

GEMEINDE HASLE



SIEDLUNGSLEITBILD

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Hasle
Gemeindeverwaltung
Dorf 15
6166 Hasle
info@hasle-lu.ch
041 482 60 60

BEARBEITUNG

Stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: Juli - August 2024
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92020
Bearbeitet durch: Lukas Fischer,
Markus Burkhalter

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Kommunale Siedlungsstrategie	5
1.4.	Ziele und Zweck	6
1.5.	Organisation und Vorgehen	6
2.	Position der Gemeinde	7
2.1.	Regionale Bedeutung	7
2.2.	Wohnen	7
2.3.	Arbeiten	7
2.4.	Verkehr	8
2.5.	Siedlungsentwicklung	8
3.	Demographische Entwicklung und Wirtschaft	9
3.1.	Bevölkerungsentwicklung	9
3.1.1.	Einwohnerzahl	9
3.1.2.	Altersklassen	9
3.1.3.	Schülerzahlen	10
3.1.4.	Entwicklung bis 2038	10
3.1.5.	Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2038	10
3.2.	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.2.1.	Arbeitsplätze	11
3.2.2.	Pendler	11
3.2.3.	Zukünftige Entwicklung	11
3.2.4.	Angestrebte Entwicklung bis 2038	12
3.3.	Wohnungsbau	12
3.3.1.	Entwicklung seit 1991	12
3.3.2.	Angebot und Nachfrage	13
3.3.3.	Zukünftiger Wohnungsbedarf	13
4.	Räumliche Entwicklung	15
4.1.	Bisherige Entwicklung	15
4.2.	Siedlungsflächenpotenziale	16
4.2.1.	Analyse	16
4.2.2.	Detaillierte Analyse	16
4.2.3.	Bauzonenreserven in den Wohnzonen	17
4.2.4.	Bauzonenreserven in den Mischzonen	17
4.3.	Räumliche Entwicklungsstrategie (bis 2038)	18
4.3.1.	Kompensatorische Ein- und Auszonungen	19
4.3.2.	Evaluation neuer Siedlungsflächen (Wohnen)	19
4.3.3.	Evaluation neuer Arbeitszonen	20
4.4.	Siedlungsentwicklung nach 2038	20
5.	Zusammenfassung	21
	Beilagen	21

Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text **grau** hinterlegt.

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

1. AUSGANGSLAGE

Basis des vorliegenden Siedlungsleitbildes bildet das Siedlungsleitbild der Gemeinde Hasle von 2014. Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde aktualisiert und stellenweise ergänzt und angepasst.

1.1. Übergeordnete Planung

Der Kantonale Richtplan 2009 (teilrevidiert 2015, angepasst 2019) verlangt in der Koordinationsaufgabe R1-5 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern, welche aufzeigen «inwieweit die generellen Vorgaben, Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte sowie die Vorgaben zum spezifischen Bauzonenflächenbedarf und zu den Wachstumswerten für Neueinzonungen innert 15 Jahren umgesetzt werden». Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juni 2016 definiert. Zukünftige Anpassungen am Zonenplan oder am Bau- und Zonenreglement erfordern für die Kantonale Genehmigung ein Siedlungsleitbild als Grundlage.

Nachdem die Stimmbevölkerung im März 2013 Ja zum revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz gesagt hat, erfolgt die schrittweise Umsetzung auf allen Planungsebenen (Bund, Kantone, Gemeinden). 2014 wurde das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ans Raumplanungsgesetz angepasst und die schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Damit werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst. Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement auf die neuen Baubegriffe anzupassen. Das Siedlungsleitbild dient hier ebenfalls als Grundlage.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, dass die räumliche Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten ist und Siedlungserweiterungen in die Flächen noch zurückhaltender vorzunehmen sind. Für Letzteres haben Bund und Kanton die Hürden bereits heute höher gesetzt.

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Hasle wurde 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Seither gab es diverse kleinere Änderungen der Nutzungsplanung, inklusive einer Teilrevision der Nutzungsplanung, welche 2020 durch den Regierungsrat genehmigt wurde.

1.3. Kommunale Siedlungsstrategie

Die wichtigsten Grundsätze zur künftigen Entwicklung hat die Gemeinde bereits in ihrem Leitbild definiert. Die darin enthaltenen Aussagen sind grundsätzlich weiterhin gültig. Zusätzlich sind die Ziele der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild soll die Strategie auf die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen abgestimmt und zusätzlich präzisiert werden. Die Strategie entspricht der Vorgabe für die räumliche Umsetzung der baulichen Entwicklung

1.4. Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

1. Erarbeitung einer langfristigen Strategie zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



Abb. 1: 15-jähriger Planungshorizont

2. Koordination der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

3. Instrument zur Kommunikation und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potenziellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

4. Grundlage für die Nutzungsplanung in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

1.5. Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde zwischen Sommer 2013 und Frühling 2014 in einer Planungsgruppe erarbeitet und im Rahmen der Gesamtrevision 2023 aktualisiert.

Ortsplanungskommission: Thomas Rösli (Präsident)
Pius Felder, Gemeinderat Ressort Bau
Markus Wigger, Die Mitte
Thomas Vogel, SVP
Fredy Lustenberger, Landwirtschaft
Pirmin Bucher, Controlling-Kommission
Bruno Stadelmann, Gewerbeverein
Josef Lustenberger, Korporationsgemeinde

Protokoll, Administration: Marco Studer, Gemeindeschreiber (beratend)

Planer: Markus Burkhalter, stadtlandplan AG (beratend)
Lukas Fischer, stadtlandplan AG (beratend)

Das Siedlungsleitbild wurde im Sommer 2023 überarbeitet. Das weitere Vorgehen orientiert sich am Ortsplanungsverfahren.

2. POSITION DER GEMEINDE

Die wichtigsten Grundsätze der zukünftigen Entwicklung hat die Gemeinde bereits 2011 in ihrem Leitbild definiert. Diese sind grundsätzlich weiterhin gültig.

Als Grundlage für die zukünftige Siedlungsstrategie werden nachfolgend weitere, spezifisch auf die Siedlungsentwicklung ausgelegte, Grundsätze formuliert:

2.1. Regionale Bedeutung

Ausgangslage: Gemäss REP UBE soll die Siedlungsentwicklung primär in den Gemeinden im Haupttal des Entlebachs, wozu auch Hasle gehört, erfolgen. Dies schliesst sowohl die Wohn- als auch die Arbeitsnutzung ein. Mit dem Dorfteil Heiligkreuz besteht in Hasle ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Heiligkreuz geniesst als Wallfahrts- und Kraftort überregionale Bekanntheit.

Absichten: Die Stellung von Hasle innerhalb der Region soll gestärkt werden.

2.2. Wohnen

Ausgangslage: Hasle hat sich aufgrund seiner Lage und den landschaftlichen Qualitäten als Wohngemeinde profiliert. Das intakte Dorfbild und aktive Vereinsleben zeichnen die Gemeinde aus. Die Besorgungen des täglichen Bedarfs können in Hasle vorgenommen werden. Für grössere Einkäufe bieten sich die Nachbargemeinden Schüpfheim oder Entlebuch an.

Absichten: Die Position von Hasle als Wohngemeinde soll gestärkt werden. Dies soll mit einem sorgsamem Umgang mit dem Dorfbild und einer gezielten Förderung von Infrastrukturen (z.B. Wohnen im Alter, Angebot kleiner Wohnungen) erreicht werden.

2.3. Arbeiten

Ausgangslage: Die Gemeinde Hasle weist nebst diversen kleinen und mittleren Gewerbebetrieben ein grosses Unternehmen auf: Die Müller Martini Maschinen und Anlagen AG. Mit aktuell rund 140 Mitarbeitenden, wovon etwa 20 Auszubildende sind, ist diese Firma ein wichtiger Arbeitgeber für Hasle und für die Region. Dies hat den Nachteil, dass in konjunkturell schwierigen Zeiten aufgrund der Grösse des Unternehmens in absoluten Zahlen mehr Arbeitnehmer von Kurzarbeit oder Stellenabbau betroffen sind als bei einem kleinen Betrieb. Diverse bestehende Gewerbebetriebe müssen sich mit Fragen der künftigen Entwicklung auseinandersetzen. Im Falle einiger Betriebe geht es um die Frage von Erweiterungsmöglichkeiten. Andere kämpfen mit dem Problem, dass ihre Unternehmen nicht zonenkonform sind. Aufgrund der faktisch nicht mehr vorhandenen Reserven für Gewerbezone ist auch für ortsansässige Betriebe eine Weiterentwicklung in Hasle nicht mehr möglich. Mittels einer Strategie ist aufzuzeigen, welche Betriebe derzeit einen Bedarf aufweisen und wie das Gewerbe sich in Zukunft entwickeln kann.

Absichten: Das ortsansässige Gewerbe soll bei Erweiterungsabsichten nach Möglichkeit unterstützt werden. Die Neuansiedlung regionaler Unternehmen ist erwünscht, wird aber nicht aktiv gefördert. Im Falle

nutzungsplanerischer Probleme hilft die Gemeinde nach ihren Möglichkeiten.

2.4. Verkehr

Ausgangslage: Hasle ist durch die Kantonsstrasse K10 für den motorisierten Verkehr sowie mit der Bahnlinie S6 erschlossen. Mit der Bahnlinie S6 besteht stündlich eine direkte Verbindung in die Stadt Luzern und nach Langnau. Die Fahrt mit dem Zug dauert gleich lange wie die Fahrt mit dem Bus. Da der RegioExpress (RE) nur in den Nachbargemeinden Schüpfheim und Entlebuch hält, ist die ÖV-Anbindung für viele Einwohner nicht attraktiv. Eine Busverbindung, welche auf den RegioExpress getaktet ist, besteht nicht. Zudem ist die Lage des Bahnhofs Hasle eher dezentral. Seitens Gemeinde wurden schon viele Anstrengungen unternommen, um den RE-Halt zu erwirken oder entsprechende Busverbindungen mit Anschluss zu erhalten. Alle bisherigen Bemühungen sind gescheitert und die Optimierungsabsichten der SBB sind auch für die Zukunft nicht vielversprechend.

Die Busverbindungen nach Heiligkreuz und Habschwanden / Bramboden ergänzen das ÖV-Angebot. Zudem gibt es morgens und abends Busverbindungen ab Heiligkreuz und Bramboden, welche die Anbindung an den RE-Halt in Entlebuch bzw. Schüpfheim sicherstellen.

Absichten:	Ein Ausbau des heutigen ÖV-Angebots wie beispielsweise Taktverdichtung der S-Bahn oder ein Schnellzugshalt würde zwar seitens der Bevölkerung sehr begrüsst, ist aber aus Kosten-Nutzen-Überlegungen nicht realistisch. Zumindest soll das bestehende ÖV-Angebot nicht abgebaut werden. Siedlungsentwicklungen sind auf den ÖV abzustimmen.
------------	---

2.5. Siedlungsentwicklung

Ausgangslage: Die Bodenpreise in Hasle liegen in einem moderaten Rahmen. In letzter Zeit konnte ein Anstieg beobachtet werden. Die noch vorhandenen Baulandreserven sind gemäss Grundeigentümersbefragung teils verfügbar. Für diverse Flächen besteht aber aufgrund ihrer ungünstigen Standortfaktoren (Lage, Erschliessung, Exposition, Umgebung u.a.) nur sehr geringe Nachfrage.

Absichten:	Für Baulandreserven mit ungünstigen Standortfaktoren sollen nach der Fristansetzung von 8 Jahren gemäss § 38 des revidierten Planungs- und Baugesetzes Auszonungen geprüft werden. So kann sich die Gemeinde einen gewissen Handlungsspielraum bewahren und dort Siedlungsentwicklungen fördern, wo sie sinnvoll sind. Dies ist insbesondere im Dorf der Fall, wo die nötigen Infrastrukturen bereits vorhanden sind.
------------	---

3. DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFT

3.1. Bevölkerungsentwicklung

3.1.1. Einwohnerzahl

In den letzten 40 Jahren unterlag die Einwohnerzahl einigen Schwankungen. Während das langjährige Mittel der jährlichen Bevölkerungsentwicklung bei rund +0.1% lag, gab es in den letzten 5 Jahren eine Abwanderung (-0.24 %). Auffallend sind die beiden Sprünge 1988 - 1999 und 2007 – 2014 (je +0.74 %), sowie die anschließenden Rückgänge (1999 – 2007; -0.68 % und 2014 – 2021; -0.43). Dies resultiert darin, dass die Bevölkerung heute, trotz voranschreitender baulicher Entwicklung, den gleichen Stand wie 1991 aufweist. Eine Erklärung für die zeitweise starken Zu- und Abnahmen konnte nicht gefunden werden. Sie können jedoch aber auch in der Entwicklung der regionalen Bevölkerung beobachtet werden. Ein Vergleich mit den Werten der Region Entlebuch zeigt, dass Hasle im langjährigen Mittel dasselbe Wachstum aufwies.

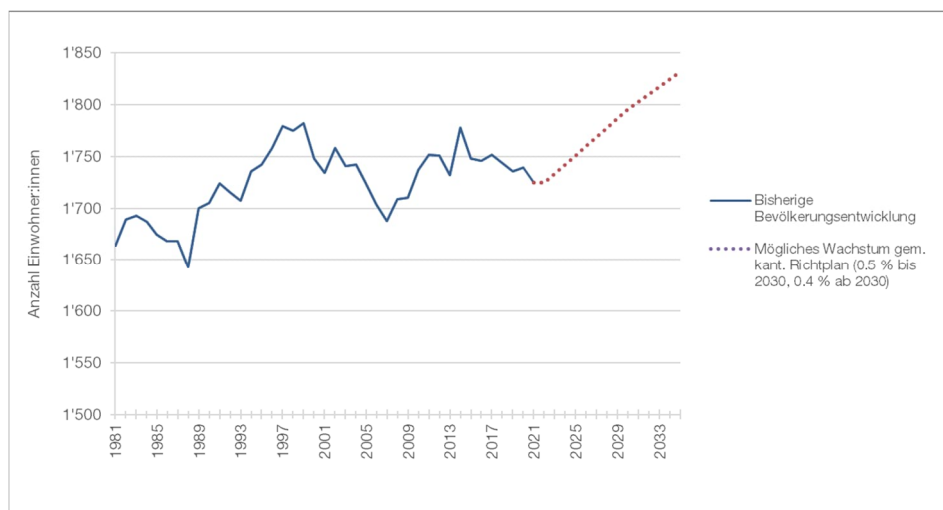


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2021 (Quelle: LUSTAT).

3.1.2. Altersklassen

Die demografische Alterung ist eine Erscheinung, welche schweizweit festgestellt werden kann. Ein Vergleich der Alterspyramiden von Hasle mit einer zeitlichen Differenz von rund 20 Jahren zeigt eine deutliche Zunahme der Personen im mittleren Alter. In den nächsten Jahrzehnten wird sich dieser Trend fortsetzen. Damit stellen sich künftig für die Gemeinde neue Herausforderungen. Da die umliegenden Gemeinden mit denselben Aufgaben konfrontiert sind, schlossen sich die Gemeinden der UNESCO Biosphäre Entlebuch zusammen und erarbeiteten in einem koordinierten Vorgehen eigene Altersleitbilder. Seit 2008 verfügt Hasle über ein Altersleitbild, welches auf Handlungsbedarf in verschiedenen Bereichen hinweist und Massnahmen dazu vorschlägt.

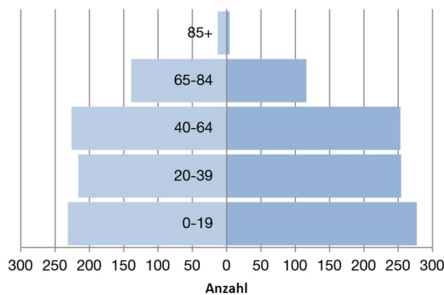


Abb. 3: Altersstruktur 2001 (Quelle: LUSTAT).

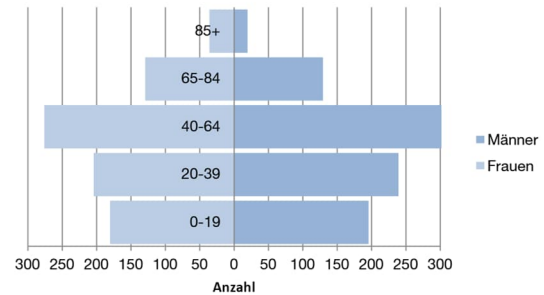


Abb. 4: Altersstruktur 2021 (Quelle: LUSTAT).

3.1.3. Schülerzahlen

Die Schülerzahlen erreichten 2003 bis 2005 mit gesamthaft rund 290 SchülerInnen ein Hoch, welches in den letzten Jahren stetig gesunken und seit 2016/2017 bei rund 180 bis 190 SchülerInnen stagniert. Markant ist die auch Abnahme der PrimarschülerInnen, welche in den letzten 20 Jahren von 180 bis 200 auf rund 100 gesunken sind.

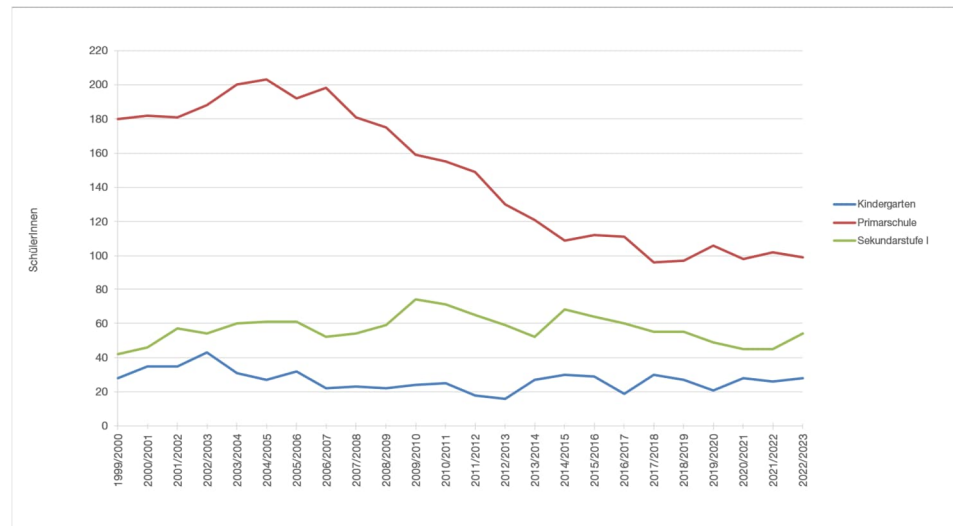


Abb. 5: SchülerInnen nach Schulstufe (Kindergarten, Primar- und Sekundarschule) am Schulort in Hasle

3.1.4. Entwicklung bis 2038

Hasle möchte seine Position als Wohngemeinde stärken. Einerseits kann sie dies mit einem gepflegten und ansprechenden Dorfbild sowie einem sorgsamem Umgang mit der Landschaft tun. Andererseits kann sie dies erreichen, indem die Möglichkeiten für ein den Bedürfnissen angepasstes Wohnangebot ausgeschöpft werden.

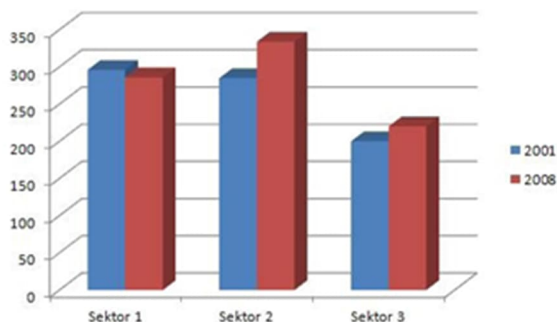
3.1.5. Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2038

Das Ziel des durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstums wird bei 0.5% (bis 2023) bzw. 0.4 % (ab 2030) gesetzt. Das entspricht auch der Wachstumsrate, welche seitens Kanton für Hasle als sinnvoll erachtet wird. Damit kann die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2029 um 145 Einwohner auf knapp 1'900 Einwohner wachsen.

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

3.2.1. Arbeitsplätze

Die letzte Erhebung der Arbeitsplätze stammt aus dem Jahr 2020 und weist für die Gemeinde Hasle 863 Arbeitsplätze in 169 Arbeitsstätten aus. Zwischen 2011 und 2020 wurden insgesamt 18 Vollzeitstellen neu geschaffen. Dies ist ein Zuwachs um rund 2.1%. Dabei musste der erste Sektor (Landwirtschaft, etc.) einen Rückgang um 10 Arbeitsstellen hinnehmen, während der Sektor 2 (Industrie) 6 und der Sektor 3 (Dienstleistung) 5 zusätzliche Stellen hervorbrachte.



Sektor	1	2	3	Total
Arbeitsstätten	78	30	61	169
Beschäftigte [Personen]	233	331	299	863
Beschäftigte [%]	27.0	38.4	34.6	100
Beschäftigte Entlebuch [%]	23.9	27.5	48.5	100

Tab. 1: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Sektoren 2008 (LUSTAT).

Abb. 6: Beschäftigte nach Sektoren (LUSTAT).

Im Vergleich mit den Werten des gesamten Entleuchs zeigt sich, dass der erste Sektor in Hasle noch etwas ausgeprägter ist als in der übrigen Region. Im Vergleich zum restlichen Entleuch ist der 2. Sektor überdurchschnittlich stark vertreten. Dieser hohe Anteil im Industriebereich ist auf die Müller Martini Maschinen und Anlagen AG als grosser Arbeitgeber zurückzuführen.

3.2.2. Pendler

2018 pendelten von den rund 800 erfassten Personen rund 300 Personen (37.5 %) innerhalb von Hasle. Je ca. 100 Personen pendelten nach Entlebuch, Schüpfheim und nach Luzern. Weitere nennenswerte Arbeitsorte für Bewohnende von Hasle sind Escholzmat-Marbach und Wolhusen (ca. 30-40 Personen). Von den rund 630 Zupendler stammen neben den 300 Binnen-Pendler weitere je rund 60 Personen aus Entlebuch, Schüpfheim und Escholzmat-Marbach. Kleinere Gruppen von Personen (15-20) stammen aus Flühi, Ruswil und Wolhusen.

3.2.3. Zukünftige Entwicklung

Die Anfragen auswärtiger Unternehmen, welche einen neuen Betriebsstandort suchen, sind in der Gemeinde Hasle bescheiden, dafür gibt es umso mehr Anfragen von lokalen Unternehmen, welche eine Entwicklungsmöglichkeit in Hasle suchen. Die künftige Entwicklung geht somit primär in die Richtung, ortsansässige Unternehmen zu stärken und bei Erweiterungsabsichten nach Möglichkeit zu unterstützen.

Die derzeitigen Reserven in der Wohn- und Arbeitszone von rund 0.5 ha sind bereits durch anstehende Projekte besetzt. Weitere unbebaute Flächen werden bereits genutzt (Ausstellungsplätze, Lager). Es sind somit in der ganze Gemeinde keine Flächen in der Mischzone oder der Gewerbezone verfügbar. Die Gemeinde Hasle hat daher, zusätzlich zum Siedlungsleitbild, eine Strategiepapier Gewerbe entwickelt.

3.2.4. Angestrebte Entwicklung bis 2038

Es wird ein Zuwachs an Arbeitsplätzen angestrebt. Dieser soll sich primär aus dem Wachstum der ortsansässigen Unternehmen ergeben. Ein weiteres Ziel der nächsten Planungsperiode besteht darin, jene Probleme zu bereinigen, wo die tatsächliche Nutzung nicht den Zonenbestimmungen entspricht (Gewerbebetriebe in der Landwirtschaftszone).

3.3. Wohnungsbau

3.3.1. Entwicklung seit 1991

Abb. 7 stellt in Form eines Säulendiagramms die Bautätigkeit der letzten rund 20 Jahre dar. Die Höhe einer Säule repräsentiert dabei die Anzahl Wohnungen in der jeweiligen Gebäudekategorie. Es kann festgestellt werden, dass im Bereich der Einfamilienhäuser fast immer eine Bautätigkeit vorhanden war, insbesondere zwischen 1985 und 2000. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden hingegen vor allem zwischen 1992 bis 1997 realisiert und werden seit 2010 wieder vermehrt erstellt. Die Kategorie «andere» beinhaltet beispielsweise Wohnungen in Gewerbebauten. Diese Gebäudetypen werden seit ca. 1994 vermehrt erstellt, jedoch auf niedrigem Niveau.

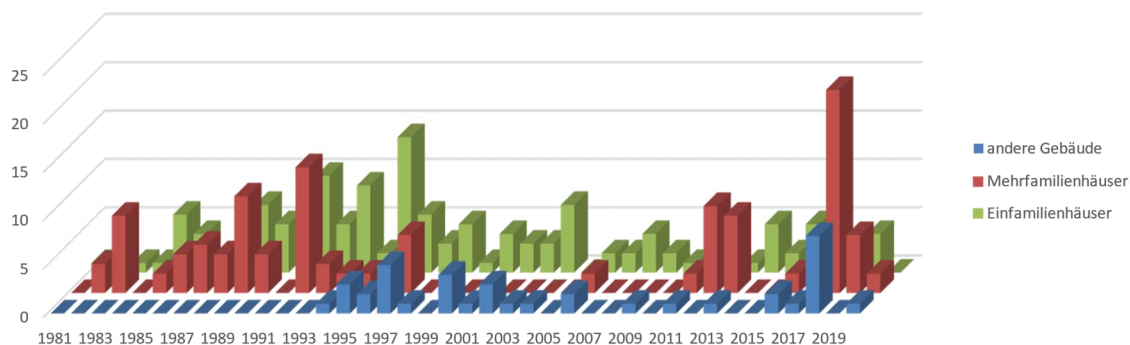


Abb. 7: Anzahl neu erstellter Wohnungen je Gebäudekategorie (Quelle: LUSTAT).

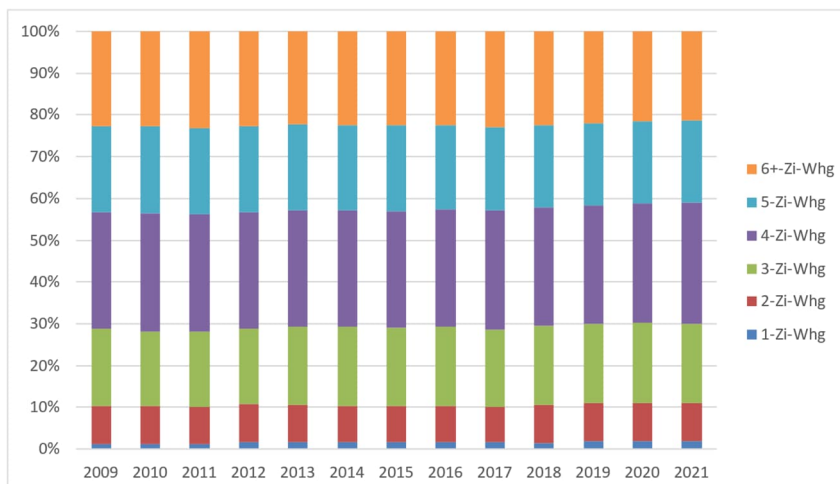


Abb. 8: Wohnungsbestand 2009 bis 2021 (Quelle: LUSTAT)

In den letzten zehn Jahren konnte nur eine kleine Veränderung festgestellt werden. Der Anteil der 1 und 2-Zimmer-Wohnungen sowie der 3-Zimmer-Wohnungen steigt leicht an (je +0.5 %). Ebenso der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen (+1%). Der Anteil der Grosswohnungen (5 und 6+-Zimmer-Wohnungen) dagegen nahm stetig ab (-2 %). Mit 29 % haben aber immer noch die 4-Zimmer-Wohnungen den Hauptanteil, gefolgt von den 6 und 5-Zimmer-Wohnungen, was aber in dieser starken Ausprägung nicht der demografischen Entwicklung entspricht. Mit anderen Worten ist der Anteil grosser Wohnungen in Anbetracht der zurück gegangenen Wohnungsbelegung zu hoch.

In derselben Zeit nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung ständig ab. Der Wert verringerte sich allein in den letzten 10 Jahren um rund 0.37 und lag 2021 bei 2.45 Personen/Wohnung. Damit ist er aber immer noch klar höher als der kantonale Durchschnitt desselben Jahres von 2.23 Personen/Wohnung. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahrzehnten weiter fortsetzen wird, wobei die Kurve aber zusehends abflachen dürfte.

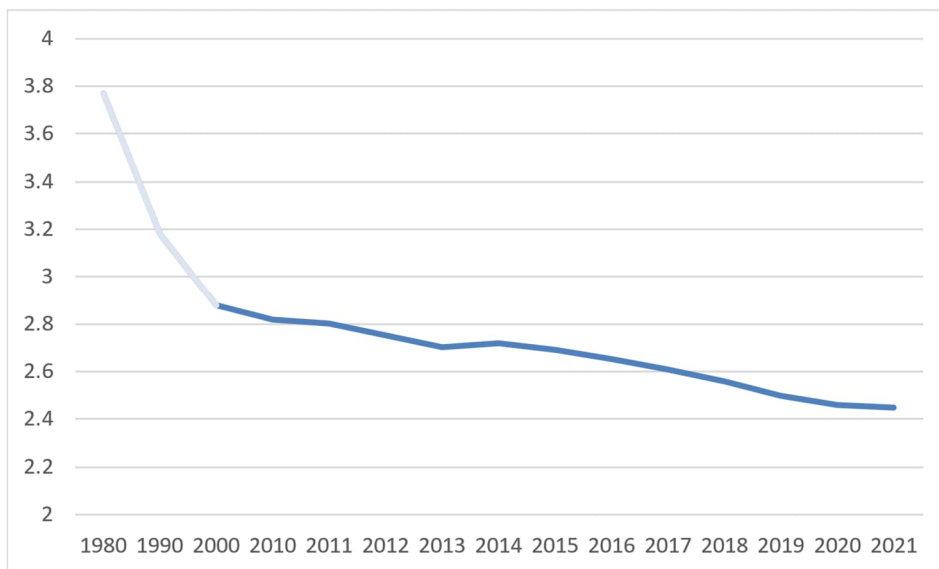


Abb. 9: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT).

Der Leerwohnungsbestand in Hasle schwankt aufgrund der Bautätigkeit zwischen 0.14 % (2011) und 2.93 % (2019), lag aber im 20-jährigen Mittel bei rund 1%. Vergleicht man den Wert von Hasle mit jenen der Region Entlebuch (1.3%) resp. des Kantons (0.7%), kann festgestellt werden, dass Hasle nicht übermässig viele leerstehende Wohnungen hat.

3.3.2. Angebot und Nachfrage

Das Angebot für Bauland, insbesondere in der zweigeschossigen Wohnzone, ist vorhanden. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden liegen die Bodenpreise in einem moderaten Rahmen. Auf die Nachfrage lässt sich nur bedingt Einfluss nehmen. Nachteile wie der hohe Steuerfuss oder die mässig gute ÖV-Erschliessung lassen sich nicht mit einfachen Massnahmen beheben.

3.3.3. Zukünftiger Wohnungsbedarf

Über die nächsten 15 Jahre wird mit einer weiteren Reduktion der Wohnungsbelegung gerechnet. Dies allein ergibt einen zusätzlichen Wohnungsbedarf. Die weitere

Entwicklung soll primär in den dichteren Wohnzonen und sekundär in der niedrigeren Wohnzonen stattfinden. Die Diversifikation der Wohnungsgrössen und Wohnangeboten wird aufgrund des demografischen Wandels in naher Zukunft immer wichtiger. Es sollen daher auch alternative Wohnformen gefördert werden (z.B. Alterswohnungen, Mehrgenerationenwohnen).

4. RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

4.1. Bisherige Entwicklung

In der Entstehungsgeschichte von Hasle bildete die Baugruppe um die damalige Kapelle (am Standort der heutigen Pfarrkirche) das Kernstück des Dorfes. Um diesen flachen Hügel im Talgrund ordneten sich diverse Bauten an. Eine erste grössere Ausdehnung des Zentrums erfolgte in östliche Richtung, später auch in westliche Richtung. Historische Aufzeichnungen aus dem 19. Jahrhundert unterteilen Hasle in drei Dorfteile: das Oberdorf am Lindenplatz (heutiger Strassenknoten Kantonsstrasse/Heiligkreuzstrasse), den Pfarrbezirk und das Unterdorf. Diese Struktur hielt sich weitgehend bis ins 20. Jahrhundert. Bis zu dieser Zeit schlängelte sich die Landstrasse zwischen den Dorfhäusern durch. Die Stellung der späteren Kantonsstrasse war von untergeordneter Bedeutung und passte sich in ihrem Verlauf den gegebenen Strukturen an. Als das Wohnhaus an der engsten Stelle abgebrochen wurde, läutete dies die Auflösung der gewachsenen Strukturen ein. Andere Bauten wurden ebenfalls abgerissen und ermöglichten dadurch die heutige Linienführung der Kantonsstrasse. Neubauten flankieren heute die Kantonsstrasse in beiden Richtungen weit über den Dorfkern hinaus. Die Struktur eines Strassendorfes ist klar zu erkennen.

Nebst dem Dorf umfasst die Gemeinde Hasle weitere Siedlungsgebiete. Zu erwähnen sind der Weiler Habschwanden, kleinere Baugebiete (Grubenhag, Zinggen und Zwischenwassern) sowie der Wallfahrtsort Heiligkreuz. Heiligkreuz trägt massgebend zur Bekanntheit von Hasle bei. Entstanden ist der Ort durch Zisterzienserbrüder, welche sich im Jahre 1344 an diesem abgelegenen Ort niederliessen. Fortan entwickelte sich Heiligkreuz zu einem beliebten Wallfahrts- und Kurort. Viele sehen in dieser Entwicklung über die Jahrhunderte einen Ausdruck für eine ungewöhnlich starke Ausstrahlung und bezeichnen Heiligkreuz als Kraftort. Vielen bekannt als Wallfahrtsort mit national geschütztem Ortsbild konnte der Ort nebst der ursprünglichen Tradition des Wallfahrens sich auch als beliebter Treffpunkt für Sportler und Touristen einen Namen machen. In den letzten Jahren erhielt der Wallfahrtsort durch das – mittlerweile abgebrochene – Projekt der Kochakademie weitere Aufmerksamkeit.

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Hasle wurde 2009 abgeschlossen. 2011 wurde die Sonderbauzone Zinggen geschaffen und im Gebiet Bahnhof wurden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen. 2019 wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen (GWR innerhalb Bauzone, Nutzungszwecke der Grünzonen und öffentlichen Zonen). Im Rahmen des Bebauungsplans Heiligkreuz II (Kochakademie) wurde 2021 Kurzzone Heiligkreuz angepasst.

4.2. Siedlungsflächenpotenziale

4.2.1. Analyse

Grundlage für die Beurteilung der Siedlungsflächenpotenziale bilden die Erhebungen der kant. Dienststelle rawi im Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT (Stand 2022). Es handelt sich dabei um eine datenbasierte, automatische Bauzonenanalyse zur gemeindeweisen Bestimmung von Einwohner-Fassungsvermögen.

Die Tab. 2 listet die unbebauten Bauzonen gemäss LUBAT auf. Die Analyse zeigt auf, dass es noch wenige Reserven in den Wohnzonen gibt. Misch- und Arbeitszonenreserven sind, kaum mehr vorhanden.

	unbebaut
Wohnzonen	3.3 ha
Mischzonen	0.6 ha
Arbeitszonen	0.0 ha
Sonderbauzonen	0.0 ha
	3.9 ha

Tab. 2: Unbebaute Bauzonen mit Stand Ende 2012 inkl. Heiligkreuz und Grubenhag (Quelle: LUBAT).

4.2.2. Detaillierte Analyse

Die gemäss LUBAT ausgewiesenen Kapazitäten wurden überprüft und kategorisiert, um ein klares Bild der effektiv verfügbaren Bauzonenreserven zu erhalten. Dabei wurden die Flächen verschiedenen Kategorien zugeordnet:

In Realisierung:	Für die Fläche besteht ein Projekt, welches in Ausführung ist oder zumindest kurzfristig zur Ausführung gelangen wird.
Verfügbar:	Die Flächen sind verfügbar und groberschlossen.
genutzt ohne Hochbauten:	Darunter fallen z.B. Spiel- und Parkplätze, Lagerflächen, Aussenräume, etc.
Nicht verfügbar:	Die Grundeigentümer wollen kurz- und mittelfristig weder entwickeln noch verkaufen.

Im Juni 2022 wurde unter den EigentümerInnen der unbebauten Grundstücke eine Umfrage über die Absichten durchgeführt. Die Resultate sind in den untenstehenden Resultaten eingeflossen.

4.2.3. Bauzonenreserven in den Wohnzonen

Die qualitative Überprüfung hat ergeben, dass von den Flächen, welche das LUBAT als Reserven für die Wohnentwicklung ausweist, rund 0.64 ha verfügbar sind (vgl. Tab. 3). Etwa 1.4 ha sind in Planung/Realisierung oder wären verfügbar. Rund 1.75 ha sind entweder nicht verfügbar (Eigentümerschaft will nicht verkaufen) oder ist die weitere Absicht der Eigentümerschaft nicht bekannt. Für diese gilt es, die Verflüssigungsinstrumente des Planungs- und Baugesetzes anzuwenden (z.B. Kaufrecht durch die Gemeinde, vgl. § 38 PBG).

Zone	In Realisierung	Verfügbar	Genutzt ohne Hochbauten	Nicht verfügbar	Unbekannt	Total [ha]
Dreigeschossige Wohnzone, W3	0.07	-	-	0.05	0.16	0.28
Zweigeschossige Wohnzone A, W2A	0.78	0.64	0.03	0.89	0.64	2.98
Total:	0.85	0.64	0.03	0.94	0.80	3.26

Tab. 3 Übersicht über die Bauzonenreserven in den Wohnzonen (Stand 2022).

4.2.4. Bauzonenreserven in den Mischzonen

Auf der gemäss LUBAT ausgewiesenen unbebauten Mischzonen sind bereits konkrete Planungsarbeiten in Gange. Die Fläche wird in absehbarer Zeit bebaut sein. Alle Sonderbauzonen, welche im LUBAT als unbebaute Bauzonen deklariert werden, sind bereits bebaut (teils ohne Hochbauten).

Zone	In Realisierung	Verfügbar	Genutzt ohne Hochbauten	Nicht verfügbar	Total [ha]
Dorfkernzone I, DI	-	-	-	0.04	0.04
Dorfkernzone II, DII	-	-	-	0.05	0.05
Wohn- und Arbeitszone, WA	0.50	-	-	-	0.50
Total:	0.50	-	-	0.09	0.59

Tab. 4 Übersicht über die Bauzonenreserven in den Wohnzonen (Stand 2022).

4.3. Räumliche Entwicklungsstrategie (bis 2038)

Die räumliche Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen in den vorangehenden Kapiteln, sowie auf der Quartieranalyse in Beilage 1.

Grundsätze

Innenentwicklung:	Die innerhalb der rechtskräftigen Bauzone laufenden und geplanten Projekte haben zusammen mit Um- resp. Aufzonen erste Priorität.
Zonenverteilung:	Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf das Dorf. Ausserhalb davon sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen. Ausnahmen können für Arbeitszonen gemacht werden, sofern sich für die Flächen eine Standortevaluation durchgeführt wurde und keine besser geeignete, alternative Standorte gefunden werden konnten. Bei Ein- oder Umzonungen wird grundsätzlich diejenige Bauzone gewählt, welche das Lagepotenzial aus raumplanerischer Sicht am besten nützt. Überbauungen in der Ebene sind in zeitgemässer und den lokalen Verhältnissen angepasster Dichte auszuführen. Gemischte Zonen beschränken sich auf diejenigen Lagen, wo eine Nutzungsdurchmischung langfristig sinnvoll und realistisch erscheint; d.h. wo auch ein höheres Personenaufkommen stattfindet. Reine Arbeitszonen sollen der bisherigen Zonenverteilung folgend in den Randbereichen des Siedlungsgebietes angeordnet werden.
Bebauungskonzept:	Grössere Zonenplanänderungen werden grundsätzlich nur auf Grundlage eines qualitätsvollen Bebauungskonzepts oder Gestaltungsplans vorgenommen. Ausnahmen sind bei Kleinflächen möglich.
Verfügbarkeit:	Grundsätzlich sind noch knapp genügend Bauzonen vorhanden und werden auch angeboten. Dies haben die durchgeführten Grundeigentümersbefragungen gezeigt. Für die nicht verfügbaren Grundstücke oder für die Grundstücke, wo unklar ist, was die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, kann die Gemeinde nach 8 Jahren die Auszonung prüfen oder vom Kaufrecht gemäss § 38 PBG Gebrauch machen.
Verträge:	Im Rahmen von Nutzungsplanänderungen sind vertragliche Regelungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit vorzusehen (§ 38 PBG).

Innenentwicklung

Verdichtung:	Wo eine Verdichtung langfristig sinnvoll erscheint, werden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen. Zu prüfen sind insbesondere: - Umzonung/Aufzonung - Erhöhung der Dichte in den Zonenbestimmungen im Baureglement - Arealentwicklung mittels Bebauungs- oder Gestaltungsplan
Umzonung:	Wo die zukünftige Nutzung vom Zonenzweck abweicht, ist die Umzonung in eine besser geeignete Bauzone zu prüfen.
Aufzonung:	Aus Sicht der Wohn- und Siedlungsqualität sind Verdichtungen in bestehenden Quartieren eher mittels Aufstockung als mit Anbauten umzusetzen. Mit Aufzonungen wird die Basis dafür geschaffen.
Arealentwicklung:	Die Entwicklung grösserer Flächen soll im Sinne einer optimierten Ausnützung gesamthaft geplant werden.

Für die kurz- und mittelfristige Entwicklung von Hasle genügen die bestehenden Baulandreserven der Wohnzonen. Da in dieser Zeit die räumliche Entwicklung in erster Linie von den vorhandenen, rechtskräftigen Bauzonen ausgeht, kann die Gemeinde die zeitliche Umsetzung nur sehr beschränkt steuern. Sie ist bestrebt, die Verfügbarkeit des vorhandenen Baulands zu steigern. Es liegt in der Hand des jeweiligen Grundeigentümers, zu welchem Zeitpunkt eine Bebauung realisiert oder allenfalls ein Verkauf vorgenommen wird. Im Falle einer Verkaufsabsicht ist der Grundeigentümer zudem auf die entsprechende Nachfrage angewiesen, was wiederum von bedingt beeinflussbaren Faktoren abhängt.

4.3.1. Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Mit kompensatorischen Ein- und Auszonungen soll kurz- und mittelfristig ein gewisser Spielraum für die räumliche Entwicklung erreicht werden.

Einzonungen in Arbeitszonen sollen bei ausgewiesenem Bedarf (projektbezogen) auch ohne Kompensation möglich sein.

Aufgrund obiger Ausführungen ergibt sich die Entwicklungsstrategie der nächsten 10 Jahre in erster Linie aus den Absichten der Grundeigentümer, welche früher oder später entwickeln resp. verkaufen wollen. Aus den Befragungen der Grundeigentümer lässt sich so abschätzen, wann welche Flächen bebaut werden, vorausgesetzt die Rahmenbedingungen sind günstig.

4.3.2. Evaluation neuer Siedlungsflächen (Wohnen)

Abhängig von der kurz- und mittelfristigen Siedlungsentwicklung kann sich langfristig ein zusätzlicher Flächenbedarf ergeben.

Dieser müsste zu gegebenem Zeitpunkt nachgewiesen werden und den folgenden Grundsätzen gerecht werden:

Nutzungseignung:	Die Fläche muss für den vorgesehenen Nutzungszweck geeignet sein.
------------------	---

Lage:	Die Lage soll möglichst zentrumsnah sein und eine logische Fortsetzung oder Arrondierung der bestehenden Siedlung bilden.
Erschliessung:	Die Fläche muss grob erschlossen oder zumindest gut erschliessbar sein. Bei bestehenden Strassen sind Ausbauten zu prüfen. Die bauliche Entwicklung darf kein übermässiges Verkehrsaufkommen auf dem übergeordneten Strassennetz verursachen. Vor Baubeginn ist eine hinreichende und sichere Erschliessung zu gewährleisten (z.B. durch Ausbauten; Art. 19 RPG). Kann diese nicht gewährleistet werden, so müssen Bauvorhaben abgelehnt werden.
Konflikte:	Konflikte in der Nutzung oder mit der übergeordneten Planung sind möglichst zu vermeiden. Problematisch sind z.B. Fruchtfolgeflächen, Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen, kant. Siedlungstrennräume, Naturgefahren, technische Gefahren, Immissionen wie Lärm, Erschütterungen und Staub.
Verfügbarkeit:	Die Fläche muss innerhalb der nächsten 15 Jahre verfügbar sein und es müssen Verträge mit der Gemeinde betreffend die Verfügbarkeit des Baulandes abgeschlossen werden (§ 38 PBG).

4.3.3. Evaluation neuer Arbeitszonen

Für die Evaluation neuer möglicher Arbeitszonen wurde das Dokument «Strategiepapier Gewerbe» erarbeitet. Es wird an dieser Stelle auf die Beilage 2 verwiesen.

4.4. Siedlungsentwicklung nach 2038

Ob die Bauzonenreserven bis 2038 erschöpft sein werden, ist aufgrund der bisherigen Schwankungen des Bevölkerungswachstums schwierig abzuschätzen. Grundsätzlich soll die künftige Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen gemäss REP UBE stattfinden. Bei einer allfälligen Entwicklung soll diese hauptsächlich entlang der Kantonsstrasse stattfinden. Bei einer möglichen Weiterentwicklung wäre aus heutiger Sicht insbesondere die «Taillierung» zwischen Oberdorf und Inner Cheer aufzufüllen. Weiter wäre auch die Einzonung des ÜG Usser Cheer zu prüfen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre konzentriert sich in Hasle aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen auf die Reserven. Bei einem angestrebten Bevölkerungswachstum von durchschnittlich jährlich 0.5% (letzten 10 Jahre: ca. 0.1 %) sind die vorhandenen Wohnbauzonen kurz- und mittelfristig ausreichend. Die Gemeinde ist bestrebt, die noch vorhandenen Reserven verfügbar zu machen. Kurz- und mittelfristig kann die Gemeinde auch durch kompensatorische Ein- und Auszonungen die Siedlungsentwicklung beeinflussen. Da keine Reserven bei den Arbeitszonen bestehen, erarbeitete die Gemeinde ein Strategiepapier Gewerbe, welches die Weiterentwicklung der Arbeitszonen aufzeigt.

BEILAGEN

- Beilage 1: Quartieranalyse
- Beilage 2: Strategiepapier Gewerbe