

Teilrevision Ortsplanung Horw

Teilbericht 1: Räumliche Analyse

0 Inhaltsverzeichnis

- 1 Gebäudesubstanz
- 2 Bewohnerstruktur
- 3 Mikrolage
- 4 Ausbaugrad / bestehende Ausnutzungsreserven
- 5 Abschliessende Bemerkungen

0.1 Ausgangslage und Auftrag FPRE

Metron Raumentwicklung AG wurde von Gemeinde Horw beauftragt die Teilrevision der Ortplanung durchzuführen.

Die Teilrevision Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen:

1. Phase (2019-2020) : Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK);
2. Phase (2021-2022): Ortsplanung (OP).

FPRE wurde als Fachexperte eingeladen, die folgenden Arbeitspakete aus immobilienökonomischer Sicht zu bearbeiten:

- Arbeitspaket 1 «Innenentwicklung» (Juni-August 2019);
- Arbeitspaket 2 «Preisgünstiges Wohnen» (Juni-August 2019);
- Arbeitspaket 3 «Indikative Mehrwertermittlung» (August-Dezember 2019).

0.2 Grundlagen

Für die Analyse der Markrolage werden folgende FPRE-Grundlagen verwendet bzw. zur Verfügung gestellt:

- Gemeindecheck Wohnen;
- Gemeindecheck Geschäft (Nutzungen: Büro, Verkauf, Gewerbe/Industrie);
- Makro-Lagerating Wohnen Mitwohnungen (MWG);
- Makro-Lagerating Büro;
- Makro-Lagerating Verkauf;
- Makro-Lagerating Gewerbe / Industrie;

Für die Analyse der Mirkrolage werden folgende FPRE-Grundlagen verwendet bzw. zur Verfügung gestellt:

- IMBAS Umgebungsanalyse
- GWR-Daten, Gemeinde Horw (Export vom 7. Mai 2019)
- GIS-Grundlagen Gemeinde Horw (Datensätze Vertrag Nr. 0319/02), Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern
- LUBAT-Daten Gemeinde Horw, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern (Version V7, 20180320)

Sämtliche Dokumente / Grundlagen FPRE entsprechen dem Stand 2. Quartal 2019.

0.3 Makrolage Horw (I)

- Horw ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Luzern. Diese zählt 231'199 Einwohner (2018) und 104'341 Haushalte (2017). Die Gemeinde Horw selber hat 14'107 Einwohner (2018), verteilt auf 6'091 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 47 Personen;
- 35.8% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 33.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 30.7% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%);
- Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Horw aus erreichbaren Zentren sind Luzern (15 Min.), Stans (18 Min.) und Sarnen (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Stans (16 Min.), Luzern (20 Min.) und Sarnen (25 Min.);
- Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 10'637 CHF/m², bei den EWG bei 10'800 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 247 CHF/m²a;
- Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'060 - 1'340 CHF/m² und für ein typisches MFH 2'570 - 3'385 CHF/m² (EWG) bzw. 1'460 - 2'430 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.;
- Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Luzern um 95.1% zugelegt (Bauland für EFH: 194.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 121.6% (Bauland für MFH mit EWG: 321.9%).
- Der Markt der Gemeinde Horw ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

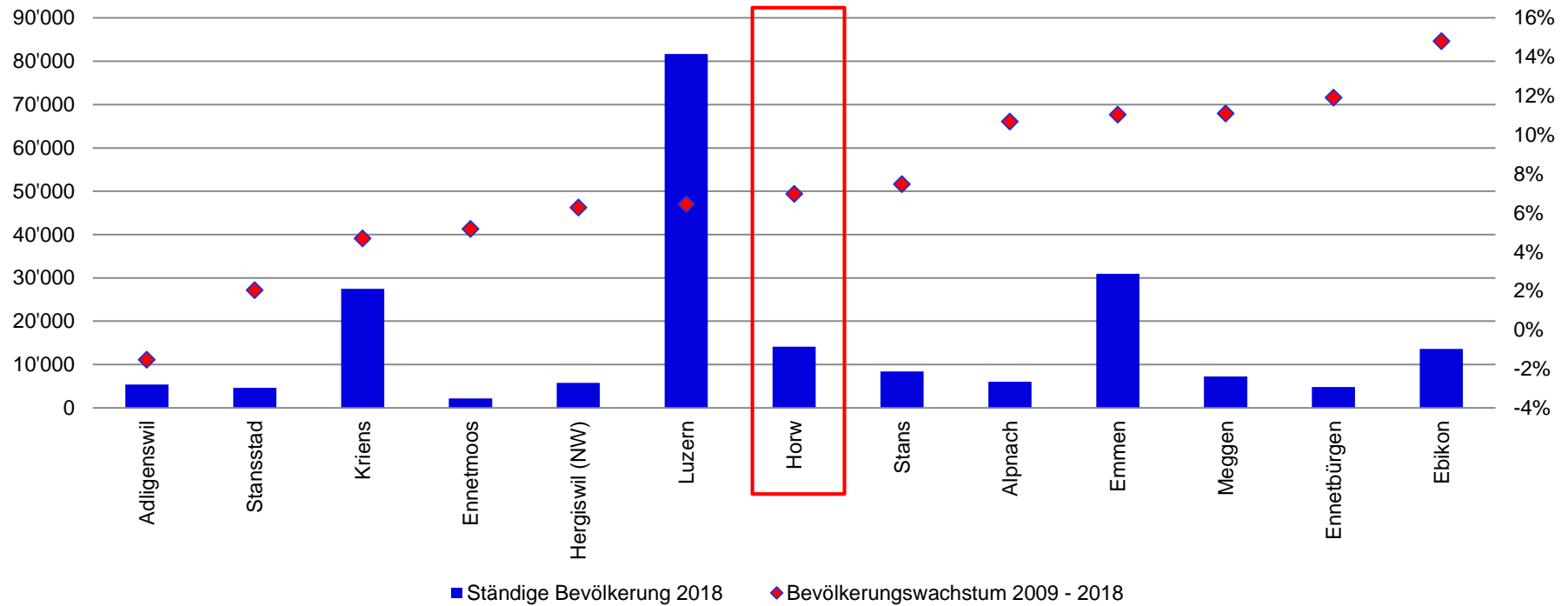
0.4 Makrolage Horw (II)

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Horw respektive der Wohnungsbestand hat sich folgendermassen entwickelt:

- Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 6'802 Wohneinheiten auf, wovon 1'080 Einfamilienhäuser und 5'722 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 15.9% im landesweiten Vergleich (22.2%) unterdurchschnittlich;
- Die mittlere Bautätigkeit (2011-2016) beträgt 54 Einheiten (0.83% des Bestandes 2011) pro Jahr (Sockelbautätigkeit);
- Die Leerstandsquote mit 0% ist im landesweiten Vergleich (1.62%) stark unterdurchschnittlich;
- Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Horw von einer Zusatznachfrage von 1'859 Wohnungen (pro Jahr: 103) auszugehen.

0.5 Makrolage Horw (III)

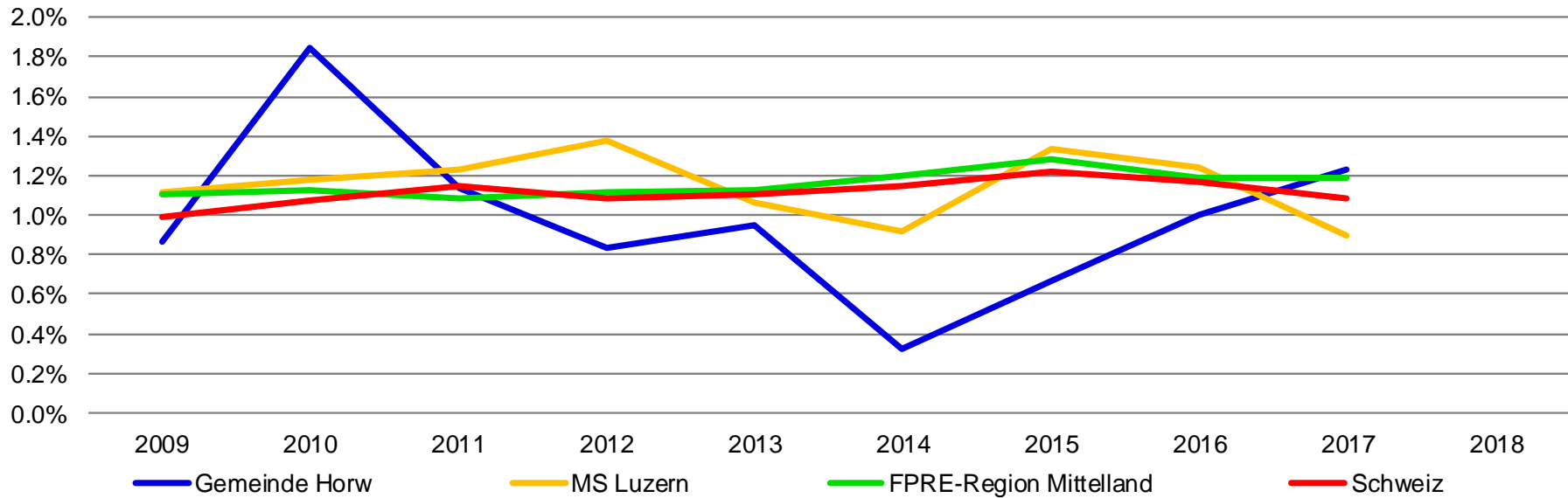
Bevölkerungswachstum im Vergleich (2018)



Quelle: BFS.

0.6 Makrolage Horw (IV)

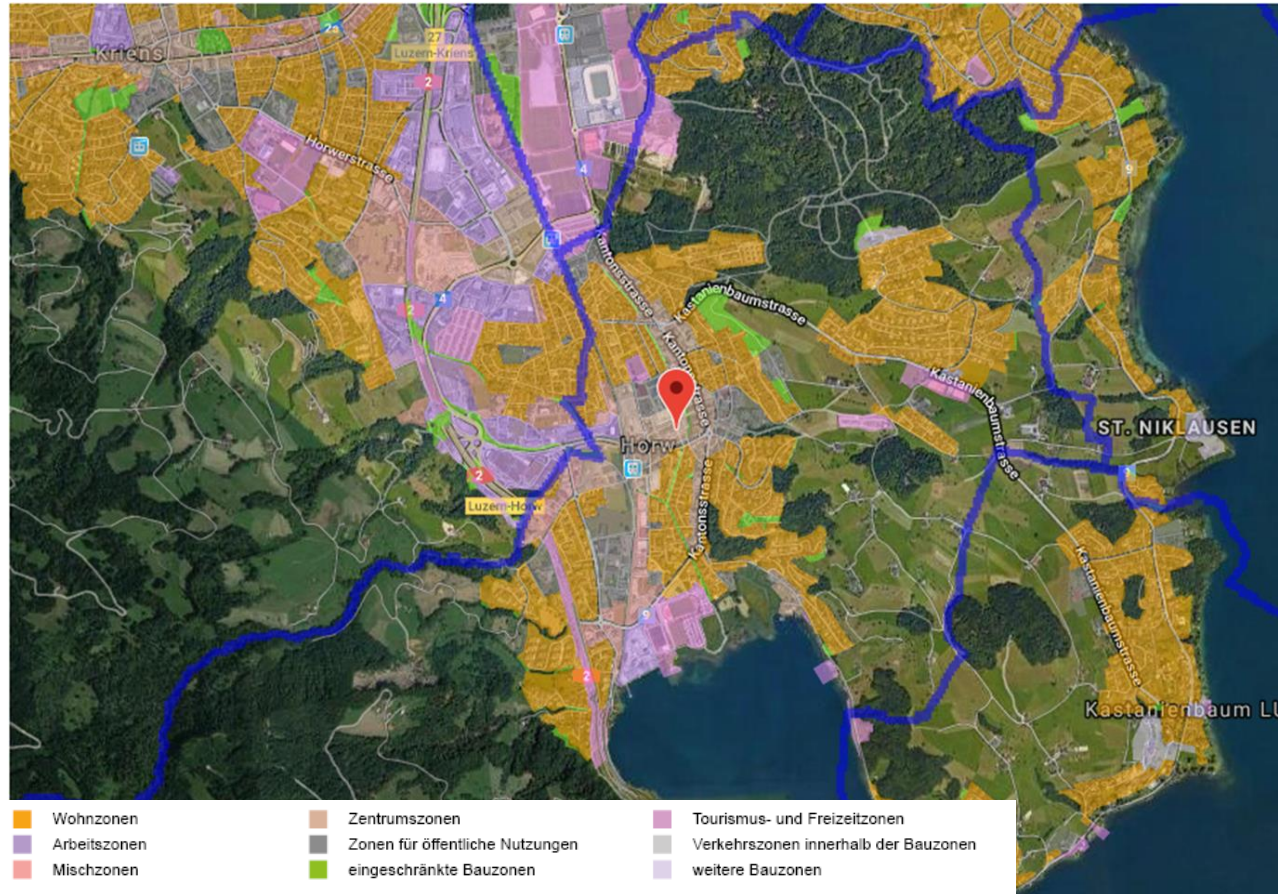
Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (2009-2017)



Quelle: BFS.

0.5 Bauzonen (I)

Bauzonen (harmonisiert)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: ARE.

0.6 Bauzonen (II)

Bauzonen (harmonisiert) Ausschnitt Horw



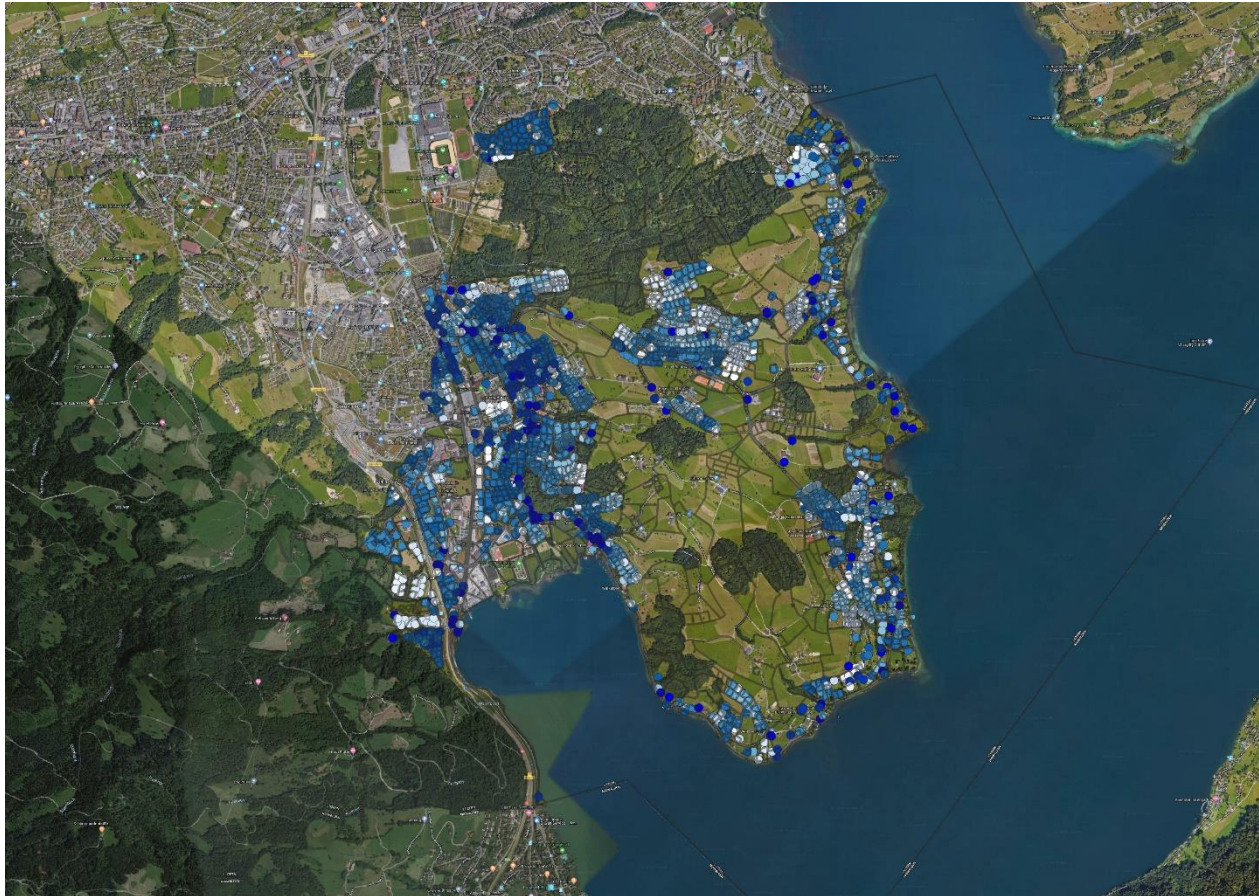
- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen
- weitere Bauzonen

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: ARE.

1 Gebäudesubstanz

1.1 Altersstruktur Gebäude (I)

Bauperiode Gebäuden



- Vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- 2006-2010
- 2011-2015
- Nach 2015

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.2 Altersstruktur Gebäude (II)

Gebäude mit Bauperiode 1946-1980

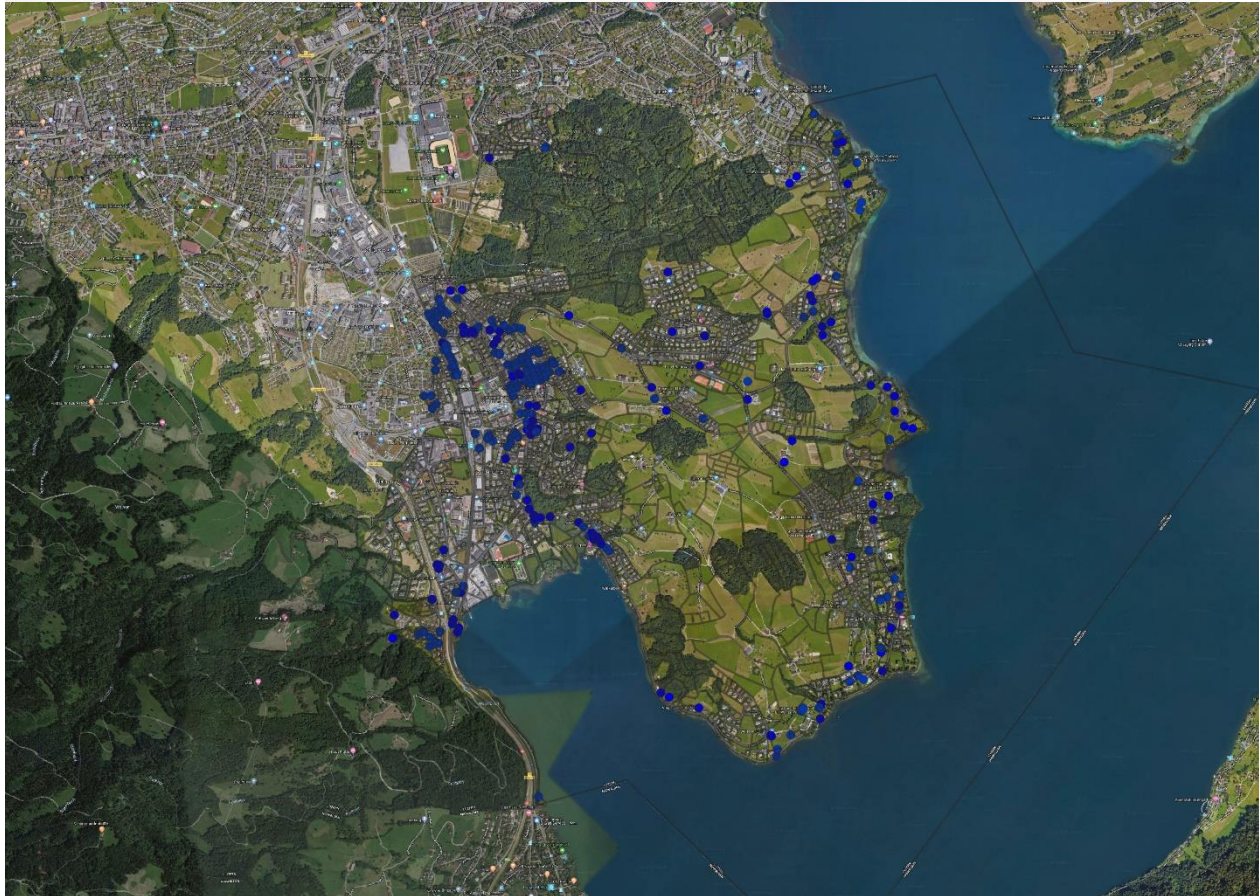


- Vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- 2006-2010
- 2011-2015
- Nach 2015

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.3 Altersstruktur Gebäude (III)

Gebäude mit Bauperiode vor 1945



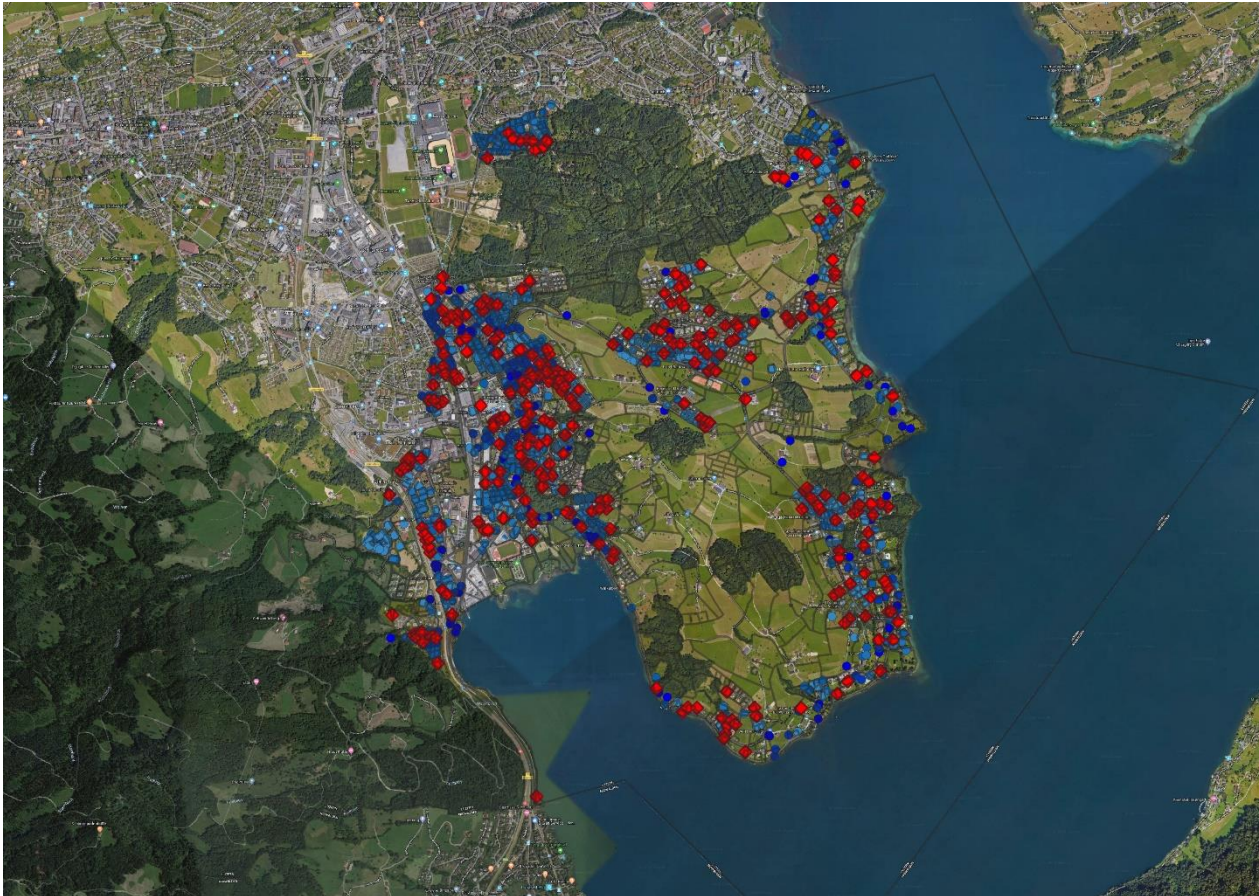
- Vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- 2006-2010
- 2011-2015
- Nach 2015

Anmerkung: vor 1919 im Dunkelblau; 1919-1945 im Hellblau.

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.4 Altersstruktur Gebäude und Renovationen

Gebäude mit Bauperiode vor 1980 und Renovationen (rot)



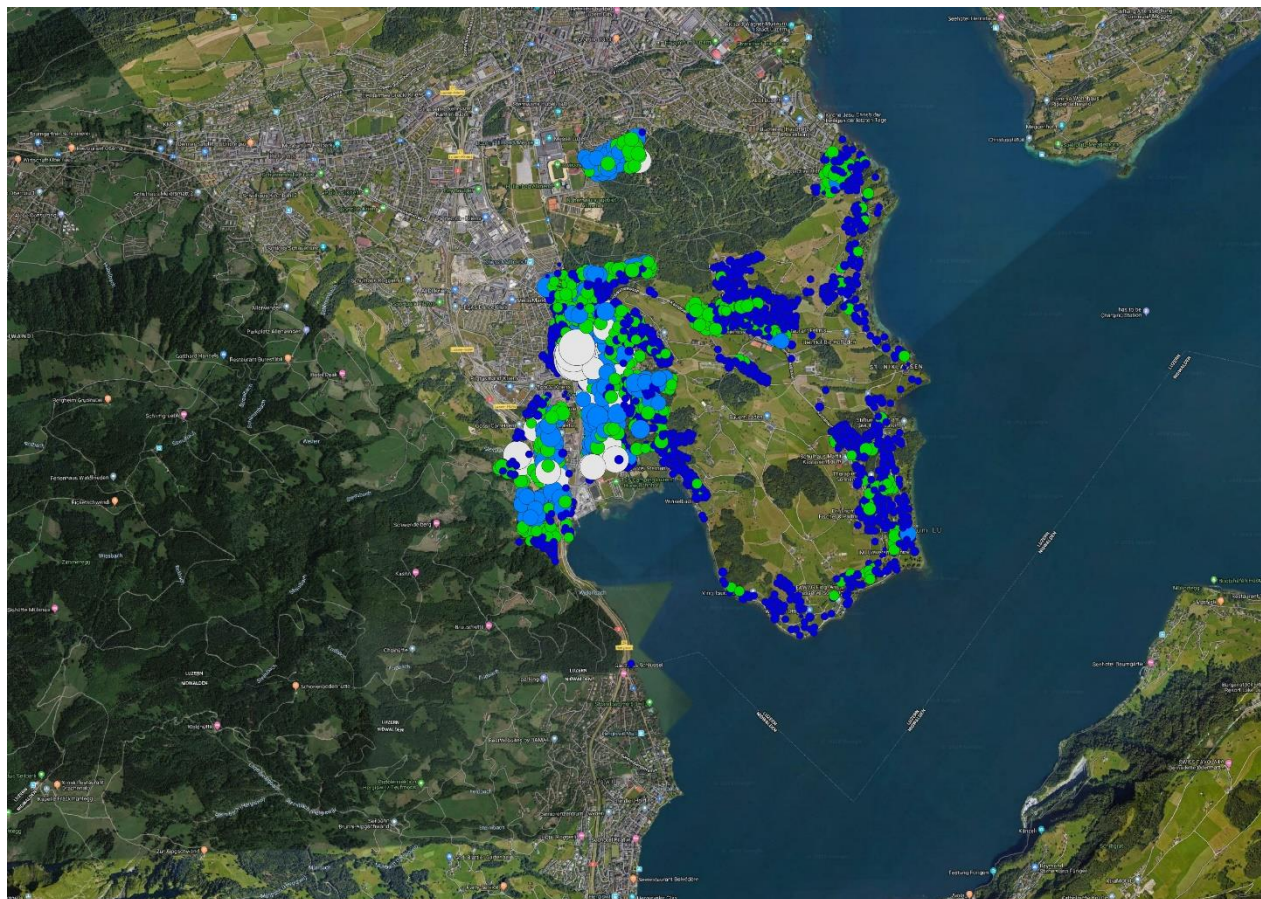
- Vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- 2006-2010
- 2011-2015
- Nach 2015
- ◆ Renovationen (ab 2000)

Renovation: wertvermehrenden Renovation des Gebäudes. Erfasst werden Renovationen, Umbauten, Erweiterungen oder Aufstockungen, welche einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen (Merkblatt GWR).

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.5 Anzahl Wohnungen

Anzahl Wohnungen



- 1 bis 2 Wohnungen
- 3 bis 8 Wohnungen
- 9 bis 20 Wohnungen
- Mehr als 21 Wohnungen

Anmerkung: Range von 1 Wohnung bis 82 Wohnungen (Wohnungen pro Gebäude).

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.6 Gebäudekategorie

Gebäudekategorie

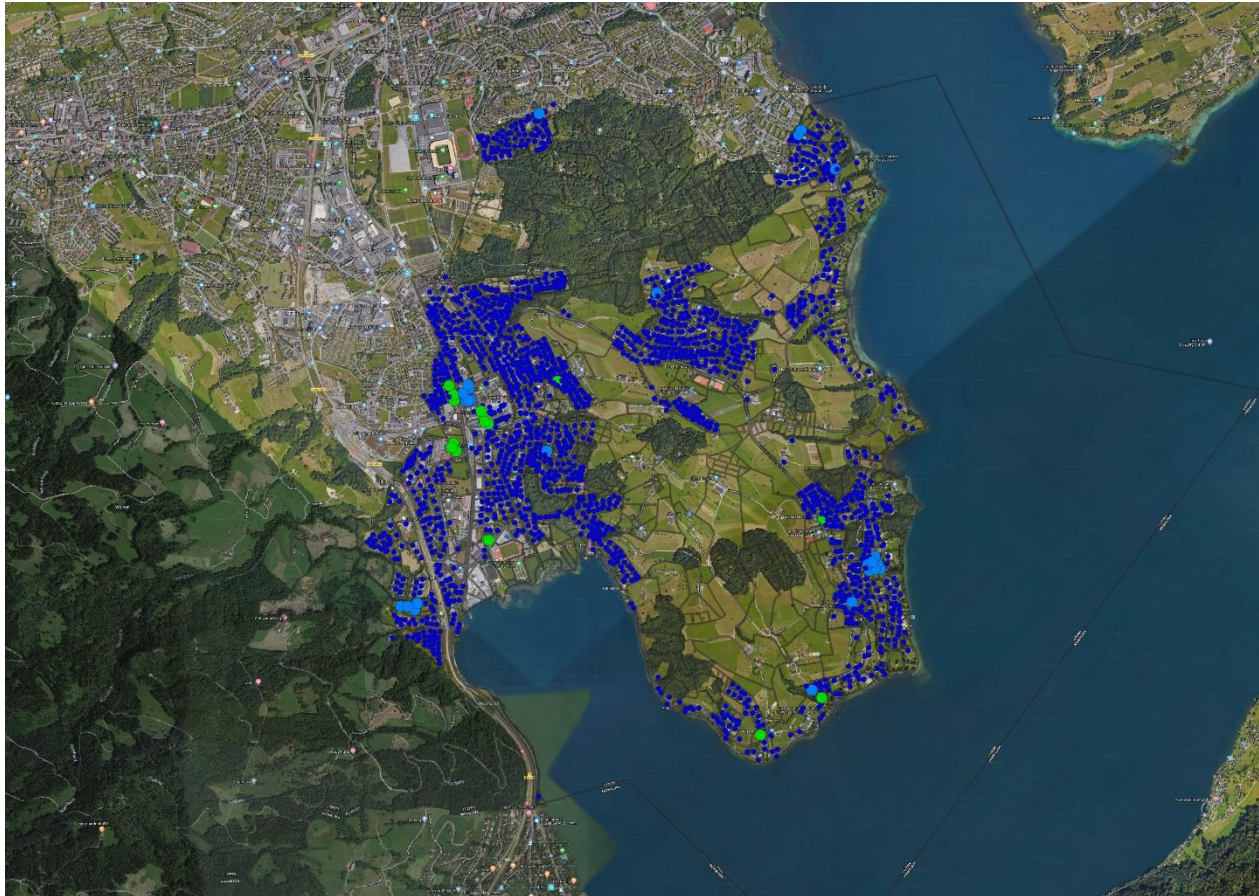


- Einfamilienhaus (EFH)
- Mehrfamilienhaus (MFH)
- Mit teilw. Wohnnutzung
- Wohnhaus m. Nebennutzung

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.7 Gebäudestatus

Gebäudestatus

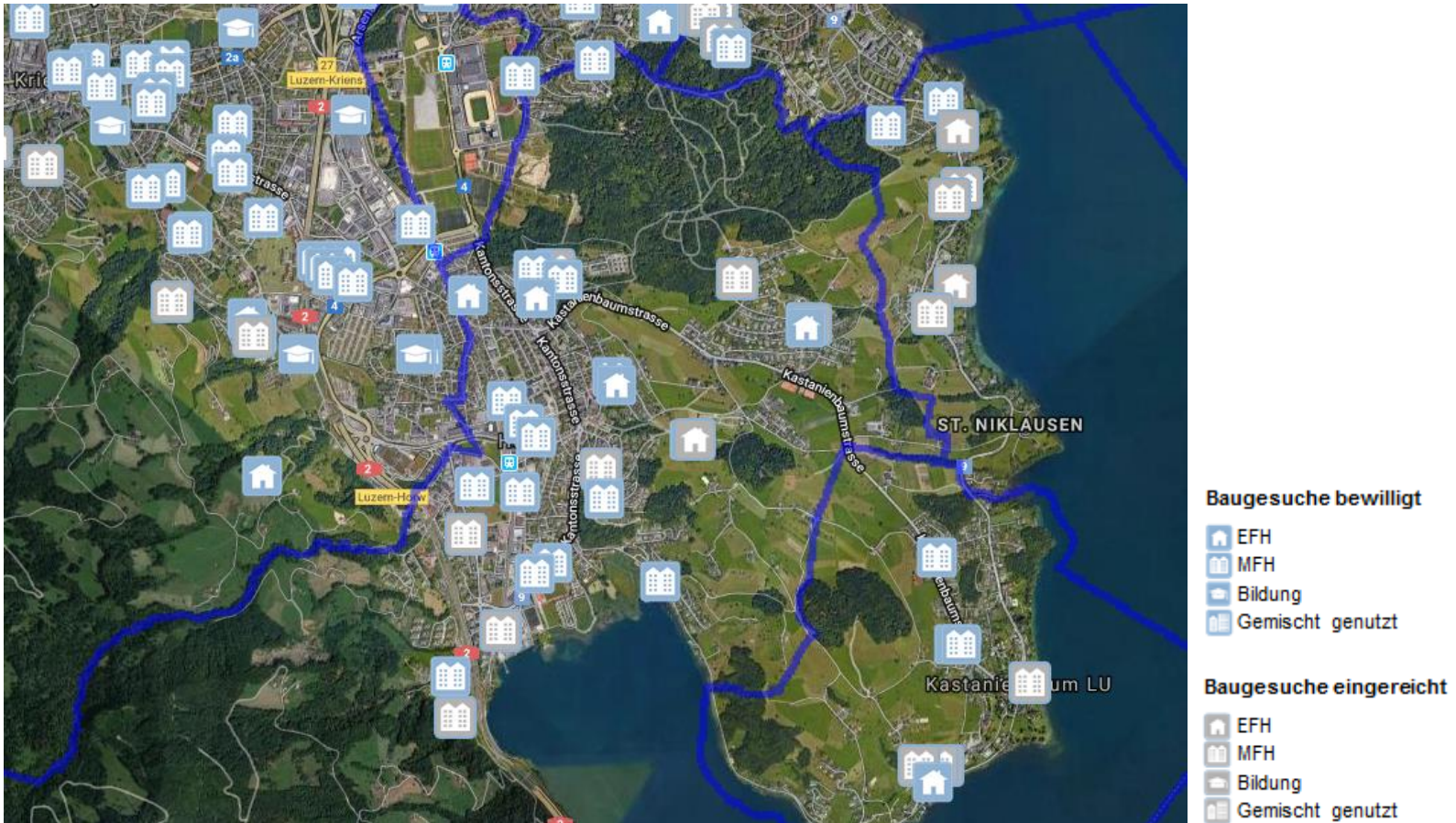


- bestehend
- im Bau
- projektiert

Quelle: GWR, Raum und Wirtschaft (rawi) Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

1.8 Baugesuche und -bewilligungen Wohnen (I)

Baugesuche und -bewilligungen Neubau Wohnen Horw (2016-2019)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

1.9 Baugesuche und -bewilligungen Wohnen (II)

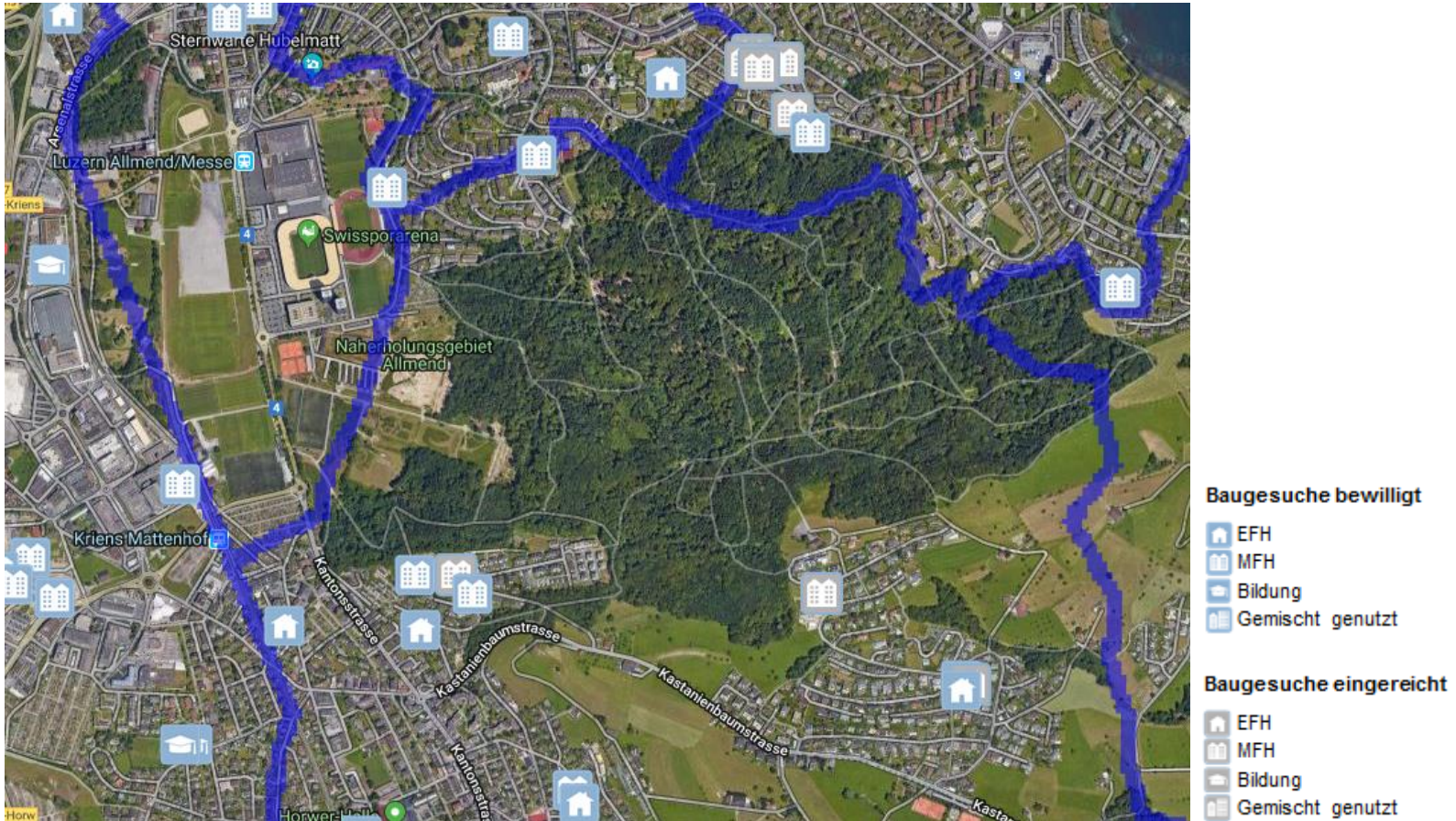
Baugesuche und -bewilligungen Neubau Wohnen «Horw Süd» (2016-2019)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

1.10 Baugesuche und -bewilligungen Wohnen (III)

Baugesuche und -bewilligungen Neubau Wohnen «Horw Nord» (2016-2019)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

1.11 Baugesuche und -bewilligungen Wohnen (IV)

Baugesuche und -bewilligungen Neubau Wohnen Horw nach Anzahl Wohnungen (2016-2019)

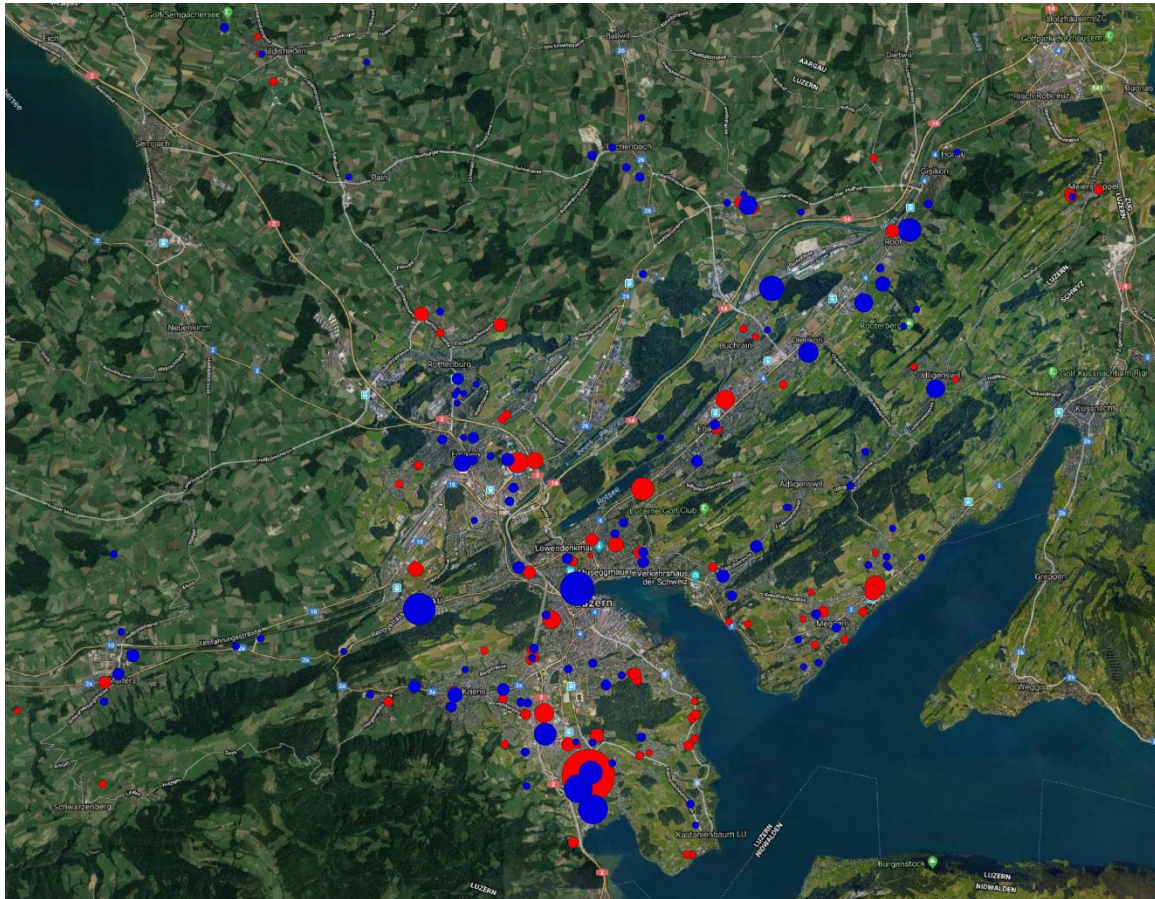


Anmerkung: Baugesuche im Rot; Bewilligungen im Blau;
Range von 1 Wohnung bis 378 Wohnungen.

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

1.12 Baugesuche und -bewilligungen Wohnen (V)

Baugesuche und -bewilligungen Neubau Wohnen MS-Region Luzern (2018-2019)



Anmerkung: Baugesuche im Rot; Bewilligungen im Blau; Range von 1 Wohnung bis 378 Wohnungen.

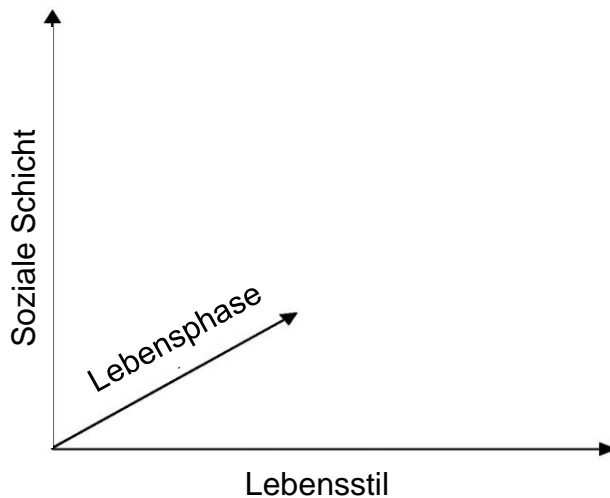
Quelle: Daten: Amtliches Baublatt; Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

2 Bewohnerstruktur

2.1 Nachfragersegmente / Lebensphasen

Bei der Beurteilung des Wohnungsmarktes spielt die Analyse der Nachfrage eine zentrale Rolle. FPRE & sotomo stellen dabei den drei verschiedenen sozialen Schichten drei unterschiedliche Lebensstile gegenüber, die zusammen neun unterschiedliche Nachfragersegmente bilden. Innerhalb der Nachfragersegmente spielen neben der Unterscheidung nach Lebensstil und sozialer Schicht auch die Altersgruppe und die Zusammensetzung der Haushalte eine wichtige Rolle:

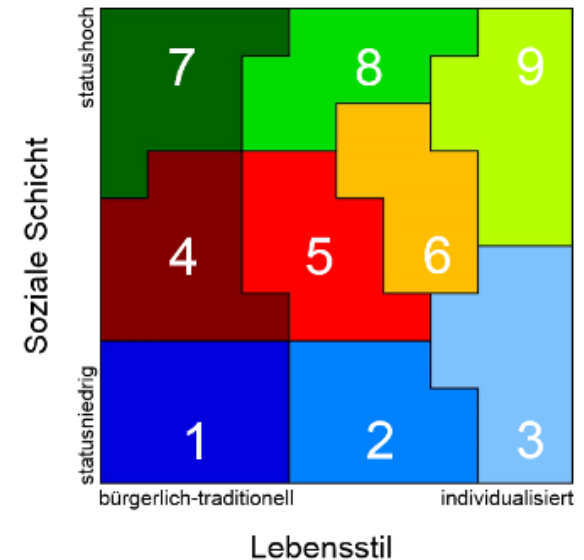
- Grundsätzlich hat jeder Haushalt unterschiedliche Bedürfnisse: z.B. älteres, reiches Paar versus junge, urbane Familie mit Kindern
- Klassifikation aller Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht», «Lebensstil» und «Lebensphase».



Soziale Schicht (10 Klassen)
(statusniedrig - statushoch)

Lebensphase (9 Klassen)
(junger Single - junges Paar -
Familie mit Kindern etc.)

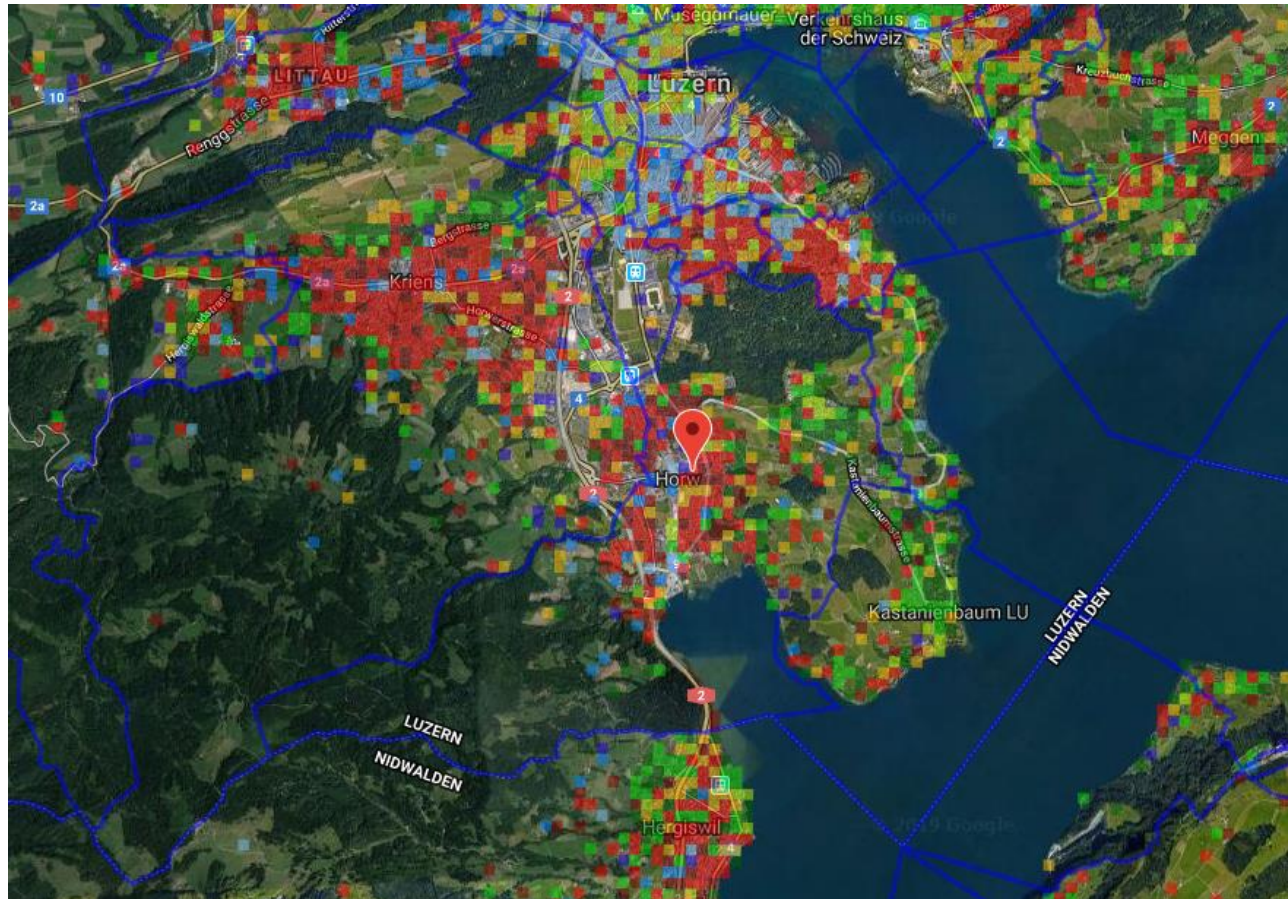
Lebensstil (10 Klassen)
(von bürgerlich traditionell bis
individualisiert)



Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten
(Methodenbeschreibung/Factsheets): <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

2.2 Nachfragersegmente Wohnen (I)

Dominantes Nachfragersegment Wohnen (2000)

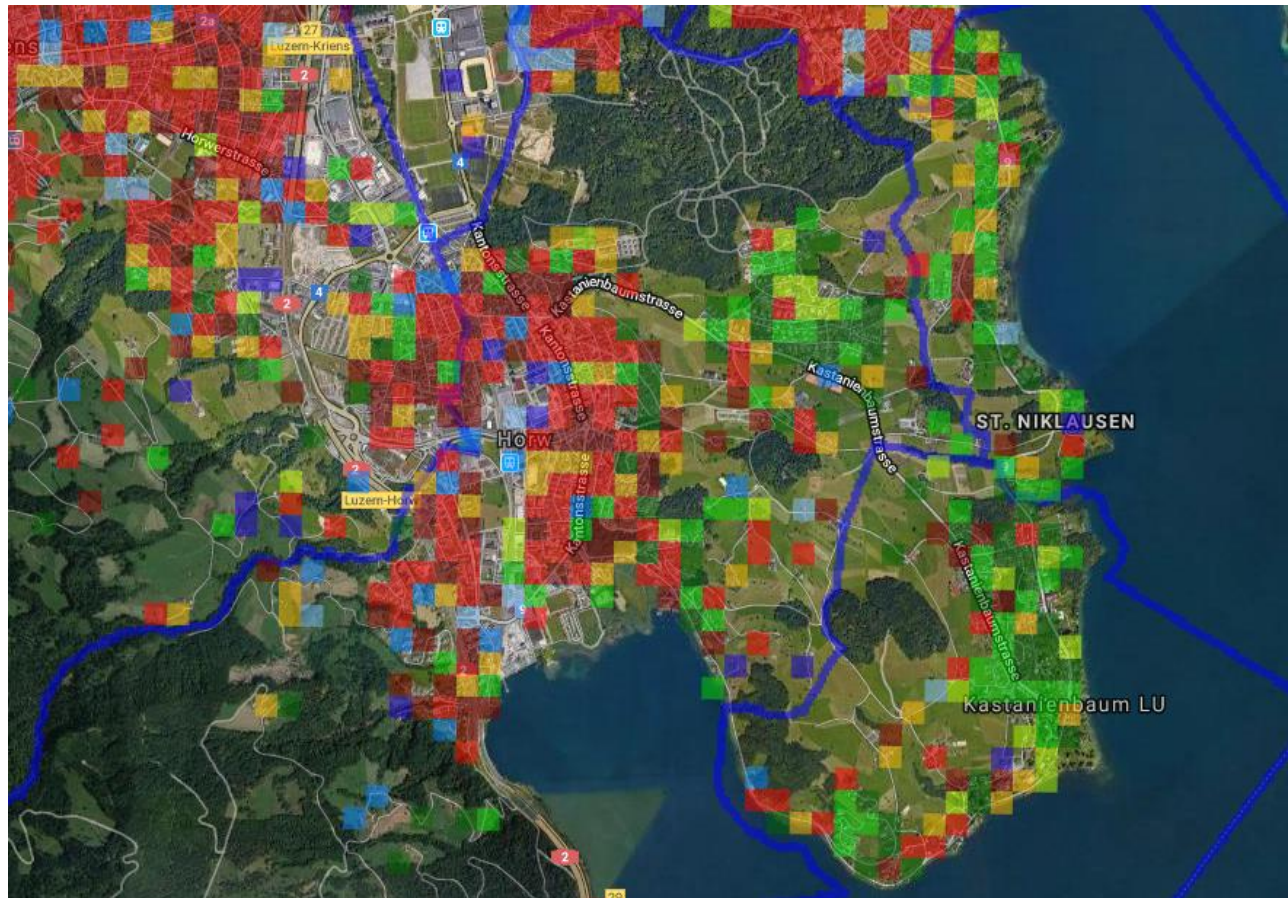


Die Abbildung zeigt die dominanten – die am häufigsten vorkommende – Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2000) nach Hektarraster in der Gemeinde Horw.

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: Fahrländer Partner & sotomo.

2.3 Nachfragersegmente Wohnen (II)

Dominantes Nachfragersegment Wohnen (2000)



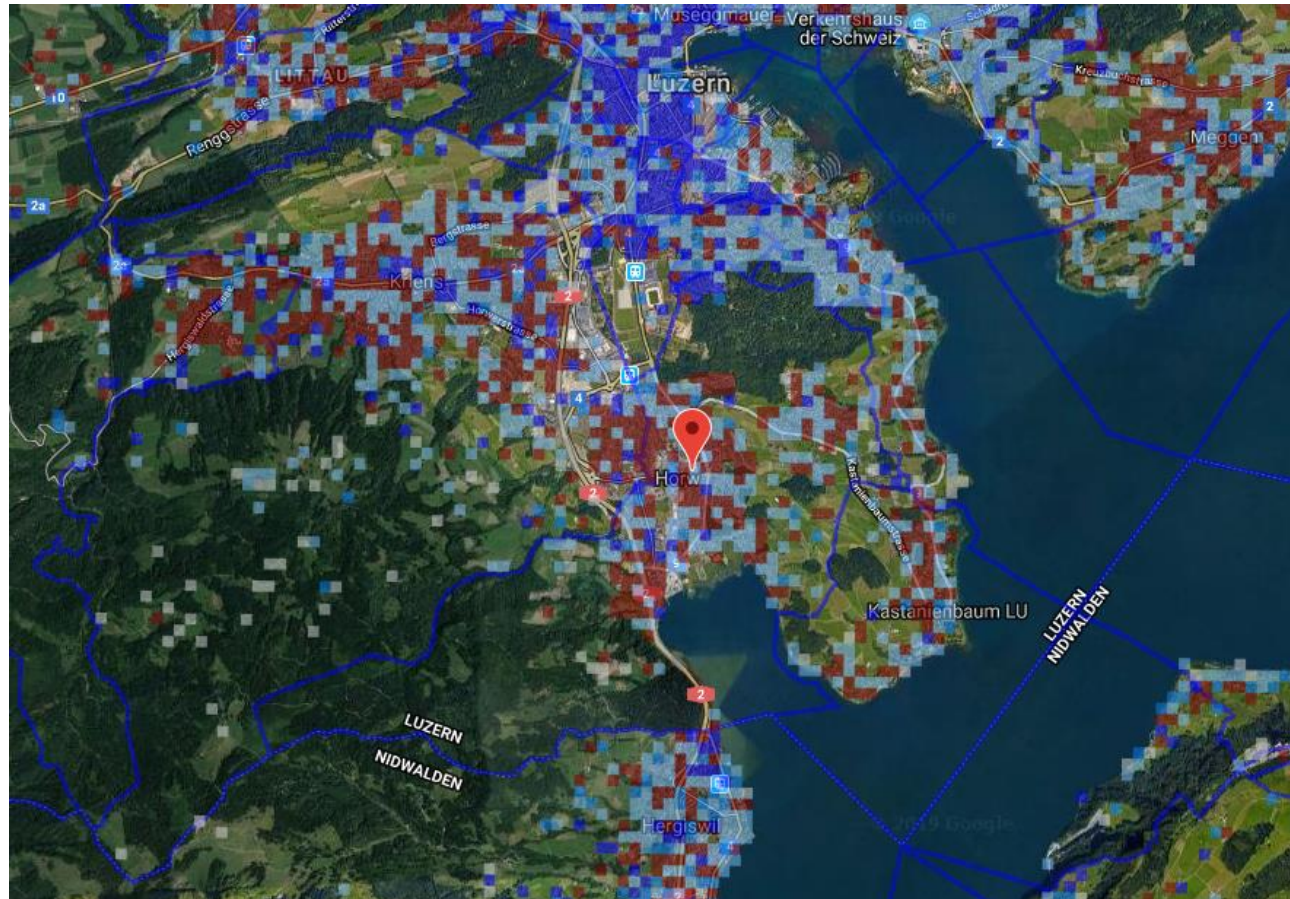
- Ländlich Traditionelle
- Moderne Arbeiter
- Improvisierte Alternative
- Kein typisches Nachfragersegment
- Klassischer Mittelstand
- Aufgeschlossene Mitte
- Etablierte Alternative
- Bürgerliche Oberschicht
- Bildungsorientierte Oberschicht
- Urbane Avantgarde

Die Abbildung zeigt die dominanten – die am häufigsten vorkommende – Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2000) nach Hektarraster in der Gemeinde Horw.

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: Fahrländer Partner & sotomo.

2.4 Dominante Lebensphase (I)

Dominante Lebensphase (2012)



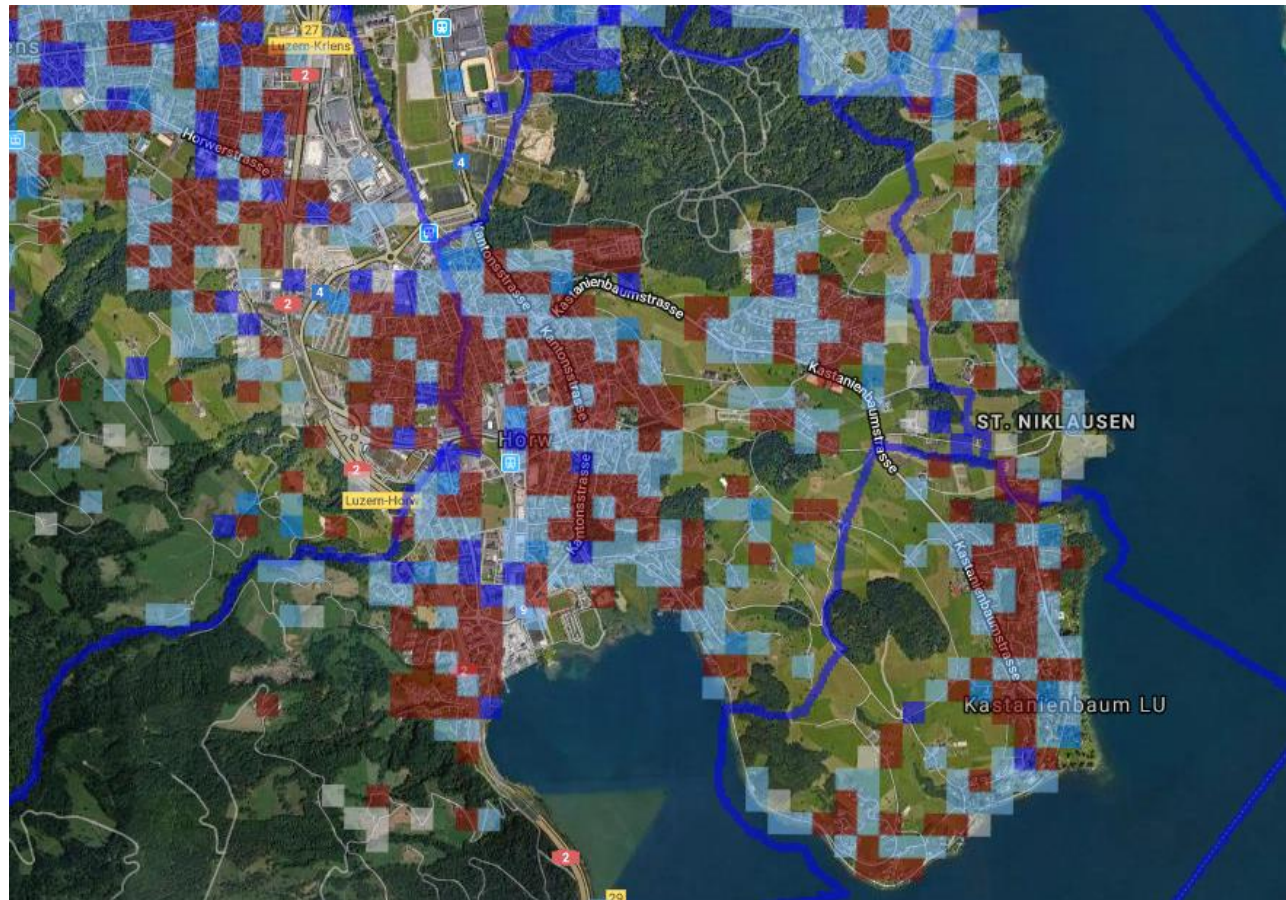
- Junge Singles und Paare
- Mittlere Singles und Paare
- Ältere Singles und Paare
- Familie
- Keine typische Lebensphase

Die Abbildung zeigt die dominanten – die am häufigsten vorkommende – Lebensphasen (2012) nach Hektarraster in der Gemeinde Horw.

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: Fahrländer Partner & sotomo.

2.5 Dominante Lebensphase (II)

Dominante Lebensphase (2012)



- Junge Singles und Paare
- Mittlere Singles und Paare
- Ältere Singles und Paare
- Familie
- Keine typische Lebensphase

Die Abbildung zeigt die dominanten – die am häufigsten vorkommende – Lebensphasen (2012) nach Hektarraster in der Gemeinde Horw.

Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Modell: Fahrländer Partner & sotomo.

3 Mikrolage

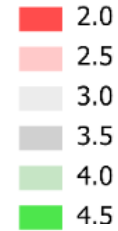
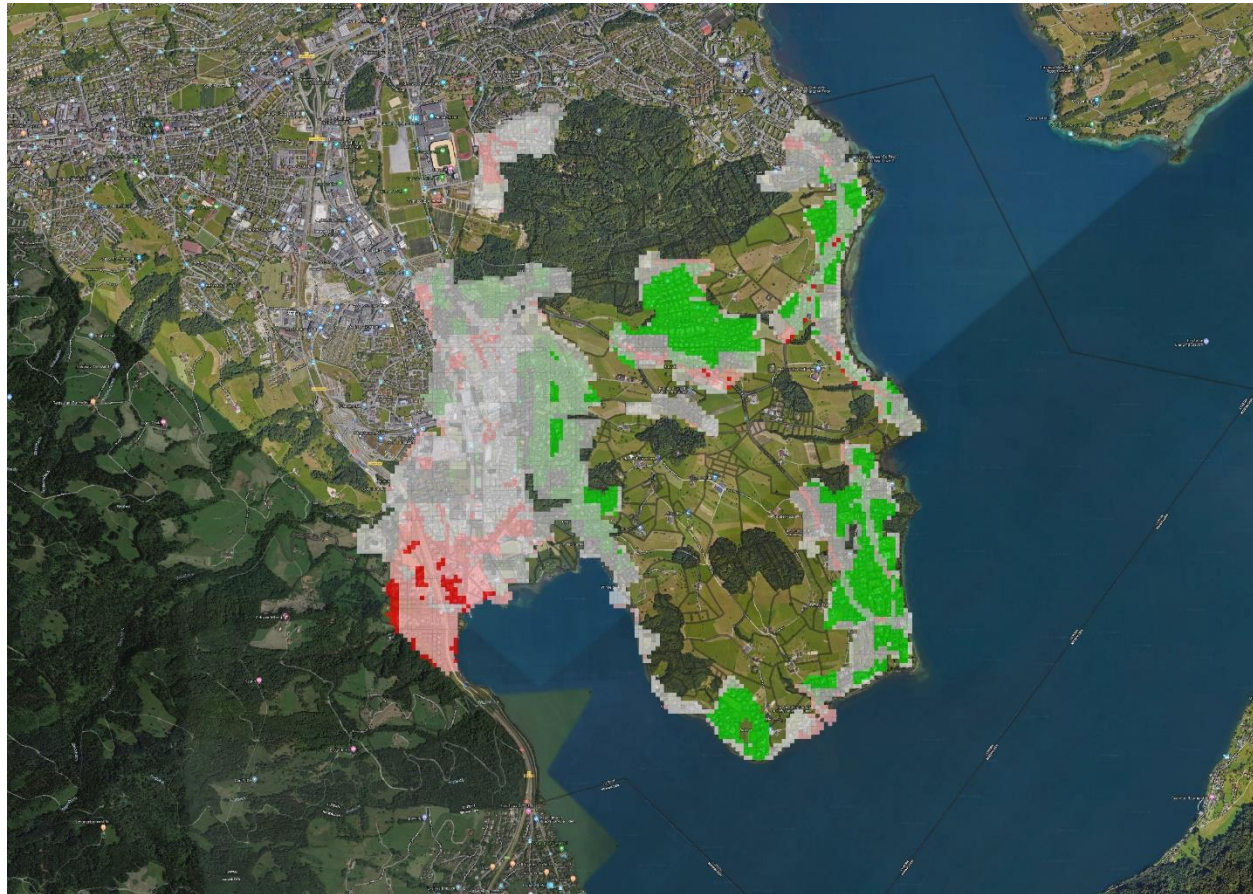
3.1 Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen

Die Mikrolage wertet die lokalen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie wie die kleinräumige Verkehrserschliessung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die Lärmbelastung usw. Fahrländer Partner berechnet auf Basis von über 80 Mikrolage-Faktoren Mikro-Lageratings für die verschiedenen Immobilien-Nutzungssegmente in einer räumlichen Auflösung von 25x25m für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet. Es handelt sich um absolute Ratings (Skala von 1 bis 5 bestimmt). Das Rating an einem spezifischen Standort leitet sich aus den lokalen Standorteigenschaften ab und ist nicht abhängig vom Rating anderer Standorte (dies bedeutet bspw., dass die beste Mikrolage 5 sehr selten vorkommt).

Die Teilratings (Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungsangebot, Freizeit/Erholung, Anbindung öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung sowie Lärmbelastung) werden mittels Gewichten zu einem Mikro-Lagerating pro Nutzungssegment verdichtet. Diese Gewichte unterscheiden sich sowohl nach Nutzungssegment als auch räumlich. So werden nutzungsspezifische Bedeutung und räumlich variierende Lagepräferenzen abgebildet. So sind beispielsweise Besonnung und Aussicht für Verkaufs- oder Büroflächen nicht relevant, während diese Aspekte für Wohnnutzungen sehr wichtig sind. Die räumlichen Unterschiede liegen insbesondere zwischen Stadt und Land. So hat beispielsweise die ÖV-Erschliessung in städtischen Gebieten eine deutlich höhere Bedeutung als auf dem Land.

3.1 Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen

Datenbasiertes Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen, Gemeinde Horw



Anmerkung: Rating von 1-5, wobei 3 gleich durchschnittlich und 5 gleich sehr gut bedeutet. Rating wird nur für Gebiete in der Bauzone dargestellt.

Quelle: Fahrländer Partner.

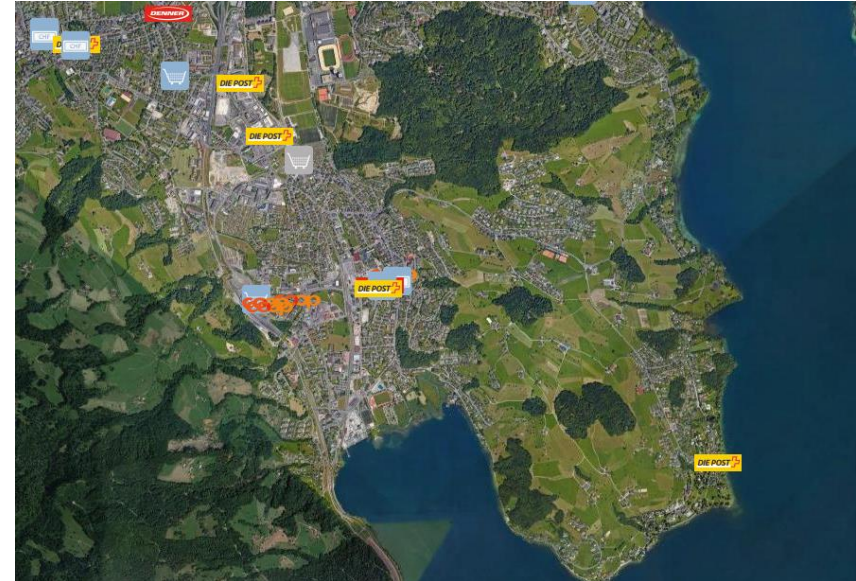
3.2 Einzelindikatoren Mikrolage (I)

ÖV-Güteklasse (2016)



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

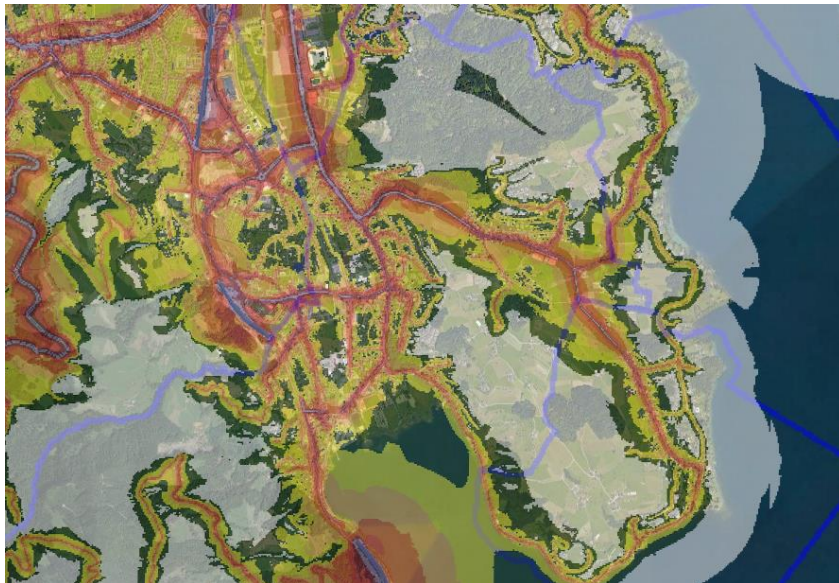
Dienstleistungsangebot



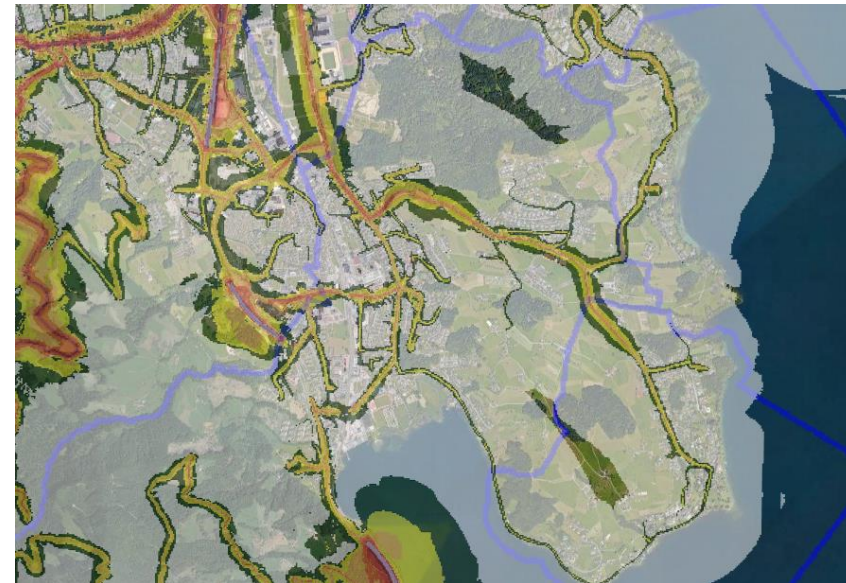
Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Elektronischer Fahrplan der Schweizerischen Transportunternehmen (HAFAS).

3.2 Einzelindikatoren Mikrolage (II)

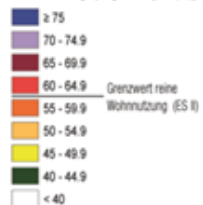
Strassen-Lärmbelastung Tag



Strassen-Lärmbelastung Nacht



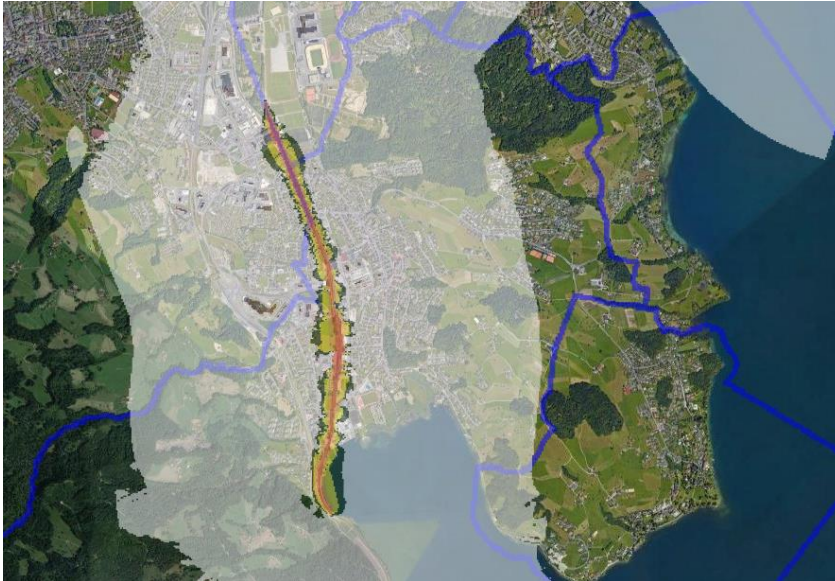
Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse; Daten: Bundesamt für Umwelt BAFU. Datenstand: 11.11.2010.

3.2 Einzelindikatoren Mikrolage (III)

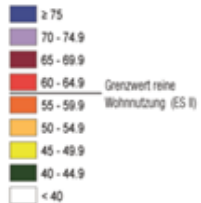
Eisenbahn-Lärmbelastung Tag



Eisenbahn-Lärmbelastung Nacht



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse; Daten: Bundesamt für Umwelt BAFU. Datenstand: 11.11.2010.

4 Ausbaugrad / bestehende Ausnutzungsreserven

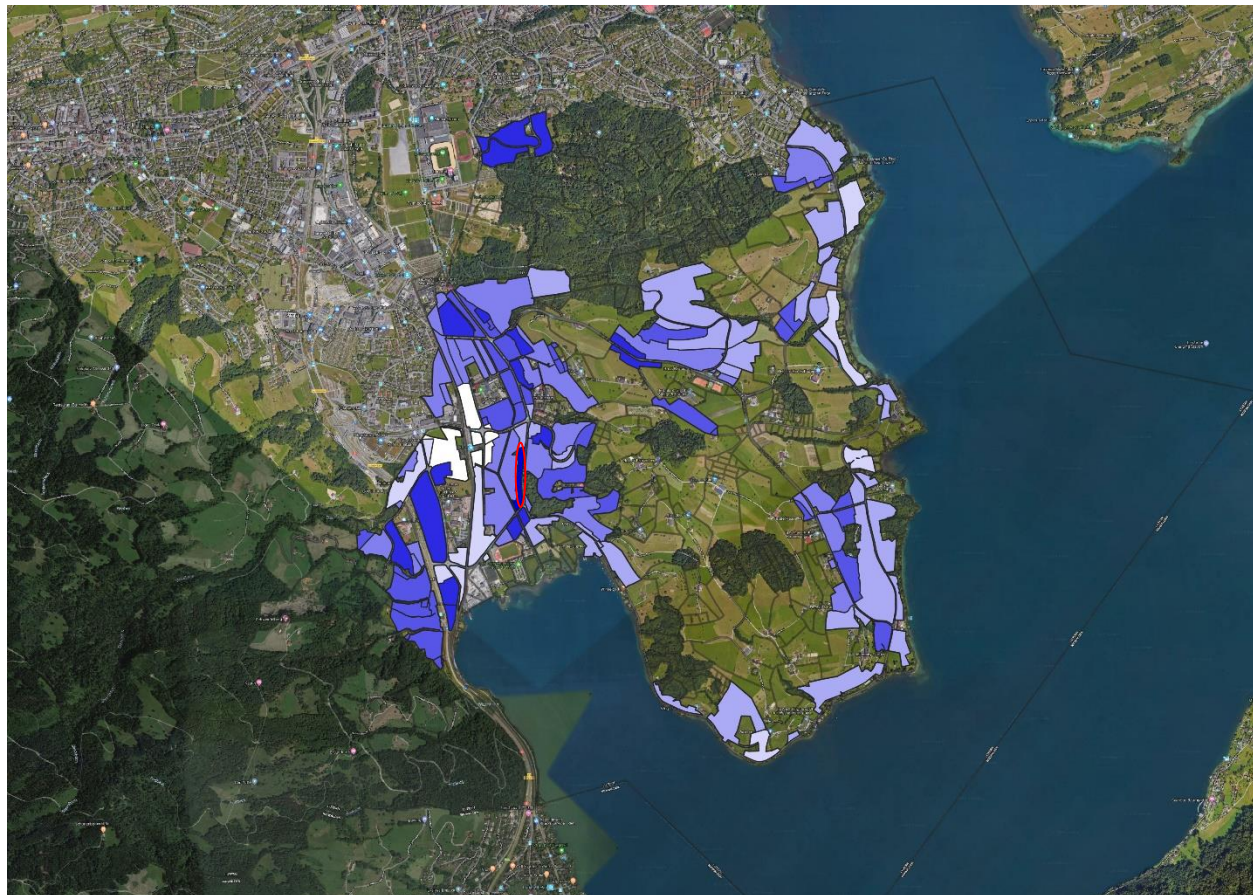
4.1 Ausbaugrad / Ausnutzungsreserve

Mit dem geschätzten Ausbaugrad wird das Verhältnis der gebauten Geschossflächen (realisierte Nutzfläche für Wohnen [Geschossfläche, aGF] inkl. nicht dauernd bewohnte Wohnungen) zu den zulässigen Geschossflächen (rechtlich mögliche Nutzfläche für Wohnen) in überbauten Bauzonen beschrieben.

Ein Ausbaugrad von 1 bzw. 100% bedeutet, dass die Ausnützung in Form von anrechenbarer Geschossfläche bereits voll konsumiert ist, bzw. dass keine Ausnutzungsreserve vorhanden ist.

4.2 Ausbaugrad / Ausnutzungsreserve

Ausbaugrad realisiert nach Bauzone (Wohnen, 2018)



Anmerkung: Nur in einen beschränkten Gebiet in der Zentrumszone (roter Kreis) entspricht der realisierte Ausbaugrad dem vorgegebenen Ausbaugrad für überbaute Gebiete von 0.9 (Stand 2018).

Quelle: LUBAT Kanton Luzern, Modellierung und Darstellung Fahrländer Partner.

4.3 Ausbaugrad / Ausnutzungsreserve (theoretisch / pot.)

Wohnungen: Potential nach Bauzone (2018)

Zonenbezeichnung	Wohnungen: Potential (überbaute Zonen)	Wohnungen: Erwartet (nicht überbaute Bauzonen)
	<i>Whg (Anz)</i>	<i>Whg (Anz)</i>
Wohnzone W2 0.35	312	74
Wohnzone W2 0.30	103	92
Wohnzone W3 0.55	18	68
Wohnzone W3 0.45	106	-
Wohnzone W4 0.75	348	23
Wohnzone landschaftlich empf. Lage W2 0.25	313	184
Wohnzone landschaftlich empf. Lage W2 0.15	35	24
Zentrumszone Z 1.3	131	35
Zentrumszone Z 0.9	-	-
Zentrumszone Z 0.7	18	-
Zentrumszone Bahnhof	276	108
Kernzone Winkel und Dorf	38	15
Arbeits- und Wohnzone	60	39
Restliche Zonen	6	26
Total Horw	1'763	664

Quelle: LUBAT Kanton Luzern.

5 Abschliessende Bemerkungen



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

5.1 Abschliessende Bemerkungen

- Allgemeine Bemerkung: Die Verlässlichkeit der vorhandenen GWR-Daten ist erfahrungsgemäss nicht zu überschätzen. Diese Daten und die daraus geleiteten Aussagen sind mit Vorsicht zu geniessen.
- Daten Ausbaugrad auf Ebene Parzelle wurden beim Kanton Luzern nachgefragt, sind öffentlich nicht verfügbar.

Anhang

- Immobilien-Almanach Schweiz 2019 von Fahrländer Partner (Kapitel 8.3, Region Mittelland)
- Gemeindecheck Wohnen, Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019
- Gemeindecheck Geschäft, Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019
- Makro-Lagerating Wohnen (MWG), Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019
- Makro-Lagerating Büro, Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019
- Makro-Lagerating Verkauf, Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019
- Makro-Lagerating Gewerbe / Industrie, Gemeinde Horw, 2. Quartal 2019

Impressum

Projekt

30228

Auftraggeber

Metron Raumentwicklung AG Gemeinde Horw
Stahlrain 2 Gemeindehausplatz 1
5200 Brugg 6048 Horw

Ersteller

Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89 Münzrain 10
8003 Zürich 3005 Bern
+41 44 466 70 00 +41 31 348 70 00
info@fpre.ch bern@fpre.ch

Projektleitung

Rainer Marti

Bearbeitung

Rainer Marti
Mattia Farei-Campagna
Anders Schatzmann

Zeitraum

Mai 2019-August 2019



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern