

# Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Mutschellen – Bolleri“

gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile der Planungsunterlagen:

- Teiländerung der Nutzungsplanung „Änderungsplan 1:2'500“ (verbindlich);
- Planungsbericht (erläuternd);
- Verkehrsgutachten (erläuternd).



Datum: 05.09.2018

Mitwirkung vom 07.Mai bis zum 6. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom 28. August 2018

Öffentliche Auflage vom 10. September bis zum 9. Oktober 2018

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigt durch den Regierungsrat am:

## § 6a Zone Zentrum Mutschellen (neu)

Ziel und Zweck	<p><sup>1</sup> Die Zone Zentrum Mutschellen ist der Kernzone Mutschellen überlagert. Soweit nachstehend nicht abweichend festgelegt, gelten die Vorschriften der Kernzone Mutschellen.</p>
Nutzung	<p><sup>2</sup> Nicht zulässig sind Tankstellen und Tankstellenshops sowie Lager- und Logistikbetriebe.</p> <p><sup>3</sup> In den Erdgeschossen entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Aussenraums und mit einer angemessenen Geschosshöhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Nettoladenfläche pro Standort auf maximal 800 m<sup>2</sup>. Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.</p> <p><sup>5</sup> Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von § 39 BNO abgewichen werden.</p> <p><sup>6</sup> In dem im <a href="#">Bauzonenplan</a> bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Stadtplatz als städtebaulicher Akzent mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m<sup>2</sup> zu erstellen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese haben spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ vorzuliegen.</p>
Ausnutzung und Qualitätssicherung	<p><sup>7</sup> In der Zone Zentrum Mutschellen ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 1.2 zulässig. Sowohl im Gebiet nördlich als auch südlich der Mutschellenstrasse ist dafür ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern Voraussetzung. Attikageschosse sind nicht zulässig. Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer (z. B. aufgrund von Arealüberbauung oder Ökobonus) ist ausgeschlossen. Es sind nur Flachdächer zulässig. Bauten und Anlagen haben hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen.</p> <p><sup>8</sup> Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 1.55 zulässig. Die Gemeinde <del>sowie der Kanton</del> ist bei der Festlegung dieses Verfahrens sowie bei dessen Durchführung in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Die Mindestinhalte des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung);</li> <li>- Freiraum- und Umgebungsgestaltung;</li> <li>- <a href="#">Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung);</a></li> <li>- <a href="#">Übergangsbereich zwischen Hochbauten und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten Erdgeschosse).</a></li> </ul> <p><sup>9</sup> Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschoszahl und der maximalen Gebäudehöhe nicht abgewichen werden. <del>Für dasselbe Gebiet gelten für das qualitätssichernde Verfahren zusätzlich folgende Mindestinhalte:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- <a href="#">Stadtplatz (Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung);</a></del></li> <li><del>- <a href="#">Übergangsbereich zwischen Hochbauten und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der</a></del></li> </ul>

~~publikumsorientierten Erdgeschosse)~~

<sup>10</sup> Die abschliessende Beurteilung aller Bauprojekte hat im Rahmen des Baugesuchs durch eine kommunale Fachkommission (z.B. Baukommission) mit ausgewiesenen Experten und unter Berücksichtigung der in Abs. 7 formulierten hohen Anforderungen zu erfolgen. Die Fachkommission ist vom Gemeinderat einzusetzen.

Gestaltungsplanpflicht

<sup>11</sup> Für Bauten in der Zone Zentrum Mutschellen ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen.

Zulässigkeit Teilgestaltungspläne

<sup>12</sup> Es sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig, sofern diese die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der Hochbauten;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale unterirdische Sammelgarage bzw. einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der Teilgestaltungsplangebiete;
- Abstimmung der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze;
- Abstimmung der Umgebungsgestaltung.

## § 6b Anforderungen Gestaltungsplan (neu)

Zweck und Inhalt <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan in der Zone Zentrum Mutschellen bezweckt und beinhaltet insbesondere:

- die Umsetzung der Vision „Zentrum Mutschellen“ gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (Stand: 06.04.2016);
- die Festlegung einer angemessenen Volumetrie, Proportionierung, Lage und Anordnung der Hochbauten;
- die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Hochbauten, welche sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung ein harmonisches Gesamtbild ergeben, dem Zentrumscharakter Rechnung tragen und angemessen gestaltet sind;
- die Konkretisierung und Qualitätssicherung der Umgebungsgestaltung, insbesondere des neuen Stadtplatzes und des Strassenraums entlang der Hauptachsen;
- für den öffentlichen Stadtplatz die Schaffung eines Ortes der Begegnung nach einem zusammenhängenden Konzept, welches auch eine zweckmässig Erschliessung beinhaltet, die Umsetzung einer Stadtplatzidee, die Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität, einer gewissen Nutzungsflexibilität und einer auf den Kontext und Zentrumscharakter abgestimmten Gestaltung;
- die Förderung der Belebung und Vielfalt des Gebiets durch eine angemessene Kleinteiligkeit sowie Diversifizierung der Verkaufsgeschäfte;
- für den Strassenraum entlang der Hauptachsen den konzeptionellen Einbezug in die Umgebungsgestaltung sowie die Sicherstellung eines attraktiven öffentlichen Raums mit hoher Aufenthaltsqualität unter besonderer Berücksichtigung des Fuss- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs;
- eine qualitative Siedlungsentwicklung mit angemessener Verdichtung und Nutzungsvielfalt sowie einem lagegerechten und womöglich differenzierten Wohnraumangebot;
- die Festlegung geeigneter Massnahmen für ein attraktives, koordiniertes und nachhaltiges Mobilitätsangebot;
- die Sicherstellung einer zentralen, unterirdischen Organisation der Autoabstellplätze (mit Ausnahme der Kundenparkplätze) und einer auf den Bedarf und Umfeldverträglichkeit ausgerichteten Anzahl der Parkfelder;
- die Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr;
- das Aufzeigen erster Massnahmen für den Umgang mit den lärmvorbelasteten Bereichen.

Abweichungen  
Grundnutzung

<sup>2</sup> ~~Im Rahmen des Gestaltungsplans darf bezüglich der Bauweise, Baumasse / Geschossigkeit, Gestaltung der Bauten (ohne Dachform), Abständen sowie der Herabsetzung der Parkfeldzahl von der Grundnutzung abgewichen werden.~~

<sup>3</sup> ~~Die Abweichungen bedürfen dem Nachweis einer siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Lösung. Zudem dürfen sie die zonengemäss Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.~~