

Medienmitteilung

Buchrain, 11. November 2022

«Generationenprojekt Buchrain Dorf»: Volksabstimmung im Sommer 2023

Zentrale Fragen geklärt, Arbeiten laufen auf Kurs

Im Generationenprojekt Buchrain Dorf laufen die Arbeiten wie geplant. Das Projekt soll in fünf Baufeldern realisiert werden. Darüber hat der Gemeinderat an der gestrigen Orientierungsversammlung informiert. Die Gemeinde hat festgelegt, dass sie Land nur im Abtausch gegen andere Flächen im Zentrum zur Verfügung stellen und teilweise selbst als Bauherrin auftreten will. Das Generationenprojekt schafft somit nicht nur ein lebenswertes Zentrum für Buchrain. Es leistet auch einen essenziellen Beitrag zur Stabilisierung der Gemeindefinanzen. Die zentralen Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung von 2021 fliessen ins Projekt ein.

In den letzten Monaten standen sorgfältige wirtschaftliche Abklärungen und Berechnungen zum Nutzen für die Gemeinde im Zentrum. Dazu hat der Gemeinderat externe Expertinnen und Experten beigezogen. «Die Berechnungen zeigen klar, dass das Projekt nicht nur gestalterisch ein grosser Gewinn für die Gemeinde ist», sagt Gemeindepräsident Ivo Egger. Modellrechnungen der Gemeinde belegen, dass die Realisierung für die Gemeinde auch finanziell deutlich besser ist, als wenn das Areal in der heutigen Form und mit den heutigen Gebäuden weiter unterhalten würde.

Die Projektpartner Eberli AG und Gemeinde Buchrain haben sich darauf geeinigt, das Projektareal in fünf Baufelder aufzuteilen. So wird sichergestellt, dass die Gemeinde wesentliche Flächen im Gemeindebesitz behalten kann und auf Generationen hin für die Bevölkerung sichert. Zudem soll es einen marktgerechten Wertausgleich geben, da auf den Baufeldern unterschiedliche Investitionen nötig sind und unterschiedliche Projekte realisiert werden können. Dazu wurden neutrale Projektbewertungen durch unabhängige Immobilienspezialisten vorgenommen. «Wir werden hier eine faire und partnerschaftliche Lösung finden», sagt Alain Grossenbacher, CEO und Inhaber der Eberli AG. «Ziel ist eine Vereinbarung, von der alle profitieren und die einen grossen Mehrwert für die Bevölkerung bringt.»

Baufeld 1: Dienstleistungszentrum mit Mietwohnungen und Gemeinde als Bauherrin

Bei der Bevölkerungsbefragung hatte das Konzept des Dienstleistungszentrums mit Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Tagesstrukturen und Mietwohnungen Bestnoten erhalten. Es wird in den kommenden Monaten weiter verfeinert. Hier will die Gemeinde selbst als Bauherrin auftreten und unter anderem preisgünstige Mietwohnungen anbieten. Die Umsetzungsarbeiten wird sie öffentlich ausschreiben. Die Wohnungen sollen langfristig einen stabilen Beitrag an die Gemeindefinanzen leisten.

Baufeld 2: Das Projekt auf der Adler-Parzelle wird nochmals konzeptionell überprüft

Das denkmalgeschützte Adler-Gebäude und das neu geplante Ensemble mit Mehrzwecksaal sowie Wohn- und Geschäftshaus wird noch einmal vertieft geprüft. Damit das Gesamtkonzept auf der Adler-Parzelle betrieblich funktioniert, sind konzeptionelle Anpassungen nötig. Gemeinde und Eberli AG erachten die künftige Ausnützung und die Wirtschaftlichkeit eines solchen Mehrzwecksaals zusätzlich zum vorgesehenen Adler-Saal als nicht realistisch. Aktuell läuft die konzeptionelle Überprüfung unter Einbezug der Wettbewerbsjury und der Denkmalpflege. Klar ist, dass der schützenswerte Adler-Bau erhalten bleibt. Auf den Mehrzwecksaal wird verzichtet.

Für die Finanzierung der dringend notwendigen Adler-Sanierung müssen auch Eigentumswohnungen, Hotelzimmer sowie Gewerbe- und Dienstleistungsangebote realisiert werden. Es wurden Gespräche mit einem geeigneten Schweizer Investor geführt, der bereit für ein solches langfristiges Engagement ist, zu Buchrain passt und ein verlässlicher und solider Partner ist. Ein mögliches Gastro-Konzept ist in Bearbeitung. Die Eberli AG beschränkt sich dann auf die Entwicklung und Realisierung der Bauten. Die Bekanntgabe des Investors ist für das erste Halbjahr 2023 geplant.

Baufeld 3: Eigentumswohnungen bringen attraktive Wohnmöglichkeiten und Steuererträge

Im Westen des Perimeters wird die Eberli AG zusammen mit demselben Investor wie beim Adler-Areal rund 35 attraktive Eigentumswohnungen realisieren. An der schönen, zentralen Wohnlage rechnet die Gemeinde mit substanzialen Steuererträgen aus den Eigentumswohnungen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Land abzutauschen, wenn sie im Gegenzug andere Flächen der heutigen Adler-Parzelle erhält. Diese Flächen benötigt sie insbesondere für die Realisierung von attraktiven Plätzen, Wegen und Freiflächen.

Baufeld 4: Gemeinde verkauft Eigentumswohnungen im Baurecht

Im Süden des Perimeters, dem Gebiet der heutigen Häuser Adlermatte 1 und 2, baut die Gemeinde rund 35 Eigentumswohnungen und verkauft diese im Baurecht. Das ermöglicht es Käuferinnen und Käufern mit etwas weniger Eigenkapital, trotzdem zu Wohneigentum zu kommen. Gleichzeitig sichert sich die Gemeinde so langfristig Baurechtszinsen zugunsten der Gemeindefinanzen. «Von diesem Vorgehen profitieren alle», ist Gemeindepräsident Ivo Egger überzeugt. «Wir haben den Immobilienmarkt sorgfältig überprüft. Unsere externen Fachleute bestätigen, dass dieser Weg für die Gemeinde ideal ist.» Geklärt wird noch, ob die Eigentumswohnungen im Auftrag der Gemeinde durch die Eberli AG realisiert werden. Aufgrund der technischen Abhängigkeiten zwischen den Baufeldern 3 und 4 sowie der Tiefgarage wäre dies wünschenswert.

Baufeld 5: öffentliche Freiräume bleiben in Gemeindehand

Die Bevölkerungsbefragung 2021 hatte klar gezeigt, dass die grosszügigen Grünräume und Freiflächen einen zentralen Stellenwert haben. Sie bilden deshalb ein eigenes Baufeld. Das stellt sicher, dass sie im Besitz der Gemeinde bleiben und der Bevölkerung einen grossen Nutzen und hohe Lebensqualität bringen. Die Realisierungsarbeiten wird die Gemeinde öffentlich ausschreiben.

Urnenabstimmung zum Planungskredit im Sommer 2023

«Es war uns im Projekt immer wichtig, die Bevölkerung einzubeziehen», betont Ivo Egger. «Wir haben deshalb mehrere Mitwirkungsrunden gemacht und immer wieder öffentlich informiert.» Im Sommer 2023 wird die Bevölkerung nun in einem nächsten Schritt an der Urne über einen Planungskredit entscheiden können. Dieser umfasst den Anteil der Gemeinde an den weiteren Planungsarbeiten bis und mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans und des Bauprojekts für die Baubewilligung. Bis zur Abstimmung werden die vertraglichen Grundlagen zwischen Gemeinde, Eberli AG und dem Investor vorliegen. «Wir werden das alles sorgfältig regeln, in den Unterlagen zur Abstimmung detailliert aufzeigen und an einer Orientierungsversammlung erläutern», verspricht Egger.

Box

Generationenprojekt Buchrain: Schrittweise zum attraktiven Dorfzentrum

Mit dem Generationenprojekt Buchrain Dorf soll Buchrain schrittweise das fehlende Dorfzentrum mit attraktiven öffentlichen Räumen, Wohnungen und gewerblichen Nutzungen erhalten. Eines der Ziele des Generationenprojekts ist es, das Gasthaus Adler zu sanieren und langfristig zu erhalten. Das Generationenprojekt wird in Etappen umgesetzt und berücksichtigt auch künftige Generationen.

Initiiert hat das Projekt der Gemeinderat von Buchrain. Die Projektsteuerung besteht aus Vertretungen des Gemeinderats und des Projektpartners Eberli AG, der schon in mehreren Gemeinden der Zentralschweiz ähnliche Projekte realisiert hat.

Viele Freiräume und rund 100 Wohnungen

Die Projektverantwortlichen hatten im September 2021 der Bevölkerung das Ergebnis des Architekturwettbewerbs vorgestellt. Kompakte, zur Umgebung passende Gebäude schaffen gemäss dem Siegerprojekt viel Platz für attraktive Freiräume wie den Dorfpark, den Adlergarten und den Chilbiplatz. Zwischen dem Chilbiplatz und dem Dorfpark entsteht das Dienstleistungszentrum mit Gemeindeverwaltung, Ludothek, Bibliothek und Tagesstrukturen für die Schule sowie Mietwohnungen. Im Südwesten ersetzen zwei Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen das heutige Gemeindehaus sowie die Wohnhäuser Adlermatte 1 und 2. Zwischen dem Adler und der Kreuzung Unterdorfstrasse/Hauptstrasse ergänzt ein Wohn- und Dienstleistungsbau das Ensemble. Neben Dienstleistungsangeboten gibt es insgesamt etwas über 100 Wohnungen. Die Tiefgarage hat gemäss aktueller Planung gut 90 Parkplätze.

Weitere Unterlagen:



Auf www.generationenprojektbuchrain.ch finden Sie alle weiteren Informationen zum Generationenprojekt Buchrain Dorf.

Für weitere Auskünfte:

Generationenprojekt Buchrain Dorf
Daniel Deicher, Kommunikation
Telefon: 041 444 30 00
E-Mail: info@generationenprojektbuchrain.ch

Visualisierungen, Pläne und Bildlegenden

Folgende Visualisierungen und Pläne stehen für Medienschaffende in guter Auflösung zur Verfügung unter: www.generationenprojektbuchrain.ch/medien/



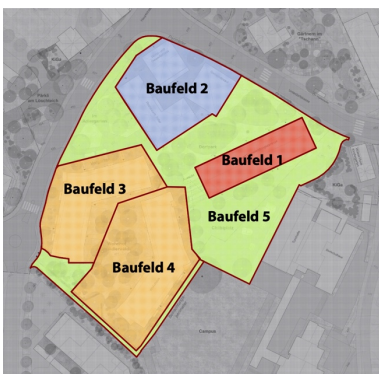
Freiräume, wo heute Parkplätze sind: Blick vom heutigen Gemeindehaus auf den gemütlichen **Adlergarten** mit Wasserbecken und Wohngebäude auf der rechten Seite.

(Visualisierung Generationenprojekt Buchrain Dorf, Stand 2021 / Night-nurse Images)



Ausreichend Raum für Veranstaltungen: Blick vom Schulhaus Richtung Norden auf **Chilbiplatz**, Wohngebäude und Dienstleistungszentrum.

(Visualisierung Generationenprojekt Buchrain Dorf, Stand 2021 / Night-nurse Images)



Klarheit beim weiteren Vorgehen: Das Generationenprojekt Buchrain Dorf soll in fünf Baufeldern realisiert werden – ohne Landflächenverlust für die Gemeinde.

(Plan Generationenprojekt Buchrain Dorf)