1.2 Mindestdichten

Festsetzung 1.2 A

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Mindestdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

a)	Urbaner Raum (kantonale Zentren):	86 RN/ha
b)	Urbaner Raum (übrige Gemeinden):	63 RN/ha
c)	Kompakter Siedlungsraum (regionale Zentren):	60 RN/ha
d)	Kompakter Siedlungsraum (übrige Gemeinden):	47 RN/ha
e)	Kulturlandschaft:	32 RN/ha

Erläuterungen

Nicht überall sind die gleichen Siedlungsdichten sinnvoll und realistisch. Auf Basis der Raumtypen und der Zentrenstruktur des Raumkonzepts werden fünf sogenannte Dichtetypen mit spezifischen Mindestdichten definiert. Dabei erweist es sich als zielführend, die beiden Raumtypen «Urbaner Raum» und «Kompakter Siedlungsraum» in je zwei Dichtetypen zu unterteilen. Dabei umfasst:

a) alle kantonalen Zentren,
b) die regionalen Zentren und Agglomerationsgemeinden im Urbanen Raum,
c) die regionalen Zentren und Agglomerationsgemeinden im Kompakten Siedlungsraum,
d) die übrigen Gemeinden in diesem Raumtyp,
e) das gesamte Siedlungsgebiet in der Kulturlandschaft.

Die Mindestdichten sind aus den aktuellen Dichtewerten in den überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) abgeleitet (Beschäftigte 2012/Einwohner 2013). In den beiden Dichtetypen des Urbanen Raums wurde die kantonale Durchschnittsdichte gegenüber den aktuellen Dichtewerten um 10 Prozent erhöht und im Kompakten Siedlungsraum um 5 Prozent. Dadurch werden im Sinne der Raumkonzeptvorgaben in diesen beiden Raumtypen höhere Dichten angestrebt, dies im Unterschied zur Kulturlandschaft, wo die Durchschnittsdichte zur Anwendung kommt.

Festsetzung 1.2 B

Die Mindestdichten gemäss Festsetzung 1.2 A fliessen wie folgt in die Kapazitätsberechnung ein: Der effektive heutige Dichtewert in den überbauten WMZ eines Dichtetyps ist für das gesamte Siedlungsgebiet gemäss Planungsgrundsatz 1.1 A massgebend, wenn er über der Mindestdichte des jeweiligen Dichtetyps liegt. Andernfalls ist in den unüberbauten WMZ und in den Richtplangebieten eines Dichtetyps die Mindestdichte gemäss Festsetzung 1.2 A massgebend. In den überbauten WMZ gilt für 2030 ein Wert, bei dem zur effektiven Dichte ein Drittel der Differenz zur Mindestdichte dazugerechnet wird beziehungsweise für 2040 zwei Drittel.

Erläuterungen

In den Gemeinden mit Dichten unterhalb des Mindestdichtewerts besteht Handlungsbedarf, die erwünschten Dichten zu erreichen. Mit der Vorgabe der Drittelsanrechnung wird anerkannt, dass sich in den bereits überbauten WMZ die geforderten Kapazitäten nicht sofort, sondern erst innerhalb von etwa drei Planungshorizonten vollständig mobilisieren lassen (vgl. «Technische Richtlinien Bauzonen», TRB). Deshalb wird für 2030 nur ein Drittel der Differenz zur Mindestdichte gefordert und für 2040 zwei Drittel. Es werden also auch langfristig noch Dichten unterhalb der Mindestdichte akzeptiert.

Festsetzung 1.2 C

Im Rahmen der Kapazitätsberechnung gemäss Festsetzung 1.2 B verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungsweise bis 2040 um zusätzlich 3 Prozent, gemessen an der Raumnutzerzahl von 2012/2013.

Erläuterungen

Festsetzung 1.2 C hat zur Folge, dass auch von Gemeinden, die die geforderte Mindestdichte übertreffen, weitere Anstrengungen im überbauten Gebiet notwendig sind. Denn in der Regel sind überall noch Reserven vorhanden. Zudem geht die heutige Entwicklung vorab in den attraktiven zentralen Lagen vielerorts bereits in die anvisierte Richtung mit höheren Dichten. Ohne Festsetzung 1.2 C würden von den bis 2030 erwarteten gut 48 000 zusätzlichen Raumnutzern (RN) rein rechnerisch etwa 9000 RN oder weniger als 20 Prozent in den bereits überbauten Bauzonen angesiedelt (vgl. Kap. 0.3). Dank Festsetzung 1.2 C erhöht sich dieser Anteil auf gut 30 Prozent. Damit wird die Forderung nach einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen berücksichtigt. Die 2-Prozent-Forderung entspricht über alle WMZ gesehen ungefähr einer Erhöhung der Mindestdichten um lediglich einen RN pro Hektare.

Planungsauftrag 1.2 A

Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Der Kanton unterstützt die Gemeinden in ihren entsprechenden Bestrebungen.

Federführung: Gemeinden
Beteiligte: Kanton (ARE)
Termin: laufend bei Ortsplanungsrevisionen

Erläuterungen

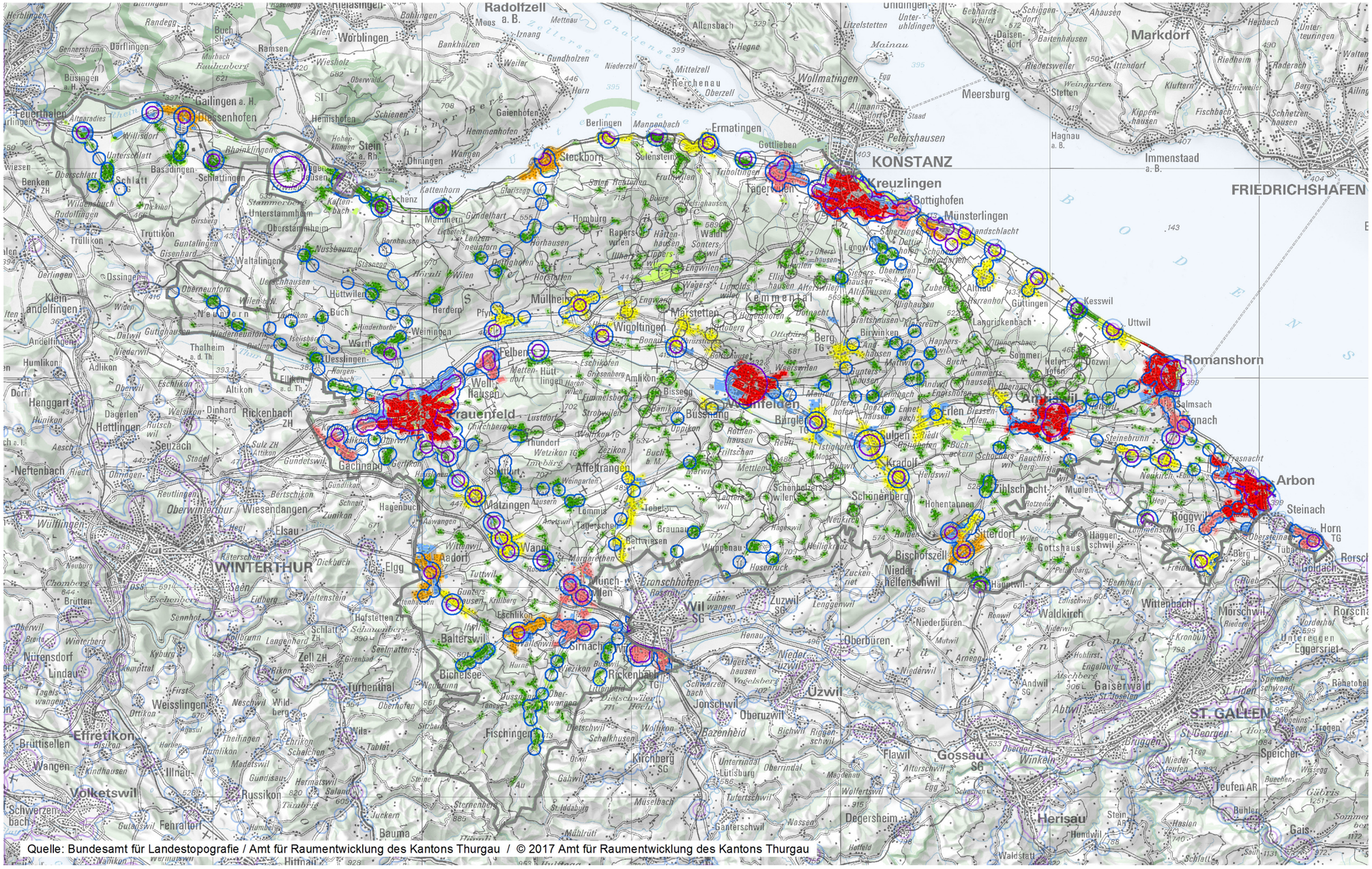
In den WMZ sind die Mindestdichten gemäss Festsetzung 1.2 A anzustreben. Die Gemeinden haben daher im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen (Ein-, Auf-, Umzonungen, Gestaltungsplanpflicht etc.) sie diese Mindestdichten zu erreichen gedenken beziehungsweise wo höhere Dichten sinnvoll begünstigt oder vorgegeben werden können. Weil die Raumnutzerdichte durch raumplanerische Massnahmen nur indirekt beeinflusst werden kann, sind diesbezüglich keine exakten quantitativen Nachweise erforderlich. Die Summe der geplanten Massnahmen sollte aber dazu geeignet sein, die erforderlichen Mindestdichten längerfristig zu erreichen.

Planungsgrundsatz 1.2 A

In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen usw.).

Erläuterungen

In den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eignet sich die Raumnutzerdichte in der Regel nicht als Massstab für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung gilt aber auch in diesen Zonentypen.


KONSTANZ
Kreuzlingen
FRIEDRICHSHAFEN
Romanshorn
Arbon
Frauenfeld
Wil
WINTERTHUR
ST. GALLEN
Gossau
Herisau
Weinfelden
Amriswil
Rickenbach
Sirnach
Münchwilen
Aadorf
Wängi
Bischofszell
Sitterdorf
Roggwil
Steinach
Horn
Goldach
Rorschach
Kesswil
Uttwil
Münsterlingen
Bottighofen
Tägerwilen
Ermatingen
Steckborn
Stein a. Rh.
Diessenhofen
Gailingen a. H.
Feuerthalen
Schlatt
Basadingen-Schlattingen
Stammheim
Müllheim
Wigoltingen
Matzingen
Affeltrangen
Felben-Wellhausen
Eschlikon
Bichelsee
Fischingen
Kirchberg
Uzwil
Oberuzwil
Jonschwil
Flawil
Degersheim
Waldkirch
Oberbüren
Niederbüren
Niederhelfenschwil
Gaiserwald
Teufen AR
Bühler
Gais
Speicher
Trogen
Wittenbach
Mörschwil
Eggersriet
Unterägeri
Hagnau a. B.
Immenstaad
Meersburg
Markdorf
Radolfzell
Gottlieben
Berlingen
Mammern
Salmsach
Egnach
Steinebrunn
Tobel
Braunau
Bettwiesen
Wuppenau
Hosenruck
Lommis
Tagerschen
Bussnang
Bürglen
Erlen
Kradolf
Schönenberg
Hohentannen
Zihlschlacht
Muolen
Gottshaus
Haggenschwil
Lommiswil
Andwil
Gaiserwald
Bruggen
Winkeln
Abtwil
Herisau
Degersheim
Waldstatt
Hundwil
Stein AR
Gais
Bühler
Teufen AR
Speicher
Trogen
Eggersriet
Unterägeri
Rehetobel
Wittenbach
Mörschwil
Goldach
Rorschach
Steinach
Horn
Roggwil
Arbon
Romanshorn
Salmsach
Egnach
Kesswil
Uttwil
Dozwil
Altnau
Güttingen
Kemmental
Berg TG
Birwinken
Sommeri
Hefenhofen
Langrickenbach
Tägerwilen
Gottlieben
Ermatingen
Wollmatingen
Allensbach
Litzelstetten
Mainau
Wallisellen
Effretikon
Illnau
Russikon
Volketswil
Fehraltorf
Bauma
Hittnau
Elgg
Elsau
Wiesendangen
Oberwinterthur
Seuzach
Neftenbach
Hettlingen
Henggart
Humlikon
Adlikon
Andelfingen
Thalheim a. d. Th.
Ossingen
Trüllikon
Truttikon
Guntalingen
Gisenhard
Waltalingen
Oberneunforn
Neunforn
Niederneunforn
Gottlieben
Kreuzlingen
Bottighofen
Münsterlingen
Landschlacht
Altnau
Güttingen
Kesswil
Uttwil
Romanshorn
Salmsach
Egnach
Steinebrunn
Frasnacht
Arbon
Steinach
Horn
Roggwil
Goldach
Rorschach
Wittenbach
Mörschwil
Eggersriet
Unterägeri
Rehetobel
Speicher
Trogen
Bühler
Gais
Teufen AR
Stein AR
Herisau
Hundwil
Waldstatt
Degersheim
Flawil
Gossau SG
Winkeln
Bruggen
Abtwil
Andwil SG
Gaiserwald
St. Georgen
St. Gallen
St. Fiden
St. Josefen
Niederteufen
Teufen
Bühler
Gais
Wasserfluh
Gäbris
Sommerhalde
Hundwil
Stein AR
Haslen
Hemberg