Einwohnergemeinde
Buchrain

BUCHRAIN

Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain

1. **Generationenprojekt Buchrain Dorf**
2. **Sonderkredit «Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse»**
3. **Budget 2026**

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Orientierungsversammlung
Donnerstag, 13. November 2025
19.30 Uhr, Schulzentrum Hinterleisibach | Aula

Weitere Informationen zu den Abstimmungsvorlagen finden Sie im Internet unter www.buchrain.ch. Besuchen Sie auch den digitalen Dorfplatz www.crossiety.ch/buchrain

Botschaft des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis

1	Generationenprojekt Buchrain Dorf	6
2	Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse	50
3	Budget 2026	60

Vorwort

Liebe Buchrainerinnen und Buchrainer

Buchrain, eine pulsierende Oase, so lautet unser Motto der aktualisierten Gemeindestrategie. Die Entwicklung im aktuellen Jahr und die zukünftige Perspektive lassen uns optimistisch vorangehen.

Der 30. November ist ein entscheidendes Datum für die Zukunft Buchrains. Der Gemeinderat legt Ihnen den Bebauungsplan Generationenprojekt Dorf zum Entscheid vor und er beantragt einen Baukredit von 21 Millionen Franken für das Dienstleistungszentrum mit Tiefgarage und den öffentlichen Freiräumen. Zudem entscheidet die Stimmbevölkerung über die Erneuerung des Strassenraums im Zentrum und das Budget 2026. Dieses rechnet mit einem positiven Abschluss und die langfristige Perspektive ist – auch dank des Generationenprojekts – erfreulich.

Seit Jahrzehnten wartet Buchrain auf ein lebendiges Dorfzentrum. Heute prägen ungenutzte Flächen, Parkplätze und ein sanierungsbedürftiges Gemeindehaus das Bild. Auch der traditionsreiche Gasthof Adler ist baulich und betrieblich in die Jahre gekommen und seine Zukunft ist ungewiss. Das Generationenprojekt will diese Lücke schliessen. Entstehen soll ein modernes Zentrum, das Wohnen, Arbeiten, Begegnung und Grünräume miteinander verbindet – getragen von der Gemeinde und der Investorin.

Mit diesem Projekt entsteht ein grosser Mehrwert für die Bevölkerung. Dorfpark, Adlergarten und Chilbiplatz werden Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Dienstleistungszentrum, ein nachhaltiger Holzbau, wird neben 22 barrierefreien Mietwohnungen in allen Preisklassen, eine Arztpraxis, die Bibliothek und Ludothek, Räume für die Tagesstrukturen der Schule, sowie moderne Büroräume für die Gemeinde enthalten. Sitzungszimmer und öffentliche Arbeitsplätze sind für alle zugänglich und ergänzen das Angebot im Dienstleistungszentrum.

Ein modernisierter Gasthof Adler, mit den denkmalgeschützten Elementen, im Ensemble mit Studios und Wohnungen, ermöglicht endlich den pulsierenden Begegnungsort mit attraktiver und zeitgemässer Gastronomie.

Wohnraum im Stockwerkeigentum ergänzt das Angebot des Generationenprojekts in idealer Weise. Zwei Wohnhäuser in zentraler Lage mit bestem Ausblick auf Pilatus oder in den bepflanzten Wohnhof machen das vielfältige Angebot des Generationenprojekts komplett.

Ein weiterer Mehrwert entsteht, da alle Miet- und Eigentumswohnungen des Generationenprojekts auch im Dienstleistungsperimeter des Seniorenzentrums Oase sein werden.

Die angrenzende Hauptstrasse und die Unterdorfstrasse, sowie die Bushaltestelle werden auch gleich saniert und an das Generationenprojekt angepasst. Der Strassenraum wird aufgewertet und sicherer. Die Bushaltestelle im Zentrum wird endlich barrierefrei gemäss gesetzlichen Vorgaben.

Beharrliche Verhandlungen wurden geführt, um die Finanzierung dieses Projekts möglich zu machen. Die Gemeinde erhält von der Investorin durch Landabtausch und -verkauf, sowie durch Beiträge an Infrastruktur über 6 Mio. Franken. Auch ans Strassenprojekt leistet die Investorin einen Beitrag von einer Viertelmillion Franken. Weiter fliessen Gelder in die Gemeindekasse durch den Verkauf von Stockwerkeigentum, Baurechtszinsen und Mietzinsen.

Das Generationenprojekt stärkt die Gemeindefinanzen langfristig und deutlich. Ohne das Generationenprojekt braucht es eine teure Sanierung des alten Gemeindehauses ohne weiteren Mehrwert, Räume für die Tagesstrukturen fehlen, wertvoller Wohnraum wird nicht geschaffen, die Erneuerung des Adlers ist nicht finanzierbar.

Erfreulich sind die Erwartungen des Budgets 2026. Es rechnet mit einem Ertragsüberschuss von 216'000 Franken. Auch die langfristigen Erwartungen im Aufgaben- und Finanzplan zeigen eine positive Perspektive. Dies auch dank der Erträge aus dem Generationenprojekt und der Ansiedlung namhafter Firmen. Die Bemühungen des Gemeinderats zusammen mit der Wirtschaftsförderung haben sich gelohnt.

Damit die geplante Entwicklung realisiert und die Gemeinde zukunftsfähig gemacht werden kann, müssen alle fünf Abstimmungsfragen genehmigt werden. Der Gemeinderat beantragt Ihnen, diese mit einem überzeugten JA zu beantworten.

Ihr Gemeindepräsident

Ivo Egger

1

Generationenprojekt Buchrain Dorf

1 Generationenprojekt Buchrain Dorf

Inhaltsverzeichnis

1.1	Für eilige Leserinnen und Leser	7
1.2	Ergänzende Unterlagen	10
1.3	Das Generationenprojekt Buchrain Dorf im Überblick	11
1.4	Projektbeschrieb Dienstleistungszentrum, Tiefgarage, Freiflächen	30
1.5	Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain	36
1.6	Entwidmung Grundstücke	40
1.7	Baukredit für die Umsetzung des Generationenprojekts	41
1.8	Bericht der Controllingkommission	43
1.9	Anträge des Gemeinderates	46
1.10	Muster Stimmzettel	47

1.1 Für eilige Leserinnen und Leser

Buchrain wartet seit Jahrzehnten auf ein lebendiges Dorfzentrum. Heute prägen ungenutzte Flächen, Parkplätze und ein sanierungsbedürftiges Gemeindehaus das Bild. Auch der traditionsreiche Gasthof Adler ist baulich und betrieblich in die Jahre gekommen und seine Zukunft ungewiss. Das Generationenprojekt Buchrain will diese Lücke schliessen. Entstehen soll ein modernes Zentrum, das Wohnen, Arbeiten, Begegnung und Grünräume miteinander verbindet – getragen von der Gemeinde, der Eberli AG und deren Investorin.

Abbildung 1: Blick vom Chilbiplatz zum Dienstleistungszentrum. (Visualisierung: Nightnurse Images)

Ziele und Nutzen

Das Projekt schafft einen Ort für alle Generationen.

- **Lebendiges Dorfzentrum**: Ein Treffpunkt für Jung und Alt mit Wohnungen, Dienstleistungen, Gastronomie und Kulturangeboten.
- **Sanierung des Gasthofs Adler**: Das Wahrzeichen bleibt erhalten, wird saniert und mit einem Saal, Bistro und zusätzlichen Gebäuden ergänzt.
- **Vielfältiges Wohnen**: Über 100 Wohnungen in verschiedenen Grössen – von Studios bis zu Familienwohnungen, teils preisgünstig, teils zur Miete, teils im Eigentum.

- **Dienstleistungszentrum (DLZ)**: Ein modernes Gebäude mit Bibliothek, Ludothek, schulergänzenden Angeboten, Büroflächen Gemeinde, Arztpraxis, öffentlichen Arbeitsplätzen (Co-Working) und Sitzungsräumen – ein offenes Haus für die ganze Bevölkerung.
- **Freiräume und Plätze**: Der neue Dorfpark, der Adlergarten und der Chilbiplatz laden zum Verweilen, Spielen und Begegnen ein. Entsiegelte Flächen und Bäume schaffen Schatten und Frische – und machen die Plätze auch bei Hitze angenehm nutzbar. Zugleich bieten sie Raum für Anlässe wie Chilbi und Fasnacht. Neue Fuss- und Velowege sorgen für sichere, barrierefreie Verbindungen mitten durchs Dorf.
- **Nachhaltigkeit und Mobilität**: Das Projekt setzt auf erneuerbare Energien, Holzbauweise und ökologische Gestaltung. Eine gemeinsame Tiefgarage entlastet die Oberfläche, ergänzt durch Sharing-Angebote und moderne ÖV-Anbindung.
- **Stabile Finanzen**: Durch Landgeschäfte, Baurechtszinsen und Mieterträge stärkt das Projekt die Gemeindefinanzen dauerhaft. Erwartet wird ein jährlicher Gewinn von rund 250’000 Franken. Dabei sind zusätzliche Kosten für Unterhalt, Bevölkerungswachstum, Abschreibungen, Amortisationen und Zinsen bereits einkalkuliert

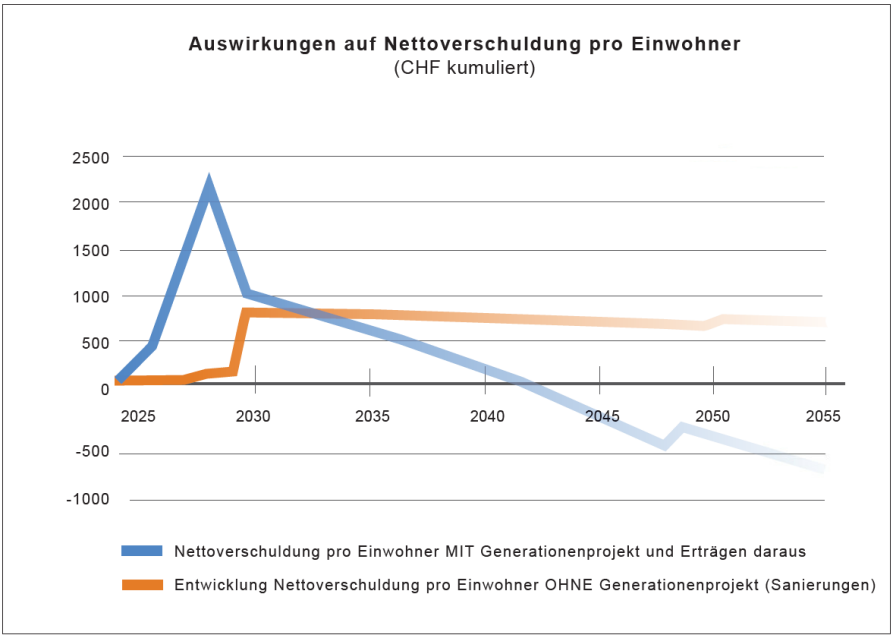


Abbildung 2: Dank der Erträge aus dem Generationenprojekt verbessert sich die Finanzlage der Gemeinde langfristig deutlich. Nach den erforderlichen Anfangsinvestitionen reduziert sich die Verschuldung rasch und anhaltend. Ohne das Projekt wären Sanierungen des Gemeindehauses ohne Mehrwert für die Bevölkerung erforderlich.

Entwicklung und Etappierung
Seit 2018 wurde das Projekt Schritt für Schritt entwickelt – mit Wettbewerben, Planungen und Mitwirkung der Bevölkerung. 2023 bewilligte die Stimmbevölkerung den Projektierungskredit, 2024/25 folgten die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage. Alle Einsprachen konnten geklärt werden. Nun steht die entscheidende Etappe bevor. Ende November stimmt die Bevölkerung über drei Vorlagen ab – den Bebauungsplan, die Entwidmung von Grundstücken und den Baukredit für die Umsetzung der ersten Bauetappe. Mit einem Ja zu allen drei Fragen kann das Generationenprojekt umgesetzt werden.

1. Bebauungsplan
Mit dem Bebauungsplan wird genau festgelegt, wie das neue Dorfzentrum gebaut wird – zum Beispiel, wo Gebäude, Plätze und Wege stehen und welche Nutzungen erlaubt sind. Mit einem Ja gibt die Bevölkerung grünes Licht für diese verbindlichen Regeln.

2. Entwidmung von Grundstücken
Zwei Grundstücke (heutiges Gemeindehaus und die Zufahrtsstrasse Adlermatte) werden nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigt. Damit sie im Generationenprojekt genutzt oder verkauft werden können, müssen sie ins Finanzvermögen übertragen werden. Dazu braucht es die Zustimmung der Stimmberechtigten.

3. Baukredit
Für den Bau des neuen Dienstleistungszentrums, der Tiefgarage und der öffentlichen Freiflächen (Dorfpark, Adlergarten, Chilbiplatz) wird ein Sonderkredit von 21 Mio. Franken benötigt. Mit einem Ja bewilligen die Stimmberechtigten diesen Kredit und ermöglichen die Umsetzung der ersten Bauetappe. Die Investorin zahlt der Gemeinde einen Wertausgleich von netto rund 5,2 Millionen Franken. Zusätzlich beteiligt sie sich mit fast 1,1 Millionen Franken an den öffentlichen Infrastrukturen.

Das Generationenprojekt bringt viele Chancen für Buchrain

Chancen bei einem Ja
Ein Ja eröffnet die Chance auf ein Zentrum, das Buchrain verbindet:
- Aufenthaltsqualität mit attraktiven Freiräumen und Plätzen
- Zentrale Dienstleistungen und moderne Gemeindeverwaltung
- Wohnraum für alle Generationen
- Sicherung und Erneuerung des Gasthofs Adler
- Nachhaltige Energie- und Mobilitätslösungen
- Positive, stabile Wirkung auf die Gemeindefinanzen

Risiken bei einem Nein
Ein Nein hingegen würde Stillstand bedeuten:
- Der Adler bleibt unsaniert, seine Zukunft unsicher

- Das alte Gemeindehaus müsste teuer erneuert werden – ohne Mehrwert
- Zusätzliche Einnahmen aus Wohnungen und Baurechten gingen verloren
- Bereits investierte Planungsarbeiten wären umsonst

Mit dem Generationenprojekt kann Buchrain endlich das fehlende Dorfzentrum schaffen – einen Ort, der verbindet, für heute und für kommende Generationen.

1.2 Ergänzende Unterlagen

Die vorliegende Botschaft basiert auf verschiedenen Dokumenten, Berechnungen und Grundlagen. Da deren Umfang jedoch das Mass einer Abstimmungsbotschaft übersteigt, werden diese auf der Webseite der Gemeinde Buchrain zugänglich gemacht.

Scannen Sie diesen QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet und gelangen Sie damit zu allen Dokumenten auf der Webseite.

www.buchrain.ch/abstimmungen-und-wahlen/30-11-2025

Zur Genehmigung vorgelegt (siehe Anhang Botschaft)
- Bebauungsplan
- Sonderbauvorschriften

Weitere orientierende Unterlagen
Bebauungsplan:
- Planungsbericht zum Bebauungsplan
- Richtprojekt Architektur: Dossier & Schemapläne
- Richtprojekt und Vorprojekt Freiraum
- Mobilitätskonzept / Lärmprognose
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
- Bericht Studienauftrag
- Mitwirkungsbericht Bebauungsplan

Vorprojekt Dienstleistungszentrum (DLZ), Tiefgarage und Freiraum:
- Auszug Dossier Vorprojekt (Stand Sommer 2025)
- Machbarkeitsbericht Bueri Chilbi & Fasnacht (Stand Vorprojekt)

Landgeschäfte, Wertausgleich:
- Vereinbarung der finanziellen Eckpunkte für die Landgeschäfte

1.3 Das Generationenprojekt Buchrain Dorf im Überblick

Das Generationenprojekt behebt auf einen Schlag gleich drei zentrale Defizite:

- Buchrain erhält das fehlende Dorfzentrum und verbessert gleichzeitig seine Gemeindefinanzen.
- Flächen, die heute ungenutzt oder Parkplätze sind, werden attraktiver, ökologischer und dienen den Bewohnenden und der Öffentlichkeit.
- Dem dringenden Sanierungsbedarf des historischen Adlers, der Plätze und des veralteten Gemeindehauses wird begegnet, zeitgemässe neue Angebote entstehen.

Die Gemeinde realisiert das Projekt gemeinsam mit der Projektpartnerin Eberli AG und einer Zentralschweizer Investorin, die einen wesentlichen Teil finanziert.

Die Grafik zeigt, wie aus dem heutigen Handlungsbedarf konkrete, messbare Ergebnisse entstehen – und wie das Generationenprojekt zur Attraktivitätssteigerung von Buchrain als Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsort beiträgt:

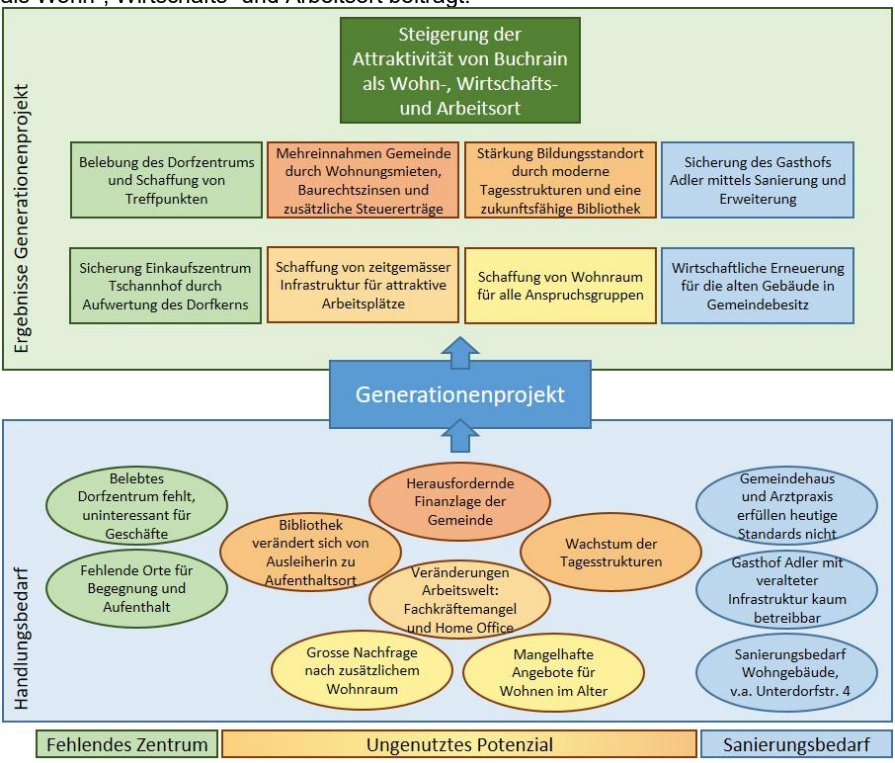


Abbildung 3: Zielsetzungen und Nutzen des Generationenprojekts

1.3.1 Was soll das Generationenprojekt leisten?

Während der gesamten Planung hatten die Verantwortlichen immer die zentralen Anforderungen an das Projekt im Blick. Diese geben vor, was das neue Zentrum leisten soll – und was die Bevölkerung zu Recht erwarten darf:

Städtebau und Architektur	Die moderne, qualitativ hochwertige Architektur fügt sich harmonisch ins Ortsbild ein. Charakteristische und identitätsstiftende Elemente – wie der Gasthof Adler oder der Platz für Veranstaltungen – werden bewusst erhalten und sorgfältig in die neuen Strukturen eingebunden.
Freiräume mit Aufenthaltsqualität	Zwischen den Gebäuden entstehen grosszügige Freiräume. Begegnungsorte für Jung und Alt, mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischer Gestaltung. Die Plätze und Wege sorgen für sichere, gut erreichbare Verbindungen im Zentrum.
Wohnen, Leben und Arbeiten im Zentrum	Das Areal bietet vielfältige Wohnformen für alle Generationen und Haushaltsgrössen. Der Ort soll ein lebendiger Treffpunkt für das ganze Dorf werden – mit Angeboten für alle Lebensphasen.
Gastronomie und Veranstaltung	Der traditionsreiche Gasthof Adler bleibt erhalten und wird modernisiert. Er soll künftig wieder ein Ort sein, an dem Menschen gerne einkehren. Mit einem neuen Saal, einer Bar/Lounge und attraktiven Aussenflächen – ein echtes Herzstück für das Gemeindeleben.
Dienstleistungszentrum	Ein Dienstleistungszentrum vereint öffentliche Angebote für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen unter einem Dach – Bibliothek, Ludothek, Arztpraxis, Tagesstrukturen, Büroflächen Gemeinde, öffentliche Arbeitsplätze. Dank modularer Raumstrukturen können die Nutzungen künftig an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden.
Nachhaltigkeit und Energie	Nachhaltigkeit ist ein zentrales Leitmotiv – von der Wahl der Baumaterialien über die ökologisch gestalteten Freiräume bis hin zur Energieversorgung. Ziel ist ein CO_2-armer Betrieb.
Wirtschaftlichkeit	Die Wirtschaftlichkeit ist ausgewiesen. Die Bauten werden nachhaltig bewirtschaftet und genügen marktüblichen Anforderungen – etwa durch effiziente Grundrisse, geringe Unterhaltskosten und vermietbare Wohnungen. Das Generationenprojekt mit dem Dienstleistungszentrum und den Wohnbauten stärkt die Gemeindefinanzen und sorgt für anhaltende Erträge.
Mobilität und Erschliessung	Das Zentrum wird optimal erschlossen – für Fussgänger, Velos, den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr. Eine gemeinsame unterirdische Parkierung schafft oberirdisch Raum für Begegnung und eine weitgehend autofreie Umgebung. Das Projekt verbessert die Situation bei der Bushaltestelle und schafft neue Umsteigemöglichkeiten auf andere Verkehrsmittel.

1.3.2 Schrittweise zum Generationenprojekt

Seit der Lancierung des Generationenprojekts Buchrain Dorf im Jahr 2018 hat die Gemeinde gemeinsam mit erfahrenen Partnerinnen und der Bevölkerung Schritt für Schritt auf ein gemeinsames Ziel hingearbeitet: ein lebendiges, zukunftsfähiges Zentrum für Buchrain.

2018–2020: Der Anfang – Partnerschaft und erste Planungen mit der Bevölkerung

Seit 2010 arbeitet die Gemeinde an der Zentrumsentwicklung. Schub erhielten die Visionen mit der Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrags für das Grundstück des Gasthofs Adler durch die Eberli AG. Damit wurde die renommierte Entwicklerin Teil des Projekts. In der Folge wurden mit einer Testplanung erste Entwicklungsvarianten geprüft – in engem Austausch mit der Bevölkerung und unterstützt durch eine breit zusammengesetzte Begleitkommission.

2021–2023: Vom Architekturwettbewerb zum Projektierungskredit

In einem Architekturwettbewerb wurde 2021 das überzeugendste Projekt für das neue Zentrum bestimmt. Anschliessend startete die Projektierungsphase. Es galt, den Bebauungsplan für das gesamte Areal sowie ein Vorprojekt für die erste Etappe zu erarbeiten. Immer wieder wurde die Bevölkerung informiert, einbezogen und hatte Gelegenheit zur Mitwirkung. Am 18. Juni 2023 genehmigten die Stimmenden deutlich einen Projektierungskredit für die weiteren Arbeiten.

2023–2024: Verträge, Vorprüfung und Mitwirkung

Noch im selben Jahr unterzeichneten die Gemeinde, die Eberli AG und die Investorin Aitos AG einen städtebaulichen Vertrag. Dieser regelt die künftige Zusammenarbeit – von der gemeinsamen Planung über die Landgeschäfte bis hin zur Realisierung. Der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde im Herbst 2024 den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung vorgelegt und in Buchrain in eine breite öffentliche Mitwirkung geschickt. Mit der öffentlichen Auflage im April 2025 konnte der Prozess erfolgreich abgeschlossen werden.

2025: Der Weg zur Abstimmung

Im Jahr 2025 haben Gemeinde und Eberli AG das Richtprojekt weiterentwickelt und das Vorprojekt für erste Bauarbeiten (Dienstleistungsgebäude, öffentliche Freiräume und das Strassenprojekt) erarbeitet – als Grundlage für die Kostenschätzung des Baukredits. Parallel dazu haben sie die finanziellen Eckpunkte verhandelt und den Vertrag für die Landgeschäfte ausgearbeitet. Er regelt unter anderem neue Parzellierungen, den finanziellen Wertausgleich sowie die Kostenverteilung bei gemeinsam genutzten Infrastrukturen.

Die Volksabstimmung vom 30. November 2025

Am 30. November 2025 stimmt die Bevölkerung über drei eng miteinander verbundene, aber rechtlich getrennte Vorlagen ab:

- Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain Dorf
- Entwidmung Grundstücke im Verwaltungsvermögen
- Baukredit für die Umsetzung des Generationenprojekts (Neubau Dienstleistungszentrum inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen)

Das koordinierte Projekt für die Erneuerung der Hauptstrasse und der Unterdorfstrasse, mit Bushaltestelle, wird durch einen separaten Sonderkredit beantragt.

Nach der Abstimmung schrittweise in die Realisierung
Bei einem Ja zu allen drei Vorlagen wird das Bauprojekt für Etappe 1 konkret umgesetzt. Geplant ist in einem ersten Schritt:

- die Baueingabe im 2. Quartal 2026 für das Dienstleistungszentrum mit Tiefgarage und die öffentlichen Freiräume (Dorfpark, Adlergarten, Chilbiplatz);
- gleichzeitig erfolgt die Baueingabe der Eberli AG/Investorin für das Adler-Ensemble. Bauherrin und Investorin des privatwirtschaftlichen Teils des Generationenprojekts wird die Zentrum Buchrain AG sein. Sie wird ihren Sitz in Buchrain haben und getragen von Alain Grossenbacher, dem Inhaber der Eberli AG, sowie der Aitos AG des Luzerners Hanspeter Strebel.

Ein gemeinsamer Schritt in die Zukunft
Die Umsetzung des Generationenprojekts wurde stets im engen Dialog mit der Bevölkerung vorangetrieben. Die Verantwortlichen haben die konstruktiven Anregungen und Ideen aufgenommen. In den Mitwirkungen erhielt das Projekt stets eine hohe Zustimmung der Buchrainerinnen und Buchrainern. Nun geht es darum, gemeinsam den letzten, entscheidenden Schritt zu gehen.

Bei einem Nein wären die bisherigen Arbeiten und Investitionen umsonst:

- Der Gasthof Adler könnte nicht saniert werden, seine Zukunft wäre ungewiss.
- Das alte Gemeindehaus müsste aufwändig renoviert werden – ohne Mehrwert für das Zentrum, die Bevölkerung und die Schulkinder.
- Die Chancen auf neue Einnahmen aus Mieten, Baurechtszinsen und Steuereinnahmen wären vertan.

Mit einem Ja hingegen wird möglich, was lange gefehlt hat:
Ein Zentrum, das lebt – für alle Generationen.

1.3.3 Das Projekt im Überblick: lebendige Freiräume und nachhaltige Gebäude

Das neue Zentrum von Buchrain basiert auf dem Siegerprojekt von Roider Giovanoli Architekten und den Landschaftsarchitekten Bernhard Zingler Landscape Projects aus Zürich. Ihr Entwurf überzeugte im Architekturwettbewerb mit kompakten, gut eingebetteten Gebäuden und grosszügigen Freiräumen, die das Dorfzentrum aufwerten und verbinden.

Aus 42 Bewerbungen schafften es sieben Teams in den Studienauftrag – und das Gewinnerteam setzte sich einstimmig durch. Der Projektperimeter umfasst rund 11’000 m², vom Gasthof Adler über das Gemeindehaus und den Schulhausplatz bis zur Unterdorfstrasse mit Bushaltestelle (vgl. Situationsplan nachfolgend).

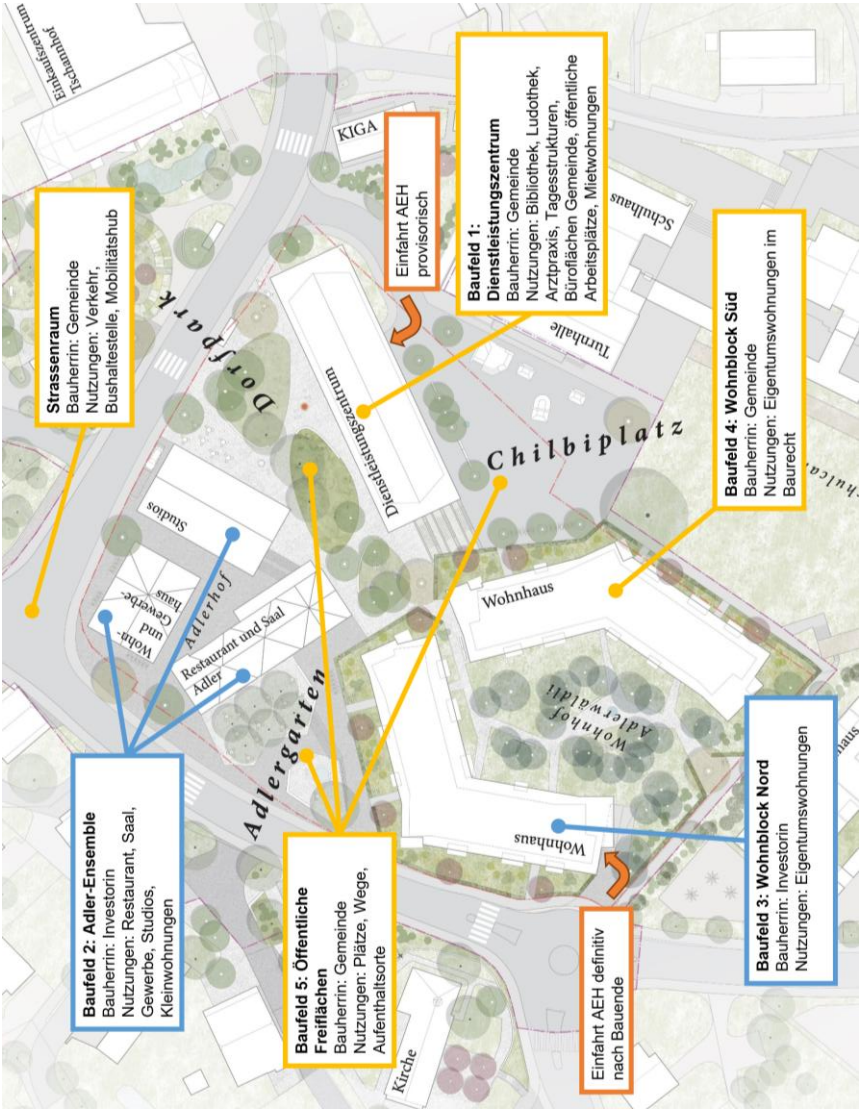


Abbildung 4: Situationsplan Generationenprojekt

Grünräume zum Begegnen, Verweilen und Durchatmen
Drei Freiräume bilden das Herzstück des neuen Dorfzentrums:

- Der Dorfpark als grüne Achse verbindet den Tschannhof, das neue Seniorenzentrum und die neugestaltete Bushaltestelle mit dem neuen Dienstleistungszentrum und den Wohnhäusern.
- Der Adlergarten öffnet sich zum Gasthof Adler hin – mit viel Grün, schattenspendenden Bäumen und Platz für die Gartenwirtschaft.
- Der bestehende Platz beim Schulhaus bleibt als Freiraum erhalten – als Raum für Feste, Märkte und Fasnacht. Der neue Chilbiplatz ist so gestaltet, dass die wichtigen Anlässe weiterhin möglich sind und eine optimale Infrastruktur zur Verfügung steht.

Diese öffentlichen Räume bleiben im Besitz der Gemeinde und sorgen mit entsiegelten Flächen, Bäumen und Sitzgelegenheiten für ein angenehmes Klima und hohe Aufenthaltsqualität – auch bei sommerlichen Temperaturen.

Abbildung 5: Sicht auf den neuen Dorfpark mit Dienstleistungszentrum (links) und neu konzipiertem Adler-Ensemble (rechts). (Visualisierung: Nightnurse Images)

Gebäude mit vielfältigen Nutzungen – für alle Lebenslagen
Rund um die Freiräume entstehen moderne Gebäude für verschiedene Nutzungen:

- Das Dienstleistungszentrum der Gemeinde bildet das funktionale Zentrum mit schulergänzenden Tagesstrukturen, Arbeitsplätzen für die Gemeinde, Ärztezentrum, Bibliothek, Ludothek und Mietwohnungen.

- Zwei Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen ersetzen das heutige Gemeindehaus und die Adlermatte 1 und 2.
- Zwei weitere Gebäude nahe der Kreuzung Unterdorfstrasse/Hauptstrasse ergänzen das Adler-Ensemble mit Studios, Gewerbeflächen und Wohnungen.

Insgesamt entstehen über 100 Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen und Budgets der Bevölkerung gerecht werden – von jungen bis zu älteren Menschen, von Einzelpersonen bis zu Familien.

Mobilität – sicher, durchdacht und zukunftsfähig

Das Projekt setzt auf ein fortschrittliches Mobilitätskonzept:

- Fuss- und Velowege verbinden alle Bereiche sicher und barrierefrei.
- Die Tiefgarage unter dem Zentrum entlastet die Oberfläche und wird gemeinsam genutzt – von Anwohnenden, Gästen und Mitarbeitenden. Mit einer Mobilitätsstation mit verschiedenen Sharing-Angeboten wird ein innovatives Mobilitätskonzept umgesetzt.
- Bushaltestellen werden modernisiert und ins Zentrum eingebunden.

Diese Lösungen vereinfachen das Umsteigen, schaffen sichere und attraktive Verbindungen und machen die neuen Freiflächen und Plätze im Dorfzentrum autofrei.

Energie und Nachhaltigkeit – erneuerbar und umweltschonend

Das Projekt wird nach den Richtlinien des SIA-Energieeffizienzpfades und nach den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz erstellt:

- Das Energiekonzept basiert auf erneuerbaren Energien – geheizt und gekühlt wird mit Wärmepumpen und Fernwärme. Moderne Technik ermöglicht es, die selbst produzierte Energie aus den eigenen Photovoltaikanlagen optimal vor Ort zu verwenden.
- Die Baumaterialien sind so gewählt, dass sie möglichst umweltverträglich sind – bei der Erstellung und während der Nutzung.
- Die Erschliessungswege und die Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb und ausserhalb der Gebäude zeichnen sich durch eine hohe Qualität aus. Plätze sind ökologisch gestaltet, mit viel Grün und schattenspendenden Bäumen.

Durch die laufende Beurteilung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien wird sichergestellt, dass das gesamte Projekt die nachhaltigen Ziele erreicht.

Beim Bau des Dienstleistungszentrums wird auf ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit geachtet. Neben einem klimafreundlichen Energiekonzept werden auch Materialien wie Holz verwendet. Wichtig ist auch die Flexibilität der Nutzung. Räume können bei Bedarf angepasst und zwischen Wohnen und Arbeiten umgewandelt werden.

«Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs wurde dank der Rückmeldungen der Bevölkerung, Parteien und Kommissionen für den Bebauungsplan weiterentwickelt. Ein Ja zum Bebauungsplan ist ein Ja zu einem Projekt mit hoher Qualität und grossem Nutzen für Buchrain und die Bevölkerung.»

Roman Tschanz, Gemeinderat / Bauvorsteher

Dienstleistungszentrum: spannende Angebote für Kinder und Erwachsene sowie zeitgemässe Arbeitsplätze

Mitten im Herzen von Buchrain – zwischen Dorfpark und Chilbiplatz – entsteht das neue Dienstleistungszentrum. Es ersetzt das in die Jahre gekommene, rund 50-jährige Gemeindehaus, das heute weder energetisch noch räumlich oder technisch den Anforderungen genügt. Das neue Dienstleistungszentrum wird ein offenes Haus für die ganze Bevölkerung, das verschiedene Angebote unter einem Dach vereint. Im Erd- und ersten Obergeschoss entstehen:

- ein heller, zentraler Empfang für alle Gemeindedienstleistungen
- eine moderne Bibliothek als Ort des Wissens und der Begegnung
- Arbeitsplätze für die Gemeinde
- Räumlichkeiten für den Mittagstisch und die schulergänzenden Tagesstrukturen
- die Ludothek für kleine und grosse Entdecker
- Sitzungs- und Arbeitsräume sowie Arbeitsplätze, die von Privaten, Vereinen oder öffentlichen Organisationen genutzt werden können.

Heute werden viele dieser Angebote extern angemietet – künftig stehen sie zentral, barrierefrei und unter einem Dach zur Verfügung. Auch die im heutigen Gemeindehaus eingemietete Arztpraxis soll im Dienstleistungszentrum weitergeführt werden. Eine entsprechende Absichtserklärung wurde von Dr. med. Urs Hörler und der Gemeinde unterzeichnet.

«Vom neuen Dienstleistungszentrum profitieren alle. Es setzt tolle Konzepte um, die Angebote werden besser und attraktiver – lachende Kinder in den Tagesstrukturen, Familien und Leseratten besuchen die Bibliothek, ein lebendiges Dorfzentrum mit Charme.»

Mirjam Urech, Gemeinderätin / Bildungsvorsteherin

Das Dienstleistungszentrum wird von der Gemeinde selbst als Bauherrin realisiert. Die Vergabe der Bauarbeiten erfolgt transparent über öffentliche Ausschreibungen. Die entstehenden Mieteinnahmen der Wohnungen und Nutzflächen tragen künftig langfristig und stabil zur Stärkung der Gemeindefinanzen bei.

Über das ganze Generationenprojekt: ausgewogener, kluger Wohnungsmix
Es ist das erklärte Ziel im Generationenprojekt, Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrössen zu bauen. Ein guter Mix fördert die Belebung des Quartiers und den Austausch unter Menschen in verschiedenem Alter und unterschiedlichen Lebenssituationen.

Geplant sind:
- Rund 33 Eigentumswohnungen im Wohnblock Nord.
- Rund 31 Eigentumswohnungen, Modell Baurecht, im Wohnblock Süd.
- Rund 43 Mietwohnungen verteilt auf Dienstleistungszentrum und Adler-Ensemble.

Der Wohnungsmix umfasst Wohnungen in allen Grössen von 1.5 bis 5.5 Zimmern.

Mietwohnungen für alle Generationen – mit Anschluss ans Leben
Alle Wohnungen werden Zugang zu den Leistungen des neu geplanten Seniorenzentrums auf der gegenüberliegenden Tschann-Wiese haben. Es entsteht somit idealer zusätzlicher Wohnraum für das Wohnen im Alter. In den oberen Etagen des Dienstleistungsgebäudes entstehen 22 barrierefreie Mietwohnungen. Die Hälfte der Familienwohnungen (4.5 und 5.5-Zimmer) wird bewusst in einem einfacheren Standard (reduzierte Raumflächen) gebaut, um preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.
Insgesamt entsteht ein attraktiver Wohnungsmix sowohl für ältere Menschen, die gut betreut sein wollen, als auch für Alleinlebende oder Familien, welche die Nähe zur Schule schätzen. Alle Wohnungen liegen zentral, mit Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Attraktive, zentral gelegene Eigentumswohnungen
Im Südwesten ersetzen zwei Wohnhäuser das sanierungsbedürftige Gemeindehaus sowie die Wohnhäuser Adlermatte 1 und 2. Auf fünf Etagen gliedern sie sich um einen grünen Innenhof. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Aussenräume (Garten), die Attikawohnungen über viel Weitblick. Die Höhe der Häuser orientiert sich am bestehenden Nachbargebäude an der Hauptstrasse.
- **Wohnblock Nord:** Im Wohnhaus an der Hauptstrasse wird die Eberli AG zusammen mit derselben Investorin wie beim Adler-Ensemble rund 33 attraktive Eigentumswohnungen realisieren. Dies ist für die Investorin notwendig, um die Erneuerung des Gasthofs Adler finanzieren zu können.
- **Wohnblock Süd:** Im Wohnhaus angrenzend an das Schulgelände baut die Gemeinde 31 Eigentumswohnungen und verkauft diese im Baurecht. Der Verkauf im Baurecht ermöglicht es auch Käuferinnen und Käufern mit weniger Eigenkapital oder die am Beginn ihrer Karriere stehen, zu Wohneigentum zu kommen. Die Gemeinde rechnet mit jährlichen Baurechtszinsen von 210'000 Franken. Zudem verbleibt der Boden im Eigentum der Gemeinde.

An der attraktiven, zentralen Wohnlage schaffen die Gemeinde und Eberli neuen Wohnraum. Gleichzeitig rechnet die Gemeinde mit substanziellen Steuererträgen. Zudem sichert sie sich aus dem Wohnblock Süd regelmässige Baurechtszinsen zugunsten der Gemeindefinanzen.

Abbildung 6: Blick auf Wohnblock Süd (links) und Wohnblock Nord (rechts). (Visualisierung: Nightnurse Images)

«Dank der Nähe zum neuen Seniorenzentrum Oase in Buchrain profitieren die Bewohnenden aller Wohnungen des Generationenprojekts bei Bedarf von Dienstleistungen, insbesondere für ältere Menschen. Ein grosser Wunsch aus der Strategie Alter ist damit erfüllt. Der breite Wohnungsmix unterstützt das Ziel einer ausgewogenen Durchmischung der Bevölkerung im Zentrum – ein wichtiger Faktor für ein gutes Zusammenleben in unserer Gemeinde.»

Ueli Unternährer, Gemeinderat / Sozialvorsteher

Gasthof Adler – modernisiert und mit neuen Angeboten

Der Gasthof Adler ist ein Wahrzeichen von Buchrain – doch seine Infrastruktur ist in die Jahre gekommen. Küche, Gaststube und Sanitäranlagen sind stark veraltet, das Obergeschoss kaum mehr nutzbar. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist so nicht mehr möglich, und

ohne Sanierung wäre die Zukunft des geschichtsträchtigen Gebäudes ungewiss. Dank des Generationenprojekts kann der Adler saniert und in eine neue Zukunft geführt werden. Die historische Gaststube und die Gartenwirtschaft bleiben erhalten, ergänzt durch einen neuen Saal-Anbau und ein Foyer mit Bistro oder Bar – direkt am neuen Dorfpark gelegen.

Rund um den Adler entsteht ein kleines, sorgfältig komponiertes Ensemble. Zwei zusätzliche Gebäude mit Mietwohnungen, Studios sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen schaffen Leben und Vielfalt – und tragen wesentlich zur Finanzierung der Adlersanierung bei. Realisiert und finanziert wird das Adler-Ensemble mit den drei Gebäuden von der Eberli AG gemeinsam mit der Investorin.

Dank des Engagements der Eberli AG und der Investorin kann der geschützte und historisch wertvolle Adler saniert und erhalten werden. Ein neuer Saal dient für Veranstaltungen von Vereinen, Gemeinde, Firmen und Privaten. Zur Finanzierung der dringend notwendigen und aufwändigen Adler-Sanierung tragen die geplanten Wohnungen, Studios sowie Gewerbe- und Dienstleistungsangebote bei.

Abbildung 7: Blick auf den Adlerplatz mit Gasthof «Adler» (Mitte) und Wohnblock Nord (rechts). (Visualisierung: Nightnurse Images)

1.3.4 Terminplan und Bauphasen

Der Bau des Generationenprojekts erfolgt in Etappen. Nach erfolgreicher Urnenabstimmung folgen die weiteren Planungsschritte. Der Baustart ist im Frühjahr 2027 geplant. In einer ersten Etappe werden das Dienstleistungszentrum, Teile der Strasse, Teile der Tiefgarage und Teile des Adler-Ensembles sowie die dazwischen liegenden Freiflächen realisiert. Erst im Anschluss, rund ein Jahr später, wird mit dem Bau der Wohnbauten gestartet. So ist sichergestellt, dass die Gemeindeverwaltung ohne Provisorium umziehen kann. Auch können dank der lückenlosen Etappierung und der ausgeklügelten Baustellenorganisation die Einschränkungen durch die Bauarbeiten möglichst gering und kurz gehalten werden. Verläuft alles planmässig, werden sämtliche Arbeiten im Jahr 2031 abgeschlossen sein.

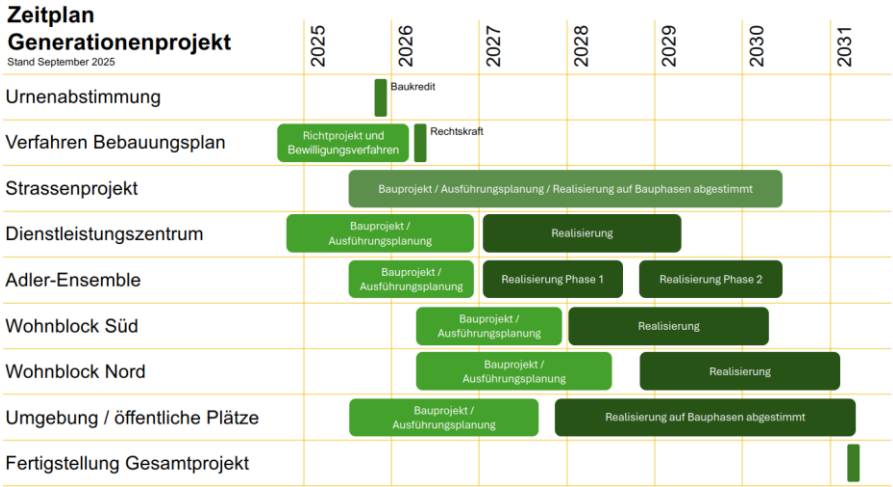


Abbildung 8: Terminplan des Generationenprojekts (Stand September 2025).

1.3.5 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass sie die wesentlichen Flächen im Perimeter in Gemeindebesitz und dennoch das finanzielle Engagement im Rahmen halten kann. So sichert sie sich neben den Grundstücken auch den Einfluss im Zentrum auf Generationen hinaus. Die Investorin gibt grössere Flächen der heutigen Adlerparzelle an die Gemeinde ab und erhält im Gegenzug ein Kaufrecht an der Fläche, die für den Wohnblock Nord erforderlich ist. Die Realisierung und der Verkauf dieser Wohnungen leisten einen essenziellen Beitrag an die Sanierung des Gasthofs Adler.

Aufgrund dieser Überlegungen haben sich die Projektpartner Eberli AG, die Investorin und die Gemeinde darauf geeinigt, das Areal in fünf Baufelder aufzuteilen:

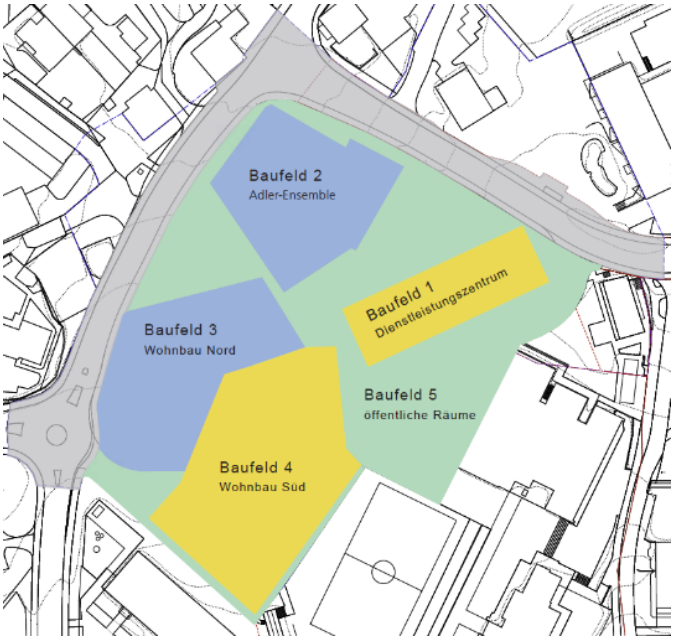


Abbildung 9: Baufelder des Generationenprojekts

Baufeld	Objekt	Eigentümerin heute	Eigentümerin künftig
1	Dienstleistungszentrum	Gemeinde	Gemeinde
2	Adler-Ensemble	Aitos AG	Investorin
3	Wohnbau Nord	Gemeinde	Stockwerkeigentümer
4	Wohnbau Süd	Gemeinde	Gemeinde
5	Freiflächen, Plätze	Gemeinde / Aitos AG	Gemeinde
	Strassenraum	Gemeinde	Gemeinde

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse der verschiedenen Baufelder

Die Gemeinde hat auch künftig das Sagen. Sie sichert sich die wesentlichen Flächen im Zentrum auf Generationen hinaus.
Mit dem etappierten Vorgehen spart sich die Gemeinde Kosten für ein Provisorium für die Gemeindeverwaltung. Der Neubau des Dienstleistungszentrums wird realisiert und das alte Gemeindehaus erst nach dem Umzug der Verwaltung rückgebaut.

Kluges Finanzierungskonzept zahlt sich für die Gemeinde aus
Das Gesamtvolumen des Generationenprojekts beläuft sich nach einer Grobkostenschätzung für das gesamte Areal und alle Objekte auf einiges über 80 Millionen Franken. Etwas weniger als die Hälfte der Investitionen wird durch eine Investorin finanziert (Wohnen Nord/Baufeld 3, Adler-Ensemble/Baufeld 2 sowie ein Anteil an den Kosten/Wertausgleich für Freiflächen/Plätze und den Strassenraum). Die Investorin übernimmt von der Gemeinde Land zu marktgerechten Konditionen. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde Flächen der heutigen Adler-Parzelle. Es wird also einen Landabtausch geben. Der Wert eines Grundstücks hängt wesentlich davon ab, was darauf realisiert werden kann. Da die Investorin beispielsweise mit den Eigentumswohnungen höhere Erträge erzielen kann als die Gemeinde mit den Freiflächen, wird ein sogenannter Wertausgleich (eine Ausgleichszahlung) zugunsten der Gemeinde erfolgen. Dazu wurden neutrale Projektbewertungen durch zwei unabhängige Immobilienspezialisten vorgenommen. Durch die Zahlung des Wertausgleichs fliessen der Gemeinde netto 5.16 Millionen Franken zu, welche einen Beitrag zur Finanzierung des Dienstleistungszentrums und der Freiflächen leisten. Durch die eigenständige Erstellung und Finanzierung des Baufelds 4 (Wohnhaus Süd) durch die Gemeinde behält der Gemeinderat die Steuerungsmöglichkeiten für dieses Baufeld in seinen Händen und erhält durch den Verkauf der Wohnungen die Investitionskosten zurück. Die Gemeinde kann durch den Wertausgleich aus den Landgeschäften und den Verkauf von Stockwerkeigentum im Baurecht sowohl die Risiken als auch die Nettoinvestitionen auf ein vertretbares Niveau senken. Dank des Projekts wird die Gemeinde bis zur Fertigstellung einen Gewinn in der Erfolgsrechnung von 6 Millionen Franken realisieren können. Nach der Fertigstellung profitiert sie langfristig von den wiederkehrenden Einnahmen aus den Baurechtszinsen.

«Das Generationenprojekt leistet einen essenziellen Beitrag zur Stabilisierung der Gemeindefinanzen. Die Landgeschäfte reduzieren die Nettoinvestitionen erheblich. Die Mietwohnungen und Baurechte generieren jährlich stabile Einnahmen und substanzielle zusätzliche Steuererträge bringen dringend benötigte weitere Entlastung.»

Patrick Bieri, Gemeinderat / Finanzvorsteher

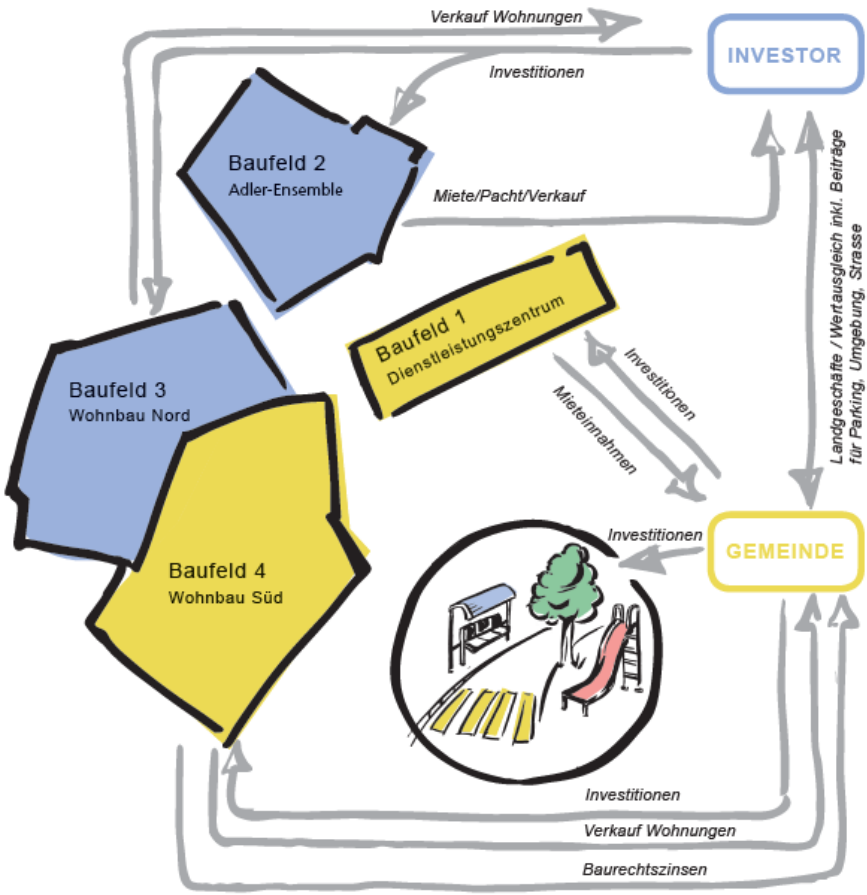


Abbildung 10: Investitionsflüsse im Generationenprojekt: Die grauen Pfeile zeigen die Investitionen und die Rückflüsse aus Verkauf, Vermietung oder Verpachtung. Zusätzlich wird die Gemeinde von der Investorin Zahlungen aus den Landgeschäften sowie Beiträge an die Erstellung von Infrastruktur erhalten.

Die Interessen der Gemeinde werden mit verschiedenen Massnahmen, Zahlungen und Auflagen gesichert

Die Umsetzung der Landgeschäfte erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt erhält die Gemeinde 1'247 m^2 vom Grundstück des Adlers (Grdst. Nr. 32) zum Preis von Fr. 1'300.- pro m^2. Gleichzeitig erhält die Investorin ein Kaufrecht am Grundstück des Gemeindehaues (Grdst. Nr. 385, 1'569m^2) zum fixierten Preis von 6'781'100 Franken. Der Kaufpreis wird als Pauschalbetrag vereinbart. Er umfasst den Bodenpreis, anteilige Bei-

träge an gemeinsam genutzten Flächen und öffentliche Freiflächen sowie den Wertausgleich des Areals. Das Kaufrecht ist befristet auf 4 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. Netto fliessen der Gemeinde daher 5.16 Mio. Franken zu. Nicht im Kaufpreis enthalten sind Investitionsbeiträge an spezifische Infrastrukturen wie zum Beispiel Entsorgungsstelle, Mobilitätsstation, Paketboxanlage, Parkleitsystem und Sprinkleranlage Tiefgarage, übergeordnete Werkleitungen, Versickerungsanlagen für Regenwasser sowie die Schutzräume. Die Investorin zahlt an die von der Gemeinde zu erstellenden spezifischen Infrastrukturen einen Beitrag von pauschal 1'087'700 Franken. 50% dieses Beitrags (Fr. 543'850) sind zahlbar 30 Tage nach Vorliegen der Baubewilligung des Dienstleistungszentrums, die zweite Tranche bei Ausübung des Kaufrechts Wohnen Nord.

Die Gemeinde wird zudem mit verschiedenen weiteren Instrumenten die Interessen der Gemeinde und der gesamten Bevölkerung sicherstellen. So werden in den Vereinbarungen Nutzungsverpflichtungen, Bauverpflichtungen, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte geregelt. Damit wird sichergestellt, dass der Gasthof Adler langfristig als Gastronomiebetrieb weitergeführt wird, dass die Gemeinde bis zum Umzug ins neue Dienstleistungszentrum im bestehenden Gemeindehaus bleiben kann, dass anschliessend die versprochenen Eigentumswohnungen gebaut und alle Bauarbeiten wie geplant und ohne Verzug vorangetrieben werden. Die Gemeinde sichert sich weiteren Einfluss, indem sie ein bedingtes Rückkaufsrecht des Baufelds 3 (Wohnen Nord) sowie ein Vorkaufsrecht beim Grundstück des Adler-Ensembles erhält.

Erträge aus dem Generationenprojekt stärken Gemeindefinanzen und dienen dem Schuldenabbau

Die Einnahmen aus den Mietwohnungen sowie die jährlichen Einnahmen aus Baurechtszinsen sichern der Gemeinde einen stabilen Ertrag von rund 900'000 Franken pro Jahr. Der positive Effekt des Generationenprojekts wird aber auch durch die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Bewohnerinnen und Bewohner der neu gebauten Wohnungen erzielt. Die zusätzlichen Kosten für Betrieb und Unterhalt, zusätzliche Gemeindeleistungen bei gestiegener Bevölkerung (z. B. Bildung) sowie sämtliche Kapitalfolgekosten (Verzinsung, Abschreibungen) können mit den Erträgen mehr als gedeckt werden. Unter dem Strich fliessen so jedes Jahr rund 250'000 Franken zusätzlich in die Gemeindekasse.

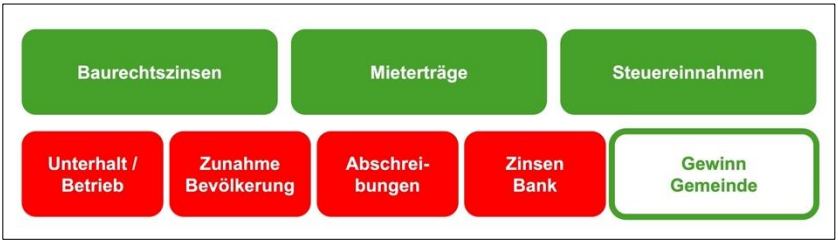


Abbildung 11: Die Erträge aus dem Generationenprojekt übersteigen die zusätzlichen Ausgaben. Es bleibt ein jährlicher Gewinn von rund 250'000 Franken zuhanden der Gemeindefinanzen.

Finanzielle Konsequenzen, wenn der Baukredit abgelehnt wird
Sollte das Generationenprojekt nicht umgesetzt werden, werden in den nächsten Jahren dennoch Investitionen anfallen. Einerseits für die Sanierung des Schulhausplatzes, für den barrierefreien Umbau der Bushaltestellen sowie für die Erneuerung des Gemeindehauses. Das heutige Gemeindehaus wurde vor rund 50 Jahren errichtet und ist in Bezug auf den Energieverbrauch, die Raumeinteilung und die bestehende Infrastruktur veraltet. Hinzu kommen sicherheitsrelevante Mängel, welche zeitnah behoben werden müssen. Ohne das Generationenprojekt müssten zudem dringend alternative Lösungen für den steigenden Bedarf von Mittagstisch und schulergänzenden Tagesstrukturen gesucht und finanziert werden. Auch die Liegenschaften Adlermatte 1 und 2 sowie die Unterdorfstrasse 4 werden in den kommenden Jahren Erneuerungsbedarf haben. Die Wohnhäuser sind alle im Besitz der Gemeinde. Schliesslich wären auch die bisher geleisteten Arbeiten und Ausgaben der Gemeinde für das Generationenprojekt verloren. Zudem muss in diesem Zusammenhang auch betont werden, dass ohne Generationenprojekt die Sanierung des Gasthofs Adler durch die Eberli AG und die Investorin nicht gesichert wäre. Die Zukunft des Adlers wäre damit äusserst ungewiss. Schliesslich müsste die Gemeinde auf die vereinbarte Zahlung von netto 5'160'000 Franken verzichten.

Die nachfolgende Darstellung zeigt, wie sich das Generationenprojekt langfristig positiv auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde auswirkt. Ohne das Generationenprojekt hätte die Gemeinde die zusätzlichen Kosten für die oben beschriebenen Sanierungen zu tragen (Abschreibungen und Bankzinsen). Mit dem Generationenprojekt profitiert die Gemeinde von Baurechtszinsen, zusätzlichen Steuereinnahmen und Mieterträgen.

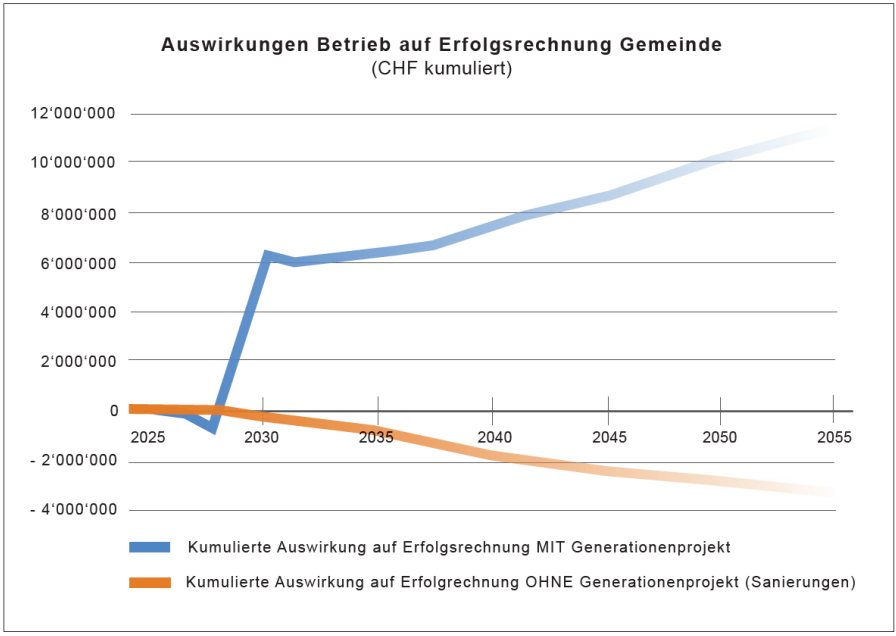


Abbildung 12: Schematische Darstellung der Auswirkungen des Generationenprojekts auf die Erfolgsrechnung: Gemeinde profitiert von Gewinnen aus Landverkäufen, Baurechtszinsen, zusätzlichen Steuereinnahmen und Mieterträgen

Generationenprojekt reduziert Verschuldung der Gemeinde deutlich

Die Abbildung zeigt schematisch die Auswirkungen der beiden Szenarien mit und ohne Generationenprojekt auf die Nettoverschuldung. Das Bild ist klar: Ohne Generationenprojekt wird sich die finanzielle Lage der Gemeinde Buchrain weiter verschlechtern. Die Verschuldung wird auf hohem Niveau verharren. Mit dem Generationenprojekt hingegen kann die Nettoverschuldung nach 2030 durch die Erträge aus Baurecht und Miete laufend abgebaut werden.

Bis zum Jahr 2029 laufen Bruttoinvestitionen von mehreren Millionen Franken auf. Die Landgeschäfte und der entsprechende Wertausgleich, den die Investorin der Gemeinde zahlen muss, leisten einen wesentlichen Beitrag an diese Investitionen. Die Nettoschuld pro Einwohner/in erhöht sich durch das Generationenprojekt um 2'200 Franken. Die Erhöhung wird jedoch im Anschluss innert rund 14 Jahren über Rückflüsse wieder abgebaut. Im Anschluss reduziert sich die Nettoverschuldung dank des Generationenprojekts weiterhin kontinuierlich.

Damit profitiert die gesamte Bevölkerung von Buchrain.

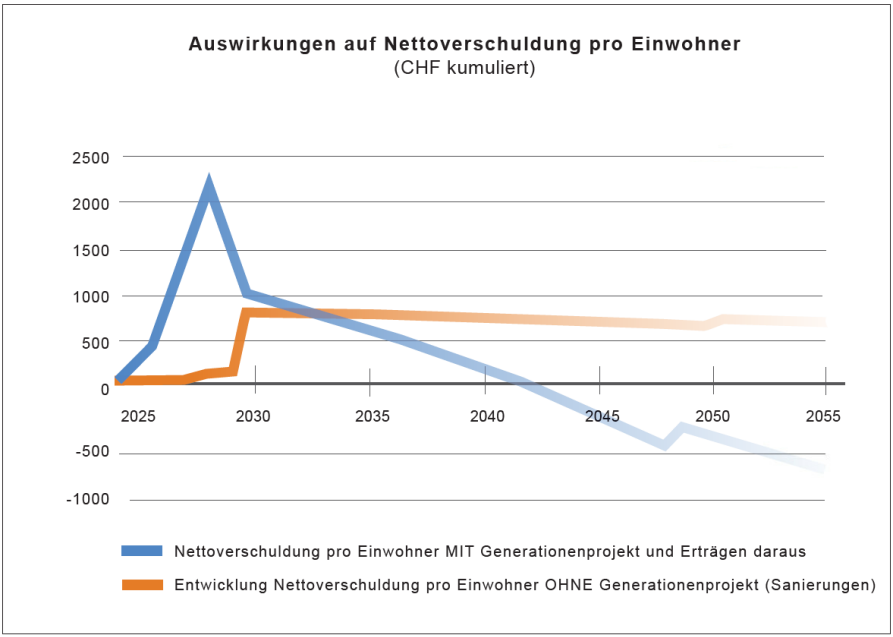


Abbildung 13: Einfluss Generationenprojekt auf Nettoverschuldung pro Einwohner.
Blaue Linie: Anfangs Anstieg der Nettoverschuldung durch Investitionen in Planung und Bau, anschliessend steiler Rückgang durch Verkauf der Eigentumswohnungen. Nach Fertigstellung regelmässige Erträge aus Wohnungsmieten und Baurechtszinsen und dadurch langfristiger Schuldenabbau.
Rote Linie: Anfangsinvestitionen (Sanierung Gemeindehaus und Wohnhäuser) etwas später und weniger hoch, jedoch auch kaum Schaffung von Mehrwert und Mehrerträgen. Daher gelingt Schuldenabbau nicht.

Die Finanzierung ist gesichert

Die Zusicherung der Luzerner Kantonalbank liegt vor. Die Luzerner Kantonalbank hat eine grundsätzliche Bestätigung abgegeben, dass sie den Finanzierungsrahmen von 50 Millionen Franken bereitstellen. Dabei stellt sie die Finanzierung explizit für das vorliegende Projekt zur Verfügung. Es steht der Gemeinde ein Kreditrahmen von 30 Millionen Franken für den Bau des Dienstleistungszentrums sowie eine Vorfinanzierung über 20 Millionen Franken für den Bau des Wohnblocks Süd mit den Eigentumswohnungen im Baurecht zur Verfügung.

Die Gemeinde konnte sich in den professionellen Gesprächen mit der Bank attraktive Konditionen unter nachvollziehbaren Bedingungen sichern.

«Immer wieder intensive Verhandlungen und sorgfältige Abklärungen haben sich gelohnt. Das Konzept ist finanzpolitisch, sozialpolitisch und städtebaulich ausgewogen und ist für die ganze Gemeinde ein Gewinn. Die Bevölkerung von Buchrain und alle Projektpartner profitieren.»

Ivo Egger, Gemeindepräsident

1.4 Projektbeschrieb Dienstleistungszentrum, Tiefgarage, Freiflächen

Nachfolgend werden die Projektbestandteile detailliert erläutert, über deren Baukredit die Stimmbevölkerung abstimmt. Für weitere Informationen ist ein Auszug aus dem Vorprojekt-Dossier online einsehbar.

1.4.1 Dienstleistungszentrum

Das Dienstleistungszentrum (DLZ) bietet weit mehr als nur Büroflächen für die Gemeinde. Mit einer moderneren Arztpraxis, der Bibliothek und der Ludothek sowie Tagesstrukturen für die Schule ist das DLZ Dreh- und Angelpunkt des täglichen Lebens im neuen Dorfzentrum. In die Büroflächen sind Sitzungszimmer eingegliedert, welche auch von Privatpersonen, Firmen oder Vereinen genutzt werden können.

Neu sind die Schuladministration und die Schulleitung im DLZ integriert. Durch die Einführung eines zentralen Schalters, der die Dienstleistungen der Gemeinde effizient bündelt und die Abläufe für die Bevölkerung vereinfacht, können Flächen und Prozesse optimiert werden. Generell zeichnen sich die Büroflächen dadurch aus, dass sie bezüglich der Arbeitsplätze optimiert sind. Sie berücksichtigen die Möglichkeiten des mobil-flexiblen Arbeitens und die Teilzeitpensen von Mitarbeitenden. Das DLZ wird mit 0.6 Standardarbeitsplätzen pro MitarbeiterIn geplant. Das bedeutet, dass für 10 Mitarbeitende nur 6 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen werden. Dank zusätzlicher Flächen für konzentriertes Arbeiten, hybrider Besprechungszimmer und Telefonboxen können auch Tage mit hoher Anwesenheit abgefedert werden.

Die Einbettung der Bibliothek und der Tagesstrukturen im Dienstleistungszentrum schafft weitere Synergien und attraktive Angebote an zentraler Lage. Die Bibliothek kann von der Nähe zur Schule und den Tagesstrukturen profitieren. Durch die Integration im DLZ wird die Bibliothek mit Selbstausleihe und Service am zentralen Schalter auch längere Öffnungszeiten erhalten – und dies ohne mehr Personalaufwand.
Die Tagesstrukturen sind aufgrund der hohen Nachfrage am bestehenden Standort an die Kapazitätsgrenzen gestossen. Bereits musste man auf mehrere dezentrale Standorte ausweichen. Neu kann das Angebot für das Dorfschulhaus zentral angeboten und auf Ebene des neu gestalteten Chilbiplatzes ideal an die Schule angebunden werden. Das vereinfacht die Abläufe, erhöht die Sicherheit für die Schulkinder und spart externe Mietkosten.

Das Gebäude wird mit Ausnahme des Untergeschosses und der Treppenhäuser in Holzbauweise erstellt. Es beinhaltet 22 Mietwohnungen, welche rund die Hälfte der Gebäudefläche einnehmen.

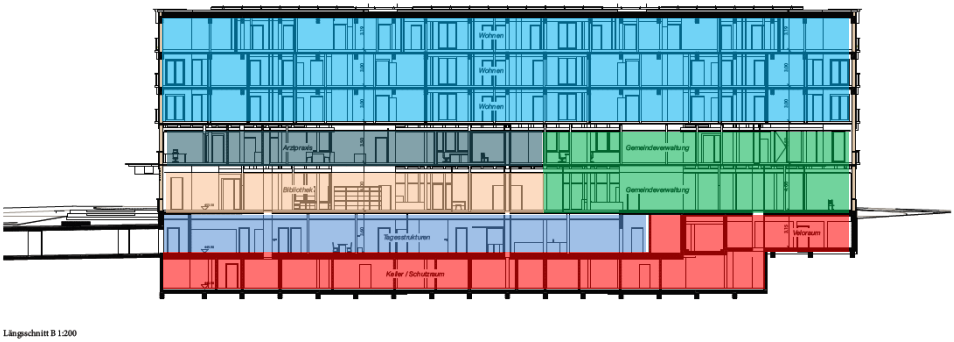
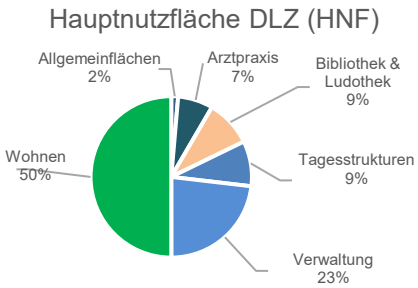


Abbildung 14: Längsschnitt Dienstleistungsgebäude, Massstab 1:200. Im Untergeschoss (rot) befinden sich die Tiefgarage und Kellerräume.

Im Dienstleistungsgebäude werden vier 2.5-Zimmerwohnungen, acht 3.5-Zimmerwohnungen, acht 4.5-Zimmerwohnungen und zwei 5.5-Zimmerwohnungen realisiert. Zusätzlich wird eine Arztpraxis von 300m^2 eingeplant.



Die Kostenschätzung des Vorprojekts rechnet für das gesamte Dienstleistungsgebäude inkl. Tiefgarage mit Kosten von 28 Millionen Franken (+/- 15 %). 57 % der Flächen sind vermietbare Flächen (Wohnungen, Arztpraxis) und werden im Finanzvermögen geführt. Es werden daraus jährliche Mieteinnahmen von rund 596'000 Franken erwartet. Die Nettorendite beträgt gute 3.1%.

1.4.2 Tiefgarage

Die Tiefgarage wird unter den Gebäuden erstellt und umfasst insgesamt 122 Parkplätze. Das Generationenprojekt Buchrain übernimmt im Bereich Mobilität eine Vorbildrolle und setzt ein innovatives Mobilitätskonzept um. Der überwiegende Teil der Tiefgarage ist fix für die Mietenden und das Stockwerkeigentum reserviert, der Rest sind Pool-Parkplätze

für die Öffentlichkeit und werden bewirtschaftet. Die Parkfelder werden mit Flachband-Leitungen vorbereitet, sodass bei Bedarf jedes Feld mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden kann.

Parkierung	Anz.
Pool Parking	46
Adler Mieter (Wohnungen/Gewerbe)	8
Wohnsiedlung Nord STOWE	28
Wohnsiedlung Süd STOWE	27
Dienstleistungszentrum Mieter	11
Arztpraxis	2

Abbildung 15: Organisation Tiefgarage

Im Gegenzug zum reduzierten Parkplatzangebot wird in der Tiefgarage eine Vielzahl an Abstellplätzen für Fahrräder oder Roller angeboten. Zudem wird eine Mobilitätsstation erstellt. Dieses ergänzende Mobilitätsangebot mit diversen Sharing-Angeboten, einer optimalen Veloinfrastruktur und einer guten Anbindung an den Busverkehr wird auf dem Grundstück des Eglihaus realisiert. Dabei sind 2 Elektroautos, 2 Cargobikes, 2 E-Bikes sowie eine Veloverleihstation (Nextbike) und öffentliche Veloabstellplätze vorgesehen.

Quick Infos:

- insgesamt 3'982 m^2 Nutzfläche
- Fünfstöckiger Holzbau mit Erdsonden-Heiz- und Kühlsystem
- Einführung eines zentralen Schalters und Integration von Schulleitung und Schuladministration – eine Anlaufstelle für die ganze Bevölkerung
- Integration von Bibliothek/Ludothek und Tagesstrukturen im DLZ bringen breiteres Angebot
- moderne Arztpraxis für zukunftsgerichtete Versorgung
- 22 Mietwohnungen mit Zugang zu Leistungen des Seniorenzentrums Oase
- Tiefgarage im Endausbau mit insgesamt 122 Parkplätzen, davon 46 öffentlichen Pool-Parkplätzen für Gäste, Besuchende, Mitarbeitende

1.4.3 Öffentliche Freiflächen

Die neu gestalteten öffentlichen Freiflächen sind weitere wichtige Eckpfeiler des Generationenprojekts. Der neue Dorfpark, der Adlergarten und der Chilbiplatz laden zum Verweilen, Spielen und Begegnen ein. Entsiegelte Flächen, einheimische Bäume und Wiesen schaffen Schatten und Frische. Sie machen die Plätze auch bei Hitze angenehm nutzbar. Im Vergleich zur heutigen Situation können die Flächen vielseitiger und effizienter verwendet werden. Grundlage dafür bilden die abgebildeten Teilprojekte. Die zu bearbeitende Fläche beträgt 6'378 m^2 (exkl. Mobilitätshub).

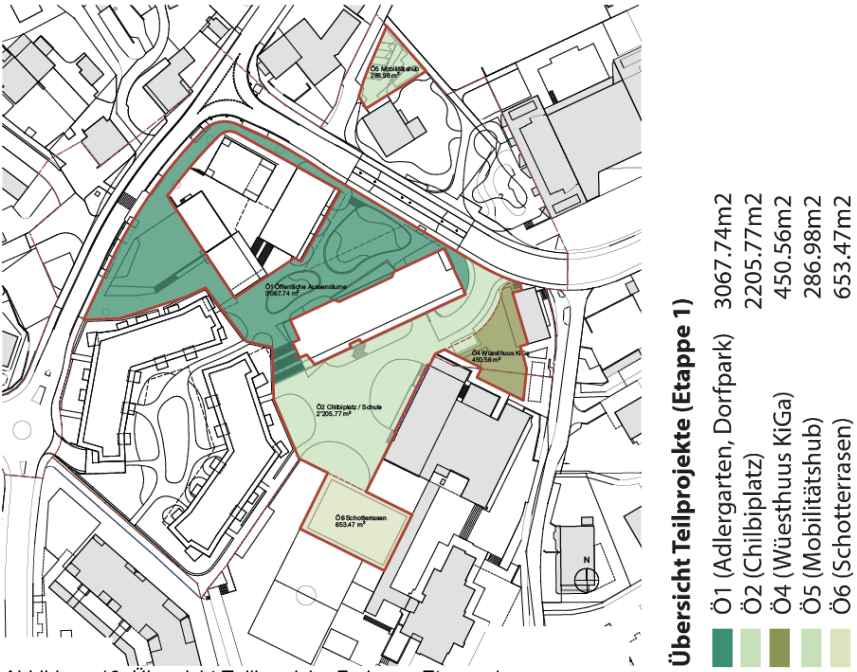


Abbildung 16: Übersicht Teilbereiche Freiraum Etappe 1

Dabei erfüllen die Flächen verschiedene Aufgaben. Der Adlergarten und der Dorfpark bilden den Mittelpunkt des Dorfzentrums, während der Chilbiplatz (Schulhausplatz) nebst seinem Zweck als Pausenplatz insbesondere für eine vielseitige Nutzung konzipiert ist. Der Chilbiplatz wurde gemeinsam mit den Verantwortlichen der Bueri Chilbi und des Fasnachtsanlasses Monster-Virus geplant, zudem wurde für jeden Anlass ein funktionsfähiges Konzept entworfen. Direkt neben dem Chilbiplatz wird ein Schotterrasen erstellt. Hauptzweck des Schotterrasens ist die Funktion als zusätzliche, belastbare Fläche für die genannten Anlässe. Dieser wird jedoch auch für flexible Nutzungen durch die Schule genutzt werden.

Abbildung 17: Adlergarten

Abbildung 18: Dorfpark

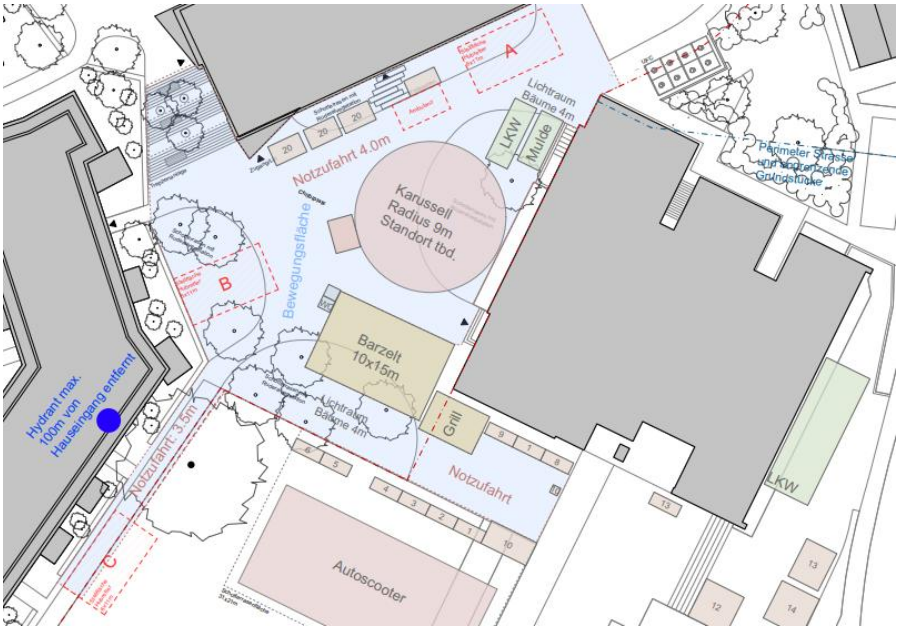


Abbildung 19: Chilbiplatz, Chilbi-Konzept

Die Fläche beim Wüesthuus wird ebenfalls umgestaltet, da das Areal direkt an die temporäre Einfahrt in die Tiefgarage und an den Chilbiplatz angrenzt. Zudem ist bei dieser Fläche die Entsorgungsstelle für sämtliche Gebäude des Generationenprojekts vorgesehen. Die öffentlichen Freiflächen kosten insgesamt 5,4 Millionen Franken. Darin enthalten ist auch der Erwerb von 1’247 Quadratmetern Fläche des heutigen Grundstück Nr. 35 des Restaurant Adlers. Weiter sind sämtliche Wege, Spiel- und Aufenthaltsflächen, die Mobilitätsstation, die Entsorgungsstelle für das ganze Areal sowie der Schotterrasen als Ergänzung für die Veranstaltungen in den Kosten enthalten. Die Investorin beteiligt sich über den Wertausgleich und über weitere Kostenbeiträge an diesen Kosten.

Quick Infos:

- Rund 6'400 m^2 Freiflächen mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten
- Erstellung eines zusätzlichen Schotterrasens von rund 650 m^2 für die Vereine
- Freiraum bietet auf allen Plätzen hohe Aufenthaltsqualität für alle
- Ökologische Ausgestaltung der Plätze mit viel unversiegelten Flächen und einheimischer Bepflanzung
- Klimatisch gute Gestaltung von Dorfpark und Chilbiplatz und bewusst konzipiert für Anlässe wie die Chilbi oder die Fasnacht

1.5 Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain

1.5.1 Ziel und Umfang des Bebauungsplans

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buchrain vom 13. Juni 2021 wird für bezeichnete Gebiete eine Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht festgelegt. Dies betrifft auch den Perimeter des Generationenprojekts, welcher in der Dorfkernzone Buchrain Dorf liegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die wichtigen Qualitäten und Eckwerte aus dem Wettbewerbsprojekt grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Der Bebauungsplanperimeter umfasst das gesamte Areal des Generationenprojekts und wird somit bei dieser Abstimmung als Ganzes zur Genehmigung vorgelegt.

Was ist ein Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan ist ein Ortsplanungsinstrument der Gemeinde. Er legt massgebliche Elemente einer Überbauung fest:

- Wo und in welcher Grösse dürfen Gebäude stehen?
- Welche Nutzungen sind erlaubt?
- Wo sind Aufenthaltsorte und Spielplätze?
- Wo sind Zufahrten, Wege, Zugänge?
- Welche qualitativen Vorgaben gibt es?

Der Bebauungsplan kann den Zonenplan für bestimmte Gebiete ergänzen und auch von diesem abweichen. Er muss vom Stimmvolk genehmigt werden. Die definitive Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.

1.5.2 Was wird genehmigt – und was ist orientierend?

Der Bebauungsplan besteht aus rechtlich verbindlichen sowie aus lediglich orientierenden Elementen. Für den vorliegenden Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain sind lediglich zwei Dokumente verbindlich und müssen vom Stimmvolk genehmigt werden:

- Der **Situationsplan**
- Die **Sonderbauvorschriften**

➔ Beide zu bewilligende Dokumente sind in dieser Botschaft unter Anhang A (Situationsplan) und Anhang B (Sonderbauvorschriften) vollständig abgedruckt.

Die weiteren Dokumente des Dossiers zum Bebauungsplan haben orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteil der Abstimmung. Sie beschreiben das geplante Projekt und zeigen auf, welche Ziele und Qualitäten angestrebt werden sollen. Vgl. dazu im Detail Punkt 1.2 «Ergänzende Unterlagen».

Erläuterungen zum Situationsplan

Der Situationsplan zum Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain bietet einen visuellen Überblick und bildet die Richtprojekte ab. Entsprechend sind die Baufelder für die Gebäude und die verschiedenen Freiflächen auf dem Plan erkennbar. Ebenfalls abgebildet sind die Wegverbindungen, die Lage von Spielplätzen, die Zugänge zu den Gebäuden und der Einstellhalle sowie die Entsorgungsstandorte.

Erläuterungen zu den Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans enthalten die Regelungen und Bauvorschriften im Bearbeitungsperimeter zu den Baubereichen, den Hochbauten, den Freiflächen, der Parkierung, der Erschliessung und anderen relevanten Aspekten des Generationenprojekts Buchrain Dorf. Diese Regelungen sind verbindliche Vorgaben. Sie nehmen die zentralen Punkte aus den Richtprojekten sowie den Konzepten zu Mobilität, Energie und Nachhaltigkeit sowie Lärmschutz auf und definieren dadurch, welche Qualitäten eine Überbauung erreichen soll.

Abbildung 20: Situationsplan Generationenprojekt Buchrain: A1-4: Adler-Ensemble, D: Dienstleistungszentrum, W1-2: Wohnsiedlung Nord und Süd, Ö1-5: öffentliche Freiflächen (Adlergarten, Dorfpark, Wohnhof, Chilbiplatz)

1.5.3 Erarbeitungs- und Bewilligungsprozess

Übersicht der Prozessschritte
Das Planungsverfahren für einen Bebauungsplan ist gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) § 69 definiert.

Positive und konstruktive Rückmeldungen bei der öffentlichen Mitwirkung
Vom 11. September bis zum 27. Oktober 2024 führte die Gemeinde die öffentliche Mitwirkungsphase zum Bebauungsplan durch. Die allermeisten Rückmeldungen waren positiv und konstruktiv. Sie haben das Projekt begrüsst und zur weiteren Verbesserung beigetragen. Explizit gelobt wurden unter anderem der Einbezug der Bevölkerung und das transparente Vorgehen. Der vom Gemeinderat eingeschlagene Weg, mittels Generationenprojekt die Attraktivität des Dorfes und die finanzielle Situation der Gemeinde zu verbessern, wurde als zukunftsgerichtet und innovativ gutgeheissen. In mehreren Rückmeldungen wurde die Gestaltung der Freiflächen thematisiert. Es wurde als wichtig erachtet, dass die zwei Grossanlässe Chilbi und Fasnacht weiterhin stattfinden können. Andererseits sollen die Böden nicht versiegelt werden, es braucht Bepflanzungen und Bäume, die Schatten spenden, und die Gestaltung soll einladen, die öffentlichen Plätze zu nutzen.

In diesem Spannungsfeld haben die Projektverantwortlichen zusammen mit den Organisatoren der Anlässe daran gearbeitet, Lösungen zu finden, die für alle zufriedenstellend sind. Gemeinsam haben die Verantwortlichen der Anlässe und der Gemeinde für jeden Anlass ein praxistaugliches Konzept erarbeitet. Die Konzepte wurden durch Vertreter der Feuerwehr Buchrain, der Gebäudeversicherung Luzern und durch einen Brandschutzexperten als machbar befunden. Die Konzepte mitsamt einer Einschätzung seitens der Vereine und der Gemeinde sind online verfügbar (vgl. Punkt 1.2 «Ergänzende Unterlagen»). In den Sonderbauvorschriften garantiert ein spezieller Artikel die Nutzung des Platzes für Veranstaltungen auch in Zukunft.

Weitere Themen aus der Mitwirkung waren unter anderem die Schulwegsicherheit, das Funktionieren von Fuss- und Veloverkehr sowie die Mobilität und die Parkierung. Der Umgang mit den entsprechenden Themen ist im Bericht zur Mitwirkung zum Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain Dorf dokumentiert. Der Bericht kann bei der Gemeinde eingesehen oder auf der Homepage http://www.generationenprojektbuchrain.ch/ abgerufen werden.

Resultat der kantonalen Vorprüfung
Der Kanton Luzern hat den Bebauungsplan geprüft und am 11. Dezember 2024 seine Rückmeldung gegeben. In seiner Vorprüfung ziehen das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement sowie die involvierten Fachstellen ein sehr positives Fazit. Sie bescheinigen, dass der Bebauungsplan sorgfältig erarbeitet wurde, die wichtigen Themen aufgenommen und stimmig umgesetzt wurden. Es gab keine grundsätzlichen Einwände, sondern nur geringfügige Anpassungen zum Bebauungsplan.

Insgesamt hielt der Kanton fest: «Die tiefgehende Auseinandersetzung mit dem Frei- und Grünraum, das Mobilitätskonzept mit den geplanten autoarmen Nutzungen sowie der partizipative Prozess attestieren der Gemeinde ein modernes, zeitgemässes und nachhaltiges Planungsverständnis, das ökologische, soziale und ökonomische Aspekte adressiert. Der Umgang mit den schützens- und erhaltenswerten Bauten ist stimmig.»

Resultat der öffentlichen Auflage: Keine Einsprachen offen
Die im Anschluss an die Mitwirkung und die Vorprüfung bereinigten Dokumente des Bebauungsplans wurden von April bis Mai 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Nach klärenden Gesprächen zogen alle Einsprechenden ihre Einsprachen zurück. In zwei Fällen ging es darum, sicherzustellen, dass die Traditionsanlässe Chilbi und Monstervirus auch künftig im Dorfzentrum stattfinden können. Hier hatte die Gemeinde bereits früher deutlich signalisiert, dass dies für alle Beteiligten selbstverständlich sei und die notwendige Infrastruktur zur Verfügung stehen werde. Im dritten Fall konnte eine Thematik ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ebenfalls einvernehmlich geklärt werden. Damit sind für die Genehmigung des Bebauungsplans durch das Stimmvolk keine Einsprachen offen.

1.6 Entwidmung Grundstücke

Gemäss dem kantonalen Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) sind die Vermögen der Gemeinden dem Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen zuzuweisen. Vermögenswerte, welche für die unmittelbare Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlich sind, sind als Verwaltungsvermögen zu klassieren. Das übrige Vermögen ist dem Finanzvermögen zuzuschreiben.

Das Verwaltungsvermögen umfasst konkret jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und die, ohne diese zu beeinträchtigen, nicht veräussert werden können. Dazu gehören insbesondere die Schul- und Sportanlagen, Strassen, die Büros der Gemeindeverwaltung, Räume der Feuerwehr, etc. Daher waren bis anhin auch das bestehende Gemeindehaus (Grdst. Nr. 385), die Strasse zur Adlermatte (Grdst. Nr. 413) sowie die Umgebung des Schulhausplatzes (Restflächen Grdst. Nr. 35) im Verwaltungsvermögen klassiert.

Abbildung 21: Mutationsplan Grundstücke Dorfzentrum. Rot eingefärbt sind die neu ins Finanzvermögen zu überführenden Flächen.

Mit dem Generationenprojekt zieht die Gemeindeverwaltung an einen neuen Standort und die Erschliessungsstrasse zur Adlermatte wird aufgehoben. Entsprechend verlieren die

bisherigen Grundstücke ihren Zweck. Wenn ein Vermögenswert nicht mehr unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, wird dessen Zweckbestimmung aufgehoben und er wird ins Finanzvermögen überführt. Man nennt diesen Vorgang «Entwidmung». Für die Entwidmung ist ein Beschluss der Stimmbevölkerung notwendig. Die Entwidmung tritt in Kraft, wenn die Verwaltung aus dem bisherigen Gemeindehaus in das Dienstleistungszentrum zieht.

1.7 Baukredit für die Umsetzung des Generationenprojekts

Für die Realisierung des Generationenprojekts – mit Dienstleistungszentrum, Tiefgarage und öffentlichen Freiflächen – wird ein Sonderkredit beantragt. Der Kredit soll Gesamtausgaben von 21 Millionen Franken abdecken.

Die Kostenschätzung basiert auf dem aktuellen Vorprojekt und der dazugehörigen Kostenschätzung (Kostenindex Stand Oktober 2024). In den Baukosten sind die üblichen Reserven enthalten: eine mögliche Kostenungenauigkeit von ± 15 %, Zuschläge für Ausmassdifferenzen (Abweichungen zwischen geschätzten und tatsächlich ausgeführten Bau-Mengen) sowie für Regiearbeiten (allfällige zusätzliche Arbeiten, die nach effektivem Aufwand abgerechnet werden). Die ausgewiesenen Investitionskosten verstehen sich inklusive 8,1 % Mehrwertsteuer.

1.7.1 Ausführungskosten Generationenprojekt (Dienstleistungszentrum inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen)

Die Ausführungskosten für das Dienstleistungszentrum (ohne Wohnungen) inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen belaufen sich auf 21 Millionen Franken. Diese Kosten beinhalten den Neubau der Verwaltungsflächen des Dienstleistungszentrums, der Tiefgarage, sämtlicher öffentlicher Freiflächen (Dorfpark, Adlergarten, Chilbiplatz) und aller weiteren Grünflächen, den Neubau eines Schotterrasens beim Chilbiplatz sowie die Erstellung der Mobilitätsstation, der Entsorgungsstelle und der Paketboxanlage für die Deponierung von angelieferten Paketen.

BKP	Bezeichnung		
0	Grundstück	Fr.	2’091’100.–
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1’416’700.–
2	Gebäude	Fr.	22’590’700.–
4	Umgebung	Fr.	2'957’600.–
5	Baunebenkosten	Fr.	1'621’600.–
6	Reserve und Unvorhergesehenes	Fr.	3'492’700.–

BKP	Bezeichnung		
8	Honorare	Fr.	4'015’100.–
9	Ausstattung	Fr.	721’500.–
./.	Anteil Finanzvermögen (Wohnungen, Praxis)	Fr.	-17'907’000.–
Total	**Ausführungskosten inkl. MWST**	**Fr.**	**21’000’000.–**

Für Investitionen ins Finanzvermögen ist gemäss § 19 der kantonalen Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden kein Sonderkredit notwendig, da diese Aufwendungen als Anlagen und nicht als Ausgaben taxiert werden. Anlagen können jederzeit wieder verkauft werden. Obigen Vorgaben entsprechend muss über einen Sonderkredit für die Baufelder 1 – Dienstleistungszentrum und 5 – Öffentliche Freiräume abgestimmt werden, aber nicht über die Mietflächen (Wohnungen, Arztpraxis) und nicht über die weiteren Etappen (konkret Baufeld 4 – Wohnblock Süd), welche sich im Finanzvermögen befinden.

1.7.2 Investitionsbeiträge Dritter reduzieren Kosten der Gemeinde

In intensiven Verhandlungen konnte sich die Gemeinde mit den Projektbeteiligten auf wesentliche Investitionsbeiträge einigen. Die erwarteten Investitionsbeiträge haben eine Höhe von insgesamt mindestens 8'490'200 Franken. Sie tragen damit wesentlich zur Finanzierung des Projekts sowie zur Reduktion der finanziellen Belastung der Gemeinde bei. Die Beiträge setzen sich wie folgt zusammen:

– Fr. 6'781'000, Kaufpreis Grundstück Gemeindehaus (Zahlung durch Investorin)
Für die Umsetzung des Generationenprojekts ist eine Neuparzellierung nötig. Dabei wird das Baufeld «Wohnen Nord» von der Investorin gekauft, überbaut und anschliessend im Stockwerkeigentum verkauft, während die Baufelder «Öffentliche Flächen/Freiflächen» vollständig im Eigentum der Gemeinde sein werden. Die entsprechenden Flächen werden im Rahmen eines Landabtauschs mit Ausgleich von Mehr- und Minderwerten (Wertausgleich) abgetreten. Die Wertausgleiche wurden durch zwei unabhängige Immobilienbewertungen ermittelt. Die Investorin zahlt der Gemeinde für das Grundstück des bestehenden Gemeindehauses (Nr. 385) eine Summe von 6'781’000 Franken.

– Fr. 1'087'700, Infrastrukturkostenbeitrag der Investorin
Infrastrukturen, welche durch die Gemeinde erstellt werden, jedoch gemeinsamen Interessen dienen, werden abgegolten. Dies betrifft exemplarisch die Entsorgungsstelle, den Mobilitätshub, die Paketboxanlage, das Parkleitsystem und die Sprinkleranlage in der Tief-

garage, den übergeordneten Werkleitungsbau, die Versickerungsanlagen für Regenwasser sowie die Schutzräume. Die Investorin zahlt an diese gemeinsamen Infrastrukturen einen pauschalen Beitrag von 1'087'700 Franken.

– Fr. 30'000.-, Förderbeitrag Photovoltaikanlage
Dank kantonalen und nationalen Förderprogrammen kann die Gemeinde mit einem Förderbeitrag an die zu erstellenden Photovoltaik-Anlagen von 30'000 Franken rechnen.

– Fr. 591'500.-, Beitrag aus Mehrwertabgabefonds der Gemeinde
Wenn ein Grundstück durch eine Planung oder Umzonung der Gemeinde im Wert steigt (z. B. weil aus Landwirtschaftsland Bauland wird), muss der Eigentümer einen Teil dieses «planungsbedingten Mehrwerts» an die Gemeinde abgeben. Der Ertrag aus diesen Mehrwertabgaben ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden (§ 105d Abs. 3 PBG). Das Generationenprojekt deckt sämtliche dieser Kriterien ab. Aus dem Mehrwertabgabefonds können 591'500 Franken (20 % der Kosten für die Umgebung) an das Generationenprojekt angerechnet werden.

– Offen, Beiträge Agglomerationsprogramm 4. Generation
Das Generationenprojekt (Massnahme S-2.9 Buchrain, Zentrum «Generationenprojekt») ist Bestandteil der «A-Liste» des Agglomerationsprogramms Luzern der 4. Generation. Im Prüfbericht vom Februar 2023 hat der Bund jedoch entschieden, nicht das gesamte Projekt mit pauschalen Bundesbeiträgen mitzufinanzieren. Dank der Massnahmen zugunsten des Langsamverkehrs sowie der Aufwertung und Sicherheit des Strassenraums im Projekt, könnte aber dennoch mit Beiträgen gerechnet werden. Ein entsprechendes Gesuch wurde bei Kanton und Bund eingereicht.

1.8 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir das **Generationenprojekt Buchrain Dorf** mit den drei Vorlagen **Bebauungsplan Generationenprojekt**, **Sonderkredit in der Höhe von 21 Mio. Franken** und der **Entwidmung der Grundstücke Nr. 385 und Nr. 413** analysiert und beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem *Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden*, Kapitel 2.5 Controlling.

Das **Generationenprojekt Buchrain Dorf** ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Es schafft ein modernes, lebendiges Zentrum, das Wohnen, Arbeiten, Begegnung und

öffentliche Dienstleistungen verbindet. Das Projekt wurde seit 2018 sorgfältig entwickelt, breit abgestützt und der **Bebauungsplan** wurde vom **Kanton Luzern positiv vorgeprüft**.

Finanziell ist das Vorhaben solide aufgebaut. Der **Sonderkredit von 21 Mio. Franken** umfasst die Investitionen der Gemeinde für das Dienstleistungszentrum, die Tiefgarage und die öffentlichen Freiräume.

Die Gesamtkosten des Projekts werden durch **Investitionsbeiträge Dritter** – insbesondere aus dem Verkauf des Grundstücks Gemeindehaus sowie aus Infrastruktur- und Förderbeiträgen – im Umfang von **8,49 Mio. Franken** wesentlich **reduziert**. Die verbleibende Nettobelastung für die Gemeinde liegt in einem tragbaren Rahmen und kann über den bestehenden Finanzierungsrahmen gedeckt werden.

Langfristig stärkt das Projekt die Gemeindefinanzen. Die jährlichen **Erträge aus Mieten und Baurechtszinsen** sichern der Gemeinde **einen stabilen Ertrag**. Nach Abzug aller Folgekosten wird ein Überschuss **in der Grössenordnung von rund 250 000 Franken pro Jahr** erwartet. Damit trägt das Generationenprojekt nachhaltig zur finanziellen Stabilität und zur Reduktion der Nettoverschuldung bei.

Auch städtebaulich überzeugt das Projekt. Das neue **Dienstleistungszentrum** vereint **Gemeindeverwaltung**, **Bibliothek**, **Tagesstrukturen** und **Arztpraxis** an zentraler Lage. Der **Gasthof Adler** bleibt erhalten und wird sorgfältig saniert. Neue Freiräume wie der **Dorfpark**, der **Adlergarten** und der **Chilbiplatz** schaffen hohe Aufenthaltsqualität und Raum für Begegnung.

Die Planung berücksichtigt **Nachhaltigkeit, Energieeffizienz** und **Mobilität** in angemessener Weise. Sie trägt zu einer **zeitgemässen, funktionalen und umweltgerechten Gemeindeentwicklung** bei.

Die **Risiken** sind aus Sicht der Controllingkommission **überschaubar und gut abgesichert**. Die Kostenschätzungen basieren auf einem fortgeschrittenen Planungsstand und enthalten ausreichende Reserven für Preisentwicklungen und Unvorhergesehenes. Zudem bestehen **vertragliche Sicherungen mit der Investorin**, welche die Interessen der Gemeinde schützen und die Umsetzung der vereinbarten Bauetappen gewährleisten.

Nach eingehender Prüfung kommt die Controllingkommission zum Schluss, dass das **Generationenprojekt Buchrain Dorf finanziell verantwortbar, planerisch durchdacht und für die Gemeinde langfristig vorteilhaft** ist.

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, **allen drei Vorlagen zum Generationenprojekt Buchrain Dorf zuzustimmen**:

- dem **Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain inklusive Sonderbauvorschriften**,
- der **Entwidmung der Grundstücke Nr. 385 und 413**
- sowie dem **Sonderkredit in der Höhe von 21 Mio. Franken** für den Neubau des Dienstleistungszentrums, der Tiefgarage und der öffentlichen Freiflächen.

Buchrain, 12. Oktober 2025

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident	Andreas Kaiser, *sig.*	
Die Mitglieder	Ruth Bründler, *sig.*	Flavio Bonati, *sig.*
	Patric Matter, *sig.*	Emanuel Kenel, *sig.*

1.9 Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, den notwendigen drei Beschlüssen für die Umsetzung des Generationenprojekts zuzustimmen. Damit das Projekt wie geplant umgesetzt werden kann, ist die Genehmigung aller drei Abstimmungsfragen notwendig. Der Bebauungsplan muss genehmigt werden, da dieser erst die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gesamtprojekt schafft. Die Zustimmung zur Entwidmung der Grundstücke Nr. 385+413 ist erforderlich, damit die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden können. Damit der Baustart erfolgen kann, ist schliesslich auch die Zustimmung zum Baukredit notwendig.

Die Abstimmungsfragen lauten:

1.1 Stimmen Sie dem Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain inklusive Sonderbauvorschriften zu?
1.2 Stimmen Sie der Entwidmung der Grundstücke Nr. 385 und Nr. 413 und somit der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu?
1.3 Stimmen Sie dem Sonderkredit für die Umsetzung des Generationenprojekts (Neubau Dienstleistungszentrum inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen) in der Höhe von 21 Mio. Franken zu?

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.

Buchrain, 16. Oktober 2025

Gemeinde Buchrain
Namens des Gemeinderates

sig.	*sig.*
Ivo Egger	Philipp Schärli
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

1.10 Muster Stimmzettel

BUCHRAIN

1.1

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain inklusive Sonderbauvorschriften zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein _____

MUSTER STIMMZETTEL

BUCHRAIN

1.2

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Stimmen Sie der Entwidmung der Grundstücke Nr. 385 und Nr. 413 und somit der Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein _____

MUSTER STIMMZETTEL

BUCHRAIN

1.3

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Stimmen Sie dem Sonderkredit für die Umsetzung des Generationenprojekts (Neubau Dienstleistungszentrum inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen) in der Höhe von 21 Mio. Franken zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein _____

MUSTER STIMMZETTEL

2

Sanierung Knoten Haupt-strasse/Unterdorfstrasse

2 Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse

Inhaltsverzeichnis

2.1	Für eilige Leserinnen und Leser	51
2.2	Koordiniertes Projekt	51
2.3	Projektbeschrieb Gesamtsanierung	52
2.4	Baukredit für die Sanierung	55
2.5	Bericht der Controllingkommission	55
2.6	Anträge des Gemeinderates	57
2.7	Muster Stimmzettel	57

2.1 Für eilige Leserinnen und Leser

Mit dem Inkrafttreten des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) per 1. Januar 2004 sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von öffentlich zugänglichen Anlagen des öffentlichen Verkehrs verpflichtet, diese behindertengerecht anzupassen. Als Eigentümerin der Bushaltestellen auf den Gemeindestrassen ist die Gemeinde in der Verantwortung, die Haltestellen so anzupassen, dass Menschen mit Behinderungen autonom und niveaugleich in den Bus ein- und aussteigen können. Die beiden Bushaltestellen Buchrain Dorf entsprechen diesen Vorschriften nicht. Zudem ist die Strasseninfrastruktur um den Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Mit der Gesamtsanierung des Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse werden diese Mängel behoben.

2.2 Koordiniertes Projekt

Koordiniert mit der Umsetzung des Generationenprojekts sollen auch die bestehenden Strassenabschnitte im Dorfzentrum saniert und erneuert werden. Ziel ist eine enge Abstimmung von Hochbau und Umgebungsgestaltung des Generationenprojekts mit der notwendigen Sanierung der Verkehrsinfrastruktur. Im Bereich Haupt- und Unterdorfstrasse sollen die ohnehin geplanten Sanierungen und die gesetzlich vorgeschriebene barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestelle realisiert werden. Durch die Koordination der beiden Projekte können Bauarbeiten effizienter durchgeführt, Kosten gesenkt und Zeit sowie organisatorische Vorteile besser genutzt werden. Die Gemeinde erhält eine neue, komplett sanierte Strasseninfrastruktur, die sowohl den Anforderungen der Verkehrssicherheit wie auch des Behindertengleichstellungsgesetzes entspricht. Zudem wird die direkte Umgebung der Strasse stimmig zur Umgebungsplanung des Generationenprojekts konzipiert und attraktiver gestaltet.

Der Perimeter des Strassenbauprojekts umfasst die Hauptstrasse und die Unterdorfstrasse. Der Perimeter der Hauptstrasse erstreckt sich vom Knoten Haupt-/ Unterdorfstrasse bis zum Kreisel Rütiweid. Der Kreisel Rütiweid ist nicht Bestandteil des Strassenbauprojekts. Der Perimeter der Unterdorfstrasse geht vom Knoten Haupt-/ Unterdorfstrasse bis zur Einmündung Moosgasse / Unterdorfstrasse. Die gesamte Strassenlänge beträgt ca. 265 Meter und umfasst neben einem Knotenpunkt auch zwei Bushaltestellen.

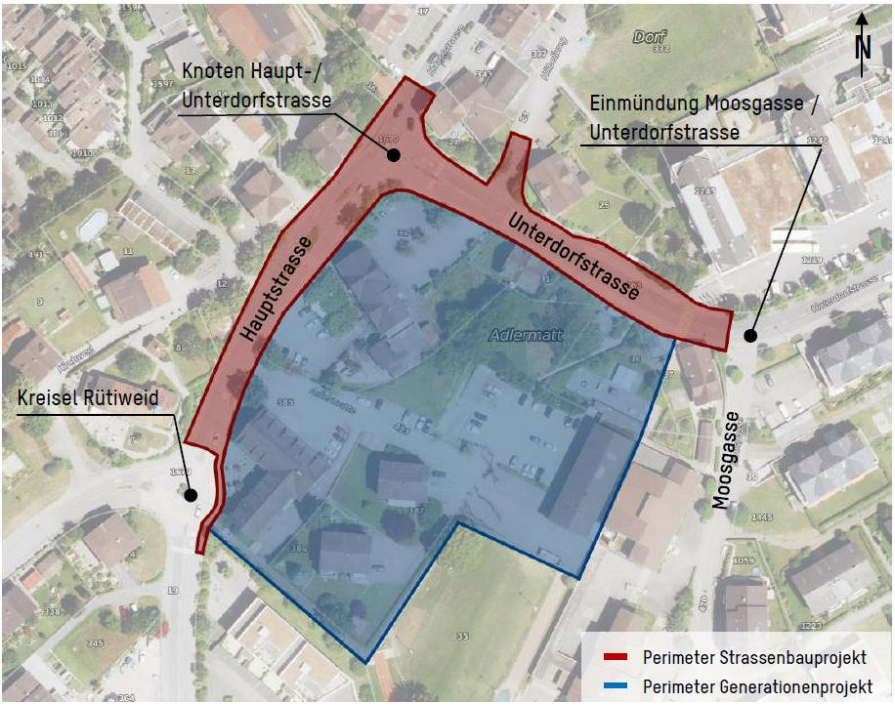


Abbildung 22: Perimeter Strassenprojekt

2.3 Projektbeschrieb Gesamtsanierung

Das Bauprojekt hat folgende Hauptziele:

- Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Qualität für alle Verkehrsteilnehmenden – besonders für Fuss- und Veloverkehr
- Sicherstellung der Barrierefreiheit gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)
- Gestaltung des Strassenraums nach geltenden Regeln und passend zur vorgesehenen Geschwindigkeit
- Abstimmung des Bebauungs- und Umgebungsplans des Generationenprojekts Buchrain mit der Strassengestaltung
- Umsetzung der aktuellen Umweltvorschriften nach dem Stand der Technik

Im ganzen Projektgebiet bleibt das bestehende Betriebskonzept bestehen. Der betroffene Abschnitt bleibt weiterhin eine Tempo-30-Zone. Die tiefere Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zusammen mit einer passenden Strassengestaltung fördert das sichere Miteinander

aller Verkehrsteilnehmenden im Zentrum von Buchrain. Zudem werden im ganzen Gebiet die Strassenbeläge, Trottoirs und Randabschlüsse erneuert.

Die Bushaltestelle Dorf befindet sich auf der Unterdorfstrasse. Heute sind dort Busbuchten, die nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes entsprechen. Menschen mit eingeschränkter Mobilität können nicht stufenlos ein- und aussteigen. Im Rahmen des Strassenbauprojekts wird die Haltestelle barrierefrei umgebaut. Statt Busbuchten gibt es künftig Fahrbahnhaltestellen – der Bus hält direkt auf der Strasse und kann danach einfacher weiterfahren. Für mehr Sicherheit wird zwischen den beiden Haltestellen ein Mittelstreifen gebaut. Dieser verbessert die Sicht, erleichtert Fussgängerinnen und Fussgängern das sichere Queren der Strasse und reduziert zugleich den trennenden Charakter der Strasse.

Beim Kindergarten Dorfhalde, der direkt an die Hauptstrasse grenzt, wird ein Fussgängerstreifen markiert. Viele Kinder müssen hier täglich die Strasse überqueren, deshalb ist ein sicheres Vortrittsrecht besonders wichtig. Dieses Anliegen ist im Strassenbauprojekt eingeplant.

Abbildung 23: Situationsplan Strassenprojekt

Das Vorprojekt rechnet mit Kosten von 2.85 Millionen Franken. Mit diesen erhält die Gemeinde zwei sanierte und verkehrsberuhigte Strassenabschnitte, eine erneuerte Strassenbeleuchtung, erneuerte Strassenentwässerungen sowie zwei hindernisfrei ausgestaltete Bushaltestellen.

Das Bauprojekt wird vom Kanton vorgeprüft. Die öffentliche Auflage ist im Frühling 2026 vorgesehen.

2.4 Baukredit für die Sanierung

Die Kostenermittlung basiert auf dem aktuellen Vorprojekt und der dazugehörigen Kostenschätzung (Kostenindex Stand August 2025). In den Baukosten sind die üblichen Reserven enthalten: eine mögliche Kostenungenauigkeit von ± 20 %, Zuschläge für Ausmassreserven (Abweichungen zwischen geschätzten und tatsächlich ausgeführten Bau-Mengen) sowie für Regiearbeiten (allfällige zusätzliche Arbeiten, die nach effektivem Aufwand abgerechnet werden). Die ausgewiesenen Investitionskosten verstehen sich inklusive 8,1 % Mehrwertsteuer.

Die Ausführungskosten für die Erneuerung des Knotens Hauptstrasse/Unterdorfstrasse belaufen sich auf 2,85 Millionen Franken und beinhalten sowohl die Instandstellung der Unterdorf- sowie der Hauptstrasse als auch die Erneuerung der Strassenbeleuchtung und den behindertengerechten Umbau der beiden Bushaltestellen (inkl. Wartehäuschen).

BKP	Bezeichnung		
0	Grundstück	Fr.	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	537’000.–
2	Baukosten Strasse	Fr.	1’673’300.–
5	Baunebenkosten	Fr.	70’000.–
6	Reserve und Unvorhergesehenes	Fr.	265’600.–
8	Honorare	Fr.	305’100.–
Total	**Ausführungskosten**	**Fr.**	**2’850’000.–**

2.4.1 Investitionsbeiträge Dritter

An die notwendigen Strassenanpassungen leistet die Investorin des Generationenprojekts einen pauschalen Beitrag von 250'000 Franken. Dieser Beitrag ist vertraglich zugesichert.

2.5 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir die Vorlage zur **Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse / Unterdorfstrasse** geprüft und beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem *Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden*, Kapitel 2.5 Controlling.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die **Bushaltestellen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz** behindertengerecht auszugestalten. Die bestehenden Haltestellen **Buchrain Dorf** erfüllen diese Anforderungen derzeit nicht.

Zudem befindet sich die **Strasseninfrastruktur im Bereich des Knotens in einem sanierungsbedürftigen Zustand**.

Neben der **behindertengerechten** Gestaltung der **Bushaltestellen**, der **technischen Sanierung** und der Erfüllung der **Umweltvorschriften** wird das Projekt auch gestalterisch **zur Erhöhung der Verkehrssicherheit** beitragen – insbesondere für den **Fuss- und Veloverkehr**.

Die Arbeiten werden **in Koordination mit dem Generationenprojekt Buchrain Dorf** ausgeführt. Dies ermöglicht eine **wirtschaftliche Umsetzung** und bringt **zeitliche sowie organisatorische Vorteile**.

Finanziell ist das Projekt schlüssig geplant und für die Gemeinde tragbar.

Nach eingehender Prüfung kommt die Controllingkommission zum Schluss, dass die Gesamtsanierung **notwendig, zweckmässig und im öffentlichen Interesse** ist.

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, **dem Sonderkredit zur Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse / Unterdorfstrasse in der Höhe von 2.85 Mio. Franken zuzustimmen.**

Buchrain, 12. Oktober 2025

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident	Andreas Kaiser, *sig.*	
Die Mitglieder	Ruth Bründler, *sig.*	Flavio Bonati, *sig.*
	Patric Matter, *sig.*	Emanuel Kenel, *sig.*

2.6 Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, dem Sonderkredit für die Gesamtsanierung des Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

2 Stimmen Sie dem Sonderkredit für die Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse in der Höhe von 2,85 Mio. Franken zu?

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.

Buchrain, 16. Oktober 2025

Gemeinde Buchrain
Namens des Gemeinderates

sig.	*sig.*
Ivo Egger	Philipp Schärli
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

2.7 Muster Stimmzettel

BUCHRAIN

2

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Stimmen Sie dem Sonderkredit für die Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse in der Höhe von 2,85 Mio. Franken zu?

Antwort

Antwort mit Ja oder Nein _____

MUSTER STIMMZETTEL

3

Budget 2026

3 Budget 2026

Inhaltsverzeichnis

3.1	Für eilige Leserinnen und Leser	61
3.2	Aufgaben- und Finanzplan	62
3.3	Erfolgsrechnung	65
3.4	Investitionsrechnung	66
3.5	Aufgabenbereiche – Globalbudgets	67
3.6	Aufgabenbereiche – Politische Leistungsaufträge	68
3.7	Gemeindestrategie 2025 – 2035	78
3.8	Legislaturprogramm 2026 – 2029	79
3.9	Weitere Unterlagen	81
3.10	Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten	81
3.11	Kontrollbericht Finanzaufsicht Gemeinden	81
3.12	Antrag des Gemeinderates	83
3.13	Musterstimmzettel	84

3.1 Für eilige Leserinnen und Leser

- Budget 2026: Gewinn von 216'000 Franken
- Bruttoinvestitionen: 7,9 Mio. Franken
- Steuerfuss: unverändert bei 1.95 Einheiten

Das Budget 2026 weist einen Gewinn von 216'000 Franken aus und ist somit um über 400'000 Franken besser als das Budget 2025. Auch die langfristigen Erwartungen im Aufgaben- und Finanzplan zeigen eine positive Perspektive. Dies auch dank der Erträge aus dem Generationenprojekt und der Ansiedlung namhafter Firmen. Die Bemühungen des Gemeinderats zusammen mit der Wirtschaftsförderung zahlen sich langsam aus. Bereits im aktuellen Jahr ist eine erfreuliche Entwicklung bei den Steuereinnahmen ersichtlich. Diese können die laufend höheren Mehrkosten im Bildungs- und Sozialbereich gut kompensieren. Insbesondere bei den Gewinnsteuern von Firmen kann ab 2026 mit steigenden Steuererträgen gerechnet werden (+0,5 Millionen Franken gegenüber Budget 2025). In der Finanzplanperiode 2026-2029 rechnet die Gemeinde mit einem kumulierten Gewinn von 4,1 Millionen Franken. Der Steuerfuss bleibt unverändert bei 1.95 Einheiten.

Weiter steigende Kosten im Bildungs- und Sozialbereich
Markant ist die Kostenentwicklung bei der Bildung, mit über 1 Million Franken höheren Nettokosten als 2025. Die Gründe liegen in der Umsetzung von kantonalen Entscheiden. So hat der Regierungsrat die Löhne von Lehrpersonen per Schuljahr 2025/26 um 20 Millionen Franken erhöht, um dem Lehrpersonenmangel entgegenzuwirken. Dies ist Teil eines umfassenden Massnahmenpakets des Kantons zur Attraktivierung des Lehrberufs. Zudem steigen die Beiträge an die Sonderschulen stetig, aktuell um Fr. 110'000 gegenüber Vorjahr. Im Sozialbereich ist Buchrain mit steigenden Fallzahlen konfrontiert. In den ersten acht Monaten im 2025 stieg die Anzahl Dossiers der Wirtschaftlichen Sozialhilfe um 10 Stück. Das Sozialbudget steigt 2026 nebst zusätzlichen Personen auch aufgrund kostenintensiver Kindesschutzfälle um über 500'000 Franken auf 10,3 Millionen Franken.

Optimistische Steuerentwicklung
Im aktuellen Jahr zeigt sich eine erfreuliche Entwicklung bei den Steuereinnahmen. Das Budget 2026 kann bei den Einkommenssteuern insgesamt um Fr. 135'000 erhöht werden; dies trotz den negativen Auswirkungen aufgrund der kantonalen Steuergesetzrevision 2025. Bei den Gewinnsteuern können dank Ansiedlungserfolgen deutlich höhere Erträge von Fr. 515'000 bzw. eine Steigerung von +60% ggü. Budget 2025 erwartet werden. Auch die Budgets bei den Sondersteuern können aufgrund des positiven Trends erhöht werden.

Steigendes Investitionsvolumen
Für 2026 budgetiert Buchrain Nettoinvestitionen von 5,6 Millionen Franken. Hauptbestandteil sind die ersten Realisierungsschritte im Generationenprojekt Buchrain Dorf, für welches Mittel im Umfang von rund 4 Millionen Franken eingeplant sind.

Die kantonalen Finanzkennzahlen sowie die Vorgaben der eigenen Finanzstrategie können 2026 lückenlos eingehalten werden.

Aktualisierte Gemeindestrategie und neue Legislaturziele
Der Gemeinderat hat seine neuen Legislaturziele erarbeitet und gleichzeitig die Gemeindestrategie bis 2035 überarbeitet. Ein wesentlicher Impuls für diese strategischen Weichenstellungen kam aus der Bevölkerungsumfrage vom Frühling 2025. Diese zeigte auf, in welchen Bereichen die Zufriedenheit gut ist und wo der Schuh drückt. Klare Hinweise, wo gezielt angesetzt werden soll, zeigte sich bei den Themen Mobilität, wirtschaftliche Attraktivität und Begegnungsorten. Diese Bereiche sind denn auch in den Legislaturzielen stark verankert. Die aktualisierte Gemeindestrategie und das neue Legislaturprogramm 2026-2029 finden Sie am Schluss dieser Botschaft.

3.2 Aufgaben- und Finanzplan

Unser Finanzhaushalt ist sehr stark von den Entscheiden des Kantons- und Regierungsrates des Kantons Luzern beeinflusst. Grundsätzlich wird von den Planungswerten ausgegangen, welche der Kanton Luzern den Gemeinden des Kantons Luzern mitteilt. Die wichtigsten Annahmen über die zukünftige Entwicklung sind nachfolgend dargestellt:

Einflussfaktoren / Plangrössen	B 2026	P 2027	P 2028	P 2029
Ø Veränderung Personalaufwand (30)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Ø Teuerung Sach- und Betriebsaufwand (31)	0.3%	0.3%	0.3%	0.5%
Zinssätze (für Neukredite)	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Steuerfuss	**1.95**	**1.95**	**1.95**	**1.95**
Wachstum der Ø Steuerkraft natürliche Personen	1.0%	1.0%	1.0%	1.8%
Wachstum der Ø Steuerkraft juristische Personen	60.0%	6.0%	6.0%	4.0%

Personalaufwand
Für die Gemeinde Buchrain gilt das öffentliche Personalrecht des Kantons Luzern. Bei der Lohnentwicklung hält sich Buchrain daher an die kantonale Budgetempfehlung. Für das Jahr 2026 sieht der Kanton aktuell eine Erhöhung von 1.5% vor.

Wachstum Steuerkraft
Beim Wachstum der Steuerkraft der natürlichen Personen orientieren wir uns am BIP-Wachstum sowie an den Budget-Information des Kantons Luzern. Dank Ansiedlungserfolgen wird bei den juristischen Personen in den nächsten Jahren mit einem höherem Wachstum gerechnet.

Kantonale Finanzkennzahlen
Die Finanzkennzahlen können zum Zeitpunkt der Erstellung des Aufgaben- und Finanzplanes lediglich vereinfacht berechnet werden.

	Grenzwert	Budget 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Selbstfinanzierungsgrad [1)]	min. 80%	110%	35%	20%	9%	355%
Selbstfinanzierungsanteil [1)]	min. 10%	8.7%	4.3%	3.3%	2.2%	11.7%
Zinsbelastungsanteil	max. 4%	1.0%	1.2%	1.3%	1.5%	1.7%
Kapitaldienstanteil	max. 15%	6.2%	6.1%	5.8%	5.5%	5.2%
Nettoverschuldungsquotient	max.150%	16%	30%	49%	82%	65%
Nettoschuld pro Einwohner/in	max. 2'500	621	1'070	1'831	3'062	2'474
Nettoschuld ohne SF pro Einwohner/in	max. 3'000	1'065	1'486	2'200	3'392	2'724
Bruttoverschuldungsanteil	max. 200%	129.9%	139.6%	163.4%	207.2%	192.4%

[1)] Kein Grenzwert bei Selbstfinanzierungsgrad und Selbstfinanzierungsanteil vorgegeben, wenn die Nettoschuld pro Einwohner und Einwohnerin weniger als Fr. 1'500 beträgt.

Finanzstrategie – Gemeindespezifische finanzpolitische Grenzwerte
Im 2024 wurde die Finanzstrategie zusammen mit der Controllingkommission überarbeitet und angepasst. Die Finanzstrategie sieht folgende Vorgaben und Grenzwerte vor:

Ausgeglichene Rechnung über jeweils sieben Jahre

	R 2023	R 2024	H 2025	B 2026	P 2027	P 2028	P 2029	7 Jahre
in TCHF	-234	-783	732	216	2	-309	4'234	3'858

Weitere finanzpolitische Grenzwerte

	Ziel-grösse	R 2024	H 2025	B 2026	P 2027	P 2028	P 2029
Steuerfuss (Einheiten)	<= 2.00	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
Nettoverschuldung pro Einwohner/in in CHF	<= 3'000	670	621	1'070	1'831	3'062	2'474
Nettoverschuldung in % Fiskalertrag [1)]	<= 100%	20%	16%	30%	49%	82%	65%
Bruttoverschuldung in % laufender Ertrag [2)]	<= 175%	144%	130%	140%	163%	207%	192%
Eigenkapitel in % des Verwaltungsvermögen [3)]	>= 60%	87%	88%	81%	70%	58%	65%
Eigenkapital	>= MCHF 28	30	32	31	31	30	34

[1)] Nettoverschuldung: Bruttoschulden abzüglich Finanzvermögen / Fiskalertrag: Steuerertrag inkl. Ressourcenausgleich
[2)] Bruttoverschuldung: Sämtliche Schulden der Gemeinde / Laufender Ertrag: Gesamter Ertrag ohne interne Verrechnungen
[3)] Verwaltungsvermögen: Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und ohne diese zu beeinträchtigen nicht veräussert werden können.

Die Kennzahlen sind weiterhin solide und können 2026 lückenlos eingehalten werden. Infolge der Realisierung des Generationenprojekts steigt kurzfristig die Verschuldung, welche jedoch weiterhin in einem vertretbaren Bereich verbleibt. Der Steuerfuss bleibt in den nächsten Jahren unverändert.

3.3 Erfolgsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025 ergänzt	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
30 Personalaufwand	-14'770'544	-15'101'160	-16'233'505	-16'468'000	-16'675'000	-16'876'000
31 Sachaufwand und übriger Betriebsaufwand	-3'533'865	-3'627'761	-4'406'113	-4'688'000	-4'663'000	-4'876'000
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-2'245'319	-2'045'583	-1'970'027	-1'804'000	-1'629'000	-1'642'000
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-171'390	-32'530	-8'610	-4'000	-4'000	-4'000
36 Transferaufwand	-15'589'793	-16'182'950	-17'394'865	-17'703'000	-18'232'000	-18'604'000
39 Interne Verrechnungen und Umlagen	-8'969'487	-9'489'516	-9'957'755	-10'036'000	-10'228'000	-10'610'000
Betrieblicher Aufwand	**-45'280'398**	**-46'479'500**	**-49'970'875**	**-50'703'000**	**-51'431'000**	**-52'612'000**
40 Fiskalertrag	22'323'633	22'292'000	23'235'000	23'997'000	24'627'000	25'404'000
41 Regalien und Konzessionen	254'883	275'500	275'800	279'000	282'000	286'000
42 Entgelte	3'518'212	3'437'002	3'594'100	3'603'000	3'612'000	3'630'000
43 Verschiedene Erträge	162'449	153'100	178'800	179'000	179'000	179'000
45 Entnahme aus Fonds und Spezialfinanzierungen	188'564	370'554	478'185	456'000	428'000	400'000
46 Transferertrag	8'580'661	10'042'066	11'178'720	11'966'000	11'693'000	11'723'000
49 Interne Verrechnungen und Umlagen	8'969'487	9'489'516	9'957'755	10'036'000	10'228'000	10'610'000
Betrieblicher Ertrag	**43'997'889**	**46'059'738**	**48'898'360**	**50'516'000**	**51'049'000**	**52'232'000**
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-1'282'509**	**-419'762**	**-1'072'515**	**-187'000**	**-382'000**	**-380'000**
34 Finanzaufwand	-629'208	-835'600	-838'200	-897'000	-975'000	-1'146'000
44 Finanzertrag	1'128'302	1'057'600	2'127'200	1'087'000	1'047'000	5'759'000
Finanzergebnis	**499'094**	**222'000**	**1'289'000**	**190'000**	**72'000**	**4'613'000**
Operatives Ergebnis	**-783'415**	**-197'762**	**216'485**	**3'000**	**-310'000**	**4'233'000**
38 Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0	0	0
48 Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0	0	0	0
Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**-783'415**	**-197'762**	**216'485**	**3'000**	**-310'000**	**4'233'000**
Ergebnisse Spezialfinanzierungen						
Ergebnis SF [1] Feuerwehr	-103'739	-38'929	-96'064	-127'000	-93'000	-60'000
Ergebnis SF [1] Abwasserbeseitigung	162'410	-75'848	-58'487	-58'000	-64'000	-68'000
Ergebnis SF [1] Abfallwirtschaft	-58'450	-196'278	-189'134	-193'000	-193'000	-194'000

3.4 Investitionsrechnung

	Rechnung 2024	Budget 2025 ergänzt	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
01 Politik und Verwaltung	**294'418**	**1'563'000**	**3'760'000**	**10'117'000**	**13'576'000**	**3'906'000**
14 Gemeindehaus (DLZ)	294'418	1'563'000	3'760'000	10'117'000	13'576'000	3'906'000
02 Freizeit	**201'108**	**239'000**	**2'440'000**	**294'000**	**1'471'000**	**344'000**
21 Freizeit und Spielplätze	201'108	239'000	2'440'000	294'000	1'471'000	344'000
03 Sicherheit	**145'395**	**0**	**0**	**75'000**	**0**	**0**
32 Feuerwehr (SF[1)])	145'395	0	0	75'000	0	0
33 Zivilschutz (KO)	0	0	0	0	0	0
04 Bildung	**312'385'**	**939'800**	**570'000**	**930'000**	**950'000**	**450'000**
49a Schuladministration	147'641	351'800	50'000	50'000	50'000	50'000
49b Schulliegenschaften	164'744	588'000	520'000	880'000	900'000	400'000
07 Verkehr und Raumordnung	**547'510**	**1'152'000**	**860'000**	**986'000**	**1'532'000**	**1'019'000**
70 Strassen und Wege	547'510	852'000	610'000	556'000	1'532'000	1'019'000
74 Öffentlicher Verkehr	0	300'000	0	300'000	0	0
75 Instandhaltung	0	0	250'000	130'000	0	0
08 Umwelt, Ver- und Entsorgung	**518'439**	**250'000**	**250'000**	**360'000**	**340'000**	**720'000**
80 Abwasserbeseitigung (SF [1)])	413'563	250'000	250'000	360'000	340'000	670'000
81 Abfallwirtschaft (SF [1)])	104'876	0	0	0	0	0
83 Friedhof und Bestattung	0	0	0	0	0	50'000
Brutto-Investitionen	**2'019'255**	**4'143'800**	**7'880'000**	**12'762'000**	**17'869'000**	**6'439'000**
Investitionseinnahmen	-461'923	-687'000	-2'250'000	-5'846'000	-7'889'000	-4'890'000
Netto-Investitionen	**1'557'332**	**3'456'800**	**5'630'000**	**6'916'000**	**9'980'000**	**1'549'000**

3.5 Aufgabenbereiche – Globalbudgets

Nachfolgend ist eine Kurzübersicht über die Aufgabenbereiche mit den dazugehörigen Globalbudgets ersichtlich:

▪ Erfolgsrechnung

(in Tausend Fr.)	R 2024	B 2025 ergänzt	B 2026[1)]	Abw. %	P 2027[2)]	P 2028[2)]	P 2029[2)]
GB01 Politik und Verwaltung	-1'067	-1'157	-1'213	4.8%	-1'285	-1'332	-1'514
GB02 Freizeit	-807	-904	-1'061	17.4%	-1'069	-1'065	-1'069
GB03 Sicherheit	-173	-192	-207	7.8%	-210	-210	-250
GB04 Bildung	-9'189	-9'222	-10'387	12.6%	-10'697	-10'678	-10'915
GB05 Alter und Gesundheit	-1'884	-1'822	-2'133	17.1%	-2'232	-2'262	-2'323
GB06 Soziales	-9'320	-9'700	-10'259	5.8%	-10'537	-10'911	-11'144
GB07 Verkehr und Raumordnung	-1'928	-1'887	-2'101	11.3%	-2'274	-2'346	-2'321
GB08 Umwelt, Ver- und Entsorgung	-103	-118	-214	81.4%	-208	-172	-168
GB09 Steuern	22'646	23'935	25'889	8.2%	27'652	27'982	28'742
GB10 Finanzen und Wirtschaft	1'042	869	1'902	118.9%	863	684	5'195
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**-783**	**-198**	**216**		**3**	**-310**	**4'233**

[1)] Beschluss Saldo Globalbudget [2)] Kenntnisnahme

▪ Investitionsrechnung (Brutto-Investitionen)

(in Tausend Fr.)	R 2024	B 2025 ergänzt	B 2026[1)]		P 2027[2)]	P 2028[2)]	P 2029[2)]
GB01 Politik und Verwaltung	294	1'563	3'760		10'117	13'576	3'906
GB02 Freizeit	201	239	2'440		294	1'471	344
GB03 Sicherheit	145	0	0		75	0	0
GB04 Bildung	312	940	570		930	950	450
GB05 Alter und Gesundheit	0	0	0		0	0	0
GB06 Soziales	0	0	0		0	0	0
GB07 Verkehr und Raumordnung	548	1'152	860		986	1'532	1'019
GB08 Umwelt, Ver- und Entsorgung	519	250	250		360	340	720
GB09 Steuern	0	0	0		0	0	0
GB10 Finanzen und Wirtschaft	0	0	0		0	0	0
Brutto-Investitionen	**2'019**	**4'144**	**7'880**		**12'762**	**17'869**	**6'439**

[1)] Beschluss Brutto-Investitionen [2)] Kenntnisnahme

3.6 Aufgabenbereiche – Politische Leistungsaufträge

Zu jedem Globalbudget wird ein entsprechender politischer Leistungsauftrag genehmigt:

3.6.1 Globalbudget Politik und Verwaltung

Politischer Leistungsauftrag

- Demokratische Führung der Gemeinde
- Organisation und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen
- Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation nach innen und aussen
- Führen von Teilungsamt, Einwohnerkontrolle, AHV-Zweigstelle
- Bearbeitung der Einbürgerungsgesuche
- Personaladministration für Gemeindeangestellte inkl. Lehrlingswesen
- Sicherstellung der zivilstandsamtlichen Tätigkeiten mit dem regionalen Zivilstandsamt
- Unterhalt und Bewirtschaftung Gemeindehaus

Der Aufgabenbereich Politik und Verwaltung stellt die erste Informations- und Anlaufstelle für die Bevölkerung sowie die Abläufe und Infrastruktur zur Ausübung der Volksrechte sicher. Dazu gehören eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, zeitgemässe Räumlichkeiten und Kontaktmöglichkeiten sowie das auftragsgemässe Vorbereiten und Durchführen von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Wahlen und Abstimmungen. Die Verwaltungsarbeit erfüllt die Anforderungen eines modernen Service-public-Betriebs und gewährleistet Innovation, Kundennähe, Dienstleistungsorientierung und betriebswirtschaftliches Denken. Die Geschäftsleitung stellt die Koordination zwischen operativer und strategischer Ebene des Gemeinderats sicher und vollzieht die Beschlüsse. Die Dienstleistungen, Auskünfte und Beratungen für die Einwohnerinnen und Einwohner sind geprägt von persönlichem Kontakt und Kundenfreundlichkeit. Sie berücksichtigen zusätzlich die Bedürfnisse und die Möglichkeiten im Bereich Online-Angebot. Auch das Schriftgutmanagement mit der digitalen Geschäftsverwaltung entspricht den aktuellsten Standards. Die Einbürgerungsdossiers der einbürgerungswilligen Personen werden gemäss den nationalen und kantonalen Richtlinien geprüft, zusammengestellt und der vom Volk gewählten Bürgerrechtskommission fristgerecht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Erläuterungen zu den Finanzen

Neben den ordentlichen Aufgaben sind auch Mittel für die Umsetzung strategischer Projekte vorgesehen. Ebenso werden Ressourcen für die demografische Analyse bereitgestellt, welche als faktenbasierte Grundlage für strategische und langfristige Infrastruktur- und Standortentscheide dient.

Insgesamt präsentiert sich das Globalbudget damit finanziell solide im Rahmen des Vorjahres und zugleich zukunftsgerichtet. Die Mittel sichern nicht nur die Erfüllung der Kernaufgaben – wie demokratische Prozesse, Einwohnerdienste und Verwaltungstätigkeit –,

sondern eröffnen auch die Chance, durch Innovation und Pilotprojekte konkrete Weiterentwicklungen im Sinne der Gemeindestrategie anzustossen.

3.6.2 Globalbudget Freizeit

Politischer Leistungsauftrag

- Unterstützung der Vereine und Institutionen im Bereich Kultur und Sport
- Bewirtschaftung Freizeit- und Sportinfrastruktur
- Bewilligungswesen
- Werterhalt der Freizeitinfrastruktur sowie gezielte Weiterentwicklung der freiräumlichen Strukturen und Angebote (Freizeit- und Erholungsräume)
- Planung und Realisierung neuer Erholungsschwerpunkte mit Zugang zum Wasser beim Landschaftspark Reuss und an der Ron
- Solidarische Unterstützung der regionalen Kulturförderung

Das Angebot ermöglicht der Bevölkerung, einen bedeutenden Teil ihrer Freizeit an ihrem Wohnort zu verbringen. Dies fördert die Bindung an Buchrain und die sozialen Kontakte, stellt ein aktives Dorfleben sicher und ist damit wirksam gegen Anonymität und Vereinsamung. Ein attraktives Kultur-, Freizeit und Sportangebot ist identitätsstiftend und stärkt Buchrain als Wohnort im Standortwettbewerb. Die Gemeinde setzt in der Koordination der verschiedenen Anlässe und Aktivitäten sowie in der Vernetzung der diversen verantwortlichen Personen sowie in der Förderung von Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche. Zudem werden die Aktivitäten der Vereine wie auch privater Initiativen durch Infrastruktur und finanzielle Beiträge unterstützt. Mit den Projekten Landschaftspark Reuss und Renaturierung Ron wird das Ziel verfolgt, den attraktiven, naturnahen Erholungsraum zu erhalten und aufzuwerten sowie die Erholungseinrichtungen zu optimieren – im Einklang mit der Natur. Die Abteilung Finanzen bewilligt vorübergehende Nutzungen des öffentlichen Grundes, koordiniert Veranstaltungen und setzt die Bestimmungen des neuen Reglements über die Benützung von Anlagen und Räumlichkeiten sowie des öffentlichen Grundes um.

Erläuterungen zu den Finanzen

Im Jahr 2026 sind, als Folge des erarbeiteten Freizeit- und Sportanlagenkonzeptes, Mittel für die Konkretisierung der Planung sowie für erste Umsetzungen und Impulse eingestellt.

3.6.3 Globalbudget Sicherheit

Politischer Leistungsauftrag

- Gewährleistung von Ruhe und Ordnung auf öffentlichen Plätzen und Anlagen
- Betrieb der gemeindeeigenen Feuerwehr Buchrain
- Erfüllung der Zivilschutzaufgaben und Aufgaben des Bevölkerungsschutzes
- Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes
- Gewährleistung der ausserdienstlichen Schiesspflicht

Das Gemeindegebiet von Buchrain wird von der Einwohnerschaft als sicher empfunden. Ruhe und Ordnung sind gewährleistet. So werden in enger Zusammenarbeit mit der Luzerner Polizei sowie privaten Sicherheitsdiensten Littering, Sprayereien und Vandalismus aktiv bekämpft und Massnahmen gegen nächtliche Ruhestörung und Lärm getroffen. Bei Sachbeschädigungen werden die Verursachenden konsequent zur Rechenschaft gezogen.

Die Gemeinde verfügt über die notwendigen Ressourcen, um bei einem Ereignis rasch und kompetent zu helfen und zu retten. Die Kernaufgabe der Feuerwehr ist die rasche Intervention bei Bränden, Naturereignissen, Explosionen, Einstürzen oder Unfällen zum Schutz von Mensch, Tier, Umwelt und Sachwerten. Die Einsatzbereitschaft (Personal, Mittel, Infrastruktur) für Notfälle im Einsatzgebiet und die Zusammenarbeit mit den übrigen Partnern des Bevölkerungsschutzes sind jederzeit sichergestellt. Die Feuerwehr erreicht den Ort des Ereignisses durch kurze Reaktionszeiten von der Alarmierung bis zum Einsatz gemäss Vorgaben des Feuerwehrinspektorats. Die Feuerwehr Buchrain unterstützt die sichere Durchführung von öffentlichen Anlässen mit Brandwachen oder Verkehrsdienst und leistet einen aktiven Beitrag an die Brandprävention in der Bevölkerung. Die Gemeinde Buchrain ist integriert in die Zivilschutzorganisation EMME, welche für Einsätze in den Bereichen Schutz, Betreuung und Unterstützung beigezogen werden kann.

Erläuterungen zu den Finanzen
Die eingestellten Mittel sind ausreichend. Die finanzielle Planung der Feuerwehr ist über die Spezialfinanzierung gesichert und ausreichend. Im Jahr 2026 werden die Eingeteilten mit neuen Feuerwehrhelmen ausgerüstet.

3.6.4 Globalbudget Bildung

Politischer Leistungsauftrag

- Sicherstellung Volksschulangebot im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben
- Führung von Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule, Schulsozialarbeit sowie Angebot für schulergänzende Tagesstrukturen
- Angebot einer frühen Sprachförderung
- Durchführung Projekt-/Klassenwochen sowie Klassenlager
- Mitgliedschaft Musikschule Rontal
- Sicherstellung Unterstützungsangebote wie Schulpsychologischer Dienst, Psychomotorik-Therapie, Logopädie im Verbund mit anderen Gemeinden
- Führung Schul- und Gemeindebibliothek
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt der Schulliegenschaften
- Schulführung mit zweistufigem Führungsmodell und Schuladministration
- Ausbildung von Lernenden in der Schuladministration und Anlagewartung

Das Schulangebot der Gemeindeschule Buchrain umfasst den freiwilligen zweijährigen Kindergarten, die Primar- und Sekundarschule sowie die Tagesstrukturen, welche sich am

Bedarf sowie an der Wirtschaftlichkeit orientieren. Das Angebot der frühen Sprachförderung ist Bestandteil der Abteilung Bildung, wird jedoch von der Spielgruppe angeboten. Die schulergänzenden Tagesstrukturen werden auch in spezifischen Ferienwochen angeboten. Dem gesamten Schulangebot steht eine zweckmässige Infrastruktur zur Verfügung. Medienbildung, Informatik und digitaler Wandel sind in der Schule Buchrain wichtige Schlüsselelemente. Der Unterricht mit den elektronischen Lehrmitteln wird systematisch entwickelt und über alle Stufen aufbauend und durchgängig gestaltet.

Die Schul- und Gemeindebibliothek bietet ein breites und modernes Angebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene an, ist ein Treffpunkt für alle Generationen und organisiert Kultur- und Leseanlässe für die Bevölkerung.

Erläuterungen zu den Finanzen

Das Globalbudget Bildung ist mit massiv höheren Kosten konfrontiert. Die Gründe liegen in der Umsetzung von kantonalen Entscheiden. So hat der Regierungsrat des Kantons Luzern die Löhne von Lehr- und Fachpersonen per Schuljahr 2025/26 um 20 Millionen Franken über den ganzen Kanton erhöht, um dem Lehrpersonenmangel entgegenzuwirken. Dies geschieht zusätzlich zum regulären Stufenanstieg und ist Teil eines umfassenden Massnahmenpakets des Kantons zur Attraktivierung des Lehrberufs. Zudem steigen Pro-Kopf-Beiträge an die Sonderschulen stetig (+ Fr. 110'000).

Es gibt im Budget jedoch Unsicherheiten, die schwierig einzuschätzen sind, jedoch grosse Auswirkungen haben können. So möchte der Kanton die Berechnungsgrundlage für die Liegenschaftskosten bei den Pro-Kopf-Beiträgen zum Nachteil der Gemeinden ändern. Weiter ist sehr schwierig abzuschätzen, was weitere kantonale Projekte wie «Schulen für alle» für Kostenfolgen bei den Gemeinden haben werden.

Beim bestehenden Schliesssystem ist die Sicherheit und Zutrittskontrolle sowie die Beschaffung der Ersatzteile nicht mehr gegeben. Mit einem Pilotprojekt am Sporttrakt Hinterleisibach soll ein Schliess- und Zugangssystem getestet werden. Diese Pilotphase gibt Erkenntnisse für die Umrüstung der weiteren Liegenschaften und die Umsetzung im geplanten Dienstleistungszentrum.

Durch die undichte Flachdachkonstruktion der Passerelle beim SZ Dorf kommt es zu Schäden am Gebäude und die Bausubstanz wird geschwächt. Das Flachdach muss daher saniert werden. Mit der Teilrevision des KEnG, welche per 1. März 2025 in Kraft getreten ist, gilt bei Dachsanierungen neu eine Eigenstromerzeugungspflicht, sofern mehr als blosse Befestigungs-, Reparatur- oder Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Im Zuge der Flachdachsanierung wird eine Photovoltaikanlage eingebaut. Dies bringt einen finanziellen Vorteil durch die Eigenstromproduktion.

Mit der Planung für die Sanierung des Rasenspielfeld Hinterleisibach wird im Jahr 2026 gestartet. Die Umsetzung und Bauausführung erfolgt im Jahr 2027.

3.6.5 Globalbudget Alter und Gesundheit

Politischer Leistungsauftrag

- Sicherstellen von fachspezifischen Dienstleistungen im Bereich Alter und Gesundheit für die Bevölkerung von Buchrain (Alterswohnungen, Mahlzeitendienst, Fahrdienst, Beratungen in den Bereichen Alter und Gesundheit)
- Restfinanzierung der ambulanten (Spitex) und stationären (Altersheime) Pflege
- Informationen und Koordination zu den Themen Alter und Gesundheit

Die Angebote für Hilfe und Pflege zu Hause werden so ausgestaltet und koordiniert, dass Seniorinnen und Senioren möglichst lange im selbstbestimmten Umfeld wohnen können. Die ältere Bevölkerung in Buchrain wird ins gesellschaftliche und kulturelle Leben miteinbezogen.

Erläuterungen zu den Finanzen

Die relevanten Kosten im Bereich Alter betreffen die Restfinanzierung bei den ambulanten und stationären Leistungen. Im Themenfeld Alter und Gesundheit wird uns insbesondere die Kostenentwicklung in der Restfinanzierung von ambulanten und stationären Leistungen im Jahr 2026 stark beschäftigen. Die demografische Entwicklung macht sich auch in einer kleineren Gemeinde wie Buchrain deutlich bemerkbar. Immer mehr Menschen nutzen die Angebote von Spitex und vor allem von Pflegeheimen. Gleichzeitig steigt der Anteil der Bewohnenden mit höherem Pflegebedarf. Auch wenn Eintritte und Todesfälle jährlich schwanken, ist insgesamt mit weiter steigenden Kosten zu rechnen. In den vergangenen zwei Jahren führten diese Entwicklungen bereits zu Budgetüberschreitungen. Das Budget 2026 fällt daher höher aus als in den Jahren 2023, 2024 und 2025. Im Budget 2026 wurden bei der Restfinanzierung Langzeitpflege der Aufwand deshalb um Fr. 370’000 höher budgetiert. Die ambulanten Leistungen wurden hingegen aufgrund der aktuellen Hochrechnung 2025 für das Jahr 2026 um Fr. 100’000 tiefer budgetiert.

3.6.6 Globalbudget Soziales

Politischer Leistungsauftrag

- Wirtschaftliche Sozialhilfe
- Gewährleistung der persönlichen Sozialhilfe im Rahmen von Beratung, Weiterleitung an Fachstellen und Vermittlung von Finanzhilfen in Notfällen
- Sicherstellung der Alimentenhilfe in regionaler Zusammenarbeit
- Zusammenarbeit mit spezialisierten Fachstellen und Organisationen (z.B. Oek. Fachstelle, Fabia, Traversa, Sozialinspektorat, Caritas, Schw. Arbeiterhilfswerk)
- Sicherstellung der Unterstützung von Familien, Kindern und Jugendlichen im Rahmen der Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde Ebikon Fachstelle für Jugend- und Familienberatung
- Sicherstellung von Angeboten für familienergänzende Kinderbetreuung im Vorschulalter (Kindertagesstätten, Tageseltern)

- Sicherstellung der Leistungen im Kindes- und Erwachsenenschutz über die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB Luzern-Land (Behördliche Entscheidungsinstanz) und dem Mandatszentrum (Führung der angeordneten Beistandschaften)

Die Sozialhilfe gewährleistet die materielle Sicherheit von bedürftigen Personen und fördert ihre Selbstständigkeit in Koordination mit anderen öffentlichen und privaten Einrichtungen. Die Existenz von Sozialhilfebezügerinnen und -bezügern ist gesichert. Dies beinhaltet die Gewährleistung eines einfachen Lebensstandards, der medizinischen Grundversorgung und die Teilhabe am sozialen Leben. Die Ablösung von der Sozialhilfe wird nachhaltig angestrebt und Sozialhilfeabhängigkeit vermieden. Eine hohe Anzahl der Teilnehmenden von Integrationsprogrammen werden in den Arbeitsmarkt integriert. Die Sozialhilfe und die Integrationsprogramme werden der Wirtschaftslage und den Veränderungen im gesellschaftlichen Umfeld mit einer flexiblen Ausgestaltung ihrer Dienstleistungen angepasst.

Das Subsidiaritätsprinzip (Geltendmachung von Sozialversicherungsleistungen, Eigenleistungen, Verwandtenunterstützung etc.) wird konsequent angewendet. Ein aktives Fall-Controlling stellt die Rechtmässigkeit der Fallarbeit sicher, dass die Bezugsdauer auf ein Minimum pro Fall reduziert werden kann und der Weg in die Unabhängigkeit gefördert wird.

Ein erschwingliches und ausreichendes Angebot für Klein- und Vorschulkinder steht mit familienergänzenden Betreuungsangeboten und Betreuungsgutscheinen zur Verfügung.

Erläuterungen zu den Finanzen
Im Jahr 2024 wurde eine externe Dossierrevision in Auftrag gegeben. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse konnten verschiedene Rückforderungen geltend gemacht werden. Dies führte nicht nur zu deutlich reduzierten Ausgaben, sondern auch – zum grossen Teil einmalig – zu erheblichen Einnahmen. Aufgrund der aktuellen Hochrechnung (Zahlen 2025) werden für die Zukunft jedoch wieder höhere Ausgaben und geringere Einnahmen erwartet. In der Zeitspanne vom 1. Januar bis 31. August 2025 ist der Dossierbestand um 10 Dossiers angewachsen. Die höheren Ausgaben resultieren nebst der gestiegenen Fallzahl aus kostenintensiven Kindesschutzfällen. Im Vergleich zur Rechnung 2024 wurden die Ausgaben für das Jahr 2026 aufgrund der Hochrechnung und der aktuellen Fallentwicklung (Zahlen 2025) um rund CHF 200’000 höher budgetiert.

3.6.7 Globalbudget Verkehr und Raumordnung

Politischer Leistungsauftrag

- Öffentliche Mobilitäts- und Verkehrsplanung (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Fuss- und Radverkehr)
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt von Strassen und Nebenanlagen
- Begleitung von Verkehrs- und Strassenbauprojekten des Bundes und des Kantons
- Organisation und Bearbeitung des Baubewilligungswesens
- Planung und Begleitung von Neu- und Umbauten eigener Liegenschaften

- Umsetzung des Siedlungsleitbilds, ordentliche Richt- und Nutzungsplanung, Begleitung von Gebiets- und Arealentwicklungen
- Erstellung und Instandhaltung einer zweckmässigen Infrastruktur
- Zusammenarbeit mit den Transportunternehmen und dem Verkehrsverbund Luzern
- Einführung eines wirkungsvollen Mobilitätsmanagements (Gemeinde, Gemeindeverwaltung und Schule)

Die Aufgabe Verkehr und Raumordnung deckt sämtliche baulichen und verkehrlichen Belange ab. Dabei berät und unterstützt die Gemeinde dienstleistungsorientiert im Baubewilligungsverfahren. Auf der Grundlage der gesetzlichen Rahmenbedingungen wird hohe Qualität gefordert, um die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Das Siedlungsleitbild leitet die Gemeinde dabei, damit Buchrain auch für die nächsten Generationen lebenswert und wohnlich bleibt. Dabei weisen die öffentlichen Räume in der Gemeinde eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität auf. Dem Lebensraum und dem Dorfbild der Gemeinde ist Sorge zu tragen. Der Dorfkern ist mit gezielten Bauprojekten weiterzuentwickeln.

In ihrer Rolle als Eigentümerin gewährleistet die Gemeinde einen optimalen Betrieb, die konsequente Werterhaltung sowie den Substanzerhalt der Infrastrukturen, damit den kommenden Generationen kein Sanierungsstau hinterlassen wird. Bei allen Infrastrukturen wird nach den Kriterien der Wirtschaftlichkeit, Zweckmässigkeit, Nachhaltigkeit und Verhältnismässigkeit gehandelt. Das Verkehrsnetz ist für alle Verkehrsteilnehmenden sicher und wird so unterhalten, dass der Strassenzustand mittel bis gut ist. Es gibt keine Unfallschwerpunkte und der Durchgangsverkehr wird kritisch beobachtet und bei Bedarf werden Massnahmen ergriffen. Strassen und Plätze präsentieren sich in einem sauberen Zustand.

Die Mobilitätsbedürfnisse sind siedlungs- und umweltverträglich befriedigt. Der durch die Entwicklung der Gemeinde entstehende zusätzliche Verkehr wird überwiegend mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abgewickelt. Die Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts LuzernOst werden umgesetzt und attraktive Angebote sichergestellt.

Erläuterungen zu den Finanzen
Das Kommunalfahrzeug Reform wurde im Jahr 2005 angeschafft. Im Jahr 2014 wurde das Fahrzeug komplett überholt und instand gestellt. Nun muss der Reform altershalber ersetzt werden, um einen plötzlichen Totalausfall zu verhindern.

3.6.8 Globalbudget Umwelt, Ver- und Entsorgung

Politischer Leistungsauftrag

- Bewilligung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Abwasseranlagen
- Planung, Ausbau und Sanierung der Anlagen gemäss Baufortschritt der Gemeinde und der generellen Entwässerungsplanung
- Schutz des Grundwassers und der Umwelt durch moderne und umweltschutztechnisch einwandfreie Anlagen

- Planung, Erstellung und Unterhalt der gemeindeeigenen Sammelstellen
- Abfallbeseitigung sowie Abwasserreinigung: Zusammenarbeit mit dem Gemeindeverband REAL
- Pflege und Erhalt von Lebensräumen, Vernetzungsprojekt
- Umweltschutz: Luft, Lärm, Boden und Altlasten
- Neophytenbekämpfung in Zusammenarbeit mit dem Kontrollbeauftragten

Die Gemeinde sorgt für effektiven Einsatz von Ressourcen, insbesondere Energie, unter anderem mit Reduktion des Verbrauchs. Dem Umweltschutz wird grosse Bedeutung beigemessen. Fachgerechtes Handeln auf den Gebieten des Naturschutzes sowie die Erhaltung und Förderung der Reichhaltigkeit in der Natur wird gefördert.

Die Grünanlagen bieten der Bevölkerung auf vielfältige Weise Ruhe, Erholung sowie Platz für Freizeitaktivitäten. Die Pflege und Entwicklung der Grünanlagen unter Beachtung ihres historischen, gestalterischen und ökologischen Werts wird möglichst effizient durchgeführt. Die Friedhofanlagen Buchrain und Perlen dienen als Ort der Ruhe, des Gedenkens und der Besinnung, wobei Bestattungen nur auf dem Friedhof in Buchrain möglich sind.

Der Betrieb der Abwasseranlagen (ARA Rontal), die Abfallbeseitigung (REAL) sowie die Trinkwasserversorgung (Wasserversorgung Genossenschaft) sind an Dritte übertragen, gewährleisten jedoch die nach Gesetz geforderte einwandfreie Ver- und Entsorgung. Die Gemeinde nimmt dabei eine Aufsichtsfunktion wahr.

Das Kanalisationsnetz wird so unterhalten, dass es durchschnittlich in einem guten Zustand ist. Bauarbeiten am Kanalisationsnetz werden frühzeitig vor der Ausführung mit dem Strassen- und Werkleitungsbau koordiniert. Die Finanzierung richtet sich nach dem Verursacherprinzip und stellt den Investitionsbedarf des Generellen Entwässerungsplans GEP sicher.

Erläuterungen zu den Finanzen
Im Bereich Umwelt und Naturschutz werden die Aufwendungen für den Unterhalt und deren Unterstützung steigen. Naturschutzzonen, Hecken, artenreiche Wiesen, Tümpel oder andere wertvolle Lebensräume gilt es zu unterhalten.

3.6.9 Globalbudget Steuern

Politischer Leistungsauftrag

- Veranlagung natürlicher Personen
- Veranlagung der Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Erbschaftsteuern
- Registerführung der natürlichen Personen inkl. Prüfung Steuerdomizil
- Bearbeitung von Einsprachen zusammen mit der Dienststelle Steuern Kanton Luzern
- Rechnungsstellung für sämtliche Steuerkunden
- Bearbeitung von Steuererlassgesuchen
- Inkasso der Steuerrechnungen inkl. Bearbeitung der Verlustscheine
- Rechnungsstellung und Bezug der Hundesteuern

Der Bereich Steuern ist verantwortlich für die Steuerveranlagung und den Steuerbezug verschiedener Steuern; die Abteilung Präsidiales spezifisch für die Erbschaftssteuern. Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit prägen den Vollzug der Steuergesetze. Im Interesse der Steuerpflichtigen streben die Organisationseinheiten eine kompetente, rasche und transparente Servicequalität an und weisen eine hohe Veranlagungsqualität aus. Den Steuerpflichtigen werden für persönliche Beratung zum Steuereinzug und zur Steuerveranlagung Besuchstermine angeboten. Die Gemeinde wird im Bereich des Steuerbezugs als kundenfreundliche und kompetente Dienstleisterin wahrgenommen, vertritt jedoch eine konsequente Haltung im Mahnwesen.

Erläuterungen zu den Finanzen
Im aktuellen Jahr zeigt sich eine erfreuliche Entwicklung bei den Steuereinnahmen. Das Budget 2026 kann bei den Einkommenssteuern ggü. Vorjahr insgesamt um Fr. 135'000 erhöht werden; dies trotz den Auswirkungen der Steuergesetzrevision 2025. Bei den Gewinnsteuern können dank Ansiedlungserfolgen deutlich höhere Erträge von Fr. 515'000 bzw. +60% ggü. Budget 2025 erwartet werden.

Die Gemeinden erhalten als Abfederung für die Steuerausfälle aus der Steuergesetzrevision 2025 einen Anteil am Ertrag der OECD-Mindestbesteuerung. Gemäss Prognose des Kantons kann Buchrain mit Fr. 1'069'000 im Jahr 2026 rechnen (Vorjahr Fr. 380'000).

Die Finanzausgleichszahlung zu Gunsten Buchrain erhöht sich auf das Jahr 2026 um Fr. 241'000 auf neu Fr. 2'146'500.

3.6.10 Globalbudget Finanzen und Wirtschaft

Politischer Leistungsauftrag

- Bewirtschaftung, Werterhalt und Renditeerzielung Liegenschaften Finanzvermögen
- Wirtschaftsförderung inklusive Ansiedlungsanstrengungen sowie Bestandespflege
- Führung des Betreibungsamtes Betreibungskreis Buchrain, Inwil, Ballwil im Gemeindehaus Buchrain
- Organisation und Führung Controlling, internem Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
- Zeitgemässe und den Aufgaben entsprechende Ausstattung der Gemeinde sowie Unterhalt der notwendigen Informatik (Hardware und Software) unter Berücksichtigung der IT-Strategie der Gemeinde Buchrain
- Finanz- und Rechnungswesen: Führung der Finanz-, Betriebs- und Anlagenbuchhaltung, Erstellung Budget und Jahresrechnung, zentrales Inkasso- und Betreibungswesen
- Liquiditätsplanung und -steuerung, Beschaffung von Fremdkapital, Organisation und Durchführung des Zahlungsverkehrs, Vermögens- und Schulden-Management
- Bewirtschaftung Versicherungswesen in Zusammenarbeit mit einem externen Broker

Der Aufgabenbereich Finanzen und Wirtschaft ist verantwortlich für ein zeitgemässes Finanzwesen und für die kundenorientierte und nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie aller

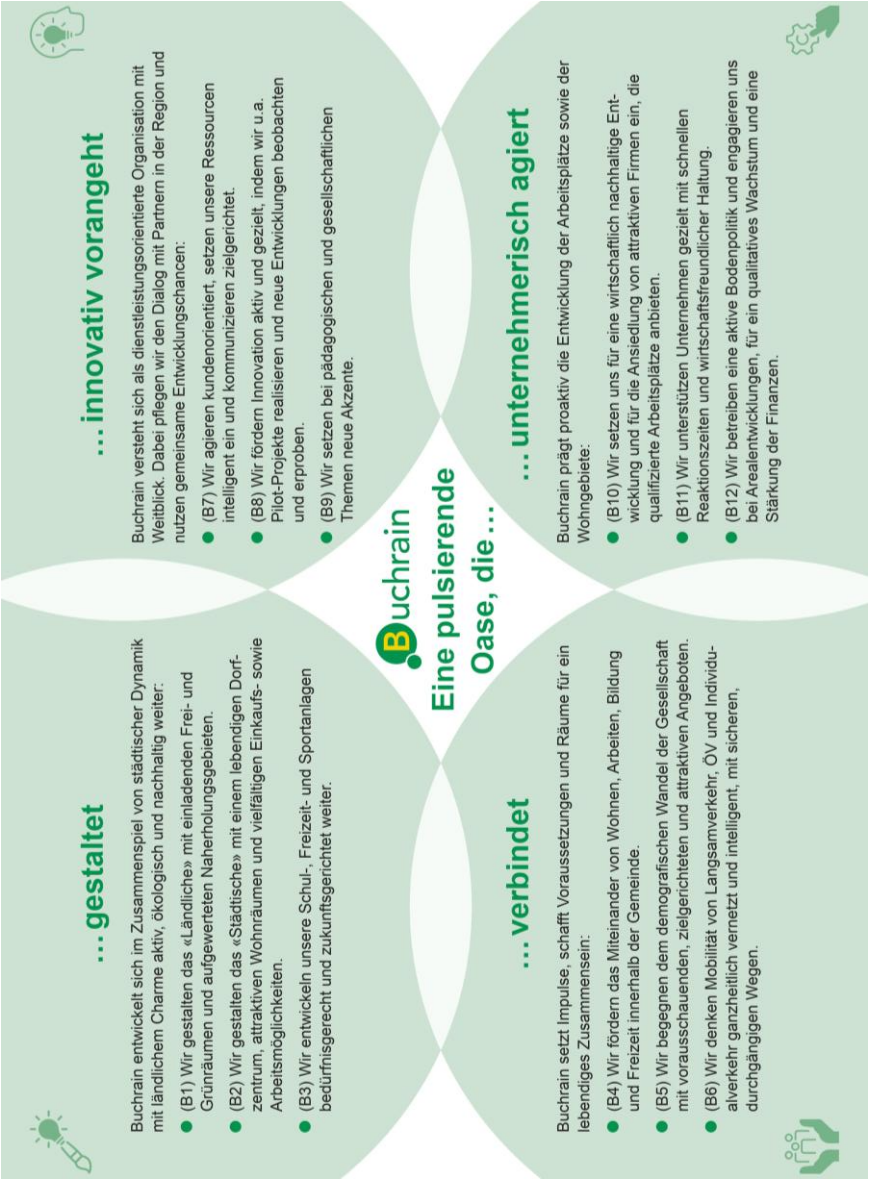
gemeindeeigenen Räumlichkeiten und Anlagen. Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen der Gemeinde als Finanzanlage. Sie verhält sich dabei als faire Vermieterin und hält die Immobilien durch laufenden werterhaltenden Unterhalt in gutem Zustand.

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik, wozu der gezielte Kauf und Verkauf von Grundstücken zur Sicherstellung von Verwaltungsaufgaben, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen, als Baulandreserve oder als Element zur Entwicklung von Schlüsselarealen gehören. Es gilt, die vorhandenen Potenziale sowohl auf Gemeindegrundstücken als auch privaten Arealen zu aktivieren und die erworbenen Grundstücke einer wertvollen Entwicklung zuzuführen.

Erläuterungen zu den Finanzen

Alle vier Jahre wird gemäss gesetzlicher Vorgabe (SRL 160 FHGG) das Finanzvermögen neu bewertet, nächstes Mal im Jahr 2026. Aktuell schätzt die Gemeinde, dass infolge voranschreitender Projekte ein Buchgewinn in der Höhe von Fr. 1'050'000 realistisch ist. Dieser Betrag ist im Budget eingestellt.

3.7 Gemeindestrategie 2025 – 2035



3.8 Legislaturprogramm 2026 – 2029

LZ-Nr. 1

Legislaturziel

Wir eröffnen das durch attraktive Freiflächen umrahmte Dienstleistungszentrum (DLZ) und sichern einen wirtschaftlichen und serviceorientierten Betrieb.

Erläuterung

Das Generationenprojekt wird ganzheitlich begleitet – mit Fokus auf Bau, Betrieb, Freiraumgestaltung, Kommunikation und Einbettung in die Gemeindekultur.

Bezug zu Gemeindestrategie

B1, B2, B4, B12

LZ-Nr. 2

Legislaturziel

Wir initiieren Projekte für «Smart Services», die sowohl digital als auch persönlich gestaltet sein können – stets mit dem Ziel, Abläufe effizient und für die Bevölkerung zugänglich zu gestalten.

Erläuterung

Wir kombinieren Technologie mit einem menschzentrierten Serviceverständnis, um interne Abläufe effizienter zu gestalten, Bürgernähe zu fördern und neue digitale Dienstleistungen einzuführen – insbesondere im Bereich der KI-Nutzung, Prozessoptimierung und partizipativen Kommunikation.

Bezug zu Gemeindestrategie

B7, B8, B9

LZ-Nr. 3

Legislaturziel

Wir erhöhen den Mehrwert der Massnahmen des Knoten Reussbrücke durch aktive Mitgestaltung und unterstützen die Verbesserungen durch innovative Massnahmen.

Erläuterung

Wir suchen aktiv die Mitwirkung, damit in den Projekten Knoten Hauptstrasse K65/65c, dem Autobahnzubringer und dem Knoten «Schachen» ein hoher Mehrwert für die Gemeinde Buchrain entsteht. Mit geeigneten flankierenden Massnahmen schützen wir die Ortsteile Dorf Buchrain, Schachen und Dorf Perlen vor mehr Verkehr und fördern den Langsamverkehr sowie den öffentlichen Verkehr.

Bezug zu Gemeindestrategie

B6, B8

LZ-Nr. 4

Legislaturziel

Wir engagieren uns für einen fortschrittlichen und benutzerfreundlichen öffentlichen Verkehr und ergänzen das Angebot mit neuen Technologien und Konzepten.

Erläuterung

Auf Basis von demografischen, verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Analysen werden langfristige Optimierungen zur Verbesserung der Erschliessung aller Gebiete aktiv gefordert. Kombiniert durch mutige Pilotprojekte und kurze Wege werden Quartiere besser erschlossen.

Bezug zu Gemeindestrategie

B5, B6

LZ-Nr. 5

Legislaturziel

Wir setzen uns aktiv für die Planung und Umsetzung von Aufwertungsprojekten ein, wie zum Beispiel des Landschaftsparks Reuss und weiteren.

Erläuterung

Der Landschaftspark Reuss wird neu gestaltet. Durch eine aktive Beteiligung der Gemeinde Buchrain setzen wir uns für das Naherholungsgebiet ein und stellen die Aufwertung sicher.
Die Verknüpfungen zu den umliegenden Siedlungsgebieten ist zentral.

Bezug zu Gemeindestrategie

B1, B6

LZ-Nr. 6

Legislaturziel

Wir setzen Akzente mit visionären Schulkonzeptionen, um den gesellschaftlichen Herausforderungen aktiv entgegenzuwirken.

Erläuterung

Mit innovativen und neuen Konzeptionen wollen wir die Herausforderungen der immer heterogener werdenden Gesellschaft auffangen. Ein sicheres und resilientes Umfeld für alle Beteiligten ist unser oberstes Ziel.
Dies damit wir die Grundanforderungen wie Lesen, Schreiben, Rechnen, erhalten, oder sogar steigern können.

Bezug zu Gemeindestrategie

B8, B9

LZ-Nr. 7

Legislaturziel

Wir erarbeiten eine Schulraumstrategie, welche die Grundlagen und zukünftigen Ziele und Massnahmen der Unterrichtsformen und Erneuerung der schulischen Infrastruktur liefert.

Erläuterung

Die Schulliegenschaften entsprechen nicht mehr den heutigen pädagogischen und baulichen Anforderungen. Auch der Wandel in der Bildungslandschaft macht eine Weiterentwicklung notwendig. Es gilt nun die verschiedenen Einflüsse zu kanalisieren und konkrete Massnahmen abzuleiten.

Bezug zu Gemeindestrategie

B3, B4

LZ-Nr. 8

Legislaturziel

Wir setzen erste Massnahmen der erarbeiteten Kinder-, Jugend- und Familienstrategie um.

Erläuterung

Das übergeordnete Ziel ist es, Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, aktiv am sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Leben teilzuhaben. Sie sind die zukünftigen Entscheidungsträger in familiären, wirtschaftlichen und politischen Belangen.

Bezug zu Gemeindestrategie

B4, B5, B9

LZ-Nr. 9

Legislaturziel

Wir nutzen die Chancen des neuen Seniorenzentrums Oase – gesellschaftlich, baulich und finanziell.

Erläuterung

Das neue Seniorenzentrum ist ein zentraler Bestandteil in der Umsetzung der Strategie Alter. Die Geschichte des ehemaligen Alterszentrum war in den letzten Jahren ein umtreibendes Politikum.

Bezug zu Gemeindestrategie

B4, B5, (B8, B9)

LZ-Nr. 10

Legislaturziel

Wir setzen die Ergebnisse des Freizeit- und Sportanlagenkonzepts 2030 zusammen mit den Vereinen um und entwickeln die Infrastrukturen sowie die Angebote bedürfnisgerecht weiter.

Erläuterung

Freizeit- und Sportanlagenkonzept wird aktuell erstellt. Dies beinhaltet auch Priorisierungen und Massnahmenpläne. Die Erkenntnisse werden in den weiteren Planungsprozess sowie in der Siedlungs- oder Gebietsentwicklung der Gemeinde berücksichtigt.

Bezug zu Gemeindestrategie

B1, B4

LZ-Nr. 11

Legislaturziel

Wir treiben die Arealentwicklungen im Zentrum (Generationenprojekt), Moosstrasse und «A de Ron» voran mit dem Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung, welche sich positiv auf die Gemeindefinanzen auswirken.

Erläuterung

Buchrain soll sich weiterentwickeln, mit aufgewerteten Arealen, welche sich positiv auf die Gemeindefinanzen auswirken.

Bezug zu Gemeindestrategie

B2, B12

LZ-Nr. 12

Legislaturziel

Wir wollen mit dem Fokus auf eine kommunale Wirtschaftsförderung und der Umsetzung der Wirtschaftsstrategie die Anzahl Arbeitsplätze in Buchrain erhöhen und zusätzliche Steuereinnahmen generieren.

Erläuterung

Buchrain hat ausserordentlich tiefe Steuereinnahmen der Firmen und zusätzlich wenig Arbeitsplätze im 3. Wirtschaftssektor. Die Verbesserung der wirtschaftlichen Attraktivität ist ein hohes Bedürfnis der Bevölkerung, was die Bevölkerungsbefragung eindrücklich zeigte.

Bezug zu Gemeindestrategie

B10, B11

3.9 Weitere Unterlagen

Beim Beteiligungsspiegel gab es keine wesentlichen Anpassungen. Dieser sowie zusätzliche Erläuterungen zur Lagebeurteilung, Kennzahlen sowie Detailzahlen zu einzelnen Globalbudgets können bei der Gemeinde, Abteilung Präsidiales bezogen oder auf www.buchrain.ch/abstimmungen-und-wahlen/30-11-2025 abgerufen werden.

3.10 Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten

Als Controllingkommission haben wir den **Aufgaben- und Finanzplan** für die Periode vom **01.01.2026 bis 31.12.2031** und das **Budget** (Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung) inkl. Steuerfuss sowie die politischen Leistungsaufträge für das **Jahr 2026** der Gemeinde Buchrain beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen der Aufgaben- und Finanzplan sowie das Budget den gesetzlichen Vorschriften. Die **aufgezeigte Entwicklung** der Gemeinde erachten wir als **positiv und nachhaltig**.

Der vom Gemeinderat vorgeschlagene Steuerfuss von 1.95 Einheiten beurteilen wir als notwendig.

Wir empfehlen, das vorliegende Budget mit einem **Ertragsüberschuss** von Fr. **216'484.90** inkl. einem **Steuerfuss von 1.95** Einheiten, **Bruttoinvestitionen** von Fr. **7‘880‘000** sowie den politischen Leistungsaufträgen zu genehmigen.

Buchrain, 12. Oktober 2025

Controllingkommission Buchrain

Der Präsident	Andreas Kaiser, *sig.*	
Die Mitglieder	Ruth Bründler, *sig.*	Flavio Bonati, *sig.*
	Patric Matter, *sig.*	Emanuel Kenel, *sig.*

3.11 Kontrollbericht Finanzaufsicht Gemeinden

Der Kontrollbericht der kantonalen Finanzaufsicht zum Budget 2025 sowie Aufgaben- und Finanzplan 2025 – 2028 wird den Stimmberechtigten wie folgt eröffnet:

«*Die kantonale Aufsichtsbehörde hat geprüft, ob das Budget 2025 sowie der Aufgaben- und Finanzplan 2025 – 2028 mit dem übergeordneten Recht, insbesondere mit den Buchführungsvorschriften und den verlangten Finanzkennzahlen, vereinbar sind und ob die Gemeinde die Mindestanforderungen für eine gesunde Entwicklung des Finanzhaushalts erfüllt. Sie hat gemäss Bericht vom 1. April 2025 keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern würden.*»

3.12 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

1.1 es sei Kenntnis zu nehmen von:
- Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2026 bis 2029
- aktualisierte Gemeindestrategie 2025 – 2035
- Legislaturprogramm 2026 bis 2029
- Beteiligungsstrategie

1.2 das Budget für das Jahr 2026 sei mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 216'484.90 sowie Brutto-Investitionsausgaben von Fr. 7‘880‘000.00 und einem Steuerfuss von 1.95 Einheiten zu beschliessen.

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.

Buchrain, 16. Oktober 2025

Gemeinde Buchrain
Namens des Gemeinderates

sig.	*sig.*
Ivo Egger	Philipp Schärli
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

3.13 Musterstimmzettel

BUCHRAIN

3

Einwohnergemeinde Buchrain

Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Genehmigen Sie das Budget für das Jahr 2026 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 216'484.90 und Brutto-Investitionsausgaben von Fr. 7‘880’000.00 sowie mit einem Steuerfuss von 1.95 Einheiten?

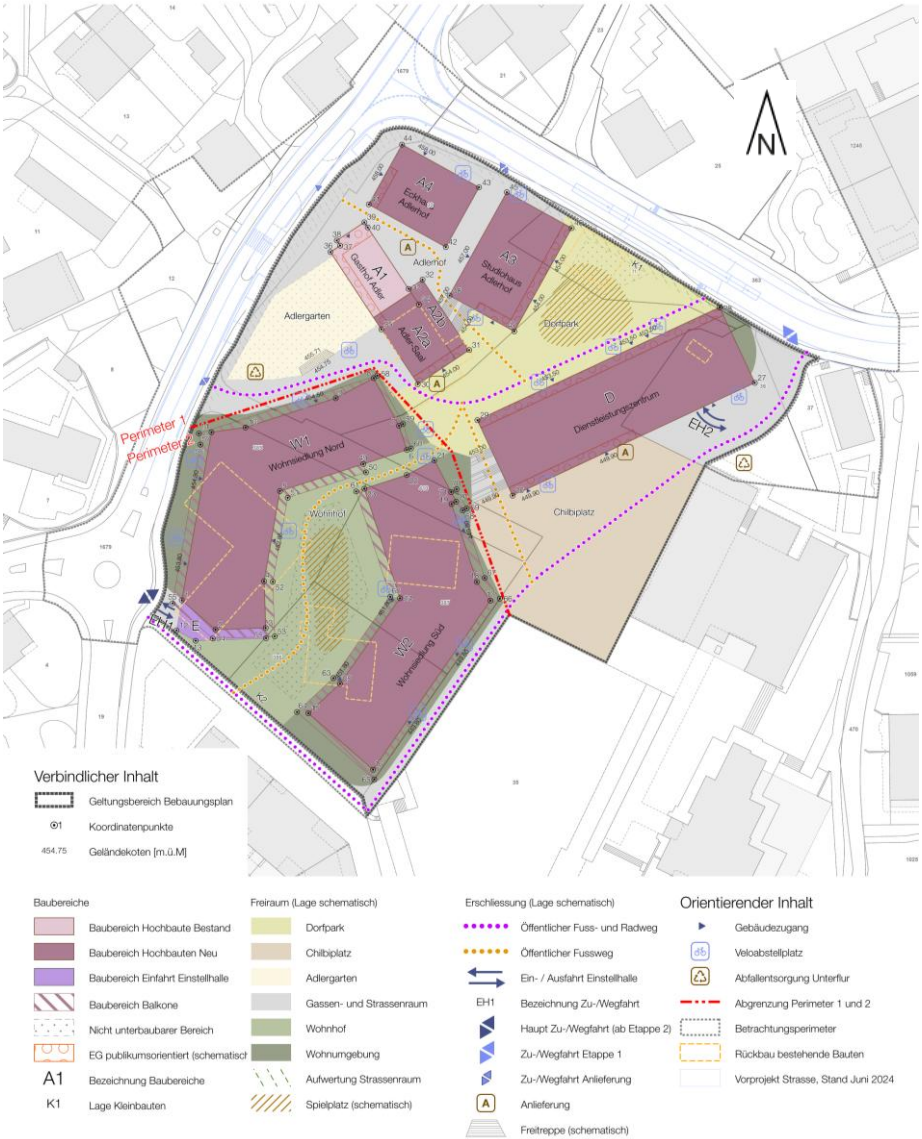
Antwort

Antwort mit Ja oder Nein _____

MUSTER STIMMZETTEL

Anhang A – Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain - Situationsplan

14.08.2025| Massstab: 1:1'000



Anhang B – Sonderbauvorschriften

BUCHRAIN

BEBAUUNGSPLAN

GENERATIONENPROJEKT BUCHRAIN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 68 ff PBG Kanton Luzern

Gemeinde Buchrain, 14.08.2025

Öffentliche Auflage vom 7. April bis 6. Mai 2025.

Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom .....

.....	.....
Der Gemeindepräsident Ivo Egger	Der Gemeindeschreiber Philipp Schärli

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ..... vom ..... genehmigt.

.....	.....
Datum Unterschrift	

stadtlandplan
Baselstrasse 21
6003 Luzern
041 267 00 67
www.stadtlandplan.ch

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen 4
1. Geltungsbereich und Bestandteile 4
2. Verhältnis zum übergeordneten Recht 4
3. Zweck und Ziele 4
4. Siedlungsräume / Raumeinheiten 5
5. Qualitätssicherung 5
II. Baubereiche 5
6. Baubereiche Hochbauten und Balkone 5
7. Massgebendes Terrain, Geländekoten 6
8. Bau- und Nutzungsmasse 6
9. Nutzungsverteilung 7
10. Einstellhalle: Ein-/Ausfahrt (EH1/2), Baubereich Einfahrt (E) 7
11. Nicht unterbaubarer Bereich, Baubereich Einstellhalle 7
12. An- und Kleinbauten 8
III. Bauvorschriften 8
13. Grundsätze zur Bauweise 8
14. Spezifische Vorschriften zu den Baubereichen 8
15. Dachgestaltung 9
IV. Freiraum 10
16. Freiraumgestaltung 10
17. Dorfpark 10
18. Chilbiplatz 11
19. Adlergarten 11
20. Wohnhof und Wohnumgebung 11
21. Gassen und Strassenraum 11
22. Aufwertung Strassenraum 12
23. Siedlungsentwässerung, Retention 12
V. Erschliessung und Mobilität 12
24. Zufahrt / Areal-Erschliessung 12
25. Öffentliche Fuss- und Radwege 12
26. Mobilitätskonzept 13
27. Parkierung MIV 13
28. Abstellplätze für Velos 13
29. Sharing 14
30. Abfallentsorgung 14
VI. Energie und Umwelt 14

31. Nachhaltiges Bauen / Energie 14
32. Lärmschutz 14
VII. Etappierung, Realisierung 15
33. Etappierung, Realisierung 15
34. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen 15
VIII. Schlussbestimmungen 15
35. Ausnahmen 15
Anhang 16

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich und Bestandteile

[1] Der Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain» umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

a) Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain», M 1:1'000
b) Sonderbauvorschriften (SBV)

[2] Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan eingezeichneten Geltungsbereich.

[3] Die zukünftige Entwicklung und Umgestaltung im Rahmen des Generationenprojekts geht über den Bebauungsplan-Perimeter hinaus. Die massgeblich betroffenen Flächen sind als Betrachtungsperimeter im Bebauungsplan dargestellt. Die Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen in den beiden Perimetern sind aufeinander abzustimmen.

[4] Der Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain» basiert auf folgenden Grundlagen, welche für die weitere Planung orientierenden Charakter haben:

- Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain», Roider Giovanoli Architekten GmbH, Juni 2025
- Richtprojekt Freiraum «Generationenprojekt Buchrain», Bernhard Zingler Landscape Projects, Mai 2025
- Mobilitätskonzept, Trafiko AG, 14.08.2024
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, e4plus AG, 20.01.2025
- Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis, SINUS AG, 07.08.2024

2. Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements Buchrain.

3. Zweck und Ziele

[1] Das Generationenprojekt Buchrain bezweckt die Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfkerns von Buchrain zu einem attraktiven und lebendigen Dorfzentrum. Dazu soll ein zusammenhängender Zentrumsraum geschaffen werden, welcher die bestehenden Zentrumsnutzungen und Identifikationsorte miteinander verbindet und mit qualitätsvollen Neubauten ergänzt. Mit der Entwicklung des Perimeters «Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain» wird das Zentrum baulich ergänzt und funktional gestärkt.

[2] Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a. Realisierung eines lebendigen und offenen Dorfkerns, welcher die bestehenden Zentrumsräume optimal miteinander verbindet und attraktive Räume und Nutzungen bietet.
b. Entwicklung einer gesamtheitlichen, qualitätsvollen Zentrumsbebauung gemäss dem Richtprojekt «Generationenprojekt» der Roider Giovanoli Architekten GmbH vom August 2024. Die neue Bebauung fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur ein und setzt gleichzeitig neue Akzente.
c. Gute Nutzungsdurchmischung mit Gastronomie, Dienstleistungszentrum und weiteren publikumsorientierten Nutzungen im Zentrum sowie einem breiten und vielfältigen Wohnungsangebot;
d. Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Bauten, Anlagen und Freiräume;
e. Gesamtheitliche und attraktive Freiraumgestaltung mit einer ausgewogenen Verteilung von privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Flächen und einer guten Ausstattung mit naturnahen Grünflächen und -Strukturen;
f. Ortsbauliche Aufwertung der öffentlichen Strassenräume;

g. Gute Vernetzung mit den bestehenden Quartieren über direkte, attraktive Wegverbindungen;
h. Energetisch zeitgemässe Bebauung.

4. Siedlungsräume / Raumeinheiten

[1] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in zwei Perimeter 1 und 2 unterteilt. Der Perimeter 1 erhält einen ausgeprägten öffentlichen Charakter. In ihm sind die zentrumsbildenden öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen angeordnet. Der Perimeter 2 dient dem Wohnen.

[2] Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen neue Siedlungsräume/Raumeinheiten, welche gem. ihrem Öffentlichkeitscharakter und Nutzungszweck wie folgt unterteilt werden können:

Perim.	Siedlungsraum	Charakter	Nutzungszweck
1	Dorfpark	öffentlich	Dorfzentrum, Begegnung, Aufenthalt, Gastronomie, Grünraum, Dienstleistungszentrum
	Adlergarten	öffentlich	Begegnung, Aufenthalt, Gastronomie, Grünraum
	Adlerhof	halböffentlich	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Durchgang
	Gassen- und Strassenraum	öffentlich	Erschliessung, Langsamverkehr, strassenbegleitende Begrünung
	Chilbiplatz	öffentlich	Schulhof, Bildung, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, multifunktionale Nutzung
2	Wohnhof	halbprivat	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Grünraum, Spielplatz
	Wohnumgebung	halbprivat	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Garten, Begrünung

5. Qualitätssicherung

[1] Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie eine gute Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

[2] Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern.

[3] Für die Qualitätssicherung der Bauprojekte sind zwei Varianten möglich:

a) Die Projekterarbeitung erfolgt durch die Planverfasser des Richtprojektes (Roider Giovanoli Architekten GmbH).
b) Die Planverfasser des Richtprojektes bearbeiten das Projekt oder Teile des Gesamtprojekts in einer künftigen Phase als Projektarchitekten nicht mehr weiter. In diesem Fall stellt die Gemeinde eine adäquate Begleitung und Prüfung durch den Fachbeirat gem. Art. 3 BZR sicher.

II. Baubereiche

6. Baubereiche Hochbauten und Balkone

[1] Der Bebauungsplan bezeichnet die Baubereiche für Hochbauten (Baubereiche A1-4, D, E, W1-2). Sie sind durch die Koordinatenpunkte im Plan und im Anhang bestimmt. Baubereiche gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§30 Abs. 4 PBG).

[2] In den Baubereichen W1 und W2 ist der max. Vorsprung von Balkonen durch den Baubereich Balkone beschränkt.

[3] Folgende, für die Hauptbauten notwendige Bauten und Anlagen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt oder erneuert werden:

- Unterirdische Bauten wie Licht- und Entlüftungsschächte
- Notausstiege für Luftschutzräume und dergleichen

- Erschliessungsbauwerke für den Fuss- und Veloverkehr (Aussentreppen, Rampen, etc.)
- Bestehende Gebäudeteile des Gasthofs Adler (Baubereiche A1 und A2a)
- Vordächer an den Eingängen des Dienstleistungszentrums bei Baubereich D.

[4] Nebst den Ausnahmen gem. Abs. 3 ist die Überschreitung der Baubereiche durch vorspringende Gebäudeteile gem. §112a Abs. 2h PBG auf Dachvorsprünge und Vordächer beschränkt.

[5] Der schützenswerte Gebäudeteil des Gasthofs Adler im Baubereich A1 ist zu erhalten.

[6] Im Rahmen der Bebauung von Baubereich A2 ist eine Versetzung des erhaltenswerten, im kant. Bauinventar als «Wasch- und Brennhaus» bezeichneten Spychers an einen neuen Standort zu prüfen.

[7] Auf dem Chilbiplatz können Bauten für öffentliche Zwecke bewilligt werden, sofern diese auf den Standort angewiesen sind und die Funktionalität des Platzes nicht übermässig einschränken.

7. Massgebendes Terrain, Geländekoten

[1] Die Geländekoten im Bebauungsplan geben die Höhenlage des gestalteten Freiraums am bezeichneten Punkt vor. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.

[2] Das massgebende Terrain wird im Bauprojekt der Bebauungsetappen (gem. Art. 33) festgelegt.

[3] Bei der Terraingestaltung können Abweichungen zu den Art. 10 und 11 BZR (Abgrabungen und Terraingestaltung) gewährt werden, wenn dies mit den Zielen gem. Art. 3 SBV vereinbar ist.

8. Bau- und Nutzungsmasse

[1] Für die Bauten in den einzelnen Baubereichen gelten die nachfolgenden, maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und maximalen Höhenkoten[1]. Die Gesamthöhen gem. Richtprojekt dienen als Richtwerte.

Baubereich	Bezeichnung	Max. aGbF [m²]	Max. Höhenkote[1] [m. ü. M.]	Gesamthöhe orientierend [m]
A1	Gasthof Adler	Erhalt Bestand[2] (s. Art. 6 Abs. 5)		
A2a	Adler-Saal	185.0	analog A1	12.40
A2b	Adler-Saal Anbau	70.0	460.80	6.80
A3	Studiohaus Adlerhof	445.0	467.30	13.30
A4	Eckhaus Adlerhof	295.0	473.00	16.00
D	Dienstleistungszentrum	1'080.0	471.80	21.90
E	Einfahrt Einstellhalle	107.0	458.00	4.00
W1	Wohnsiedlung Nord	1'220.0	472.00	19.10
W2	Wohnsiedlung Süd	1'220.0	468.10	18.30

[2] Wenn nicht anrechenbare vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 112a Abs. 2h PBG realisiert werden, reduziert sich die zulässige aGbF um die Fläche der entsprechenden, nicht anrechenbaren Fläche.

[3] In den Baubereichen W1 und W2 sind die obersten Geschosse mindestens teilweise zurückversetzt. Ihre Grundfläche beträgt maximal 75% der max. aGbF. Dachvorsprünge dürfen bis an die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses reichen.

[4] Die max. zulässigen Höhenkoten dürfen durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden. Dabei ist Art. 15 zu berücksichtigen.

---

[1] *Gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion.*
[2] *Konstruktionsbedingte Abweichungen können in Absprache mit der kant. Denkmalpflege gewährt werden.*

9. Nutzungsverteilung

[1] Im Perimeter 1 sind mindestens 1'600 m² Hauptnutzfläche (HNF) für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, öffentliche Nutzungen oder Quartiersnutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen. Diese sind gem. Tabelle in Abs. 2 auf die Baubereiche zu verteilen, wobei Verschiebungen zulässig sind. In Baubereich D ist eine spätere Umnutzung Wohnen zu Verwaltung und umgekehrt möglich.

[2] Für die auf den öffentlichen Raum ausgerichteten Erdgeschosse im Perimeter 1 sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. An den im Plan bezeichneten Lagen («EG publikumsorientiert») sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Lage	EG-Nutzung gem. Abs. 2	HNF gem. Abs. 1
A1	Adlergarten	Gastronomie, Kultur, Veranstaltungen	390 m²
A2	Dorfpark	Gastronomie, Kultur, Veranstaltungen	
A3	Dorfpark	Gastronomie, publikumsorientierte Gewerbenutzung, Ateliers	160 m²
A4	Hauptstrasse	Publikumsorientierte Gewerbenutzung	100 m²
D	Dorfpark, Chilbiplatz	Verwaltung, Kultur, Schule/Bildung, öffentliche Zwecke, Veranstaltungen	950 m²

[3] Die Gemeinde kann abweichende Nutzungen zulassen, sofern sie mit den Zielen gem. Art. 3 vereinbar sind und die Standorteignung ausgewiesen ist.

[4] Für die Wohnnutzung gelten folgende Grenzwerte:

Baubereich:	W1	W2
Max. HNF Wohnen:	3'665 m²	3'440 m²

[5] Die für den Dorfpark und Chilbiplatz notwendige Infrastruktur wie Wasser- und Stromversorgung sowie eine öffentliche Toilette sind gut zugänglich innerhalb von Perimeter 1 zu integrieren.

10. Einstellhalle: Ein-/Ausfahrt (EH1/2), Baubereich Einfahrt (E)

[1] Die Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle sind an den dafür vorgesehenen Standorten EH1 (Kreisel Rütiweidstrasse) sowie EH2 (Chilbiplatz) anzulegen. Sobald EH1 realisiert ist, wird sie zur Haupterschliessung (vgl. Art. 24 Abs. 3). An beiden Orten ist die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge und für Velos sicherzustellen. Die Zufahrtsrampe EH1 ist zweispurig zu erstellen.

[2] Die Ein- und Ausfahrten können in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus verkehrstechnischer Sicht notwendig ist und die Freiraumqualität dadurch gewahrt bleibt.

[3] Der Baubereich Einfahrt Einstellhalle (E) darf überdacht oder eingehaust werden.

11. Nicht unterbaubarer Bereich, Baubereich Einstellhalle

[1] In den nicht unterbaubaren Bereichen sind unterirdische Bauten ausgeschlossen. Die Flächen können bei Bedarf um wenige Meter verschoben werden, dürfen aber nicht verkleinert werden.

[2] Der Baubereich Einstellhalle umfasst die Flächen ausserhalb der Baubereiche Hochbauten, welche für die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle mit Abstellplätzen für Autos und Zweiräder sowie Technik- oder Kellerräume erforderlich sind.

[3] Das Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain» zeigt den Baubereich Einstellhalle orientierend auf. Die definitive Fläche und Lage ist im Bauprojekt unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Siedlungsentwässerung und Bepflanzung festzulegen.

[4] Es ist eine zentrale, unterirdische Einstellhalle für das gesamte Areal zu erstellen. Sie ist so zu konzipieren, dass sie mit den vorgesehenen Bebauungsetappen erweitert werden kann.

[5] Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt sowie zur Erfüllung klimatischer Anforderungen möglich sind.

12. An- und Kleinbauten

[1] In den Freiräumen Adlergarten, Dorfpark und Wohnhof sind folgende An- und Kleinbauten gestattet:
- An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 6 Abs. 3
- Kleinbauten (namentlich Pavillons, kleine gedeckte Unterstände) mit jeweils max. 25 m^2 Grundfläche pro Freiraum, sofern deren Nutzung gemeinschaftlich oder öffentlich und auf den jeweiligen Freiraumcharakter abgestimmt ist.

[2] Der Plan bezeichnet zusätzliche Standorte für Kleinbauten an der Unterdorfstrasse (K1) sowie am südlichen Perimeterrand (K2). Es sind gedeckte Velounterstände sowie bei K1 eine offene Überdachung für die Bushaltestelle zulässig.

[3] Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist die Erstellung von 1 bis 2 Kleinbauten für Logistik-Bedürfnisse (z.B. Paketboxen) oder Sharing-/Austauschplattformen oder dergleichen zulässig.

[4] Der Flächenanteil der Nutzungen nach Abs. 1 - 3 ist auf den nachweislich notwendigen Bedarf zu beschränken. Die max. Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 3.0 m. Für Pavillonbauten kann am First eine Gesamthöhe von 4.5 m gewährt werden.

III. Bauvorschriften

13. Grundsätze zur Bauweise

[1] Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

[2] Am Dorfpark stehende Bauten müssen mit ihrer Fassaden- und Aussenraumgestaltung den öffentlichen Freiraum qualitätsvoll einfassen. Dieser Grundsatz gilt auch für die strassenzugewandten Fassaden der Baubereiche A3, A4 und D.

[3] Bei der Gebäudegruppe Adler (Baubereiche A1 – A4) muss sich die Materialisierung der Neubauten am Bestand orientieren. Die Fassaden sind hauptsächlich in Holz, der Sockel mineralisch zu realisieren.

14. Spezifische Vorschriften zu den Baubereichen

A1, Gasthof Adler:

[1] Die Substanz des schützenswerten Gebäudes ist soweit möglich zu erhalten. Die Sanierung ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen.

[2] Der bestehende Gasthof kann mit einem Anbau ergänzt werden (Baubereich A2).

A2a, Adler-Saal:

[3] Der Anbau hat sich in der Gestaltung der bestehenden Bausubstanz anzugliedern. Der Anbau ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

[4] Das Erdgeschoss mit dem Foyer weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zum Dorfpark auf.

A2b, Adler-Saal Nebenbau:
[5] Der Nebenbau hat sich in Höhe, Dachgestaltung und Formensprache dem Gasthof und Adler-Saal anzugliedern.

A3, Studiohaus Adlerhof:
[6] Das Erdgeschoss mit Gewerbeflächen weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zum Dorfpark auf.

[7] Die Fassade zum Dorfpark ist mit durchgehenden Balkonen (Laubenschicht) zu gestalten. Diese sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

A4, Eckhaus Adlerhof:
[8] Das Erdgeschoss mit Gewerbeflächen weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zur Hauptstrasse auf.

D, Dienstleistungszentrum:
[9] Das Erdgeschoss zum Dorfpark weist eine gut sichtbare Adressierung und öffentlichen Charakter auf. Im Erdgeschoss beträgt die lichte Höhe mind. 3.5 m.

[10]Das Geschoss auf Ebene Chilbiplatz mit Tagesstruktur und schulergänzenden Nutzungen weist eine gut sichtbare Adressierung zum Chilbiplatz auf.

[11]Der architektonische Ausdruck ist geprägt von einer leichten Fassade.

W1+2, Wohnsiedlung Nord und Süd:
[12]Das oberste Geschoss hat sich gegenüber den Normalgeschossen bezüglich Form, Gestaltung oder Materialisierung abzusetzen und muss mindestens 1 m zur Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dies gilt auch für das Dach. Im Bereich der Treppenhäuser sind Abweichungen zulässig.

[13]Überdachte Aussenbereiche sind gestalterisch gut in die Dachgestaltung des obersten Geschosses einzubinden.
[14]Balkone sind innerhalb der Baubereiche oder Baubereiche Balkone zu erstellen und dürfen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Balkone müssen als solche in Erscheinung treten.

15. Dachgestaltung
[1] Bauten in den Baubereichen A1 bis A4 haben Schrägdächer aufzuweisen. In allen anderen Baubereichen sind Flachdächer zu erstellen.

[2] In den Baubereichen A2a und A2b haben sich die Dächer in Form, Neigung, Gestaltung und Materialisierung am Bestand (Gasthof Adler) zu orientieren. Im Baubereich A4 gilt dies mind. für die Dachneigung.

[3] Im Baubereich A3 ist das Studiohaus mit Schrägdach (Neigung > 5°) zu erstellen.

[4] Die Dachflächen der neuen Hochbauten sind möglichst grossflächig für die aktive Energiegewinnung zu nutzen. Weitere technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Alle Anlagen sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren und vom Dachrand entfernt anzuordnen.

[5] Die Flachdächer der Hauptbauten sind retentionswirksam zu gestalten und mit einheimischen standorttypischen Arten extensiv zu begrünen.

IV. Freiraum

16. Freiraumgestaltung

[1] Die Freiraumgestaltung ist auf eine übergeordnete Gestaltung gemäss den Vorgaben im Richtprojekt auszurichten. Die öffentlichen Freiräume sollen einen offenen, durchlässigen und naturnahen Charakter aufweisen und zum Verweilen einladen.

[2] Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Begrünung ist einheimisches, standorttypisches Saatgut zu verwenden. Es ist eine gute Ausstattung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Wenn immer möglich sind einheimische Arten zu verwenden. Freiflächen sind, soweit möglich und zweckmässig, sickerfähig zu gestalten.

[3] Der öffentliche Freiraum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

[4] Die Nutzungs- und Gestaltungsprioritäten in den verschiedenen Siedlungsräumen (vgl. Art. 4) können sich unterscheiden. Sie sind in den nachfolgenden Art. 17 bis 22 erläutert. Die Abgrenzung der Raumeinheiten im Plan ist wegleitend und kann im Rahmen der weiteren Projektierung bei Bedarf leicht angepasst werden.

[5] Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein detailliertes Freiraumprojekt über den gesamten Bebauungsplan-Perimeter einzureichen. Dieses umfasst u.a. den Dorfpark, Adlergarten, Chilbiplatz und den öffentlichen Freiraum an der Unterdorfstrasse und Hauptstrasse. Darin sind die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen quantitativ (§ 158 PBG) und qualitativ (§ 154a PBG) auszuweisen und eine detaillierte Gestaltung des Freiraums aufzuzeigen. Mit diesem Projekt ist auch ein Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Plätze und Wege einzugeben.

[6] An die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen können auch Flächen ausserhalb des Perimeters angerechnet werden, wenn sie in einem direkten räumlichen Bezug zum Bebauungsplan-Perimeter stehen und ihre öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit gesichert ist.

[7] In den weiteren Realisierungsetappen ist mit dem Baugesuch eine projektspezifische Freiraumplanung einzugeben, welche an das Freiraumprojekt gem. Abs. 5 anknüpft.

[8] Abgestimmt auf die Etappierung des Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die öffentlichen Wege zu erstellen.

17. Dorfpark

[1] Der Dorfpark bildet das zukünftige Zentrum und soll einen identitätsstiftenden Charakter erhalten. Er erstreckt sich räumlich über die Unterdorfstrasse hinaus bis zum Tschannhof. Er ist als attraktiver, vielseitig nutzbarer, öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Er ist von allen Seiten über direkte, öffentliche Wege erreichbar.

[2] Mit der Weggestaltung ist sicherzustellen, dass die Anlieferung des Baubereichs A2a mit Lieferwagen ab der Hauptstrasse von Westen her möglich ist.

[3] Die Gestaltung ist darauf auszurichten, dass ein zusammenhängender, attraktiver Park entsteht, welcher zwischen den Baubereichen A2, A3 und D von Fassade zu Fassade reicht. Auf den Park gerichtete Aussenräume der Baubereiche A2, A3 und D sind als Bestandteil des Parkes zu gestalten.

[4] Der Park wird mit grosszügigen Grünflächen gegliedert. Die Grünflächen werden mit schattenspendenden Baumarten bepflanzt. Die befestigten Flächen sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

[5] Der Park ist mit gemeinschaftlich nutzbarem Strom- und Wasseranschluss auszustatten und hat Zugang zu einer öffentlichen Toilette.

[6] Die Planung und mindestens teilweise Realisierung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes der ersten Etappe.

18. Chilbiplatz

[1] Der Chilbiplatz bildet einen wesentlichen Bestandteil des Pausenplatzes der Schuleinheit Dorf sowie das Zentrum von Veranstaltungen. Er trägt zu einem lebendigen und offenen Dorfkern bei.

[2] Der Chilbiplatz ist multifunktional und soll auch für grössere, öffentliche Veranstaltungen nutzbar sein.

[3] Der Platz ist derart zu gestalten, dass eine zeitlich beschränkte Nutzung für grosse Fahrgeschäfte und grosse Zeltbauten, inklusive Sicherstellung der Notzufahrten, gewährleistet ist.

[4] Die Zufahrt mit grossen Fahrzeugen (Lastwagen Typ B mit Anhänger) ist zu gewährleisten.

[5] Der Platz ist mit gemeinschaftlich nutzbarem Strom- und Wasseranschluss auszustatten und hat Zugang zu einer öffentlichen Toilette auf Ebene des Chilbiplatzes.

19. Adlergarten

[1] Der Adlergarten bietet einen attraktiven, gut begrünten öffentlichen Aufenthaltsort an der Hauptstrasse, inkl. zum Gasthof gehörendes Gartenrestaurant.

[2] Die vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten und bei ausgewiesener Notwendigkeit adäquat zu ersetzen. Ergänzend dazu werden zusätzliche schattenspendende Bäume gepflanzt und artenreiche Grünflächen angelegt.

20. Wohnhof und Wohnumgebung

[1] Der Wohnhof dient der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner in den Wohnbauten W1 und W2.

[2] Die Fläche soll einen möglichst hohen Grünanteil aufweisen und wird mit Baumgruppen und Einzelbäumen gem. Richtprojekt oder einer gleichwertigen Gestaltung aus schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Die befestigten Flächen sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

[3] In der Wohnumgebung ist die Erstellung von privaten Gärten für Wohnungen zulässig.

[4] Die konkrete Nutzungsverteilung und Gestaltung von Wohnhof und Wohnumgebung ist im Freiraumprojekt gem. Art. 16 Abs. 5 und 6 aufzuzeigen. Es ist ein hoher Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen anzustreben.

21. Gassen und Strassenraum

[1] Die Flächen sind als öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist. Die für die Erschliessung und Anlieferung notwendigen Verkehrs- und Sichtflächen sind freizuhalten. Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer hat oberste Priorität.

[2] Mit der Gestaltung wird die Schaffung eines ansprechenden öffentlichen Frei- bzw. Strassenraums angestrebt. Dieser wird mit strukturierenden Grünelementen wie Einzelbäume, Sträucher und Grünrabatten ergänzt.

[3] Die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder und Autos ist zulässig. Sie sind funktional und gestalterisch gut in den Freiraum zu integrieren.

22. Aufwertung Strassenraum

[1] Die Vorzone entlang der Haupt- und Unterdorfstrasse ist als öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist.

[2] Die Gestaltung ist mit dem Strassenprojekt zur Aufwertung der angrenzenden Unterdorfstrasse und Hauptstrasse zu koordinieren, so dass die Fuss- und Velowegführung sowie allfällige Parkplätze entlang der Strasse optimal angeordnet werden können. Dafür notwendige Flächen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind als öffentliche Wegflächen zur Verfügung zu stellen.

[3] Die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder und Autos ist zulässig. Sie sind funktional und gestalterisch gut in den Freiraum zu integrieren.

[4] Es ist eine angemessene Begrünung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen vorzusehen.

23. Siedlungsentwässerung, Retention

[1] Oberflächlich anfallendes Regenabwasser (Niederschlagsabwasser) ist in 1. Priorität zu versickern. Falls dies nachweislich nicht möglich oder zulässig ist, wird es über eine Retention der Regenabwasserleitung zugeführt.

[2] Das übergeordnete Siedlungsentwässerungskonzept orientiert sich am Richtprojekt Freiraum «Generationenprojekt Buchrain» vom 14.08.2024. Dieses gibt für die Baubereiche und Freiräume die vorzusehenden Retentionsvolumen an. Die detaillierten Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Dazu ist ein projektspezifisches Siedlungsentwässerungskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Regen- und Schmutzabwasser einzureichen.

V. Erschliessung und Mobilität

24. Zufahrt / Areal-Erschliessung

[1] Die im Bebauungsplan eingezeichneten Zufahrten zeigen die Zugangspunkte für die Areal-Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz.

[2] Der motorisierte Verkehr wird ab den mit «Zu-/Wegfahrt» bezeichneten Anschlussknoten abgenommen und möglichst direkt in die zentrale Einstellhalle geführt. Davon ausgenommen ist gewerblicher Verkehr zur Bedienung der Gewerbenutzungen im Areal oder für die Anlieferung zu den Baubereichen sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen in Baubereich A3. Diese sind im Plan als «Zu-/Wegfahrt Anlieferung» bezeichnet.

[3] Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt in einer ersten Bebauungsetappe über EH2. Nach der Realisierung von Perimeter 2 wird der motorisierte Verkehr über EH1 abgewickelt. Ab dieser Phase werden Zu- und Wegfahrten bei EH2 auf Zweiräder sowie spezifische Fahrten beschränkt.

[4] Die Zufahrt zu den Gebäuden für Notfälle und Umzüge ist im Rahmen der Baugesuche auszuweisen und sicherzustellen.

25. Öffentliche Fuss- und Radwege

[1] Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Wege dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Areals an die Umgebung. Sie sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Freiraumkonzept (Art. 16) im Rahmen der jeweiligen Bauetappen zu realisieren. Sie müssen, mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Freitreppen, hindernisfrei begehbar sein.

[2] Die als Fuss- und Radweg bezeichneten Wege sind auf eine Mischnutzung mit Priorität Fussverkehr und untergeordneter Fahrradnutzung auszurichten (Fahrrad gestattet). Sie sind so anzulegen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet ist.

[3] Die Wege sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

26. Mobilitätskonzept

[1] Das Mobilitätskonzept der Trafiko AG vom 14.08.2024 dient als Grundlage für die Mobilitätsplanung und die Bereitstellung eines zukunftsgerichteten Mobilitätsangebots. Die darin beschriebenen Massnahmen sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen.

[2] Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung und die Wirksamkeit der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Rahmen eines regelmässigen Controllings zu überprüfen. Dieses ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der ersten Bauetappe, in Absprache mit der Abteilung Bau, erstmals durchzuführen.

[3] Ergibt sich aus dem Controlling Handlungsbedarf, sind in Absprache mit der Gemeinde geeignete Massnahmen zu definieren und umzusetzen.

27. Parkierung MIV

[1] Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem Mobilitätskonzept der Trafiko AG vom 14.08.2024. Es sind insgesamt maximal 140 Abstellplätze zu erstellen.

[2] Die Zuweisung zu den einzelnen Baubereichen und Nutzungen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs. Die Übertragung von Parkplätzen zwischen den Baubereichen ist zulässig und im Grundbuch einzutragen.

[3] Auto-Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen. Abweichend davon sind in den Baubereichen A3 und A4 überdeckte Abstellplätze auf EG-Niveau Adlerhof zulässig.

[4] Die Parkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte werden im Sinne eines Pool-Parkings angeboten und sind nicht fix den Eigentümern bzw. den Nutzungen zugeteilt.

[5] Alle nicht privaten Parkplätze sind gebührenpflichtig zu bewirtschaften.

[6] Die Erstellung von ca. 5 oberirdischen Auto-Abstellplätzen für die Kurzzeit-Parkierung am Perimeterrand ist zulässig. Voraussetzung ist die Sicherstellung der Verkehrssicherheit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Freiraum- und Strassenraumgestaltung gem. Art. 16 und 21 SBV.

[7] Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» umzusetzen. Für unterirdische Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen, so dass eine schnelle Nachrüstung möglich ist.

28. Abstellplätze für Velos

[1] Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze hat gemäss der VSS-Norm SN 40 065 zu erfolgen. Von den Veloabstellplätzen sind rund 70 % in der Einstellhalle und den Veloräumen sowie rund 30 % oberirdisch anzuordnen. Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (wie Lastenvelos, etc.) vorzusehen.

[2] Die Veloabstellplatze sind entsprechend der VSS-Norm SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) auszuführen. Die Abstellflächen sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeitabstellplätzen, vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkiersystem mit Abschliessmöglichkeit zu erstellen. Die Abstellplätze in den Veloräumen und der Einstellhalle sind mit Ladeinfrastruktur auszurüsten.

[3] Eine angemessene Zahl an Abstellflächen für Velos sind in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen.

29. Sharing

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

30. Abfallentsorgung

[1] Für die Abfallentsorgung sind eine oder mehrere, gemeinschaftliche Entsorgungssammelstellen mit Unterflurcontainern innerhalb des Bebauungsplanperimeters oder angrenzend daran zu erstellen. Mögliche Standorte sind im Bebauungsplan orientierend dargestellt. Die genaue Lage ist im Bauprojekt der ersten Etappe zu bestimmen.

[2] Sammelstellen sind derart anzuordnen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit bei der Entleerung gewährleistet ist und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Freiraum möglichst vermieden werden.

VI. Energie und Umwelt

31. Nachhaltiges Bauen / Energie

[1] Das Areal hat die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1 Korrex März 2024 zu erfüllen, wobei zu erhaltende Bestandesbauten von der Betrachtung ausgenommen werden können. Beim SIA Effizienzpfad Energie gelten die Werte von SIA 2040: 2017.

[2] Vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Etappe ist mit einem Gesamtkonzept aufzuzeigen, wie die Anforderungen über das gesamte Areal eingehalten werden sollen. Ein Transfer zwischen den einzelnen Baubereichen/Etappen ist zulässig, wenn dies vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Etappe unter den Grundeigentümern vertraglich gesichert ist.

[3] Der Nachweis, dass die im Gesamtkonzept für die einzelnen Etappen vorgesehenen Anforderungen eingehalten werden, ist jeweils rechtzeitig vor Baufreigabe der entsprechenden Etappe zu erbringen. Vor der Freigabe der letzten Bauetappe ist der Nachweis über das ganze Areal zu erbringen.

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

[5] Auf den Dächern der neuen Gebäude werden grossflächig Photovoltaikanlagen installiert, um eigene elektrische Energie für die Gebäude zu erzeugen. Anstelle von Dach-Anlagen oder ergänzend dazu kann die Energie-Erzeugung an der Fassade erfolgen.

[6] Die im Areal produzierte Energie ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich machbar, für den Eigenverbrauch oder möglichst lokal zu nutzen. Dabei ist die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität mit einzubeziehen.

32. Lärmschutz

[1] Im Perimeter des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Für lärmempfindliche Räume wird die Einhaltung der Planungswerte angestrebt. Im Fall von Überschreitungen entlang der Strasse gilt Art. 31 LSV.

[2] Der Bericht «Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis» der Sinus AG vom 7. August 2024 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans.

[3] Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutz-Nachweis / Lärmprognose geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

VII. Etappierung, Realisierung

33. Etappierung, Realisierung

[1] Die Arealbebauung in Etappen ist zulässig. Aufteilung und Reihenfolge sind so festzulegen, dass die erforderliche Erschliessung und Nutzung des Areals über den gesamten Realisierungsprozess gewährleistet ist.

[2] Für die einzelnen Etappen sind zweckmässige Perimeter und Schnittstellen zu definieren. Darin sind die wichtigen öffentlichen Infrastrukturanlagen, Plätze und Wege zu integrieren. Bei der Realisierung sind saubere Anschlüsse der Freiraumgestaltung an die Umgebung zu erstellen, auch wenn diese über den Etappen-Perimeter hinausreichen.

34. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen

[1] Alle für die weitere Entwicklung und den zukünftigen Betrieb notwendigen Rechte und Pflichten zwischen den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie weiteren beteiligten Parteien sind frühzeitig zu sichern. Zu diesem Zweck unterzeichnen die betroffenen Parteien vor Beschluss des Bebauungsplans gegenseitige Verträge, in denen die erforderlichen Dienstbarkeiten, soweit bekannt, bezeichnet werden und ihre Eintragung im Grundbuch zugesichert wird. Die Eintragung im Grundbuch ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Zu regeln sind unter anderem:

- Nutzung, Unterhalt und Erneuerung von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Plätze, Wege, Abfallsammelstellen;
- Öffentliche Weg- und Benutzungsrechte, Durchfahrtsrechte Einstellhalle;
- Recht zum Anbau an die Einstellhalle für die späteren Bauetappen;
- Durchleitungsrechte.

[2] Die öffentliche Nutzung sowie der Unterhalt der Platzflächen, gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen sowie die öffentlichen Wege werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

VIII. Schlussbestimmungen

35. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen ortsbaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

Anhang

Koordinatenpunkte

Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2'668'921.47	1'216'345.22
2	2'668'929.20	1'216'338.47
3	2'668'940.71	1'216'338.88
4	2'668'940.34	1'216'349.61
5	2'668'943.98	1'216'370.29
6	2'668'973.07	1'216'379.74
7	2'668'971.27	1'216'385.28
8	2'668'965.47	1'216'396.22
9	2'668'956.77	1'216'391.61
10	2'668'936.09	1'216'384.89
11	2'668'928.27	1'216'383.79
12	2'668'920.25	1'216'338.32
13	2'668'924.64	1'216'335.95
14	2'668'940.79	1'216'336.51
15	2'668'950.49	1'216'319.30
16	2'668'965.31	1'216'306.35
17	2'668'992.23	1'216'345.16
18	2'668'989.12	1'216'349.44
19	2'668'983.31	1'216'367.32
20	2'668'984.38	1'216'367.88
21	2'668'979.35	1'216'377.35
22	2'668'973.04	1'216'373.99
23	2'668'963.33	1'216'370.84
24	2'668'971.49	1'216'345.71
25	2'668'957.74	1'216'326.06
26	2'668'997.31	1'216'369.23
27	2'669'052.84	1'216'395.13
28	2'669'044.76	1'216'412.46
29	2'668'989.23	1'216'386.56
30	2'668'975.57	1'216'394.81
31	2'668'987.39	1'216'402.66
32	2'668'976.66	1'216'418.82
33	2'668'973.46	1'216'416.69
34	2'668'975.83	1'216'413.11
35	2'668'967.22	1'216'407.39
36	2'668'955.54	1'216'425.15
37	2'668'957.77	1'216'426.62
38	2'668'957.00	1'216'427.79
39	2'668'963.32	1'216'431.97
40	2'668'964.09	1'216'430.80
41	2'668'964.34	1'216'436.08
42	2'668'982.00	1'216'426.27
43	2'668'989.62	1'216'440.00
44	2'668'971.96	1'216'449.80
45	2'668'995.97	1'216'438.88
46	2'669'010.84	1'216'430.64
47	2'668'997.70	1'216'406.93
48	2'668'982.83	1'216'415.17
49	2'668'963.08	1'216'376.49
50	2'668'963.70	1'216'374.59
51	2'668'945.74	1'216'368.75
52	2'668'942.34	1'216'349.47
53	2'668'942.78	1'216'336.95
54	2'668'928.57	1'216'336.45
55	2'668'919.31	1'216'344.53
56	2'668'925.74	1'216'380.97
57	2'668'925.38	1'216'383.51
58	2'668'966.29	1'216'396.80
59	2'668'972.18	1'216'385.69
60	2'668'974.02	1'216'380.05
61	2'668'961.43	1'216'370.22
62	2'668'969.28	1'216'346.04
63	2'668'956.22	1'216'327.38
64	2'668'947.87	1'216'319.59
65	2'668'965.61	1'216'304.14
66	2'668'994.37	1'216'345.61
67	2'668'990.93	1'216'350.36
68	2'668'985.89	1'216'365.85
69	2'668'986.79	1'216'366.33
70	2'668'984.46	1'216'370.71
71	2'668'983.23	1'216'370.06

Empfehlung
an die Stimmberechtigten:

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten,
am 30. November 2025 wie folgt zu stimmen:

- Ja zum Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain inklusive Sonderbauvorschriften
- Ja zur Entwidmung der Grundstücke Nr. 385 und Nr. 413 und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen
- Ja zum Sonderkredit «Neubau Dienstleistungszentrum inkl. Tiefgarage und öffentliche Freiflächen»
- Ja zum Sonderkredit «Gesamtsanierung Knoten Hauptstrasse/Unterdorfstrasse»
- Ja zum Budget 2026

Weitere Informationen unter:
www.buchrain.ch

Buchrain

Digitaler Dorfplatz

crossiety.ch