



NEBIKON

"mis Dorf"

Gemeinde Nebikon
Kirchplatz 1 / 6244 Nebikon
062 748 24 00 / gemeindekanzlei@nebikon.ch



Gemeinde Nebikon

Siedlungsleitbild

vom Gemeinderat beschlossen am 17. Mai 2018

Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Baubegriffe: Mit der Einführung der IVHB werden einige bisher gültige Baubegriffe in Zukunft obsolet. Im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung werden hier auch für zukünftige Entwicklungen die aktuell auf kommunaler Stufe gültigen Baubegriffe verwendet.

Abkürzungen:

BZR: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde

EFH: Einfamilienhaus

DEFH: Doppelfamilienhaus

DWV: Durchschnittlicher Werktagverkehr

FFF: Fruchtfolgeflächen

GP: Gestaltungsplan

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPK: Ortsplanungskommission

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz, Kt. Luzern, Stand 1. Jan. 2014

PBV: Planungs- und Bauverordnung, Kt. Luzern, Stand 1. Aug. 2016

REP: Regionaler Entwicklungsplan

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes, Stand 1. Mai 2014

RP: Kantonaler Richtplan 2009

SLB: Siedlungsleitbild

W2/W3/W4: Zwei-/drei-/viergeschossige Wohnzone

Impressum

Kontakt:

Gemeinde Nebikon

Kirchplatz 1

6244 Nebikon

062 748 24 00 / gemeindekanzlei@nebikon.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

info@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung:

20. Dezember 2017

Öffentliche Auflage:

02. Juni - 01. Juli 2017

Verabschiedung durch Gemeinderat:

Projekt: 91512 / Datei: Nebi_Siedlungsleitbild_Entwurf_171220.indd

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Zweck	4
1.3 Organisation und Vorgehen	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Rahmenbedingungen	6
2.3 Leitbild «Zukunft Nebikon»	8
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Arbeit und Gewerbe	10
3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt	11
4. Räumliche Entwicklung	13
4.1 Siedlungsstruktur	13
4.2 Bauzonenreserven	17
4.3 Mobilität und Verkehr	18
4.4 Landschaft	20
4.5 Siedlungsqualität	21
4.6 Räumliche Entwicklungsstrategie	21
4.7 Massnahmen Ortsplanungsrevision	23
5. Zusammenfassung	24

Beilagen:

- Strategieplan zum Siedungsleitbild
- Bericht Quartieranalyse

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1.1.2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1.5.2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern bedeutende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, die räumliche Entwicklung noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten und Siedlungserweiterungen in die Fläche zurückhaltend vorzunehmen. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Der kantonale Richtplan 2015 verlangt in der Koordinationsaufgabe S1-4 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern «als Grundlage und Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte Erweiterung der Bauzonen». Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juni 2016 definiert.

Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte im Zeitraum von 2003 bis 2006 und wurde am 7.12.2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Siedlungsfläche wurde seither nicht mehr erweitert. Eine geplante Einzonung im Gebiet Wydematt (0.74 ha, vom ÜG in die Wohnzone W3) lehnte die Gemeindeversammlung im Dezember 2010 ab. Die letzte Teilrevision erfolgte im Jahre 2016 mit der Umzonung der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) im Gebiet Vorstatt in die viergeschossige Wohnzone (W4). Letztere vergrösserte sich dadurch um 1.03 ha, während die gemischte Zone WG3 aus dem BZR gelöscht wurde. Gleichzeitig wurde die Ausnutzungsziffer in der viergeschossigen Wohnzone von 0.65 auf ein zeitgemässes Dichtemass von 0.75 erhöht. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild ist nun die Basis für die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt.

1.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

1. Erarbeitung einer langfristigen **Strategie** zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



2. **Mitwirkung:** Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor sie in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

3. **Koordination** der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

4. Instrument zur **Kommunikation** und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

5. Grundlage für die **Nutzungsplanung** in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

1.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde im Winterhalbjahr 2016/17 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Ortsplanungskommission (OPK): Erich Leuenberger (Präsident/Gemeindeammann), Barbara Bättig, Martin Fischer, Fritz Grob, Hugo Kälin, Luzia Kneubühler (Sozialvorsteherin), Roger Müller, Daniel Ponzini, Flavio Staffelbach, Reto Steinmann (Gemeindepräsident), Daniel von Euw

Protokoll: Yvonne Bühler (Gemeindeschreiberin-Stv.)

Planer: Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Andreas Lingg

Projekttablauf:

Arbeitsschritte	Termine
Erarbeitung der Grundlagen und Abklärung der Rahmenbedingungen Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Ab Januar 2016
Startsitzung Ortsplanungskommission (OPK)	19. Sept. 2016
Strategiebildung	Herbst 2016
Grundeigentümergegespräche	Jan. 2017
Entwurf Siedlungsleitbild	März 2017
Präsentation, öffentliche Mitwirkung	Juni 2017
Vernehmlassung bei kant. Dienststellen	Winter 2017/18
Verabschiedung durch Gemeinderat, Veröffentlichung	17. Mai 2018

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Von besonderer Relevanz sind dabei:

Bundesgesetze:	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), ab 1.5.2014 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), ab 1.7.2011
Kant. Gesetze:	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) ab 1.1.2014 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), ab 1.1.2014
Kant. Planung:	(5) Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (6) Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgeflächen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen)
Kant. Arbeitshilfen:	(7) Div. Arbeitshilfen unter www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Regionalplanung:	(8) Regionaler Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal, 2007
Kantonale Inventare:	(9) Inventare Natur und Landschaft, Bauinventar (BILU)
Planung Gemeinde:	(10) Leitbild der Gemeinde: «Zukunft Nebikon», 2016 (11) Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, 2007 (11) Div. Bebauungs- und Gestaltungspläne

2.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	Grundlage	Umsetzung
RPG + PBG: Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	(1), (3), (5)	SLB/OPR
RPG + PBV: Fruchtfolgeflächen sind langfristig zu erhalten.	(1), (4)	SLB/OPR
RP: Die Ansiedlung grösserer Unternehmen und verkehrsintensiver Einrichtungen ist regional zu koordinieren.	(5)	SLB
RP, R1-5: Nebikon ist der Gemeindekategorie A (Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse) zugeordnet. Dazu macht der Richtplan folgende Vorgaben: - durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von $\leq 0,75\%$ bis 2030 - Bauzonenflächenbedarf pro Person: $\leq 185 \text{ m}^2$	(5)	SLB
REP: Nebikon ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten bezeichnet.	(8)	SLB
Dagmersellen ist Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeiten nach kant. RP (S6-1).	(5)	
Leitbild «Zukunft Nebikon», 2016: vgl. Kap. 2.3	(10)	SLB/OPR

Abkürzungen siehe S. 2

Entwicklungseinschränkungen:	Grundlage	Umsetzung
Siedlungsbegrenzungslinien im regionalen Entwicklungsplan (REP), vgl. Abb. 1.	(8)	SLB/OPR
Neueinzonungen sind nur bei Erfüllung der Auflagen nach kant. RP möglich, insb. Nachweis des Bauzonenbedarfs (R1-5) und der Anforderungen nach S1-6.	(5)	SLB/OPR
Einzonungen auf Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden.	(1), (4), (7)	SLB/OPR
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	(2), (7)	OPR

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	Grundlage	Umsetzung
PBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Gemeinde muss diese Definitionen innerhalb der Übergangsfrist von 10 Jahren in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	(3), (4)	OPR
RPG + PBG: Die Gemeinde muss aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie kann zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben.	(1), (3), (5)	SLB/OPR
RPG: Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert wird zukünftig mit einem Satz von mindestens 20 Prozent abgeschöpft.	(1), (3)	Verkauf/ Bebauung
PBG: Landumlegungen werden zukünftig vereinfacht.	(3), (4)	OPR

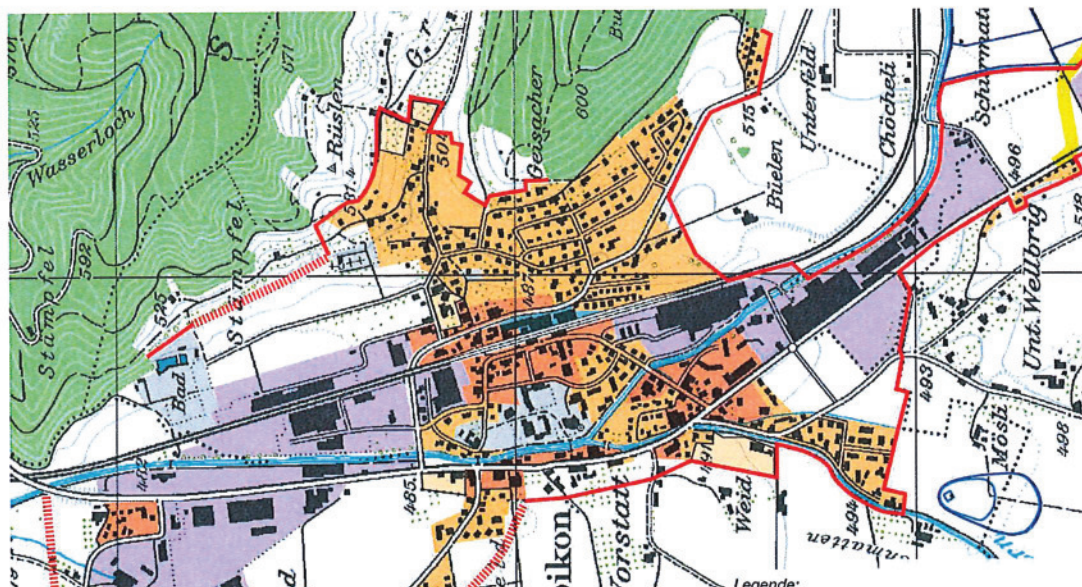


Abb. 1: Auszug REP Willisau - Wiggertal, 2007

- Legende:
- Siedlungsgrenze "flexibel"
 - Siedlungsgrenze "hart"
 - Erhaltung Bestand, keine Erweiterung
 - Arbeitsgebiet
 - Zentrums- und Mischgebiet
 - Wohngebiet
 - öffentliche Nutzungen
 - übriges Gebiet
 - Grundwasserschutzzone
 - Option Umfahrung Schötz

2.3 Leitbild «Zukunft Nebikon»

Die Gemeinde hat 2016 ein politisches Leitbild erarbeitet, in welchem sie die allgemeine strategische Richtung vorgibt. Viele Aussagen darin haben direkten Bezug zur Raumplanung. Sie sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- 01 Entwicklung der Gemeinde: - Qualitative Entwicklung mit sanftem Bevölkerungswachstum
 - Erschliessung von Wohnraum
 - Förderung der öffentlichen Anlagen im Dorf
 - Erarbeiten eines Konzepts für die Gestaltung/Entwicklung des Dorfbildes
 - Schaffen von attraktiven Begegnungsräumen
 - Erhalt und Pflege der Grünflächen im Dorf, Gestalten der Strassenräume
- 02 Wirtschaft: - Gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung der ansässigen Unternehmen und die Ansiedlung von neuen Betrieben
 - Sicherstellung der Grundversorgung
 - Fördern der Entwicklung von qualifizierten Arbeitsplätzen durch Erschliessung von Gewerbebezonen; ausgewogene Branchenstruktur
- 03 Versorgung/Entsorgung: - Erhalt von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
 - Erhalt und Ausbau einer guten technischen Infrastruktur
- 04 Verkehr: - Optimale ÖV-Erschliessung, Erhalt des «HUB-Bahnhofs»
 - Erhalt und Förderung des Park & Ride-Angebots beim Bahnhof
 - Beruhigung des Verkehrs im Dorfzentrum und in den Wohnquartieren
 - Erhöhung der Sicherheit für Fussgänger, Schüler und Velofahrer
 - Entwicklung und Optimierung der Hauptverkehrsachsen
- 05 Umwelt: - Sorge zur Landschaft, der natürlichen Umgebung und der Naherholungsgebiete
 - Pflege und Unterhalt des Waldes und der Gewässer
- 06 Gesellschaft: - Berücksichtigung der Anliegen und Bedürfnisse aller Generationen
 - Schaffung von altersgerechtem Wohnraum möglichst zentral
- 08 Bildung: - Festigung des regionalen Sekundarschulstandortes
- 09 Freizeit/10 Kultur: - Bedürfnisgerechte Infrastruktur
 - Materielle und infrastrukturelle Unterstützung der Vereine
- 11 Planung und Bau: - Fortschrittliche Baugesetzgebung zur Förderung einer überzeugenden, aber auch modernen Bauweise
 - Förderung von attraktivem Wohnraum zur Stärkung der Steuerkraft
 - Führen von Gesprächen mit Grundeigentümern zur Verflüssigung des Baulandes
 - Erhalt, Pflege und Sanierung der Infrastruktur im Hoch- und Tiefbau
- 14 Finanzen: - Stärkung der Steuerkraft durch Ansiedlung von interessanten natürlichen und juristischen Personen

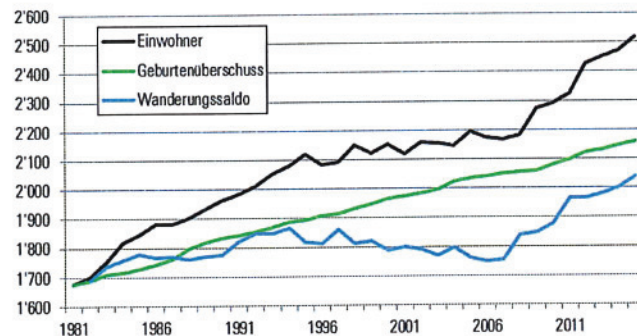
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahlen

In den vergangenen drei Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl um 36% bzw. 680 Personen auf einen Stand von 2'565 Einwohnern per Ende 2015 angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Wachstum von einem Prozent, was leicht über dem kant. Schnitt liegt. Wie Grafik 1 zeigt, verlief das Wachstum in zwei Schüben, unterbrochen von einer gut 10-jährigen Konsolidierungsphase. Wachstumstreiber war v.a. der konstant hohe Geburtenüberschuss. Dies gilt speziell für den Zeitraum zwischen 1981 und 2007 mit ausgeglichenem Wanderungssaldo. Beim jüngsten Schub, ab 2007, kam eine erhöhte Zuwanderung hinzu. Das durchschnittliche Wachstum stieg auf jährlich 1.7% an.

Der durchschnittliche Wachstumswert der letzten 15 Jahre lag bei jährlich 1.3 %, bzw. 1.4% innerhalb der Bauzone.



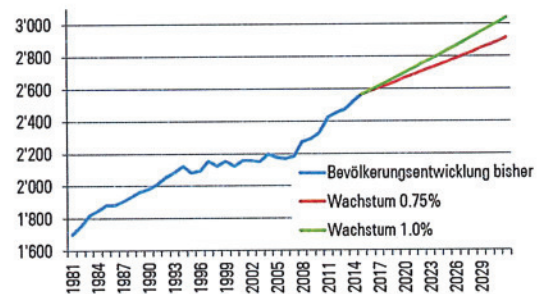
Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2013 (Quelle: LUSTAT)

Jahr	Einwohner Anz.	Prozentuale Zunahme über 5 J.	jährlich
1981	1'702		
1985	1'882	10.6%	2.0%
1990	1'984	5.4%	1.1%
1995	2'120	6.9%	1.3%
2000	2'121	0.0%	0.0%
2005	2'175	2.5%	0.5%
2010	2'326	6.9%	1.4%
2015	2'565	10.3%	2.0%

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

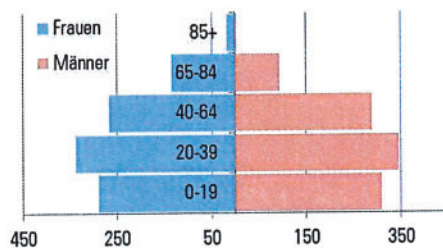
Entwicklungsszenarien

Der kant. Richtplan sieht für Gemeinden entlang der Hauptentwicklungsachsen (Kat. A) ein Wachstum von max. 0.75% jährlich vor. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bisherigen Entwicklungsziel von 1.2% aus der Gesamtrevision 2006 und ebenso deutlich unter dem effektiven Wachstum der vergangenen Jahre. Aufgrund der laufenden Entwicklung ist die Vorgabe des kant. Richtplans als zu tief einzustufen. Realistischer scheint ein Wachstum von rund 1%.

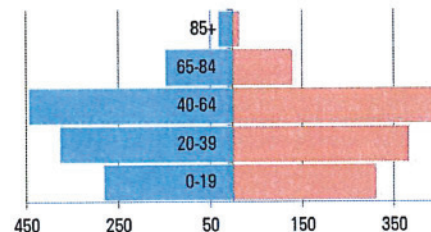


Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

Altersklassen



Grafik 3: Einwohner nach Altersklassen 1995 (LUSTAT)

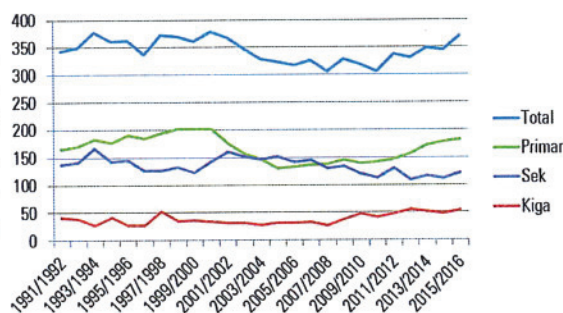


Grafik 4: Einwohner nach nach Altersklassen 2015 (LUSTAT)

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, wie sie schweizweit passiert. Prägnant sind v.a. die Zunahmen der Personen im mittleren Alter und der prozentuale Rückgang bei den Jungen (0- bis 19-Jährige). In absoluten Zahlen ist die Zahl der jüngsten beiden Kategorien allerdings konstant geblieben. Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt ist auch der prozentuale Anteil in dieser Gruppe um 6% höher, d.h. die Bevölkerung in Nebikon ist jünger. Die Zunahme der höheren Altersklassen erfordert zukünftig eine vermehrte Ausrichtung der Planung und Angebotsgestaltung auf deren spezifischen Bedürfnisse.

Schülerzahlen

Über die vergangenen 25 Jahre blieben die Schülerzahlen rel. konstant, was nicht zuletzt dem Bevölkerungswachstum zuzuschreiben ist. Seit rund fünf Jahren ist ein Anstieg zu verzeichnen, welcher weiter anhält. Den dafür notwendigen Raum hat die Gemeinde mit dem Bau des neuen Primarschulhauses geschaffen.



Grafik 5: Entwicklung der Schülerzahlen (Quelle: LUSTAT)

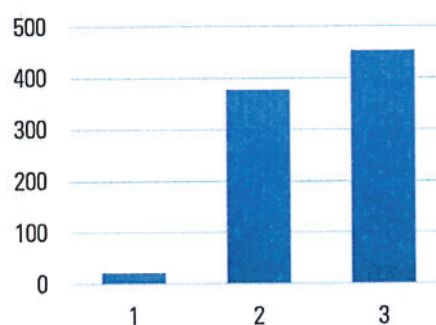
Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2032

Nebikon verfolgt eine qualitative Entwicklung mit sanftem Bevölkerungswachstum. Als realistischer Zielwert für die kommenden 15 Jahre wird ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von ca. 1% anvisiert. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2032 um rund 450 Einwohner auf knapp 3'050 Einwohner anwachsen.

3.2 Arbeit und Gewerbe

Arbeitsplätze

Die Statistik weist für das Jahr 2014 insgesamt 1'050 Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde aus, welche zusammen 850 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Auffallend ist der starke zweite Sektor, welcher mit einem Anteil von 44% deutlich über dem kantonalen Schnitt von 27% liegt. Im Gegensatz zu den Einwohnerzahlen war die Entwicklung bei den Arbeitsplätzen rückläufig. Der Anteil an Arbeitsplätzen pro Einwohner (Vollzeitstellen) sank innerhalb der letzten Jahre um 5 Prozentpunkte auf 0.34 (kant. Mittelwert = 0.47).



Grafik 6: Vollzeitäquivalente nach Sektoren (Quelle: LUSTAT)

Aussichten

Der Druck auf die Branchen im zweiten Sektor hat auch in Nebikon Spuren hinterlassen. Aufgrund der spezifischen Standortfaktoren bleibt die Gemeinde als Gewerbestandort aber weiter attraktiv. Ausschlaggebend ist insbesondere die geographisch günstige Lage mit gutem Autobahn- und ÖV-Anschluss. Für bedeutende Neuan-siedlungen fehlt heute aber das Gewerbeland. Entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung ist daher die Bestandespflege. D.h. ansässige Betriebe brauchen gute Rahmenbedingungen für ihre weitere Entwicklung.

Aus heutiger Sicht scheint eine Erhaltung der Arbeitsplatzzahl realistisch. Mit dem fortschreitenden Bevölkerungswachstum dürfte der Beschäftigtenanteil pro Einwohner damit aber weiter abnehmen.

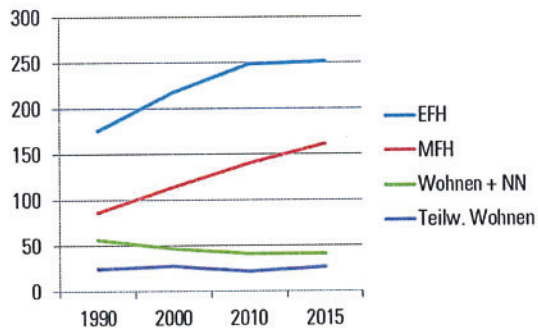
Angestrebte Entwicklung bis 2032

Die ansässigen Betriebe können sich am Standort Nebikon positiv weiterentwickeln und finden dafür gute Rahmenbedingungen vor. Der Gewerbeanteil und die Arbeitsplätze in der Gemeinde sollen mindestens gehalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Dabei wird auch Raum für gezielte Neuansiedlungen geschaffen. Neue Betriebe bringen eine gute Wertschöpfung und ergänzen den Branchenmix. Über eine vorausschauende Planung werden Nutzungskonflikte vermieden.

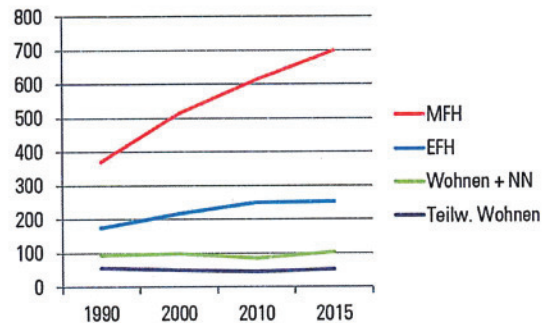
3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt

Entwicklung seit 1990

Gemäss Statistik nahm der Bestand an Wohnungsbauten zwischen 1990 und 2015 um 138 Gebäude oder 40% zu. Dabei wurden ebensoviele EFH wie MFH gebaut (vgl. Grafik 7). Der Zubau erfolgte über diesen Zeitraum äusserst gleichmässig. Der Zuwachs an neuen Wohnungen fand damit v.a. im MFH-Bereich statt, wo sich der Bestand um 327 Wohnung oder 88% erhöhte (vgl. Grafik 8). Insgesamt stieg der Wohnungsbestand um 405 Wohnungen oder 58% an.

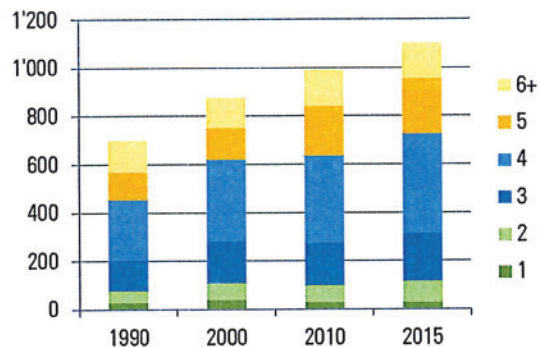


Grafik 7: Gebäudebestand nach Kategorie (Quelle: LUSTAT)



Grafik 8: Anzahl Wohnungen nach Gebäudetyp (LUSTAT)

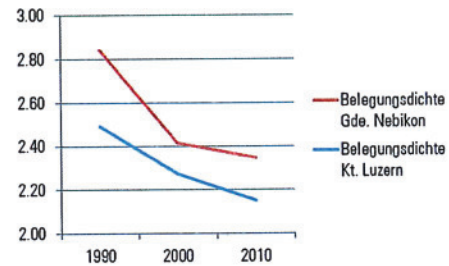
Wie die nebenstehende Grafik 9 zeigt, wurde das Angebot v.a. bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen ausgebaut. Heute verfügen 72% der Wohnungen über mindestens vier Zimmer. Dies widerspiegelt einerseits die generelle Nachfrageentwicklung hin zu grösseren Wohnungen und ist andererseits auch ein Hinweis auf die Attraktivität der Gemeinde für Familien.



Grafik 9: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (LUSTAT)

Einem allgemeinen Trend folgend hat die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung über die Jahre abgenommen. Der Wert liegt heute im Bereich von 2.3 bis 2.5 Personen/Wohnung (je nach Datengrundlage). Er liegt damit noch deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 2.13.

Dieser Trend dürfte sich noch fortsetzen, wobei die Kurve aber zusehends abflacht. Für die kommende Planungsperiode wird mit einer weiteren Abnahme um 0.2 gerechnet, was einem Wohnraumbedarf für rund 200 Personen entspricht.



Grafik 10: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT)

Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt

Aktuell besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen sowie nach Bauland, welches für die Realisierung von Wohnbauten genutzt werden kann. Die Nachfrage ist sowohl im MFH- wie im EFH-Segment gut und dürfte mindestens die nächsten Jahre andauern. Die Bauzonenreserven sind heute allerdings weitgehend erschöpft. Potenzial bieten v.a. brachliegende und unternutzte Flächen im Bestand.

Die Raumplanungsstrategie von Bund und Kanton, der Rückgang geeigneter Flächen sowie steigende Bodenpreise sorgen dafür, dass sich der Angebotsausbau zukünftig v.a. auf MFH konzentrieren wird. Namhafte Einzonungen für die Realisierung von klassischen EFH sind nicht mehr realistisch. Eine Angebotserweiterung in diesem Segment muss in erster Linie im Bestand erfolgen. Unter Beibehaltung des heute typischen EFH-Quartiercharakters dürfte das Potenzial aber beschränkt sein. Eher ist davon auszugehen, dass der Generationenwechsel in den Quartieren für ein sporadisches Angebot sorgen wird.

Im MFH-Bereich ist das Potenzial insofern grösser, als die Gemeinde noch über gutes Verdichtungspotenzial an geeigneten Lagen, v.a. in der Ebene, verfügt. Dabei ist abhängig von Lage und Dichtepotenzial eine zunehmende Angebotsdiversifizierung aus MFH unterschiedlicher Grösse und Dichte mit einem breiten Mix an Wohnangeboten zu erwarten.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Angebotsentwicklung liegen auf einem breiten und attraktiven Angebot für Familien, sowie einer vermehrten Ausrichtung auf die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft.

Angebot und Nachfrage für Gewerbeflächen

Auch in der Arbeitszone hat sich das Baulandangebot praktisch erschöpft. Regional ist die Nachfrage nach Flächen in der Arbeitszone weiter gut. Tendenziell schwierig bleibt die Vermarktung von kleinen Gewerbeflächen in den gemischten Zonen und Kernzonen.

Aktuelle Projekte

Mit dem Gestaltungsplan Vorstatt steht ein Projekt mit drei vier- bis fünfgeschossigen MFH in Planung, welches mittelfristig rund 60 Wohnungen in unterschiedlicher Grösse auf den Markt bringen wird.

Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aus dem anvisierten Bevölkerungszuwachs von 450 Einwohnern sowie dem zu erwartenden Wohnflächenbedarf infolge Abnahme der Wohnungsbelegungsdichte ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnraumbedarf für rund 650 Personen.

Angebotsentwicklung

Die Gemeinde strebt ein langfristig ausgewogenes Immobilienangebot an, welches auf die Bedürfnisse ihrer Einwohner ausgerichtet ist. Dabei dürfte insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen, während die Nachfrage nach Familienwohnungen in allen Angebotskategorien hoch bleibt. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen muss sich der Ausbau v.a. auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Dabei ist ein vielfältiges Angebot anzustreben. Im EFH-Segment liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.