



Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung

Abschlussbericht

März 2017



Mitglieder Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung

Koch Walter
Bühler Roland
Helfenstein Reto
Aregger Norbert
Hodel Anita
Affentranger Helen
Tschopp Marcel
Schürmann Arthur

Präsident Arbeitsgruppe
Gemeinderat Bau
Geschäftsführer (Protokoll)
GAB Genossenschaft
Allgemeine Vertretung
CVP
SVP
FDP / ehemaliges Mitglied Controlling-
kommission

Grundlage dieses Abschlussberichtes

Pflichtenheft Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung vom 2. Juli 2015 vom Gemeinderat

Die Arbeitsgruppe hat in der Zeit vom September 2015 bis März 2017 21 Sitzungen abgehalten und etliche Gespräche mit Einwohnern, Grundstückbesitzern, Detaillisten und Fachgremien geführt.

Buttisholz, 22. März 2017



Walter Koch
(Präsident)



Reto Helfenstein
(Protokollführer)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	4
3	Auftrag/Zielsetzung	5
4	Vorgehen	5
5	Perimeter	6
6	Input Marktanalyse	7
7	Input Gespräche mit Grundeigentümer / Detaillisten	9
8	Input Öffentliche Veranstaltung.....	11
9	Input Fachgremien.....	12
10	Massnahmen	14
11	Erläuterungen und Feststellungen zum Massnahmenkatalog	18
11.1	Einkauf / Detailhandel.....	18
11.2	Wohnen und öffentliche Bedürfnisse	19
11.3	Verkehr und freie Räume	21
12	Fragen und Antworten aus dem Pflichtenheft	23
12.1	Allgemeine Fragestellungen.....	23
12.2	Hauptfragestellungen.....	25
12.3	Nebenpunkte	27
13	Beilagen.....	29

1 Ausgangslage

Wir Buttisholzer sind stolz in einem so schönen Dorf wohnen zu dürfen. Unser Dorfzentrum ist von nationaler Bedeutung. Trotzdem steht die Zeit nie still. Wir wollen weiter ein attraktives und lebendiges Dorfleben. Dazu braucht es Anstrengungen von verschiedenster Seite. Sei das von den Grundeigentümern, den Behörden, den Detaillisten und natürlich auch von der Bevölkerung.

Der Gemeinderat wollte ursprünglich eine Testplanung (klar strukturierter Prozess mit mehreren Planungsbüros ohne eigentliches Siegerprojekt) über das Gebiet Gass und Hirschen durchführen. An der Gemeindeversammlung im Herbst 2014 wurde dieser Antrag mit dazugehörigem Budgetposten von 300'000 Franken (je 100'000 Franken für die Jahre 2015, 2016 und 2017) abgelehnt. Dies aus Kostengründen und auch wegen keinen erkennbaren Bedürfnissen. Nach einer intensiven Diskussion wurde ein neuer Vorschlag angenommen. Dieser sah vor, eine lokale Arbeitsgruppe zu gründen, ausgestattet mit dem Auftrag, den Bedürfnissen der Gemeinde auf den Grund zu gehen und für die weitere Zentrumsentwicklung die nötigen Grundlagen zu erörtern. Die Kosten wurden auf 20'000 Franken pro Jahr (total 60'000 Franken für die Jahre 2015 bis 2017) gekürzt.

Der heutigen Ausgangslage ist somit ein politischer und demokratischer Prozess vorausgegangen. Der Budgetposten ist sehr eng gehalten. Aus diesem Grund konnte keine professionelle Prozessbegleitung engagiert werden, was von einzelnen Mitgliedern der Arbeitsgruppe im Projektverlauf bemängelt wurde.

Die Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung hat vom Gemeinderat ein Pflichtenheft erhalten. In diesem wurde der Auftrag formuliert.

2 Grundlagen

Mit folgenden relevanten Grundlagen wurde die Aufgabenstellung ausgeführt:

- 1994 Bebauungsplan / Baulinienplan Ortskern
- 1995 Gemeindeversammlung (Tausch Liegenschaften Gass und Stalte)
- 2000 Studienauftrag Planung Dorfbereich
- 2003 Leitbild Verkehrs- und Siedlungsentwicklung
- 2005/06 Strategie räumliche Entwicklung / Ortsplanungsrevision
- 2005 Kommunaler Erschliessungsrichtplan
- 2007 Variantenstudien Bushaltestellen im Dorf
- 2012/13 Richtplan Dorfzentrum inkl. Verkehrs- und Siedlungskonzept zum
Richtplan und Siedlungskonzept Areal Gass
- 2013 Erschliessung Überbauung Chäsistrasse (Verkehrsgutachten Metron)
- 2014 Gemeindeversammlung (Budgetgenehmigung)

3 Auftrag/Zielsetzung

Der Auftrag und die Zielsetzung wurden vom Gemeinderat im Pflichtenheft vom 2. Juli 2015 klar formuliert.

Hier die gestellten Hauptziele und die Antworten der Arbeitsgruppe darauf:

- Auslegeordnung ist gemacht
 - Mit unserem Abschlussbericht ist die Auslegeordnung klar erfüllt.

- Eine Marktanalyse ist gemacht
 - Die Marktanalyse liegt vor und wurde in diesem Bericht berücksichtigt.

- Weiteres Vorgehen ist beschlossen
 - Zu den Themen "Einkauf und Detailhandel", "Wohnen und öffentliche Bedürfnisse" sowie "Verkehr und freie Räume" wurde ein detaillierter Massnahmenplan mit Prioritäten, Massnahmen, Zuständigkeit und Zeitrahmen erstellt.

- Bei der Bevölkerung ist eine grosse Akzeptanz vorhanden
 - Mit dem Einbezug der Grundstückbesitzern, der Detaillisten, der Fachgremien und der Behörden sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 2. November 2016 versuchte die Arbeitsgruppe eine grosse Akzeptanz in der Bevölkerung einzuholen.

4 Vorgehen

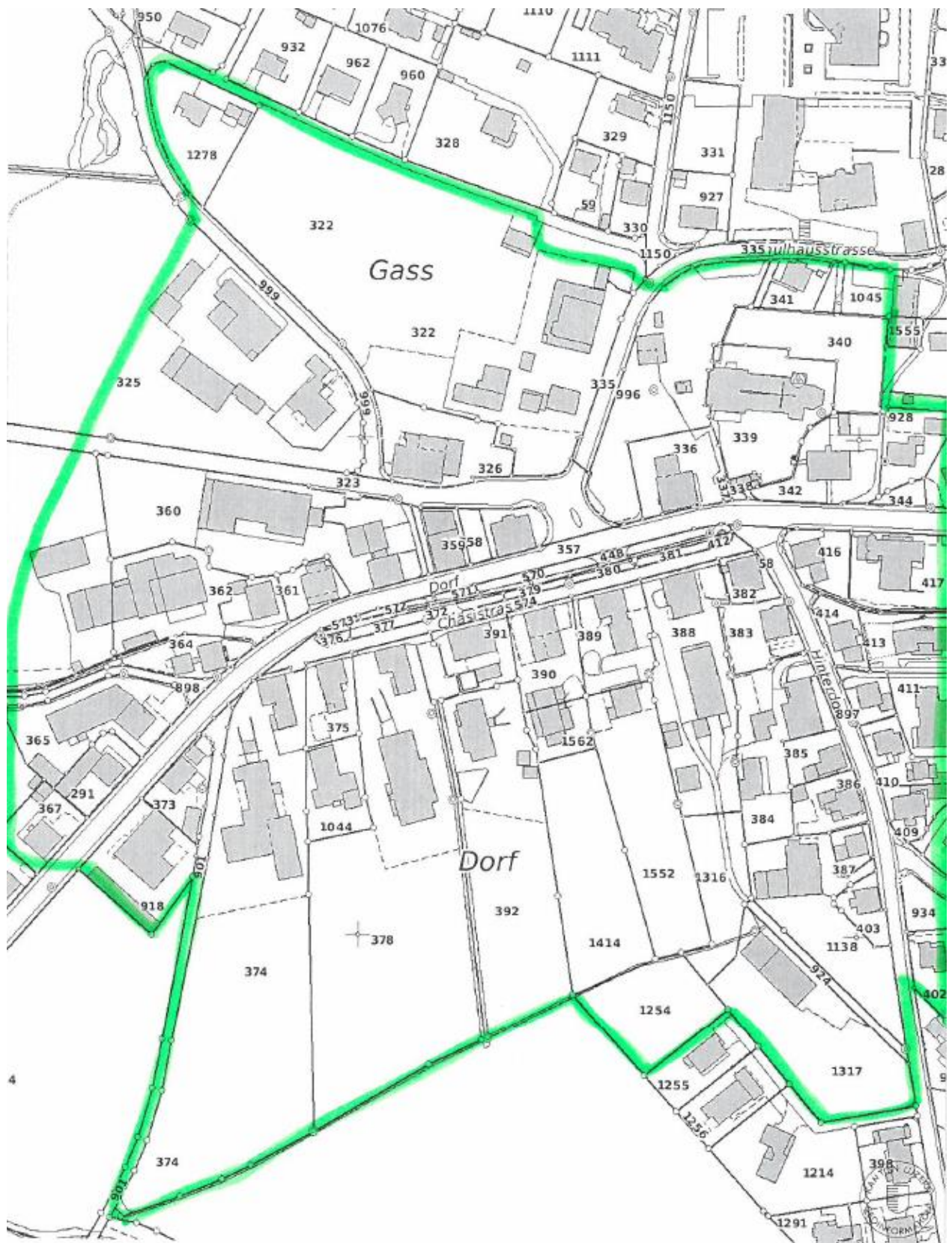
Mit der Startsitung vom 16. September 2015 wurde folgendes Vorgehen festgelegt:

- Eigenstudium der rechtlichen Grundlagen
- Einbringen eigener Ideen und Visionen
- Eine Ist-Analyse aus den Grundlagen erstellen
- Aufteilung Dorfzentrum in Teilgebiete
- Prioritäten definieren
- Marktanalyse erstellen
- Einbezug der Grundstückbesitzer, Anwohner, Detaillisten
- Einbezug der Fachgremien und Behörden
- Einbezug der Bevölkerung
- Massnahmenkatalog erstellen
- Vorbericht erstellen
- Schlussbericht erstellen

Das an der Startsitung vorgeschlagene Vorgehen konnte immer eingehalten werden. Den Zeitplan, den die Arbeitsgruppe sich selber auferlegt hat, konnte bis im Herbst 2016 eingehalten werden. Der Einbezug der Bevölkerung, der Fachgremien und der Behörden verlangte jedoch eine Nachbearbeitung. Zusammen mit dem Gemeinderat wurde beschlossen, dass der Schlussbericht auf Ende März 2017 erstellt wird.

5 Perimeter

Die Arbeitsgruppe hat den folgenden Perimeter als Dorfzentrum bestimmt.



6 Input Marktanalyse

(Externe Untersuchung durch GSP AG, Zürich)

Der Spielraum für eine Zentrumsentwicklung im Dorfkern Buttisholz ist relativ bescheiden. Die primär vier Rahmenbedingungen für ein ideales Entwicklungspotential sind ungünstig (Kaufkraft der Haushaltungen vor Ort; Wirtschaftliche Aktivitäten am Ort durch ansässige Gewerbebetriebe; Kaufkraftzustrom von ausserhalb des Ortes; Örtliche Gegebenheiten, insbesondere vorhandene Siedlungsstruktur, Verkehrserschliessung, usw.). Das Gleiche gilt aber auch für Hunderte von anderen Gemeinden in der Schweiz. Und trotzdem gibt es immer wieder bemerkenswerte Zentrumsentwicklungen. In der Regel gelingt dies dann, wenn ganz bewusst auf Qualitätsmerkmale gesetzt wird.

Merkmale für den Schlüssel zum Erfolg

- Starke Verdichtung im Dorfkern gleich höhere Kundenfrequenz
- Individuelle Mobilität ist entscheidend (Kunden sind herzlich willkommen)
- Gute Zufahrtmöglichkeiten
- Ausreichende Parkierungsflächen in unmittelbarer Nähe
- Komplexe Dienstleistungsgesellschaft befriedigen (z.B. KITA anbieten)
- Mit Events von Standortkonkurrenten abheben
- In einem Entwicklungskonzept auf etwas "Bestimmtes" setzen (z.B. schönes Gebäude, angenehme Stimmung, usw.)

Schwachstellen

- Schwachstelle: Es fehlt ein Publikumsmagnet, welcher für minimale Publikumsfrequenzen im Zentrum besorgt ist
- Publikumsmagnet wird mangels Marktvolumen kaum ins Zentrum einziehen
- Bezüglich Verpflegungsangebot stark unterdotiert
- Sonderwohnformen aufgrund der Gemeindegrösse kaum realisierbar

Bevölkerungsbefragung (200 Haushalte, Rücklaufquote 58 %)

- Mehrheitlich wird eine Beibehaltung des heutigen Zustandes gewünscht (54 %)
- Eine leicht grössere Auswahl an Waren wäre wünschenswert (22 %)
- Es stellt sich die Frage, wie die Meinungen ändern würden, wenn sich das Angebot plötzlich verändert
- Eine gewisse Abneigung gegen Discount-Anbieter ist erkennbar
- Preisgünstige Angebote werden gewünscht (49 %)
- Qualität ist wichtig
- Konzentriertes Angebot mit guten Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten (29 %)
- Das Einkaufen in der Peripherie bei Landi und Spar dürfte für die wenigsten Haushaltungen ein Problem darstellen

Ansätze zu einer langfristigen Entwicklungsstrategie

Variante "Zentrum light"

- An zentraler Lage wird ein eingeschossiger günstiger Verkaufspavillon (Verkaufsfläche ca. 1'000 m²) in Leichtbauweise erstellt; Ein national vertretener Filialist belegt 500 m²; Die restliche Fläche wird von ortsansässigen Geschäften belegt. Ungefähr 50 bis 60 ebenerdige Parkplätze

Fazit Arbeitsgruppe: Kein Ansatz für Buttisholz

Variante "Roter Teppich"

- Eine Drogerie wird gewünscht
- Es wird alles daran gesetzt, einer Drogerie den roten Teppich auszurollen (z.B. mit sehr günstigen Mietkonditionen)

Fazit Arbeitsgruppe: Kein Ansatz für Buttisholz

Variante "Statt einsam gemeinsam"

- Die im Zentrum vorhandenen Anbieter treten gegenüber potentiellen Kunden gemeinsam auf; Zum Beispiel mittels Informationsträger und gemeinsamen Aktionen; In der Startphase Unterstützung durch einen Marketing-Fachmann

Fazit Arbeitsgruppe: Eine Chance, die genutzt werden sollte

Variante "Service-Center"

- An zentraler Lage in einem Objekt eine massive Verdichtung von Dienstleistungen anstreben
- Publikumsorientierte Dienstleistungen werden im EG angeboten

Fazit Arbeitsgruppe: Eine Chance, welche angegangen werden muss

Abschlussbemerkungen

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich, dass eine Zentrumsentwicklung in Buttisholz, welche sich an üblichen und erprobten Konzepten orientiert, zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum möglich ist. Entsprechende Möglichkeiten lassen sich weder über die quantitative Analyse nachweisen noch wird seitens der Haushaltungen ein dringendes Bedürfnis signalisiert.

Die Angelegenheit muss umgekehrt angegangen werden. Zuerst muss ein Publikumsmagnet gefunden werden. Dessen Profil erlaubt dann eine Antwort auf die Frage, ob dieser anstelle vorhandener Anbieter tritt oder ob ein Nebeneinander möglich ist.

7 Input Gespräche mit Grundeigentümer / Detaillisten

Die Arbeitsgruppe hat im Herbst 2016 mit acht verschiedenen bewusst ausgewählten Gruppierungen von Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie Detaillisten gesprochen. Nachstehend erfolgt eine Kurzzusammenfassung, ohne auf eine einzelne konkrete Parzelle einzugehen.

Grundeigentümer

- Die Landwirtschaft spürt den zunehmenden Druck (Verkehrszunahme und Nähe Wohngebiet)
- Bei guten Projekten sind neue Lösungen möglich
- Grundeigentümer tauschen sich gegenseitig zu wenig über ihre Zukunftspläne aus
- Wird überall mit den gleichen Ellen gemessen?
- Bauberatung arbeitet zu wenig lösungsorientiert, zu wenig kostenbewusst und eher langsam
- Schnellere Auszahlung aus dem Ortsbildfonds wird gewünscht
- Es besteht eine Unsicherheit, was überhaupt machbar ist
- Das schöne Dorfbild muss erhalten bleiben
- Mit wenigen Ausnahmen können die Grundstückbesitzer mit der heutigen Bussituation leben; Sie stören sich dabei mehr am Lärm, den der Busbetrieb verursacht, als am eigentlichen Busverkehr
- Busbetreiberin wiederkehrend auf Tempo 20 aufmerksam machen
- Verkehr auf der Alleestrasse soll besser geregelt werden (vor allem Privatverkehr)
- Genügend Parkplätze im Dorfkern sind wichtig
- Bei zukünftiger Neueinzonung muss auf eine perfekte Erschliessung grossen Wert gelegt werden
- Die involvierten und betroffenen Grundstückbesitzer müssen genügend früh miteinbezogen werden
- Trotz Verdichtung soll der eigene Aussenraum nicht zu fest eingeeengt werden; Die Privatsphäre soll teilweise höher gewichtet werden
- Die Mindestgewerbenutzung wird in einigen Gebieten in Frage gestellt
- Teilweise ist die Zeit für ein neues Projekt aus verschiedenen Gründen noch nicht reif

Die vielen Gespräche sind sehr wohlwollend aufgenommen worden. Es wird geschätzt, wenn die Anliegen der betroffenen Bevölkerung aufgenommen werden. Es ist auch klar erkennbar, dass nicht alle Privatanliegen im Interesse der ganzen Dorfbevölkerung sind. Teilweise haben die Gespräche auch eine Entwicklung unter verschiedenen Grundeigentümer angeregt. Diese Entwicklungen sollen vom Gemeinderat inskünftig vermehrt aktiv durch Nachfragen unterstützt werden. Einige Anliegen konnten bereits angegangen werden (z.B. Gespräch mit Rottal Auto AG, mit Bauberatung und schnellere Auszahlung aus dem Ortsbildfonds).

Detaillisten

- Die Wirtschaftlichkeit bestimmt das zukünftige Angebot
- Die Detaillisten befruchten sich gegenseitig
- Mit jedem Detaillisten, welcher verschwindet, nimmt die gesamte Kundenfrequenz ab
- Mehrere Läden unter einem Dach kann eine Chance sein
- Es muss aber vorwärts gehen, denn die aktiven Detaillisten werden nicht mehr jünger
- Gute ebenerdige Kundenparkplätze sind zwingend
- Tiefgaragenparkplätze können nur als Ergänzung zu oberirdischen Parkplätzen dienen
- Über den Nutzen der Bushaltestelle direkt vor den Geschäften gibt es positive und negative Haltungen; Parkplätze auf der Dorfallee wären für die Detaillisten interessanter

- Eine Entwicklung im diskutierten Dorfecken (Dorf-Süd) soll angestrebt, das Angebot soll aufrechterhalten und wenn möglich sogar noch leicht ausgebaut und eine engere Zusammenarbeit unter den bestehenden Detaillisten soll angestrebt werden

Es wurde eine Auswahl an Detaillisten für das Gespräch ausgewählt. Das Gespräch ist wohlwollend aufgenommen worden. Aber es wurde auch bemerkt, dass schon viele Gespräche in den letzten zehn Jahren geführt wurden und noch keine Verbesserung absehbar ist. Die Zeit läuft und die Detaillisten werden nicht mehr jünger. Geschäftsaufgaben aus Altersgründen und mangels Wirtschaftlichkeit sind absehbar. Eine Entwicklung und Veränderung muss für die bestehenden Detaillisten auf dem Zeithorizont so berücksichtigt werden, dass allfällige Investitionen während den verbleibenden Jahren amortisiert werden können. Ob ein Projekt erfolgreich wird, hängt nebst dem Zeitfaktor stark von der Projektqualität, einem guten Standort und der fairen Miet- oder Erwerbskosten ab.

8 Input Öffentliche Veranstaltung

Die öffentliche Veranstaltung fand am 2. November 2016 von 19.00 bis 22.00 Uhr statt. Im Anschluss konnten die Teilnehmenden ein Apéro geniessen und über die Resultate diskutieren. Die Veranstaltung wurde von 103 Personen besucht. Die Diskussion hat sich auf wenige konkrete Fragestellungen konzentriert.

Einkauf / Detailhandel

- Der Einkauf für Waren des täglichen Gebrauchs im Dorfzentrum muss klar sichergestellt werden
- Würden allen Geschäfte auch in Zukunft bleiben, würde dies genügen
- Zentraler Standort
- Gemeinsame Lösung
- Leicht grössere Ladenfläche erwünscht
- Ideale Parkierung mit guter Zu- und Wegfahrt
- Genügend Parkplätze
- Produktequalität; Attraktive Öffnungszeiten; Attraktive Preispolitik
- Auch Detaillisten müssen sich bewegen um die Zukunft zu sichern
- Begegnungsort; Kontaktförderung; Aktivierung Dorfkern
- Standort für Einkauf (Waren des täglichen Gebrauchs) eher am heutigen Standort des Frisch Egge als im Bereich Dorf-Nord

Wohnen und öffentliche Bedürfnisse

- Wohnen im Dorfkern soll gefördert werden
- Moderates Wachstum anstreben
- Dorfkern schützen; Jedoch so gestalten, dass mehr Leben darin stattfindet
- Gute Durchmischung aller Wohnungstypen und Wohnungsgrössen
- Gute Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Detaillisten
- Bestehender Wohnraum ausnützen (An- und Ausbau; Aufstockung)
- Verdichtetes Wohnen mit genügend Grünfläche
- Erschliessungen vorausschauend regeln
- Gute öV-Anbindung erhalten
- Bussituation und Verkehr optimal regeln
- Genügend Parkplätze zur Verfügung stellen
- Gastronomie bzw. allgemein Begegnungsorte aufwerten

Verkehr und freie Räume

- Alternativstandort für Bushaltestelle soll anvisiert werden, da auf Alleestrasse in Zukunft zu viel Verkehr
- Alternativ-Standort; Busbuchten bei Kreuzscheune oder Entflechtung der zwei Bushaltestellen
- Alleestrasse soll aufgewertet werden
- Die Bevölkerung ist bereit, wenn ein gutes Konzept vorliegt, für eine gute Buslösung Geld zu sprechen
- Der Dorfplatz und der Einkauf müssen nicht zusammen gehören
- Der Dorfplatz soll sich gemäss Richtplan in Zukunft zwischen bzw. auf den Parzellen Hirschen / Gass befinden
- Die Bevölkerung ist bereit, wenn ein gutes Konzept vorliegt, für einen schönen Dorfplatz Geld zu sprechen
- Die Knackpunkte der heutigen Verkehrsführung liegen in der Belastung der Alleestrasse, dem Rechtsvortritt und der Standorte der Fussgängerstreifen
- Rechtsvortritt beibehalten

9 Input Fachgremien

Die Fachgremien Denkmalpflege, Bauberatung und Ortsplaner wurden an drei Sitzungen eingeladen. Die Sitzungen fanden erst statt, nachdem die Arbeitsgruppe die Grundlagen analysiert hat und die Gespräche mit den Grundeigentümer und den Detaillisten grösstenteils schon geführt wurden.

Im Grundsatz muss zum geschützten Dorfkern viel Sorge getragen werden. Die Vertretung der Fachgremien schlagen vor, nicht Einzelparzellen anzuschauen oder konkrete Nutzungen schon zu definieren sondern ein gesamtheitliches Nutzungs- und Betriebskonzept für den Dorfkern zu erarbeiten. Die Investition in die Planung des Dorfkerns lohnt sich angesichts der späteren Nutzungsdauer klar. Die Gemeinde muss als Investorin oder zumindest Vorfinanziererin für diese Planungsarbeiten klar die Federführung übernehmen. Die Arbeit der Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung wird sehr geschätzt. Das Grundlagenpapier ist sehr wichtig für die weitere Planung. Für die weitere Planung müssen aber zukünftig Fachleute einbezogen werden. Eine Handlung aus der Not ist nie ideal. Mit einer geschickten Planung kann der Gemeinde ein Befreiungsschlag gelingen. Der politische Prozess und die Kosten werden die Herausforderung sein.

Der Strukturwandel in Bezug auf einen lebendigen Ortskern kann nicht technisch sondern muss gesellschaftlich angegangen werden:

- Die Gemeindeführung übernimmt Verantwortung bei der aktiven Gestaltung der Zukunft der Gemeinde.
- Sie stellt dazu optimale Grundlagen zur Verfügung und erarbeitet die dazugehörige Strategie.
- Sie steuert aktiv den Entwicklungsprozess unter Berücksichtigung aller beteiligten Akteure und zum Wohle der Bevölkerung.

Konkret schlagen die Fachgremien folgendes weiteres Vorgehen vor:

Es wird auf den 4 Phasen-Plan auf der folgenden Seite verwiesen. Der Vorgehensplan stützt sich auf die vier Funktionen eines Ortzentrums: Wohnen, Arbeiten, Begegnen, Identität. In allen Phasen ist der Kommunikation grosses Gewicht zu geben. Es wird mit einer Projektzeit von 18 Monaten und Gesamtkosten von rund 150'000 Franken gerechnet.

Phase 1: Dorfanalyse

In der Dorfanalyse ergänzen Experten die vorhandenen Unterlagen. Dabei werden die Potentiale und Defizite ermittelt.

Phase 2: Dorfidee

Die Dorfidee basiert auf der Analyse von Stärken und Schwächen des Dorfes, verbindet künftige Entwicklungen mit Tradition und Charakteristika des Standortes und dient als Grundlage für seine Neugestaltung (Ermittlung Dorf-DNA).

Phase 3: Nutzungsstrategie

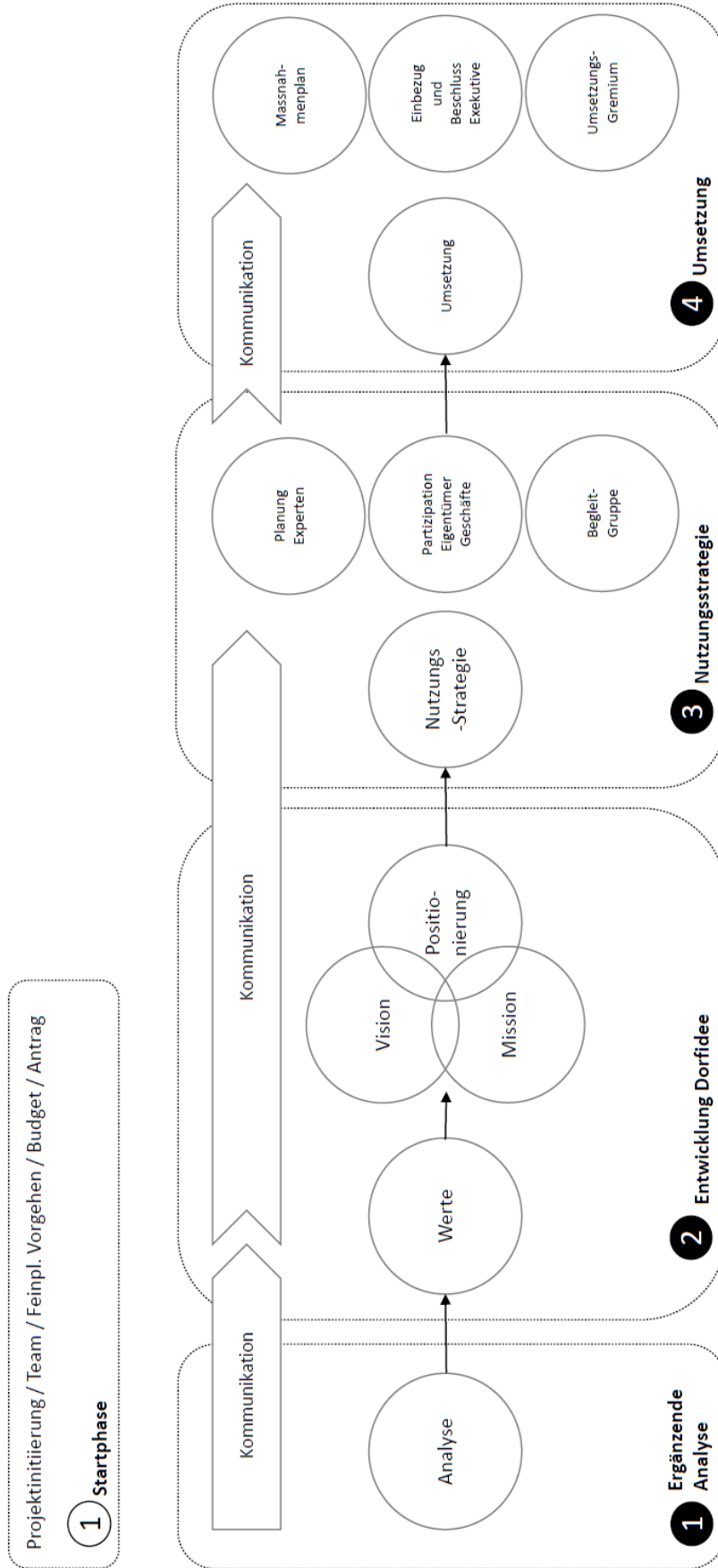
Gemeinsam mit der Bevölkerung und der betroffenen Akteure werden vorgeschlagene Entwicklungsszenarien diskutiert, vertieft und verräumlicht. Daraus resultieren Stossrichtungen.

Phase 4: Umsetzung

In der letzten Phase wird die Umsetzung konkret angegangen (z.B. Haus-Analyse; Änderung Bebauungsplan; Testplanung; Freiraumkonzept; Zonenplanrevision; usw.)

4 Phasen-Plan

Der 1 + 4 Phasen-Plan



10 Massnahmen

Massnahmen Einkauf und Detailhandel

Nr.	Priorität	Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont		
				Kurzfristig 1 - 5 Jahre	Mittelfristig 5 - 10 Jahre	Langfristig > 10 Jahre
1	1	Einkauf im Dorf sicherstellen Ein zentraler Einkaufsort (verschiedene Detailhändler, evtl. mit Café-Ecken) am bestehenden Ort mit zeit- und marktgerechter Infrastruktur (bedarfsgerechte Ladenfläche) prüfen	Rat; Gewerbe; Detaillisten	x	x	x
2	1		Rat; Gewerbe; Detaillisten; Grundeigentümer	x		
3	1	Bei "No-Go" alternative Standorte prüfen	Rat; Gewerbe; Detaillisten; Grundeigentümer	x		
4	1	Genügend und attraktive Parkplätze anbieten	Gewerbe; Detaillisten; Grundeigentümer	x		
5	1	Attraktive Öffnungszeiten erreichen	Detaillisten	x		
6	1	Gemeinsames Marketing (Werbung / Aktionen) betreiben	Gewerbe; Detaillisten	x		
7	1	Events im Dorfczentrum fördern	Rat; Gewerbe; Detaillisten; Vereine	x		

Massnahmen Wohnen und öffentliche Bedürfnisse

Nr.	Priorität	Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont		
				Kurzfristig 1 - 5 Jahre	Mittelfristig 5 - 10 Jahre	Langfristig > 10 Jahre
1	1	Richtplan Dorfzentrum wird grundsätzlich gestützt	Rat; Grundeigentümer	X	X	X
2	1	Moderate Förderung von Wohnungsbau und Gewerbeflächen im Dorfzentrum	Rat; Grundeigentümer	X	X	X
3	1	Ausbau bzw. Aufstockung (Ausnützung) von bestehenden Gebäude und Parzellen ermöglichen	Rat	X		
4	1	Eigentümer von unternutzen Parzellen/Gebäuden zur Bebauung motivieren	Rat	X		
5	1	Grundeigentümer motivieren die (erhaltenswerten) Gebäude zu sanieren	Rat	X		
6	1	Erschliessungen verbindlich regeln	Rat; Grundeigentümer	X		
7	1	Erstellung von Eigentumswohnungen fördern	Rat	X		
8	1	Umzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen Hinterdorf in Wohnzone vornehmen	Rat; Grundeigentümer	X		
9	1	Begegnungsort / Treffpunkt mit laufendem Gastroangebot schaffen	Rat; Gewerbe	X		
10	1	Ein ideales öffentliches WC im Dorf Kern erstellen	Rat, Kirchenrat	X		
11	1	Umnutzungen prüfen (Verzicht auf Gewerbenutzungen) Parzellen alte Sägerei Hinterdorf	Rat	X		

12	1	Perspektiven Landwirte aufzeigen bzw. Landwirte im Veränderungsprozess unterstützen	Rat	X	X	X
13	2	Gesamtplanung Gass- und Hirschen-Areal angehen	Rat		X	
14	2	Öffentliche Nutzung muss im Gass- und Hirschen-Areal integriert werden	Rat		X	
15	2	Einzonung Parzelle Nr. 322 (Gass-Wiese) nach Bedürfnisabklärung und mit Projektidee angehen	Rat		X	
16	2	GAB/Kirchgemeinde motivieren, ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten (Parzellen Nr. 928, 344 und 345)	Rat; Grundeigentümer		X	

Massnahmen Verkehr und freie Räume

Nr.	Priorität	Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont		
				Kurzfristig 1 - 5 Jahre	Mittelfristig 5 - 10 Jahre	Langfristig > 10 Jahre
1	1	Richtplan Dorfzentrum wird grundsätzlich gestützt (Standort heutige Dorf-Bushaltestellen)	Rat	x	x	x
2	1	Rechtsvortritt an beiden Hauptkreuzungen soll beibehalten werden	Rat	x		
3	1	Über Alleestrasse bzw. Ein-/Ausfahrt Hinterdorfstrasse soll eine professionelle Planung in Auftrag gegeben werden, sobald eine Sanierung ansteht	Rat	x		
4	1	Genügend öffentliche Parkplätze anbieten	Rat; Kirchenrat	x		
5	2	Wenn ein Masterplan über das Dorfzentrum angegangen wird, gehört der Busbetrieb in den Aufgabenbeschrieb	Rat		x	
6	2	Attraktiver Dorfplatz bei Gesamtplanung Gass- und Hirschen-Areal gemäss Richtplan planen	Rat		x	
7	3	Wenn Volumen auf der Hirschenparzelle gemäss Richtplan realisiert werden, muss Spielplatz ersetzt oder integriert werden	Rat			x
8	3	Bei Neueinzonung im Gebiet Dorf-Süd südwestliche Erschliessung prüfen	Rat			x

Fazit (Zusammenfassung)

- Eine Konzentration der Ladenflächen im Dorfzentrum soll angestrebt werden
- Genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stellen
- Auch kleine Massnahmen zur Verkehrsoptimierung und zur Aufwertung der freien Räume sollen Schritt um Schritt umgesetzt werden
- Die Qualität muss überzeugen und der Preis attraktiv sein
- Grosszügige und gleiche Öffnungszeiten anvisieren
- Gemeinsame Marketingmassnahmen umsetzen
- Events im Dorfzentrum fördern

11.2 Wohnen und öffentliche Bedürfnisse

Massnahmen 1 und 2 Grundsatzentscheid

Der vom Regierungsrat genehmigte Richtplan Dorfzentrum mit den entsprechenden Richtplanbestimmungen vom 13. Dezember 2012, genehmigt vom Regierungsrat am 16. April 2013, wird grundsätzlich gestützt. Es wurde damals eine grosse Auslegeordnung gemacht und ein gutes Instrument für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns behördenverbindlich geschaffen.

Eine moderate Förderung von Wohnungsbau und Gewerbeflächen im Dorfzentrum soll angestrebt werden.

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass in den nächsten Jahren kein neues Land in der Gemeinde Buttisholz eingezont werden kann. Einzige Ausnahme könnte die Gass-Parzelle Nr. 322 sein.

Massnahmen 3 bis 8 Wohnen

Damit die Gemeinde Buttisholz in der Entwicklung nicht stehen bleibt, muss ein moderates Wachstum angestrebt werden. Dieses Wachstum der Einwohnerzahl könnte idealerweise im Durchschnitt pro Jahr rund 0,75 % (ca. 25 Einwohner/innen inkl. Geburtenüberschuss) betragen. Der Gemeinderat soll Grundeigentümer von unternutzten Parzellen und Gebäuden zur einer Bebauung motivieren. Zudem sollen die Grundeigentümer motiviert werden, die älteren Gebäude zu sanieren. Dies kann mit wiederkehrenden Gesprächen und mit einem Anreiz aus dem Ortsbildfonds erreicht werden. Das Ziel muss eine optimale frühzeitige Absprache zwischen dem Bauherr bzw. der Bauherrin, der kommunalen und kantonalen Baubewilligungsbehörde und der Bauberatung sein. Ausbauten von heute unbenutzten Räumen sollen ermöglicht werden. Ausbauten und Aufstockungen sollen vor allem ab der zweiten Häuserreihe ermöglicht werden. Das geschützte Dorfbild darf dabei nicht gestört werden. Die bevorstehende Ortsplanungsrevision wird dabei als gute Chance gesehen.

Eigentumswohnungen im Dorfzentrum sind ein grosses Bedürfnis und sollen nach Möglichkeiten gefördert werden. Die Einflussmöglichkeiten sind jedoch stark beschränkt und hängen am Goodwill der Grundeigentümerschaft ab.

Damit bei konkreten Bauprojekten keine Verzögerungen eintreten, soll viel Wert auf eine rechtliche korrekte Erschliessung im Vorfeld gelegt werden.

Massnahme 11 Gewerbe

Im Dorfzentrum müssen genügend Gewerbeflächen vorhanden sein. Die Gewerbebetriebe befruchten sich gegenseitig. Je weniger Gewerbebetriebe sich im Dorfzentrum befinden, je schwieriger wird es für die übrig gebliebenen Gewerbebetriebe. Mittels Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement soll sichergestellt werden, dass im Dorfzentrum Gewerbe betrie-

11.3 Verkehr und freie Räume

Massnahme 1 Grundsatzentscheid

Der vom Regierungsrat genehmigte Richtplan Dorfzentrum mit den entsprechenden Richtplanbestimmungen vom 13. Dezember 2012, genehmigt vom Regierungsrat am 16. April 2013, wird grundsätzlich gestützt. Es wurde damals eine grosse Auslegeordnung gemacht und ein gutes Instrument für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns behördenverbindlich geschaffen.

Massnahmen 2 und 3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Obwohl der Rechtsvortritt bei den zwei Hauptkreuzungen in Hauptverkehrszeiten teilweise zu kurzen Stauzeiten führt, wird klar am Rechtsvortritt festgehalten. Mit dem Rechtsvortritt ist Gewähr, dass trotz Tempo 50 (innerorts) effektiv viel langsamer gefahren wird. Eine Signalisation von Tempo 30 ist von Seiten Kanton nach wie vor chancenlos. Zudem kann der öV bei der Kreuzung Hinterdorf mit Vortritt in die Kantonsstrasse einbiegen und der Verkehr vom Hinterdorf kann sich gut in den Verkehr der Kantonsstrasse einflechten. Die Auswertung der Unfallstatistik zeigt, dass sich der Rechtsvortritt bisher klar bewährt hat und kein Unfallschwerpunkt erkennbar ist. Sobald eine Sanierung der Alleestrasse ansteht, soll über diese Strasse und die Ein- bzw. Ausfahrt Hinterdorfstrasse eine professionelle Planung in Auftrag gegeben werden.

Massnahme 4 Parkierung

Auch inskünftig sollen im Dorfkern genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Bei neuen Bauten sollen Tiefgaragen vor allem für Eigentümer, Mieter und Angestellte von Gewerbebetrieben vorgesehen werden. Werden Parkplätze überbaut, sind an guter Lage Ersatzparkplätze zu realisieren. Heute bestehende Parkplätze sollen durch die Liegenschaftsbesitzer aufgewertet und die Zu- und Wegfahrt ideal verbunden werden (Beispiel: Frisch Egge / brot & co).

Für den Langsamverkehr sind genügend Parkierungsflächen dezentral bei den jeweiligen Nutzungen, vor allem in der Nähe der Bushaltestellen, zur Verfügung zu stellen. Die Parkierungsflächen müssen so angelegt sein, dass diese von allen Dorfseiten gut erreichbar sind.

Massnahme 5 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr (öV) ist für die Attraktivität eines Dorfes ein sehr wichtiger Faktor. Er bringt jedoch einen zusätzlichen Verkehr ins Dorfzentrum und führt somit zu Emissionen. Wollen wir das Dorfleben im Zentrum erhalten und fördern, dann ist der öV ein ganz wichtiger Teil davon. Der Bus gehört ins Dorfzentrum. Dies bedeutet gleichzeitig, dass der öV an jedem Standort zu Emissionen führt. Eine Verzettelung der Haltestellen führt dazu, dass die Attraktivität für den Busbenutzer abnimmt und mehr Personen von den Emissionen betroffen werden. In der Gemeinde Buttisholz wurde in den vergangenen 10 Jahren viel über den Standort der Bushaltestellen diskutiert und für viel Geld Gutachten erstellt. Alle Resultate belegen, dass der heutige Standort im Grundsatz ideal ist bzw. kein besserer Standort gefunden werden konnte. Klar ist, dass durch die neue und zukünftige Wohnnutzung des südlichen Dorfteils die Verkehrsproblematik verschärft wird. Die zukünftige Verkehrsführung auf der Alleestrasse muss so geführt werden, dass die gegenseitigen Friktionen möglichst gering ausfallen. Dazu sollte im Zusammenhang mit der Belagssanierung der Alleestrasse, welche in den nächsten Jahren ansteht, ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. Wird eine Gesamtplanung über das Dorfkerngebiet in Auftrag gegeben, dann gehört eine mögliche Haltestelle auf der Gass-Seite in den Aufgabenbeschrieb.

Massnahmen 2, 3 und 5 Langsamverkehr

Der Langsamverkehr (Velo/Fussgänger) soll sich sicher im Dorfkern bewegen und das Dorf auf verschiedenen Wegen erleben können. Ein Miteinander (Koexistenz) zwischen Langsamverkehr, motorisiertem Verkehr und dem öV soll angestrebt werden. Wert soll vor allem auf eine gute Markierung, Signalisierung und Beleuchtung gelegt werden.

Massnahmen 6 und 7 Freie Räume

Zurzeit befindet sich der Dorfplatz auf dem Hirschenplatz. Der neue Standort gemäss Richtplan befindet sich grösstenteils auf der Gass-Parzelle. Sobald die Planung einer Überbauung der Hirschen- oder Gass-Parzelle angegangen wird, muss auch die Planung eines attraktiven Dorfplatzes integriert werden. Der Dorfplatz soll nach Möglichkeit individuell nutzbar sein (Dorffeste, Veranstaltungen, Aufenthalt, Verweilen, Parkierung, usw.). Wenn die Volumen auf der Hirschenparzelle gemäss Richtplan realisiert werden, dann muss der Spielplatz Villa Kunterbunt ersetzt oder integriert werden. Die Grösse des Spielplatzes passt sich den vorhandenen Gegebenheiten an. Die heute bestehenden freien Räume inkl. Grünflächen sollen nach Möglichkeit aufgewertet werden.

Massnahme 8 Erschliessung von Baugebieten

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Erschliessungen von neuen Bauparzellen teilweise nicht oder ungenügend geregelt sind. In Zukunft muss bereits bei einer Ein-, Auf- oder Umzonung grössten Wert auf die ideale und rechtlich sichergestellte Erschliessung gelegt werden. Wird im Dorf Süd weiteres Land eingezont, muss eine direkte Erschliessung Richtung Westen (Guglern) anvisiert werden.

Fazit (Zusammenfassung)

- Richtplan Dorfzentrum wird gestützt
- Öffentlicher Verkehr befindet sich im Dorfzentrum konzentriert
- Bei einer Planung Dorf-Nord gehört eine Bushaltestelle zwingend in den Aufgabenbeschrieb
- Bei Belagssanierung Alleestrasse vorgängig ganzheitliches Verkehrsgutachten in Auftrag geben
- Am Rechtsvortritt wird festgehalten
- Markierung, Signalisierung und Beleuchtung für Langsamverkehr optimieren
- Bei Ein-, Auf- oder Umzonung Erschliessung frühzeitig verbindlich regeln
- Genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stellen
- Auch kleine Massnahmen zur Verkehrsoptimierung und zur Aufwertung der freien Räume sollen Schritt um Schritt umgesetzt werden
- Sobald die Planung einer Überbauung der Hirschen- oder Gass-Parzelle angegangen wird, muss auch die Planung eines attraktiven Dorfplatzes integriert werden

12 Fragen und Antworten aus dem Pflichtenheft

12.1 Allgemeine Fragestellungen

Die Arbeitsgruppe würdigt die bisherigen Planungsarbeiten und baut auf diesen Planungsarbeiten auf. Das gegenseitige Wissen wird allen Kommissionsmitgliedern offen zur Verfügung gestellt.

- Die Arbeitsgruppenmitglieder hatten Einsicht in sämtliche Rechtsgrundlagen und sämtliche Grundlagenpapiere. Die Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung stützt die Grundlagen vollumfänglich und hat auf deren Inhalt aufgebaut.

Braucht es eine Dorfkernentwicklung überhaupt und weshalb? Ist eine Dorfkernbelebung für die Zukunft nötig? Wo sind in unserer Gemeinde im Dorfkern die grössten Defizite bzw. die wichtigsten Herausforderungen für die Zukunft?

- Eine ständige Dorfkernentwicklung ist für das Gemeindewohl existenziell. Eine Belebung des Dorfkerns ist zwingend anzustreben, damit die Attraktivität der Gemeinde gehalten bzw. verbessert werden kann. Die Zukunft steht nicht still. Auch das Umfeld muss sich laufend an die Marktentwicklung und die Lebensgewohnheiten anpassen. Zur weiteren Entwicklung ist eine wettbewerbsähnliche Sicht von Fachbehörden nötig. Aus den verschiedenen Resultaten muss die für die Gemeinde Buttisholz optimalste und tragfähigste Entwicklung angestrebt werden. Die Gemeinde muss für das weitere Vorgehen öffentliche Gelder zur Verfügung stellen. Teilweise im Sinne einer Vorfinanzierung. Bei dieser mittel- bis langfristigen Planung dürfen kurzfristige Optimierungsmassnahmen nicht vergessen gehen. Auch diese sind wichtig und tragen wie ein Mosaiksteinchen zur Wohl der Gemeinde bei.
- Die grössten Defizite sieht die Arbeitsgruppe bei den Detaillisten sowie im immer weniger belebten Dorfkern. Es besteht die Gefahr, dass Detaillisten in den nächsten Monaten oder Jahren ihre Geschäfte schliessen (müssen), da sich das Einkaufsverhalten massiv verändert hat. Vor allem der Grosseinkauf wird nicht mehr im Dorfzentrum vorgenommen. Je weniger Detaillisten und Restaurants sich im Dorfzentrum befinden, je mehr verwaist der Dorfkern. Für unsere Gemeinde sind persönliche Kontakte zwischen den Einwohnern und auswärtigen Gästen sehr wichtig und gewinnbringend für unseren Wohlstand. Eine allgemeine Belebung des Dorfkerns soll mit grossen und kleinen Massnahmen angestrebt werden. Je weniger der Dorfkern belebt ist, je geringer sind die Chancen für den Detailhandel.

Wie stellt sich die Arbeitsgruppe das ideale und optimale Dorfzentrum in 15 Jahren (2030) vor? Gibt es Referenzgemeinden mit guten Beispielen?

- In Buttisholz befinden sich mindestens ein bis zwei Restaurants und ein kleines aber feines Café. Waren des täglichen Gebrauchs können weiterhin im Dorfzentrum zentral eingekauft werden. Es gibt genügend Parkplätze für Besucher und Kunden und genügend unterirdische Parkplätze für Angestellte und Mieter/Eigentümer von Wohnungen. Ein gepflegtes öffentliches WC im Zentrum lädt zum Austreten ein. Ein schöner Dorfplatz sorgt für Kontakte zwischen der Bevölkerung und lädt die Vereine und die ganze Bevölkerung zum Organisieren und zum Teilnehmen von Anlässen ein. Die bestehenden Liegenschaften und deren Umgebung werden gepflegt und unterhalten. Neue Liegenschaften führen zu einer Dorfentwicklung und sorgen dafür, dass die Investitionen in die Umgebung und die Plätze finanziert werden können. Es besteht ein durchgehendes Fusswegnetz. Der Verkehr rollt in tiefem Tempo durch das Dorfzentrum. Der öffentliche Verkehr befindet sich zentral im Dorfkern.

- Referenzgemeinden konnten keine gefunden werden. Jedoch können gute Beispiele von einzelnen Projekten genannt werden:
Sursee: Umgebungsgestaltung Altstadt und Sursee
Schlierbach: Gemeindehaus inkl. Detaillist und Wohnungen
Ruswil: Bushaltestellen beim Rottalcenter
Horw: Horw Mitte - Zentrumsüberbauung

Lohnt sich eine Dorfkernentwicklung aus finanzieller Perspektive für den Gemeindehaushalt überhaupt?

- "Bevor man ernten kann, muss ausgesät werden." Die Gemeinde muss für die Planung der Dorferwicklung Geld sprechen, welches später mindestens teilweise durch Investoren zurückfliessen sollte. Durch neue Nutzungen (Wohnungen und Gewerbeflächen) kann Steuersubstrat geschaffen werden. Nebst den rein monetären Vorteilen ist auch das Wohlfühlklima ein sehr entscheidender Grund. Die Gemeinde muss sich nach Aussen gut verkaufen können (Image). Die Arbeitsgruppe ist überzeugt, dass sich auf mittel- bis langfristige Sicht eine Dorfkernentwicklung finanziell lohnt.

Welche Möglichkeiten gibt es, um die notwendigen Investitionen zu reduzieren und was für Finanzierungsoptionen gibt es? Soll sich die Einwohnergemeinde als zukünftige Investorin beteiligen?

- Diese Fragestellung wurde nicht intensiv in der Arbeitsgruppe diskutiert, da es zahlreiche Finanzierungsoptionen gibt. Die Arbeitsgruppe kann sich sehr gut vorstellen, dass die Gemeinde Land im Baurecht veräussert aber auch, dass die Gemeinde mindestens teilweise selber investiert. Dies je nachdem, welche öffentlichen Bedürfnisse mitberücksichtigt werden müssen. Es ist nicht ein schneller sondern ein stetiger Gewinn für die Gemeinde anzustreben.

Gilt es wichtige Punkte für die nächste Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen (z.B. Verdichtung), welche auf die weitere Zentrumsplanung einen Einfluss haben?

- Die Gradwanderung zwischen dem Erhalt der alten geschützten Strukturen / Gebäuden und einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaften nach den heutigen Bedürfnissen muss Rechnung getragen werden. Weiterhin soll im Grundsatz die Qualität vor der Quantität stehen. Vor allem im weiteren Zentrum soll eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Es muss gut überlegt werden, in welchen Gebieten eine Gewerbenutzung vorgeschrieben bleibt und in welchen Gebieten auf eine Gewerbenutzung verzichtet werden soll. Mit der Ortsplanungsrevision werden aktiv das zentrale Dorfleben und somit auch das Angebot gesteuert.

Gibt es Stolpersteine und wie können solche Stolpersteine vermieden werden?

- In jedem Projekt gibt es Stolpersteine. Diese müssen so frühzeitig wie möglich erkannt werden, damit sie das Projekt nicht zufalle bringen. Die Arbeitsgruppe hält folgende Stolpersteine speziell fest:
 - Politische Akzeptanz (Ziel: Regelmässiger Einbezug aller Player)
 - Frühzeitige, offene und ehrliche Kommunikation (Ziel: Aktive Kommunikation)
 - Bedürfnisse aktive Landwirtschaft (Ziel: Bedürfnisse einbeziehen und gemeinsam lösen)
 - Interessen Dritter (Ziel: Einbezug möglicher Interessenten)
 - Interessen aktive Detaillisten (Ziel: Visionen frühzeitig abholen und zur Investition bzw. Teilnahme motivieren)

- Trotz offener Haltung müssen Entscheide gefällt und vertreten werden (Ziel: Klare Haltung, Transparenz)

Haltung der Arbeitsgruppe zum alten Bauernhaus Gass (Status: Erhaltenswert)?

- Die Arbeitsgruppenmitglieder hängen nicht wirklich am alten Bauernhaus Gass. Der Unterhalt soll nur noch minimal getätigt werden. Die Erhaltung des Bauernhauses Gass mit der dominanten Linde soll im Rahmen einer Gesamtplanung des Areals Gass überprüft werden.

12.2 Hauptfragestellungen

Muss es noch Detaillisten für den täglichen Gebrauch im Dorfzentrum geben? Wenn ja, wo wären solche Standorte idealerweise möglich? Was sind die Vor- und Nachteile dieser Standorte?

- Ja; die Buttisholzer wollen auch in Zukunft im Dorfzentrum (gleich um die Ecke) einkaufen können. Dieses Resultat stützt sich klar auf das Fazit der öffentlichen Veranstaltung und der Umfrage in der Marktanalyse. Idealerweise können alle Produkte des täglichen Verbrauchs am gleichen Ort oder mindestens in unmittelbarer Nähe zueinander eingekauft werden.
- Mögliche Standorte
Dorf-Süd (im Bereich Frisch Egge)
Hauptvorteile:
 - Zentral bei den heute bestehenden Dorfdetaillisten
 - Grundeigentümerin ist für Gespräche offen
 Hauptnachteile:
 - Sehr enge Platzverhältnisse
 - Für zukünftige Entwicklung kein Platz mehr
- Dorf-Nord (Gass-Liegenschaft /Hirschenareal)
Hauptvorteile:
 - Entwicklung auf der "grünen Wiese" möglich
 - Genügend Platz vorhanden
 - Areal ideal für weitsichtige Entwicklung des Dorfkerns
 Hauptnachteile:
 - Entwicklung benötigt Zeit, Vorinvestition der Gemeinde und politischen Rückhalt
 - Einbezug bestehende Detaillisten schwieriger

Wo sieht die Arbeitsgruppe den grössten Handlungsbedarf mittelfristig für einen attraktiven Dorfkern und eine positive Zukunftsentwicklung? Gibt es Lösungsansätze?

- Kurz- bis mittelfristig müssen Massnahmen zum Erhalt oder zur Entwicklung der Detaillisten angestrebt werden (Neubauten bzw. bauliche Optimierungen). Zum heutigen Zeitpunkt besteht wenig Bedarf an weiteren öffentlichen Infrastrukturbauten. Eine professionelle planerische Grundlage für das ganze Dorfzentrum ist dabei sehr wichtig bzw. zwingend für eine weitsichtige Umsetzung. Damit sich das Dorfleben weiter entfalten kann, muss eine Vision zu einem Masterplan weiter entwickelt werden, welche von einer Mehrheit der Bevölkerung getragen wird. Dieser Entwicklungsschritt sollte nach Abschluss dieser Arbeit weitergeführt werden. Eine Entwicklung ist nach Möglichkeit in Etappen umzusetzen.

Soll der öffentliche Bushaltestellenbetrieb auf lange Sicht auf der Chäsistrasse bleiben oder auf die Liegenschaft Gass verschoben werden? Die Aussage ist zu begründen.

- Die öffentlichen Bushaltestellen befinden sich aus heutiger Sicht am richtigen Ort (Zentral im Dorfkern). Der öffentliche Verkehr wird rege genutzt. Bei einer allfälligen Planung Gass müssen die Haltestellen in die Prüfung bzw. Planung einbezogen werden. Kann eine bessere Lösung gefunden werden, so soll diese Lösung auf lange Sicht anvisiert werden. Jedoch müssen für einen neuen Standort die Bedürfnisse sämtlicher involvierten Player mitberücksichtigt werden. Wichtig ist, dass die Haltestellen im Dorfzentrum auch in Zukunft Nahe bei einander liegen. Die Attraktivität der öffentlichen Verkehrsmittel ist hoch zu gewichten.

Sind öffentliche Tiefgaragenparkplätze ein Thema? Wenn ja, wo? Kann sich die Gemeinde eine solche Finanzierung leisten? Wo machen öffentliche Parkplätze für Velos und Kleinmotorfahrzeuge Sinn?

- Öffentliche Tiefgaragenparkplätze sind aus heutiger Sicht nicht marktwirtschaftlich zu betreiben und somit kein Thema. Aus Sicht der Arbeitsgruppe soll sich die Gemeinde bei einer solchen Investition nicht beteiligen. Eine Investition in eine Zentrumsentwicklung ist aber durchaus legitim (z.B. in Räume und Plätze). Öffentliche Parkplätze für Velos und Kleinmotorfahrzeuge sind wichtig. Sie müssen dort angeboten werden, wonach sich der Bedarf richtet (in der Nähe der Bushaltestelle im Dorfkern und aus allen Richtungen optimal erreichbar).

Gibt es ein öffentliches Interesse an einer aktiven Entwicklung auf der Liegenschaft Gass? Soll die Planung einer Zentrumsüberbauung angegangen werden und wenn ja, mit welchem Zeithorizont? Wie könnte ein Raumnutzungsmix aussehen? Welche eigenen Bedürfnisse hat die Einwohnergemeinde?

- Zum heutigen Zeitpunkt gibt es kein mehrheitsfähiges öffentliches Interesse an einer aktiven Entwicklung auf der Liegenschaft Gass. Vielmehr soll an einer zukunftssträchtigen Zentrumsentwicklung über den ganzen Dorfkern weiter gearbeitet werden. Damit sich das Dorfleben weiter entfalten kann, muss eine Vision entwickelt werden, welche von einer Mehrheit der Bevölkerung getragen wird. Dieser Entwicklungsschritt sollte nach Abschluss dieser Arbeit weitergeführt werden. Auf mittel- bis langfristige Sicht (5 bis 10 Jahre) muss eine Entwicklung im Bereich Gass/Hirschenareal gemäss bestehendem Richtplan angestrebt werden. Die Nutzung wird nicht definiert. Sie richtet sich nach den Bedürfnissen zum Zeitpunkt der Planung. Die Arbeitsgruppe kann sich viele Nutzungen vorstellen. Dabei ist ein gesunder Mix zwischen Gewerberäumen, Wohnräumen und öffentlicher Nutzung anzustreben. Wichtig sind die Verkehrsführung und die Platzgestaltung.

Mit welchem Planungsinstrument soll der Gemeinderat weiterfahren bzw. welche nächsten Schritte soll der Gemeinderat beschreiten? Zum Beispiel Projektwettbewerb (SIA 142, offenes Verfahren, anonymes Verfahren); Studienauftrag (SIA 143); Direktauftrag (z.B. Testplanung), usw.?

- Die Arbeitsgruppe kann sich ein Vorgehen gemäss Vorschlag der Fachgremien vorstellen. Dies jedoch nur in einem reduzierten Umfang, da schon viele Abklärungen gemacht und Antworten vorhanden sind. Dabei muss die Entwicklung einer "Dorfidee" idealerweise mit dem laufenden Ortsplanungsverfahren verknüpft werden. Die entsprechenden Antworten auf die Fragestellungen sollen im Mitwirkungsverfahren zur Erarbeitung des Siedlungsleitbildes abgeholt werden. Die Kosten müssen tiefer als in der Kostenschätzung erwähnt ausfallen.
Der Gemeinderat und die weiteren zuständigen Institutionen und Personen sollen die Massnahmen gemäss Massnahmenliste aktiv angehen.

Soll eine Umzonung der noch nicht eingezonten Fläche auf der Liegenschaft Gass in Angriff genommen werden?

- Nein, eine Umzonung soll erst anvisiert werden, wenn ein konkretes Bedürfnis vorhanden ist.

Wann soll welches Teilprojekt in Angriff genommen werden?

- Im Detail wird auf die Massnahmenliste verwiesen.

Festlegung Projektperimeter Zentrumsüberbauung Gass mit sämtlichen Einflussfaktoren

- Zum heutigen Zeitpunkt ist noch kein konkretes Projekt vorhanden. Erst beim Start einer konkreten Planung soll der Perimeter festgelegt werden. Dabei müssen alle möglichen Einflussfaktoren bei der Planung berücksichtigt werden.

12.3 Nebenpunkte

Mit wichtigen und direkt involvierten Grundstückbesitzern wird das persönliche Gespräch geführt

- Mit vielen wichtigen Parzellenbesitzern, mit Fachbehörden und mit wichtigen Detaillisten wurden gewinnbringende Gespräche geführt.

Die Arbeitsgruppe informiert die Öffentlichkeit laufend (mindestens alle 6 Monate) über ihren Planungsstand

- Die Bevölkerung wurde mit regelmässigen Berichterstattungen im Anzeiger vom Rottal und in den Gemeinderatsnachrichten inkl. Newsletter der Gemeinde bedient. Walter Koch konnte an der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 die Thematik vorstellen. Zudem fand am 2. November 2016 eine öffentliche Veranstaltung zum Thema statt, welche von mehr als 100 Personen besucht wurde.

Informationen von aussenstehenden Personen, Kommissionen, Interessenvertretungen und Parteien werden in die Arbeitsgruppe getragen und diskutiert

- Inputs der Bevölkerung, Kommissionen, Interessenvertreter, Grundstückbesitzer, Detaillisten und Parteien wurden in die Diskussion aufgenommen. Zudem konnte sich die Bevölkerung an der öffentlichen Veranstaltung vom 2. November 2016 aktiv eingeben. Da zum Teil Einzelinteressen und nicht die gesamte Zentrumsentwicklung im Vordergrund standen, mussten teilweise auch Inputs von der Arbeitsgruppe in Frage gestellt werden. Die Arbeitsgruppe hatte stets das Gesamtinteresse im Fokus.

Die Anliegen der Bevölkerung, Kommissionen, Parteien oder sonstigen Interessengruppen werden abgeholt. Sie können sich an einem öffentlichen Anlass bzw. an öffentlichen Anlässen zum Thema äussern

- Die öffentliche Informationsveranstaltung fand am 2. November 2016 statt und wurde von über 100 Personen besucht. Die Resultate sind im Anhang komprimiert aufgeführt.

Im Bedarfsfall kann für die Projektplanung ein externes Fachbüro engagiert werden

- Für die Marktanalyse wurde die externe Firma GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG aus Zürich engagiert.

Die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege werden in das Projekt mit einbezogen (aktiv nach Bedarf)

- Die Vertreter der Fachgremien, Denkmalpflege, Bauberatung und Ortsplaner konnten sich an drei Sitzungen eingeben.

13 Beilagen

- Pflichtenheft Arbeitsgruppe Zentrumsentwicklung
- Marktanalyse Buttisholz
- Marktanalyse Buttisholz Nachtrag
- Zusammenfassung Resultate aus öffentlicher Veranstaltung vom 2. November 2016
 - Einkauf / Detailhandel
 - Wohnen / öffentliche Bedürfnisse
 - Verkehr / freie Räume
- Vorgehensvorschlag und Vorgehenskonzept Fachgremien