

---

# Information diverser Planungen der Gemeinde

Öffentlicher Informationsabend

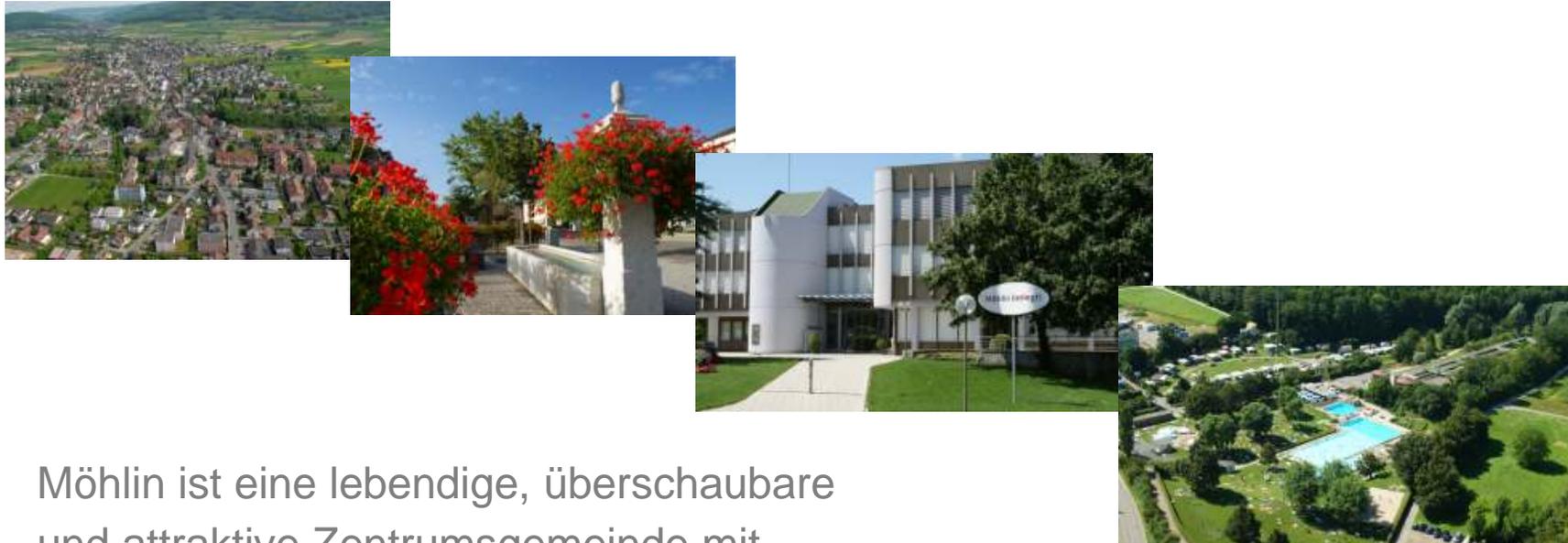
Montag, 9. Mai 2016

19.00 h – 21.00 h

# Vision

---

## Unsere Vision



Möhlin ist eine lebendige, überschaubare und attraktive Zentrumsgemeinde mit hoher Lebensqualität, in welcher der nötige Raum für Leben, Natur und Arbeit in einem ausgewogenen Verhältnis zur Verfügung steht.

# Begrüssung

---

Der Gemeinderat hat seit der Genehmigung der Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung 2010 und der Teilzonenplanänderungen 2011 verschiedene Planungen intensiv vorangetrieben und möchte Sie aus erster Hand über folgende Themen informieren:

- Ausgangslage
- Schulraumplanung Fricktal und Möhlin
- Gestaltungsplan Bata Park Ost
- Gestaltungsplan und Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg
- Gestaltungsplan Leigrube
- Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern-Möhlin
- Zentrumszone, Vorprojekt Tiefgarage, Landverkauf und Ausnutzungsübertragung

# Ausgangslage

---

## Räumliches Gesamtkonzept



# Ausgangslage

---

## Raumplanungsgesetz 2013, Richtplan Kanton Aargau

- Im März 2013 haben die Stimmbürger/-innen dem aktuellen Raumplanungsgesetz zugestimmt.
- Die Kantone müssen ihre Richtplanungen an das Raumplanungsgesetz anpassen
- Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat den Richtplan im Jahr 2015 genehmigt.
- Voraussichtlich wird der Bundesrat den Richtplan Kanton Aargau gegen Ende des Jahres 2016 genehmigen.

# Ausgangslage

---



Teilrevisionen Bata Park,  
Sportplatz Riburg und  
Leigruben

# Ausgangslage

## Richtplan Kanton Aargau, Einwohnerdichte

- **Richtplanbeschluss**
- 2. Innenentwicklung
- 2.2 Gemeinden, in welchen die Minstdichte gemäss kantonalem Richtplan erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen **verbindlich** für die Umsetzung.

Replas	Raumkonzept Aargau	Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
			2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
5	A	Möhlín	10'501	13'040	2'540	24%	55	86	63	99



# Ausgangslage

---



Gemäss  
Richtplanvorgaben  
muss Möhlin auf  
nichtbebauten Arealen  
im Schnitt eine  
Einwohnerdichte von 90  
bis 100 E/ha erreichen.

# Ausgangslage

---

- **Umsetzungsmöglichkeiten**



Arealfläche: ca. 29'000 m<sup>2</sup>

aGF: ca. 16'000

Einwohner: 245

**85 E/ha**



Arealfläche: ca. 7'000 m<sup>2</sup>

aGF: ca. 5'400

Einwohner: 90 (60 m<sup>2</sup>/E durchschnittlicher Wert Kanton Aargau)

**130 E/ha**



Arealfläche: ca. 29'000 m<sup>2</sup>

aGF: ca. 20'800

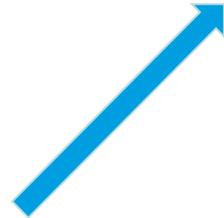
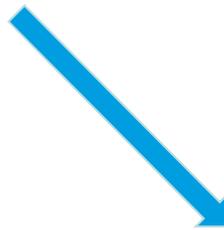
Einwohner: 347 (60 m<sup>2</sup>/E durchschnittlicher Wert Kanton Aargau)

**120 E/ha**

# Ausgangslage

---

- Zusammenfassung



Arealfläche Total: ca. 65'000 m<sup>2</sup>  
aGF Total: ca. 42'200  
Einwohner Total: 640  
**98 E/ha**

# Ausgangslage / Grobterminplan

## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost	Planung	Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfelden Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid		

- Planung
- Entscheid Einwohnergemeindeversammlung
- Ausführung bzw. Realisierung

# Fragen

---

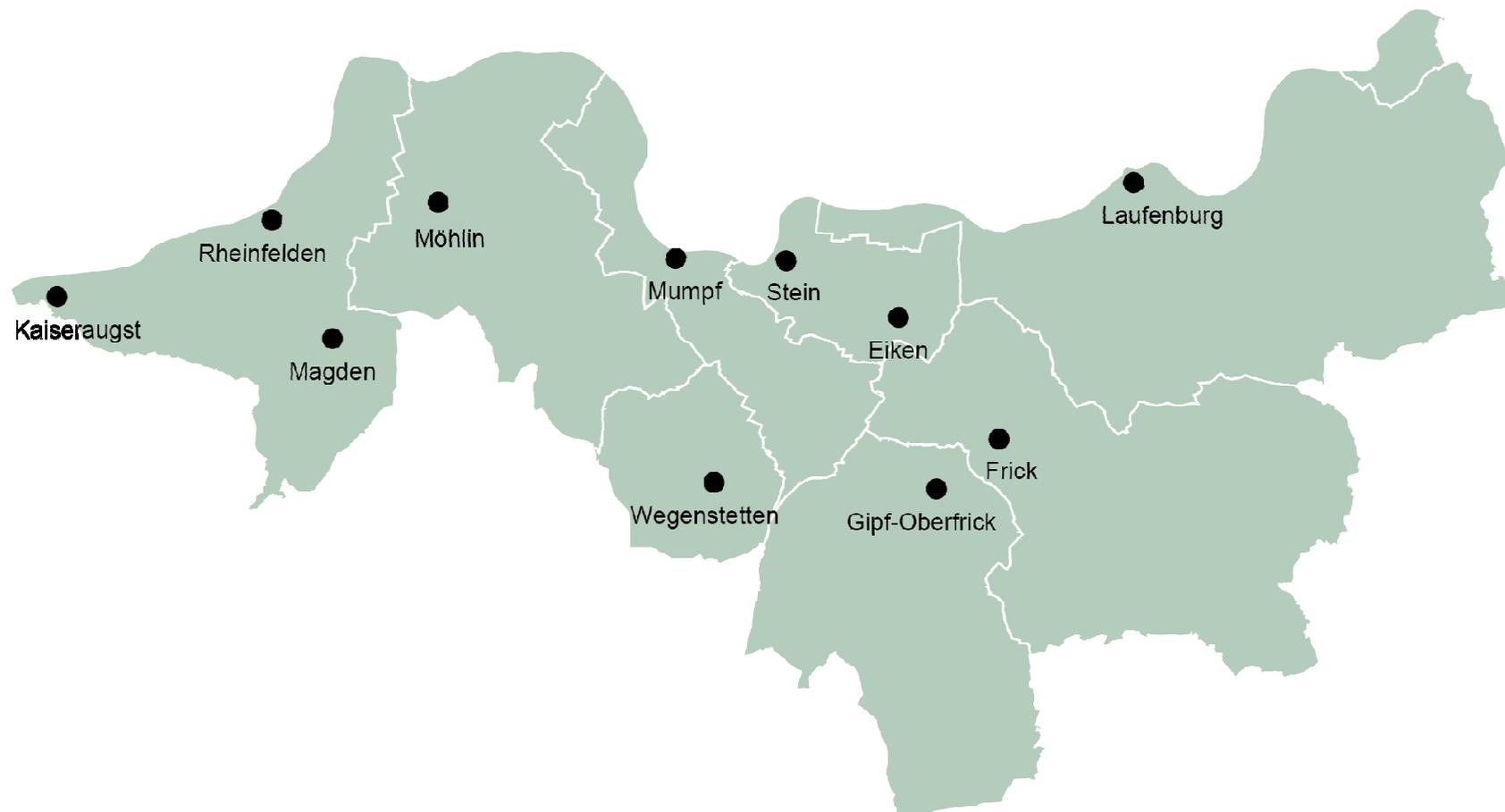


# Schulraumplanung Fricktal und Möhlin



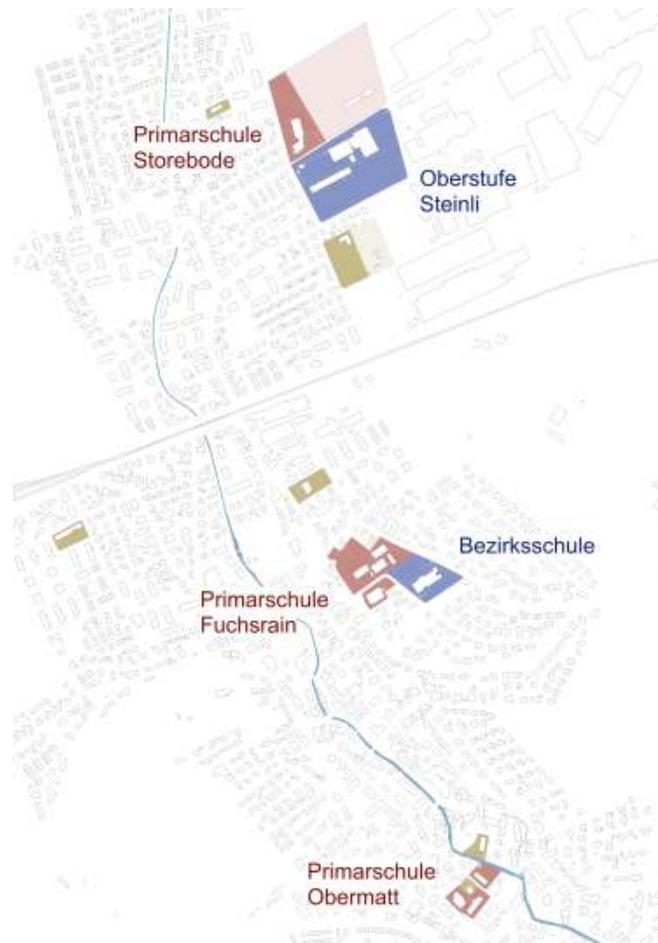
# Schulraumplanung Fricktal und Möhlin

## Übersichtsplan Regionale Schulraumplanung / Oberstufenstandorte



# Schulraumplanung Fricktal und Möhlin

## Übersichtsplan Kommunale Schulraumplanung



# Schulraumplanung Fricktal und Möhlin

---

## Weiteres Vorgehen

- Der Gemeinderat hat eine Begleitgruppe unter dem Vorsitz von Bernadette Kern, Gemeinderätin/Ressortchefin Schule, für die Erarbeitung eines Konzeptes für die Schulraumplanung eingesetzt.
- Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Gemeinderat und der Schulpflege am 2. Mai 2016 von der Arbeitsgruppe vorgestellt. An der Finanzklausurtagung des Gemeinderates am 30. Mai 2016 wird dieser über das weitere Vorgehen entscheiden.
- Der Planungsverband Regio Fricktal hat ebenfalls eine Arbeitsgruppe für eine Regionale Schulraumplanung Fricktal eingesetzt. Die regionale Schulraumplanung mit Einbezug der Oberstufenstandorte wurde gestartet. Es liegen noch keine definitiven Erkenntnisse/Beschlüsse vor. Diese könnten aber einen Einfluss auf die Schulraumplanung Möhlin haben, von einer möglichen Schrumpfung bis hin zu Zusammenlegungen von Standorten. Die Prognose Oberstufe Möhlin und jene der regionalen Schulraumplanung werden aufeinander abgestimmt, die Prognose für Möhlin wird in einen grösseren Zusammenhang gestellt und allfällige Verschiebungen innerhalb der Region als Option in die Machbarkeitsstudie Oberstufenzentrum einbezogen.

# Fragen

---



# Gestaltungsplan Bata Park Ost

---



# Ausgangslage / Grobterminplan

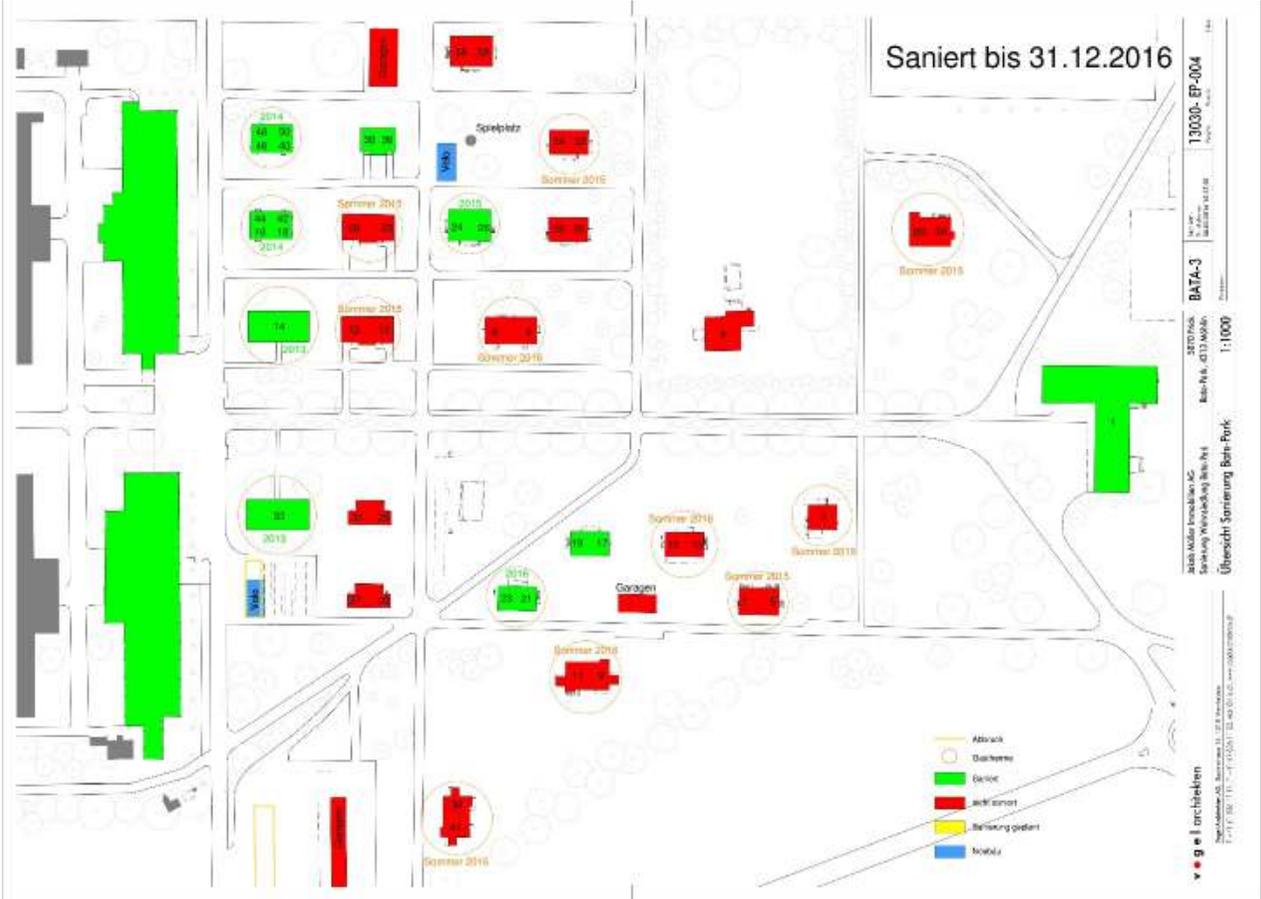
## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost	Planung	Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfelden Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid		

- Planung
- Entscheid Einwohnergemeindeversammlung
- Ausführung bzw. Realisierung

# Gestaltungsplan Bata Park Ost

## Übersicht sanierte Bauten in der Kernzone



# Gestaltungsplan Bata Park Ost

## Richtprojekt Gestaltungsplan



# Gestaltungsplan Bata Park Ost

---

## Weiteres Vorgehen

- Keine Eingaben zum Mitwirkungsverfahren
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan April/Mai 2016
- Genehmigung Regierungsrat Ende 2016
- Ausarbeiten von Vorprojekten Ende 2017
- Baueingaben frühestens ab 2018
- Realisierung in 4 Etappen ab 2019
- Ab 2019 Planungsarbeiten Gestaltungsplan Bata Park West

# Fragen

---



# Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg

---

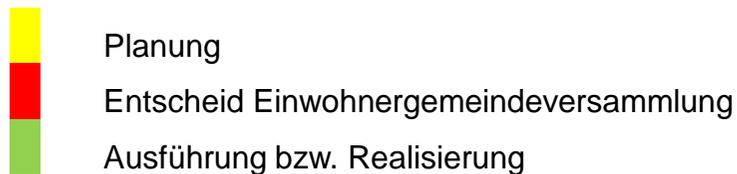
## Situationsplan



# Ausgangslage / Grobterminplan

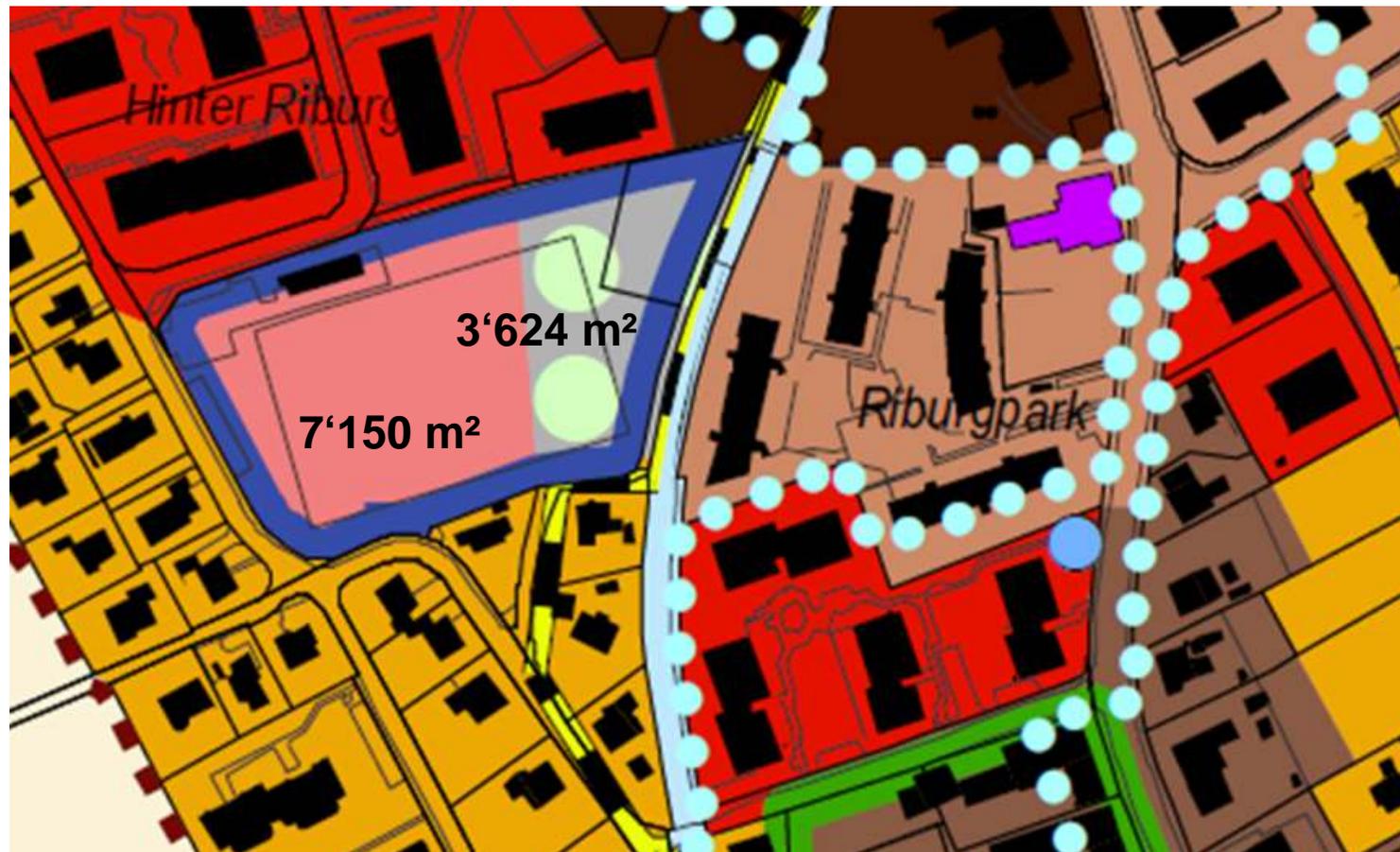
## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost		Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfelden Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid		



# Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg

## Situationsplan



# Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg

---

## Entscheid Gemeinderat Verkauf und Investorenwettbewerb

### Vorteile Verkauf:

- *Entschuldung der Gemeinde (beim Bau der neuen Sportplätze Steinli wurde der Stimmbürgerschaft die Refinanzierung durch den Verkauf des alten Sportplatzes versprochen)*
- *Finanzierung neuer Investitionen*
- *Die komplexe Materie Baurechtsvertrag entfällt (Generationenvertrag, Landpreisbasis, Festlegung Baurechtszins, Zinsanpassungen, Zahlungspflicht, Heimfallentschädigung, etc.)*
- *Höheres Investoreninteresse (Baurecht ist komplex, Baurechtszins kann bei Mieten nur bedingt überwältzt werden = tiefere Bruttoendite)*
- *Bei der Erstellung von Stockwerkeigentum im Baurecht besteht die Gefahr der schwierigen Finanzierbarkeit für potentielle Käufer /Regulator FINMA, v.a. bezüglich Tragbarkeit, da der Baurechtszins in die Trägerschaft einberechnet werden muss*

# Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg

---

## Entscheid Gemeinderat Verkauf und Investorenwettbewerb

### ***Vorteile Abgabe im Baurecht:***

- *Regelmässige Erträge aus Baurechtszins (jedoch zu längerfristigen niedrigen Zinssätzen, z.Z. maximal 1,5 %)*
- *Projektentwicklung kann allenfalls mitbestimmt werden*
- *Mitbeteiligung an einer positiven Landpreisentwicklung*
- *Langfristige Sicherung von gemeindeeigenem Land*
- *Förderung Wohnbaugenossenschaften*

# Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg

---

## Entscheid Gemeinderat Verkauf und Investorenwettbewerb

### Weiteres Vorgehen:

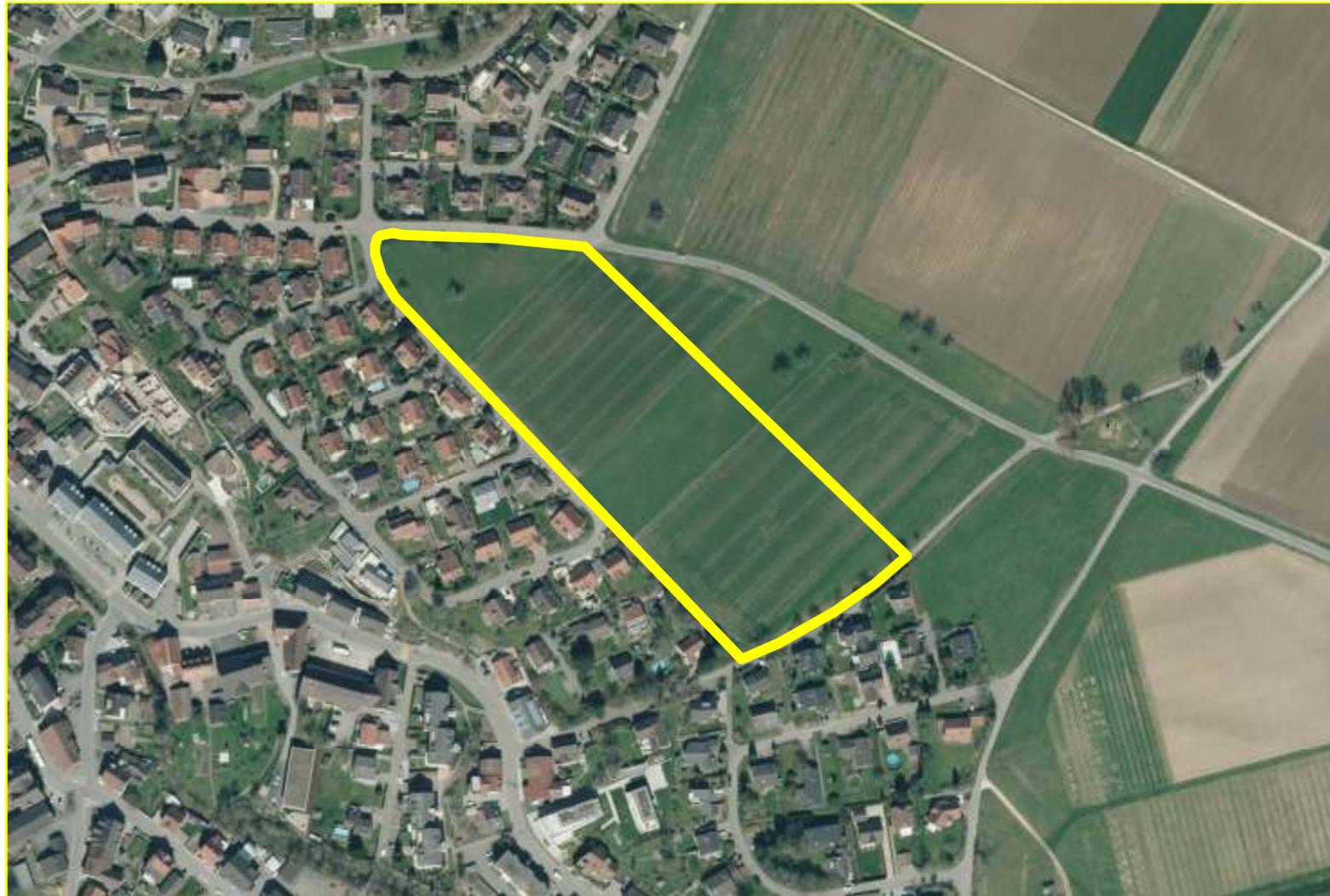
- Der Gemeinderat hat eine Jury unter dem Vorsitz von Markus Fäs, Gemeinderat / Ressortchef Hochbau für die Durchführung des Investorenwettbewerbs eingesetzt
- Investorenwettbewerb Juni bis August 2016 (Folie Situation)
- Antrag Landverkauf an die Einwohnergemeindeversammlung Dezember 2016
- Gestaltungsplan 2017
- Baubeginn ab 2018

# Fragen

---



# Gestaltungsplan Leigrube



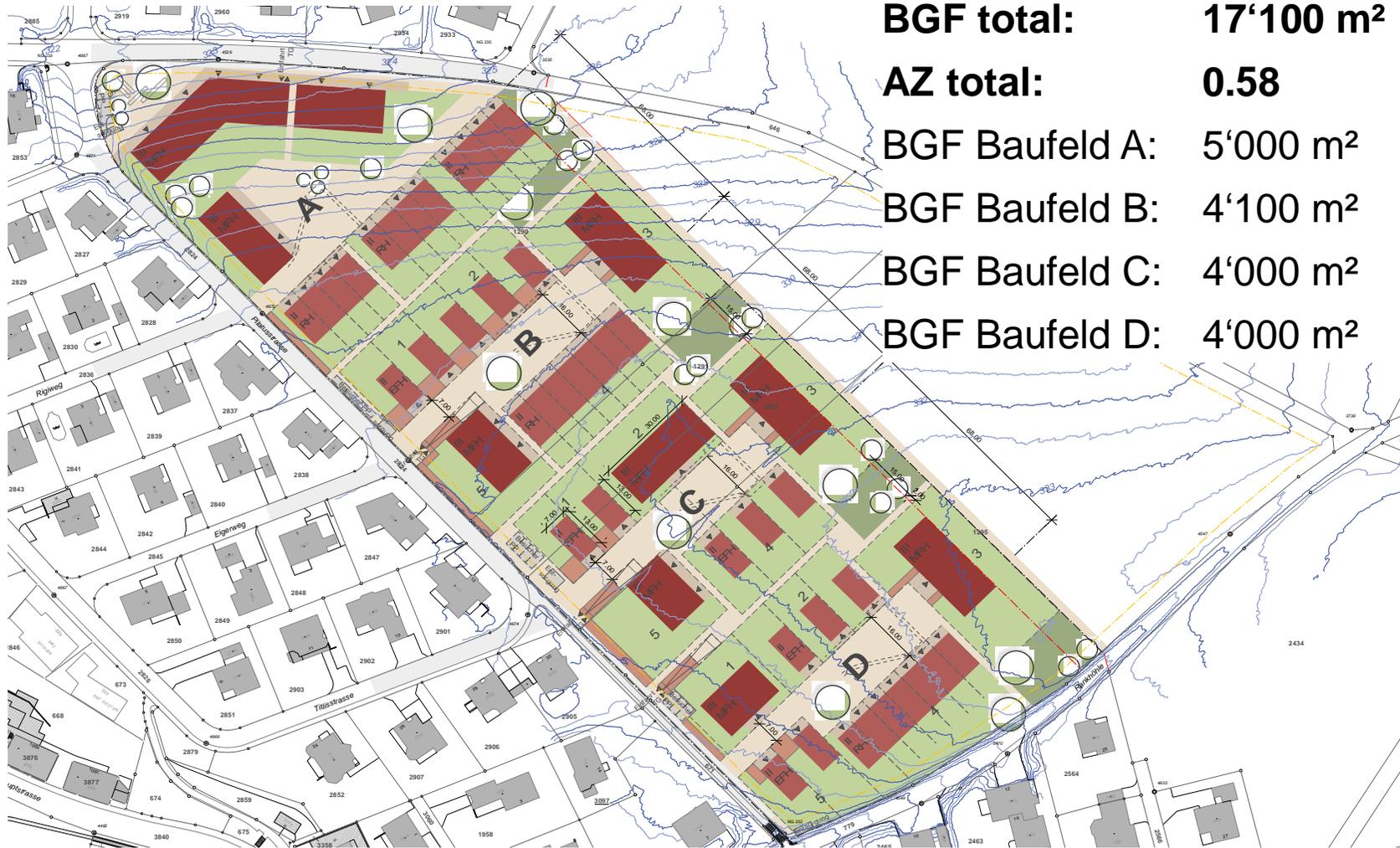
# Ausgangslage / Grobterminplan

## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost		Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfelden Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid			

- Planung
- Entscheid Einwohnergemeindeversammlung
- Ausführung bzw. Realisierung

# Gestaltungsplan Leigruben Erste Studie Richtprojekt



**BGF total: 17'100 m<sup>2</sup>**

**AZ total: 0.58**

BGF Baufeld A: 5'000 m<sup>2</sup>

BGF Baufeld B: 4'100 m<sup>2</sup>

BGF Baufeld C: 4'000 m<sup>2</sup>

BGF Baufeld D: 4'000 m<sup>2</sup>

# Gestaltungsplan Leigruben

---

## Weiteres Vorgehen

- Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz von Markus Fäs, Gemeinderat/Ressortchef Hochbau für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes eingesetzt
- Gestaltungsplan 2016
- Investorenwettbewerb 2017 (Folie erste Studie Richtprojekt)
- Landverkauf Genehmigung Einwohnergemeindeversammlung 2018
- Baubeginn Hochbauten 2019/2020

# Fragen

---



# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---



# Ausgangslage / Grobterminplan

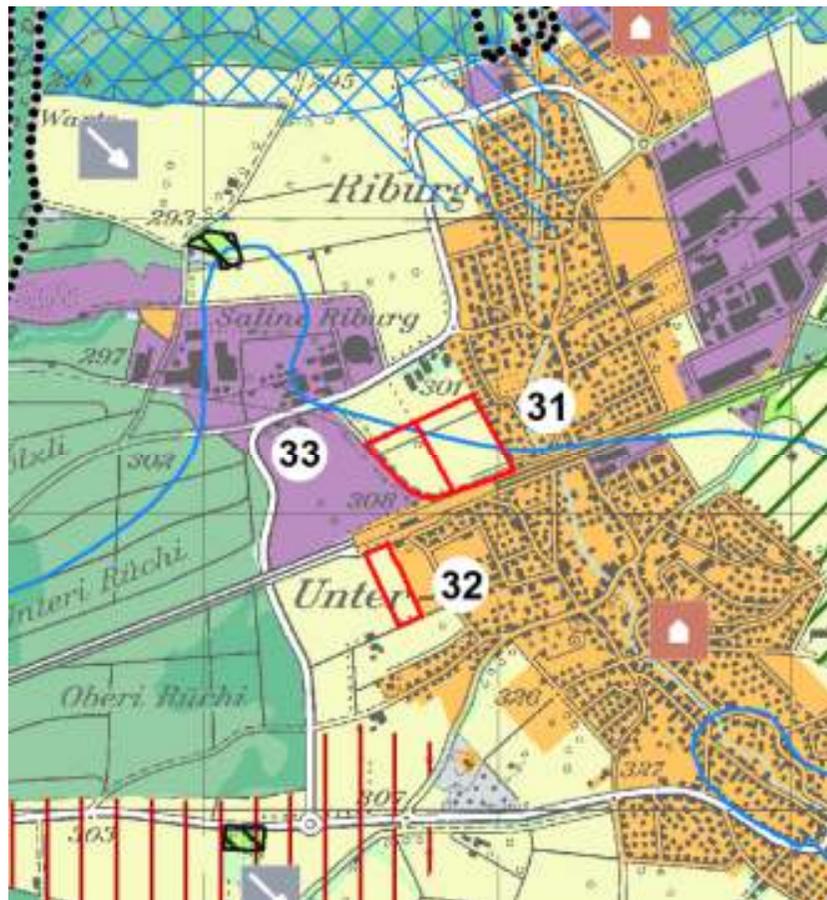
## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost	Planung	Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfelden Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid		

- Planung
- Entscheid Einwohnergemeindeversammlung
- Ausführung bzw. Realisierung

# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

## Planausschnitt Richtplan



# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---

## Ausgangslage

***Beim Bahnhof Möhlin sind vor ein paar Wochen die Bagger aufgefahren. Im Industriegebiet auf Rheinfelder Boden bauen sie Kies ab. Wenn sie in ein paar Jahren wieder abziehen, wollen Möhlin und Rheinfeldern nicht unvorbereitet und ohne Pläne dastehen und die Zukunft und weitere Entwicklung dieses attraktiven Gebietes dem Zufall überlassen.***



# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---

## Ausgangslage

- Als Möhlin 1875 ans Schweizer Eisenbahnnetz angeschlossen wurde und einen eigenen Bahnhof erhielt, lag dieser aus topographischen Gründen ausserhalb der Siedlung. Er hätte sogar ausserhalb der Gemeinde gelegen, wenn Rheinfeldern nicht Land abgetreten hätte. Auch heute noch liegt er am Rande des besiedelten Gebietes und direkt an der Gemeindegrenze. Wo andere Bahnhöfe das Zentrum bilden, ist der Bahnhof von Möhlin von viel freiem Land umgeben. Ein grosser Teil davon liegt auf dem Gemeindegebiet von Rheinfeldern und ist im Zonenplan als Industriezone eingetragen. Seit Ende 2015 wird hier Kies abgebaut. Doch wenn die Bagger in sechs bis sieben Jahren ihre Arbeit beendet haben werden, stellt sich die Frage, was auf diesem Land passieren soll. Sicher gibt es sinnvollere und für die Einwohner angenehmere Lösungen als Fabrikhallen oder Einkaufszentren.

# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---

## Ausgangslage

Es gibt genug Beispiele, wie Gebiete oder Orte von der Entwicklung überrollt wurden, weil Weitsicht und Steuerung fehlten. Das Resultat sind Schlafquartiere oder unkoordiniert zusammengewürfelte Gewerbegebiete. Möhlin und Rheinfeldern wollen eine solche Situation vermeiden und die Entwicklung dieses attraktiven Gebietes nicht dem Zufall überlassen. Gemeinsam und grenzüberschreitend überlegen sie deshalb, welche Entwicklung an diesem Ort Sinn macht, welche Vorgaben und Planungsinstrumente notwendig sind, um ein lebendiges Bahnhofsviertel entstehen zu lassen.



# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---

## Weiteres Vorgehen

- Möhlin und Rheinfeldern sind sich einig, dass kein anonymes Schlafquartier entstehen soll, das die meiste Zeit tot und ausgestorben wirkt. Ihre Vision ist ein lebendiges Quartier, in dem gewohnt und gearbeitet wird, wo verschiedene Generationen zu Hause sind und wo sich Gebäude und Natur die Waage halten. Grünräume sind ebenso wichtig wie Bauten. Das ÖV-Angebot kann ausgebaut und verbessert werden, z.B. vom Halbstunden- zu einem Viertelstundentakt. Alterswohnen ist ebenso denkbar wie Läden und Freizeiteinrichtungen. Es ist eine Vision in Etappen, die in den nächsten 25 bis 30 Jahren schrittweise umgesetzt werden kann.

# Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt (ESP/WSP) Rheinfeldern Möhlin

---

## Weiteres Vorgehen

- In einem ersten Schritt haben die Gemeinderäte Rheinfeldern und Möhlin seit Ende 2014 eine Steuerungsgruppe eingesetzt, welche sich gemeinsam mit den kantonalen Fachstellen mit einer möglichen Entwicklung bzw. Vision um den Bahnhof Möhlin befassen soll und das Gebiet analysiert und erste Zielsetzungen formuliert.
- In einem zweiten Schritt werden sie nun eingehend untersuchen, welche gewerblichen Nutzungen an dieser Lage möglich und wünschenswert sein könnten. Dann lassen sich erste räumliche Vorstellungen entwickeln, wie dieses weiterentwickelte Bahnhofsquartier aussehen könnte.

# Fragen

---



# Zentrumszone / Tiefgarage

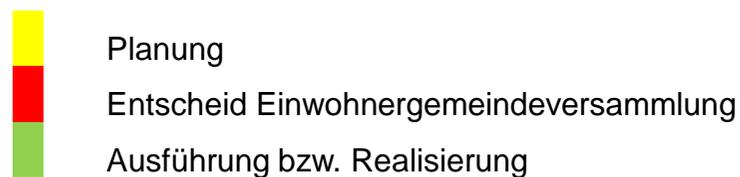
---



# Ausgangslage / Grobterminplan

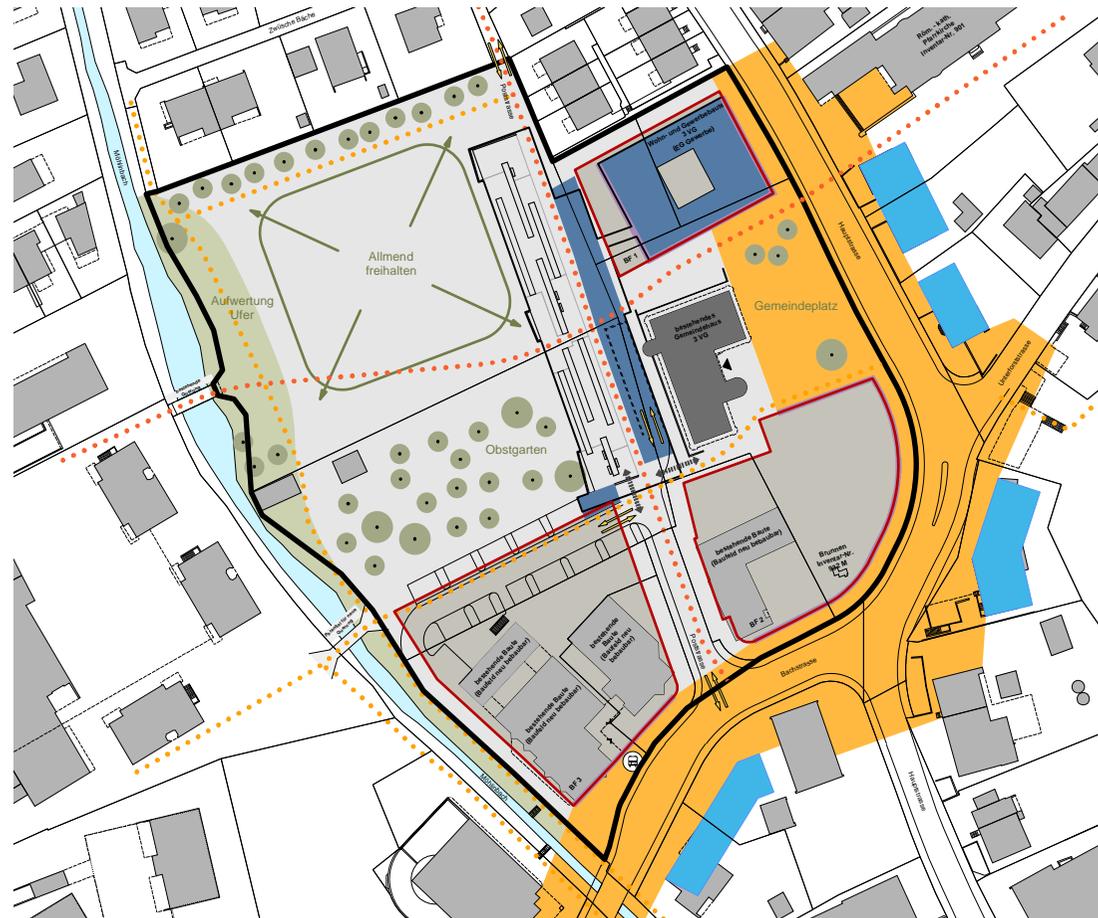
## Grobterminplan

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tiefgarage Zentrum	Planung	Entscheid	Ausführung						
Gestaltungsplan Bata Park Ost	Planung	Planung	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung	
Investorenwettbewerb Sportplatz Riburg	Planung	Entscheid	Planung	Ausführung	Ausführung	Ausführung			
Gestaltungsplan Leigruben	Planung	Planung	Planung	Entscheid		Ausführung	Ausführung	Ausführung	Ausführung
ESP/WSP Rheinfeldten Möhlin	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Entscheid		



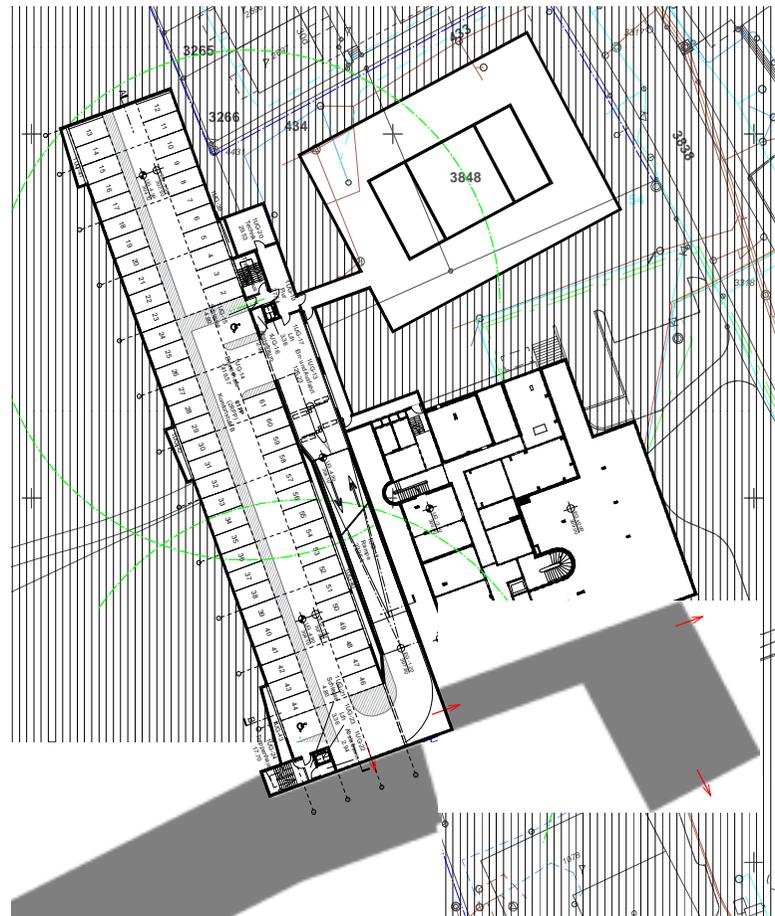
# Zentrumszone, Vorprojekt Tiefgarage / Landverkauf und Ausnutzungsübertragung

## Masterplan



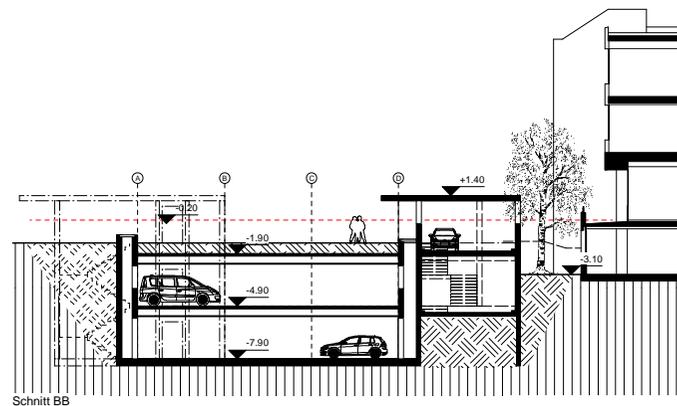
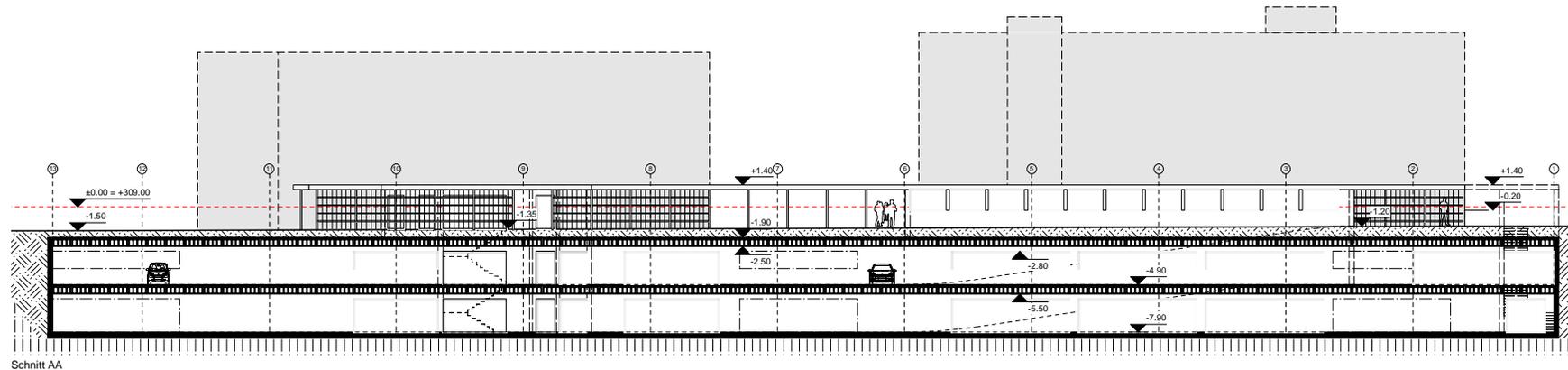
# Zentrumszone, Vorprojekt Tiefgarage / Landverkauf und Ausnutzungsübertragung

## Grundriss 1. Untergeschoss



# Zentrumszone, Vorprojekt Tiefgarage / Landverkauf und Ausnutzungsübertragung

## Schnitte



# Zentrumszone, Vorprojekt Tiefgarage / Landverkauf und Ausnutzungsübertragung

---

## Weiteres Vorgehen

- Der Gemeinderat hat eine Begleitgruppe unter dem Vorsitz von Fredy Böni, Gemeindeammann, für die Erarbeitung eines Vorprojektes eingesetzt
- Die Abschlusssitzung der Arbeitsgruppe wird am 21. April 2016 stattfinden und anschliessend wird dem Gemeinderat ein entsprechender Antrag zur Umsetzung unterbreitet
- Kreditbegehren und Landverkauf Einwohnergemeindeversammlung Dezember 2016
- Baubewilligungsverfahren Gebäude Baufeld 1, 2017
- Baubeginn Tiefgarage und Gebäude Baufeld 1, 2017/2018

# Weiteres Vorgehen Gemeinderat

---

## Weiteres Vorgehen

- Am 9. Mai 2016 wird der Gemeinderat anlässlich einer Informationsversammlung die Bevölkerung im gleichen Rahmen wie heute informieren.
- Der Gemeinderat führt am 30. Mai 2016 eine Finanzklausurtagung durch und wird unter anderem die Entwicklung der Projekte Gestaltungsplan Bata Park Ost, Investorenwettbewerb/Gestaltungsplan Sportplatz Riburg, Gestaltungsplan Leigruben, Tiefgarage Zentrum und die Ergebnisse Schulraumplanung diskutieren und ein allfälliges weiteres Vorgehen sofern erforderlich und finanzpolitisch tragbar, festlegen.
- Am 5. September 2016 findet eine weitere Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zu aktuellen Projekten statt.

# Fragen

---

