

# Historischen Dorfkern stärken – Mehrwert für Geuensee schaffen



Geuensee bietet sich die einmalige Chance, die Weichen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu stellen. Die Projekte «Sternenhaus» und «Heugärten» sollen neuen Wohnraum und Begegnungszonen für alle Generationen schaffen. Mit der Teilrevision der Ortsplanung schaffen wir die Voraussetzung für die Umsetzung.

Rund um das ehemalige Gasthaus Sternen und den Dorfbach befindet sich der historische Mittelpunkt der Gemeinde Geuensee. Mit zwei zeitgemässen Bauprojekten soll der ursprüngliche Dorfkern rund um die denkmalgeschützte Kapelle St. Nikolaus neu belebt werden. Das «Sternenhaus» und die Siedlung «Heugärten» werden dem Dorfteil ein frisches, neues Gesicht geben. Gleichzeitig werden für einheimische Seniorinnen und Senioren, Singles, Familien und Neuzuzüger zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen.

Auf den beiden Seiten der Kantonsstrasse bilden die beiden Projekte eine gestalterische Einheit und lockern das Strassenbild auf. Ein Fussweg durch die neue Siedlung verbindet sie auf natürliche Art und Weise miteinander. Die vorliegenden Projekte gehen sorgfältig mit der Ressource Boden um und genügen höchsten energetischen

Anforderungen (2000-Watt-Gesellschaft). Um die Projekte «Sternenhaus» und «Heugärten» zu realisieren, braucht es eine Teilrevision der Ortsplanung. Bereits vor einem Jahr hat der Gemeinderat der Bevölkerung von Geuensee erste Projektideen vorgestellt. Die Rückmeldungen wurden gesammelt und ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden die beiden Projekte überarbeitet und weiterentwickelt.

Ziel war es, den historischen Dorfkern aufzuwerten, zusätzliche Begegnungszonen zu schaffen und dem Dorfteil eine neue Identität zu geben. Die vorliegenden Projekte erfüllen diese Kriterien. Zwei Familienunternehmen als Bauherren sowie ein Architektenteam, das die Region bestens kennt, garantieren eine nachhaltige und qualitativ hochstehende Umsetzung. Ihr Anspruch ist es, ein Projekt zu realisieren, das auch den zukünftigen Generationen Freude bereitet.

## Eine Chance für Geuensee

### «Die beiden Projekte...

- tragen zur Attraktivität und Lebensqualität von Geuensee bei.»
- schaffen spezielle Angebote für betagte Geuenseerinnen und Geuenseer.»
- bieten Wohnraum für Jung und Alt, Singles und Familien.»
- werten den historischen Dorfkern auf.»
- ermöglichen zusätzliche Begegnungszonen.»
- werden von zwei spezialisierten Familienunternehmen umgesetzt.»
- haben positive Auswirkung auf die Gemeindefinanzen.»
- erfüllen höchste energetische Ansprüche.»

## Wohn- und Begegnungsort für die Bevölkerung

Dieses Projekt wird in Zukunft das Dorf Geuensee positiv nach innen und aussen prägen: Das «Sternenhaus» soll vis-à-vis der Kapelle St. Nikolaus entstehen. Es ersetzt das bisherige Gasthaus Sternen, das in der 1960-er Jahren erbaut und zuletzt als Asylunterkunft genutzt wurde. Geplant ist ein einzelnes fünfgeschossiges Gebäude mit zwei zusätzlichen Mansardenetagen unter dem Dach. An bester Lage in Geuensee entstehen so rund 32 Wohnungen sowie Dienstleistungsflächen. Das räumliche Nutzungskonzept ist flexibel und bietet sowohl Möglichkeiten für Kleinwohnungen als auch Räume für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe – beispielsweise für Gemeinschaftspraxen, Spitex, Büros, eine Bäckerei, ein Bistro oder ein Café.

Das Haus ist als Punktbau konzipiert. Ein offener Lichthof schafft ein Atrium und bietet grosszügige Begegnungsmöglichkeiten im Haus. Das «Sternenhaus» wird als Holzbau erstellt. Es strebt die Anforderungen von SIA 2040 und somit der 2000-Watt-Gesellschaft an. Auf eine nachhaltige Nutzung setzt auch das Konzept für die Freiräume. Rund um das Gebäude sind grosszügige Flächen geplant, die als Begegnungsort gestaltet werden. So entsteht im historischen Kern von Geuensee ein neuer, aufgewerteter Ortsteil mit hoher Qualität für die zukünftigen Bewohner und die ganze Bevölkerung.



### Zahlen und Fakten

<b>Grundfläche</b>	2'658 m <sup>2</sup>
<b>Zone (IST)</b>	W3 Ortsbildschutzzone überlagert
<b>Nutzung</b>	Wohnen (Miete und Eigentum) sowie Gewerbe. Das Erdgeschoss und ggf. das 1. Obergeschoss sind für Büros/ Dienstleistungen und evtl. ein kleines Café (EG) vorgesehen.
<b>Anzahl Wohnungen</b>	ca. 32
<b>Nutzfläche gem. BZR</b>	3'000 m <sup>2</sup>
<b>Bauart</b>	Holzbau
<b>Dachform</b>	Mansardendach
<b>Parkplätze</b>	38 - 48



### Zeitplan (optimal)

26.06.2019

Juli 2019

November 2019

Frühjahr 2020

Öffentliche  
Infoveranstaltung

Öffentliche Auflage,  
Entwurf Gestaltungsplan

Gemeindeversammlung,  
Abstimmung über  
Teilrevision Ortsplanung

Eingabe Gestaltungsplan  
und Baueingabe

## Lebensraum für verschiedene Generationen und Lebensformen

Über die Pläne für das Areal Heugärten hat die Gemeinde Geuensee ein erstes Mal im Jahr 2018 informiert. Aus der Bevölkerung kamen zahlreiche Inputs zu den Vorschlägen. Dies führte zu einem kreativen Zwischenhalt, bei dem verschiedene Varianten geprüft wurden. In der Folge wurde das Projekt durch ein Architektenteam vollständig überarbeitet. Der nun vorliegende Entwurf schafft mit einer Neuordnung der Baukörper die gewünschte Offenheit und Durchlässigkeit. Das Konzept sieht fünf Bauten vor, die mit ihrer geometrischen Ausrichtung und der Dimensionierung die angrenzenden Quartiere angemessen ergänzen. Im Nutzungskonzept sind sowohl



Eigentums- als auch Mietwohnungen angedacht. Die Grösse der verschiedenen Wohneinheiten ist auf die Bedürfnisse verschiedener Lebensmodelle und Generationen ausgerichtet.

In der neuen Überbauung mitten im Dorf soll zudem ein Laden für die täglichen Einkäufe entstehen. Auch die Gestaltung des Aussenraums geniesst einen hohen Stellenwert. Das Umfeld der Kapelle wird in die Siedlung integriert und prägt sie mit. Der Hofraum der neuen Siedlung ist durch den Fussweg ab der Kapelle erschlossen und führt weiter zu den umliegenden Quartieren. Die Erschliessung der neuen Überbauung durch Fahrzeuge erfolgt über die Sonnhalde unmittelbar ab der Kantonsstrasse und nicht über die Heugärtenstrasse. Weiter strebt das Projekt die Anforderungen von SIA 2040 sowie der 2000-Watt-Gesellschaft an.

### Zahlen und Fakten

Grundfläche Zone (IST)	6'614 m <sup>2</sup> Dorfzone und W2A, Ortsbildschutzzone überlagert
Nutzung	Wohnen (Miete und Eigentum) sowie Gewerbe (Strassenniveau)
Anzahl Wohnungen	ca. 71
Nutzfläche gemäss BZR	ca. 7'500 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Retailer	max. 900 m <sup>2</sup>
Bauart	Massivbau
Dachform	Flachdach mit Photovoltaik
Parkplätze	max. 137, davon 40 für das Gewerbe

Herbst 2020



Baustart

2022 – 2023



Bezug

# Wichtige Fragen und Antworten

## In Geuensee steht schon bald die Gesamtrevision der Ortsplanung an. Wieso wird diese Teilrevision vorgezogen?

Alle Luzerner Gemeinden müssen ihre Ortsplanung bis 2023 revidieren. Nach der Schliessung des Asylzentrums bietet sich Geuensee die Chance, bereits heute und ohne Zeitverzug den historischen Dorfkern aufzuwerten. Der Gemeinderat will diese Chance nutzen und zwei zeitgemässe Projekte ermöglichen. Der Gemeinderat hat bewusst das Instrument der Teilrevision gewählt, um sicherzustellen, dass im historischen Ortskern eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung erreicht werden kann.

## Werden mit einer solchen Teilrevision gewisse Grundeigentümer bevorzugt behandelt?

Das ist nicht so. Zwar können die Projekte durch diese Teilzonenrevision schneller umgesetzt werden. Andererseits müssen die Landbesitzer aber zahlreiche Auflagen erfüllen. Dazu gehört, dass sie Bereiche mit allgemeinem Nutzen erstellen. Zudem müssen sie alle Kosten für die Planung übernehmen, eine Mehrwertabgabe zahlen sowie das Risiko der Projekte selber tragen.

## Wie wurden die Projekte seit 2018 weiterentwickelt? Was wurde geändert?

Die Gemeinde Geuensee hat im Juni 2018 über die Pläne informiert, um Anregungen und Kritik zu den beiden Projekten zu erhalten. Die Stimmen aus der Bevölkerung und eines Fachgremiums wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Nach einem Besitzerwechsel des Grundstücks «Heugärten» schlugen die Architekten nun eine neue Lösung vor, die grossen Wert auf den Einbezug der Kapelle und die Öffnung zu den angrenzenden Quartieren stellt. Beim «Sternenhaus» wurde mit der Denkmalpflege die Dachgestaltung weiterentwickelt. Die



neuen Vorschläge setzen die gewünschten ortsbauliche Akzente und schaffen einen Mehrwert für die ganze Gemeinde.

## Neue Wohnungen bedeuten auch mehr Verkehr. Ist das sinnvoll?

Die Gemeinde Geuensee legt Wert darauf, dass kein grosser Mehrverkehr entsteht. Für beide Projekte wurde deshalb ein Mobilitätskonzept angefordert. Weiter sind die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft zu beachten. In den umliegenden Quartieren ist kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten, da die Areale «Heugärten» und «Sternen» direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden. Beim «Sternenhaus» ist mit dem geplanten Wohnungsmix und dem Vorhaben «Wohnen im dritten Lebensabschnitt» sogar mit einer Reduktion des Autoverkehrs zu rechnen.

## Braucht Geuensee wegen diesen Projekten schon bald ein grösseres Schulhaus?

Der Gemeinderat hat Erfahrungszahlen in anderen Siedlungen gesammelt, in denen in den vergangenen Jahren in Geuensee ähnlichen Wohnungsgrössen realisiert wurden. Es ist durchschnittlich mit 0,2 Kinder pro 4,5- und 5,5-Zimmerwohnung zu rechnen. Das neue Primarschulhaus verfügt somit über die nötigen Raumkapazitäten für die zusätzlich zu erwartenden Kinder.

## Braucht es in unserer Region überhaupt noch mehr Wohnungen? Besteht nicht die Gefahr, dass die geplanten Wohnungen leer stehen werden?

In Geuensee stehen zurzeit dreizehn Wohnungen frei. Die Leerwohnungsziffer in der Region Sursee beträgt 0,87 Prozent (= von 1000 Wohnungen sind 9 frei). Zum Vergleich: Die Ziffer beträgt im Kanton Luzern 1,44 Prozent. Daraus darf geschlossen werden, dass Wohnungen in unserer Region (nach wie vor) stark nachgefragt sind.

## Weitere Auskünfte:



GEMEINDE GEUENSEE

Angelo Petteruti  
Raum, Verkehr, Strassen & Immobilien  
Chäppelimatt 7  
6232 Geuensee  
041 925 79 79  
angelo.petteruti@geuensee.ch

## Projektpartner:



holzbautechnik burch



## Konzept und Gestaltung:

media-work gmbh  
Sempacherstrasse 3  
6003 Luzern  
info@media-work.ch

CAS MEHR ALS ARCHITEKTUR