

|            |                             |  |
|------------|-----------------------------|--|
| Projekt:   | 4.3037.002 OP Walzenhausen  |  |
| Datum:     | 10.06.25                    |  |
| Verfasser: | Ramon Meier / Sandro Inauen |  |

**Alle grünen und gelben Felder müssen ausgefüllt werden**

- Eigene Eingabe
- Auswahl gemäss Liste
- Automatischer Übertrag ins Tabellenblatt "Resultate"

## Masterblatt

## 1. Grundlagen

|                                 |              |                                                                                                                                                                         |                       |      |                            |       |         |                                                                                 |
|---------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|----------------------------|-------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                        | Walzenhausen | Dichten                                                                                                                                                                 | W                     | M    | K                          | WMK   |         |                                                                                 |
| Gemeindetyp gem. kant. RP       | MG2          | Dichten gem. kRP                                                                                                                                                        | 36.1                  | 56.1 | 76.0                       | 46.1  | EB/ha   |                                                                                 |
| Horizont Nutzungsplanung        | 2038         | Anzustrebende Dichten gem. kRP                                                                                                                                          | in Summe zu erreichen |      |                            | 47.2  | EB/ha   | → siehe "Resultate" 2                                                           |
| Stand Entwurf rev. NP           | 13.12.24     | Dichte kRP abzgl. Vf                                                                                                                                                    |                       |      |                            | 46.1  | EB/ha   | Informationen als Grundlage zur Diskussion mit dem Kanton                       |
| Stand Daten STATPOP             | 01.01.16     | Anzustrebende Dichte kRP abzgl. Vf                                                                                                                                      |                       |      |                            | 47.2  |         |                                                                                 |
| Stand Daten STATENT (VÄ)        | 01.01.16     | Dichte Raum + (-Vf)                                                                                                                                                     |                       |      |                            | 47.1  | EB/ha   |                                                                                 |
| Stand der Erschliessung         | 15.09.23     | Anzustrebende Dichte Raum + (-Vf)                                                                                                                                       |                       |      |                            | 48.2  |         |                                                                                 |
|                                 |              | Dichten aktueller Stand (IST-Dichten)                                                                                                                                   | 43.2                  | 36.9 | 65.5                       | 43.9  | EB/ha   | → Dichten im rechtskräftigen Zonenplan mit aktuellen Daten                      |
|                                 |              | Dichten mit revidiertem Zonenplan                                                                                                                                       | 47.0                  | 35.8 | 65.1                       | 47.1  | EB/ha   | → Basis sind Angaben im Blatt "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innereinv." |
| Korrektur Verkehrsfläche (Vf)   |              | → Abzug Flächen, welche fälschlicherweise der WMK zugewiesen wurden                                                                                                     |                       |      |                            |       |         |                                                                                 |
| bebaut (in ha)                  | 0.00         | → Angaben bitte absolut (ohne Vorzeichen), Z.B. wenn 0.5 ha von der WMK neu der Verkehrsfläche zugewiesen werden, bitte nur "0.5" (nicht -0.5 o.ä.) eintragen           |                       |      |                            |       |         |                                                                                 |
| unbebaut (in ha)                | 0.00         | → dieser Wert ist rein informativ, da er für die Ausgangslage (Blatt "Resultate 1.1) keinen Einfluss hat, die unbebauten Flächen werden unter 2. im Masterblatt erfasst |                       |      |                            |       |         |                                                                                 |
| Vorgaben gem. Richtplan         |              | Einwohner und Beschäftigte (VÄ)                                                                                                                                         | gesamte Gemeinde      |      | Wohn-, Misch- und Kernzone |       |         |                                                                                 |
| Dichte/ha                       | 2.298%       | Stand kRP                                                                                                                                                               | Σ E                   | Σ B  | E WMK                      | B WMK | E+B WMK |                                                                                 |
| Wachstum p.a. Einwohner         | 0.36%        | aktueller Stand (gem. Stand Daten)                                                                                                                                      | 2'054                 | 914  | 1'357                      | 258   | 1'615   |                                                                                 |
| Wachstum p.a. Beschäftigte (VÄ) | 0.36%        | Prognose gem. kRP für NP Horizont                                                                                                                                       | 2'034                 | 923  | 1'366                      | 225   | 1'591   |                                                                                 |
|                                 |              |                                                                                                                                                                         | 2'231                 | 993  | 1'534                      | 280   | 1'814   | → Wert zur Berechnung Auslastung (siehe "Resultate" 1.1/1.2)                    |

## 2. Angaben rechtskräftiger Zonenplan

Zonenklassierung  
(Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")

Zonentyp (Abkürzung)

Zonenklasse

Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen

Flächen nach Zonentypen

| in ha    | K2  | K3  | W1  | W2   | W3  | WG2 | WG3 | GE I | GE II | KU  | OE  | GRI  | ÜG  | L   | 0   | 0   | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
|----------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| bebaut   | 1.3 | 2.5 | 7.1 | 14.7 | 1.0 | 5.3 | 4.5 | 1.0  | 4.2   | 3.1 | 4.7 | 10.6 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| unbebaut | 0.4 | 0.6 | 2.2 | 3.4  | 0.4 | 0.9 | 0.2 |      | 0.7   | 0.0 | 1.7 |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Total    | 1.7 | 3.1 | 9.2 | 18.1 | 1.3 | 6.2 | 4.7 | 1.0  | 5.0   | 3.1 | 6.4 | 10.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

Flächen nach Zonenklassen

| in ha    | W    | M    | K   | WMK  | wBZ  | NBZ  |
|----------|------|------|-----|------|------|------|
| bebaut   | 22.7 | 9.8  | 3.8 | 36.3 | 13.0 | 10.6 |
| unbebaut | 6.0  | 1.1  | 1.0 | 8.0  | 2.4  | 0.0  |
| Total    | 28.7 | 10.9 | 4.8 | 44.3 | 15.4 | 10.6 |

Verteilung Einwohner und Beschäftigte auf die Zonentypen

|                         | K2   | K3   | W1   | W2   | W3    | WG2  | WG3  | GE I | GE II | KU    | OE   | GRI | ÜG | L | 0   | 0 | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
|-------------------------|------|------|------|------|-------|------|------|------|-------|-------|------|-----|----|---|-----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Einwohner               | 41   | 142  | 170  | 636  | 106   | 93   | 178  | 3    | 21    | 79    | 28   | 13  |    |   | 607 |   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Beschäftigte (VÄ)       | 7    | 59   | 11   | 53   | 5     | 30   | 60   | 13   | 312   | 232   | 46   | 1   |    |   | 41  |   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Total E+B               | 48   | 201  | 181  | 689  | 111   | 123  | 238  | 16   | 333   | 311   | 74   | 14  | 0  | 0 | 648 | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Dichten bebaute Flächen | 36.3 | 81.2 | 25.6 | 47.0 | 116.1 | 23.2 | 53.2 | 16.1 | 79.1  | 101.6 | 15.8 | 1.3 | -  | - | -   | - | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   | -   |

Bestand und Dichten nach Zonenklassen

|                         | W    | M    | K    | WMK   | wBZ  | NBZ |
|-------------------------|------|------|------|-------|------|-----|
| Einwohner               | 912  | 271  | 183  | 1'366 | 131  | 13  |
| Beschäftigte (VÄ)       | 69   | 90   | 66   | 225   | 603  | 1   |
| Total E+B               | 981  | 361  | 249  | 1'591 | 734  | 14  |
| Dichten bebaute Flächen | 43.2 | 36.9 | 65.5 | 43.9  | 56.7 | 1.3 |

Kapazitäten in WMK Zonen

mit aktuellen Dichten

|                 | W     | M   | K   | WMK   |
|-----------------|-------|-----|-----|-------|
| Total E+B       | 1'242 | 393 | 310 | 1'945 |
| zusätzliche E+B | 260   | 32  | 61  | 354   |

→ Kapazität, wenn auch die unbebauten Zonen mit den IST-Dichten überbaut würden

mit Dichten gem. kant. Vorgabe

|                 | WMK   |
|-----------------|-------|
| Total E+B       | 2'089 |
| zusätzliche E+B | 498   |

→ Kapazität, wenn alle Zonen mit den Dichten gem. kant. Vorgabe bebaut würden (siehe "Resultate" 1.1)

Für weitere Zonentypen das  
"-"-Symbol über Spalte AJ  
anwählen.

### 3. Revidierter Zonenplan

Zonenklassierung  
(Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")

| Zonentyp (Abkürzung) | Zonenklasse     |
|----------------------|-----------------|
| K2                   | Kernzone        |
| K3                   | Kernzone        |
| W1                   | Wohnzone        |
| W2                   | Wohnzone        |
| W3                   | Wohnzone        |
| WG2                  | Mischzone       |
| WG3                  | Mischzone       |
| GE I                 | Weitere Bauzone |
| GE II                | Weitere Bauzone |
| KU                   | Weitere Bauzone |
| OE                   | Weitere Bauzone |
| GR                   | Nichtbauzone    |
| GRI                  | Nichtbauzone    |
| ÜG                   | Nichtbauzone    |
| L                    | Nichtbauzone    |
| ...                  |                 |
| ...                  |                 |
| ...                  |                 |
| ...                  |                 |
| ...                  |                 |
| ...                  |                 |

Zonenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen

Generiert aus allen Angaben in den Tabellenblättern "Zonenplanänderungen" und "Massnahmen Innenentw."

Flächen nach Zonentypen im revidierten Zonenplan

| in ha    | K2  | K3  | W1  | W2   | W3  | WG2 | WG3 | GE I | GE II | KU  | OE  | GR  | GRI  | ÜG   | L   | 0   | 0   | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
|----------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-------|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| bebaut   | 1.3 | 2.4 | 5.8 | 17.8 | 3.1 | 3.1 | 2.6 | 1.0  | 4.2   | 3.2 | 4.4 | 0.0 | 10.5 | 0.0  | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |     |
| unbebaut | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.9  | 0.4 | 0.7 | 0.1 | 0.0  | 0.7   | 0.0 | 1.5 | 0.0 | 1.6  | -0.4 | 3.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |     |
| Total    | 1.6 | 2.8 | 6.4 | 18.7 | 3.5 | 3.8 | 2.7 | 1.0  | 5.0   | 3.2 | 5.9 | 0.0 | 12.2 | -0.4 | 4.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |     |

Flächen nach Zonenklassen im revidierten Zonenplan

| in ha    | W    | M   | K   | WMK  | wBZ  | NBZ  |
|----------|------|-----|-----|------|------|------|
| bebaut   | 26.7 | 5.6 | 3.7 | 36.1 | 12.8 | 10.9 |
| unbebaut | 1.9  | 0.9 | 0.6 | 3.4  | 2.2  | 4.9  |
| Total    | 28.6 | 6.5 | 4.3 | 39.4 | 15.0 | 15.8 |

Theoretische Kapazität des revidierten Zonenplans mit Dichten gemäss kant. Vorgaben

|                 |       |                                                                                             |
|-----------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| WMK             |       |                                                                                             |
| Total E+B       | 1'860 | → theoretisches Fassungsvermögen, wenn Dichteplan auf revidierten Zonenplan angewendet wird |
| Zusätzliche E+B | 269   | (siehe "Resultate" 1.2)                                                                     |

Kapazitäten und Dichten nach Zonenklassen mit revidiertem Zonenplan

|                              |       |      |      |       |
|------------------------------|-------|------|------|-------|
|                              | W     | M    | K    | WMK   |
| A Kapazität (E+B) Massnahmen | 295   | 0    | 27   | 322   |
| B Kapazität weitere Flächen  | 1'049 | 232  | 256  | 1'537 |
| Total E+B                    | 1'344 | 232  | 283  | 1'859 |
| Zusätzliche E+B              | 363   | -129 | 34   | 268   |
| Dichten mit rev. ZP          | 47.0  | 35.8 | 65.1 | 47.1  |

A → Änderungen gemäss Einträge in "Ein- und Auszonungen" sowie "Massnahmen Innenentw."

B → keine Änderung vorgenommen (mit aktuellen Dichten berechnet)

→ Kapazität für zusätzliche EB durch ZP-Revision

→ neue Dichte mit den vorgesehenen Revisionsmassnahmen

(siehe "Resultate" 2.)

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Projekt:   | 4.3037.002 OP Walzenhausen  |
| Datum:     | 10.06.25                    |
| Verfasser: | Ramon Meier / Sandro Inauen |

## Resultate

|          |              |                          |      |
|----------|--------------|--------------------------|------|
| Gemeinde | Walzenhausen | Horizont Nutzungsplanung | 2038 |
|----------|--------------|--------------------------|------|

### Überblick

Zur Beurteilung der Bauzonendimensionierung werden zwei Werte herangezogen:

- Prognostizierte Auslastung:** Dieser Wert wird vor allem vor der Zonenplanrevision von Bedeutung, da er ein Indikator für mögliche Einzonungen ist.
- Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone:** Die Gemeinden müssen mit der Revision nachweisen, dass die Dichtevorgabe gemäss kantonalem Richtplan erreicht werden kann.

|                                                                                                                                          |      |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|
| 0. Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes zum gewählten Nutzungsplanungshorizont grundsätzlich thematisiert werden? | nein | ausführliche Informationen siehe 1.1 |
| 1. Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplans?                                                                                   | 98%  | ausführliche Information siehe 1.2   |
| 2. Erreicht der Entwurf des revidierten Zonenplanes die Dichten gemäss kRP?                                                              | nein | ausführliche Informationen siehe 2.  |

### Ausführliche Informationen

#### 1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen

##### 1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung

Die Auslastung des **rechtskräftigen** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte}}{\text{Kapazität des rechtskr. Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben}} = \frac{1'814}{2'089} = 87\%$$

##### Erläuterung zum Ergebnis

###### Wenn Auslastung KLEINER 100%:

Es bestehen weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

###### Wenn Auslastung GRÖßER 100%:

Es besteht kein ausreichendes Fassungsvermögen für das prognostizierte Wachstum. Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können thematisiert werden.

##### 1.2 Fazit gemäss revidiertem Zonenplan

Die Auslastung des **revidierten** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan und dem kantonal prognostizierten Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte}}{\text{theoretische Kapazität des revidierten Zonenplan}} = \frac{1'814}{1'860} = 98\%$$

##### Erläuterung zum Ergebnis

###### Wenn Auslastung mit Revision TIEFER als im rechtskräftigen Zustand:

Mit der Revision wurden in der WMK neue Potenziale geschaffen, z.B. durch Erweiterung der WMK. Damit bietet der revidierte Zonenplan im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan mehr Platz für Einwohner und Beschäftigte. Dies führt dazu, dass die WMK insgesamt "tiefer" als vorher ausgelastet ist.

###### Wenn Auslastung mit Revision HÖHER als im rechtskräftigen Zustand:

Die Revision reduziert die Potenziale der WMK für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte durch Reduktion der WMK oder der Potenziale. Mit weniger Platz in der WMK, erhöht sich die Auslastung.

#### 2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen

|       |                                                                                                                                                                       |      |                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|
| SOLL  | Vorgabe kantonalen Richtplan<br>EB/ha in WMK                                                                                                                          | 47.2 | (Masterblatt J12; gemäss kRP) |
|       | Erreichte Dichte durch revidierten Zonenplan<br>EB/ha in WMK                                                                                                          | 47.1 | (Masterblatt J18)             |
| Fazit |                                                                                                                                                                       |      |                               |
| NEU   | Erläuterung zum Ergebnis                                                                                                                                              |      |                               |
|       | <b>NEU &lt; SOLL</b><br>(Dichte mit revidierten Zonenplan ist kleiner als die kantonale Vorgabe)<br>→ Es sind weitere Massnahmen zur Verdichtung nötig.               |      |                               |
| NEU   | <b>NEU ≥ SOLL</b><br>(Dichte mit revidierten Zonenplan ist gleich oder höher als die kantonale Vorgabe)<br>→ Es sind keine weiteren Massnahmen zur Verdichtung nötig. |      |                               |

Projekt: 4.3037.002 OP Walzenhausen  
Datum: 10.06.25  
Verfasser: Ramon Meier / Sandro Inauen

## Informationsblatt zu den Resultaten

Gemeinde Walzenhausen

Horizont Nutzungsplanung 2038

### Tabellarische Übersicht

| Auslastung der WMK Zone mit<br>Wachstumsprognose gemäss kRP und...                                                        | Dichten<br>WMK<br>(E+B/ha) | Einwohner und<br>Beschäftigte in<br>der WMK (IST) | Kapazitäten<br>für Einwohner und<br>Beschäftigte in der<br>WMK | Potenzial<br>für zus. Einwohner und<br>Beschäftigte in der<br>WMK (KANN) | Wachstums-<br>prognose<br>gem. kRP im<br>Nutzungsplanungs-<br>horizont (SOLL) | Prognostizierte<br>Auslastung für den<br>gewählten Nutzungsplan-<br>horizont | Anzahl E+B über<br>bzw. unter dem<br>Potenzial des<br>Zonenplans<br>(IST+KANN) im<br>Vergleich zur Prognose<br>(SOLL) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A1</b> ... rechtskräftigem Zonenplan<br>und IST-Dichten                                                                | 43.9                       | 1'591                                             | 1'945                                                          | 354                                                                      | 1'814                                                                         | 93%                                                                          | 131                                                                                                                   |
| <b>A2</b> ... rechtskräftigem Zonenplan<br>und Dichten gem. Vorgaben<br>kantonalen Richtplan                              | 47.2                       | 1'591                                             | 2'089                                                          | 498                                                                      | 1'814                                                                         | 87%                                                                          | 275                                                                                                                   |
| <b>A3</b> ... theoretischem Potenzial des<br>revidierten Zonenplan mit<br>Dichten gemäss Vorgaben<br>kantonalen Richtplan |                            | 1'591                                             | 1'860                                                          | 269                                                                      | 1'814                                                                         | 98%                                                                          | 46                                                                                                                    |
| <b>A4</b> ... Potenzialen aus revidiertem<br>Zonenplan*                                                                   | 47.1                       | 1'591                                             | 1'859                                                          | 268                                                                      | 1'814                                                                         | 98%                                                                          | 45                                                                                                                    |
| <b>A5</b> ... Potenzial des<br>revidierten Zonenplanes,<br>exkl. Massnahmen<br>Innenentwicklung**                         | 44.3                       | 1'591                                             | 1'748                                                          | 157                                                                      | 1'814                                                                         | 104%                                                                         | -65                                                                                                                   |

\* Flächen, die keine Veränderung in der Revision erfahren haben, werden in der Kapazitätsberechnung mit den aktuellen Dichten berücksichtigt  
\*\* Für die Resultate der Auslastung werden nur die zusätzlichen/reduzierten Kapazitäten durch Ein- und Auszonungen berücksichtigt.

### Graphische Darstellung der Kapazitäten im Vergleich mit der Wachstumsprognose gemäss kRP

