

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung § 8 Gestaltungsplangebiet Aurica und Ergänzung § 24 Arbeitszone

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 06. 03. 2025 bis 04. 04. 2025

Vorprüfungsbericht vom 05. 09. 2025

Öffentliche Auflage vom 18. 09. 2025 bis 17. 10. 2025

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 26. November 2025

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

26. November 2025

BNO 2023	Beantragte neue Fassung	Erläuterungen
2 Raumplanung		
§ 7 Gestaltungsplangebiet Aurica	§ 7 Gestaltungsplangebiet Aurica	
1 Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele: - Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. - Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.	1 Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele: —Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. - Das Gebiet hat eine architektonisch und städtebaulich hohe Qualität mit identitätsstiftenden Bauten und Freiräumen aufzuweisen. Ziel ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit eigenständigem Charakter. - Es sind erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit (ressourcen-, umweltschonende Bauweise und energieeffiziente Nutzung), des Klimaschutzes (Schwammstadtprinzip, Erhalt Kaltluftströme, klimaangepasste Bepflanzung, schattenspendende Bäume), und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen des Standards SNBS-Areal zu erfüllen. - Die Freiräume und Strassenräume sind hochwertig und für die Öffentlichkeit durchlässig zu gestalten. Mindestens 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als zentraler Park und mindestens 7% sind als Biodiversitätsflächen anzulegen und zu pflegen.	<i>Die Ziele für das Gestaltungsplangebiet „Aurica“ werden aufgrund des aktuellen Planungsstands aktualisiert und präzisiert.</i>

- Es sind ausreichend Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie Restaurants, Treffpunkte, Kinderbetreuung usw., vorzusehen.
- Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.

2 Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.

2 Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein die Zielsetzungen aus Abs. 1 umsetzender Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.

3 Der Entwicklungsrichtplan Aurica vom 31. Oktober 2024 umfasst ein städtebauliches Konzept, das Entwicklungskonzept inkl. Planwerken für die Arealentwicklung sowie Gestaltungsrichtlinien zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität, der Erschliessung sowie für Bauten und Freiräumen.

Der Entwicklungsrichtplan Aurica liegt inzwischen vor und bildet die Basis der künftigen baulichen Entwicklung des Areals.

3 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.

4 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.
~~Mit dem Gestaltungsplan sind keine über die gemäss § 24 Abs. 11 definierten Abweichungen von der Grundordnung zulässig.~~

Die zulässigen Abweichungen von der Grundordnung sind in § 24 Abs. 11 BNO abschliessend definiert.

4 Wenn mittels des Entwicklungsrichtplans und eines darauf basierenden Projektes nachgewiesen werden kann, dass die Ziele

5 Sofern keine Hochhäuser gemäss § 20 Abs. 11 lit. b BNO vorgesehen werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines

Der Entwicklungsrichtplan ist orientierender Inhalt dieser Teilrevision. Er ist in einem mehr-stufigen Verfahren

gemäss Abs. 1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.

Gestaltungsplans verzichten, wenn die Ziele gemäss Abs. 1 und die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans auf andere Weise gesichert werden kann.

begleitet von Fachpersonen erarbeitet worden und ist eine gute Grundlage für die qualitätvolle Entwicklung des Aurica-Areals.

6 Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Entwicklungsrichtplans entspricht, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein breit abgestütztes, interdisziplinäres Fachgremium als Gestaltungskommission ein. Der Gemeinderat regelt die Aufgaben der Gestaltungskommission in einer Richtlinie.

Die Beurteilung der Bauvorhaben wird von einer Gestaltungskommission, aufgrund der vom Gemeinderat zu erlassenden Richtlinien, geprüft.

§ 20 Arbeitszone

- 1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:
- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie

§ 20 Arbeitszone

- 1 In der Arbeitszone sind unter Vorbehalt der nachstehenden Einschränkungen Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetriebe usw.) sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur erlaubt. Unzulässig sind:
- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
 - b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
 - c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, sowie

- | | |
|--|--|
| <p>Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen.</p> <p>2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.</p> <p>3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.</p> <p>4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnutzung.</p> <p>5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und</p> | <p>Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Humus und natürlichen Gemischen.</p> <p>2 Im Umfeld der Wohnzonen (im Bauzonenplan weiss schraffiert) sind sämtliche Bauten und Anlagen derart zu platzieren, dass sich ein wirksamer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen ergibt und die Wohn- und Siedlungsqualität durch die Stellung, die Ausgestaltung und Nutzung der Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Soweit möglich und sinnvoll sind Grünanlagen gemäss Abs. 9 im Anschluss an Wohnzonen anzulegen. Im weiss schraffierten Bereich sind nur mässig störende Betriebe gemäss § 15c BauV zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung aufgrund der Lage und Anordnung der Bauten ausgeschlossen ist.</p> <p>3 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebspersonal und Abwarte sind zugelassen, soweit sie aus betriebs- oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.</p> <p>4 Für Dienstleistungsnutzungen beträgt die Ausnützungsziffer 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der in Abs. 5 hiernach aufgeführten Kriterien die maximale Ausnutzung.</p> <p>5 Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und</p> |
|--|--|

- | | |
|--|--|
| <p>ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.</p> <p>6 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.</p> <p>7 Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 16 bewilligen.</p> <p>8 Im schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die Gesamthöhe gemäss § 16 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten.</p> <p>9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen</p> | <p>ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen, der Schutzbedürfnisse benachbarter Zonen und der weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die weiteren Grundmasse.</p> <p>6 Zur Gewährleistung ortsbaulich guter Lösungen kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern über zusammenhängende Flächen Richtpläne erarbeiten, welche die ortsbauliche Konzeption vorgeben. Vorbehalten bleibt der Erlass von Sondernutzungsplänen.</p> <p>7 Für technische oder produktionsbedingte Anlagen sowie einzelne Gebäudeteile wie Silos, Filter, Kamine, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen von den zulässigen Höhen gemäss § 16 bewilligen.</p> <p>8 Im gelb schraffierten Bereich im Gebiet Rinau sind einzelne Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis maximal 60.0 m zulässig. Bauten, welche die Gesamthöhe gemäss § 16 BNO übertreffen sind zurückhaltend zu gestalten</p> <p>9 In der Arbeitszone sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Diese Grünflächen sind vornehmlich gegenüber Wohnzonen, Zonen für öffentliche Bauten und im Übrigen entlang von Strassen anzulegen.</p> |
|--|--|

anzulegen. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

- 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität bis zu 50 % an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung von SIA-Norm 312:2013. Die Begrünung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen. Unter Wahrung der ökologischen Zielsetzung kann die Grünfläche auf benachbarte Parzellen übertragen werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

- 10 Vorgängig jeder baulichen Einzelnutzung sind die im Boden vorhandenen Kiesvorkommen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, ökologischer Ausgleich, Bauvorhaben usw.) nach Möglichkeit zu nutzen.

11 Im orange schraffierten Bereich im Gebiet Aurica sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a) Die Fassaden-, respektive Gesamthöhe beträgt 30 m. Sind nachgewiesenermassen produktionstechnisch höhere bauten erforderlich, kann der Gemeinderat Ausnahmen bis maximal 40 m Fassaden- respektive Gesamthöhe zulassen
- b) In einem Abstand von maximal 170 m von der nördlichen Zonengrenze sind maximal drei Hochhäuser bis 60 m Gesamthöhe zulässig. Voraussetzung ist ein Hochhauskonzept und eine städtebauliche Abstimmung im qualitätssichernden

Die Umsetzung des Entwicklungsrichtplans Aurica wird in einem Gestaltungsplan und/oder einem verwaltungsrechtlichen Vertrag grundeigentumsverbindlich gesichert. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in der Arbeitszone werden im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt. Im nördlichen Teilbereich sind Hochhäuser im Rahmen eines separaten Planungsprozesses möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Standort dafür geeignet ist. Für das Gebiet Aurica entfällt die

Verfahren. Das Hochhauskonzept und der Entwicklungsrichtplan sind aufeinander abzustimmen und das Hochhauskonzept ist regional gemeindeübergreifend abzustimmen. Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag).

c) Die Ausnützungsziffer von 1.0 gemäss Abs. 4 entfällt. Die zulässige Nutzung wird aufgrund des Abs. 5 bestimmt.

Ausnützungsziffer insgesamt. Das zulässige Nutzungsmass wird aufgrund der Auswirkung auf die Verkehrsinfrastruktur, die Etappierung und der Koordinierten Arealentwicklung bestimmt.