

# Verdichten mit Vernunft

*Aristau: Orientierungsversammlung zur Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung*

**Während einer Bearbeitungszeit von knapp zwei Jahren haben die Mitglieder der BNO-Planungskommission zusammen mit dem Planungsbüro BC AG die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet. Am Mittwoch standen Vertreter des Gemeinderates, der BNO-Planungskommission und des Planungsbüros für Informationen und Fragen zur Verfügung.**

*Susanne Schild*

«Vor zwei Jahren, am 18. Mai 2019, haben wir mit einem Bevölkerungsworkshop die Gestaltung unseres neuen räumlichen Entwicklungsleitbildes gestartet und damit den Grundstein zu diesem Werk gelegt»,

## « Der ländliche Charakter soll erhalten bleiben

*Ernst Meier, Gemeinderat*

blickt Gemeinderat Ernst Meier in seinen einleitenden Worten zurück. Mit einer Beschlussfassung der Gesamtrevision wird voraussichtlich an der Gemeindeversammlung 2022 gerechnet. «Es ist ein Anliegen des Gemeinderates, den Charme und den ländlichen Charakter der drei Dörfer beizubehalten», betont Ernst Meier in der anschliessenden Fragerunde. «Wir wollen eine Verdichtung mit Vernunft und Qualität.»

## Die Vorprüfung ist beim Kanton eingereicht

Im Moment befindet man sich in der Phase der Mitwirkung. Die Einsicht in die Planungsentwürfe läuft bis 18. Mai mit der Möglichkeit der Beteiligung durch Eingaben und Hinweise an die Gemeinde. Die Vorprüfung ist bereits beim Kanton, Abteilung Raumentwicklung, eingereicht. «Mit einer Antwort rechnen wir in sechs Monaten», so der verantwortliche Planer Beat Hurni. Voraussichtlich

im Oktober erfolgt die öffentliche Auflage. Falls eine zweite Vorprüfung durch den Kanton erfolgt, was Beat Hurni durchaus für möglich hält, dann ist eine öffentliche Auflage 2022 realistisch. Der Beschluss der allgemeinen Nutzungspläne erfolgt an der Gemeindeversammlung, die Sonder-nutzungspläne werden im Gemeinderat beschlossen.

## Die zentralen Themen der Gesamtrevision

Die Auswertung des Bevölkerungsworkshops ist in das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) eingeflossen. «Hier sind viele interessante Anliegen an uns herangetragen worden», so Hurni. Die Prüfung der Ergebnisse des Workshops zur allfälligen Umsetzung in der Nutzungsplanung ist bereits erfolgt. Es sollen beispielsweise weitere Dorfzonen-Flächen für Läden und Cafés geschaffen werden. Eine Anpassung der Ausnützung der Dorfzone wird gewünscht. Hier soll der Einzelfallentscheid statt eine pauschale Festlegung auf die Auslastungsziffer 0,45 gelten. Die Zonenvorschriften sollen anhand der positiven Neubauten in Birri angepasst werden. Der Parkplatz Krone soll umgezont werden, um die Nutzbarkeit zu erhöhen. «Wir haben uns immer die Frage gestellt, wo sind Vernetzungen, wo kann man sinnvoll verdichten», betont Beat Hurni.

Siedlungsränder und Dorfeingänge sollen neu gestaltet werden. Die Zentrumsentwicklung sei relevant. Das historische Dorfbild soll berücksichtigt werden und eine sanfte Verdichtung der bestehenden Quartiere ist vorgesehen. Weiter möchte man Mehrfamilienhäuser ansiedeln und die Aussenräume mit hoher Qualität, beispielsweise das Reussgebiet, mit einbeziehen.

## Anpassung gemäss kantonaler Muster-BNO

Die Anpassungen wurden gemäss der kantonalen Muster-BNO vorgenommen. «Viele Bestimmungen in Aristau entsprachen bereits der Muster-BNO, andere sind geringfügig angepasst worden», informiert Hurni.



*Der verantwortliche Planer Beat Hurni informiert die interessierte Bevölkerung über die Gesamtrevision. Unter anderem müssen in ihr Hochwassergefahrenzonen und Hochwasserschutz-zonen festgelegt werden.*

*Bild: Susanne Schild*

Mehrere Anpassungen der Zonengrenzen an Parzellengrenzen im Gemeindegebiet, beispielsweise in Birri, sollen erfolgen. Man möchte durch die Umzonung der Wohnzone 2a in

## « Eine höhere Überbauungsquote erreichen

*Beat Hurni, Planer*

Wohnzone 2 im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und Verdichtung eine Vereinheitlichung erreichen. «Die Konsequenz daraus ist, dass wir verdichteter bauen können und so eine höhere Überbauungsquote erreichen», erklärt Hurni. Zum Schutz des Ortsbildes soll die Wohnzone 2 in die Dorfzone umgezont werden. Zur Innenentwicklung für

Wohnnutzung ist eine Umzonung der Gewerbezone in Wohnzone 2 vorgesehen. Das würde beispielsweise die alte Chäsi betreffen. Das Areal des alten Kindergartens soll durch eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone neu genutzt werden können.

Weiter soll eine Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur besseren Nutzbarkeit der Flächen erfolgen. Es ist die Absicht, das Restaurant in Birri zu erhalten. Dazu soll eine Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone 2 mit Gestaltungsplanpflicht, um die Entwicklung einer gemischten Zone zu realisieren, erfolgen. Durch eine Anpassung der Zonenvorschrift Dorfzone soll mehr Handlungsspielraum für Bauwillige entstehen. Weiter soll kein strenges Abbruchverbot mehr gelten, dafür aber

konkrete Vorgaben für Neubauten. Ein Fachberater soll einbezogen werden.

## Spezialzonen und Hochwasserschutz

Der gewerbliche Pferdesport ist in einer Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Daher stellten die Grundeigentümer den Antrag, den Erlenhof neu als Spezialzone auszuweisen. Dabei handelt es sich um ein separates Projekt. Die Kosten dafür werden durch den Grundeigentümer übernommen, dadurch wird der Gesamtrevisions-Kredit nicht belastet.

Die Spezialzone Murimoos wird entsprechend dem Antrag vergrössert, um Entwicklungsmöglichkeiten für das Murimoos zu ermöglichen. Die BNO-Vorschrift wird dafür angepasst.