

# Innenentwicklung

(Potentialabschätzung)



**BVURO. 12.112-1**

**Auftraggeber**

Gemeinderat Oberwil-Lieli  
Dorfstrasse 52  
8966 Oberwil-Lieli

**Auftragnehmer**

*Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung*  
Arcoplan klg  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

**Verfasser**

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU  
Valentin Müller, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

**Inhaltsverzeichnis**

A	Grundlagen	2
B	Quartiereinteilung	4
1	Quartier „Unterdorf“	5
2	Quartier „Dorfkernzone Oberwil“	7
3	Quartier „Augenweid“	9
4	Quartier „Bündtenmättli“	10
5	Quartier „Eggächer“	12
6	Quartier „Letten“	13
7	Quartier „Chilchächer - Birrächer“	14
8	Quartier „Grossrüti - Englisächer“ und „Juchächer“	16
C	Einwohnerpotenzial	17
D	Baugebietsverflüssigung bis 2030	17
E	Bevölkerungsprognose (Planungshorizont 2030)	18

## A Grundlagen

### Ausgangslage

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV). Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das „RIA-Prinzip“ berücksichtigt:

- **Reservennutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken in dezentraler Lage sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Hochwertige Innenentwicklung [I]:** Bereits bebaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentralerer Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets

### Ermittlung der Einwohnerpotentiale:

- In der Bottom-Up-Betrachtung wird das Einwohnerpotential der Schlüsselgebiete, der unüberbauten Parzellen und
- der Handlungsgebieten [R] über eine aus baurechtlicher Sicht mögliche Anzahl Wohneinheiten berechnet oder anhand konkreter Bauabsichten/Projekte in der Potentialabschätzung berücksichtigt.
- In der Top-Down-Betrachtung werden sowohl die Reserven [R] sowie auch das Innenentwicklungspotenzial [I] über die erforderlichen Zieldichten gemäss Richtplan (vgl. nachstehende Tabelle auf Seite 3) ermittelt.

### Raumkonzept und Richtplan

Oberwil-Lieli wird im Raumkonzept Aargau als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum bezeichnet.

#### LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSRÄUME

*umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.*

Im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung:

*Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Tabelle: Minstdichten pro Raumtyp gemäss Richtplankapitel S 1.2

### Ausscheidung neuer Bauzonen im Siedlungsgebiet

- Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.
- Einzonungen für die Wohnnutzung (Bedarf der nächsten 15 Jahre) setzen voraus;
  - dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt (bei überkommunalem Minstdichte Nachweis insgesamt für alle beteiligten Gemeinden),
  - dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und
  - dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.

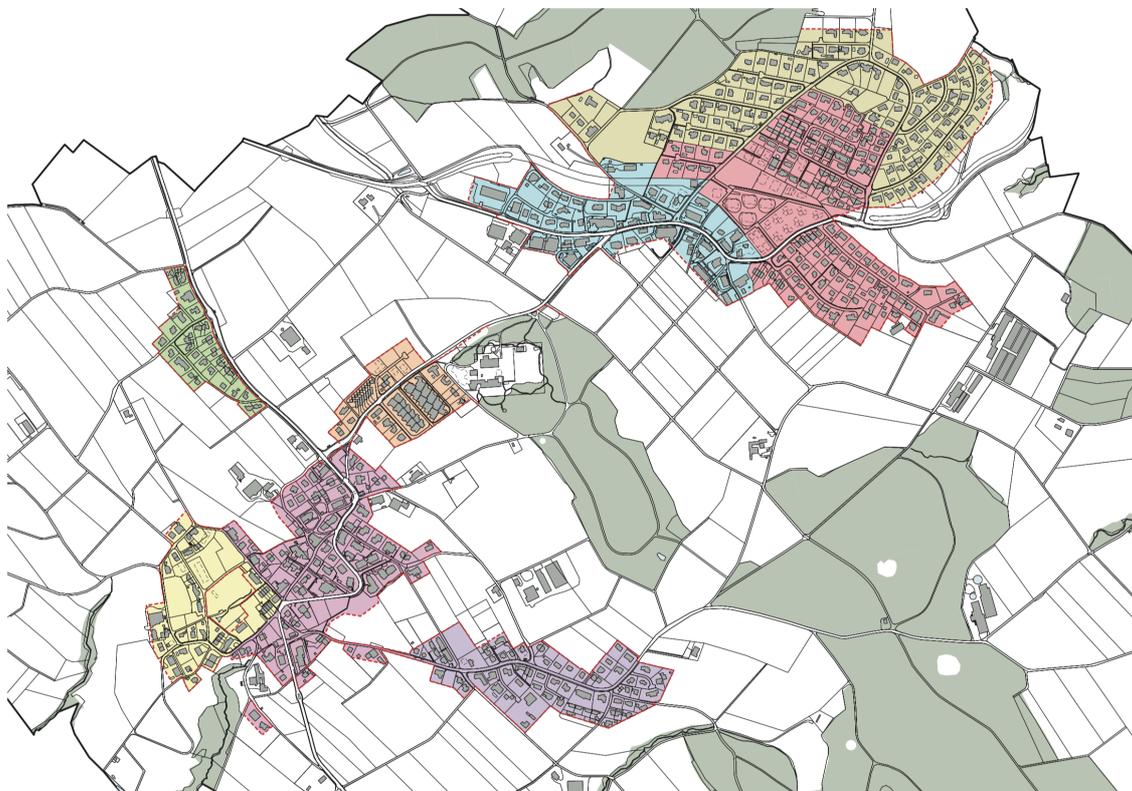
Die Gemeinden weisen dazu aus:

- a) das Fassungsvermögen der bestehenden (überbauten und unüberbauten) Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 (bei überkommunalem Minstdichte-Nachweis insgesamt für alle beteiligten Gemeinden),
- b) den Einzonungsbedarf für die nächsten 15 Jahre unter Berücksichtigung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen gemäss a) sowie der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 und der kantonalen Bevölkerungsprognose,
- c) die öV-Erschliessungsqualität der neuen Bauzone mit einer Erschliessungsgüteklasse C oder besser,
- d) den Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können,
- e) ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG,
- f) die Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren und
- g) dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
- h) dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

### Bestehende Dichten 2012 sowie Zieldichten 2040 gemäss Richtplan für Oberwil-Lieli

	2012	2040	Wachstum	aktuelle Dichte im Bestand (2010)	aktuelle Dichte Entwicklung (2000-10)	Dichten Bestand (2040)	Dichten Entwicklung (2010-40)
Oberwil-Lieli	2'163	2'470	310	36	55	41	63

## B Quartiereinteilung



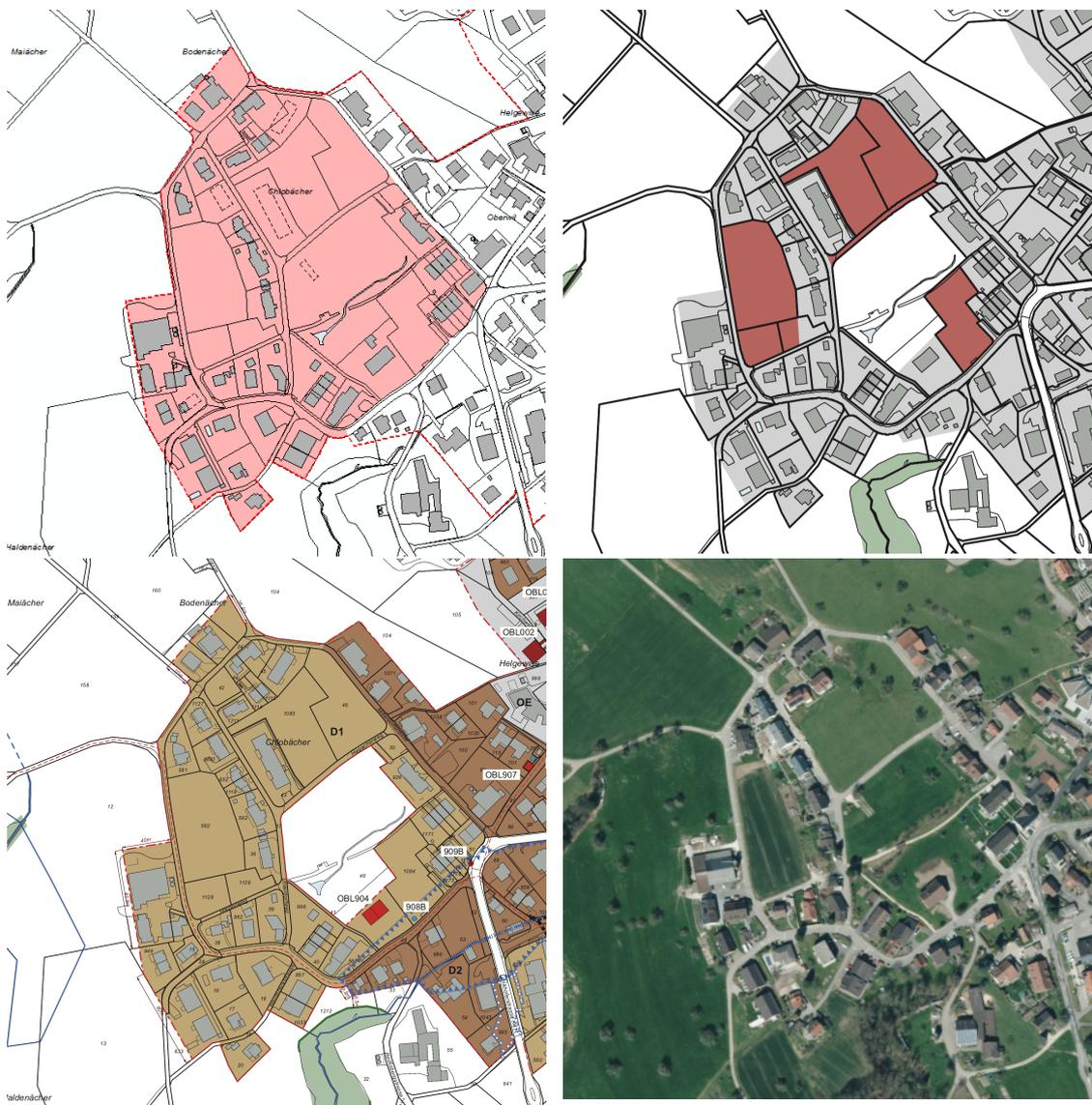
Nr.	Quartier	Fläche [ha]	Einwohnerzahl (30. November 2016)*
1	Unterdorf	6.42	177
2	Dorfkernzone Oberwil	10.65	443
3	Augenweid	7.03	182
4	Bündtenmättli	2.77	110
5	Eggächer	3.58	128
6	Letten	8.79	406
7	Chilchächer-Birrächer	15.71	487
8	Grossrüti-Englisächer	13.96	252
<b>TOTAL</b>		<b>68.90</b>	<b>2185</b>

\*: Einwohner innerhalb Baugebiet (ausserhalb Baugebiet: 122)

Das Total der Wohn- und Mischzonen beträgt 66.46 Hektaren

**Ø 2016 = 32.9 Einwohner / ha Wohn- und Mischzonen**

## 1 Quartier „Unterdorf“



### Merkmale

- Zentralörtliche, mehrheitlich zweigeschossige Dorfzone im Ortsteil Oberwil
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Unterdorf
- Zwei grosse, zusammenhängende, noch unüberbaute Teilareale in der Dorfzone D1
- Bestehender Gestaltungsplan Unterdorf aus dem Jahre 2001. Dieser bildet auch nach Auszonung „Unterdorf“ die rechtgültige Planungsgrundlage für die geplanten Mehrfamilienhäuser der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde (inkl. Reservebauten).
- Dichte im Bestand (44 E/ha) entspricht den Anforderungen an die überbaute Wohn- und Mischzone in ländlichen Entwicklungsräumen.
- Mittlerer Wohnflächenbedarf/Person: 53 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Wohnungsbelegung: 2.2 Personen
- Auszonung „Unterdorf“ (Teilfläche Parzelle 48) im Zusammenhang mit Einzonung „Juchacher“

### Innenentwicklungspfad

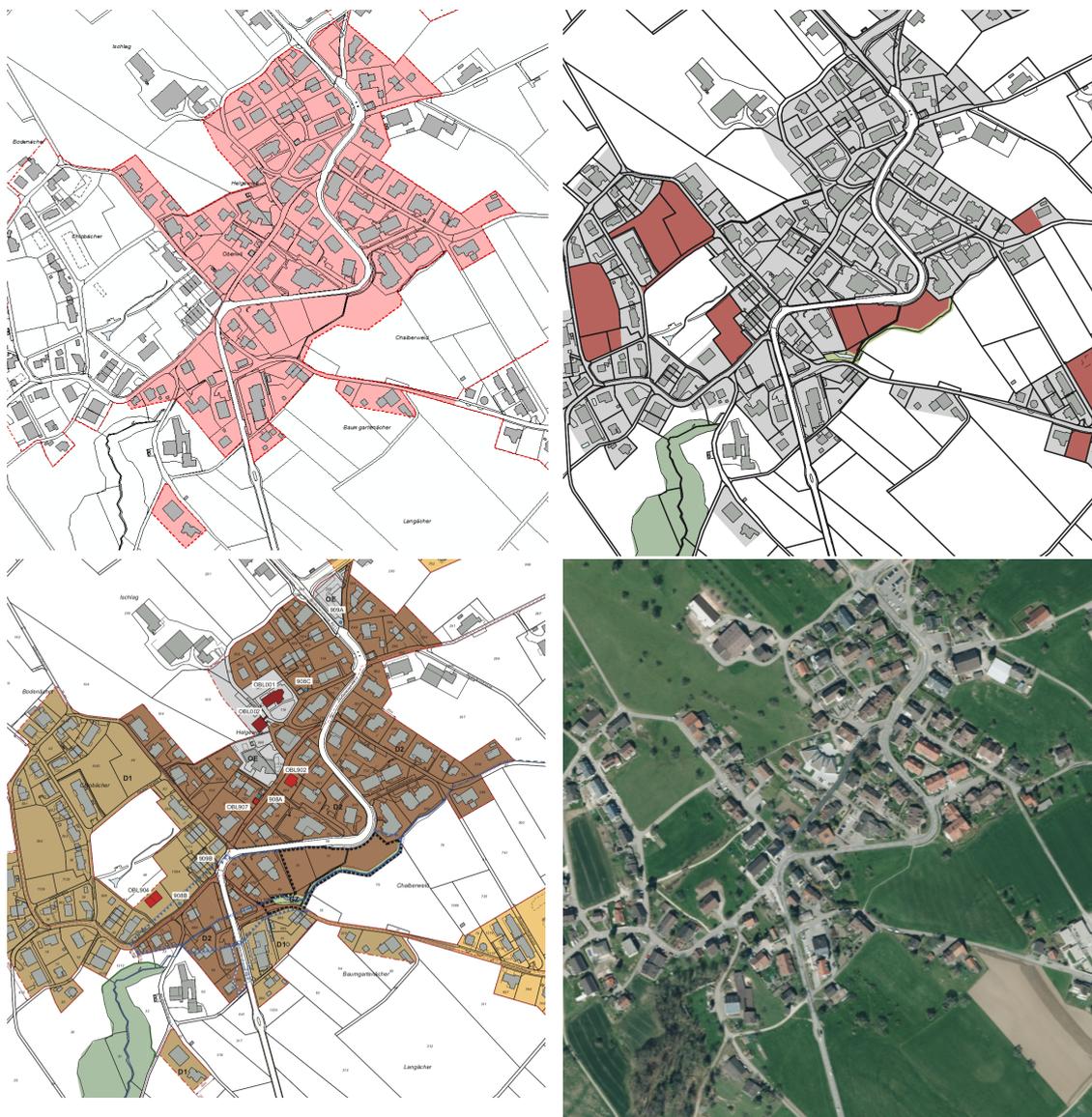
- Arealentwicklungen „Unterdorf“ und „Haldenächer“: Erstellung von Neubauten gemäss Vorgaben des rechtsgültigen Gestaltungsplans „Unterdorf“
- Restliche Grundstücke: Sensibilisierung Grundeigentümer zwecks Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten bei Um- oder Ersatzbauten

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
Unüberbauter Arealteil «Unterdorf»; Parz. 46, 1083	Top-Down: 0.6 ha x 63 E/ha = 38 E Bottom-Up <sup>2</sup> : 2 Mehrfamilienhäuser + Reserve ; 50 E Mittelwert: 44 E	Grundeigentümer: Einwohner- und Ortsbürgergemeinde / Rechtsgültiger Gestaltungsplan «Unterdorf»	kurz- bis mittelfristig <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: ca. 50%
Unüberbauter Arealteil «Haldenächer» Parz. 582, 1128, 1129	Top-Down: 0.6 ha x 63 E/ha = 38 E Bottom-Up: Mehrfamilienhäuser; 50 E Mittelwert: 44 E	Rechtsgültiger Gestaltungsplan «Unterdorf»	mittel- bis langfristig <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
Unüberbaute Parz. 1084	Top-Down: 0.24 ha x 60 E/ha = 14 E Bottom-Up: R-EFH; 8. X 2.2 E = 18 E Mittelwert: 16 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	mittel- bis langfristig <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
Ganzes Quartier; Potential im Bestand	Innenentwicklung: Zieldichte erreicht	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	laufend Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%

<sup>1</sup> vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät

<sup>2</sup> Bau von 2 MFH durch Einwohner- und Ortsbürgergemeinde; 12 x Fam.-Wohnungen und 4 x 1-Pers.-Haushalte = 30 Einwohner / Reserve Ortsbürgergemeinde: ca. 9 x Fam.-Wohnungen = 20 Einwohner / Total 50 Einwohner

## 2 Quartier „Dorfkernzone Oberwil“



### Merkmale

- Mehrheitlich zwei- bis dreigeschossige Dorf- und Dorfkerzone im Ortsteil Oberwil
- Vereinzelte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit Kirche und Kindergarten (Gemeindehaus steht in der Dorfkerzone)
- Ortsteil mit Zentrumscharakter (verschiedene publikumsorientierte Nutzungen)
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Unterdorf* und *Oberwil Post*
- Lärmexponierte Lage gegenüber Dorfstrasse
- Zusammenhängendes, unüberbautes Aral entlang der Dorfstrasse im Gebiet Chalberweid
- Dichte im Bestand variiert zwischen 36 und 74 E/ha. Für dreigeschossige Dorfkerzone ist 44 E/ha tief (vgl. Merkmale des Quartiers 6 „Letten“)

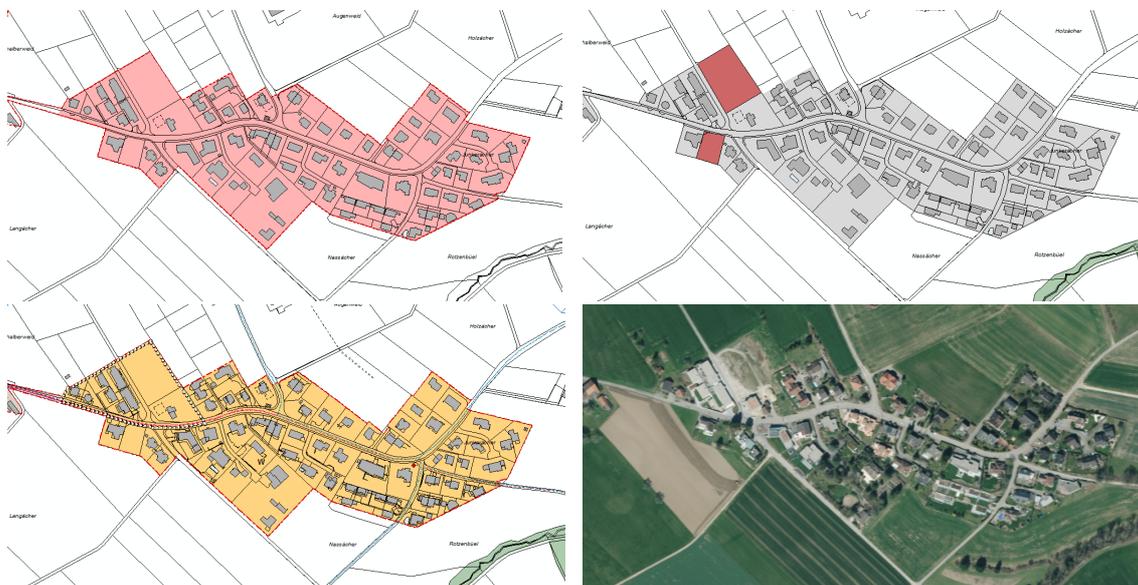
### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer von Um- oder Ersatzbauten zwecks Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten
- Arealentwicklung Chalberweid: Gestaltungsplanpflicht

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbautes Areal Chalberweid ((Parz. 70, 71 und 76)	Top-Down: 0.44 ha x 63 E/ha = 28 E Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 30 E Mittelwert: 29 E	Gestaltungsplanpflicht «Chalberweid»	mittel- bis langfristig Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: ca. 100%
Ganzes Quartier; Potential im Bestand	Innenentwicklung: «Ist»-Dichte: ca. 45 E/ha Zieldichte: 63 E/ha Differenz: 18 E/ha Fläche: ca. 4 ha 4 x 18 E/ha = 72 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%

<sup>1</sup> vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät

### 3 Quartier „Augenweid“



#### Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Unterdorf (ca. 400m)
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Anbindung an Kulturlandschaft/Wald (Naherholungsgebiete)
- Tiefe Einwohnerdichte (27 E/ha)
- Gebäudebestand: Fast ausschliesslich EFH, verschiedene Bauperioden (ab 1960)

#### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer hinsichtlich der Förderung gemeinschaftlicher Erneuerungen und koordinierter Entwicklungen zwecks Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbaute Parzellen 304 (Projekt) und 748	Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 18 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
Ganzes Quartier; Potential im Bestand	Innenentwicklung: «Ist»-Dichte: ca. 27 E/ha Zieldichte: 43 E/ha Differenz: 16 E/ha Fläche: ca. 6 ha 6 x 16 E/ha = 96 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%

<sup>1</sup> Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

## 4 Quartier „Bündtenmättli“



### Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Bündtenmättli* in unmittelbarer Nähe
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Anbindung an Kulturlandschaft (Naherholungsgebiete)
- Einwohnerdichte = 40 E/ha
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH welche älter als 35 Jahre sind
- keine unüberbauten Parzellen

### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
Ganzes Quartier; Potential im Bestand	Innenentwicklung: «Ist»- Dichte: 40 E/ha Zieldichte: 43 E/ha Differenz: 3 E/ha Fläche: ca. 6 ha 6 x 3 E/ha = 18 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 50%

<sup>1</sup> Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

## 5 Quartier „Eggächer“



### Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- Inselbauzone mit Anschluss an Schulanlage Falter
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Oberwil Post (ca. 200m)
- Erschliessung ab Lielistrasse mit Stichstrassen und Spangen (Tempo-30)
- Anbindung an Kulturlandschaft / Wald (Naherholungsgebiete), Kleiner Durchgrünungsanteil
- Einwohnerdichte im Bestand zwischen 39 – 42 E/ha
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH; Bauperiode 1960 - 2000

### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbaute Parzellen 955, 956 und 957	Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 6 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
Ganzes Quartier; Potential im Bestand	Innenentwicklung: Zieldichte von 43 E/ha erreicht	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ziel häusliche Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

## 6 Quartier „Letten“



### Merkmale

- Mischgebiet als ehemaliger Kern entlang der Birmensdorferstrasse im Ortsteil Lieli
- Wohnzone W2 (zweigeschossig), Dorfkernzone (dreigeschossig) sowie ein kleines Stück Gewerbezone (zweigeschossig)
- Mittlere Dichte im Bestand in der Dorfkernzone 75 E/ha und in der Wohnzone = 27 E/ha
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Lieli-Dorf
- Erschliessung ab Birmensdorferstrasse; Tempo-30 auf Quartierstrassen
- wenig unüberbaute Parzellen in den Wohn- und Mischzonen
- Heterogene Gebäudestruktur mit EFH und MFH sowie Wohngebäuden mit Nebennutzungen
- Dörflich geprägte Gebäude aus früheren Bauperioden (vor 1945) durchsetzt mit jüngeren Gebäuden

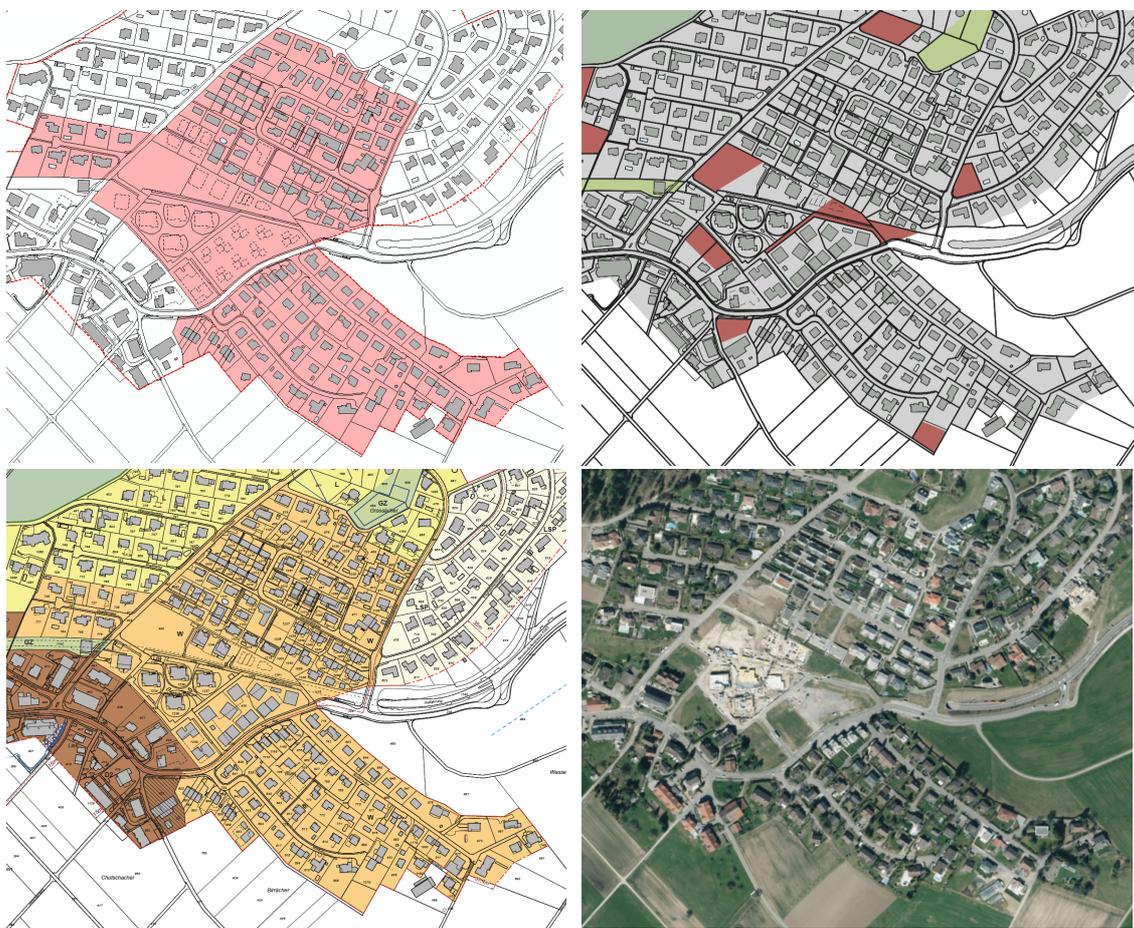
### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbaute Parzellen 423, 439 (Teil) und 577 (Teil)	Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 24 E	Bei Bedarf Ge- spräch mit Grundei- gentümer und Nachbarn	laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshori- zont bis 2030: 100%
Ganzes Quartier; Poten- tial im Bestand	Innenentwicklung: Zieldichten Dorfkernzone von 43 E/ha erreicht Zieldichte Wohnzone 43 E/ha → Differenz 16 E x 0.9 ha = 14 E/ha	Bei Bedarf Ge- spräch mit Grundei- gentümern	Laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshori- zont bis 2030: 50%

<sup>1</sup> Ziel haushälterische Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

## 7 Quartier „Chilchächer - Birrächer“



### Merkmale

- Zweigeschossige Wohnzone W
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Englisächer
- Dichte im Gebiet unterhalb der Birmensdorferstrasse zwischen 24 – 29 E/ha
- Verkehrsberuhigtes Quartier (Tempo 30)
- Gebäudebestand: fast ausschliesslich EFH aus den Bauperioden 1960-80 oder 1980-2000
- Die Überbauung Lili-Villette im Gebiet Chilchächer wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Das entsprechende, kurzfristig realisierbare Einwohnerpotential ist in Kapitel C, Baugebietsverflüssigung, berücksichtigt.

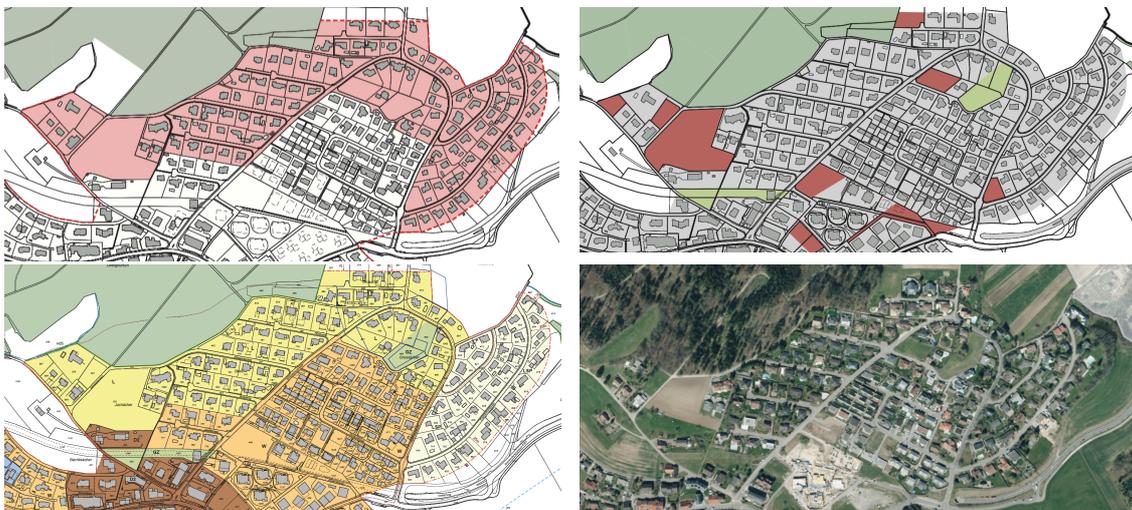
### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbaute Parzellen 440 und 1070	Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 30 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	Mittel- bis langfristig Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
<i>Lieli-Vilette</i>	Bottom-Up: 54 Wohneinheiten x 2.2 E = 119 E	Überbauung fertiggestellt	Kurzfristig Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
«Birrächer»; Potential im Bestand	Innenentwicklung: «Ist»-Dichte: 27 E/ha Zieldichte: 43 E/ha Differenz: 16 E/ha Fläche: ca. 6.2 ha 6.2 x 16 E/ha = 99 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup> Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 33%
«Chilchächer»; Potential im Bestand	Innenentwicklung: Zieldichten Wohnzone von 43 E/ha erreicht	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ziel häusliche Bodennutzung, gesamtheitlich geplante und mindestens gut koordinierte Überbauung

## 8 Quartier „Grossrüti - Englisächer“ und „Juchächer“



### Merkmale

- Eingeschossige Landhauszone
- ÖV-Anbindung: Bushaltestelle *Englisächer* oder *Lieli-Dorf*
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Dichte im gesamten Villengebiet = 20 E/ha
- Vereinzelte unüberbaute Parzellen
- Gebiet zeichnet sich durch hohe Lagequalität aus
- Neueinzonungsgebiet Juchächer

### Innenentwicklungspfad

- Sensibilisierung Grundeigentümer (Förderung gemeinschaftlicher Erneuerung/koordinierter Entwicklungen)

Grundstück/Areal	Quantifizierung	Mobilisierung / Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
unüberbaute Parzellen 457, 597, 601 und 977	Bottom-Up: Abschätzung via Arealfläche und Kennzahlen; 8 E	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümer und Nachbarn	Mittel- bis langfristig Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
«Juchächer»	Bottom-Up: 10 Wohneinheiten x 2.2 E = 22 E	Gemeindeeigene Parzelle	Kurzfristig Ausschöpfungsgrad innerhalb Planungshorizont bis 2030: 100%
Potential im Bestand	Innenentwicklung: Zieldichten für Villenquartier erreicht	Bei Bedarf Gespräch mit Grundeigentümern	Laufend <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ziel den kommunalen Zielen entsprechende Entwicklung

## C Einwohnerpotenzial

Nachstehende Tabelle weist das in Kapitel A ermittelte Einwohnerpotential von Oberwil-Lieli, aufgeteilt auf die einzelnen Quartiere 1 bis 8, aus. Unterschieden wird zwischen den potentiellen Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen und einem möglichen Zuwachs durch Innenentwicklung im Bestand. Letzterer ergibt sich aus der Differenz zwischen der vorhandenen Bewohnerdichte pro Fläche (Einwohner pro Hektare) und der gemäss Richtplankapitel S 1.2 angestrebten Dichte.

Quartier	unüberbaute Bauzone	Innenentwicklung	Total Einwohner
1	104	0	104
2	29	72	101
3	18	96	114
4	0	18	18
5	6	0	6
6	24	15	39
7	149	99	248
8	30	0	30
<b>T</b>	<b>360</b>	<b>300</b>	<b>660</b>

## D Baugebietsverflüssigung bis 2030

Nachstehende Tabelle weist den in den einzelnen Quartieren 1 bis 8 angenommenen Bevölkerungszuwachs bis 2030 (Planungshorizont) aus. Der kurz-, mittel- und langfristig erwartete Zuwachs wurde aufgrund der in Kapitel A beschriebene Mobilisierungsmassnahmen und der Beurteilung der örtlichen Begebenheiten sowie einem angenommenen Ausschöpfungsgrad ermittelt.

Quartier	kurzfristig <sup>1</sup>	mittelfristig <sup>2</sup>	langfristig <sup>3</sup>	Zuwachs bis 2030	Bestand (Sept. 2016)	Total 2030
1	11	40	29	80	177	257
2	12	27	26	65	443	508
3	22	22	22	66	182	248
4	3	3	3	9	110	119
5	2	2	2	6	128	134
6	10	10	11	31	406	437
7	130	26	26	182	487	669
8	22	4	4	30	252	282
<b>T</b>	<b>212</b>	<b>134</b>	<b>123</b>	<b>469</b>	<b>2185</b>	<b>2654</b>

**Ø 2030 = 41 Einwohner / ha (innerhalb Wohn- und Mischzonen)**

<sup>1</sup> Realisierung innerhalb von 0 bis 5 Jahren

<sup>2</sup> Realisierung innerhalb von 5 bis 10 Jahren

<sup>3</sup> Realisierung innerhalb von 10 bis 15 Jahren

## E Bevölkerungsprognose (Planungshorizont 2030)

### Fazit für das Jahr 2030 (=Planungshorizont Revision Nutzungsplanung)

Aus kommunaler Sicht werden im Jahr 2030 in Oberwil-Lieli 2776 Personen wohnen (davon 2654 im Baugebiet). Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit 416 Einwohnern weniger (2360).

Der in Kapitel C, Baugebietsverflüssigung, unter den angenommenen Prämissen ausgewiesene Bevölkerungszuwachs ergibt demnach für die Jahre 2017 bis 2030 bei linearer Entwicklung folgende absolute Einwohnerzahlen.

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2016	2307	2024	2575
2017	2341	2025	2609
2018	2374	2026	2642
2019	2408	2027	2676
2020	2441	2028	2709
2021	2475	2029	2743
2022	2508	2030	2776
2023	2542		

Per Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl effektiv 2424 Personen was gemäss Prognose erst im Sommer 2019 zu erwarten gewesen wäre. Ende 2019 lebten bereits 2470 Personen in Oberwil-Lieli, per 10. Februar 2020 sind es 2493 Einwohner. Diese Einwohnerzahl sollte gemäss vorstehender Prognose erst per 2022 erreicht sein.

Nachstehende Tabelle zeigt einen Vergleich der Quartierbevölkerung zwischen 2016 und 2020 (Stand 10. Februar 2020).

Nr.	Quartier	Einwohnerzahl (2016)	Einwohnerzahl (2020)	Veränderung
1	Unterdorf	177	211	+ 34
2	Dorfkernzone Oberwil	443	438	- 5
3	Augenweid	182	200	+ 18
4	Bündtenmättli	110	100	- 10
5	Eggächer	128	140	+ 12
6	Letten	406	427	+ 21
7	Chilchächer-Birrächer	487	550	+ 63
8	Grossrüti-Englisächer	252	312	+ 60
	<b>TOTAL innerhalb Baugebiet</b>	<b>2185</b>	<b>2378</b>	<b>+ 193</b>
	Ausserhalb Baugebiet	122	115	- 7
	<b>Total Gemeinde</b>	<b>2307</b>	<b>2493</b>	<b>+ 186</b>

### **Ausblick auf das Jahr 2040**

Für die Dekade ab 2030 bis 2040 ist aufgrund der vorstehenden Untersuchungen aus kommunaler Sicht eine weitere Potentialabschöpfung von 191 Einwohnern denkbar. Dies ergäbe für das Jahr 2040 eine Bevölkerung von 2967 Einwohnern. Der entsprechende kantonale Wert liegt mit 2470 Einwohnern 497 Einwohner unter den kommunalen Prognosewerten.