

Teilrevision Ortsplanung Horw

Teilbericht 2: Innenentwicklung / Verdichtung

0 Inhaltsverzeichnis

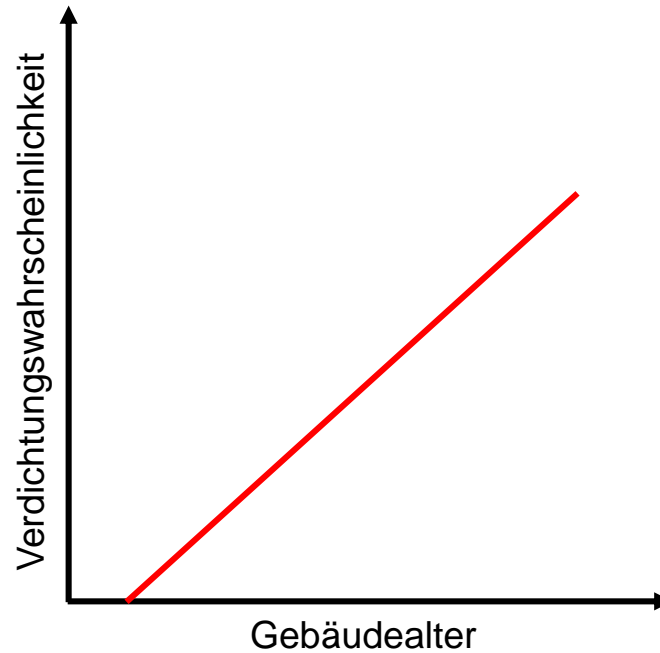
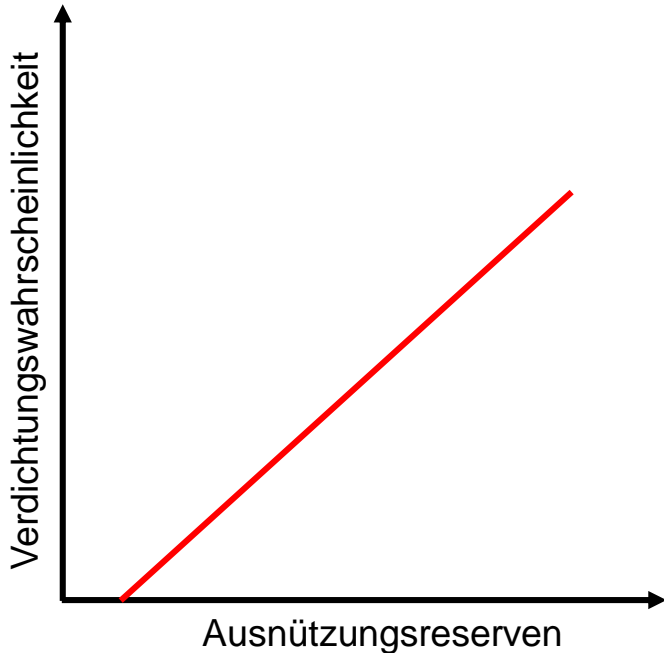
- 1 Verdichtung: Vom Potenzial zur Realisierung
- 2 Räumliche Analyse
- 3 Fazit / Empfehlungen

1 Verdichtung: Vom Potenzial zur Realisierung

1.1 Voraussetzungen für Verdichtung

Letzten Endes entscheidet immer die Wirtschaftlichkeit (Rendite), ob eine Immobilie nur erneuert oder abgebrochen und neu gebaut wird.

Bei der Entscheidung, ob sich ein Abbruch/Neubau lohnt oder eine Erneuerung der Immobilie mit Überführung der Immobilie in eine zweite oder dritte Lebensphase wirtschaftlich sinnvoller ist, sind die Qualität der Gebäudesubstanz, sprich der Restwert der Immobilie, und vorhandene Ausnutzungsreserven zentral:

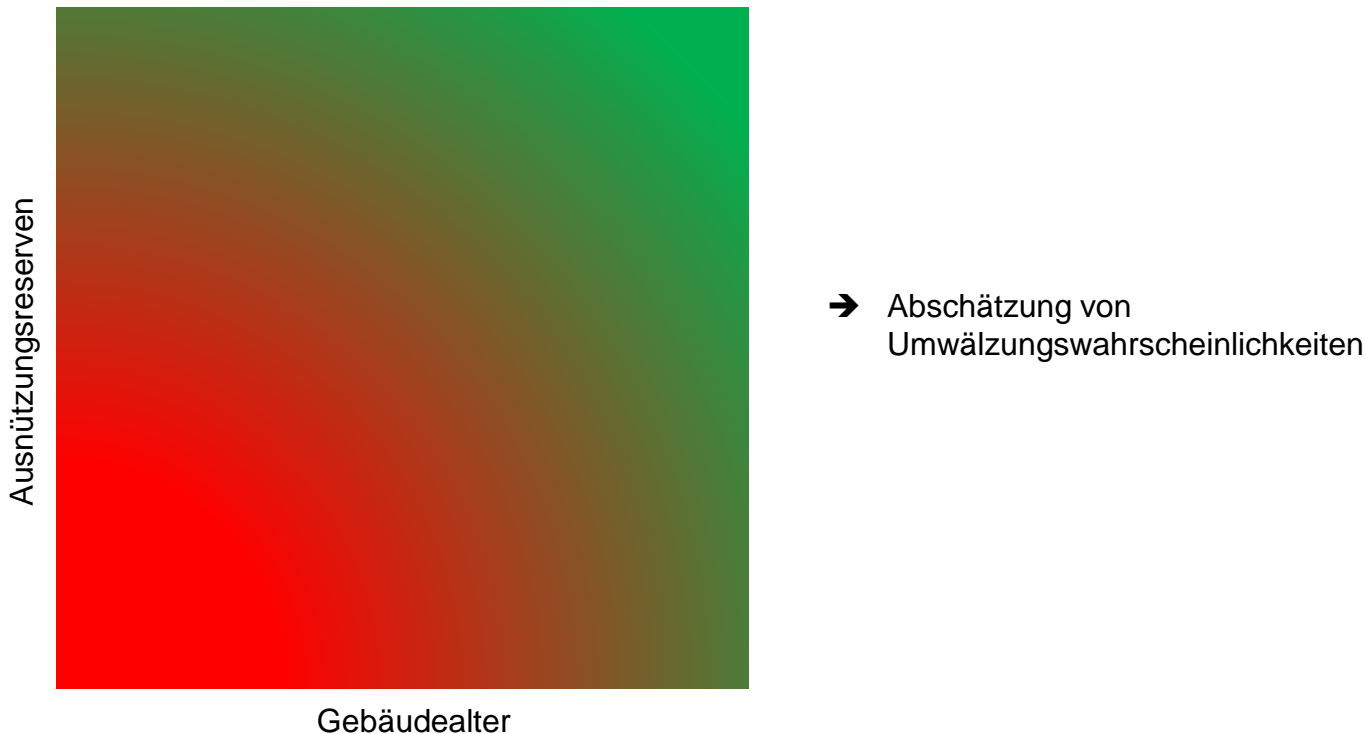


Quelle: Fahrländer Partner.

1.2 Wann bzw. wo wird verdichtet

Wie schnell es zu Nutzung von Reserven kommt hängt neben dem Restwert des Gebäudes und dem Ausbaugrad (Ausnützungsreserven) auch vom Eigentümeralter sowie der Lagequalität (Makro- und Mikrolage) ab.

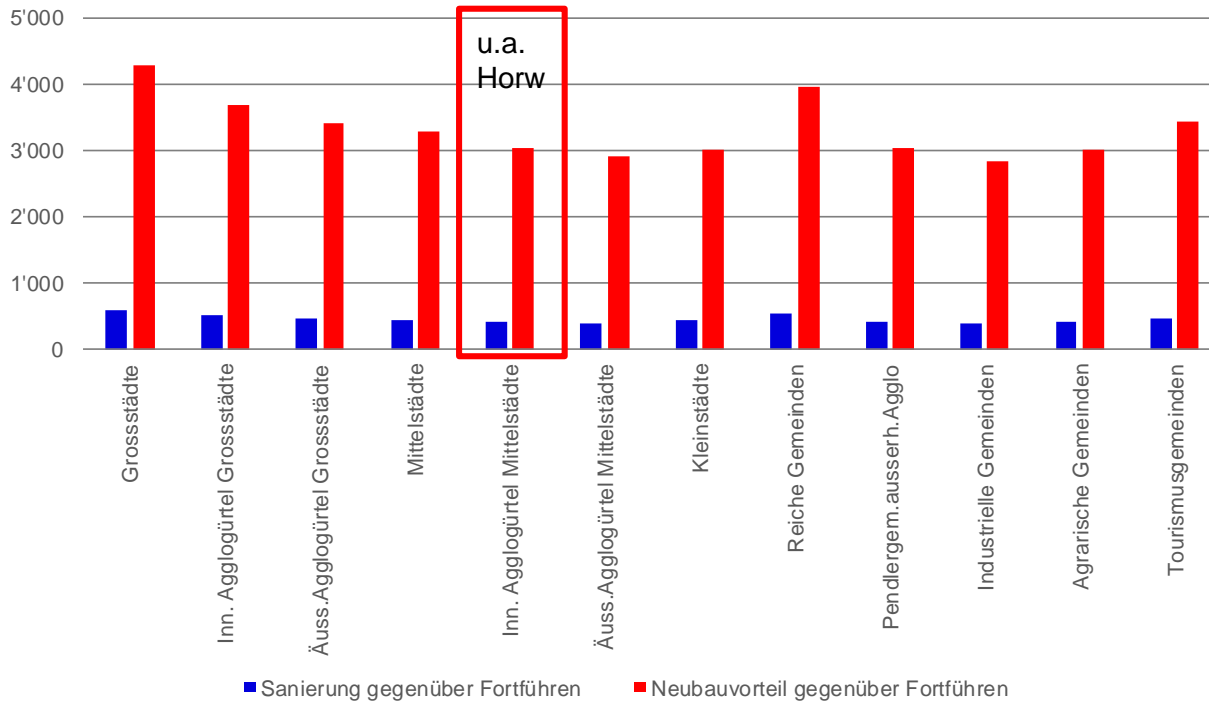
Lagequalität neben Marktlage bzw. Mietertragspotenzial wiederum entscheidet neben Kosten Aufstockung/Neubau, ob sich Verdichtung rechnet



Quelle: Fahrländer Partner.

1.3 Musterhaus: Ertragspotenziale Neubau vs. Sanierung

Soll-Ertragsunterschied gegenüber Instandhaltung einer 3 Zimmer-Wohnung
(CHF/a, 67m2, Baujahr 1951)



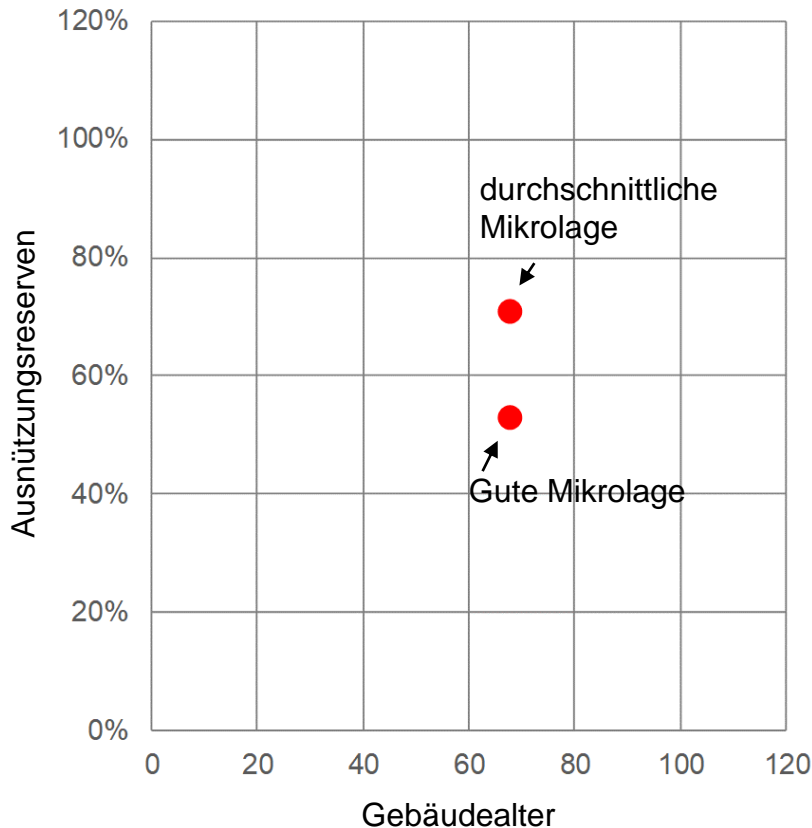
Rund ¼ höhere
Marktmieten (netto)
nach Neubau
gegenüber rund 3%
Erhöhung mit
Sanierung

Unterschiedliche
regionale Mietniveaus
führen zu deutlich
unterschiedlichen
Ertragspotenzialen mit
einem Neubau bei
schweizweit ähnlich
hohen Erstellungskosten

3-Zimmer MWG, Baujahr 1951, 67m2, 1. OG, sanierungsbedürftiger Zustand, durchschn. Ausbau und Mikrolage.
Quelle: Fahrländer Partner.

1.4 Musterhaus MFH: Ab wann lohnt sich ein Neubau?

Break-even Point: Abbruch/Neubau vs. Sanierung (Fortführungswert)



Eckwerte (fiktives Beispiel / theoretische Werte):

- Mehrfamilienhaus in der Nähe vom Gemeindehausplatz, Horw
- Baujahr 1951, sanierungsbedürftig-intakter Zustand
- Grundstücksfläche 900m²
- Nutzfläche (aktuell) 572m² mit 9 Wohnungen, 3 Geschosse
- Ausnutzung von 90% (W3)

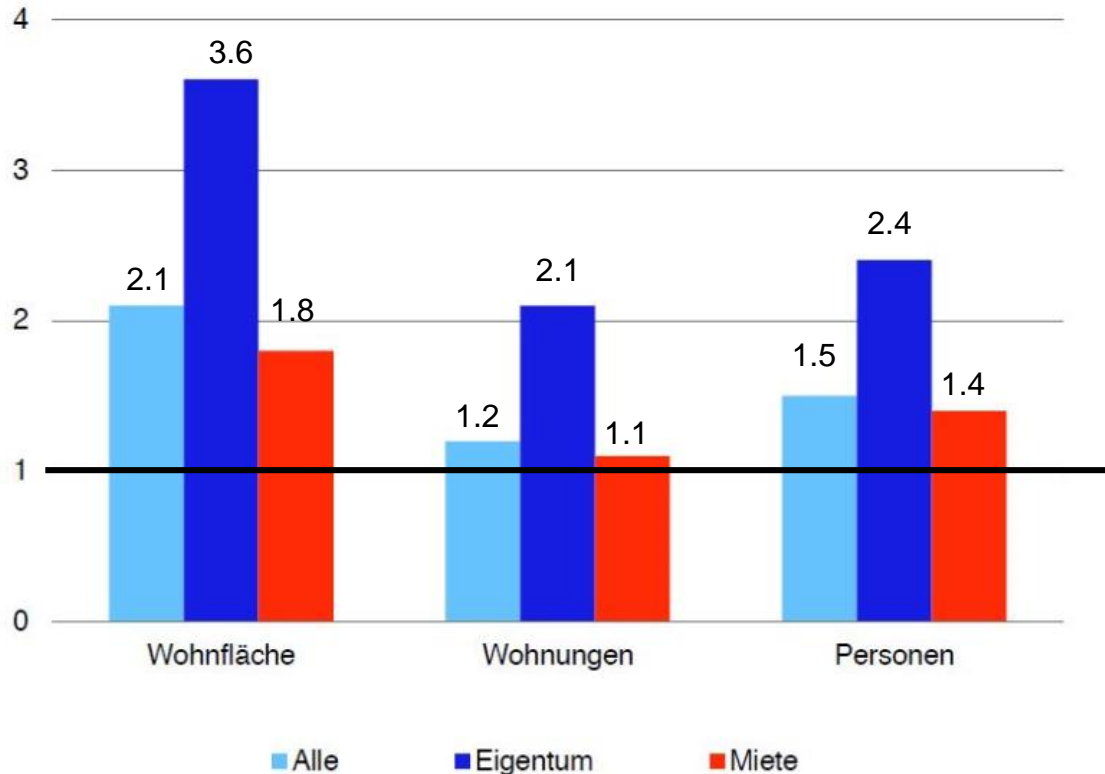
Annahmen:

- Marktperspektive (Soll-Mieten, Soll-Leerstand, usw.)
- ➔ Damit Wirtschaftlichkeit also gegeben ist, müssen Gemeinden signifikante Aufzonungen in Betracht ziehen.

Quelle: Fahrländer Partner.

1.5 Exkurs: Verdichtung bei Ersatzneubauten?

Verhältnis Bestand 2009/2000 auf Abbrucharealen 2003-2007 in der Stadt Zürich



(Zu) überschichtige Positionierung bei urbanen Ersatzneubau-Entwicklungen führt zwar zu Verdichtung von m² aber nicht zu Verdichtung von Personen

Innert 10 Jahren wurde mit Nachverdichtung und Umnutzung von Industriebrachen m² verdoppelt, aber nur 20% mehr Wohnungen erstellt

→ Verdichtung bei Ersatzneubauten nicht immer im Sinne des RPG.

Quelle: Rey (2011).

1.6 Exkurs: Bringt der Markt die gewünschten Resultate?

- Im Wohneigentumsbereich bestehen kaum Anreize zur Verdichtung
 - Verkauf Aufstockungsreserven an Investor?
 - Aufstockung oft die einzige, aber (zu) teure Möglichkeit in dicht besiedelten Gebieten
 - Mit Ersatzneubauten wird oft die Verdichtung der Bewohner nicht realisiert, da grössere Wohnungen erstellt werden
- ➔ Eine rein vom Markt gesteuerte Verdichtung scheint die gewünschten Resultate nicht hervorzubringen
- Aufgrund der Alterung, des Trends zu Wohneigentum sowie der hohen Mieten haben vielerorts kleinere MWG deutlich bessere Marktchancen als grosse MWG
 - Zusätzliche Regulierungen sind dennoch wahrscheinlich (damit Ziele RPG erreicht werden)

1.7 Abschliessende Bemerkungen

- Agglomerationsgürtel mit grösstem Potenzial für Verdichtung
- Knappere Grundrisse sind nötig und auch markttauglich
- Umnutzung von Brachen als marktfähige neue Stadtteile
- Fehlende Übereinstimmung von Planung und Nachfrage als Hindernis für Verdichtung und Nachhaltigkeit (vorab analysieren, was wo in welcher Menge markttauglich ist)
- Deutliches Aufzonen sowohl aus Sicht der Wirtschaftlichkeit als auch aus übergeordneter Nachfrage-Reserve-Sicht angezeigt
- Markt alleine scheint gewünschte, nachhaltige Verdichtung nicht zu bringen: Weitere Regulierungen nötig (Mindestausnutzungsziffer, ...)?

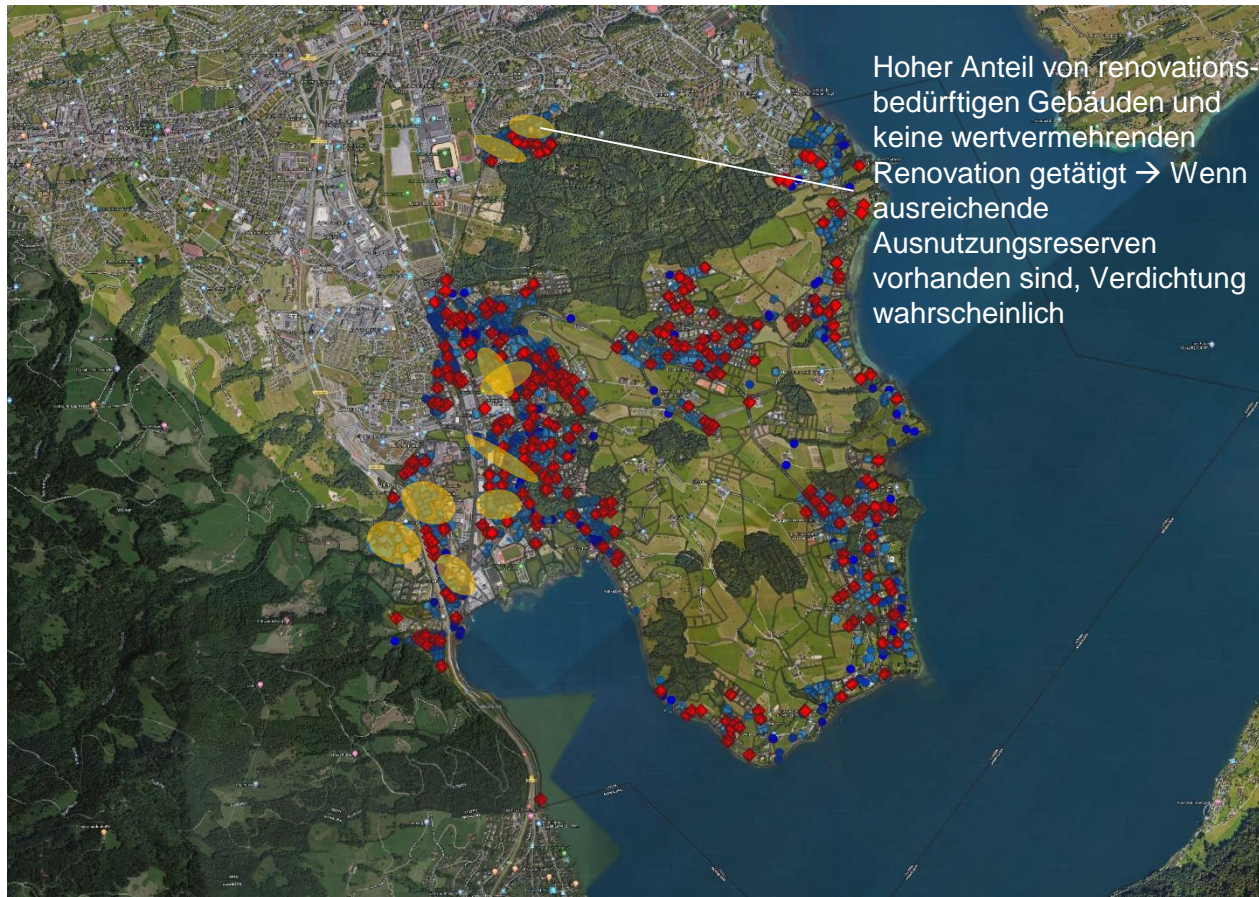
Literatur: EFICAS – langfristige Perspektiven im Schweizer Immobilienmarkt, Hrsg.: Pensimo Management AG, Stäubli Verlag, Zürich, 2007. (Ecoplan & FPRE).

Bauzonen Schweiz: Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz? Hrsg.: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Ittigen, 2008. (FPRE).

2 Räumliche Analyse

2.1 Gebäudealter und Renovierungen

Gebäude mit Bauperiode vor 1980 und Renovierungen (rot)



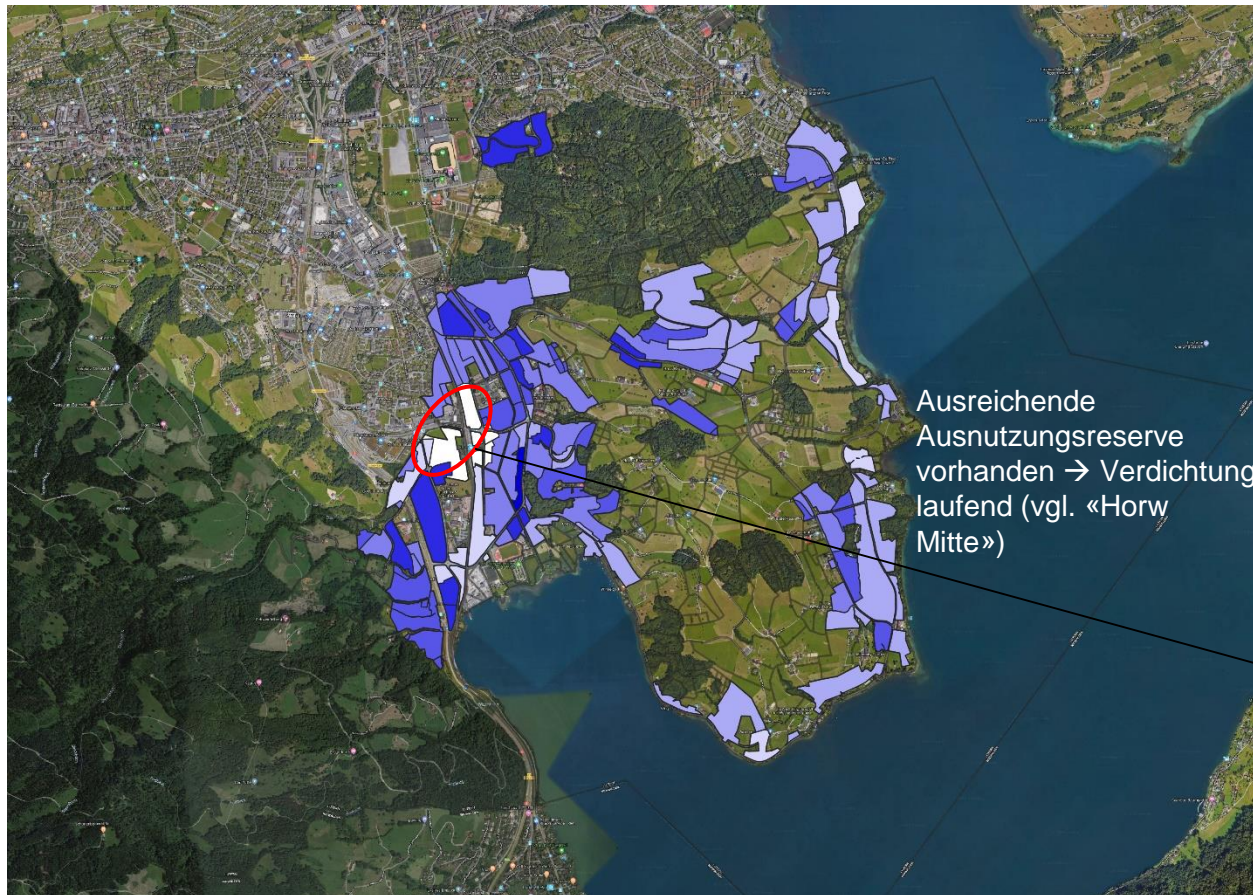
- Vor 1919
- 1919-1945
- 1946-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- 2006-2010
- 2011-2015
- Nach 2015
- ◆ Renovierungen (ab 2000)

Renovation: wertvermehrenden Renovation des Gebäudes. Erfasst werden Renovierungen, 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.

2.2 Ausbaugrad / Ausnutzungsreserve

Ausbaugrad realisiert nach Bauzone Wohnen (2018)



Anmerkung: Stand der Daten 2018, einige Projekte im Bau / im Genehmigungsprozess:.

Baugesuche und -bewilligungen Wohnen Horw nach Anzahl Wohn

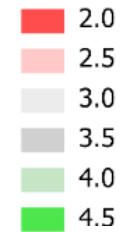


Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

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

2.3 Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen

Datenbasiertes Mikro-Lagerating für Nutzung Wohnen, Gemeinde Horw

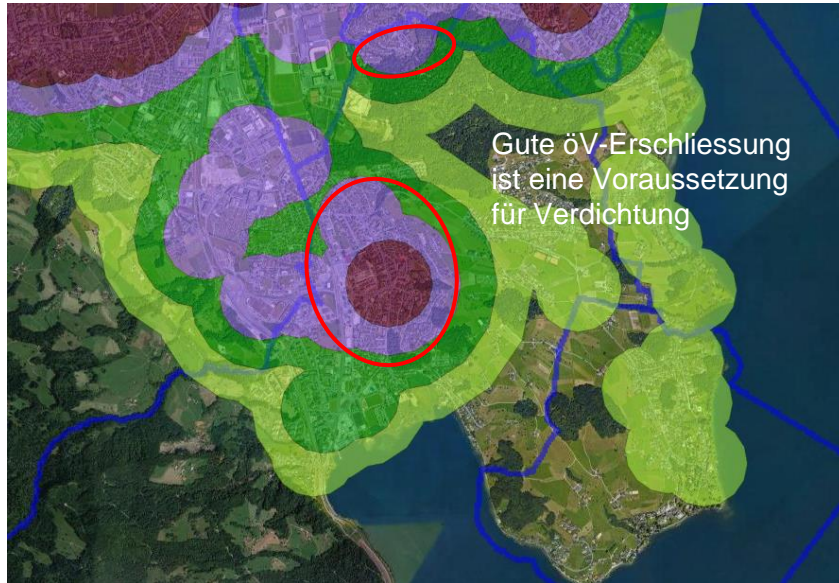


Anmerkung: Rating von 1-5, wobei 3 gleich durchschnittlich und 5 gleich sehr gut bedeutet. Rating wird nur für Gebiete in der Bauzone dargestellt.

Quelle: Fahrländer Partner.

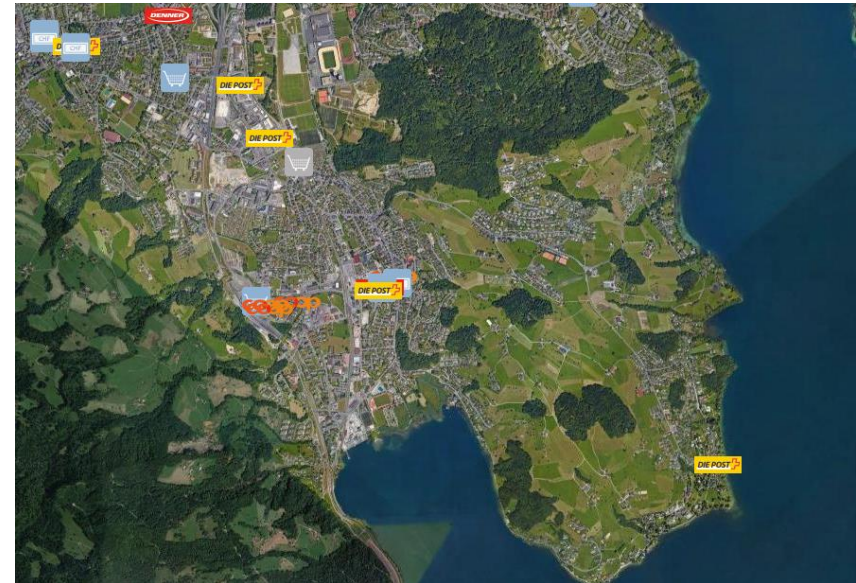
2.4 Einzelindikatoren Mikrolage

ÖV-Güteklasse



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

Dienstleistungsangebot



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse.

3 Fazit / Empfehlungen



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

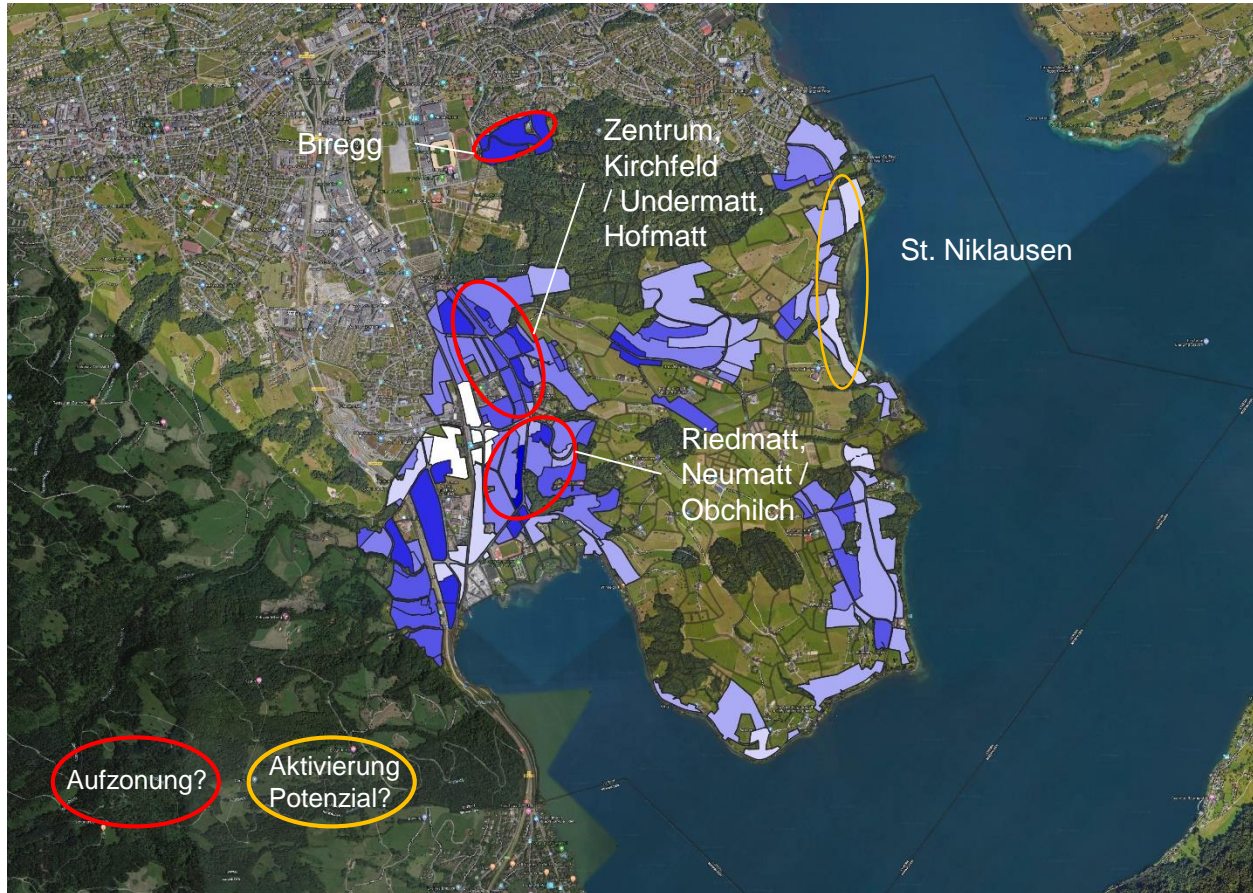
Münzrain 10
3005 Bern

3.1 Fazit / Empfehlungen (I)

- Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum ist im wesentlichen von zwei Faktoren abhängig: Gesellschaftlicher Wandel (Entwicklung der Haushaltsgrösse, Flächenverbrauch) und Bevölkerungsentwicklung. Eine Analyse bzw. Vorstellung der künftigen Entwicklung ist unabdingbar, da nicht nur die Gesamtzahl der Bevölkerungszunahme sondern auch ihrer sozio-demographischen Qualitäten von Relevanz sind.
- Der nachgefragte Wohnflächenverbrauch pro Haushalt ist abhängig von den Präferenzen der Nachfragersegmente, der Makrolage und der Nutzung (Mietwohnung oder Eigentum) und steigt in der Tendenz mit der Güte der Mikrolage, da an guten Mikrolagen tendenziell höherschichtige Nachfragersegmente wohnen, welche eine grössere Flächennachfrage aufweisen. In diesen Gebieten findet tendenziell eher eine «Verdichtung von Flächen» und nicht «von Personen» statt.
- Die Altersstruktur der Gebäude und der Bewohner gibt zusammen mit dem Ausbaugrad einen Hinweis darauf, in welchen Gebieten ein hoher Veränderungsdruck in den kommenden Jahren zu erwarten ist. Während bei Einfamilienhäusern das Alter der Besitzer entscheidend ist, spielt bei Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen das Gebäudealter die entscheidende Rolle.
- In Gebieten, in welchen geringe Ausnutzungsreserven vorhanden sind, die jedoch eine Eignung für Verdichtung (gute öV-Erschliessung, Verfügbarkeit von Dienstleistungen u.a.) aufweisen, sollte Verdichtung mittels Aufzonungen gefördert werden.
- In Gebieten, in welchen Ausnutzungsreserve vorhanden sind, kann Verdichtung auch mit «sanften» Massnahmen (Grundeigentümerberatung, Informationsveranstaltungen u.a.) gefördert bzw. das Ausnutzungspotenzial aktiviert werden.
- Eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist eine Voraussetzung für Innenentwicklung.

3.2 Fazit / Empfehlungen (II)

Ausbaugrad realisiert nach Bauzone Wohnen (2018)



Anmerkung: Stand der Daten 2018, einige Projekte im Bau / im Genehmigungsprozess:.

Baugesuche und -bewilligungen Wohnen Horw nach Anzahl Wohn



Quelle: IMBAS Umgebungsanalyse. Daten: Amtliches Baublatt.

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

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

Zeitraum

Mai 2019-August 2019



Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern