



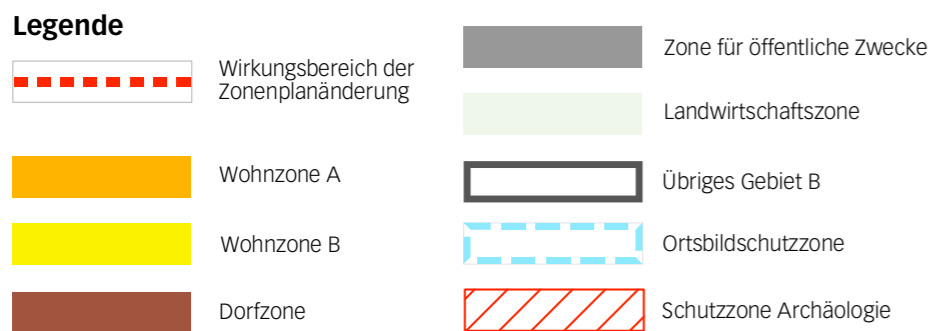
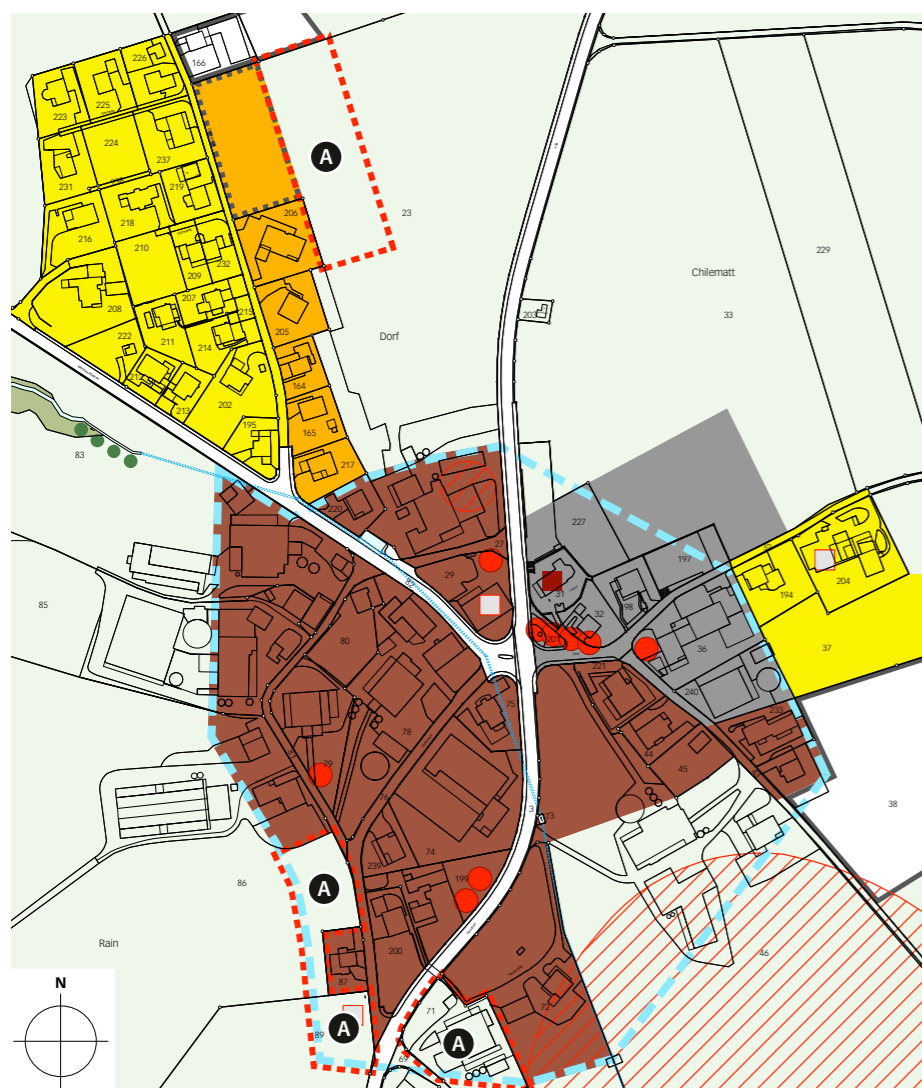
## Zonenplanänderung Schwarzenbach

### Kompensatorische Auszonungen vorgezogen



## Öffentliche Auflage Teilrevision Bifang

### Ausgangslage und Auflageverfahren



### **A** Auszonungen

Nach kantonaler Einstufung stellt Beromünster eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» dar. Das bedeutet, dass Einzonungen in Wohn- oder gemischte Zonen nur möglich sind, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird daher ein Teil der in Schwarzenbach vorgesehenen Auszonungen vorgezogen. Dabei handelt es sich um drei Teilauszonungen von Grundstücken aus der Dorfzone und eine aus der Wohnzone A. Die auszuzonenden Grundstücke wurden nach ortsbaulichen Gesichtspunkten ausgewählt.

Die Auszonungsvereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern sind abgeschlossen.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke muss nicht kompensiert werden, da der Bedarf ausgewiesen ist.

### **B** Bilanz Teilrevision

Die zu kompensierende Einzonung in die Spezielle Mischzone Bifang umfasst eine Fläche von 7'775 m<sup>2</sup>, wovon 1'945 m<sup>2</sup> auf den Zonenteil 1A und 5'830 m<sup>2</sup> auf den Zonenteil 1B entfallen.

Die Auszonungen in Schwarzenbach umfassen insgesamt eine Fläche von 8'790 m<sup>2</sup>.

Die Auszonungen übersteigen die Einzonung damit um 1'015 m<sup>2</sup>. Diese Differenz wird der zweiten Etappe der Gesamtrevision gutgeschrieben.

**Impressum**  
Herausgeberin: Gemeinde Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster  
Bearbeitung: ecoptima ag, Bern / media-work gmbh, Luzern

### **G** Gesamtrevision in zwei Etappen

Nach der Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Stimmberechtigten im Mai 2020 hat der Gemeinderat eine Nachanalyse des Urnengangs in Auftrag gegeben, um ein differenziertes Bild der Beweggründe zu erhalten. Die Nachanalyse kam zum Schluss, dass sich die Stimmberechtigten bei einer Neuauflage der Ortsplanungsrevision in erster Linie Anpassungen am Prozess wünschen, wobei der Hauptwunsch darauf abzielt, dass die verschiedenen Themen einzeln zur Abstimmung kommen. Der Gemeinderat hat daraufhin Ende 2020 entschieden, die Neuauflage der Ortsplanungsrevision zu etappieren und die Einzonung im Gebiet Bifang zeitlich vorzuziehen.

### **T** Teilrevision Bifang

Mit dem Vorziehen der Einzonung im Gebiet Bifang soll insbesondere der Standort für den Neubau des Pflegewohnheims und das zusätzliche Gebäude mit betreuten Wohnungen und Gesundheitsdienstleistungen (Hausärzte, Zahnärzte, Spitex etc.) frühzeitig geklärt werden. Zum einen sind die baulichen Massnahmen beim heutigen Bärgmättli dringlich, zum anderen hat ein zeitnahe Entscheid für das Projekt Umfahrungsstrasse eine grosse Bedeutung. Die übrigen Punkte der Ortsplanungsrevision werden in einer zweiten Etappe aufgearbeitet und voraussichtlich im 2. Semester 2022 zur Abstimmung gebracht.

Das schrittweise Vorgehen entspricht dem Wunsch der Bevölkerung nach einer gestaffelten Neuauflage der Ortsplanung sowie der Empfehlung der rund dreissigköpfigen Begleitgruppe Ortsplanung.

### **G** Gegenstand Auflageverfahren

Gegenstand des Auflageverfahrens nach §§ 6 und 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Teiländerung Zonenplan Beromünster
- Teiländerung Zonenplan Schwarzenbach
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster

Gegenstand des Auflageverfahrens nach §§ 6 und 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit sind:

- Erschliessungsrichtplan Bifang

### **A** Auflagefrist und -ort

Ort: Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster

Dauer: 7. Juni - 6. Juli 2021

Zeit: Montag – Freitag  
08.00 – 12.00 Uhr  
13.30 – 17.00 Uhr

Die detaillierten Auflageakten und weitere Informationen sind auch im Internet einsehbar: <https://beromuenster.ch/de/revision-ortsplanung/revision-ortsplanung/>

### **A** Ausstellung Ortsmodell

Während der Auflagefrist wird das Ortsmodell 1:500, in dem auch das Projekt für die Umfahrungsstrasse dargestellt ist, öffentlich ausgestellt:

Ort: Foyer Stiftstheater Beromünster

Zeit: jederzeit durch Fenster einsehbar

auf Anmeldung begleitete Besichtigung jeweils:  
Samstag 12. und 19. Juni 2021  
von 10.00 – 12.00 Uhr

Anmeldung unter:  
bauen@beromuenster.ch oder  
telefonisch unter 041 932 14 03

### **I** Informationsveranstaltungen

Während der Auflagefrist finden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt, an denen der Gemeinderat und der Kanton gemeinsam über die Teilrevision und das Projekt Umfahrungsstrasse informieren:

Ort: Mehrzweckhalle Beromünster

Daten: Dienstag, 8. Juni 2021, 19.30 Uhr  
Donnerstag, 10. Juni 2021, 19.30 Uhr

Eine Anmeldung ist erforderlich unter:  
bauen@beromuenster.ch oder telefonisch  
unter 041 932 14 03

### **S** Sprechstunde für individuelle Fragen

Ort: Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster

Datum: Mittwoch, 16. Juni 2021

Eine Anmeldung ist erforderlich (s. oben).

### **E** Einsprachebefugnis

Gegen die Teiländerungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach und die Teiländerung des BZR Beromünster können die gemäss § 207 PBG befugten Personen, Behörden und Organisationen Einsprache erheben.

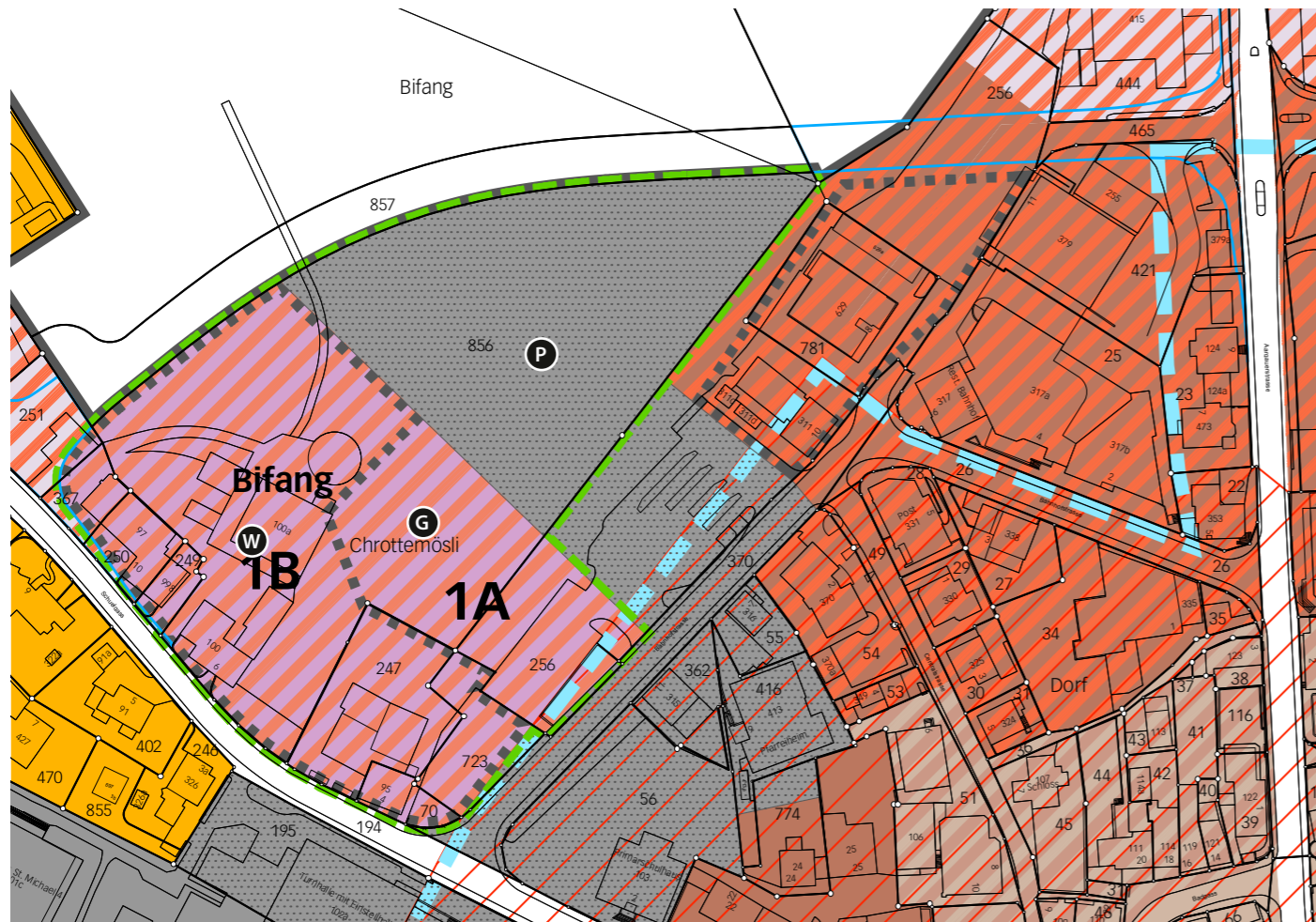
### **Ä** Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan

Zum Entwurf des Erschliessungsrichtplans Bifang können sich gemäss § 13 PBG Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete äussern.

### **E** Eingabefrist für Einsprachen und Äusserungen

Allfällige Einsprachen und Äusserungen sind während der Auflagefrist schriftlich, mit Antrag und Begründung an den Gemeinderat Beromünster, «Ortsplanungsrevision», Fläche 1, 6215 Beromünster, zu richten.

# Zonenplanänderung Bifang, Beromünster



## Legende

- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
- 1** Spezielle Mischzone
- Zone für öffentliche Zwecke
- Ortskernumgebungszone
- Ortskernzone Stiftsbereich
- Geschäfts- und Wohnzone
- Dreigeschossige Wohnzone
- Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone
- Übriges Gebiet B
- Aufstufung in Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (überlagert)
- Ortsbildschutzzone (überlagert)
- Schutzzone Archäologie (überlagert)

## Einzonung Spezielle Mischzone

### Zonenteil 1A

**Betreutes Wohnen und Dienstleistungen**  
Neben dem Pflegewohnheim ist im Bifang ein zusätzliches Gebäude mit betreuten Wohnungen, Hausärzten, Zahnärzten, Spitex und weiteren Dienstleistungsangeboten vorgesehen, wodurch hier dereinst in Kombination mit dem Pflegewohnheim ein eigentliches Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege entstehen soll.

### Umsetzung im Zonenplan

Um die Realisierung dieses zusätzlichen Gebäudes zu ermöglichen, wird eine Fläche von 3'310 m<sup>2</sup> in eine neu geschaffene Spezielle Mischzone «Bifang» ein- bzw. umgezont und dem Zonenteil 1A zugewiesen.

### Zonenteil 1B

**Überbauung mit gemischter Nutzung**  
Auf der verbleibenden Fläche zwischen geplanter Umfahrungsstrasse und Schuelgass soll eine attraktive, gut in das Umfeld eingegliederte Überbauung mit Schwerpunkt Wohnen realisiert werden können.

## Umsetzung im Zonenplan

Um dies zu ermöglichen, werden die bislang dem übrigen Gebiet B sowie anderen gemischten Bauzonen zugewiesenen Flächen ebenfalls in die Spezielle Mischzone «Bifang» ein- bzw. umgezont und dem Zonenteil B zugewiesen. Da das Bebauungskonzept für diesen Bereich noch weniger konkret ist, wird der Zonenteil 1B mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

## Massgeschneiderte Bestimmungen

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster werden die Rahmenbedingungen für die Nutzung und Bebauung in der Speziellen Mischzone «Bifang» mit massgeschneiderten Bestimmungen im Anhang definiert.

Zulässig sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Die Bebauung darf fünf Vollgeschosse (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) nicht überschreiten. Den Übergängen zum neuen Pflegewohnheim und zum neu organisierten Busbahnhof ist in der weiteren Planung besondere Beachtung zu schenken.

## Einzonung ÖZ für geplantes neues Pflegewohnheim

### Handlungsbedarf Bärgmättli

Das Bärgmättli wurde 1973 als Altersheim gebaut und wird heute als Pflegewohnheim betrieben. Die zur Verfügung stehenden Räume und deren Einteilung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Anlieferung und Eingang befinden sich am selben Ort, es fehlen Räume für den privaten Austausch der Bewohnenden wie auch Büroräume für die Mitarbeitenden. Die Abteilungen sind falsch dimensioniert und lange Wege machen die betrieblichen Abläufe ineffizient. Für die 48 Zimmer im ersten und zweiten Stock stehen vier Gemeinschaftsduschen zur Verfügung. Bei einem Zimmerwechsel müssen die Pflegebetten demontiert werden, da die Zimmertüren zu schmal für die Betten sind. Ein Grossteil der Zimmer ist zu klein, um darin mit einem Rollstuhl zu wenden. Grundlegende Einrichtungen für den Pflegeheimbetrieb wie Wäsche- und Restmüllabwürfe, Lüftungen und befahrbare Lager sind nicht vorhanden.

Eine Sanierung samt Erweiterungsbau wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Aufgrund des Gebäudeaufbaus ist das Raumkonzept nur bedingt anpassbar. Ein Grossteil der Zimmer kann nicht verändert werden, da die Wände tragend sind. Dazu kommen die geringen Geschosshöhen im ersten und zweiten Obergeschoss, welche den Einbau von Nasszellen und Lüftungen verunmöglichen.

Des Weiteren gilt es die fehlende Erdbebenertüchtigung zu berücksichtigen.

Eine Sanierung mit Ergänzungsbau hat gegenüber einem Neubau ein schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis. Zudem müssten die Bewohnerinnen und Bewohner während der rund zweijährigen Sanierungszeit in ein teures Provisorium ausweichen – ein Neubau kann direkt bezogen werden. Insgesamt überwiegen die Vorteile eines Neubaus deutlich.

### Standort Bifang

Der Standort überzeugt durch verschiedene Vorteile. Für pflegebedürftige Menschen ist es besonders wichtig, trotz ihrer Einschränkungen am Leben teilhaben zu können. Der Standort Bifang bei Geschäften, Restaurants und dem Busbahnhof ermöglicht dies. Ebenfalls ermöglicht der Standort, dass ein Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege entsteht, welches die medizinische (Hausärzte und Zahnärzte) und pflegerische Grundversorgung inklusive Spitex sicherstellt und als fachliche wie auch soziale Drehscheibe die integrierte Versorgung in Beromünster ermöglicht. Dazu kommt, dass der Standort gut erschlossen und erreichbar ist. Die Neubauten lassen sich aufgrund Lage und Topografie ortsbaulich gut eingliedern, insbesondere das grosse Volumen des Pflegewohnheims. Zudem ermöglicht die Standortverlegung des heutigen Bärgmättli eine optimale Linienführung für die geplante Umfahrungsstrasse.

## Neubauvorhaben

Das Bebauungskonzept für den Neubau des Pflegewohnheims und die angrenzenden Nutzungen wurde im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags entwickelt. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Einzonung, indem es nachweist, wie gross der Flächenbedarf ist und aufzeigt, wie die neuen Nutzungen erschlossen werden können. Die konkrete Projektausarbeitung erfolgt erst in einem zweiten Schritt nach der Einzonung.

## Umsetzung im Zonenplan

Um die Voraussetzungen für den Neubau des Pflegewohnheims zu schaffen, wird eine Fläche von 7'026 m<sup>2</sup> im Gebiet Bifang aus dem übrigen Gebiet B in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont.



Visualisierung Pflegewohnheim, betreutes Wohnen und Busbahnhof, archetage ag, Baar