

**Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen**  
nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

**Gerzensee**

866

<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 2017 [GAPTO])	1185
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2017 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	866
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	319
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	27%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2016 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	163
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	1029
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	25.2
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	41
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)	28.8
<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	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	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)	-
	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"	4%
	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"	54
	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	39
	<b>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha</b> K7=K5/K6, 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>1.4</b>
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
<b>Durch die Gemeinde zu überprüfen</b>	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2019	-4.1
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-2.7
	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); AGR 2019	0.0
	<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>0.0</b>
<b>Kompensation WMK</b>	Ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf WBB = 0, dann besteht kein Nettoeinzonungsbedarf von WMK. Damit ein Handlungsspielraum für die Gemeinden besteht, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher oder mindestens doppelter Kompensation von WMK unter gewissen Umständen möglich (s. Merkblatt AGR zum MB A_01 vom 1. September 2016). Es werden dabei die folgenden Fälle unterschieden:	
	Einzonungen mit flächengleicher Kompensation von WMK möglich A10 < 10 ha oder G1/K7x100 < 200 %	nein
	Einzonungen mit gleichzeitig mindestens doppelter Kompensation von WMK möglich G1/K7x100 >= 200 % und A10>=10	ja
	Gemeinde mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven A10 > =10 ha und G1/A10x100 >=15 % und G1/K7x100 >=200 %; (s. dazu Schreiben AGR an die betroffenen Gemeinden vom 31. August 2016)	nein

Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen nach MB A_01							
Beschreibung	Quelle	Feldname	Berechnung	Einheit	Raumtyp1	Raumtyp2*	Werte für Gemeinde
Gemeindenname		Name					Gerzensee
BFS-Nr		GMDE					866
Vorgaben Richtplan							
Raumtyp Nr	Richtplan 2030, MB C_02	TypRT			4	-	4
Zentralität	Richtplan 2030, MB C_02	Zentralitaet			Kein Zentrum		
Kurzbezeichnung Raumtyp	Richtplan 2030, MB C_02	TypKurzRT			ZL	-	ZL
Anzahl Teilflächen Wohn- Misch- und Kernzonen (WMK)	BZ-Statistik / UZP 2019	AnzQuartierRT			43	-	43
Bevölkerungs- / Beschäftigtenwachstum nach Raumtyp	Richtplan 2030, MB A_01	W		[%]	4%	-	4%
Richtwert Raumnutzerdichten in überbauten WMK nach Raumtyp	Richtplan 2030, MB A_01	D		[RN/ha]	39	-	39
Ist-Zustand							
Wohnbevölkerung Gemeinde	GWS 2017 [GAPTO]	BevGmd		[Pers]	1185		1185
Wohnbevölkerung in überbauten WMK	GWS 2017 [GAPTO]	BevUeb		[Pers]	866	-	866
Wohnbevölkerung ausserhalb WMK		BevAuss	BevGMD-BevUeb	[Pers]	319		319
Anteil Wohnbevölkerung ausserhalb WMK in %		P_BevAuss	BevAuss/BevGmd in %	[%]	27%		27%
Beschäftigte in überbauten WMK	STATENT 2016 prov [EMPTOT]	EmpUeb		[Pers]	163	-	163
Raumnutzer in überbauten WMK; Wohnbevölkerung und Beschäftigte		RNUeb	BevUeb+EmpUeb	[Pers]	1029	-	1029
Fläche WMK Gemeinde gesamt	BZ-Statistik / UZP 2019	WMKha		[ha]	28.80	-	28.8
Referenzfläche Gemeinde für Raumnutzerdichte	BZ-Statistik / UZP 2019	Uebha		[ha]	25.17	-	25.2
Raumnutzerdichte der Gemeinde in überbauten WMK**		RNUebha	RNUeb/Uebha	[RN/ha]	40.9	-	41.0
Berechnung Bedarf							
Bevölkerungszunahme: Anteil in überbauten WMK		BevUebZu	W*BevUeb	[Pers]	35	-	35
Bevölkerungszunahme: Anteil ausserhalb WMK***		BevAussZu	W*BevAuss	[Pers]	13	-	13
Bevölkerungszunahme gesamte Gemeinde		BevZu	BevAussZu+BevUebZu	[Pers]	47	-	47
Zunahme Beschäftigte in WMK		EmpZu	W*EmpUeb	[Pers]	7	-	7
Zunahme Raumnutzer		RNZu	BevZu+EmpZu	[Pers]	54	-	54
Theoretischer Wohn-, Misch- und Kernzonenbedarf brutto in ha		WBBthe	RNUebZu/D	[ha]	1.4	-	1.4
abz. unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR	Erhebung AGR 2019	Unueb		[ha]	-	-	-4.1
Nutzungsreserven in überbauten WMK gesamt	Analyse AGR 2019	InnRes		[ha]	3.3	-	3.3
abz. Nutzungsreserven (1/3) in überbauten WMK****	Analyse AGR 2019	InnRes		[ha]	0.0	-	0.0
Tatächlicher Wohn- Baulandbedarf netto in ha		WBBtat	WBBthe-Unueb-InnRes	[ha]	-	-	0.0
Bemerkungen:							
* Gemäss MB C_02 (Rückseite) werden grössere Gemeinden mit mehreren Siedlungsschwerpunkten in unterschiedlichen Raumtypen differenziert betrachtet.							
** Liegt die Raumnutzerdichte der Gemeinde in überbauten WMK unter dem Richtwert RND, dann wird das Feld rot dargestellt. Die Nutzungsreserven in den überbauten WMK müssen zu 1/3 abgezogen werden.							
*** Annahme: Bevölkerung ausserhalb Bauzone verteilt sich proportional in allfällige unterschiedliche Raumtypen							
**** Nutzungsreserven in überbauten WMK: Wenn Raumnutzerdichte der Gemeinde [RNUebha] kleiner als Richtwert Raumnutzerdichte [D]; dann *-1/3 Nutzungsreserven, ansonsten Null							