

Gemeinde Beromünster

Testplanung «Röteli / Bifang»



Synthesebericht

Mai 2017

Impressum

Auftraggeberin:

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

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
Carmen Minder, Geografin MSc.

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzungen	5
2. Allgemeine Bestimmungen	6
2.1 Auftraggeberin	6
2.2 Verfahren	7
2.3 Teilnehmer	7
2.4 Begleitgruppe	7
3. Aufgabenstellung gemäss Programm April 2016	8
3.1 Perimeter	8
3.2 Bearbeitungstiefe innerhalb der Teilgebiete	8
3.3 Nutzungsvorstellungen Gebäude	9
3.4 Verkaufsnutzungen im Detail	9
3.5 Bauliche Dichte	10
3.6 Erschliessung	10
3.7 Parkierung	11
3.8 Frei- und Aussenräume	12
3.9 Lärmschutz	12
4. Beurteilungskriterien	12
5. Ablauf der Testplanung	12
6. Geänderte Rahmenbedingungen	13
7. Resultat der Testplanung	15
7.1 Überblick	15
7.2 Teilgebiet Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Röteli Nord	17
7.3 Teilgebiet Bifang Süd	19
7.4 Teilgebiet Röteli Süd	21
7.5 Weitere Varianten Röteli	23
8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	25
8.1 Inhaltliche Empfehlungen	25
8.2 Empfehlungen zum Vorgehen	28
Anhang: Dokumentation Testplanung	30

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

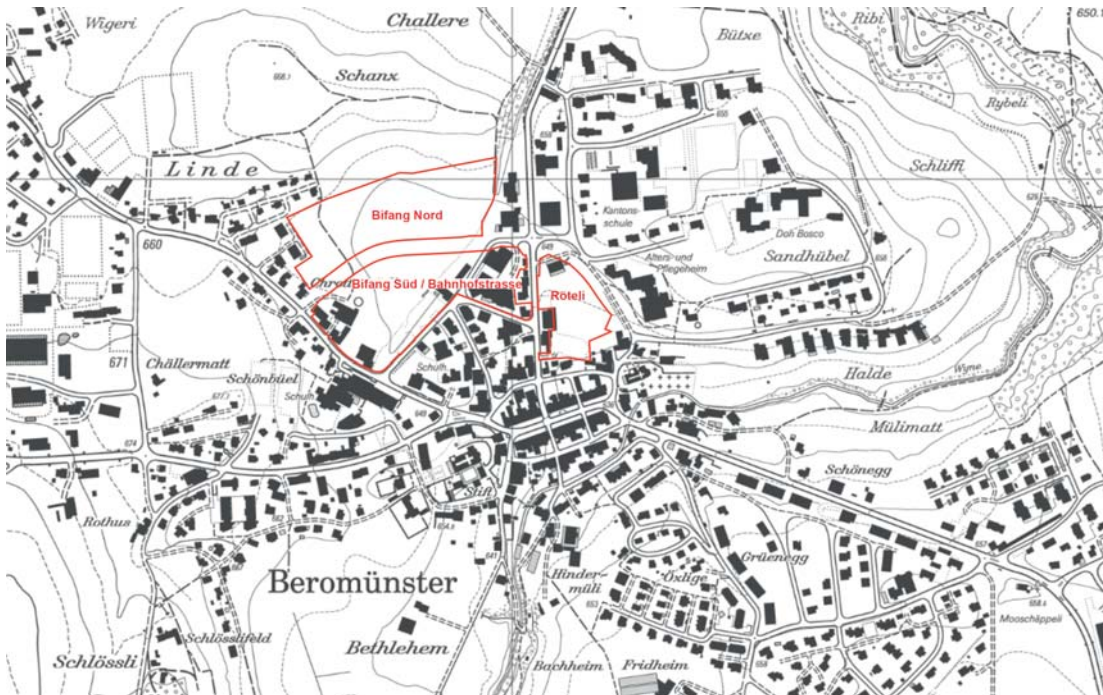


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets innerhalb des Ortsteils Beromünster

Die Entwicklungsgebiete «Röteli» und «Bifang» liegen entlang der zukünftigen Entlastungsstrasse nördlich bzw. nordwestlich des heutigen Zentrums um den Flecken. Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde sind für die Gebiete folgende Absichten formuliert:

- Gebiet «Röteli»: Der nördliche Teil wird als Bauzonenreserve für Mischnutzung, der südliche Teil (heutiger Parkplatz) als Umzonungsgebiet für Mischnutzung bezeichnet.
- Gebiet «Bifang Süd / Bahnhofstrasse»: Der unbebaute bzw. heute nicht eingezonte Teil des Gebiets wird als Einzonungsgebiet für Mischnutzung bezeichnet. Die bebauten Gebiete um die Bahnhofstrasse werden als potenzielle Verdichtungs- bzw. Siedlungserneuerungsgebiete bezeichnet.
- Gebiet «Bifang Nord»: Das Gebiet wird als Einzonungsgebiet für Wohnnutzung bezeichnet.

1.2 Zielsetzungen

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung sollen die unterschiedlichen Entwicklungsgebiete aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzepts in noch zu definierende Zonen um- bzw. eingezont werden. Mit der vorliegenden Testplanung soll dieses städtebauliche Gesamtkonzept über die Entwicklungsgebiete unter Berücksichtigung der künftigen Entlastungsstrasse und deren Auswirkungen auf den Verkehr und die Nutzungen im

Zentrum erarbeitet werden. Dabei erwartet die Gemeinde Beromünster kreative und zukunftsweisende Vorschläge, die auf einer gesamtheitlichen Betrachtung von Städtebau, Verkehr, Gestaltung, wirtschaftlichen Nutzungen und Rücksichtnahme auf bestehende Quartiere (insb. zu vermeiden ist Ausweichverkehr durch den Flecken) aufbauen.

Im Einzelnen werden mit der Testplanung insb. folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung von attraktiven, gemischt genutzten Quartieren unter Berücksichtigung einer dem Ort angemessenen baulichen Verdichtung;
- Weiterentwicklung des (kommerziellen) Zentrums der Gemeinde unter Berücksichtigung einer optimalen Anbindung an den Flecken und Schaffen der Voraussetzungen für den kommerziellen Erfolg des Zentrums;
- Konkretisierung der weiteren Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer innerhalb der Teilgebiete;
- Schaffung von attraktiven Freiräumen, die je nach angrenzender Nutzung zum Flanieren, Verweilen, Spielen etc. einladen;
- Schaffung von guten Verhältnissen für den Fuss- und Veloverkehr (Anbindung, Zugänge, Durchwegung etc.);
- Entwickeln eines rationellen Erschliessungssystems für den motorisierten Verkehr und Aufzeigen der Parkierungslösung;
- räumliche Aufwertung der Aargauerstrasse zwischen Flecken und Kreisler Entlastungsstrasse und Verbindung der östlich und westlich davon gelegenen Entwicklungsgebiete;
- Einbettung der Entlastungsstrasse ins Gesamtkonzept und Aufzeigen der Anschlüsse und Übergänge;
- Sicherstellung einer genügenden Anzahl öffentlicher Autoabstellplätze an geeigneten Standorten.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Ein- und Umzonungen resp. die Anpassung der Bau- und Zonenordnung sowie die Ausarbeitung der erforderlichen Gestaltungspläne in den Gebieten «Röteli» und «Bifang Süd».

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Gemeinde Beromünster, vertreten durch den Gemeinderat, Fläche 1, 6215 Beromünster.

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung der Testplanung erfolgte durch die ecoptima ag, Bern.

2.2 Verfahren

Die Testplanung «Röteli / Bifang» wurde als kooperativer Planungsprozess durchgeführt. Im Rahmen der Testplanung war ein Planungsbüro mit Kernkompetenzen in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaft mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu beauftragen.

Der Begleitgruppe kam die Aufgabe zu, den Prozess zu begleiten, die Ergebnisse im Rahmen von Zwischenbesprechungen bzw. Workshops zu beurteilen und Empfehlungen zu Händen der Weiterbearbeitung abzugeben.

2.3 Teilnehmer

Mit der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen im Rahmen dieser Testplanung wurde das Büro Feddersen & Klostermann, Neumarkt 6, 8001 Zürich, vertreten durch Rainer Klostermann, beauftragt.

2.4 Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeinderat Ressort Sicherheit + Umwelt, (Vorsitz)
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau + Finanzen
- Matthias Wehrli, Atelier Wehrli, Fachexperte Städtebau
- Fritz Kobi, Fachexperte Verkehr
- Hans Naef, GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG, Fachexperte Detailhandel
- Roman Hutter, Master of Arts in Architecture, Fachexperte Architektur

Experten und Grundeigentümerversorger mit beratender Stimme:

- Hans-Peter Ryser, Vertreter kantonale Denkmalpflege (bis Aug 16)
- Hans-Christian Steiner, Vertreter kantonale Denkmalpflege (ab Aug 16)
- Claudia Käch Egli, Gemeindeschreiberin/Leiterin Bauamt
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner
- Alois Brandstetter, Grundeigentümer
- Martin Jäger, Vertreter OVB Beromünster AG
- Valentin Stäheli, OVB Beromünster AG
- Victor Amrhyn, Vertreter Landi Sursee
- Kilian Fischer, Vertreter «Einkaufserlebnis Beromünster»
- Andy Galliker, Vertreter «Einkaufserlebnis Beromünster»
- Franz Scheuber, Vertreter «Einkaufserlebnis Beromünster»
- Lukas Steiger, Vertreter «Einkaufserlebnis Beromünster»
- André Muff, Vertreter «Einkaufserlebnis Beromünster»/Raiffeisen
- Robert Suter, Korporation Beromünster
- Adriano Polesel, Präsident Gewerbeverein Beromünster

3. Aufgabenstellung gemäss Programm April 2016

3.1 Perimeter

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Teilgebiete «Röteli», «Bifang Süd / Bahnhofstrasse» und «Bifang Nord» sowie die Strassenräume der Westentlastung, Ostentlastung und Aargauerstrasse gemäss nachstehender Abbildung.

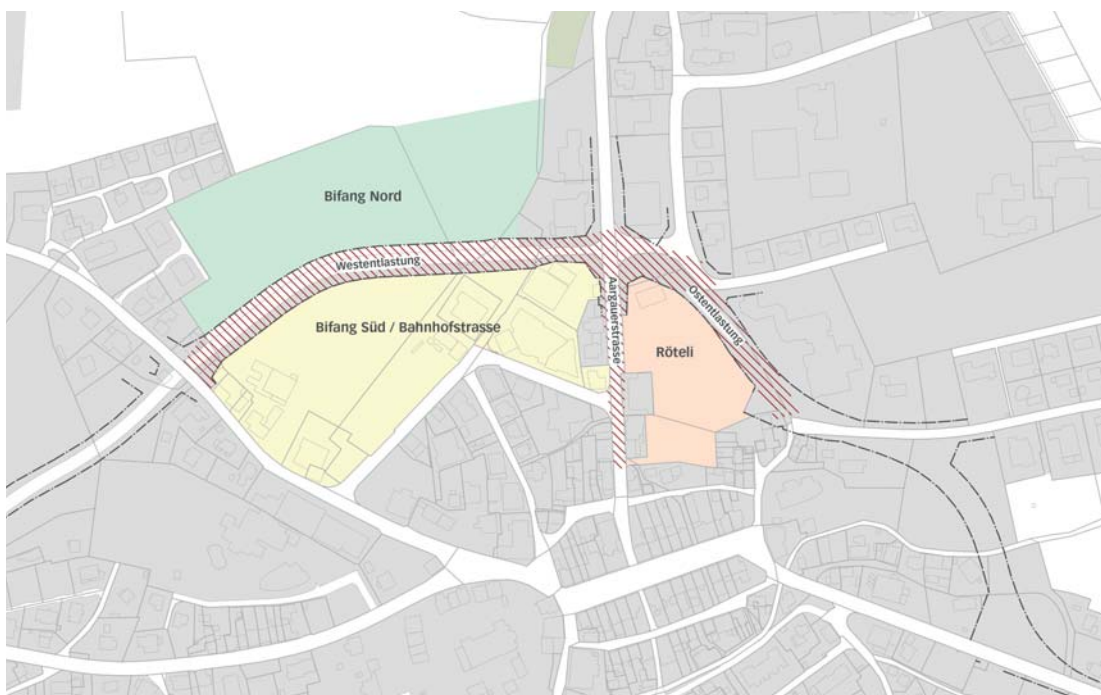


Abb. 2 Planungsperimeter mit Teilgebieten (flächig farbig) und Strassenräumen (schraffiert)

Betrachtungsbereich

Der Betrachtungsbereich umfasst die an den Planungsperimeter angrenzenden Strassen, Quartiere und Landschaftsräume. Insbesondere in die Betrachtung einzubeziehen (hinsichtlich Nutzungsanordnung, Anbindung etc.) sind der Flecken und die zwischen Flecken und Planungsperimeter gelegenen Gebiete um die Badgass, Bahnhofstrasse, Centralstrasse und Aargauerstrasse.

3.2 Bearbeitungstiefe innerhalb der Teilgebiete

Teilgebiete «Röteli» und «Bifang Süd / Bahnhofstrasse»

Für die Teilgebiete «Röteli» und «Bifang Süd / Bahnhofstrasse» war unter Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenbedingungen und Entwicklungsvorstellungen ein robustes städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches in mehreren Etappen und über einen längeren Zeitraum

hinweg umgesetzt werden kann. Aufzuzeigen waren insbesondere die Inhalte, welche als Grundsätze für die nächsten Planungsschritte dienen resp. für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne notwendig sind.

Teilgebiet «Bifang Nord»

Eine Einzonung und Entwicklung des Teilgebiets «Bifang Nord» erfolgt aus heutiger Sicht frühestens in 15 Jahren. Im Rahmen der Testplanung war aufzuzeigen, wie das städtebauliche Konzept aus dem Teilgebiet «Bifang Süd / Bahnhofstrasse» nördlich der Entlastungsstrasse weitergeführt werden kann. Darzustellen waren insbesondere das städtebauliche Grundmuster und die Anschlüsse an und Verknüpfungen über die Entlastungsstrasse (geringer Detaillierungsgrad).

3.3 Nutzungsvorstellungen Gebäude

Teilgebiet «Röteli»

Mischnutzung mit Verkauf/Dienstleistungen/Gewerbe und Wohnen. Entlang der Aargauerstrasse waren in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen (Verkauf oder andere) vorzusehen.

Teilgebiet «Bifang Süd / Bahnhofstrasse»

Mischnutzung mit Wohnen und Verkauf/Dienstleistungen/Gewerbe (in erster Linie im Bereich Bahnhofstrasse/Aargauerstrasse). Entlang der Bahnhofstrasse und der Aargauerstrasse waren in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Teilgebiet «Bifang Nord»

Mischnutzung mit Wohnen und Dienstleistungen/Gewerbe mit Schwerpunkt Wohnen.

3.4 Verkaufsnutzungen im Detail

Einkaufserlebnis Beromünster

Im Teilgebiet «Röteli» soll das Projekt «Einkaufserlebnis Beromünster» realisiert werden. Das Projekt umfasst vier Verkaufsläden (Metzgerei, Käserei, Blumenladen, Bäckereiladen mit Café) sowie eine Bank (Raiffeisen). Als alternativer Standort ist das heutige Areal der Landi zu prüfen, wobei bei dieser Variante ein geeigneter Ersatzstandort für die Landi (vgl. Ziff. 4.7.3) aufzuzeigen ist.

Für die Realisierung des Projekts «Einkaufserlebnis Beromünster» werden folgende Flächen benötigt:

- Erdgeschoss (EG): ca. 1'000-1'100 m² Verkaufsfläche und Hinter-/Nebenträume (ohne Aussenverkaufsflächen/Anlieferung/Entsorgung)
- Obergeschoss (OG): ca. 500 m² Büroflächen (für die Raiffeisenbank)
- Untergeschoss (UG): ca. 200-250 m² für Haustechnik, Personalräume, Lager etc.

Coop

Für Coop sind folgende zwei Varianten zu prüfen:

- Verbleib am heutigen Standort mit Erweiterung der Ladenfläche gem. nachstehenden Anforderungen unter Einbezug des Restaurants Bahnhof (kann ersetzt werden).
- Neubau im Gebiet «Röteli». Bei dieser Variante ist die künftige bauliche und nutzungsmässige Entwicklung im Bereich des heutigen Coop aufzuzeigen.

Dabei ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

- EG: ca. 1'050 m² Verkaufsfläche und Hinterräume
- EG, UG oder OG: ca. 110 m² Hinterräume

Landi

Für die Landi sind folgende zwei Varianten zu prüfen:

- Neubau im unbebauten Bereich des Teilgebiets «Bifang Süd/Bahnhofstrasse». Der Neubau umfasst eine Tankstelle mit Shop, einen Laden sowie zusätzliche Gewerberäume und ist in ein Gesamtkonzept einzubinden, das im Wesentlichen Wohnungen in den Obergeschossen beinhaltet.
- Verbleib am heutigen Standort mit Erweiterung der Ladenfläche gem. nachstehenden Anforderungen.

Dabei ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

- EG: 900 m² Ladenfläche innen; 600 m² Ladenfläche aussen; Tankstelle
- OG: ca. 1'000 m² Gewerberäume

3.5 Bauliche Dichte

Für die bauliche Dichte wurden keine Vorgaben gemacht. Das Aufzeigen der angemessenen, standortgerechten Dichte stellt eine der Hauptaufgaben der Testplanung dar. Erwartet wurde eine qualitätsvolle, einer ländlichen Zentrumsgemeinde angemessene bauliche Verdichtung, welche die Aspekte «Integration ins Orts- und Landschaftsbild (Flecken – Siedlungsrand)» und «haushälterische Bodennutzung» gleichermaßen berücksichtigt.

3.6 Erschliessung

Übergeordnete Erschliessung / Entlastungsstrasse

Um die Ortsdurchfahrt Beromünster vom übergeordneten Verkehr zu entlasten, ist die Realisierung einer «Entlastungsstrasse» vorgesehen, welche das Ortszentrum im Norden umfährt. Aktuell erarbeitet der Kanton die Bauprojekte auf Grundlage der genehmigten Strassenpläne. Die Realisierung ist ab 2020 vorgesehen.

Für die Testplanung war von der zukünftigen Situation mit Entlastungsstrasse auszugehen. Als Grundlage dienen die jeweils aktuellen Entwürfe des Strassenprojekts (inklusive Varianten für die Ostentlastung).

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Grundsätzlich angestrebt wird eine möglichst rationelle Erschliessung der Teilgebiete. Die neuen Erschliessungsstrassen sollen sich möglichst gut ins Terrain einfügen. Sie waren als attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und einem räumlichen Bezug zu den angrenzenden Aussenräumen zu gestalten.

Erschliessung öffentlicher Verkehr (öV)

Der Busbahnhof an der Bahnhofstrasse (Haltestelle Beromünster, Post) befindet sich im Planungssperimeter im Teilgebiet «Bifang Süd / Bahnhofstrasse». Der Busbahnhof bleibt aus heutiger Sicht am diesem Standort in der heutigen Grösse bestehen. Mit der Entlastungsstrasse wird die Linienführung der Busse überprüft. Die künftige Linienführung sowie die Lage der neuen Haltestellen waren im Rahmen der Testplanung in Absprache mit der Begleitgruppe zu prüfen.

Erschliessung Langsamverkehr (LV)

Der Planungssperimeter war für Fussgänger und Velofahrer möglichst attraktiv zu gestalten (gute Vernetzung mit der Umgebung, hohe Durchlässigkeit und direkte Wegverbindungen, gute Zugänge, attraktive Gestaltung etc.).

3.7 Parkierung

Anforderungen an die Parkierung generell

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich zusammengefasst in unterirdischen Einstellhallen. Für Kunden und für Besucher war an geeigneten Lagen eine begrenzte Anzahl an oberirdischen Parkplätzen vorzusehen.

Parkierung Verkaufsnutzungen

Die Anforderungen an die Anzahl und die Lage (ober-/unterirdisch) der Parkplätze für die Verkaufsnutzungen waren im Verlauf der Testplanung zu konkretisieren. Im Konzept galt es aufzuzeigen, dass die erforderliche Anzahl an Parkplätzen in geeigneter Art und Weise bereit gestellt werden kann.

Öffentliche Parkplätze

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung fallen im Gebiet Röteli ca. 50 und im Gebiet Bifang (westlich der Landi) ca. 25 öffentliche Parkplätze weg. Diese sind durch 80 – 100 Autoabstellplätze und ca. 3 Carparkplätze zu ersetzen. Die Einstellhalle im Gebiet «Röteli» war so zu dimensionieren, dass eine im Verlauf der Testplanung noch zu definierende Anzahl der oben erwähnten 80 – 100 öffentlichen Parkplätze untergebracht werden kann.

3.8 Frei- und Aussenräume

Vielfältige, gut vernetzte und attraktiv gestatete Freiräume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Qualität der neuen Quartiere. Vom Planungsteam wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Freiräumen – Platzbereiche, Strassenräume, Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen, Wohnumfeld etc.; öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume – verlangt. Erwartet wurden differenzierte Freiräume mit Bezug zur Umgebung und zu den angrenzenden Nutzungen.

3.9 Lärmschutz

Grössere Teile des Planungspereimeters sind bzw. werden nach Realisierung der Entlastungsstrasse lärmbelastet sein, insbesondere die entlang der Entlastungsstrasse gelegenen Areale. Im städtebaulichen Konzept war auf diese Situation entsprechend zu reagieren (geeignete Anordnung der Bauten und Nutzungen).

4. Beurteilungskriterien

Die Lösungsvorschläge wurden anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Städtebauliche Gesamtidee und Bezug zur landschaftlichen und bebauten Umgebung, stadträumliche Qualitäten
- Volumen- und Nutzungsanordnung
- Qualität der Freiräume (Funktionszuordnung, Vernetzung, Gestaltung)
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept für die verschiedenen Verkehrsträger, Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Qualität der Verkehrslösung
- Etappierbarkeit und Schnittstellen zwischen den Grundeigentümern
- Wirtschaftlichkeit (qualitative Beurteilung aus Sicht der Gemeinde und der Detaillisten)

5. Ablauf der Testplanung

Was	Datum
Öffentliche Ideenwerkstatt zum Zentrum 1	26. November 2016
1. Zwischenbesprechung/Workshop mit Begleitgruppe	19. April 2016
2. Zwischenbesprechung/Workshop mit Begleitgruppe	14. Juni 2016
3. Zwischenbesprechung/Workshop mit allen Grundeigentümern und Begleitgruppe	7. Juli 2016
4. Zwischenbesprechung/Workshop mit Begleitgruppe	24. August 2016

Öffentliche Ideenwerkstatt zum Zentrum 2	6. September 2016
Schlussbesprechung mit Begleitgruppe	24. Januar 2017
Verfassen Schlussbericht	Februar/März 2017

Im Rahmen von vier Zwischenbesprechungen und einer Schlussbesprechung mit der Begleitgruppe wurden die Lösungsvorschläge zur Testplanung diskutiert und weiterentwickelt. Zwei Ideenwerkstätten dienten dem Einbezug der Bevölkerung. An der ersten Ideenwerkstatt wurden die Wünsche und Vorstellungen der Bevölkerung zum künftigen Zentrum von Beromünster abgeholt. An der zweiten Veranstaltung beurteilte die Bevölkerung zwei Variantenvorschläge zur künftigen Ansiedlung des Ortszentrums. Ergänzend dazu führte die Gemeinde mehrere Gespräche mit Grundeigentümern und Detaillisten, an denen Lösungsvorschläge diskutiert und Absichten geklärt wurden.

Die Resultate aus den Zwischenbesprechungen und Ideenwerkstätten sind im Anhang erläutert.

6. Geänderte Rahmenbedingungen

Im Verlauf des Verfahrens haben sich die Rahmenbedingungen folgendermassen verändert, resp. geöffnet:

Standortanalyse Beromünster und Folgen für den Detailhandel

Eine von Fritz Naef, Fachexperte Nutzungen/Standort/Wirtschaftlichkeit, durchgeführte Standortanalyse in Beromünster hat ergeben, dass in 30 Betrieben knapp 100 Vollzeitäquivalente beschäftigt werden. Dies lässt auf ein Umsatzvolumen von gegen 40 Mio. pro Jahr schliessen. Die 2'300 Privathaushaltungen in Beromünster tätigen Ausgaben für Güter des Detailhandels und für einfache Dienstleistungen in der Grössenordnung von rund 62 Mio. pro Jahr. Der Saldo aus Kaufkraftzufluss und Kaufkraftabfluss beträgt mehr als minus 20 Mio. Die weitere Entwicklung muss darauf ausgerichtet sein diesen (negativen) Saldo zu verringern.

Aus der Analyse konnten sechs Anforderungen an ein Entwicklungskonzept für den Detailhandel in Beromünster formuliert werden, die als Rahmenbedingungen in die Testplanung eingeflossen sind:

1. Die Publikumsströme müssen gebündelt werden.
2. Das Angebot ist soweit als möglich zu konzentrieren, damit sich die existenzsichernden Synergieeffekte ergeben und sich die Angebote gegenseitig Leute zuführen können.
3. Die üblichen Formate einzelner Branchen müssen problemlos integrierbar sein.
4. Die Kundenparkplätze müssen nahe bei den Verkaufsflächen liegen, in genügender Anzahl vorhanden und bequem benutzbar sein.

5. Eine baulich-gestalterische überdurchschnittliche Qualität ist wichtig.
6. Soweit möglich: professionelles Marketing, Einkaufen als Erlebnis gestalten, eventartige Zusatzangebote kreieren.

Für die Entwicklung des Flecken gilt es insbesondere zu beachten:

- Der Flecken weist eine hohe Qualität auf, ist künftig aber als Standort für die Grundversorgung nicht mehr geeignet.
- Für Spezialanbieter und diverse Dienstleistungen kann der Flecken als Standort geeignet sein. Diese Funktion kann er aber nur übernehmen, wenn die Marktstellung von Beromünster im Bereich Grundversorgung gesichert ist.
- Für den Flecken muss ein eigenes Entwicklungskonzept gefunden werden, welches z.B. auch hochwertige Wohnflächen einschliesst.

Bifang Nord

Das Gebiet Bifang Nord wurde aufgrund des längerfristigen Planungshorizonts (Einzonung und Entwicklung in 15 Jahren) im Verfahren in zweiter Priorität behandelt. Die Konzepterarbeitung konzentrierte sich auf die wichtigsten Bereiche Bifang Süd und Röteli. Für Bifang Nord wurden weniger konkrete Aussagen erwartet als ursprünglich im Programm definiert.

Standort «Einkaufserlebnis Beromünster»

Im Verlauf des Verfahrens hat sich gezeigt, dass für das «Einkaufserlebnis Beromünster» auch andere Standorte als das Gebiet Röteli denkbar sind. Folglich wurden Alternativstandorte geprüft.

Vorhaben Landi

Entgegen der ursprünglichen Absichten hat die Landi im Verlauf des Verfahrens entschieden, ihr Vorhaben auf den Bau einer Tankstelle mit Shop zu reduzieren.

Varianten Entlastungsstrasse

Die zu Beginn der Testplanung vorgelegenen Entwürfe zur Entlastungsstrasse (offene und Tunnelvariante) wurden durch eine zusätzliche Variante mit langem Tunnel ergänzt. Der Verlauf des Tunnels unterhalb des Pflegewohnheims Bärgmättli hat neue Optionen für die Beplanung des Teilgebiets Röteli eröffnet.

Pflegewohnheim Bärgmättli

Im Verlauf des Verfahrens hat sich das Pflegewohnheim Bärgmättli als weiterer Akteur mit Planungsabsichten eingebracht. Das Heim weist kurz- bis mittelfristig einen substanziellen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Eine Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort wurde geprüft und aufgrund der Flächenverhältnisse und des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Folglich wurden im Rahmen der Testplanung Standorte für einen Neubau des Pflegewohnheims überprüft.

7. Resultat der Testplanung

7.1 Überblick

Im Rahmen der Testplanung wurden die Teilgebiete Bifang Süd, Bahnhofstrasse und Röteli vertieft bearbeitet. In erster Linie wurden die aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht sinnvollste Verteilung der Nutzungen sowie die Erschliessung und Parkierung untersucht. Die Frei- und Aussenräume sowie der Lärmschutz wurden mitgedacht, spielten aber noch eine untergeordnete Rolle. Die zwei Themen sind bei der Weiterbearbeitung der Teilgebiete abzutiefen. Für die Testplanung wurden verschiedene Varianten der östlichen Entlastungsstrasse (offene und Tunnelführung) einbezogen. Das vorliegende Resultat basiert auf einer offenen Strassenführung, wobei Konsequenzen und Anpassungen des Konzepts bei einer Tunnelvariante diskutiert wurden.

Aus der Testplanung gehen zwei Hauptvarianten hervor. Die beiden Hauptvarianten unterscheiden sich durch die Verteilung der kommerziellen Nutzungen (Coop, Landi-Tankstelle mit Shop und Einkaufserlebnis Beromünster) und die Bebauung des Röteli-Kopfs:

- **Variante I:** Konzentration von Coop, Landi-Tankstelle mit Shop und Einkaufserlebnis Beromünster an einem Standort auf dem OVB-/Landi-Areal. Die Scheune könnte bei Variante I am Röteli-Kopf bestehen bleiben.
- **Variante II:** Coop und Einkaufserlebnis Beromünster sind auf dem OVB-/Landi-Areal angesiedelt. Die Landi-Tankstelle mit Shop wird am Röteli-Kopf erstellt, die bestehende Scheune abgebrochen.

Das Teilgebiet Bifang Süd soll mit Schwerpunkt Wohnnutzung entwickelt und Standort des neuen Pflegewohnheims Bärgmättli werden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung stehen hier grundsätzlich wertschöpfungsintensive Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen im Vordergrund und weniger gewerbliche Nutzungen.

Der Busbahnhof soll nach wie vor im Bifang Süd bleiben, allerdings in optimierter und behindertengerechter Form. Die heutigen Platzverhältnisse reichen für den behindertengerechten Umbau des Busbahnhofs aus.

Für den südlichen Teils des Röteli sind in beiden Varianten Wohnnutzung mit einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen.

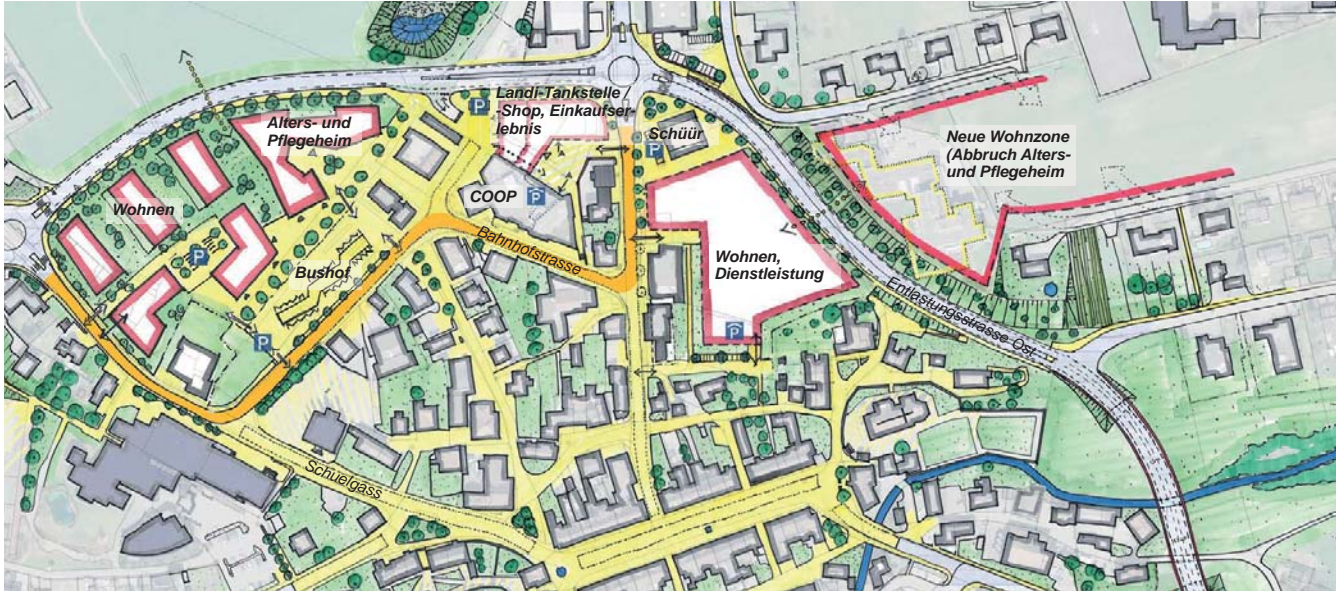


Abb. 3 Variante I: Landi-Tankstelle mit Shop, Coop und Einkaufserlebnis Beromünster bilden im Bifang auf dem Areal Bahnhofstrasse einen «Brennpunkt Einkaufen»

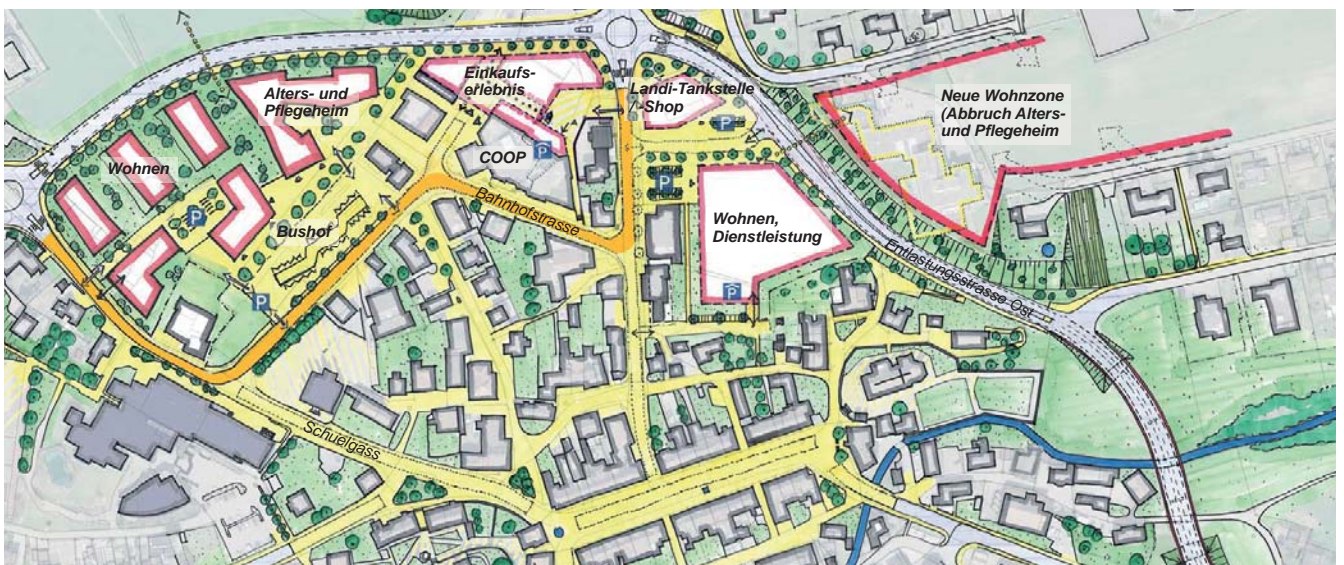


Abb. 4 Variante II: Das Einkaufserlebnis und Coop bilden ein kommerzielles Zentrum im Bifang, die Landi-Tankstelle mit Shop liegt am Röteli-Kopf.

- | | | |
|-------------------------|--|--------------------------------------|
| Grünräume, Grünelemente | Baufelder | LV Verbindung erwünscht |
| Sportplätze | Strassen mit viel MIV und Velostreifen | Fussgängerverbindungen durch Gebäude |
| Plätze | Strassenräume mit : | Haupt Gebäudezugänge (Adresse) |
| Best. Gebäude | - Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung | Bushof/ Car Parking |
| Neue Gebäude | - Mischverkehr (LV) + Anlieferung | Parkgaragen/ Parkplätze |
| Kirchen | Anlieferung/ Einfahrt Parking | Wyna |
| Schulhäuser | Gebäudezufahrten MIV/ LV | |

Abb. 5 Planlegende

7.2 Teilgebiet Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Röteli Nord

Für das kommerzielle Zentrum wurden verschiedene Standorte geprüft, für welche im Verlauf der Testplanung folgende Bedingungen formuliert wurden:

- Direkte Lage und Anschluss der kommerziellen Nutzungen an die neue Entlastungsstrasse
- Erweiterung Coop am bestehenden Standort (Vergrösserung Verkaufsflächen um 100 m²)
- Unmittelbare Nähe der Detaillisten zu einem Grossverteiler, um gegenseitig von den Besucherströmen profitieren zu können. Für das Überleben der Detaillisten ist die Nähe zu einem Grossverteiler entscheidend.

7.2.1 Variante I



Abb. 6 Ausschnitt Variante I





















 Grünräume, Grünelemente	 Baufelder	 LV Verbindung erwünscht
 Sportplätze	 Strassen mit viel MIV und Velostreifen	 Fussgängerverbindungen durch Gebäude
 Plätze	 Strassenräume mit :	 Haupt Gebäudezugänge (Adresse)
 Best. Gebäude	 - Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung	 Bushof/ Car Parking
 Neue Gebäude	 - Mischverkehr (LV) + Anlieferung	 Parkgaragen/ Parkplätze
 Kirchen	 Anlieferung/ Einfahrt Parking	 Wyna
 Schulhäuser	 Gebäudezufahrten MIV/ LV	

Abb. 7 Planlegende

Kommerzielles Zentrum

Das kommerzielle Zentrum mit Landi-Tankstelle mit Shop, Coop und dem Einkaufserlebnis entsteht auf dem heutigen OVB-/Landi-Areal. Es ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu klären, ob die Platzverhältnisse auf dem Areal ausreichen, um an diesem Standort die drei kommerziellen Hauptnutzungen (Coop, Landi, Einkaufserlebnis) zu konzentrieren.

Erschliessung und
 Parkierung

Die Zufahrt zur Tankstelle erfolgt aus Norden direkt von der neuen Kantonsstrasse (Entlastungsstrasse) her, die Anlieferung via Aargauerstrasse. Für die Landi-Tankstelle und das Einkaufserlebnis sind oberirdische Kurzzeit-Parkplätze an der Kantonsstrasse vorgesehen. Die unterirdische Parkierung für das Einkaufserlebnis und Coop erfolgt in der bestehenden Coop-Einstellhalle. Die detaillierte Erschliessung, Anlieferung und Parkierung sind bei dieser Variante noch zu klären resp. im Rahmen der Machbarkeitsstudie (vgl. Ziff. 8.2) zu präzisieren.

Scheune

Bei Variante I könnte die Scheune am Röteli-Kopf bestehen bleiben. Sie ist aus städtebaulicher Sicht ein Identitätsstifter und bildet das Eingangstor zu Beromünster. Deren Umnutzung für publikumsorientierte Nutzungen ist denkbar.

7.2.2 Variante II

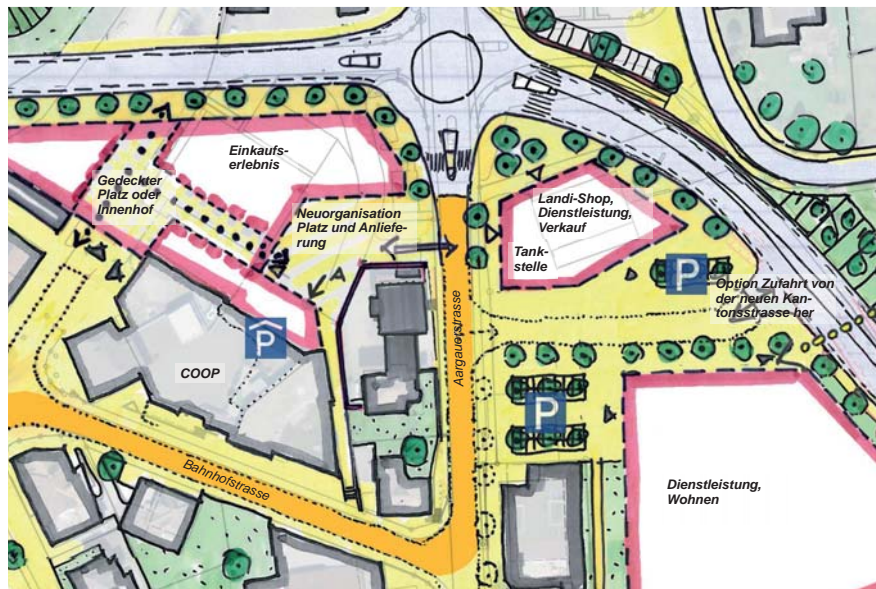


Abb. 8 Ausschnitt Variante II

Grünräume, Grünelemente	Baufelder	LV Verbindung erwünscht
Sportplätze	Strassen mit viel MIV und Velostreifen	Fussgängerverbindungen durch Gebäude
Plätze	Strassenräume mit :	Haupt Gebäudezugänge (Adresse)
Best. Gebäude	- Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung	Bushof/ Car Parking
Neue Gebäude	- Mischverkehr (LV) + Anlieferung	Parkgaragen/ Parkplätze
Kirchen	Anlieferung/ Einfahrt Parking	Wyna
Schulhäuser	Gebäudezufahrten MIV/ LV	

Abb. 9 Planlegende

Kommerzielles
 Zentrum

Bei Variante II bilden Coop und das Einkaufserlebnis Beromünster zusammen ein neues kommerzielles Zentrum an der Bahnhofstrasse. Die Detaillisten und der Grossverteiler sind mit einer gemeinsamen Platz- oder Innenhofsituation miteinander verbunden und können so gegenseitig von den Passantenströmen profitieren. Bei dieser Variante ist zwingend ein westlicher Zugang, resp. neuer Haupteingang zu Coop zu realisieren.

Landi-Tankstelle mit Shop	Bei Variante II wird die Landi-Tankstelle mit Shop an den Röteli-Kopf verlegt, resp. neu gebaut. Die Erschliessung der Tankstelle erfolgt via Kreisel über die Aargauerstrasse und als zusätzliche Option (bei einer offenen Strassenführung) im Osten direkt von der Entlastungsstrasse her. Das Landi-Gebäude ist mehrgeschossig, mit weiteren Verkaufs-, Dienstleistungs- oder allenfalls Wohnflächen im Obergeschoss zu planen.
Erschliessung und Parkierung	Für das Einkaufserlebnis und Coop erfolgt die Parkierung unterirdisch im Coop-Gebäude, die Anlieferung via Aargauerstrasse. Die Erschliessung, Parkierung, insbesondere die erforderlichen oberirdischen Kurzzeit-Parkplätze für das Einkaufserlebnis, sowie die Anlieferung sind in der Weiterbearbeitung zu prüfen, zu konkretisieren und zu realisieren. Eine direkte Erschliessung des OVB-/Landi-Areals mit einer separaten (fünften) Kreiselausfahrt wäre grundsätzlich denkbar, hätte aber eine Verkleinerung der Baufelder zur Folge. Für die Landi am Röteli-Kopf ist auf dem Areal ein Parkplatz mit Kurzzeit-Parkierung vorgesehen.

7.3 Teilgebiet Bifang Süd

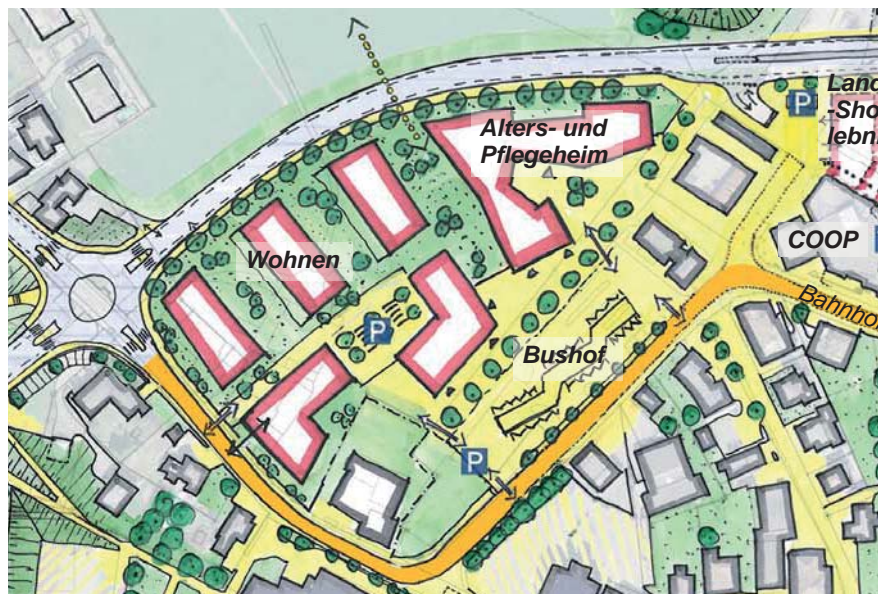


Abb. 10 Teilgebiet Bifang Süd

Das westlich des kommerziellen Zentrums gelegene Teilgebiet Bifang Süd wird in beiden Varianten gleich beplant.

Schwerpunkt Wohnen	Im Grundsatz soll der Bifang Süd mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden und Standort des neuen Pflegewohnheims Bärgmättli werden.
Pflege-/Alterswohnheim Bärgmättli	Die Testplanung hat gezeigt, dass sich für den Neubau des Pflegewohnheims Bärgmättli einzig das Teilgebiet Bifang Süd eignet. Für einen funktional optimalen Neubau wird ein grosser, kompakter Baukörper nötig sein. Dieser lässt sich im Gebiet Bifang ortsbaulich besser integrieren als am heutigen Standort oder im Gebiet Röteli, weil das unmittelbare Umfeld

weniger heikel und das Terrain im Bifang relativ eben ist. Zudem ist die Topographie im Bifang (Senke) ideal, um ohne grosse Terrainveränderungen ein verhältnismässig günstiges Untergeschoss zu bauen. Die Nähe zum Busbahnhof – für ältere Leute besonders wichtig – und die direkte Verbindung über die Zentralstrasse in den Flecken sind im Bifang ideal. Zudem bestehen bereits Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe, die Synergien ermöglichen.

Erdgeschossnutzungen	In den dem öffentlichen Raum zugewandten Erdgeschossen sind Nutzungen, die sich für die Lage eignen (zum Beispiel Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Pflegewohnheim Bärgmättli), anzustreben. Diese Nutzungen sollten aber die publikumsorientierten Nutzungen im Gebiet Bahnhofstrasse nicht konkurrenzieren.
Busbahnhof und Carparkplätze	Das Gebiet Bifang Süd soll aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschliessbarkeit Standort des Busbahnhofs bleiben. Die künftige Linienführung des Busses ist im Rahmen der weiteren Beplanung des Teilgebiets im Detail zu prüfen. Am Busbahnhof sind zudem Parkplätze für Cars vorgesehen, da dort die Lage und die Platzverhältnisse am idealsten scheinen. Der Standort der Parkplätze ist in der Weiterbearbeitung jedoch noch vertieft zu prüfen.
Erschliessung Mischverkehr	Die Bahnhofstrasse bildet die neue Verbindungsachse zwischen Bifang und Röteli, die Verbindung in den Flecken erfolgt via Centralstrasse und Schuelgass. Der Langsamverkehr wird mit direkten Verbindungen vom Busbahnhof in die umliegenden Gebiete geleitet.
Parkierung	Für das Pflegewohnheim und die Wohnbauten sind Parkplätze in Einstellhallen sowie eine minimale Anzahl oberirdischer Parkplätze vorzusehen. Die genaue Lage und Anzahl sind in der Weiterbearbeitung zu konkretisieren. Ebenso ist ein Park+Ride-Angebot gemäss dem heutigen Bestand zu prüfen.

7.4 Teilgebiet Röteli Süd

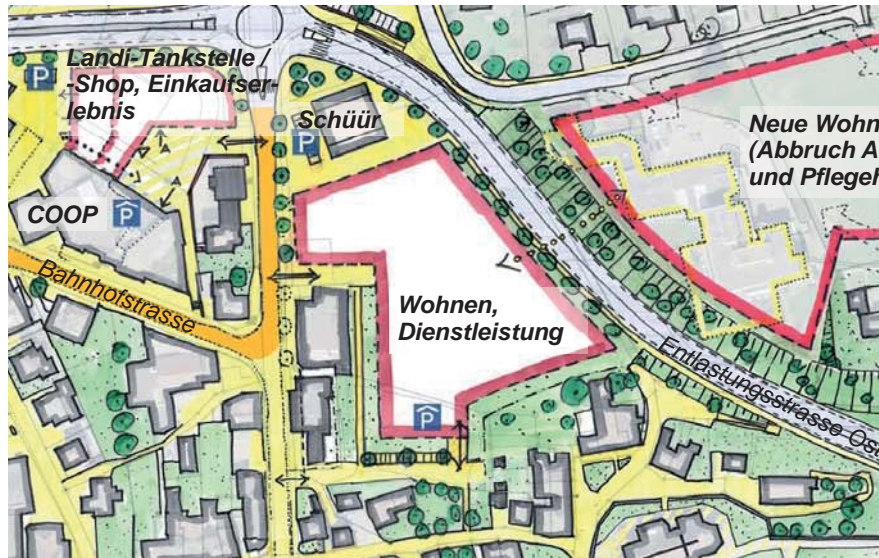


Abb. 11 Teilgebiet Röteli Süd bei Variante I



Abb. 12 Teilgebiet Röteli Süd bei Variante II

Grünräume, Grünelemente	Baufelder	LV Verbindung erwünscht
Sportplätze	Strassen mit viel MIV und Velostreifen	Fussgängerverbindungen durch Gebäude
Plätze	Strassenräume mit :	Haupt Gebäudezugänge (Adresse)
Best. Gebäude	- Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung	Bushof/ Car Parking
Neue Gebäude	- Mischverkehr (LV) + Anlieferung	Parkgaragen/ Parkplätze
Kirchen	Anlieferung/ Einfahrt Parking	Wyna
Schulhäuser	Gebäudezufahrten MIV/ LV	

Abb. 13 Planlegende

Der südliche Teil des Röteli ist bei beiden Varianten grundsätzlich gleich beplant, wobei sich die Platzverhältnisse für die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im südlichen Teil je nach Bebauung des Röteli-Kopfs leicht ändern.

Schwerpunkt Wohnen	Das Teilgebiet Röteli soll mit Schwerpunkt Wohnen weiterentwickelt werden. Dabei sind verschiedene Bebauungsvarianten denkbar, die abhängig vom Variantenentscheid zur Entlastungsstrasse weiter zu konkretisieren sind. Bei einer offenen Strassenführung sind die Areale entlang der Entlastungsstrasse lärmbelastet. Die Anordnung der Bauten und Nutzungen sind in diesem Fall so zu legen, dass städtebaulich angemessen auf die Lärmbelastung reagiert wird. Gewerbliche Erdgeschoss-Nutzungen sind denkbar, wobei diese das kommerzielle Zentrum nicht konkurrenzieren sollten.
Übergang zum Flecken	Dem Übergang vom südlichen Röteli in den Flecken ist besondere Beachtung zu schenken. Es soll sichergestellt werden, dass das Neubaugebiet Röteli Nord und der Flecken städtebaulich aufeinander abgestimmt sind und ein sanfter Übergang geschaffen wird.
Erschliessung	Das Teilgebiet Röteli wird vom Mischverkehr via Kreisel im Norden über die Aargauerstrasse und im Falle einer offenen Linienführung über die Entlastungsstrasse erschlossen.
Langsamverkehr	Für den Langsamverkehr ist eine gute Vernetzung des Röteli mit den umliegenden Quartieren vorzusehen. Der Flecken sowie der Busbahnhof, resp. das kommerzielle Zentrum sollen mit direkten Wegverbindungen gut zugänglich sein. Zwischen Röteli und Sandhübel ist mindestens eine direkte Fuss- und Veloverbindung zu realisieren.
Parkierung	Im Röteli soll eine private, bewirtschaftete und öffentlich zugängliche Einstellhalle für Bewohner und Angestellte entstehen. In der Einstellhalle muss die Möglichkeit bestehen, diese um zusätzliche öffentliche Parkplätze zu erweitern. Zusätzlich sind öffentliche oberirdische Parkplätze vorzusehen. Die Erschliessung erfolgt über die Aargauerstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist aufgrund der topographischen Niveauunterschiede erschwert und in der weiteren Bearbeitung zu prüfen.

7.5 Weitere Varianten Röteli

7.5.1 Entlastungsstrasse als Tunnel



Abb. 14 Entlastungsstrasse als Tunnel

Sollte die östliche Entlastungsstrasse mit einem Tunnel gebaut werden, ergeben sich andere, offenere Rahmenbedingungen für die Bebauung des Röteli. In diesem Fall ist zwingend ein quarterräumlicher Zusammenhang zwischen dem Röteli und dem Sandhübel herzustellen. Bei einer gedeckten Strassenführung ist der Lage und Ausgestaltung des Tunnelportals besondere Beachtung zu schenken. Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit sowie eine gute Erschliessung des Röteli-Kopfs ab Kreisel sind zu beachten.

7.5.2 Einkaufserlebnis im Röteli

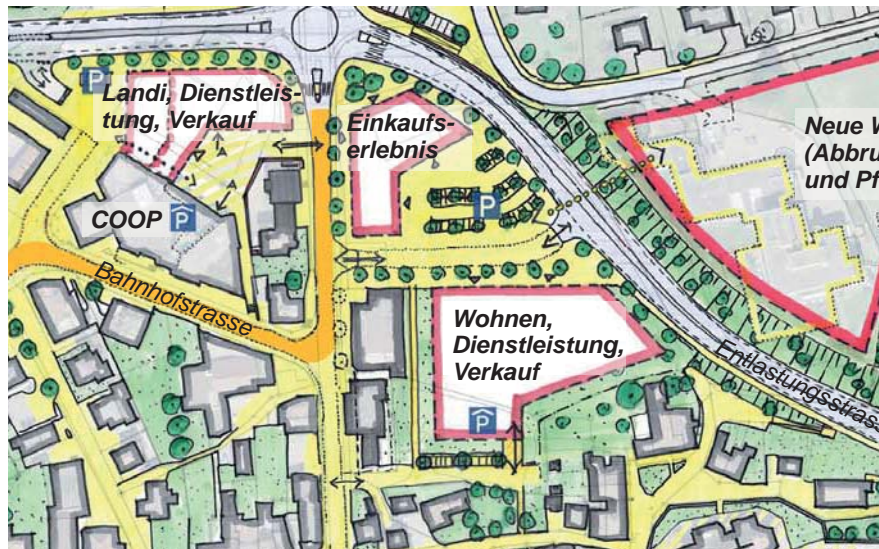


Abb. 15 Variante Einkaufserlebnis im Röteli




















 Grünräume, Grünelemente	 Baufelder	 LV Verbindung erwünscht
 Sportplätze	 Strassen mit viel MIV und Velostreifen	 Fussgängerverbindungen durch Gebäude
 Plätze	Strassenräume mit :	 Haupt Gebäudezugänge (Adresse)
 Best. Gebäude	 - Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung	 Bushof/ Car Parking
 Neue Gebäude	 - Mischverkehr (LV) + Anlieferung	 Parkgaragen/ Parkplätze
 Kirchen	 Anlieferung/ Einfahrt Parking	 Wyna
 Schulhäuser	 Gebäudezufahrten MIV/ LV	

Abb. 16 Planlegende

Einkaufserlebnis im Röteli

Das Röteli als Standort des Einkaufserlebnisses Beromünster ist unter zwei Voraussetzungen denkbar und als zusätzliche Option zu prüfen:

- Falls ein (weiterer) Grossverteiler seinen Standort ins Röteli (ver)legt. Damit wäre die unmittelbare Nähe der Detaillisten zu einem Grossverteiler weiterhin gewährleistet.
- Falls die Landi am bestehenden Standort bleiben möchte und die Platzverhältnisse auf dem OVB-Areal eine Konzentration von Coop, Landi-Tankstelle mit Shop und Einkaufserlebnis nicht zulassen.

Eine Umnutzung der bestehenden Scheune im Sinne einer Markthalle wäre dabei eine Option.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

8.1 Inhaltliche Empfehlungen

Im Grundsatz sind die in Kapitel 7 vorgeschlagene Varianten I und II weiterzuverfolgen, wobei für deren Weiterentwicklung folgende Punkte zu klären und zu berücksichtigen sind:

8.1.1 Räumlich-ortsbauliche Vertiefung

Volumenstudie

Die Varianten sind aus räumlich-ortsbaulicher Sicht weiter zu schärfen. Anhand von Volumenstudien sollten die ortsverträgliche Dichte und Gebäudemassen, sowie die Gestaltung der Aussenräume konkretisiert und daraus konkrete Kennzahlen zu den Arealflächen (Geschossflächen, etc.) abgeleitet werden. Die Volumenstudien sollten für das Teilgebiet Bifang im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, für das OVB-/Landi-Areal im Rahmen der Machbarkeitstudie und für das Teilgebiet Röteli im Rahmen des Gestaltungs oder eines allfälligen Überbauungsplans erfolgen.

Grundsätzlich sind die Teilgebiete bei der Weiterbearbeitung stets im räumlichen und ortsbaulichen Gesamtkontext und insbesondere auch im Bezug zur historischen Beromünster zu betrachten.

Anbindung Bifang Nord und Sandhübel

Bei der Weiterentwicklung der Bebauung des Röteli und des Bifang Süd ist eine quartiterräumliche Anbindung der Anrainerquartiere Bifang Nord und Sandhübel anzustreben.

Qualität der Kopfbauten

Die Kopfbauten am nördlichen Rand des OVB-/Landi-Areals und des Teilgebiets Röteli bilden den räumlichen Auftakt, resp die «Eingangspforte» zu Beromünster. Sie sollen eine entsprechende Präsenz und Qualität erhalten. Die Scheune am Röteli-Kopf ist bereits ein starker Identitätsstifter. Es besteht deshalb die Fachmeinung, dass es aus ortsbaulicher Sicht gut wäre, wenn sie bestehen bleiben würde. Für einen allfälligen Ersatz wie auch für die Gebäude am Kopf des Landi-/OVB-Areals wird aufgrund der ortsbaulichen Wichtigkeit ein qualitätssicherndes Verfahren empfohlen.

8.1.2 Vertiefung Erschliessung und Verkehr

Insgesamt ist das Erschliessungssystem weiter zu vertiefen. Dabei sind insbesondere die Erschliessung des Röteli und des OVB-/Landi-Areals, sowie die konkrete Ausgestaltung des Busbahnhofs weiter zu konkretisieren.

Erschliessung Röteli und Areal OVB/Landi via Aargauerstrasse

Die Erschliessung und Zufahrt zu den Arealen Röteli und OVB/Landi ist aufgrund der Niveauunterschiede herausfordernd. Die Machbarkeit der Zufahrten ist schnellst möglichst zu prüfen. Der definitive Variantenent-

scheid zum Standort des kommerziellen Zentrums / «Brennpunkts Einkaufen» kann erst aufgrund der Machbarkeitsstudie gefällt werden. Es sind zudem attraktive Fussgängerbeziehungen zu planen.

Variantenentscheid Entlastungsstrasse Ost: Konsequenzen für das Röteli

Für die Erschliessung und Bebauung des Röteli ist entscheidend, ob die Entlastungsstrasse als offene Strasse oder Tunnel geführt wird.

Eine Tunnelführung würde die Erschliessung des Röteli erschweren. Die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen wäre in diesem Fall wenig sinnvoll. Eine Tunnelvariante würde hingegen ermöglichen, die Quartiere Röteli und Sandhübel räumlich und funktional zu verbinden. Die städtebauliche und verkehrstechnische Verbindung der beiden Quartiere wäre bei der Tunnelvariante vertiefend zu prüfen. Für das Ortsbild und insbesondere die Bebauung des Röteli-Kopfs ist der Lage und Gestaltung des Tunnelportals besondere Beachtung zu schenken.

Bei einer offenen Linienführung könnte eine direkte Erschliessung des Röteli ab der Entlastungsstrasse im Osten sinnvoll sein. Der Erschliessungsknoten ist entsprechend den gewünschten Fahrbeziehungen (Zu- und Wegfahrt aus beiden Richtungen der Entlastungsstrasse) und unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben und des Lärmschutzes auszugestalten.

Areal Busbahnhof

Es ist angedacht, auf dem Areal des Busbahnhofs nebst den Bushaltestellen, Park+Ride-Parkplätze unterzubringen. In einer vertieften Studie sind der Flächenbedarf, die Anordnung der Teilflächen sowie die Erschliessung im Detail zu klären. Der Gesamtflächenbedarf ist massgebend für die Entwicklung der umliegenden Flächen im Bifang. Zudem ist die Zweckmässigkeit von Park+Ride-Parkplätzen an diesem Ort zu überprüfen. Allenfalls wäre ein Kiss+Ride- oder ein minimales Angebot an Kurzzeitparkplätzen sinnvoller.

Für den Standort eines Carparkplatzes sind vertieftere Bedürfnisabklärungen zu machen. Dessen Situierung in Zentrumsnähe wird noch angezweifelt.

8.1.3 Vertiefung Nutzungen

Kommerzielles Zentrum / «Brennpunkt Einkaufen»

Zur Schaffung eines funktionierenden kommerziellen Zentrums ist zwingend eine hohe Dichte und die räumliche Nähe der Detaillisten zu einem Grossverteiler (Coop), zur Entlastungsstrasse und zum Busbahnhof zu berücksichtigen. Dabei ist eine direkte Verbindung der verschiedenen Einkaufsstandorte über einen gemeinsamen Vorplatz, Fussgängerzone o.ä. anzustreben. Die Eingänge des Grossvertailers und der Detailhändler sind optimalerweise auf diese Verbindungsfläche auszurichten.

Für den künftigen Standort der Landi ist sowohl das bestehende Areal als auch der Röteli-Kopf zu prüfen. Falls die Landi entscheiden sollte, am bestehenden Standort zu bleiben und die Machbarkeitsstudie zum Schluss kommt, dass eine Konzentration von Coop, Landi-Tankstelle mit Shop und Einkaufserlebnis auf dem OBV-/Landi-Areal nicht realisierbar ist, ist der Röteli-Kopf als Standort für das Einkaufserlebnis erneut in Betracht zu ziehen.

Um das neue Zentrum nicht zu schwächen, sind in der Nutzungsplanung zusätzliche Verkaufsnutzungen von grösserem Ausmass in anderen Gebieten innerhalb der Gemeinde auszuschliessen (evt. Ausnahme für das Zentrum Neudorf). Dieser Entscheid ist im Rahmen der Nutzungsplanung noch zu konsolidieren.

Flecken

Die Weiterentwicklung des Fleckens muss intensiv weitergedacht werden. Dabei ist der künftigen Nutzung der Erdgeschosse und dem Zusammenhang mit den Aussenräumen besondere Beachtung zu schenken. Die Testplanung hat zwar gezeigt, dass der Flecken und das neue kommerzielle Zentrum beim Coop räumlich relativ weit auseinanderliegen und dadurch weitgehend unabhängig voneinander funktionieren müssen. Die Verbindungen zwischen den beiden Teilräumen (Zentralstrasse, Schuelgass, Aargauerstrasse) sind jedoch wichtig und daher gestalterisch aufzuwerten, sowie nach Möglichkeit kommerziell zu fördern.

Standort Pflegewohnheim

Das Gebiet Bifang Süd als Standort für das neue Pflegewohnheim inkl. Alterswohnungen ist weiterzuverfolgen.

8.2 Empfehlungen zum Vorgehen

Verfahrensschritt	Zuständig- keit	Zeitraum
Machbarkeitsstudie OVB-/Landi-Areal – Klärung von Erschliessung, Parkierung, Bündelung Coop, Landi, Einkaufserlebnis an einem Ort, etc. – Begleitung durch Ortsbildschutzkommission oder Fachgremium	OVB, Landi, Detaillisten	Ende Mai 2017
Vertiefung Konzept Bebauung Bifang Süd – Pflegewohnheim Bärgmättli – Wohnnutzung – Erschliessung	Gemeinde, Ortsplaner	April bis Juni 2017
Varianteentscheid Entlastungsstrasse Ost	Kanton, Gemeinde	Sommer 2017
Konzept Bebauung Sandhübel – Quartiterräumliche Verbindung mit Röteli (bei Tunnel) – Wohnnutzung – Erschliessung	Gemeinde, Ortsplaner	nach Varianten- entscheid
Umsetzung in die Nutzungsplanung (Testplanung Röteli, Konzept Sandhübel)	Gemeinde, Ortsplaner	Juni/Juli 2017
Ortsplanungsrevision: Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	Gemeinde	ab Ende Au- gust 2017

Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Bericht wurde im Mai 2017 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Hans-Peter Arnold

Hanspeter Lang

Matthias Wehrlin

Fritz Kobi

Hans Naef

Roman Hutter

Anhang: Dokumentation Testplanung

Öffentliche Ideenwerkstatt zum Zentrum 1

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten wurde am 26. November 2015 eine öffentliche Ideenwerkstatt zum Zentrum Beromünster durchgeführt, mit welcher die übergeordneten ortbaulichen Rahmenbedingungen ausgelotet werden sollten. Die Erkenntnisse aus dieser Veranstaltung bilden eine wichtige Grundlage für die vorliegende Testplanung (im Detail vgl. abgegebenen Kurzbericht zur Ideenwerkstatt vom 26.11.2015).

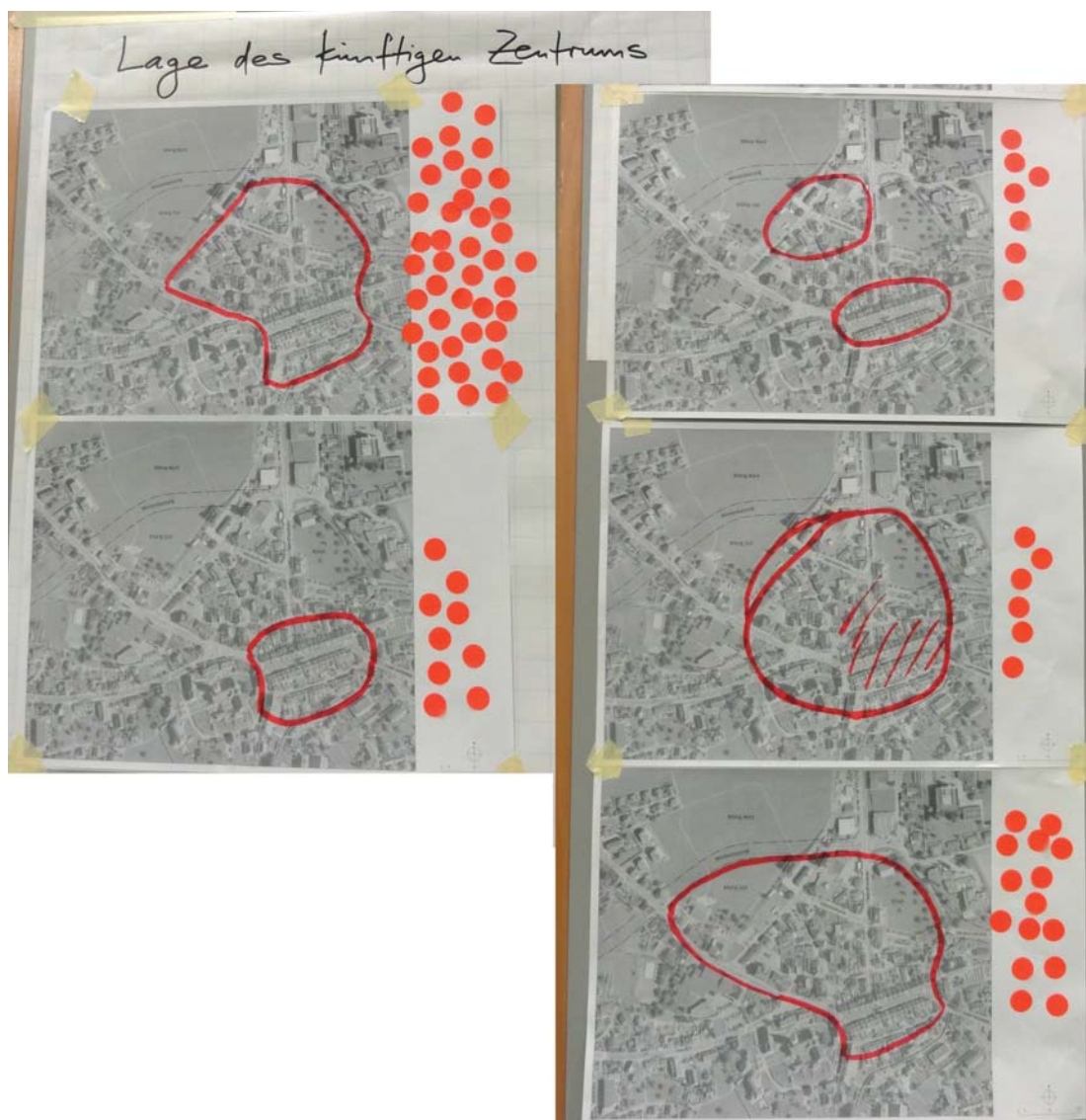


Abb. 17 Collage der Resultate aus den Gruppenarbeiten.

Anhang

1. Zwischenbesprechung Begleitgruppe

Im Rahmen der ersten Zwischenbesprechung vom 19. April 2016 formulierte die Begleitgruppe die wesentlichen konzeptbestimmenden Faktoren und definierte die Stossrichtungen, die es weiterzuverfolgen galt.

Diskutiertes Konzept:

- Lage des neuen kommerziellen Zentrums
- Lage des Busbahnhofs
- ober- resp. unterirdische Führung der östlichen Entlastungsstrasse

Wichtigste Stossrichtungen aus der Diskussion:

- Konzentration der Verkaufsflächen im Gebiet zwischen Bahnhofstrasse und Kreisel Aargauerstrasse, mit Coop am heutigen Standort und Verlegung der Landi.
- Beibehalten des heutigen Standorts für den Busbahnhof.
- Etappierung der Entlastungsstrasse (zuerst West, dann Ost) berücksichtigen.
- Varianten mit einer offenen und unterirdischen Linienführung der östlichen Entlastungsstrasse ausarbeiten.

2. Zwischenbesprechung Begleitgruppe

Anlässlich der zweiten Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium vom 14. Juni 2016 stellte Rainer Klostermann anhand von Plänen und dem Arbeitsmodell verschiedene Bebauungsvarianten des Planungsperrimeters vor. Das Begleitgremium diskutierte insbesondere die Standortoptionen für die verschiedenen kommerziellen Nutzungen und legte Stossrichtungen für die weitere Bearbeitung des Teilgebiets Röteli fest, das bis dahin aufgrund der Abhängigkeiten zur Entlastungsstrasse (offene oder unterirdische Linienführung) nur zweitrangig behandelt wurde (im Detail vgl. abgegebene Aktennotiz).

Wichtigste Stossrichtungen aus der Diskussion:

- Als Landstandorte sind zu prüfen: westlicher Bereich Bifang Süd, zentraler Bereich Bifang Süd, heutiger Standort.
- Als Standort für das «Einkaufserlebnis Beromünster» sind zu prüfen: Standort nördlich Coop, Standort im Röteli.
- Das Gebiet Röteli ist vertieft zu bearbeiten und die Abhängigkeiten zur Entlastungsstrasse mit Varianten aufzuzeigen.
- Der Flecken ist bei der Weiterentwicklung des Konzepts zu berücksichtigen. Röteli und Flecken sind als räumliche und funktionale Einheit zu denken.

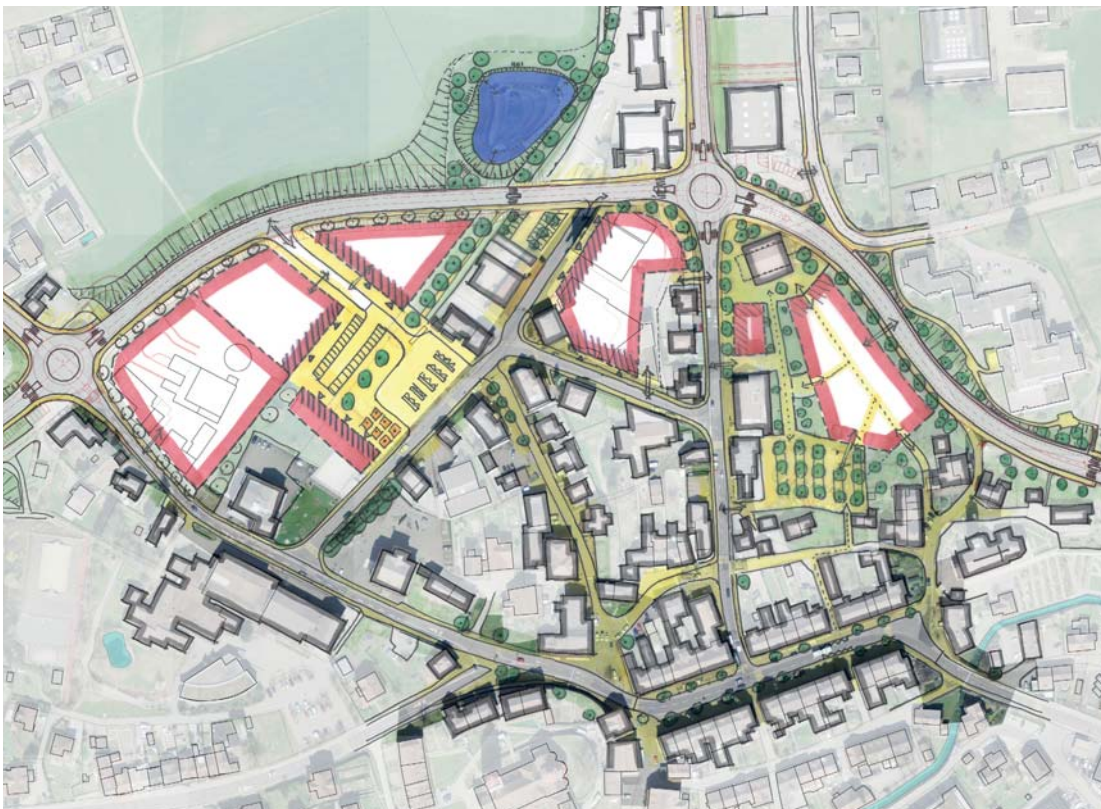


Abb. 18 Synthese aus der ersten und zweiten Zwischenbesprechung mit groben Bebauungsvarianten der Teilgebiete.

3. Zwischenbesprechung Begleitgruppe / Workshop mit Grundeigentümern

Am 7. Juli 2016 wurde ein Workshop mit von der Planung betroffenen Grundeigentümern durchgeführt. Die Grundeigentümer äusserten ihre Haltung zum Konzeptvorschlag.



Abb. 19 Diskussionsgrundlage für den Workshop mit den Grundeigentümern: Bauungskonzept über das ganze Gebiet.

Diskutiertes Konzept:

- Standort «Einkaufserlebnis Beromünster» im Röteli oder am heutigen Landi-Standort
- Erhalt und Umnutzung der Scheune im Röteli-Kopf (Expertenvorschlag)
- Festlegung der Baufelder, so dass wichtige Sichtbeziehungen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden.
- Neue, längliche Anordnung des Busbahnhofs

Wichtigste Stossrichtungen aus der Diskussion:

- Das Grundstück Wandeler (Nr. 23) ist im Bestand zu berücksichtigen. Ein Rückbau von Gebäuden kann nicht in Betracht gezogen werden.
- «Einkaufserlebnis Beromünster»: Gute Erreichbarkeit, genügend oberirdische Parkplätze sowie die Nähe zu Coop und zum Flecken sind wichtig. Als Standort sind das Röteli (explizit auch der Standort der Scheune) sowie der heutige Landi-Standort zu prüfen.
- Landi: Der neue Standort muss zwingend an der Entlastungsstrasse liegen. In erster Priorität ist eine Tankstelle mit Shop zu realisieren. Ein zusätzlicher Laden ist als Option mitzudenken.
- Nutzungen und Wirtschaftlichkeit: Die Nähe der Detaillisten zu einem Grossverteiler (Coop), zur Entlastungsstrasse und zum Busbahnhof ist zwingend. Um das neue Zentrum nicht zu schwächen, müssten zusätzliche Verkaufsnutzungen im Gebiet Bifang Süd in der Nutzungsplanung ausgeschlossen werden.

4. Zwischenbesprechung Begleitgruppe

Im Rahmen der 4. Zwischenbesprechung vom 24. August 2016 einigte sich die Begleitgruppe auf zwei Bebauungsvarianten, die der Bevölkerung an der zweiten Ideenwerkstatt als Vorschläge unterbreitet wurden. Klar favorisiert wurde Variante 3, Variante 1 sollte als Alternative ebenfalls vorgeschlagen werden.

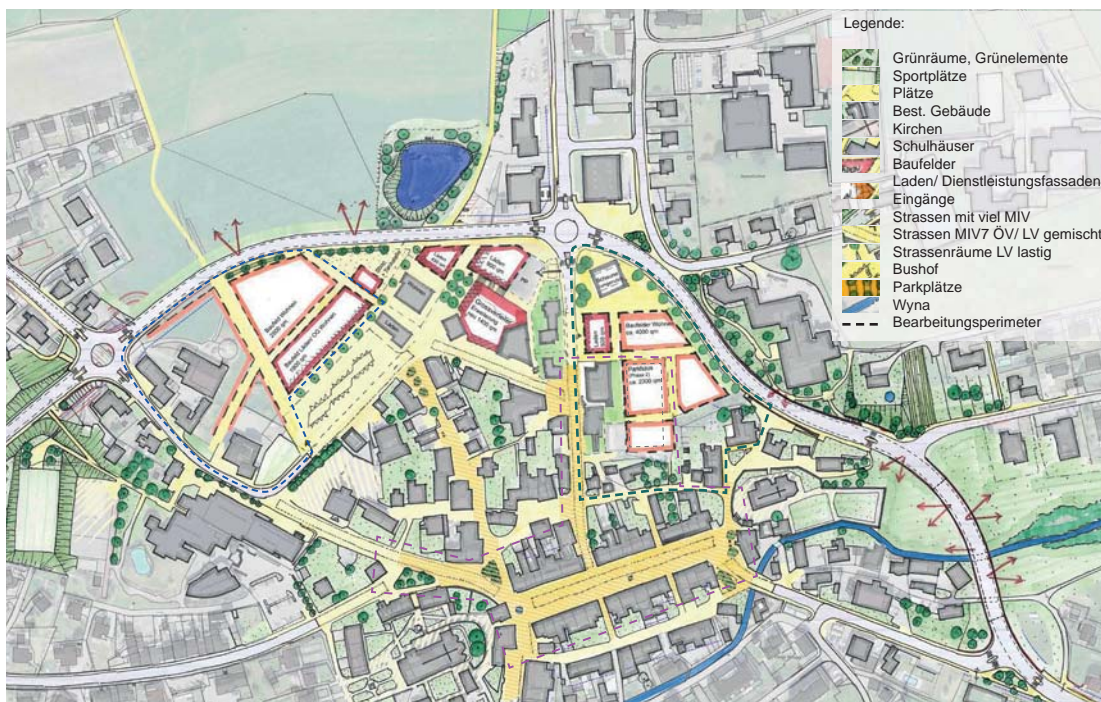


Abb. 20 Variante 1: Das neue Zentrum entsteht im Bereich des heutigen Coop und Busbahnhofs

Variante 1: Das neue Zentrum (mit Einkaufserlebnis und Tankstelle/Shop Landi) entsteht um den heutigen Coop und den Busbahnhof. Im Röteli sind in einer zweiten Phase ein Parkhaus, ein weiterer Laden an der Aargauerstrasse sowie vor allem Wohnnutzungen vorgesehen. Die bestehende Scheune kann bei Bedarf umgenutzt werden.

Anhang

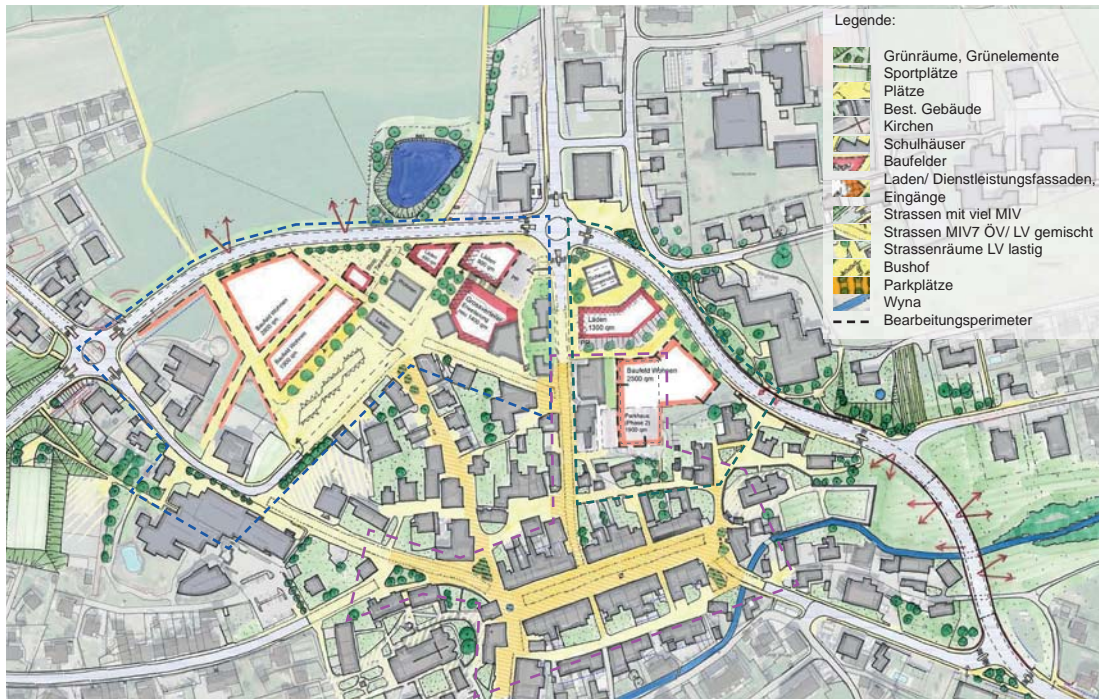


Abb. 21 Variante 3: Das neue Zentrum entsteht um den heutigen Coop und im südlichen Bereich des Röteli.

Variante 3: Das neue Zentrum entsteht um den Coop und im südlichen Bereich des Röteli (hinter der Fläche-Chäsi), wo das Einkaufserlebnis und ein Parkhaus vorgesehen sind. Bei diesem Ansatz stellt die Verbindung des Zentrums über die Aargauerstrasse hinweg eine noch grössere Herausforderung dar, da die Distanzen (insb. zwischen Einkaufserlebnis und Coop) grösser sind und die neue Einkaufswelt «in der zweiten Reihe» (hinter den bestehenden Bauten an der Aargauerstrasse) entsteht.

Die Begleitgruppe favorisierte Variante 3, wobei sie folgende Empfehlungen zur Optimierung abgegeben hat:

- Zufahrt / Anlieferung / Parkierung prüfen;
- Option direkte Anbindung an die Entlastungsstrasse im Falle einer offenen Linienführung prüfen;
- Anbindung / Zugänglichkeit / Sichtbarkeit Einkaufserlebnis ab der Aargauerstrasse prüfen;
- Vernetzung mit Flecken prüfen;
- Machbarkeit Verlegung Busbahnhof aufzeigen / widerlegen;
- Masstäblichkeit Busbahnhof prüfen;
- Landi (Tankstell & Shop) möglichst nahe an Kreisel platzieren und Erschliessung aufzeigen.

Anhang

Öffentliche Ideenwerkstatt zum Zentrum 2

Am 6. September 2016 fand eine zweite öffentliche Ideenwerkstatt statt. Der Bevölkerung wurden die zwei an der Zwischenbesprechung gewählten Varianten vorgestellt, die es zu bewerten galt, und anhand derer Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert wurden. Favorisiert wurde die Variante Röteli, wobei folgende Empfehlungen und Optimierungswünsche formuliert wurden: Abbruch der bestehenden Scheune, zwingende Nähe des Einkaufserlebnisses zu Coop und Verbindung zur Aargauerstrasse (im Detail vgl. abgegebenen Kurzbericht zur Ideenwerkstatt vom 06.09.2016).

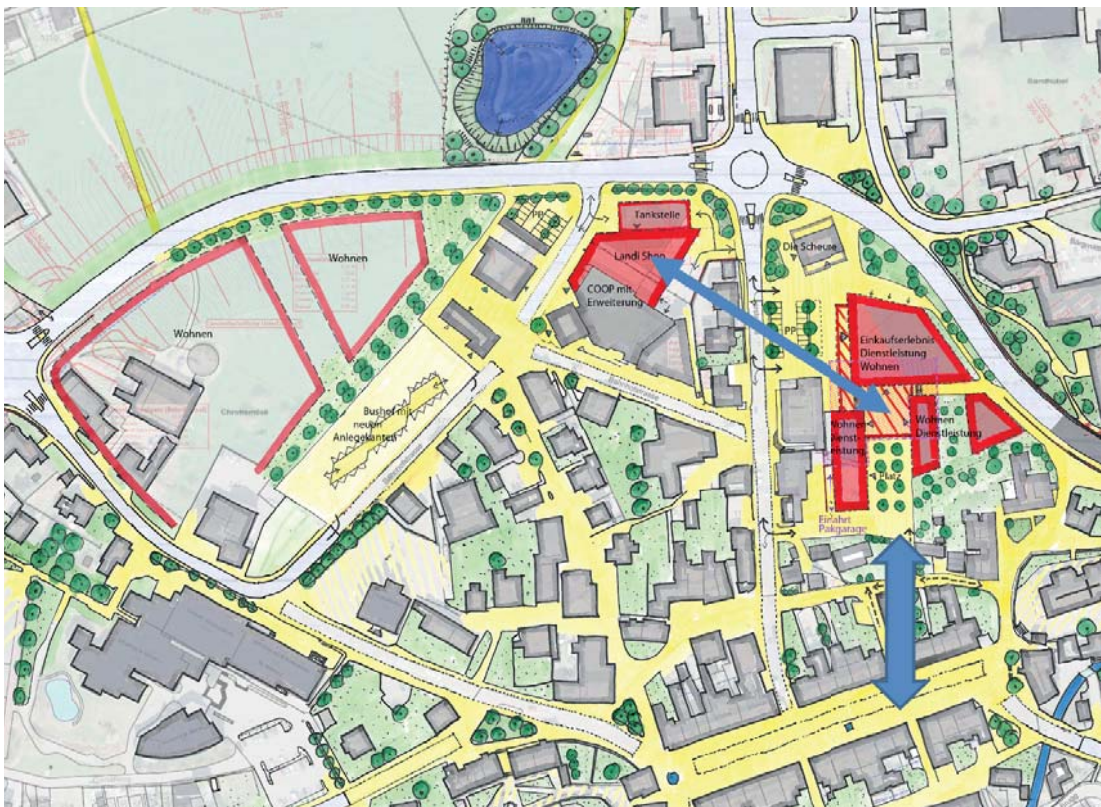


Abb. 22 Variante Röteli: Entwicklung Röteli mit Verbindung zu Flecken und Coop-/Ländi-Areal

Wichtigste Eckpunkte der Variante Röteli:

- Wohnen und Dienstleistung in der Mitte des Röteli
- Röteli als Standort von «Einkaufserlebnis Beromünster»
- Erhalt der Scheune als Blickfang und Kopfbau des Röteli
- Erweiterung Coop und Neubau Landi an den bestehenden Standorten
- Wohnen und Gewerbe im Bifang
- Wohnen und Gastronomie im Flecken

Anhang

5. Besprechung (Schlussbesprechung) Begleitgruppe

Die Ergebnisse der 5. Besprechung der Begleitgruppe gehen aus dem Hauptteil dieses Berichts hervor.