

Reiden, 26. August 2026

## BERICHT FREIRAUMKONZEPT

OBJEKT: BEBAUUNGSPLAN «DORF» - ALTISHOFEN

---



Bei der Entwicklung des Bebauungsplans «Dorf» spielt der Freiraum eine zentrale Rolle. Die Gestaltung orientiert sich am ländlich geprägten Charakter des Orts und nimmt Bezug auf die landwirtschaftliche Vergangenheit sowie die umgebende Kulturlandschaft. Ziel ist ein naturnaher, vielfältig nutzbarer Aussenraum, der Biodiversität fördert und das Wohnen im dörflichen Kontext stärkt.

### Übergeordnete Qualitätsmerkmale und Freiraumanalyse

- Die regionale Topografie ist weitgehend eben, schwach geneigt oder sanft gewellt und weist eine glaziale Prägung auf. Diese landschaftliche Grundstruktur bildet die natürliche Grundlage für die historische Nutzungs- und Siedlungsentwicklung.
- Der ländliche Siedlungsraum weist erkennbare landwirtschaftliche Vergangenheit und struktureller Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft auf. Vor allem der prägende Hochstammobsthain unterstreicht die historische Nutzungsform und den landschaftlichen Charakter.
- Ein bestehender Grünstreifen wirkt übergeordnet als ortsbauliche Zäsur und gliedert Altshofen in ein Ober- und Unterdorf.
- Der Hofraum innerhalb des Perimeters wird durch landwirtschaftlich Bestandsbauten, Wohnbauten und Stallungen, gefasst. In seiner Form, Dimension und Materialisierung orientiert er sich an den früheren Nutzungen, Funktionen und örtlichen Gegebenheiten. Die Oberflächen bestehen vorwiegend aus Kiesbelägen und Ortbetonplatten, die von angrenzenden Wiesenflächen ergänzt werden.
- Am westlichen Rand des Hofes bestimmt eine alte, unter Schutz stehende Winterlinde das Erscheinungsbild. Sie kennzeichnet einen markanten Abschluss und verleiht der Hofsituation eine besondere Identität.



Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Dorf», rot: Perimeter Bebauungsplan (Quelle: Geoportal Luzern)

## Übergeordnete Gestaltungsprinzipien

- **Absicht:** Die Aussenräume zeichnen sich durch eine abwechslungsreiche Gestaltung aus, welche biodiverse und landwirtschaftlich inspirierte Elemente in unterschiedlichen Massstäben und Ausprägungen integriert. Dadurch entsteht eine lebendige Umgebung, die das Wohnen in einem ländlich geprägten Kontext ermöglicht. Gleichzeitig wird die Vernetzung mit den angrenzenden Wohnquartieren und der Landschaft weiter gestärkt.
- **Gestaltung:** Der heute immer noch ländliche Charakter des Ortes wird als besondere Qualität anerkannt, bewahrt und gestalterisch weiterentwickelt. Offen und durchlässig konzipiert, fördern die Freiräume spielerische Nutzungen, soziale Begegnungen sowie individuelle Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten.
- **Natürlichkeit:** Die Beläge sollen mehrheitlich sickerfähig ausgeführt oder so gestaltet werden, dass das anfallende Oberflächenwasser über die seitlichen Bereiche (Schulter) abgeführt werden kann. Die neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und kleinteiligen Gehölzstrukturen sollen möglichst aus einheimischen und/oder ökologisch wertvollen Arten (z. B. klimaresistente Zukunftsbäume etc.) bestehen und sich in der Zusammensetzung an der Gestaltung von ehemaligen Obsthainen und Bauerngärten orientieren. Rasen- und Wiesenflächen werden artenreich angelegt (Samenmischungen CH-Typen).
- **Siedlungsrand:** Die Rand- und Übergangsbereiche zwischen Siedlung und offener Landwirtschaft werden ökologisch aufgewertet. Locker eingestreute Pflanzung einheimischer Heckengehölze sowie die Anlage von extensiv bewirtschafteter Blumenrasen und Wildblumenwiesen schaffen wertvolle Strukturen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

## Topografie

Die Topografie bleibt weitgehend bestehen und wird, wenn nötig sanft modelliert. Punktbauten erhalten leicht erhöhte private Gärten, gefasst durch Sockelmauern und Hecken. Die Terrainanhebungen übernehmen eine vermittelnde Rolle zum ebenfalls leicht erhöhten Wohnquartier im Osten der Überbauung.

Die nötigen Licht- und Entlüftungsschächte sind in die Gestaltung möglichst unscheinbar einzugliedern.

## Ortsbildprägender Einzelbaum

Auf der Westseite der bestehenden Scheune steht im Bereich der aufgeschütteten Zufahrt, leicht erhöht, eine eindrucksvolle und vitale Winterlinde (*Tilia cordata*). Sie ist rund 25 m hoch, der Stammdurchmesser beträgt 1.40 m und der ausladende Kronendurchmesser 20 m. Ihre markante Erscheinung trägt wesentlich zur Identität und dem Charakter des Ortes bei. In ihrer Dimension und Wirkung ist sie ein typisches, prägnantes und wiedererkennbares Element solcher Situationen und bildet ein starkes identitätsstiftendes Merkmal.

## **Erschliessung**

Als öffentlicher Bereich gelten die Zufahrten im nördlichen Teil des Perimeters, welcher für Mischverkehr (MIV) erschlossen ist. Die untergeordneten Fuss- und Fahrwege zur Erschliessung der Wohnbauten sowie die Plätze, die Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden dem gemeinschaftlichen Raum zugeordnet und sind für den Fuss- und Langsamverkehr erschlossen, bleiben jedoch verkehrsfrei (ausser Blaulichtorganisationen und Umzugstransporte).

Die ungedeckten Kurzzeit-Veloabstellplätze werden oberirdisch dezentral und möglichst in der Nähe der Hauszugänge angeordnet. Für die Langzeitnutzung werden gedeckte Veloabstellplätze in der Einstellhalle oder dem Untergeschoss vorgesehen.

## **Gestalteter Aussenraum**

Um die zukünftige Überbauung offen zu gestalten und einen fließenden Übergang zur benachbarten Landschaft zu schaffen, werden locker verteilte, raumbildende Rahmenpflanzungen parzellenübergreifend angelegt. Dabei kommen ausschliesslich einheimische Wildgehölze (z. B. Amelanchier rotundifolia, Cornus mas, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Sambucus nigra etc.) und Obstbäume zum Einsatz. Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden überwiegend als Blumenwiesen gestaltet. Rasenflächen entstehen in den Privatgärten der Punktbauten.

Die Einstellhalle berücksichtigt in ihrer Grösse und Ausrichtung die geplanten Baumpflanzungen und ordnet sich diesen entschieden unter. Alternativ werden Wurzelkammern ausgeschieden. Im Bereich der Punktbauten wird die Einstellhalle für die Pflanzung von mehrstämmigen Heistern mit 80cm Substrat überdeckt.

Die restliche zu begrünende Tiefgarage wird mit Erde so stark überdeckt, dass Ansaaten von Blumenwiesen und Pflanzungen von mittelgrossen Gehölzen möglich sind.

Die Spiel- und Freizeitbereiche für die Wohnbauten sind als integrale Bestandteile der gemeinschaftlich genutzten Grünflächen vorgesehen und werden in naturnaher Gestaltung ausgeführt. Die Spielausstattung umfasst natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Sand. In direkter Umgebung entstehen ökologisch wertvolle Elemente wie Blumenwiesen, Schotterrasen und artenreiche Kleinstrukturen. Für ausreichend Schatten sorgen mehrstämmige einheimische Bäume und Grossgehölze.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen sollen durch die Nutzer temporär angeeignet und mitgestaltet werden. Trampelpfade wechseln sich dabei mit Spiel- und Freizeitanlagen ab und schaffen so eine lebendige und abwechslungsreiche Nutzung.

Es soll möglich sein, den zentralen Aussenraum flexibel, biodiverse und wohltuend zu nützen.

Nördlich angrenzend zwischen Längsbauten und Scheune ist eine offene Kleinbaute mit Platz- und Spielflächen für die Bewohner vorgesehen. Der Belag wird in Anlehnung an den bei der Scheune bereits aus Kies bestehenden Hof ausgeführt und würdigt damit die ehemaligen und vorhandenen Strukturen.

Das Bauernhaus mit dem bestehenden Bauerngarten wird im Osten durch eine zusätzliche Grünfläche ergänzt. Der neue Vorgarten erhält eine Obstbaumpflanzung (HO 25/30, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB) und wird durch eine dezente Hecke entlang des Trottoirs abgegrenzt. Damit wird der Bereich eindeutig als privater Raum für die Bewohner ausgewiesen. Angrenzende Flächen und Beläge zum Stall werden als Kiesbelag oder Schotterrasen ergänzt, passend zu den bereits bestehenden Flächen.

Im Nordosten des Bebauungsperimeters entlang der Besucherparkplätze und zwischen der Scheune und dem Haus Gala werden hochstämmige Alleeebäume (z. B. *Corylus columna*, HO 25/30, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB) gepflanzt.

Die zentrale Freifläche mit einem Baumgarten bildet das identitätsstiftende Herzstück der Überbauung. Gepflanzt werden Hochstammobstbäume (HO 30/35, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB) mit ausladenden Kronen, bevorzugt widerstandsfähige, traditionelle Sorten und in bereits fortgeschrittener Baumgrösse.

Die zum Baumgarten ausgerichteten Vorgärten orientieren sich gestalterisch in der Art der Blumenbepflanzung am Vorbild historischer Bauerngärten. Innerhalb der grosszügigen Flächen sind dezent integrierte, kleinere Sitzplätze für die Erdgeschosswohnungen möglich. Den einzelnen Wohnungen zugewiesene Vorgärten sind als private Flächen definiert.

Die drei Punktbauten erhalten leicht erhöhte private Gärten, gefasst durch Sockelmauern und Hecken. Die Terrainanhebungen übernehmen eine vermittelnde Rolle zum angrenzenden Wohnquartier und betonen die gestalterische Beziehung. Diese Gärten werden mit Rasen angesät. Jeweils ein mehrstämmiger, sich wiederholender Baum (EXB 300/350, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB) pro Garten prägt das Gesamtbild.

## **Beläge**

Basierend auf den vorgefundenen Gegebenheiten der Hofgruppe sind unterschiedliche Belagsarten vorgesehen. Die Haupteerschliessung wird in Asphalt ausgeführt, während die Feinerschliessungen aus einer Kombination von Asphalt und Kies bestehen. Die Beläge sind mehrheitlich sickerfähig auszubilden oder so zu gestalten, dass das anfallende Oberflächenwasser über die seitlichen Randbereiche (Schultern) abgeführt werden kann. Betonplatten markieren als dritter Belag die Eingänge der Gebäude und setzen diese gestalterisch in Szene.

## **Beleuchtung**

Die bestehende Strassenbeleuchtung entlang der Dorfstrasse bleibt erhalten. Die Haupteerschliessung, der öffentliche Fussweg sowie die quartiersübergreifende Verbindung werden durch einheitliche Mastleuchten beleuchtet. In den Eingangsbereichen und im Baumgarten kommen Pollerleuchten zur Anwendung.

### **Retention und Nutzung von anfallendem Meteorwasser**

Die extensiven Grünflächen mit ihren lockeren Heckenpflanzungen rund um die Längsbauten werden, passend zu den angrenzenden, gewachsenen Geländeformen, als sanfte, grossflächige Mulden gestaltet. Sie dienen als Retention- und sofern möglich als Versickerungsanlagen.

Um die historisch gewachsenen Geländeformen und Kiesbeläge im Bereich des Bauernhauses entsprechen zu würdigen und somit den Hofcharakter zu erhalten, wird für diesen Teil der Überbauung eine unterirdische Versickerung vorgesehen. Der Versickerung kann optional ein Brauchwasseranlage für die Bewässerung und Pflege der Vorgärten vorgeschaltet werden.

### **Besondere Massnahmen bestehende Linde**

Sämtliche baulichen Massnahmen sind zwingend dem Erhalt der bestehenden, mächtigen Linde unterzuordnen. Für die Projektierung wie auch für die Ausführung ist eine ausgewiesene Baufachperson beizuziehen. Diese hat die Situation vorgängig sowie während des gesamten Bauprozesses zu beurteilen, zu begleiten und laufend erforderliche Schutzmassnahmen festzulegen und zu überwachen.

Sollte die Linde während der Bauzeit absterben, muss sie durch eine angemessene Neupflanzung ersetzt werden.

### **Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche**

Trotz der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands durch Gebäude G bleibt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Parzelle uneingeschränkt gewährleistet. Entlang der Landwirtschaftsfläche werden weder bauliche Anlagen noch Bepflanzungen erstellt, welche die Zufahrt oder den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen beeinträchtigen könnten. Der für die Bewirtschaftung erforderliche Arbeitsraum entlang der Parzellengrenze bleibt erhalten.

Die Freiraumgestaltung sieht einen fließenden Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der Landwirtschaftsfläche vor. Auf hohe Hecken, Mauern oder andere trennende Elemente wird bewusst verzichtet, um die Bewirtschaftung nicht zu erschweren und die Offenheit des Landschaftsraums zu bewahren. Das Terrain wird naturnah bis an das Gebäude herangeführt, wodurch keine zusätzlichen Hindernisse für die landwirtschaftliche Nutzung entstehen.

Die bestimmungsgemässe Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche bleibt somit auch bei reduziertem Grenzabstand sichergestellt.

### **Klimaschutz**

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung wurden bereits im Richtprojekt in den Bereichen Architektur und Freiraum berücksichtigt und in die Planung integriert. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist das Projekt hinsichtlich dieser Aspekte zu überprüfen und weiter zu konkretisieren. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass der Anteil an sickertfähigen Flächen möglichst hoch ist und nicht zwingend erforderliche Versiegelungen vermieden werden. Ein hoher Anteil an Grünflächen und Gehölzen, einschliesslich hochwachsender Bäume, ist vorzusehen. Aufenthaltsbereiche sind so zu gestalten und zu beschatten, dass Hitzeinseln möglichst vermieden werden. Zudem ist ein zeitgemässes Entwässerungskonzept mit ausreichenden Retentionsflächen sicherzustellen.