



Kanton Aargau  
Gemeinde Möhlin

# Teiländerung Bauzonen- / Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, Zentrum Möhlin

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



# Inhalt

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>1</b>
<b>2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen</b>	<b>1</b>
2.1 Teiländerung Zentrum Möhlin	1
2.2 planerische Rahmenbedingungen Bund und Kanton	2
2.3 planerische Rahmenbedingungen Gemeinde	2
<b>3 Abstimmung Siedlung und Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>6</b>
4.1 Änderungen Bauzonen- / Kulturlandplan	6
4.2 Ergänzungen Bau- und Nutzungsordnung	6
<b>5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit</b>	<b>8</b>
5.1 Interessenabwägung	8
5.2 Planbeständigkeit	8
<b>6 Organisation und Planungsablauf</b>	<b>9</b>
6.1 Organisation und Beteiligte	9
6.2 Planungsablauf, Information und Mitwirkung	9
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>1</b>

## Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20  
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner  
Vanessa Studer, BSc FHO Raumplanung FSU

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

Planungsgebiet

Die vorliegende Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes der Gemeinde Möhlin sowie die Ergänzung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) betrifft das Zentrumsgebiet. Die Parzellen Nr. 428, 429, 434, 436, 1762, 2226, 3848 und Teilbereiche der Parzellen Nr. 390, 430 und 3838 im Umfang von 16'154 m<sup>2</sup> sollen einer neu definierten Zentrumszone zugeteilt werden. Der grössere Teilbereich der Parzelle Nr. 430 von 3'542 m<sup>2</sup> soll der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen zugeordnet werden. Vom gesamten Planungsgebiet liegen zurzeit 10'038 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, 8'636 m<sup>2</sup> in der Kernzone 3 und 1'022 m<sup>2</sup> in der Kernzone 2.

Änderungen Nutzungsplanung

In der planlichen Darstellung betreffen die Änderungen den Bauzonen- / Kulturlandplan und werden im Teiländerungsplan 1:2'500 dargestellt. Die Bestimmung für die neue Zentrumszone erfordert die Ergänzung von § 12a der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Ziel

Ziel dieser Vorlage ist es, den Zentrumsbereich zu einem attraktiven sowie belebten Zentrum weiterzuentwickeln. Zudem soll die Voraussetzung zur Umsetzung des Siegerprojektes des Projektwettbewerbes geschaffen werden.

## 2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

### 2.1 Teiländerung Zentrum Möhlin

Verortung Planungsgebiet



Abb. 1: Planungsgebiet Teiländerung Zentrum Möhlin (roter Perimeter)

Der Bereich der Teiländerung liegt im Zentrum von Möhlin, südlich der Bahnlinie. Die Gemeinde hat im Planungsgebiet bereits verschiedene Planungen durchgeführt (vgl. Pt. 2.3), welche die Entwicklung zu einem attraktiven und belebten

Zentrum verfolgen. Die Ergebnisse der getätigten Planungen erfordern eine Teiländerung der Nutzungsplanung.

## 2.2 planerische Rahmenbedingungen Bund und Kanton

### Pläne und Gesetze Bund

Sachpläne, RPG

Es werden keine Sachpläne des Bundes tangiert. Bezüglich des generellen Bundesrechts zu prüfen ist die Übereinstimmung mit Art. 15 (Bedarf Bauzonen) und Art. 21 (Begründung Planänderung, vgl. Kapitel 5.1 und 5.2) des Eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG). Bezüglich des Bauzonenbedarfs führen die vorgeschlagenen Änderungen zu keiner Kapazitätserweiterung. Eine grundsätzliche Neuüberprüfung der kommunalen Bauzonenengrösse ist daher nicht erforderlich.

### Pläne und Gesetze Kanton

Auf kantonaler Ebene berühren die Umzonungen und Ergänzungen der Bauordnung den kantonalen Richtplan in folgenden Punkten:

kantonaler Richtplan

Alle vorgesehenen Änderungen bewegen sich im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans. Dies betrifft nicht nur die aktuell geltende Version, sondern auch die zurzeit im Entwurf vorliegende Neufassung der Richtplankapitel S 1.2 (Bestimmung des Siedlungsgebiets) und S 2.2 (Siedlungsbegrenzungslinien) sowie das neu vorgesehene Kapitel S 1.9 (Wohnschwerpunkte von kantonaler Bedeutung). Bei der Umsetzung der generellen Richtplanziele führt die vorliegende Teilrevision zu deutlichen Vorteilen bezüglich der Umsetzung der Richtplanbeschlüsse S 1.1 (Siedlungsverdichtung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität) und S 3.1 (Siedlungsqualität, Verdichtung).

## 2.3 planerische Rahmenbedingungen Gemeinde

Zukunftskonferenz

An der öffentlichen Zukunftskonferenz im April 2007, an der über 150 Personen aus allen Kreisen der Bevölkerung mitwirkten, entstanden die groben Leitplanken und strategischen Leitsätze.

Entwicklungsleitbild



Abb. 2: Ausschnitt Entwicklungsleitbild

Aus den Ergebnissen der Zukunftskonferenz wurde das Entwicklungsleitbild erstellt. Es wurde im Jahr 2008 verabschiedet.

räumliches Gesamtkonzept



Abb. 3: Ausschnitt räumliches Gesamtkonzept, Festlegungen Siedlungsgebiet

Das Bindeglied zwischen den übergeordneten Vorgaben des Entwicklungsleitbildes und den detaillierten Bau- und Nutzungsvorschriften bildet das räumliche Gesamtkonzept (RGK). Der Gemeinderat beschloss das RGK im Mai 2008. Das Gebiet rund um das Gemeindehaus ist als Ortszentrum bezeichnet und nördlich von dem Gemeindehaus ist ein Verbindungsweg festgelegt.

Testplanung/Masterplan



Abb. 4: Ausschnitt Masterplan – Festsetzungen

Die Testplanung im Jahr 2011 umfasste das Gebiet der vorliegende Teiländerung und der Allmend. Ableitend von der Testplanung wurde der Masterplan im Jahr 2013 vom Gemeinderat genehmigt, welcher als Grundlage für künftige bauliche Umsetzungen von Einzelbegehren dient.

Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Bauzonen- / Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin stammen aus dem Jahr 2012 (Genehmigung Regierungsrat; vgl. Abb. 1). Inzwischen sind folgende weitere Teiländerungen in Bearbeitung oder bereits abgeschlossen:

Teiländerung	Datum
Bata Park	Genehmigung Regierungsrat 16.10.2013
Spezialzone Reitsport Birkenhof	EGV Juni 2014
Sportzone Burstel	EGV Juni 2014
ÖBA Batastrasse	EGV Dezember 2014

Projektwettbewerb mit  
Präqualifikation



Abb. 5: Siegerprojekt

Der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 434 und 3848 plant einen Ersatzbau. Im Sinne einer guten Gesamtlösung mit der Gemeindenachbarparzelle Nr. 436 wurde im Jahr 2013 ein Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Um das Siegerprojekt umsetzen zu können, bedingt dies eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Überarbeitung Masterplan



Abb. 6: Ausschnitt überarbeiteter Masterplan

Der Masterplan wurde inhaltlich vorwiegend in Bezug auf die Baufelder und die Zufahrten angepasst. Am 19. Mai 2014 wurde der überarbeitete Masterplan vom Gemeinderat genehmigt.

Fazit

Materiell und formell führen die nun vorgesehenen Änderungen auf der kommunalen Planungsebene zu keinen Konflikten. Sie sind Ergebnis der erwähnten, sorgfältig getätigten Planungen im gesamten Zentrum von Möhlin.

### 3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 4 BauV hat die Gemeinde bei Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Es ist bezüglich diverser, konkret aufgelisteter Punkte aufzuzeigen, dass die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf das Verkehrsaufkommen geprüft worden sind und alle notwendigen Massnahmen getroffen werden, um einen übermässige Verkehrszunahme zu vermeiden.

- **Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung/Bewältigung Gesamtverkehr**  
Die geplanten Umzonungen bewirken nur eine sehr geringfügige bis keine Verkehrszunahme. Betrachtet über die gesamte Teiländerung, wird die bauliche Dichte nur minimal erhöht (vgl. 4.2). Da keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, wird auch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet.
- **Anbindung an den öffentlichen Verkehr/Langsamverkehr**  
Die Anbindung aller Umzonungsflächen bzw. der Bereiche, in denen die neuen BNO-Vorschriften wirksam werden, an das kommunale Fuss- und Radwegnetz ist gewährleistet. Ebenfalls gut ist der Bezug zum öffentlichen Verkehr: Die Distanz der zur Umzonung vorgesehenen Flächen zu den nächsten beiden Bushaltestellen beträgt in allen Fällen nur wenige Meter. Der Bahnhof ist in ca. 10 min zu Fuss erreichbar.
- **Abstimmung Nutzungsart und -dichte sowie Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen**  
Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen werden durch die geplanten Änderungen nicht ermöglicht.

## 4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 4.1 Änderungen Bauzonen- / Kulturlandplan

Teiländerung Zentrumszone,  
Fläche 16'154 m<sup>2</sup>

Um eine gesamtheitlich koordinierte, ortsbaulich hochwertige Lösung für das Zentrum von Möhlin zu erlangen, wurde zuerst eine Testplanung/Masterplan und im Anschluss einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt (vgl. 2.3). Das ausgewählte Wettbewerbsprojekt des Teams Berrel Berrel Kräutler AG in Zusammenarbeit mit Fahrni Landschaftsarchitekten, wird zurzeit intensiv weiter bearbeitet. Dieses Gebiet eignet sich für eine höhere bauliche Dichte mit explizitem Zentrumscharakter. Die entsprechenden Flächen sind teilweise mit älterer Bausubstanz überbaut, sodass sich eine grundsätzliche ortsbauliche Neuorientierung gut realisieren lässt. Andererseits besteht auch neuere Bausubstanz wie das Gemeindehaus, welches aber gut in eine Neuorientierung integriert werden kann. Dies zeigen die Ergebnisse des Projektwettbewerbes. Insgesamt zeigen die Vorplanungen ein Zentrum mit zu erwartenden hohen Qualitäten. Deshalb ist es richtig, dieses Gebiet einer neu zu definierenden Zentrumszone zuzuweisen. Damit die Parkieranlage der Parzelle Nr. 430 sowie eine allfällige neue Tiefgarage zonenkonform sind, wird diese Teilfläche ebenfalls der Zentrumszone zugeordnet. Die Zentrumszone weist eine Lärmempfindlichkeitsstufe III auf, weshalb der Planeintrag Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung auf dem Grundstück Nr. 436 entfällt (vgl. Teiländerung Bauzonen- / Kulturlandplan und auch 4.2).

Teiländerung Zone für öffentliche  
Erholungs- und Freizeitanlagen,  
3'542 m<sup>2</sup>

Aus der Testplanung und dem abgeleiteten Masterplan geht hervor, dass der südliche Teil der Allmend im Sinne eines Obstgartens aufgewertet werden soll. Als südlicher Abschluss der Allmend zu den Parkieranlagen stellt diese Änderung eine Aufwertung dar. Aus diesem Grund ist diese Fläche der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF) zuzuordnen (vgl. Teiländerung Bauzonen- / Kulturlandplan).

### 4.2 Ergänzungen Bau- und Nutzungsordnung

§ 8 BNO, Ergänzung Absatz 1

Die neue Zentrumszone wird im § 8 ergänzt. Die Massvorschriften der neuen Zone werden in den Grundsätzen von der Kernzone 3 (K3) übernommen. Dies daher, weil fast die Hälfte des Planungsgebietes und angrenzende Flächen heute in der K3 liegen. Einzig wird die Nutzungsziffer, im Vergleich zur K3, auf 0.9 erhöht und mit einem "x" versehen. Ebenfalls wird die Vollgeschosszahl mit einem "x" versehen. Das "x" bedeutet dass dieses Mass als Richtwert gilt und der Gemeinderat Abweichungen bewilligen kann, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Die Nutzungsziffer von 0.9 ist in der nachstehenden Abb. 7 begründet.

Aufgrund der heute rechtskräftigen BNO wurde im Planungsgebiet (ohne Teilflächen der Strassenparzellen Nr. 390 und 3838) die maximal mögliche Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet und diese mit der BGF von möglicher Umzonungsvarianten verglichen. Nicht anzurechnende Flächen wurden nicht berücksichtigt. Eine Umzonung des Planungsgebietes in die K3 / ÖEF zeigt eine deutlich niedrige BGF als heute möglich ist. Die Umzonung in die Zentrumszone hingegen weist in etwa dieselbe BGF auf wie heute. Im Hinblick auf eine Verdichtung an zentralen

Lagen mit hoher Siedlungsqualität ist somit die Variante Zentrumszone umzusetzen.

Parzelle	Grundfläche	Grundfläche pro Bauzonenart	Bauzone	Vollgeschosse	Nutzungsziffer	Bruttogeschossfläche
<b>rechtskräftige BNO</b>						
430	4'904	9'830	ÖBA	3	0.7	6'881
436	4'925					
428	881					
429	370					
434	897		K3	3	0.7	
1782	1'352					
2228	2'151					
3848	906					
						<b>11'330</b>
<b>Variante Kernzone 3</b>						
Teil 430	3'542	12'644	ÖEF	0	0	8'851
428	881					
429	370					
Teil 430	1'382		K3	3	0.7	
434	897					
436	4'925					
1782	1'352					
2228	2'151					
3848	906					
						<b>8'851</b>
<b>Variante Zentrumszone</b>						
Teil 430	3'542	12'644	ÖEF	0	0	11'380
428	881					
429	370					
Teil 430	1'382		Z	3	0.9	
434	897					
436	4'925					
1782	1'352					
2228	2'151					
3848	906					
						<b>11'380</b>

Abb. 7: Begründung Nutzungsziffer der Zentrumszone

§ 12a BNO, Ergänzung neuer Paragraph

Die Zonenbestimmung der Zentrumszone wird im neuen § 12a hinzugefügt. Zur Klärung der angestrebten Ziele werden vier Absätze festgelegt.

Die Zone soll das Zentrum stärken und als solches wahrgenommen werden. Eine Nutzungsvielfalt wie private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzung und Wohnen sollen das künftige Zentrum beleben.

Durch die zentrale Lage und die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist eine hochwertige Nutzungsdichte zu erreichen. Das Zentrum von Möhlin, insbesondere das Gemeindehaus als identitätsstiftendes Objekt soll eine hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität aufweisen.

## 5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

### 5.1 Interessenabwägung

Kernpunkt	Kernpunkt der Interessenabwägung sind die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen bezüglich Zonierung / Massvorschriften der betroffenen Grundstücke selber sowie auf die benachbarten Gebiete.
Abwägung	Bei der Umzonung (Zentrumszone) handelt es sich um eine Aufwertungen, d.h. erweiterte Möglichkeiten bezüglich der baulichen Dichte. Für die direkt betroffenen Grundeigentümer und -eigentümerinnen sind die Änderungen somit vorteilhaft. Das benachbarte Umfeld dürfte kaum wesentlich benachteiligt sein, weil sich die für die Nachbarschaft relevanten Unterschiede gegenüber dem bestehenden Zustand in Grenzen halten. Eine Umzonung in die Kernzone 3 wurde als Alternative geprüft und aufgrund der Zielvorgabe der inneren Verdichtung verworfen.
Fazit	Der Gemeinderat hat die erwähnten Faktoren gegeneinander abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass die Vorteile der nun vorgeschlagenen Lösung überwiegen. Er ist überzeugt, dass diese unter Berücksichtigung aller betroffenen Interessen vertretbar und sachgerecht ist.

### 5.2 Planbeständigkeit

Nutzungsplanung	Der Nutzungsplanung der Gemeinde Möhlin stammt aus dem Jahr 2012 (Genehmigung Regierungsrat). Inzwischen sind folgende Teiländerungen in Bearbeitung oder bereits abgeschlossen:
-----------------	--

Teiländerung	Datum
Bata Park	Genehmigung Regierungsrat 16.10.2013
Spezialzone Reitsport Birkenhof	EGV Juni 2014
Sportzone Burstel	EGV Juni 2014
ÖBA Batastrasse	EGV Dezember 2014

Fazit	Nach Abschluss der Gesamtrevision vor zwei Jahren waren die Auswirkungen der Testplanung/Masterplan nicht absehbar. Zusätzlich hat der im Anschluss durchgeführte Projektwettbewerb zu neuen Rahmenbedingungen geführt. Die Gemeinde Möhlin hat in den letzten beiden Jahren grosse Anstrengungen für die Schaffung und Aufwertung des Zentrums unternommen, die nun jedoch umgesetzt werden müssen, um nicht wirkungslos zu bleiben. Die gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG für eine Änderung geforderte Voraussetzung, dass sich die massgebenden Verhältnisse erheblich geändert haben, trifft somit zu.
-------	--

## **6 Organisation und Planungsablauf**

### **6.1 Organisation und Beteiligte**

Projektbegleitung Gemeinde

- Fredy Böni, Gemeindeammann
- Markus Fäs, Gemeinderat
- René Berger, Abteilungsleiter Bau und Umwelt

Projektleitung Planer

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Oliver Tschudin, Zürich

### **6.2 Planungsablauf, Information und Mitwirkung**

Die vorliegende Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung ist vom beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe der Gemeinde unter dem Vorsitz von Fredy Böni, Gemeindeammann, in mehreren Vorgängen erarbeitet und schrittweise konkretisiert worden.

In einem ersten Schritt wird die Vorlage dem kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Parallel dazu erfolgt die öffentliche Mitwirkung.

Der weitere Planungsablauf umfasst die allfällige Bereinigung der Vorlage aufgrund der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung, die öffentliche Auflage und die Behandlung allfälliger Einwendungen, den Beschluss durch die Gemeindeversammlung sowie die kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat.

## Literaturverzeichnis

- Jurybericht Projektwettbewerb mit Präqualifikation Zentrum Möhlin, 2013
- Masterplan, 2014