

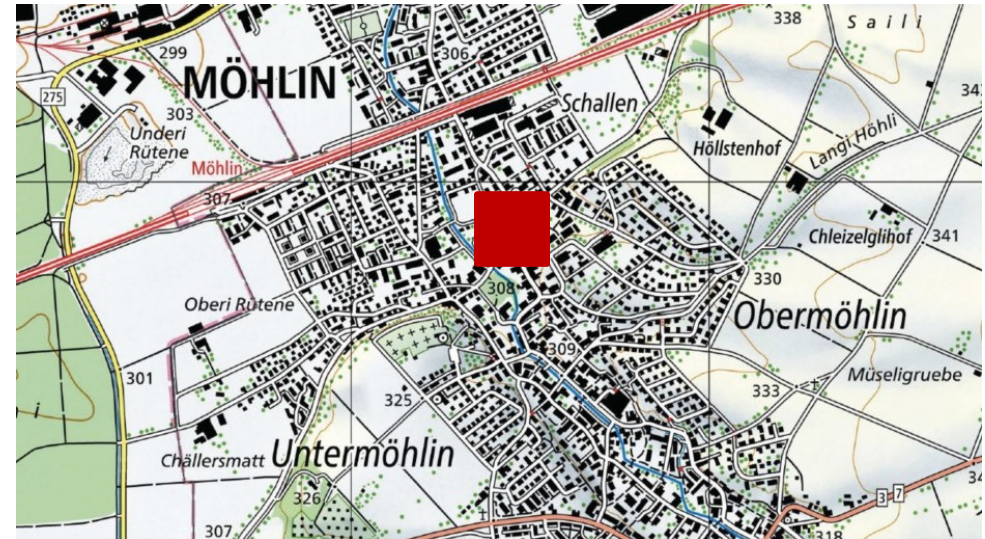
# Gestaltungsplan „Mitteldorf“

29. September 2022

## Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Verabschiedet vom Gemeinderat am 19. Dezember 2022



### **Ablauf des Mitwirkungsverfahrens**

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 14. Januar bis 14. Februar 2022 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Mit Inseraten in der lokalen Presse wurde die Bevölkerung auf die Möglichkeit der Mitwirkung hingewiesen und der Gestaltungsplanentwurf in den wesentlichen Zügen vorgestellt.

Es wurden drei Eingaben mit 23 Begehren oder Bemerkungen aus der Bevölkerung eingereicht.

Der Gemeinderat ist verpflichtet zu den Eingaben Stellung zu nehmen und die Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen. In diesem Mitwirkungsbericht sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Es sind wertvolle Anregungen eingegangen, die teilweise in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden. Damit wird erreicht, dass die Bebauung noch besser in das angrenzende Quartier eingepasst wird und die direkten Anstösser nicht übermässig belastet werden.

### *Abkürzungen*

BauG	Baugesetz des Kantons Aargau
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin
EG	Erdgeschoss
GP	Gestaltungsplan
SNV	Sondernutzungsvorschriften

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
<p>Sozialdemokratische Partei Möhlin c/o Werner Erni Kleemattstrasse 4313 Möhlin</p>	<p>1) Wurde der Standard SNBS berücksichtigt?</p>	<p>1) <i>Beantwortung der Frage: Nein</i> Der Standard SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und im Besonderen der Leitfaden "Nachhaltigkeit in Sondernutzungsplanungen" wird von der Gemeinde Möhlin nicht angewandt. Die Ziele der Nachhaltigkeit sind auch in den erhöhten Anforderungen für Gestaltungspläne gemäss § 21 Baugesetz enthalten.</p>
	<p>2) Erschwinglicher, familien- und altersgerechter Wohnraum im zentralen Bereich von Möhlin würde die Durchmischung der Bevölkerung fördern. Wie wird dem Rechnung getragen?</p>	<p>2) <i>Beantwortung der Frage: teilweise Zustimmung</i> Der GP Mitteldorf ermöglicht Wohnen in massvoll erhöhter Dichte und hoher Wohnqualität in zentraler Lage. Damit werden Inhalte des Entwicklungsleitbilds der Gemeinde Möhlin umgesetzt. Eine Preislenkung ist nicht vorgesehen.</p>
	<p>3) Wie ist der Umgang mit den bestehenden Bäumen um die Bibliothek (Bürgerhaus)?  A: Obstbäume neben Gebäude: Ersatz durch ähnliche Bäume?  B: Zukunftslinde an Rückseite der Gebäude: Erhalt?</p>	<p>3) <i>Beantwortung der Fragen</i> Der Baumbestand wurde zu Beginn der Planungen analysiert, um allfällige erhaltenswerte Bäume zu kennen.  A: Nein Die Obstbäume westlich des Bürgerhauses können nicht erhalten werden, es sind 3 Baumneupflanzungen vorgeschrieben.  B: Ja Die Zukunftslinde kann erhalten bleiben und steht neu in einem begrünten Bereich.</p>

<i>Eingabe von</i>	<i>Einschätzungen und Begehren</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
<i>(weiter SP)</i>	4) Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Möhlin, ein Zentrum um das Planungsgebiet zu schaffen. Dies bedingt die entsprechende Gestaltung für Fussgänger und Velofahrende.	4) <i>Zustimmung</i> Der GP Mitteldorf hat zum Ziel attraktive öffentliche Räume an der Hauptstrasse und um das Bürgerhaus und zu schaffen. Zudem ist eine neue Fusswegverbindung von der Hauptstrasse über den Möhlinbach direkt in den Sonnenpark vorgesehen.
<i>(weiter SP)</i>	5) Sind weiterhin oberirdische Parkplätze bei der Bibliothek (Bürgerhaus) notwendig?	5) <i>Beantwortung der Frage: Ja</i> Die 7 Besucherparkplätze des Bürgerhauses werden oberirdisch angeordnet. In der Tiefgarage sind gemäss Richtprojekt 10 zusätzliche allgemeinzugängliche Parkfelder für die Bevölkerung realisierbar (neben 4 Parkfeldern für Angestellte). Wären alle Besucherparkplätze unterirdisch, wären nur 3 Parkfelder für die allgemeine Bevölkerung möglich.
	6) Sind Veloabstellanlagen geplant?	6) <i>Beantwortung der Frage: Ja</i> Bei den Eingängen der meisten (der grösseren) Gebäude sind Veloabstellanlagen im Situationsplan eingetragen. Die Menge der Abstellplätze wird im GP Mitteldorf nicht besonders geregelt, da die Anforderungen der allgemeinen Gesetzgebung als angemessen und gut angesehen werden.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
(weiter SP)	<p>7) Die Bodenversiegelung sollte minimiert werden.</p>	<p>7) <i>Zustimmung</i> Im GP Mitteldorf wird die Bodenversiegelung auf diverse Arten minimiert: kompakte Bauweise, zusammengefasste Erschliessung, Vorgärten und Vorzonen entlang der Hauptstrasse, maximal 50% der privaten rückwärtigen Gärten zu versiegeln.</p>
	<p>8) Für eine zukunftsgerichtete Energieversorgung ist Photovoltaik ideal. Wie wird dies berücksichtigt?</p>	<p>8) <i>Beantwortung der Frage: nicht Inhalt des GP</i> Photovoltaik kann im Rahmen des allgemeinen Gesetzesrahmen eingesetzt werden und wird nicht besonders im GP geregelt. Es gilt § 9 Abs. 4 BNO.</p>
	<p>9) Antrag zu § 6 SNV, Geschossigkeit und Höhen: Es ist kein 3. Vollgeschoss erlaubt, aber eine Kniestockhöhe von 1.50 m.  Gemäss BNO wäre ein zusätzliches Geschoss im Rahmen von GPs möglich. Für bessere Belichtung der Vollgeschosse unter Schrägdächern mit Dachvorstand wird die Kniestockhöhe erhöht.</p>	<p>9) <i>Nicht eintreten.</i> Die verträgliche Anzahl Vollgeschosse wurde im Rahmen der Testplanung 2020/21 geprüft und ein drittes Vollgeschoss verworfen. Die Fachkommission Kernzonen diskutierte im Juli 2021 die Geschossigkeit und kam zum selben Schluss.  Es gilt 1.20 m Kniestockhöhe. Gemäss neu gültigem § 24 Abs.1 BauV (seit 1. Nov 2021) sind Gemeinden nicht mehr befugt abweichende Regelungen zu treffen.</p>
	<p>10) Antrag zu § 7 SNV, Dachform und Dachaufbauten: In den strassenseitigen Dachhälften sind Dachflächenfenster oder Lukarnen möglich, sofern sie 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten.</p>	<p>10) <i>Nicht eintreten.</i> Im Richtprojekt sind keine Durchbrüche oder Aufbauten in den Dachflächen auf der Seite zur Hauptstrasse vorgesehen. Im Jurybericht wird dies als besondere Qualität gewürdigt. Zur besseren Belichtung neben den Giebelfenstern dienen südseitige Lukarnen.</p>


Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
	<p>Dachflächenfenster und Lukarnen verbessern die Belichtung von Dachwohnungen. Damit wird die Wohnkapazität der Gebäude erhöht. Im betreffenden Strassenabschnitt würden Dachflächenfenster und Lukarnen das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.</p>	
(weiter SP)	<p>11) Antrag zu § 9 SNV, Gestaltung: Neuer Absatz "Die Fassadengestaltung bezüglich Material und Farbe soll den Strassenzug interessant machen und die Häuser aufwerten. Das Konzept muss von der Gemeinde genehmigt werden."  Es muss nicht immer weisser Verputz sein, Farbe kann ein Strassenbild positiv beeinflussen.</p>	<p>11) <i>Nicht eintreten.</i> Mit der revidierten BNO wird für Bauvorhaben in den Kernzonen generell ein Material- und Farbkonzept gefordert sein<sup>1</sup>. Diese tritt voraussichtlich vor dem GP Mitteldorf in Kraft.  Eine Forderung nach besonderer Farbigkeit lässt sich nicht aus der Planung begründen.  <sup>1</sup> § 9 Abs. 4 revBNO: Für Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen ist ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen, wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw., einzureichen und vor Ort zu bemustern.</p>
	<p>12) Hinweis zu § 12 SNV: Die Renaturierung des Möhlinbachs ist Aufgabe von Gemeinde und Kanton. Ob Private auch einen Teil der Kosten übernehmen müssen, muss im Vorfeld bestimmt werden.</p>	<p>12) Kenntnisnahme, nicht Inhalt des GP Die vom Kanton geplante Revitalisierung des neben dem Perimeter fliessenden Möhlinbachs ist nicht Gegenstand des GP Mitteldorfs.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
(weiter SP)	<p>13) Antrag zu § 14 SNV, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage: Text zu ändern von "... Die Rampe ist überdacht mit einem Satteldach..." zu "Die Rampe ist mit einem begrünten Flachdach zu erstellen (Höhe ca. 3.00 m). Die Seitenwände könnten offengelassen oder mit Fenstern versehen werden (ev. farbiges Glas).</p>	<p>13) Nicht Eintreten. Die Gestaltung mit Satteldach ist Teil des Richtprojekts und dient der guten Einordnung. Offene Seitenwände oder farbige Gläser sind nicht ausgeschlossen, entscheidend ist die schallabsorbierende Ausführung.</p>
	<p>14) Hinweis zu § 15 SNV, Öffentlicher Fussweg: Erstellung und Unterhalt müssen im Vorfeld geregelt werden.</p>	<p>14) <i>Kenntnisnahme</i> Diverse Regelungen zur Erschliessung (TG, öffentlicher Fussweg) werden in nachfolgenden Planungsschritten mit den Grundeigentümerschaften geregelt.</p>
	<p>15) Antrag zu § 16 SNV, Entsorgung: Es sollen Unterflurcontainer vorgeschrieben werden.</p>	<p>15) <i>Nicht eintreten.</i> Die Entsorgung ist in die gute Gestaltung der Vorzonen eingebunden. Weiter gehende Vorschriften wären nicht angemessen.</p>
	<p>16) Diverses zu § 17 Energieeffizienz:  A, Frage: Wäre ein Anschluss an die Holz-schnitzelheizung Schallen möglich?  B, Antrag: Anforderung auf Minergie-P oder Minergie-Eco erhöhen.  C, Antrag: Ladestationen für Elektromobilität mit eigener Photovoltaik vorschreiben.</p>	<p>16) A: <i>Beantwortung</i>, B+C: <i>Nicht Eintreten.</i>  A: Ja. Ein Anschluss an die Holz-schnitzelheizung ist nicht Gegenstand des GP.  B: Zusätzlich erhöhte Anforderungen wären nicht angemessen.  C: Eine derartige Vorschrift wäre nicht angemessen.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
(weiter SP)	<p>17) Fragen zu Tiefgarage und Erschliessung:</p> <p>A: Was ist, wenn zuerst Haus D gebaut wird? Wie verhalten sich die Besitzer der Parz. 442 und 443?</p> <p>B: Was passiert bei einem Nein der Ortsbürgergemeinde zum Bauvorhaben auf ihrer Parzelle 440? Ist eine andere Zufahrt möglich?</p> <p>C, Hinweis: Im Vorfeld zu regeln sind Kosten und Unterhalt der Tiefgarage, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Telefonie.</p>	<p>17) A+B: <i>Beantwortungen</i>, C: <i>Kenntnisnahme</i>.</p> <p>A: Eine Etappierung ist mit dem GP grundsätzlich möglich. Privatrechtliche Regelungen zur Umsetzung des GP sind nicht Gegenstand des GP selbst. Die Bauabsichten auf Parz. 442 haben die Planung zum GP Mitteldorf angestossen.</p> <p>B: Die Ortsbürgergemeinde unterstützt den GP Mitteldorf grundsätzlich. Eine andere Zufahrt würde eine Änderung des GP voraussetzen.</p>
<p><i>Aargauer Heimatschutz</i> <i>Kapuzinergasse 18</i> <i>Postfach 358</i> <i>4310 Rheinfelden</i></p>	<p>18) Das Richtprojekt vermittelt das Bild einer Parodie auf die noch vorhandenen Bauernhäuser der Umgebung.</p>	<p>18) <i>Keine Zustimmung</i> Das Richtprojekt stellt eine sinnvolle, der Kernzone 2 entsprechende Weiterentwicklung gemäss § 11 Abs. 2 BNO dar.</p>
	<p>19) Anstelle einer Planung im GP-Perimeter sollte eine Studie zum Bereich Mitteldorf als Ganzes (beide Strassenseiten der Hauptstrasse) verfasst werden. Mit Aussagen zu künftigen Sanierungen, Aufwertungen und Rückbauten</p>	<p>19) <i>Keine Zustimmung</i> Die Kernzone 2 ist eine Schutzzone, in der der Erhalt der alten Dorfteile gemäss § 11 BNO sicherzustellen ist. Eine Bewertung der bestehenden Bauten hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit ist nicht vorgesehen und notwendig.</p>



<i>Eingabe von</i>	<i>Einschätzungen und Begehren</i>	<i>Stellungnahme des Gemeinderats</i>
<p><i>(weiter Aargauer Heimatschutz)</i></p>	<p>20) A: Ist die Zweigeschossigkeit wirklich zwingend? Drei Geschosse an der Hauptstrasse erscheinen in Gesamtbetrachtung des Ortsbildbereichs möglich.</p> <p>B: Müssen die rückwärtigen Anbauten einschränkend vordefiniert werden? Alternativ zu rückwärtigen Baubereichen wird für Ausnützungsmass oder freizuhaltende Flächen als Festlegungen plädiert.</p>	<p>20) <i>Beantwortungen der Fragen</i> A: <i>Ja</i> Die verträgliche Anzahl Vollgeschosse wurde im Rahmen der Testplanung 2020/21 geprüft und ein drittes Vollgeschoss verworfen. Die Fachkommission Kernzonen diskutierte im Juli 2021 die Geschossigkeit und kam zum selben Schluss.</p> <p>B: <i>Ja</i> Im Richtprojekt rahmen die rückwärtigen Anbauten den grosszügigen Grünraum und bieten eine attraktive, gebündelte Erschliessung. Die Qualitäten des Richtprojekts sind im Gestaltungsplan durch Baubereiche mit Projektierungsspielraum angemessen gesichert.</p>
	<p>21) Falls drei Vollgeschosse zulässig wären, sind andere Dachformen als die vorliegenden Giebeldächer denkbar.</p>	<p>21) <i>Kenntnisnahme</i> Die passenden Dachformen bei drei Vollgeschossen wären zu prüfen.</p>
<p><i>Karl Metzger AG c/o Peter Metzger Heidenweg 5a 4313 Möhlin</i></p>	<p>22) Nichteinverständnis mit der vorliegenden Gestaltungsplanung wird bestätigt, da der eingeschlagene Weg dem wertvollen Zentrumsareal nicht gerecht wird. Verweis auf das Schreiben</p>	<p>22) <i>Kenntnisnahme</i> Das zentral gelegene Areal ist der Kernzone 2 zugeordnet. Der Gemeinderat sieht im Gestaltungsplan Mitteldorf die Grundlage für eine gute und zweckmässige Entwicklung.</p>

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme des Gemeinderats
<p>(weiter Karl Metzger AG)</p>	<p>an das Beurteilungsgremium der Testplanung Mitteldorf vom 11.12.2020.</p> <p>Die finanziellen Verpflichtungen werden erfüllt werden.</p>	<p>Die Zuverlässigkeit in der Zusammenarbeit für die gemeinsame Entwicklung des Gestaltungsplangebiets wird geschätzt.</p>
	<p>23) Als konstruktive Auseinandersetzung wird ein Modellfoto eines Alternativvorschlags für die Überbauung beigelegt.</p> 	<p>23) <i>Kenntnisnahme</i> Der Gemeinderat erkennt das grosse Engagement mit der Ausarbeitung eines Alternativvorschlags an. Da eine Testplanung unter Beteiligung unabhängigen FachjurorInnen durchgeführt wurde, ist keine inhaltliche Prüfung des Vorschlags vorgesehen.</p>