

# Gemeinde Buchrain

## Generationenprojekt «Buchrain Dorf»

Buchrain, 9. Mai 2019



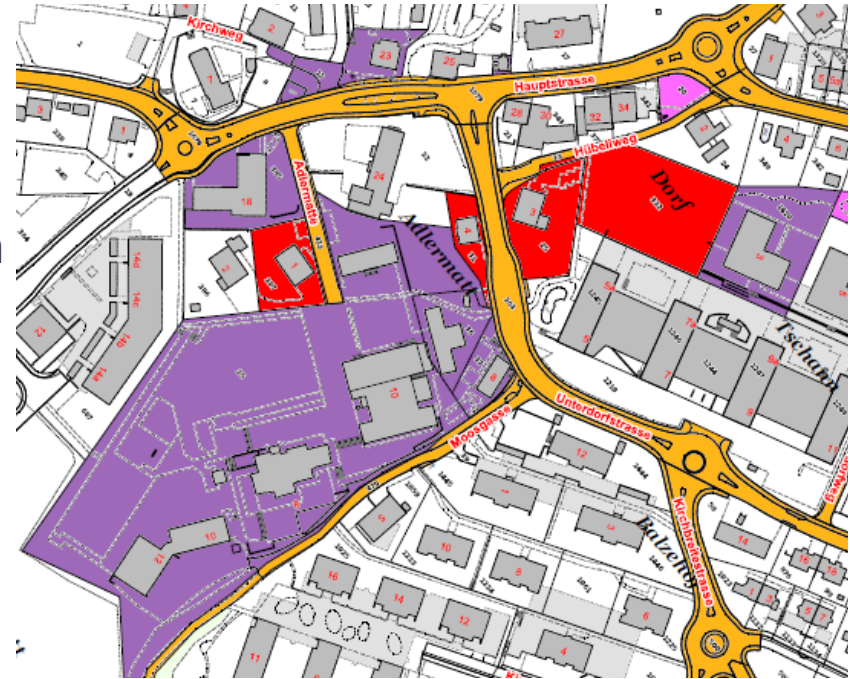
# Ausgangslage und Ziel

## Ausgangslage

- Liegenschaften im Umfang von knapp 30'000 m<sup>2</sup> im Besitz der Gemeinde
- Ortszentrum von Buchrain ist räumlich und gestalterisch kaum erlebbar

## Ziel

- Weiterentwicklung der Gemeinde Buchrain als attraktiver, zeitgemässer Wohn- und Arbeitsort



Rot: Finanzvermögen Gemeinde

Violett: Verwaltungsvermögen Gemeinde

# Siedlungsentwicklung nach Innen

## Strategisches Ziel der Raumplanung

- Verdichtung nach Innen anstelle Zersiedelung

## Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

- ...steigert Wohn- und Lebensqualität
- ...vermeidet Beanspruchung von Natur- und Erholungsräumen
- ...vermeidet teure Infrastrukturen



# Offene Fragen

## Generelle Fragen

- Wie gelingt die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung?
- Was ist attraktiver Wohnraum?

## Spezifische Fragen

- Buchrain heute und in Zukunft?
- Nutzen des Generationenprojektes «Buchrain Dorf»?
- Gibt es eine Nachfrage nach neuen Wohnungen und Geschäftsräumen?



Küsnacht ZH – Zentrumsentwicklung

# Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

## Identitätsbildende Aspekte

- Erkennbares Zentrum
- Aussen-, Frei- und Grünräume
- Verkehrsberuhigte Räume
- Attraktive Fuss- und Velowege
- Spürbare Geschichte
- Baukultur und Ästhetik
- Nahversorgung
- Nutzungs- und Bevölkerungsmix

Quelle: Espace Suisse



Flawil SG – Neugestaltung Marktplatz

# Attraktiver Wohnraum

## Externe Faktoren

- Erschliessung mit Bahn, Bus (ÖV)
- Länge des Arbeitsweges
- Infrastrukturangebot, Grünflächen

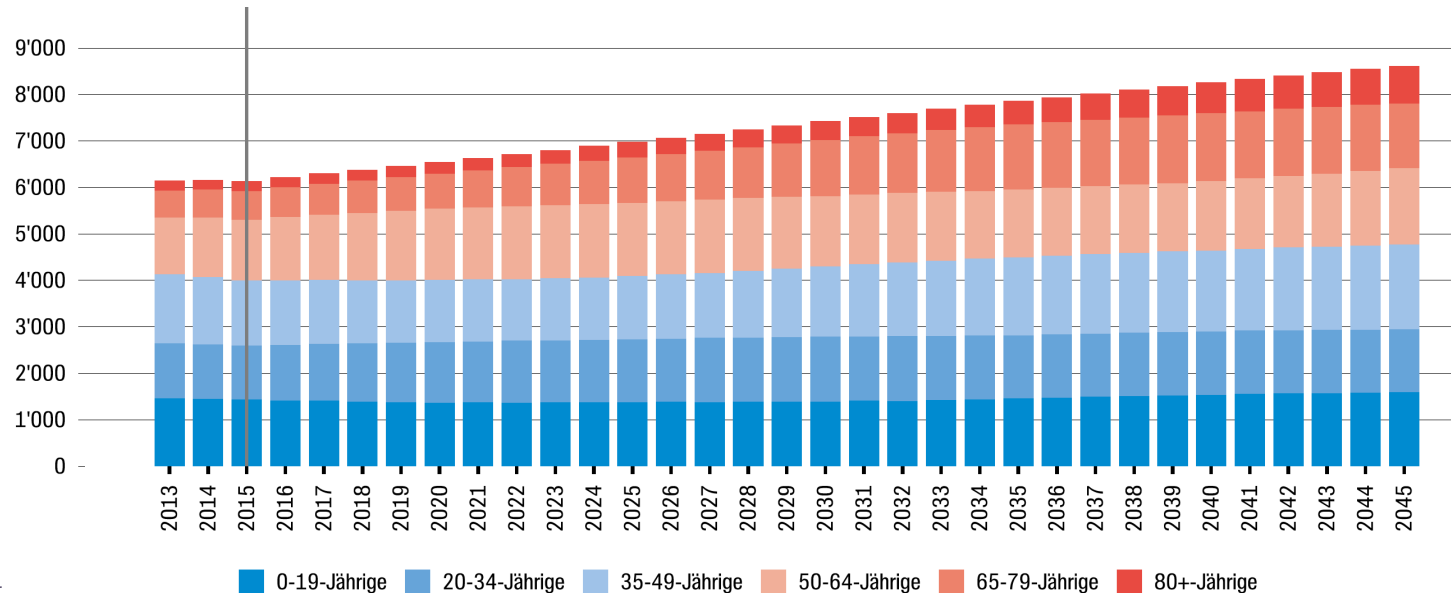
## Interne Faktoren

- Wohnkosten (Mietzins)
- Geräumigkeit, vorhandener Platz
- Licht/Sonne, Raumeinteilung, Aussenraum (Terrasse, Balkon)



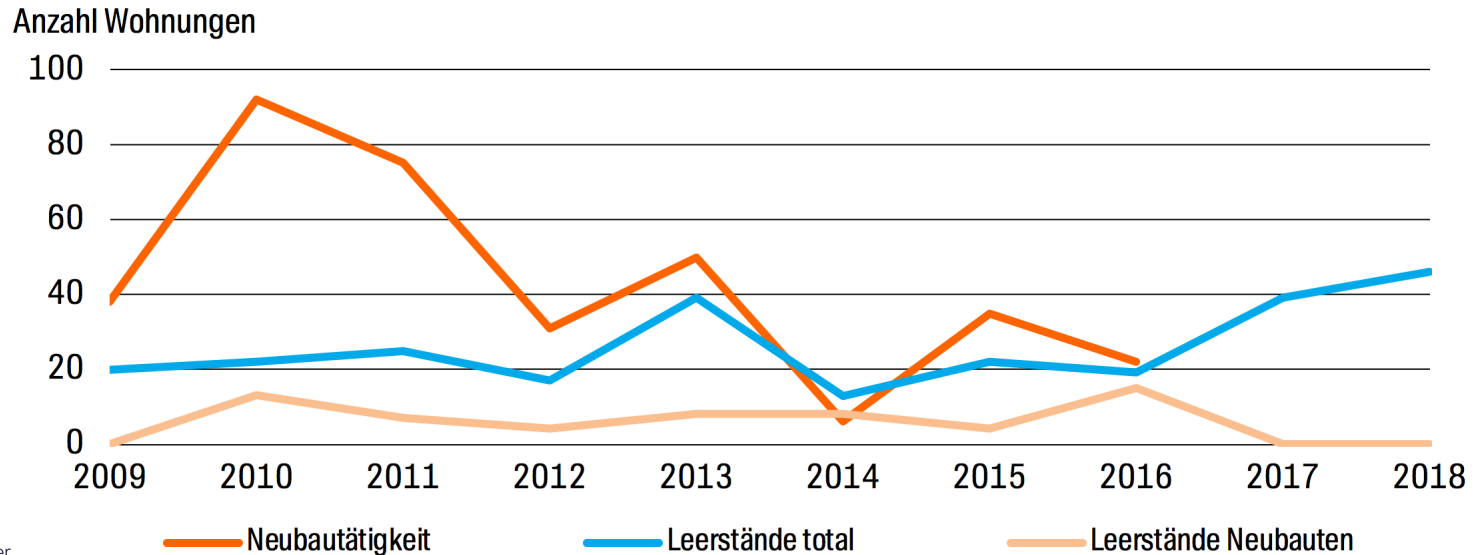
# Buchrain heute und in Zukunft - Bevölkerung

- 6'200 Personen, Bevölkerungsanstieg um 60 Personen jährlich (letzte 10 Jahre)
- Bis 2035: Bevölkerungsanstieg auf rund 7'200 bis 7'800 Personen
- Anstieg der über 65-Jährigen um ca. 80% bis knapp 100%



# Buchrain heute und in Zukunft - Wohneinheiten

- 2'700 Wohnungen, jährliche Zunahme um 45 Wohneinheiten (letzte 10 Jahre)
- Bis 2035: Anstieg um rund 770 bis über 1'000 zusätzliche Wohneinheiten
- Steigende Leerstände analog gesamtschweizerischem Trend





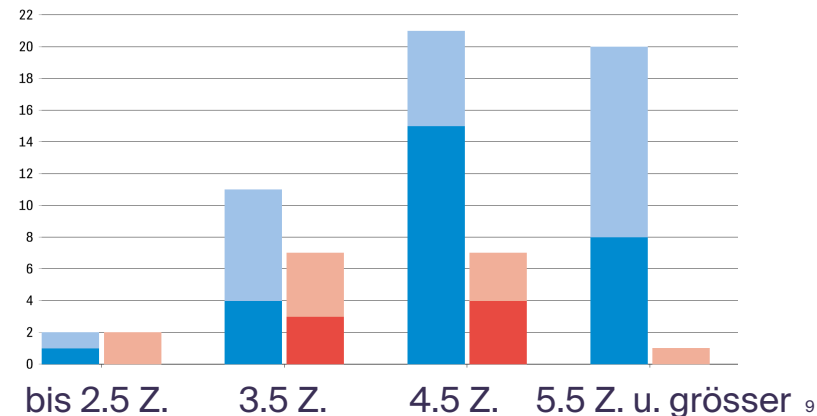
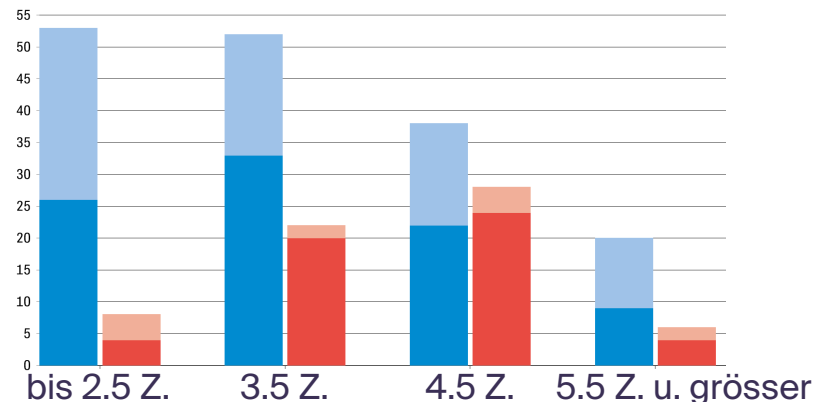
# Wohnangebot und Nachfrage in Buchrain

## Mietwohnungen

- 40% mehr Suchabos als Inserate
- Grosse Nachfrage nach Wohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern

## Eigentumswohnungen

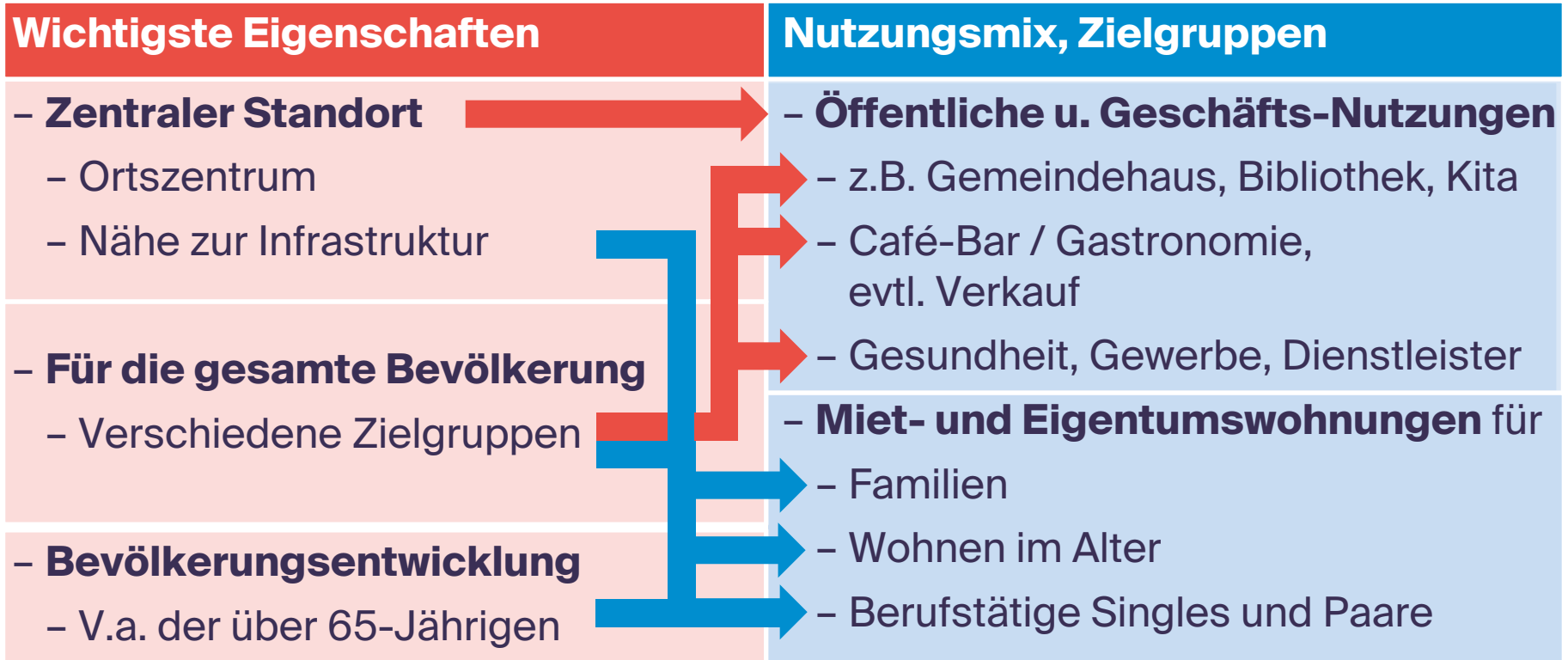
- 60% mehr Suchabos als Inserate
- Grosse Nachfrage nach Wohnungen mit 4.5 und 5.5 Zimmern



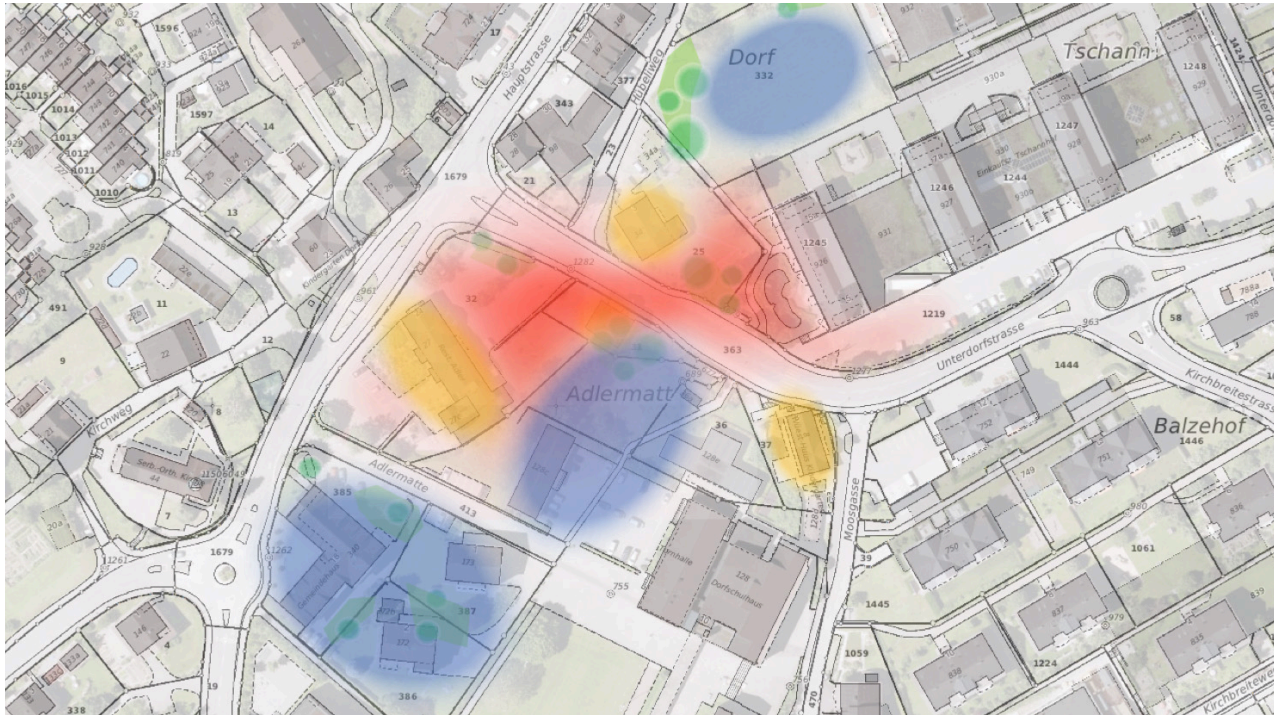
# Buchrain – eine Aussensicht




	Stärken	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Gute Lage</b> zwischen Luzern, Zug, nahe dem Grossraum Zürich</li><li>- <b>Durchgrünte Quartiere, schöne Wohnlagen</b></li><li>- <b>Infrastrukturangebot</b> (Schulen, Einkauf etc.)</li><li>- <b>Kulturelles/Freizeit-Angebot</b> (Vereine)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Dorfzentrum</b> räumlich und gestalterisch kaum definiert</li><li>- Fehlen von <b>Begegnungsräumen, Treffpunkten</b></li><li>- <b>Grosse Arbeitgeber</b> in den umliegenden Gemeinden (jedoch nur wenige in der Gemeinde)</li></ul>
Risiken	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Wohn-/Pendlergemeinde</b> → «Schlafstadt»?</li><li>- <b>Sehr gute Erreichbarkeit</b> (vor allem mittels des motorisierten Individualverkehrs)</li><li>- <b>Günstige Wohnungsmieten</b> (im regionalen Vergleich)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Erreichbarkeit der S-Bahn-Station</b> (Linienführung Bus)</li><li>- <b>Geringes Angebot an Eigentumswohnungen</b></li></ul>

# Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - für wen?



# Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - Ideen



-  Baubereiche
-  Historische Bauten
-  Öffentlichkeitsgrad

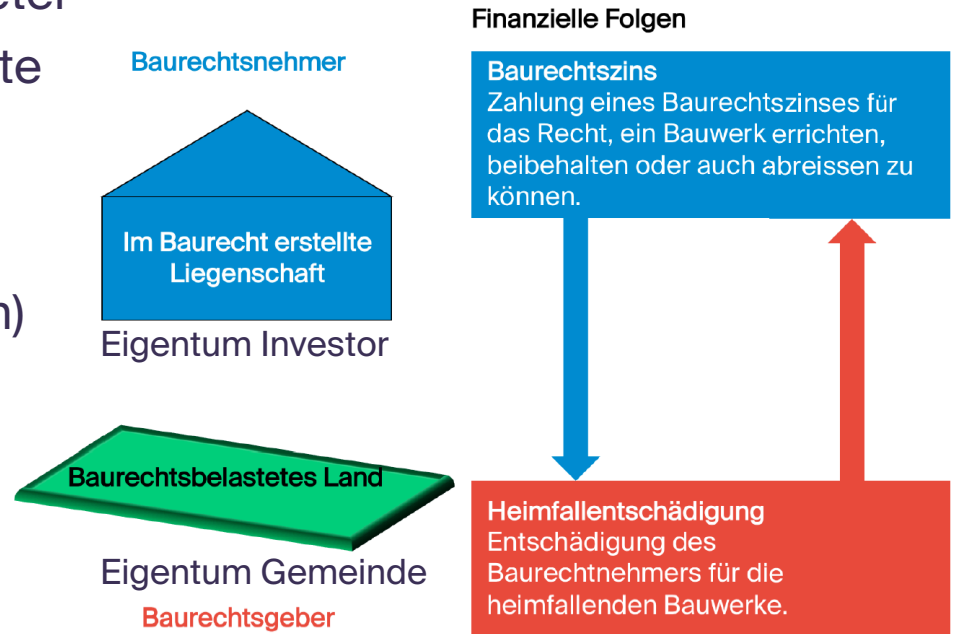
# Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - Vorgehen

## Prozess

- Testplanung über gesamten Perimeter
- Wettbewerbe für einzelne Teilgebiete
- Etappierte Realisierung

## Investitionsmodell: Baurecht

- Abgabe im Baurecht an Investor(-en)
- Investor trägt Baukosten, erhält Mieteinnahmen und bezahlt einen Baurechtszins
- Option: Gemeindehaus verbleibt im Eigentum der Gemeinde



# Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - Fazit

## Grosses Potenzial

- Gesellschaftlich
- Städtebaulich
- Ökonomisch



Bronschhofen SG – Quartierzentrum



Küsnacht ZH – Zentrumsentwicklung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Gerne stehe ich Ihnen bei allfälligen Fragen zur Verfügung.**



Innertkirchen, Grimseltor

# Impressum

## **Auftraggeber**

Kontaktperson

## **Gemeinde Buchrain**

Patrick Bieri

patrick.bieri@buchrain.ch

## **Bearbeitung**

## **Wüest Partner AG**

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

wuestpartner.com

Projektleitung

Matthias Weber

Bearbeitung

Martina Wäckerlin

Quelle:

Neben eigenen Datenbeständen und den auf den Folien erwähnten wurden für die Präsentation die folgenden Quellen verwendet:

Baublatt Info-Dienst; BFS; KOF; LUSTAT; STATENT; STATPOP; Realmatch 360, SECO, swisstopo, [www.kuesnacht.ch](http://www.kuesnacht.ch), [www.flawil.ch](http://www.flawil.ch), [www.swiss-architects.com](http://www.swiss-architects.com), [www.grimseltor.ch](http://www.grimseltor.ch)