

Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindlicher Gestaltungsplan „Dorfkern, Areal Post / Testuz“, Situationsplan 1:500
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt



2. April 2026

Mitwirkung vom:

27. Januar 2020 bis 25. Februar 2020

Vorprüfungsbericht vom:

26. Januar 2026

Öffentliche Auflage vom:

4. Mai 2026 bis 2. Juni 2026

Beschlossen vom Gemeinderat am:

15. Juni 2026

Frau Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Genehmigung:

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Dorfkern, Areal Post / Testuz“ bezweckt

- a) eine ortsbaulich den Strassenraum der K406 und den neuen Dorfplatz klar begrenzende Anordnung der Bauten sowie eine koordinierte Siedlungsentwicklung im rückwärtigen Bereich
- b) eine hohe architektonische Qualität mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild
- c) einen angemessenen Anteil publikumsorientierter oder gewerblicher Nutzungen
- d) eine rationelle, gut ins Gelände integrierte Erschliessung
- e) eine sorgfältige, klimaangepasste Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des neuen Dorfplatzes entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion.

² Der Gestaltungsplan sichert eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Aussenräumen. Bei einer allfälligen Etappierung ist zu gewährleisten, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes entstehen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Dorfkern, Areal Post / Testuz“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Das Richtprojekt „Zentrum Arni / Gestaltungsplan Dorfkern“ von Toppler Architekten AG vom 13. Juni 2025 in Verbindung mit den in Kapitel 6.4 Planungsbericht formulierten Gestaltungsgrundsätzen und das Richtprojekt „Umgebung“ von arcoplan klg vom 19. August 2025 in Verbindung mit den in Kapitel 6.6 Planungsbericht formulierten Gestaltungsgrundsätzen illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben begleitenden Charakter.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Dorfkern, Areal Post / Testuz“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonensplan der Gemeinde Arni.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrten, Ein- und Ausfahrten, ober- und unterirdische Parkieranlagen, arealinterne Fusswege, Dorfplatz) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

§ 5

Baubereiche A bis F

¹ Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 15 Abs. 4 SNV und § 17 Abs. 2 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis F zulässig. Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche A bis F anzuordnen. Dachvorsprünge und Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Lichtschächte) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

Baubereiche vorspringende Gebäudeteile

² Balkone, Loggien, gedeckte Sitzplätze und dergleichen sind innerhalb der Baubereiche vorspringende Gebäudeteile anzuordnen.

³ Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gestaltungsbaulinie sind die Fassadenfluchten der Gebäude auf der gesamten Höhe auf diese oder höchstens 1 m zurückgesetzt von dieser anzulegen.

⁴ Innerhalb der Baubereiche B und F beträgt die Gebäudebreite maximal 15.0 m, innerhalb der Baubereiche E1 und E2 maximal 14.0 m.

§ 6

Höhenmasse, Dachformen

¹ Innerhalb der einzelnen Baubereiche A bis F gelten die im Situationsplan 1:500 eingetragenen maximalen Höhenkoten für die Trauflinie (Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberfläche Dachkonstruktion) und für die Firstlinie des Satteldachs (höchster Punkt der Dachkonstruktion).

² In den Baubereichen A bis F sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und durchgehenden Firstlinien zulässig (Firstrichtungen gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500). Die Dachneigung beträgt minimal 30° und maximal 40°.

§ 7

Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten. Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen mit den Gebäuden und ihren Fassadenfluchten harmonieren. Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters sind die Bauten so aufeinander abzustimmen, dass eine ruhige Gesamtwirkung ohne gegenseitige Beeinträchtigung entsteht.

² Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt „Zentrum Arni / Gestaltungsplan Dorfkern“ und Richtprojekt „Umgebung“ erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

³ In den Baubereichen A, B und C hat sich der architektonische Ausdruck durch feingliedrig proportionierte Lochfenster-Fassaden auszuzeichnen, in denen auch die Schaufenster gewerblicher Nutzungen mit der gesamten Fassadenkonzeption harmonieren. Zu Strassen hin orientierte Fassaden müssen in den Obergeschossen Fenster mit geschlossenen Brüstungen aufweisen. Grosse Fensterfronten der Hauptwohnseiten müssen mit den übrigen Fassaden harmonieren, sie sind zudem nur hinter Balkonschichten zulässig.

⁴ In den Baubereichen D, E1, E2 und F hat sich der architektonische Ausdruck an den erhöhten Anforderungen der Dorfzone zu orientieren.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung im übrigen anhand der Kriterien in § 1 Abs. 1 lit. a und b SNV.

§ 8

Nutzungen

¹ In den Baubereichen A, B und C sind in den ersten Vollgeschossen bzw. in den auf das Niveau des Dorfplatzes führenden Geschossen publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Diese dürfen eine Geschosshöhe bis zu 4.5 m aufweisen. In den Baubereichen B und C muss mindestens die Hälfte der Gebäudefläche auf dem Niveau des Dorfplatzes publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen aufweisen.

§ 9

Lärmschutz

¹ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und für einen optimierten Lärmschutz sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten die Grundrisse zweckmässig zu konzipieren sowie gestalterische und bauliche Massnahmen (z.B. Anordnung lärmempfindliche Räume) zu ergreifen (Art. 22 USG, Art. 31 f. LSV, SIA-Norm 181). Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind sehr gut gegen Lärm abzuschirmen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist für die Baubereiche A, B und C mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

§ 10

Erschliessung

¹ Die Arealerschliessung hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Parkierung dürfen lediglich in den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereichen erfolgen. Die Zu- und Wegfahrtsrampen sind vollumfänglich zu überdecken oder flächig in die Umgebung zu integrieren.

³ Eine direkte oberirdische Ein- und Ausfahrt ab der K406 ist ausschliesslich über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Ein- und Ausfahrt „P1“ für max. 5 Parkfelder für Kunden (Gewerbe) sowie für Notzufahrten und Zügelfahrzeuge zugelassen. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nur für Fahrzeuge zugelassen, soweit diese auf dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wendplatz manövrieren können. Die Ausgestaltung wird in Absprache mit dem Departement BVU festgelegt.

§ 11

Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fussweganbindung Dorfplatz bis Baubereich E2 hat eine Breite von mindestens 2 m aufzuweisen. Sie ist in den gemeinschaftlich nutzbaren Umgebungsbereich zu integrieren und mit der Realisierung der jeweiligen Gebäude zu sichern.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, arealinternen Fusswege sind als durchgehende Verbindung zu erstellen und als allgemein zugängliche Verbindung zu sichern. Die Breite der Fusswege muss mindestens 1.5 m betragen.

§ 12

Baubereiche für unterirdische Bauten

¹ Die Baubereiche für unterirdische Bauten sind für zusätzliche Nutzflächen wie gemeinschaftliche Einstellhallen, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Abstellräume und dgl. bestimmt.

² Die Ein- und Ausfahrten in die unterirdischen Einstellhallen dürfen in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen bis maximal 2.0 m über das massgebende Terrain ragen. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle zwischen den Baubereichen A und D ist vollständig zu überdachen.

§ 13

Verkehrsfläche
Baubereich A

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Verkehrsfläche Baubereich A“ ist als gut integrierte Platzfläche zur Realisierung der Anlieferung und der Kundenparkfelder zu gestalten.

Vorplatzbereich
Baubereich F

² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Vorplatzbereich Baubereich F“ dient zur Erschliessung der Baubereiche C und F mit Anschlussoption zum Baubereich B. Er ist als offene Platzfläche mit sorgfältig integrierten Parkfeldern und attraktivem Zugang zu den Baubereichen zu gestalten.

§ 14

Parkierung

¹ Die erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme von § 14 Abs. 2 SNV, unterirdisch innerhalb der Baubereiche A bis F oder innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten zu erstellen.

² Oberirdische Parkfelder sind lediglich in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen „P1“ (Kundenparkfelder Gewerbe), „P2“ (Platz für Anlieferung und Kundenparkfelder Gewerbe) und „PB“ (Besucherparkfelder) zugelassen.

³ Die Zugänge zu den unterirdischen Einstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

⁴ Das zu ermittelnde Parkfelder-Angebot für Personenwagen richtet sich nach § 50 BNO.

§ 15

Dorfplatz / Anschlüsse
Strassenraum K406
und Umgebung Baube-
reiche A, B und C

¹ Der Dorfplatz ist inklusive der Anschlüsse Strassenraum K406 und Umgebung Baubereiche A, B und C auf eine vielfältige, publikumsorientierte und öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten mit einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche auf den Parzellen Nrn. 19 und 20 dürfen privat genutzt werden, soweit die betreffenden Flächen sich sorgfältig in den Dorfplatz integrieren.

² Der sorgfältigen Gestaltung einer mehrheitlich befestigten und weitgehend versickerungsfähigen Platzfläche, die mit Bäumen gemäss § 18 Abs. 4 SNV in chaussierten Baumscheiben durchsetzt ist, sowie einer zurückhaltenden Möblierung mit z.B. Sitzbänken und strukturierenden Pflanzelementen ist besondere Beachtung zu schenken. Die verkehrstechnische Freihaltung des Dorfplatzes ist mit gestalterischen Mitteln zu sichern.

Erdüberdeckung

³ Die Erdüberdeckung von unterirdischen Einstellhallen muss bei einer Bepflanzung mit Bäumen eine genügende Stärke aufweisen. Als Minimalwert für eine genügend starke Erdüberdeckung gilt 1.20 m für kleine- und mittelgrosse Bäume sowie 1.50 m für grosse Bäume.

⁴ Zwei Gebäude bis maximal 30 m² Grundfläche sind zugelassen, soweit sie dem Zweck des Dorfplatzes dienen und sich gestalterisch gut integrieren (z.B. Velounterstände, Unterstand Bushaltestelle).

⁵ Die Ausgestaltung des Dorfplatzes wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt, das mit der Vorplatzgestaltung nördlich der K406 abzustimmen ist. Das Gesamtkonzept wird durch die Gemeinde unter Einbezug aller vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer erarbeitet und ist spätestens mit dem Baugesuch der ersten Etappe einzureichen. Mit der Bewilligung der ersten Etappe wird das Gesamtkonzept zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen.

⁶ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene „Unterstand Bushaltestelle“ ist funktional und gestalterisch gut in den Dorfplatz und den Strassenraum der K406 zu integrieren.

⁷ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene P1 „Parkplatz für Kunden (Gewerbe)“ ist funktional und gestalterisch in den Dorfplatz zu integrieren.

§ 16

Gemeinschaftlich nutzbarer Umgebungsbereich Baubereiche B, D und E

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete gemeinschaftlich nutzbare Umgebungsbereich der Baubereiche B, D und E hat eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen und ist als gemeinschaftlich nutzbarer Begegnungsort zu gestalten.

² In der Gestaltung sind unterschiedlich nutzbare, attraktiv gestaltete Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche und soweit möglich, eine ökologisch wertvolle Durchgrünung sicher zu stellen.

³ Oberirdische Veloabstellplätze sind in der Nähe der Zugangsbereiche zu platzieren und gestalterisch und funktional in den gemeinschaftlich nutzbaren Umgebungsbereich zu integrieren.

§ 17

Privat genutzte Aussenräume

¹ Die privat genutzten Aussenräume sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet. Sie sind soweit möglich als Grünflächen auszugestalten und können als Spiel- und Gartenanlagen, Vorplätze und Vorgärten, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden. Zudem sind Parkfelder für Besucher (Wohnen) in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zugelassen.

² Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten, wobei eine mehrheitlich offen wirkende und überwiegend standortheimische Bepflanzung mit Obst- und Feldgehölzen vorzusehen ist. Zugelassen sind höchstens vereinzelte Kleinbauten (z.B. Geräte-, Veloräume), die sich gut in die Gesamtsituation einordnen.

³ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Spiel- und Begegnungsbereiche sind die den Bewohnern dienenden gemeinschaftlichen Spielflächen gemäss BNO anzuordnen. Der Gemeinderat kann eine reduzierte Fläche gegenüber den in der BNO verlangten Flächen bewilligen, soweit der jeweilige Baubereich einen überdurchschnittlichen Beitrag an die Ziele des Gestaltungsplanes im Sinne § 1 SNV und § 15 SNV leisten.

§ 18

Anforderungen Umgebungsgestaltung

¹ Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenräume gemäss § 1 Abs. 1 lit. e SNV sowie gemäss §§ 15 bis 17 SNV sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen.

	² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch durch eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur zu erarbeiten und auszuweisen. ³ Geländeübergänge sind mit natürlichen Böschungen auszugestalten, versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken.
Baumpflanzungen	⁴ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten ungefähren Lagen sind nach den Vorgaben des Richtprojektes klimaresistente, hochstämmige Grossbäume (auf Plätzen) bzw. standortheimische Obst- und Feldgehölze (in Wiesen und Gärten) zu pflanzen. Standortverschiebungen sind bei Einhaltung gleichwertiger aussenräumlicher Qualitäten möglich. Die minimale Anzahl zu pflanzender Bäume ergibt sich aus dem verbindlichen Eintrag im Situationsplan 1:500.
Ökologische Ausgleichsfläche	⁵ Es ist eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 15% der Gestaltungsplanungsperimeters umzusetzen. Anrechenbar sind Flächen, die nicht unterbaut werden. Diese sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
§ 19	
Energieeffizientes Bauen	¹ Die Anforderungen an energieeffizientes Bauen richten sich nach den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss der Bauverordnung (§ 39 Abs. 2 lit. e BauV).
Meteorwasser	² Das Meteorwasser ist so weit technisch vertretbar in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu versickern oder zurückzuhalten.
§ 20	
Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan Dorfkern, Areal Post / Testuz tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft. ² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.