

---

## Räumliches Entwicklungsleitbild Lupfig und Scherz

*Stand: Beschluss Gemeinderat (7.02.2022)*

Auftraggeber:  
Gemeinderat Lupfig

Verfasser:



Husstein & Partner AG  
Büro für Architektur und Planung

belloli  
Raum- und Verkehrsplanung

DüCo  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

# Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Inhalt des räumlichen Entwicklungsleitbilds.....	4
2	Ausgangslage und Analyse.....	5
2.1	Räumliche Lage und Topographie .....	5
2.2	Historische Siedlungsentwicklung bis heute.....	5
2.3	Ortsbild und Baudenkmäler.....	9
2.4	Bevölkerung und Soziales.....	12
2.5	Siedlungsstruktur .....	13
2.6	Gewerbe und Versorgung .....	15
2.7	Mobilität / Verkehr .....	16
2.8	Landschaft, Freiräume und Erholung .....	16
2.9	Klima.....	18
3	Analyse, Zielsetzungen und Massnahmen in den einzelnen Teilräumen.....	19
3.1	Hauptziele der räumlichen Entwicklung.....	19
3.2	Teilräume des Dorfteils Lupfig.....	20
3.3	Dorfteil Scherz .....	33
3.4	Teilräume Natur und Landschaft .....	34
4	Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild.....	38
5	Impressum .....	41
6	Anhang .....	42
A.1	Lupfig Nupla: REL-Plakate mit Synthesepplan Ortsteil Lupfig.....	42
A.2	Lupfig Nupla: REL-Plan, Teilräume Natur, Landschaft und Erholung .....	43

## Abbildungen

Abbildung 1	Lage von Lupfig im regionalen Kontext .....	5
Abbildung 2	Historische Luftaufnahme Lupfig (1920).....	6
Abbildung 3	Aktuelle Luftaufnahme Lupfig.....	6
Abbildung 94	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz .....	10
Abbildung 5	Überlagerung ISOS mit heutiger Überbauungsstruktur .....	11
Abbildung 6	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lupfig.....	12
Abbildung 7	Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015 .....	13
Abbildung 8	Bauzonenplan, Stand der Erschliessung per 31.12.2019 .....	13
Abbildung 9	Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen nach Quartier im Dorfteil Lupfig (2015) .....	14
Abbildung 10	Landhof, Landwirtschaftsbetrieb von Jürg Hartmann.....	15
Abbildung 11	Hochstammobstgärten in Lupfig 1951-2001 .....	18
Abbildung 12	Teilräume und Massnahmen – Das räumliche Entwicklungsleitbild Lupfig.....	20
Abbildung 13	Teilraum «Freiraum und Landschaft».....	21
Abbildung 14	Platzgestaltung an der Holzgass.....	22
Abbildung 15	Dachlandschaften in der Kernzone .....	23
Abbildung 16	Dorfplatz vor dem Gemeindehaus.....	24
Abbildung 17	Teilraum «Historischer Dorfkern».....	25
Abbildung 18	Teilraum «Kommerzielles Zentrum».....	26
Abbildung 19	Schulanlage Lupfig .....	27
Abbildung 20	Teilraum «Öffentliches Zentrum» .....	28
Abbildung 21	Baulandreserven an Bahnhofstrasse .....	29
Abbildung 22	Teilraum «Wohngebiete» .....	30
Abbildung 23	Teilraum «Verkehrsachsen» .....	31
Abbildung 24	Überbauungsgrad nach Zonentypen (2019).....	32
Abbildung 25	Entwicklungsschwerpunkte Natur, Landschaft und Erholung .....	34

# 1 Zweck und Inhalt des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist das strategische Steuerungs- und Führungsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Lupfig. Das REL bildet die Vision für die räumliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der nächsten 20 Jahre ab.

Unter Einbezug der Bevölkerung wurden Zielvorgaben und Massnahmen für die gesamte Gemeinde und spezielle Fokusgebiete definiert. Das REL dient dem Gemeinderat als fundierte und breit abgestützte Richtschnur bei seiner behördlichen Arbeit, insbesondere bei der Revision der kommunalen Nutzungsplanung, aber auch bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen oder Baugesuchen.

Der Dorfteil Scherz verfügt seit 2017 über eine gesamthaft revidierte Nutzungsplanung. Diese Revision stützt auf einer ortsspezifischen Gesamtschau und detaillierten Analysen ab, um die Vorgaben des übergeordneten Raumplanungsrechts von Bund und Kanton auf Gemeindeebene umzusetzen. Nach Gemeindefusionen sind die Gemeinden angehalten, die Nutzungsplanungen zu revidieren und zu vereinheitlichen. Gleichzeitig besteht der Anspruch, dass für die Rechtsicherheit der Grundeigentümer, die Nutzungsplanung nach einer Revision nicht zeitnah wieder geändert wird (Planbeständigkeit). Daher soll die Nutzungsplanung des Dorfteils Scherz möglichst unverändert in die neue einheitliche Nutzungsplanung überführt werden. Die Gemeinde legt im vorliegenden Leitbild daher den Fokus auf den Dorfteil Lupfig, ohne jedoch die bestehenden Beziehungen beider Dorfteile ausser Acht zu lassen.

Als Instrument ist das REL ausschliesslich für die kommunalen Behörden verbindlich. Die darin formulierten Ziele lassen sich jedoch nicht ohne Einbezug der Grundeigentümer und Bevölkerung erreichen. Das REL sowie der gesamte Erarbeitungsprozess mit der Bevölkerung dienen somit auch der Sensibilisierung der breiten Öffentlichkeit für die darin behandelten Themen.

## Mitwirkung der Bevölkerung

Nach Abschluss der Entwurfsarbeiten wurde das REL zusammen mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV und dem Natur- und Landschaftsinventar vom 29. März 2021 bis am 27. April 2021 öffentlich aufgelegt. Infolge der ausserordentlichen Lage im Zusammenhang mit der COVID-Pandemie war eine Information der Bevölkerung in Form einer Informationsveranstaltung nicht möglich. Deshalb erfolgte die Information der Bevölkerung mittels eigens dazu erstellten Präsentationsvideos (besprochene Folien), in welchen die Auflageinhalte ansprechend zusammengefasst wurden. Vom Instrument wurde rege Gebrauch gemacht und knapp 50 Mitwirkungseingaben eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt und in der Form eines Mitwirkungsberichtes beantwortet und den Mitwirkenden zugestellt.

## Beschlussfassung Gemeinderat

Anlässlich seiner Sitzung vom 7.02.2022 hat der Gemeinderat das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild beschlossen. Es wird zusammen mit den Beilagedokumenten auf der Gemeindehomepage bereitgestellt.

## 2 Ausgangslage und Analyse

### 2.1 Räumliche Lage und Topographie

Die Gemeinde Lupfig ist geprägt durch ihre attraktive Lage zwischen dem Birrfeld im Osten und dem bewaldeten Hang des Chestenberges im Westen. Die grossen Industrieareale bilden den östlichen Siedlungsabschluss und weisen die Gemeinde als wichtigen Industriestandort für den gesamten Kanton aus. Bevorzugt durch die attraktiven Verkehrsanbindungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Verkehr (öV) hat sich Lupfig zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt, in dem man im Ortskern den ländlichen Ursprung des Dorfes noch erleben kann.

Abbildung 1 Lage von Lupfig im regionalen Kontext



Luftbild von Lupfig, am Rande des Birrfeldes, westlich die Ausläufer des Chestenbergs

Quelle: AGIS, Luftbild 2019 (bearbeitet durch A+W AG)

### 2.2 Historische Siedlungsentwicklung bis heute

Lupfig entwickelte sich als typisches Strassendorf, dessen eigener Charakter an der Dorfstrasse bis heute erhalten und ablesbar bleibt. Typisch für den Ort ist die räumliche Weite des Strassenraums, die in ihrer Wirkung fast an Angerdörfer erinnert. Diese Situation ist einerseits auf die vielen ehemaligen Bauernhäuser zurückzuführen, die für die Scheunenzufahrten einen gewissen Vorplatz brauchten. Zudem ergibt sich die Weite des Strassenraumes durch den Tanngrabenbach/Dorfbach, der früher offen durch den Dorfkern führte und heute weitgehend eingedolt ist, oder an den Dorfrand verlegt wurde.

Heute ist Lupfig mit seinem Nachbarort Birr zusammengewachsen, eine Trennung der beiden Dorfteile ist kaum mehr wahrnehmbar (vgl. Abbildung 3). Auf historischen Karten und Luftaufnahmen sind die beiden Dörfer noch gut als eigenständige Einheiten erkennbar. Ein gut erkennbarer Landschaftsgürtel trennte die beiden Teile voneinander. Bis in die 70-er Jahre des 20. Jahrhunderts ist die Trennung noch gut erkennbar, ab den 80-er Jahren kommt es zu einer schrittweisen Überbauung der zwischen den Dörfern liegenden freien Flächen.

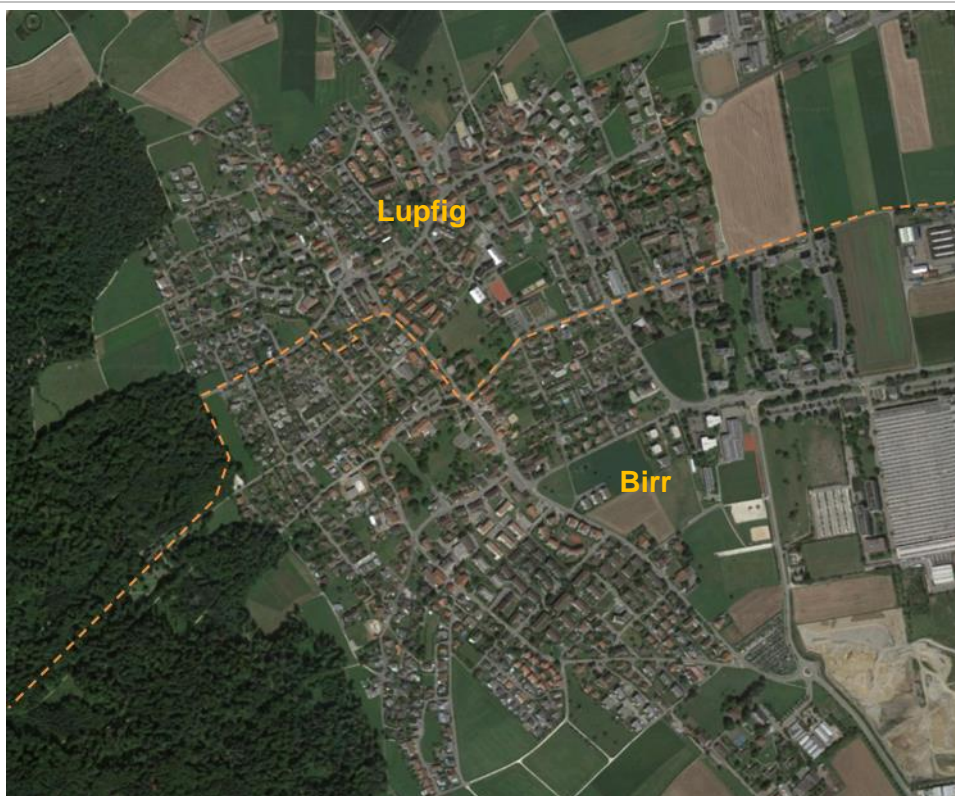
Abbildung 2 Historische Luftaufnahme Lupfig (1920)



Die historische Luftaufnahme zeigt die Dorfstrasse mit ihrem weiten Strassenraum, Lupfig und Birr sind noch deutlich voneinander abgegrenzt

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz (ba.e-pics.ethz.ch); bearbeitet durch A+W AG

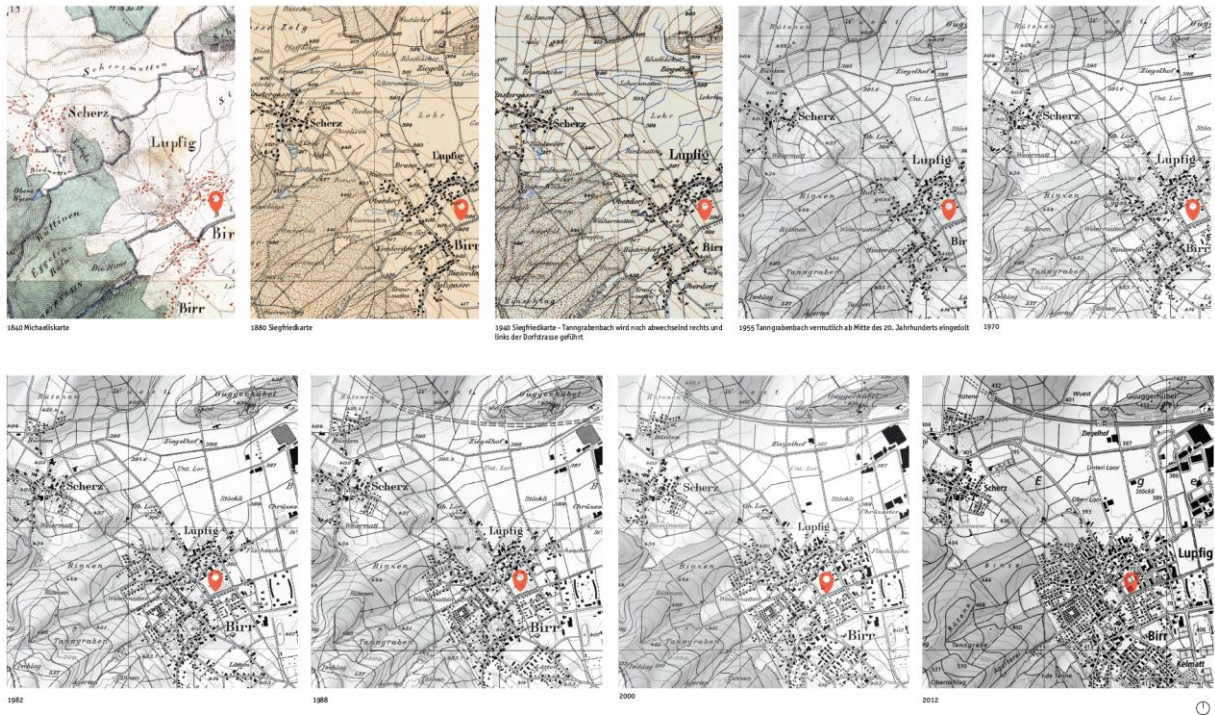
Abbildung 3 Aktuelle Luftaufnahme Lupfig



Das aktuelle Luftbild zeigt das Zusammenwachsen der beiden Dorfteile Lupfig und Birr. Die Gemeindegrenze ist räumlich nicht erkennbar

Quelle: Google Maps, bearbeitet durch A+W AG

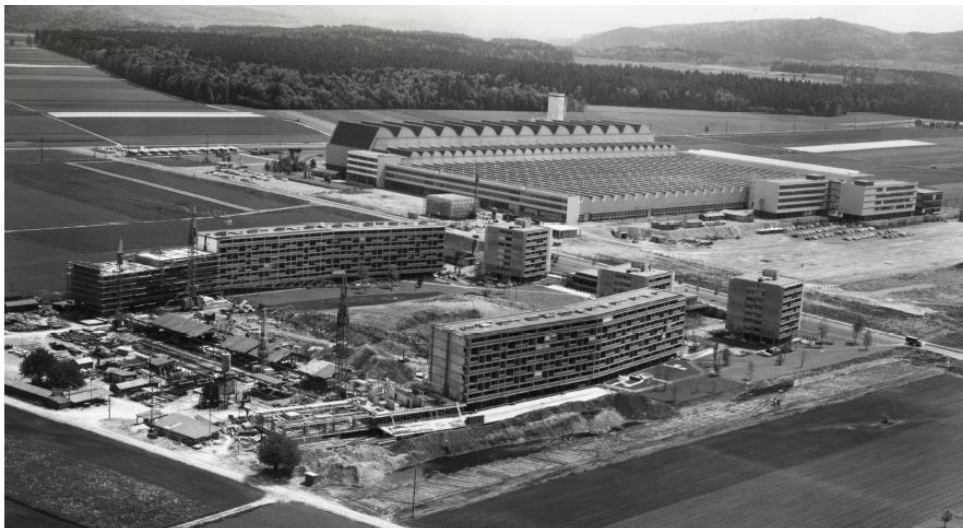
### Abbildung 3 Historische Kartenreihe der Landeskarten



Quelle: AGIS

Ausgelöst durch den Entscheid der BBC 1955 ein grosses Werk zu errichten, erhält das gesamte Birrfeld einen riesigen Entwicklungsschub. Basierend auf die zeitgenössischen Tendenzen funktionalistischen Städtebaus entwickelt der Raumplaner Hans Marti eine Vision für eine Gartenstadt Birrfeld, welche u.a. an der Expo 1964 in Lausanne ausgestellt wurde. Das Planungsgebiet erstreckte sich über grosse Teile des Birrfelds. Grosse, weitläufig durchgrünte Bebauungsstrukturen im Geiste der klassischen Moderne bilden das Grundgerüst dieser Vision. Als realisiertes Fragment zeigt die Siedlung «Wyde» in Birr den Massstab der städtebaulichen Strukturen auf.

Abbildung 5 Luftbild Überbauung «Wyde» in der Gemeinde Birr (1963)



Die Überbauung «Wyde» in Birr zeigt als realisiertes Fragment bis heute den städtebaulichen Massstab der geplanten Massnahmen

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz (ba.e-pics.ethz.ch)

Darüber hinaus wurden Fragmente kleinmasstäblicher zusammenhängender Bebauungsmuster für Einfamilienhaus-Strukturen an den Hanglagen des Chestenbergs errichtet.

Abbildung 6 Vision Gartenstadt Birrfeld



Modell des Raumplanungsbüros Hans Marti für die Landesausstellung 1964

Quelle: Hans Marti - Pionier der Raumplanung, gta, 2008

Ausgehend von diesen Bebauungen der späten 60-er Jahre konzentrieren sich die Siedlungstätigkeiten in den kommenden Jahrzehnten auf die Hanglagen, westlich des Ortskernes von Lupfig. Es entwickelt sich die mehr oder weniger lockere Siedlungsstruktur, die wir heute vorfinden.

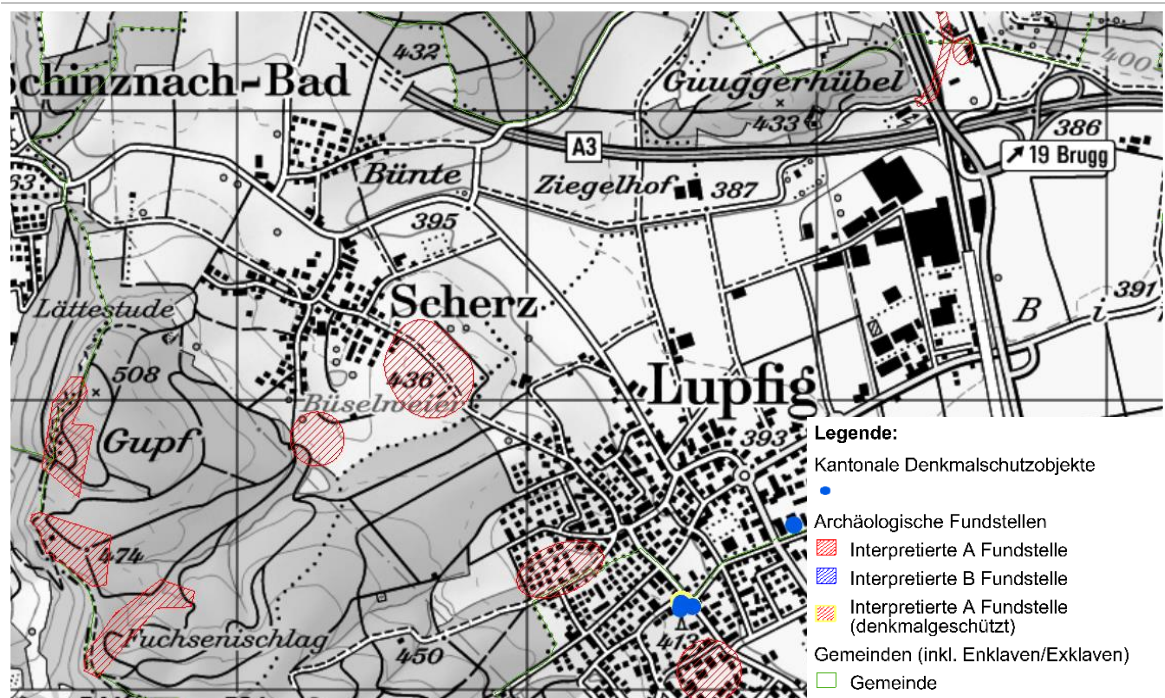


## 2.3 Ortsbild und Baudenkmäler

### 2.3.1 Archäologische Fundstellen

Als archäologische Fundhoffungsstätte sind zwei Gebiete südlich und östlich von Scherz sowie im Bereich zwischen Aermelgasse und Bachmattweg markiert. Im RCI Areal (Lupfig – Hausen) gibt es archäologische Funde (Römerwasserleitung). Diese Wasserleitung ist heute noch aktiv und im Windischer Alters- und Pflegeheim öffentlich zugänglich.

Abbildung 4 Archäologie und Denkmalschutz



Kantonale Denkmalschutzobjekte und archäologische Fundstellen

Quelle: AGIS, bearbeitet durch Husstein & Partner AG

### 2.3.2 Baudenkmäler

Im Dorfteil Lupfig sind zurzeit keine Gebäude oder Kulturobjekte kommunal geschützt. Als Grundlage für die Unterschutzstellung dient das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Die bevorstehende Revision der Nutzungsplanung bietet Anlass, das Inventar für Lupfig zu überprüfen. Dabei ist insbesondere die für die Entwicklung von Lupfig prägende Epoche des 20. Jahrhunderts zu ergänzen. Mögliche repräsentative Bauten aus dieser Zeit wären das Schulhaus oder die Pauluskirche. Die Pauluskirche Lupfig wurde kürzlich auf Antrag der römisch-katholischen Kirchgemeinde Brugg unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Der 1966 errichtete Bau mit seinem steilen, bis auf den Boden herabgezogenen Satteldach gilt als Prototyp einer Notkirche. Trotz einfacher Materialien und Konstruktionen gelingt es, im Kirchenraum die Zonen des Gemeinde- und des Altarbereichs dank der Lichtführung zu differenzieren. Insgesamt wurden sechs dieser Bauten in der Schweiz errichtet. Während die meisten heute stark verändert oder abgerissen sind, hat der Bau in Lupfig-Birrfeld weitgehend sein ursprüngliches Erscheinungsbild behalten.

Abbildung 8 Pauluskirche Lupfig

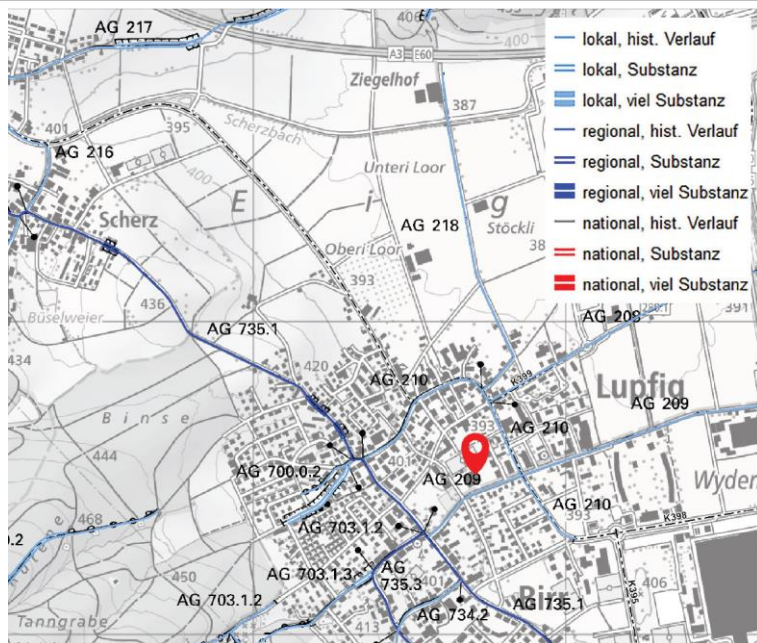


Pauluskirche Lupfig  
Quelle: Gemeinde Lupfig

### 2.3.3 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege weist neben der Substanz einer lokalen Verbindung vorwiegend die Verläufe von lokalen und regionalen historischen Verkehrswegen auf.

Abbildung 94 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz



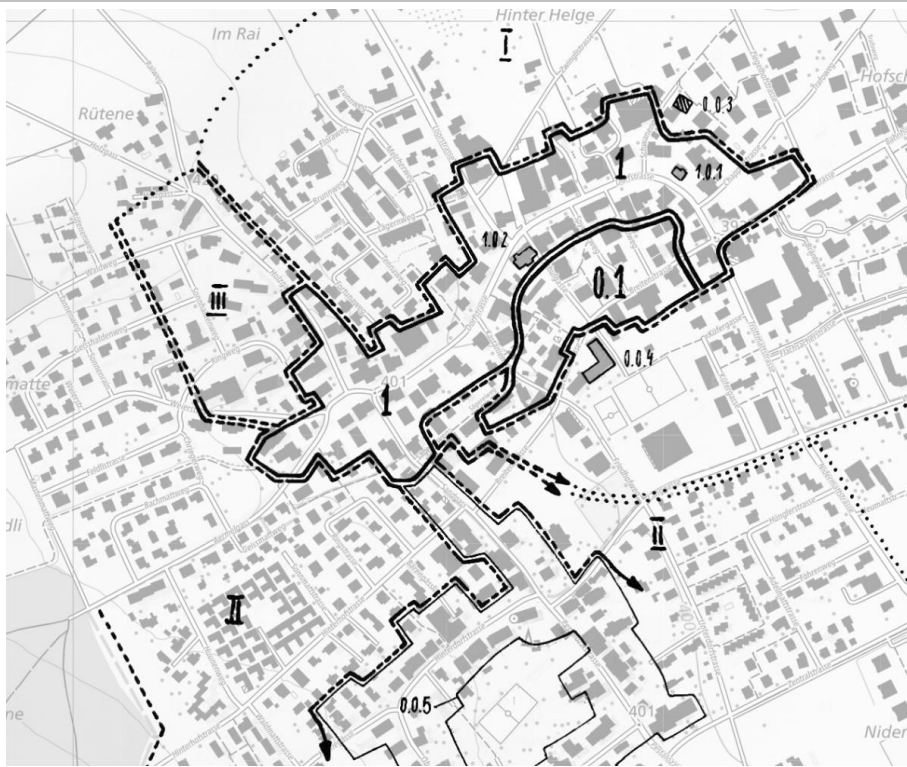
Quelle: AGIS

### 2.3.4 Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS)

Lupfig ist gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «von lokaler Bedeutung» eingestuft. Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976, weshalb einige der Ziele und Festsetzungen durch die räumlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte überholt sind. Dennoch sind diese Inventare eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Ortskerne und sind gemäss kantonalem Richtplan bei Nutzungsplanrevisionen zwingend heranzuziehen.

In Lupfig ist vor allem die Baugruppe «Bauernhausgruppe» zwischen der Dorfstrasse und dem Schulhaus als «in ihrer Substanz schützenswert» angegeben (Erhaltungsziel «A»), weitere Dorfteile, insbesondere die Dorfstrasse sind mit dem Erhaltungsziel «Strukturerhaltung» (Erhaltungsziel «B») klassifiziert. Daneben sind die umliegenden Kulturlandflächen als erhaltenswert eingestuft.

Abbildung 5 Überlagerung ISOS mit heutiger Überbauungsstruktur



Quelle: AGIS, ISOS, Bearbeitung: Husstein & Partner AG

Eine Überlagerung der heutigen Überbauungsstruktur mit den ISOS-Karten zeigt die entsprechenden Abweichungen von den Zielvorstellungen anschaulich auf:

Viele der damals als erhaltenswert eingestufte Umgebungsflächen sind mittlerweile eingezont und bebaut. Besonders betrifft dies die Zonen «Birrfeld» und «Umgebung im Westen» (Umgebungszonen I und II mit Erhaltungsziel «a» = Erhalten als Kulturland).

Trotzdem kann in Lupfig noch ein gewisser Bestand an historischen Bauten festgestellt werden, die den Charakter des Dorfkerns bis heute prägen.

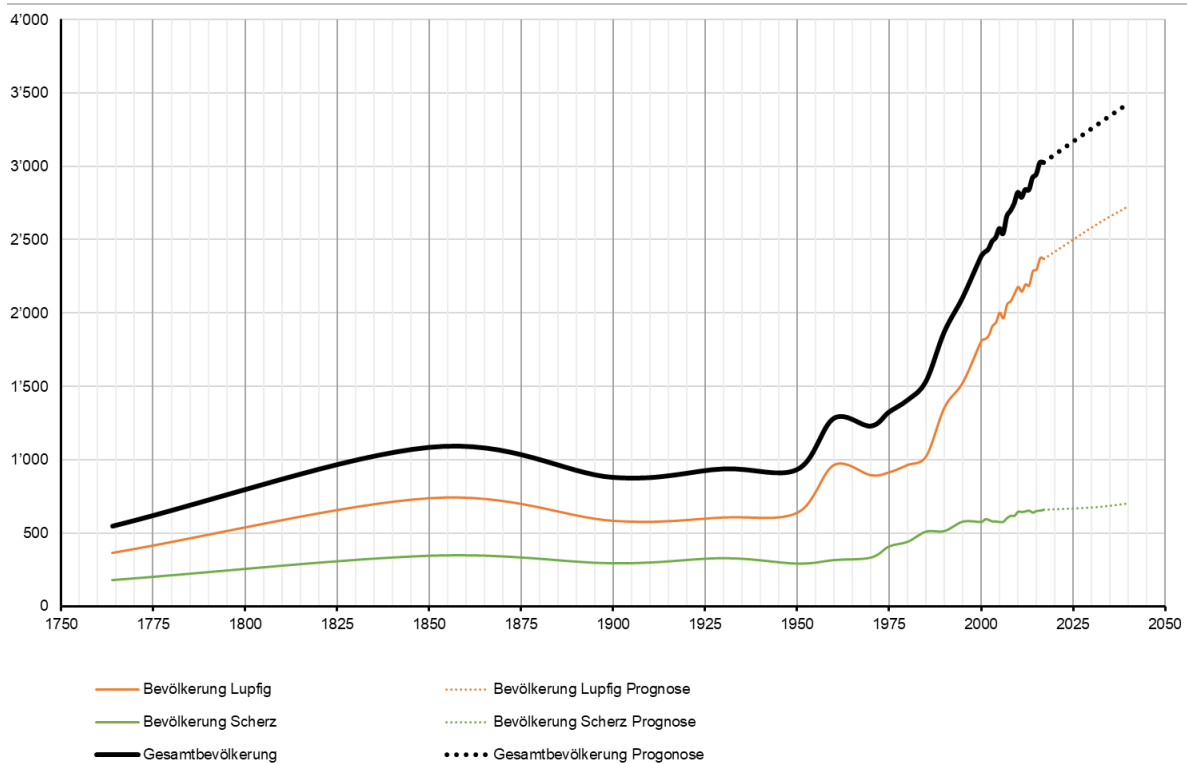
Die Kernzonen sollten deshalb grosso modo in ihrem Bestand erhalten bleiben und weiterhin zur Sicherung des einheitlichen Ortsbildes beitragen.

## 2.4 Bevölkerung und Soziales

Sowohl Lupfig als auch Scherz verzeichnen seit Mitte des 18. Jahrhunderts ein relativ stetiges Bevölkerungswachstum. Augenfällig ist der sprunghafte Anstieg seit den 1980er Jahren, der insbesondere in Lupfig zu mehr als einer Verdoppelung der Einwohner führte. Dieses starke Wachstum ist ein Muster, welches viele ländliche oder periurbane Gemeinden im Kanton aufzeigen.

Gestützt auf das Raumkonzept prognostiziert der Kanton für den Dorfteil Lupfig eine Einwohnerzahl von 2'600 im Jahr 2031, respektive 2'730 im Jahr 2040. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.77%. In der Periode von 2009 bis 2016 lag das durchschnittliche Wachstum jedoch bei 1.57% pro Jahr und somit deutlich über dem Wachstum, welches der Kanton gestützt auf den Raumtyp für Lupfig vorsieht. Dieses Wachstum erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den damit verbundenen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur und die Bedürfnisse der Bewohner.

Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lupfig



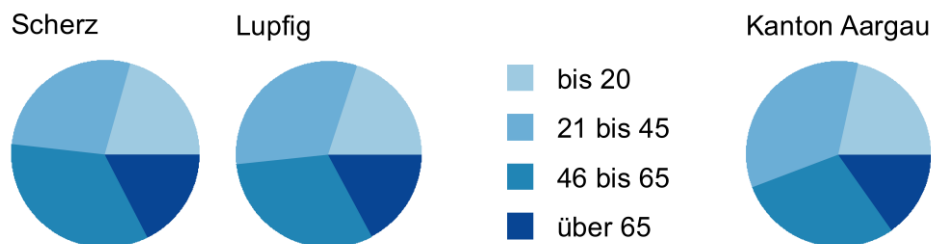
Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1756 bis 2018 und die kantonale Planungsannahme der Bevölkerung für die Jahre 2031 und 2040 separat für die beiden Dorfteile Lupfig und Scherz und kumuliert (Gesamtbevölkerung).

Quelle: Statistik Aargau, Raumkonzept Aargau, visualisiert durch A+W AG

Während die Anteile der unter 20 und über 65-Jährigen in etwa dem kantonalen Durchschnitt entsprechen, ist der Anteil der 46- bis 65-jährigen grösser respektive der Anteil der 21- bis 45-jährigen kleiner als im Rest des Kantons. Dies zeigt sich besonders deutlich im Dorfteil Scherz. Aus dieser Altersverteilung lässt sich ableiten, dass in Zukunft die Gruppe der über 65-jährigen stark zunehmen wird.

Jede Altersgruppe hat andere Bedürfnisse und stellt andere Anforderungen an das Gemeinwesen. Dies betrifft unter anderem den Wohnraum, den öffentlichen Raum, die Mobilität oder Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Diese Bedürfnisse sind durch die Gemeinde zu antizipieren und in den planerischen Grundlagen zu berücksichtigen.

Abbildung 7 Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015

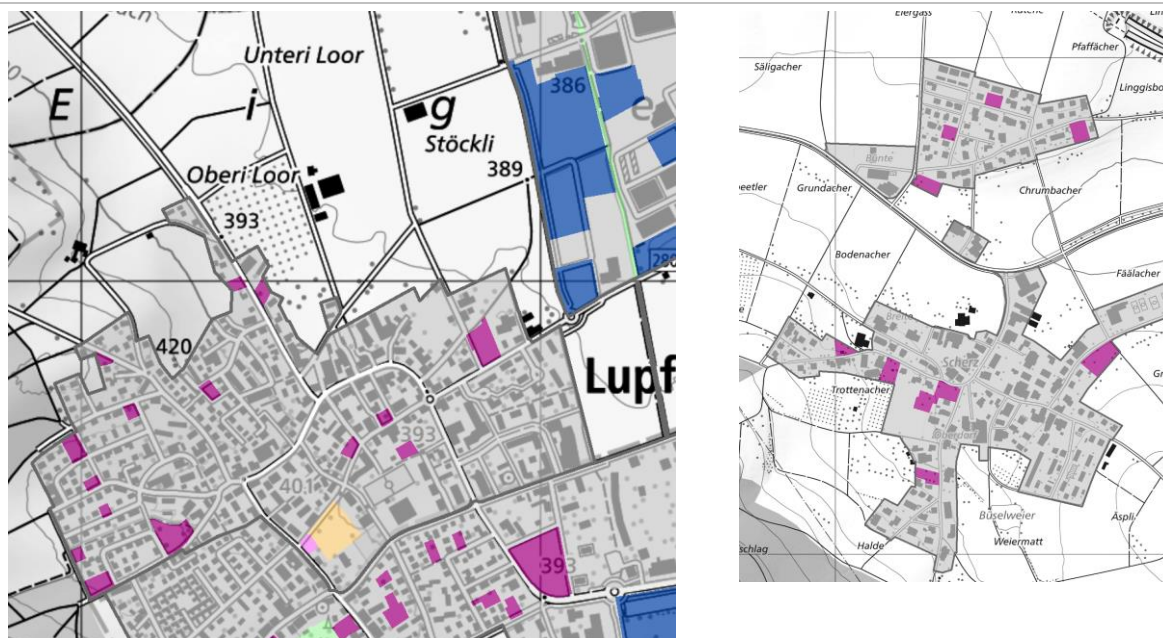


Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung nach Altersklassen von Scherz und Lupfig (links) mit dem kantonalen Durchschnitt (rechts)  
Quelle: Statistik Aargau

## 2.5 Siedlungsstruktur

Lupfig verfügt gemäss dem durch den Kanton festgehaltenen Stand der Erschliessung gesamthaft über rund 3.8 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen (31.12.2019). Teilweise bestehen für diese Reserven jedoch bereits Bauprojekte in der Ausführung oder es wurden Baubewilligungen erteilt (Gebiete Lupfig Aermelgasse, Bachmattweg, Gebiete Scherz Trottenacher), sodass von einer zeitnahen Überbauung auszugehen ist. Gemäss den Annahmen des Kantons bieten diese Reserven für mehr Personen Platz, als gemäss Prognose bis im Jahr 2031 zusätzlich in Lupfig leben sollen. Da das tatsächliche Bevölkerungswachstum jedoch die Prognose des Kantons übersteigt, muss die Gemeinde weitere Reserven im Bestand mobilisieren, da gemäss kantonalem Richtplan keine Neueinzonungen für Lupfig vorgesehen sind. Die unbebauten Parzellen sind grundsätzlich alle erschlossen und baureif.

Abbildung 8 Bauzonenplan, Stand der Erschliessung per 31.12.2019



### Legende

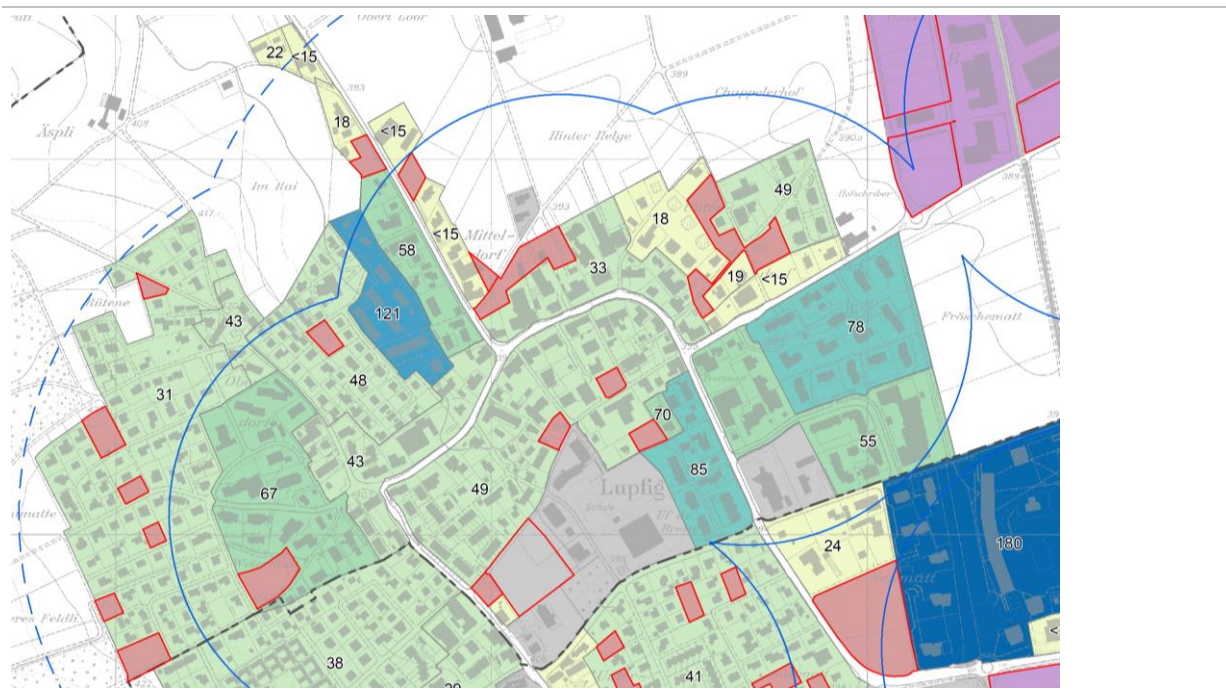
- Wohn- und Mischzonen: baureif
- Wohn- und Mischzonen: baureif in 5 Jahren
- Zone für öffentliche Nutzungen: baureif
- Arbeitszone: langfristige Reserve

Quelle: AGIS, Zugriff 28.03.2020

Neben den Einfamilienhausquartieren im Westen gibt es einen relativ hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Das Wohnungsangebot in Lupfig ist daher breit und deckt viele Bedürfnisse ab (Familienwohnraum, kleinere Wohneinheiten für Einzelpersonenhaushalte, etc.). Aus der demografischen Entwicklung sowie gesellschaftlichen Veränderungen entstehen jedoch immer neue Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld.

Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans in bebauten Bauzonen (50 E/ha) sind über das ganze Gebiet von Lupfig gesehen quasi erfüllt. Aufgrund der Siedlungstypologie sind die Einwohnerdichten in den Mehrfamilienhausgebieten erwartungsgemäss höher (ca. 55 bis 85 E/ha). Aber auch in Quartieren mit mehrheitlich Einfamilienhäusern gibt es solche, welche die Vorgabe des Kantons praktisch erfüllen, während in anderen Quartieren die Einwohnerdichte bei ca. 30 E/ha liegt. Nicht jedes Quartier eignet sich für eine bauliche Nachverdichtung. Gerade in den Einfamilienhausquartieren beeinflusst die Haushaltsgrösse die Einwohnerdichte in hohem Masse. Die Dichte steigt mit dem Zuzug von Familien und sinkt, wenn die Kinder den Haushalt wieder verlassen. Die Einfamilienhäuser sollten daher auch für Familien verfügbar gemacht werden (Generationenwechsel). Entsprechend sind ausreichend attraktive Angebote für die ältere Bevölkerung zu schaffen.

Abbildung 9 Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen nach Quartier im Dorfteil Lupfig (2015)



Legende	
<b>Einwohnerdichte E/ha</b>	<b>Bauzone</b>
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e6f2ff; border: 1px solid black;"></span> weniger als 25	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9534f; border: 1px solid black;"></span> nicht überbaute Wohn-/Mischzonen
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black;"></span> 25 bis 50	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9933cc; border: 1px solid black;"></span> Industrie- und Gewerbebezonen
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #99cc99; border: 1px solid black;"></span> 51 bis 75	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> übrige Zonen (OeBA, Grünzone, Spezialzone)
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #66c2a5; border: 1px solid black;"></span> 76 bis 100	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red;"></span> nicht überbaute Bauzonen
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #31a354; border: 1px solid black;"></span> 101 bis 150	<span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> Gemeindegrenze
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #1f77b4; border: 1px solid black;"></span> mehr als 150	

Hinweis: Die Grundlagenkarten der Abteilung Raumentwicklung bilden den Stand per 31.12.2015 ab. Die dargestellten Einwohnerdichten sowie die nicht überbauten Wohn- und Mischzonen können daher von der aktuellen Situation abweichen.

Quelle: Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau

Die Richtplanvorgabe für unbebaute Reserven liegt bei 70 E/ha. Diese Vorgabe gilt es ebenfalls quartierspezifisch als Richtwert zu verwenden. An geeigneten Lagen können daher auch deutlich dichtere Überbauungen realisiert werden. Bei Neubauten mit hoher Ausnutzung, respektive Bevölkerungsdichte ist das Augenmerk umso mehr auf eine überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und hohe Qualität im Wohnumfeld zu legen.

## 2.6 Gewerbe und Versorgung

Gemessen an der ständigen Wohnbevölkerung verfügt Lupfig bereits heute über eine sehr hohe Anzahl Arbeitsplätze. Im Jahr 2015 wurden in Lupfig 2150 Arbeitsplätze gezählt, wovon 2% der Landwirtschaft, 21% der Industrie und 77% dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden. Mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt von kantonaler Bedeutung verfügt Lupfig über grosse Reserveflächen, die bestens verkehrlich erschlossen sind. Gemäss Richtplan sind diese Reserven für arbeitsplatzintensive, produzierende oder verarbeitende Nutzungen geeignet. Zukünftig ist daher mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigten zu rechnen.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in Lupfig sowie im benachbarten Birr sichergestellt.

### 2.6.1 Landwirtschaft

Die ebenen Flächen angrenzend an Lupfig und Scherz werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Aktuell gehen 13 Betriebe einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach, wovon fünf aktive Milchwirtschaftsbetriebe sind. Ein Betrieb hat sich auf Obst und Beeren spezialisiert. Vereinzelt werden die Produkte direkt ab Hof angeboten und erweitern damit das bestehende Angebot der Grossverteiler.

Die Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der einzelnen Betriebe sollen abgeklärt und zielführend in die revidierte Nutzungsplanung integriert werden. Die Sicherung der Produktionsgrundlage und eine angemessene Entwicklung soll abgestimmt mit den Interessen von Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Abbildung 10 Landhof, Landwirtschaftsbetrieb von Jürg Hartmann



Quelle: A+W AG

## 2.7 Mobilität / Verkehr

Lupfig liegt verkehrstechnisch im Herzen der Schweiz und ist mit dem motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. In der näheren Vergangenheit zeigten sich jedoch Kapazitätsengpässe am Seebli-Knoten (Autobahnanschluss), weshalb dort die Kapazität ausgebaut werden soll. Dabei muss jedoch stets beachtet werden, dass höhere Kapazitäten am Autobahnanschluss auch zu mehr Verkehr auf den Zufahrtsrouten (im Besonderen der Dorfstrasse) führen können, was im Interesse der Gemeinde verhindert werden sollte. Dafür braucht es eine regionale Koordination der Verkehrsführung, insbesondere in Zusammenhang mit der Südwestumfahrung Brugg.

Die Anordnung der verkehrserzeugenden Nutzungen (ESP Eigenamt) um den Autobahnanschluss führt zu einer gut wahrnehmbaren räumlichen Trennung zwischen den Nutzungen Wohnen und Industrie / Gewerbe. Kann dies beibehalten werden, erhalten die Wohnbereiche und die wichtigen Strassenräume in den Wohn- und Kernzonen mehr Potenzial, attraktiv, sicher, verhältnismässig ruhig und ausgewogen gestaltet zu sein. Lupfig verfolgt darum unter dem Titel «Abstimmung Siedlung und Verkehr» weiterhin das Ziel, die Verkehrserzeugung bei den Nutzungen Industrie und Gewerbe zu managen. Der Dorfkern soll vor Gewerbe- und übermässigem Durchgangsverkehr geschützt werden. Besonders auftretender Stau ist ein sicherer Indikator dafür, dass die Grundleistungsfähigkeit der Ortsdurchfahrt erreicht ist und die Verkehrssicherheit problematisch zu werden droht. In der Dorfstrasse werden dennoch zukünftig die verkehrstechnischen Zwänge gegen die Ansprüche der Siedlung an ein gutes Ortsbild abgewogen werden müssen.

Die Sicherheit für Fuss- und Veloverkehr ist sehr wichtig. Lupfig und Scherz verfügen innerorts bereits über ein dichtes und weitgehend ungestörtes Netz für den Fuss- und Veloverkehr. An der Dorf- und an der Bahnhofsstrasse bestehen noch Trottoirlücken, die im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Bauprojekten geschlossen werden sollen. Veloverbindungen bestehen auch zwischen Lupfig und Scherz sowie den Nachbargemeinden.

Beim öffentlichen Verkehr und der Zugänglichkeit der Haltestellen besteht noch grösserer Handlungsbedarf. Innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes Eigenamt sind die Bahnhöfe Lupfig und Birr. Die beiden S-Bahn Haltestellen sind mit dem Fuss- und Veloverkehr noch nicht von allen Seiten gut erreichbar. Anzustreben ist deshalb eine Fuss- und Veloverbindung zwischen dem Reichhold-Areal über das Seebli-Center zum Bahnhof Lupfig, womöglich weiterführend zum Bahnhof Birr. In diesem Zusammenhang und mit Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen bei der S-Bahn ist auch die Anschlussqualität Bus – Bahn zu verbessern.

## 2.8 Landschaft, Freiräume und Erholung

Der Faltenjura (Kettenjura) im Westen von Lupfig beherbergt eine strukturreiche Hügellandschaft mit abwechslungsreicher Topographie und einem Mosaik von Wiesen, Siedlungen und Weiden. Er besitzt einen hohen Waldanteil und teilweise eine hohe Nutzungsvielfalt mit Kulturlandschaftsteilen. Die ackerbaugeprägte Hügellandschaft des Mittellandes im Osten zeichnet sich aus durch eine vielfältige Hügellandschaft mit glazialen Formen und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung durch Ackerbau.

Die siedlungsgeprägten Ebenen des Mittellandes weisen eine starke und disperse Ausdehnung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf (Sub- und Periurbanisierung). Kleinere und grössere Dörfer mit grossen Dienstleistungs- und Gewerbebezonen liegen im intensiv genutzten meliorierten Landwirtschaftsgebiet auf ehemaligen Schwemm- und Schotterebenen. Die



Ebene des Eigenamtes/Birrfeld ist topographisch sehr verschiedenartig begrenzt. Die Kettenjuravorstösse mit dem Habsburgerberg im Westen, dem Guggerhübel und dem Eiteberg im Osten schliessen das Gebiet gegen Norden ab. Entlang der Südwestgrenze zieht sich der hohe Chestenberg und im Osten fällt die Ebene über einen steilen Hang auf die Reuss ab.

Dazwischen zieht die Schotterebene der ehemaligen Flusslandschaft von Westen her und öffnet sich gegen Osten. Das Gelände fällt vom Habsburger-Sporn gegen Osten ins Birrfeld sanft ab und hinterlässt weiche Geländeformen bei Scherz.

Im Osten liegen Mülligen und Birrhard in einer vom Birrfeld abgesetzten Terrasse über der Reuss.

Die Veränderung der Landschaft kann am besten anhand der verschiedenen Strukturelemente festgehalten werden:

### Hecken, Einzelbäume

Im Birrfeld sind fast alle Heckengehölze, Einzelbäume und Gehölzgruppen durch die Rationalisierungsmassnahmen der Landwirtschaft, zwischen 1957 und 2012, verschwunden. Ebenso im westlichen Teil des Eigenamtes, obschon dieser seit jeher stärker durch den Obstbau (Streuobstwiesen) geprägt war.

### Hochstammobstbäume/ Streuobstwiesen und Rebbau

Die Gemeinden von Brugg Regio waren einst übersät mit Hochstamm-Obstbäumen. Heute sind 78% dieser Hochstämme verschwunden. Sie sind u.a. der Rationalisierung der Landwirtschaft und der enormen Bautätigkeit seit den 1960er-Jahren zum Opfer gefallen. Zudem ist der Hochstamm für viele Landwirte wirtschaftlich gesehen nicht mehr interessant, zumal für die Produkte keine kostendeckenden Preise mehr erzielt werden können.

Seit 1951 wird in der Schweiz der Bestand an Feldobstbäumen alle 10 Jahre erhoben, weshalb vergleichbare Zahlen für jede Gemeinde zur Verfügung stehen. Dies erlaubt, die Entwicklung der Hochstamm-Obstbäume konkret aufzuzeigen (siehe Tabelle 1, respektive für Lupfig Abbildung 11).

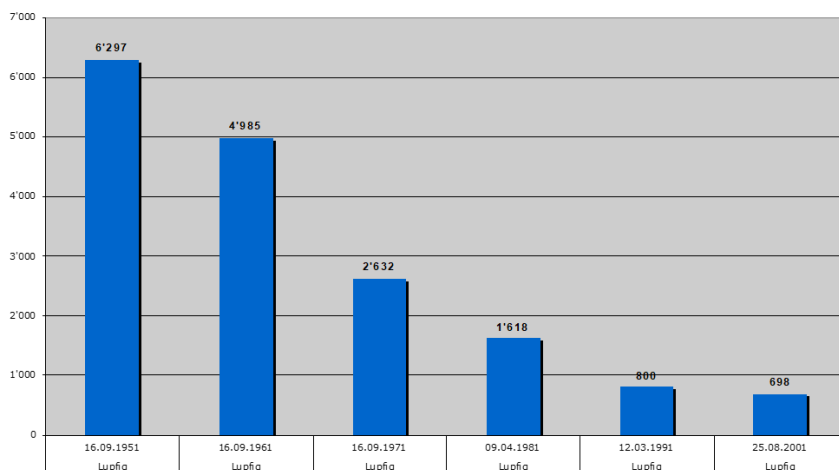
Tabelle 1 Übersicht Bestand Feldobstbäume

	Bestand 2001	Bestand 1971	Bestand 1951	Abnahme Bestand Periode 1951 - 2001
Brugg Regio (Perimeter LQ-Projekt)	11'804	30'753	103'034	91'231 (-89%)
Lupfig	968	2'673	6'297	5'600 (-89%)
Scherz	962	2'094	4'320	3'359 (-78%)

Quelle: DüCo GmbH

Im schweizerischen Durchschnitt war die Abnahme in der Periode 1951 bis 2001 -79% und im ganze Kanton Aargau in derselben Periode -86%.

Abbildung 11 Hochstammobstgärten in Lupfig 1951-2001



Abnahme 5'600 Bäume bzw. -89 Prozent

Quelle: DüCo GmbH Niederlenz

Noch 1957 erstreckte sich eine Streuobstwiesen-Landschaft im ganzen Westteil und vom Eiteberg aus. Alle Dörfer des Eigenamtes lagen eingebettet in Hochstamm-Obstwiesen. 2012 sind von der Streuobstwiesen-Landschaft nur noch ein paar Relikte bei Scherz und am Eiteberg vorhanden und die grossen Flächen, insbesondere bei Lupfig/Birr sind Überbauungen gewichen. Ebenso sind die restlichen Obstwiesen um die restlichen Dörfer fast gänzlich verschwunden. An den südexponierten Hanglagen des Eitebergs und Scherzbergs gedieh noch 1888 der Rebbau. Dieser ist 1957 wegen der starken Reblaus-Epidemie Anfang des 20. Jahrhunderts fast vollständig verschwunden.

## 2.9 Klima

Die Herausforderungen der klimatischen Veränderungen sind auch in der Gemeinde Lupfig ein Thema. Der Gemeinderat ist sich der Relevanz des Themas z.B. in Bezug auf sogenannte «Hitzehotspots» bewusst. Geeignete Massnahmen zur Reduktion der Temperatur im Siedlungsgebiet wie beispielsweise die Erhaltung und Förderung von Hochstammbäumen und Grün- bzw. Freiflächen können bereits in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung über die Grünflächenziffer realisiert werden. Alternative Ansätze sollen im weiteren Verlauf der Nutzungsplanungsrevision geprüft werden.

Der Gemeinderat prüft zudem eine Partizipation am Projekt «Klimaoase». Potenzielle Standorte könnten bei Bedarf im Bauzonenplan im Orientierungsinhalt geführt werden mit dem Ziel, sie kurz- bis mittelfristig in eine «Klimaoase» zu überführen (um- oder auszubauen). Die Sensibilisierung steht dabei im Vordergrund. Eine Umsetzungspflicht für private Grundeigentümer ist nicht vorgesehen, jedoch soll die Umsetzung von potenziellen Standorten auf Land der Einwohner- bzw. Ortsbürgergemeinde geprüft werden.

### 3 Analyse, Zielsetzungen und Massnahmen in den einzelnen Teilräumen

Im Folgenden werden die einzelnen Teilräume von Lupfig und Scherz beschrieben, hinsichtlich ihrer Stärken und Potentiale analysiert sowie Ziele und Massnahmen zur weiteren Entwicklung und Qualitätssicherung der Bereiche formuliert.

#### 3.1 Hauptziele der räumlichen Entwicklung

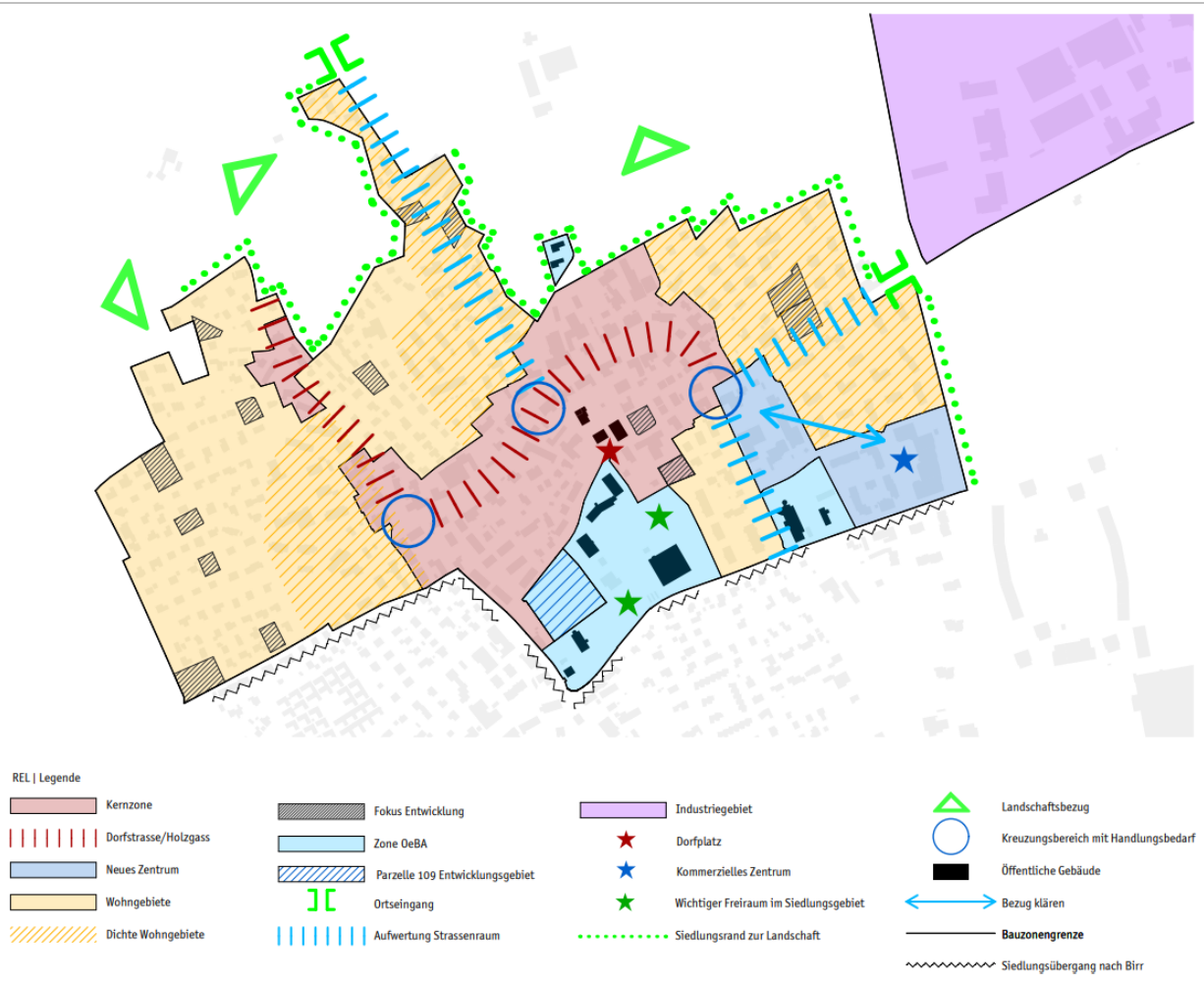
Die nachfolgenden Ziele fassen die Hauptstossrichtung sowohl des Räumlichen Entwicklungsleitbildes wie auch der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision zusammen. Die Ziele sind die Basis der kommunalen Entwicklungsüberlegungen.

- **Angemessenes Wachstum** als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt.
- Wahrung und Förderung des **dörflichen Charakters des Zentrums** Lupfig im Zuge einer dynamischen Gemeindeentwicklung.
- Sicherstellen einer hohen **Siedlungsqualität** durch Erhalt und Förderung **öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume** im Siedlungsgebiet wie auch der **Naherholungsgebiete**.
- Sicherstellen des **Schutzes** und der **nachhaltigen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen** sowie des **Waldes** und der **Naturschutzgebiete**.

Diese Hauptstossrichtungen sollen in den nachfolgenden Betrachtungen der jeweiligen Teilräume wiedererkennbar sein.

### 3.2 Teilräume des Dorfteils Lupfig

Abbildung 12 Teilräume und Massnahmen – Das räumliche Entwicklungsleitbild Lupfig



Quelle: Husstein & Partner AG

#### 3.2.1 Siedlung, Landschaft und Freiraum

##### Charakteristika

Die Lage der Ortschaft Lupfig zwischen dem offenen Birrfeld und dem bewaldeten Rücken des Chestenbergs ist von hoher Qualität und identitätsstiftend. Der Ausbildung der Siedlungsränder ist besondere Beachtung zu schenken. Sie sorgen dafür, dass ein entsprechender Übergang zwischen Siedlungsraum und Kulturland erfolgt und Störungen resp. Beeinträchtigungen minimiert werden.

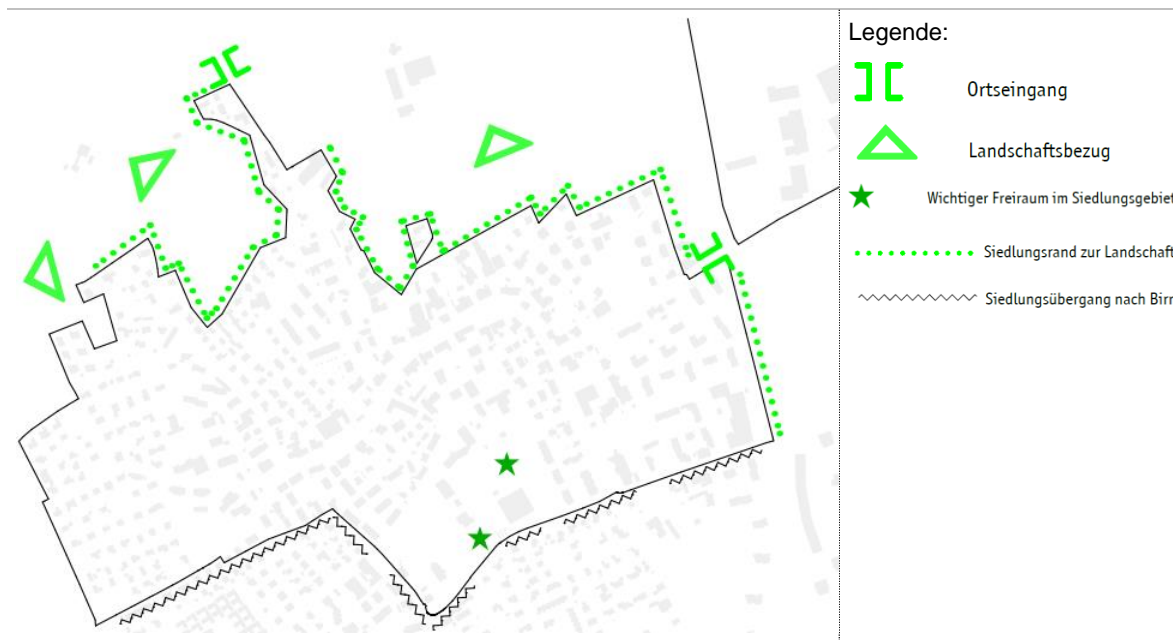
Ein bewusster Umgang mit Siedlungsrändern ist neben der ökologischen Funktion auch für die Aussenwahrnehmung des Dorfes von grosser Bedeutung.

Neben dem Bezug zur umgebenden Landschaft haben die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes als Treffpunkt und als Freizeitareal eine wichtige Funktion im Alltag der Bevölkerung.

In Lupfig dient dazu das Schulhausareal hinter dem Schulhaus Chestenberg mit seinen Sportanlagen und dem öffentlichen Platz vor der Mehrzweckhalle.

Hohes Potential hat auch das Areal der Reformierten Kirchgemeinde, das in Zukunft weiterentwickelt werden soll. Insbesondere das ehemalige Friedhofsareal soll dabei als parkartiger Grünraum erhalten bleiben.

Abbildung 13 Teilraum «Freiraum und Landschaft»



Quelle: Husistein & Partner AG

### Ziele und Massnahmen

- Die Lage von Lupfig und der Bezug zur Landschaft wird als grosses Potential erkannt, das weiter gestärkt werden soll.
- Der Bezug zur offenen Landschaft und den Naherholungsgebieten ist zu erhalten und wo nötig zu stärken.
- Das Fuss- und Radwegenetz zwischen Siedlungsraum und Landschaft soll erhalten und bei Bedarf verbessert werden.
- Die Siedlungsränder werden klar und ökologisch hochwertig ausgebildet (Baumreihen/Alleen, Baumgruppen, Baumhaine).
- Die öffentlichen Freiräume innerhalb der Siedlung gilt es zu erhalten und wo nötig zu verbessern.
- Fördern von landschaftlich integrierten Dorfrändern, Dorfeingängen, Haupt-Verkehrsinfrastrukturen Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen für harmonisch abgestimmte Übergänge von Siedlungen und Bauten in die Landschaft.
- Traditionellerweise sind Obststreuwiesen an den Siedlungsrändern typisch.
- Hochstamm-Obstbaumgürtel bei Siedlungsrändern Scherz und Lupfig-Nord sind zu erhalten und zu fördern
- Siedlungsränder mit Aufwertungspotenzial: Rütene/Eiergass, Lupfig Nord, Industriegebiet Lupfig

- Erhaltung der durchgehenden Baumreihe an Hauptstrasse zwischen Scherz und Lupfig

### 3.2.2 Historischer Dorfkern

#### Charakteristika

Der historische Ortskern von Lupfig ist in weiten Teilen noch gut ablesbar. Insbesondere an der Dorfstrasse und der Holzgasse ist der Bestand an historischen Bauten recht hoch und in weiten Teilen gut erhalten.

Die Qualität des Ortskerns ist besonders zu sichern. Er besitzt in der Selbst- und Fremdwahrnehmung des Ortes eine wichtige Funktion und trägt wesentlich zur Lebensqualität des Ortes bei.

#### Dorfstrasse

Als besondere räumliche Situation ist der Strassenraum der Dorfstrasse hervorzuheben. Der Mitte des 20. Jahrhunderts eingedolte Tanngrabenbach bewirkt weit auseinanderstehende Gebäudezeilen mit einer ortstypischen Vorgartenzone.

Diesen besonderen identitätsstiftenden Raum gilt es in seiner Qualität zu erhalten resp. zu stärken und sanft weiter zu entwickeln. Es ist ein geeignetes Instrument (z.B. Masterplan) zur Wahrung der Interessen zu definieren. Mögliche Massnahmen umfassen beispielsweise ein Gestaltungskonzept über die Strasse hinweg (Fassade zu Fassade) oder eine teilweise Freilegung des Bachlaufes.

Der Kreuzungsbereich Dorfstrasse – Weierstrasse – Holzgass hat aufgrund der besonderen Verkehrssituation, insgesamt münden fünf Strassen in diesen Verkehrsknoten, eine wichtige Funktion im Dorfgefüge. Mit einem kleinen Platz neben dem neuen MFH an der Ecke Weierstrasse/Holzgasse (vgl. Abbildung 14) wurde ein erster Schritt unternommen, dem auch gestalterisch Ausdruck zu geben. Eine erweiterte Gestaltung über den gesamten Strassenbereich soll im Zusammenhang mit der Dorfstrassengestaltung angedacht werden.

Abbildung 14 Platzgestaltung an der Holzgass



Quelle: A+W AG

## Dorfkernentwicklung

Ortskerne müssen sich jedoch auch weiter entwickeln können. Es gilt den Spagat zwischen dem Erhalt der räumlichen Strukturen und den zeitgemässen Ansprüchen an den Wohnkomfort zu finden. Eine mässige Innenverdichtung der Kernzone ist unter Beibehaltung der räumlichen und ortstypischen Elemente möglich. Allerdings darf nie vergessen gehen, dass zerstörte Bauten und Elemente in der Regel unwiderruflich verloren sind.

Die im Anhang aufgestellten «Leitlinien zum Bauen im Dorf» sollen eine Richtschnur für neue Gestaltungsmassnahmen bilden und die Bevölkerung für das Thema sensibilisieren (vgl. Abschnitt 4).

Im Rahmen der Bauzonenrevision wird die Aktualität der Abgrenzung der Dorfkerzone überprüft. Darüber hinaus werden die Gestaltungsvorschriften der Kernzone im Zuge der BNO-Revision auf ihre Praxistauglichkeit überprüft und gegebenenfalls revidiert.

## Dachgestaltung

Besondere Beachtung sollen die Vorschriften zur Dachgestaltung finden. Eine ruhige Dachlandschaft – so wie sie im Zentrum von Lupfig noch vorhanden ist (vgl. Abbildung 15) - trägt massgeblich zum Erhalt eines harmonischen Ortsbildes bei. Die Sicherung dieses Ortsbildes konnte bislang auch bei neueren Bauten gewährleistet werden. Dies insbesondere aufgrund der in der rechtskräftigen BNO geregelten Dachneigungsziffer, welche als sinnvolles Reglementarium auch in der revidierten BNO erhalten werden soll. Im Zusammenhang mit der Dachgestaltung und den Auswirkungen auf das Ortsbild werden auch Bestimmungen für Solaranlagen im Ortskern eine grosse Rolle spielen.

Behutsame Eingriffe zur Nutzung der Dachräume werden bei guter Gestaltung zugelassen, um eine zeitgemässe Umnutzung zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen, welche bei guter Einpassung und Gestaltung möglich sein soll.

Abbildung 15 Dachlandschaften in der Kernzone



Quelle: A+W AG

### «Dorfplatz vor dem Gemeindehaus»

Die Lage des Gemeindehauses in zweiter Reihe abseits der Dorfstrasse ist erst auf den zweiten Blick verständlich, da gemeinsam mit den Schulanlagen ein zentraler Raum aufgespannt wird.

Der Platz vor dem Gemeindehaus wurde bereits offen und einladend gestaltet und wird zu verschiedenen Anlässen von der Bevölkerung genutzt (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16 Dorfplatz vor dem Gemeindehaus



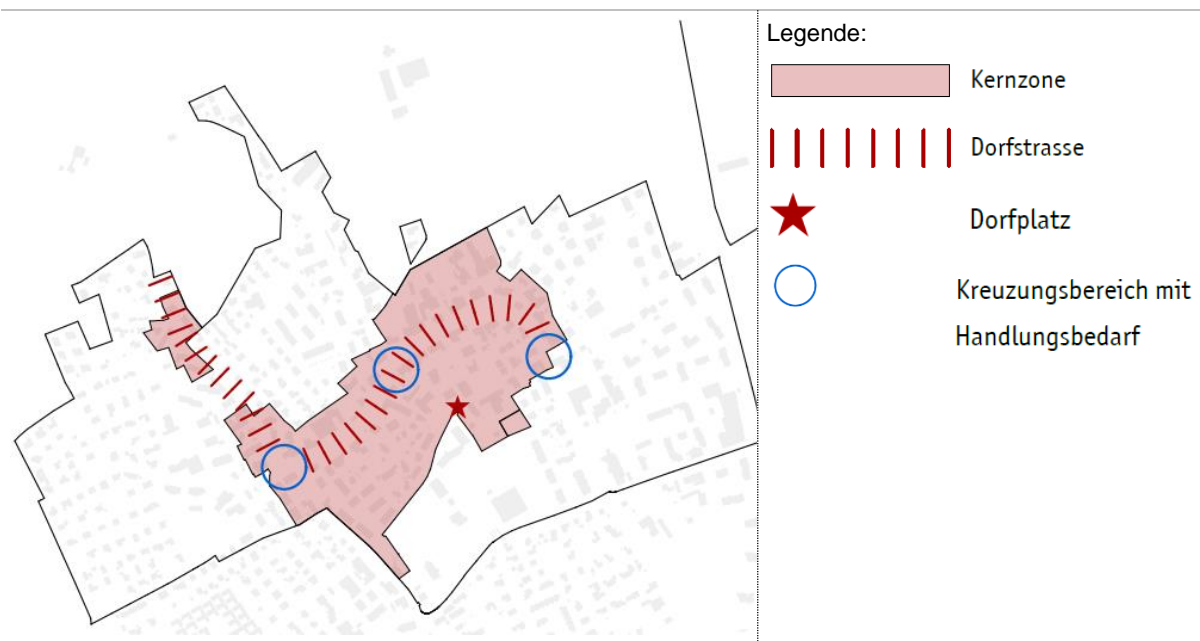
Quelle: A+W AG

Die Ränder des Platzes fransen allerdings noch aus. Zukünftige Bemühungen werden die Gesamtgestaltung des Bereiches im Auge behalten, wobei im unmittelbaren Umfeld eine Reihe von Veränderungen anstehen bzw. bereits ausgeführt wurden:

- Erst kürzlich realisierte Unterflur-Entsorgungsstelle auf dem ehemals gekiesten Parkplatz vor dem Schulhaus.
- Das zwischen dem Gemeindehaus und dem Bauamt liegende „Finstihaus“ ist im Eigentum der Gemeinde. Bisher ist noch nicht klar, wie diese Liegenschaft verwendet werden soll. Aktuell steht sie leer und die Garagen und Schöpfe dienen dem Bauamt als Lager.
- Sobald das Bauamt zusammen mit dem Forst- und dem Bauamt der Gemeinde Birr den geplanten Werkhof Birrfeld im Lupfiger Gewerbegebiet (vermutlich ca. 2022) bezieht, werden auch die jetzigen Bauamtsräumlichkeiten an der Schulhausstrasse 1 leer stehen .



Abbildung 17 Teilraum «Historischer Dorfkern»



Quelle: Husstein & Partner AG

### Ziele und Massnahmen

- Der Dorfkern wird als identitätsstiftender Raum erkannt. Er wird erhalten und sanft weiterentwickelt.
- Die kleinteilige Entwicklung des Ortskerns wird gefördert, damit dieser auch in Zukunft als solcher erkennbar bleibt.
- Ein detaillierter «Rahmenplan Ortskern» zeigt auf, in welchem Ausmass Potential zur qualitativen Innenentwicklung bei bestehenden Gebäuden besteht und stellt Regeln zur Beurteilung von entsprechenden Gesuchen auf.
- Der Gestaltung des typologisch besonderen Strassenraums der Dorfstrasse wird besondere Beachtung geschenkt. Massnahmen, wie z.B. Baulinien werden geprüft, um die charakteristische Vorgartenzone freizuhalten.
- Die Abgrenzung der Dorfkernzone sowie die Vorschriften der BNO werden im Zuge der BNO-Revision im Hinblick auf die Erhaltungs- und Gestaltungsziele überprüft.
- Die Dachvorschriften sind im Zuge der BNO-Revision besonders zu prüfen.
- Der Dorfplatz beim Gemeindehaus wird bei den weiteren anstehenden Entwicklungen in diesem Bereich gestalterisch aufgewertet, seine Zentrumsfunktion damit weiter gestärkt.
- Die im Kapitel 4 formulierten „Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild“ gelten zwar für den gesamten Siedlungsbereich, sind jedoch besonders für die Dorfkernzone von Relevanz.
- Bewahrung und Förderung von traditionellen Vorgärten.

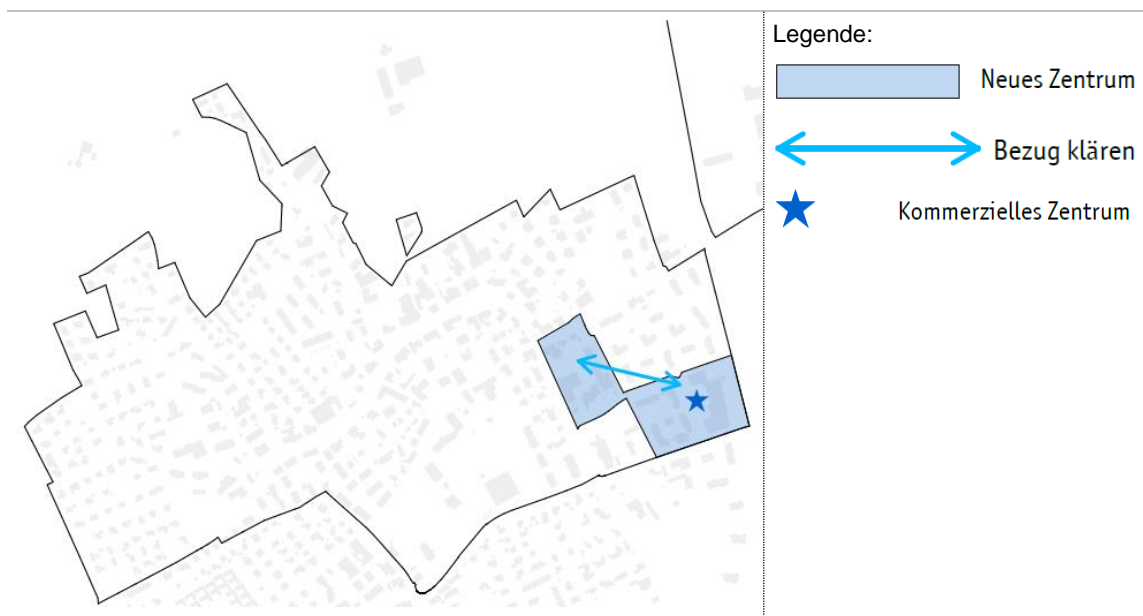
### 3.2.3 Kommerzielles Zentrum

#### Charakteristika

Das Wohn- und Gewerbegebiet rund um das Flachsacherzentrum bildet ein Gegengewicht zum historischen Ortskern. Ausgestattet mit allen Funktionen des täglichen Bedarfs ist das Einkaufszentrum samt den umliegenden Läden gut frequentiert. Die Freiräume weisen Defizite in Gestaltung und Aufenthaltsqualität auf.

Es sind keine Baulandreserven mehr vorhanden, die Dichte ist angemessen hoch und bedarf keiner weiteren Justierung resp. Nachverdichtung.

Abbildung 18 Teilraum «Kommerzielles Zentrum»



Quelle: Husstein & Partner AG

#### Ziele und Massnahmen

- Das kommerzielle Zentrum «Flachsacher» soll in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden.
- Mit dem Schaffen hochwertiger Aufenthalts- und Begegnungsräumen wird das Zentrum weiter aufgewertet.
- Im Zuge der BNO-Revision werden die Vorschriften hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung der Qualitäten in der Zentrumszone überprüft.

### 3.2.4 Öffentliches Zentrum

#### Charakteristika

Am südlichen Ortsrand von Lupfig an der Grenze zu Birr sind die öffentlichen Zentren der reformierten Kirchgemeinde sowie der Schulanlage positioniert (alter Friedhof und Pfrundland).

Die Pauluskirche aus den 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts sticht als gestalterisch besonderes Gebäude hervor. Auf Ersuchen der Kirchgemeinde wurde es kürzlich als kantonal geschütztes Objekt in die Denkmalpflege aufgenommen.

Auf der gesamten Parzelle plant die Kirchgemeinde eine Neuüberbauung mit einer Mischung zwischen öffentlicher Nutzung und Wohnnutzung.

Die Schulanlage besticht durch ihre räumliche Grosszügigkeit und die differenzierten Gestaltung der einzelnen Bauten und Freiräume (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19 Schulanlage Lupfig

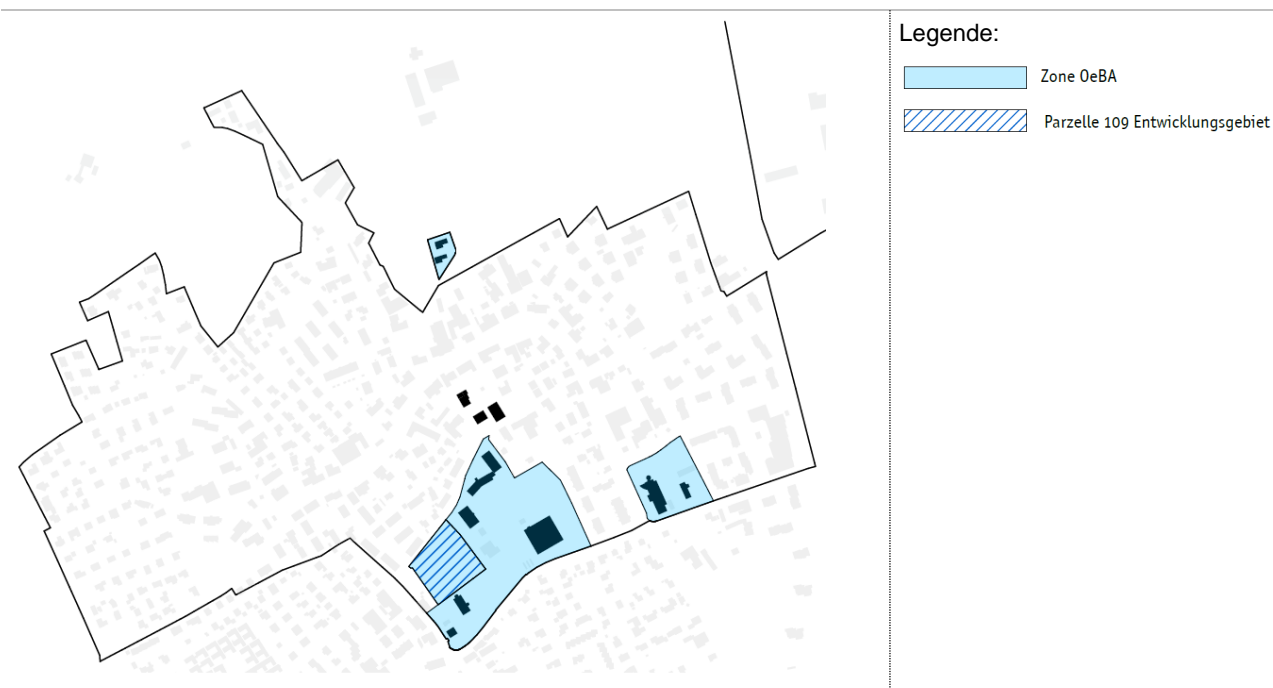


Quelle: Gemeinde Lupfig

Die Mehrzweckhalle Lupfig hat einen grosszügigen Vorplatz mit einem grossen Brunnen. Der Vorplatz wird häufig von spielenden Kindern und für Anlässe der Vereine oder Dorfanlässe genutzt (1. August, Brötlitagen, Dorffeste, usw.). Der Vorplatz ist mit dem Pausen- und Sportplatz des Schulhauses Lupfig verbunden.

Gleich oberhalb der Mehrzweckhalle liegt die Swisscom-Zentrale, welche durch die Gemeinde zukünftig für Schulraum erworben werden möchte.

Abbildung 20 Teilraum «Öffentliches Zentrum»



Quelle: Husstein & Partner AG

## Ziele und Massnahmen

- Die Qualitäten der Schulanlage, die sich bereits in der hohen Qualität der Einzelbauten spiegelt, soll sich auch in einer durchgehenden, gemeinsamen Freiraumgestaltung manifestieren. Einzelelemente (z.B. die bestehenden Durchfahrtsabschränkungen, der Vorbereich des Swisscom-Gebäudes etc.) können dabei entscheidend sein.
- Im Zuge der Nutzungsplanrevision ist die Zonenzugehörigkeit im Zusammenhang mit den Bebauungsbestrebungen der katholischen Kirchgemeinde zu prüfen.
- Das grosse Potential der Parz.109 ist gemeinsam mit den Eigentümern der reformierten Kirchgemeinde Birr aktiv zu entwickeln.

### 3.2.5 Wohngebiete

#### Charakteristika

#### Dichte Wohngebiete

Die Mehrfamilienhäuser sind in z.T. parkartigen Grünräumen positioniert, was zu einer hohen Wohnqualität führt.

Es sind nur noch wenige, auf Einzelparzellen fragmentierte Baulandreserven vorhanden. Zwei Gebiete, die Potential für hochwertige verdichtete Wohnüberbauungen bieten, sind allerdings noch unbebaut:

- In der Weiermatt wird die Wohnbaugenossenschaft Lägern ein Projekt mit gemeinschaftsorientierten Mehrfamilienhäusern errichten. Anfangs 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Voraussichtlicher Baustart ist Herbst 2020, mit dem Bezug kann im Verlauf des Frühjahrs 2022 gerechnet werden.

- Eine zukünftige Bebauung der beiden noch unüberbauten Baulandparzellen Nr. 11 und 740 an der Bahnhofstrasse (vgl. Abbildung 21) sollten besonders hohen ortsbaulichen und architektonischen Ansprüchen genügen. Sie prägen den Ortsteingang von Lupfig entscheidend mit und könnten zu einem Ankerpunkt der ansonsten heterogenen Bauformen entlang der Bahnhofstrasse werden.

Abbildung 21 Baulandreserven an Bahnhofstrasse



Quelle: A+W AG

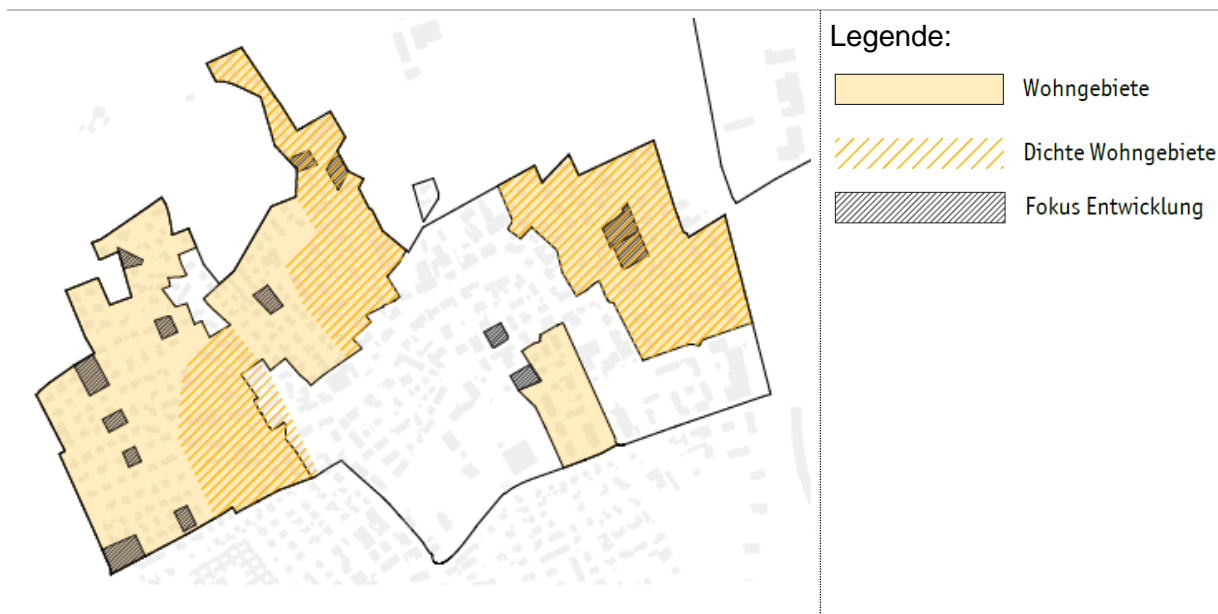
## Grüne Wohngebiete

Seit den 60-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat sich westlich des Ortskerns ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern an den Hanglagen entwickelt.

Zwar sind wie bei vielen vergleichbaren Siedlungsgebieten einzelne „Bausünden“ entstanden. Positiv herauszuheben ist jedoch, dass die Bauten von ähnlicher Grösse und Körnung sind und damit eine gewisse Homogenität ausstrahlen. Die Hauptgebäude sind weitgehend mit Schrägdächern versehen, die Firstrichtungen weisen zumindest strassenzugsweise eine gewisse Ordnung auf, wenn es auch Ausnahmen gibt.

Das Gebiet ist gut durchgrünt und weist eine hohe Wohnqualität auf. Diese gilt es bei der Auffüllung von Baulandreserven respektive bei Neu- und Umbaumaassnahmen zu erhalten. Relevant ist dabei eine gewisse Einhaltung von Grösse, Dachform, Firstrichtung und der Umgang mit der Umgebungsgestaltung für eine qualitative Einpassung ins bestehende Quartier.

Abbildung 22 Teilraum «Wohngebiete»



Quelle: Husistein & Partner AG

### Ziele und Massnahmen

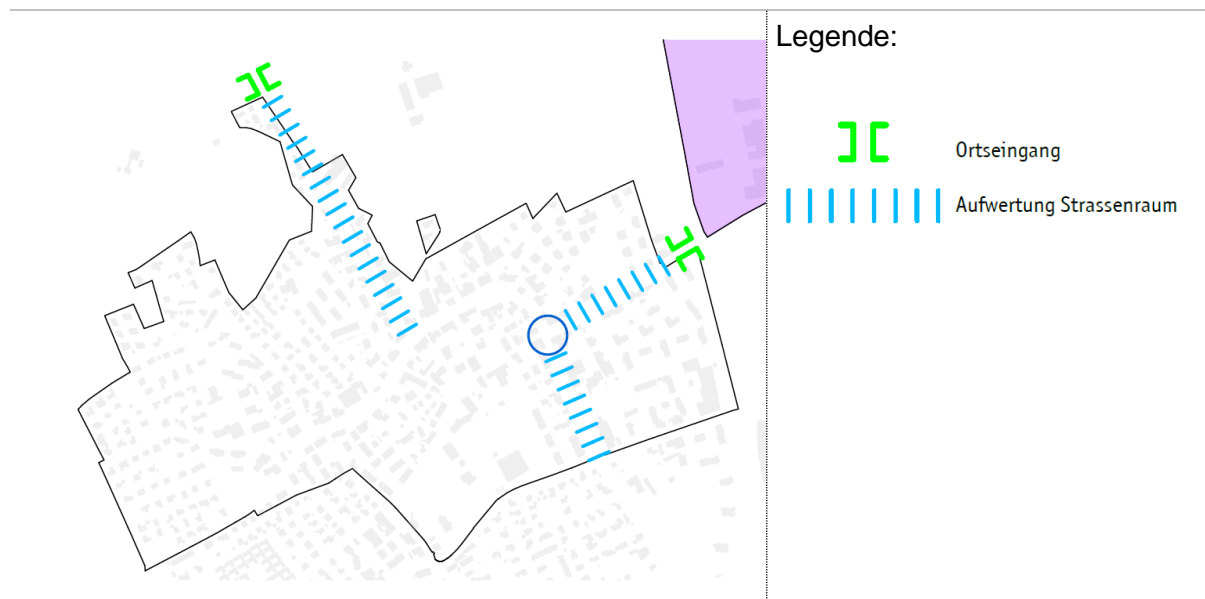
- Die bestehenden Wohnquartiere werden in ihrem vielfältigen Wohnungsangebot gestärkt und wo nötig saniert resp. erneuert.

Dazu werden:

- In der BNO Anreize zur energetischen Sanierung geschaffen.
- Vorhandene Baulandreserven gezielt genutzt und in hoher Qualität überbaut. Falls angemessen sind qualitätssichernde Verfahren oder Gestaltungsplanpflichten vorzusehen.
- Quartierspezifische Analysen erstellt, die aufzeigen, wo gezielte Verdichtungsmassnahmen stattfinden können (z.B. kleine MFH in W2-Zone)
- Vorbereiche und der Strassenraum als wichtiger Teil des Bauprojekts bei der Baueingabe mit beurteilt. Vorschriften in der BNO können helfen, das Thema entsprechend zu regeln (z.B. Verbot von Steingärten).

### 3.2.6 Verkehrsachsen

Abbildung 23 Teilraum «Verkehrsachsen»



Quelle: Husistein & Partner AG

#### Charakteristika

Die Loorstrasse sowie die Bahnhofstrasse sind die vielbefahrenen Hauptachsen der Gemeinde und bilden wichtige Eingangspforten.

Beide Strassenräume besitzen eine heterogene Bebauungsstruktur und weisen keine einheitliche Strassengestaltung auf. Übergeordnete Gestaltungsprinzipien wären aber gerade bei den Haupteinfallachsen des Dorfes wünschenswert.

So könnte etwa die Setzung von Baumreihen oder –gruppen ein probates Mittel darstellen, ein einheitliches Bild der bedeutenden Strassenräume zu generieren. Auch die Ortseingänge könnten mittels Torwirkung klar kenntlich und erlebbar gemacht werden.

In diesem Zusammenhang hat auch die Gestaltung der Kreuzungsbereiche ein grosses Gewicht. So ist etwa der Büchlikreisel mit der prägenden Präsenz des historischen Gebäudes Breitenstrasse 1 eine der Eingangsschwellen ins Dorfzentrum. Auch hier wären strassenübergreifende Gestaltungsmassnahmen wünschenswert, so wie sie bereits im Zusammenhang mit dem Neubau an der Ecke Dorfstrasse/Bahnhofsstrasse realisiert wurden.

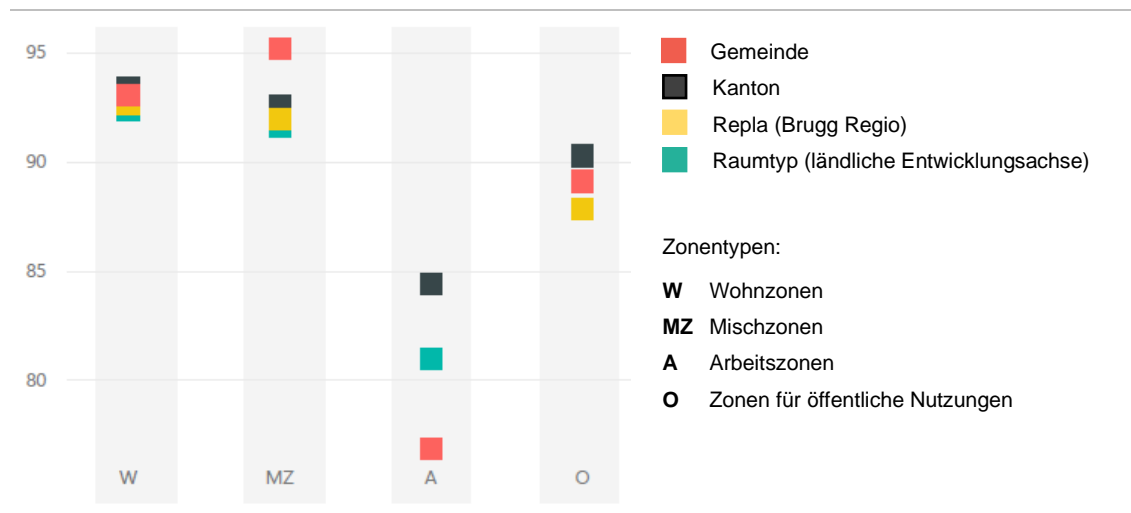
#### Ziele und Massnahmen

- Die Loorstrasse sowie die Bahnhofstrasse sind die vielbefahrenen Hauptachsen der Gemeinde und bilden wichtige Eingangspforten ins Dorf. Sie sind entsprechend ihrer Bedeutung für das Dorf zu entwickeln.
- Verbesserung der Strassengestaltung mit Baumpflanzungen und der Gestaltung einzelner Kreuzungsbereiche.
- Verbindliche Regelung der Begrünung von Strassenräumen (Baumpflanzungen) bei Neu- und Umbauten in der BNO

### 3.2.7 Arbeitszonen

Die Industriezonen machen einen bedeutenden Anteil des gesamten Siedlungsgebietes von Lupfig aus. Im Vergleich zum Kanton, den Gemeinden des Regionalplanungsverbands Brugg Regio oder den Gemeinden desselben Raumtyps weist die Gemeinde Lupfig einen deutlich geringeren Überbauungsgrad für Arbeitszonen auf (vgl. Abbildung 24). Dies im Gegensatz zu den Wohn- und Mischzonen, bei welchem der Überbauungsgrad deutlich höher liegt.

Abbildung 24 Überbauungsgrad nach Zonentypen (2019)



Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)

Quelle: ARE, Faktenblatt Raumberechnung 2019

Entsprechend wichtig ist eine umfassende Entwicklungsstrategie im Umgang mit diesen für das lokale und regionale Arbeitsplatzangebot so wichtigen Bauzonen. Die diversen unbebauten Parzellen bieten das Potenzial für eine Erweiterung bestehender Betriebe bzw. den Zuzug von neuen Betrieben und ist stellt damit einen wichtigen Standortfaktor dar.

Das Gewerbe- und Industriegebiet östlich des Dorfes ist als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt klassifiziert. Die dazu nötigen Flächen sowie die Erschliessung sind bereits gesichert. Hier überwiegen die technisch-funktionellen Kriterien, die an die Erschliessungsträger geknüpft sind. Dennoch werden auch hier die Strassenräume und die Ausbildung der Ränder und Übergänge zum Kulturland bewusst gestaltet. Grünräume entlang der Bäche eignen sich im besonderen Masse zur Aufwertung als Begegnungs- und Aufenthaltsräume.

#### Ziele und Massnahmen

- Mobilisierung bestehender Innenentwicklungspotenziale und vorhandener Reserven um der stetigen Nachfrage nach freiem Industrieland gerecht werden zu können.
- Neuansiedlung von verkehrsintensiven Betrieben soll möglichst vermieden werden (reine Logistikbetriebe sind nicht erwünscht).
- Wohnen und Arbeiten sollen näher zusammengebracht werden. Prüfen Machbarkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten infolge Umsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Eigenamt (Koordination auf regionaler Ebene).
- Anreize und nötige Infrastruktur schaffen, um sowohl eine öffentliche Mensa als auch eine Kindertagesstätte für die Mitarbeiter des Industriegebietes anbieten zu können.



- Bei der Mobilisierung der bestehenden Reserven ist insbesondere auf Stufe Baugesuch ein grosses Augenmerk auf eine qualitative Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen (z.B. mit Hochstammbäume und Hecken) zu achten.

### **3.3 Dorfteil Scherz**

Wie bereits einleitend festgehalten, wurde vor der Fusion für den Dorfteil Scherz eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung vollzogen, welche im Jahr 2018 genehmigt wurde. Die räumliche Entwicklung des Dorfteils Scherz wurde im Zuge dieses Verfahrens detailliert erörtert. Die daraus resultierenden Ziele und Massnahmen flossen in die nun genehmigte neue Bau- und Nutzungsordnung, sowie in den Bauzonen- und Kulturlandplan von Scherz ein. Diese Dokumente gilt es im Rahmen der Gesamtrevision von Lupfig mit denjenigen des Dorfteils Lupfig abzustimmen und eine harmonisierte Planungsvorlage für beide Dorfteile zu erstellen. Dies stets mit dem Hauptziel, die Planbeständigkeit im Gebiet Scherz bestmöglich zu gewährleisten. Insofern wurde im vorliegenden REL auf eine erneute Analyse des Dorfteils Scherz verzichtet.

Im Rahmen der abgeschlossenen Gesamtrevision wurden für den Dorfteil Scherz diverse Ideenskizzen erstellt, die teilweise in die revidierte BNO einfließen bzw. zwischenzeitlich bereits zur Ausführung gekommen sind. Die vollständigen Skizzen können dem Anhang (vgl. Abschnitt 0) entnommen werden.

#### **3.3.1 Ideenskizze Verdichtung**

Die Ideenskizze Verdichtung soll aufzeigen, wo ergänzende Bauten denkbar sind. Zudem gibt sie Hinweise, wo allenfalls Abhängigkeiten bestehen können, um eine gesamthaft optimierte Überbauungs- und Freiraumkonzeption zu erreichen. Im revidierten Bauzonenplan von Scherz wurden daraus „Bereiche für Arealentwicklung“ abgeleitet und ausgeschieden, in denen der Gemeinderat gestützt auf einen Richtplan einen Gestaltungsplan verlangen kann.

#### **3.3.2 Ideenskizze Unterdorfstrasse**

Die Ideenskizze Unterdorfstrasse soll eine mögliche Strassenraumgestaltung aufzeigen. Diverse der in der damaligen Planung vorgesehenen Elemente (z.B. Bachöffnung, Bachaufwertung, Erstellung einer neuen Entsorgungsstelle) flossen in das projektierte Strassenbauprojekt Sanierung Unterdorfstrasse ein, welches im Juni 2019 zur Auflage kam und im März 2020 bewilligt wurde.

#### **3.3.3 Ideenskizze Grünstrukturen Gewerbezone Bünthen**

Die Ideenskizze / Idealplan Grünstrukturen Gewerbezone Bünthen soll eine mögliche gestalterische Aufwertung der Gewerbezone aufzeigen. Gemäss Bericht «Ideenskizze Grünstrukturen Gewerbezone Bünthen» vom 11.08.2014 (ARCOPLAN) verfolgt der Idealplan die nachfolgenden Ziele:

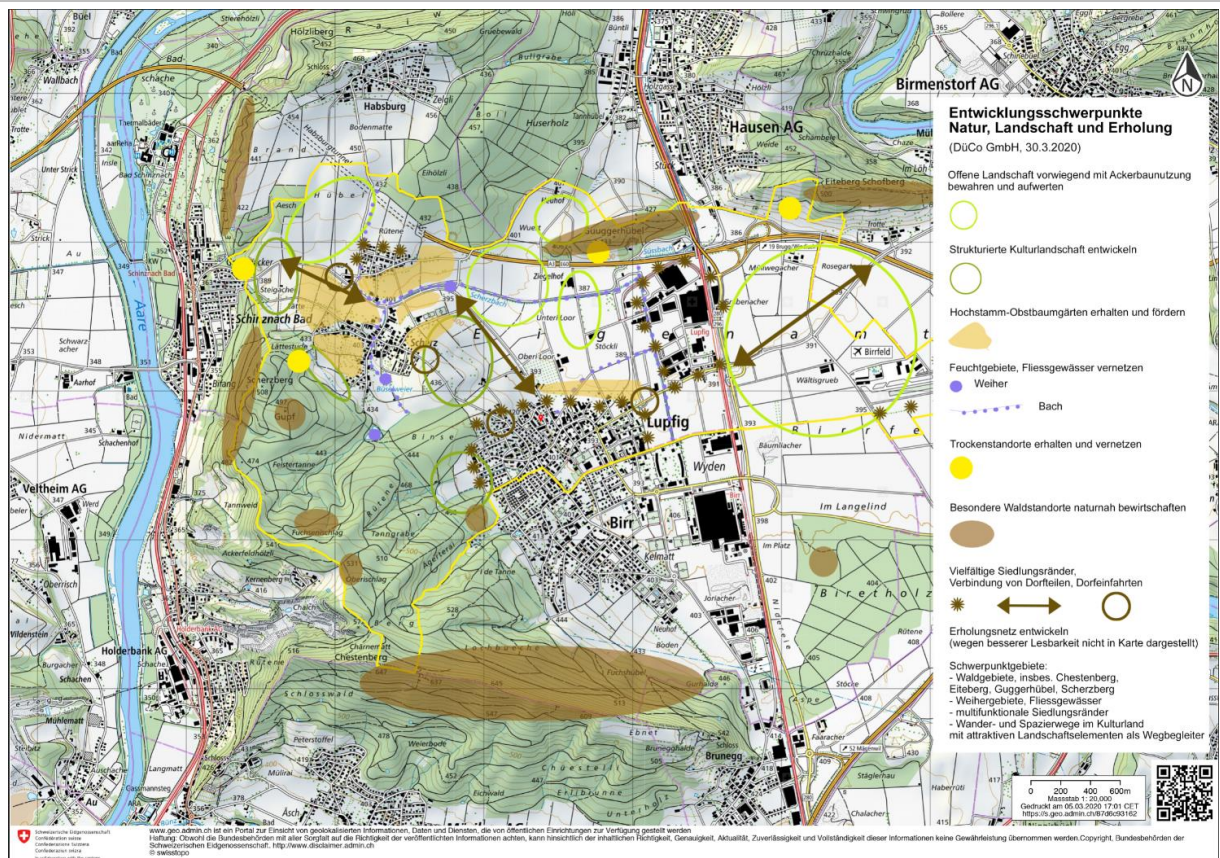
- Naturnaher Übergang zwischen Gewerbezone und offener Kulturlandschaft
- Attraktiver Strassenraum entlang der Kantonsstrasse, wobei der Ortseingang spürbar werden soll
- Sanfter Übergang zwischen Gewerbezone und Wohnzone
- Punktuell sollen auch im Innern des Areals Bäume gepflanzt werden, sofern keine gewichtigen betrieblichen Argumente dagegensprechen

- Gute Durchgrünung und ökologische Aufwertung auf der gesamten Arealfläche.

Der Bericht beinhaltet ebenfalls Massnahmen zur Umsetzung der oben genannten Ziele. Der Gemeinderat hat gemäss §10 Abs. 4 *BNO Scherz rechtskräftig* die Möglichkeit, Richtlinien zur Durchsetzung der geforderten Qualitäten zu erlassen.

### 3.4 Teilräume Natur und Landschaft

Abbildung 25 Entwicklungsschwerpunkte Natur, Landschaft und Erholung



Quelle: DüCo GmbH

#### 3.4.1 Offene Landschaft vorwiegend mit Ackerbaunutzung

Als offenen Landschaften mit vorwiegend ackerbaulicher Nutzung werden insbesondere die strukturarmen, ackerbaulich intensiv genutzten Flächen, wie Hübel, Unteri Loor und Birrfeld charakterisiert.

#### Ziele und Massnahmen

- Bewahrung und landschaftliche Aufwertung der Ackerbauflächen durch eine grössere und vielfältige Farb- und Texturwirkung im Landschaftsbild sowie deren zeitliche Wirkungserweiterung von Frühling bis Spätherbst
- Gewährleistung einer massvollen landwirtschaftlichen Entwicklung
- Nachhaltige Nahrungsmittelproduktion steht im Vordergrund
- Sorgfältige Abstimmung der jeweiligen Interessen im Raumannspruch durch Landwirtschaft, Natur und Naherholung
- Offenhaltung der Landschaft erhalten

- Ökologische Aufwertungen und Förderung der Vernetzung durch Biodiversitätsförderflächen des Ackerbaus
- Wichtige Bezüge betonen (Achsen, Kreuzungen, Bachläufe)
- Baumstrukturen entlang Habsburgstrasse und Hauptachsen im Birrfeld
- Einzelbäume an Wegkreuzungen
- Bachausdolungen Säligacher und Eiergass, evtl. Ziegelhof
- Ackerschonstreifen, Saum auf Ackerland (inkl. Neuanlagen), Buntbrachen
- Farbige Hauptkulturen und Zwischenfrüchte
- Einsaat Ackerbegleitflora
- Vielfältige Fruchtfolge (Hauptkulturen)
- Duftend würzige Blütenstreifen entlang von Wegen.

### **3.4.2 Strukturierte Kulturlandschaft**

#### **Charakteristika**

Strukturreiche Teilräume der Kulturlandschaft finden sich in den Gebieten Wuest/Heuhof, Guggerhübel, Steinacher, Bünthe, Scherz südlicher und westlicher Teil und Loor.

#### **Ziele und Massnahmen**

- Reich strukturierte Landschaft mit Feldebäumen, Hecken und kleinparzellierter, abwechslungsreicher Nutzung erhalten und fördern
- Attraktive Erholungslandschaft entwickeln
- Förderbeiträge für Hecken und Einzelbäume, Hochstamm-Obstbäume
- Fussweg-Netz verfeinern und optimieren.

### **3.4.3 Hochstammbäume**

#### **Charakteristika**

Ökologisch wie landschaftlich wertvolle Hochstammbäume sind in den Gebieten Steigacher, Bünthe, Lätte, in den südlichen und östlichen Teilen von Scherz, wie auch am nördlichen Siedlungsrand von Lupfig festzuhalten.

#### **Ziele und Massnahmen**

- Förderbeiträge für Neupflanzung und Erhalt von Hochstammbäumen im Verbund
- Priorisierungen an Siedlungsrändern
- Extensivierung der Grünlandnutzung, Anlegen von ergänzenden Strukturen mit Stein- und Asthaufen, Wildbienenförderung.

### 3.4.4 Feuchtgebiete und Fließgewässer

#### Charakteristika

Insgesamt sind nur sehr wenige Bäche vorhanden. Ein einziges Bachnetz ist am Chestenberg im Osten erhalten geblieben. Ein grösseres Bachnetz verschwand zw. 1888 und 1957 im Westen bei Lupfig/Scherz/Birr. Die Birrfelder-Schotterebene, eine ehemalige Flusslandschaft, wurde bereits 1888 entwässert und drainiert. Auf der Karte von 1957 ist auch die Melioration abgeschlossen und 2012 dehnt sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ebene aus. Ein paar Weiher im Westen sind grösstenteils in Waldrandnähe erhalten geblieben.

#### Ziele und Massnahmen

- Schutz bestehender Feuchtgebiete
- Zusätzliche Feuchtstandorte schaffen, bestehende arrondieren
- Vernetzung bestehender und neu geschaffener Feuchtstandorte
- Aufwerten der Gewässer, wie auch des Gewässerraumes (*koordiniert mit Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung*)
- Synergien schaffen mit naturnaher Erholung
- Pufferzonen extensivieren, Trittstein-Biotope anlegen
- Öffnung und Revitalisierung von eingedolten Bächen.

### 3.4.5 Trockenstandorte

#### Charakteristika

#### Ziele und Massnahmen

- Trocken-warme Lebensräume erhalten und langfristig sichern
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung bewahren
- Flächen arrondieren, vernetzen.

### 3.4.6 Besondere Waldstandorte

#### Charakteristika

Insbesondere im Gebiet Chestenberg bestehen diverse Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald. Diese ökologisch sehr wertvollen Räume gilt es durch eine naturnahe und extensive Bewirtschaftung zu erhalten und zu sichern.

#### Ziele und Massnahmen

- Chestenberg: viele Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung NkB im Wald und Ägerterai, Scherzberg, Gupf, Guggerhübel, Eiteberg Schofberg extensiv bewirtschaften
- Altholzinsel Guggerhübel extensiv bewirtschaften
- Zielsetzungen gemäss Waldnaturschutzinventar WNI / Betriebsplan
- Aussichtslage entlang Krete Scherzberg verbessern
- Massnahmen gemäss WNI / Betriebsplan
- Krete Scherzberg ausholzen zur Schaffung eines "Sichtfensters"

- Obwohl viele Waldränder am Chestenberg nördlich und östlich ausgerichtet sind, sind sie dank der vorgelagerten Naturwiesen sehr wertvoll und sollten deshalb erhalten und gepflegt werden. Südlich und westlich orientierte Waldränder, welche im Gebiet Aengi, Binse, Guggerhübel und Eitenberg liegen sind speziell zu fördern und zu unterhalten.

### **3.4.7 Naherholung / Tourismus**

#### **Charakteristika**

Lupfig verfügt über ein grosses und vielschichtiges Angebot an Naherholungsräumen sowohl in der Flur als auch im Wald. Dieses gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Ein wichtiges Ausflugsziel von regionaler Bedeutung und ein beliebter Tourismusort stellt der Flugplatz Birrfeld dar. Der Flugbetrieb, der Spielplatz und das Restaurant werden durch die Bevölkerung aktiv genutzt.

#### **Ziele und Massnahmen**

- Freizeit- und Erholungsräume fördern und stärken
- Attraktive Freizeit- und Erholungsräume werden gefördert, wo dies mit den Schutzinteressen der Landschaft vereinbar ist. Umwelt, Landschaft sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu schonen und sofern möglich in das Freizeit- und Erholungsangebot zu integrieren.
- Landschaftselemente wie Baumreihen, Baumkapellen und Erholungsinfrastrukturen (z.B. Sitzbänke, kleine Natur-Spielbereiche) zur Erhöhung der Attraktivität. Bestehende erhalten und erweitern, neue anlegen.

## 4 Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild

### 1. CHARAKTER ERHALTEN - NACHBARSCHAFTEN UND MUSTER

Beide Dorfteile – Lupfig und Scherz – weisen ein jeweils charakteristisches Ortsbild auf und konnten sich dieses bis heute in weiten Teilen erhalten.

Ein wichtiger Leitsatz für die Dorfentwicklung früherer und auch heutiger Zeit ist, dass im Dorf kein Haus für sich alleinsteht. Es gibt nachbarschaftliche Zusammenhänge und Muster, die – einmal erkannt – weiterentwickelt werden können und die die Stimmung und den Charme des Dorfes ausmachen.

Die folgenden Aspekte geben Hinweise darauf, inwieweit sich ein neuer Baustein in bestehende Muster eingliedert.

### 2. STELLUNG DES HAUSES UND STRASSENRAUM

Ein wesentlicher Faktor zur Beurteilung der Einpassung eines Gebäudes ist seine Stellung im Ortsgefüge und im Strassenraum:

- Steht es an der Strasse oder zurückversetzt, ist es parallel oder senkrecht zur Strasse ausgerichtet, wohin wendet es sich mit seiner Hauptfassade. Die Richtung des Firstes ist dafür ein wesentlicher Indikator.
- Auch ob es freisteht oder sich in eine geschlossene Bebauung eingliedert liefert einen Hinweis, ob die „Körnung“ des Ortes verstanden und aufgenommen wird.
- Markiert das Haus ggf. eine wichtige Stelle im Ort oder ist es Teil einer Platzbildung, dann sind diese Punkte besonders sorgfältig zu beachten.

### 3. TOPOGRAPHIE UND BAUEN

Traditionelle Bauten gliedern sich wie selbstverständlich in das Terrain ein.

Diese Haltung gilt es auch bei Neu- und Umbauten weiterzuentwickeln, mit Abgrabungen und Aufschüttungen ist massvoll umzugehen.

### 4. GRÖSSE DES BAUKÖRPERS

Die Grösse des Baukörpers, seine Höhe und sein „Fussabdruck“, sind wesentliche Faktoren, die den Charakter eines Ortes ausmachen und sein Verhältnis zu Bauten in der näheren Umgebung definieren.

Die Nutzung des Hauses kann dabei eine Rolle spielen, je nachdem ob eine Hierarchisierung durch Grösse angemessen erscheint.

Zu beachten sind jeweils spezifische ortstypische Gliederungen, Vor- und Rücksprünge in Tiefe und Höhe, welche die Wahrnehmung der Gebäudegrösse bestimmen können.

Nicht zuletzt gilt es auch den Umgang mit Anbauten im traditionellen Bauen zu erkennen.

## 5. DAS DACH

Die Dachform und –neigung spielt für die Wahrnehmung der historischen Ortskerne eine wichtige Rolle. Oft sind es gerade die grossen und ruhigen, nur wenig durchbrochenen Dachflächen die wesentlich zum Charme der Ortskerne beitragen.

Daneben sind das Dachdeckungsmaterial sowie Grössen und Formen von Dachaufbauten und –einschnitten (Gauben, Lukarnen etc.) wesentliche Faktoren, die es bei der Weiterentwicklung des Dorfes zu beachten gilt.

Auch die Art und das Mass der ortsüblichen Dachvorsprünge spielt bei der Beurteilung eines homogenen Ortsbilds eine grosse Rolle.

Sowohl Lupfig als auch Scherz zeichnen sich in den Dorfzentren durch eine ausgesprochen homogene, ruhige Dachlandschaft mit einheitlicher Materialisierung und wenigen Dachaufbauten aus. Eine harmonische Dachlandschaft mit attraktiver Silhouette ist die direkte Folge.

## 6. DIE FASSADE - GLIEDERUNG UND ELEMENTE

In beiden Dorfteilen ist bei vielen Gebäuden die ehemalige oder noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung am Haus selbst ablesbar. Die typische Gliederung in Wohn- und Wirtschaftsteil macht zu einem nicht geringen Teil den Charme der Dörfer aus.

Die vorherrschenden Farben, Materialien und ortstypischen Gliederungen können auch bei Neubauten als Referenz herangezogen werden, ohne eine exakte Kopie des Vorhandenen zu generieren.

Ebenso haben die Proportionen der Öffnungen oder die Ausbildung von Haupt- und Rückfassaden bei der Auseinandersetzung mit ortstypischen Fassadenelementen eine grosse Bedeutung.

## 7. ERWEITERUNGEN, ERSATZBAUTEN UND UMNUTZUNG

Mit den geänderten Lebensbedingungen und Qualitätsansprüchen stellt sich die Frage, inwieweit der Bestand an Altbauten an heutige Bedürfnisse angepasst werden sollen oder können. Auch bieten viele Bauernhäuser z.T. noch erhebliche Nutzungsreserven.

Hier gilt es einem Zielkonflikt zwischen den Polen Verdichtung, Innenentwicklung zeitgenössischem Wohnkomfort versus Ortsbildschutz zu vermitteln. Ein massvoller, nicht dogmatischer Umgang mit dem Bestand bildet eine gute Voraussetzung dafür, lebendige Dorfkerne zu entwickeln und attraktive Ortsbilder zu erhalten.

## 8. UMGEBUNG, FREI- UND STRASSENÄUMLICHKEITEN

Die Freiräume, Vorplätze und –gärten sind für ein intaktes Ortsbild ebenso bedeutend wie die Bauten selbst. Mit grosser Sensibilität ist sich auch diesem Thema zu nähern, um die vorhandenen Elemente auffindig zu machen und in die Neugestaltung zu integrieren: Welche Art der Bepflanzungen wird gewählt, welche Materialien werden zur Oberflächengestaltung verwendet, wie sehen die Vorgärten aus, mit welchen Materialien sind Sockelmauern, Zäune und Einfriedungen gestaltet?

Lupfig und Scherz weisen eine ganze Reihe gut gestalteter Beispiele auf, die als Leitbild für weitere Gestaltungsmassnahmen dienen können.

Neben den privaten Vorplätzen und –bereichen ist der Strassenraum von zentraler Bedeutung. Dieser ist so zu gestalten, dass die jeweiligen Charakteristika der Dorfteile – Dorfkern, Wohnzone, Gewerbegebiet – gestützt und als unterschiedlich wahrgenommen werden.

Auch die vorhandenen Beispiele gut integrierter Bachräume sind ein wesentlicher Aspekt, Natur und Ortsgestaltung in ein harmonisches Verhältnis zu setzen.

## 9. EINBINDEN DER PARKIERUNG

Die Anordnung der Parkieranlagen stellt besonders in historischen Ortskernen eine erhebliche Herausforderung dar. Beeinträchtigung des Ortsbilds sind dabei unbedingt zu vermeiden.

Wo immer möglich ist die Parkierung aus dem Strassenraum zu verlegen, sei es in rückwärtige Grundstücksteile, in Nebenbauten, oder – sofern wirtschaftlich sinnvoll in gemeinsamen Sammelgaragen.

## 10. AUSBILDUNG DES SIEDLUNGSRANDS

Der weiche Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft ist ein bedeutender Aspekt intakter Ortsbilder.

Siedlungsränder sind oftmals gut einsehbar, ein besonders sensibler Umgang ist daher angezeigt.

Mittels Bepflanzungen und Nebenbauten lässt sich der Übergang gut gestalten. In bäuerlichen Ortslagen wurde der natürliche Übergang oftmals durch Hochstammbäume gestaltet. Heute ist darauf zu achten, abwechslungsreiche, einheimische Gehölze zu verwenden. Linear geschnittene Hecken sind wo möglich zu vermeiden.

Auch für die Gewerbegebiete sind die entsprechenden Gestaltungsprinzipien zu beachten.

Basis und Voraussetzung für die Gestaltung eines guten Siedlungsrandes ist ein ausreichend grosser Abstand der Gebäude zum Kulturland.



## 5 Impressum

**Auftraggeber:** Gemeinderat Lupfig

### Projektbegleitung

Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung Lupfig

- Richard Plüss, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Michèle Bächli, Gemeindeschreiberin (bis Februar 2021)
- Fabienne Zinniker, Gemeindeschreiberin (ab März 2021)
- Rahel Schneider, Bauverwalterin
- Christian Wolleb, Lupfig Vertreter Landwirtschaft
- Daniel Schatzmann, Lupfig Vertreter Gewerbe und Industrie
- Micha Plüss, Förster, Lupfig Vertreter Forst
- Roland Bodenmann, Scherz Gemeinderat und Vertreter Natur und Umweltschutz
- Samuel Rufli, Scherz, Vertreter Bevölkerung und Vereine

**Gesamtprojektleitung:** Ackermann + Wernli AG

- Jules Fricker, Gesamtprojektleiter
- Reto Ribolla, Gesamtprojektleiter Stv.,  
Fachplaner Raumentwicklung

**Fachplaner Architektur:** Husistein & Partner AG

- Wolfgang Fehrer

**Fachplaner Verkehr:** Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH

- Thomas Belloli

**Fachplaner Landschaft:** DüCo GmbH

- Victor Condrau

Lupfig, 4.02.2022

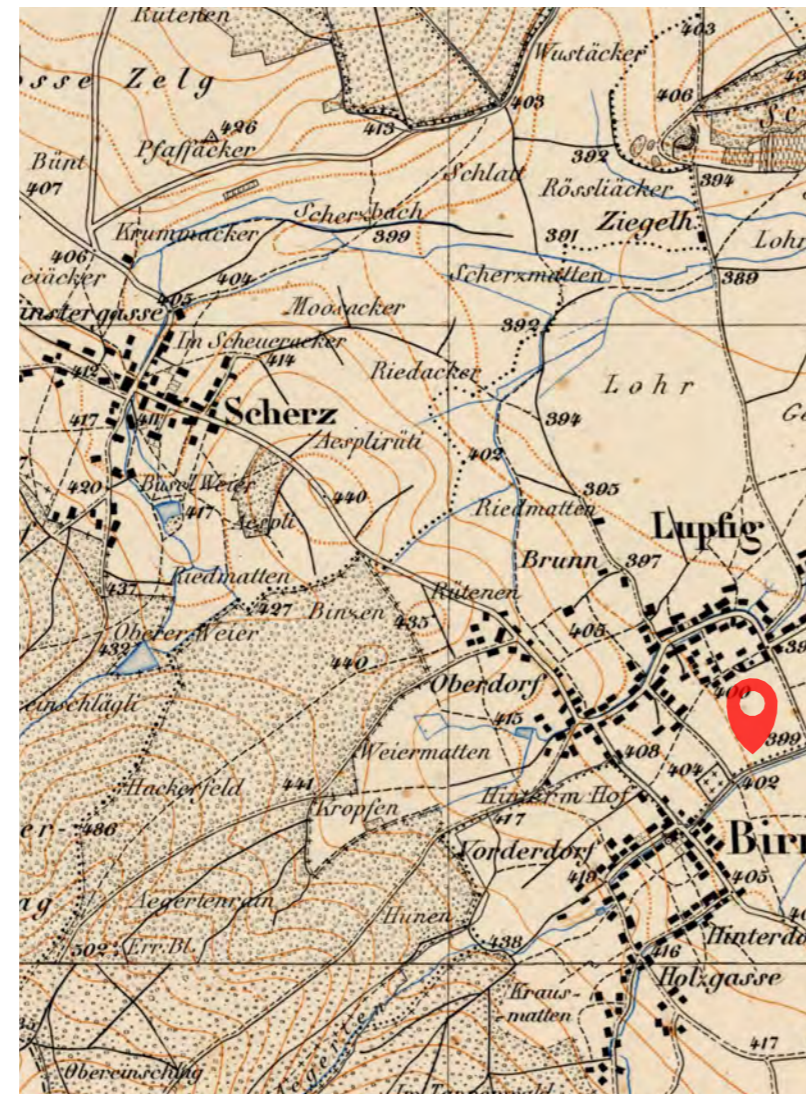
## **6 Anhang**

### **A.1 Lupfig Nupla: REL-Plakate mit Syntheseplan Ortsteil Lupfig**

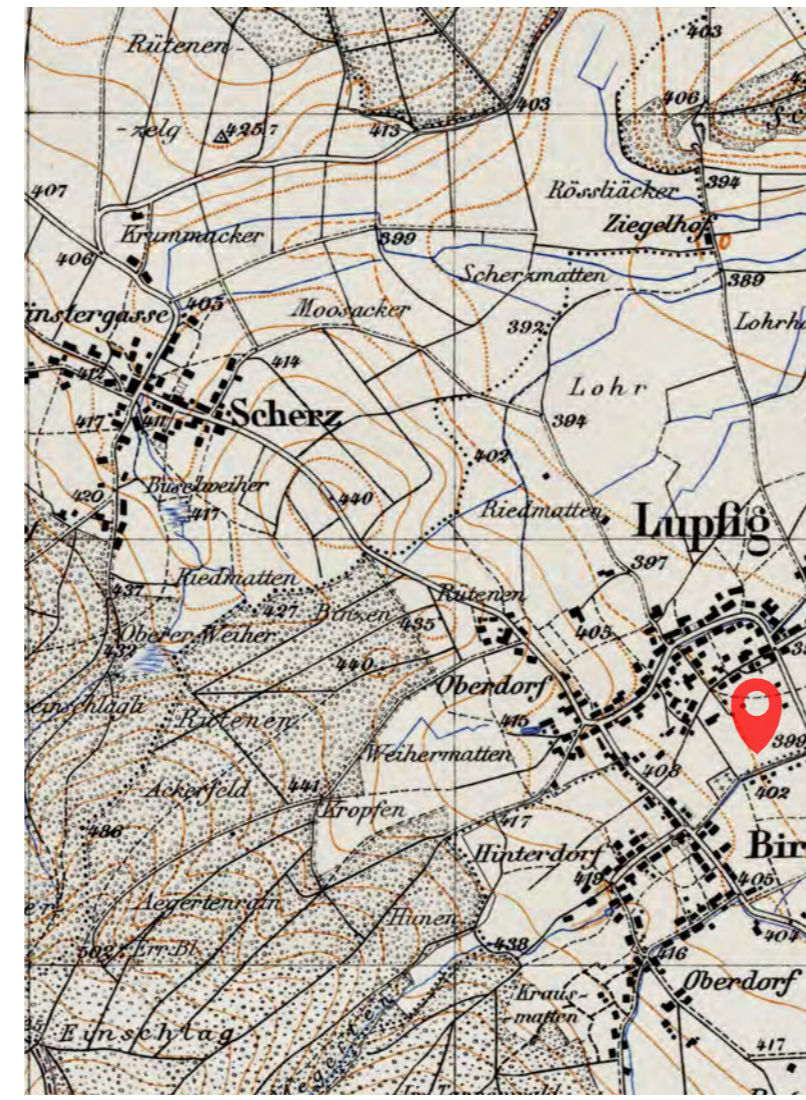
Grundlagen | Historische Karten (agis)



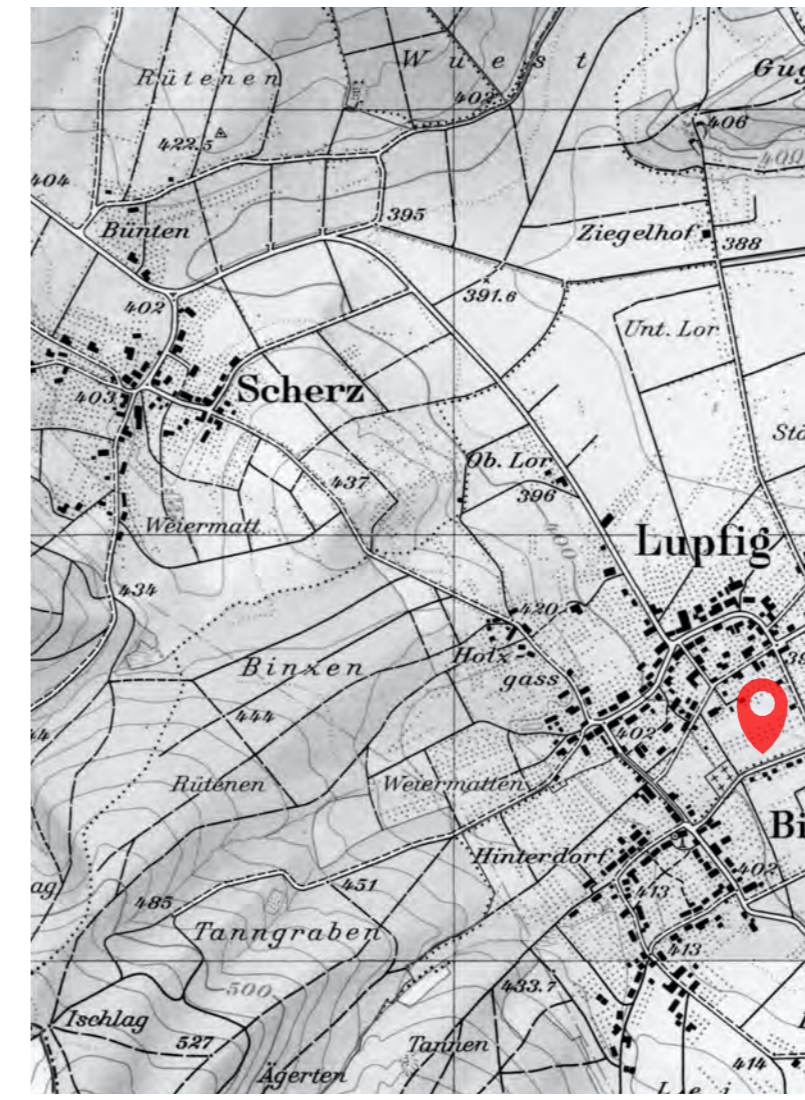
1840 Michaeliskarte



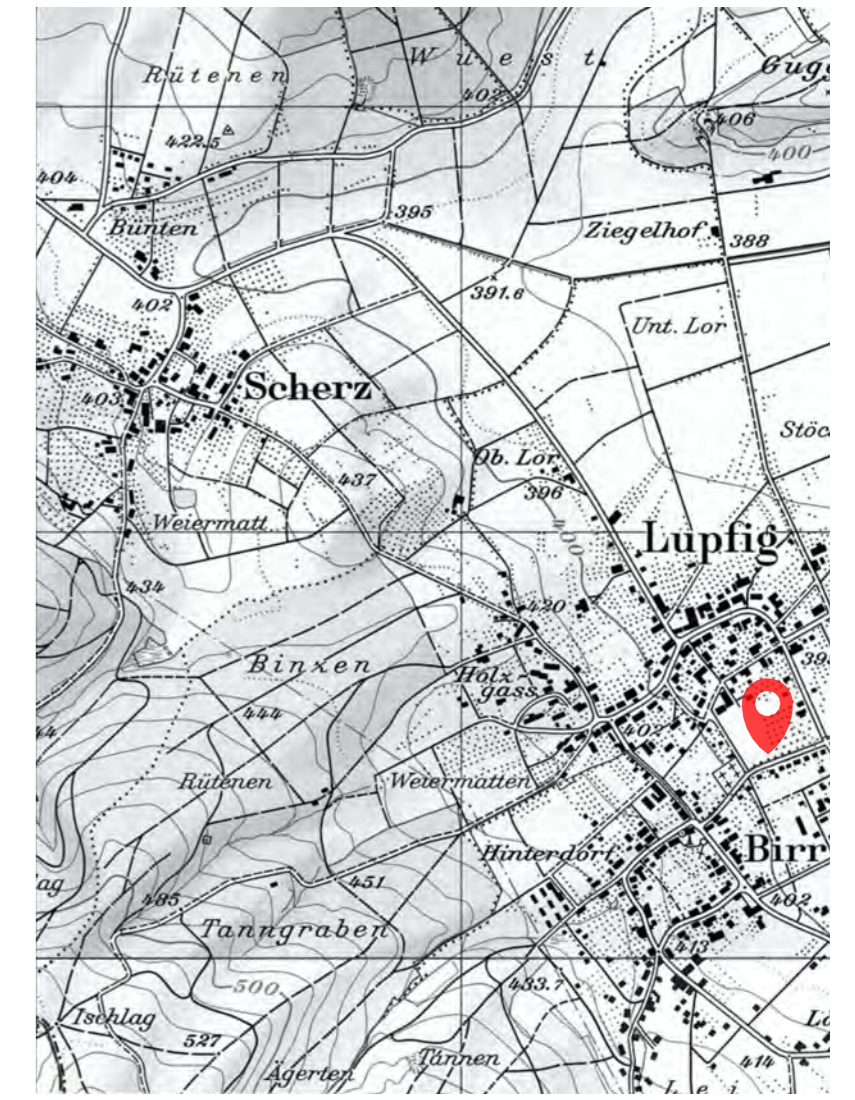
1880 Siegfriedkarte



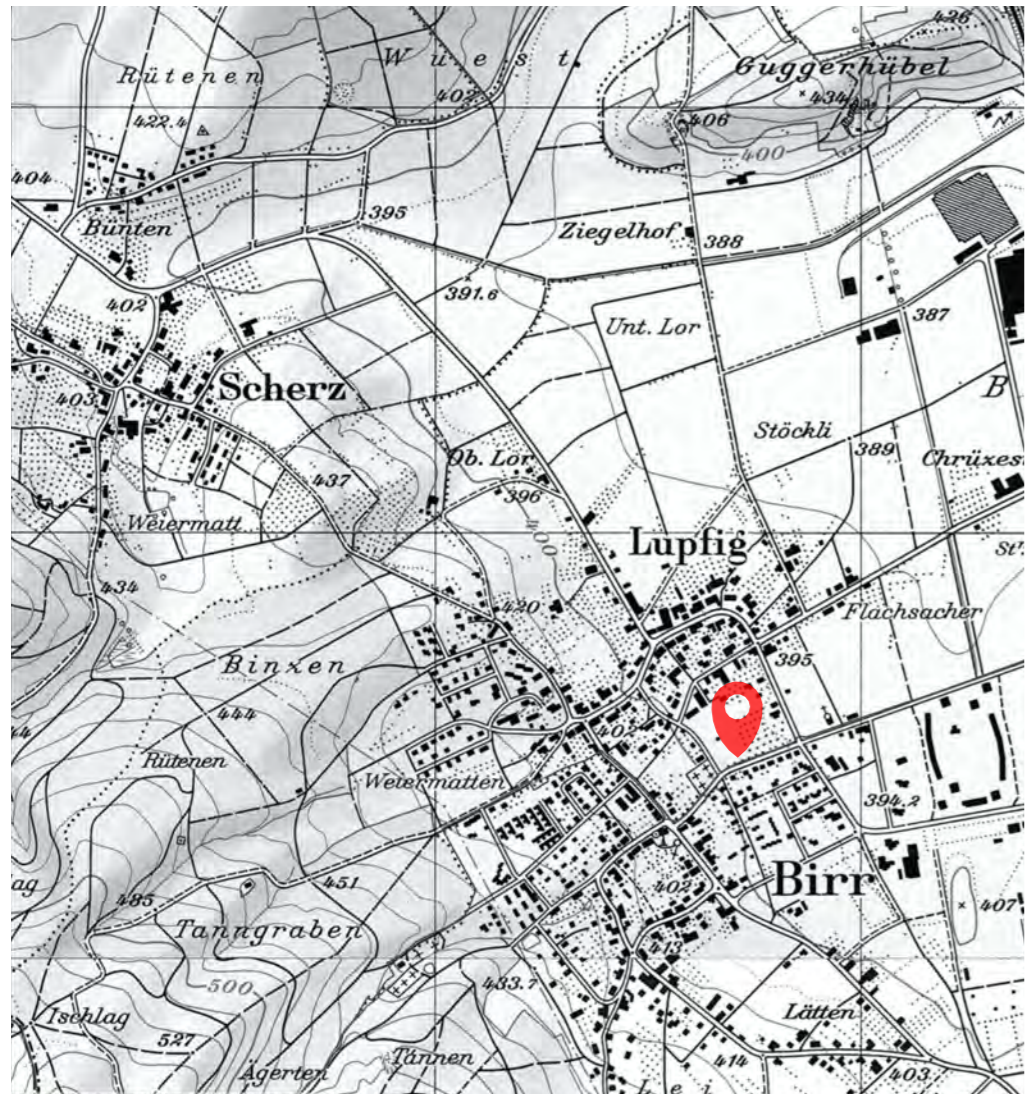
1940 Siegfriedkarte - Tanngrabenbach wird noch abwechselnd rechts und links der Dorfstrasse geführt



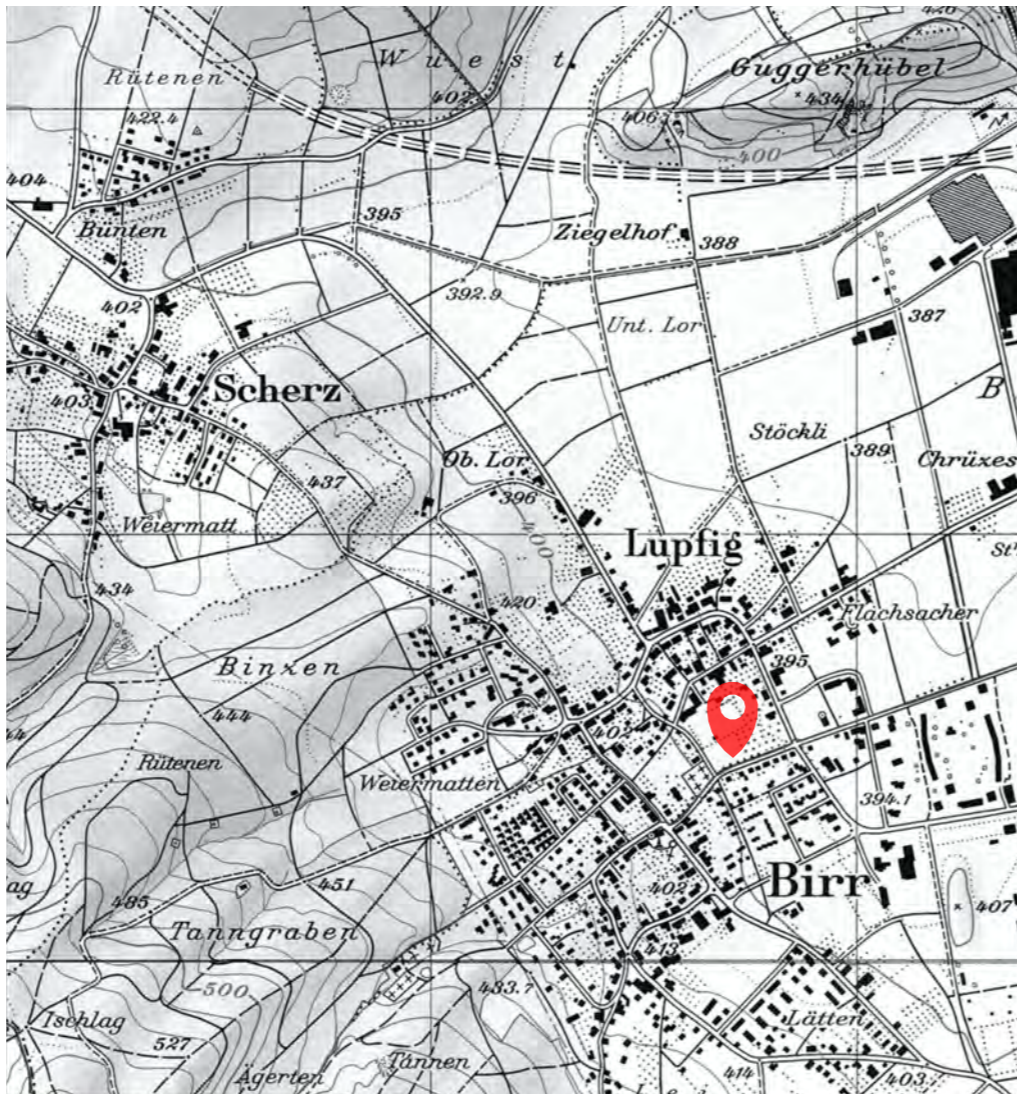
1955 Tanngrabenbach vermutlich ab Mitte des 20. Jahrhunderts eingodolt



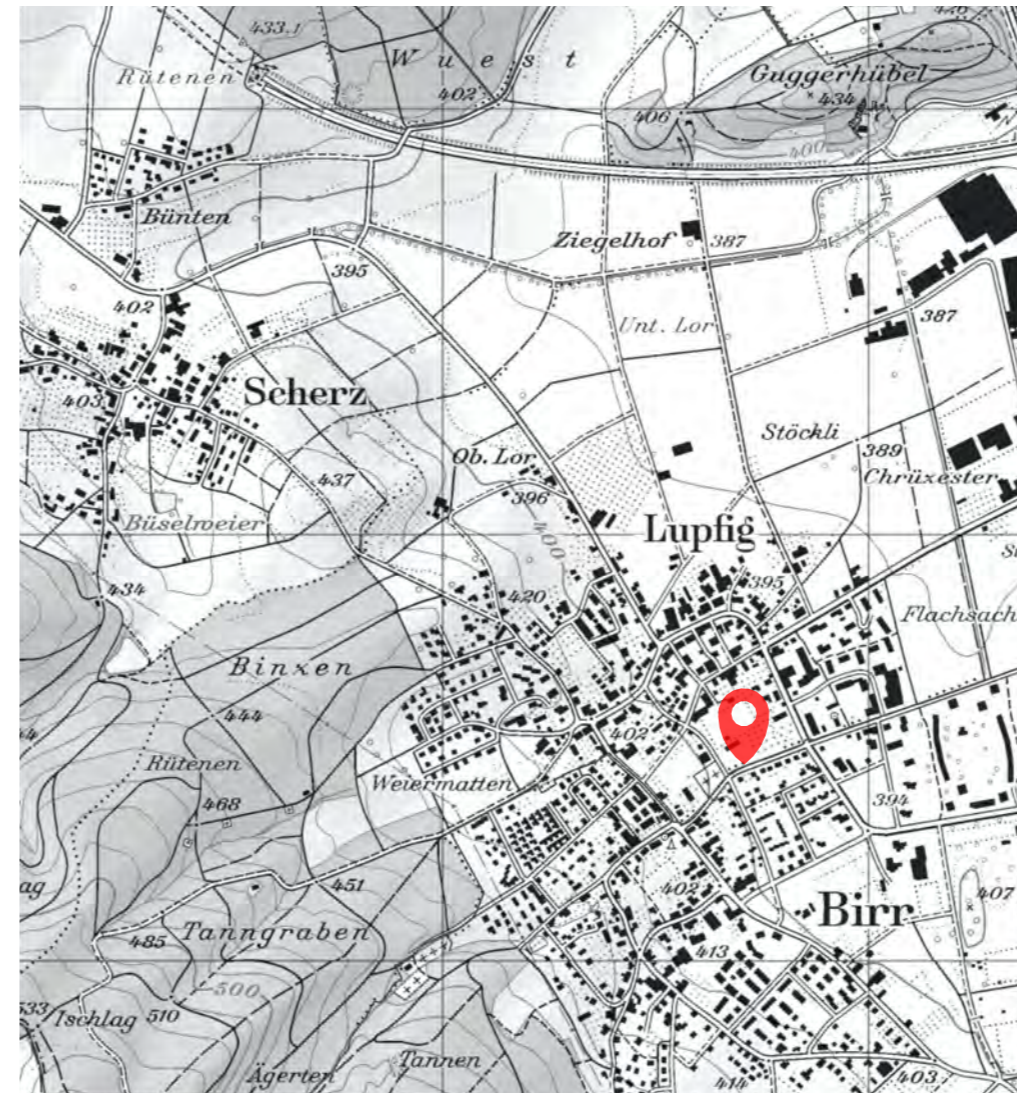
1970



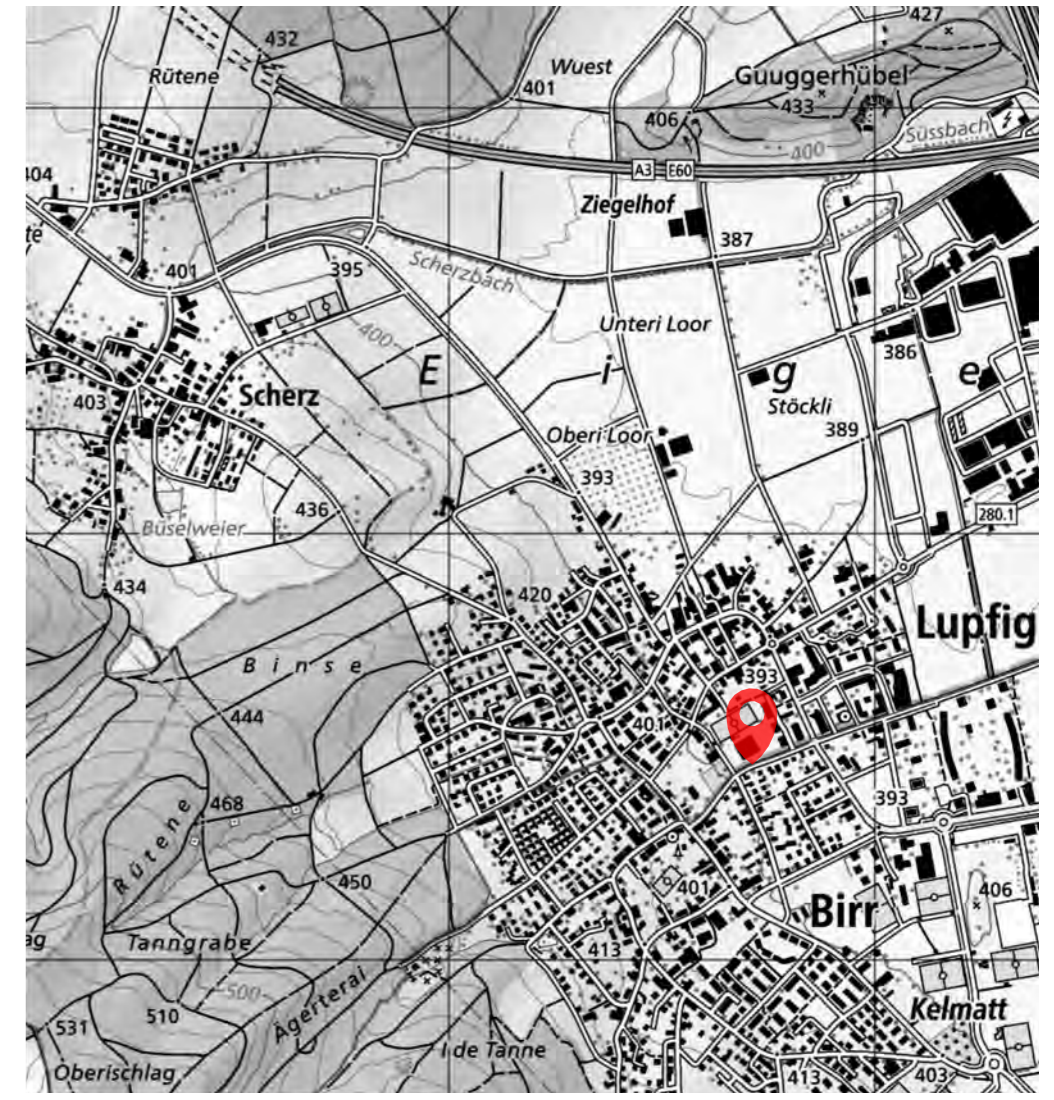
1982



1988



2000



2012

Grundlagen | Historische Flugaufnahmen (map.geo.admin.ch)

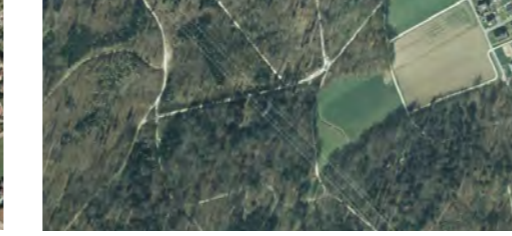
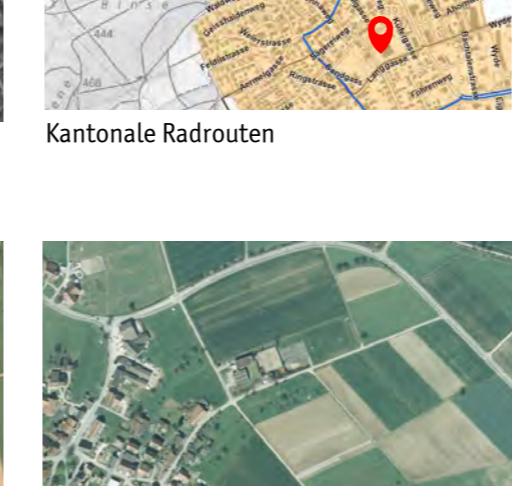
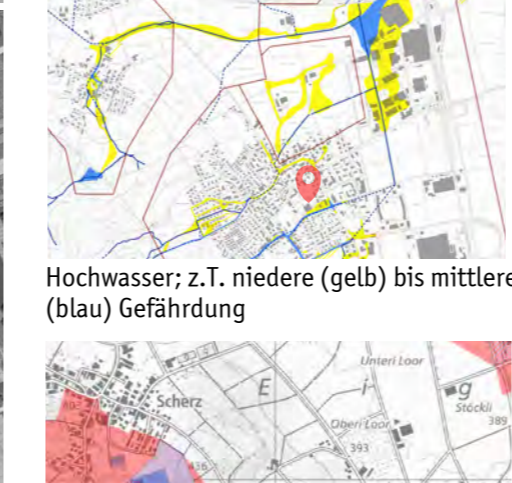


1930



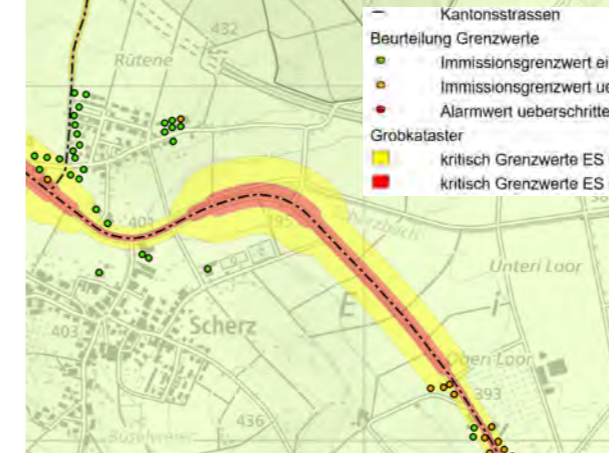
1943

Grundlagen | Potential- und Gefahren-Check



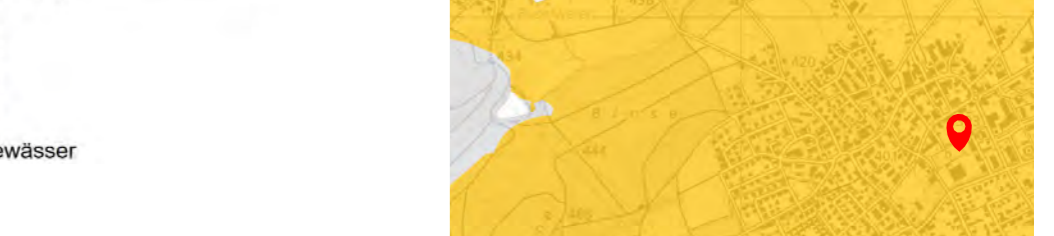
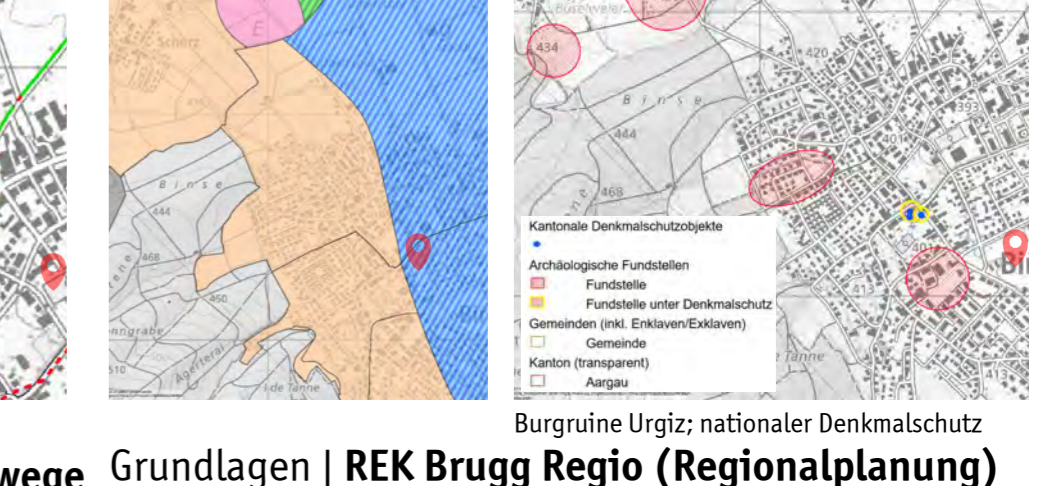
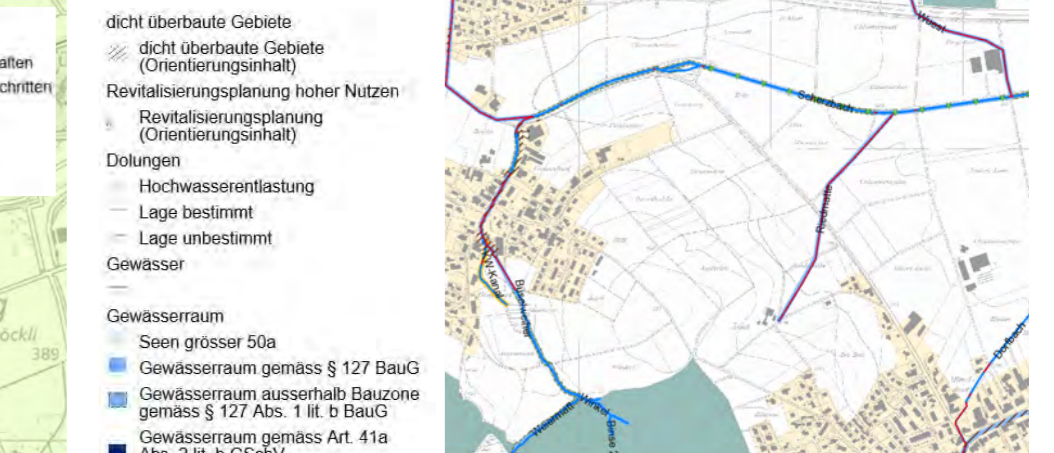
Kantonale Radrouten

Grundlagen | Strassenlärm (agis)



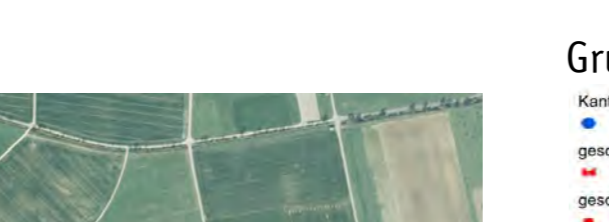
Zum Teil Immissionsgrenzwert überschritten

Grundlagen | Fachkarte Gewässerraum (agis)

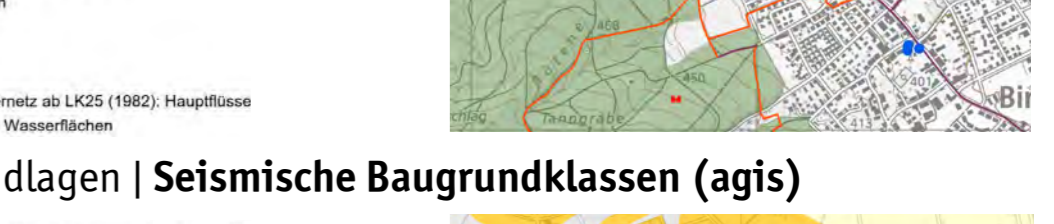
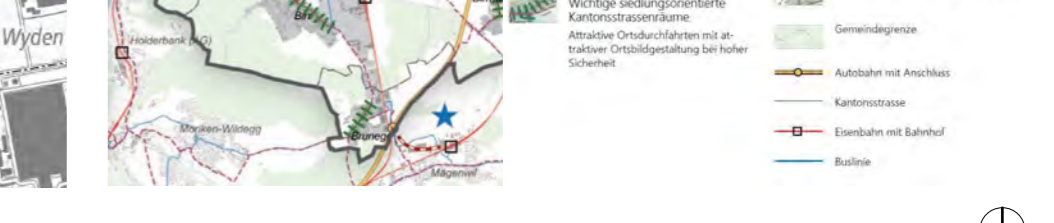
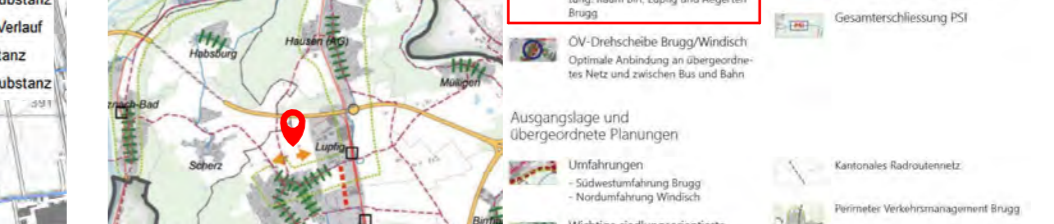
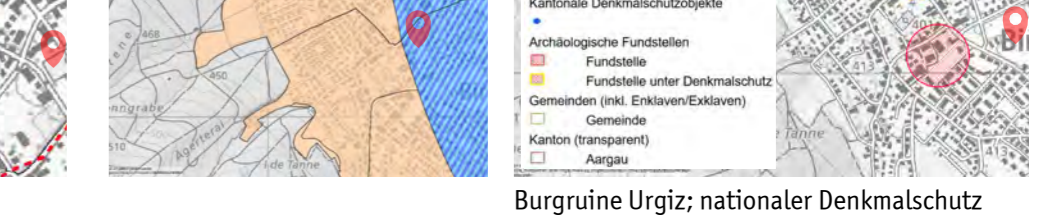


Burgruine Urgiz; nationaler Denkmalschutz

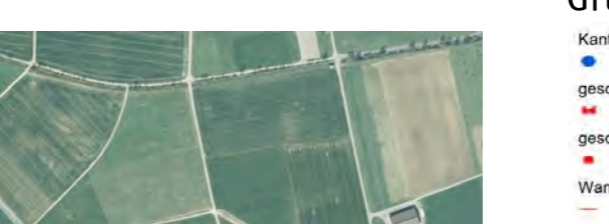
Grundlagen | Ökomorphologie Stufe F



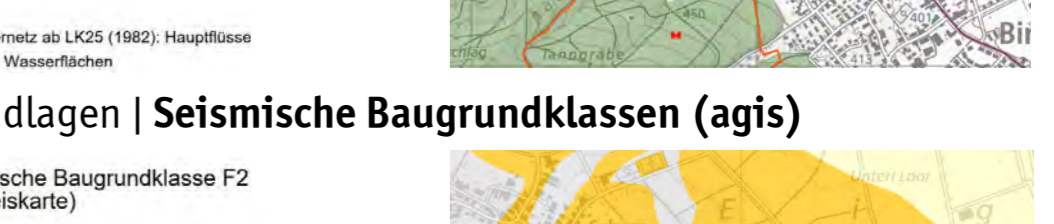
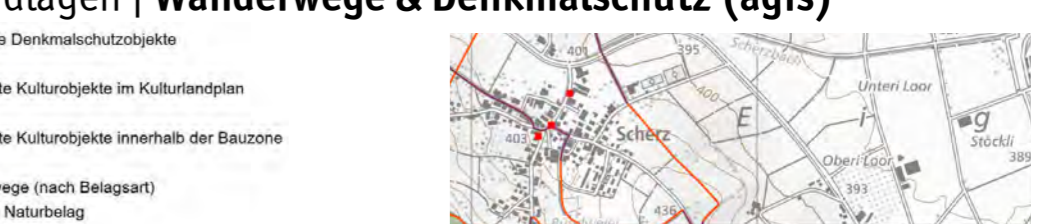
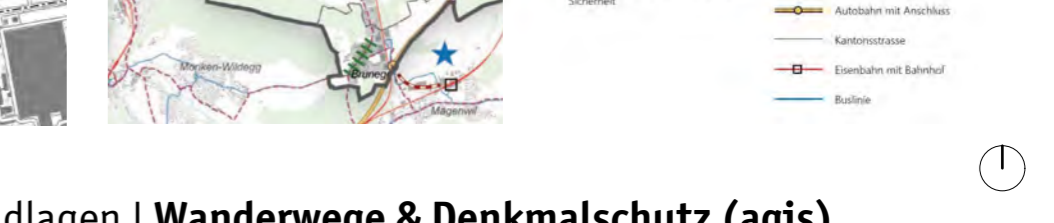
Grundlagen | Versickerung und archäol. Fundstellen



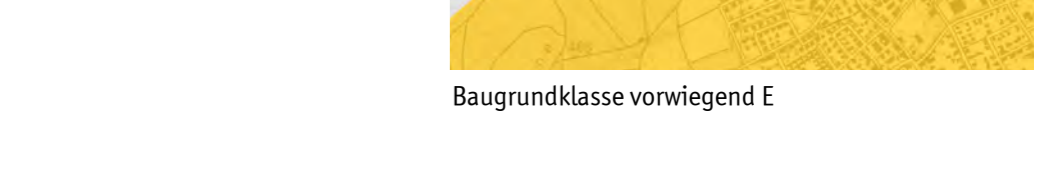
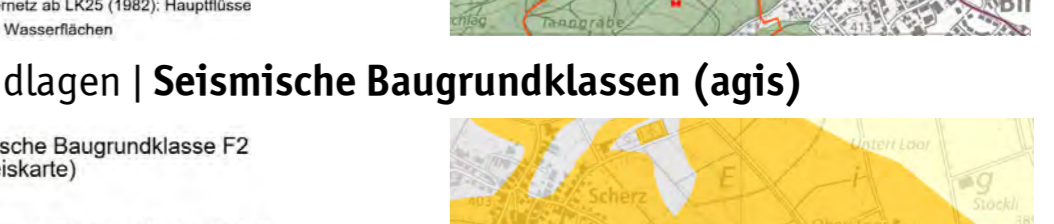
Grundlagen | Historische Verkehrswege



Grundlagen | REK Brugg Regio (Regionalplanung)



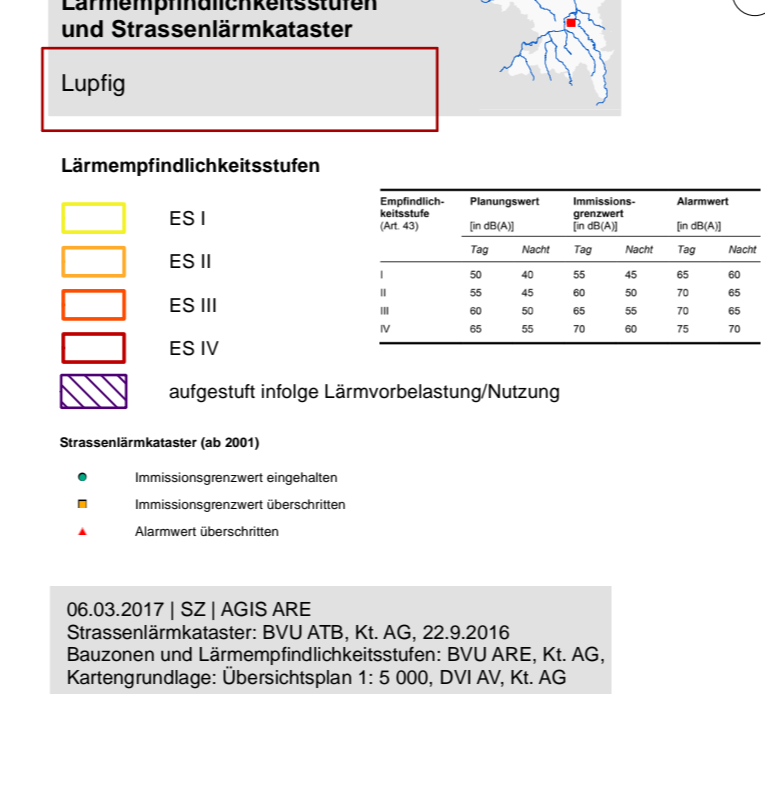
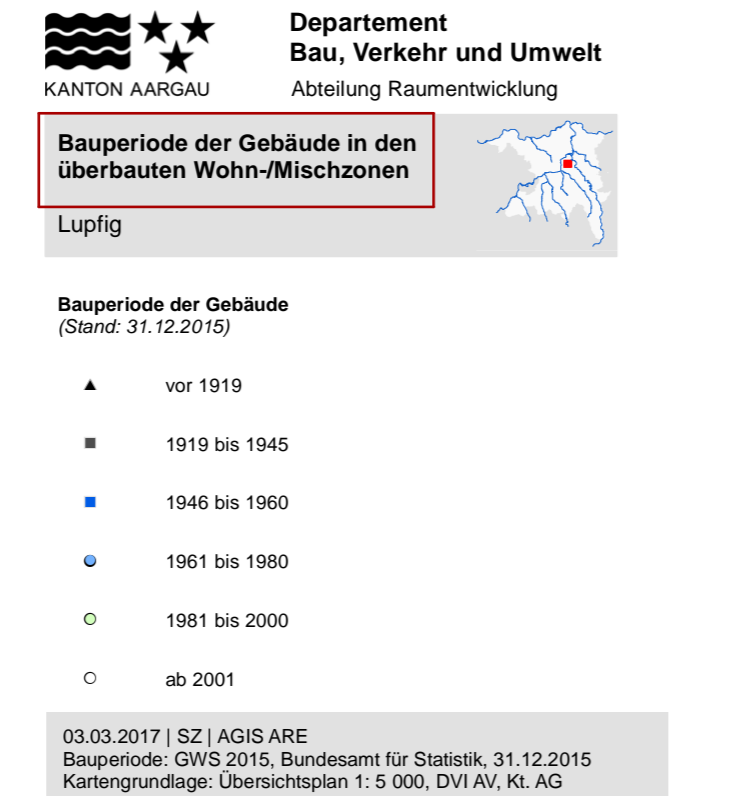
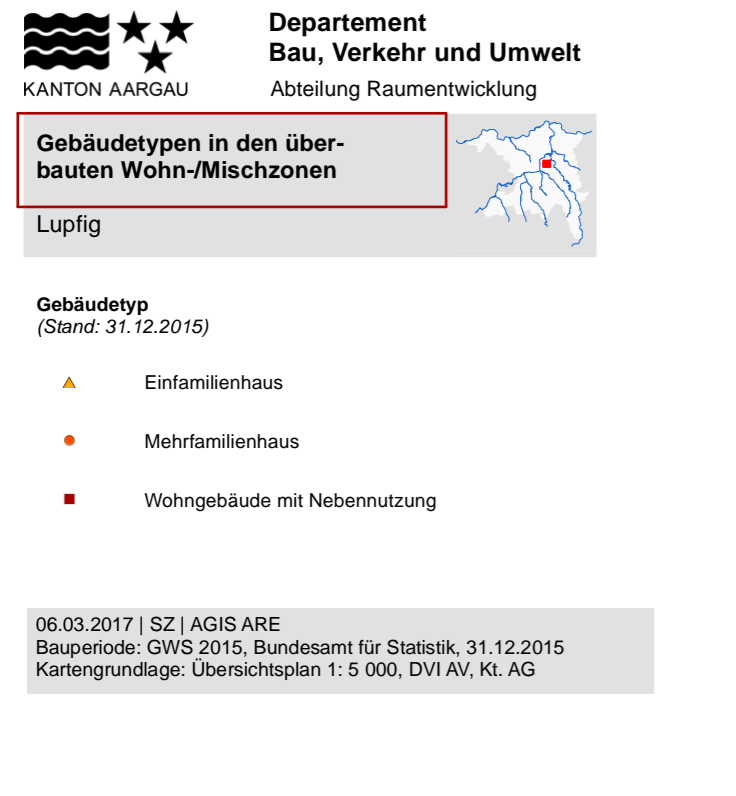
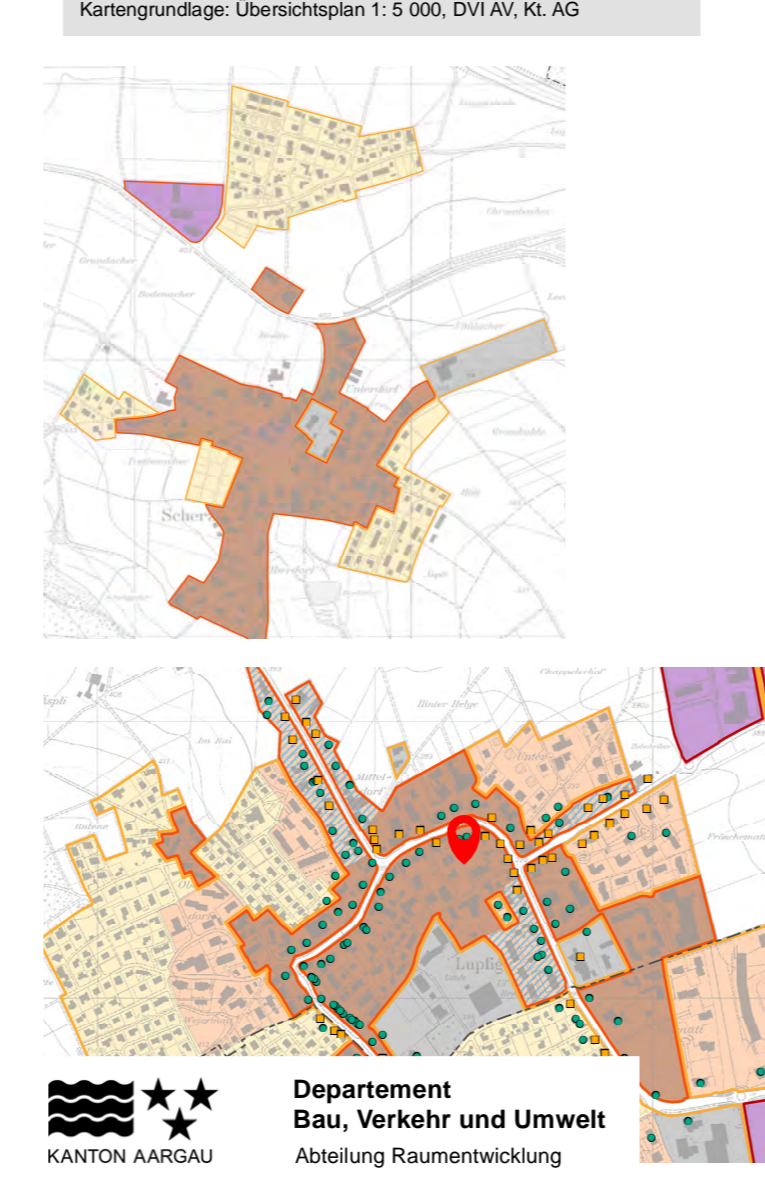
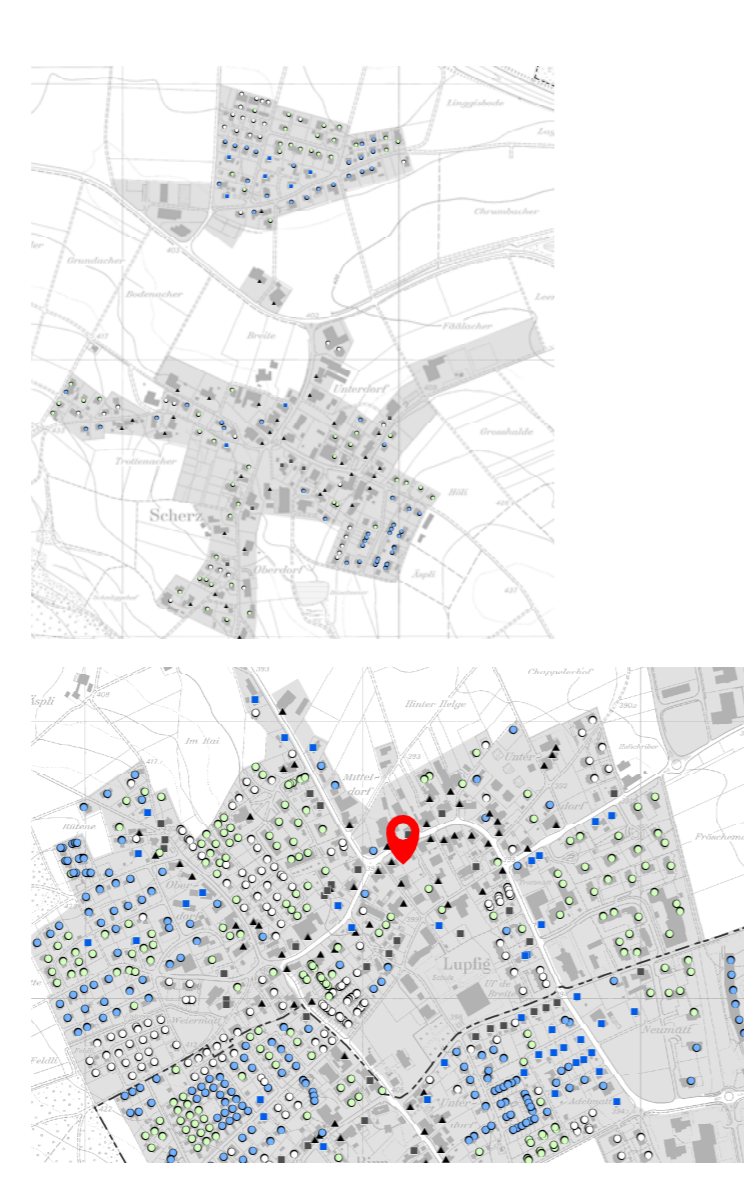
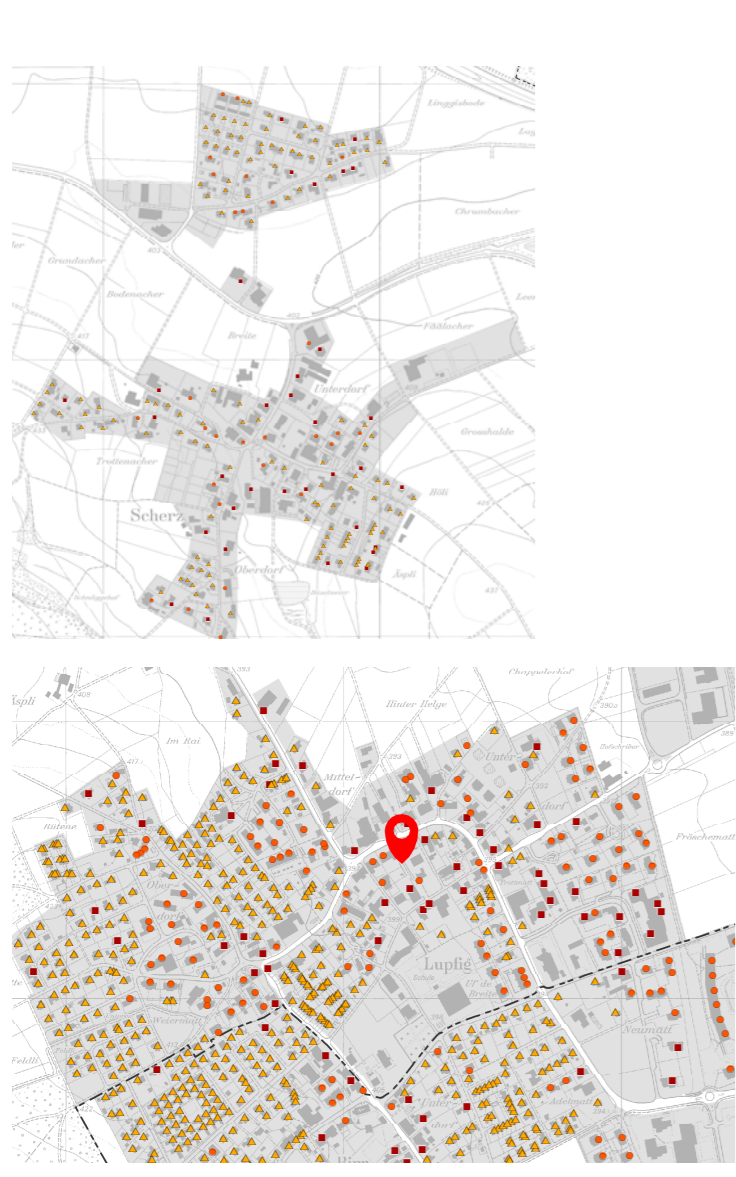
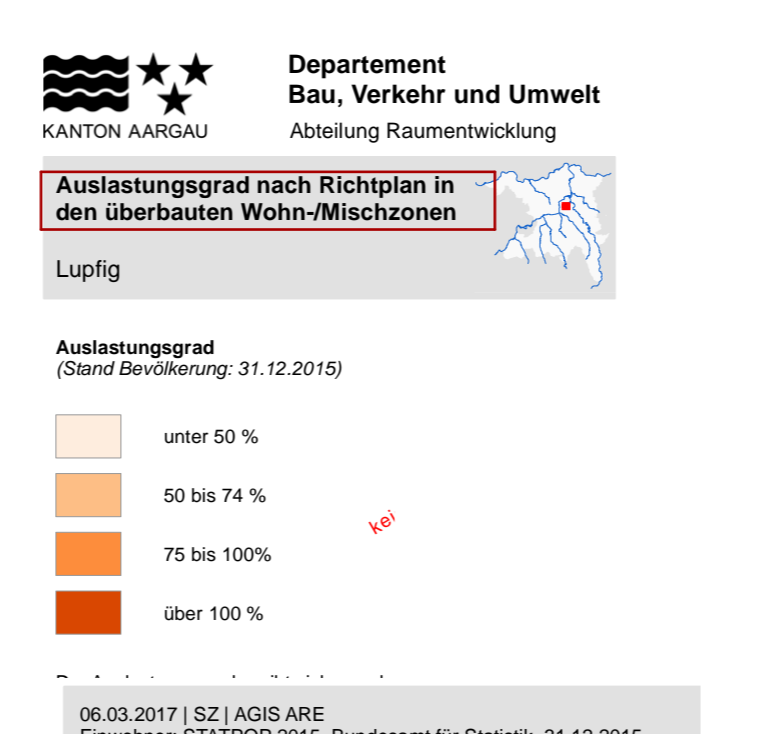
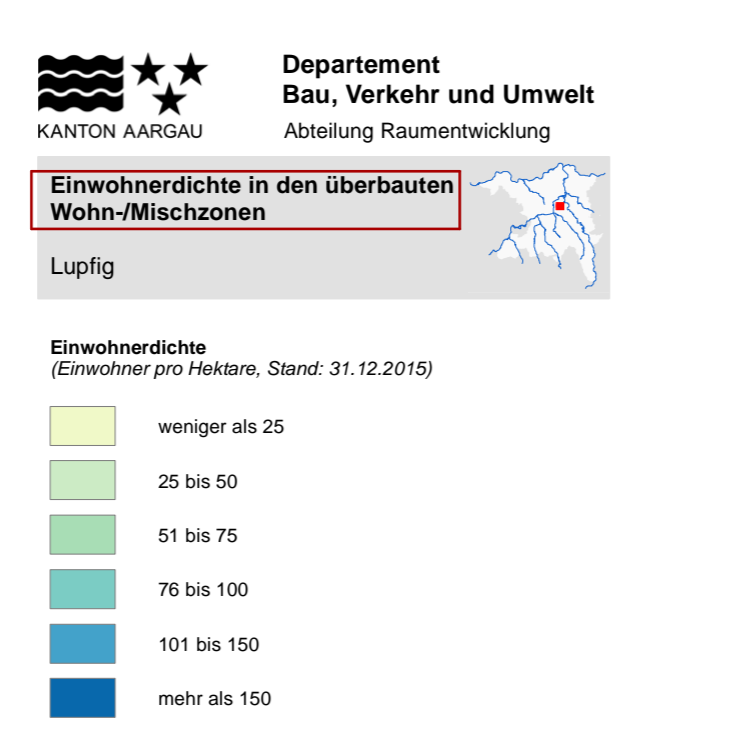
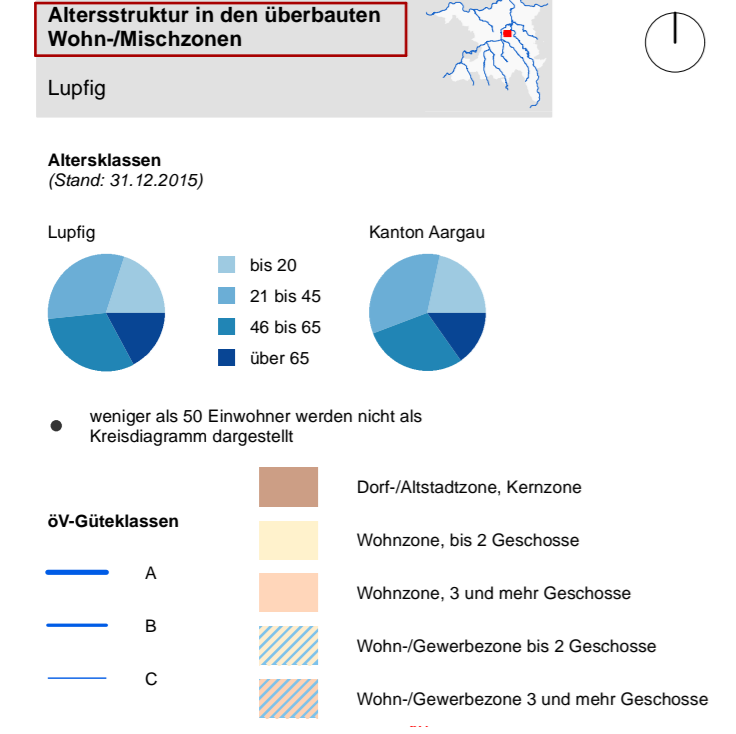
Grundlagen | Wanderwege & Denkmalschutz (agis)



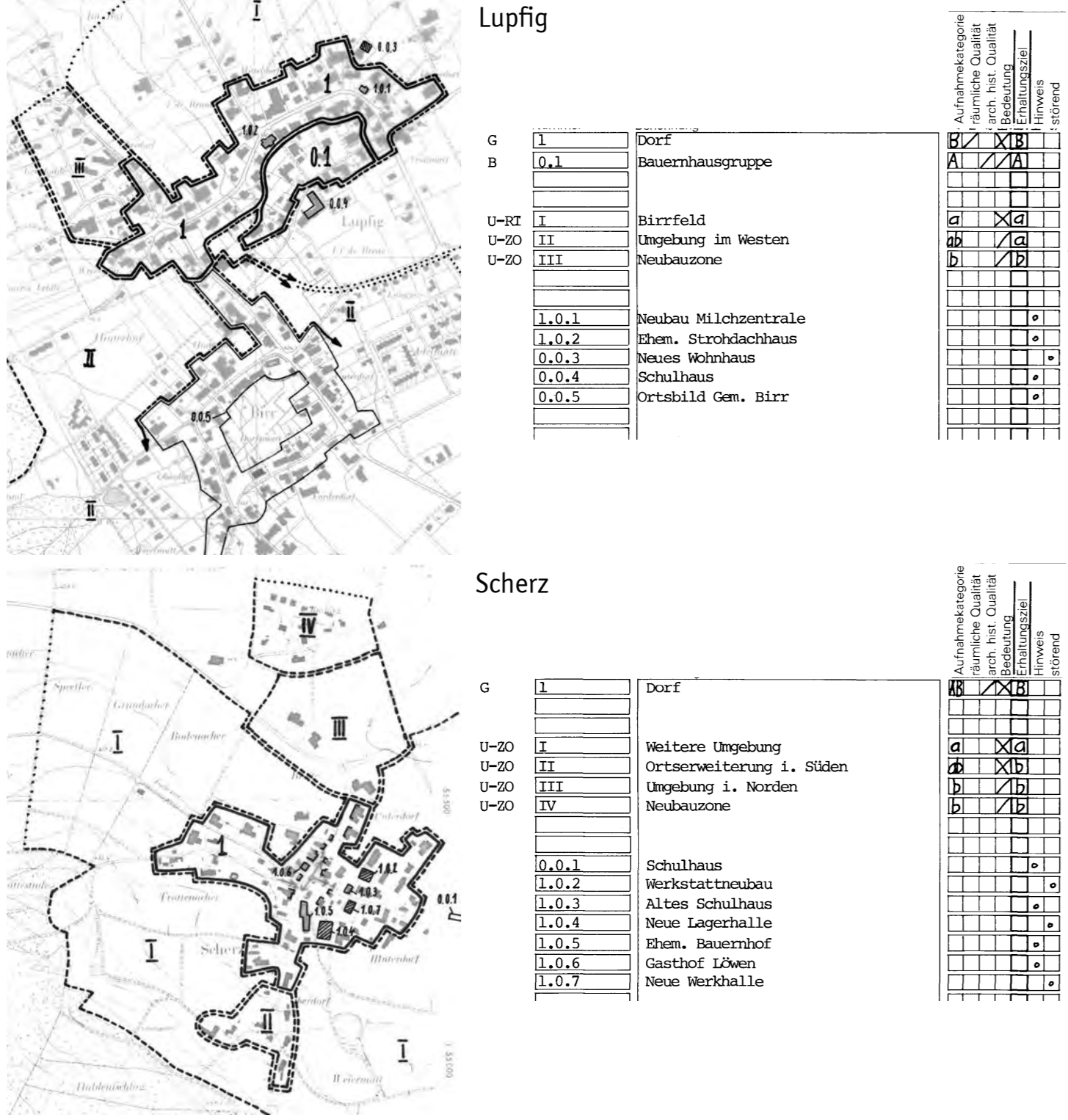
Grundlagen | Seismische Baugrundklassen (agis)



Baugrundklasse vorwiegend E



ISOS | Lupfig und Scherz (beides Ortsbilder von lokaler Bedeutung)



**Siedlungsentwicklung**  
 Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzellelemente; Kontext; spezielle Entwicklungsrisiken.

Lupfig liegt am Rande des Birrfeldes, im Süden an den Ort Birr angrenzend. Die Siedlerkarte von 1881 zeigt eine Verdichtung der Bebauung entlang der S-Einigen Hauptstrasse (G 1) und lockere gestaute Bauweise südlich davon (B 0.1). Bis heute hat sich diese Struktur erhalten. Im Westen, ausserhalb des Ortsgebietes (U-20 III) sind neue Wohnblöcke entstanden. In jüngerer Zeit wächst der Ort mit Birr zusammen. Die ORL-Daten lassen einen starken Einwohnerzuwachs in den Sechzigerjahren erkennen.

**Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich**  
 Die Lagequalität des am Rande einer weiten Ebene (Aare) gelegenen Dorfes sind durch etliche Neubauten in unmittelbarer Umgebung beeinträchtigt. Historische Qualitäten weist das Dorf vor allem entlang der geknickten Hauptstrasse auf, wobei wegen der unterschiedlichen Stellung der Bauten zur Strasse und der verschiedenen grossen Abständen zwischen den Bauten kein besonders wertvoller Strassenraum entsteht. Arch. hist. Qualitäten sind wegen der neuen Bauteile und den unterschiedlichen Alter der Bauten nur partiell vorhanden.

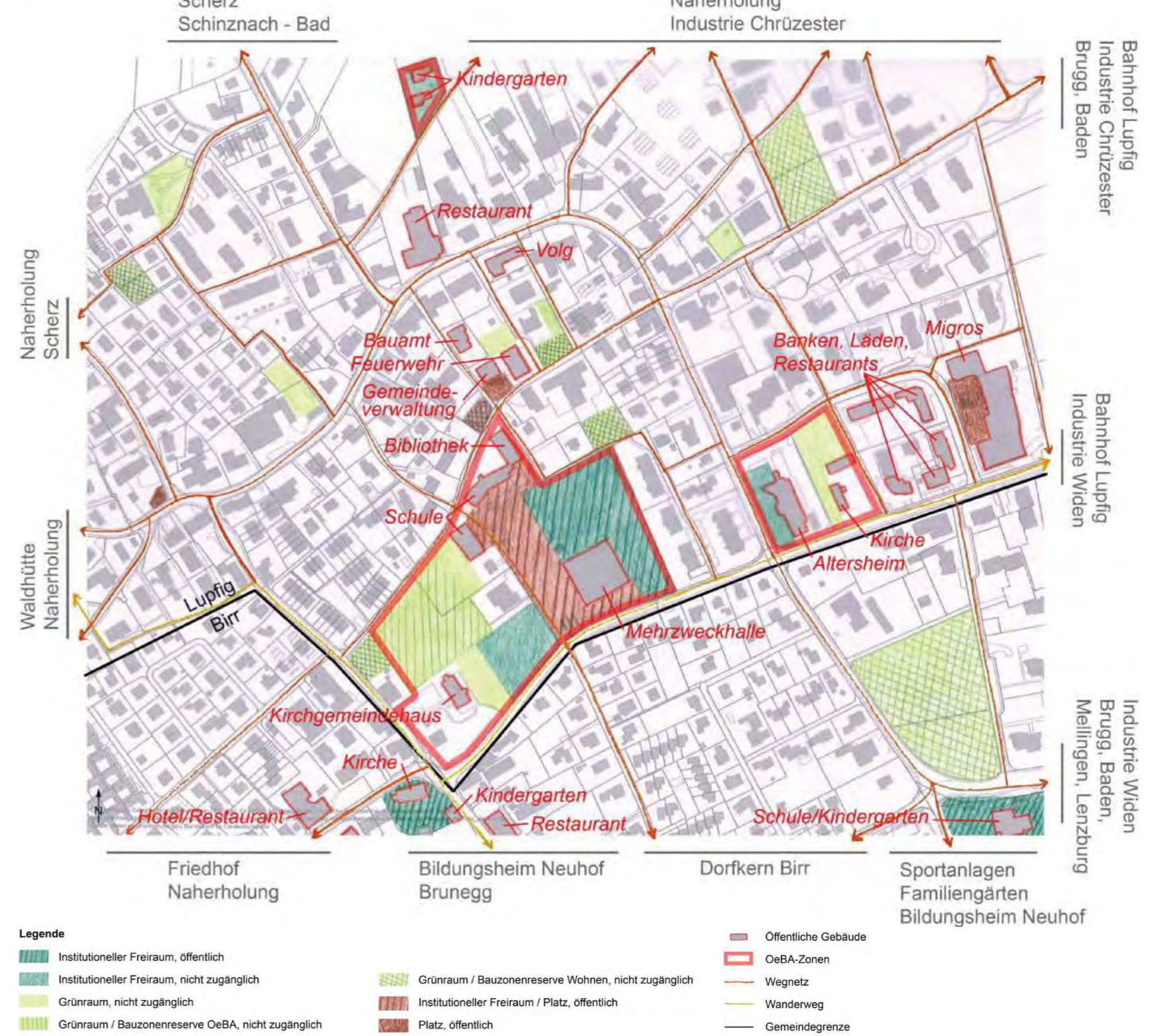
Scherz  
 Das Dorf liegt in einer Mulde am Fusse des Scherzberges, zwischen Schinznach-Bad und Lupfig-Birr. Die Anlage des Dorfes an ein Strassenkreuz (G 1) hat sich seit 1881 (Siedlerkarte) nur wenig verändert, die Bauweise wurde aber bis heute teilweise erneuert. Ständig wirken vor allem einige Gewerbauteile (I.0.2, I.0.3, I.0.4). Südlich von Scherz entstanden in jüngerer Zeit neue Einfamilienhäuser (U-20 II). Die ORL-Daten von 1970 zeigen eine leichte Überalterung und einen leichten Bevölkerungsrückgang im Verhältnis zum schweizerischen Durchschnitt.

**Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich**  
 Das Dorf weist durch seine Lage in grösstenteils unverbauter Umgebung gewisse Lagequalitäten auf. Historische Qualitäten sind in der Dorfmitte, beim grossen Platz mit Brunnen zu finden. Die arch. hist. Qualitäten sind durch einige, dem Gewerbe dienende Neubauten, gestört.

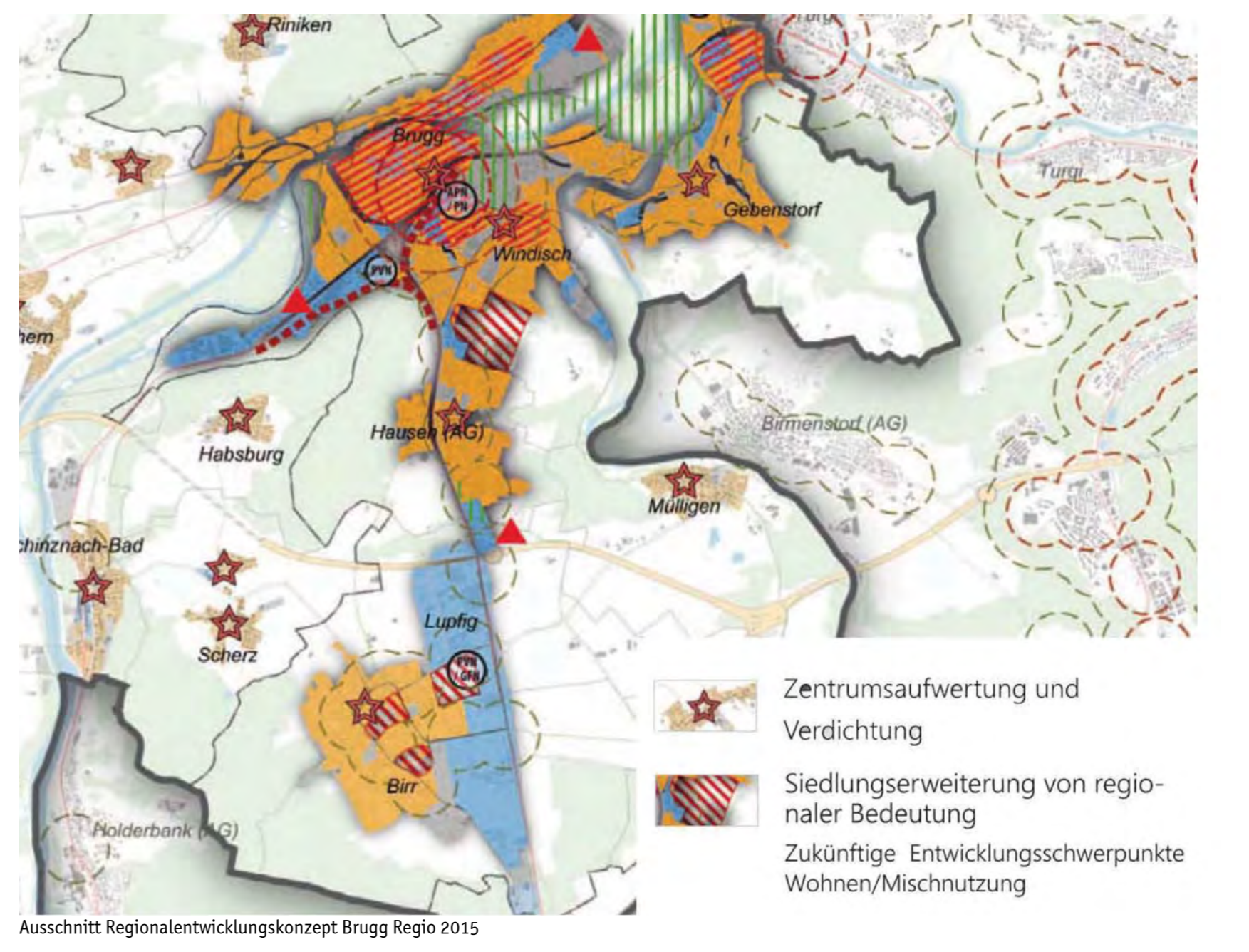
ISOS | Fotodoku 1978



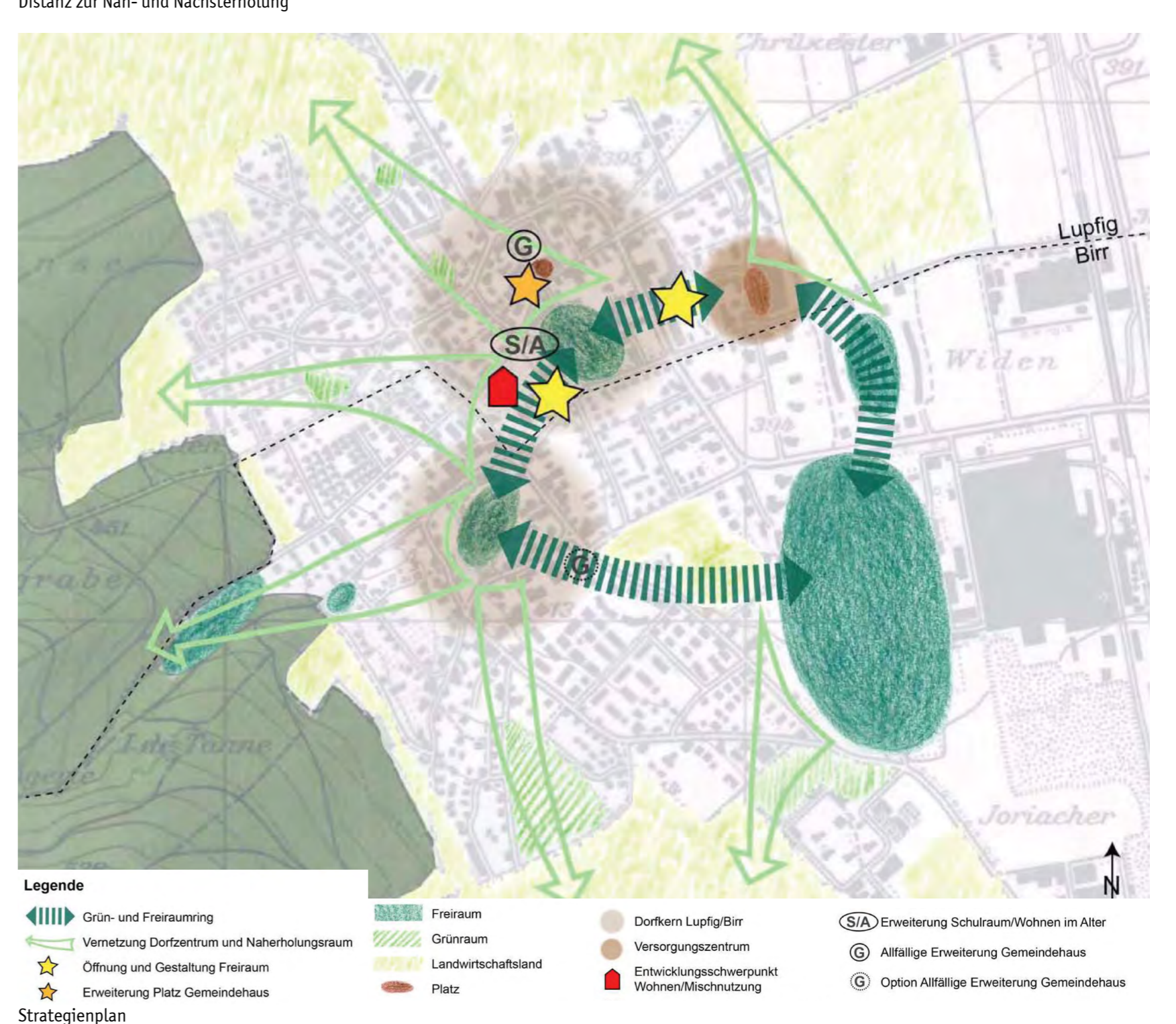
Analyse | Auszug aus der Überprüfung OeBA und Vorschriften Dorkern (B C A G)



Übersicht der Grün- und Freiräume im Dorkern von Lupfig



Ausschnitt Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio 2015





Auffällig auf der ältesten Luftaufnahme von 1920 ist die überwiegende Giebelstellung entlang der Dorfstrasse in SW-NO Ausrichtung und ein relativ weitläufiger Strassenraum, der auf den bis in die 1940er Jahre offen geführten Tanngrabenbach zurück zu führen ist.

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz; CC BY-SA 4.0



Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz; CC BY-SA 4.0



Siedlung Wyde (Birr) im Bau, im Hintergrund: BBC (Brown, Boveri und Compagnie) und das Birrfeld

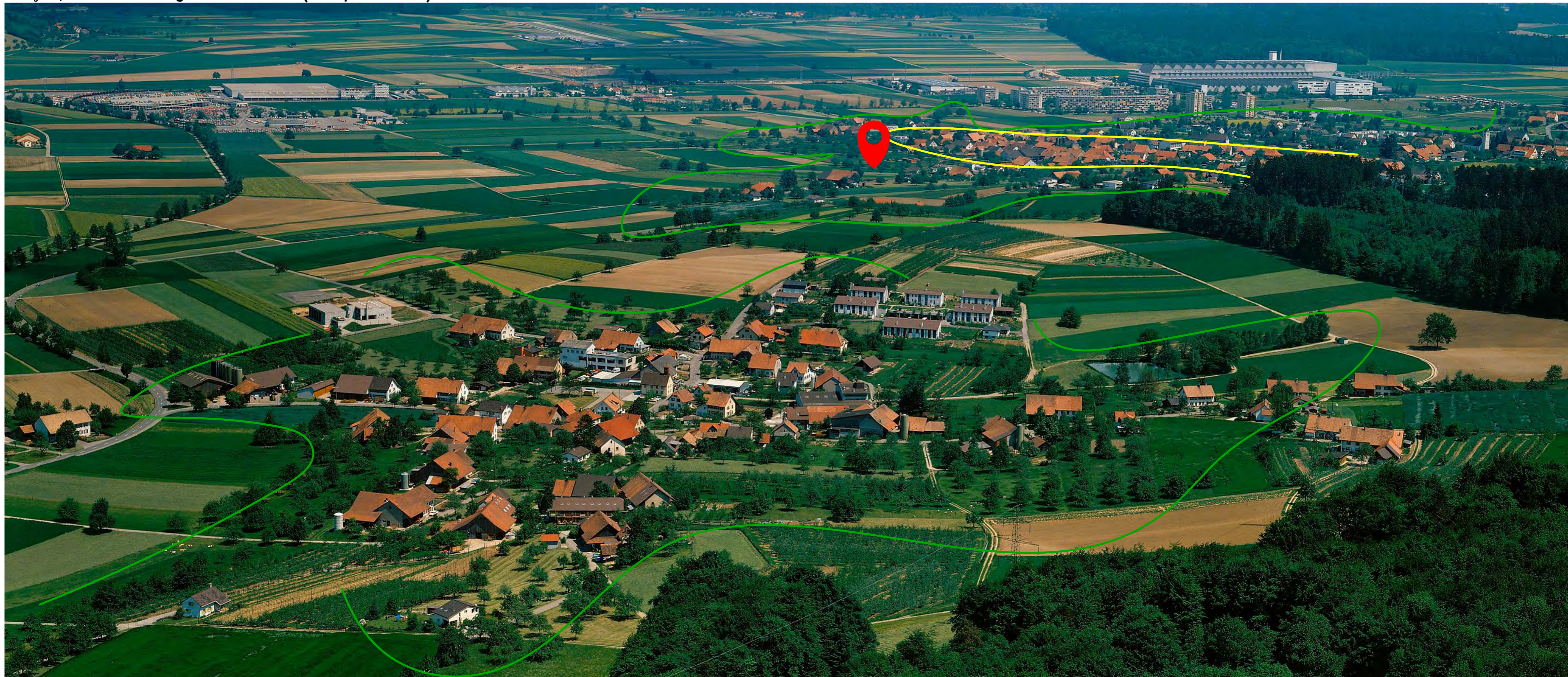
Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz; CC BY-SA 4.0



1973 besteht noch ein "Siedlungstrenngürtel" zwischen Birr und Lupfig

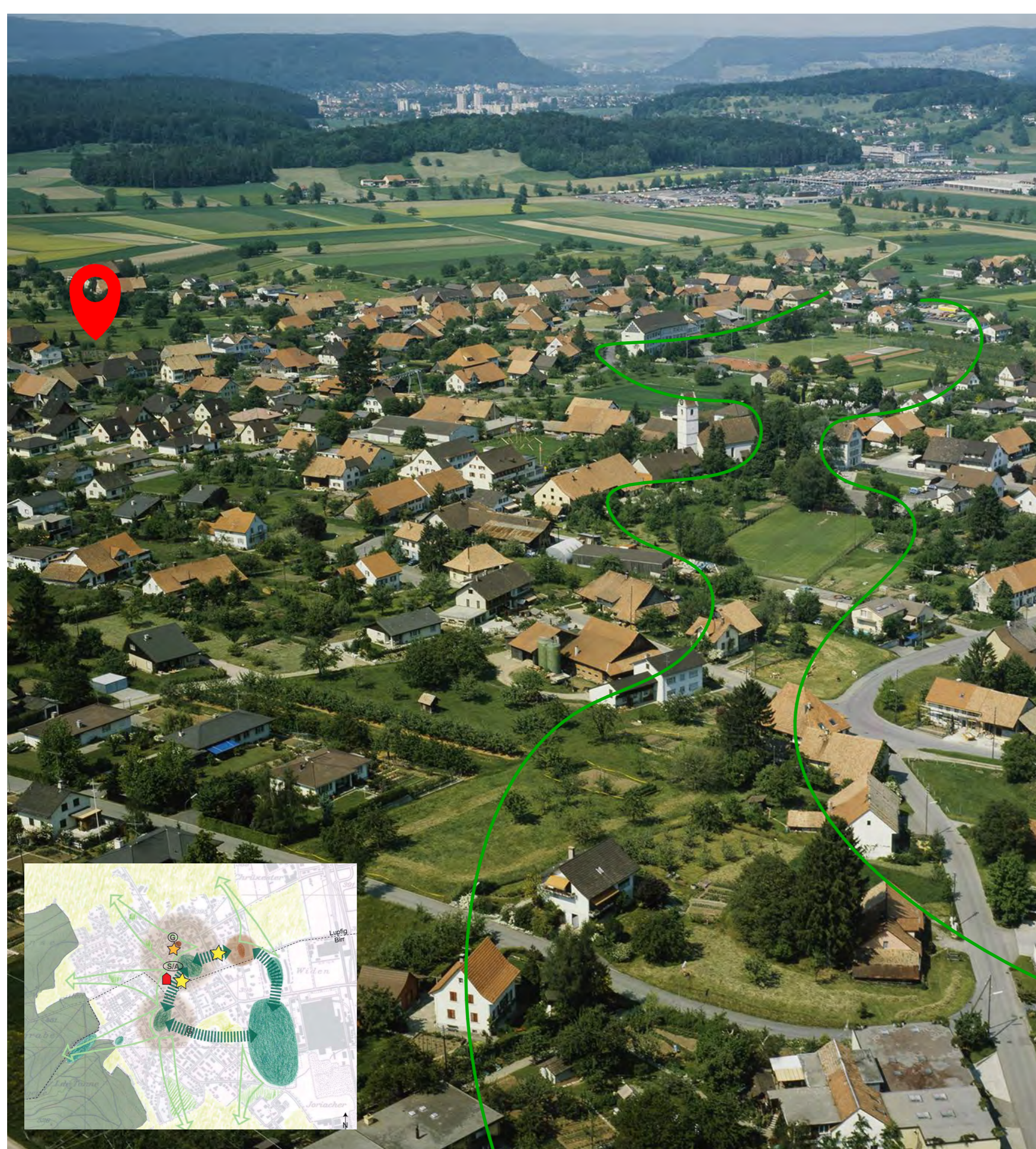
Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz; CC BY-SA 4.0

Analyse | Historisches Flugbild Scherz 1978 (ba.e-pics.ethz.ch)



Auf der Flugaufnahme von 1978 sind bei Scherz und Lupfig noch deutlich die Grüngürtel der Hochstamm-bäume zu sehen (grün markiert). Im Hintergrund bilden die Dachflächen mit einheitlichen Firstrichtungen entlang der Dorfstrasse als rote "Ziegelinsel" (gelb markiert).

Analyse | Historisches Flugbild Birr und Lupfig 1982 (ba.e-pics.ethz.ch)



Der Grün- und Freiraum verknüpft Lupfig mit Birr (grün markiert).

Analyse | Historisches Flugbild Lupfig und Scherz 2005 (ba.e-pics.ethz.ch)

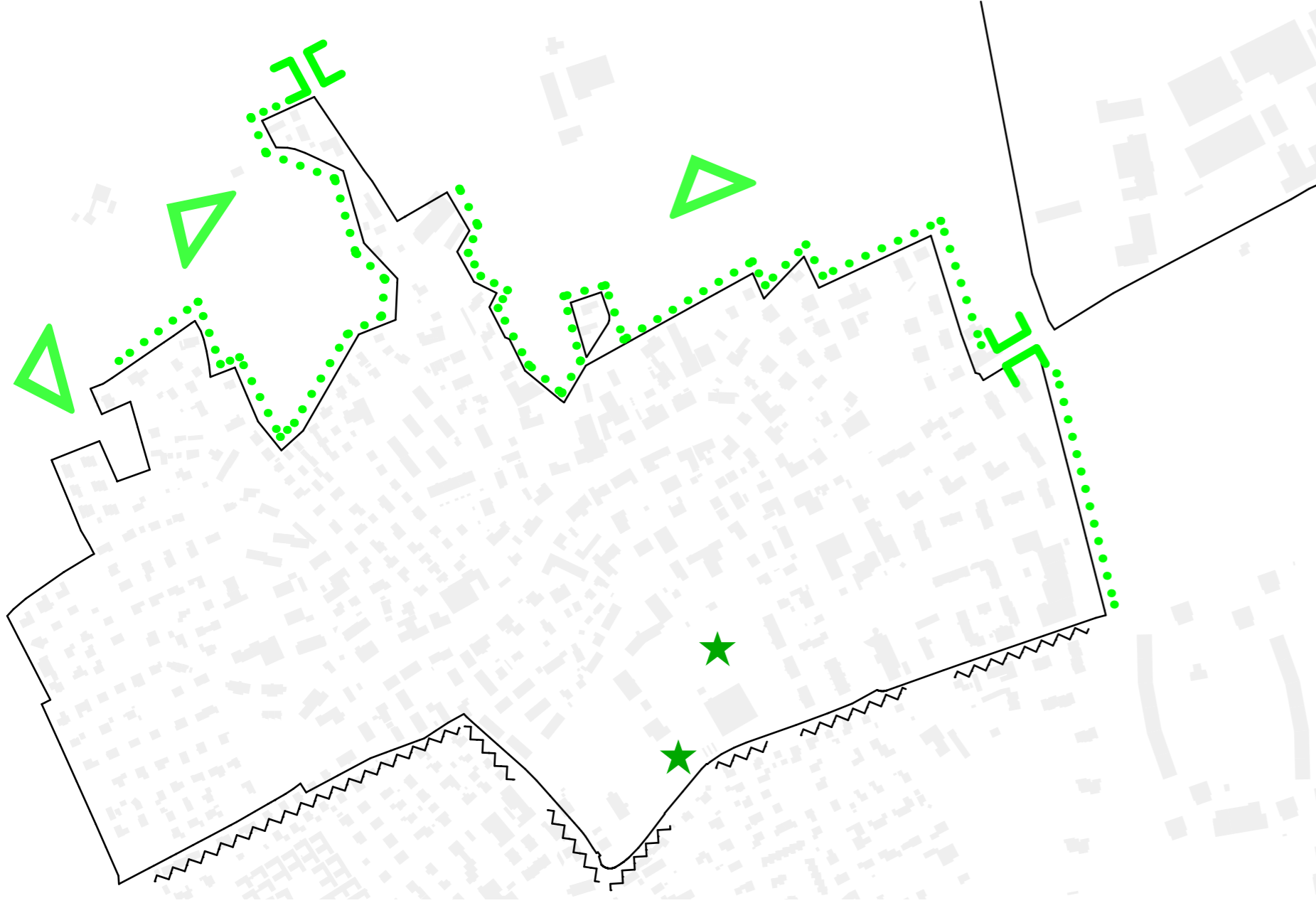


Die Gesamtkarte des kantonalen Richtplan zeigt zwischen Lupfig und Scherz einen Siedlungstrenngürtel, der wie aktuellere Luftaufnahmen zeigen noch besteht.

Grundlage | Luftaufnahme 2019 (agis)

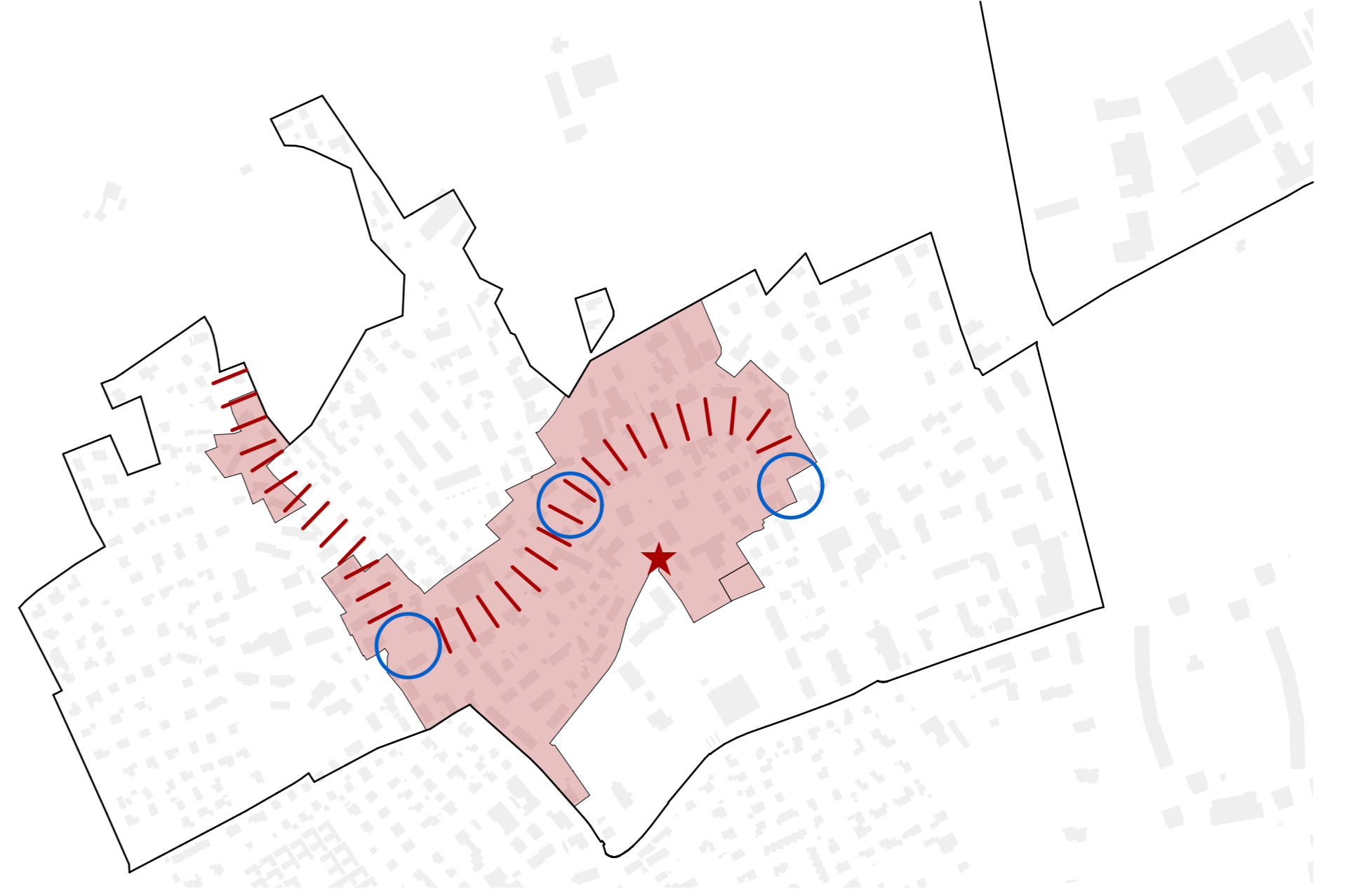


Die aktuelle Luftaufnahme zeigt, dass der Gürtel von Hochstamm-bäumen um Lupfig weitgehend verschwunden ist, während um Scherz noch Teile zu erkennen sind. Diese wurden durch die Gesamtrevision 2017 gefördert.



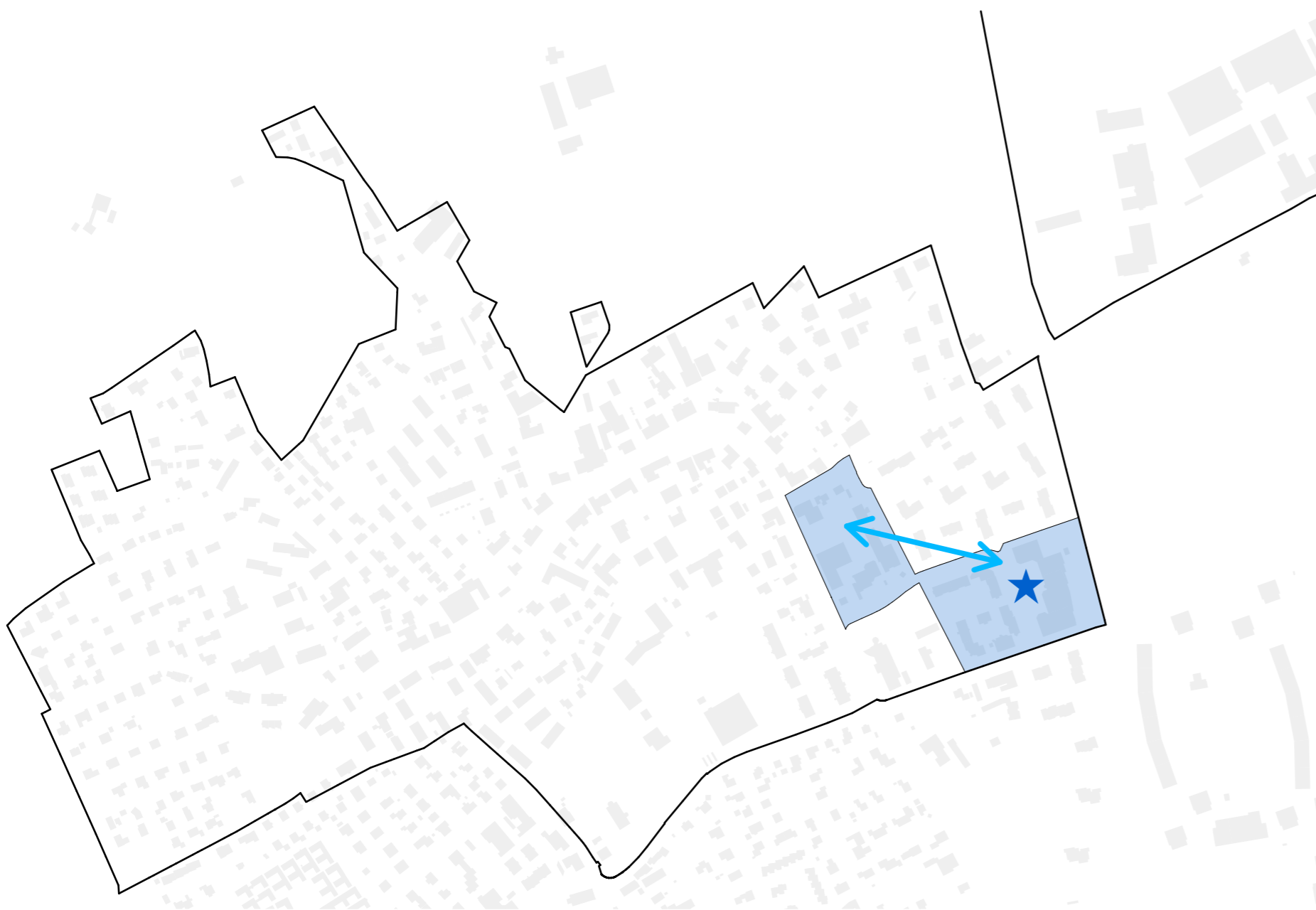
**1. Siedlungsraum und Landschaft**

Die Lage der Ortschaft Lupfig zwischen offenem Birrfeld und dem bewaldeten Rücken des Chestenbergs ist von hoher Qualität und identitätsstiftend.  
Sichern und Verbessern des Wegenetzes zwischen Siedlung und Landschaft  
Klare Ausbildung der Siedlungsränder  
Sicherung der Naherholungseinrichtungen



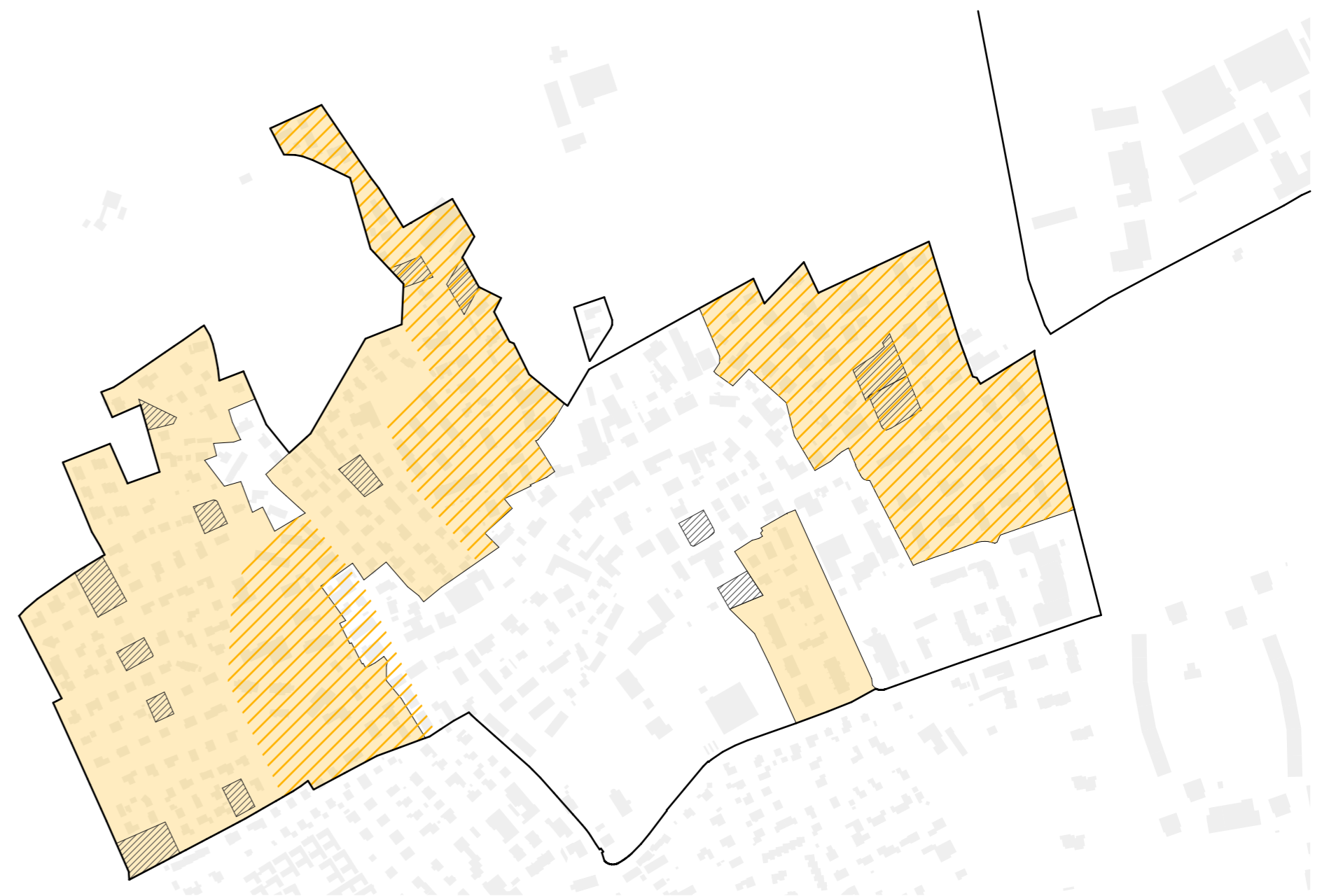
**2. Identität durch historischen Ortskern**

Erhalten der Dorfkernzone  
Förderung und kleinteilige Entwicklung des Ortskerns, der auch in Zukunft als solcher erkennbar bleiben soll.  
Gestaltung des Strassenraums der ortstypischen Dorfstrasse/Holzgasse  
Aufwertung des Dorfplatzes bei Gemeindehaus



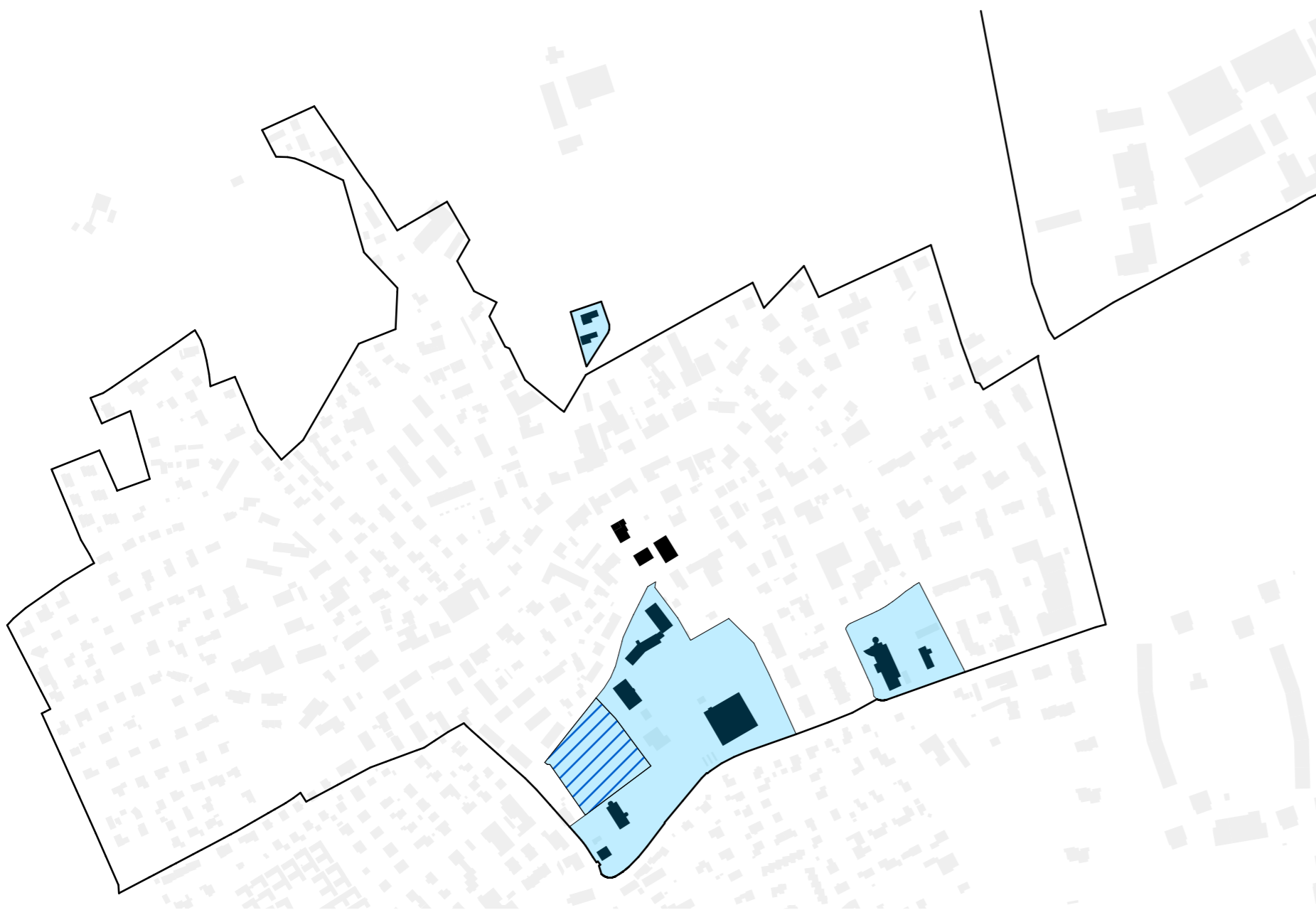
**3. Modernes Zentrum als Gegengewicht**

Sichern und Entwicklung des kommerziellen Zentrums «Flachsacher»  
Schaffen hochwertiger Aufenthalts- und Begegnungsräume



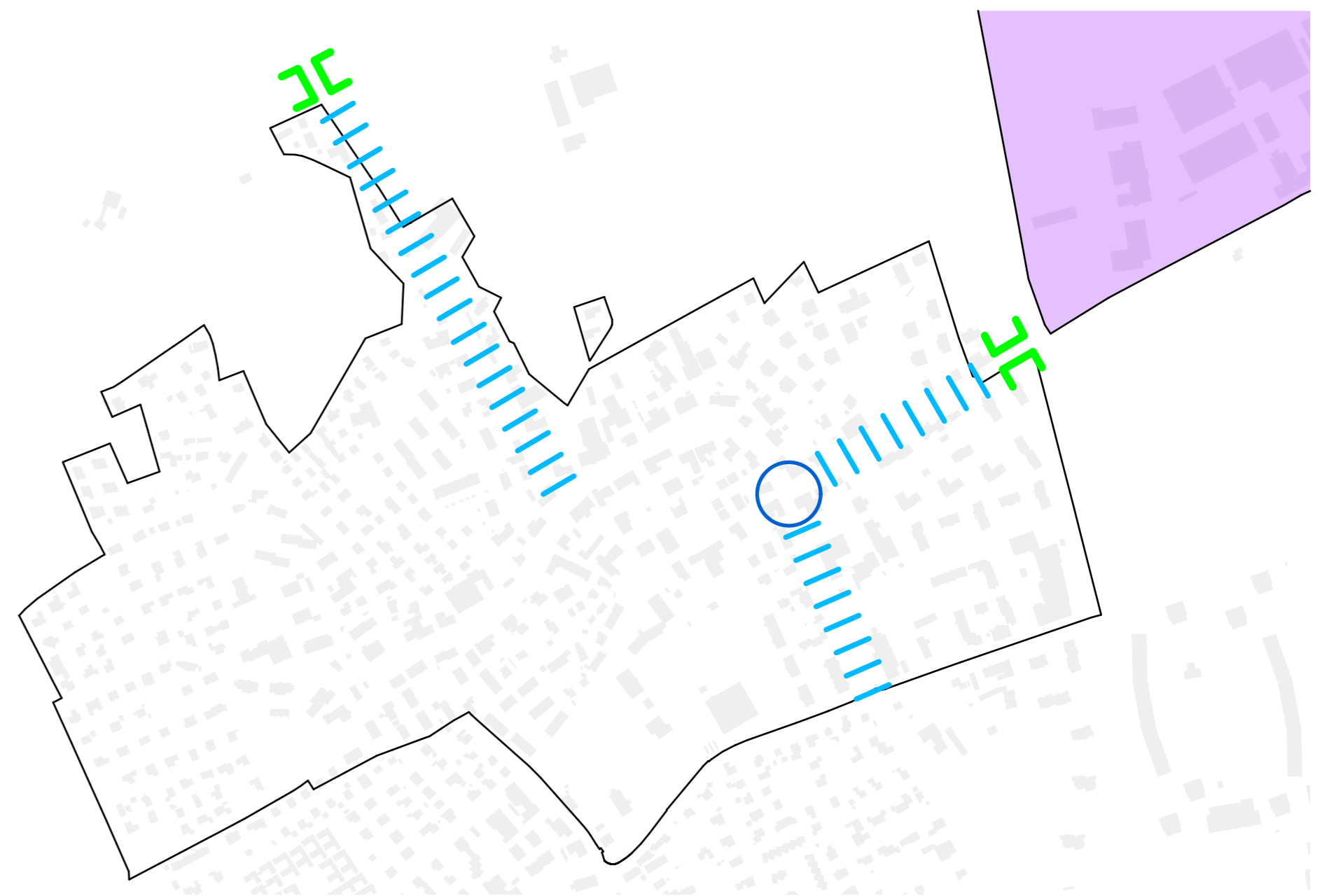
**4. Entwicklung der Wohngebiete**

Der Fokus liegt auf den unbebauten MFH-Gebieten.  
Die übrigen Wohngebiete sind sanft zu entwickeln, die qualitative Entwicklung steht dabei im Vordergrund.  
Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets sollen verbessert werden.



**5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Für künftigen Bedarf sichern und entwickeln  
Potential der Parz. 109 (Eigentümer Ref. Kirchgemeinde Birr)















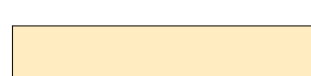






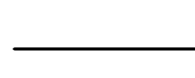
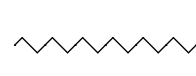
**6. Verkehrsachsen und Ortseingänge**

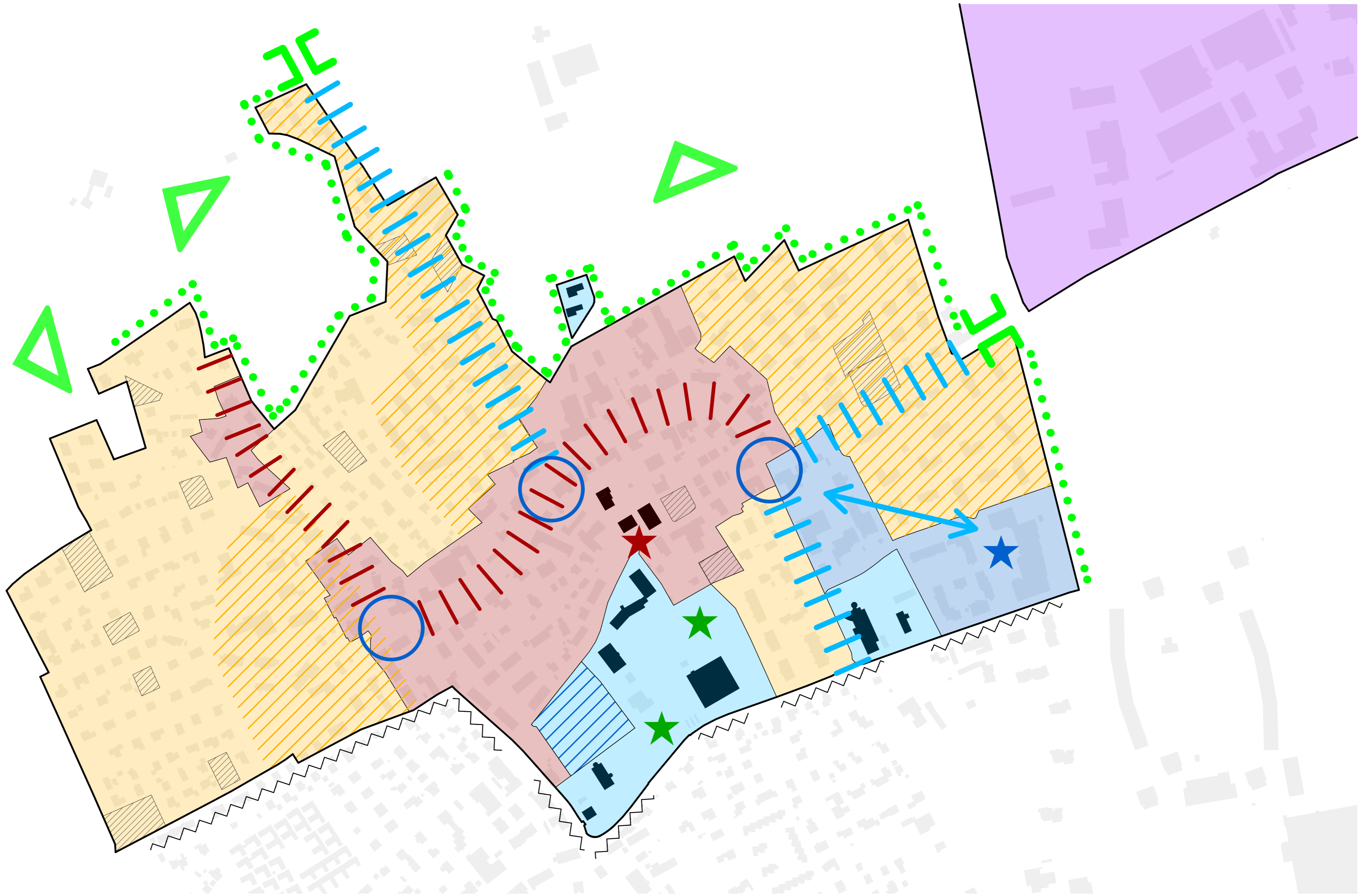
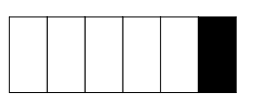
Die Loorstrasse sowie die Bahnhofstrasse sind die vielbefahrenen Hauptachsen der Gemeinde und bilden für Besucher und Bewohner die Eingangspforte.  
Verbesserung der Strassengestaltung im Zusammenhang mit dem Lärmschutz  
Gestaltung einzelner Kreuzungsbereiche

**7. Gewerbe und Industrie**

Die Gewerbe- und Industriegebiet ist als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt klassifiziert. Die dazu nötigen Flächen sowie die Erschliessung sind bereits gesichert.

REL | Legende

	Kernzone		Fokus Entwicklung		Industriegebiet		Landschaftsbezug
	Dorfstrasse/Holzgasse		Zone OeBA		Dorfplatz		Kreuzungsbereich mit Handlungsbedarf
	Neues Zentrum		Parzelle 109 Entwicklungsgebiet		Kommerzielles Zentrum		Öffentliche Gebäude
	Wohngebiete		Ortseingang		Wichtiger Freiraum im Siedlungsgebiet		Bezug klären
	Dichte Wohngebiete		Aufwertung Strassenraum		Siedlungsrand zur Landschaft		Bauzonengrenze
							Siedlungsübergang nach Birr



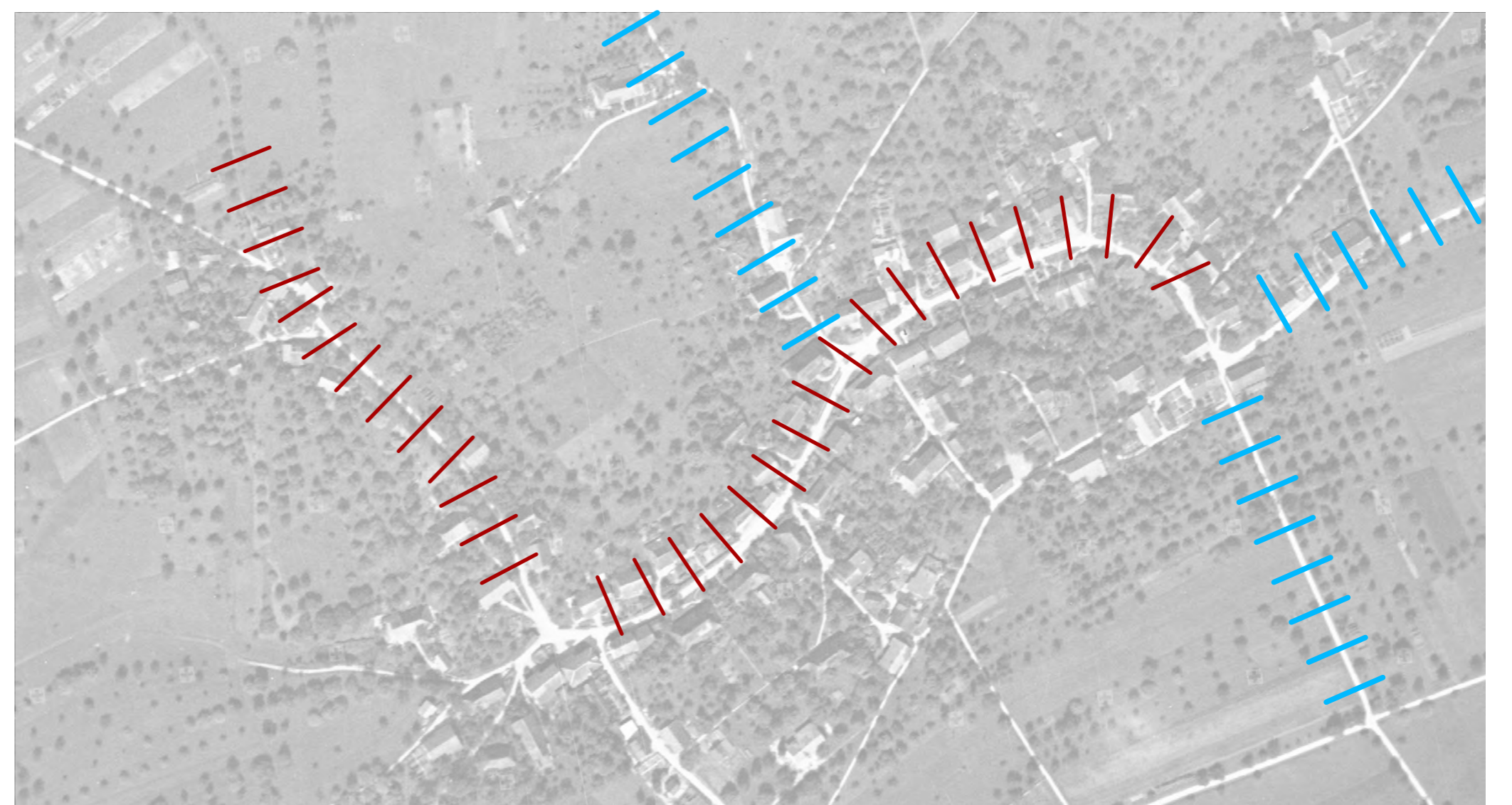
REL | Legende

- |                      |                                 |                                       |                                      |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Kernzone             | Fokus Entwicklung               | Industriegebiet                       | Landschaftsbezug                     |
| Dorfstrasse/Holzgass | Zone OeBA                       | Dorfplatz                             | Kreuzungsbereich mit Handlungsbedarf |
| Neues Zentrum        | Parzelle 109 Entwicklungsgebiet | Kommerzielles Zentrum                 | Öffentliche Gebäude                  |
| Wohngebiete          | Ortseingang                     | Wichtiger Freiraum im Siedlungsgebiet | Bezug klären                         |
| Dichte Wohngebiete   | Aufwertung Strassenraum         | Siedlungsrand zur Landschaft          | Bauzonengrenze                       |
|                      |                                 |                                       | Siedlungsübergang nach Birr          |

Analyse | Entwicklung des Strassenraums im Dorfzentrum



Erste Karte 1840



Erste Luftaufnahme 1930



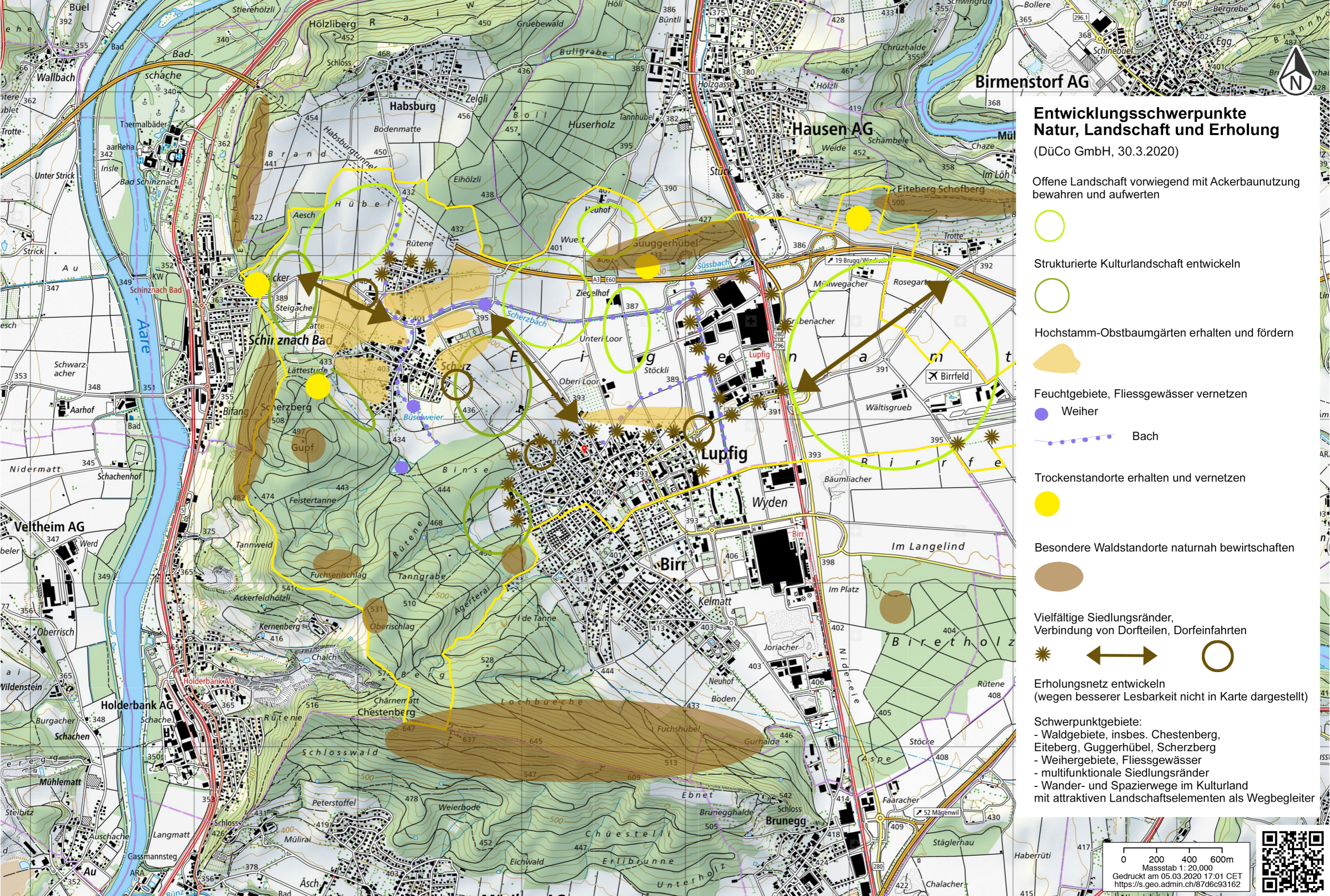
Überlagerung Schwarzplan heute auf Luftaufnahme 1943 - Neubau - Abbruch - "Angereriger" Strassenraum entlang des historischen Verlaufs des Tanngrabenbachs.



Aktuelle Flugaufnahme



## A.2 Lupfig Nupla: REL-Plan, Teilräume Natur, Landschaft und Erholung



Birmenstorf AG

Hausen AG

Holderbank AG

## Entwicklungsschwerpunkte Natur, Landschaft und Erholung

(DüCo GmbH, 30.3.2020)

Offene Landschaft vorwiegend mit Ackerbaunutzung  
bewahren und aufwerten



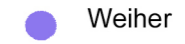
Strukturierte Kulturlandschaft entwickeln



Hochstamm-Obstbaumgärten erhalten und fördern



Feuchtgebiete, Fließgewässer vernetzen



Trockenstandorte erhalten und vernetzen



Besondere Waldstandorte naturnah bewirtschaften



Vielfältige Siedlungsränder,  
Verbindung von Dorfteilen, Dorfeinfahrten



Erholungsnetz entwickeln  
(wegen besserer Lesbarkeit nicht in Karte dargestellt)

- Schwerpunktgebiete:
- Waldgebiete, insbes. Chestenberg, Eiteberg, Guggerhübel, Scherzberg
  - Weihergebiete, Fließgewässer
  - multifunktionale Siedlungsränder
  - Wander- und Spazierwege im Kulturland mit attraktiven Landschaftselementen als Wegbegleiter

0 200 400 600m  
Massstab 1:20,000  
Gedruckt am 05.03.2020 17:01 CET  
<https://s.geo.admin.ch/87d6c93162>

