

SIEGERPROJEKT: LEBENSWERTES DORFZENTRUM FÜR BUCHRAIN



Freiräume, wo heute Parkplätze sind: Blick vom heutigen Gemeindehaus auf den gemütlichen Adlergarten

Buchrain soll in den nächsten Jahren ein lebenswertes, schönes Dorfzentrum erhalten. Daran arbeiten die Gemeinde und ihre Projektpartnerin Eberli AG seit 2018. Jetzt steht das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs fest. Damit wird auch immer klarer, wie das neue Dorfzentrum dereinst aussehen wird.

Das Siegerprojekt hat die Jury und die Projektverantwortlichen überzeugt. Es passt optimal zu Buchrain. Wir freuen uns, Ihnen das Projekt jetzt vorstellen zu können. Alle wichtigen Fakten finden Sie im vorliegenden Flyer.

Zudem findet am 23.09.2021 um 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Schulzentrum Hinterleisibach eine Orientierungsversammlung statt und das Siegerprojekt wird danach öffentlich ausgestellt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, uns im Rahmen einer Bevölkerungsbefragung eine Rückmeldung zum Projekt zu geben. Wir sind gespannt auf Ihre Meinung!

Herzliche Grüsse

Gemeinderat Buchrain & Eberli AG



Blick vom Tschannhof auf Unterdorfstrasse und die grüne Ortsmitte: Dorfpark mit Wiese, Bäumen und sicheren Wegen

PROJEKT PASST ZU BUCHRAIN

Die Anforderungen an die Architekten beim Studienauftrag für Buchrains neues Dorfzentrum waren hoch: Die Freiflächen sollen Begegnungen erlauben und zusammen mit dem Schulhausplatz für Feste und Veranstaltungen genutzt werden können, die schützenswerten alten Häuser müssen erhalten bleiben, oberirdische Parkplätze sollen durch unterirdische ersetzt werden, Fuss- und Velowege müssen sicher und attraktiv sein. Zudem sollen die Wohnungen bezüglich Grösse und Preise gut durchmischt sein und Bewohnerinnen und Bewohner in allen Altersgruppen und Lebenslagen anziehen.

Hohe Anforderungen sehr gut erfüllt

Sieben Teams mit Architekten und Landschaftsarchitekten haben in den letzten Monaten intensiv an dieser Aufgabe gearbeitet. Sie haben im Sommer ihre Ergebnisse präsentiert. Eine breit abgestützte Jury unter der Leitung des Luzerner Architekten Andi Scheitlin hat die eingereichten Arbeiten beurteilt. Besonders wichtig waren bei der Beurteilung drei Punkte:

- Das neue Dorfzentrum muss attraktiv, lebenswert und identitätsstiftend sein.
- Die Verkehrserschliessungen sollen für alle sicher sein (egal ob mit Auto, Velo oder zu Fuss) und das Projekt zu möglichst wenig Mehrverkehr führen.
- Die Freiräume und Plätze müssen vielseitig nutzbar sein sowie viele Bäume, Büsche und Wiesenflächen erhalten, die Gebäude müssen ansprechend und ökologisch nachhaltig gebaut sein.

Grosszügige Freiräume und sicheres Wegnetz

Gewonnen hat den Architekturwettbewerb das Team Roider Giovanoli Architekten GmbH mit den Landschaftsarchitekten von Bernhard Zingler Landscape Projects aus Zürich. Ihr Projekt hat die

Jury mit grosszügigen Freiräumen und optimaler Anordnung der Gebäude überzeugt. Möglich ist das, weil sie die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in wenigen, kompakten Gebäuden zusammenfassen und die Parkplätze unterirdisch gebaut werden. Das erlaubt auch ein klares und sicheres Wegnetz und eine gute Verbindung über den neuen Dorfpark zum Einkaufszentrum Tschannhof. Zudem passen die Gebäude des Siegerprojekts bezüglich Höhen und Platzierungen bestens zu den bestehenden Bauten wie zum Beispiel dem Tschannhof oder dem Bau an der Hauptstrasse 14 A bis C. Erhalten wird das historische Gasthaus Adler. Mit Erweiterungsbauten wird es sanft modernisiert, erneuert und erhält einige schöne Gästezimmer. Das ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb und das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben. Von der Infrastruktur um den Adler mit Saal und Seminarraum wird künftig auch die Gemeinde profitieren können.

Modernes Dienstleistungszentrum für Bevölkerung

Geplant sind zudem Nutzungen für das Gewerbe sowie ein Dienstleistungszentrum mit Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Ludothek, schulergänzenden Tagesstrukturen sowie öffentlich nutzbaren Sitzungszimmern und Arbeitsplätzen. Das Dienstleistungszentrum ersetzt die heutige Gemeindeverwaltung, die rund 50 Jahre alt und bezüglich Energieverbrauch, Raumeinteilung und Infrastruktur komplett veraltet ist.

Tschann-Wiese bleibt frei

Insgesamt ist das Projekt sehr massvoll und auf die Bedürfnisse Buchrains abgestimmt. Die Wiese beim Alterszentrum Tschann bleibt vorerst bewusst frei, ist Teil des Dorfparks und steht für Zwischennutzungen zur Verfügung.



Wegweisend

Buchrain fehlt ein attraktives und lebendiges Dorfzentrum. Es entsteht im Rahmen des «Generationenprojekts Buchrain Dorf» in den nächsten Jahren. Das Projekt ist für Buchrain in allen Belangen wegweisend und eine Investition in die Zukunft. Aktuell wirtschaftlich schlecht genutztes Bauland im Zentrum wird besser genutzt und hilft mit, die finanzielle Situation der Gemeinde langfristig zu verbessern. Das Siegerprojekt überzeugt uns alle im Gemeinderat. Es passt mit seinen massvollen Bauten und attraktiven Plätzen optimal zu Buchrain. Sicher wird es noch Anpassungen geben. Das ist wichtig und normal in einem solchen Prozess. Wir freuen uns nun auf die Rückmeldungen aus der Bevölkerung. Sie helfen uns, in den nächsten Planungsschritten das Siegerprojekt weiterzuentwickeln.

Ivo Egger, Gemeindepäsident

GROSSZÜGIGE FREIRÄUME, ATTRAKTIVE GEBÄUDE, SICHERE WEGE



KENNZAHLEN ZUM SIEGERPROJEKT

Das Siegerprojekt sieht folgende Elemente vor:

- 6 Gebäude mit 1 - 5 Stockwerken
- 107 Wohnungen: 57 % Eigentum, 43 % Miete
- 3 Plätze und 2 Innenhöfe
- 94 Parkplätze in der Einstellhalle
- Überbauungsziffer 0,35

Im Rahmen der Überarbeitung des Projekts sind Änderungen noch möglich und zu erwarten.

ÜBERZEUGENDES KONZEPT SIEGERPROJEKT

BESTEHENDES WEITERFÜHREN

- Das Siegerprojekt nimmt Formen der Gebäude in der Umgebung auf, entwickelt sie weiter und führt sie in einem vielfältigen Zentrum zusammen. Statt eines neuen, auf sich bezogenen Zentrums, das alles rundherum alt erscheinen lässt, wertet das Projekt die bestehenden Bauten auf.
- Der historische Teil des Gasthofs Adler wird erhalten, modernisiert und mit einem Anbau ergänzt, damit ein wirtschaftlicher Betrieb wieder möglich ist.

FLEXIBEL UND NACHHALTIG

- Die Gebäude zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsflexibilität aus und können je nach Bedarf als Wohn-, Büro- oder Gewerberaum genutzt werden. Neben den ökologischen Aspekten bei der Erstellung und dem Betrieb eines Gebäudes ist diese Flexibilität von entscheidender Bedeutung für eine langfristige und nachhaltige Nutzung.
- Bei den Bauten achtet man auf Nachhaltigkeit in Bezug auf Energiebilanz und Materialien. Beim Dienstleistungszentrum wird die Verwendung von Holz geprüft.

ATTRAKTIVE FREIRÄUME BRINGEN LEBENSQUALITÄT

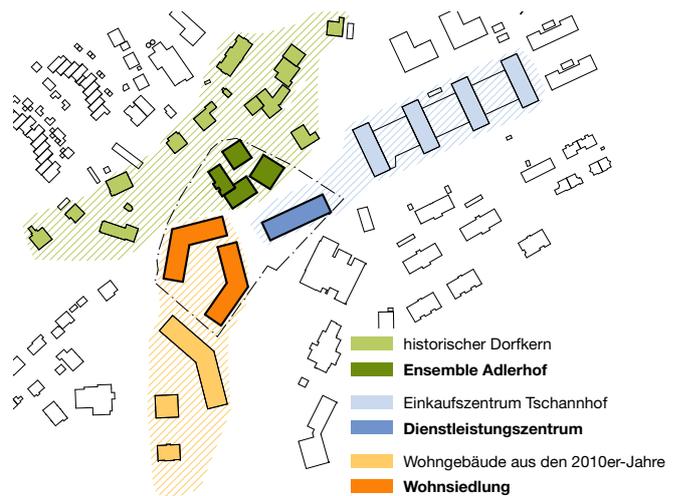
- Wenige, dafür grössere Gebäude lassen viel Freiraum, der zum Verweilen und Sichbegegnen einlädt. Buchrain erhält mit dem Dorfpark zwischen dem Tschannhof und dem neuen Zentrum eine grüne Ortsmitte. Vor dem Adler entsteht der gemütliche Adlergarten mit Bäumen und einem plätschernden Wasserbecken. Der Chilbiplatz steht für Grossanlässe zur Verfügung. Zwischen den Wohngebäuden wächst ein „Wohnwald“ mit viel Aufenthaltsqualität.
- Viele Grünflächen, Bäume und entsiegelte Böden sorgen für ein klimaoptimiertes Dorfzentrum. Grosszügige Blumenwiesen mit Sitzelementen bilden Aufenthaltsbereiche und begrenzen die Wege.
- Durch das neue Dorfzentrum bilden sichere Fuss- und Velowege neue Verbindungen. Treppen und barrierefreie Wege verbinden die unterschiedlichen Niveaus.
- Autos nutzen die verkehrsberuhigte Strasse und fahren ab der Hauptstrasse in die Tiefgarage. Die für die erste Baustufe nötige Zufahrt ab der Unterdorfstrasse ist ab der zweiten Etappe den Velos vorbehalten.

KURZ ERKLÄRT: SO LEBT ES SICH IM NEUEN DORFZENTRUM

Der Dorfpark verbindet auf einer Achse den Tschannhof, die neu gestalteten Bushaltestellen und das Dorfzentrum. Als grosser Platz für Chilbi und Fasnacht bleibt der Schulhausplatz als Chilbiplatz bestehen. Die heutigen Parkplätze verschwinden in die Tiefgarage. Der Chilbiplatz und der Dorfpark sind durch eine grosszügige Treppe verbunden, auf der auch mal die Monsterguggler oder die Musikgesellschaft Perlen-Buchrain auftreten.

Zwischen Dorfpark und Chilbiplatz entsteht das Dienstleistungszentrum. Auf dem Niveau des Dorfparks und im Stockwerk darüber sind der zentrale Empfang der Gemeinde, die neue Bibliothek, Büros für die Verwaltung, sowie Sitzungszimmer und öffentliche Arbeitsplätze vorgesehen. Auf der Höhe des Schulhausplatzes entstehen neue Räume für die schulergänzenden Tagesstrukturen und die Ludothek. Im 2. und 3. Stock sowie im Attikageschoss gibt es Wohnungen.

Im Südwesten entstehen zwei Wohnhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Grösse. Auf fünf Etagen gliedern sie sich um einen grünen Innenhof. Die Erd-



Ortsbauliches Konzept

Formen der Gebäude im Norden, Süden und Osten werden von den neuen Gebäuden im Zentrum aufgegriffen und weitergeführt.



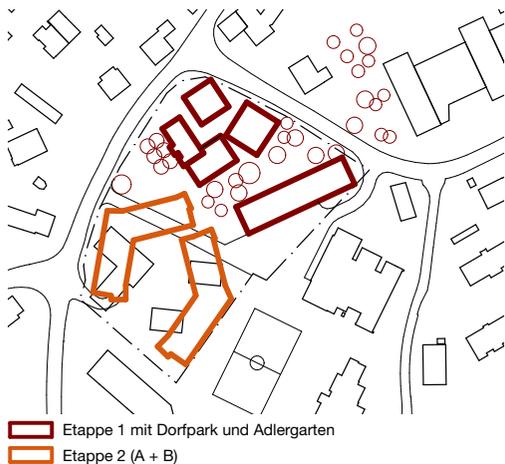
Freiraumkonzept

geschosswohnungen verfügen über eigene Gärten, die Attikawohnungen über viel Weitblick. Die Höhe der Häuser orientiert sich am bestehenden Nachbargebäude an der Hauptstrasse.

Der historische Teil des Gasthofs Adler wird erhalten. Das Gebäude wird nach Süden erweitert und modernisiert. Geplant sind eine Bar und im Obergeschoss einige Gästezimmer. Im Erweiterungsbau entstehen Kleinwohnungen und Studios. Gegen die Kreuzung Hauptstrasse – Unterdorfstrasse beherbergt das neu entstehende Gebäude im Erdgeschoss Gewerbefläche. Darüber sind Wohnungen oder Dienstleistungsangebote möglich. Angrenzend an den Adler entsteht ein multifunktionaler Raum, der vom Adler bewirtet wird und bei Bedarf von der Gemeinde oder von Dritten für Veranstaltungen gemietet werden kann. Die Gartenwirtschaft des Adlers wird räumlich zum neuen Adlergarten geöffnet. Der historische Spycher erhält einen neuen Standort.

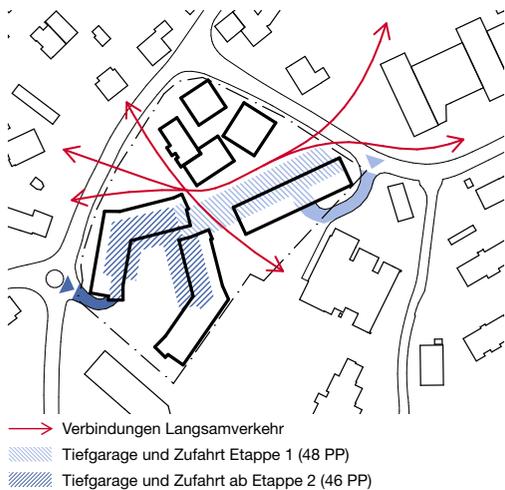
Das Siegerprojekt hält die Vorgaben der neuen Ortsplanung ein, der die Bevölkerung im Juni zugestimmt hat.

ETAPPIERUNG

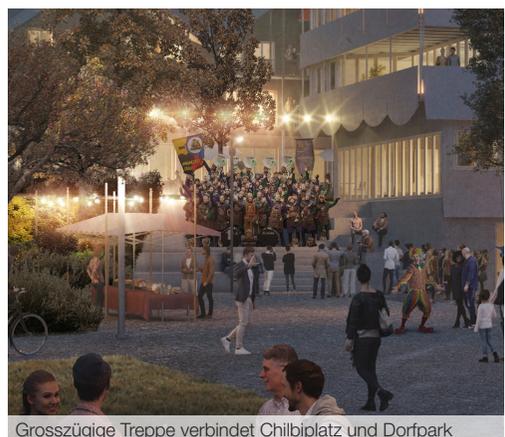


Der Bau erfolgt in mehreren Etappen. Zuerst werden die Gebäude im Norden und Osten (Adler-Areal und Dienstleistungszentrum) realisiert, dann die Wohngebäude im Westen. So ist sichergestellt, dass die Gemeindeverwaltung jederzeit ein Zuhause hat. Auch können dank der Etappierung die Einschränkungen durch die Bauarbeiten möglichst gering gehalten werden.

ERSCHLIESSUNG



Parkplätze verschwinden in die Tiefgarage und schaffen so Platz für Freiräume. Die Zufahrt für Autos erfolgt ab der Hauptstrasse, während der Bauzeit teilweise ab der Unterdorfstrasse.



Grosszügige Treppe verbindet Chilbiplatz und Dorfpark

WEITERES VORGEHEN: BEVÖLKERUNG ENTSCHEIDET MIT

Den Projektpartnern Gemeinde Buchrain und Eberli AG war bei der Entwicklung des Projektes wichtig, dass die Bevölkerung einbezogen wird und auch über das Projekt demokratisch entscheiden kann. Bereits in der Anfangsphase haben sie eine breit abgestützte Begleitkommission eingesetzt, die an Workshops gemeinsam mit dem Gemeinderat die Rahmenbedingungen und Grundanforderungen an das Projekt definiert hat. Dabei haben unter anderem alle Parteien sowie auch Vertretungen von Gewerbe und Dienstleistern mitgearbeitet.

In einem nächsten Schritt wird nun das Siegerprojekt der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, in einer Befragung Rückmeldungen zu geben. Dann wird das Projekt detaillierter ausgearbeitet und ein Gestaltungsplan erstellt. Dieser wird öffentlich aufgelegt und muss vom Gemeinderat genehmigt werden.

Geklärt wird auch, welche Landgeschäfte (Bereinigung Parzellen, Abtausch von Flächen, Baurechtsverträge u. Ä.) notwendig sind und wie die Finanzierung erfolgt. Heute gehört das Land im Planungssperimeter der Gemeinde (Gemeindehaus, Schulhausareal, Adlermatte 1), der Eberli AG (Kaufrecht Adler-Parzelle) sowie privaten Dritten (Adlermatte 2). Die Bevölkerung wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hier entscheidend mitbestimmen können.

Noch definiert wird, wer bei welchen Bauten die Bauherrschaft übernimmt und wer die Arbeiten ausführt. Auch bei der Realisierung wird – wo gesetzlich erforderlich – die Bevölkerung entscheiden können, beispielsweise über einen Baukredit.

Sind die offenen Fragen geklärt, erfolgen die Ausarbeitung der Baupläne und das übliche Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage der Detailunterlagen.

Läuft alles ideal, kann der Baustart 2024 erfolgen.

MEILENSTEINE PROJEKT





Raum für Veranstaltungen: Blick vom Schulhaus auf Chilbiplatz, Wohngebäude und Dienstleistungszentrum

INFORMATIONEN / BEVÖLKERUNGSBEFRAGUNG

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG

Donnerstag, 23.09.2021, 19.30 Uhr,
Mehrzweckhalle Schulzentrum Hinter-
leisibach (Zutritt nur mit Covid-Zertif-
kat 3G - geimpft, genesen, getestet)

BEVÖLKERUNGSBEFRAGUNG

Ihre Rückmeldungen zum Genera-
tionenprojekt nehmen wird bis zum
24.10.2021 gerne entgegen.
Sie können dafür den Onlinefragebo-
gen verwenden ([www.generationen-
projektbuchrain.ch/befragung](http://www.generationenprojektbuchrain.ch/befragung)) oder
einen Fragebogen bei der Gemeindev-
verwaltung beziehen.

DETAILLIERTE UNTERLAGEN

www.generationenprojektbuchrain.ch

Auf unserer Webseite finden Sie:



- Ergebnisse des
Studienwettbewerbs
- Jurybericht
- Onlinefragebogen

AUSSTELLUNG

Das Siegerprojekt und andere Pro-
jekte aus dem Wettbewerb sind vom
24. bis zum 28.09.2021 in der Aula
des Schulzentrums Hinterleisibach
ausgestellt. Besuchen Sie uns!

Öffnungszeiten:

Freitag 24.09.	16-20 Uhr
Samstag 25.09.	11-18 Uhr
Sonntag 26.09.	9-12 Uhr
Montag 27.09.	16-20 Uhr
Dienstag 28.09.	8-12 Uhr

Am Freitagabend, am Samstag und
am Sonntag (24. bis 26.09.) sind Pro-
jektverantwortliche für Fragen und
Rückmeldungen vor Ort.

Das Modell des Siegerprojekts und
die Visualisierungen sind zudem vom
29.09. bis zum 24.10.2021 im Ein-
kaufszentrum Tschannhof ausgestellt.



Gemeinderat Buchrain

Der Gemeinderat treibt das "Genera-
tionenprojekt Buchrain Dorf" aktiv vor-
an. Der Einbezug der Bevölkerung mit
regelmässigen Informationen und Be-
völkerungsbefragungen ist für ihn zent-
ral. Die Rechnungs-, die Bildungs- und
die Gemeindeplanungskommission
sind in Teilprojekte involviert und werden
auch künftig einbezogen.

PROJEKTTRÄGERSCHAFT

Getragen wird das Projekt von einer
Projektorganisation, gebildet aus dem
Gemeinderat und der privaten Pro-
jektpartnerin Eberli AG aus Sarnen.
Eberli ist bereit, die Zentrumsentwick-
lung gemeinsam mit der Gemeinde
zu realisieren. Sie besitzt einen Kauf-
rechtsvertrag für die Parzelle des his-
torischen Gasthauses Adler mitten in
Buchrain und will das Gasthaus im
Herzen des Dorfes erhalten und sanft
modernisieren.

Die Partnerschaft zwischen der Ge-
meinde und der erfahrenen privaten
Partnerin ermöglicht Buchrain ein
zukunftsweisendes Projekt. Dabei
steht ein sorgfältiger Umgang mit den
Finanzen und Personalressourcen der
Gemeinde im Zentrum.



Geschäftsleitung Eberli AG

Die Eberli AG ist im Besitz von drei
Schweizer Aktionären mit Mehrheitsak-
tionär Alain Grossenbacher. Sie hat
grosse Erfahrung in ähnlichen Projek-
ten. Eberli ist beziehungsweise war in
den letzten Jahren an wegweisenden
Projekten beteiligt: Zentrumsentwick-
lungen, Wohnüberbauungen, Hotel-
bauten, Athletikzentrum OYM in Cham,
Pilatus Arena Kriens, Swissporarena in
Luzern.