

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung Bebauungsplan Dorf Nord

Mittwoch, 29. April 2026

19.30 Uhr im Gemeindesaal

Begrüßung

Anita Lustenberger
Gemeindepräsidentin

Ablauf

1. Begrüssung
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen und Teilbebauungsplan
3. Richtprojekt Architektur
4. Aussenraum
5. Verkehrsführung
6. Einordnung des Prozesses
7. Zusammenfassung und Ausblick
8. Fragen und Diskussion
9. Schlusswort und Verabschiedung

Im Anschluss stehen die Referenten bei den Plakatwänden für individuelle Fragen zur Verfügung.

Raumplanerische Rahmenbedingungen und Teilbebauungsplan

David Waltisberg
Ortsplaner Planteam S

Gesetzhierarchie und Verfahren

Übergeordnete
Rechtsgrundlagen




**Konkrete
Umsetzung
vor Ort**

Raumplanerische Rahmenbedingungen

Siedlungsleitbild (2018) - Fokus Zentrumsentwicklung

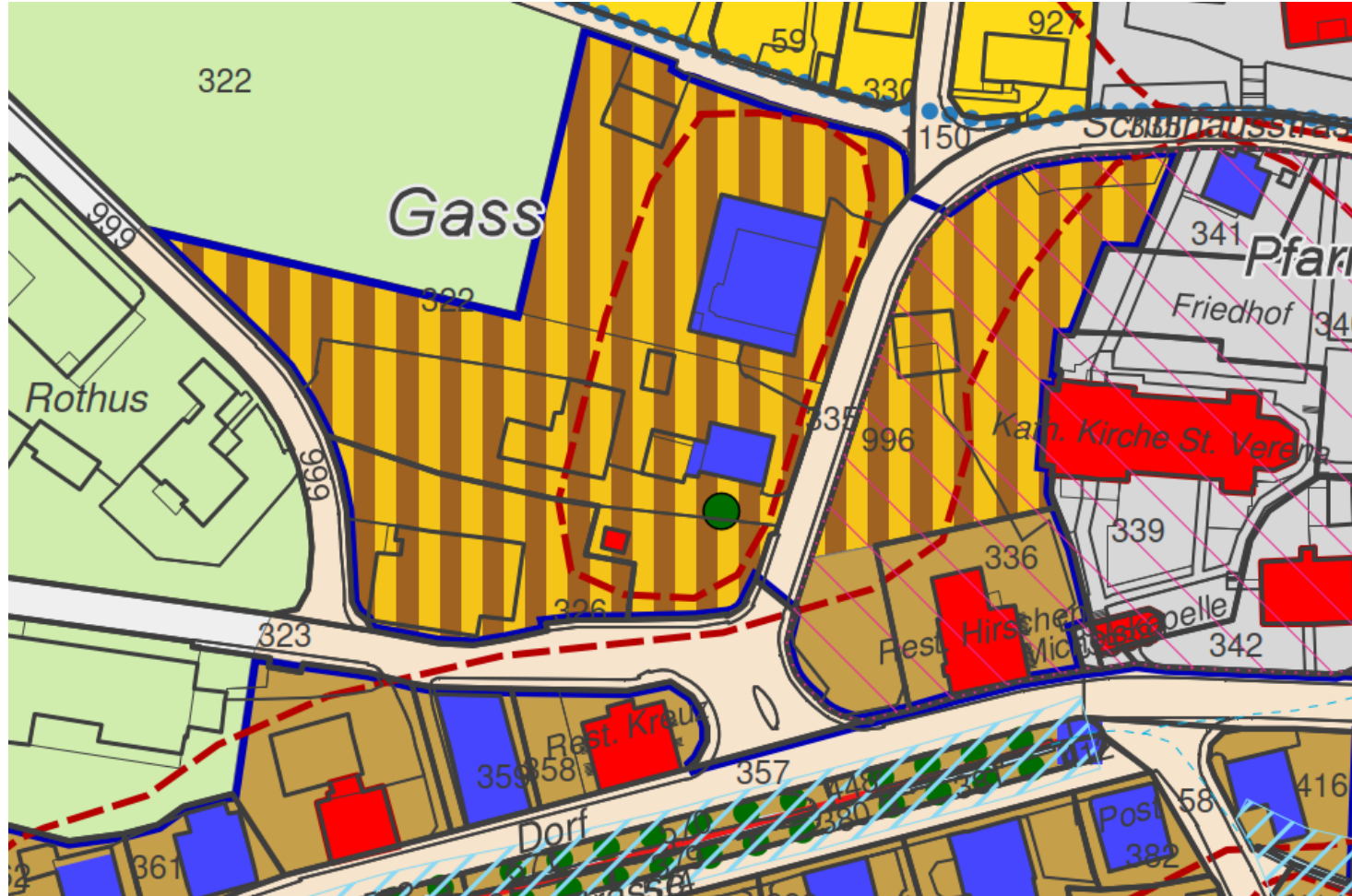







 Schlüsselareale der Entwicklung im Dorfkern

- Schaffung attraktiven Wohnraums
- Dorfplatz (Begegnungsplatz im Dorfkern) → Ort der Begegnung
- Gute Gestaltung Strassen- und Freiräume
- Verkehrliche Erschliessung (Velo, Buslinienführung, Parkierung) ist zu prüfen und festzulegen

Raumplanerische Rahmenbedingungen

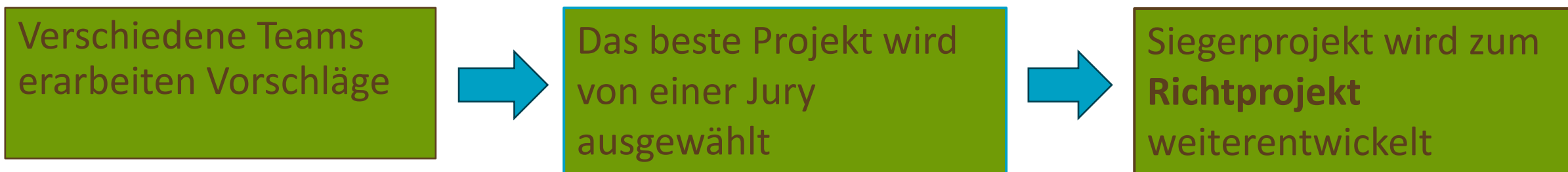
Nutzungsplanung: Zonenplan & BZR



-  Zentrumszone C (Ze-C), ES III
-  Kernzone A (K-A), ES III
-  Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
-  Schützenswertes Kulturdenkmal
-  Erhaltenswertes Kulturdenkmal

Studienauftrag Dorf Nord

In den Jahren 2024 und 2025 wurde ein Variantenverfahren (Studienauftrag) als Grundlage für den Teilbebauungsplan durchgeführt.



- Unter Berücksichtigung der raumplanerischen Grundlagen
- Mit Blick auf das Ortsbild, die bestehenden Strukturen etc.

Inhalt des Teilbebauungsplans

1. Verbindliche Inhalte

- Situationsplan
- Sonderbauvorschriften

2. Richtprojekt

- Architektur
- Umgebung

3. Fachgutachten und orientierende Unterlagen

- Lärmgutachten
- Verkehr

Richtprojekt: Was heisst das genau?

Das **Richtprojekt** zeigt:

- Die räumliche und architektonische Grundidee
- Die Struktur des Dorfraums (Freiraum & Verkehr/Erschliessung)

Es zeigt **noch nicht**:

- Die konkrete Architektur im Detail (wie Materialien, Formen etc.)
- Die spätere Nutzung im Einzelnen

Was ist der Teilbebauungsplan Dorf Nord?

Ziel:

Die im Richtprojekt entwickelten Qualitäten und übergeordneten Vorgaben zu sichern
– und gleichzeitig Spielraum für die konkrete Umsetzung lassen

Der Bebauungsplan macht **rechtsverbindliche** Vorgaben zu:

- Anordnung und Massstab der Gebäude
- Nutzungsmischung
- Gestaltung Dorfplatz und Freiraum
- Erschliessung/Verkehr
- Energie

Was ist der Teilbebauungsplan Dorf Nord?

Ein Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Situationsplan 1:500

- zeigt die Anordnung der Gebäude und des Dorfplatzes
- legt Erschliessung, Wege und Freiräume fest
- definiert die räumliche Struktur des Gebiets

Sonderbauvorschriften

- Regelwerk zum Situationsplan

Verbindlichkeit/Verfahren

- Grundeigentümerverbindlich
- Von der Bevölkerung zu beschliessen (Gemeindeversammlung)
- Vom Regierungsrat zu genehmigen

Gemeinde Buttisholz

Bebauungsplan «Dorf Nord»

Sonderbauvorschriften

Am 30. Januar 2026 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....
Anita Lustenberger

.....
Tanja Hauri

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

Was ist der Teilbebauungsplan Dorf Nord?

Der Situationsplan 1:500



Legende

VERBINDLICHE INHALTE

Allgemeine Bestimmungen

--- Perimeter

Baubereiche

■ Baubereich A-D

▨ Passarelle Baubereich B

■ Baubereich Spycher

--- Baubereich unterirdische Bauten

▬ Firstrichtung

Umgebungsbereich (Lage schematisch)

■ Umgebungsbereich Dorfplatz

■ Umgebungsbereich Spielplatz

■ Umgebungsbereich extensive Wiese

▨ Umgebungsbereich Bepflanzung

■ Umgebungsbereich Kreuz

○ Baum neu

○ Baum bestehend

● Wasserspiel / Brunnen

Erschliessung (Lage schematisch)

▬ Strasse

▨ Erschliessungsbereich Parkierung

▨ Erschliessungsbereich Trottoir

▨ Erschliessungsbereich Bus

▨ Allgemeine Erschliessungsfläche

↔ Zufahrt MIV

↔ Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

▲ Hauszugänge

V Velo

P Parkierung

B Bus

E Entsorgung

ORIENTIERENDE INHALTE

--- Richtprojekt

--- Richtprojekt unterirdische Bauten

F Feuerwehr

⊗ Verlegung Parkplätze auf Parzelle Nr. 996

→ Fahrtrichtung Bus

▭ Retentionsbecken

Was ist der Teilbebauungsplan Dorf Nord?

Die Sonderbauvorschriften

Gemeinde Buttisholz

Bebauungsplan «Dorf Nord»

Sonderbauvorschriften

Am 30. Januar 2026 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

Anita Lustenberger

.....

Tanja Hauri

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

Art. 6
Kornspeicher

¹ Der schützenswerte alte Kornspeicher (GVL-Nr. 7a) ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, sofern brandschutztechnisch möglich, in den Baubereich S zu verschieben. Ansonsten ist ein alternativer Standort innerhalb oder ausserhalb des Bebauungsplanperimeters – in Absprache mit der kant. Denkmalpflege – zu finden.

² Andere Bauten sind im Baubereich S nicht zulässig.

Art. 7
Zulässige Nutzung und Höhen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird durch die anrechenbaren Gebäudeflächen und die zulässigen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.) definiert.

Baubereich	Kote des höchsten Punktes des Gebäudes in m.ü.M.	Anrechenbare Gebäudefläche Total maximal (aGdB)	Zulässige Nutzungen
A	580.50	420 m ²	Gemeindeverwaltung, Wohnen, Gewerbe
B	577.00	555 m ²	Gewerbe, Büros, Wohnen
C	578.50	305 m ²	Gewerbe, Büros, Wohnen
D	570.00	130 m ²	Gemeindeverwaltung, Eventräume (Vereine etc.), Gewerbe

² In den Baubereichen A, B, C und D sind die Erdgeschosse in erster Linie für publikumsorientierte, öffentliche, gemeinschaftliche oder gewerbliche Nutzungen vorzusehen, die zur Belebung des Dorfplatzes und der angrenzenden Strassenräume beitragen.

Art. 11
Umgebungsbereich «Dorfplatz»

¹ Der Umgebungsbereich «Dorfplatz» dient als Begegnungs- und Verkehrsraum (Bus und Langsamverkehr) und verbindet die verschiedenen Nutzungen miteinander zu einem gestalterisch und ortsbaulich zusammenhängenden und funktionalen Ensemble.

² Der gesamte Umgebungsbereich «Dorfplatz» ist autofrei. Die Zufahrt ist für Anlieferungen und Dienstleistungserbringende (Handwerksleute, Kurierdienste usw.) gestattet.

³ Der Belag ist aus schweizerischem oder zumindest europäischem Naturstein zu gestalten. Die Platten sind so anzuordnen, dass eine optische Unterscheidung zwischen den Aufenthalts- und Interaktionsflächen und dem überlagerten Erschliessungsbereich Bus entsteht. Sofern technisch notwendig, kann letzterer mit Ortbeton ausgeführt werden.

Was bewirkt der Teilbebauungsplan

Die wichtigsten Qualitäten sind gesichert und verbindlich

– die konkrete Ausarbeitung des Bauprojekts erfolgt im nächsten Schritt.

Richtprojekt Architektur

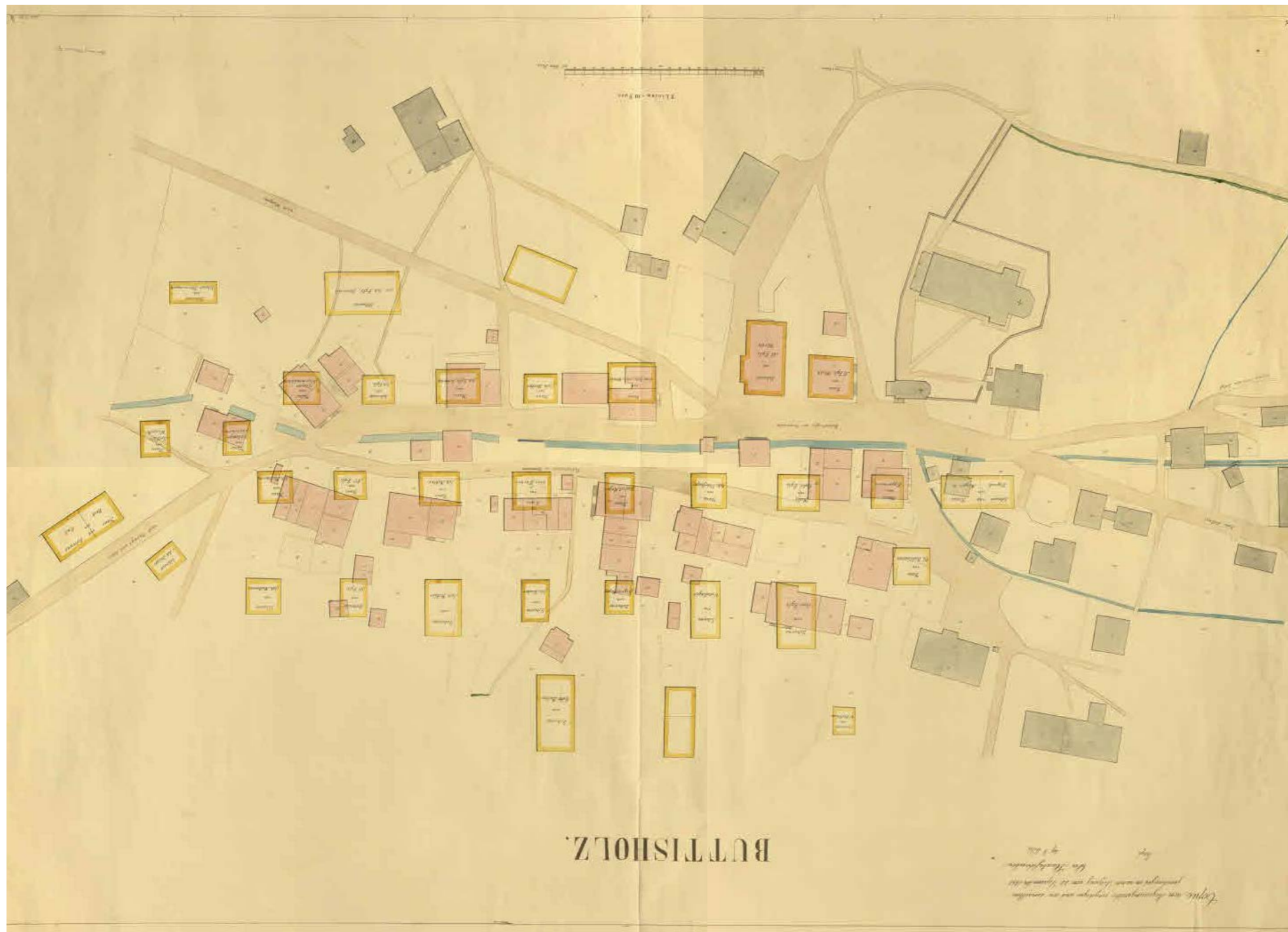
Nicole Birrer

A6-Architekten



RICHTPROJEKT «BEBAUUNGSPLAN DORF NORD»

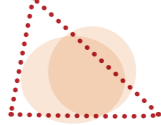



29. April 2026



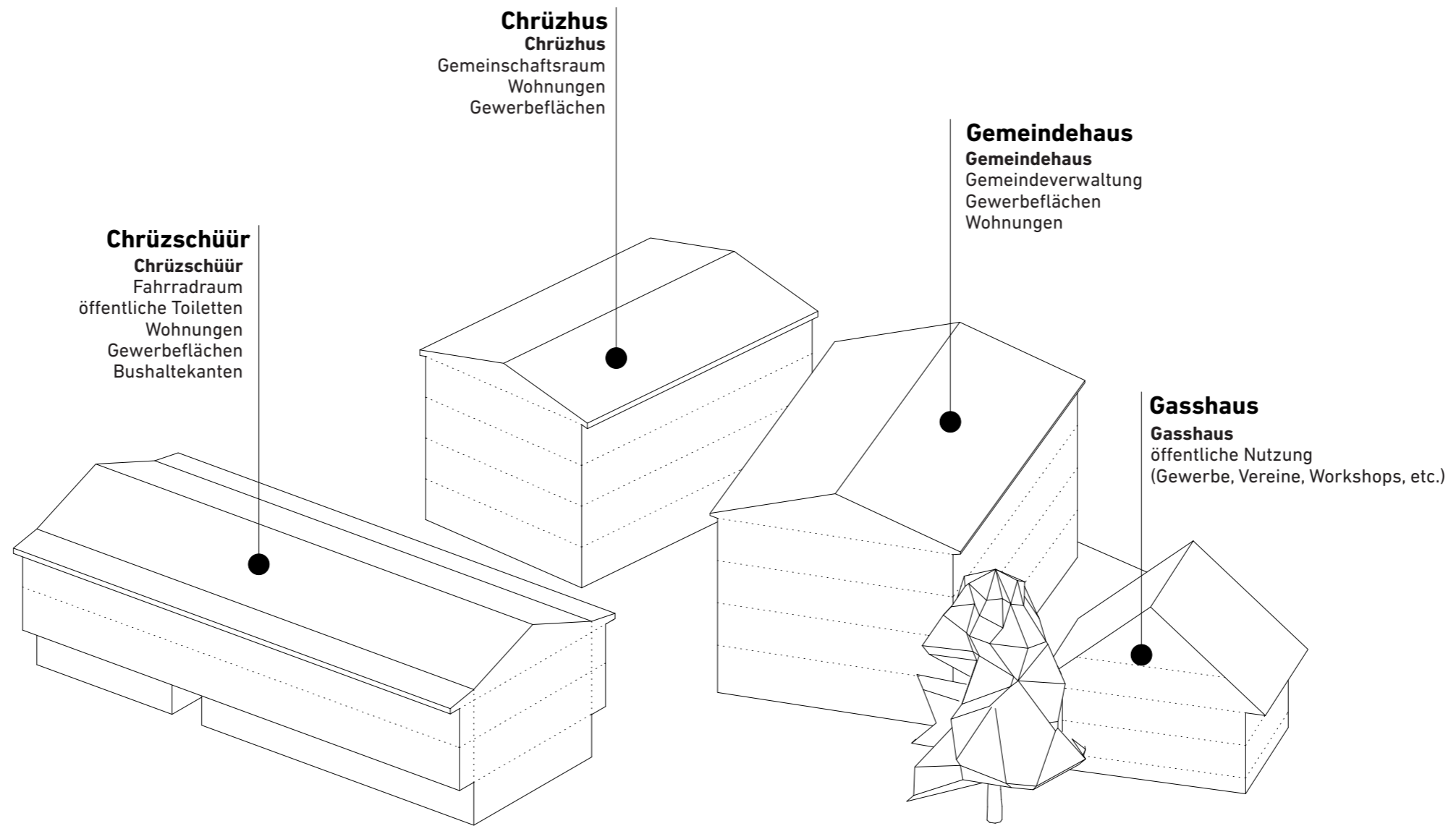
Wiederaufbau des Dorfes:
Plan aus dem Staatsarchiv 1861

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES ORTES



- 
 Zusammenspiel repräsentativer, öffentlicher Bauten
- 
 Gemeindehaus übernimmt Ausrichtung von Bebauungsstruktur 1871
- 
 Chrüzhus übernimmt Gebäudesetzung vom Gassensemble
- 
 Ersatzneubau Chrüzschür: strassenraumprägender Scheunentyp

KONZEPT ORTSBAU



ÜBERSICHT GEBÄUDE UND NUTZUNGEN



1. OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Chrüzschüür: Verweise auf landwirtschaftlich traditionelle Bauweise



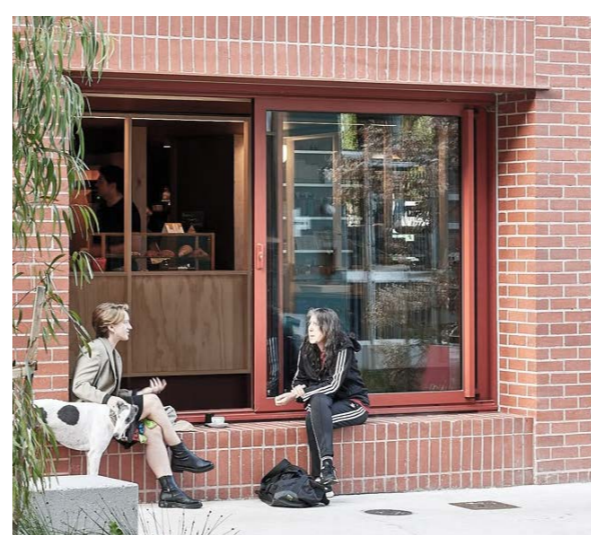
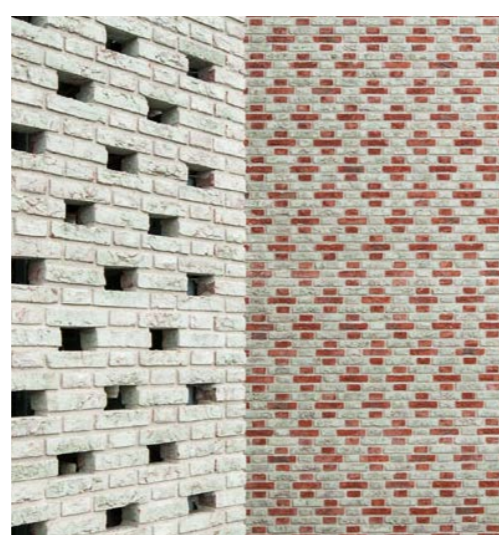
Chrüzschüür: Faltbare Jalousien als Lärm- / Sichtschutz



Chrüzhus: Bezug zu Bauten zweiter Reihe (Holzbauten)



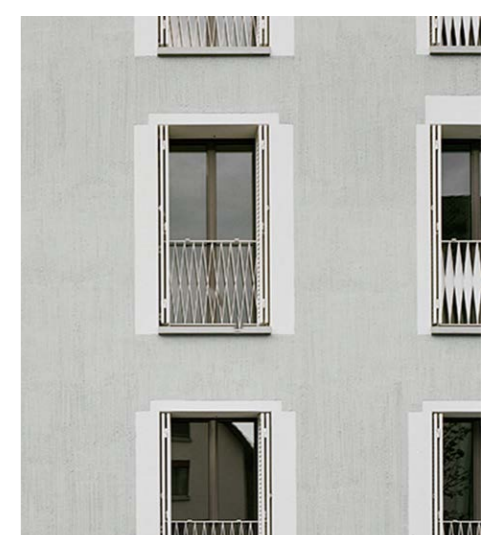
Chrüzschüür: Bestehender Sockel aus Klinkersteinen neu interpretiert



Sitzgelegenheit bei Bushaltestelle



Gemeindehaus: zeitgemässe Adaption spätklassizistischer Bauten, Gliederung der Proportionen mittels unterschiedlicher Putzstrukturen



MATERIALISIERUNG



VISUALISIERUNG DORFPLATZ



VISUALISIERUNG DORFEINGANG WEST

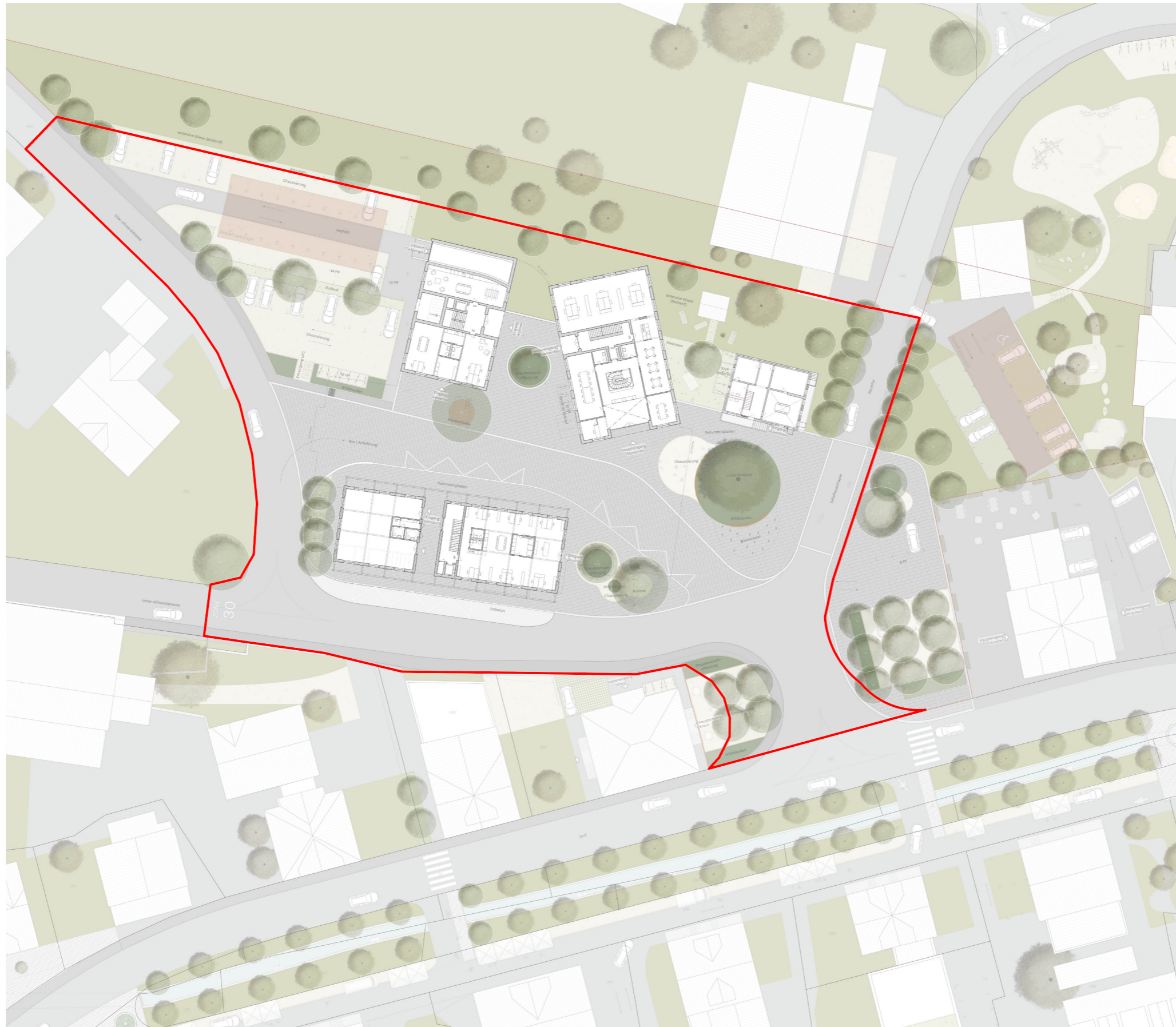
Aussenraum

Jean-Claude Julier

LAND SCHAFFT Landschaftsarchitektur



PLANSTAND PROJEKTEINGABE



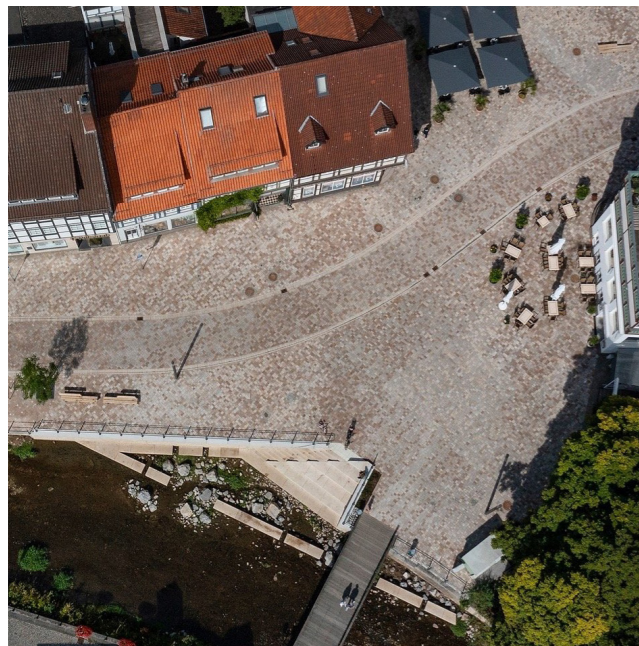
DAS RICHTPROJEKT



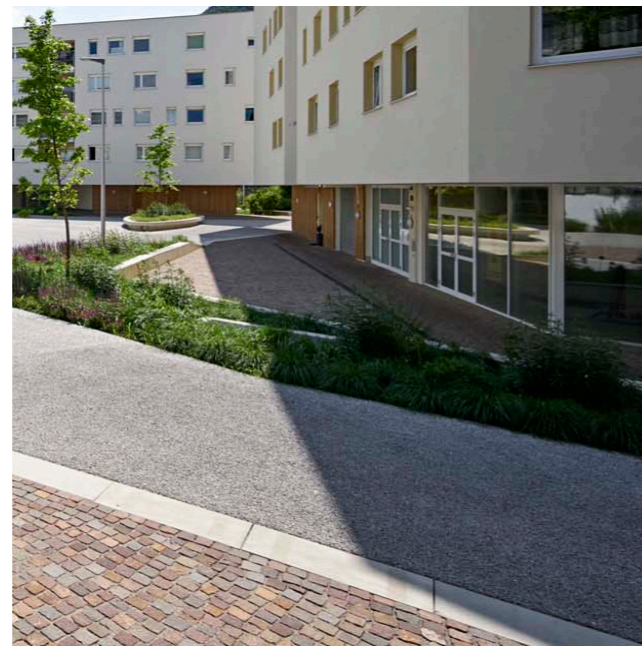
MULTIFUNKTIONALE CHAUSSIERTE FLÄCHEN



MIT UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



STRASSENÜBERGREIFENDER BELAG ZWISCHEN GEMEINDEHAUS & CHRÜZSCHÜR



ÜBER STRASSE SPRINGENDER BELAG ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND KIRCHE



HOCHWERTIGER BODENBELAG



HELLGRAUER FARBASPHALT



CHAUSSIERUNG JURAKALK



ÖKOLOGISCH WERTVOLLE UND PFLEGELEICHTE GRÜNFLÄCHEN



BESTEHENDE LINDE



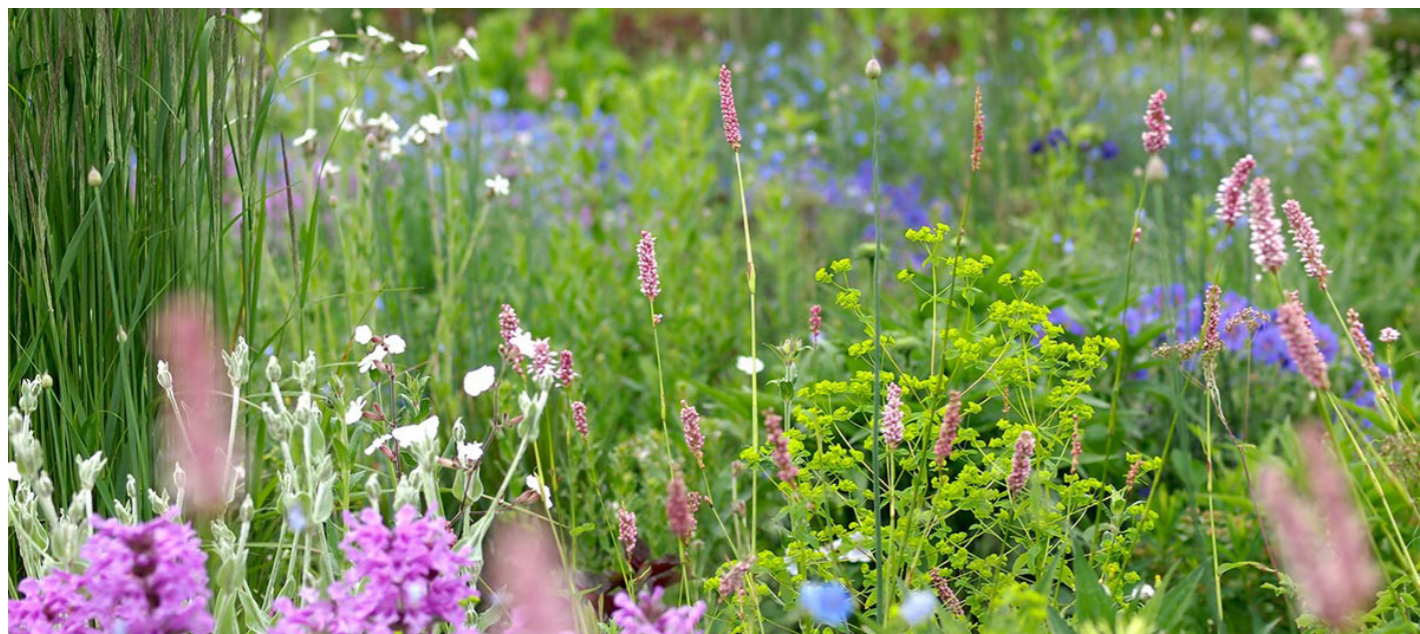
ERGÄNZEN MIT WEITEREN GROSSGEHÖLZEN



RESISTENTE STRASSENÄUMER



STRASSENBEGLEITENDE BAUMREIHEN MIT TORSITUATION



PUNKTUELL GESETZTE STAUDENMISCHPFLANZUNGEN



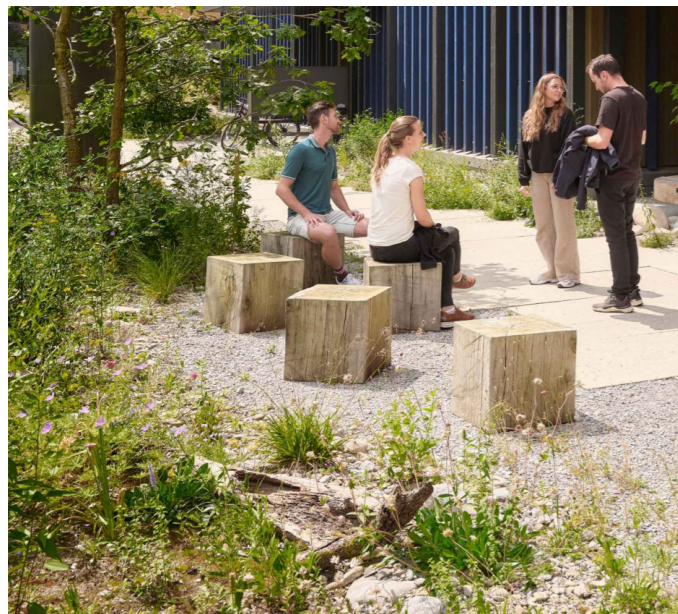
BAUMDÄCHER ZWISCHEN GASTHÖFEN



SITZBÄNKE AUS HOLZ



SITZMAUERN AUS BETON



MOBILE SITZGELEGENHEITEN



OFFENE STRASSENBEGLEITENDE WASSERRINNEN



WASSERSPIEL AUF GEMEINDEPLATZ

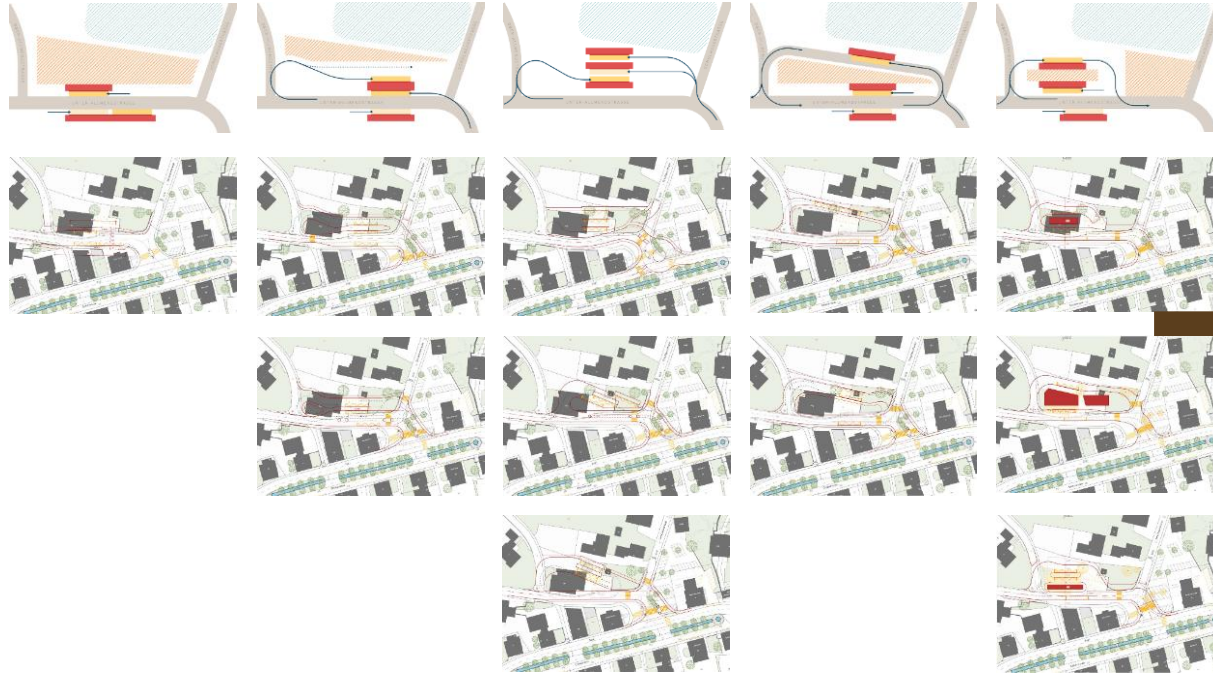
Verkehrsführung

Livio Häfliger

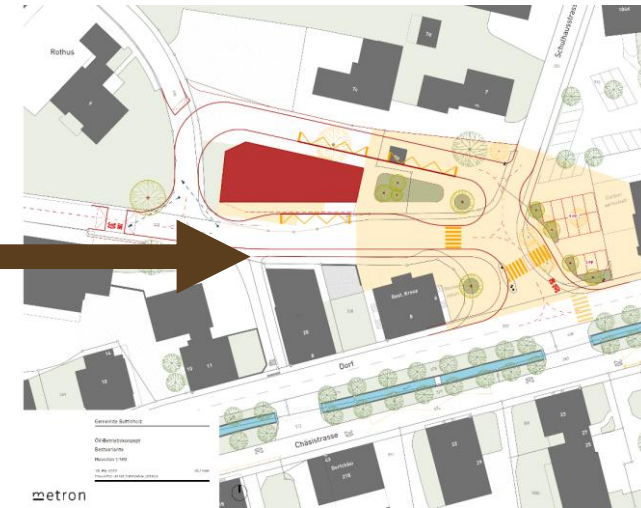
Metron Verkehrsplaner

ÖV-Betriebskonzept 2022

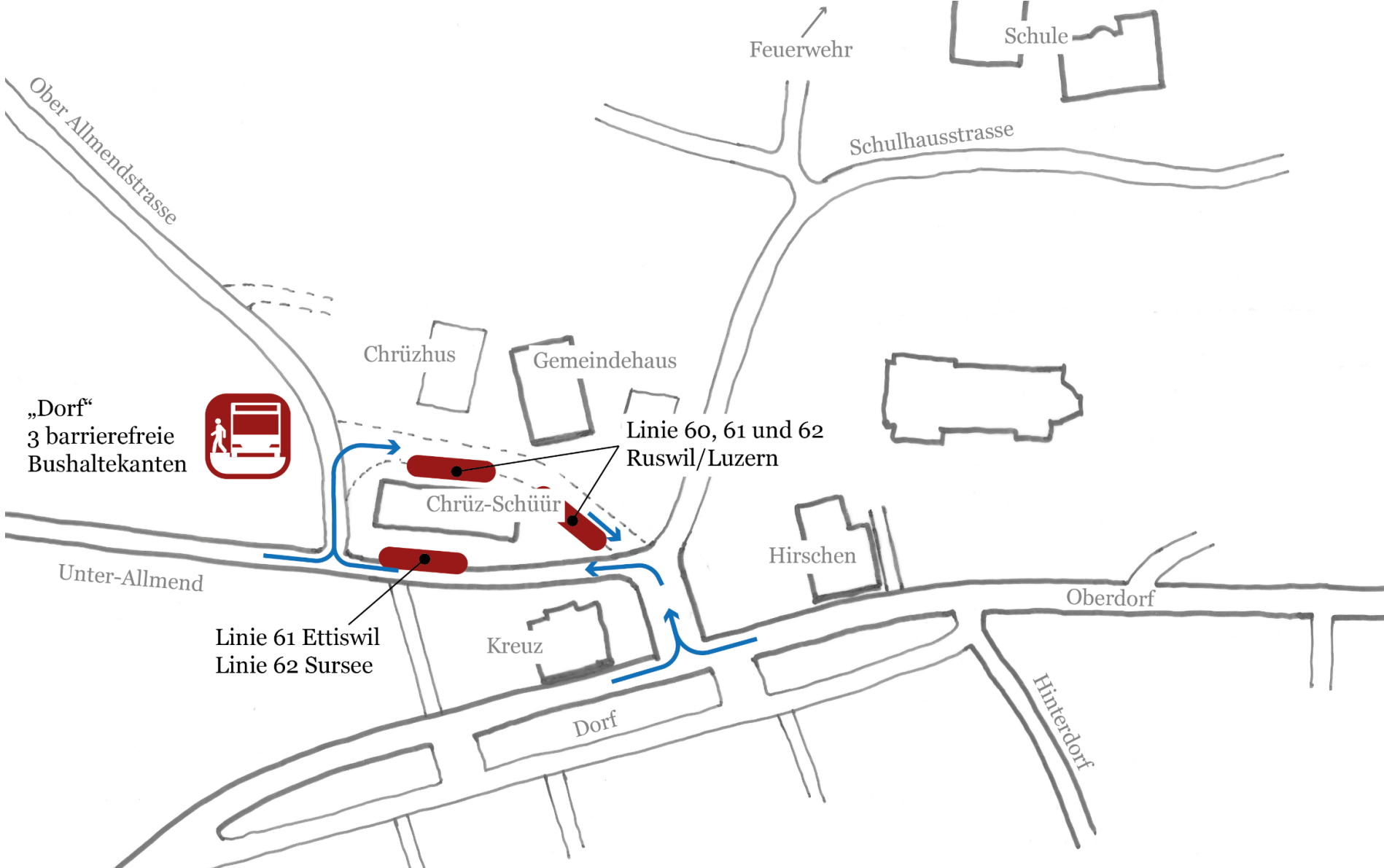
Variantenstudium



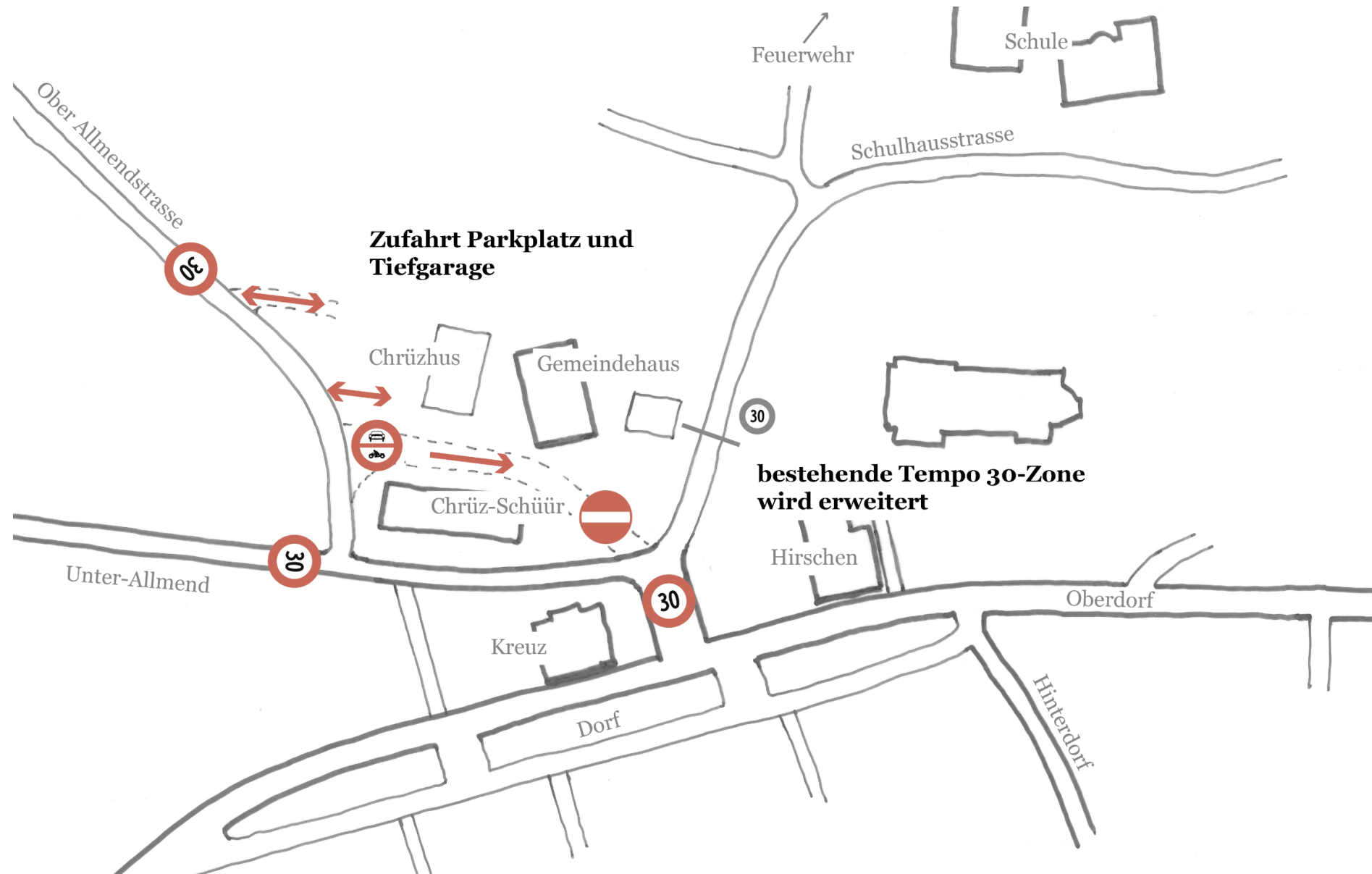
Bestvariante



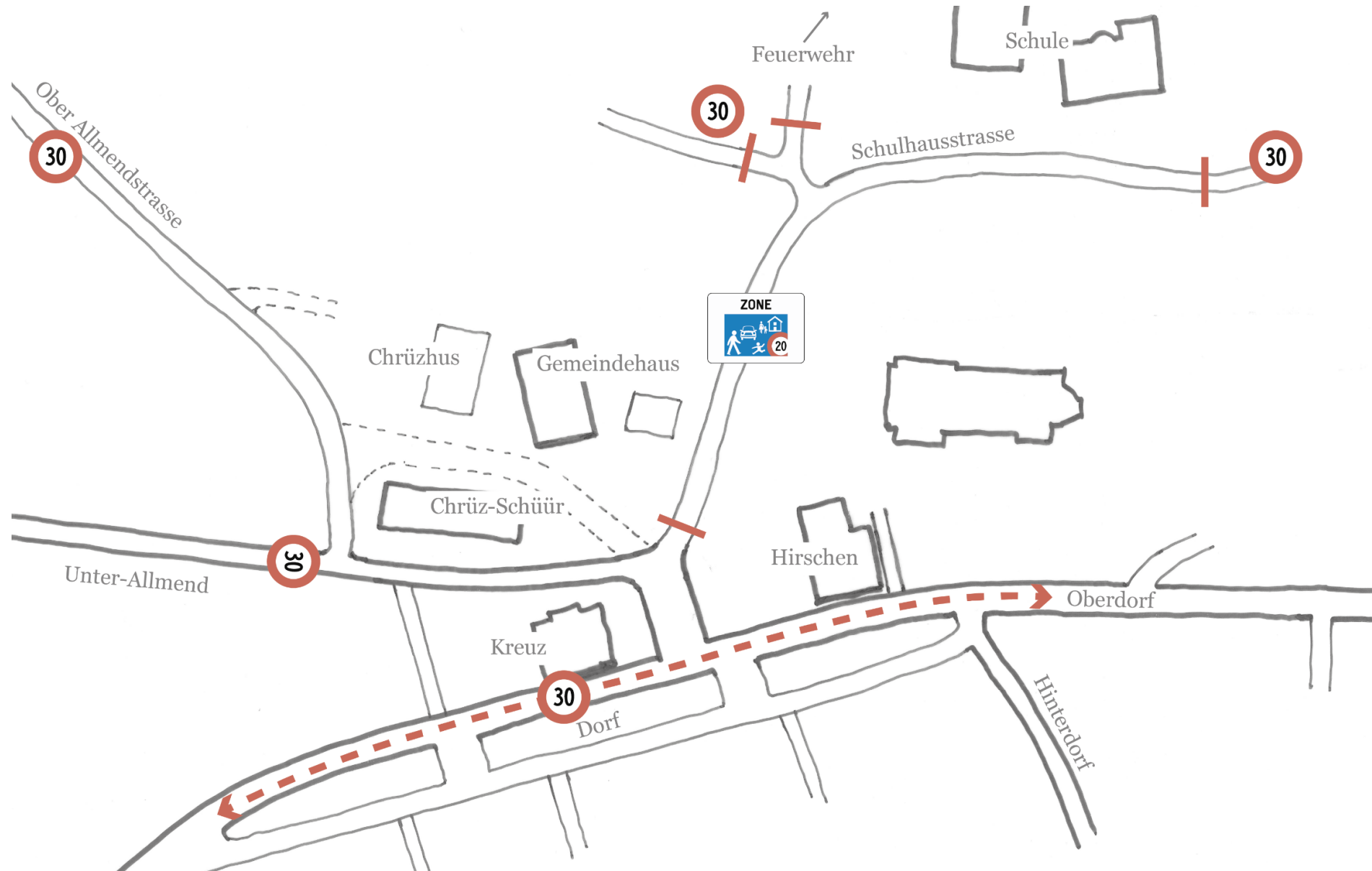
Bushaltestelle Dorf



Verkehrsregime Richtprojekt



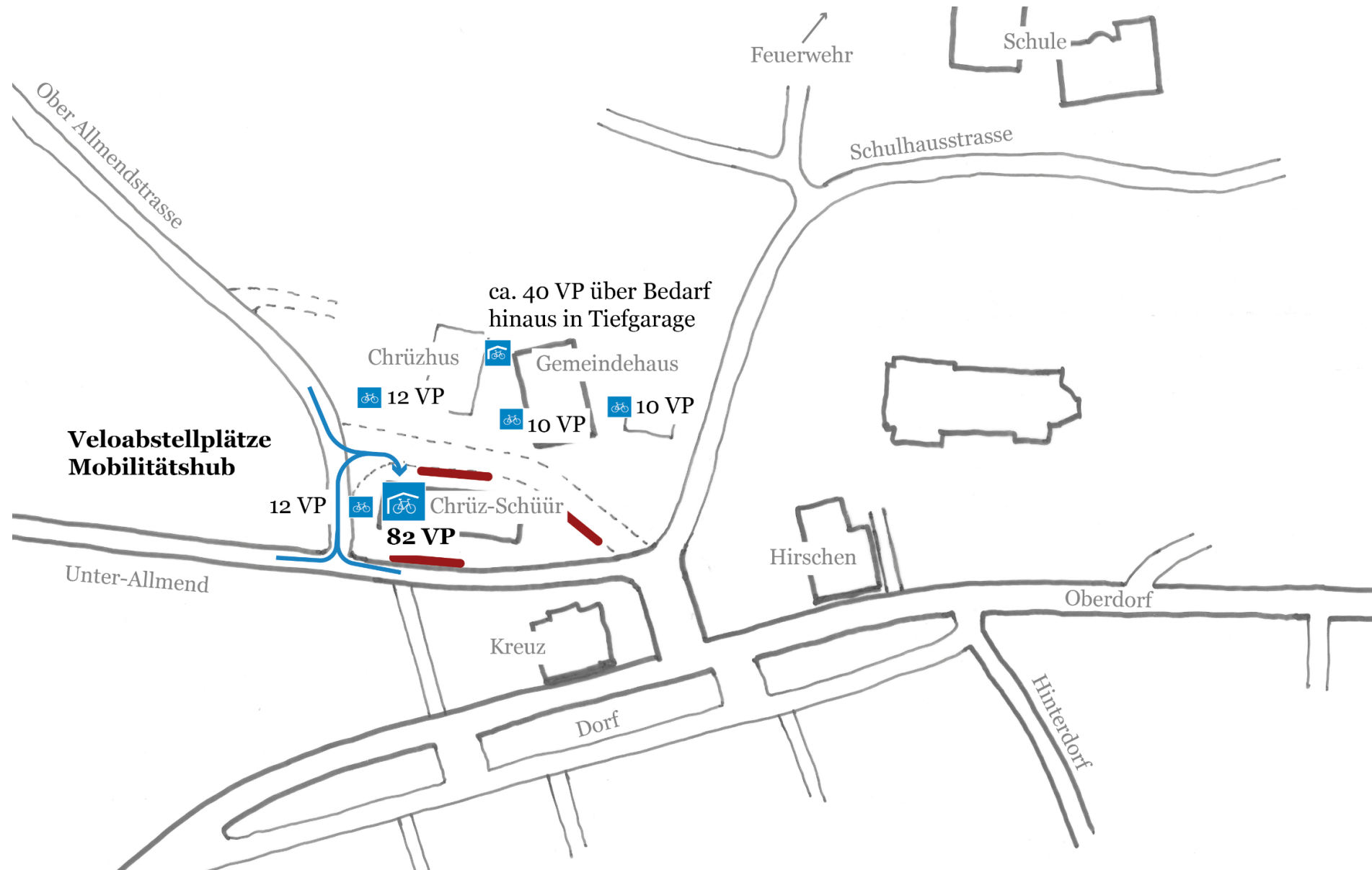
Verkehrsregime «Zielbild»



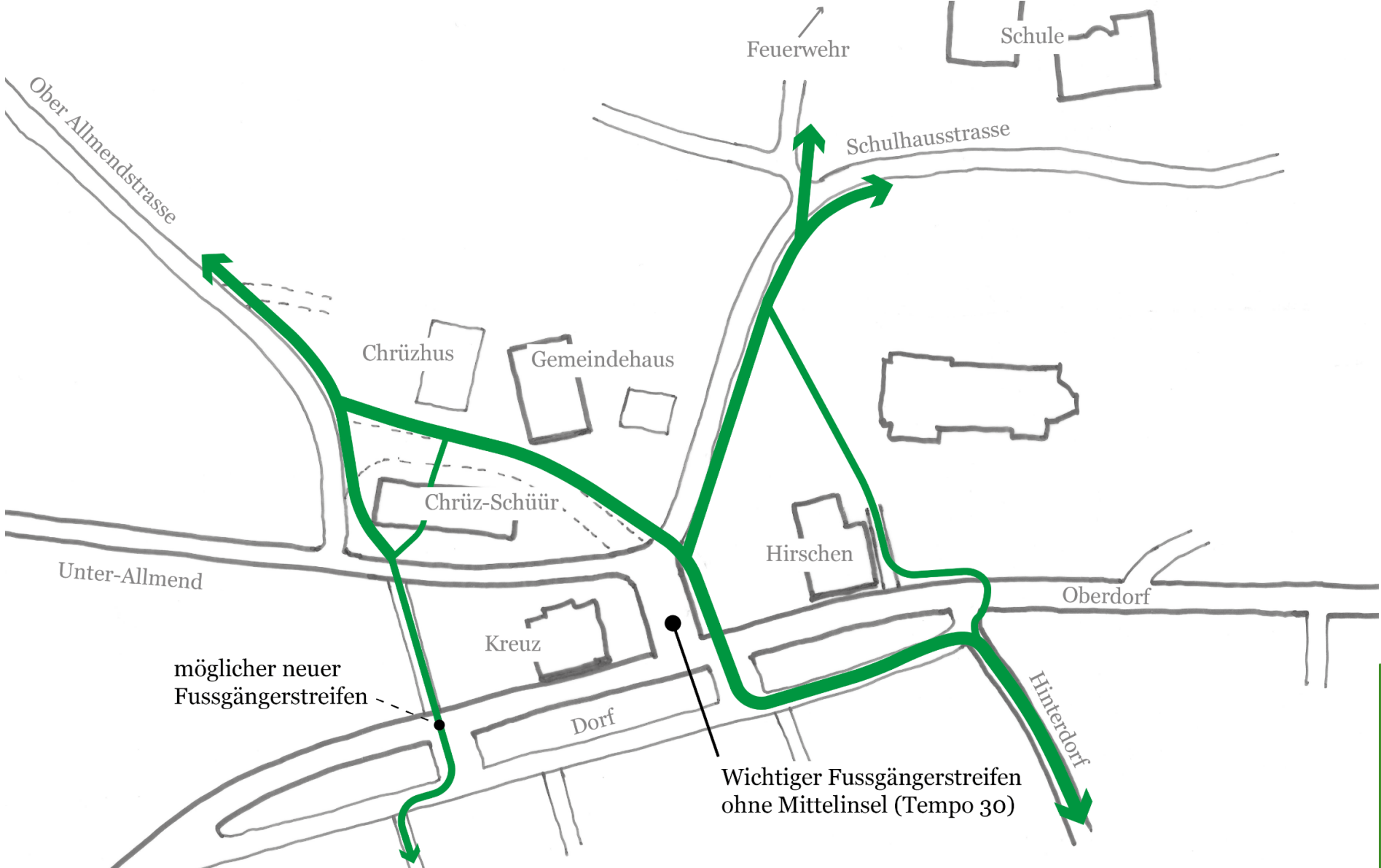
Parkierung



Veloverkehr



Fussverkehr



Einordnung des Prozesses

Kilian Graf
Geschäftsführer

Zentrumsentwicklung

Von der Idee zum konkreten Projekt

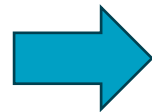
Ideenraum (2013 – 2023)

- Richtplan Dorfzentrum
- Projekt Zentrumsentwicklung
- Siedlungsleitbild

*Gemeinsam erarbeitet mit Bevölkerung,
Gewerbe, Grundeigentümerschaften*

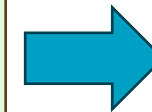
Schwerpunkte

- Entwicklung zentraler Areale
- Wohnen und Gewerbe im Dorfkern
- Aufwertung der Freiräume
- Verkehr und Mobilität



Konkretisierung ab 2024

- Studienauftrag mit mehreren Architekturteams
- Vergleich verschiedener architektonischer Lösungen
- Auswahl Siegerprojekt



Teilbebauungsplan 2025

- Verbindliche, rechtliche Grundlage für
- Umsetzung Richtprojekt Architektur und Umgebung auf Basis Siegerprojekt

Denk- und Planungsphase

Umsetzungsphase

Zentrumsentwicklung

Von der Idee zum konkreten Projekt

- die Entwicklung des Dorfkerns wird seit über 10 Jahren erarbeitet
- Es fanden in der ganzen Zeit der Zentrumsentwicklung immer wieder öffentliche Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung und Beratungen an Parteiversammlungen statt.
- wichtige Schritte, Projekte und Kredite wurden an den Gemeindeversammlungen behandelt und beschlossen
- Präsentation des Siegerprojekts (auch in den Medien)

Finanzierung

Das Gesamtprojekt kostet rund 22.8 Mio Franken.

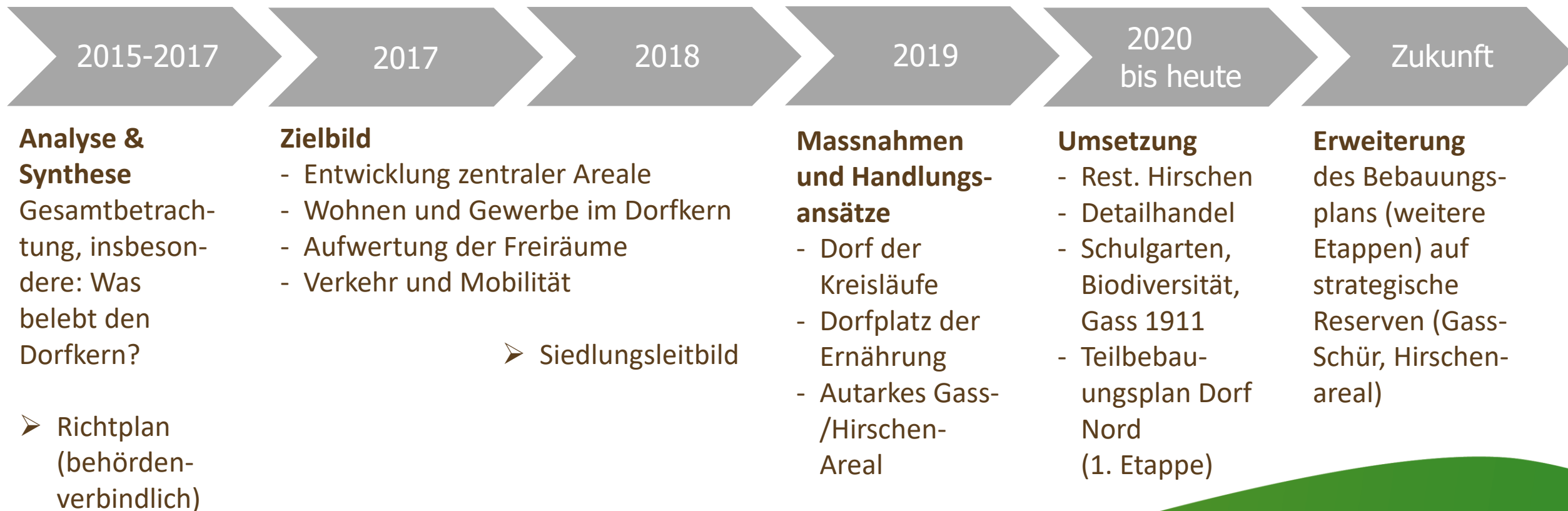
- Was die Gemeinde finanziert, ist noch offen.
- Es besteht Interesse von Einheimischen für Ankermiete, Investition und Mitbeteiligung.
- Im Aufgaben- und Finanzplan sind die Positionen provisorisch eingestellt. Diese sind jedoch auf Grund der aktuellen Flughöhe noch nicht in Stein gemeisselt.

Zusammenfassung und Ausblick

Anita Lustenberger
Gemeindepräsidentin

Zusammenfassung

Die Entwicklung des Dorfkerns basiert auf einer langfristigen Strategie



Zusammenfassung

- der Teilbebauungsplan «Dorf Nord» ist ein erster konkreter Umsetzungsschritt
 - die Umsetzung der Ortskernentwicklung erfolgt bewusst in Etappen
- **Die Mitwirkung zum konkreten Plan findet jetzt statt**

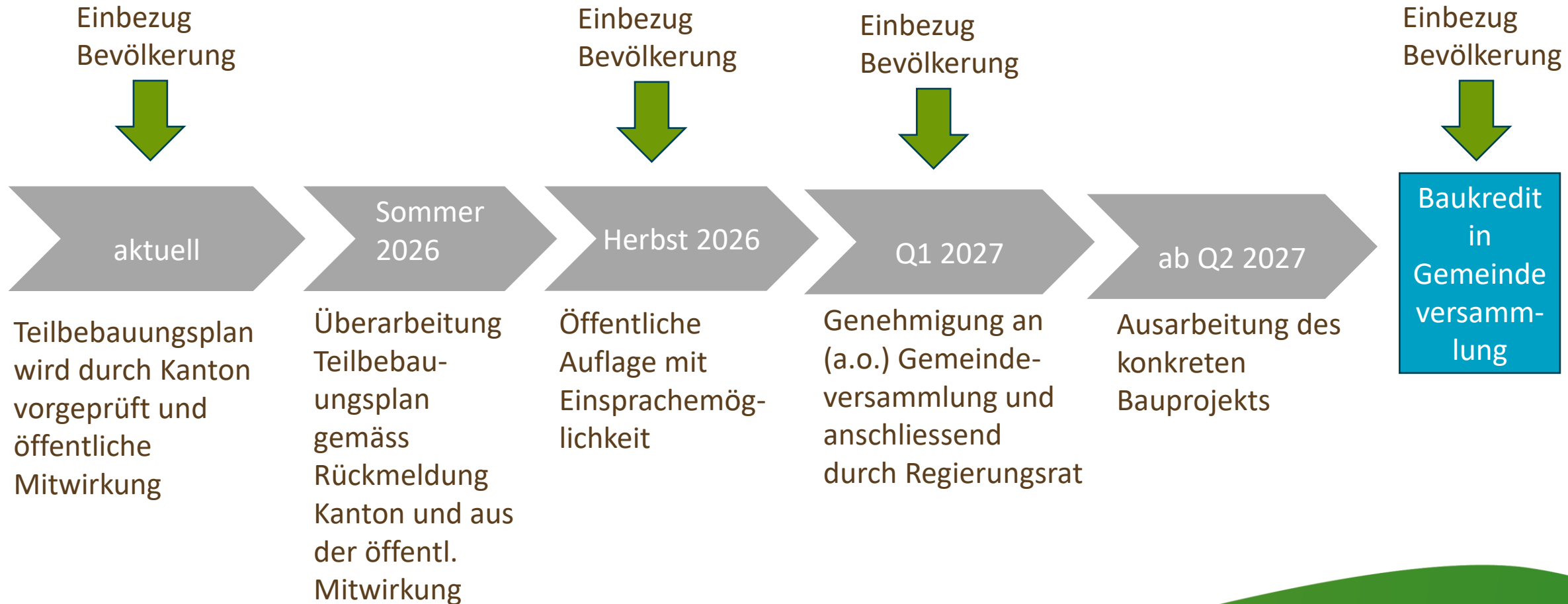
Öffentliche Mitwirkung

20. April bis 19. Mai 2026

Beiträge/Anregungen an:
Gemeinderat Buttisholz
Oberdorf 4
6018 Buttisholz

oder per Mail:
gemeinde@buttisholz.ch

Wie geht es weiter?



Fakten aus erster Hand

Die Gemeinde hat ein FAQ mit häufig gestellten Fragen erstellt. Das Dokument findet sich ab morgen Donnerstag, 30. April 2026, auf der Webseite der Gemeinde



www.buttisholz.ch

-> Aktuell -> öffentliche Mitwirkung

Fragen und Diskussion

Alle Referenten

Schlusswort

Anita Lustenberger
Gemeindepräsidentin



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**