

Einwohnergemeinde Arboldswil

Zonenplan Siedlung

Bau- und Strassenlinienplan Bauzone

Mutation Hinderdorf

Stand:

Vorprüfung / Mitwirkung des überarbeiteten Entwurfs

Projekt: 11.05.0739

18. Oktober 2017

Erstellt: vme, Geprüft: ppf, Freigabe: vme

S:\011\05\0739\PB_Mut_Hinderdorf.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Zielsetzungen	3
3. Organisation der Planung	3
3.1 Beteiligte	3
3.2 Planungsablauf	4
4. Inhalt der Planungsvorlage	4
4.1 Bau- und Strassenlinienplan Bauzone	4
4.2 Zonenplan Siedlung	5
5. Planungsinstrumente	5
6. Randbedingungen von Kanton und Bund	5
6.1 Vorabklärung Bauvorhaben	5
6.2 Vorprüfung	5
7. Information und Mitwirkung	6
8. Beschluss- und Auflageverfahren	6
8.1 Beschlussfassung	6
8.2 Planaufgabe	6
8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	6

1. Ausgangslage

Das Gebäude Hinderdorf 20 befindet sich in einem so baufälligen Zustand, dass die Grundeigentümer nicht in der Lage sind, es mit einer Sanierung in einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Zustand zu überführen. Das Vorhaben würde letzten Endes an der fehlenden Finanzierungsmöglichkeit scheitern.

Aus diesem Grund erwägt die Grundeigentümerschaft den Abriss und die Errichtung einer Ersatzneubaute mit ähnlichem Gebäudeprofil. Damit das Projekt Aussicht auf Realisierung hat, müssen jedoch kleinere Veränderungen an der Lage und Grösse der Gebäudegrundfläche vorgenommen werden. Diese bedingen eine Mutation des bestehenden Bau- und Strassenlinienplans sowie des Zonenplans Siedlung.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 431 vom 21.6.2006)
- Gültiger Bau- und Strassenlinienplan Bauzone (RRB Nr. 845 vom 5.6.2007)

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Verhinderung eines Gebäudezerfalls im Ortskern
- Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung
- Steigerung der Attraktivität des Ortskerns für Wohnnutzungen

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

- Gemeinde: Gemeinderat Benjamin Schweizer
- Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier
- Zuständiger Kreisplaner (ARP): Thomas Wehren

3.2 Planungsablauf

September 2017	Auftragserteilung
27.9.2017	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
17.10.2017	GR-Beschluss einer nachträglichen Anpassung
	Einleitung Vorprüfung beim ARP
	Vorprüfungsbericht ARP
	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
	Bereinigung für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung EGV
	Planauflage
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Bau- und Strassenlinienplan Bauzone

- Die Baulinie entlang der Strasse Hinderdorf wird auf Höhe der Parzellen Nrn. 99, 100 und 655 um knapp zwei Meter in Richtung Strassenrand verschoben.
- Als Resultat dieser Baulinienverlegung kann die Grundfläche der geplanten Ersatzneubaute für das Gebäude Hinderdorf 20 in Richtung Parzelle Nr. 100 vergrössert werden. Die Wohnfläche des geplanten Mehrfamilienhauses kann gegenüber dem Status Quo etwas vergrössert werden, wodurch die Rentabilität des Projektes erhöht wird. Auch kann die Anzahl der Wohneinheiten als Folge der Planmutation erhöht werden, so dass im vorliegenden Fall der Begriff behutsame Nachverdichtung das Vorhaben am besten umschreibt. Das Wechselspiel zwischen Einengungen und Aufweitungen des Strassenraums im Ortskern wird bei Realisierung des Bauvorhabens zusätzlich betont.
- Während der laufenden Vorprüfung wurden die Gespräche zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde fortgesetzt. Es zeichnet sich ab, dass die Parzelle Nr. 655 sowie Teile der Parzelle Nr. 99 mit der Parzelle 100 zusammengelegt werden können. In der Folge entsteht eine neue, gut bebaubare und erschlossene Parzelle Nr. 100. Um den Spielraum für eine Ersatzneubaute für das Gebäude Hinderdorf 18 gross zu halten, hat der Gemeinderat

nachträglich eine Reduktion des Baulinienabstandes bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 101 beschlossen.

4.2 Zonenplan Siedlung

Im Zonenplan Siedlung sind die Flächen vor der Baulinie als Vorplatzbereich ausgeschieden, der gemäss Zonenreglement Siedlung von Bebauungen freizuhalten ist. Die Verlegung der Baulinie macht in der Folge nur Sinn, wenn zeitgleich der Vorplatzbereich aufgehoben wird.

5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Hinderdorf, Massstab 1:500
- Bau- und Strassenlinienplan Bauzone, Mutation Hinderdorf, Massstab 1:500

Die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Mutation werden aufgehoben.

6. Randbedingungen von Kanton und Bund

6.1 Vorabklärung Bauvorhaben

Die Grundeigentümerschaft bzw. die beauftragten Architekten haben frühzeitig Kontakt zur Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung gesucht und die in Frage kommenden Alternativen diskutiert. Die geplante Ersatzneubaute inklusive Verlängerung der Frontfassade in Richtung Parzelle Nr. 100 wurde nach Kenntnisstand der Gemeinde von der Fachstelle gutgeheissen.

6.2 Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch aus.

7. Information und Mitwirkung

8. Beschluss- und Auflageverfahren

8.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

8.2 Planaufgabe

Durchführung öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Hinderdorf zu den beiden Planungsinstrumenten Zonenplan Siedlung sowie Bau- und Strassenlinienplan Bauzone zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin: