

Innenentwicklungspfad



BVURO. 12.112-1

Auftraggeber

Gemeinderat Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52
8966 Oberwil-Lieli

Auftragnehmer

Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung
Arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

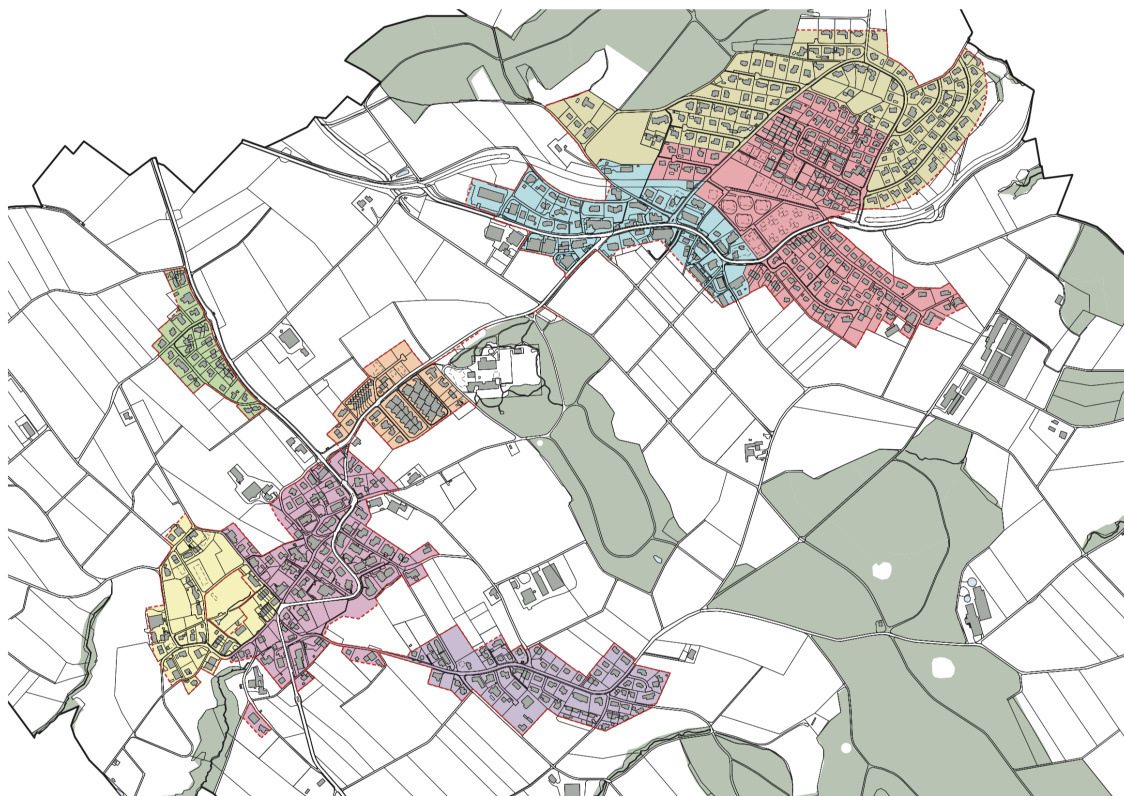
Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU
Valentin Müller, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

A	Quartiereinteilung	2
1	Quartier „Unterdorf“	3
2	Quartier „Dorfkernzone Oberwil“	5
3	Quartier „Augenweid“	7
4	Quartier „Bündtenmättli“	8
5	Quartier „Eggächer“	10
6	Quartier „Letten“	11
7	Quartier „Chilchächer - Birrächer“	12
8	Quartier „Grossrüti - Englisächer“ und „Juchächer“	14
B	Einwohnerpotenzial	15
C	Baugebietsverflüssigung	15
D	Bevölkerungsprognose (Planungshorizont 2030)	16

A Quartiereinteilung



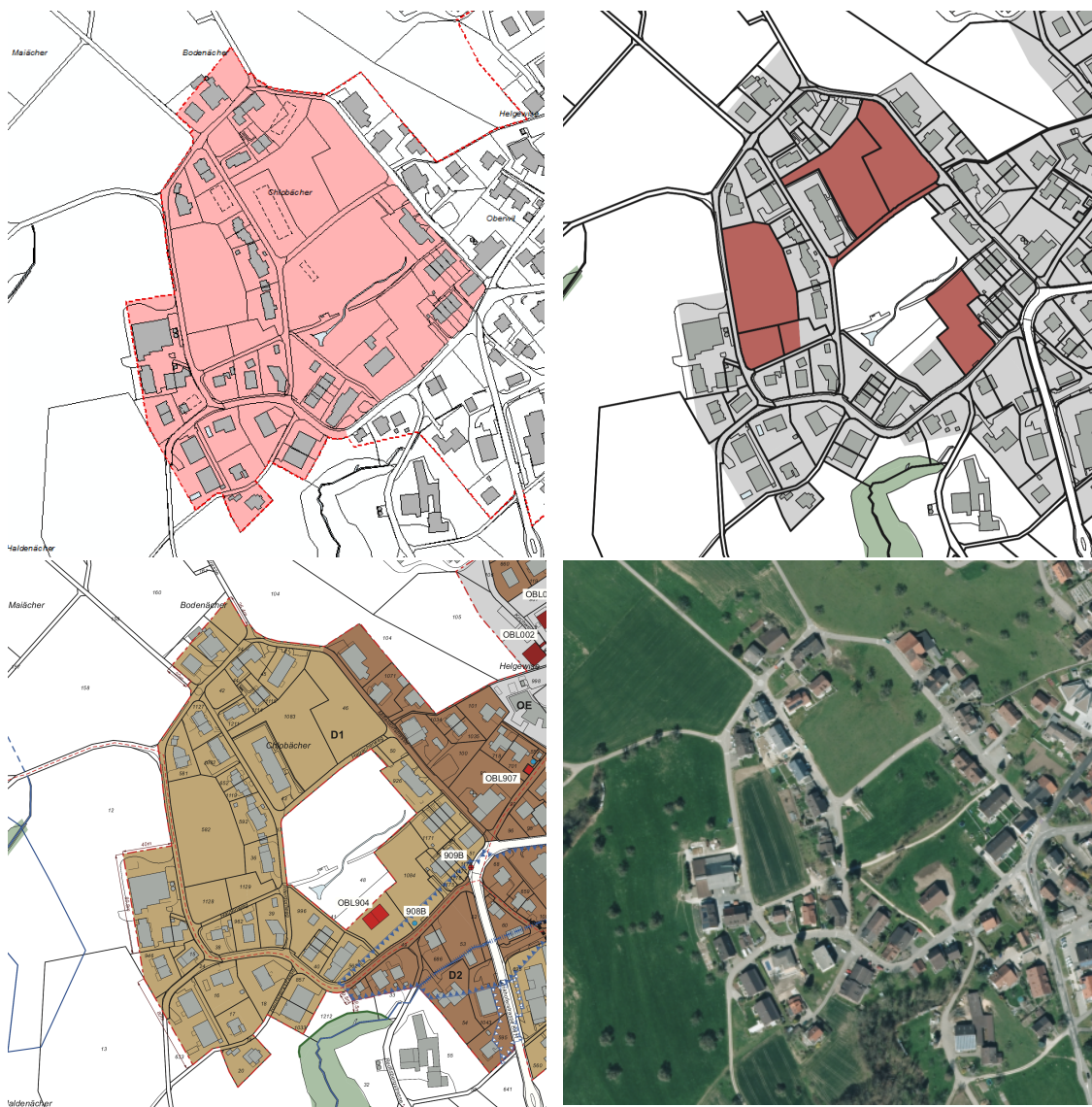
Nr.	Quartier	Fläche [ha]	Einwohnerzahl (30. November 2016)*
1	Unterdorf	6.42	177
2	Dorfkernzone Oberwil	10.65	443
3	Augenweid	7.03	182
4	Bündtenmättli	2.77	110
5	Eggächer	3.58	128
6	Letten	8.79	406
7	Chilchächer-Birrächer	15.71	487
8	Grossrüti-Englisächer	13.96	252
TOTAL		68.90	2185

*: Einwohner innerhalb Baugebiet (ausserhalb Baugebiet: 122)

Total der Wohn- und Mischzonen: 64.9 Hektaren

Ø 2016 = 33.7 Einwohner / ha Wohn- und Mischzonen

1 Quartier „Unterdorf“



Merkmale

- Zentralörtliche, mehrheitlich zweigeschossige Dorfzone im Ortsteil Oberwil
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Unterdorf
- Zwei grosse, zusammenhängende und noch unüberbaute Teilareale in der Dorfzone
- Bestehender Gestaltungsplan Unterdorf aus dem Jahre 2001
- Dichte im Bestand (44 E/ha) entspricht den Anforderungen an die überbaute Wohn- und Mischzone in ländlichen Entwicklungsräumen.
- Mittlerer Wohnflächenbedarf/Person: 53 m²
- Durchschnittliche Wohnungsbelegung: 2.2 Personen
- Auszonung „Unterdorf“ (Teilfläche Parzelle 48) im Zusammenhang mit Einzonung „Juchächer“

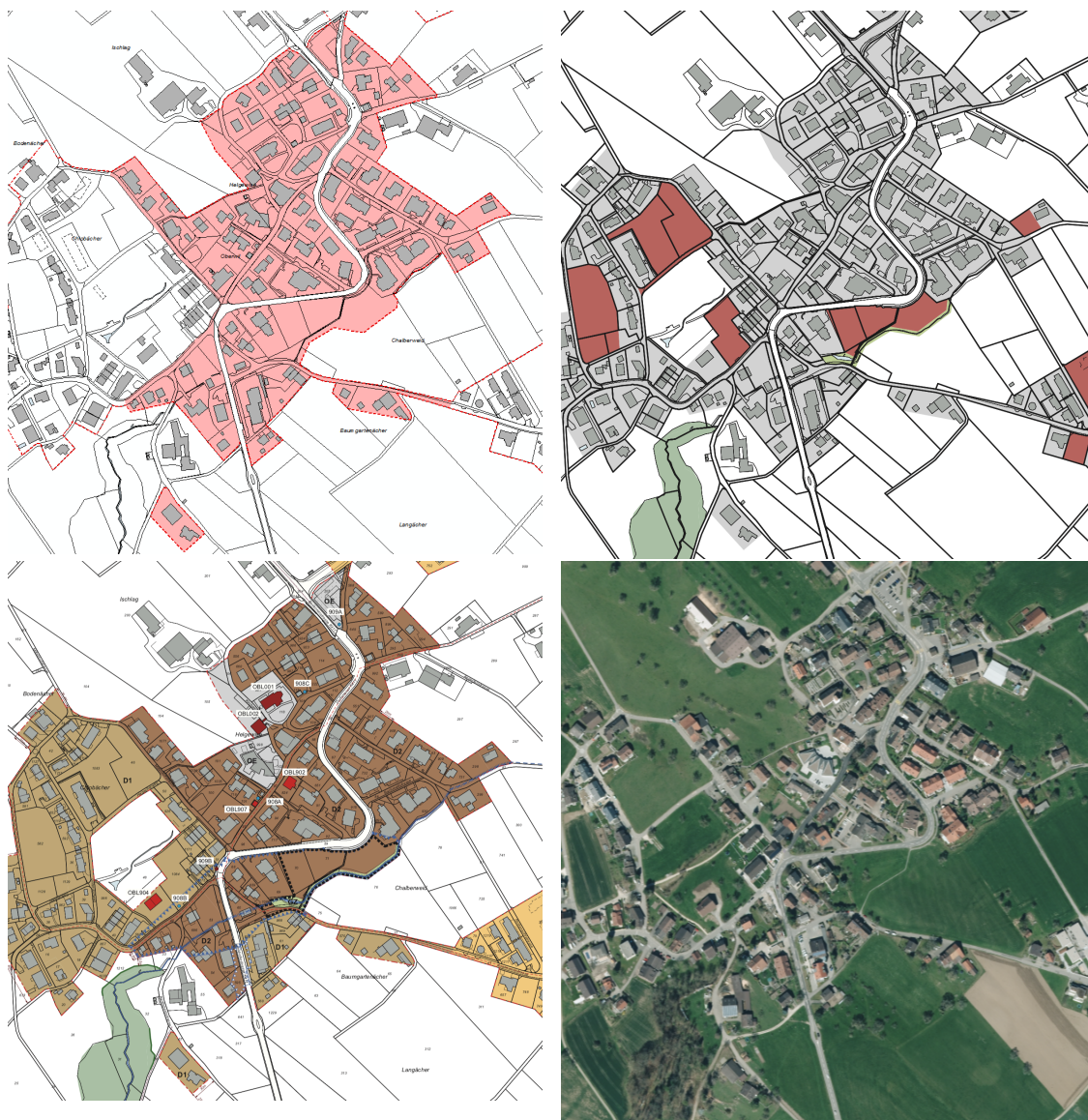
Innenentwicklungspfad

- Arealentwicklung Unterdorf: Gestaltungsplan
- Arealentwicklung Haldenächer: Gestaltungsplan
- Zeitliche Etappierung im Gestaltungsplan festlegen
- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential unüberbautes Areal Unterdorf: 1.1 ha x 60 E/ha = 66 E	Rechtsgültiger Gestaltungsplan «Unterdorf»	kurz- bis mittelfristig ¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: ca. 50%
2	Potential unüberbautes Areal Haldenächer: 0.5ha x 60 E/ha = 30 E	Rechtsgültiger Gestaltungsplan «Unterdorf»	kurz- bis mittelfristig ¹¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%
3	Potential im Bestand: 8 WE à 2 E = 16 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	laufend Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%

¹ vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät

2 Quartier „Dorfkernzone Oberwil“



Merkmale

- Mehrheitlich zwei- bis dreigeschossige Dorf- und Dorfkerzone im Ortsteil Oberwil
- Vereinzelte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit Kirche und Kindergarten (Gemeindehaus steht in der Dorfkerzone)
- Ortsteil mit Zentrumscharakter (verschiedene publikumsorientierte Nutzungen)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Unterdorf* und *Oberwil Post*
- Lärmexponierte Lage gegenüber Dorfstrasse
- Zusammenhängendes, unüberbautes Aral entlang der Dorfstrasse im Gebiet Chalberweid
- Dichte im Bestand variiert zwischen 38 und 74 E/ha. Für dreigeschossige Dorfkerzone ist 44 E/ha tief (vgl. Quartier 6 „Letten“)

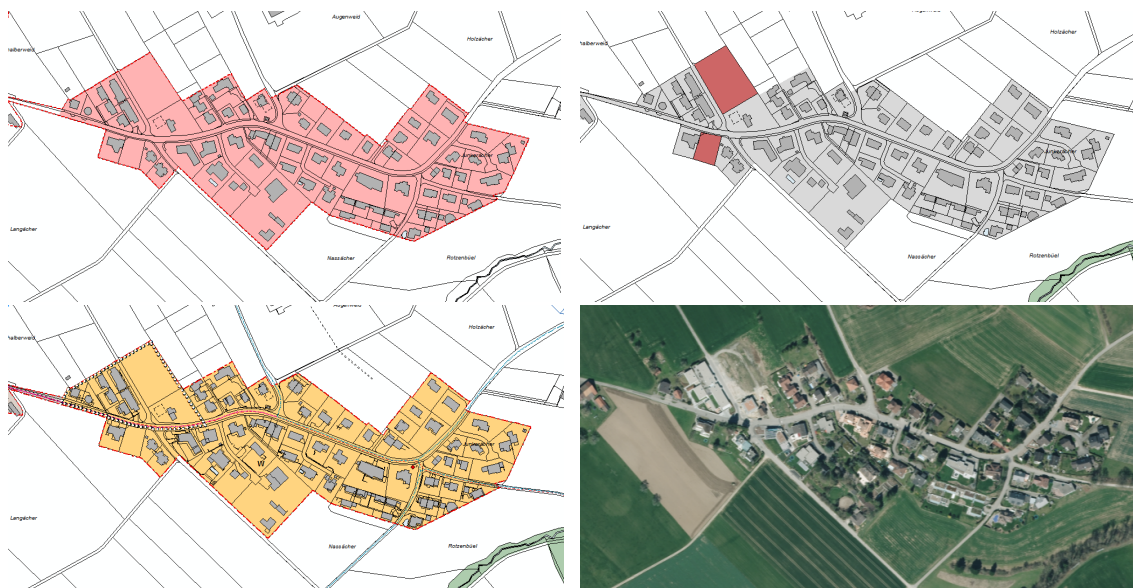
Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer von Um- oder Ersatzbauten zwecks Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential unüberbautes Areal Chalberweid: 0.5ha x 60 E/ha = 30 E	Gestaltungsplan	mittel - langfristig ¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%
2	Potential im Bestand: Annahme: Differenz Soll/ist-Dichte (60-45) x 4 ha = 60 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%

¹ vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät

3 Quartier „Augenweid“



Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Unterdorf (ca. 400m)
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Anbindung an Kulturlandschaft/Wald (Naherholungsgebiete)
- Tiefe Einwohnerdichte (27 E/ha)
- Gebäudebestand: Fast ausschliesslich EFH, verschiedene Bauperioden (ab 1960)

Innenentwicklungspfad

- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential unüberbaute Parzellen - Nr. 304: 5 x 2 E = 10 E - Nr. 748: 1 x 2 E = 2 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend ¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%
2	Potential im Bestand: Annahme: Differenz Soll/ist-Dichte (40-27) x 6 ha = 78 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und ev. Nachbarn / Nutzungsboni bei Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten	laufend ¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 33%

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

4 Quartier „Bündtenmättli“



Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Bündtenmättli* in unmittelbarer Nähe
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Anbindung an Kulturlandschaft (Naherholungsgebiete)
- Einwohnerdichte = 40 E/ha
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH welche älter als 35 Jahre sind
- keine unüberbauten Parzellen

Innenentwicklungspfad

- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Erneuerungen im Bestand: keine signifikanten E-Steigerung (Wert = Benchmark für ländliche Entwicklungsräume)	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und ev. Nachbarn / Nutzungsboni bei Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten	laufend ¹

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

5 Quartier „Eggächer“



Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone mit Anschluss an Schulanlage Falter
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Oberwil Post (ca. 200m)
- Erschliessung ab Lielistrasse mit Stichstrassen und Spangen (Tempo-30)
- Anbindung an Kulturlandschaft / Wald (Naherholungsgebiete)
- Einwohnerdichte im Bestand zwischen 39 – 42 E/ha
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH; Bauperiode 1960 - 2000
- Kleiner Durchgrünungsanteil

Innenentwicklungspfad

- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential unüberbaute Parzelle - 6 x 2 E = 12 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern und Nachbarn	laufend ¹
2	Erneuerungen im Bestand: keine signifikanten E-Steigerung (Wert = Benchmark für ländliche Gemeinden)	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und ev. Nachbarn / Nutzungsboni	laufend ¹

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

6 Quartier „Letten“



Merkmale

- Mischgebiet als ehemaliger Kern entlang der Birmensdorferstrasse im Ortsteil Lieli
- Wohnzone W2 (zweigeschossig), Dorfkernzone (dreigeschossig) sowie ein kleines Stück Gewerbezone (zweigeschossig)
- Dichte im Bestand in der Dorfkernzone zwischen 66 – 89 E/ha
- Dichte im Bestand in der Wohnzone = 32 E/ha
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Lieli-Dorf
- Erschliessung ab Birmensdorferstrasse; Tempo-30 auf Quartierstrassen
- wenig unüberbaute Parzellen in den Wohn- und Mischzonen
- Heterogene Gebäudestruktur mit EFH und MFH sowie Wohngebäuden mit Nebennutzungen
- Dörflich geprägte Gebäude aus früheren Bauperioden (vor 1945) vermischen sich mit neueren Gebäude

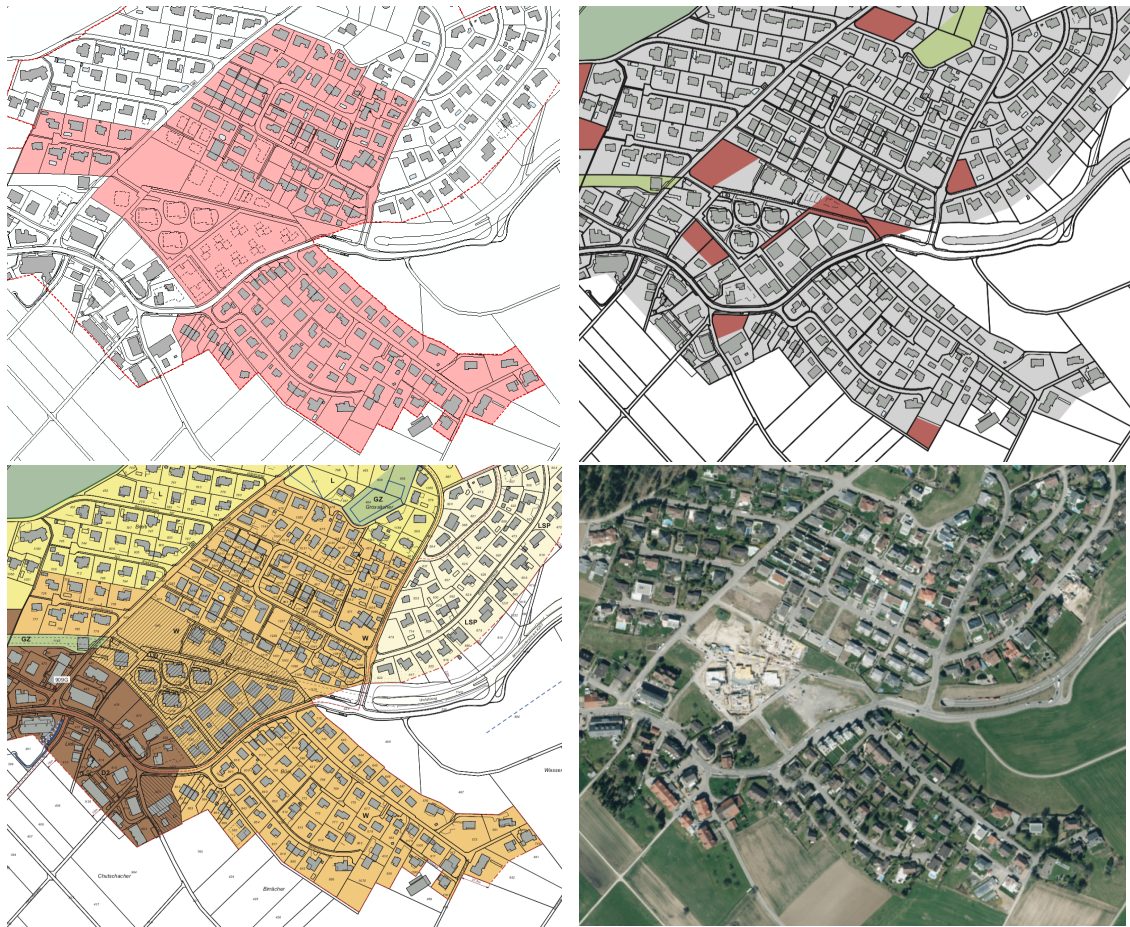
Innenentwicklungspfad

- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Prüfen Hanglagensituation W2: Gewährung zusätzliches Geschoss (UG = VG)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Erneuerungen im Bestand: keine signifikanten E-Steigerung (Wert > Benchmark für ländliche Gemeinden)	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend
2	Potential unüberbaute Parzellen: 70 E/ha x 0.5 ha = 35 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern und Nachbarn	laufend ¹

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

7 Quartier „Chilchächer - Birrächer“



Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Englisächer
- Dichte im Gebiet unterhalb der Birmensdorferstrasse zwischen 24 – 29 E/ha
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH aus den Bauperioden 1960-80 oder 1980-2000
- Die Überbauung Lili-Villette im Gebiet Chilchächer wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Das entsprechende, kurzfristig realisierbare Einwohnerpotential ist in Kapitel C, Baugebietsverflüssigung, berücksichtigt.

Innenentwicklungspfad

- Erhöhung AZ unter Wahrung der altrechtlichen Bestimmungen (BNO und Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Chilchächer)
- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Prüfen Hanglagensituation: Gewährung zusätzliches Geschoss (UG = VG)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential im Bestand: Annahme: Differenz Soll/ist-Dichte (40-27) x 3 ha = 39 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend ¹ Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 33%
2	Potential unüberbaute Einzelparzelle: 1070: 1 x 2 E = 2 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer ²	mittelfristig
3	Potential <i>Lieli-Vilette</i> 435: 54 Wohneinheiten x 2 E = 108 E	Überbauung fertiggestellt; Einwohnerpotential wird als kurzfristiger Einwohnerzuwachs in der Baugebietsverflüssigung (Kapitel C) ausgewiesen.	kurzfristig

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

² vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät

8 Quartier „Grossrüti - Englisächer“ und „Juchächer“



Merkmale

- Eingeschossige Landhauszone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Englisächer* oder *Lieli-Dorf*
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Dichte im gesamten Villengebiet = 24 E/ha
- Vereinzelte unüberbaute Parzellen
- Gebiet zeichnet sich durch hohe Lagequalität aus
- Neueinzonungsgebiet Juchächer

Innenentwicklungspfad

- Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen
- Prüfen Hanglagensituation in BNO: Gewährung zusätzliches Geschoss (UG = VG)

Nr.	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Potential unüberbaute Parzelle – 5 x 2 E = 10 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern und Nachbarn	laufend ¹
2	Potential unüberbaute Parzelle 252, Juchächer – ca. 10 Parzellen x 3 E = 30 E	Zeitnahe Veräusserung durch Gemeinde	kurzfristig ¹

¹ Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

B Einwohnerpotenzial

Nachstehende Tabelle weist das in Kapitel A ermittelte Einwohnerpotential von Oberwil-Lieli, aufgeteilt auf die einzelnen Quartiere 1 bis 8, aus. Unterschieden wird zwischen den potentiellen Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (unüberbaute Bauzone) und einem möglichen Zuwachs durch Innenentwicklung im Bestand. Letzterer ergibt sich aus der Differenz zwischen der vorhandenen Bewohnerdichte pro Fläche (Einwohner pro Hektare) und der gemäss Richtplankapitel S 1.2 angestrebten Dichte.

Nr.	unüberbaute Bauzone	Innenentwicklung	Total Einwohner
1	96	16	112
2	30	60	90
3	12	78	90
4	0	0	0
5	12	0	12
6	35	0	35
7	110	39	216
8	40	0	40
T	335	193	528

C Baugebietsverflüssigung

Nachstehende Tabelle weist den in den einzelnen Quartieren 1 bis 8 angenommenen Bevölkerungszuwachs bis 2030 (Planungshorizont) aus. Der kurz-, mittel- und langfristig erwartete Zuwachs wurde aufgrund der in Kapitel A beschriebene Mobilisierungsmassnahmen und der Beurteilung der örtlichen Begebenheiten sowie einem angenommenen Ausschöpfungsgrad ermittelt.

Nr.	kurzfristig ¹	mittelfristig ²	langfristig ³	Zuwachs bis 2030	Bestand (Sept. 2016)	Total 2030
1	26	28	3	57	177	234
2	10	18	17	45	443	488
3	13	13	13	39	182	221
4	0	0	0	0	110	110
5	4	4	4	12	128	140
6	12	12	11	35	406	441
7	113	2	4	119	487	606
8	33	3	4	40	252	292
T	211	80	56	347	2185	2532

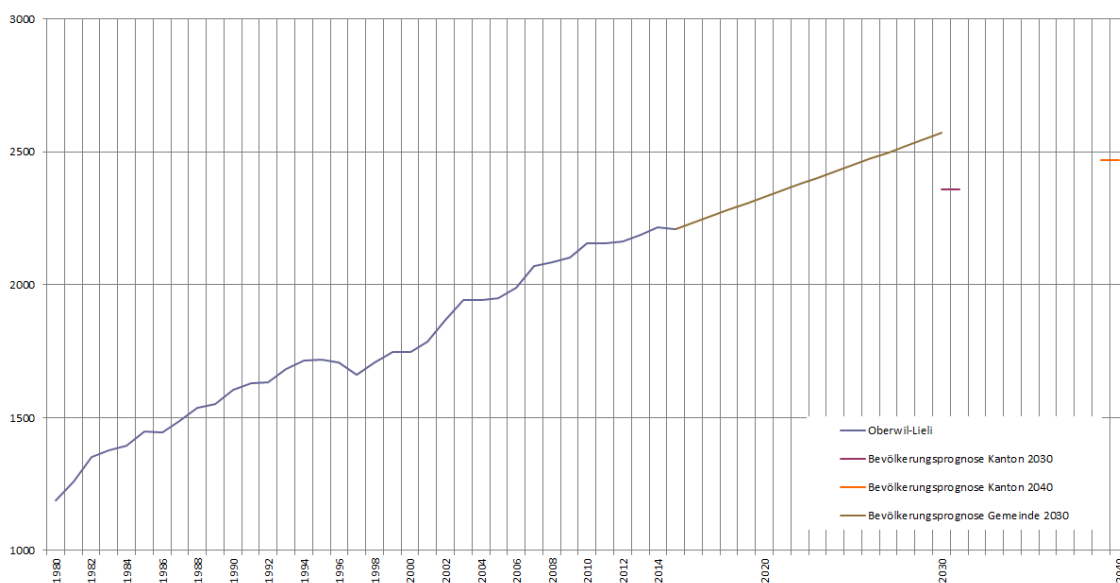
Ø 2030 = 40 Einwohner / ha (innerhalb Wohn- und Mischzonen)

¹ Realisierung innerhalb von 0 bis 5 Jahren

² Realisierung innerhalb von 5 bis 10 Jahren

³ Realisierung innerhalb von 10 bis 15 Jahren

D Bevölkerungsprognose (Planungshorizont 2030)



Fazit für das Jahr 2030 (=Planungshorizont Revision Nutzungsplanung)

Aus kommunaler Sicht werden im Jahr 2030 in Oberwil-Lieli rund 2650 Personen wohnen (davon rund 2530 im Baugebiet).

Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit 290 Einwohnern weniger (2360).

Der in Kapitel C, Baugebietsverflüssigung, unter den angenommenen Prämissen ausgewiesene Bevölkerungszuwachs ergibt demnach für die Jahre 2017 bis 2030 folgende absolute Einwohnerzahlen.

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2016	2307	2024	2503
2017	2332	2025	2528
2018	2356	2026	2552
2019	2381	2027	2577
2020	2405	2028	2601
2021	2430	2029	2626
2022	2454	2030	2650
2023	2479		

Ausblick auf das Jahr 2040

Für die Dekade ab 2030 bis 2040 ist aufgrund der vorstehenden Untersuchungen aus kommunaler Sicht eine weitere Potentialabschöpfung von rund 180 Einwohnern denkbar. Dies ergäbe

für das Jahr 2040 eine Bevölkerung von etwa 2830 Einwohnern. Der kantonale Planwert liegt mit 2470 Einwohnern rund 13% unter den kommunalen Prognosewerten.