geoInfomapping

Typologische Beurteilung des Projektperimeters Römerswil

KTI-Projekt Hochschule Luzern

Julian Hull
09.03.2012

A. Typologische Merkmale der Gemeinde Römerswil

Situation

Geographie:
Kanton: Luzern
Lage: Östlich des regionalen Zentrums Hochdorf, südwestlich des Baldeggersees
Höhe: 634 m.ü.M. (Median)
Exposition: Osthang
Struktur der Gemeinde sehr ländlich, starker Einfluss der Landwirtschaft und deren Betriebe auf den Dorfcharakter

Einwohner

Anzahl: 1627 (31. Dezember 2010)

Arbeiten

Beschäftigte: Anzahl Beschäftigte 2008: 482; Dies entspricht 29.6% der Einwohner

Verteilung: Zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Weiler gehören zur Gemeinde, vereinzelte Kleinbetriebe verstreut im Ortskern (weiterführende Karte im Anhang S.6 - 8)

Schwerpunkt – Sektor 1:
Der Grossteil der Beschäftigten ist im primären Sektor vorzufinden. Dienstleistungsbetriebe sind kaum vorzufinden, und der industrielle Sektor ist untervertreten. Landwirtschaftliche Betriebe dominieren das Wirtschaftsleben in Römerswil und den umliegenden Weilern.

Verkehr

ÖV:
Mehrere Bushaltestellen vorhanden, durchgehender Halbstundentakt Beromünster und Hochdorf
Fahrzeit nach Luzern Hauptbahnhof: 48 min
Fahrzeit nach Hochdorf: 15 min
Fahrzeit nach Luzern: 48 min
Fahrzeit nach Zürich: 1 h 42 min

Individualverkehr:
Nächster Autobahnanschluss in Sempach (A2 – Luzern-Basel): 11 min, 7.5 km
Fahrzeit nach Luzern: 22 min, 22 km
Fahrzeit nach Hochdorf: 9 min, 6 km
Fahrzeit nach Lenzburg: 39 min, 27 km
Fahrzeit nach Zürich: 51 min, 67 km

Bebauungsstruktur

Struktur:
Homogene Grundstruktur; vereinzelte Blockstrukturen im Zentrum, grösstenteils dörfliche Gibelhäuser im Zentrum; homogene Bebauungsstruktur, grösster Flächenanteil EFH, MFH

USPs

- Sehr ruhige Dorflage
- Idyllische Landschaft und Aussicht
- Gute Verkehrsanbindung zur Autobahn und lokalen Zentren

B. Typologie der relevanten Local Area

Local Area Römerswil Dorf
Situation: Kreuzung der wichtigsten Verkehrswege, gastgewerbliche Zweckbauten
Vorhandene bauliche Dichte: niedrig
Massstäblichkeit: klein

Begrünung: Flächenanteil mittel, keine parkartige Aussenraumstrukturen, Begrünung im halböffentlichen und im privaten Raum
Durchlässigkeit: hohe Durchlässigkeit für Automobilverkehr hohe, hohe Durchlässigkeit für Langsamverkehr
EG-Nutzung: an der Hauptstrasse und im Dorfkern zum Teil gewerbliche EG-Nutzung vorhanden, ansonste EG-Nutzung im bereich Wohnen
OG-Nutzung: ausschliesslich Wohnen
ÖV:
3 Bushaltestellen der gleichen Buslinie innerhalb der Local Area
Flows:
Seht geringe Flows

Territorialität und Funktion des Raumes (öffentlich/halböffentlich/privat):
Anteil öffentlicher Räume mit Gestaltungskonzept bei der Kirche vorhanden, Räume mit Verweilcharakter und Aufenthaltsqualität sind ebenfalls bei der Kirche vorhanden, an der Hauptstrasse kein Verweilcharakter, halbprivate Räume vorhanden;
Ansonsten ausschliesslich private Aussenräume;

Atmosphäre: ruhiges kleines Dorf, Einfamilienhausgebiet, landwirtschaftlich

Typologie: stark geprägt von der Landwirtschaft und Einfamilienhausgebieten; Zuweisung zum Hauptnutzungssegment: wohnen

C. Vorschläge der MFH-Variante im Projektperimeter

Charakteristiken des Projektperimeters
Situation: im oder in der unmittelbaren Nähe des Dorfzentrums,
Anzahl Objekte: 11
Gebäudehöhe: ca. 3.5 Geschosse
Altersstruktur der Objekte im Projektperimeter:
unbekannt

Fläche des Projektperimeters: 2‘863.3 m^2
Gebäudegrundfläche: 684 m^2
Überbauungsziffer: 24 %
Massstäblichkeit: klein
Hauptnutzungssegment: Mischnutzung
Hangneigung: Südost bis Ost
Aussicht: ab 1.OG gute Aussicht
Begrünung: Flächenanteil mittel
Durchlässigkeit: keine
EG-Nutzung: gewerblich/wohnen/Nebenräume
Distanz zu ÖV: Bus/Bahnstation 50 m bis 200 m
Territorialität: privat und halbprivat
Flows: sehr gering
Eigentümerstruktur: keine Daten
Distanz zu Schule: 50 m bis 200 m
Atmosphäre: Dorfzentrum/dörflich idyllisch/dörflich landwirtschaftlich

D. Standortökonomische Beurteilung

Segment: Dorf:

Der Standort kann als kleines ruhiges Dorf mit starkem landwirtschaftlichem Einfluss zusammengefasst werden. Das Dorf selber biete wenige Arbeitsplätze, die meisten Einwohner pendeln zur Arbeit. Das Dorf selbst liegt zwischen mehreren Regionalzentren mit je mindestens einem Arbeitsplatzgebiet und mittleren Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, biete aber selbst nur ein rudimentäres Einkaufsangebot. Rückwärtig vom Dorfkern besteht der Standort aus Wohngebiet und vereinzelten Bauernhöfen im Dorfgebiet. Die Wohngebiete selbst bestehen zu einem überdurchschnittlich grossen Anteil an Einfamilienhäusern. Die Dichte ist dementsprechend sehr gering, und aufgrund der geringen Grösse von Römerswil ist auch das Bedürfnis von ÖV sehr gering. Standortökonomisch betrachtet wäre eine starke Verdichtung nicht sinnvoll, da die Verkehrsinfrastruktur und die innerörtlichen Einkaufsmöglichkeiten und die Schule sicherlich nicht auf eine starke Zunahme der Bevölkerung angepasst sind und grosse Investitionskosten auf die Gemeinde zukommen würde. Dies gilt ebenso für eine weitere Ausscheidung von Wohnzonen mit geringer Dichte.

Falls die Gemeinde Römerswil weiter wachsen möchte, dann kann dieses Wachstum aufgrund der geographischen Situation hauptsächlich im Segment Wohnen stattfinden. Wird eine solche Entwicklung angestrebt, dann ist es standortökonomisch langfristig sinnvoll, die Perimeter in diesem Projekt so zu bebauen, dass eine gewerbliche EG-Nutzung in Frage kommen könnte. Kurz- und mittelfristig besteht für eine solche Nutzung keine Nachfrage. Eine starke Verdichtung im Segment Wohnen ist kaum zu erreichen, da der Standort Römerswil zu schlecht mit den regionalen Zentren verbunden ist, wenn diese mit ÖV erreicht werden sollen. Römerswil biete im Ort und in unmittelbarer Nähe keine andere Raumnutzung als Wohnen in EFHs, und ist deshalb mit den umliegenden Orten und regionalen Zentren auf dem Gebiet verdichtetes Wohnen und MFH mit EFH-Qualitäten kaum konkurrenzfähig. Römerwil wegen seiner geographischen Lage hauptsächlich nur für Leute interessant, welche unbedingt ihren Traum von einem Einfamilienhaus im Grünen im Bauerndorf erfüllen möchten.

E. Immobilienökonomische Beurteilung des Projektperimeters

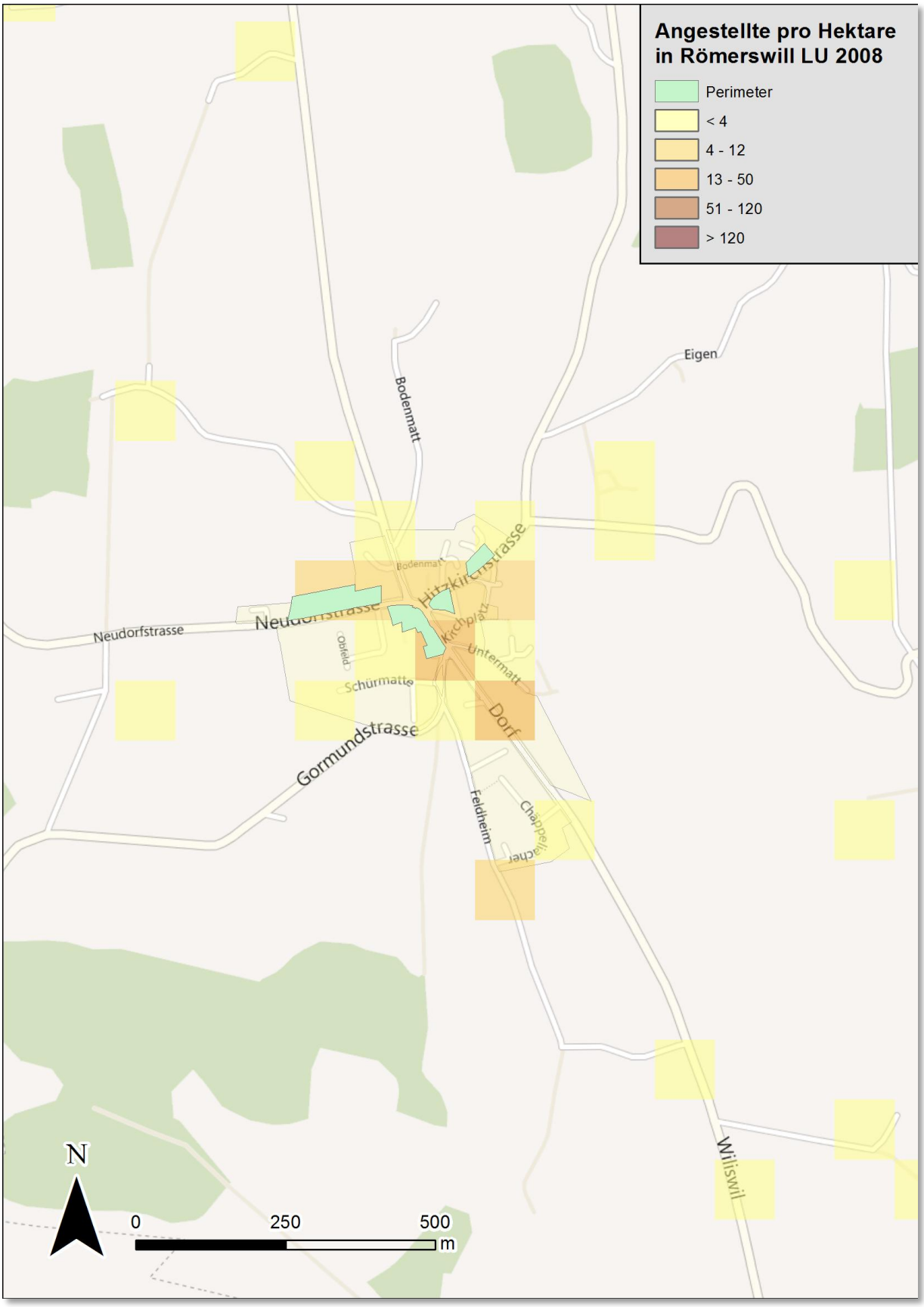
Die Bebauungsstruktur, oder die Abwesenheit dessen am nordwestlichen Teil des Perimeters, ist im Verhältnis zu homogenen Struktur der Gemeinde Römerswil sehr heterogen. Der Projektperimeter umfasst sowohl freie Flächen, baufällige historische Bauten bis zu einer Fläche mit einem landwirtschaftlich geprägte EFH. Auf den nicht freien Flächen wären Abbrüche nötig. Auf der freien Fläche auf der nordöstlichen Seite wäre ein MFH mit EFH-Qualitäten möglicherweise rentabel, hätte es aber sehr schwer sich gegen EFHs durchzusetzen, da die Nachfrage wegen der mässigen ÖV-Andbindung und den Distanzen zu Arbeitsplatzgebieten gering wäre. Auf den bereits Bebauten Flächen ist die Rentabilität aufgrund der Abbrüche für MFHs mit EFH-Qualitäten sehr fraglich. Der Projektperimeter ist klein und zentral, was bei einer baulichen Veränderung eine siedlungserneuernde Wirkung hätte.

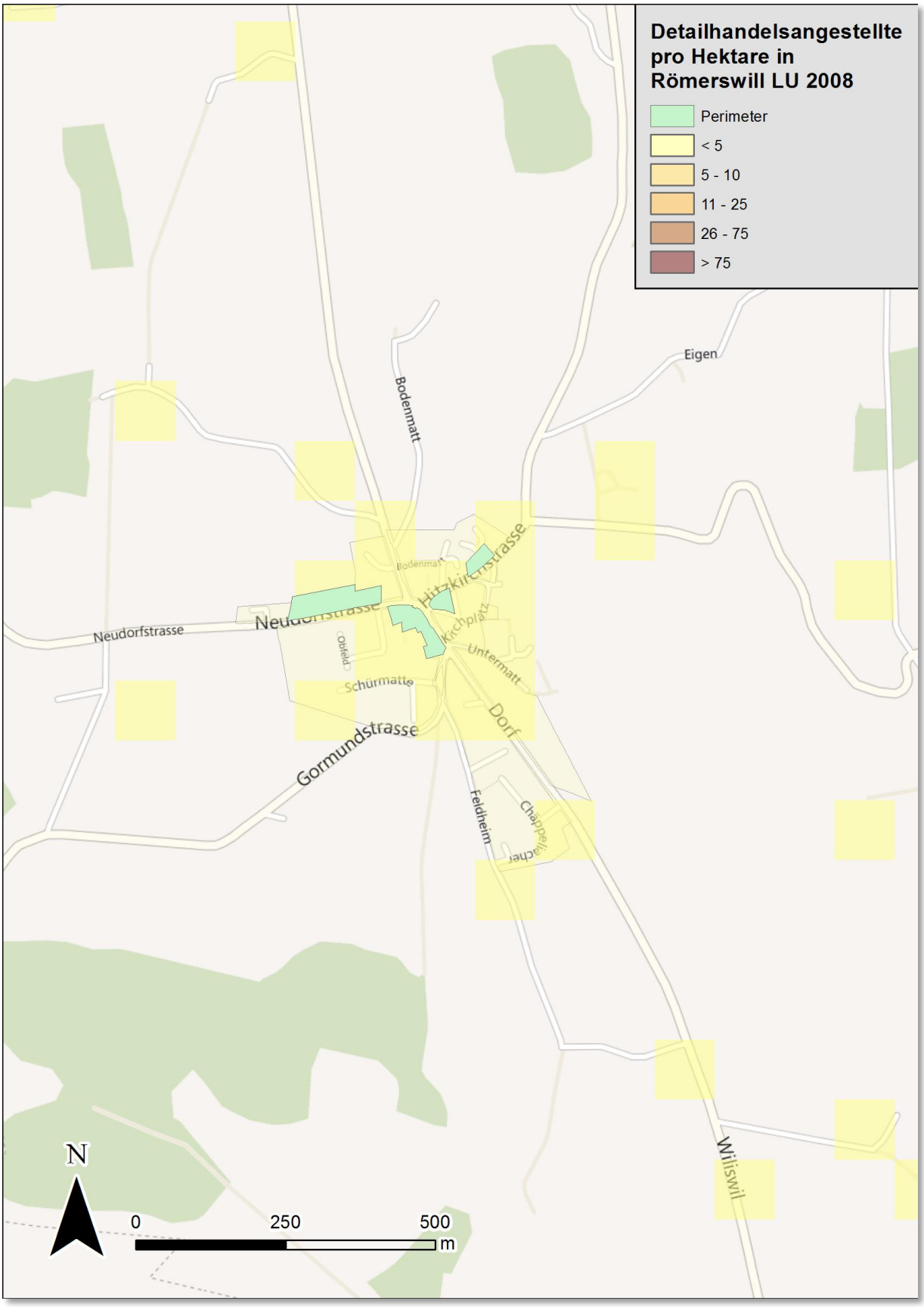
F. Konklusion Vorschlag zur Auswahl der MFH-Variante

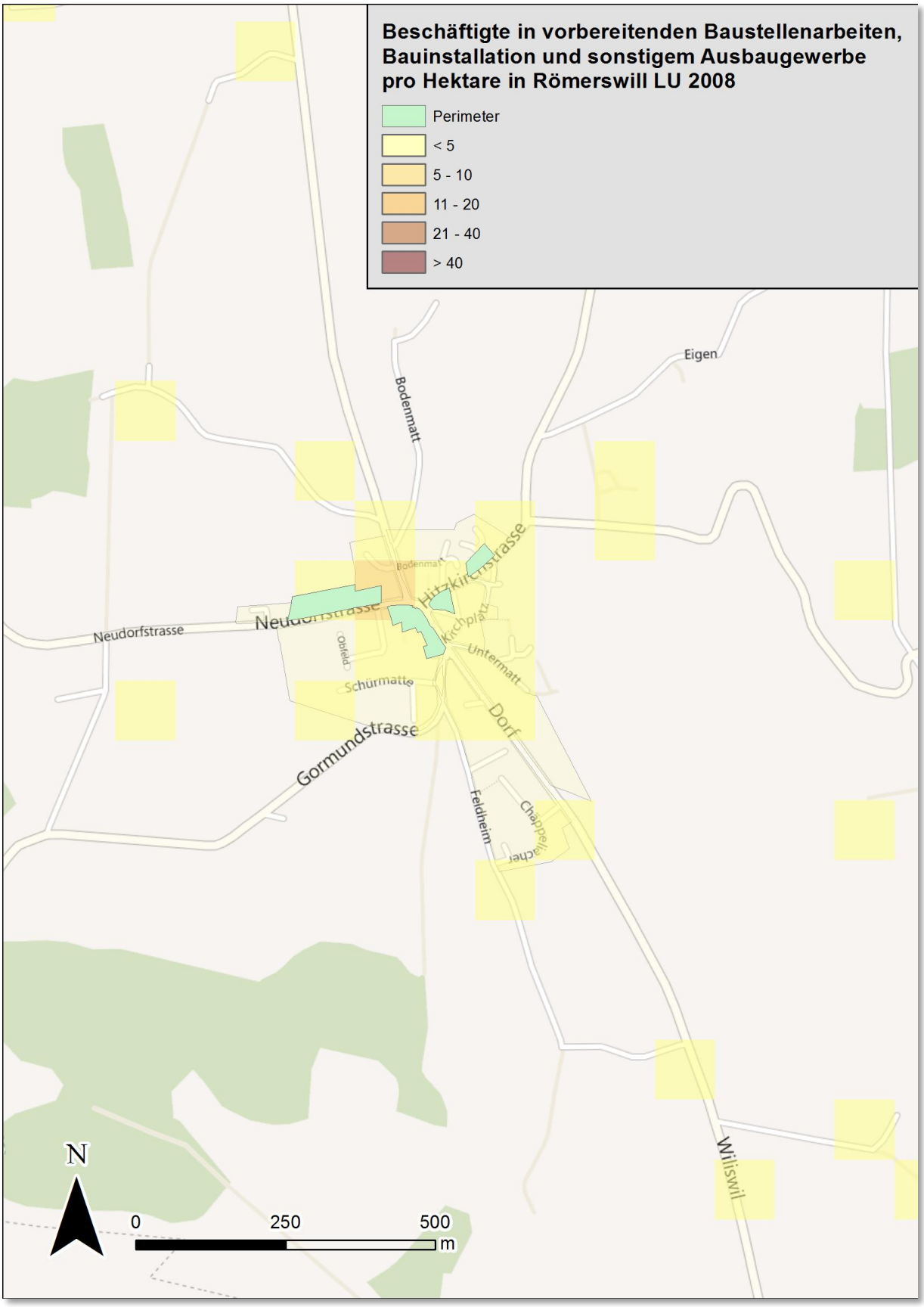
Der nordwestliche teil des Projektperimeter eignet sich eine MFH-Variante des KTI Projektes, da die Rahmenbedingungen für EFH-Qualitäten bis auf die Verkehrsanbindung passen. Die Lage ist sehr zentral in Römerswil, die Distanz zu eine ÖV-Haltestelle gering, jedoch dauern Fahrten mit ÖV und IV lange, bis man in Einkaufs- oder Arbeitplatzgebieten angelangt ist. Das Bedürfnis einer gewerblichen Nutzung der EG-Flächen an diesem Perimeter ist auch langfristig unwahrscheinlich. Insbesondere werden bereits Räumlichkeiten im neben des Perimeters gastgewerblich genutzt. An übrigen Standorten müssten aufgrund der zentralen Lage im Dorfkern für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dichter bebaute Varianten zum Vorzug kommen, jedoch sehen wir in den Standorteigenschaften von Römerswil, dass zum jetzigen Zeitpunkt solche zu gewöhnlichen EFH-Neubauten am Dorfrand kaum konkurrenzfähig sind.

Schlussfolgerungen:

Der vorgeschlagene Teil des Projektperimeters im Nordwesten eignet sich zu einer Bebauung mit Wohnungen mit Einfamilienhauscharakter in einem mittleren Segment. Unsere Beurteilung sieht an diesem Standort Punktbauten als konkurrenzfähig zu gewöhnlichen EFHs. An den übrigen Standorten sind MFH mit EFH-Qualitäten zum jetzigen Zeitpunkt auszuschliessen, sie wären nicht konkurrenzfähig. Dies gilt auch für gewöhnliche MFH. Da die Gemeinde Römerswil geographisch zwischen regionalen Zentren liegt und verkehrstechnisch ebenso abseits liegt, ist sie zu attraktiv für Leute, die unbedingt in einem EFH leben möchten und den Raum bewusst extensiv nutzen wollen. Die regionalen Zentren in der Region bieten für MFH mit EFH-Qualitäten zu viele Vorteile, als dass Römerswil mit einem gleichen Angebot mithalten könnte.


Angestellte pro Hektare
in Römerswill LU 2008
Perimeter
< 4
4 - 12
13 - 50
51 - 120
> 120
Eigen
Bodenmatt
Hitzkirchstrasse
Neudorfstrasse
Kirchplatz
Untermatt
Obfeld
Schürmatte
Dorf
Gormundstrasse
Feldheim
Chappelacher
Wiliswil
N
0
250
500
m


Detailhandelsangestellte pro Hektare in Römerswil LU 2008
Perimeter
< 5
5 - 10
11 - 25
26 - 75
> 75
Eigen
Bodenmatt
Hitzkirchstrasse
Kirchplatz
Neudorfstrasse
Obfeld
Untermatt
Schürmatte
Dorf
Gormundstrasse
Feldheim
Wiliswil
N
0
250
500
m


Beschäftigte in vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstigem Ausbaugewerbe pro Hektare in Römerswil LU 2008
Perimeter
< 5
5 - 10
11 - 20
21 - 40
> 40
Eigen
Bodenmatt
Hitzkirchstrasse
Neudorfstrasse
Kirchplatz
Untermatt
Obfeld
Schürmatte
Dorf
Gormundstrasse
Feldheim
Wiliswil
N
0
250
500
m