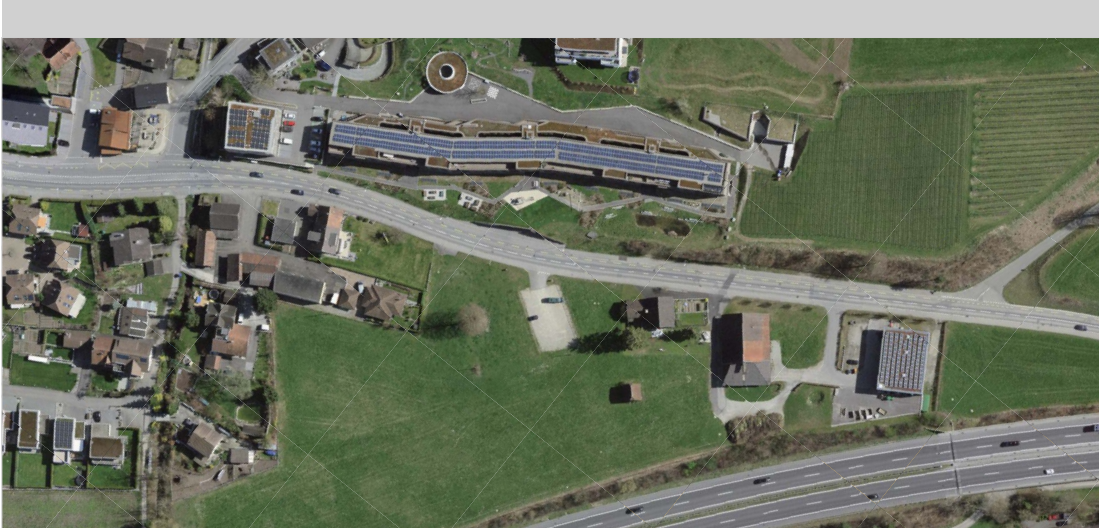


Gemeinde Schenkon

Testplanung «Unterdorf»



Schlussbericht

23. September 2024

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Fabian Kälin, BSc FHO in Raumplanung

*Abbildung Titelseite: Luftbild «Unterdorf»
(Quelle: map.geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung und Aufgabenstellung	5
2. Bestimmungen zum Verfahren	7
2.1 Auftraggeber und Verfahrensbegleitung	7
2.2 Art des Verfahrens	7
2.3 Teilnehmende	7
2.4 Beurteilungsgremium	8
2.5 Entschädigung	9
2.6 Weiterbearbeitung	9
2.7 Urheberrecht	9
2.8 Streitfälle	9
3. Rahmenbedingungen	9
4. Ablauf und Beurteilung der Testplanung	10
4.1 Terminübersicht	10
4.2 Kick-Off mit Ortsbegehung	10
4.3 Fragenstellung	10
4.4 Zwischenbesprechung	11
4.5 Schlussabgabe und Vorprüfung	11
4.6 Schlussbeurteilung und Entscheid	12
4.7 Würdigung	14
5. Weiterbearbeitung	15
5.1 Aufgabenstellung	15
5.2 Vorgehen	15
5.3 Zwischenbesprechung	15
5.4 Schlussbesprechung Weiterbearbeitung	16
6. Ergebnis der Weiterbearbeitung	16
7. Weiteres Vorgehen	17
8. Genehmigung und Unterzeichnung	18
8.1 Gemeinderat (Auftraggeberin)	18
8.2 Beurteilungsgremium	18
Anhang	20
Anhang A Beschriebe der Studien aus der Testplanung	20
Anhang B Richtprojekt Architektur nach der Weiterbearbeitung	29
Anhang C Richtprojekt Freiraum nach der Weiterbearbeitung	57

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Lage

Das Gebiet Unterdorf liegt am südöstlichen Dorfeingang der Gemeinde Schenkon. Es ist ein Teil des historischen Ortskerns der Gemeinde. Nördlich der angrenzenden Kantonsstrasse wurde der Ortskern in den letzten Jahren weiterentwickelt. Das ehemalige Gasthaus Ochsen wurde durch einen Neubau ersetzt. Dieser Bau bildet nun das neue Zentrum des Gebiets.

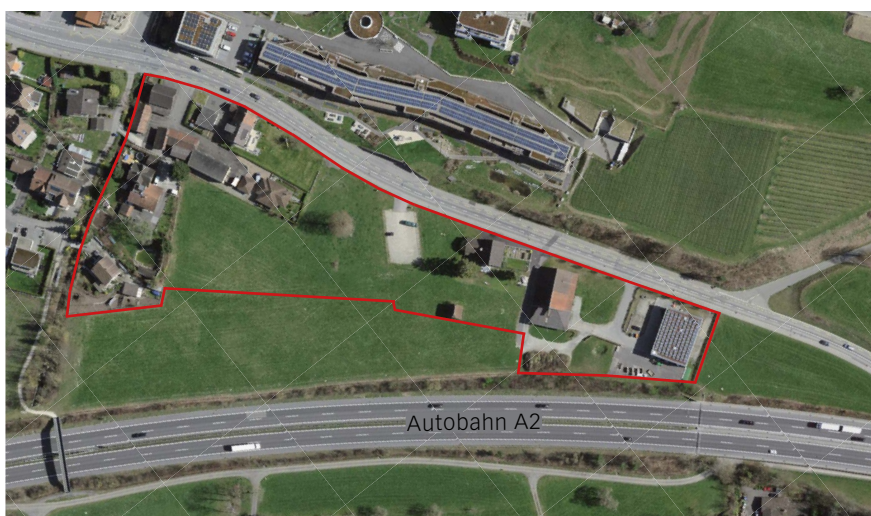


Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Unterdorf» mit Perimeter (rot)

Bestand

Die bestehende Bebauung umfasst vorwiegend Wohnbauten mit umgebenden Kleinbauten (mehrheitlich Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser), eine ehemalige Autowerkstatt (Seegarage Schenkon), offene Parkplätze des Gasthaus OX'n sowie den Werkhof der Gemeinde mit der alten Scheune. Weiter gibt es grössere unüberbaute Flächen.

1.2 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schenkon möchte in Kontakt mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften die Potenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen nutzen und strebt eine qualitative Aufwertung des Gebiets an. Für die Entwicklung des Gebiets und den damit verbundenen Herausforderungen soll im Rahmen einer Testplanung die passende Lösungen gesucht werden.

Aufgabenstellung

Für die Testplanung wurde folgende Aufgabenstellung definiert:

- Es soll ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept entwickelt werden, welches
 - die Lage und die ungefähre Abmessung der künftigen Baukörper,
 - deren Nutzung,
 - die Gestaltung der Aussenräume,

- die Erschliessung und Parkierung sowie
- die Ver- und Entsorgung aufzeigt.
- Die Absichten der verschiedenen Grundeigentümerschaften innerhalb des Bearbeitungsperimeters sollen berücksichtigt werden.
- Eine mögliche Etappierung ist unter Beachtung der Parzellenstruktur aufzuzeigen. Die verschiedenen Etappen sollen in sich und im Gesamtkonzept funktionieren und ortsbaulich überzeugen.

Das Ergebnis der Testplanung soll als Grundlage für die Erarbeitung eines massgeschneiderten Bebauungsplans dienen, auf dessen Basis im Anschluss die Bauprojekte erarbeitet werden können.

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Auftraggeber und Verfahrensbegleitung

Die Auftraggeberin der Testplanung war die Gemeinde Schenkon:
Einwohnergemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Kontaktperson: Thomas Achermann
Telefon direkt: Telefon: 031 310 50 47
E-Mail: thomas.achermann@ecoptima.ch

2.2 Art des Verfahrens

Das Verfahren wurde als Testplanung (Ideenstudie ohne substanziellen Folgeauftrag in Anlehnung an Art. 3.2 SIA-Ordnung 143) im Einladungsverfahren mit zwei Planungsteams durchgeführt. Es wurde ein Dialogverfahren gewählt, bei dem die Planungsteams an den Zwischenbesprechungen anwesend sind und sich dadurch positiv beeinflussen können. Es bestand keine Konkurrenzsituation. Das Beurteilungsgremium griff steuernd in den Prozess ein um zu erreichen, dass unterschiedliche Lösungsansätze getestet und sich ergänzende Strategien im Dialog entwickelt werden und um die Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung des Programms gegebenenfalls zu präzisieren und zu ergänzen.

Weiter behielt sich das Beurteilungsgremium die Möglichkeit vor, die Testplanung mit einer optionalen, separat zu entschädigenden Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung zu verlängern (gem. Art 5.4 SIA-Ordnung 143).

2.3 Teilnehmende

Es wurden folgende Teams zur Teilnahme für das Verfahren eingeladen:

- Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH, Luzern
- Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern

Die Architekturbüros wurden dazu verpflichtet, ein Büro aus dem Bereich der Landschaftsarchitektur beizuziehen. Dieses durfte nicht in mehreren Teams mitwirken.

Für lärmtechnische Fragen stand beiden Teams ein Lärmexperte zur Verfügung, der je Team maximal zwei Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte.

Kontakt

SINUS AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach Station
Kontaktperson: Thomas Minder
Tel: 041 469 40 40 / thomas.minder@sinusag.ch

Für verkehrstechnische Fragen stand allen Teams ein Verkehrsplaner zur Verfügung, der pro Team maximal zwei Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte.

Kontakt

TEAMverkehr.zug AG, Zugerstrasse 45, 6330 Cham
Kontaktperson: Oscar Merlo
Tel: 041 783 80 60 / merlo@teamverkehr.ch

2.4 Beurteilungsgremium

Die Testplanung wurde von folgendem Gremium beurteilt:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Adrian Mehr, Gemeindepräsident Schenkon (bis November 2022)
- Rolf Bossart, Gemeinderat Schenkon (ab Dezember 2022)
- Gasthaus Ox'n AG, vertreten durch
 - André Walter Hunkeler
 - Werner Walter Sieger
- Erbgemeinschaft Rast Walter sel.
 - Anita Amgarten-Rast
 - Bruno Amgarten-Rast
 - Sandro Amgarten
- Gregor Felder
- Deborah & Kilian Steinmann-Bisig
- Esther & Norbert Gemperli-Bürli
- Viktor Bieri

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Ruth Kurmann, dipl. Architektin FH, TGS Architekten AG, Luzern
- Daniel Lengacher, dipl. Architekt ETH SIA BSA Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern
- Markus Bieri, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Experten (ohne Stimmrecht)

- Fabienne Birrer, Leiterin Bauamt Gemeinde Schenkon
- Thomas Achermann, Ortsplaner, ecoptima ag
- Thomas Minder, Lärmexperte, SINUS AG
- Oscar Merlo, Verkehrsplaner, TEAMverkehr.zug ag

2.5 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Zwischen- und der Schlussbesprechung sowie für die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms (vgl. Kap. 3) erforderlichen Unterlagen wurde jedes Team mit einem pauschalen Betrag von Fr. 50'000.– (exkl. MwSt., inkl. Nebenkosten) entschädigt.

2.6 Weiterbearbeitung

Es handelte sich um eine Testplanung ohne Folgeauftrag (vgl. Ziff. 2.2). Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, einen Beitrag zu bestimmen, dessen Verfasser die Möglichkeit erhalten, ein separat zu entschädigendes Richtprojekt zu erarbeiten.

Das Richtprojekt soll die Grundlage für den Bebauungsplan sein.

2.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Den Auftraggebern steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.5 das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfasser zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit der Zustimmung des Urhebers zulässig.

2.8 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten wird als Gerichtsstand Luzern vereinbart.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zur Testplanung vom 24. Mai 2022 festgehalten und den Teams zugestellt.

4. Ablauf und Beurteilung der Testplanung

4.1 Terminübersicht

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
Testplanung		
1.	Kick-off mit Ortsbegehung	2. Juni 2022
2.	Schriftliche Fragestellung durch Teams	bis 15. Juni 2022
3.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	bis 30. Juni 2022
4.	Zwischenbesprechung (offen) mit dem Beurteilungsgremium	25. August 2022
5.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	8. September 2022
6.	Abgabe der Unterlagen durch die Teams	28. Oktober 2022
7.	Vorprüfung	bis 10. Nov. 2022
8.	Abgabe des Modells durch die Teams	10. November 2022
9.	Präsentation der Konzepte durch die Teams, anschliessend Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium	10. November 2022
10.	Mitteilung Entscheid an Teams	17. November 2022
Weiterbearbeitung Richtprojekt		
11.	Startsitzung der Weiterbearbeitung	24. November 2022
12.	Grundeigentümerinformation	3. Juli 2023
13.	Werkstattgespräche zwischen Teams und Grundeigentümerschaften bzw. der Gemeinde	diverse
14.	Zwischenbesprechung des Richtprojekts im Fachgremium Ortsbild	27. September 2023
15.	Schlussbesprechung des Richtprojekts im Beurteilungsgremium	18. Januar 2024
16.	Zustellung Schlussbericht	März 2024

4.2 Kick-off mit Ortsbegehung

Das Kick-off mit Ortsbegehung fand am 2. Juni 2022 unter Beisein des Beurteilungsgremiums statt. Für die Teams bestand die Möglichkeit, vor Ort Fragen zu stellen.

4.3 Fragestellung

Die Teams konnten bis am 15. Juni 2022 schriftlich (Posteingang) oder per E-Mail Fragen an das Projektsekretariat einreichen. Alle Fragen und Antworten wurden den Teams bis am 30. Juni 2022 schriftlich (Postausgang) und per E-Mail zugestellt.

4.4 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung fand offen im Beisein beider Teams und dem Beurteilungsgremium am 25. August 2022 statt.

Das Resultat der Zwischenbesprechung, resp. die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung wurden den Teams in Form eines Protokolls zugestellt. Dabei wurde zwischen allgemeinen und projektspezifischen Empfehlungen unterschieden. Beiden Teams wurden alle Empfehlungen (auch die projektspezifischen der jeweils anderen Beiträge) zugestellt.

Grundsätzlich wurden die Teams angehalten, mit der bestehenden Parzellierung des Areals zu planen. Bei der Weiterbearbeitung der städtebaulichen Ansätze sollte insbesondere auch dem Strassenraum der Kantonsstrasse Beachtung geschenkt und aufgezeigt werden, wie mit der Setzung von Volumen sowie der Aussenraumgestaltung innerhalb des Planungssperimeters der Strassenraum positiv geprägt werden kann.

Die Teams wurden aufgefordert, die Grundidee des städtebaulichen Ansatzes einer Weiterentwicklung der dörflichen Baustruktur im bestehenden Unterdorf (westlicher Arealteil) zu verfolgen. Für den östlichen Arealteil sollten die Teams jeweils zwei unterschiedliche Ansätze weiterverfolgen:

- Das Team Lüscher Bucher Theiler Architekten wurde gebeten, für den südöstlichen Arealteil eine Variante weiterzuentwickeln, die eine grössere Körnigkeit und Massstäblichkeit aufzeigt und sich so von der bestehenden Struktur des Unterdorfs unterscheidet. Weiter sollte mit der Bebauung von der Kantonsstrasse weggerückt, respektive den Strassenabstand zur Kantonstrasse von 6 Meter eingehalten werden.
- Das Team Cometti Truffer Hodel Architekten wurde gebeten, eine Variante mit einer dörflichen Bauungsstruktur im südöstlichen Arealteil weiterzuentwickeln. Dabei sollte der Ansatz des durch das Team vorgeschlagenen Prinzips der Nähe der Bebauung zur Kantonsstrasse (Unterschreitung Strassenabstand von 6 Meter) und der Schaffung von Vorzonen durch vor- und rückspringende Gebäudesetzungen weiterverfolgt werden.

Durch die Ausarbeitung, Schärfung und Vertiefung der jeweiligen gegensätzlichen Ansätze durch die Teams wurde sich versprochen, am Schluss ein möglichst breites Spektrum an Lösungsvorschlägen zu erhalten.

4.5 Schlussabgabe und Vorprüfung

Am 28. Oktober 2022 wurden die Beiträge beim Projektsekretariat eingereicht und durch dieses vorgeprüft. Die Vorprüfung der Vorgaben zum Thema Verkehr (Erschliessung, Parkierung, Anlieferung) und zum Lärmschutz erfolgte durch die jeweiligen Experten.

4.5.1 Formelle Vorprüfung

Alle Beiträge wurden rechtzeitig und in den wesentlichen Bestandteilen vollständig abgegeben. Es wurden beide eingereichten Beiträge zur Beurteilung zugelassen.

4.5.2 Materielle Vorprüfung

Nebst einigen leichten inhaltlichen Abweichungen gegenüber den Programmvorgaben wurde festgestellt, dass beim Entwurf des Teams Cometti Truffer Hodel Architekten die Immissionsgrenzwerte auf der Parzelle Nr. 976 für Wohnnutzung nicht eingehalten werden. Weiter wurde festgehalten, dass bei den Entwürfen beider Teams für die allenfalls einzuzonende Parzelle Nr. 1086 noch weitere Detaillierungen zur Einhaltung der notwendigen Planungswerte erforderlich sind.

4.6 Schlussbeurteilung und Entscheid

4.6.1 Präsentationen der Teams

Anlässlich der Schlussbeurteilung vom 10. November 2022 präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium ihre Studien. Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, den Teams Fragen zu ihren Entwürfen zu stellen.

4.6.2 Beurteilungskriterien

In Übereinstimmung mit dem Programm wurden die Beiträge nach folgenden Kriterien beurteilt (die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar):

- **Gestaltung:** Gesamtidee, ortsbauliche Konzeption, Einpassung in die Umgebung, Gestaltung und Aufenthaltsqualität der verschiedenen Aussenräume
- **Funktion:** Nutzungsverteilung, Wohnqualität, Erschliessungskonzept für MIV und FVV, Parkierungslösungen
- **Wirtschaftlichkeit, Marktgerechtigkeit:** Klare, einfache Gebäudestruktur, kompakte Baukörper, effiziente Erschliessung Wohnung/Gewerbe
- **Etappierung:** Qualität der Zwischenzustände, architektonische Qualität (Kontextuelle, identitätsstiftende Architektur, Qualität der Aussenräume)

4.6.3 1. Rundgang

Im Rahmen des 1. Rundgangs nahmen in einem ersten Schritt die Grundeigentümerschaften Stellung zu den eingereichten Studien. Anschliessend wurden die Studien durch das gesamte Beurteilungsgremium in Bezug auf die Themen Gesamtkonzept, Städtebau, Aussenraum und Nutzung einzeln diskutiert.

4.6.4 2. Rundgang

Im 2. Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium mit den beiden Beiträgen im Vergleich auseinander. Die Vor- und Nachteile der Studien wurden im Beurteilungsgremium diskutiert.

4.6.5 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, dass das Team Cometti Truffer Hodel Architekten zur Weiterbearbeitung beauftragt werden soll. Die Rückmeldung mit der Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung (siehe Ziff. 4.6.6) wurde dem zu beauftragenden Team Cometti Truffer Hodel Architekten an einer separaten Sitzung dargelegt.

4.6.6 Aufgaben für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung der Studie des Teams Cometti Truffer Hodel Architekten zu einem Richtprojekt galt es folgende Punkte zu beachten:

- **Höhenentwicklung entlang der Kantonsstrasse:**
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der Kantonsstrasse sind ortsbaulich zu prüfen. Insbesondere für den Bau auf der Parzelle Nr. 300 ist eine höhere Geschossigkeit vorstellbar. Weiter soll zur Prüfung der ortsbaulich maximal verträglichen Gebäudehöhe das Neubauprojekt auf der Parzelle Nr. 269 berücksichtigt werden.
- **Ortsbaulich verträgliche Dichte:**
Auf den Parzellen Nrn. 302 und 1106 soll eine generelle Überprüfung der Gebäudehöhen und der ortsbaulich verträgliche Dichte der Bebauung durchgeführt werden.
- **Dachformen:**
Die Dächer sollen wie in der Studie vorgeschlagen möglichst ohne zusätzliche Lukarnen/Dachaufbauten auskommen.
- **Freiraum:**
Die Unterscheidung des Freiraums (Verkehrsfläche, Erschliessungsfläche, Grünflächen, Spielflächen) gilt es zu präzisieren. Insbesondere die Übergänge von privaten zu halbprivaten Freiflächen sind zu konkretisieren. Ebenso gilt es die Gestaltung des Aussenraums entlang der Kantonsstrasse zu präzisieren.
- **Oberirdische Parkplätze:**
Die erforderlichen Aussenparkplätze für die Gasthof Ox'n AG sind in der Studie nicht ersichtlich. Weiter soll in diesem Zusammenhang geprüft werden, wo die Besucherparkplätze der Wohnungen untergebracht werden. Zusätzlich gilt es die Gestaltung der oberirdischen Parkplätze zu überarbeiten (u.a. Oberflächengestaltung und Pflanzung von Bäumen).

- **Ver- und Entsorgung:**
Die Ver- und Entsorgung im Perimeter soll auf Stufe Richtprojekt präzisiert werden. Selbes gilt für die Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungs- und Stellflächen innerhalb des Planungsperrimeters.

- **Verkehrstechnische Anforderungen Erschliessungsstrasse Unterdorf:**
Zusammen mit einem Verkehrsplaner und der Gemeinde Schenkon soll geprüft werden, ob die Erschliessungsstrasse Unterdorf (nördlich entlang des Dorfbachs) den verkehrstechnischen Anforderungen für die Erschliessung weiterer Grundstücke entsprechen kann und welche allfällige Massnahmen dazu notwendig sind (Verbreiterung der Strasse und Brücke über den Dorfbach).

- **Alternativen Bebauung der Parzelle Nr. 1086:**
Eine Umsetzung mit Einzelbauten (ähnlich der Studie vom Team Lüscher Bucher Theiler Architekten) soll für die Parzelle Nr. 1086 geprüft werden.

4.7 Würdigung

Beide Planungsteams konnten mit ihren Entwürfen spannende Ansätze zur Entwicklung des Unterdorfs aufzeigen. Das Beurteilungsgremium anerkennt den hohen Arbeitseinsatz beider Teams. Die eingereichten Studien ermöglichten eine intensive Diskussion der baulichen und nutzungsmässigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie das Abwägen zwischen den verschiedenen Interessen der Grundeigentümerschaften in dieser ortsbaulich herausfordernden Situation.

5. Weiterbearbeitung

5.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Weiterbearbeitung galt es gewisse Anliegen der Grundeigentümerschaften zu berücksichtigen und offene Punkte zu klären. Das Richtkonzept hat die Realisierbarkeit der Studie darzulegen. Gewisse Themen waren zudem noch zu vertiefen (z.B. architektonischer Ausdruck, Präzisierung bezüglich Freiraums).

Das Richtprojekt wird zum begleitenden Bestandteil des zukünftigen Bebauungsplans. Demnach musste das Konzept so weit ausgearbeitet werden, dass die wesentlichen Kennwerte in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan verankert werden können.

5.2 Vorgehen

Das Team Cometti Truffer Hodel Architekten AG mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH wurde mit der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt beauftragt. In einer Konsolidierungsphase im 1. Halbjahr 2023 wurde die Bearbeitungstiefe, das Vorgehen und die Finanzierung der Weiterbearbeitung geklärt. Initial wurden die Grundeigentümerschaften an der Informationsveranstaltung vom 3. Juli 2023 über die bevorstehenden Arbeitsschritte informiert.

Um ein robustes Richtprojekt zu erhalten, führte das Planungsteam mit allen Grundeigentümerschaften zusätzliche Gespräche, um sich zu den jeweiligen Anliegen und Ideen im Detail auszutauschen.

5.3 Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung vom 27. September 2023 stellten die Planer von Cometti Truffer Hodel Architekten AG das weiterbearbeitete Richtprojekt Architektur vor. Nebst den Gemeindevertretern war das Fachgremium Ortsbild und die Verfahrensbegleitung und Ortsplaner von ecoptima ag anwesend. Die Bearbeitung wurde gewürdigt. Die offenen Fragen und Abklärungen wurden als Pendenzen aufgenommen und in einem Protokoll festgehalten.

Aufgrund diverser Abwesenheiten konnte das Richtprojekt Freiraum nicht im selben Rahmen behandelt werden. Der Projektstand wurde dem Fachgremium Ortsbild daher digital zur Beurteilung zugestellt. Das Fachgremium hat den Planern von Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH mit einer schriftlichen Stellungnahme vom 14. November 2023 Rückmeldung gegeben.

5.4 Schlussbesprechung Weiterbearbeitung

Die Schlussbesprechung der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt erfolgte im Beisein aller Grundeigentümerschaften und des Beurteilungsgremiums der Testplanung. Die Besprechung fand am 18. Januar 2024 statt.

Nach der Vorstellung des Richtprojekts durch das Planungsteam konnten die Anwesenden Fragen stellen und diskutieren. Abschliessend wurde das Richtprojekt als Grundlage für die angelaufene Erarbeitung des Bebauungsplans «Unterdorf» verabschiedet.

6. Ergebnis der Weiterbearbeitung

Die unter Ziff. 4.6.6 formulierten Aufgaben für die Weiterbearbeitung wurden vom Planungsteam sorgfältig geprüft und – sofern zweckmässig – umgesetzt (vgl. Pläne und Darstellungen im Anhang). Die wesentlichen Anpassungen und Erkenntnisse aus der Weiterbearbeitung umfassen die nachfolgenden Punkte:

- **Leitidee der Hofstatt:**
Die Leitidee wurde konsequent weiterverfolgt. Die Gebäudegruppen, bestehend aus Hauptbau und ergänzender Kleinbaute bilden eine Hofstatt und schaffen eine heterogene Struktur im Planungssperimeter. Unterschiedliche Typologien sollen den dörflichen Charakter weiterführen. Mit der Pflanzung eines grossen Baums pro Hauptbau und der Gestaltung mit sickerfähigen Belägen wird dies gestärkt.
- **Bauliche Dichte:**
Die Dichte wurde in der 2. Bautiefe erhöht. Es wurde darauf geachtet, dass alle Grundeigentümerschaften vergleichbare Entwicklungsmöglichkeiten (ÜZ zwischen 0.23 – 0.24) erhalten.
- **Zufahrten:**
Die Zahl der Zufahrten ab der Dorfstrasse in den Planungssperimeter konnte reduziert werden. Im Gegenzug sollen vor den Wohnbauten entlang der Dorfstrasse Vorgärten entstehen.
- **Quartierplatz:**
Auf einen Quartierplatz auf den Parzellen der Gasthof Ox'n AG wird verzichtet, da kein Bedarf für einen zentralen Platz erwartet wird.
- **Dachgestaltung:**
Die Giebel der Bauten entlang der Dorfstrasse sollen für eine klare Adressbildung zur Strasse ausgerichtet sein. Weiter sollen innerhalb des Perimeters keine Lukarnen gebaut werden, um eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

- **Landabtausch/Abhängigkeiten:**
Das Richtprojekt wurde soweit angepasst, dass möglichst keine Abhängigkeiten zwischen den jeweiligen Eigentümerschaften entstehen und auch keine Landabtausche notwendig sind.
- **Gestaltungsprinzipien:**
Das Planungsteam hat allgemeine und für gewisse Bauten spezifische Gestaltungsprinzipien erarbeitet. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung nicht zu homogen wird.

7. Weiteres Vorgehen

Das Richtprojekt wird einen begleitenden Bestandteil des Bebauungsplans «Unterdorf» bilden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von weiteren Abklärungen und Rückmeldungen im Rahmen der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung Anpassungen am Richtprojekt vorgenommen werden müssen. Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Möglichkeiten für die Betroffenen gegeben, ihre Interessen einzubringen und zu vertreten.

8. Genehmigung und Unterzeichnung

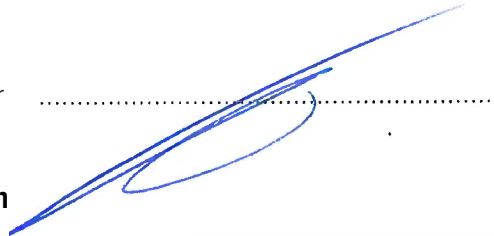
Der vorliegende Schlussbericht ist durch den Gemeinderat und das Beurteilungsgremium genehmigt worden:

8.1 Gemeinderat (Auftraggeberin)

Dario Kühni, Gemeinderat



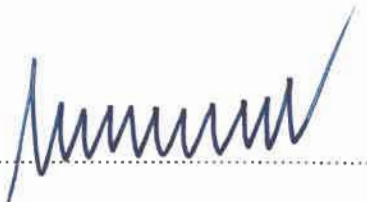
Reto Weibel, Gemeindeschreiber



8.2 Beurteilungsgremium

8.2.1 Für die Sachmitglieder

André Walter Hunkeler



Werner Walter Sieger



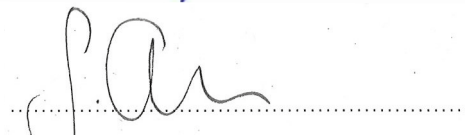
Anita Amgarten-Rast



Bruno Amgarten-Rast



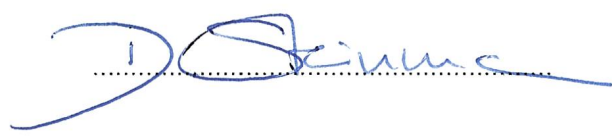
Sandro Amgarten



Gregor Felder



Deborah Steinmann-Bisig



Kilian Steinmann



Norbert Rudolf Gemperli



Esther Carla Gemperli-Bürli



Viktor Bieri



8.2.2 Für die Fachmitglieder

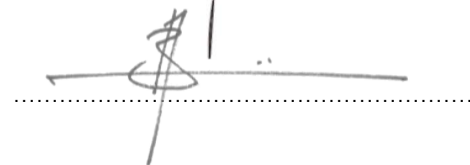
Ruth Kurmann



Daniel Lengacher



Markus Bieri



Anhang

Anhang

Anhang A Beschriebe der Studien aus der Testplanung

Hinweis: Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Anhang

Team Cometti Truffer Hodel Architekten AG mit BothAnd Architecture GmbH und Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH

Ortsbau

Das ortsbauliche Konzept nimmt durch die vorgeschlagene Körnigkeit der Bebauung, insbesondere auf den heute unüberbauten Parzellen Nrn. 302 und 1106 die dörfliche Struktur des Unterdorfs auf und stellt eine Weiterentwicklung dieser dar. Die dörfliche Atmosphäre kann auf diese Weise beibehalten bzw. neu geschaffen werden.

Die neuen und bestehenden Bauten weisen unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen auf, was im Konzept differenzierte Baugruppen mit unterschiedlichem Ausdruck erzeugen und die dörfliche Atmosphäre weiter stärken soll.

Unterstrichen wird die Weiterentwicklung der bestehenden Struktur durch einen im Konzept aufgezeigten Rhythmus von vor- und rückspringenden Bauten entlang der Dorfstrasse. Dadurch entstehen verschiedene räumlich wirksame Vorzonen, welche ein typisches Merkmal einer Dorfstrasse abbilden.

Der im Konzept vorgeschlagene Zeilenbau auf der Parzelle Nr. 1086 wirkt gegenüber der angestrebten dörflichen Struktur des übrigen Entwurfs eher wie ein Fremdkörper und führt zu einer Erschwerung der ansonsten vorhandenen Durchlässigkeit. Weiter geht der Sichtbezug Richtung See durch diese Bebauungstypologie verloren.

Der solitäre Werkhof (hohes Bürovolumen) auf der Gemeindeparzelle (Parz. Nr. 976) vermag einen markanten Auftakt in den östlichen Dorfeingang von Schenkon zu definieren.

Aussenraum

Die Leitidee, die Gebäudegruppe in Anlehnung an eine Hofstatt anzuordnen und zu gestalten, wurde im Freiraumkonzept ebenfalls weitergedacht. So wird jedes Haus im Perimeter von einem grossen, einheimischen Baum begleitet. Die Beläge sollen mit Kies ausgeführt werden.

Entlang der Dorfstrasse rhythmisieren Vorplätze, Vorgärten, Wiesen und Bäume den Strassenraum. Auf der Parzelle Nr. 302 ist ein zentraler Quartierplatz mit gemeinschaftlicher Nutzung vorgesehen. Auf den übrigen Wohnparzellen sind vorwiegend Privatgärten vorgesehen, die frei gestaltet werden können.

Diese Unterscheidung der privat, halb-privat und öffentlichen Aussenräume ist noch nicht klar zu erkennen. Ebenso ist die im Konzept angedachte feine Durchwegung für den Langsamverkehr noch nicht präzise genug ausgestaltet.

Erschliessung

Durch die Reduktion der Zufahrten ab der Kantonsstrasse wird im Konzept mehr Klarheit und Sicherheit angestrebt. Die bestehenden Zufahrten sollen hierbei bis zur Realisierung aller Umsetzungsschritte als Zwischenlösung erhalten bleiben.

Anhang

Ein Grossteil der Abstellplätze wird in einer zentralen Einstellhalle angeordnet, die in mehreren Etappen auf benachbarte Grundstücke ausgedehnt werden kann. Die Tiefgarageneinfahrten auf der Parzelle Nr. 302 und dem Werkhof liegen in den Bauvolumen, wodurch Lärmemissionen sowie eine Beeinträchtigung des Aussenraums vermieden werden kann. Die Durchwegung des Quartiers soll mit einem öffentlichen Fussweg bei der Parzelle Nr. 1086 geschaffen werden.

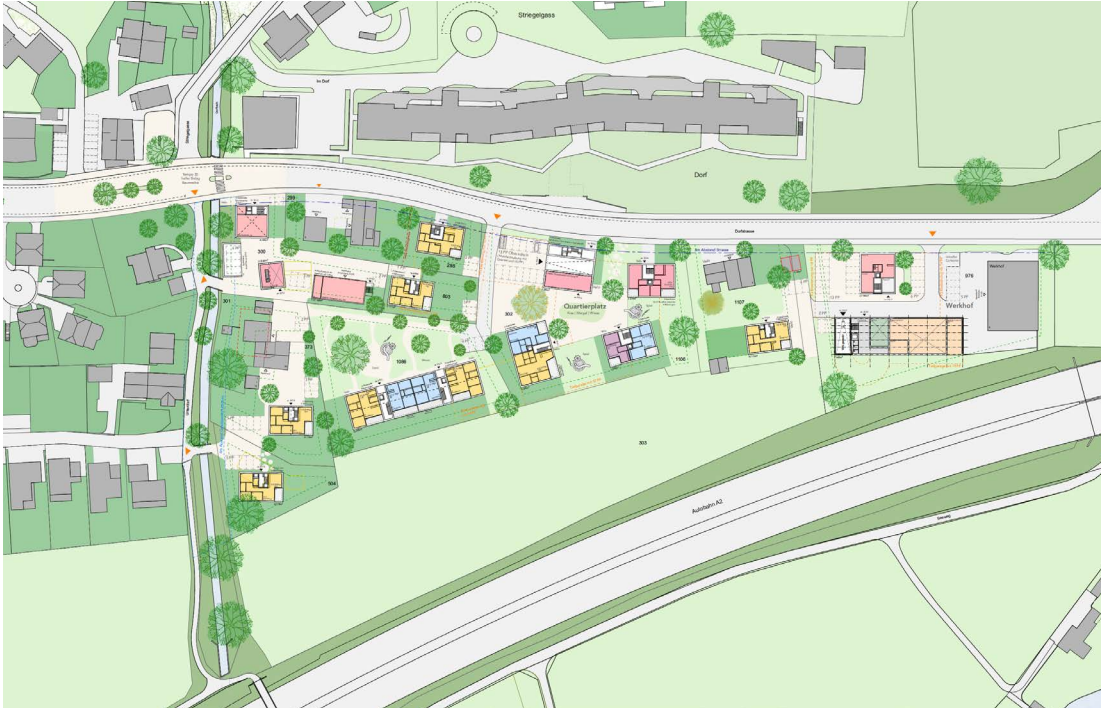
Nutzungen

Das Konzept sieht vorwiegend Wohnnutzung vor. In einzelnen Hauptbauten in der 1. oder 2. Bautiefe entlang der Dorfstrasse ist auch stilles Gewerbe angedacht. Auf der Parzelle Nr. 1106 ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Fazit

Die angemessene Körnigkeit und damit verbundene Weiterentwicklung der dörflichen Struktur des Unterdorfs des vorliegenden Konzepts bildet eine sehr gute Grundlage für die Weiterbearbeitung. Ebenso vermag der Ansatz der vor- und zurückspringende Gebäudefluchten, die den Strassenraum rhythmisieren und verschiedene Vorzonen entlang der Dorfstrasse entstehen lassen, vorliegend zu überzeugen.

Anhang



Situation Erdgeschoss



Situation Dachaufsicht

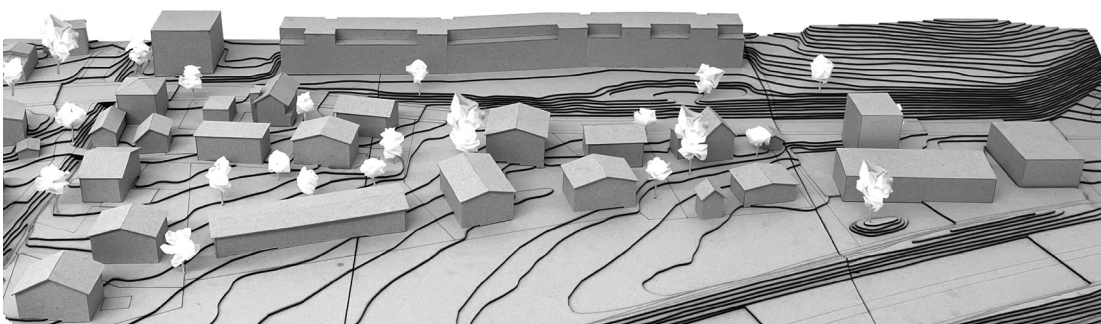


Foto Arbeitsmodell 1:200

Anhang

Team Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH mit BNP Landschaftsarchitekten GmbH

Ortsbau

Das ortsbauliche Konzept setzt auf den Erhalt einiger bestehenden Bauten und ein Weiterbauen in grösserem Massstab in Etappen. Das Dorf soll als Summe von verschiedenen Ensembles mit inneren Hierarchien (in Anlehnung an Hofstätte) die Identität stärken. Das Thema einer dörflichen Struktur über die angedachten Satteldächer auch in der architektonischen Gestaltung aufgenommen.

Einige der zu erhaltenden Bauten sind im heutigen Zustand sanierungsbedürftig. Dies betrifft zum einen die alte Scheune auf der gemeindeeigenen Parzelle (Nr. 976), welche im EG mit Gewerbefläche oder Lagern umgenutzt werden soll, während der Hauptraum der Scheune als Versammlungs- und Ausstellungsraum angedacht ist.

Auf den Parzellen der Gasthof Ox'n AG (Nrn. 302 und 1106) wurden, wie in den Empfehlungen der Zwischenbesprechung gewünscht, grossvolumigere Bauten angedacht. Im Gesamtentwurf wirken diese etwas überproportional und bedrängen die angrenzende dörfliche Struktur der bestehenden Bauten.

Aussenraum

Es soll eine attraktive Umgebung mit einem zusammenhängenden und verbindenden Aussenraum entstehen. Der Quartierplatz, der durch die Bebauung im Zentrum des Perimeters aufgespannt wird und nachbarschaftliche Begegnungen ermöglichen soll, ist ein passender Ansatz.

Die aufgezeigte Umsetzung und Anordnung der Einstellhalleneinfahrt erschwert die Durchlässigkeit zur dahinterliegenden Siedlung und bildet eine starke Zäsur des Perimeters, wodurch der Gemeinschaftsplatz und -garten einen stark privaten Charakter erhält. Die Anordnung des oberirdischen Parkplatzes entlang der Kantonsstrasse wird an diesem Standort hinterfragt, da dies die gewünschte dörfliche Atmosphäre wahrscheinlich einschränken würde. Weiter ist im Entwurf die Differenzierung zwischen den privat, halb-privat und öffentlichen Aussenräumen noch nicht abschliessend erkennbar.

Erschliessung

Die Erschliessung für den MIV orientiert sich vorwiegend an der heutigen Situation. Die neu bebauten Parzellen Nrn. 302 und 1106 erhalten eine zusätzliche Zufahrt zur Einstellhalle und den oberirdischen Parkplätzen für den Gasthof OX'n.

Für die Fussgänger ist die Hauptverteilung entlang der Kantonsstrasse sowie eine interne Querverbindung über die Landwirtschaftsparzelle (Nr. 1086) zum Bach und Unterdorf und zur Autobahnüberquerung vorgesehen. Die interenen Fusswege sollen auch für den Veloverkehr genutzt werden.

Anhang

Nutzungen

Der grösste Teil des Perimeters soll der Wohnnutzung dienen. Im Erdgeschoss, insbesondere in der Nähe zur Dorfstrasse, können Dienstleistungsnutzungen den Charakter des Dorfes stärken.

Fazit

Die Projektverfasser haben sich bewusst mit gossvolumigeren Bauten auseinandergesetzt. Durch diese sowie die Einstellhalleneinfahrt, welche eine Zäsur des Perimeters erzeugt, vermag der Entwurf die gewünschte dörfliche Atmosphäre nicht überzeugend aufzuzeigen.

Anhang



Situation Dachaufsicht



Ansicht Süd-West - Seite See

Anhang



Situation Erdgeschoss



Ansicht Nord-Ost - Seite Strasse

Anhang

Anhang B Richtprojekt Architektur nach der Weiterbearbeitung

RICHTPROJEKT

BEBAUUNGSPLAN UNTERDORF SCHENKON

22. Februar 2024/ revidiert am 19.09.2024



cometti truffer hodel

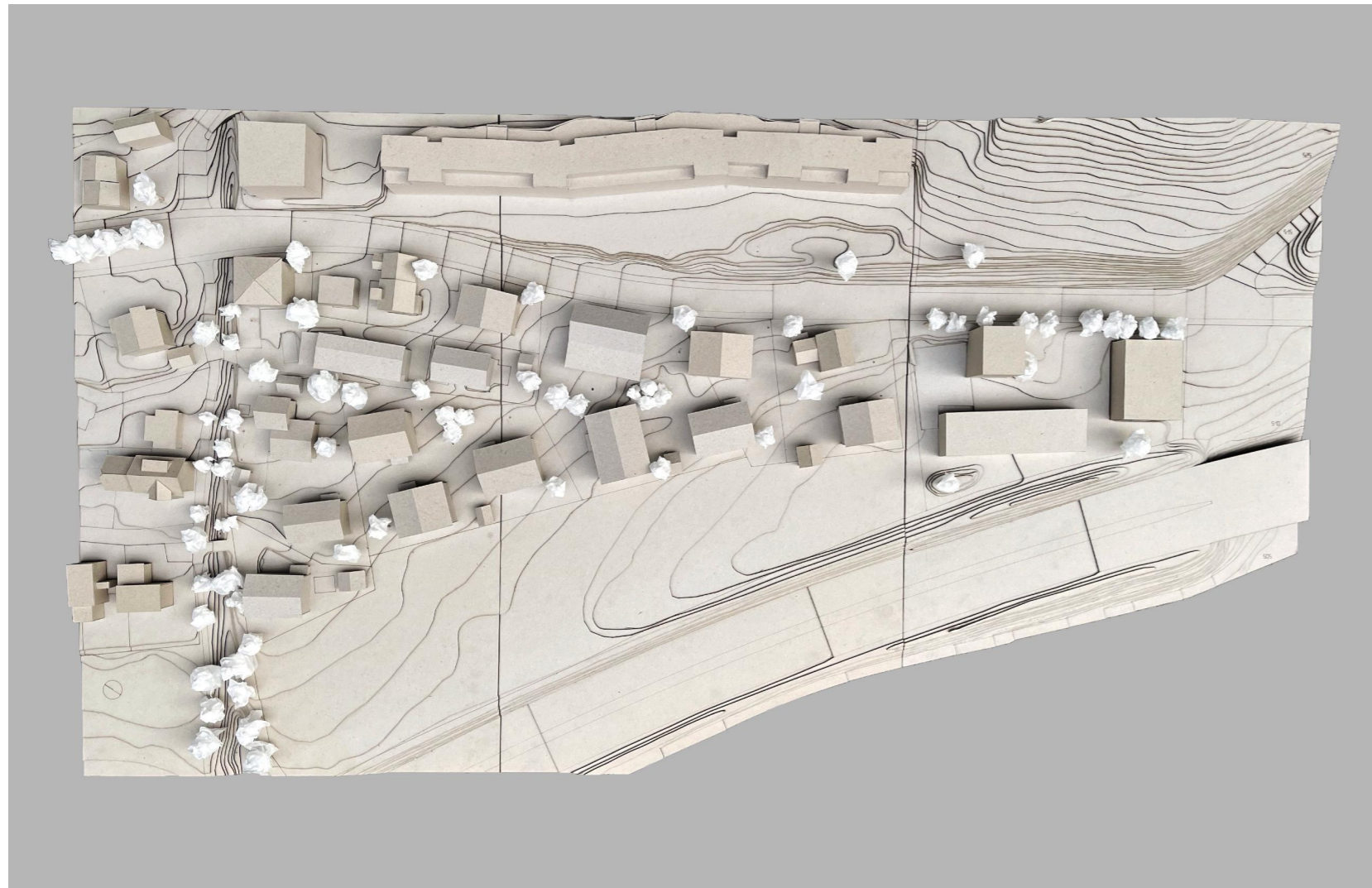
Cometti Truffer Hodel Architekten AG | Rosenberghöhe 4a | CH-6004 Luzern | Telefon +41 41 429 68 18 | mail@comettitrufferhodel.ch | www.comettitrufferhodel.ch



BLICK ÜBER DAS UNTERDORF

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel



BEBAUUNGSKONZEPT

Der Leitgedanke für das Bebauungskonzept des Gebietes Unterdorf in Schenkon basiert auf historischer Analyse des Ortes. Dieses Gebiet wird durch den Verlauf des "Brandbachs" und den Knotenpunkt neuer und alter Wege sowie markante Gebäude geprägt. Das ehemalige Gasthaus zum Ochsen bildete den Ursprung der Straßensiedlung in Schenkon. Im Laufe der Entwicklung hat sich der gesellschaftliche und siedlungstechnische Schwerpunkt in den Bereich des heutigen Gemeindehaus- und Schulhausareals verschoben.

Der Bebauungsperimeter wird heute durch Wohnbauten und vereinzelt durch Kleingewerbebauten, ehemalige Landwirtschaftsbauten und dem Werkhof der Gemeinde bestimmt, welche entlang der Dorfstrasse und dem Bachraum lose angeordnet sind. Diese pragmatische Heterogenität entspricht dem Wesen einer gewachsenen, dörflichen Struktur.

Die vorgefundene Bebauungsstruktur wird im Bebauungskonzept aufgenommen und durch präzise gesetzte Punktbauten weitergeführt und komplementiert. Neue und bestehende Bauten unterschiedlicher Typologien reichen das Areal in Vielseitigkeit und Dichte an. Dabei kommt dem gezielten Anwenden von Sondertypen, sowie die unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen der Baukörper eine wesentliche Rolle zur Identitätsbildung zu. Auch vor- und zurückspringende Gebäudefluchten entlang von Strassen sind ein typisches Merkmal dörflicher Strukturen und lassen im Bebauungskonzept verschiedene räumlich wirksame Vorzonen entlang der Dorfstrasse entstehen.

Diese ortsbaulichen Leitgedanken führen zu einer differenzierten Bebauungsstruktur mit unterschiedlichem Ausdruck, was wiederum die Intention einer dörflichen Atmosphäre unterstützt und eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Kernzone ermöglicht.

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Reduktion der Einfahrten von Kantonsstrasse schafft Klarheit und Sicherheit. Bestehende Zufahrten bleiben als Zwischenlösung erhalten. Jede Baugruppe kann für Servicefunktionen und Rettungsfahrzeuge erreicht werden. Es werden je nach Baugruppen unterirdische und oberirdische Parkierungsmöglichkeiten geschaffen. Eine zentralistische Parkierungsanlage ist aufgrund der Eigentümerstruktur, der Heterogenität und der Etappierungen nicht angebracht. Die Zufahrten in unterirdische Parkierungsmöglichkeiten liegen immer integriert in Bauvolumen. Einerseits werden dadurch Lärmemissionen reduziert und die Freiräume nicht kompromittiert. Die fussläufigen Zugänge zu den Bauten erfolgt von der Dorfstrasse oder dem bachbegleitenden Fahrweg, was zu einer Aktivierung des öffentlichen Strassenraumes führt.

FREIRAUMKONZEPT

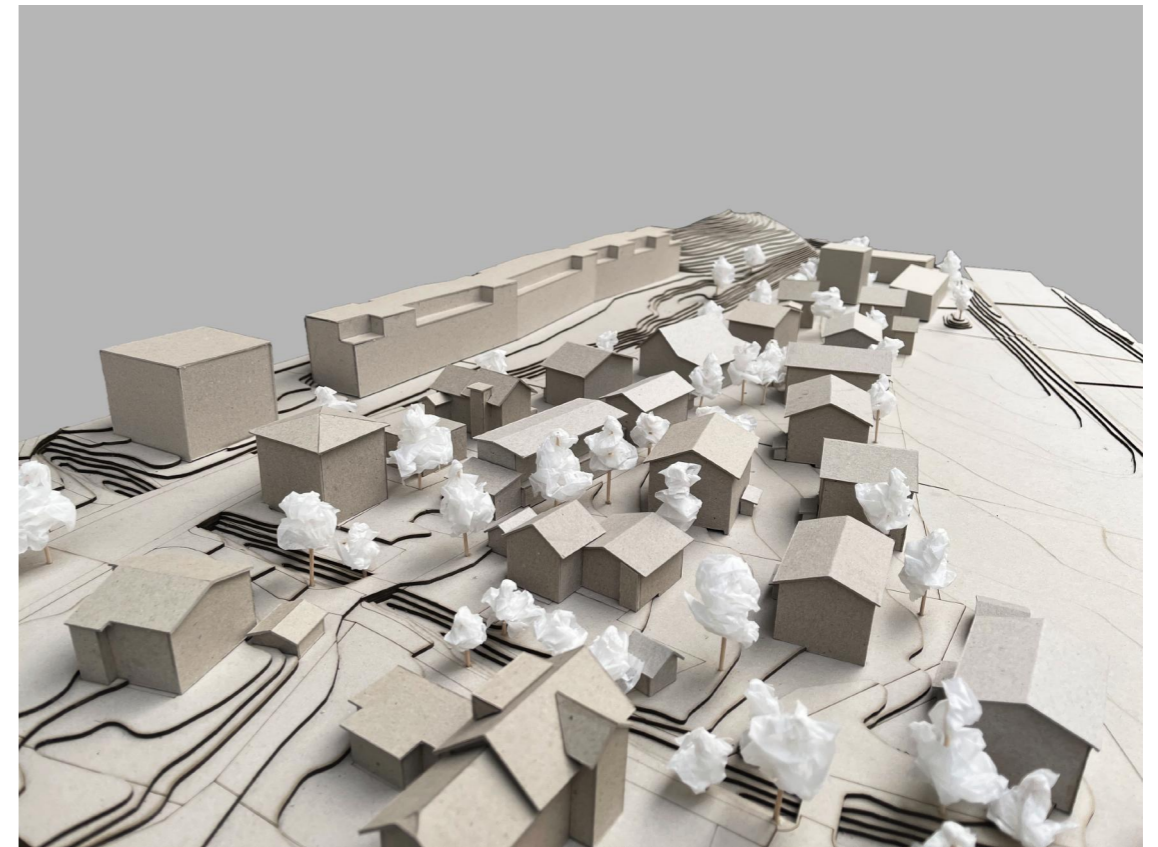
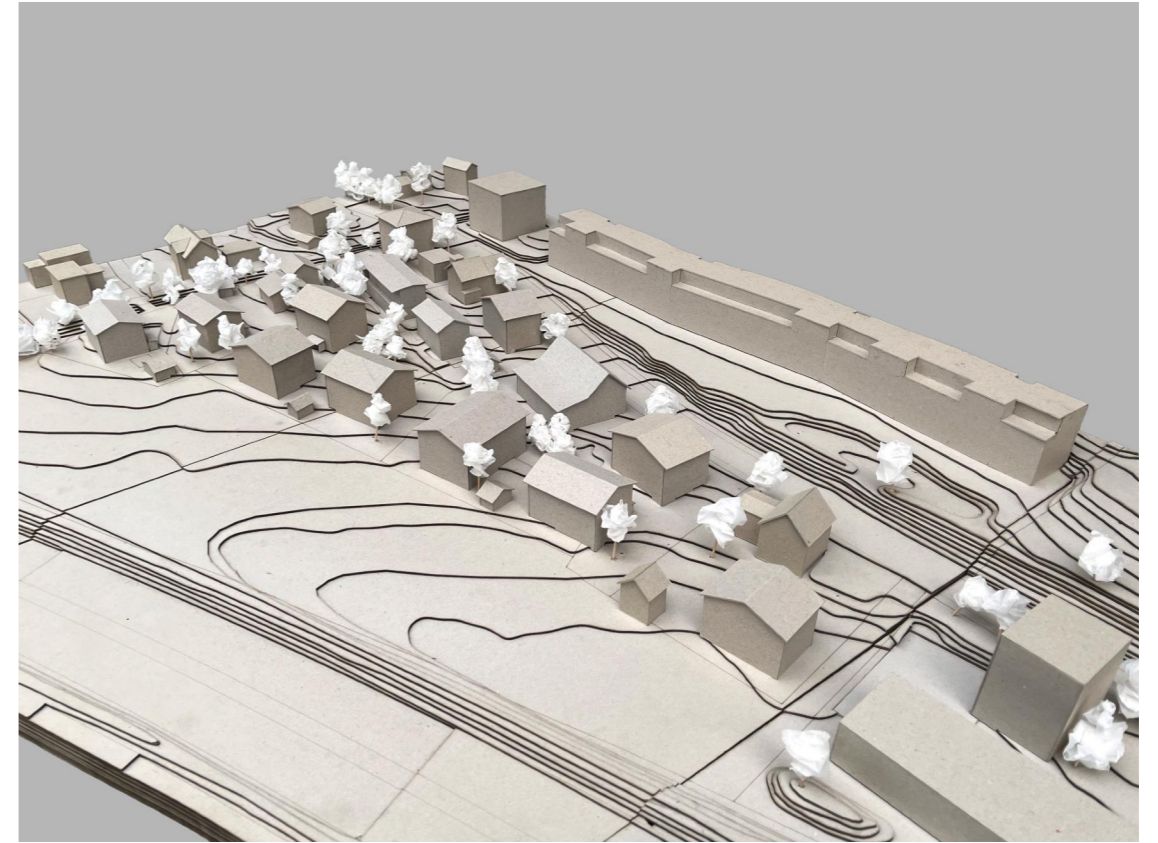
Das Freiraumkonzept wird in der Freiraumkonzeption von Fahrni Landschaftsarchitekten Luzern im Detail ausführlich beschrieben.

Zu den wichtigsten Aspekten der Freiraumkonzeption zählen die räumliche Durchlässigkeit der Gebäudegruppen, die Schaffung von ländlichen Freiraummotiven wie zur Strasse gefasste Gärten und Vorzonen, die Rücksichtnahme auf die bestehende Topografie, sowie die Durchwegung und intensive Durchgrünung des Bebauungsareals.

ERLÄUTERUNG

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

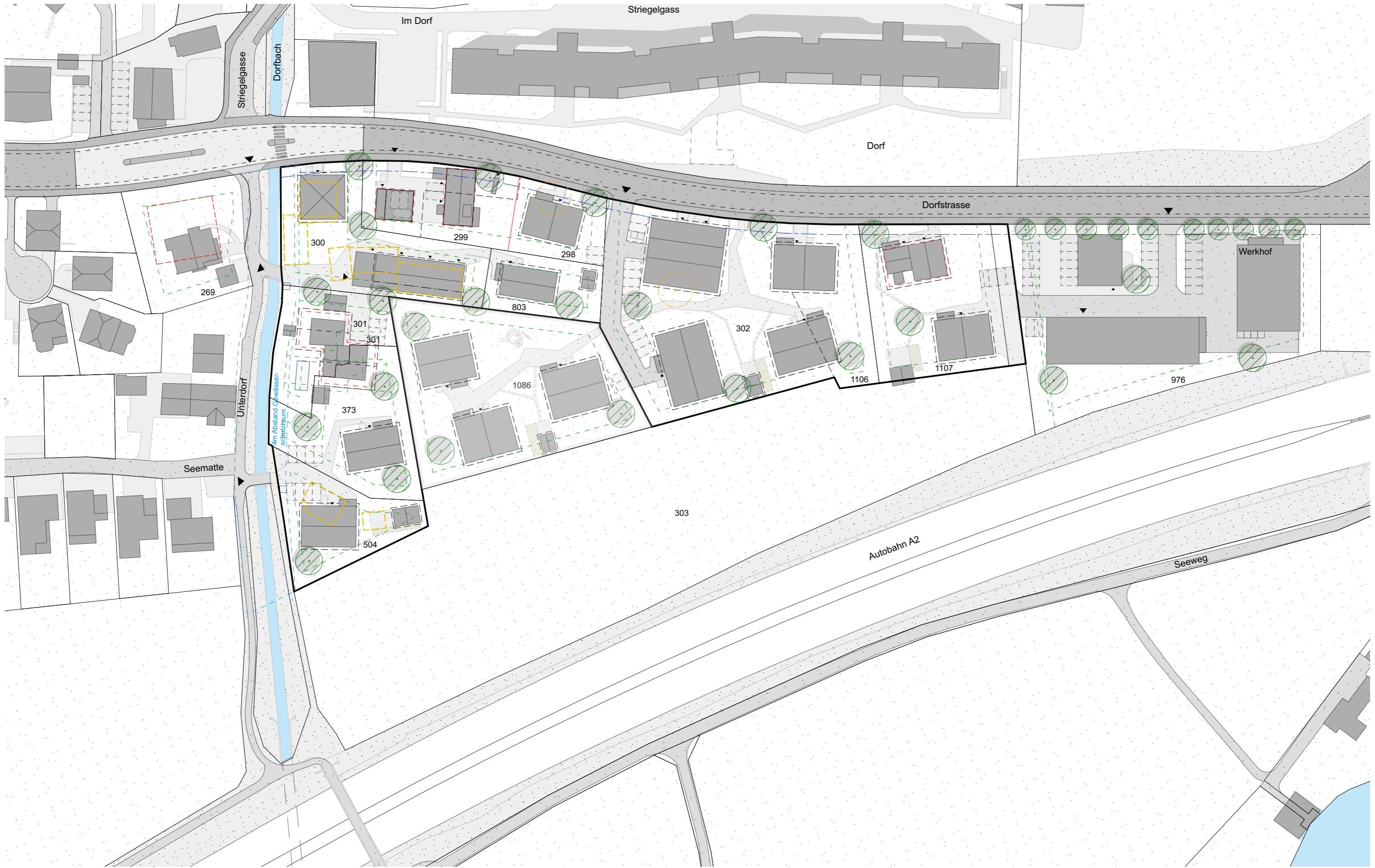
cometti truffer hodel



MODELLBILDER

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel



SITUATION

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkön

cometti truffer hodel

M 1:1000

22.02.2024/ rev. 19.09.2024





GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1/2

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkön

cometti truffer hodel

M 1:500

22.02.2024/ rev. 19.09.2024





GRUNDRISS ERDGESCHOSS 2/2

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel

M 1:500

22.02.2024/ rev. 19.09.2024





GRUNDRISS EINSTELLHALLE

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel

M 1:500

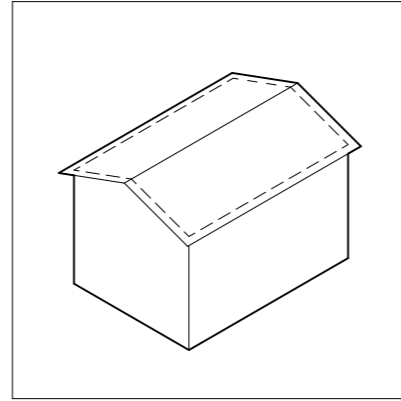
22.02.2024/ rev. 12.07.2024



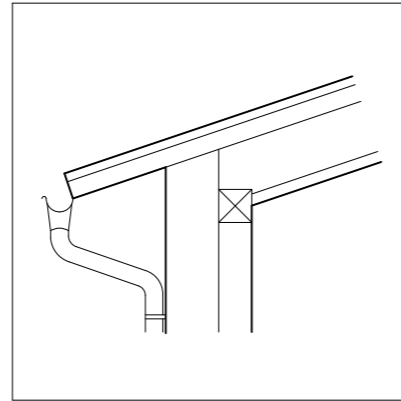
DACH

WOHNBAUTEN

- primär Satteldächer (Richtung durch Bebauungsplan vorgegeben)
weitere Formen: Pultdach (P), flach geneigtes Dach (C), Zeltdach (A)
- Vordach: 30 bis 80 cm
- Dachfenster möglich, keine Lukarnen oder Dachgauben (ruhige Dachlandschaft)

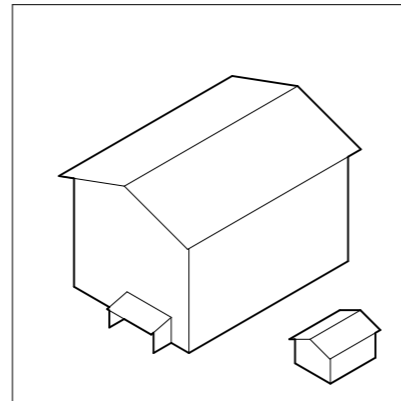


- kein Sparrenvordach, keine fliegenden Pfetten, schlank bei Ort & Traufe
- Dachrinne & Fallrohr sichtbar



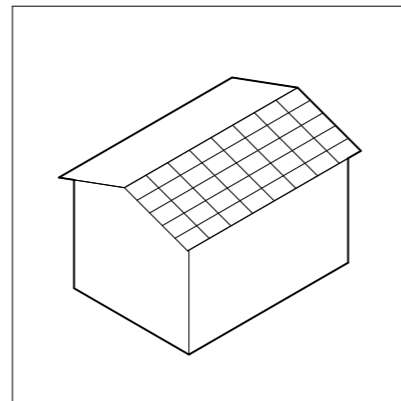
KLEINBAUTEN

- freistehende Bauten (Gartenbauten): Satteldach
- Anbauten (Velounterstände): flach geneigtes Pultdach



MATERIALISIERUNG

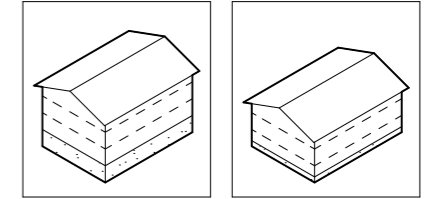
- Ziegel- oder Blecheindeckungen
- Blecheindeckungen wenn Ziegel technisch nicht möglich (Dachneigungen unter 16- 20°)
- Dachziegel: braunrot
- Photovoltaikanlagen nur integral



FASSADE

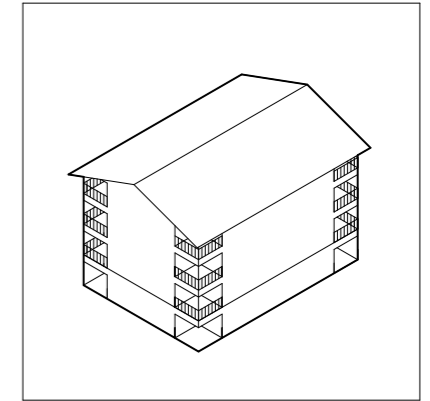
SOCKEL

- vertikale Gliederung:
ab 3 Geschosse: murales Sockelgeschoss
bis zu 3 Geschosse: muraler Sockel mind. 0.5m
- mural umfasst: Beton-, Backstein- und verputzte Oberflächen



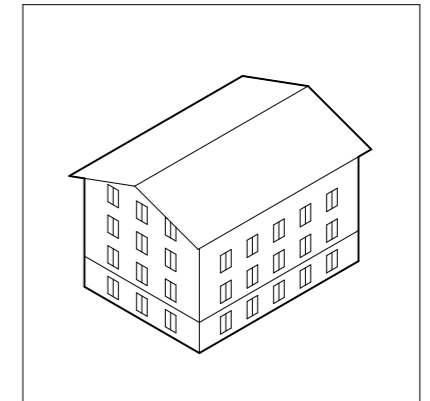
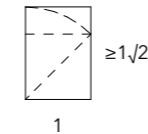
LOGGIA

- nur Loggias, keine Balkone
- offene Geländer & Brüstungen: Staketengeländer, Holz oder Stahl (kein Glas)
- geschlossene Brüstung als Lärmschutz möglich (in Massiv- oder Holzbau)



FENSTERGLIEDERUNG

- hochformatig
- Seitenverhältnis: mind. 1: 1,2



CHROMIE

- keine hellen / grellen Farbtöne, Pastelltöne, dunkles Holz:
Hellbezugswert HBW:
Holz: 10 - 25
Verputz: 50 - 75
- Sockel soll auch bei muralen Fassaden sichtbar bleiben, mind. 10 HBW Differenz (von Sockel zu Fassade)

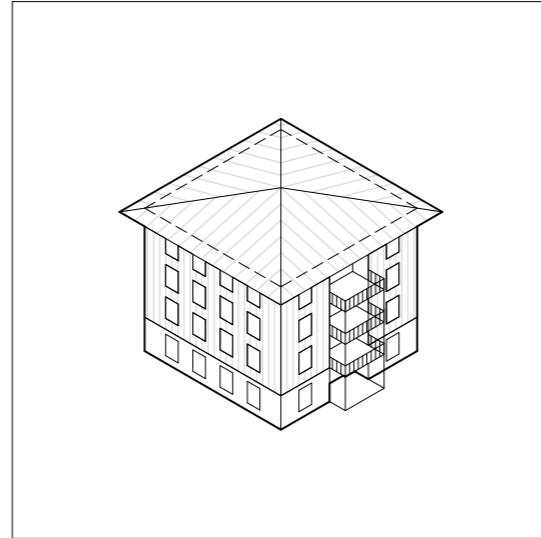
GESTALTUNGSPRINZIPIEN

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkön

cometti truffer hodel

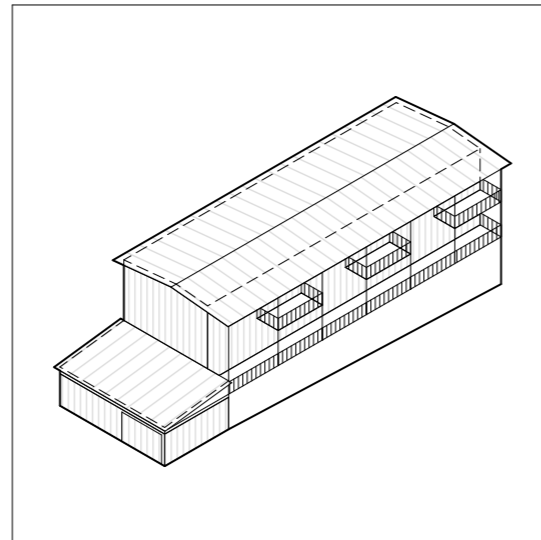
GEBÄUDE A

- Zeltdach
- Fassade mit Holzverkleidung, vertikale Struktur
- Ersatzbau: qualifiziertes Verfahren zur Qualitätssicherung nötig; engere Begleitung durch Ortsbildkommission oder Verfahren mit mehreren Architekturbüros



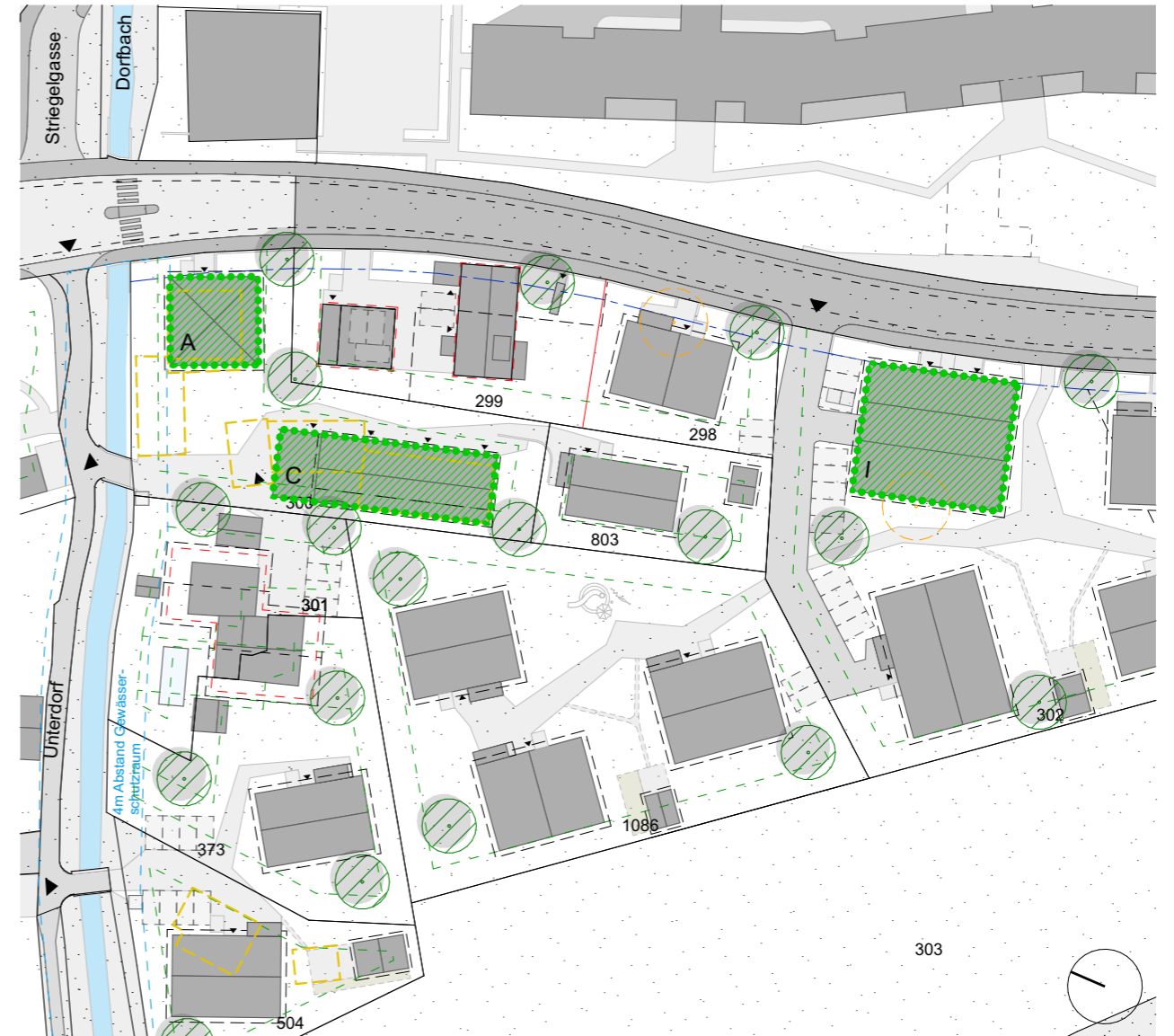
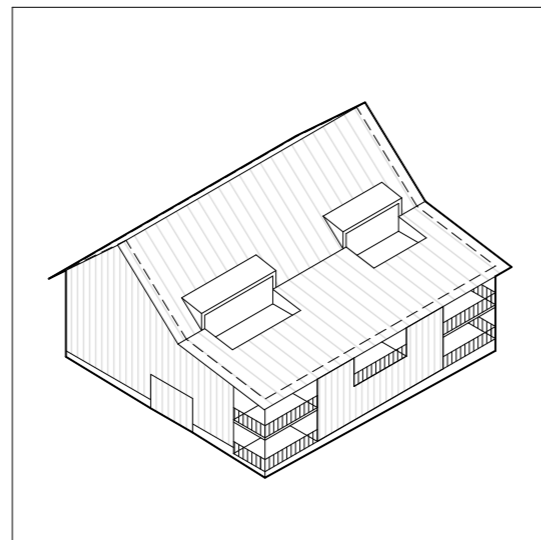
GEBÄUDE C

- nördlicher Anbau als Reminiszenz an erhaltenen Schopf zu gestalten (in Fassade und etwaiger Dimension)
- Fassade des Hauptbaus mural oder mit Holzverkleidung; Flachdach oder flach geneigtes Schrägdach



GEBÄUDE I

- Fassade mit Holzverkleidung, vertikale Struktur
- bedingt grundsätzlich Sockel, jedoch nicht zwingend 1 Geschoss hoch, Höhe darf springen



Situation Sondertypen (M1:1000)

SONDERTYPEN





Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel



Situation Sondertypen (M1:1000)

MATERIALIERUNG

-  Fassade aus Holz
-  Fassade mural
(mural umfasst: Beton-, Backstein- und verputzte Oberflächen)
-  Fassade aus Holz oder mural
-  Fassade muss nichtbrennbar sein

MATERIALISIERUNG FASSADE

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkön

cometti truffer hodel



Spalihof Sachseln - Seiler Linhart



Kirchbühl Sempach - Lengacher Emmenegger



REFERENZEN

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

cometti truffer hodel

WOHNUNGSSPIEGEL

Parz.-Nr.	Geb.	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	best.	Total	neu
298				1	3			4	4
	G			1	3				
299				1			2	3	1
	E			1					
	best. EFH						2		
300				1	3	3		7	7
	A			1	3				
	C					3			
301					3		0	3	3
	U (1/2 des Baufelds, 1/2 mögl. Whg)				3				
302/1106		11	12	5	2			30	30
	I	1	2	1	2				
	J	5	3						
	K		4	4					
	L	5	3						
373					6		0	6	6
	U (1/2 des Baufelds, 1/2 mögl. Whg)				3				
	T				3				
504						3		3	3
	H				3				
803				3				3	3
	D			3					
1107				1	3		1	5	4
	N			1	3				
	best. EFH						1		
Total		0	11	18	21	11	3	64	61
mögliche Einzonung									
1086		1	9	8	3			21	21
	Q		3	3	1				
	R		3	3	1				
	S	1	3	2	1				
Total gesamt		1	20	26	24	11	3	85	82

*Berechnung mit möglicher Grenzmutation Parzelle 298/299 und 302/1106

PARKPLATZBERECHNUNG

Parz.-Nr.	Anz. Whg	Faktor/ Anzahl	Anz. Whg	Faktor/ Bewohn.	Faktor/ Besuch.	Fläche in m2	1 PP für Personal	1 PP für Besucher	gemäss		geplant im RP		
									BZR	erf.	ob.	unt.	Total
298			4	6	0.6				6.6		2	7	9
299	3	6							6.0		0	6	6
300	3	6	4	6	0.6				12.6		0	17	17
301			3	4.5	0.45				5.0		4	0	4
302/1106			30	45	4.5	80	1.1	0.5	51.1		11	50	61
373			6	9	0.9				9.9		4	0	4
504			3	4.5	0.45				5.0		4	0	4
803			3	4.5	0.45				5.0		0	4	4
1107	1	2	4	6	0.6				8.6		4	0	4
Total									109.7		29	84	113
Perimeter Werkhof													
976								gem. Team Verkehr	31.9		21	0	21
mögliche Einzonung													
1086			21	31.5	3.15				34.7		2	21	23
Total gesamt									176.2		52	105	157

Auf den Parzellen 302/1106 sind im Richtprojekt 14 Parkplätze für Gäste des Gasthauses OX'n vorgesehen (im Sinne Nutzung durch Dritte).

EFH/RH	EFH, Doppel-EFH oder Reihenhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GEW	Gewerbe; Büros, Lager, Praxen
Anz.	Anzahl
BZR	Bau- und Zonenreglement Gemeinde Schenkon
RP	Richtprojekt Unterdorf Schenkon
erf.	erforderliche Parkplätze gemäss BZR Gemeinde Schenkon
ob.	neu mögliche oberirdisch zu erstellende Parkplätze
unt.	neu mögliche unterirdisch zu erstellende Parkplätze
neu Total	neu mögliche zu erstellende Parkplätze oberirdisch und unterirdisch

*Berechnung mit möglicher Grenzmutation Parzelle 298/299 und 302/1106

WOHNUNGSSPIEGEL UND PARKPLATZBERECHNUNG

Richtprojekt Bebauungsplan Unterdorf Schenkon

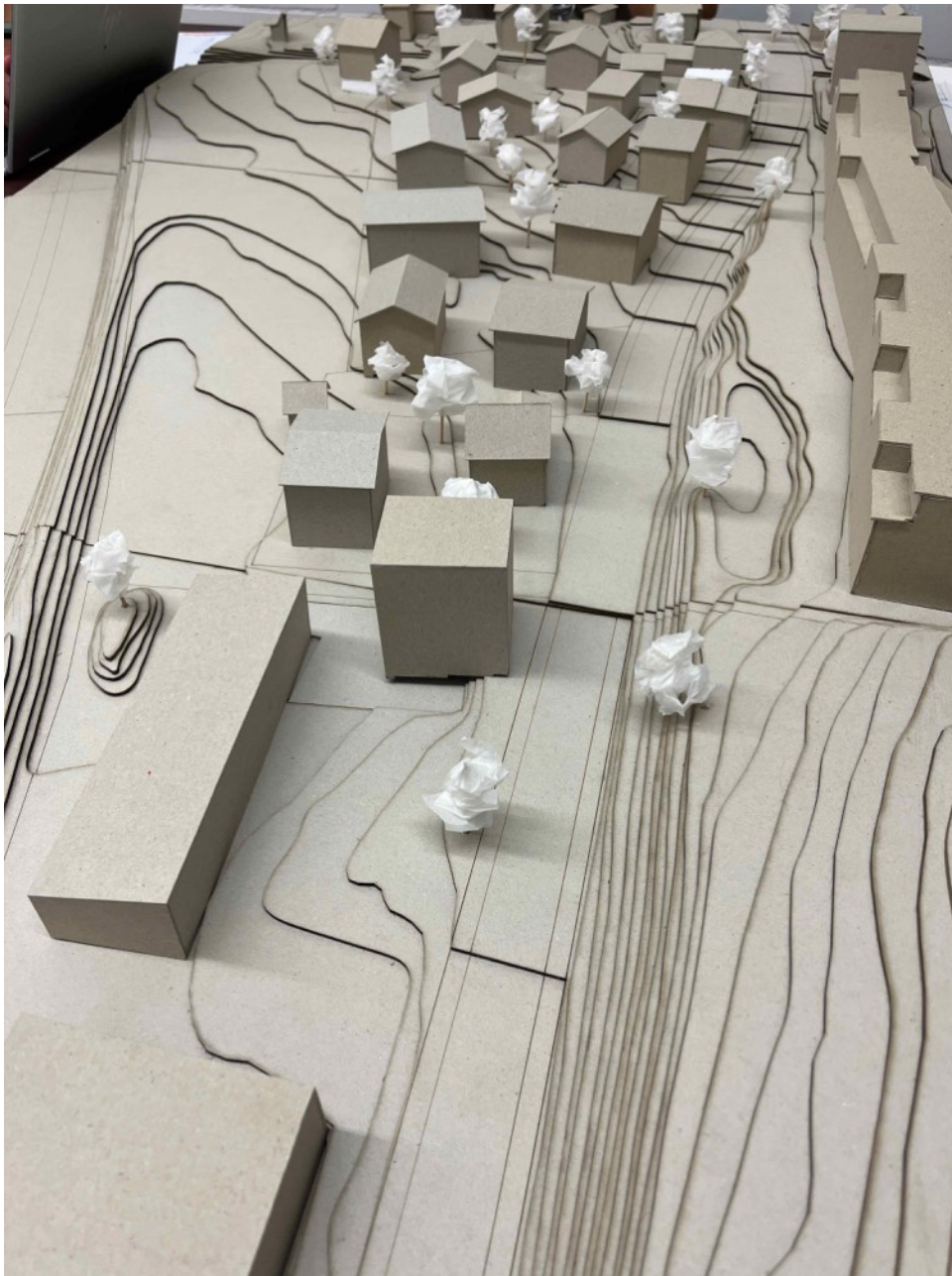
cometti truffer hodel

Anhang

Anhang C Richtprojekt Freiraum nach der Weiterbearbeitung

**F283 TESTPLANUNG UNTERDORF SCHENKON
RICHTPROJEKT BEBAUUNGSPLAN FREIRAUMKONZEPT
18.01.2024**

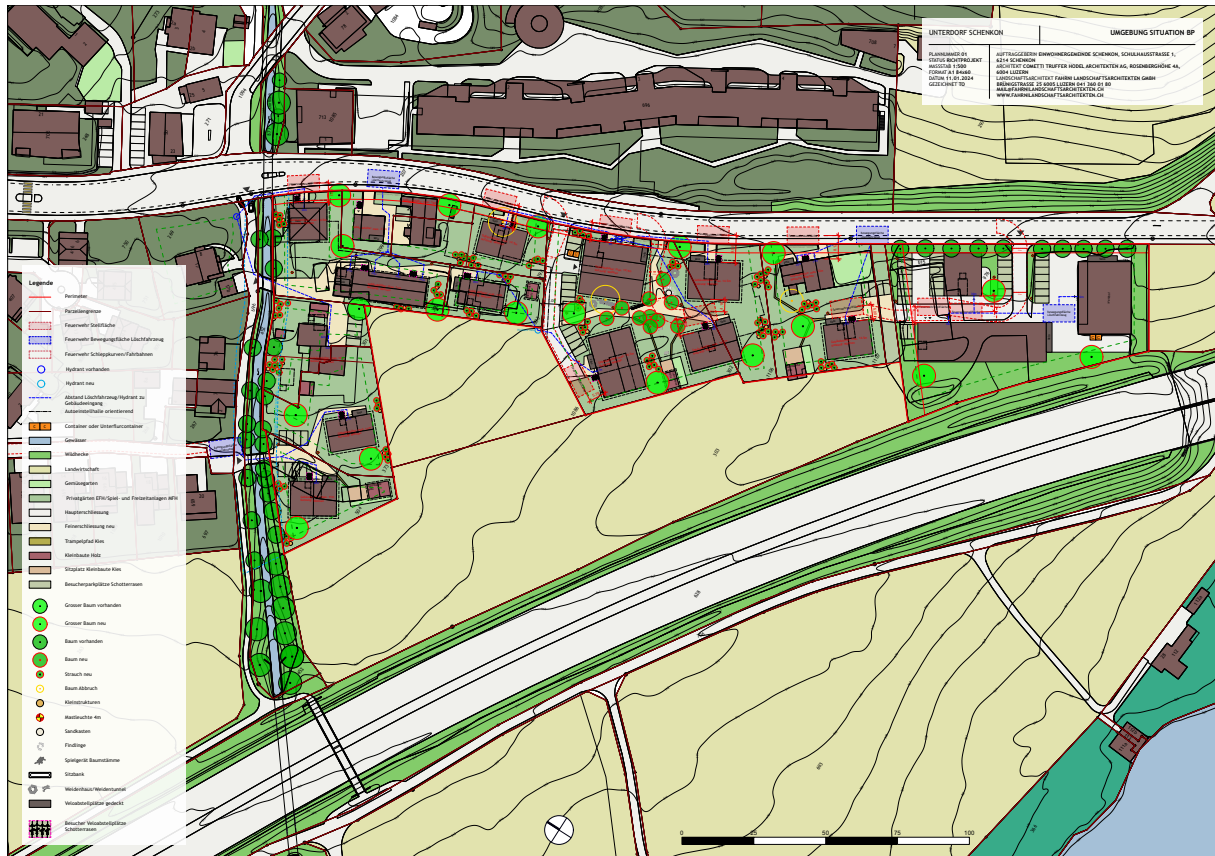
PLANUNGSBERICHT



BEBAUUNGSPLANPERIMETER

Plan 01

Situationsplan 1:500 vom 11.01.2024 im Bebauungsplanperimeter



Wichtige Grundsätze und Qualitätsmerkmale für den Freiraum im BP Perimeter

1. Vielfalt, Biodiversität, Individualität von Bauten und Freiräumen
2. Ein grosser, einheimischer Baum, Strauchgruppe, Kleinstrukturen pro Gebäude
3. Einheitliche, sickerfähige Beläge pro Hofstatt
4. Dezentrale Veloabstellplätze unter dem Vordach der Neubauten
5. Gemeinschaftliche Freiräume, Gartenhäuschen mit Sitzplatz und Gemüsegarten

Etappierung

Das Richtprojekt zeigt den Endzustand, jedoch keine Etappierung auf, welche unvorhersehbar ist und unterschiedliche Abhängigkeiten aufweist.

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Das historische Zentrum von Schenkon, soll mit Gebäudegruppen als Hofstätte, mit Vielfalt und heterogener Struktur, sowie Durchlässigkeit, in seiner Identität gestärkt werden.

Strassenraum Dorfstrasse

Entlang der Dorfstrasse rhythmisieren Vorgärten, Wildhecken, Wiesen und Bäume abwechselnd den Raum. Die Baumreihe beim Werkhof wird in die Gestaltung miteinbezogen.

Privatparzellen werden von der Dorfstrasse mit 50cm hohen und 20cm breiten Sockelmauern abgetrennt. Diese bestehen aus Beton.

Topografie

Die bestehende Topografie ist beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 50cm erlaubt und als Böschungen max. 1:2 auszuführen. Stützmauern und Abgrabungen entlang Fassaden sind nicht gestattet. Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Gestaltung einzugliedern.

Brandbach Dorfbach

Die einheimische Bachvegetation soll als wichtige Dorfstruktur auf den privaten Parzellen erhalten bleiben und mit Bäumen ergänzt werden, z.B. Erlen und Weiden. Im Gewässerabstand ist die Bepflanzung mit Exoten zu reduzieren.

Öffentlichkeitsgrad

Als öffentliche Bereiche gelten die Dorfstrasse, die Unterdorfstrasse und der Werkhof Parzelle 976. Als halböffentliche Freiräume gelten die Erschliessungsstrassen. Als private Anlagen gelten die Fusswege, Gärten, Freizeit- und Spielflächen.

Kleinbauten

Um die für das Unterdorf im Bestand typischen Kleinbauten zu erhalten, soll entlang der Siedlungsgrenze, nicht beheizbare Kleinbauten aus Holz und mit Giebeldach errichtet werden dürfen. Dazu gehörig ist ein Sitzplatz und ein Gemüsegarten. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der nicht beheizten, gemeinschaftlichen Kleinbauten könnte im Bebauungsplan eine Fläche (z.B. 30 m²) zur Verfügung gestellt werden.

Grosse Bäume

Jedes Haus wird von einem grossen, einheimischen Baum begleitet. Die einheimischen Baumarten sind z.B. Linden, Eichen, Nussbäume, Feldahorn, Hainbuchen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten oder angemessen zu ersetzen. Die Baumpflanzhöhe soll min.5m betragen.

Strauchgruppen

Jedes Haus wird von einer Gruppe einheimischer Sträucher begleitet. Um einen grösseren ökologischen Mehrwert zu erzielen können grössere Gruppen parzellenübergreifend gepflanzt werden. Eine Strauchgruppe umfasst mindestens 3 Sträucher pro Wohngebäude. Die Pflanzgrösse beträgt min. 2m. Straucharten sind z.B. Schwarzer Hollunder, Schwarzdorn, Wildrose, Kornelkirsche. Dies sind wertvolle Trittsteinverbindungen.

Kleinstrukturen

Jedes Wohngebäude soll über zwei unterschiedliche Kleinstrukturen verfügen. Mögliche Kleinstrukturen können beispielsweise Asthaufen, Steinhaufen, Sandlinsen, Lehmlinsen, Totholz sein. Dies sind wertvolle Trittsteinbiotope.

Unterirdische Autoeinstellhalle

Die Tiefgarage für Anwohner und Besucher mit Einfahrt auf Parzelle 302 ist für angrenzende Parzellen erweiterbar. Die Erdüberdeckung beträgt min. 80cm um das Pflanzen von mittelgrossen Bäumen zu ermöglichen. Für Grossbäume kann es Durchstiche durch die Einstellhalle geben.

EFH Privatgärten

Die Privatgärten der bestehenden Einfamilienhäuser (EFH) haben Bestandesgarantie und werden von den Eigentümer frei gestaltet. Nicht erlaubt sind z.B. Schottergärten, Thuja- und Kirschlorbeerhecken sowie andere Pflanzen von der schwarzen Liste.

MFH Gärten

Mehrfamilienhäuser (MFH) sind von gemeinschaftlichen Freiräumen umgeben. Private Sitzplätze oder Gartenanlagen gibt es nicht. Zentrale Flächen sind als Spielplatz oder Freizeitanlage ausgeführt.

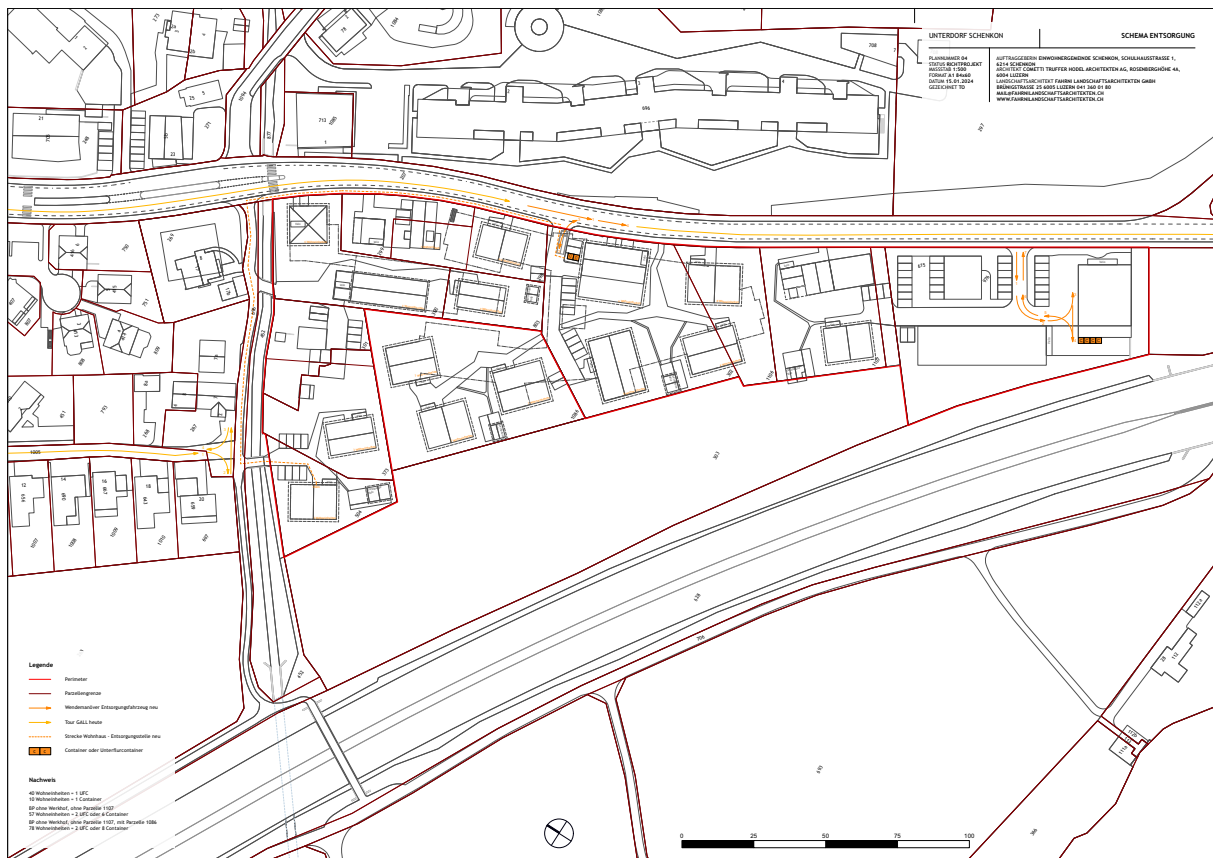
Veloparkplätze

Die Veloparkplätze für die Mehrfamilienhäuser befinden sich dezentral vor dem Hauseingang unter einem Vordach oder im Gebäudeinnern. Vor jedem Hauseingang wird eine kleine Anzahl von offenen Besucherparkplätzen angeboten.

Wildhecken

Die Parzelle des Werkhofes wird mit einer Wildhecke aus einheimischen Sträuchern bepflanzt. Damit entsteht eine wichtige ökologische Verbindung zwischen See und dem Wald, was der Verinselung entgegenwirkt.

Plan 04
Schema Entsorgung 1:500 vom 15.01.2024



Entsorgung

Der Bestand ist garantiert. Mit dem ersten neu gebauten MFH und der neuen Entsorgungsstelle muss das neue Entsorgungskonzept umgesetzt werden.

Auf der Parzelle 302 entsteht eine neue Kehrachtsammelstelle, diese hat das Potential für eine UFC Anlage.

Beim Werkhof auf Parzelle 976 wird eine umfangreiche Sammel- und Recyclingstelle angeboten.

Im gesamten Perimeter kann der Kehrrecht bei den zwei neuen Sammelstellen entsorgt werden.

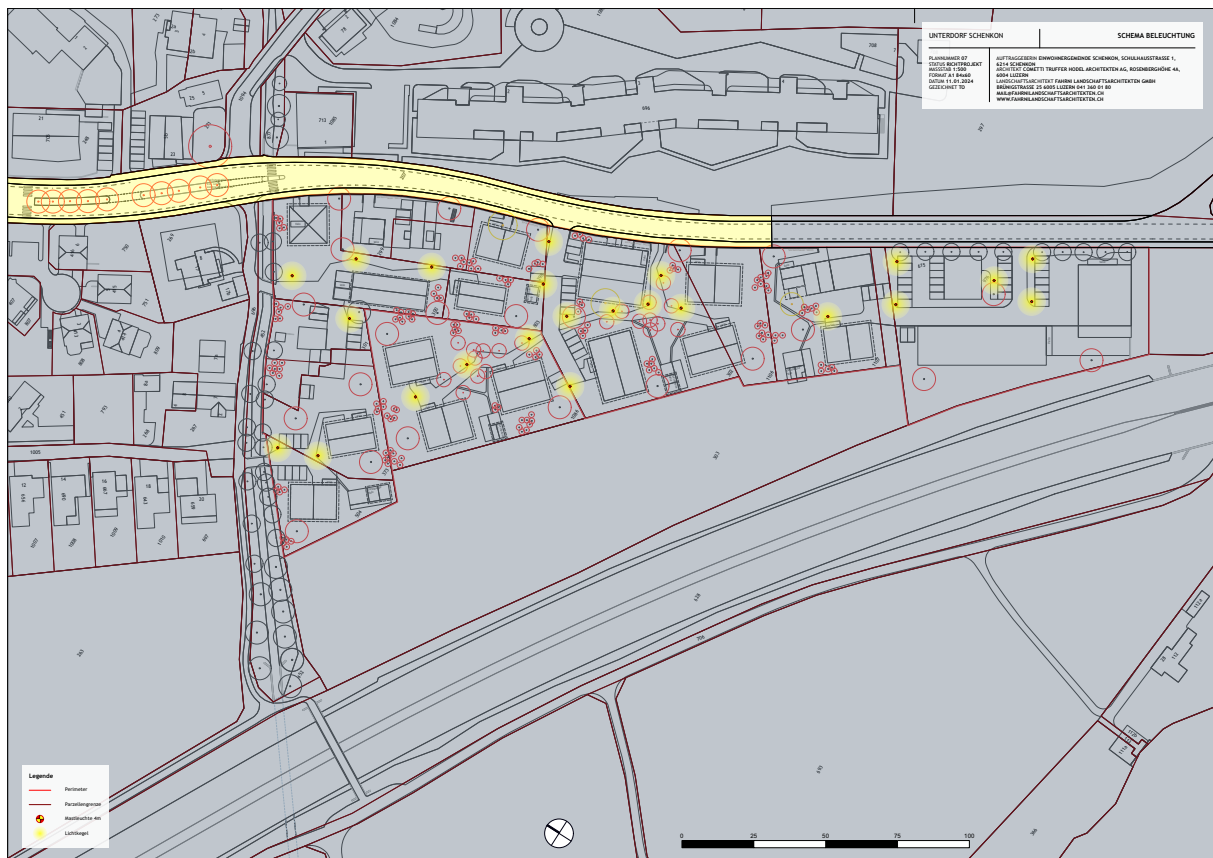
Die maximale Gehdistanz von allen Wohngebäuden zur nächst gelegenen Entsorgungsstelle beträgt 300m.

Das Entsorgungsfahrzeug wird bei der neuen Entsorgungsstelle an der Kantonsstrasse ein Dreipunktemanöver durchführen um die Container oder UFC zu leeren. Diese Lösung wurde mit dem GALL und dem vif vorabgeklärt und akzeptiert.

Die Unterdorfstrasse wird von dem GALL nicht befahren, da diese zu schmal für das Entsorgungsfahrzeug ist.

Muss das Entsorgungsfahrzeug für die Entsorgung über Privatstrassen fahren, wird die Nutzung über eine Dienstbarkeit geregelt.

Plan 07
Schema Beleuchtung 1:500 vom 11.01.2024



Beleuchtung

Die Hofstätten und der Werkhof werden mit 4m hohen, einheitlichen Mastleuchten beleuchtet. Das erste realisierte Baufeld bestimmt den Lampentyp.

Die Beleuchtung ist auf dem neuesten Stand der Technik und bietet eine selbstdimrende, sensorgesteuerte LED-Technik um die Lichtverschmutzung zu minimieren. Die warme Lichtfarbe ist insektenfreundlich gewählt.