



ENTWICKLUNGSKONZEPT Dorfzentrum Bueri

- 1 Ziele, Grundlagen, Planungsverfahren
- 2 Analyse
- 3 Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri
- 4 Massnahmen zum Entwicklungskonzept im Überblick
- 5 T-1: Erweiterung Alterszentrum (Projekt Aetas)
- 6 T-2: Öffnung Erdgeschoss Zentrum Tschann
- 7 T-3: Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)
- 8 AD-1: Strassenraum Hauptstrasse
- 9 AD-2: Sanierung Gasthof Adler (einschliesslich Neubau A: Mantelnutzung)
- 10 AD-3: Hauptstrasse 28, 30, 32, 34
- 11 SV-1: Erneuerung Schulhäuser Dorf
- 12 SV-2: Entwicklungsvarianten für das Gemeindehaus
- 13 SV-3: Neubau G: Verwaltung / Öffentliche Nutzungen
- 14 SV-4: Parkhaus Zentrum / Schule / Verwaltung / Adler
- 15 DP-1: Gesamtkonzept Dorfplatz/ Unterdorfstrasse/ Bushaltestellen
- 16 DP-2: Dorfplatz: Bereich Adler
- 17 DP-3: Dorfplatz: Bereich Tschann
- 18 DP-4: Gebäude Unterdorfstrasse 4
- 19 Konzeptplan Mst. 1_500 und Übersichtsplan Mst. 1_500
- 20 Anhang: Workshops (Präsentationen und Voten)

IMPRESSUM

Auftraggeberin	Gemeinderat Buchrain Hauptstrasse 18 CH-6033 Buchrain	
Gesamtprojektleitung	Heinz Amstad	
Gesamtprojektteam	Hansueli Remund Rachel Gaudenz Heinz Amstad Käthy Ruckli Marcel Schmid Ursula Schmid	
Leitung Teilprojekt 1	Erwin Arnold	
Leitung Teilprojekt 2	Ivo Egger	
Leitung Teilprojekt 3	Heinz Amstad	
Verfahrenscoordination	Hansueli Remund Raumplanung GmbH Neustadtstrasse 7 CH-6003 Luzern	
Auftragnehmerin	dost stadtentwicklung gmbh Neustadtstrasse 7 CH-6003 Luzern	
Beratendes Landschaftsarchitekturbüro	freiraumarchitektur gmbh Neustadtstrasse 7 CH-6003 Luzern	
Planungsteam	Amelie Mayer Christian Tack Dominic Meister Hansueli Remund Melanie Handloser Rachel Gaudenz	
Projektdaten	Projektstart Projektabschluss	Dezember 2013 November 2014

Zusammenfassung

Das Entwicklungskonzept für das Dorfzentrum Buchrain dient als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung künftiger Bauprojekte und gegebenenfalls für Sondernutzungspläne (Gestaltungs- oder Bebauungspläne). Im Entwicklungskonzept wird dargelegt:

- wie sich das Dorfzentrum von Buchrain in Zukunft entwickeln soll
- welche Massnahmen zur Zentrumsentwicklung ergriffen werden können
- wo Beziehungen und Abhängigkeiten zwischen Massnahmen bestehen
- wo Vor- und Nachteile / Chancen und Risiken einzelner Massnahmen liegen.

Das Dorfzentrum Buchrain ist heute kaum erlebbar; es besteht aus den Teilbereichen "Neues Zentrum Tschann", "Alter Dorfkern"¹ und „Schule / Verwaltung“, die kaum miteinander verbunden sind.

Kernidee des Entwicklungskonzeptes ist, aus diesen Elementen ein erlebbares, attraktives Dorfzentrum zu entwickeln. Ein gestalteter „Dorfplatz“ soll den Mittelpunkt bilden und als verbindendes, vermittelndes "Glied" die drei Bereichen zusammenfügen. Im Hinblick auf die Realisierung dieser Idee werden im Entwicklungskonzept 14 Massnahmen formuliert sowie deren Zuständigkeiten und die Prioritäten festgelegt.

Der vorliegende Bericht fasst das Entwicklungskonzept zusammen und endet mit einer Übersicht über die Massnahmen. Anschliessend werden diese ausführlich erläutert und beschrieben. Der Bericht „Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri“ kann auch auf der Website der Gemeinde Buchrain eingesehen werden.²

Das Dorfzentrum Buchrain kann nur entstehen, wenn Behörde, Bevölkerung und private Eigentümer ihre Anstrengungen gemeinsam auf die formulierten Ziele ausrichten und die Massnahmen gemeinsam umsetzen. Aufgrund des Entwicklungskonzeptes können alle Beteiligten ihre kurzfristigen Projekte und Massnahmen auf die langfristigen Entwicklungsvorstellungen ausrichten und abstimmen. Die Darstellungen in den Bildern und Plänen der einzelnen Massnahmen können sich im Verlauf der Zeit wandeln und sich veränderten Anforderungen anpassen. Diese Flexibilität ist nötig und richtig, ohne dass dabei die langfristigen Ziele aus den Augen verloren gehen sollen.

Der Name "Entwicklungskonzept" wurde in diesem Sinne bewusst gewählt; ein Konzept ist kein verbindliches Planungsinstrument. Die einzelnen Projekte sollen - nach Priorität und Bedarf - künftig mit den jeweils richtigen und angemessenen Planungsinstrumenten gesichert und umgesetzt werden, seien das Projekte, Gestaltungs- oder Bebauungspläne oder auch Anpassungen in der Ortsplanung.

Was der Gemeinderat mit dem vorliegenden Bericht vorstellen und vermitteln will, ist vorerst die Vision eines von allen Bürgern der Gemeinde genutzten Dorfzentrums, eines Ortes der Begegnung und der vielfältigen Aktivitäten und er möchte von der Bevölkerung die Zustimmung, zusammen mit allen Beteiligten auf diese Reise zu diesem Ziel aufzubrechen.

¹ insbesondere entlang der Dorfstrasse

² Online nach der Öffentlichkeitsveranstaltung am 13. November 2014

1 Ziele, Grundlagen, Planungsverfahren

1.1 Ausgangslage



Abbildung 1: Situation mit öffentlichkeitsorientierten Nutzungen

Der Zentrumsbereich, wie er im vorliegenden Entwicklungskonzept thematisiert wird, enthält verschiedene öffentlichkeitsorientierte Nutzungen:

- Verwaltung/ Gemeindehaus
- Bereich der Schulhäuser Dorf I und II mit den bestehenden Pavillons
- Gasthaus Adler
- Einkaufszentrum Tschann
- Alterszentrum Tschann
- Wüesthaus
- Kirche
- Bushaltestelle

Darüber hinaus liegen einige privat genutzte Liegenschaften in diesem Bereich:

- Hauptstrasse 26, 28, 30, 32
- Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)
- Unterdorfstrasse 4

Die Strassen, welche das Gebiet prägen, sind:

- Hauptstrasse
- Unterdorfstrasse

1.2 Ziele

In Buchrain soll ein neues, lebendiges Zentrum entstehen, wobei der gesamte Betrachtungsperimeter ca. 22 000 m² umfasst.³



Abbildung 2: Betrachtungsperimeter

Übergeordnet ging es bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum darum, unter Beachtung der schützenswerten Kulturobjekte die richtige Platzierung für Neubauten im Zentrum von Buchrain zu prüfen und einen Entwurf für eine ortskerngerechte Gestaltung eines Dorfplatzes zu erarbeiten.

Durch die Massnahmen sollten Sichtverbindungen im Zentrumsbereich entstehen, die zusammen mit der Gestaltung der Gebäude und Aussenräume dazu beitragen, das Zentrum als Einheit, als Dorfplatz und als attraktiven Aufenthaltsort erlebbar zu machen.

Zudem sollte die trennende Wirkung der Unterdorfstrasse durch die Massnahmen reduziert werden. Die Fussgängerverbindungen zwischen dem Einkaufszentrum Tschann, dem Schulzentrum Dorf, dem Gasthaus Adler und dem Gemeindehaus sollten durch die Zentrumsgestaltung über die Unterdorfstrasse hinweg gestärkt werden.

³ In Abb. 2. rot umrandeter Bereich ca. 22'000 m², gelber Bereich ca. 8'500 m², oranger Bereich ca. 5'200 m²

1.3 Ergebnisse

Ergebnis des Projektes ist ein Entwicklungskonzept für das Dorfzentrum, welches als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung der nachfolgenden Bauprojekte und gegebenenfalls für Sondernutzungspläne dient.

Das Entwicklungskonzept wird im vorliegenden Bericht erläutert. Insgesamt wird dargelegt:

- wie sich der Dorfkern von Buchrain in Zukunft entwickeln soll
- welche Massnahmen zur Zentrumsentwicklung ergriffen werden können
- wo Beziehungen und Abhängigkeiten zwischen Massnahmen bestehen
- wo Vor- und Nachteile / Chancen und Risiken einzelner Massnahmen liegen.

Die im vorliegenden Bericht dargestellten Ergebnisse sollen den Rahmen setzen für die politische Arbeit bezüglich der Zentrumsentwicklung von Buchrain. Sie dienen als Arbeitsinstrument für Behörden, Verwaltung und Privatpersonen in Buchrain. Ihnen ermöglicht das Entwicklungskonzept kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Die Darstellungen in den Bildern und Plänen sind deshalb nur in einzelnen Bereichen parzellenscharf und bedürfen für die Umsetzung, wo aufgezeigt, weiterer Konkretisierungen und Abklärungen. So lässt das Entwicklungskonzept den nötigen Spielraum für nachfolgende Planungen. Der Name Entwicklungskonzept wurde in diesem Sinne extra gewählt. Sollten die Vorgaben im Rahmen weiterer Planungsschritte als rechtsverbindlich fixiert werden, müssten sie in ein anderes Planungsinstrument überführt werden.

Neben dem vorliegenden Bericht liegen als Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum zudem vor:

- Konzeptplan 1:500 mit Baubereichen, mit der Gestaltung der Freiflächen und Plätze, mit Verkehrsflächen und Parkierung
- Ausgewählte Erdgeschossgrundrisse 1:500 mit Anschlüssen an die Umgebung
- Ausgewählte Schnitte 1:500⁴
- Ausgewählte Umgebungsgestaltungen in vertiefter Darstellung⁵
- Berechnung der möglichen Nutzflächen (Geschossflächen)⁶
- Grobe Kostenberechnungen für öffentliche Bauten und Anlagen⁷
- Parkierungskonzept⁸
- Arbeitsmodell
- Beamer-Präsentation der Ergebnisse für die Öffentlichkeitsarbeit

⁴ Bestandteil des vorliegenden Berichtes

⁵ Bestandteil des vorliegenden Berichtes

⁶ Bestandteil des vorliegenden Berichtes

⁷ Bestandteil des vorliegenden Berichtes

⁸ Bestandteil des vorliegenden Berichtes

1.4 Teilprojekte (Grundlagen für das Entwicklungskonzept)

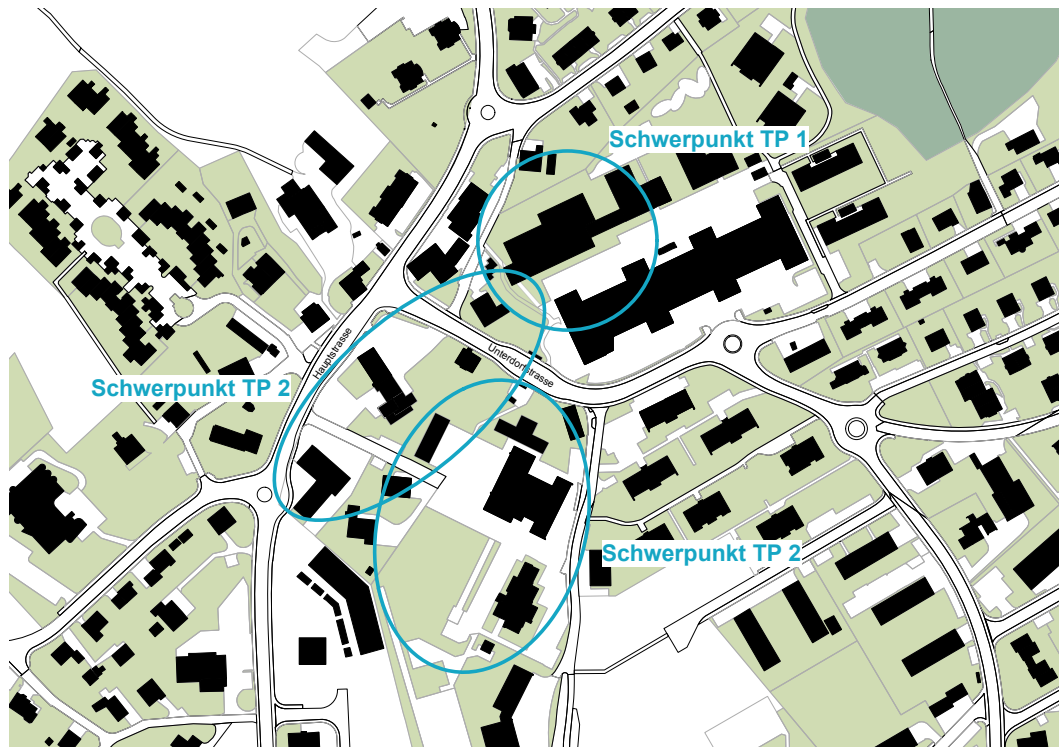


Abbildung 3: Übersicht zu den Teilprojekten

Als Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum Bueri richtete der Gemeinderat eine Projektgruppe ein, die ihre Ergebnisse zu Beginn der Planungsarbeiten für das Dorfzentrum vorlegte. In der Projektgruppe wurden drei Teilprojekte erarbeitet, die sich jeweils auf Teilräume des Zentrumsbereiches beziehen:

- Teilprojekt 1: Alter Gesundheit öffentliche Nutzung
- Teilprojekt 2: Bildung Schule
- Teilprojekt 3: Begegnung Gewerbe Verwaltung

Massnahmen für die Lösung der in den drei Teilprojekten aufgezeigten Herausforderungen sollen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum konkret aufgezeigt werden.

Teilprojekt 1 (TP 1): Alter, Gesundheit, öffentliche Nutzung

Bereits 2011 beschloss der Gemeinderat das „Altersleitbild“. Gestützt auf dieses Leitbild wurde das Programm zur Erweiterung des Alterszentrums Tschann formuliert und 2012 ein Architekturwettbewerb durchgeführt.⁹ Im Frühjahr 2014 wurde das Altersleitbild nochmals überprüft und überarbeitet.

⁹ Der Projektwettbewerb wurde mit einem Ideenwettbewerb kombiniert. In dem Ideenwettbewerb waren Vorschläge für die Gestaltung und Entwicklung des Dorfkerns gefragt. Während für die Erweiterung des Alterszentrums ein Siegerprojekt gefunden wurde, brachte der Ideenwettbewerb keine befriedigenden Ergebnisse. Dies führte u.a. auch zur Beauftragung des Projektes „Entwicklung Dorfzentrum Bueri“.

Heute liegt auf Grund des Wettbewerbs ein Projektentwurf für die Erweiterung des Alterszentrums vor (Projekt Aetas). Die vertiefte Planung ist in Vorbereitung und die Realisierung des angepassten Siegerprojektes ist 2015 vorgesehen. In das Projekt sollen Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri einbezogen werden (insbesondere bezüglich Erdgeschossnutzungen und Belebung der Vorplätze).

Teilprojekt 2 (TP 2): Bildung, Schule

Hier wurde geprüft, welche Räumlichkeiten in Buchrain langfristig notwendig sind und an welchen Orten diese platziert werden können, um die Schulrauminfrastrukturen langfristig bedarfsgerecht zur Verfügung stellen zu können.

Es zeigte sich, dass für die kommenden Jahre in Buchrain von einer stabilen Schülerzahl von ca. 800 Kindern ausgegangen werden kann.¹⁰ Es wurden jedoch diverse Schulelemente neu eingeführt¹¹ und der Schulpavillon Dorf muss in den nächsten Jahren ersetzt werden. Beides führt unter anderem zu veränderten Raumanforderungen in dem im Zentrum Buchrains gelegenen Schulzentrum Dorf.

Für das Schulzentrum Dorf bedeutet dies:

- Erneuerung und strukturelle Veränderung der bestehenden Schulanlage
- Mit Ausnahme einer Aula bestehen keine weiteren räumlichen Bedürfnisse ausserhalb der bestehenden Anlage (Perimeter s. Massnahme SV-1).

Für die Einführung des 2-jährigen Kindergartens auf Schuljahr 2016/2017 wird Raum für voraussichtlich zwei weitere Kindergärten benötigt. Da sich die in Buchrain zu erwartende, zusätzliche Wohnbevölkerung hauptsächlich im Einzugsgebiet Hinterleisibach ansiedeln wird (Überbauung Feld sowie Fahr/Stegmatt), erscheint es sinnvoll dieses Angebot, sowie ggf. weitere, neue Schulräume und schulergänzenden Tagesstrukturen dort aufzubauen.

Teilprojekt 3 (TP 3): Begegnung Gewerbe Verwaltung

Dieses Teilprojekt thematisierte folgende publikumsorientierte Nutzungen als Bestandteile eines lebendigen und attraktiven Dorfzentrums:

- Gemeindeverwaltung
- Gastronomie
- Begegnung / Treffpunkte

Es wurde festgehalten, dass im Gebiet zwischen dem Zentrum Tschann und dem Raum Adler/Gemeindeverwaltung ein Raum entstehen soll, der als „Dorfplatz“ erlebbar wird. Dieser soll das Zentrum eines Begegnungsraums bilden und – mit dem Gasthaus Adler und der Adlermatte im Mittelpunkt – die Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen und die Durchführung verschiedener Anlässe bieten.

¹⁰ Der prozentuale Anteil von Schulkindern sinkt zwar leicht, wird aber durch die steigende Wohnbevölkerung kompensiert.

¹¹ Schulergänzende Tagesstrukturen mit Mittagstisch und Betreuungselementen, Integrativen Förderung, Schulsozialarbeit auf Primar- und Sekundarstufe sowie ergänzend zum obligatorischen 1. Kindergartenjahr (Besuch Pflicht) ein 2. Kindergartenjahr (Besuch freiwillig).

Konkret sollen folgende Gestaltungsbereiche in der Zentrumsentwicklung berücksichtigt werden:

- Das Gebiet Unterdorfstrasse mit dem Restaurant Adler und die Adlermatte als zentraler „Dorfplatz-Bereich“
- Die Hauptstrasse zwischen dem Knoten Rütiweid und dem Knoten Unterdorfstrasse als gestalteter Strassenraum
- Die Unterdorfstrasse als Verbindung (statt Trennung) zwischen dem Zentrum Tschann sowie der Adlermatte und der Gemeindeverwaltung

Da der Restaurantbetrieb Adler in der heutigen Ausgestaltung nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, wird zudem beabsichtigt:

- Erneuerung des Kulturobjektes Adler
- Ersatz der Anbauten durch eine zeitgemässe Infrastruktur für den Restaurantbetrieb
- Wohnbauten zur Querfinanzierung der aufwändigen Erneuerungsmassnahmen beim Altbau (Mantelnutzung Adler)

1.5 Planungsverfahren

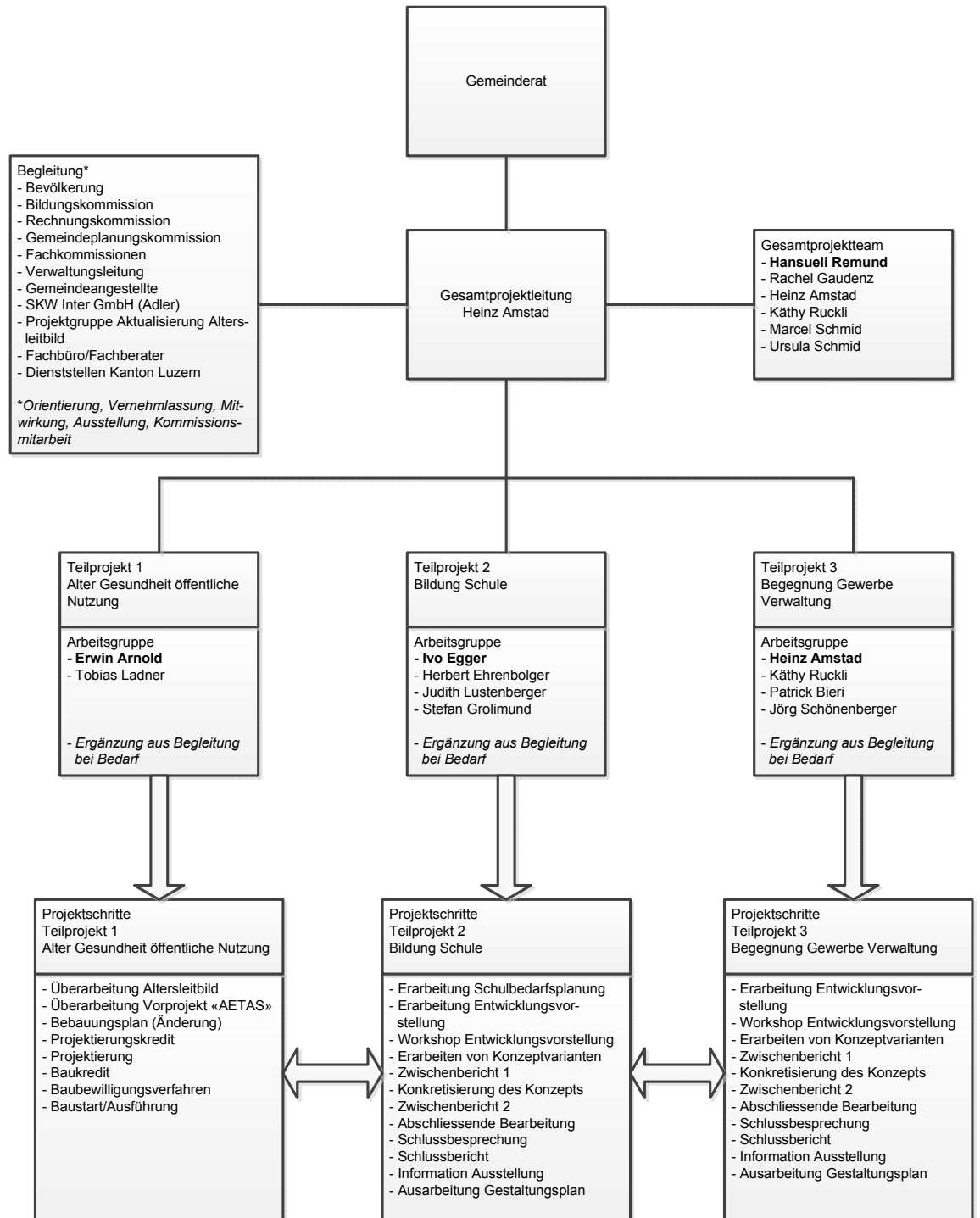


Abbildung 4: Organigramm und Vorgehen

Die obige Darstellung zeigt das Organigramm und das Vorgehen im Bezug auf die Teilprojekte.

Darüber hinaus war der Prozess folgendermassen strukturiert:

Begleitete Konzeptentwicklung

Das Entwicklungskonzept wurde in Form einer „Begleiteten Konzeptentwicklung“ erarbeitet. „Begleitet“ bedeutet, dass das Planungsteam durch für die Dorfkernentwicklung massgebende Personen begleitet wurde und Entscheidungsträger in den Planungsprozess einbezogen wurden.

Die Begleitgruppe und die Echogruppe (s.u.) diskutierten die Vorgaben aus den Teilprojekten und die Entwürfe der Planer an drei Workshops.¹² Aufgrund der Erkenntnisse wurden die Anforderungen wie auch die Lösungsansätze laufend konkretisiert.¹³

Insgesamt waren folgende Gremien an der Konzeptentwicklung beteiligt:

Echogruppe

Die Echogruppe bereitete mit dem Planerteam die Workshops vor und setzte sich folgendermassen zusammen:

- Gemeindepräsidentin Käthy Ruckly
- Gesamtprojektleiter: Heinz Amstad
- Drei Gemeinderäte/ Arbeitsgruppenleiter¹⁴: Heinz Amstad, Ivo Egger und Erwin Arnold
- Vertretung der Grundeigentümerschaft Adler: Jörg Schönenberger
- Vertretungen der Verwaltung: Marcel Schmid, Ursula Schmid

Begleitgruppe (Workshops)

Die Begleitgruppe von 60 Personen aus verschiedenen Gremien, Parteien und Organisationen¹⁵ nahm an drei Workshops Stellung:

- Zu den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes zu Beginn der Planungsarbeiten
- Zu den Entwürfen der Zentrumsentwicklung
- Zu den Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes

Verfahrensleitung

- Hansueli Remund Raumplanung GmbH

Planungsteam

- dost stadtentwicklung gmbh
- freiraumarchitekten gmbh

¹² Ergänzend fanden Ausschusssitzungen statt an denen Zwischenergebnisse besprochen wurden und die Echogruppe (bestehend aus Gesamtprojektteam, die drei Arbeitsgruppenleiter und Jörg Schönenberger als Vertreter des Gasthaus Adler) dem Planungsteam direkt Feedback gaben

¹³ Gesamthaft trägt dies dazu bei, dass das Entwicklungskonzept auf einer fundierten Basis abgestützt ist und eine anschliessende, langfristige Realisierung einzelner Massnahmen in Etappen ermöglicht.

¹⁴ Verantwortlich für je ein Teilprojekt.

¹⁵ Bevölkerung, Bildungskommission, Rechnungskommission, Gemeindeplanungskommission, Fachkommissionen, Verwaltungsleitung, Gemeindeangestellte, SKW Inter GmbH (Adler), Projektgruppe Aktualisierung Altersleitbild, Fachbüro/Fachberater, Dienststellen Kanton Luzern

2 Analyse

Die Analyse ergab, dass es nicht sinnvoll ist, in Buchrain einen Zentrumsbereich mit durchgehend einheitlicher Identität zu entwickeln. Dies liegt nicht nur an der Grösse des Perimeters¹⁶, sondern auch an der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur: Sie ist im Bereich des Einkaufszentrum Tschann (Grossvolumen) deutlich anders ausformuliert als im Bereich des alten Dorfkerns und entlang der Hauptstrasse (kleinmassstäbliche Bauten mit Vorgärten), wo sich Buchrain einst um die ehemalige Kirche und das Gasthaus Adler herum entwickelte. Die im Zentrum liegende Schule hat nochmals einen eigenen Charakter. Sie liegt auf einem anderen Niveau und hat durch ihre Nutzung eine andere Rolle bei der Zentrumsentwicklung als die anderen beiden Bereiche.

2.1 Historische Analyse - Entstehung Buchrain

Die historische Analyse zeigt, wie sich Buchrain, beeinflusst durch seine Lage auf dem Handelsweg, der über den Grimselpass, den Brünigpass und Luzern an den Rhein verlief, entwickelt hat (s. auch Handout zu Präsentation vom 05. Mai. 2014). Zentral hierfür war die bei Buchrain gelegene Fährverbindung über die Reuss.

Erste Überbauungen entstanden um die Kirche und das Gasthaus Adler. Später verlief die Entwicklung Buchrains, beeinflusst durch die Entwicklung des Industriestandortes und entsprechende Wohnüberbauungen in Perlen, mit zwei Schwerpunkten: Einerseits wuchs das wirtschaftliche Zentrum in Perlen, andererseits dehnten sich die Wohnüberbauungen auf dem Hügel um das historische Zentrum herum aus. Dies trug mit dazu bei, dass sich kein städtebaulich „klar erkennbares Dorfzentrum“ entwickelt hat. Die Nähe zur Agglomeration Luzern trug dazu bei, dass sich das Siedlungsgebiet weiter diffus ausdehnte. Auch das eher introvertiert gestaltete Einkaufszentrum Tschann, das in jüngerer Vergangenheit in unmittelbarer Nähe zum historischen Dorfkern erstellt wurde, förderte die Entwicklung eines städtebaulich erkennbaren, belebten Dorfzentrums nicht.

Durch die Eröffnung des Rontal-Tunnels und der Autobahnzufahrt 2011 ergibt sich jedoch die Chance den verkehrsentlasteten Bereich um den historischen Ortskern neu zu gestalten und hier schrittweise ein attraktives, neues Zentrum zu entwickeln.

2.2 Analyse Heute - Ortsbauliche Betrachtung Buchrain

Die ortsbauliche Analyse zeigt, dass folgende Merkmale in Buchrain prägend sind und im Entwicklungskonzept entsprechend berücksichtigt werden müssen (s. auch Handout zu Präsentation vom 05. Mai. 2014):

Für die dörfliche Struktur Buchrains allgemein

– *Strassenraum*: Die offene Bebauungsstruktur¹⁷ und die Durchblicke zwischen den Gebäuden sind prägend für das Erscheinungsbild und die

¹⁶ Der Perimeter ist allein im Kernbereich, auf den die Dorfkernentwicklung fokussiert (s. Abb. 2) in etwa so gross wie die Fussgängerzone in Horw.

¹⁷ wenig grossmassstäbliche Baukörper, die zur Strasse hin eine zusammenhängende, geschlossene Front bilden

Wahrnehmung Buchrains

- *Grünräume:* Die vielfältigen Grünräume und strassenbegleitenden Begrünungen (Vorgärten) - auch im Zentrum Buchrains - sind ebenfalls prägend für das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Dorfes
- *Körnigkeit der Bauvolumen:* Im Gebiet um Tschann und Schule sind Gebäude grossmassstäblicher ausgeprägt als im eher kleinmassstäblichen Rest von Buchrain, insbesondere als im Bereich des historischen Zentrums
- *Ausrichtung der Gebäude:* Im Gebiet um das historische Zentrum herrschen heterogene Gebäudeausrichtungen vor, in den neueren Ortsteilen sind die Gebäude eher an den Strassenverläufen resp. an der Topographie orientiert
- *Öffentlichkeitsorientierte Nutzungen:* Im Zentrumsbereich verdichten sich die in Buchrain vorhandenen, öffentlichkeitsorientierten Erdgeschossnutzungen. Diese könnten im Rahmen der Zentrumsentwicklung weiter gestärkt werden.

Für das Bearbeitungsgebiet im Speziellen

- *Erste Eindrücke:* Aufgrund der Erschliessung des Zentrumsgebietes für Autos und Fussgänger ergeben sich unterschiedliche erste Eindrücke, die es in der Zentrumsentwicklung entsprechend zu berücksichtigen gilt. Einerseits nähert man sich dem Gebiet vom alten Dorfkern her, andererseits über die Unterdorfstrasse, vorbei am Einkaufszentrum Tschann. Fussgänger nutzen zudem den Hübeliweg und Verbindungswege neben der Schule oder über den „Vorplatz“ zwischen Einkaufszentrum Tschann und Alterszentrum.
- *Parkplätze im Zentrum:* Im Zentrumsbereich existieren viele oberirdische Parkplatzflächen. Sie prägen das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung Buchrains. Die Aufhebung einiger Parkplatzflächen an bester Lage bietet Potenzial für eine Aufwertung des gesamten Dorfzentrums.
- *Besonnung:* Besonders der Bereich hinter dem Einkaufszentrum (zwischen Tschann und Alterszentrum) wird nachmittags durch die hohe Bebauung bereits früh verschattet.
- *Belebte Aussenräume:* Heute liegen schwach belebte Aussenräume verstreut entlang der Hauptstrasse und der Unterdorfstrasse (Gewerbe, Parkplätze, Adler, Bushaltestelle). Um mehr belebte Aussenräume im Zentrum Buchrains schaffen zu können, muss in regelmässigen Abständen¹⁸ „etwas Interessantes passieren“ bzw. zentrumsbildende Nutzungen etabliert werden.
- *Bauliche Entwicklungspotenziale:* Im Zentrumsbereich besteht gemäss Gemeinde die Möglichkeit einige Gebäude abzureissen, umzunutzen oder neu zu gestalten¹⁹. Entsprechende Massnahmen gilt es jedoch immer im Kontext der „historischen Bauten“ resp. der Wahrung des traditionellen Erscheinungsbildes

¹⁸ Gem. Erfahrungen aus anderen Projekten beträgt der Rasterabstand ca. 20 Meter

¹⁹ Thematisiert werden Anbau des historischen Adler, Schulpavillons, Unterdorfstrasse 4, Bushaltestellen, Verwaltungsgebäude, Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) und Hauptstrasse 28, 30, 32, 34.

des Ortskerns zu bedenken.

- *Nutzung und Erschliessung Erdgeschosses:* In den Zentrumsbauten überwiegen unterschiedlichste Nutzungen (Gewerbe / öffentliche Nutzungen, Schul- und Gesundheitsinfrastruktur und Wohnen). Erschlossen werden diese individuell, meist vom Strassenraum aus, nicht von einem erkennbaren Zentrum ausgehend.
- *Grössenvergleich des zu aktivierenden Raumes:* Der zu belebende Raum zwischen Tschann und Adler ist mit ca. 5'200 m² in etwa so gross wie die Begegnungszone in Horw und ca. doppelt so gross wie der Luzerner Mühleplatz. Der gesamte Betrachtungsperimeter, wie im Auftrag umschrieben, umfasst 22'000 m² und ist damit eigentlich zu gross für ein Zentrumsgebiet in Buchrain (s. Kap. 1.1).

2.3 Anforderungen an Zentrumsentwicklung (Zusammenfassung)

Folgende Übersicht fasst die Anforderungen seitens der Gemeinde zusammen, wie sie in den Teilprojekten 1 bis 3 formuliert und im Laufe der Bearbeitung konkretisiert wurden:

Aetas und Umgebung - Teilprojekt 1	Schulzentrum Dorf - Teilprojekt 2 ²⁰	Gemeindehaus - Teilprojekt 3	Adler Mantelnutzung - Teilprojekt 3	Parkierung - Teilprojekt 3
				
Vorschläge <i>Erdgeschossgestaltung im Bezug auf Umgebung planen</i> Zugängliche Bereiche: - Cafeteria - Gemeinschaftssaal - Sitzungsräumlichkeiten <i>Neue Situation beachten:</i> Bueri-Praxis an Hauptstrasse 12, Gewerberäume im Projekt Aetas frei für andere öffentlichkeitsorientierte Nutzungen	Anforderungen Durch Ersatz der Pavillons ergeben sich folgende Anforderungen: <i>Zusätzlicher Raumbedarf Dorf I</i> - 15 m ² für Schulsozialarbeit - 15 m ² für Büro Schulleitung <i>Zusätzlicher Raumbedarf Dorf II</i> - 4 Gruppenzimmer à 25 m ² - 2 Spezialzimmer DaZ à 25 m ² - 1 zusätzliches Klassenzimmer (Rücknutzung Gruppenräume)	Anforderungen <i>Flächenbedarf:</i> - Gesamt benötigte Fläche oberirdisch ca. 1400 m ² - Gesamt benötigte Fläche unterirdisch ca. 260 m ² <i>Separate Zugänge für:</i> - Verwaltung - Betriebsamt (42 m ²) - Rektorat Schule (100 m ²) - Attikawohnungen <i>Verbindung zur Tiefgarage</i>	Anforderungen <i>Adler neu:</i> ²¹ - Im OG Bestand Eventraum - Ausbau Gartenrestaurant <i>Ersatzneubau (ca. 510 m²):</i> - Küche - Nebenräume - Personalwohnung - Erschliessung 2. OG <i>Spycher:</i> - Barnutzung <i>Mantelnutzung:</i> Mietwohnungen	Anforderungen Tiefgarage: Neue Tiefgarage mit ca. 100 Plätzen (Zufahrt über Adlermatte) Verkehr, Infrastruktur: - Mobility Station (bei Schule / Gemeindehaus) - Rent-a-Bike-Station - Velopumpenstation - Neugestaltung Busstation (Wegfall der Buchten) Verkehrsregime allgemein: Adlermatte und

²⁰ Zusätzlicher Raumbedarf HLB gem. TP-2: 2 Klassenzimmer und 2 Kindergärten incl. Gruppenräume und Filiale Tagesstrukturen

²¹ Allgemeine Angaben zum Adler Bestand: Erdgeschoss ca. 190 m², Obergeschoss ca. 190 m²

	- Lift für barrierefreien Zugang <i>Separater Neubau Aula / Mehrzweckhalle</i> z.B. in Neubau Verwaltung / Gewerbe			Moosgasse nur für Anwohner
--	---	--	--	----------------------------

Abbildung 5: Übersicht Anforderungen Zentrumsentwicklung

Aus ortsbaulicher Sicht besonders relevant für die Wahrnehmung des Betrachtungsgebietes sind nachfolgende Merkmale. Der Erhalt oder gar die Stärkung dieser Merkmale werden demnach als Grundsätze für das Entwicklungskonzept festgehalten:

<i>Merkmal Ortsbild</i>	<i>Fazit für Konzeptentwicklung</i>
Offene Bebauungsstruktur ²² und Durchblicke	Neubauten müssen sich in Bebauungsstruktur einfügen und Durchblicke ermöglichen
Vielfältige Grünräume und strassenbegleitende Begrünungen – auch im Zentrum	„Grün“ sollte als gestalterisches Element im Zentrum erhalten bleiben
Mischung aus gross- und kleinmassstäblichen Überbauungen im Zentrum	Neubauten müssen sich in Massstäblichkeit einfügen, ggf. vermittelnd wirken
Heterogenere Gebäudeausrichtungen im Zentrum	Neubauten sollen eine verbindende Freiraum-/ Zentrumsstruktur schaffen
Unterschiedliche erste Eindrücke vom Zentrum ²³	Konzept muss attraktive Lösungen für die unterschiedlichen „Zugangssituationen“ zum Zentrum bieten

Um mehr belebte Aussenräume im Zentrum Buchrains schaffen zu können, muss zudem in regelmässigen Abständen „etwas Interessantes passieren“. Die bestehenden öffentlichkeitsorientierten Erdgeschossnutzungen reichen hier nicht aus und müssen mit zentrumsbildenden Nutzungen ergänzt werden. Auch die Aussenraumgestaltung trägt dem bisher nicht Rechnung und muss künftig eine zentrale Bedeutung erhalten.

Da der theoretisch zu aktivierende Bereich sehr gross ist, muss der tatsächlich „belebte Raum“ auf den Fokusbereich zwischen Tschann und Adler beschränkt bleiben (ca. 5'200 m²). Das Entwicklungskonzept bezieht sich zwar auf den gesamten Betrachtungsperimeter. Bemühungen zur Belebung konzentrieren sich jedoch auf einen kleineren Bereich des Dorfzentrums.

²² wenig grossmassstäbliche Baukörper, die zur Strasse hin eine zusammenhängende, geschlossene Front bilden

²³ Je nachdem aus welcher Richtung man die Anhöhe, auf der das Zentrum liegt erreicht

3 Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri

3.1 Stärkung unterschiedlicher Bereiche mit verbindender Mitte



Abbildung 6: Vier Bereiche des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum Bueri

Das neue Dorfzentrum wird in den vier Bereichen "Tschann", "Alter Dorfkern", "Schule/Verwaltung" und "Dorfplatz" entwickelt. Dabei wird die jeweilige Identität der bestehenden Teilbereiche gestärkt. Der neue Bereich „Dorfplatz“ bildet den Mittelpunkt und funktioniert als verbindendes, vermittelndes Glied zwischen den anderen drei Bereichen. Der Fokus der Entwicklung liegt insgesamt auf einer Aktivierung des Zentrumsbereiches zwischen Adler und Tschann, über die Unterdorfstrasse hinweg (ca. 5'200 m²).

3.2 Freiraumkonzept



Abbildung 7: Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept bezieht sich auf alle vier oben genannten Bereiche. Es thematisiert sowohl die dörfliche Struktur Buchrains in ihrer Kleinteiligkeit bis zum Dorfplatz hin (kleinmassstäbliche Bauten mit „Vorgartensituationen“), als auch eine grosszügige Gestaltung des Platzes zu beiden Seiten der Unterdorfstrasse. Zum Strassenraum wird hier eine offene Platzgestaltung ohne räumlich strukturierende Gehsteigkanten vorgeschlagen. Prägend sollen zudem „grüne Inseln“ sein (Pergolen, Baumdächer o.ä.), die den Charakter des Aussenraumes bestimmen, verbindend wirken und attraktive Aufenthaltsorte darstellen.

3.3 Bereich Tschann

TSCHANN



=



Abbildung 8: Bereich Tschann

Beinhaltet: Erweiterung Alterszentrum (Wettbewerbsprojekt Aetas)
Öffnung Erdgeschoss Zentrum Tschann
Nutzung Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)
Dorfplatz: Bereich Tschann (s. 3.7 Bereich Dorfplatz)²⁴

Der Bereich Tschann soll dahingehend weiterentwickelt werden, dass er im Außenraum zur Belebung des neuen Dorfsentrums beiträgt. Gesamthaft bedeutet dies: Die Gebäude Einkaufszentrum Tschann, Alterszentrum Aetas und Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) sollen im Erdgeschoss zum neuen Zentrumsbereich geöffnet werden. Dies soll in der Gestaltung der Erdgeschosse, in der Nutzung der Erdgeschosse, und vor allem aber auch in den präzise auf die gemeinsamen Zentrumsbereiche ausgerichteten Gebäudezugängen zum Ausdruck kommen. Letztere tragen erheblich zur Steuerung der Besucherverbindungen bei.

Im neuen Alterszentrum Aetas soll ein öffentliches Café im Erdgeschoss zur Belebung beitragen. Zudem ist anzustreben, dass weitere öffentlichkeitsorientierte Nutzungen in einem Dienstleistungs-/Gewerbebereich im Erdgeschoss Richtung Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) integriert werden (Flächen im Projekt bereits vorhanden, Nutzung noch nicht definiert). Zu prüfen ist auch eine Umorganisation des Erdgeschosses, so dass das Café im Dienstleistungs-/ Gewerbebereich

²⁴ Teilräume/Gebäude, die in diesem Bereich des Zentrumskonzeptes relevant sind und in der Entwicklung auch entsprechend berücksichtigt wurden, jedoch unter einem anderen Teilbereich beschrieben werden, sind nachfolgend in der Übersicht immer grau dargestellt

Richtung Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) Platz fände. Dadurch wäre es von der Unterdorfstrasse aus gesehen noch präsenter.

Im Gebäude an der Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus, heute Wohnhaus) sollen - soweit sinnvoll - in den unteren Geschossen (Sockelgeschoss und Hochparterre) ebenfalls öffentlichkeitsorientierte Nutzungen integriert werden, wodurch das zentral gelegene Gebäude zu einem wichtigen Bindeglied im neuen Zentrumsbereich wird. Sein Charme wird so aus der Mischung des traditionellen Erscheinungsbildes und den öffentlichkeitsorientierten Nutzungen resultieren. Die Nutzung könnte sich in den Bereichen Kultur/Freizeit und/oder Gewerbe/Dienstleistung bewegen. Auch eine Krippe ist prüfenswert. Wichtig ist jedoch, dass der umliegende Aussenbereich in die Nutzung einbezogen wird (Ausstellungsflächen o.ä.). Eine Machbarkeitsstudie kann die Möglichkeiten für eine derartige Umnutzung ausloten.

Eine erste Analyse im Bereich Einkaufszentrum Tschann ergab, dass generell die Öffnung der nördlichen Fassade des Einkaufszentrums zum Vorplatz resp. zum Alterszentrum Aetas hin sehr wichtig ist. Dies käme der Belebung des Raumes sehr zu Gute. Zudem ist eine Öffnung der westlichen Fassade Richtung Bushaltestelle anzustreben. In einem konkreten Projekt müssen diese Zielsetzungen verifiziert werden; dabei spielt eine Reorganisation der Verkaufs- und Lagerflächen der Migros eine zentrale Rolle.

Als Anreiz für diese baulichen Veränderungen kann auch eine Erweiterung der Nutzflächen im Erdgeschoss (Richtung Bushaltestelle) geprüft werden.

Gesamthaft wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum verschiedene Varianten bezüglich der Öffnung des Erdgeschosses des Einkaufszentrums geprüft:

- Variante 1: Umstrukturierung des Erdgeschosses
- Variante 2: Anbau im Erdgeschoss und Erweiterung der Verkaufsflächen
- Variante 3: Ergänzungsbau Richtung Dorfplatz

Erste Abklärungen mit der Migros ergaben, dass diese an einem Ausbau der Ladenfläche interessiert sind (Variante 2). So wurde im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum ein entsprechender Vorschlag zur Umgestaltung des Erdgeschosses vertieft. Dessen Umsetzbarkeit muss jedoch mit der Eigentümerin, der Luzerner Pensionskasse LUPK, in einem nächsten Schritt weiter untersucht werden.

3.4 Bereich Alter Dorfkern

ALTER DORFKERN



=



Abbildung 9: Bereich „Alter Dorfkern“

Beinhaltet: Strassenraum Hauptstrasse
Gasthof Adler (einschliesslich Neubau A: Mantelnutzung)
Hauptstrasse 28, 30, 32, 34
Bestehendes Gemeindehaus (s. 3.5 Bereich Schule/Verwaltung)

Zur Förderung der individuellen Identität soll der Fokus im Bereich "Alter Dorfkern" auf einer Umgestaltung des Strassenraumes entlang der Hauptstrasse und auf einer behutsamen Weiterentwicklung des Bestandes liegen (Ausgewogenheit Erhalt und Erneuerung).

Im Strassenraum wird eine Stärkung des traditionellen, dörflichen Erscheinungsbildes vorgeschlagen, was die einheitliche Wahrnehmung dieses Raumes fördern soll. Die Strasse wird beidseitig mit klassisch erhöhten Randsteinen begrenzt. Die Gehsteige grenzen an die privaten Gartenbereiche resp. die begrünt gestalteten halbprivaten Aussenräume (Vorgärten). Wo nötig sind sie mit traditionellen und ortsüblichen Grenzelementen wie Hecken oder Zäunen vom Fussgängerbereich abgetrennt.

Eine besondere Rolle im Bereich „Alter Dorfkern“ nimmt das Gasthaus Adler ein. Es soll teilweise erhalten und teilweise ersetzt werden. Die Anbauten werden dabei abgerissen und durch einen Neubau (Versorgungsteil zum Restaurantbetrieb) ersetzt. Das Dachgeschoss des historischen Gebäudes wird zu einem Saal-/ Veranstaltungsbereich umgebaut.

3.5 Bereich Schule/Verwaltung²⁵

SCHULE & VERWALTUNG



=



Abbildung 10: Bereich Schule/ Verwaltung

Beinhaltet: Erneuerung Schulhäuser Dorf mit Attraktivierung der Aussenräume
Entwicklungsvarianten zum bestehenden Gemeindehaus
Neubau G (Diverse öffentliche Nutzungen)
Öffentliches Parkhaus für Schule / Verwaltung / Dorfzentrum

Im Bereich der Schulhäuser Dorf sollen die momentan bestehenden Pavillons (Providurien) ersetzt werden. Der daraus resultierende Raumbedarf soll gedeckt werden, indem die zwei bestehenden Schulbauten (Dorf I und II) durch Umbau, Anbauten / Ergänzungsbauten erneuert werden (zur Aula siehe Kap. 3.6).

Folgende räumlichen Bedürfnisse wurden für die Erneuerung der bestehenden Anlagen, die im Rahmen eines Folgeprojektes konkretisiert werden müssen, festgehalten. Sie resultieren aus dem oben beschriebenen Wegfall der Providurien und aus dem ermittelten Bedarf aus Teilprojekt 2 (s. Kap. 1.4 und Anhang)

Dorf I:

- 2 x 60 m² für Schlagzeug- und Musikunterricht
- 15 m² für Schulsozialarbeit (zusätzlicher Raumbedarf)
- 15 m² für Büro Schulleitung (zusätzlicher Raumbedarf)

²⁵ Bedingt durch ihre Nutzung fallen theoretisch auch die Bibliothek und der Kindergarten in den Bereich Schule/Verwaltung. Da diese baulich durch die Zentrumsentwicklung jedoch nicht betroffen sind, werden sie hier nicht thematisiert.

Dorf II:

- 1 Zusätzliches Klassenzimmer durch Rücknutzung Gruppenräume
- 4 Gruppenzimmer à 25 m² (zusätzlicher Raumbedarf)
- 2 Spezialzimmer DaZ à 25 m² (zusätzlicher Raumbedarf)

Der Aussenraum im Schulbereich soll im Rahmen der Zentrumsentwicklung ebenfalls attraktiviert werden. Eine neu geplante Tiefgarage, die neben Parkplätzen für die Verwaltung und das neue Dorfzentrum auch Parkplätze für die Schule enthält, soll ermöglichen, den Pausenbereich von der Parkierung zu befreien. Verschiedene Zugänge sollen den Aussenbereich der Schule und die beiden Schulbauten mit dem neuen Dorfzentrum verbinden und so eine Durchlässigkeit für Fussgänger fördern.

Für das ebenfalls dem Bereich „Schule/Verwaltung“ zugeordnete, bestehende Gemeindehaus wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum verschiedene Szenarien geprüft:

- Bestehendes Gemeindehaus für die Verwaltung optimieren (Umstrukturierung, Umbau bestehender Wohnungen im Dachgeschoss zu Bürofläche)
- Bestehendes Gemeindehaus für Wohnungen umnutzen
- Bestehendes Gemeindehaus abreißen (Neubaunutzung offen)
- Neuen Verwaltungsbau erstellen

In einer ersten Analyse des Verwaltungsgebäudes wurde die Raumstruktur des Bestandes, das Alter des Gebäudes und die überschlägigen Kosten für einen Neubau berücksichtigt. Es zeigte sich, dass es aus ökonomischer Sicht sinnvoll wäre, das bestehende Gebäude für die Verwaltungsnutzung zu optimieren oder für Wohnraum umzunutzen. Aus ortsbaulicher Sicht wäre es zu begrüssen, einen Verwaltungsneubau zu errichten, der an den neuen Dorfplatz angrenzt, entsprechend öffentlich ausformuliert ist und den Anforderungen der Verwaltung optimal entspricht. Der bestehende Bau könnte in diesem Fall als Wohnungsbau umgenutzt oder durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden.

Da noch nicht definiert ist, ob die Gemeindeverwaltung künftig im bestehenden Gemeindehaus bleibt, oder langfristig an einen neuen Standort umzieht, werden im vorliegenden Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri zwei Bebauungsszenarien aufgezeigt, die beide Entwicklungen zulassen.

3.6 Neubauten in den Bereichen Alter Dorfkern und Schule/Verwaltung

Die beiden Bereiche „Alter Dorfkern“ und „Schule/Verwaltung“ sollen durch zwei neue Baukörper einerseits verbunden und andererseits als individuelle Teilräume begrenzt werden (s. Konzeptplan Kap. 3.8. sowie Kap. 19 Neubau A und Neubau G).

Der Neubau G wird von der Gemeinde erstellt und soll auf Niveau des Schulplatzes eine Aula/ einen Mehrzweckraum für die Schule und die Gemeinde, oder alternativ z.B. Raum für den Schlagzeug-/ Musikunterricht beinhalten. Je nach

Strategie, könnte dieser Neubau in den oberen Geschossen langfristig Raum für die Verwaltung bieten. Der Neubau A wird von der Eigentümerschaft Adler erstellt und soll zur Unterdorfstrasse hin im Erdgeschoss Dienstleistungs-/ Gewerbeflächen beinhalten und in den oberen Geschossen Wohnungen.

Die Idee der zwei Punktbauten erwies sich als städtebaulich attraktive Lösung. In ihrer Massstäblichkeit fügen sich die Punktbauten in das kleinmassstäbliche, heterogene Umfeld ein. Ausserdem ermöglichen sie unterschiedliche und vielfältige Durchblicke, was sich auch im übrigen Bereich des Dorfkerns als prägend darstellt (s. städtebauliche Analyse). Nicht zuletzt fügen sich die Punktbauten gut in das Aussenraumkonzept ein (s. oben) und ergeben zusammen mit diesem ein schlüssiges Gesamtbild im Zentrumsbereich.

Konkret könnte die Nutzungsverteilung in den zwei Punktbauten gemäss Entwicklungskonzept Dorfzentrum folgendermassen aussehen:

Gebäude A: Adler Mantelnutzung (Bereich „Alter Dorfkern“)

- Erdgeschoss: Gewerbe/Dienstleistung²⁶
- Obergeschosse: Wohnen

Gebäude G: Diverse öffentliche Nutzungen (Bereich „Schule/Verwaltung“)

- Untergeschoss: Aula, als Mehrzweckhalle nutzbar, ggf. Raum für Musikunterricht
- Erdgeschoss: Gewerbe/Dienstleistung, ggf. Schulräume²⁷, ggf. Verwaltung
- Obergeschosse: Dienstleistungen, ggf. Schulräume, ggf. Verwaltung

Gemeinsam:

- Tiefgarage

²⁶ Das Untergeschoss ist im Konzeptvorschlag für diesen Baukörper Teil der Tiefgarage; Kellerräume können an die Tiefgarage angrenzend realisiert werden.

²⁷ Im Fall, dass der Neubau auch neue Schulräume enthalten soll, könnten diese auch im Untergeschoss zum Schulhaus hin, angeordnet werden (entlang Fassade); Die Aula läge dann auf Ebene des Gasthauses Adler und des neuen Dorfplatzes

3.7 Bereich Dorfplatz

DORFPLATZ



=

DORFPLATZ



Abbildung 11: Bereich Dorfplatz

Beinhaltet: Gesamtkonzept Dorfplatz / Unterdorfstrasse / Bushaltestellen

Dorfplatz: Bereich Adler

Dorfplatz: Bereich Tschann

Liegenschaft Unterdorfstrasse 4

*Gasthof Adler einschliesslich Neubau A (s. 3.4 Bereich Alter
Dorfkern und Konzeptplan Kap. 3.8)*

*Neubau G (s. 3.5 Bereich Schule/Verwaltung und Konzeptplan
Kap. 3.8)*

Den stärksten Eingriff soll es im Bereich "Dorfplatz" geben. Im Entwicklungskonzept wird einerseits eine neue Strassenraum-/ Platzgestaltung vorgeschlagen: Durch eine einheitliche Bodengestaltung ohne Gehsteigkanten²⁸ soll dabei ein zusammenhängender Raum über die Unterdorfstrasse hinweg realisiert werden. Der entstehende Platz soll sich vom Adler bis zum Haupteingang des Einkaufszentrums Tschann ziehen. Durch die Umgestaltung der Strasse zur Begegnungszone (s. Massnahme DP-1) soll eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs gefördert werden, was die Aufenthaltsqualität im Platzbereich Adler sowie im Platzbereich Tschann erhöht, und die „Barrierewirkung“ der Unterdorfstrasse reduziert.

²⁸ Ausnahme: Bushaltestellen

Durch eine ganzheitliche Gestaltung der drei Bereiche Dorfplatz Bereich Adler, Unterdorfstrasse und Dorfplatz Bereich Tschann soll der „Strassenraum“ optisch stark umgestaltet und das Dorfzentrum als Einheit gestärkt werden.

Die Strukturierung des Raumes soll, wie im Bereich des Freiraumkonzeptes angesprochen, durch „grüne Inseln“ erfolgen. Dies können z.B. Pergolen sein oder räumlich gefasste Baumgruppen, die Sitzgelegenheiten, einen Brunnen, Spielbereiche o.ä. beinhalten, ebenerdig oder leicht erhöht sind und zum Sitzen und Verweilen einladen. Das Freiraumkonzept schlägt vor, dass die grösste „Insel“ auf dem Platzbereich vor dem Gasthaus Adler liegt und auch für Veranstaltungen genutzt werden kann (Aufstellen von Ständen o.ä.). Der „Platzbereich Adler“ umfasst gemäss Entwicklungskonzept Dorfzentrum die neu gestaltete Bushaltestelle und den Abgang zur unter dem Platzbereich gelegenen Tiefgarage. Der gegenüber liegende „Platzbereich Tschann“ umfasst dagegen einen Kiosk-Pavillon und die zweite Bushaltestelle.

3.8 Konzeptplan

Alle Massnahmen sind im Konzeptplan dargestellt, der in Register 19 in Originalgrösse (Mst. 1_500) vorliegt. Nachfolgend werden die Massnahmen je Teilbereich zusammenfassend vorgestellt.



Abbildung 12: Konzeptplan

4 Massnahmen zum Entwicklungskonzept im Überblick

Das Dorfzentrum Buchrain entsteht nicht von alleine. Es sind vielfältige Massnahmen seitens Gemeinde und Privaten erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Diese Massnahmen sind von der Gemeinde zu koordinieren und in Etappen über einen längeren Zeitraum hinweg umzusetzen.

Nachfolgend werden die Massnahmen, die zur Zentrumsentwicklung erforderlich sind im Detail formuliert. Sie sind jeweils mit einer Massnahmennummer bezeichnet und fortlaufend nummeriert:

Abkürzungen:

T Tschann
AD Alter Dorfkern
SV Schule / Verwaltung
DP Dorfplatz

Insgesamt werden folgende Massnahmen zum Entwicklungskonzept vorgestellt:

	Ordner- Register-Nr.
T-1: Erweiterung Alterszentrum (Wettbewerbsprojekt Aetas)	5
T-2: Öffnung Erdgeschoss Zentrum Tschann	6
T-3: Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)	7
AD-1: Strassenraum Hauptstrasse	8
AD-2: Sanierung Gasthof Adler (einschliesslich Neubau A: Mantelnutzung)	9
AD-3: Erneuerung Hauptstrasse 28, 30, 32, 34	10
SV-1: Erneuerung Schulhäuser Dorf	11
SV-2: Entwicklungsvarianten zum bestehenden Gemeindehaus	12
SV-3: Neubau G: Diverse öffentliche Nutzungen	13
SV-4: Öffentliches Parkhaus für Schule / Verwaltung / Dorfzentrum	14
DP-1: Gesamtkonzept Dorfplatz / Unterdorfstrasse / Bushaltestellen	15
DP-2: Dorfplatz Bereich Adler	16
DP-3: Dorfplatz Bereich Tschann	17
DP-4: Unterdorfstrasse 4	18
Konzept- und Massnahmenübersichtsplan Originalgrösse Mst. 1_500	19

Massnahmenübersichtstabelle und Übersichtsplan

Die Massnahmenübersichtstabelle auf der nächsten Seite gibt ergänzend eine Übersicht über die im Rahmen der Realisierung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum umzusetzenden Teilmassnahmen.

Diese Massnahmen erstrecken sich über mehrere Jahre oder Jahrzehnte, bis das erwünschte Gesamtergebnis erreicht ist. Die Tabelle dient somit auch als Basis für eine Priorisierung der Massnahmen zum Entwicklungskonzept.

Sie zeigt Zuständigkeiten und Zeithorizonte für die einzelnen Massnahmen aus heutiger Sicht auf. Diese müssen jedoch periodisch überprüft und basierend auf den finanziellen Möglichkeiten, den sich veränderten Bedürfnissen oder aus politischen Gründen angepasst werden.

Zeiträume

Kurzfristig: Innerhalb von 5 Jahren

Mittelfristig: Innerhalb von 10 Jahren

Langfristig: Später als in 10 Jahren



Abbildung 13: Übersichtsplan mit der Art der baulichen Veränderungen

Massnahmenprioritäten aus heutiger Sicht

Bereich	Nr Name	Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont		
				Kurzfristig	Mittelfr	Langfr
				5 Jahre	10 Jahre	> 10 Jahre
Tschann (T) 	T-1 Alterszentrum	Besucherorientierte Nutzungen im EG stärken, Bezug zum Dorfplatz stärken	Gemeinderat	X		
		Realisierung Projekt Aetas	Gemeinderat	X		
	T-2 Einkaufszentrum	Projektgruppe zum Zentrum Tschann: Umprojektierung des Erdgeschosses	Eigentümer/ Gemeinderat	X		
		Realisierung Umgestaltung Tschann	Eigentümer		X	
	T-3 Unterdorfstr. 3	Umnutzungen prüfen	Gemeinderat		X	
		Umnutzung realisieren	Gemeinderat		X	
Alter Dorf- kern (AD) 	AD-1 Strassenraum Hauptstr.	Konkretisierung Entwicklungskonzept Bereich „Hauptstrasse“	Gemeinderat			X
		Umsetzen des konkretisierten Entwicklungskonzeptes	Gemeinderat			X
	AD-2 Adler	Bauhistorische Analyse und Projekterarbeitung Umbau Adler	Eigentümer/ Gemeinderat/ Denkmalspflege	X		
		Landabtausch für Neubaustandort A (Mantelnutzung Adler)	Eigentümer/ Gemeinderat	X		
		Projekterarbeitung Neubau A zusammen mit DP-2 und SV-4	Eigentümer/ Gemeinderat	X		
		Realisierung Sanierung Adler, Neubau A, Dorfplatz Adler und Parkierung (in Koordination mit SV-4)	Eigentümer/ Gemeinderat	X	X	
	AD-3 Hauptstr. 28, 30, 32, 34	Dorfkernkonforme bauliche Entwicklung	Eigentümer/ Gemeinderat			X
Schule/ Verwaltung (SV) 	SV-1 Schulhaus Dorf	Konkretisierung Raumprogramm, Bedürfnisklärung Aussenräume	Gemeinderat	X		
		Projektierung Schulhauserneuerung	Gemeinderat		X	
		Realisierung, Abbruch Provisorien	Gemeinderat		X	
	SV-2 Entscheid Verwaltung	Entwicklungsvarianten konkretisieren	Gemeinderat		X	
		Grundsatzentscheid (Urne)	Gemeinderat		X	
	SV-3 Realisierung Verwaltung	Raumprogramm Verwaltung	Gemeinderat		X	
		Projektierung der Verwaltung	Gemeinderat		X	
		Entscheid über die Nutzung des nicht für die Verwaltung erforderlichen Gebäudes	Gemeinderat		X	
		Realisierung der Verwaltung	Gemeinderat		X	X
	SV-4 Parkhaus	Grundsatzentscheid (Urne)	Gemeinderat	X		
		Projektierung Parkhaus (in Koordination mit AD-2 und SV-3)	Gemeinderat/ Eigentümer	X		
		Realisierung Parkhaus in Etappen	Gemeinderat		X	X
Dorfplatz (DP) 	DP-1 Gesamtkonzept / Unterdorfstr.	Konkretisierung Konzept, Kosten und Grundsatzentscheid (Urne)	Gemeinderat	X		
	DP-2 Adler	Projektierung und Realisierung in Etappen zusammen mit Massnahmen AD-2 und SV-4	Gemeinderat/ Eigentümer	X	X	
	DP-3 Tschann	Projektierung und Realisierung zusammen mit Massnahmen T-1 und T-2	Gemeinderat/ Eigentümer		X	
	DP-4 Unterdorfstr. 3	Abbruch bei Realisierung des Dorfplatzes Adler (Massnahme DP-2)	Gemeinderat		X	

T-1

Tschann
Alterszentrum

5 T-1: Erweiterung Alterszentrum (Projekt Aetas)

T-1:
ERWEITERUNG
ALTERSZENTRUM
(PROJEKT AETAS)

Projekt Aetas



- Geänderte Raumstruktur / Stärkere Umbaumaassnahmen
- Geänderte Nutzung / Geänderte Raumstruktur
- Neue Gebäudeteile



Abbildung 14: Erweiterung Alterszentrum (Projekt Aetas)

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Eine Realisierung des geplanten Alterszentrums Aetas unterstützt und stärkt die Bildung eines neuen Dorfzentrums. Es soll geprüft werden, wie das bereits geplante Café im Erdgeschoss (EG) durch eine optimale Platzierung eine noch stärkere Öffentlichkeitsorientierung erhalten und damit zur Belebung des neuen Zentrums beitragen könnte. Zudem sollen weitere öffentlichkeitsorientierte Nutzungen im Dienstleistungs- / Gewerbebereich im EG Richtung Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) integriert werden (Flächen im Projekt bereits vorhanden, Nutzung noch nicht definiert).

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Besucherorientierte Nutzungen im Erdgeschoss des Projekts Aetas und Bezug zum Dorfplatz stärken	Gemeinderat	Kurzfristig
Realisierung Projekt Aetas	Gemeinderat	Kurzfristig

Erläuterungen

Im Moment befindet sich das Projekt Aetas in einer Phase, in der das finale Raumprogramm resp. Details der architektonischen Gestaltung noch beeinflusst werden können (zur Geschichte des Projektes Aetas s. Kap. 1.2).

Hierbei sollten folgende Inhalte geprüft werden:

Neben dem Café sind die angesprochenen öffentlichen Nutzungen in Richtung Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) und Bushaltestelle auszubauen.

Ideen:

- Angebote, die jüngere und ältere Menschen ansprechen
- Spielplatz
- Räume für Bewegungstraining / Therapie / Arzt
- Café (bedingt Umstrukturierung des EG)²⁹
- Sitzungszimmer o.ä., falls sich dadurch Synergien mit anderen im Dorfzentrum ansässigen Institutionen (Verwaltung o.ä.) ergeben.

Wichtig ist zudem, dass sich das Café z.B. mit Sitzgelegenheiten in den Aussenraum vor dem Einkaufszentrum Tschann ausdehnt und so zu dessen Belebung beiträgt. Die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche ist auf das Aussenraumkonzept abzustimmen (s. DP-1 und DP-3).

²⁹ So wäre es von der Unterdorfstrasse aus, wenn man z.B. aus dem Bus aussteigt noch präsenter.

Erläuterungen

Eine erste Analyse ergab, dass im EG die Öffnung der nördlichen Fassade des Einkaufszentrums zum Vorplatz resp. zum Alterszentrum Aetas hin sehr wichtig ist. Zudem ist eine Öffnung der westlichen Fassade Richtung Bushaltestelle anzustreben.

Die Bezeichnung „Öffnung“ kann sich auf die Erscheinung der EG-Fassade beziehen (transparente Gestaltung), auf eine Neuausrichtung der Geschäfte und/oder auf eine angenehme, witterungsgeschützte Längsverbindung entlang des Gebäudes.

Bezüglich der Öffnung des EG des Einkaufszentrums wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum verschiedene Varianten geprüft:

- Variante 1: Umstrukturierung des Erdgeschosses
- Variante 2: Anbau im Erdgeschoss und Erweiterung Verkaufsflächen
- Variante 3: Ergänzungsbau zum Dorfplatz, der vermittelnd wirkt

In allen Varianten spielt eine räumliche Veränderung der Detaillisten, insbesondere der Migros und ihrer Lager eine zentrale Rolle. Erste Abklärungen mit der Migros ergaben, dass diese an einem Ausbau der Ladenfläche interessiert sind (Variante 2). So wurde im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum ein entsprechender Vorschlag zur Umgestaltung des Erdgeschosses erarbeitet. Dessen Umsetzbarkeit muss jedoch in einem nächsten Schritt in einem konkreten Projekt zusammen mit der Besitzerin der Liegenschaft, der Luzerner Pensionskasse LUPK, Migros und Detaillisten verifiziert und weiterentwickelt werden.

Diese Öffnung des Zentrums Tschann Richtung Bushaltestelle und Dorfplatz Bereich Adler bedeutet jedoch nicht, dass der heutige Zugang aus Richtung Süd aufgehoben werden soll.



Abbildung 16: Varianten zur Umstrukturierung EG Tschann

T-3

Tschann
Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)

7 T-3: Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)

T-3:
Unterdorfstrasse 4 (Eglihaus)

Eglihaus



Geänderte Nutzung /
Geänderte Raumstruktur
Neue Gebäudeteile



Abbildung 17: Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus)

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Im Gebäude an der Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus, heute Wohnhaus), sollen - soweit sinnvoll – zumindest in den unteren Geschossen öffentlichkeitsorientierte Nutzungen integriert werden, wodurch das zentral gelegene Gebäude zu einem wichtigen Bindeglied im neuen Zentrumsbereich wird.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Varianten für Umnutzung/Umgestaltung Unterdorfstrasse 3 prüfen	Gemeinderat	Mittelfristig
Realisierung Umnutzung Unterdorfstrasse 3 mit Umgebung gem. DP-3	Gemeinderat	Mittelfristig

Erläuterungen

Der positive Einfluss der Liegenschaft Unterdorfstrasse 3 auf die Zentrumsentwicklung entsteht bei seiner Umgestaltung aus einer Mischung des traditionellen Erschei-

nungsbildes und den öffentlichkeitsorientierten Nutzungen, die zum Aussenraum ausstrahlen. Ausstellungsflächen o.ä. könnten dies verstärken. Die Nutzung könnte sich in den Bereichen Kultur/ Freizeit und/ oder Gewerbe/ Dienstleistung bewegen. Ziel ist, mit diesem Angebot möglichst viele Altersgruppen in Buchrain anzusprechen.

Im Sinne des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum sollte die Umnutzung der Unterdorfstrasse 3 gesamthaft auf die öffentlichkeitsorientierte Nutzung im EG des Alterszentrums Aetas abgestimmt werden (z.B. im EG Aetas Bücherei, in Unterdorfstrasse 3 Kursangebote Malerei/ Töpfern/ o.ä., Lesungen am Abend, Musik), damit die beiden Nutzungen zusammen einen zentralen Ort im neuen Zentrum markieren können und die Nutzenden von der Nähe der beiden Angebote zueinander profitieren.

Eine Machbarkeitsstudie muss die Möglichkeiten für eine oben beschriebene Umnutzung, die sich zumindest auf das Erdgeschoss der Unterdorfstrasse 3, ggf. auch auf das Untergeschoss und die oberen Geschosse ausdehnt, ausloten.

Wichtig ist in jedem Fall, dass der Aussenbereich der Unterdorfstrasse 3 so gestaltet wird, dass er sich in das Aussenraumkonzept, das den Bereich „Alter Dorfkern“ prägt, einfügt. So kann die Liegenschaft Unterdorfstrasse 3 den relativ langen Dorfplatz auf Seiten Tschann beleben, aber auch begrenzen.

AD-1

Alter Dorfkern
Strassenraum Hauptstrasse

8 AD-1: Strassenraum Hauptstrasse



Abbildung 18: Strassenraum Hauptstrasse

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Zur Förderung der individuellen Identität soll im Bereich "Alter Dorfkern" der Strassenraum entlang der Hauptstrasse massvoll umgestaltet und der Bestand behutsam weiterentwickelt werden (Ausgewogenheit zwischen Erhalt und Erneuerung).

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes für Bereich „Strassenraum Hauptstrasse“	Gemeinderat	Langfristig
Etappenweise Umsetzung des konkretisierten Entwicklungskonzeptes	Gemeinderat	Langfristig

Erläuterungen

Folgende Angaben können als Basis für die Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum im Bereich „Strassenraum Hauptstrasse“ dienen:

- Gestaltungsgrundsatz: Trottoir erhöht (Randstein als traditionell prägendes Element)
- Strassenraumgestaltung zeigt Anfang und Ende des Zentrums (zwischen Kreiseln)
- Belagswechsel Asphalt/Pflasterstein zw. Fahrbahn/Trottoir möglich (nicht zwingend)³⁰
- Grenzelemente (Hecke, Zaun o.ä.) begrenzen/schützen privaten Aussenraum

Anforderungen an Bestands- und Neubauten im Bereich Hauptstrasse:

Gestaltungsanforderungen Bestand:

- Historische Gebäude und jene mit traditionellem, dörflichem Erscheinungsbild werden im Rahmen des kantonalen Inventars über die Kulturobjekte erhalten

Gestaltungsanforderungen Neubauten:

- Neubauten müssen sich volumetrisch in Bestand einfügen
- Moderne Interpretation der vorhandenen Fassaden/Volumetrien sind gefragt
- Gestaltung muss auf Analyse baulich markanter Merkmale der Bestandsbauten basieren
- Zusammenarbeit mit und Beratung durch kantonale Denkmalpflege

³⁰ In jedem Fall ist der Bodenbelag jedoch mit dem Bodenbelag im Bereich Dorfplatz abzustimmen.

AD-2

Alter Dorfkern
Adler
(inkl. Neubau A: Mantelnutzung)

9 AD-2: Sanierung Gasthof Adler (einschliesslich Neubau A: Mantelnutzung)

AD-2:
Sanierung Gasthof Adler
(+ Neubau A: Mantelnutzung)

1. Obergeschoss: Wohnen

Neuer Standort
Neue Gebäudeteile



Abbildung 19: Sanierung Gasthof Adler

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Der Gasthof Adler muss umgebaut werden, damit er weiterhin wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann. Geplant ist ein Erhalt des historischen Gebäudeteils kombiniert mit einem Ersatzneubau anstelle des Saals: Das Dachgeschoss des historischen Gebäudes wird zu einem Saal-/ Veranstaltungsbereich ausgebaut.

Um die Finanzierung der aufwändigen Erneuerungsarbeiten zu gewährleisten, wird der Neubau A (Mantelnutzung) realisiert. Im Entwicklungskonzept Dorfzentrum wird ein Wohnungsbau mit Gewerbe und/ oder Dienstleistung im Erdgeschoss im unmittelbaren Umfeld des Gasthauses vorgeschlagen.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Bauhistorische Analyse Gasthaus und Projektierung für Umbau des Gasthauses (Wettbewerb oder Direktauftrag) in Zusammenarbeit mit Denkmalpflege / Gemeinde	Eigentümerschaft Adler	Kurzfristig

Landabtausch Gemeinde / Eigentümerschaft Adler für Baubereich A (mit Realisierungskostenverteilung und Unterhaltsvertrag)	Eigentümerschaft Adler/Gemeinderat	Kurzfristig
Raumprogramm für Neubau A und Vergabe Planungsauftrag für Neubau A (Wettbewerb oder Direktauftrag) zusammen mit Umgebungs-gestaltung (DP-2) und Tiefgarage (SV-4)	Eigentümerschaft Adler/Gemeinderat	Kurzfristig
Realisierung Umbau Adler, Neubau A, Dorfplatz Bereich Adler (DP-2) und Teil Parkierung (SV-4)	Eigentümerschaft Adler/Gemeinderat	(Kurz-) Mittelfristig

Erläuterungen zum Vorgehen

Im Rahmen des Projektes fand eine Besprechung zwischen dem Besitzer des Gasthauses Adler, der Denkmalpflege des Kantons Luzern, Vertretern der Gemeinde Buchrain und dem Planerteam statt. Die anschliessende erste Prüfung der Denkmalpflege ergab, dass ein Umbau bzw. eine Erweiterung des Gasthauses durch einen Ersatzneubau grundsätzlich vorstellbar ist.

Noch ausstehend sind die Ergebnisse einer bauhistorischen Analyse. Diese gibt im Detail Auskunft darüber, welche Gebäudeteile des bestehenden Gasthauses erhaltenswert sind. Die Ergebnisse der Analyse bilden die Basis für die Beauftragung eines Umbauprojektes bzw. dessen Genehmigung seitens der Denkmalpflege.

Liegen die Ergebnisse der bauhistorischen Analyse vor, kann das Projekt für den Umbau des Gasthofs Adler erarbeitet werden. Dies kann in Form eines Direktauftrages oder eines Wettbewerbes erfolgen. Das nachfolgend dargestellte Raumprogramm dient hierfür als unverbindliche Ausgangslage.

Wichtig ist, dass in diesem Planungsauftrag auch die Gestaltung des Dorfplatzbereiches Adler (s. DP-2), sowie der Neubau A und der Neubau G zumindest als künftig ebenfalls entstehende Bauvolumen berücksichtigt werden.³¹ Für die Zentrumsentwicklung ist zentral, dass alle Neubauten ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Zudem sind der Umbau des Gasthauses und der Neubau der öffentlichen Tiefgarage aufeinander abzustimmen (s. SV-4) (z.B. bzgl. Anbindung eines Untergeschosses).

Erläuterungen betreffend Gasthaus

Folgende Angaben können als Basis für den Planungsauftrag betreffend Gasthaus dienen:

Auftrag:

Erweiterung von Gaststättennutzung mit entsprechender Aussenraumgestaltung

31 Ob der Planungsauftrag gerade die Konkretisierung aller Neubauten im Zentrumsbereich thematisieren kann, oder ob die anderen Neubauten jeweils als theoretische Grössen berücksichtigt werden, ist bilateral zwischen der Eigentümerschaft Adler und der Verwaltung zu klären.

Anforderungen:

- Ausbau Saal in den oberen Geschossen des historischen Bestandsbaus
- Zweigeschossiger Anbau an historischen Bestandsbau (Ersatzneubau für heutigen Anbau) beinhaltet neue Gastroküche, Personalwohnung, Lager/Technik und Erschliessung
- Neu-Platzierung und Umnutzung des historischen „Spycher“ zur Attraktivierung des Aussenraumes Adler

Raumprogramm Ersatzneubau:

Gesamt Gastro m ² GF zzgl. Terrasse 80 Personen		505
<i>Im Detail</i>		
Sanitärräume	45	
Lager/Technik	50	
Küche 80 Pers.	140	
Personalwohnung	100	
<i>Nutzfläche (NF) gesamt</i>	335	335
<i>Konstruktionsfläche (KF)</i>		plus 15 % Konstruktionsfläche 50
<i>Verkehrsfläche (VF)</i>		3 Geschosse, pauschal 120
		505.0

Verbindlichkeit Entwicklungskonzept Dorfzentrum:

Die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum Bueri erarbeiteten und im Konzeptplan dargestellten Volumen (s. Register 19) sind unverbindlich und sollen Grössenordnungen, nicht aber die Gestaltung des Ersatzneubaus vorgeben.

Erläuterungen betreffend Neubau A

Gemäss geltender Ortsplanung ist auf dem Parkplatz östlich des Gasthofs ein zusätzlicher Neubau zulässig. Im Rahmen der Zentrumsplanung wurde der geeignete Standort dieses Neubaus näher geprüft.

Sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten wie auch im Hinblick auf die Belegung des neuen Ortszentrums ist ein Landabtausch, der eine Platzierung des Neubaus A an der Unterdorfstrasse ermöglicht, anzustreben.

Mit dem Landabtausch gelangt die Gemeinde zu dem erwünschten Dorfplatz Bereich Adler (Teilfläche) und der Neubau A begrenzt diesen Platz, wie der Konzeptplan (Kap. 19) dies aufzeigt.³²

³² Die Lage des Baukörpers im Konzeptplan dient der Orientierung, kann aber etwas variiert werden. In keinem Fall darf der Neubau jedoch die Sicht von der Unterdorfstrasse auf das Gasthaus Adler verdecken.

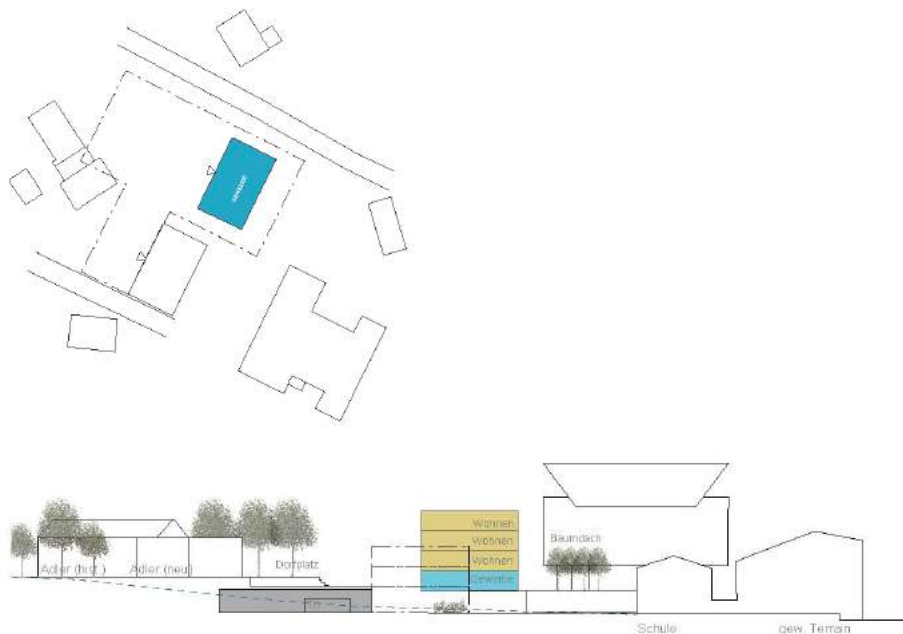


Abbildung 20: Nutzungsverteilung Neubau A (oben: Erdgeschoss Niveau Adler, unten: Schemaschnitt)
 blau: Dienstleistung / Gewerbe; gelb: Wohnen

Mögliche Nutzungsverteilung Neubau A:

Gesamt Neubau A	m ² GF	
Dienstleistung / Gewerbe	400	
9 Wohnungen Adler	1200	
	<u>1600</u>	
Art:	3-Spänner (ca. 400 m2 GF) Punktbauten	4-geschossig
Nutzung:	UG	Bestandteil Tiefgarage
	EG	Dienstleistung / Gewerbe ca. 400 m2
	OG 1	3 Wohnungen ca. 400 m2
	OG 2	3 Wohnungen ca. 400 m2
	OG 3	3 Wohnungen ca. 400 m2

Abhängigkeiten

Wichtig ist, dass bei der Neugestaltung des Gasthauses Adler und des Neubaus A deren zentrale Funktion im Dorfkern Buchrain und auch deren Bedeutung zur Belebung des neuen Ortszentrums (Zugänge, Aussenbereiche, Architektursprache zum neuen Platz hin) berücksichtigt wird.

Gesamthaft bestehen Abhängigkeiten zu:

- Dorfplatz Bereich Adler (s. DP-2)
- Öffentliches Parkhaus Tiefgarage (s. SV-4)

AD-3

Alter Dorfkern
Hauptstrasse 28, 30, 32, 34

10 AD-3: Hauptstrasse 28, 30, 32, 34

AD-3:
Hauptstrasse 26, 28, 30, 32



Abbildung 21: Hauptstrasse 28, 30, 32, 34

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Die Liegenschaften im Bereich der Hauptstrasse 28 bis 34 wurden als private Liegenschaften im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum nur am Rande thematisiert. Auf Grund ihrer zentralen Lage im neuen Dorfkern haben die Liegenschaften aber eine zentrale Bedeutung. Bei längerfristigem Erneuerungsbedarf soll ein Projekt entwickelt werden, das sich optimal in das neue Zentrum einfügt resp. dieses ergänzt.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Kontakt Gemeinde und Eigentümerschaft bzgl. künftiger Entwicklung	Gemeinderat	Bei Bedarf
Bei grösseren Bauabsichten: Formulierung des Raumprogramms und des möglichen Gebäudevolumens	Eigentümerschaft/ Gemeinderat	Bei Bedarf
Durchführung eines Studienauftrages zur Bestimmung des konkreten Projektes	Eigentümerschaft/ Gemeinderat	Bei Bedarf
Realisierung	Eigentümerschaft	Bei Bedarf

Erläuterungen

Im Falle einer Entwicklung wird vorgeschlagen den historischen Gebäudeteil zu erhalten und durch einen Neubau im Sinne der Gestaltungsgrundsätze „Alter Dorfkern“ (s. AD-1) zu ergänzen.

SV-1

Schule/Verwaltung
Erneuerung Schulhäuser Dorf

11 SV-1: Erneuerung Schulhäuser Dorf

SV-1:
Erneuerung Schulhäuser
Dorf



Schulbauten
Wettbewerbsperimeter



Abbildung 22: Erneuerung Schulhäuser Dorf

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Die momentan bestehenden Pavillons (Providurien) der Schulhausanlage Dorf sollen ersetzt werden. Der resultierende Raumbedarf soll gedeckt werden, indem die zwei bestehenden Schulbauten (Dorf I und II) durch Anbauten / Ergänzungsbauten erweitert werden. Zudem soll in einem separaten Neubau G (s. SV-3) eine Aula Platz finden, welche auch als Mehrzweckhalle genutzt werden kann.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Beschluss der grundsätzlichen räumlichen Verteilung der Massnahmen zwischen den beiden Schulstandorten per Urnenabstimmung	Gemeinderat	Kurzfristig
Konkretisierung des Raumprogramms für den Umbau / die Ergänzungsbauten Dorf I und II und Bedürfniserhebung bzgl. Gestaltung des Aussenraumes Schulzentrum Dorf mit Schülern / Lehrern	Gemeinde	Kurzfristig

Projektierungsauftrag (Projektwettbewerb für Schulhauserneuerung)	Gemeinde	Mittelfristig
Realisierung und Abbruch Provisorien	Gemeinderat	Mittelfristig

Erläuterungen

Zur Konkretisierung des Raumprogramms, zur Erweiterung der Schulbauten und zur Aussenraumgestaltung im Schulhof ist ein Projekt auszuarbeiten. Der Perimeter der Projektierung kann dem oben dargestellten Konzeptplan entnommen werden. Er liegt im Bereich der bestehenden Schulhäuser Dorf I und II und wird durch die heutigen Provisorien begrenzt.

Folgende Angaben können als Basis für das Wettbewerbsprogramm dienen:

Raumprogramm:		
Gesamt zusätzlicher Raumbedarf Aula/Mehrzweckhalle m ² GF		400
<i>Im Detail</i>		
Aula/Mehrzweckhalle	150	
Foyer	70	
Nebenräume (WC)	30	
Nebenräume (Lager)	40	
Nebenräume (Technik)	<u>20</u>	
Nutzfläche (NF) gesamt	310	310
	plus 13% Konstruktionsfläche (KF)	40.3
	plus 15% Verkehrsfläche (VF)	<u>46.5</u>
		396.8
NF Schulzimmer - Neu zu erstellen innerhalb des bestehenden Schulzentrum Dorf		150
Gruppenzimmer		
(4 Stück a 25 m ²) (>in Dorf II)	100	
Spezialzimmer		
(2 Stück a 25m ²) (>in Dorf II)	<u>50</u>	
Nutzfläche (NF) gesamt	150	
Zusätzlicher Raumbedarf – Realisierung zu prüfen in Kombination mit Neubau G:		130
Rektorat Sekretariat		
	100	
Büro Schulleitung		
	15	
Schulsozialarbeit		
	<u>15</u>	
Nutzfläche (NF) gesamt	<u>130</u>	

Die Aula ist gemäss Entwicklungskonzept Dorfzentrum Teil des Neubau G (s. SV-3). Dieser eignet sich auf Grund seiner zentralen Lage als Verbindungsbau zwischen Verwaltung, Gasthof Adler, Schule und neuem Dorfplatz sehr gut. Inwiefern auch weitere Nutzungen (s. oben Nutzfläche Schulzimmer und zusätzlicher Raumbedarf) in Neubau G Platz finden könnten, oder, inwiefern statt der Aula z.B. der Schlagzeug- und Musikunterricht in Neubau G Platz finden, muss im Rahmen einer Konkretisierung des Raumprogramms für die Verwaltung geprüft werden.

Grundrissstruktur der Aula:

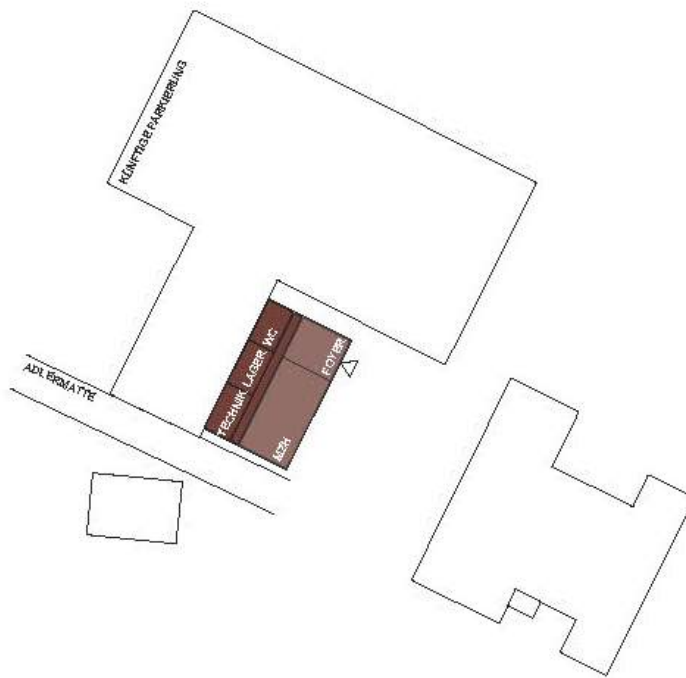


Abbildung 23: Plan EG Aula

Anforderungen für Gestaltung des Aussenraumes im Bereich der Schulhausanlage Dorf:

- Wegeverbindungen zu Adler, Bushaltestelle und Unterdorfstrasse sind wichtig, aber kleinmassstäblich, damit der Dorfplatz klar beschränkt ist
- Aussenraum der Schule erscheint angrenzend, aber nicht direkt zugehörig zum Dorfplatz Bereich Adler
- Attraktivierung des Pausenraumes als Aufenthaltsort
- Keine Parkierung auf Schulgelände

Abhängigkeiten:

In jedem Fall sollte die Planung der Aula abhängig von der Planung des neuen öffentlichen Parkhauses erfolgen (s. SV-4), da diese im vorgeschlagenen Konzept direkt aneinander angrenzen.

SV-2

Schule/Verwaltung
Entscheid
Verwaltung

12 SV-2: Entwicklungsvarianten für das Gemeindehaus

SV-2:
Entwicklungsvarianten
für das Gemeindehaus

Gemeindehaus



Geänderte Nutzung /
Geänderte Raumstruktur
Neue Gebäudeteile



Abbildung 24: Entwicklungsvarianten für das Gemeindehaus

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Das bestehende Gemeindehaus beinhaltet neben der Verwaltung einzelne Wohnungen im Dachgeschoss. Im Rahmen der Untersuchungen im TP 3 zeigte sich, dass das Gebäude den Anforderungen der Verwaltung nicht mehr gerecht wird. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum wurden deshalb verschiedene Varianten untersucht, wie in Zukunft mit dem bestehenden Gemeindehaus umgegangen werden kann resp. wie den Anforderungen der Verwaltung im bestehenden Bau oder in einem Neubau begegnet werden kann.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Konkretisierung Entwicklungsvarianten zu Gemeindehaus	Gemeinderat	Mittelfristig
Gemeindeversammlung fällt Grundsatzentscheid	Gemeinderat	Mittelfristig
Nachfolgeaufträge auf Grund des Urnen-Entscheids:	Gemeinderat	Mittelfristig

a) über die Nutzung / Erneuerung des bestehenden Gemeindehauses		
b) über allfälligen Neubau (Baubereich G)		

Erläuterungen

Folgende Szenarien zur Zukunft des Gemeindehauses wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum geprüft:

- Bestehendes Gemeindehaus für die Verwaltung optimieren (Umstrukturierung, Nutzung bestehender Wohnungen im Dachgeschoss als Bürofläche)
- Bestehendes Gemeindehaus für Wohnnutzung rückbauen
- Bestehendes Gemeindehaus abreißen
- Neuen Verwaltungsbau an zentralerem Standort erstellen

Grobkostenschätzungen im Vergleich (Genauigkeit +/- 30%) :

Bestehendes Gemeindehaus für Verwaltung optimieren		
EG: Verwaltung		
OG: Verwaltung		
DG: Verwaltung		
Total		CHF 1'352'600
BKP 0 Grundstück		CHF 0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		CHF 24'000
	Allgemein	CHF 24'000
BKP 2 Gebäude		CHF 1'206'600
	EG: 490 m2 x 400 CHF	CHF 196'000
	OG: 656 m2 x 600 CHF	CHF 393'600
	DG: 445 m2 x 600 CHF	CHF 267'000
	zus. Dämmung Dach	CHF 100'000
	Fassadensanierung	CHF 250'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen		CHF 0
BKP 4 Umgebung		CHF 50'000
BKP 5 Baunebenkosten exkl. Finanzierung		CHF 72'000

Bestehendes Gemeindehaus für Wohnnutzung rückbauen		
EG: Wohnen		
OG: Wohnen		
DG: Wohnen		
Total		CHF 1'781'900

BKP 0 Grundstück		CHF 0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		CHF 32'000
Allgemein	CHF 32'000	
BKP 2 Gebäude		CHF 1'603'900
EG: 490 m2 x 900 CHF	CHF 441'000	
OG: 656 m2 x 900 CHF	CHF 590'400	
DG: 445 m2 x 500 CHF	CHF 222'500	
zus. Dämmung Dach	CHF 100'000	
Fassadensanierung	CHF 250'000	
BKP 3 Betriebseinrichtungen		CHF 0
BKP 4 Umgebung		CHF 50'000
BKP 5 Baunebenkosten exkl. Finanzierung		CHF 96'000

Neubau Verwaltung am Dorfplatz		
UG: Aula		
UG: Lager Verwaltung		
EG: Verwaltung		
OG 1: Verwaltung		
OG 2: Verwaltung		
Total		CHF 4'713'000
BKP 0 Grundstück		CHF 0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		CHF 84'500
Allgemein	CHF 84'500	
BKP 2 Gebäude		CHF 4'225'000
6'500 m3 x 650 CHF	CHF 4'225'000	
BKP 3 Betriebseinrichtungen		CHF 0
BKP 4 Umgebung		CHF 150'000
BKP 5 Baunebenkosten exkl. Finanzierung		CHF 253'500

Die Grobanalyse des bestehenden Verwaltungsgebäudes, welche die Raumstruktur des Bestandes, das Alter des Gebäudes und die überschlägigen Kosten für einen

Neubau berücksichtigte, ergab, dass aus ökonomischer Sicht zwei Varianten sinnvoll wären:

- Bestehendes Gebäude für die Verwaltungsnutzung optimieren
- Bestehendes Gemeindehaus zu Wohnnutzung rückbauen

Ein Abriss wäre in Anbetracht der Gebäudesubstanz nicht zu empfehlen. Aus ortsbaulicher Sicht wäre es zu begrüssen, die Verwaltung bzw. öffentliche Teile der Verwaltung in einem Neubau G zu integrieren, der näher am Dorfplatz gelegen ist. Der bestehende Bau könnte in diesem Fall zum Wohnungsbau umgenutzt werden.

Für den Verwaltungsneubau formuliertes Raumprogramm gemäss TP 3:

Gesamt benötigte Fläche oberirdisch		1400
Gesamt benötigte Fläche unterirdisch		260
		<u>1660</u>
Im Detail		
oberirdisch - Erdgeschoss		
Rats- und Kommissionszimmer, Cafeteria	260	
Soziales	140	
oberirdisch - 1. Obergeschoss		
Kanzlei	130	
Finanzen	160	
Infrastruktur	18	
oberirdisch - Dachgeschoss		
Bau/ nebenamtliche Gemeinderäte	200	
Bedarf aus Dorfschulhaus ³³		
Rektorat/Sekretariat	100	
Nutzfläche (NF) gesamt oberirdisch	<u>1008</u>	1008
Konstruktionsfläche (KF)		plus 13% Konstruktionsfläche (KF) 131.0
Verkehrsfläche (VF)		plus 25% Verkehrsfläche (VF) 252
		<u>1391.0</u>
Nutzfläche (NF) gesamt unterirdisch		
Archiv und Lager	190	190
Konstruktionsfläche (KF)		plus 13% Konstruktionsfläche (KF) 24.7
Verkehrsfläche (VF)		plus 25% Verkehrsfläche (VF) 47.5
		<u>262.2</u>

33 s. hierzu auch SV-1 Erneuerung Schulhäuser Dorf und SV-3 Neubau G, ggf. entfällt dieser Platzbedarf im Bereich Verwaltung

34 Die Fläche reduziert sich entsprechend, wenn der Raumbedarf für Rektorat/Sekretariat im Bereich der Schulbauten gedeckt wird

Zum Vorgehen

Es wird empfohlen mit dem oben dargestellten Raumprogramm eine vertiefende Studie zur räumlichen Umstrukturierung des bestehenden Gemeindehauses in Auftrag zu geben. Diese kann auch die oben dargestellten Grobkostenschätzungen konkretisieren. Die zu prüfenden Optionen sind:

- Bestehendes Gemeindehaus für die Verwaltung optimieren
- Bestehendes Gemeindehaus für Wohnnutzung rückbauen

Abhängigkeiten

Sollte die Verwaltung langfristig in einen Neubau umziehen wollen, bestehen Abhängigkeiten zu:

- Neubau G: Diverse öffentliche Nutzungen (s. SV-3)
- Öffentliches Parkhaus (s. SV-4)

SV-3

Schule/Verwaltung
Neubau G: Realisierung
Verwaltung

13 SV-3: Neubau G: Verwaltung / Öffentliche Nutzungen

SV-3:
Neubau G: Verwaltung /
öffentliche Nutzungen

Untergeschoss:
Aula und künftige Parkierung



Neue Gebäudeteile



Abbildung 25: Neubau G: Verwaltung / öffentliche Nutzungen

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Aus den in TP 1- 3 formulierten Anforderungen ergibt sich ein Raumbedarf für diverse öffentliche Nutzungen: Aula³⁵, Administrative Räume für die Schule³⁶, Verwaltung³⁷ sowie Dienstleistung/ Gewerbe zur Belebung des Zentrums. Diese Nutzungen sollen gemäss Entwicklungskonzept Dorfzentrum in einem Neubau (Neubau G) realisiert werden, der durch die Kombination der Nutzungen einen wichtigen Ort im Dorfzentrum markiert.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept Nach Grundsatzentscheid SV-2

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Raumprogramm für Verwaltung (Sanierung oder Neubau G)	Gemeinderat	Mittelfristig

³⁵ Beschrieben unter SV-2 Erneuerung Schulhäuser Dorf

³⁶ Beschrieben unter SV-2 Erneuerung Schulhäuser Dorf

³⁷ Beschrieben unter SV-3 Entwicklungsvarianten bestehende Gemeindeverwaltung

Projektierungsauftrag oder Projektwettbewerb für Verwaltung (Sanierung oder Neubau)	Gemeinderat	Mittelfristig
Realisierung Verwaltung und Nutzungsbestimmung für den zweiten Baubereich (bestehendes Gemeindehaus oder Neubau G)	Gemeinderat	(Mittel-) Langfristig

Erläuterungen

Neubau G ist im Entwicklungskonzept Dorfzentrum Teil des Ensembles, das zudem das Gasthaus Adler und den Neubau A (s. AD-2) beinhaltet.

Vorgeschlagen wird, den Neubau G drei bis-viergeschossig zu gestalten, auch abhängig vom definitiven Raumprogramm. Insgesamt soll der Neubau durch seine Nutzung zusammen mit der umgebenden Aussenraumgestaltung die Niveauunterschiede aufnehmen und verbindend wirken zwischen Dorfplatz und Schulniveau.

Weitere Unterlagen zur Information

Da das definitive Raumprogramm zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum noch offen bleiben sollte, werden nachfolgend verschiedene Varianten für die Nutzungsverteilung in Neubau G vorgestellt.:

Neubau G	m ² GF		
Gewerbe/Dienstleistung	800-1400		
Aula/Mehrzweckraum	400-460		
	<u>1200-1600</u>		
Art:	3-Spänner (ca. 400 m2 GF) Punktbau	3-4-geschossig	
Nutzungsverteilung V1:			
Neubau G	UG	Aula	400 m2
	EG	Gewerbe/Dienstleistung	400 m2
	OG 1	Gewerbe/Dienstleistung	400 m2
Nutzungsverteilung V2:³⁸			
Neubau G	UG	Aula	460 m2
	EG	Verwaltung	460 m2
	OG 1	Verwaltung	460 m2
	OG 2	Verwaltung	460 m2

³⁸ Die benötigten Räume im UG können in dieser Variante an die Tiefgarage angrenzen, der gesamte Baukörper kann, wenn nötig etwas tiefer gestaltet werden, da er nicht den Anforderungen eines Wohnungsbaus genügen muss. Dadurch stünde auch in den oberen Geschossen mehr Fläche zur Verfügung.

Nutzungsverteilung V3:			
Neubau G	UG	Schulräume	150-200 m2
	EG	Aula/Mehrzweckraum	400 m2
	OG 1	Gewerbe/Dienstleistung	400 m2

Kostenschätzung siehe SV-2

Abhängigkeiten

Das definitive Raumprogramm für den Neubau G ist unter anderem abhängig von folgenden Entscheidungen: Umzug der Verwaltung, Realisierung einer neuen Aula, ggf. Interesse von Investoren. Der Entscheid bzgl. der Realisierung wird sich somit erst mittel- bis langfristig fixieren lassen.

Dennoch sollte bereits kurzfristig darüber diskutiert werden, damit für die Schulraumplanung Klarheit entsteht, ob die benötigten Räume durch Ergänzungsbauten im Bereich der Schulhäuser Dorf I und II geschaffen werden sollen (Aufstockung/Erweiterung), oder, ob sie sich in den Neubau ausdehnen können.

Die Neubauten könnten darauf aufbauend in Etappen realisiert werden. So würde zusammen mit der öffentlichen Parkgarage (s. SV-4) zuerst ein eingeschossiger Bau auf Ebene Schule entstehen, der eine Aula oder ggf. Schulräume enthält. Langfristig könnte dieser um das entsprechende Raumprogramm auf dem Niveau des Dorfplatzes ergänzt werden.

Wichtig ist jedoch in jedem Fall, dass bei der Planung eines Neubaus G auch die Anpassung des Gasthof Adler und Neubaus A (s. AD-2) berücksichtigt werden. Für die Zentrumsentwicklung ist zentral, dass alle Neubauten ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Zudem muss bei der Planung des Neubaus G dessen zentrale Funktion im Dorfkern Buchrain berücksichtigt werden und auch dessen Bedeutung zur Belebung des neuen Ortszentrums (Zugänge, Aussenbereiche, Architektursprache zum neuen Platz hin).

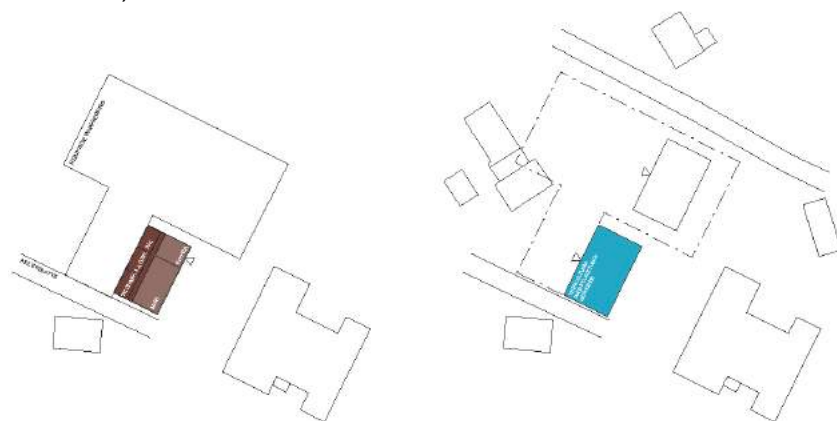


Abbildung 26: Neubau G als Bestandteil Punktbauten, links UG Niveau Schule, rechts EG Niveau Adler

blau: Verwaltung / div. Öffentliche Nutzungen;

rot: Aula / Schulräume

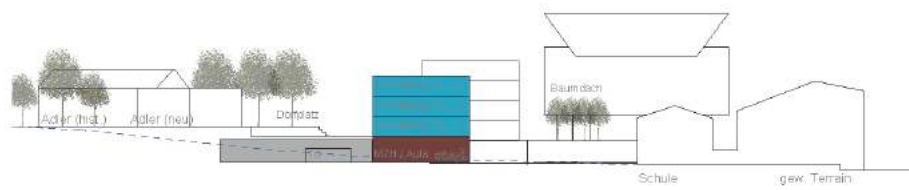


Abbildung 27: Neubau G als Bestandteil Punktbauten, Schnitt

blau: Verwaltung / div. Öffentliche Nutzungen;

rot: Aula / Schulräume

SV-4

Schule/Verwaltung
Parkhaus

14 SV-4: Parkhaus Zentrum / Schule / Verwaltung / Adler

SV4:
öffentliches Parkhaus

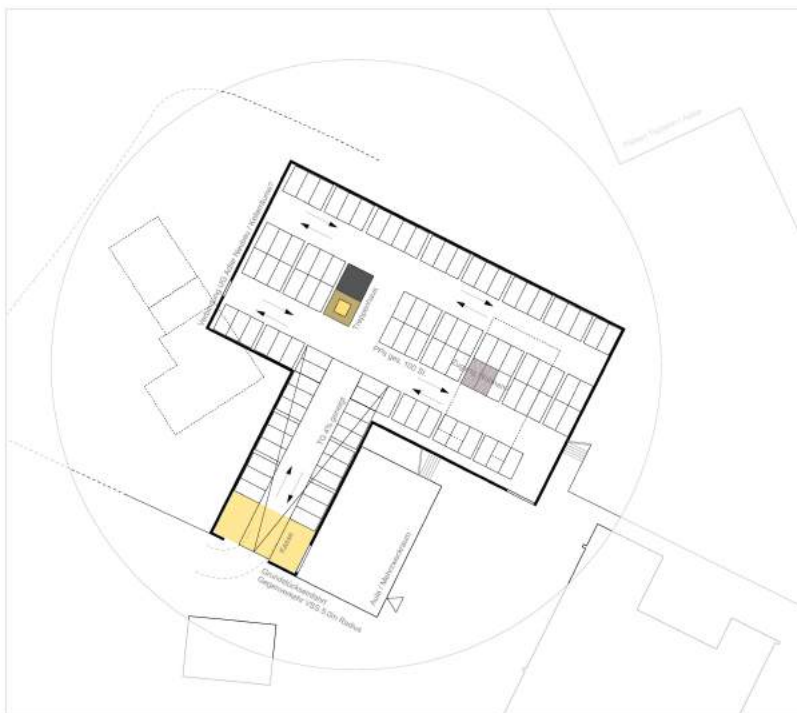
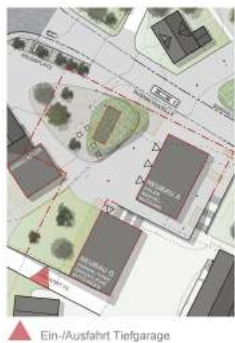


Abbildung 28: Öffentliches Parkhaus für Schule/Verwaltung/Adler/Zentrum

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Im neuen Dorfzentrum soll zur Deckung des Parkplatzbedarfes eine neue Tiefgarage entstehen. Diese enthält Parkplätze für Schule, Verwaltung, Besucher des Gasthof Adler sowie für Anwohnende der bestehenden angrenzenden Wohnbauten und für künftige Bewohnende des Neubaus A und Besucher des neuen Dorfzentrums im Allgemeinen. Gesamthaft soll die Tiefgarage ca. 100 Parkplätze enthalten.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Entscheid bzgl. Realisierung einer Tiefgarage zusammen mit Planung Adler / Baubereich A	Gemeinderat	Kurzfristig
Projektauftrag für Tiefgarage zusammen mit Projektierung Baubereich A (AD-2) und Neubau G (SV-3)	Gemeinderat/ Eigentümerschaft	Kurzfristig
Realisierung in Etappen	Gemeinderat	Mittel- Langfristig

Erläuterungen

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum wurde die dargestellte Variante für eine Tiefgarage erarbeitet.

Die Kosten hierfür lassen sich folgendermassen einschätzen (+/- 25%):

$$2'812\text{m}^2 \times 3.2\text{m} = 9'000\text{m}^3$$
$$9'000\text{ m}^3 \times 330\text{ Fr./m}^3 = 2'970'000.-\text{ CHF}$$

Die Zufahrt soll im vorgeschlagenen Konzept über die Adlermatte erfolgen. Alternativ ist im Rahmen einer vertieften Projektierung eine andere Zufahrt zu prüfen, wenn die Zufahrt über die Adlermatte Schulkinder auf dem Schulweg gefährdet.

Zwei Ausgänge sollen auf Ebene des Schulhauses liegen: einer unterhalb des geplanten Neubaus A und einer neben der geplanten Aula im Neubau G. Andererseits soll ein Zugang auf dem Dorfplatz Adler entstehen, wo dieser zur Belebung beiträgt. In diesem Zugangsbereich wird vorgeschlagen, ein öffentliches WC zu integrieren (unterirdisch).

Oberirdische Parkflächen werden im vorgeschlagenen Konzept reduziert. In Teilbereichen sollen jedoch oberirdische Parkplätze beibehalten werden (z.B. vor dem Gasthaus Adler, s. Konzeptplan Register 20).

Da ein Teil der Tiefgarage der Bereitstellung nötiger Parkflächen für das Gasthaus Adler und die Adler Mantelnutzung (Neubau A) dient, ist ein entsprechender Tiefgaragenteil von der Eigentümerschaft des Gasthauses Adler zu finanzieren. Der übrige Tiefgaragenteil, welcher Stellflächen für öffentliche Nutzungen (Zentrum, Schule, Verwaltung) enthält, ist von der Gemeinde zu finanzieren.

DP-1

Dorfplatz
Gesamtkonzept Dorfplatz
und Unterdorfstrasse

15 DP-1: Gesamtkonzept Dorfplatz/ Unterdorfstrasse/ Bushaltestellen

DP-1:
Gesamtkonzept Dorfplatz /
Unterdorfstrasse /
Bushaltestellen

Freirauminseln



Gestaltung Unterdorfstrasse:
Bsp. Kőniz



Abbildung 29: Gesamtkonzept Dorfplatz

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Im Bereich "Dorfplatz" soll eine neue Strassenraum-/ Platzgestaltung realisiert werden. Diese bezieht sich auf den Platzbereich vor dem Gasthaus Adler, die Unterdorfstrasse und den Platzbereich zwischen Alterszentrum und Einkaufszentrum Tschann. Die Gestaltung des Platzes ist mit der Erstellung zweier neuer Baukörper, die angrenzend entstehen sollen, abzustimmen (s. AD-2 und SV-3).

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Konkretisierung des Dorfplatzkonzeptes mit Kostenschätzung und Grundsatzentscheid bzgl. Umgestaltung Dorfplatz an der Urnenabstimmung	Gemeinderat	Kurzfristig

Erläuterungen

Das Aussenraumkonzept für das neue Zentrum Buchrains thematisiert bis zum Dorfplatz hin die dörfliche Struktur Buchrains in ihrer Kleinteiligkeit (s. AD-1) und geht dann in eine grosszügige Gestaltung des Dorfplatzes zu beiden Seiten der Unterdorfstrasse über.

Konkret soll die Strassenraum-/ Platzgestaltung im Bereich Dorfplatz geprägt sein durch einen einheitlichen Bodenbelag ohne Gehsteigkanten, welche räumlich strukturierend wirken. Ein Fries im Boden, Poller oder Beleuchtungselemente markieren die Grenze zwischen Strassenraum Unterdorfstrasse und Fussgängerbereich. Diese Begrenzung kann mit einem attraktiven Beleuchtungskonzept verbunden werden, das den Dorfplatz als Einheit erlebbar macht. Als Belag wäre - in Abgrenzung zum traditionell gestalteten Bereich „Alter Dorfkern“ - z.B. durchgehend Asphalt vorstellbar. Die wegfallenden Gehsteigkanten und der Verzicht auf private/grüne Vorbereiche sollen den „Dorfplatzbereich“ ebenfalls vom Bereich „Alter Dorfkern“ unterscheiden.

Die offene Gestaltung des Strassenraumes soll per se zu einer Verkehrsberuhigung beitragen, da von den PKW-Fahrern eine erhöhte Aufmerksamkeit gefordert wird (darüber hinaus sollen Tempo 30 oder Tempo 20 geprüft werden).

Als Beispiel, wie eine derartige Gestaltung aussehen kann und wie entsprechende Massnahmen zur Verkehrsberuhigung beitragen können, dient z.B. Köniz.³⁹



Abbildung 30: Strassenraumgestaltung Köniz

Die Strukturierung des Aussenraumes im Zentrumsbereich erfolgt über „grüne Inseln“, welche auch die Wahrnehmung des neuen Dorfplatzes prägen. Dies sind ebenerdige oder leicht erhöhte Aufenthaltsorte mit Baumdächern oder Pergolen, die individuelle Nutzungen haben (z.B. Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielbereiche o.ä.) und zum Verweilen einladen (s. DP-2 und DP-3). Insgesamt sollen die Inseln verschiedene Funktionen für verschiedene Nutzergruppen enthalten.

39 Die Schwarzenburgstrasse in Köniz ist Kantonsstrasse (30er Zone), an der auch parallel zur Strasse geparkt wird. Dies gilt es in Buchrain zu vermeiden. Gestalterische Massnahmen und Wirkungen liessen sich jedoch übertragen. Zu Details und zur Wirkungsanalyse s. z.B.

<http://www.bve.be.ch/bve/de/index/strassen/strassen/kantonsstrassen/projekte.html>

Es wird vorgeschlagen, die „Inseln“ gesamthaft organisch zu gestalten - in Abgrenzung zum Bereich „Alter Dorfker n“, wo eine orthogonale Formensprache vorherrschen soll (s. AD-1).

Beispiele für die Gestaltung dieser Inseln:

Abbildung 31 und Abbildung 32: Prinzenplatz, Kamp Lintfort





Abbildung 33: Brunnen Winterthur



Abbildung 34 und Abbildung 35: Innenhof CSS



Die grösste Insel soll auf dem Platz Bereich Adler (s. AD-2) liegen und mit einem Pergola-artigen Dach in eine neu zu gestaltende Bushaltestelle übergehen. Zur Belebung des neuen Dorfplatzes ist der Versatz der Bushaltestelle zu prüfen (s. Konzeptplan Register 20). Auf der gegenüber liegenden Dorfplatzseite Tschann soll die Bushaltestelle ebenfalls umgestaltet und mit einen Kiosk-Pavillon verbunden werden (s. DP-3).



Abbildung 36: Beispiel für Formensprache des Kiosk

Zum Vorgehen

Es wird vorgeschlagen die dargestellte Konzeptidee in einem Projektauftrag konkretisieren zu lassen (s. auch Konkretisierungen in DP-2 und DP-3).

Folgende Angaben können gesamthaft die Basis für den Planungsauftrag bilden:

Charakter des Dorfplatzes

- Einheitliches Gestaltungskonzept Dorfplatz Bereich Adler (s. DP-2) / Dorfplatz Bereich Tschann (s. DP-3) / Unterdorfstrasse
- Einheitlicher Bodenbelag für Dorfplatz Bereich Adler (s. DP-2) / Dorfplatz Bereich Tschann (s. DP-3) / Unterdorfstrasse
- Gestaltungskonzept Dorfplatz steht in Beziehung zu Gestaltungskonzept Alter Dorfkern und Aussenraum Schule

Gestaltung Unterdorfstrasse

- Barrierewirkung Unterdorfstrasse wird reduziert
- Verkehr wird durch Gestaltung Unterdorfstrasse beruhigt
- Gestaltungsgrundsatz Unterdorfstrasse: Strasse – Niederschwellige Markierung (z.B. Fries in der Strasse, Poller o.ä.) – Fussgängerbereich – Fassade der Bauten im Zentrumsgebiet

Gestaltung Bushaltestellen

- Bushaltestelle wird auf Seite Adler zum Platz versetzt
- Bushaltestelle auf Seite Tschann integriert eine Kiosknutzung
- Bushaltestellen werden mit Pergola-artigem Dach in einheitliches Gestaltungskonzept (s.o.) integriert

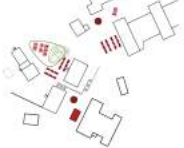
DP-2

Dorfplatz
Dorfplatz: Bereich Adler

16 DP-2: Dorfplatz: Bereich Adler



Raum für Markt / Dorffest /
Fasnacht / Chilbi



Freirauminself



Geänderte Nutzung /
Geänderte Raumstruktur
Neue Gebäudeteile



Abbildung 37: Dorfplatz Bereich Adler

Ausgangslage / Aufgabenstellung

Der Dorfplatz Bereich Adler soll zusammen mit dem Strassenraum der Unterdorfstrasse und dem Aussenraum um das Einkaufszentrum Tschann den neuen Dorfplatz resp. den zentrale Begegnungsbereich in Buchrain bilden. Der Dorfplatz Bereich Adler ist somit einer der zentralen Orte im neuen Dorfzentrum. Das Entwicklungskonzept Dorfzentrum zeigt eine Vision für dessen Gestaltung über die Unterdorfstrasse hinweg auf.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Projektierung und Realisierung Dorfplatz Bereich Adler (Versatz der Bushaltestelle prüfen) in Koordination mit Massnahmen D-1, D-3, SV-3, AD-2	Gemeinderat / Eigentümerschaft	Kurz- Mittelfristig

Weitere Massnahmen s. DP-1

Erläuterungen

Die grösste der unter DP-1: Gesamtkonzept Dorfplatz / Unterdorfstrasse / Bushaltestellen angesprochenen „Inseln“ liegt im vorgeschlagenen Konzept auf dem Dorfplatz Bereich Adler. Sie gleicht hier den Geländesprung aus. So soll in Richtung der Neubauten (s. AD-2 und SV-3) eine Kante entstehen, die z.B. für Sitzstufen genutzt werden kann. Im oberen Bereich wird vorgeschlagen, dass die Insel ebenerdig auf den Adlerplatz übergeht.

Der Bodenbelag unterscheidet sich im dargestellten Konzept im Inselbereich vom übrigen Belag (z.B. strukturierter Plattenbelag statt Asphalt). Auf der Insel stehen Bäume, die Schatten spenden; es gibt verschiedene Sitzgelegenheiten. So soll die Insel z.B. auch für Veranstaltungen genutzt werden können (Markt, Fasnacht etc., Aufstellen von Ständen o.ä.).

Im vorgeschlagenen Konzept geht die „Insel“ mit einem pergola-artigen Dach in die neu gestaltete Bushaltestelle über und enthält auch den Abgang zur unter dem Platzbereich gelegenen Tiefgarage. Um das Konzept realisieren zu können, ist der Versatz der Bushaltestelle zu prüfen (s. Konzeptplan Register 19).

Auf Wunsch der Eigentümerschaft Adler wurde der „Spycher“ im vorgeschlagenen Entwicklungskonzept Dorfzentrum auf der Seite des bestehenden Aussenraumes des Gasthofes platziert. Im Sinne einer Belebung des Zentrums ist jedoch auch eine Platzierung auf dem Dorfplatz Bereich Adler zu prüfen, wo der „Spycher“ z.B. als Bar markant zur Belebung beitragen könnte. Alternativ könnten vom Dorfplatz Bereich Adler z.B. ein Zugang zu einem Selbstbedienungsbereich des Gasthofes geplant werden. Mit einem Getränk könnte man sich im Sommer auf die Sitzstufen setzen. Alternativ wäre auch eine Bestuhlung, z.B. auf der „Insel“ vorstellbar.

Zum Vorgehen

Der Dorfplatz Adler könnte zusammen mit dem Umbau des Gasthauses Adler (s. AD-2) und der Erstellung der neuen Tiefgarage (s. SV-4) als einer der ersten Schritte der neuen Zentrumsgestaltung umgesetzt werden.

Abhängigkeiten

Die Gestaltung des Adlerplatzes ist abhängig von:

- Sanierung Gasthof Adler (s. Kap. AD-2)
- Neubau A: Mantelnutzung (s. AD-2)
- Neubau G: Diverse öffentliche Nutzungen (s. SV-3)
- Gebäude Unterdorfstrasse 4 (s. DP-4)
- Tiefgarage (s. SV-4)

DP-3

Dorfplatz
Dorfplatz: Bereich Tschann

17 DP-3: Dorfplatz: Bereich Tschann



Brunnen als "Aufenthaltsinsel"



Beispiel Kiosk und Bushaltestelle



- Geänderte Raumstruktur / Stärkere Umbaumaassnahmen
- Geänderte Nutzung / Geänderte Raumstruktur
- Neue Gebäudeteile



Abbildung 38: Dorfplatz Bereich Tschann

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Der Dorfplatzbereich Tschann soll dahingehend weiterentwickelt werden, dass er zur Belebung des neuen Zentrums beiträgt. Gesamthaft bedeutet dies: Die Gebäude Tschann, Aetas und Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus) werden im Erdgeschoss zum neuen Zentrumsbereich geöffnet (s. T-1 bis 3). Darüber hinaus soll der Dorfplatz Bereich Tschann zusammen mit der Unterdorfstrasse und dem Aussenraum um den Gasthof Adler den neuen Dorfplatz resp. die zentrale Begegnungszone in Buchrain bilden. Dies erfordert eine entsprechende Umgestaltung des Freiraums.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Projektierung und Realisierung Dorfplatz Bereich Tschann (Versatz der Bushaltestelle prüfen) in Koordination mit Massnahmen D-1, D-2, T-1 bis 3	Gemeinderat / Eigentümerschaft	Mittelfristig
---	--------------------------------	---------------

Weitere Massnahmen s. DP-1

Erläuterungen

Der Aussenraum im Bereich Tschann soll sich in das Gestaltungskonzept Dorfplatz (s. DP-1) einfügen. Einheitliche Gestaltungselemente sollen den Zwischenraum Tschann mit dem Adlerplatz verbinden. Deshalb ist der Dorfplatz Bereich Tschann ebenfalls geprägt durch „grüne Inseln“. Dies können hier, wie in den übrigen Bereichen, Pergolen sein oder räumlich gefasste Baumgruppen, die Sitzgelegenheiten, einen Brunnen, Spielbereiche o.ä. beinhalten, ebenerdig oder leicht erhöht sind und zum Verweilen einladen. Im Bereich Tschann wäre auch möglich, das Gestaltungskonzept zu erweitern und Sonnenzelte oder einen Pavillon zu erstellen.

Eine der Inseln soll im Aussenraum Tschann in jedem Fall den Abgang zur Tiefgarage enthalten (umgestalten), so dass dieser sich in das Gesamtkonzept einfügt. Eine andere Insel könnte den Aussenraum vor dem neuen Alterszentrum Aetas thematisieren (s. T-1).

Darüber hinaus soll der an der Unterdorfstrasse liegende Platzbereich Tschann die umgestaltete Bushaltestelle umfassen, in die auch ein Kiosk integriert wird. Beides zusammen soll einen Pavillon bilden, der formal mit der grössten „Insel“ auf dem Dorfplatz Bereich Adler korrespondiert (s. DP-2).

Zum Kiosk:

- Neubau mit Kiosk vor Tschann als verbindendes Element der Platzräume zu beiden Seiten der Unterdorfstrasse
- Gestaltung Kiosk nimmt Formensprache der Aussenraumgestaltung auf (oval, s.DP-1)

Abhängigkeiten

Die Gestaltung des „Tschannplatzes“ ist eng verknüpft mit der Gestaltung des Aussenraumes um das Gasthaus Adler (s. DP-2), da ein zusammenhängender Platz zu beiden Seiten der Unterdorfstrasse entstehen soll.

Darüber hinaus ist die Gestaltung des Tschannplatzes abhängig von:

- Rückbau Gebäude Unterdorfstrasse 4 (s. DP-4)

DP-4

Dorfplatz
Gebäude Unterdorfstrasse 4

18 DP-4: Gebäude Unterdorfstrasse 4

DP-4:
Unterdorfstrasse 3

Unterdorfstrasse 3



Geänderte Nutzung /
Geänderte Raumstruktur
Abbruch
Neue Gebäudeteile



Abbildung 39: Gebäude Unterdorfstrasse 4

Ausgangslage/Aufgabenstellung

Bedingt durch die Dorfplatzvorstellungen wird der Rückbau des Gebäudes Unterdorfstrasse 4 erforderlich.

Massnahmen zum Entwicklungskonzept

Aufgabe	Zuständigkeit	Zeithorizont
Rückbau Gebäude Unterdorfstrasse 4 im Rahmen der Massnahme DP-2 (Dorfplatz Bereich Adler)	Gemeinderat	Mittelfristig

Erläuterungen

Das Gebäude Unterdorfstrasse 4 ist durch seine Lage Bestandteil der Zentrumsentwicklung, wurde jedoch in seiner Gebäudestruktur im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum nicht vertieft untersucht.

Sein Rückbau im Rahmen der Gestaltung des neuen Dorfplatzes ist zwar insofern bedauerlich, als das Gebäude durch sein Erscheinungsbild zum Charakter des „Alten Dorfkerns“ beitragen könnte und zum jetzigen Zeitpunkt das Erscheinungsbild der Unterdorfstrasse markant prägt.

Eine Erhaltung des Gebäudes Unterdorfstrasse 4 erschwert aber die Dorfplatzbildung und die Sichtverbindungen zwischen den einzelnen Platzbereichen zu sehr.

Abhängigkeiten

Keine weiteren Angaben

19 Konzeptplan Mst. 1_500
Übersichtsplan bauliche Veränderungen Mst. 1_500

ANHANG
ENTWICKLUNGSKONZEPT
Dorfzentrum Bueri

dost stadtentwicklung gmbh
Neustadtstrasse 7
CH-6005 Luzern

20 Anhang: Workshops (Präsentationen und Voten)

20.1 Workshop 1

Am Workshop vom 6. Februar 2014 wurden die Ergebnisse der drei Teilprojekte (s. Kap. 1.4.), welche die Grundlage für das Entwicklungskonzept bildeten, von den Leitern der jeweiligen Projektgruppen vorgestellt und anschliessend im Plenum diskutiert.

20.2 Workshop 2

Am Workshop vom 05. Mai 2014 wurden basierend auf einer einleitenden Präsentation folgende Fragestellungen/ Aussagen zum Entwicklungskonzept Dorfzentrum diskutiert:

1. Wie beurteilen Sie das Konzept der 3 Bereiche Tschann – Alter Dorfkern – Schule mit unterschiedlichen Charakteren, die es zu erhalten und zu stärken gilt?
2. Das Zentrum Tschann hat keine wirkliche Verbindung zum Dorf. Es ist introvertiert und belebt die Aussenbereiche nicht. Wir schlagen vor das Zentrum so zu ergänzen und zu verändern, dass eine starke Verbindung zum Alten Dorfkern und zur Schule entwickelt wird.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind:

- Bauliche Erweiterung und Öffnung des Zentrums Tschann Richtung Alter Dorfkern und Richtung Platz
 - Erweiterung der Zentrumsnutzungen mit dem Neubau der Alterswohnungen. Einbezug Unterdorfstrasse 3 (Eglihaus).
 - Eingangsplatz bei der Bushaltestelle führt ins Zentrum
3. Im alten Dorfkern soll eine bauliche Erweiterung auf die dörfliche Struktur ausgerichtet sein. Die Freiräume sind wichtige Teile des Dorfbildes.

Wir schlagen Gebäude zwischen Adler und Schulhaus vor, welche alle erforderlichen Nutzungen aufnehmen können (Wohnen, Verwaltung, Aula/Mehrzwecksaal, Parkierung)

Basierend auf der Präsentation und der Diskussion dieser Fragestellungen/ Aussagen zum Konzept kamen die nachfolgend im Protokoll dargestellten Feedbacks seitens der Begleitgruppe. Die Inputs flossen in die weitere Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum ein.

20.3 Workshop 3

Am Workshop vom 21. August 2014 wurden basierend auf einer einleitenden Präsentation folgende Fragestellungen diskutiert:

1. Wie beurteilen Sie nun die neue Dorfmitte?
2. Wie beurteilen Sie die räumlichen Verbindungen zwischen Dorfmitte und den angrenzenden Plätzen Richtung Alterszentrum / Tschann und Richtung Adler / Schule?
3. Wie beurteilen sie das gesamte Entwicklungskonzept als Entscheidungsgrundlage für die künftigen baulichen und gestalterischen Massnahmen im Dorfkern?

Basierend auf der Präsentation und der Diskussion dieser Fragestellungen kamen die nachfolgend im Protokoll dargestellten Feedbacks seitens der Begleitgruppe, die ebenfalls in das Entwicklungskonzept Dorfzentrum eingearbeitet wurden.

Zudem wurden hier Aussagen zur Priorisierung der Massnahmen gemacht, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes Dorfzentrum zu prüfen sind.