

Gemeinde Alberswil  
Dorf 4  
6248 Alberswil  
041 980 17 54



# Siedlungsleitbild

---

30. August 2016

---

## Abkürzungsverzeichnis

AZ: Ausnützungsziffer gem. § 8, PBV 2001

BZR: Bau- und Zonenreglement

BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

EFH: Einfamilienhaus

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

LUBAT: Luzerner Bauzonen-Analyssetool

LUSTAT: Statistik Kanton Luzern

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

Parz.: Parzelle

PBG: Planungs- und Baugesetz

PBV: Planungs- und Bauverordnung

REP: Regionaler Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal

RET: Regionaler Entwicklungsträger (Region Luzern West)

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes

SLB: Siedlungsleitbild

ÜG: Übriges Gebiet, wird neu als Reservezone bezeichnet

ÜZ: Überbauungsziffer gem. § 12, PBV 2014

W2, W3: Zwei- und dreigeschossige Wohnzonen

## Impressum

### Kontakt:

Gemeinde Alberswil

Dorf 4

6248 Alberswil

041 980 17 54

[gemeindekanzlei@alberswil.ch](mailto:gemeindekanzlei@alberswil.ch)

### Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

041 267 00 60

[burkhalter@bdplan.ch](mailto:burkhalter@bdplan.ch)

### Stand:

Letzte Änderung:

30. August 2016

Auflage zur Mitwirkung:

Verabschiedung durch Gemeinderat:

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Einleitung	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Ziele und Zwecke	5
1.3.	Organisation und Vorgehen	6
2.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Rahmenbedingungen	8
3.	Demografische und wirtschaftliche Entwicklung	10
3.1.	Bevölkerungsentwicklung	10
3.2.	Wirtschaftliche Entwicklung	12
3.3.	Wohnungsbau und Immobilienmarkt	13
4.	Räumliche Entwicklung	15
4.1.	Siedlungsstruktur	15
4.2.	Bauzonenreserven	18
4.3.	Innenentwicklungspotentiale in den bebauten Wohnzonen	20
4.4.	Räumliche Entwicklungsstrategie	21
4.5.	Massnahmen	25

# 1. Einleitung

---

## 1.1. Ausgangslage

### Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in jüngster Vergangenheit bedeutende Änderungen erfahren. Nach Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes 2014 ist auf kantonaler Ebene das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten. Aktuell wird der kantonale Richtplan an diese Gesetzesänderungen angepasst. In der Folge sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht anzupassen.

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

Das Siedlungsleitbild dient als Grundlage für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Alberswil in den nächsten rund 15 Jahren. Mit dem Siedlungsleitbild werden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan auf Stufe Gemeinde behördenanweisend umgesetzt. Als Grundlage für den Inhalt des Siedlungsleitbilds dient die entsprechende Arbeitshilfe des Kantons Luzern vom Juli 2011.

### Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Alberswil datiert auf den 20. Mai 2008. Seither wurden 2008 die Teilrevision der Abbauzone Stalden vorgenommen und 2009 der Bebauungsplan Agrovision genehmigt. 2010 erfolgte mit einer Teilrevision des Zonenplans die Einzonung des Gebietes Feldmatt. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild ist nun die Basis für die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt.

### Bisherige kommunale Siedlungsstrategie

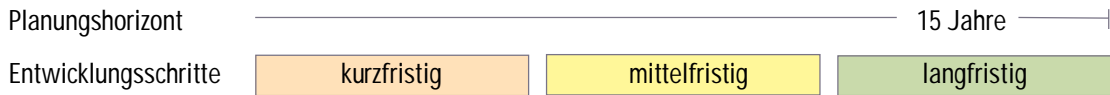
Die seit der Ortsplanungsrevision 2007 vorgenommenen Einzonungen erfolgten grundsätzlich auf Flächen, welche im 2007 erarbeiteten Entwicklungskonzept als Entwicklungsräume definiert wurden. Dabei wurde von einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.5% ausgegangen. Das Gebiet Feldmatt ist das einzige Areal, in welchem durch eine Neueinzonung seither zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Die heutige Überbauung mit vielen EFH widerspiegelt den damaligen Ansatz, rund 70% der Neuwohnungen als Eigenheime zu erstellen, während in den mehrgeschossigen Bauzonen je 15% der freien Flächen als Eigentums- und als Mietwohnungen gebaut werden sollten.

## 1.2. Ziele und Zwecke

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

### 1. Erarbeitung/Präzisierung der langfristigen Strategie zur räumlichen Entwicklung

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



### 2. Mitwirkung: Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor diese später mit der Revision der Nutzungsplanung rechtsverbindlich umgesetzt wird.

### 3. Koordination der räumlichen Entwicklung

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

### 4. Instrument zur Kommunikation und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber

- Öffentlichkeit und Bevölkerung
- Gesuchstellern von Zonenplanänderungen
- Investoren und Bauwilligen

Für den Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

### 5. Grundlage für die Nutzungsplanung

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



Abb. 1: Alberswil, Blick von Norden mit Kastelen-Hügel

### 1.3. Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde gemeinsam mit dem Gemeinderat erarbeitet. Diese setzte sich wie folgt zusammen:

Vorsitz: Erika Oberli-Gut (Gemeindepräsidentin)  
 Mitglieder: Josef Häfliger (Gemeindeammann), Josef Christen (Sozialvorsteher)  
 Protokollführung: Andrea Roos-Wey (Gemeindeschreiberin)  
 Fachliche Erarbeitung: Markus Burkhalter (Ortsplaner), Andreas Lingg (fachliche Bearbeitung)

Arbeitsschritte Siedlungsleitbild	Termine
Erarbeitung der Grundlagen	ab März 2015
Startsitzung Ortsplanungskommission	9. Juni 2015
Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Sommer 2015
Grundeigentümergegespräche: Mit den Eigentümern von grösseren, unbebauten Grundstücken in der Bauzone oder im «übrigen Gebiet» wurden die Entwicklungsabsichten und das zukünftige Entwicklungspotential abgeklärt.	Juli/Aug. 2015
Erarbeitung von Zielen, Strategien und Massnahmen	Sommer/Herbst 2015
Fertigstellung Siedlungsleitbild	Jan. 2016
Verabschiedung Gemeinderat zur Vernehmlassung an den Kanton	März 2016
Öffentliche Präsentation, Auflage zur Mitwirkung	März/April 2016
Schlussbearbeitung Siedlungsleitbild	Mai 2016
Beschluss Siedlungsleitbild	bis Sommer 2016

Parallel zur Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff genommen. Sie soll bis voraussichtlich Ende 2017 von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.



Abb. 2: Quartier Feldstrasse



Abb. 3: Bebauung entlang Willisauerstrasse mit Kastelen-Hügel

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

---

### 2.1. Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Von besonderer Relevanz sind dabei:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Bundesgesetze:       | 1 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) 2013   |
|                      | 2 Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) 2011  |
| Kant. Gesetze:       | 3 Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) 2014  |
|                      | 4 Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV) 2014   |
| Kant. Planung:       | 5 Kantonaler Richtplan 2009, Revidierter Richtplan, September 2015  |
|                      | 6 Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgeflächen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen)  |
|                      | 7 Aufgaben- und Finanzplan (AFP), Strassenbauprogramm   |
| Kant. Arbeitshilfen: | 8 Div. Arbeitshilfen unter <a href="http://www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a> |
| Regionalplanung:     | 9 Regionaler Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal 2007   |
| Inventare:           | 10 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) 2006 (Kastelen)   |
|                      | 11 Bauinventar 2012, Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern   |
|                      | 12 Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte des Kantons Luzern 1995   |
| Planungen Alberswil: | 13 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007   |
|                      | 14 Entwicklungskonzept 2007, Stand Juli 2009  |
|                      | 15 Diverse Gestaltungspläne   |
|                      | 16 Transitgasleitung Alberswil, Konsultationskarte uwe 2013   |



Abb. 4: Blick auf Alberswil vom Kastelen-Hügel



Abb. 5: Burg Kastelen

## 2.2. Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele	Grundlage	Umsetzung
Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzunungen werden eingeschränkt.	1, 3, 5, 6	SLB/OPR
Im Kanton Luzern wurde in den letzten Jahren vermehrt wertvolles Fruchtfolge-Land bebaut. Fruchtfolgeflächen sind mit den revidierten Planungsgesetzen langfristig zu erhalten.	1, 4, 6	SLB/OPR
Das Gebiet Stalden ist gemäss Richtplan 2015 ein Abbaugbiet von kantonaler Bedeutung.	5	Gemeinde
Der Richtplan 2015 ordnet Alberswil der Gemeindekategorie «L3, ländliche Gemeinde» zu. Als Basis für die Beurteilung von Einzunungen geht der Kanton von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.5% aus.	5	SLB/OPR
Die Agrovision Burgrain gilt laut Richtplan 2015 als «intensiv genutzte Tourismus- und Freizeitanlage sowie -gebiet mit überkommunaler Bedeutung», hat dem «kantonalen Tourismusleitbild zu entsprechen» und die Koordination ist auf «kantonaler und (über) kommunaler Ebene sicherzustellen».	5	SLB/OPR
Seitens der Erdgasversorger besteht gemäss Richtplan 2015 ein Interesse an einem Ausbau der Gasversorgung in der Gemeinde Alberswil.	5	Gemeinde
Die ÖV-Anbindung an die Zentren Sursee, Willisau und Luzern wird weiter verbessert. Langfristig könnte die Wiggertalbahn die Region Willisau Richtung Olten an den öffentlichen Verkehr anbinden.	9	RET
Parallel zur Wiggertalbahn ist auch ein Freihaltekorridor für die Umfahrungsstrasse Schötz-Alberswil im REP festgehalten.	9	RET

Entwicklungseinschränkungen	Grundlage	Umsetzung
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	2	OPR
Einzunungen auf Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren.	4, 8	OPR
Der Regierungsrat kann laut Richtplan 2015 zur langfristigen Sicherstellung der Trinkwasserversorgung Grundwasserschutzareale im Gebiet Unterdorf festlegen.	5	OPR
Das Gebiet zwischen der westlichen Siedlungsgrenze von Alberswil und Ettiswil ist im Richtplan als Siedlungstrennraum ausgeschieden (vgl. Abb. 6).	5	SLB/OPR
Der für die Wiggertalbahn und die Umfahrungsstrasse Schötz-Alberswil erforderliche Korridor ist freizuhalten.	5, 9	OPR
Im regionalen Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal werden Siedlungsgrenzen festgelegt. Diese begrenzen die Siedlungsausdehnung.	9	SLB/OPR
Die Burg Kastelen mit den zugehörigen Kulturlandschaften ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet und ist in seiner Form und Struktur zu erhalten.	10	OPR/Proj.
Das Bauinventar 2012 stuft verschiedene historische Gebäude als erhaltenswert oder schützenswert ein.	11	OPR/Proj.

Legende: OPR = Ortsplanungsrevision, REP = Regionaler Entwicklungsplan, RET = Reg. Entwicklungsträger, SLB = Siedlungsleitbild



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

Legende: OPR = Ortsplanungsrevision, REP = Regionaler Entwicklungsplan, RET = Reg. Entwicklungsträger, SLB = Siedlungsleitbild

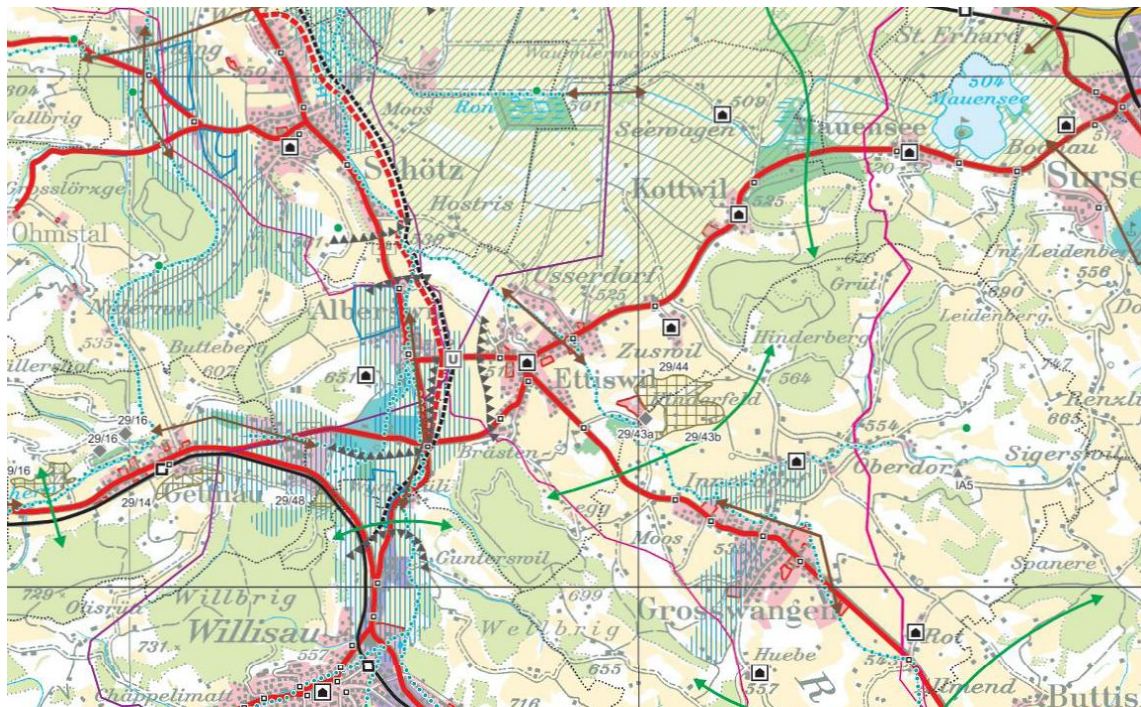


Abb. 6: Ausschnitt kantonaler Richtplan 2015

# 3. Demografische und wirtschaftliche Entwicklung

## 3.1. Bevölkerungsentwicklung

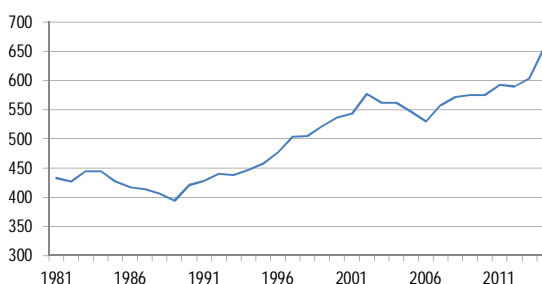
### 3.1.1. Ausgangslage

Das durchschnittliche, jährliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Alberswil lag in den letzten 30 Jahren bei rund 1.2%. Nach einer Abnahme der Bevölkerung in den 1980er Jahren wurde in den 1990er-Jahren ein erhöhtes Wachstum von 2 bis 3 % pro Jahr erreicht. Die Bevölkerungszunahme in der jüngsten Vergangenheit lässt sich vor allem auf das 2010 eingezonte EFH-Gebiet Feldmatt zurückführen.

Alberswil verzeichnete in den letzten 30 Jahren somit ein ähnliches Wachstum wie die benachbarten Gemeinden Ettiswil (1.3%), Schötz (1.4%) oder Gettnau (0.9%). Der Kantonale Durchschnittswert lag in dieser Zeitspanne bei rund 1% Bevölkerungswachstum pro Jahr.

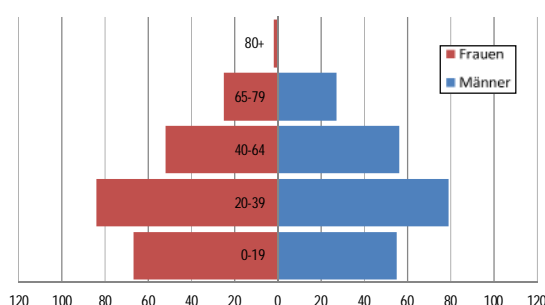
Jahr	Einwohner	Zunahme in 5 Jahren		Ø-jährliche Zunahme	
		Einwohner	%	Einwohner	%
1984	445				
1989	394	-51	-11.5	-10	-2.4
1995	447	53	13.5	11	2.6
1999	522	75	16.8	15	3.2
2004	562	40	7.7	8	1.5
2009	575	13	2.3	3	0.5
2014	643	68	11.8	14	2.3

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 1984 bis 2014 (Quelle LUSTAT)

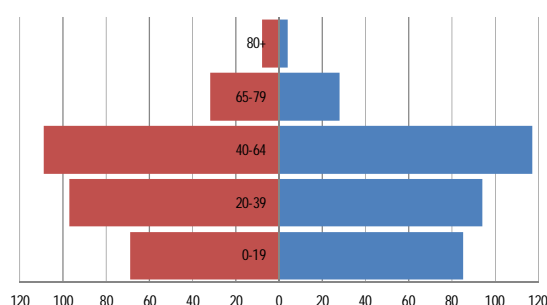


Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2014 (Quelle LUSTAT)

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 30 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, welche gesamtschweizerisch zu beobachten ist. Prägnant sind vor allem die Zunahmen der Personen im mittleren und höheren Alter. Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden hat im gleichen Zeitraum aber auch der Anteil der 20-39-jährigen zugenommen. Bei den 0-19-jährigen ist der Anteil in etwa konstant geblieben. Die absehbare massive Zunahme der höheren Altersklassen erfordert zukünftig eine vermehrte Ausrichtung der Raumplanung und des Wohnungsangebots auf deren spezifischen Bedürfnisse (Wohnen im Alter).

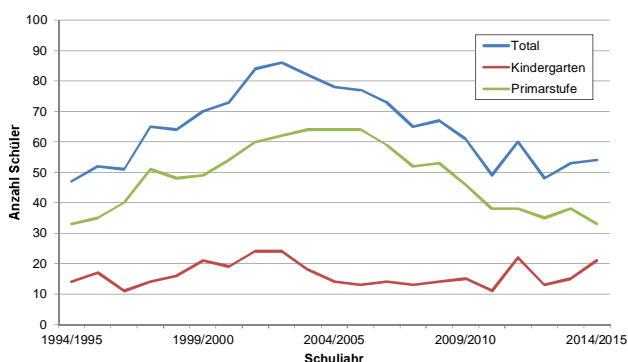


Grafik 2: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen 1994 (Quelle LUSTAT)



Grafik 3: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen 2014 (Quelle LUSTAT)

Die Schülerzahlen widerspiegeln (mit einer gewissen Verzögerung) die Bautätigkeit. Nach einem Wachstum der Schülerzahlen in den 1990er- und frühen 2000er-Jahren war vor allem bei den Primarschülern ein stetiger Rückgang zu verzeichnen, währenddem im Kindergarten seit dem Schuljahr 2011/12 teilweise grosse Schwankungen zu verzeichnen waren. Insgesamt näherte sich die Anzahl der Kindergärtner 2014/15 wieder dem Maximalwert der Schuljahre um die Jahrtausendwende an, während auf der Primarstufe mit 33 Schülern ein neuer Tiefststand in den letzten 20 Jahren erreicht wurde.



Grafik 4: Entwicklung Schülerzahlen (Quelle LUSTAT)

### 3.1.2. Handlungsspielraum

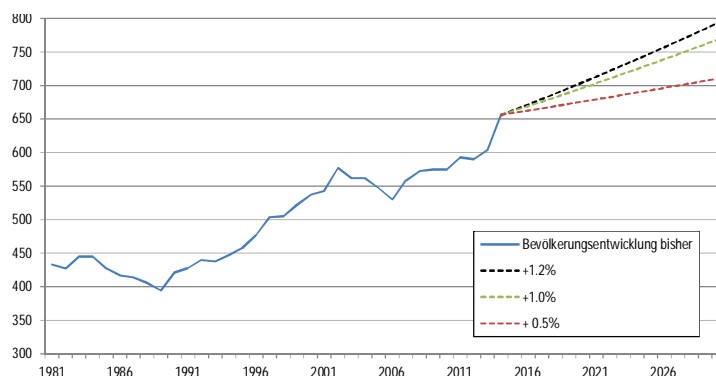
Der Richtplan 2015 ordnet Alberswil der Gemeindekategorie «L2, Nebenachsgemeinde in der Landschaft» zu. Für diese Gemeindekategorie ist ein maximales jährliches Einwohnerwachstum von 0.5% definiert. Dieser Wert gilt als Wachstumsvorgabe für die Beurteilung von künftigen Einzonungen. Für das Bevölkerungswachstum innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen keine Vorgaben von Seiten des Kantons. Der Richtplan sieht für die Gemeindekategorie L2 folgende Handlungsschwerpunkte vor:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

### 3.1.3. Entwicklungsziele

Der Gemeinderat definiert für die kommende Planungsperiode von 15 Jahren ein Wachstumsziel von jährlich 1%. Dieser Wert liegt über der Vorgabe des kantonalen Richtplans von 0.5%. Aufgrund des durchschnittlichen Wachstums in den vergangenen Jahren von über einem Prozent, der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region sowie der gut ausgebauten Infrastruktur in der Gemeinde erachtet der Gemeinderat diese Wachstumsvorgabe als sinnvoll.

Grafik 5 zeigt auf, wie sich die verschiedenen Entwicklungen des jährlichen Bevölkerungswachstums auf die Einwohnerzahl von Alberswil bis ins Jahr 2030 auswirken würden. Beim angestrebten Bevölkerungswachstum von 1% läge die Einwohnerzahl der Gemeinde Alberswil im Jahr 2030 bei rund 770 Personen. Für die Beurteilung allfälliger Einzonungen wird der Kanton gemäss Richtplan von einem Wachstum von jährlich max. 0.5% ausgehen. Das angestrebte zusätzliche Wachstum ist grundsätzlich nur mit einer «Verdichtung nach Innen» zu erreichen, d.h. innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ist Platz für zusätzliche Einwohner zu schaffen. Ziel dabei ist es, das Wachstum der letzten Jahre nicht abrupt zu bremsen, sondern gezielt zu steuern (vgl. Kapitel 4).



Grafik 5: Szenarien Bevölkerungswachstum Quelle LUSTAT

## 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

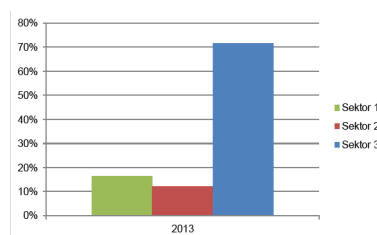
### 3.2.1. Ausgangslage

Die letzte Erhebung der Arbeitsplätze stammt aus dem Jahr 2013 und weist für Alberswil 158 Arbeitsplätze an 51 Arbeitsstätten aus, was 110 Vollzeitäquivalenten entspricht. Unterschieden wird nach den drei Wirtschaftssektoren Land- und Forstwirtschaft, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen.

Der prozentuale Anteil der Beschäftigten im ersten und zweiten Sektor (Landwirtschaft und produzierendes Gewerbe) liegt mit 28% knapp unter dem kantonalen Durchschnitt von rund 30%. Dabei kommt der Landwirtschaft im Vergleich zum Kantonalen Durchschnitt nach wie vor eine höhere Bedeutung zu. Der Dienstleistungssektor entspricht ungefähr dem kantonalen Durchschnitt.

Sektor	1	2	3	Total
Arbeitsstätten	10	10	31	51
Beschäftigte, Personen	26	19	113	158
Beschäftigte, %	16	12	72	100
Beschäftigte - Vergleich Kanton LU, %	6	24	70	100

Tab. 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Sektoren 2013 (Quelle LUSTAT)



Grafik 6: Beschäftigte nach Sektoren, in % (Quelle LUSTAT)

### 3.2.2. Handlungsspielraum

Gemäss dem Entwurf des kantonalen Richtplans sind grossflächige Erweiterungen von Arbeitszonen nur an einigen Entwicklungsschwerpunkten vorgesehen, deren Entwicklung regional zu koordinieren ist. Zonenerweiterungen zur Entwicklung bereits ansässiger Betriebe sollen dagegen weiterhin in allen Gemeinden möglich sein.

### 3.2.3. Entwicklungsziele

Die räumliche Entwicklung in den Arbeitszonen zielt darauf ab, den Betrieben gute Rahmenbedingungen zu bieten und gleichzeitig Nutzungskonflikten, Verkehrsproblemen und Immissionen vorzubeugen. Die bestehenden Reserven in den Arbeitszonen werden in den nächsten Jahren zum überwiegenden Teil als Betriebsreserven durch die ansässigen Unternehmen in Anspruch genommen. Erweiterungen der Arbeitszonen sollen bei einem ausgewiesenem, konkreten Bedürfnis von bereits ansässigen Firmen möglich sein.



Abb. 7: Industrie- und Landwirtschaftsbetriebe im Underfeld



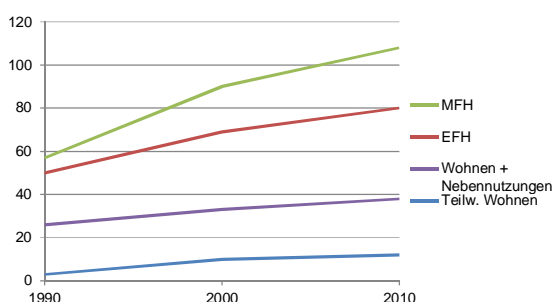
Abb. 8: Industriegebiet Ziegelmatte

### 3.3. Wohnungsbau und Immobilienmarkt

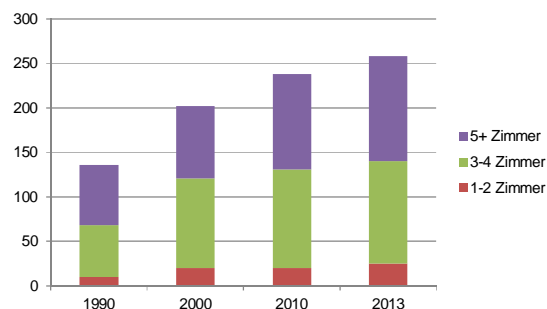
#### 3.3.1. Ausgangslage

Gemäss den Werten von LUSTAT hat der Wohnungsbestand seit 1990 um 122 Wohnungen bzw. rund 90% zugenommen. Die Zunahme des Wohnungsbestandes ist damit wesentlich grösser als die Bevölkerungszunahme, was mit der Verringerung der Personenbelegung pro Wohnung zusammenhängt. Die Entwicklung in den vergangenen dreissig Jahren war von einer starken Zunahme von EFH und MFH geprägt.

Im Jahr 2013 waren rund 90% aller Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern ausgestattet. In den letzten Jahren wurde der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern im Vergleich zu jenen mit drei bis vier Zimmern stetig grösser, so dass beide Kategorien heute rund 45% des Gesamtbestands ausmachen. In der gleichen Zeit blieb der Anteil an Wohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern konstant bei rund 8-10%.



Grafik 7: Anzahl Wohnungen nach Kategorie (Quelle LUSTAT)

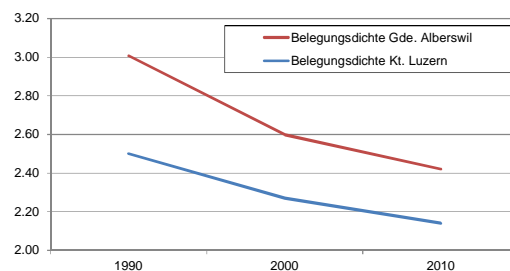


Grafik 8: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Quelle LUSTAT)

Jahr	Wohnungen Total	Zunahme		Zunahme pro Jahr		Ø-Belegung Personen/Whg.
		Anz.	%	Anz.	%	
1990	136					3.01
2000	202	66	48.5%	7	4.04%	2.60
2010	238	36	17.8%	4	1.65%	2.42
2013	258	20	8.4%	7	2.73%	2.31

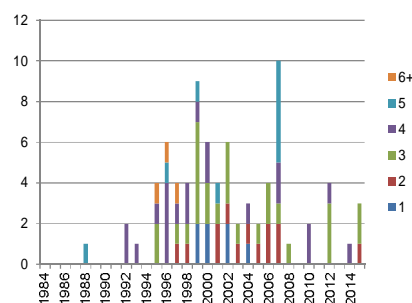
Tab. 3: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1990 und 2012 (Quelle LUSTAT)

Wie oben erwähnt, nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung in den vergangenen drei Jahrzehnten deutlich ab. Der Wert für die Gemeinde Alberswil verringerte sich seit 1990 von 3.01 auf heute 2.31 Personen pro Wohnung. Er liegt damit etwas über dem kantonalen Durchschnitt von 2.13. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird, wobei gemäss Studien des Bundesamts für Statistik mit einer Verlangsamung dieser Entwicklung zu rechnen ist.



Grafik 9: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (Quelle LUSTAT)

Der Leerwohnungsbestand in Alberswil befindet sich auf einem konstant tiefen Niveau. Während der vergangenen dreissig Jahre waren nie mehr als zehn Wohnungen leerstehend. Die Leerwohnungsquote in Alberswil lag in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt bei rund 0.58 % und somit unter dem Kantonalen Durchschnitt von 0.75 %.



Grafik 10: Leerwohnungsbestand nach Anzahl Zimmer (Quelle LUSTAT)

### 3.3.2. Handlungsspielraum

Im Vergleich mit den Nachbargemeinden Ettiswil und Schötz verfügt Alberswil über ein eher einseitiges Wohnungsangebot mit primärem Fokus auf Einfamilienhäuser. Mit Blick auf die demografischen Veränderungen (stark zunehmender Anteil der über 65-jährigen) und mit Blick auf das heutige Wohnungsangebot (90% der Wohnungen weisen drei oder mehr Zimmer auf) ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen entstehen wird. Unter diesen Rahmenbedingungen sind Siedlungserweiterungen für EFH-Bebauungen nur bedingt sinnvoll, auch wenn eine diesbezügliche Nachfrage heute insbesondere im ländlichen Raum immer noch besteht. Mit einer vermehrten Entwicklung im MFH-Bereich könnte der Generationenwechsel innerhalb der bestehenden Siedlung gefördert werden. In den bestehenden EFH-Quartieren dürfte dadurch laufend ein gewisses Angebot entstehen. Ein besonderes Augenmerk ist bei dieser langfristigen Entwicklung auf die Qualität der MFH-Bauten zu legen.

Werden die heutigen Bauzonenreserven betrachtet, so ist festzustellen, dass auch für die zukünftige Entwicklung hauptsächlich im EFH-Bereich in den W1- und W2-Zonen Potentiale vorhanden sind. Diese betragen zusammen rund 2.3 ha, während für MFH lediglich 0.08 ha an Reserven in der Kernzone (Parz. 54) vorhanden sind. In Zukunft ist deshalb das Angebot im Bereich der MFH-Wohnungen zu verbessern. Nebst der direkten Einflussnahme auf eigenen Grundstücken kann die Gemeinde die Entwicklung des Wohnungsangebots über entsprechende Ein- und Umzonungen sowie über Bebauungs- und Gestaltungspläne lenken.

Das revidierte RPG und das PBG verlangen von den Gemeinden zudem, aktive Massnahmen zu ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Gemäss § 38 PBG müssen Gemeinden künftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben. So soll verhindert werden, dass eingezonte Gebiete gehortet werden und die Entwicklung einer Gemeinde blockieren.

### 3.3.3. Entwicklungsziele

Die Gemeinde Alberswil strebt eine ausgewogene Entwicklung des Wohnungsangebots an, welche heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Aus heutiger Sicht wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen weiter ansteigen, insbesondere die Nachfrage nach modernen, hindernisfreien Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, weshalb der Ausbau des heutigen Wohnungsangebots im MFH-Bereich gegenüber weiteren Angeboten im EFH-Segment zu priorisieren ist. In letzterem beschränkt sich der Ausbau auf die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen und das Auffüllen von Baulücken.

Der Handlungsspielraum der Gemeinde über die Nutzungsplanung und mittels vertraglichen Regelungen bei Ein- und Umzonungen soll daher entsprechend genutzt werden.



Abb. 9: Siedlungsrand Bruggmatte



Abb. 10: Siedlung Wysssehus

# 4. Räumliche Entwicklung

## 4.1. Siedlungsstruktur

### 4.1.1. Ausgangslage

Bereits 1945 konzentrierte sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Alberswil auf den heutigen Dorfkern entlang der Hauptstrasse (vgl. Abb. 11). Daneben wurden in den Gebieten Burgrain und Mülihof/Ribirain Mühlen betrieben, welche die Siedlungsstruktur entscheidend mitprägten und heute als schützenswert eingestuft werden.



Abb. 11: Ausschnitt Landeskarte 1945 (Quelle Swisstopo)

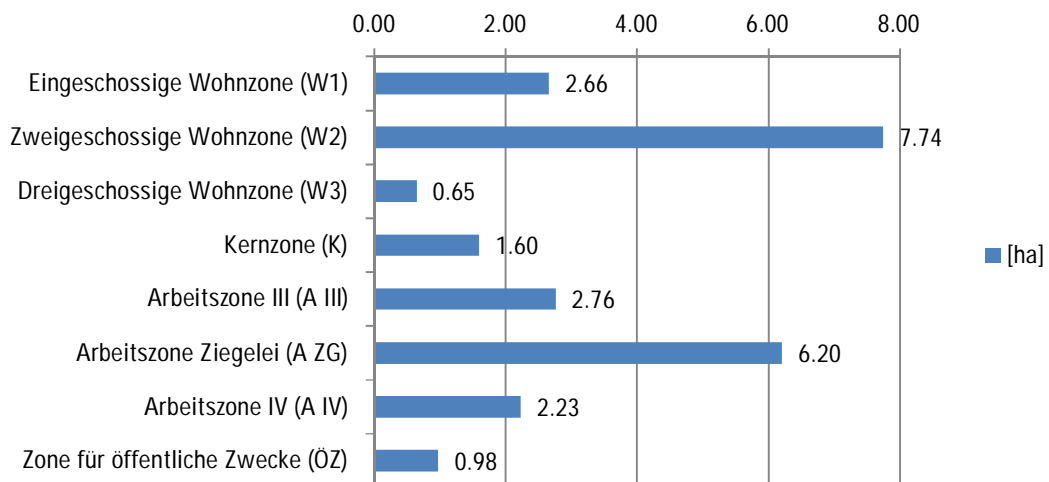


Abb. 12: Ausschnitt Landeskarte 2000 (Quelle Swisstopo)

Mit der Entwicklung von 1945 bis heute hat sich die Siedlungsstruktur nicht wesentlich verändert. Auch heute weist Alberswil noch immer den Charakter eines Strassendorfes auf. Im Unterschied zu früher wenden sich die Wohngebäude jedoch weitgehend von der Kantonsstrasse ab, was vor allem mit der starken Verkehrszunahme in den letzten Jahrzehnten zusammenhängt. Zusätzliche Siedlungsausläufer entwickelten sich seit 1945 in einer ersten Phase an der Hanglage im Gebiet Hübeli/Bergmatte, während das Wachstum in einem zweiten Zeitraum vorwiegend in der Ebene (Gebiet Feldmatt) fortschritt.

### Verteilung der Bauzonen

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 11: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen [ha] (Quelle LUBAT)

- Wohnzonen W1:** Die eingeschossigen Wohnzonen W1 umfassen eine Fläche von 2.66 ha, was rund einem Fünftel aller Wohnzonen entspricht. Davon sind jedoch heute mehr als die Hälfte immer noch unbebaut (rund 1.51 ha). Die entsprechenden Bauzonenreserven befinden sich im Gebiet Buechweid/Hübeli (Parz. 50 und 60). Während die eigezonte Fläche der Parz. Nr. 60 ab dem bestehenden Hübeliweg erschlossen werden kann, ist die Erschliessung der Parz. Nr. 50 via Mühlestrasse neu zu realisieren und relativ aufwändig. Das bestehende Quartier Hübeli ist mit Gebäuden aus den 1960er- bis 1990er-Jahren eher locker bebaut. Durch die niedrigen maximal zugelassenen Gebäudehöhen wird eine eher geringe Dichte erreicht. Eine massvolle Erhöhung der Gebäude soll möglich sein, wobei die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten sind.
- Wohnzonen W2:** Die zweigeschossigen Wohnzonen W2 bilden mit einer Fläche von insgesamt rund 7.7 ha die flächenmässig grösste Bauzone. Bei den Wohnzonen beträgt der Anteil dieser Kategorie rund 61% der Siedlungsfläche. Sie umfasst typische EFH-Quartiere aus den vergangenen fünf Jahrzehnten, wobei die Bevölkerungsstruktur wie auch der Erneuerungsbedarf aufgrund der verschiedenen Realisierungsphasen der einzelnen Quartiere recht unterschiedlich ist. Ein grosser Teil der W2-Zonen ist heute eher locker bebaut. Gerade bei freistehenden EFH wurde die erlaubte Ausnützung oft nicht voll beansprucht.
- Wohnzone W3:** Mit einer Fläche von 0.65 ha entfallen nur rund 5% der Wohnzonen auf die Kategorie der dreigeschossigen Wohnzonen W3. Die grössere der beiden W3-Zonen befindet sich im Hindergass-Quartier und ist eher locker und mit einer geringen Dichte bebaut, zumal auch EFH in dieser Zone gebaut wurden. Die Wohnhäuser entsprechen einem älteren Baustandard. Die zweite W3-Zone entlang der Kantonsstrasse ist vergleichsweise klein und enthält einen einzelnen, erhaltenswerten und zum Dorfbild gehörenden Bauernhof.
- Kernzone K:** Die Kernzone umfasst den alten Siedlungskern, welcher aber in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend neu bebaut wurde. Der Dorfkern soll dabei in dieser Zone laut BZR siedlungsbau-lich und architektonisch qualitativ genutzt und überbaut werden. Die weitgehend bebaute Zone mit einer Fläche von zirka 1.6 ha umfasst mehrere MFH, wie auch einige Gebäude mit gemischter Nutzung entlang der Kantonsstrasse. Insgesamt sind die Grundstücke dieser Kategorie mit einer neueren Bausubstanz relativ dicht bebaut, ein Erneuerungsbedarf besteht kaum. Die hohe Verkehrs- und Lärmbelastung der Kantonsstrasse wird durch die Anordnung der Gebäude sowie teilweise durch Schutzwände etwas gemindert.
- Arbeitszone III, IV und Arbeitszone Ziegelei (A ZG)** Die Gemeinde Alberswil weist in den Gebieten Underfeld und Ziegelmatte/Winkelmoos mehrere Arbeitszonen mit einer Fläche von insgesamt rund 11.2 ha auf. Davon sind 7.7 ha unbebaut, der grösste Teil davon fällt mit 6.1 ha auf die Arbeitszone ZG der Ziegelei. In den nächsten Jahren sollen in dieser Zone ein Erweiterungen für die Ziegelei entstehen. Diese werden teilweise auf Gemeindegebiet von Gettnau, teilweise auf Gebiet von Alberswil realisiert. Gemäss dem Gespräch mit dem Eigentümer könnten die nicht benötigten Flächen auch Dritten zur Verfügung gestellt werden. Für die einzige unbebaute Parzelle der Arbeitszone IV (Parz. 161) besteht ein Kaufinteresse der benachbarten Bürlí Trocknungsanlage AG. Die Reserveflächen der Arbeitszone III (Parz. 164, 310 und 382) sollen ebenfalls kurz- bis mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden.
- Zone für öffentliche Zwecke:** Die öffentliche Zone der Gemeinde Alberswil erstreckt sich im Zentrum der Siedlung über eine Fläche von insgesamt 0.98 ha. Sie umfasst die Schul- und Sportanlagen sowie ein altes, erhaltenswertes Feuerwehrmagazin. Die öffentliche Zone in Alberswil ist innerhalb des Siedlungsgebietes sehr zentral gelegen.



Sonderbauzone Agrovision W1:	Die Sonderbauzone Agrovision bildet mit insgesamt 32.37 ha die flächenmässig grösste Bauzone und unterliegt einem Sondernutzungsplan. Diese Zone bezweckt gemäss BZR die Schaffung einer Erlebnislandschaft und gilt laut kantonalem Richtplan 2015 als «intensiv genutzte Tourismus- und Freizeitanlage sowie -gebiet mit überkommunaler Bedeutung». Zwar zählt die ganze Fläche gemäss Zonenplan als Bauzone mit einem flächendeckenden Bebauungsplan, de facto gilt aber nur ein kleiner Teil davon als Baugebiet. Der Grossteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich sind mehrere schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude der ehemaligen Steineremühle dieser Zone zugeordnet. Diese sind teilweise in sehr schlechtem baulichen Zustand. Die ehemalige Steineremühle sowie die Mühle Burgrain werden in den kommenden Jahren wieder in Stand gesetzt und mit einer veränderten Nutzung neu betrieben. Auch für weitere historische Bauten bestehen Absichten zur Neunutzung. Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision ist zu prüfen, ob am Bebauungsplan Agrovision Anpassungsbedarf aufgrund konkreter Projekte besteht.
Übriges Gebiet B (Reservezone):	In früheren Ortsplanungsrevisionen wurden Flächen, welche sich langfristig für die Siedlungsentwicklung eignen, dem übrigen Gebiet (ÜG) zugeschlagen. Diese Flächen (1.74 ha, 3% der Bauzonenfläche) bilden die Vorranggebiete für künftige Siedlungserweiterungen. Gemäss kantonalem Richtplan 2015 sind diese Zonen in der Gemeinde Alberswil auf maximal vier Prozent der Bauzonenfläche per Ende 2014 zu beschränken. Mit den Eigentümern der übrigen Gebiete wurden Gespräche über deren Entwicklungsabsichten geführt.
Landwirtschafts- zone LW:	In der Landwirtschaftszone gibt es Gebäude, welche für die Siedlungsentwicklung mittel- bis langfristig von Bedeutung sein können. Nebst der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Parz. Nr. 110 (Dorfweg) wäre die Parz. 44 mit dem Chrisostehof als Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets interessant für eine Neuentwicklung unmittelbar angrenzend an den Dorfkern. Eine solche käme im Zuge einer Aussiedlung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs Chrisostehof in Frage.

#### 4.1.2. Strategie

Die bestehende Siedlungsstruktur hat sich grundsätzlich bewährt und soll weiter entwickelt werden. Angestrebt wird:

- Eine Stärkung des heutigen Ortskerns und der angrenzenden Gebiete mit der Möglichkeit zur Verdichtung und Erneuerung in bereits bebauten Gebieten
- Die Ausnützung der bereits eingezonten Gebiete anstelle einer Ausdehnung über die heutigen Siedlungsgrenzen hinaus
- Das Weiterentwickeln und Bewahren der historischen Gebäude, allen voran in der Sonderbauzone Agrovision
- Die Möglichkeit zur Ausnützung der bestehenden Arbeitszonen für bereits ansässige Betriebe



Abb. 13: Siedlung Husmatte



Abb. 14: Schulanlagen und Gemeindeverwaltung

## 4.2. Bauzonenreserven

### 4.2.1. Ausgangslage

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kantonalen Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Daraus wird das Entwicklungspotential der Innenentwicklung abgeleitet. Das LUBAT basiert auf einer GIS-Analyse und wird mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds durch den Ortsplaner und die Gemeinde mit den konkreten Gegebenheiten vor Ort verglichen. Durch Gespräche mit den Grundeigentümern wurde die Verfügbarkeit der ausgewiesenen Bauzonenreserven verifiziert. Dabei wurde zwischen folgenden Kategorien unterschieden:

Unbebaute Baulandreserven:

Reserven in Bau: Realisierung 2014 - 2015

Kurzfristig verfügbare Reserven: Voraussichtliche Realisierung in weniger als 5 Jahren

Mittelfristig verfügbare Reserven: Voraussichtliche Realisierung in 5 - 10 Jahren

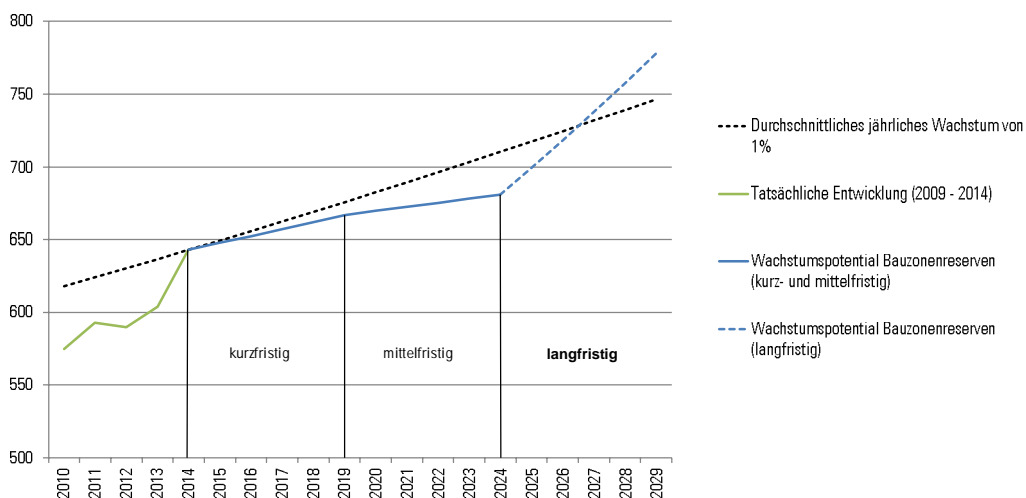
Blockierte Reserven: Voraussichtliche Realisierung nach 10 Jahren

Aus den so ermittelten Flächen ergibt sich folgendes Einwohnerpotential, unterteilt in die verschiedenen Bauzonentypen.

Zonentyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Einwohnerkapazität	realisiert 2014 [E]	Realisierung 2015-2019 [E]	Realisierung 2020-2024 [E]	Realisierung ab 2025 [E]
W1	15'094	68	0	0	0	68
W2	8'491	47	0	4	14	29
K	810	7	0	7	0	0
Total I	24'395	122	0	11	14	97

Tab. 4: Zeitliche Verfügbarkeit der unbebauten Reserveflächen

Werden die Wachstumszahlen der letzten Jahre als Referenzwert genommen (vgl. 3.1.1.) erscheint eine jährliche Bevölkerungszunahme um 1% realistisch. Mit den heute vorhandenen Bauzonenreserven könnte das angestrebte Wachstum langfristig theoretisch bis zirka 2030 weitergeführt werden (vgl. Grafik 12). Voraussetzung dazu ist allerdings, dass sämtliche heute blockierten Baulandreserven überbaut werden. Zudem ist festzustellen, dass kurz- und mittelfristig nicht ausreichend Baulandreserven zur Verfügung stehen, um das Wachstum des 1%-Szenarios abzudecken. In den ersten fünf Jahren kann mit den bestehenden Reserven ein Wachstum von



Grafik 12: Zeitliche Verfügbarkeit der Baulandreserven und Wachstumspotentiale [Einwohner]

rund 0.7% abgedeckt werden, während mittelfristig in fünf bis zehn Jahren ein Potential von 0.4% besteht. Im Gegensatz dazu ist in der langen Frist in 10-15 Jahren ein Wachstum von rund 2.7% innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven möglich.

Das grösste Potential fällt insgesamt auf die Bauzonenreserve Buechweid (Parz. 50). Hinsichtlich einer Bebauung dieser Reserve wurden in den letzten drei Jahren mehrere Gespräche mit den Grundeigentümern geführt. Diese sind weiterhin an einer Bebauung interessiert und bereit, eine der landschaftlich exponierten Lage angepasste Planung durchzuführen. Allerdings ist eine Bebauung erst langfristig angedacht.

#### 4.2.2. Strategie Bauzonenreserven

Mit dem Ziel, die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 1% zu erreichen, sind in erster Priorität die eingezonten Baulandreserven zu nutzen. Das strategische Vorgehen dazu zielt darauf ab, die Verfügbarkeit der Baulandreserven zu verbessern.



Abb. 15: Chrisostehof



Abb. 16: Übriges Gebiet Hindergass



Abb. 17: Siedlung Wiggermatte



Abb. 18: Siedlung Hübeli

## 4.3. Innenentwicklungspotentiale in den bebauten Wohnzonen

### 4.3.1. Ausgangslage

Zweite Möglichkeit zur Erreichung der Wachstumsziele neben dem Nutzen von Bauzonenreserven ist die Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken. Dabei haben die Gemeinden gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan 2015 dafür zu sorgen, dass der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner gegenüber heute nicht grösser wird. Somit kann durch eine Nachverdichtung das Einwohnerpotential bestehender Wohnzonen ausgeweitet werden. Dieser theoretische Wert wird wiederum aufgrund der Erhebungen der kantonalen Dienststelle rawi im LUBAT-Tool errechnet. Für Alberswil ergibt dies – korrigiert um die Ausdünnung<sup>1</sup> – ein zusätzliches Einwohnerpotential von 65 Personen. Aus untenstehender Tabelle 5 kann entnommen werden, in welcher Zone welche Innenentwicklungspotentiale bestehen. Über alle Zonen hinweg könnte durch die Nachverdichtung gemäss LUBAT somit theoretisch Wohnraum für 65 Einwohner geschaffen werden.

Zonentyp	Bebaute Fläche [ha]	Einwohnerpotential Nachverdichtung [E]	Ausdünnung [E]	Einwohnerkapazität effektiv [E]
Eingeschossige Wohnzone W1	1.15	7	-3	4
Zweigeschossige Wohnzone W2	6.79	55	-19	36
Dreigeschossige Wohnzone W3	0.65	46	-2	44
Kernzone	1.52	0	-9	-9
Weitere Zonen			-10	-10
Total II	10.11	108	-43	65

Tab. 5: Einwohnerpotentiale durch Nachverdichtung [Einwohner] (Quelle LUBAT 2014)

Die errechnete Ausdünnung von 43 Personen während der nächsten 15 Jahre scheint mit Blick auf die noch immer relativ hohe Belegungsdichte (vgl. Grafik 9) realistisch.

Das errechnete Nachverdichtungspotential von 65 Personen dürfte in den nächsten 15 Jahren allerdings kaum realisiert werden, dies aus folgenden Gründen:

- Die W2-Quartiere Feldmatt und Bruggmatt wurden in den vergangenen rund vier Jahren überbaut, dies ist im LUBAT nur teilweise ausgewiesen. Statistisch gesehen ist hier demnach in den vergangenen zwei Jahren eine wesentliche Verdichtung bereits erfolgt (um ca. 20 Personen).
- Im Gebiet Bergmatte ist 2015 ebenfalls eine bauliche Verdichtung erfolgt, welche statistisch noch nicht berücksichtigt wurde.
- In der Kernzone sowie in den W3-Zonen besteht kaum ein Verdichtungspotential. Diese Gebiete wurden in den vergangenen zwanzig Jahren weitgehend neu bebaut, die Dichte ist gemäss Potentialhinweiskarte LUBAT vergleichsweise hoch.

Aus diesen Gründen werden die gemäss LUBAT errechneten Kapazitäten von zusätzlich 65 Einwohnern in den vorliegenden Berechnungen nicht berücksichtigt. Mit der in Kapitel 4.4.3. erläuterten Entwicklungsstrategie will die Gemeinde mit der Revision der Nutzungsplanung die Voraussetzung dafür schaffen, um solche Innenentwicklungspotentiale langfristig noch besser auszunutzen. Ziel ist, eine massvolle Erhöhung der Dichte im ganzen Dorf zu ermöglichen.

### 4.3.2. Strategie Nachverdichtung

Nachverdichtungen sollen im Sinne einer optimalen Nutzung des Baubestands im ganzen Siedlungsgebiet wo möglich gefördert werden, allen voran in den älteren Quartieren. Ein langfristiges Potential diesbezüglich besteht vor allem in den Quartieren Bergmatte, Hellerhus/Bruggmatt sowie im Hindergassquartier auf der Parz. 256. Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Alberswil (Kapitel 4.4.3.) unterstützt dieses Vorhaben. Entsprechend der

1 Abnahme der Personenbelegung pro Wohnung

gewachsenen Struktur soll die Bebauungsdichte innerhalb der Siedlung von Alberswil grundsätzlich von innen nach aussen abnehmen. Zentrumsnahe Bauzonen sollen daher gegenüber den am Rand der Siedlung gelegenen Bauzonen eine höhere Dichte aufweisen. Mit der Anpassung der Nutzungsplanung und der Umsetzung der neuen Bauziffern nach IVHB sollen die Bebauungsdichten tendenziell erhöht werden. Es wird angestrebt, dass 80% der bereits realisierten Bauten die festzulegenden Überbauungsziffern einhalten werden.

## 4.4. Räumliche Entwicklungsstrategie

### 4.4.1. Grundsätze

Die vorliegende Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Feststellungen in den vorangehenden Kapiteln.

- Wohnangebot:** In der Gemeinde steht ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Altersklassen und im Dorf vorhandenen Bedürfnisse zur Verfügung. Angebotslücken werden ergänzt. Der Fokus liegt v.a. auf Miet- und Eigentumswohnungen für Alte und Junge.
- Innenentwicklung:** Die bauliche Entwicklung in den bestehenden Bauzonen soll gefördert werden. Die vorhandenen Reserven sind in zeitgemässer Dichte zu bebauen.
- Etappierung:** Die Siedlungsentwicklung erfolgt bedarfsgerecht, in dosierten Etappen. Diese werden auf die Entwicklungsziele der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist es, das Wohnungsangebot schrittweise zu erhöhen, um langfristig das angestrebte Einwohnerwachstum zu erreichen.
- Bauliche Dichte:**
- Die bauliche Dichte ist in der Kernzone am höchsten und nimmt gegen den Siedlungsrand hin ab.
  - Neuere, zentrumsnahe Bebauungen sollen in ihrer Gestaltung und Dichte Bezug zum Dorfkern nehmen und damit zur Kernbildung beitragen.
  - An den Hanglagen werden die Qualitäten der EFH-Quartiere erhalten. Die Bebauungsstruktur ist eher locker und gut durchgrünt. Eine gewisse Verdichtung wird ermöglicht.
  - Mittel- bis langfristig sollen an topographisch und landschaftlich geeigneten Standorten gegenüber der heutigen Bebauung leicht höhere Bauten mit drei Vollgeschossen realisiert werden können.
  - Über eine moderate Lockerung der Bauvorschriften soll auch bestehenden Quartieren ein gewisses Entwicklungs- bzw. Verdichtungspotential ermöglicht werden.

### 4.4.2. Siedlungserweiterung

In den vorgegangenen Kapiteln wurde die mögliche zukünftige Entwicklung der Gemeinde Alberswil aufgezeigt. Dabei wurde ersichtlich, dass ein 1%iges Bevölkerungswachstum aufgrund der vergangenen Jahre als realistisch einzustufen ist. Des Weiteren wurde aufgezeigt, dass sowohl der grösste Teil der Bauzonenreserven erst mittel- bis langfristig zur Verfügung steht, als auch durch Nachverdichtungsmassnahmen erst langfristig Wohnraum geschaffen werden kann.

Zu beachten ist, dass in der Gemeinde Alberswil vorwiegend Handlungsbedarf im MFH-Segment besteht, um die durch die demographische Veränderung beeinflusste Nachfrage nach kleineren, modernen Mietwohnungen in Zukunft zu bedienen.

Basierend auf dieser Ausgangslage sollen in den nächsten Jahren geringfügige Einzonungen von bereits weitgehend bebauten Flächen im Dorfkern vorgenommen werden. Dabei geht es primär um zwei (ehemalige) Bauernbetriebe, von denen der eine nicht mehr in Betrieb ist. Für den anderen Betrieb wird eine Aussiedlung geprüft. Neueinzonungen «auf der grünen Wiese» sind erst in zweiter Priorität zu prüfen.

Die zur «Siedlungserweiterung» vorgesehenen Zonenplanänderungen werden nachfolgend zusammengefasst:

Zonenplanänderungen mit Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung:

Priorität 1:

**Einzonung ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb Dorfweg** Im Vergleich zur letzten Gesamtrevision der Ortsplanung 2008 wird der Betrieb am Dorfer Landwirtschaftsbetrieb Dorfweg nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Ein Einzonungsgesuch seitens der Grundeigentümer sowie ein Bebauungskonzept liegen bereits vor. Daher ist eine Einzonung der Parz. 110 zur Schaffung von Wohnraum im MFH-Segment (Kernzone) anzustreben. Die Fläche von rund 0.56 ha wird dabei auf zwei Etappen, kurz- und mittelfristig, zu je 0.28 ha aufgeteilt. .



Abb. 19: Parz. 110 (Dorfweg)

**Einzonung Landwirtschaftsbetrieb in Abhängigkeit einer Aussiedelung Christostehof**

Mit einer Aussiedlung des Christostehofs könnte die Parz. 44 als teilweise landwirtschaftlich bebaute Lücke im Siedlungsgebiet von Alberswil eingezont werden. Eine Aussiedlung ist von Seiten der Grundeigentümerschaft bei den kantonalen Behörden in Abklärung. Die Fläche von 0.64 ha dürfte in zwei Etappen zu je 0.32 ha mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.



Abb. 20: Parz. 44 (Christostehof)

Priorität 2:

**Neueinzonung**

Einzonung der Teilparzellen 16/17 im Unterfeld ins übrige Gebiet. Teile der Parz. 16/17 werden als langfristig Siedlungserweiterung vorgesehen. Zu klären wäre dabei der Ersatz der Fruchtfolgeflächen, die Sicherheitsvorgaben bezüglich der Transitgasleitung sowie die Siedlungsbegrenzungslinie aus dem REP Willisau-Wiggertal. Diese potenzielle Neueinzonung wurden nicht in die Bedarfsberechnung aufgenommen.



Abb. 21: Parz. 16/17 (Unterfeld)

Die insgesamt entstehenden Wohnflächenpotentiale aus den Bauzonenreserven und den Siedlungserweiterungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Zonentyp	Fläche [m²]	Einwohnerkapazität soll	realisiert 2014 [E]	Realisierung 2015-2019 [E]	Realisierung 2020-2024 [E]	Realisierung ab 2025 [E]
Bauzonenreserven	24'239	121	0	11	14	96
Einzonung Dorfweg	5'648	36	0	18	18	0
Einzonung Chrisostehof	6'463	42	0	0	21	21
<b>Total II</b>	<b>36'350</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>53</b>	<b>117</b>

Tab. 6: Wohnflächenpotentiale Total [Einwohner]

Zonenplanänderungen ohne Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung:

Im Weiteren sind geringfügige Zonenplanänderungen im Bestand vorgesehen, welche keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen sind teilweise sehr dicht bebaut und gehören zum alten Ortskern von Alberswil, welcher bis vor wenigen Jahren durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt war.

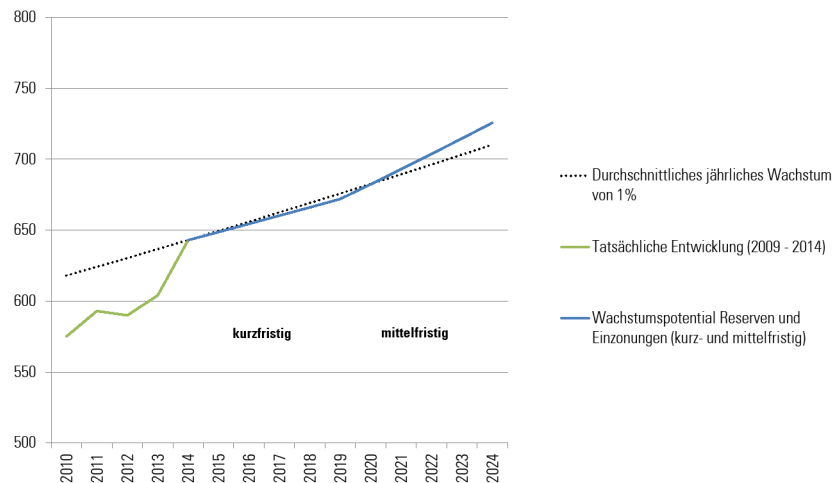
Underdorf Parz. 9: Ehemaliges Landwirtschaftsgebäude inkl. Wohnhaus: Durch die Zuweisung von der Landwirtschaftszone in die gemischte Zone sollen die bestehenden Gebäude besser genutzt werden können.

Hindergass Parz. 38/39: Die benachbarten, ebenfalls dem übrigen Gebiet zugewiesenen Parzellen Nrn. 38 und 39 sollen in die Kernzone umgezont werden. Dadurch sollen die bestehenden Gebäude besser genutzt werden können.

Hindergass Parz. 37: Ein schmaler Streifen mit einer Breite von 2-6.5 Metern mit diversen Gärten entlang des Hausmatte-Quartiers soll der angrenzenden Bauzone zugewiesen werden. Das Land wurde bereits vor einigen Jahren an die Hausbesitzer der Hausmatte verkauft und wird als Gartenfläche genutzt. Im Grundbuch kann die Handänderung jedoch nicht eingetragen werden, solange die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.

#### 4.4.3. Übersicht räumliche Entwicklungsstrategie

Basierend auf oben genannten Einzonungen bereits bebauter Gebiete kann ein Wohnungsangebot – allen voran im MFH-Segment – geschaffen werden, um das angestrebte einprozentige Bevölkerungswachstum auch kurz- und mittelfristig abzudecken. Dies veranschaulicht Grafik 13.



Grafik 13: Wohnflächenpotentiale Total [Einwohner]

Abschliessend ist auf den Plan «Entwicklungsstrategie» in der Beilage dieses Siedlungsleitbildes zu verweisen, welcher einen Überblick über die räumliche Entwicklungsstrategie in den nächsten 15 Jahren gibt. Dabei werden die Entwicklungsabsichten für jedes Quartier aufgezeigt.

#### 4.4.4. Siedlungsqualität

**Allgemein:** Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und eine gute Integration ins Ortsbild und die Landschaft gelegt. Dies gilt speziell für landschaftlich und ortsbauulich sensible Lagen.

**Dorfkern:** Im Dorfkern werden gute Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Der Dorfkerncharakter und die Zentrumsfunktion werden weiter gestärkt. Bauten und Umbauten im Ortskern müssen sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren. Der Aussenraum ist attraktiv gestaltet und gut durchgrünt.

Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude im Zentrum und in der Sonderbauzone Agrovision spielen für die Identität der Gemeinde eine wichtige Rolle. Teilweise besteht jedoch ein erheblicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf. Restaurierung und Umnutzung zumindest gewisser Gebäude ist in Planung und wird weiterhin unterstützt.

Ziel der Gemeinde ist es, den Dorfkern lebendig zu halten. Die identitätsstiftenden Bauten sollen zeitgemäss genutzt werden können, Leerstände sind möglichst zu vermeiden.

**Durchgrünung:** Die heutige Durchgrünung des gesamten Siedlungsraums wird erhalten und gefördert.

**Siedlungsränder:** Die Siedlungsränder sollen harmonische Übergänge in die Landschaft schaffen.



Abb. 22: Kreuzung Richtung Ettiswil



Abb. 23: Hauptstrasse Willisau-Schötz mit Radweg



#### 4.4.5. Verkehr

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007 bildet die strategische Grundlage für die Erschliessung der Gemeinde. Die darin aufgelisteten Ziele und Massnahmen haben nach wie vor Gültigkeit und werden schrittweise umgesetzt.

ÖV: Die bestehenden ÖV-Verbindungen werden erhalten und weiter ausgebaut. Für einen möglichen zukünftigen Bau der Wiggertalerbahn wird ein geeigneter Korridor gemäss REP Willisau-Wiggertal freigehalten.

MIV: Die Kantonsstrasse Willisau-Dagmersellen führt direkt durch das Dorfzentrum von Alberswil und weist mit rund 10'000 Fahrten DTV und einem hohen Schwerverkehrsanteil eine grosse Verkehrsbelastung auf. Die Verkehrsbelastung führt einerseits zu hohen Lärmbelastungen und schwierigen Ein- und Ausfahrtsverhältnissen auf die Kantonsstrasse (insbesondere während den Hauptverkehrszeiten), andererseits kann sich die hohe Verkehrsgunst auch positiv auf das Gewerbe auswirken (z.B. für Einkaufsnutzungen).

Die Quartierstrassen in den Siedlungsgebieten sind grösstenteils als Sackgassen ausgebildet. Sie verfügen in den meisten Fällen über eine ausreichende Kapazität, um die erwartete Innenentwicklung in der nächsten Planungsperiode aufzunehmen.

Die vorgesehenen, zukünftigen Siedlungserweiterungen sind wie folgt zu erschliessen: Areale Dorfweg (Parz. 110) und Chrisostehof (Parz. 44) via grosse Kreuzung im Dorfzentrum, Einzonung Underfeld (Teilparz. 16/17) via Zufahrtsstrasse Hausmatte. Die öffentliche Parkierung im Dorfzentrum bleibt gewährleistet. Verkehrsführung und Parkierung werden weiter optimiert. Für eine künftige Umfahrungsstrasse von Schötz-Alberswil ist parallel zur Wiggertalbahnhof ein Freihaltekorridor vorgesehen.

Fahrrad: Die Verkehrs- und Strassenplanung soll auch auf die Bedürfnisse des Zweiradverkehrs zugeschnitten werden. Mit dem bestehenden Radweg entlang der Hauptstrasse ist diese Voraussetzung in Alberswil grundsätzlich gegeben.

Fussgänger: Die Fussverbindungen im Dorf werden optimiert und weiter ausgebaut. Das Dorfzentrum ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fusswege erreichbar. Im Zentrum sind durchgehend hindernisfreie Wege anzustreben. Das Wanderwegnetz wird erhalten.

#### 4.4.6. Weitere Themen

Bedürfnisgerechtes Wohnen: Mit dem Priorisieren von MFH gegenüber neuen EFH soll das Wohnungsangebot für ältere Personen verbessert werden (vgl. auch Altersleitbild der Gemeinden Alberswil und Ettiswil).

Energie: Tiefe Relevanz, wie frühere Abklärungen aufgezeigt haben.

Naturgefahren: Mit dem Festlegen der Gewässerräume wird auf die relevanten Naturgefahren eingegangen.

Störfallvorsorge: Keine Relevanz, solange keine Einzonungen im Bereich der Gasleitung vorgenommen werden.

### 4.5. Massnahmen

#### 4.5.1. Kommunale Bauvorschriften

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss das BZR an die Bestimmungen des revidierten PBG angepasst werden. Dabei ändern auch bisher gebräuchliche Baubegriffe, resp. werden durch neue Begriffe ersetzt. Die geltenden Bestimmungen zur Ausnützung, Gebäudehöhe, etc. werden auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst. Dabei soll Handlungsspielraum für eine qualitätsvolle Verdichtung und zur baulichen Erneuerung geschaffen werden.

#### Massnahmen BZR:

- Nutzungsziffer:** Die bisher gebräuchliche AZ (Ausnutzungsziffer) wird von der ÜZ abgelöst. Dabei soll vor allem in den zentrumsnahen Quartieren eine zusätzliche Verdichtung ermöglicht werden, gemäss dem Plan Entwicklungsstrategie.
- Mindestausnutzung:** Für Neuentwicklungsgebiete soll eine Mindestausnutzung definiert werden, die nicht unterschritten werden darf.
- Gebäudehöhe:** Der bisher gebräuchliche Begriff der Geschossigkeit wird durch die Gebäudehöhe ersetzt, d.h. jeder Zone wird ein festes Metermass für die zulässige Gebäudehöhe zugeteilt. Die Festlegung der Gebäudehöhen orientiert sich grundsätzlich am Bestand, eine Verdichtung in die Höhe erfolgt gezielt auf Grundlage des Plans Entwicklungsstrategie.
- Kernzone:** Die Bestimmungen sind auf die zukünftige Entwicklung, d.h. eine qualitätsvolle bauliche Erneuerung im Dorfkern, auszurichten. In der Kernzone wird eine ersatzlose Aufhebung der AZ angestrebt. Der Schutz der historischen Bauten ist über das Bauinventar (BILU) sicherzustellen. Erweiterungen der Kernzone in angrenzende Quartiere sind zu prüfen.
- Verkehrszone:** Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind gemäss kantonalem Richtplan 2015 künftig den Verkehrszonen zuzuweisen.

#### Ergänzende Massnahmen:

- Gestaltungspläne:** Bestehende Gestaltungspläne, deren Bebauung abgeschlossen ist, sind möglichst aufzuheben. Danach gelten die Bestimmungen des BZR. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der baulichen Erneuerung ein höheres Nutzungspotential auszuschöpfen.
- Bebauungskonzepte:** Einzonungen werden grundsätzlich nur auf Grundlage eines qualitätsvollen Bebauungskonzepts oder Gestaltungsplans vorgenommen.
- Vertragliche Regelungen:** Vertragliche Regelungen zur Bebauung der bestehenden Reserven in Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung werden abgeschlossen, um das Horten von Baulandreserven zu unterbinden (v.a. in den Arbeitszonen). Angewendet werden die Massnahmen gemäss § 38 PBG (Kaufrecht durch die Gemeinde, Auszonung).
- Anpassungen Bebauungsplan Agrovision** Verschiedene Gebäude des ehemaligen Areals der Steinermühle sind in schlechtem baulichen Zustand und eine Umnutzung und Neugestaltung zumindest gewisser Gebäude ist in Planung. Für die Umsetzung bedarf es gewisser Anpassungen im Bebauungsplan Agrovision, welcher auch die Nutzungen des alten Steinermühleareals regelt. Einerseits ist die Erschliessung in diesem Bebauungsplan so anzupassen, dass eine Zufahrt via Dorfkreuzung und Dorfweg ermöglicht werden kann. Andererseits ist eine Gesamtplanung über das ganze Bebauungsplan-Gebiet anzustreben. Auch eine grenzübergreifende Planung der Parzellen 110 und 111 wird von der Gemeinde begrüsst.



Abb. 25: Steinermühle



Abb. 24: Feuerwehrmagazin und Parz. 111

#### 4.5.2. Anpassungen Zonenplan

Die bereits erwähnte Umsetzung der IVHB sowie die gemeinsam mit dem Gemeinderat erarbeitete Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Alberswil haben Anpassungen am Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement zur Folge. Zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie (vgl. Strategieplan in der Beilage) wurde flächendeckend jede Parzelle einer bestimmten Kategorie zugeteilt, welche die zukünftige Entwicklung beschreibt. Die Basis dazu bildet die Quartieranalyse, welche im Sommer 2015 vorgenommen wurde. Die entsprechenden Kategorien gemäss Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der kant. Dienststelle rawi finden sich nachfolgend beschrieben.

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Bewahren/<br>Erneuern              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt der bestehenden Bautypologie</li><li>- Bauvorschriften: Ersatz der bestehenden Geschossigkeit durch neue Gesamthöhe</li><li>- Zonenplan/Bauvorschriften: Geringe bis mittlere Verdichtung durch Festsetzung neuer ÜZ ermöglichen (ausserhalb Kernzone)</li><li>- Bereits realisierte Gestaltungspläne aufheben</li></ul>   |
| Weiterentwickeln                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erweiterung der bestehenden Bautypologie (z.B. Mehrfamilien- statt Einfamilienhäuser)</li><li>- Bauvorschriften: Erhöhung der bisherigen Geschossigkeit durch neue Gesamthöhe</li><li>- Zonenplan/Bauvorschriften: Mittlere Verdichtung durch Festsetzung neuer ÜZ ermöglichen</li><li>- Keine Einführung der ÜZ (innerhalb Kernzone)</li><li>- Bereits realisierte Gestaltungspläne aufheben</li></ul>   |
| Umstrukturieren/<br>Neuorientieren | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ermöglichen einer neuen Bautypologie</li><li>- Bauvorschriften: Erhöhung der bisherigen Geschossigkeit durch neue Gesamthöhe</li><li>- Zonenplan/Bauvorschriften: Hohe Verdichtung durch Festsetzung neuer ÜZ ermöglichen</li><li>- Erreichen einer guten ortsbaulichen Qualität durch entsprechendes Vorgehen (Möglichkeit eines Wettbewerbsverfahrens, Begleitung bei Projektierung und Bau).</li></ul> |

Zur Umsetzung der unter 4.4.2. beschriebenen Massnahmen zur Siedlungserweiterung sind folgende Anpassungen am Zonenplan vorgesehen:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Priorität            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Dorfweg: Die heute bestehende Scheune auf Parz. 111 könnte durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Die Parz. 110 soll der Kernzone oder der W3-Zone zugewiesen werden. Eine gemeinsame Planung über die Parzellen Nrn. 110 und 111 ist anzustreben. Dabei soll der in der Ebene liegende Teil der Parz. 111 (heute W2) einer dichteren Zone zugewiesen werden.</li><li>- Chrisostehof: Bei einer Aussiedlung des heutigen Chrisostehofs soll die Parzelle 44 eingezont und der Kernzone, einer neu zu schaffenden gemischten Zone oder der W3-Zone zugeordnet werden.</li></ul> |
| 2. Priorität            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Underfeld: Langfristig sollen Teile der Parzellen 16 und 17 eingezont und der W3-Zone zugewiesen werden. Voraussetzung dazu ist, dass der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden kann.</li></ul>  |
| Einzonung im<br>Bestand | <ul style="list-style-type: none"><li>- Underdorf: Die Parzelle Nr. 9 soll in eine neu zu schaffende gemischte Zone eingezont werden.</li><li>- Hindergass: Der als Garten genutzte Streifen der Parz. 37 ist der W2- bzw. der W3-Zone zuzuordnen. Die im ÜG liegenden, dicht bebauten Parz. 38 und 39 sollen in die Kernzone oder W3-Zone umgezont werden.</li><li>- Bergmatte: Einzonung der bestehenden Gebäude auf Parz. 79 in die W2-Zone, falls eine Umnutzung in der Landwirtschaftszone nicht möglich ist.</li></ul>  |

Im Weiteren sind folgende Zonenplan-Anpassungen innerhalb des bestehenden Baugebiets vorgesehen:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Hellerhus, Brugg-<br>matt West | Die beiden Quartiere der heutigen W2-Zone sind in die Kernzone, in eine neu zu schaffende gemischte Zone oder in die W3-Zone umzuzonen, um eine dichtere Wohnnutzung zu ermöglichen. |
|--------------------------------|--|