



Bebauungsplan Marktplatz Entlebuch

30. Oktober 2018: Orientierung Kommissionen

5. November 2018: Information Gemeindeversammlung



Was ist ein Bebauungsplan?




- **Ziele:** Boden haushälterisch nutzen und Siedlungsqualität stärken
- **Elemente:** Plan und Sonderbauvorschriften
- **Inhalt:** Anordnung der Bauten, Art und Mass der Nutzung, Erschliessung, Umgebung, Energie
- **Beilagen:** Richtprojekte Architektur und Freiraum, Verkehrskonzept, Planungsbericht





Bevölkerung breit einbezogen

- Neugestaltung Dorfzentrum vor über 10 Jahren gestartet
- 5 Grundstücke von Privaten gekauft (Zustimmung GV)
- Entwicklungsszenarien ausgearbeitet
- Umfassende Mitwirkungsveranstaltung und Gespräche mit möglichen Nutzern
- Anforderungen an Marktplatz von Bevölkerung definiert
- November 2016: Gemeindeversammlung genehmigt Vorverträge mit Investoren
- Studienauftrag 2017 öffentlich vorgestellt, Sieger Roman Hutter Architektur, Luzern
- Regelmässig orientiert:
 - 13x GV (davon 4 mit Beschluss)
 - 3x Orientierungsversammlung
 - 3x Kommissionen
 - Ausstellung und Mitwirkungsanlass

-  Anliker
-  Müller & Stalder Immobilien
-  Betrachtungsperimeter Freiraum





Passt zu Entlebuch

- Ortsbaulich und architektonisch überzeugend
- Häuser fügen sich gut ins Dorf ein
- Materialien passen zu den in Entlebuch vorhandenen Fassaden
- Denkmalpflege einbezogen





Optimaler Nutzungsmix

Miet- und Eigentumswohnungen

Dorfplatz in Gemeindebesitz

Ev. Gemeindeverwaltung

- Option
- Entscheid der Bevölkerung
- heutiges Gebäude für Schulraum

Dienstleistungen

Grossverteiler
(Vorauss. Coop)

Gewerbe

Gastronomie



Visualisierung: Stand Studienauftrag November 2017

Investitionsvolumen in Entlebuch:
30 bis 40 Millionen Franken



Marktplatz

- Grosser, attraktiver Marktplatz
→ Eigentum Gemeinde
- Öffentlicher Platz, Sitzbänke, Brunnen, Buche, hochwertige und funktionale Räume
- Nutzungs- und Betriebskonzept
 - Alltägliche Nutzungen
 - Temporäre Nutzungen
 - Toiletten
 - Sicherheit
 - Werbung
 - Unterhalt und Erneuerung



Treffpunkt

Café

Geschäfts-
auslagen

Freizeit

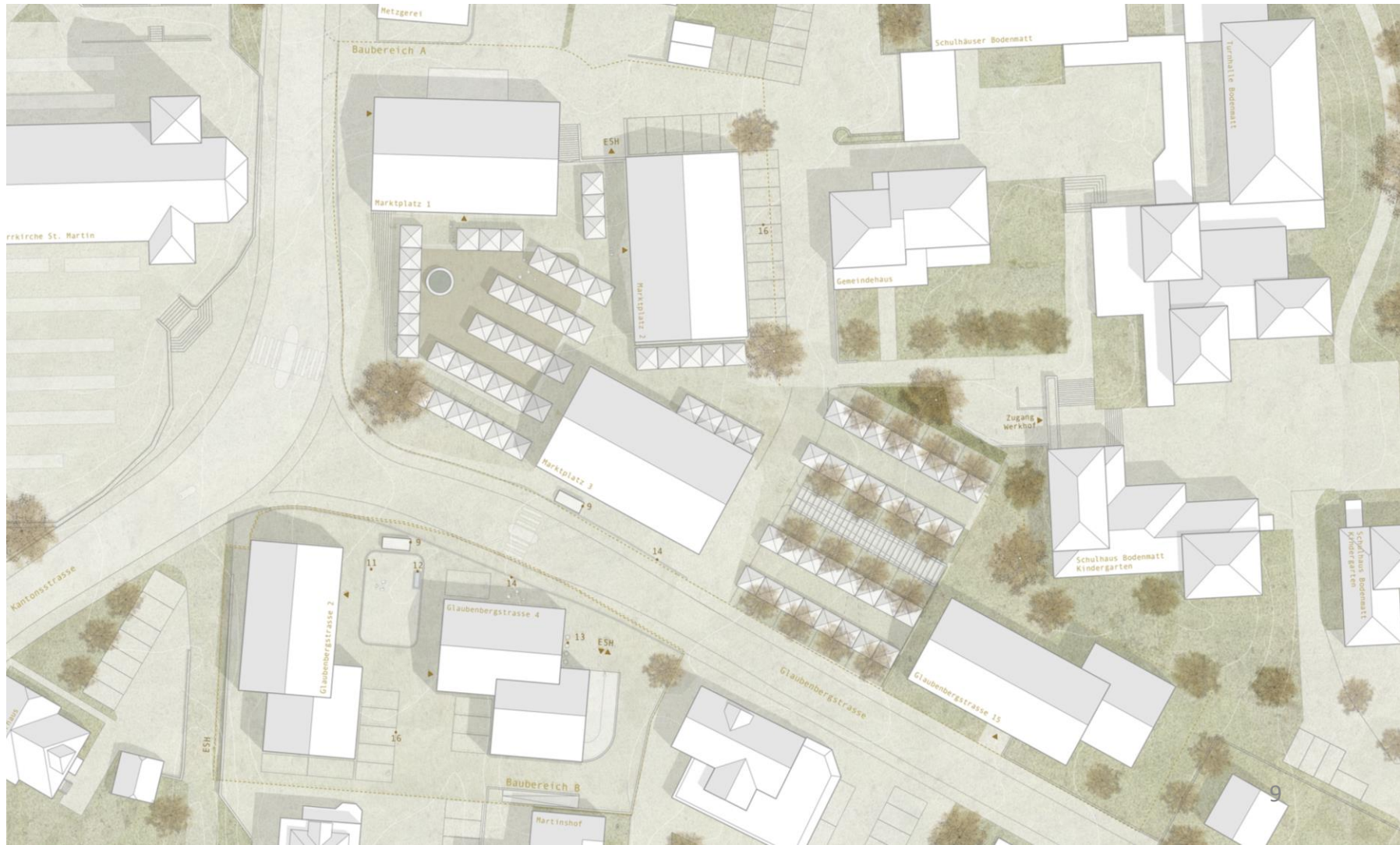
z.B. Markt

z.B. Chilbi

z.B. Weih-
nachtsmarkt

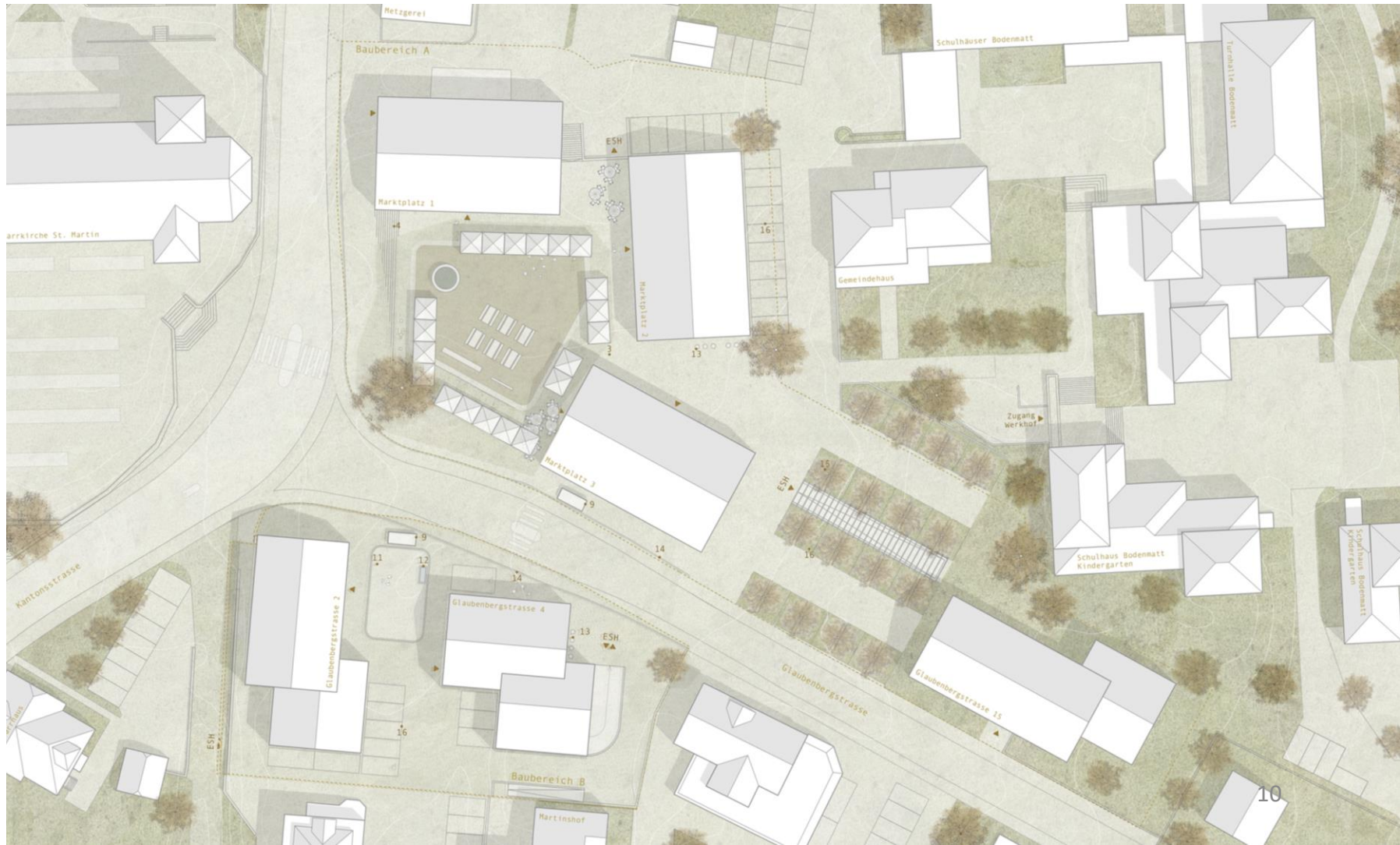


Nutzungsbeispiel 1



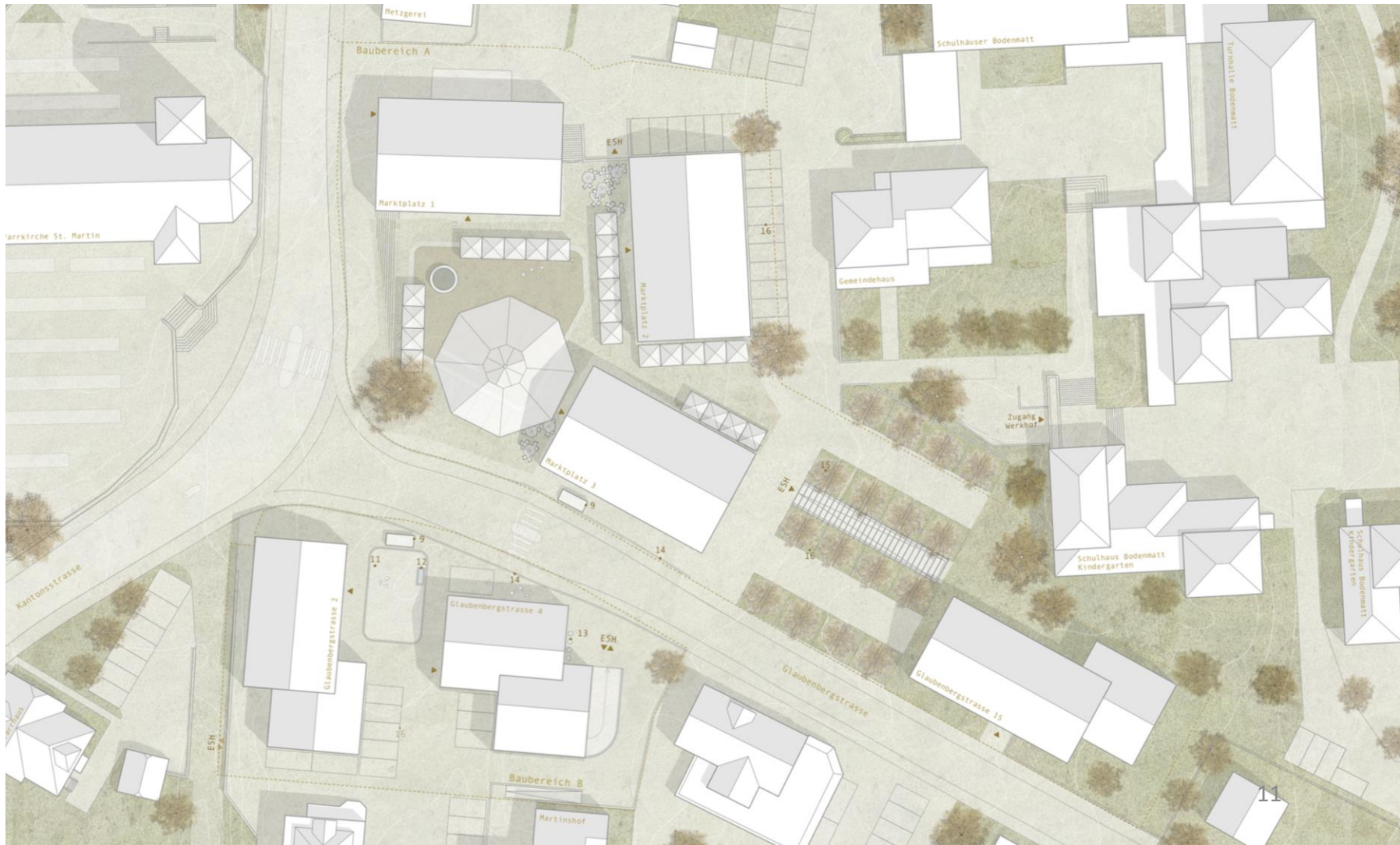


Nutzungsbeispiel 2





Nutzungsbeispiel 3





Verkehr und Parkierung

- Optimale Verkehrserschliessung, hohe Sicherheit für Fussgänger und Kinder auf dem Schulweg
- Genügend Parkplätze für Bevölkerung, Bewohner und Kunden
- Breitere Parkplätze
- Gemeinde und Investoren haben dafür gekämpft, dass es mehr Parkplätze gibt, als Kanton wollte
- Grosse Einstellhalle bei A, kleinere bei B
- Insgesamt 148 - 176 Parkplätze im Bebauungsplan, aktuell vorgesehen 162
- 103 Veloparkplätze

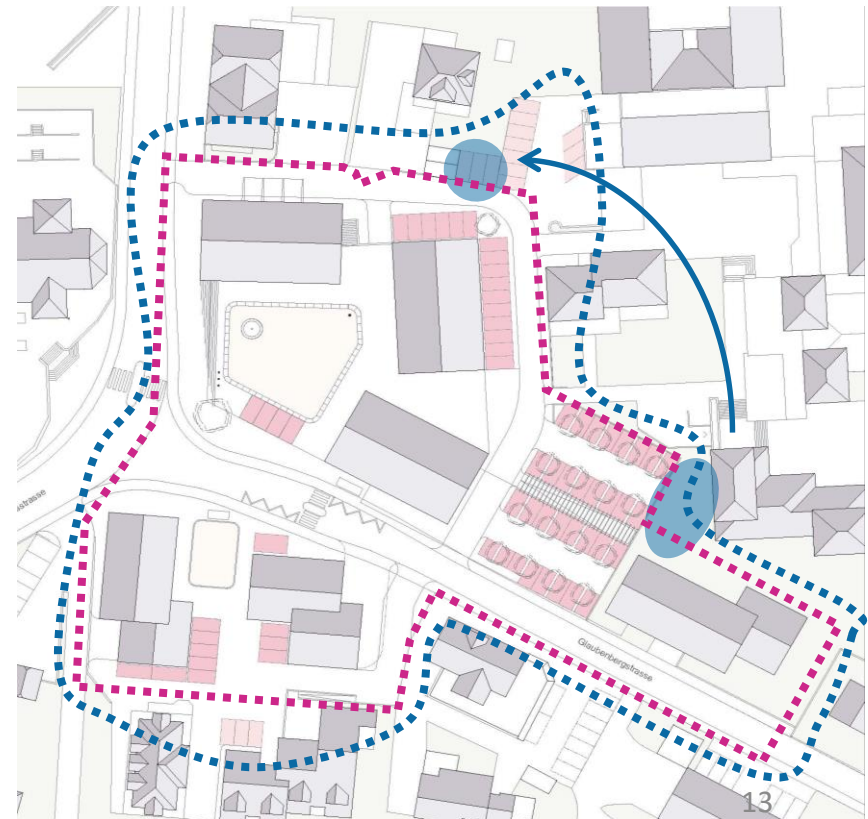


Übersicht Parkierung

Parkplätze	Bebauungsplan	Richtprojekt
oberirdisch (öffentlich)	61-63	63
unterirdisch (Wohnungen, Besucher, Mitarbeitende)	87-113	99

Öffentliche Parkplätze:

- Bebauungsplan oberirdisch 63 PP
- erweiterter Perimeter + 16 PP
- Total 79 PP**





Parkierung im Vergleich

VERGLEICH MARKTPLATZ HEUTE – ZUKUNFT



● 80 öffentliche Parkplätze



● 79 öffentliche Parkplätze



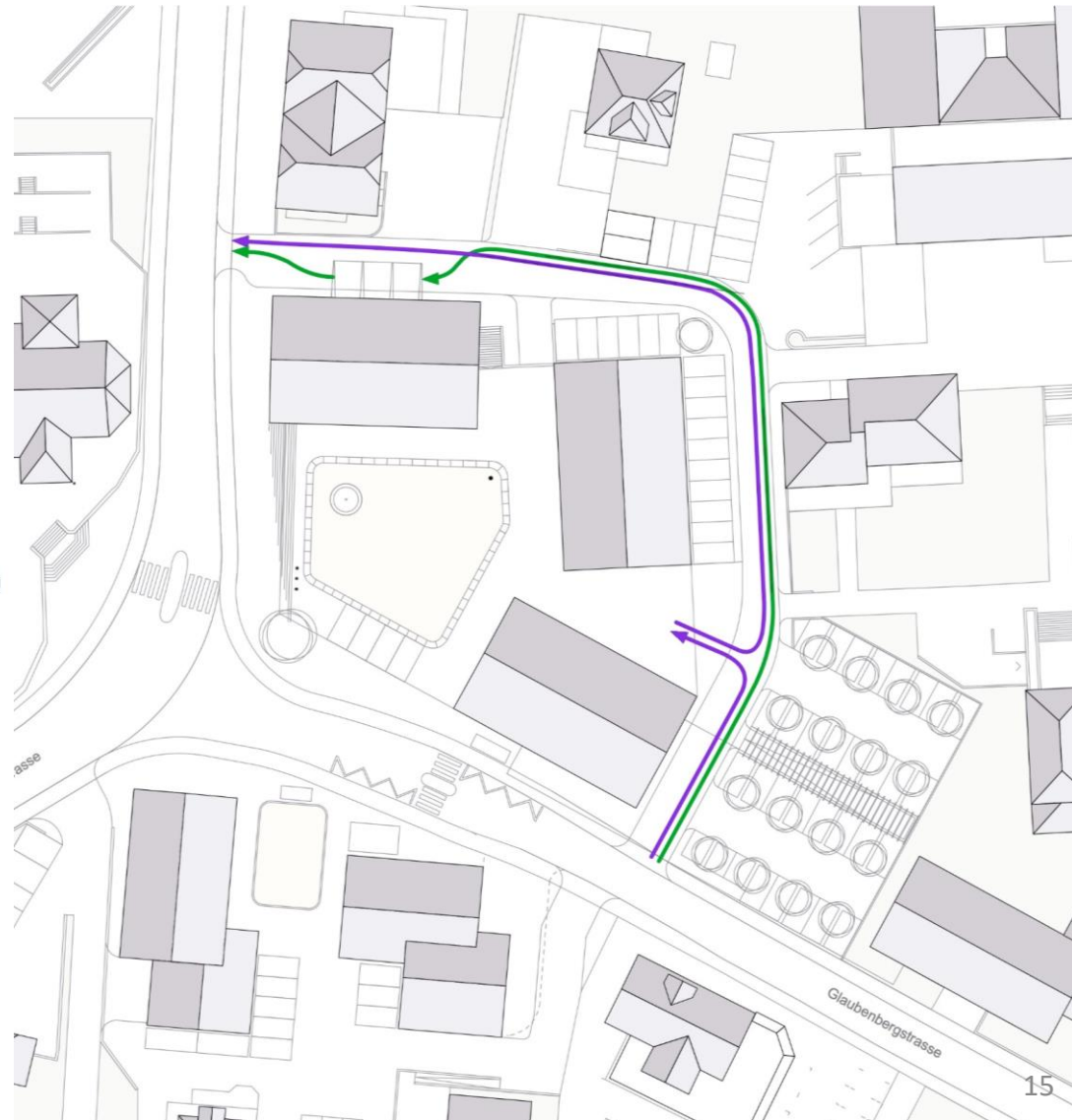
Erschliessung Anlieferung



Anlieferung Grossverteiler



Anlieferung Gewerbebetriebe / Platzbauten





Erschliessung Autos



Zu- und Wegfahrt oberirdische
Parkierungsanlagen



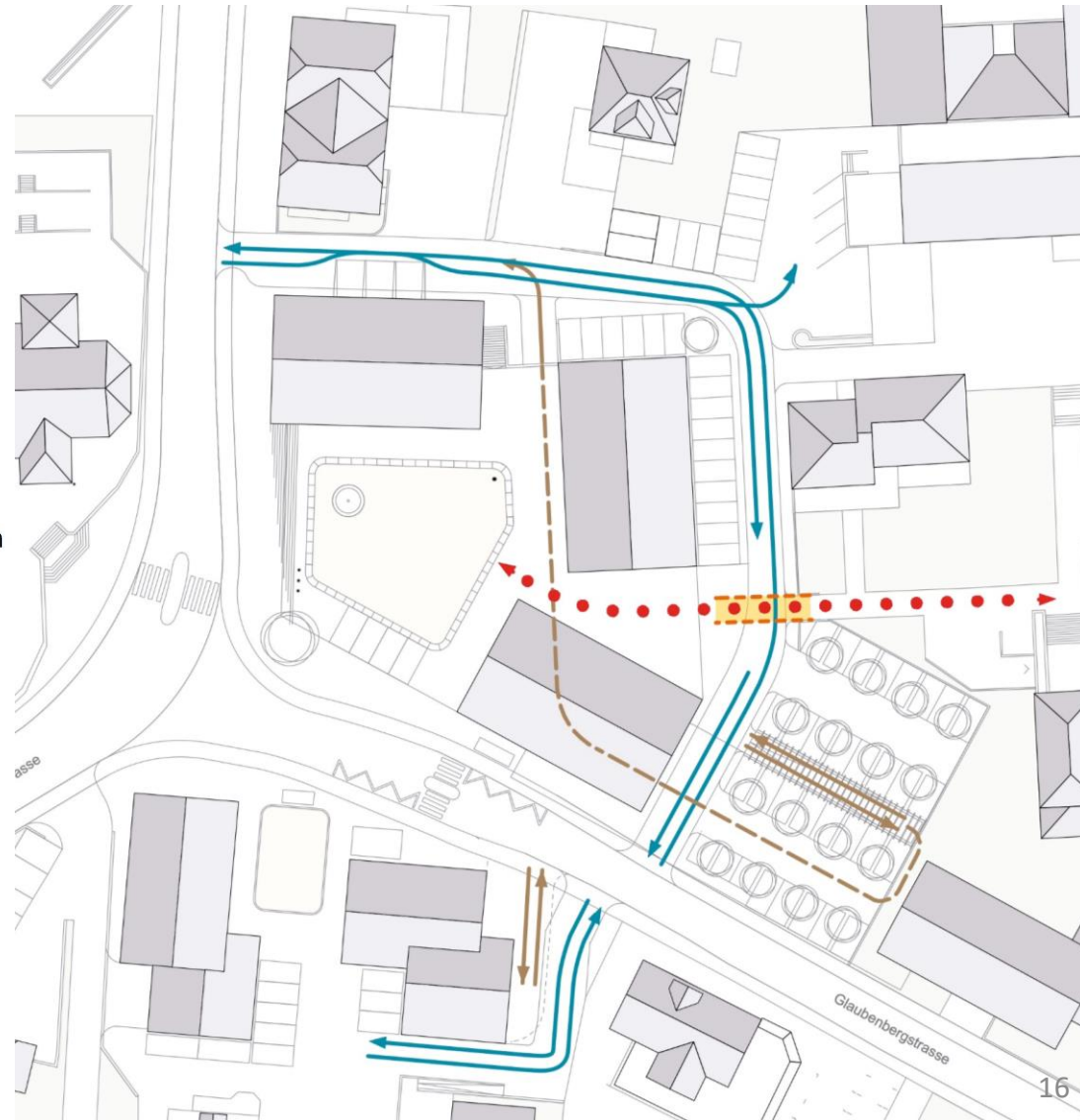
Zu- und Wegfahrt Einstellhallen



Speziell ausgestalteter Querungsbereich
(bspw. mit einem Vertikalversatz)



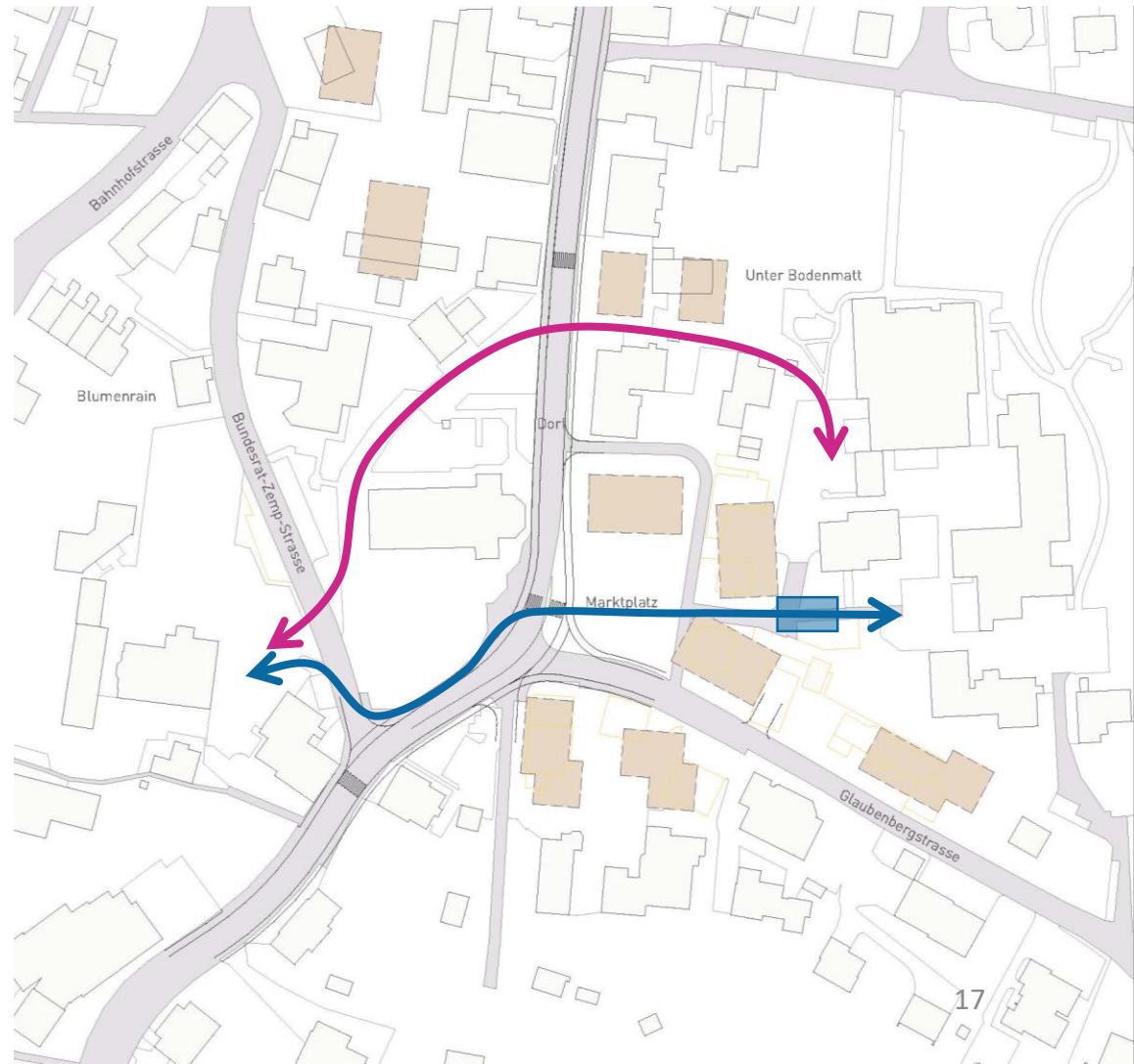
Schulwegverbindung Marktplatz -
Schulhaus Bodenmatt





Schulwegsicherheit gewährleistet

- Verschiebung Werkhof reduziert Fahrten (Neubau Zwischenwassern)
- Speziell markierte Sicherheitszone
- Wegrecht für alternativen Schulweg in Grundbuch gesichert:
Projekt Alte Post / Ruesch

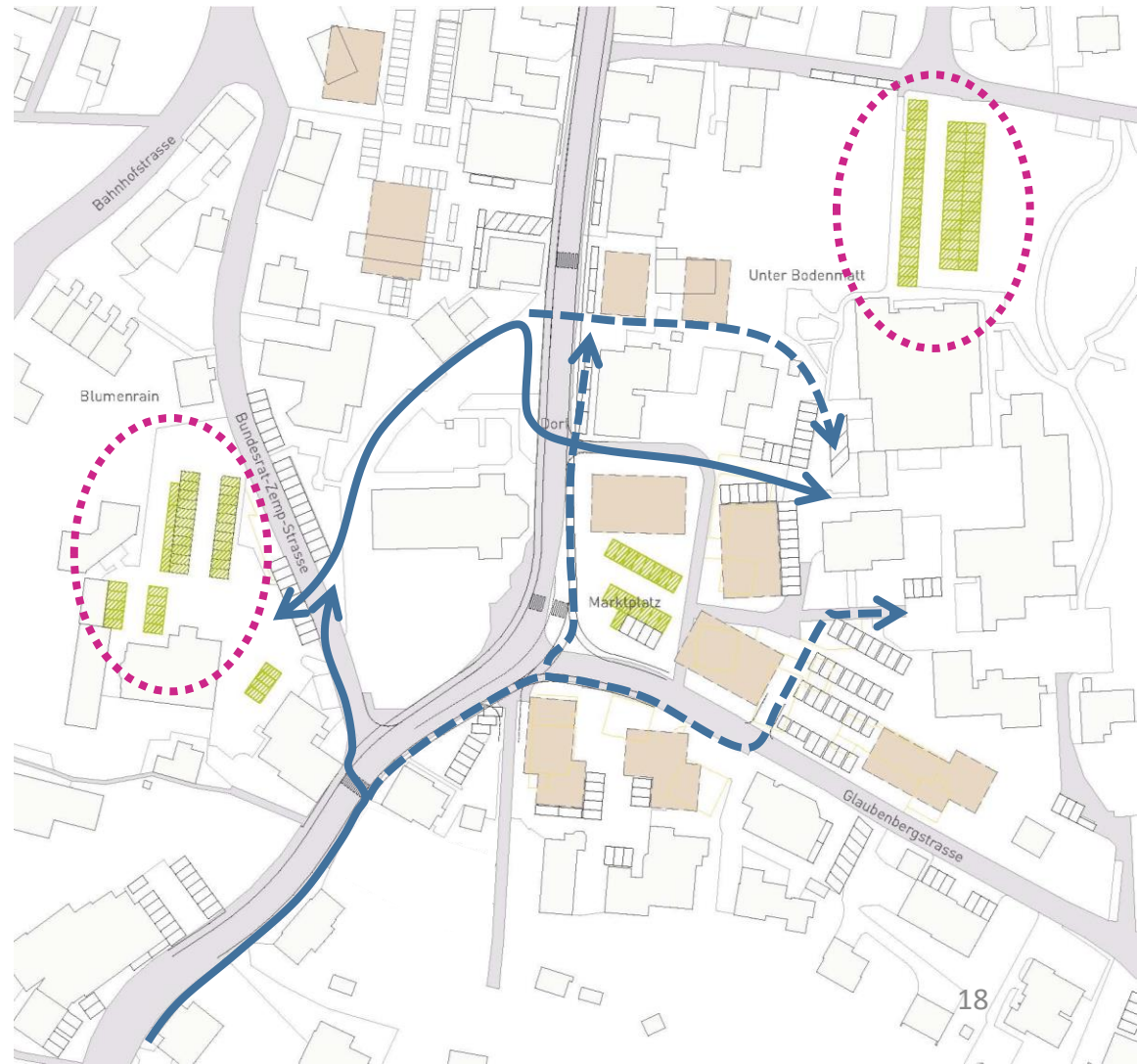




Verkehr und Sicherheit während der Bauzeit




- Möglichkeit für temporäre Parkierung während Bauzeit vorhanden
- Alternative Schulweg-Achsen sichergestellt
- Bei Bedarf weitere Sicherheitsmassnahmen seitens Bauherrschaft
- Schulweg wird laufend optimiert

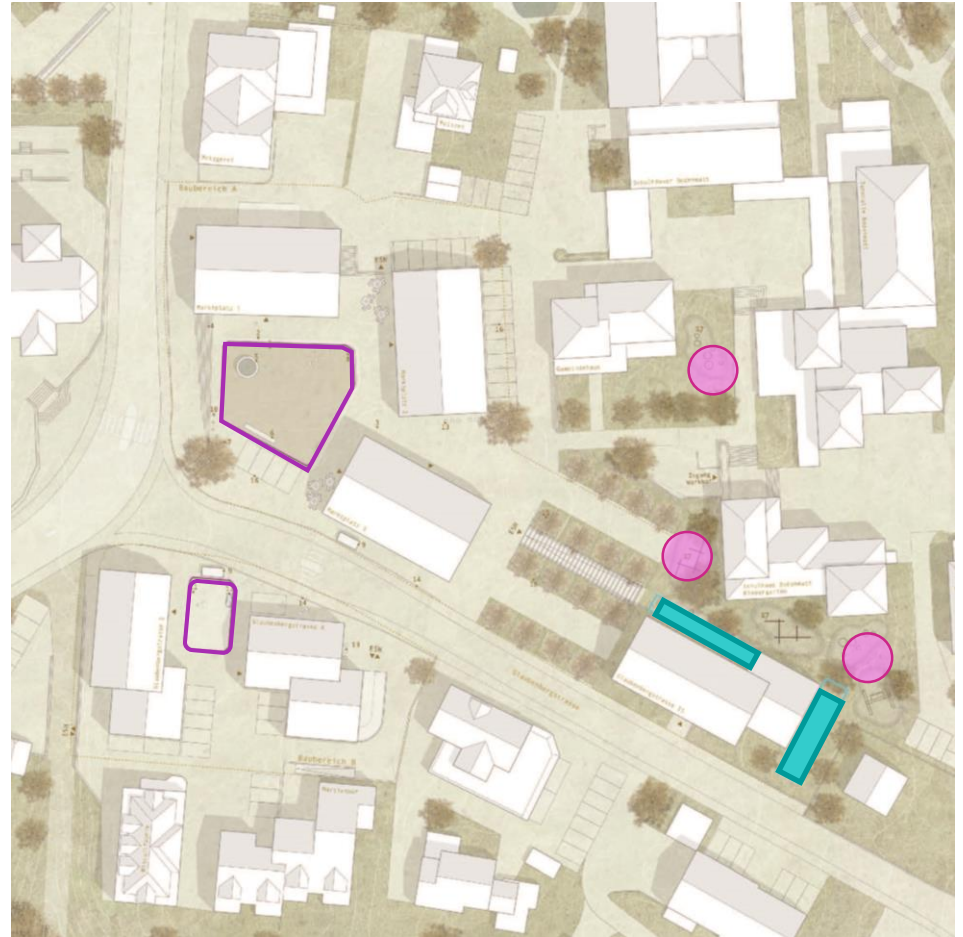
- Rohbauphase
- - - Ausbauphase





Ausreichend Spielplätze

-  Freizeitflächen im Bebauungsplan
-  Spielflächen im Bebauungsplan
-  Spielflächen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters





Vorverträge mit den Investoren

Genehmigt an der Gemeindeversammlung November 2016

- ✓ Angestrebter Kaufpreis für die aGF erzielt
- ✓ Ortsbauliche Qualität der Bauten mit Bebauungsplan gesichert
- ✓ Öffentliche Freiräume und Parkplätze gesichert (Parzellenrückkauf)
- ✓ Kauf spätestens 3 Monate nach Baubewilligung beurkundet


In Bearbeitung:

- Definitive Parzellierung
- Nutzungs- und Betriebskonzept
- Detailliertes Parkplatzbewirtschaftungskonzept



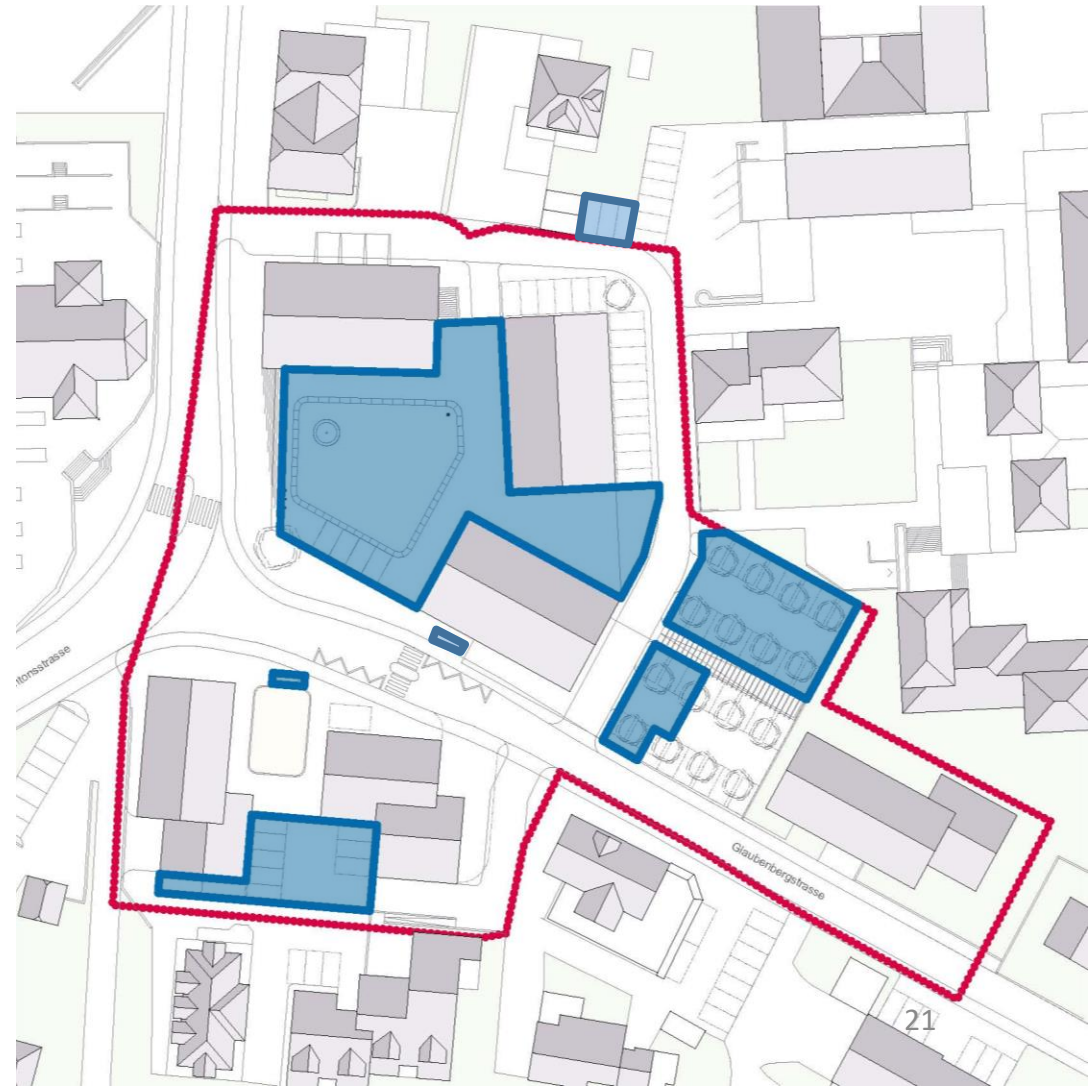
Freiflächen

Realisierung durch Investoren

-  Gemeinde finanziert:
- Freiflächen Marktplatz
 - Parkplätze
 - Öffentliches WC
 - Bushaltestellen
- Erstellungskosten von 1.28 Mio

Investoren finanzieren:

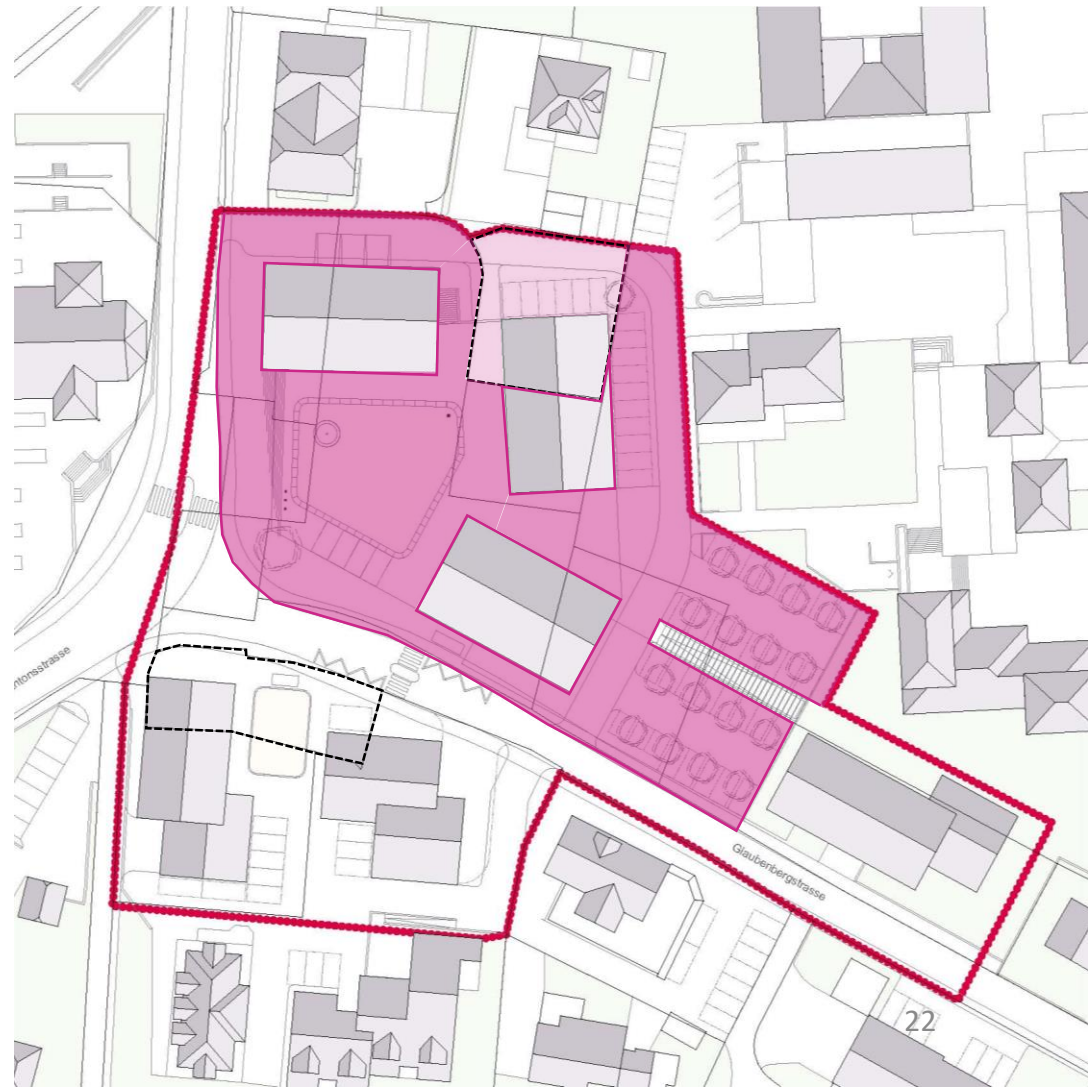
- Alle anderen Freiflächen und Parkplätze





Grundstück Eigentum

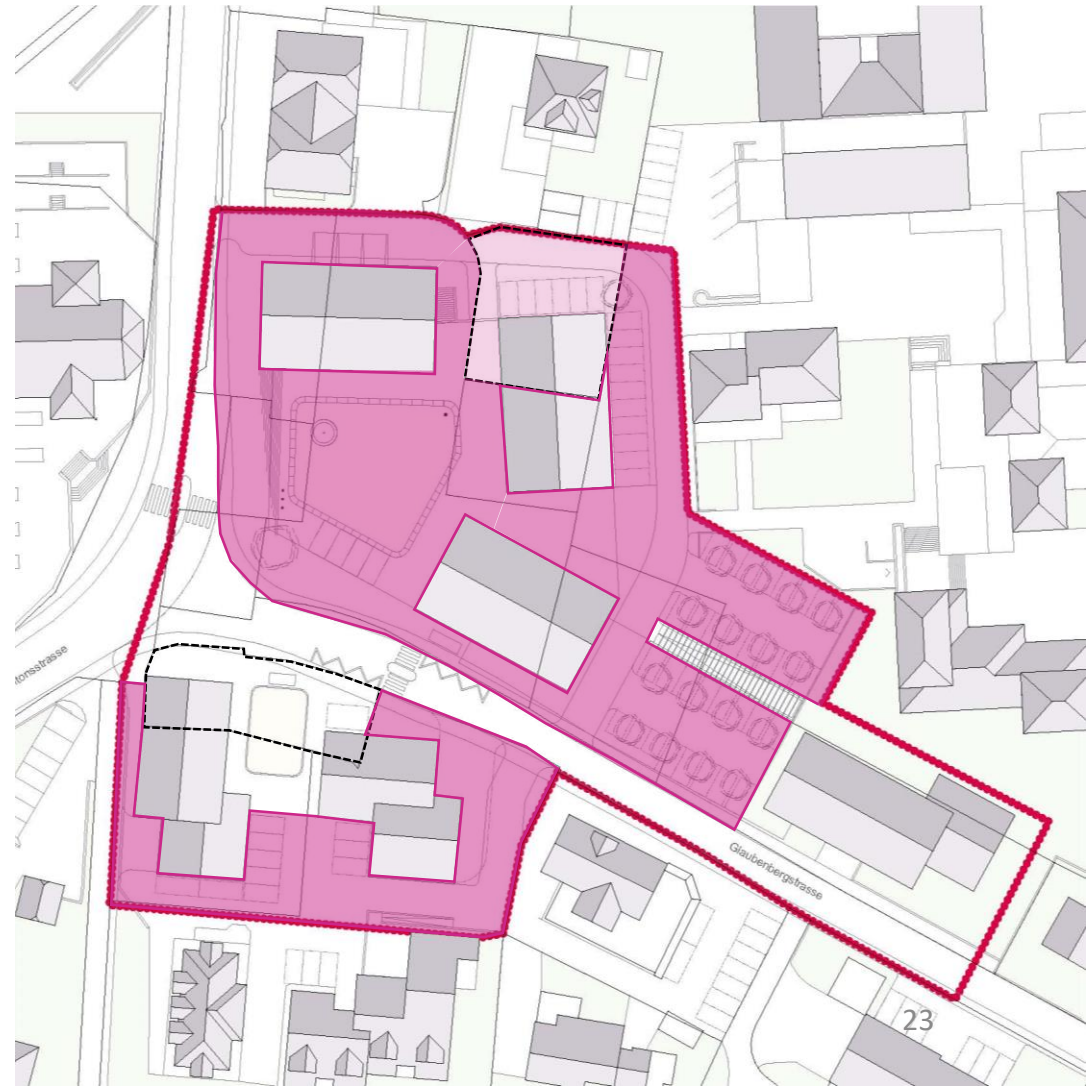
- Der Grossteil der Arealfläche Bereich A bleibt im Eigentum der Gemeinde
- Die Gemeinde erhält zusätzlich einen Teil der heutigen Parzelle Zemp





Grundstück Eigentum

- Für den Bereich B laufen Verhandlungen analog des Bereichs A





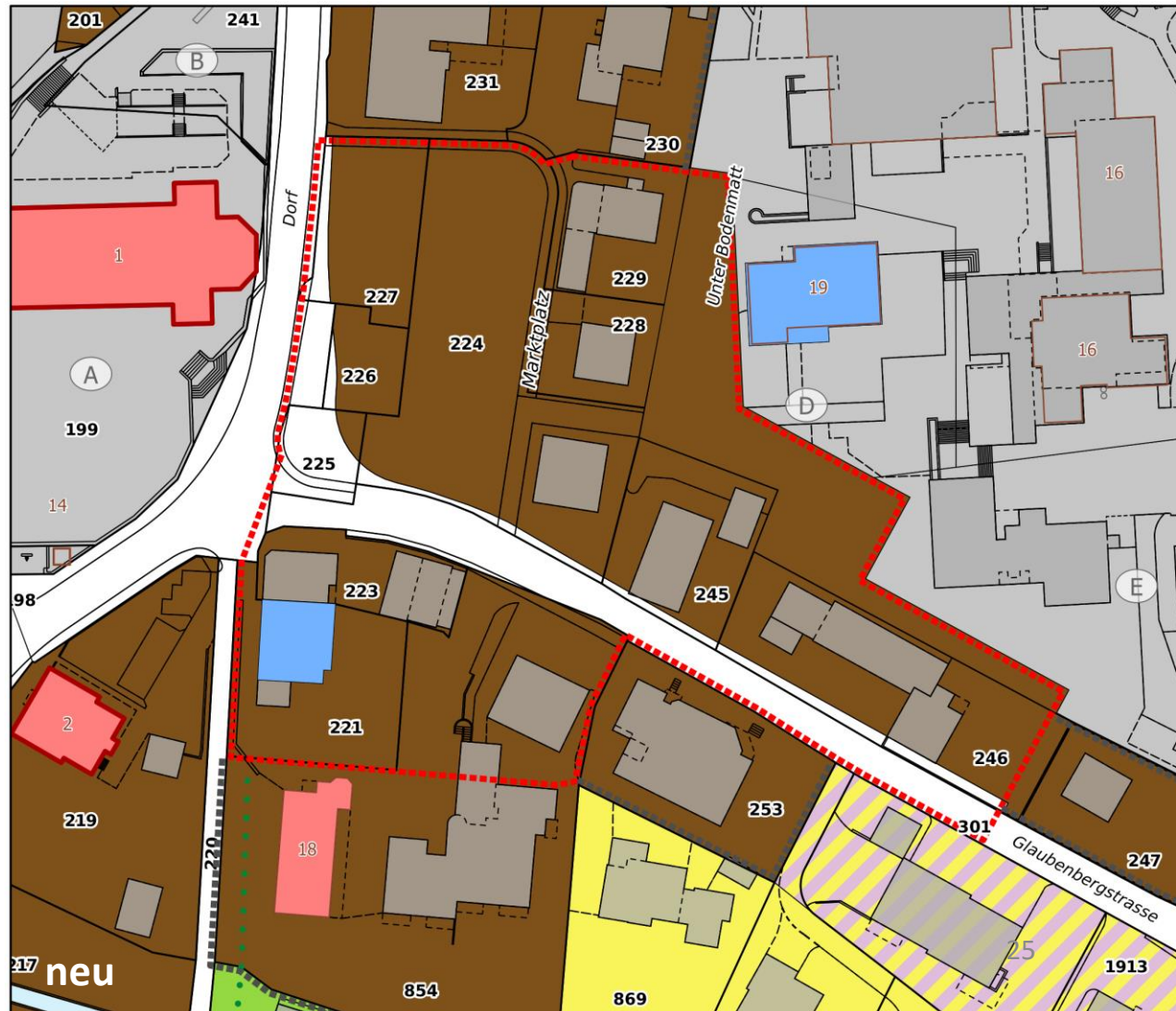
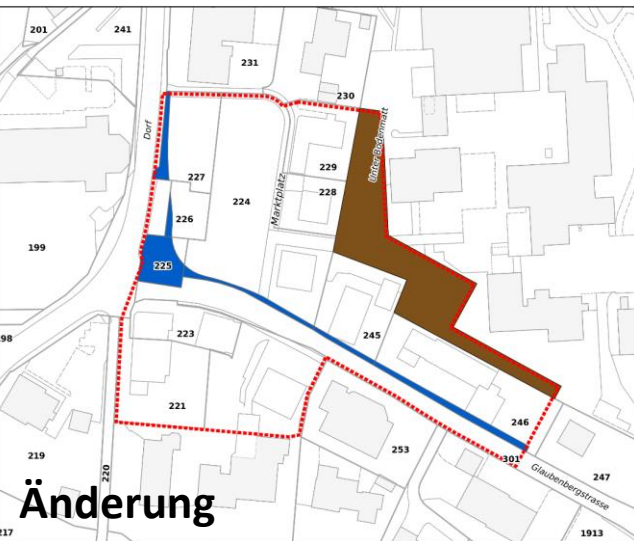
Grundstück Eigentum

- Die Gemeinde verkauft den Investoren lediglich einen Teil der Grundstücke
- ▭ Parzellen 229 (Ueli Zemp) und 223 (Josef Achermann) werden von den Investoren parallel separat gekauft





Zonenplanänderung





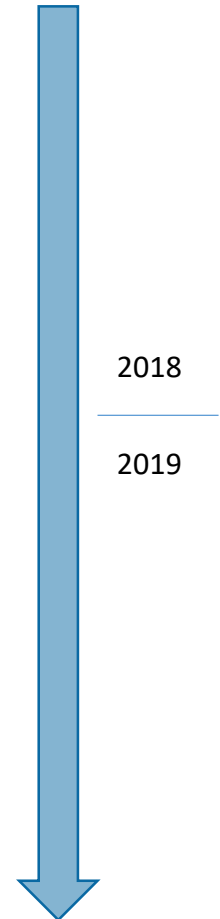
Urnenabstimmung

- Initiative SVP fordert Urnenabstimmung für Bebauungspläne
- Gemeinderat ist offen für Urnenabstimmung
- Antrag des Gemeinderates an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018, über den Bebauungsplan Marktplatz an der Urne zu entscheiden
- Voraussichtliche Abstimmung über Bebauungsplan und Zonenplanänderung am 31. März 2019



Weiteres Vorgehen

- **Information Gemeindeversammlung**
5. November 2018
- **Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit**
19. November bis 18. Dezember 2018
- **Gemeindeversammlung**
10. Dezember 2018
- **Voraussichtliche Urnenabstimmung**
31. März 2019
- **Erarbeitung Bauprojekt (Planer)**
ab April 2019
- **Baubewilligungsverfahren**
anschliessend





Marktplatz: Chance für Entlebuch

Gemeinderat steht voll hinter dem vorliegenden Projekt Marktplatz, weil es:

- ... zu Entlebuch passt und uns in die Zukunft bringt
- ... wir ein lebendiges Zentrum mit einem attraktiven und lebenswerten Marktplatz erhalten
- ... die Mischung aus Grossverteiler, Gewerbe, Dienstleistungen und verschiedensten Wohnungen eine Chance für die Entwicklung unseres Dorfes ist
- ... getragen wird von zwei engagierten Investoren, die an Entlebuch und seine Bevölkerung glauben: Anliker und Müller & Stalder





Entlebuch profitiert

Gewinn für künftige Generationen

Lebendiges Dorfzentrum

Neuer Marktplatz
für alle

Moderne Wohnungen
attraktive Räume für
Dienstleister und Verkauf