Innenentwicklung konzentrieren. Mit den akutell laufenden Projekten ist sie diesbezüglich gut auf Kurs. Daneben sollen sich aber auch weitere Quartiere baulich weiterentwickeln können. Ziel ist es, das lagespezifische Verdichtungspotenzial noch besser zu nutzen und ortsbaulich qualitätsvolle Bebauungen und Freiräume zu schaffen.

