



Siedlungsleitbild

10. April 2014

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Altishofen
Schloss
6246 Altishofen

AUFTRAGNEHMER:

Burkhalter Derungs AG
Rüeggisingerstrasse 29
Postfach 1143
6021 Emmenbrücke

Stand:

Letzte Änderung
Vernehmlassung Kanton
Verabschiedung durch Gemeinderat

10. April 2014
30. September 2013
April 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Position der Gemeinde	4
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	5
3.1 Bevölkerungsentwicklung	5
3.2 Wohnungsbestand	7
3.3 Wirtschaftliche Entwicklung	9
4. Räumliche Entwicklung	10
4.1 Bisherige Entwicklung	10
4.2 Siedlungsstruktur	12
4.3 Aktueller Stand	16
4.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	17
4.5 Zukünftiger Flächenbedarf	18
4.6 Siedlungsstrategie	18
4.7 Siedlungsentwicklung bis 2028	19
4.8 Siedlungsentwicklung nach 2028	23
5. Zusammenfassung	24
Anhang	25
A. Investitionen in Infrastrukturanlagen	25
B. LUBAT	27
C. Zäsur zwischen Oberdorf und Unterdorf	28

1. Einleitung

Das vorliegende Siedlungsleitbild dient der Gemeinde Altishofen als räumliche Entwicklungsstrategie und damit gleichzeitig als Grundlage für die anstehende Ortsplanungsrevision. Als Planungsinstrument macht es räumlich und zeitlich konkrete Aussagen zur Siedlungsentwicklung. Aufgeteilt in kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsschritte wird ein Planungshorizont von rund 15 Jahren abgedeckt.

Das Siedlungsleitbild behandelt die wesentlichen Themen, welche aus heutiger Sicht für Altishofens Entwicklung relevant sind. Es sind dies:

- Ortskernentwicklung, ISOS
- Wohnen
- Wirtschaft
- Landschaft, Gewässer und Naturgefahren
- Verkehr

2. Position der Gemeinde

Die Gemeinde Altishofen liegt im unteren Wiggertal an der bedeutenden Verkehrsachse Willisau - Dagmersellen. Als einstiges grosses Ackerbauerndorf lassen sich auch heute noch grundsätzliche Strukturen dieser Vergangenheit erkennen. Nicht zuletzt aufgrund des fehlenden Anschlusses ans Eisenbahnnetz blieb Altishofen bis weit ins 20. Jahrhundert ein Bauerndorf. Altishofen lässt sich nach den historisch gewachsenen Strukturen grob in die Ortsteile Unterdorf, Oberdorf und Eichbühl aufteilen. Das Oberdorf bildet den historischen Ortskern, welcher sich an leicht erhöhter Lage befindet. Das Unterdorf zeigt sich als weit in die Talebene ausgreifende Strassenbebauung.



Abb. 1: Siegfriedkarte um 1890 (Quelle: <http://map.geo.admin.ch/>)

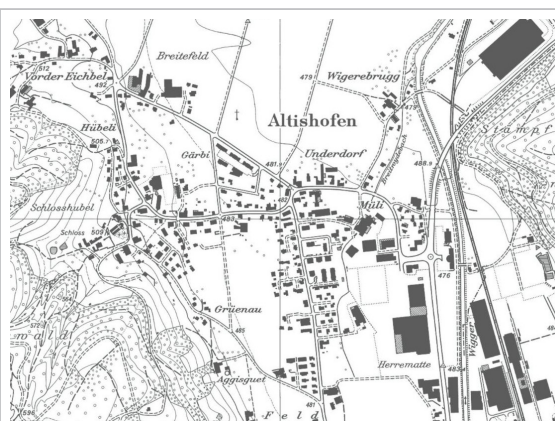


Abb. 2: Landeskarte 2012 (Quelle: <http://www.geo.lu.ch/map>)

Altishofen ist ein attraktiver Wohnort mit einer ausgezeichneten Strassenverkehrserschliessung, welche der Gemeinde zu einem starken 2. Wirtschaftssektor verholfen hat. Das schützenswerte, historische Dorfbild von nationaler Bedeutung ist Teil dieser Standortqualitäten. Umfang und Qualität der historischen Bauten und ihrer Umgebung weisen einen hohen Erhaltungsgrad auf, weshalb Altishofens Dorfbild im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten ist. Weiter ist Altishofen sehr schön im Grünen gelegen. Nicht von ungefähr liessen sich an dieser Stelle des Wiggertals schon sehr früh Menschen nieder. Die sanften Erhebungen von Santeberg und Altishoferwald geben der Gemeinde einen Rahmen ohne sie zu beengen. Der Blick in die Ferne ist aufgrund des Knicks, welchen das Wiggertal im Gebiet Altishofen aufweist, besonders spannend. Nicht zuletzt ist auch die gute Verkehrsanbindung ein Pluspunkt. All dies macht Altishofen zu einem attraktiven Wohnort. Die Gemeinde ist sich ihrer Qualitäten bewusst und strebt deren Erhaltung an. Insbesondere der Verbleib im ISOS ist von zentralem Interesse und muss bei allen Entwicklungen berücksichtigt werden. Entsprechend wurden in der Vergangenheit mit Zurückhaltung neue Bauzonen geschaffen und viel in die Infrastrukturanlagen investiert. Unter Anhang A ist eine thematisch gegliederte Auflistung der Investitionen der letzten Jahre in die kommunalen Infrastrukturanlagen aufgeführt.

Stichwortartige Charakterisierung:

- Bildung: Kindergarten und Primarschule in Altishofen, Sekundarstufe I in Nebikon, Gymnasium und Berufsschule in Willisau und Sursee
- Kultur: Schloss Altishofen, Zehntenscheune (Kornschütte), Kirche St. Martin
- Sport/Freizeit: Mehrzweckhalle, Sportplatz, Freibad in Nebikon, rund 30 Vereine
- Soziales: Spitex Nebikon-Altishofen, Alters- und Pflegeheim in Reiden, Spitäler in Sursee und Wolhusen

Standorteigenschaften:

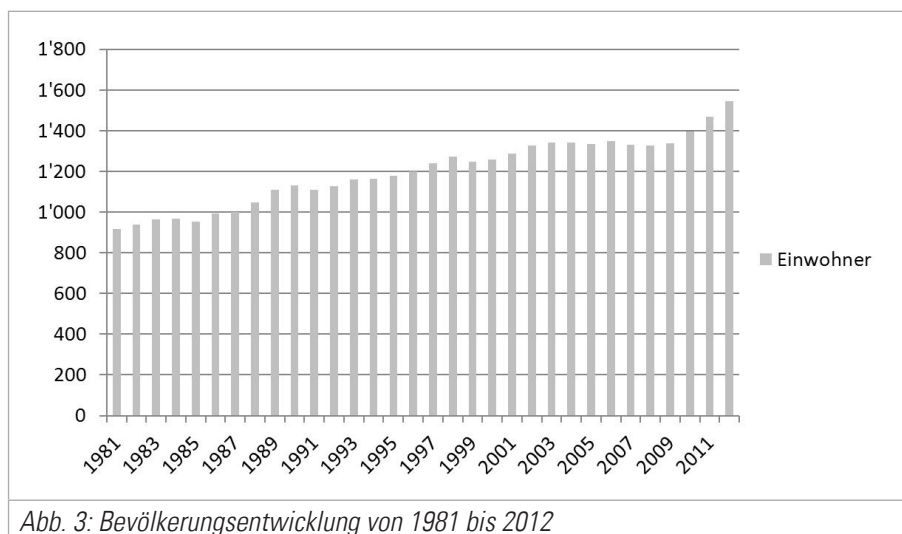
- sehr gute Anbindung ans übergeordnete Netz des motorisierten Verkehrs
- öffentlicher Verkehr: SBB-Station Nebikon; Bus-Linie Willisau-Nebikon-Dagmersellen
- nötigstes Angebot für Güter des täglichen Gebrauchs vorhanden (Restaurant; Bäckerei mit Lebensmittelbereich, Tea-Room und integrierter Postagentur)
- aktives Dorf- und Vereinsleben

3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung (1981 bis 2012)

Aus Abbildung 3 ist ersichtlich, dass ein grundsätzlicher Wachstumstrend vorhanden ist. In den letzten knapp 30 Jahren hat die Bevölkerung von Altishofen um rund 600 Personen zugenommen. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme von jährlich durchschnittlich 1.7%, was einen sehr hohen Wert darstellt. Der kantonale Mittelwert für dieselbe Zeitperiode beträgt jährlich ca. 0.8%.



3.1.2 Entwicklung der Schülerzahlen

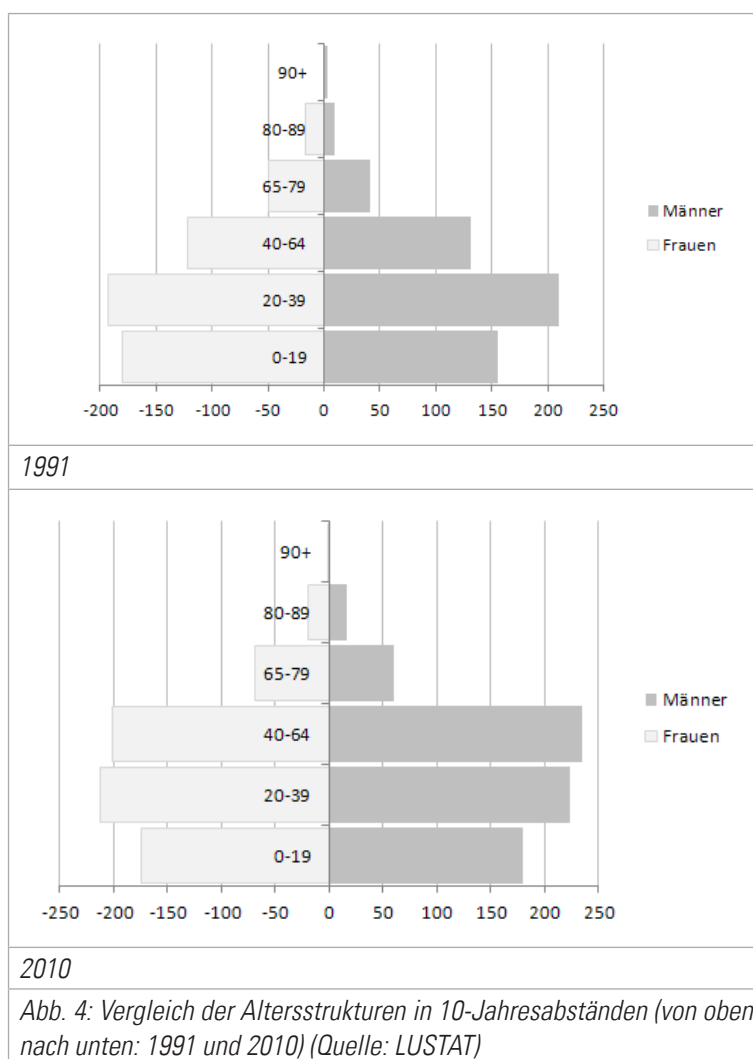
Ein Blick auf die Schülerzahlen der letzten knapp 15 Jahre zeigt zu Beginn dieser Periode leichte Schwankungen im Bereich von rund 140 Schülern. Im Schuljahr 2004/05 wurde ein Maximum erreicht, worauf in den Folgejahren stetig sinkende Schülerzahlen zu verzeichnen waren. Die Neueintritte der letzten Jahre (Kindergarten) zeigen stabile Werte von durchschnittlich 22 Kindergärtern.

	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12
Kiga	29	18	26	20	24	21	24	20	18	29	20	21	21	16
Total	143	141	142	137	148	153	157	148	146	144	135	133	128	126

Tab. 1: Schülerzahlen, ausgewiesen für Kindergarten (Kiga) und Kindergarten plus Primarschule (Total) (Quelle: LUSTAT)

3.1.3 Altersstruktur

In Altishofen ist der allgemeine Trend einer alternden Bevölkerung deutlich erkennbar. Das zeigt sich daran, dass die Darstellung im Balkendiagramm fürs Jahr 1991 noch annähernd die «idealtypische» Form eines Tannenbaums hat (vgl. Abb. 4). 20 Jahre später zeigt die Darstellung klare Verlagerungen zu einem höheren Durchschnittsalter. Damit stellen sich künftig für die Gemeinde neue Herausforderungen. Mit der Erarbeitung des Altersleitbildes 2012 wird der Handlungsbedarf aufgezeigt und mögliche Massnahmen abgeleitet.



3.2 Wohnungsbestand

3.2.1 Realisierungsperioden

Im langjährigen Durchschnitt wurden in Altishofen rund 10 Wohnungen pro Jahr erstellt. Etwa 80% der Wohnungen entfallen dabei auf Mehrfamilienhäuser. Auffallend sind die grossen jährlichen Unterschiede.

Die Anzahl jährlich neu erstellter Wohnungen ist von diversen Faktoren abhängig. Seitens der Gemeinde lässt sich das Tempo der Entwicklung nur bedingt steuern. Mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) sowie durch vertragliche Regelungen und Etappierungen in Gestaltungs- und Bebauungsplänen bestehen dazu gewisse Möglichkeiten.

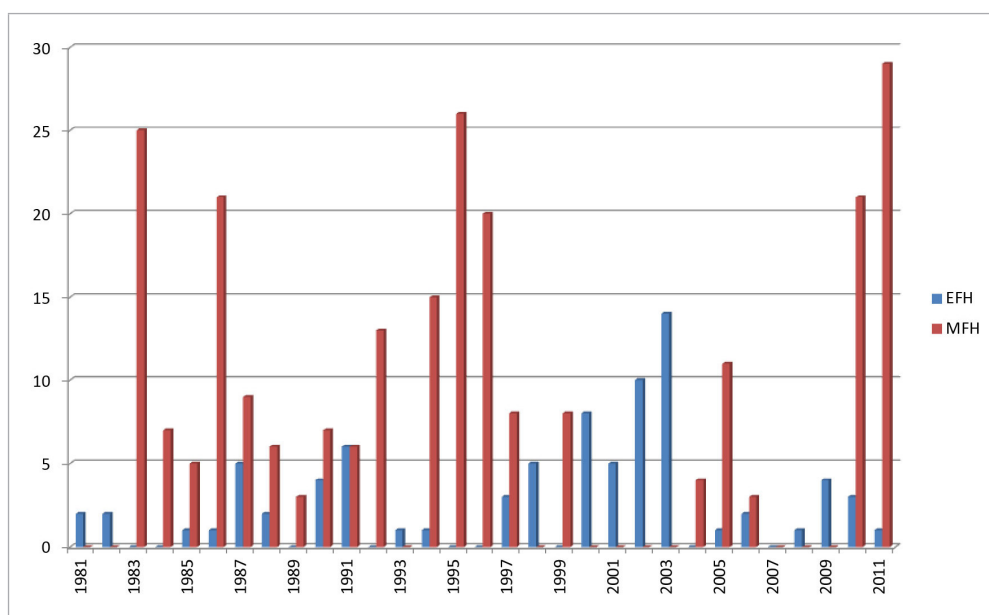


Abb. 5: Neu erstellte Wohnungen, 1981 bis 2011

3.2.2 Wohnungsgrößen

Im Jahre 2011 betrug der Wohnungsbestand 614, bei einer Leerwohnungsziffer von 0.74%. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 1981 bis 2011 fällt eine deutliche Abnahme des Anteils von grossen Wohnungen (mit 6 Zimmern und mehr) auf. Der Anteil der 5-Zimmer-Wohnungen war dagegen ziemlich stabil. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben tendenziell zugenommen.

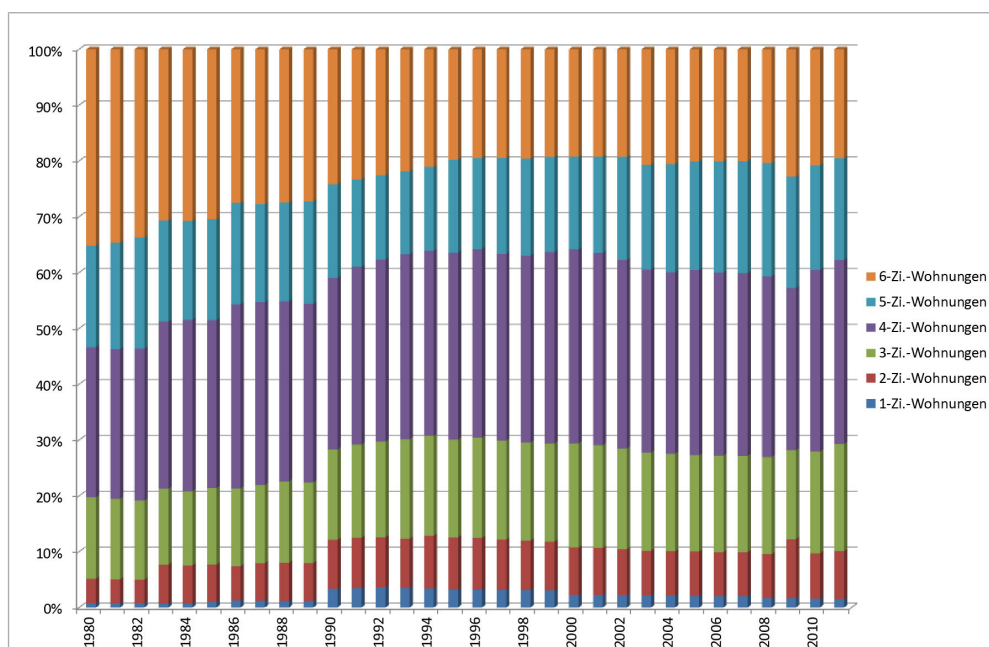


Abb. 6: Wohnungsbestand, 1981 bis 2011

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in den vergangenen 30 Jahren hängt insbesondere mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und den allgemeinen gesellschaftlichen Veränderungen zusammen. Mit der starken

Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den nächsten Jahren eher zunehmen dürfte.

3.2.3 Belegungsdichte

Betrachtet man für Altishofen die Entwicklung der Personenbelegung von Wohnungen, zeigt sich ein klarer Abwärtstrend. Lebten 1980 durchschnittlich 3.51 Personen in einer Wohnung, waren es 2011 nur noch 2.33 Personen. Der Vergleich mit dem kantonalen Mittelwert zeigt dieselbe Tendenz (vgl. Abb. 7). Ein Blick auf die statistischen Zahlen der letzten 30 Jahre lässt die Vermutung zu, dass sich der kantonale Durchschnitt bei einem Wert um 2.1 stabilisiert. In ländlich geprägten Gemeinden dürfte die Personenbelegung gegen einen leicht höheren Wert konvergieren.

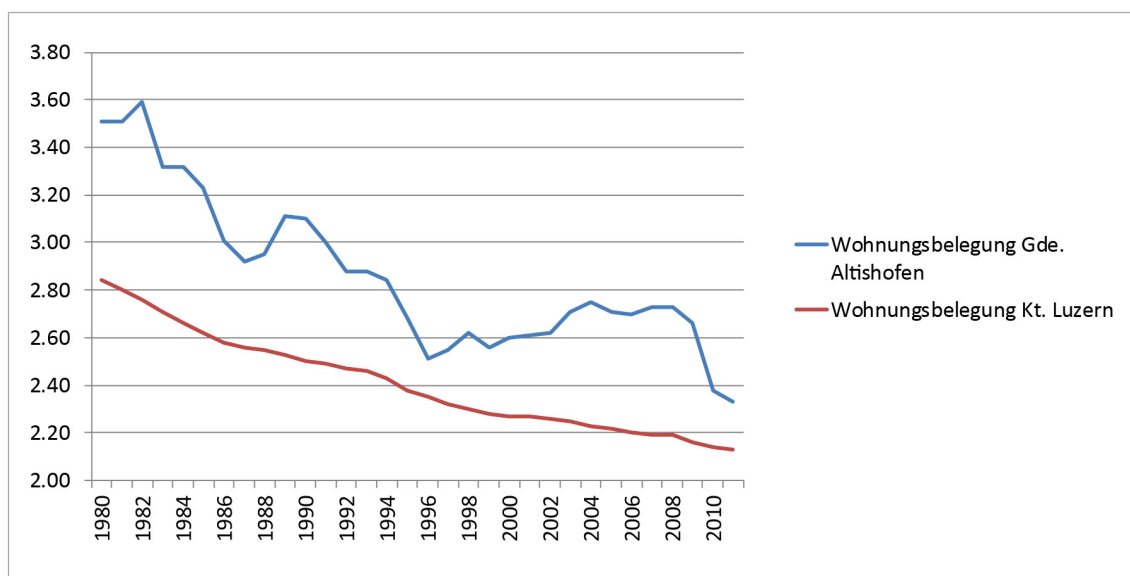


Abb. 7: Wohnungsbelegung, Einwohner pro Wohnung, 1981 bis 2011

Gemäss Studien des Bundesamts für Raumentwicklung (are) ist für die nächsten Jahre von einem weiteren Rückgang bei der Belegungsdichte pro Wohnung auszugehen. Dies bedeutet, dass auch in Zukunft bereits für das Halten einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl ein gewisses Mass an zusätzlichen Wohnungen neu realisiert werden muss. Für die Berechnung der Ausdünnung (Kap. 4.5.1) wird im Fall von Altishofen von einer Abnahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung von heute 2.33 Personen auf 2.25 Personen in 15 Jahren ausgegangen.

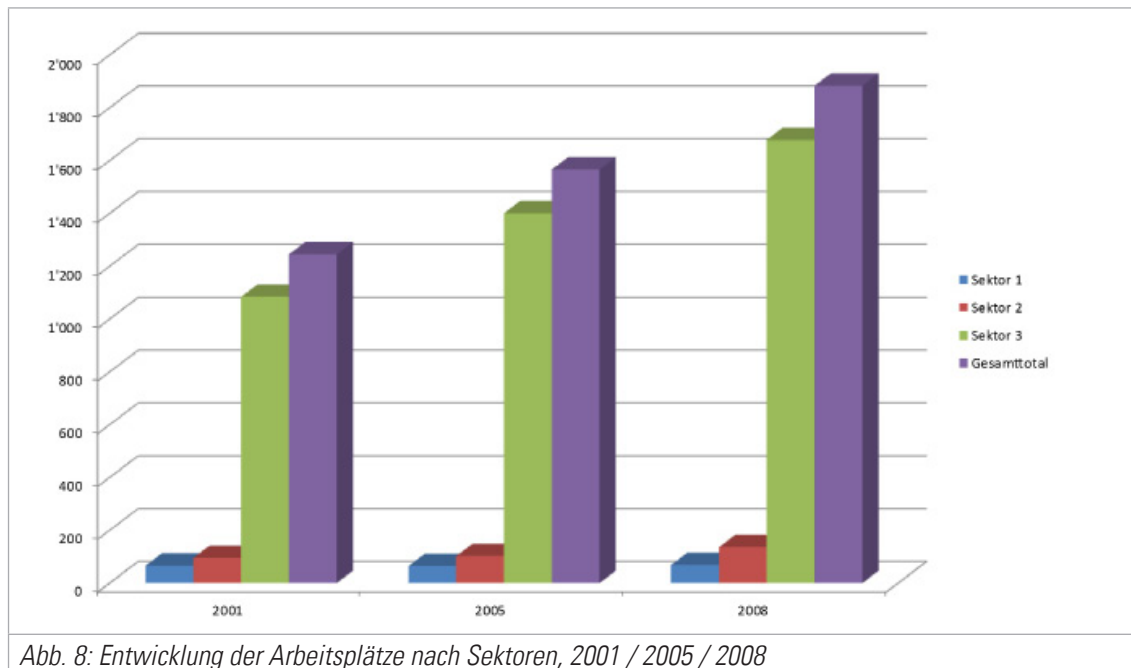
3.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2000 hatten rund 37% der in Altishofen wohnhaften Erwerbstätigen einen Arbeitsplatz innerhalb der Gemeinde. 56% pendelten in eine andere Gemeinde zur Arbeit. Der Arbeitsort der restlichen 7% ist nicht bekannt. Die Wegpendler-Rate von 56% entspricht absolut 387 Erwerbstätigen. Diesem Wert standen 777 Zupendler gegenüber, was zu einem positiven Pendlersaldo von 390 Erwerbstätigen führte. In Relation zu den in Altishofen wohnhaften Erwerbstätigen entspricht das einem prozentualen Pendlersaldo von 56.9%. Das ist ein sehr hoher Wert, was der Vergleich mit den umliegenden Gemeinden bestätigt. So weist Nebikon einen Wert um -6%, Dagmersellen und Schötz um -16%, Reiden um -22% und Ebersecken gar -38% aus. Altishofens hohe Zupendlerquote ist eine direkte Folge der hohen Beschäftigungsdichte. Mit Beschäftigungsdichte ist das Verhältnis der

Anzahl Arbeitsplätze zur Bewohnerzahl gemeint. Altishofen ist sogar die Gemeinde mit der grössten Beschäftigungsdichte im Kanton Luzern.

Die Zahl der Arbeitsplätze ist in der Gemeinde Altishofen zwischen 2001 und 2008 um insgesamt rund 640 gestiegen. Der 1. Sektor (Landwirtschaft) ist nahezu konstant, während im 2. Sektor (produzierendes Gewerbe) eine leichte Zunahme der Arbeitsplätze festzustellen ist. Im 3. Sektor (Dienstleistungen) nahm die Zahl der Arbeitsplätze deutlich zu.

Mit der Firma Galliker Transport & Logistics ist ein bedeutendes Unternehmen in Altishofen domiziliert, welches entscheidend zur Arbeitsplatzsituation beiträgt.



4. Räumliche Entwicklung

4.1 Bisherige Entwicklung

Die Bildfolge unter Abbildung 9 zeigt Altishofens Siedlungsentwicklung der letzten rund 70 Jahre in 10-Jahres-Schritten. Die Abbildung um 1950 zeigt, dass sich das Dorf ausgehend vom Schlossbezirk entlang der heutigen Dorfstrasse als Strassenbebauung entwickelt hat. Bis um ca. 1970 war Altishofen ein typisches Strassendorf, dessen Entwicklung in erster Linie in West-Ost-Orientierung stattfand. In den folgenden Jahren und Jahrzehnten fand eine ausgeprägte Siedlungserweiterung in südliche Richtung entlang der Widenbach- und Feldmatt-Strasse statt.

Im Zuge dieser Entwicklungen begann sich ab ca. 1980 entlang der heutigen Kantonsstrasse K11 die Arbeitszone zu entwickeln. Da bis heute Industrie- und Gewerbenutzungen in erster Linie dort angesiedelt wurden, blieb eine räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten gewahrt. Deren Flächen grenzen zwar aneinander, aber ohne sich zu durchmischen. In den Achtzigerjahren setzte ein Wachstum in die Fläche ein. Zuvor fanden die Entwicklungen fast ausschliesslich entlang bestehender Strukturen wie Strassen oder Gewässer statt. Mit dem Wachstum in

die Fläche werden nun allmählich Siedlungszwischenräume aufgefüllt.

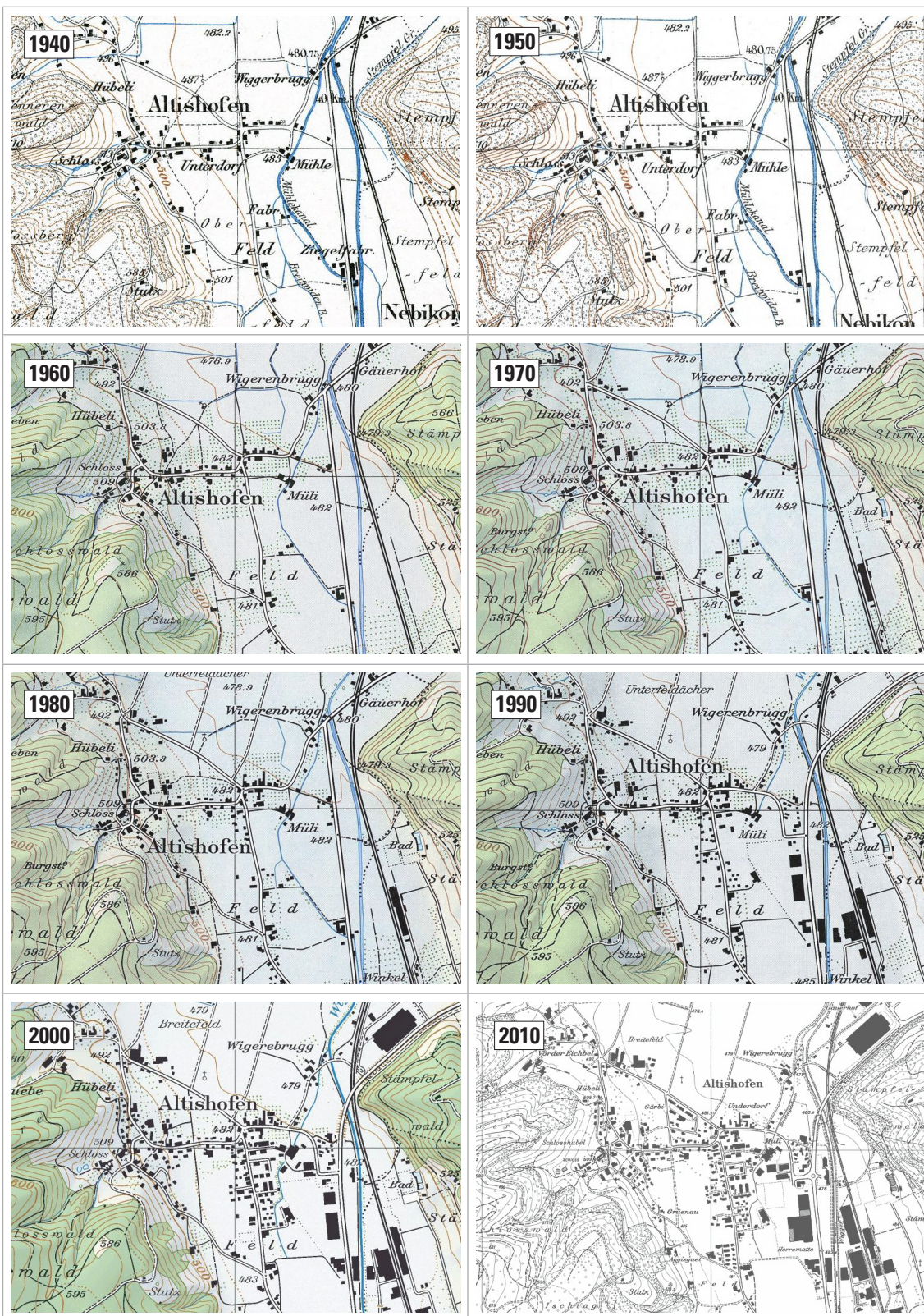


Abb. 9: Siedlungsentwicklung in 10-Jahres-Schritten von 1940 bis 2010 (Quelle: swisstopo)

4.2 Siedlungsstruktur

4.2.1 Schutzzone

Situation	Leichte Hanglage im Westen des Oberdorfs
Bedeutung	- Gruppierung historischer Bauten mit grosser Ausstrahlung - Kirche und Schloss haben durch ihre erhöhte Lage eine ortsbildprägende Stellung - Kirche und Schloss sind Altishofens Wahrzeichen - ehemalige Pfrundhäuser und Sigristenhaus umrahmen Schloss und Kirche
Probleme	- kostenintensiver Unterhalt der alten Bauten - Nutzungen teilweise stark eingeschränkt
Potential	- identifikationsstiftende Objekte mit Charakter - zurückhaltende Belebung durch verträgliche Nischennutzungen (z.B. Übernachtungszimmer im Klösterli als Ergänzung zu kulturellen und gesellschaftlichen Anlässen im Schloss)
Ziele	- Erhaltung der historischen Bauten



4.2.2 Dorfzone

Situation	im östlichen Teil des Oberdorfs gelegen; unterhalb der Schutzzone im Bereich des Hangfusses
Bedeutung	- Bauten der Dorfzone bilden eine Art Puffer zum Schloss- und Kirchenbezirk - eigenständiges, historisches Siedlungsgefüge - lockere Bebauung, die gemäss ISOS zu erhalten ist
Probleme	- beschränkte Dichte - eingeschränkte Nutzungsart
Potential	- räumlicher Schutzgürtel für Schutzzone mit eigenem Charakter - Wohnumgebung mit aussergewöhnlichem Charakter - lockere Bebauung

Ziele	- Das historische Siedlungsgefüge soll erhalten werden. - Die Gemeinde unterstützt nach Möglichkeit Bestrebungen, welche die Dorfzone beleben ohne die Schutzbestimmungen zu tangieren.
-------	--



4.2.3 Mehrgeschossiges, dichteres Wohnen

Situation	W3 nimmt flächenmässig im Vergleich zu W2 eine untergeordnete Rolle ein; W3 beschränkt sich auf zwei Gebiete (westlich des Gebietes Müli und südlich der Teechmatte).
Bedeutung	- MFH entsprechen einer flächenschonenden Wohnnutzung. - MFH tragen zu einem ausgeglichenen Wohnungsangebot bei (verschiedene Altersklassen und Einkommensschichten).
Probleme	- Einfache Verfügbarkeit von günstigem Bauland in der W2-Zone unterläuft mögliche Bestrebungen zur Entwicklung und Vermarktung von MFH-Wohnungen. - Akzeptanz von 3- und mehr-geschossigen Häusern nicht überall gegeben
Potential	- Hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen. - Schonung der Landschaft und vorhandener Naherholungsräume
Ziele	- Die Möglichkeiten zur Realisierung von MFH sollen gefördert werden, beispielsweise durch Aufzonungen.



4.2.4 Zweigeschossige Wohnzone

Situation	überwiegender Anteil der Wohnzonen ist als zweigeschossig ausgeschieden; sowohl klassische EFH als auch Reihen- und Doppel-EFH vorhanden
Bedeutung	- In Altishofen besteht nach wie vor eine grosse Nachfrage nach EFH. - Altishofen möchte sich weiter als Wohnstandort stärken. Diesbezüglich wird das Wohnen in EFH weiterhin ein wichtiges Marktsegment bleiben.
Probleme	- Bebauungen mit klassischen EFH sind sehr flächenintensiv. - In EFH-Quartieren besteht ein erhöhtes Risiko, dass die individuellen Gestaltungsvorstellungen zu unerwünschten Qualitätseinbussen des gesamten Erscheinungsbildes führen. - Bei grossflächigen Bebauungen können durch Überträge der Ausnutzung Bauvolumen entstehen, welche nicht dem Zonencharakter entsprechen.
Potential	- Bei Neueinzonungen könnte die Entwicklung vermehrt parzellenübergreifend geplant und koordiniert werden. Dabei sollten möglichst zukunftsweisende Bau- und Wohnformen umgesetzt werden. - Im Vergleich zu klassischen EFH führen modernere Bau- und Wohnformen in der Regel zu besseren Ausnützungen.
Ziele	- Angesichts der Bodenknappheit sind Reihen- und Doppel-EFH den klassischen EFH vorzuziehen.



4.2.5 Gemischte Wohn- und Gewerbezone

Situation	südlich und östlich des Unterdorfs
Bedeutung	- In gemischten Zonen ist typischerweise das Kleingewerbe untergebracht. - Bestehende Mischzonen verfügen meistens über eine breite Akzeptanz.

Probleme	- gewisse Planungsunsicherheit (neue Nachbarn könnten störendes Gewerbe mit sich bringen) - Die Nutzungsdurchmischung verhindert z.T. eine langfristige Entwicklungsstrategie. Dies führt zu eher unattraktiven Quartieren. - Bestehende Betriebe müssen sich den Raum für künftige Betriebserweiterungen freihalten, was zu lockeren Siedlungsstrukturen führen kann. - Eine Zunahme der Wohnnutzung kann für die ansässigen Betriebe problematisch werden.
Potential	- Emissionsarme Gewerbe können ein Quartier bereichern. - Die gemischte Nutzung kann eine willkommene Belebung bewirken.
Ziele	- Die Möglichkeit für Betriebserweiterungen am bestehenden Standort soll wo möglich erhalten bleiben.



4.2.6 Industriezone und Gewerbezone

Situation	entlang Kantonsstrasse K11; kleine Gewerbezone nordwestlich des Dorfes
Bedeutung	- Die heutigen Arbeitszonen liegen ausserhalb des Wohngebietes und in nächster Nähe zum übergeordneten Verkehrsnetz. - Mit der Firma Galliker hat ein bedeutendes Unternehmen in Altishofen seinen Standort. - Die vorhandenen Betriebe sollen langfristig in der Gemeinde gehalten werden können. Dazu sollen gute Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten geboten werden. - Neuansiedlungen grosser Unternehmen sind nicht vorgesehen.
Probleme	- Kleinere und mittlere Betriebe mit knappen Platzverhältnissen haben Schwierigkeiten geeignete Flächen für Erweiterungen zu finden. - Unbebaute Arbeitszonen sind knapp.
Potential	- Es dürfen keine Arbeitszonen auf Reserve geschaffen werden.
Ziele	- Die heute bestehende Trennung von Wohn- und Arbeitsnutzung ist zu erhalten. - Die Gemeinde unterstützt nach Möglichkeit Erweiterungen ortsansässiger Betriebe am bestehenden Standort.



4.3 Aktueller Stand

4.3.1 Baulandreserven

Das Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) weist die unüberbauten Bauzonen getrennt nach Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen aus. Im Plan zum Siedlungsleitbild sind diese Flächen mit Stand Ende 2012 dargestellt und mit zusätzlichen Schraffuren versehen, welche die Sachlage präzisieren. Unter Anhang B findet sich eine Tabelle, welche die unüberbauten Bauzonen gemäss LUBAT auflistet. Die Spalte «Bemerkungen / Erläuterungen» dieser Tabelle gibt Auskunft darüber, inwiefern die jeweilige Fläche tatsächlich als Entwicklungspotenzial zu betrachten ist. In den nachfolgenden beiden Kapiteln werden diese Flächen unterteilt nach Wohn- und Arbeitszonen aufgelistet.

4.3.2 Wohnzonen

Die unbebauten Wohnzonen beschränken sich auf vier Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone (W2), von denen ein Flächenanteil von knapp 10% verfügbar ist. Die Reserven in den gemischten Zonen (Dorfzone sowie zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone) sind aufgebraucht oder aufgrund übergeordneter Interessen des Ortsbildschutzes nicht nutzbar.

	verfügbar	nicht verfügbar	Fläche [m ²]
Parzelle Nr. 90		x	1'550
Parzelle Nr. 392	x		731
Parzelle Nr. 620		x	1'093
Parzelle Nr. 652		x	4'121
Total			7'495

Tab. 2: Übersicht unbebauter Wohnzonen

Unbebaute Wohnzonen beinhalten eine gewisse Einwohnerkapazität. In Tabelle 3 werden die Kapazitäten unterteilt nach ihrer Verfügbarkeit abgeschätzt.

	verfügbar			nicht verfügbar			total	
	Fläche [ha]	Pers./ha	Kapazität Pers.	Fläche [ha]	Pers./ha	Kapazität Pers.	Fläche [ha]	Kapazität Pers.
Wohnzone (W2)	0.07	60	4	0.68	60	41	0.75	45
Total:			4			41		45

Tab. 3: Übersicht Einwohnerkapazitäten unbebauter Wohnzonen

In den noch unbebauten Wohnzonen könnte theoretisch Wohnraum für 45 Einwohner geschaffen werden, wo- von heute aber rund 90% nicht verfügbar ist.

4.3.3 Arbeitszonen

Im Bereich der Arbeitszonen liegen die Reserven insgesamt bei 0.69 ha, wovon knapp 0.13 ha aufgrund betrieb- licher Reserven nicht verfügbar sind. Die verfügbaren Gewerbezone(n) verteilen sich auf drei örtlich getrennte Parzellen.

	verfügbar	nicht verfügbar	Fläche [m ²]
Parzelle Nr. 135	x		2'362
Parzelle Nr. 542	x		1'027
Parzelle Nr. 544		x	1'299
Parzelle Nr. 588	x		2'184
Total			6'872

Tab. 4: Übersicht unbebauter Arbeitszonen

4.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

4.4.1 Entwicklungsszenarien

Für die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre sind verschiedene Szenarien denkbar. In Tabelle 5 sind vier Szenarien mit den jeweiligen jährlichen Wachstumsraten und den sich ergebenden Bevölkerungszunahmen aufgeführt.

Szenario	Wachstum		Bevölkerung 2028
	jährlich	Personen gesamthaft	
1. analog kantonalem Wachstum der letzten 30 Jahre	0.8 %	210	1'754
2. Wachstum von 1%	1.0 %	266	1'810
3. durchschn. prozentuales Wachstum der letzten 10 resp. 15 Jahre	1.5 %	415	1'959
4. durchschn. prozentuales Wachstum der letzten 30 Jahre	1.7 %	478	2'022

Tab. 5: verschiedene Entwicklungsszenarien mit den jeweiligen Hochrechnungen bis 2028

Die Gemeinde Altishofen hat sich für die nächsten 15 Jahre ein jährliches Bevölkerungswachstum von rund 1% gemäss Szenario 2 zum Ziel gesetzt. Dieser Wert begründet sich damit, dass für Altishofen aufgrund der attraktiven Lage ein stärkeres Wachstum als der kantonale Durchschnitt von 0.8% zu erwarten ist. Die Wachstumsraten der Szenarien 3 und 4 werden hingegen als zu hoch eingestuft. Erfahrungsgemäss hat ein zu schnelles Wachstum unerwünschte Folgen, welche vermieden werden sollen. Mit 1% jährlichem Wachstum wird eine verträgliche Entwicklung angestrebt, mit der einerseits die Infrastrukturfolgen bewältigbar sind und andererseits die Nachfrage in angemessener Weise gedeckt werden kann.

Gemäss Stellungnahme des Kantons zum Siedlungsleitbild ist in Altishofen für die nächsten 15 Jahre mit einer Bevölkerungszunahme von 240 bis 270 Personen zu rechnen. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 0.8%. Die Gemeinde teilt die Ansicht des Kantons nicht und hält am Wachstumsziel von jährlich 1% fest.

4.5 Zukünftiger Flächenbedarf

4.5.1 Bedarf an Wohnraum

Ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand ergibt sich mit einer Abnahme der Personenbelegung (sog. Ausdünnung) um rund 0.15 Personen/Wohnung ein Wohnraumbedarf für rund 85 Personen.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht aufgrund des Bevölkerungswachstums. Ausgehend von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1% bedeutet das für die nächsten 15 Jahre ein Zuwachs von 266 Personen.

Ausdünnung und Bevölkerungswachstum zusammen ergeben einen Wohnraumbedarf für ca. 350 Personen.

Wohnraumbedarf bis 2028:

1) aufgrund des gesteigerten Wohnflächenbedarfs:	85 Personen
2) durch Bevölkerungswachstum:	266 Personen
Total:	ca. 350 Personen

4.5.2 Errechneter Baulandbedarf für die Wohnnutzung

Die heutigen Reserven an Wohnzonen reichen für ca. 45 Personen aus. Betrachtet man nur die verfügbaren Reserven, so lässt sich damit einzig für 4 Personen der Wohnraumbedarf decken. Diese vorhandene Kapazität steht einem Wohnraumbedarf für rund 350 Personen in den nächsten 15 Jahren gegenüber. Unter der Voraussetzung, dass die blockierten Bauzonen in den nächsten 15 Jahren mobilisiert werden können, sollte Wohnraum für etwa 300 Personen geschaffen werden. Aufgeteilt in 5-Jahres-Intervalle bedeutet das je 100 Personen, wobei dieser Wert aufgrund fehlender Reserven kurz- und mittelfristig eher höher anzusetzen ist und langfristig etwas tiefer.

4.6 Siedlungsstrategie

Im Rahmen der Erarbeitung der Siedlungsstrategie wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Die Abklärungen legen diverse Randbedingungen offen. Einerseits gehört Altishofen zum ISQS, was auch künftig zu erhalten ist. Das bedeutet, dass in den speziell eingestuft Gebieten an bauliche Entwicklungen hohe

Qualitätsanforderungen gestellt werden. Andererseits ist Altishofen umgeben von guten ackerfähigen Böden, sog. Fruchtfolgeflächen (FFF). Das bedeutet, dass bei Siedlungsentwicklungen nach aussen in den meisten Fällen Fruchtfolgeflächen tangiert werden. Die Erhaltung von FFF hat einen hohen Stellenwert und ist in den Planungen entsprechend früh einzubeziehen. Nebst ISOS und FFF gibt es mit der Landschaftsverträglichkeit und den frei zu haltenden Gewässerräumen zwei weitere Randbedingungen, welche bei konkreten Entwicklungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Frage, wo sich Altishofen entwickeln soll und welche Raumstrukturen bewahrt werden sollen, ist ein zentraler Punkt der Siedlungsstrategie. Die räumliche Analyse hat ergeben, dass zum heutigen Zeitpunkt noch Siedlungszäsuren erkennbar sind (vgl. Grafiken Anhang C), welche mit der baulichen Entwicklung zunehmend in Bedrängnis geraten. Aus Überlegungen zu erwünschten und unerwünschten Veränderungen der Raumstrukturen ist die klare Absicht entstanden, die Trennung von Unter- und Oberdorf bei den Siedlungsentwicklungen der nächsten 15 Jahre mit einem Grünstreifen zu erhalten. Auch die west-ost-verlaufende Siedlungszäsur im Bereich der Hessikermatte ist zu bewahren. Ein Ausblick zur Siedlungsentwicklung über diesen Zeithorizont hinaus folgt unter Kapitel 4.8.

4.7 Siedlungsentwicklung bis 2028

4.7.1 Mobilisierung von Reserven

Die Gemeinde will die vorhandenen Reserven möglichst gut ausnutzen. Ungenutzte Reserven sollen innerhalb vernünftiger Frist einer zweckmässigen Nutzung zugeführt werden. Dazu sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- mit Grundeigentümern Gespräche führen und bei konkreten Problemen Unterstützung anbieten
- Erneuerung und Verdichtung mit potenziellen Projekten auf Nachbarparzellen koordinieren
- Umzonung schlecht resp. nicht zonenkonform genutzter Flächen prüfen
- Auszonung prüfen, falls Mobilisierung nicht möglich

4.7.2 Bedarf für Neueinzonungen

Durch die stetige Nachfrage nach Bauland sind Altishofens verfügbare Wohnreserven mittlerweile aufgebraucht. Die blockierten resp. nicht verfügbaren Reserven beschränken sich auf drei Parzellen und vermögen nur einen kleinen Teil des Baulandbedarfs zu decken. Zudem stellt sich hierbei die Frage, ob diese Flächen innert nützlicher Frist mobilisiert werden können. Letztlich ist Altishofen zur Erreichung eines moderaten und stetigen Wachstums im Bereich Wohnen auf Neueinzonungen angewiesen.

Im Bereich Arbeitsnutzung ist der Sachverhalt etwas anders gelagert. Ortsansässige Betriebe verfügen teilweise über eigene Reserven. Andere Betriebe sind möglicherweise auf Neueinzonungen angewiesen, um sich am bestehenden Standort weiterentwickeln zu können. Solche Entwicklungen möchte die Gemeinde ihren Möglichkeiten entsprechend und unter Vornahme einer Interessenabwägung unterstützen. Es sollen aber keine Reserven geschaffen werden, welche nicht in absehbarer Zeit entwickelt werden.

4.7.3 Entwicklung Wohnzonen

Nachfolgend werden für die drei 5-Jahres Etappen die räumlichen Entwicklungen in Tabellenform aufgezeigt. Die Abbildung 10 stellt die Flächen in einer Übersicht dar.

Etappe 1: Zeitraum ca. 2013 bis 2018

	Fläche [ha]	Dichte [Pers./ha]	Kapazität [Pers.]	Bemerkungen
Mobilisierung Reserven - Parz. Nr. 652	0.21	60	12	Mobilisierung der 1. Parzellenhälfte
Neueinzonungen - Parz. Nr. 43 (Dorf Nord)	1.35	-	78 ¹⁾	tangiert ISOS und FFF
- Parz. Nr. 138 (partiell)	0.13	60	8	tangiert Gewässerraum
- Parz. Nr. 142	0.61	-	(32) 16 ²⁾	ca. 8 EFH-Parz.; Realisierung in 2 Etappen (kurz- und mittelfristig)
Total			114	inkl. mobilisierter Reserven

Tab. 6: kurzfristige Siedlungsentwicklung

¹⁾ Gemäss Bebauungsstudie ergeben sich rund 34 Wohneinheiten (Wohnraum für ca. 78 Personen).

²⁾ Es soll die gesamte Parzelle kurzfristig unter der Auflage eingezont werden, dass die zweite Realisierungsetappe erst mittelfristig erfolgen darf.

Etappe 2: Zeitraum ca. 2018 bis 2023

	Fläche [ha]	Dichte [Pers./ha]	Kapazität [Pers.]	Bemerkungen
Mobilisierung Reserven - Parz. Nr. 652	0.21	60	12	Mobilisierung der 2. Parzellenhälfte
Neueinzonungen - Parz. Nr. 43 (Dorf Süd)	1.28	-	90 ³⁾	tangiert ISOS, Landschaft und FFF
- Parz. Nr. 142	0	-	16 ⁴⁾	Realisierung der zweiten Etappe, welche kurzfristig eingezont wurde
Total			118	inkl. mobilisierter Reserven

Tab. 7: mittelfristige Siedlungsentwicklung

³⁾ Gemäss Bebauungsstudie ergeben sich rund 39 Wohneinheiten (Wohnraum für ca. 90 Personen).

⁴⁾ Realisierung der zweiten Etappe, wobei die Einzonung schon kurzfristig erfolgt ist.

Etappe 3: 2023 bis 2028

	Fläche [ha]	Dichte [Pers./ha]	Kapazität [Pers.]	Bemerkung
Mobilisierung Reserven				
- Parz. Nr. 620	0.11	60	7	
- Parz. Nr. 90	0.16	60	10	
Neueinzonungen				
- Parz. Nr. 650	1.08	-	67 ⁵⁾	tangiert ISOS, Landschaft und FFF
Total			84	inkl. mobilisierter Reserven

Tab. 8: langfristige Siedlungsentwicklung

⁵⁾ gemäss Bebauungsstudie ergeben sich rund 29 Wohneinheiten (Wohnraum für ca. 67 Personen)

Zusammenzug:

Etappe 1:	114
Etappe 2:	118
Etappe 3:	84
Total	316

Der Zusammenzug weist für die drei Etappen eine Kapazität von rund 320 Personen aus. Diese Zahl schliesst die mobilisierten Reserven bereits ein. Damit reicht die Entwicklungsstrategie nicht ganz an den unter Kapitel 4.5 errechneten Wohnraumbedarf für 350 Personen. Es wird angenommen, dass die Kapazität für die restlichen rund 30 Personen über innere Verdichtung oder Umzonungen aufgefangen werden kann.

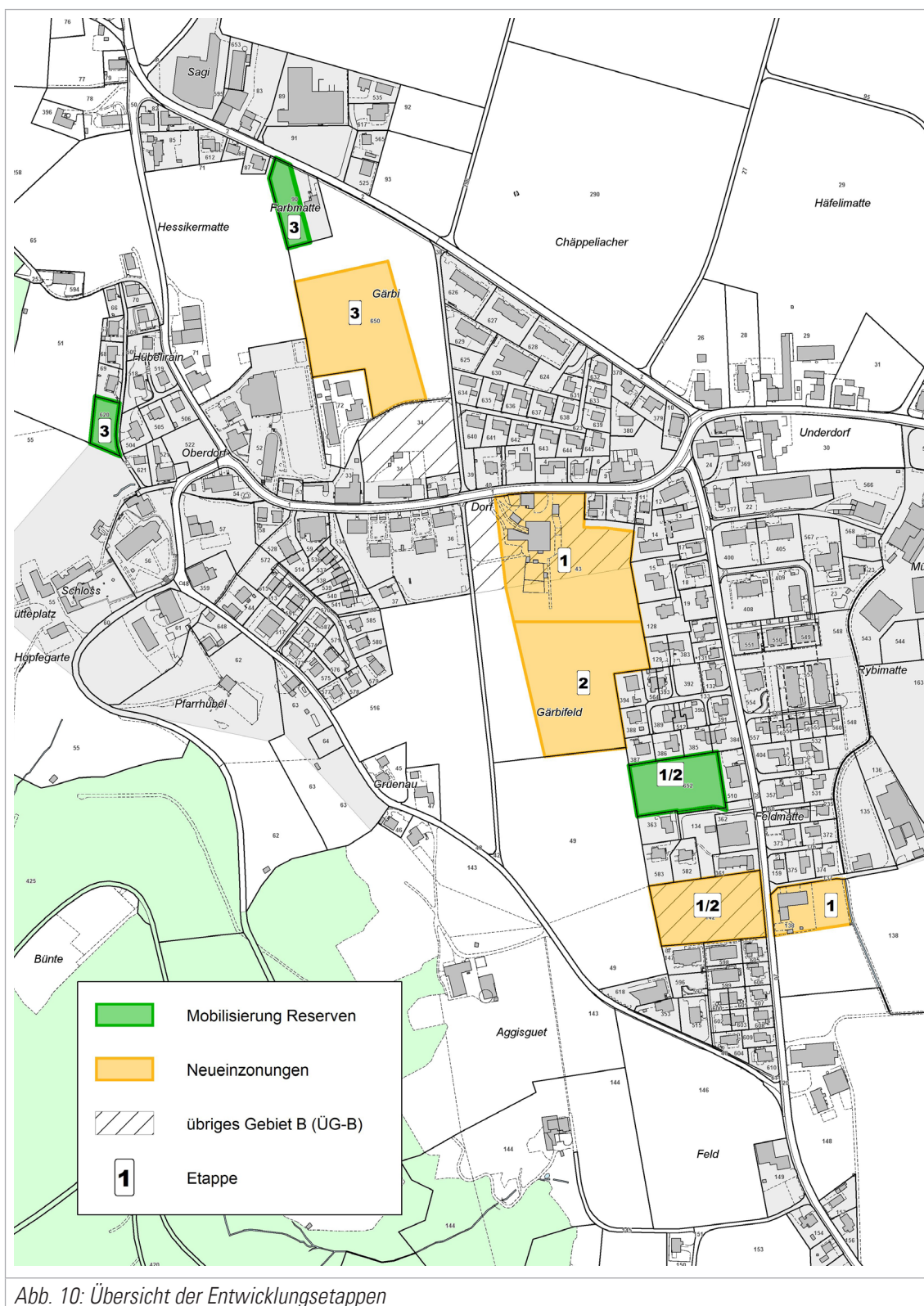


Abb. 10: Übersicht der Entwicklungsetappen

4.7.4 Entwicklung Arbeitszonen

Die Entwicklung und Grösse von Arbeitszonen hängt stark von der vorgesehenen Nutzung ab. Es ist deshalb zweckmässig und sinnvoll, dass Einzonungen von Arbeitszonen nur aufgrund ausgereifter, konkreter Projekte in die Wege geleitet werden. Hierbei gilt zu bemerken, dass Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen grundsätzlich genehmigungsfähiger sind als Neuansiedlungen. Das Siedlungsleitbild zeigt nur auf, wo aus kommunaler, strategischer Sicht die Entwicklung von Arbeitszonen ermöglicht werden soll und wo nicht. Flächeninhalte müssen zu gegebenem Zeitpunkt bei Vorliegen eines konkreten Projektes definiert werden.

Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass es zweckmässig und sinnvoll ist, die Flächen mit Arbeitsnutzung räumlich zu konzentrieren und entsprechend keine neuen, von den bestehenden Arbeitszonen losgelösten Industrie- oder Gewerbezon zu schaffen. Mit anderen Worten sollen neue Arbeitszonen an bestehende anschliessen.

Aus heutiger Sicht ist in folgenden Bereichen eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszonen denkbar. Dabei gilt es, verschiedene Randbedingungen zu beachten:

Gebiet	Randbedingungen
östlicher Teil der Parzelle Nr. 30	FFF
Bereich der Parzelle Nr. 105	FFF, Gewässerabstand,
Bereich der Parzelle Nr. 141	Gewässerabstand

Tab. 9: potenzielle Gebiete für Erweiterungen von Arbeitszonen

4.8 Siedlungsentwicklung nach 2028

Das vorangehende Kapitel erläutert, wo sich Altishofen bis 2028 entwickeln soll. Ein Blick über diesen Zeithorizont hinaus soll aufzeigen, wo nach heutiger Sicht Siedlungsentwicklungen denkbar sind und wo davon abgesehen ist. Bei allen Entwicklungen steht die Erhaltung der ISOS-Anerkennung im Vordergrund. Die Siedlung soll grundsätzlich von Innen nach Aussen wachsen und wird innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien zunehmend die Lücken schliessen. Wo Siedlungsbegrenzungslinien überschritten werden sollen, braucht es fundierte Interessenabwägungen mit stichhaltigen Begründungen.

Die Siedlungsentwicklung könnte sich in Altishofen nach 2028 im Gebiet Gärbi und Hessikermatte fortsetzen. In diesem Bereich ist auf eine allfällige Erweiterung der Schulanlagen Rücksicht zu nehmen. Zudem gilt es zu bedenken, dass mit der unbebauten Hessikermatte eine charakteristische Raumstruktur vorliegt, welche das Dorf von den nordwestlich gelegenen Bebauungen trennt.

Weitere Siedlungserweiterungen wären entlang der Gemeindestrasse im Gebiet Feld - Teechmatte - Oberfeld denkbar.

Nebst diversen anderen Einschränkungen ist die Siedlungsentwicklung in Altishofen insbesondere durch die Fruchtfolgeflächen-Problematik erschwert. Das Gebiet Vorder Eichbel sowie die Gebiete westlich und nördlich davon, sind in ihrer heutigen Erscheinung und Siedlungsstruktur grundsätzlich zu erhalten. In diesen Gebieten sollen keine grossen Entwicklungen stattfinden.

5. Zusammenfassung

Das starke Wachstum der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die Baulandreserven erschöpft sind. Damit die Infrastrukturanlagen Schritt halten können, soll das künftige Wachstum etwas gebremst werden. Eine Bevölkerungszunahme von durchschnittlich jährlich 1% (bisher ca. 1.7%) wird als realistisch erachtet. Dies ergibt, unter Berücksichtigung der Ausdünnung, einen Wohnraumbedarf für rund 350 Personen in den nächsten 15 Jahren.

Da die Baulandreserven bis auf einige wenige blockierte Flächen aufgebraucht sind, kann der Grossteil des benötigten Wohnraums nur über Neueinzonungen bereitgestellt werden. Bei diesen Entwicklungen sind die vorhandenen Randbedingungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist die ISOS-Zugehörigkeit mit qualitätsvollen Gestaltungen zu erhalten und auf charakteristische Landschaftsstrukturen Rücksicht zu nehmen. Zudem sind in Bezug auf die Fruchtfolgeflächenproblematik Kompensationslösungen zu erbringen.

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren (Betrachtungszeitraum 2013 bis 2028). Dabei werden Aussagen zur Position der Gemeinde und zur allgemeinen Siedlungsentwicklung gemacht. Die konkrete räumliche Entwicklung für den Bereich Wohnen wird in 5-Jahres Etappen aufgezeigt. Zudem werden für die Entwicklung des Gewerbes strategische Überlegungen formuliert.

Anhang

A. Investitionen in Infrastrukturanlagen

Sport und Freizeit

- Neubau Sportplatz Stämpfel (neues Fussballfeld mit Clubhaus), Realisierung zusammen mit der Gemeinde Nebikon und dem Sportclub Nebikon
- Sanierung und Erweiterung des Schwimmbades Stämpfel (gemeinsames Projekt mit Gemeinden im mittleren Wiggertal)
- Umnutzung der Schlosshofscheune für Vereinsnutzung (Arbeitsräume, Lagerräume, etc.)
- Förderung eines ausgedehnten Güterstrassennetzes (Land und Wald) und insbesondere von Wanderwegmöglichkeiten im Gewässerbereich der Wigger

Natur und Umwelt

- Erhaltung der Weiher oberhalb des Schlosses
- Öffnung von Gewässern und Unterhalt, zusammen mit Unterhaltsgenossenschaft UFG
- Ausbau der Wigger mit grossflächigen Wasserräumen
- Naturschutzleitplan
- Unterstützung von Naturschutzprojekten

Schulanlage

- Schulhausneubau (ca. 1990/91)
- Umbau der Turnhalle in eine Mehrzweckanlage (mit Doppelturnhalle)
- Umbau und Sanierung des alten Schulhauses, Nutzung für schulische Zwecke (Jahr 2003)
- Neubau Feuerwehrmagazin mit Vereinslokal und Werkraum Schule

Wasserversorgung

- Realisierung des Anschlusses gleichzeitig mit dem Neubau des Pumpwerkes Wigerematte der Wasserversorgung Dagmersellen (auf Gemeindegebiet Altishofen)
- Erneuerung des Zusammenschlusses mit der Wasserversorgung Nebikon g Verbund vieler Gemeinden im Wiggertal (Uffikon, Buchs, Dagmersellen, Nebikon, Egolzwil, Schötz u.a.)
- Anschlussleitung an das Pumpwerk Wigerematte
- Erneuerung und Erweiterungen fast des gesamten Wasserversorgungsnetzes im Dorfgebiet
- Erneuerung Wasser-Reservoir im Quellgebiet der Wasserversorgung
- Geplant: Erneuerung der Quelfassungen

Abwasseranlage

- Erweiterung der Kanalisation im Baugebiet Eichbühl/Rumi
- Regenüberlaufbecken Wigerebrugg

- Genereller Entwässerungsplan
- Dorfbach / Kantonsstrasse
- Sanierung der Kantonsstrasse im Dorf, gleichzeitig Sanierung des Dorfbaches

Alterswohnungen

- Realisierung von Alterswohnungen im Baugebiet Eichbühlmatte (zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Altishofen)

Historische Bauten

- Restaurierung der Pfarrkirche und Sanierung Pfrundhaus durch die Kirchgemeinde, mit finanzieller Unterstützung der Einwohnergemeinde
- Restaurierung des Schlosses und der Kornschütte durch die Einwohnergemeinde
- Geplant: Restaurierung Nebenbau Schloss (Klösterli) (Aufwand ca. 3 Mio Franken)

Strassenprojekte

- Neubau des Kreisels Kantonsstrasse (Einfahrt Galliker)
- Sanierung verschiedener Gemeinde- und Güterstrassen (Eichbühlstrasse, Buchwaldstrasse, Escherstrasse, etc.)

B. LUBAT

Unbebaute Bauzonen gemäss LUBAT, ergänzt mit zusätzlichen Informationen:

	LUBAT			Bemerkungen / Erläuterungen
	Total [m ²]	Parz. Nr.	Fläche [m ²]	
Wohnzonen	22'300 (= 2.23 ha)	39	413	nicht bebaubar
		43	350	verfügbar (in heutiger Form aber nicht bebaubar)
		90	3'100	nicht verfügbar (1'550 m ²) und realisiert (1'550 m ²)
		134	374	bebaut ohne Hochbauten
		354	362	bebaut ohne Hochbauten
		392	731	verfügbar
		534	701	bebaut ohne Hochbauten
		548	5'242	bebaut ohne Hochbauten (2'920 m ²), nicht bebaubar (2'322 m ²)
		572	820	realisiert
		596	575	bebaut ohne Hochbauten
		620	1'093	nicht verfügbar
		624	944	bebaut ohne Hochbauten
		625	596	bebaut ohne Hochbauten
		633	516	projektiert / im Bau / bebaut
		636	655	projektiert / im Bau / bebaut
		637	624	projektiert / im Bau / bebaut
		641	679	projektiert / im Bau / bebaut
		651	1'508	realisiert
		652	4'121	blockiert
Mischzonen	5'100 (= 0.51 ha)	57	3'989	nicht bebaubar
		64	581	nicht bebaubar
		162	3'810	realisiert (2'303 m ²) und bebaut ohne Hochbauten (1'507 m ²)
		364	577	bebaut ohne Hochbauten
Arbeitszonen	23'900 (= 2.39 ha)	135	2'362	verfügbar
		511	6'927	bebaut ohne Hochbauten
		542	1'027	verfügbar
		544	1'299	Betriebsreserve
		563	3'547	bebaut ohne Hochbauten
		588	2'184	verfügbar
		649	6'065	bebaut ohne Hochbauten

C. Zäsur zwischen Oberdorf und Unterdorf

Die nachfolgende Grafik ist im Rahmen der Siedlungsanalyse entstanden. Darin ist die Zäsur zwischen Oberdorf (linkes, rot umrandetes Gebiet im Bild) und Unterdorf (rechtes, rot umrandetes Gebiet im Bild) grün eingezeichnet.



In der Abbildung mit Blick auf das Gärbifeld sind die heutigen Siedlungsgrenzen nachgezogen. Im Bildvordergrund ist die Gebäudegruppe im Gebiet Grünenau grün eingekreist. Das Gärbifeld stellt die südliche Fortsetzung der Zäsur zwischen Oberdorf und Unterdorf dar.

