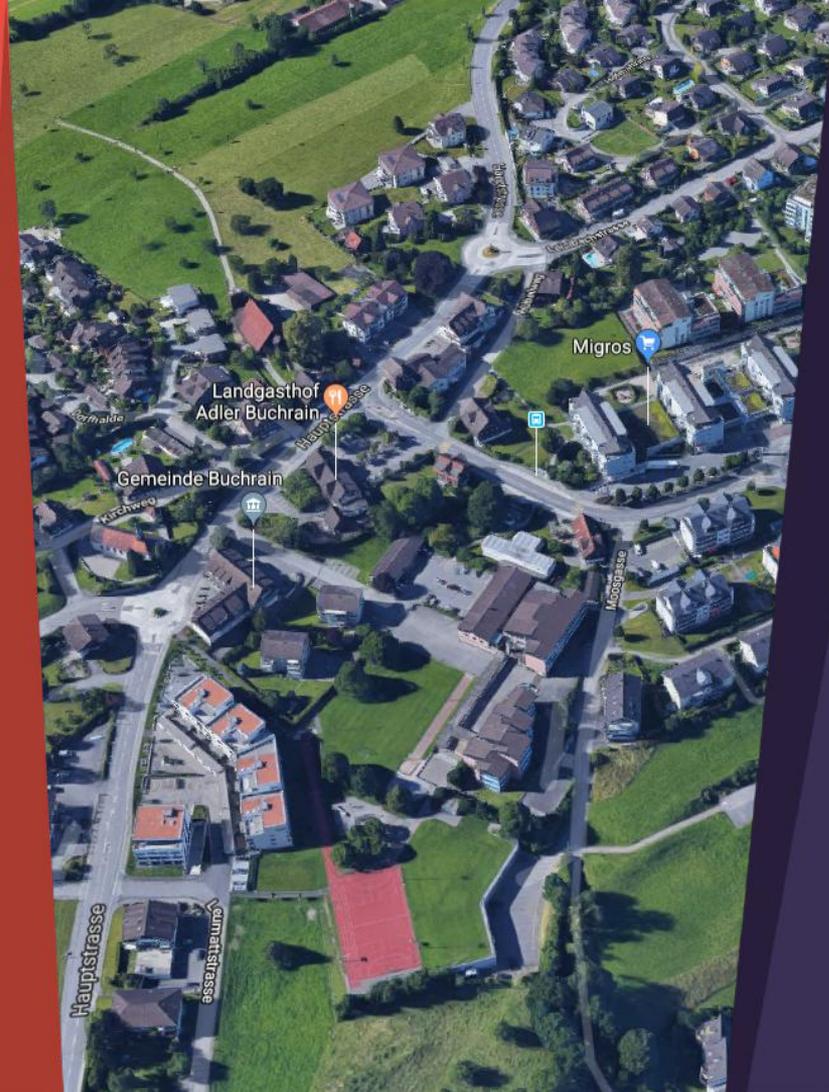


Gemeinde Buchrain

Generationenprojekt «Buchrain Dorf»

Buchrain, 9. Mai 2019



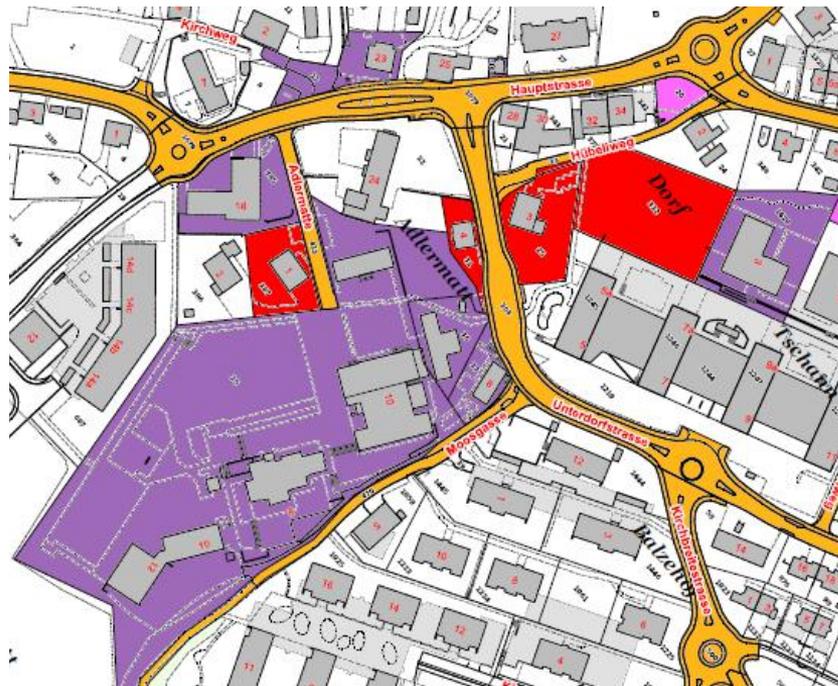
Ausgangslage und Ziel

Ausgangslage

- Liegenschaften im Umfang von knapp 30'000 m² 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?



Küssnacht 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

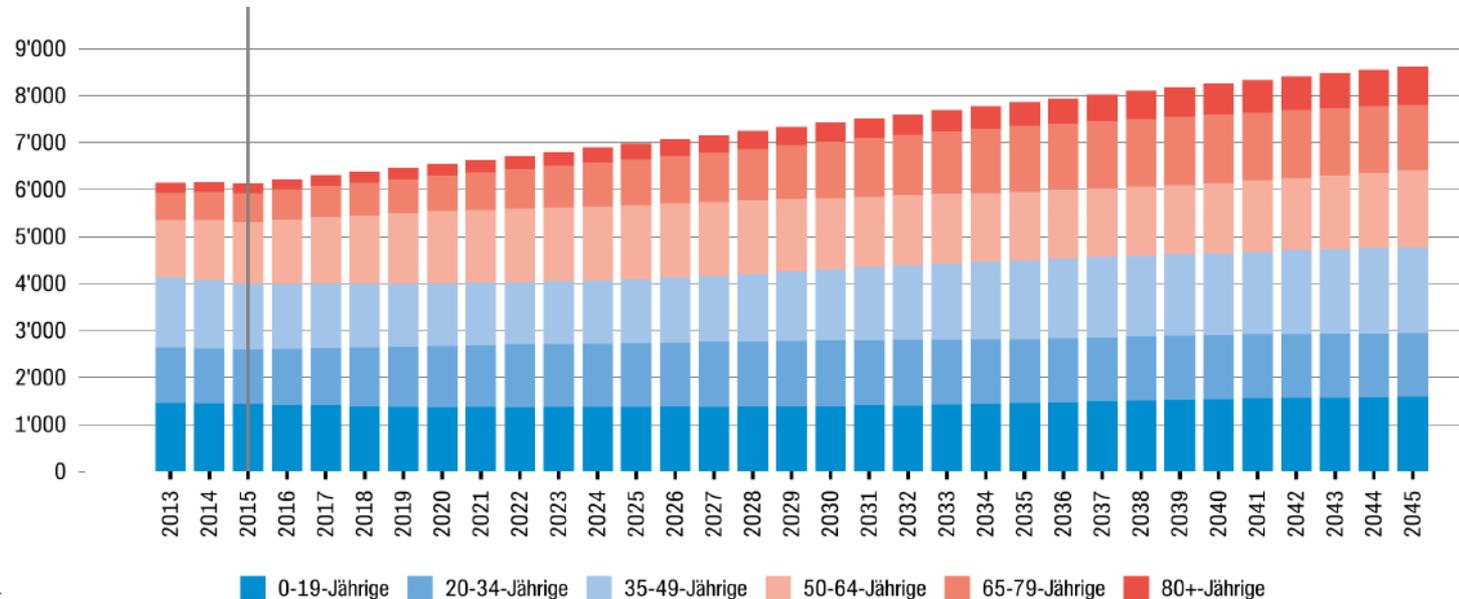
Interne Faktoren

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



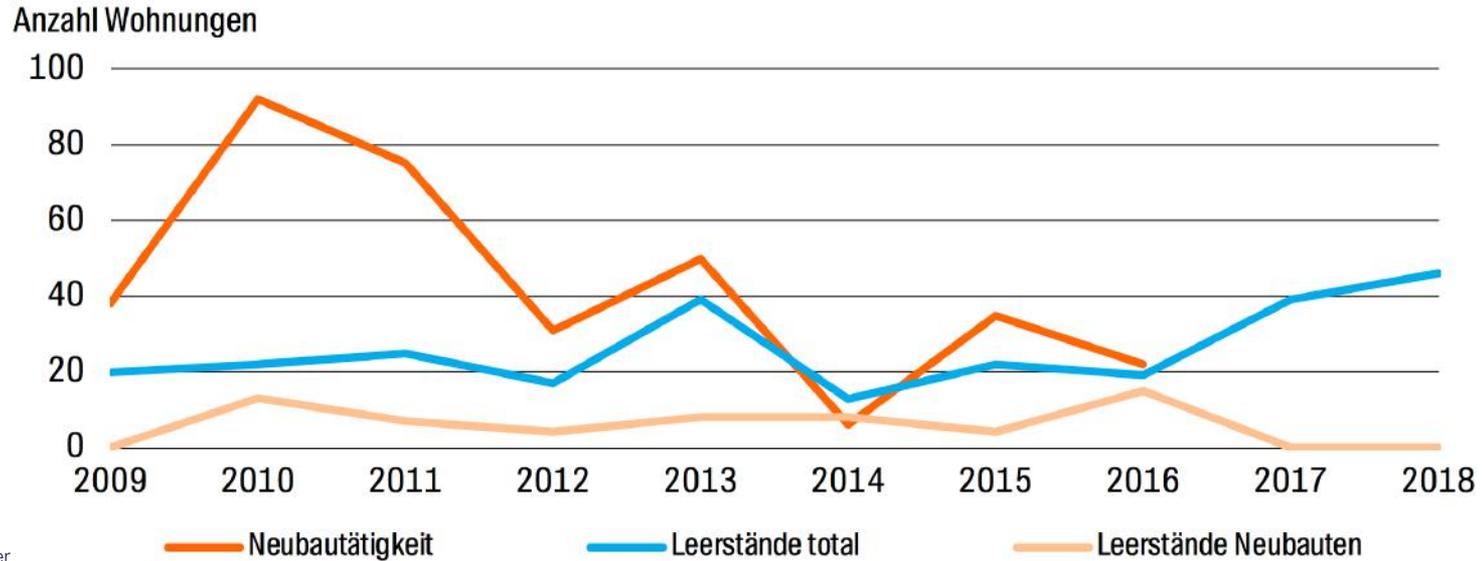
Buchrain heute und in Zukunft - Bevölkerung

- 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



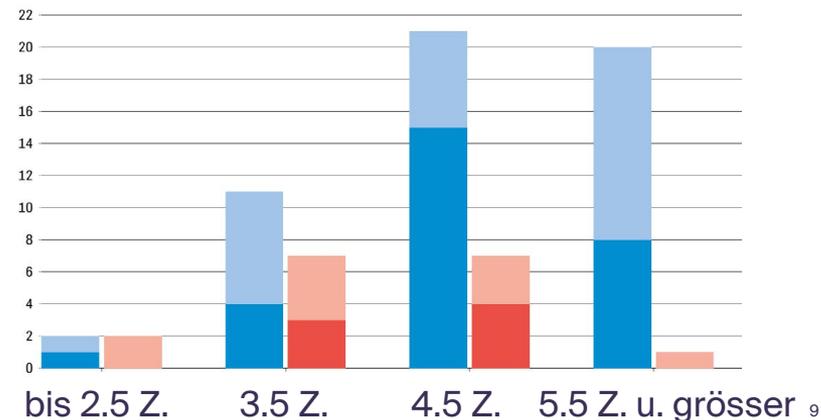
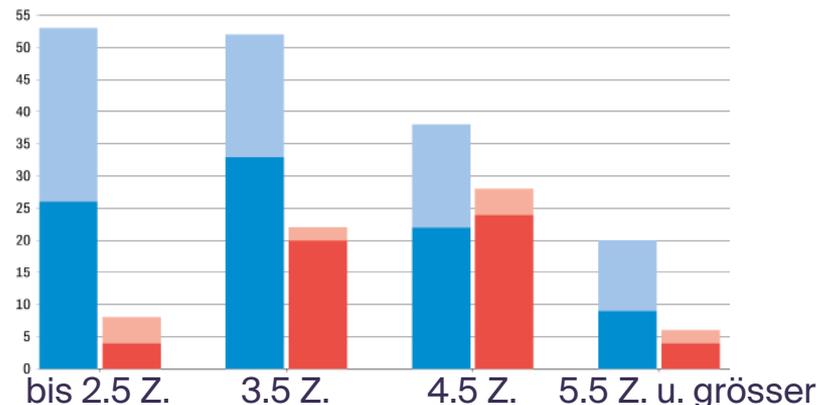
Wohnangebot und Nachfrage in Buchrain

Mietwohnungen

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

Eigentumswohnungen

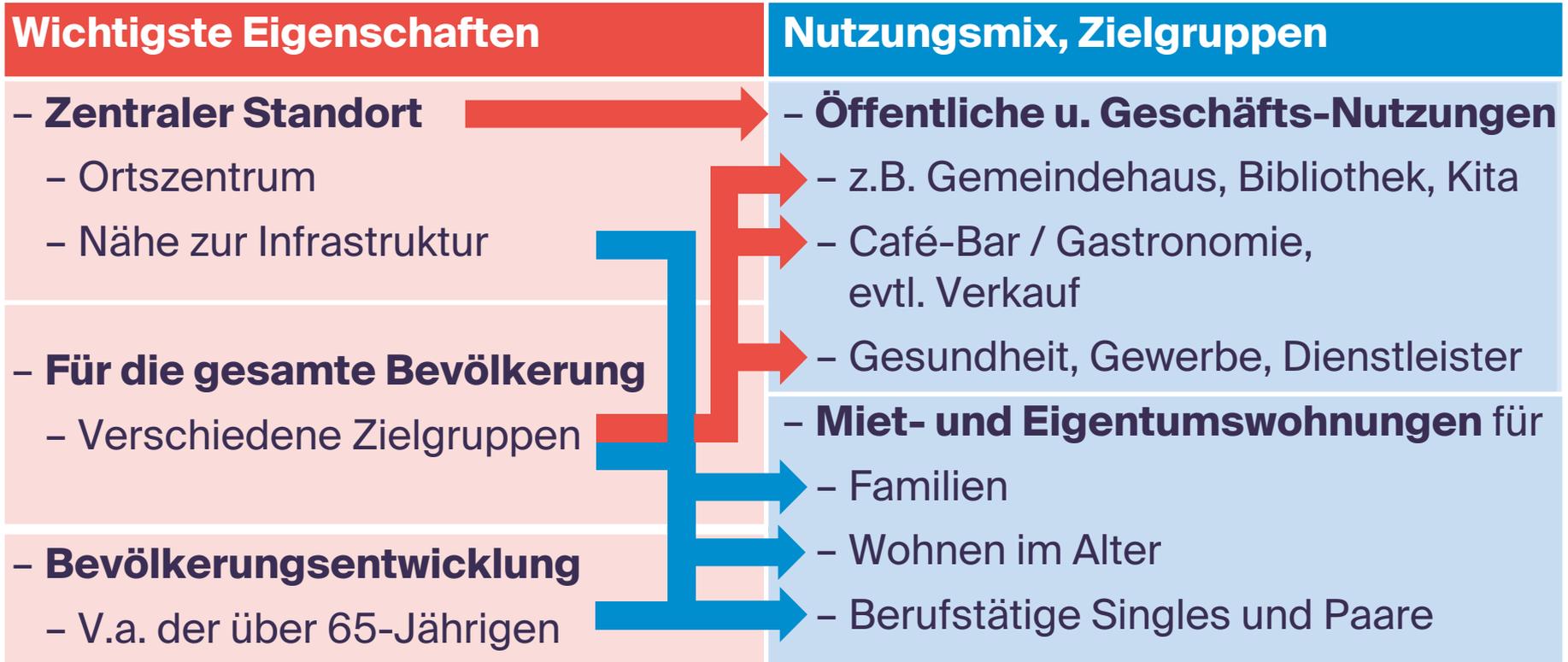
- 60% mehr Suchabos als Inserate
- Grosse Nachfrage nach Wohnungen mit 4.5 und 5.5 Zimmern



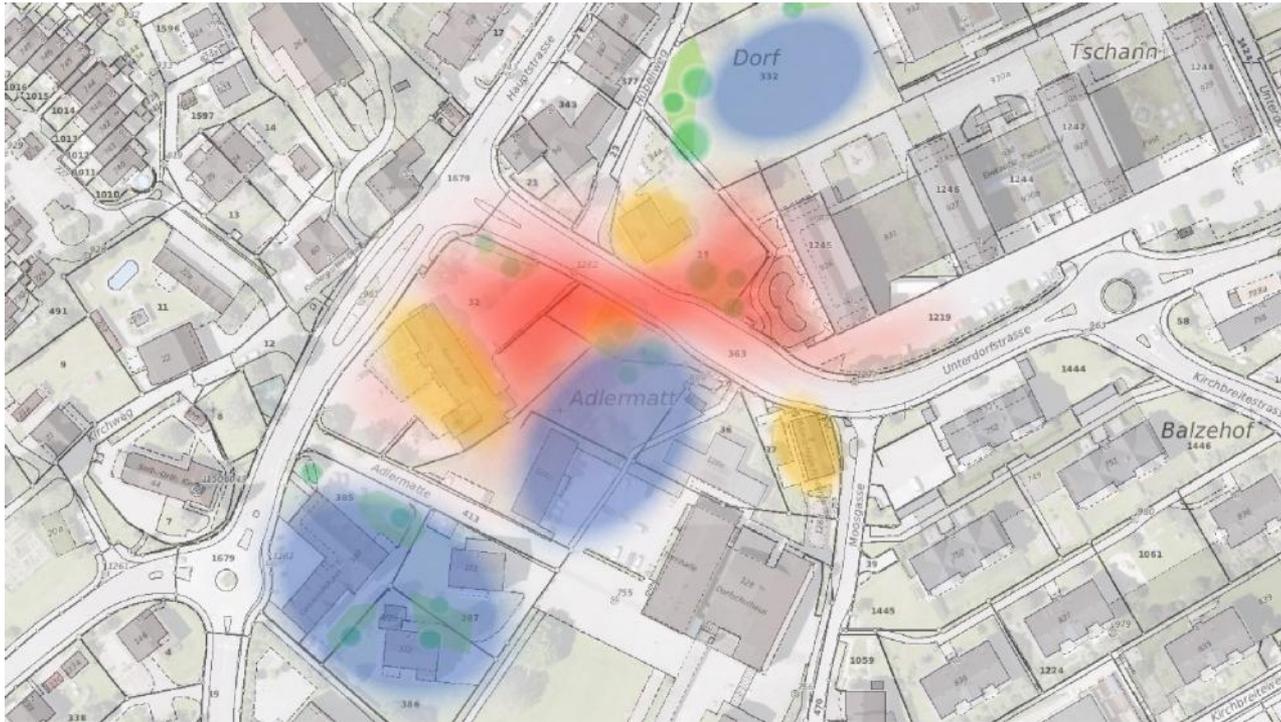
Buchrain – eine Aussensicht

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

Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - für wen?



Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - Ideen



-  Baubereiche
-  Historische Bauten
-  Öffentlichkeitsgrad

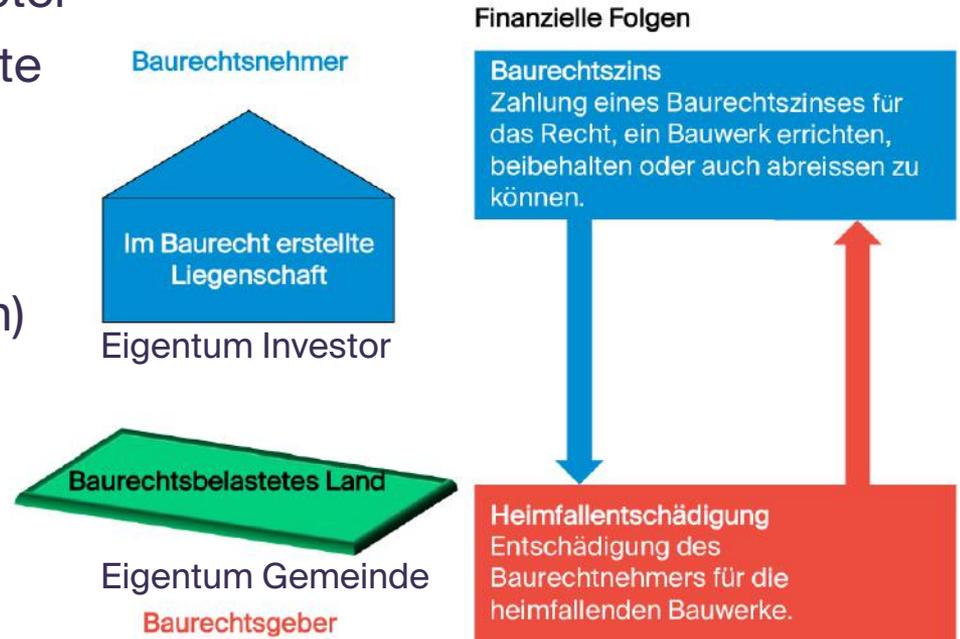
Generationenprojekt «Buchrain Dorf» - Vorgehen

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, www.flawil.ch, www.swiss-architects.com, www.grimseltor.ch