

GEMEINDE BUCHRAIN

BEBAUUNGSPLAN GENERATIONENPROJEKT



PLANUNGSBERICHT

18. August 2025 – Beschlussfassung

Abkürzungen:

BILU: kantonales Bauinventar Luzern
BP: Bebauungsplan
bz: Bernhard Zingler Landscape Projects
BZR: Bau- und Zonenreglement
EG: Erdgeschoss
ES: Lärm-Empfindlichkeitsstufe
GF: Geschossfläche gem. SIA 416
GVK: Gesamtverkehrskonzept
HNF: Hauptnutzfläche gem. SIA 416
MIV: Motorisierter Individualverkehr
NIS: Nicht ionisierende Strahlung
PBG: Planungs- und Baugesetz
PP: Parkplatz
rga: Roider Giovanoli Architekten GmbH
SBV: Sonderbauvorschriften
TG: Tiefgarage

IMPRESSUM

KONTAKT

Gemeinde Buchrain
Hauptstrasse 18
6033 Buchrain
www.buchrain.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch
Projekt-Nr. 92318

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

Sommer 2024
Sept. – Dez. 2024
07.04. – 06.05.2025

Titelbild: Visualisierung Richtprojekt, Stand 2023, Roider Giovanoli Architekten GmbH/nightnurse.ch.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
1.1.	Absicht	5
1.2.	Rahmenbedingungen	5
1.3.	Entwicklungsprozess	6
1.4.	Verfahren Bebauungsplan	7
2.	Richtprojekt	8
2.1.	Ortsbauliches Konzept	8
2.2.	Baugruppen	9
2.3.	Freiraum	10
2.4.	Strassenraum und Parkierung	12
2.5.	Umwelt und Energie	14
3.	Bebauungsplan	16
3.1.	Allgemeine Bestimmungen	16
3.2.	Baubereiche	16
3.3.	Bauvorschriften	18
3.4.	Freiraum	19
3.5.	Erschliessung und Mobilität	20
3.6.	Energie und Umwelt	21
3.7.	Etappierung, Realisierung	22
4.	Beurteilung nach Art. 47 RPV	23
4.1.	Betroffene Sachthemen	23
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	23

Die vorliegende Planung umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan:
- Bebauungsplan, M 1:500, 14.08.2025
 - Sonderbauvorschriften, 14.08.2025

Dokumente mit orientierendem Charakter:

- Richtprojekt:
 - 1. Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain», Roider Giovanoli Architekten GmbH, Juni 2025
 - 2. Richtprojekt Freiraum Generationenprojekt Buchrain, Mai 2025
 - 2a) Vorprojekt Freiraum, Stand 24.07.2025, Bernhard Zingler Landscape Projects
- Fachplanungen:
 - 3. Mobilitätskonzept, Trafiko AG, 14.08.2024
 - 4. Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, e4plus AG, 20.01.2025
 - 5. Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis, SINUS AG, 07.08.2024

Dokumentation:

- Studienauftrag: 6. Bericht des Beurteilungsgremiums, 16.08.2021
- Mitwirkung: 7. Mitwirkungsbericht vom März 2025

1. EINLEITUNG

1.1. Absicht

Buchrain, die «Oase über dem pulsierenden Rontal». So sieht die Gemeindestrategie 2018 – 2030 das Dorf. Wesentlicher Teil dieser «Oase» ist ein attraktives und lebendiges Dorfzentrum. Dieses fehlt Buchrain. Es soll im Rahmen des «Generationenprojekts Buchrain Dorf» in den nächsten Jahren im Raum zwischen Tschann-Wiese, heutigem Gemeindehaus und Schulhausplatz schrittweise entstehen.

Gemeindestrategie

Die identitätsstiftenden alten Häuser und Strukturen bleiben erhalten und werden mit einer zeitgemässen Zentrumsbebauung ergänzt. Oberirdische Parkplätze werden durch unterirdische ersetzt und schaffen Platz für attraktive Freiräume und sichere Fuss- und Velowege. Die Freiflächen sollen Begegnungen erlauben und zusammen mit dem Schulhausplatz für Feste und Veranstaltungen genutzt werden können. An zentraler Lage entstehen moderne Wohnungen, attraktive Dienstleistungsräume, ein attraktives Gastroangebot im Gasthaus Adler sowie eine zeitgemässe Gemeindeverwaltung. Die Wohnungen sollen bezüglich Grösse und Preis gut durchmischt sein und Bewohnerinnen und Bewohner in allen Altersgruppen und Lebenslagen anziehen. Mit dem Generationenprojekt soll auch die Grundlage für den Erhalt und die Modernisierung des Gasthofs Adler geschaffen werden. Zudem werden in unmittelbarer Nähe zum Dorfschulhaus dringend benötigte Räume für schulergänzende Angebote realisiert.

Strategie
Dorfzentrum

1.2. Rahmenbedingungen

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 13.06.2021 durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain beschlossen und am 14.12.2021 vom Regierungsrat genehmigt. Mit der Festlegung der Zentrumszone 1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grössere Zentrumsbebauung geschaffen.

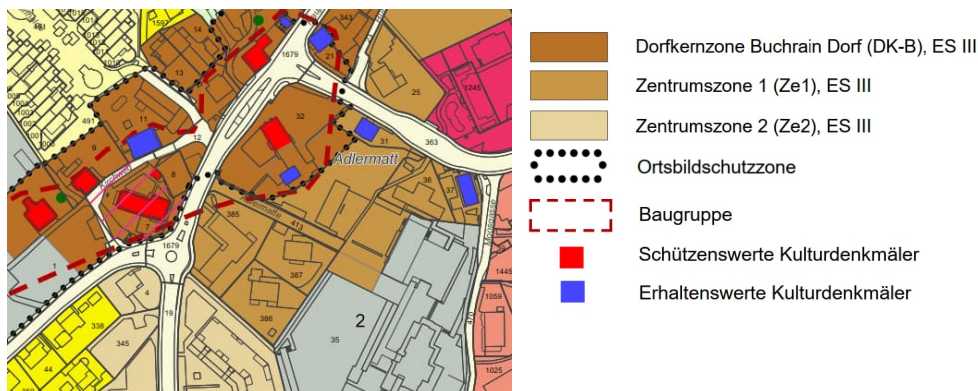
Stand der
Ortsplanung

Der Planungssperimeter verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Bauzonen:

Zonenplan

- Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B): Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns und gute Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild (Art. 15 BZR).
- Zentrumszone 1 (Ze1): Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum (Art. 16 BZR).

Am östlichen Rand wird zusätzlich ein schmaler Streifen der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) beansprucht.



Bauinventar, Ortsbildschutz	Das Gasthaus Adler ist im Bauinventar als schützenswert und der Spycher («Wasch- und Brennhaus») als erhaltenswert verzeichnet. Die beiden Gebäude liegen innerhalb der Baugruppe «Dorf und Kirchenbezirk» sowie der Ortsbildschutzzone. Das Gebäude Adler ist wichtiger Bestandteil des historischen Ortsbildes. Ebenfalls als erhaltenswert gilt das Wohnhaus Unterdorfstrasse 4.
Ortsbildschutzzone	In der Ortsbildschutzzone (Art. 35 BZR) sind « <i>Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen</i> ».
Flächen, Eigentum	Der Bebauungsplan-Perimeter umfasst eine Fläche von 1.3 ha, welche merheitlich im Eigentum der Gemeinde ist (Verwaltungs- bzw. Finanzvermögen). Das Grundstück Adler gehört der Aitos AG.
Strassennetz	Der Perimeter wird im Westen von der Hauptstrasse und im Norden von der Unterdorfstrasse begrenzt. Beide Strassen sind mit Tempo 30 signalisiert.
ÖV	An der Unterdorfstrasse befindet sich die Bushaltestelle Dorf (Linie 22, Ebikon – Gisikon-Root Bahnhof), welche der ÖV-Angebotsstufe 4 entspricht (Viertelstunden-Takt).
Schulhaus Dorf	Im Osten bzw. auf der Talseite grenzt der Perimeter an das Schulhausareal Dorf.

1.3. Entwicklungsprozess

Generationenprojekt	Die Gemeinde lanciert 2018 das «Generationenprojekt Buchrain Dorf», um die Dorfkernentwicklung voranzubringen (vgl. www.generationenprojektbuchrain.ch).
Projektpartner	Die Seidenhof AG bzw. Eberli AG sichert sich 2018 das Kaufrecht für das Grundstück Adler und wird Projektpartner im Generationenprojekt.
Begleitkommission	Ab Januar 2019 wird eine Begleitkommission eingesetzt, welche gemeinsam mit dem Gemeinderat die Rahmenbedingungen für die Testplanung definiert und diese begleitet.
Testplanung	Ab Sommer 2019 wird die Testplanung durch die Burkhalter Derungs AG im engen Austausch mit der Projektsteuerung erarbeitet. Die Zwischen- und Schlussresultate werden der Bevölkerung im Nov. 2019 und Juni 2020 präsentiert. Die öffentliche Mitwirkung erfolgt über Mitwirkungsanlässe und eine online-Befragung.
Studienauftrag	Im Herbst 2020 wird die Präqualifikation für die Teilnahme am Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben. Für den Studienauftrag werden 7 Teams ausgewählt, welche im ersten Halbjahr 2021 Projektstudien für die Zentrumsbebauung erarbeiten und ihre Ergebnisse im Sommer 2021 präsentieren. Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Projekt des Planungsteams Roider Giovanoli Architekten GmbH und Bernhard Zingler Landscape Projects zur Weiterbearbeitung (Bericht des Beurteilungsgremiums in Beilage 6).
Einbezug Bevölkerung	Im Herbst 2021 erfolgt eine ausführliche Information der Bevölkerung mit Ausstellung, Mitwirkungsanlässen und Bevölkerungsbefragung. Die Rückmeldungen zum Siegerprojekt sind grossmehrheitlich positiv.
Optimierung und Konzepte	In den Jahren 2022/2023 wird das Wettbewerbsprojekt weiter bearbeitet und optimiert. Gleichzeitig werden Wirtschaftlichkeits- und Machbarkeitsnachweise erstellt und themenspezifische Umsetzungskonzepte erarbeitet: Eigentumskonzept, Finanzierungskonzept, Baurecht, Nutzungen, Planungsberichte Schulraum, Tagesstrukturen, Verwaltung, Bibliothek, Entwicklung Gastro-Konzept und Weiterbearbeitung Adler-Ensemble. 2023 beteiligt sich die Aitos AG am Projekt als Investorin und kauft das Grundstück Adler.
Kreditabstimmung	Im Juni 2023 stimmt die Bevölkerung an der Urne dem Projektierungskredit zu.
Städtebaulicher Vertrag	Im Dezember 2023 wird der städtebauliche Vertrag zwischen Gemeinde, Eberli AG und Aitos AG unterzeichnet. Dieser regelt wichtige Grundsätze der zukünftigen Nutzung, Gestaltung, Zuständigkeiten, Finanzierung, Realisierung und Etappierung.

Das Wettbewerbsprojekt wird zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die baurechtliche Sicherung des Siegerprojektes in einem Sondernutzungsplan. Richtprojekt

Die Erarbeitung des Bebauungsplans startet im Herbst 2023 und wird mit dem Richtprojekt koordiniert. Bebauungsplan

1.4. Verfahren Bebauungsplan

Die wichtigen Qualitäten und Eckwerte aus dem Richtprojekt sollen über einen Bebauungsplan grundeigentümergebunden gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan sind Abweichungen von den Zonenbestimmungen möglich, welche für die Realisierung des Richtprojektes notwendig sind. Dies betrifft namentlich die Gebäudehöhe des Dienstleistungszentrums. Zweck

Das Verfahren entspricht dem Ortsplanungsverfahren gem. §§ 61 – 64 PBG. Verfahren

Die Eingabe zur kant. Vorprüfung erfolgte im Herbst 2024. Der kant. Vorprüfungsbericht vom 11.12.2024 beurteilt die Planung positiv und attestiert der Gemeinde ein modernes, zeitgemässes und nachhaltiges Planungsverständnis. Von den Dienststellen wurden wenige Anträge zur Erschliessung ab der Hauptstrasse, zur Anrechenbarkeit von Balkonen sowie zur Verwendung von einheimischen Pflanzenarten gestellt. Im Januar 2025 konnten die Anträge bilateral mit den jeweiligen Dienststellen geklärt und die erforderlichen Anpassungen in den Planungsdokumenten vorgenommen werden. Kant. Vorprüfung

Die öffentliche Mitwirkung wurde im Herbst 2024 durchgeführt. Zum Start fand am 21.09.2024 ein öffentlicher Informationsanlass statt. Die Mitwirkungseingaben wurden von der Gemeinde gesammelt und abgewogen. Der Umgang mit den Eingaben ist im Mitwirkungsbericht dokumentiert. Soweit zweckmässig und zielführend, wurden die Inputs in den Planungsdokumenten berücksichtigt und Anpassungen vorgenommen. Öffentliche Mitwirkung

Die 30-tägige öffentliche Auflage dauerte vom 7. April bis 6. Mai 2025. Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Nach klärenden Gesprächen zogen alle Einsprechenden ihre Einsprachen zurück. In zwei Fällen ging es darum sicherzustellen, dass die Traditionsanlässe Chilbi und Monstervirus auch künftig im Dorfzentrum stattfinden können. Hier hatte die Gemeinde bereits früher deutlich signalisiert, dass dies für alle Beteiligten selbstverständlich sei und die notwendige Infrastruktur zur Verfügung stehen werde. Im dritten Fall konnte eine Thematik ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ebenfalls einvernehmlich geklärt werden. Einsprachen

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde eine Anpassung am Umgebungsplan des Richtprojektes, welche ausserhalb des Bebauungsplanperimeters im sog. Betrachtungsperimeter liegt, vorgenommen. Zudem wurde die Freiraumplanung weiterbearbeitet. Im Speziellen wurde der Chilbiplatz gemeinsam mit den verantwortlichen Organisationskomitees der dort stattfindenden Anlässe weiterentwickelt. Dazu wurde für jeden Anlass ein Konzept entworfen und anschliessend in das Vorprojekt Freiraum eingegliedert (vgl. Beilage 2a). Anpassungen

Der Beschluss erfolgt über eine Urnenabstimmung. Beschlussfassung

2. RICHTPROJEKT

Das Richtprojekt bildet die planerische Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan. Nachfolgend werden wichtige Auszüge daraus vorgestellt. Eine ausführliche Dokumentation findet sich in den Beilagen 1 und 2:

- Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain», Roider Giovanoli Architekten GmbH, Juni 2025 (rga) + Schemen und Projektkennwerte, Juni 2025
- Richtprojekt Freiraum «Generationenprojekt Buchrain», Bernhard Zingler Landscape Projects, Mai 2025 (bz) + Vorprojekt Freiraum, Stand 24.07.2025

Die nachfolgend dargestellten Grafiken und Planausschnitte zeigen den Planungsstand des Richtprojektes auf. Die Freiraumplanung wurde zwischenzeitlich zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet, bei dem die Anpassungen aus den Einspracheverhandlungen eingeflossen sind (vgl. Beilage 2a)

2.1. Ortsbauliches Konzept

Die verschiedenen, vorhandenen Strukturen sollen zu einem neuen, vielfältigen Zentrum zusammengefügt werden. Das neue Zentrum entwickelt sich aus dem Respekt für das bereits Gebaute, deutet es um und ergänzt es mit neuen Komponenten.

Konzept

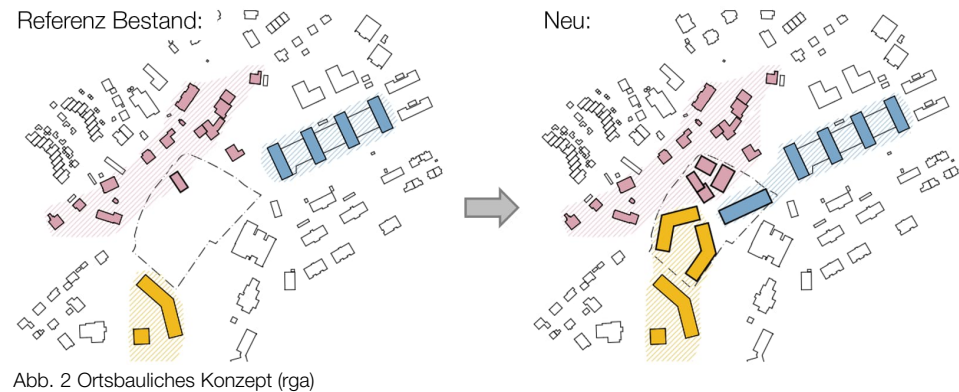


Abb. 2 Ortsbauliches Konzept (rga)

Nutzungsverteilung

Das ortsbauliche Konzept schafft innerhalb des Bebauungsplanperimeters drei Baugruppen, welche jeweils spezifische Nutzungsschwerpunkte aufweisen:

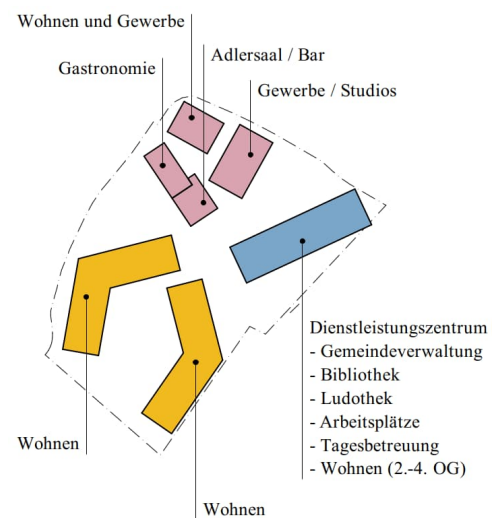


Abb. 3 Teilräume mit spezifischen Nutzungen (rga)

Bestandeserhalt

Das schützenswerte Gasthaus Adler bleibt erhalten. Der Anbau wird ersetzt. Für den erhaltenswerten Spycher ist die Verschiebung an einen neuen Standort innerhalb der Ortsbildschutzzone vorgesehen.

2.2. Baugruppen

Die drei Baugruppen zeichnen sich wie folgt aus:

Dienstleistungszentrum (DLZ)

Das lange Haus an der Geländekante ist als flexible Gebäudestruktur geplant. Die Gemeindeverwaltung wird im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss angeordnet. Ebenfalls im ersten Obergeschoss wird eine Arztpraxis geplant. Im Sockelgeschoss gegenüber der Schule sind die schulergänzenden Nutzungen (bspw. Tagesstrukturen) untergebracht. In den Obergeschossen sind Mietwohnungen vorgesehen. Die oberen Geschosse dienen auch als Raumreserve für eine allfällige Erweiterung der Gemeindeverwaltung.



Abb. 4 Südansicht, ab Chilbiplatz (rga)

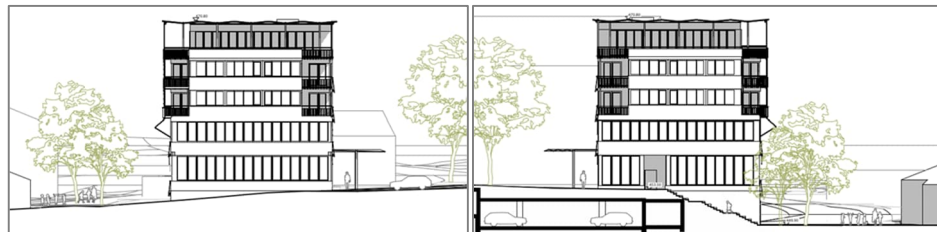
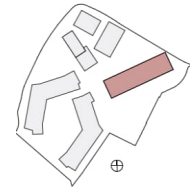


Abb. 5 Ansicht ab Unterdorfstrasse (rga)

Abb. 6 Ansicht West mit Chilbiplatz rechts (rga)

Konzept



Südansicht

Seitenansicht

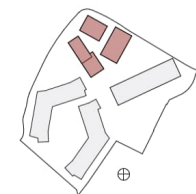
Adler-Ensemble

Das "Ensemble Adlerhof" schöpft aus dem Potential der historischen Gebäude entlang der Hauptstrasse. Das Konzept ist geprägt vom Respekt für die bestehende Bausubstanz und die Geschichte des Ortes. Gleichzeitig versucht es der Notwendigkeit nachzukommen, die architektonischen Themen in die heutige Zeit zu übersetzen, damit die historischen Gebäude nicht zu leeren Hüllen, zu einem reinen "Dorfbild" verkommen. Die Neubauten nehmen mit ihrer Volumetrie, ihren Proportionen und mit der Dachform Bezug zum Bestand. Die Einbindung über den Gebäudekörper schafft Freiheiten beim architektonischen Ausdruck. Die Gebäude werden in einem zeitgemässen Gebäudestandard erstellt. Beim Adler-Ensemble steht der Erhalt der Gasthofs sowie das Schaffen von Gewerbe- und Wohnflächen im Vordergrund.



Abb. 7 SE-Ansicht, ab «Dorfpark» bzw. DLZ (rga)

Konzept



SE-Ansicht

Wohnsiedlung

Konzept



Die beiden geknickten Wohnzeilen ergänzen den bestehenden Wohnbau an der Hauptstrasse 14 zu einem "Wohncluster" am neu etablierten, durchgrünten Wohnhof. Parterre-Wohnungen mit eigenem Aussenraum im Erdgeschoss, zweiseitig orientierte Wohnungen in den Obergeschossen (mit Morgen- und Abend-Balkon) sowie Attikawohnungen mit Weitblick schaffen ein diversifiziertes Wohnangebot. Alle Wohnungen haben sowohl einen Bezug in den begrünten Hof, wie auch nach aussen in die Weite. Die Adressen der Wohnhäuser liegen auf der Aussenseite. Alle Treppenhäuser haben aber auch direkten Zugang in den Wohnhof. Vertikale Balkontürme gliedern und rhythmisieren die langen Gebäudekörper. Sie dienen auch als Rankhilfen für eine mögliche Fassadenbegrünung.



Abb. 8 Südansicht Wohnsiedlung Nord



Abb. 9 Südansicht Wohnsiedlung Süd (rga)

Nutzungsverteilung

Öffentliche Nutzungen

Im Dienstleistungszentrum werden auf drei Geschossen öffentliche Nutzungen untergebracht (Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Ludothek, Arztpraxis, schulergänzende Angebote, etc.), welche jeweils auf den angrenzenden öffentlichen Raum (Dorfpark, Chilbiplatz) adressiert sind.

Gewerbenutzungen

In den auf den öffentlichen Raum ausgerichteten EG-Flächen beim Adler-Ensemble ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Adler bleibt als Gasthof bestehen und wird mit einem neuen Saal ergänzt.

Wohnungen

Das Richtprojekt sieht aktuell gesamthaft 94 Wohnungen in einer ausgewogenen Verteilung zwischen 2.5 und 5.5 Zimmern sowie 13 Studios vor. Es wird ein Mix von rund 68% Eigentumswohnungen und 32% Mietwohnungen angestrebt.

Arealentwicklung

Entwicklung in Etappen

Die bauliche Entwicklung wird voraussichtlich in zwei Etappen erfolgen, wobei der nördliche Teil des Perimeters mit dem Dienstleistungszentrum und dem Adler-Ensemble zuerst erstellt wird. Die Gebäude im südlichen Teil sowie ihre heutige Zufahrt werden weiterhin genutzt. In einer zweiten Etappe erfolgt der Umzug der Verwaltung ins neue Dienstleistungszentrum, der Rückbau der bestenden Bauten und anschliessend die Erstellung der Wohnsiedlung.

2.3. Freiraum

Konzept

Dem Zusammenleben kommt im neuen Dorfzentrum grosse Bedeutung zu. Ein mit der Umgebung gut vernetzter und offener Ort der Begegnung und des Aufenthaltes entsteht: kleine gepflasterte Plätze, grüne Parks, blühende Vorgärten, beschattete Strassenräume und ein multifunktionaler Platz für grosse Feste. Alle Wege führen durch das neue Dorfzentrum – mal über Treppen, mal sanft der Topographie folgend. Die Erschliessung zu den Häusern erfolgt zentral über die untereinander vernetzten Aussenräume. Belagswechsel schaffen Vorzonen und klare Adressen. Die Gehölzstruktur aus grosskronigen Eichen, Linden und mittelkronigen Baumarten wie

Feldahorn, Traubenkirschen und Amberbäumen schafft einen klimarobusten, kühlenden und alterungsfähigen Baumbestand. Die Freiräume sollen mit ihrer Gestaltung und Bepflanzung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaadaptation leisten.

Die Freiräume im Perimeter können vier übergeordneten Freiraumtypen zugewiesen werden: Adlergarten/Adlerhof (1), Dorfpark (2), Wohnhof (3), Chilbiplatz (4).

Freiraumtypen



Abb. 10 Freiraumtypen und Referenzbilder zur Gestaltung (bz)

Das Terrain wird zukünftig terrassiert mit drei Niveaus (0 – 2) gestaltet. Vom Chilbiplatz (Niveau 0) führt eine grosse Freitreppe hinauf zum Dorfpark (Niveau 1). Zusätzlich steht ein öffentlicher Lift zur Verfügung. Vom Dorfpark wird der Adlerhof (Niveau 2) ebenfalls über eine Freitreppe erreicht. Alle Niveaus sind über das Wegnetz auch hindernisfrei erreichbar.

Topographie,
Niveaus

Die Freiräume werden vielseitig und mit hohem Grünanteil gestaltet. Die Grünflächen und -strukturen unterscheiden sich je nach Freiraumcharakter und Nutzungszweck. Im gesamten Bebauungsplanperimeter sind, wenn immer möglich, einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Wiesenflächen sind als artenreiche Blumenwiesen zu erstellen und extensiv zu unterhalten.

Grünräume,
Ökologie



Abb. 11 Unterschiedliche Grünstrukturen (bz)

Abb. 12 Entwässerungskonzept, Retentionsanlagen

Anfallendes Regenwasser soll auf den Parzellen im Perimeter behalten und so wenig wie möglich abgeführt werden. Nicht befahrene Oberflächen werden über die Schulter in die belebte Bodenschicht versickert. Schwammstadtelemente werden, wo sinnvoll, in das Entwässerungskonzept integriert (u.a. Regengärten, begrünte Baumscheiben etc.).

Siedlungs-
entwässerung

Spielflächen sind sowohl im Dorfpark (öffentlich) als auch im Wohnhof (halbprivat) vorgesehen. Ergänzend dazu bildet der Adlergarten eine öffentliche Freizeitfläche.

Spiel- und
Freizeitanlagen

2.4. Strassenraum und Parkierung

Strassenprojekt

Das Generationenprojekt nimmt im Bereich Mobilität in LuzernOst eine Vorbildrolle ein. Im Rahmen des Generationenprojektes wird ein Strassenprojekt zur Umgestaltung der angrenzenden Gemeindestrassenabschnitte (Unterdorf- und Hauptstrasse) erarbeitet. Die bestehenden Mittelinseln werden entfernt, die Strassenquerschnitte reduziert (T30) und die Randabschlüsse abgeflacht. Die Bushaltestellen werden als hindernisfreie, zeitgemässe Fahrbahnhaltestellen mit Mittelinsel erstellt. Das Vorprojekt der Emch + Berger WSB AG liegt vor. Die Anschlüsse und Aussenraumgestaltung im Bebauungsplanperimeter werden auf das Strassenprojekt abgestimmt.

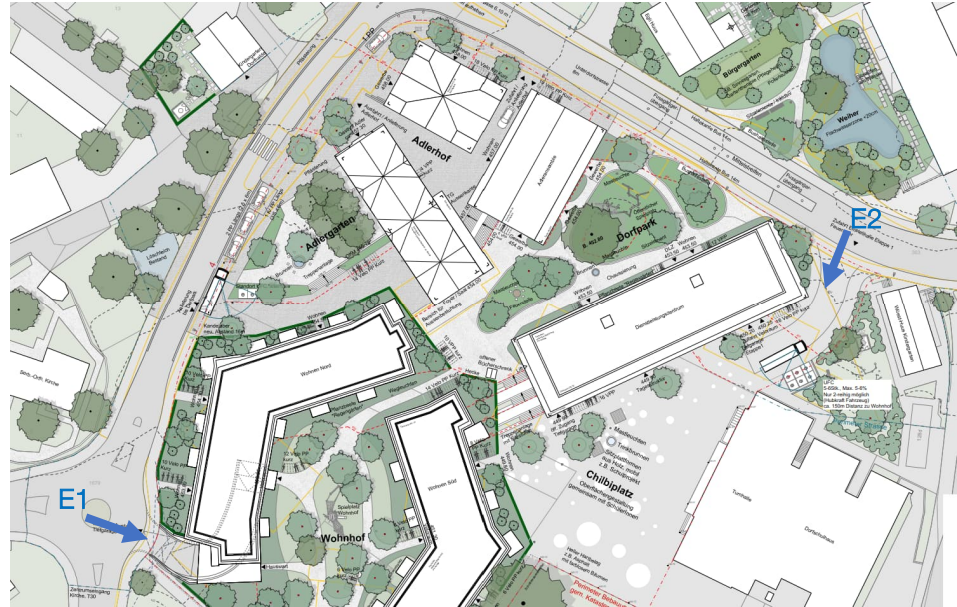


Abb. 13 Freiraumplan mit Strassenvorprojekt (bz)

Erschliessung MIV

Der motorisierte Verkehr wird an zwei Anschlusspunkten beim Rütliweidkreisel (Abb. 13, E1) sowie an der Unterdorfstrasse (E2) ab dem übergeordneten Strassennetz abgenommen und möglichst direkt in die zentrale, unterirdische Einstellhalle geführt. Damit bleibt das Areal, abgesehen von gelegentlichen Anlieferungen, autofrei. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt in einer ersten Bebauungsetappe ab der Unterdorfstrasse (E2). Nach Abschluss der Bebauung wird der motorisierte Verkehr grundsätzlich über den Rütliweidkreisel (E1) abgewickelt. E2 bleibt eine Notzufahrt.

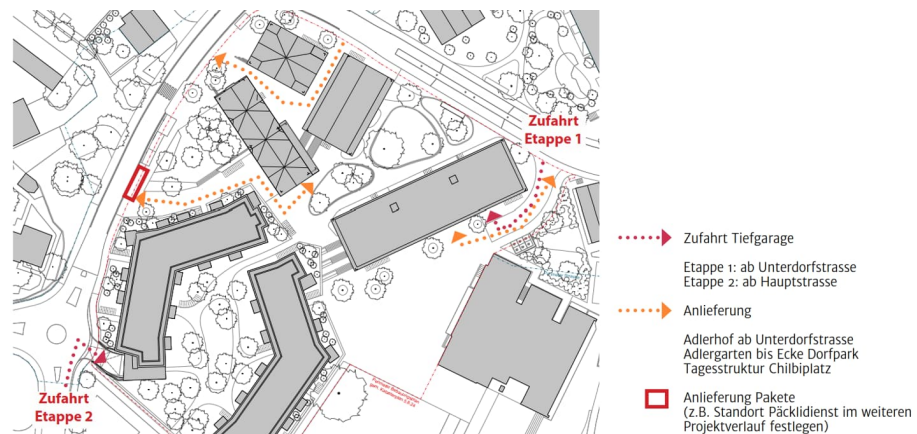


Abb. 14 Zufahrten Einstellhalle (rot) und Anlieferung (orange), (bz)

Anlieferung

Die Anlieferung auf den verschiedenen Geländeniveaus ist wie folgt möglich:

- Dorfpark: Zufahrt ab Hauptstrasse, Wegfahrt über Haupt- oder Unterdorfstrasse
- Adlerhof: Zufahrt ab Unterdorfstrasse und Wegfahrt auf Hauptstrasse
- Chilbiplatz: ab Unterdorfstrasse.

Die Erschliessung für Feuerwehrfahrzeuge ist sichergestellt (s. Richtprojekt Freiraum S.25).

Feuerwehr

Die Freiraumgestaltung ist offen und durchlässig, so dass die Fusswege kurz sind. Alle Niveaus sind auch hindernisfrei erreichbar.

Fussgänger

Die Hauptvelorouten führen am Perimeterrand entlang. Im Perimeter selber soll langsames, rücksichtsvolles Velofahren möglich sein, um direkte Verbindungen zwischen Haupt und Unterdorfstrasse sowie zu den Velo-Abstellplätzen anzubieten. Vorrang haben aber Fussgänger und die Aufenthaltsqualität.

Velo

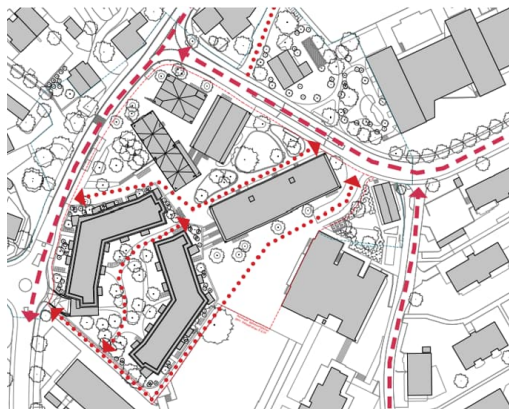


Abb. 15: Erschliessung Velo (bz)

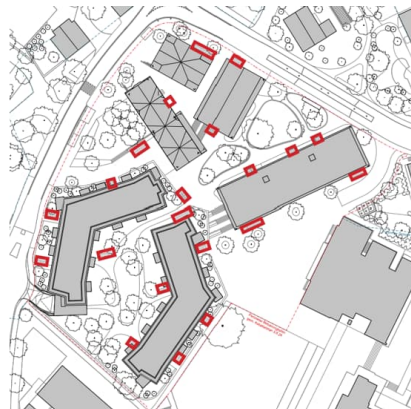


Abb. 16: Velo-Parkierung oberirdisch (bz)

Im Rahmen des Richtprojektes wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Trafiko AG, 14.08.2024, Beilage 3). Dieses setzt auf folgende Strategie:

Mobilitätskonzept

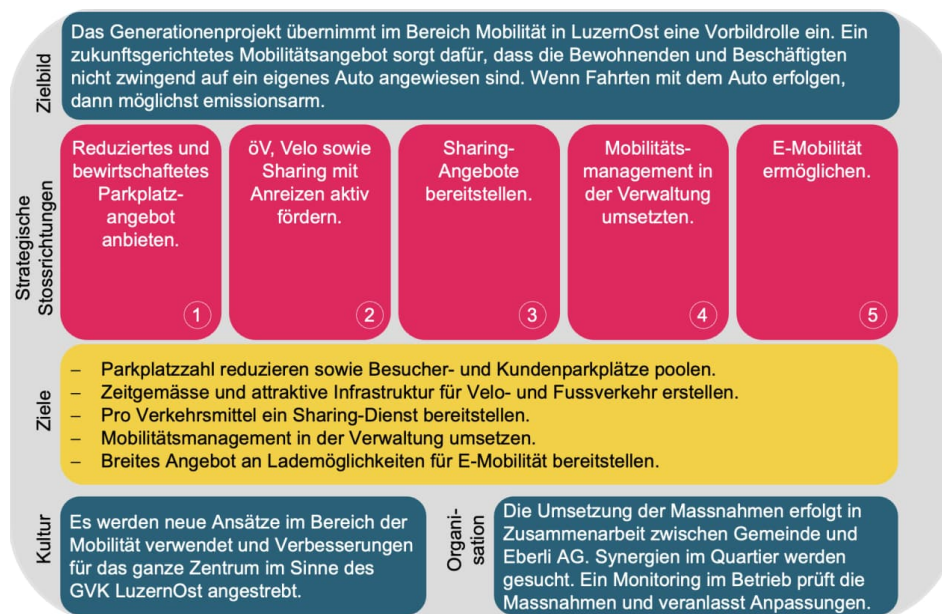


Abb. 17: Mobilitätsstrategie gem. Mobilitätskonzept (Trafiko AG, Beilage 3, S. 12)

Das Mobilitätskonzept zeigt konkrete Massnahmen zur Zielerreichung auf und verortet diese räumlich (Beilage 3, S. 14 – 17). Für die Nutzer im Perimeter sollen attraktive Angebote (z.B. Veloinfrastruktur, Sharingangebote) und Anreize zur Nutzung nachhaltiger Mobilität bereitgestellt werden. Damit können Autofahrten und der Bedarf an Auto-Abstellplätzen reduziert werden.

Auf Basis des Mobilitätskonzepts ist eine Reduktion ggü. dem Normbedarf geplant. Bei den Wohnnutzungen sind 0.5 bis 0.85 (Stockwerkeigentum) Parkplätze pro Wohnung vorgesehen. Auch im Bereich Gewerbe und Dienstleistung ist eine Reduktion möglich, was u.a. mit einem bewirtschafteten Pool-Parking erreicht wird (mehrere Nutzungen mit

PP-Angebot MIV

unterschiedlichen Nachfragespitzen teilen sich Parkfelder). Auf dem Areal ist ein Angebot von max. 140 Abstellplätzen in einer zentralen Einstellhalle geplant.

Mobilitätshub

Innerhalb des Perimeters oder angrenzend daran soll eine Mobilitätsstation mit einem breiten Sharing-Angebot an Elektrofahrzeugen (Auto, Velo, Cargobike, Roller) erstellt werden.

Velo-Parkierung

Das Mobilitätskonzept sieht insgesamt 469 Velo-Abstellplätze vor:

- 179 Kurzzeit-PP oberirdisch
- 266 Langzeit-PP in Veloräumen und in der Einstellhalle
- 24 PP für Spezialfahrzeuge (Anhänger, Cargobikes).

Parkierung in Einstellhalle

Die Parkierung der Autos, sowie eines Anteil Velos, erfolgt in einer zentralen, unterirdischen Einstellhalle.

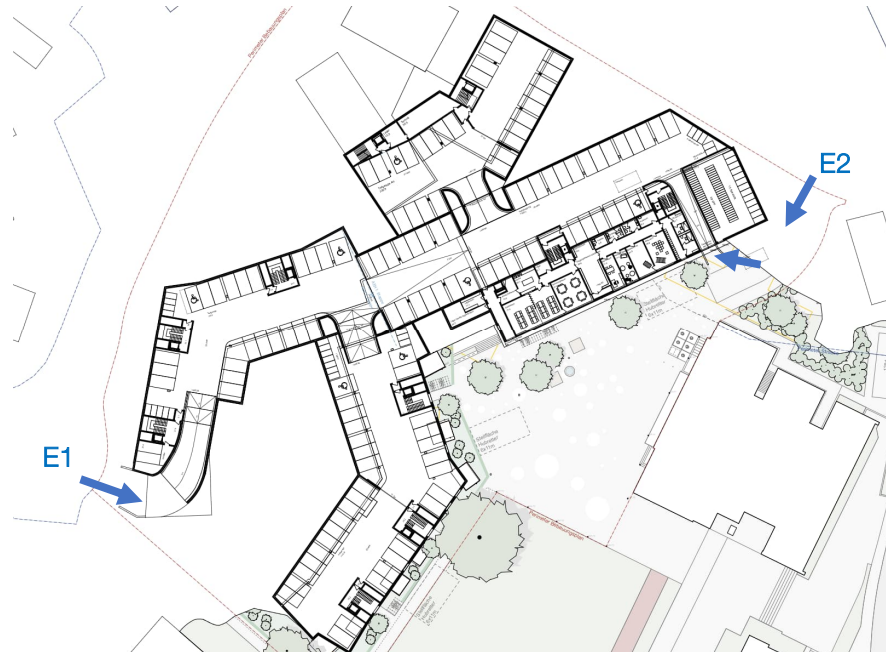


Abb. 18: Zentrale, unterirdische Einstellhalle (rga); E1 = Zufahrt Rütiweidkreisel, E2 = Zufahrt Unterdorfstr.

Auto Parkierung oberirdisch

Oberirdisch sind vier Kurzzeit-Kundenparkplätze an der Hauptstrasse vorgesehen. Im Studiohaus beim Adlerhof sollen zudem 5 Parkplätze auf EG-Niveau, mit Zufahrt ab Unterdorfstrasse, erstellt werden.

2.5. Umwelt und Energie

Entsorgung

Unterflurcontainer

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral in Unterflurcontainer-Sammelstellen. Mögliche Standorte liegen an der Hauptstrasse, südlich des Adlertgartens oder unterhalb der Zufahrt auf den Chilbiplatz (vgl. Richtprojekt Freiraum S. 20f).

Energie und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitskonzept

Im Rahmen des Richtprojektes wurde ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept erstellt, (e4plus, 20.01.2025, Beilage 4). Dieses zeigt auf, wie die Energieversorgung gem. kant. Energiegesetz realisiert und der Verbrauch grauer Energie und Treibhausgase optimiert werden kann.

Vorgaben

Im Bebauungsplan sollen die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1 Korrex März 2024 als Ziel vorgegeben werden. Darüber hinaus empfiehlt das Konzept, das Projekt gemäss den Anforderungen des SIA-Effizienzpfad Energie weiterzuentwickeln.

Lärm

Im Rahmen des Richtprojektes wurde ein Lärmgutachten erstellt, (Lärmprognose/ Machbarkeitsnachweis, Sinus AG, 07.08.2024, Beilage 5). Dieses prüft die Lärmeinwirkung auf das Projekt ab Haupt- und Unterdorfstrasse sowie die vom Projekt erzeugte Lärmbelastung («Parkierungslärm» Einstellhalle).

Lärmgutachten

Im Bebauungsplanperimeter gelten für die Belastung durch Strassenlärm die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III und für die Belastung durch «Parkierungslärm» die Planungsgrenzwerte.

Lärm-Grenzwerte

Das Gutachten weist für den Strassenlärm nach, dass die Immissionsgrenzwerte tags und nachts überall eingehalten werden. Aufgrund des Tempo 30 Regimes sind auch die Überschreitungen in Bezug auf den Planungswert der ES III mit 1 bis 2 dB(A) nicht sehr hoch. So könnten mit weiteren Massnahmen, beispielsweise am Gebäude, zum Zeitpunkt der Baueingabe die Planungswerte für viele Fenster eingehalten werden.

Strassenlärm

Das Gutachten schlägt Massnahmen zur Lärmreduktion an der Quelle vor (schallabsorbierende Wand- und Deckenverkleidungen bei den Ein-/Ausfahrten zur Einstellhalle). Mit diesen Lärmschutzmassnahmen können die Planungsgrenzwerte, mit einer Ausnahme bei der Einfahrt am Rütiweidkreisel, an allen Empfangspunkten eingehalten werden. Als Massnahme schlägt das Gutachten das Weglassen von Fenstern oder die Verlängerung der Rampenüberdachung vor.

Parkierungslärm

3. BEBAUUNGSPLAN

Die wichtigen Qualitäten und Eckwerte aus dem Richtprojekt sollen über den Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften (SBV) grundeigentümergebunden gesichert werden. Sie sind wie folgt aufgebaut:

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich



Die ersten beiden Artikel beschreiben den Geltungsbereich und die Bestandteile des Bebauungsplans sowie das Verhältnis zum übergeordneten Recht.

Nebst dem eigentlichen Geltungsbereich ist im Bebauungsplan auch ein Betrachtungssperimeter abgebildet, welches weitere für das Generationenprojekt wichtige Flächen umfasst. Diese sind mit separaten Projekten (Strassenprojekt, Freiraumprojekt) zu realisieren. Die Planung und Realisierung ist mit der Entwicklung des Bebauungsplans zu koordinieren.

Ziele, Art. 3

Artikel 3 listet die Ziele auf, welche mit der Dorfkernentwicklung erreicht werden sollen.

Siedlungsräume
Art. 4

Artikel 4 unterteilt den Bebauungsplan in zwei Teilperimeter 1 und 2. Zudem bezeichnet er die durch das Projekt entstehenden Siedlungsräume/Raumeinheiten mit ihrem jeweiligen Charakter und Nutzungszweck.

Qualitätssicherung
Art. 5

Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die wesentlichen Qualitäten des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag umgesetzt werden. Dazu sind zwei Varianten möglich:

- Die Projekterarbeitung erfolgt durch die Planverfasser des Richtprojektes (Roider Giovanoli Architekten GmbH).
- Im anderen Fall stellt die Gemeinde eine adäquate Begleitung und Prüfung durch den Fachbeirat gem. Art. 3 BZR sicher.

3.2. Baubereiche

Baubereiche
Art. 6

Der Bebauungsplan legt die Lage, Stellung und max. Volumen der Bauten mit Baubereichen gem. §30 PBG verbindlich fest. Sie sind rel. eng um die Gebäude gem. Richtprojekt gelegt (vgl. Schemen in Beilage 1a, S.4ff). Ihre Polygonpunkte sind im Plan sowie durch die Koordinatenpunkte im Anhang der SBV bestimmt.

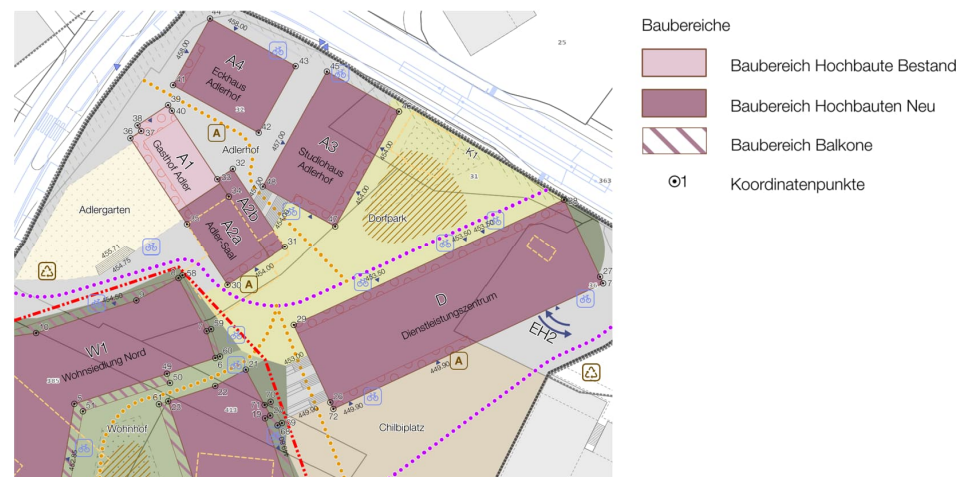


Abb. 19: Ausschnitt Bebauungsplan mit Baubereichen

Bei den Baubereichen wird zwischen Neubauten und Bestand unterschieden. Der schützenswerte Gebäudeteil des Gasthofs Adler im Baubereich A1 ist zu erhalten. Für den erhaltenswerten Spycher ist eine Versetzung an einen neuen Standort zu prüfen.

In den Baubereichen D, W1 und W2 wird zusätzlich ein Baubereich Balkone festgelegt, um den max. Vorsprung von Balkonen zu regeln.

Baubereich Balkone



Die Baubereiche dürfen überschritten werden für:

Überschreitungen,
Art. 6 Abs. 3

- Unterirdische Bauten wie Licht- und Entlüftungsschächte
- Notausstiege für Luftschutzräume und dergleichen
- Erschliessungsbauwerke für den Fuss- und Veloverkehr (Aussentreppen, Rampen, etc.)
- Bestehende Gebäudeteile des Gasthofs Adler (Baubereiche A1 und A2a)
- Vordächer an den Eingängen des Dienstleistungszentrums bei Baubereich D.

Zur Sicherung der Terraingestaltung gem. Richtprojekt werden im Bebauungsplan Geländekoten festgelegt. Im Bauprojekt sind Abweichungen von +/- 1.0 m zulässig.

Geländekoten
Art. 7

Im Sinne von Flexibilität im Bauprojekt sind die Baubereiche grosszügiger angelegt, als die Fussabdrücke im Richtprojekt. Im Gegenzug erfolgt eine Beschränkung durch die Festlegung einer max. anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF), welche eine Reserve von 5% enthält. Balkone sind der max. aGbF anzurechnen.

Max. aGbF
Art. 8

Die max. Gebäudehöhen sind in Art. 8 SBV über eine max. Höhenkote in Meter über Meer bestimmt. Da das massgebende Terrain auf Stufe Bebauungsplan noch nicht für jeden Baubereich exakt bestimmt werden kann, haben die Werte zur Gesamthöhe nur orientierenden Charakter.

Gebäudehöhen
Art. 8

Im Sinne von Flexibilität im Bauprojekt wurden die max. Höhenkoten mit einer Reserve ggü. den Gebäudehöhen im Richtprojekt festgelegt. Die Abweichung beträgt 1.0 bis max. 2.0 m und ist in den Schemen in Beilage 1a, S.9 ersichtlich.

Spielraum Höhe

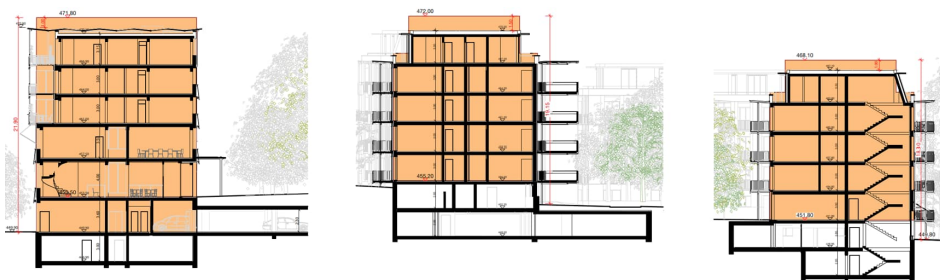


Abb. 20: Schema Gebäudehöhen: Schnitte Richtprojekt mit max. Gebäudehöhe gem. BP in orange (rga)

Die max. zulässigen Höhenkoten dürfen durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Techn. Aufbauten

Die Rückversetzung der obersten Geschosse in den Baubereichen W1 und W2 ist über einen max. Anteil von 75% an der max. aGbF geregelt. In Art. 14 Abs. 12 wird zusätzlich eine minimale Rückversetzung festgelegt.

«Attika»

Nutzungsverteilung

Im Rahmen der Projekterarbeitung wurde ein Raumprogramm erstellt. Dieses sieht einen Anteil von mindestens 1'600 m² Hauptnutzfläche (HNF) für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, öffentliche Nutzungen oder Quartiersnutzungen vor, welche im Perimeter 1 zu realisieren sind. Der HNF-Wert entspricht den Flächen aus dem Richtprojekt, abzüglich 10%. Art. 9 regelt die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche und bezeichnet die jeweils zulässigen Erdgeschossnutzungen.

Sicherung
Nutzungsmix
Art. 9

An den zentralen Orten mit öffentlichem Charakter sollen die EG-Nutzungen zur Belebung beitragen und daher einen möglichst publikumsorientierten Charakter haben. Die massgebenden Lagen am Quartierplatz sind im Bebauungsplan bezeichnet. Die Flächen sind schematisch und im konkreten Bauprojekt zu bestimmen.

EG-Nutzungen



Wohnflächen	Für die Baubereiche A4, W1 und W2 werden zusätzlich die max. Hauptnutzflächen (HNF) für Wohnen vorgegeben. Die Werte entsprechen dem Richtprojekt, plus 3% Reserve.
Infrastruktur für Plätze	Die für den Dorfpark und Chilbiplatz notwendige Infrastruktur wie Wasser- und Stromversorgung sowie eine öffentliche Toilette sind gut zugänglich innerhalb von Perimeter 1 zu integrieren.
Ein-/Ausfahrt, Art. 10 	Einstellhalle Die Lage der Ein- und Ausfahrten in die Einstellhalle sind im Bebauungsplan mit Pfeilen markiert und mit «EH1» und «EH2» bezeichnet. Die genaue Lage kann im Bauprojekt noch angepasst werden. «EH1» wird nach Fertigstellung der Bebauung zur Haupteinschliessung.
Baubereich Einfahrt Einstellhalle (E)	Beim Baubereich «Einfahrt Einstellhalle» (E) darf die Rampe überdacht oder eingehaust werden.
Baubereich Einstellhalle, Art. 11	Auf die Festlegung eines lagegenauen Baubereichs wird verzichtet, da das Einstellhallen-Layout in der weiteren Planung noch ändern kann. Der Baubereich Einstellhalle umfasst daher die Flächen ausserhalb der Baubereiche Hochbauten, welche für deren Erstellung erforderlich sind (mit nachfolgender Ausnahme). Als Massstab dient die Einstellhalle gem. Richtprojekt.
Nicht unterbaubarer Bereich 	In den nicht unterbaubaren Bereichen sind unterirdische Bauten ausgeschlossen. Die Flächen können bei Bedarf um wenige Meter verschoben werden, dürfen aber nicht verkleinert werden.
	An- und Kleinbauten Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 6 Abs. 3 zulässig (z.B. Vordächer, vgl. S. 17, «Überschreitungen»).
Kleinbauten, Art. 12	Daneben soll in den Freiräumen Adlergarten, Dorfpark und Wohnhof die Realisierung von je einer Kleinbaute (Pavillion, gedeckter Unterstand) mit gemeinschaftlicher oder öffentlicher Nutzung möglich sein. Die max. Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 3.0 m. Für Pavillionbauten kann am First eine Gesamthöhe von 4.5 m gewährt werden. Zusätzlich sollen innerhalb des Perimeters 1 bis 2 Kleinbauten für Logistik-Bedürfnisse (z.B. Paketboxen) oder Sharing-/Austauschplattformen realisierbar sein.
Bushaltestelle, K1 Velounterstand	Der Plan bezeichnet zusätzliche Standorte für Kleinbauten an der Unterdorfstrasse (K1, Bushaltestelle) sowie am südlichen Perimeterrand (K2, Velounterstand).

3.3. Bauvorschriften

Grundsätze, Art. 13	Der Artikel 13 gibt allgemeine Grundsätze zur Bauweise vor: - Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend. - Am Dorfpark und an den Gemeindestrassen stehende Bauten fassen mit ihrer Fassaden- und Aussenraumgestaltung den öffentlichen Freiraum qualitativ ein. - Bei der Gebäudegruppe Adler orientiert sich die Materialisierung der Neubauten am Bestand.
Spezifische Vorschriften, Art. 14	Der Artikel 14 macht für jeden Baubereich spezifische Vorgaben zur Sicherung gestalterischer Grundsätze aus dem Richtprojekt.
Dachgestaltung Art. 15	Bauten in den Baubereichen A1 bis A4 haben Schrägdächer aufzuweisen. In allen anderen Baubereichen sind Flachdächer zu erstellen. Die Dächer sollen einen möglichst hohen Beitrag zur Regenwasserretention, Energiegewinnung und Klimaanpassung leisten. Im Idealfall werden Retention, Solaranlagen und Extensivbegrünung grossflächig miteinander kombiniert. Alle Aufbauten und Anlagen sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren.

3.4. Freiraum

Die Freiraumgestaltung ist auf eine übergeordnete Gestaltung gemäss den Vorgaben im Richtprojekt auszurichten. Massgebend ist insbesondere der Teil Landschaft (Beilage 2). Der Art. 16 nennt die Anforderungen an Gestaltung und Qualitätssicherung:

- Offener, durchlässiger und naturnaher Charakter;
- Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte;
- Qualitätsvolle Begrünung aus standortgerechter, einheimischer Vegetation mit angemessenem Gehölzanteil;
- Attraktive Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten für alle Altersgruppen;
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein detailliertes Freiraumprojekt über den Perimeter der ersten Etappe einzureichen. Darin sind u.a. die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen auszuweisen. Die vorgesehenen Standorte sind im Bebauungsplan schematisch eingezeichnet;
- Darauf aufbauende, projektspezifische Freiraumplanung für jede weitere Etappe.

Die massgebenden Freiraumtypen und Grünflächen aus dem Richtprojekt werden im Bebauungsplan dargestellt. Ihre Lage und Dimension kann im Bauprojekt noch angepasst werden. In den Art. 17 bis 21 werden zu den jeweiligen Freiräumen Gestaltungsvorgaben gemacht.

Freiraumgestaltung
Art. 16

Freiraumflächen

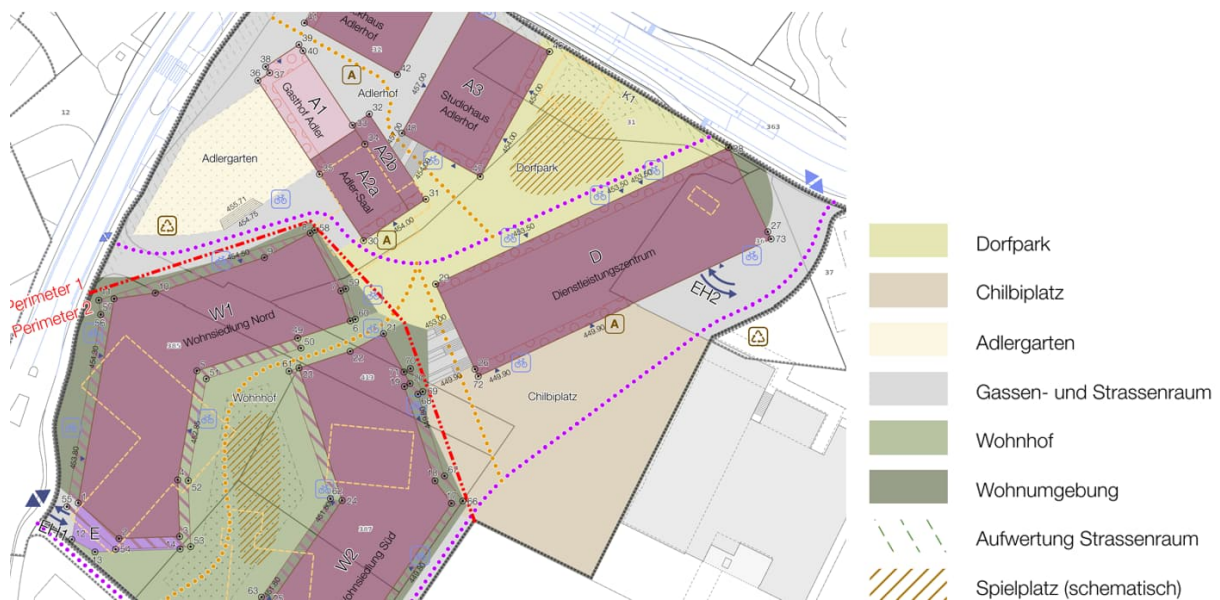


Abb. 21: Freiraumflächen

Der Dorfpark bildet das zukünftige Zentrum und ist als attraktiver, vielseitig nutzbarer, öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Der Park wird mit grosszügigen Grünflächen gegliedert und mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Er ist mit gemeinschaftlich nutzbarem Strom- und Wasseranschluss auszustatten und hat Zugang zu einer öffentlichen Toilette (welche auch auf Niveau Chilbiplatz liegen kann).

Dorfpark, Art. 17

Der Chilbiplatz ist multifunktional und soll für öffentliche Veranstaltungen, welche traditionell auf dem Dorfschulhausareal stattfanden, weiterhin nutzbar sein.

Chilbiplatz, Art. 18

Der Adlergarten bietet einen attraktiven, gut begrünzten öffentlichen Aufenthaltsort an der Hauptstrasse, inkl. zum Gasthof gehörendes Gartenrestaurant. Die vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten.

Adlergarten, Art. 19

Der Wohnhof umfasst die gemeinschaftliche Freiraumfläche zwischen den beiden Wohnbauten im Süden. Die Fläche soll einen möglichst hohen Grünanteil aufweisen und wird mit Baumgruppen und Einzelbäumen gem. Richtprojekt oder einer gleichwertigen Gestaltung aus schattenspendenden Bäumen bepflanzt.

Wohnhof, Art. 20

Wohnumgebung, Art. 20	Die Wohnumgebung umfasst Freiraumflächen auf EG-Niveau. Für diese soll die private Aussenraumnutzung durch die angrenzenden Wohnungen zulässig sein.
Gassen/Strassenraum, Art. 21	Damit werden die Verkehrsflächen innerhalb des Perimeters bezeichnet. Sie sind als ansprechender, öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist.
Aufwertung Strassenraum Art. 22	Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Strassenraum (Haupt-/Unterdorfstrasse) und Dorfkernbebauung kann auf dem aktuellen Planungsstand nicht scharf gezogen werden – und soll es auch nicht. Vielmehr soll zwischen den Siedlungsräumen ein fließender Übergang entstehen. Dazu wird im Bebauungsplan ein Übergangsbereich festgelegt, dessen Gestaltung mit dem Strassenprojekt zu koordinieren ist.
Entwässerung, Retention, Art. 23	Der Art. 23 verweist auf das übergeordnete Entwässerungskonzept im Richtprojekt Freiraum (Beilage 2). Dieses gibt für die Baubereiche und Freiräume die vorzusehenden Retentionsvolumen an.



3.5. Erschliessung und Mobilität

Die Vorgaben zu Erschliessung und Mobilität dienen der Sicherung des Erschliessungs- und Mobilitätskonzepts gemäss Richtprojekt.

Areal-Zufahrt Art. 24	Die im Plan eingezeichneten Zufahrten zeigen die Zugangspunkte für die Areal-Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz. Ihre Lage kann im Bauprojekt noch angepasst werden. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt in einer ersten Bebauungsetappe über EH2. Nach der Realisierung von Perimeter 2 wird der motorisierte Verkehr über EH1 abgewickelt. Ab dieser Phase werden Zu- und Wegfahrten bei EH2 auf Zweiräder sowie spezifische Fahrten beschränkt.
--------------------------	---



Abb. 22: Zu-/Wegfahrt

Anlieferung	Die Anschlusspunkte für gewerblichen Verkehr zur Bedienung der Gewerbenutzungen im Areal oder für die Anlieferung zu den Baubereichen sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen in Baubereich A3 sind mit «Zu-/Wegfahrt Anlieferung» bezeichnet.
Rettungsfahrzeuge	Die Erschliessbarkeit der Gebäude für Notfälle ist im Richtprojekt ausgewiesen. Sie ist im Rahmen der Baugesuche sicherzustellen.
Öffentliche Fuss- und Radwege, Art. 25	Das zentrale Wegnetz im Areal ist öffentlich. Diese Wege sind, mit Ausnahme der Freitreppen, hindernisfrei begehbar und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Freiraumkonzept (Art. 16) im Rahmen der jeweiligen Bauetappe zu realisieren. Die als Fuss- und Radweg bezeichneten Wege sind auf eine Mischnutzung mit Priorität Fussverkehr und untergeordneter Fahrradnutzung auszurichten (Fahrrad gestattet).

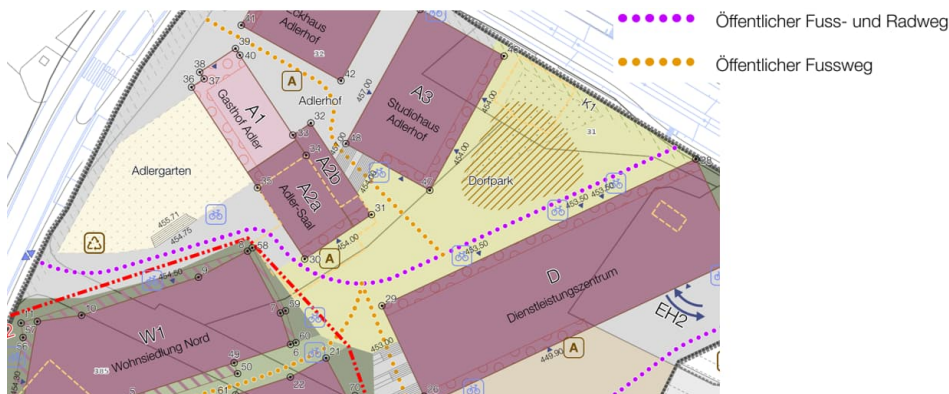


Abb. 23: Öffentliche Fuss- und Radweg (violett) und öffentliche Fusswege (orange)

Der Artikel 26 verweist auf das übergeordnete Mobilitätskonzept, welches im Rahmen des Richtprojekts erarbeitet wurde (Beilage 3). Die darin beschriebenen Massnahmen sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung und die Wirksamkeit der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Rahmen eines regelmässigen Controllings zu überprüfen.

Mobilitätskonzept,
Art. 26

Parkierung

Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem Mobilitätskonzept und wird mit einer Menge von max. 140 Stück festgelegt. Die Zuweisung zu den einzelnen Baubereichen und Nutzungen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs. Übertragungen sind zulässig. Die Parkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte werden im Sinne eines Pool-Parkings angeboten und gebührenpflichtig bewirtschaftet. Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist vorzubereiten und bedarfsgerecht anzubieten. Die Auto-Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. In den Baubereichen A3 und A4 sind Abstellplätze auf EG-Niveau Adlerhof zulässig.

Parkierung MIV, Art.
27

Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze erfolgt gem. VSS-Norm (1 Abstellplatz/Zimmer). Rund 70 % sind in der Einstellhalle und den Veloräumen sowie rund 30 % oberflächlich anzuordnen. Zudem ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (wie Lastenvelos, etc.) vorzusehen.

Veloparkierung,
Art. 28

Innerhalb oder angrenzend zum Bebauungsplan-Perimeter wird ein Sharing-Angebot an einer Mobilitätsstation bereitgestellt. Dieses umfasst mindestens 2 Carsharing-Plätze und ein Zweirad-Angebot.

Sharing, Art. 29

Abfallentsorgung

Zwei mögliche Standorte für eine zentrale Entsorgungssammelstelle mit Unterflurcontainern sind im Bebauungsplan orientierend eingetragen. Die definitiven Standorte sind im Bauprojekt zu bestimmen.

Abfallentsorgung,
Art. 30



3.6. Energie und Umwelt

Der Artikel 31 bezieht sich auf das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept der e4plus AG (Beilage 4) und macht entsprechende Vorgaben. Das Areal hat die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1 Korrex März 2024 zu erfüllen, wobei zu erhaltende Bestandesbauten von der Betrachtung ausgenommen werden können.

Nachhaltigkeit,
Energie, Art. 31

Die Versorgung mit Wärme hat ab dem bestehenden Wärmeverbund zu erfolgen. Alternativen sind möglich, sofern diese zu einer deutlichen Verbesserung der Treibhausgas-Bilanz führen.

Wärmeversorgung

Über das ganze Areal soll ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) realisiert werden.

ZEV

Lärmschutz,
Art. 32

Der Artikel 32 nimmt Bezug zum Gutachten «Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis» der Sinus AG (Beilage 5). Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind einzuhalten. Für lärmempfindliche Räume wird die Einhaltung der Planungswerte angestrebt.

3.7. Etappierung, Realisierung

Etappierung,
Art. 33

Die bauliche Entwicklung im Bebauungsplan-Perimeter wird in zwei Etappen geschehen. Dafür sind zweckmässige Perimeter zu bilden, so dass die jeweiligen Realisierungsstände funktional und gestalterisch gute Lösungen ergeben.

Dienstbarkeiten,
Vereinbarungen
Art. 34

Alle für die weitere Entwicklung und den zukünftigen Betrieb notwendigen Rechte und Pflichten zwischen den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie weiteren beteiligten Parteien sind frühzeitig zu sichern. Die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch sind Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

Ausnahmen,
Art. 35

Der Artikel 35 gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit, Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans zu bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen ortsbaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

4. BEURTEILUNG NACH ART. 47 RPV

4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant
Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung		x
Landwirtschaft	x	
Eingliederung in die Landschaft/Ortsbildschutz		x
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz		x
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x
Lichtverschmutzung		x
Wald	x	
Gewässerraum-Freihaltung	x	
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x
NIS-Verordnung	x	
Störfallverordnung	x	
Altlasten	x	
Klima		x

Abb. 24: Von der Planung betroffene Sachthemen

4.2. Auswirkungen und Nachweise

Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung

Das Areal ist heute unternutzt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine moderne, nutzungsdurchmischte Zentrumsbebauung mit einer guten baulichen Dichte und einer hohen Nutzungsdichte.

Haushälterische
Bodennutzung

Eingliederung in die Landschaft / Ortsbildschutz

Durch den Planungsprozess mit Testplanung und anschliessendem Konkurrenzverfahren wurde eine qualitätsvolle Projekterarbeitung sichergestellt.

Qualitätssicherndes
Verfahren

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird das Dorfzentrum derart ergänzt, dass es sich auf alle Seiten an die bestehende Bebauung angleicht. Damit wird auch die bauliche Eingliederung gegenüber dem historischen Ortsbild sichergestellt. Wesentlicher Faktor dabei ist die Erhaltung des Gasthofs Adler.

Ortsbauliche
Eingliederung

Schutzobjekte / Denkmalpflege

Der schützenswerte Gasthof Adler bleibt erhalten. Der erhaltenswerte Spycher wird an einen anderen Standort versetzt. Das Wohnhaus Unterdorfstrasse 4 kann nicht erhalten werden. Der Verlust wird aber durch die ortsbauliche Aufwertung wett gemacht.

Bauinventar

Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Die Durchwegung des Perimeters ist heute umständlich und unattraktiv. Mit dem Projekt werden attraktive, direkte Fuss- und Veloverbindungen im Dorfkern erstellt. Zudem wird ein bisher unattraktiver Freiraum zu einem öffentlichen Begegnungsort aufgewertet.

Fussweg- und
Veloerschliessung

Das Richtprojekt ist auf einen hohen Anteil nachhaltiger Mobilität ausgelegt. Der Standort und die Rahmenbedingungen dafür sind günstig. Aus diesem Grund kann der Parkplatzbedarf ggü. dem Normbedarf deutlich reduziert werden. Grundlage zur

Verkehrsauf-
kommen MIV

	Förderung einer nachhaltigen Mobilität bildet das vorliegende Mobilitätskonzept (Beilage 3). Das Generationenprojekt übernimmt im Bereich Mobilität in LuzernOst eine Vorbildrolle ein. Die Gemeinde setzt das Gesamtverkehrskonzept um.
Erschliessung MIV	Die Areal-Zufahrten werden an zwei Knoten gebündelt, wobei die Hapterschliessung zukünftig über den Rütweiðkreisel führen wird. Damit bleibt das Areal grundsätzlich autofrei. Der Schleppkurven-Nachweis für die Einstellhallen-Erschliessung ab Kreisel Rütweið ist in der Beilage zum Richtprojekt Freiraum ersichtlich.
Belastung Strassennetz	Aufgrund des beschränkten PP-Angebots und der gebündelten Erschliessung kann die Belastung des Strassennetz niedrig gehalten werden.
Verkehrssicherheit	Mit der Umgestaltung des Strassenraums und der Erstellung neuer Fuss- und Radwege wird die Verkehrssicherheit im Dorfkern verbessert.
Parkierung	Die Parkierung der Autos erfolgt unterirdisch. Da die Mobilität tendenziell «autoarm» funktionieren soll, ist eine ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen (inkl. Spezialvelos) zu erstellen. Diese sind mind. zu 30% oberirdisch als Kurzzeitparkplätze anzulegen.
Öffentlicher Verkehr	Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle kann die ÖV-Erschliessungsgüte als gut bezeichnet werden. Ein bedeutender ÖV-Anteil an der Gesamtmobilität erscheint realistisch.
Emissionen und Immissionen	
Lärmschutz im Areal	Das Lärmgutachten weist nach, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III überall eingehalten werden können und auch das Erreichen der Planungswerte realistisch ist. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.
Lichtemissionen	Aufgrund des hohen Wohnanteils besteht arealintern ein grosses Interesse, die Lichtemissionen gering zu halten.
Gewässerschutz	
Siedlungs- entwässerung	Der Perimeter weist heute sowohl grössere Grünflächen, aber auch grosse versiegelte Flächen aus. Trotz einer massiven baulichen Verdichtung wird der Grünflächenanteil mit der Realisierung des Projektes nicht abnehmen. Das Richtprojekt Landschaft zeigt die Grünflächen für den Rückhalt von Regenabwasser auf.
Naturgefahren	In der Gefahrenkarte ist keine Gefährdung durch Naturgefahren eingetragen. Diese ist aufgrund der erhöhten Lage grundsätzlich gering. Eine Gefährdung der Einstellhallen durch konzentrierten Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen ist jedoch nicht auszuschliessen. Im Bauprojekt sind die notwendigen Vorkehrungen bei den Zufahrtsrampen zu treffen.
Klima	
Klima	Das Areal wird einen hohen Anteil an Grünflächen (Freiraumflächen, Dachbegrünungen) aufweisen und mit zahlreichen grosswachsenden Bäumen bepflanzt. Die Fuss- und Radwege sowie die Plätze sollen möglichst mit sickerfähigen Belägen versehen werden. Damit werden insgesamt gute Voraussetzungen für eine klimaresistente Siedlung geschaffen.