Gemeinde Oltingen

Zukunft Oltingen

Erhebung der baulichen Reserven im Bestand - Bericht

Stand 17. September 2014

Projektnummer 2014062

Herausgeber Vogt Planer
Hauptstrasse 6
4497 Rünenberg
Telefon 061 981 44 46
kontakt@vogtplaner.ch

Bearbeitung Jasmin Ganter

Projektleitung Markus Vogt

Referenz 14062 Bericht Ortskern_v1.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 5

2 Ziel 5

3 Zielgruppen 5

4 These und Fragestellung 6

5 Vorgehen und Methodik 7

5.1 Datengrundlagen und Datenerhebung 7

5.2 Zeitplan 8

6 Rechtliche Rahmenbedingungen 8

6.1 Bundesebene: Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) 8

6.2 Kantonale Ebene: Richtplan Basel-Landschaft 9

6.3 Kommunale Ebene unter Berücksichtigung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG): Zonenreglement Siedlung 9

7 Resultate 10

7.1 Aktuelle Bebauung und Nutzungsreserven in Oltingen 10

7.1.1 Anzahl Einwohner nach Zonen 10

7.1.2 Überbaute Flächen in den einzelnen Zonen 11

7.1.3 Anzahl Einwohner pro Wohngebäude 12

7.1.4 Anzahl Stockwerke der Wohngebäude 13

7.1.5 Durchschnittliche Geschossfläche der Wohngebäude pro Person 14

7.2 Umfrage 15

7.2.1 Vorgehen 15

7.2.2 Auswertung 16

7.3 Karten 27

7.3.1 Karte Zonenplan Siedlung – Anzahl Bewohner pro Gebäude und mögliche Potentiale 28

7.3.2 Karte Zonenplan Siedlung – Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in der Kern- und den Wohnzonen W1, W2, WG2 28

7.4 Drei mögliche Zukunftsszenarien zur Steigerung der Einwohnerzahl 29

7.4.1 Bedeutung der Szenarien für die Gemeinde 32

8 Fazit 34

9 Ausblick - Konkrete Massnahmen 35

10 Literaturverzeichnis 39

11 Anhang

11.1 Anhang 1: Fragebogen

11.2 Anhang 2: Kommentare der Befragten zum eigenen Szenarium

11.3 Anhang 3: Karte Zonenplan Siedlung – Anzahl Bewohner pro Gebäude und mögliche Potentiale

11.4 Anhang 4: Karte Zonenplan Siedlung – Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in der Kern- und den Wohnzonen W1, W2, WG

Abbildungen

Abb. 1: Anzahl Einwohner pro Zone in der Siedlungs- und Landschaftszone 11

Abb. 2: Überbaute Flächen innerhalb der Siedlungszone 11

Abb. 3: Schützenswerte Kirche St. Nikolaus 11

Abb. 4: Kantonal und kommunal geschützte Gebäude der Kernzone; Aufnahmeort Kreuzung Herrengasse und Hauptstrasse, Blick Richtung Südost 12

Abb. 5: Einfamilienhaus der Wohnzone WG2 mit mittlerem Potential an inneren Reserven und mittlerer Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffer; Aufnahmeort Angerweg 13

Abb. 6: Anzahl Einwohner pro Wohngebäude in der Siedlungszone 13

Abb. 7: Mittlere Anzahl Stockwerke der Wohngebäude in der Siedlungszone 14

Abb. 8: Durchschnittliche Geschossfläche pro Person der Wohngebäude in der Siedlungszone 15

Abb. 9: Alter der Befragten 16

Abb. 10: Wohnort der Befragten nach Zonen aufgeteilt 17

Abb. 11: Einschätzung der finanziellen Situation der Gemeinde Oltingen 17

Abb. 12: Wichtigkeit einer Änderung der finanziellen Situation 18

Abb. 13: Beurteilung der persönlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche 18

Abb. 14: Beurteilung der persönlich zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche 19

Abb. 15: Beurteilung bezüglich persönlich leerstehender Räume 19

Abb. 16: Beurteilung bezüglich persönlich leerstehender Räume aufgeteilt nach befragten Zonen 20

Abb. 17: Beurteilung des persönlichen Ausbaupotentials 20

Abb. 18: Beurteilung des persönlichen Ausbaupotentials aufgeteilt nach befragten Zonen 21

Abb. 19: Beurteilung des Ausbaupotentials nach Zonen 21

Abb. 20: Beurteilung des Ausbaupotentials nach Zonen aufgeteilt nach befragten Zonen 22

Abb. 21: Beurteilung Szenario 1 aufgeteilt nach befragten Zonen 23

Abb. 22: Beurteilung Szenario 2 aufgeteilt nach befragten Zonen 24

Abb. 23: Beurteilung Szenario 3 aufgeteilt nach befragten Zonen 25

Abb. 24: Übersicht Beurteilung aller drei Szenarien 26

Abb. 25: Maximal annehmbare Einwohnerzahl 26

Abb. 26: Schätzung der schweizerischen, durchschnittlichen Wohnfläche pro Person 27

Abb. 27: Zukunftsszenarien mit der möglichen Anzahl Personen in den Kern- und Wohnzonen nach Schweizer Durchschnittswohnfläche 30

Abb. 28: Prozentuale Steigerung der Anzahl Einwohner in den jeweiligen Zonen gegenüber dem Ist-Zustand bei Ausschöpfung des Gesamtpotentials 30

Abb. 29: Prozentualer Anteil Einwohner des Ist-Zustandes gemessen am Total der Kern- und Wohnzonen 31

Abb. 30: Prozentualer Anteil Einwohner nach Ausschöpfung des Gesamtpotentials gemessen am Total der Kern- und Wohnzonen 31

Abb. 31: Wohngebäude der Kernzone mit mittlerem bis sehr grossem Potential an inneren Reserven insbesondere im Bereich des Dachstockes, Ansicht strassenzugewandte Seite; Aufnahmeort Kreuzung Hauptstrasse und Herrengasse, Blick Richtung Herrengasse 32

Abb. 32: Wohngebäude der Abbildung 12, Ansicht strassenabgewandte Seite; Aufnahmeort Angergasse 33

Abb. 33: Wohn- und Ökonomiegebäude der Kernzone mit mittlerem bis sehr grossem Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Kreuzung Bauerngasse und Hauptstrasse, Blick Richtung Schafmattstrasse 33

Abb. 34: Hauptstrasse 41 - Wohn- und Ökonomiegebäude der Kategorie mit dem höchsten Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse 34

Abb 35: Bauerngasse 62 - Wohn- und Ökonomiegebäude der Kategorie mit dem höchsten Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse, Blick Richtung Bauerngasse 36

Abb. 36: Parzelle 1702 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Kreuzung Obere Lehmattstrasse und Bauerngasse 36

Abb. 37: Parzelle 1140 vis-à-vis der Parzelle 1702 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse, Blick Richtung Hauptstrasse 37

Abb. 38: Parzelle 1848 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Hauptstrasse 37

Tabellen

Tab. 1: Vergleich Otlingen mit aktuell zahlungskräftigen Gemeinden 6

Tab. 2: Zeitplan 8

1 Ausgangslage

In der Gemeinde Oltingen wohnen aktuell 482 Einwohner. Nebst der denkmalgeschützten, zentralgelegenen Pfarrkirche finden sich in der Kernzone viele geschützte und erhaltenswerte Bauten, welche die Ortsgeschichte und Charakteristik der Gemeinde wiederspiegeln.

Der Dorfkern von Oltingen verfügt über eine relativ dichte Bebauung. Wie viele weitere Oberbaselbieter Gemeinden weisen die neueren Wohnquartiere von Oltingen eine sehr lockere Siedlungsstruktur auf. Im Vergleich mit Gemeinden in Stadtnähe beansprucht die Oltinger Bevölkerung rund doppelt so viel Gebäudefläche pro Person (siehe Tab. 1).

Wie in den meisten Oberbaselbieter Gemeinden besteht auch in Oltingen ein Ungleichgewicht zwischen Ausgaben und Einnahmen sowie dem Investitionsbedarf. Die Gemeinde vermag sich über die Steuereinahmen nicht selbst zu finanzieren.

Der Verdacht liegt nahe, dass ein direkter Bezug besteht zwischen der Personendichte pro beanspruchte Gebäudefläche und der Finanzstärke einer Gemeinde. Oltingen will mit innovativen Ideen als Vorzeigebeispiel für andere Oberbaselbieter Gemeinden vorangehen, indem eine effiziente Nutzung der bestehenden Baustruktur angestrebt und so die Wirtschaftlichkeit der Gemeindeinfrastruktur erhöht und der finanzielle Spielraum vergrössert wird. Das vorliegende Projekt beschreibt die Ziele, benennt das Zielpublikum, formuliert die Fragestellungen, legt das Vorgehen fest, bezeichnet die Kosten und beschreibt mögliche Massnahmen.

2 Ziel

Das übergeordnete Ziel des Projektes besteht in der Erarbeitung von Datengrundlagen für eine zukunftsorientierte Planung im Hinblick auf eine sinnvolle Struktur und Bebauung der Gemeinde, ohne deren Charakter und Lebensqualität zu beinträchtigen.

Im Einzelnen wird mit dem Projekt die Auslastung der bestehenden Gebäude in den verschiedenen Nutzungszonen erfasst, verglichen und bewertet. Zudem wird mit einer EInwohnerumfrage die Bereitschaft der Bevölkerung zur Nutzung der Reserven eruiert und ausgewertet.

Im Weiteren werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und mögliche Restriktionen im Hinblick auf eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Bausubstanz beschrieben. Ein Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zusammengefasst in einem Bericht runden das Projekt ab.

Die Resultate des Projektes dienen der Gemeinde als Hilfs- und Planungsinstrument für die künftige Entwicklung der Gemeinde Oltingen.

3 Zielgruppen

Die Resultate des Projektes richten sich in erster Linie an den Gemeinderat von Oltingen. Sie können jedoch auch für die Kommunikation in der Gemeinde dienen, mit dem Ziel die Bevölkerung zu sensibilisieren und zu motivieren, Ausbauten innerhalb der bestehenden Bausubstanz vorzunehmen. Des Weiteren könnten die Resultate auch anderen Oberbaselbieter Gemeinden zugute kommen, welche über eine ähnliche Ausgangslage

wie Oltingen verfügen.

4 These und Fragestellung

Das Projekt stützt sich auf folgender These ab:

Eine hohe Personendichte innerhalb der bestehenden Bausubstanz führt zu einer wirtschaftlich günstigen Lage der Baselbieter Gemeinden.

Tab. 1: Vergleich Otlingen mit aktuell zahlungskräftigen Gemeinden

Ort	Einwohnerzahl	Gebäudeareal in m^2	Gebäudeareal pro Einwohner in m^2
Oltingen	482	170'000	358
Liestal	13'948	2'210'000	158
Binningen	14'991	2'380'000	159
Reinach	18'900	2'310'000	122

Quelle: Statistisches Amt Kanton Basel-Landschaft, Juli 2014

Liestal, Binningen und Reinach sind aktuell zahlungskräftige Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft. Aus den oben dargestellten Daten (Tab. 1) geht hervor, dass das beanspruchte Gebäudeareal pro Einwohner in Oltingen um das Zwei- bis Dreifache höher liegt, als jenes in den anderen drei Gemeinden. Die Darstellung stützt die These, dass mit einer hohen Personendichte, bezogen auf das vorhandene Gebäudeareal, der finanzielle Spielraum der Gemeinden grösser wird.

Mit dem Projekt werden deshalb folgende Fragen geklärt:

- Wie viele Nutzungsreserven befinden sich innerhalb der bestehenden Gebäude in Oltingen? Bestehen Unterschiede in den Nutzungsreserven zwischen den Nutzungszonen?
- Wie gross ist die Bereitschaft der Bevölkerung die vorhandenen Nutzungsreserven zu beanspruchen? Bestehen Unterschiede in der Bereitschaft zwischen den unterschiedlichen Nutzungszonen?
- Ist eine Nutzung der Reserven unter Einbezug der rechtlichen Rahmenbedingungen möglich? Wo befinden sich allfällige Restriktionen und Barrieren?
- Was könnten künftige Massnahmen für die Gemeinde sein?

Innerhalb dieses Projektes werden keine Berechnungen zu den Auswirkungen der Gemeindefinanzen durchgeführt. Diese müssten im Anschluss in einem weiteren Projekt vorgenommen werden.

5 Vorgehen und Methodik

Anhand der Gebäudevolumen und der Anzahl der Bewohner lassen sich Aussagen zur Auslastung der Gebäudevolumina machen. Parzellengrösse, Gebäudegrundfläche, Geschossigkeit und die jeweilige Anzahl Personen pro Gebäude bilden dabei die wichtigsten Indikatoren. Vergleiche zwischen diesen Parametern lassen Aussagen und Vergleiche bezüglich der Gebäudeauslastung und den Verdichtungsmöglichkeiten zu. Eine Gegenüberstellung der eruierten Daten in den einzelnen Zonen zeigt auf, welche Zonen über das grösste Potential an Reserven verfügen.

Um eine möglichst erfolgreiche und effiziente, zukunftsorientierte Planung voranzutreiben, bedarf es der zusätzlichen Eruierung der Bevölkerungsmeinung. Mittels einer Befragung in Form eines Fragebogens wird die Bereitschaft zur Nutzung vorhandener Reserven ermittelt. Die Stichprobe wird die in den unterschiedlichen Zonen lebende Bevölkerung repräsentativ widerspiegeln. Deshalb wird die Befragung diverse Haushalte aus allen relevanten Zonen, wie auch Haushalte in denkmalgeschützten Bauten miteinbeziehen. Mit der Umfrage werden quantitative und qualitative Daten erhoben. Im Wesentlichen werden die Bedürfnisse sowie Barrieren/Hindernisse für die Umsetzung der Bedürfnisse seitens der Bevölkerung erfragt.

Im Anschluss steht die Abklärung der rechtlichen Rahmenbedingungen mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Gesetzgebung und des daraus resultierenden Reglements.

Die gewonnenen Informationen werden im vorliegenden Bericht zusammengefasst. In einem Plan werden die potentiellen Reserven pro Gebäude grafisch dargestellt. Aus den gewonnen Erkenntnissen werden mögliche Massnahmen formuliert.

5.1 Datengrundlagen und Datenerhebung

Sämtliche Datengrundlagen, welche für Berechnungen und Darstellungen herangezogen werden, stammen von der GIS-Fachstelle des Kantons Basel-Landschaft, welche öffentlich zugänglich unter www.geo.bl.ch einzusehen sind. Hierbei ist nicht genau ersichtlich, ob Dachstöcke ebenfalls in die Verzeichnung der Stockwerke miteinfliessen. Anhand von ein paar Stichproben ist jedoch anzunehmen, dass offensichtlich nur bewohnte Dachstöcke ebenfalls als Stockwerkverzeichnet sind. Des Weiteren stammen die zur Kartenerstellung notwendigen AV-Daten auf Anfrage ebenfalls von der kantonalen GIS-Fachstelle. Die Einwohnerkontrolle der Gemeinde Oltingen vom 21. Juli 2014 liefert die benötigten Angaben zur Einwohneranzahl pro Haushalt. Die den Berechnungen zugrundeliegende, durchschnittliche Wohnfläche von 45 m^2 pro Person in der Schweiz ist der Seite des Bundesamtes für Statistik unter der Rubrik Bau- und Wohnungswesen zu entnehmen. Die Zusammensetzung dieses Mittelwertes ist jedoch nicht klar ersichtlich, so dass allfällige Differenzen zum im Bericht verwendeten Begriff der *Geschossfläche pro Person* bestehen können.

Die Erarbeitung des Fragebogens stammt aus eigenen Überlegungen. Allen Haushalten der Kernzone und den Wohnzonen W1, W2 und WG2 wird persönlich ein Exemplar in den Briefkasten eingeworfen. Mittels einer kurzen Information auf der Vorderseite des Fragebogens erhalten die Einwohner eine Erläuterung zur Erhebung und werden dazu angehalten, den Fragebogen bis zum 31. August 2014 auf der Gemeinde einzureichen. Die Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig.

Eine Besprechung mit der kantonalen Ortsbildpflege verhilft zur Erlangung einer Expertenmeinung bezüglich des Projektes und der Datendarstellung insbesondere in Anbetracht der nationalen Bedeutung von Oltingen.

5.2 Zeitplan

Tab. 2: Zeitplan

Kalenderwoche	Was	Zeitlicher Rahmen
29 – 31	Aufbereitung Daten	2 – 2.5 Wochen
32 – 33	Fragebogen: • Erstellung • Abklärung mit der Gemeinde • Vorbereitung, Durchführung • Auswertung	1.5 Wochen: 2 Tage ½ Tag 1 Tag 2-3 Tage
34	Prüfung rechtliche Rahmenbedingungen	1 Woche
35 – 38	Auswertung: • Darstellung im GIS • Fazit • Ausblick, Vorschläge für Massnahmen	4 – 4.5 Wochen: 2-3 Wochen ½ Woche 1 Woche
39	Überarbeitung	½ - 1 Woche

Das Projekt wird von Jasmin Ganter im Rahmen eines Praktikums bearbeitet. Frau Ganter absolviert das Studium Master of Science in Sport Sciences (Sportwissenschaft) and Minor in Geography an der Universität in Basel.

Begleitet wird das Projekt durch Markus Vogt der Firma Vogt Planer. Vogt Planer ist von der Gemeinde Oltingen mit der Durchführung eines Zukunftstages mit dem Gemeinderat beauftragt. Die Resultate des Projektes dienen auch als Grundlage für diesen Zukunftstag vom 20. September 2014.

6 Rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Bundesebene: Raumplanungs- und Baugesetz (RPG)

Der Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung legt die Planungsgrundsätze fest. Es gilt die Landschaft insbesondere Fruchtfolgeflächen zu schützen, weshalb künftig Bauzonen zu begrenzen und eine Verdichtung nach innen voranzutreiben sind. Nach Art. 3, Abs. 3, lit. a^{bis} des RPG gilt es, ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone besser zu nutzen, wobei Massnahmen zur möglichen Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden müssen. Soll zur Verdichtung ein zusätzliches Gebäude auf einem bereits bebauten Grundstück errichtet werden, so muss nach §91 des RBG der Mindestabstand zwischen den Gebäuden eingehalten werden. Art. 15 des RPG schreibt die Festlegung der Bauzonen unter Berücksichtigung deren Bedarf für die nächsten 15 Jahre vor. Zudem betont dieser Artikel die Relevanz der Schonung der Fruchtfolgeflächen.

6.2 Kantonale Ebene: Richtplan Basel-Landschaft

Seit 1995 verzeichnete der Kanton Basel-Landschaft in den darauffolgenden zehn Jahren ein Flächenwachstum der Siedlungszonen um 10%. Die Bevölkerung hingegen nahm im selben Zeitraum lediglich um 5% zu (S1.2, A). Dies lässt darauf schliessen, dass der Flächenbedarf pro Person in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Um den weiteren Boden- und Landschaftsverlust vorzubeugen, fand im Mai dieses Jahres eine Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) statt, wonach eine weitere Ausbreitung der Siedlungszonen verhindert und eine „Verdichtung nach innen" vorangetrieben werden sollen. Für die nächsten 10 bis 15 Jahre soll deshalb eine Siedlungsentwicklung fast ausschliesslich in bereits bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen stattfinden, wie es auch im Konzept der Räumlichen Entwicklung des Kantons Basel-Landschaft (KORE) festgehalten ist (S1.1, B).

In den letzten 25 Jahren erfuhr der Kanton Basel-Landschaft einen Neuwohnungszuwachs von 50%, davon erfolgten rund 90% in unüberbauten Bauzonen (S2.1, A). In ländlichen Gebieten gilt es deshalb die inneren Reserven in der bereits vorhandenen Bausubstanz, insbesondere den Kernzonen, besser auszunutzen (S.2.1, A). Hingegen muss mit unbebauten Bauzonen im ländlichen Raum haushälterisch umgegangen werden (S2.1, B). Infolgedessen erhöht sich der Steuertrag pro m^2 Bauzone und verhilft der jeweiligen Gemeinde zu einer besseren Wirtschaftlichkeit (S2.1, C). Mit geeigneten Massnahmen haben ländliche Gemeinden für eine dichtere Bebauung in unüberbauten Wohnbauzonenreserven zu sorgen (S2.1, D). Der Gemeindeentwicklung nach aussen sollte somit stets zuerst eine Entwicklung nach innen vorangehen. Bei Mutationen der Zonenvorschriften zwecks einer Nutzungserhöhung dürfen Wohn- und Umweltqualität nicht verringert werden (S2.1, D).

Zur Erhaltung von regionaltypischen Landschaftsbildern gilt es Ortsbilder und Kulturdenkmäler zu schützen und diese optimal in die umliegenden Bauten einzubetten. Das Ortsbild von Oltingen ist von nationaler Bedeutung, weshalb die Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) zum Tragen kommt (S2.2, D). Die Verordnung stützt sich auf Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Der Bundesrat entscheidet hierbei über die Aufnahme, Abänderung und Streichung von Objekten im Bundesinventar. Zweck des NHG ist es unter anderem „das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern" (Art. 1, lit. a des NHG, 2013).

6.3 Kommunale Ebene unter Berücksichtigung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG): Zonenreglement Siedlung

Nach §15 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) haben die Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Trotz verdichteter Bauweise muss stets eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität gewährleitet werden. Das Zonenreglement der Gemeinde schreibt für alle Siedlungszonen Nutzungsmasse vor. Von zentraler Bedeutung für Interventionsmassnahmen, im Sinne einer Ausschöpfung des Gesamtpotentials, zur Erhöhung der Einwohnerzahl, sind die zulässigen Zahlen bezüglich Geschosszahl, Bebauungsziffer, Gebäudelänge, Gebäude- und Fassadenhöhe wie auch reglementkonforme Dachformen. Insbesondere die Kernzone unterliegt strikten Reglementvorschriften. Für Dachbauten wie etwa Fenster liegen Maximalwerte der zulässigen Frontfläche vor. So gilt es für die Bewohnung eines Dachstockes zu prüfen, ob mittels der Maximalwerte der Frontfläche eine rechstkonforme Belichtung von mindestens 1/10 der Bodenfläche möglich ist (§73, Abs. 1, RBG). Die Nutzung eines Raumes als Wohn- oder Arbeitsraum setzt eine Mindestraumhöhe von 2.30 m voraus (§74, Abs. 1, RBG). In Räumen mit Dachschräge muss dafür mindestens auf einer Fläche von 6 m^2 eine Höhe von 2.30 m gewährleistet sein (§74, Abs. 3, RBG). Eine Abweichung der

Dachbauten in den in der Kernzone kann in Ausnahmefällen unter Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen durch den Gemeinderat bewilligt werden. Eine Kompensation von fehlendem Lichteinfall im Dachstock bedingt durch zu geringe Fensterflächen, könnte allenfalls beim Bestehen von Giebelwänden durch dessen Verglasung oder Einbau von Giebelfenstern erfolgen. Vollverglasungen der Giebelwände sind in der Kernzone jedoch nicht erlaubt. Bestehende Bauten in der Kernzone, welche die zulässigen Nutzungswerte überschreiten, können im Rahmen des bereits bestehenden Bauvolumens renoviert, umgenutzt und ausgebaut werden. Geschützte Bauten dürfen nur im Sinne der Wahrung des ursprünglichen Originals renoviert und umgebaut werden. Bauliche Massnahmen unter kantonalem Schutz stehender Bauten dürfen nur in Absprache und unter Einwilligung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen. Der Umbau von erhaltenswerten Bauten hat unter Rekonstruktion des Gebäudekubus, der Dachform, der Firstrichtung sowie den Stilelementen zu erfolgen. Anbauten in der Kernzone dürfen nur auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes erfolgen und höchstens zwei Vollgeschosse verzeichnen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens kann der Gemeinderat das Nutzungsmass relativ um 10% erhöhen. Das Gebäudeprofil dürfte um ein weiteres Vollgeschoss gegenüber der Grundzone erweitert werden und von den vorgeschriebenen Gebäudelängen abweichen. In den Zonen W1, W2 und WG2 kann der Gemeinderat für die Realisierung von Einliegerwohnungen die Bebauungsziffer um 2% erhöhen. Die Wohnung muss jedoch über einen separaten Eingang verfügen und unabhängig von der Hauptbaute genutzt werden. Dies könnte eine attraktive Interventionsmassnahme für die Einwohnersteigerung sein, da so mehr Haushalte im selben Gebäude wohnen können und eine, auch wenn nur sehr geringe, Mehrbebauung von 2% möglich ist. Eine Kumulation mit anderen Mehrnutzungen ist jedoch nicht gestattet. Im kommunalen Raumplanungs- und Baugesetz werden die Gemeinden dazu angehalten, mittels Quartierplänen oder Überbauungen nach einheitlichem Plan eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität trotz verdichteter Bauweise sicherzustellen (§15, Abs. 3, RBG). Die Wohnungszahl pro Baukörper ist sowohl in der Kernzone wie auch in den Wohnzonen nicht festgelegt, was eine bessere Ausnützung der bereits vorhandenen Bausubstanz begünstigt. Überbauungen nach einheitlichem Plan stellen eine weitere Möglichkeit dar, um eine Erhöhung der zulässigen Bebauungsziffer und Gebäudelänge zu bewirken.

Bei der Nutzung der inneren Reserven gilt es die gesetzlichen Vorschriften bezüglich der Park- und Abstellplätze zu berücksichtigen. Pro Wohnung sind ein Stammplatz und 0.3 Besucherplätze vorgeschrieben. Bei Vorhandensein eines Verkaufsgeschäfts ist die weitere, vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen für das Geschäft miteinzuberechnen (§70 der RBV gemäss Anhang 11/1).

7 Resultate

7.1 Aktuelle Bebauung und Nutzungsreserven in Oltingen

7.1.1 Anzahl Einwohner nach Zonen

Bei Betrachtung der Einwohnerverteilung von Oltingen (Abb. 1) wird schnell ersichtlich, dass der grösste Anteil der Einwohner seinen Wohnsitz in der Kernzone hat. 71 Personen wohnen ausserhalb der Bauzone in landwirtschaftlichen Betrieben. Beim Vergleich der drei Wohnzonen W1, W2, und WG2 wohnen am meisten Personen in der Zone W1 und nur geringe Anteile in den Zonen W2 und WG2. Dies muss jedoch vor dem Hintergrund der totalen Fläche der jeweiligen Zonen betrachtet werden, wobei die Wohnzone W1 über die grösste Fläche der drei Wohnzonen verfügt und die Zonen W2 und WG2 wesentlich geringere Flächen

aufweisen. Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW) und die Gewerbezone G1 sind in den selben Grössenordnungen vertreten wie die Zonen W2 und WG2. In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen handelt es sich hierbei ausschliesslich um die Pfarrei und die Bewohner der Wohnungen im Schulgebäude. Bei den Einwohnern der Gewerbezone G1 handelt es sich vermutlich um Inhaber und Angehörige der dort angesiedelten Gewerbe.

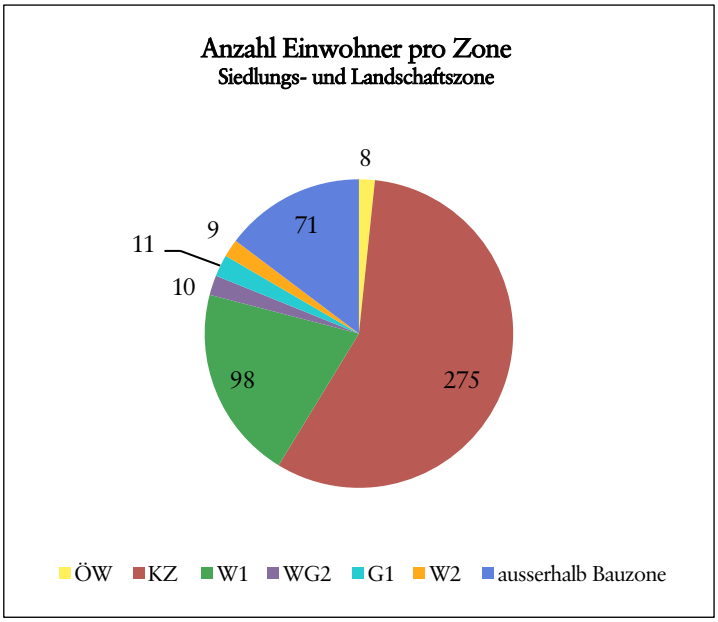


Abb. 1: Anzahl Einwohner pro Zone in der Siedlungs- und Landschaftszone

7.1.2 Überbaute Flächen in den einzelnen Zonen

Zur Bemessung der überbauten Flächen (Abb. 2) wurden die Gebäudegrundflächen aller Wohn- und Nebengebäude inkl. Unterständen und Trafostationen erfasst. Nicht erfasst wurden Brunnen und geteerte Flächen wie etwa ein Vorplatz oder Grundstückswege. Als Referenzfläche diente die Summe aller bebauten Parzellenflächen der jeweiligen Zone. Verfügten Parzellen sowohl über Anteile in der Siedlungs- wie auch in der Landwirtschaftszone, wurde nur der Siedlungszone angehörende Teil miteinbezogen.

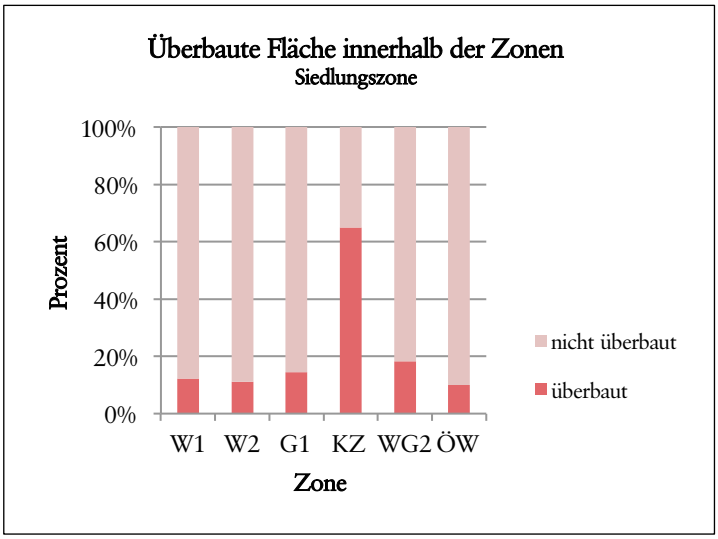


Abb. 2: Überbaute Flächen innerhalb der Siedlungszonen

Im Vergleich zu den übrigen Zonen verfügt die Kernzone mit 65% an überbauter Fläche über den grössten Anteil bebauter Fläche. Alle übrigen Zonen verzeichnen lediglich einen überbauten Anteil zwischen 10 und 18%, wobei die Wohnzone WG2 den höchsten Wert einnimmt.

Somit wird ersichtlich, dass die drei Wohnzonen W1, W2, WG2, wie auch die Gewerbezone und die Zone für öffentliche Werke über grosse, unbebaute Flächenreserven verfügen. Es muss jedoch zwischen den Bebauungsziffern der einzelnen Zonen differenziert werden. Für die Kernzone gilt ein Maximalwert von 40%, wohingegen in den Wohnzonen im gesetzlichen Rahmen lediglich 26% erlaubt sind. Für die Gewerbezone existiert keine Bebauungsziffer. In der Zone für öffentliche Werke bestimmt die Funktion der jeweiligen Anlagen die höchstzulässige Bebauungsziffer. Des Weiteren befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gebiet der Kirche St. Nikolaus eine Denkmalschutzzone, welche Grünflächen wahren und eine Überbauung verhindern soll, zum Schutze der Kirche als Sehenswürdigkeit. Im Sinne einer Ausnützung der Bebauungsziffer für die Schaffung von mehr Wohnraum wären somit die Wohnzonen W1, W2, WG2 von Interesse.

Abb. 3: Schützenswerte Kirche St. Nikolaus

Abb. 4: Kantonal und kommunal geschützte Gebäude der Kernzone; Aufnahmeort Kreuzung Herrengasse und Hauptstrasse, Blick Richtung Südost

7.1.3 Anzahl Einwohner pro Wohngebäude

Vor dem Hintergrund, dass die Einwohner der Zone für öffentliche Werke lediglich in zwei Gebäuden wohnen, ist die Interpretation der Daten dieser Zone mit Vorsicht zu geniessen (Abb. 6). Am meisten Einwohner pro Haus finden sich in der Kernzone. Die Wohnzonen W2 und WG2 weisen mit ein bis zwei Personen je Gebäude einen niedrigen Wert auf. Die Wohnzone W1 hingegen besitzt eine durchschnittliche Einwohnerzahl von fast drei Personen pro Gebäude. Die Differenz der drei Wohnzonen könnte sich wie folgt erklären: In der Zone W1 sind mehr Gebäude und Einwohner vorhanden als in den Zonen W2 und WG2. Zudem könnte die Zone W1 für Familien mit Kindern attraktiver sein, als für alleinstehende Personen oder Paare, was eine erhöhte Zahl Personen pro Gebäude bedingen würde.

Ein Vergleich der Gebäude zwischen der Kern- und den drei Wohnzonen zeigt, dass in der Kernzone vermehrt Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind, wohingegen die drei Wohnzonen fast ausschliesslich Einfamilienhäuser verzeichnen. Dies bedingt die höhere Anzahl Einwohner pro Wohngebäude der Kern- gegenüber den Wohnzonen.

Abb. 5: Einfamilienhaus der Wohnzone WG2 mit mittlerem Potential an inneren Reserven und mittlerer Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffer; Aufnahmeort Angerweg

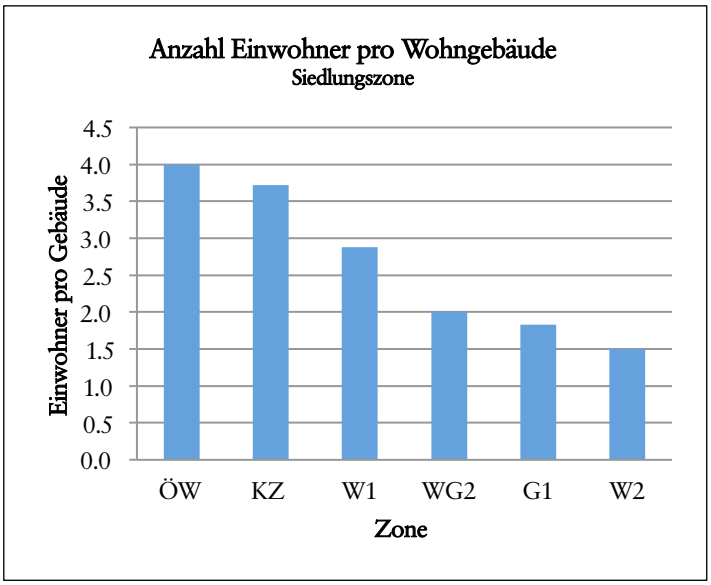


Abb. 6: Anzahl Einwohner pro Wohngebäude in der Siedlungszone

7.1.4 Anzahl Stockwerke der Wohngebäude

Die Gebäude mit den meisten Stockwerken sind in der Wohnzone W1 vorzufinden gefolgt von der Kernzone (Abb. 7). Die geringste Anzahl Stockwerke verzeichnet die Wohnzone WG2. Das Reglement hält die höchste zulässige Gebäudehöhe mit 15.5 m für die Kernzone fest. Für die Zonen W2 und WG2 hingegen gilt eine Maximalhöhe von je 11.5 m. Die Zone W1 verzeichnet mit einer Maximalgebäudehöhe von 10.5 m den niedrigsten Wert im Reglement.

Dass der höchste Durchschnittswert an Stockwerken in der Zone W1 trotz der geringsten zulässigen Gebäudehöhe vorzufinden ist, kann mit mehreren möglichen Einflussfaktoren zusammenhängen. Es muss betont werden, dass die Zonen W2 und WG2 verhältnismässig über wenige Gebäude verfügen im Vergleich zu der Kernzone und der Wohnzone W1. Somit fallen einzelne Gebäude der Zonen W2 und WG2 stärker ins Gewicht. Obwohl sich die Vorschriften der zulässigen maximalen Gebäudehöhen zwischen den vier genannten Zonen um insgesamt fünf Meter unterscheiden, so liegen bezüglich der zulässigen Fassadenhöhe nur sehr geringe Unterschiede vor. Das Zonenreglement schreibt für die Kernzone und die Wohnzonen W2 und WG2 eine maximal zulässige Fassadenhöhe von 8.0 m vor. In der Zone W1 liegt dieser Wert mit 7.0 m lediglich einen

Meter tiefer. Eine weitere Erklärung ist somit in der Dachkonstruktion zu finden. Während für die Wohnzonen eine Mindestdachneigung von 20° zu beachten ist, gilt in der Kernzone eine Neigung zwischen 40 und 50° einzuhalten. Somit verzeichnet die Kernzone erheblich steilere Dachkonstruktionen als die drei Wohnzonen. Die steileren Dachkonstruktionen der Kernzone ragen somit viel weiter nach unten und nehmen in der Kernzone anteilsmässig an der gesamten Gebäudehöhe einen viel höheren Wert ein als die Dachkonstruktionen der Zonen W1, W2 und WG2. Vermutlich handelt es sich aufgrund dieser Erklärung in Verbindung mit der Feststellung der geringen Belichtung der Dachkonstruktionen der Kernzone hierbei um sehr hohe Räumlichkeiten innerhalb des Dachbereichs und vielleicht vielfach nur als Estrich genutzte Räume, obwohl dieser Bereich viel Potential als nutzbarer Wohnraum bieten könnte. Es könnte auch sein, dass die älteren Gebäude der Kernzone allgemein über höhere Räume als die Gebäude der Wohnzonen W1, W2, und WG2 verfügen und deshalb verhältnismässig eine niedrige Anzahl Stockwerke vorliegt. Alle diese Erklärungsansätze basieren nur auf Spekulationen und können im Rahmen dieses Berichtes nicht faktisch belegt werden.

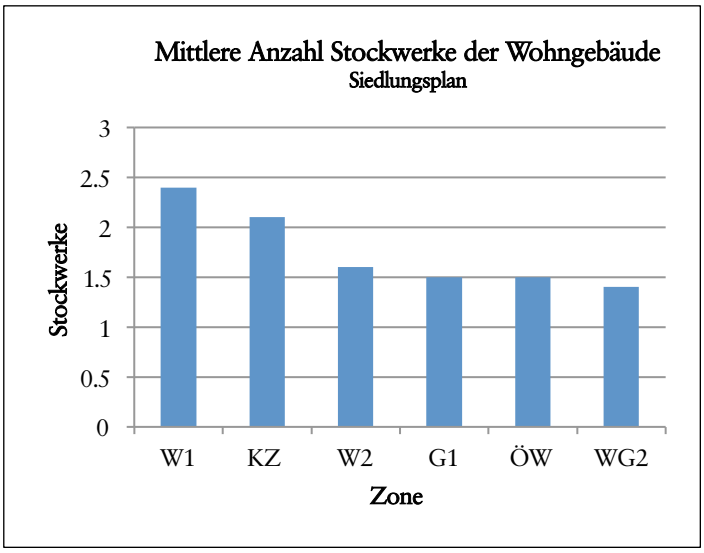


Abb. 7: Mittlere Anzahl Stockwerke der Wohngebäude in der Siedlungszone

7.1.5 Durchschnittliche Geschossfläche der Wohngebäude pro Person

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt in der Schweiz bei rund 45 m^2 (Abb. 8). Die dargestellten Werte ergeben sich aus der Berechnung der Gesamtgeschossfläche mittels der Gebäudegrundfläche und der Anzahl Stockwerke, welche in Beziehung zu den in den jeweiligen Zonen lebenden Personen gesetzt wurde.

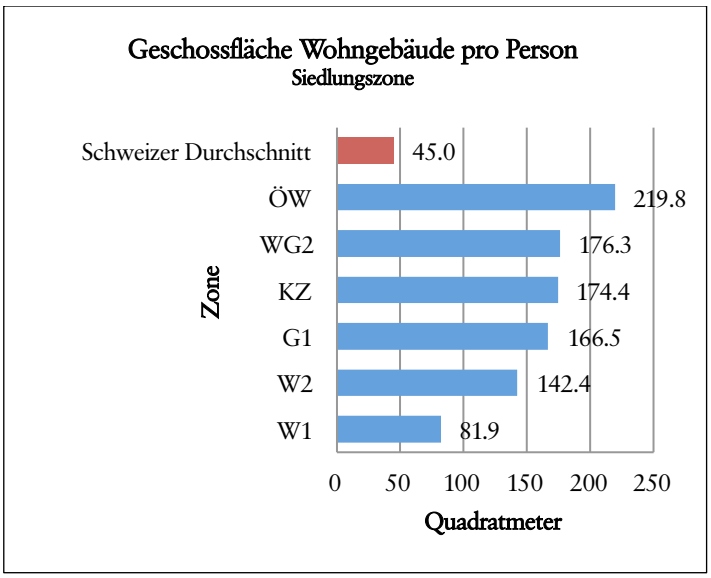


Abb. 8: Durchschnittliche Geschossfläche pro Person der Wohngebäude in der Siedlungszone

Mit einer Geschossfläche von fast 220 m^2 pro Person liegt die Zone für öffentliche Werke und Anlagen an der Spitze der Siedlungszonen. Die geringste Zahl, welche jedoch immer noch das Doppelte des schweizerischen Durchschnittes beträgt, verzeichnet die Wohnzone W1. Dies scheint plausibel, da diese Wohnzone, wie bereits erläutert wurde, mehr Personen pro Gebäude beherbergt, als die Zonen W2 und WG2. Auffallend ist, dass die Einwohner der Kernzone über eine hohe Geschossfläche verfügen, obwohl in den Gebäuden der Kernzone im Schnitt fast vier Personen leben.

Oltingen weist im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt zwischen zwei- bis fünfmal so hohe Geschossflächen pro Person auf. Dies lässt auf ein grosses Potential zur besseren Ausnutzung der bereits bestehenden Gebäude schliessen.

7.2 Umfrage

7.2.1 Vorgehen

Die Umfrage findet mittels eines Fragebogens statt. Nebst persönlichen Angaben werden Fragen zur finanziellen Situation der Gemeinde, zur persönlichen Wohnsituation, wie auch zur generellen Meinung gestellt. Der Fragebogen will herausfinden, wie die Einwohner ihre Wohnsituation im Bezug zum vorhandenen Flächenangebot wahrnehmen, wie sie verschiedenen Szenarien zur möglichen Steigerung der Einwohnerzahl in Oltingen gegenüberstehen und wie hoch die Anzahl Einwohner maximal sein darf, um das persönliche Wohlbefinden nicht zu beeinträchtigen. Da in diesem Projekt das Hauptaugenmerk in der Erfassung der inneren Reserven in den drei Wohnzonen und der Kernzone liegt, wurde die Befragung deshalb nur in diesen vier Zonen durchgeführt.

Um die Repräsentativität einer Umfrage zu gewährleisten, wird ein gewisser Anteil der in den vier oben genannten Zonen lebenden Einwohner benötigt. Eine Befragtenquote von 20% stellt hierbei ein gutes Mass dar, wobei die 20% auf die einzelnen Haushalte und nicht Personen zu beziehen sind. Laut der Einwohnerkontrolle vom 21. Juli 2014 verzeichnet Oltingen in diesen vier Zonen aktuell 172 Haushalte, wo mit eine Rücklaufquote von mindestens 26 Fragebögen als adequat betrachtet wird. Aus Zeit- und Kostengründen findet die Umfrage schriftlich statt. Dabei erhielt jeder Haushalt einen Fragebogen mit einem kurzen Schreiben zur Information

dieser Erhebung. Diesen galt es bis zum 31. August 2014 bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Für die Generierung einer möglichst hohen Rücklaufquote wurde der Fragebogen kurz gehalten. Der genaue Fragebogen ist im Anhang einzusehen. Genaue

7.2.2 Auswertung

45 Fragebögen sind ausgefüllt und bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden. Drei davon enthalten Antworten von zwei Personen, wodurch die Meinung von insgesamt 48 Personen eruiert worden ist. Die wünschenswerte Rücklaufquote von 20% wurde somit bei weitem übertroffen und die Umfrage kann deshalb als repräsentativ angesehen werden.

Persönliche Angaben. Die Altersspanne der Befragten reicht von 25 bis 73.5 Jahren, wobei der Grossteil ein Alter zwischen 31 und 70 Jahren verzeichnet (Abb. 9). Die meisten der rückläufigen Fragebögen stammen mit 27 Stück aus der Kernzone. Aus der Zone W1 gingen acht und aus den Zonen W2 und WG2 jeweils zwei hervor. Lediglich vier Personen gaben an, nicht zu wissen in welcher Zone sie wohnen und fünf Personen kreuzten diesbezüglich nichts an. An der Umfrage nahmen 25 Männer und 17 Frauen teil. Neun Personen machten keine Angabe zum Geschlecht. Die Befragten leben seit einem bis 76 Jahren in Oltingen und sind in den abgebildeten Altersklassen ziemlich ausgeglichen vertreten.

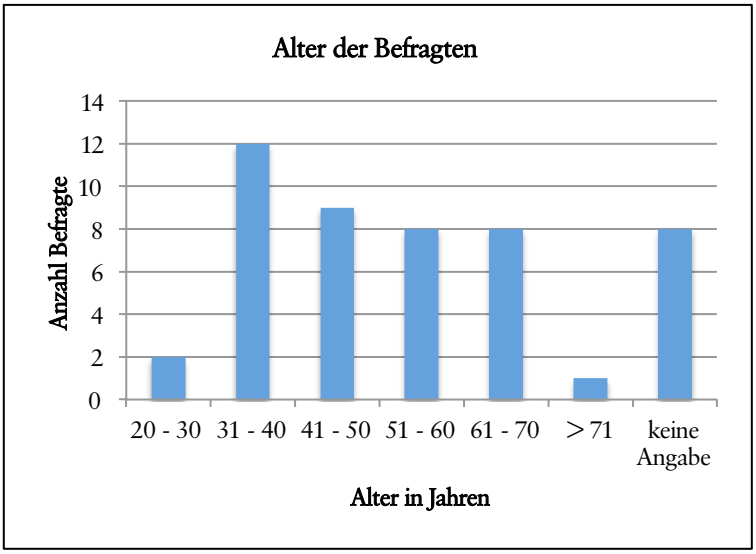


Abb. 9: Alter der Befragten

Die meisten der Befragten sind in der Kernzone wohnhaft (Abb. 10). Aufgrund der geringen Vertretung der beiden Wohnzonen W2 und WG2 müssen alle nachfolgenden zonenspezifischen Aussagen und Interpretationen, welche diese zwei Zonen betreffen, mit Vorsicht genossen werden.

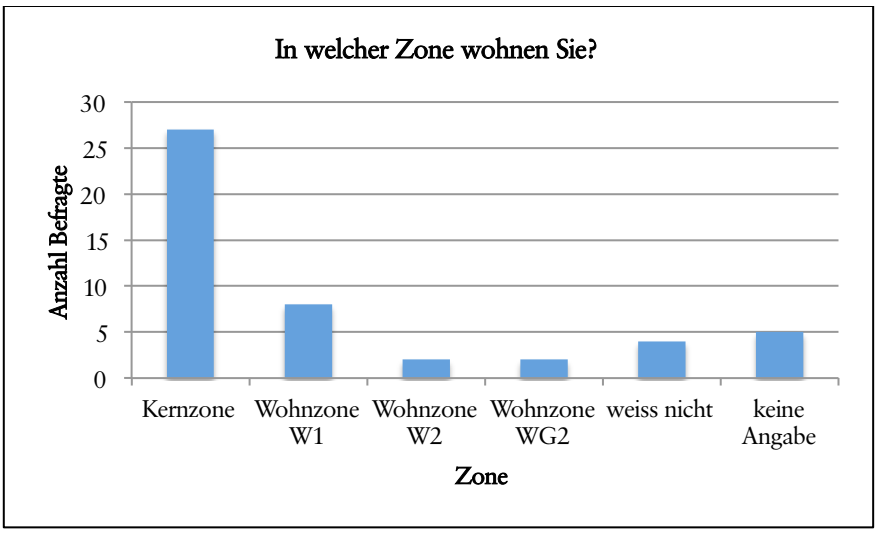


Abb. 10: Wohnort der Befragten nach Zonen aufgeteilt nach befragten Zonen

Aufgrund von Enthaltungen kann die Gesamtzahl der Antworten der Befragten von den 48 Befragten in den einzelnen Diagrammen abweichen, da jeweils nur getätigte Angaben in die Darstellung miteinbezogen werden.

Finanzen der Gemeinde Oltingen. Die Mehrheit der Befragten schätzt die finanzielle Situation der Gemeinde als schlecht oder normal ein (Abb. 11). Aus diesen Daten geht hervor, dass der Grossteil der Einwohner über die finanzielle Situation der Gemeinde aufgeklärt ist oder diese relativ gut einschätzen kann. Zudem wird eine Änderung der finanziellen Situation von der Mehrheit als mittel bis wichtig erachtet (Abb. 12). Diese Einschätzung und Erkenntnis der Einwohner ist wichtig, um bei allfälligen Massnahmen zur Verbesserung der finanziellen Lage seitens der Gemeinde bei den Einwohnern auf Verständnis und Bereitschaft zur Änderung zu stossen.

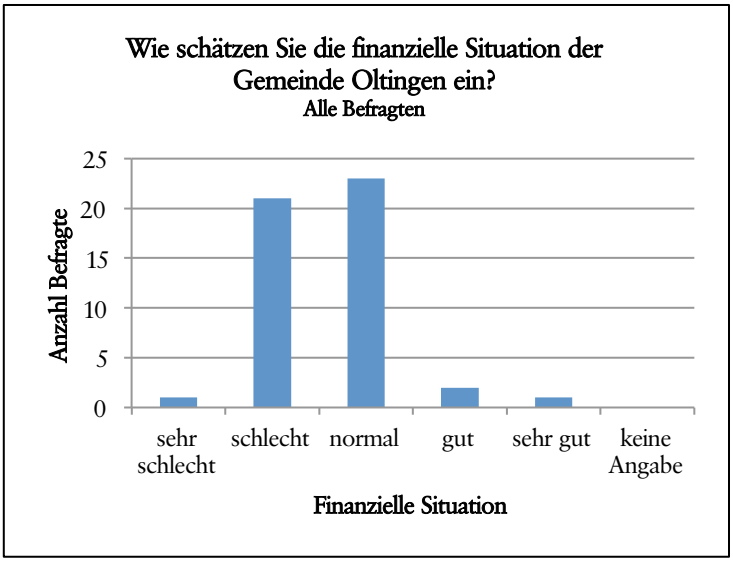


Abb. 11: Einschätzung der finanziellen Situation der Gemeinde Oltingen

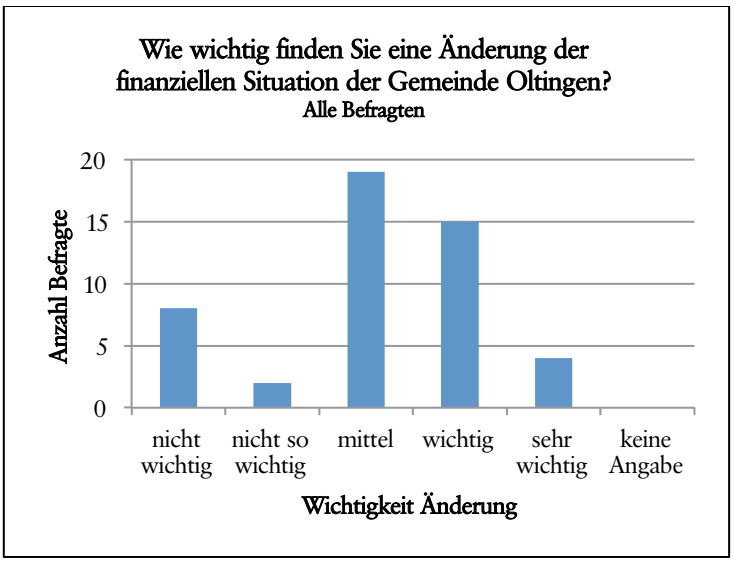


Abb. 12: Wichtigkeit einer Änderung der finanziellen Situation

Persönliche Wohnsituation. Etwa die Hälfte der Befragten gibt an, dass ihre Wohnfläche gross oder gar zu gross sei (Abb. 13). Die andre Hälfte findet die Ihnen zur Verfügung stehende Wohnfläche gerade recht. Lediglich drei Personen empfinden Ihre Wohnfläche zu klein. Findet eine Betrachtung nach befragten Zonen statt, so lassen sich kaum Differenzen feststellen. Die Wohnzone W1 verzeichnet innerhalb der Zone den grössten Anteil der jenigen, welche die vorhandene Wohnfläche als zu gross empfinden. Diese Aussage muss jedoch aufgrund der geringeren Anzahl Personen in der Zone W1 etwas relativiert werden. Nur Bewohner der Kernzone gaben an, dass sie die vorhandene Wohnfläche zu klein finden.

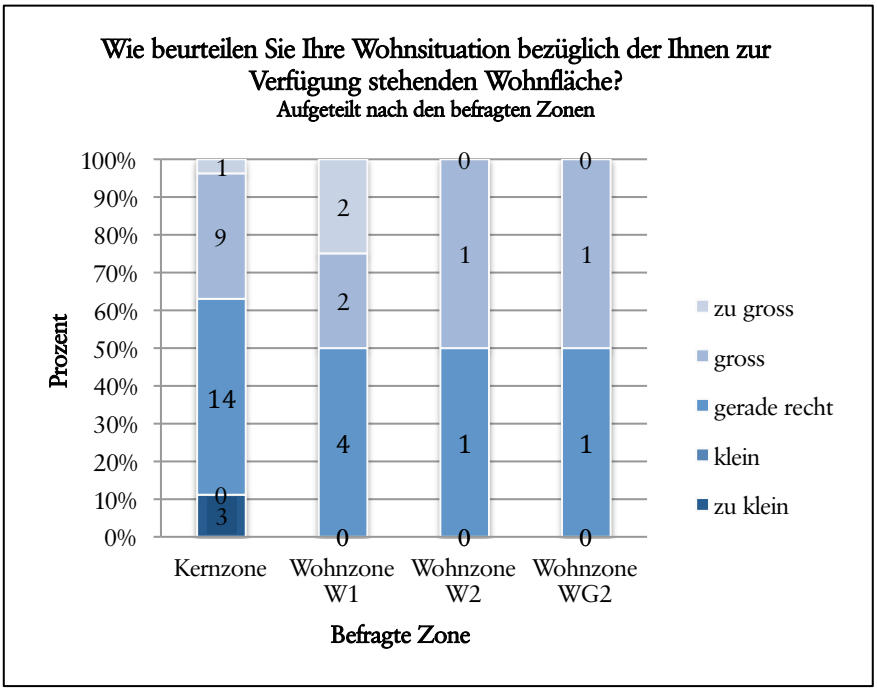


Abb. 13: Beurteilung der persönlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche aufgeteilt nach befragten Zonen

Die Mehrheit aller Befragten erachtet die ihnen zur Verfügung stehende Grundstücksfläche als gerade recht (Abb. 14). Niemand gibt an, dass die Grundstücksfläche zu gross ist. Nur wenige Personen empfinden die Fläche als klein oder zu klein. Die Wohnzone W1 verzeichnet innerhalb der Zonen den geringsten Anteil an Personen,

welche ihr Grundstück als gross empfinden und den grössten Anteil derer, welche die Fläche als gerade recht empfinden. Die meisten Einwohner, welche angeben, dass sie ihre Grundstücksfläche als klein oder zu klein empfinden, sind in der Kernzone wohnhaft. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da diese Zone über eine höhere, zulässige Bebauungsziffer und infolgedessen auch über eine höhere Überbauung verfügt.

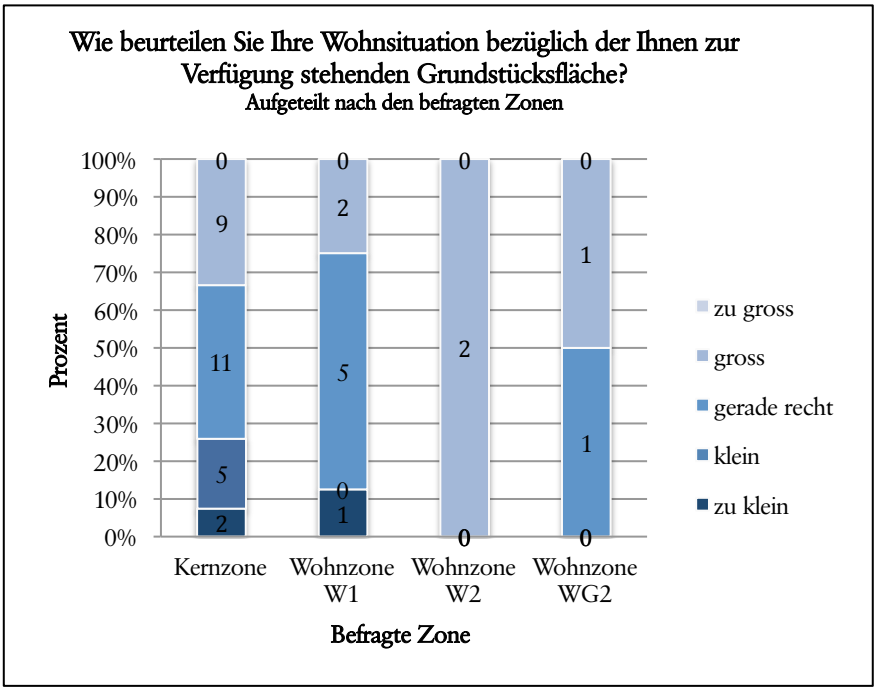


Abb. 14: Beurteilung der persönlich zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche aufgeteilt nach befragten Zonen

22 Personen aller Befragten, was fast der Hälfte der 48 Befragten entspricht, geben an, dass sie über keine leerstehenden Räume verfügen (Abb. 15). Die Kategorie sehr wenige verzeichnet vier und die Kategorie wenige zwölf Nennungen. Insgesamt zehn Personen geben an, dass sie über viele oder sogar sehr viele leerstehende Räumlichkeiten verfügen, was einem beachtlichen Anteil von rund 21% aller Befragten entspricht.

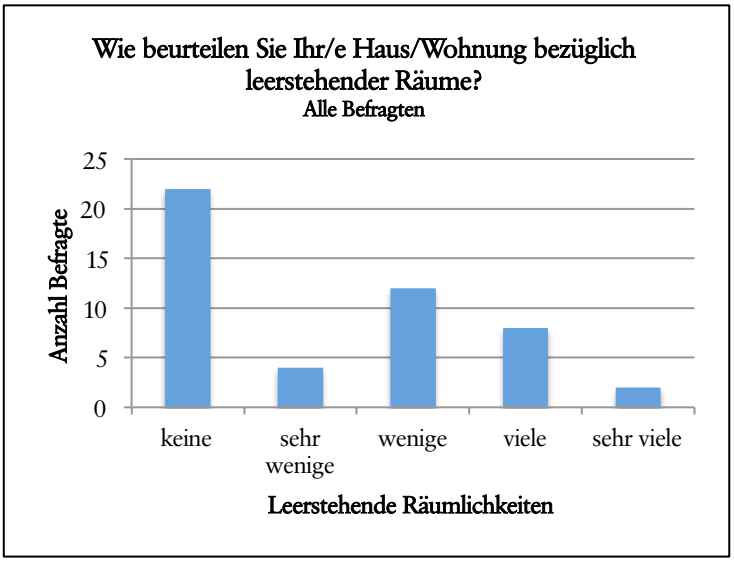


Abb. 15: Beurteilung bezüglich persönlich leerstehender Räume

Bei Betrachtung der einzelnen Zonen lässt sich feststellen, dass die drei Wohnzonen alle kaum über leerstehende Räume verfügen (Abb. 16). Lediglich in der Wohnzone W1 gibt eine Person an, über *viele* leerstehende Räume zu verfügen. In der Kernzone scheint diesbezüglich ein etwas anderes Bild zu herrschen. Von den 27 Befragten der Kernzone geben weniger als die Hälfte (zwölf Personen) an, über *keine* oder *sehr wenige* leerstehende Räumlichkeiten zu verfügen. Weitere zehn Personen verfügen über *wenige* leerstehende Räume. 19% (fünf Personen) gaben an, *viele* oder *sehr viele* ungenutzte, leere Räume zu besitzen. Das Vorhandensein von leerstehenden Räumlichkeiten scheint deshalb besonders ein Phänomen in der Kernzone zu sein.

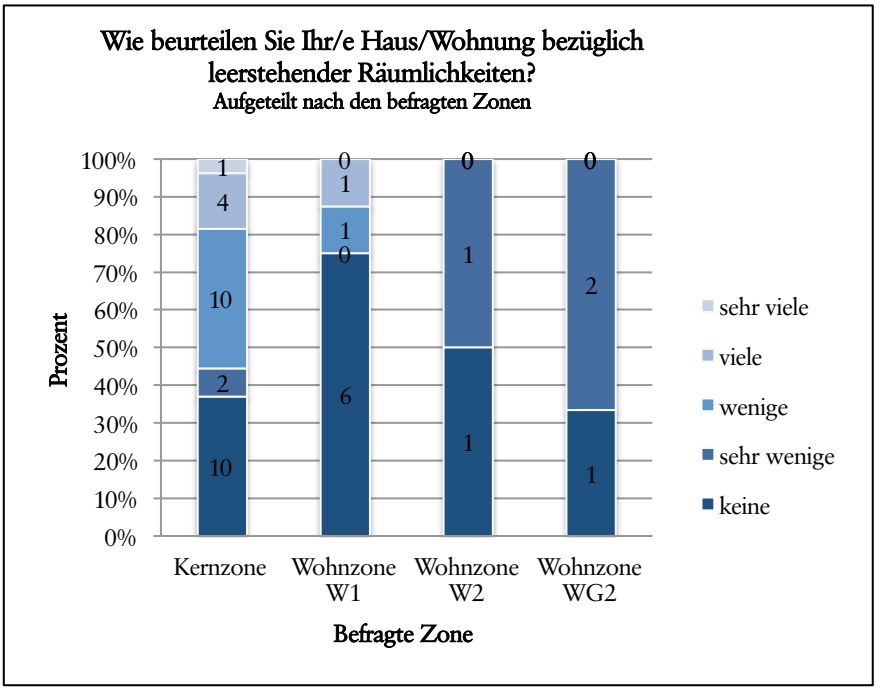


Abb. 16: Beurteilung bezüglich persönlich leerstehender Räume aufgeteilt nach befragten Zonen

56% aller Befragten (27 Personen) besitzen kein oder nur sehr geringes Ausbaupotential innerhalb ihres Hauses oder ihrer Wohnung (Abb. 17). Mit 44% (21 Personen) geben fast die Hälfte aller Befragten an, über ein mittleres bis sehr grosses Ausbaupotential zu verfügen.

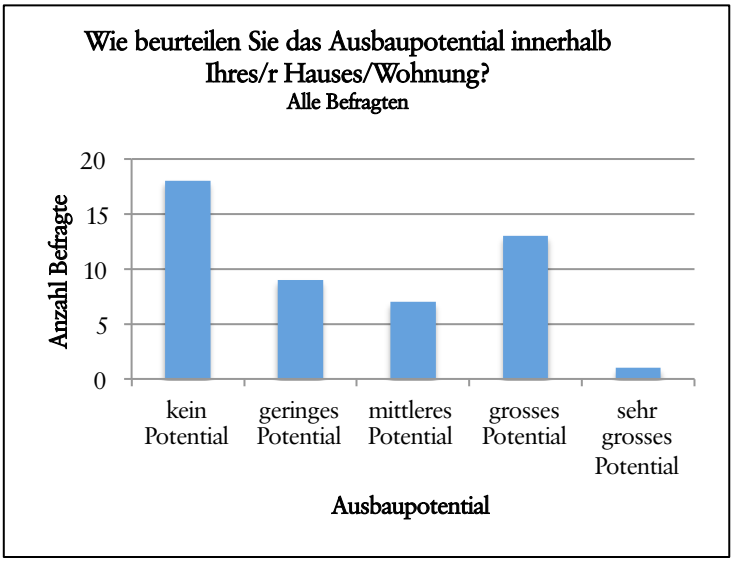


Abb. 17: Beurteilung des persönlichen Ausbaupotentials

Ein interessantes Ergebnis offeriert sich bei Betrachtung der Potentiale innerhalb der einzelnen, befragten Zonen (Abb. 18). Während in den drei Wohnzonen vorwiegend kein oder nur ein geringes Potential vorzufinden ist, beherbergt die Kernzone hingegen viel Potential. Mehr als die Hälfte der Befragten der Kernzone geben an, dass ihr Haus oder ihre Wohnung mittleres bis sehr grosses Ausbaupotential birgt.

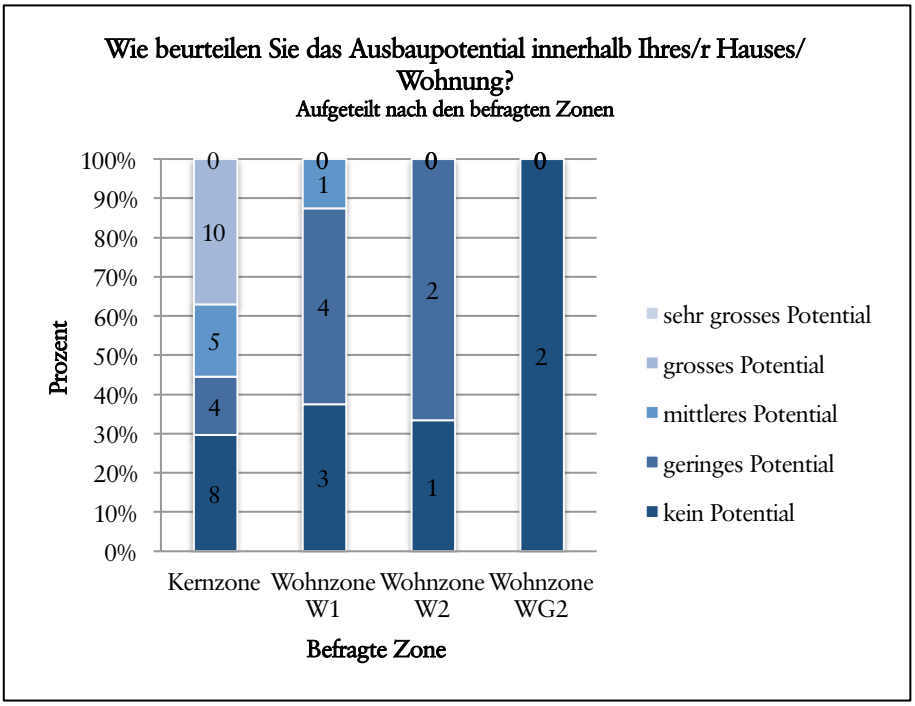


Abb. 18: Beurteilung des persönlichen Ausbaupotentials aufgeteilt nach befragten Zonen

Generelles. Die Frage „In welcher/n Zone/n befindet sich Ihrer Meinung nach das grösste Ausbaupotential?" ist die einzige Frage im Fragebogen, welche Mehrfachnennungen zulässt. Die Kernzone wurde insgesamt 31 mal bei insgesamt 56 Nennungen genannt und beherbergt seitens der Einwohner somit eindeutig das grösste Potential (Abb. 19). Die Einwohner erachten das Potential der drei Wohnzonen nach Anzahl der Nennungen eher als gering. Sieben Personen enthalten sich und machen keine Angabe.

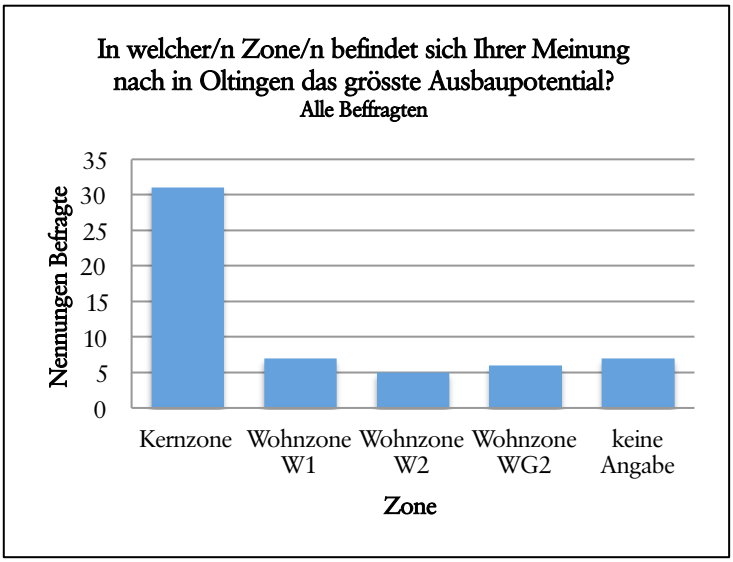


Abb. 19: Beurteilung des Ausbaupotentials nach Zonen

Bei Betrachtung der Meinung anhand der befragten Personen in den einzelnen Zonen, zeigt sich, dass Einwohner der Kernzone prozentual öfters die Kernzone nennen, als dies die Befragten der Zone W1 tun (Abb. 20). Hingegen ist die prozentuale Nennung der Wohnzone W1 in der Zone W1 selber höher, als die Nennung der Befragten aus der Kernzone. Eine mögliche Erklärung dafür wäre die Sensibilisierung der Einwohner für die eigene Zone, in der sie wohnhaft sind. Die Nennungen der Befragten der Wohnzonen W2 und WG2 können aufgrund von jeweils nur einer Nennung nicht vollumfänglich in die Interpretation miteinfliessen.

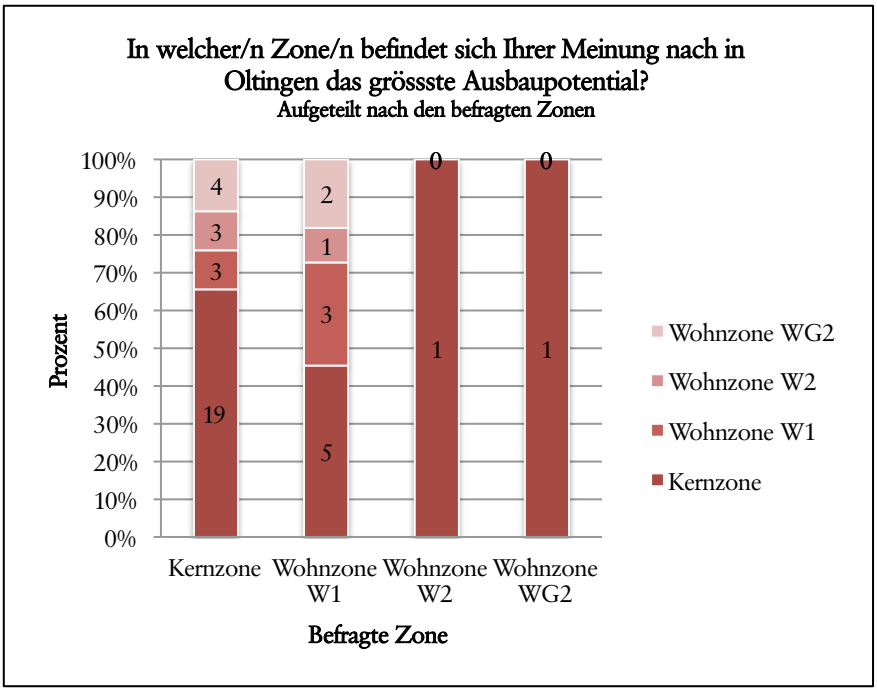


Abb. 20: Beurteilung des Ausbaupotentials nach Zonen aufgeteilt nach befragten Zonen

Die grosse Mehrheit der Befragten gibt an, dass sie das Ausbaupotential in der Kernzone vermuten (Abb. 19). Die Befragten der Kernzone und der Wohnzone W1 vermuten zudem ebenfalls Potential in den drei Wohnzonen W1, W2 und WG2. Die Mehrheit der Einwohner von Oltingen erkennt somit die Situation bezüglich dem vorhandenem Ausbaupotential in der Kernzone. Dies lässt darauf schliessen, dass die bestehenden Bauvolumen der Kernzone ein gut wahrnehmbares Potential gegen aussen hin repräsentieren.

Um die Bereitschaft zur Ausnutzung verschiedener Potentiale zu eruieren, enthält der Fragebogen drei mögliche Szenarien, wie auch eine vierte Möglichkeit, bei der die Befragten ihr bevorzugtes Szenario erläutern können. Die Szenarien stellen immer Extreme dar, so dass jeweils *alle* Wohngebäude und Grundstücksflächen besser ausgenutzt werden sollen. So soll das Verständnis der Szenarien für die Befragten erhöht werden. Zudem sollen aus etwas übertriebenen Szenarien eindeutigere Tendenzen seitens der Befragten hervorgehen. Dies meint nicht, dass in der Realität *jedes* Wohngebäude und *jede* Grundstücksfläche tatsächlich maximal ausgelastet werden muss.

Nachfolgend wird auf die Evaluation der drei definierten Szenarien eingegangen. Eine Liste mit den Kommentaren zum individuell bevorzugten Szenarium ist im Anhang einzusehen.

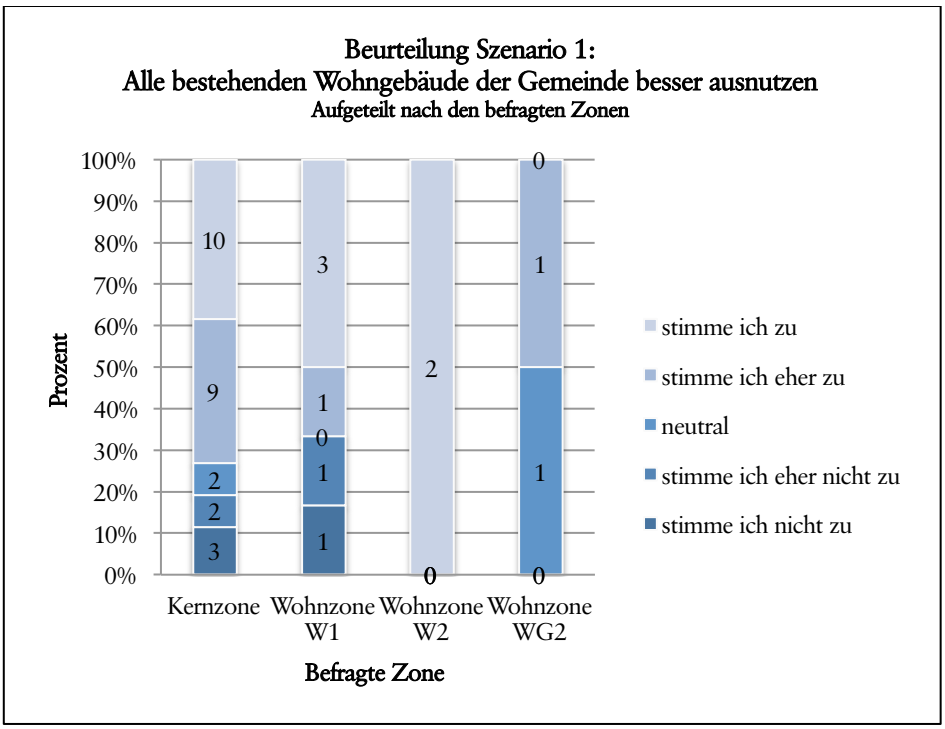


Abb. 21: Beurteilung Szenario 1 aufgeteilt nach befragten Zonen

Szenario 1 fragt nach der Bereitschaft zur besseren Ausnützung aller bestehenden Wohngebäude der Gemeinde (Abb. 21). Mit 26 Stimmen stimmt der Grossteil der Befragten diesem Szeanarium zu oder eher zu. Drei Personen nehmen eine neutrale Haltung ein. Lediglich sieben der 48 Befragten sprechen sich eher gegen oder gegen eine bessere Ausnützung der Wohngebäude aus. Die Kernzone nimmt dabei mit fünf dieser sieben Personen den grössten Teil an ablehnenden Personen ein. Jedoch beläuft sich der Anteil dieser innerhalb der Befragten der Kernzone auf weniger als 20%.

Die Umsetzung eines annähernd solchen Szenarios in der Gemeinde scheint äusserst ratsam zu sein, da eine solche Massnahme auf grosse Zustimmung seitens der Bevölkerung trifft.

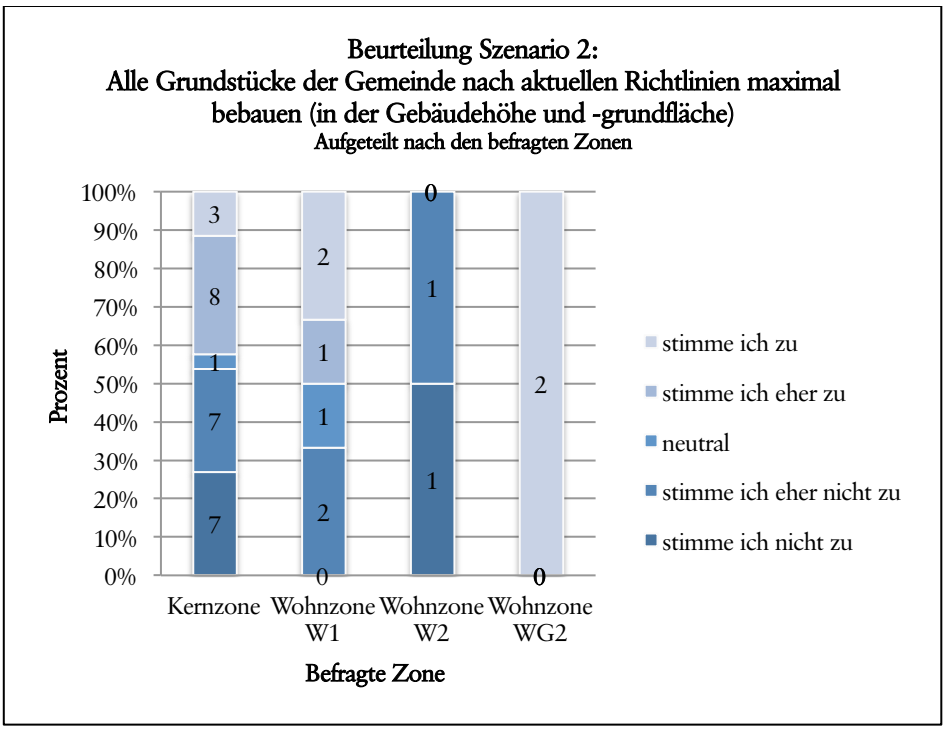


Abb. 22: Beurteilung Szenario 2 aufgeteilt nach befragten Zonen

Das zweite Szenario erfragt die Zustimmung oder Ablehnung bezüglich einer maximal, nach dem Reglement zulässigen Bebauung im Sinne einer Ausnützung der Bebauungsziffer in der Gebäudegrundfläche und der Gebäudehöhe (Abb. 22). Im Vergleich zu Szenario 1 findet dieses Szenarium weniger Zustimmung in der Bevölkerung. 16 der Befragten sprechen sich für oder eher für diese Massnahme aus. Zwei Personen nehmen eine neutrale Haltung ein. 19 Personen sprechen sich gegen eine solche Massnahme aus. Somit trifft ein solches Szenarium bei mehr als der Hälfte aller Befragten, welche diesbezüglich eine Angabe tätigten, auf Ablehnung. Einzig die Wohnzone WG2 spricht sich für eine solche Massnahme aus, wobei diese Interpretation jedoch mit Vorsicht zu geniessen ist, da es sich um lediglich zwei Angaben handelt. In den übrigen drei befragten Zonen spricht sich jeweils ein Anteil von mindestens 50% oder mehr dagegen aus, wobei dieses Szenarium in der Wohnzone W2 nur auf Ablehnung trifft, unter der Berücksichtigung der geringen Anzahl Befragter.

Die Umsetzung einer Massnahme im Rahmen eines solchen Szenariums ist nicht ohne weitere Nachforschungen zu empfehlen. Die Zustimmung zur maximalen Ausnützung der Gebäudehöhen oder der Gebäudegrundflächen müsste separat erfasst werden. So könnte herausgefunden werden, ob sich die Ablehnung lediglich gegen die maximale Bebauung in der Gebäudehöhe, der Gebäudegrundfläche oder gegen die Kombination aus beidem richtet, um allfällige Massnahmen in diese Richtung treffen zu können.

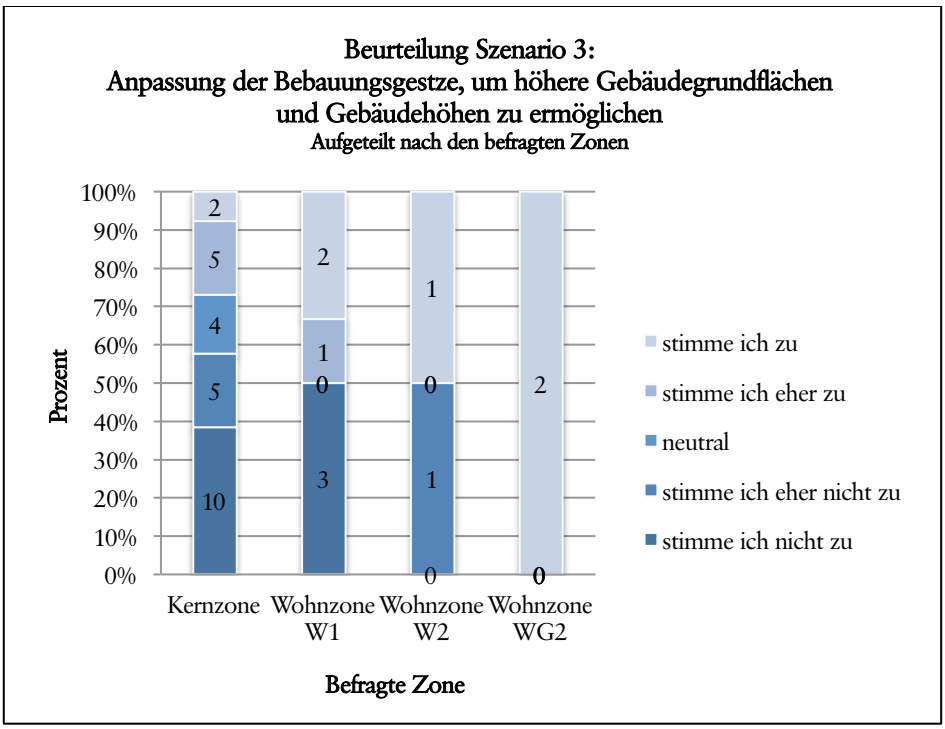


Abb. 23: Beurteilung Szenario 3 aufgeteilt nach befragten Zonen

Szenario 3 ersucht die Meinung der Einwohner hinsichtlich einer Anpassung der Bebauungsgesetze, wodurch grössere Gebäudegrundflächen und höhere Gebäudehöhen ermöglicht werden würden (Abb. 23). Dieses Szenarium scheint von den drei definierten Szenarien die grösste Ablehnung bei den Einwohnern hervorzurufen. Mit nur 13 Befürwortern spricht sich ein relativ geringer Anteil der Befragten für ein solches Szenarium aus. Wie bei Szenario 2 trifft auch dieses Szenarium bei 19 Befragten auf Ablehnung. Vier Personen nehmen eine neutrale Haltung ein. Auffällig ist, dass ein besonders grosser Anteil der Bewohner der Kernzone mit fast 60% gegen eine solche Massnahme ist. Dies könnte sich durch die teilweise bereits dichtere und höhere Bebauung in der Kernzone erklären lassen. Die Einwohner der Wohnzone WG2 stimmen diesem Szenarium zu, wieder im Anbetracht dessen, dass es sich hierbei um lediglich zwei Befragte handelt.

Die Umsetzung eines solchen Szenariums scheint nicht empfehlenswert zu sein, da es nicht im Einklang mit den Bedürfnissen der Einwohner von Oltingen zu stehen scheint.

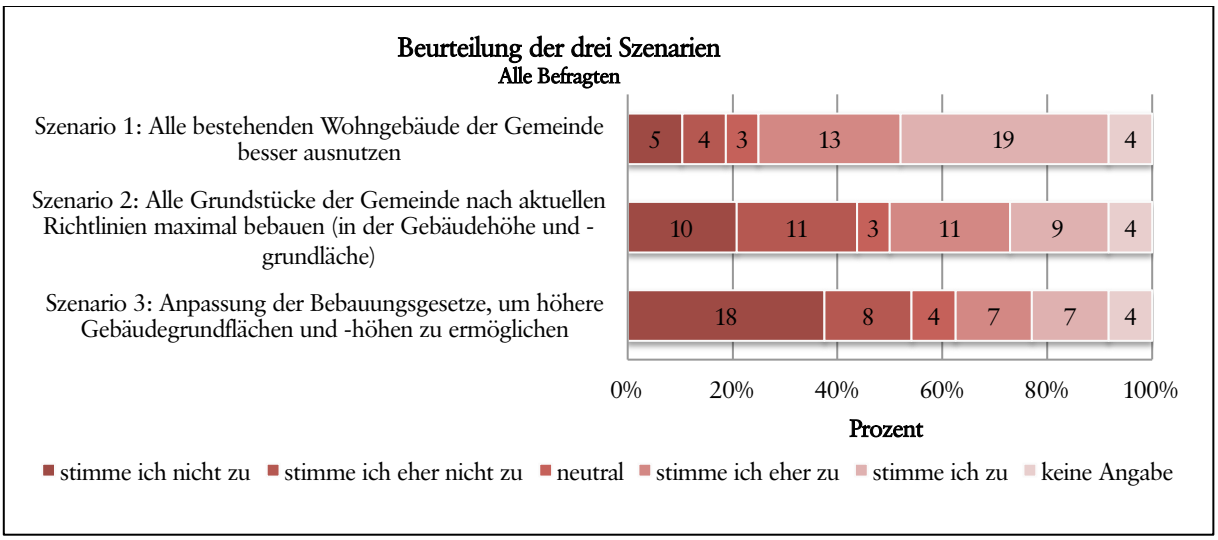


Abb. 24: Übersicht Beurteilung aller drei Szenarien

In Abbildung 24 sind alle drei definierten Szenarien nochmals anschaulich untereinander aufgelistet. Es wird jedoch keine Differenzierung nach befragten Zonen vorgenommen, sondern es ist das Total aller Befragten dargestellt. Es wird nochmals deutlich, dass von Szenario 1 über Szenario 2 zu Szenario 3 eine Abnahme der Zustimmung und eine Steigerung der Ablehnung bei den Einwohnern vorhanden ist.

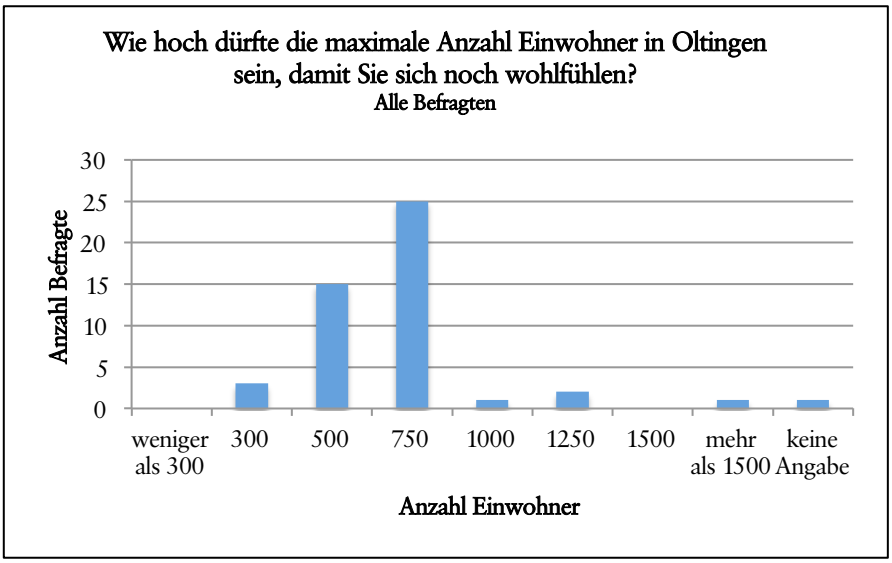


Abb. 25: Maximal annehmbare Einwohnerzahl

Die Abbildung 25 zeigt die Meinung aller Befragten, egal in welcher Zone sie wohnhaft sind. Gefragt wurde nach der maximalen Einwohnerzahl von Oltingen, bei der sich die Befragten an ihrem Wohnort noch wohlfühlen würden. Vor Betrachtung der Auswertung, sei auf die aktuelle Einwohnerzahl von Oltingen mit total 482 Personen und einem Anteil von 392 im Siedlungsgebiet wohnhaften Personen verwiesen. Die Mehrheit der Befragten möchte, dass Oltingen nicht mehr als 500 bis 750 Einwohner aufweist. Werden alle Einwohner, auch jene ausserhalb des Siedlungsgebietes miteinbezogen, so entspricht die Zustimmung der Befragten einem Wachstum der Einwohnerzahl um 4 bis 55%. Werden hingegen nur die im Siedlungsgebiet wohnhaften Einwohner als Referenz herangezogen, so handelt es sich bei 500 bis 750 Einwohnern um eine Steigerung der Einwohnerzahl von 28 bis 91%. Bezüglich dieser Angaben müsste noch eine Konkretisierung

stattfinden, indem die genaue Referenz der Einwohnerzahl bekannt wäre. Nur ein geringer Anteil der Befragten spricht sich für eine Einwohneranzahl von 1000 und mehr Personen aus, wie auch für lediglich 300 Einwohner. Weniger als 300 Einwohner bevorzugt niemand der Befragten.

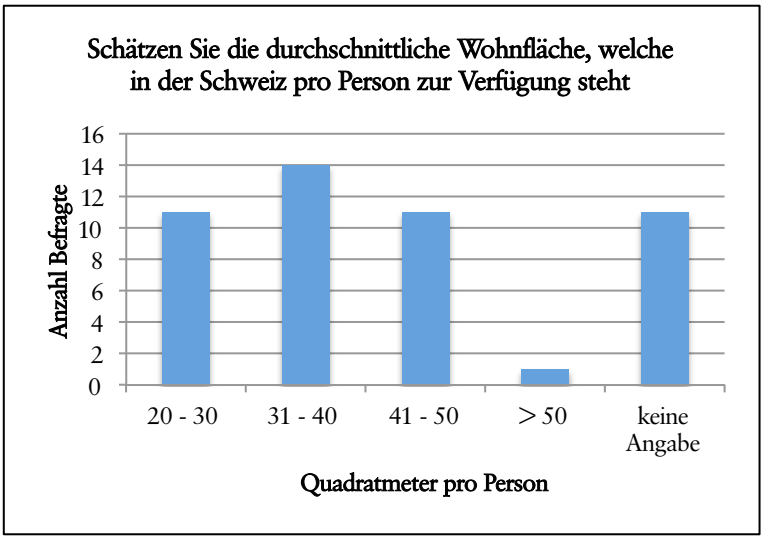


Abb. 26: Schätzung der schweizerischen, durchschnittlichen Wohnfläche pro Person

Die Befragten wurden zuletzt im Fragebogen dazu aufgefordert, eine Schätzung zur durchschnittlichen Wohnfläche, welche einer Person in der Schweiz zur Verfügung steht, abzugeben (Abb. 26). Dabei wurden keine Quadratmeterangaben vorgegeben, da die Antwortmöglichkeit völlig offen bleiben sollte. Zur besseren Auswertung wurden vier sinnvolle Kategorien gebildet. Wie bereits mehrfach genannt, liegt der schweizerische Durchschnitt bei 45 m^2 pro Person. Die Kategorie 41 – 50 m^2 wiederspiegelt ein gutes, zutreffendes Einschätzungsvermögen. Die Angaben in der Kategorie 31 – 40 m^2 bilden eine leicht tiefere Annahme als der schweizerische Durchschnitt. Hingegen steht die Kategorie 20 – 30 m^2 für eine schlechte Einschätzung seitens einer zu geringen Annahme der Quadratmeterzahl pro Person. Lediglich eine Person überschätzte die tatsächliche Quadratmeterzahl und bildet die Kategorie > 50 m^2. Die geringste Annahme, welche getroffen wurde, beträgt 20 m^2. Elf Personen gaben keine Schätzung ab. Grob betrachtet, verteilen sich die Schätzungen zwischen 20 und 50 m^2 über die drei Kategorien in etwa gleich. Daraus lässt sich schliessen, dass etliche Personen die Quadratmeterzahl in etwa richtig schätzen, jedoch genauso viele Personen diese leicht und ein ebenfalls so grosser Anteil stark unterschätzen. Das heisst, dass die Einwohner von Oltingen grundsätzlich eher zu geringe Annahmen bezüglich der schweizerischen, durchschnittlichen Wohnfläche pro Person treffen.

Diese Frage mag auf den ersten Blick etwas seltsam oder unpassend wirken. Die Überlegung dahinter ist jedoch, ob eine mögliche Verbindung zur Akzeptanz der Wohnflächenverkleinerung bei den Befragten bestehen könnte. Die Annahme besteht darin, dass Personen, welche eine geringere Quadratmeterzahl annehmen vielleicht eher bereit sind, ihre vorhandene Wohnfläche zu verkleinern, als die jenigen, welche von einer grösseren Quadratmeterzahl pro Person ausgehen.

7.3 Karten

Anhand der zwei erstellten Karten ist das Potential zur Bewohnersteigerung und die Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern gut ersichtlich und verständlich dargestellt. Zur besseren Orientierung sind die Karten mit den Nutzungszonen gemäss dem Zonenplan Siedlung hinterlegt (Gemeinde Oltingen, 2006).

7.3.1 Karte Zonenplan Siedlung – Anzahl Bewohner pro Gebäude und mögliche Potentiale

Als Grundlage zur Berechnung möglicher Potentiale wurde die schweizerische, durchschnittliche Wohnfläche von 45 m2 pro Person herangezogen (BFS, 2014). Die aktuelle Anzahl Bewohner pro Wohnhaus richtet sich nach den Angaben der Einwohnerkontrolle der Gemeinde vom 21. Juli 2014. Mittels der Gebäudegrundfläche und der Anzahl Stockwerke errechnet sich die Geschossfläche jedes Wohngebäudes. Die dafür benötigten Daten, sowie die für die Kartendarstellung benötigten AV-Daten, stammen von der GIS-Fachstelle des Kantons Basel-Landschaft. Nicht berücksichtigt wurden Dachstöcke und Kellerräume. Bei Wohngebäuden, welche ebenfalls über einen Ökonomieteil, wie etwa eine Scheune verfügen, kann diese Fläche nicht separat eruiert werden und fliesst somit in die Berechnung mit ein.

Bei Betrachtung der Potentiale wird ersichtlich, dass die Wohnzonen W1, W2 und WG2 über ein geringeres Potential verfügen als die Kernzone. In den Wohnzonen liegt häufig nur ein sehr schwaches Potential vor, sodass bei vielen Häusern kaum eine Steigerung der Bewohnerzahl innerhalb der bestehenden Bausubstanz möglich wäre. Lediglich einzelne Gebäudevolumen besitzen das Potential einer Steigerung der Anzahl Bewohner um das Dreifache oder mehr. Viele der Gebäude in den Wohnzonen verfügen über ein geringeres Gebäudevolumen als die Gebäude der Kernzone. In der Kernzone sind ebenfalls etliche, gut ausgelastete Gebäude vorzufinden, welche kein weiteres Potential oder nur ein geringes bis mittleres Potential von einer Verdoppelung bis Verdreifachung zulassen würden. Es finden sich jedoch auch zahlreiche Gebäudevolumen, die ein grosses Potential für eine Erhöhung der Anzahl Bewohner bieten. Diese Volumina würden eine Erhöhung der Bewohnerzahl um das Vier- bis Sechsfache zulassen. Hierbei handelt es sich meist um grössere Bauten.

Des Weiteren sind auf der Karte mehrere Wohngebäude zu sehen, welche keine Einwohner beherbergen. Dabei handelt es sich womöglich um Zweitwohnungen oder –häuser. Die meisten dieser Gebäude verzeichnet die Kernzone.

7.3.2 Karte Zonenplan Siedlung – Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in der Kern- und den Wohnzonen W1, W2, WG2

Die Karte stellt die Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in den jeweiligen Zonen (Kernzone 40%, Wohnzonen 26%) dar. Die Farben gliedern sich in fünf Stufen. Die höchste Stufe stellt eine komplette Ausnützung oder Überschreitung der zulässigen Bebauungsziffer dar. Die Abstufung der nicht kompletten Ausnützung der Bebauungsziffer gliedert sich in vier gleich grosse Stufen. In die Berechnung wurden alle nach dem Reglement zur Bebauungsziffer zugehörigen Bauten einer Parzelle miteinbezogen, es sind jedoch lediglich die Wohngebäude eingefärbt. Etliche Parzellen der Kernzone sind sowohl der Siedlungs-, wie auch der Landschaftszone zugehörig. In diesem Fall wurde zur Berechnung der Bebauungsziffer nur der Flächenanteil, welcher in der Siedlungszone der jeweiligen Parzelle liegt, herangezogen.

Die Betrachtung der Kernzone zeigt, dass auf vielen Parzellen die zulässige Bebauungsziffer bereits ausgenutzt oder gar überschritten ist. Es finden sich nur sehr wenige Parzellen, deren Gebäude lediglich zu 50 bis 75% (Bebauungsziffern: KZ 20.1-30.0%; W1, W, WG2 13.1-19.5%) die zulässige Bebauungsziffer ausnutzen. Es finden sich nur vier Wohngebäude in der Kernzone, auf deren Parzellen sich die Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffer unter 50% bewegt.

In den Wohnzonen scheint diesbezüglich ein anderes Bild vorzuherrschen. Obwohl die zulässige Bebauungsziffer in den Wohnzonen um einiges geringer ist, findet sich mehrheitlich bloss eine Ausnützung von 25 bis 75% der

zulässigen Bebauungsziffer von 26% der Parzellenfläche. Nur auf vereinzelten Parzellen wird die zulässige Bebauungsziffer um mehr als 75% ausgeschöpft.

Summa summarum besteht ein grosses Potential für eine Erhöhung der Einwohnerzahl innerhalb der bereits vorhandenen Bausubstanz, welches es nach dem rechtlichen Rahmen insbesondere des kantonalen Richtplans zu nutzen gilt.

7.4 Drei mögliche Zukunftsszenarien zur Steigerung der Einwohnerzahl

Aktuell wohnen in Oltingen 392 Personen in der Kern- und den Wohnzonen (Abb. 6). Mit der Berechnung von drei möglichen Zukunftsszenarien soll das Potential der Gemeinde an Einwohnern dargestellt werden. Szenario 1 beschreibt die mögliche Anzahl Einwohner bei Ausnutzung der bereits bestehenden Wohngebäude. Berechnet wurde dies am schweizerischen Durchschnitt von 45m^2 Wohnfläche pro Einwohner. Oltingen könnte somit die Anzahl seiner Einwohner auf 1312 Personen um mehr als das Dreifache steigern. Szenario 2 beschreibt die Anzahl Einwohner bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauungsziffern der Kern- und Wohnzonen der bereits bebauten Parzellen. Dieses Szenario wurde wiederum am schweizerischen Durchschnitt berechnet. Mit der blossen Ausnutzung der Bebauungsziffer würde sich die Anzahl Einwohner um weitere 172 Personen steigern lassen. Im Verhältnis zu Szenario 1 beträgt die Steigerung jedoch lediglich 11.6%. Obwohl in Abb. 2 ersichtlich ist, dass die maximale Bebauungsziffer von 26% im Schnitt in den Wohnzonen W1, W2 und WG2 nicht ausgenutzt wird, lässt eine Ausnützung dieser Ziffer (Szenario 2) gegenüber dem Szenarium 1 nur eine geringe Einwohnerzahlsteigerung zu. Dies liegt wohl daran, dass in der Kernzone grösstenteils die Bebauungsziffern gut ausgenützt oder gar überschritten sind (siehe Anhang 4) und die Kernzone zugleich 70% aller der Siedlungszone zugehörigen Einwohner verzeichnet (Abb. 1). Die Zonen W1, W2 und WG2 verzeichnen hingegen nur einen Drittel an der Gesamtzahl der in der Siedlungszone wohnhaften Einwohner. Deswegen fällt eine Steigerung innerhalb dieses Drittels an der Steigerung der gesamten Einwohnerzahl der Siedlungszonen nur schwach ins Gewicht. Ein effizienteres Ergebnis liefert deshalb die Ausnutzung der bereits vorhandenen Gebäude. Szenario 3 stellt die maximale Anzahl Einwohner bei Ausnutzung des Gesamtpotentials dar. In das Gesamtpotential miteinbezogen wurden sowohl die Ausnutzung der bereits vorhandenen Wohngebäude (Szenario 1), die Ausnutzung der maximalen Bebauungsziffer der bereits bebauten Parzellen (Szenario 2), sowie die Ausnutzung einer maximalen Bebauungsziffer im Zusammenhang mit der Anzahl zulässiger Geschosse in den bislang nicht bebauten Parzellen der Kern- und Wohnzonen. Szenario 3 orientiert sich wie die beiden zuvor genannten Szenarien an der schweizerischen Durchschnittswohnfläche von 45m^2 pro Person. Mittels Ausnutzung des Gesamtpotentials lässt sich die Anzahl der Einwohner auf 3034 Personen steigern. Dies entspricht mehr als dem Siebenfachen der zurzeit vorherrschenden Ausgangslage.

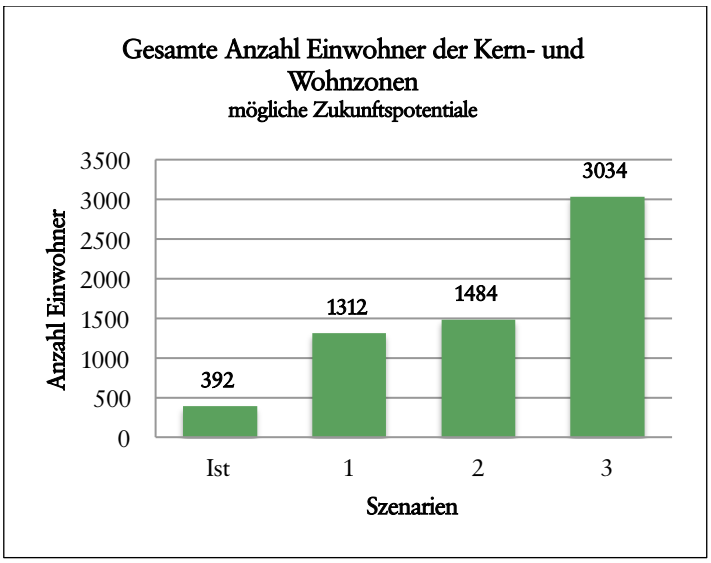


Abb. 27: Zukunftsszenarien mit der möglichen Anzahl Personen in den Kern- und Wohnzonen nach Schweizer Durchschnittswohnfläche

Anhand dieser drei Szenarien sind die jeweiligen Potentiale schnell zu erfassen. Oltingen könnte schliesslich die Anzahl seiner Einwohner um ein Vielfaches steigern. Es gilt jedoch die eruierten Zahlen zu relativieren, da viele der Wohngebäude besonders in der Kernzone ebenfalls Anteile von Ökonomiegebäuden verzeichnen, deren Geschossflächen nicht bekannt sind und in die Berechnungen miteinbezogen wurden.

Die unten stehende Abbildung (Abb. 28) zeigt die prozentuale Steigerung der Anzahl Einwohner bei Ausschöpfung des Gesamtpotentials in den einzelnen Zonen. Die Wohnzonen W2 und WG2 verzeichnen dabei die höchste prozentuale Steigerung. In diesen beiden Zonen lässt sich die zurzeit vorhandene Anzahl Einwohner um das Zehnfache steigern. Die Wohnzone W1 besitzt prozentual betrachtet lediglich nur die Hälfte des Potentials der Zonen W2 oder WG2. Die Steigerung der Einwohner beträgt hierbei das Fünffache der bisher vorhandenen Bevölkerung in dieser Zone.

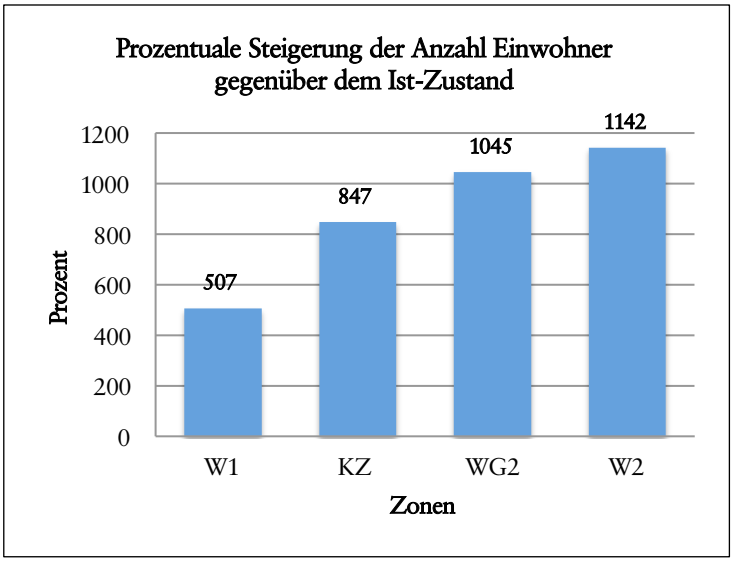


Abb. 28: Prozentuale Steigerung der Anzahl Einwohner in den jeweiligen Zonen gegenüber dem Ist-Zustand bei Ausschöpfung des Gesamtpotentials

Bei der Interpretation der prozentualen Steigerung der Anzahl Einwohner in den jeweiligen Zonen muss jedoch beachtet werden, dass im Vergleich zu der Wohnzone W1 (98 Personen) und der Kernzone (275 Personen) in

den Wohnzonen WG2 (10 Personen) und W2 (9 Personen) anteilsmässig viel weniger Personen wohnen und einzelne Personen somit stärker ins Gewicht fallen. Des Weiteren beinhaltet diese Berechnung nicht bekannte Geschossflächen von Ökonomiegebäuden.

Nachfolgende zwei Darstellungen (Abb. 29 und 30) zeigen den prozentualen Anteil der Einwohner der einzelnen Kern- und Wohnzonen am Total aller Einwohner in diesen Zonen. Wie mehrfach bereits erwähnt wurde sind die Wohnzonen W2 und WG2 im Verhältnis zur gesamten Einwohnermenge in den vier dargestellten Zonen nur sehr schwach vertreten. Dominierend ist eindeutig die Kernzone mit einem Anteil von 70% der in den Kern- und Wohnzonen lebenden Bevölkerung. Die Wohnzone W1 umfasst mit 25% rund ein Viertel der Einwohner dieser vier Zonen zum jetzigen Zeitpunkt.

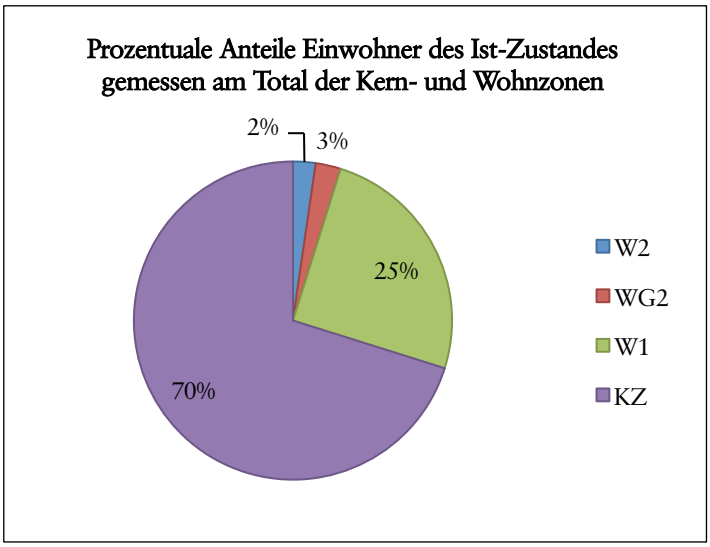


Abb. 29: Prozentualer Anteil Einwohner des Ist-Zustandes gemessen am Total der Kern- und Wohnzonen

Der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung in den Kern- und Wohnzonen lässt sich in den Wohnzonen W2 und WG2 kaum steigern. Interessant hingegen ist eine Verschiebung des Anteils zwischen Kern- und Wohnzone W1 zugunsten der Kernzone. Daraus lässt sich schliessen, dass die Kernzone hinsichtlich der Ausschöpfung des Gesamtpotentials und somit der Steigerung der Anzahl Einwohner die grössten Reserven besitzt.

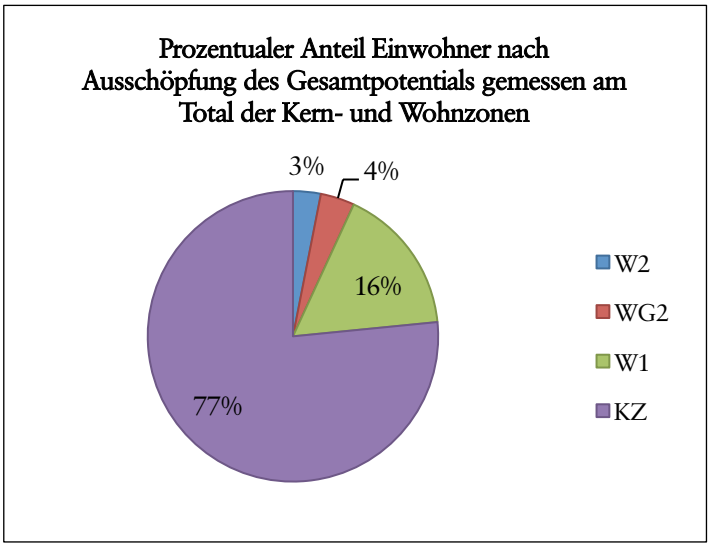


Abb. 30: Prozentualer Anteil Einwohner nach Ausschöpfung des Gesamtpotentials gemessen am Total der Kern- und Wohnzonen

7.4.1 Bedeutung der Szenarien für die Gemeinde

Die Siedlungsfläche der Kernzone nimmt einen Grossteil der gesamten Siedlungsfläche ein. 70% der Einwohner von Oltingen sind in dieser Zone wohnhaft. Die Kernzone verfügt, wie oben bereits erwähnt, über ein grosses Potential an inneren Reserven, weshalb sie für eine innere Verdichtung von besonderem Interesse ist. Wie bereits in den Resultaten dargelegt wurde, lässt sich die Anzahl der Einwohner der Kernzone nach Ausschöpfung aller Potentiale, rein hypothetisch betrachtet, um das Achtfache von 275 auf 2329 Personen steigern. Allein die Ausnützung der vorhandenen Wohngebäude nach dem schweizerischen Durchschnitt würde den Berechnungen zufolge, eine Erhöhung der Einwohner in der Kern- und den Wohnzonen auf über 1300 Personen ermöglichen (Szenarium 1, Abb. 6). Eine vollkommene Ausschöpfung der Potentiale ist in der Realität natürlich nicht 1:1 umzusetzen und womöglich auch nicht wünschenswert.

Um eine effiziente Verdichtung innerhalb der bereits vorhandenen Bausubstanz vorzunehmen, wird bei Eigentümern die Bereitschaft zur Verkleinerung ihrer bisherigen, ihnen zur Verfügung stehenden Wohnfläche vorausgesetzt. Des Weiteren werden Vermieter von Mietwohnungen dazu angehalten, in ihren Häusern eine Umstrukturierungen/-bauten vorzunehmen. Dachstockausbauten zur Errichtung von Wohnraum etwa in Form von Dachwohnungen, wie auch der Errichtung von Einliegerwohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäuser bieten eine gute Möglichkeit, bereits bestehende Gebäude besser auszunutzen. Wie in Kapitel 7.1.4 erläutert wurde, liegt die Vermutung nahe, dass besonders die Dachräume in der Kernzone über grosse Wohnraumpotentiale verfügen. Dabei gilt es die Zonenvorschriften bezüglich der Dachgestaltung oder eines separaten Eingangs bei Einliegerwohnungen einzuhalten. Denkmalgeschützte Bauten, insbesondere diejenigen unter kantonalem Schutz, unterliegen strikten Vorschriften. Es gilt bei Dachstockausbauten/-umbauten zu prüfen, ob die zulässigen Fensterfrontflächen genügen Lichteinlass bieten, um den Dachstock als Wohn- und/oder Arbeitsraum nutzen zu können. Die Fensterfläche muss dabei mindestens ein Zehntel der Grundfläche des jeweiligen Raumes betragen.

Abb. 31: Wohngebäude der Kernzone mit mittlerem bis sehr grossem Potential an inneren Reserven insbesondere im Bereich des Dachstockes, Ansicht strassenzugewandte Seite; Aufnahmeort Kreuzung Hauptstrasse und Herrengasse, Blick Richtung Herrengasse

Abb. 32: Wohngebäude der Abbildung 31, Ansicht strassenabgewandte Seite; Aufnahmeort Angergasse

Eine innere Verdichtung mittels besserer Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz hat den Vorteil, dass das Ortsbild nicht wesentlich oder kaum verändert wird, wie etwa durch die Errichtung von Neubauten. Der Aspekt der Ortsbildwahrung ist für die Gemeinde Oltingen von besonderer Bedeutung, da es sich in der Gemeinde um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt. Hierbei gilt es insbesondere die sehr wertvolle und charakteristische Dachlandschaft zu wahren, weshalb transparente Ziegel für eine Dachstockbelichtung eine attraktive Lösung darstellen könnten. Bei einer besseren Ausnützung vorhandener Bausubstanz müssen keine neuen Erschliessungen, wie etwa Wasserleitungen errichtet werden, was als positiver Aspekt für den Finanzplan der Gemeinde fungiert.

Abb. 33: Wohn- und Ökonomiegebäude der Kernzone mit mittlerem bis sehr grossem Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Kreuzung Bauerngasse und Hauptstrasse, Blick Richtung Schafmattstrasse

Abb. 34: Hauptstrasse 41 - Wohn- und Ökonomiegebäude der Kategorie mit dem höchsten Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse

Zweitwohnungen und –häuser sind für die Gemeinde in finanzieller Sicht nicht dienlich, da sie keine Steuern generieren und nicht wesentlich zur Belebung der Gemeinde beitragen. Mittels hoher Lenkungsabgaben könnte deren Anzahl gering gehalten und ein weitere Zunahme vermieden werden.

Eine mögliche Problematik durch eine Erhöhung der Anzahl Einwohner in der bereits bestehenden Bausubstanz stellen die Park- und Abstellplätze dar, besonders in der dicht bebauten Kernzone. Verkaufsgeschäfte müssen nach gesetzlicher Vorschrift ebenfalls über eine bestimmte Zahl an Parkplätzen verfügen.

Da Oltingen am meisten Potential zur Einwohnersteigerung in der Kernzone aufweist, wäre es sinnvoll das Hauptaugenmerk auf diese Zone zu legen. In den übrigen Wohnzonen könnte eine Erhöhung der zulässigen Bebauungsziffer sinnvoll sein. Ein Quartierplan stellt hierbei ein gutes Instrument dar. Auf grösseren oder nebeneinander liegenden, unbebauten Parzellen der Wohnzonen könnten qualitativ hochwertige Überbauungen nach einheitlichem Plan oder Wohnblöcke errichtet werden. Wichtig wäre, dass sich diese Bauten in das Orts- und Landschaftsbild von Oltingen einfügen würden.

8 Fazit

Oltingen liegt in allen Wohnzonen mit der vorhandenen Geschossfläche pro Einwohner weit über dem schweizerischen Durchschnitt. Die grösste Flächenbeanspruchung liegt in der Wohnzone WG2 und der Kernzone. Die Wohnzone W1 weist die geringste Geschossfläche pro Person auf, wobei dieser Wert jedoch immer noch dem Doppelten des schweizerischen Durchschnittes entspricht. Mehr als Zweidrittel der Einwohner der Siedlungszone wohnen zurzeit in der Kernzone. Dabei spielen der hohe Anteil an bebauter Fläche und die gegenüber den Wohnzonen W2 und WG2 erhöhte Anzahl Stockwerke eine Rolle. Die Kernzone ist auch im Hinblick auf den prozentualen Anteil der Einwohner nach Ausschöpfung des Gesamtpotentials von wesentlicher Bedeutung. Der Anteil in der Kernzone wohnenden Personen, bemessen an allen Einwohnern der Gemeinde, würde nach Ausschöpfung des Gesamtpotentials um weitere 6% ansteigen. Bei Betrachtung der prozentualen Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der Zonen gegenüber dem jetzigen Zustand, beträgt die Steigerung in den Zonen W2 und WG2 mehr als das Zehnfache. Eine Interpretation muss allerdings vor dem Hintergrund der geringen Einwohneranzahl in diesen Zonen erfolgen. Die Kernzone beherbergt das Potential einer achtfachen Steigerung der Einwohnerzahl. Dies lässt sich vor allem auf die Ausnützung der inneren Reserven zurückführen, da aufgrund des hohen Anteils an überbauten Flächen die äusseren Reserven, also die Ausnützung

der Bebauungsziffer, bereits grösstenteils ausgenutzt sind. Die Karte mit der dargestellten Ausnützung der Bebauungsziffer verdeutlicht dies ebenfalls sehr schön (Anhang 4).

Grosses Potential beinhalten die Szenarien 1 und 3 (Abb. 27), was bedeutet, dass die Gemeinde grundsätzlich über grosse innere Reserven, wie auch grosse äussere Reserven im Sinne von bislang unbebauten Parzellen verfügt. Im Vergleich dazu birgt eine Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffer der vorhandenen Bauten (Szenario 2 gegenüber Szenario 1) nur ein geringes Potential. Die Karte mit möglichen Potentialen zur Bewohnersteigerung in der bestehenden Bausubstanz veranschaulicht ebenfalls sehr deutlich die hohen, inneren Reserven. Deshalb ist der hohe Anteil an Geschossfläche pro Person in der Kernzone auch nicht weiter verwunderlich.

Nach Angaben der befragten Einwohner wird das grösste Ausbaupotential in der Kernzone vermutet, was sich mit den eruierten Daten (siehe Anhang 3) deckt. Die Mehrheit der Befragten schätzt die finanzielle Situation der Gemeinde schlecht bis normal ein und erachtet eine Änderung diesbezüglich als mittel bis wichtig, wobei die Einwohner der Kernzone eine Änderung als wesentlich wichtiger erachten. Die persönliche Wohnsituation hinsichtlich der vorhandenen Wohn- und Grundstücksfläche wird grösstenteils als gerade recht bis gross wahrgenommen, dabei scheinen die Einwohner der Kernzone über etwas mehr leerstehende Räume zu verfügen als die Einwohner der übrigen drei befragten Zonen, wodurch das Ausbaupotential in der Kernzone ebenfalls als höher erachtet wird. Die grosse Mehreit der Befragten bevorzugt eine Einwohnerzahl zwischen 500 und 750 Personen, was bedeutet, dass es ein Anliegen der dort wohnenden Bevölkerung ist, ausdrücklich in einem Dorf zu leben. Bezüglich der Beurteilung der drei Szenarien zur Steigerung der Einwohnerzahl stösst das erste Szenarium auf grosse Zustimmung. Beim zweiten Szenarium hält sich die Ablehnung und die Zustimmung inklusive der neutralen Haltungen in etwa die Waage. Die Mehrheit der Befragten spricht sich gegen das dritte Szenarium aus, wodurch dieses Szenarium auch die grösste Ablehnung der drei definierten Szenarien verzeichnet.

9 Ausblick - Konkrete Massnahmen

35 Wohngebäude der Kernzone verfügen über Anteile an Ökonomiegebäuden. Für eine mögliche Nutzung der inneren Reserven in der Kernzone müssten die Volumenanteile der Ökonomiegebäude an den Wohnhäusern und deren aktuelle Nutzung erfasst werden. Un- oder schlecht genutzte Ökonomiegebäude könnten innen zu Wohnräumen umgebaut werden. So würde keine wesentliche Veränderung am Oltinger Ortsbild vorgenommen werden und viel neuer Wohnraum könnte geschaffen werden. Zudem verfügen Ökonomiegebäude bereits über einen eigenen Eingang, wodurch keine Neuerrichtung eines separaten Zugangs notwendig wäre, wie dies bei Einliegerwohnungen der Fall ist. Aus den Kommentaren der Befragten geht hervor, dass viele Einwohner eine Umnutzung der schlecht oder nicht genutzten Scheunen und Anbauten befürworten (siehe Anhang 2). Die Umgestaltung innerhalb von bestehenden, schlecht ausgenutzten Wohnhäusern hin zu zusätzlichen Einliegerwohnungen, wäre eine weitere Möglichkeit zur Einwohnerzahlsteigerung. Hierbei könnte eine finanzielle Entschädigung oder Begünstigung der Bewohner/Eigentümer ein möglicher Anreiz zur Umgestaltung und Verkleinerung ihrer Wohnfläche darstellen. Eine Analyse der Gebäudevolumen innerhalb des Dachbereiches der Gebäude der Kernzone könnte das mögliche Potential in diesem spezifischen Bereich faktisch darlegen und aufzeigen. Einer Umgestaltung von Wohn- und Ökonomiegebäuden müsste zuerst eine Analyse für mögliche Parkflächen vorangehen, um die gesetzlich vorgeschriebene Mindestzahl an Parkplätzen gewähren zu können.

Abb 35: Bauerngasse 62 - Wohn- und Ökonomiegebäude der Kategorie mit dem höchsten Potential an inneren Reserven; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse, Blick Richtung Bauerngasse

Es wird angenommen, dass in schlecht besetzten Wohnhäusern der Kernzone häufig ältere Personen, insbesondere Rentner wohnhaft sind. Die Umfrage bringt diese Annahme nicht in Erfahrung, da etliche Personen keine Angaben bezüglich ihres Alters oder der Hausnummer tätigten. Lediglich die Daten weniger, einzelner Personen können dafür herangezogen werden, was jedoch keine Aussagekraft besitzt. Mit einer weiteren Untersuchung müsste diese Annahme in Erfahrung gebracht werden. Würde dies faktisch belegt werden, so könnte eine räumliche Verschiebung dieser Altersgruppe und somit eine Freigebung der bislang schlecht ausgenutzten Gebäudevolumen interessant sein. Für diese Personen könnte preiswerter und qualitätvoller Wohnraum geschaffen werden, zum Beispiel in Form von Alterswohnungen. Die Schaffung eines solchen Wohnraumes könnte auf bislang baulich ungenutzten Parzellen nahe der Kernzone erfolgen. So würde viel potentieller Wohnraum in der Kernzone frei werden und eine erhöhte Anzahl und zahlungskräftige Neubewohner könnten in die Kernzone geholt werden. Dies würde zusätzlich zu einer erhöhten Belebung der Kernzone und der ganzen Dorfgemeinschaft führen.

Abb. 36: Parzelle 1702 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Kreuzung Obere Lehmattstrasse und Bauerngasse

Abb. 37: Parzelle 1140 vis-à-vis der Parzelle 1702 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Obere Lehmattstrasse, Blick Richtung Hauptstrasse

Abb. 38: Parzelle 1848 als potentielle Fläche zur Errichtung von qualitätvollen Alterswohnungen; Aufnahmeort Hauptstrasse

Alle genannten Massnahmen zur besseren Nutzung der inneren Reserven haben den Vorteil, dass sie lediglich eine Umgestaltung von bereits vorhandener, wertvoller Bausubstanz verlangen und das historische und wertvolle Ortsbild von Oltingen gewahrt wird. Der weitere Vorteil einer solchen Umgestaltung liegt in der Wartung und Pflege dieser wertvollen und teils nicht optimal gewarteten Zeitzeugen. Da Oltingen ein Ort von nationaler Bedeutung ist, fänden sich sicherlich viele, interessierte Investoren und Visionäre. Oltingen könnte mit solchen musterhaften Interventionen seine touristische Attraktivität weiter steigern und als Vorbild für viele kleine Oberbaselbieter Gemeinden fungieren. Oltingen hat das Privileg ein Ort von nationaler Bedeutung zu sein und besitzt deshalb die günstige Ausgangslage, für die neue Raumplanung der Schweiz als repräsentatives Beispiel für eine qualitätvolle Innenverdichtung voranzugehen, denn simple Neubauten oder die blosse Erhöhung der Bebauungsziffern können auf Dauer nicht die richtige Massnahme für eine angepasste Siedlungsentwicklung nach innen und einen Stopp der Zersiedlung sein.

Um die Oltinger Bevölkerung für diese Thematik zu sensibilisieren und ihnen die wertvolle Stellung ihrer Gemeinde im Kontext der schweizweiten, künftigen Siedlungsentwicklung aufzuzeigen, könnte ein Informationstag unter Einbezug der Einwohner in der Gemeinde organsiert werden. Eine Darlegung der in diesem Projekt eruierten Daten könnte für die Einwohner von grossem Interesse sein. Der Schweizer und/oder

Baselbieter Heimatschutz könnte mit seinen erfahrenen und qualifizierten Mitgliedern als wichtiger Vermittler und Informationsträger herangezogen werden.

Des Weiteren müsste der Kontakt zu der zuständigen kantonalen Ortsbildpflege gesucht werden, denn es besteht seitens der Einwohner von Oltingen ein grosses Bedürfnis, dass die kantonale Ortsbildpflege ihre Vorgaben etwas lockert, zumal den Einwohnern gewisse Vorgaben gar stupid erscheinen. Es ist anzunehmen, dass nicht nur die Einwohner von Oltingen eine solche Ansicht pflegen, sondern dass es in vielen weiteren, kleinen Oberbaselbieter Gemeinden ein Anliegen ist, dass Einschränkungen und Vorgaben für denkmalgeschützte Bauten nicht derart unnachgiebig sind, wie es gegenwärtig der Fall ist. Dieses Projekt bietet somitauch Anlass zur Diskussionen auf kantonaler Ebene hinsichtlich der künftigen Entwicklung von kleinen Oberbaselbieter Gemeinden in struktureller und finanzieller Hinsicht.

10 Literaturverzeichnis

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (Hrsg.) (2014): Bau- und Wohnungswesen – Die wichtigsten Zahlen. URL: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/01/key.html [Stand: 18.07.2014]

GEMEINDE OLTINGEN (Hrsg.) (2014): Einwohnerkontrolle vom 21. Juli 2014

GEMEINDE OLTINGEN (Hrsg.) (2006): Zonenplan Siedlung. URL: http://www.oltingen.ch/fileadmin/media/pdf/Zonenplan_Siedlung_RRB_19.06.2007_A3.pdf [Stand: 14.07.2014]

GEMEINDE OLTINGEN (Hrsg.) (2006): Zonenreglement Siedlung. URL: http://www.oltingen.ch/fileadmin/media/pdf/Zonenreglement_Siedlung_RRB_19.06.2007.pdf [Stand: 08.08.2014]

GIS-FACHSTELLE DES KANTON BASEL-LANDSCHAFT (Hrsg.) (2014): GeoView BL. URL: http://geoview.bl.ch/ [Stand: 16.07.2014]

KANTON BASEL-LANDSCHAFT (Hrsg.) (2013): Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). URL: http://www.baselland.ch/400-0-htm.280447.0.html [Stand: 07.08.2014]

KANTON BASEL-LANDSCHAFT (Hrsg.) (2012): Kantonaler Richtplan Baselland. URL: http://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/RICHTPLANUNG/krip_richtplantext.pdf [Stand: 06.08.2014]

KANTON BASEL-LANDSCHAFT (Hrsg.) (2003): Konzept räumliche Entwicklung Kanton Basel-Landschaft. URL: http://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/arp/daten/KORE_2003.pdf [Stand: 06.08.2014]

SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHFT (Hrsg.) (2014): Bundesgesetz über die Raumplanung. Raumplanungsgesetz, RPG. URL: http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html [Stand: 06.08.2014]

SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHFT (Hrsg.) (2013): Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). URL: http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19660144/index.html#a2 [Stand: 06.08.2014]

11 Anhang

11.1 Anhang 1: Fragebogen

Nachfolgend ist der Fragebogen mit der dazugehörenden Information abgebildet, wie er den Einwohnern ausgeteilt wurde.

Information zur Umfrage

Folgende Umfrage findet im Hinblick den „Zukunftstag" im September 2014 des Gemeinderates Oltingen statt. Die Erhebungen dienen dem Gemeinderat als Orientierung und Unterstützung für künftige Entwicklungsentscheide der Gemeinde.

Pro Haushalt erhalten Sie ein Dokument. Sie dürfen das Dokument auch kopieren und bei Bedarf pro Haushalt mehrere Exemplare einreichen.

Wir bitten Sie, sich kurz Zeit zu nehmen und den Fragebogen auf der Rückseite dieses Schreibens auszufüllen. Ihre Angaben werden vertraulich behandelt.

Bitte beachten Sie den Rückgabetermin bis spätestens am **31. August 2014.** Sie können den Fragebogen auf der Gemeindeverwaltung Oltingen abgeben.

Für allfällige Fragen stehen Ihnen folgende Personen gerne zur Verfügung:

Vizepräsident Oltingen
Micha Kuster
Mattenweg 183a
4494 Oltingen
Telefon 061 991 05 26

Vogt Planer
Markus Vogt
Hauptstrasse 6
4497 Rünenberg
Telefon 061 981 44 54

Besten Dank für Ihre Mitarbeit!

Persönliche Angaben

Hausnummer: _____ (freiwillige Angabe) Geschlecht: □ m □ w Alter: _____ Jahre

Wie lange leben Sie bereits in Oltingen? _____ Jahre

In welcher Zone wohnen Sie?

□ Kernzone □ Wohnzone W1 □ Wohnzone W2 □ Wohnzone WG2

Finanzen Gemeinde Oltingen

Wie schätzen Sie die finanzielle Situation der Gemeinde Oltingen ein?

□ Sehr schlecht □ Schlecht □ Normal □ Gut □ Sehr gut

Wie wichtig finden Sie eine Änderung der finanziellen Situation der Gemeinde Oltingen?

□ Nicht wichtig □ Nicht so wichtig □ Mittel □ Wichtig □ Sehr wichtig

Persönliche Wohnsituation

Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation bezüglich der Ihnen zur Verfügung stehenden Wohnfläche?

□ Zu klein □ Klein □ Gerade recht □ Gross □ Zu gross

Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation bezüglich der Ihnen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche?

□ Zu klein □ Klein □ Gerade recht □ Gross □ Zu gross

Wie beurteilen Sie Ihr/e Haus/Wohnung bezüglich leerstehender Räumlichkeiten?

□ Keine □ Sehr wenige □ Wenige □ Viele □ Sehr viele

Wie beurteilen Sie das Ausbaupotential innerhalb Ihres/r Hauses/Wohnung?

□ Kein Potential □ Geringes Potential □ Mittleres Potential □ Grosses Potential □ Sehr grosses Potential

Generelles

In welcher(n) Zone(n) befindet(n) sich Ihrer Meinung nach in Oltingen das grösste Ausbaupotential?

□ Kernzone □ Wohnzone W1 □ Wohnzone W2 □ Wohnzone WG2

Zur Erhöhung der Anzahl Einwohner sind verschiedene Szenarien denkbar. Beurteilen Sie die nachfolgenden Szenarien für die Gemeinde Oltingen:

Szenario 1: Alle bestehenden Wohngebäude der Gemeinde besser ausnutzen

□ Stimme ich nicht zu □ Stimme ich eher nicht zu □ Neutral □ Stimme ich eher zu □ Stimme ich zu

Szenario 2: Alle Grundstücke der Gemeinde nach aktuellen Richtlinien maximal bebauen (in der Gebäudehöhe und Grundfläche)

□ Stimme ich nicht zu □ Stimme ich eher nicht zu □ Neutral □ Stimme ich eher zu □ Stimme ich zu

Szenario 3: Erhöhung der zulässigen Bebauung aller Grundstücke und maximale Bebauung aller Grundstücke (in der Gebäudehöhe und Grundfläche)

□ Stimme ich nicht zu □ Stimme ich eher nicht zu □ Neutral □ Stimme ich eher zu □ Stimme ich zu

Wie hoch dürfte die maximale Anzahl Einwohner in Oltingen sein, damit Sie sich noch wohlfühlen?

□ Weniger als 500 □ 500 □ 1000 □ 1500 □ 2000 □ 2500 □ 3000 □ Mehr als 3000

Schätzen Sie die durchschnittliche Wohnfläche, welche in der Schweiz pro Person zur Verfügung steht: _____m^2 p.P.

11.2 Anhang 2: Kommentare der Befragten zum eigenen Szenarium

Ihr Szenario:

- Kein neues Bauland.
- Wozu Anzahl Einwohner erhöhen?
- Die Umfrage ist stark tendenziös!
- Hört endlich mit dem ewigen Wachstum auf!!
- Äussere Einflüsse sind wichtig. Mehr davon! 1 bis 2 höhere Gebäude lassen weiter sehen.
- Denkmalschutz muss in der Kernzone flexibler werden.
- Es fehlt freies, bebaubares Land!
- Bei Szenarien 1 und 2 Formulierung "alle" streichen.
- Projekt ausarbeiten, welches verdichtete Reihenhäuser vorgibt.
- Leerstehende Scheunen und Ställe als Wohnraum nutzen.
- Änderung der Einschränkungen in der Kernzone.
- Möglichst jetzige, leerstehende Gebäude und Wohnungen anschauen.
- Bestehender Wohnraum und Leerraum optimal nutzen.
- Szenario 1
- Mehr Land einzonen mit breiten Strassen. Autos sollten Strassen nicht als Parkplätze brauchen müssen. Strassen mit Mittellinie und Trottoir gestalten: Flüssiger Verkehr ist weniger beengend. Evtl. mit Einbahnstrassen und Velostreifen Engpässe umgehen. Oltingen braucht bei Vergrösserung ein Zentrum, wo man sich begegnet und austauscht. Genug breite Strassen für alle Teilnehmer. Falls möglich dosierter Zuzug.
- Finanzielle Änderung nicht zum Preis einer Expansion. Überall (in allen Zonen) sanfte und organische Entwicklungen möglich. Eine Erhöhung der Einwohnerzahl ist unerwünscht. Wir sind unsicher, ob die gestellten Fragen für die Gegegebenheiten unserer Gemeinde wirklich relevant sind. Vielmehr scheint uns, dass man allenfalls zuverlässige Vergleichswerte im Rahmen von Zahlen, Daten und Fakten heranziehen müsste, um bei der Definition der Gemeindegrösse anhand der Eiwohnerzahlen quasi den "break even point" auch im Bezug auf die gesamte Infrastruktur wie Schule etc. zu ermitteln. Mit Schaffung von mehr Wohnraum werden auch Nichtzahlende resp. Leistungsbezüger angezogen. Es gibt genügend Beispiele die aufzeigen, dass Wachstum keinesfalls ein Wundermittel ist. Vor allem nicht, wenn es in unnatürlichem Masse vorangetrieben wird, was offengestanden uns die gewählten Fragestellungen befürchten lassen. In den 27 Jahren haben wir eine sanfte, natürliche und organische Entwicklung der Gemeinde erlebt und das soll so beibehalten werden. Dies ergibt sich aus den Veränderungen in der Einwohnerstruktur sowie ihren Bedürfnissen.
- Das Dorf hat genug Einwohner, soll ein Dorf bleiben.
- Vorschriften allgemein lockern, besonders in der Kernzone.
- Zu Szenarien 1 bis 3: Das ist Eigentümer-Sache!
- Wir brauchen keine Zuzügler mehr. Die Sozialbezüger sollen arbeiten.
- Es bestünde in einigen Liegenschaften Umbaupotential, es gibt Scheunen und Anbauten, die sehr wohl als Wohnraum genutzt werden könnten. Jedoch: die Auflagen, welche die Denkmalpflege macht sind teilweise zu unsinnig und kontraproduktiv! Die Grundsatzfrage lautet doch: will man wertvollen Raum nutzen oder aus den Dörfern ein Ballenberg 2 machen.

11.3 Anhang 3: Karte Zonenplan Siedlung – Anzahl Bewohner pro Gebäude und mögliche Potentiale

Gemeinde Oltingen

Kanton Basel-Landschaft

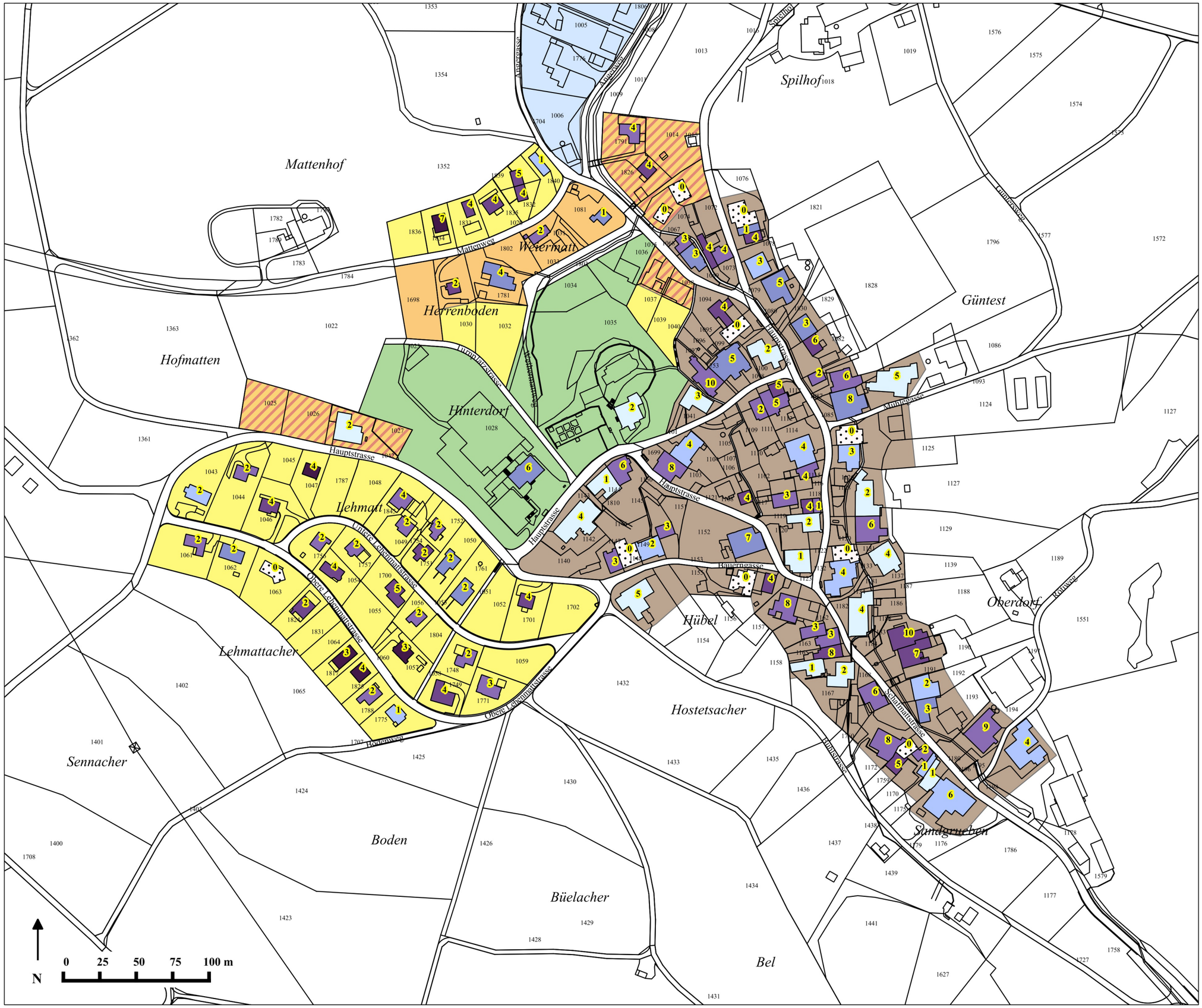
Zonenplan Siedlung

Anzahl Bewohner pro Gebäude und mögliche Potentiale

Situationsplan 1:2500

Vogt Planer, Hauptstrasse 6, 4497 Rünenberg
Tel. 061 981 44 46, Fax. 061 981 44 18
E-Mail: kontakt@vogtplaner.ch
www.vogtplaner.ch

Erstellungsdatum Karte:
18. August 2014



© Vogt Planer

Legende

Potential der Anzahl Bewohner pro Gebäude

- fehlende Angaben
- > 6-fach
- 4- bis 6-fach
- 3- bis 4-fach
- 2- bis 3-fach
- 1- bis 2-fach
- 0- bis 1-fach

Erläuterungen:

Potentiale bemesssen an der schweizerischen, durchschnittlichen Wohnfläche von 45 m2 pro Person.

Detaillierte Informationen sind im Bericht einzusehen.

Aktuelle Anzahl Bewohner pro Gebäude

8 Angaben Einwohnerkontrolle vom 21. Juli 2014

Nutzungszonen gemäss Zonenplan Siedlung

- Gewerbezone G1
- Kernzone
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Wohnzone WG2

11.4 Anhang 4: Karte Zonenplan Siedlung – Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in der Kern- und den Wohnzonen W1, W2, WG

Gemeinde Oltingen

Kanton Basel-Landschaft

Zonenplan Siedlung

Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffern in der Kern- und den Wohnzonen W1, W2, WG2

Situationsplan 1:2500

Vogt Planer, Hauptstrasse 6, 4497 Rünenberg
Tel. 061 981 44 46, Fax. 061 981 44 18
E-Mail: kontakt@vogtplaner.ch
www.vogtplaner.ch

Erstellungsdatum Karte:
25. August 2014

Legende

Ausnützung der zulässigen Bebauungsziffer

- KZ: 0-10%; W1, W2, WG2: 0-6.5%
- KZ: 10.1-20.0%; W1, W2, WG2: 6.6-13.0%
- KZ: 20.1-30.0%; W1, W2, WG2: 13.1-19.5%
- KZ: 30.1-40.0%; W1, W2, WG2: 19.6-26.0%
- KZ: > 40.0%; W1, W2, WG2: > 26.0%

Erläuterungen:

Ausnützungen bemessen an den zulässigen Bebauungsziffern der Kernzone von 40% und den Wohnzonen W1, W2, WG2 von 26%.

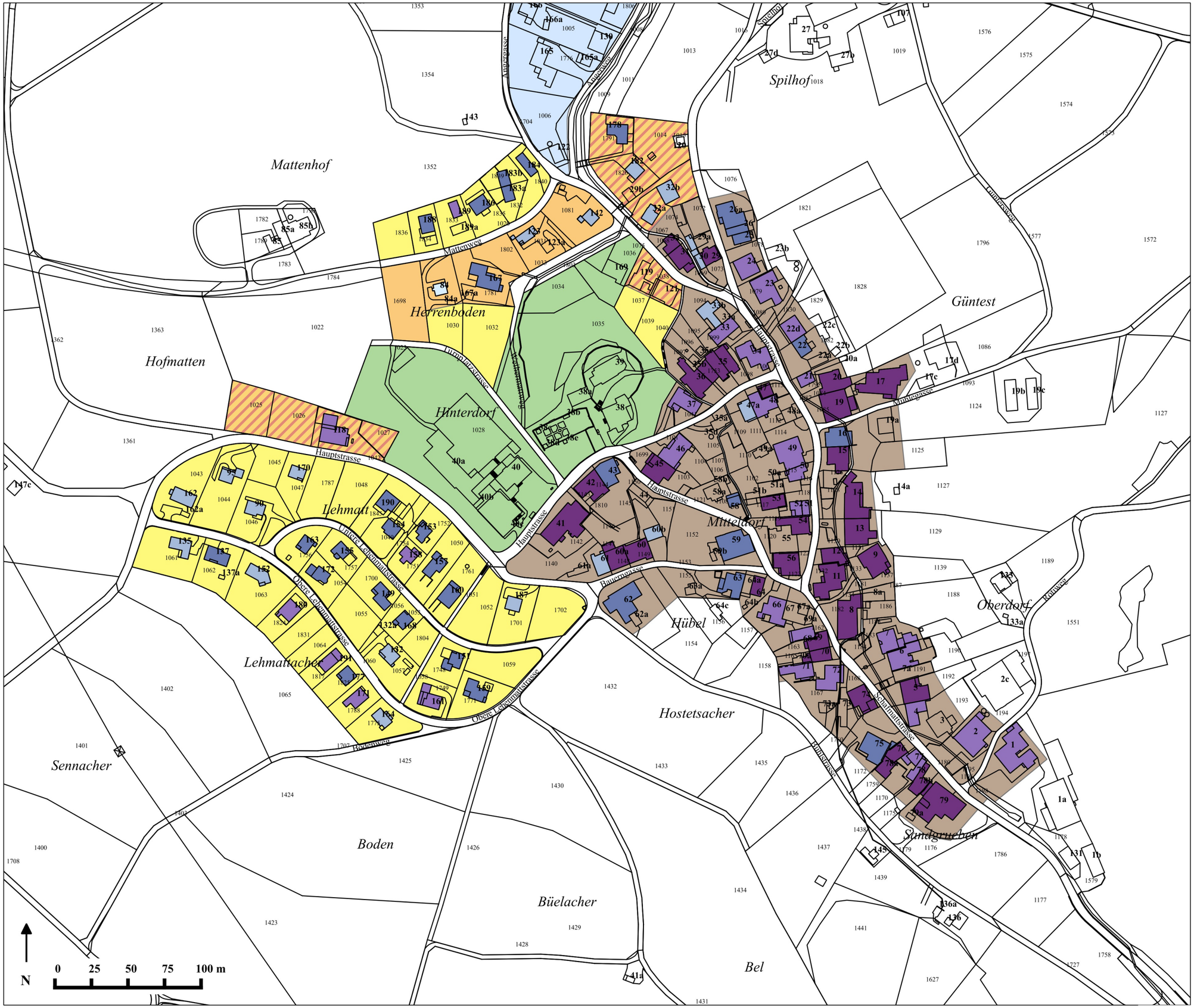
Berechnungen in der Kernzone nur anhand der der Siedlungszone zugehörigen Parzellenflächenanteile.

Farbliche Darstellung der Wohngebäude unter Berücksichtigung aller zur Bebauungsziffer zählenden, auf der jeweiligen Parzelle vorhandenen Gebäude.

Detaillierte Informationen sind im Bericht einzusehen.

Nutzungszonen gemäss Zonenplan Siedlung

- Gewerbezone G1
- Kernzone
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Wohnzone WG2



© Vogt Planer