

# **Beilage [2]**

Besondere Bestimmungen Gestaltungsplanpflicht Perimeter „Lindenpark“

**Auflage**

Boningen, 20.5.2021

---

## Besondere Bestimmungen „Lindenpark“

---

(GB Nr. 133 &amp; 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. Die gewerblich genutzten Flächen müssen im Endausbau min. 25% der Bruttogeschossfläche betragen.
- 4 Baumasse
- |                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Geschosszahl maximal        | 2                                   |
| Minimale Überbauungsziffer  | 0.20                                |
|                             | im Endausbau über das gesamte Areal |
| Maximale Überbauungsziffer  | -                                   |
| Max. ÜZ Unterniveaubauten   | -                                   |
| Minimale Grünflächenziffer  | 0.40                                |
| Maximale Fassadenhöhe (Fh): | 7.50 m                              |
- 5 Bauweise Es ist nur eine Arealbebauung mit grossvolumigen Bauten 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.
- Die gewerblichen Nutzungen sollen primär zur Dorfstrasse ausgerichtet werden.
- 6 Gestaltungsvorgabe Es sind ausschliesslich Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 7 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.

- 8 Umgang mit Bestand Der geschützte Speicher (E / Dorfstrasse 17) muss erhalten bleiben und in die Umgebungsgestaltung des Gesamtareals integriert werden. Er darf auch abgebaut und an einem neuen Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wieder errichtet 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.
- 9 Umgebung Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Reine Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- Der heutige Baumbestand muss nicht erhalten werden.
- 10 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 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.
- 11 weitere Bestimmungen Die Gemeinde verpflichtet sich die Erstellungskosten sowie die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten für allenfalls integrierte, öffentliche Parkplätze zu übernehmen. Dies soll mittel Vereinbarung mit den Grundeigentümern festgehalten werden.