



BUCHRAIN
GENERATIONENPROJEKT



Generationenprojekt

Info-Veranstaltung vom 23. März 2023



Lebenswertes Dorfzentrum für Bueri



Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Grusswort Gemeindepräsident

«Zentrales Projekt für Buchrain:

ein lebendiges Zentrum, wo man sich trifft, wo man lebt, in der Nähe alles findet und das Bueri stärkt – alle profitieren.»

Ivo Egger,
Gemeindepräsident



EBERLI.



B U C H R A I N



Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Zur Erinnerung: Stand Wettbewerb



Rückmeldungen aus Mitwirkung ernst genommen

- Gebäudevolumen Haus an der Kreuzung → bei Überarbeitung berücksichtigt
- Erschwinglicher Wohnraum < > Steuererträge erhöhen → breites Angebot an Wohnungen
- Einbezug Strassenraum → unbestritten wichtig, wird im Rahmen der kommenden Planungsarbeiten sorgfältig bearbeitet
- Parkierung → Grundsätze richtig, Ausarbeitung erfolgt in der kommenden Planungsphase
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept → Gewicht des Themas erkannt, wird im Rahmen der Planungsarbeiten entsprechend bearbeitet

Nov. 2022: Eigentumskonzept geklärt



Baufeld	Objekt	Entwicklerin	Bauherrin	Realisatorin
1	DLZ	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreib.
2	Adler-Ensemble	Eberli AG (Gemeinde)	Investor	Eberli AG
3	Wohnbau Nord	Eberli AG (Gemeinde)	Investor	Eberli AG
4	Wohnbau Süd	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	offen
5	Freiflächen	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreib.
	Strassenraum	Gemeinde	Gemeinde	Ausschreib.

Arbeiten der vergangenen Monate

- Einbezug EBP Schweiz AG: Professionelle Begleitung in Prozessmanagement, fachliche Unterstützung
- Städtebaulicher Vertrag Gemeinde – Eberli AG entworfen
- Gespräche mit potenzieller Investorin geführt, gegenseitig kennengelernt
- Entwurf Botschaft erarbeitet, Vernehmlassung durchgeführt, Vorbereitungen für Urnenabstimmung gestartet
- Entscheid Verzicht Mehrzwecksaal, daher Überarbeitung Adler-Ensemble

Themen

- | | |
|---|---|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Das neue Adlerkonzept

Die Überarbeitung erfolgte in
Begleitung von

- Andi Scheitlin, Jury-Präsident
- Benno Vogler, kant. Denkmalpflege

Besten Dank für die wertvolle
Unterstützung.



Überarbeitung Adler-Ensemble



Überarbeitung Adler-Ensemble



Stand Wettbewerb



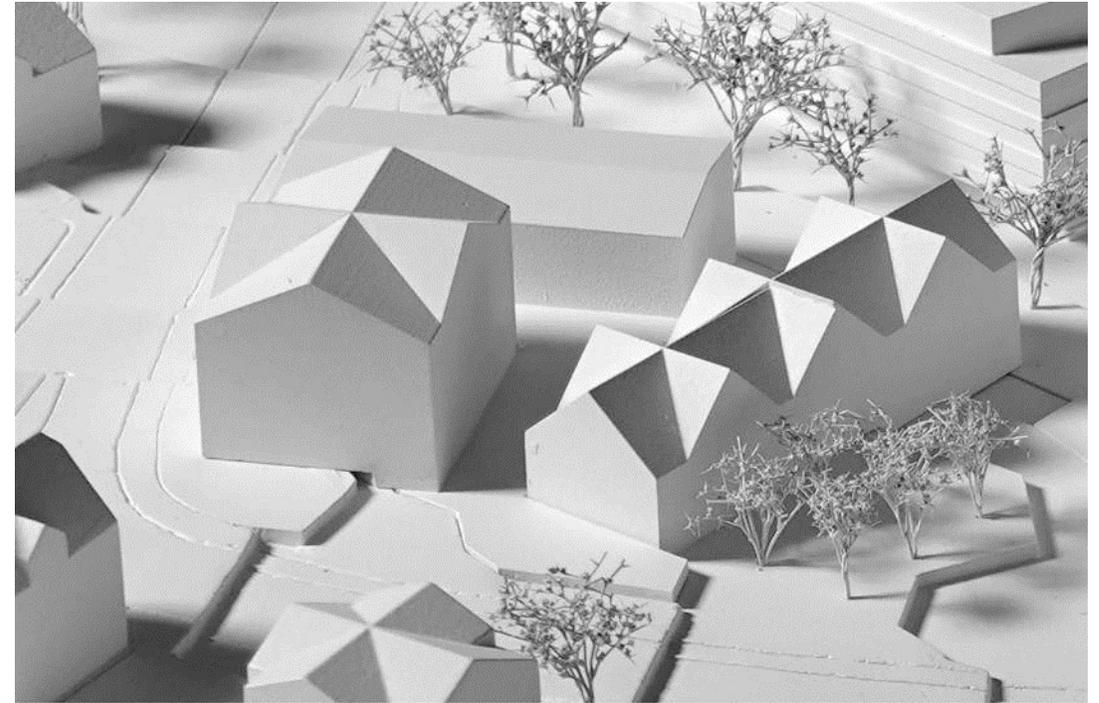
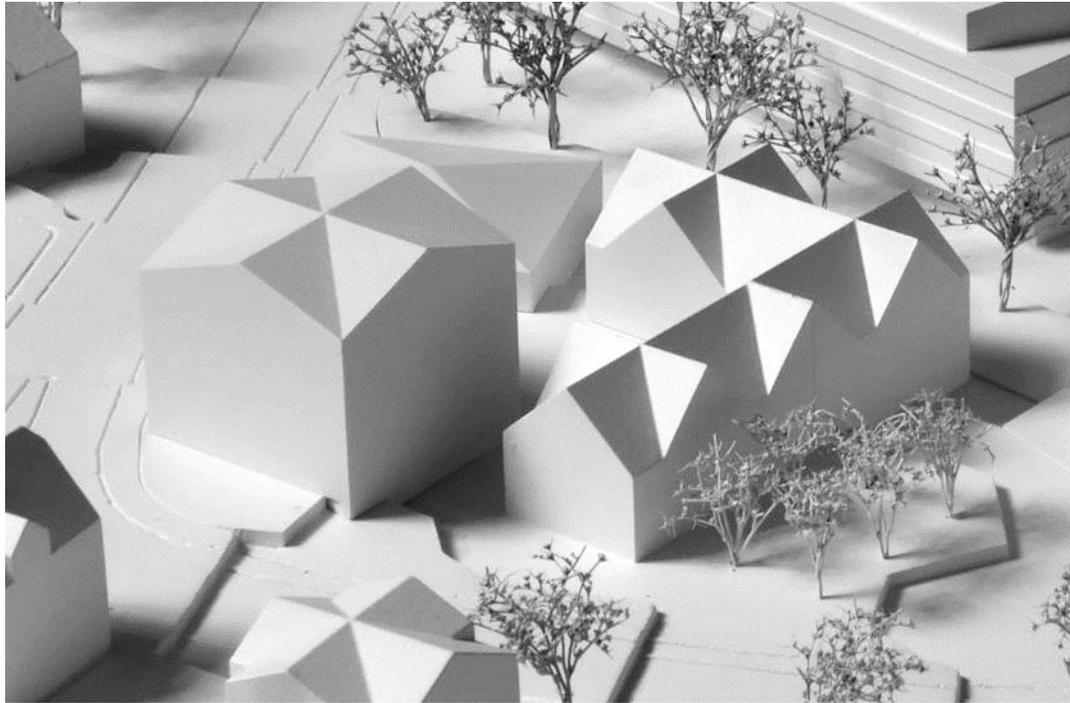
Überarbeitetes Adler-Ensemble

Jurypräsident: «Einfacher, klarer und belebt Dorfpark»

- Wichtig: Qualität musste gleichwertig bleiben
- Unverändert: 3 Bauten, die zur Umgebung und zu Buchrain passen
- Verbesserung des Nutzungskonzepts
- Baukörper Adler einfacher und klarer
- Belebung des Dorfparks durch
 - Bar / Bistro im Sockelgeschoss zum Dorfpark
 - Gewerbeflächen in den Neubauten
- Besseres Betriebspotential gegenüber einem selten genutzten Mehrzwecksaal



Korrektur der Baukörpererstellung und Dimension

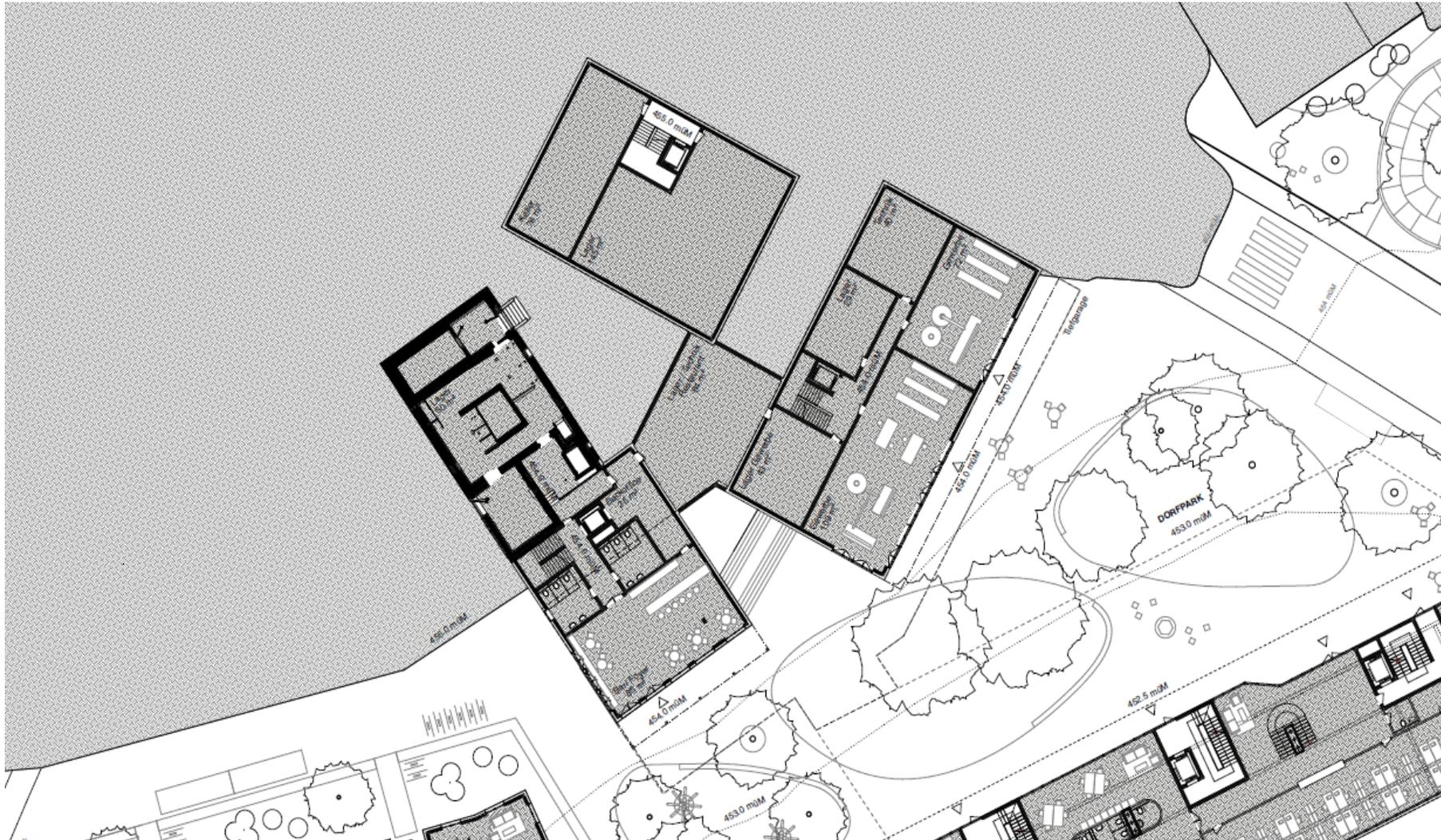


Denkmalpflege hat keine Einwände: «Unterschiede klar ersichtlich»

- Adler ist wichtiges, identitätsstiftendes Gebäude
- Gebäude wurde historisch immer wieder verändert, heutiger Saal nicht denkmalgeschützt
- Denkmalschutz stützt die Konzeptanpassung:
 - Denkmalwert bleibt erhalten
 - Anbau wirkt harmonisch und selbstverständlich
 - Unterschied zwischen Alt und Neu gut ablesbar
 - Anpassungen der Vergangenheit geben Gestaltungsspielraum für Zukunft



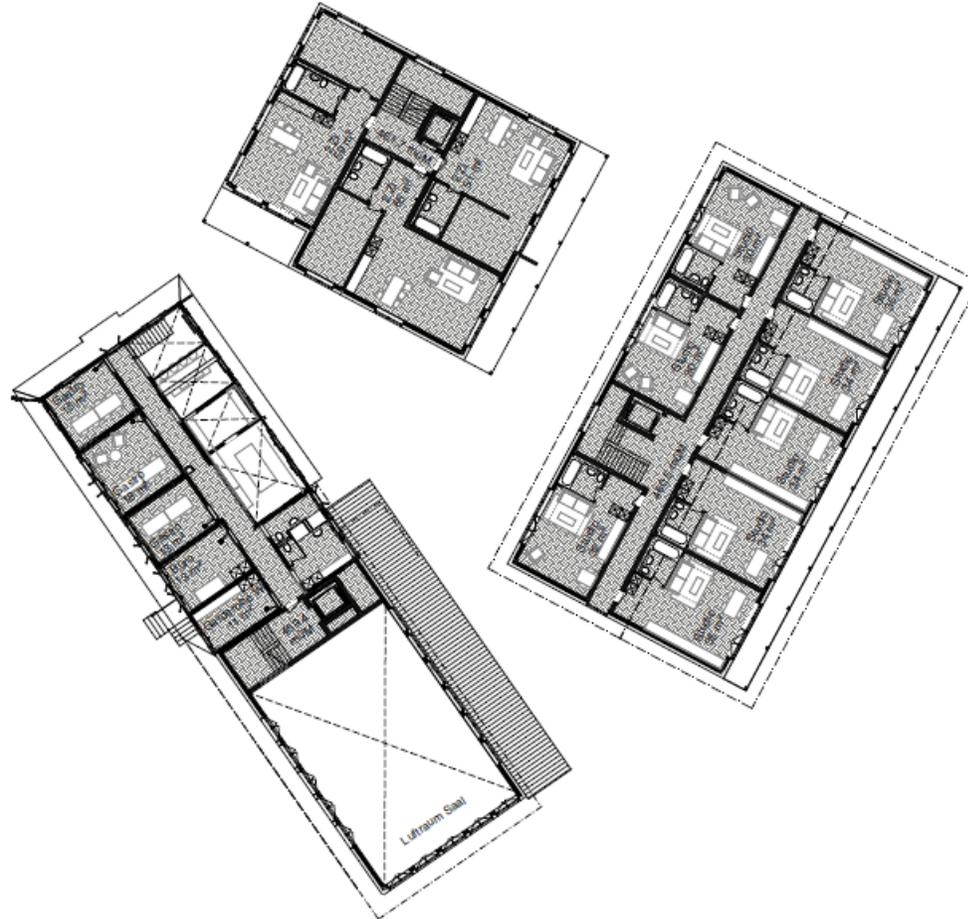
Überarbeitetes Nutzungskonzept



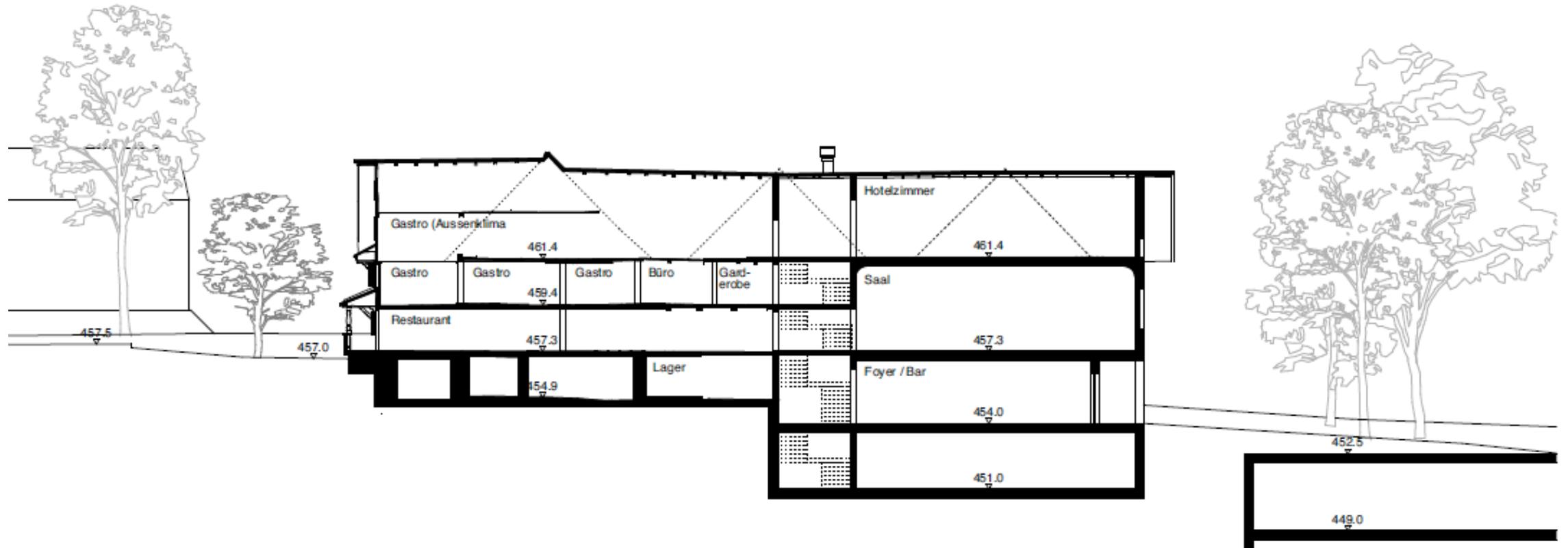
Ebene 0 / Dorfpark
Foyer-Bar und Gewerbe



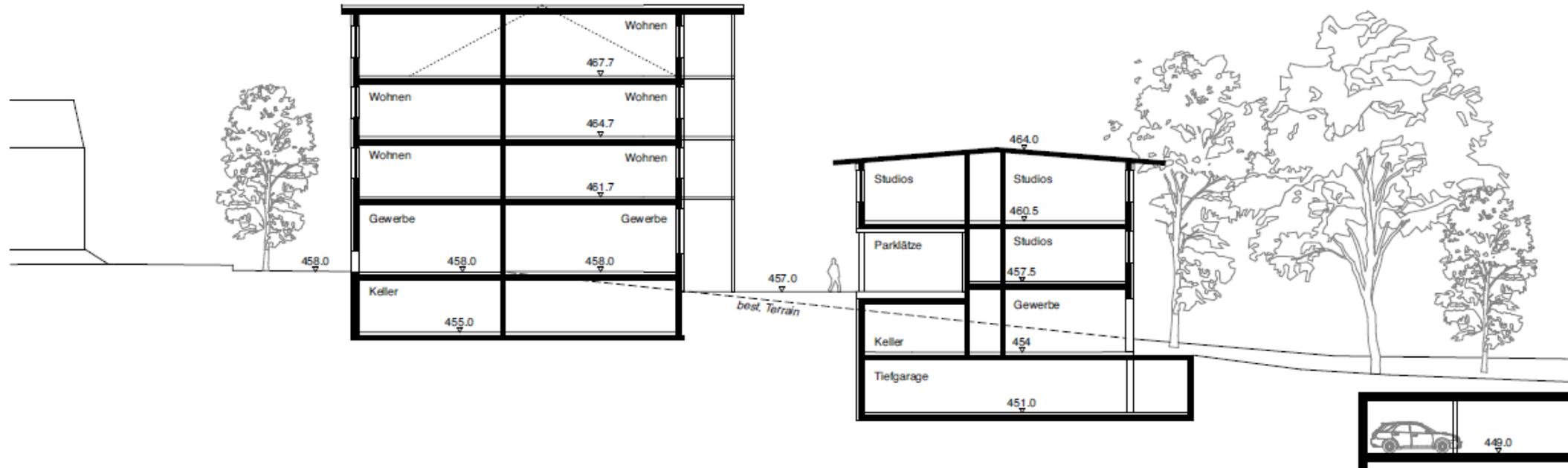
Ebene 1
Restaurant und Saal
Studios und Gewerbe



Ebene 2 - 4 / Obergeschosse
Restaurant, Studios und
Wohnen



Längsschnitt durch den Gasthof Adler



Längsschnitt durch die beiden Wohn-/Gewerbebauten

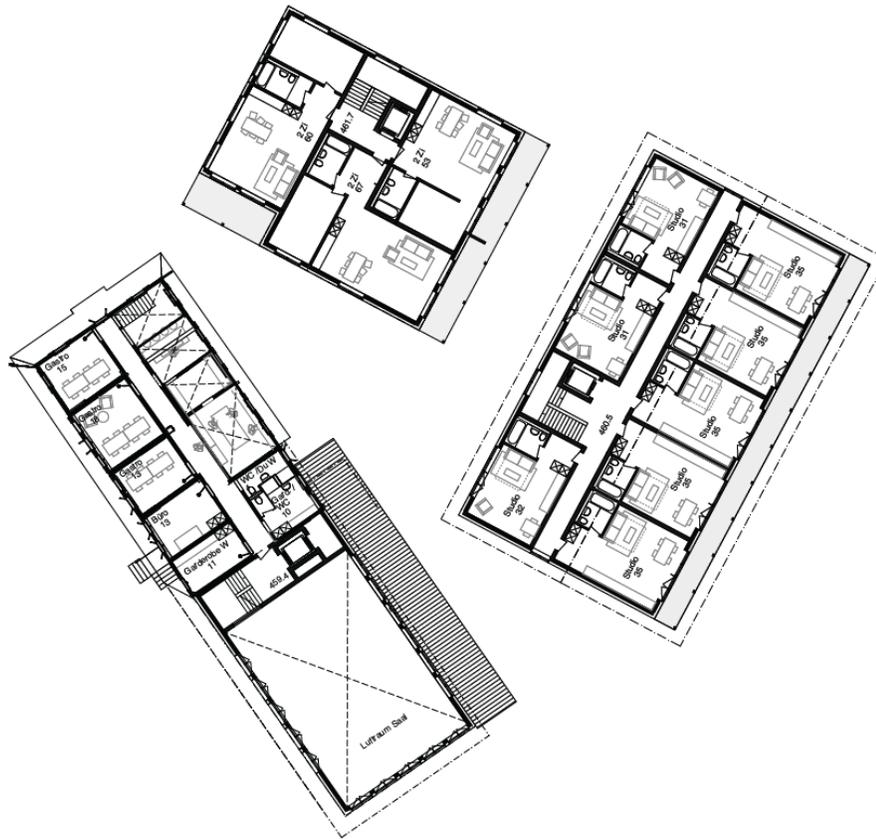
Blick auf den neuen Adler



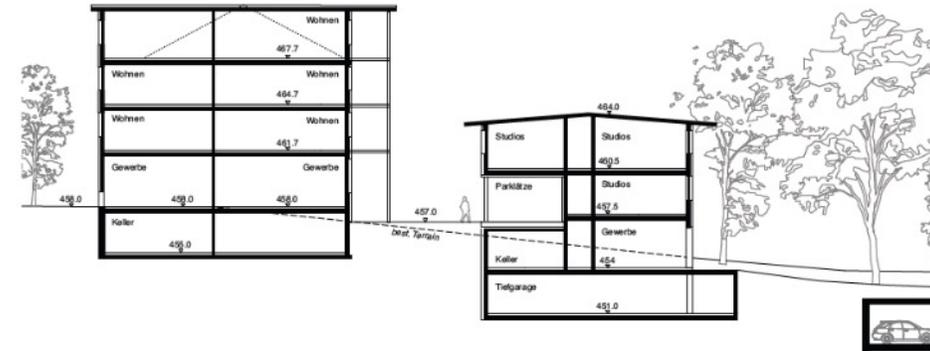
Überarbeitung Adler-Ensemble



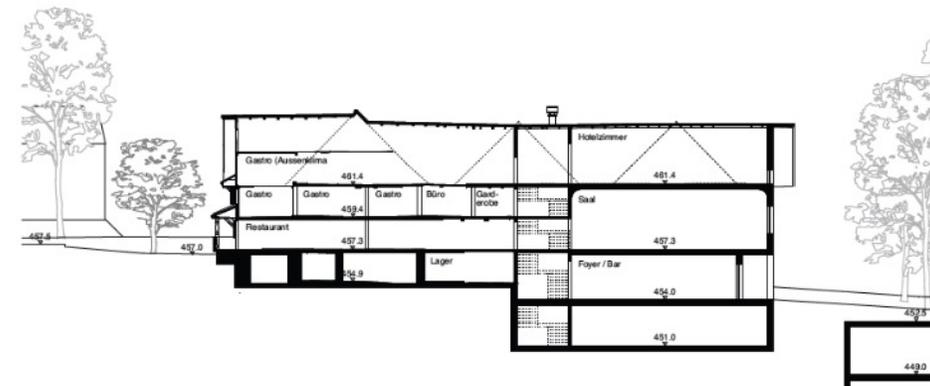
Überarbeitung Adler-Ensemble



EBENE N+2
1:200



SCHNITT A-A
1:200



SCHNITT B-B
1:200

Themen

- | | |
|---|---|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

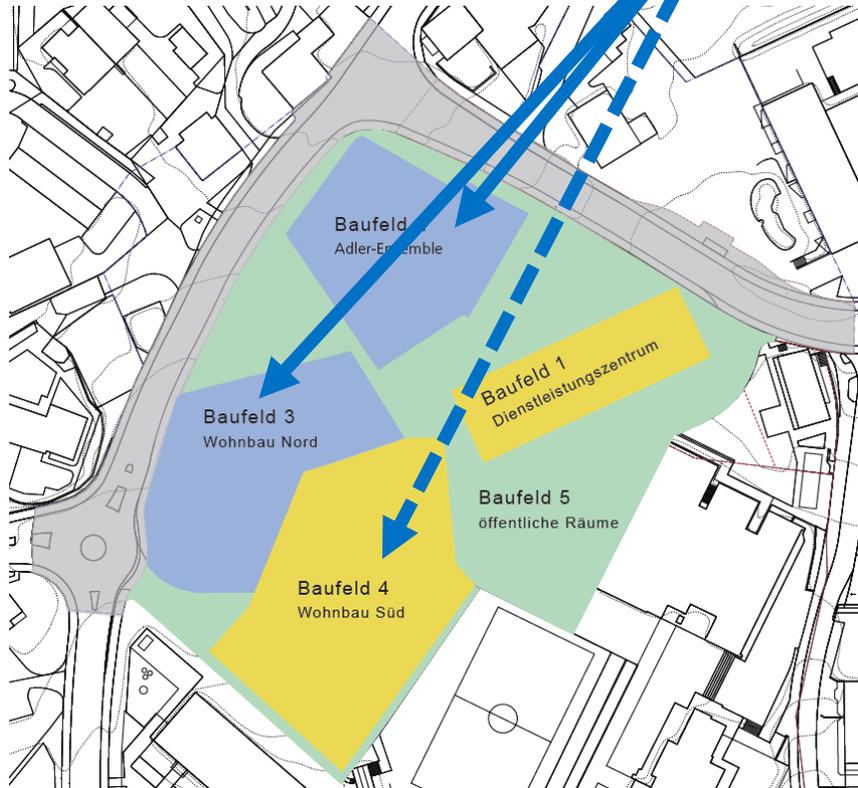
Projektpartnerin Eberli AG: Erfahrung für Generationenprojekt

- Kaufrechtsvertrag für Parzelle Adler
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Gemeinde Buchrain seit 2018
- Entwicklung Areal Generationenprojekt
- Einbringen Erfahrung vergleichbarer Projekte



Künftige Rolle Eberli Entwicklung und Bau

EBERLI.



Baufeld	Objekt	Entwicklerin	Bauherrin	Realisatorin
1	DLZ	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreib.
2	Adler-Ensemble	Eberli AG (Gemeinde)	Investor ?	Eberli AG
3	Wohnbau Nord	Eberli AG (Gemeinde)	Investor ?	Eberli AG
4	Wohnbau Süd	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	offen
5	Freiflächen	Gemeinde (Eberli AG)	Gemeinde	Ausschreib.
	Strassenraum	Gemeinde	Gemeinde	Ausschreib.

Potenzielle Investorin: Aitos AG, Cham

- Seit Jahren enge Zusammenarbeit mit Eberli AG
- Beispiele:
 - Sonnefeld Ruswil
 - Gartenstadt Widmi Lenzburg
- Inhaber Aitos AG: Hans-Peter Strebel, Luzern
- Erste Gespräche zwischen Aitos AG, Eberli AG und Gemeinde konstruktiv verlaufen
- Ziel der kommenden Wochen: Klärung offene Fragen und Unterzeichnung Vereinbarungen



Weiteres Vorgehen Gasthaus Adler

- Hauptziel: Sanierung und Erhalt
- Zu prüfende Varianten: Pacht oder Verkauf
- Abhängig von Investorin und künftigem Betreiber



Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Würdigung und Ausblick

Gastronomie

Treffpunkt
Dorfbeiz, Bar/Bistro,
Saal für Anlässe,
Beitrag zu Belebung

Freiräume

Begegnung/Aufenthalt,
naturnah, klimaangepasst.
Anlässe: Chilbi, Fasnacht

Dienstleistungen

Einladender Zugang
Synergien nutzen,
zeitgemässe Arbeitsplätze,
Sitzungen
Ort zum Verweilen

Wohnungsmix

Ca. 100 Wohnungen
Miete/Eigentum,
1.5 - 5.5-Zimmer, STWE
im Baurecht, geeignete
Seniorenwhg,
günstige Familienwhg,
Etap pierung

Mobilität

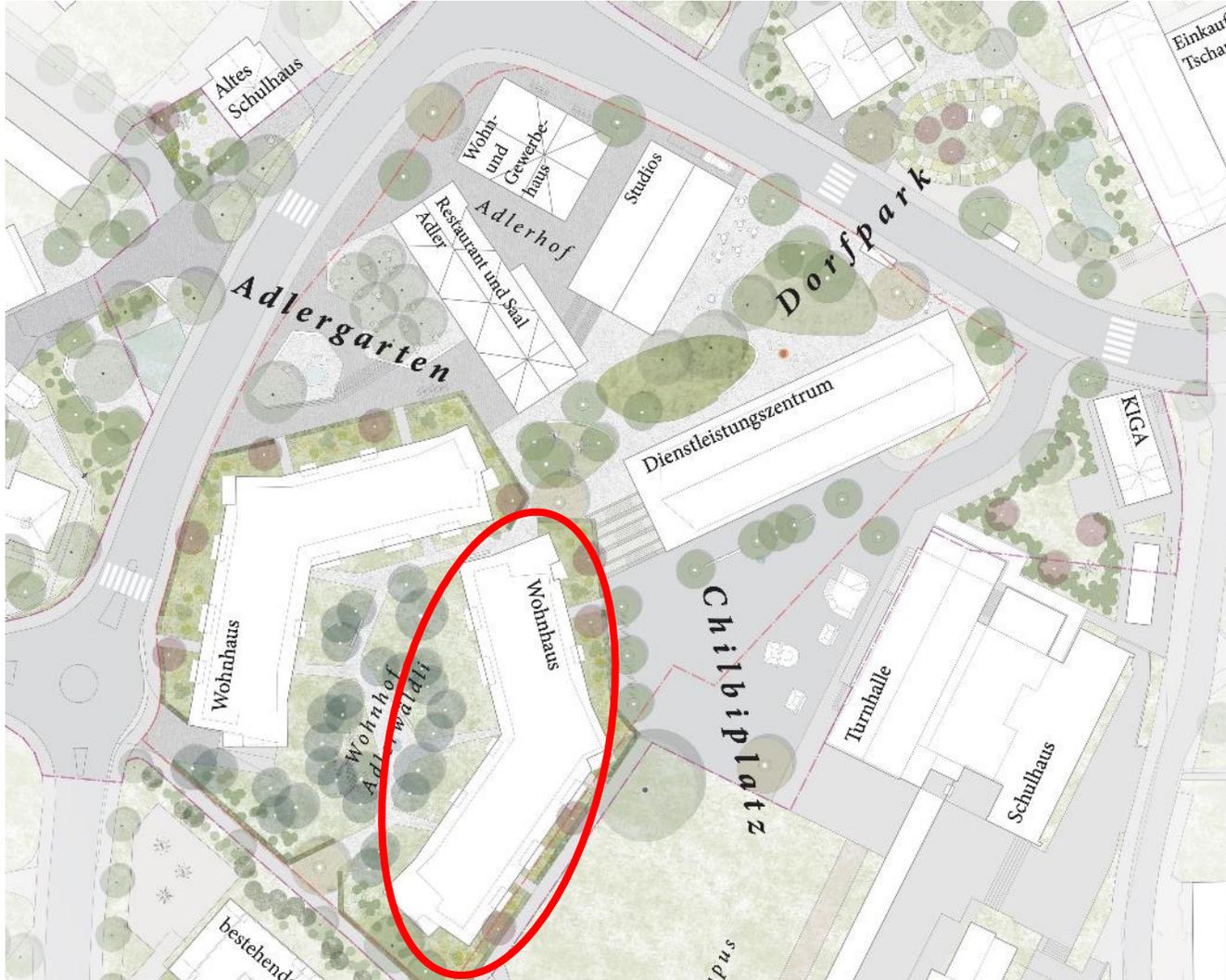
~100 Autoparkplätze mit
Mehrfachnutzung,
Mobilitätsmanagement,
Veloparkierung, Spezial-
fahrzeuge, Lademöglich-
keiten, Sharingangebote

Dienstleistungszentrum



- Bauherrin: Gemeinde
- ~22 Mietwohnungen
- Verwaltung
- Bibliothek
- Tagesstrukturen
- Sitzungszimmer
- Arbeitsplätze
- Ludothek
- Evtl. Arztpraxis
- Nutzung Dritter

Wohnblock Süd



- Bauherrin: Gemeinde
- ~35 Eigentumswohnungen im Baurecht
- Zentrale Lage
- Weniger Eigenkapital erforderlich

Wohnblock Nord



- Bauherrin: Investorin
- ~35 Eigentumswohnungen

Adler-Ensemble



- Bauherrin: Investorin
- Restaurant
- Foyer/Bistro/Bar
- Mehrzwecksaal
- Gewerbeflächen
- 6-9 Mietwohnungen
- ~15 Studios/Hotelzimmer
- Evtl. Arztpraxis

Freiräume



- Bauherrin: Gemeinde
- 3 öffentliche Plätze
- Direkte Fuss-Verbindungen
- Sicherstellung Querungen
- Platz für Veranstaltungen
- Belebung im Dorfzentrum

Fazit: Arbeiten auf Kurs

Überarbeitung Adler-Ensemble

- ✓ Verzicht auf den nicht wirtschaftlichen freistehenden Saal
- ✓ Sanierung und langfristige Sicherung Gasthaus Adler
- ✓ Ensemble passt städtebaulich hervorragend zu Buchrain

Gespräche potenzielle Investorin

- ✓ Positive erste Gespräche
- ✓ Vertrauenswürdige Investorin mit gutem Ruf in der Region
- ✓ Offene Fragen klären, Vereinbarungen erarbeiten

Wertvolle und enge Zusammenarbeit Eberli AG / Gemeinde

- ✓ Partnerschaftliche Entwicklung
- ✓ Beide Partner bringen sich ergänzendes Know-How ins Projekt ein
- ✓ Engagiert für Erhalt des Adlers und bei Suche nach einer vertrauenswürdigen Investorin

Weiteres Vorgehen



Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Strategie Alter – Seniorenzentrum Oase Buchrain

- Absichtserklärung zwischen Gemeinde Buchrain und Oase-Gruppe
- Grobkonzept:
 - 48 stationäre Pflegeplätze
 - 40 Wohnungen mit Dienstleistungen
 - interne Spitex
 - Dienstleistungen auch für Wohnungen in Gehdistanz
- Baurecht auf Tschann-Wiese
- Leistungsvereinbarung Gemeinde Buchrain mit Oase-Gruppe
- Gesuch bei Kanton durch Oase-Gruppe für 48 Pflegeplätze läuft

Strategie Alter – Generationenprojekt



- Alle Wohnungen sind hindernisfrei
 - Wohnungen in DLZ können Dienstleistungen von Seniorenzentrum beziehen
 - Arzt in DLZ oder Adlerensemble
 - Dorfpark, Bibliothek oder Adler mit Bistro sind Treffpunkte
- Alterung der Bevölkerung – zunehmender Trend zu Kleinhaushalten, der der Wohnungsnachfrage Schub verleiht

Strategie Alter – Info-Anlass

- 4. Mai 2023: Info-Anlass zum Status Strategie Alter
Einladung folgt...



Themen

- | | |
|--|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Wohnungsnot in der Schweiz

Es fehlen bald über 50'000 Wohnungen

Die Wohnungssuche in der Schweiz wird immer schwieriger. Nun zeigen neue Zahlen, es wird in Zukunft nicht einfacher – im Gegenteil.

Publiziert: 26.02.2023 um 16:36 Uhr

Quelle: blick.ch

Von der Blasengefahr zur Wohnungsnot

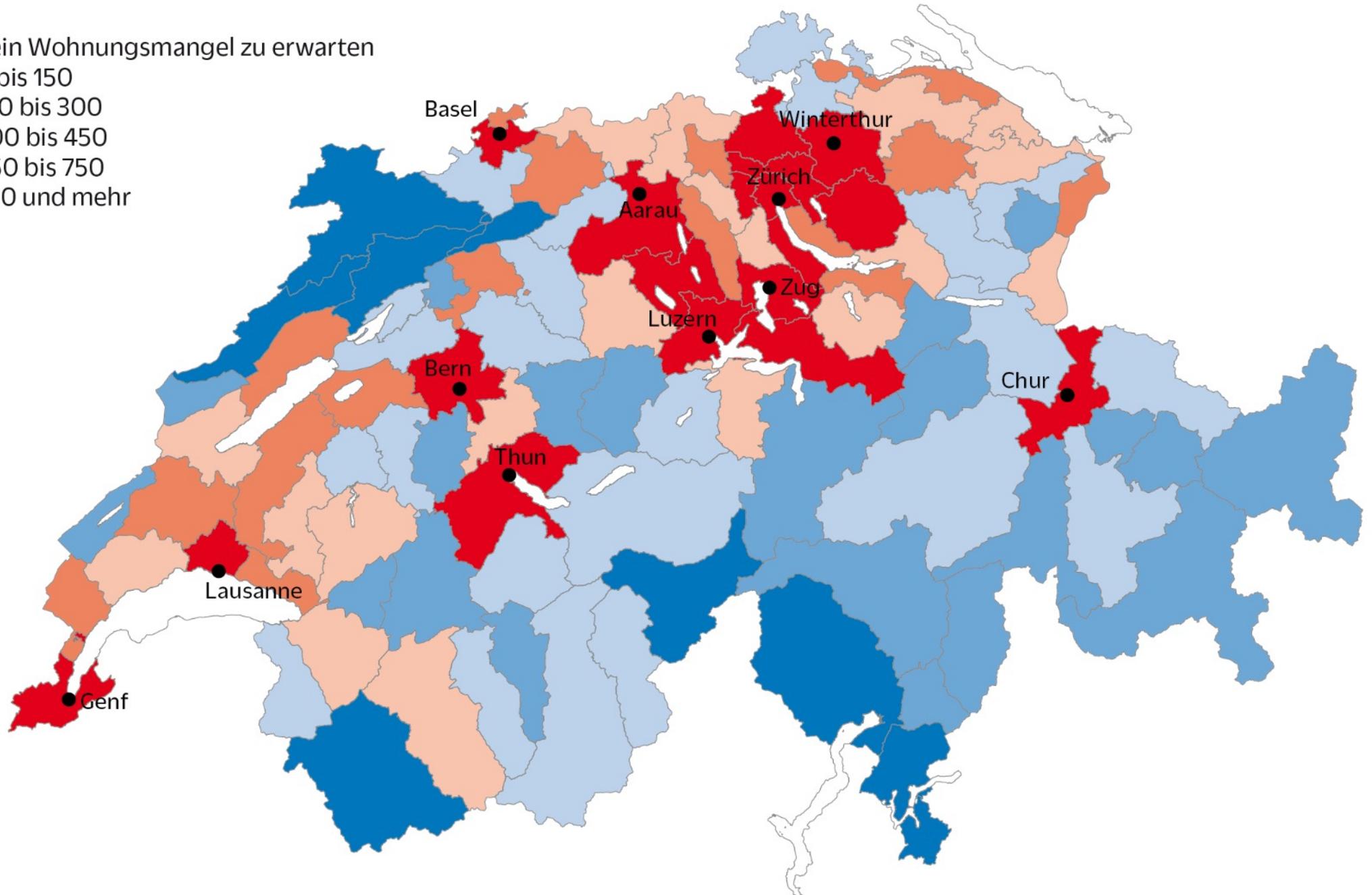
In drei Jahren fehlen in der Schweiz mehr als 50 000 Wohnungen. Gründe sind die Zuwanderung, der Trend zu Kleinhaushalten und der Einbruch der Bautätigkeit. Die Folgen sind längere Arbeitswege und steigende Mieten.

Text: Jürg Zulliger, Infografik: Elisa Forster • 25.02.2023, 21.45 Uhr

Quelle: nzz.ch

- **Fazit der Studie:** «Wenn Investitionen weiter ausbleiben, wird sich die Krise zuspitzen. Ein Lösungsansatz wäre, dass sich die Städte und Gemeinden mit allen Beteiligten wie Genossenschaften, aber auch privaten Investoren absprechen und gemeinsam Lösungen suchen».

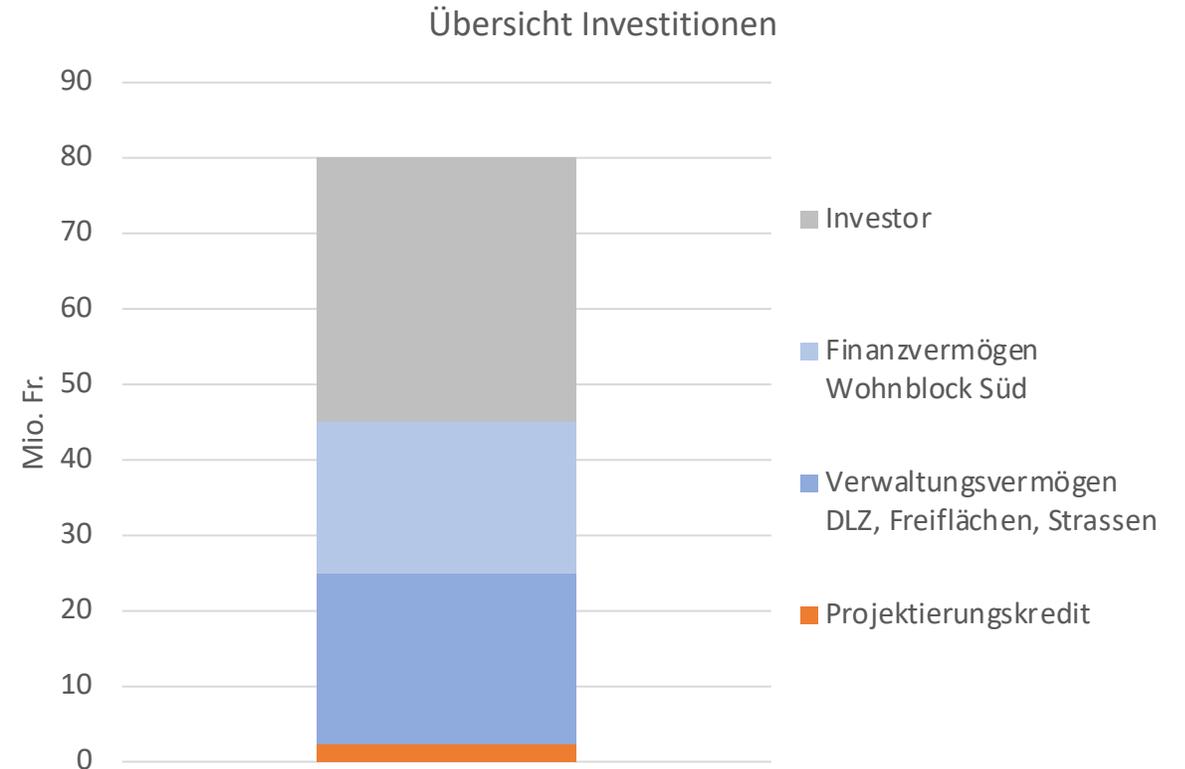
- Kein Wohnungsmangel zu erwarten
- 0 bis 150
- 150 bis 300
- 300 bis 450
- 450 bis 750
- 750 und mehr



Finanzielle Eckwerte

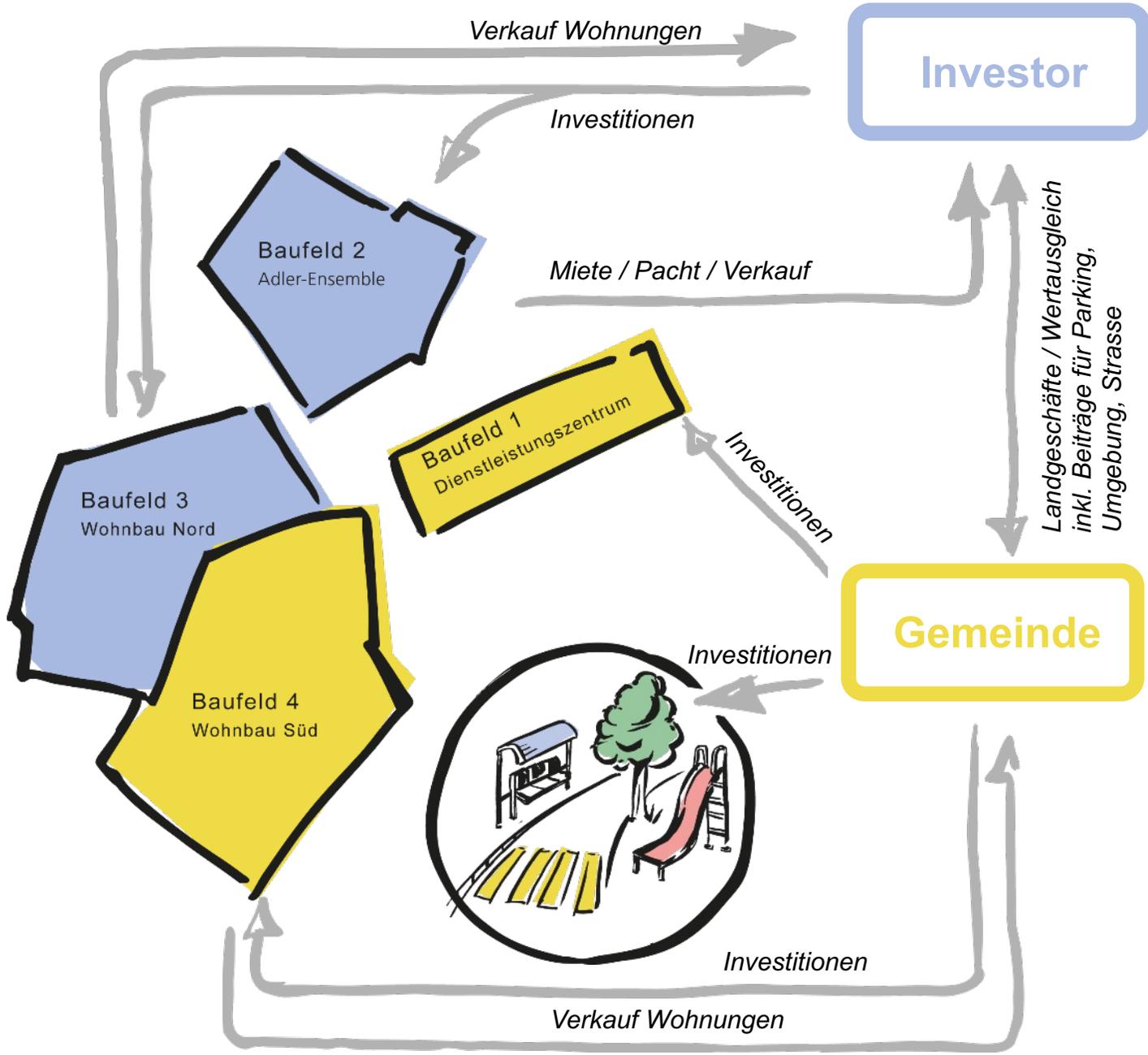
Investitionen:

- Investitionsvolumen gesamt:
ca. 80 Mio. Franken
- Delikate Investitionsentscheide?
 - Wirtschaftlichkeit Erneuerung **denkmalgeschütztes** Restaurant?
 - Finanzierbarkeit Investitionen der Gemeinde in aktueller Finanzlage?



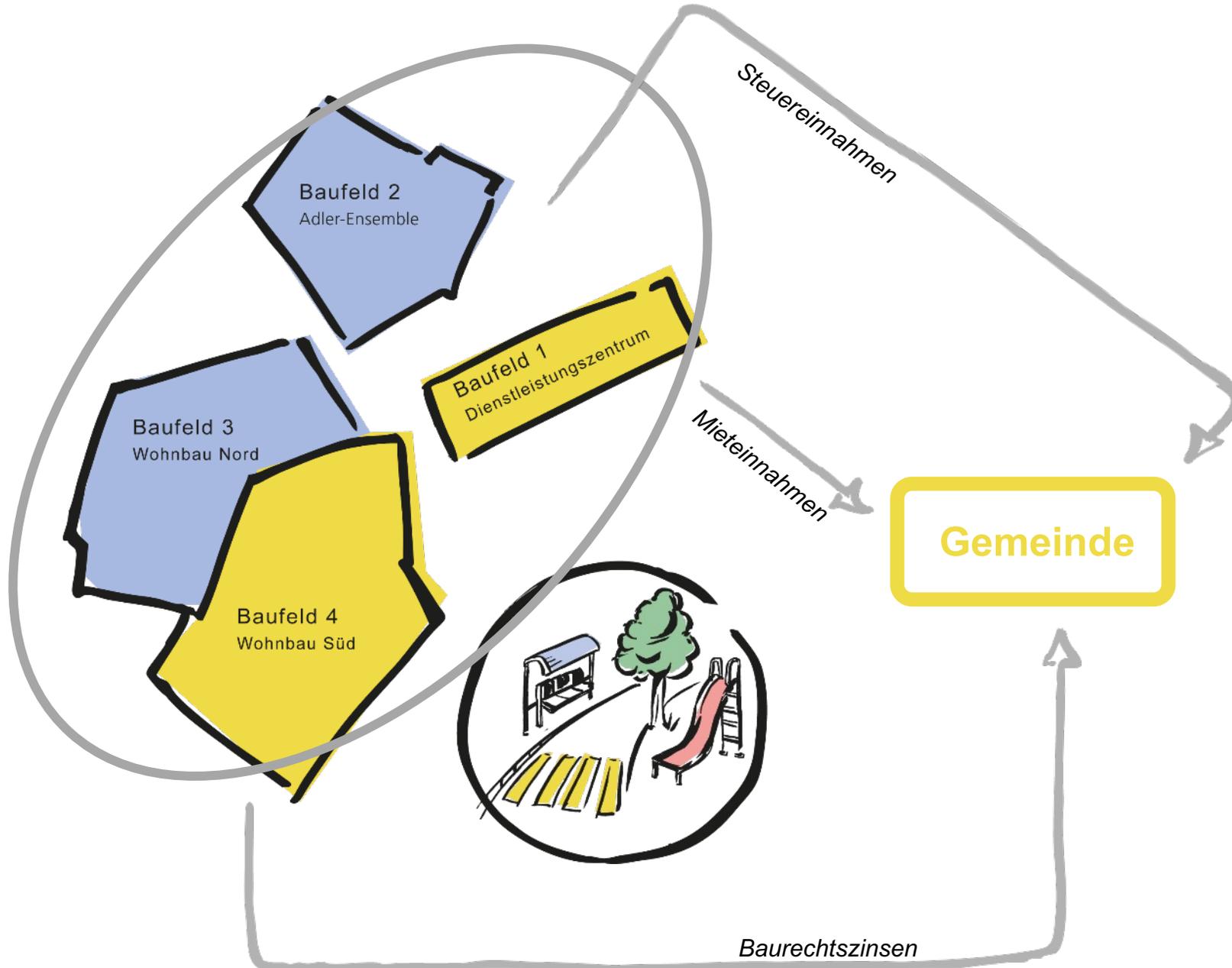
Finanzielle Eckwerte

- Wertausgleich für Landgeschäfte und Verkauf von Eigentumswohnungen im Baurecht finanzieren wesentlichen Teil der Investitionen der Gemeinde
- Projektpartnerin kann dank Zusatznutzungen (zusätzliche Bauten im Baufeld Adler sowie Verkauf Eigentumswohnungen) den Adler erneuern
- Gemeinde profitiert von jährlichen Erträgen aus Baurechtszinsen und Mieteinnahmen
- Positiver Effekt wird durch zusätzliche Steuereinnahmen verstärkt
- Neuverschuldung durch Investitionen wird innerhalb wenigen Jahren wieder abgebaut
- Vorteile fallen bei Alternative (Status quo, Sanierungen) nicht an – im Gegensatz zu trotzdem notwendigen Investitionen



Finanzierung

Wirtschaftlichkeit

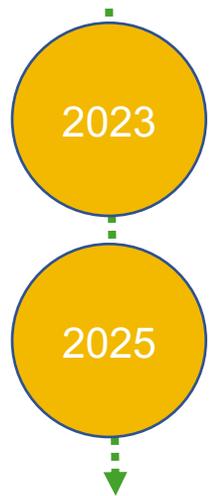


Projektierungskredit

- Konkrete finanzielle Details und Auswirkungen auf die Gemeinde werden im Rahmen der Botschaft zum Projektierungskredit erläutert, Volksabstimmung am 18. Juni
- Vernehmlassung bei Kommissionen und Parteien hat stattgefunden, aktuell läuft die Auswertung und Einarbeitung der Rückmeldungen in die Botschaft
- Erstes Fazit: Durchwegs positiv und unterstützend

Nächster Schritt: Urnenabstimmung

- Art. 17 Gemeindeordnung: Die Stimmberechtigten entscheiden über die Ausgabenbewilligung von Vorhaben, die 1/10-Steuereinheit übersteigen (> Fr. 1'026'000.-)



- Volksabstimmung Sonderkredit für die Projektierung
- Volksabstimmung Sonderkredit für die Realisierung sowie Volksabstimmung über die Landgeschäfte
- Grundsatzentscheid: Generationenprojekt ja oder nein
- Save the date: Orientierungsversammlung vom 1. Juni 2023

Themen

- | | |
|---|--|
| • Bedeutung für Buchrain | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Arbeiten der vergangenen Monate | Manuela Born, Projektleiterin Buchrain |
| • Überarbeitung Adler-Ensemble | Stephan Buser, Projektleiter Eberli AG |
| • Vorstellung potenzielle Investorin | Alain Grossenbacher, CEO Eberli AG |
| • Würdigung und Ausblick | Heinz Amstad, Bauvorsteher |
| • Verbindung Projekt Seniorenzentrum | Ivo Egger, Gemeindepräsident |
| • Finanzielle Situation / Urnenabstimmung | Patrick Bieri, Finanzvorsteher |
| • Fragen aus dem Publikum | |
| • Apéro und Gespräche | |

Nächste Termine

- Info-Event Generationenprojekt:
Samstag, 29. April 2023, ca. 11-14 Uhr
- Info-Anlass Strategie Alter:
Donnerstag, 4. Mai 2023, 18 Uhr

➤ Einladungen folgen



Lebenswertes Dorfzentrum für Bueri

