LütolfundScheuner

Architekten HTL SIA BSA GmbH Neustadtstrasse 7 6003 Luzern
Telefon 041 210 64 88 Fax 041 210 64 89 mail@luetolfundscheuner.ch

Bebauungskonzept, Entwicklung Dorfstrasse, Hildisrieden

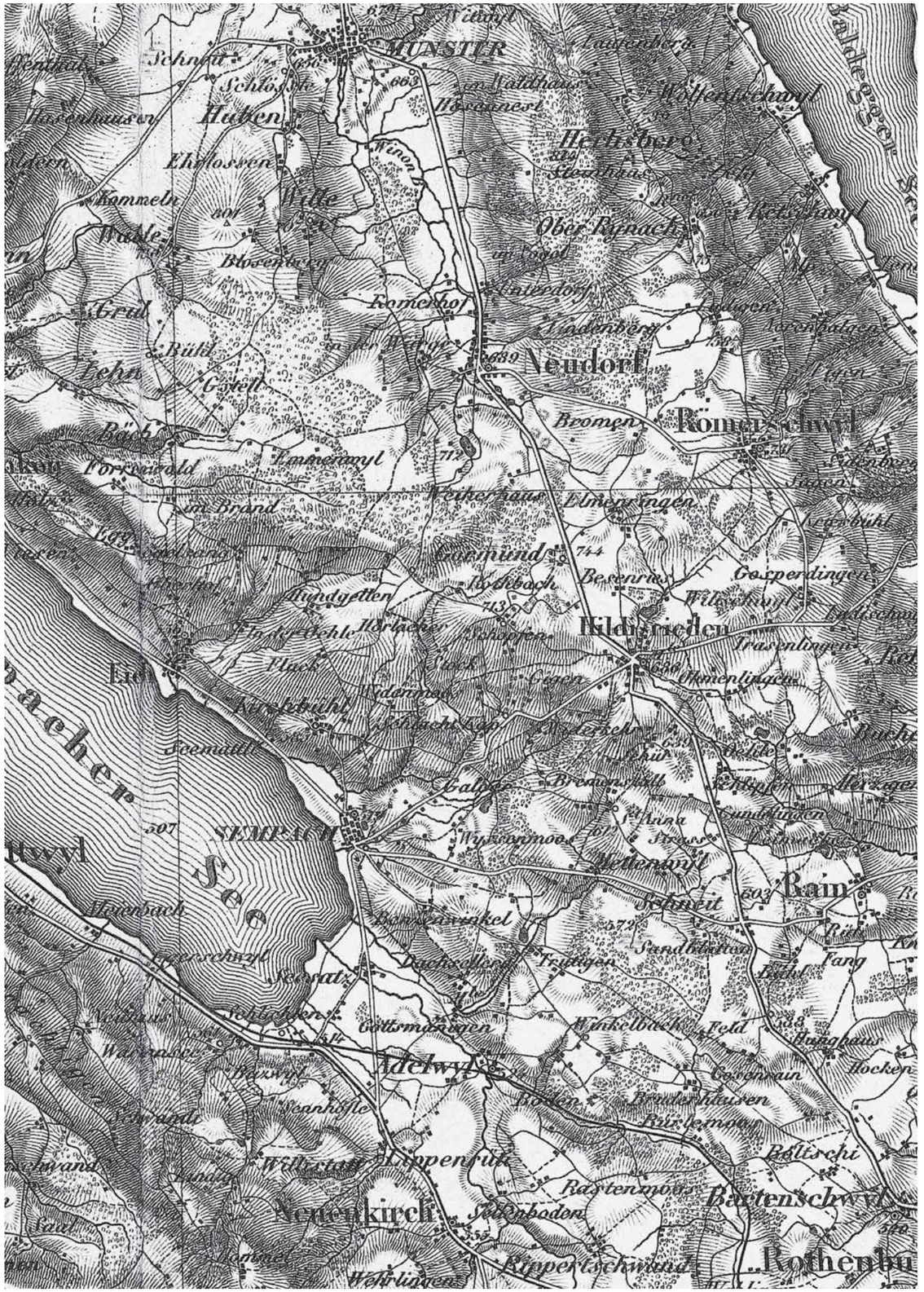
Auftraggeber:
Gemeinde Hildisrieden
Luzernstrasse 19
6024 Hildisrieden

Verfasser:
Lütolf und Scheuner
Architekten HTL SIA BSA GmbH
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern
Ivo Lütolf, Daniel Scheuner

Mitarbeit, Partner:
Planteam S AG
Raumentwicklung, Städtebau und Geoinformation
Inseliquai 10, Postfach 3620
6002 Luzern
Bernhard Straub, Vinh Ly

Datum: September 2017

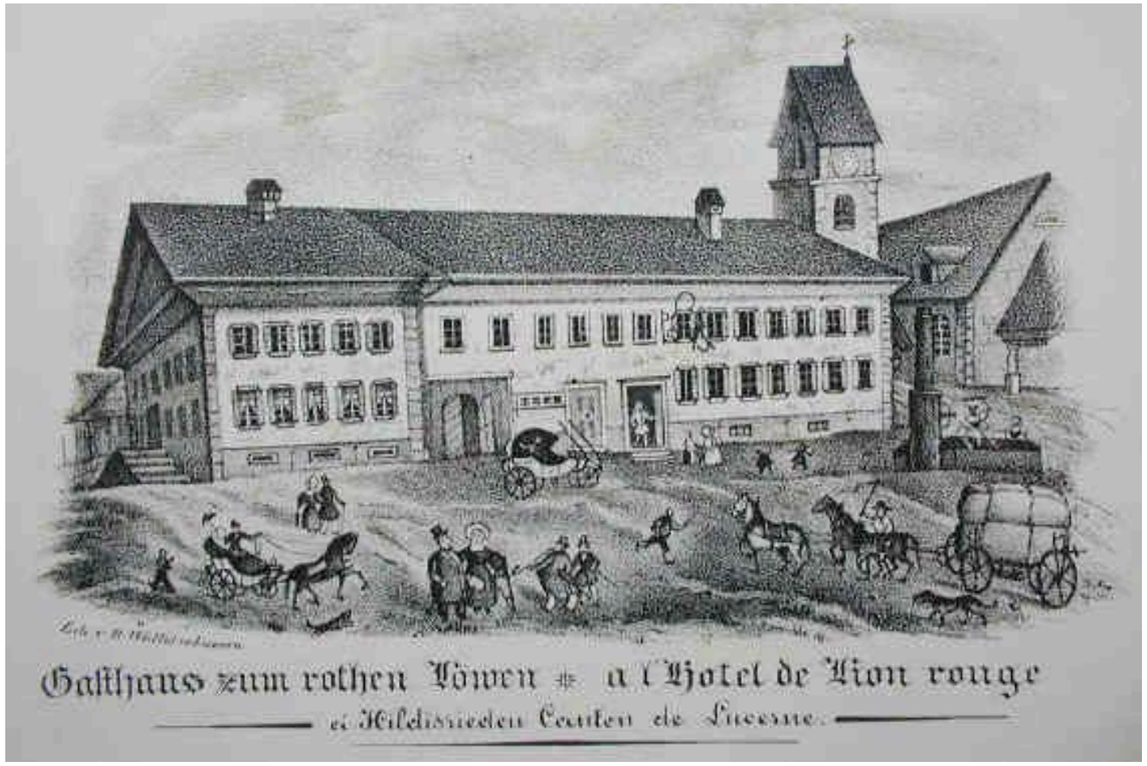
Hildisrieden



Lage, Geschichte

Hildisrieden liegt auf einem Hügelzug zwischen dem Sempacher- und Baldeggersee im Luzerner Mittelland auf einer Höhenlage zwischen 630 und 720 m ü.M. Die Gemeinde zählt zur erweiterten Agglomeration der Stadt Luzern. Dank der nach Süden gerichteten Hanglage, dem prächtigen Blick in die Alpenwelt von der Ostschweiz bis ins Berner Oberland und den überdurchschnittlich vielen nebelfreien Tagen hat sich Hildisrieden in den letzten dreissig Jahren von einem stattlichen Bauerndorf zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt.

Der Name Hildisrieden konnte bis heute von den Geschichtsforschern nicht ganz eindeutig geklärt werden. Um das Jahr 1180 hiess das Dorf Hiltegesrein. Man nimmt an, dass ein Mann namens Hilto oder Hildebrand einen Rain besass. Ein halbes Jahrhundert später findet man den Namen Hiltensriede. Im Verlauf der Zeit ergeben sich verschiedene Schreibweisen wie Hiltensred, Hiltinsrieden, Hilgisrieden, Hiltinsfriede usw.
Bis zur Helvetik gehörte Hildisrieden zur Genossenschaft "Am Berg" und damit zum Amt Rothenburg. Während der Mediation bildet der Berghof (Gemeinden Römerswil, Rain und Hildisrieden) zusammen mit Neudorf das Gericht Hildisrieden. Recht interessant ist, dass das Wappen der Gemeinde, eine Armbrust auf einem roten und weissen Feld, schon im 12. Jahrhundert anzutreffen ist. Im Jahre 1838 kam es zur Teilung der Berghofgemeinden. Hildisrieden, Rain und Römerswil wurden selbständige Gemeinden. Als Bauerngemeinde blieb die Bevölkerungszahl über Jahre beinahe gleich. Mit der Sanierung der Kantonsstrasse im Jahre 1961 und mit einer der ersten Ortsplanungen im Kanton Luzern wurde der Grundstein für eine gedeihliche Entwicklung gelegt. Die besondere Wohnlage bietet für viele immer mehr Anreiz, den Wohnsitz nach Hildisrieden zu verlegen. Besonders ausgeprägt war seit den 70-er Jahren der Bau von Einfamilienhäusern.
Einhergehend mit der Bevölkerungsentwicklung wurde auch die Infrastruktur laufend verbessert. Als letztes Beispiel dafür steht der Ausbau der Schulräume, der Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes und vor allem der Bau der Mehrzweckanlage "InPuls" mit entsprechenden Nebenräumen im Jahre 1999.



Historische Zeichnung

Entwicklungskonzept, Dorfzentrum Hildisrieden, Planteam S AG

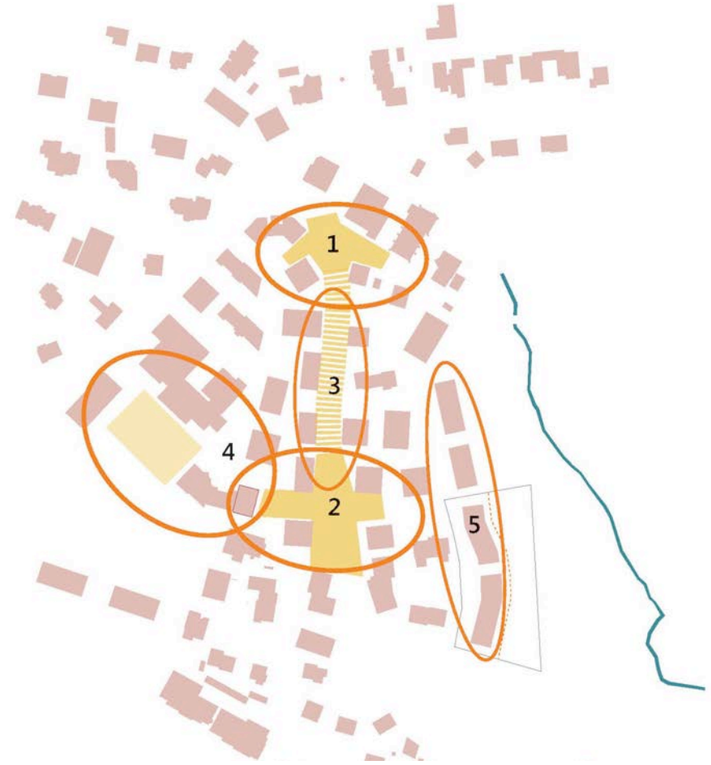
Um die Zentrumsentwicklung von Hildisrieden räumlich und inhaltlich in einer Gesamtbetrachtung verfolgen zu können, wurden Entwicklungsstrategien zur Aufwertung des Dorfzentrums entlang der Luzernerstrasse erarbeitet.
Es konnten folgende Grundsätze zur Identifizierung der Handlungspotenziale und 5 Handlundlungsfelder definiert werden:

- Bauliche Verdichtung und nutzungsmässige Konzentration
- Definition Ortskern, Bewahrung und Stärkung der bestehenden Qualitäten
- Ermöglichen von Mischnutzungen und Schaffen von Wohnraum
- Stärkung und Erweiterung der Wegbeziehungen
- Miteinbezug der landschaftlichen Qualitäten
- Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse

Die Entwicklungsstrategie diente als Koordinationsinstrument dazu, u.a. den betroffenen Grundeigentümern eine mittel bis langfristige Entwicklung ihrer Liegenschaften im Zentrum von Hildisrieden aufzuzeigen. Im Zentrum stehen die Belebung des Dorfkerns, die Entwicklung von Innen und Aussen und der Gewinn an Identität. Für das Handlungsfeld 3 wurden zur Aktivierung der privaten Grundeigentümer auf der westlichen Seite der Dorfstrasse verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Dabei wurde ersichtlich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Einzelparzellen begrenzt und eine gemeinsame Planung für die Eigentümer wie auch für das Dorfbild bessere Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Auf der Grundlage dieser Abklärungen vereinbarten die involvierten Grundeigentümer unter der Federführung der Gemeinde Hildisrieden die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts über das gemeinsame Planungsbereich als Grundlage für eine bauliche Verdichtung im Zentrum der Gemeinde. Die Gemeinde Hildisrieden beabsichtigt, die Ergebnisse einer Projektstudie in einen Bebauungsplan überzuführen.

Handlungsfelder

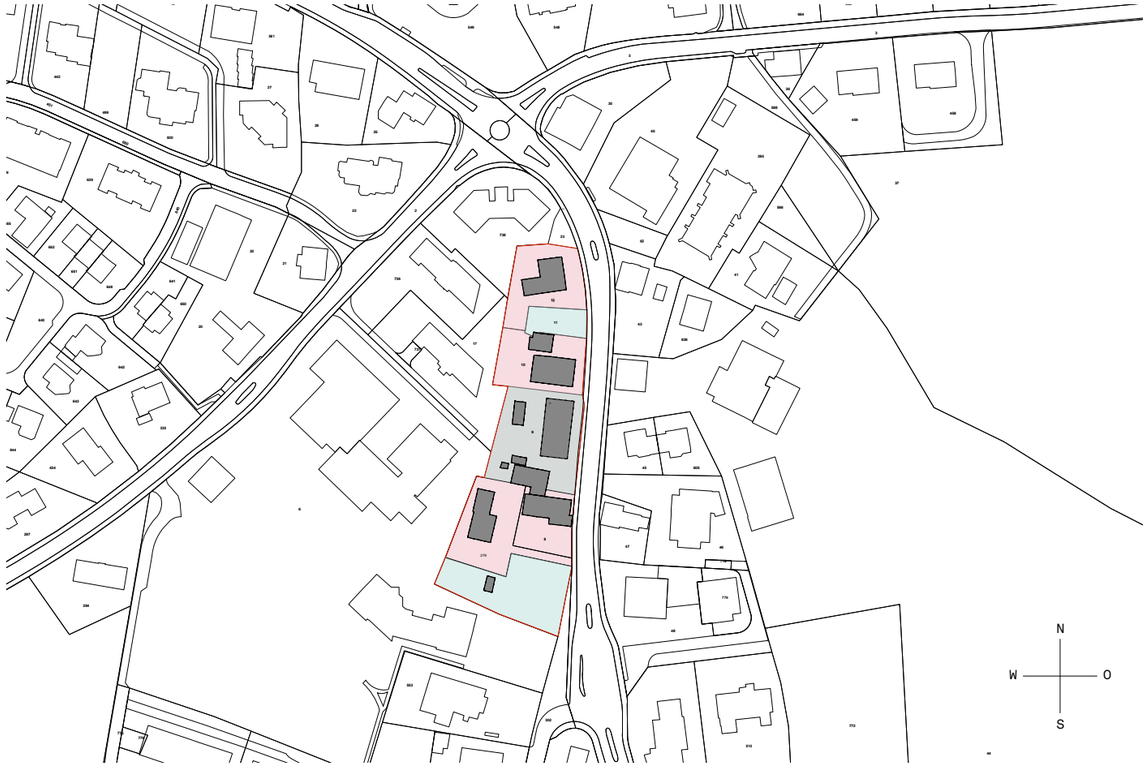
1 Ortszentrum
2 Dorfzentrum
3 Dorfstrasse
4 Schule
5 Ortsrand



Entwicklungskonzept, Planteam S AG

Einleitung, Aufgabenstellung

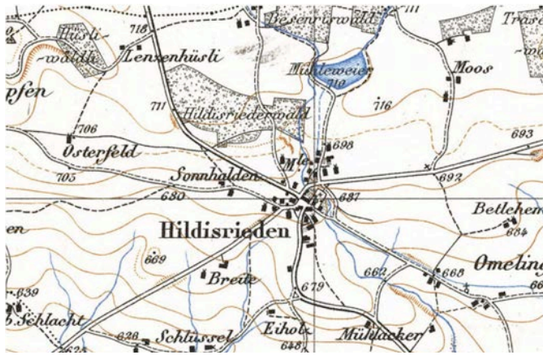
Zunächst soll ein Konzept mit orientierenden Angaben im Sinne einer Planungsstudie erarbeitet werden, der in Etappen realisierbar ist. Sobald der Entwurf der Planungsstudie vorliegt, wird in einem Workshop mit den involvierten Parteien die gewonnen Erkenntnisse festgehalten, beurteilt und anschliessend in einer Projektstudie konsolidiert bereinigt werden.
Die Grundaussagen der Planungsstudie werden parallel zur Finalisierung der Planungsstudie in einen Entwurf Bebauungsplan überführt werden. In diesem Instrument sind die Eckpfeiler zu regeln, um der individuellen Realisierung durch die Grundeigentümerschaft planungsrechtliche Sicherheit zu verleihen. Zu regeln sind dabei insbesondere die Fragen der Erschliessung, der Parkierung und die Baufelder. Von einer zu starken Detaillierung der Vorschriften zu den Bauvolumen kann im Bebauungsplan abgesehen werden.
Der Prozess wird einerseits durch die Gemeinde begleitet, andererseits durch externe begleitet. Dabei übernimmt die Planteam S AG Luzern die fachliche Leitung.
Die Ausarbeitung der Projektstudie als basis für den Bebauungsplan wird einem Team unter der Federführung eines Architekturbüros übertragen. Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros bleibt offen.
Die Grundeigentümerschaft wird bei der Entwicklung des Planungsstudie und des Bebauungsplans in die wichtigen Entscheidungsphasen des Planungsprozesses mit einbezogen. Der Prozess ist mehrphasig und sich überschneidend gegliedert.



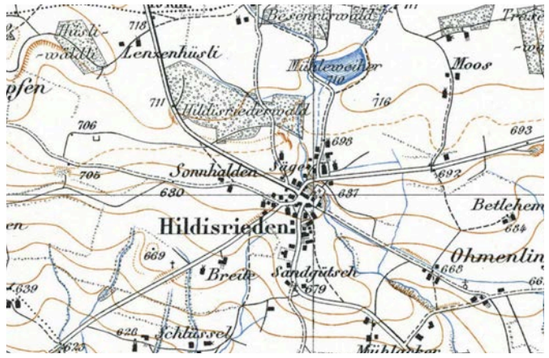
Situation, Perimeter, Planungsgebiet, Eigentumsverhältnisse

Historische Karten

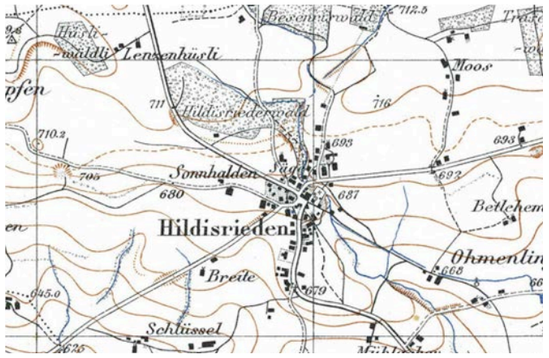
1864



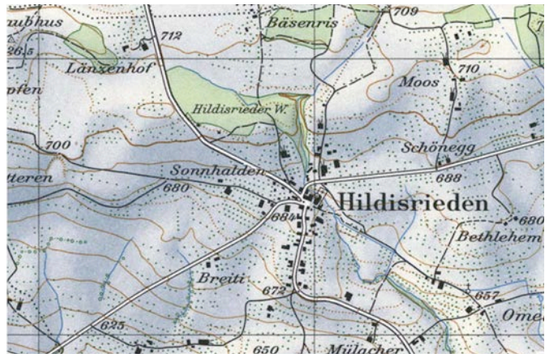
1887



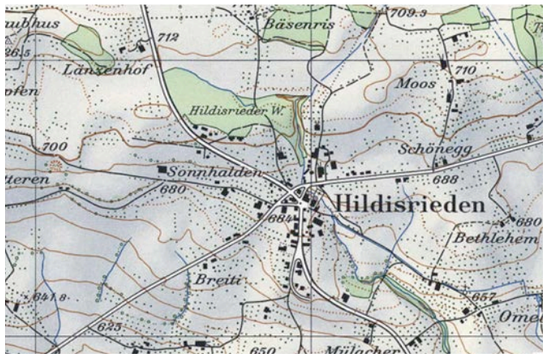
1913



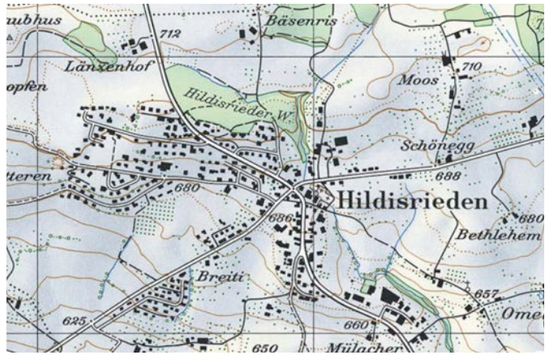
1942



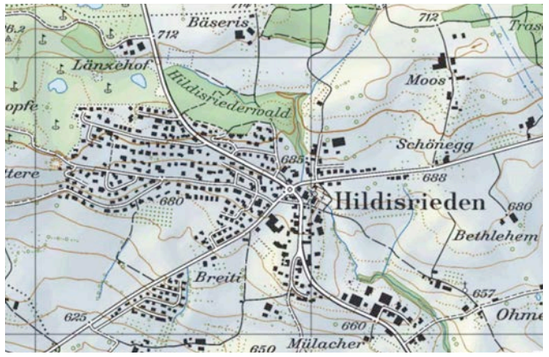
1955



1982



1994

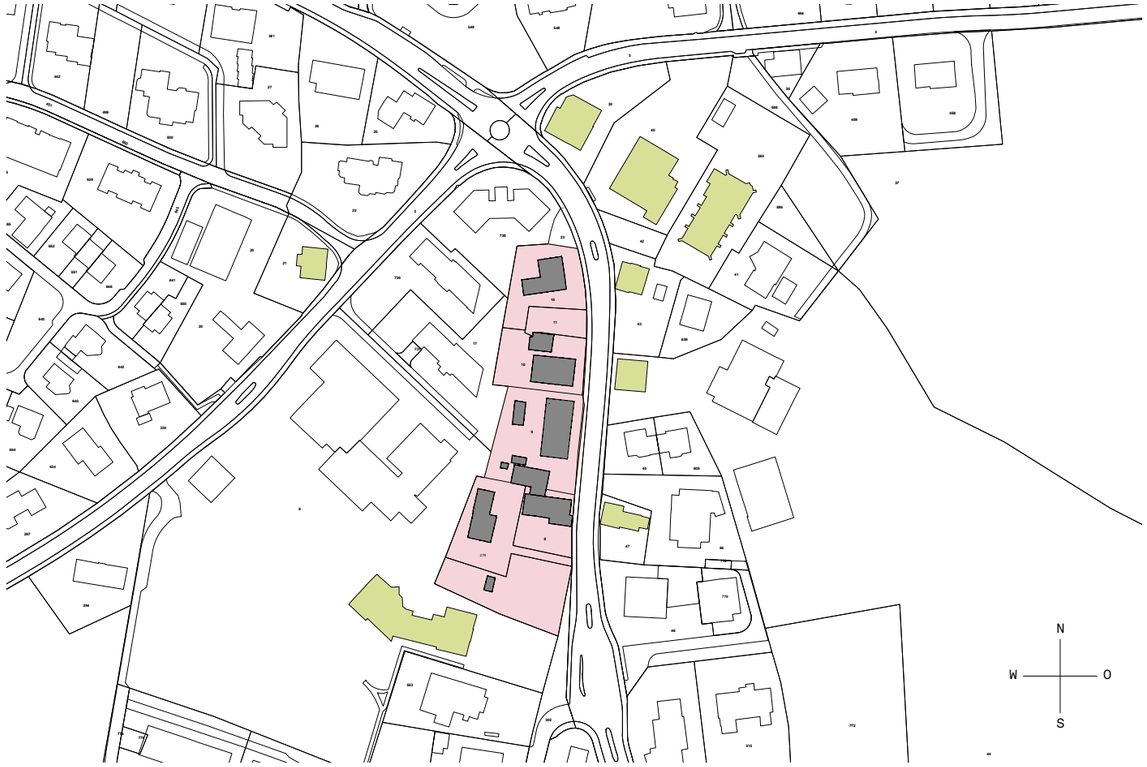


2007

Bauten der Umgebung

Bearbeitungsperimeter

Wichtige Bauten der Umgebung



Situation, Umgebung, bestehende Bauten

Luzernerstrasse 1

Luzernerstrasse 3

Luzernerstrasse 7, Komunales Kulturobjekt

Luzernerstrasse 9, Komunales Kulturobjekt

Luzernerstrasse 13

Katholisch Kirch St. Maria 1904, Kantonales Kulturobjekt

Schulhaus, Ostfassade

Sempacherstrasse 4, Komunales Kulturobjekt

Zonenplan, Gemeinde Hildisrieden

Gemeinde Hildisrieden

Zonenplan Siedlung

Stand: Juni 2012
Verkleinerte Version.
Der Originalplan kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

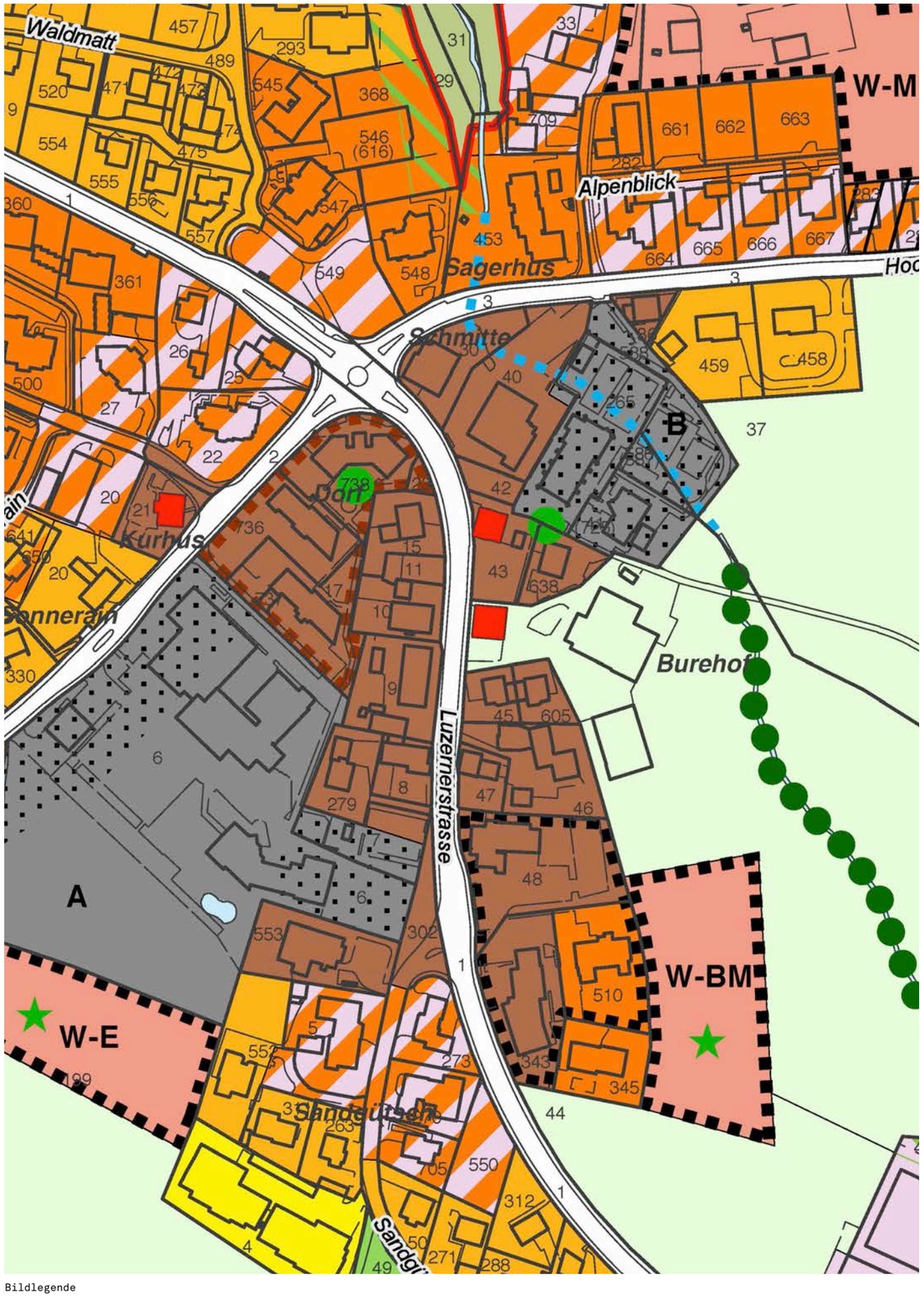
Planteam

Bauzonen			Lärmempfindlichkeitsstufe
	D	Dorfzone	III
	W3	3-geschossige Wohnzone	II
	W	Wohnzonen W-MH, W-BM, W-E, W-F	II
	W2	2-geschossige Wohnzone	II
	W2d	2-geschossige Wohnzone dicht	II
	W2 S	Wohnzone Sandgütsch	II
	La	Landhauszone	II
	WA3	Wohn- und Arbeitszone	III
	ArZ	Arbeitszone	III
	öZ	Zone für öffentliche Zwecke	II/III
	SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III
	SpF H	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golfanlage)	III
	Gr	Grünzone	III

Nichtbauzonen			
	Lw	Landwirtschaftszone	III
	Ns	Naturschutzzone	III

Überlagernde Inhalte		
		Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
		Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
		Spezielle AZ-Regelung gemäss Art. 3 BZR
★		Spezielle Gebäudemasse gemäss Art. 3 BZR
	Fr	Freihaltebereich
		genereller Baubereich (Golfanlage)
	Geo	Schutzzone Geomorphologie
		Lärmempfindlichkeitsstufe ES: Aufstufung resp. Zuordnung zur Lärmempfindlichkeit II
		geschützter markanter Einzelbaum
		Randbepflanzung
		Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 38 BZR

Orientierender Planinhalt		
		Kommunales Kulturobjekt
	AFS	Archäologische Fundstellen (gemäss Kantonalem Fundstelleninventar; Sämtliche Bodeneingriffe sind gemäss §142 Abs. 3 PBG bewilligungspflichtig)
		Bestehende Hecke
		Statische Waldgrenze
		Wald
		Gewässer
		Gewässer eingedolt



Bildlegende

Dorfzone D

1 Die Dorfzone dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung des gewachsenen Ortsbildes, das durch markante Einzelbauten entlang der Kantonsstrasse geprägt wird. Neu- und Umbauten sind insbesondere bezüglich Stellung, Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung gut ins Dorfbild einzugliedern.

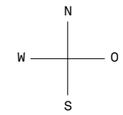
2 Die in der Dorfzone als schützenswerte Bauten bezeichneten Gebäude sind in Stellung, Grösse, Struktur und Substanz zu erhalten. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie Lage, Stellung, Situationswert und äussere Erscheinung mit zu berücksichtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Verbesserungen bewilligen.

3 Auf Hauptbauten mit mehr als zwei Geschossen sind nur weitgehend symmetrische, nach aussen geneigte Steildächer zulässig.
Dachneigung: mindestens 18° a.T. (auch in der 1. Häuserzeile bei Gestaltungsplänen)

4 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes eine höhere Ausnützungsziffer und im strassenabgewandten Bereich und in der zweiten Bautiefe andere Dachformen bewilligen, wenn ein Konzept vorliegt,

- das sich gut ins Ortsbild einfügt,
- bei dem sich die Bauten bezüglich Dimension, kubischer Gestaltung und Stellung in die gewachsene Dorfstruktur einfügen,
- die Freiraumgestaltung sich harmonisch in die Umgebung eingliedert.

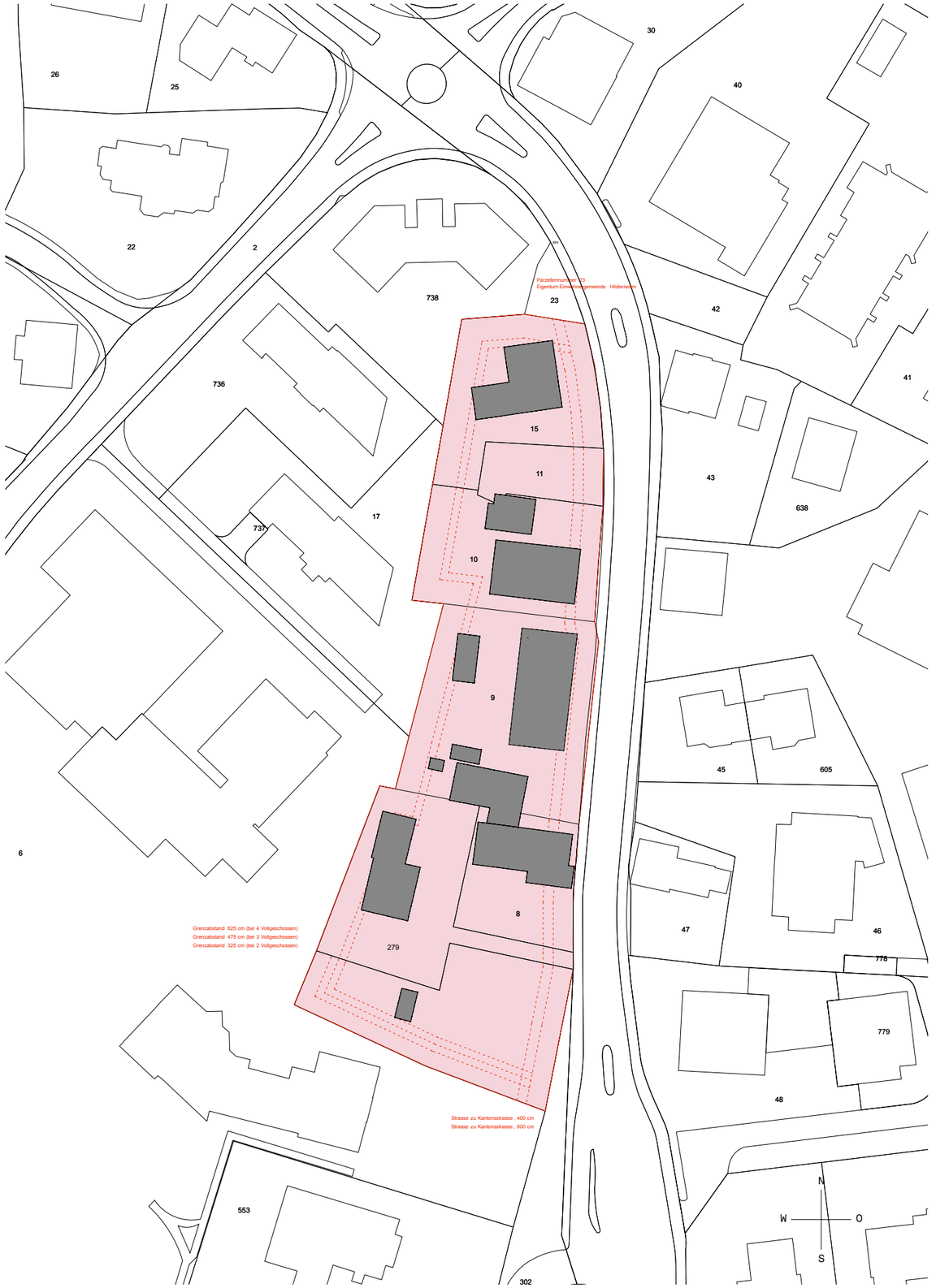
5 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist ein bewilligter Bebauungs- oder Gestaltungsplan Voraussetzung für eine Baubewilligung.
Im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes sind 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei sind die unter Abs. 4 aufgeführten Bedingungen (Einfügung ins Ortsbild, Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung) einzuhalten.



Baurechtliche Rahmenbedingungen

Grunstück Nummer 15, 820 m2, aGF 490 m2, AZ 0.6
Grunstück Nummer 11, 271 m2, keine AZ
Grunstück Nummer 10, 824 m2, aGF 250 m2, AZ 0.3
Grunstück Nummer 9, 1'365 m2, aGF 810 m2, AZ 0.6
Grunstück Nummer 8, 558 m2, aGF 450 m2, AZ 0.8
Grunstück Nummer 279, 931 m2, aGF 425 m2, AZ 0.45
Grunstück Nummer 7, 1'056 m2, keine AZ
Total 5'825 m2

Bauzone: Dorfzone D
Ausnutzung max:0.6
Lärmempfindlichkeitsstufe: 3
Vollg.: max. 3 VG, Kniestockh. 2.0 m
Maximale Firsthöhe: 5.0 m
Wohnen zulässig: Ja
Nicht störendes Gewerbe und
Diensleistungsbetriebe zulässig: Ja



Situation, Perimeter, bestehende Bauten, bestehende AZ

Schwarzplan, Bebauungskonzept

Das erarbeitete Bebauungskozept knüpft direkt am Entwicklungskonzept an und versucht die Chance, eine qualitative und massvoll verdichtet Bebauung entlang der Dorfstrasse wahrzunehmen.
Die Volumetrie der Einzelbauten leitet sich aus den einfachen ortsüblichen Wohnhäusern ab. Die meisten dieser Referenzbauten sind als komunale Kulturobjekte erfasst. Die Merkmale dieser Bauten bestehen darin, dass die Wohnhäuser zu dieser Zeit über keine Balkone verfügten und die Dächer nur äusserst sparsam mit Dachlukarnen ausgestattet wurden. Die Qualität zeigt sich vorallem in der Ausformulierung der Volumetrie, im Sinne einer Klarheit und Einfachheit.
Die sechs Neubauten sind dem selben Ansatz verpflichet, und spannen den Raum zwischen dem Dorfplatz und dem Ortszentrum in einer rythmischen Abfolge auf. Die Bauten unterscheiden sich lediglich im Bezug auf die Propotionen und auf die Ausrichtung. Bei sämtlichen Bauten sind Loggien vorgesehen, auskragenden Gebäudeteile, mit Ausnahme der Vordächer beim Eingang, werden vermieden. Das oberste Geschoss wird als vollwertiges Geschoss vorgeschlagen,welches von der Überhöhung der Dachform porfitiert. Auf Dachlukarnen kann somit komplett verzichtet werden.
Der gesamte Perimeter wird von einer niedrigen Mauer (max. 50 cm) gefasst.
Die beiden Häuser A und E bilden den Übergang zum Ortszentrum und zum Dorfzentrum, dem Erdgeschoss wird eine öffentliche Nutzung zugewiesen.
Der Vorschlag des Bebauungskonzepts versucht einerseits das Zentrum von Hildisrieden zu stärken, dem Ort die notwendige Idendität zu verleihen, und andererseits qualitativen Wohnraum zu schaffen.

Situation, AZ, Dachaufsicht

Haus A
Grunstück Nummer 15, 820 m2
3 VG, aGF Total 786 m2
AZ 0.96

Grunstück Nummer 11, 271 m2
keine AZ

Haus B
Grunstück Nummer 10, 824 m2
3 VG, aGF Total 837 m2
AZ 1.02

Haus C
Grunstück Nummer 9, 1'365 m2
3 VG, aGF Total 1'143 m2
AZ 0.84

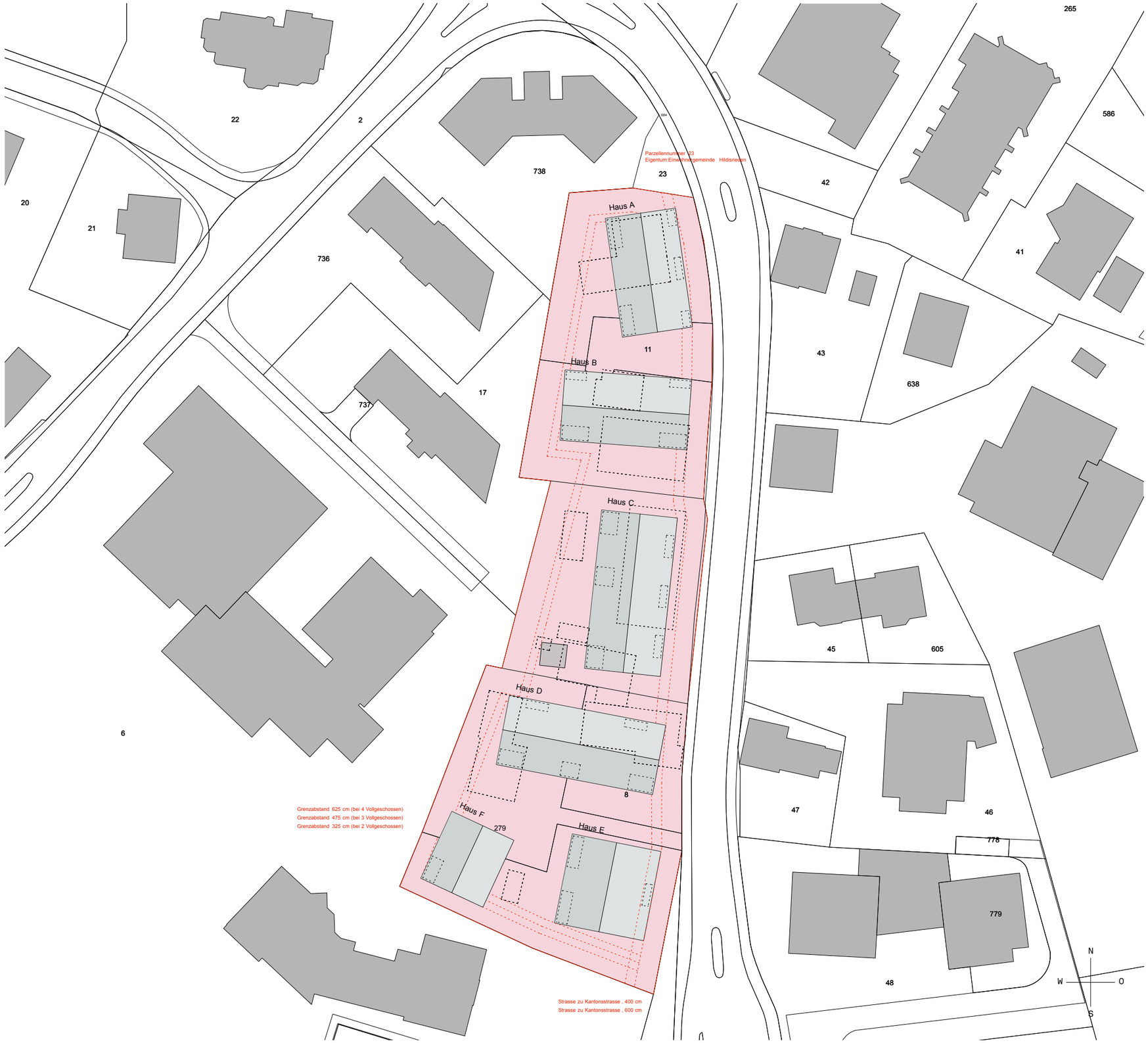
Haus D
Grunstück Nummer 8, 558 m2
3 VG, aGF Total 1'050 m2

Haus E
Grundstück Nummer 7, 1'056 m2
4 VG, aGF Total 999 m2

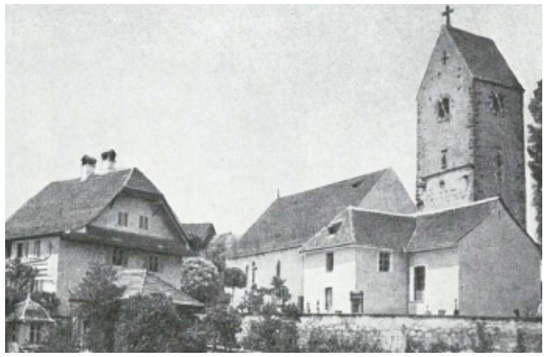
Haus F
Grundstück Nummer 279, 931 m2
2 VG, aGF Total 330 m2

Total Grundstücke 8,279,7, 2'545 m2
Total aGF, D,E,F, 2'379, AZ 0.93

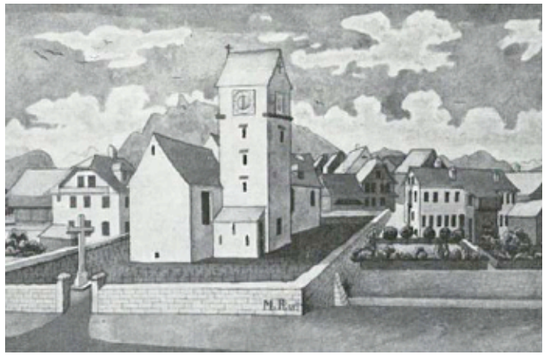
Total Grundstücke, 5'825 m2
Total aGF 5'145, AZ 0.88



Referenzen, Haus A,B,C,D,E,F



Ehemalige Kirche und Pfarrhaus um 1900
Quelle: Kunstdenkmäler der Schweiz, Hildisrieden



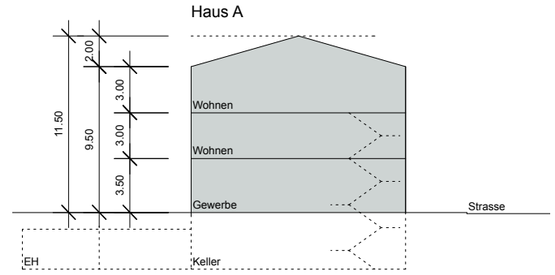
Ostansicht von Nordosten 1680-1880, Aquarell, Moritz Rast

Referenzonjekt, Sempacherstrasse 4, Komunales Kulturobjekt

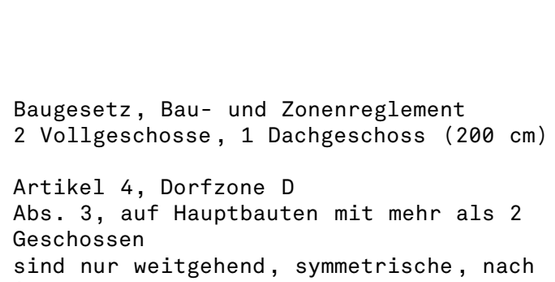
Referenzobjekt, Luzernerstrasse 9, Komunales Kulturobjekt

Baugesetz, Bau- und Zonenreglement
2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss (200 cm)

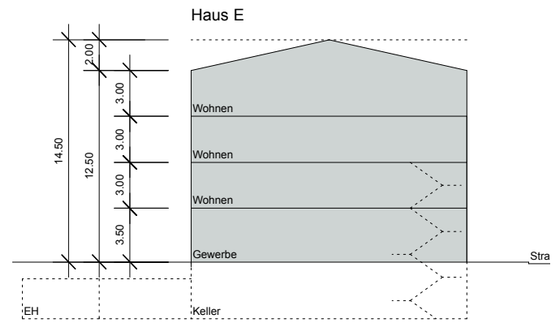
Artikel 4, Dorfzone D
Abs. 3, auf Hauptbauten mit mehr als 2 Geschossen
sind nur weitgehend, symmetrische, nach Aussen
geneigte Steildächer zulässig
maximale Kniestockhöhe, 200 cm
maximale Firsthöhe, 500 cm



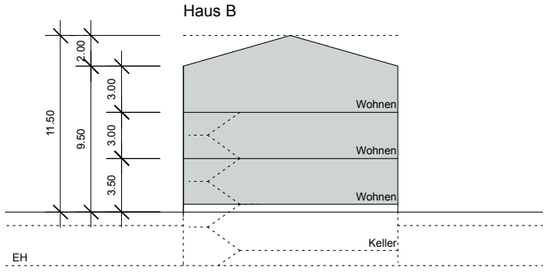
Schnitt, Haus A



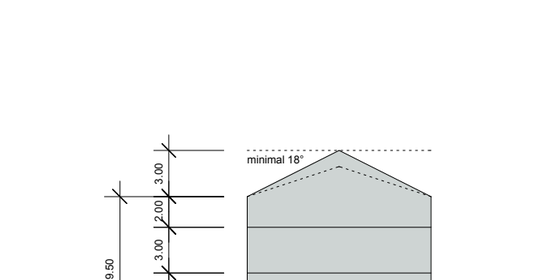
Schnitt, Haus C



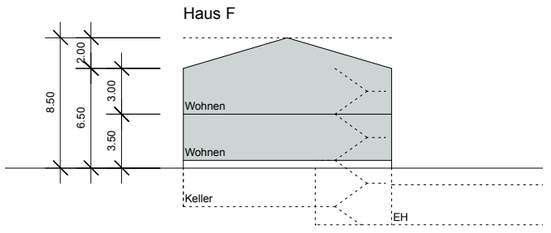
Schnitt, Haus E



Schnitt, Haus B



Schnitt, Haus D



Schnitt, Haus F

Situation, Grundrisstruktur

Haus A
Gewerbe, 224 m2
2 x 3.5 Zimmerw. à 104.9 m2
2 x 4.5 Zimmerw. à 121.4 m2

Haus B
6 x 4.5 Zimmerw. à 119.2 m2

Haus C
3 x 3.5 Zimmerw. à 87.4 ,2
6 x 4.5 Zimmerw. à 120.2 m2

Haus D
3 x 2.5 Zimmerw. à 67.0 ,2
6 x 4.5 Zimmerw. à 116.0 m2

Haus E
Gewerbe, 202 m2
3 x 3.5 Zimmerw. à 100.8 m2
3 x 4.5 Zimmerw. à 116.8 m2

Haus F
2 x 5.5 Zimmerw. à 132.5 m2

Situation, Einstellhalle

Bau-und Zonenregelement
Art. 30, Abstellplätze für Fahrzeuge
- Pro Wohnung mind. 2 PP (1 PP überd.)
- Kleinwohnung, max. 2 Zimmer, 1 PP
- in MFH ab 3 Wohnungen, 0.3 Besucher PP pro Wohnung

Haus A, 4 Wohnungen, Gewerbe, 11 PP
Haus B, 6 Wohnungen, 12 PP
Haus C, 9 Wohnungen, 18 PP
Haus D, 9 Wohnungen, 15 PP
Haus E, 6 Wohnungen, Gewerbe, 15 PP
Haus F, 2 Wohnungen, 4 PP
Total, A,B,C,D,E,F = 75 PP (geplant maximal 80 PP)

Total 36 Wohnungen, 11 BPP (10.8)
Gewerbe, 6 PP (Annahmen)
Total BPP, 17 PP

Einfahrt, Ausfahrt, Haus A,B,C,D,E,F

Parkplätze, Haus A,B,C,D,E,F, 84 PP (gefordert 675 PP)

Nebenräume

Treppenhäuser

Zugang, Ausgang, EH

Situation, Unmgebung, Erdgeschoss

Umfassungsmauer, maximale Höhe 50 cm

Wiese

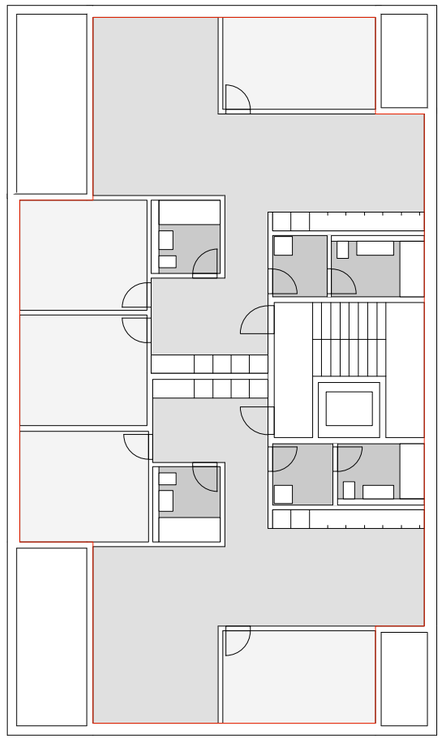
Besucher PP

Einfahrt, Ausfahrt, Haus A,B,C,D,E,F

Grundrisse, Haus A,B,C, 1:200

265 m2, aGF

4.5, 121.4 m2



3.5, 104.9 m2

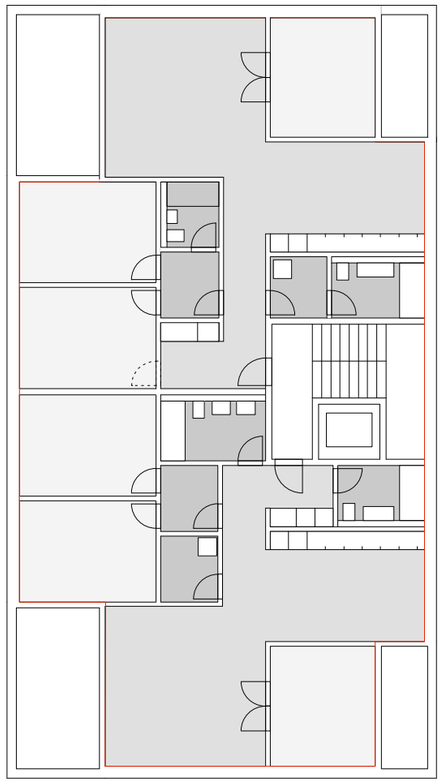
Haus A

3 Vollgeschosse
EG: Gewerbe,aGF 256 m2
1.OG: Wohnen, aGF 265 m2
2.OG: Wohnen, aGF 265 m2

Total: aGF 786 m2

279 m2, aGF

4.5, 119.1 m2



4.5, 119.2 m2

Haus B

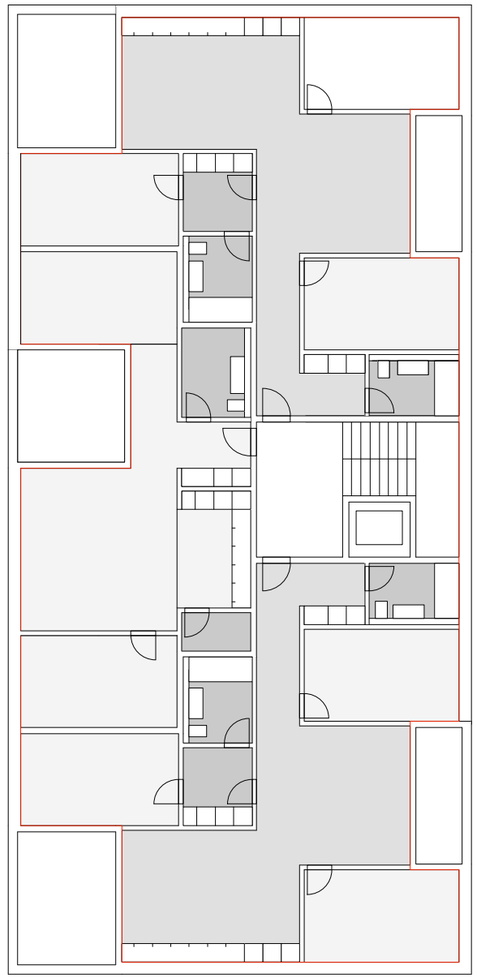
3 Vollgeschosse
EG: Wohnen, aGF 279 m2
1.OG: Wohnen, aGF 279 m2
2.OG: Wohnen, aGF 279 m2

Total: aGF 837 m2

381 m2, aGF

4.5, 120.2 m2

3.5, 87.4 m2



4.5, 120.2 m2

Haus C

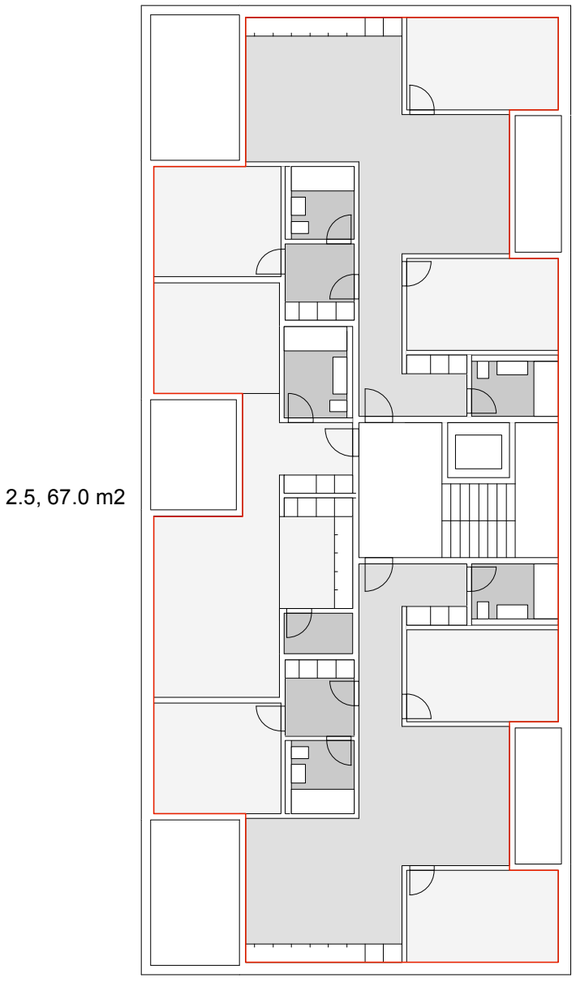
3 Vollgeschosse
EG: Wohnen, aGF 381 m2
1.OG: Wohnen, aGF 381 m2
2.OG: Wohnen, aGF 381 m2

Total: aGF 1143 m2

Grundrisse, Haus D,E,F, 1:200

350 m2, aGF

4.5, 116.0 m2



2.5, 67.0 m2

4.5, 116.0 m2

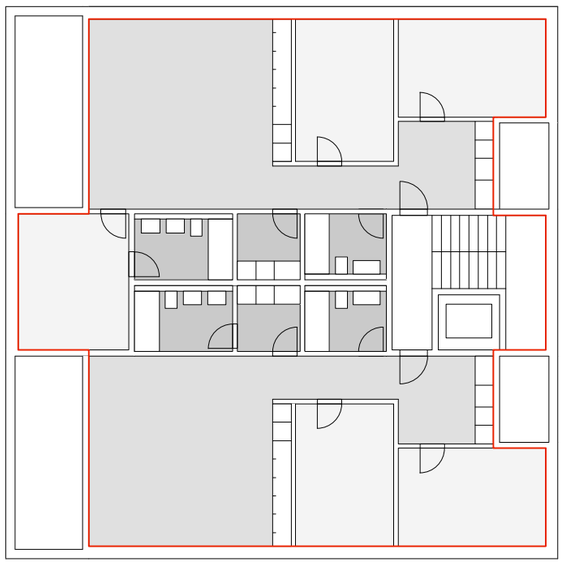
Haus D

3 Vollgeschosse
EG: Wohnen, aGF 350 m2
1.OG: Wohnen, aGF 350 m2
2.OG: Wohnen, aGF 350 m2

Total: aGF 1050 m2

255 m2, aGF

4.5, 116.8 m2



3.5, 100.8 m2

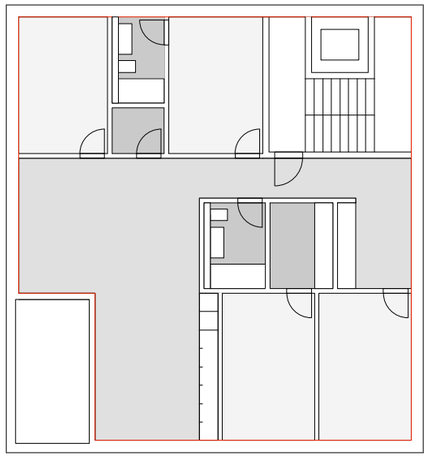
Haus E

4 Vollgeschosse
EG: Gewerbe, aGF 234 m2
1.OG: Wohnen, aGF 255 m2
2.OG: Wohnen, aGF 255 m2
3.OG: Wohnen, aGF 255 m2

Total: aGF 999 m2

165 m2, aGF

5.5, 132.7 m2



Haus F

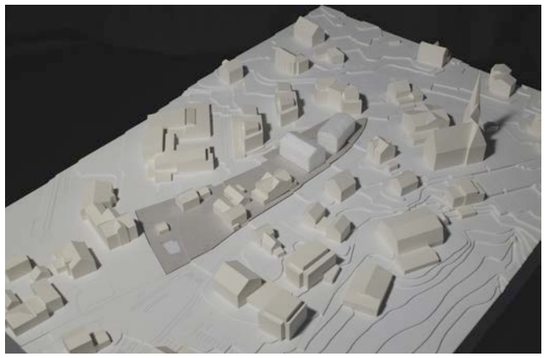
2 Vollgeschosse
EG: Wohnen, aGF 165 m2
1.OG: Wohnen, aGF 165 m2

Total: aGF 330 m2

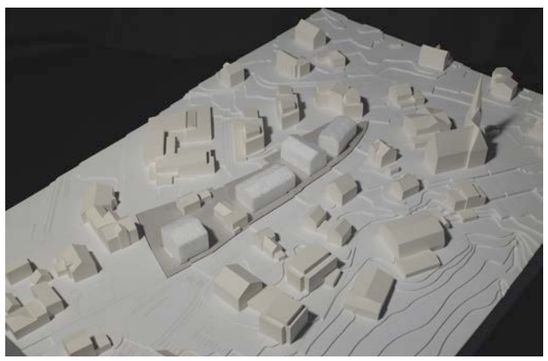
Modell, 1:500, Endzustand

Ausgangslage

A



A, B



A, B, C, E