

Erläuterungen

Aus der Beurteilung der Teilgebiete gemäss Anhang A05.1 *Beurteilung der Eignung und Strategie* der Verdichtungsstudie wurden zusammenfassend die Kennwerte der unten stehenden Tabellen übernommen.

Auf der Basis dieser Bewertung erfolgte eine Empfehlung zur Umsetzung von Massnahmen im Ortsplandossier (OPD). Die meisten Festlegungen erfolgen im GemRP als Perimeter mit besonderen Bestimmungen. Einzelne Massnahmen werden ZNP und GBR festgelegt, wie obligatorische DBP, Dichtewerte und/oder Grünflächenziffer.

Diese Festlegungen erfüllen das Kriterium, dass überall dort, wo ein erhebliches Verdichtungspotenzial vorhanden ist, im OPD eine entsprechende Massnahme festzulegen ist, um zu erreichen, dass die Verdichtungsziele erreicht werden.

Im Rahmen des Ortsplandossier 2018 mit den zusätzlichen Dossiers mit öffentlicher Auflage im Jahr 2023, insb. das Dossier «Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung – Sektor Plaffeien» wurden die Massnahmen für den Sektor Plaffeien bereits dargelegt und die entsprechenden Massnahmen in den Ortsplandokumenten festgelegt. Untenstehend sind die Kennwerte für den Sektor Plaffeien wieder aufgeführt. Sie wurden auf Grund verschiedener geänderter Rahmenbedingungen aktualisiert.

Sektor Plaffeien

TG	Bezeichnung	Zonenart	EA Potenzial	EGK	Eignung	Strategie	Im GemRP festgelegt	Begründung
TG 02	KZ Dorf Plaffeien	SZD, KZ	12	A	2	Erhalten	M02	Hoher Weiterentwicklungsbedarf
TG 24	MZ Hauptstr. + Sellenweg	MIX2	3	A	2	Umstrukt.	M04	Hoher Umstrukturierungsbedarf
TG 25	WZMD Sellenweg	WZMD2	10	A/B	2	Erneuern	M05	Teilweise hohes Erneuerungspotenzial und Baulandreserve vorhanden
TG 26	WZND Sellenweg	WZND2	2	A	2	Umstrukt.	M05	Baulandreserven sind vorhanden
TG 27	MZ Kurschürli - Oberi Matta	MIX3	13	A/B	2	Weiterentw.	M04	Potenzial zur Umnutzung einer unbebauten Parzelle.
TG 28	MZ Oberi Matta - Telmoos	MIX3	35	B/C	2	Umstrukt. und weiterentw.	DBP	Festlegen eines DBP-Perimeters erhöht die Möglichkeit der Nutzungsdifferenzierung.
TG 30	WZND Winkelstr.+ Hollerweg	WZND3	24	A	2	Umstrukt.	M02, M03, M04	Ein hohes EA Potenzial ist vorhanden.
TG 31	MZ Kurschürli - Bühnimatta	MIX1	0	A/B	3	keine	keine	Es ist kaum EA Potenzial vorhanden.
TG 32	WZND Bruchbühl	WZND2	7	C	2	Weiterentw.	M05	Mittleres EA Potenzial vorhanden insb. wegen Baulandreserven
TG 33	WZMD Bifing (F. Raemy)	WZMD1	16	B	1	Neuentwick.	keine	Die Planung eines MFH ist weit fortgeschritten.
TG 34	WZND Bühnimatta	WZND2	4	B	3	Umstrukt.	keine	Momentan kaum EA Potenzial vorhanden und die Bausubstanz ist ± neuwertig.
TG 35	MZ Bühnimatta	MIX1	1	B	3	keine	keine	Kaum EA Potenzial vorhanden
TG 36	MZ Telmoos 8 - 12	MIX2	6	B/C	3	keine	keine	TG wurde im 2022 und 2023 vollständig bebaut.
TG 37	Oberi Rütli	WZND2	15	-	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
TG 38	WZMD Chromenweg	WZMD1,2	0	C	3	Erneuern	keine	Es ist aktuell kein Potenzial vorhanden.
TG 39.1	MZ Telmoos, Lindengraben	MIX1,2,3	19	C/D+	2	Umstrukt.	M03, M04, M05	EA Potenzial und Baulandreserven sind vorhanden
TG 39.2	MZ Telmoos 62 bis Kapellenstr. 2	MIX2	0	C/D+	2	keine	keine	Es ist wenig EA Potenzial vorhanden.
TG 40.1	WZND Chromen, Junkerw., Rüttistr, Lindenw.	WZND3	21	C/D	2	Weiterentw.	M03, M04, M05	Ein mittleres EA Potenzial und Baulandreserven sind vorhanden.
TG 40.2	WZND Chromen-, Rütli- und Kapellenstrasse, Lindenweg	WZND4	14	C/D+	2	Erneuern	M05	Es sind einige Baulandreserven sind vorhanden.

Perimeter mit besonderen Bestimmungen

TG 41	WZND Grubenweg	MIX1	3	D	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
TG 42	WZND Gumliweg, Rainweg, Alt Rufenen	WZND2	35	C/D+	2	keine	M03, M05	Baulücken sind zu schliessen.
TG 43	MZ Rufenen	MIX1	1	C/D+	2	keine	M04	
TG 44	WZMD Rainweg	WZMD2	0	C	3	keine	keine	
TG 45	MZ Rüttisstrasse	MIX1	16	E	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
TG 46	WZND Stäfeli	WZND2		D	4	Keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
TG 202	AZ Oberi Matta	AZ2	18	B	2	Weiterentw.	M04	Potenzial zur besseren Nutzung der unbebauten Flächen ist vorhanden.
TG 203	AZ Rüttistrasse und Grubenweg	AZ1, AZ2, MIX3	20	D+	3	Weiterentw.	keine	Die Parzellen sind weitestgehend bebaut und zonenkonform genutzt. Die EA Dichte ist hoch. Die noch freie Parzelle bildet eine Baulandreserve für den benachbarten Industriebetrieb. Der Realisierungshorizont ist heute nicht bestimmbar und/oder beeinflussbar.
TG 303	ZAI Friedhof und Park	ZAI1	0	A	4	keine	keine	Diese ZAI werden intensiv und den Zonenbestimmungen entsprechend genutzt. Es gibt keine ungenutzte Flächen.
TG 304	ZAI Schule und Sport	ZAI1	0	A	3	keine	keine	
TG 305	ZAI Sellen - Spiel-, Sport- + Reitanlagen	ZAI2	0	B	4	keine	keine	
TG 306	ZAI Kurschürli	ZAI1	6	A	2	Neuentwickeln	M04	Hohes EA Potential, aber auch hohes Aufwertungspotenzial an zentraler Lage.
TG 307	ZAI Bühnimatte	ZAI1	18	B	1	Neuentwickeln	M01	Hohes EA Potential an sehr günstiger Lage für Nutzungen von allgemeinem Interesse.
TG 401	ZMN Oberi Matta	ZMN	58	B/C	2	Neuentwickeln	M01	Die Entwicklung mehrerer Bauvorhaben ist im Gang

Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Sektor Oberschrot

TG	Bezeichnung	Zonenart	Potenzial EA	EGK	Eignung	Strategie	Festlegung im OPD	Begründung
01	KZ Niederried, Rishalta, Büel	KZ	19	A/B	2	Weiterentw.	TG 01	Hohes EA Potenzial ist vorhanden.
03	ZAI Alterswohnungen Bachmatte	WZMD1	0	A	3	Keine	Keine	Die ZAI wird intensiv und den Zonenbestimmungen entsprechend genutzt. Es gibt keine ungenutzte Flächen.
04	WZ Bachmatte und Schwarzhärd	WZND2	33	A/B/C	2	Umstrukt.	TG 04	Hohes EA Potenzial ist vorhanden.
05	WZND Untere Plötscha	WZND2	3	D	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
06	WZMD Untere Plötscha	WZMD1	3	C/D+	1	Umstrukt.	TG 06	Das EA Potenzial ist nicht gross, aber der Bedarf zum Umstrukturieren schon.
07	WZND Plötscha, Riedere, Breitfeld	WZND2	6	D/E	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
08	MZ Sommerbüel	MIX1	3	E	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
09	WZND Gousmatte	WZND2	13	E	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
10	WZND Sahli	WZND2	8	D/E	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
11	MZ Sahli	MIX1	4	D	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
12	WZND Ried	WZND2	2	D	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
13	MZ Ried	MIX1	7	D	4	keine	keine	Ungenügende öV-Erschliessung
14	WZ Niederried, Haltli und Büel	WZND3	23	B/C	2	Umstrukt.	TG 14	Hohes EA Potenzial vorhanden
15	WZMD Bergstrasse	WZMD1	0	C	4	keine	keine	Es gibt kaum EA Potenzial.
16	MZ Haltli und Büel	MIX1	12	B	2	Weiterentw.	TG 16	Hohes EA Potenzial ist vorhanden.
17	WZND Zelgli	WZND2	5	C	2	Umstrukt.	TG 17	Mittleres EA Potenzial ist vorhanden.
18	MZ Bifang	MIX1,3	4	D	4	keine	keine	Es gibt ein bescheidenes EA Potenzial.

Perimeter mit besonderen Bestimmungen

TG	Bezeichnung	Zonenart	Potenzial EA	EGK	Eignung	Strategie	Festlegung im OPD	Begründung
301	ZAI Bachmatte	ZAI1	0	A	2	Weiterentwickeln.	keine	Die ZAI wird intensiv und den Zonenbestimmungen entsprechend genutzt. Es gibt keine ungenutzte Flächen.
302	ZAI Schulhaus Oberschrot	ZAI1	0	A	3	keine	keine	Die ZAI wird intensiv und den Zonenbestimmungen entsprechend genutzt. Es gibt keine ungenutzte Flächen.
402	Käsereizone Bifang	KäZ	0	C/D	3	keine	keine	Die neue Käserei von regionaler Bedeutung hat ihren Betrieb im Mai 2023 aufgenommen.

Sektor Zumholz

TG	Bezeichnung	Zonenart	Potenzial EA	EGK	Eignung	Strategie	Festlegung im OPD	Begründung
19	Mischzonen Zumholz	MIX, WZND	26	C	1	Umstrukt.	TG 19	Hohes EA Potenzial vorhanden
20	Wohnzone Halta	WZMD1	0	C	3	keine	keine	Wenig EA Potenzial vorhanden
21	Wohnzone Eichenweg	WZND1	2	C/D	2	Weiterentwickeln	keine	Wenig EA Potenzial vorhanden
22	Wohnzone Altweg	WZND2	1	C	2	Weiterentwickeln	keine	Wenig EA Potenzial vorhanden
23	Wohnzone Allmend	WZND1	1	C	2	Weiterentwickeln	keine	Wenig EA Potenzial vorhanden
201	Arbeitszone Guggerbachstr.	AZ1	1	C	3	Weiterentwickeln	keine	Die AZ wird intensiv und den Zonenbestimmungen entsprechend genutzt. Es gibt keine ungenutzte Flächen.

Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Sektor Schwarzsee (mit Zollhaus)

TG	Bezeichnung	Zonenart	Potenzial EA	EGK	Eignung	Strategie	Festlegung im OPD	Begründung
46	Zollhaus	MIX	3	C	2	Weiterentwickeln	Gesamtkonzept	z-n mit TG 204
47	Mösli	WZND	11	D/E	3	Keine	M05, M09	M05 -> Baulücken schliessen / Ungenügende öV-Erschliessung
49	Rohrmatta	WZMD	2	C	2	Erneuern	M03	Es gibt kaum EA Potenzial, da Nutzerdichte bereits heute relativ hoch ist.
50	Chretza	WZND	4	D/E	3	Keine	M09	Nur teilweise Ganzjahres bewohnt / Ungenügende öV-Erschliessung
51	Brüggera Ost	WZMD	0	D+	2	Keine	Keine	Es gibt kaum EA Potenzial, da Nutzerdichte bereits heute relativ hoch ist.
52	Rohr	MIX	23	C/D	1	Umstrukturieren und Neuentwickeln	M04, M05	
53	Burstera	WZND	11	C/D	2	Erneuern	M05, M09	
54	Kaspera	WZND	13	C/D	2/3	Weiterentwickeln	M05, M09	
55.1	Brüggera	KZ	12	C/D	1	Umstrukturieren / Neuentwickeln	M02 (Gesamtkonzept)	Ev. zusammen mit TG 101 + TG 312
55.2	Brüggera - Hürleni	KZ	23	D+	2	Neuentwickeln	DBP, M05	
57	Pürrena	WZND	4	C/D	3	Weiterentwickeln	M05, M09	M05 -> Baulücken schliessen
101	Gypsera	SpezZ	n.a.	C	1	Weiterentwickeln / Umstrukturieren	DBP	(laufendes VP-Verfahren)
103	Pürrena	ZMN	n.a.	C	1	Neuentwickeln	DBP, M03	
104.1	Hotel/Rest. Bad	ZMN	n.a.	C	1	Weiterentwickeln	DBP, M04	z-n mit TG 104.2
104.2	Schwarzsee-Bad	ZMN	n.a.	C	1	Neu- und Weiterentwickeln	DBP	z-n mit TG 104.1
204	Zollhaus	AZ	2	C	2	Weiterentwickeln	Gesamtkonzept	z-n mit TG 46
311	Rohr Süd	ZAI	2	C	3	Keine	Keine	Es gibt kaum EA Potenzial.
312	Stöcklimatta	ZAI	18	C	1	Neuentwickeln	M03, M05	Ev. zusammen mit TG 55.1 + TG 101
313	Campus Schwarzsee	ZAI	n.a.	C	1	Weiterentwickeln	M04	

Sistierte Perimeter im Sektor Schwarzsee

Die Teilgebiete der untenstehenden Tabelle wurden mit dem Genehmigungsentscheid der RIMU 2024 nicht als Bauzonen genehmigt. Gegen diesen Entscheid läuft eine Beschwerdeverfahren ans Kantonsgericht. Aus diesem Grund sind diese Teilgebiete im aktuellen Ortsplandossier sistiert. Somit ist keine Festlegung möglich.

TG	Bezeichnung	Zonenart	Potenzial EA	EGK	Eignung	Strategie	Festlegung im OPD	Begründung
48	Gerendacherli	WZMD, WZND	n.a.	C	3	Keine	Keine	Sistierter Perimeter
56	Gassera Nord	WNZD	n.a.	D	3	Keine	Keine	Sistierter Perimeter
58	Gassera Mitte	TZ	n.a.	C	1	(Neuentwickeln)	Keine	Sistierter Perimeter
102	Gassera Süd	TZ	n.a.	C	2	(Weiterentwickeln)	Keine	Sistierter Perimeter

Legende

Die Eignung eines Teilgebietes wird nach folgender Abstufung eingeteilt:

A, B	sehr gute öV-Erschliessung
C	gute öV-Erschliessung
D+	EGK D mit direkter und attraktiver Verbindung zu Bushaltestelle EGK C
D	Ungenügende öV-Erschliessung
> D	Schlechte öV-Erschliessung

Die Eignung eines Teilgebietes wird nach folgender Abstufung eingeteilt:

1	sehr gute Eignung
2	gute Eignung
3	keine oder bedingte Eignung
4	Nicht relevant

- EGK Erschliessungsgüteklasse
- TG Teilgebiet
- SpezZ Spezialzone Tourismus und Freizeit
- ZMN Zone Mischnutzung

Folgende Strategieansätze wurden festgelegt:

Erhalten
Erneuern
Weiterentwickeln
Umstrukturieren
Neuentwickeln
Keine