

# **Beilage [2]**

Besondere Bestimmungen Gestaltungsplanpflicht Perimeter „Lindenpark“

Entwurf Mitwirkung / 2. Vorprüfung

Boningen, 23.6.2020

## Besondere Bestimmungen „Lindenpark“

(GB Nr. 133 & 315)

- 1 Ausgangslage Das als „Lindenpark“ bezeichnete Areal liegt in Mitten des Dorfes Boningen, eingebettet zwischen der Kirche, der Gemeindeverwaltung und der Schule mit der Mehrzweckhalle. Das ehemalige Restaurant „Linde“ ist seit längerem geschlossen. Die bestehende Struktur des Gebäudes kann kaum in eine zeitgemässe Nutzung überführt werden. Der zum ehemaligen Restaurant gehörende Parkplatz wird bei Anlässen in der Schnäggenhalle genutzt.
- 2 Planungsabsicht Innerhalb des Areals soll eine für ein Dorfzentrum angepasste Überbauung entstehen, welche zur Belebung und Aufwertung des Ortskerns führt. Die Gemeinde will aktiv Einfluss auf die künftige Entwicklung des Areals nehmen. Bei einer baulichen Veränderung auf dem Areal will die Gemeinde ihren Bedarf an Parkplätzen einbringen und ihren Möglichkeiten entsprechend eine neue, öffentliche Parkierungsmöglichkeit im Zentrum schaffen.
- 3 Nutzung Es sind Wohnbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Nur in den Obergeschossen sind auch Wohnnutzungen erlaubt.
- 4 Baumasse
- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Geschosszahl maximal          | 3                                   |
| Minimale Überbauungsziffer    | 0.30                                |
|                               | im Endausbau über das gesamte Areal |
| Maximale Überbauungsziffer    | -                                   |
| Max. ÜZ Unterniveaubauten     | -                                   |
| Minimale Grünflächenziffer    | 0.40                                |
| Maximale Fassadenhöhe (Fh *): | 10.50 m                             |
- \* Die Baubehörde kann Ausnahmen zur maximalen Fassadenhöhe im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen, welche eine erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss erfordern, bewilligen.*
- 5 Bauweise Nur Arealbebauung mit grossvolumigen Mehrfamilienhäusern zulässig. Eine Etappierung der Überbauung ist denkbar.
- Gemäss Vorgaben der überlagerten Ortsbildschutzzone hat die Stellung von Neubauten in Ost-West-Richtung zu erfolgen und soll damit das historische Ortsbild harmonisch zu ergänzen.
- 6 Gestaltungsvorgabe Es sind ausschliesslich Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 6 Parkierung Grundsätzlich sind Parkplätze unterirdisch anzuordnen. Ein kleiner Teil des Parkplatzangebotes (ein Anteil der Besucherparkplätze) ist oberirdisch zugelassen.
- Die Parkierung hat auch bei einer allfälligen Etappierung unterirdisch zu erfolgen.
- 7 Umgang mit Bestand Der geschützte Speicher (E / Dorfstrasse 17) muss erhalten bleiben und in die Umgebungsgestaltung des Gesamtareals integriert werden.

- Der Unterstand an der Dorfstrasse 16 kann mit einem Solitärbau am selben Standort ersetzt werden. Der Bedarf und auch die Nutzung eines allfälligen Ersatzneubaus muss mit der Gemeinde abgesprochen werden.
- Die Standorte der allfälligen Neubauten oder der Standort für einen Ersatzneubau des ehemaligen Restaurants Linde muss im Qualitätsverfahren definiert werden. Insbesondere dem Abstand zur Strasse ist dabei entsprechende Beachtung zu schenken.
- 8 Umgebung Es gelten die übergeordneten Bestimmungen des Zonenreglements §2 Abs. 5. Der heutige Baumbestand muss nicht erhalten werden.
- Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Reine Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- 9 Qualitätssicherung Für die Bebauung ist ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb; Testplanung, etc.) über das gesamte Areal durchzuführen. Das Resultat ist in einem Gestaltungsplan umzusetzen.
- Zur Begleitung des Qualitäts- und Gestaltungsplanverfahrens setzt der Gemeinderat eine Planungskommission als Fachausschuss ein. Die Gemeinde kann unterstützend Fachleute aus dem Bereich Architektur, Städtebau und/oder Landschaftsplanung beiziehen. Die Grundeigentümer sind deshalb angehalten, bei allfälliger Planungsabsicht sich frühzeitig bei der Gemeinde zu melden.
- Die Gemeinde kann sich an den Planungskosten des Qualitätsverfahrens und an den Planungskosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans beteiligen.