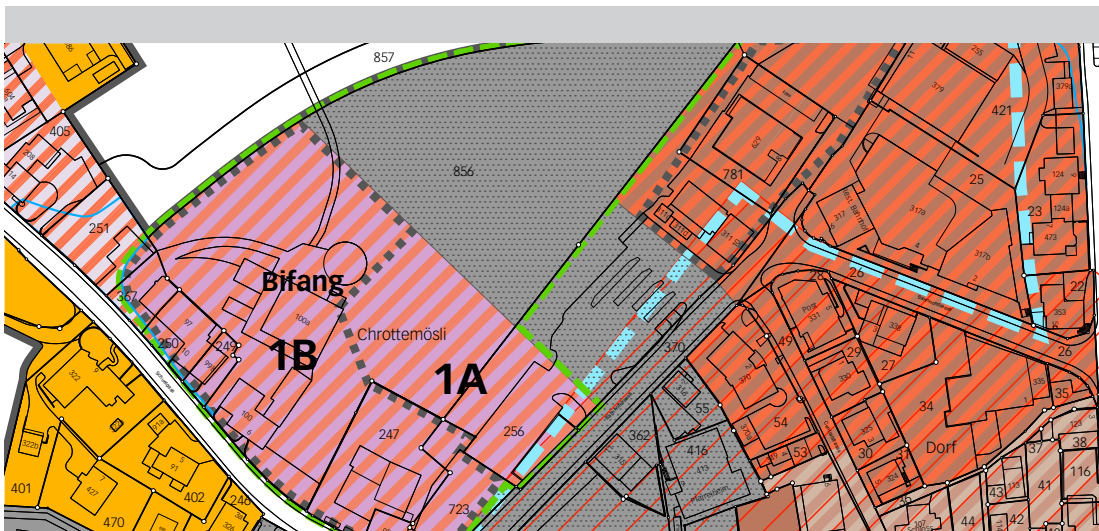


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**Gemeinde Beromünster**

## **Teilrevision der Ortsplanung «Bifang»**



### Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planung besteht aus:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster
- Teiländerung Zonenplan Siedlung Beromünster
- Teiländerung Zonenplan Siedlung Schwarzenbach
- Erschliessungsrichtplan Bifang

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

Stand: 28. Mai 2021

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Gemeinde Beromünster,  
vertreten durch den Gemeinderat  
Fläcke 1, 6215 Beromünster

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

*Abbildung Titelseite: Zonenplanänderung*

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2. Prozess Neuauflage der Ortsplanungsrevision</b>	<b>5</b>
<b>3. Organisation und Ablauf</b>	<b>6</b>
3.1 Projektorganisation	6
3.2 Terminplan	7
3.3 Mitwirkung	8
3.4 Vorprüfung	8
3.5 Öffentliche Auflage	8
3.6 Beschlussfassung und Genehmigung	10
<b>4. Vorhaben Neubau Pflegewohnheim und Schaffung Kompetenzzentrum Gesundheit &amp; Pflege</b>	<b>12</b>
4.1 Ausgangslage	12
4.2 Bauliche Aspekte	13
4.3 Standortevaluation	15
4.4 Konzept	19
<b>5. Anpassung der Ortsplanung</b>	<b>23</b>
5.1 Teiländerung Zonenplan Siedlung Beromünster	23
5.2 Teiländerung Zonenplan Siedlung Schwarzenbach	24
5.3 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster	25
<b>6. Erschliessungsrichtplan Bifang</b>	<b>27</b>
<b>7. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange</b>	<b>28</b>
7.1 Ortsbauliche Eingliederung	28
7.2 Lärm	29
7.3 Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)	30
7.4 Naturobjekte	32
7.5 Energie	33
<b>8. Auswirkungen der Teilrevision</b>	<b>33</b>
8.1 Kapazität des geänderten Zonenplans	33
8.2 Kompensation der Einzonung in die Mischzone	33
8.3 Mehrwertausgleich	34
8.4 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit	35
<b>Anhang</b>	<b>36</b>
Voraussichtliche Formulierung der Zonenbestimmungen für die Spezielle Mischzone «Bifang» nach neuem Recht	36

## 1. Ausgangslage

Neue übergeordnete Rahmenbedingungen – insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes und der daraufhin teilrevidierte kantonale Richtplan sowie das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz – sowie die Fusion der Ortsteile Beromünster, Gunzwil, Neudorf und Schwarzenbach machen es nötig, die heute gültige Ortsplanung der verschiedenen Ortsteile zusammenzuführen und gesamthaft zu überarbeiten. Der Ortsplanungsprozess wurde 2013 mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) gestartet. In einer zweiten Phase ab 2015 wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente, der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, erarbeitet und der Planungsprozess mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Einsprachebehandlung durchgeführt. Im Frühjahr 2020 sollte die revidierte Ortsplanung der Stimmbevölkerung an einer Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden. Aufgrund der Corona-Situation konnte diese nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurde am 17. Mai 2020 eine ausserordentlichen Urnenabstimmung durchgeführt, an welcher die Stimmberechtigten von Beromünster die Gesamtrevision der Ortsplanung abgelehnt haben. Mit der Ablehnung der Ortsplanungsrevision an der Urne ist der bisherige Prozess «verfahrenstechnisch» abgeschlossen. Das bedeutet, dass der Prozess von neuem startet und die Neuauflage der Ortsplanungsrevision nochmals das ordentliche Verfahren einschliesslich kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage durchlaufen muss.

Da im Mai 2020 aufgrund der Corona-Situation nicht wie in der Gemeindeordnung vorgesehen an einer Gemeindeversammlung über die Ortsplanungsrevision (einschliesslich der hängigen Einsprachen) beraten werden konnte, lagen auch keine Aussagen zur Ablehnung vor. Um ein differenziertes Bild der Beweggründe der Stimmberechtigten zu erhalten und die Weichen für die Neuauflage der Ortsplanungsrevision auf einer fundierten Grundlage richtig stellen zu können, hat der Gemeinderat das Forschungsinstitut gfs.bern im Sommer 2020 mit einer Nachanalyse des Urnengangs beauftragt. Im Rahmen der Nachanalyse wurde eine repräsentative Befragung von über 1000 Stimmberechtigten der Gemeinde Beromünster durchgeführt. Die Nachanalyse kam zum Schluss, dass sich die Stimmberechtigten bei einer Neuauflage der Ortsplanungsrevision in erster Linie Anpassungen am Prozess und erst an zweiter Stelle Anpassungen am Inhalt wünschen. Gemäss Analyse zielt der Hauptwunsch darauf ab, dass die verschiedenen Themen einzeln zur Abstimmung kommen.

## 2. Prozess Neuauflage der Ortsplanungsrevision

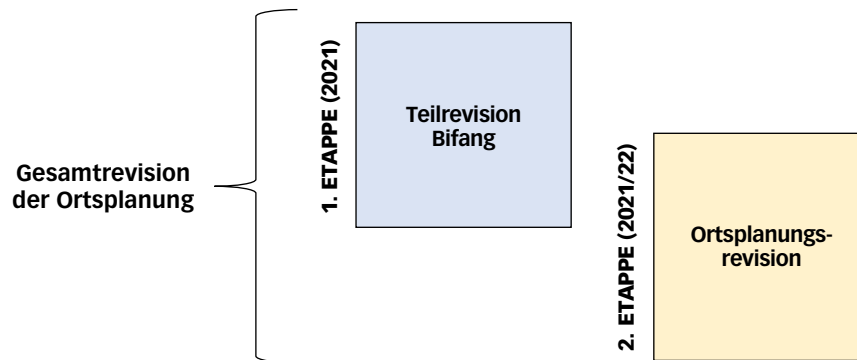


Abb. 1 Neuauflage der Ortsplanungsrevision in zwei Etappen (zeitlich gestaffelt)

Der Gemeinderat hat nach der Auswertung der Ergebnisse der Abstimmungsanalyse vom Sommer 2020 verschiedene Prozessvarianten erarbeiten lassen und diese mit der Ortsplanungskommission und der rund dreissig-köpfigen Begleitgruppe Ortsplanung (BGOP) (siehe Ziff. 3.1) intensiv diskutiert. Aufgrund der Empfehlung der Ortsplanungsgremien hat der Gemeinderat Ende 2020 entschieden, die Neuauflage der Ortsplanungsrevision zu etappieren. Die Einzonung des Gebiets Bifang für den Neubau des Pflegewohnheims und eine gemischte Nutzung (u. a. für betreutes Wohnen und ergänzende Dienstleistungen wie Arzt, Zahnarzt, Spitex etc.) wird zeitlich vorgezogen, da die baulichen Massnahmen beim heutigen Pflegewohnheim dringlich sind wie auch ein zeitnahe Entscheidung für das Projekt Umfahrungsstrasse eine grosse Bedeutung hat (siehe unten). Die vorliegende Teilrevision Bifang stellt die erste Etappe der Neuauflage der Ortsplanungsrevision dar. Die übrigen Punkte der Ortsplanungsrevision werden in einer zweiten Etappe aufgearbeitet und voraussichtlich im Sommer/Herbst 2022 zur Abstimmung gebracht.

Mit dem Vorziehen der Einzonung im Gebiet Bifang kann die Standortfrage für das neue Pflegewohnheim frühzeitig geklärt werden. Die Standortverlegung ermöglicht eine optimale Linienführung für die geplante Umfahrungsstrasse. Das zeitlich gestaffelte Vorgehen bietet zudem die Chance, die Einzonung des Gebiets Bifang (durch die Gemeinde) und das Bauprojekt für die Umfahrungsstrasse (durch den Kanton) in einem engen zeitlichen Zusammenhang resp. kurz nacheinander öffentlich aufzulegen.

Das schrittweise Vorgehen entspricht dem Wunsch der Bevölkerung nach einer gestaffelten Neuauflage der Ortsplanung sowie der Empfehlung der Ortsplanungsgremien (siehe Ziff. 3.1). Der Prozess mit einer Etappierung der Neuauflage der Ortsplanungsrevision wurde ausserdem mit dem Kanton (Dienststelle Raum und Wirtschaft rawi, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur vif, Rechtsdienst BUWD) vorbesprochen und wird auch von diesem unterstützt.

### **3. Organisation und Ablauf**

#### **3.1 Projektorganisation**

##### **Gemeinderat**

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate für die einzelnen Planungsschritte frei und legt den Stimmberechtigten die Planungsinstrumente zum Beschluss vor.

##### **Projektleitung Ortsplanung**

Die Projektleitung Ortsplanung (PL) erarbeitet die Entwürfe und bereitet die Sitzungen der Ortsplanungskommission und der Begleitkommission vor. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeindepräsident (Präsident)
- Hanspeter Lang, Gemeinderat (Vizepräsident)
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bereich Bauen
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, ecoptima ag
- Esther Schiegg, Ortsplanerin Stv., ecoptima ag

##### **Ortsplanungskommission**

Die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet als operatives Gremium den Planungsprozess. Die OPK erarbeitet Vorschläge und legt Grundsätze fest. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeindepräsident
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau und Finanzen
- Martin Baumgartner, Ortsteil Neudorf
- Karin Brun-Arnet, Ortsteil Beromünster
- Markus Bucher, Ortsteil Gunzwil
- Philipp Galliker, Ortsteil Schwarzenbach
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bereich Bauen
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, ecoptima ag
- Esther Schiegg, Ortsplanerin Stv., ecoptima ag

##### **Begleitkommission Ortsplanung**

Als prozessunterstützendes und Rückmeldung gebendes Organ wurde eine Begleitkommission Ortsplanung (BGOP) eingesetzt. Die BGOP besteht aus VertreterInnen aus der Bevölkerung, Parteien, Vereinen, Interessenverbänden und Grundeigentümern. Die BGOP wurde im 2020 um weitere Vertreter von Vereinen, Interessengruppen und Körperschaften sowie Schlüsselpersonen erweitert, um die Ortsplanung noch breiter abzustützen. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeindepräsident
- Yvonne Arnold, FDP Beromünster
- Martin Baumgartner, Ortsteil Neudorf
- Carmen Beeli-Zimmermann, Gemeinderätin
- Bruno Boog, Vertreter Musikvereine
- Luca Boog, Vertreter jüngere Bevölkerung
- Karin Brun-Arnet, Ortsteil Beromünster
- Markus Bucher, Ortsteil Gunzwil

- Patrick Curschellas, Vertreter Sportvereine
- Armin Dörig, Feuerwehr Michelsamt
- Michael Egli, Kirchgemeinde St. Stephan
- Michael Estermann, Komitee Gemeindeinitiative «mehr Demokratie für Alle»
- Pius Estermann, Bauernverein Michelsamt
- Stephan Furrer, Vernetzungsprojekt Michelsamt
- Philipp Galliker, Ortsteil Schwarzenbach
- Ruedi Hüsler, Beromünster
- Martin Jäger, Gewerbeverein
- Manuela Jost, Gemeinderätin
- Alfons Käch, Beromünster
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bereich Bauen
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau und Finanzen
- Beat Merz, SVP Beromünster
- David Röthlin, Verwaltungsrat Bärgmättli AG
- Martin Schlegel, CVP Beromünster
- Rebekka Schüpfer, Ortsmarketing 5-sterne-region.ch Beromünster
- Lukas Steiger, Gemeinderat
- Marco F. Steiner, Umwelt- und Energiekommission
- Robert Suter, Korporation Beromünster
- Rudolf Treier, Beromünster
- Ivo van Herk, Detaillistengruppe Einkaufen z'Möischter
- Roman Winiger, Korporation Neudorf

#### **Auftragnehmerin**

Die externe Auftragnehmerin, das Planungsbüro ecoptima ag in Bern (Ortsplanerin), erarbeitet die Planungsinstrumente und unterstützt die Gemeinde bei Bedarf.

#### **Begleitung Kommunikation**

Die Beratung und Begleitung im Bereich Kommunikation erfolgt durch die media-work GmbH, Luzern, vertreten durch Adrian Bühler.

### **3.2 Terminplan**

Für die vorliegende Teilrevision ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf Planungsinstrumente und -bericht	Januar-Anf. Mai 2021
Kantonale Vorprüfung	Mai 2021
Vorprüfungsbericht BUWD	26. Mai 2021
Öffentliche Auflage	7. Juni bis 6. Juli 2021
Einspracheverhandlungen	Aug./Sept. 2021
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	Sept./Okt. 2021
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	26. Oktober 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

### **3.3 Mitwirkung**

Im Rahmen des bisherigen Ortsplanungsprozesses wurde im dritten Quartal 2017 ein breites Mitwirkungsverfahren mit diversen öffentlichen Veranstaltungen durchgeführt. Zudem gab es bereits in der Entwurfsphase verschiedene Möglichkeiten sich einzubringen (z. B. öffentliche Ideenwerkstätten). Auf ein separates Mitwirkungsverfahren wird vorliegend verzichtet, da die Teilrevision materiell weitestgehend der Vorlage entspricht, welche der Bevölkerung schon einmal unterbreitet wurde, und den Ergebnissen der Abstimmungsanalyse entspricht.

### **3.4 Vorprüfung**

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Teilrevision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Bericht vom 26. Mai 2021 zur Planung Stellung. Aufgrund der Vorprüfung wurden keine Änderungen vorgenommen mit Ausnahme einer Korrektur in der Legende der Teiländerung des Zonenplans Siedlung Beromünster.

### **3.5 Öffentliche Auflage**

#### **3.5.1 Gegenstand des Auflageverfahrens**

Gegenstand des Auflageverfahrens nach §§ 6 und 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

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

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

- Erschliessungsrichtplan Bifang

Die detaillierten Auflageakten und weitere Informationen, insbesondere der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), können auf der Gemeindeverwaltung oder unter <https://beromuenster.ch/de/revision-ortsplanung/revision-ortsplanung/> eingesehen werden.



### **3.5.2 Auflage und Einsprachemöglichkeit**

#### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 7. Juni bis 6. Juli 2021.

#### **Auflageort**

Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster, sowie unter <https://beromuenster.ch/de/revision-ortsplanung/revision-ortsplanung/> eingesehen werden.

#### **Ausstellung Ortsmodell**

Während der Auflagefrist wird das Ortsmodell 1:500, in dem auch das Projekt für die Umfahrungsstrasse dargestellt ist, im Foyer des Stiftstheaters Beromünster öffentlich ausgestellt. Durch das Fenster ist das Ortsmodell jederzeit einsehbar.

Zusätzlich werden auf Anmeldung zwei begleitete Besichtigungen des Ortsmodells angeboten:

- Samstag, 12. Juni 2021, 10.00-12.00 Uhr
- Samstag, 19. Juni 2021, 10.00-12.00 Uhr

Eine Anmeldung per E-Mail unter [bauen@beromuenster.ch](mailto:bauen@beromuenster.ch) oder telefonisch unter der Nummer 041 932 14 03 ist erforderlich.

#### **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:

- Dienstag, 8 Juni 2021, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Beromünster
- Donnerstag, 10. Juni 2021, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Beromünster

Eine Anmeldung per E-Mail unter [bauen@beromuenster.ch](mailto:bauen@beromuenster.ch) oder telefonisch unter der Nummer 041 932 14 03 ist erforderlich.

#### **Sprechstunde**

Am Mittwoch, 16. Juni 2021 wird eine Sprechstunde zur Beantwortung individueller Fragen angeboten. Eine Anmeldung per E-Mail unter [bauen@beromuenster.ch](mailto:bauen@beromuenster.ch) oder telefonisch unter der Nummer 041 932 14 03 ist erforderlich.

#### **Einsprachebefugnis**

Gegen die Teiländerungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach und die Teiländerung des BZR Beromünster können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben,

- die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statuarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

(im Weiteren siehe § 207 PBG).

Gemäss § 85 PBG gelten die geänderten Zonenpläne und das geänderte BZR vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft der teilrevidierten Ortsplanung gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

#### **Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan**

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

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

Allfällige Einsprachen und Äusserungen sind während der Auflagefrist vom 7. Juni bis 6. Juli 2021 schriftlich, mit Antrag und Begründung, an den Gemeinderat Beromünster, «Ortsplanungsrevision», Fläche 1, 6215 Beromünster, zu richten.

#### **3.5.3 Behandlung allfälliger Einsprachen**

Nach Ablauf der Einsprachefrist prüft der Gemeinderat die Einsprachen und führt mit den Einsprechenden Verhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung oder das Nicht-Eintreten auf die Einsprache beantragen wird.

### **3.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente werden der Gemeindeversammlung\* zur Beschlussfassung vorgelegt.

\* Am 14.12.2020 wurden die Unterschriften für die Gemeindeinitiative für eine zeitgemässe Gemeindeversammlung: Sämtliche Sach- und Wahlgeschäfte an die Urne – «mehr Demokratie für alle» eingereicht. Der Gemeinderat hat mit Entscheid vom 7. Januar 2021 festgestellt, dass die Gemeindeinitiative formell zustande gekommen und materiell gültig ist. Gemäss Art.11 lit. e Gemeindeordnung (GO) ist die Abstimmung über die Initiative innert Jahresfrist seit der Einreichung durchzuführen. Über die Gemeindeinitiative wird an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 abgestimmt.

Aus heutiger Sicht wird davon ausgegangen, dass über die vorliegende Teilrevision inkl. der Behandlung und Beschlussfassung über allfällige Einsprachen an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 26. Oktober 2021 befunden wird (vorbehalten, dass es nicht zu Verzögerungen im Planungsprozess kommt und dass die Corona-Situation dies dann zulässt).

Der Erschliessungsrichtplan Bifang wird anschliessend durch den Gemeinderat beschlossen.

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten wird die teilrevidierte Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht (§ 20 Abs. 1 PBG).

## **4. Vorhaben Neubau Pflegewohnheim und Schaffung Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege**

### **4.1 Ausgangslage**

Die Anforderungen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert, insbesondere mit der Entwicklung hin zum Pflegewohnheim. Heute ist das Durchschnittsalter beim Eintritt 84.5 Jahre, wobei über 50% der Bewohnerinnen und Bewohner älter als 90 Jahre sind. Neu dazugekommen ist auch die Übergangspflege nach einem Krankenhausaufenthalt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Langzeitaufenthalte beträgt rund 2 Jahre, bei Kurzaufenthalten durchschnittlich 4 Wochen. Künftig sollte eine Institution auch Pflege und Betreuung für psychische Erkrankungen oder Suchterkrankungen anbieten und flexibel auf die Nachfrage nach Entlastungs- und Ferienangeboten reagieren können.

Für diese Entwicklung braucht es entsprechende Infrastrukturen mit bedürfnisorientierten Pflegezimmern am passenden Standort. Bedürfnisorientierte Pflegezimmer kennzeichnen sich durch wohnliche und private Atmosphäre mit eigener Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo), funktionale Raumgrösse (qm und Höhe), modulare Erweiterung und Ausrüstung je nach Pflegeintensität. Bewohnerinnen und Bewohner können dadurch so lange wie möglich selbstbestimmt und autonom leben.

Die aktuellen Pflegezimmer können dies nicht leisten, dies insbesondere aus folgenden Gründen:

- Mehr als die Hälfte der Zimmer sind zu klein (12-18 m<sup>2</sup>) und nicht für Pflegebetten ausgestattet (Türen sind zu schmal für die Betten). Sie verfügen über keine eigene Dusche und sind zu klein, um sich mit einem Rollstuhl oder Rollator frei bewegen zu können oder Besuch zu empfangen.
- Zweierzimmer sind nicht mehr zeitgemäss.
- Die fehlende Lüftung führt zu Hitze im Sommer sowie Geruchsentwicklung und fördert die Verbreitung von Krankheitserregern.

Weitere funktionale Mängel in der bestehenden Gebäudestruktur sind:

- Es fehlt eine passende Logistik (Personenlifte, Warenlifte, Abwurfschächte für Textilien sowie Restmüll und es gibt keine befahrbaren Lagerflächen).
- Die Stationsbüros sind für den in den letzten Jahren stetig angestiegenen Personalbedarf und Raumbedarf viel zu klein und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen, wie z. B. das Führen der Institutionsapotheke oder entsprechende EDV-Arbeitsplätze zum Führen der elektronischen Dokumentationen.
- Es fehlt der Platz für vertraulichen Austausch.
- Die grundsätzliche Gebäudeanordnung mit dem Eingang neben der Anlieferung ist unpassend.

Mit der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte gehen weitere Anforderungen einher. Die Rolle als Sozialraum hat mit der Entwicklung hin zum Pflegewohnheim eine zentrale Bedeutung bekommen. Die Menschen sollen sich treffen und austauschen können. Es braucht Leben. Alltägliche Dienstleistungen müssen in Kürze erreichbar sein. Auch das Pflegewohnheim selbst muss gut erreichbar sein.

Ein geeigneter Standort für den geplanten Neubau hat insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Zentrale Lage in der Nähe von Infrastrukturen wie Läden, Post, Bank, etc. sowie gute Erreichbarkeit für Personal und Besucher mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch für den motorisierten Verkehr sowie den Langsamverkehr. Dies ist auch ein Kernkriterium von Curaviva, dem Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf ([www.curaviva.ch](http://www.curaviva.ch)).
- Für das vorgesehene Pflegewohnheim braucht es ein Areal von mindestens rund 7'000 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ergibt sich aus dem vorgesehenen Raumprogramm (Anzahl Pflegezimmer, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Stationsbüros, allgemeine Infrastruktur wie Cafeteria, Empfang etc.), den nötigen Umgebungsflächen (Freiräume/Garten, Zugangsbereiche, Erschliessung, Anlieferung etc.) und Machbarkeitsüberlegungen (geeignete Organisation des Heims über mehrere Geschosse).
- Der Standort bietet sowohl bezüglich Grösse (zusätzliche Fläche von rund 2000 m<sup>2</sup> neben den für das Pflegeheim benötigten 7000 m<sup>2</sup>) wie auch Lage das Potenzial für eine Entwicklung hin zu einem «Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege»: Ergänzung durch ein Angebot an Wohnungen mit Betreuung, Hausärzten, Zahnärzten, Spitex, Podologie und weiteren Gesundheitsdienstleistungen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es ein Gebäude an einem zentralen Standort braucht, welches den pflegerischen Anforderungen und menschlichen Bedürfnissen entspricht.

## 4.2 Bauliche Aspekte

Das Alterszentrum Bärgmättli wurde 1973 als Wohnheim errichtet. Damals wurden die Gebäude statisch optimiert erstellt. Diese Bauweise war kostengünstig, in einer Zeit, als das Material teuer und die Arbeitszeit günstig war. Der grosse Nachteil dieser Bauweise liegt in einer unflexiblen Grundrissgestaltung.

Weiter kommen die Anforderungen der Erdbebennormen dazu. Heute müssen Gebäude erdbebenertüchtigt werden, was enorme Aufwendungen bedeutet. 1973 kannte man das Thema noch nicht, d.h. es wurde diesbezüglich nichts gemacht.

1996 wurde das Alterswohnheim umgebaut (Architekt Oberholzer) resp. im Attika- und Sockelgeschoss mit Pflegezimmern ergänzt. Von 80 Zimmern

konnten jedoch nur 23 zu normgerechten Pflegezimmern umgebaut werden. Aufgrund der niedrigen Raumhöhen und des unflexiblen statischen Konzeptes konnten und können die restlichen (gemäss heutigen und vor allem zukünftigen Ansprüchen) kleineren Zimmer im gesamten 1. und 2. Obergeschoss nicht in Pflegezimmer umgebaut werden.

In den Jahren 2013 und 2015 wurden die Möglichkeiten für einen Umbau der verbleibenden Zimmer nochmals geprüft, wobei man zum selben Schluss gekommen ist.

Die Untersuchungen zeigen, dass es praktisch unmöglich ist, im 1. und 2. Obergeschoss Wände herauszunehmen und die Zimmer zu vergrössern. Mit Raumhöhen von lediglich 2.29 m ist auch der Einbau einer Lüftung und von Nasszellen nicht möglich.

Weitere wichtige Ergebnisse, die für einen Neubau sprechen, sind:

- Die unbefriedigende Eingangssituation. Eine Entflechtung von Haupteingang, Anlieferung, Entsorgung, Parkplätzen etc. ist nicht möglich.
- Das Erdgeschoss ist grosszügig, aber eher hallenartig. Es gibt keine gemütliche Lobby, der Empfang ist versteckt. Die Büros sind dunkel, die Terrasse kann nicht genutzt werden.
- Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Wege zwar kurz. Die Aufenthaltsräume für alle sind aber zu klein, die Räume sind niedrig.
- Generell fehlen auf den Abteilungen zusätzliche Büros und Räume.
- Die Zimmer bei den Alterswohnungen sind aufwändig (nicht wirtschaftlich) zu bedienen.
- Die Küche ebenso wie die Lingerie benötigen zusätzliche Räume. Die Hygienezonen sind nicht einwandfrei ausgestaltet.
- Die Haustechnikräume müssten gebündelt und eventuell ergänzt werden.

Fazit: Das bestehende Gebäude lässt keinen Umbau zu einem zeitgemässen, den heutigen Anforderungen in der Pflege entsprechenden Haus zu. Eine Sanierung (ggf. mit Teilumbau und/oder Anbau) wäre nur möglich unter Beibehaltung des unbefriedigenden und wenig zukunftssträchtigen Status Quo, würde gleichwohl aber zu relativ hohen Kosten führen. Aus diesen Gründen hat sich die Pflegewohnheim Bärnmättli AG für einen Neubau entschieden.

## 4.3 Standortevaluation

### 4.3.1 Untersuchte Standorte

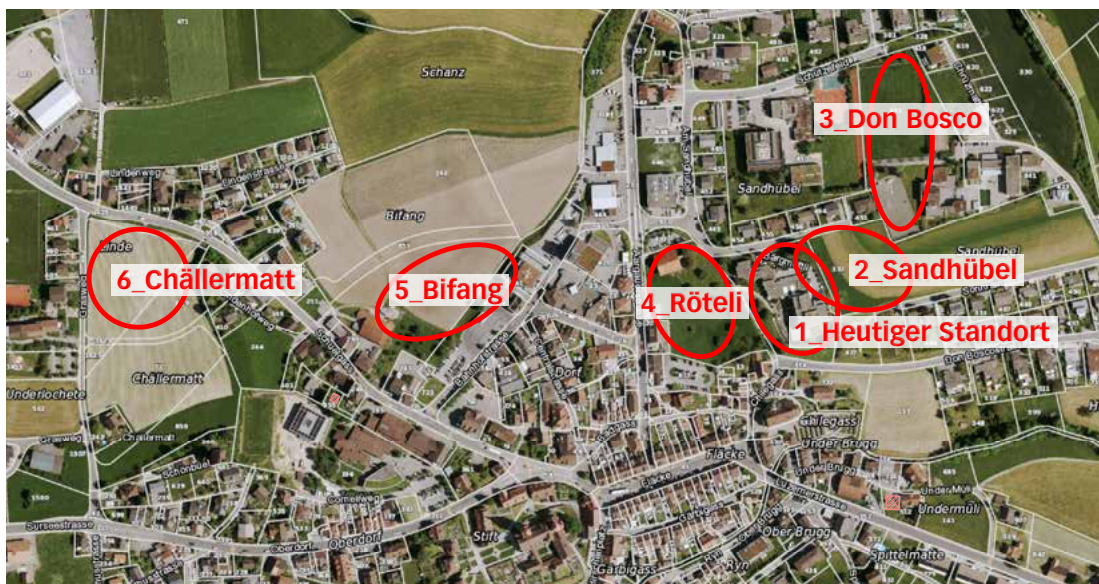


Abb. 2 Übersicht der möglichen Standorte für den Neubau des Pflegewohnheims (Grundlage: Luftbild Geoportal Kt. Lu)

Die folgenden Standorte wurden im Rahmen der Evaluation für einen Neubau des Pflegewohnheims aufgrund ihrer Lage und ihrer Grösse (Fläche mindestens rund 7'000 m<sup>2</sup>) vertieft untersucht und verglichen:

- Standort 1: Heutiger Standort (Grst. 469, GB Beromünster)
- Standort 2: Sandhübel, etwas östlich des heutigen Standorts (Grst. 469/332, GB Beromünster)
- Standort 3: Don Bosco-Areal (Grst 331, GB Beromünster)
- Standort 4: Röteli (Grst. 1, GB Beromünster)
- Standort 5: Bifang (Grst. 856, GB Beromünster)
- Standort 6: Chällermatt (Grst. 463, 859)

### 4.3.2 Bewertung der Standorte

Die Standorte wurden anhand einheitlicher Kriterien (siehe linke Spalte nachfolgende Tabelle) wie folgt bewertet:

Skala zur Bewertung der Erfüllung der Kriterien

+	gut geeignet (+ 1 Punkt)
o	mittelmässig geeignet / neutral (0 Punkte)
-	eher ungeeignet (- 1 Punkt)
--	nicht geeignet (-2 Punkte)

Kriterium	Standort 1 Heutiger Standort	Standort 2 Sandhübel, östl. Bestand	Standort 3 Don Bosco	Standort 4 Röteli	Standort 5 Bifang	Standort 6 Chällermatt
Zentralität / Nähe zur Infrastruktur (Post, Läden, Gastronomie etc.) Kernkriterium von Curaviva <sup>1</sup>	0	0	-	+	+	-
Eignung für Entwicklung zu Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege (genügend grosses, zentral gelegenes Areal)	0	0	-	0	+	-
Ortsbauliche Eingliederung	-	-	0	-	+	0
Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr	0	0	-	+	+	+
Erschliessung für den Langsamverkehr, hindernisfreie Spazierwege im Umfeld	-	-	-	0	+	0
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	0	0	-	0	+	0
Auswirkungen auf Projekt Umfahrungsstrasse	--	+	+	+	+	+
heutige Zone > planungsrechtlicher Handlungsbedarf, Beanspruchung Kulturland	+	-	+	0	-	-
Landverfügbarkeit und -kosten	+	0	0	0	+	+
Aufwand während der Bauphase (Umzug Bewohner, Kosten für Übergangslösungen wie Provisorien)	-	-	+	+	+	+
<b>Zusammenzug/ Gesamtbilanz</b>	2x grün 4x gelb 3x orange 1x rot -3 Punkte	1x grün 5x gelb 4x orange 0x rot -3 Punkte	3x grün 2x gelb 5x orange 0x rot -2 Punkte	4x grün 5x gelb 1x orange 0x rot +3 Punkte	9x grün 0x gelb 1x rot 0x rot +8 Punkte	4x grün 3x gelb 3x orange 0x rot +1 Punkt

1 Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (www.curaviva.ch)



### 4.3.3 Fazit aus der Standortbewertung

Die Bewertung der Standorte führte zu folgenden Erkenntnissen:

- **Standort 1, heutiger Standort**, weist insgesamt eine mittelmässige bis eher schlechte Eignung auf. Nur die Argumente des bestehenden Standortes geben Pluspunkte. Zudem würde er bedingen, die Umfahrungsstrasse umzuplanen, so dass sie um den Neubau herumführt. Eine solche Linienführung wurde jedoch bereits im Rahmen der Variantenprüfung für die Umfahrungsstrasse von den Fachgremien und der Begleitkommission Umfahrungsstrasse verworfen, dies bevor die Bärgmättli AG sich für einen Neubau entschieden hat (Gründe: fehlende Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild, massiver Eingriff mit Kunstbauten, Widerstand Denkmalpflege).
- **Standort 2, etwas östlich vom heutigen Standort**, weist eine ebenso schlechte Eignung auf (einziger Unterschied zum heutigen Standort: Standort 2 würde sich nicht auf das Projekt der Umfahrungsstrasse auswirken) und es sprechen keine Argumente klar für diesen Standort.
- **Standort 3, Don Bosco** mag ebenfalls nicht zu überzeugen, dies insbesondere aufgrund der grossen Distanz zum Ortszentrum, der etwas knappen Arealgrösse und der schlechten Erreichbarkeit.
- Die Standorte **4, Röteli, 5, Bifang** und **6, Chällermatt** weisen eine neutrale bis positive Bewertung auf. Die Standorte Röteli und Chällermatt vermögen aber gegenüber dem Standort Bifang in vielen Kriterien nicht zu punkten, wobei insbesondere die ortsbauliche Eingliederung schwieriger wäre und die Erschliessung für den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr weniger optimal ist. **In der Gesamtbeurteilung weist der Standort 5, Bifang klar die beste Bilanz resp. die meisten Vorteile auf.**

### 4.3.4 Standortentscheid

Im Jahr 2016/2017 wurde als Grundlage für die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Ein- und Umzonungen im erweiterten Ortszentrum eine Testplanung durchgeführt (Testplanung «Röteli / Bifang»). Ziel der Testplanung war die Erarbeitung eines ortsbaulichen Gesamtkonzepts über die Entwicklungsgebiete «Bifang Süd / Bahnhofstrasse» und «Röteli» unter Berücksichtigung der künftigen Umfahrungsstrasse und deren Auswirkungen auf den Verkehr und die Nutzungen im Zentrum.

Der Neubauentscheid der Pflgewohnheim Bärgmättli AG (siehe Ziff. 4.2) fiel im Verlauf dieses Testplanungsverfahrens. Da sich im Rahmen der Abwägung zwischen verschiedenen potenziellen Neubaustandorten (siehe Standortevaluation vorab) schnell gezeigt hat, dass das Gebiet Bifang für den Neubau die besten Voraussetzungen bietet, wurde die Chance genutzt, die ideale Platzierung des Neubaus im Rahmen der Testplanung

vertieft zu evaluieren. Im Rahmen dieser Testplanung wurde neben dem Standort Bifang auch der Standort Röteli nochmals geprüft.

Die Testplanung hat bestätigt, dass sich der Standort Bifang eindeutig besser für den geplanten Neubau eignet als der Standort Röteli. Die Testplanung hat ergeben, dass der östliche Bereich des Gebiets Bifang der ideale Standort für den Neubau darstellt (siehe nachfolgende Abbildung).

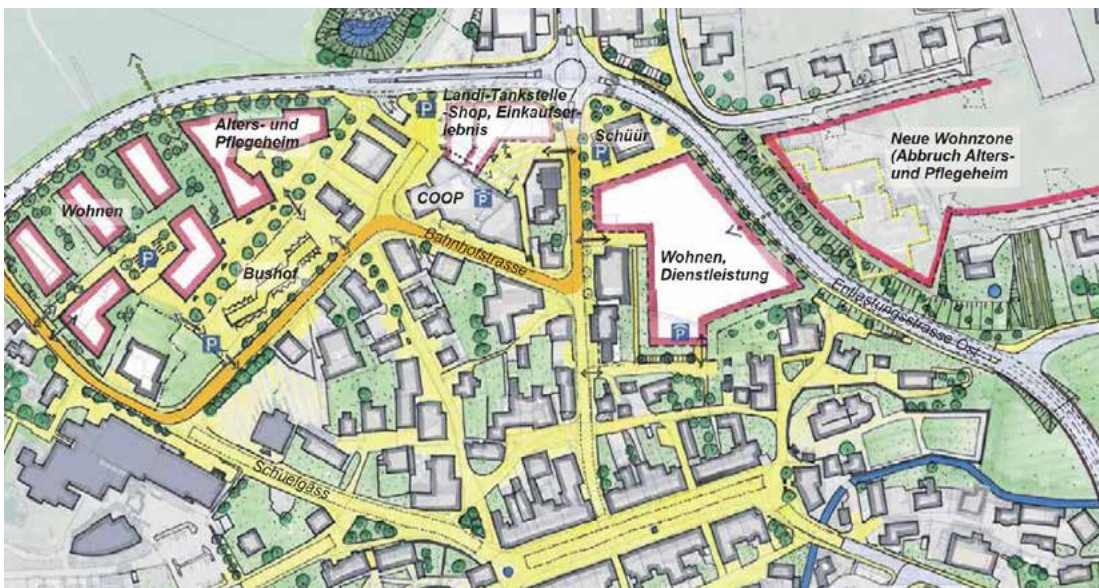


Abb. 3 Variante I Gesamtkonzept aus Testplanung «Bifang / Röteli» (aus Synthesebericht zur Testplanung vom Mai 2017; die Varianten I und II unterscheiden sich in der Platzierung der Landi-Tankstelle/-Shop; der Standort des Neubaus Pflegewohnheim ist in beiden Varianten derselbe)

Auf Grundlage des Ergebnisses der Testplanung wurden anschliessend die Zonierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen (Festlegung der Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Bifang) und ein Studienauftrag zur konkreten Projektentwicklung für den Neubau ausgelobt (siehe nachfolgendes Kapitel).

## **4.4 Konzept**

### **4.4.1 Konzeptentwicklung: Studienauftrag und Überarbeitung**

#### **Zweistufiger Studienauftrag**

Nach dem Standortentscheid für das Gebiet Bifang Süd (siehe vorab) hat die Gemeinde Ende 2017 einen zweistufigen Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben («Studienauftrag Pflegewohnheim Bärgmättli AG – Parzelle Nr. 248, Bifang/Chrottemösl, Beromünster»). Mittels eines Präselektionsverfahrens wurden im Februar 2018 fünf Architektenteams zur Teilnahme am Studienauftrag bestimmt.

Im Rahmen der ersten Stufe des Studienauftrags (Juli bis Oktober 2018) war durch die fünf Architektenteams eine Bebauungsstudie über den gesamten Planungssperimeter «Bifang Süd» zu entwickeln. Ziel dieser Stufe war es, die optimale Situierung des neuen Pflegewohnheims innerhalb des Planungssperimeters auszuloten, dies unter Berücksichtigung der Volumina, der Erschliessung, der Besonnung und der Lärmbelastung. Das Beurteilungsgremium hat die eingereichten Bebauungsstudien bewertet und gestützt darauf die Situierung des Pflegewohnheims innerhalb des Planungssperimeters festgelegt. Dieser Entscheid diente einerseits als Grundlage für die Vertiefung im Rahmen der zweiten Stufe des Studienauftrags. Andererseits wurde aufbauend darauf die Abgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Zwecke (für das Pflegewohnheim) und der Mischzone (für alle weiteren Nutzungen im Planungssperimeter) im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen.

Die zweite Stufe des Studienauftrags (November 2018 bis April 2019) diente insbesondere der Entwicklung eines konkreten Konzeptvorschlags für den Neubau des Pflegewohnheims und der ergänzenden Nutzungen (betreutes Wohnen, Ärzte, Spitex etc.) im ausgewählten Parzellenteil. Aus den fünf Entwürfen der zweiten Stufe hat das Beurteilungsgremium den Konzeptvorschlags «Waldorf und Statler» des Architekturbüros archetage ag aus Baar ausgewählt und parallel der Bärgmättli AG und der Gemeinde zur Weiterbearbeitung und als Grundlage für die weiteren Planungsschritte empfohlen.

#### **Überarbeitung Siegerkonzept «Waldorf und Statler»**

Nach Abschluss des Studienauftrags wurde das siegreiche Architekturbüro archetage ag mit der Überarbeitung seines Konzeptvorschlags beauftragt (Mai bis Dezember 2019). Ziele dieser Überarbeitung waren insbesondere die Optimierung des Konzeptes für das Pflegewohnheim hinsichtlich der Kostensituation und damit verbunden des Raumprogramms sowie das Klären von offenen Punkten in Bezug auf den Brandschutz, die Lärmschutzmassnahmen, den Verkehr und die Erschliessung und das Zusatzvolumen mit betreutem Wohnen und Dienstleistungen.

#### 4.4.2 Konzeptbeschrieb Pflegewohnheim und Zusatzvolumen

Das nachfolgend umschriebene Konzept entspricht dem Ergebnis der Überarbeitung der Siegerstudie aus dem Studienauftrag (Stand Dezember 2019, Überarbeitung Erschliessung Februar bis Mai 2020) sowie einer marginalen Bearbeitung für die laufende Teilrevision.



Abb. 4 Situationsplan mit Umgebung (archetage ag, März 2021)

#### Neubau Pflegewohnheim

Eigenständig und dennoch selbstverständlich besetzt das u-förmige Volumen des Pflegewohnheims die Parzelle und nimmt mit seinen schmalen Stirnseiten und dem zurückspringenden Dachgeschoss Bezug auf die vorhandene Körnigkeit. Zusammen mit dem geometrisch gleich ausgerichteten Neubau mit den Angeboten für betreutes Wohnen wird bereits in der ersten Etappe ein stimmungsvolles, eigenständiges Ensemble geschaffen. Durch die rhythmisierte neue ortsbauliche Kante werden der Busbahnhof und die Park and Ride-Parkplätze neu gefasst. Es entstehen unterschiedliche Aussenräume, die sich gekonnt mit dem Bestand verschränken und vermittelnd wirken. Das Haus schmiegt sich durch seine gestaffelte Geometrie an die geplante Umfahrungsstrasse an, wodurch der Landverbrauch im nördlichen Teil der Parzelle minimiert wird.

Im dreigeschossigen Baukörper mit zusätzlichem, teilweise zurückspringendem Attikageschoss sind verschiedene überdachte Eingänge – Hauptzugang, Hofzugang und Anlieferung – vorgesehen, wodurch Wahlfreiheiten sowie differenzierte Zonierungen entstehen. Diese werden in den grosszügigen, ineinanderfliessenden Innenräumen subtil fortgeführt. Die Cafeteria mit angrenzendem Mehrzweckraum und gedecktem Aussensitzplatz sowie das Fitnesscenter im gegenüberliegenden Flügel orientieren sich zum Busbahnhofplatz hin und versprechen Synergien zwischen Bewohnern und Besuchern.

### **Neubau mit ergänzenden Nutzungen (betreutes Wohnen, Ärzte etc.)**

Das maximal fünfgeschossige zusätzliche Volumen nimmt ebenerdig Gesundheitsnutzungen wie Zahnarzt, Arzt, Spitex auf. In den oberen Geschossen sind qualitätsvolle Wohnungen mit Betreuungsangeboten vorgesehen, deren Grösse von 1.5 bis 3.5 Zimmern variieren kann. Mit diesen Wohnungen werden auch die im bestehenden Alters- und Pflegeheim Bärgmättli wegfallenden Alterswohnungen ersetzt.

### **Umgebung**

Die Umgebungsplanung ist noch nicht vertieft erfolgt. Dies wird in der weiteren Planung vorgenommen, wobei die Gestaltung der Umgebung insbesondere auf die aktuelle Erschliessungssituation (Busbahnhof mit den nötigen Infrastrukturen (WC, Info-Point etc.), Rampenanlage Einstellhalle, Überdachungen, Besucherparkplätze etc.) abzustimmen ist.

### **Erschliessung motorisierter Verkehr**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist ab der Bahnhofstrasse vorgesehen. Die Funktion der Umfahrungsstrasse und die optimale Erschliessung des Pflegewohnheims wurden mit dem Kanton und den Planern im Studienauftragsverfahren intensiv studiert. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der Funktionalität und für die Adressierung des Neubaus eine Erschliessung ab der Bahnhofstrasse die beste Lösung ist. Sollte sich im Rahmen der späteren Projektausarbeitung jedoch zeigen, dass eine (teilweise) Erschliessung ab der Umfahrungsstrasse technisch möglich ist und Vorteile bringen würde, wäre dies nicht ausgeschlossen.

Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle ist im östlichen Parzellenrand geplant. Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Besucherparkplätzen und für die Anlieferung wird kombiniert mit der Erschliessung des neu platzierten und hindernisfrei ausgebauten Busbahnhofs und der neu platzierten Park & Ride-Parkplätze, wobei hier anzufügen ist, dass in der Tiefgarage ebenfalls Parkplätze für diesen Zweck zur Verfügung stehen (siehe auch Ziff. 6, Erschliessungsrichtplan).

### **Erschliessung Langsamverkehr**

Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt ebenfalls ab der Bahnhofstrasse, getrennt von den Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr. Die Fussgängerführung und Ausgestaltung der Bereiche für Fussgänger ist im Rahmen der weiteren Umgebungsplanung zu konkretisieren.

### **Parkierung Pflegewohnheim und ergänzender Neubau**

Die Parkierung zum neuen Pflegewohnheim und dem ergänzenden Neubau erfolgt grundsätzlich unterirdisch in einer neuen Einstellhalle, die ab der Bahnhofstrasse erschlossen wird. Die Einstellhalle umfasst nach heutiger Kenntnis rund 113 Parkplätze, könnte jedoch in der Detailplanung unter dem Busbahnhof noch erweitert werden.

Zusätzlich sind südwestlich des neuen Pflegewohnheims rund 20 oberirdische Besucher-Parkplätze vorgesehen.

### **Busbahnhof, Park & Ride-Anlage und öffentliche Parkierung**

Der Busbahnhof wird neu organisiert. Die neuen, hindernisfreien Haltekanten werden etwas von der Bahnhofstrasse zurückversetzt. Zusammen mit dem Umbau des Busbahnhofs werden die bestehenden Park & Ride-Parkplätze verlegt; sie kommen künftig zwischen der Bahnhofstrasse und den zurückversetzten Haltekanten des Busbahnhofs zu liegen.

Vor der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, in Richtung Haltekanten, sind eine neue WC-Anlage mit geschütztem Wartebereich sowie Veloabstellplätze vorgesehen, dieser Bereich kann überdacht werden. Die Detailplanung erfolgt mit der Ausarbeitung der entsprechenden Bauprojekte.

### **4.4.3 Bebauungsstudie übrige Mischzone Bifang**

In der ersten Phase des Studienauftrags wurde eine mögliche Bebauung der weiteren Zonenflächen (Spezielle Mischzone Bifang Zonenteil 1B ohne Grst. 247/70/723, siehe Ziff. 5.1) aufgezeigt. Vorgeschlagen wurden drei Baukörper mit drei bzw. vier Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss, die sich um einen Wohnhof gruppieren. Dabei handelt es sich jedoch erst um eine grobe Bebauungsstudie. Das konkrete Bebauungs- und Nutzungskonzept wird in den nächsten Planungsschritten resp. im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans zu entwickeln sein.

## 5. Anpassung der Ortsplanung

### 5.1 Teiländerung Zonenplan Siedlung Beromünster

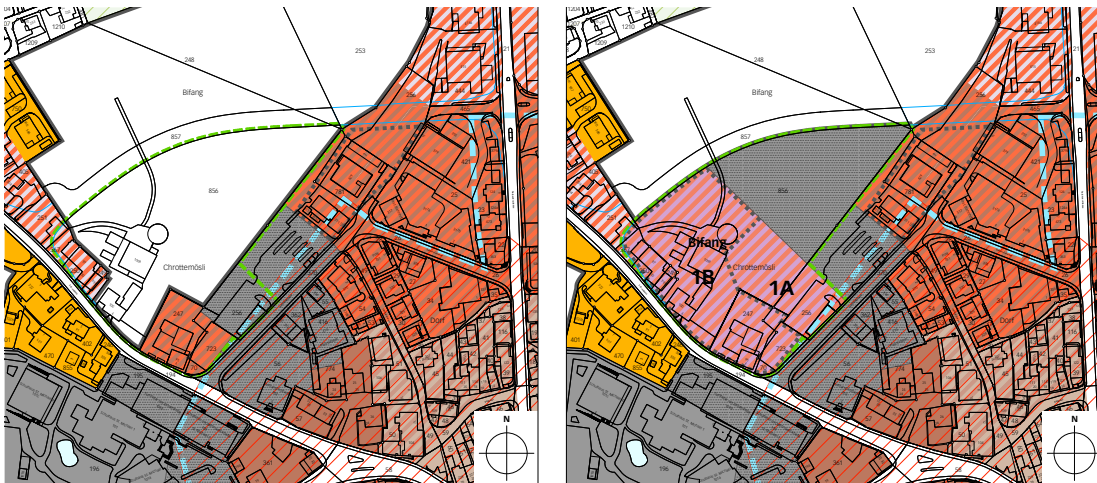


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Beromünster: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderung (grün)

Um die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Pflegewohnheims, des zusätzlichen Volumens mit ergänzenden Nutzungen sowie weiterer Neubauten auf der verbleibenden Fläche zwischen Schuelgass und geplanter Umfahrungsstrasse zu schaffen, wird der bestehende Zonenplan Siedlung Beromünster wie folgt angepasst:

- Für den Neubau des Pflegewohnheims wird eine Fläche von 7'026 m<sup>2</sup> aus dem übrigen Gebiet B in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont.
- Die weiteren Flächen zwischen der Zone für öffentliche Zwecke, geplanter Umfahrungsstrasse, Schuelgass und Bahnhofstrasse werden in eine neue Spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen (siehe Ziff. 5.3) ein- und umgezont:
  - Das zusätzliche Neubauvolumen mit betreutem Wohnen und ergänzenden Dienstleistungen (Zahnarzt, Arzt, Spitex etc.) und die Erschliessungsflächen im Bereich der heutigen Park & Ride-Anlage werden dem Zonenteil 1A zugeordnet (ohne Gestaltungsplanpflicht).
  - Die übrigen Flächen (Grst. 247, 723, 70, 249 und Teilflächen 250, 367 und 856, GB Beromünster) werden dem Zonenteil 1B zugeordnet und mit einer gemeinsamen Gestaltungsplanpflicht belegt.

Die Einzonung in die Spezielle Mischzone Bifang umfasst insgesamt 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.

## 5.2 Teiländerung Zonenplan Siedlung Schwarzenbach

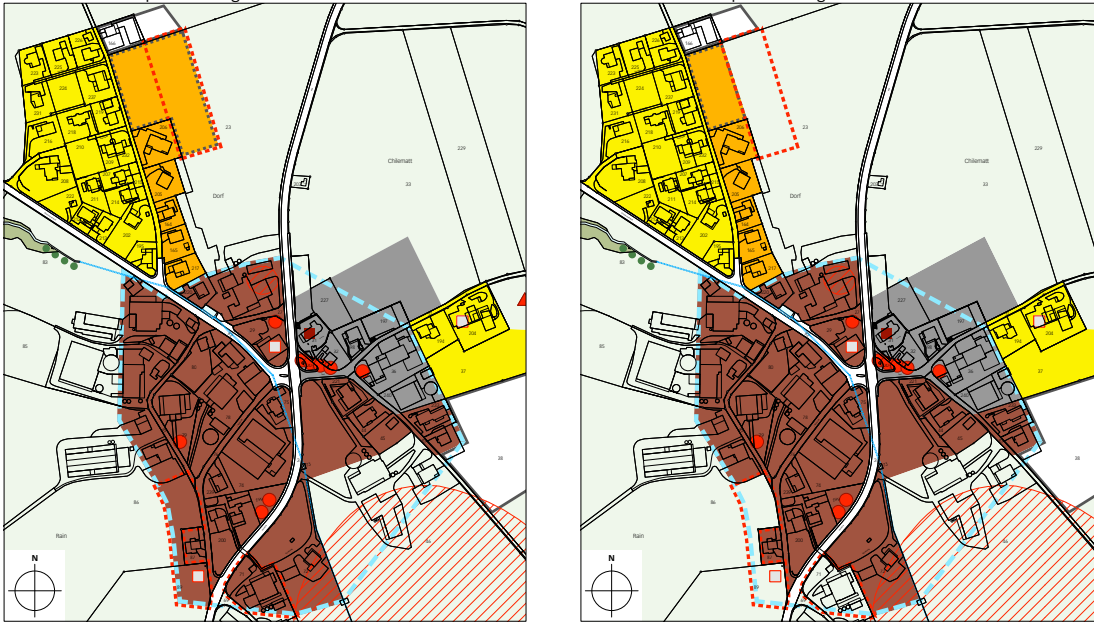


Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Schwarzenbach: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderungen (rot)

Da Beromünster eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» darstellt (siehe unter Ziff. 8.2), muss die Einzonung in die Spezielle Mischzone Bifang im Umfang von 7'775 m<sup>2</sup> durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden. Zu diesem Zweck wird der bestehende Zonenplan Siedlung Schwarzenbach wie folgt angepasst:

- Von Grundstück Nr. 23, GB Schwarzenbach wird eine Teilfläche von 3'902 m<sup>2</sup> aus der Wohnzone A in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Von Grundstück Nr. 71, GB Schwarzenbach wird eine Teilfläche von 2'071 m<sup>2</sup> aus der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Von Grundstück Nr. 86, GB Schwarzenbach wird eine Teilfläche von 1'713 m<sup>2</sup> aus der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Von Grundstück Nr. 89, GB Schwarzenbach wird eine Teilfläche von 1'104 m<sup>2</sup> aus der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

Die Auszonungen umfassen somit insgesamt eine Fläche von 8'790 m<sup>2</sup>, womit sie die Einzonungen um 1'015 m<sup>2</sup> übersteigen. Diese Differenz wird der Bilanz der nachfolgenden 2. Etappe der Gesamtrevision gutgeschrieben (siehe Ziff. 8.2). Die entsprechenden Vereinbarungen wurden mit allen betroffenen Grundeigentümern verhandelt und sind unterzeichnet.



### 5.3 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster

Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss das bestehende BZR Beromünster angepasst werden. Das bestehende BZR stammt aus dem Jahr 2004 (mit Änderungen in den Jahren 2008 und 2012) und ist daher noch nicht an die neuen Baubegriffe und Masse des 2014 revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) angepasst (Gesamt- und Fassadenhöhen anstelle Geschosshöhe, geänderte Definition Überbauungsziffer, keine Ausnutzungsziffer mehr). Für die vorliegende Teilrevision bedeutet das, dass zunächst Zonenbestimmungen «nach altem Recht» (gemäss PBG, Anhang 1: Weiter geltende Bestimmungen des PBG) zu schaffen sind, die im Rahmen der darauffolgenden Ortsplanungsrevision (2. Etappe der Gesamtrevision) ins neue Recht überführt werden (ohne materielle Änderungen). Die künftig vorgesehenen Zonenbestimmungen («nach neuem Recht») können dem Anhang dieses Planungsberichts entnommen werden.

Nachfolgend werden die im Rahmen der Teilrevision vorgenommenen Änderungen im bestehenden BZR Beromünster erläutert, siehe separates Dokument «Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster»:

Bestimmung	Erläuterung
neuer Artikel 23a	<p>Es handelt sich um einen neuen Artikel, der im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu geschaffen werden soll. Da mit der vorliegenden Teilrevision bereits eine spezielle Mischzone (Zone Nr. 1 Bifang) mit massgeschneiderten Bestimmungen definiert wird, muss der Artikel ins bestehende BZR Beromünster aufgenommen werden. Im Rahmen der anschliessenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, den Artikel unverändert ins neue BZR zu überführen.</p> <p>Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können. Spezielle Wohn- und Mischzonen dienen insbesondere dazu, Baukonzepte oder Wettbewerbsergebnisse «massgeschneidert» in der Bau- und Nutzungsordnung umzusetzen. In einem neuen Anhang zum BZR werden für jede dieser speziellen Zonen (zunächst jedoch nur für die spezielle Mischzone Nr. 1 Bifang) Zweck, Art und Mass der Nutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufe sowie allfällige Zusatzbestimmungen festgelegt.</p>
Anhang II	<p>Anhang II legt die Hauptnutzung sowie die Empfindlichkeitsstufe für die einzelnen, im Zonenplan Siedlung definierten Zonen für öffentliche Zwecke (ZÖZ) fest.</p> <p>Die neu geschaffene ZÖZ im Gebiet Bifang wird als Gebiet «j» in die Liste aufgenommen mit der Hauptnutzung «Pflegewohnheim (Bifang)» und der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>Wie bislang sind die einzelnen ZÖZ im Zonenplan nicht beschriftet, da bereits aufgrund der Gebietsbezeichnungen klar ist, um welche Areale es sich handelt.</p> <p>Bei der bestehenden ZÖZ «b» (heutiges Pflegewohnheim) wird als Präzisierung die Parzellen-Nummer ergänzt, damit die Zone klar zugeordnet werden kann.</p> <p>Bei der bestehenden ZÖZ «g» wird der Zweck «Umfahrungsstrasse» gestrichen, da die Zone keinen Zusammenhang mit der Umfahrungsstrasse hat.</p>

---

neuer Anhang IX generell	Im neuen Anhang IX werden die massgeschneiderten Bestimmungen für die speziellen Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen festgelegt. Vorläufig beinhaltet der Anhang lediglich die spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang». <i>Hinweis: Voraussichtliche Formulierung der Zonenbestimmungen nach neuem Recht siehe Anhang dieses Planungsberichts.</i>
Anhang IX, Nr. 1: Zweck und Art der Nutzung	Die Zweckfestlegung und die zulässige Art der Nutzung entsprechen materiell dem bisherigen Entwurf für die spezielle Mischzone Bifang.
Anhang IX, Nr. 1: Mass und Lage der Nutzung, Zonenteil 1A	<p>Höhenmass: Maximal zulässig sind fünf Vollgeschosse (ohne weiteres Dach- oder Attikageschoss). Damit wird für den ergänzenden Neubau zum Pflegewohnheim eine Bauhöhe ermöglicht, welche auch im Zonenteil 1B der speziellen Mischzone mit Gestaltungsplanbonus realisierbar ist.</p> <p>Überbauungsziffer: Nutzungsziffer: Schon das alte PBG kennt eine Überbauungsziffer (ÜZ), jedoch mit einer etwas anderen Definition (§ A1-25 PBG, § A1-18 PBV) insbesondere zum «Fussabdruck» der Gebäude (überbaubare Grundfläche nach § A1-10 PVB). Nach alter Definition müssen beispielsweise über die Fassade vorspringende offene Gebäudeteile wie Balkone grundsätzlich nicht angerechnet werden; neu müssen diese angerechnet werden, sobald sie gewisse Masse überschreiten. Für das geplante Projekt sind diese Unterschiede in der Definition jedoch vernachlässigbar. Dazu kommt, dass die alten Zonenbestimmungen ohnehin nur temporär gelten (bis zur Ablösung durch das totalrevidierte BZR mit der zweiten Etappe der Gesamtrevision). Daher wird bereits in den «alten» Zonenbestimmungen eine ÜZ festgelegt wird, welche dann 1:1 ins neue BZR überführt werden kann (siehe Anhang). Die ÜZ von 0.27 entspricht der ÜZ, welche auch im Zonenteil 1B mit Gestaltungsplanbonus realisierbar ist (ÜZ für Bauten mit einem Wohnanteil ab 30% der Hauptnutzfläche, was mit den betreuten Wohnungen im Zonenteil 1A in jedem Fall erreicht wird). Um für die Detailplanung der öffentlichen Infrastruktur (Wartehäuschen, WC-Anlage, Infopoint etc.) genügend Spielraum zu lassen, wird hierfür kein Mass festgelegt. Die dafür notwendigen Bauten können zusätzlich erstellt werden, wobei die dafür benötigte ÜZ im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt wird.</p>
Anhang IX, Nr. 1: Mass und Lage der Nutzung, Zonenteil 1B	<p>Höhenmass: Maximal zulässig sind vier Vollgeschosse (ohne weiteres Dach- oder Attikageschoss). Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein Bonus von maximal einem Vollgeschoss gewährt werden, womit Bauten mit maximal vier Vollgeschossen und Dach-/Attikageschoss oder mit fünf Vollgeschossen möglich wären. Die Festlegung entspricht materiell dem bisherigen Entwurf für die spezielle Mischzone Bifang.</p> <p>Überbauungsziffer: Die Festlegungen entsprechen materiell dem bisherigen Entwurf für die spezielle Mischzone Bifang. Nicht definiert wird vorliegend eine zusätzliche ÜZ für Nebennutzflächen (welche im künftigen BZR für die Mischzonen vorgesehen ist), da die Nebennutzflächen nach alter Definition zum allergrössten Teil ohnehin nicht als überbaubare Grundfläche gelten.</p>

---

---

Anhang IX, Nr. 1: Die Zone wird wie alle Mischzonen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.  
Lärm-Empfindlichkeitsstufe

---

Anhang IX, Nr. 1: Zusatzbestimmungen  
Mit der durchgeführten Testplanung «Röteli / Bifang» (siehe Ziff. 4.3.4) sowie dem anschliessenden Studienauftrag mit Überarbeitung über das Areal Bifang (siehe Ziff. 4.4.1) ist die Anforderung, dass Bauprojekte (Zonenteil 1A) bzw. der Gestaltungsplan (Zonenteil 1B) auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen müssen, bereits erfüllt.

Die weiteren Zusatzbestimmungen entsprechen materiell dem bisherigen Entwurf für die spezielle Mischzone Bifang. In der weiteren Planung zu beachten ist, dass auch die gemäss Erschliessungsrichtplan vorgesehenen Elemente «Retentionsanlage» und «Transformatorstation» gut in die Gestaltung zu integrieren sind.

---

## 6. Erschliessungsrichtplan Bifang

Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt für das Einzonungsgebiet die künftige Erschliessung auf. Er nennt die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Wege und Werkleitungen und die dafür mutmasslich anfallenden Kosten für die Gemeinde. Mit dem Erschliessungsrichtplan zeigt die Gemeinde die Grenze zwischen öffentlicher und privater Erschliessung auf und legt den Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Massnahmen fest.



Abb. 7 Ausschnitt Erschliessungsrichtplan Bifang

Die Erschliessung des neuen Pflegewohnheims und des zusätzlichen Neubaus für den motorisierten Verkehr und für Fussgänger erfolgt ab der Bahnhofstrasse (im Bereich südlich des bestehenden Busbahnhofs), siehe auch unter Ziff. 4.4.2. Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle und die oberirdische Zu- und Wegfahrt werden voneinander getrennt. Die oberirdische Zu- und Wegfahrt wird kombiniert mit der Erschliessung des umgebauten Busbahnhofs und der verlegten Park&Ride-Parkplätze (siehe Ziff. 4.4.2).

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung erfolgt nordöstlich des Einzonungsgebiets. Eine bestehende Wasserleitung, an die angeschlossen werden kann, verläuft längs entlang des Einzonungsgebiets resp. entlang der bisherigen Zonengrenze. Die Wasserleitung muss für die Realisierung des Untergeschosses (Einstellhalle) allenfalls verlegt werden.

Die Erschliessungskosten für das Einzonungsgebiet gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Der öffentlichen Hand entstehen durch die Einzonung keine Erschliessungskosten. Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Umbau des Busbahnhofs und der Park&Ride-Anlage entstehen, haben keinen Zusammenhang mit der geplanten Einzonung, auch wenn die Planung koordiniert erfolgt. Eine Kostenschätzung im Rahmen des Erschliessungsrichtplans ist daher nicht erforderlich.

## **7. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange**

### **7.1 Ortsbauliche Eingliederung**

Die Standortevaluation (siehe Ziff. 4.3) hat gezeigt, dass sich der grosse, kompakte Neubau für das Pflegewohnheim im Gebiet Bifang im Vergleich zu den anderen potenziellen Standorten am besten ortsbaulich eingliedern lässt. Die Konzeptentwicklung erfolgte mittels qualitätssichernder Verfahren in mehreren Phasen, womit eine gute ortsbauliche Eingliederung und hohe projektbezogene Qualitäten sichergestellt werden:

- Phase 1: Mit der Testplanung «Röteli / Bifang» wurde 2017 der geeignete Standort des neuen Pflegewohnheims innerhalb des Gebiets evaluiert, ohne diesen jedoch bereits exakt zu bestimmen, da dies Gegenstand mit den nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren erfolgen sollte.
- Phase 2: Im Rahmen der ersten Stufe des Studienauftrags «Pflegewohnheim Bärgmättli AG – Parzelle Nr. 248 Bifang/Chrottemösl, Beromünster») wurden 2018 Lösungsvorschläge für die optimale Situierung des Pflegewohnheimes in Bezug auf Eingliederung, Erschliessung, Aussenraum, Besonnung, Aussicht und Lärmschutz gesucht. Gleichzeitig wurde eine Bebauungsstruktur für das gesamte Gebiet Bifang entwickelt.

- Phase 3: In einer Zwischenstufe zum Studienauftrag hat das Beurteilungsgremium auf Grundlage der eingereichten Bebauungsstudien die Situierung des Pflegewohnheims im östlichen Teil des Gebiets Bifang festgelegt.
- Phase 4: Im Rahmen der zweiten Stufe des Studienauftrags erfolgte die vertiefte Ausarbeitung des Konzeptes für das neue Pflegewohnheim und das zusätzliche Gebäude mit ergänzenden Nutzungen durch die teilnehmenden Planungsteams. Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Konzept des Büros archetage ag zur Überarbeitung und nochmaligen Vorlage.
- Phase 5: Im Rahmen der Überarbeitung des Studienauftrags wurden verschiedene Punkte im Konzept optimiert und weiterentwickelt (siehe Ziff. 4.4.1). Das Beurteilungsgremium hat abschliessend festgestellt, dass das Konzept an Qualität gewonnen hat und eine gute Grundlage für die Weiterplanung und Realisierung des Vorhabens darstellt.

## 7.2 Lärm

Das Ein- und Umzonzugsgebiet Bifang kommt südlich der künftigen Umfahungsstrasse zu liegen und wird damit deren Immissionen ausgesetzt sein. Gemäss Art. 36 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss eine zu erwartende Zunahme der Lärmimmissionen infolge der Errichtung von Anlagen bei der Lärmermittlung berücksichtigt werden.

Der Lärmbericht zur Nutzungsplanung wurde im Jahr 2017 durch das Büro sinus ag (früher Planteam GHS AG) erstellt. Da es sich beim Gebiet Bifang (grossmehrheitlich) um eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 LSV handelt, ist der Planungswert der massgebende Belastungsgrenzwert. Die Berechnungen ergaben, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III wegen der geplanten Umfahungsstrasse grossflächig und klar überschritten werden. Beim zukünftigen Pflegewohnheim wird deshalb eine lärmabgewandte Orientierung vorgeschlagen. Auch bei den vorgesehenen Wohnbauten wird eine einseitige, lärmabgewandte Orientierung empfohlen.

Die Lärmthematik wurde daher bei der Konzeptentwicklung berücksichtigt. Das Studienauftragsverfahren (inkl. Überarbeitung), mit welchem eine Bebauungsstruktur über das gesamte Gebiet Bifang sowie das Konzept für das neue Pflegewohnheim erarbeitet wurde (siehe Ziff. 4.4.1), wurde durch einen Experten für Lärmschutz (Markus Strobel, sinus ag) begleitet. Es hat sich gezeigt, dass die Einhaltung der Planungswerte des ES III mit entsprechenden Massnahmen möglich ist.

Die Einhaltung von Art. 29 LSV ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (wo kein Gestaltungsplan vorgesehen ist) bzw. im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

## 7.3 Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)

### 7.3.1 Bodengutachten

Die Einzonung im Gebiet Bifang betrifft gemäss dem im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017-2020 durch das Büro Vogt Partner erarbeiteten Bodengutachten Fruchtfolgeflächen.

#### FFF Bifang

Infolge der vorliegenden Einzonung im Gebiet Bifang werden 11'751 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen beansprucht (siehe Abb. 8, Polygone 35+36).



Abb. 8 Bodenkartierung Bifang, rot: Fruchtfolgefläche (Vogt Partner, 13.12.2017)

#### FFF Schwarzenbach

Gleichzeitig führen die Auszonungen in Schwarzenbach zu einem Gewinn an 7'111 m<sup>2</sup> (3'902 m<sup>2</sup> auf Grst. 23, 2'817 m<sup>2</sup> auf Grst. 86/89, 392 m<sup>2</sup> auf Grst. 71) m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen (siehe Abb. 9 nachfolgend, Polygone 8-10, 20 und Teil von 19).



Abb. 9 Bodenkartierung Schwarzenbach, rot: Fruchtfolgefläche (Vogt Partner, 13.12.2017)

### 7.3.2 Prüfung von Varianten ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und Interessenabwägung

Gemäss § 39c Abs. 3 lit c. PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur beansprucht werden, wenn «Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft wurden».

Im Rahmen der Standortevaluation (siehe Ziff. 4.3) wurden folgende Varianten und Alternativen für den Neubau des Pflegewohnheims geprüft, bei denen keine Fruchtfolgeflächen beanspruchen würden müssten:

- Neubau am heutigen Standort
- Neubau im Gebiet Röteli
- Neubau auf dem Don Bosco-Areal.

Die Standortevaluation hat gezeigt, dass sich das Gebiet Bifang klar am besten als Neubaustandort eignet. Für den Standort sprechen insbesondere die zentrale Lage und damit verbunden die Nähe zu verschiedenen Infrastrukturen (Läden, Post, Gastronomie, öffentlicher Verkehr), die Vorteile für die Erschliessung sowie die Tatsache, dass sich der grosse, kompakte Neubau an diesem Standort ortsbaulich am besten eingliedern lässt.

In der Gesamtabwägung kann festgehalten werden, dass die Nachteile der alternativen Standorte, bei denen keine Fruchtfolgeflächen beansprucht werden müssten, zu deutlichen qualitativen Einbussen führen würden, die nicht als vertretbar qualifiziert werden (im Gebiet Röteli insbesondere die problematische ortsbauliche Eingliederung in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern, im Gebiet Don Bosco die schlechtere ortsbauliche Eingliederung verbunden mit den weiteren gewichtigen Nachteilen aufgrund der grossen Distanz ins Ortszentrum).

### **7.3.3 Flächengleiche Kompensation der Fruchtfolgeflächen**

Gemäss § 39c Abs. 5 PBG sind die beanspruchten resp. aufgrund der Einzonung verlorengelassenen Fruchtfolgeflächen flächengleich zu kompensieren. Die Kompensation kann gemäss § 39c Abs. 6 PBG entweder durch *«die Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen in die Landwirtschaftszone oder die Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen durch Verbesserung degradierter Böden, namentlich durch die Wiederverwertung des Bodenmaterials aus den beanspruchten Fruchtfolgeflächen»*, erfolgen.

Die Kompensation der 11'751 m<sup>2</sup> verloren gehenden Fruchtfolgeflächen im Gebiet Bifang erfolgt teilweise über die Auszonungen in Schwarzenbach (7'111 m<sup>2</sup>) und soweit darüber hinausgehend (4'640 m<sup>2</sup>) mit dem Kompensationsprojekt der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (2. Etappe der Gesamtrevision, welche parallel zum Verfahren der vorliegenden Teilrevision angegangen wird). Die Gemeinde konnte die Kompensation durch den Erwerb einer entsprechenden Fläche im Gebiet Brämmatt, St. Erhard, Gemeinde Knutwil regeln.

## **7.4 Naturobjekte**

Die Zonenplanänderung im Gebiet Bifang tangiert keine geschützten Naturobjekte (Gewässer mit Uferräumen, Hecken, Feldgehölze, Wald etc.). Besonders wertvolle Bäume sind bereits im bestehenden Zonenplan Beromünster eingetragen und grundeigentümerverbindlich geschützt. Im Perimeter der Zonenplanänderung findet sich kein Eintrag.



## **7.5 Energie**

Die Energieanforderungen wurden mit dem neuen kantonalen Energiegesetz, das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, verschärft. Unter anderem ist darin festgehalten, dass die öffentliche Hand Vorbild sein soll, weshalb für eigene Bauten erhöhte Minimalanforderungen gelten. Zusätzliche Anforderungen auf Stufe Nutzungsplanung sind nicht notwendig.

## **8. Auswirkungen der Teilrevision**

### **8.1 Kapazität des geänderten Zonenplans**

Die Kapazität des neuen Zonenplans über die fusionierte Gemeinde im Vergleich zur Kapazität der bestehenden Zonenpläne, die Kapazitäten der einzelnen Entwicklungsgebiete sowie die vorgesehene Steuerung des Wachstums werden im Rahmen der nachfolgenden Ortsplanungsrevision (2. Etappe der Gesamtrevision) ausgewiesen und erläutert.

### **8.2 Kompensation der Einzonung in die Mischzone**

Beromünster verfügt über genügend Baulandreserven, weshalb ein Bedarf für Neueinzonungen in Wohnzonen, Dorf-/Kernzonen oder Zonen mit gemischter Nutzung (resp. «einwohnerrelevante» Zonen) nicht nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen in «einwohnerrelevante» Zonen sind daher nur möglich, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen aus entsprechenden Zonen kompensiert werden können (sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» gemäss kantonalem Richtplan, Koordinationsaufgabe S1-7). Beromünster stellt damit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» dar.

Für die vorliegende Teilrevision (1. Etappe der Gesamtrevision) bedeutet dies, dass die Einzonung in die spezielle Mischzone Bifang (im Umfang von 7'775 m<sup>2</sup>, siehe Ziff. 5.1) kompensiert werden muss. Die Kompensation erfolgt über die Auszonungen in Schwarzenbach (im Umfang von 8'790 m<sup>2</sup>, siehe Ziff. 5.2). Die Auszonungen aus «einwohnerrelevanten» Zonen übersteigen die Einzonungen damit um 1'015 m<sup>2</sup>. Dieser Saldo wird der Bilanz der nachfolgenden 2. Etappe der Gesamtrevision angerechnet.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke erfordert keine Kompensation, sofern der Bedarf nachgewiesen ist. Der Bedarfsnachweis wird mit Kapitel 4 des vorliegenden Planungsberichts (Vorhaben Neubau Pflegewohnheim und Schaffung Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege) erbracht.

### 8.3 Mehrwertausgleich

#### Grundlagen

Seit 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent (§§ 105 ff. PBG). Die Erträge aus Einzonungen fließen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen im Kanton Luzern zur Verfügung. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» wie Beromünster dar (siehe Ziff. 8.2 vorab). Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern (siehe nachfolgende Abbildung).

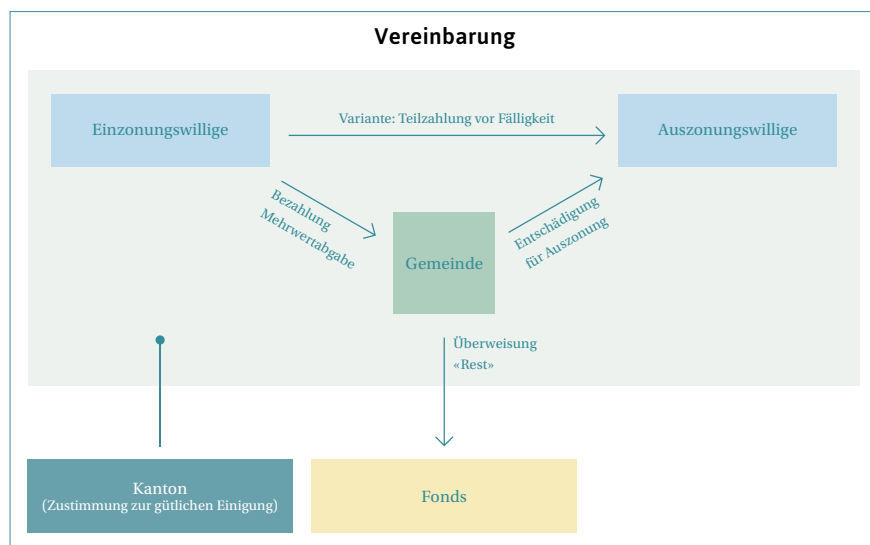


Abb. 10 Schema zur Mehrwertabgabe für kompensatorische Ein- und Auszonungen bei gütlicher Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und beteiligten Grundeigentümern (aus: Arbeitshilfe «Wegleitung zum Mehrwertausgleich» des Kantons Luzern)

#### Mehrwertausgleich in Beromünster

Die vorliegende Einzonung im Gebiet Bifang stellt einen vorgezogenen Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Sie ist – ebenso wie weitere im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehene Einzonungen – mehrwertabgabepflichtig. Die Gemeinde hat sich mit dem Kanton darüber verständigt, dass die Mehrwerte aus den im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Einzonungen zur Entschädigung der kompensatorischen Auszonungen verwendet werden dürfen.

Die Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern bezüglich der gewährten Entschädigungen für die Auszonungen sind abgeschlossen. Es konnte mit allen Betroffenen eine gütliche Einigung erzielt werden; die entsprechenden Vereinbarungen sind unterzeichnet. Ebenso hat sich die

Gemeinde mit allen Grundeigentümern der (im Rahmen der Gesamtrevision) zur Ein- und Umzonung vorgesehenen Areale über die Veranlagung der Mehrwertabgabe verständigt mit dem Ziel, sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümer entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen. Die erforderlichen Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs zwischen den Betroffenen und der Gemeinde sind abgeschlossen.

#### **8.4 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit**

Die Gemeinde hat mit dem Grundeigentümer des von der Einzonung betroffenen Grundstücks Nr. 856, GB Beromünster eine Einzonungsvereinbarung und einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Darin wird insbesondere die Höhe der Mehrwertabgabe, die Kompensation der Fruchtfolgeflächen und die Verfügbarkeit des Baulandes (Erwerbsmöglichkeit inkl. Kaufskonditionen wie Kaufpreis etc.) geregelt. Weiter ist darin auch die Etappierung der Bebauung vereinbart, so dass die Entwicklung und das Wachstum von Seiten der Gemeinde aktiv gesteuert werden können.

## Anhang

### Voraussichtliche Formulierung der Zonenbestimmungen für die Spezielle Mischzone «Bifang» nach neuem Recht

---

#### Nr. 1 «Bifang», Beromünster

---

##### Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in das Umfeld eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen

##### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

##### Mass und Lage der Nutzung

###### Zonenteil 1A :

- Gesamthöhe: max. 18.0 m
- Überbauungsziffer (ÜZ):
  - max. ÜZ: 0.27
  - min. ÜZ: 0.20
  - Die ÜZ für Bauten der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Veloabstellplätze, WC-Anlage, Wartebereich Busbahnhof) wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

###### Zonenteil 1B :

- Gesamthöhe: max. 15.0 m
- Überbauungsziffer (ÜZ):
  - max. ÜZ gemäss Mischzone B
  - min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

##### Zusatzbestimmungen

###### Zonenteil 1A:

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sie auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 beruhen.

###### Zonenteil 1B:

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.

###### Beide Zonenteile:

- Die Neubauten und deren Umgebung sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Abstimmung

Anhang

mit und den Übergängen zu den angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Busbahnhof, Neubau Pflegewohnheim) zu schenken.

- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Es ist eine lärmabgewandte Orientierung der Bauten vorzusehen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Baubewilligungsverfahren (Zonenteil 1A) resp. im Gestaltungsplanverfahren (Zonenteil 1B) aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.