

Auftraggeberin

Gemeinde Buchrain
Hauptstrasse 18
6033 Buchrain

Eberli AG
Feldstrasse 2
6060 Sarnen

Begleitgremium

Gemeinde Buchrain

- Manuela Born, Projektleitung Gemeinde Buchrain
- Heinz Amstad, Bauvorsteher Gemeinde Buchrain

Eberli AG

- Stephan Buser, Projektleitung Eberli AG
- Urs Fassbind, Geschäftsleitung Eberli AG

Fachexperten aus der Wettbewerbs-Jury

- Andi Scheitlin, Jury-Präsident
- Benno Vogler, Gebietsdenkmalpfleger Kanton Luzern

Planungsteam

Roider Giovanoli Architekten / Bernhard Zingler Landscape Projects
vertreten durch
Reto Giovanoli
Jan Wägeli
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

Verfahrensbegleitung

EBP Schweiz AG
vertreten durch
Christina Kohl
Martina Badertscher
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz

13. März 2023
230313_Schlussbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Entwicklungsabsicht	4
1.2	Bisherige Verfahrensschritte	5
<hr/>		
2.	Konzeptüberarbeitung	7
2.1	Beteiligte	7
2.2	Ablauf der Projektüberarbeitung	7
2.2.1	Startsitzung	7
2.2.2	1. Zwischenbesprechung	8
2.2.3	2. Zwischenbesprechung	8
2.2.4	Schlussbesprechung	9
2.3	Dokumentation der Veränderungen	11
2.4	Würdigung der Konzeptüberarbeitung	12
2.4.1	Jurypräsident Andi Scheitlin	12
2.4.2	Kantonale Denkmalpflege, Benno Vogler	13
<hr/>		
3.	Ausblick	15
<hr/>		
4.	Abschliessender Dank	16
<hr/>		
5.	Anhang	17

1. Einleitung

Im Rahmen des 2021 durchgeführten Studienauftrags wurde das Projekt des Teams Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape Projects als Siegerprojekt ausgewählt. Gründe waren insbesondere das überzeugende, vielschichtige ortsbauliche Konzept, welches sich optimal in den Bestand integriert, die qualitativ hochwertigen, modularen und flexiblen Grundrisse sowie die bewegungs- und begegnungsfreundlichen Freiräume.

Siegerprojekt Studienauftrag

Nach dem Abschluss des Studienauftrags wurde aufgrund betrieblicher und wirtschaftlicher Überlegungen entschieden, auf den Mehrzweck-Pavillon zu verzichten und stattdessen mehr Wohn- und Gewerbeflächen zu planen. Zudem wurde eine Überarbeitung des Adler-Anbaus vorgenommen. Der vorliegende Schlussbericht dokumentiert die zwischen Oktober 2022 und Januar 2023 erfolgte Projektüberarbeitung des Adler-Ensembles.

Projektüberarbeitung

1.1 Ausgangslage und Entwicklungsabsicht

In der Gemeinde Buchrain soll ein attraktives und lebenswertes Dorfzentrum entstehen. Das heutige Dorfzentrum mit der Gemeindeverwaltung und dem Landgasthof Adler erfüllt diese Anforderungen noch nicht.

Ziel: attraktives und lebenswertes Dorfzentrum



Abbildung 1 Dorfzentrum Buchrain (Quelle: Google Maps)

Die Gemeindeverwaltung ist bezüglich Energieverbrauch, Raumeinteilung und Infrastruktur veraltet. Zudem bietet sie zu wenig Platz, um alle angestrebten Nutzungen aufzunehmen. Auch der Landgasthof Adler muss saniert werden, um langfristig als Gaststätte mit Angeboten für verschiedene Zielgruppen wirtschaftlich betrieben werden zu können. Darüber hinaus besteht Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum und öffentlichen sowie gewerblichen Nutzungen im Dorfzentrum.

Sanierungsbedarf und Wunsch nach zusätzlichen Nutzungen

Abhilfe schafft das Generationenprojekt Buchrain Dorf, mit dem vielfältige Wohn- und Bewegungsräume für alle Altersgruppen und Lebenslagen entstehen sollen. Ergänzend zu den historisch wertvollen Bestandsbauten sollen gut erreichbar im Dorfzentrum moderne Wohnungen, attraktive Dienstleistungsräumlichkeiten und eine neue Gemeindeverwaltung entstehen. Zudem werden zum Begegnen und Verweilen einladende öffentliche Freiräume und durchdachte und sichere Lösungen für den Verkehr zu Fuss, mit dem Velo oder dem Auto entstehen.

Ziele Generationenprojekt

1.2 Bisherige Verfahrensschritte

MEILENSTEINE PROJEKT



Die Gemeinde Buchrain hat 2018 das „Generationenprojekt Buchrain Dorf“ lanciert. Mit der Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrags zur Parzelle Nr. 32 (Grundstück Gasthof Adler) wurde die Eberli AG als Entwicklerin im selben Jahr ein wichtiger Partner für die angestrebte Projektentwicklung im Dorfzentrum. Damit gingen die beiden Parteien eine Partnerschaft ein und hielten diese in Form einer Absichtserklärung und von Planungsvereinbarungen fest.

Start 2018

2019 bis 2020 wurden die Rahmenbedingungen geklärt und eine Testplanung durchgeführt. Die Bevölkerung wurde durch eine Befragung intensiv einbezogen. Anschliessend wurde 2021 ein Studienauftrag durchgeführt.

Testplanung und Studienauftrag

Im Rahmen der Präqualifikation zum Studienauftrag wurden sieben Teams ausgewählt. Das Beurteilungsgremium hat aus diesen Teams das Projekt des Planungsteams Roider Giovanoli Architekten und Bernhard Zingler Landscape zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektvorschlag zeichnet sich aus durch eine diverse Bebauung, die vorhandene architektonische Strukturen und Freiraumthemen aufgreift, umdeutet und weiter-

Siegerprojekt Studienauftrag

führt. Der Gasthof Adler erhält einen neuen Anbau und wird durch zwei Neubauten ergänzt. Im Osten entsteht das neue Dienstleistungszentrum. Im Süden schliessen zwei Winkelförmige Wohnbauten an die benachbarte Wohnbebauung an. Das Projekt ist insgesamt in drei Clustern organisiert: Der «Wohnhof Adlerwäldli» im Süden, das «Adler-Ensemble mit Adlerhof» im Norden und der «Dorfpark» mit dem Dienstleistungszentrum im Zentrum.



Abbildung 2 Situationsplan Siegerprojekt Studienauftrag

Nach der Testplanung, dem Studienauftrag und einer Phase intensiver Abklärungen, erfolgte zwischen Oktober 2022 und Januar 2023 die Projektüberarbeitung. Im Studienauftrag kam das Beurteilungsgremium zu dem Schluss, dass der Anbau den Gasthof Adler in unzulässiger Form konkurrenziert. Zudem wurde hinterfragt, ob der Gemeindesaal und der Adler-Saal in direkter Nachbarschaft sinnvoll sind oder ob allenfalls Synergien genutzt werden können. Diese Kritikpunkte des Beurteilungsgremiums wurden durch die Auftraggeberin geprüft. Insbesondere auch aufgrund betrieblicher und wirtschaftlicher Überlegungen wurde daraufhin entschieden, das Adler-Ensemble zu überarbeiten. Der Wohnhof und das Dienstleistungszentrum hingegen wurden nicht vertieft überarbeitet.

Projektüberarbeitung

2. Konzeptüberarbeitung

2.1 Beteiligte

Die Konzeptüberarbeitung erfolgte durch das Planungsteam Roider Giovannoli Architekten GmbH, Zürich im engen Austausch mit dem Begleitgremium bestehend aus Auftraggeberin und Fachexperten.

Beteiligte

Der Einbezug des gesamten Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag war im Rahmen der Konzeptüberarbeitung nicht vorgesehen. Andi Scheitlin als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums wurde in beratender Funktion beigezogen. Fokus seiner fachlichen Beurteilung war die städtebauliche Gesamtwirkung des Projektes. Zudem lag sein Fokus auf der Beurteilung, ob die durch das Beurteilungsgremium im Schlussbericht des Studienauftrags formulierten Anforderungen erfüllt wurden (vgl. auch Kap. 2.4.1).

Jury Studienauftrag

Zudem wurde Benno Vogler als Vertreter der kantonalen Denkmalpflege als Fachexperte beigezogen. Der Fokus seiner Beurteilung war die Gestaltung des historischen Adlers (vgl. auch Kap. 2.4.2).

Denkmalpflege

Bei der Überarbeitung des Siegerprojektes zu einem Richtkonzept wird die Auftraggeberin durch EBP Schweiz AG als Verfahrensbegeleitung unterstützt.

Verfahrensbegeleitung

2.2 Ablauf der Projektüberarbeitung

Die Projektüberarbeitung erfolgte als Workshop-Verfahren. Nach der Erarbeitung des Pflichtenheftes und einer Startsitung, fanden zwei Zwischenbesprechungen und eine Schlussbesprechung mit dem Planungsteam und dem Begleitgremium statt.

Workshop-Verfahren



Abbildung 3 Ablauf der Projektüberarbeitung

2.2.1 Startsitung

Anlässlich der Startsitung vom 24.10.2022 wurde das Programm für die Projektüberarbeitung erläutert und die Aufgabenstellung gemeinsam mit dem Planungsteam geschärft.

Schärfung Aufgabe

Gemeinsam wurde definiert, dass die Überarbeitung auf städtebauliche und konzeptionelle Themen fokussiert. Die Bearbeitungstiefe entspricht dem Detaillierungsgrad des Studienauftrags. Das überarbeitete Projekt dient als Grundlage für die Volksabstimmung zum Projektierungskredit. Die detailliertere Ausarbeitung der einzelnen Baukörper wird erst nach dem Projektierungskredit erfolgen.

Fokus Städtebau

Anlässlich der Startsitung wurde zudem vereinbart, dass sich die Projektüberarbeitung auf das Adler-Ensemble beschränkt. Die Überarbeitung beinhaltet sowohl die Baukörper als auch die Erschliessung und Parkierung.

Fokus Adler-Ensemble

Nach der Startsitung begann das Planungsteam mit der Überarbeitung.

2.2.2 1. Zwischenbesprechung

Anlässlich der 1. Zwischenbesprechung vom 23.11.2022 präsentierte das Planungsteam zwei mögliche städtebauliche Strategien für das Adler-Ensemble.

Zwei Strategien

1) Zweites Winkelgebäude
Winkelgebäude bleibt, Solitär und Wohngebäude als zweites Winkelgebäude zusammengefasst.

2) Minimaler Adler
Adlergebäude minimiert ohne Studios. Solitär mit Studios vergrössert.



Abbildung 4 Projektstand 1. Zwischenbesprechung

Diese Varianten wurden diskutiert und es wurden in Bezug auf die weitere Bearbeitung Folgendes festgehalten:

Diskussionsergebnis und Weiterbearbeitung

- Beide Varianten funktionieren hinsichtlich der geplanten Nutzung
- Variante 1 widerspricht jedoch der Testplanung, in der man sich gegen einen geschlossenen Riegel entlang der Strasse ausgesprochen hatte
- Variante 2 wird hinsichtlich Erschliessung / Anlieferung besser beurteilt. Allerdings überzeugt der Übergang zum Dorfpark nicht vollumfänglich
- Aussenparkplätze sind bisher in beiden Varianten nicht eingeplant und müssen ergänzt werden
- Die Lage und Dimension der Küche innerhalb des Adlers ist für den Variantenentscheid relevant
- Der Adlerhof darf den Dorfpark nicht konkurrenzieren. Auf Aussenbestuhlung etc. ist auf dem Adlerhof zu verzichten
- Der Kopfbau / Solitär muss präzisiert werden (in beiden Varianten)

Es wird vereinbart, dass das Planungsteam und Eberli AG beide Varianten mit dem Investor respektive dem potenziellen Betreiber besprechen, um zu eruieren, welche Variante betrieblich besser zu beurteilen ist.

Abstimmung mit Investor

2.2.3 2. Zwischenbesprechung

Für die 2. Zwischenbesprechung vom 13.12.2023 hat das Planungsteam die zwei Varianten auf Grundlage der Ergebnisse der 1. Zwischenbesprechung sowie dem Austausch mit dem Investor weiter vertieft. Insbesondere wurden

Vertiefung Varianten

Überlegungen zur inneren Raumaufteilung im Adler angestellt. Im Fokus stand die Fragestellung, wo der Adlersaal angeordnet wird und wie die Küche und das Restaurant räumlich organisiert werden können. Zudem wurden vertiefte Überlegungen angestellt bezüglich der Terraingestaltung und der Erschliessung des Adler-Ensembles.

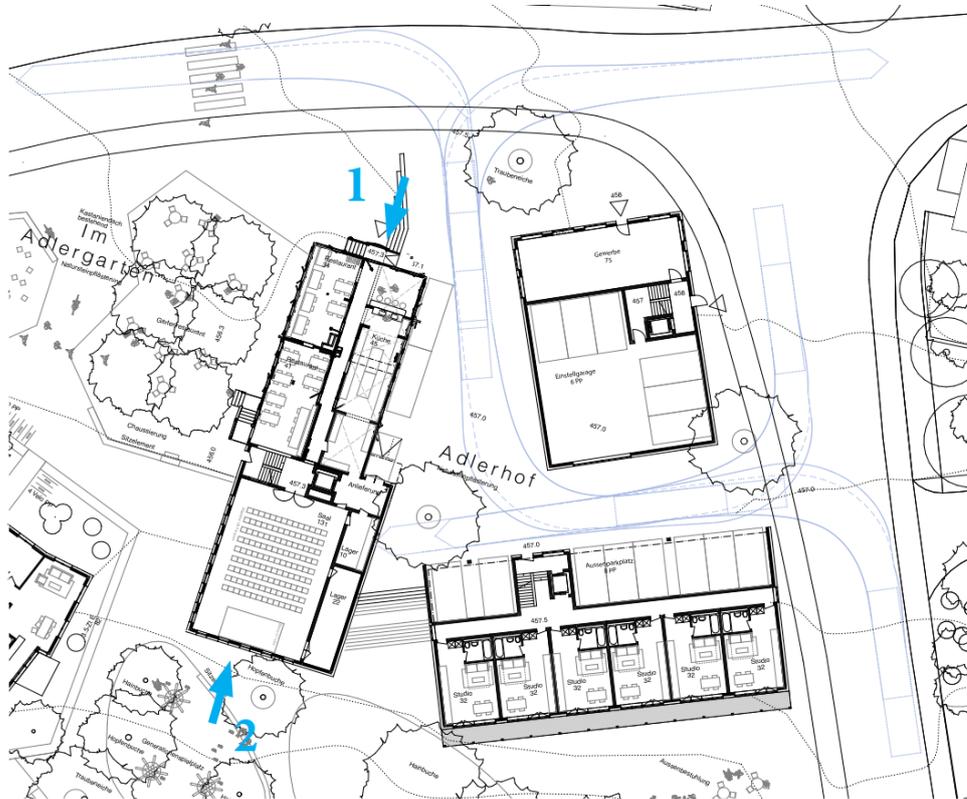


Abbildung 5 Erschliessung Variante «Minimaler Adler»

Die Teilnehmenden stimmten darin überein, dass Variante 2 (minimaler Adler, Solitär mit Studios) sowohl aus betrieblicher als auch aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht deutliche Vorteile gegenüber Variante 1 (zweites Winkelgebäude) aufweist und weiterverfolgt werden soll.

Entscheid: Variante 2 weiterverfolgen

- Mit dem Verzicht auf den Mehrzweck-Pavillon ist zwingend ein Saal im Adler erforderlich. Das Planungsteam wird nochmals prüfen, welches die bestmögliche Anordnung und Dimensionierung für den Adlersaal ist.
- Die geplante Zufahrt von der Hauptstrasse im Bereich des Kindergartens wird kritisch gesehen. Die Zufahrt von der Unterdorfstrasse hingegen wird gutgeheissen und soll weiterverfolgt werden.
- Das Planungsteam wird gebeten, die Abstände zwischen den Gebäuden nochmals zu prüfen. Allenfalls kann der Zwischenraum verengt werden, um die Leute vom Dorfpark nicht in den Innenhof zu leiten.

2.2.4 Schlussbesprechung

Anlässlich der Schlussbesprechung vom 16.01.23 präsentierte das Planungsteam den überarbeiteten Projektstand. Die Anregungen aus der 2. Zwischenbesprechung wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt. Die grösste Veränderung gegenüber der 2. Zwischenbesprechung besteht darin,

Überarbeiteter Entwurf

dass die Gebäude weiter von der Unterdorfstrasse abrücken und dass sich die Eingangssituation des Adlers verändert. Neu ist im Norden des Areals beim Adler-Eingang keine Treppenanlage mehr vorgesehen.



Das nun vorliegende Projekt wurde von allen Teilnehmenden als gute Lösung beurteilt. In Bezug auf die Finalisierung der Überarbeitung wurden folgende Punkte festgehalten:

Hinweise für die Finalisierung

- Die Längsparkierung entlang der Strasse wird in Bezug auf die erforderlichen Sichtzonen als problematisch beurteilt und ist daher zu überprüfen.
- Im nördlich gelegenen Solitärgebäude ist im Erdgeschoss Gewerbe, statt Parkierung vorzusehen. Auf die Split-Level Anordnung der Geschosse soll verzichtet werden. Angestrebt wird ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Das Gebäude wird somit niedriger, was auch aus Gründen des Denkmalschutzes und Ortsbildes positiv zu beurteilen ist. Das Planungsteam prüft diesbezügliche Varianten.
- Im nördlichen Solitärgebäude sollen primär 2-Zimmer-Wohnungen entstehen. Es soll aber möglich sein, diese auf 3-4-Zimmerwohnungen zu erweitern (z.B. Zusammenschluss von zwei Wohnungen)
- Der historische Adler und der neue Anbau sollen sich gestalterisch unterscheiden. Der historische Adler muss in seiner Erscheinung dominieren und als historischer Zeuge erkennbar bleiben. Der Neubau muss sich unterordnen. Insbesondere die Giebel-Gestaltung ist in diesem Kontext schwierig. Es wird diskutiert, einen alten Giebel zu erhalten und zwei neue Giebel zu ergänzen.

2.3 Dokumentation der Veränderungen

Gestützt auf das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag erfolgte die Konzeptüberarbeitung. Die Überarbeitung fokussierte sich ausschliesslich auf das Adler-Ensemble. An den anderen Teilgebieten wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Perimeter der Überarbeitung



Situationsplan (Stand Abschluss Studienauftrag)



Situationsplan (Stand Abschluss Konzeptüberarbeitung)

Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag wurden bei der Überarbeitung wie folgt berücksichtigt:

Empfehlung Studienauftrag (gemäss Schlussbericht)	Umsetzung im Rahmen der Konzeptüberarbeitung
«Der Ausdruck des gemischt genutzten Gemeinde- und Dienstleistungszentrum-Gebäudes orientiert sich aktuell zu stark an der öffentlichen Nutzung. Das Erscheinungsbild mit den Bandfenstern wirkt unnötig streng. Die Fassadengestaltung des Gebäudes soll auch der Wohnnutzung Rechnung tragen und einen sanfteren, leichteren Ausdruck erhalten.»	Die Gestaltung des Gemeinde- und Dienstleistungszentrums wird in der weiteren Projektbearbeitung, im Rahmen des Bauprojektes überarbeitet.
«Der Anbau des Gasthofs Adler kopiert und vervielfältigt dessen Dachform und konkurrenziert den Adler damit in unzulässiger Form. Der Anbau muss überarbeitet werden. Er darf den inventarisierten Gasthof Adler in dessen Erscheinungsbild und Charakter nicht beeinträchtigen resp. konkurrenzieren.»	Der Anbau des Gasthofs Adler wurde grundlegend überarbeitet. Im Rahmen der Konzeptüberarbeitung wurden verschiedene Varianten geprüft. Schlussendlich wurde entschieden, auf einen winkelförmigen Adler-Anbau zu verzichten. Die architektonische Gestaltung des Adlers wird in der weiteren Bearbeitung konkretisiert.
«Der Gemeindesaal und Adler-Saal liegen in direkter Nachbarschaft. Die potenziellen Synergien sind mit den Beteiligten zu prüfen und einer evtl. Kombination / Verschmelzung der beiden Räume gegenüberzustellen.»	Aufgrund betrieblicher und wirtschaftlicher Überlegungen wurde entschieden, auf den Mehrzweck-Pavillon komplett zu verzichten. Stattdessen werden mehr Wohn- und Gewerbeflächen geplant. Für die Lage des Adler-Saals wurden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung

	verschiedene Varianten geprüft. Schlussendlich wurde entschieden, den Adlersaal im Erdgeschoss des Gasthof Adlers zu belassen. Weitere Konkretisierungen erfolgen im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung.
«Das Freiraumkonzept und die Umsetzung sind zu präzisieren und konkretisieren, insbesondere hinsichtlich Beschattung des Strassenraums und Sickerfähigkeit der Beläge.»	Im Rahmen der Konzeptüberarbeitung wurden vertiefte Abklärungen bezüglich der Terraingestaltung vorgenommen. Die Umgebungsgestaltung bzgl. Verschattung, Versickerung etc. wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert.
«Einer Konkretisierung und Präzisierung bedürfen auch die Gestaltung des Strassenraums, die Veloparkierung sowie die Ausgestaltung der Mobilitäts- und Umsteigeplattform auf der Unterdorfstrasse.»	Die Gestaltung des Strassenraums wird im weiteren Projektverlauf konkretisiert.
«Das südliche Wohnhaus am Wohnhof „Im Adlerwädli“ ist bezüglich Setzung im Terrain und hindernisfreien Zugängen zu prüfen und weiter zu optimieren. Eventuell empfiehlt sich eine gestaffelte Entwicklung.»	Die Optimierung der Wohnhäuser erfolgt im Rahmen der weiteren Projektüberarbeitung.

2.4 Würdigung der Konzeptüberarbeitung

Die Projektüberarbeitung wird durch die fachliche Begleitung, Andi Scheitlin und Benno Vogler, wie folgt gewürdigt.

2.4.1 Jurypräsident Andi Scheitlin

Wie immer handelt es sich beim Siegerprojekt eines Wettbewerbsverfahrens um eine Momentaufnahme, welche durch die Empfehlungen der Jury und die präzisierten Anforderungen und Wünsche der Bauherrschaft weiterentwickelt wird.

Wichtig ist bei diesem Prozess, dass die für den Erfolg entscheidenden Qualitäten des Projektes durch die Weiterbearbeitung nicht geschmälert werden.

Das Projekt thematisiert nach wie vor zwei im Zentrum von Buchrain vorhandene Welten: Der grosse Massstab des Dienstleistungszentrums und der beiden mächtigen Volumen der Wohnanlage im Süden steht in einer reizvollen Beziehung zum kleinen Massstab des aus dem Adler und zwei weiteren Bauten gebildeten Ensembles, welches in Beziehung zu den Volumen auf der anderen Seite der Strasse gelesen werden kann.

An diesem Konzept hat die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes nichts geändert, das Adler-Ensemble besteht weiterhin aus drei Bauten, welche nun aber anders als beim Wettbewerbsprojekt genutzt werden. Das zur Diskussion gestellte Überangebot von Adler-Saal und Mehrzwecksaal wurde entsprechend korrigiert. Ebenso wurde das Gastrokonzept kritisch beurteilt

und optimiert. Zudem wurde auch der Wunsch der Bauherrschaft nach zusätzlichen Hotelzimmern oder Studios berücksichtigt.

Die Umsetzung dieser drei Anliegen veränderte die Volumetrie der einzelnen Gebäude, immer unter der Prämisse, dass die städtebaulichen Qualitäten nicht verschlechtert werden, dass die Kleinmassstäblichkeit bestehen bleibt und die Volumetrie der drei Bauten in einer spannenden Beziehung zueinander bleiben.

Natürlich ist es wichtig, dass der Raum zwischen diesem Adler-Ensemble und dem Dienstleistungszentrum möglichst belebt wird. Das scheint nun mit der vorgeschlagenen Bar im Foyer des darüberliegenden Adlersaales und der vorgesehenen Gewerbefläche auf der Ebene des Dorfparkes besser eingelöst als mit dem ursprünglich angedachten Mehrzwecksaal, welcher diese öffentliche Funktion zeitlich nur sehr beschränkt wahrnehmen kann.

Das Volumen des Adlers ist einfacher und klarer geworden, die innere Organisation überzeugt und es entstehen innerhalb des Gebäudes interessante räumliche Bezüge und Transparenzen zwischen den einzelnen Geschossen. Auch der durch das leichte Anheben des Terrains ebenerdige Zugang im Norden des Volumens stellt eine Verbesserung der Zugänglichkeit im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt dar. Durch das Zusammenrücken der drei Volumen wird der vor allem der Anlieferung dienende Adlerhof zu Gunsten eines grösseren Abstandes zur Unterdorfstrasse etwas verkleinert.

Die genauere architektonische Gestaltung des Adlers mit den drei Giebeln ist in der weiteren Bearbeitung zu präzisieren.

2.4.2 Kantonale Denkmalpflege, Benno Vogler

Das Gasthaus Adler, im Kern wohl aus dem 18. Jahrhundert stammend, ist im Kernbau in regionaltypischer Formensprache ausformuliert. Er ist ein wichtiges, zum Dorfbild gehörendes Gebäude mit hoher Lagequalität und einer hohen lokalgeschichtlicher und identitätsstiftender Bedeutung. In den angedachten Versionen bleiben die wesentlichen, zu seinem Denkmalwert gehörenden Elemente bewahrt.

Der Adler an und für sich erhält einen Ersatzneubau für seinen Anbau, der nicht zu seinem Denkmalwert gehört. Seine Wirkung im Dorfbild als identitätsstiftender Bau wird durch das Freispielen des Platzes vor dem Adler gestärkt. Beim Anschluss des Ersatzneubaus an den Adler ist die Ausformulierung in Gestalt und Materialisierung dem Adler unterzuordnen. Gleichwohl ist die historische Fassadengestaltung nicht nachzuahmen, sondern kann so gestaltet sein, dass sie den Adler nicht konkurrenziert und sich harmonisch an diesen anfügt. Das gleiche gilt für den mittleren Giebel. Alt und Neu soll ablesbar bleiben. Das jetzt vorliegende Fassadenkonzept kann auf dieser Basis weiterentwickelt werden. Der leicht abgeänderte Terrainverlauf vermag den Aufbau des Adlers weiterhin zu wahren (sichtbarer Sockel).

Zugrunde liegt ein bauhistorischer Bericht vom April 2020: Der Kernbau wies ursprünglich eine zweiraumtiefe Grundrissdisposition ohne Quergang auf, d.h. der Bau wurde lediglich über eine quer zur Firstrichtung verlaufende Binnenwand (Binnenquerwand) in ein Vorder- und ein Hinterhaus

getrennt. Erschlossen wurde er über zwei traufseitige Eingänge, die direkt ins Hinterhaus führten. Allein diese Disposition verweist den Bau noch ins 17. Jh. und die relativ bescheidene Dimension lässt vermuten, dass das Gebäude damals als bäuerliches Wohnhaus funktionierte. Die Konstruktionshölzer sind aus Tannen- oder Fichtenholz. Zur bauzeitlichen Substanz zählen die Vordächer in der Giebelfassade. Zu den bauzeitlichen Fensteröffnungen gehören diejenigen in den Dachgeschossen, die Fenster in den beiden Hauptgeschossen wurden wohl im 19. Jh. verändert. Im Abstand der heutigen Korridorbreite zum Vorderhaus wurde das Hinterhaus zu wesentlichen Teilen neu, tiefer und breiter als das bisherige errichtet.

Das ineinander spielen der verschiedenen Bauphasen lässt einen Gestaltungsspielraum zu, damit das vorliegende Konzept in den bestehenden Adler implementiert werden kann. So wäre auch ein punktuelles Öffnen über zwei Geschosse möglich, damit z.B. die Küche wieder mit seinen technischen Anforderungen realisiert werden kann. Die schützenswerte Bausubstanz aus der ursprünglichen Bauphase soll aber bestmöglich erhalten bleiben. Das vorliegende überarbeitete Adlerkonzept wird von Seite Denkmalschutz positiv gewürdigt.

3. Ausblick

Das Ergebnis der Projektüberarbeitung wird der Jury des Studienauftrags zur Kenntnisnahme zugestellt. Zudem wird das Resultat dem Gemeinderat präsentiert.

Einbezug Jury Studienauftrag und Gemeinderat

Anschliessend wird der Bevölkerung im Sommer 2023 ein Projektierungskredit für das Generationenprojekt zur Abstimmung unterbreitet.

Abstimmung Projektierungskredit

Aufbauend auf den bisherigen Planungsvereinbarungen werden die Parteien einen städtebaulichen Vertrag abschliessen zur Regelung ihrer künftigen Zusammenarbeit bis und mit der Realisierung des Bauvorhabens. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind die Weiterentwicklung des Studienauftrags, die Erarbeitung des Gestaltungsplans, die gemeinsamen Grundsätze für die Realisierung des Generationenprojekts Buchrain Dorf, die künftige Endverwendung der Bauten, sowie ein Beschrieb der Bewertungsmechanismen für die geplanten Landgeschäfte. Der Vertrag tritt nur in Kraft, wenn der Projektierungskredit durch die Bevölkerung genehmigt wird.

Städtebaulicher Vertrag

Im Falle einer Zustimmung der Bevölkerung zum Projektierungskredit, wird die Gemeinde nach erfolgter Projektierungsphase von der Stimmbevölkerung die Zustimmung zum Sonderkredit für die Realisierung der Bauten im Verwaltungsvermögen benötigen. Diese Volksabstimmung ist gemäss aktueller Terminplanung auf Ende 2025 prognostiziert.

Volksabstimmung Sonderkredit

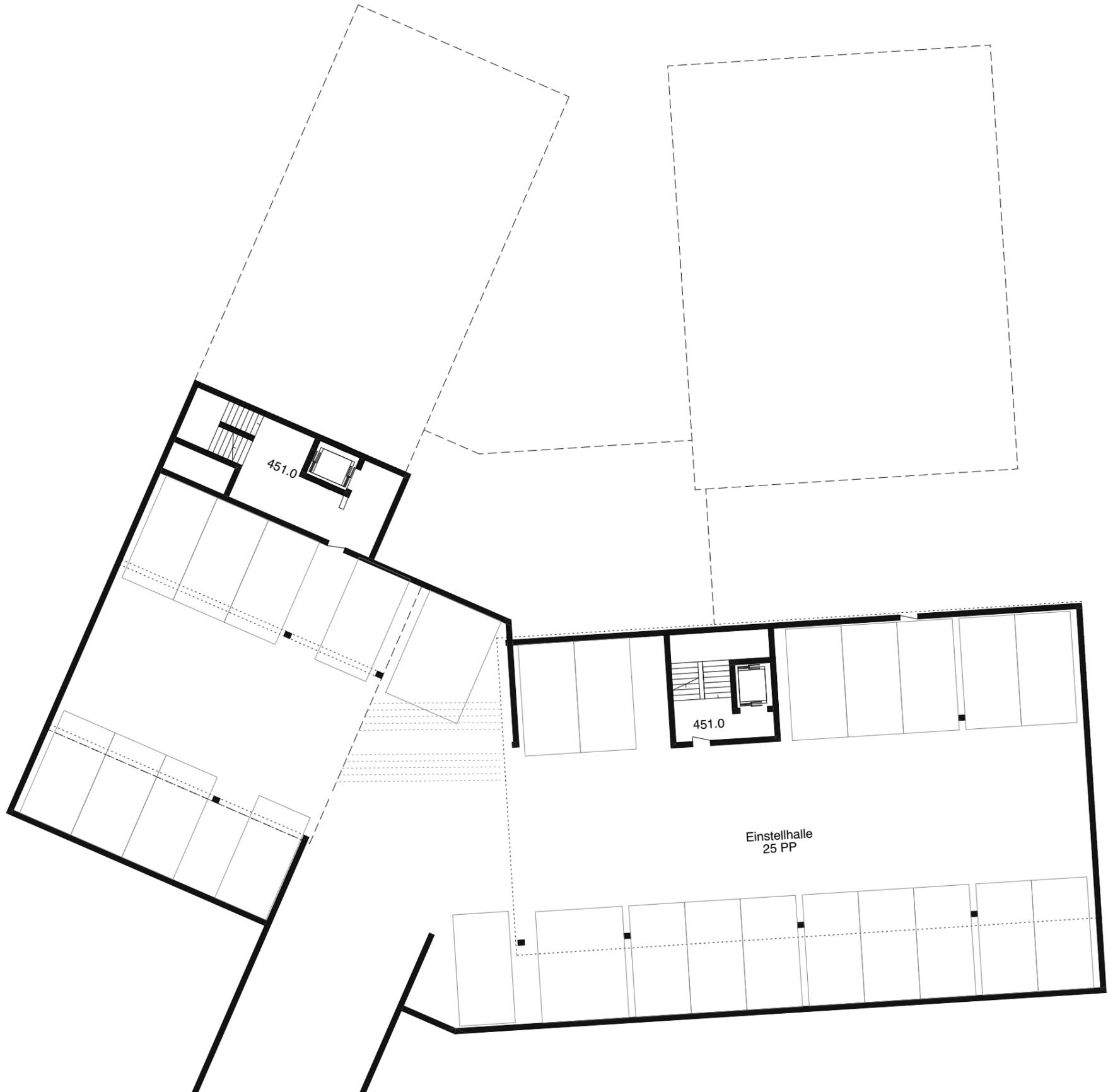
4. Abschliessender Dank

Die in die Konzeptüberarbeitung involvierten Fachexperten sowie die Auftraggeberin anerkennen das Resultat, das aus der Überarbeitung des Studienauftrags hervorgegangen ist. Die Konzeptüberarbeitung hat eine vertiefte Diskussion und Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Generationenprojektes ermöglicht. Dafür bekunden die Auftraggeberinnen dem Bearbeitungsteam und den unterstützenden Fachexperten Andi Scheitlin und Benno Vogler grossen Dank und Anerkennung.

Dank an Bearbeitungsteam und Fachexperten

5. Anhang

- Plandossier, 1:200 und 1:500
- Situationsplan, ohne Massstab
- Visualisierung Dorfpark
- Visualisierung Adlergarten



BUCH

Niveau N-1 1:200

Datum: 05.02.2023



BUCH
Niveau N+0 1:200
 Datum: 05.02.2023

zelement

Im Adlergarten

Kastaniendach bestehend

Natursteinpflasterung

Brunnen

Traubeneiche

458

Restaurant 34

Küche 45

Gewerbe 220

Restaurant 41

Chaussierung Sitzelement

456.3

Adlerhof

Natursteinpflasterung

457.0

Saal 131

457.3

Anlieferung

458

458.0

Lager 10

Lager 22

457.0

Aussenparkplatz 7 PP

457.0

457.5

Studio 35

Studio 35

Studio 35

Studio 35

Studio 35

Hainbuche

Hopfenbuche

Sitzelement

Hopfenbuche

Generationspielplatz

Traubeneiche

Hainbuche

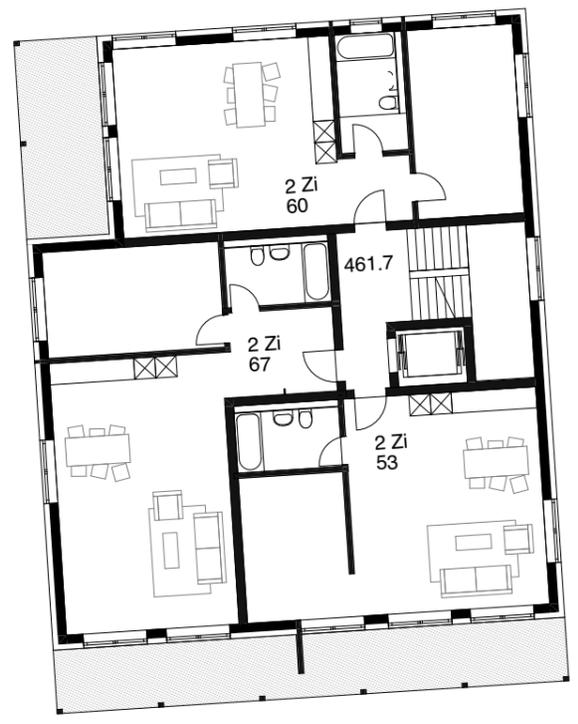
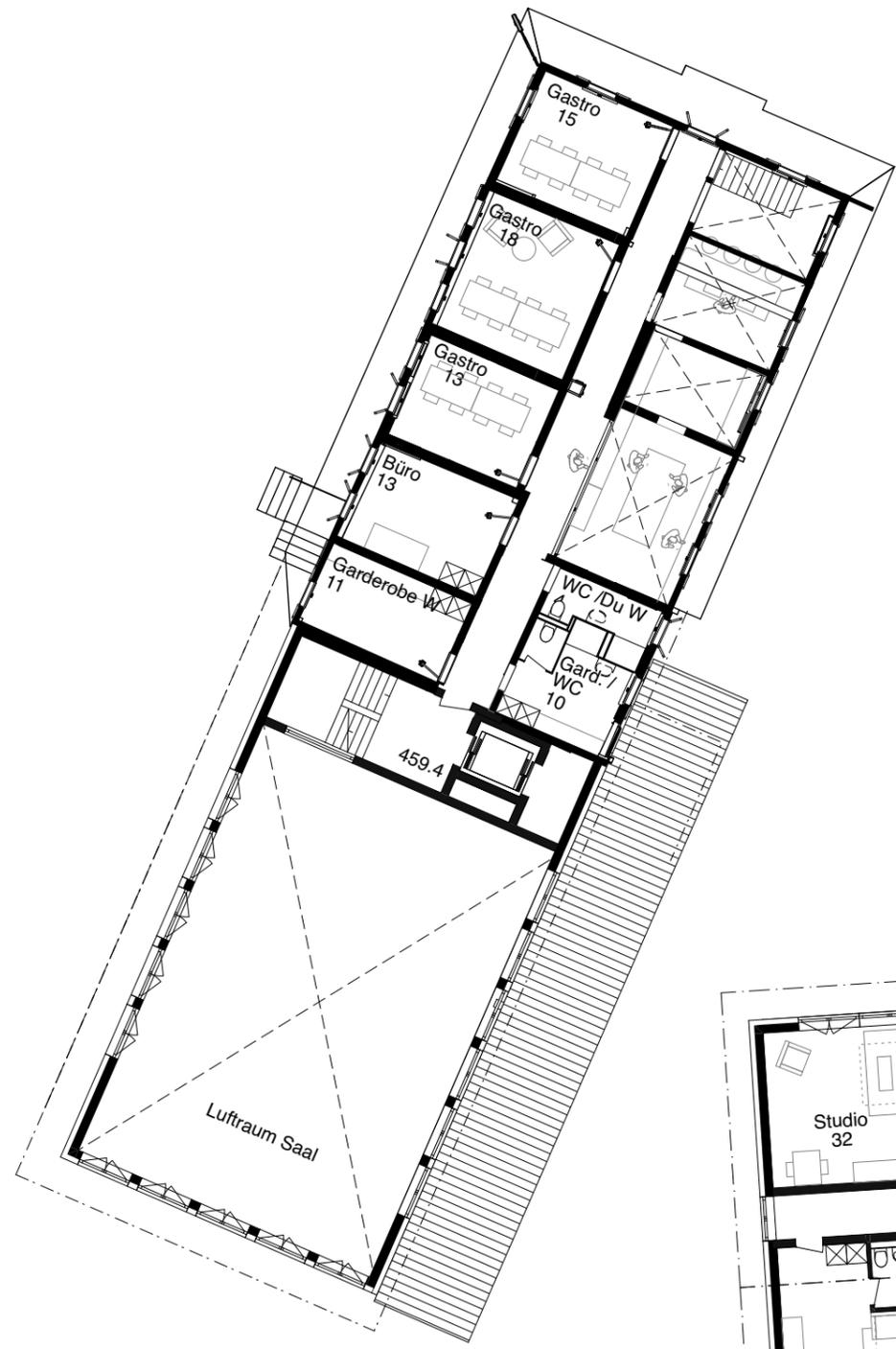
Aussenh-

BUCH

Niveau N+1 1:200

Datum: 05.02.2023

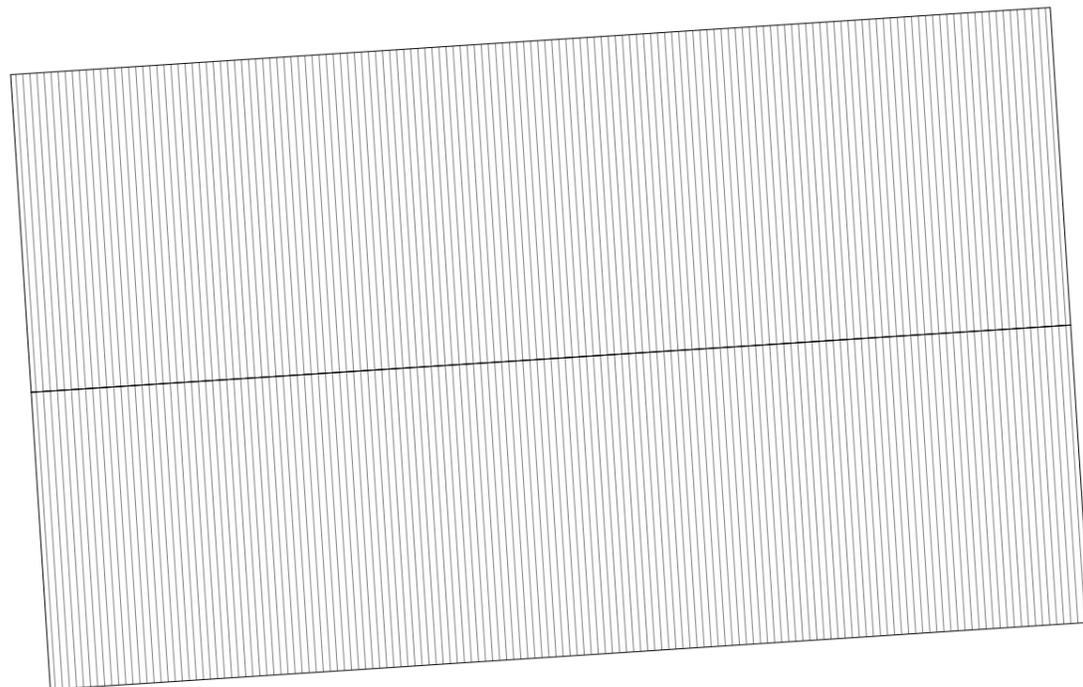
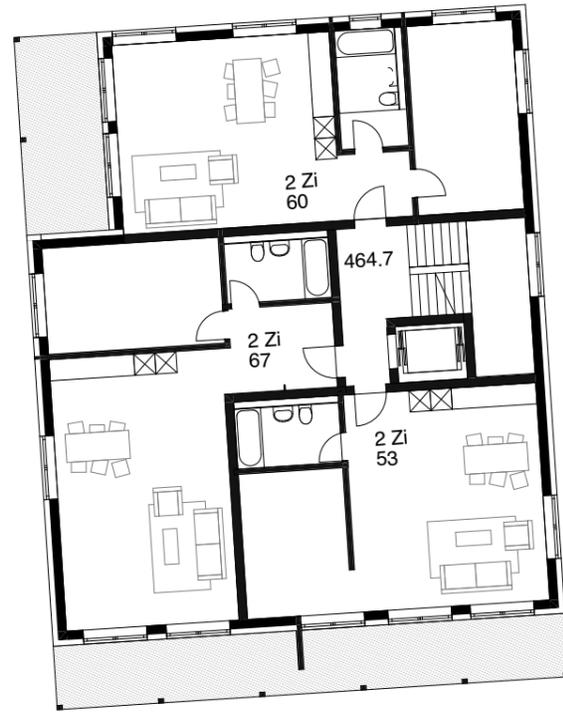
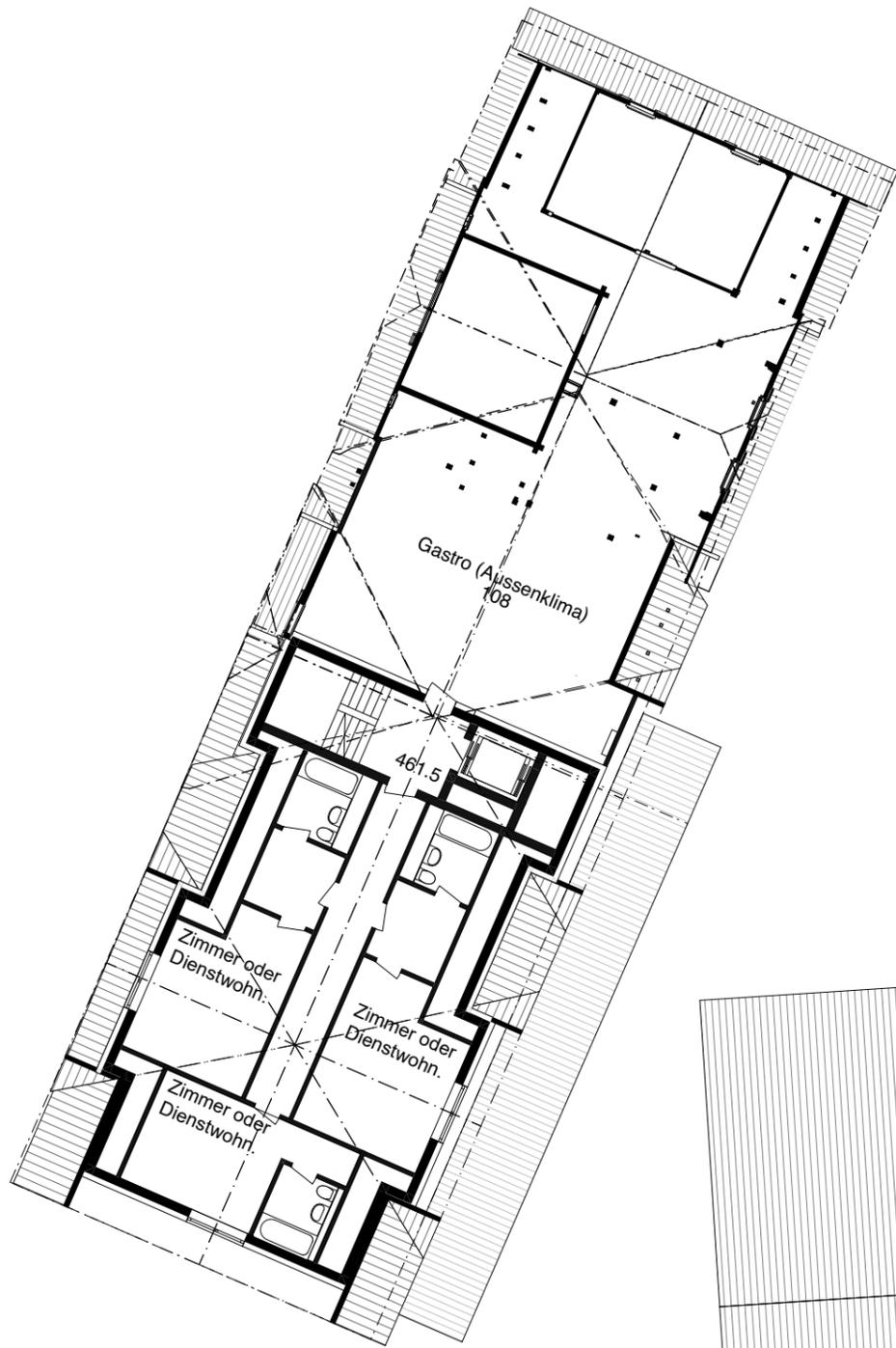




BUCH

Niveau N+2 1:200

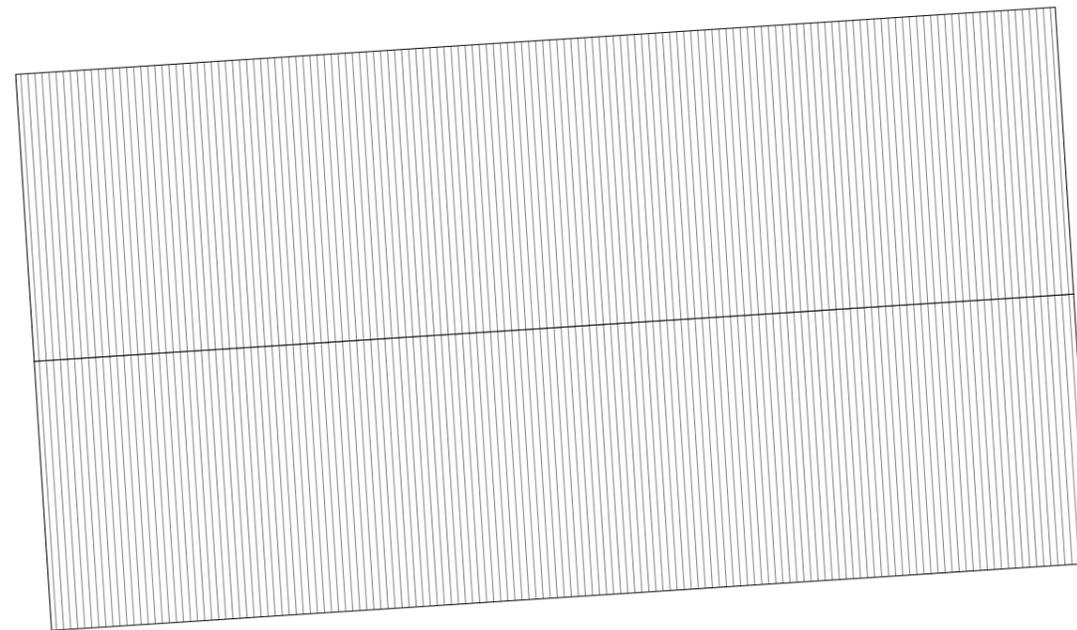
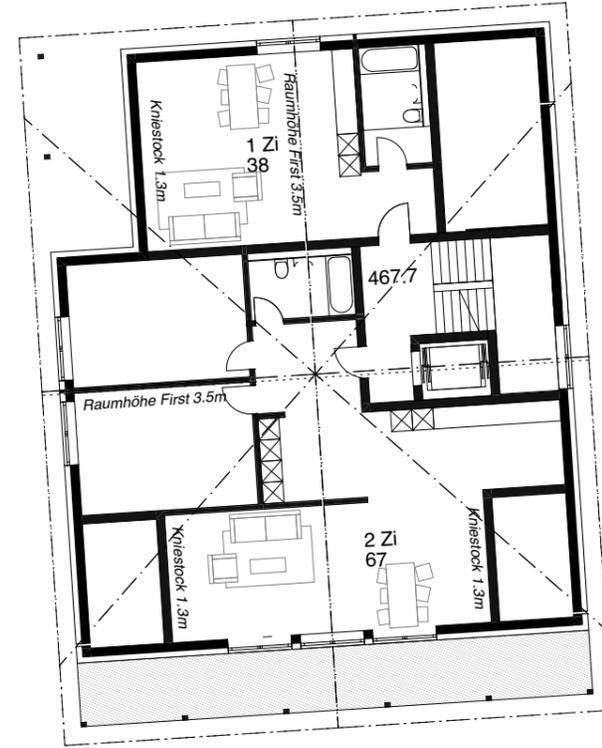
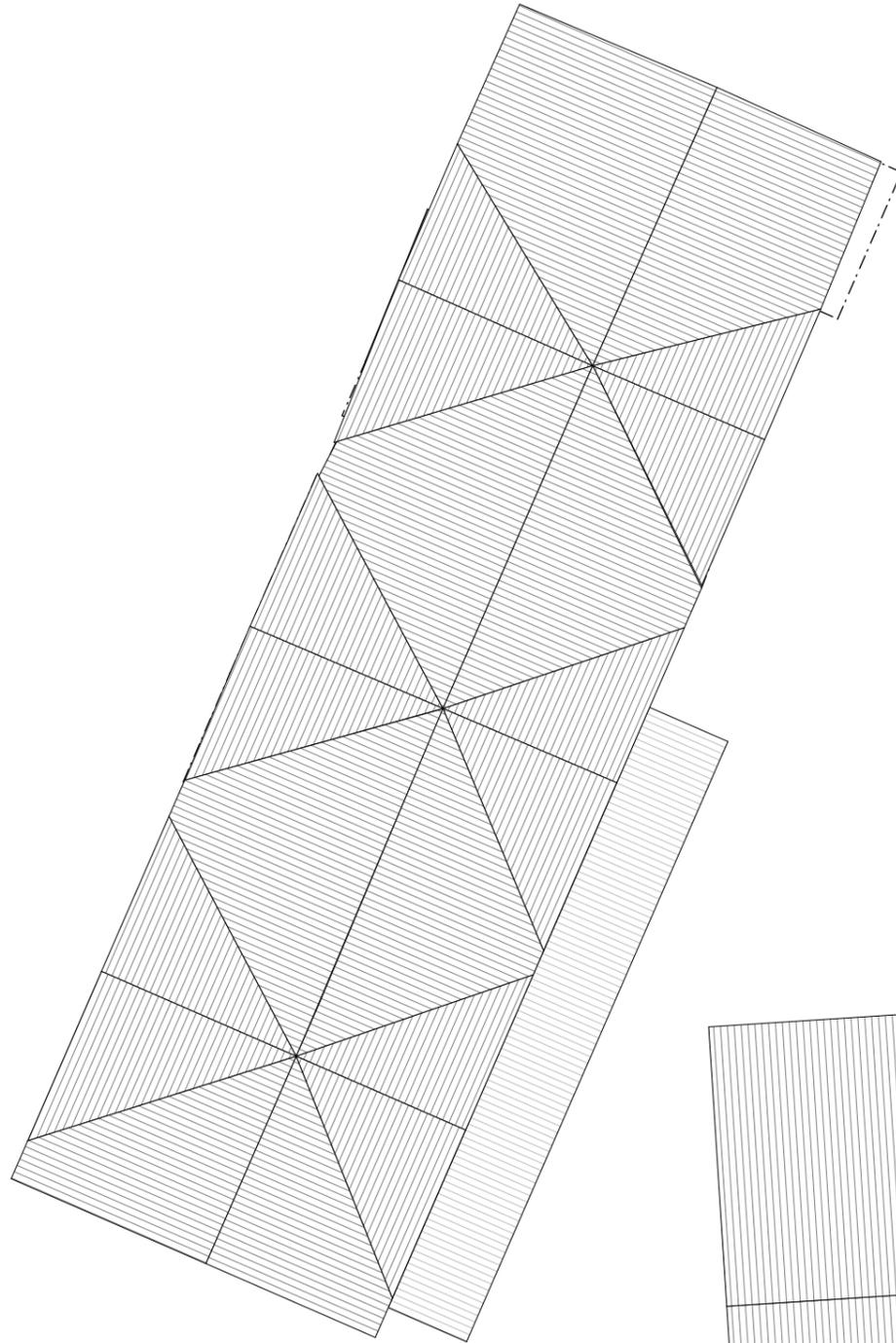
Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+3 1:200

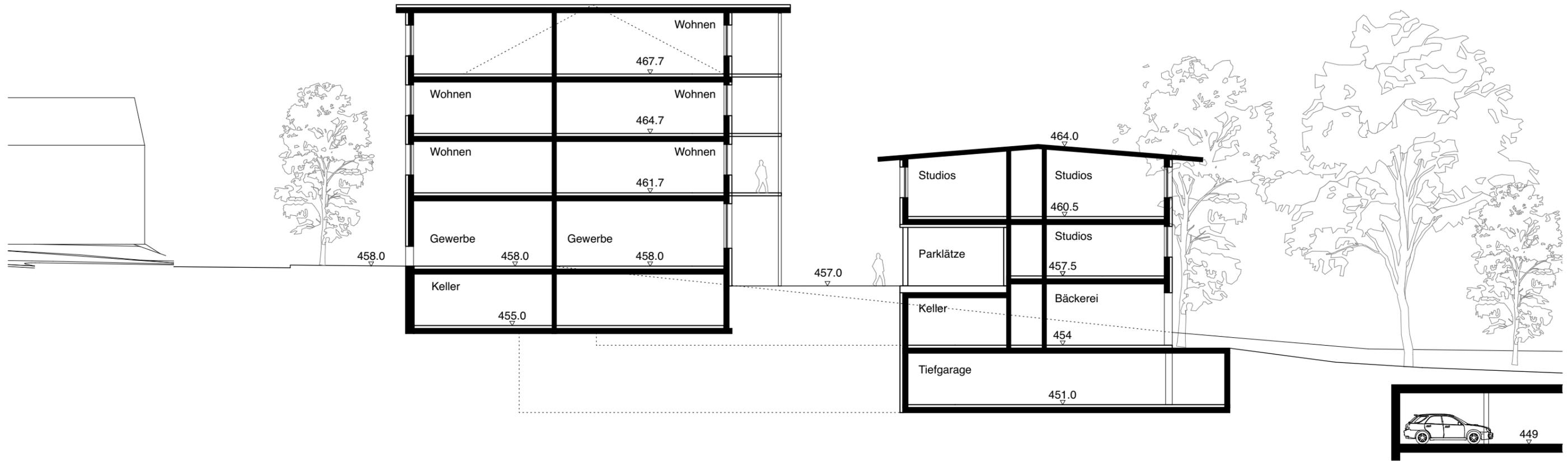
Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+4 1:200

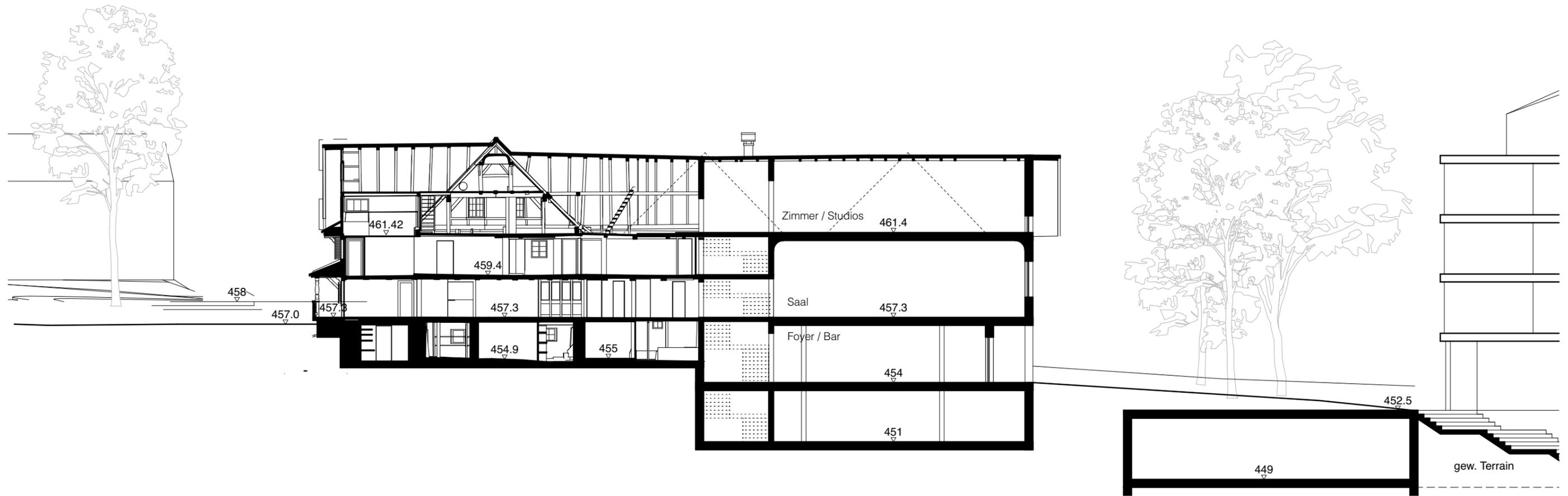
Datum: 05.02.2023



BUCH

Schnitt Wohnen 1:200

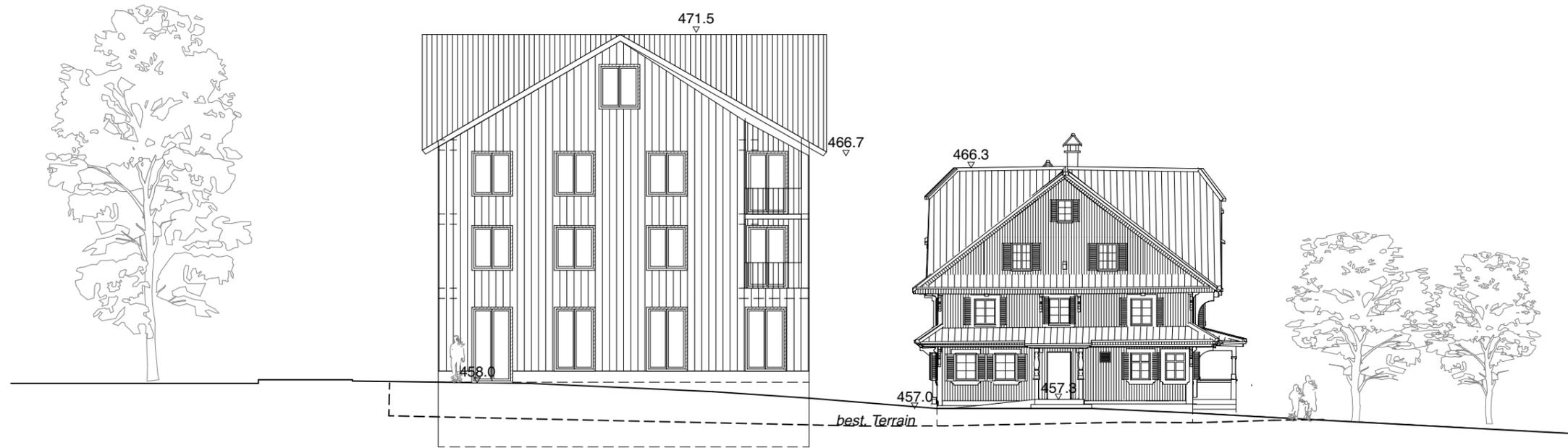
Datum: 05.02.2023



BUCH

Schnitt Adler 1:200

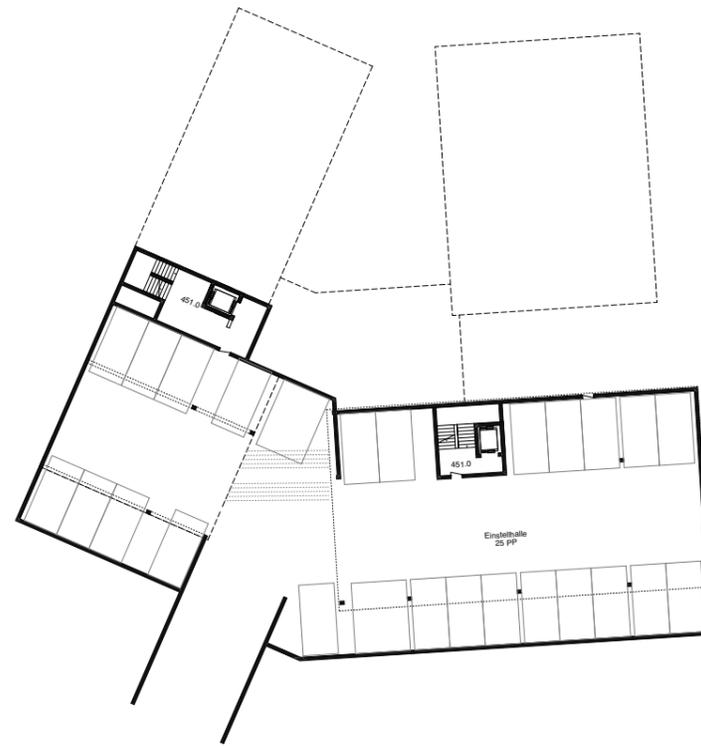
Datum: 05.02.2023



BUCH

Ansichten 1:200

Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N-1 1:500

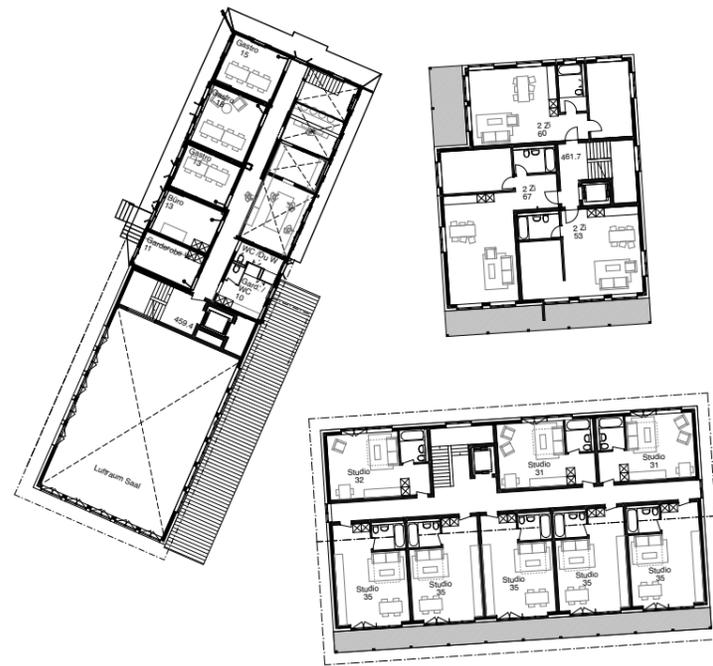
Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+1 1:500

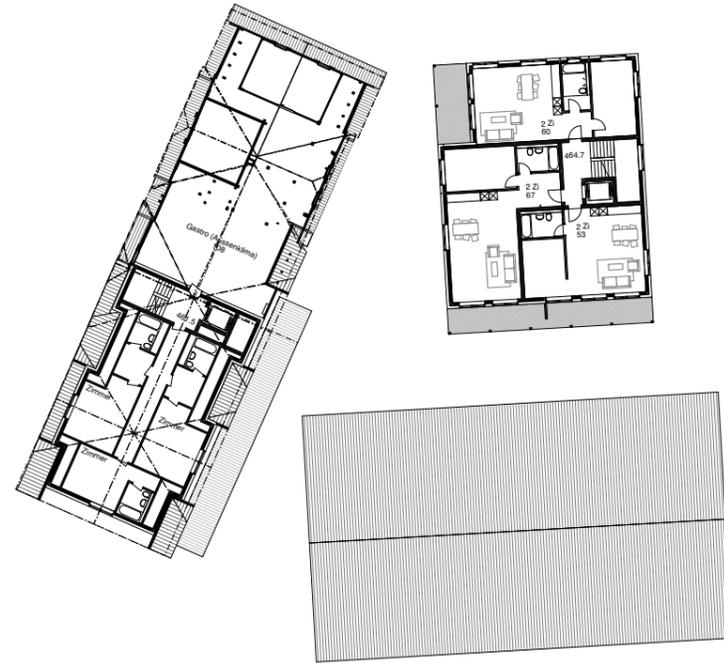
Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+2 1:500

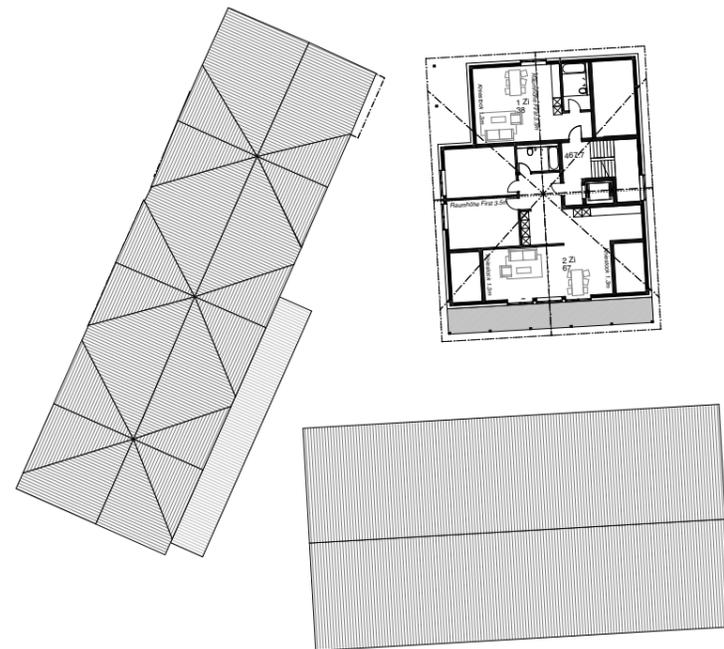
Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+3 1:500

Datum: 05.02.2023



BUCH

Niveau N+4 1:500

Datum: 05.02.2023



Altes Schulhaus

Kultur Spyer
Dorf- und Festwiese

Einkaufszentrum
Tschammhof

Wohn-
und
Gewerbe-
haus

Studios

Restaurant und Saal
Adlerhof

Dorfspark

Adlergarten

Dienstleistungszentrum

Kirche

KIGA

Wohnhaus

Wohnhaus

Chilbipplatz

Turnhalle

Schulhaus

Wohnhof
Adlerwald

bestehendes Wohnhaus

Schulcampus



