



***Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland -  
Rückweisungen der Gemeindeversammlung vom 20.10.2010***  
*Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 8. August 2011*

***Gemeinde Möhlin***

**Bearbeitung**

*Barbara Gloor*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS*

*FHNW in Business- und Prozess-Management*

*Saša Boban Subak*

*dipl. Kulturingenieur ETH/SIA,*

*MAS ETH in Raumplanung*

*Stefan Huber*

*Geomatiker*

*Simon Vogt*

*dipl. Kulturing. ETH*

*Metron Raumentwicklung AG*

*T 056 460 91 11*

*Postfach 480*

*F 056 460 91 00*

*Stahlrain 2*

*info@metron.ch*

*5201 Brugg*

*www.metron.ch*

*Titelbild: Luftbildaufnahme Möhlin 2007*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Auftrag an den Gemeinderat	5
1.3 Ablauf des Planungsverfahrens	6
1.4 Vorschlag an die Gemeindeversammlung	8
<b>2 Ein- und Umzonungen</b>	<b>10</b>
2.1 Ausgangslage	10
2.2 Vorschlag an die Gemeindeversammlung	11
2.2.1 Erläuterungen und Antrag an Gemeindeversammlung	11
2.2.2 Bevölkerungswachstum / Innere Verdichtung	11
2.2.3 Stand der Erschliessung / Stand der Überbauung	13
2.2.4 Verkehrsrichtplan	17
2.2.5 Landwirtschaftsflächen / Fruchtfolgeflächen	18
2.2.6 Öffentliche Infrastruktur	20
2.2.7 Schlussfolgerungen	20
2.3 Gebiet Eselacher	21
2.3.1 Einleitung	21
2.3.2 Argumente	22
2.3.3 Fazit / Antrag	22
2.4 Gebiet Bata-Park	23
2.4.1 Einleitung	23
2.4.2 Argumente	28
2.4.3 Fazit / Antrag	28
2.5 Gebiet Leigrube	29
2.5.1 Einleitung	29
2.5.2 Argumente	31
2.5.3 Fazit und Antrag	31
2.6 Gebiet Breiti	32
2.6.1 Einleitung	32
2.6.2 Argumente	32
2.6.3 Fazit / Antrag	33
2.7 Gebiet Sportplatz Riburg	33
2.7.1 Einleitung	33
2.7.2 Argumente	34
2.7.3 Fazit / Antrag	35

<b>3 Substanzschutzobjekte</b>	<b>36</b>
3.1 Ausgangslage	36
3.2 Vorschlag an die Gemeindeversammlung	36
3.2.1 Allgemein	36
3.2.2 Umsetzung Inventar	36
3.2.3 Argumente	38
3.3 Fazit / Antrag	39
<b>4 Anhang</b>	<b>40</b>
4.1 Verkehrserzeugung der Gebiete	40
4.1.1 Gebiet Eselacher	41
4.1.2 Bata-Park	42
4.1.3 Gebiet Leigrube	43
4.1.4 Gebiet Breiti	44
4.1.5 Gebiet Sportplatz Riburg	45

## **1 Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Seit dem Inkrafttreten der letzten Nutzungsplanungsrevision im Jahr 1996 hat sich das Bild der Gemeinde wesentlich verändert. Dies veranlasste die Gemeinde im Jahr 2007 eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu initiieren. Mit dem Einsetzen einer Planungskommission (mit Vertretern von Parteien und Vereinen) sowie der Erarbeitung eines Leitbildes (Entwicklungsleitbild 2008) wurden die Planungsarbeiten gestartet. Basierend auf dem Leitbild wurde die langfristige Entwicklung von Möhlin im räumlichen Gesamtkonzept definiert. Das räumliche Gesamtkonzept hat der Gemeinderat am 5. Mai 2008 beschlossen. Dieses diente als Grundlage für Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan - BZP, Kulturlandplan - KLP, Bau- und Nutzungsordnung - BNO).

Die gesamte Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Rückweisungen mit 703 Ja-Stimmen gegen 124 Nein-Stimmen beschlossen. Vom Beschluss ausgenommen sind:

- Einzonungen Eselacher, Breiti und Leigrube
- Ein- und Umzonungen Bata-Park
- Umzonung alter Sportplatz Riburg
- Alle Substanzschutzobjekte (Liste, Definition und Kennzeichnung im BZP)

Der Regierungsrat hat die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (ohne die Rückweisungen) am 23. Februar 2011 genehmigt. In der Genehmigung hat der Regierungsrat festgehalten, dass mit der Gesamtrevision die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden. Die Zielsetzungen wurden in einem vorgängig erarbeiteten Entwicklungsleitbild und einem darauf beruhenden räumlichen Gesamtkonzept festgehalten. Die umfangreichen Vorarbeiten bilden eine mustergültige Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision. Zudem wies der Regierungsrat darauf hin, dass die Nutzungsplanung auf die regionale Planung abgestimmt sei und die langfristigen Grundzüge der Regionalentwicklung umgesetzt werden. Insbesondere werden die landschaftlichen und naturschützerischen Bestrebungen der Gemeinde durch das Ausscheiden grosser, mit den Nachbargemeinden im Einklang stehenden Schutzbereiche positiv beurteilt.

### **1.2 Auftrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat erhielt an der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 den Auftrag die oben genannten Rückweisungen zu prüfen und einen Vorschlag für eine nächste Gemeindeversammlung aufzuarbeiten und vorzulegen.

Die Rückweisungsanträge lauten wie folgt:

*Antrag: Ein- und Umzonungen*

*"Die Einzonungen Breiti, Eselacher, Leigrube und die Umzonung Bata und Fussballplatz Riburg seien zurückzuweisen. Der Antrag ist verbunden mit dem Wunsch an den Gemeinderat, der Bevölkerung zu gegebener Zeit ein neues Paket vorzulegen, das von einem Bevölkerungswachstum von ca. 80 Personen pro Jahr ausgeht und das auch die zu erwartenden Folgekosten und die Verkehrsströme thematisiert."*

*Antrag: Kommunale Substanzschutzobjekte*

*"Die Liste der Gebäude, welche unter Substanzschutz gestellt werden, sei zurückzuweisen. Die Rückweisung sei verbunden mit dem Wunsch an den Gemeinderat, dass folgende Änderungen mit der Liste B1, Anhang 9 sowie § 37 Abs. 1 BNO erfolgt: «Es sind nur Gebäude und Kulturgüter, welche im Besitze der Gemeinde Möhlin sind sowie private Gebäude im Einvernehmen mit den Eigentümern unter Substanzschutz zu stellen.»"*

Gemäss dem revidierten kantonalen Baugesetz (in Kraft seit 1.01.2010) muss der Gemeinderat die einzelnen Rückweisungsanträge prüfen und der Gemeinde an einer zweiten Gemeindeversammlung zur abschliessenden Beschlussfassung vorlegen. Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung je einen eigenen Antrag (Unterstützung oder Ablehnung des in der 1. Beratung der Gemeindeversammlung vom 20.10.2010 gestellten Antrags) und lässt darüber abstimmen.

Somit können an der Gemeindeversammlung vom 22.09.2011 die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die Ein- und Umzonengebiete Eselacher, Bata-Park, Leigrube, Breiti und Sportplatz Riburg sowie über die Substanzschutzobjekte je einzeln abstimmen.

### **1.3 Ablauf des Planungsverfahrens**

Für die Ausarbeitung der Rückweisungsanträge hat der Gemeinderat einen "Runden Tisch" einberufen, um im Vorfeld der Beschlussfassung die Vorschläge und Anträge mit den involvierten Kreisen zu besprechen. Der Runde Tisch bestand aus einer Gruppierung von Vertretern aller Ortsparteien und verschiedenen Interessensgruppen der Gemeinde Möhlin. Folgendes Vorgehen wurde definiert:

#### **Erarbeitung der Teiländerungen Nutzungsplanung**

- Erarbeitung und planerische Überprüfung von möglichen Lösungsvarianten
- 1. Runder Tisch, 21.03.2011:  
Rückblick und Diskussion der Rückweisungsanträge
- 2. Runder Tisch, 02.05.2011:  
Vorstellung und Diskussion des möglichen Antrags vom Gemeinderat
- Vernehmlassung vom 16. Mai bis 17. Juni 2011  
Teilnehmerkreis: Runder Tisch, kantonale Prüfstelle - Abt. Raumentwicklung, Planungsverband Fricktal Regio und involvierte Grundeigentümer
- 3. Runder Tisch, 28.06.2011:  
Auswertung und Präsentation der Ergebnisse der Vernehmlassung

- 28.06.2011: Grundsatzentscheid über die Rückweisungsanträge durch Gemeinderat

### ***Beschlussfassung und Genehmigung der Teiländerungen Nutzungsplanung***

- Verabschiedung der Gemeindeversammlungsbotschaft durch den Gemeinderat am 8. August 2011 (Ausstellung der Planungsunterlagen im Foyer des Gemeindehauses ab 9. August 2011)
- Versand der Botschaft an alle Stimmberechtigten bis 26. August 2011 (ab dann ist die Botschaft auch auf der Homepage aufgeschaltet)
- Vorstellung der Botschaft an Parteien und die Mitglieder der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission am 26. August 2011
- Ausserordentliche Gemeindeversammlung am 22. September 2011, 19.30 Uhr, in der Sporthalle Steinli
- anschliessend folgt die kantonale Genehmigung

### ***Ergebnisse der Vernehmlassung***

Die Rückweisungsanträge hat der Gemeinderat wie folgt in die Vernehmlassung gegeben:

- Gebiet Eselacher  
keine Einzonung im Gebiet Eselacher, d.h. Beibehaltung der Landwirtschaftszone
- Gebiet Bata-Park  
Ein- / Umzonung Bata-Park, d.h. diverse Ein- / Aus- und Umzonungen
- Gebiet Leigrube  
Einzonung Gebiet Leigrube, d.h. Einzonung in Wohnzone W1 mit Sondernutzungsplanpflicht
- Gebiet Breiti  
Einzonung Gebiet Breiti, d.h. Einzonung in Wohnzone W3 mit Sondernutzungsplanpflicht
- Sportplatz Riburg  
Umzonung Sportplatz Riburg, d.h. Umzonung in Wohnzone W3 (rund 2/3 der Fläche) und Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (rund 1/3 der Fläche) mit Sondernutzungsplanpflicht
- Kommunale Substanzschutzobjekte  
Zweiteilung des Antrags
  - a)Unterschutzstellung der Bauten, die im Eigentum der Öffentlichkeit oder öffentliche Bauten sind: Dorfmuseum, alte Kanzlei, Schulhaus Fuchsrain, Bahnhof, röm.-kath. Kirche und evangelisch reformierte Kirche
  - b)Unterschutzstellung der weiteren 16 Bauten, die im Privateigentum stehen.

Folgende Interessenskreise haben sich vernehmen lassen: Kanton und Region - Departement BVU, Fricktal Regio Planungsverband, Parteien - CVP, EDU, EVP, FDP, Grüne, SP und SVP, Vereine und Interessensgemeinschaften - Gewerbeverein Möhlin + Umge-

bung, IG Landwirtschaft, Natur- und Vogelschutz, Zukunft Möhlin, teilweise Grundeigentümer.

Die Rückweisungsanträge zur Ortsplanung in Möhlin umfassen 5 Gebiete, die zur Ein- oder Umzonung stehen, und den kommunalen Substanzschutz. Einig sind sich alle darüber, dass der Vorschlag des Gemeinderates, den „Eselacher“, ein Gebiet von ca. 4.5 ha im südlichen Teil von Möhlin nicht einzuzonen, angenommen werden soll. Die Vernehmlassung zeigt ausserdem, dass die Ein- und Umzonung im Gebiet Sportplatz Riburg unbestritten ist. Die Voten zu den Ein- und Umzonungen in den Gebieten Bata-Park, Leigrube und Breiti sind sehr kontrovers.

Begrüsst wird, dass die Umsetzung des kommunalen Substanzschutzes in zwei Anträge (öffentliche Bauten oder im Eigentum der Öffentlichkeit und Private Bauten) unterteilt wird. Mit einzelnen Voten wird die Unterschutzstellung grundsätzlich von den Parteien und Vereinen unterstützt. Von den Grundeigentümern, die sich an der Vernehmlassung beteiligt haben, lehnen deren fünf die Unterschutzstellung ab und ein Grundeigentümer befürwortet die Unterschutzstellung.

## **1.4 Vorschlag an die Gemeindeversammlung**

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit den Rückweisungsanträgen und den Anliegen der Vernehmlassungen beschäftigt. Mit den Rückweisungsanträgen der ausserordentlichen Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat ganz klar den politischen Auftrag der anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger erhalten, eine neue Vorlage zu den Ein- und Umzonungen und zu den Substanzschutzobjekten auszuarbeiten und einer nächsten Gemeindeversammlung zum Entscheid vorzulegen.

Die Vernehmlassungsergebnisse und die Voten des Runden Tisches haben den Gemeinderat dazu bewogen, eine erneute Lagebeurteilung vorzunehmen. Unter Würdigung der nachfolgenden Argumente kommt der Gemeinderat zum Schluss, neben dem Gebiet „Eselacher“ (Fläche von rund 4.5 ha) auch das Gebiet „Breiti“ (Fläche von rund 2 ha) nicht zur Einzonung vorzuschlagen. Bei der Umsetzung des kommunalen Substanzschutzes schlägt der Gemeinderat die Unterteilung in zwei Anträge vor: öffentliche und private Gebäude.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 22. September 2011 die Rückweisungsanträge wie folgt zu beschliessen:

- Gebiet Eselacher  
keine Einzonung im Gebiet Eselacher, d.h. Beibehaltung der Landwirtschaftszone
- Gebiet Bata-Park  
Ein- / Umzonung Bata-Park, d.h. diverse Ein- / Aus- und Umzonungen
- Gebiet Leigrube  
Einzonung Gebiet Leigrube, d.h. Einzonung in Wohnzone W1 mit Sondernutzungsplanpflicht

# metron

- Gebiet Breiti  
Keine Einzonung Gebiet Breiti, d.h. Beibehaltung der Landwirtschaftszone
- Sportplatz Riburg  
Umzonung Sportplatz Riburg, d.h. Umzonung in Wohnzone W3 (rund 2/3 der Fläche) und Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (rund 1/3 der Fläche) mit Sondernutzungsplanpflicht
- Kommunale Substanzschutzobjekte  
Zweiteilung des Antrags
  - a)Unterschutzstellung der Bauten, die im Eigentum der Öffentlichkeit oder öffentliche Bauten sind: Dorfmuseum, alte Kanzlei, Schulhaus Fuchsrain, Bahnhof, röm.-kath. Kirche und evangelisch reformierte Kirche
  - b)Unterschutzstellung der weiteren 16 Bauten, die im Privateigentum stehen.

## 2 Ein- und Umzonungen

### 2.1 Ausgangslage

Basierend auf dem folgenden Rückweisungsantrag aus der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 wurden die Ein- und Umzonungen nochmals überprüft.

Antrag:

*"Die Einzonungen Breiti, Eselacher, Leigrube und die Umzonung Bata und Fussballplatz Riburg seien zurückzuweisen. Der Antrag ist verbunden mit dem Wunsch an den Gemeinderat, der Bevölkerung zu gegebener Zeit ein neues Paket vorzulegen, das von einem Bevölkerungswachstum von ca. 80 Personen pro Jahr ausgeht und das auch die zu erwartenden Folgekosten und die Verkehrsströme thematisiert."*

#### Einzonungen (Wohnen)

Eselacher	4.50ha
Breiti	2.09ha
Leigrube	2.93ha

#### Ein- / Umzonungen (W + Arbeiten)

Riburg	0.7ha
Bata-Park	ca. 2ha (Einzonungen)

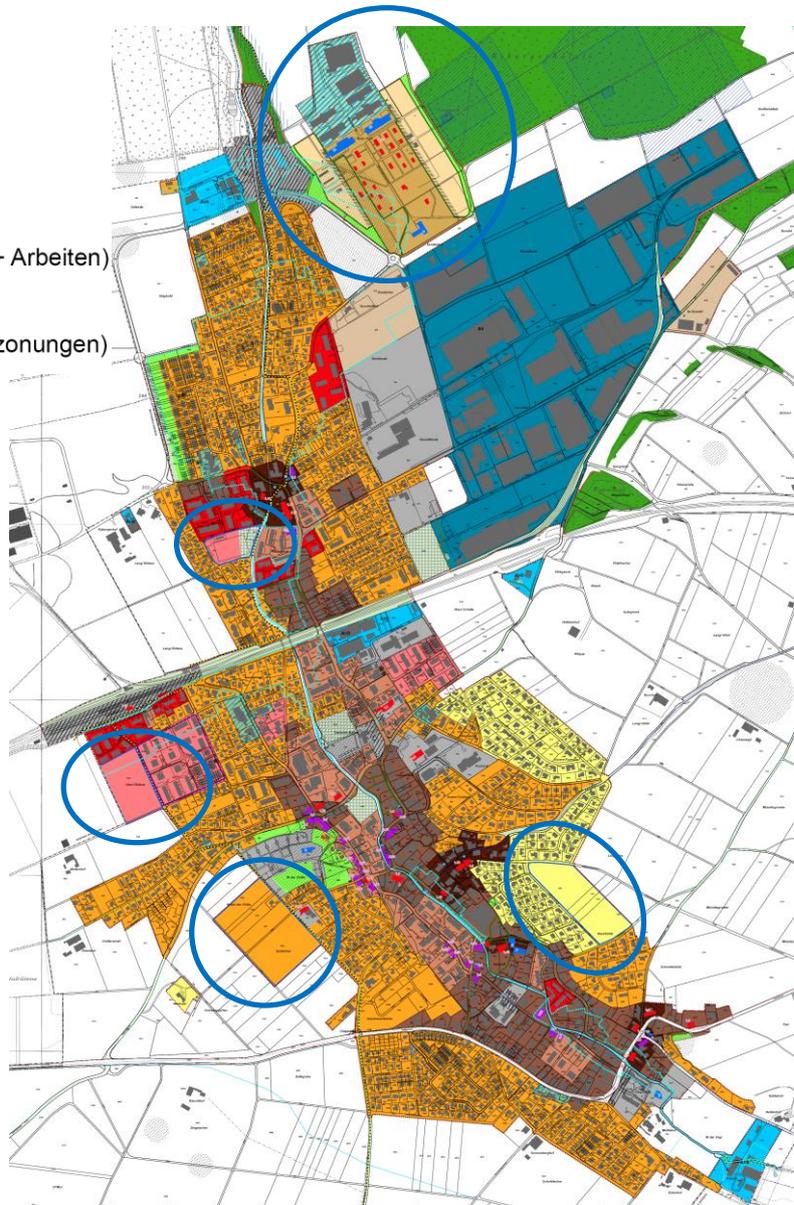


Abbildung 1: Bauzonenplan Stand 20.10.2010 mit Kennzeichnung der Gebiete der Rückweisungen

## **2.2 Vorschlag an die Gemeindeversammlung**

### **2.2.1 Erläuterungen und Antrag an Gemeindeversammlung**

#### **Weitergehende Analysen und Hinweise**

- Eruierung der effektiven Dichten der Quartiere bzw. Bauzonen, mittels der neuen Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerregisterdaten
- Aktualisierung Stand der Erschliessung
- Abstimmung auf den Verkehrsrichtplan

#### **Antrag an Gemeindeversammlung**

- Gebiet Eselacher  
keine Einzonung im Gebiet Eselacher, d.h. Beibehaltung der Landwirtschaftszone
- **Gebiet Bata-Park**  
**Ein- / Umzonung Bata-Park, d.h. diverse Ein- / Aus- und Umzonungen**
- **Gebiet Leigrube**  
**Einzonung Gebiet Leigrube, d.h. Einzonung in Wohnzone W1 mit Sondernutzungsplanpflicht**
- Gebiet Breiti  
Keine Einzonung Gebiet Breiti, d.h. Beibehaltung der Landwirtschaftszone
- **Sportplatz Riburg**  
**Umzonung Sportplatz Riburg, d.h. Umzonung in Wohnzone W3 (rund 2/3 der Fläche) und Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (rund 1/3 der Fläche) mit Sondernutzungsplanpflicht**

### **2.2.2 Bevölkerungswachstum / Innere Verdichtung**

Mit der erfolgreich im Jahr 2010 abgeschlossenen Einwohner- und Registerharmonisierung konnte die Anzahl Einwohner pro Zone genau erfasst werden. Für die neu eingezonten Gebiete konnten auf diese Art exakte Hochrechnungen angestellt werden.

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen (Wohn- und Arbeitszonen) sind im Durchschnitt 69 Einwohner pro Hektar. Dieser Durchschnitt entspricht einer Gemeinde mit Zentrumsfunktion oder Agglomerationsgemeinde.

In der Wohnzone W1 wie auch in den Kernzonen K1 besteht eine Spannweite von 29 – 40 E/ha. Innerhalb der W1 verbirgt sich ein beschränktes Verdichtungspotenzial. Weil das heutige Siedlungsbild erhalten bleiben soll, ist eine zu hohe Verdichtung aufgrund der Integration von Neubauten allerdings nicht erwünscht.

In der Wohnzone W2 und den Kernzonen K2 und K3 ist eine sehr grosse Spannweite von 23 – 138 E/ha gegeben. Die enormen Unterschiede der Quartiere sind auf die Bebauung zurückzuführen. Jene Quartiere, die mittels einer Gesamtplanung oder Arealüberbauung erbaut wurden weisen eine hohe Dichte von 102 - 138 E/ha auf. Weiter sind in der W2 verschiedene Typen von Wohnbauten zugelassen (Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus). Im Schnitt entspricht die W2 mit rund 55 E/ha dem kantonalen Durchschnitt einer W2.

In den Wohnzonen W3 und W4 sind Dichten von 132 - 152 E/ha vorhanden. Diese Werte zeigen auf, dass ein Verdichtungspotential eher als gering einzustufen ist.

<b>Bauzone</b>	<b>bebaute Flächen (ohne Strassen)</b> [ha]	<b>Anzahl Einwohner</b> [EW]	<b>Einwohner pro Hektare</b> [EW/ha]
Kernzone 1	5.52	197	<b>36</b>
Kernzone 2	23.68	1'174	<b>50</b>
Kernzone 3	14.78	1'230	<b>83</b>
Wohnzone 1	13.31	422	<b>32</b>
Wohnzone 2	83.13	4'588	<b>55</b>
Wohnzone 3	6.00	795	<b>132</b>
Wohnzone 4	6.76	1'029	<b>152</b>
Wohn- und Arbeitszone	2.01	23	<b>11</b>
<b>Total W- und M-Zonen</b>	<b>155.20</b>	<b>9'458</b>	<b>69</b>

*Tabelle 1: Übersicht der Einwohner pro Hektar nach Wohn- und Mischzonen*

*Die obigen Ausführungen zeigen auf, dass ein gewisses Verdichtungspotentiale vorhanden ist, aber in Beachtung des Siedlungs- und Ortsbildes teilweise nur eingeschränkt möglich ist.*

Die Gemeinde wuchs in den letzten 15 Jahren um 2'100 Personen bei einer überbaubaren Fläche von 24 Hektaren (oder durchschnittlich pro Jahr um 140 Einwohner). Mit der Reduktion der neuen Bauzonen auf 5 Hektaren kann also davon ausgegangen werden, dass sich auch der Zuzug stark reduziert.

Per 31.12.2010 wies Möhlin eine Bevölkerungszahl von 10'080 auf. Mit dem geforderten Zuwachs von ca. 80 Einwohnern pro Jahr in den nächsten 15 Jahren ergibt dies ein Zuwachs von 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die kantonale Prognose sieht für 2024 einen grösseren Zuwachs auf 11'900 Einwohnerinnen und Einwohner vor.

Die innere Verdichtung und die Überbauung von noch vorhandenen minimalen Flächen in Möhlin werden einen sehr geringen bis keinen Einwohnerzuwachs nach sich ziehen. Gemäss Statistik ist der Flächenbedarf für Wohnen pro Einwohner in den letzten 20 Jah-

ren stetig gestiegen und steigt weiter an (z.B. Loftwohnungen, grosszügige Attikawohnungen, etc.). Der durchschnittliche individuelle Wohnflächenbedarf (Bruttogeschossfläche) pro Einwohner betrug gemäss den Daten der Volkszählung 2000 pro Person 46 m<sup>2</sup> (gesamtschweizerischer Durchschnitt). Dieser Wert wird gemäss den Prognosen des Bundes im Durchschnitt bis zum Jahr 2025 auf gute 54 m<sup>2</sup> weiter anwachsen (Schweiz: 1980 betrug der Wohnflächenbedarf pro Einwohner 34 m<sup>2</sup>, 1990 waren es bereits 39 m<sup>2</sup>). (Grundlage: Statistisches Amt Kanton Aargau)

Etliche noch unüberbaute Parzellen (auch sogenannte "Hinterparzellen") stehen nicht oder mindestens für eine längere Zeitperiode nicht zum Verkauf und zur Überbauung zur Verfügung. Es sind dies Parzellen, die schon heute Privatpersonen gehören. Diese Parzellen bleiben erfahrungsgemäss vorläufig als "Grünzonen" bestehen, obschon diese in einer Bauzone liegen.

### **2.2.3 Stand der Erschliessung / Stand der Überbauung**

Das Baugebiet der Gemeinde Möhlin weist gemäss Stand der Erschliessung per Ende 2010 (Bauzonenplan inkl. rechtskräftige Bauzonen Bata-Park) eine gesamte Bauzonenfläche von rund 314 ha auf. Davon sind 296 ha bereits bebaut und 18 ha unbebaut. Von den unbebauten Bauzonen entfallen 13 ha auf Industrie- und Gewerbezone sowie der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Bei den Wohn- und Mischzonen verbleibt eine Reserve von 5 ha.

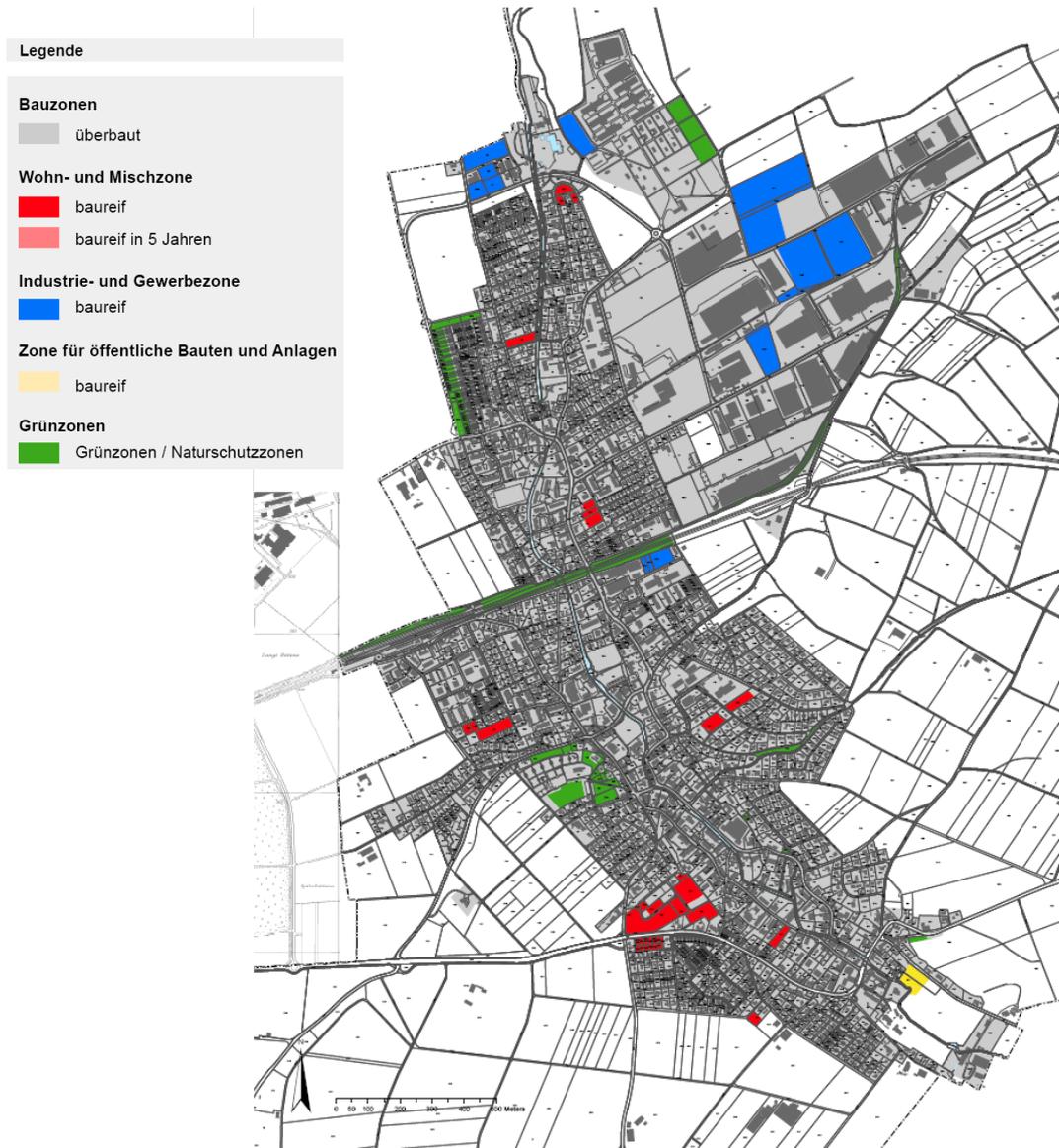


Abbildung 2: Übersicht Stand der Erschliessung 2010 (ohne neuer Vorschlag für die Rückweisungsgebiete)

Bauzone	bebaut		baureif		Totalfläche [ha]	Zonenanteil [%]
	[ha]	[%]	[ha]	[%]		
Wohn- und Mischzonen	187.58	97%	5.14	3%	192.72	61%
Industrie- und Gewerbebezonen	60.16	83%	12.32	17%	72.49	23%
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	30.50	98%	0.48	2%	30.99	10%
Spezialzonen	8.36	100%	0.00	0%	8.36	3%
Grünzonen	9.68	100%	0.00	0%	9.68	3%
<b>Total</b>	<b>296.28</b>	<b>94%</b>	<b>17.94%</b>	<b>6%</b>	<b>314.22</b>	<b>100%</b>

Tabelle 2: Übersicht Stand der Erschliessung 2010 (ohne neuer Vorschlag für die Rückweisungsgebiete)

1999 wies die Gemeinde Möhlin noch 18.3 ha unbebaute Flächen in den Wohn- und Mischzonen auf. Innerhalb von gut zehn Jahren wurden somit rund 13 ha Bauland in der Wohn- und Mischzonen überbaut.

Mit den Ein- und Umzonungen im Bata-Park, Sportplatz Riburg und im Gebiet Leigrube ergeben sich Reserven an unbebauten Baulandflächen (baureif in 5 Jahren) in den Wohn- und Mischzonen von insgesamt rund 10 ha.

Bauzone	bebaut		baureif		baureif in 5 Jahren		Totalfläche [ha]	Zonenanteil [%]
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]		
Wohn- und Mischzonen	189.84	92%	5.47	3%	10.40	5%	205.71	64%
Industrie- und Gewerbezone	55.24	83%	11.48	17%	0.00	0%	66.72	21%
Zonen für öff. Bauten / Anlagen	29.79	98%	0.48	2%	0.00	0%	30.27	9%
Spezialzonen	6.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	6.78	2%
Grünzonen	9.86	100%	0.00	0%	0.00	0%	9.86	3%
<b>Total</b>	<b>291.50</b>	<b>91%</b>	<b>17.44</b>	<b>5%</b>	<b>10.40</b>	<b>3%</b>	<b>319.34</b>	<b>100%</b>

*Tabelle 3: Übersicht Stand der Erschliessung 2010  
(inkl. Bata-Park, Leigrube und Sportplatz Riburg)*

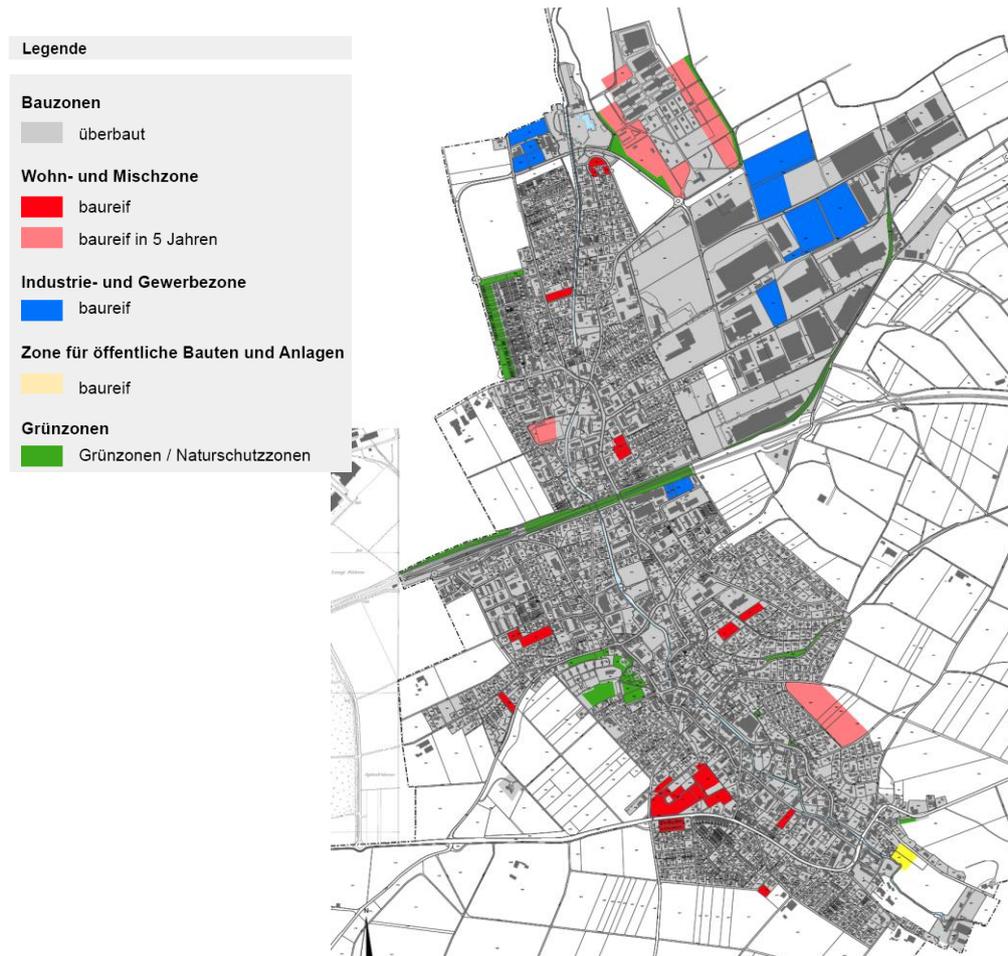


Abbildung 3: Übersicht Stand der Erschliessung 2010  
 (inkl. Bata-Park, Leigrube und Sportplatz Riburg)

Zu beachten ist, dass Nutzungsplanungen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung auf 15 Jahre auszurichten sind. Mit der Nichteinzonung des Gebietes Eselacher von 4.5 ha und dem Gebiet Breiti von 2 ha kann der Zuwachs von 80 Einwohnern pro Jahr in den nächsten 15 Jahren deutlich unterschritten werden.

Der gesamte Kulturlandverlust von rund 5 ha wird über den Zeitraum von 15 Jahren und länger kontrolliert überbaut. Das bedeutet: Für die Erschliessung und Überbauung der neuen Gebiete bestehen grundbuchverpflichtende Erschliessungs- und Überbauungsverträge mit sämtlichen Grundeigentümern. Die Etappierungen reichen bis ins Jahr 2022.

Das Gebiet Bata-Park kann ab 2012 in vier Etappen (je ein Viertel) bis 2024 oder später überbaut und saniert werden. Damit kann kein Wildwuchs entstehen und die Landwirte haben die Chance, sich auf den Pachtlandverlust einzustellen

## 2.2.4 Verkehrsrichtplan

Im Verkehrsrichtplan von 2004 sind die Funktionen und Hierarchien der Strassenzüge in Möhlin festgelegt. Ebenso sind Netze des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs definiert.

Die Grundsätze und Ziele gemäss Verkehrsrichtplan besagen, dass das Strassennetz für alle Verkehrsteilnehmenden sicher und attraktiv sein soll. Eine gute Erschliessung der Wohn- und Arbeitsgebiete soll für die Benutzer aller Verkehrsmittel gewährleistet sein.

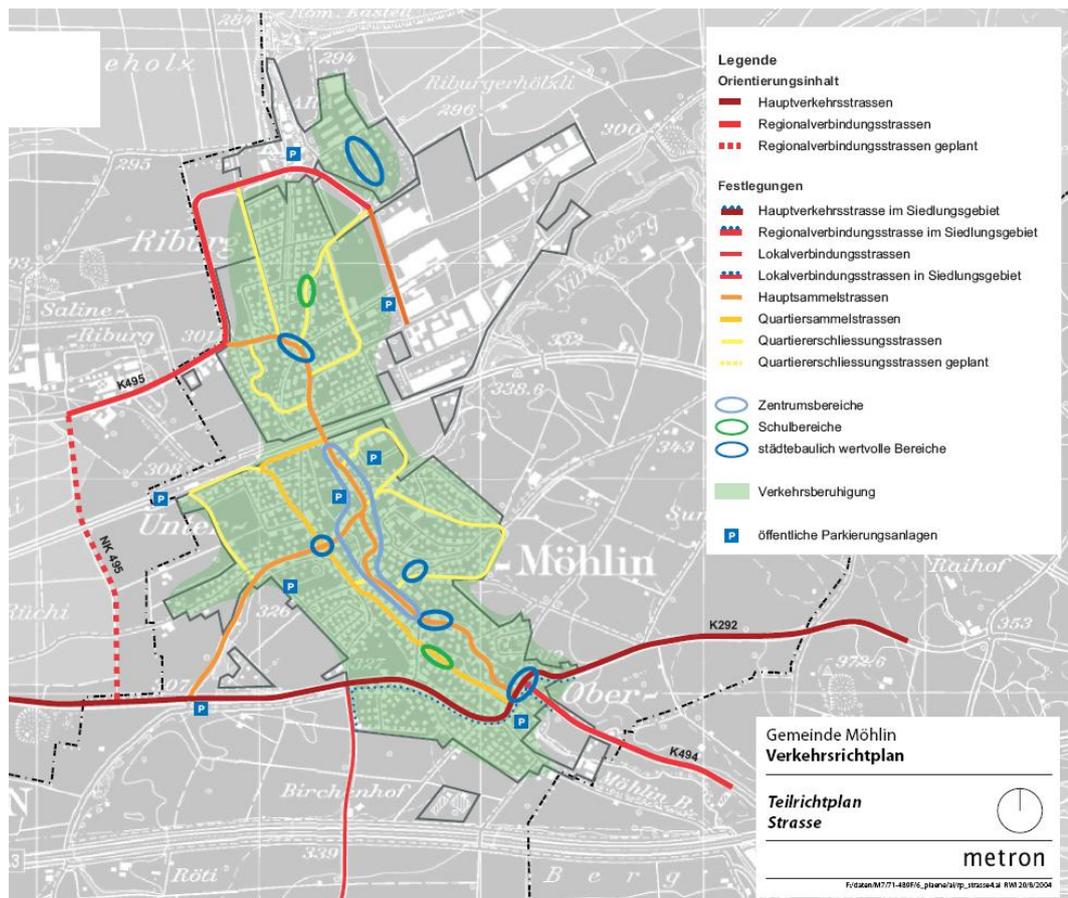


Abbildung 4: Verkehrsrichtplan Teilplan Strasse, 2004

Die Gebiete, welche ein- bzw. umgezont werden sollen, liegen mit Ausnahme des Sportplatzes Riburg am Rand des Siedlungsgebietes. Die Erschliessung dieser Gebiete erfolgt mittels des bestehenden Strassennetzes. Es sind keine zusätzlichen Erschliessungsachsen zu erstellen. Der Verkehr, welcher durch die neuen Gebiete erzeugt wird, verläuft durch die bestehenden Siedlungsgebiete. Dieses Aufkommen und die Auswirkungen auf das Strassennetz werden in den folgenden Kapiteln abgeschätzt. Die detaillierte Berechnung für die einzelnen Gebiete ist dem Anhang des Berichts zu entnehmen.

Die Verkehrsbelastungen auf dem Strassennetz können aufgrund von Zählungen, die im Mai 2011 durchgeführt wurden, als relativ gering beurteilt werden. Auf den meisten Achsen und Knoten bestehen ausreichend Leistungsreserven für die Aufnahme von zusätzli-

chem Verkehr. Gewisse Kapazitätsengpässe bestehen während der Spitzenstunden auf der Landstrasse, wo ein hoher Anteil an Durchgangsverkehr festzustellen ist. Aus den seitlichen Zufahrten einmündende Fahrzeuge wie auch Linksabbieger auf der Landstrasse müssen zeitweise längere Wartezeiten in Kauf nehmen. Dennoch konnten bei der Erhebung keinerlei Anzeichen für Schleichverkehr (z.B. durch die Aeschengasse) festgestellt werden.

Die Knoten an der Landstrasse sind aber generell als Schwachpunkt in der Erschliessung der Gemeinde zu bezeichnen, wovon auch die neu einzuzonenden Gebiete betroffen sind. Allerdings bewegen sich die Wartezeiten in einem Bereich, der auf die Gesamtfahrzeiten der zurückgelegten Wege einen nur unwesentlichen Einfluss hat.

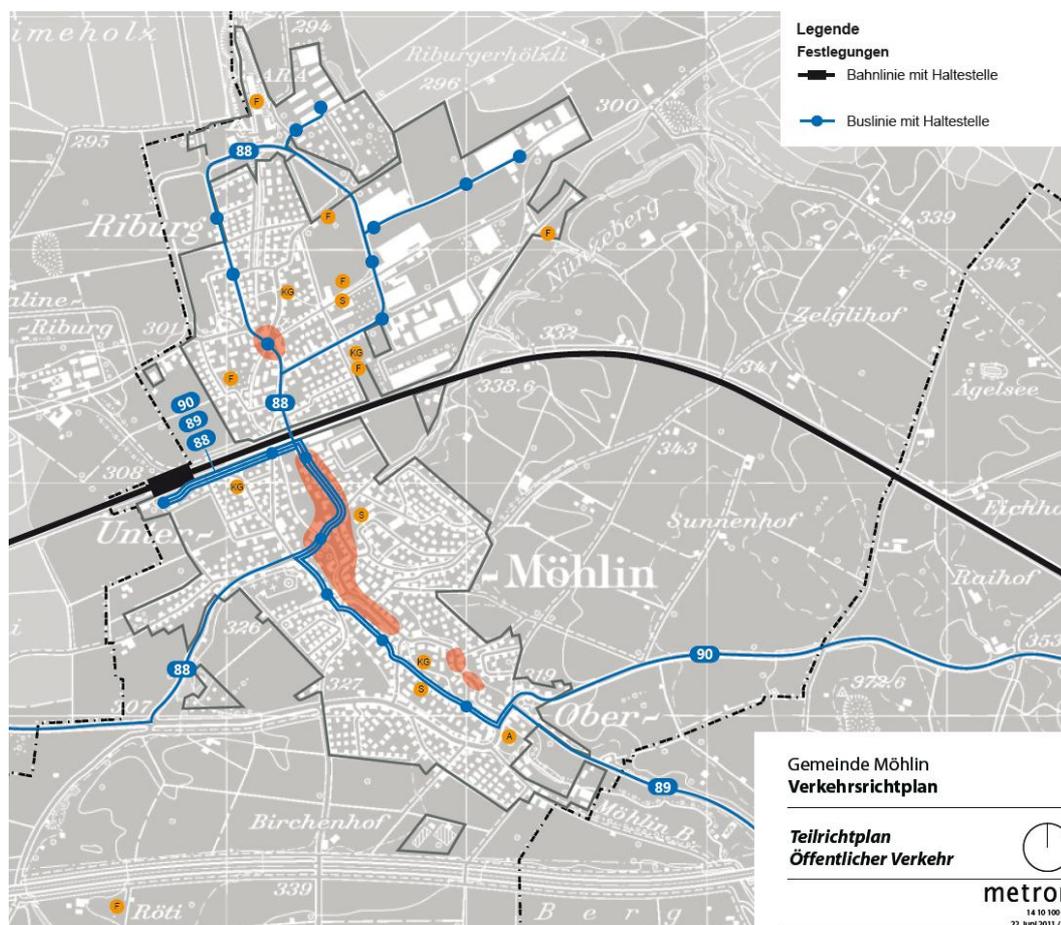


Abbildung 5: Verkehrsrichtplan Teilplan öffentlicher Verkehr, 2010

### 2.2.5 Landwirtschaftsflächen / Fruchtfolgeflächen

Vom Gemeindegebiet Möhlin sind rund 800 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen. Davon sind 730 ha als Fruchtfolgefläche (FFF1 - gute oder sehr gute Eignung: 720 ha, FFF2 - bedingte Eignung: 10 ha) und 95 ha als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die ökologische Ausgleichsfläche beinhalten zum Beispiel Ackerschonstreifen, extensiv genutzte Wiesen, Streuflächen oder Ruderalflächen, gemäss Ausscheidung nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz - NHG und / oder Direktzahlungsverordnung. Es ist ersichtlich, dass immer mehr Flächen durch den Naturschutz in der Landwirtschaft verloren gehen. Beispielsweise hätte die ehemalige Kiesgrube Burstel mit einer Fläche von 4,5 ha auch in Fruchtfolgefläche zurückgebaut werden können. Die Gemeinde hat diese Fläche vollumfänglich und unentgeltlich den Bedürfnissen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt. In der Möhliner Landwirtschaft wurden in den letzten 15 Jahren die Biodiversitätsflächen massiv ausgebaut. Diese gehen der Fruchtfolgefläche verloren.

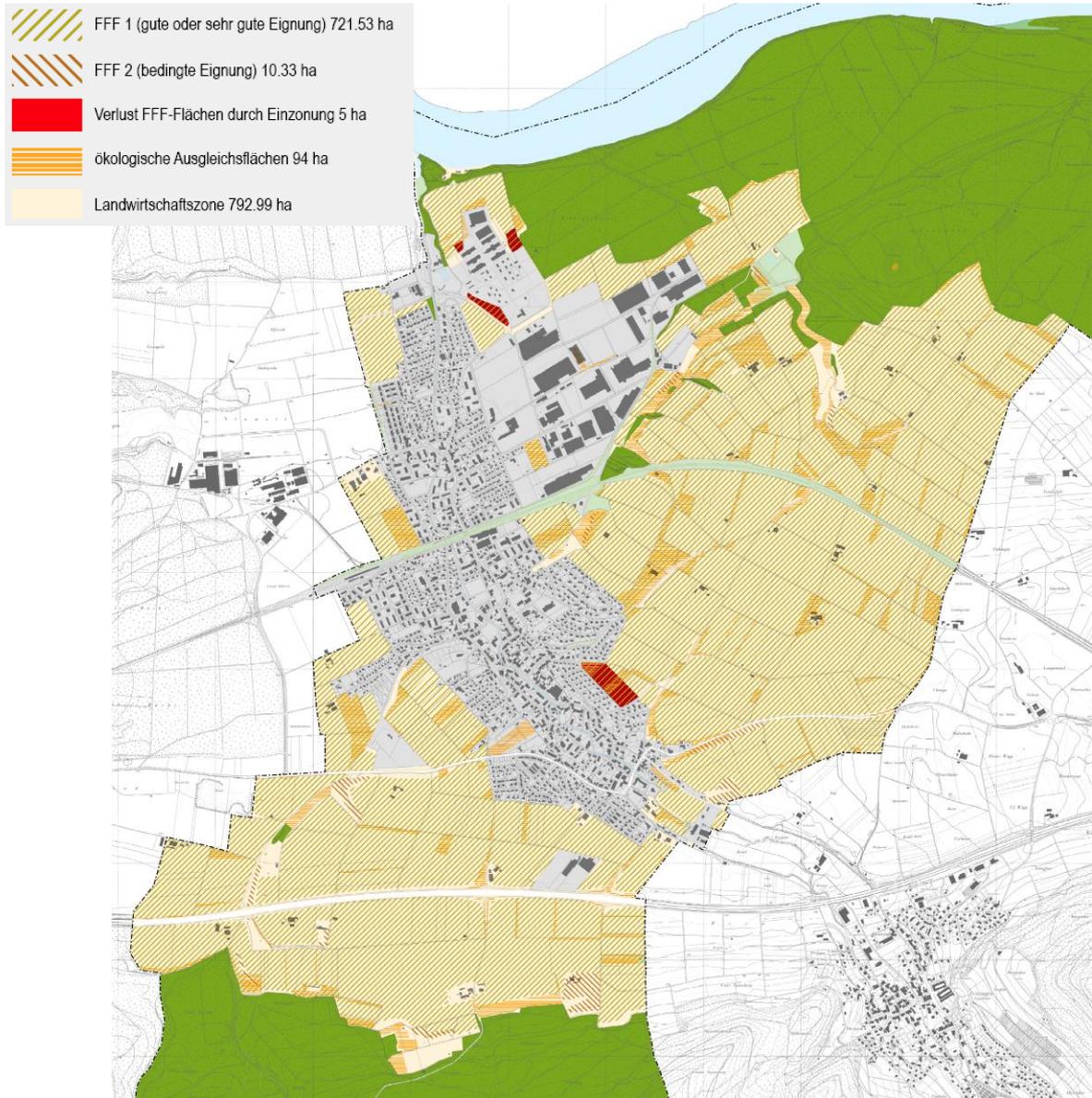


Abbildung 6: Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen

### **2.2.6 Öffentliche Infrastruktur**

#### **Schulbauten / Turnraum**

Der Schulraumbedarf ist insbesondere auch durch die neuen gesetzlichen Bestimmungen und die neuen Schulstrukturen gefordert. Der Schülerzuwachs infolge Wachstum der Gemeinde ist relativ gering: Bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen in den letzten 15 Jahren um rund 2'100 Einwohner (+ 26,7 %) nahmen die Schülerzahlen lediglich um 154 Schüler (+ 12 %) zu, davon ca. auswärtige 50 Schülerinnen und Schüler aus der Region. Von 1995 bis 2010 (Planungsperiode) wurden total 9 Schulobjekte für 33,36 Mio Franken realisiert. Mit dem neuen Schulsystem 6/3 (6 Jahre Primar- und 3 Jahre Oberstufe), das ab dem Schuljahr 2014/15 gültig wird, sowie einem zweiten Oberstufenstandort im Möhlintal (Wegenstetten) muss mittelfristig kein neues Schulhaus gebaut werden.

#### **Infrastrukturen**

Die Infrastrukturen der Gemeinde (Kanalisationen, Wasser, etc.) sind auf eine Gemeindegrösse von 15'000 Einwohner ausgelegt und bereits vorfinanziert. Neu zu erschliessende Gebiete (Feinerschliessung) müssen von den Eigentümern mit Perimeterbeiträgen sowie mit Anschlussgebühren die direkt in die Schuldentilgung fliessen, finanziert werden. Mit den Anschlussgebühren von zurzeit ca. 1 Mio. pro Jahr wird ein grosser Teil an bereits bestehenden und erstellten Infrastrukturen refinanziert. Die gesamten fixen Kosten können auf mehr Einwohner/-innen verteilt werden.

### **2.2.7 Schlussfolgerungen**

Mit den verschiedenen Planungsinstrumenten können die Gebiete der Neueinzonungen sowie die restlichen Bauzonen qualitativ hochwertig und umweltbewusst entwickelt bzw. verdichtet werden. Mit den vorgesehenen Ein- und Umzonungen im Rahmen von 5 ha soll eine moderate Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre möglich werden. Die Planung wurde auf die kantonale Planung und die Regionalentwicklung abgestimmt.

Eine stetige Verdichtung in Möhlin fand in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft stattfinden (siehe Überbauungen Breiti, Schallen, neue Migros Hauptstrasse etc.). In der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird sogar ein tieferer Arealbonus gewährt. Neu ist ein Ausnützungszifferbonus bereits ab einer Arealfläche von 3'000 m<sup>2</sup> möglich (alt 4'000 m<sup>2</sup>), um die Verdichtung zu fördern. Zudem wurden in den bestehenden Bauzonen Gebiete umgezont, um eine erhöhte Ausnützungsziffer zu ermöglichen (z.B. K2 in W4 usw.). Die Qualitätssicherung bei Verdichtungen stellt neben der Arealüberbauung auch die Sondernutzungsplanpflicht sicher. Mit den festgelegten Ausnützungsziffern von 0,4 bis 0,8 und den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine zusätzliche Verdichtung in den bestehenden Bauzonen möglich.

Der neue Verkehr, der durch die Bewohnerschaft in den Neubaugebieten erzeugt wird, kann als sehr gering beurteilt werden. Gesamthaft ist festzuhalten, dass das heutige Strassennetz auf die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie des zukünftigen Verkehrsauf-

kommen ausgerichtet ist. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen wurde im vorliegenden Vorschlag auf ein Minimum reduziert, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Anlehnung an den Rückweisungsantrag vom 20.10.2010 aufnehmen zu können. Dies auch unter dem Aspekt, dass Nutzungsplanungen auf die nächsten 15 Jahre ausgerichtet werden und erst nach Ablauf dieser Frist wieder eine Gesamtrevision beschlossen werden sollte (Vorgabe: Bundesgesetz über die Raumplanung). Wie beim Strassennetz sind auch die öffentlichen Infrastrukturen auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausgerichtet.

Im Rahmen des Entwicklungsleitbildes wurden verschiedene Zielsetzungen definiert. Ein wesentliches Ziel im Zusammenhang der Ein- und Umzonungen ist das Ziel einer moderaten, kontrollierten und qualitativen Siedlungsentwicklung, welche sich an den bestehenden Infrastrukturen orientiert. Mit den vorliegenden Ein- und Umzonungen kann dieses Ziel erreicht werden. Weiter kann ein differenziertes Wohnstandortangebot geschaffen werden, welches für Möhlin ein Standortfaktor darstellt.

## **2.3 Gebiet Eselacher**

### **2.3.1 Einleitung**

Im Gebiet Eselacher war vorgesehen an die bestehende Überbauung 4.5 ha neues Bauland in die Wohnzone W2 einzuzonen. Dies entspricht einem Potenzial von rund 400 Einwohnern. Auf die Einzonung soll nun aber verzichtet und das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die Bebauungsstruktur sollte sich an die bestehende Überbauung ‚Bi der Chille‘ anlehnen. Die Abgrenzungen des Gebiets ergaben sich nördlich durch die Hangkante bei der Kirche (neu Landschaftsschutzzone), südlich durch die Lärmemissionen der Landstrasse und westlich dadurch, dass eine möglichst grosse zusammenhängende Fläche von sehr gut nutzbarem Landwirtschaftsland (Fruchtfolgefäche) verbleiben soll.

Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht sollte insbesondere eine gute und verdichtete Bebauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung sicherstellen. Besonderes Augenmerk wäre auf die Gestaltung des Bauzonenrandes sowie auf die Erschliessung des Gebiets (Grob- und Feinerschliessung) zu legen gewesen.

### **Verkehrsaufkommen**

Das mögliche Verkehrsaufkommen der Wohnnutzungen in diesem Gebiet, falls eine Einzonung stattgefunden hätte, wird wie folgt abgeschätzt:

<b>Wohnen</b>	<b>Anteil Quellverk.</b>	<b>Anteil Zielverk.</b>	<b>Quellfahrten [Fz/h]</b>	<b>Zielfahrten [Fz/h]</b>	<b>Total Fahrten [Fz/h]</b>
Morgenspitze	14%	2%	81	12	<b>93</b>
Abendspitze	7%	14%	41	81	<b>122</b>

Die detaillierte Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Wie für Wohngebiete typisch, sind am Morgen grösstenteils Quellfahrten zu verzeichnen. Am Abend sind etwa gleichviele Zielfahrten zu erwarten, wobei noch eine grössere Anzahl Quellfahrten hinzukommt (Freizeit, Einkauf etc.). Dies bewirkt, dass während der Abendspitze ein insgesamt grösseres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist als am Morgen.

Die Verteilung des Verkehrs auf das Strassennetz dürfte grösstenteils über die Jurastrasse zur Landstrasse hin erfolgen und ein kleiner Teil über die Kirchgasse zur Bahnhofstrasse.

### **2.3.2 Argumente**

Im Vorfeld der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 war die Einzonung des Gebiets Eselacher heftig umstritten. Fast alle Parteien und Interessengruppen und eine grosse Mehrheit der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung haben sich gegen die Einzonung gewehrt.

Im Rückweisungsantrag der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 war auch das Gebiet Eselacher enthalten. Zudem enthält der Rückweisungsantrag die Auflage, dass der Gemeinderat die Einzonungen so zu reduzieren hat, dass in den nächsten 15 Jahren nur noch ein jährliches Wachstum von ca. 80 Einwohnern möglich ist.

In Anbetracht dieser Tatsachen schlägt der Gemeinderat vor, auf die Einzonung zu verzichten und die Landfläche von 4.50 ha der Landwirtschaftszone zuzuführen.

### **2.3.3 Fazit / Antrag**

Auf die Einzonung des Gebiets Eselacher in die Zone W2 sei zu verzichten und die Fläche von rund 4.50 ha der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

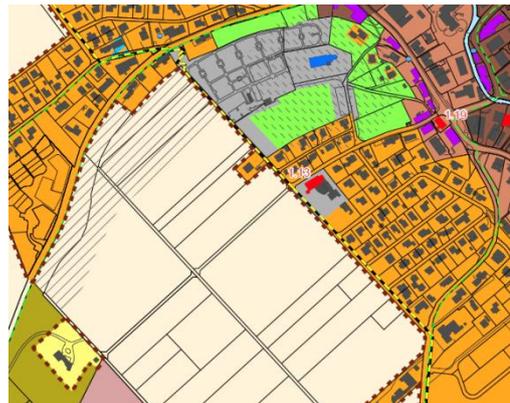


Abbildung 7: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

## 2.4 Gebiet Bata-Park

### 2.4.1 Einleitung

Die Grundnutzung und die Zonenvorschriften des Bata-Areals wurden grundlegend überarbeitet. In einem Testplanverfahren wurde abgeklärt, wie sich das Gebiet mit der Bata-Siedlung weiterentwickeln kann, ohne dass seine Qualitäten beeinträchtigt werden. Für den Kernbereich des Areals verfasste eine Arbeitsgruppe parallel zum Testplanverfahren einen **Handlungskatalog**, der der Gemeinde als Richtlinie für den Umgang mit den kommunal und kantonally geschützten Bauten und der Parkanlage dienen soll. Die Grundidee für das Bata-Areal besteht darin, das bestehende Ensemble zu erhalten und sehr zurückhaltend zu ergänzen. Die direkt angrenzenden Gebiete dagegen sind für verdichtetes Wohnen vorgesehen. Das Siegerprojekt des Testplanungsverfahrens zeigt auf, wie eine solche Überbauung aussehen könnte (Schlussbericht des Beurteilungsgremiums Test-Planung Bata-Park vom 15.10.2009, Zürich). Für den bisher rein gewerblich genutzten Nordteil des Areals ist eine Öffnung für Wohnungszwecke vorgesehen. Die ehemalige Spezialzone Bata wird neu durch folgende vier Bauzonen abgelöst:

- Die Kernzone Bata Park (KB, 8.06 ha) umfasst das Gebiet der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Fabrikationshallen, Wohlfahrtshaus und Wohnbauten). Der südwestliche Teil der Kernzone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die GP-Pflicht stellt sicher, dass Neubauten sich gut in das bestehende Ensemble einordnen und die vorhandene Freiraumstruktur übernehmen. Ein Teil der südlich des Wohlfahrtsgebäudes verlaufenden Strasse wird neu der Kernzone Bata Park zugewiesen.
- Die Wohnzone W2 Bata Park (W2B, 4.73 ha) flankiert die Kernzone und dient der Nachverdichtung. Für beide Bereiche ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Zonenvorschriften enthalten detaillierte Vorgaben für den Gestaltungsplan und stützen sich auf das Siegerprojekt der Testplanung 2009 von Ammann Albers StadtWerke GmbH.

Als Auszug aus den Zonenvorschriften und bildlich dargestellt ist der nachfolgende Schnitt. Dieser zeigt den definierten Abstand gegenüber dem Wald auf.

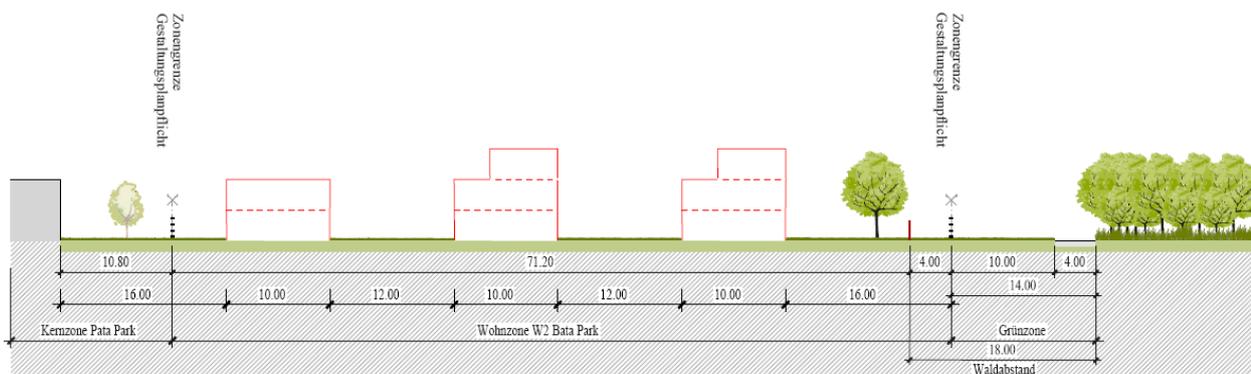


Abbildung 8: Schnitt Wohnzone W2 Bata-Park Teil Ost  
(Lage Schnitt in nachfolgender Abbildung gelb dargestellt)



Abbildung 9: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

- In der Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB, 4.76 ha) befinden sich die nicht geschützten Fabrikationshallen des Bata-Areals und Gewerbebauten jüngeren Datums. Die vergrösserte AWB-Zone bildet die Grundlage für eine Überbauung der Mischzone gemäss dem vom Gemeinderat im November 2005 verabschiedeten Masterplan Bata-Areal.
- Die Grünzonen (GR, 1.49 ha) entlang der Gallierstrasse und der Feldwege betonen die Inselwirkung des Bata-Ensembles, dienen als Filter gegen das südlich angrenzende Gewerbegebiet und stellen Bereiche für in die Landschaft integrierte Lärmschutzmassnahmen entlang der Gallierstrasse sicher.

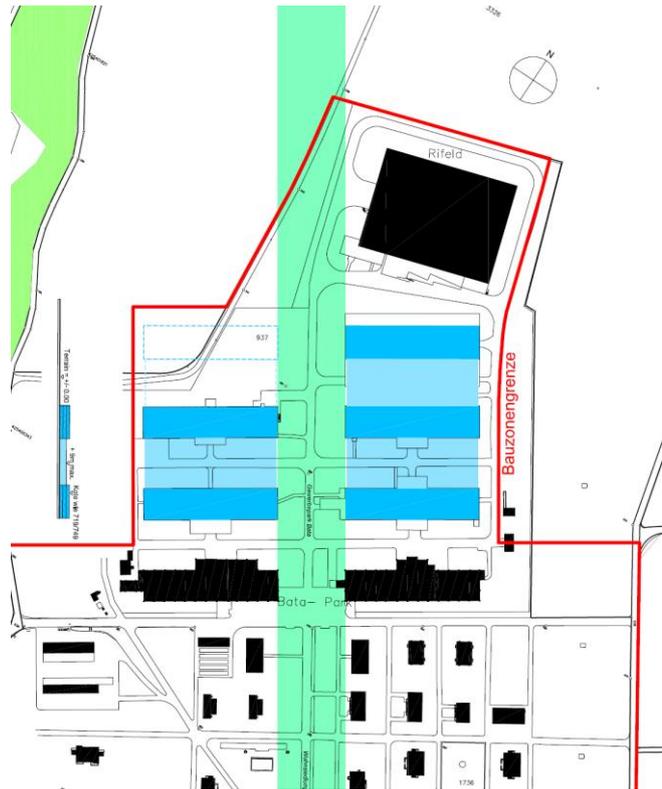


Abbildung 10: Masterplan Bata-Areal

Aus der Testplanung und den neuen Zonierungen ergibt sich ein Potenzial von rund 840 Einwohnern (Annahme: 30% Wohnen innerhalb der denkmalgeschützten Fabrikhallen und 30% Wohnanteil in der Arbeits- und Wohnzone) über das gesamte Bata-Areal. In Bezug auf die Arbeitsplätze kann mit einem Potenzial von 400 (Annahme 100 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz) gerechnet werden. Die Berechnung der Arbeitsplätze ist sehr stark von dem jeweiligen Betrieb bzw. der Nutzung abhängig.

Die Überbauung innerhalb des Bata-Areals ist in Etappen vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Insgesamt vergrößert sich das Baugebiet im Bata-Areal um 2 ha. Die genauen Änderungen ergeben sich aus folgender Übersicht:

Zonenbezeichnung alt	Zonenbezeichnung neu	Fläche alt [ha]	Fläche neu [ha]	Differenz [ha]
Kernzone 1	Kernzone Bata Park	1.65	8.06	6.41
Wohnzone 2 Geschosse	Wohnzone W2 Bata Park	3.76	4.73	0.97
Wohnzone 4 Geschosse	-	2.74		-2.74
Gewerbezone	-	5.82		-5.82
-	Arbeits- und Wohnzone		4.76	4.76
Familiengartenzone	-	1.25		-1.25
Sportzone	-	1.58		-1.58
-	Grünzone		1.44	1.44
Zone für öff. Bauten und Anlagen	-	0.24		-0.24
<b>Flächensumme [ha]</b>		<b>17.04</b>	<b>18.99</b>	<b>1.95</b>

Tabelle 4: Übersicht Flächenänderungen Bata Park

Die westliche Hälfte der neuen Wohnzone W2 Bata Park befindet sich im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (AA4254.0008-1). Auf dem ehemaligen Ablagerungsstandort ist eine Bebauung möglich, wenn entsprechende Massnahmen ergriffen werden. Diese sollen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Übersicht der Ein- und Auszonungen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan.

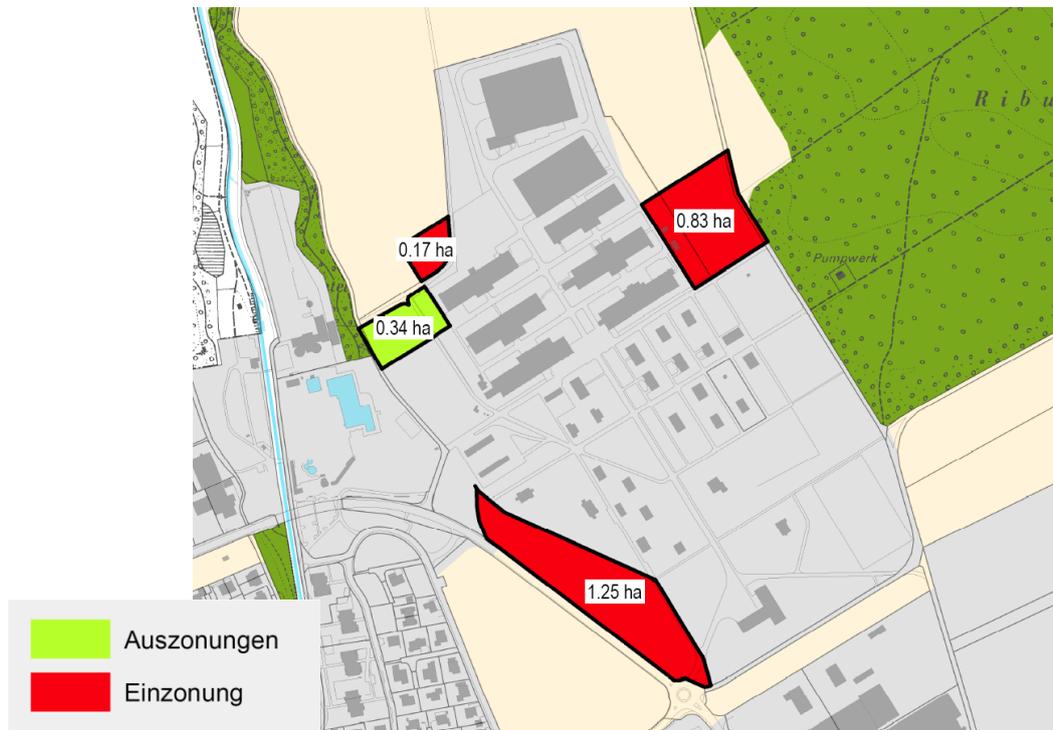


Abbildung 11: Übersicht der Ein- und Auszonungen Bata-Areal

**Verkehrsaufkommen**

Die Verkehrserzeugung der Wohnnutzungen und Arbeitsplätze im Bata-Park können wir folgt abgeschätzt werden:

<b>Wohnen</b>	<b>Anteil Quellverk.</b>	<b>Anteil Zielverk.</b>	<b>Quellfahrten [Fz/h]</b>	<b>Zielfahrten [Fz/h]</b>	<b>Total Fahr- ten [Fz/h]</b>
Morgenspitze	14%	2%	165	24	<b>188</b>
Abendspitze	7%	14%	82	165	<b>247</b>

<b>Gewerbe</b>	<b>Anteil Quellverk.</b>	<b>Anteil Zielverk.</b>	<b>Quellfahrten [Fz/h]</b>	<b>Zielfahrten [Fz/h]</b>	<b>Total Fahr- ten [Fz/h]</b>
Morgenspitze	4%	28%	22	156	<b>179</b>
Abendspitze	13%	2%	73	11	<b>84</b>

Die detaillierte Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Im Bata-Park fallen neben dem Verkehr durch die Bewohner auch Fahrten der Arbeitnehmer an, welche im Tagesverlauf eine andere Verteilung zeigen. Während bei den Wohnnutzungen am Morgen die Quell- und abends die Zielfahrten überwiegen, ist es bei Gewerbenutzungen umgekehrt. Zudem ist auch die Morgenspitze höher als die Abendspitze. Dies führt zu einem gewissen Ausgleich zwischen den Spitzenstunden.

Die Erschliessung des Bata-Parks erfolgt weitgehend über die Umfahrungsstrasse (Industriestrasse), welche eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Der nördliche Teil des Bata-Parks wird am nördlichen Teil auf die Industriestrasse einlenken und der südlichen bzw. der Wohn- Teil wird auf den Knoten Industriestrasse/Batastrasse gelenkt. Aufgrund der im Mai 2011 durchgeführten Verkehrserhebungen ist insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des Knotens Industriestrasse/Batastrasse als ausreichend zu beurteilen. Das neue, zusätzliche gerechnete Verkehrsaufkommen wird das heutige (geringe) Verkehrsaufkommen von knapp 300 Fahrzeuge/Stunde während der Spitzenstunde um die Hälfte erweitern (auf ca. 480 Fz/Std.). Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird aber bei weitem nicht in Frage gestellt.

Neben dem Verkehr, der über die Industriestrasse verläuft, ist jedoch auch solcher zwischen dem Bata-Park und dem Dorf zu erwarten (Einkaufs- und Freizeitverkehr). Zudem wird ein Teil der Berufsfahrten durch das Dorf führen, wenn das Ziel nicht in westlicher Richtung (Rheinfelden) liegt, sondern ostwärts. Vor allem diese Fahrten belasten auch die Knoten an der Landstrasse (Hauptstrasse, Bahnhofstrasse), welche bereits heute an der Leistungsgrenze sind. Allerdings ist der Anteil am Gesamtverkehr sehr gering, die Verkehrsqualität wird kaum relevant beeinflusst.

### **2.4.2 Argumente**

Für das Bata-Areal hat infolge des Rückweisungsantrages der Ein- und Umzonungen immer noch der alte Zonenplan Gültigkeit. Dieser weist eine wesentlich höhere Überbauungsdichte aus, als mit der Ein- und Umzonung vorgeschlagen wird.

Aufgrund der Denkmalpflegeobjekte und der Substanzschutzobjekte ist die Realisierung der Ausnützungsziffer gemäss heutiger Zonierung nicht möglich. Die Bata-Kolonie gilt im Sinne des Denkmalschutzes als Ensemble. Alle Gebäude stehen unter Denkmal- und Substanzschutz. Eine innere Verdichtung ist nur ganz gering und punktuell möglich. Mit der Testplanung und der daraus vorgesehenen neuen Zonierung wurde die Möglichkeit einer eingeschränkten Nutzung mit einem reduzierten Wachstum geschaffen. Festzuhalten ist, dass keine Erhöhung der Ausnützung stattfindet, sondern das heutige bestehende Einwohnerpotential im Bata-Park wurde mit der Testplanung angemessen (um ca. ¼) reduziert.

Im Falle einer Ablehnung wird eine weitere Entwicklung und Sanierung des Bata-Areals sehr fraglich bis unmöglich.

### **2.4.3 Fazit / Antrag**

Alle Liegenschaften im Bata-Park stehen unter Denkmalschutz bzw. Substanzschutz. Die Überbauung gilt als sogenanntes Ensemble. Eine innere Verdichtung mit Ergänzungsbauten ist daher nur sehr punktuell gemäss dem Handlungskatalog "Erneuerung", möglich. Die 2009 durchgeführte detaillierte Testplanung (in Zusammenarbeit mit Gemeinde/Kanton/Grundeigentümer) hat die Möglichkeiten aufgezeigt und dokumentiert. Das Testplanungsergebnis kann auf der Abteilung Bau und Umwelt auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Nur mit der Schaffung von knapp 2 ha neuer Bauzone als westlicher und östlicher Gürtel kann eine Kompensation für die nicht mögliche innere Verdichtung geschaffen werden. Um einen guten Übergang zwischen Siedlung und Wald zu erhalten, wurde zum einen eine Grünzone im Ausmass von 14 m geschaffen und zusätzlich wurde innerhalb der Wohnzone W2 Bata-Park ein weiterer Streifen von 4 m definiert, in dem keine Hoch- und Kleinbauten erlaubt sind.

Nur mit dem vorliegenden Zonierungsvorschlag ist es möglich, dass die extrem sanierungsbedürftigen Denkmalschutz- und Substanzschutzobjekte saniert und durch die Neubauten in der neuen Bauzone quersubventioniert werden können. Es besteht die Verpflichtung (diese Verpflichtung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist im Grundbuch angemerkt), dass in Etappen nur je ein Viertel neu gebaut und mindestens jeweils ein Viertel der alten Substanz saniert werden muss.



Abbildung 12: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

Den Ein- und Umzonungen im Bata-Areal sei gemäss Vorschlag des Gemeinderates die Zustimmung zu erteilen.

## 2.5 Gebiet Leigrube

### 2.5.1 Einleitung

Im Gebiet Leigrube sollen 2.93 ha neu in die Wohnzone W1 eingezont werden. Damit soll das Einfamilienhausgebiet Leigrube erweitert und die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser befriedigt werden. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die Landschaftskammer des Möhlinerfelds nicht tangiert wird und die Einzonung sich in die bestehende Bebauung einfügt. Bei einer Nutzungsziffer von 0.4 ergibt sich eine Kapazität von rund 100 bis 150 Einwohnern.

Die Sondernutzungsplanpflicht stellt sicher, dass insbesondere die Erschliessung, die Einfügung in die bestehende Bebauung sowie die Abgrenzung des Baugebiets geregelt wird. Eine Überbauung der Leigrube ist ab dem Jahr 2020 geplant. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Die neue Wohnzone befindet sich 900 m von der SBB-Linie Zürich-Basel und 250 m von der K292 entfernt. Sie grenzt auf drei Seiten an bestehende Quartiere, die über mehrere

Strassen erschlossen sind. Deren Lärmbelastung kann vernachlässigt werden. Eine grobe Schätzung des Eisenbahnlärms ergibt Belastungspegel von 53 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Für den Lärm von der Kantonsstrasse lauten die entsprechenden Werte 54 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Bei dieser Schätzung fehlt die Wirkung der bestehenden Bauten. Werden der Abschirmeffekt und die Topografie berücksichtigt, können die Anforderungen an neue Bauzonen betreffend Lärmschutz erfüllt werden.

Im kantonalen Richtplan und mit dem verabschiedeten Kulturlandplan wurden rund 2/3 der gesamten landwirtschaftlichen Fläche von über 800 ha als überlagerter Landschaftsschutz langfristig für die Landwirtschaft gesichert. Die Einzoning im Gebiet Leigrube liegt nicht in diesem Landschaftsschutzperimeter; somit kann in diesem Bereich auch Bauland eingezont werden

### **Verkehrsaufkommen**

Das Verkehrsaufkommen des Gebiets Leigrube wird folgendermassen abgeschätzt:

<b>Wohnen</b>	<b>Anteil Quellverk.</b>	<b>Anteil Zielverk.</b>	<b>Quellfahrten [Fz/h]</b>	<b>Zielfahrten [Fz/h]</b>	<b>Total Fahrten [Fz/h]</b>
Morgenspitze	14%	2%	28	4	<b>32</b>
Abendspitze	7%	14%	14	28	<b>41</b>

Die detaillierte Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Anzahl zu erwartender Fahrten aus diesem Gebiet ist sehr gering. Es stehen verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten zur Verfügung:

- von der Hauptstrasse via Brunngasse - Leigrubenstrasse
- von der Hauptstrasse via Rankhöhle

Die Brunngasse / Leigrubenstrasse weisen einen genügend grossen Querschnitt auf, um den zusätzlichen geringen Verkehr aus dem Neubaugebiete Leigrube aufnehmen zu können. Die genannten Strassen sind gemäss Verkehrsrichtplan als Quartiererschliessungsstrassen klassiert. Es ist zu erwarten, dass die Fahrten grösstenteils über einen der stark ausgelasteten Knoten an der Landstrasse erfolgen. Da die Gesamtzahl jedoch so gering ist, wird keine merkbare Verschlechterung der Verkehrsqualität eintreten.

### **Begehren aus der Vernehmlassung**

Während der Vernehmlassung wurde der Antrag auf Zuweisung einer Teilfläche in die Zone W2 gestellt. Dieser wurde geprüft. In Anlehnung an die bestehenden Überbauungen sowie unter Berücksichtigung der topografischen Lage sowie dem Ortsbild ist die Schaffung einer Zone W2 nicht sinnvoll. Zum Möhlinerfeld muss ein "sanfter" Übergang geschaffen werden.

### 2.5.2 Argumente

Im Gebiet Leigrube kann im Falle einer Ablehnung für die nächste Planperiode von mindestens 15 Jahren kein Bauland mehr erschlossen werden

Mit der Zone W1 soll ein ausgewogenes Baulandangebot geschaffen werden; junge Familien aus Möhlin haben sonst keine Möglichkeit Land zu erwerben

Das Gebiet befindet sich am Dorfrand; dadurch wird das Dorf nur sehr gering mit zusätzlichem Verkehr belastet; die Anbindung an die Landstrasse ist sehr nah

Von total 2,04 ha befinden sich 1,42 ha im Eigentum der Einwohnergemeinde, d.h. Sie liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind Eigentümer dieser Landfläche und verzichten damit auf einen entsprechenden Finanzertrag aus Ihrem Land. Mit der heutigen Nutzung als Landwirtschaftsland wirft das Land nur einen sehr geringen Ertrag ab

### 2.5.3 Fazit und Antrag

Der Einzonung des Gebietes Leigrube in die Zone W1 sei gemäss Vorschlag des Gemeinderates die Zustimmung zu erteilen.

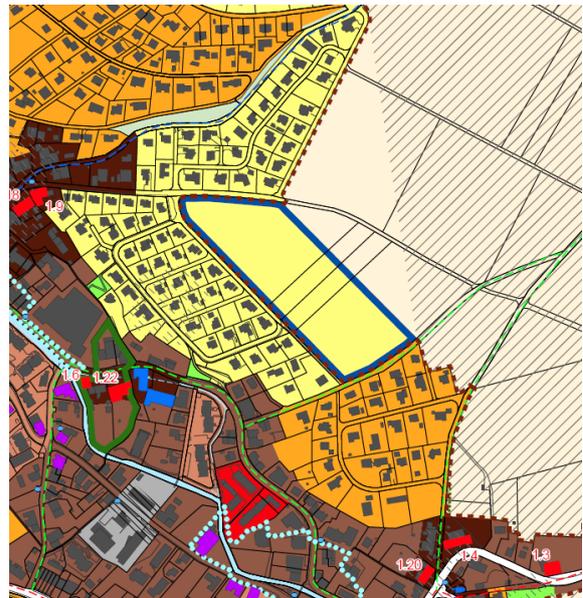


Abbildung 13: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

## 2.6 Gebiet Breiti

### 2.6.1 Einleitung

Auf die Einzonung des Gebiets Breiti in die Wohnzone W3 mit einer Fläche von 2.09 Hektaren (2.04 ha Wiese und 0.05 ha Strassenfläche) soll verzichtet werden; das Bauerwartungsland soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Neueinzonung würde Wohnraum für ca. 250 Einwohnerinnen und Einwohner bereitstellen.

Die Nähe zum Bahnhof und die bestehende Erschliessung sowie die Südwestausrichtung zeichnen dieses Gebiet aus. Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht sollte insbesondere eine gute Bebauung, Erschliessung und die Umgebungsgestaltung sicherstellen. Besonderes Augenmerk wäre auf die Gestaltung des Siedlungsrandes zu legen.

### Verkehrsaufkommen

Würde das Gebiet Breiti eingezont, würden von den veranschlagten rund 250 Einwohnern insgesamt während der Morgenspitze knapp 60, in der Abendspitze knapp 80 Fahrten pro Stunde erzeugt:

Wohnen	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahr- ten [Fz/h]
Morgenspitze	14%	2%	50	7	<b>58</b>
Abendspitze	7%	14%	25	50	<b>76</b>

Die detaillierte Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Diese Zahlen sind eher konservativ geschätzt, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs befindet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil des ÖV höher ist als in den anderen Gebieten und daher weniger Autofahrten anfallen.

Die Erschliessung des Gebiets würde am wahrscheinlichsten von der Haldenstrasse durch die Lindenstrasse erfolgen. Wegen der zusätzlichen Belastung am Knoten Haldenstrasse / Landstrasse würde nicht mit einer merkbaren Veränderung der Verkehrsqualität zu rechnen gewesen. Die Frequenzen in der Haldenstrasse selbst liegen deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenze.

### 2.6.2 Argumente

Das Gebiet Breiti ist in der Wohnzone W3 mit einem prognostizierten Einwohnerzuwachs neben dem Gebiet Bata-Areal das Gebiet mit der intensivsten Erwartung an Einwohnerzuwachs. Das Vernehmlassungsergebnis und das Resultat des 3. Runden Tisches (mit allen Interessenvertretern) haben diese Befürchtungen und Erwartungen deutlich ausgedrückt.

Dem Gemeinderat ist es daher ein Anliegen, mit einer Nichteinzonung das angesprochene Wachstum deutlich verlangsamen zu können.

### 2.6.3 Fazit / Antrag

Auf die Einzonung des Gebietes Breiti in die Zone W3 sei zu verzichten und die Fläche von rund 2.04 ha der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

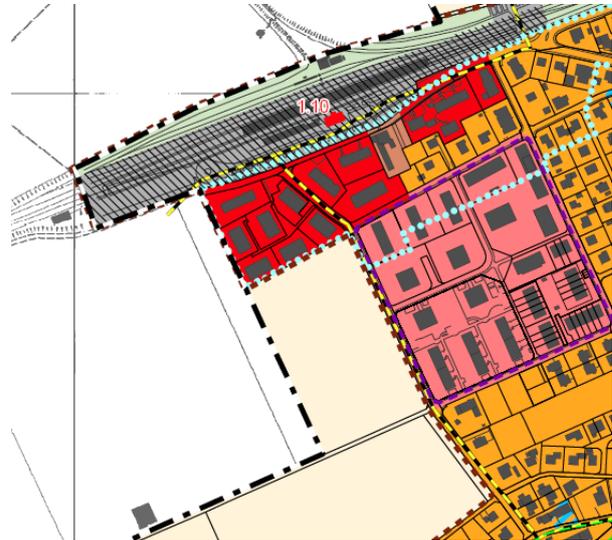


Abbildung 14: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

## 2.7 Gebiet Sportplatz Riburg

### 2.7.1 Einleitung

Der Sportplatz Riburg befindet sich südwestlich des Dorfkerns Riburg und ist rechtskräftig in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

Aufgrund des grossen Angebots an Sportflächen im nahe gelegenen Gebiet Schallen und dem Sportzentrum Steinli ist der Bedarf an diese Nutzung an diesem Standort nicht mehr gegeben. Um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen, soll das Gebiet umgezont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Der westliche Teil (rund 0.7 ha) wird in die Wohnzone W3 umgezont. Damit soll die bauliche Dichte sowie die zulässige Höhe der Bauten zwischen den benachbarten Zonen W2 und W4 liegen und eine Abstufung der Bauten ermöglicht werden. Die Abstimmung mit der bestehenden Bebauung hat mit dem Sondernutzungsplan zu erfolgen.

Der östliche Teil (rund 0.4 ha) wird in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen umgezont. Damit werden einerseits die Voraussetzungen für die Erweiterung des Bachbettes des Möhlinbaches geschaffen und andererseits die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit mit Erholungsanlagen für die Bevölkerung sichergestellt. Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht stellt sicher, dass die Überbauung sich in die Umgebung inte-

griert, die Erschliessung sicherstellt und die Umgebungsgestaltung der öffentlichen und privaten Nutzung aufeinander abgestimmt wird.

### **Verkehrsaufkommen**

Die durch die vorgesehenen Wohnnutzungen im Gebiet Sportplatz Riburg erzeugten Fahrten können wie folgt abgeschätzt werden:

<b>Wohnen</b>	<b>Anteil Quellverk.</b>	<b>Anteil Zielverk.</b>	<b>Quellfahrten [Fz/h]</b>	<b>Zielfahrten [Fz/h]</b>	<b>Total Fahrten [Fz/h]</b>
Morgenspitze	14%	2%	19	3	<b>21</b>
Abendspitze	7%	14%	9	19	<b>28</b>

Die detaillierte Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt entweder via Rüttenenweg zur Hauptstrasse oder nordwärts via Rüttenenweg oder Soleweg zur Salinenstrasse und auf die Umfahrungsstrasse. Der Rüttenen- und der Soleweg sind gemäss Verkehrsrichtplan als Quartiererschliessungsstrasse klassiert. Die geringen Fahrtenzahlen vermögen auf den insgesamt nicht allzu stark belasteten Strassen keine merkbaren Veränderungen der Verkehrssituation zu bewirken.

### **2.7.2 Argumente**

Die heutige Einzonung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird langfristig nicht mehr benötigt. Bereits die Ortsplanungskommission hat sich eingehend mit diesem Thema beschäftigt; im Sinne eines Kompromisses wurden 2/3 der Fläche der Bauzone und 1/3 der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen zugewiesen

Die gesamte Fläche von 7'150 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde. Ob das Land im Baurecht abgegeben oder verkauft werden soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Mit der vorgeschlagenen Umzonung wird erst die Nutzung des Gebiets bestimmt und keine weiteren Definitionen.

Bei der Genehmigung des Baukredites für den Bau des Sportzentrums Steinli wurde darauf hingewiesen, dass mit einem späteren Verkauf des alten Fussballplatzes Riburg die nötige Refinanzierung erfolgen kann; dieses Vorhaben würde bei einer Rückweisung der Umzonung verunmöglicht.

### 2.7.3 Fazit / Antrag

Der Umzonung des Sportplatzes Riburg in die Wohnzone W3 und in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen mit der Sondernutzungsplanpflicht sei gemäss Vorschlag des Gemeinderates die Zustimmung zu erteilen.



Abbildung 15: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

## **3 Substanzschutzobjekte**

### **3.1 Ausgangslage**

Der Rückweisungsantrag aus der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 lautet im Zusammenhang der kommunalen Substanzschutzobjekte wie folgt:

*"Die Liste der Gebäude, welche unter Substanzschutz gestellt werden, sei zurückzuweisen. Die Rückweisung sei verbunden mit dem Wunsch an den Gemeinderat, dass folgende Änderungen mit der Liste B1, Anhang 9 sowie § 37 Abs. 1 BNO erfolgt: «Es sind nur Gebäude und Kulturgüter, welche im Besitze der Gemeinde Möhlin sind sowie private Gebäude im Einvernehmen mit den Eigentümern unter Substanzschutz zu stellen.»"*

### **3.2 Vorschlag an die Gemeindeversammlung**

#### **3.2.1 Allgemein**

Der Regierungsrat des Kantons Aargau erteilte der kantonalen Denkmalpflege den Auftrag, historisch wertvolle und schützenswerte Bauten und Objekte zu inventarisieren. Diese wurden kantonsweit durch eine qualifizierte Kunsthistorikerin von 1991 bis 2002 erfasst und im sogenannten „Kurzinventar der Kulturgüter“ aufgenommen. Das Inventar mit den Kulturgütern der Gemeinde Möhlin wurde der Gemeinde im Mai 2000 übergeben. Dies mit der Auflage, bei der nächsten Ortsplanungsrevision das Inventar entsprechend umzusetzen.

Die Auswahl der Objekte im Inventar erfolgte auf Grund sehr strenger, wissenschaftlicher Kriterien (kulturhistorischer, ortstypischer, typologischer und ortsbildprägender Bedeutung sowie handwerklicher, gestalterischer Wert), die kantonsweit einheitlich gehandhabt worden sind. Diese mündeten in die jeweilige Kurzwürdigung der Bauten. Das Inventar von Möhlin beinhaltet 30 potentielle Substanzschutzobjekte.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird der Gemeinde Möhlin ein Ortsbild von regionaler Bedeutung attestiert. Das ISOS bildete die Grundlage für die erwähnte Inventarisierung der wertvollen Bauten und Objekte.

#### **3.2.2 Umsetzung Inventar**

Die Unterschutzstellung richtet sich demzufolge nach dem Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege. In verschiedenen Begehungen mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros zusammen mit den zuständigen Vertretern der kantonalen Denkmalpflege sowie des Ortsbildschutzes wurden 19 Objekte gemäss Kurzinventar bestätigt und drei weitere Objekte neu aufgenommen. Neu sollen somit 22 Gebäude unter Substanzschutz gestellt, in die BNO aufgenommen und im Bauzonenplan bezeichnet werden.

Insgesamt sollen elf Objekte gegenüber dem Inventar nicht umgesetzt werden. Dies aus folgenden Gründen:

- Zwei Objekte (Mühlehof (907) und der Kym's Hof (930) wurden nicht unter Substanzschutz gestellt, weil sich diese Bauten ausserhalb der Bauzone befinden und u.a. durch die Landwirtschaftsgesetzgebung definiert werden.
- Fünf Objekte konnten nicht unter Schutz gestellt werden, da bei diesen die schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist. Eines von diesen fünf wurde bereits durch einen Neubau ersetzt.
- Vier Objekte (Wohnhaus und Scheune, Aeschengasse 8, Bauernhaus Batastrasse 2, Doppelbauernhaus Landstrasse 66 und Bauernhaus Bahnhofstrasse 119) des Kurzinventars wurden infolge wichtiger Stellung im Ortsbild unter Volumenschutz gestellt, da die jeweilige schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist.

Anzumerken ist folgendes:

Aus denkmalpflegerischer Sicht stellt der Volumenschutz keinen Ersatz für einen Substanzschutz dar. Der Substanzschutz - und das ist für die inventarisierten Objekte aus denkmalpflegerischer Sicht der erforderliche Schutz - bewahrt der Gemeinde ihre historisch wertvollen Bauten mit ihrer Substanz. Das bedeutet z. B., dass die Möhliner Schulkinder bei einem Haus weiterhin einen mehrere hundert Jahre alten Dachstuhl bewundern können, mit den grossen, angeflösten Holzbalken, den Zimmermannszeichen, Holznägeln und all den anderen materiellen Zeugnissen der grossen Leistungen ihrer Vorfahren. Der Substanzschutz erlaubt, dass die Geschichte der Gemeinde weiterhin anfassbar bleibt und sich nicht auf eine abstrakte Diaschau oder powerpoint-Präsentation beschränken muss, von dem was war und nicht mehr ist. Der Volumenschutz hingegen ist ein geeignetes Planungsinstrument für Fragen des Ortsbilds (z.B. Sicherung eines gewünschten Unterabstands zur Strasse).

Von den 22 Objekten sind deren sechs im Eigentum der Öffentlichkeit und deren sechzehn im Privateigentum. Während der öffentlichen Auflage haben sieben Grundeigentümer eine Einwendung gegen die Unterschutzstellung eingereicht.

Die Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung lautet wie folgt:

*"Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von **kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt**. Sie sind **zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen** werden. **Das Bestehende darf aus- und umgebaut** werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.*

Die Diskussionen und der Rückweisungsantrag haben den Gemeinderat dazu bewogen, den Antrag der Umsetzung des kommunalen Substanzschutzes in zwei Anträge zu unterteilen:

- A. Die Substanzschutzliste mit den 6 öffentlichen Gebäuden sei zu genehmigen.  
*Dorfmuseum, alte Kanzlei, Schulhaus Fuchsrain, Bahnhof, röm.-kath. Kirche und evangelisch reformierte Kirche*
- B. Die Substanzschutzliste mit den 16 privaten Gebäuden (Bata-Park gilt als 1 Objekt) sei zu genehmigen.

### 3.2.3 Argumente

Sollte die Liste mit den Substanzschutzobjekten abgelehnt werden, müssen die Bestimmungen des Substanzschutzobjektes bei den betroffenen Liegenschaften trotzdem beachtet werden. Mit einer Ablehnung wird der Substanzschutz nicht automatisch aufgehoben. Die Bestimmungen des Substanzschutzes müssen bis zu einer Annahme an einer späteren Gemeindeversammlung oder durch Verfügung des Regierungsrates weiterhin beachtet werden. Bis diesem Zeitpunkt können Baubewilligungen für Umbauten nur erteilt werden, wenn die Bestimmungen des Substanzschutzes eingehalten werden; ein Abbruch des Gebäudes ist nicht statthaft.

Bei Annahme der Substanzschutzliste haben alle betroffenen Grundeigentümer (die bereits Einwand erhoben haben) gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss ein Beschwerderecht an den Regierungsrat. Dann kann eine Neuurteilung des Substanzschutzes vorgenommen werden.

Das nachfolgende Schema zeigt den Ablauf für ein Baugesuch eines inventarisierten Objekts auf.

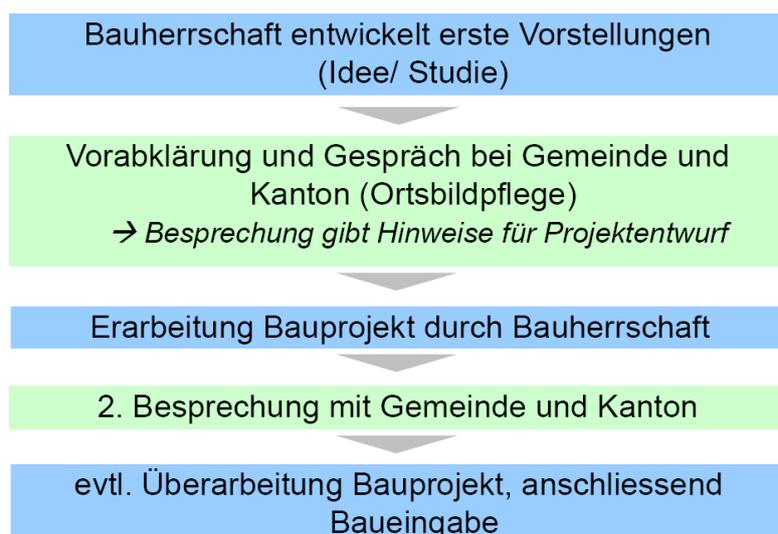


Abbildung 16: Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan Entwurf 2011

### 3.3 Fazit / Antrag

Der kommunale Substanzschutz soll wie folgt umgesetzt werden:

- A. Die Substanzschutzliste mit den 6 öffentlichen Gebäuden sei zu genehmigen.  
*Gemäss Anhang Bau- Und Nutzungsordnung sind dies die folgenden Objekte (Nr. im Plan rot / Kurzinventar Nr.):*
  - 1.11 (922) *Dorfmuseum,*
  - 1.19 (-) *alte Kanzlei,*
  - 1.2 (902) *Schulhaus Fuchsrain,*
  - 1.10 (921) *Bahnhof,*
  - 1.1 (901) *röm.-kath. Kirche*
  - 1.13 (924) *evangelisch reformierte Kirche*
  
- B. Die Substanzschutzliste mit den 16 privaten Gebäuden (Bata-Park gilt als 1 Objekt) sei zu genehmigen.  
*Gemäss Anhang Bau- Und Nutzungsordnung sind dies die folgenden Objekte (Nr. im Plan rot / Kurzinventar Nr.):*
  - 1.3 (903) *Restaurant Krone, Landstrasse 91*
  - 1.4 (904) *Bauernhaus, Landstrasse 83*
  - 1.5 (906) *Gasthof Löwen, Landstrasse 62*
  - 1.6 (911) *Stallscheune, Hauptstrasse 78*
  - 1.7 (914) *Wohnhaus, Hauptstrasse 68*
  - 1.8 (916) *Bauernhaus (Wohnteil), Hauptstrasse 54*
  - 1.9 (918) *Zehntenhaus, Leigrubenstrasse 2*
  - 1.12 (923) *Bauernhaus, Bachstrasse 14*
  - 1.14 (926) *Bauernhaus, Im Winkel 2*
  - 1.15 (927) *Wohnhaus mit Scheune, Riburgerstrasse 35*
  - 1.16 (928) *Wohnhaus, Riburgerstrasse 37*
  - 1.17 (929) *WHS Bata, Batapark (22 Objekte)*
  - 1.18 (-) *Bauernhaus, Brunngasse 8, 10*
  - 1.20 (-) *Landhaus, Landstrasse 81*
  - 1.21 (913) *Rössli Scheune, Brunngasse*
  - 1.22 (910) *Wohnhaus, Anbau, Hauptstrasse 82, 84*

metron

## ***4 Anhang***

### ***4.1 Verkehrserzeugung der Gebiete***

4.1.1 Gebiet Eselacher

Eselacher  
Modell

Art der Nutzung	Grunddaten			Methode BGF									
	GF [m <sup>2</sup> ]	AZ	BGF [m <sup>2</sup> ]	BGF/EW resp. AP Spektrum gewählt [m <sup>2</sup> ]	EW/AP [#]	Fahrten gewählt [Fahrten/EW/Tag]	LV [%]	Modalsplit ÖV [%]	MIV [%]	LV [Fahrten/Tag]	Fahrten ÖV [Fahrten/Tag]	MIV [Fahrten/Tag]	
A1 Wohnen	45000	0.6	27000	40-60	65	415	3.5	15%	5%	80%	218	73	1163
A1 Gewerbe		0.9	0	40-80	70	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Industrie		0.4		50-60	100	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 DL Büro		0.9		20-40	25	0	3.3	8%	12%	80%	0	0	0
A1 DL publikumsorientiert		0.9		25-50	30	0	30.0	15%	5%	80%	0	0	0
A1 DL Restaurant		0.9		40-80	60	0	40.0	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Freizeit		0.5		60-120	60	0	25.0	12%	8%	80%	0	0	0
A1 Einkauf		0.4	0	25-50	60	0	50.0	15%	5%	80%	0	0	0
<b>Total</b>			27000								218	73	1163

rote Zellen bitte anpassen  
gelbe Zellen können bei Bedarf angepasst werden  
weisse Zellen nicht verändern

Wohnen	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahrten [Fz/h]
Morgenspitze	14%	2%	81	12	81	93
Abendspitze	7%	14%	41	81	81	122
Gewerbe	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahrten [Fz/h]
Morgenspitze	4%	28%	0	0	0	0
Abendspitze	13%	2%	0	0	0	0

4.1.2 Bata-Park

Bata-Areal  
Modell

Art der Nutzung	Grunddaten				Methode BGF				Modalsplit			
	GF [m2]	AZ	BGF [m2]	BGF/EW resp. AP Spektrum gewählt [m2]	EW/AP [#]	Fahrten gewählt [FahrtenEW/Tag]	LV [%]	ÖV [%]	MIV [%]	LV [Fahrten/Tag]	ÖV [Fahrten/Tag]	MIV [Fahrten/Tag]
A1 Wohnen	60000	0.7	42000	40-60	840	3.5	15%	5%	80%	441	147	2352
A1 Gewerbe	31000	0.9	27900	40-80	399	3.5	10%	10%	80%	140	140	1116
A1 Industrie		0.4		50-60	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 DL Büro		0.9		20-40	0	3.3	8%	12%	80%	0	0	0
A1 DL publikumsorientiert		0.9		25-50	0	30.0	15%	5%	80%	0	0	0
A1 DL Restaurant		0.9		40-80	0	40.0	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Freizeit		0.5		60-120	0	25.0	12%	8%	80%	0	0	0
A1 Einkauf		0.4	0	25-50	0	50.0	15%	5%	80%	0	0	0
<b>Total</b>			69600							581	287	3468

rote Zellen bitte anpassen  
gelbe Zellen können bei Bedarf angepasst werden  
weisse Zellen nicht verändern

Wohnen	Anteil		Anteil		Zielfahrten		Zielfahrten	
	Quellverk.	Zielverk.	Quellverk.	Zielverk.	[Fz/h]	[Fz/h]	Total	Fahr-ten
Morgenspitze	14%	2%	165	24	188			
Abendspitze	7%	14%	82	165	247			
Gewerbe	Anteil		Anteil		Zielfahrten		Zielfahrten	
Morgenspitze	4%	28%	22	156	179			
Abendspitze	13%	2%	73	11	84			

4.1.3 Gebiet Leigrube

Leigrube  
Modell

Art der Nutzung	Grunddaten				Methode BGF								
	GF	AZ	BGF	BGF/EW resp. AP	Fahrten gewährt	Modalsplit			Fahrten ÖV	MIV			
	[m2]		[m2]	Spektrum gewährt		LV	ÖV	MIV					
			[m2]	[m2]	[Fahren/EW/Tag]	[%]	[%]	[%]	[Fahren/Tag]	[Fahren/Tag]	[Fahren/Tag]		
A1 Wohnen	26407	0.4	10563	40-60	75	141	3.5	15%	5%	80%	74	25	394
A1 Gewerbe		0.9	0	40-80	70	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Industrie		0.4		50-60	100	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 DL Buro		0.9		20-40	25	0	3.3	8%	12%	80%	0	0	0
A1 DL publikumsorientiert		0.9		25-50	30	0	30.0	15%	5%	80%	0	0	0
A1 DL Restaurant		0.9		40-80	60	0	40.0	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Freizeit		0.5		60-120	60	0	25.0	12%	8%	80%	0	0	0
A1 Einkauf		0.4	0	25-50	60	0	50.0	15%	5%	80%	0	0	0
<b>Total</b>			10562.8								74	25	394

rote Zellen bitte anpassen  
gelbe Zellen können bei Bedarf angepasst werden  
weisse Zellen nicht verändern

Wohnen	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahrten [Fz/h]
Morgenspitze	14%	2%	28	4	32
Abendspitze	7%	14%	14	28	41

Gewerbe	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahrten [Fz/h]
Morgenspitze	4%	28%	0	0	0
Abendspitze	13%	2%	0	0	0

4.1.4 Gebiet Breiti

Breiti  
Modell

Art der Nutzung	Grunddaten				Methode BGF									
	GF	AZ	BGF		BGF/EW resp. AP Spektrum	EW/AP	Fahrten gewährt	Modalsplit			Fahrten			
	[m2]		[m2]		[m2]	[#]	[Fahrten/EW/Tag]	LV	OV	MIV	LV	OV	MIV	
					[m2]			[%]	[%]	[%]	[Fahrten/Tag]	[Fahrten/Tag]	[Fahrten/Tag]	[Fahrten/Tag]
A1 Wohnen	18360	0.7	12852		40-60	50	3.5	15%	5%	80%	135	45	720	
A1 Gewerbe		0.9	0		40-80	70	3.5	10%	10%	80%	0	0	0	
A1 Industrie		0.4			50-60	100	3.5	10%	10%	80%	0	0	0	
A1 DL Büro		0.9			20-40	25	3.3	8%	12%	80%	0	0	0	
A1 DL publikumsorientiert		0.9			25-50	30	30.0	15%	5%	80%	0	0	0	
A1 DL Restaurant		0.9			40-80	60	40.0	10%	10%	80%	0	0	0	
A1 Freizeit		0.5			60-120	60	25.0	12%	8%	80%	0	0	0	
A1 Einkauf		0.4	0		25-50	60	50.0	15%	5%	80%	0	0	0	
<b>Total</b>			12852								135	45	720	

rote Zellen bitte anpassen  
gelbe Zellen können bei Bedarf angepasst werden  
weisse Zellen nicht verändern

Wohnen	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahr-ten [Fz/h]
Morgenspitze	14%	2%	50	7	58
Abendspitze	7%	14%	25	50	76
Gewerbe	Anteil Quellverk.	Anteil Zielverk.	Quellfahrten [Fz/h]	Zielfahrten [Fz/h]	Total Fahr-ten [Fz/h]
Morgenspitze	4%	28%	0	0	0
Abendspitze	13%	2%	0	0	0

4.1.5 Gebiet Sportplatz Riburg

**Riburg**  
Modell

Art der Nutzung	Grunddaten				Methode BGF							
	GF	AZ	BGF	BGF/EW resp. AP Spektrum	E/W/AP	Fahrten gewährt	Modalsplit			Fahrten		
	[m2]		[m2]				LV	ÖV	MIV	LV	ÖV	MIV
	[m2]		[m2]	[m2]	[#]	[Fahrten/EW/Tag]	[%]	[%]	[%]	[Fahrten/Tag]	[Fahrten/Tag]	[Fahrten/Tag]
A1 Wohnen	6745	0.7	4722	40-60	94	3.5	15%	5%	80%	50	17	264
A1 Gewerbe		0.9	0	40-80	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Industrie		0.4		50-60	0	3.5	10%	10%	80%	0	0	0
A1 DL Büro		0.9		20-40	0	3.3	8%	12%	80%	0	0	0
A1 DL publikumsorientiert		0.9		25-50	0	30.0	15%	5%	80%	0	0	0
A1 DL Restaurant		0.9		40-80	0	40.0	10%	10%	80%	0	0	0
A1 Freizeit		0.5		60-120	0	25.0	12%	8%	80%	0	0	0
A1 Einkauf		0.4	0	25-50	0	50.0	15%	5%	80%	0	0	0
<b>Total</b>			4721.5							50	17	264

rote Zellen bitte anpassen  
gelbe Zellen können bei Bedarf angepasst werden  
weisse Zellen nicht verändern

Wohnen	Anteil	Anteil	Quellfahrten	Zielfahrten	Total Fahrten
	Quellverk.	Zielverk.	[Fz/h]	[Fz/h]	[Fz/h]
Morgenspitze	14%	2%	19	3	21
Abendspitze	7%	14%	9	19	28

Gewerbe	Anteil	Anteil	Quellfahrten	Zielfahrten	Total Fahrten
	Quellverk.	Zielverk.	[Fz/h]	[Fz/h]	[Fz/h]
Morgenspitze	4%	28%	0	0	0
Abendspitze	13%	2%	0	0	0