

Grundlage zur Überarbeitung des räumlichen Gesamtkonzepts

Talboden Horw



Mario Baumgartner
Praktikant Raumplanung

Gemeinde Horw
15.07.2016

Quelle Titelbild:
Groups (G:), Hochbau, Raumplanung, Luftbilder
Horw – quelle angeben, SW weit 1

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Ziele und Vorteile der Siedlungsentwicklung nach innen	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Preisgünstiger Wohnraum.....	5
1.4	ÖV-Güteklassen	6
2	Grundlagen für die Quartieranalyse	8
2.1	Quartieraufteilung.....	8
2.2	Indikatoren	9
3	Eignung der Quartiere für die Siedlungsentwicklung nach innen.....	10
4	Strategieansätze	13
4.1	Übersichtskarte	14
4.2	Tabelle	15
5	Quartieranalyse	16
1	<i>Schiltmatt - Neumatt</i>	16
2	<i>Riedmatt</i>	18
3	<i>Rank - Brunnmatt</i>	20
4	<i>Winkelhalde - Dormenstrasse</i>	22
5	<i>Steine - Bifang</i>	24
6	<i>Sternenried</i>	26
7	<i>Äbenau</i>	28
8	<i>Pilatushang</i>	30
9	<i>Langmatt</i>	32
10	<i>Grütried</i>	34
11	<i>Wegmatt</i>	36
12	<i>Bachstrasse</i>	38
13	<i>Brändistrasse - Wegmattstrasse</i>	40
14	<i>Änziried - Brändi</i>	42
15	<i>Kantonsstrasse</i>	44
16	<i>Stimrüti - Sonnsyterain</i>	46
17	<i>Oberdorf</i>	48
6	LuBat Daten	50

1 Ausgangslage

Mit einer Quartieranalyse sollen die Entwicklungspotenziale der jeweiligen Quartiere herausgefunden werden. Zentrales Thema hierbei ist die Siedlungsentwicklung nach innen.

Laut den Bevölkerungsszenarien des Bundesamt für Statistik steigt die Wohnbevölkerung im Kanton Luzern in den nächsten 30 Jahren um 23 Prozent. In Absoluten Zahlen bedeutet dies ein Wachstum von Momentan rund 400'000 Einwohner auf 491'000 Einwohner.¹ Diese voraussichtliche Entwicklung wird weiteren Wohnflächenbedarf mit sich ziehen. Deswegen ist eine dichte aber qualitativ hochstehende Siedlungsstruktur anzustreben.

Um die bestehenden Bauzonen optimal nutzen und verdichten zu können benötigt es eine quantitative und qualitative Analyse.

Einen weiteren Schwerpunkt ist die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum. Hierzu muss ebenfalls festgestellt werden wo und wie preisgünstiger Wohnraum umgesetzt werden kann.

1.1 Ziele und Vorteile der Siedlungsentwicklung nach innen

- Belebte Quartiere und Gemeindezentren (öffentlicher Raum stärker nutzen)
- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Attraktive Landschaftsräume und der Erhalt von Landwirtschaftsflächen
- Positive Umweltbilanz (Prinzip der „kurzen Wege“)
- Verbesserte Infrastrukturausnutzung (gute ÖV-Erschliessung)²

1.2 Grundlagen

- Arbeitsbericht Quartieranalyse, 10.10.2007 (metron)
- Wohnraumpolitik, Preisgünstiger Wohnraum, 29.05.2015 (Lengacher Emmenegger AG)
- Räumliches Gesamtkonzept, 18 Januar 2007 (metron)
- Planungsbericht Wohnraumpolitik, 28. Januar 2016
- Zonenpläne genehmigt 30.9.2011, bzw. Bau- und Zonenreglement 26.9.2010
- Kantonaler Richtplan, 2009
- Preisgünstiger Wohnraum „Ein Baukasten für Städte und Gemeinden“, November 2013 (BWO)
- LuBAT: (Stand Ende 2015)
 - Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität/ Bevölkerungsentwicklung
 - Wohnfläche pro Hektar (m²/ha)
 - Wohnungsbelegung (E/Wg)
 - Wohnungen pro Hektare (Wg/ha)
 - Einwohner pro Hektare (Ew/ha)
 - Unüberbaute Bauzonen
- LuStat: (12. Mai 2016)
 - Bevölkerungsszenarien 2015-2045
 - Beschäftigte in Horw nach Wirtschaftssektoren
- Reisezeiten und ÖV-Güteklassen, 08.2013 (Bundesamt für Raumentwicklung ARE)
- Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“, 01.2013 (RAWI)
- Räumliche Entwicklungsstrategie Stadt Zürich, 03.2010 (Stadt Zürich)

Quellen: 1: Bevölkerungsszenarien 2015-2045, Medienmitteilung 12 Mai 2016, Lustat
2: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, S.4-5, RAWI

1.3 Preisgünstiger Wohnraum

„Mit dem dringlichen Postulat Nr. 655/2015 wird der Gemeinderat gebeten, Planungszonen für preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Für die provisorischen Nutzungsvorschriften soll eine um 20% höhere Ausnutzung zugelassen werden, wenn der Bauherr preisgünstigen Wohnraum realisiert oder zu dessen Erhalt beiträgt. Preisgünstiger Wohnraum heisst 25% unter der Marktmiete.“³

Instrumente:⁴

Ausnutzungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

- Mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden. Um wirklich preisgünstigen Wohnraum herstellen zu können muss die momentane Ausnutzung verdoppelt werden. Wenn dieser Ausnutzungsbonus beansprucht wird, verpflichtet sich der Eigentümer preisgünstigen Wohnraum umzusetzen.

Somit soll die soziale Durchmischung gewährleistet werden. Ausnutzungsbonus kann mit höherer AZ/ ÜZ, Gebäudehöhe, -länge, grösseren Gebäudetiefen, verkleinern der Grenz- und Gebäudeabstände erreicht werden.

Anwendung bei „Erneuern“ von Quartieren:

- Beispiel 1: zwei EFH-Eigentümer entscheiden sich ihre Parzellen gemeinsam zu überbauen, mit Gestaltungsplan erhalten sie eine höhere Ausnutzung, dabei verpflichten sie sich zum Beispiel für das Erstellen von je einer 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnung welche unter der üblichen Marktmiete vermietet werden.

- Beispiel 2: EFH-Eigentümer möchte An-, Umbauen, mit Gestaltungsplan erhält der Eigentümer eine höhere Ausnutzung, verpflichtet sich aber für das Erstellen einer Einlegerwohnung (2.5, 3.5 Zi-Whg), vorher lebten vielleicht zwei Personen in diesem Gebäude -> neu sind es 3-4 Personen, 50 – 100% Verdichtung.

Anwendung bei „Weiterentwickeln / Umstrukturieren“ von Quartieren:

- Auch hier soll der Ausnutzungsbonus Anreize für Parzellen übergreifende Planung erzeugen.

Zinsgünstige/ zinslose Darlehen:

- Eigentümer / Baugenossenschaften erhalten zinsgünstige/ zinslose Darlehen wenn sie sich für preisgünstigen Wohnungsbau bereit erklären. Bei Neubauten/ Sanierungen erhalten die Grundeigentümer zinsgünstige Darlehen für die Umsetzung von einem gewissen Anteil an preisgünstigen Wohnungen.

Land im Baurecht und zinsgünstige Darlehen:

- Die Gemeinde stellt einer Baugenossenschaft Land im Baurecht und ein zinsgünstiges Darlehen zur Verfügung.

Gemeinde baut eigene Wohnungen:

Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig.

Mietzinsbeiträge:

Gemeinde richtet direkte Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus.

Zone für preisgünstiger Wohnraum:

In der Nutzungsplanung werden Zonen für preisgünstigen Wohnraum vorgesehen. In diesem Bereich muss einen gewissen Anteil an preisgünstigen Wohnungen entstehen.

Quellen: 3: Wohnraumpolitik, preisgünstiger Wohnraum, Lengacher Emmenegger Partner AG

4: Preisgünstiger Wohnraum, ein Baukasten für Städte und Gemeinden, BWO, November 2013

1.4 ÖV-Güteklassen

Haltestellenkategorien	Art der Verkehrsmittel			
	Verkehrsmittelgruppe A		VM-Gruppe B	VM-Gruppe C
Kursintervall	Bahnknoten	Bahnlinien	Trams, Busse, Postautos, Rufbusse und Schiffe	Seilbahnen
< 5 Min.	I	I	II	V
6 – 9 Min.	I	II	III	V
10 – 19 Min.	II	III	IV	V
20 – 39 Min.	III	IV	V	V
40 – 60 Min.	IV	V	V	V

Abbildung 1: Haltestellenkategorien gemäss Art der Verkehrsmittel und Kursintervall. (Quelle: Reisezeiten und ÖV Güteklassen, ARE)

Haltestellenkategorie	Distanz zur Haltestelle			
	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	A	A	B	C
II	A	B	C	D
III	B	C	D	keine
IV	C	D	keine	keine
V	D	keine	keine	keine

Abbildung 2: ÖV-Güteklassen gemäss Haltestellenkategorien und Distanz zur Haltestelle. (Quelle: Reisezeiten und ÖV Güteklassen, ARE)

S-Bahn Haltestelle Horw: Haltestellenkategorie: III (Bahnlinie, 15 Min Intervall)
 ÖV-Güteklassen: < 300m = B, -500m = C, -750m = D

VBL Buslinie 20: Haltestellenkategorie: III (Busse, 6-9 Min. Intervall)
 (bis Horw-Zentrum) ÖV-Güteklassen: < 300m = B, -500m = C, -750m = D

VBL Buslinie 20: Haltestellenkategorie: IV (Busse, 10-19 Min. Intervall)
 (ab Horw-Zentrum – Horw, Spies.) ÖV-Güteklassen: < 300m = C, -500m = D, -750m = keine

VBL Buslinie 20: Haltestellenkategorie: IV (Busse, 20-39 Min. Intervall)
 (ab Horw-Zentrum Richtung Ennethorw / Technikumstr.) ÖV-Güteklassen: < 300m = D, -500m = keine, -750m = keine

VBL Buslinien: 14, 16, 21 Haltestellenkategorie: III (Busse, 6-9 Min. Intervall)
 (Horw-Bahnhof, Horw-Steinibach) ÖV-Güteklassen: < 300m = B, -500m = C, -750m = D

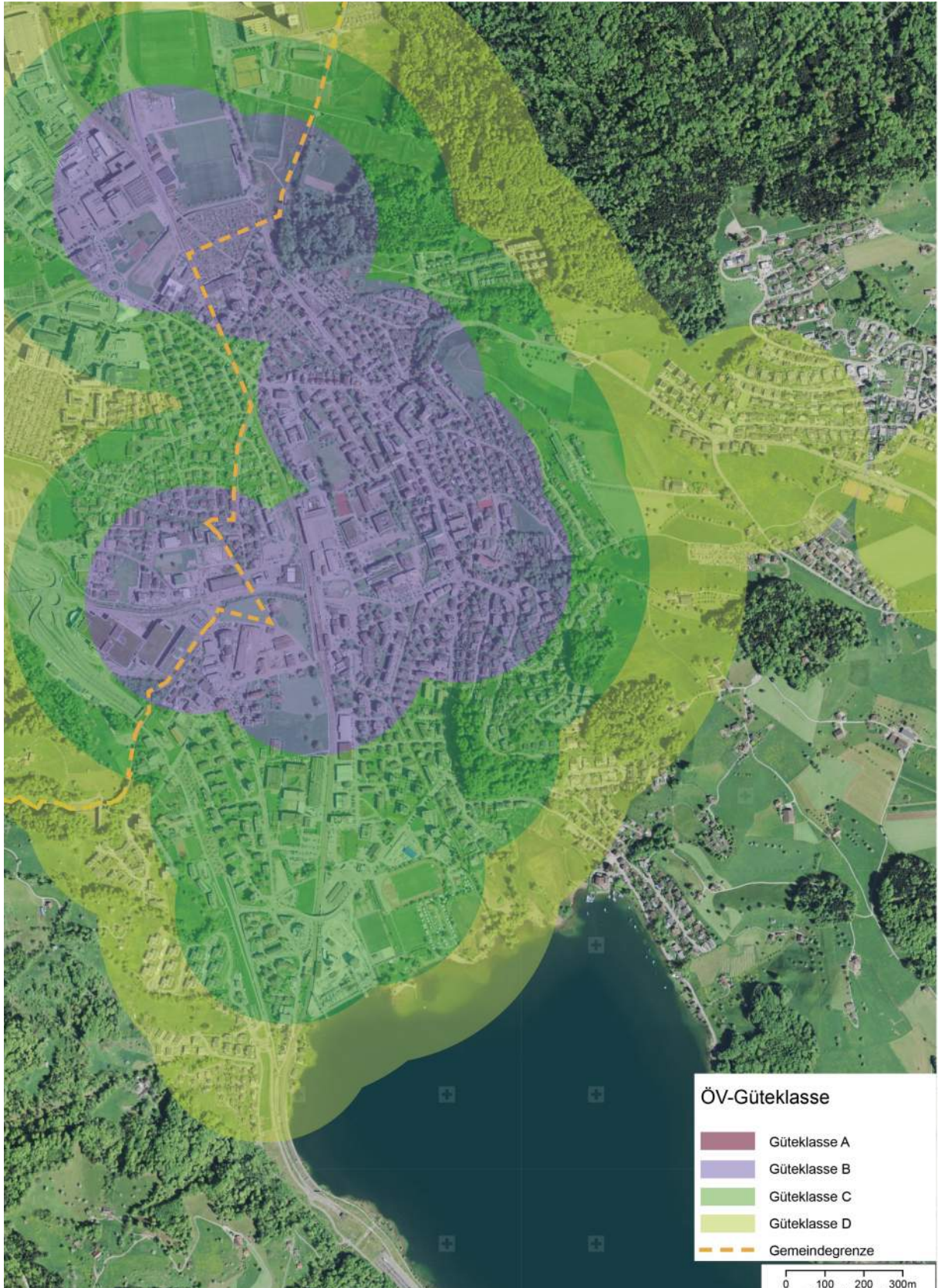


Abbildung 3: ÖV-Güteklassen gemäss Tabellen des Bundesamt für Raumentwicklung ARE, eigene Darstellung

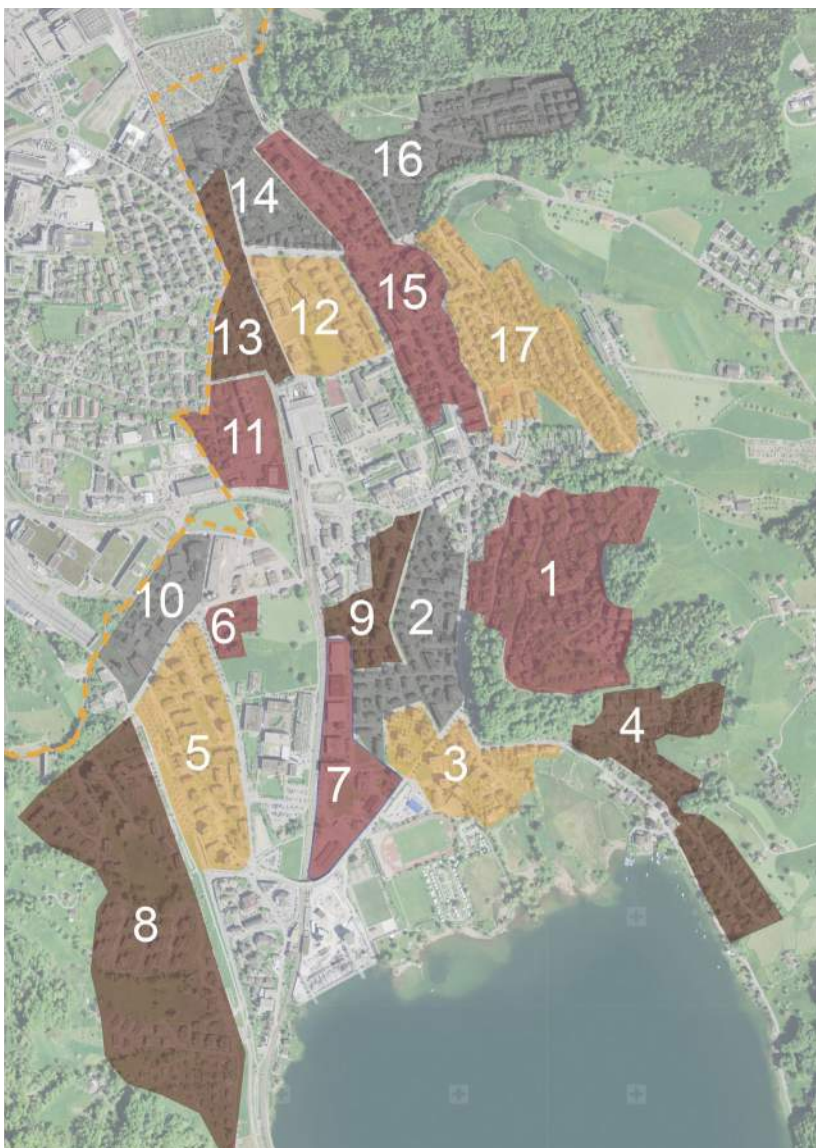
2 Grundlagen für die Quartieranalyse

2.1 Quartieraufteilung

Bei der Bestimmung des Quartierperimeters wurden die heutigen Strukturen beachtet. Berücksichtigt wurden dabei funktionale und/ oder räumliche Bezüge. Weiter mit eingeflossen sind Bebauungstypologien und/ oder ein bestimmtes städtebauliches Grundmuster. Auf die historisch gewachsenen Strukturen wurde ebenfalls Rücksicht genommen.

Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden dabei nicht berücksichtigt. Es wurde zum Beispiel keine Rücksicht auf die vorherrschenden Zonengrenzen des Zonenplanes genommen.

Gebiete mit aktuellen Bebauungsplänen und Entwicklungskonzepte wurden absichtlich nicht für die Quartieranalyse ausgewählt. Dies betrifft die Bebauungspläne „Horw-Mitte“, „Dorfkern-Ost“, „Dorfkern-Süd“, „Kernzone Winkel“ sowie die Entwicklungsgebiete „HSLU“ und „Ennethorw“.



- 1 Schiltmatt - Neumatt
- 2 Riedmatt
- 3 Rank - Brunnmatt
- 4 Winkelhalde - Dormenstr.
- 5 Steine - Bifang
- 6 Sternenried
- 7 Äbenau
- 8 Pilatushang
- 9 Langmatt
- 10 Grütried
- 11 Wegmatt
- 12 Bachstrasse
- 13 Brändistr. - Wegmattstr.
- 14 Änziried - Brändi
- 15 Kantonsstrasse
- 16 Stirnrüti - Sonnsyterain
- 17 Oberdorf

Abbildung 4: Quartieraufteilung, eigene Darstellung

2.2 Indikatoren

Lage:

Zentrumsnähe, Terrain, Aussicht, Nähe zu Strassen/ Bahnlinie

Mobilität:

- MIV
- ÖV-Güteklasse
- Fuss- Radwegnetz
- Einkaufsmöglichkeiten

Bebauungstypologie:

MFH, EFH, Reihenhäuser, Zeilenbau, offene Bauweise, Blockrand, Geschossigkeit, Dachlandschaft etc.

Bebauungszustand:

Fassade, gepflegter Aussenraum, Fenster, Dach, (Baualter), Sanierung/Abriss

Grün-, Freiräume:

Qualität der Grün- und Freiräume (Vielfalt, Naturnah etc.)
Quantität der Grün- und Freiräume (sind unbebaute Flächen vorhanden)
Parkplätze

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Sind die Gebäude städtebauliche aufeinander abgestimmt ?
Durch Eingriffe bestehende Strukturen gestärkt/ beschädigt ?
Aufwertung mit Eingriff/ Innenentwicklung ?

LuBat Daten (siehe Tabelle im Anhang):

Angegeben wird die Abweichung vom Mittelwert der verwendeten „Zonenschilder“. Jene Zonenschilder die nicht im Betrachtungsperimeter liegen (z.B. Bebauungspläne, Halbinsel etc.) wurden nicht miteingerechnet.

Ein Quartier besteht oft aus mehreren „Zonenschilder“. Von diesen „Zonenschildern“ wird der Mittelwert (Durchschnitt) angegeben. Es wurden nur jene Zonenschilder berücksichtigt, welche grossflächig im zu untersuchendem Quartier liegen.

Mittelwerte über den ganzen Betrachtungsperimeter:

Einwohner pro Hektar (Ständige Einwohner/ Fläche)	66.1 E/ha
Wohnungen pro Hektar (alle Wohnungen/ Fläche):	39.06 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (Wohnfläche „ständig Besetzt/ Fläche):	3151 m ² /ha
Wohnungsbelegung (Ständige Einwohner/ Wohnungen „ständig Besetzt):	2.2 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chancen):

Zukünftige Entwicklung, Verdichtungspotenzial, urbanes Quartier, Durchmischung, preisgünstiger Wohnraum

Risiko:

Quartier Identität in Gefahr, Segregation etc.

Anreize:

Raumplanerische Anreize

Realisierungschance/ Umsetzung:

Eigentümerstruktur, Baugenossenschaften etc.

3 Eignung der Quartiere für die Siedlungsentwicklung nach innen

In der nachfolgender Tabelle wurden die Quartiere für deren Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen bestimmt. Um diese Eignung festzustellen wurden die untersuchten Themen in Kategorien zugeteilt. Diese Kategorien reichen von „sehr gute Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen“ bis zu „keine/ bedingte Eignung“.

Folgende Themen sind in der Tabelle dargestellt: Lage, Mobilität, Bebauungstypologie, Bebauungszustand, Grün- und Freiräume, städtebauliche Qualität, Eignung für preisgünstigen Wohnraum, weitere Entwicklung (Chancen), Risiko und Realisierungschance/ Umsetzung. Mit der Gesamtbewertung kann herausgelesen werden, welcher Strategieansatz für dieses Quartier anzustreben ist (siehe Kap. 4). Im Abschnitt „Begründung Gesamtbewertung“ werden kurz die wichtigsten Faktoren für bzw. gegen eine Siedlungsentwicklung nach innen erwähnt.

Die gesamte Bewertung basiert auf der Quartieranalyse (siehe Kap. 5) und erfolgt zum grössten Teil auf subjektiver Basis.

Quartier	Lage (zentral, Umgebung)	Mobilität (ÖV-Erschliessung)	Bebauungstypologie	Bebauungszustand	Grün- und Freiräume	Städtebauliche Qualität	LuBat Daten	Eignung preisgünstiger Wohnungsbau	Weitere Entwicklung (Chancen)	Risiko	Realisierungschance / Umsetzung	Zusammenfassung / Gesamtbewertung	Begründung Gesamtbewertung
1 Schiltmat- Neumatt	orange	orange	orange	rot	grün	orange	orange	orange	orange	rot	orange	orange	Positiv = für Innenverdichtung Negativ = gegen Innenverdichtung Positiv: qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume, durchmisches Quartier fördern. Negativ: Dezentrale Lage (Hanglage), nicht optimale ÖV-Anbindung, komplexe Eigentümerstruktur, mit verdichten wird die Aussicht verbaut, Quartiercharakter könnte verloren gehen, bereits attraktive Wohnlage.
2 Riedmatt	grün	grün	grün	grün	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	Positiv: sehr zentrale Lage, gute ÖV-Anbindung, viele sanierungsbedürftige Zeilenbauten, quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, Potenzial für Urbanes durchmisches Quartier, z.T. sind Baugenossenschaften Eigentümer, Naherholungsgebiet „Dorfbach“, Potenzial für gutes Fuss- und Radwegnetz. Negativ: qualitative Mängel bei Grün- und Freiräume, verlust von günstigen Wohnungen, verlust von Quartiercharakter, bereits hohe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche.
3 Rank- Brunnmatt	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	Positiv: zwischen See und Freizeitanlage gelegen, viele sanierungsbedürftige Bauten, quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, städtebauliche Mängel vorhanden, Potenzial bei Einwohnerdichte und Wohnungsbelegung, Naherholungsgebiet „Dorfbach“, Potenzial für gutes Fuss- und Radwegnetz. Negativ: momentan noch nicht gut erschlossen (Öv), fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräumen, verlust von günstigen Wohnungen, Verlust von Quartiercharakter, bereits hohe Wohnungsdichte und Wohnfläche pro Hektar.
4 Winkelhalde- Dormenstrasse	rot	rot	orange	orange	orange	orange	orange	orange	orange	rot	orange	orange	Positiv: sanierungsbedürftige Bauten vorhanden, hohe Vielfalt an Grün- und Freiräumen, sehr tiefe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche. Negativ: dezentrale Lage(Hanglage), nicht gut erschlossen (Öv), viele EFH, komplexe Eigentümerstruktur, bereits hohe Wohnungsbelegung, bereits attraktive Wohnlage

Abbildung 5: Zusammenstellung der Quartiere für „Eignung der Quartiere für die Siedlungsentwicklung nach innen“, eigene Darstellung (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, S.17)

Quartier	Lage (zentral, Umgebung)	Mobilität (ÖV-Erschliessung)	Bebauungstypologie	Bebauungszustand	Grün- und Freiräume	Städtebauliche Qualität	LuBat Daten	Eignung preisgünstiger Wohnungsbau	Weitere Entwicklung (Chancen)	Risiko	Realisierungschance / Umsetzung	Zusammenfassung / Gesamtbewertung	Begründung Gesamtbewertung
													<p>Positiv = für Innenverdichtung Negativ = gegen Innenverdichtung</p>
5 Steine - Bifang													<p>Positiv: Nähe zu Hochschule, einigermaßen zentrumsnah, einige sanierungsbedürftige Bauten, quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, städtebauliche Mängel vorhanden, tiefe Wohnungsbelegung, liegt an Autobahnpark und Südallee (geplant).</p> <p>Negativ: nicht gut erschlossen (ÖV-Güteklasse C-D), zum Teil fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräumen, Verlust von günstigen Wohnungen, Verlust von Quartiercharakter, bereits hohe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche, fehlende Einkaufsmöglichkeit.</p>
6 Sternenried													<p>Positiv: sehr zentrale Lage, gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, städtebauliche Mängel vorhanden, liegt an geplanter Südallee.</p> <p>Negativ: guter baulicher Zustand, zum Teil fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräumen, Verlust von Quartiercharakter, bereits hohe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte, realisierte Wohnfläche und Wohnungsbelegung.</p>
7 Äbenau													<p>Positiv: sehr zentrale Lage, mässige ÖV-Anbindung (Güteklasse B-C), quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, städtebauliche Mängel vorhanden, tiefe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche.</p> <p>Negativ: guter baulicher Zustand, zum Teil fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräumen, Verlust von lokalem Gewerbe.</p>
8 Pilatushang													<p>Positiv: Wohnblöcke auf grosser Parzelle (Potenzial zur Verdichtung), tiefe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche.</p> <p>Negativ: dezentrale Lage (Hanglage), nicht gut erschlossen (ÖV), guter baulicher Zustand, fehlende Qualität der Grün- und Freiräume (bei Wohnblöcke), sonst sehr attraktive Wohnlage, viele neue Überbauungen.</p>
9 Langmatt													<p>Positiv: sehr zentrale Lage, gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), viele sanierungsbedürftige Bauten, Potenzial für Urbanes durchmischtes Quartier, z.T. grosse Parzellen (gut für preisgünstiger Wohnungsbau), z.T. sind Baugenossenschaften Eigentümer, Potenzial für gutes Fuss- und Radwegnetz, städtebauliche Mängel vorhanden.</p> <p>Negativ: qualitative Mängel bei Grün- und Freiräume, Standort kann für aktuelles Gewerbe zu teuer werden, bereits hohe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte, realisierte Wohnfläche und Wohnungsbelegung.</p>
10 Grütried													<p>Positiv: zentrale Lage, mässige ÖV-Anbindung (Güteklasse B-C), Potenzial für urbanes Gewerbe- und Einkaufsgebiet, sehr Zentral -> Eigentümer könnten grosse Interesse an Verdichtung haben, (Autobahnanschluss), liegt an Autobahnpark (geplant)</p> <p>Negativ: mehrheitlich guter baulicher Zustand, fehlende Qualität der Grün- und Freiräume, Standort kann für aktuelles Gewerbe zu teuer werden, Verlust des „EFH-Gartenstadtquartier“.</p>
11 Wegmatt													<p>Positiv: sehr zentrale Lage, gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), viele nicht überbaute Flächen, hohe Qualität an Grün- und Freiräume, Potenzial für Urbanes Gebiet mit Gewerbe-, Einkaufs- und Freizeiteinrichtung, z.T. grosse Parzellen, tiefe Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche</p> <p>Negativ: mehrheitlich guter baulicher Zustand, EFH vorhanden, Verlust von „Gartenstadt“ Quartier, Standort kann für aktuelles Gewerbe zu teuer werden.</p>

Abbildung 5: Zusammenstellung der Quartiere für „Eignung der Quartiere für die Siedlungsentwicklung nach innen“, eigene Darstellung

Quartier	Lage (zentral, Umgebung)	Mobilität (ÖV-Erschliessung)	Bebauungstypologie	Bebauungszustand	Grün- und Freiräume	Städtebauliche Qualität	LuBat Daten	Eignung preisgünstiger Wohnungsbau	Weitere Entwicklung (Chancen)	Risiko	Realisierungschance / Umsetzung	Zusammenfassung / Gesamtbewertung	Begründung Gesamtbewertung
													<p>Sehr gute Eignung gute Eignung mässige Eignung keine/ Bedingte Eignung</p> <p>Positiv = für Innenverdichtung Negativ = gegen Innenverdichtung</p>
12 Bachstrasse	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	<p>Positiv: sehr zentrale Lage, gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), viele sanierungsbedürftige Zeilenbauten, durchschnittliche realisierte Wohnfläche, quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, Potenzial für Urbanes durchmisches Quartier, Baugenossenschaften sind Eigentümer, Eignung für preisgünstiger Wohnraum, Potenzial für gutes Fuss- und Radwegnetz.</p> <p>Negativ: z.T. qualitative Mängel bei Grün- und Freiräume, Verlust von günstigen Wohnungen, Standort kann für aktuelles Gewerbe zu teuer werden, bereits hohe Einwohnerdichte</p>
13 Brändistrasse- Wegmatt	gute Eignung	gute Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	mässige Eignung	<p>Positiv: Zentrale Lage, mässig gute ÖV-Anbindung (Güteklassen B-C), einige sanierungsbedürftige Bauten, tiefe Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche, durchschnittliche Einwohnerdichte, quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, hohe qualitative Grün- und Freiräume.</p> <p>Negativ: hauptsächlich EFH Siedlung (Gartenstadt), Verlust von Quartiercharakter, oft guter baulicher Zustand, gute städtebauliche Qualität (Vorort - Gartenstadtcharakter), nicht geeignet für Preisgünstiger Wohnraum, komplexe Eigentümerstruktur,</p>
14 Änziried - Brändi	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	<p>Positiv: sehr Zentrale Lage, sehr gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), quantitative Grün- und Freiräume vorhanden, Potenzial für Urbanes durchmisches Quartier, Bezug zu Kantonsstr. und Krienserstr. schaffen (Mischzone). Potenzial für gutes Fuss- und Radwegnetz.</p> <p>Negativ: z.T. qualitative Mängel bei Grün- und Freiräume, Verlust von günstigen Wohnungen, bereits hohe Einwohnerdichte/ realisierte Wohnfläche</p>
15 Kantonsstrasse	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	<p>Positiv: Zentrum, gute ÖV-Anbindung (Güteklasse B), z.T. in 30er Zone, einige unternutze Flächen, sanierungsbedürftige Bauten vorhanden, Freiräume für Verdichtung vorhanden, Bezug zur Strasse attraktiver gestalten, gute Eignung für preisgünstigen Wohnraum (parzellenübergreifend).</p> <p>Negativ: fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräumen, Verlust von günstigen Wohnungen, Verlust von „Dorfcharakter, historische Bauten vorhanden, bereits hohe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche.</p>
16 Stimrüti - Sonnsyterain	mässige Eignung	keine/ Bedingte Eignung	keine/ Bedingte Eignung	keine/ Bedingte Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	mässige Eignung	<p>Positiv: qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume, durchmisches Quartier fördern, tiefe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche.</p> <p>Negativ: Dezentrale Lage (Hanglage), nicht optimale ÖV-Anbindung, komplexe Eigentümerstruktur, mit verdichten wird die Aussicht verbaut, Quartiercharakter könnte verloren gehen, bereits attraktive Wohnlage.</p>
17 Oberdorf	mässige Eignung	keine/ Bedingte Eignung	keine/ Bedingte Eignung	keine/ Bedingte Eignung	Sehr gute Eignung	mässige Eignung	Sehr gute Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	keine/ Bedingte Eignung	mässige Eignung	mässige Eignung	<p>Positiv: qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume, durchmisches Quartier fördern, tiefe Einwohnerdichte, Wohnungsdichte und realisierte Wohnfläche</p> <p>Negativ: Dezentrale Lage (Hanglage), nicht optimale ÖV-Anbindung, komplexe Eigentümerstruktur, mit verdichten wird die Aussicht verbaut, Quartiercharakter könnte verloren gehen, bereits attraktive Wohnlage</p>

Abbildung 5: Zusammenstellung der Quartiere für „Eignung der Quartiere für die Siedlungsentwicklung nach innen“, eigene Darstellung

4 Strategieansätze

Bewahren:

Der Bestand soll erhalten bleiben und wo nötig/ möglich saniert werden. Besonders zu beachten sind hier die historischen und schützenswerten Bauten. Bei diesem Strategieansatz wird keine höhere Dichte angestrebt.

Erneuern:

Mit diesem Strategieansatz soll ein behutsamer Eingriff in die bestehenden Strukturen möglich werden. Die Ursprungsnutzung bleibt weitgehend erhalten und es wird lediglich eine geringe bis moderate quantitative Entwicklung angestrebt. Dieser Ansatz kommt in Horw vor allem in Aussenquartieren an Hanglagen zur Anwendung. Hauptsächlich bestehen diese Quartiere aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Angestrebt wird hier eine massvolle Verdichtung der bestehenden Strukturen. Dies kann oft nur parzellenübergreifend vollzogen werden. Eine moderate Erhöhung der bestehenden Baudichte ist zu prüfen und wo möglich umzusetzen. Diese Quartiere sollen aber ihren ursprünglichen Charakter bewahren und nur punktuell verdichtet werden.

Weiterentwickeln:

Die Strategie ermöglicht eine Erhöhung der bestehenden Dichte mehrheitlich im Umfang der heutigen BZR-Reserven. Sie orientiert sich aber weitgehend am Charakter und an der Siedlungsstruktur des Gebietes. In der Gemeinde Horw kommt dieser Ansatz bei bestehenden Wohn- und Arbeitsquartieren in Zentrumsnähe zur Anwendung.

Umstrukturieren

Die Veränderung wird hier meist durch die Neunutzung ausgelöst. Der Spielraum betreffend Typologie und Dichte ist gross. Die maximale Dichte gemäss BZR wird erreicht, die Erhöhung darüber hinaus ist fallweise möglich. Der Strategieansatz „Umstrukturieren“ setzt eine zentrale Lage sowie grosses Potenzial für ein urbanes Quartier voraus. Auf die Gemeinde Horw betrachtet ist eine gute ÖV-Erschliessung ebenfalls von zentraler Bedeutung.

4.1 Übersichtskarte

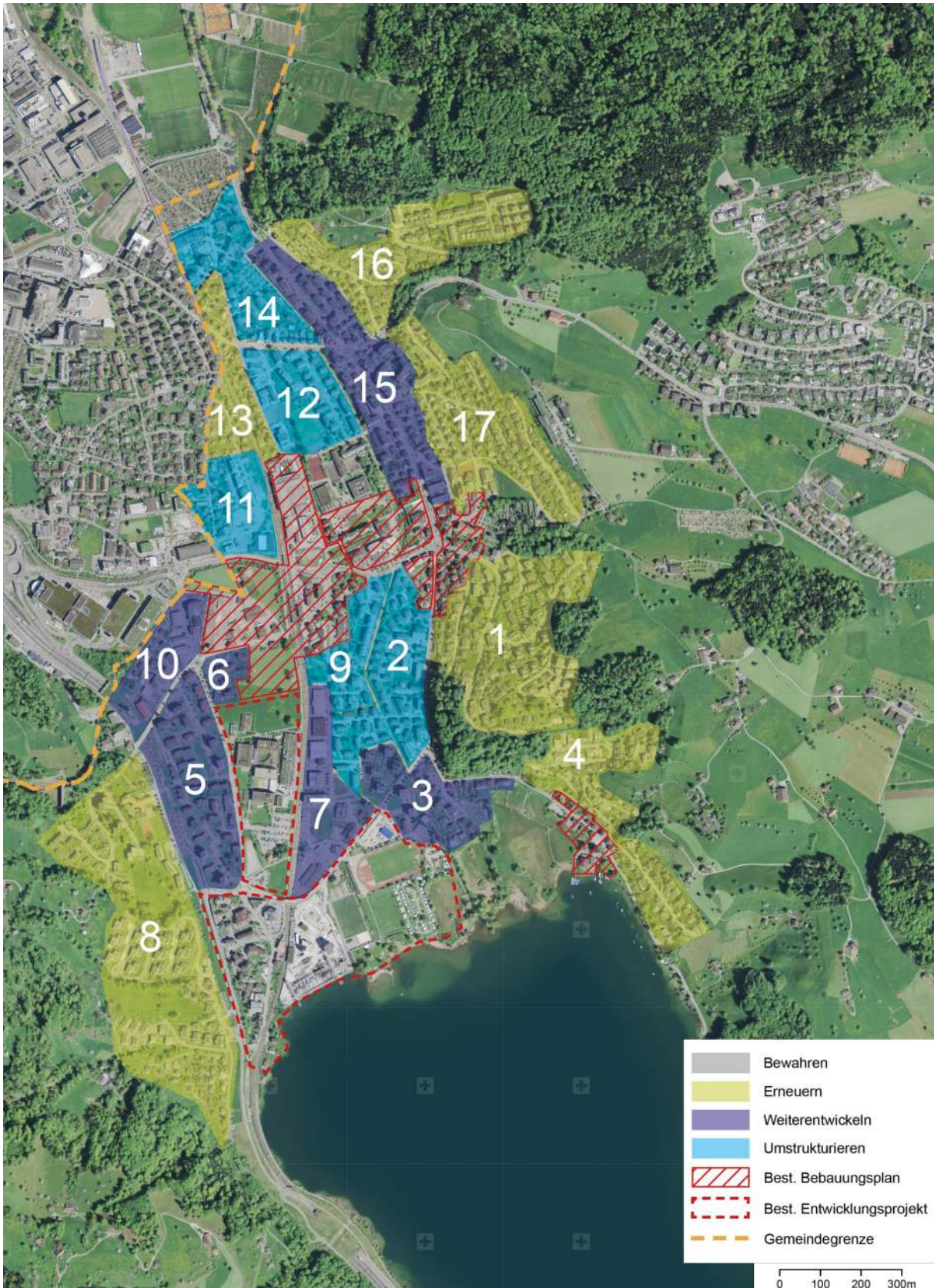


Abbildung 6: Übersichtskarte der Quartiere mit angebe des Strategieansatzes, eigene Darstellung

4.2 Tabelle





Strategieansatz	Bewahren 	Erneuern 	Weiterentwickeln 	Umstrukturieren 
Kernelement	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung	Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Typologische Neuinterpretation
Raumtyp Horw	Ortskern Ortszentrum	EFH-Quartiere, 2-3 geschossige MFH „Vorort“ Siedlungen, oft Hanglage	best. Wohn-Arbeitsquartiere zentrumnah	zentrale Wohn-/ Arbeitsgebiete
Nutzung und quantitative Entwicklung	Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung	Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung, geringe bis moderate quantitative Entwicklung	Anpassung/ Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung	neue Nutzungsmischung Fokussierung auf neue Nutzergruppen quantitative hohe Entwicklung
Städtebauliche Veränderung	Erhalt vorhandener Strukturen	punktueller bauliche Ergänzungen	Realisierung höherer Dichte , erhalt best. städtebaulicher Grundmuster Weiterentwicklung/ Teilersatz	Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichte Bruch mit städte- bzw. ortsbaulichen Grundmustern
Chancen	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	geringe bis moderate quantitative Entwicklung	hochwertige Strukturen erhalten/ moderate quantitative Entwicklung	Schaffung neuer, hochwertigen Wohn- und Arbeitsquartiere grosse quantitative Entwicklung hochwertige Strukturen mit hohem Identifikationswert
Risiken/ Herausforderungen	Identität des Raumes Denkmalpflege komplexe Eigentümerstruktur Erhalt des Ortsbildes	Identität des Raumes, komplexe Eigentümerstrukturen	Veränderung des Ortsbildes Infrastrukturkapazität	Städtebauliche Integration Veränderung des Ortsbildes Infrastrukturkapazität
Massnahmen	Schützenswerte Gebäude und Bebauungsstrukturen definieren qualitätsvolle Weiterentwicklung	Parzellen zusammenlegen angemessene Baudichte festlegen	Nutzungsdichte und Zonentyp überprüfen und bei Bedarf anpassen Qualitätsverfahren für bauliche Entwicklung fördern	Nutzungsdichte und Zonentyp anpassen Qualitätsverfahren für bauliche Entwicklung fördern

Abbildung 7: Tabelle der Strategieansätze, eigene Darstellung (Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, S. 22)

5 Quartieranalyse

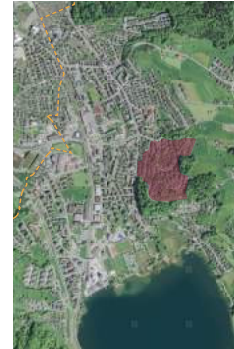
1 Schiltmatt - Neumatt

Lage:

Östlich des Ortszentrums an westlicher Hanglage, Aussicht auf Pilatus/ Talboden Horw und z.T. See

Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand, ganzes Quartier in 30er Zone
- ÖV-Güteklasse B-C
- Keine nennenswerte Fuss- und Radwege
- Nächste Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum



Bebauungstypologie:

Terrassen MFH, MFH, Reihenhäuser, wenige EFH, MFH-Gebäude oft Flachdächer, Wohnquartier

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem Zustand.

Grün- und Freiräume:

Wenig Grün- und Freiräume für Verdichtung vorhanden, Qualitativ hohe Grün- Freiräume, hoher Bestand an Hecken, Büsche und Bäume, Spielplätze etc. vorhanden.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

„Vorort“ Charakter, mit gewissem Abstand und Ruhe, meist attraktive Aussenräume.

LuBat Daten:

Datennr.: 4594, 22323, 28272, 24969

- Einwohner pro Hektar (E/ha):	Durchschnitt	62 E/ha
- Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	unter dem Durchschnitt	32 Wg/ha
- Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	Durchschnitt	3180 m ² / ha
- Wohnungsbelegung (E/Wg):	Durchschnitt	2.3 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Quartiercharakter bewahren, massvolle Nachverdichtung erstrebenswert (Vor allem bei EFH) Siedlungsrand aufwerten und stärken, Zentrumswirkung an Hauptstrasse fördern (Mischnutzung Wohnen/ Gewerbe etc.), offene Bauweise erhalten und Durchlässigkeit gewährleisten.

Risiko:

Quartiercharakter zerstören -> es kann davon ausgegangen werden, dass jetzige Bewohner zufrieden mit ruhiger/ nicht stark zersiedelter Siedlungsstruktur sind.

Anreize:

Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Bei Parzellenzusammenlegung höhere Ausnutzung (mit Gestaltungsplan), Verpflichtung zu Teilweisen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsgrösse Begrenzung/ Mietobergrenze) -> Soziale Durchmischung fördern. Vor allem bei kleinen Parzellen und EFH.

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur

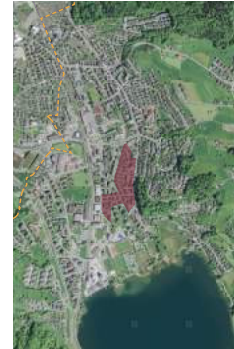


Abbildung 8: typische Bebauung in der Neumattstrasse, gute Qualität der Grün- und Freiräume



Abbildung 9: typische Bebauung in der Neumattstrasse, Aussicht auf Talboden Horw und Pilatus

2 Riedmatt



Lage:

Südlich des Ortszentrums, südöstlich des Entwicklungsgebiets „Horw-Zentrum“, im Osten durch Dorfbach/ Steinibach begrenzt, flaches Terrain, liegt westlich der Kantonsstrasse.

Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand,
- ÖV-Güteklasse B-C
- Fussweg entlang Dorfbach/ Steinibach (Promenadenweg), Radweg entlang der Kantonsstrasse
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten

Bebauungstypologie:

Viele 3-4 geschossige Zeilenbauten mit Satteldach, offene Baustruktur, (ca. 50er - 70er Jahre) wenige EFH, an Kantonsstrasse Mischnutzung, sonst Wohnquartier

Bebauungszustand:

Viele Bauten sind sanierungsbedürftig, Gebäude haben sich zum Teil abgesenkt, einige neuere Bauten sind in gutem Zustand.

Grün- und Freiräume:

Viele Grün- und Freiräume für Verdichtung vorhanden, Fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräume, da die Freiräume kaum genutzt sind existiert eine schlechte Aussenraumqualität.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Obwohl viele ähnliche/ einheitliche Bauten vorhanden sind, existiert nur ein schwaches Zusammenspiel der einzelnen Bauten. Durch Zentrale/ mehrheitlich ruhige Lage viel Potenzial, mit der Papiermühle besitzt das Quartier eine wichtige Kultureinrichtung. Dorfbach wirkt als Trennung zwischen den Quartieren.

LuBat Daten:

Datennr: 22841, 21559 (lieg mehrheitlich im Quartier 2, Brunnmatt-Quartier (vom Quartier 3) ist hier eingerechnet)

- Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr hoch	122 E/ha
- Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr hoch	79 Wg/ha
- Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	hoch	5079 m ² /ha
- Wohnungsbelegung (E/Wg):	unter dem Durchschnitt	1.9 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Urbanes Quartier mit hoher Aussenraum- und Freiraumqualität (nähe zu Dorfbach besser nutzen, aufwerten, Querungen), funktionale/ soziale Durchmischung fördern (Alterswohnungen, preisgünstige Wohnungen, Arbeiten, Wohnen) ÖV orientierte Wohnsiedlung mit gutem Fahrrad- und Fusswegnetz zu Bahnhof, See und Zentrum. Oft nur Parzellen übergreifend umsetzbar. Sehr gut geeignet für Quartiererneuerungszone, Quartier mit Strassenraumgestaltung und Freiraumkonzept aufwerten. Bezug zu Kantonsstrasse schaffen (Vorbereich der Gebäude etc., EG publikumsorientierte Nutzung).

Risiko:

Günstige, Einfache Wohnverhältnisse können verloren gehen, finanziell Schwache Haushalte werden so „ausgemustert“ (Segregation).

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Zwei Parzellen im Besitz einer Baugenossenschaft, sehr Zentrale Lage -> Eigentümer könnten Interesse an Verdichtung haben.



Abbildung 10: Zeilenbauten in der Riedmattstrasse, wenig kleine Fenster, im EG kein Zugang zu Aussensitzplätze

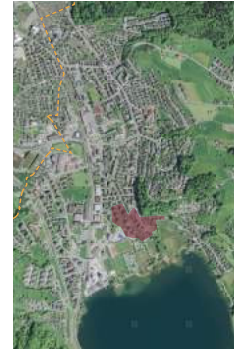


Abbildung 11: Zeilenbauten in der Brunnmattstrasse, kaum genutzte Aussenräume

3 Rank - Brunnmatt

Lage:

Südliches Quartier von Horw, liegt nördlich von See, Steinibachried und Freizeit-anlage Seefeld, Steinibach durchquert das Quartier in Nord-Süd Richtung, liegt an Kantonsstrasse, flaches Terrain.



Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand,
- ÖV-Gütekategorie C-D
- Radweg durchquert Quartier in Ost-West Richtung, Fussweg in Süd-Nord Richtung am Steinibach,
- Keine nahen Einkaufsmöglichkeiten

Bebauungstypologie:

Viele bis zu 8 geschossige MFH-Gebäude mit Flachdächer, vereinzelt auch EFH und einige ca. 3 geschossige Reihen-MFH (Satteldächer), es herrscht fast nur Wohnen vor.

Bebauungszustand:

Viele Bauten sind sanierungsbedürftig, einige neuere Bauten in gutem Zustand.

Grün- und Freiräume:

Viele Freiräume für Verdichtung vorhanden, fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräume, kaum Aussenraumqualität, auch die Strassen wirken nicht wie Quartierstrassen. z.T. keine Sitzplätze in EG-Wohnungen vorhanden, die Grün- und Freiräume sind aber sehr unterschiedlich -> bei kleineren MFH und EFH oft gute Grünflächen etc.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

z.T. einheitliche Typologien erkennbar, trotzdem willkürliche Ansammlung von verschiedenen Gebäude.

LuBat Daten:

Datenr.: 22936, 13405, 28441, ,21559' (ohne Brunnmatt – da keine eigene Daten für dieses Quartier vorhanden sind)

Einwohner pro Hektar (E/ha):	Durchschnitt	63 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	über dem Durchschnitt	51.6 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar:	über dem Durchschnitt	3406 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	tief	1.7 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Nähe zu See und Freizeit,- Sportanlage gute Voraussetzung für eine Quartieraufwertung/ Verdichtung, Steinibach kann hohes Potenzial für ein zukünftiges Naherholungsgebiet im Zentrum des Quartiers darstellen. Zum Teil grosse Parzellen welche noch Potenzial für Verdichtung bieten, Quartier mit Strassenraumgestaltung und Freiraumkonzept aufwerten.

Risiko:

Günstige, Einfache Wohnverhältnisse können verloren gehen, finanziell Schwache Haushalte werden so „ausgemustert“ (Segregation). Viele verschiedene Eigentümer, vor allem mit EFH-Besitzer Konflikte möglich.

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden.
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Zum Teil befinden sich die Gebäude in der Riedschutzzone



Abbildung 12: 8 geschossiges MFH in der Seefeldstrasse, kein Bezug zum Panoramaweg



Abbildung 13: Blick Richtung Norden (Steinbach und Promenadenweg), gute Qualität der Grün- und Freiräume

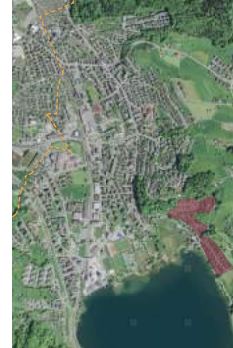
4 Winkelhalde - Dormenstrasse

Lage:

Südöstlich des Ortszentrums an Süd/ West Hanglage, im Übergang zur Halbinsel Horw, Aussicht auf Pilatus und z.T. See, Quartier grenzt an See.

Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand, kein Durchgangsverkehr, sehr ruhige Lage
- ÖV-Güteklasse D-keine
- Rad- und Fussweg führt direkt am See entlang
- Keine nahen Einkaufsmöglichkeiten



Bebauungstypologie:

Freistehende 2-3 geschossige Bauten (Satteldächer), meist EFH (50er-60er Jahre), einige Terrassen-MFH vorhanden mit Flachdächer, es herrscht ausschliesslich Wohnen vor.

Bebauungszustand:

Zum Teil sanierungsbedürftige Gebäude.

Grün-, Freiräume:

wenig Freiräume für Verdichtungspotenzial, viel qualitativ gute Grün- Freiräume, hoher Bestand an Hecken, Büsche und Bäume.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Historischer Kern „Winkel“ (Bebauungsplan), Nähe zu See/ Steinibachried, EFH Siedlung an ruhiger Lage, z.T. Seeblick, hohe Aussenraumqualität, schmale Quartierstrassen mit hoher Aufenthaltsqualität

LuBat Daten:

Datennr.: 28358, 13254, 21440

Einwohner pro Hektar (E/ha):	tief	31 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	tief	16.8 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	tief	1983 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.5 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Quartiercharakter bewahren, massvolle Nachverdichtung erstrebenswert (Vor allem bei EFH) Siedlungsrand aufwerten und stärken, Umgang mit Nähe zu See und Steinibachried benötigt besondere Vorsicht, offene Bauweise erhalten und Durchlässigkeit gewährleisten.

Risiko:

Quartiercharakter zerstören -> es kann davon ausgegangen werden, dass jetzige Bewohner zufrieden mit ruhiger/ nicht stark zersiedelter Siedlungsstruktur sind, da keine gute ÖV-Anbindung besteht, würde wahrscheinlich mit Verdichtung mehr MIV generiert.

Anreize:

Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Bei Parzellenzusammenlegung höhere Ausnutzung (mit Gestaltungsplan), Verpflichtung zu Teilweisen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsgrösse Begrenzung/ Mietobergrenze) -> Soziale Durchmischung fördern. Vor allem bei kleinen Parzellen und EFH.

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur



Abbildung 14: MFH mit Flachdächer in der Dormenstrasse (Hintergrund)

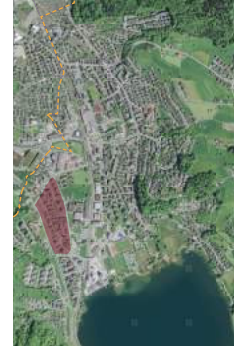


Abbildung 15: Winkelhalde, hohe Qualität von Grün- und Freiräume, (Quelle: google-streetview)

5 Steine - Bifang

Lage:

Westliches Quartier von Horw, östlich des Quartiers beginnt der Pilatushang, liegt östlich der Überdeckten Autobahn A2, liegt westlich der HSLU, nach Westen leicht ansteigendes Terrain.



Mobilität:

- MIV orientiert, sehr viele Parkplätze am Strassenrand,
- ÖV-Güteklasse: C-D
- Liegt zwischen geplanter Süd-Allee und geplantem Autobahnpark
- Keine nahen Einkaufsmöglichkeiten

Bebauungstypologie:

Offene Bauweise, das Quartier wird von hohen bis zu 11 geschossigen MFH Gebäude geprägt. Es herrscht ausschliesslich Wohnen vor, die meisten Gebäude wurden in den 1960er/ 1970er Jahre erbaut.

Bebauungszustand:

Viele Bauten wirken sanierungsbedürftig, einige wurden schon saniert.

Grün- und Freiräume:

Viele Freiräume für Verdichtung vorhanden, sehr unterschiedliche Qualitäten der Aussenräume, einige Quartierteile weisen gute Frei- und Grünräume mit Spielplätzen etc. auf. Doch einige Freiräume sind ungenutzt.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Auch hier sind einheitliche Typologien erkennbar welche zusammen ein „eigenes“ Quartier bilden, trotzdem weist das Quartier eine schwache städtebauliche Qualität auf. oft weisen die Gebäude keine Aussensitzplätze auf, sehr Dicht bebaute Siedlung mit engen Quartierstrassen.

LuBat Daten:

Datennr.: 28453

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr hoch	149 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr hoch	71 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	hoch	5150 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	Durchschnitt	2.1 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Das Quartier liegt westlich des Entwicklungsgebiets „Horw-Mitte“. Durch diese zentrale Lage weist das Quartier ein grosses Potenzial für ein Urbanes Quartier auf. Der Standort direkt neben der Hochschule für Technik und Architektur ergibt einen guten Wohnstandort für Studierende und Beschäftigte der Hochschule. Des Weiteren ist rund die Hälfte der Gebäude im Besitz einer Baugenossenschaft. Eine gute Anbindung an das Gebiet „Horw-Zentrum“ ist erstrebenswert. Aus diesen Gründen sollen in diesem Quartier die bisherigen Strukturen erhalten werden und massvoll weiterentwickelt werden. Das unterbringen eines Quartierladens wäre anzustreben. Liegt an der geplanten „Süd-Allee“, Freiraumkonzept erstellen.

Risiko:

Auch hier besteht die Gefahr, dass einfache und günstige Wohnungen für finanziell schwache Haushalte und Studenten verloren gehen. Deshalb ist es wichtig, dass bei Sanierungen und Neubauten Anreize für PG-Wohnungsbau geschaffen werden (vor allem für Baugenossenschaft), da keine gute ÖV-Anbindung besteht, würde wahrscheinlich mit Verdichtung mehr MIV generiert.

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden.
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Rund die Hälfte der Bauten sind im Besitz einer Baugenossenschaft, dies erhöht die Realisierungschance von Parzellen übergreifenden Bauvorhaben.



Abbildung 16: von der Technikumstrasse aus, im Hintergrund bereits sanierte Gebäude



Abbildung 17: Bebauung in der Schlundmatt, grosser offener Parkplatz im Vordergrund

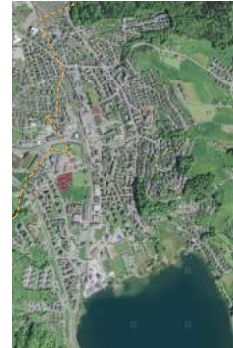
6 Sternenried

Lage:

Das Quartier liegt zwischen Horw-Zentrum und dem Quartier „Steine –Bifang“. Sehr Zentrale Lage, flaches Terrain.

Mobilität:

- Das Quartier ist im Bereich MIV zweigeteilt, die ältere Überbauung im Norden weist viele offene Parkplätze auf, in der neuen Wohnsiedlung hingegen existiert nur eine Tiefgarage.
- ÖV-Güteklasse: B
- Grenzt an geplante „Süd-Allee“
- Nächste Einkaufsmöglichkeiten „Ortszentrum“



Bebauungstypologie:

Es sind zwei eigenständige Quartierstrukturen erkennbar, beide mit 4-5 geschossige MFH (die ältere Überbauung mit Satteldächer, die neue mit Flachdach), ausschliesslich Wohnen

Bebauungszustand:

Neubaubereich, andere Überbauung Mitte 1980er Jahre erbaut, Guter baulicher Zustand.

Grün- und Freiräume:

mässig Freiräume für Verdichtung vorhanden, das Neubaubereich weist eine hohe Aussenraumqualität auf, gutes Quartierzentrum, bei der etwas älteren Überbauung existieren bezüglich Grün- und Freiräume Mängel.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Hohe Einwohnerdichte, vor allem neue Überbauung gute städtebauliche Qualität, obwohl die Bauten nur wenig Bezug auf die umliegende Bausubstanz nehmen.

LuBat Daten:

Datennr.: 24344

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr hoch	132 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	über dem Durchschnitt	53 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	über dem Durchschnitt	3846 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	hoch	2.7 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Das Quartier liegt unmittelbar neben dem Entwicklungsgebiet „Horw-Mitte“. Guter Anschluss an den ÖV, Weiterentwicklung der bisherigen Strukturen ist erstrebenswert, die Überbauung aus der 80er Jahre weist Potenzial zur Verdichtung auf (z.T. grosse Parzelle, Parkplätze sollen in Einstellhallen verschwinden -> ergibt mehr überbaubare Fläche), sehr grosses Potential dank optimaler Lage, kann zum Teil als Vorbild für die umliegenden Quartiere betrachtet werden. Das Quartier muss bei der Planung von „Horw-Mitte“ miteinbezogen werden um eine gemeinsame städtebauliche Qualität zu erreichen.

Risiko:

Durch das Projekt „Horw-Mitte“ besteht die Gefahr, dass dieses Quartier seinen „ruhigen“ Charakter verliert.

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da die meisten Gebäude in gutem – sehr gutem Zustand sind.

Sehr Zentral -> Eigentümer könnten deshalb grosses Interesse an Verdichtung haben



Abbildung 18: MFH in der Sternried, grosser offener Parkplatz, schlechte Aufenthaltsqualität



Abbildung 19: neuere Wohnsiedlung an der Technikumstrasse, gutes Quartierzentrum

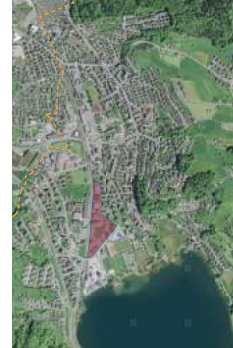
7 Äbenau

Lage:

Südlich des Entwicklungsgebiets „Horw-Mitte“, östlich der Bahnlinie der ZB, flaches Terrain.

Mobilität:

- Viele Parkplätze am Strassenrand, vor allem bei den Gewerbegebäude
- ÖV-Güteklasse: B-C
- Fuss- und Radwegverbindung vom Zentrum zum See (entlang der ZB-Bahnlinie und auf Ebenastr.)
- Keine nahen Einkaufsmöglichkeiten



Bebauungstypologie:

Im Norden mittlere bis grosse Gewerbegebäude (meistens Flachdach), südlich einige brach liegende Baufelder, hauptsächlich Arbeitsnutzung vorhanden, eine grosse unüberbaute Bauparzelle im Süden

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem Zustand, einige Neubauten.

Grün- und Freiräume:

Freiräume für Verdichtung vorhanden, viele versiegelte Gebiete, schlechte Qualität von Grün- und Freiräume.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Die nördlich liegende Gebäude weisen eine mässige städtebauliche Qualität auf, dienen als Pufferzone zwischen Bahnlinie und Wohngebiet. Im Süden keine städtebauliche aufeinander abstimrende Bauweise erkennbar. Das Quartier wird stark von den Gewerbegebäude geprägt.

LuBat Daten:

Datennr.: ,24933'

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr tief	7 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr tief	11 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	sehr tief	336 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	hoch	2.6 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Liegt südlich des Entwicklungsgebiets „Horw-Mitte“. Zum Teil guter Anschluss an S-Bahn, hohes Potenzial für „Urbanes“ Arbeitsgebiet, evt Mischnutzung mit Wohnen/ Publikumsorientierte Nutzungen. Verbindungsachse vom Bahnhof zum Seeufer entwickeln, Quartier mit Strassenraumgestaltung und Freiraumkonzept aufwerten.

Risiko:

Durch Entwicklung zu Urbanem Quartier kann Standort für aktuelles Gewerbe zu teuer werden.

Anreize:

-

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentral -> Eigentümer könnten deshalb grosses Interesse an Verdichtung haben .



Abbildung 20: Blick von der Ebenastrasse Richtung Norden, links Gewerbegebiet Äbenau, rechts Riedmatt Quartier (2).

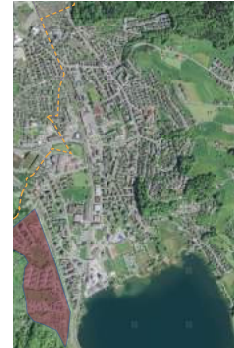


Abbildung 21: Schotterplatz bei Dörfliweg

8 Pilatushang

Lage:

Westliches Quartier von Horw am Pilatushang, Aussicht auf Horwer Halbinsel und See, Quartier liegt oberhalb der überdeckter Autobahn A2, dezentral Lage.



Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand,
- ÖV-Güteklasse D
- Beim geplanten Autobahnpark soll gutes Fussweg-, Radwegnetz entstehen
- Keine nahen Einkaufsmöglichkeiten

Bebauungstypologie:

Terrassen MFH, MFH, einige EFH, einige Wohnblöcke (bis 10 geschossig), mehrheitlich mit Flachdächer, ausschliesslich Wohnen.

Bebauungszustand:

Mehrheit in gutem baulichen Zustand, grosses Neubausiedlung (Kleinwilhöhe), weitere Überbauung in Planung

Grün- und Freiräume:

Teils Freiräume für Verdichtung vorhanden, mangelnde Qualität der Grün- und Freiräume bei Wohnblöcke, sonst qualitativ viele Grün- Freiräume, hoher Bestand an Hecken, Büsche und Bäume vorhanden, einige noch nicht überbaute Gebiete (z.T. im Besitz Korporation Horw/ Luzern)

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

„Vorort“ Charakter, ruhige attraktive Wohnlage mit schöner Aussicht.

LuBat Daten:

Datennr.: 22480, 4722, 21192, 21629, 25446, 28442, 21592

Einwohner pro Hektar (E/ha):	unter dem Durchschnitt	57 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	unter dem Durchschnitt	31 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	unter dem Durchschnitt	2482 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.4 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Quartiercharakter bewahren, massvolle Nachverdichtung erstrebenswert (Vor allem bei EFH), Quartier bei Wohnblöcke (Spitzberglistrasse) bietet Potenzial für Verdichtung. Siedlungsrand aufwerten und stärken, bei Wohnblöcke wäre eine Innenverdichtung möglich, offene Bauweise erhalten und Durchlässigkeit gewährleisten.

Risiko:

Quartiercharakter zerstören -> es kann davon ausgegangen werden, dass jetzige Bewohner zufrieden mit ruhiger/ nicht stark zersiedelter Siedlungsstruktur sind, da keine gute ÖV-Anbindung besteht, würde wahrscheinlich mit Verdichtung mehr MIV generiert.

Anreize:

Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:
mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur, nicht zentrale Lage hemmt die Realisierungschance weiter.



Abbildung 22: MFH Terrassenhäuser an der Kleinwilhöhe, attraktives Wohngebiet
(Quelle: google-streetview)



Abbildung 23: 9 geschossiges MFH in der Spitzberglstrasse, grosse Fläche versiegelt
(Quelle: hoch-foto-technik.ch)

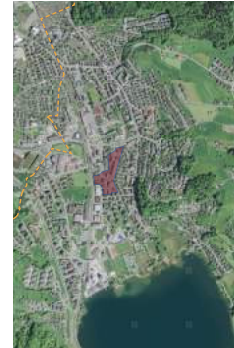
9 Langmatt

Lage:

Angrenzend an Entwicklungsgebiets „Horw-Mitte und Überbauung Horw-Zentrum (Gemeindeverwaltung, Migros etc.), östlich der Bahnlinie der ZB, flaches Terrain.

Mobilität:

- Einige Parkplätze im Strassenbereich, grosse Einstellhalle vorhanden
- ÖV-Güteklasse: B
- Östlich grenzt der Promenadenweg (Dorfbach) an. Weitere Fuss- und Radwegverbindung vom Zentrum zum See (entlang der ZB-Bahnlinie und auf Ebeneastr.)
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten



Bebauungstypologie:

Verschiedene Bauten, 2-4 geschossig, westlich (angrenzend an Bahnlinie) Gewerbegebäude, sonst Wohngebäude, zum Teil grosse Parzellen, mehrheitlich mit Satteldächer. (Wohngebäude aus den 1950er/ 1970er Jahre)

Bebauungszustand:

Viele Gebäude sanierungsbedürftig (vor allem Wohngebäude am Dorfbach), Sanierungen – Neubau im Gange.

Grün- und Freiräume:

Kaum Freiräume für Verdichtung vorhanden, im Gewerbebereich viele versiegelte Flächen, im Wohnquartier durchschnittliche Qualität der Frei- und Grünräume, grosses Potenzial entlang des Dorfbachs, viele Freiräume sind nicht genutzt (schwache Aussenraumqualität).

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Zum Teil gemeinsame Typologien erkennbar, trotzdem nur schwache städtebauliche Qualität, die Gewerbegebäude im Westen dienen auch hier als Pufferzone zwischen Bahnlinie und Wohngebiet.

LuBat Daten:

Datennr.: 21726

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr hoch	165 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr hoch	68 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	sehr hoch	5675 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.5 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Urbanes Quartier mit hoher Aussenraum- und Freiraumqualität (nähe zu Dorfbach besser nutzen, aufwerten), funktionale/ soziale Durchmischung fördern (Alterswohnungen, preisgünstige Wohnungen, Arbeiten, Wohnen) ÖV orientierte Wohnsiedlung mit gutem Fahrrad- und Fusswegnetz zu Bahnhof, See und Zentrum. Zum Teil grosse Parzellen vorhanden, fast die Hälfte der Quartierfläche ist in Besitz der Korporation „Horw-Luzern“. Quartier mit Strassenraumgestaltung und Freiraumkonzept aufwerten, Querungen über Dorfbach zum Riedmattquartier herstellen.

Risiko:

Durch Entwicklung zu Urbanem Quartier kann Standort für aktuelles Gewerbe zu teuer werden. Günstige, Einfache Wohnverhältnisse können verloren gehen, finanziell Schwache Haushalte werden so „ausgemustert“ (Segregation).

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: damit PG-Wohnungsbau nicht „missbraucht“ wird -> überprüfen an wen vermietet wird und an wie viele Personen.
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentral -> Eigentümer könnten grosses Interesse an Verdichtung haben.
Korporation Horw Luzern ist Grundeigentümer von Wohnsiedlung entlang des Dorfbachs.



Abbildung 24: MFH in der Hans-Reinhard Strasse



Abbildung 25: Gewerbegebäude an der Ebenastrasse

10 Grütried

Lage:

Angrenzend an Entwicklungsgebiets „Horw-Mitte. Liegt südlich des Einkaufszentrums Pilatus Markt (Gemeindegebiet Kriens), nach Südwesten ansteigendes Terrain.



Mobilität:

- Viele offene Parkplätze (vor allem bei Gewerbegebäude)
- ÖV-Güteklasse: B-C
- Liegt am geplanten Autobahnpark
- Direkt hinter Pilatusmarkt gelegen

Bebauungstypologie:

Hauptsächlich Gewerbegebäude mit Flachdächer (2-3 geschossig), Richtung Pilatus-Markt 1-2 geschossige EFH mit Satteldächer.

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem baulichen Zustand.

Grün- und Freiräume:

Im Gewerbebereich viele versiegelte Flächen, im Wohnquartier hohe Qualität an Grün- und Freiräume (Gartenstadt Charakter) Steinibach grenzt an dieses Wohnquartier.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Schwache städtebauliche Qualität, lediglich das EFH-Wohnquartier weist gute Strukturen auf, die Gewerbegebäude weisen ähnliche Ausrichtung auf, trotzdem wirken sie nicht aufeinander abgestimmt, vor allem die alte Ziegelfarbik wirkt fehl am Platz.

LuBat Daten

Datennr.: 24385, 26126, 28300

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr tief	20 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr tief	8.8 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	sehr tief	762 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	sehr hoch	3 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Hohes Potenzial für Urbanes Gebiet, Ideal gelegen zwischen Pilatus-Markt und Horw-Mitte, guter Standort für Gewerbe- und Einkaufsnutzungen, Nähe zu S-Bahnhaltestelle und Autobahnausfahrt „Luzern-Horw“ begünstigt eine Entwicklung in diese Richtung.

Risiko:

Durch Entwicklung zu Urbanem Quartier kann Standort für aktuelles Gewerbe zu teuer werden. EFH-Gartenstadt Charakter geht verloren.

Anreize:

-

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentral -> Eigentümer könnten grosse Interesse an Verdichtung/ Weiterentwicklung haben.



Abbildung 26: Gewerbegebäude an der Schlundmatt

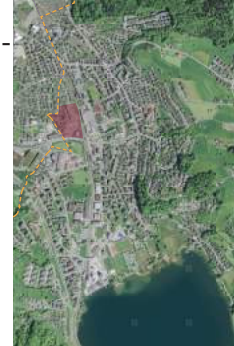


Abbildung 27: „Gartenstadt-EFH“ am Steinibachweg

11 Wegmatt

Lage:

Nordwestlich des Entwicklungsgebiets Horw-Mitte, westlich der ZB-Bahnlinie, nördlich der Ringstrasse, grenzt im Westen an die Gemeinde Kriens, flaches Terrain.



Mobilität:

- grosse Parkplätze an zentraler Lage
- ÖV-Güteklasse: B
- Im Süden (an Ringstrasse) Rad- und Fusswegverbindung zwischen Horw-Zentrum und Pilatusmarkt
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten (Horw-Mitte, Pilatusmarkt)

Bebauungstypologie:

Im Süden Gewerbegebäude (2-3 geschossig), sonst EFH mit Satteldach (1-2 geschossig) und MFH Gebäude (4 geschossig),

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem baulichen Zustand.

Grün- und Freiräume:

Viele nicht überbaute Flächen, Im Gewerbebereich sind viele Flächen versiegelte, grosser freier Parkplatz an zentraler Lage, im Wohnquartier hohe Qualität an Grün- und Freiräume (Gartenstadt Charakter),

Städtebauliche Qualität:

Das EFH-Wohnquartier weist gute Strukturen auf, die Gewerbegebäude weisen keine einheitlichen Strukturen auf, brach liegende Fläche an optimaler Lage.

LuBat Daten:

Datenr.: 25136, 28126

Einwohner pro Hektar (E/ha):	unter dem Durchschnitt	50 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	unter dem Durchschnitt	25 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	unter dem Durchschnitt	2266 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.5 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Zentrumsnah, optimal gelegen an der Ringstrasse, Potenzial für Urbanes Gebiet mit Gewerbe-, Einkauf- und Freizeiteinrichtungen.

Risiko:

Durch Entwicklung zu Urbanem Quartier kann Standort für aktuelles Gewerbe zu teuer werden. Das im nördlichen Teil des Gebiets bestehende EFH Gartenquartier würde verloren gehen, möglich wäre auch diese Strukturen beizubehalten und nur massvoll Verdichten, wichtig ist dann einen guten Übergang von eher „städtischen“ Strukturen zu der Gartenstadtsiedlung.

Anreize:

-

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentral -> Eigentümer könnten grosses Interesse an Verdichtung/ Weiterentwicklung haben.
Zum Teil grosse Parzellen.



Abbildung 28: Parkplatz an der Wegmatt, grosser Parkplatz an zentraler Lage

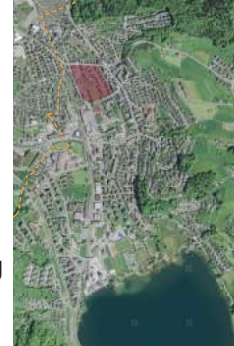


Abbildung 29: „Gartenstadtsiedlung“ an der Wegmattstrasse, hohe Qualität der Grün- und Freiräume

12 Bachstrasse

Lage:

Nördlich des Ortszentrums, nördlich des Entwicklungsgebietes „Horw-Zentrum“, angrenzend an Kantons- und Krienserstrasse, angrenzend an Schulhausanlage (inkl. Sportplatz) und Horwer Halle, flaches Terrain.



Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand,
- ÖV-Güteklasse B
- Fussweg- und Radwegnetz am Dorfbach (Promenadenweg) gute Radverbindung nach Horw-Zentrum
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten (Horw-Mitte, Kantonsstrasse)

Bebauungstypologie:

Viele 3-4 geschossige Zeilenbauten mit Satteldächer, offene Baustruktur (ca. 50er - 60er Jahre), im Westen mittel- grosse Gewerbegebäude die sich in ihrer Körnigkeit stark von der Umgebung unterscheiden (Flachdach).

Bebauungszustand:

Viele Bauten sind sanierungsbedürftig, Gewerbegebäude generell in besserem Zustand.

Grün- und Freiräume:

Viele Grün- und Freiräume für Verdichtung vorhanden, z.T. fehlende Vielfalt von Grün- und Freiräume, viele Parkplätze vor den Gebäuden, bei Gewerbegebäude viele versiegelte Flächen, die Freiräume sind oft ungenutzt, oft weisen die Gebäude auch keine Aussensitzplätze auf.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Obwohl viele ähnliche/ einheitliche Bauten vorhanden sind, existiert nur ein schwaches Zusammenspiel der einzelnen Bauten. Die Gewerbegebäude wirken als Trennung der Wohnquartiere Brändistr.-Wegmatt (13) und Bachstrasse. Durch Zentrale/ mehrheitlich ruhige Lage viel Potenzial.

LuBat Daten:

Datennr: 23966, 24826, 28098,		
Einwohner pro Hektar (E/ha):	hoch	89 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	über dem Durchschnitt	49 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	Durchschnitt	3200 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	unter dem Durchschnitt	2.0 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Urbanes Quartier mit hoher Aussenraum- und Freiraumqualität (nähe zu Dorfbach besser nutzen, aufwerten -> Bachquerungen Richtung Zentrum), funktionale/ soziale Durchmischung fördern (Alterswohnungen, preisgünstige Wohnungen, Arbeiten, Wohnen) ÖV orientierte Wohnsiedlung mit gutem Fahrrad- und Fusswegnetz zu Bahnhof, See und Zentrum. Einige grössere Parzellen vorhanden aber oft nur Parzellen übergreifend umsetzbar. Sehr gut geeignet für Quartiererneuerungszone. Quartier mit Strassenraumgestaltung und Freiraumkonzept aufwerten.

Risiko:

Günstige, einfache Wohnverhältnisse können verloren gehen, finanziell schwache Haushalte werden so „ausgemustert“ (Segregation).

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Viele Parzellen im Besitz einer Baugenossenschaft oder Korporation Horw/ Luzern
Sehr Zentrale Lage -> Eigentümer könnten Interesse an Verdichtung haben.



Abbildung 30: Zeilenbauten an der Bachstrasse, viele Parkplätze zwischen Gebäude und Strasse

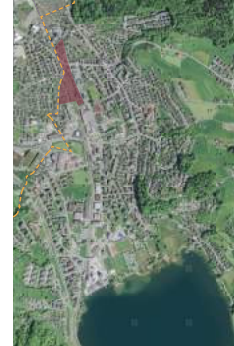


Abbildung 31: Bachstrasse, rechts Gewerbegebiet, links Wohngebiet, krasser Übergang von Gewerbe- zur Wohnzone

13 Brändistrasse - Wegmattstrasse

Lage:

Nordwestlich des Entwicklungsgebiets Horw-Mitte, grenzt im Westen an die Gemeinde Kriens, im Osten an das Quartier „Bachstrasse“, die ZB-Bahnlinie durchquert das Quartier in Nord-Süd Richtung, flaches Terrain.



Mobilität:

- Viele EFH/MFH mit Autoabstellplätze vor dem Haus
- ÖV-Güteklasse: B-C
- Rad- und Fusswegnetz auf Quartierstrassen (wenig MIV, deshalb kein grosser Konflikt)
- Nächste Einkaufsmöglichkeiten „Ortszentrum-Horw“ und an Kantonsstrasse

Bebauungstypologie:

Mehrheitlich 2 geschossige EFH, in nördlichen Bereich auch kleine MFH (max. 3 geschossig), „Gartenstadt“ Charakter, fast nur mit Satteldächer (Heimatschutzarchitektur ca. 1950er, 1960er Jahre)

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem baulichen Zustand, z.T. sanierungsbedürftig

Grün- und Freiräume:

Hohe Qualität an Grün- und Freiräume (Gartenstadt Charakter), oft attraktive und grosszügige Aussenräume vorhanden,

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Das EFH-Wohnquartier weist gute Strukturen auf (Gartenstadt Charakter), starker Bezug zu den Quartieren auf dem Gemeindegebiet von Kriens, Quartier wird durch die S-Bahnlinie in zwei geteilt (Lärmbelastung), Fuss- und Radverkehr können diese Bahnlinie überqueren (zwei Übergänge vorhanden), meist lockere Siedlungsstruktur

LuBat Daten:

Datennr.: 28126

Einwohner pro Hektar (E/ha):	tief	47.6 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	tief	24 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	tief	2067 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.4 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Zentrale Lage, „Gartenstadt Charakter“ bewahren und massvoll weiterentwickeln und verdichten, dank Zentraler Lage hätte das Quartier viel Potenzial für ein Urbanes Quartier doch dadurch würde dieser „Gartenstadt Charakter“ verloren gehen. Weiterentwicklung dieses Quartiers muss unbedingt Gemeindegrenzen übergreifend geschehen. Es ist auch wichtig, dass ein guter Übergang zwischen „Gartenstadt“ und dem Urbanen Zentrum von Horw geschaffen wird. Die zum Teil schon vorhandenen Schallschutzwände entlang der S-Bahnlinie sollten erweitert und ausgebaut werden.

Risiko:

Wenn Nachbarquartiere verdichtet und urban gestaltet werden könnte die EFH-Siedlung „verloren“ wirken. Wichtig ist deshalb einen guten Übergang von eher „städtischen“ Strukturen zu der Gartenstadtsiedlung zuschaffen.

Anreize:

Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Bei Parzellenzusammenlegung höhere Ausnutzung (mit Gestaltungsplan), Verpflichtung zu Teilweisen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsgrösse Begrenzung/ Mietobergrenze) -> Soziale Durchmischung fördern. Vor allem bei kleinen Parzellen und EFH.

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur



Abbildung 32: „Gartenstadtsiedlung“ am Wegmattring, hohe Aufenthaltsqualität (Rad- und Fusswegnetz auf Quartierstrasse)

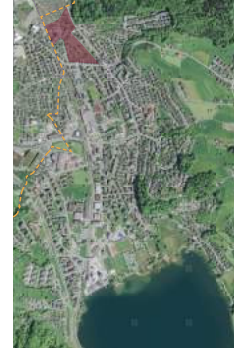


Abbildung 33: „Gartenstadtsiedlung“ am Wegmattring

14 Änziried - Brändi

Lage:

Nördliches Quartier von Horw, grenzt im Norden an Luzern (Allmend), östlich des Quartiers verläuft die Kantonsstrasse, westlich verläuft die ZB-Bahnlinie, flaches Terrain.



Mobilität:

- Viele offene Parkplätze vorhanden (vor allem im Gewerbeteil)
- ÖV-Güteklasse: B
- Viel Radverkehr auf Brändistrasse (wenig MIV, deshalb kein grosser Konflikt)
- Nächste Einkaufsmöglichkeit an Kantonsstrasse, Migros Allmend(Luzern), „Ortszentrum-Horw“

Bebauungstypologie:

Im Norden mehrheitlich 2-3 geschossige Gewerbegebäude (Flachdach), einige -7 geschossige MFH Wohngebäude (Flachdach), in der Mitte existiert eine einheitliche Siedlung (3-4 geschossige Zeilenbauten mit Satteldächer), im Süden existieren freistehende MFH Gebäude ebenfalls mit Satteldächer (2-3 geschossig)

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem baulichen Zustand, z.T. sanierungsbedürftig.

Grün- und Freiräume:

Zur Krienserstrasse hin (im Süden) mässige Qualität an Grün- und Freiräume, viele versiegelte Flächen, die Siedlung im Zentrum des Quartiers weist hohe quantitative Freiräume auf, die Schrebergärten tragen zu einer Steigerung der qualitativen Grün- und Freiräume im Quartier bei.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Die südlichen Gebäude weisen einen geringen Gebäudeabstand auf und sind alle in Richtung Krienserstrasse ausgerichtet, die Wohnsiedlung am Brändiweg wirkt städtebaulich eigenständig und nimmt keinen Bezug auf die umliegenden Quartiere, das nördliche Gebiet weist eine mässige städtebauliche Qualität auf, die Körnigkeit der Gebäude ist massiv grösser als diejenigen der angrenzenden Wohnquartiere. Auf der westlichen Seite der S-Bahnlinie (auf dem Gemeindegebiet von Kriens) sind ähnliche Bautypologien erkennbar.

LuBat Daten:

Datennr.:	21137, 28032, ohne Stiftung Brändi und BFVI (keine LuBat Daten vorhanden)	
Einwohner pro Hektar (E/ha):	über dem Durchschnitt	72.9 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	Durchschnitt	40 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	hoch	5184 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	unter dem Durchschnitt	2 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Zentrale Lage, Nutzungsmix aus wohnen und arbeiten bewahren und stärken, bei Weiterentwicklung angrenzende Quartiere miteinbeziehen (auch jene auf dem Gemeindegebiet von Kriens), Situation bei Kantonsstrasse als „Orsteingang“ stärken, Bezug zu Kantonsstrasse schaffen (Vorbereich der Gebäude etc.), z.T. hohes Potenzial für Verdichtung (Siedlung an Brändiweg), oft nur parzellenübergreifend umsetzbar, gut geeignet für preisgünstigen Wohnraum und für Quartiererneuerungszone, Panoramaweg aufwerten und Zugänge schaffen, guter Übergang zwischen Quartier an Kantonsstrasse (Nr. 15, historisch, Verkehrsreich, EG Publikumsnutzung) und „Gartenstadt-Quartier“(Nr. 13)

Risiko:

Günstige, einfache Wohnverhältnisse können verloren gehen, finanziell schwache Haushalte werden so „ausgemustert“ (Segregation).

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentrale Lage -> Eigentümer könnten Interesse an Verdichtung haben.



Abbildung 34: Brändistrasse Richtung Süden, grosser unterschied bei der Körnigkeit der Gebäude

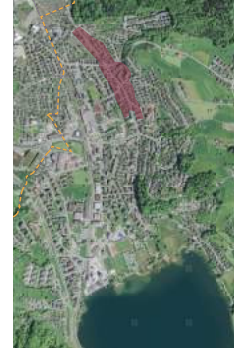


Abbildung 35: im Hintergrund Wohnsiedlung am Brändiweg, Vordergrund Schrebergärten

15 Kantonsstrasse

Lage:

Das Quartier liegt links und rechts an der Kantonsstrasse nördlich des „Ortszentrums“. Der südliche Bereich (nach dem Kreisels) liegt in einer 30er Zone, flaches Terrain.



Mobilität:

- Viele Parkplätze am Strassenrand vorhanden
- ÖV-Güteklasse: B
- In 30er Zone gute Bedingungen für Rad-, Fussverkehr
- Nächste Einkaufsmöglichkeit an Kantonsstrasse, „Ortszentrum-Horw“

Bebauungstypologie:

Mehrheitlich 3-4 geschossige Wohn- und Gewerbegebäude, dennoch sehr heterogen (verschiedene Dachformen, Geschossigkeit), z.T. historische Bauten, Quartier Rosefeld bis zu 8 geschossige Wohnblöcke.

Bebauungszustand:

Die meisten Gebäude sind in gutem baulichen Zustand, einige Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Grün- und Freiräume:

Nördlich des Kreisels(50er Zone):Viele versiegelte Flächen (Parkplätze), oft schlechte Qualität der Grün- und Freiräume, oft nicht genutzt und es existiert keinen Bezug zur Strasse, Freiräume für Verdichtungspotenzial vorhanden.

Südlich des Kreisels(30er Zone): Bezug zur Strasse deutlich besser als im nördlichen Bereich, weniger Freiräume für Verdichtung vorhanden, wenige qualitative Grün- und Freiräume.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Im südlichen Teil des Quartiers (bei 30er Zone) existiert eine gute städtebauliche Qualität, im Norden fehlt diese Qualität auf weite Strecken gänzlich, geradlinig geführte Kantonsstrasse verlockt zur Tempoüberschreitung.

LuBat Daten:

Datennr.: 21805, 21169, 2896, 21451, 20910, 25932

Einwohner pro Hektar (E/ha):	sehr hoch	107 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	sehr hoch	86 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	hoch	4654 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	unter dem Durchschnitt	2 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Historischer Ortskerncharakter stärken und bewahren, es soll einen stärkeren Bezug zur Strasse erzeugt werden (Publikumsorientierte EG Nutzungen), städtebauliches Zusammenspiel herstellen/ verbessern, „Dörflicher, historischer Charakter“ bewahren -> als Gegenpol zu „Horw-Mitte“. Ortseingangs-Funktion (im Norden) stärken, Aufwertung des Strassenbereichs, im Süden Dichter bauen als im Norden -> guter Übergang zu „Horw-Mitte“ herstellen. Verdichtungspotenzial vor allem bei „Spielplatzring und „Zumhof“(parzellenübergreifend).

Risiko:

Verlust von Ortskerncharakter, zu starke Konkurrenz für „Horw-Mitte“, Belegung von Horw-Mitte könnte schwierig werden, wenn Kantonsstrasse gestärkt und verdichtet wird.

Anreize:

- Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum: mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll Parzellen übergreifend das Quartier weiterentwickelt werden
- Zinsgünstige/ zinslose Darlehen
- Baugenossenschaften fördern

Realisierungschance/ Umsetzung:

Sehr Zentrale Lage -> Eigentümer könnten Interesse an Verdichtung haben.
Schwierige Eigentümerstruktur



Abbildung 36: Kantonsstrasse im Norden (Richtung Süden), kaum Bezug zur Kantonsstrasse



Abbildung 37: Kantonsstrasse im Süden (Richtung Norden), hohe Aufenthaltsqualität

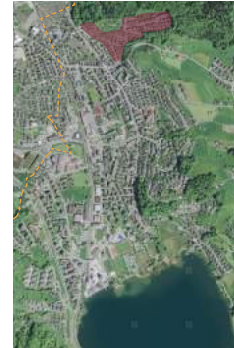
16 Stirnrüti - Sonnsyterain

Lage:

Nordöstlich des Ortszentrums an südwestlicher Hanglage, Aussicht auf Pilatus, mehrheitlich vom Bireggwald umgeben.

Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand
- ÖV-Güteklasse B-D
- Radweg auf Kastanienbaumstrasse
- Nächste Einkaufsmöglichkeiten an Kantonsstrasse und im Ortszentrum



Bebauungstypologie:

Sonnsyterain mehrheitlich Bauten aus den 60er- 70er Jahre, mehrheitlich EFH, teilweise auch MFH, Stirnrüt Zeilen- und Blockbauten, bis zu 5 geschossig (Flachdächer oft mit Dachgarten)

Bebauungszustand:

Mehrheit in gutem baulichen Zustand.

Grün- und Freiräume:

Wenig Grün- und Freiräume für Verdichtung vorhanden, Qualitativ hohe Grün- Freiräume, hoher Bestand an Hecken, Büsche und Bäume, Spielplätze etc. vorhanden,

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

„Vorort“ Charakter, mit gewissem Abstand und Ruhe, attraktives Wohngebiet.

LuBat Daten:

Datennr: 27089, 28218

Einwohner pro Hektar (E/ha):	tief	41.5 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	unter dem Durchschnitt	26 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	tief	1789 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	sehr hoch	2.9 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Quartiercharakter bewahren, massvolle Nachverdichtung erstrebenswert, Siedlungsrand aufwerten und stärken, Bezug zu Kantonsstrasse/ Zentrum aufwerten (mit direktem Fussweg etc.), offene Bauweise erhalten und Durchlässigkeit gewährleisten.

Risiko:

Quartiercharakter zerstören -> es kann davon ausgegangen werden, dass jetzige Bewohner zufrieden mit ruhiger/ nicht stark zersiedelter Siedlungsstruktur sind, da keine gute ÖV-Anbindung besteht, würde wahrscheinlich mit Verdichtung mehr MIV generiert.

Anreize:

Ausnutzungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Bei Parzellenzusammenlegung höhere Ausnutzung (mit Gestaltungsplan), Verpflichtung zu Teilweisen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsgrösse Begrenzung/ Mietobergrenze) -> Soziale Durchmischung fördern. Vor allem bei kleinen Parzellen und EFH.

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur



Abbildung 38: Stirnrütistrasse Richtung Westen

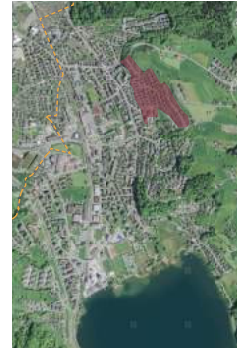


Abbildung 39: Sonnsyterain (Quelle: google-streetview), attraktives Wohngebiet

17 Oberdorf

Lage:

Östlich des Ortszentrums an westlicher Hanglage, Aussicht auf Pilatus und Talboden Horw.



Mobilität:

- MIV orientiert, viele Parkplätze am Strassenrand
- ÖV-Gütekategorie B-C
- Keine nennenswerten Rad- und Fusswege
- Nächste Einkaufsmöglichkeiten an Kantonsstrasse und im Ortszentrum

Bebauungstypologie:

2-3 geschossige Bauten, hauptsächlich EFH Gebäude, mehrheitlich mit Satteldächer

Bebauungszustand:

Mehrheit in gutem baulichen Zustand.

Grün- und Freiräume:

Wenig Grün- und Freiräume für Verdichtung vorhanden, Qualitativ hohe Grün- Freiräume, hoher Bestand an Hecken, Büsche und Bäume, keine gemeinsamen Aussenräume/ Quartierzentrum etc. vorhanden.

Städtebauliche Qualität/ Ortsbild:

Attraktiver dörflicher Charakter mit schmalen Strassen und vielen Bäumen, viele EFH mit grosszügigen und attraktiven Aussenräumen. Erschliessungsstrassen sind recht schmal haben aber eine hohe Aufenthaltsqualität.

LuBat Daten:

Datennr: 21286, 22130, 28110, 28221, 21749

Einwohner pro Hektar (E/ha):	unter dem Durchschnitt	56.7 E/ha
Wohnungen pro Hektar (Wg/ha):	unter dem Durchschnitt	27 Wg/ha
Wohnfläche pro Hektar (m ² /ha):	unter dem Durchschnitt	2380 m ² /ha
Wohnungsbelegung (E/Wg):	über dem Durchschnitt	2.5 E/Wg

Weitere Entwicklung (Chance):

Quartiercharakter bewahren, massvolle Nachverdichtung erstrebenswert (Vor allem bei EFH) Siedlungsrand aufwerten und stärken, Bezug zu Kantonsstrasse/ Zentrum aufwerten (mit direktem Fussweg etc.), offene Bauweise erhalten und Durchlässigkeit gewährleisten.

Risiko:

Quartiercharakter zerstören -> es kann davon ausgegangen werden, dass jetzige Bewohner zufrieden mit ruhiger/ nicht stark zersiedelter Siedlungsstruktur sind.

Anreize:

Ausnützungsbonus gekoppelt an preisgünstigen Wohnraum:

Bei Parzellenzusammenlegung höhere Ausnützung (mit Gestaltungsplan), Verpflichtung zu Teilweisen preisgünstigen Wohnungen (Wohnungsgrösse Begrenzung/ Mietobergrenze) -> Soziale Durchmischung fördern. Vor allem bei kleinen Parzellen und EFH.

Realisierungschance/ Umsetzung:

Schwierig, da komplexe Eigentümerstruktur



Abbildung 40: Zumhofstrasse Richtung Südosten, hohe Qualität von Grün- und Freiräume



Abbildung 41: Schöneggstrasse Richtung Osten, attraktives Wohngebiet

6 LuBat Daten

Quartiernummer	LuBat Datennummer "Zonenschilder"	Zone	Fläche ha	Einwohner pro Hektar E/ha	ständige Einwohner	Wohnungen pro Hektar WG/HA	Wohnungen "ständig Besetzt"	Wohnungen	Wohnfläche pro Hektar m²/ha	Wohnfläche "ständig Besetzt"	Wohnfläche	Wohnungsbelegung E/WG
1	1058-22323-1	Wohnzone W2 0.35	2.4786	58.097313	120	23.4003	45	58	2244.82	5564	5904	2.6667
1	1058-23964-1	Wohnzone W2 0.30	5.5813	48.734166	269	20.9629	110	117	2405	13423	13919	2.4455
1	1058-24653-1	Wohnzone W3 0.55	0.9588	148.10179	142	78.2228	71	75	9384.65	8998	9305	2
1	1058-24969-1	Wohnzone W3 0.45	0.4286	130.65796	40	65.329	20	28	4489.03	1924	2034	2
1	1058-28272-1	Wohnzone W2 0.35	2.3748	86.323059	153	37.8979	66	90	3038.57	7216	7462	2.3182
1	1058-4594-1	Wohnzone W3 0.45	0.68	94.5	50	48.7229	24	33	3888.97	2634	2'634	2.1
1.1	Schiltmat-Neumatt		12.50	61.9	774.00	32.0815	336	401	3180.87	39759	41'258.00	2.3
	1058-21559-3	Wohnzone W4 0.75	4.2737	138.98963	546	77.9184	296	333	5457.1	23322	25783	1.8446
2	1058-22841-2	Zentrumszone Z 0.9	1.3832	156.15963	145	83.8635	68	116	3911.22	5410	7723	2.1324
2.1	Riedmatt		5.6569	122.2	691	79.3721	364	449	5079.11	28732	33506	1.9
3	1058-13405-3	Wohnzone W3 0.55	0.45	101.8	44	61.9469	26	28	5084.07	2298	2'538	1.7
3	1058-22936-3	Wohnzone W3 0.45	1.5869	58.604827	80	30.8778	43	49	3056.27	4850	4948	1.8605
3	1058-28441-3	Wohnzone W3 0.55	0.7672	125.13034	50	91.2409	35	70	3153.02	2419	2602	1.4286
3	1058-28459	Wohnzone W2 0.35	0.0807	99.13259	8	24.7831	2	2	3308.55	267	267	4
3.1	Rank-Brunnmatt		2.89	63.0	182.00	51.6142	106	149	3406.54	9834		1.7
4	1058-13254-4	Wohnzone W2 0.35	3.49	43.0	125	19.4915	54	68	2308.31	8053	9'190	2.3
4	1058-21440-4	Wohnzone landschaft	2.751	33.07888	60	14.1767	24	39	1552.89	4272	4644	2.5
4	1058-28358-4	Wohnzone W2 0.30	1.2525	43.912176	47	15.1697	13	19	2022.36	2533	2769	3.6154
4.1	Winkelhalde		7.49	31.0	232.00	16.8175	91	126	1983.13	14'858		2.5
5	1058-28453-5	Wohnzone W3 0.55	6.3106	149.27265	834	71.3086	393	450	5151.65	32510	33793	2.1221
5.1	Steine-Bifang											
6	1058-24344-6	Wohnzone W3 0.55	1.1664	132.03018	113	53.155	42	62	3846.02	4486	4590	2.6905
6.1	Steinried											
7	1058-24933-7	Arbeits- und Wohnz	3.337	7.1920887	21	11.0878	8	37	336.23	1122	4222	2.625
7.1	Äbenau											
8	8-1058-21192	Wohnzone W2 0.35	0.618	111.65049		38.835		24				
8	8-1058-21592	Wohnzone W2 0.30	0.2303	26.052974	4	8.68432	1	2	434.216	100	100	4
8	8-1058-21629	Wohnzone W2 0.30	3.4529	88.041936	297	34.4638	114	119	4066.44	14041	14708	2.6053
8	8-1058-22480	Wohnzone W2 0.35	1.9652	65.642174	122	27.4781	51	54	3083.66	6060	6060	2.3922
8	8-1058-25446-8	Wohnzone W2 0.30	3.1741	65.845437	46	26.1491	17	83	633.25	2010	2139	2.7059
8	8-1058-28442-8	Wohnzone W2 0.30	2.3012	40.848253	79	18.2513	31	42	1504	3461	4265	2.5484
8	8-1058-4722-8	Wohnzone W3 0.55	2.21	99.7	210	50.7315	103	112	3364.59	7'428	7'968	2.0
8.1	Pilatushang		13.33	56.9	758	30.9045	317	412	2482.86	33'100		2.4
9	9-1058-21726	Wohnzone W4 0.75	1.429	165.85024	231	67.8796	91	97	5675.3	8110	8542	2.5385
9.1	Langmatt											
10	10-1058-24385	Wohnzone W2 0.35	0.7526	43.847994	27	19.9309	10	15	1364.6	1027	1383	2.7
10	10-1058-26126	Arbeits- und Wohnz	2.9432	13.250883	34	5.43626	12	16	613.618	1806	1938	2.8333
10	10-1058-28300	Arbeits- und Wohnz	0.5938	42.101718	23	11.7885	6	7	732.57	435	435	3.8333
10.1	Grütried		4.2896	19.6	84	8.85863	28	38	761.843	3268		3.0
11	1058-25136	Wohnzone W4 0.75	0.4547	109.96261	37	46.1843	14	21	3813.5	1734	1734	2.6429
11-doppelt	1058-28126	Wohnzone W2 0.35	2.9795	53.700285	137	21.8157	55	65	2030.88	6051	6252	2.4909
11.1	Wegmatt		3.4342	50.7	174	25.0422	69	86	2266.9	7785		2.5
12	1058-23966-12	Wohnzone W4 0.75	1.7457	138.0535	217	77.9057	121	136	4839.32	8448	8668	1.7934
12	1058-24826-12	Wohnzone W4 0.75	0.8484	170.90995	140	73.0787	60	62	5180.34	4395	4533	2.3333
12	1058-28098-12	Wohnzone W4 0.75	1.5984	11.261261	16	5.00501	6	8	359.735	575	575	2.6667
12.1	Bachstrasse		4.1925	89.0	373	49.1354	187	206	3200.48	13418	13776	2.0
13-doppelt	1058-28126	Wohnzone W2 0.35	2.9795	53.700285	137	21.8157	55	65	2030.88	6051	6252	2.4909
13	1058-13409	Wohnzone W2 0.35	0.93	62.5	54	32.3276	25	30	2548.49	2'365	2'540	2.2
13	1058-25926	Wohnzone W2 0.35	1.4104	49.63131	62	22.6886	27	32	1828.56	2579	2842	2.2963
13.1	Brändistr-Wegmattstr		5.3179	47.6	253	23.8816	107	127	2067.55	10995	11634	2.4
14	1058-21137	Wohnzone W3 0.55	2.3467	87.356714	198	46.4482	101	109	6064.69	14232	14996	1.9604
14	1058-28032	Wohnzone W4 0.75	0.4371	11.43903	5	6.86342	1	3	457.561	200	400	5
14.1	Änziried - Brändi		2.7838	72.9	203	40.2328	102	112	5184.28	14432	15396	2.0
15	1058-21805	Zentrumszone Z 0.7	1.1556	102.97681	105	47.5943	46	55	3714.95	4293	5111	2.2826
15	1058-21169	Zentrumszone Z 0.7	0.1606	87.173101	14	31.1333	5	5	4669.99	750	750	2.8
15	1058-28096	Zentrumszone Z 1.3	1.4313	195.62635	221	107.594	103	154	6665.97	9541	11276	2.1456
15	1058-21451	Wohnzone W3 0.55	0.9016	66.548358	47	34.3833	18	31	2056.34	1854	2184	2.6111
15	1058-20910	Zentrumszone Z 1.3	0.49	212.7	101	171.814	68	84	9415.01	4'603	5'701	1.5
15	1058-24122	Zentrumszone Z 0.7	1.2315	138.04304	92	60.9013	41	75	2656.11	3271	3692	2.2439
15	1058-25932	Zentrumszone Z 1.3	1.4778	223.30491	157	123.833	87	183	5113.33	7555	8080	1.8046
15.1	Kantonsstrasse		6.8473	107.6	737	85.7272	368	587	4653.95	31867	36794	2.0
16	1058-27089	Wohnzone W2 0.35	6.3981	54.391147	263	21.2563	93	136	1834.29	11736	12203	2.828
16	1058-28218	Wohnzone W3 0.45	3.5131	96.780621	148	34.7272	51	122	1708.46	6002	6246	2.902
16.1	Stimrüti-Sonnsyterain		9.9112	41.5	411	26.0312	144	258	1789.69	17738	18449	2.9
17	1058-21286	Wohnzone W3 0.55	1.056	87.121212	88	35.0379	33	37	2842.8	3002	3310	2.6667
17	1058-22130	Wohnzone W2 0.35	1.7744	63.683499	106	30.9964	47	55	2697.81	4787	5333	2.2553
17	1058-28110	Wohnzone W2 0.35	1.2866	63.733872	77	32.6442	36	42	2505.05	3223	3549	2.1389
17	1058-28221	Wohnzone W2 0.35	4.1469	55.945405	198	22.1852	69	92	2082.04	8634	9787	2.8696
17	1058-21749	Wohnzone W2 0.30	0.0827	48.367594	4	24.1838	2	2	2672.31	221	221	2
17.1	Oberdorf		8.3466	56.7	473	27.3165	187	228	2380.25	19867	22200	2.5
Alle verwendeten "Zonenschilder"												
Mittelwert:			96.87	66.1	6'407	39.0621	2'885	3'784	3151.59	305'299	331'876	2.2

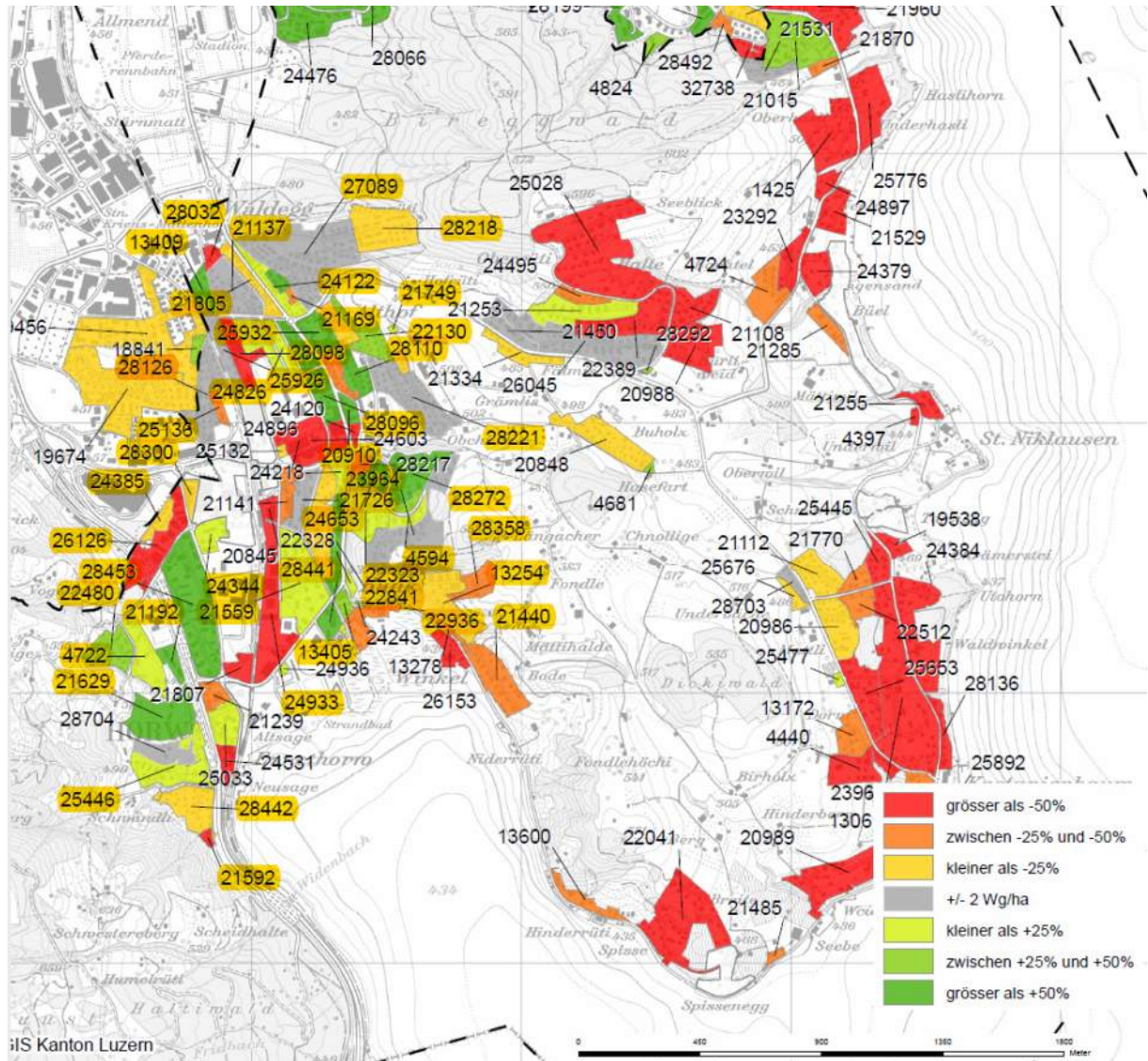


Abbildung 43: LuBat Potentialhinweiskarte, Wohnungsdichte (wg/ha), gelb hinterlegte „Zonenschilder“ wurden für die Berechnungen (in LuBat Tabelle „rote Spalte“) verwendet. (Stand Ende 2015)

	sehr tief	tief	unter dem Durchschnitt	Durchschnitt	über dem Durchschnitt	hoch	sehr hoch
E/ha	-30	30-49	50-61	62-70	71-82	83-102	102-
Wg/ha	-14	15-24	25-38	39-41	42-55	56-65	66-
m2/ha	-999	1000-1999	2000-2999	3000-3200	3201-4200	4201-5200	5200-
E/Wg	-1.6	1.7-18	1.9-2.0	2.1-2.3	2.4-2.5	2.6-2.7	2.8-

Abbildung 44: Tabelle für die Grösseneinteilung der LuBat-Daten

