



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG  
BEILAGE SIEDLUNGSLEITBILD EGOLZWIL



**NACHWEISE, ANALYSE**

14. März 2022

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
2.	QUARTIERANALYSE	6
2.1.	Auswertungen	6
2.2.	Zentrumszonen	6
2.3.	Wohnzonen Hang	8
2.4.	Wohnzonen und Gewerbezone Süd	9
2.5.	Arbeitszonen	10
3.	DEMOGRAFISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	11
3.1.	Bevölkerungsentwicklung	11
3.2.	Wohnen	13

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

Gemeinde Egolzwil  
Dorfchärn  
6243 Egolzwil  
[www.egolzwil.ch](http://www.egolzwil.ch)

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## STAND

Startsitzung Ortsplanungskommission:	14. Februar 2020
Erarbeitung Siedlungsleitbild:	Oktober 2020 – Februar 2021
Mitwirkungsveranstaltung:	22. Juni 2021
Öffentliche Mitwirkung:	7. Juni – 31. Juli 2021
Kantonale Stellungnahme:	3. August 2021 – 27. Oktober 2021
Beschlussfassung Gemeinderat:	14. März 2022

## INFORMATION

Projektnummer:	91924
Bearbeitet durch:	Andreas Lingg und Markus Burkhalter
Bildquelle Titelblatt:	Eigene Aufnahme

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Ausgangslage

Voraussetzung für die Festlegung der zukünftigen Siedlungsentwicklungsstrategie sowie der neuen Nutzungsziffern und baulichen Masse in der Bau- und Zonenordnung ist eine sorgfältige Analyse der bestehenden Ausgangslage. Dazu werden die bisherige Entwicklung analysiert und Entwicklungspotenziale geortet. Die Beurteilung umfasst u.a. die Zweckmässigkeit der Zoneneinteilung, die Erschliessungsgüte, die bauliche Dichte sowie die Qualität von Gebäudebestand und öffentlichem Raum.

Analyse Ist-Zustand

Mit der Analyse werden Handlungsbedarf und Einflussmöglichkeiten sichtbar. Daraus werden für funktional oder typologisch zusammenhängende Räume Strategien und Massnahmen für die zukünftige Entwicklung formuliert. Diese sollen sich möglichst auf den angestrebten Soll-Zustand beziehen.

Festlegung Strategien und Massnahmen

Teil der Analyse sind zudem die statistischen Auswertungen zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Ergänzend zum Siedlungsleitbild werden diese Grundlagen und Nachweise in diesem Dokument aufgelistet.

Statistische Nachweise

## 1.2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

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

Grundlagen

Grundlagen	Nr.	Titel
Bundesgesetze	1	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) 2014
	2	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) 2011
Kantonale Gesetze	3	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) 2014 (Stand 2018)
	4	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV)
Kantonale Planung	5	Revidierter kantonaler Richtplan (KRP) 2015
	6	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) 2018
Kantonale Arbeitshilfen	7	Diverse Arbeitshilfen unter: <a href="http://www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a>
Regionalplanung	8	Regionaler Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal 2007
Inventare	9	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) Wauwilermoos-Hagimoos-Mauensee
	10	Bauinventar (BILU) 2012
Planungen Egolzwil	11	Siedlungsleitbild light 2009 (angepasst 2012)
	12	Erschliessungsrichtplan 2012
	13	Zonenplan 2013
	14	Bau- und Zonenreglement 2019
	15	Diverse Gestaltungspläne
	16	Gemeindestrategie 2021-2030

Rahmen-  
bedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

<b>Übergeordnete Entwicklungsziele</b>	<b>Nr. Dok.</b>	<b>Umsetzung</b>
Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	1, 3, 5, 6, 7	SLB/OPR
Fruchtfolgefleichen sind zu schonen und langfristig zu erhalten.	1, 4, 7	SLB/OPR
Der kantonale Richtplan ordnet Egolzwil der Gemeindekategorie «A, Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» zu. Als Basis für die Beurteilung von Einzonungen geht der Kanton von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.75 % (bis 2030) bzw. 0.65 % (ab 2030) aus. Der Bauzonenflächenbedarf pro Person ist weiter zu reduzieren oder mindestens zu halten.	5	SLB/OPR
Die identitätsstiftende Landschaft des Wauwilermooses ist zu schützen.	5, 8, 9	SLB/OPR
Im kantonalen Richtplan ist der Siedlungstrennraum und die Vernetzungssachse westlich von Egolzwil orientierend eingezeichnet.	5	SLB/OPR

Entwicklungs-  
einschränkungen

<b>Entwicklungseinschränkungen</b>	<b>Nr. Dok.</b>	<b>Umsetzung</b>
Gewässerräume sind gemäss den Vorgaben von Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	2	OPR
Für Einzonungen gelten strikte Vorgaben. Voraussetzung ist der Nachweis des Bauzonenbedarfs (R1-5) mit LUBAT sowie die Erfüllung der Anforderungen nach S1-6 im Richtplan. Die Vergrösserung von Arbeitszonen ist nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes zulässig. Für darüberhinausgehende Bedürfnisse sind regionale Arbeitsplatzgebiete festzulegen.	5, 6	SLB/OPR
Fruchtfolgefleichen sind möglichst zu schonen und bei Beanspruchung mindestens zu kompensieren.	1, 4, 7	OPR
Der Richtplan legt kantonale Siedlungstrennräume im Westen fest. Diese dienen als Vernetzungssachse. Im Süden ist die Entwicklung durch das BLN-Gebiet Wauwilermoos eingeschränkt.	5, 9	SLB/OPR
Im regionalen Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal werden regionale Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Ergänzend dazu legt das Siedlungsleitbild die kommunale Siedlungsbegrenzung fest.	8, 11	SLB/OPR
Gebührende Berücksichtigung des kant. Bauinventars mit der denkmalgeschützten Kirche sowie weiteren erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden.	10	OPR/ Bau- projekte

Abkürzungen: OPR = Ortsplanungsrevision; SLB = Siedlungsleitbild; LUBAT = Luzerner Bauzonen Analysetool

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung	Nr. Dok.	Umsetzung	Neue Instrumente und Anforderungen
Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert ist künftig mit einem Satz von 20 % in einen kantonalen Fonds abzuschöpfen. Bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht erfolgt die Abschöpfung durch die Gemeinde entweder finanziell oder vertraglich.	1, 3, 4	OPR	
Die Baubegriffe und Messweisen werden der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Gemeinde muss diese Definitionen bis spätestens 31. Dezember 2023 in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	3, 4	OPR	
Die Gemeinden müssen aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie können zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung Auszonungen vornehmen oder ein Kaufrecht ausüben.	1, 3, 5	SLB/OPR	

## 2. QUARTIERANALYSE

### 2.1. Auswertungen

Qualitative und quantitative Bestandesanalyse

Wie in Kap. 1.1 erwähnt, dient eine umfassende Quartieranalyse als Grundlage für die Erarbeitung einer ausgewogenen Siedlungsentwicklungsstrategie. Dazu wurden bereits bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds die Gebäudehöhen und Überbauungsziffern im Bestand parzellenscharf ausgewertet, statistisch nach Raumeinheit aufbereitet und in Analyseplänen dargestellt. Zusätzlich wurde die Dachform und -neigung für verschiedene Quartiere analysiert. Diese quantitativen Auswertungen werden mit einer qualitativen Untersuchung der Quartiere ergänzt.



Abb. 1: Auswertung ÜZ Hauptbauten

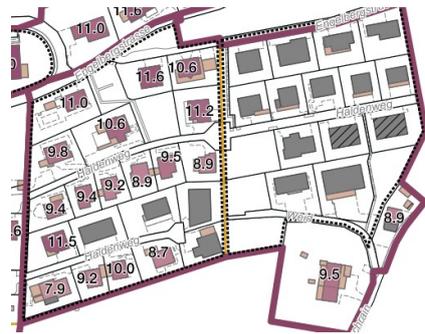


Abb. 2: Auswertung Gebäudehöhen

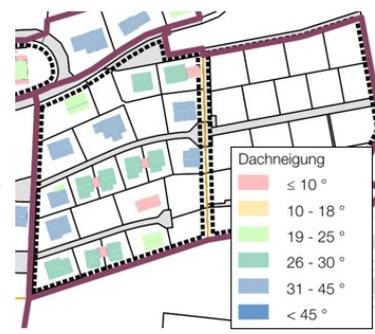


Abb. 3: Auswertung Dachneigung

Gesamtrevision

Basierend auf der Quartieranalyse werden im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision die neuen Baumasse (ÜZ/Gesamthöhe) festgelegt.

### 2.2. Zentrumszonen

Ausgangslage

Das historische Zentrum von Egolzwil liegt im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung, der Dorfkreuzung und dem Underdorf. Südlich davon haben sich bis zur Bahnlinie seit ca. 2010 neue Quartiere entwickelt bzw. ist die Bautätigkeit im Gebiet Moosmatt noch im Gange. Diese Entwicklung hat das Erscheinungsbild des bis dahin eher locker bebauten Dorfkerns verändert. Im Gegensatz zu dieser neueren Bautypologie finden sich die identitätsstiftenden Bauten direkt angrenzend an die Kantonsstrasse im Bereich der Kreuzung (alte Post, St. Anton, Bebauung Dorfchärn). Der Dorfzone zugeordnet sind zudem die wenigen Mehrfamilienhäuser entlang der Nebikerstrasse in den Gebieten Dorf und Underdorf.



Abb. 4: Übersicht Dorfzentrum

Die Quartieranalyse hat ergeben, dass der funktionelle, als Dorfkern wahrgenommene Raum sich von der Gemeindeverwaltung über die Kreuzung mit dem angrenzenden Gasthaus St. Anton bis zur Schulanlage erstreckt. Diese Achse ist teilweise rein funktional gestaltet und soll zukünftig gestärkt werden.

Funktionaler Raum  
«Dorfzentrum»

Von grosser Wichtigkeit für eine Belebung und Stärkung des als Ortskern definierten Raums ist der Erhalt von Begegnungsorten sowie die Bezugnahme der Bauten zum öffentlichen Raum. Im Bereich der neueren Überbauungen wurde das Potenzial zur Zentrumsbildung und zur guten Durchwegung des Ortskerns nur teilweise genutzt (vgl. Abb. 2). Andere Bauten tragen mit Vorgärten und Grünräumen zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität bei. Aufwertungspotenzial besteht im Bereich der Kreuzung sowie beim Parkplatz des Gasthofs St. Anton. Durch die Nähe zu den angrenzenden, publikumsorientierten Nutzungen (Gemeindeverwaltung, Gasthof St. Anton) kann dieser Raum als «Dorfplatz» stark zur Belebung beitragen.

Zentrums- und  
Adressbildung



Abb. 5: Orientierung zum öffentlichen Raum, «Dorfplatz», Durchwegung, strassenbegleitende Durchgrünung

Um den unterschiedlichen Funktionen und Räumen gerecht zu werden, wird eine Unterteilung der Kernzonen geprüft. Der historisch gewachsene Teil soll der Kernzone «Strukturerhalt» zugeordnet werden. Neu- und Ersatzbauten in dieser Zone orientieren sich an den identitätsstiftenden Bauten und Strukturen und gliedern sich in den Bestand ein. Dies beinhaltet auch die Orientierung der Bauten zum öffentlichen Raum hin sowie eine Satteldach-Pflicht für Hauptbauten. Die neueren Quartiere, die hauptsächlich dem Wohnen und weniger dem öffentlichen Aufenthalt dienen, finden sich in der Kernzone «Entwicklung». Die Unterscheidung erfolgt aufgrund von strategischen Absichten und weniger basierend auf dem Bestand.

Strukturerhalt vs.  
Entwicklung

Egolzwil hat in den letzten Jahren ein grosses Wachstum erfahren, welches unter anderem auch auf die Bautätigkeit im Zentrum zurückzuführen ist. Momentan ist mit der Überbauung «Moosmatt» ein grösseres Projekt mit sechs Mehrfamilienhäuser in Realisierung. Eine der letzten unbebauten Flächen findet sich auf Parz. Nr. 431 (Dorfmatte). Sie eignet sich für eine bauliche Innenentwicklung, wobei mit der Zuordnung zur Kernzone Strukturerhalt eine hohe Qualität bei einer zukünftigen Bebauung sichergestellt werden soll.

Innenentwicklung

Zukünftig soll der Strassenraum im Ortskern Egolzwils vermehrt siedlungsorientiert gestaltet werden. Die Trennwirkung der Kantonsstrasse kann damit

Strassenraum siedlungsorientiert

reduziert werden. Dazu gehören alle Massnahmen, welche die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit von Fussgängern und Radfahrern verbessern und die Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduzieren. Für den Langsamverkehr sind neben der siedlungsorientierten Gestaltung des Strassenraums vor allem kurze und direkte Wege ins Zentrum wichtig.



Abb. 6: Dorfmatte inkl. Bauzonenreserve Parz. Nr. 431, Abgrenzung Kernzone zukünftig Richtung Westen

#### Grünachsen

Baumreihen, Hecken und Grünstreifen strukturieren die Siedlung, verschönern das Ortsbild und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig tragen sie zur Klimaregulation und zur ökologischen Vernetzung bei. Im Zuge der baulichen Verdichtung stehen sie zunehmend unter Druck. Sie sind daher speziell zu schonen und an geeigneten Orten zu ergänzen. Als Beispiel kann die strassenbegleitende Begrünung entlang der Wauwilerstrasse in den Bereichen Dorfchärm und Moosmatt genannt werden.

### 2.3. Wohnzonen Hang

#### Ausgangslage Hang

Die Wohnquartiere am Hang sind grösstenteils mit klassischen Einfamilienhäusern bebaut. Ausnahme davon bildet die neue Überbauung Allmend mit drei Mehrfamilienhäusern an der Hangoberkante. Diverse Quartiere sind dabei über einen längeren Zeithorizont entstanden und kommen entsprechend heterogen daher. Angrenzend an die Gemeindegrenze zu Wauwil entstand in den letzten Jahren das Quartier Weid, bei welchem über Gestaltungspläne etwas mehr Vorgaben zur Gestaltung gemacht wurden (GP Weid, GP Weid Ost).

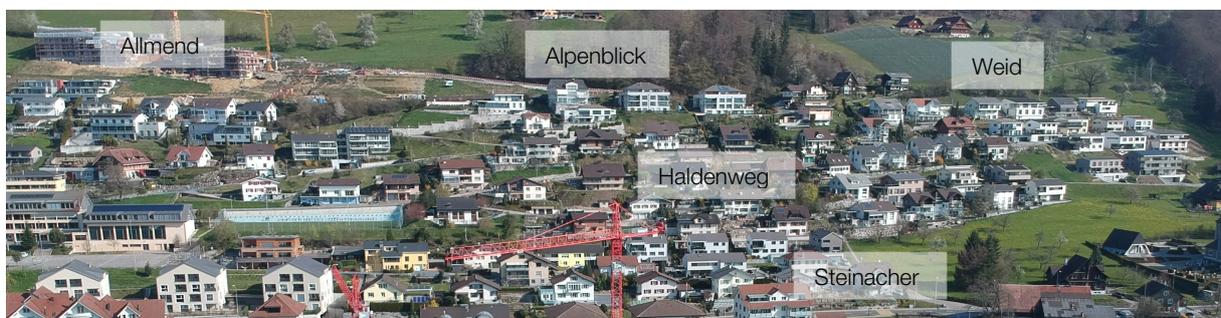


Abb. 7: Quartiere Allmend, Alpenblick, Haldenweg, Steinacher, Weid



Abb. 8: Quartiere Baumacher, Geissacher, Hinderberg, Rainacher, Seehalde, Underdorf

Die Auswertung der einzelnen Quartiere hat ergeben, dass die Struktur und Dichte grundsätzlich beibehalten werden soll. Bereits heute sind alle EFH-Quartiere am Hang der Wohnzone B mit einer Gesamthöhe bis 11.0 m zugeordnet. Reserven bzw. Ausbaupotenziale bestehen auf diversen Parzellen, welche die heutigen Möglichkeiten nicht ausgereizt haben. Eine Unterteilung in verschiedene Zonen wurde in der Ortsplanungskommission diskutiert, insgesamt wird jedoch der Gleichberechtigung zwischen den Quartieren – analog zur heutigen Zonierung – ein grosses Gewicht beigemessen. Der gleichen Zone soll zudem das Quartier Käppeliweg im Westen der Gemeinde zugeordnet werden.

Zoneneinteilung,  
Gestaltungspläne

Das Entwicklungspotenzial beschränkt sich damit auf eine massvolle Weiterentwicklung im quartierverträglichen Rahmen. So soll ein Einfamilienhaus zum Generationenhaus ausgebaut werden können, grössere Mehrfamilienhausbebauungen konzentrieren sich jedoch auf zentrumsnahe Lagen. Die Gestaltungspläne werden wo möglich aufgehoben, zukünftig sollen in einer einheitlichen Wohnzone für alle Gebiete die gleichen Vorschriften gelten.

Die gute Durchgrünung in den Quartieren - insbesondere an den Hangkanten, bestehende Hecken, usw. sind zu sichern. Grösstenteils handelt es sich um private Grünräume. Ein Augenmerk ist auf die Hangsicherung und Stützmauern zu legen, welche sich teilweise kaum eingliedern und dominant in Erscheinung treten.

Siedlungsqualität

## 2.4. Wohnzonen und Gewerbebezonen Süd

Südlich der Bahnlinie befinden sich die Wohnquartiere Gehrenmatt und -weg, die gemischten Zonen Gere und Moos sowie die Sonderbauzone Baschimatt. Mit Ausnahme der Wohnzone handelt es sich um Spezialnutzungen. In der gemischten Zone gelten restriktive Vorgaben bzgl. einer Wohnnutzung.

Ausgangslage



Abb. 9: Quartiere Gehre, Gehrenmatt und Gehrenweg, sowie Baschimatt

Zoneneinteilung

Die Struktur und Dichte der Quartiere soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Fokus auf die Arbeitsnutzung in der gemischten Zone bleibt bestehen. Die unbebaute Parzelle Nr. 208 wird als Reserve für zukünftige Gewerbeentwicklungen gesichert.

Zonenrand-  
bepflanzung

Im Rahmen der Quartieranalyse hat sich gezeigt, dass die landschaftliche Eingliederung angrenzend ans BLN-Gebiet Wauwilermoos von grosser Bedeutung ist. Sie soll entsprechend erhalten und aufgewertet werden.

## 2.5. Arbeitszonen

Ausgangslage

Die reine Arbeitszone der Gemeinde Egolzwil grenzt an das Industriegebiet Grossmatt der Gemeinde Nebikon an. Es bestehen kaum grössere, ungenutzte Bauzonenreserven. Bzgl. zulässiger Gebäudehöhe existieren für das Gebiet keine Einschränkungen im BZR.



Abb. 10: Arbeitszone Grossmatt, West



Abb. 11: Arbeitszone Grossmatt, Ost

Innenentwicklung

Um die Ausnützung der einzelnen Grundstücke zu verbessern, ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen, ob auf eine ÜZ verzichtet werden soll. Die Gebäudehöhen sollen nach dem Lagepotenzial abgestuft werden.

### 3. DEMOGRAFISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

#### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Über die letzten 35 Jahre [Hinweis: Datenreihe 1983 bis 2018] lag das durchschnittliche, jährliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Egolzwil bei rund 1.92 %. Die Bevölkerungszahl hat sich in diesem Zeitraum beinahe verdoppelt (vgl. untenstehende Tabelle). Die Gemeinde erfuhr vor allem in den 1990er-Jahren sowie ab ca. 2012 ein grosses Wachstum, während die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren dazwischen moderat ausfiel. Über die letzten 15 Jahre stieg die Bevölkerungszahl jährlich um durchschnittlich 0.97 % an, was in etwa dem kantonalen Durchschnitt entspricht.

Bevölkerungswachstum

Jahr	Einwohner [E]	Zunahme in 5 Jahren [E]	Zunahme in 5 Jahren [%]	Ø-jährliche Zunahme [E]	Ø-jährliche Zunahme [%]
1983	748				
1988	808	60	8.0 %	12	1.6 %
1993	925	117	14.5%	23	2.7 %
1998	1'219	294	31.8%	59	5.7 %
2003	1'260	41	3.4 %	8.2	0.7 %
2008	1'279	19	1.5 %	4	0.3 %
2013	1'329	50	3.9 %	10	0.8 %
2018	1'457	128	9.6 %	25.6	1.9 %

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung 1983 bis 2018 (Quelle LUSTAT)

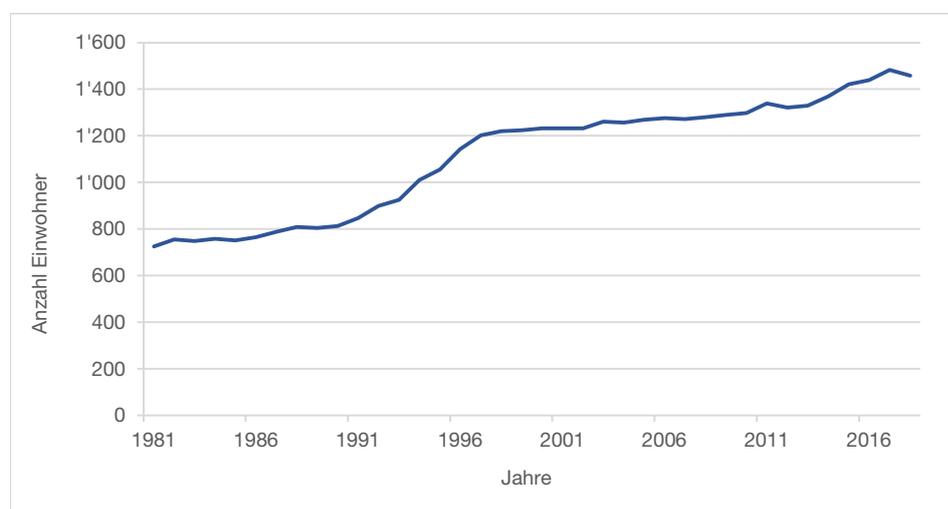


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2018 (Quelle LUSTAT)

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, welche gesamtschweizerisch zu beobachten ist. Prägnant sind vor allem die Zunahmen der Personen im mittleren Alter. Die absehbare, starke Zunahme der höheren Altersklassen erfordert zukünftig eine vermehrte Ausrichtung der Raumplanung und des Wohnungsangebots auf die spezifischen Bedürfnisse dieser Altersgruppen.

Verteilung nach Altersklassen

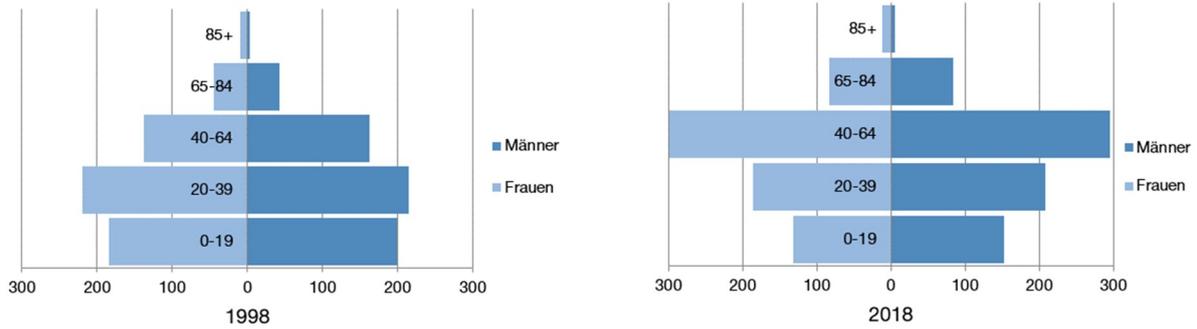


Abb. 14: Verteilung Wohnbevölkerung nach Altersklassen 1998 und 2018 (Quelle LUSTAT)

### Entwicklung Schülerzahlen

Aus untenstehender Abbildung kann entnommen werden, wie sich die Schülerzahlen zwischen 1991/92 und 2018/19 entwickelt haben. Folgend auf die Zunahme der Bevölkerung in den 1990er-Jahren und ab 2012 haben die Schülerzahlen jeweils mit etwas Verzögerung ebenfalls angezogen. Dazwischen ist ein Rückgang der Schülerzahlen auf das Niveau von 1991/92 zu beobachten.

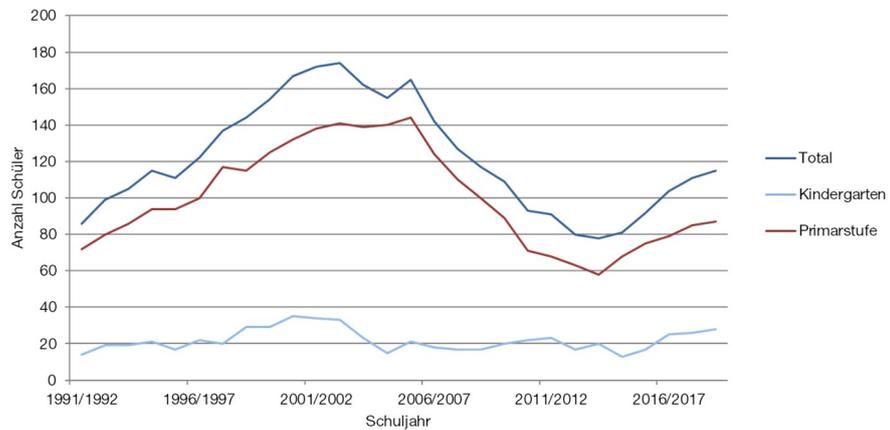


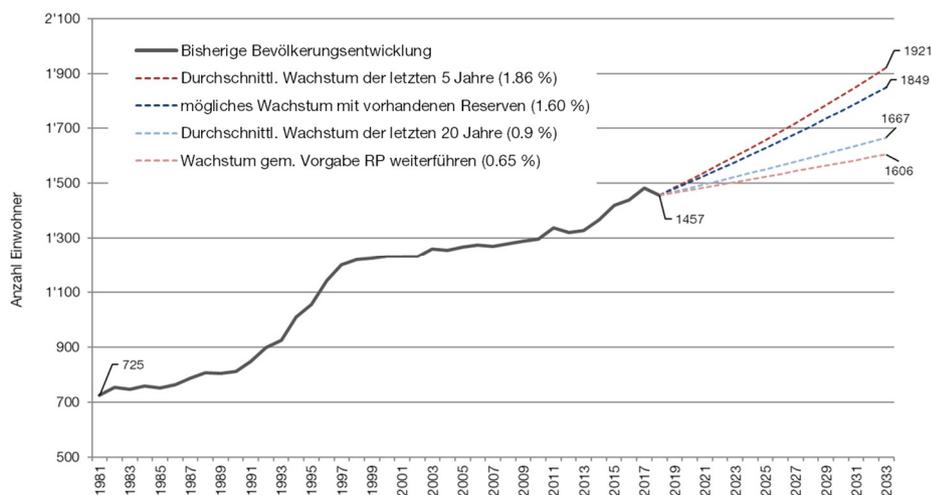
Abb. 15: Entwicklung Schülerzahlen 1991 bis 2019 (Quelle LUSTAT)

### Handlungs- spielraum

Der Richtplan 2015 ordnet Egolzwil der Gemeindekategorie «A, Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse» zu. Für diese Gemeindekategorie ist ein maximales jährliches Einwohnerwachstum von 0.75 % bis 2030 resp. 0.65 % bis 2035 vorgesehen. Der Wachstumswert gilt als Wachstumsvorgabe für die Beurteilung von künftigen Einzonungen. Die unbebauten Reserven in der Bauzone plus das Innentwicklungspotenzial dürfen nicht grösser sein als der 15-jährige maximale Bedarf zur Erreichung des Wachstumswerts. Für das Bevölkerungswachstum innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen keine Vorgaben von Seiten des Kantons.

### Szenarien Bevöl- kerungsentwick- lung

Abb. 16 zeigt die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung auf, mit welchen sich die Ortsplanungskommission im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds befasst hat. Egolzwil soll sich zukünftig moderat und gem. Wachstumsvorgabe aus dem Richtplan entwickeln, wobei die laufende Bautätigkeit in einer Übergangsfrist noch mit einem etwas höheres Wachstum gerechnet wird. Dazu ist die Grafik zur Bevölkerungsentwicklung auf S. 6 im Siedlungsleitbild zu beachten.



Szenarien Bevölkerungsentwicklung

Abb. 16: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Quelle LUSTAT)

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kantonalen Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Daraus ist ersichtlich, dass durch den bestehenden Zonenplan eine Einwohnerreserve von rund 400 Einwohnern (insgesamt 1849 Einwohner) vorhanden ist. Durch den maximal jährlich erlaubten kantonalen Wachstumswert 0.65 % (bis 2035) ergibt sich, dass die Gemeinde um den theoretischen Wert von rund 100 Einwohnern auf eine Einwohnerzahl von 1550 Einwohner bis 2035 wachsen dürfte. Egolzwil hat somit genügend Reserven für das vom Richtplan vorgesehene Wachstum und wird entsprechend als «Kompensationsgemeinde» eingestuft.

Kapazitätsreserven gemäss Richtplan

Ein weiterer wichtiger Wert aus dem Richtplan ist der Dichtewert [ $\text{m}^2/\text{Einwohner}$ ]. Dieser beträgt in Egolzwil heute 215  $\text{m}^2/\text{Einwohner}$  und zeigt auf, wie viel Fläche Bauzone pro Person anfällt. Der heute gültige Zonenplan würde bei einer optimalen Ausnützung einen Wert von 170  $\text{m}^2/\text{Einwohner}$  zulassen. Vorgabe gemäss Richtplan ist es, mit der Gesamtrevision den Flächenverbrauch pro Person mindestens zu halten oder weiter zu senken. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Dichtepotenzial in den einzelnen Zonen beizubehalten. Mit einem angemessenen Ausbaupotenzial wird in den bebauten Wohnquartieren ein Anreiz für eine Nachverdichtung geschaffen (Umbau zum Generationenhaus, Einbau einer Einliegerwohnung).

Flächenverbrauch pro Einwohner

### 3.2. Wohnen

Gemäss den Werten von LUSTAT hat der Wohnungsbestand seit dem Jahr 1990 um 400 Wohnungen zugenommen. Die Zunahme des Wohnungsbestandes ist damit prozentual grösser als die Bevölkerungszunahme, was im Vergleich zu anderen Gemeinden als üblich angesehen werden kann (vgl. auch Abb. 20).

Wohnungszunahme

Jahr	Wohnungen Total [W]	Zunahme		Zunahme pro Jahr		Ø-Belegung Personen/ Wohnung
		[W]	[%]	[W]	[%]	
1990	279					2.92
2000	436	157	26.3	16	4.6	2.82
2010	540	104	23.9	10	2.2	2.41
2018	679	139	25.7	17	2.9	2.16

Abb. 17: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1990 und 2018 (Quelle LUSTAT)

Die Entwicklung in den vergangenen 30 Jahren war von einer starken Zunahme von Mehrfamilienhäusern geprägt. Deutlich zu erkennen ist die Stagnation von Wohnungen mit Nebennutzungen, was mit dem landwirtschaftlichen und gewerblichen Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte in Zusammenhang steht.

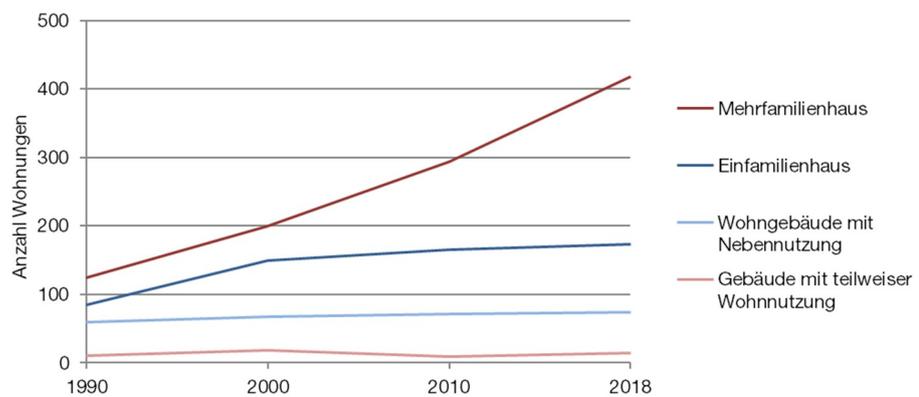


Abb. 18: Anzahl Wohnungen nach Kategorie (Quelle LUSTAT)

## Wohnungsgrößen

Im Jahr 2018 waren 68 % aller Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ausgestattet. Vergleicht man die beiden letzten aufgezeichneten Jahrzehnte miteinander, nahm die Anzahl kleinerer Wohnungen (eins bis drei Zimmer) im Verhältnis zu den grösseren (mehr als drei Zimmer) langsamer zu.

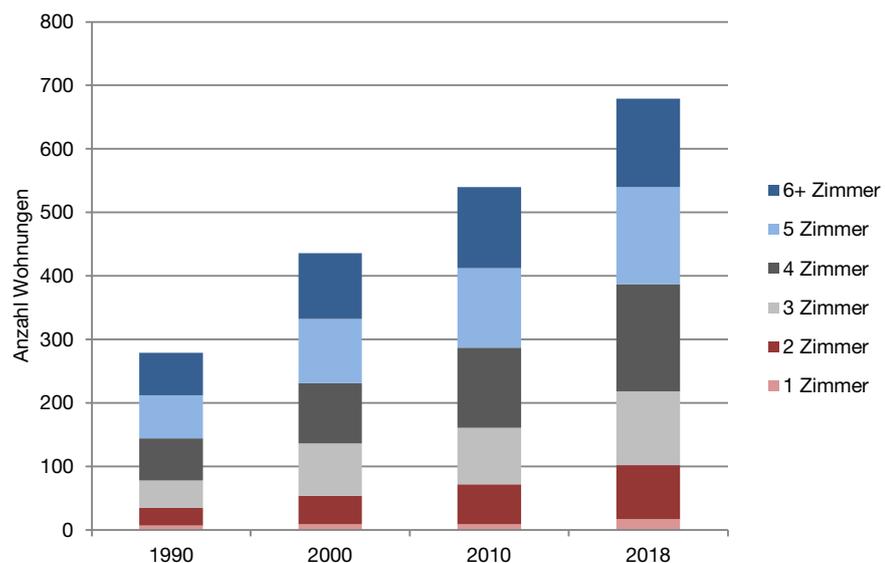


Abb. 19: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (Quelle LUSTAT)

Seit 1990 nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung deutlich ab. Der Wert für die Gemeinde Egolzwil verringerte sich von 2.92 auf 2.16 Personen pro Wohnung. Er liegt damit immer noch leicht über dem kantonalen Durchschnitt von 2.05 Personen pro Wohnung. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahrzehnten fortsetzen wird, wobei gemäss Studien des Bundesamts für Statistik mit einer Verlangsamung dieser Entwicklung zu rechnen ist.

Wohnungsbelegung

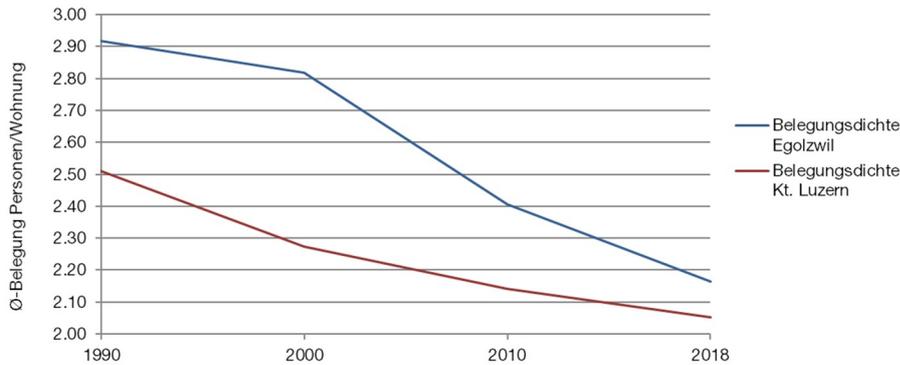


Abb. 20: Wohnungsbelegung (Quelle LUSTAT)

Ein grosser Teil der Bauzonen befindet sich in der Wohnzone B (total knapp 20 ha). Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentieren sich im Detail wie folgt:

Flächenmässige Verteilung der Bauzonen

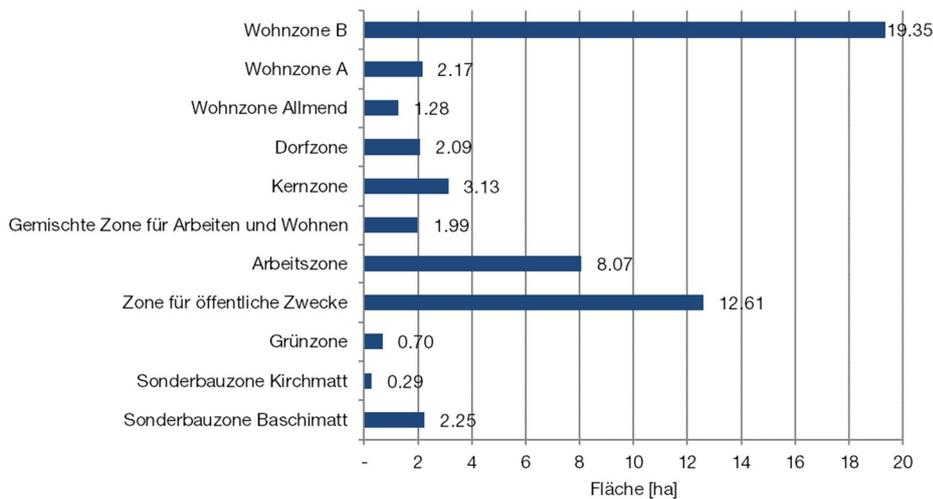


Abb. 21: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen

In der Gemeinde Egolzwil befinden sich in der flächenmässig grössten Bauzone «Wohnzone B» vorwiegend Einfamilienhäuser. Mit Blick unter anderem auf die demografischen Veränderungen (stark zunehmender Anteil der über 65-Jährigen) und mit Blick auf das heutige Wohnungsangebot (68 % der Wohnungen weisen vier oder mehr Zimmer auf) ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen entstehen wird. Zukünftige Siedlungserweiterungen für EFH-Bebauungen sind aufgrund der übergeordneten Vorgaben nicht realistisch.

Handlungsspielraum