



Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung Handlungsprogramm Innenentwicklung

Stand: 26.04.2023 (kantonale Vorprüfung)

Auftraggeber:
Gemeinde Lupfig

Verfasser:
Ackermann + Wernli AG



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Grundlage	3
1.1	Funktion des Handlungsprogramms	3
1.2	Kantonaler Richtplan	3
1.3	Grundlagedokumente	4
2	Vorgehen.....	5
2.1	Reservenutzung (unüberbaute Bauzonen).....	5
2.2	Hochwertige Innenentwicklung (Innenentwicklungspotenzial)	7
2.3	Aussenentwicklung	7
2.4	Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung	7
3	Handlungsprogramm Innenentwicklung	10
3.1	Unüberbauten Wohn- und Mischzone (Schlüssel- und Fokusgebiete)	11
3.2	Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	16
3.3	Überbaute Wohn- und Mischzonen	18
3.4	Arbeitszonen (überbaute und unüberbaut).....	21
4	Realisierungshorizont der Massnahmen	25

1 Einleitung und Grundlage

1.1 Funktion des Handlungsprogramms

Die gemäss revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen.

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung macht konkrete Aussagen über quartierspezifische Entwicklungsabsichten und berücksichtigt konkrete Massnahmen in den Handlungsanweisungen zur Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials. Es enthält organisatorische und programmatische Massnahmen zugunsten der Innenentwicklung und soll darlegen, wie in der Gemeinde der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 örtlich konkret gewährleistet werden kann (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung soll das Handlungsprogramm als Instrument verstanden werden und dient dem Gemeinderat als wichtige, behördenverbindliche Grundlage für die strategische Gemeindeentwicklung. Zudem wird der prognostizierte Zuwachs an Einwohnerkapazität aus den vorgeschlagenen Massnahmen abgeschätzt.

1.2 Kantonaler Richtplan

Der **Dorfteil Lupfig** wird im Raumkonzept als **ländliche Entwicklungsachse** definiert. Ländliche Entwicklungsachsen sind Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum. In der ländlichen Entwicklungsachse von Lupfig liegt zudem der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt ESP Eigenamt von kantonaler Bedeutung. Der **Dorfteil Scherz** gilt als **ländlicher Entwicklungsraum**. Dieser dient dem Wohnen und Arbeiten sowie der Freizeit und Erholung. Der Ortsbildcharakter soll gewahrt, aufgewertet und die Dörfer mit sanfter Nachverdichtung weiterentwickelt werden.

Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan S 1.2 festgelegt. Die Gemeinden können nur innerhalb des im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes Einzonungen vornehmen. Dies gilt auch für die Gemeinde Lupfig. Das heisst konkret, dass innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 grundsätzlich keine Einzonungen vorgenommen werden können. Gestützt auf das Raumkonzept gibt der Richtplan Vorgaben zu den Mindestdichten an Einwohner pro Hektare (E/ha) in den Bauzonen vor. Die Gemeinden zeigen in der Nutzungsplanung auf, wie sie diese Vorgaben bis ins Jahr 2040 erreichen können (Innenentwicklungspfad). Für Lupfig und Scherz gelten folgende Raumtypen und Vorgaben:

Tabelle 1 Vorgaben zu den Mindestdichte (E/ha) in den Raumtypen

	Mindestdichte Einwohner pro Hektare	
	Überbaute Wohn- und Mischzone	Unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen (Dorfteil Lupfig)	50	70
Ländliche Entwicklungsräume (Dorfteil Scherz)	40	60

Quelle: Richtplan des Kantons Aargau

1.3 Grundlagedokumente

Als Grundlage für die Analyse dienen insbesondere der Stand der Erschliessung (Stand: 31.12.2020), der Planungswegweiser¹ und die Grundlagenkarten der Abteilung Raumentwicklung ARE (Stand: 31.12.2020). Sie beinhalten die folgenden Dateninhalte:

- a) Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- b) Gebäudetypen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen
- c) Bauperiode der Gebäude in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- d) Altersstruktur in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- e) Sichtungsbereiche in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- f) Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- g) Auslastungsgrad nach Richtplan in den überbauten Wohn-/Mischzonen.

Als kommunale Grundlage dient das durch den Gemeinderat erarbeitete Räumliche Entwicklungsleitbild (Beschluss Gemeinderat am 7. Februar 2022) mit den räumlich differenzierten Zielen und Entwicklungsabsichten.

¹ <https://www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/innenentwicklung/innenentwicklung-2.jsp>

2 Vorgehen

Gemäss Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung (Kap. 2.3) basiert die kantonale Siedlungsstrategie auf dem RIA-Prinzip der Abteilung Raumentwicklung. Mit dem Prinzip sind zunächst Wohn- und Mischzonenreserven (R) und Innenentwicklungspotenziale (I) im bereits bebauten Siedlungsgebiet auszuschöpfen. Erst dann ist untergeordnet die Aussenentwicklung (A) mittels Einzonung in Betracht zu ziehen.

2.1 Reservenutzung (unüberbaute Bauzonen)

Sämtliche unüberbauten Wohn- und Mischzonen werden im Stand der Erschliessung festgehalten. Gemäss aktueller Statistik (Stand: 31.12.2020) belaufen sich die einwohnerkapazitätsrelevanten Reserven in den Wohn- und Mischzonen auf 2.8 ha. Diese Reserven haben ein unterschiedliches Potenzial hinsichtlich der Überbauung und hinsichtlich der zu erreichenden Einwohnerkapazität. Reservenutzungen betreffen folgende Gebiete und Bereiche:

1. Priorität: Schlüssel- und Fokusgebiete: grössere, zusammenhängende Reserveflächen an zentraler, gut erschlossener Lage
2. Priorität: Umstrukturierungsgebiete: Baulücken anhängend an unternutzten (nicht dem eigentlichen Potenzial entsprechend), bebauten Parzellen, welche ggf. gemeinsam parzellenübergreifend entwickelt werden können.
3. Priorität: Mehrheitlich kleinflächige Baulücken in dezentraler Lage

Stand der Erschliessung

Die Gemeinde Lupfig verfolgt den Überbauungsstand ihrer Bauzonen laufend anhand des Planungsinstrumentes „Stand der Erschliessung“. Sämtliche Flächen der Bauzonen wurden auf Basis des Erschliessungsstands rein rechnerisch auf der Grundlage von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Die Reserven werden nach den Kriterien Baureife und Nutzungsform unterschieden. Die vorgezogenen Teiländerungen der Nutzungsplanung Siedlung der OeBA-Zonen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde sowie die Aufzonung des Gewerbegebiets Bachtele sind bereits berücksichtigt.

Die Gemeinde verfügt demnach über Wohn- und Mischzonen mit einer Gesamtflächen von **65.7 ha**. Davon sind rund **6.8 ha** noch unüberbaut. In den übrigen Bauzonen (OeBA-Zone, Arbeitszonen AI [Gewerbe] und Arbeitszone AII [Industrie] mit einer Gesamtfläche von **68.6 ha** sind noch **19.7 ha** nicht überbaut. Die Reserven liegen primär in der Arbeitszone II (Industriezone), darunter die Industriezone der ursprünglichen Gewerbezone «Bachtele» mit 6.5 ha.

Die bestehende Einwohnerdichte in den überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt durchschnittlich ca. **47 E/ha**. Sie liegt damit unter der spezifischen Mindestdichte einer Gemeinde des gleichen Raumtyps (ländliche Entwicklungsachse) gemäss Richtplan. Die Wohnzone MF für Mehrfamilienhäuser in Lupfig weist aufgrund der Siedlungstypologie eine hohe Einwohnerdichte von ca. 70 E/ha auf, während in der Wohnzone W2 für beide Dorfteile eine eher tiefe Einwohnerdichte von ca. 37 E/ha vorhanden ist. Die Dorfzone in Lupfig weist eine höhere Einwohnerdichte (ca. 47 E/ha) als die Dorfzone von Scherz (ca. 32 E/ha) auf.

Tabelle 2: Überbauungsgrad Bauzonen Gemeinde Lupfig (September 2021)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung (Flächen exkl. Strassen)	kantonale Bezeichnung	überbaut	nicht überbaut				Total
			Total nicht überbaut	davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven	
Wohnzone 2 W2	W	18.8 ha	2.4 ha	2.4 ha	0.0 ha	0.0 ha	21.3 ha
Wohnzone 3 W3	W	15.8 ha	0.8 ha	0.8 ha	0.0 ha	0.0 ha	16.7 ha
Dorfzone D	D	21.3 ha	3.0 ha	3.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	24.3 ha
Zentrumszone Z	Z	3.0 ha	0.5 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.0 ha	3.5 ha
Total Wohn- und Mischzonen		58.9 ha	6.8 ha	6.8 ha	0.0 ha	0.0 ha	65.7 ha
Gewerbezone AI (G)	A	1.1 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	1.1 ha
Industriezone AI (I)	A	42.3 ha	19.5 ha	19.5 ha	0.0 ha	0.0 ha	61.8 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	OeBA	5.4 ha	0.2 ha	0.00 ha	0.2 ha	0.0 ha	5.6 ha
Total übrige Zonen		48.9 ha	19.7 ha	19.5 ha	0.2 ha	0.0 ha	68.6 ha
Total alle Bauzonen		107.8 ha	26.5 ha	26.3 ha	0.2 ha	0.0 ha	134.3 ha

Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Abbildung 1: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen, Gemeinde Lupfig, 31.12.2019



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

2.2 Hochwertige Innenentwicklung (Innenentwicklungspotenzial)

Die Festlegung von Gebieten für die hochwertige Innenentwicklung in bereits überbauten Gebieten basiert auf Indikatoren. Sie bedingt eine anspruchsvolle und langwierige Entwicklungsaufgabe, die jedoch mit grossem Potenzial verbunden ist.

1. Priorität: Bebaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener Lage mit grossem Aufwertungspotential «Handlungsgebiete»
2. Priorität: Weitere Gebiete, in denen die Einwohnerdichte unter Berücksichtigung des Umfelds und der Siedlungsqualität gesteigert werden kann.

2.3 Aussenentwicklung

Die Aussenentwicklung und die damit verbundene Vergrösserung des Siedlungsgebiets durch Einzonungen ist aufgrund ausreichender Reserven und des bestehenden Innenentwicklungspotenzials in der laufenden Planungsperiode nicht relevant.

Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des Siedlungsgebiets sind gemäss Richtplan in kleinem Massstab möglich, wenn das Potenzial der Reserven und Innenentwicklung ausgeschöpft sowie Einwohnerdichten gemäss Richtplan erreicht sind.

2.4 Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung

Es ist aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung dem Entwurf des Richtplankapitels S 1.2, Siedlungsgebiet entspricht. Gemäss diesem hat die Gemeinde die Schritte aufzuzeigen, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Die nachfolgend beschriebenen Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung orientieren sich nach den kantonalen Vorgaben des Richtplans (Planungswegweiser). Diese werden im Rahmen der Nutzungsplanung in den kommunalen Kontext interpretiert, um sie so bestmöglich mit den regionalen, bzw. kommunalen Zielen vereinbaren zu können. In der Gemeinde Lupfig gibt es folgende spezifischen und allgemeinen Regelungsansätze:

- Qualitätssteuerung und Ausrichtung auf Innenentwicklung in der BNO
 - Gemeinde-, gebiets- und objektspezifische Grundsätze, Ziele und Beurteilungskriterien
 - Gebietsbezogene Planungsgrundsätze und Ziele (Studien oder Konzepte)
 - Spezifische Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
 - Vorschreiben qualitätsfördernder Verfahren (Grundlage für Gestaltungsplan)
 - Vorschreiben von Mobilitätskonzepten und deren Anforderungen (KGV)
 - Anpassen der spezifischen Festlegungen der BNO-Vorschriften
 - Abstands- und Massvorschriften (Masse Gebäudelängen und -höhen)
 - Grünflächenziffer zur Sicherung von Grünraum (und Steuerung des baulichen Fussabdrucks)
 - Steuerung der Gebäudetypologie (Zulässigkeit von Doppel-EFH oder Reihen-EFH)

- Arealüberbauung für eine besonders gut gestaltete sowie zweckmässige Überbauung (bedingt die Forderung von nicht zu grossen Areal-Landflächen und die Zulässigkeit des möglichen zusätzlichen Geschosses)
 - Qualitätskriterien im Baubewilligungsverfahren (Beizug eines qualifizierten Fachgremiums oder eines Fachberaters)
- Grundnutzungszone
- Generelle Aufzonung ist problematisch, da die Einpassungs- und Qualitätsanforderungen nicht spezifisch geregelt sind.
- Überlagerte Zonen (Überlagerung Grundnutzung mit Sonderbauvorschriften)
- Gestaltungsplan- oder Sondernutzungsplanpflicht für Schlüssel- oder Handlungsgebiete
 - Überlagerte Zonen mit Anreizen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsgrundsätze)
 - Überlagerte Zonen mit Geboten
 - Ensembleschutzzone (Schutz Ortsbild, Bewahrung Baugruppen)
 - Überlagerte Zonen für Freiraumstrukturen (Bewahrung Freiraumstrukturen, Berücksichtigung Freiraumqualitäten)
 - Förderung der ökologischen und funktionalen Vernetzung (Festlegungen von Korridoren im Bauzonenplan)
- Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne)
- Gestaltungspläne für hochwertige Innenentwicklung (Vorstudien für Festlegungen in der BNO)
 - Erschliessungsplan mit Gesamtkonzept (Festlegung Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen)

➤ Baulandmobilisierung / Baupflicht

Damit die unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen in der nächsten Planungsperiode überbaut werden, werden im Planungsprozess konkrete Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen. Die meisten unüberbauten Grundstücke in der Gemeinde Lupfig sind bereits erschlossen (baureif gemäss § 32 BauG).

Bei Einzonungen und bei Umzonungen, welche der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 1 BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. In diesen Fällen darf Land nur eingezont werden, wenn sichergestellt ist, dass es nach einer bestimmten Zeit auch tatsächlich überbaut ist. Dem Grundeigentümer wird somit die Verpflichtung auferlegt, dass das Grundstück innert bestimmter Frist überbaut werden muss. Es wird eine Frist von 5 bis 10 Jahren empfohlen. Die Gemeinde kann mit folgenden Massnahmen gegen die Baulandhortung vorgehen:

- Erhebung einer Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts, solange das Grundstück nicht überbaut ist (gemäss § 28j BauG).
- Kaufrecht der Gemeinde mit der Verpflichtung, das Grundstück an eine bauwillige Person weiterzuverkaufen
- Rückzonung eines nicht überbauten Grundstücks am Siedlungsrand in die Landwirtschaftszone.

Nach der Baupflichtverfügung durch die Gemeinde kann diese nur mittels Beschwerde angefochten werden. Gemäss §163 BauG sind Baupflichten im Grundbuch anmerken zu lassen, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Ist die Baupflichtverfügung rechtskräftig, so muss der Gemeinderat die Anmerkung der Baupflicht im Grundbuch beantragen.

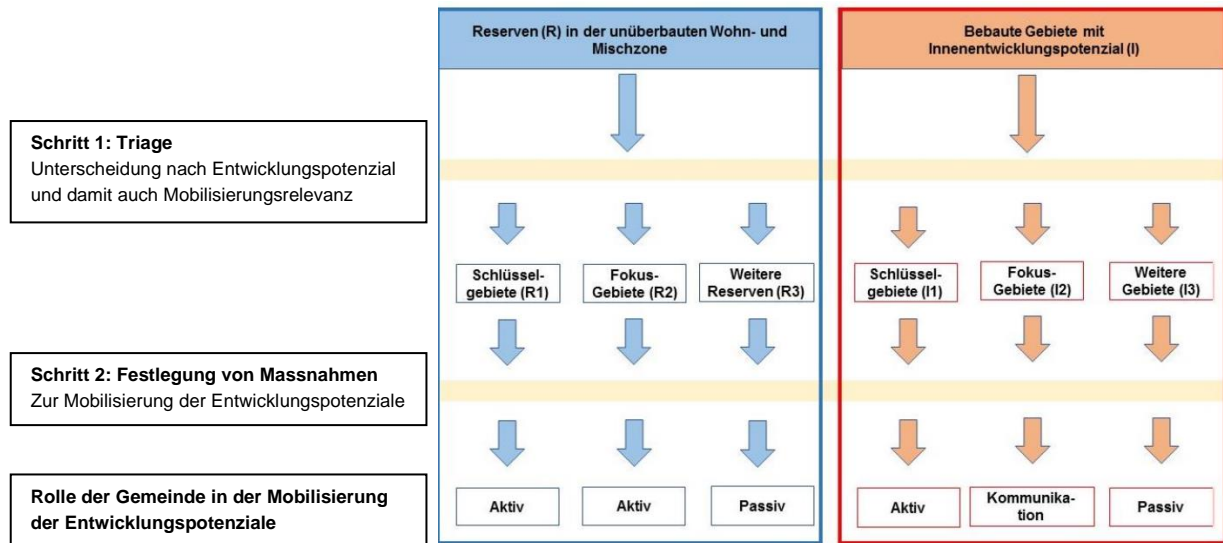
Die Gemeinden verwenden die Erträge gemäss §28f Abs. 3 BauG entsprechend der Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe.

3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Das Handlungsprogramm unterscheidet Massnahmen je nach Relevanz des jeweiligen Potenzialgebietes zur Mobilisierung der inneren Kapazitätsreserven sowohl in Wohn- und Mischzonen, als auch in den Arbeitszonen.

Die Rolle der Gemeinde im jeweiligen Mobilisierungsprozess unterscheidet sich je nach Potenzial (Grösse, potenzielle Einwohneranzahl, etc.) und Relevanz des Gebiets für die kommunale Entwicklung.

Abbildung 2: Handlungsprogramm – Die Rolle der Gemeinde Lupfig



Darstellung A+W AG

Im Folgenden werden Massnahmen für konkrete Reservegebiete sowie für die überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen bzw. Arbeitszonen aufgeführt:

- Schlüsselgebiete der vorgezogenen Teilrevisionen der reformierten und katholischen Kirchgemeinde, in denen Umzonungen der OeBA-Zonen in Wohn- und Mischzonen erfolgen.
- Fokusgebiet des Areals an der Bahnhofstrasse/Trafoweg, da es ein grösseres, mehrheitlich unbebautes Areal darstellt und mittels Arealüberbauung überbaut wird. Fokusgebiete stellen wie die Schlüsselgebiete grössere unüberbaute Areale dar, bei denen jedoch die Gemeinde bezüglich Entwicklung und Mobilisierung nur in Einzelfällen eine aktive Rolle einnehmen wird.
- Nebst den Innenentwicklungsstrategien für die Reserven werden für die überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Wohnzone, Dorfzone) ebenfalls Massnahmen und Anreize zur Innenentwicklung in der BNO festgelegt.

3.1 Unüberbauten Wohn- und Mischzone (Schlüssel- und Fokusgebiete)

In der Gemeinde Lupfig können einzelne unüberbaute Reservegebiete als Schlüsselgebiete bezeichnet werden. Diese weisen in der Regel eine gute bis sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse) auf und haben eine ausreichend grosse Fläche, die eine zweckmässige und dem Raumtyp der ländlichen Entwicklungsachse entsprechende Bebauung ermöglicht. Auf diesen für die Gemeindeentwicklung zentralen Flächen, soll mittels individueller Massnahmen eine zielgerichtete Überbauung gewährleistet werden.

Andere Gebiete weisen das Potenzial als Schlüsselgebiet auf, können aber infolge einschränkender Rahmenbedingungen nicht als solche entwickelt werden. Diese sind als Fokusgebiete im Programm berücksichtigt. Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle in der Mobilisierung dieser Potenziale ein.

Folgende möglichen Reserven von grösseren, zusammenhängenden Flächen wurden im Rahmen des Handlungsprogramms Innenentwicklung untersucht und eignen sich als Schlüssel- und Fokusgebiete:

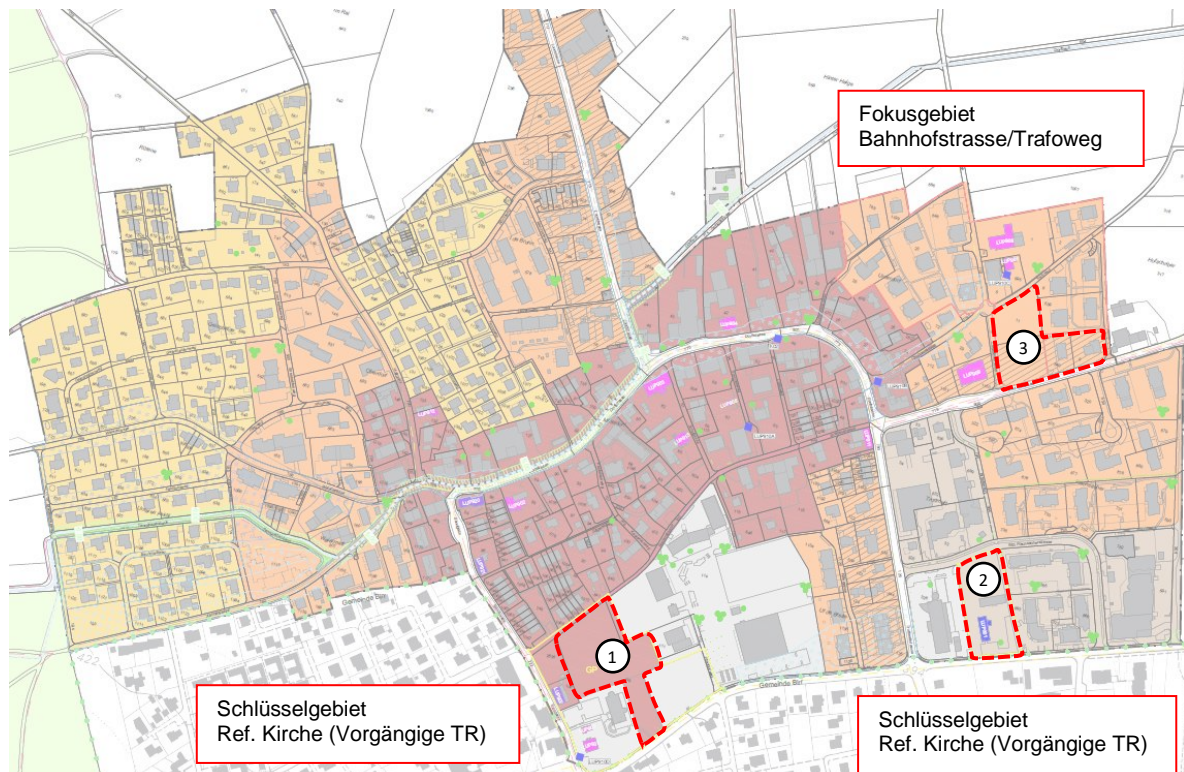
Schlüsselgebiete

- 1) Lupfig: reformierte Kirchgemeinde, Parzelle 109 und 114, OeBA-Zone (7'596 m²), Gestaltungsplanpflicht mit Rahmenbedingungen in der BNO (vorgängige Teiländerung)
- 2) Lupfig: katholische Kirchgemeinde, Parzelle 542, OeBA-Zone (4'979 m²), Umsetzung Wettbewerbsprojekt im Rahmen Arealüberbauung, bedingte Gestaltungsplanpflicht (vorgängige Teiländerung)

Fokusgebiet

- 3) Lupfig: Bahnhofstrasse/Trafoweg, Parzellen 9, 11, 540 und 740, Wohnzone MF (6'524 m²), Arealüberbauung

Abbildung 3: Stand der Erschliessung mit Schlüsselgebieten, Basis: Entwurf BZP

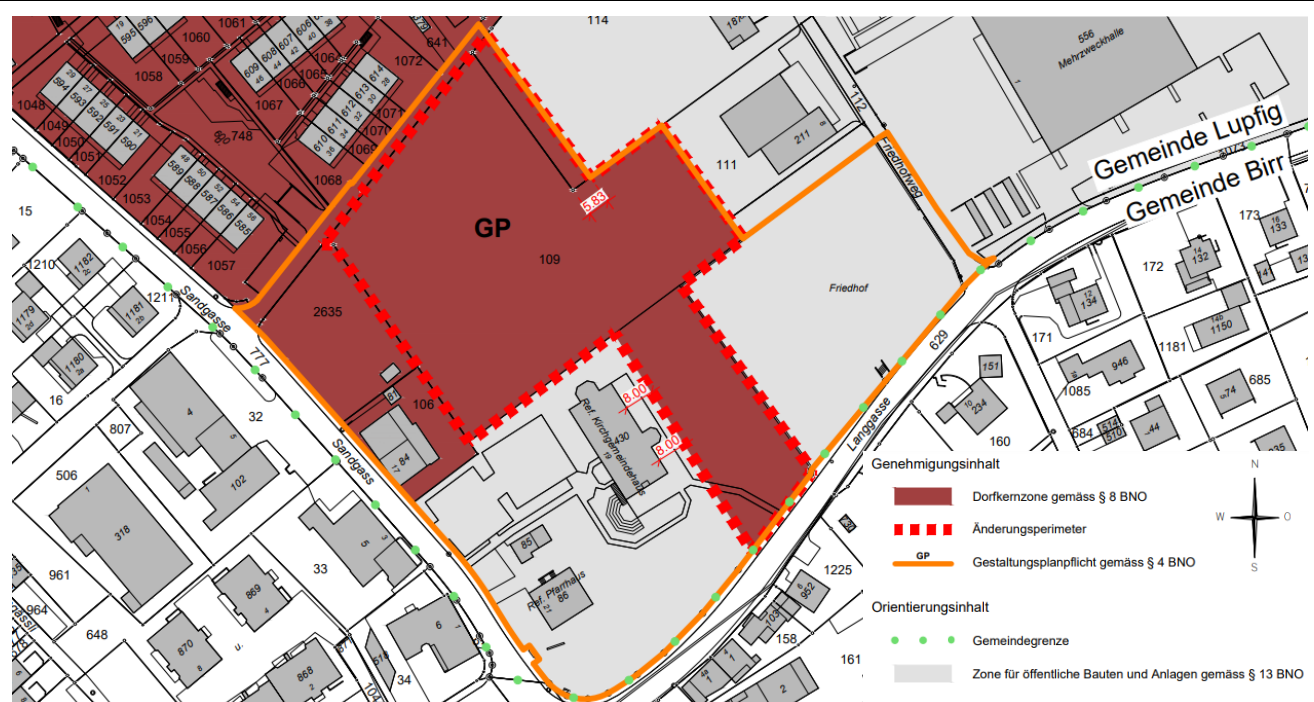


Quelle: A+W AG

Im Dorfteil Scherz befinden sich grössere zusammenhängende Flächen in den Gebieten Trottenacher und am Riedacherweg. Die Entwicklung (Überbauung) dieser Gebiete ist über den rechtskräftigen Gestaltungsplan, sowie über die überlagerten Bereiche für Arealüberbauungen reglementarisch adäquat geregelt. In Bezug auf die gemeindeübergreifende Entwicklungsstrategie sind die genannten Gebiete von sekundärer Bedeutung, weshalb keine weiteren Massnahmen zur zeitnahen Mobilisierung getroffen werden.

Im Folgenden werden die Schlüssel- und Fokusgebiete anhand von Steckbriefen vorgestellt. Diese umfassen die Themen Ausgangslage und Analyse Planungsstand, Massnahmen und Umsetzung, Zuständigkeit, die Abschätzung des Einwohnerpotentials (Kapazität) und die absehbare Wahrscheinlichkeit der Realisierung.

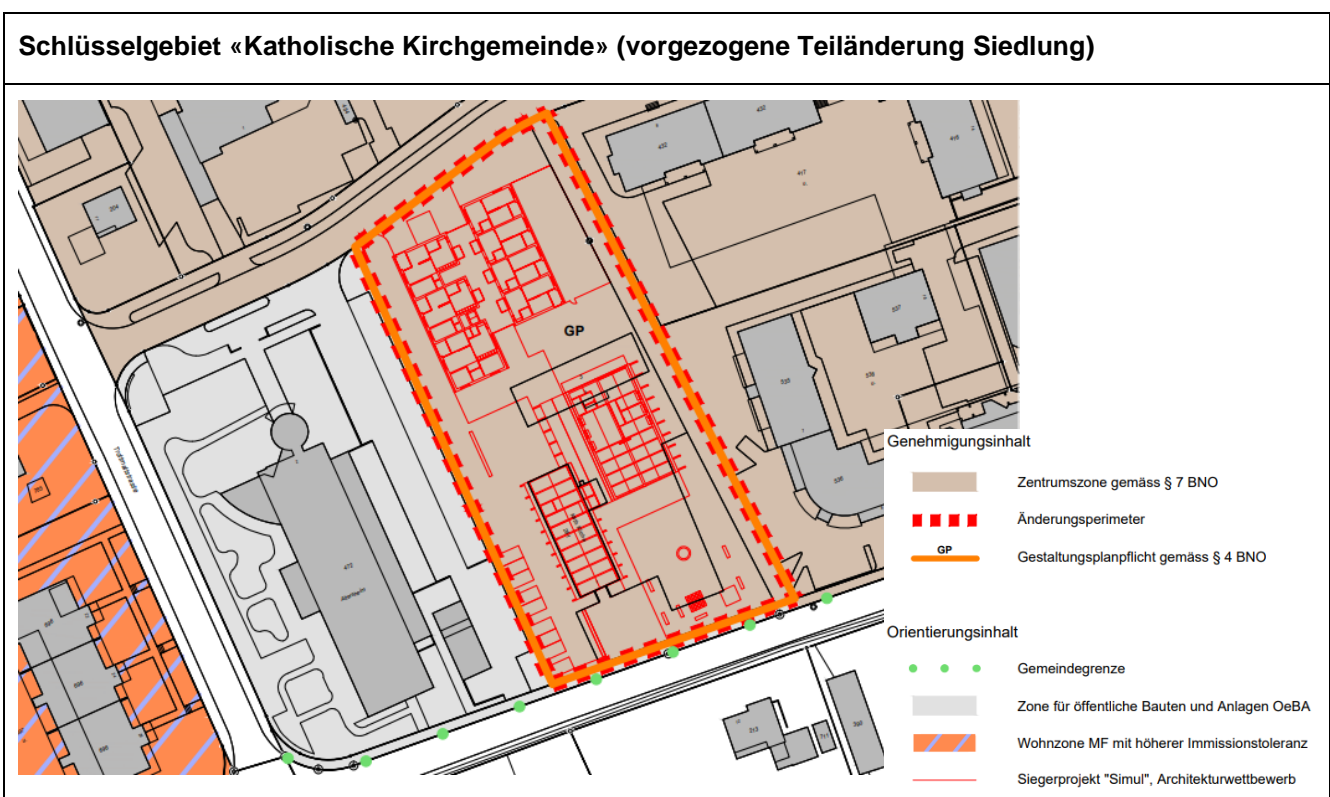
Schlüsselgebiet «Reformierte Kirchgemeinde» (vorgezogene Teiländerung Siedlung)



Ausgangslage und Analyse Planungsstand

- * Mit Zustimmung der reformierten Landeskirche Aargau wurde auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde Birr und der Parzelle 114 der Einwohnergemeinde Lupfig eine Fläche von 7'596 m² vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt. Die erwähnte Fläche kann somit für Bauprojekte im Baurecht freigegeben werden.
- * Um das Gebiet für die Wohn- und Mischnutzungen zu öffnen, ist eine Teilrevision erforderlich. Teile der Parzellen 109 und 114 sollen dazu von der OeBA-Zone in die Dorfzone umgezont werden. Zwischen den beiden Parzellen soll zudem ein Landabtausch stattfinden.
- * Aktuell liegt noch kein architektonisches Projekt vor. Deshalb werden für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht sowie Rahmenbedingungen und Zielsetzungen in der BNO definiert.
- * Als Grundlage für den Gestaltungsplan wird ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben und als Grundlage soll ein Richtprojekt erarbeitet werden.

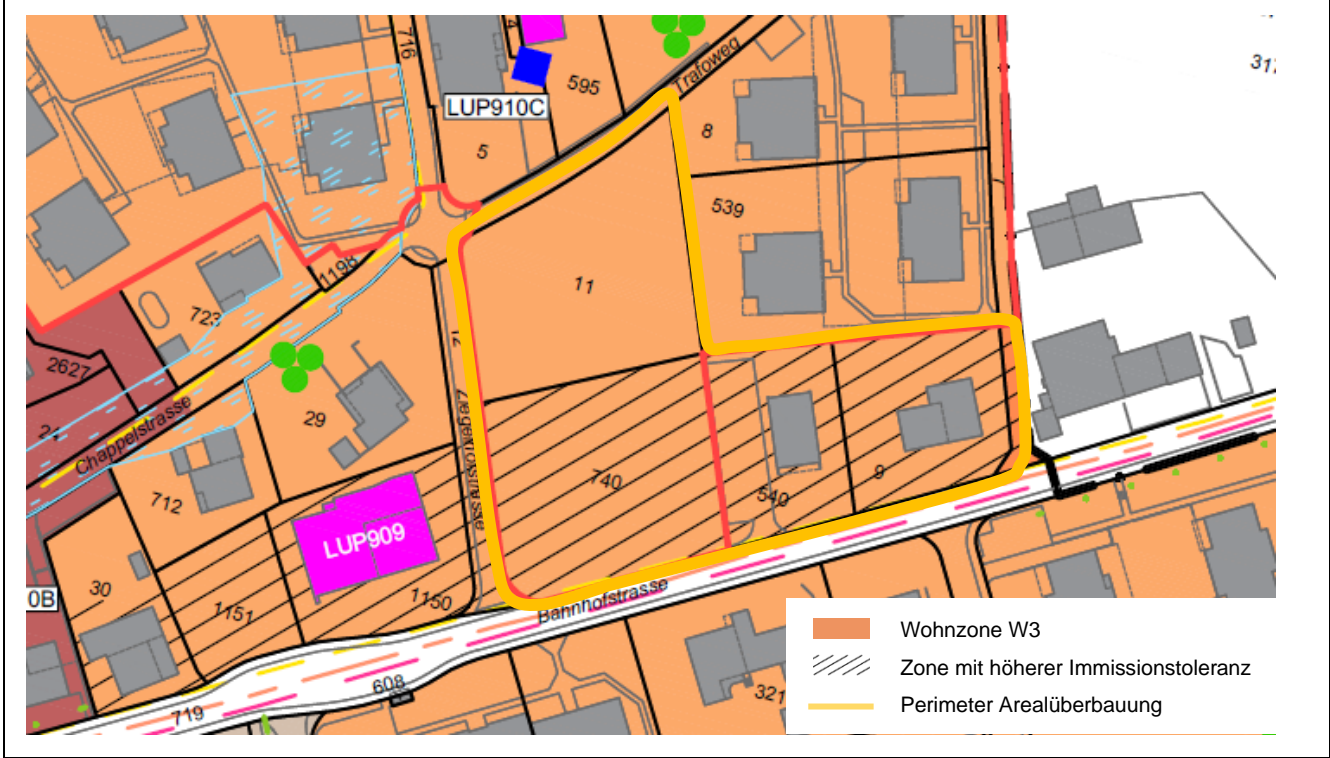
Massnahmen und Umsetzung	
<ul style="list-style-type: none"> * Umzonung der Fläche von 7'596 m² der OeBA-Zone in Dorfzone (Parzellen 111 und 114) * Landumlegungsverfahren (Landabtausch von 273 m²) der Parzellen 109 und 114 * Festlegung Gestaltungsplanpflicht für das Entwicklungsgebiet (Parzellen 106, 109, 114, 2635) mit konkreten Rahmenbedingungen gemäss § 5 BNO * Begleitung und Beratung, Machbarkeitsstudie (Richtprojekt) als Grundlage für Gestaltungsplan 	
Zuständigkeit	Gemeinderat
Einwohnerpotential	Richtplan (Zieldichte 90 E/ha): 0.76 ha → 68 Einwohner
Realisierung	Festlegung Baupflicht gemäss § 28i Abs. 1 BauG (Frist von 10 Jahren)



Ausgangslage und Analyse Planungsstand
<ul style="list-style-type: none"> * Auf Initiative der römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Aargau wurde am 4. Mai 2015 in Aarau die kirchliche Wohnbaugenossenschaft «Faires Wohnen» gegründet. Das in die Jahre gekommene Paulushaus soll erneuert und in Zusammenarbeit mit der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft qualitativ guter Wohnraum geschaffen werden. Dabei sollen auch Synergien in Form von Mehrfachnutzungen geschaffen werden. * Für das Gebiet wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Nach einem mehrstufigen Prozess wurde schliesslich das Projekt Simul der Meier Leder Architekten AG von der Jury als Sieger erkoren sowie zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen. * Um das Gebiet für die Wohn- und Mischnutzung zu öffnen und die Umsetzung des Siegerprojekts zu ermöglichen, ist eine Teilrevision mit der Realisierung einer Arealüberbauung erforderlich. Die Parzelle 542 soll von der OeBA-Zone in die Zentrumszone umgezont werden.

* Um die qualitativen Aspekte des Siegerprojekts für die künftige Überbauung zu sichern, wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht in der BNO festgelegt.	
Massnahmen und Umsetzung	
* Umzonung Fläche von 4'979 m ² der OeBA-Zone in Zentrumzone (Parzelle 542)	
* Arealüberbauung gemäss §39 BauV und §40 BNO	
* Wettbewerbsprojekt als Grundlage für das Bauprojekt	
* Festlegung bedingte Gestaltungsplanpflicht für das Entwicklungsgebiet gemäss § 5 BNO	
Zuständigkeit	Gemeinderat
Einwohnerpotential	Richtplan (Zieldichte 90 E/ha): 0.50 ha → 45 Einwohner
Realisierung	Festlegung Baupflicht gemäss § 28i Abs. 1 BauG (Frist von 5 Jahren)

Fokusgebiet «Bahnhofstrasse/Trafoweg»



Ausgangslage und Analyse Planungsstand (Informationsstand: 08.10.2021)

- * Das Gebiet der Parzellen 9, 11, 540 und 740 (Total 6'524 m²) wird als Arealüberbauung durch die Schatzmann AG zusammen mit Xaver Meyer AG beplant und überbaut.
- * Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegen die Parzellen allesamt in der Wohnzone W3, wobei die Parzellen 9, 540 und ein Teil der Parzelle 740 in der Zone mit höherer Immissionstoleranz liegen. In dieser Zone sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Parzellen 11 und 740 liegen innerhalb des rechtskräftigen Erschliessungsplans «Chappel».
- * Gemäss Bauprojekt sind 5 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarageneinfahrt beim Trafoweg geplant. Aktuell ist das Vorprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur (Acroplan AG) in der Vorprüfung für den externen Fachbericht Architektur und Ortsbild. Ziel ist es, das Baugesuch bis Ende Jahr einzureichen.

Massnahmen und Umsetzung	
* Arealüberbauung gemäss §39 BauV und §40 BNO * Externer Fachbericht Architektur und Ortsbild	
Zuständigkeit	Gemeinderat
Einwohnerpotential	Richtplan (Zieldichte 90 E/ha): 0.65 ha → 59 Einwohner
Realisierung	Baugesuch in Erarbeitung, Realisierung in absehbarer Zeit sehr wahrscheinlich

Bemerkung zur Baupflicht in den Schlüsselgebieten

Im Falle der **Schlüsselgebiete** der vorgezogenen Teiländerungen der **katholischen Kirchgemeinde Brugg** (Projekt Paulus, Parzelle LIG 542) und **reformierten Kirchgemeinde Birr** (Pfrundland, Parzellen LIG 109 und 114) handelt es sich um eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG, da die beiden Grundstücke vor der Umzonung in einer Zone liegen, in welcher rein öffentliche Zwecke zugelassen sind. Für diese beiden Flächen wird eine Baupflicht durch die Gemeinde verfügt. Da die beiden Gebiete an zentralen und gut erschlossenen Lagen innerhalb einer ländlichen Entwicklungsachse und im wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt liegen, ist es im Interesse der Öffentlichkeit, dass die beiden Gebiete zweckmässig mit Wohn- und Gewerbebauten und innert einer absehbaren Frist überbaut werden.

Die beiden Grundeigentümer der katholischen und reformierten Kirche beabsichtigen eine zweckmässige und zeitnahe Überbauung der Grundstücke. Die Länge der Frist wird für das Gebiet der katholischen Kirche auf 5 Jahre und für das Gebiet der reformierten Kirche auf 10 Jahre festgelegt. Dies scheint als realistisch und angemessen zu sein. Die Verfügung einer Baupflicht für die beiden Grundstücke ist verhältnismässig und führt nicht zu übermässigen Belastungen der Grundeigentümer.

Bemerkung zur Baupflicht im Fokusgebiet

Durch die zentrale und gut erschlossene Lage an der **Bahnhofstrasse / Trafoweg** des Fokusgebietes, sowie durch die Ausgangslage, dass die Gemeinde Lupfig eine ESP-Standortgemeinde (Entwicklungsschwerpunkt) des Raumtyps in der ländlichen Entwicklungsachse ist, besteht ein öffentliches Interesse an einer zweckmässigen Überbauung mit Wohnbauten innert einer absehbaren Frist. Die Verfügung einer Baupflicht für das Gebiet wäre deshalb verhältnismässig und würde nicht zu übermässigen Belastungen führen.

Die Grundeigentümer beabsichtigen mit der aktuell laufenden Arealüberbauung eine koordinierte und zweckmässige Wohnüberbauung der Grundstücke sowie eine zeitnahe Realisierung.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für das Gebiet an der Bahnhofstrasse/am Trafoweg kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung.

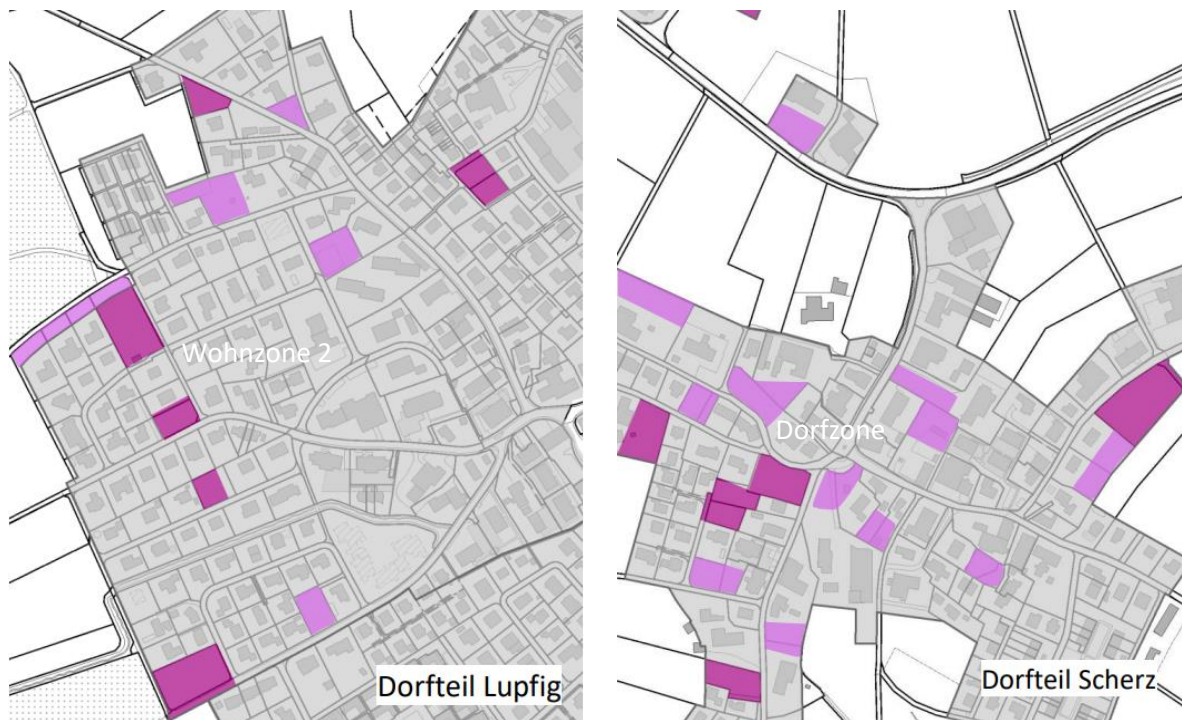
3.2 Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Nebst den Innenentwicklungsstrategien für die Reserven der Schlüssel- und Fokusgebiete werden für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Wohnzone, Dorfzone) ebenfalls Massnahmen und Anreize zur Innenentwicklung in der BNO festgelegt.

Die weiteren Flächenreserven umfassen vorwiegend noch unüberbaute Einzelparzellen und Baulücken in überbauten Parzellen. Sie sollen nicht aktiv durch die Gemeinde einer Bebauung und lediglich einer massvollen Verdichtung zugeführt werden. Im Dorfteil Lupfig handelt es sich mehrheitlich um Flächen in der Wohnzone 2 und im Dorfteil Scherz vorwiegend um Flächen in der Dorfzone. Die unüberbauten Flächen der Nutzungsplanung sind rein rechnerisch auf Basis von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Die unüberbauten Flächen unterscheiden sich deshalb vom Stand der Erschliessung.

In der folgenden Abbildung sind beispielhaft solche Fläche aufgezeigt, die sich für eine solche moderate Innenentwicklung in den beiden Dorfteilen eignen.

Abbildung 4: Ausschnitt, Weitere Reserven in der unüberbauten Wohn- und Mischzone



Quelle: A+W AG

Massnahmen weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	
Massnahmen und Umsetzung	
<i>Kurzfristige Massnahmen (BNO)</i> <ul style="list-style-type: none"> * Ausnützungsziffer: Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht berücksichtigt (AZ in Dorfzone ist als Richtwert definiert) * Bereiche für Arealentwicklung gemäss §5 BNO (Dorfteil Scherz) * Nutzungsbonus für verglaste und nicht beheizte Balkone/Wintergärten und unterirdische Parkierung <i>Langfristige Massnahmen (innert 15 Jahren)</i> <ul style="list-style-type: none"> * Baulandmobilisierung für unüberbaute Grundstücke gemäss § 28i Abs. 2 BauG * Fachliche Beratung im Baubewilligungsverfahren 	
Zuständigkeit	Gemeinderat
Einwohnerpotential	<p>In den weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen kann von einem folgenden theoretischen Einwohnerpotenzial ausgegangen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Dorfteil Scherz: 146 Einwohner, davon 52 in der Wohnzone 2 und 94 in der Dorfzone * Dorfteil Lupfig: 160 Einwohner, davon 83 in der Wohnzone 2, 30 in der Wohnzone 3 und 47 in der Dorfzone
Realisierung	Langfristige Umsetzung

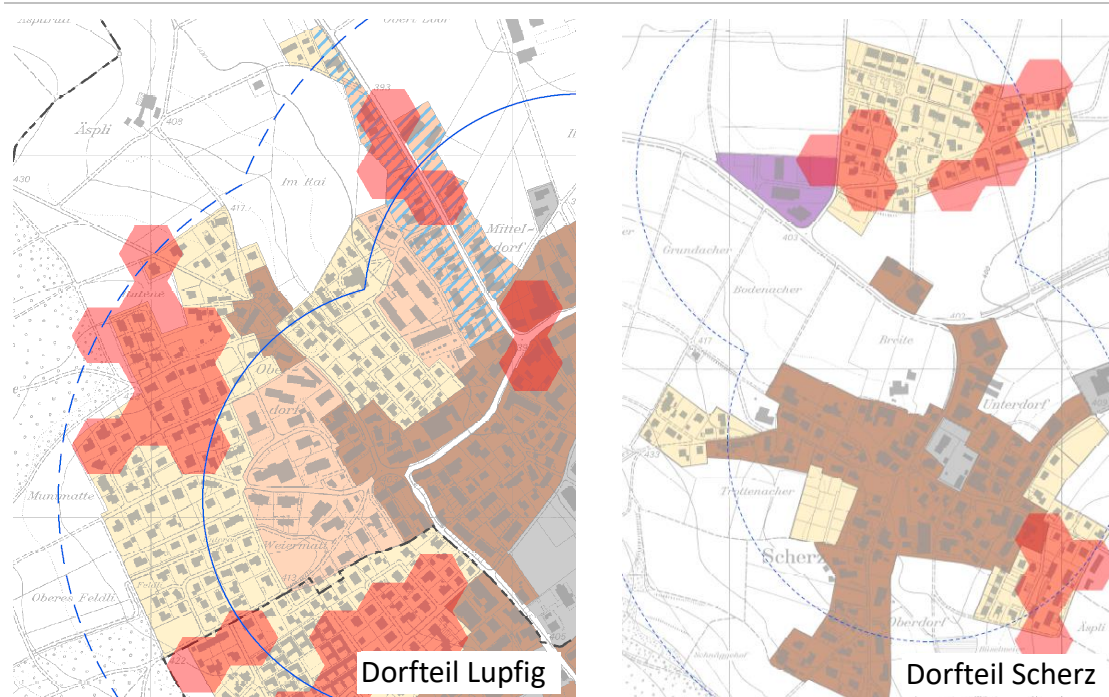
Bemerkung zu einer allfälligen Baupflicht für weitere unbebaute Parzellen

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für unbebaute Einzelparzellen kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung. Der Gemeinderat behält sich jedoch das Recht vor je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt von der Möglichkeit der Baulandmobilisierung Gebrauch zu machen.

3.3 Überbaute Wohn- und Mischzonen

Hinweise auf mögliche Gebiete mit Entwicklungspotenzial im Bestand gibt unter anderem die Grundlegkarte B der ARE «Sichtungsgebiete in den überbauten Wohn- /Mischzonen». Die Sichtungsgebiete sind Gebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen mit einem Anteil von über 40% an Gebäuden der Bauperioden 1946 bis 1980. Sie geben auch Aufschluss darüber, ob für die darin wohnhaften Einwohner eine Veränderung im Verlauf der nächsten Planungsperiode zu erwarten ist. Viele dieser Sichtungsgebiete liegen in der Wohnzone W2 im nordwestlichen Dorfteil von Lupfig sowie nördlich im Dorfteil von Scherz. Diese Gebiete eignen sich insbesondere aufgrund ihrer Parzellierung mit weitgehend kleinen Privatparzellen nur bedingt für die weitere Innenentwicklung. Grössere parzellenübergreifende Handlungsgebiete in den bebauten Wohn- und Mischzonen mit Umstrukturierungspotential wurden im Rahmen der Planung deshalb keine festgestellt.

Abbildung 5: Analysekarte, Sichtungsgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen



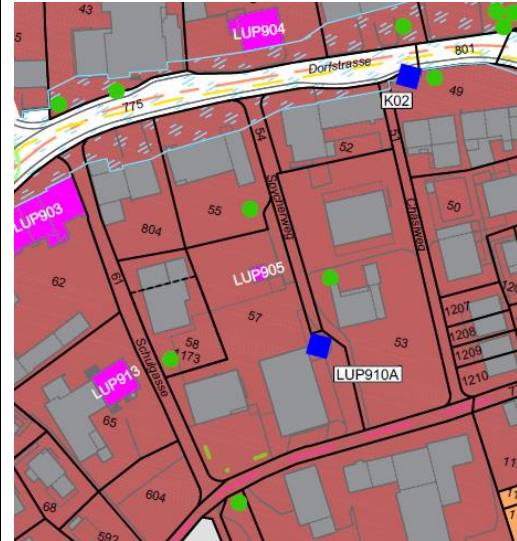
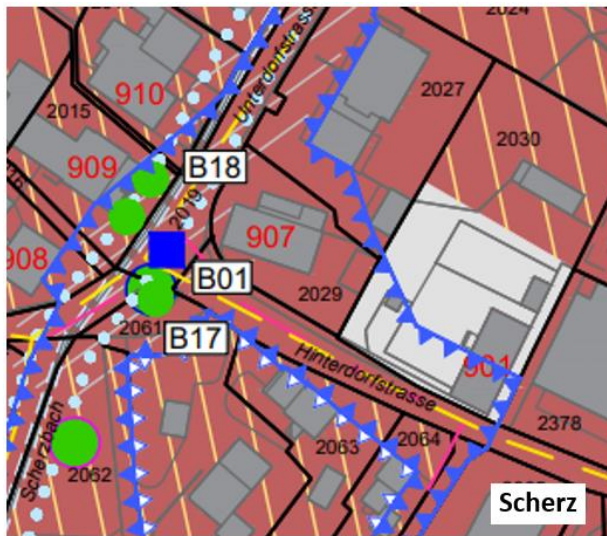
Quelle: Abteilung Raumentwicklung, Kanton Aargau

In den überbauten Wohn- und Mischzonen wird der Gemeinde keine aktive Mobilisierungsfunktion zugewiesen. Die Abschätzung des Innenentwicklungspotentials wird gemäss den Zieldichten gemäss Richtplan bis 2040 durchgeführt. Anreize für eine moderate Entwicklung dieser Gebiete sollen deshalb generell über die in der BNO festgelegten Bestimmungen geschaffen werden. **In den überbauten Wohn- und Mischzonen** kann von folgendem theoretischen Einwohnerpotenzial ausgegangen werden:

- * **Dorfteil Scherz: 46 Einwohner**, davon 21 in der Wohnzone 2 und 25 in der Dorfzone
- * **Dorfteil Lupfig: 190 Einwohner**, davon 56 in der Wohnzone 2, 66 in der Wohnzone 3, 53 in der Dorfzone und 15 in der Zentrumszone

Im Folgenden werden deshalb Massnahmen in den überbauten Wohn- und Mischzonen in der Wohnzone 2 und Dorfzone anhand von Steckbriefen erläutert.

Weiterentwicklung Dorfzone (§10 BNO)



Ausgangslage

- * Der Ortskern von Lupfig ist gemäss ISOS von lokaler Bedeutung. Ziel ist es, in den beiden Dorfteilen Lupfig und Scherz zeitgemässe Umbauten und Umnutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandenen Charakteristiken zu bewahren. Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile sollen umgenutzt und die ungenutzten Grundstücke gemäss Dorfzonencharakter überbaut werden.

Massnahmen und Umsetzung

Kurzfristige Massnahmen (BNO)

- * Ausnutzungsziffer: Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht berücksichtigt (AZ in Dorfzone ist als Richtwert definiert)
- * Bereiche für Arealentwicklung gemäss §5 BNO (Dorfteil Scherz)
- * Umsetzung Bauinventar (Substanz- und Volumenschutzobjekte)
- * Nutzungsbonus für verglaste und nicht beheizte Balkone/Wintergärten und unterirdische Parkierung
- * Behördenverbindliche Masterplanung Dorfkernentwicklung zur Konkretisierung und Abstimmung des Entwicklungs- bzw. Erhaltungspotenzials

Langfristige Massnahmen (innert 15 Jahren)

- * Fachliche Beratung im Baubewilligungsverfahren

Zuständigkeit

Gemeinderat

Einwohnerpotential

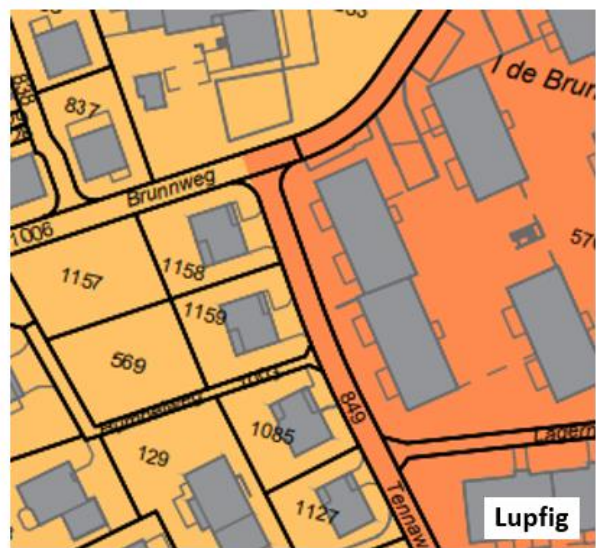
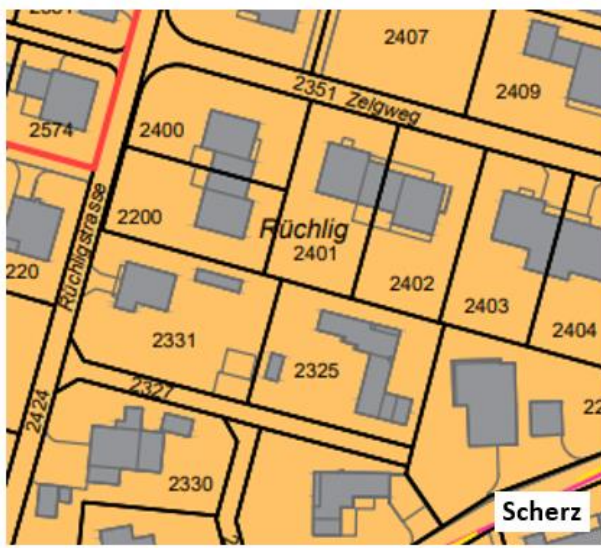
Richtplan (Zieldichte):

119 im Dorfteil Scherz, 100 im Dorfteil Lupfig, davon 141 Personen durch Neubauten und 78 durch Erneuerung im Bestand

Realisierung

Langfristige Umsetzung

Weiterentwicklung Wohnzonen (§12 BNO)



Ausgangslage

- * Die Wohnzonen (W2 und W3) in Lupfig umfassen die grösstenteils in den 1960er- und 1970er-Jahren entstandenen Wohngebiete. Gemäss rechnerischer Herleitung sind noch theoretisch ca. 3.2 ha der Wohnzonen unüberbaut, was einem Anteil von über 9% entspricht. Die verbleibenden Bauzonenreserven sollen zweckmässig überbaut und insbesondere das Potential im Bestand optimal ausgenutzt werden.

Massnahmen und Umsetzung

Kurzfristige Massnahmen (BNO)

- * Ausnutzungsziffer: Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden nicht berücksichtigt
- * Arealüberbauung in Grundstücken ab 2'000 m² in den Wohnzonen W2 und W3
- * Ausnutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten in überbauten Grundstücken bis 1'000 m² in der Wohnzone 2
- * Nutzungsbonus für verglaste und nicht beheizte Balkone/Wintergärten und unterirdische Parkierung

Langfristige Massnahmen (innert 15 Jahren)

- * Fachliche Beratung im Baubewilligungsverfahren

Zuständigkeit

Gemeinderat

Einwohnerpotential

Richtplan (Zieldichte):

73 im Dorfteil Scherz, 235 im Dorfteil Lupfig, davon 165 Personen durch Neubauten und 143 durch Erneuerung im Bestand

Realisierung

Langfristige Umsetzung

3.4 Arbeitszonen (überbaute und unüberbaut)

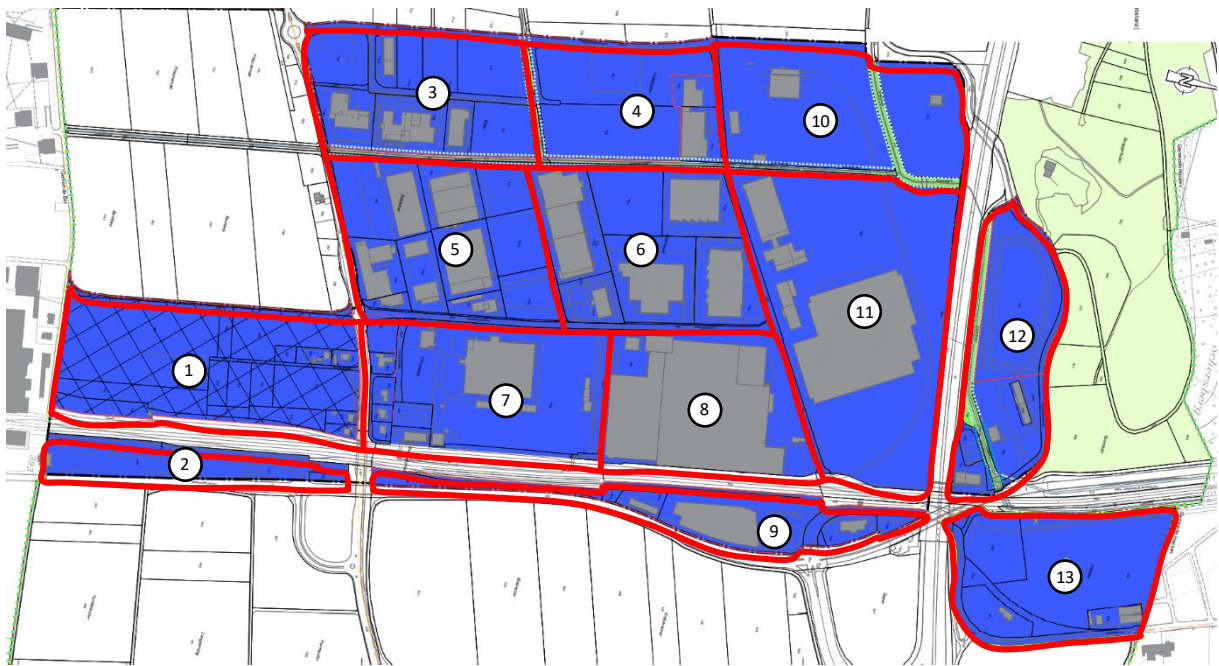
Die Mobilisierung der Verfügbarkeit von Arbeitszonenflächen (Gewerbe- und Industriezonen) im Gesamtkontext einer erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung und im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt ESP Eigenamt ist ein zentrales Anliegen des Gemeinderates. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die Nutzungsmasse überprüft. Einerseits wird eine grössere Flexibilität bei der Konzipierung von Gebäuden angestrebt und in diesem Zusammenhang werden aber auch erhöhte Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gestellt.

Im regionalen Vergleich verfügt die Gemeinde Lupfig über sehr grosse Arbeitszonenflächenreserven. Zudem bestehen auf diversen bebauten Parzellen zusätzliches Erweiterungspotenzial. Entsprechend wichtig erachtet der Gemeinderat ein regional abgestütztes Arbeitszonenmanagement, welches die relevanten Akteure (Grundeigentümer, Gemeinde, Regionalplanungsverband, Standortförderung Aargau [Aargau Services]) miteinbezieht.

Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung ist die Baulandbereitstellung und Entwicklung von Arbeitszonenflächen voranzutreiben. Als Basis werden im Folgenden die Arbeitszonen von Lupfig in Teilgebiete unterteilt, um das gesamthafte Flächenpotential abschätzen zu können.

Abbildung 6 Übersicht Arbeitszonen, Arbeitszonen Dorfteile Lupfig und Scherz

Dorfteil Lupfig



Dorfteil Scherz



Quelle: AGIS, bearbeitet durch A+W AG

Abbildung 7 Übersicht Arbeitszonen, Industriezonen Lupfig

Gebietsnummer	Gebietsname	Flächen Stand der Erschliessung (ha)				Total
		überbaut	unüberbaut	davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	
1	Bachtele	0.3	6.1	0.0	6.1	6.5
2	Container Terminal Birrfeld	1.7	0.0	0.0	0.0	1.7
3	Industrie West-Süd	3.0	1.2	1.2	0.0	4.2
4	Industrie West-Nord	0.6	2.9	2.9	0.0	3.5
5	Industrie Mitte-Süd	3.7	1.8	1.8	0.0	5.5
6	Industrie Mitte-Nord	4.8	0.8	0.8	0.0	5.6
7	Industrie Ost-Süd	2.7	2.5	2.5	0.0	5.1
8	Industrie Ost-Nord	4.8	0.0	0.0	0.0	4.8
9	Seebli	2.1	0.6	0.6	0.0	2.7
10	Hübelacher West	5.1	0.0	0.0	0.0	5.1
11	Hübelacher Ost	9.2	0.0	0.0	0.0	9.2
12	Fuchshalde	1.3	1.9	0.0	1.9	3.2
13	Reichhold	0.2	3.9	0.0	3.9	4.1
14	Bünste (Ortsteil Scherz)	1.2	0.0	0.0	0.0	1.2
Total		40.9	21.8	9.8	11.9	62.6

Quelle: AGIS

Im Folgenden werden die obengenannten Gebiete in Bezug auf die bestehenden Nutzungen, das vorhandene Entwicklungspotenzial, wie auch allfällige bereits vorgesehene Massnahmen beschrieben:

1. Bachtele	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 6.5 ha ist ein Grossteil der Flächen unüberbaut (baureif in 5 Jahren, ca. 94%). Die Erschliessungsplanung ist ebenfalls im Gange. Das Gebiet zählt neben dem Reichholdareal (Nr. 13) zu einem der bedeutendsten Entwicklungsgebiete im Kanton Aargau für Industrie- und Gewerbebetriebe. Im Rahmen eines Flächenmanagements (März 2021) wurden alle sich in Planung befindenden Infrastrukturanlagen und insbesondere die Entwicklungsabsichten der Taracell AG und Reliag AG (Knecht Holding AG) eruiert. Ebenfalls werden der regionale Werkhof Eigenamt, die Heizzentrale der IBB und der Freiverlad im Gebiet angesiedelt. Darauf basierend wurde eine Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung vorgenommen, in der die Gewerbezone in die Industriezone umgezont wird. Mit der etappierten Realisierung wird in den folgenden Jahren gerechnet (2022-2025).
2. Container Terminal Birrfeld	Das Gebiet mit einer Fläche von 1.7 ha ist vollständig überbaut und das Flächenpotential ist somit ausgeschöpft. Die Fläche steht den Gleisen der SBB und der Terminalnutzung der Bertschi AG zur Verfügung.
3. Industrie West-Süd	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 4.2 ha ist eine Teilfläche unüberbaut (baureif, ca. 29%). Insgesamt sind ca. je ein Drittel der Fläche überbaut (u. a. Festo AG, Fabrik- und Prozessautomation und Gudo AG, Verschluss-Systeme), mit Gebäuden projektiert und baureif. Im nördlichen Bereich sind noch Reserven zur Überbauung vorhanden.
4. Industrie West-Nord	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 3.5 ha ist ein Grossteil der Fläche unüberbaut (baureif, ca. 83%). Nur ein kleiner Teil der Fläche ist überbaut und somit ist noch ein grosses Potential zur Überbauung vorhanden.
5. Industrie Mitte-Süd	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 5.5 ha ist ein geringer Teil der Fläche unüberbaut (ca. 33%). Ein Grossteil der Fläche ist bereits überbaut

	(u. a. Aрызta Food Solutions Schweiz AG und Brocki International), das Potential ist jedoch noch nicht ausgeschöpft.
6. Industrie Mitte-Nord	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 5.6 ha ist ein geringer Teil der Fläche unüberbaut (ca. 17%). Ein Grossteil der Fläche ist bereits überbaut (u. a. Fuchs-Movesa AG, Velo- und Sportartikel, Killer Interior AG, Laden- und Innenausbau und Ofrag Retail AG, Verkauf/Service Motorräder), das Potential ist jedoch noch nicht ausgeschöpft.
7. Industrie Ost-Süd	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 5.1 ha ist ungefähr die Hälfte der Fläche unüberbaut (ca. 49%). Das Gebiet ist teilweise überbaut (u. a. Suhner Transmission AG, Metallkomponenten) und weist noch ein grosses Potential zur weiteren Überbauung auf.
8. Industrie Ost-Nord	Das Gebiet mit einer Fläche von 4.8 ha des Container Terminal Birrfeld ist vollständig überbaut und das Flächenpotential ist somit ausgeschöpft. Die Fläche steht grösstenteils der Antalis AG (Verpackungen/Druckmedien) zur Verfügung.
9. Seebli	Das Gebiet mit einer Fläche von 2.7 ha ist bis auf eine geringe Teilfläche grösstenteils überbaut (baureif, ca. 22%). Diese unüberbaute Fläche ist jedoch aufgrund der Lage und Parzellenform entlang der Gleise kaum zu überbauen. Die überbaute Fläche wird unter anderem durch das Seeblicenter und den Burger King genutzt.
10. Hübelacher West	Das Gebiet mit einer Fläche von 5.1 ha ist vollständig überbaut und das Flächenpotential ist somit ausgeschöpft. Die als überbaut geltenden Flächen werden grösstenteils als Autoabstellplatz durch die Mobilog AG (Amag Group) genutzt.
11. Hübelacher Ost	Das Gebiet mit einer Fläche von 9.2 ha ist vollständig überbaut und das Flächenpotential ist somit ausgeschöpft. Die als überbaut geltenden Flächen werden grösstenteils als Autoabstellplatz durch die Mobilog AG (Amag Group) genutzt.
12. Fuchshalde	In diesem Gebiet mit einer Fläche von 3.2 ha ist ungefähr die Hälfte der Fläche unüberbaut (baureif in 5 Jahren, ca. 59%). Die überbauten Flächen werden grösstenteils als Autoabstellplatz durch die Mobilog AG (Amag Group) und durch die AEW Energie AG genutzt. Im Gebiet der Parzelle 706 besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der gegenüber dem heutigen temporären Autolagerplatz künftig eine bessere städtebauliche Gesamtwirkung erzielen soll.
13. Reichhold	Im Gebiet Reichhold mit einer Fläche von 4.1 ha ist ein Grossteil der Fläche unüberbaut (baureif in 5 Jahren, ca. 95%). Das Reichholdareal zählt zu den bedeutendsten Entwicklungsgebieten im Kanton Aargau für Industrie- und Gewerbebetriebe. Für das Gebiet wurde im Jahr 2014 ein Masterplan erarbeitet, der als Koordinationsinstrument als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans dient. Es sind Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Hightech, betriebsnotwendige Logistik und Dienstleistung vorgesehen. Der Gestaltungsplan wurde am 26. Oktober

	2022 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Eingabe des Baugesuchs soll zeitnah erfolgen.
14. Bunte (Dorfteil Scherz)	Das Gebiet mit einer Fläche von 1.2 ha ist vollständig überbaut und stellt die einzige Gewerbezone in der Gemeinde Lupfig dar. Das Flächenpotential ist somit ausgeschöpft. Die überbaute Fläche wird durch die Robert Hossli AG (Forstunternehmen/Gartenbau) genutzt.

Massnahmen und Umsetzung	
<i>Kurzfristige (BNO) bis langfristige Massnahmen (innert 15 Jahren)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> * Aufzonungen im Dorfteil Lupfig von AI (Gewerbe) nach AII (Industrie) * Ermöglichung von Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen aufgrund des verkehrstechnisch attraktiven Standortes * Vereinfachung und Flexibilisierung Nutzungsmasse: Aufhebung Baumassenziffer und Ausnutzungsziffer im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Grünflächenziffer in den Arbeitszonen und der Schaffung einer Wegleitung Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer (Reduktion anrechenbare Grünfläche über Bonusregelung möglich, die Reduktion der Grünflächenziffer selbst ist jedoch nicht möglich) 	
<i>Weitere informelle Massnahmen</i>	
<ul style="list-style-type: none"> * Initiieren und Aufrechterhalten eines stufengerechten Arbeitszonenmanagements (Daueraufgabe); ständiger Austausch mit den beteiligten Akteuren. 	
Zuständigkeit	Gemeinderat; beteiligte Grundeigentümer
Realisierung	Kurzfristige und langfristige Umsetzung

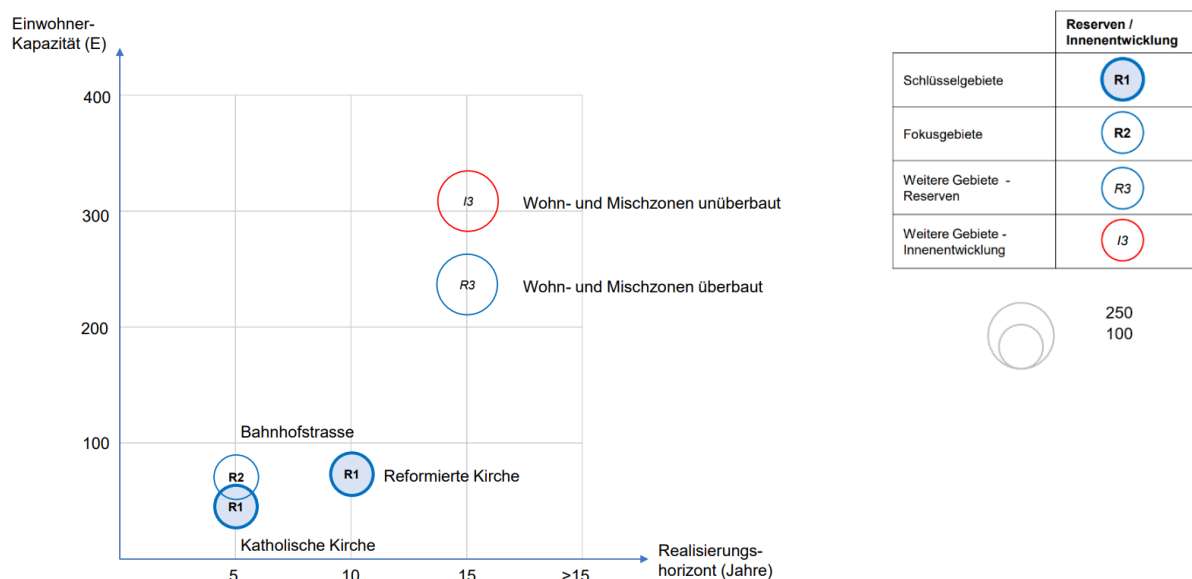
4 Realisierungshorizont der Massnahmen

Wohn- und Mischzonen

Für die vorgeschlagenen Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven wird nachfolgend der Realisierungshorizont aufgezeigt. Die Dauer, bis das Potenzial effektiv mobilisiert ist, unterscheidet sich zeitlich insbesondere zwischen den Massnahmen zur Mobilisierung von Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen und denjenigen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen. Ungeachtet der unterschiedlichen Realisierungshorizonte sollen sämtliche geschilderten Massnahmen nach Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung seitens der Gemeinde in Angriff genommen werden. Die Priorisierung kann sich an der Relevanz der Gebiete und der kommunalen Entwicklung orientieren (Schlüssel- und Fokusgebiete priorisiert mobilisieren).

Für die Schlüsselgebiete der vorgezogenen Teiländerungen der Umzonungen von OeBA-Zonen in Wohn- und Mischzonen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde werden im Rahmen einer Baupflicht gemäss §28i Abs. 1 BauG eine Frist zur Überbauung von 5 und 10 Jahren festgelegt. Sämtliche weiteren Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen (insbesondere das Fokusgebiet an der Bahnhofstrasse) sollen innert 5 Jahren mobilisiert werden können. Diese Entwicklung kann bei Bedarf durch den Gemeinderat mittels einer Baupflicht für bereits eingezonte Grundstücke gemäss §28i Abs. 2 BauG forciert werden. Die Mobilisierung von Reserven in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen sind langwierige Prozesse, deren Realisierungshorizont den Planungshorizont einer kommunalen Nutzungsplanung (15 Jahre) teilweise übersteigen werden. Erste Priorität kommt klar der Innenentwicklung und einer qualitativen Umsetzung der Schlüsselgebiete zu.

Abbildung 8: Realisierungshorizont der Massnahmen – Wohn- und Mischzonen



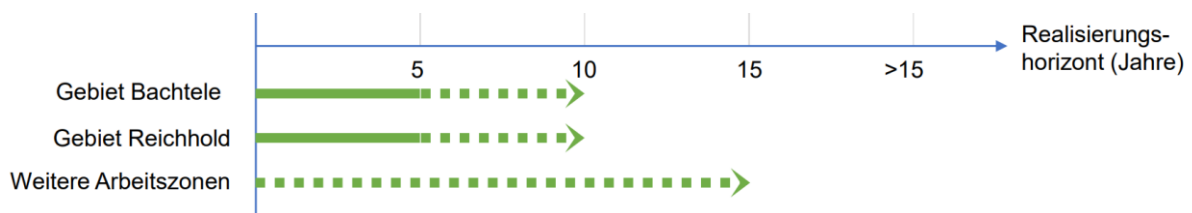
Quelle: A+W AG

Arbeitszonen

Für die beiden grösseren Arbeitszonenreserven in den Gebieten Bachtele und Reichhold ist aufgrund der laufenden Planungsprozesse von einer zeitnahen Überbauung der Flächen innert 5 bis 10 Jahren auszugehen. Neben den beiden grossen unbebauten Entwicklungsgebieten der Arbeitszonen der Gebiete Bachtele und Reichhold, befinden sich die grössten Flächenpotentiale zur Überbauung insbesondere in den Gebieten Industrie West-Nord, Industrie Mitte-Süd, Industrie Ost-Süd und Fuchshalde. Für diese Gebiete und die restlichen Reserven ist von einer Mobilisierung des Flächenpotentials innert 15 Jahren auszugehen.

Es ist im Sinne der Gemeinde Lupfig, dass diese Flächen innerhalb des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes ESP Eigenamt und der ländlichen Entwicklungsachse an bestens erschlossenen Lagen mit Industrie- und Gewerbebauten zweckmässig überbaut werden. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für die Flächen der Arbeitszonen kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung. Der Gemeinderat behält sich jedoch das Recht vor je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt von der Möglichkeit der Baulandmobilisierung Gebrauch zu machen.

Abbildung 9: Realisierungshorizont der Massnahmen - Arbeitszonen



Quelle: A+W AG