

# Generationenprojekt

Statusbericht



- ▶ **Mobilitätskonzept**  
Christoph Zurflüh, TRAFIKO
  
- ▶ **Wohnungsmarkt**  
Martina Wäkerlin, Wüest Partner AG

# Überlegungen Anspruchsgruppen

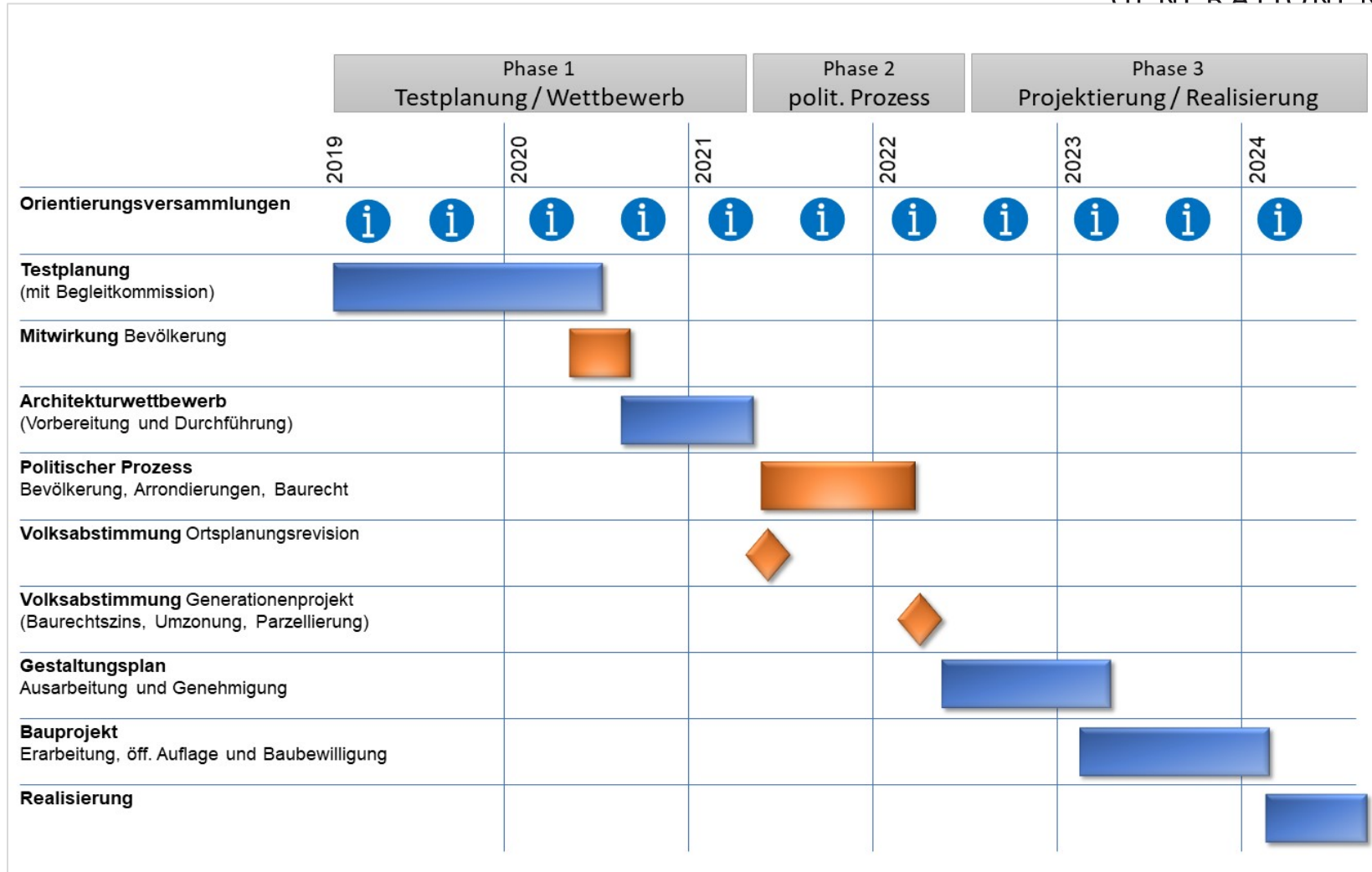


# Zielkonflikte Erwartungshaltungen





# Phasenplan





# Mobilität Generationenprojekt Buchrain

12. November 2020, Orientierungsversammlung



# Vielfältiges Thema

Paketlogistik

Veloparkierung

E-Mobilität

Parkierung  
Auto

...

Unterdorfstrasse

Fussgängerachse

Bus

Zugang öV

Mobilitäts-  
management

Sharing

Bewirtschaf-  
tung

Spielplatz

< Lift  
< Freitreppe



# Rahmenbedingung

Gesamtverkehrskonzept  
LuzernOst will Verkehr  
reduzieren

Handlungsfelder	Stossrichtungen	Behandelt in Massnahmenblatt
<b>1. Verhaltensbeeinflussung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Veränderung des Verkehrsverhaltens soll durch Information und Bewusstseinsbildung („weiche“ Massnahmen auf der Ebene Mobilitätsverhalten) herbeigeführt werden (primär unterstützend in Kombination mit „harten“ Massnahmen auf der Ebene Infrastruktur und Betrieb).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informationskampagnen lancieren</li> <li>Kommunale und regionale Aktionen durchführen (z.B. analog „bike to work“)</li> <li>Regionale Mobilitätsberatungsstellen einführen</li> <li>Mobilitätsboni oder Lenkungsabgaben (finanzielle Anreize) prüfen</li> <li>Mobilitätsmanagement bei Unternehmen einfordern</li> </ul>	Mobilitätsboni, Mobilitätsmanagement, Kampagnen
<b>2. Siedlung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die erwünschte/erwartete Siedlungsentwicklung bis 2030 (+30% Einwohner, +36% Arbeitsplätze) soll ermöglicht werden.</li> <li>Das durch die Siedlung (bestehende und neue Überbauungen) induzierte MIV-Aufkommen muss minimiert werden. Das heisst der bis 2030 nachgefragte Mehrverkehr muss um 30% - 70% reduziert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daueraufgabe Raumplanung konsequent umsetzen</li> <li>Neue (zusätzliche) verkehrsintensive Einrichtungen verbieten</li> <li>Vorgaben des regionalen Teilrichtplans Siedlungslenkung konsequent einhalten</li> <li>Autofreies/ autoarmes Wohnen ermöglichen</li> <li>Restriktive Parkplatzpolitik einführen und umsetzen (Ausfahrtdosierung, PP-Bewirtschaftung, restriktive PP-Reglemente)</li> </ul>	Autofreies/ autoarmes Wohnen, Parkplatzbewirtschaftung
<b>3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Verkehrsaufkommen ist möglichst siedlungsverträglich abzuwickeln (Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Strassenraum).</li> <li>Die Gesamtleistungsfähigkeit des Verkehrssystems ist zu optimieren.</li> <li>Das MIV-Aufkommen soll reduziert und eine Verlagerung auf den öV und LV gefördert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Verkehrsinfrastruktur optimieren (Ausbauoptionen nur für den öV, den LV und im Rahmen punktueller MIV-Leistungsoptimierungen)</li> <li>Rückbau Verkehrsinfrastruktur und MIV-Kapazitätsreduktionen nur bei grossem Nutzen (Städtebau, LV, öV) planen</li> <li>Ausweichverkehr bei überlasteter Autobahn vermeiden</li> <li>Carsharing Angebote ausbauen</li> <li>Fahrgemeinschaften fördern und initiieren</li> <li>Park+Ride Anlagen an Randlagen mit guter öV-Erschliessung ausbauen</li> <li>Verkehrsmanagement einrichten (Optimierung Gesamtverkehrsablauf)</li> <li>Minderung von Gefahren und Immissionen (z.B. Geschwindigkeitsdämpfung) erreichen</li> </ul>	MIVI  MIV2.1, MIV2.2
<b>4. Öffentlicher Verkehr (öV)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der öV soll beschleunigt und das Angebot ausgebaut werden (Bahnausbau voraussichtlich erst nach 2030 möglich).</li> <li>Das vorhandene Verlagerungspotential vom MIV auf den öV (20% - 35% des nachgefragten Mehrverkehrs bis 2030) ist möglichst vollständig auszuschöpfen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Busangebot zweckmässig ausbauen (Taktverdichtung, Verbesserung Siedlungsabdeckung insbesondere an Hanglagen)</li> <li>Konsequente Busbevorzugung (Busbeschleunigung durch Busspuren und LSA-Bevorzugung) umsetzen</li> <li>Verbesserung der Zugänge zu den öV-Haltestellen (Wegnetz, Veloabstellanlagen) erlangen</li> <li>Fahrgastfreundliches Umfeld (mehr Komfort und Service) herstellen</li> <li>Politisch aktiv auf Ausbau Bahnangebot hinwirken</li> </ul>	öV1.1, öV1.2, öV1.3, öV1.4, öV2.5  MIVI
<b>5. Langsamverkehr (LV)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Angebot für den Langsamverkehr (insbesondere Infrastruktur) soll ausgebaut und verbessert werden.</li> <li>Das vorhandene Verlagerungspotential vom MIV auf den LV (10% - 30% des nachgefragten Mehrverkehrs bis 2030) ist möglichst vollständig auszuschöpfen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuss- und Velonetz zweckmässig ausbauen</li> <li>Lücken beim Fuss- und Velonetz schliessen</li> <li>Attraktives und sicheres Fuss- und Velowegnetz gewährleisten</li> <li>Velohighway Rontal einführen</li> <li>E-Bike als Alternative für Autopendler fördern</li> <li>Bikesharing fördern</li> <li>Attraktive und sichere Veloabstellanlagen an Quell- und Zielorten schaffen</li> </ul>	öV1.2, öV1.3, öV1.4, öV1.5, öV2.1, öV2.2, öV2.3, öV2.4, öV2.5, öV2.6, öV2.7, öV2.8, öV2.9, öV2.10, öV2.11, öV2.12, öV2.13, öV2.14, öV2.15, öV2.16, öV2.17, öV2.18, öV2.19, öV2.20, öV2.21, öV2.22, öV2.23, öV2.24, öV2.25, öV2.26, öV2.27, öV2.28, öV2.29, öV2.30, öV2.31, öV2.32, öV2.33, öV2.34, öV2.35, öV2.36, öV2.37, öV2.38, öV2.39, öV2.40, öV2.41, öV2.42, öV2.43, öV2.44, öV2.45, öV2.46, öV2.47, öV2.48, öV2.49, öV2.50, öV2.51, öV2.52, öV2.53, öV2.54, öV2.55, öV2.56, öV2.57, öV2.58, öV2.59, öV2.60, öV2.61, öV2.62, öV2.63, öV2.64, öV2.65, öV2.66, öV2.67, öV2.68, öV2.69, öV2.70, öV2.71, öV2.72, öV2.73, öV2.74, öV2.75, öV2.76, öV2.77, öV2.78, öV2.79, öV2.80, öV2.81, öV2.82, öV2.83, öV2.84, öV2.85, öV2.86, öV2.87, öV2.88, öV2.89, öV2.90, öV2.91, öV2.92, öV2.93, öV2.94, öV2.95, öV2.96, öV2.97, öV2.98, öV2.99, öV2.100

E-Bike als Alternative für Autopendler, Bikesharing, attraktive Veloabstellplätze

# Rahmenbedingung

## Testplanung sieht attraktives Quartier vor

### 2.2. Erschliessung und Mobilität

Das Erschliessungskonzept richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

Grundsätze  
Erschliessung

- Der motorisierte Verkehr wird vom übergeordneten Strassennetz in eine unterirdische Einstellhalle geführt. Als Hauptzugang ist die Erschliessung über den Kreisel Rütliweid vorgesehen. Aufgrund der Entwicklung in Etappen ist ein zweiter Zugang ab Unterdorfstrasse notwendig.
- Die oberirdischen Freiräume innerhalb des Perimeters gehören dem Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer).
- Die Bushaltestelle wird zur Mobilitäts- und Umsteigeplattform ausgebaut. Die Umsteigemöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität werden verbessert.

Bushaltestelle als  
Mobilitäts- und  
umsteigeplattform  
(Mobilitätsstation)

Aufenthaltsqualität

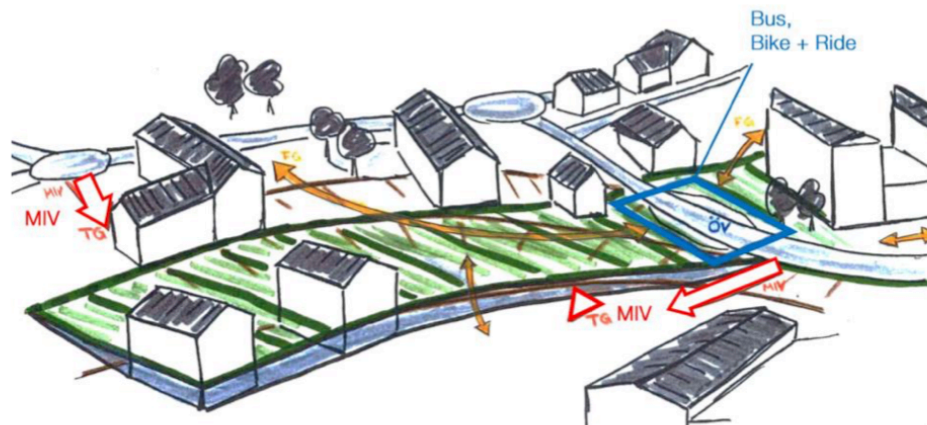


Abb. 3: Konzeptionelle Grundsätze Erschliessung und Mobilität

**Vision:** Das Generationenprojekt übernimmt im Bereich Mobilität in LuzernOst eine **Vorbildrolle** ein. Ein **zukunftsgerichtetes Mobilitätsangebot** sorgt dafür, dass die Bewohner\*innen und Beschäftigten **nicht zwingend auf ein eigenes Auto angewiesen sind**. Wenn Fahrten mit dem Auto erfolgen, dann möglichst **emissionsarm**.



# Stossrichtung 1: Reduziertes und bewirtschaftetes Parkplatzangebot anbieten.

Öffentliche Parkplätze mehrfach nutzen und autoarmes Wohnen ermöglichen

Kosten  
optimieren,  
Leerstände  
verhindern



## Stossrichtung 2: öV, Velo sowie Sharing mit Anreizen aktiv fördern.

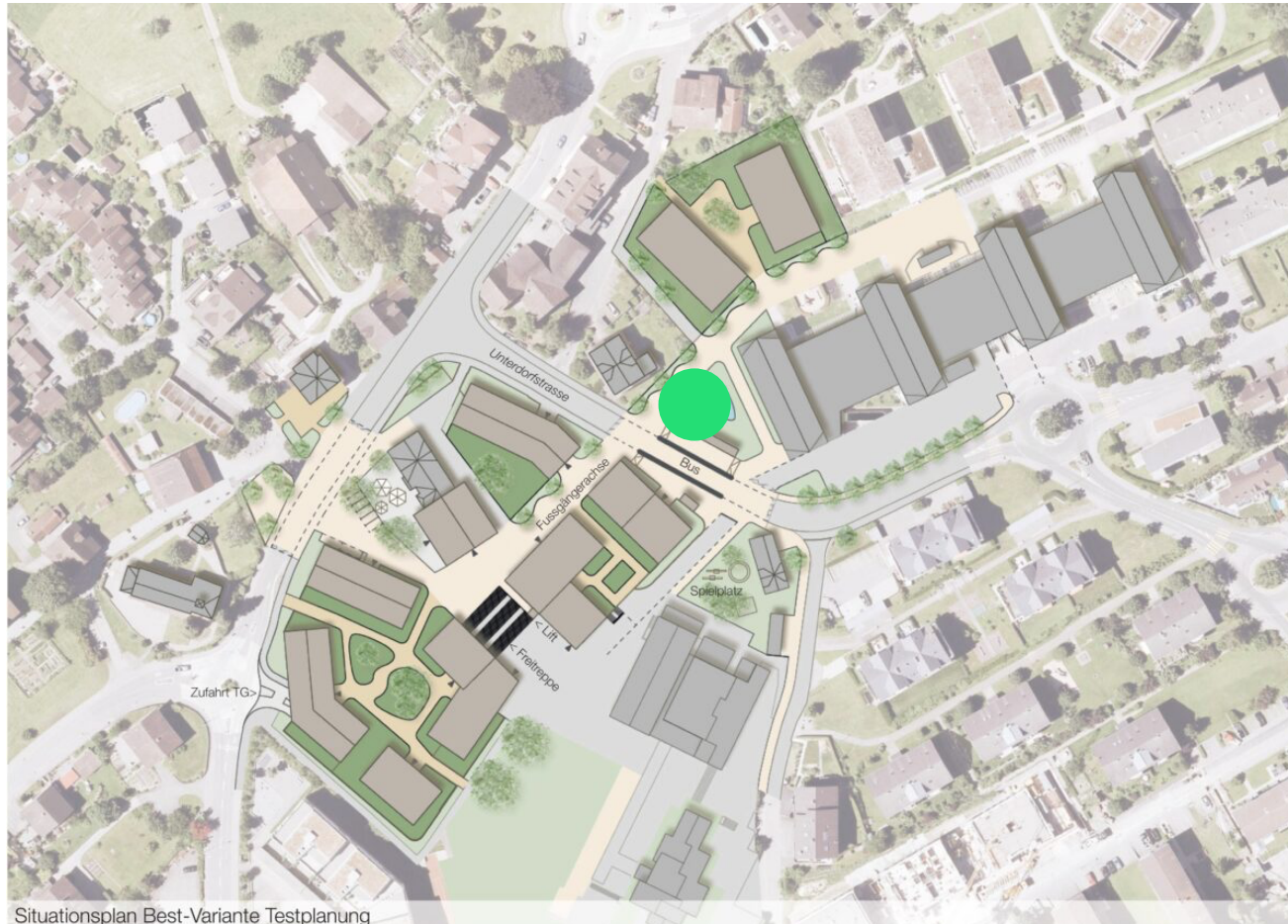
- Optimaler Zugang zum Bus
- Attraktive Abstellmöglichkeiten für Velo, Veloanhänger, Cargobikes und Spielgeräte
- Mobilitätsbonus für autofreie Haushalte
- Sammelpunkt für Paketpost
- ...





# Stossrichtung 3: Sharing-Angebote bereitstellen

Geteilte Mobilität zentral auf dem Areal zur Verfügung gestellt, digital vernetzt





# Stossrichtung 4: Mobilitätsmanagement Verwaltung

Mobilität der Mitarbeitenden (Verwaltung und Schulen) mit Anreizen steuern

Ziel: 80%  
Anteil öV,  
Velo und  
zu Fuss



# Stossrichtung 5: E-Mobilität ermöglichen

Zahlreiche Lademöglichkeiten für E-Autos, E-Roller und E-Bikes



Neue  
SIA-  
Norm  
umsetzen



# Zusammenfassung

Das Generationenprojekt übernimmt im Bereich Mobilität in LuzernOst eine Vorbildrolle ein. Die Gemeinde setzt das Gesamtverkehrskonzept um.

Ein zukunftsgerichtetes Mobilitätsangebot sorgt dafür, dass die Bewohner\*innen und Beschäftigten nicht zwingend auf ein eigenes Auto angewiesen sind.

Dadurch benötigt nicht mehr jede Wohnung und jeder Arbeitsplatz einen Parkplatz. Das reduziert den Autoverkehr und spart Baukosten ein.

Das ergänzende Mobilitätsangebot basiert auf einer Mobilitätsstation mit diversen Sharing-Angeboten, einer optimalen Veloinfrastruktur oder einer guten Anbindung an den öV.

Die Gemeinde Buchrain führt mit der neuen Gemeindeverwaltung für ihre Mitarbeitenden ein Mobilitätsmanagement ein.



# Kontakt

Christoph Zurflüh  
christoph.zurflueh@trafiko.ch

Trafiko AG  
Kastanienbaumstrasse 301  
6047 Kastanienbaum  
+41 41 252 07 07

[www.trafiko.ch](http://www.trafiko.ch)



# Generationenprojekt Buchrain

Analyse Immobilienmarkt  
Buchrain

Orientierungsversammlung 12.11.2020



# Fragestellungen

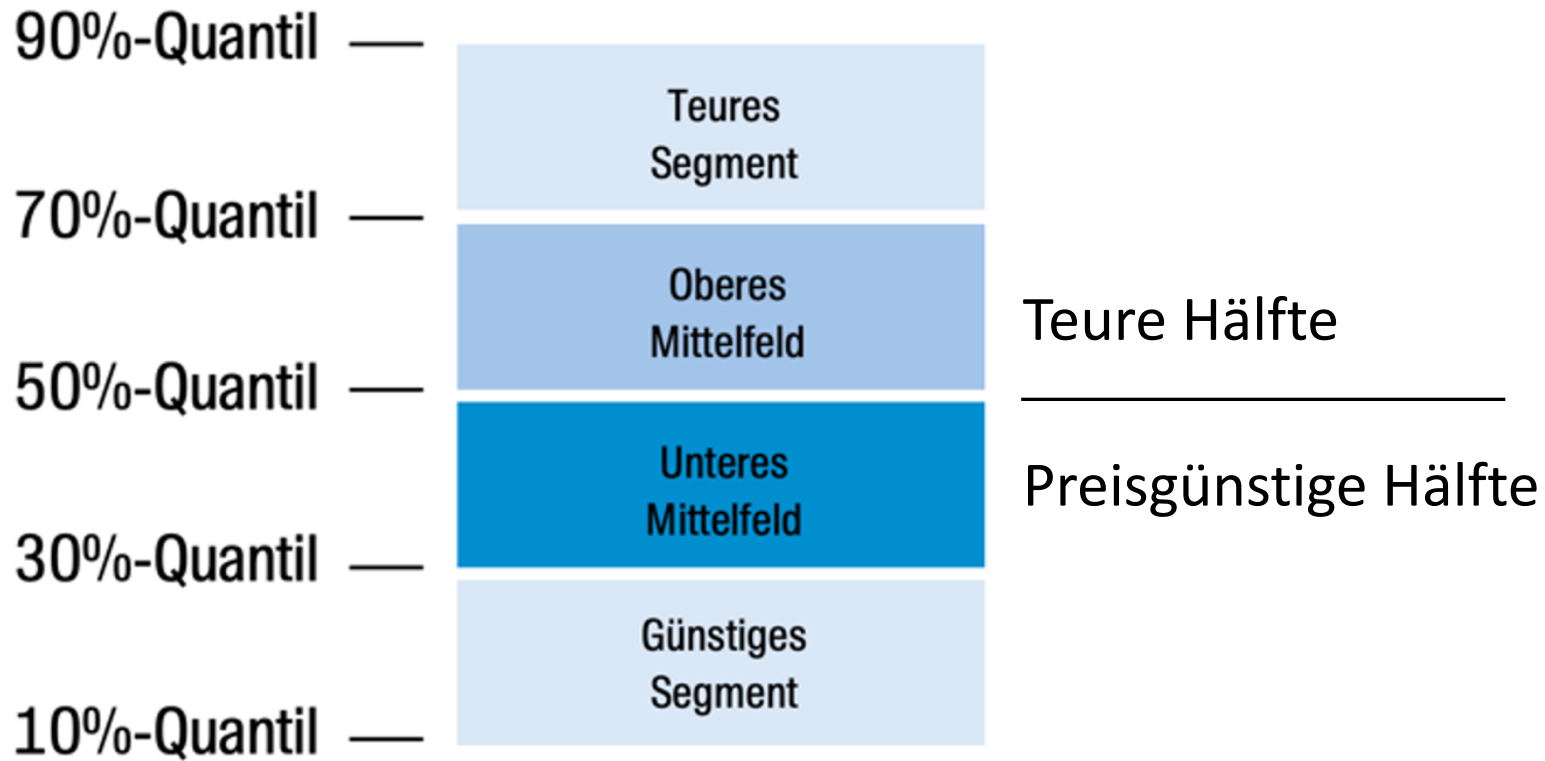
## **Angebot:**

- Braucht Buchrain neue Wohnungen?
- Wie hoch ist das Preisniveau in Buchrain im regionalen Vergleich?

## **Nachfrage:**

- Was für Wohnungen sollen gebaut werden?
- Was ist in Zukunft gefragt?

# Erklärung Quantile

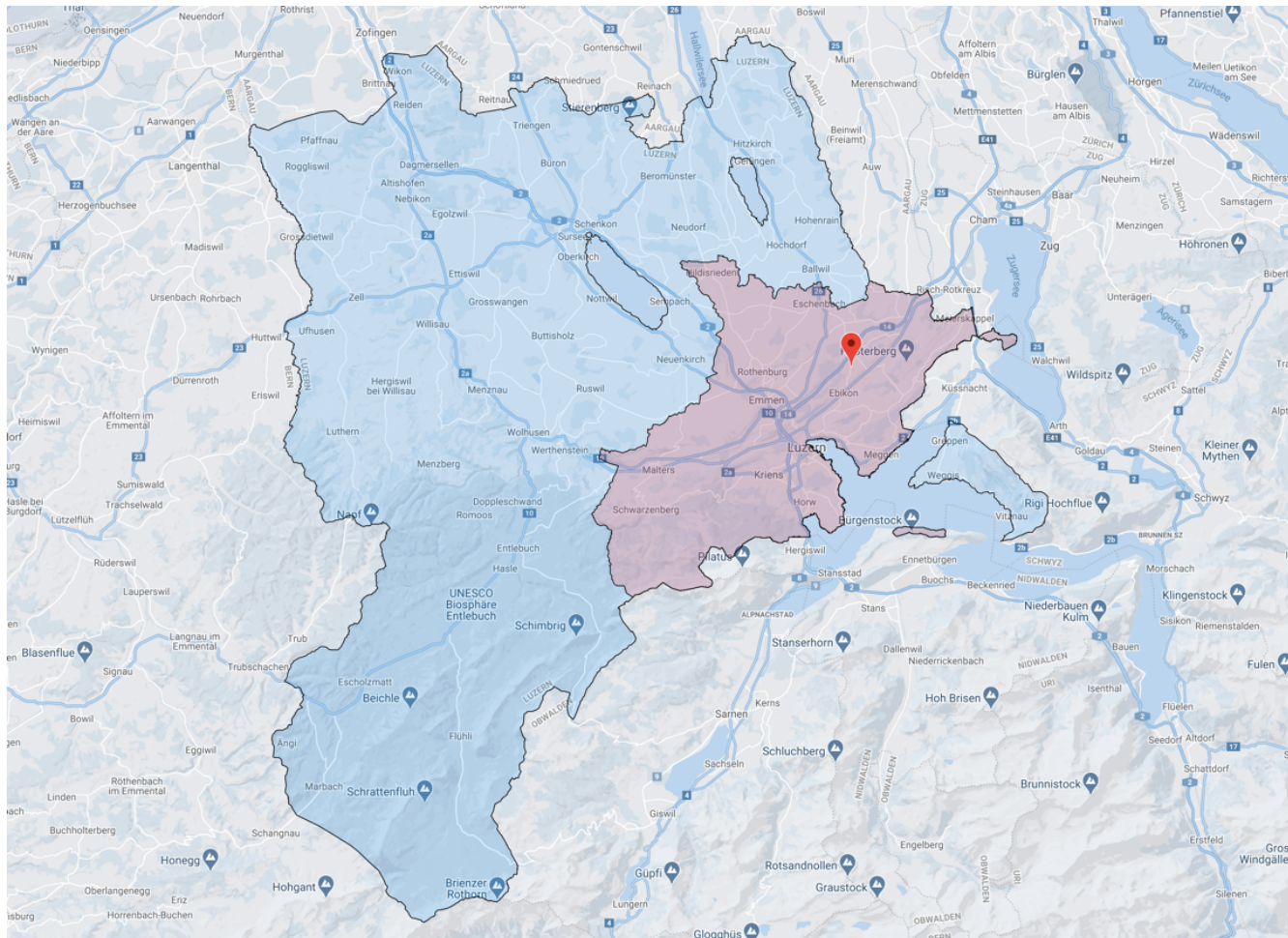


## Beispiel:

- **50%-Quantil:**  
50% aller Angebote liegen unter diesem Wert.
- **70%-Quantil:**  
30% aller Wohnungen liegen über diesem Wert.



# Regionalisierung



Buchrain



MS-Region Luzern



Kanton Luzern

## Erklärung MS-Region:

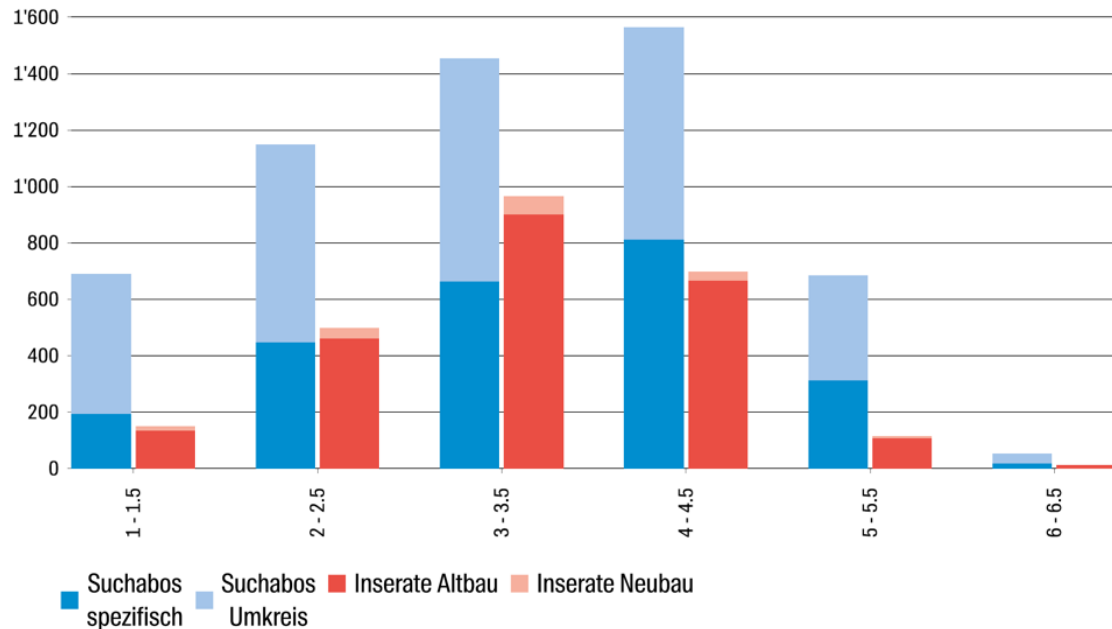
### Räumliche Gliederung in Marktregionen

Die Schweiz wird in 106 sogenannte «MS-Regionen» aufgeteilt, basierend auf dem «mobilité-spatiale»-Modell (vgl. Schuler/Joye, Die Raumgliederungen der Schweiz, BFS, Bern 1994).

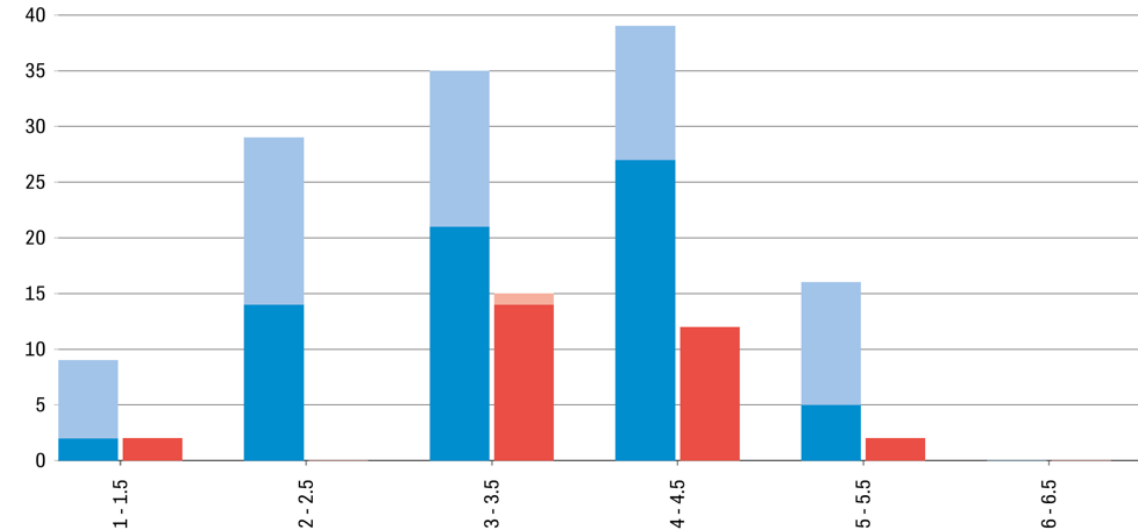
Angebot

# Aktuelle Marktanspannung

MS-Region : Anzahl Suchabos vs. Anzahl Inserate



Buchrain: Anzahl Suchabos vs. Anzahl Inserate

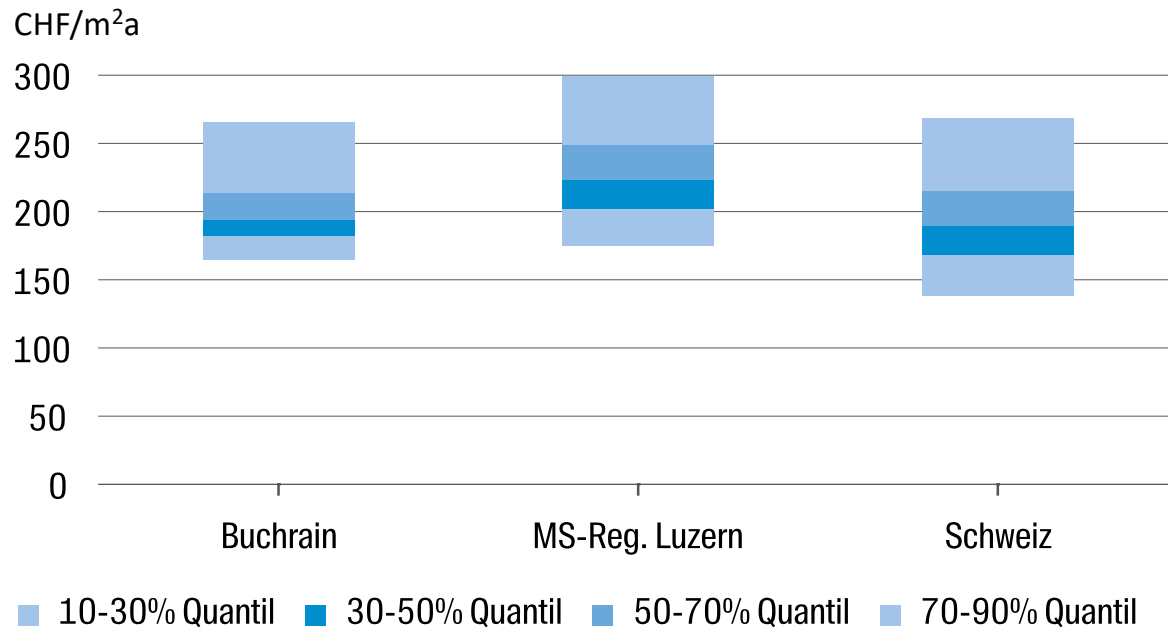


➔ Es werden deutlich mehr Wohnungen gesucht, als das ausgeschrieben sind.

➔ Wohnungsleerstand 2020 in Buchrain: 1.8% (MS-Region: 1.5%, CH: 1.8%)

# Mietpreisniveau Buchrain im regionalen Vergleich

Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



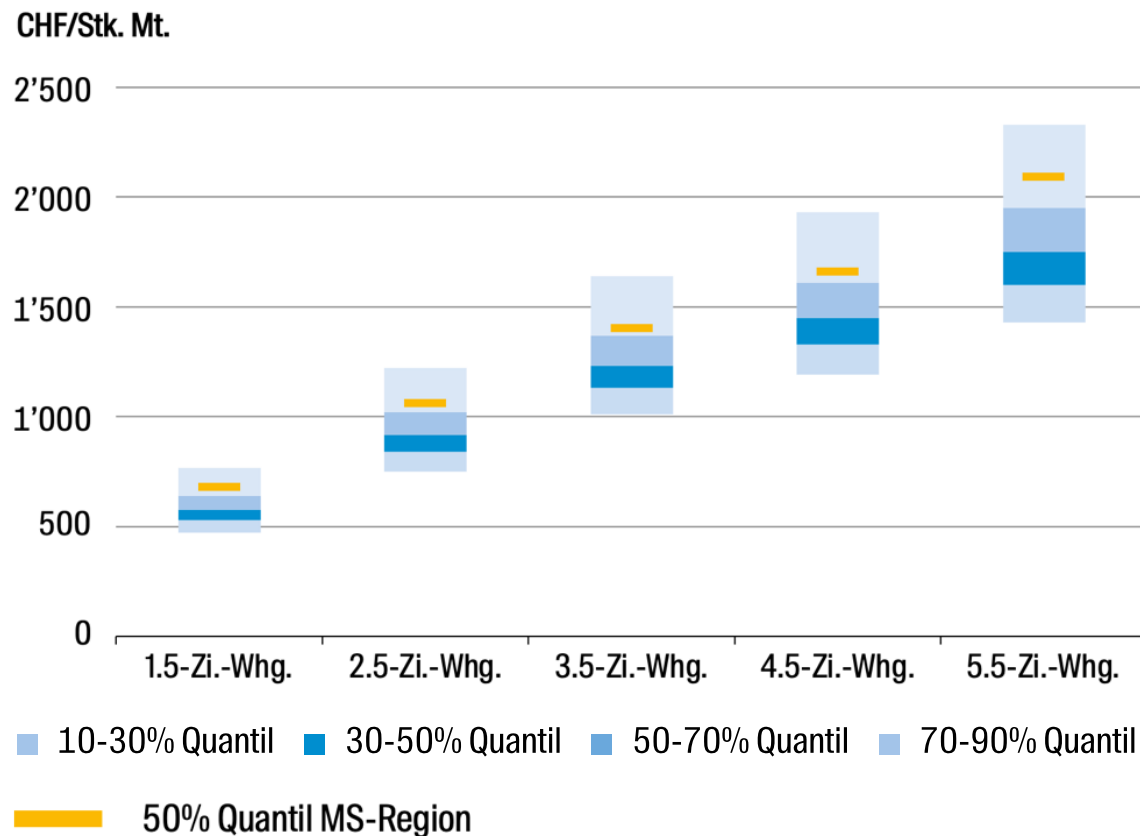
Aktuelles Mietpreisniveau: CHF 194/m<sup>2</sup>a (50% Quantil)  
Preisentwicklung seit 2011: + 5 - 8%

➔ Das Preisniveau der Gemeinde Buchrain liegt je nach Quantil ca. -5 bis -15 % unter demjenigen der ganzen MS-Region Luzern.

➔ Die Preisentwicklung in Buchrain entspricht der kantonalen Preisentwicklung.

# Mietpreisniveau Buchrain im regionalen Vergleich

Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete pro Monat)



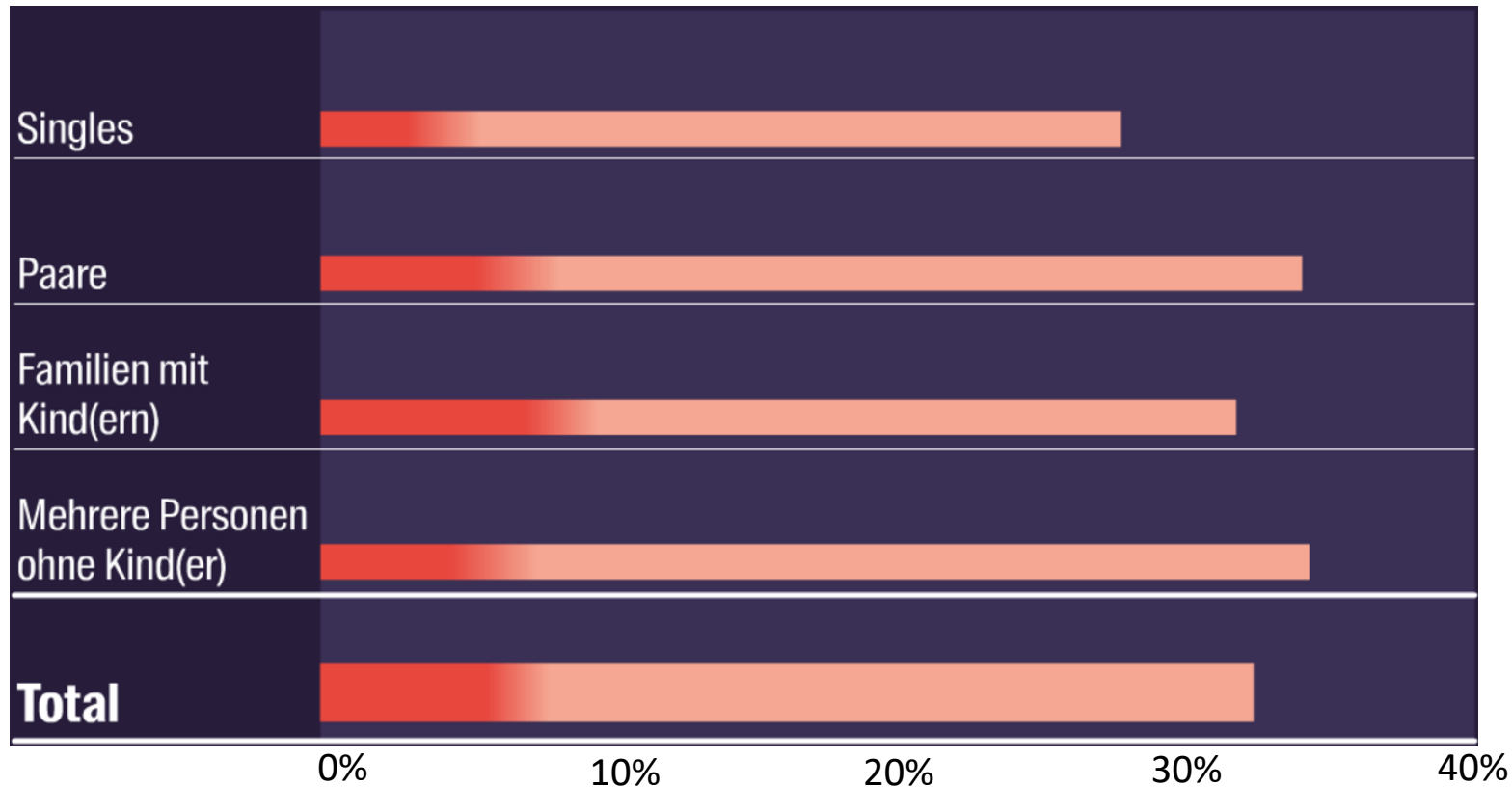
## Beispiel 3.5-Zimmer Wohnung

- In der MS-Region Luzern kosten 50% aller 3.5-Zimmer Wohnungen weniger als 1'400 Franken pro Monat.
- In Buchrain aber kosten mehr als 70% aller Wohnungen weniger als 1'400 Franken pro Monat.

Nachfrage

# Homeoffice vor und nach Corona

Wieviel Prozent Ihrer Arbeitszeit arbeiten Sie im Homeoffice?

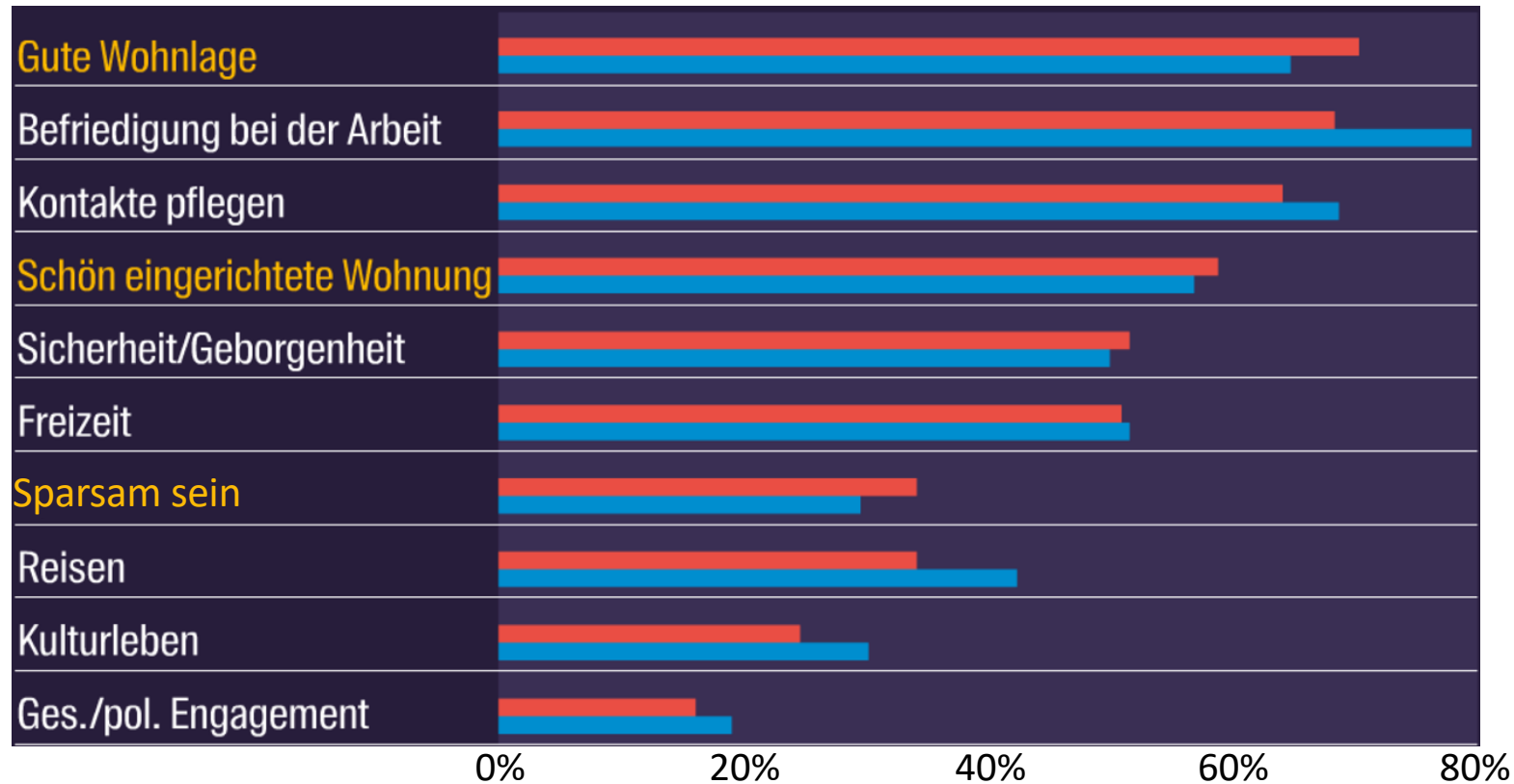


➔ Der Wunsch und die Bereitschaft im Homeoffice zu arbeiten ist bei allen Haushaltstypen gestiegen.

■ Homeoffice-Anteil in der Vergangenheit  
■ Gewünschter Homeoffice-Anteil in Zukunft

# Wichtige Lebensinhalte

Folgende Punkte sind für mich persönlich wichtig bis sehr wichtig:



➔ Das Wohnumfeld ist den Menschen wichtiger geworden. Die Wohnung soll schön und günstig sein.

■ 2014 – 2018  
■ 2020



Fazit

# Fragestellungen

## Angebot:

- Braucht Buchrain neue Wohnungen?
  - **Die Wohnungsnachfrage ist in der Schweiz und in Luzern generell weiterhin gross.**
  - **Die Attraktivität der Gemeinde steigt aufgrund der geänderten Bedürfnisse.**
- Wie hoch ist das Preisniveau in Buchrain im regionalen Vergleich?
  - **Das Preisniveau ist tief.**
  - **Wer in der MS-Region eine günstige Wohnung sucht, wird heute in Buchrain fündig.**

# Fragestellungen

## Nachfrage:

- Was für Wohnungen sollen gebaut werden?
  - **Es sollen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrößen gebaut werden.**
  - **Ein guter Mix fördert die Belebung des Quartiers.**
- Was ist in Zukunft gefragt?
  - **Wohnungen benötigen Homeoffice-fähige Räume.**
  - **Für eine grössere, schön gelegenen Wohnung werden längere Fahrzeiten zur Arbeit in Kauf genommen.**
  - **Periphere, aber wohntechnisch attraktive Lagen wieder interessant «Landidyll»**
  - **Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (oder gemeinschaftlichen Wohnformen) steigt.**

# Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Martina Wäckerlin

[martina.waeckerlin@wuestpartner.com](mailto:martina.waeckerlin@wuestpartner.com)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

wuestpartner.com

