

## **Teilrevision Ortsplanung Beromünster und Schwarzenbach**

### **Botschaft des Gemeinderats**



**Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung  
Dienstag, 26. Oktober 2021, 19.00 Uhr, in der Turnhalle und Mehrzweckhalle  
St. Michael Beromünster**

## Inhaltsverzeichnis der Botschaft

Traktandum Gemeindeversammlung .....	3
Botschaft und Aktenaufgabe .....	3
Teilrevision der Ortsplanung – Das Wichtigste in Kürze .....	4
1 Orientierung über das Planungsverfahren .....	5
1.1 Zeitlicher Ablauf.....	5
1.2 Mitwirkung der Bevölkerung .....	5
1.3 Kantonale Vorprüfung.....	5
1.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren.....	5
2 Orientierung über die Teilrevision der Ortsplanung.....	6
2.1 Vorhaben Neubau Pflegewohnheim und Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege.....	6
2.2 Umsetzung im Zonenplan Siedlung und Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster....	10
2.3 Zonenplanänderung in Schwarzenbach.....	11
2.4 Bilanz der Ein- und Auszonungen.....	11
3 Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit .....	12
3.1 Mehrwertausgleich .....	12
3.2 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit (Einzonung).....	12
4 Behandlung der Teiländerung des Zonenplans Beromünster .....	13
4.1 Ausgangslage und Vorgehen .....	13
4.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen .....	13
4.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen .....	13
4.3.1 Einsprache von Josef Wandeler .....	15
4.3.2 Antrag aus den Einsprachen von Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Monika und Sara Pachera .....	17
4.3.3 Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker.....	19
4.3.4 Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker.....	20
4.3.5 Antrag aus der Einsprache von Monika und Sara Pachera .....	21
4.3.6 Antrag aus den Einsprachen von Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Monika und Sara Pachera .....	22
5 Behandlung der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster.....	23
6 Behandlung der Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach .....	23
7 Bericht der Controllingkommission.....	23
8 Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanung.....	24
9 Orientierung über das weitere Vorgehen .....	24

## **Traktandum Gemeindeversammlung**

### **Teilrevision der Ortsplanung**

- a. Orientierung
- b. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen
- c. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung

### **Botschaft und Aktenauflage**

In jede Haushaltung der Gemeinde wird eine Kurzbotschaft versandt. Die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung sowie weitere orientierende Unterlagen liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und sind unter <https://www.beromuenster.ch/de/politik-verwaltung/politik/gemeindeversammlung/> aufgeschaltet.



### **Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung**

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

### **Weitere, orientierende Unterlagen**

- Erschliessungsrichtplan Bifang (dieser wird vom Gemeinderat nach der Gemeindeversammlung erlassen)
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 26. Mai 2021
- Flyer zur öffentlichen Auflage vom 7. Juni bis 6. Juli 2021
- geltende Ortsplanungen (Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente) der Ortsteile.

### **Stimmberechtigung**

Stimmberechtigt ist, wer seit dem 21. Oktober 2021 in der Gemeinde Beromünster gesetzlich geltenden Wohnsitz hat und stimmbähig ist.

**GEMEINDERAT BEROMÜNSTER**

## **Teilrevision der Ortsplanung – Das Wichtigste in Kürze**

### **Neuaufgabe der Ortsplanungsrevision in zwei Etappen**

Der Gemeinderat Beromünster hat Ende 2020 entschieden, die Neuaufgabe der Ortsplanungsrevision zu etappieren. In einem ersten Schritt soll über die Einzonung des Gebiets Bifang in Beromünster und einen Teil der Auszonungen in Schwarzenbach abgestimmt werden. Mit diesem Vorgehen soll insbesondere der Standort für den Neubau des Pflegewohnheims frühzeitig geklärt werden. Über die weiteren Punkte der Ortsplanungsrevision wird die Bevölkerung von Beromünster voraussichtlich 2022 befinden können. Das schrittweise Vorgehen entspricht dem Wunsch der Bevölkerung nach einer gestaffelten Neuaufgabe der Ortsplanung sowie der Empfehlung der rund dreissigköpfigen Begleitgruppe Ortsplanung.

### **Handlungsbedarf beim Bärgmättli**

Das Pflegewohnheim Bärgmättli wurde vor fast 50 Jahren als Wohnheim gebaut und wird heute als Pflegewohnheim genutzt. Es ist nicht klimatisiert, hat niedrige Decken und ist dunkel. Die Zimmer sind sehr klein und verfügen nur teilweise über eigene Nasszellen. Die Türen sind zu eng, um mit einem Bett hindurchzufahren. Insgesamt entspricht das Bärgmättli nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Handlungsbedarf ist unbestritten. Die Sanierung des Bärgmättlis samt Erweiterungsbau wurde im Rahmen mehrerer Machbarkeitsstudien geprüft. Eine Sanierung hätte gegenüber einem Neubau ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Zudem müssten die Bewohnerinnen und Bewohner während der rund zweijährigen Sanierungszeit in ein teures Provisorium ausweichen – ein Neubau könnte direkt bezogen werden. Insgesamt überwiegen die Vorteile eines Neubaus deutlich.

### **Standort Bifang**

Als Standort für den Neubau des Pflegewohnheims überzeugt das Gebiet Bifang durch verschiedene Vorteile. Der Standort ist zentral gelegen, gut erschlossen und gut erreichbar. Neben dem Pflegewohnheim ist im Bifang ein zusätzliches Gebäude mit betreuten Alterswohnungen, Hausarzt, Zahnarzt, Spitex und weiteren Dienstleistungen vorgesehen. So soll hier dereinst ein Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege entstehen. Auf den übrigen Flächen zwischen Schuelgass und geplanter Umfahrungsstrasse soll eine attraktive Überbauung mit Schwerpunkt Wohnen realisiert werden können. Mit der Standortverlegung des Bärgmättlis ins Gebiet Bifang wird zudem eine optimale Linienführung für die geplante Umfahrungsstrasse ermöglicht. Der Kanton bietet an, das Grundstück Bärgmättli für die Umfahrungsstrasse zu erwerben.

### **Einzonungen müssen kompensiert werden**

Beromünster ist gemäss übergeordnetem Raumplanungsrecht eine sogenannte «Kompensationsgemeinde». Das bedeutet, dass Wohn- und Mischzonen nur eingezont werden dürfen, wenn sie durch mindestens gleich grosse Auszonungen kompensiert werden. Vorliegend kann die geplante Mischzone im Bifang mit der teilweisen Auszonung von vier Grundstücken im Ortsteil Schwarzenbach kompensiert werden. Die Auszonungsvereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern sind abgeschlossen. Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke muss nicht kompensiert werden.

### **Ergebnis der öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage der Teilrevision sind sechs Einsprachen und drei Meinungsäusserungen eingegangen. Zwei Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Über die vier nicht erledigten Einsprachen, welche teilweise mehrere Anträge umfassen, hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Einsprachen abzuweisen und der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

# 1 Orientierung über das Planungsverfahren

## 1.1 Zeitlicher Ablauf

Entwurf Planungsinstrumente und Planungsbericht	Januar bis Anfang Mai 2021
Kantonale Vorprüfung	Mai 2021
Vorprüfungsbericht BUWD	26. Mai 2021
Öffentliche Auflage	7. Juni bis 6. Juli 2021
Informationsveranstaltungen Teilrevision der Ortsplanung, in Zusammenarbeit mit dem Kanton zum Projekt Umfahrungsstrasse	8. und 10. Juni 2021
Einspracheverhandlungen	August 2021
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	September 2021
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	26. Oktober 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

## 1.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Auf ein separates Mitwirkungsverfahren zur vorliegenden Teilrevision wurde verzichtet. 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).

Das etappierte Vorgehen entspricht den Ergebnissen der Abstimmungsanalyse, wonach sich die Stimmberechtigten u.a. hauptsächlich wünschen, einzeln über verschiedene Themen abstimmen zu können.

## 1.3 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat die Vorlage geprüft und mit Bericht vom 26. Mai 2021 zur Planung Stellung genommen. Aufgrund der Vorprüfung wurden keine Änderungen vorgenommen mit Ausnahme einer Korrektur in der Legende der Teiländerung des Zonenplans Siedlung Beromünster.

## 1.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

### Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 7. Juni bis 6. Juli 2021 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage mit Einsprachemöglichkeit gelangten die Teiländerungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach sowie die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster. Zur Auflage mit Äusserungsmöglichkeit gelangte der Erschliessungsrichtplan Bifang. Weitere Unterlagen zur Planung lagen orientierend auf.

### Einsprachen und Eingaben zur öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage sind sechs Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Drei weitere Personen haben sich zum Entwurf des Erschliessungsrichtplans Bifang geäussert. Zu den Meinungsäusserungen hat der Gemeinderat schriftlich Stellung genommen.

### Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Mit den Einspracheverhandlungen konnten von den sechs Einsprachen, welche teilweise mehrere Anträge umfassten,

- 2 Einsprachen gütlich erledigt werden,
- 4 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden.

Über die vier nicht gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind unter Ziffer 4.3 dargestellt.

## 2 Orientierung über die Teilrevision der Ortsplanung

Hinweis: Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung präsentiert. Für weiterführende Informationen wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

### 2.1 Vorhaben Neubau Pflegewohnheim und Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege

#### Handlungsbedarf beim Bärgmättli

Das Bärgmättli wurde 1973 als Wohnheim 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 mit 12 bis 18 m<sup>2</sup> zu klein, um sich darin mit einem Rollstuhl oder Rollator frei bewegen zu können oder Besuch zu empfangen. Grundlegende Einrichtungen für den Pflegewohnheimbetrieb wie Wäsche- und Restmüllabwürfe, Lüftungen und befahrbare Lager sind nicht vorhanden.

Eine Sanierung des bestehenden Heims (in Varianten mit oder ohne) Ergänzungsbau wurde mehrmals im Rahmen von verschiedenen Machbarkeitsstudien geprüft. Das bestehende Heim stammt aus den 1970er Jahren. In dieser Zeit wurde statisch optimiert und damit günstig gebaut, da das Material teuer war, die Arbeitszeit hingegen günstig. Daraus resultieren eine schlechte Bausubstanz und aus heutiger Sicht ein unflexibles Grundrissgerüst, das nur bedingt anpassbar ist. Ein Grossteil der Zimmer kann nicht verändert werden, da die Wände tragend sind. Dazu kommen die geringen Raumhöhen von lediglich 2.29 m im ersten und zweiten Obergeschoss, welche den Einbau von Nasszellen und Lüftungen verunmöglichen (nach Einbau der heute erforderlichen Entlüftungskanäle würden Raumhöhen von weniger als 2.00 m verbleiben). Weiter kommen die Anforderungen der Erdbeben-normen dazu. Heute müssen Gebäude erdbebenertüchtigt werden, was enorme Aufwendungen bedeutet. 1973 kannte man das Thema noch nicht, d.h. es wurde diesbezüglich nichts vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Sanierung (mit oder ohne) Ergänzungsbau gegenüber einem Neubau ein klar schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis hätte. Das bestehende Gebäude lässt keinen Umbau zu einem zeitgemässen, den heutigen Anforderungen in der Pflege entsprechenden Haus zu. Ebenso wenig wäre ein Umbau etwa in ein Gesundheitszentrum (mit Arztpraxen, betreuten Wohnungen etc.) zielführend; dies aus denselben grundlegenden Problemen (unflexible Grundrisse, zu niedrige Raumhöhen), zudem wäre das Gebäude auch schlicht zu gross für eine solche Nutzung. Mit einer Sanierung (mit oder ohne) Ergänzungsbau würden hohe Kosten ausgelöst und trotzdem keine befriedigende und zukunftssträchtige Lösung herbeigeführt. Zudem müssten die Bewohnerinnen und Bewohner während der rund zweijährigen Sanierungszeit in ein teures Provisorium ausweichen, wohingegen ein Neubau direkt bezogen werden kann. Insgesamt überwiegen die Vorteile eines Neubaus deutlich, weshalb sich die Pflegewohnheim Bärgmättli AG für einen Neubau entschieden hat.

#### 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 aufgrund seiner Zentralität und Nähe zur Infrastruktur (Post, Läden etc.), dass ein Kompetenzzentrum Gesundheit & 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 für Angestellte und Besucher gut erschlossen und erreichbar ist, insbesondere auch mit dem öffentlichen Verkehr. Die Neubauten lassen sich aufgrund der 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. Mit einer geschickten Gebäudean-

ordnung sowie geeigneten Massnahmen am Gebäude können die massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte (Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III) eingehalten werden.

In der Gesamtbeurteilung überwiegen die Vorteile des Standorts Bifang klar, weshalb man sich entschieden hat, den Neubau des Pflegewohnheims zusammen mit der Schaffung eines Kompetenzzentrums Gesundheit & Pflege an diesem Standort weiterzuverfolgen.

Weitere Informationen zur Standortwahl (inkl. einer vergleichenden Beurteilung möglicher Standorte für das Vorhaben) finden sich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Ziffer 4.3, Standortevaluation).

### Konzept Neubau Pflegewohnheim und ergänzende Nutzungen



Situationsplan mit Umgebung (archetage ag, September 2021)



Blick auf das Pflegewohnheim und das Gebäude mit den betreuten Wohnungen, Arztpraxen, etc. (links) vom Busbahnhof aus

Das Konzept für den Neubau des Pflegewohnheims mit ergänzenden Nutzungen für Gesundheit und Pflege wurde im Rahmen eines zweistufigen Studienauftrags entwickelt. Es bildet eine wichtige Grundlage für die vorgesehene Einzonung, indem es nachweist, wie gross der Flächenbedarf für die vorgesehenen Nutzungen ist und aufzeigt, wie die Neubauten erschlossen werden können.

Das neue Pflegewohnheim ist als U-förmiger, sich nach Südosten in Richtung Ortszentrum öffnender Baukörper vorgesehen. Es weist drei Geschosse und ein zusätzliches, teilweise zurückspringendes Attikageschoss auf. Ergänzt wird das neue Pflegewohnheim durch ein zusätzliches, maximal fünfgeschossiges Bauvolumen, das ebenerdig Gesundheitsnutzungen wie Zahnarzt, Arzt, Spitex aufnimmt. In den oberen Geschossen dieses Gebäudes 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 Bärnmättli wegfallenden Alterswohnungen ersetzt.

Das vorliegende Konzept zeigt den aktuellen Planungsstand auf. Die konkrete Projektausarbeitung erfolgt erst in einem zweiten Schritt nach der Einzonung. In deren Rahmen werden neben den Neubauprojekten insbesondere auch die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung (einschliesslich Parkierung) vertieft. Im Konzept ist die Erschliessung des neuen Pflegewohnheims ausschliesslich ab der Bahnhofstrasse vorgesehen, da sich im bisherigen Prozess gezeigt hat, dass dies aufgrund der Funktionalität und für die Adressierung des Neubaus die beste Lösung ist. Weiter kann das Pflegewohnheim somit auch dann realisiert werden, wenn der Kredit für die Umfahrungsstrasse von der Luzerner Stimmbevölkerung abgelehnt würde. Im Rahmen der konkreten Projektausarbeitung wird jedoch nochmals geprüft werden, ob eine (teilweise) Erschliessung ab der Umfahrungsstrasse technisch möglich ist und für die Gesamtsituation Vorteile bringt.

### **Trägerschaft**

Der Bau des Pflegewohnheims wie auch der betreuten Alterswohnungen erfolgt durch die Pflegewohnheim Bärnmättli AG. Alleinige Eigentümerin der Pflegewohnheim Bärnmättli AG ist die Einwohnergemeinde Beromünster. Der Auftrag der Institution wie auch die Verantwortlichkeiten ergeben sich aus dem «Reglement der Pflegewohnheim Bärnmättli AG, Gemeinde Beromünster vom 3. März 2016», nach welchem der Gemeinderat die Aktionärsrechte und Aktionärsinteressen der Gemeinde Beromünster gegenüber der Pflegewohnheim Bärnmättli AG wahrnimmt. Die strategische Führung hat der Verwaltungsrat inne, während die operative Führung durch die Geschäftsleitung erfolgt. Da die Pflegewohnheim Bärnmättli AG die Realisierung der Bauten mit dem zur Verfügung stehenden Eigenkapital und durch Aufnahme von Fremdkapital realisieren kann, braucht es keine weiteren Ent-

scheide seitens der Eignerin. Aufgrund des Umfangs des Neubaus stehen Gemeinderat, Controllingkommission, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im nahen Austausch. Eine ausführliche Tragbarkeitsberechnung von Prof. Bernhard Schwaller, wie auch mehrere Baukostenschätzungen zeigen die Finanzierbarkeit des Projektes. Es handelt sich beim Neubauprojekt des Pflegewohnheims um ein Projekt, bei welchem auf die Erfahrung von diversen Institutionen zurückgegriffen wurde, die in den letzten Jahren aufgrund der veränderten Anforderungen gebaut haben und jetzt in Betrieb stehen. Da der Neubau zentral ist für unsere Gemeindeentwicklung und auch die vorliegende Zonenplananpassung notwendig macht, hat der Gemeinderat alle Unterlagen der Controllingkommission zur Verfügung gestellt, die sich auch mit dem Verwaltungsrat ausgetauscht hat. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat an den letzten Sitzungen der Begleitgruppe der Ortsplanung teilgenommen, um die Aspekte des Pflegewohnheims zu vertreten.

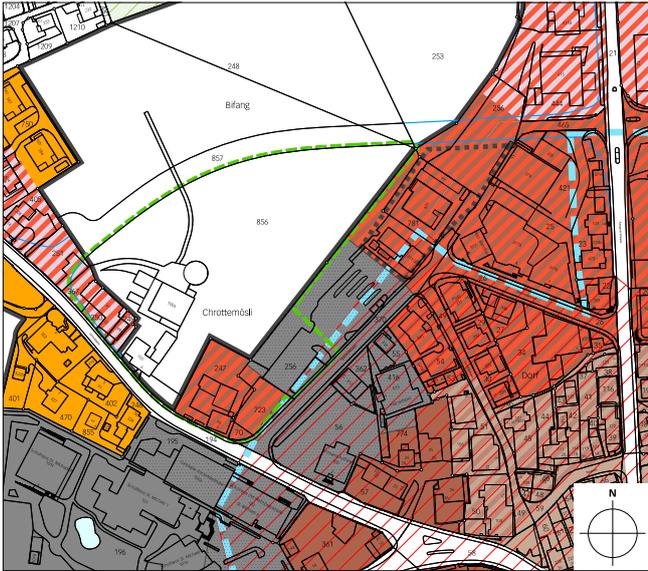


Blick auf den Eingangsbereich des Pflegewohnheims

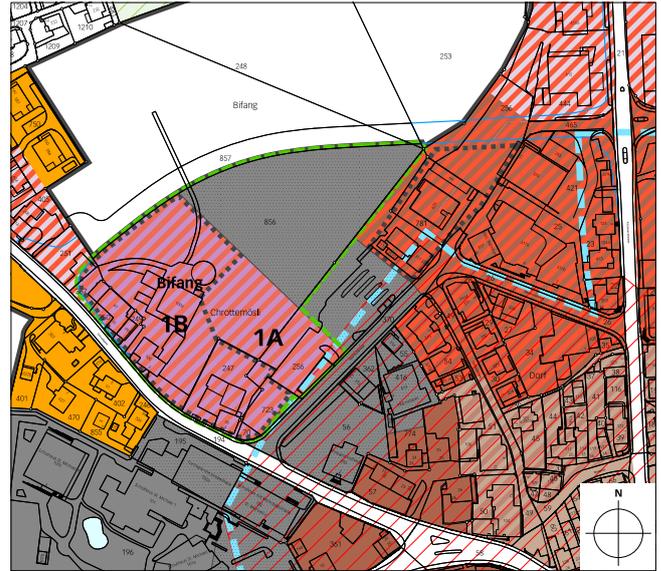


Blick aus dem Pflegewohnheim in den Innenhof

## 2.2 Umsetzung im Zonenplan Siedlung und Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Beromünster, alter Zustand (Änderungen grün gestrichelt umrandet)



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Beromünster, neuer Zustand (Änderungen grün gestrichelt umrandet)

### **Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke**

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

### **Einzonung in die Spezielle Mischzone «Bifang»**

#### Zonenteil 1A: Betreutes Wohnen und Dienstleistungen

Neben dem neuen Pflegewohnheim ist im Gebiet 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. Um die Realisierung dieses zusätzlichen Gebäudes zu ermöglichen, wird eine Fläche von 3'310 m<sup>2</sup> in die 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. 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 1B zugewiesen. Da das Bebauungskonzept für diesen Bereich noch weniger konkret ist, wird der Zonenteil 1B mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Für das Grundstück Nr. 856 hat die Gemeinde das Kaufsrecht erworben, so dass sie die Entwicklung der Bebauung steuern und den sich verändernden Bedürfnissen von Gesellschaft, Wirtschaft und neuen Strömungen anpassen kann.

### **Änderungen im BZR Beromünster**

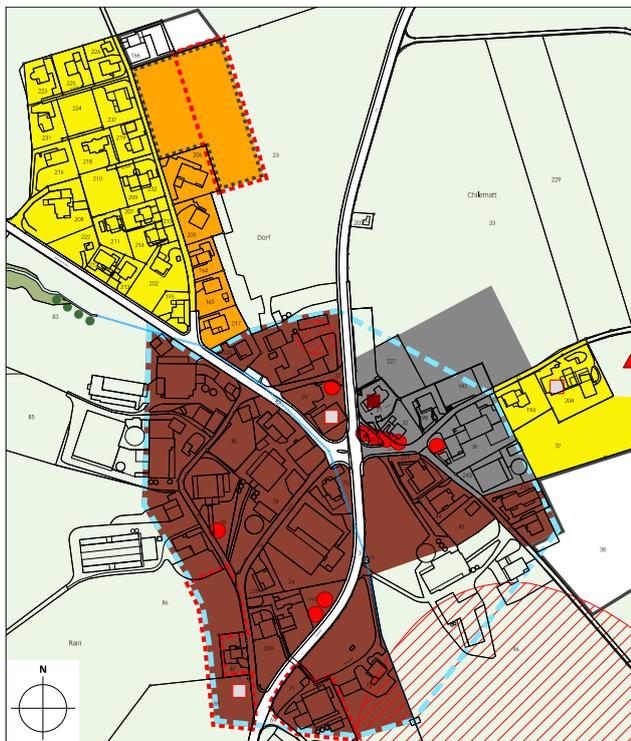
Um die Planungsvorhaben in der neuen Zone für öffentliche Zweck und in der Speziellen Mischzone «Bifang» zu ermöglichen, werden im bestehenden BZR Beromünster verschiedene Ergänzungen vorgenommen:

- Damit für einzelne Zonen (wie vorliegend die Spezielle Mischzone «Bifang») massgeschneiderte Bestimmungen geschaffen werden können, muss im BZR eine Grundlage vorhanden sein. Diese wird mit dem neuen Artikel 23a geschaffen.
- Im bestehenden Anhang II wird die neue Zone für öffentliche Zwecke für das Pflegewohnheim im Gebiet Bifang (Parz. 856) ergänzt.

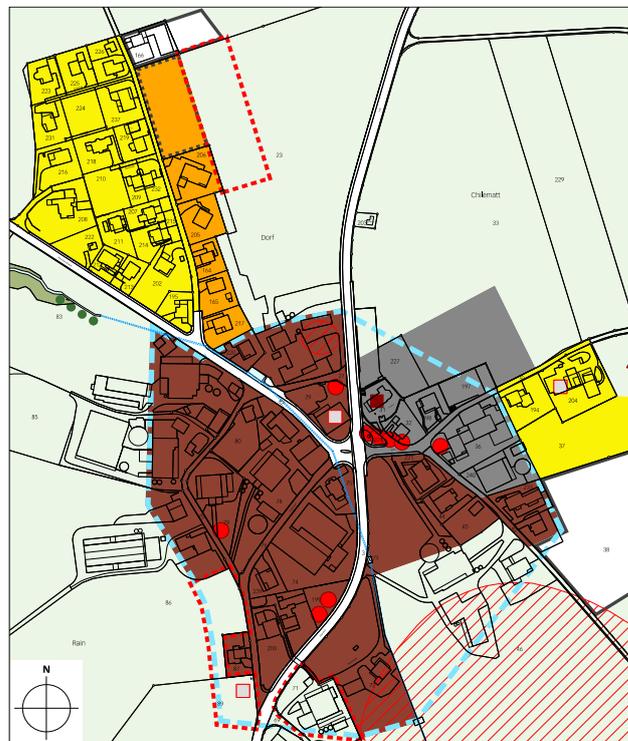
- Die Bestimmungen für die neu geschaffene Spezielle Mischzone «Bifang» mit den Zonenteilen 1A und 1B werden im neuen Anhang IX festgehalten.

Die neuen Bestimmungen im Einzelnen werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Ziffer 5.3, Teilländerung Bau- und Zonenreglement Beromünster) ausführlich erläutert. Es ist vorgesehen, diese neuen Bestimmungen im Rahmen der zweiten Etappe der Gesamtrevision materiell unverändert ins neue BZR zu übernehmen.

### 2.3 Zonenplanänderung in Schwarzenbach



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Schwarzenbach, alter Zustand (Änderungen rot gestrichelt umrandet)



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Schwarzenbach, neuer Zustand (Änderungen rot gestrichelt umrandet)

Da Beromünster über genügend Baulandreserven verfügt, stellt es nach kantonaler Einstufung eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» dar. Das bedeutet, dass Einzonungen in Wohn- oder Mischzonen nur möglich sind, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden (sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen»). Die Einzonung in die Spezielle Mischzone «Bifang» in Beromünster muss daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision kompensiert werden. Zu diesem Zweck wird ein Teil der in Schwarzenbach vorgesehenen Auszonungen vorgezogen. Dabei handelt es sich um drei Teilauszonungen von Grundstücken aus der Dorfzone (oben braun dargestellt) und eine aus der Wohnzone A (oben orange dargestellt). Die auszuzonenden Grundstücke wurden nach ortsbaulichen Gesichtspunkten ausgewählt.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke muss nicht kompensiert werden, da der Bedarf mit dem Vorhaben für den Neubau des Pflegewohnheims ausgewiesen ist.

### 2.4 Bilanz der Ein- und Auszonungen

Die zu kompensierende 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. 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.

## **3 Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit**

### **3.1 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 % des Mehrwerts (§§ 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 Ziffer 2.3 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.

#### **Mehrwertausgleich / Auszonungsentschädigungen**

Die vorliegenden Ein- und Umzonungen im Gebiet Bifang stellen einen vorgezogenen Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Sie sind – ebenso wie weitere im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehene Ein- und Umzonungen – 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 Grundeigentümern bezüglich der 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 den Grundeigentümern der zur Ein- und Umzonung vorgesehenen Flächen über die Veranlagung der Mehrwertabgabe verständigt mit dem Ziel, sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümer entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen. Die Gemeinde hat mit diesen Grundeigentümern Vereinbarungen über die Regelung des Mehrwertausgleichs abgeschlossen. Soweit sich die Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, sind diese Mehrwerte nicht abgabepflichtig.

### **3.2 Sicherstellung Baulandverfügbarkeit (Einzonung)**

Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer von Grundstück Nr. 856, Grundbuch Beromünster, eine Einzonungsvereinbarung und je einen Kaufrechtsvertrag für die Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke und in der Speziellen Mischzone «Bifang» abgeschlossen. Darin werden insbesondere die Höhe der Mehrwertabgabe, die Kompensation der Fruchtfolgeflächen und die Verfügbarkeit des Baulandes (Erwerbsmöglichkeit inkl. Kaufkonditionen wie Kaufpreis etc.) geregelt. Weiter ist darin auch die Etappierung der Bebauung in der Speziellen Mischzone «Bifang» vereinbart, falls das Kaufrecht nicht durch die Gemeinde ausgeübt wird.

## **4 Behandlung der Teiländerung des Zonenplans Beromünster**

### **4.1 Ausgangslage und Vorgehen**

Zur Beschlussfassung liegt die Teiländerung des Zonenplans Beromünster, wie sie öffentlich aufgelegt ist, vor.

Es wird wie folgt vorgegangen:

- Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Teiländerung des Zonenplans Beromünster beraten und beschlossen.
- Anschliessend können zur Teiländerung des Zonenplans Beromünster Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

### **4.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen**

#### **Nichteintreten auf eine Einsprache**

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache, z.B. wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Teilrevision sind oder wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

#### **Eintreten auf eine Einsprache**

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann

- gutgeheissen,
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

### **4.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen**

Die Gemeindeversammlung hat über folgende nicht gütlich erledigte Einsprachen, die teilweise mehrere Anträge enthalten, zu entscheiden:

- Josef Wandeler, Aargauerstrasse 7, 6215 Beromünster
- Joe Steinmann, Schützefeld 10, 6215 Beromünster
- Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Lindenhofweg 6, 6215 Beromünster
- Monika und Sara Pachera, Bahnhofstrasse 7, 6215 Beromünster

Einige Einsprachen enthalten materiell identische Anträge, über die gemeinsam abgestimmt wird. Die zu behandelnden Anträge können der untenstehenden Übersicht entnommen werden und sind in den nachfolgenden Abschnitten einzeln dargelegt:

<b>Ziffer</b>	<b>Antrag</b>	<b>Einsprache von</b>
4.3.1	Verzicht auf Teiländerung des Zonenplans Beromünster und des Bau- und Zonenreglements Beromünster	Josef Wandeler
4.3.2	Zurückziehen der Vorlage für die Teilrevision des Zonenplans Beromünster im Gebiet Bifang zur grundsätzlichen Überarbeitung	Joe Steinmann Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker Monika und Sara Pachera
4.3.3	Eventualantrag, falls der Antrag gemäss Ziff. 4.3.2 abgelehnt wird: Information der Bevölkerung im Vorfeld einer Abstimmung über die Umzonung Bifang über die planerischen Konzepte und die finanziellen Auswirkungen	Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker
4.3.4	Überprüfung der Notwendigkeit der Speziellen Mischzone	Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker
4.3.5	Zuteilung der Speziellen Mischzone, Bereiche 1A und 1B, zu einer «Zone für öffentliche Zwecke», jedoch für Nutzungen, die nicht lärmempfindlich sind.	Monika und Sara Pachera
4.3.6	Abstimmung über die Teileinzonung Bifang erst nach Entscheid zur Umfahrungsstrasse	Joe Steinmann Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker Monika und Sara Pachera

### 4.3.1 Einsprache von Josef Wandeler

#### a. Antrag des Einsprechenden

Es sei auf die Teiländerung des Zonenplans Beromünster und des Bau- und Zonenreglements Beromünster zu verzichten.

#### b. Begründung des Einsprechenden

Die Zonenplan Teiländerung verursacht zu viel Verkehr, was wiederum zu viel Lärm verursacht. Ungeklärt ist auch, wo der Busverkehr durchgeleitet wird. Zu Stosszeiten ist vor allem im Bereich des Parkhauses mit Stau zu rechnen.

Der Einsprechende fühlt sich durch die neu geschaffene spezielle Mischzone neben dem geplanten Altersheim diskriminiert, da damit die vorgegebene Zonierung ausgehebelt wird. Jeder andere Bauherr muss sich der vorgegebenen Zoneneinteilung unterwerfen. Insbesondere Grundeigentümer mit Gestaltungsplanpflicht werden dadurch stark benachteiligt.

Der Einsprechende findet den Standort für das Altersheim falsch. Durch den Verkehr (Parkhaus, Umfahrung) wird es dort viel zu laut. Der alte Standort mit Bergsicht ist viel attraktiver. Der Standort soll beibehalten werden, eine Erweiterung ist auch hier möglich, einfach in Etappen. Im Bifang wird es kein Begegnungszentrum und auch nie eine Flaniermeile werden.

#### c. Erwägungen des Gemeinderats

Zum Thema Verkehr:

- Das Pflegewohnheim verursacht am neuen Standort nicht mehr Verkehr als am heutigen (oder an einem anderen) Standort. Ganz im Gegenteil kann festgehalten werden, dass der Verkehr am neuen, zentral gelegenen Standort stärker konzentriert werden kann, wodurch Wohngebiete vom Verkehr entlastet werden können. Zudem ist das Pflegewohnheim am neuen Standort für Besucher und das Personal besser an den öffentlichen Verkehr angebunden, was sich positiv auf die Verkehrserzeugung auswirken dürfte.
- Positiv auf die Verkehrssituation auswirken wird sich, dass der «Schleichverkehr» (Umfahrung Ochsenkreuzung via Bahnhofstrasse) nach der Realisierung der Umfahrung wegfallen wird.
- Die Zu- und Wegfahrt ist grundsätzlich über den Kreisel «Schuelgass» angedacht.
- Die vorgesehene Erschliessung ist nicht vom Projekt «Umfahrungsstrasse» abhängig.

Zum Thema Busverkehr:

Diese Frage ist geklärt. Die Führung der Linien erfolgt wie heute (Status Quo wird beibehalten). Der Kurs 50 (nach Menziken) fährt jedoch über den Kreisel Schuelgass.

Zum Thema Standort:

- Zentrale Kriterien für den Standort des neuen Pflegewohnheims und die beabsichtigte Entwicklung hin zu einem Kompetenzzentrum Gesundheit & Pflege (Heim plus ergänzendes Angebot an Wohnungen mit Betreuung, Ärzten, Spitex etc.) sind eine zentrale Lage, Nähe zur Infrastruktur wie Läden, Post, Bank etc., gute Erreichbarkeit, Interaktion. Der Standort Bifang erfüllt diese Kriterien. Die Bewohnenden leben hier am Puls der Gesellschaft, sind mittendrin und können interagieren, soweit dies ihr Gesundheitszustand zulässt. Die Frage der Aussicht in die freie Landschaft hingegen spielt für viele der Bewohnenden nicht mehr eine so grosse Rolle.
- Lärm: Wie überall im Zentrum (und im Übrigen auch in der angrenzenden Landwirtschaftszone) ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III vorgesehen. Da es sich um eine Einzoning handelt, müssen die Planungswerte (PW) eingehalten werden (ohne Möglichkeit für Ausnahmen), welche um 5 Dezibel (DB) strenger sind als die ansonsten einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte (IGW). Würde am bestehenden Standort auf der heutigen Bauzone neu gebaut oder umfassend saniert, müssten die IGW eingehalten werden, da das Areal bereits eingezont und erschlossen ist. Die IGW der ES II entsprechen den PW der ES III, d.h. es gelten am Standort Bifang nicht weniger strenge Anforderungen als am heutigen Standort. Dabei ist zu bedenken, dass sich die Lärmsituation mit Realisierung der Umfahrungsstrasse auch am heutigen Standort ändern wird.

Zur Speziellen Mischzone:

Das Pflegewohnheim, die betreuten Wohnungen und die ergänzenden Gesundheitsnutzungen sind von öffentlichem Interesse. Eine private Überbauung ist damit nicht vergleichbar. Die Gemeinde hat für die Entwicklung des Gesamtvorhabens im öffentlichen Interesse mehrere qualitätssichernde Verfahren durchgeführt (Testplanung für das räumliche Gesamtkonzept in einem grösseren Perimeter, zweistufiger Wettbewerb für das Pflegewohnheim mit Überarbeitung und Vertiefung), um eine hohe Qualität zu gewährleisten. Zudem ergeben sich mit jeder Revision der Ortsplanung Änderungen, die auch im Interesse von Privaten sind, solange keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegenstehen.

*d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

Die Einsprache von Josef Wandeler ist abzuweisen.

#### 4.3.2 Antrag aus den Einsprachen von Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Monika und Sara Pachera

##### a. Antrag der Einsprechenden

Die Vorlage für die Teilrevision des Zonenplans Beromünster im Gebiet Bifang ist zur grundsätzlichen Überarbeitung zurückzuziehen.

##### b. Begründung der Einsprechenden

Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker:

Zur Einsprachelegitimation (*Steinmann*):

Als Einwohner von Beromünster mit Jg. 1939 bin ich in absehbarer Zeit ein möglicher künftiger Bewohner des Alters- und Pflegeheims der Gemeinde Beromünster. Deshalb bin ich von der geplanten Verlegung des Heims vom Bärgmättli in den Bifang in besonderer Weise betroffen und zur Einsprache berechtigt.

Zum Antrag:

Das Areal im Bifang ist für ein Alters und Pflegeheim aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- Lärmimmissionen: Das Gebiet wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt, welche gemäss Lärmschutzverordnung für gemischte Zonen mit erheblichem Gewerbeanteil vorgesehen ist. Gemäss Planungsbericht wird auch für diese Zone die zulässige Lärmbelastung wegen der geplanten Umfahrungsstrasse grossflächig und klar überschritten. Ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen gehört in eine Zone mit der ES II. Eine Neuanlage in einem dermassen mit Lärm belasteten Gebiet kann für Beromünster nicht die Lösung sein, zumal valable Alternativen zur Verfügung stehen.
- Das Areal hat keine Landreserve für Erweiterungen.
- Das vorliegende Projekt ist nicht auf Erweiterungen ausgelegt. (*Steinmann*)
- Das Areal liegt in einer Senke, begrenzt von Umfahrungsstrasse und Busbahnhof. Den Zimmern fehlt die freie Sicht. Die Umgebung ist nicht attraktiv und ob es auch in 20 Jahren noch eine Post, eine Bankfiliale und ein Restaurant in unmittelbarer Nähe geben wird, ist ungewiss. (*Galliker*)

Die Standortevaluation im Planungsbericht ist nicht sachgerecht. Die Kriterien Zentralität, Erschliessung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Auswirkungen auf das Projekt der Entlastungsstrasse wurden übermässig und einseitig zu Lasten des Standorts Bärgmättli bewertet, die offensichtlichen Nachteile des Standorts Bifang aber nicht berücksichtigt. (*Steinmann*)

Der heutige Standort ist eigentlich perfekt (wunderbarer Ausblick, Nähe zum Flecken, Post, Kirche etc.). Es ist daher unverständlich, dass eine Erweiterung in Richtung Don Bosco überhaupt nicht zur Diskussion steht. Der Platz für einen Neubau der Patientenzimmer und sonstigen Anlagen wäre vorhanden und der 1./2. Stock des Altbaus könnte relativ einfach zum geplanten Dienstleistungszentrum umgebaut werden. Die bestehenden günstigen Alterswohnungen könnten weiterbestehen und es könnte Reserveland für eine weitere Entwicklung gesichert werden. Es würden keine Vermögenswerte vernichtet, eine nachhaltige Entwicklung gefördert und das Bärgmättli hätte im sich abzeichnenden Konkurrenzkampf zwischen zahlreichen Alters- und Pflegeheimen gute Karten. (*Galliker*)

Finanzielle Auswirkungen: Das Alters- und Pflegeheim ist nach wie vor im Eigentum der Gemeinde Beromünster, die alle Aktien besitzt. Die Bevölkerung muss deshalb über die finanziellen Konsequenzen dieser Verlegung umfassend informiert werden. Der Planungsbericht enthält dazu keine Angaben. Die Vorlage ist deshalb unvollständig und muss ergänzt werden. Nur mit Kenntnis der finanziellen Konsequenzen des Vorhabens ist ein fundierter Entscheid möglich. (*Steinmann*)

Monika und Sara Pachera:

Die Wahl des Standorts im Gebiet Bifang kam kurzfristig und es ist wenig transparent, wie man zu dieser Entscheid gekommen ist. Da parallel auch noch die Gemeindeinitiative zur Behandlung vorliegt, ist es problematisch, schon im Herbst an einer Gemeindeversammlung über die Teilrevision zu befinden.

### *c. Erwägungen des Gemeinderats*

Zur Einsprachelegitimation von Joe Steinmann:

Die Einsprachelegitimation ist nicht gegeben. Legitimiert sind nach § 207 Abs. 1 Bst. a PBG nur Personen, die an der Planänderung ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein solches ist gemäss Bundesgericht nur gegeben, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Einsprechers durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Dies setzt eine adäquate Kausalität zwischen der Planung und dem behaupteten Nachteil voraus. Der Einsprecher macht geltend, er sei ein möglicher künftiger Bewohner des geplanten Pflegewohnheims Bifang und deshalb einsprachelegitimiert. Dieser Zusammenhang genügt nicht: Zahlreiche Einwohner/-innen von Beromünster sind in derselben Lage wie der Einsprecher und können mit Fug behaupten, sie würden künftig möglicherweise im geplanten Heim wohnen. Zudem ist niemand verpflichtet, in ein Heim zu ziehen, schon gar nicht in ein bestimmtes Heim. Da der Einsprecher weit mehr als 100 m vom Standort Bifang entfernt wohnt, ergibt sich auch keine besondere Betroffenheit aufgrund der räumlichen Nähe.

Zum Thema Standort (inkl. Lärm):

Siehe Erwägungen «Standort» zur Einsprache von Josef Wandeler vorab (Ziff. 4.3.1).

Zum Thema Erweiterungsmöglichkeiten:

Die Fläche am neuen Standort im Bifang wurde exakt auf das geplante Vorhaben zugeschnitten. Damit wird sichergestellt, dass nur so viel Boden verbraucht wird, wie effektiv benötigt wird. Das längerfristige Erweiterungspotenzial am neuen Standort besteht in einer allfälligen Aufstockung des Gebäudes, ganz im Sinne der Stossrichtung des Raumplanungsgesetzes (innere Verdichtung, haushälterischer Umgang mit Boden).

Zum Thema Umbau Bestand in Dienstleistungszentrum und Neubau für Patientenzimmer etc.:

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes wurde mehrfach und vertieft geprüft. Es hat sich gezeigt, dass es nicht möglich ist, das Gebäude so zu sanieren, dass es den heutigen Anforderungen eines Pflegewohnheims entspricht. Bei einer Sanierung könnte lediglich der unbefriedigende aktuelle Zustand beibehalten werden und es würden trotzdem relativ hohe Kosten entstehen. Insgesamt ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis eines Neubaus ganz klar grösser, weshalb man sich für einen Neubau entschieden hat. Der Standort Bifang wurde anhand verschiedener relevanter Kriterien als bester Standort für diesen Neubau definiert. Die Option, das bestehende Gebäude in ein Dienstleistungszentrum umzubauen und den Neubau des Pflegewohnheims östlich davon zu realisieren, wurde daher nicht vertieft geprüft. Es ist aber davon auszugehen, dass auch der Umbau in ein Dienstleistungszentrum kaum befriedigend gelöst werden könnte. Dies insbesondere aufgrund der grundsätzlichen strukturellen Mängel, die auch den Umbau in ein zeitgemässes Pflegewohnheim verunmöglichen (siehe Ziff. 2.1).

Zum Thema finanzielle Auswirkungen:

Die Mehrzahl der Heime im Kanton wurde ausgelagert. Die Gemeinde hat mit der Pflegewohnheim Bärgmättli AG einen Leistungsauftrag, welcher unter anderem auf dem Reglement basiert. Nach diesem Leistungsauftrag und den weiteren gesetzlichen Grundlagen hat die Bärgmättli AG den Betrieb zu führen. Die Pflegefinanzierung regelt dies klar, auch die Wirtschaftlichkeit ist darin exakt nach den Richtlinien der DISG (Dienststelle Soziales und Gesundheit) des Kantons umschrieben. Sie muss ein Modell erarbeiten, das den Anforderungen gerecht wird. Sie muss den Neubau nach diesen Vorgaben finanzieren können. Als Gemeinde sind wir dafür verantwortlich, die Tragbarkeitsrechnungen zu überprüfen. Nach jetzigem Kenntnisstand ist die Tragbarkeit gegeben. Eine definitive Prüfung ist erst nach der Ausarbeitung des Detailprojektes möglich. Der Neubau wird plus/minus gleich viel kosten, unabhängig davon, ob er am heutigen Standort (oder etwas östlich davon) oder am neuen Standort im Bifang realisiert wird.

### *d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

- Auf den Antrag aus der Einsprache von Joe Steinmann ist nicht einzutreten, sofern darauf eingetreten wird, ist der Antrag abzuweisen.
- Der Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker ist abzuweisen.
- Der Antrag aus der Einsprache von Monika und Sara Pachera ist abzuweisen.

### **4.3.3 Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker**

#### *a. Antrag der Einsprechenden*

Eventualantrag, falls der Antrag gemäss Ziff. 4.3.2 abgelehnt wird:

Falls nicht auf den Antrag gemäss Ziff. 4.3.2 eingetreten wird, ist im Vorfeld einer Abstimmung über die Umzonung Bifang die Bevölkerung als Besitzerin der Bärgmättli AG über die planerischen Konzepte und die finanziellen Auswirkungen des neuen Alters- und Pflegeheims umfassend zu informieren.

#### *b. Begründung der Einsprechenden*

Realisierung eines Neubauprojektes ohne finanzielle Transparenz: Das Alters- und Pflegeheim ist nach wie vor im Eigentum der Gemeinde Beromünster, die alle Aktien besitzt. Die Bevölkerung muss deshalb über die finanziellen Konsequenzen dieser Verlegung umfassend informiert werden, wozu unter anderem folgende Fragen zu beantworten sind:

- Welchen Wert hat die bestehende Anlage Bärgmättli und wieviel davon wird mit dem Abbruch vernichtet?
- Wer bezahlt den Abbruch und wie viel bezahlt der Kanton pro m<sup>2</sup> für das Grundstück Bärgmättli?
- Was kostet der Ersatzbau im Bifang?
- Wer kommt für diese Kosten auf und wie werden diese finanziert?
- Wie sehen Konzept, Finanzierung und Realisierung des geplanten Dienstleistungszentrums für Gesundheit aus?
- Welche Auswirkungen haben diese Kosten auf die Pflögetaxen?

Der Planungsbericht enthält dazu keine Angaben. Die Vorlage ist deshalb unvollständig und muss ergänzt werden. Nur mit Kenntnis der finanziellen Konsequenzen des Vorhabens ist ein fundierter Entscheid möglich.

#### *c. Erwägungen des Gemeinderats*

Siehe Erwägungen «finanzielle Auswirkungen» zur Einsprache von Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Monika und Sara Pachera, vorab (Ziff. 4.3.2).

#### *d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

Der Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker sowie Matthias Galliker ist abzuweisen.

#### **4.3.4 Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker**

##### *a. Antrag der Einsprechenden*

Der Bedarf nach einer speziellen Mischzone ist weder genügend begründet noch wirklich ausgewiesen. Deren Notwendigkeit soll deshalb ebenfalls überprüft und allenfalls korrigiert werden.

##### *b. Begründung der Einsprechenden*

Es wird nirgends ausgeführt, was die spezielle Mischzone konkret bedeutet.

Zonenteil 1A: Es ist offen, wer für die Realisierung der Wohneinheiten für betreutes Wohnen und Dienstleistungen zuständig und verantwortlich ist. Dem Vernehmen nach weder die Bärnmättli AG noch die Gemeinde, weshalb private Investoren gefordert sind. Damit ist aber der Teil betreutes Wohnen, der im derzeitigen Alters- und Pflegeheim abgedeckt ist, offen. Es ist offen, ob und wann hier etwas realisiert wird. Dasselbe dürfte für den Aufbau eines Gesundheitszentrums gelten. Ob das bestehende Gesundheitszentrum in Gunzwil und andere Institutionen dazu Hand bieten, müsste vor einer Umzonungsabstimmung verbindlich geklärt sein.

Zonenteil 1B: Die spezielle Mischzone erweist sich für Überbauungen mit Schwerpunkt Wohnen, namentlich für verdichtetes Wohnen, wegen der zu erwartenden Lärm- und Abgasbelastung nicht als adäquat und ausgewiesen. Das Gebiet wäre allenfalls für öffentliche Nutzungen geeignet, wegen der Immissionsbelastung jedoch nur für Nutzungen, die nicht lärmempfindlich sind. Denkbar wäre die Realisierung der geplanten neuen Sporthalle und des neuen Feuerwehrstützpunkts. Für beide Nutzungen bestehen ausreichende Flächen.

##### *c. Erwägungen des Gemeinderats*

Zum Thema Bedarfsnachweis für die Spezielle Mischzone:

Die Ortsplanung entspricht den übergeordneten Vorgaben (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan). Bei der Einzonung in die Spezielle Mischzone handelt es sich um eine sogenannte kompensatorische Einzonung, die flächengleich durch entsprechende Auszonungen (in Schwarzenbach) kompensiert wird. Die heute bestehende Bauzone wird also lediglich innerhalb der Gemeinde umgelegt und es wird kein zusätzliches Bauland eingezont, für welches ein Bedarf nachzuweisen wäre.

Zum Zonenteil 1A:

Das Gesamtvorhaben folgt der Strategie nach Curaviva (Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf), d.h. es soll ein Pflegewohnheim plus ergänzende Angebote (betreutes Wohnen, Ärzte, Spitex etc.) im unmittelbaren Umfeld am dafür idealen Standort – nahe von Infrastrukturen wie Läden, Post, Bank und gut erreichbar – verwirklicht werden. Mit der Teilrevision werden in einem ersten Schritt zunächst die zonenrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Fragen der Realisierung und des Betriebs werden anschliessend vertieft angegangen, wenn eine Realisierung des Vorhabens überhaupt erst möglich ist.

Zum Zonenteil 1B:

Aus Sicht der Gemeinde eignet sich das Areal sehr gut für eine Überbauung mit Schwerpunkt Wohnen, nicht zuletzt aufgrund der attraktiven zentrumsnahen Lage. Die lärmrechtlichen Anforderungen können mittels geeigneter Massnahmen eingehalten und attraktive Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich kann an Lagen, die für Wohnen weniger geeignet sind (z.B. im Erdgeschoss), ein Angebot an Räumlichkeiten für Gewerbe oder Dienstleistungen geschaffen werden.

Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke darf nur vorgenommen werden, wenn ein konkreter Bedarf einschliesslich Aufzeigen des konkreten Vorhabens mittels Studie/Konzept/Vorprojekt ausgewiesen werden kann (eine Einzonung «auf Reserve» ist heutzutage nicht mehr genehmigungsfähig). Ein weitergehender Bedarf an Zone für öffentliche Zwecke kann für den Zonenteil 1B aktuell nicht ausgewiesen werden.

Für die angesprochene Dreifachhalle mit Feuerwehrstützpunkt wurde der Standort im Gebiet Chällermatt als geeigneter beurteilt, zumal die im Bifang verfügbare Fläche neben dem Pflegewohnheim und dem Gebäude mit den betreuten Wohnungen (also der Zonenteil 1B ohne die bebauten Grundstücke an der Ecke Schuelgass/Bahnhofstrasse) für die Dreifachhalle auch zu klein wäre. Der Standort Chällermatt liegt zentral zwischen den beiden Schulstandorten Beromünster und Linden und ist daher für

die Schüler besser zu erreichen. Weiter können an diesem Standort die Parkplätze Linden und Schanz genutzt werden. Generell können Synergien mit der Schulanlage Linden (z.B. Küche, Laufbahn) genutzt werden. Über den Hallenstandort Chällermatt wurde die Bevölkerung im Übrigen immer wieder orientiert, mit dem Schulraumplanungsbericht und im Rahmen des zweistufigen öffentlichen Wettbewerbs für die Dreifachhalle.

*d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

Der Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker sowie Matthias Galliker ist abzuweisen.

### **4.3.5 Antrag aus der Einsprache von Monika und Sara Pachera**

*a. Antrag der Einsprechenden*

Der Bereich 1A und 1B, vorgesehen für eine «Spezielle Mischzone» ist aufgrund seiner zentralen Lage, einer «Zone für öffentliche Zwecke», jedoch für Nutzungen, die nicht lärmempfindlich sind, zuzuteilen.

*b. Begründung der Einsprechenden*

Der Bedarf und die Nachfrage für eine spezielle Mischzone mit verdichteter Überbauung mit Wohnen und Gewerbe in diesem Gebiet ist nicht ausgewiesen. Für verdichtetes Wohnen ist es aufgrund der Lärmbelastung grundsätzlich nicht geeignet. Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Gebiet für öffentliche Nutzungen prädestiniert und dafür freizuhalten, wegen der Emissionsbelastung durch die Strasse jedoch nur für Nutzungen, die nicht lärmempfindlich sind. Durch die sehr zentrale Lage (Nähe zur Schule, öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten etc.) sind die beiden Zonen 1A und 1B insbesondere für die neue Sporthalle geeignet. Die zentrale Lage ggf. Nähe an der Entlastungsstrasse auch für den neuen Feuerwehrstützpunkt. Für beide Nutzungen besteht ausreichend Fläche. In der Speziellen Mischzone hätte die Gemeinde keinen Einfluss, was dort entsteht.

*c. Erwägungen des Gemeinderats*

Siehe Erwägungen zur Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker vorab (Ziff. 4.3.4).

Ergänzend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde über ein Kaufsrecht über das zur Einzonung vorgesehene Areal verfügt. Mit der Ausübung dieses Kaufsrechts kann der Gemeinderat die Entwicklung in der Speziellen Mischzone und damit auch das Bevölkerungswachstum aktiv steuern.

*d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

Der Antrag aus der Einsprache von Monika und Sara Pachera ist abzuweisen.

#### **4.3.6 Antrag aus den Einsprachen von Joe Steinmann, Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker, Monika und Sara Pachera**

##### *a. Antrag der Einsprechenden*

Die Teileinzonung Bifang darf erst zur Abstimmung (*Pachera: Urnenabstimmung*) gebracht werden, wenn abschliessend geklärt ist, ob und wie die geplante Umfahrungsstrasse gebaut wird.

##### *b. Begründung der Einsprechenden*

Zur Einsprachelegitimation (*Steinmann*): siehe Begründung unter Ziff. 4.3.2.

Zum Antrag:

Die Verlegung des Alters- und Pflegeheims hat zentral damit zu tun, dass das bestehende Pflegeheim die Streckenführung der Umfahrungsstrasse behindert. (*Galliker*)

Die Abgrenzung der neuen Zonen erfolgt im Westen durch die geplante Entlastungsstrasse. Ob die Strasse gebaut werden kann, ist ungewiss. Der Entscheid liegt bei den Stimmberechtigten des Kantons. Bei einer Ablehnung muss eine Alternative entwickelt und die Ortsplanung grundsätzlich überarbeitet werden.

Eine Sanierung des Alters- und Pflegeheims muss dann umfassend geprüft werden. (*Steinmann*)

Die Abstimmung soll nach aktuellem Zeitplan frühestens im 1. Quartal 2023 stattfinden. Es ist weder zielführend noch zweckmässig, eine Einzonung vorzunehmen, die möglicherweise nach zwei Jahren grundlegend überarbeitet werden muss.

##### *c. Erwägungen des Gemeinderats*

Das Pflegewohnheim am neuen Standort kann auch ohne Umfahrungsstrasse gebaut und bewirtschaftet werden. Die Erschliessung ist gegeben.

Die Entscheide für einen Neubau des Pflegewohnheims einerseits und eine Standortverlegung ins Gebiet Bifang andererseits sind unabhängig vom Projekt für die Umfahrungsstrasse gefallen. Das bestehende Heim muss also nicht weichen, um die Umfahrungsstrasse besser führen zu können, sondern es hat sich gezeigt, dass ein Neubau die einzig zweckmässige Lösung ist und der Standort im Bifang dafür besser geeignet ist als der heutige Standort. Diese Entscheide haben es schliesslich ermöglicht, die Linienführung der Umfahrungsstrasse zu optimieren.

Die in der Ortsplanung vorgesehene Freihaltung des Strassentrasses (Ausscheidung Verkehrszone für die Umfahrungsstrasse) würde auch beibehalten, wenn die Umfahrungsstrasse von den Stimmberechtigten des Kantons abgelehnt würde, dies um die Option für eine Umfahrung des Fleckens für nachfolgende Generationen offen zu halten. Ein negativer Entscheid zur Umfahrungsstrasse würde damit nicht zu einer kompletten Überarbeitung der Ortsplanung führen. Die neue Ortsplanung, insbesondere auch die neuen Bauzonen, funktionieren auch ohne Umfahrungsstrasse.

Die Begleitgruppe zur Gesamtrevision der Ortsplanung (BGOP) hat dem Gemeinderat den Auftrag gegeben, die Standortfrage des neuen Pflegewohnheims prioritär zu klären, weshalb die Teilrevision im Gebiet Bifang vorgezogen wurde. Der Gemeinderat muss für die weitere Gesamtrevision der Ortsplanung wissen, ob der Standort im Bifang von der Bevölkerung unterstützt wird oder nicht. Auch für den Kanton ist diese Frage elementar. Würde am heutigen Standort für das Pflegewohnheim festgehalten, müsste die Umfahrungsstrasse umgeplant werden, so dass sie um das bestehende Heim oder einen 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 der Entscheid für einen Neubau gefallen ist (Gründe: fehlende Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild, massiver Eingriff mit Kunstbauten, Widerstand Denkmalpflege).

Zur Einsprachelegitimation von Joe Steinmann: siehe Erwägungen unter Ziff. 4.3.2.

##### *d. Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung*

- Auf den Antrag aus der Einsprache von Joe Steinmann ist nicht einzutreten, sofern darauf eingetreten wird, ist der Antrag abzuweisen.
- Der Antrag aus der Einsprache von Gertrud und Robert Galliker-Tönz, Thomas Galliker, Esther Galliker, Matthias Galliker ist abzuweisen.
- Der Antrag aus der Einsprache von Monika und Sara Pachera ist abzuweisen.

## 5 Behandlung der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster

Zur Beschlussfassung liegt die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster, wie sie öffentlich aufgelegt ist, vor. Gegen die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster sind – mit Ausnahme der generellen Einsprachen, welche bereits im Rahmen der Behandlung der Teiländerung des Zonenplans Beromünster (Ziffer 4.3) abgehandelt wurden – keine Einsprachen eingegangen.

Zur Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

## 6 Behandlung der Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach

Zur Beschlussfassung liegt die Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach, wie sie öffentlich aufgelegt ist, vor. Gegen die Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach sind keine Einsprachen eingegangen.

Zur Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

## 7 Bericht der Controllingkommission

Als Controlling-Kommission haben wir die Vorlage über die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie mündlichen Erläuterungen der Projektverantwortlichen an mehreren Besprechungen und Informationsveranstaltungen geprüft.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Einschätzung wurde der Prozess zur Erarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster breit abgestützt vorgenommen und professionell begleitet. Unserer Beurteilung nach ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Die Vorlage ist verständlich formuliert und berücksichtigt die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Teilrevision genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, die Vorlage über die Teilrevisionen der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster zu genehmigen.

Beromünster, 10. August 2021

### **Controllingkommission Beromünster**

Präsident	Christian Marbot
Mitglieder	Joe Erni
	Rebekka Schüpfer
	Daniel Fischer
	Elias Hörhager

## **8 Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanung**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus der Teiländerung des Zonenplans Beromünster, der Teiländerung des Zonenplans Schwarzenbach sowie der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster unter Berücksichtigung der im Verlauf der Versammlung vorgenommenen Beschlüsse zuzustimmen.

## **9 Orientierung über das weitere Vorgehen**

### **Rechtsmittel**

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Anschliessend übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat die Teiländerungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach sowie die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

### **Inkrafttreten und Rechtswirkung**

Der Teiländerungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach sowie die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Beromünster treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).