

Räumliches Entwicklungsleitbild Remetschwil (REL)

Erläuterungsbericht

Gemeinde Remetschwil

3. Februar 2020



ENTWURF

Mitwirkung vom [Datum] bis [Datum]

Vom Gemeinderat verabschiedet am: [Datum]

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

David Burkhard

BSc FHO in Raumplanung/SVI

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Cornelia Senn

BSc FHO in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Mitglieder Planungskommission Remetschwil

Rolf Leimgruber, Gemeindeammann, Vorsitz

Roland Mürset, Gemeindeschreiber, Protokoll

Thomas Gehring

Esther Gsell

Urs Herzog

Samuel Imboden

Fridolin Koch

Patrick Schafroth

Werner Schuler, bis Ende April 2019

Fabian Sekinger

Marion Stern

Michael Susta

Louis Wettstein

Auftraggeber

Gemeinderat Remetschwil

Dorfstrasse 4

5453 Remetschwil

T 056 485 84 00

www.remetschwil.ch

Titelbild: Luftbildaufnahme Remetschwil

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	6
1	Einleitung	7
1.1	Anlass	7
1.2	Das REL als Planungsinstrument	7
1.3	Projektorganisation und -ablauf	8
2	Gemeindeportrait	9
2.1	Lage und Erreichbarkeit	9
2.2	Siedlungsstruktur	9
2.3	Bevölkerung und Wirtschaft	11
2.4	Verkehrskorridore	11
2.5	Freiraum und Landschaft	12
2.6	Öffentliche Nutzungen und Versorgung	12
2.7	Baukultur	13
2.8	Fazit Situationsanalyse	13
2.9	Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen	15
3	Räumliche Entwicklung Remetschwil	18
3.1	Leitideen und Zukunftsbild	18
3.2	Gesamtkonzept REL Remetschwil	23
3.3	Konzeptinhalte	28
3.4	Entwicklungsgebiete	31
4	Handlungsprogramm	37
4.1	Verankerung der Inhalte REL	37
4.2	Handlungsfelder und -anweisungen	37
	Abbildungsverzeichnis	39
	Anhang	41
	Anhang 1: Datenblatt kantonale Grundlagen - Richtwerte zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad	41

Zusammenfassung

Die Gemeinde Remetschwil hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort in der Nähe von Baden entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts des demografischen Wandels, der Nähe zu Zentren wie Baden und Zürich sowie der Landschaft weiterhin intakt bleiben.

Die zentrale Herausforderung der kommunalen Raumplanung liegt darin, die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des bestehenden Baugebiets abzudecken und die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Die Fülle der anstehenden Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung als Voraussetzung für einzelne Umsetzungsschritte. Das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) liefert eine solche Gesamtsicht.

Das REL ist ein Steuerungs- und Führungsinstrument der Gemeinde Remetschwil bei raumplanerischen Fragestellungen. Es ist auf den Zeithorizont 2040 ausgerichtet und hilft dem Gemeinderat bei der Erarbeitung und Beurteilung von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Arealentwicklungen, Bauprojekten und bei der Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen. Für die Grundeigentümer ist das REL direkt nicht verbindlich.

Die räumliche Entwicklung von Remetschwil orientiert sich an sechs Leitideen (vgl. Kapitel 3.1). Dazu gehören ein vielfältiges Wohnangebot, eine zeitgemässe Grundversorgung, gute öffentliche und soziale Infrastrukturen, Entwicklungsmöglichkeiten fürs Gewerbe, ein hoher Qualitätsanspruch in allen Bereichen und ein schonender Umgang mit den Ressourcen. Im Gesamtkonzept (vgl. Kapitel 3.3) wird präzisiert, wie und wo die Leitideen umgesetzt werden sollen. Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung des REL spielen die Entwicklungsgebiete (vgl. Kapitel 3.4). Für jedes Entwicklungsgebiet werden Entwicklungsziele und Planungsanweisungen formuliert. Damit wird den betroffenen Grundeigentümern aufgezeigt, welches die öffentlichen Interessen an ihrem Grundstück sind.

Die Umsetzung des REL erfolgt in mehreren Etappen. Das Handlungsprogramm in Kapitel 4 gibt den aktuell bekannten Fahrplan an. Änderungen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Das REL ist kein statisches Instrument, sondern soll auf sich wandelnde Rahmenbedingungen reagieren können.

Die Bevölkerung von Remetschwil wurde über eine Informationsveranstaltung und eine dreissigtägige Mitwirkung bei der Erarbeitung des REL einbezogen. Die Mitwirkungseingaben wurden, soweit möglich, in das vorliegende Dokument integriert. Die bereinigte Version des REL wurde am [Datum] vom Gemeinderat Remetschwil verabschiedet und bildet von nun an die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte.

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Remetschwil hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort in der Nähe von Baden entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts des demografischen Wandels, der Nähe zu Zentren wie Baden und Zürich sowie der Landschaft weiterhin intakt bleiben.

Die zentrale Herausforderung der kommunalen Raumplanung liegt darin, die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des bestehenden Baugebiets abzudecken und die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Die Fülle der anstehenden Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung als Voraussetzung für die einzelnen Umsetzungsschritte. Das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) liefert eine solche Gesamtsicht.

1.2 Das REL als Planungsinstrument

Das Räumliche Entwicklungsleitbild zeigt auf, in welche Richtung sich die Gemeinde Remetschwil bis ins Jahr 2040 räumlich entwickeln soll. Zusätzlich werden im REL Strategien und Massnahmen aufgezeigt, wie die gewünschte Entwicklung erreicht werden kann.

Das REL ist ein Steuerungs- und Führungsinstrument der Gemeinde Remetschwil bei raumplanerischen Fragestellungen. Das REL ermöglicht die strategische Ausrichtung der diversen Planungsprozesse sowie die Koordination zwischen öffentlicher Hand und Privaten. Mit dem REL schärft die Gemeinde Remetschwil ihr Profil sowohl gegenüber der eigenen Bevölkerung als auch gegenüber den Nachbargemeinden und dem Kanton Aargau.

Das REL präzisiert zudem die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, vor allem in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Richtplankapitel S 1.2 bzw. S 1.9).

Das REL ist auf den Zeithorizont 2040 ausgerichtet. Die genaue Jahreszahl ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Im Vordergrund steht die Absicht, mit dem REL eine langfristige Entwicklungsperspektive von Remetschwil aufzuzeigen, die über einzelne Legislaturperioden bzw. Planungszyklen hinausreicht.

Das REL wird nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen und wird dadurch behördenverbindliches Planungsinstrument des Gemeinderates (Selbstbindung) bei der Erarbeitung und Beurteilung von:

- Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen
- Arealentwicklungen
- Bauprojekten
- Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (z. B. Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräumen)

Behördenverbindlich bedeutet, dass das REL der Gemeinde bei ihren planerischen und baulichen Tätigkeiten als Richtschnur dient. Für Grundeigentümer ist das REL nicht verbindlich.

Das REL ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die Planung und Ausführung einzelner Projekte zu gewährleisten.

Das REL soll seine Wirkung langfristig entfalten. Hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.

1.3 Projektorganisation und -ablauf

Der Gemeinderat Remetschwil ist für die Nutzungsplanung zuständig. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung frei, verabschiedet das REL und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Nutzungsplanung zum Beschluss vor.

Zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds setzte der Gemeinderat eine Planungskommission (Plako) mit 13 Mitgliedern ein (vgl. Abbildung 1). Die Plako erarbeitete zusammen mit der Metron Raumentwicklung AG und der Metron Verkehrsplanung AG die Inhalte des REL. Sie diskutierte die Entwürfe und stellte Anträge an den Gemeinderat.

Die Arbeiten am REL wurden im April 2019 aufgenommen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom [Datum] bis [Datum] hatten die Bevölkerung, der Kanton, die Region und die Nachbargemeinden Gelegenheit, sich zum REL zu äussern. Die Rückmeldungen wurden, soweit möglich, übernommen.

Das so bereinigte REL wurde am [Datum] vom Gemeinderat beschlossen.



Abbildung 1: Projektorganisation

2 Gemeindeportrait

2.1 Lage und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Remetschwil erstreckt sich über die Südflanke des Heitersbergs mit Aussicht aufs Reusstal und weitere Südtäler des Kantons Aargau. Der Hauptort Remetschwil und die Ortsteile Busslingen und Sennhof liegen alle auf unterschiedlichen Höhenlagen (vgl. Abbildung 2).

Das übergeordnete Strassennetz verläuft parallel zur Hangneigung und verbindet die Gemeinde mit den Städten Baden (9 km) und Bremgarten (11 km) bzw. mit dem Mutschellen (6.5 km). Von all diesen Orten besteht ein Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Verkehr. Über Baden-Dättwil bzw. Oberwil-Lieli ist die Gemeinde zusätzlich an das Autobahnnetz (A1 bzw. A4) angebunden.



Abbildung 2: Luftbildaufnahme mit Busslingen, Remetschwil und Sennhof (unterer Bildrand, Bildmitte und oberer Bildrand)

2.2 Siedlungsstruktur

Bis in die 1970er-Jahre war Remetschwil eine ländlich geprägte Gemeinde, in der die Landwirtschaft und der Obstbau dominierten. Entsprechend war das Siedlungsgebiet auf die heutigen Ortskerne von Remetschwil, Busslingen und Sennhof beschränkt. Angrenzend an das bebaute Gebiet prägten ausgedehnte Obstgärten den Übergang zur offenen Flur (vgl. Abbildung 3).

Ab den 1980er-Jahren profitierte die Gemeinde von der allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum im Grünen. Überall in der Gemeinde, aber vor allem im Ortsteil Remetschwil, wurden die Hanglagen erschlossen und zur Überbauung freigegeben. Dieser Prozess dauerte bis etwa 2010 an und führte dazu, dass die Bevölkerung zwischen 1980 und 2010 von 799 auf 2'017 Einwohner zunahm. Parallel dazu entstanden in Busslingen und Remetschwil grössere Gewerbegebiete. Dasjenige von Busslingen ist nur durch eine schmale Grünzäsur vom Gewerbegebiet der Nachbargemeinde Stetten abgetrennt.

Seit 2010 hat sich die Bautätigkeit in der Gemeinde stark abgeschwächt. Auch die Bevölkerung nahm seitdem kaum mehr zu (vgl. Kapitel 2.3).



Abbildung 3: Luftbildaufnahme Gemeinde Remetschwil 1946 (Quelle: swisstopo)

Das Baugebiet von Remetschwil umfasst heute 63,2 ha. Davon sind 56,5 ha überbaut und 6,7 ha unüberbaut. Die Baulandreserven verteilen sich auf das ganze Baugebiet (vgl. Abbildung 4). Grössere unüberbaute Parzellen befinden sich in den Wohn- und Mischzonen (5,0 ha) bzw. in den übrigen Zonen (1,7 ha). Die meisten Baulandreserven liegen in der Nähe der Ortskerne und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs (d. h. ÖV-Güteklassen C und D).

Das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen beträgt nach Berechnungen des Kantons 2'732 E per 2040 (vgl. Anhang 3). Dieser Wert liegt klar über der zu erwartenden Einwohnerzahl (vgl. Kapitel 2.3).

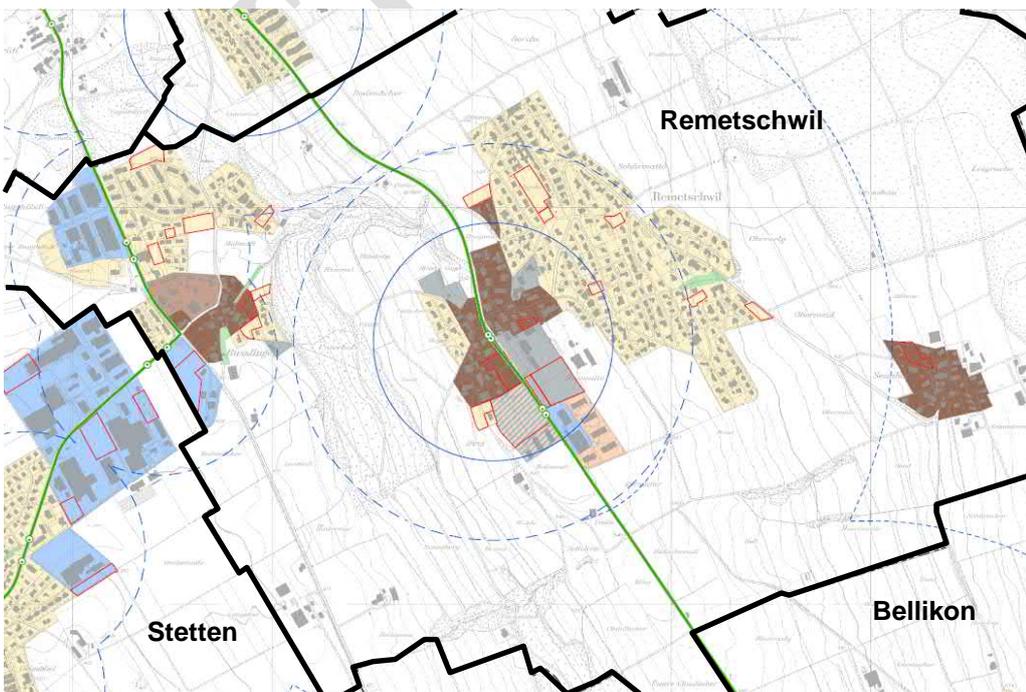


Abbildung 4: Übersicht Bauzonen mit Reserven (rote Bandierung) und ÖV-Güteklassen (Quelle: Kanton Aargau)

2.3 Bevölkerung und Wirtschaft

In den letzten fünfzehn Jahren (2004 bis 2019) hat die Bevölkerung von Remetschwil minim von 1'909 Einwohner (E) auf 2'022 E zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von 8 E/Jahr bzw. 0.4%.

Das geringe Wachstum der vergangenen Jahre ist nicht auf die mangelnde Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort zurückzuführen, sondern vielmehr auf die Sanierung mehrerer Mehrfamilienhäuser, aufgrund welcher die bisherigen Mieter die Gemeinde verlassen haben. Das REL basiert auf den kantonalen Bevölkerungsprognosen. Diese sehen für Remetschwil bis 2040 eine Bevölkerungszahl von 2'350 E vor. Dies entspricht einem Wachstum von 328 E bzw. 16%.

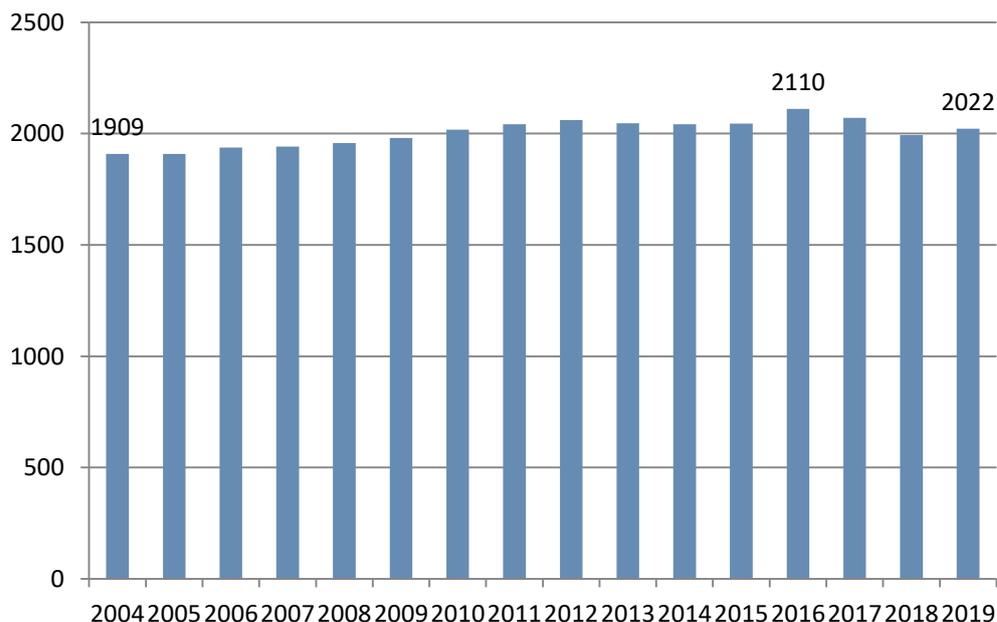


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2019 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)

Für die Planung sind auch die Veränderungen innerhalb der Bevölkerung aufschlussreich. Seit 1972 hat sich die Zahl der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung stark gewandelt (vgl. Abbildung 6). Während zu Beginn der 1970er-Jahre die Altersgruppen der 0- bis 19-Jährigen bzw. 20- bis 39-Jährigen dominierten, stellt heute die Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen die bei weitem stärkste Gruppe dar. In den letzten Jahren stark zugenommen hat der Anteil der Personen im Pensionsalter.

2015 beschäftigten die in der Gemeinde ansässigen Unternehmen 495 Personen¹. Davon entfielen 271 Beschäftigte (55%) auf den Dienstleistungssektor. An zweiter Stelle folgten Beschäftigte in der Industrie bzw. im Gewerbe (172 bzw. 34%). In der Landwirtschaft waren noch 52 Personen beschäftigt (11%). Der Hauptteil der Arbeitsplätze konzentriert sich im Ortsteil Busslingen (Gewerbezone Rughölzli).

2.4 Verkehrskorridore

Eine detaillierte Analyse der Verkehrssituation in der Gemeinde Remetschwil findet sich im Bericht zum Entwurf des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) vom 15. Januar 2020.

¹ Quelle: Bundesamt für Statistik

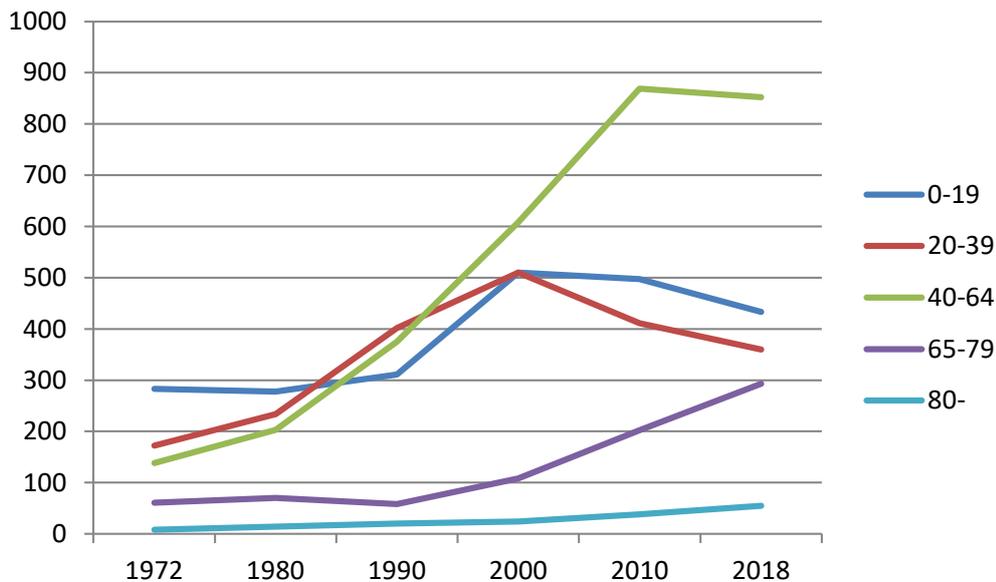


Abbildung 6: Entwicklung Altersklassen 1972 bis 2018 (Quelle: Kanton Aargau)

2.5 Freiraum und Landschaft

Die immer noch kompakte Siedlungsstruktur führt dazu, dass die Wege in die Landschaft (u. a. Landwirtschaftszone, Wald) in Remetschwil sehr kurz sind. Gut erreichbar sind die Landschaftsräume von Remetschwil und Sennhof aus. Von Busslingen bestehen zumindest direkte Verbindungen in den Wald und Richtung Remetschwil. In beiden Ortsteilen üben die Kantonsstrassen räumlich und für die Bewohner eine trennende Wirkung aus.

In den historischen Ortskernen haben sich einige Vorplätze und Vorgärten erhalten können, die dem Ortsbild einen typischen Charakter verleihen (vgl. Abbildung 7). Sollte die Bautätigkeit an diesen Orten wieder zunehmen, besteht die Gefahr, dass die charakteristischen Elemente verlorengehen könnten.

Im Bereich der steilen Hänge (d. h. zwischen Busslingen und Remetschwil) weist die Landschaft zahlreiche Strukturen auf (z. B. Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Trockenmauern). Überall sonst wurde die Landschaft für die landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumt.

2.6 Öffentliche Nutzungen und Versorgung

Neben den öffentlichen Nutzungen (d. h. Gemeindeverwaltung, Schule) bestehen in der Gemeinde noch vier Gastronomiebetriebe. Ein Verkaufsladen und die Post wurden 2016 bzw. 2005 aufgegeben. Der Kindergarten in Busslingen wurde 2019 wegen mangelnder Auslastung geschlossen.

2.7 Baukultur

In den Ortsteilen Remetschwil und Sennhof sind die ursprünglichen räumlichen Strukturen der ländlichen Siedlungskerne noch gut erkennbar, in Busslingen etwas weniger. Dazu gehören die Grösse und Stellung der Bauten, die Aufteilung in Wohn- und Wirtschaftsteil, die Verwendung von Stein und Holz als Baumaterial und die Vorgärten und Vorplätze (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Platzartige Zopfstrasse mit Einzelbäumen und Brunnenplatz (Quelle: Metron)

Die kommunal schützenswerten Bauten werden im Moment von der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Ebenso läuft parallel zur Nutzungsplanungsrevision eine Überprüfung der altrechtlichen Sondernutzungspläne. Bei beiden Instrumenten handelt es sich um wichtige Grundlagen für den zukünftigen Umgang mit der Baukultur.

2.8 Fazit Situationsanalyse

Die Gemeinde Remetschwil hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert: Bis in die 1970er-Jahren war die Siedlungsstruktur dörflich geprägt. Danach führten die Standortgunst und reichlich vorhandenes Bauland zu einem starken Wachstumsschub, in Folge dessen sich Remetschwil zu einer modernen Wohngemeinde im Einzugsgebiet der Agglomerationen Baden und Zürich entwickelte.

Seit 2010 hat sich das Bevölkerungswachstum verlangsamt. Innerhalb des Baugebiets besteht aber nach wie vor ein Entwicklungspotenzial. Angesichts der Nähe zum Wirtschaftsstandorten Baden und Zürich, den Naherholungsgebieten in unmittelbarer Nähe und der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Grünen dürfte die Attraktivität der Gemeinde für Neuzuzüger bei einem entsprechenden Angebot weiterhin gegeben sein. Als zusätzlicher Treiber der Wohnungsnachfrage dürfte sich in den nächsten Jahren auch der demografische Wandel erweisen: Es ist damit zu rechnen, dass ein gewisser Teil der Bevölkerung in den Einfamilienhausquartieren nach anderen

Wohnmöglichkeiten (Geschosswohnungen, Kleinwohnungen etc.) Ausschau halten wird.

Während die Voraussetzungen für eine quantitative Ausweitung des Wohnraumangebots auch in Zukunft gegeben sind, besteht bezüglich der Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Läden) und mit sozialen Infrastrukturen (z. B. Treffpunkte) Handlungsbedarf. Im Rahmen der weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde muss insbesondere der Wiederherstellung der Grundversorgung ein grosses Augenmerk geschenkt werden. Damit könnte die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort stark verbessert werden.

Die Sicherstellung der Erreichbarkeit von Remetschwil durch den motorisierten Verkehr ist im Rahmen von regionalen Überlegungen und Konzepten anzustreben. Kommunaler Handlungsbedarf und Aufwertungspotenzial besteht namentlich entlang der Kantonsstrassen. Hier ist das Gespräch mit den kantonalen Behörden zu suchen.

ENTWURF

2.9 Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen

2.9.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument des Kantons in Bezug auf die Raumplanung. Er erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen. Der Richtplan dient der nachhaltigen Entwicklung des Lebensraums Aargau und bezeichnet die dafür notwendigen Anforderungen und Rahmenbedingungen.

Die Gemeinde Remetschwil ist gemäss kantonalem Raumkonzept Teil des ländlichen Entwicklungsraums (vgl. Richtplankapitel R1). Die Gemeinden in dieser Gebietskategorie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus, nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr (vgl. Kapitel 2.9.2) und stellen die Grundversorgung sicher. Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben wird durch den kantonalen Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Mit dem kantonalen Richtplan wird u. a. aufgezeigt, in welche Richtung sich die Gemeinden räumlich weiterentwickeln können. Das sogenannte Siedlungsgebiet ist im Falle von Remetschwil deckungsgleich mit dem heutigen Baugebiet (vgl. Abbildung 8). Dies bedeutet, dass das zukünftige Wohnangebot innerhalb des Bestands bereitgestellt werden muss (sogenannte Innenentwicklung). Gemäss Richtplan (vgl. Richtplankapitel S 1.2) zeigen die Gemeinden bis 2040 auf, wie sie mit ihrer Nutzungsplanung die vom Kanton geforderten Minstdichten (Einwohner pro Hektare [E/ha]) erreichen können. Für ländliche Entwicklungsräume betragen die entsprechenden Werte 40 E/ha (überbaute Wohn- und Mischzonen [WMZ]) bzw. 60 E/ha (unüberbaute WMZ). In Remetschwil lag die Einwohnerdichte in den überbauten WMZ 2017 bei 41.3 E/ha und somit knapp über der vom kantonalen Richtplan geforderten Minstdichte (vgl. Anhang 3).

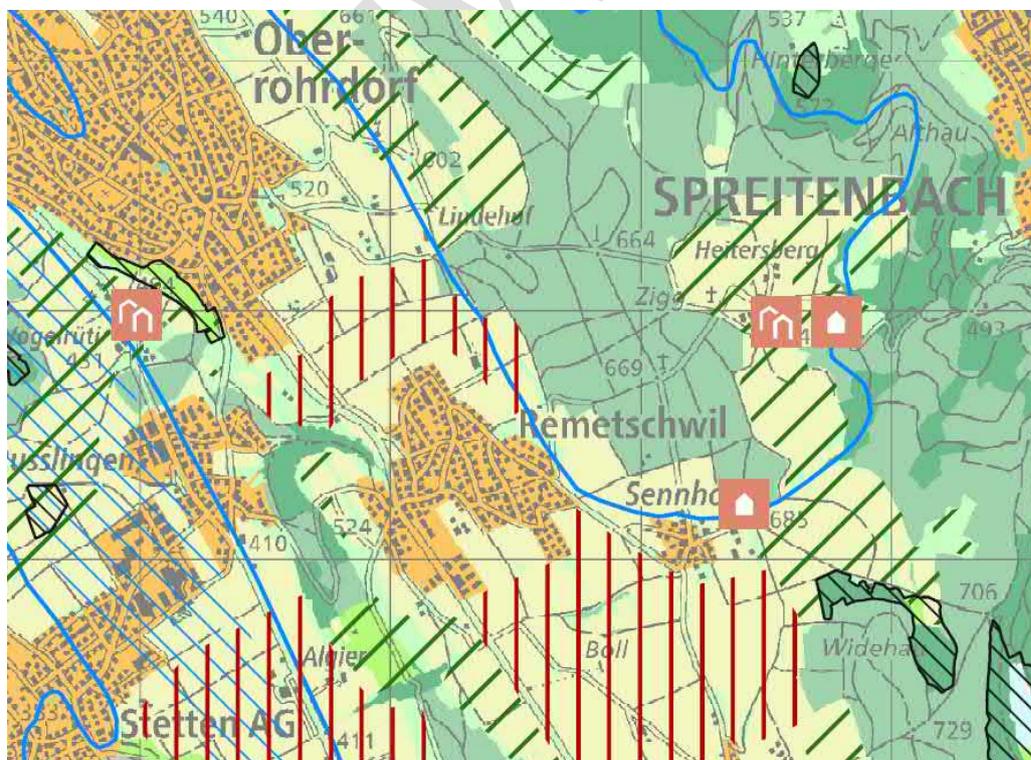


Abbildung 8: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)

Die Gemeinde Remetschwil ist Teil der Region Baden-Wettingen mit ca. 140'000 Einwohnern und 80'000 Arbeitsplätzen (Stand 2015). Überkommunale Planungen und Projekte werden vom Regionalplanungsverband Baden Regio koordiniert und durchgeführt. In der Raum- und Verkehrsplanung setzt sich der Verband für das Schaffen von bestmöglichen Standortbedingungen ein. Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) wurden die wichtigsten Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung festgelegt. Das REK dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftige Raum- und Verkehrsplanung sowie zur Koordination der kommunalen Planungen.

Die Gemeinde Remetschwil ist gemäss Vision 2030 des REK Teil der ländlich geprägten Entwicklungsachsen. Für diese Gemeinden wird gesamthaft ein Bevölkerungswachstum von +2'200 Einwohner prognostiziert. Die Gemeinden sollen ihre Siedlungsstruktur erhalten und ihre Quartiere nur moderat erneuern. Hangaufwärts soll keine Siedlungsentwicklung mehr stattfinden (Siedlungsabgrenzung). Die Haupterschliessungsstrassen weisen die Güteklasse D auf. Für den Ortsteil Remetschwil ist ein gestalteter Strassenraum vorgesehen. Die Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen sich an der Landschaft orientieren.

Das REK wurde bei der Erarbeitung des REL berücksichtigt. Die Leitideen und die Konzeptinhalte stehen im Einklang mit den regionalen Entwicklungsabsichten.

ENTWURF

3 Räumliche Entwicklung Remetschwil

3.1 Leitideen und Zukunftsbild

Aufgrund des Gemeindeportraits werden vier Leitideen als Basis für das Räumliche Entwicklungsleitbild formuliert und zu einem Zukunftsbild zusammengefasst:

1. Vielfältiges Wohnangebot

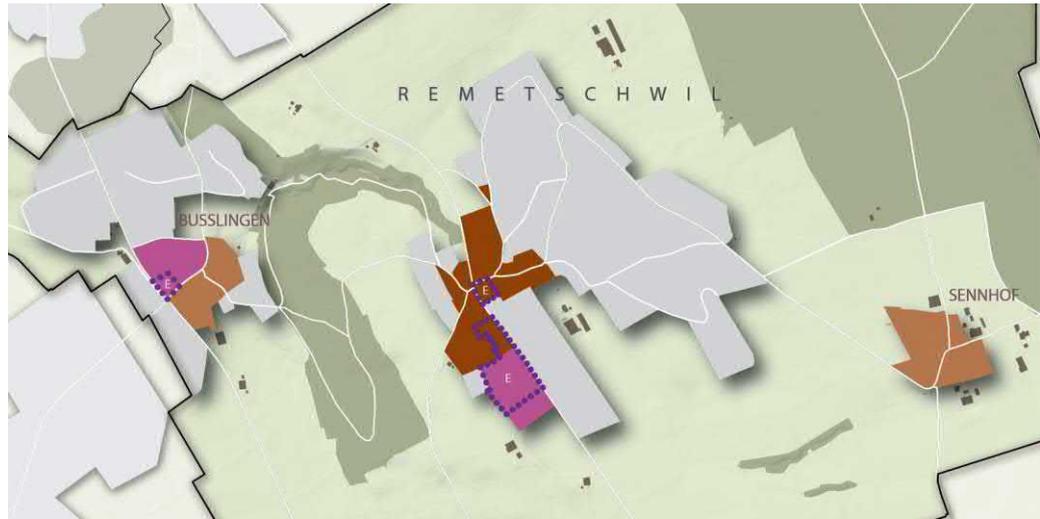


Legende

	Ortskern Remetschwil		Durchgrünte Wohnquartiere		Entwicklungsgebiete
	Ortskerne Busslingen, Sennhof		Mischquartiere		Übriges Siedlungsgebiet

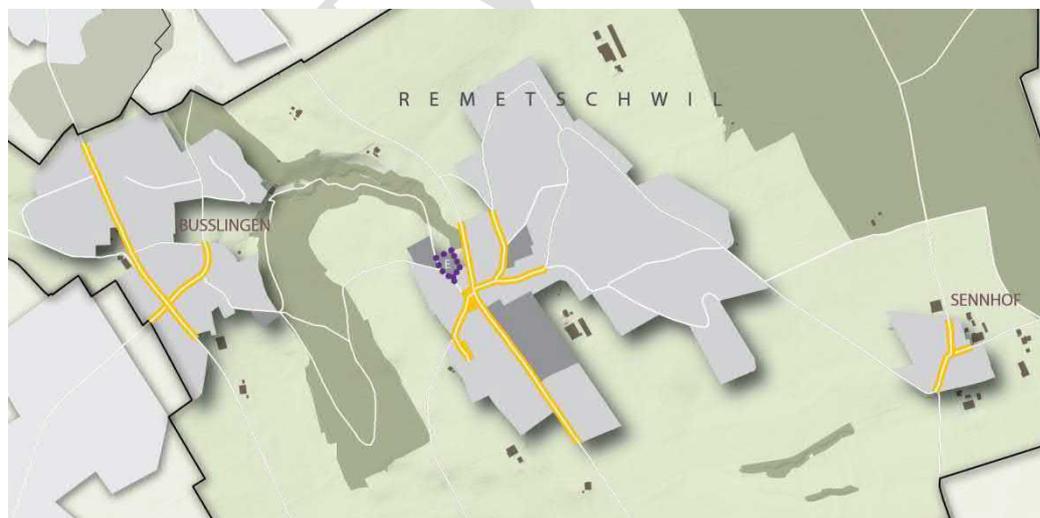
- Wohnraum für 2'350 Einwohner bis ins Jahr 2040
- Erhalt und Förderung eines Wohnangebots für verschiedene Anspruchsgruppen (z. B. Junge, Singles, Familien, ältere Personen)
- Erhalt und Pflege der durchgrünten Wohnquartiere an den Hanglagen
- Breiter Wohnungsmix in den Entwicklungsgebieten anstreben
- Fokus auf Innenentwicklung (d. h. Bestand, unbebaute Areale)

2. Zeitgemässe Grundversorgung



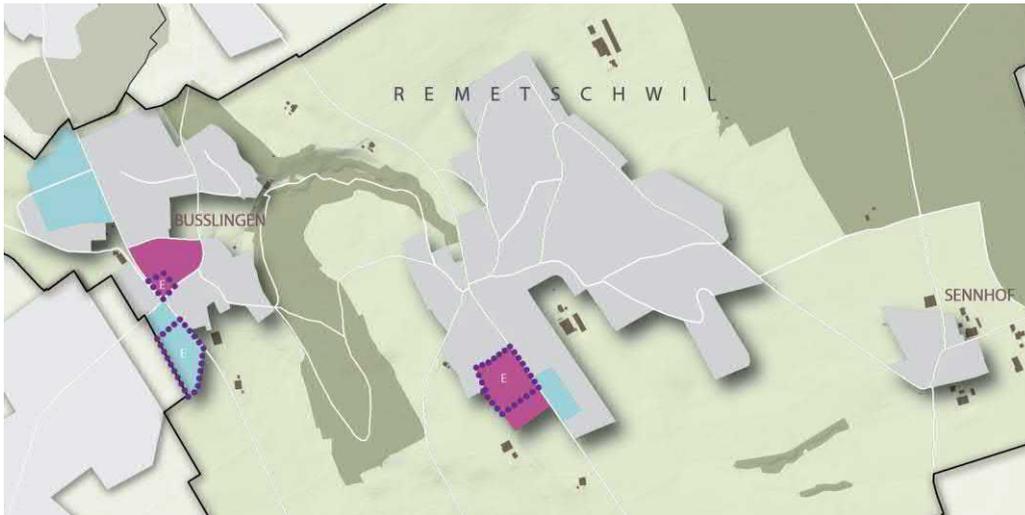
- Erhalt einer vielfältigen Nutzungsstruktur neben dem Wohnen (z. B. Läden, Restaurants, Gewerbe)
- Mischnutzungen an zentralen Lagen erhalten und fördern (z. B. in den Erdgeschossen)
- Flächen für die Grundversorgung in den Entwicklungsgebieten sicherstellen (z. B. Bolismatt)

3. Gute öffentliche und soziale Infrastrukturen



- Erhalt der Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Erhalt und Förderung sozialer Infrastrukturen (z. B. Treffpunkte, Restaurants)
- Zugänglichkeit und Vernetzung mit den Wohnquartieren sicherstellen
- Planerischer Mehrwert für Gemeindeinfrastruktur abschöpfen

4. Entwicklungsmöglichkeiten fürs Gewerbe



Legende



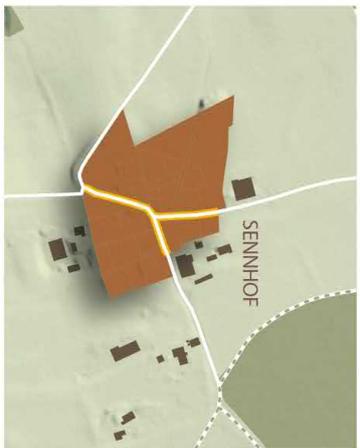
- Flächen für Produktion und Gewerbe sichern und entwickeln
- Nutzungsmöglichkeiten in den Arbeitsplatzgebieten erweitern
- Zugänglichkeit und Vernetzung mit den Wohnquartieren sicherstellen

5. Hoher Qualitätsanspruch in allen Bereichen

- Förderung guter Bauten und Siedlungen
- Entwicklungsgebiete werden zusammen mit der Gemeinde entwickelt

6. Schonender Umgang mit Ressourcen

- Bauland wird auf effektiven Bedarf dimensioniert
- Grünflächen sichern und erweitern
- Erhalt und Förderung der Biodiversität
- wenig weitere Bauten ausserhalb des Baugebiets
- tieferer Energieverbrauch von Gebäuden und Verkehr



	Ortskern Remetschwil
	Ortskerne Busslingen, Sennhof
	Gehöfte
	Durchgrünte Wohnquartiere
	Mischquartiere
	Öffentliche Nutzungen
	Arbeitsplatzgebiete
	Entwicklungsgebiete
	Öffentliche Platz- und Strassenräume
	Strukturreiche Kulturlandschaft
	Wander- / Furwege
	Vernetzung Landschaftsräume
	Wald
	Gewässer
	Strassennetz
	Buslinien / - haltestellen
	Gemeindegrenze

Gemeinde Remetschwil | Kanton Aargau

Zukunftsbild

Massstab 1:10'000

31.10.2019, rev. 30.01.2020
 F:\daten\18-008-00\11_Planen\Aargau_Zukunftsbild
 ebu / sub

3.2 Gesamtkonzept REL Remetschwil

ENTWURF

N I E D E R R O H R D O R F

O B

?

B

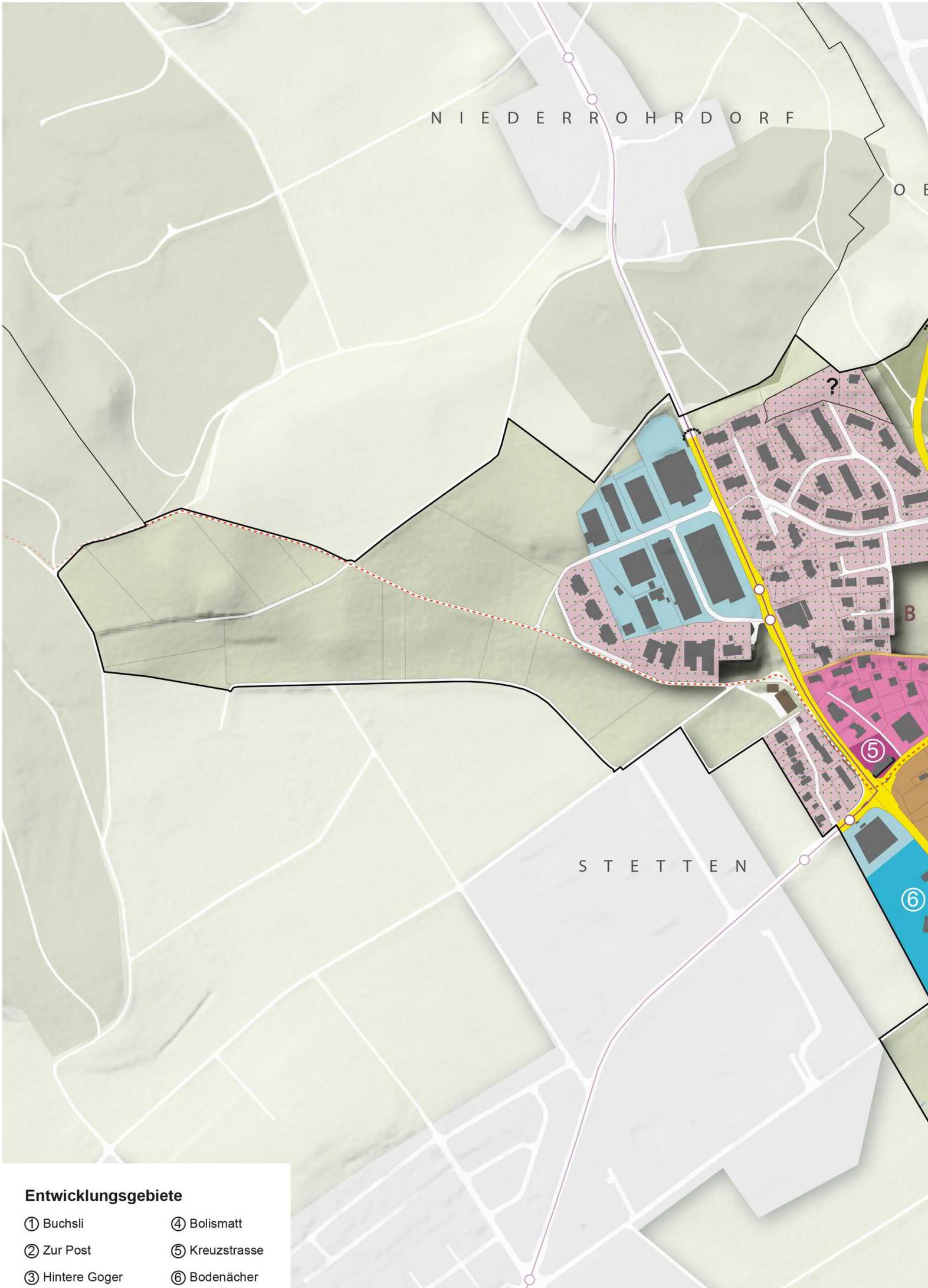
S T E T T E N

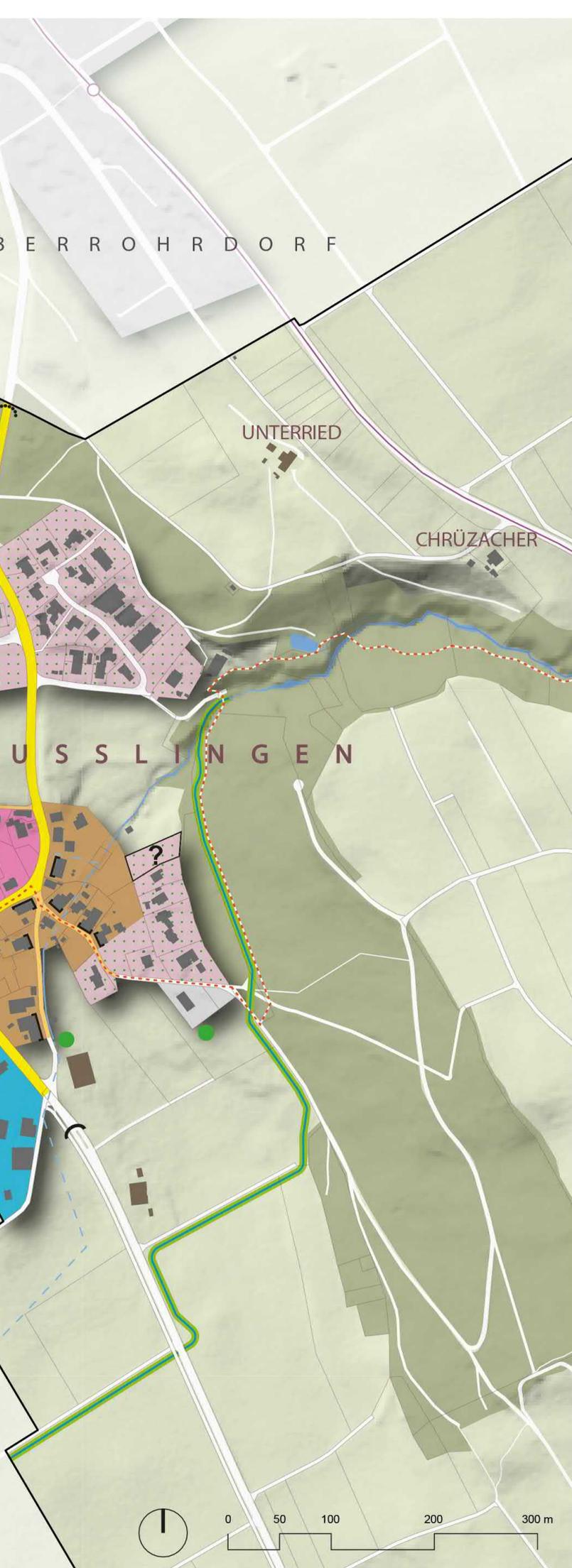
⑤

⑥

Entwicklungsgebiete

- ① Buchsli
- ② Zur Post
- ③ Hintere Goger
- ④ Bolismatt
- ⑤ Kreuzstrasse
- ⑥ Bodenächer





Legende

Siedlung

-  geschütztes, erhaltenswertes Gebäude oder Ensemble
-  Gebäude bestehend
-  markante, raumbildende Fassaden

Ortskerne

-   erhalten, entwickeln
-  Gehöfte

Durchgrünte Wohnquartiere

-   erhalten, entwickeln

Mischquartiere

-   erhalten, entwickeln

Arbeitsplatzgebiete

-   erhalten, entwickeln

Öffentliche Nutzungen

-   erhalten, entwickeln
-  zukünftige Nutzung klären

Freiraum und Landschaft

-  Plätze
-  Strasse mit Vorgärten und Vorplätzen
-  attraktive Strassenraumgestaltung
-  markanter Einzelbaum
-  Umlegung Dorfbach

Verkehr

-  Strassennetz
-  Buslinie, Haltestellen
-  Markierung Ortseingang bestehend / neu
-  Umgestaltung Anschluss

Orientierung

-  Wald
-  Baumreihe bestehend
-  Gewässer offen / eingedolt
-  Wanderwege
-  Gemeindegrenze

Gemeinde Remetschwil Kanton Aargau

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Situation Busslingen

Massstab 1:5'000

17.01.2020

ebu / sub

F:\daten\W4\18-009-00\11_PLAENE\AI\03_REL\pla_rel_layout_bus_191101.ai



Entwicklungsgebiete

- ① Buchslü
- ② Zur Post
- ③ Hintere Goger
- ④ Bolismatt
- ⑤ Kreuzstrasse
- ⑥ Bodenächer



Legende

Siedlung

-  geschütztes, erhaltenswertes Gebäude oder Ensemble
-  Gebäude bestehend
-  markante, raumbildende Fassaden

Ortskerne

-  erhalten, entwickeln
-  Gehöfte

Durchgrünte Wohnquartiere

-  erhalten, entwickeln

Mischquartiere

-  erhalten, entwickeln

Arbeitsplatzgebiete

-  erhalten, entwickeln

Öffentliche Nutzungen

-  erhalten, entwickeln
-  zukünftige Nutzung klären

Freiraum und Landschaft

-  Plätze
-  Strasse mit Vorgärten und Vorplätzen
-  attraktive Strassenraumgestaltung
-  markanter Einzelbaum
-  Umlegung Dorfbach

Verkehr

-  Strassennetz
-  Buslinie, Haltestellen
-  Markierung Ortseingang bestehend / neu
-  Umgestaltung Anschluss

Orientierung

-  Wald
-  Baumreihe bestehend
-  Gewässer offen / eingedolt
-  Wanderwege
-  Gemeindegrenze

Gemeinde Remetschwil Kanton Aargau

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Situation Remetschwil / Sennhof

Massstab 1:5'000

17.01.2020

ebu / sub

F:\daten\M4\18-009-00\11_PLAENE\AI\03_REL\pla_rel_layout_reme_sen_191101.ai

3.3 Konzeptinhalte

Die nachfolgenden Kapitel enthalten Handlungsanweisungen zu den Bereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft sowie Verkehr. Darin wird erläutert, wie die Leitideen erreicht werden können. Gleichzeitig werden die weiteren Planungsschritte bzw. Massnahmen aufgeführt.

3.3.1 Konzeptinhalte Siedlung

Ortskerne

Die Ortskerne Remetschwil, Busslingen und Sennhof sind zentral für die Identität und Wahrnehmung der Gemeinde und müssen in ihrer Qualität erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Anzahl Einwohner in den Kernen kann erhöht werden, wenn dieses Wachstum im Einklang mit dem Ortsbild steht. Die raumbildenden Fassaden bilden mit den Plätzen, den Strassen, den Vorgärten und den Vorplätzen eine für Remetschwil typische Siedlungsstruktur, die erhalten und gestärkt werden soll.

Im Gebiet Zur Post besteht ein Potenzial von bis zu 10 zusätzlichen Einwohnern (vgl. Tabelle 1). Es soll gemeinsam mit den Grundeigentümern mittelfristig entwickelt und in Etappen überbaut werden. Dabei ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind die Bestimmungen zu den Ortskernen zu überprüfen. Allenfalls sind zusätzliche qualitätssichernde Vorschriften zur Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume aufzunehmen. Die parallel zur Nutzungsplanungsrevision laufende Revision der rechtskräftigen Sondernutzungspläne soll ebenfalls in diesem Sinne genutzt werden.

Durchgrünte Wohnquartiere

Die durchgrüneten Wohnquartiere am Hang prägen mit ihrem hohen Grünflächenanteil und ihrer moderaten Einwohnerdichte das Erscheinungsbild der Gemeinde. Die Freiräume spielen bei der Gestaltung eine wichtige Rolle. Sie sind geprägt durch offene, repräsentative Vorgärten, private Gärten und Erschliessungsstrassen entlang der Hanglinie. Die Gebäude zeichnen sich durch eine dörflich-ländliche Volumetrie (Breite und Höhe) aus.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind für die Wohnquartiere keine besonderen planerischen Massnahmen vorgesehen. Für die Entwicklung der Gebiete soll die private Initiative und die Regelbauweise Vorrang haben unter Berücksichtigung der oben erwähnten Quartiermerkmale. Die Gemeinde steht den Grundeigentümern beratend zur Seite.

Mischquartiere

In den Mischquartieren soll sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden. Ihre bisherige Ausdehnung wird beibehalten. Die Gebiete Bolismatt (Ortsteil Remetschwil) und Kreuzstrasse (Ortsteil Busslingen) bieten ein Potenzial von bis zu zusätzlichen 220 Einwohnern (vgl. Tabelle 1). Sie sollen gemeinsam mit den Grundeigentümern mittelfristig entwickelt und in Etappen überbaut werden.

Bei der Revision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob für die Arealentwicklungen zusätzliche qualitätssichernde Bestimmungen aufgenommen werden sollen.

Arbeitsplatzgebiete

Die Gemeinde verfügt über drei Arbeitsplatzgebiete, eines in Remetschwil und zwei in Busslingen. Diese sollen quantitativ erhalten bleiben. Im Ortsteil Busslingen besteht im Gebiet Bodenächer ein grösseres Entwicklungspotenzial für bis zu 100 Beschäftigte.

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde lancieren mittel- bis langfristig eine Arealentwicklung, damit der Bodenächer schrittweise überbaut werden kann.

Bei der Revision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob durch eine Anpassung der Vorschriften zusätzliche Flächen für die Arbeitsnutzung in den bereits überbauten Arbeitsplatzgebieten geschaffen werden können.

Öffentliche Nutzungen

Die bestehenden Flächen für die öffentlichen Bauten und Anlagen reichen für den künftigen Bedarf aus und sollen grundsätzlich erhalten werden.

Im Gebiet Hinterer Goger plant die Gemeinde ein Regenbecken und evtl. einen neuen Entsorgungsplatz als Ersatz für den bestehenden bei der Schule.

Bei der Revision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob die westliche Hälfte der öffentlichen Zone im Gebiet Hinterer Goger noch den aktuellen Bedürfnissen entspricht und richtig zониert ist. Die Zone wurde einst für ein kommunales Altersheim geschaffen, das jedoch nie realisiert wurde. Ein entsprechendes Bedürfnis besteht heute nicht mehr. Zudem ist die heutige Erschliessungsstrasse nicht auf eine intensive Nutzung des Standorts Hinterer Goger durch ein Altersheim ausgerichtet.

3.3.2 Konzeptinhalte Freiraum und Landschaft

Plätze und Strassenräume

In der Gemeinde Remetschwil fehlt es an gut gestalteten öffentlichen Platz- und Strassenräumen, die als Treffpunkte und zum Verweilen einladen. Die historischen Ortskerne weisen mit ihren Vorplätzen und Vorgärten ein grosses Aufwertungspotenzial auf. Dazu sind diese Flächen vor der weiteren Überbauung zu sichern und für die Nutzung durch die Bevölkerung umzugestalten (z. B. Ergänzung mit Sitz- und Trinkmöglichkeiten, Beschattung).

Strassenraumgestaltung

Die Gemeinde Remetschwil wird durch die Hauptstrasse und die Landstrasse zerschnitten. Die Vernetzung der entsprechenden Ortsteile bedarf einer besonderen Anstrengung. Zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation gehören u. a. ein angepasster, innerörtlicher Strassenquerschnitt und ein ortsverträgliches Verkehrsregime (signalisierte Geschwindigkeiten, Übergänge, Baumpflanzungen, Ortseingänge).

Die Aufwertungen werden zusammen mit den kantonalen Behörden geplant und umgesetzt. Sie werden mit der Sanierungsplanung der Kantonsstrassen abgestimmt.

Markante Bäume

Die markanten Bäume prägen das Ortsbild und sollen erhalten werden.

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder spielen eine zentrale Rolle bei der Einbettung der Siedlung in die Landschaft. Sie bilden nicht nur eine klare und gestaltete Grenze zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone, sondern können je nach Situation auch ein wichtiger Teil des Freiraums im Quartier sein.

Die Siedlungsränder werten die bestehende landschaftliche Struktur auf und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind entsprechende Vorschriften festzusetzen.

Dorfbach

Es ist geplant, den Dorfbach oberhalb von Busslingen und bis zur Gemeindegrenze mit Stetten umzulegen und zu öffnen (Stand Vorprojektphase). Die Bachöffnung leistet einen Beitrag zum Hochwasserschutz von Busslingen und zur Entlastung der Kanalisa-

tion. Zudem kann neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Im Zusammenhang mit dem Bachprojekt werden im Rahmen der Nutzungsplanung die Bauzonenabgrenzungen im Zentrum von Busslingen überprüft und, wo sinnvoll, angepasst.

Wald

Der Wald soll als unmittelbar zugänglicher Erholungsraum erhalten bleiben. Es werden nur waldverträgliche Nutzungen (z. B. Feuerstellen, Bikerouten, Lehrpfade, Waldspielgruppen) zugelassen.

3.3.3 Konzeptinhalte Verkehr

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Entwurf des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) vom 15. Januar 2020 und stellen die Handlungsfelder und Ziele für den Teil Verkehr in verkürzter Form dar. Weitergehende Informationen finden sich im Planungsbericht und in den Teilplänen des KGV.

Betrieb und Gestaltung der Hauptachsen

Die kantonalen Hauptachsen sind betrieblich und gestalterisch aufgewertet. Die Strassenzüge verfügen über eine der Siedlungsstruktur angemessene Gestaltung. Sie berücksichtigen sowohl die lokalen als auch die verkehrlichen Nutzungsansprüche.

Verkehrsberuhigung in den Quartieren

Die Quartierstrassen sind, wo erforderlich, verkehrsberuhigt. Die Strassenzüge weisen einen siedlungsverträglichen Strassencharakter auf. Die gemessenen Geschwindigkeiten sind tief.

Fuss- und Veloverkehr

Die Gemeinde verfügt über ein zweckmässiges und sicheres Netz an Fuss- und Velowegen für den Alltags- und Freizeitverkehr. Für die Schüler bestehen attraktive Verbindungswege zwischen den Ortsteilen. Netzlücken werden geschlossen.

Multimodale Umsteigepunkte

Alle Bushaltestellen sollen behindertengerecht ausgestaltet sein. Die wichtigsten Haltestellen verfügen über Veloabstellplätze (Bike + Ride). An ausgewählten Bushaltestellen sind kleinere Angebote für Park + Ride zu prüfen.

Parkierung

Der ruhende Verkehr wird unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung organisiert.

Mobilitätsmanagement

Die Bewohner und Beschäftigten der Gemeinde Remetschwil sollen über ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten verfügen. Dabei sollen auch die natürlichen Gegebenheiten (z. B. exponierte Hanglage) berücksichtigt werden.

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr (ÖV) und die Siedlungsentwicklung in Remetschwil sind aufeinander abzustimmen. Aufgrund der Nähe der meisten Entwicklungsgebiete zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind die Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung des ÖV gegeben.

3.4 Entwicklungsgebiete

Die Entwicklungsgebiete bezeichnen die Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung von Remetschwil bis 2040. Sie weisen einen erhöhten Planungsbedarf auf und sollen bei ihrer Entwicklung von der Gemeinde begleitet werden.

Konkret handelt es sich um folgende Gebiete (vgl. Abbildung 10):

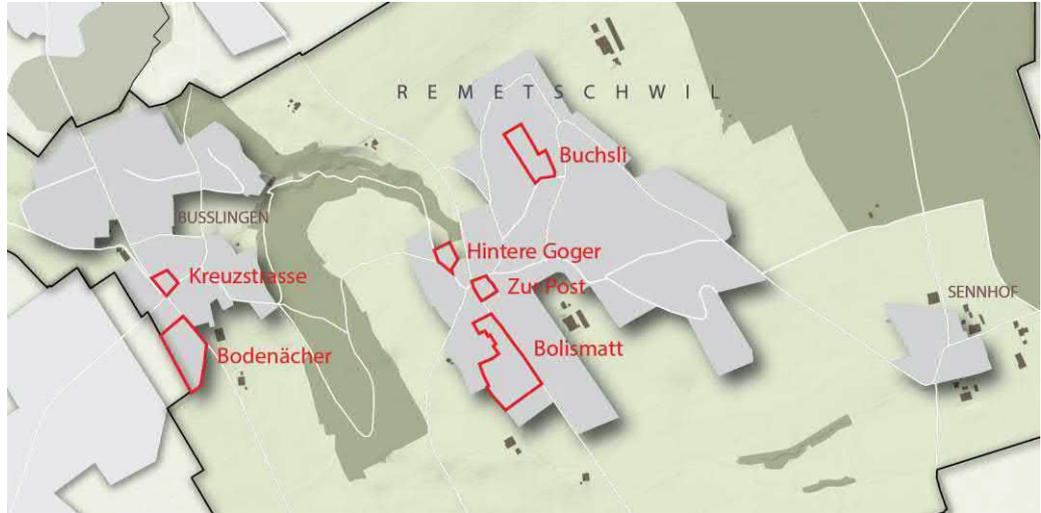


Abbildung 10: Übersicht Entwicklungsgebiete

Eine grobe Potenzialabschätzung zeigt, dass in den Entwicklungsgebieten Wohnraum und Arbeitsplätze für rund 300 Einwohner und 100 Beschäftigte geschaffen werden können (vgl. Tabelle 1). Um dieses Potenzial abzuschöpfen, werden für jedes Schlüsselgebiet nachfolgend Ziele und Handlungsanweisungen formuliert. Diese sind bei den weiteren Planungs- und Bautätigkeiten zu berücksichtigen und, wo nötig, planungsrechtlich umzusetzen.

Nr.	Name	Fläche in ha	E-Dichte ²	E-/B-Kapazität	Bemerkung
1	Buchsli	0.78	75 E/ha	59 E	
2	Zur Post	0.15	75 E/ha	11 E	
3	Hintere Goger	0.25	-	-	OeBA
4	Bolismatt	1.87	120 E/ha	224 E	
5	Kreuzstrasse	0.16	75 E/ha	12 E	
6	Bodenächer	1.03	97 B/ha ³	100 B	
Total				306 E/100 B	

Tabelle 1: Fassungsvermögen der Entwicklungsgebiete

² Quelle: Dichte illustriert, Kanton Aargau, DBVU, 2014

³ Quelle: Betriebszählung/Unternehmensstatistik BfS, 2016

3.4.1 Buchsli



Parzelle Nr.	172
Gesamtfläche in ha	0.7809
Heutige Nutzung	südöstlicher Teil überbaut, Rest landwirtschaftlich genutzt
Erschliessungsgüte ÖV	D
Entwicklungsziel	Realisierung Wohnüberbauung für ca. 60 Einwohner
Handlungsanweisung	Beratung Grundeigentümer bei Projektierung auf der Basis der neuen Nutzungsplanung
Planungsträger	Grundeigentümer, Gemeinde (beratend)
Umsetzung	Regelbauweise
Realisierungshorizont	mittelfristig (in 5 bis 10 Jahren)

3.4.2 Zur Post



Parzelle Nr.	224, 225
Gesamtfläche in ha	0.15
Heutige Nutzung	Restaurant mit Aussenbereich, Wohnhaus
Erschliessungsgüte ÖV	C
Entwicklungsziel	Realisierung gemischte Überbauung für ca. 10 Einwohner und Gastronomie
Handlungsanweisung	Beratung Grundeigentümer bei Projektierung auf der Basis der neuen Nutzungsplanung
Planungsträger	Grundeigentümer, Gemeinde (beratend)
Umsetzung	Regelbauweise
Realisierungshorizont	kurzfristig (in 5 Jahren)

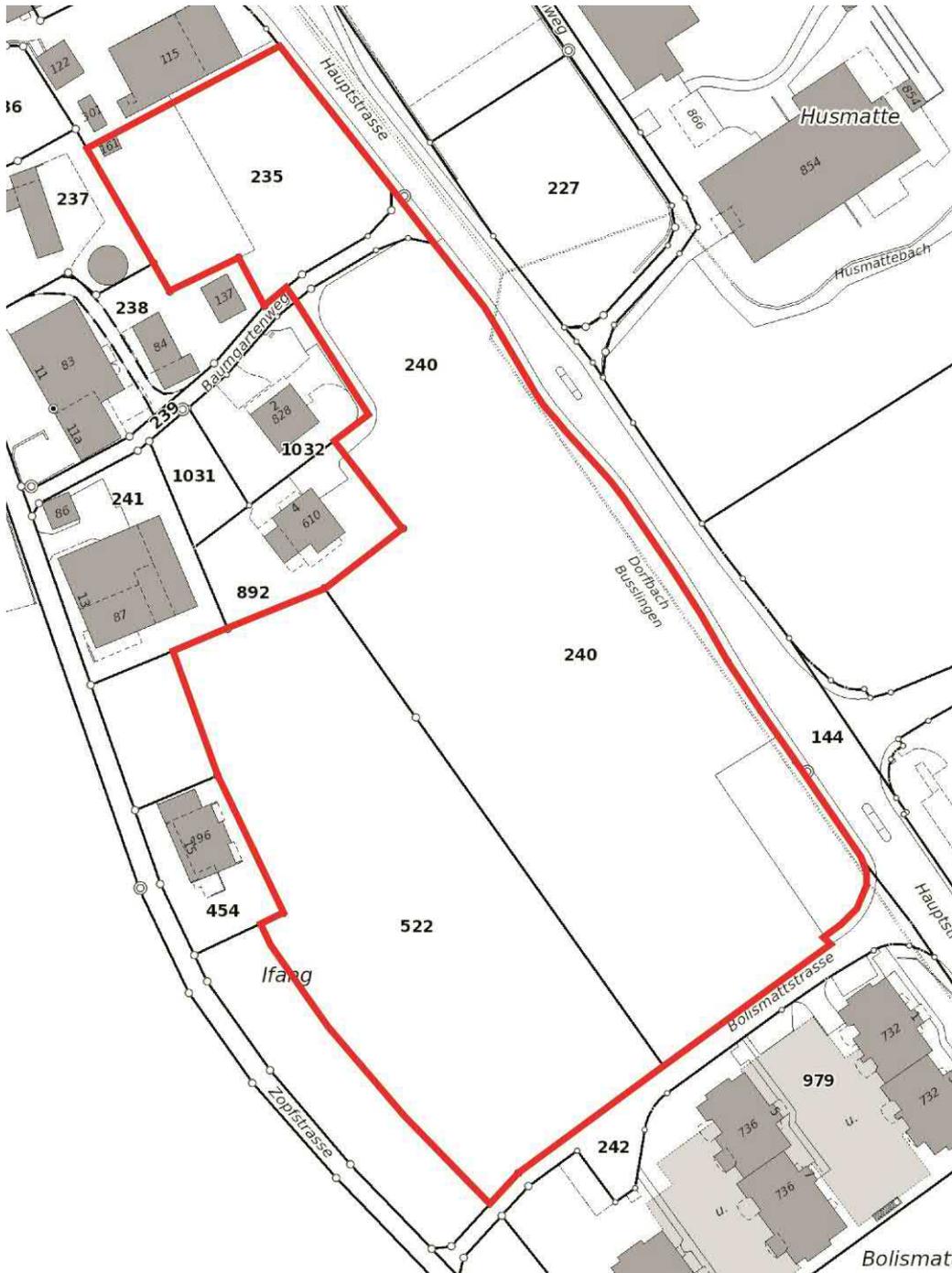
3.4.3 Hintere Goger



Parzelle Nr.	178 (Teil)
Gesamtfläche in ha	0.25
Heutige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Erschliessungsgüte ÖV	C
Entwicklungsziel	Realisierung Regenbecken und Entsorgungsplatz

Handlungsanweisung	Planung für Regenbecken abschliessen, Planung für Entsorgungsstelle aufnehmen, Kredit für Bauprojekte einholen, Ausführung
Planungsträger	Gemeinde
Umsetzung	Regelbauweise
Realisierungshorizont	mittelfristig (in 5 bis 10 Jahren)

3.4.4 Bolismatt



Parzelle Nr.	235, 239 (Teil), 240, 522 (Teil)
Gesamtfläche in ha	1.87 ha
Heutige Nutzung	Obstgarten, Blumenfeld, landwirtschaftliche Nutzung
Erschliessungsgüte ÖV	C

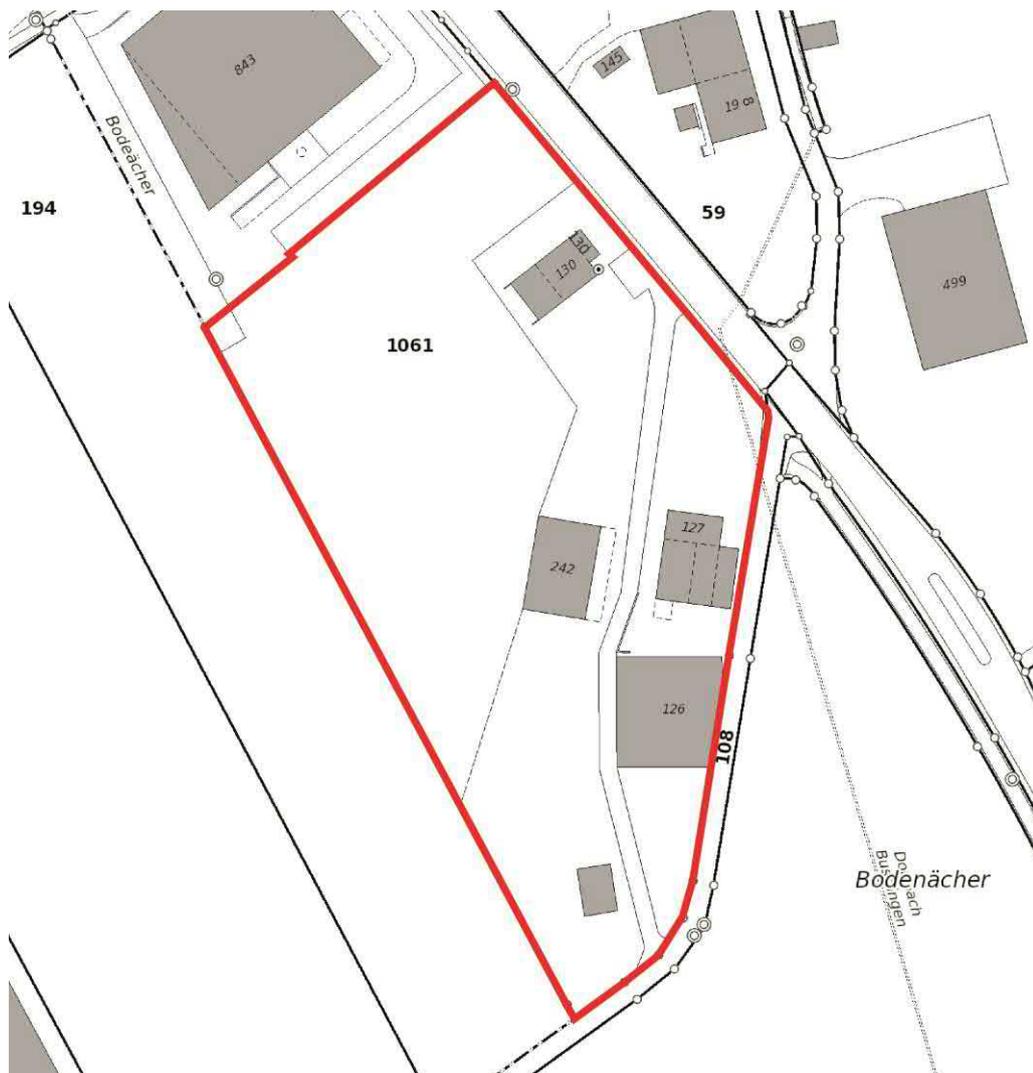
Entwicklungsziel	Realisierung gemischte Überbauung für ca. 220 Einwohner, Läden und gewerbliche Nutzungen
Handlungsanweisung	Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Planungsverfahren begleiten, Koordination mit kantonalen Ämtern
Planungsträger	Grundeigentümer, Gemeinde
Umsetzung	Gestaltungsplanverfahren
Realisierungshorizont	mittelfristig (1. Etappe in 5 bis 10 Jahren)

3.4.5 Kreuzstrasse



Parzelle Nr.	79, 80, 81
Gesamtfläche in ha	0.16
Heutige Nutzung	Restaurant, Wohnhaus, Parkplatz
Erschliessungsgüte ÖV	D
Entwicklungsziel	Realisierung gemischte Überbauung für ca. 10 Einwohner und Gastronomie
Handlungsanweisung	Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Koordination mit kantonalen Ämtern
Planungsträger	Grundeigentümer, Gemeinde (beratend)
Umsetzung	Regelbauweise
Realisierungshorizont	mittelfristig (in 5 bis 10 Jahren)

3.4.6 Bodenächer



Parzelle Nr.	1061
Gesamtfläche in ha	1.03
Heutige Nutzung	Gewerbebauten, Lagerflächen
Erschliessungsgüte ÖV	D
Entwicklungsziel	Realisierung Überbauung für Gewerbe und Dienstleistungen für ca. 100 Beschäftigte
Handlungsanweisung	Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Koordination mit kantonalen Ämtern
Planungsträger	Grundeigentümer, Gemeinde (beratend)
Umsetzung	Regelbauweise, Gestaltungsplan bestehend
Realisierungshorizont	langfristig (nach 10 Jahren)

4 Handlungsprogramm

4.1 Verankerung der Inhalte REL

Der Gemeinderat Remetschwil beschliesst das Räumliche Entwicklungsleitbild. Mit diesem Schritt findet eine Selbstbindung statt, d.h. der Gemeinderat verpflichtet sich dazu, die Inhalte des REL bei allen Bau- und Planungstätigkeiten zu berücksichtigen bzw. einzubringen.

Damit das REL seine volle Wirkung entfalten kann, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Kontinuierliche Anwendung der Erkenntnisse aus dem REL bei privaten und öffentlichen Bau- und Planungsaufgaben, namentlich in der Nutzungsplanung;
- Aktives, vorausschauendes Handeln der Gemeinde;
- Vertiefen der Handlungsfelder des REL und Umsetzung der darauf gewonnenen Erkenntnisse.

Umsetzung REL in der Nutzungsplanung

Mit der Nutzungsplanung legt die Gemeinde die zulässigen Nutzungen und Bauvorschriften für ihr Baugebiet fest. Die Bauzonen stellen dabei Gebiete dar, in denen jeweils die gleichen Nutzungs- und Bauvorschriften gelten.

Remetschwil befindet sich am Anfang einer Nutzungsplanungsrevision. Es ist vorgesehen, die Vorgaben aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild umzusetzen. Die Leitideen und die Konzeptinhalte sind wesentliche Grundlagen für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Vorschriften in der Nutzungsplanung umgesetzt. Angestrebt wird eine schlanke und einfach lesbare Bauordnung.

Anwendung REL bei Planungs- und Bautätigkeiten

Das REL ist öffentlich zugänglich. Private und öffentliche Bauträger und Planungsbüros werden von der Gemeinde auf das REL hingewiesen und verwenden es als Planungsgrundlage. Private werden im Sinne des REL bei ihren Planungs- und Bauvorhaben beraten. Die Behörden prüfen, ob die Baugesuche die Inhalte aus dem REL berücksichtigen.

4.2 Handlungsfelder und -anweisungen

Handlungsfeld	Beschrieb	Zeitpunkt Umsetzung
Ortskerne	Überprüfung Nutzungsbestimmungen	Nutzungsplanungsrevision
	Überprüfung schützenswerte Bauten	Revision altrechtliche Sondernutzungspläne (parallel) Baugesuche
	charakteristische Elemente (z. B. Stellung Bauten, Vorplätze, Vorgärten) erhalten	
	Vorschriften zur Qualitätssicherung definieren	
	<u>Entwicklungsgebiet Zur Post:</u> Beratung Grundeigentümer bei Projektierung auf der Basis der neuen Nutzungsplanung	
Durchgrünte Wohnquartiere	Überprüfung Nutzungsbestimmungen	Nutzungsplanungsrevision Baugesuche

	<p>charakteristische Elemente (z. B. Durchgrünung) erhalten</p> <p><u>Entwicklungsgebiet Buchsli:</u> Beratung Grundeigentümer bei Projektierung auf der Basis der neuen Nutzungsplanung</p>	
Mischquartiere	<p>Überprüfung Nutzungsbestimmungen</p> <p><u>Entwicklungsgebiet Bolismatt:</u> Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Planungsverfahren begleiten, Koordination mit kantonalen Ämtern</p> <p><u>Entwicklungsgebiet Kreuzstrasse:</u> Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Koordination mit kantonalen Ämtern</p>	<p>Nutzungsplanungsrevision</p> <p>Sondernutzungsplanungen</p> <p>Baugesuche</p>
Arbeitsplatzgebiete	<p>Überprüfung Nutzungsbestimmungen</p> <p><u>Entwicklungsgebiet "Bodenächer":</u> Öffentliche Interessen in Arealentwicklung einbringen, Koordination mit kantonalen Ämtern</p>	<p>Nutzungsplanungsrevision</p> <p>Baugesuche</p>
Öffentliche Nutzungen	<p><u>Entwicklungsgebiet Hintere Goger:</u> Planung für Regenbecken abschliessen, Planung für Entsorgungsstelle aufnehmen, Kredit für Bauprojekte einholen, Ausführung</p> <p>Weitere Projekte nach Bedarf</p>	<p>2020: Projektierungskredit Regenbecken</p> <p>2020: Konzept Entsorgungsstelle</p>
Plätze und Strassenräume	<p>Platzbedarf für Strassen und Plätze sichern, gestalterisch aufwerten, Koordination mit Strassenraumgestaltung sicherstellen</p>	<p>Nutzungsplanungsrevision</p> <p>Revision altrechtliche Sondernutzungspläne (parallel)</p> <p>Baugesuche</p>
Strassenraumgestaltung	<p>Betriebs- und Gestaltungskonzepte (BGK) erstellen, Abstimmung mit Sanierung Strassen</p>	<p>Sanierung Kantonsstrassen</p>
Markante Bäume	<p>Schutzwürdigkeit und Pflege prüfen</p>	<p>Nutzungsplanungsrevision</p>
Siedlungsränder	<p>Vorschriften zur Gestaltung definieren</p>	<p>Nutzungsplanungsrevision</p> <p>Baugesuche</p>
Dorfbach	<p>Planung abschliessen, Kredit für Bauprojekt einholen, Ausführung</p>	<p>2020: Vorprojekt</p>
Wald	<p>Pflege gemäss Bewirtschaftungsplan</p>	<p>laufend</p>
Verkehr	<p>Umsetzung Massnahmen gemäss KGV</p>	<p>Umsetzung gemäss Zeitplan KGV</p>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektorganisation	8
Abbildung 2: Luftbildaufnahme mit Busslingen, Remetschwil und Sennhof (unterer Bildrand, Bildmitte und oberer Bildrand)	9
Abbildung 3: Luftbildaufnahme Gemeinde Remetschwil 1946 (Quelle: swisstopo)	10
Abbildung 4: Übersicht Bauzonen mit Reserven (rote Bandierung) und ÖV-Güteklassen (Quelle: Kanton Aargau)	10
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2019 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)	11
Abbildung 6: Entwicklung Altersklassen 1972 bis 2018 (Quelle: Kanton Aargau)	12
Abbildung 7: Platzartige Zopfstrasse mit Einzelbäumen und Brunnenplatz (Quelle: Metron)	13
Abbildung 8: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)	15
Abbildung 9: Auszug REK Baden Regio, Teilplan Siedlung (Quelle: Baden Regio)	16
Abbildung 10: Übersicht Entwicklungsgebiete	31

ENTWURF

Anhang

Anhang 1: Datenblatt kantonale Grundlagen - Richtwerte zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

ENTWURF

ENTWURF

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00