



# **Projekt Raumplanung, Bevölkerungsdynamik und Gemeindefinanzen, RBG**

Schlussbericht Teil II:

## **FALLSTUDIE CHAM**

Katia Delbiaggio, Ivo Willimann, Tobias Beljean, IBR Luzern  
Richard Kölliker, Planung und Hochbau, Cham

12. Juni 2007

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
1.1.	Portrait der Gemeinde .....	4
1.2.	Übersicht der durchgeführten Simulationen .....	4
2	Simulation Neubau „Kirchbühl“ .....	5
2.1.	Einleitung .....	5
2.2.	Szenario Wohnraumbelegung .....	6
2.3.	Szenario Wohnzone.....	7
2.4.	Szenario Wohnqualität .....	7
3	Simulation Verdichtung „Alpenblick“ .....	7
3.1.	Einleitung .....	7
3.2.	Szenarien Wohnraumbelegung .....	8
3.3.	Preis-Sensitivitätsanalyse .....	8
4	Simulation Verdichtung „Herrenmatt“ .....	8
4.1.	Einleitung .....	8
4.2.	Szenario Wohnraumbelegung .....	9
4.3.	Preis-Sensitivitätsanalyse .....	9
5	Simulation Siedlungserneuerung „Löbernquartier“ .....	10
6	Anhänge .....	11

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wichtige Kenngrößen der Gemeinde Cham .....	4
Tabelle 2: „Neubau Kirchbühl“, Wohnraumbelegung im Basis-Szenario.....	6
Tabelle 3: „Neubau Kirchbühl“, Wohnraumbelegung nach Szenarien.....	6
Tabelle 4: „Verdichtung Herrenmatt“, Wohnraumbelegung bisher und im Basis-Szenario .....	9
Tabelle 5: „Siedlungserneuerung Löbernquartier“, Wohnraumbelegung bisher und in den Szenarien.....	10

# 1 Einleitung

## 1.1. Portrait der Gemeinde

Cham ist eine von elf Gemeinden des Kantons Zug, liegt am Zugersee und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen (Achse Luzern-Zug-Zürich). Die Gemeinde verfügt über eine gute Standortqualität, nicht zuletzt auch aufgrund des im Vergleich relativ niedrigen Steuerfusses. Im Jahr 2006 wurde die Revision der Ortsplanung im Rahmen einer Urnenabstimmung angenommen. Schwerpunkte der Revision betrafen die Erweiterung der Bauzone in drei Gebieten und die Zusammenfassung der bisherigen Zonen für Arbeitsplätze zu einem Zonentyp.

In der Tabelle 1 sind einige relevanten Kenngrössen der Gemeinde aufgeführt:

Parameter	Jahr	Wert
EinwohnerInnen	2006	13'964
Einwohnerzunahme 10 Jahre [%]	2005	14.4
Fläche [ha]	2006	1'982
Landwirtschaft [%]	2005	63.2
Wald [%]	2005	13.1
Siedlung [%]	2005	21.8
Wohnzonen [ha]	2004	119.3
Wohnzonen % unbebaut [%]	2004	7.9
Arbeitszonen [ha]	2004	41.4
Arbeitszonen % unbebaut [%]	2004	17.9
Mischzonen [ha]	2004	53.3
Mischzonen % unbebaut [%]	2004	39.5

**Tabelle 1: Wichtige Kenngrössen der Gemeinde Cham**

(Quelle: Homepage des Kantons Zug)

## 1.2. Übersicht der durchgeführten Simulationen

Im Rahmen der Fallstudie werden die finanziellen Auswirkungen folgender Veränderungen des Wohnraumangebotes in der Gemeinde simuliert:

- **Aktion Neubau „Kirchbühl“:**  
Die Simulation basiert auf einem konkreten Projekt für eine Arealüberbauung auf einer Fläche von 9'600 m<sup>2</sup>, welche vor der Revision der Ortsplanung Landwirtschaftszone war. Die Simulation und deren Resultate werden in Kap. 2 beschrieben.
- **Verdichtung „Alpenblick“:**  
Die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung in der Grössenordnung von ca. 7'000 m<sup>2</sup> BGF innerhalb der bestehenden Hochhaus-Siedlung Alpenblick werden analysiert. Die Simulation und deren Resultate werden in Kap. 3 beschrieben.

- **Verdichtung „Herrenmatt“:**  
Die Simulation basiert auf einem existierenden Arealüberbauungs-Projekt zur Verdichtung einer Parzelle von ca. 10'000 m<sup>2</sup>. Die Simulation und deren Resultate werden in Kap. 4 vorgestellt.
- **Siedlungserneuerung „Löbernquartier“:**  
Im Rahmen dieser Simulation wird das Erneuerungspotential eines zentral gelegenen Quartiers mit mehrheitlich Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Simulation und deren Resultate werden in Kap. 5 beschrieben.

Alle Simulationen gehen davon aus, dass das Wohnraumangebot des nicht-untersuchten Gebietes unverändert bleibt. Für die Interpretation der Simulationsresultate von Cham sind folgende Punkte speziell zu beachten:

- Bei den durchgeführten Simulationen handelt es sich weniger um eine Marktanalyse, sondern vielmehr um eine Abschätzung des vorhandenen Potentials. Konkret heisst dies, dass die Simulationen von einer Nachfrage nach Wohnraum ausgehen, die dem zusätzlich kreierte Angebot entspricht.<sup>1</sup> Aufgrund der sehr grossen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Cham ist diese Annahme sehr realistisch. Die Tendenz zum Nachfrageüberschuss wird im Rahmen der Simulation durch überdurchschnittlich hohe Preise und eine sehr schnelle Bebauungsgeschwindigkeit berücksichtigt.
- Die berücksichtigten Gebiete sind bereits sehr gut erschlossen. Es entstehen somit keine zusätzlichen Ausgaben für Strassen und Entwässerung.
- Bei den Investitionen im Bildungsbereich wird in den Simulationen angenommen, dass der für die ganze Periode von 15 Jahren maximal benötigte Infrastrukturbedarf in jedem Jahr erstellt wird, in welchem zum ersten mal zusätzlicher Raumbedarf besteht.

Die Charakterisierungswerte der Gemeinde Cham befinden sich im Anhang 1.

## 2 Simulation Neubau „Kirchbühl“

### 2.1. Einleitung

In der Abstimmung über die Revision der Ortsplanung von Cham vom 21. Mai 2006 wurde u.a. die Überführung von 9'600m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone in die Wohnzone 3a mit einer AZ von 0.633 (inkl. Arealbebauungsbonus) angenommen. Geplant ist der Bau von einem Mehrfamilienhauskomplex mit 100% Wohnanteil und 100% Ausbaugrad.

Die Simulationen basieren auf der vereinfachenden Annahme einer einzigen homogenen Wohneinheit und können somit mit der Eingabe einer einzigen Aktion berechnet werden. Dabei wird als Basis-Szenario (Szenario A) eine gemischte Besiedlung, eine Wohnungsgrösse von 125 m<sup>2</sup> und einen monatlichen Mietpreis von 2'916, welcher ca. 50% über den durchschnittlichen Wohnausgaben in der Gemeinde Cham liegt.

---

<sup>1</sup> Mit dem RBG-Simulator ist es allerdings grundsätzlich möglich, mit der Variable Leerwohnungen Abweichungen zwischen Nachfrage und Angebot zu simulieren.

Haushaltstyp	Alter	Szenario A
Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.	
	30-44 J.	20%
	45-64 J.	20%
	65+ J.	
Paarhaushalte	20-29 J.	
	30-44 J.	20%
	45-64 J.	20%
	65+ J.	
Haushalte mit Kinder	20-29 J.	
	30-44 J.	20%
	45-64 J.	

**Tabelle 2: „Neubau Kirchbühl“, Wohnraumbelegung im Basis-Szenario**

Die Details zum Basisszenario sind im Anhang 2 (beispielhaft für die Szenarien Wohnraumbelegung) unter der Spalte Szenario A zu finden. Da es sich um eine Arealüberbauung handelt, sind keine Erschliessungskosten vorgesehen.

## 2.2. Szenario Wohnraumbelegung

Mit dem Szenario „Wohnraumbelegung“ werden die finanziellen Auswirkungen analysiert, die sich bei einer Modifikation der zuziehenden Haushaltstypen ergeben.

In der Simulation werden dem Standardszenario mit einer gemischten Wohnraumbelegung reine Familien- bzw. Seniorenszenarien gegenübergestellt. Die Resultate dieser zwei abweichenden Szenarien sind primär im Sinne einer Unter- bzw. Obergrenze des Standardszenarios zu interpretieren.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die getroffenen Annahmen zur Wohnraumbelegung.

Haushaltstyp	Alter	Szenario A	Szenario B	Szenario C
Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.			
	30-44 J.	20%		
	45-64 J.	20%		
	65+ J.			50%
Paarhaushalte	20-29 J.			
	30-44 J.	20%		
	45-64 J.	20%		
	65+ J.			50%
Haushalte mit Kinder	20-29 J.		50%	
	30-44 J.	20%	50%	
	45-64 J.			

**Tabelle 3: „Neubau Kirchbühl“, Wohnraumbelegung nach Szenarien**

Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 3.

### 2.3. Szenario Wohnzone

In der Abstimmung über die Revision der Ortsplanung von Cham vom 21. Mai 2006 wurde die Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone 3a mit einer AZ von 0.633 (inkl. Arealbebauungsbonus) angenommen. Mit diesem Szenario werden dieser Ausgangslage die finanziellen Auswirkungen von alternativen Umzonungsentscheide (AZ 0.4 und AZ 0.8) gegenübergestellt. Für Wohnungsgrösse und Mietpreis werden in allen Szenarien die gleichen Annahmen wie im Basisszenario getroffen.

Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 4.

### 2.4. Szenario Wohnqualität

In dieser Simulation werden dem Basis-Szenario ein Szenario mit tiefem und ein Szenario mit hohem Wohnstandard gegenübergestellt. Der tiefe Wohnstandard wird mit einem monatlichen Wohnpreis von 2'100 Fr. und einer Wohnungsgrösse von 90 m<sup>2</sup> simuliert, der hohe Wohnstandard mit einem monatlichen Wohnpreis von 4'200 und einer Wohnungsgrösse von 180 m<sup>2</sup>.

Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 5.

## 3 Simulation Verdichtung „Alpenblick“

### 3.1. Einleitung

Die Hochhaus-Siedlung Alpenblick belegt eine Gesamtfläche von 44'000 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Wohnzone W4 (AZ 0.65) und weist einen Ausbaugrad von 80% auf. Die Simulation geht von einer Erhöhung der AZ auf 0.7 aus. Mit dem geplanten Bau von zwei zusätzlichen Hochhäusern entstehen zusätzliche 7'920 m<sup>2</sup> BGF, was einen Ausbaugrad von 100% entspricht.

Die Simulationen basieren auf der vereinfachenden Annahme einer einzigen homogenen Wohneinheit und können somit mit der Eingabe einer einzigen Aktion berechnet werden. Dabei wird im Basis-Szenario (Szenario A) eine gemischte Besiedlung wie für die Aktion „Neubau Kirchbühl“ (siehe Tabelle 2) angenommen. Die Wohnungsgrösse beträgt 85 m<sup>2</sup> und der monatliche Mietpreis 2'125 Fr. (ca. 10% über den durchschnittlichen Wohnausgaben in der Gemeinde Cham).

Die Details zum Basisszenario sind im Anhang 6 (beispielhaft für die Szenarien Wohnraumbelegung) unter der Spalte Szenario A zu finden. Die Simulation wird mit einer Verdichtungsaktion simuliert. Da mit dieser Verdichtung neue Wohnfläche geschaffen wird, ohne die bereits bestehende Wohnfläche zu verändern, wäre aus technischer Sicht auch der Einsatz einer Neubau-Aktion im RBG-Simulator möglich gewesen.

### 3.2. Szenarien Wohnraumbelegung

Mit der Simulation „Wohnraumbelegung“ werden die finanziellen Auswirkungen von unterschiedlichen zuziehenden Haushaltstypen analysiert.

In der Simulation werden dem Basis-Szenario mit einer gemischten Wohnraumbelegung reine Familien- bzw. Seniorenszenarien gegenübergestellt (analog zu den Annahmen des Szenarios Wohnraumbelegung bei der Aktion Neubau Kirchbühl, vgl. Tabelle 3). Die Resultate dieser zwei abweichenden Szenarien sind primär im Sinne einer Unter- bzw. Obergrenze des Standardszenarios zu interpretieren.

Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 7.

### 3.3. Preis-Sensitivitätsanalyse

In dieser Simulation wird getestet, wie sensitiv die Resultate des Basisszenarios auf Variationen des Wohnpreises reagieren. Berechnet werden Abweichungen von +/- 15%.

Die Charakterisierung der homogenen Wohneinheiten basiert auf den Annahmen des Basis-Szenarios (siehe Anhang 6).

Die Simulationsresultate werden im Anhang 8 aufgeführt.

## 4 Simulation Verdichtung „Herrenmatt“

### 4.1. Einleitung

In dieser Simulation werden die Auswirkungen einer Arealbebauung von ca. 11'000 m<sup>2</sup> analysiert. Im ursprünglichen Zustand handelte es sich um eine Zone W3+ mit einer AZ von 0.6. Auf dieser Fläche waren EFH oder R-EFH mit tendenziell kleinen Grundrissen vorhanden. Der Ausbaugrad betrug ca. 50%. Neu handelt es sich um eine Wohnzone W3b mit einer AZ von 0.7 (inkl. Arealbauungsbonus) und 100% Ausbaugrad. Das Projekt beinhaltet den Bau von einem Mehrfamilienhauskomplex mit mehrheitlich 4 Zimmer-Wohnungen und einer BGF von je ca. 100m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Verdichtung wird somit die ganze bestehende Wohnfläche umgebaut sowie das ganze Potential an neu entstehende Wohnfläche aufgrund der Erhöhung von AZ und Ausbaugrad bebaut.

Die Simulationen basieren auf der vereinfachenden Annahme einer einzigen homogenen Wohneinheit vor und nach der Verdichtung und können somit mit der Eingabe einer einzigen Aktion berechnet werden. Dabei wird sowohl für die ursprünglich bestehende Wohnfläche als auch für das Basis-Szenario (Szenario A) folgende gemischte Besiedlung angenommen:



Haushaltstyp	Alter	Bisher	Szenario A, ausgebaute Wohn.	Szenario A, neu gebaute Wohn.
Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.			
	30-44 J.	20%	20%	20%
	45-64 J.	20%	20%	20%
	65+ J.			
Paarhaushalte	20-29 J.			
	30-44 J.	20%	20%	20%
	45-64 J.	20%	20%	20%
	65+ J.			
Haushalte mit Kinder	20-29 J.			
	30-44 J.	20%	20%	20%
	45-64 J.			

**Tabelle 4: „Verdichtung Herrenmatt“, Wohnraumbelegung bisher und im Basis-Szenario**

Eine durchschnittliche Wohnung hatte vor der Verdichtung im Durchschnitt 160 m<sup>2</sup> BGF und einen monatlichen Mietpreis von 2'266 Fr.. Im Basis-Szenario nach der Verdichtung beträgt die durchschnittliche Wohnungsgrösse 100 m<sup>2</sup> mit einem monatlichen Mietpreis von 2'333, d.h. ca. 22% mehr als die durchschnittlichen Wohnausgaben in der Gemeinde Cham.

Die Details zur Situation vor der Verdichtung und zum Basisszenario nach der Verdichtung sind im Anhang 9 (beispielhaft für das Szenario Wohnraumbelegung) unter der Spalte Szenario A zu finden.

## 4.2. Szenario Wohnraumbelegung

Mit der Simulation „Wohnraumbelegung“ werden die finanziellen Auswirkungen von unterschiedlichen zuziehenden Haushaltstypen analysiert.

In der Simulation werden dem Basis-Szenario mit einer gemischten Wohnraumbelegung reine Familien- bzw. Seniorenszenarien gegenübergestellt (analog zu den Annahmen des Szenarios Wohnraumbelegung bei der Aktion Neubau Kirchbühl, vgl. Tabelle 3). Die Resultate dieser zwei abweichenden Szenarien sind primär im Sinne einer Unter- bzw. Obergrenze des Standardszenarios zu interpretieren.

Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 10.

## 4.3. Preis-Sensitivitätsanalyse

In dieser Simulation wird getestet, wie sensitiv die Resultate des Basisszenarios auf Variationen des Wohnpreises reagieren. Berechnet werden Abweichungen von +/- 15%.

Die Charakterisierung der homogenen Wohneinheiten basiert ansonsten auf den Annahmen des Basis-Szenarios (siehe Anhang 9).

Die Simulationsresultate werden im Anhang 11 aufgeführt.

## 5 Simulation Siedlungserneuerung „Löbernquartier“

Das Löbernquartier in Cham hat eine Fläche von ca. 45'000 m<sup>2</sup> in einer Wohnzone W2 mit einer AZ von 0.4. Das Quartier besteht aus Ein- bis Dreifamilienhäuser, davon mehrheitlich Zweifamilienhäuser. Der Wohnanteil ist ungefähr 100%, der Ausbaugrad ca. 90%.

Die Simulationen basieren auf der vereinfachenden Annahme einer einzigen homogenen Wohneinheit vor und nach der Siedlungserneuerung und können somit mit der Eingabe einer einzigen Aktion berechnet werden.

Simuliert werden die finanziellen Auswirkungen von Renovationsarbeiten aufgrund von Generationen- oder Besitzerwechsel. Die Simulation geht von der Annahme aus, dass vor den Renovationsarbeiten vor allem Personen ab 45 Jahre in den Wohneinheiten gewohnt haben. In den renovierten Wohnungen werden gemäss Simulation dagegen tendenziell jüngere Haushalte einziehen:

Haushaltstyp	Alter	Bisher	Szenarien A, B und C
Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.		
	30-44 J.		25%
	45-64 J.	20%	
	65+ J.	20%	
Paarhaushalte	20-29 J.		
	30-44 J.		25%
	45-64 J.	20%	
	65+ J.	20%	
Haushalte mit Kinder	20-29 J.		25%
	30-44 J.		25%
	45-64 J.	20%	

**Tabelle 5: „Siedlungserneuerung Löbernquartier“, Wohnraumbelegung bisher und in den Szenarien**

Es wird zusätzlich angenommen, dass sich mit den Renovationsarbeiten die durchschnittliche Wohnungsgrösse von 100 auf 150 m<sup>2</sup> BGF erhöhen sowie der monatliche Wohnpreis von 1'666 Fr. auf 2'875 Fr. steigt.

Die Details zur Aktion, welche die Eigenschaften der homogenen Wohneinheiten vor und nach der Siedlungserneuerung beschreiben, sind im Anhang 12 zu finden.

Simuliert werden die Auswirkungen unterschiedlicher Renovationsquoten (10%, 30%, 60%). Die Simulationsresultate befinden sich im Anhang 13.

## 6 Anhänge

Anhang 1: Charakterisierung der Gemeinde Cham .....	12
Anhang 2: Aktion Neubau Kirchbühl, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A) .....	18
Anhang 3: Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnraumbelegung .....	21
Anhang 4: Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnzone .....	23
Anhang 5 Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnqualität .....	25
Anhang 6: Aktion Verdichtung Alpenblick, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A) ...	27
Anhang 7: Simulationsresultate Verdichtung Alpenblick, Szenario Wohnraumbelegung .....	29
Anhang 8: Simulationsresultate Verdichtung Alpenblick, Preissensitivitätsanalyse.....	31
Anhang 9: Aktion Verdichtung Herrenmatt, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A)...	33
Anhang 10: Simulationsresultate Verdichtung Herrenmatt, Szenario Wohnraumbelegung....	35
Anhang 11: Simulationsresultate Verdichtung Herrenmatt, Preissensitivitätsanalyse .....	37
Anhang 12: Aktion Siedlungserneuerung Löbernquartier .....	39
Anhang 13: Simulationsresultate Siedlungserneuerung Löbernquartier.....	41

**Anhang 1:** Charakterisierung der Gemeinde Cham

**I. Bevölkerung**

*A. Altersstufen Kinder*

1. Obere Altersgrenze Stufe Kleinkinder	4
2. Obere Altersgrenze Stufe Kindergarten	6
3. Obere Altersgrenze Stufe Primarschule	12
4. Obere Altersgrenze Oberstufe	15

*B. Gesamtbevölkerung*

1. Gesamte Anzahl Haushalte	5'825
2. Anzahl Einwohner	13'721
3. Anzahl Kinder	3'112
4. Anzahl Personen über 65	1'671
5. Veränderung der Anzahl Einwohner bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-
6. Veränderung der Anzahl Personen über 65 bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-
7. Anzahl Kleinkinder im Basisjahr	720
8. Anzahl Kinder im Kindergartenalter im Basisjahr	287
9. Anzahl Kinder im Primarschulalter im Basisjahr	925
10. Anzahl Kinder im Oberstufenalter im Basisjahr	477
11. Veränderung der Anzahl Kleinkinder bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-
12. Veränderung der Anzahl Kinder im Kindergartenalter bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-
13. Veränderung der Anzahl Kinder im Primarschulalter bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-
14. Veränderung der Anzahl Kinder im Oberstufenalter bis in 15 Jahren (%-Wert/100)	-

*C. Kinder pro Haushalt*

1. Haushaltskategorie 'Haushalte mit Kindern der Altersklasse 20-29':	
a. Kleinkinder	1.17
b. Kinder im Kindergartenalter	0.10
c. Kinder im Primarschulalter	0.07
d. Kinder im Oberstufenalter	-
e. Kinder im Nachschulpflichtalter	0.01
2. Haushaltskategorie 'Haushalte mit Kindern der Altersklasse 30-44':	
a. Kleinkinder	0.63
b. Kinder im Kindergartenalter	0.23
c. Kinder im Primarschulalter	0.64
d. Kinder im Oberstufenalter	0.24
e. Kinder im Nachschulpflichtalter	0.15
3. Haushaltskategorie 'Haushalte mit Kindern der Altersklasse 45-64':	
a. Kleinkinder	0.06
b. Kinder im Kindergartenalter	0.04
c. Kinder im Primarschulalter	0.29
d. Kinder im Oberstufenalter	0.28
e. Kinder im Nachschulpflichtalter	0.47

*D. Haushaltsstruktur*

1. Anteil der Konkubinatspaare an Paarhaushalten (mit oder ohne Kinder)	0.10
2. Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern	0.15

**E. Haushaltsdynamik I**

1. Wahrscheinlichkeit mit der ein Haushalt (innerhalb eines Jahres) aus der Gemeinde wegzieht (%-Wert/100)	
a. Einzelhaushalte der Altersklasse 20-29	-
b. Einzelhaushalte der Altersklasse 30-44	-
c. Einzelhaushalte der Altersklasse 45-64	0.071000
d. Einzelhaushalte der Altersklasse 65 und älter	0.120600
e. Paarhaushalte der Altersklasse 20-29	-
f. Paarhaushalte der Altersklasse 30-44	-
g. Paarhaushalte der Altersklasse 45-64	0.036300
h. Paarhaushalte der Altersklasse 65 und älter	0.183100
i. Haushalte mit Kindern der Altersklasse 20-29	-
j. Haushalte mit Kindern der Altersklasse 30-44	-
k. Haushalte mit Kindern der Altersklasse 45-64	0.099800
2. Ausdünnungsfaktor (%-Wert/100)	0.000037
3. Anzahl erwartete Lebensjahre nach erreichtem 65. Altersjahr	15

**F. Haushaltsdynamik II**

1. Übergangswahrscheinlichkeiten: Wechsel des Haushaltstyps (%-Wert/100)			
a. von HH1 nach...	HH 5 (phi_1_5)	HH 9 (phi_1_9)	
	-	0.0072	
b. von HH2 nach...	HH 6 (phi_2_6)	HH 10 (phi_2_10)	
	-	0.0292	
c. von HH3 nach...	HH 7 (phi_3_7)	HH 11 (phi_3_11)	
	0.0148	0.0109	
d. von HH4 nach...	HH 8 (phi_4_8)		
	-		
e. von HH5 nach...	HH 1 (phi_5_1)	HH 9 (phi_5_9)	
	0.0017	0.0148	
f. von HH6 nach...	HH 2 (phi_6_2)	HH 10 (phi_6_10)	
	-	0.0109	
g. von HH7 nach...	HH 3 (phi_7_3)	HH 11 (phi_7_11)	
	-	0.0092	
h. von HH8 nach...	HH 4 (phi_8_4)		
	0.0947		
i. von HH10 nach...	HH 2 (phi_10_2)	HH 6 (phi_10_6)	
	-	-	
j. von HH11 nach...	HH1 (phi_11_1)	HH3 (phi_11_3)	HH 5 (phi_11_5) HH7 (phi_11_7)
	0.0319	-	0.0122 -

## II. Bildung

### A. Stufe Kleinkinder

1. Prozentualer Anteil der Kleinkinder, welche eine Spielgruppe besuchen (Prozent)	0
2. Maximale Anzahl Kinder pro Spielgruppe (F, Anzahl)	10
3. Beitrag der Gemeinde an Spielgruppen in der Ausgangssituation (F, CHF)	26'600
4. Anzahl Spielgruppen im Ausgangszustand in der gesamten Gemeinde (R, Anzahl)	4

### B. Stufe Kindergarten

1. Durchschnittliche Brutto-Lohnkosten pro Abteilung und Jahr (F, CHF)	115'000
2. Jährliche Instandhaltungs- und Verwaltungskosten pro Kind (F, CHF)	2'300
3. Anzahl Abteilungen (F, Anzahl)	14
4. Anzahl Klassenzimmer für Kindergarten (R, Anzahl)	16
5. Anzahl freie Plätze in den Kindergartenabteilungen im Basisjahr (R, Anzahl)	10

### C. Stufe Primarschule

1. Durchschnittliche Brutto-Lohnkosten pro Abteilung und Jahr (F, CHF)	167'000
2. Jährliche Instandhaltungs- und Verwaltungskosten pro Kind (F, CHF)	2'300
3. Anzahl Abteilungen (F, Anzahl)	54
4. Anzahl Klassenzimmer für Primarschule (R, Anzahl)	54
5. Anzahl freie Plätze in den Primarschulabteilungen im Basisjahr (R, Anzahl)	10

### D. Oberstufe

1. Durchschnittliche Brutto-Lohnkosten pro Abteilung und Jahr (F, CHF)	297'000
2. Jährliche Instandhaltungs- und Verwaltungskosten pro Kind (F, CHF)	2'300
3. Anzahl Abteilungen (F, Anzahl)	27
4. Anzahl Klassenzimmer für Oberstufe (R, Anzahl)	27
5. Anzahl freie Plätze in den Oberstufenabteilungen im Basisjahr (R, Anzahl)	10

### E. Stufe Kantonsschule

1. Während der obligatorischen Schulzeit	
a. Prozentualer Anteil der Jugendlichen in Kantonsschule (F, Prozent)	0
b. Jährlicher Finanzierungsbeitrag der Gemeinde pro Kantonsschüler/in (F, CHF)	-
2. Nach der obligatorischen Schulzeit	
a. Prozentualer Anteil der Jugendlichen in Kantonsschule (F, Prozent)	-
b. Jährlicher Finanzierungsbeitrag der Gemeinde pro Kantonsschüler/in (F, CHF)	-

## III. Soziales und Gesundheit

### A. Alters- und Pflegeheime

1. Anteil der Personen älter als 65 Jahre, welche in einem Alters- oder Pflegeheim wohnen (F, %)	0
2. Jährlicher Beitrag der Gemeinde pro Alters- oder Pflegeheimplatz (F, CHF)	17'372
3. Anzahl vorhandene Altersheimplätze (R, Anzahl)	113

### B. Spitalexterne Pflegeleistungen

1. Anteil Personen älter als 65 Jahre, welche spitalexterne Pflegeleistungen beanspruchen (F, %)	0
2. Anteil Personen unter 65 Jahren, welche spitalexterne Pflegeleistungen beanspruchen (F, %)	0
3. Jährlicher Beitrag der Gemeinde für spitalexterne Pflegeleistungen (F, CHF)	270'000
4. Anzahl spitalexterne Pflegefälle in der Ausgangslage	272

### C. Wirtschaftliche Sozialhilfe

1. Schwelleneinkommen für Sozialhilfeleistungen	25'000
2. Gesamte Unterstützungsleistungen der Gemeinde in der Ausgangslage (F, CHF)	3'500'000
3. Anzahl Dossiers	128
4. Einkommensverteilung Erwartungswert	8.9
5. Einkommensverteilung Varianz	0.6

## IV. Mobilität

### A. Öffentlicher Verkehr

1. Beitragsleistung der Gemeinde an den öffentlichen Verkehr in der Ausgangslage (F, CHF)

1'022'000

### B. Gemeindestrassen

#### 1. Investition

- a. Kosten (Bau, Land und Möblierung) für Sammelstrassen pro Meter (F, in CHF / m)  
b. Gemeindeanteil der Investitionskosten für die Sammelstrassen (F, in %)  
c. Kosten (Bau, Land und Möblierung) für Quartierstrassen pro Meter (F, in CHF / m)  
d. Gemeindeanteil der Investitionskosten für die Quartierstrassen (F, in %)

1'500

1

1'000

0

#### 2. Unterhalt

- a. Jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten für Strassen pro Meter (F, in CHF / m)  
b. Gemeindeanteil der Betriebs- und Unterhaltskosten für die Sammelstrassen (F, %)  
c. Gemeindeanteil der Betriebs- und Unterhaltskosten für die innere Strassenerschliessung (F, %)

17

1

0

## V. Entsorgung

### A. Siedlungsentwässerung

#### 1. Investition

- a. Baukosten pro Meter Kanalisation für Groberschliessung (Erschliessung des Quartiers) (F, CHF)  
b. Kostenanteil für Groberschliessung, der durch Gemeinde zu tragen ist (F, in %)  
c. Baukosten pro Meter Kanalisation für Quartierserschliessung (F, CHF)  
d. Kostenanteil für Quartierserschliessung, der durch die Gemeinde zu tragen ist (F, in %)

2'500

-

430

-

#### 2. Unterhalt

- a. Betriebs- und Unterhaltskosten für Kanalisationsleitung pro Meter (F, in CHF / m)  
b. Gemeindeanteil der Betriebs- & Unterh.kosten pro m Groberschliessung (F, Prozent)  
c. Gemeindeanteil der Betriebs- & Unterh.kosten pro m für Quartierserschliessung (F, Prozent)

3

-

-

### B. Abfallentsorgung

1. Beitragsleistung der Gemeinde an die Abfallentsorgung in der Ausgangslage (F, CHF)

1'000'000

## VI. Finanzen

### A. Steuern

#### 1. Einkommenssteuertarife

##### a. Einzelpersonen: Grundtarif (Progression)

Steuerbares Einkommen (Untergrenze)	Steuersatz
-	0.0050
1'000	0.0075
3'000	0.0118
5'500	0.0176
9'000	0.0240
13'500	0.0303
18'500	0.0362
23'500	0.0428
30'500	0.0500
40'500	0.0564
52'000	0.0619
65'000	0.0673
82'500	0.0727
104'500	0.0778
130'500	0.0800

##### b. Ehepaare: Grundtarif (Progression)

Steuerbares Einkommen (Untergrenze)	Steuersatz
-	0.0050
2'000	0.0075
6'000	0.0118
11'000	0.0176
18'000	0.0240
27'000	0.0303
37'000	0.0362
47'000	0.0428
61'000	0.0500
81'000	0.0564
104'000	0.0619
130'000	0.0673
165'000	0.0727
209'000	0.0778
261'000	0.0800

##### c. Gemeindesteuerfuss (Teil Steuern, in % des kantonalen Grundtarifs)

1

##### d. Abzug pro Kind

8'000

##### e. Abzug Eigenheimbesitzer (in % des Wohnpreises)

0

#### 2. Steuerbares Einkommen

##### a. Durchschnittliche Wohnausgaben pro Haushalt und Jahr im Basisjahr in der Gemeinde

22'932

##### b. Total des steuerbaren Einkommens der Gemeinde im Basisjahr

278'214'100

##### c. Anteil der Haushalte in der gesamten Gemeinde, die in einem Eigenheim wohnen

0

##### d. Elastizität der Wohnausgaben bzgl. dem steuerbaren Einkommen

0.6

##### e. Elastizität der Wohnausgaben bzgl. Haushaltsgrösse

0.6

##### f. Ersparnisquote Rentner

0.32

##### g. Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil bei Wohneigentum

0.20

### B. Weitere Finanzwerte

#### 1. Jährliche Vermögenssteuereinnahmen in der Ausgangslage (F, CHF)

2'579'548

#### 2. Durchschnittlicher Steuerertrag pro Zweitwohnung

-

#### 3. Abschreibungssatz auf Restwert (F, Prozent)

0.10

#### 4. Zinssätze für Fremdkapital (F, Prozent)

0.05

#### 5. Nettoverschuldung der Gemeinde in der Ausgangssituation (F, CHF)

8'260'000

#### 6. Ausserordentliche Einnahmen (+) und Ausgaben (-), z.B. aktive Bodenpolitik oder Nut

-

-



## VII. Raumplanung

### A. Bauzonen

1. Bauzone, maximale Ausnützungsziffer und Wohnanteil

	Zone	AZ	Wohnanteil
Zone 1	W1	0	100
Zone 2	W2	0	100
Zone 3	W3a	1	100
Zone 4	W3b	1	100
Zone 5	W4	1	100
Zone 6	WA4	1	75
Zone 7	-	-	-
Zone 8	-	-	-
Zone 9	-	-	-
Zone 10	-	-	-

**Anhang 2:** Aktion Neubau Kirchbühl, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A)

**01 Neubau: Wohnfläche**

Aktionsbezeichnung	Kirchbühl - Wohnraumbelugung		
Anrechenbare Grundstücksfläche	9'600 m <sup>2</sup>		
Namensgebung für die Szenarien	Szenario A:	gemischt	
	Szenario B:	junge Familien	
	Szenario C:	Senieorenhaushalte ohne Kinder	
<a href="http://www.hsw.fhz.ch/RB">http://www.hsw.fhz.ch/RB</a>	<b>Szenario</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Siedlungstyp	MFH	MFH	MFH
Bauzone			
Ausnützungsziffer	0.633	0.633	0.633
Wohnanteil	100 %	100 %	100 %
Ausbaugrad	100 %	100 %	100 %

## 01 Neubau: Wohnraum

		neue Wohnungen		
		A	B	C
Mittlere Wohnungsgrösse (aGF)		125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Anteil Eigentumswohnungen		85 %	85 %	85 %
<a href="http://www.hsw.fhz.ch/RB">http://www.hsw.fhz.ch/RB</a>				
Anteil Zweitwohnungen		0 %	0 %	0 %
Anteil Leerwohnungen		0 %	0 %	0 %
Zeitliche Staffelung der Bautätigkeit	Jahr 1-5	100 %	100 %	100 %
	Jahr 6-10	0 %	0 %	0 %
	Jahr 11-15	0 %	0 %	0 %
Wohnpreis pro Monat		2'916 Fr	2'916 Fr	2'916 Fr
Wohnraumbelugung Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.	0	0	0
	30-44 J.	1	0	0
	45-64 J.	1	0	0
	65+ J.	0	0	1
Wohnraumbelugung Paarhaushalte	20-29 J.	0	0	0
	30-44 J.	1	0	0
	45-64 J.	1	0	0
	65+ J.	0	0	1
Wohnraumbelugung Haushalte mit Kindern	20-29 J.	0	1	0
	30-44 J.	1	1	0
	45-64 J.	0	0	0

## 01 Neubau: Erschliessungsinfrastruktur

<b>Strassen</b>	<b>Szenario</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Länge neu benötigter Sammelstrassen	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m
Länge neu benötigter Quartierstrassen	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m
<b>Siedlungsentwässerung</b>			
Länge neu benötigter Groberschliessung	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m
Länge neuer Quartiererschliessung	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m	<input type="text" value="-"/> m

<http://www.hsw.fhz.ch/RB>

### Anhang 3: Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnraumbelegung

#### Kennzahlen zur Wohnraumbelegung

	Szenario A: gemischt	Szenario B: junge Familien	Szenario C: Seniorenhaushalte ohne Kinder
	Ausziehende Haushalte (t=0)	Ausziehende Haushalte (t=0)	Ausziehende Haushalte (t=0)
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person
	Zuziehende Haushalte (t=15)	Zuziehende Haushalte (t=15)	Zuziehende Haushalte (t=15)
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="99"/> Personen	<input type="text" value="150"/> Personen	<input type="text" value="52"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="49"/> Wohnungen	<input type="text" value="49"/> Wohnungen	<input type="text" value="49"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="3.1"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="1.1"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="61"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="40"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="116"/> m <sup>2</sup> / Person

#### Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	4	7	11	15	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	20-64 J.	15	30	45	59	74	72	71	71	70	69	69	68	68	67	67
	65+ J.	0	0	1	2	4	5	7	8	9	10	10	11	12	12	12
	Total	19	38	57	77	97	97	98	98	99	99	99	99	99	99	99
B	0-19 J.	16	32	47	63	78	77	76	75	74	72	70	69	67	66	64
	20-64 J.	18	36	54	72	89	89	88	87	86	85	84	84	83	82	81
	65+ J.	0	0	0	0	0	1	1	2	3	3	4	4	5	5	6
	Total	34	68	101	135	168	167	166	164	162	161	159	157	155	153	150
C	0-19 J.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20-64 J.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	65+ J.	15	29	42	55	67	65	62	60	59	57	56	55	54	53	52
	Total	15	29	42	55	67	65	62	60	59	57	56	55	54	53	52

#### Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes

##### Steuerbares Einkommen (in CHF)

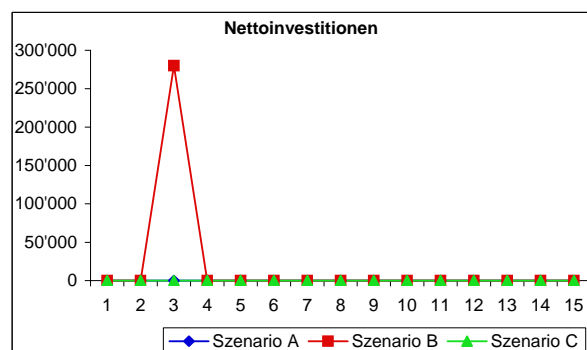
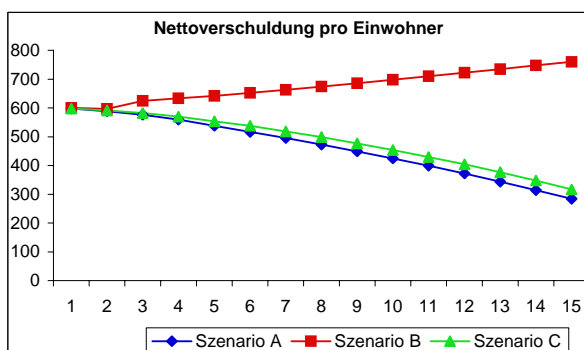
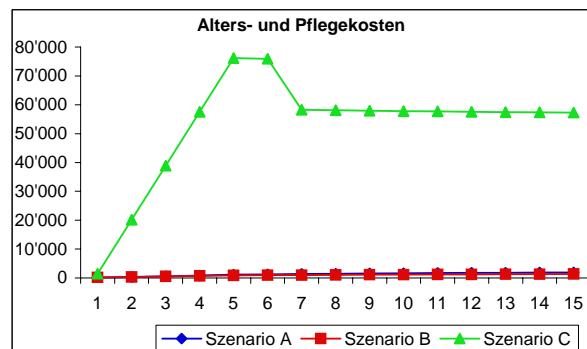
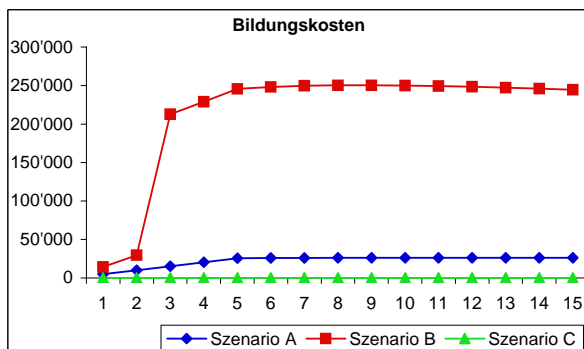
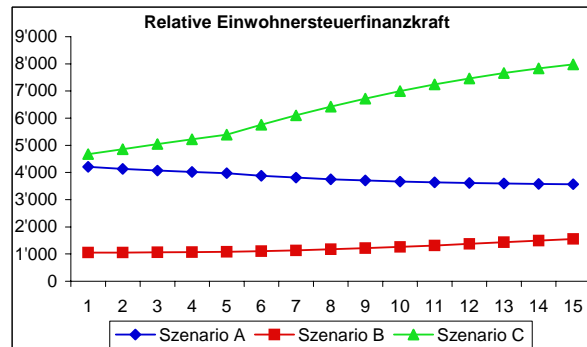
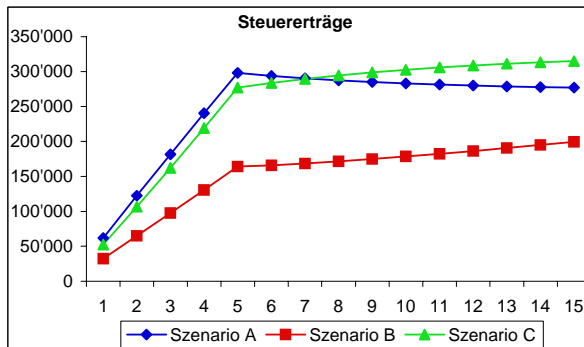
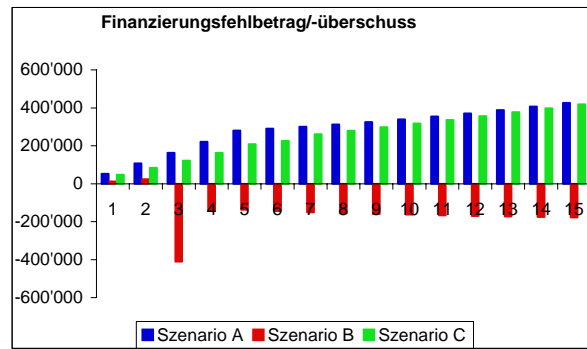
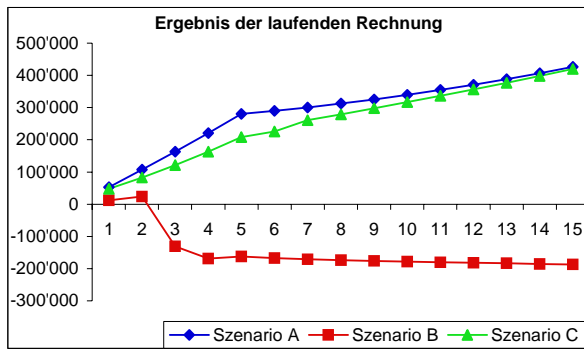
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	--	--	--	155'704	125'288	90'721
Szenario B	--	--	--	155'704	125'288	90'721
Szenario C	--	--	--	155'704	125'288	90'721

##### Monatlicher Wohnpreis (in CHF)

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	0	2'916	0
Szenario B	0	2'916	0
Szenario C	0	2'916	0

##### Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m2 aGSF)

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	0	27
Szenario B	0	18
Szenario C	0	32



#### Anhang 4: Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnzone

##### Kennzahlen zur Wohnraumbelegung

	Szenario A: AZ 0.633	Szenario B: AZ 0.4	Szenario C: AZ 0.8
	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>		
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person
	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>		
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="99"/> Personen	<input type="text" value="63"/> Personen	<input type="text" value="125"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="49"/> Wohnungen	<input type="text" value="31"/> Wohnungen	<input type="text" value="61"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="125"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="61"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="61"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="61"/> m <sup>2</sup> / Person

##### Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	4	7	11	15	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	20-64 J.	15	30	45	59	74	72	71	71	70	69	69	68	68	67	67
	65+ J.	0	0	1	2	4	5	7	8	9	10	10	11	12	12	12
	Total	19	38	57	77	97	97	98	98	99	99	99	99	99	99	99
B	0-19 J.	2	5	7	10	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13
	20-64 J.	10	19	28	38	47	46	45	45	44	44	43	43	43	42	42
	65+ J.	0	0	1	1	2	3	4	5	6	6	7	7	7	8	8
	Total	12	24	36	49	61	61	62	62	62	62	63	63	63	63	63
C	0-19 J.	5	9	14	19	24	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	20-64 J.	19	38	57	75	93	92	90	89	88	87	87	86	85	85	84
	65+ J.	0	1	2	3	5	7	8	10	11	12	13	14	15	15	16
	Total	24	48	73	97	122	123	124	124	124	125	125	125	125	125	125

##### Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes

###### Steuerbares Einkommen (in CHF)

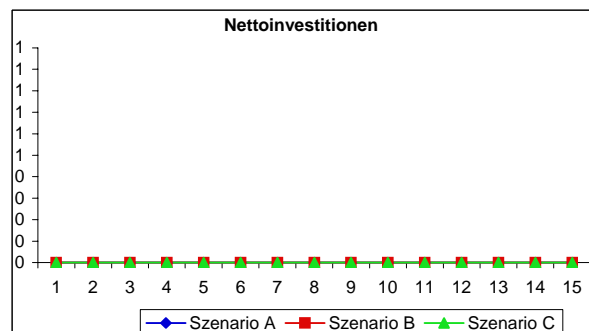
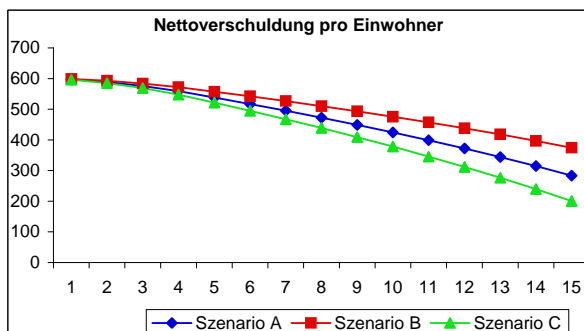
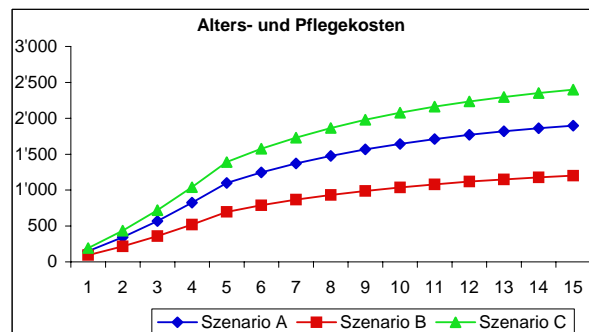
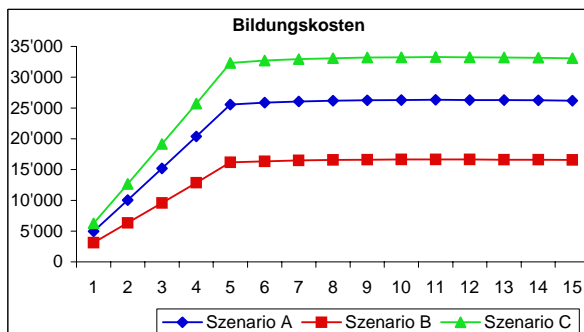
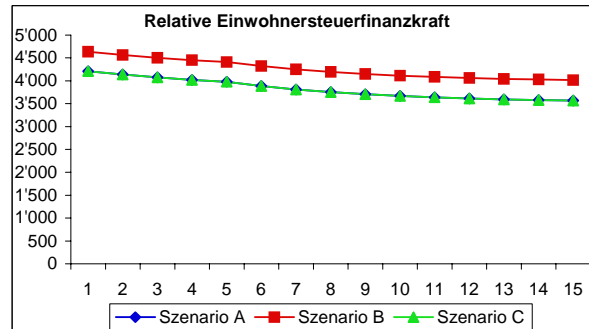
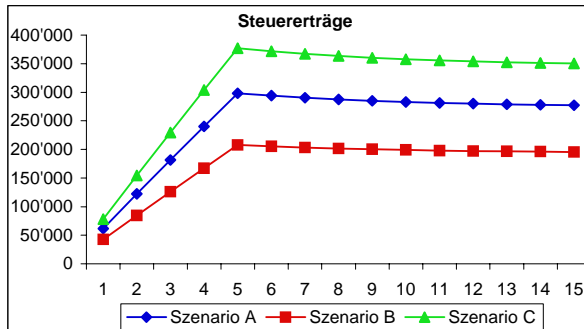
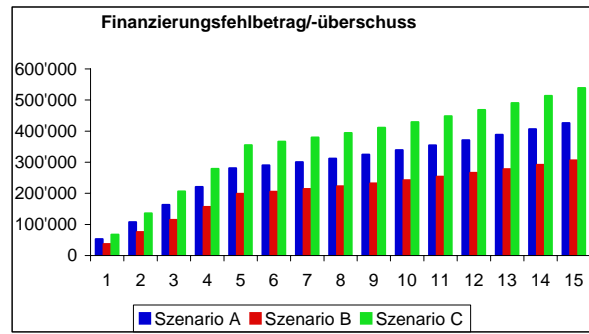
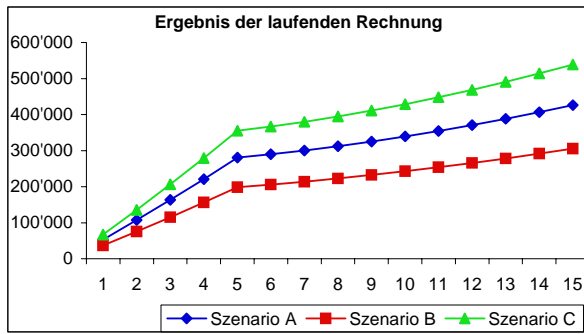
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	--	--	--	155'704	125'288	90'721
Szenario B	--	--	--	155'704	125'288	90'721
Szenario C	--	--	--	155'704	125'288	90'721

###### Monatlicher Wohnpreis (in CHF)

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	0	2'916	0
Szenario B	0	2'916	0
Szenario C	0	2'916	0

###### Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m2 aGSF)

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	0	27
Szenario B	0	19
Szenario C	0	34





## Anhang 5 Simulationsresultate Neubau Kirchbühl, Szenario Wohnqualität

### Kennzahlen zur Wohnraumbelegung

	Szenario A: Basis	Szenario B: gross und teuer	Szenario C: klein und billig
	Ausziehende Haushalte (t=0)	Ausziehende Haushalte (t=0)	Ausziehende Haushalte (t=0)
Anzahl Bewohner:	-- Personen	-- Personen	-- Personen
Anzahl Wohneinheiten:	-- Wohnungen	-- Wohnungen	-- Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	-- Pers. / Whg	-- Pers. / Whg	-- Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	-- m <sup>2</sup> / Whg	-- m <sup>2</sup> / Whg	-- m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	-- m <sup>2</sup> / Person	-- m <sup>2</sup> / Person	-- m <sup>2</sup> / Person
	Zuziehende Haushalte (t=15)	Zuziehende Haushalte (t=15)	Zuziehende Haushalte (t=15)
Anzahl Bewohner:	99 Personen	69 Personen	138 Personen
Anzahl Wohneinheiten:	49 Wohnungen	34 Wohnungen	68 Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	2.0 Pers. / Whg	2.0 Pers. / Whg	2.0 Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	125 m <sup>2</sup> / Whg	180 m <sup>2</sup> / Whg	90 m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	61 m <sup>2</sup> / Person	88 m <sup>2</sup> / Person	44 m <sup>2</sup> / Person

### Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	4	7	11	15	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	20-64 J.	15	30	45	59	74	72	71	71	70	69	69	68	68	67	67
	65+ J.	0	0	1	2	4	5	7	8	9	10	10	11	12	12	12
	Total	19	38	57	77	97	97	98	98	99	99	99	99	99	99	99
B	0-19 J.	3	5	8	11	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	20-64 J.	11	21	31	41	51	50	50	49	48	48	48	47	47	47	46
	65+ J.	0	0	1	2	3	4	5	5	6	7	7	8	8	8	9
	Total	13	26	40	53	67	68	68	68	68	69	69	69	69	69	69
C	0-19 J.	5	10	16	21	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28	28
	20-64 J.	21	42	62	82	102	101	99	98	97	96	95	94	94	93	93
	65+ J.	0	1	2	3	5	7	9	11	12	13	14	15	16	17	17
	Total	26	53	80	107	134	135	136	136	137	137	137	138	138	138	138

### Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes

#### Steuerbares Einkommen (in CHF)

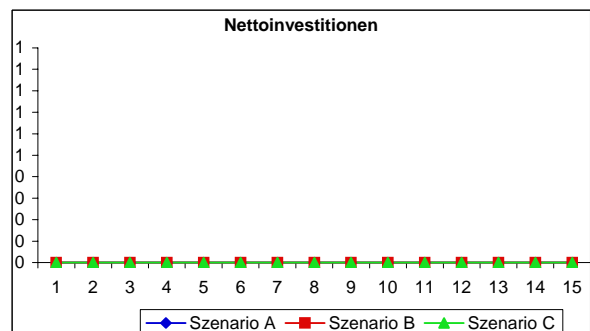
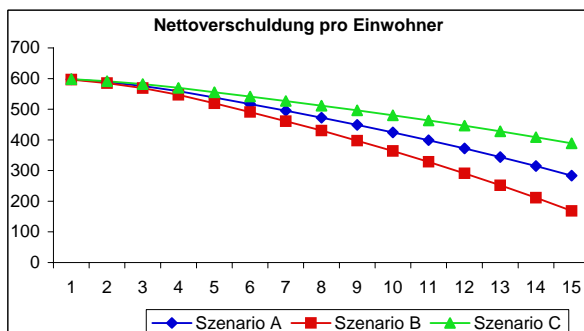
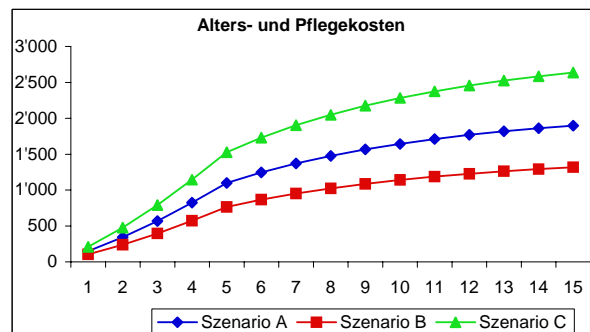
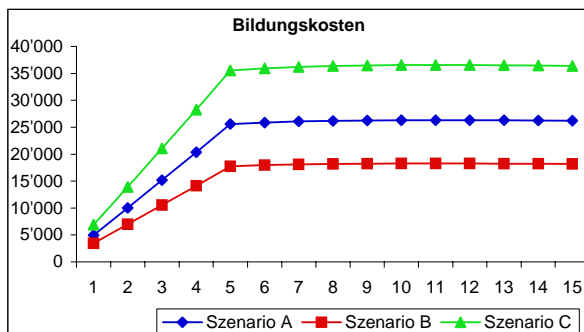
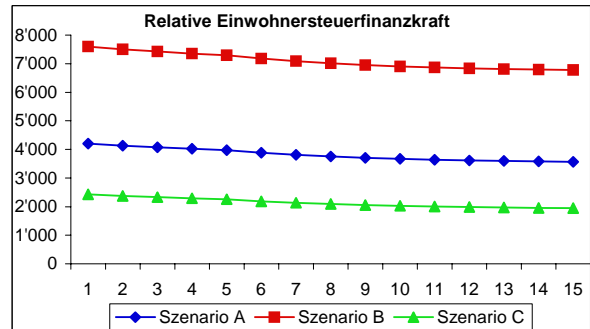
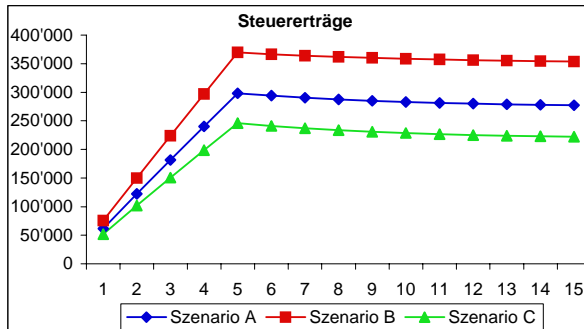
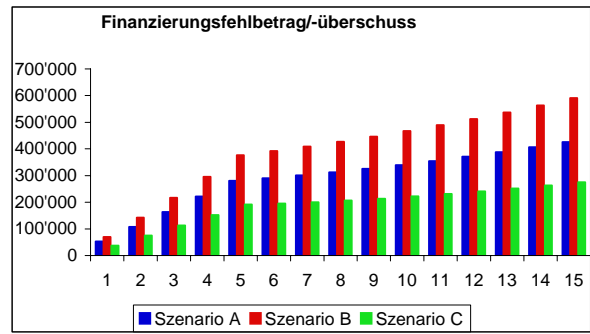
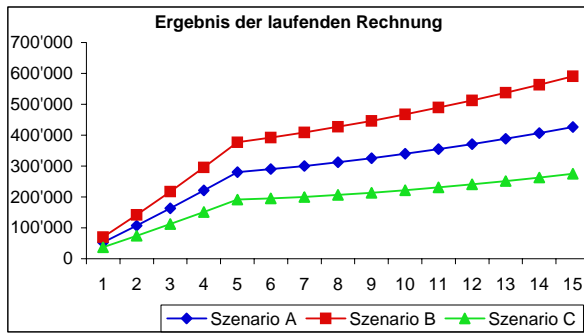
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	--	--	--	155'704	125'288	90'721
Szenario B	--	--	--	227'142	196'726	166'818
Szenario C	--	--	--	110'304	79'888	46'795

#### Monatlicher Wohnpreis (in CHF)

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	0	2'916	0
Szenario B	0	4'200	0
Szenario C	0	2'100	0

#### Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m<sup>2</sup> aGSF)

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	0	27
Szenario B	0	35
Szenario C	0	20



**Anhang 6:** Aktion Verdichtung Alpenblick, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A)

**04 Verdichtung: Wohnfläche**

Aktionsbezeichnung	Alpenblick - Wohnraumbelegung			
Anrechenbare Grundstücksfläche	44'000 m <sup>2</sup>			
Namensgebung für die Szenarien	Szenario A:	gemischt		
	Szenario B:	junge Familien		
	Szenario C:	Seniorenhaushalte ohne Kinder		
		<b>Szenario</b>		
	<b>bisher</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Siedlungstyp	MFH	MFH	MFH	MFH
Bauzone				
Ausnutzungsziffer	0.65	0.7	0.7	0.7
Wohnanteil	100 %	100 %	100 %	100 %
Ausbaugrad	80 %	100 %	100 %	100 %
Anteil der bestehenden Wohnfläche, welche umgebaut wird:		0 %	0 %	0 %
Anteil der zusätzlichen Wohnfläche, aus welcher neue Wohneinheiten entstehen:		100 %	100 %	100 %

#### 04 Verdichtung: Wohnraum

	bisher	neu gebaute Wohnungen			erweiterte Wohnungen & Ersatzbauten		
		A	B	C	A	B	C
Mittlere Wohnungsgrösse (aGF)	<input type="text" value="0"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="0"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="0"/> m <sup>2</sup>	<input type="text" value="0"/> m <sup>2</sup>
Anteil Eigentumswohnungen	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %
Anteil Zweitwohnungen	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %
Anteil Leerwohnungen	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %
Zeitliche Staffelung der Bautätigkeit	Jahr 1-5	<input type="text" value="100"/> %	<input type="text" value="100"/> %	<input type="text" value="100"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %
	Jahr 6-10	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %
	Jahr 11-15	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="0"/> %	<input type="text" value="100"/> %	<input type="text" value="100"/> %	<input type="text" value="100"/> %
Wohnpreis pro Monat	<input type="text" value="-"/> Fr	<input type="text" value="2'125"/> Fr	<input type="text" value="2'125"/> Fr	<input type="text" value="2'125"/> Fr	<input type="text" value="-"/> Fr	<input type="text" value="-"/> Fr	<input type="text" value="-"/> Fr
Wohnraumbelegung Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	30-44 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	45-64 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	65+ J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Wohnraumbelegung Paarhaushalte	20-29 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	30-44 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	45-64 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	65+ J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Wohnraumbelegung Haushalte mit Kindern	20-29 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	30-44 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
	45-64 J.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

**Anhang 7: Simulationsresultate Verdichtung Alpenblick, Szenario Wohnraumbelegung**

**Kennzahlen zur Wohnraumbelegung**

	Szenario A: gemischt	Szenario B: junge Familien	Szenario C: Seniorenhaushalte ohne Kinder
	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>
Anzahl Bewohner:	--	--	--
Anzahl Wohneinheiten:	--	--	--
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	--	--	--
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	--	--	--
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	--	--	--
	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>
Anzahl Bewohner:	190	288	100
Anzahl Wohneinheiten:	93	93	93
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	2.0	3.1	1.1
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	85	85	85
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	42	27	79

**Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet**

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	7	14	22	29	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	20-64 J.	29	58	86	114	141	139	137	135	134	133	131	130	129	129	128
	65+ J.	0	1	2	5	7	10	13	15	17	18	20	21	22	23	24
	Total	36	73	110	147	185	186	187	188	189	189	190	190	190	190	190
B	0-19 J.	30	60	90	120	149	148	146	144	141	138	135	132	129	126	123
	20-64 J.	34	69	103	137	171	170	169	167	166	164	162	160	158	157	155
	65+ J.	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Total	65	129	194	258	322	320	318	315	311	308	304	300	296	292	288
C	0-19 J.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20-64 J.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	65+ J.	28	55	80	105	129	124	120	116	112	110	107	105	103	102	100
	Total	28	55	80	105	129	124	120	116	112	110	107	105	103	102	100

**Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes**

**Steuerbares Einkommen (in CHF)**

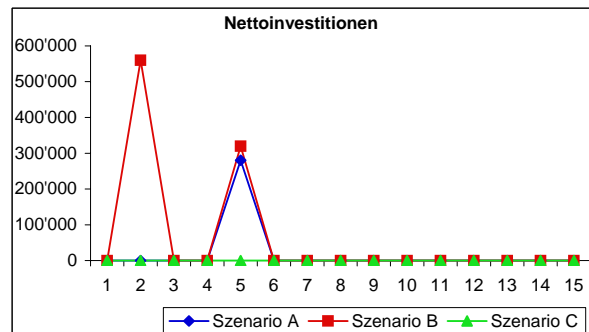
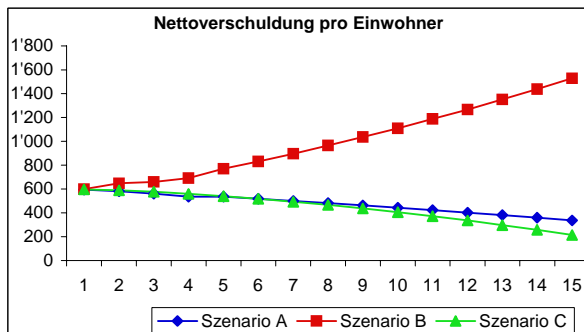
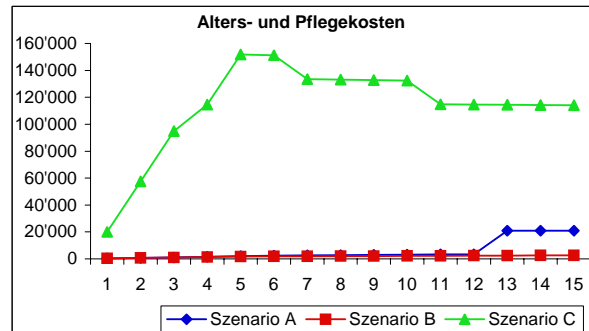
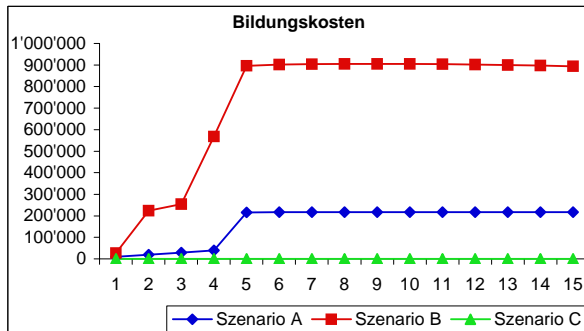
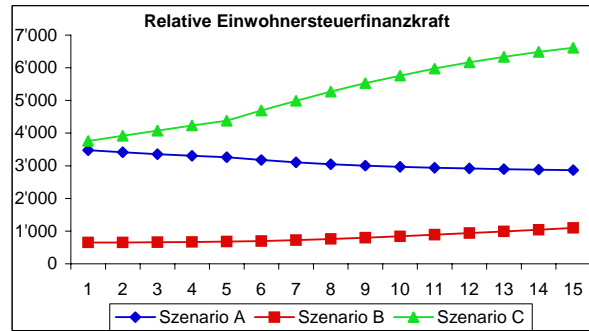
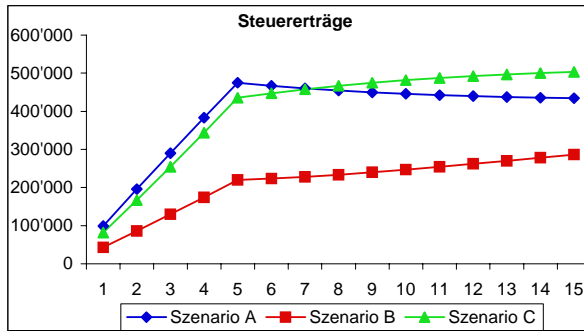
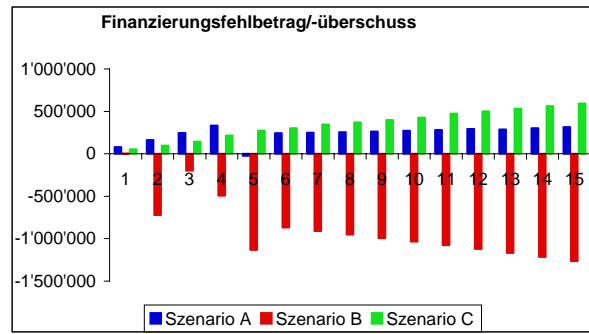
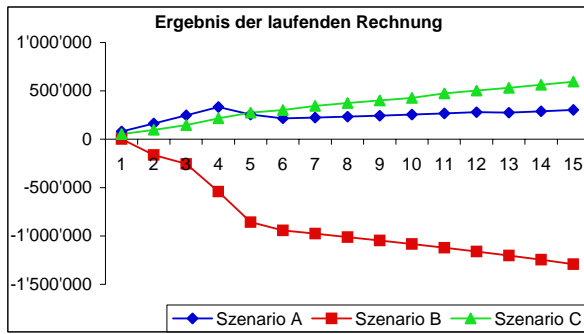
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	--	--	--	126'248	95'832	59'252
Szenario B	--	--	--	126'248	95'832	59'252
Szenario C	--	--	--	126'248	95'832	59'252

**Monatlicher Wohnpreis (in CHF)**

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	0	2'125	0
Szenario B	0	2'125	0
Szenario C	0	2'125	0

**Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m2 aGSF)**

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	0	9
Szenario B	0	5
Szenario C	0	11



## Anhang 8: Simulationsresultate Verdichtung Alpenblick, Preissensitivitätsanalyse

### Kennzahlen zur Wohnraumbelegung

	Szenario A: Standard	Szenario B: -0.15	Szenario C: 0.15
	Ausziehende Haushalte (t=0)		
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen	<input type="text" value="--"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen	<input type="text" value="--"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="--"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="--"/> m <sup>2</sup> / Person
	Zuziehende Haushalte (t=15)		
Anzahl Bewohner:	<input type="text" value="190"/> Personen	<input type="text" value="190"/> Personen	<input type="text" value="190"/> Personen
Anzahl Wohneinheiten:	<input type="text" value="93"/> Wohnungen	<input type="text" value="93"/> Wohnungen	<input type="text" value="93"/> Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg	<input type="text" value="2.0"/> Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup> / Whg	<input type="text" value="85"/> m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	<input type="text" value="42"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="42"/> m <sup>2</sup> / Person	<input type="text" value="42"/> m <sup>2</sup> / Person

### Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	7	14	22	29	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	20-64 J.	29	58	86	114	141	139	137	135	134	133	131	130	129	129	128
	65+ J.	0	1	2	5	7	10	13	15	17	18	20	21	22	23	24
	Total	36	73	110	147	185	186	187	188	189	189	190	190	190	190	190
B	0-19 J.	7	14	22	29	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	20-64 J.	29	58	86	114	141	139	137	135	134	133	131	130	129	129	128
	65+ J.	0	1	2	5	7	10	13	15	17	18	20	21	22	23	24
	Total	36	73	110	147	185	186	187	188	189	189	190	190	190	190	190
C	0-19 J.	7	14	22	29	37	37	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	20-64 J.	29	58	86	114	141	139	137	135	134	133	131	130	129	129	128
	65+ J.	0	1	2	5	7	10	13	15	17	18	20	21	22	23	24
	Total	36	73	110	147	185	186	187	188	189	189	190	190	190	190	190

### Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes

#### Steuerbares Einkommen (in CHF)

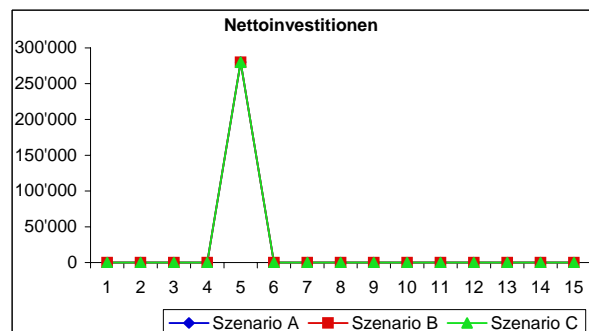
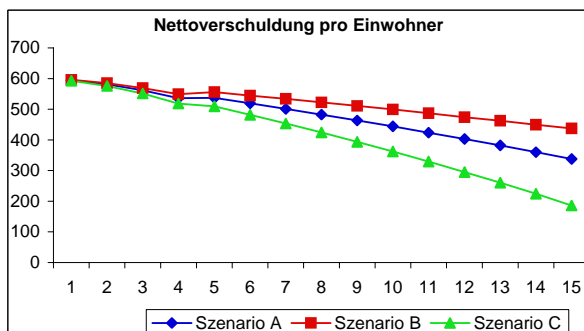
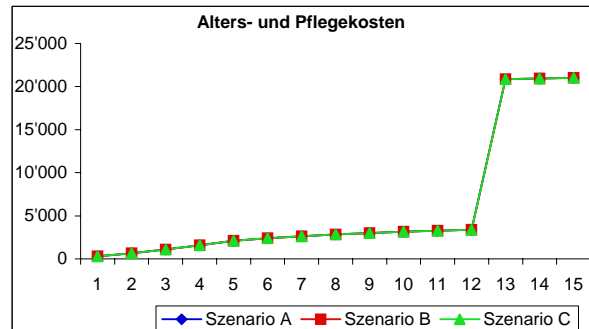
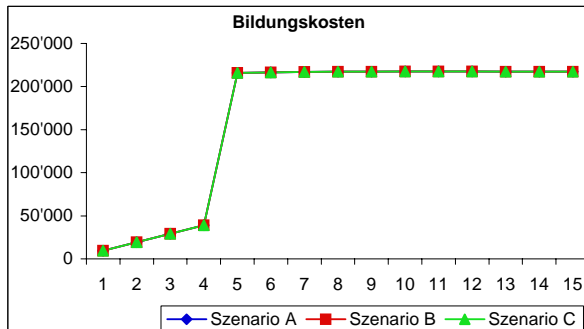
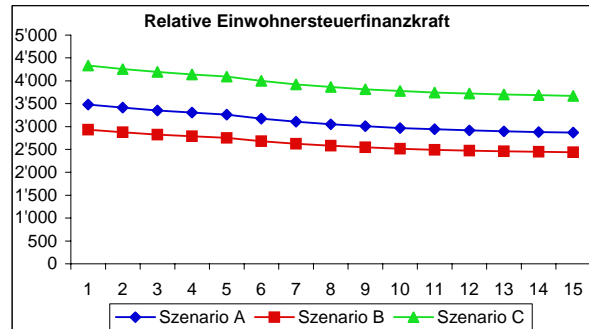
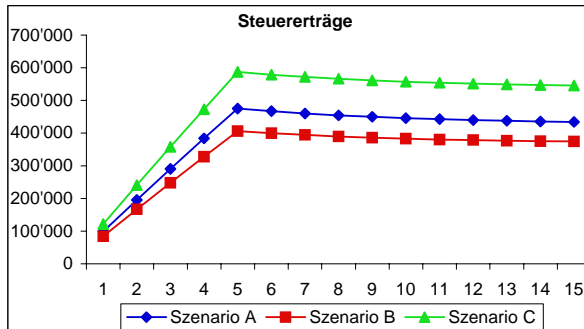
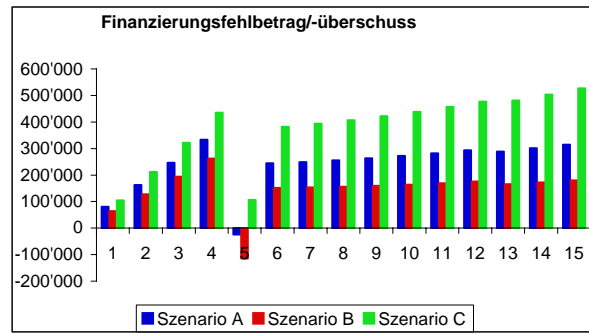
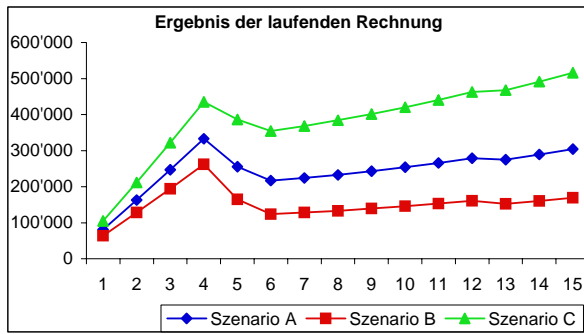
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	--	--	--	126'248	95'832	59'252
Szenario B	--	--	--	106'315	75'899	38'033
Szenario C	--	--	--	146'181	115'765	80'471

#### Monatlicher Wohnpreis (in CHF)

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	0	2'125	0
Szenario B	0	1'806	0
Szenario C	0	2'444	0

#### Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m<sup>2</sup> aGSF)

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	0	9
Szenario B	0	8
Szenario C	0	12





**Anhang 9:** Aktion Verdichtung Herrenmatt, Annahmen zum Basis-Szenario (Szenario A)

**06 Verdichtung: Wohnfläche**

Aktionsbezeichnung	Herrenmatt - Wohnraumbelegung			
Anrechenbare Grundstücksfläche	10'900 m <sup>2</sup>			
Namensgebung für die Szenarien	Szenario A:	gemischt		
	Szenario B:	junge Familien		
	Szenario C:	Seniorenhaushalte ohne Kinder		
		<b>Szenario</b>		
	<b>bisher</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Siedlungstyp	REFH	MFH	MFH	MFH
Bauzone				
Ausnutzungsziffer	0.6	0.7	0.7	0.7
Wohnanteil	100 %	100 %	100 %	100 %
Ausbaugrad	50 %	100 %	100 %	100 %
Anteil der bestehenden Wohnfläche, welche umgebaut wird:		100 %	100 %	100 %
Anteil der zusätzlichen Wohnfläche, aus welcher neue Wohneinheiten entstehen:		100 %	100 %	100 %

06 Verdichtung: Wohnraum

	bisher	neu gebaute Wohnungen			erweiterte Wohnungen & Ersatzbauten		
		A	B	C	A	B	C
Mittlere Wohnungsgrösse (aGF)	160 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Anteil Eigentumswohnungen	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Anteil Zweitwohnungen	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Anteil Leerwohnungen	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Zeitliche Staffelung der Bautätigkeit	Jahr 1-5	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
	Jahr 6-10	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Jahr 11-15	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Wohnpreis pro Monat	2'266 Fr	2'333 Fr	2'333 Fr	2'333 Fr	2'333 Fr	2'333 Fr	2'333 Fr
Wohnraumbelegung Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.	0	0	0	0	0	0
	30-44 J.	1	1	0	1	0	0
	45-64 J.	1	1	0	1	0	0
	65+ J.	0	0	0	0	0	1
Wohnraumbelegung Paarhaushalte	20-29 J.	0	0	0	0	0	0
	30-44 J.	1	1	0	1	0	0
	45-64 J.	1	1	0	1	0	0
	65+ J.	0	0	0	0	0	1
Wohnraumbelegung Haushalte mit Kindern	20-29 J.	0	0	1	0	1	0
	30-44 J.	1	1	1	1	1	0
	45-64 J.	0	0	0	0	0	0

**Anhang 10: Simulationsresultate Verdichtung Herrenmatt, Szenario Wohnraumbelegung**

**Kennzahlen zur Wohnraumbelegung**

	Szenario A: gemischt	Szenario B: junge Familien	Szenario C: Seniorenhaushalte ohne Kinder
	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>
Anzahl Bewohner:	40 Personen	40 Personen	40 Personen
Anzahl Wohneinheiten:	20 Wohnungen	20 Wohnungen	20 Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	1.9 Pers. / Whg	1.9 Pers. / Whg	1.9 Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	160 m <sup>2</sup> / Whg	160 m <sup>2</sup> / Whg	160 m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	82 m <sup>2</sup> / Person	82 m <sup>2</sup> / Person	82 m <sup>2</sup> / Person
	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>
Anzahl Bewohner:	156 Personen	236 Personen	82 Personen
Anzahl Wohneinheiten:	76 Wohnungen	76 Wohnungen	76 Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	2.0 Pers. / Whg	3.1 Pers. / Whg	1.1 Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	100 m <sup>2</sup> / Whg	100 m <sup>2</sup> / Whg	100 m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	49 m <sup>2</sup> / Person	32 m <sup>2</sup> / Person	93 m <sup>2</sup> / Person

**Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet**

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	4	9	13	17	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
	20-64 J.	18	35	52	68	85	84	83	82	81	80	79	79	78	78	77
	65+ J.	0	1	1	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	13	14
	Total	22	44	66	88	111	111	112	112	113	113	114	114	114	114	114
B	0-19 J.	23	46	69	92	114	113	111	109	107	105	102	100	97	95	92
	20-64 J.	22	44	66	87	109	110	109	108	107	106	104	103	102	100	99
	65+ J.	0	0	0	-1	-1	-2	-2	-1	-1	0	1	1	2	3	3
	Total	45	90	135	179	223	221	219	216	213	210	207	204	201	198	194
C	0-19 J.	-2	-3	-5	-6	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
	20-64 J.	-6	-13	-19	-25	-31	-29	-29	-29	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28
	65+ J.	23	45	65	85	104	98	94	90	87	85	83	81	79	78	77
	Total	15	29	42	54	65	60	56	53	50	48	46	44	43	42	40

**Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes**

**Steuerbares Einkommen (in CHF)**

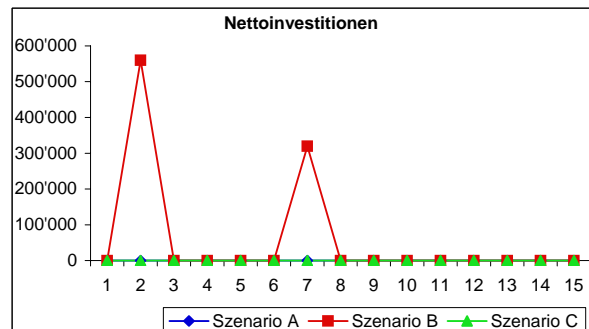
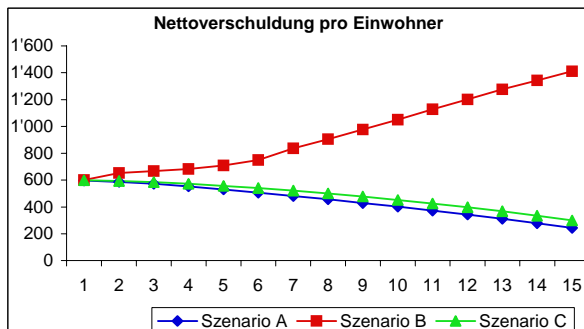
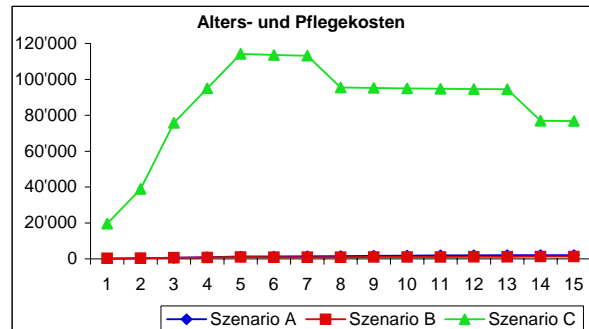
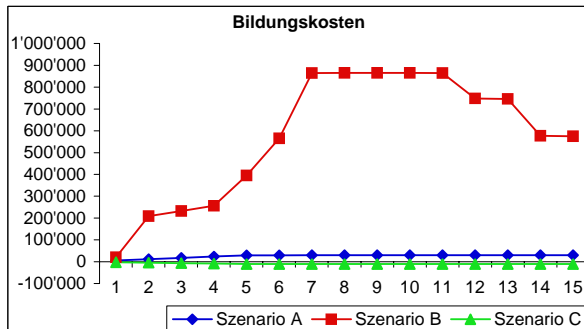
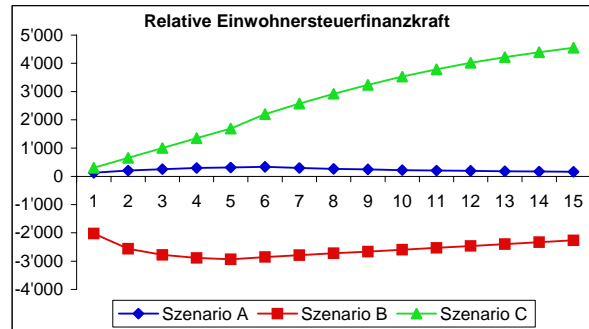
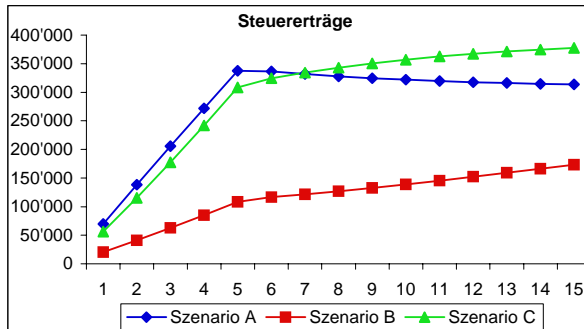
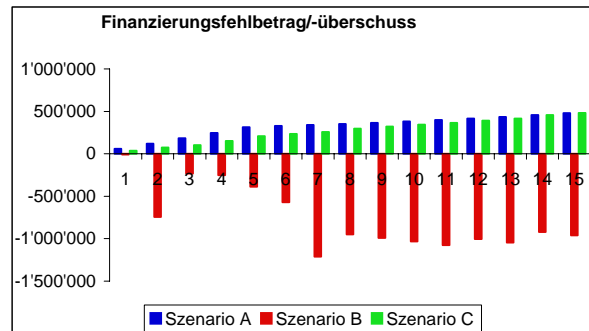
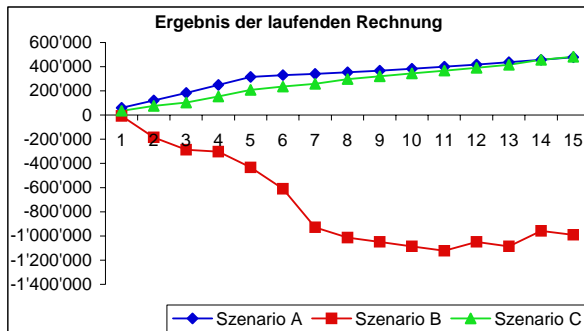
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	135'059	104'643	68'631	139'245	108'829	73'087
Szenario B	135'059	104'643	68'631	139'245	108'829	73'087
Szenario C	135'059	104'643	68'631	139'245	108'829	73'087

**Monatlicher Wohnpreis (in CHF)**

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	2'266	2'333	2'333
Szenario B	2'266	2'333	2'333
Szenario C	2'266	2'333	2'333

**Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m<sup>2</sup> aGSF)**

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	8	36
Szenario B	9	23
Szenario C	8	43



**Anhang 11: Simulationsresultate Verdichtung Herrenmatt, Preissensitivitätsanalyse**

**Kennzahlen zur Wohnraumbelegung**

	Szenario A: Basis	Szenario B: -0.15	Szenario C: 0.15
	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>
Anzahl Bewohner:	40	40	40
Anzahl Wohneinheiten:	20	20	20
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	1.9	1.9	1.9
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	160	160	160
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	82	82	82
	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>
Anzahl Bewohner:	156	156	156
Anzahl Wohneinheiten:	76	76	76
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	2.0	2.0	2.0
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	100	100	100
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	49	49	49

**Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet**

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	4	9	13	17	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
	20-64 J.	18	35	52	68	85	84	83	82	81	80	79	79	78	78	77
	65+ J.	0	1	1	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	13	14
	Total	22	44	66	88	111	111	112	112	113	113	114	114	114	114	114
B	0-19 J.	4	9	13	17	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
	20-64 J.	18	35	52	68	85	84	83	82	81	80	79	79	78	78	77
	65+ J.	0	1	1	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	13	14
	Total	22	44	66	88	111	111	112	112	113	113	114	114	114	114	114
C	0-19 J.	4	9	13	17	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
	20-64 J.	18	35	52	68	85	84	83	82	81	80	79	79	78	78	77
	65+ J.	0	1	1	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	13	14
	Total	22	44	66	88	111	111	112	112	113	113	114	114	114	114	114

**Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes**

**Steuerbares Einkommen (in CHF)**

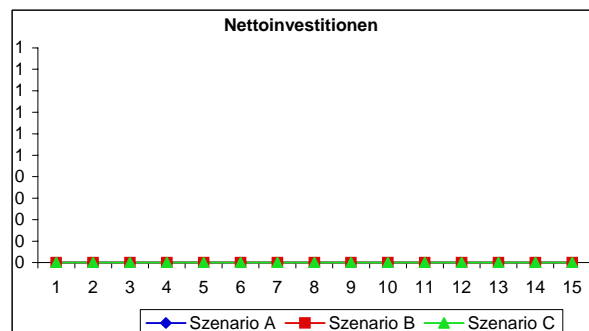
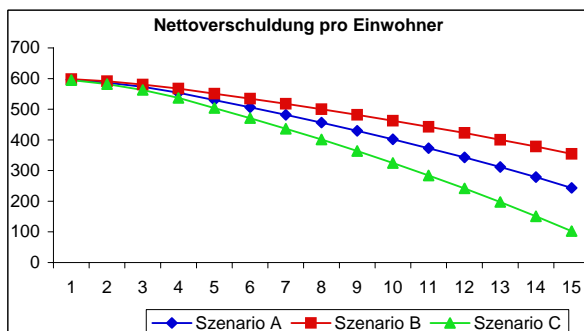
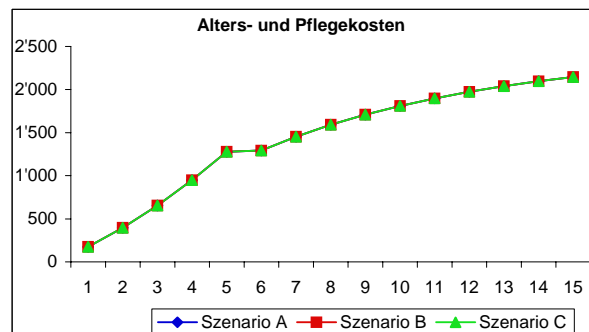
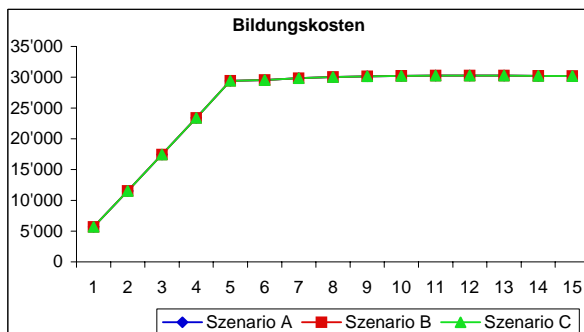
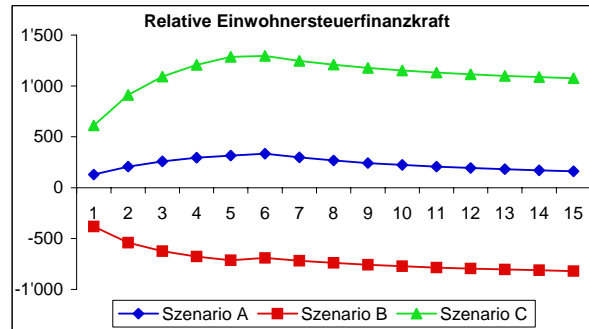
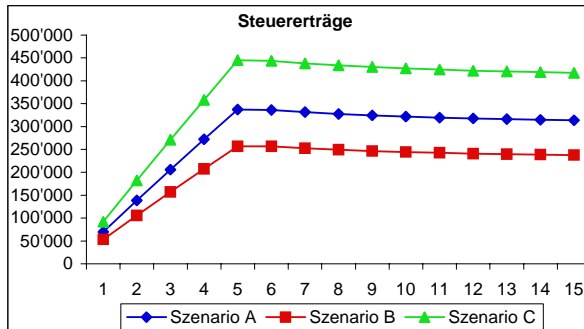
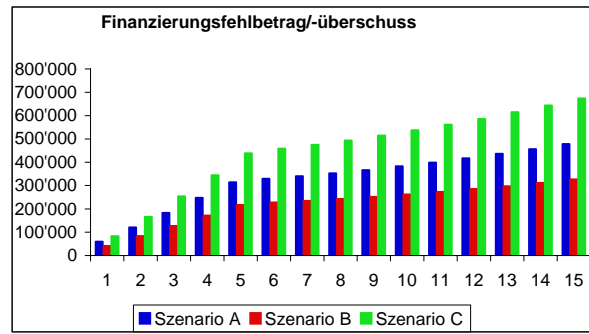
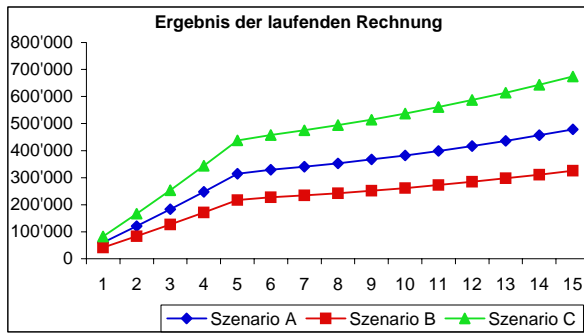
	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	135'059	104'643	68'631	139'245	108'829	73'087
Szenario B	135'059	104'643	68'631	117'375	86'959	49'806
Szenario C	135'059	104'643	68'631	161'053	130'637	96'302

**Monatlicher Wohnpreis (in CHF)**

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	2'266	2'333	2'333
Szenario B	2'266	1'983	1'983
Szenario C	2'266	2'682	2'682

**Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m2 aGSF)**

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	8	36
Szenario B	9	30
Szenario C	8	46



**Anhang 12: Aktion Siedlungserneuerung Löbernquartier**

**08 Siedlungserneuerung: Wohnfläche**

Aktionsbezeichnung	Löbernquartier		
Anrechenbare Grundstücksfläche	45'000	m <sup>2</sup>	
Namensgebung für die Szenarien	Szenario A:	Renovationsanteil 30%	
	Szenario B:	Renovationsanteil 10%	
	Szenario C:	Renovationsanteil 60%	
Siedlungstyp	<b>bisher</b>		
	EFH		
	Bauzone	W1	
	Ausnutzungsziffer	0.3	0.4
	Wohnanteil	100	100 %
Ausbaugrad	90 %		
Anteil der bestehenden Wohnfläche, welche umgebaut wird:	<b>Szenario</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	30 %	10 %	60 %

## 08 Siedlungserneuerung: Wohnraum

	bisher	umgebaute Wohnungen		
		A	B	C
Mittlere Wohnungsgrösse (aGF)	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Anteil Eigentumswohnungen	50 %	70 %	70 %	70 %
Anteil Zweitwohnungen	0 %	0 %	0 %	0 %
Anteil Leerwohnungen	0 %	0 %	0 %	0 %
Zeitliche Staffelung der Bautätigkeit	Jahr 1-5	30 %	30 %	30 %
	Jahr 6-10	30 %	30 %	30 %
	Jahr 11-15	40 %	40 %	40 %
Wohnpreis pro Monat	1'666 Fr	2'875 Fr	2'875 Fr	2'875 Fr
Wohnraumbelegung Einzelpersonenhaushalte	20-29 J.	0	0	0
	30-44 J.	0	1	1
	45-64 J.	1	0	0
	65+ J.	1	0	0
Wohnraumbelegung Paarhaushalte	20-29 J.	0	0	0
	30-44 J.	0	1	1
	45-64 J.	1	0	0
	65+ J.	1	0	0
Wohnraumbelegung Haushalte mit Kindern	20-29 J.	0	1	1
	30-44 J.	0	1	1
	45-64 J.	1	0	0



### Anhang 13: Simulationsresultate Siedlungserneuerung Löberquartier

#### Kennzahlen zur Wohnraumbelegung

	Szenario A: Renovationsanteil 30%	Szenario B: Renovationsanteil 10%	Szenario C: Renovationsanteil 60%
	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>	<i>Ausziehende Haushalte (t=0)</i>
Anzahl Bewohner:	87 Personen	29 Personen	175 Personen
Anzahl Wohneinheiten:	49 Wohnungen	16 Wohnungen	97 Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	1.8 Pers. / Whg	1.8 Pers. / Whg	1.8 Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	100 m <sup>2</sup> / Whg	100 m <sup>2</sup> / Whg	100 m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	56 m <sup>2</sup> / Person	56 m <sup>2</sup> / Person	56 m <sup>2</sup> / Person
	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>	<i>Zuziehende Haushalte (t=15)</i>
Anzahl Bewohner:	82 Personen	27 Personen	163 Personen
Anzahl Wohneinheiten:	32 Wohnungen	11 Wohnungen	65 Wohnungen
Durchschn. Anzahl Personen pro Whg:	2.5 Pers. / Whg	2.5 Pers. / Whg	2.5 Pers. / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Whg:	150 m <sup>2</sup> / Whg	150 m <sup>2</sup> / Whg	150 m <sup>2</sup> / Whg
Durchschn. Geschossfläche pro Kopf:	60 m <sup>2</sup> / Person	60 m <sup>2</sup> / Person	60 m <sup>2</sup> / Person

#### Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung im untersuchten Gebiet

Sz	Kategorie	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15
A	0-19 J.	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	13	14	16	17	19
	20-64 J.	0	1	1	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3
	65+ J.	-2	-3	-5	-7	-8	-10	-11	-13	-14	-15	-17	-18	-20	-21	-22
	Total	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0
B	0-19 J.	0	1	1	1	2	2	3	3	3	4	4	5	5	6	6
	20-64 J.	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	65+ J.	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-7
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	0-19 J.	2	4	6	8	10	13	15	17	20	22	25	28	32	35	38
	20-64 J.	1	2	3	4	4	5	6	6	7	7	8	8	8	8	7
	65+ J.	-3	-7	-10	-13	-17	-20	-22	-25	-28	-30	-34	-37	-40	-42	-44
	Total	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0

#### Veränderung der Finanzlage aufgrund des Untersuchungsgebietes

##### Steuerbares Einkommen (in CHF)

	Wegziehende Haushalte			Zuziehende Haushalte		
	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder	Einzelhaushalte	Paarhaushalte	Haush. mit Kinder
Szenario A	86'158	55'742	20'057	153'423	123'007	88'291
Szenario B	86'158	55'742	20'057	153'423	123'007	88'291
Szenario C	86'158	55'742	20'057	153'423	123'007	88'291

##### Monatlicher Wohnpreis (in CHF)

	Bisherige Wohnungen	Neu gebaute Wohnungen	Ausgebaute Wohnungen
Szenario A	1'666	0	2'875
Szenario B	1'666	0	2'875
Szenario C	1'666	0	2'875

##### Veränderung der Einkommenssteuererträge (in CHF/m<sup>2</sup> aGSF)

	Wegziehende Haushalte (Jahr 0)	Zuziehende Haushalte (Jahr 15)
Szenario A	2	3
Szenario B	1	1
Szenario C	5	7

