

Dorf Nord
Studienauftrag
Teilbebauungsplan

Fragen und Antworten

Versionsstand
01.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	5
2.	Ausgangslage & Zielbild	5
2.1.	Was ist der Unterschied zwischen Zentrums- und Dorfentwicklung?	5
2.2.	Warum beschäftigt sich die Gemeinde mit der Entwicklung des Dorfzentrums?	5
2.3.	Welche Herausforderungen bestehen heute im Dorfzentrum?.....	6
2.4.	Was sind die Ziele des Projekts Dorf Nord?	6
2.5.	Welchen Nutzen hat das Projekt Dorf Nord für die Bevölkerung?.....	7
2.6.	Was passiert, wenn nichts gemacht wird?	8
3.	Gesamtprozess & Einordnung	8
3.1.	Wo steht das Projekt heute im Gesamtprozess?.....	8
3.2.	Welche Schritte folgen noch?.....	9
3.3.	Wer hat wann welche Entscheide getroffen?	9
3.4.	Wer entscheidet am Ende über den Teilbebauungsplan?	10
3.5.	Entfallen mit dem Siegerprojekt Aussenräume wie der Dorfplatz?	11
4.	Teilbebauungsplan – Allgemein.....	11
4.1.	Was ist ein Teilbebauungsplan?	11
4.2.	Was ist die Grundlage für die Erstellung eines Teilbebauungsplans?	11
4.3.	Was regelt der Teilbebauungsplan konkret?	12
4.4.	Was regelt der Teilbebauungsplan nicht?	12
4.5.	Warum braucht es einen Teilbebauungsplan?.....	13
4.6.	Warum kann man nicht direkt ein Baugesuch einreichen?	14
4.7.	Welche Freiheiten haben spätere Investoren noch?	14
5.	Teilbebauungsplan - Rolle der Gemeinde	15
5.1.	Warum erstellt die Gemeinde den Teilbebauungsplan?.....	15
5.2.	Warum wird dies nicht privaten Investoren überlassen?	16
5.3.	Welche Verantwortung hat die Gemeinde in diesem Prozess?	16
5.4.	Wie wird Qualität im Teilbebauungsverfahren sichergestellt?	17
5.5.	Warum wird nur ein Teilbebauungsplan erstellt?.....	18
5.6.	Wieso realisiert die Gemeinde die Bebauungsplanpflicht in Etappen?.....	19
5.7.	Kann der Teilbebauungsplan später erweitert werden?	19
5.8.	Was passiert nach der öffentlichen Mitwirkung?	20
6.	Studienauftrag.....	21
6.1.	Warum braucht es einen Studienauftrag?	21
6.2.	Welche Grundlagen waren relevant bei der Bestellung?.....	22
6.3.	Kann eine Dorfbelebung mit dem Siegerprojekt erreicht werden?.....	23
6.4.	Wurde bei der Denk- und Planungsphase eine Analyse erarbeitet?	23
6.5.	Welche Mitwirkungsmöglichkeiten bestanden beim Studienauftrag?	24
6.6.	Hat der Gemeinderat ohne die Bevölkerung entschieden?	24
6.7.	Hat die Gemeinde zu wenig kommuniziert?	25
6.8.	Geht alles zu schnell?	26
7.	Mitwirkung & Kommunikation	27
7.1.	Wie wurde die Bevölkerung bisher einbezogen?	27
7.2.	Welche Mitwirkungsmöglichkeiten bestehen?	27
7.3.	Hat die Gemeinde zu wenig kommuniziert?.....	28
7.4.	Hat der Gemeinderat ohne die Bevölkerung entschieden?	29

8.	Grundeigentümer & Betroffene	30
8.1.	Was bedeutet das Projekt für betroffene Grundeigentümer?	30
8.2.	Werden Eigentümer verpflichtet oder eingeschränkt?.....	30
8.3.	Wer entscheidet über die Umsetzung auf den Parzellen?	31
9.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Bushaltestellen	31
9.1.	Ist eine behindertengerechte Bushaltestelle möglich?	31
9.2.	Warum werden die Bushaltestellen nach Dorf Nord verschoben?	32
9.3.	Welche Anforderungen gelten gemäss BEHIG?	33
9.4.	Wie viele Haltekanten sind vorgesehen?	34
9.5.	Ist die Lösung überdimensioniert?.....	34
9.6.	Wieso werden alle Bushaltestellen an einem Ort verortet?.....	34
9.7.	Funktionieren die Schleppkurven an den neuen Bushaltestellen?.....	35
9.8.	Wie klappt das Einmünden der Busse Richtung Ruswil?.....	35
9.9.	Wird die Hauptstrasse durch die neuen der Haltestellen stärker belastet?	35
10.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Veloabstellplätze	36
10.1.	Sind zu viele Veloabstellplätze geplant?	36
11.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Mobilität	36
11.1.	Was ist ZuMoLu? Wie betrifft dies unser Dorf Buttisholz?.....	36
11.2.	Was ist unter "Kombinierte Mobilität" oder "Mini-Hub" zu verstehen?	37
11.3.	Konzentriert sich die Gemeinde nicht zu fest auf den öV?.....	38
12.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Verkehrssituation.....	38
12.1.	Wie verändert sich die Verkehrssituation?	38
12.2.	Wird der Verkehr im Dorfzentrum ausgebremst?	39
12.3.	Wird der Schulweg durch die neue Haltestelle gefährlicher?	39
13.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Verwaltung	40
13.1.	Ist der Mietvertrag von der Raiffeisen gekündigt?.....	40
13.2.	Ist die neue Verwaltung überdimensioniert?.....	40
13.3.	Wieso will die Gemeinde die Verwaltung in eigene Räume zügeln?.....	40
13.4.	Kann die Verwaltung am Standort Oberdorf bleiben?	41
14.	Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Altersversorgung	41
14.1.	Gehört das Pflegeheim ins Dorfzentrum?	41
14.2.	Wird die demografische Entwicklung berücksichtigt?	42
14.3.	Welche Strategie hat die Gemeinde beim Alterswohnen?.....	42
15.	GAB / Gasthaus Hirschen AG	43
15.1.	Warum wurde die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG nicht einbezogen?	43
15.2.	Warum ist die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG nicht im Studienauftrag?.....	44
15.3.	Seit wann läuft der Aktionärbindungsvertrag?	44
15.4.	Was ist der Inhalt vom Aktionärbindungsvertrag?	45
15.5.	Ist die GAB Miteigentümerin vom Hirschenplatz und Pippi Spielplatz?	46
15.6.	Warum wurde die Zusammenarbeit bei der Gasthaus Hirschen AG beendet?.....	46
15.7.	GAB – Aufsichtsbeschwerde: Ist der Teilbebauungsplan erlaubt?	47
16.	Finanzierung & Umsetzung	48
16.1.	Kann sich die Gemeinde das Projekt Dorf Nord leisten?.....	48
16.2.	Wann muss die Finanzierung geregelt sein?	48
16.3.	Wer finanziert was?	48
16.4.	Wie erfolgt die Umsetzung konkret?	49

16.5.	Tritt die Gemeinde als Investor auf?	49
16.6.	Gibt es Konkurrenz zu privaten Anbietern?	50
17.	Risiken & Alternativen	50
17.1.	Welche Risiken bestehen beim Projekt?	50
17.2.	Welche Alternativen wurden geprüft?	51

1. Einleitung

Das vorliegende FAQ beantwortet zentrale Fragen zur Entwicklung des Dorfzentrums und zum Projekt Dorf Nord. Die Inhalte basieren auf den erarbeiteten Grundlagen der letzten Jahre, insbesondere dem Richtplan Dorfzentrum, der Nutzungsstrategie sowie den Ergebnissen des Studienauftrags und des Teilbebauungsplans.

Ziel dieses Dokuments ist es, die wichtigsten Themen verständlich einzuordnen, Zusammenhänge aufzuzeigen und die Hintergründe zu erläutern. Dabei werden sowohl fachliche Grundlagen als auch politische und verfahrensbezogene Aspekte berücksichtigt.

Die Entwicklung des Dorfzentrums ist ein langfristiger Prozess, der schrittweise erfolgt und verschiedene Interessen, Anforderungen und Rahmenbedingungen miteinander verbindet. Entsprechend behandelt dieses FAQ nicht nur einzelne Fragestellungen, sondern zeigt auch den Gesamtzusammenhang auf.

Das FAQ wird laufend ergänzt und dient als Grundlage für die Information und den Dialog mit der Bevölkerung.

2. Ausgangslage & Zielbild

2.1. Was ist der Unterschied zwischen Zentrums- und Dorfentwicklung?

Unter Zentrumsentwicklung versteht die Gemeinde die Denk- und Planungsphase, welche bis 2019 andauerte.

Unter Dorfentwicklung verstehen wir die Umsetzungsphase, in der wir uns zurzeit befinden.

2.2. Warum beschäftigt sich die Gemeinde mit der Entwicklung des Dorfzentrums?

Das Dorfzentrum von Buttisholz steht seit vielen Jahren im Fokus der Gemeindeentwicklung.

Gründe dafür sind insbesondere

- das Bevölkerungswachstum
- steigende Anforderungen an Mobilität und Verkehr
- die ÖV-Anbindung
- sowie die Attraktivität für Wohnen und Gewerbe

1. Zentrale Rolle des Dorfzentrums

Unser Dorfzentrum ist:

- Begegnungsort für die Bevölkerung
- Standort für Dienstleistungen und Gewerbe
- prägend für die Identität der Gemeinde

Seine Entwicklung hat direkten Einfluss auf die Lebensqualität.

2. Anpassung an heutige Bedürfnisse

Bestehende Strukturen entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen oder den zukünftigen Entwicklungen. Es braucht daher zeitgemässe Infrastruktur und eine bedarfsgerechte Nutzung.

Einordnung

Ohne gezielte Weiterentwicklung kann das Dorfzentrum seine Funktion langfristig nicht mehr erfüllen.

2.3. Welche Herausforderungen bestehen heute im Dorfzentrum?

Im Dorfzentrum bestehen verschiedene Herausforderungen, die eine gezielte Weiterentwicklung notwendig machen.

1. Sanierungsbedarf und Entwicklungspotenzial

Ein Teil der bestehenden Bauten ist sanierungsbedürftig. Gleichzeitig besteht Potenzial für eine zeitgemässe Weiterentwicklung. Es stellt sich die Frage: Sanieren oder gezielt neu entwickeln?

2. Hohe Anforderungen an die Planung

Der Dorfkern von Buttisholz ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) eingestuft. Das bedeutet erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Qualität und komplexere Planungs- und Bewilligungsverfahren.

3. Komplexe rechtliche Rahmenbedingungen

In bestimmten Teilen des Dorfzentrums gilt eine Bebauungsplanpflicht. Das führt zu aufwendigeren Verfahren mit mehreren Planungsschritten vor der Umsetzung.

4. Verändernde Bedürfnisse

Die Anforderungen an das Dorfzentrum verändern sich laufend. Die Veränderungen sind geprägt durch unsere Gesellschaft und unseren Erwartungen z.B. in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität und der öffentlichen Nutzung. Die bestehenden Strukturen decken diese Bedürfnisse nur teilweise ab.

5. Langfristige Entwicklung

Es sollen jedoch nicht alle verfügbaren Flächen gleichzeitig entwickelt werden. Teile des Dorfzentrums sind bewusst als strategische Reserven vorgesehen um auch zukünftigen Generationen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Einordnung

Die Entwicklung des Dorfzentrums ist anspruchsvoll – aber notwendig, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

2.4. Was sind die Ziele des Projekts Dorf Nord?

Das Projekt Dorf Nord verfolgt das Ziel, das Dorfzentrum von Buttisholz gezielt weiterzuentwickeln und an heutige Bedürfnisse anzupassen.

1. Stärkung des Dorfzentrums

- Attraktiver Treffpunkt für die Bevölkerung
- Belebung des Dorfkerns
- Stärkung der Identität von Buttisholz

2. Raum für Wohnen und öffentliche Nutzungen

- Schaffung von zeitgemäsem Wohnraum
- Bereitstellung von Flächen für öffentliche Bedürfnisse
- sinnvolle Kombination verschiedener Nutzungen

3. Verbesserung von Verkehr und Erschliessung

- Optimierung der Verkehrsführung
- Weiterentwicklung der ÖV-Anbindung
- Integration einer Bushaltestelle und Mobilitätsangebote

4. Aufwertung von Freiräumen

- attraktive öffentliche Plätze und Aufenthaltsräume
- Weiterentwicklung des Dorfplatzes
- gute Vernetzung der einzelnen Bereiche

5. Umsetzung abgestimmter Gesamtlösungen

Die Ziele basieren auf dem behördenverbindlichen Richtplan, dem Siedlungsleitbild und dem Studienauftrag. Sie wurden unter Einbezug der Bevölkerung und von Fachpersonen entwickelt.

Einordnung

Das Projekt Dorf Nord setzt die langfristigen Ziele der Zentrumsentwicklung konkret um.

2.5. Welchen Nutzen hat das Projekt Dorf Nord für die Bevölkerung?

Das Projekt Dorf Nord bringt konkrete Verbesserungen für die Bevölkerung im Alltag und stärkt die Attraktivität von Buttisholz.

1. Attraktives und lebendiges Dorfzentrum

- Aufwertung und Verschönerung des Dorfkerns
- bessere Aufenthaltsqualität und Treffpunkte
- Erneuerung bestehender, teilweise sanierungsbedürftiger Gebäude

2. Verbesserte Mobilität

- neue, behindertengerechte Bushaltestelle
- gedeckte Veloabstellplätze und Wartebereiche
- Förderung des kombinierten Verkehrs (ÖV, Velo, Fussverkehr)

Das erleichtert die tägliche Mobilität für alle Generationen.

3. Angebote für verschiedene Lebensphasen

- Wohnen im Alter
- Wohnraum für Single- und Paarhaushalte mit Aufenthaltsraum
- Räume für Gewerbe und Dienstleistungen

Das stärkt die Versorgung und das Leben im Dorf.

4. Moderne Infrastruktur

- zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastrukturen
- neue Lösungen für Verwaltung und öffentliche Nutzungen

Die Infrastruktur wird effizient und auf die Zukunft ausgerichtet.

Einordnung

Das Projekt verbindet Wohnen, Arbeiten, Mobilität und öffentliche Nutzung zu einer abgestimmten Gesamtlösung.

2.6. Was passiert, wenn nichts gemacht wird?

Wenn auf die Weiterentwicklung des Dorfzentrums verzichtet wird, hat dies langfristige Auswirkungen.

1. Zunehmender Investitionsbedarf

Der bestehende Sanierungsbedarf bei Gebäuden und Infrastrukturen bleibt bestehen und notwendige Erneuerungen werden weiter hinausgeschoben. Der Investitionsstau nimmt weiter zu.

2. Verlust an Attraktivität

Das Dorfzentrum verliert an Aufenthaltsqualität und an Attraktivität für Bevölkerung und Gewerbe. Mittelfristig können daraus Standortnachteile entstehen.

3. Fehlende Weiterentwicklung

Chancen für eine koordinierte Entwicklung bleiben ungenutzt und notwendige Anpassungen an zukünftige Bedürfnisse bleiben aus.

4. Bereits geleistete Arbeiten

Seit 2015 wurden Grundlagen erarbeitet, ein Zielbild entwickelt und ein Studienauftrag durchgeführt. Diese Investitionen von rund 1 Mio CHF könnten ohne Umsetzung nur teilweise oder gar nicht genutzt werden.

Einordnung

Stillstand bedeutet nicht, dass nichts passiert – sondern dass bestehende Herausforderungen bestehen bleiben oder sich verstärken.

3. Gesamtprozess & Einordnung

3.1. Wo steht das Projekt heute im Gesamtprozess?

1. Grundlagenphase (abgeschlossen)

In den vergangenen Jahren wurden die strategischen Grundlagen erarbeitet:

- Richtplan Dorfzentrum
- Nutzungsstrategie
- verschiedene Fachstudien (z.B. Verkehr, Standorte)

Diese Grundlagen bilden heute die verbindliche Basis für die Entwicklung

2. Qualifiziertes Verfahren / Studienauftrag (abgeschlossen)

Für die Entwicklung des Dorfzentrums war ein sogenanntes qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag) erforderlich.

- Mehrere interdisziplinäre Teams haben Projektvorschläge erarbeitet
- Die Projekte wurden durch eine Fachjury beurteilt
- Das Verfahren ist abgeschlossen und juriert
- 👉 Damit liegt eine qualitätsgesicherte Grundlage für die weitere Planung vor.

3. Teilbebauungsplan (aktuell)

Auf Basis dieses Studienauftrags wurde das Richtprojekt und der Teilbebauungsplan ausgearbeitet.

Aktueller Stand:

- Der Teilbebauungsplan liegt beim Kanton zur Vorprüfung
- Parallel dazu läuft die öffentliche Mitwirkung

In dieser Phase werden:

- die Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt
- Rückmeldungen aus Bevölkerung und Fachstellen aufgenommen

3.2. Welche Schritte folgen noch?

Nach der öffentlichen Mitwirkung wird das Verfahren in mehreren klar definierten Schritten weitergeführt:

1. Auswertung der Rückmeldungen

Alle Eingaben aus der Mitwirkung sowie die Rückmeldungen des Kantons aus der Vorprüfung werden geprüft und beurteilt.

2. Überarbeitung des Teilbebauungsplans

Wo sinnvoll und notwendig, wird der Teilbebauungsplan angepasst und bereinigt.

3. Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Der überarbeitete Teilbebauungsplan wird den zuständigen Gemeindebehörden zum Entscheid vorgelegt.

4. Öffentliches Auflageverfahren

Der Teilbebauungsplan wird anschliessend öffentlich aufgelegt.

In diesem Schritt besteht die Möglichkeit, formelle Einsprachen einzureichen.

5. Entscheid und Genehmigung

Nach Behandlung allfälliger Einsprachen wird der Teilbebauungsplan der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorgelegt und danach durch Regierungsrat genehmigt.

3.3. Wer hat wann welche Entscheide getroffen?

Die Entwicklung des Dorfzentrums wurde in den letzten Jahren schrittweise und demokratisch abgestützt. Die zentralen Entscheide wurden dabei durch die Gemeindeversammlung als oberstes Organ getroffen.

Gemeindeversammlung 30.11.2022

- Beschluss: Kredit für die Planung Dorfzentrum (CHF 150'000)
- Ergebnis: Zustimmung ohne Gegenanträge oder Einwände

Gemeindeversammlung 14.06.2023

- Umfassende Information zum Projektstand
- Verortung der Aufgabenbereiche im Dorfzentrum
- Inhalte des Studienauftrags (Variantenverfahren)
- Weiteres Vorgehen und Finanzierung

Ergebnis:

- Fragen zur konkreten Ausgestaltung einzelner Themen
- Positive Rückmeldungen zum Vorgehen des Gemeinderates
- Zustimmende Kenntnisnahme der strategischen Ausrichtung (Applaus)

Gemeindeversammlung 18.11.2023

- Beschluss: Kredit für den Studienauftrag (CHF 300'000)
- Zweck: Durchführung des qualifizierten Verfahrens (Variantenverfahren)
- Ergebnis: Zustimmung ohne Gegenanträge oder Einwände

Gemeindeversammlung 26.11.2024

- Beschluss: Kredit für den Teilbebauungsplan (CHF 100'000)
- Zweck: Ausarbeitung der planungsrechtlichen Grundlage
- Ergebnis: Zustimmung ohne Gegenanträge oder Einwände

Gemeinderat 25.06.2025

- Bestätigung des Jury-Entscheidendes zum Studienauftrag durch den Gemeinderat
- Ergebnis: Zustimmung ohne Gegenanträge oder Einwände / Würdigung der geleisteten Arbeit

Gemeinderat 30.01.2026

- Genehmigung des Teilbebauungsplanes und der Sonderbauvorschriften
- Auflagen und Änderungsanträge wurden behandelt und integriert
- Ergebnis: Zustimmung zur Übergabe an Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

3.4. Wer entscheidet am Ende über den Teilbebauungsplan?

Der Teilbebauungsplan wird in einem klar geregelten Verfahren beschlossen:

1. Entscheid durch die Gemeindeversammlung

Der Teilbebauungsplan wird zusammen mit den Sonderbauvorschriften durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Damit liegt der Entscheid beim obersten politischen Organ der Gemeinde.

2. Genehmigung durch den Kanton

Nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wird der Teilbebauungsplan dem Regierungsrat zur Prüfung vorgelegt. Erst mit der Bestätigung durch den Regierungsrat wird der Teilbebauungsplan rechtskräftig.

3.5. Entfallen mit dem Siegerprojekt Aussenräume wie der Dorfplatz?

Nein – die Aussenräume werden nicht reduziert, sondern weiterentwickelt.

1. Ausgangslage

Der heutige Dorfplatz bleibt bestehen.

2. Entwicklung

Im Rahmen des Projekts wird der Dorfplatz vom Hirschenplatz Richtung Areal Gasshaus erweitert.

3. Wirkung

Dadurch entstehen mehr zusammenhängende Aufenthaltsflächen, eine bessere Verbindung der zentralen Bereiche und zusätzliche Möglichkeiten für Begegnung und Nutzung

Einordnung

Das Projekt stärkt die Qualität der Aussenräume im Dorfzentrum und wertet den Dorfplatz als zentralen Ort weiter auf.

4. Teilbauungsplan – Allgemein

4.1. Was ist ein Teilbauungsplan?

Ein Teilbauungsplan ist ein verbindlicher Plan der Gemeinde, der die Grundlagen für die Entwicklung eines bestimmten Areals oder Gebiets festlegt. Er definiert die wesentlichen Rahmenbedingungen, nach denen sich die spätere Überbauung richten muss.

Einordnung

Der Teilbauungsplan steht im Planungsprozess zwischen:

- der strategischen Planung (z.B. Richtplan)
- und der konkreten Umsetzung (Bauprojekte / Baubewilligungen)

Bedeutung

Der Teilbauungsplan sorgt dafür, dass ein Areal koordiniert entwickelt wird, anstatt dass einzelne Projekte unabhängig voneinander entstehen. Er legt die Spielregeln für die Entwicklung fest – nicht das fertige Projekt.

4.2. Was ist die Grundlage für die Erstellung eines Teilbauungsplans?

Die Erstellung eines Teilbauungsplans basiert auf klar definierten rechtlichen und planerischen Grundlagen.

1. Gesetzliche Grundlage (BZR)

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buttisholz sieht vor, dass in bestimmten Gebieten eine Planung auf Stufe Bauungsplan erforderlich ist.

Ein Teilbauungsplan ist dabei zulässig, wenn ein übergeordnetes Gesamtkonzept für den gesamten Perimeter vorliegt.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Für das Dorfzentrum Buttisholz liegt ein solches Gesamtkonzept vor. Es besteht aus:

- dem behördenverbindlichen Richtplan Dorfzentrum
- der Nutzungsstrategie Dorfzentrum
- weiteren Fachgrundlagen (z.B. Verkehr, Standortanalysen)

3. Qualifiziertes Verfahren (Variantenverfahren)

Für die Erarbeitung des Teilbebauungsplans ist gemäss BZR ein qualifiziertes Verfahren erforderlich. Auf dieser Grundlage wird ein sogenanntes Richtprojekt entwickelt, das als Basis für den Teilbebauungsplan dient.

4.3. Was regelt der Teilbebauungsplan konkret?

Der Teilbebauungsplan legt die verbindlichen Rahmenbedingungen für die Überbauung eines Areals fest.

Er regelt insbesondere:

1. Bebauung und Nutzung

- wo gebaut werden darf (Baufelder)
- wie hoch gebaut werden darf
- welche Nutzungen möglich sind
- wie dicht gebaut werden kann

2. Anordnung und Struktur der Gebäude

- Lage und Stellung der Bauten
- Gebäudehöhen und Volumen
- grundlegende Bebauungsstruktur

3. Erschliessung und Verkehr

- Zufahrten und Wege
- Organisation des Verkehrs
- Anbindung des öffentlichen Verkehrs

4. Freiräume und öffentliche Bereiche

- Plätze und Grünflächen
- Aufenthaltsbereiche
- Verbindungselemente im Dorfzentrum

5. Gestaltungsgrundsätze

- Anforderungen an die Qualität der Überbauung
- Einordnung ins Ortsbild
- Grundsätze für Architektur und Freiraumgestaltung

Einordnung

Der Teilbebauungsplan sorgt dafür, dass sich einzelne Projekte in ein abgestimmtes Gesamtbild einfügen und nicht isoliert entwickelt werden.

4.4. Was regelt der Teilbebauungsplan nicht?

Der Teilbebauungsplan legt die Rahmenbedingungen fest, regelt aber keine konkreten Bauprojekte oder Eigentumsverhältnisse.

Er bestimmt insbesondere **nicht**:

1. Konkrete Bauprojekte

- keine definitiven Gebäudeprojekte
- keine detaillierten Grundrisse oder Architektur

2. Investoren und Eigentumsverhältnisse

- es wird nicht festgelegt, wer baut oder investiert
- es werden keine Grundstücksgeschäfte entschieden

3. Dienstbarkeiten und Grundstücksregelungen

- keine Festlegung von Dienstbarkeiten
- keine Parzellierungen oder Grenzberichtigungen
- keine Regelung von Eigentumsfragen

4. Konkrete Nutzung einzelner Gebäude

- keine Festlegung, wer welche Räume nutzt
- keine Detailzuteilung von Nutzungen

5. Finanzierung und Umsetzung

- keine Investitionsentscheide
- keine verbindlichen Bauetappen

6. Baubewilligungen

- es werden keine Baugesuche bewilligt
- jedes Projekt durchläuft später ein eigenes Verfahren

Einordnung

Der Teilbebauungsplan schafft die Grundlage für die Entwicklung – die konkreten rechtlichen, baulichen und finanziellen Fragen werden erst in den nächsten Schritten geregelt.

4.5. Warum braucht es einen Teilbebauungsplan?

Ein Teilbebauungsplan ist notwendig, damit ein Gebiet / Areal koordiniert, qualitativ hochwertig und im Gesamtzusammenhang entwickelt werden kann.

1. Gesetzliche Vorgabe

Das Bau- und Zonenreglement schreibt für dieses Gebiet eine Planung auf Stufe Bebauungsplan vor. Ohne Teilbebauungsplan ist keine geordnete Überbauung möglich.

2. Abstimmung der verschiedenen Nutzungen

Im Dorfzentrum treffen unterschiedliche Ansprüche aufeinander:

- Wohnen
- Gewerbe
- öffentliche Nutzungen
- Verkehr und Freiräume

Der Teilbebauungsplan stellt sicher, dass diese aufeinander abgestimmt sind und funktionieren.

3. Sicherstellung der Qualität

Durch den Teilbebauungsplan wird gewährleistet, dass:

- die Überbauung sich ins Ortsbild einfügt
- eine hohe städtebauliche und funktionale Qualität entsteht
- nicht einzelne Projekte isoliert entwickelt werden

4. Koordinierte Gesamtentwicklung

Ohne Teilbebauungsplan würden einzelne Bauvorhaben unabhängig voneinander entstehen. Das würde zu unkoordinierten Lösungen, Nutzungskonflikten und geringerer Qualität führen

5. Planungssicherheit für alle Beteiligten

Der Teilbebauungsplan schafft klare Rahmenbedingungen für:

- Grundeigentümer
- Investoren
- Bevölkerung

Alle wissen, was möglich ist und woran sie sich orientieren können.

Einordnung

Der Teilbebauungsplan ist die Grundlage dafür, dass sich das Areal gezielt und im Sinne der Gesamtentwicklung weiterentwickeln kann.

4.6. Warum kann man nicht direkt ein Baugesuch einreichen?

Ein direktes Baugesuch ist in diesem Gebiet nicht möglich, weil das Bau- und Zonenreglement eine Planung auf Stufe Bebauungsplan vorschreibt. Das bedeutet: Bevor gebaut werden kann, müssen zuerst die Rahmenbedingungen für das Areal festgelegt werden.

4.7. Welche Freiheiten haben spätere Investoren noch?

Der Teilbebauungsplan definiert die Rahmenbedingungen, lässt aber bewusst Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum für konkrete Projekte.

1. Gestaltung und Architektur

- - konkrete Ausgestaltung der Gebäude
- - Architektur und Materialisierung
- - innere Organisation der Gebäude

>> Innerhalb der Vorgaben bestehen hier grosse Freiheiten.

2. Konkrete Nutzung im Detail

- Aufteilung in Wohnungen, Gewerbe oder Dienstleistungen
- konkrete Nutzung einzelner Flächen
- Betriebskonzepte

👉 Der Teilbebauungsplan gibt die Richtung vor, nicht die Detailnutzung.

3. Projektentwicklung und Umsetzung

- Wahl des Projekts und der Planungspartner
- Zeitplan und Etappierung
- Organisation und Realisierung

4. Zusammenarbeit und Modelle

- Kooperationen zwischen Privaten und Gemeinde
- Wahl von Investitions- und Trägerschaftsmodellen

Einordnung

Der Teilbebauungsplan setzt die Spielregeln, innerhalb derer Investoren ihre Projekte eigenständig entwickeln können.

5. Teilbebauungsplan - Rolle der Gemeinde

5.1. Warum erstellt die Gemeinde den Teilbebauungsplan?

Die Gemeinde erstellt den Teilbebauungsplan, weil sie gesetzlich und inhaltlich dafür verantwortlich ist, die Entwicklung des Dorfzentrums strategisch zu steuern und zu koordinieren.

1. Gesetzlicher Auftrag

Das Bau- und Zonenreglement verpflichtet die Gemeinde, in diesem Gebiet eine Planung auf Stufe Bebauungsplan sicherzustellen. Die Gemeinde ist damit nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, diese Planung zu erarbeiten.

2. Verantwortung für die Gesamtentwicklung

Im Dorfzentrum treffen viele unterschiedliche Interessen aufeinander:

- Wohnen
- Gewerbe
- öffentliche Nutzungen
- Verkehr und Freiräume

👉 Die Gemeinde hat die Aufgabe, diese Interessen im Sinne des Gesamtwohls aufeinander abzustimmen.

3. Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung

Ohne eine übergeordnete Planung würden einzelne Projekte unabhängig voneinander entstehen.

Die Gemeinde sorgt dafür, dass:

- die Entwicklung als Ganzes funktioniert
- die einzelnen Projekte aufeinander abgestimmt sind

4. Wahrung öffentlicher Interessen

Die Gemeinde stellt sicher, dass wichtige öffentliche Anliegen berücksichtigt werden. Zum Beispiel:

- funktionierendes Dorfzentrum
- gute Erreichbarkeit
- attraktive öffentliche Räume

Einordnung

Die Gemeinde definiert die Rahmenbedingungen (Spielregeln) für die Entwicklung – die konkrete Umsetzung erfolgt später durch verschiedene Akteure.

5.2. Warum wird dies nicht privaten Investoren überlassen?

Die Erarbeitung des Teilbebauungsplans ist eine öffentliche Planungsaufgabe und kann nicht privaten Investoren überlassen werden.

1. Aufgabe der Gemeinde

Der Teilbebauungsplan legt die verbindlichen Rahmenbedingungen für ein ganzes Gebiet fest.

Diese Aufgabe liegt bei der Gemeinde, weil sie:

- die Gesamtverantwortung für die Entwicklung trägt
- die Interessen der gesamten Bevölkerung berücksichtigen muss

2. Sicherstellung der Neutralität

Private Investoren verfolgen in erster Linie ihre eigenen Projekt- und Wirtschaftsinteressen. Die Gemeinde hingegen stellt sicher, dass:

- alle Interessen ausgewogen berücksichtigt werden
- keine einseitige Entwicklung entsteht

3. Koordination über mehrere Grundstücke hinweg

Das Planungsgebiet umfasst mehrere Parzellen und unterschiedliche Eigentümer.

Eine koordinierte Entwicklung ist nur möglich, wenn:

- eine übergeordnete Stelle die Planung übernimmt
- alle Teilbereiche aufeinander abgestimmt werden

4. Trennung von Planung und Umsetzung

Es ist bewusst vorgesehen, dass die Gemeinde die Spielregeln festlegt und ungeachtet der Rolle später innerhalb dieser Vorgaben Projekte entwickelt werden können.

👉 Dadurch bleibt Raum für Investoren, aber innerhalb klarer Leitplanken.

Einordnung

Die Gemeinde übernimmt die strategische Planung – die konkrete Umsetzung erfolgt später durch öffentliche und private Akteure.

5.3. Welche Verantwortung hat die Gemeinde in diesem Prozess?

Die Gemeinde trägt die Verantwortung, die Entwicklung des Dorfzentrums im Sinne der gesamten Bevölkerung zu planen, zu steuern und zu koordinieren.

1. Strategische Steuerung

Die Gemeinde legt die Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung fest. Sie sorgt dafür, dass sich das Dorfzentrum langfristig in die gewünschte Richtung entwickelt.

2. Koordination der Interessen

Im Dorfzentrum treffen unterschiedliche Interessen aufeinander:

- Bevölkerung
- Grundeigentümer
- Gewerbe
- öffentliche Nutzungen

☞ Die Gemeinde hat die Aufgabe, diese Interessen auszugleichen und aufeinander abzustimmen.

3. Sicherstellung der Qualität

Die Gemeinde stellt sicher, dass:

- eine hohe städtebauliche und funktionale Qualität erreicht wird
- die Entwicklung ins Ortsbild passt
- nachhaltige Lösungen entstehen

4. Durchführung eines sauberen Verfahrens

Die Gemeinde ist verantwortlich für ein transparentes und korrektes Verfahren:

- Information der Bevölkerung
- Durchführung der Mitwirkung
- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

5. Wahrung öffentlicher Interessen

Die Gemeinde vertritt das Gesamtinteresse der Bevölkerung und stellt sicher, dass wichtige öffentliche Anliegen berücksichtigt werden:

- funktionierendes Zentrum
- gute Erreichbarkeit
- attraktive öffentliche Räume

Einordnung

Die Gemeinde führt den Prozess – entscheidet aber nicht allein, sondern im Rahmen eines demokratischen und gesetzlich geregelten Verfahrens.

5.4. Wie wird Qualität im Teilbebauungsverfahren sichergestellt?

Die Qualität wird durch ein mehrstufiges, fachlich begleitetes Verfahren sichergestellt.

1. Qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag)

Für die Entwicklung wurde ein Studienauftrag / Variantenverfahren durchgeführt.

Dabei haben mehrere interdisziplinäre Teams unterschiedliche Lösungsansätze erarbeitet. Die Projekte miteinander verglichen und weiterentwickelt. So entsteht nicht nur eine Lösung, sondern die beste aus mehreren Varianten.

2. Fachjury und Experten

Die Projekte werden durch eine Fachjury mit unabhängigen Experten beurteilt.

Dadurch wird sichergestellt, dass:

- fachliche Qualität im Vordergrund steht
- nicht Einzelinteressen entscheiden

3. Richtprojekt als Grundlage

Aus dem Verfahren geht ein Richtprojekt hervor. Dieses dient als qualitativ geprüfte Grundlage für den Teilbebauungsplan.

4. Verbindliche Vorgaben im Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan und die Sonderbauvorschriften enthalten:

- klare Vorgaben zur Bebauung
- Anforderungen an Gestaltung und Einordnung
- Qualitätskriterien für die Umsetzung

5. Mehrstufiges Prüfverfahren

Die Planung wird zusätzlich überprüft durch:

- die Gemeinde
- den Kanton (Vorprüfung und Genehmigung)
- die öffentliche Mitwirkung

👉 Dadurch erfolgt eine fachliche, rechtliche und öffentliche Kontrolle.

Einordnung

Qualität entsteht nicht durch einen einzelnen Entscheid, sondern durch das Zusammenspiel von Wettbewerb, Fachprüfung und klaren Vorgaben.

5.5. Warum wird nur ein Teilbebauungsplan erstellt?

Ein Teilbebauungsplan ist zulässig und sinnvoll, wenn für das gesamte Gebiet ein übergeordnetes Gesamtkonzept vorliegt.

1. gesetzlich vorgesehen

Das Bau- und Zonenreglement erlaubt ausdrücklich, dass ein Gebiet in Teilbereichen geplant wird, wenn:

- ein Gesamtkonzept für den gesamten Perimeter besteht
- sich die einzelnen Teilbebauungspläne daran orientieren

👉 Diese Voraussetzung ist in Buttisholz erfüllt.

2. Gesamtsicht ist vorhanden

Für das Dorfzentrum liegen die notwendigen Grundlagen vor:

- Richtplan Dorfzentrum
- Nutzungsstrategie
- weitere Fachplanungen

👉 Die Entwicklung erfolgt somit nicht isoliert, sondern auf Basis einer abgestimmten Gesamtplanung.

3. Komplexität und Realisierbarkeit

Das Dorfzentrum ist ein komplexes Gebiet mit:

unterschiedlichen Eigentümern

verschiedenen Nutzungen

zeitlich unterschiedlichen Entwicklungen

👉 Eine Planung in Teilbereichen ermöglicht:

flexibles Vorgehen

realistische Umsetzung in Etappen.

5.6. Wieso realisiert die Gemeinde die Bebauungsplanpflicht in Etappen?

Die Umsetzung in Etappen ist bewusst gewählt und planerisch vorgesehen, um eine realistische und qualitativ gute Entwicklung zu ermöglichen.

1. Vorgabe aus dem Richtplan

Der Richtplan Dorfzentrum sieht ausdrücklich vor, dass die Entwicklung in Etappen und Modulen erfolgen kann. Die Etappierung ist somit Teil der Gesamtstrategie und nicht eine Notlösung.

2. Komplexität des Gebiets

Das Dorfzentrum umfasst:

- mehrere Parzellen
- unterschiedliche Eigentümer (unterschiedlich weit in ihrer Ideen- und Konzeptentwicklung)
- verschiedene Nutzungen

👉 Nicht alle Fragen können gleichzeitig gelöst werden.

3. Unterschiedliche Zeithorizonte

Einzelne Teilprojekte haben:

- unterschiedliche Planungsstände
- unterschiedliche Abhängigkeiten

- unterschiedliche Umsetzungszeiträume

👉 Eine etappierte Umsetzung ermöglicht es, dort zu starten, wo Lösungen vorliegen.

4. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

Die Entwicklung eines Dorfzentrums ist ein langfristiger Prozess.

Die Etappierung erlaubt:

- Anpassungen an neue Erkenntnisse
- Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen

5.7. Kann der Teilbebauungsplan später erweitert werden?

Ja – grundsätzlich können weitere Teilbereiche in die Planung einbezogen werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

1. Gesamtkonzept als Voraussetzung

Eine Erweiterung ist möglich, wenn:

- sie sich am bestehenden Gesamtkonzept (Richtplan, Nutzungsstrategie) orientiert
- die Entwicklung weiterhin koordiniert und abgestimmt erfolgt. Diese Grundlage ist für das gesamte Dorfzentrum vorhanden.

2. Planungsreife der betroffenen Bereiche

Eine Erweiterung setzt voraus, dass:

- für die zusätzlichen Gebiete ausreichend Grundlagen vorliegen
- eine konkrete Ideen- und Konzeptentwicklung erfolgt ist
- ein Variantenverfahren durchgeführt und ein Richtprojekt erstellt wurde

👉 Aktuell sind nicht alle Bereiche gleich weit entwickelt.

3. Mitwirkung der Eigentümer

Da mehrere Parzellen betroffen sind, ist entscheidend:

- die Bereitschaft der Eigentümer
- die Abstimmung der Interessen

Eine Erweiterung ist nur sinnvoll, wenn eine gemeinsame Entwicklung möglich ist.

4. Zweckmässigkeit und Zeitpunkt

Die Gemeinde prüft:

- ob für das Vorhaben ein Bebauungsplan nötig ist
- ob eine Erweiterung sinnvoll ist
- und zu welchem Zeitpunkt sie umgesetzt werden kann

👉 Ziel ist es, die Entwicklung nicht zu verzögern, sondern gezielt voranzubringen.

Einordnung

Eine Erweiterung ist möglich – erfolgt aber nicht automatisch, sondern abhängig von Notwendigkeit, Planungsstand, Koordination und Umsetzbarkeit.

5.8. Was passiert nach der öffentlichen Mitwirkung?

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung wird der Teilbebauungsplan in mehreren Schritten weiterbearbeitet und ins formelle Verfahren überführt.

1. Auswertung der Rückmeldungen

Alle Eingaben aus der Mitwirkung sowie die Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung werden geprüft und beurteilt.

2. Überarbeitung des Teilbebauungsplans

Der Teilbebauungsplan wird, wo sinnvoll und notwendig, angepasst und bereinigt.

3. Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Der überarbeitete Teilbebauungsplan wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

4. Öffentliches Auflageverfahren

Nach dem Beschluss erfolgt die öffentliche Auflage. In diesem Schritt können formelle Einsprachen eingereicht werden.

5. Beschlussfassung durch die Gemeinde

Der überarbeitete Teilbebauungsplan wird der Gemeindeversammlung zusammen mit der Einsprachenbereinigung zur Genehmigung vorgelegt.

6. Genehmigung durch den Kanton

Nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wird der Teilbebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

👉 Erst mit dieser Genehmigung wird der Teilbebauungsplan rechtskräftig.

Einordnung

Die Mitwirkung ist ein wichtiger Zwischenschritt – der Entscheidungsprozess ist damit aber noch nicht abgeschlossen.

6. Studienauftrag

6.1. Warum braucht es einen Studienauftrag?

Ein Studienauftrag ist notwendig, um für ein komplexes Areal die bestmögliche Lösung auf fachlich fundierter Basis zu erarbeiten.

1. Vorgabe eines qualifizierten Verfahrens

Für dieses Gebiet ist ein qualifiziertes Verfahren (Variantenverfahren) vorgeschrieben.

Dafür kommen grundsätzlich verschiedene Formen in Frage, z.B.:

- Wettbewerb
- Studienauftrag

2. Warum ein Studienauftrag und kein Wettbewerb?

Beide Verfahren dienen der Qualitätssicherung. Der Studienauftrag wurde gewählt, weil er:

- mehr Austausch im Prozess ermöglicht
- Zwischenschritte und Rückmeldungen erlaubt
- die Projekte gezielt weiterentwickelt werden können

Im Unterschied zum Wettbewerb ist der Studienauftrag dialogorientierter und flexibler.

3. Entwicklung von mehreren Lösungsansätzen

- mehrere interdisziplinäre Teams erarbeiten unterschiedliche Ansätze
- diese werden verglichen und weiterentwickelt

👉 Ergebnis ist die beste Lösung aus mehreren Varianten.

4. Ganzheitliche Betrachtung

Das Dorfzentrum betrifft Architektur, Verkehr, Freiraum und Nutzung. Der Studienauftrag stellt sicher, dass diese Themen koordiniert und gemeinsam entwickelt werden.

5. Qualitätssicherung vor der Festlegung

Bevor verbindliche Vorgaben im Teilbebauungsplan gemacht werden, wird geprüft:

- funktioniert die Lösung?
- stimmt die Qualität?

☞ Der Studienauftrag ist somit ein zentrales Instrument zur Qualitätssicherung.

Einordnung

Der Studienauftrag ist der Schritt zwischen den strategischen Grundlagen und der verbindlichen Planung - Kurz gesagt, ein Wettbewerb wäre möglich gewesen – der Studienauftrag wurde gewählt, weil er mehr Austausch, mehr Entwicklung und damit eine bessere Lösung ermöglicht.

6.2. Welche Grundlagen waren relevant bei der Bestellung?

Die Inhalte des Studienauftrags und die vorgesehenen Nutzungen basieren auf langfristig erarbeiteten und politisch abgestützten Grundlagen.

1. Richtplan Dorfzentrum

Der Richtplan legt die räumliche Entwicklung und Struktur des Dorfzentrums fest.

Er definiert die Schwerpunkte der Entwicklung und die grundlegenden Funktionen im Zentrum

2. Nutzungsstrategie Dorfzentrum

Die Nutzungsstrategie konkretisiert, welche Nutzungen im Zentrum sinnvoll und gewünscht sind.

Dazu gehören insbesondere:

- Wohnen
- Gewerbe und Dienstleistungen
- öffentliche Nutzungen
- Begegnungs- und Aufenthaltsräume

☞ Ziel ist ein lebendiges und funktionierendes Dorfzentrum.

3. Fachgrundlagen und Analysen

Die Bestellung stützt sich zusätzlich auf verschiedene Abklärungen:

- Betriebskonzept öffentlicher Verkehr
- Standortanalysen
- Immobilienstrategie

☞ Diese zeigen auf, welche Nutzungen wo sinnvoll sind.

4. Verortung der Aufgabenbereiche

Im Rahmen des Prozesses wurde festgelegt, wo welche Funktionen im Dorfzentrum sinnvoll angeordnet sind.

Diese Verortung wurde an der Gemeindeversammlung vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Einordnung

Die Nutzung wurde nicht „frei erfunden“, sondern ergibt sich aus:

- strategischen Grundlagen
- fachlichen Analysen
- politischer Abstützung

6.3. Kann eine Dorfbelebung mit dem Siegerprojekt erreicht werden?

Ja – das Siegerprojekt schafft die Voraussetzungen für eine Belebung des Dorfkerns. Gleichzeitig ist wichtig: Die tatsächliche Belebung entsteht erst durch die konkrete Nutzung und Umsetzung.

1. Mischung von Nutzungen

Das Projekt sieht eine Kombination von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen vor. Diese Mischung ist entscheidend für ein lebendiges Zentrum.

2. Attraktive öffentliche Räume

Das Siegerprojekt berücksichtigt Aufenthaltsbereiche, Begegnungsräume und gut gestaltete Aussenräume. Solche Räume sind zentral für das Dorfleben und die Nutzung im Alltag.

3. Gute Erreichbarkeit

Die Planung integriert den öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverbindungen und eine funktionierende Erschliessung. Das erhöht die Nutzung und die Frequenz im Zentrum.

4. Umsetzung der bestehenden Strategie

Das Projekt basiert auf der Nutzungsstrategie Dorfkern und den definierten Zielen für die Kernentwicklung. Es setzt somit bewusst auf eine Belebung des Dorfkerns.

Einordnung

Das Siegerprojekt schafft die strukturellen Voraussetzungen – die tatsächliche Belebung hängt davon ab, wie die Flächen genutzt und belebt werden.

6.4. Wurde bei der Denk- und Planungsphase eine Analyse erarbeitet?

Ja – der heutigen Planung geht eine umfassende Analyse- und Konzeptphase über mehrere Jahre voraus.

1. Breite Analysephase

In verschiedenen Schritten wurden zentrale Themen untersucht:

- Entwicklung des Dorfkerns
- Verkehr und Erschliessung
- Nutzungen und Bedürfnisse
- Standorte für öffentliche Aufgaben

👉 Diese Analysen bilden die Grundlage für die heutige Planung.

2. Erarbeitung eines Zielbilds

Auf Basis dieser Analysen wurde ein klares Zielbild entwickelt:

- ein lebendiges Dorfzentrum
- eine sinnvolle Mischung von Nutzungen
- attraktive öffentliche Räume
- gute Erreichbarkeit

👉 Dieses Zielbild wurde in der Nutzungsstrategie Dorfzentrum konkretisiert.

3. Langfristiger Prozess

Die Grundlagen wurden über viele Jahre erarbeitet, unter anderem:

- Richtplan Dorfzentrum (vom Regierungsrat genehmigt)
- Nutzungsstrategie Dorfzentrum
- verschiedene Fachstudien und Standortanalysen

👉 Die heutige Planung baut direkt auf diesen Arbeiten auf.

4. Politische und fachliche Abstützung

Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung wiederholt vorgestellt durch die Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen fachlich weiterentwickelt

Einordnung

Der Studienauftrag und der Teilbebauungsplan setzen nicht bei null an, sondern sind der nächste Schritt auf Basis einer fundierten Analyse und eines klaren Zielbilds.

6.5. Welche Mitwirkungsmöglichkeiten bestanden beim Studienauftrag?

Der Studienauftrag ist ein fachliches Verfahren zur Qualitätssicherung und kein direktes Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung.

1. Fachlich geführter Prozess

Der Studienauftrag wurde durch interdisziplinäre Planungsteams, eine Fachjury und die Gemeinde durchgeführt. Ziel war es, auf fachlicher Ebene die bestmögliche Lösung zu erarbeiten.

2. Indirekte Mitwirkung über Grundlagen

Die Bevölkerung war bereits vorgängig eingebunden, insbesondere durch die Erarbeitung der Nutzungsstrategie die Diskussionen an den Gemeindeversammlungen. Diese Grundlagen sind direkt in die Aufgabenstellung des Studienauftrags eingeflossen.

3. Information der Öffentlichkeit

Der Prozess und die Ergebnisse wurden öffentlich vorgestellt und transparent kommuniziert. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Bevölkerung über den Stand der Arbeiten informiert ist.

Einordnung

Der Studienauftrag dient der fachlichen Qualitätssicherung. Die direkte Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt in der Grundlagenerarbeitung und den nach dem Studienauftrag anschließenden Planungsphasen (Teilbebauungsplan usw.).

6.6. Hat der Gemeinderat ohne die Bevölkerung entschieden?

Nein – die zentralen Entscheide wurden nicht vom Gemeinderat allein, sondern durch die Gemeindeversammlung als oberstes politisches Organ getroffen.

1. Mehrfache Beschlüsse durch die Gemeindeversammlung

Die Bevölkerung hat das Vorgehen in mehreren Schritten bestätigt, insbesondere durch:

- den Planungskredit Dorfzentrum (2022)
- den Kredit für den Studienauftrag (2023)
- den Kredit für den Teilbebauungsplan (2024)

Diese Beschlüsse erfolgten ohne Gegenanträge oder Einwände.

2. Inhaltliche Mitführung der Bevölkerung

Neben den finanziellen Entscheiden wurde die Bevölkerung wiederholt informiert, u.a.:

- zur Verortung der Aufgabenbereiche
- zum Inhalt des Studienauftrags
- zum weiteren Vorgehen

Diese Ausrichtung wurde von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

3. Laufender Einbezug im Verfahren

Die Bevölkerung wird auch im weiteren Prozess einbezogen:

- öffentliche Mitwirkung
- öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
- finaler Entscheid durch die Gemeindeversammlung

Einordnung

Der Gemeinderat führt den Prozess operativ, die grundlegenden Entscheide werden jedoch durch die Bevölkerung getroffen. Der Gemeinderat handelt dabei im Auftrag der Bevölkerung, gestützt auf die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und die erteilten Planungskredite.

6.7. Hat die Gemeinde zu wenig kommuniziert?

Nein – die Gemeinde hat die Entwicklung des Dorfzentrums über mehrere Jahre hinweg regelmässig kommuniziert und informiert.

1. Laufende Information an den Gemeindeversammlungen

Die Bevölkerung wurde wiederholt über den Projektstand informiert, unter anderem zu:

- Grundlagen und Zielsetzungen
- Studienauftrag und Variantenverfahren
- Projektstand und weiteres Vorgehen

👉 Diese Informationen erfolgten transparent und in mehreren Etappen.

2. Politische Beschlüsse mit Information verknüpft

Wichtige Schritte wurden nicht nur beschlossen, sondern jeweils auch erklärt, insbesondere Planungskredit Dorfzentrum, Studienauftrag und Teilbebauungsplan.

👉 Die Bevölkerung hatte dabei die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich einzubringen.

3. Öffentliche Präsentationen und Einblicke

- Vorstellung der Inhalte des Studienauftrags
- öffentliche Ausschreibung des Studienauftrags
- Präsentation der Ergebnisse
- Information zum weiteren Vorgehen

Der Prozess wurde somit nachvollziehbar und offen dargestellt.

4. Aktuelle Mitwirkungsmöglichkeit

Mit der laufenden Mitwirkung besteht aktuell eine weitere Möglichkeit, sich aktiv einzubringen.

Einordnung

Die Kommunikation erfolgte kontinuierlich im Rahmen der vorgesehenen Verfahren und politischen Gefässe.

6.8. Geht alles zu schnell?

Nein – die Entwicklung des Dorfzentrums erfolgt seit über 25 Jahren schrittweise und in klar definierten Phasen.

1. Langfristige Entwicklung seit 2000

Die Planung baut auf einer kontinuierlichen Entwicklung auf:

2000: erster Studienauftrag zur Dorfentwicklung

2002: Leitbild Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

2005: Variantenstudie Bushaltestellen

2008: weitere Studie zur Dorfentwicklung

2009–2012: Erarbeitung Richtplan Dorfzentrum

2013: Genehmigung durch den Regierungsrat

👉 Die heutige Planung ist die Weiterführung dieser Grundlagen.

2. Strukturierter Prozess in mehreren Phasen

Die Zentrumsentwicklung wurde bewusst in mehrere Phasen gegliedert:

Analyse und Grundlagen (Phase 0–3)

anschliessend Umsetzung (Phase 4)

👉 In den ersten Phasen wurden Grundlagen erarbeitet – jetzt erfolgt die konkrete Umsetzung.

3. Klar definierter Ablauf des Studienauftrags

Auch der aktuelle Prozess folgt einem strukturierten Ablauf:

- Vorbereitung und Bestellung (2023)
- Variantenbearbeitung durch Planungsteams
- Jurierung
- öffentliche Ausstellung der Ergebnisse (2025)

👉 Jeder Schritt baut auf dem vorherigen auf.

4. Teilbebauungsplan als Zwischenschritt (aktuelle Phase)

Auf Basis des Studienauftrags wird aktuell der Teilbebauungsplan erarbeitet.

Dieser Schritt ist notwendig, um die Ergebnisse in verbindliche Rahmenbedingungen zu überführen und die Grundlage für spätere Bauprojekte zu schaffen.

👉 Die Entwicklung erfolgt bewusst langfristig und etappiert.

Einordnung

Die Entwicklung wirkt nur dann schnell, wenn man erst jetzt einsteigt. Tatsächlich handelt es sich um einen langjährigen, strukturierten Prozess mit klar definierten Schritten.

7. Mitwirkung & Kommunikation

7.1. Wie wurde die Bevölkerung bisher einbezogen?

Die Bevölkerung wurde seit Beginn der Zentrumsentwicklung kontinuierlich einbezogen.

1. Zentrumsentwicklung (Phase 1–3)

Bereits ab 2015 wurden im Rahmen der Denk- und Planungsphase verschiedene Arbeitsgruppen gebildet. Rund 30 Personen wirkten aktiv mit und brachten unterschiedliche Anliegen und Perspektiven ein. Ergänzend fanden mehrere Workshops mit jeweils über 100 Teilnehmenden statt.

2. Öffentliche Information

Die Ergebnisse der einzelnen Phasen wurden jeweils aufbereitet und in öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt. Die Zentrumsentwicklung wurde mit einem Abschlussbericht und einer öffentlichen Veranstaltung abgeschlossen.

3. Laufende Kommunikation

In der anschliessenden Umsetzungsphase wurden die wichtigsten Schritte fortlaufend kommuniziert:

- über offizielle Kanäle (online und offline)
- an Veranstaltungen und Informationsanlässen
- sowie im Rahmen der Gemeindeversammlung

Einordnung

Die Einbindung erfolgte breit abgestützt und über mehrere Jahre hinweg. Die Bevölkerung hatte in verschiedenen Formaten die Möglichkeit, sich einzubringen und Rückmeldungen zu geben.

7.2. Welche Mitwirkungsmöglichkeiten bestehen?

Die Bevölkerung kann sich im Verfahren auf zwei Ebenen einbringen:

- allgemeine Mitwirkung
- formelle Mitwirkung für Betroffene

1. Öffentliche Mitwirkung (für alle)

Im Rahmen der Mitwirkung können sich alle Interessierten einbringen:

- Bevölkerung
- Nachbarn
- Organisationen

Es können Anliegen, Hinweise und Verbesserungsvorschläge eingereicht werden. Diese Rückmeldungen werden geprüft und – wo sinnvoll – in die Planung aufgenommen.

2. Öffentliches Auflageverfahren (formelle Rechte)

Nach der Mitwirkung wird der Teilbebauungsplan öffentlich aufgelegt. In diesem Schritt sind insbesondere direkt betroffene Grundeigentümer, insbesondere Eigentümer angrenzender Liegenschaften in einem entsprechenden Umkreis einspracheberechtigt. Sie können formelle Einsprachen einreichen oder ihre Interessen rechtlich geltend machen.

3. Spezifische Rolle der angrenzenden Liegenschaften

Auch wenn das Projektgebiet im Eigentum der Gemeinde ist, gilt: Eigentümer von angrenzenden Grundstücken können betroffen sein (z.B. durch Nutzung, Erschliessung oder Umfeld). Deshalb haben sie im Auflageverfahren besondere Mitwirkungsrechte.

4. Entscheid durch die Gemeindeversammlung

Der Teilbebauungsplan wird anschliessend durch die Gemeindeversammlung genehmigt. Damit hat die Bevölkerung als Ganzes einen direkten Einfluss auf den Entscheid.

Einordnung

Mitwirkung steht allen offen – Einsprache ist ein formelles Recht für direkt Betroffene.

7.3. Hat die Gemeinde zu wenig kommuniziert?

Nein – die Gemeinde hat die Entwicklung des Dorfzentrums über mehrere Jahre hinweg regelmässig kommuniziert und informiert.

1. Laufende Information an den Gemeindeversammlungen

Die Bevölkerung wurde wiederholt über den Projektstand informiert, unter anderem zu:

- Grundlagen und Zielsetzungen
- Studienauftrag und Variantenverfahren
- Projektstand und weiteres Vorgehen

☞ Diese Informationen erfolgten transparent und in mehreren Etappen.

2. Politische Beschlüsse mit Information verknüpft

Wichtige Schritte wurden nicht nur beschlossen, sondern jeweils auch erklärt, insbesondere Planungskredit Dorfzentrum, Studienauftrag und Teilbebauungsplan.

☞ Die Bevölkerung hatte dabei die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich einzubringen.

3. Öffentliche Präsentationen und Einblicke

- Vorstellung der Inhalte des Studienauftrags
- öffentliche Ausschreibung des Studienauftrags
- Präsentation der Ergebnisse
- Information zum weiteren Vorgehen

👉 Der Prozess wurde somit nachvollziehbar und offen dargestellt.

4. Aktuelle Mitwirkungsmöglichkeit

Mit der laufenden Mitwirkung besteht aktuell eine weitere Möglichkeit, sich aktiv einzubringen.

Einordnung

Die Kommunikation erfolgte kontinuierlich im Rahmen der vorgesehenen Verfahren und politischen Gefässe.

7.4. Hat der Gemeinderat ohne die Bevölkerung entschieden?

Nein – die zentralen Entscheide wurden nicht vom Gemeinderat allein, sondern durch die Gemeindeversammlung als oberstes politisches Organ getroffen.

1. Mehrfache Beschlüsse durch die Gemeindeversammlung

Die Bevölkerung hat das Vorgehen in mehreren Schritten bestätigt, insbesondere durch:

- den Planungskredit Dorfzentrum (2022)
- den Kredit für den Studienauftrag (2023)
- den Kredit für den Teilbebauungsplan (2024)

Diese Beschlüsse erfolgten ohne Gegenanträge oder Einwände.

2. Inhaltliche Mitführung der Bevölkerung

Neben den finanziellen Entscheiden wurde die Bevölkerung wiederholt informiert, u.a.:

- zur Verortung der Aufgabenbereiche
- zum Inhalt des Studienauftrags
- zum weiteren Vorgehen

Diese Ausrichtung wurde von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

3. Laufender Einbezug im Verfahren

Die Bevölkerung wird auch im weiteren Prozess einbezogen:

- öffentliche Mitwirkung
- öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
- finaler Entscheid durch die Gemeindeversammlung

Einordnung

Der Gemeinderat führt den Prozess operativ, die grundlegenden Entscheide werden jedoch durch die Bevölkerung getroffen. Der Gemeinderat handelt dabei im Auftrag der Bevölkerung, gestützt auf die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und die erteilten Planungskredite.

8. Grundeigentümer & Betroffene

8.1. Was bedeutet das Projekt für betroffene Grundeigentümer?

Im konkreten Projektgebiet betrifft der Teilbebauungsplan ausschliesslich Parzellen im Eigentum der Gemeinde.

1. Keine direkten Auswirkungen auf Privateigentum

Für private Grundeigentümer bedeutet das:

- es werden keine privaten Parzellen überplant
- es entstehen keine Verpflichtungen für Dritte
- bestehende Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert

👉 Private Liegenschaften sind somit nicht direkt betroffen.

2. Gemeinde in der Rolle als Eigentümerin

Die Gemeinde tritt im Projekt nicht nur als Planungsbehörde, sondern auch als Grundeigentümerin auf. Sie entwickelt ihre eigenen Grundstücke im Rahmen der übergeordneten Planung.

3. Indirekte Auswirkungen

Für angrenzende Eigentümer können sich mittel- bis langfristig Veränderungen ergeben. Zum Beispiel im Umfeld, in der Nutzung des Dorfzentrums und in der Qualität des öffentlichen Raums.

👉 Diese Veränderungen erfolgen jedoch im Rahmen der ordentlichen Verfahren.

Einordnung

Das Projekt betrifft in erster Linie die Gemeinde als Eigentümerin – nicht private Grundeigentümer.

8.2. Werden Eigentümer verpflichtet oder eingeschränkt?

Nein – durch den Teilbebauungsplan werden keine Eigentümer verpflichtet, ein Projekt umzusetzen.

1. Keine Verpflichtung zur Umsetzung

Es besteht keine Baupflicht und bestehende Gebäude müssen nicht verändert oder ersetzt werden. Die Eigentümer entscheiden weiterhin selbst, ob und wann sie ihre Parzelle entwickeln. Das gilt auch für die Gemeinde selbst.

2. Festlegung von Rahmenbedingungen

Der Teilbebauungsplan definiert wie gebaut werden darf, welche Nutzungen möglich sind und wie die Erschliessung erfolgt. Diese Vorgaben gelten für zukünftige Entwicklungen.

3. Gewisse Einschränkungen im Rahmen der Planung

Wie jede Nutzungsplanung bringt auch ein Teilbebauungsplan Leitplanken für die Bebauung und Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung. Diese sind notwendig, um eine koordinierte Gesamtentwicklung sicherzustellen.

4. Konkrete Situation im Projektgebiet

Im vorliegenden Fall betrifft der Teilbebauungsplan ausschliesslich Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Private Grundeigentümer werden daher nicht direkt eingeschränkt.

Einordnung

Der Teilbebauungsplan schafft klare Rahmenbedingungen – zwingt aber niemanden zur Umsetzung.

8.3. Wer entscheidet über die Umsetzung auf den Parzellen?

Über die konkrete Umsetzung entscheidet grundsätzlich die Grundeigentümerin – im vorliegenden Fall die Gemeinde.

1. Parzellen im Finanzvermögen der Gemeinde

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen der Gemeinde. Das bedeutet, die Gemeinde handelt wie eine Eigentümerin. Operative Entscheide liegen grundsätzlich beim Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen.

2. Rolle des Gemeinderates

Der Gemeinderat entscheidet insbesondere über:

- Projektentwicklungen
- Zusammenarbeit mit Partnern
- konkrete Umsetzungsschritte im Rahmen des Finanzvermögens

Er handelt dabei im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und seiner Zuständigkeiten.

3. Politische Entscheide bei grösseren Vorhaben

Bei wesentlichen Geschäften, insbesondere bei grösseren Investitionen und strategischen Grundsatzentscheiden kann eine Zuständigkeit der Gemeindeversammlung bestehen.

4. Vorgaben durch den Teilbebauungsplan

Unabhängig davon gilt, dass jede Umsetzung innerhalb der verbindlichen Rahmenbedingungen des Teilbebauungsplans erfolgt.

Einordnung

Die Gemeinde ist Eigentümerin und steuert die Umsetzung. Der Gemeinderat handelt operativ – im Rahmen seiner Kompetenzen und unter politischer Aufsicht.

9. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Bushaltestellen

9.1. Ist eine behindertengerechte Bushaltestelle möglich?

Ja – an den neuen Standorten ist eine behindertengerechte Bushaltestelle möglich.

1. Neue Haltestellen

Die geplanten Bushaltestellen im Bereich Dorf Nord können die Anforderungen an hindernisfreies Bauen erfüllen und werden entsprechend ausgestaltet.

2. Bestehende Haltestellen (Dorfallee)

Am heutigen Standort ist eine hindernisfreie Lösung nicht möglich. Bereits Variantenstudien zeigen, dass keine Haltekante realisiert werden kann, die einen barrierefreien Einstieg ermöglicht. Hauptgründe dafür sind die engen Platzverhältnisse, die notwendigen Zufahrten zu den angrenzenden Liegenschaften sowie die engen Fahrgeometrien und betrieblichen Einschränkungen.

Einordnung

Eine hindernisfreie Bushaltestelle setzt geeignete bauliche und geometrische Voraussetzungen voraus. Diese sind am heutigen Standort aufgrund der bestehenden Situation nicht erfüllbar – am neuen Standort können sie hingegen umgesetzt werden.

Verweis / Grundlage

Die Variantenstudie zu den Bushaltestellen macht in Kapitel 7.1 Schlussfolgerung zur heute bestehenden Variante folgende Aussagen:

Schwächen der Variante bestehen darin, dass nur zwei Haltestellen unabhängig angefahren werden können, dass keine Haltekante gebaut werden kann, welche den Einstieg für Behinderte erleichtern würde und dass die Busse sehr enge Radien mit Überschleppen des gegenüberliegenden Trottoirs fahren müssen. Das Lärmproblem kann mittels Lärmschutzfenstern weiter entschärft, aber nicht völlig aus der Welt geschafft werden.

Auszug aus der Variantenstudie Bushaltestellen im Dorf

9.2. Warum werden die Bushaltestellen nach Dorf Nord verschoben?

Die Verschiebung der Bushaltestellen basiert nicht auf einer Einzelentscheidung, sondern auf zwei zentralen Grundlagen:

- den Erkenntnissen der Variantenstudie Bushaltestellen
- den Zielsetzungen des Richtplans Dorfzentrum

Bereits die Variantenstudie hält fest, dass eine Lösung im Bereich Dorf Nord im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals zu betrachten und in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen ist.

1. Erkenntnisse aus der Variantenstudie

Die Variantenstudie zeigt klar, dass der heutige Standort zwar zentral ist, jedoch zentrale Anforderungen nur ungenügend oder gar nicht erfüllt:

- keine hindernisfreie Haltekante möglich
- betriebliche Nachteile (z. B. Wendemanöver, eingeschränkte Abläufe)
- räumliche und verkehrliche Einschränkungen

Gleichzeitig definiert die Studie klare Anforderungen an eine zukunftsfähige Lösung:

- sichere und verständliche Verkehrsführung
- gute Umsteigebeziehungen
- Integration in Siedlung und Ortsbild
- langfristige Funktionsfähigkeit des Systems

2. Zielsetzungen gemäss Richtplan

Der Richtplan konkretisiert diese Anforderungen und setzt klare Leitplanken:

- Optimierung der ÖV-Haltestellen (Übersichtlichkeit, Sicherheit, Orientierung)
- Sicherstellung funktionierender Umsteigebeziehungen
- Integration der Haltestellen ins Dorfbild
- Verbesserung der Fussgängerführung und Zugänglichkeit
- Minimierung von Konflikten und Immissionen im Umfeld
- Abstimmung von Verkehr und Siedlungsentwicklung

Diese Punkte zeigen: Es geht nicht nur um den Standort, sondern um eine Gesamtlösung für das Dorfzentrum.

3. Vorteile des neuen Standorts

Am Standort Dorf Nord können diese Anforderungen deutlich besser erfüllt werden:

- hindernisfreie und normgerechte Ausgestaltung
- klare und sichere Verkehrsführung
- bessere betriebliche Abläufe
- verbesserte Zugänglichkeit für Fuss- und Veloverkehr
- Reduktion von Querungen und konflikträchtigen Situationen im Dorfzentrum

4. Gesamtbetrachtung

Sowohl die Variantenstudie als auch der Richtplan machen deutlich: Eine Lösung für die Bushaltestellen muss immer im Zusammenspiel von Verkehr, Sicherheit, Betrieb und Siedlungsentwicklung betrachtet werden.

Die Verschiebung ist deshalb kein Einzelentscheid, sondern das Resultat dieser Gesamtbetrachtung.

Einordnung

Die Verschiebung der Haltestellen ist das Resultat einer fundierten Abwägung auf Basis der Variantenstudie und der Zielsetzungen des Richtplans. Ausschlaggebend war, dass am neuen Standort zentrale Anforderungen überhaupt erfüllt werden können, die am heutigen Standort nicht umsetzbar sind.

9.3. Welche Anforderungen gelten gemäss BEHIG?

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verlangt, dass Haltestellen im öffentlichen Verkehr hindernisfrei ausgestaltet werden.

1. Anforderungen an Haltestellen

Dazu gehören insbesondere:

- ausreichend hohe Haltekanten für einen möglichst niveaugleichen Einstieg
- ein möglichst kleiner Abstand zwischen Fahrzeug und Haltekante (Spaltmass)
- hindernisfreie Zugänge mit geeigneten Neigungen
- genügend Platz für Manövrieren (z.B. mit Rollstuhl oder Rollator)

Diese Anforderungen sind unter anderem in der Norm SN 640 075 „Hindernisfreier Verkehrsraum“ festgelegt.

Einordnung

Ziel ist ein selbstständiger, barrierefreier Zugang ohne fremde Hilfe. Entscheidend dafür sind insbesondere die Höhe der Haltekante und der Abstand zum Fahrzeug.

9.4. **Wie viele Halteketten sind vorgesehen?**

Bei den neuen Bushaltestellen im Dorf Nord sind drei Halteketten vorgesehen.

Einordnung

Die Anzahl ergibt sich aus den Anforderungen des Busbetriebs:

- Bedienung mehrerer Linien
- gleichzeitige Ankunft und Abfahrt von Bussen
- sichere und klare Fahrgastführung

Dadurch wird ein stabiler und zuverlässiger Betrieb ermöglicht.

9.5. **Ist die Lösung überdimensioniert?**

Nein – die Lösung ist nicht überdimensioniert, sondern orientiert sich an den betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen.

1. Anforderungen aus dem Betrieb

Die Dimensionierung ergibt sich aus:

- mehreren Buslinien
- gleichzeitigen An- und Abfahrten
- sicheren Ein- und Ausstiegsbereichen

Diese Anforderungen bestimmen die notwendige Grösse der Anlage.

2. Anforderungen an Hindernisfreiheit

Die Haltestellen müssen genügend Platz für hindernisfreien Zugang bieten und sichere Bewegungsflächen gewährleisten.

Auch diese Vorgaben beeinflussen die Dimensionierung.

Einordnung

Die Anlage ist nicht grösser als nötig – sondern so ausgelegt, dass sie funktional, sicher und zukunftsfähig ist.

9.6. **Wieso werden alle Bushaltestellen an einem Ort verortet?**

Die Bündelung der Bushaltestellen an einem Ort verbessert die Qualität und Funktionalität des öffentlichen Verkehrs deutlich.

1. Attraktiver und verständlicher ÖV

Wenn alle Busse an einem Ort halten, werden Umstiege einfacher, das Angebot ist übersichtlicher und die Attraktivität für die Fahrgäste steigt.

2. Zentrale Mobilitätsdrehscheibe

Die Konzentration ermöglicht zudem eine klare Organisation der Buslinien mit einer besseren Abstimmung der Fahrpläne und eine funktionierende Mobilitätsstation (ÖV, Velo, Fussverkehr).

Das ist eine wichtige Voraussetzung für den kombinierten Verkehr.

3. Vorteil für das ganze Dorf

Eine gut funktionierende ÖV-Drehscheibe stärkt die Standortattraktivität von Buttisholz und unterstützt das Dorf als Wohn-, Arbeits- und Besuchsstandort.

4. Entlastung des Verkehrs

Wenn mehr Personen den ÖV nutzen, wird der motorisierte Individualverkehr reduziert und die Strassen werden entlastet.

Einordnung

In Buttisholz übernehmen die Busse eine zentrale Rolle im Verkehrssystem – eine gebündelte Lösung ist deshalb besonders sinnvoll.

9.7. Funktionieren die Schleppkurven an den neuen Bushaltestellen?

Schleppkurven beschreiben den Platzbedarf eines Fahrzeugs beim Abbiegen oder Ein- und Ausfahren. Sie zeigen, wie sich ein Bus in Kurven bewegt und wie viel Raum dafür benötigt wird.

1. Prüfung im Planungsprozess

Die Schleppkurven wurden im Rahmen der Planung geprüft. Mit den vorgesehenen Fahrzeugtypen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist sichergestellt, dass die Busse die Haltestellen sicher anfahren und verlassen können

2. Berücksichtigung im Projekt

Die Strassen- und Haltestellengeometrie wurde so ausgelegt, dass genügend Platz für die Busbewegungen vorhanden ist und keine Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden entstehen.

Einordnung

Die Schleppkurven sind ein zentraler Bestandteil der Verkehrsplanung und wurden entsprechend berücksichtigt.

9.8. Wie klappt das Einmünden der Busse Richtung Ruswil?

Das Einmünden der Busse Richtung Ruswil wurde im Rahmen der Planung geprüft und ist möglich.

1. Prüfung der Verkehrssituation

Die Ein- und Ausfahrtsituation wurde verkehrstechnisch untersucht und mit den entsprechenden Werkzeugen für die vorgesehenen Fahrzeugtypen überprüft. Dabei wurde sichergestellt, dass die Busse sicher in den Verkehr einfädeln können.

2. Berücksichtigung im Projekt

Die Gestaltung des Strassenraums und des Einmünders wurde so ausgelegt, dass ausreichend Sichtverhältnisse bestehen, die notwendigen Fahrbewegungen möglich sind und Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden minimiert werden.

Einordnung

Solche Knotenpunkte sind ein zentraler Bestandteil der Verkehrsplanung und werden gezielt ausgelegt.

9.9. Wird die Hauptstrasse durch die neuen der Haltestellen stärker belastet?

Nein – die Verkehrssituation verändert sich, führt aber nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Hauptstrasse oder der Kreuzung.

1. Vergleich zur heutigen Situation

Heute queren Busse die Strasse bei der Anfahrt und beim Verlassen der Haltestellen. Dadurch entstehen entsprechende Verkehrsbewegungen im Bereich der Kreuzungen. Diese Abläufe sind also bereits Bestandteil des heutigen Verkehrs.

2. Bündelung und Optimierung

Mit der neuen Lösung werden die Busbewegungen an einem Ort gebündelt. Die Abläufe können klarer organisiert werden. Dadurch werden die Querungen der Kantonsstrasse – insbesondere bei den Linien 61 und 62 – reduziert oder teilweise ganz vermieden.

Einordnung

Entscheidend ist nicht, dass Busse weiterhin fahren, sondern wie sie geführt werden.

Durch die Bündelung am neuen Standort können die Querungen der Kantonsstrasse klarer organisiert und insbesondere bei den Linien 61 und 62 reduziert oder vermieden werden.

10. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Veloabstellplätze

10.1. Sind zu viele Veloabstellplätze geplant?

Nein – die Anzahl der Veloabstellplätze ist bedarfsgerecht und nicht überdimensioniert.

1. Grundlage der Planung

Die Anzahl wurde anhand von Richtwerten und Erfahrungswerten sowie den geplanten Nutzungen und der Lage beim ÖV ermittelt.

2. Heutiger Bedarf

Bereits heute werden viele Velos im Bereich der Haltestellen abgestellt. Pendlerinnen und Pendler das Velo für den Weg ins Dorf und den Umstieg auf den ÖV. Dies zeigt, dass ein konkreter Bedarf bereits vorhanden ist.

3. Bedeutung für die Mobilität

Ausreichende Abstellplätze sind wichtig, um den Veloverkehr zu fördern eine funktionierende Kombination mit dem öffentlichen Verkehr zu ermöglichen.

Einordnung

Gerade bei einer Mobilitätsdrehscheibe ist es sinnvoll, genügend Veloabstellplätze vorzusehen – sowohl für den heutigen als auch den zukünftigen Bedarf.

11. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Mobilität

11.1. Was ist ZuMoLu? Wie betrifft dies unser Dorf Buttisholz?

ZuMoLu steht für „Zukunft Mobilität Luzern“ – das Mobilitätskonzept des Kantons Luzern.

1. Was ist das Ziel von ZuMoLu?

Der Kanton verfolgt damit das Ziel den Verkehr besser zu organisieren, den vorhandenen Platz effizient zu nutzen und die Mobilität langfristig sicherzustellen.

Im Fokus stehen dabei folgende Aktivitätsbereiche:

- Verkehr vermeiden
- Verkehr verlagern
- Verkehr vernetzen
- Verkehr verträglich gestalten

2. Was bedeutet das konkret für Buttisholz?

Für Buttisholz heisst das konkret:

- den öffentlichen Verkehr stärken
- das Umsteigen zwischen Verkehrsmitteln vereinfachen
- Mobilität an zentralen Orten bündeln

Genau hier setzt das Projekt Dorf Nord an. Mit einer zentralen Bushaltestelle, mit guten Umsteigemöglichkeiten auf Velo und Fussverkehr und mit einer klar organisierten Mobilitätsdrehscheibe legen wir den Grundstein für ein zukunftsorientierte und vernetzte Mobilität.

Einordnung

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Zentrumsentwicklung und in der Erarbeitung der Immobilienstrategie vertieft mit der Mobilität im Dorf auseinandergesetzt und erste Handlungsfelder identifiziert. Das Projekt Dorf Nord ist ein erster konkreter Schritt, um diese Ansätze weiterzuentwickeln und umzusetzen – im Einklang mit den übergeordneten Rahmenbedingungen.

11.2. Was ist unter "Kombinierte Mobilität" oder "Mini-Hub" zu verstehen?

Kombinierte Mobilität bedeutet, dass verschiedene Verkehrsmittel einfach miteinander kombiniert werden können.

Zum Beispiel: Zu Fuss oder mit dem Velo zur Haltestelle und von dort mit dem Bus weiterfahren.

1. Was ist ein „Mini-Hub“?

Ein Mini-Hub (Mobilitätsstation) ist ein Ort, an dem Bus, Velo, Fussverkehr und weitere Angebote zusammenkommen der Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln möglichst einfach gestaltet ist - alles ist an einem Ort gebündelt und gut organisiert.

2. Bedeutung für das Projekt

Im Dorf Nord entsteht genau eine solche Mobilitätsdrehscheibe:

- zentrale Bushaltestelle
- Veloabstellplätze
- Parkplätze
- Car- / Bike-Sharing
- kurze Wege zwischen den Angeboten

Dadurch wird das Umsteigen einfacher und attraktiver.

Einordnung

Solche Lösungen lassen sich vor allem im Rahmen von Zentrumsentwicklungen sinnvoll umsetzen – das Projekt Dorf Nord nutzt diese Möglichkeit gezielt.

11.3. Konzentriert sich die Gemeinde nicht zu fest auf den ÖV?

Nein – die Gemeinde verfolgt eine ausgewogene Weiterentwicklung der Mobilität.

1. Bedeutung des ÖV

Der öffentliche Verkehr ist für Buttisholz zentral. Es besteht kein Bahnanschluss, somit übernimmt der Bus eine wichtige Rolle für die Anbindung an die Region und die Zentren. Deshalb ist es sinnvoll, den ÖV gezielt zu stärken.

2. Chance im Rahmen der Dorfentwicklung

Im Zuge der Zentrumsentwicklung bietet sich die Möglichkeit eine langfristig funktionierende Lösung umzusetzen und die verschiedenen Verkehrsmittel besser aufeinander abzustimmen.

Solche Chancen ergeben sich nicht jederzeit und sollten jetzt genutzt werden.

3. Entlastung für den übrigen Verkehr

Ein attraktiver ÖV führt dazu, dass mehr Personen auf den Bus umsteigen und die Strassen für jene frei bleiben, die auf das Auto angewiesen sind.

Einordnung

Es geht nicht um eine einseitige Förderung, sondern um ein besser abgestimmtes Zusammenspiel aller Verkehrsmittel.

12. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Verkehrssituation

12.1. Wie verändert sich die Verkehrssituation?

Die Verkehrssituation wird klarer organisiert und besser auf die verschiedenen Bedürfnisse abgestimmt.

1. Ausgangslage

Der Verkehr im Dorf hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Das führt heute zu unübersichtlichen Abläufen, zu Konflikten zwischen Verkehrsteilnehmenden und einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum.

2. Wirkung des Projekts

Mit dem Projekt Dorf Nord werden die Busverbindungen an einem Ort gebündelt. Die Verkehrsabläufe werden klarer strukturiert und durch die Reduktion der Busquerungen auf der Kantonsstrasse kann der Verkehr flüssiger abgewickelt werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden verbessert.

3. Abstimmung der Verkehrsarten

Mit dem Projekt werden die verschiedenen Verkehrsarten besser aufeinander abgestimmt:

- öffentlicher Verkehr, Fussverkehr, Velo und motorisierter Individualverkehr (MIV)
- klare Führung und Organisation der einzelnen Verkehrsströme
- gezielte Entflechtung dort, wo es sinnvoll ist

Dadurch entstehen weniger Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden und eine bessere Orientierung im Strassenraum.

Einordnung

Das Projekt trägt dazu bei, den Verkehr gezielter zu lenken und besser zu organisieren. Gleichzeitig wird insbesondere der öffentliche Verkehr durch die neue Organisation und die verbesserten Umsteigemöglichkeiten attraktiver.

12.2. Wird der Verkehr im Dorfzentrum ausgebremst?

Nein – der Verkehr wird im Dorfzentrum nicht ausgebremst.

1. Heutige Situation

Bereits heute wird im Dorfkern mit angepasster Geschwindigkeit gefahren. Die durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit (V85) liegt bei rund 37.5 km/h.

2. Wirkung der neuen Lösung

Mit der neuen Anordnung entfallen verschiedene Querungen der Kantonsstrasse durch Busse und die Verkehrsabläufe werden klarer organisiert. Dadurch kann der Verkehr flüssiger und sicherer abgewickelt werden.

Einordnung

Im Vordergrund steht nicht die Geschwindigkeit, sondern eine klare, flüssige und verständliche Verkehrsführung, mit der die Sicherheit weiter verbessert werden kann.

12.3. Wird der Schulweg durch die neue Haltestelle gefährlicher?

Nein – der Schulweg wird durch die neue Haltestelle nicht gefährlicher.

1. Lage der Schulwege

Die Schulhausstrasse ist von den neuen Bushaltestellen nicht direkt tangiert. Die bestehenden Schulwege bleiben in ihrer Führung grundsätzlich erhalten.

2. Busführung im Projekt

Die Busse werden im Bereich Dorf Nord klar und direkt geführt. Sie fahren gebündelt über definierte Ein- und Ausfahrten und zusätzliche Querungen der Kantonsstrasse im Dorfkern entfallen. Dadurch entstehen weniger unübersichtliche Fahrmanöver als heute.

3. Fuss- und Veloverkehr

Im Richtprojekt wurden der Fuss- und Veloverkehr gezielt berücksichtigt, indem klare Wegführungen, definierte Querungsstellen und geordnete Zugänge zu den Haltestellen vorgesehen sind. Gerade im Umfeld von Schulwegen ist es entscheidend, dass auch bei unterschiedlichem Verhalten im Verkehr klare und verständliche Strukturen bestehen.

4. Wirkung für die Sicherheit

Das Zusammenspiel einer klaren Busführung, geführter Fusswege und strukturierter Verkehrsabläufe reduziert Konflikte und erhöht die Sicherheit insgesamt.

Einordnung

Das Projekt schafft klare und nachvollziehbare Verkehrsstrukturen, die auch in Situationen mit unterschiedlichem Verhalten im Strassenverkehr zu mehr Sicherheit beitragen.

13. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Verwaltung

13.1. Ist der Mietvertrag von der Raiffeisen gekündigt?

Ja – der Mietvertrag wurde im Jahr 2023 durch die Raiffeisen im Zusammenhang mit damaligen Neubauplanungen der Raiffeisen gekündigt. Durch gezielte Verhandlungen des Gemeinderates konnte jedoch eine neue Lösung erreicht werden. In der Folge wurde ein neuer, befristeter Mietvertrag bis Ende 2030 abgeschlossen.

1. Ausgangslage

Die Kündigung erfolgte im Rahmen der damaligen Planungen für einen möglichen Ersatzneubau der Liegenschaft Oberdorf 4.

2. Heutige Situation

Gemeinde und Raiffeisen haben sich neu abgestimmt und eine für beide Seiten tragfähige Lösung gefunden. Die Nutzung der heutigen Verwaltungsräumlichkeiten ist damit bis Ende 2030 gesichert.

Einordnung

Die Kündigung wurde durch eine Anschlusslösung abgelöst. Der Gemeinderat hat damit frühzeitig Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen.

13.2. Ist die neue Verwaltung überdimensioniert?

Nein – die neue Verwaltung ist nicht überdimensioniert.

1. Grundlage der Planung

Das Raumprogramm wurde 2023 unter externer Begleitung und auf Basis einer Analyse des heutigen Bedarfs erarbeitet. Ziel war ausdrücklich, keine Vergrößerung des Flächenbedarfs vorzusehen.

2. Eckwerte

Die heutige Fläche von rund 400 m² Arbeitsfläche und 100 m² Nebenfläche bildet auch die Grundlage für die zukünftige Lösung. Der Bedarf soll heute und in der mittelfristigen Zukunft abgedeckt werden.

3. Flexibilität

Die Räume werden so konzipiert, dass sie flexibel nutzbar sind und bei Bedarf angepasst werden können. Allfällig nicht benötigte Flächen können auch wieder abgegeben werden.

Einordnung

Die Planung orientiert sich am heutigen Bedarf und schafft keine übermässigen Reserven. Gleichzeitig bleibt die Gemeinde handlungsfähig für zukünftige Entwicklungen.

13.3. Wieso will die Gemeinde die Verwaltung in eigene Räume zügeln?

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, ihre Infrastruktur langfristig wirtschaftlich, sicher und unabhängig zu betreiben.

1. Wirtschaftlichkeit

Eigene Räumlichkeiten sind langfristig in der Regel kostengünstiger als Mietlösungen. Die Gemeinde kann ihre Infrastruktur damit selbst steuern und optimieren.

2. Sicherheit und Unabhängigkeit

Mit eigenen Räumen ist die Gemeinde unabhängig von Kündigungen oder Veränderungen durch Dritte und somit langfristig stabil und verlässlich aufgestellt. Die Nutzung der Verwaltung ist damit dauerhaft gesichert.

3. Strategische Ausrichtung

Die Gemeinde folgt ihrer Immobilienstrategie mit dem Grundsatz „Eigentum vor Miete“. Dies bedeutet nicht nur Wirtschaftlichkeit, sondern auch Sicherheit und Planungsklarheit.

Einordnung

Eigene Räumlichkeiten stärken die Gemeinde langfristig – finanziell, organisatorisch und in ihrer Handlungsfähigkeit.

13.4. Kann die Verwaltung am Standort Oberdorf bleiben?

Eine langfristige Nutzung über das Jahr 2030 hinaus ist aktuell nicht gesichert.

1. Heutige Situation

Der bestehende Mietvertrag mit der Raiffeisen läuft bis Ende 2030.

2. Perspektive danach

Die Weiterentwicklung der Liegenschaft Oberdorf 4 ist durch die Raiffeisen für die Zeit nach 2030 noch nicht definiert. Ob und wie lange die Gemeinde danach am heutigen Standort bleiben kann, ist somit offen.

Einordnung

Der heutige Standort bietet keine langfristige Planungssicherheit. Die Gemeinde muss deshalb frühzeitig eine eigene, verlässliche Lösung entwickeln.

14. Konkrete Projektinhalte (Dorf Nord) – Altersversorgung

14.1. Gehört das Pflegeheim ins Dorfzentrum?

Nein – die Verortung des bestehenden Pflegeheims ist bewusst gewählt und soll beim Primavera beibehalten werden. Diese Frage wurde im Rahmen der Zentrumsentwicklung thematisiert und eingeordnet.

1. Grundlagen und Entscheid

Der Gemeinderat hat in der Immobilienstrategie festgelegt, den heutigen Standort des Pflegeheims beizubehalten. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den Standort bei Bedarf weiterzuentwickeln.

2. Fachliche Grundlagen

Bei der Erarbeitung des Studienauftrags wurden relevante Grundlagen berücksichtigt, insbesondere übergeordnete Studien und Planungsberichte von Kanton und Fachstellen. Diese zeigen auf, dass im Bereich der Altersversorgung Mischformen zwischen selbstständigem Wohnen und Betreuung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die in

der Nutzungsstrategie vorgesehenen Wohnformen im Zentrum sind damit fachlich abgestützt.

3. Rolle des Dorfzentrums

Die Nutzungsstrategie zeigt, dass im Dorfzentrum insbesondere kurze Wege, alltägliche Versorgung und das selbstständige Wohnen im Alter im Vordergrund stehen.

Einordnung

Das Pflegeheim erfüllt eine wichtige Funktion und kann am heutigen Standort bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Dorfzentrum liegt der Fokus hingegen darauf, passende Wohnformen für das selbstständige Leben im Alter zu ermöglichen.

14.2. Wird die demografische Entwicklung berücksichtigt?

Ja, die demografische Entwicklung spielt einerseits in der Nutzungsstrategie wie auch im Prozess zur Erarbeitung des Studienauftrags eine wichtige Rolle.

1. Fachliche Grundlagen

Bei der Erarbeitung des Studienauftrags wurden übergeordnete Grundlagen berücksichtigt, insbesondere kantonale Planungsberichte sowie Fachstudien zur Altersentwicklung. Diese zeigen auf, dass sich die Altersstruktur verändert und neue Wohn- und Betreuungsformen an Bedeutung gewinnen.

2. Ableitung für das Projekt

Die Erkenntnisse wurden in die Nutzungsstrategie und die Projektentwicklung aufgenommen. Im Zentrum stehen dabei insbesondere:

- selbstständiges Wohnen im Alter
- Wohnformen mit Unterstützung oder Dienstleistungen
- kurze Wege und gute Erreichbarkeit im Alltag

3. Konkrete Umsetzung

Die Planung sieht einen durchmischten Wohnungsmix vor:

- kleinere Wohnungen für Einzelpersonen und Paare
- grössere Wohnungen für Haushalte, die auch eine unterstützende Rolle im Alltag übernehmen können

Ergänzend sind altersgerechte Aussenräume sowie ein Gemeinschaftsraum zur Förderung von Austausch und Nachbarschaft vorgesehen. Damit entstehen Strukturen, die sowohl Selbstständigkeit als auch gegenseitige Unterstützung ermöglichen.

Einordnung

Die demografische Entwicklung wird nicht nur berücksichtigt, sondern konkret in der Gestaltung der Wohn- und Lebensräume umgesetzt.

14.3. Welche Strategie hat die Gemeinde beim Alterswohnen?

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Altersversorgung bedarfsgerecht und abgestuft weiterzuentwickeln.

1. Grundausrichtung

Im Zentrum steht ein abgestuftes Angebot:

- möglichst langes selbstständiges Wohnen
- ergänzende Unterstützung im Alltag (ambulant)
- stationäre Pflege bei höherem Bedarf

2. Heutiger Stand

Die Gemeinde arbeitet gemeinsam mit der PWG an der Weiterentwicklung der Altersversorgung.

Dabei werden die Ergebnisse aus der Teilstrategie Alterswohnen zusammengeführt und beurteilt.

3. Weiteres Vorgehen

Auf dieser Grundlage wird der Gemeinderat die nächsten Schritte festlegen und die Weiterentwicklung gezielt vorantreiben.

Einordnung

Die Strategie folgt dem Grundsatz ambulant vor stationär – ergänzt durch ein bedarfsgerechtes stationäres Angebot. Ziel ist eine Altersversorgung, die sowohl den gesellschaftlichen Entwicklungen als auch den lokalen Bedürfnissen gerecht wird.

Das Projekt Dorf Nord leistet dazu einen konkreten Beitrag, indem es Wohnformen ermöglicht, die ein selbstständiges Leben im Alter mit Unterstützung im Alltag fördern.

15. GAB / Gasthaus Hirschen AG

15.1. Warum wurde die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG nicht einbezogen?

Die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG wurde bewusst nicht in den Teilbebauungsplan einbezogen, da sie aktuell keine konkrete Entwicklungsreife für eine bauliche Umnutzung aufweist.

1. Fokus auf planungsreife Bereiche

Der Teilbebauungsplan umfasst nur jene Flächen, die konkret entwickelt werden sollen und für die eine ausreichende Planungsgrundlage vorliegt. Dies trifft auf die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG derzeit nicht zu.

2. Unterschiedlicher Entwicklungsstand

Die verschiedenen Parzellen im Dorfzentrum befinden sich in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und in unterschiedlichen Planungs- und Entwicklungsständen. Eine gemeinsame Planung ist nur sinnvoll, wenn eine vergleichbare Reife besteht.

3. Bebauungsplanpflicht nicht zwingend gegeben

Ob eine Bebauungsplanpflicht für die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG besteht, hängt von der konkreten Entwicklung ab. Bei einer weitgehenden Beibehaltung der heutigen Nutzung oder bei kleineren Anpassungen kann eine Entwicklung unter Umständen auch ohne Bebauungsplan erfolgen.

4. Kein Ausschluss für die Zukunft

Die Nicht-Einbeziehung bedeutet nicht, dass die Parzelle ausgeschlossen ist. Eine spätere Einbindung ist möglich, sofern entsprechende Grundlagen vorliegen und eine abgestimmte Entwicklung sinnvoll ist

5. Abstimmung mit Gesamtentwicklung

Die Gesamtentwicklung des Dorfzentrums (Richtplan, Nutzungsstrategie) berücksichtigt auch diesen Bereich. Der Teilbebauungsplan setzt jedoch bewusst dort an, wo konkrete Umsetzungsschritte möglich sind.

Einordnung

Die Abgrenzung erfolgt aus planerischen Gründen – nicht als Vorentscheid gegen einzelne Akteure.

15.2. Warum ist die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG nicht im Studienauftrag?

Die Parzelle der Gasthaus Hirschen AG wurde im Studienauftrag nicht als eigenständiger Entwicklungsbereich berücksichtigt, da dort zum aktuellen Zeitpunkt keine bauliche Entwicklung vorgesehen war und keine ausreichende Planungsgrundlage vorlag.

1. Fokus des Studienauftrags

Der Studienauftrag diente der Entwicklung von Bereichen mit konkretem Handlungsbedarf und mit geplanter baulicher Entwicklung. Der Fokus lag insbesondere auf:

- Chrüzschür
- Gass-Areal (südlicher Teilbereich)

2. Keine Hochbauten vorgesehen

Für den Hirschenplatz waren im Studienauftrag keine Hochbauten vorgesehen. Es war keine grundlegende bauliche Neuordnung geplant.

3. Fehlende Planungsgrundlage

Für eine vertiefte Bearbeitung im Studienauftrag wäre auch für die Gasthaus Hirschen AG ein konkretes Nutzungskonzept mit klaren Vorstellungen zur Entwicklung notwendig gewesen. Eine solche Grundlage lag zum Zeitpunkt des Studienauftrags nicht vor. Deshalb war eine zielgerichtete Einbindung in das Variantenverfahren nicht möglich.

4. Einbezug im Gesamtzusammenhang

Die Parzelle wurde dennoch im räumlichen Zusammenhang betrachtet und insbesondere hinsichtlich des Umfeldes und der Erschliessung in die Planung des Aussenraumes mit einbezogen.

Einordnung

Der Studienauftrag konzentriert sich auf Bereiche mit konkretem Entwicklungsbedarf und ausreichender Planungsgrundlage. Beides war bei Parzelle der Gasthaus Hirschen AG zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben.

15.3. Seit wann läuft der Aktionärbindungsvertrag?

Der Aktionärbindungsvertrag zwischen der Gemeinde und der GAB wurde am 27. März 2017 abgeschlossen.

15.4. Was ist der Inhalt vom Aktionärbindungsvertrag?

Der Aktionärbindungsvertrag regelt die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der GAB als Aktionäre der Gasthaus Hirschen AG.

1. Gemeinsame Zielsetzung

Die Parteien verfolgen gemeinsam den Betrieb und die Sicherung des Gasthauses Hirschen sowie eine positive Entwicklung des Dorfzentrums. Dabei verpflichten sie sich zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit.

2. Regelung der Beteiligungsverhältnisse

Der Vertrag legt fest:

- Beteiligung der Aktionäre (GAB und Gemeinde)
- sowie die Rechte und Pflichten innerhalb der Gesellschaft

👉 Ziel ist eine stabile Organisation und Führung der Gasthaus Hirschen AG.

3. Organisation und Entscheidungsprozesse

Geregelt werden unter anderem:

- Zusammensetzung und Mitwirkung im Verwaltungsrat
- Entscheidungsprozesse bei wichtigen Geschäften
- Stimmbindungen zwischen den Aktionären

👉 Bei zentralen Entscheiden (z.B. Grundstücksgeschäfte, grössere Investitionen) sind gemeinsame Beschlüsse erforderlich.

4. Regelungen zu Aktien und Beteiligungen

Der Vertrag enthält:

- Vorkaufsrechte unter den Aktionären
- Bestimmungen zur Übertragung von Aktien
- Regeln für den Ein- oder Austritt von Aktionären

👉 Damit wird die Stabilität des Aktionariats sichergestellt.

5. Bezug zur Zentrumsentwicklung

Der Vertrag hält fest, dass beide Parteien ein Interesse an der Entwicklung des Dorfzentrums haben und sich dabei gegenseitig unterstützen. Gleichzeitig ist ausdrücklich festgehalten, dass der Zentrumsentwicklung nicht vorgegriffen werden kann und zentrale Fragen (z.B. Bauvolumen, Zeitplan) offen sind.

6. Wichtige Abgrenzung zum Studienauftrag und Teilbebauungsplan

Der Aktionärbindungsvertrag regelt ausschliesslich die Zusammenarbeit innerhalb der Gasthaus Hirschen AG und begründet keinen Anspruch auf Einbezug in Planungsverfahren der Gemeinde. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Einbindung in den Studienauftrag und es besteht kein Anspruch auf Aufnahme in den Teilbebauungsplan. Zusätzlich gilt, dass der aktuelle Teilbebauungsplan nicht auf der Parzelle der Gasthaus Hirschen AG oder direkt angrenzend dazu erstellt wird. Damit besteht auch keine direkte planerische Betroffenheit, die eine Einbindung aus dem Aktionärbindungsvertrag ableiten würde.

Der Vertrag hält lediglich fest, dass die Gasthaus Hirschen AG bei einem möglichen Verkauf von Gemeindeland erste Verhandlungspartnerin ist. Dies gilt jedoch nur, wenn überhaupt ein Verkaufswille besteht.

Einordnung

Der Aktionärsbindungsvertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen Aktionären. Die Planungsverfahren (Studienauftrag, TBP) sind hingegen öffentlich-rechtliche Verfahren der Gemeinde. Diese beiden Ebenen sind klar voneinander getrennt.

15.5. Ist die GAB Miteigentümerin vom Hirschenplatz und Pippi Spielplatz?

Nein – die GAB ist nicht Eigentümerin oder Miteigentümerin des Hirschenplatzes oder des Pippi-Spielplatzes.

1. Eigentumsverhältnisse

Der Hirschenplatz sowie der Pippi-Spielplatz befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt dort vollumfänglich über die Grundstücke.

2. Rolle der GAB

Die GAB ist Miteigentümerin der Gasthaus Hirschen AG. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin der Parzelle des Gasthauses Hirschen (Grundstück Nr. 336).

3. Klare Abgrenzung

Die Beteiligung der GAB beschränkt sich auf die Gasthaus Hirschen AG. Es bestehen keine Eigentumsrechte an den umliegenden öffentlichen Flächen, insbesondere keine Beteiligung am Hirschenplatz oder am Pippi-Spielplatz.

Einordnung

Eigentum an öffentlichen Flächen liegt bei der Gemeinde – Beteiligung der GAB besteht nur innerhalb der Gasthaus Hirschen AG.

15.6. Warum wurde die Zusammenarbeit bei der Gasthaus Hirschen AG beendet?

Die Gemeinde hat entschieden, ihr Engagement bei der Gasthaus Hirschen AG zu beenden, da sich die Zusammenarbeit in den letzten Jahren zunehmend erschwert hat.

1. Verschlechterung der Zusammenarbeit

Trotz positiver Entwicklungen im Betrieb des Gasthauses hat sich das Verhältnis zwischen Gemeinde und GAB in jüngster Zeit erheblich verschlechtert.

2. Auslöser und Entwicklungen

Als zentrale Gründe werden insbesondere die Vorkommnisse im Zusammenhang mit der Aufsichtsbeschwerde, den öffentliche Äusserungen und der Kommunikation sowie das gewählte Vorgehen in diesem Zusammenhang genannt. Diese Entwicklungen haben den aufgebauten Vertrauensprozess massgeblich beeinträchtigt.

3. Blockierte Zusammenarbeit

Aus Sicht der Gemeinde wurde die partnerschaftliche Zusammenarbeit durch unterschiedliche Auffassungen und organisatorische Verzögerungen zunehmend erschwert bzw. blockiert

4. Entscheid zur Klärung der Verhältnisse

Der Gemeinderat hat deshalb folgendes beschlossen:

- Rückzug aus dem Verwaltungsrat der Gasthaus Hirschen AG
- Kündigung des Aktionärsbindungsvertrags (per Ende 2027)
- Veräusserung der von der Gemeinde gehaltenen Aktien an der Gasthaus Hirschen AG

5. Ziel der Trennung

Mit diesem Schritt soll erreicht werden, dass beide Parteien ihre Projekte künftig unabhängig und zielgerichtet weiterführen können. Zusätzlich sollen damit die Rollen und Zuständigkeiten klar getrennt werden.

Einordnung

Die Beendigung der Zusammenarbeit ist das Resultat einer Entwicklung über mehrere Jahre – mit dem Ziel, klare Verhältnisse für die Zukunft zu schaffen.

15.7. GAB – Aufsichtsbeschwerde: Ist der Teilbebauungsplan erlaubt?

Ja – die Erstellung eines Teilbebauungsplans ist klar gesetzlich vorgesehen und im vorliegenden Fall rechtlich abgestützt.

1. Gesetzliche Grundlage (BZR)

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buttisholz hält fest, dass ein Teilbebauungsplan zulässig ist, wenn ein übergeordnetes Gesamtkonzept für den gesamten Perimeter vorliegt.

2. Vorliegendes Gesamtkonzept

Für das Dorfzentrum besteht ein solches Gesamtkonzept:

- behördenverbindlicher Richtplan
- Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Siedlungskonzept

Diese Grundlagen wurden fachlich erarbeitet und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

3. Prüfung durch Fachstellen

Die rechtliche Zulässigkeit wurde geprüft durch:

- Ortsplaner
- Kanton
- juristische Fachpersonen

Dabei wurde auch seitens Kantons bestätigt, dass aufgrund der Regelung im BZR die Entscheidung über die Erstellung eines Teilbebauungsplans im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt. Die Voraussetzungen für einen Teilbebauungsplan sind somit erfüllt.

4. Etappierung ausdrücklich vorgesehen

Sowohl im BZR als auch im Richtplan gilt, dass eine Umsetzung in Etappen zulässig ist. Es ist nicht erforderlich, den gesamten Perimeter gleichzeitig zu planen.

Einordnung

Der Teilbebauungsplan entspricht den gesetzlichen Vorgaben ist fachlich geprüft und politisch legitimiert. Ein solches Vorgehen ist üblich und rechtlich klar zulässig.

16. Finanzierung & Umsetzung

16.1. Kann sich die Gemeinde das Projekt Dorf Nord leisten?

Die Abklärungen zu verschiedenen Finanzierungsvarianten sind im Gang.

1. Ausgangslage

Die konkrete Finanzierung ist noch nicht festgelegt und wird derzeit durch den Gemeinderat in Optionen geprüft.

2. Interesse und Möglichkeiten

Es bestehen Interessen von Investoren, lokalen Akteuren und möglichen Ankermietern sich in das Projekt einzugeben. Gleichzeitig werden unterschiedliche Umsetzungs- und Finanzierungsansätze geprüft.

3. Verantwortung

Der Gemeinderat ist sich seiner finanziellen Verantwortung bewusst. Investitionen werden nur dann ausgelöst, wenn sie tragbar und langfristig sinnvoll sind. Gleichzeitig kann eine sorgfältige Entwicklung des Areals auch dazu beitragen, langfristig stabile Erträge zu generieren und den Gemeindehaushalt zu stärken.

Einordnung

Die Gemeinde evaluiert Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle, die sowohl zur Entwicklung des Areals als auch zur finanziellen Tragbarkeit der Gemeinde passen. Entscheidend ist, dass eine Lösung nicht nur das Projekt ermöglicht, sondern auch langfristig zur Zukunftsgestaltung und zum Finanzhaushalt der Gemeinde beiträgt.

16.2. Wann muss die Finanzierung geregelt sein?

Die Finanzierung muss spätestens vor dem Start der Bauprojektierung geklärt sein.

1. Projektlogik

Mit der Bauprojektierung werden konkrete Projekte ausgearbeitet. Dafür braucht es vorgängig Klarheit über die Finanzierung, die Umsetzung und die Zuständigkeiten.

2. Heutiger Stand

Die entsprechenden Abklärungen laufen aktuell. Ziel ist es, rechtzeitig eine tragfähige Lösung festzulegen.

Einordnung

Die Klärung erfolgt im richtigen Zeitpunkt im Projektverlauf – dann, wenn sowohl die finanziellen als auch die organisatorischen Grundlagen ausreichend konkret sind.

16.3. Wer finanziert was?

Die konkrete Aufteilung der Finanzierung ist noch nicht festgelegt.

1. Grundsatz

Die Finanzierung richtet sich nach den jeweiligen Aufgaben und Zielen im Projekt.

2. Möglichkeiten

Es werden aktuell verschiedene Umsetzungs- und Finanzierungsansätze evaluiert. Dabei können – je nach Ausgestaltung – unterschiedliche Formen der Beteiligung geprüft werden.

3. Vorgehen

Welche Lösung im konkreten Fall sinnvoll ist, wird im Rahmen der laufenden Abklärungen und auf Basis der Projekte festgelegt.

Einordnung

Im Vordergrund steht eine Finanzierung, die für die Gemeinde langfristig tragfähig ist und die Entwicklung des Projekts sinnvoll unterstützt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass eingesetzte Mittel – insbesondere im Finanzvermögen – nachhaltig und verantwortungsvoll eingesetzt werden und einen Beitrag zur Stärkung des Gemeindehaushalts leisten können. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt erst, wenn die Projekte ausreichend definiert sind.

16.4. Wie erfolgt die Umsetzung konkret?

Die konkrete Umsetzung ist noch nicht festgelegt.

1. Stand der Arbeiten

Die planerischen Grundlagen wurden erarbeitet. Der Teilbebauungsplan befindet sich aktuell in der Mitwirkungsphase und schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung.

2. Parallel laufende Abklärungen

Parallel dazu werden verschiedene Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle evaluiert. Ziel ist es, eine Lösung zu definieren, die sowohl inhaltlich als auch finanziell überzeugt.

3. Weiteres Vorgehen

Auf dieser Grundlage wird festgelegt, wie die Umsetzung konkret erfolgt und welche Form dafür am sinnvollsten ist.

Einordnung

Die Umsetzung wird bewusst erst dann konkret festgelegt, wenn die rechtlichen, inhaltlichen und finanziellen Grundlagen ausreichend geklärt sind. So kann sichergestellt werden, dass das Projekt stimmig, tragfähig und umsetzbar ist.

16.5. Tritt die Gemeinde als Investor auf?

Die Gemeinde definiert ihre Rolle im Rahmen der weiteren Projektentwicklung.

1. Ausgangslage

Das Areal befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Damit trägt die Gemeinde die Verantwortung für dessen Entwicklung.

2. Funktion der Gemeinde

In dieser Funktion stellt die Gemeinde sicher, dass für das Areal eine stimmige, nachhaltige und tragfähige Gesamtentwicklung erreicht wird. Dazu werden Umsetzungsformen evaluiert, Finanzierungsmodelle beurteilt und die langfristigen Interessen der Gemeinde berücksichtigt

3. Weiteres Vorgehen

Auf dieser Grundlage legt die Gemeinde fest, welche Rolle sie im konkreten Projekt einnimmt.

Einordnung

Als Eigentümerin gestaltet die Gemeinde die Entwicklung aktiv und definiert ihre Rolle bewusst im Rahmen der gewählten Gesamtlösung. Entscheidend ist eine Umsetzung, die langfristig für die Gemeinde sinnvoll und tragfähig ist.

16.6. Gibt es Konkurrenz zu privaten Anbietern?

Das Projekt ist nicht darauf ausgerichtet, lokale Anbieter im Immobiliensektor zu konkurrenzieren.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde trägt als Eigentümerin des Areals die Verantwortung für dessen Entwicklung.

2. Funktion der Gemeinde

In dieser Funktion stellt die Gemeinde sicher, dass das lokale Angebot zielgerichtet und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Dabei verfolgt sie die Ziele aus ihrer strategischen Ausrichtung – unabhängig davon, wer die Umsetzung im konkreten Fall übernimmt.

Einordnung

Im Vordergrund steht eine Entwicklung, die das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt und die Attraktivität des Dorfkerns stärkt. Ziel ist eine Lösung, die für die Gemeinde und das lokale Umfeld stimmig und nachhaltig ist.

17. Risiken & Alternativen

17.1. Welche Risiken bestehen beim Projekt?

Wie bei jedem grösseren Entwicklungsprojekt bestehen auch hier gewisse Risiken. Diese sind jedoch bekannt und werden aktiv berücksichtigt.

1. Planungs- und Verfahrensrisiken

- Verzögerungen durch Einsprachen oder Verfahren
- zusätzliche Abklärungen durch Behörden

Diese Risiken sind Teil jedes Planungsverfahrens, werden eingeplant und sind in den Prozessen so weit wie möglich berücksichtigt.

2. Finanzielle Risiken

- Kostenentwicklungen bei Planung und Umsetzung
- Abhängigkeit von Markt- und Zinsentwicklung

Entscheidend ist dabei, wer die Umsetzung übernimmt. Die Gemeinde prüft hierzu unterschiedliche Modelle:

- Realisierung durch die Gemeinde selbst
- Zusammenarbeit mit Investoren oder Partnern
- Kombination verschiedener Ansätze

Durch diese Flexibilität kann die Gemeinde Risiken gezielt steuern und je nach Projekt die passende Lösung wählen.

3. Abhängigkeit von Umsetzungspartnern

Für einzelne Projekte können Partner (Investoren, Organisationen) notwendig sein. Die Gemeinde behält jedoch:

- die Steuerung über die Entwicklung
- und entscheidet über Zusammenarbeit und Projekte

4. Akzeptanz in der Bevölkerung

- Unterschiedliche Erwartungen und Interessen
- politische Diskussionen

Durch Mitwirkung und transparente Kommunikation wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Einordnung

Die Risiken sind überschaubar, bekannt und steuerbar.

17.2. Welche Alternativen wurden geprüft?

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Varianten und Ansätze systematisch geprüft.

1. Varianten im Studienauftrag

Der Studienauftrag wurde bewusst als Variantenverfahren durchgeführt. Mehrere Planungsteams haben unterschiedliche städtebauliche Konzepte, verschiedene Nutzungsansätze und alternative Anordnungen der Gebäude und Freiräume erarbeitet. Diese wurden miteinander verglichen und durch ein Fachgremium beurteilt.

2. Unterschiedliche Nutzungen und Standorte

Geprüft wurden unter anderem verschiedene Kombinationen von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen, alternative Standorte für zentrale Funktionen (z.B. Verwaltung, Aufenthaltsbereiche) und unterschiedliche Ausprägungen des Dorfzentrums.

3. Unterschiedliche räumliche Lösungen

Die Varianten unterschieden sich z.B. in:

- Dichte und Bebauungsstruktur
- Anordnung der Gebäude
- Gestaltung von Plätzen und Freiräumen
- Verkehrsführung und Erschliessung

4. Auswahl eines Siegerprojekts

- Aus den eingereichten Varianten wurde ein Siegerprojekt ausgewählt. Dieses überzeugte insbesondere durch:
- die Gesamtqualität des Konzepts
- eine stimmige Einbindung ins Dorfzentrum
- eine ausgewogene Kombination von Nutzung, Freiraum und Erschliessung

Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für die weitere Planung und für die Ausarbeitung des Teilbebauungsplans.

Einordnung

Es wurde nicht einfach eine Lösung verfolgt – sondern bewusst eine Auswahl an Varianten entwickelt und geprüft.