



## Botschaft

des Gemeinderates Entlebuch  
zur Urnenabstimmung vom 31. März 2019



## Dorfzentrum Marktplatz Entlebuch



# Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | Kurzfassung für eilige Leser .....                               | 4  |
| II.   | Einleitung .....   | 6  |
| III.  | Dorfzentrum Marktplatz .....                                     | 7  |
| 1.    | Allgemeine Erläuterungen: Umsichtige Vorarbeiten seit 2007 ..... | 7  |
| 2.    | Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung .....             | 9  |
| 2.1.  | Planungsrechtliche Ausgangslage .....                            | 9  |
| 2.2.  | Umfassende Abklärungen und verlässliche Investoren .....         | 9  |
| 2.3.  | Vorverträge mit den Investoren.....                              | 10 |
| 2.4.  | Bebauungsplan Marktplatz: Optimaler Nutzungsmix .....            | 11 |
|       | und attraktive öffentliche Räume .....                           |    |
| 2.5.  | Verkaufspreis .....  | 22 |
| 2.6.  | Kleine Zonenplanänderung nötig .....                             | 23 |
| 2.7.  | Kantonale Vorprüfung erfolgreich absolviert.....                 | 25 |
| 2.8.  | Planaufgabe: keine Einsprachen .....                             | 25 |
| 2.9.  | Mehrwertabgabe .....   | 25 |
| 2.10. | Terminplan .....   | 26 |
| 2.11. | Empfehlung und Antrag an die Stimmberechtigten .....             | 26 |
| 2.12. | Abstimmungsfrage zur Vorlage 1 .....                             | 28 |
| 3.    | Sonderkredit öffentliche Plätze und Parkplätze .....             | 29 |
| 3.1.  | Umgebungsgestaltung: Treffpunkt und öffentliches .....           |    |
|       | Dorfleben.....   | 29 |
| 3.2.  | Freiraumgestaltung im Einzelnen .....                            | 29 |
| 3.3.  | Kosten .....   | 31 |
| 3.4.  | Empfehlung und Antrag an die Stimmberechtigten .....             | 32 |
| 3.5.  | Abstimmungsfrage zur Vorlage 2.....                              | 33 |
| IV.   | Bebauungsplan (Plan) .....                                       | 34 |
| V.    | Sondervorschriften Bebauungsplan Marktplatz .....                | 36 |
| VI.   | Zonenplanänderung (Planausschnitt).....                          | 41 |
| VII.  | Stimmzettel .....  | 42 |
| VIII. | Empfehlung an die Stimmberechtigten.....                         | 42 |

*Bildlegende Titelbild: Der neue Marktplatz Entlebuch (Blick von Süden),  
Visualisierung nightnurse images, Zürich, Stand November 2017*

**Die Orientierungsversammlung über die  
Abstimmungsvorlagen findet statt am:**

**Montag, 11. März 2019, 20.00 Uhr,  
Hotel Drei Könige, Entlebuch**

## **I. Kurzfassung für eilige Leser**

**In dieser Abstimmung geht es um die Genehmigung des Bebauungsplans Marktplatz und des Sonderkredits für die Plätze und Parkplätze.**

### **Gute, sorgfältige und breit abgestützte Planung**

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für die Schaffung eines attraktiven Ortskerns im Dorfzentrum von Entlebuch festgelegt. Die Planung erfolgte zusammen mit den regional vertrauten Investoren Anliker Holding AG und Müller & Stalder Immobilien AG (in Gründung). Im Vorprüfungsbericht lobt der Kanton den Prozess der Dorfkernerneuerung als «beispielhaft und vorbildlich».

Die Erarbeitung des Bebauungsplans war breit abgestützt. Für die Bevölkerung gab es in den vergangenen Jahren zahlreiche Mitwirkungsmöglichkeiten, Orientierungsanlässe und Gemeindeversammlungsbeschlüsse. Dabei wurde den Beschlüssen jeweils klar zugestimmt. Das Siegerprojekt des Studienauftrags der Roman Hutter Architektur GmbH Luzern bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

### **Belebtes Dorfzentrum – attraktive Bauten – ausreichend Parkplätze**

Die Gemeinde erhält ein lebendiges Dorfzentrum, einen Marktplatz mit Sitzbänken, Brunnen, eine markante Buche und öffentliche Toiletten. Auf dem ganzen Areal entstehen moderne Wohnungen, attraktive Räume für Dienstleister und Verkauf und ausreichend Parkplätze. Im erweiterten Perimeter um den Marktplatz sind aktuell 79 oberirdische, öffentlich nutzbare Parkplätze vorgesehen. Zusätzlich entstehen für Wohnungen, Besucher und Mitarbeitende unterirdisch weitere 99 Parkplätze. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Themen Schulsicherheit und Erschliessungswege gerichtet. Sichere Fusswegverbindungen und Strassenüberquerungen nach heutigen Normen sind zu gewährleisten.

Das Projekt passt gut ins Ortsbild und ist mit der Denkmalpflege abgestimmt. Damit legt Entlebuch einen wichtigen Grundstein für die künftige Entwicklung des Dorfes.

### **Plätze künftig im Eigentum der Gemeinde**

Der Marktplatz und ein Grossteil der anderen Freiflächen sind nach der Realisierung im Gemeindebesitz. Auch südlich der Glaubenbergstrasse ist ein öffentlicher Platz vorgesehen, welcher nach dem Bau in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

Ob eventuell auch die Gemeindeverwaltung in eines der neuen Gebäude einzieht und die bisherigen Räume für den benötigten Schulraum zur Verfügung stellt, wird in den nächsten Monaten vertieft geprüft und gegebenenfalls der Bevölkerung zum Entscheid vorgelegt.

### **Keine Einsprachen eingegangen**

Die öffentliche Planaufgabe des Bebauungsplanes mit der Zonenplanänderung erfolgte vom 19. November 2018 bis 18. Dezember 2018. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Die Unterlagen können somit unverändert den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt werden.

### **Gemeinderat empfiehlt zweimal Ja**

Die Stimmberechtigten entscheiden über den Bebauungsplan mit der notwendigen Zonenplanänderung sowie einen Kredit von 1.28 Mio. Franken für die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Parkplätze durch die Gemeinde.

Der Gemeinderat empfiehlt beide Vorlagen zur Annahme.



*Abbildung 1: Flugaufnahme (Drohne) Marktplatz Entlebuch vom 5.5.2018*

## **II. Einleitung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. März 2019 können Sie über folgende Gemeinde-Geschäfte abstimmen:

- 1) Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung**
- 2) Sonderkredit öffentliche Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz**

Der Gemeinderat lädt alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Entlebuch freundlich ein, an der kommunalen Urnenabstimmung vom 31. März 2019 teilzunehmen und freut sich, wenn Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen. Gleichzeitig mit den kommunalen Abstimmungen über das Dorfzentrum Marktplatz finden auch die kantonalen Gesamterneuerungswahlen des Kantonsrates und des Regierungsrates statt. Bitte beachten Sie auch die Wegleitungen und Anleitungen für das korrekte Abstimmen und Wählen.

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 haben die Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates auf Durchführung einer Urnenabstimmung über den Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung einstimmig zugestimmt. Daher finden gemäss Art. 20 Abs. 1 Unterabsatz a der Gemeindeordnung die Abstimmungen über den Bebauungsplan Marktplatz und den Sonderkredit von 1.28 Millionen Franken an der Urne statt. Die Bewilligung des Sonderkredites hängt direkt mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Marktplatz (Abstimmungsfrage 1) zusammen. Die Abstimmungsvorlage 2 über den Sonderkredit von 1.28 Mio. Franken wird gestützt auf § 85 des Stimmrechtsgesetzes mit der Bedingung verknüpft, dass sie auch im Fall der Annahme nur in Kraft tritt, wenn die mit ihr zusammenhängende Abstimmung über den Bebauungsplan Marktplatz angenommen wird.

Die Unterlagen zu den Abstimmungsgeschäften können ab dem 11. März 2019 auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt. Die Unterlagen sind auch auf der Homepage [www.entlebuch.ch](http://www.entlebuch.ch) verfügbar. Es wird im Weiteren auf das Stimmrechtsgesetz und die Abstimmungsanordnung vom 14. Februar 2019 verwiesen.

Entlebuch, 14. Februar 2019

**Gemeinderat Entlebuch**

### **III. Dorfzentrum Marktplatz**

#### **1. Allgemeine Erläuterungen: Umsichtige Vorarbeiten seit 2007**

Die Dorfentwicklung von Entlebuch wurde im April 2007 – also vor rund 12 Jahren – mit dem Start des Projektes «nachhaltige Dorfentwicklung Entlebuch» begonnen. Seither war die Dorfentwicklung an zahlreichen Gemeindeversammlungen ein Thema. Bevölkerung und Gewerbe wurden immer wieder in die entscheidenden Projektschritte einbezogen und umfassend informiert. So wurden im Verlauf der Jahre eine Kommission Dorfkernentwicklung bestimmt, vorausschauend verschiedene Grundstücke für die künftige Zentrumsentwicklung beim Marktplatz zweckgebunden gekauft (Frohheim Grundstück 228, Schriberhus Grundstück Nr. 245, alte Pfisterei Grundstück Nr. 221, Rosengarten Grundstück Nr. 246 und Markthof Grundstück Nr. 227) und die Neugestaltung des Strassenraums entlang der Kantonsstrasse gestartet. Dabei wurde mehrfach festgestellt, dass dem Dorf Entlebuch ein eigentliches Zentrum fehlt. Dieses Manko soll nun im Bereich des Marktplatzes und seiner näheren Umgebung behoben werden. Durch die Entwicklung und Bebauung der zusammenhängenden Fläche in diesem Gebiet kann ein attraktives und lebenswertes neues Zentrum entstehen.

#### **Bevölkerung, Kommissionen und Fachleute einbezogen**

In den Jahren 2013/2014 hat die Hochschule Luzern - Technik und Architektur mit einer in Entlebuch breit abgestützten Projektleitung verschiedene Entwicklungsszenarien ausgearbeitet und mit der Bevölkerung an einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung umfassend diskutiert. Diese Arbeiten wurden auch als Raumentwicklungsprojekt des Bundes durch Bundes- und Kantonsbeiträge unterstützt.

Aufbauend auf den umfassenden Vorbereitungsarbeiten liegt nun ein sorgfältig erarbeitetes Projekt vor. Die Bevölkerung und verschiedene Kommissionen wurden mehrfach über den Stand der Arbeiten und der laufenden Verhandlungen informiert und zur jeweiligen Rückmeldung aufgefordert. Eingegangene Stellungnahmen hat der Gemeinderat in die Abklärungen aufgenommen, allfällige Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen und wieder über den neusten Projektstand informiert. Zusammen mit den Investoren Anliker Holding AG Emmenbrücke und Müller & Stalder Immobilien AG Entlebuch konnten die Forderungen und Anliegen der Gemeinde mit den Vorstellungen der Investoren zusammengebracht und in den vorliegenden Bebauungsplan integriert werden. Alle wesentlichen Anliegen der Gemeinde sind berücksichtigt. Die Zusammenarbeit mit

den engagierten Investoren war und ist offen, zielorientiert und konstruktiv. Auch sie glauben an die Entwicklungschancen für Entlebuch mit der Realisierung dieses Projektes und tragen die erarbeiteten Vorgaben der Gemeinde mit.

### **Win-Win-Situation: Alle profitieren vom attraktiven und lebendigen Zentrum**

Mit dem Bebauungsplan Marktplatz wird im Dorf Entlebuch ein neues Dorfzentrum entstehen. Ein Treffpunkt mit einem öffentlichen Marktplatz für alle, neuen Miet- und Eigentumswohnungen, repräsentativen Räumen für Detaillisten und Gewerbebetriebe. Schliesslich ist zur Komplettierung des Angebots eine Gemeinschaftspraxis vorgesehen.

Mit dem Projekt entstehen nicht nur neue Häuser und ein neuer Marktplatz. Die Entwicklung des Areals soll auch positive Impulse auf die benachbarten Grundstücke im Ortskern ermöglichen und das Leben und Einkaufen im Zentrum von Entlebuch attraktiver machen. Das Dorf wird aufgewertet für heutige und künftige Generationen. Entlebuch stärkt zudem seine Position in der Biosphäre Entlebuch und zeigt Engagement und Innovation. Es ist eine Win-Win-Situation, von der die Bevölkerung und alle Beteiligten profitieren.

Der Marktplatz und ein Grossteil der anderen Freiflächen bleiben als Dorfplatz im Gemeindebesitz respektive gehen nach der Realisierung in den Gemeindebesitz zurück. Die öffentlichen Plätze enthalten Sitzbänke, Brunnen und eine markante Buche. Es gibt öffentliche Toiletten. Wird dem Bebauungsplan zugestimmt, benötigen die Investoren die Zusicherung, dass die Gemeinde die entsprechenden Kosten von 1.28 Mio. Franken für die öffentlichen Plätze und die von der Gemeinde geforderten Parkplätze beim Marktplatz trägt. Die Abstimmung für diesen Sonderkredit erfolgt daher unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung angenommen wird.

Die beiden Abstimmungsvorlagen werden nachstehend erläutert und dokumentiert.



## **2. Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung**

### **2.1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Der heute geltende Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Entlebuch stammen aus dem Jahr 2006. Seither wurden einige kleinere Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.

Im gesamten Ortskern gilt der Bebauungsplan Ortskern, welcher 1990 vom Gemeinderat beschlossen und 1992 durch den Regierungsrat genehmigt wurde (inkl. Anpassung von 2011).

Über einen grossen Teil des vorliegenden Bebauungsplans Marktplatz gilt zudem der Teilbebauungsplan Kirche/Marktplatz, welcher 1998 vom Gemeinderat beschlossen und im Jahr 2000 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Dieser Teilbebauungsplan Kirche/Marktplatz wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Marktplatz aufgehoben. Der Bebauungsplan Ortskern (1990) bleibt weiterhin bestehen, wird aber in Teilbereichen durch den neuen Bebauungsplan Marktplatz ersetzt.

Für den neuen Bebauungsplan Marktplatz sind geringfügige Umzonungen von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und von der Kernzone in das übrige Gebiet A notwendig. Es werden 1'202 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 311 (Teilfläche von Parzelle Nr. 311) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont. Die Umzonung von 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet A ergibt sich aus der Neugestaltung der Strassen.

### **2.2. Umfassende Abklärungen und verlässliche Investoren**

Wie in den allgemeinen Erläuterungen erwähnt, wurde im Jahr 2007 mit der Dorfkernerneuerung gestartet. Nebst der Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns, wurde auch die Schaffung eines Dorfzentrums mit einem öffentlichen Platz, zeitgemässen Wohnungen (Miete und Eigentum) sowie Räumen für Dienstleister (Detailhandel, Gewerbe, Dienstleistung) angestrebt.

Die Bevölkerung wurde während des ganzen Prozesses immer wieder orientiert, zur Mitwirkung und Meinungsäusserung aufgefordert und konnte mit Zwischenentscheiden den Verlauf mehrfach bestätigen (Grundstückkäufe, Vorverträge, Verfahren). Begleitet wurde der Planungsprozess durch ein mit Entlebuch

bestens vertrautes Ortsplanungsbüro, externe Berater und die Hochschule Luzern – Technik und Architektur. Zusätzlich wurden politische Gremien, Kommissionen und mögliche Nutzer befragt und miteinbezogen.

Ausserordentlich wichtig und zeitintensiv war die Suche nach geeigneten Investoren. Der Gemeinderat stand mit 23 möglichen Investoren in Kontakt und hat ein Vergabeverfahren durchgeführt. Bereits in diesem Vergabeverfahren hat die Gemeinde klare Kriterien und Auflagen vorgegeben. Von mehreren Investoren wurden einerseits die klaren und übersichtlichen Eigentumsverhältnisse der Grundstücke sowie die bereits erarbeiteten Projektgrundlagen als sehr positiv beurteilt. Andererseits wurden die Lage von Entlebuch und die Wirtschaftlichkeitsprognosen solcher Investitionen als schlecht taxiert. Dies führte zu zahlreichen Absagen. Schliesslich verhandelte der Gemeinderat mit zwei verbliebenen Investoren weiter und konnte mit der Anliker Holding AG Emmenbrücke und der Müller & Stalder Immobilien AG Entlebuch (in Gründung) die Vorverträge abschliessen.

Zusammen mit den Investoren führte die Gemeinde 2017 einen Studienauftrag über das Gebiet Marktplatz durch. Das Siegerprojekt der Roman Hutter Architekten GmbH Luzern bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Das neu zu gestaltende Areal ist in die Baubereiche A (Anliker Holding AG, nördlich der Glaubenbergstrasse) und B (Müller & Stalder Immobilien AG, südlich der Glaubenbergstrasse) unterteilt (vgl. Abbildung 11). Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 229 im Teilbereich A und der Parzelle 223 im Teilbereich B befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Entlebuch. Mit den privaten Grundeigentümern der Parzellen 229 und 223 haben die Investoren die Kaufmodalitäten für die Grundstücke ebenfalls vertraglich geregelt.

Gemeinsam mit der kath. Kirchgemeinde haben sich die Investoren über einen Dienstbarkeitsvertrag geeinigt, welcher das Kirchengeläut mit Glockenschlag im jetzigen Ausmass sicherstellt. Dabei wurde auch vereinbart, dass beim Glockengeläut selber entsprechende schalldämmende Massnahmen getroffen werden.

### **2.3. Vorverträge mit den Investoren**

Den Vorverträgen haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 zugestimmt. Wesentliche Bestandteile dieser verbindlichen Verträge sind:

### Baubereich A:

1. Verkaufspreis von CHF 500.00 / m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF)
2. Ausgehend von einer anrechenbaren Geschossfläche von 4'910 m<sup>2</sup> aGF (Annahme: Ausnützung von mindestens 1.0)
3. Bau von 25 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen (Kosten z. L. Gemeinde)
4. Eigentums-/Mietwohnungsanteil: Mindestens 50 % Mietwohnungen
5. Rückkaufs- und Vorkaufsrecht bei Mietwohnungen (beschränkt)
6. Öffentlicher, mehrfach nutzbarer Marktplatz von mindestens 450 m<sup>2</sup> (bleibt im Grundeigentum der Gemeinde)
7. Erschliessungsstrasse zu Schulhaus muss vom Investor bezahlt werden
8. Kostenloser Ersatz entfallender bestehender Parkplätze durch den Investor

### Baubereich B:

1. Verkaufspreis von CHF 540.00 / m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF)
2. Ausgehend von einer anrechenbaren Geschossfläche von 1'620 m<sup>2</sup> aGF (Annahme: Ausnützung von mindestens 1.0)
3. Bau von 10 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen (Kosten z. L. Gemeinde)
4. Eigentums-/Mietwohnungsanteil: Mindestens 50 % Mietwohnungen
5. Rückkaufs- und Vorkaufsrecht bei Mietwohnungen (beschränkt)

## **2.4. Bebauungsplan Marktplatz:**

### **Optimaler Nutzungsmix und attraktive öffentliche Räume**

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrages.

#### **2.4.1. Studienauftrag mit fünf Architekturbüros und kompetenter Jury**

Gemeinde und Investoren führten 2017 einen Studienauftrag über das Gebiet Marktplatz durch. Zur Teilnahme am Studienauftrag wurden fünf Architekturbüros eingeladen, welche sich jeweils mit Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern verstärkt haben. Der Studienauftrag wurde im begleiteten Verfahren, das heisst mit Zwischenbesprechung (Klärung von Fragen und Auslotung der möglichen Dichte) und Schlusspräsentation, durchgeführt. Das ganze Verfahren dauerte mehrere Monate und wurde mit der Jurierung durch das Beurteilungsgremium abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium bestand aus sechs Fachpreisrichtern (Architekten), sechs Sachpreisrichtern (Investoren und Gemeinde) und weiteren Spezialisten und Beratern (Ortsplaner, Verkehrsplaner, rawi, Denkmalpflege, Lärmgutachter, Dorf AG).

Als Sieger ging das Projekt der Roman Hutter Architekten GmbH Luzern hervor. Die Resultate des Studienauftrages, das heisst, das Siegerprojekt und die weiteren vier Projekteingaben der Architekturbüros wurden am 17. November 2017 öffentlich präsentiert. Ausserdem wurden die Projekte während einigen Tagen öffentlich ausgestellt und die Bevölkerung wiederum zur Mitwirkung aufgefordert. Dabei haben die Rückmeldungen kein einheitliches Bild gezeigt. Verschiedene Anregungen wurden jedoch in die weitere Planung aufgenommen und umgesetzt. Die vorgenommenen Anpassungen und Präzisierungen betreffen insbesondere die Eingangssituation zum Grossverteiler, die Zu- und Wegfahrten zu den Baubereichen sowie die Anordnung der Parkierung. Mit den Richtprojekten Architektur und Freiraum ist zugleich die Grundlage für den Kostenrahmen des Sonderkredites von 1.28 Millionen Franken für die öffentlichen Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz vorhanden.

#### 2.4.2. Richtprojekte sind wegleitend für weitere Planung

Aufbauend auf dem Siegerprojekt wurden die folgenden Richtprojekte erarbeitet. Sie haben gemäss Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan einen wegleitenden Charakter für die weitere Planung:

- Richtprojekt Architektur: Roman Hutter Architekten GmbH Luzern vom 19.10.2018
- Richtprojekt Freiraum: Hager Partner AG Zürich vom 18.10.2018
- Verkehrskonzept: TEAMverkehr.zug AG Cham vom 4.10.2018

Mit den Richtprojekten werden die vorgesehene Bebauung, die zu verwendenden Materialien, Erschliessung sowie Nutzung als Grundlage für die Baueingabe respektive die Ausführungsplanung dargestellt. Sie zeigen eine qualitätsvolle, durchdachte und dem Ortsbild angemessene Bebauung. Im Rahmen der Detailplanung sind weitere Ergänzungen und Anpassungen möglich. Diese werden beim Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Das Architekturbüro beschreibt das Richtprojekt unter anderem wie folgt:

*„Absicht: Es wird beabsichtigt, das Dorf möglichst selbstverständlich weiterzubauen. Dabei wird viel Wert daraufgelegt, vorhandene Qualitäten aufzunehmen und diese zu stärken.*

*Setzung: Um den Marktplatz herum gruppieren sich drei Herrschaftshäuser (Markthäuser), welche diesem eine würdige Kulisse bieten. Der Marktplatz kann durch diese Anordnung als «Raumtasche» gelesen werden, ein typisches Ele-*

ment der Entlebucher Dörfer. Die restlichen «Lücken» werden mit Gebäudekonglomeraten (Dorfhäuser) ergänzt – ein selbstverständliches «Weiterbauen» des Dorfes. Das «Markthaus 1» bildet einen adäquaten Abschluss des historischen Strassendorfes und zusammen mit der Kirche eine Torsituation – das Pendant zur Torsituation beim Pfarrhaus. Die Raumaufweitung dahinter wird mit den anderen beiden Markthäusern gefasst. Die Dorfhäuser verweben sich unaufgeregt und zurückhaltend mit den Nachbarn.

Material: Das vorgefundene Materialspektrum in Entlebuch scheint vielfältig. Und doch lassen sich die prägenden Materialien wie Putz, Holz und vereinzelt auch Klinker rasch herauskristallisieren. Diese ortstypischen Materialien sind es auch, die das neue Zentrum prägen sollen. Wichtig ist es, dass sich die herrschaftlichen Markthäuser in ihrer Materialität und Ausgestaltung von den Dorfhäusern (Konglomerate) unterscheiden.

Nutzungen: Der aus der Dorfstruktur adaptierte Freiraum dient als öffentlich zugänglicher Platz. Der Marktplatz bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Gemüsemarkt, Weihnachtsmarkt oder Chilbi). Aber auch im Alltag, auf der Sitzbank neben dem Dorfbrunnen, lädt der Platz zum Verweilen ein. Die Markthäuser und die Kirche bieten dabei eine angemessene Kulisse. Bei Grossanlässen im Dorf ist der Platz auch als Parkplatz nutzbar. Im Erdgeschoss der Gebäude um den Marktplatz befinden sich jeweils öffentlich zugängliche Nutzungen, die auch dem Platzleben dienen. Ein Detaillist mit Café wäre ein Beispiel. In den Obergeschossen sind mehrheitlich Wohnungen geplant. Auf der gegenüberliegenden Seite der Glaubenbergstrasse um den «Markthof» sind im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen geplant (z. B. eine Gemeinschaftspraxis). Im Obergeschoss gibt es wiederum mehrheitlich Wohnungen.“

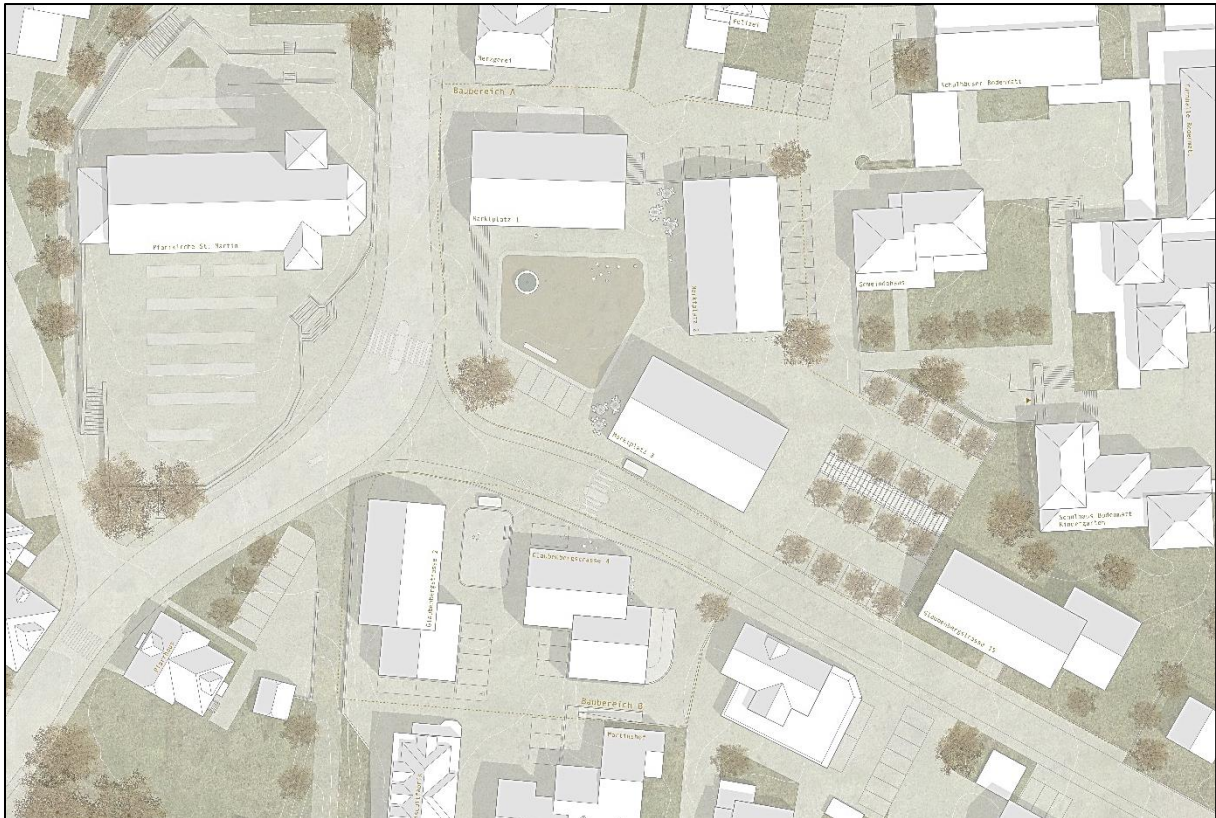


Abbildung 2: Übersicht/Situationsplan Richtprojekt (ohne Massstab)  
 Roman Hutter Architektur GmbH Luzern, Stand Planaufgabe November 2018

### 2.4.3. Bebauungsplan, Sondervorschriften

Der Bebauungsplan umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan Marktplatz, Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften

Der Bebauungsplan Marktplatz ist gegen Ende dieser Botschaft unter Ziffer IV zu finden, die Sondervorschriften zum Bebauungsplan unter Ziffer V.

Mit dem Bebauungsplan respektive den Sonderbauvorschriften werden insbesondere folgende Inhalte geregelt:

Allgemeine Bestimmungen:

- Rechtsverbindliche Bestandteile, Geltungsbereich
- Richtprojekte (wegleitenden Charakter)
- Ziele und Qualität

Bau- und Nutzungsvorschriften:

- Lage der Baufelder
- Höhenkoten
- Maximale Geschossflächen

#### Gestaltung:

- Gestaltung der Bauten
- Gestaltung des Freiraums
- Bepflanzung

#### Verkehr:

- Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmer
- Verkehrserzeugung und Auswirkungen
- Parkierung
- Verkehrsregime

#### Umwelt:

- Lärmschutz
- Energie

Gemäss Richtprojekt Architektur gliedert sich der Bebauungsplan in den Baubereich A (nördlich der Glaubenbergstrasse) sowie den Baubereich B (südlich der Glaubenbergstrasse, vgl. Abbildung 11). Die Flächen des Bebauungsplans setzen sich aus den Baufeldern, dem Marktplatz, dem Aussenraum Bebauung, dem Aussenraum Garten, der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung sowie aus den Strassenflächen der Glaubenberg- und der Kantonsstrasse zusammen. Die Bauten auf den verschiedenen Baufeldern sind als Einheit zu entwickeln.

#### 2.4.4. Optimaler Nutzungsmix mit Optionen für Gemeindeverwaltung

Mit dem Bebauungsplan entsteht nicht nur ein attraktives und lebendiges Dorfzentrum in Entlebuch. Es wird eine optimale Mischung aus modernen Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen. Zudem gibt es an zentraler Lage interessante und zeitgemässe Lokale für Detaillisten und Gewerbebetriebe. Geplant sind ein Grossverteiler (Coop) als wichtiger Mieter sowie ein gastronomisches Angebot. Vorgesehen ist auch, dass die neu gegründete «Genossenschaft Gesundheitszentrum Entlebuch» Räume erwirbt und diese an Ärzte und andere Nutzer als Gesundheitszentrum weitervermietet. Damit wird auch eine wesentliche Grundlage für eine gute medizinische Versorgung gelegt.

Im Baubereich nördlich der Glaubenbergstrasse (Baubereich A) befindet sich der Marktplatz als neuer Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bevölkerung von Entlebuch sowie für Gäste. Er besteht gemäss Bebauungsplan aus den Flächenelementen «Marktplatz» und «Aussenraum Bebauung». Er bietet Platz für verschiedene Veranstaltungen und wird räumlich durch drei repräsentative Markthäuser abgegrenzt. Die im Bebauungsplan als Aussenraum Bebauung bezeichnete Fläche dient dem Aufenthalt, als Verkehrsfläche für Fussgänger

und Velofahrer sowie als Vorbereich zu den Erdgeschossen. Cafés können hier im Sommer beispielsweise ihre Bestuhlung platzieren. Eine Freitreppe verbindet das Trottoir entlang der Kantonsstrasse mit dem Marktplatz. Im östlichen Teil des Baubereichs A entsteht zudem ein durch Bäume gegliederter, oberirdischer Parkplatz. Entlang der Glaubenbergstrasse, ganz im Osten des Bebauungsplanperimeters, ist der Bau eines Wohngebäudes vorgesehen. Diesem Gebäude ist ein Aussenraum mit einem privateren Charakter zugewiesen.

Südlich der Glaubenbergstrasse soll im Baubereich B ein kleinerer Aussenraum mit öffentlichem Charakter entstehen. Er dient als Vorbereich zu den vorgesehenen Nutzungen (Ärztzentrum). Insgesamt entsteht eine optische und gestalterische Verbindung zwischen der Glaubenbergstrasse und den rückliegenden Gebäuden (Biskuitfabrik und Martinshof).

Ob eventuell auch die Gemeindeverwaltung in eines der neuen Gebäude einzieht und die bisherigen Räume für den benötigten Schulraum zur Verfügung stellt, wird in den nächsten Monaten vertieft geprüft und gegebenenfalls der Bevölkerung im Herbst 2019 zum Entscheid vorgelegt.



*Abbildung 3: Blick vom Marktplatz auf die Kirche (Blick von Osten)  
Visualisierung nightnurse images, Zürich, Stand November 2017*



#### 2.4.5. Projekt passt hervorragend ins Ortsbild – Denkmalpflege einbezogen

Bei allen Arbeiten zum Projekt legten die Verantwortlichen grosses Gewicht darauf, dass die künftigen Bauten und der Marktplatz zum Ortsbild von Entlebuch passen. Auch haben sie die Denkmalpflege des Kantons frühzeitig einbezogen.

Gemäss kantonalem Bauinventar liegt innerhalb des Bebauungsplanperimeters die als erhaltenswert bezeichnete «Alte Pfisterei». Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, dass die alte Pfisterei rückgebaut und durch einen angemessenen und passenden Neubau ersetzt werden kann. Direkt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter befinden sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Martin, das denkmalgeschützte Pfarrhaus, die schützenswerte Biskuitfabrik sowie das erhaltenswerte Gemeindehaus.

In der Jury zum Studienauftrag Marktplatz war die kantonale Denkmalpflege bereits vertreten. Das Siegerprojekt von Roman Hutter Architekten GmbH Luzern erwies sich auch unter Berücksichtigung der Eingliederung in das bestehende Ortsbild als überzeugend. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans fanden zwischen Denkmalpflege und den beauftragten Architekten zusätzlich bilaterale Gespräche statt.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wird zusammenfassend festgehalten, dass die ortsbauliche Idee und die angestrebte Qualität der Architektur auf einer guten und sorgfältig erarbeiteten Planung beruhen: «Der über 10 Jahre dauernde Prozess der Dorfkernerneuerung in Entlebuch zeugt von einer strategiebasierten Gemeindeentwicklung.» Und weiter: «Wir erachten diesen Prozess als beispielhaft und vorbildlich.» Zudem bezeichnet das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons in seinem Vorprüfungsbericht vom 20. August 2018 das Projekt als einen «Meilenstein für die seit Jahren laufende Dorfkernerneuerung in Entlebuch.»

#### 2.4.6. Ausnützung in Vorverträgen definiert und von Bevölkerung genehmigt

Das Gebiet ist über den ganzen Perimeter betrachtet heute wenig dicht bebaut. An dieser zentralen Lage ist eine dichtere Nutzung sinnvoll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann diese Nutzungsverdichtung in einem, gegenüber der benachbarten Bebauung verträglichen Mass umgesetzt werden. Die Ausnutzungsziffer (AZ) über das gesamte Areal (ohne Kantons- und Glaubenbergstrasse, aber inklusive der Flächen für die Parkierung und Anlieferung) beträgt rund 1.0. In den Sonderbauvorschriften wird die Ausnutzung als anrechenbare Geschossfläche für die Baubereiche A und B je separat festgelegt.

Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Bebauungsplanvorschriften dürfen die Baufelder – nicht aber die Baulinien – unter Einhaltung von Qualitätsvorgaben um höchstens 0,5 m überschritten werden, sofern die Richtwerte für die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) eingehalten sind. Im Teilbereich A beträgt die maximale, anrechenbare Geschossfläche 5'374 m<sup>2</sup>, im Teilbereich B 2'202 m<sup>2</sup>.

#### 2.4.7. Erschliessung sorgfältig geplant

Erschliessung und Parkierung wurden von Verkehrsplanern sorgfältig geplant. Zentral war dabei neben betrieblichen und verkehrlichen Fragen besonders die hohe Sicherheit für Kinder auf dem Schulweg. So sind z. B. die beiden Bushaltestellen bei der Glaubenbergstrasse versetzt mit einer Schutzinsel angeordnet (Empfehlung Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu). Der Warteraum bei den Bushaltestellen auf der Glaubenbergstrasse wird von den Verkehrsplanern als ausreichend und die Auswirkungen auf die Kantonsstrasse als vernachlässigbar beurteilt.

Die Zufahrten zu den Einstellhallen erfolgt ab der Glaubenbergstrasse über eine Rampe in die Tiefgaragen. Ebenso erfolgt die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ab der Glaubenbergstrasse, im nördlichen Bereich (Baufeld A) zum Teil auch ab der Kantonsstrasse. Diese Zu- und Wegfahrten sind im Bebauungsplan festgelegt, wobei im Baugesuch eine abweichende Lage vorgesehen werden kann, sofern die Sichtverhältnisse bei den Ein- und Ausfahrten in die angrenzenden Strassen gewährleistet werden können.

Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen erfolgt ebenfalls ab der Glaubenbergstrasse. Der Anlieferungsstandort für den Grossverteiler befindet sich am tiefsten Punkt des Baubereiches A. Die Wegfahrt erfolgt vorwärts direkt in die Kantonsstrasse.

#### 2.4.8. Sicherer Schulweg von grösster Bedeutung

Der Schulwegsicherheit wird grösste Beachtung geschenkt, sowohl während der Bauzeit als auch im künftigen «Betrieb». Während der Bauzeit werden alternative Schulweg-Achsen sichergestellt, die in sicherem Abstand an den laufenden Bauarbeiten und dem Baustellenverkehr vorbeiführen. Bei Bedarf wird die Bauherrschaft weitere Sicherheitsmassnahmen umsetzen.

Für die Zeit nach dem Bau ist im Bebauungsplan eine spezielle Fläche «Schulwegsicherheit» gekennzeichnet. Auf dieser ist die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler respektive der Fussgänger gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (Auto, Motorrad, Lastwagen usw.) und gegenüber der Anlieferung zu gewährleisten. Dafür sind im Baugesuch von den Investoren geeignete bauliche und gestalterische Massnahmen aufzuzeigen, welche zu möglichst wenig Konflikten führen und eine sichere Fusswegverbindung gewährleisten (z. B. mit einer Rampe für die nötige Aufmerksamkeit und Temporeduktion).

Im Zusammenhang mit der Anlieferung der Erdgeschossnutzungen (Grossverteiler, Detaillisten etc.) ist vorgesehen, dass Vereinbarungen über die Zufahrtszeiten getroffen werden. So wird der Schulbetrieb respektive der Schulweg möglichst wenig tangiert (z. B. Anlieferung vor 07.30 Uhr und nach 17.30 Uhr).

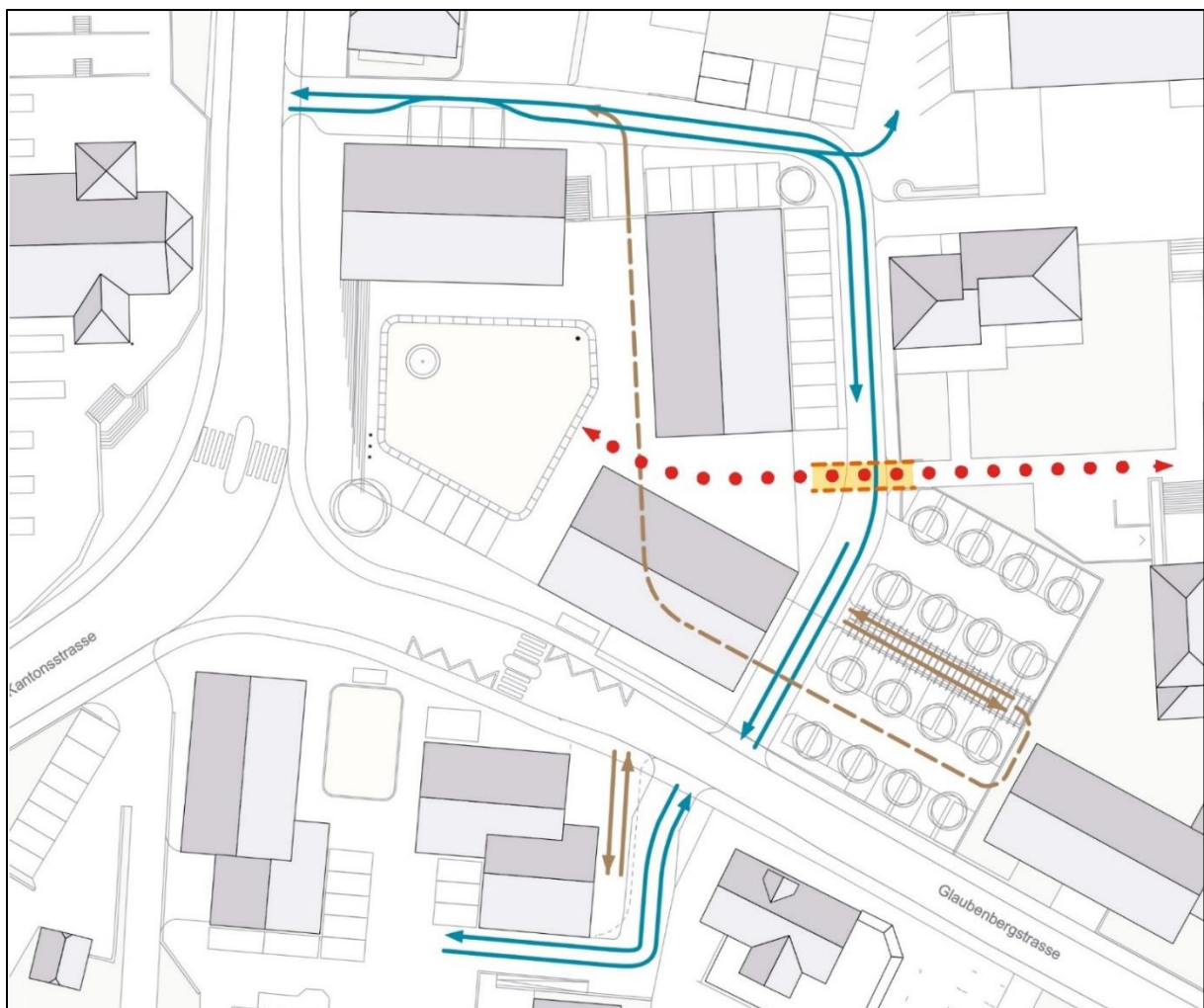


Abbildung 4: Darstellung Zu-/Wegfahrten oberirdisch (blau), zu den Tiefgaragen (braun) und der Schulwegquerung (rot) TEAMverkehr.zug AG Cham, Stand Planaufgabe November 2018

#### 2.4.9. Parkplätze werden breiter und komfortabler

Die Minimal- und Maximalanzahl der Parkfelder wird über die Sonderbauvorschriften geregelt. Grundsätzlich sind alle oberirdisch angelegten Parkplätze im Bebauungsplangebiet Marktplatz öffentlich zugänglich und zeitlich bewirtschaftet. Die voraussichtliche maximale Parkierdauer beträgt 3 Stunden, von Montag bis Samstag zwischen 08.00 und 19.00 Uhr (Sonn- und Feiertage sind ohne Parkzeitbeschränkung). Damit kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze mehrfach genutzt werden können. Die Tiefgaragenplätze sind hauptsächlich für die Wohnungen, Besucher und Mitarbeitenden vorgesehen.

Gemäss Sonderbauvorschriften sind folgende Parkplätze zu erstellen:

- Baubereich A:
  - oberirdisch (öffentlich) mind. 51 bis max. 52
  - unterirdisch (Wohnungen, Mitarbeitende) mind. 67 bis max. 78
- Baubereich B:
  - oberirdisch (öffentlich) mind. 10 bis max. 11
  - unterirdisch (Wohnungen, Mitarbeitende) mind. 20 bis max. 35

Im Richtprojekt sind im Bebauungsplangebiet 63 oberirdische und weitere 99 Tiefgaragenplätze ausgewiesen. Im erweiterten Perimeter um den Marktplatz (inkl. bestehende Parkplätze beim Schulhaus) sind gar 79 oberirdische, öffentlich nutzbare Parkplätze vorgesehen (heute 80). Insgesamt werden die Parkplätze breiter und komfortabler als heute. Temporär kann bei Anlässen zusätzlich der Marktplatz als Parkplatz genutzt werden.

Gemäss kantonalen Vorgaben sind zusätzlich auch Parkiermöglichkeiten für Zweiräder im Bebauungsplangebiet zu erstellen. Gemäss Sonderbauvorschriften sind folgende Zweirad-Abstellplätze zu erstellen:

- Baubereich A: 75
- Baubereich B: 28

#### 2.4.10. Öffentliche Plätze, Freiflächen: Betriebskonzept regelt Nutzung

Der öffentliche Marktplatz im Bereich A wird attraktiv und funktional gestaltet. Er dient als Treffpunkt, Café, für Geschäftsauslagen und zur Freizeitnutzung. Auf dem neuen Marktplatz können auch Anlässe wie Märkte oder Chilbi durchgeführt werden. Auch im Bereich B ist ein öffentlicher Platz vorgesehen. Beide Plätze gehen nach dem Bau in das Eigentum der Gemeinde über (siehe nächster Abschnitt). Die Nutzung der Freiflächen wird mit den Investoren in einem

Nutzungs- und Betriebskonzept geregelt. Darin werden insbesondere die täglichen Nutzungen durch Ladenbesitzer und die temporäre Nutzung bei öffentlichen Anlässen geregelt.

#### 2.4.11. Eigentum Grundstücke: Über 5'000 m<sup>2</sup> gehen zurück an Gemeinde

Im Vorvertrag mit der Anliker Holding AG (Baubereich A) hatte die Gemeinde gefordert, dass der Marktplatz mit einer Fläche von mindestens 450 m<sup>2</sup>, 25 öffentliche Parkplätze und die Verkehrsfläche nach Bauvollendung zurück an die Gemeinde gehen (für «1.- Franken»). Es wurde eine Gesamtfläche von rund 1'500 m<sup>2</sup> geschätzt (450 m<sup>2</sup> Marktplatz, 350 m<sup>2</sup> Parkplatz, 700 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche). Marktplatz und Parkplätze werden auf Kosten der Gemeinde durch die Investoren erstellt (vgl. Sonderkredit Ziffer 3), das Grundeigentum verbleibt schlussendlich bei der Gemeinde.

Zahlreiche Mitbürgerinnen und Mitbürger wünschten, dass die Gemeinde möglichst viel an Grundeigentum behält. Dies hat sich im Rahmen der Mitwirkung und bei Äusserungen an Gemeindeversammlungen gezeigt. Dieses Anliegen hat der Gemeinderat in der weiteren Projektplanung umgesetzt.

Mit den Investoren ist vereinbart, dass letztendlich nur die Fläche der Baufelder respektive die Gebäudegrundfläche in das Eigentum der Investoren übergeht. Die restliche Fläche verbleibt der Gemeinde. Die Tiefgaragen sind im Eigentum der Investoren. Diese werden jedoch mit Über-/Unterbaurechten entsprechend grundbuchrechtlich geregelt.

Somit gibt die Anliker Holding AG weit mehr Fläche an die Gemeinde zurück, als die ursprünglich vorgesehenen rund 1'500 m<sup>2</sup> im Baubereich A. Analog gibt auch die Müller & Stalder Immobilien AG die Umgebungsflächen an die Gemeinde ab, obwohl dies bisher nicht vorgesehen war. Der Verkaufspreis bleibt gemäss Einverständnis der Investoren für beide Baubereiche unverändert.

Basierend auf dem Richtprojekt und gemäss Vereinbarung mit den Investoren gehen spätestens nach Bauvollendung rund 70 % der Gesamtfläche (über 5'000 m<sup>2</sup>) in das Eigentum der Gemeinde über.

Diese erhebliche Mehrfläche im Vergleich zur Annahme bei der Genehmigung der Vorverträge im Jahr 2016 hat auch entsprechende Kosten zur Folge. Einerseits bleiben höhere Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten bei der

Gemeinde. Andererseits steigen auch die Erstellungskosten (vgl. Sonderkredit öffentliche Plätze und Parkplätze).

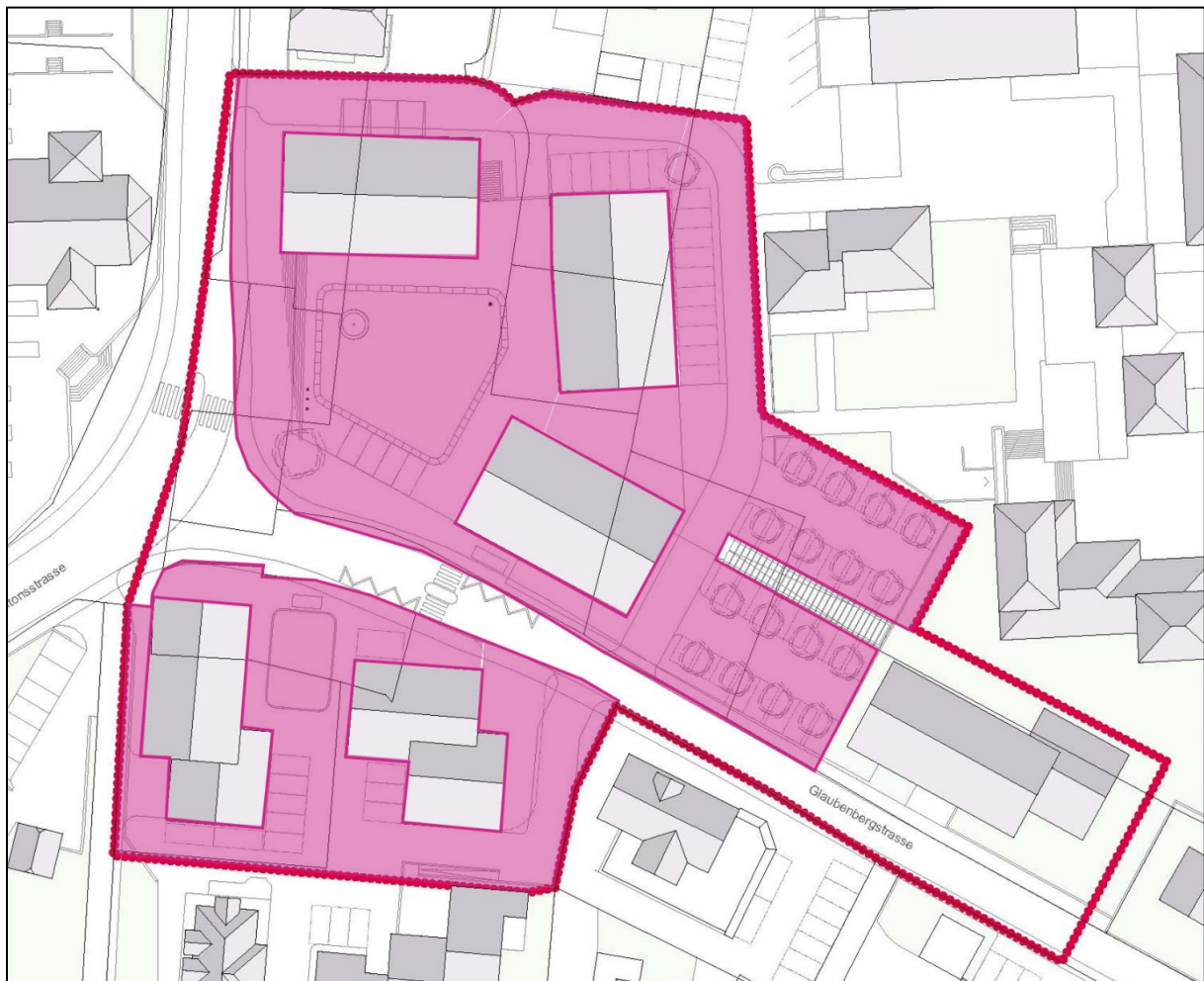


Abbildung 5: Darstellung Grundeigentum Gemeinde (rote Fläche)  
Imhof Odinga AG Luzern, Stand November 2018

## 2.5. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis wurde bereits mit den Vorverträgen im Jahr 2016 festgelegt. Dabei wurde der Preis nicht auf die Landfläche, sondern die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt. Das bedeutet, dass sich der Kaufpreis nicht verändert, auch wenn nun die Investoren bedeutend weniger Landfläche übernehmen als im Jahr 2016 angenommen. Mit den Vorverträgen wurden folgende Preise fixiert:

- Baubereich A: CHF 500.00 / m<sup>2</sup> maximal anrechenbare Geschossfläche
- Baubereich B: CHF 540.00 / m<sup>2</sup> maximal anrechenbare Geschossfläche

Dies ergibt folgende Verkaufspreise:

| Grundlagen                              | Bereich A            | Bereich B            | Gesamt               |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| aGF total (inkl. private Grundstücke)   | 5'374 m <sup>2</sup> | 2'202 m <sup>2</sup> | 7'576 m <sup>2</sup> |
| aGF Anteil Gemeindegrundstücke          | 4'910 m <sup>2</sup> | 1'774 m <sup>2</sup> | 6'684 m <sup>2</sup> |
| CHF pro m <sup>2</sup> aGF              | 500.00               | 540.00               |                      |
| <b>Verkaufspreis an Gemeinde in CHF</b> | <b>2'455'000.00</b>  | <b>957'960.00</b>    | <b>3'412'960.00</b>  |

Dank der leicht höheren Ausnützung im Bereich B (anrechenbare Geschossfläche aGF 1'774 m<sup>2</sup> statt 1'620 m<sup>2</sup>) steigt der Verkaufspreis (CHF 957'960.00 statt CHF 874'800.00) im Vergleich zur Preisannahme im Jahr 2016. Im Bereich A bleibt der Verkaufspreis unverändert (aGF wie in Vorverträgen).

Es ist geplant, dass der Grossverteiler unterirdisch zum Marktplatz einquartiert wird. Die Zugänge zum Grossverteiler befinden sich im Untergeschoss und im Erdgeschoss des Gebäudes Marktplatz 1 (vis-à-vis der Kirche). Gemäss Planungs- und Baugesetz wird bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche diese Fläche im Untergeschoss nicht angerechnet. Dank der Ansiedlung des Grossvertelers im UG stehen im Erdgeschoss für das einheimische Gewerbe mehr Laden- und Mietflächen zur Verfügung.

## 2.6. Kleine Zonenplanänderung nötig

Zur vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine geringfügige Anpassung des Zonenplans notwendig. Nachdem die beiden Verfahren für den Zonenplan und den Bebauungsplan auf derselben rechtlichen Grundlage beruhen (vgl. § 69 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern [PBG]), werden diese gemeinsam behandelt und als eine zusammenhängende Abstimmungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. Ziffer 2.11 nachstehend).

Für den Bebauungsplan Marktplatz sind geringfügige Umzonungen von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und von der Kernzone in das übrige Gebiet A notwendig. Es werden rund 1'202 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 311 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont. Die Umzonung von insgesamt 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet ergibt sich aus der Neugestaltung der Strassen. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der entsprechenden Flächen (vgl. Abbildung 6 nachstehend):

| Parzelle-Nr. | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Zone bestehend              | Zone neu         |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| 311          | 1'202                    | Zone für öffentliche Zwecke | Kernzone         |
| 224          | 54                       | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |
| 225          | 169                      | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |
| 226          | 17                       | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |
| 227          | 56                       | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |
| 245          | 26                       | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |
| 246          | 93                       | Kernzone                    | Übriges Gebiet A |

Die rechtsgültige amtliche Vermessung der neugestalteten Kantonsstrasse ist noch nicht verfügbar. Es kann deshalb noch zu kleineren, technischen Anpassungen im Bebauungsplan sowie bei der Zonenplanänderung im Bereich der Strassen kommen. Auch sind im Zusammenhang mit der Parzellierung und Grenzberichtigung kleine Anpassungen möglich.

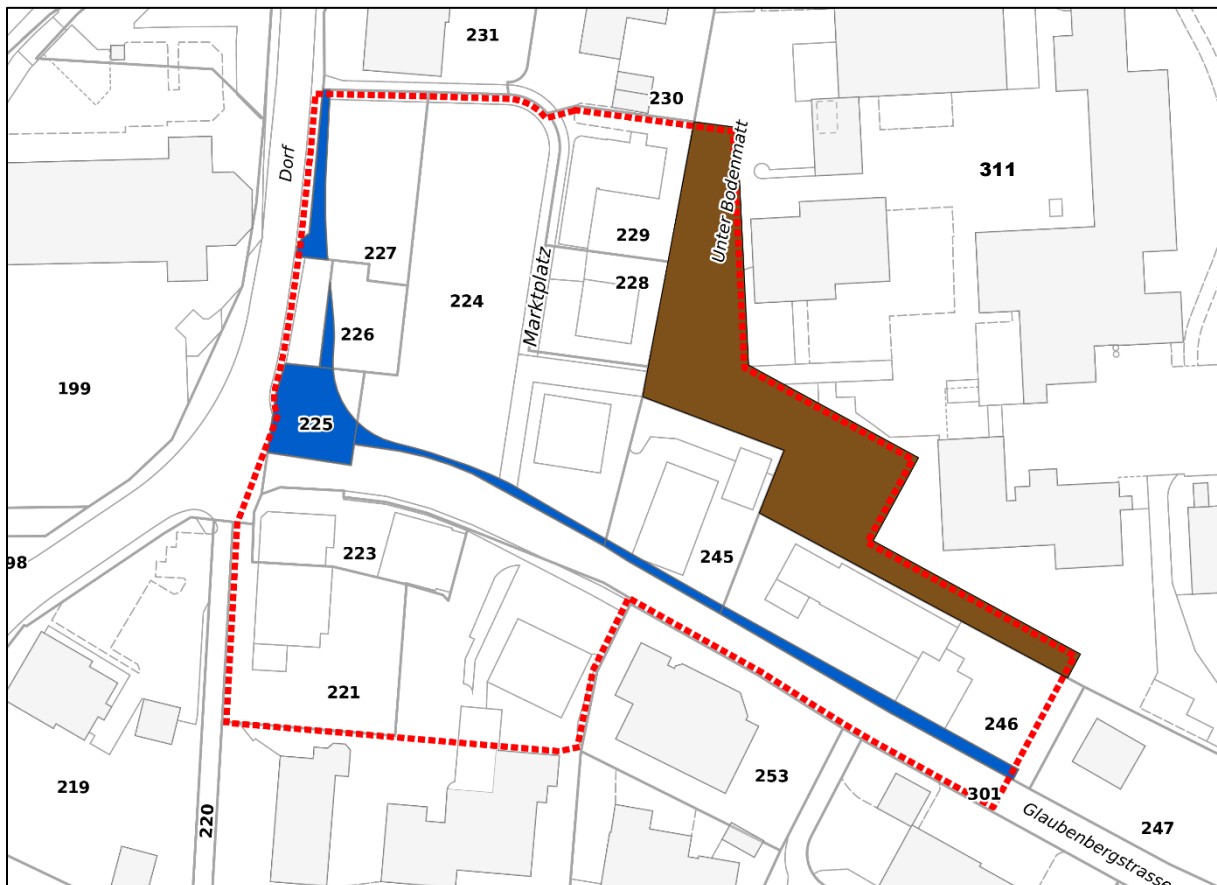


Abbildung 6: Ausschnitt mit Änderungen Zonenplan, Stand Planaufgabe Nov. 2018




| Bauzonen   | Nichtbauzonen  | Weitere Festlegungen  |
|--|--|---|
|  Kernzone |  Übriges Gebiet A |  Bebauungsplanpflicht |

Abbildung 7: Legende zu Änderungen Zonenplan



## **2.7. Kantonale Vorprüfung erfolgreich absolviert**

Der Bebauungsplan Marktplatz und die Zonenplanänderung wurden dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Mitte April 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wie bereits erwähnt hält das kantonale Department mit Zwischenbericht vom 20. August 2018 fest, dass der Prozess der Dorfkernerneuerung in Entlebuch von einer strategiebasierten Gemeindeentwicklung zeugt. Insgesamt wird der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung als gute und sorgfältig erarbeitete Planung angesehen. Es wird bestätigt, dass die Unterlagen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben grundsätzlich übereinstimmen. Zusätzlich wurden vereinzelte Ergänzungen und Erläuterungen gefordert (Parkierung, Erschliessung, Vermassungen etc.), welche Anfangs Oktober nachgereicht wurden. Mit Stellungnahme vom 12. Oktober 2018 bestätigt die zuständige kantonale Amtsstelle die Rechtmässigkeit der Vorprüfungsunterlagen und dass der Bebauungsplan mit Zonenplanänderung weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden kann. Nach der Verabschiedung sind die Plan- und Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

## **2.8. Planaufgabe: keine Einsprachen**

Die öffentliche Planaufgabe des Bebauungsplanes mit der Zonenplanänderung erfolgte vom 19. November 2018 bis 18. Dezember 2018. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Die Unterlagen werden somit unverändert den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt.

## **2.9. Mehrwertabgabe**

Gemäss §§ 105 ff PBG haben Grundeigentümer und deren Rechtsnachfolger (Investoren), deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Beim Bebauungsplan besteht auch die Möglichkeit, anstelle einer finanziellen Abgabe einen Vertrag über eine Leistung im öffentlichen Interesse (z. B. Beteiligung an Infrastruktur, Rechtseinräumungen) abzuschliessen. Grundstücke der Einwohnergemeinde sind von der Mehrwertabgabe befreit. Ebenso ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn der Mehrwert weniger als 100'000 Franken beträgt. Die Veranlagung der Mehrwertabgabe hat gemäss Gesetz nach Rechtskraft der

Planänderung zu erfolgen. Es wird jedoch empfohlen, die Abklärungen, Berechnungen und allfälligen vertraglichen Vereinbarungen vorher zu tätigen.

Im vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes Marktplatz betrifft dies einzig die privaten Grundstücke Nr. 223 und 229, GB Entlebuch. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Entlebuch. Gemäss Wegleitung des Kantons zur Ermittlung des Mehrwerts bei Bebauungsplänen respektive Auf-/Umzonungen ist von der Formel «*Verkehrswert/Nutzungspotenzial des Landes nach Planänderung*» minus «*Verkehrswert/Nutzungspotenzial des Landes vor Planänderung*» auszugehen. Der planungsbedingte Mehrwert ist dabei nach den anerkannten Methoden zu ermitteln, wie sie schon heute für die Bestimmung von Verkehrswerten bestehen.

Die Berechnungen des Mehrwertes weisen für beide Grundstücke Nr. 223 und 229 einen Mehrwert von weniger als 100'000 Franken aus. Der Gemeinderat wird, unter Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, in einem Entscheid festhalten, dass für die beiden betroffenen Grundstücke gemäss § 105 Abs. 2 PBG keine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Der Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern bestätigt mit Schreiben vom 14. Januar 2019, dass bei der Durchsicht der Unterlagen keine Anhaltspunkte gefunden wurden, dass der Entwurf des Feststellungsentscheids des Gemeinderates beziehungsweise die Beurteilung der Mehrwerte rechtsfehlerhaft ist.

## **2.10. Terminplan**

Die Investoren sehen vor, dass nach der Zustimmung zum Bebauungsplan bereits im April 2019 mit den Planungsarbeiten für die Baugesuchseingabe gestartet wird. Im Herbst 2019 soll das Baugesuch beim Gemeinderat eingereicht und das entsprechende Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Im Idealfall kann im Frühling 2020 mit den Bauarbeiten gestartet werden.

## **2.11. Empfehlung und Antrag an die Stimmberechtigten**

Der Gemeinderat steht voll hinter dem vorliegenden Projekt Marktplatz mit dem Bebauungsplan, der Zonenplanänderung und dem Sonderkredit. Das Projekt überzeugt architektonisch und passt gut zu Entlebuch. Die Gemeinde erhält ein lebendiges Dorfzentrum mit einem neuen Marktplatz, moderne Wohnungen und

attraktive Lokalitäten. Die Mischung aus Grossverteiler, Gewerbe, Dienstleistungen und verschiedensten Wohnungen ist eine Chance für die Entwicklung unseres Dorfes. Das grosse persönliche Engagement der Investoren, die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit und ihre Bereitschaft, in Entlebuch ein grosses Investitionsvolumen zu realisieren, ist aussergewöhnlich. Nutzen wir diese einmalige Gelegenheit und machen wir einen wichtigen und positiven Schritt für die Zukunft.

#### 2.11.1. Empfehlung der Controllingkommission

*„Als Controllingkommission haben wir die Botschaft des Gemeinderates zur Gemeinde-Abstimmung vom 31. März 2019 beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.*

*Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem Bebauungsplan und der Zonenplanänderung Gebiet Marktplatz die bisherigen Beschlüsse der Stimmberechtigten und die Mitwirkung der Bevölkerung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.*

*Wir empfehlen, den Bebauungsplan mitsamt der Zonenplanänderung zu genehmigen.*

*Entlebuch, 11. Februar 2019*

*Die Controllingkommission:*

*Franz Bieri (Präsident), Tanja Bieri, Markus Brun, Seppi Felder, Helena Renggli“*

#### 2.11.2. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Zustimmung zum Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung.

## 2.12. Abstimmungsfrage zur Vorlage 1

Die Abstimmungsfrage lautet:

«*Stimmen Sie dem Bebauungsplan Marktplatz mitsamt der Zonenplanänderung im Gebiet Marktplatz (Umzonung von 1'202 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und Umzonung von 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet) mit Bebauungsplanpflicht zu?*»

Der Stimmzettel (Muster) zur Abstimmungsfrage 1 ist unter Ziffer VII zu finden.



*Abbildung 8: Visualisierung Süd- und Westansicht Richtprojekt (ohne Massstab)  
Roman Hutter Architektur GmbH Luzern, Stand November 2017*

### **3. Sonderkredit öffentliche Plätze und Parkplätze**

#### **3.1. Umgebungsgestaltung: Treffpunkt und öffentliches Dorfleben**

Die Investoren realisieren die öffentlichen Plätze und Parkplätze gemäss dem Richtprojekt Freiraum. Dieses wurde gemeinsam mit der Gemeinde entwickelt. Die Gemeinde und die Bevölkerung hatten im Rahmen des Wettbewerbs klare Vorgaben für dieses Richtprojekt gemacht.

Der Freiraum wird im Richtprojekt wie folgt umschrieben:

*„In Entlebuch entsteht mitten im Zentrum des Dorfes ein neuer Treffpunkt, ein Marktplatz für die Dorfgemeinschaft, der zum Spiegel des öffentlichen Dorflebens avancieren wird.“*

*Die zentrale Lage an der Kirche erfordert eine behutsame und ortsspezifische Vorgehensweise. Räumliche Grundlage des zukünftigen Marktplatzes ist ein offener Raum, der zur flexiblen Benutzung einlädt. Die Elemente, die die Erscheinung des Platzes bestimmen, leiten sich aus den bereits im Dorf vorhandenen Materialien ab und haben zum Ziel, den Platz auf selbstverständliche Weise ins Dorf zu integrieren und mit den neuen Architekturen zu verweben.“*

Der Markplatz sowie öffentliche Aussenräume und öffentliche Parkplätze in beiden Baubereichen gehen nach dem Bau ins Eigentum der Gemeinde über. Für die Übernahme zahlt die Gemeinde an die Gesamtkosten der Erstellung einen Anteil von CHF 1.28 Mio.

#### **3.2. Freiraumgestaltung im Einzelnen**

##### **3.2.1. Attraktive öffentliche Plätze, Freiflächen, öffentliche Toiletten**

Hauptelement des öffentlichen Marktplatzes (Baubereich A) ist ein Asphaltbelag. Das Innere des Platzes wird mit einem Pflasterbelag (Guber-Gestein) gestaltet. Eine Natursteinrinne bildet den Übergang zwischen den umgebenden Asphaltflächen und dem Platzinnern und übernimmt zugleich die Entwässerung des Platzes. Teil der Platzgestaltung ist auch ein Brunnen. Im südlichen Bereich des Marktplatzes spendet eine Buche Schatten und Bänke laden zum Verweilen und Beobachten ein. Der markante Baum soll das Zentrum mitten im Dorf markieren. Weitere Elemente wie Beleuchtungseinrichtungen, Fahnenmasten und

Informationstafeln werden auf dem Areal sinnvoll platziert. Schliesslich verbindet eine einladende Freitreppe den Marktplatz mit der westlich gelegenen Kantonsstrasse und den angrenzenden Gebieten im Dorf.

Der neue Marktplatz lässt mit seiner offenen Gestaltung und der dadurch ermöglichten Flexibilität zahlreiche Veranstaltungen zu. Möglich sind zum Beispiel Märkte (Wochenmarkt, Biosphärenmarkt, Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt), Chilibianlässe oder Dorffeste. Es sind Einrichtungen für solche Anlässe (Wasser, Abwasser, Strom) vorgesehen. Bei Grossveranstaltungen kann temporär auf dem Platz auch parkiert werden. Im Baubereich A entsteht in einem Gebäude am Marktplatz eine öffentliche Toilette.

Der neue Hof im Baubereich B (südlich der Glaubenbergstrasse) ist passend zum Marktplatz ebenfalls speziell gestaltet und mit Bänken bestückt.

### 3.2.2. Oberirdische Parkplätze und wettersichere Bushaltestellen

Auf der Fläche zwischen den Gebäuden Marktplatz 3 und Glaubenbergstrasse 15 entstehen an zentraler Lage die erforderlichen Parkplätze. Das Areal ist im Sinne des vorliegenden Richtprojektes mit einem Baumhain aus Hainbuchen bepflanzt. Als Bodenbelag bei den Parkplätzen im Bebauungsplangebiet werden unter Beachtung der Witterungsbedingungen im Winter möglichst sickerfähige Belagsarten vorgesehen (Sickersteine, Rasenfugenpflaster etc.).

An der Glaubenbergstrasse ist in beide Fahrtrichtungen je eine Bushaltestelle vorgesehen. Im Kostenvoranschlag sind zwei Bushäuschen eingerechnet. Allenfalls können die Bushaltestellen auch mit einem einfacheren Wind- und Wetterschutz ausgestattet werden (z.B. direkt an den Gebäuden).

### 3.2.3. Weiteres Vorgehen

Die Investoren sehen vor, dass nach der Zustimmung zum Bebauungsplan bereits im April 2019 mit den Planungsarbeiten für die Baugesuchseingabe gestartet wird. Zu dieser Detailplanung gehören auch die Umgebungsflächen (Marktplatz, Parkplätze etc.). In enger Zusammenarbeit mit den Investoren und den Planern kann der Gemeinderat die Anforderungen, Wünsche und Vorgaben der Gestaltung in die Planung einbringen. Der Baustart der Gesamtüberbauung ist im Frühling 2020 vorgesehen.

### 3.3. Kosten

Wie vorstehend in den Ausführungen zum Bebauungsplan Marktplatz bereits erwähnt wird, hat die grössere Grundstücksfläche, welche schliesslich im Eigentum der Gemeinde ist, auch höhere Erstellungskosten zur Folge. Auf der Grundlage der vorgesehenen Gestaltung und Materialisierung (vgl. Ziffer 3.2 Freiraumgestaltung im Einzelnen) wurden die Kosten in einer Kostenschätzung ermittelt. Die nachstehende Darstellung (Abbildung 9) zeigt auf, wer welche Umgebungskosten finanziert:

#### Baubereich A:

|               |                     |            |
|---------------|---------------------|------------|
| Rote Fläche:  | Anliker Holding AG: | 100 %      |
| Grüne Fläche: | Gemeinde Entlebuch: | 100 %      |
| Gelbe Fläche: | Gemeinde Entlebuch: | 2/3-Anteil |
|               | Anliker Holding AG: | 1/3-Anteil |

#### Baubereich B:

|               |                                |            |
|---------------|--------------------------------|------------|
| Gelbe Fläche: | Gemeinde Entlebuch:            | 2/3-Anteil |
|               | Stalder & Müller Immobilien AG | 1/3-Anteil |

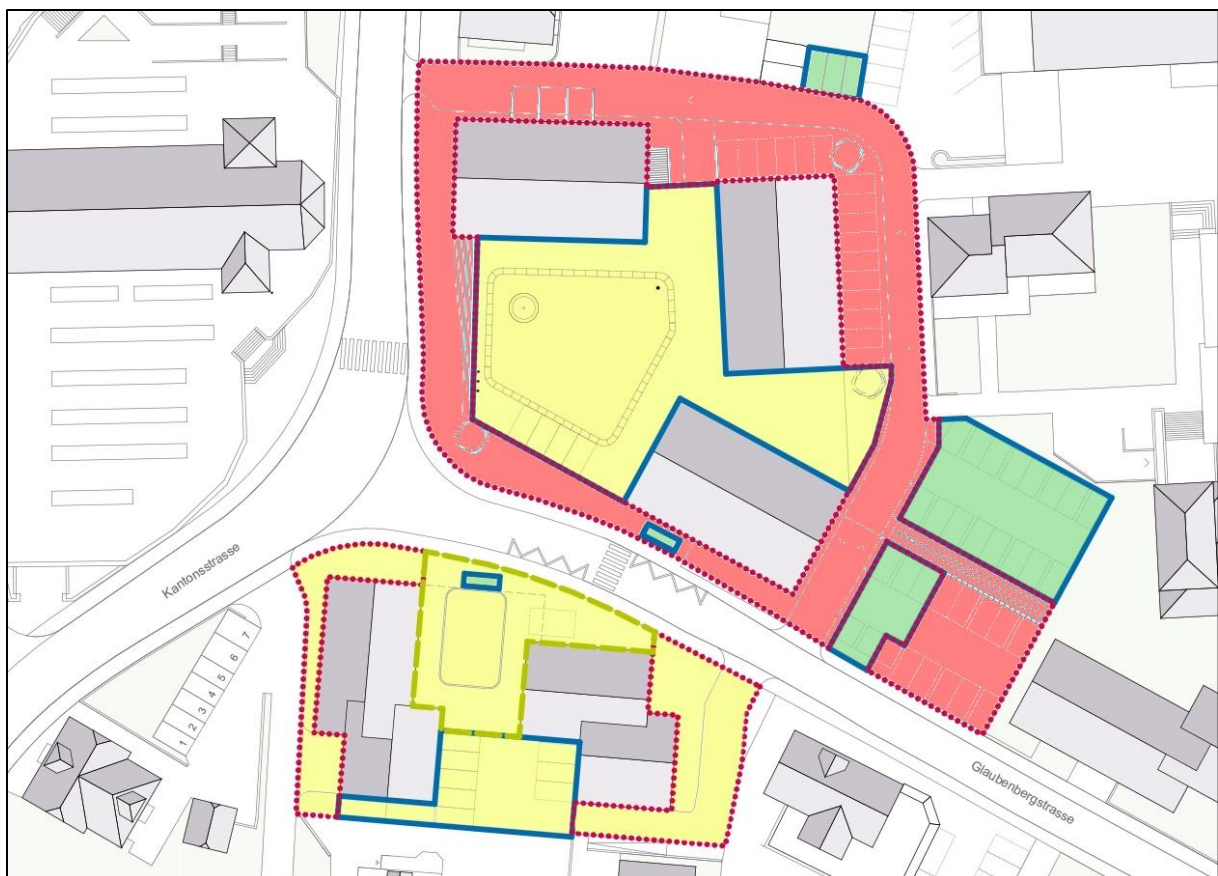


Abbildung 9: Darstellung Kostenaufteilung Umgebung (ohne Massstab)

Für die Gemeinde fallen folgende Kosten an:

| Bereich      | Kostenschätzung                                  | Kosten in CHF       |
|--------------|--|---------------------|
| A            | Grüne Fläche                                     | 440'000.00          |
| A            | Gelbe Fläche                                     | 445'000.00          |
| B            | Gelbe Fläche                                     | 330'000.00          |
| A + B        | Reserve, Unvorhergesehenes                       | 65'000.00           |
| <b>A + B</b> | <b>Gesamtkostenanteil Gemeinde (inkl. MwSt.)</b> | <b>1'280'000.00</b> |

An den künftigen jährlichen Kosten für Reinigung und Winterdienst beteiligen sich die Investoren mit einem Drittel.

### 3.4. Empfehlung und Antrag an die Stimmberechtigten

Die Sonderkreditvorlage beinhaltet die Kosten für die öffentlichen Plätze (Bodenbelag, Sitzbänke, Brunnen, Buche), die öffentliche Toilette sowie die Parkplätze beim Marktplatz. Wird dem Bebauungsplan Marktplatz (Abstimmungsfrage 1) zugestimmt, benötigen die Investoren die Zusicherung, dass die Gemeinde die entsprechenden Kosten für die öffentlichen Plätze und Parkplatz beim Marktplatz trägt und über die notwendige Ausgabenbewilligung verfügt. Die Bewilligung des Sonderkredites hängt damit direkt mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Marktplatz (Abstimmungsfrage 1) zusammen. Die Abstimmungsvorlage 2 (Sonderkredit von 1.28 Mio. Franken) wird gestützt auf § 85 des Stimmrechtsgesetzes mit der Bedingung verknüpft, dass sie auch im Fall der Annahme nur in Kraft tritt, wenn die Abstimmungsvorlage 1 (Bebauungsplan Marktplatz mit Zonenplanänderung) angenommen wird.

#### 3.4.1. Empfehlung der Controllingkommission

*„Als Controllingkommission haben wir den vorliegenden Sonderkredit geprüft. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.*

*Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine in der Strategie und dem Aufgaben- und Finanzplan vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.*

*Wir empfehlen, den Sonderkredit an der Urne zu genehmigen.*



Entlebuch, 11. Februar 2019

Die Controllingkommission:

Franz Bieri (Präsident), Tanja Bieri, Markus Brun, Seppi Felder, Helena Renggli“

### 3.4.2. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Zustimmung zum Sonderkredit öffentliche Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz.

### 3.5. Abstimmungsfrage zur Vorlage 2

Die Abstimmungsfrage lautet:

«Unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten die Abstimmungsvorlage über den Bebauungsplan Marktplatz mitsamt Zonenplanänderung genehmigen, stimmen Sie dem Sonderkredit von CHF 1'280'000.00 für die Kosten der öffentlichen Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz zu?»

Der Stimmzettel (Muster) zur Abstimmungsfrage 2 ist unter Ziffer VII zu finden.




Abbildung 10: Blick vom Teilbereich B auf den Marktplatz (Blick von Süden)  
Visualisierung Roman Hutter Architektur GmbH Luzern, Stand September 2017

# IV. Bebauungsplan (Plan)



Abbildung 11: Bebauungsplan Marktplatz Entlebuch (verkleinert, ohne Massstab), Stand Planaufgabe November 2018

## Rechtsverbindlicher Inhalt

 Geltungsbereich Bebauungsplan

### Baubereiche (A und B)


 Baufelder Hochbauten (Art. 5-7 SBV)

 Baufelder unterirdisch (Art. 8 SBV)


 Baulinie (Art. 6 SBV)

### Aussenraum

 Marktplatz (Art. 13 SBV)

 Aussenraum Bebauung (Art. 14 SBV)

 Begrünter Freiraum (Art. 15 SBV)

 Baum am Marktplatz


 Baum Parkierungsfläche


 Freitreppe

 Kote Oberkante Freitreppe 727.4 m ü. M.

### Verkehr

 Erschliessung und Anlieferung (Art. 16 SBV)

 Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung

 Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung

 Oberirdische Parkierung

 Schulwegsicherung (Art. 19 SBV)

 Bushaltestelle

### Orientierender Inhalt

 Anschlusspunkte Kantons- und Gemeindestrasse

Abbildung 12: Erläuterungen/Legende Bebauungsplan Marktplatz Entlebuch

# V. Sondervorschriften Bebauungsplan Marktplatz

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan Marktplatz, Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Bebauungsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>3</sup> Folgende Dokumente haben wegleitenden Charakter:

- Richtprojekt Architektur, Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern, vom 19.10.2018
- Richtprojekt Freiraum, Hager Partner AG, Zürich, vom 18.10.2018
- Verkehrskonzept, TEAMverkehr.zug AG, Cham, vom 04.10.2018

### Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Entlebuch.

### Art. 3 Ziele

<sup>1</sup> Mit dem Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Marktplatzes und seiner unmittelbaren Umgebung geschaffen.

<sup>2</sup> Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven neuen Dorfkerns
- Ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität der Bauten
- Optimale Eingliederung der Volumina ins Ortsbild
- Lebenswerter Dorfplatz
- Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage
- Schaffung von Räumen für Gewerbe und Dienstleister
- Ein optimaler Nutzungsmix
- Sichere Verbindung für Fussgänger und Schüler ins Zentrum
- Energetisch vorbildliche Bebauung

### Art. 4 Qualität

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe orts-bauliche und architektonische Qualität und eine optimale Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

<sup>2</sup> Die in Art. 1 erwähnten Richtprojekte gelten als wegleitende Grundlage für die weitere Planung und Bebauung.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen im Baubewilligungsverfahren, allfälliger Abweichungen von den Richtprojekten sowie zur Erteilung von Ausnahmen im Sinne von Art. 26, kann sich der Gemeinderat durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen.

## BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 5 Baufelder Hochbauten: Art der Nutzungen

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan bezeichnet Baufelder für Hochbauten (Baufelder A1-A4, B1-B2) in den Baubereichen A (nördlich Glaubenbergstrasse) und B (südlich Glaubenbergstrasse), welche als bauliche Einheit zu entwickeln sind.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

## Art. 6 Baufelder Hochbauten: Grenz- und Gebäudeabstände, Baufelder und Baulinien

<sup>1</sup> Innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Bauten unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherer (VKF).

<sup>2</sup> Die Baufelder für Hochbauten dürfen um höchstens 0.5 m überschritten werden, sofern die Qualitätsvorgaben gemäss Art. 4 erfüllt sind und über die beiden Baubereiche insgesamt folgende Richtwerte eingehalten werden:

- Baubereich A: Maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'374 m<sup>2</sup>
- Baubereich B: Maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 2'202 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die im Bebauungsplan definierten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

<sup>4</sup> Dachkonstruktionen dürfen maximal 1.2 m über die jeweiligen Baufelder und über die Baulinie hinausragen..

## Art. 7 Baufelder Hochbauten: Gebäudehöhen

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden Koten in Metern über Meer (m ü. M.):

| Baufeld | Fixierte Koten Traufe [m ü. M.] | Koten des höchsten Punkts des Gebäudes [m ü. M.] |
|---------|---------------------------------|--|
| A1      | 739.80                          | 742.25   |
| A2      | 740.00                          | 742.45   |
| A3      | 740.20                          | 742.65   |
| A4      | 743.15                          | 745.15   |
| B1      | 738.80                          | 740.80   |
| B2      | 739.20                          | 741.20   |

<sup>2</sup> Für die «Koten Traufe» gilt eine Toleranz von +/- 0.5 m.

<sup>3</sup> Für die «Koten des höchsten Punkts des Gebäudes» gilt eine Toleranz von +/- 1.0 m. Weitere Überschreitungen sind nur durch technisch bedingte Aufbauten zulässig.

## Art. 8 Baufelder unterirdisch

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan bezeichnet in den Baubereichen A und B je ein zusammenhängendes Baufeld für unterirdische Bauten.

<sup>2</sup> Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung der unterirdischen Bauten ist so zu dimensionieren, dass

- a. die Erschliessung und Parkierung
- b. die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen
- c. die Anlieferung für temporäre Nutzungen
- d. die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen
- e. die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt gewährleistet sind.

<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung richtet sich nach dem Bebauungsplan.

<sup>4</sup> Die Baubereiche für unterirdische Bauten dürfen um max. 1.0 m überschritten werden.

## GESTALTUNG DER BAUTEN

### Art. 9 Platzorientierung der Erdgeschosse

Die Erdgeschosse in den Baubereichen A und B haben sich zu den vorgesehenen Plätzen hin zu orientieren und diese qualitativ einzufassen. Die platzzugewandten Eingänge und Fassaden müssen in ihrer Lage und Gestaltung dem öffentlichen Aussenraum gerecht werden.

### Art. 10 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung, Gliederung, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine dem Ort entsprechende Gesamtwirkung erzielen. Sofern für das Ortsbild und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Fassadengestaltung mit einzubeziehen.

## **Art. 11 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Schrägdächer haben sich bezüglich Farbgebung und Materialisierung dem Ausdruck der Umgebung anzupassen. Massgebend für die Beurteilung ihrer Eingliederung ist deren Nah- und Fernwirkung. Sofern für das Ortsbild und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Dachgestaltung mit einzubeziehen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Solaranlagen sind möglich. Diese sind bezüglich Form, Farbe und Gestaltung gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

## **AUSSENRAUM**

### **Art. 12 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans sowie nach dem Richtprojekt Freiraum. Sofern für das Ortsbild relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen.

<sup>2</sup> Der Umgebungsplan hat Angaben über folgende Themen zu machen:

- Vorgesehene Nutzungen im Aussenraum
- Spiel- und Freizeitflächen
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der baulichen Massnahmen im Aussenraum (wie Plätze, Wege, Parkierungsflächen, Wartebereiche für die Bushaltestelle, Entsorgungseinrichtungen, Treppen, Mauern, Kleinbauten, Überdachungen usw.)
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Ausstattung (Installationen, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, oberirdische Parkierung von Zweirädern usw.)
- Terrainveränderungen und Höhenangaben
- Massnahmen zu Retention, Versickerung und zur Abführung des Meteorwassers
- Bepflanzung (Lage und Art der vorgesehenen Bäume und Sträucher)

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

### **Art. 13 Marktplatz**

<sup>1</sup> Der Marktplatz dient dem Aufenthalt und der temporären Nutzung für Veranstaltungen. Nutzungen in Zusammenhang mit den anliegenden Erdgeschossen (wie Bestuhlung für Aussencafé, temporärer Verkauf usw.) sind ebenfalls zulässig.

<sup>2</sup> Eine temporäre Nutzung zur Parkierung ist für ausserordentliche Veranstaltungen zulässig.

<sup>3</sup> Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die oberirdische Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

### **Art. 14 Aussenraum Bebauung**

<sup>1</sup> Der Aussenraum Bebauung dient dem Aufenthalt, als Verkehrsfläche für Fussgänger und Velofahrer sowie als Vorbereich zu den Erdgeschossen. Abstellplätze für Zweiräder sowie Nutzungen in Zusammenhang mit den anliegenden Erdgeschossen (wie Bestuhlung für Aussencafé, temporärer Verkauf usw.) sind ebenfalls zulässig.

<sup>2</sup> Die Erstellung von gedeckten Wartebereichen für die Bushaltestelle ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die oberirdische Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

### **Art. 15 Begrünter Freiraum**

Der begrünte Freiraum dient als Spielfläche sowie für den Aufenthalt für die Bewohner der anliegenden Bebauung.

## ERSCHLIESSUNG, ANLIEFERUNG UND PARKIERUNG

### Art. 16 Erschliessung und Anlieferung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Baubereiche sowie die Anlieferung ab der Kantonsstrasse und der Glaubenbergstrasse erfolgt über die im Bebauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Dabei wird zwischen der Erschliessung für die ober- und unterirdische Parkierung unterschieden.

<sup>2</sup> Die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessung ist mit dem jeweiligen Bauprojekt aufzuzeigen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Wartebereiche und Sichtzonen eingehalten sind.

<sup>3</sup> Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

<sup>4</sup> Bei Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie bei Umschlagflächen zur Anlieferung sind offene Bauten und Gebäudeteile (Überdachungen, Pergolen, Wände usw.) zulässig.

<sup>5</sup> Die notwendigen Fahrwegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe grundbuchlich geregelt sein.

### Art. 17 Parkierung

<sup>1</sup> Die oberirdisch angelegten Parkplätze in den Baubereichen A und B sind öffentlich zugänglich, werden mehrfach genutzt und sind zu bewirtschaften. Die unterirdischen Parkplätze können öffentlich oder privat genutzt werden.

<sup>2</sup> Im Baubereich A sind folgende Parkplätze zu erstellen:

|              | Min. | Max. |
|--------------|------|------|
| Oberirdisch  | 51   | 52   |
| Unterirdisch | 67   | 78   |
| Gesamt       | 118  | 130  |

<sup>3</sup> Im Baubereich B sind folgende Parkplätze zu erstellen:

|              | Min. | Max. |
|--------------|------|------|
| Oberirdisch  | 10   | 11   |
| Unterirdisch | 20   | 35   |
| Gesamt       | 30   | 46   |

### Art. 18 Parkierung für Zweiräder

In den Baubereichen A und B sind minimal folgende Abstellplätze für Zweiräder zu erstellen:

|              | Min. |
|--------------|------|
| Baubereich A | 75   |
| Baubereich B | 28   |

### Art. 19 Schulwegsicherung

Auf der im Bebauungsplan mit «Schulwegsicherung» bezeichneten Fläche ist die Sicherheit der Schüler gegenüber dem motorisierten Individualverkehr und gegenüber der Anlieferung zu gewährleisten. Im Baugesuch sind sowohl bauliche und gestalterische Massnahmen als auch eine entsprechende Organisation des Verkehrs aufzuzeigen, welche insgesamt zu möglichst wenig Konflikten zwischen Erschliessung, Anlieferung und Schulweg führen.

### Art. 20 Hindernisfreies Bauen

Alle Baufelder sind hindernisfrei nach den einschlägigen Normen zu erschliessen.

### Art. 21 Entsorgung

Für die Kehrriechtabfuhr sind in Absprache mit der zuständigen Entsorgungsfirma Containerstandplätze einzurichten. Die dafür notwendigen Flächen sind innerhalb der Baubereiche gemäss Art. 13, 14 und 16 zu gewährleisten.

## UMWELT

### Art. 22 Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

### Art. 23 Energie

<sup>1</sup> Der Primärenergieverbrauch richtet sich nach dem SIA-Effizienzpfad Energie Ausgabe 2017. Der Zielwert über die drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität ist anzustreben. Die einzelnen Bauten erfüllen gesamthaft die Zusatzanforderung der jeweiligen Gebäudekategorie für Erstellung und Betrieb. Für Nutzungen, welche der SIA-Effizienzpfad Energie keine Zielwerte vorgibt, gelten die gesetzlichen Anforderungen.

<sup>2</sup> Über alle Baufelder und -phasen ist eine angepasste Qualitätssicherung bezüglich Erfüllung der Zielwerte und Zusatzanforderungen zu führen und die Baubehörde darüber zu informieren. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die erforderlichen Nachweise der Baubehörde einzureichen. Die Baufreigabe erfolgt frühestens mit Genehmigung der Nachweise.

<sup>3</sup> Die Wärmeversorgung erfolgt ab dem Wärmeverbund der Gemeinde. Alternativ ist eine innovative Wärmeerzeugung zulässig, sofern diese qualitativ deutlich besser ist.

<sup>4</sup> Bei einer Eigenstromerzeugung ist für die Stromversorgung ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch im Rahmen des geltenden Rechtes über das ganze Bebauungsplangebiet zulässig.

### Art. 24 Wasser und Abwasser

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements der Gemeinde Entlebuch sowie die dazugehörige Vollzugsverordnung. Die detaillierten Massnahmen zur Entwässerung sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

<sup>2</sup> Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Abwasser ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern oder zurückzuhalten und in einer getrennten Leitung abzuführen.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 25 Bestehende Bauten

Für die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehenden Bauten gilt eine Bestandesgarantie im Sinne von § 178 PBG.

### Art. 26 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn die Richtprojekte (Art. 1), die Ziele (Art. 3) sowie die Qualitätsanforderungen (Art. 4) gemäss diesen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden und die Änderungen ortsbaulich und landschaftlich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

### Art. 27 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der vorliegende Bebauungsplan Marktplatz mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz mit den Sonderbauvorschriften vom 19. August 1998 inklusive späterer Änderungen wird aufgehoben.

<sup>3</sup> Der Bebauungsplan Ortskern mit den Sonderbauvorschriften vom 07. November 1990, inkl. der nachfolgenden Änderungen, wird innerhalb des Perimeters des vorliegenden Bebauungsplans durch diesen ersetzt.

---

(Stand Planaufgabe November 2018)



## VI. Zonenplanänderung (Planausschnitt)

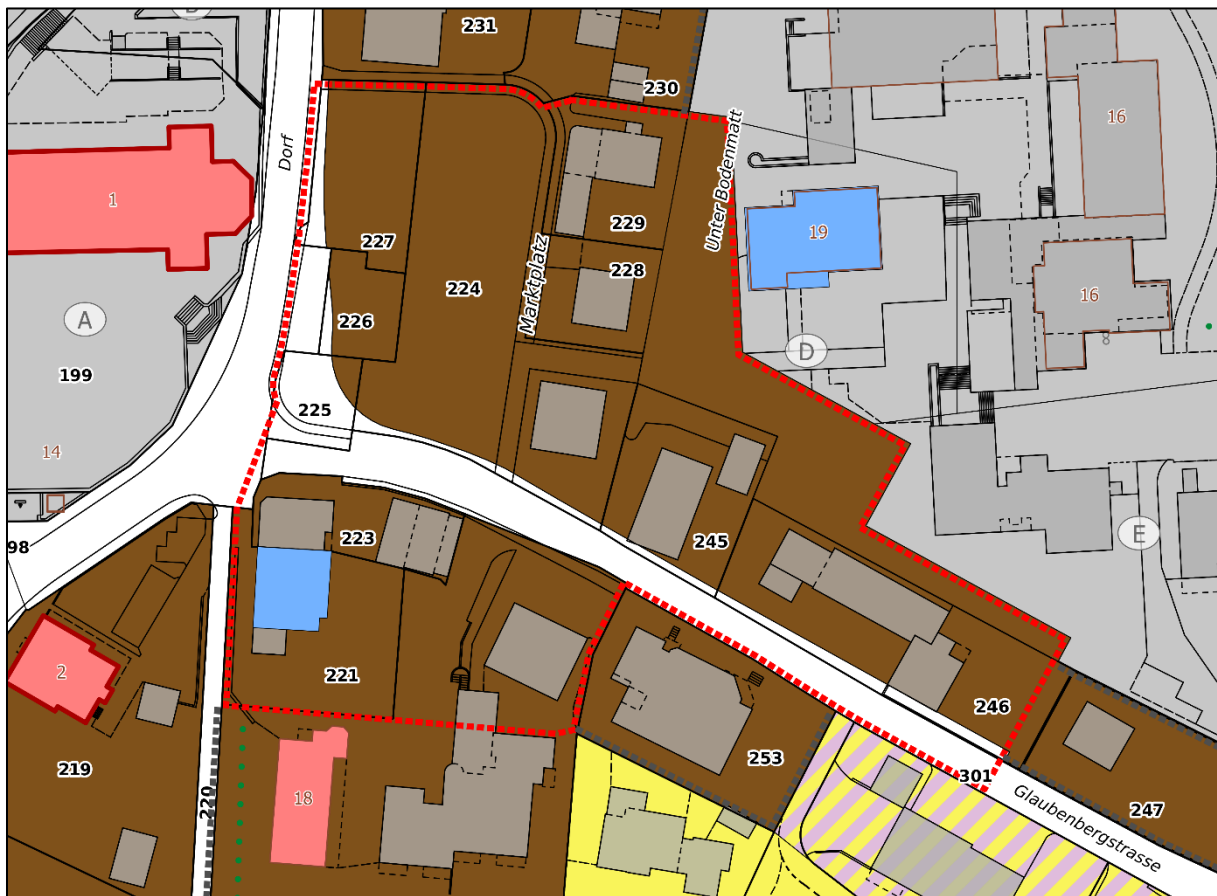


Abbildung 13: Ausschnitt Zonenplan mit Änderung (Zustand nach Genehmigung), Stand Planaufgabe November 2018














|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>Bauzonen</b>   |   | <b>Weitere Festlegungen</b>   |   |
|  | zweigeschossige Wohnzone A                          |  | Bebauungsplanpflicht                    |
|  | Kernzone  | <b>Information</b>  |   |
|  | zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone               |  | Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt |
|  | Zone für öffentliche Zwecke (mit Nutzungscharakter) |  | Kulturobjekt                            |
|  | Grünzone  |  | Bebauungsplan bestehend                 |
| <b>Nichtbauzonen</b>  |   |   |   |
|  | Übriges Gebiet A                                    |   |   |
| <b>Schutzobjekte</b>  |   |   |   |
|  | Denkmalgeschützt                                    |   |   |
|  | Kulturobjekt erhaltenswert (gem. BILU)              |   |   |
|  | Kulturobjekt schützenswert (gem. BILU)              |   |   |

Abbildung 14: Legende zu Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

## VII. Stimmzettel


|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <p>Gemeinde Entlebuch<br/>Wir leben neue Energie.</p>    |                             |
| <p><b>Stimmzettel</b></p> <p>für die Gemeinde-Abstimmung vom 31. März 2019</p>  |                             |
| <b>1</b>  |                             |
| <p>Stimmen Sie dem <b>Bebauungsplan Marktplatz</b> mitsamt der <b>Zonenplanänderung im Gebiet Marktplatz</b> (Umzonung von 1'202 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und Umzonung von 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet) mit Bebauungsplanpflicht zu?</p> | <p>Antwort</p> <p>.....</p> |

Abbildung 15: Muster Stimmzettel Abstimmungsvorlage 1


|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <p>Gemeinde Entlebuch<br/>Wir leben neue Energie.</p>    |                             |
| <p><b>Stimmzettel</b></p> <p>für die Gemeinde-Abstimmung vom 31. März 2019</p>  |                             |
| <b>2</b>  |                             |
| <p>Unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten die Abstimmungsvorlage über den Bebauungsplan Marktplatz mitsamt Zonenplanänderung genehmigen, stimmen Sie dem <b>Sonderkredit von CHF 1'280'000.00</b> für die Kosten der öffentlichen Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz zu?</p> | <p>Antwort</p> <p>.....</p> |

Abbildung 16: Muster Stimmzettel Abstimmungsvorlage 2

## VIII. Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat Entlebuch empfiehlt den Stimmberechtigten, den beiden Vorlagen zuzustimmen.