

An alle Haushaltungen der Gemeinde Beromünster
An alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer



Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2019 Teilrevision der Ortsplanung Beromünster, Ortsteil Gunzwil (Erweiterung Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil)

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger
Liebe Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Gemäss § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen wir Ihnen die vorgesehene Änderung des Bau- und Zonenreglementes (BZR) und des Zonenplans Beromünster, Ortsteil Gunzwil, mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zu.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Familienunternehmen Haslimann Aufzüge AG besteht seit 70 Jahren und hat sich in dieser Zeit zu einem mittelgrossen KMU mit 90 Mitarbeitenden, davon 11 Lehrlingen, entwickelt. Die Mitarbeitenden kommen zu einem grossen Teil aus der Gemeinde Beromünster oder den Nachbargemeinden. Die Firma produziert aktuell rund 150 Aufzüge pro Jahr und ist für den Service von rund 3'000 Aufzügen verantwortlich. Nachdem die Firma in den ersten Jahrzehnten ihres Bestehens im Oberdorf in Beromünster und im Schlössli in Gunzwil ansässig war, wurde der Standort im Jahr 1992 auf das heutige Areal im Gewerbegebiet Grasweg in Gunzwil verlegt. Das bestehende Firmengebäude wurde seitdem kontinuierlich ausgebaut, optimiert und im Jahr 2012 mit einem Erweiterungsbau ergänzt. Aufgrund des Wachstums der vergangenen Jahre sind die bestehenden Räumlichkeiten heute an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Alle Räume sind überbelegt und die Arbeitsplätze entsprechen nicht mehr den modernen Anforderungen. Die Produktions- und Büroräumlichkeiten sind stark verschachtelt. Die nötigen Erweiterungen für das prognostizierte Wachstum der kommenden Jahre können im und am bestehenden Gebäude nicht prozessoptimiert realisiert werden.

Da die Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Gebäude beschränkt resp. ausgeschöpft sind, wird eine projektbezogene Einzonung zur Erweiterung des Betriebes angestrebt, womit das Wachstum der kommenden Jahre abgedeckt und die Prozessabläufe optimiert werden können. Das Erweiterungsprojekt besteht aus einem eigenständigen Neubau für die Produktion und die produktionsnahen Bereiche sowie einer Nutzung des Altbaus für den Servicebereich, betriebsunterstützende Dienste und als Lagerfläche.



Diese Botschaft bitte bis zur ordentlichen Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2019, Traktandum Teilrevision Ortsplanung, Ortsteil Gunzwil (Erweiterung Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil) aufbewahren!

Zusätzliche Exemplare können – solange Vorrat – auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

2. Abstimmung mit der Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Beromünster wird derzeit gesamthaft revidiert. Die Aufgabe der Gesamtrevision ist u. a. die Schaffung einer gemeinsamen Ortsplanung über alle Ortsteile der Gemeinde Beromünster (Zusammenführen der bestehenden Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente der ehemals selbständigen Ortsteile). Zudem werden die Planungsinstrumente an die aktuellen übergeordneten Vorgaben angepasst (kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutzgesetz etc.). Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Die Einspracheverhandlungen haben zu verschiedenen Anpassungen in den Planungsinstrumenten geführt, welche nach den Sommerferien im August/September 2019 nochmals öffentlich aufgelegt werden (zweite öffentliche Auflage).

Die Zonenerweiterung für die Haslimann Aufzüge AG sollte ursprünglich im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen werden. Damals war die Betriebserweiterung jedoch noch nicht soweit konkretisiert, als dass die kantonalen Anforderungen an eine Erweiterung der Arbeitszone hätten erfüllt werden können. Ein Zuwarten mit der Gesamtrevision, bis das Erweiterungsprojekt vorliegt, war jedoch ausgeschlossen, da diese bereits weit vorangeschritten war und nicht weiter verzögert werden sollte. Der Gemeinderat hat daher in Rücksprache mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) entschieden, die projektbezogene Zonenerweiterung für die Haslimann Aufzüge AG im Rahmen einer separaten Teilrevision, parallel zur laufenden Gesamtrevision, vorzunehmen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit der Zonenerweiterung für die Haslimann Aufzüge AG gelangt diese Teilrevision nun vor der zweiten Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Auflage.

Bei der vorliegenden Planung resp. Teilrevision wurde darauf geachtet, dass sie mit der laufenden Gesamtrevision inhaltlich nicht im Konflikt steht. Insbesondere wurde überprüft, dass das Neubauprojekt die baulichen Masse der revidierten Ortsplanung (Gesamt- und Fassadenhöhen, Grenzabstand) sowie die strengeren Anforderungen an die Parkierung (Anteil unterirdische Parkplätze) erfüllt.

3. Ergebnisse der Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen

Die kantonalen Fachstellen haben das Projekt gemäss Vorprüfungsbericht vom August 2019 im zustimmenden Sinne vorgeprüft, unter Beachtung des Vorbehalts, dass die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden können. Der Bedarf für die Erweiterung des Betriebs der Haslimann Aufzüge AG in Gunzwil ist nachgewiesen. Das Projekt stimmt mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

4. Änderung des Zonenplans Gunzwil

Um den Neubau zu ermöglichen, soll eine auf das Bebauungskonzept der Jäger Egli AG (siehe Planungsbericht zur Teilrevision mit Projektbeschreibung und Konzeptstudie der Jäger Egli AG) zugeschnittene Fläche von 5'794 m² Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 2 gemäss bestehendem Zonenplan Siedlung Gunzwil (entspricht der Arbeitszone B in der revidierten Ortsplanung) einzont werden. Die Einzonung erfolgt auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück Nr. 1565, Grundbuch Gunzwil.

Die Einzonungsfläche wird auf das notwendige Minimum begrenzt. Der neue Zonenrand berücksichtigt gegenüber dem Neubau gemäss Konzeptstudie im Norden und Westen einen Grenzabstand von 5.0 m. Im Süden beträgt der Grenzabstand knapp 10.8 m (gegenüber dem Liftturm), um den Wendekreis im Innenhof sowie die südlich davon vorgesehenen Parkplätze zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat im Sinne von § 38 Abs. 2 und §§ 105 ff PBG mit den Grundeigentümern und der Haslimann Aufzüge AG eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen, in welcher u.a. auch die Frist für die Überbauung und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung geregelt werden. Es ist vorgesehen, dass die Fläche wieder ausgezont wird, sollte der Verkauf nicht zustande kommen oder die Haslimann Aufzüge AG das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren realisieren. Damit wird sichergestellt, dass das künftige Bauland effektiv verfügbar ist und überbaut wird.

Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 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. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen und künftigen Verkehrswert.

Die vorliegende Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Die Gemeinde hat mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe abgeschlossen.

7. Formelles und Termine

Mit der vorliegenden Botschaft wird die Bevölkerung auf die öffentliche Auflage hingewiesen und über das Vorhaben orientiert. Vom 19. August bis 17. September 2019 wird die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Folgende Akten sind auf der Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, und unter www.beromunster.ch einsehbar:

- Änderung des Zonenplans Gunzwil
- Erschliessungsrichtplan Haslimann Aufzüge AG, Gunzwil
- Planungsbericht zur Teilrevision (mit Anhang Projektbeschrieb und Konzeptstudie)
- Komplette Vorprüfungsakten

Einsprachen zur Änderung des Zonenplans

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an der vorliegenden Zonenplanänderung haben (insbesondere betroffene EinwohnerInnen und GrundeigentümerInnen), können bis spätestens 17. September 2019 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen mit einem Antrag und dessen Begründung sind schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Beromünster zu richten.

Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan

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

8. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Teilrevision der Ortsplanung Beromünster (Ortsteil Gunzwil) der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2019 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sofern die Stimmberechtigten der Teilrevision zustimmen, reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Änderung des Zonenplans anschliessend zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).