

Einwohnergemeinde Lupfig



# Überprüfung Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkerzone

**Bericht 13. Juni 2016**

13. Juni 2016 / POL / ANN

BC AG  
Zugerstrasse 12  
5620 Bremgarten  
T 058 580 99 60  
F 058 580 98 31  
info@bcplanung.ch  
www.bcplanung.ch

## Impressum

Auftraggeber Gemeinderat Lupfig, Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig  
Bearbeitung Erich Faes, Luigi Poppa, Anja Anderer  
Version 2.0  
Datum / Referenz 13. Juni 2016 / POL / ANN  
Auftrags-Nr. 4104XBP100  
Dateiname Bericht\_160613.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0			Entwurf
2.0			Definitive Fassung

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	5
1.1	Ausgangslage .....	5
1.2	Aufgabenstellung .....	5
1.3	Ziel .....	5
2	Vorschriften Dorfkerzone .....	6
2.1	Analyse .....	6
2.2	Varianten zur Anpassung von Vorschriften .....	15
2.3	Strategie .....	16
3	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen / Grün- und Freiräume .....	20
3.1	Analyse .....	20
3.2	Strategie .....	32
4	Empfehlung .....	34

## Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Auszug Stand der Erschliessung 2014 (Q:www.ag.ch) .....	6
Abbildung 2: Auszug Bauzonenplan (Q: www.lupfig.ch/Onlineschalter) .....	6
Abbildung 3: Stand der Erschliessung mit Umrandung Dorfkerzone (gepunktet) (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie, geändert) .....	7
Abbildung 4: Michaeliskarte 1840 und Siegfriedkarte 1880 (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie) .....	7
Abbildung 5: Ausschnitt ISOS Aufnahme Beschrieb (Q: Bundesamt für Kultur BAK) .....	8
Abbildung 6 und 7: Wohngebäude mit Ökonomieteil in der DK Lupfig (Q: Eigene Aufnahmen) .....	9
Abbildung 8 und 9: Neubauten oder geplante Umbauten in der DK Lupfig (Q: Eigene Aufnahmen) .....	9
Abbildung 10: Auszug BNO Lupfig (Q: www.lupfig.ch/Onlineschalter) .....	10
Abbildung 11: Auszug BNO Lupfig (Q: www.lupfig.ch/Onlineschalter) .....	11
Abbildung 12: Anhang BNO Lupfig (Q: www.lupfig.ch/Onlineschalter) .....	12
Abbildung 13: Auszug BNO Schinznach zur Dorfkerzone (Q: www.schinznach.ch/Onlineschalter) .....	14
Tabelle 14: Mögliche Varianten für die Anpassungen der BNO-Vorschriften .....	16
Abbildung 15: Bauzonenplan (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie) .....	20

Abbildung 16: Bauzonenplan (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie) .....	20
Tabelle 17: Auszug Stand der Erschliessung 2014 (Q:www.ag.ch) .....	21
Abbildung 18: Stand der Erschliessung 2014/Bauzonenreserven (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie) .....	21
Abbildung 19: Übersicht der Grün- und Freiräume im Dorfkern von Lupfig (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	22
Abbildung 20: Grünraumflächen im Dorfkern von Lupfig .....	23
Abbildung 21: Freiraumflächen im Dorfkern von Lupfig .....	24
Abbildung 22: Grün- und Freiraumflächen im Dorfkern (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	24
Abbildung 23: Übersicht der Grün- und Freiräume in den EWG Lupfig und Birr (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	25
Abbildung 24: Ausschnitt Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio 2015 (Q: www.bruggregio.ch) .....	26
Abbildung 25: Distanzen zur Nah- und Nächsterholung (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	27
Abbildung 26: Einwohnerkapazität (Q: Daten des Kantons Aargau, DBVU) .....	28
Abbildung 27: Anzahl Kinder (Q: www.ag.ch/statistik) .....	28
Abbildung 28: Altersstruktur EWG Lupfig 31. Dezember 2015 (Q: www.ag.ch) .....	29
Abbildung 29: Strategieplan (Grundlage: Daten des Kantons Aargau) .....	32

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lupfig wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen von Baugesuchen vermehrt mit Problemen in der bestehenden Dorfkernzone mit zugehörigen Vorschriften in § 8 der Bau- und Nutzungsordnung konfrontiert. Die Vorschriften werden von privaten Grundeigentümern als zu restriktiv beurteilt und es wird gerade im Hinblick auf eine mögliche innere Verdichtung eine Lockerung der Vorschriften gefordert. Die Gemeinde nimmt dieses Anliegen ernst und möchte die Vorschriften der Dorfkernzone überprüfen und allenfalls anpassen.

Die reformierte Kirchgemeinde Lupfig prüft eine Überbauung der Parzelle 109 (Pfrundland). Diese Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und bildet mit der angrenzenden Schulanlage zusammen die „grüne Lunge“ von Lupfig. Die Einwohnergemeinde (EWG) möchte vor einer allfälligen Überbauung durch die Kirchgemeinde prüfen, ob für diese Fläche allenfalls ein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht, welches einer heutigen Überbauung zum Wohnen und Arbeiten (wie von der Kirchgemeinde vorgesehen) vorgehen würde. Um dies zu ermitteln, sollen die vorhandenen Flächenreserven der Gemeinde und auch die vorhandenen Grünflächen im Dorfkern ermittelt und beurteilt werden. Gleichzeitig soll der mögliche zukünftige Raumbedarf der Gemeinde ermittelt werden.

### 1.2 Aufgabenstellung

Überprüfung der Vorschriften der Dorfkernzone mittels:

- Analyse Ausgangslage
- Analyse von Problemstellungen bei bisherigen Baugesuchen
- Vergleich mit anderen Gemeinden
- Problematik Ausbau Dachgeschosse (Dachaufbauten)

Überprüfung der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zonen) sowie der Grünflächen durch:

- Ermitteln der vorhandenen Flächenreserven der EWG (OeBA-Zonen) sowie der Grünflächen im Dorfkern
- Abschätzung zukünftiger Raumbedarf der EWG

Die EWG Lupfig und Birr sind baulich zusammengewachsen, die Gemeindegrenzen sind kaum wahrnehmbar. Das Thema einer Fusion zwischen Lupfig und Birr wurde in verschiedenen Gremien bereits aufgegriffen. Zudem haben die Gemeindeversammlungen von Lupfig und Scherz am 10. Juni 2016 einer Fusion der beiden Gemeinden zugestimmt. Bei der Bearbeitung des vorliegenden Berichtes werden die (allfälligen) Fusionen miteinbezogen. Die Analysen finden dabei nur aufgrund von vorhandenen Grundlagen statt, welche veröffentlicht worden sind und für alle einsehbar sind. In dieser Phase wurde bewusst darauf verzichtet Kontakt mit den Nachbargemeinden aufzunehmen.

### 1.3 Ziel

Es soll aufgezeigt werden, wie die Vorschriften der Dorfkernzone angepasst werden könnten, wie gross die Flächenreserven in den OeBA-Zonen sind, welchen zukünftigen Raumbedarf die Gemeinde hat, wo die Grünflächen im Dorfkern liegen und welche Bedeutung das Pfrundland (Parz. 109) für die EWG hat.

## 2 Vorschriften Dorfkerzone

### 2.1 Analyse

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von Lupfig wurde von der Gemeindeversammlung am 7. Juni 1996 beschlossen und am 12. Mai 1998 vom Grossen Rat genehmigt. Die BNO ist Teil der Nutzungsplanung. Nutzungspläne sind auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahre ausgelegt. In den letzten Jahren sind relevante übergeordnete Gesetze revidiert worden wie das Raumplanungsgesetz, die Bauverordnung und das Gewässerschutzgesetz. Das Baugesetz und der kantonale Richtplan sind noch in noch in Überarbeitung oder kurz vor der Genehmigung. Ausserdem ist die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im November 2011 in Kraft getreten, welcher der Kanton Aargau im Jahr 2009 beigetreten ist. Die Umsetzung in den kommunalen Planungsinstrumenten, wie der BNO oder dem Bauzonenplan in Lupfig ist noch nicht vollzogen.

#### Dorfkerzone Lupfig

	Kernzone	Dorfkerzone	Wohnzone	Wohn- und Gewerbezone	Total (ohne Gewerbe- und Industriezonen)
Grösse Bauzonen	3.6 ha	12.7 ha	26.3 ha	5.6 ha	48.2 ha

Tabelle 1: Auszug Stand der Erschliessung 2014 (Q:www.ag.ch)

Die Dorfkerzone umfasst 12.7 ha, davon sind 11.8 ha überbaut. Somit liegen mehr als ein Viertel der Bauzonen (ohne Gewerbe- und Industriezonen) in der Dorfkerzone. Für die Weiterentwicklung des Dorfes ist das Gebiet der Dorfkerzone von grosser Bedeutung.

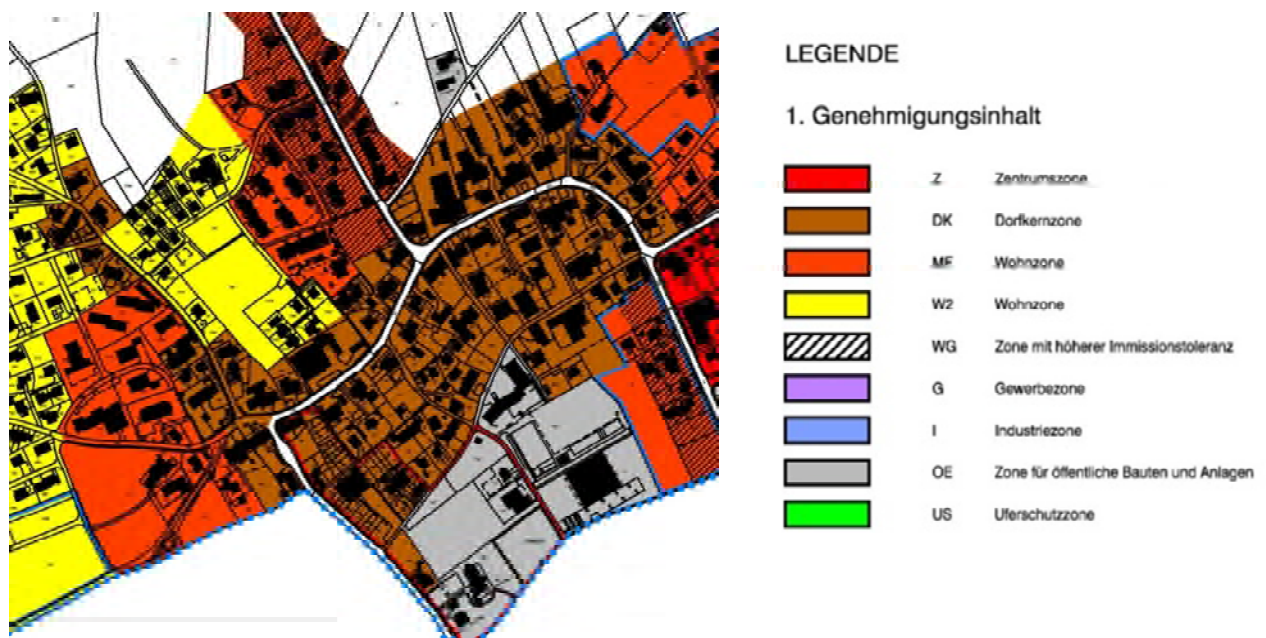


Abbildung 2: Auszug Bauzonenplan (Q: www.lupfig.ch/Onlineschalter)

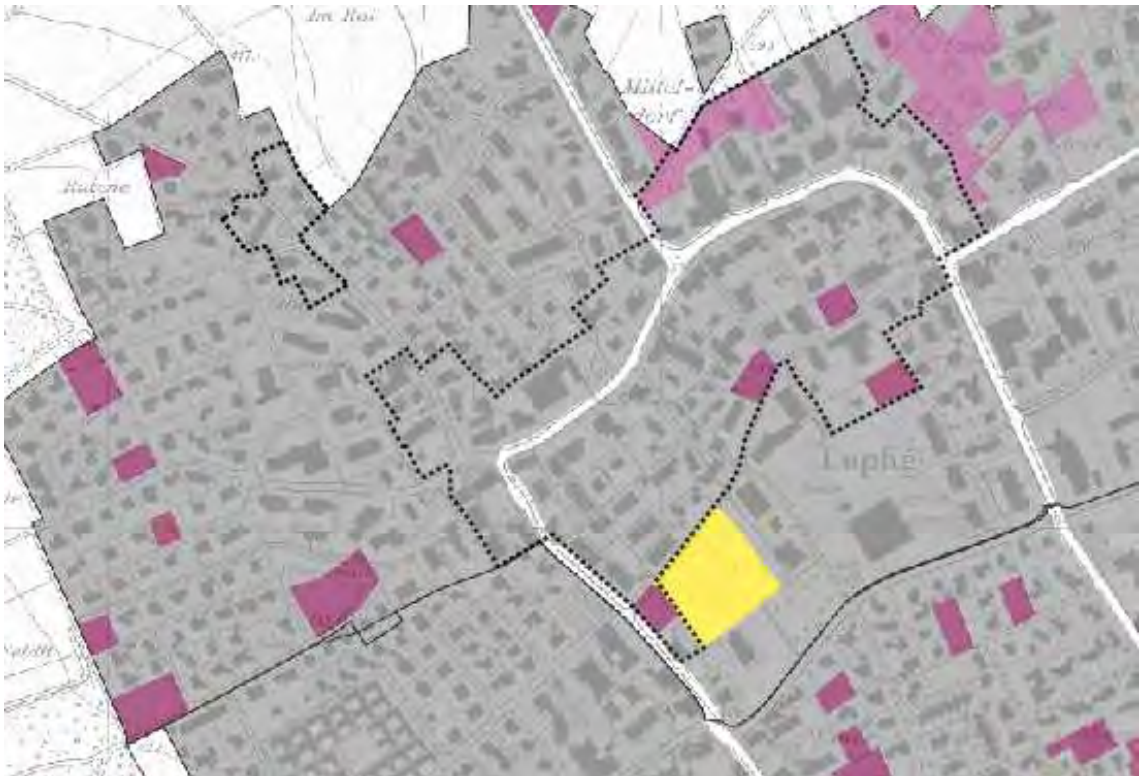


Abbildung 3: Stand der Erschliessung mit Umrandung Dorfkerzone (gepunktet) (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie, geändert)

### Geschichtliche Bedeutung

Die Dorfkerzone umfasst das Gebiet entlang der Dorfstrasse und teilweise entlang der Sandgasse und entspricht ungefähr dem historischen Dorf des vorletzten Jahrhunderts. Ein kleiner Teil der Dorfkerzone befindet sich abgekoppelt im nordöstlichen Gemeindegebiet an der Strassengabelung Holzgass/Waldweg.



Abbildung 4: Michaeliskarte 1840 und Siegfriedkarte 1880 (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie)

### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Ort Lupfig wurde im Rahmen der ISOS-Erstinventarisierung des gesamten Siedlungsbestands im Kanton Aargau als Dorf von lokaler Bedeutung eingestuft. Grundsätzlich sind lokale Ortsbilder nicht Teil des ISOS (VISOS; SR 451.12) gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und entfalten auch nicht dessen Rechtskraft.

Im Rahmen der Revision des Bundesinventars ISOS wurden die Aufnahmen der Ortsbilder von lokaler und regionaler Bedeutung nicht überarbeitet. Die Aufnahme von Lupfig stammt entsprechend aus dem Jahr 1975 und ist nicht inventarisiert.

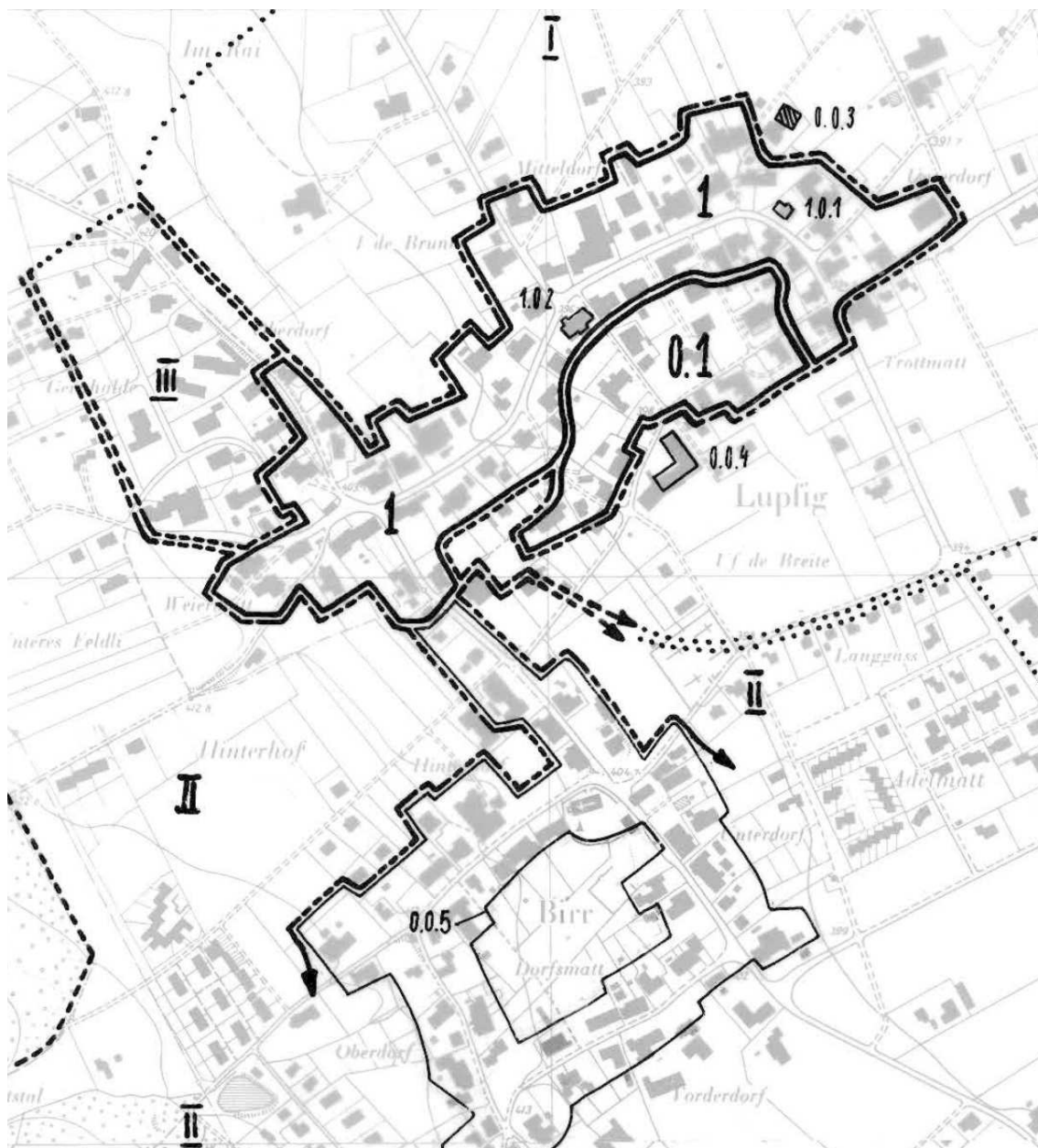


Abbildung 5: Ausschnitt ISOS Aufnahme Beschreibung (Q: Bundesamt für Kultur BAK)



Für das Gebiet „1“ (Dorf) gemäss ISOS gilt das Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur). In Gebieten mit Erhaltungsziel B soll die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden. Dies bedeutet, dass der Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen erlaubt werden soll und besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten erlassen werden sollen.

Für das Gebiet „0.1“ (Bauernhausgruppe) gilt das Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Im Gegensatz zum Erhaltungsziel B sollen im Erhaltungsziel A alle Bauten und Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden.

Der isolierte Teil der Dorfkernzone rund um die Strassengabelung Holzgass/Waldweg ist gemäss Aufnahme ISOS der Umgebungszone III zugeteilt und nicht dem Gebiet „Dorf“. Gemäss Siegfriedkarte bestand aber bereits vor 1880 eine Bebauung rund um die Strassengabelung.

### Zustand und Entwicklungen in Lupfig



Abbildung 6 und 7: Wohngebäude mit Ökonomieteil in der DK Lupfig (Q: Eigene Aufnahmen)

Bei zahlreichen Gebäuden ist die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit noch gut ablesbar. Davon zeugt die Gebäudegliederung in Wohn- und Ökonomieteil. Die Umnutzung von den Ökonomiebauten zu Wohnbauten bzw. der Ausbau der Dachgeschosse sind ein Teil des Verdichtungspotentials.



Abbildung 8 und 9: Neubauten oder geplante Umbauten in der DK Lupfig (Q: Eigene Aufnahmen)

In der Dorfkernzone finden sich aber auch schon einige Beispiele von Umbauten sowie einige Neubauten. Die Vorschriften zur Dorfkernzone in der Bau- und Nutzungsordnung von Lupfig werden aber als zu restriktiv wahrgenommen. Gerade im Hinblick einer weiteren inneren Verdichtung wird eine Liberalisierung und Lockerung gewünscht bzw. diese wird nachfolgend geprüft.

### Bestehende Vorschriften zur Dorfkernzone in Lupfig

#### § 6

##### Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Zentrumszone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkernzone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m	12.50 m	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohnzone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9
Wohnzone W2	W2 gelb	2	0.40	7.50 m	10.00 m	4.00 m	8.00 m	II	§ 9
Gewerbezone	G hellviolett	-	1.00 <sup>1)</sup> 4.00 <sup>2)</sup> 0.15 <sup>3)</sup>	-	15.00 m	5.00 m	-	III	§ 11
Industriezone	I dunkelviolett	-	1.00 <sup>1)</sup> 7.00 <sup>2)</sup> 0.15 <sup>3)</sup>	-	30.00 m 23.00 m <sup>4)</sup>	o	-	IV	§ 12
Zone für öffentl. B + A	OE grau	o	o	o	o	o		II	§ 13
Uferschutzzone	US grün	-	-	-	-	-	-	II	§ 14

<sup>1)</sup> Ausnutzungsziffer für Büroflächen

<sup>2)</sup> Baumassenziffer gemäss § 10 ABauV

<sup>3)</sup> Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO

<sup>4)</sup> westlich Bachtelekanal, östlich Bahnlinie und nördlich Scherzbach

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup>In allen Zonen ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z und DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Abbildung 10: Auszug BNO Lupfig (Q: [www.lupfig.ch/Onlineschalter](http://www.lupfig.ch/Onlineschalter))

<b>§ 8</b>	
<i>Dorfkernzone DK</i>	<p><sup>1</sup>Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 Abs.1 massgebend.</p> <p><sup>2</sup>Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 29) sind zugelassen.</p>
<i>Baukubus</i>	<p><sup>3</sup>Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.</p>
<i>Dachgestaltung</i>	<p><sup>4</sup>Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet. Die für die Dorfkernzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 45.</p> <p><sup>5</sup>Dachdurchbrüche sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppegauben und Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang). Dachflächenfenster sind, vorbehältlich § 16 Abs. 1 AbauV, bis max. 0.80 m<sup>2</sup> (Einbaugrösse) gestattet, sie sind hochformatig anzuordnen und dürfen insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>
<i>Fassaden</i>	<p><sup>6</sup>In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.</p> <p>Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p>
<i>Umgebung</i>	<p><sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.</p>
<i>Abweichungen</i>	<p><sup>8</sup>Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p>
<i>Bestehende Bauten</i>	<p><sup>9</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p>
<i>Antennen</i>	<p><sup>10</sup>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>11</sup>Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.</p>

Abbildung 11: Auszug BNO Lupfig (Q: [www.lupfig.ch/Onlineschalter](http://www.lupfig.ch/Onlineschalter))

## Problemstellungen bei bisherigen Baugesuchen

Gemäss Gesprächen mit dem Gemeinderat Lupfig und der Bauverwaltung Eigenamt hat sich gezeigt, dass bestimmte Vorschriften in der Beurteilung von Baugesuchen als überholt wahrgenommen werden.

Gemäss § 8 Abs. 4 BNO Lupfig müssen alle Bauten inkl. Klein- und Anbauten mit Ziegeln eingedeckt werden. Somit wären Sitzplatzüberdachungen aus Glas nicht erlaubt.

Für Klein- und Anbauten wird im Gegensatz zu Hauptbauten eine abweichende Dachneigung gemäss § 8 Abs. 4 BNO Lupfig gestattet. Da Wintergärten aus baurechtlicher Sicht nicht als Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV gewertet werden können, müsste die Dachneigung der Wintergärten mindestens  $35^\circ$  und höchstens  $45^\circ$  betragen.

Ausserdem beurteilt der Gemeinderat Lupfig und die Bauverwaltung die Vorschriften betreffend Dachdurchbrüche (§ 8 Abs. 5 BNO Lupfig) als zu restriktiv. Beim Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum ist die Belichtung von zentraler Bedeutung und wird auch mit den Fenstergrössen im § 36 BNO gefordert. Die restriktiven Vorschriften betreffend Dachdurchbrüche können die Umsetzung der Belichtungsvorschriften erschweren.

Im Gegensatz dazu will man an den Vorschriften bezüglich Dachneigung, Dachvorsprüngen und am Verbot zum Bau von frei auskragenden Balkonen festhalten.

## Ausbau Dachgeschosse

Die Vorschriften zur Dorfkernzone sind relativ umfassend und geben der beurteilenden und entscheidenden Behörden einen engen Rahmen vor. Insbesondere die Vorschriften zum Thema Dachdurchbrüche (§ 8 Abs. 5 BNO Lupfig) werden durch die Bauverwaltung und den Gemeinderat Lupfig als zu umfassend und detailliert wahrgenommen. Um die Dachgeschosse für eine Wohnnutzung ausbauen zu können und die nötige Belichtung zu gewährleisten, stellt sich die Frage einer Lockerung und Vereinfachung der bestehenden Vorschriften.

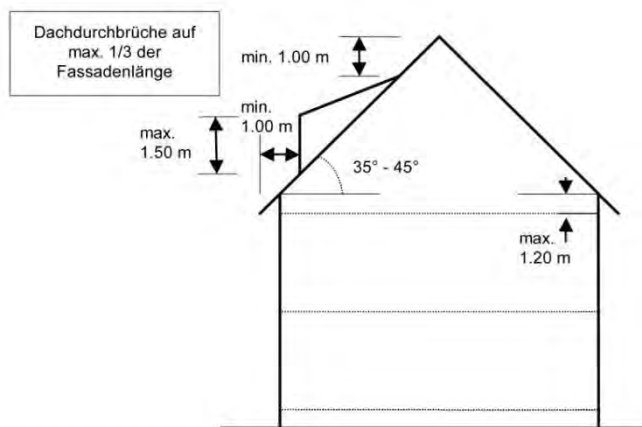


Abbildung 12: Anhang BNO Lupfig (Q: [www.lupfig.ch/Onlineschalter](http://www.lupfig.ch/Onlineschalter))

Gemäss § 16 ABauV (Dachgeschoss) darf das Dach höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge pro Gebäudeeinheit durchbrochen werden. Ansonsten gelten die Dachgeschosse als Vollgeschosse. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung sind in der Dorfkernzone 2 Vollgeschosse erlaubt.

Die neue Regelung nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (§ 24 BauV) würde einen Aufbruch durch Dachaufbauten bis zu zwei Drittel der Fassa-

denlänge erlauben. Dies allerdings nicht in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich in Dorfzonen. Grundsätzlich kann man von der „Drittel-Regelung“ abweichen. Allerdings müsste das Dachgeschoss in der Dorfkernezone bei einer Überschreitung des Drittels der Fassadenlänge, als Vollgeschoss gewertet werden. Die Bestimmungen betreffend Dachgeschoss sind in der Bauverordnung abschliessend geregelt.

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist in der Dorfkernezone auf 0.7 festgelegt worden. Dachgeschosse zählen grundsätzlich zur Berechnung der AZ dazu. Somit hat die „Drittel-Regelung“ bei Dachgeschossen in Lupfig keinen direkten Einfluss auf die Berechnung der AZ. Gemeinden könnten die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln.

### **Vergleich mit anderen Gemeinden**

Im Hinblick auf die Fusion der beiden EWG Lupfig und Scherz ist ein Vergleich mit den Vorschriften der Dorfzone der BNO Scherz sinnvoll. Der § 6 BNO Scherz (Dorfzone) ist ähnlich aufgebaut wie derjenige von der EWG Lupfig und unterscheidet sich nur geringfügig von der BNO Lupfig. Bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbrüche und Fassaden ist die BNO Lupfig allerdings ein wenig restriktiver und gewährt weniger Gestaltungsspielraum. Die BNO Scherz wird zurzeit überarbeitet.

Die EWG Lupfig ist baulich mit der EWG Birr zusammengewachsen. Die Gemeindegrenzen sind kaum wahrnehmbar. Birr ist zurzeit am Anfang einer Gesamtrevision Nutzungsplanung. Deshalb ist es schwer abzuschätzen, inwiefern die Vorschriften der Dorfkernezone in Birr revidiert werden. Gemäss Aussagen der Bauverwaltung Eigenamt ist aber auch in Birr eher mit einer Liberalisierung der Vorschriften zur Dorfkernezone zu rechnen. Gemäss rechtskräftigen kommunalen Gesetzesgrundlagen ist der Dorfkernezone in Birr ein Gestaltungsplan „Dorfkern“ überlagert. Gemäss Aussagen der Bauverwaltung Eigenamt sind die im Gestaltungsplan „Dorfkern“ verankerten Gestaltungsgrundsätze nicht mehr zeitgemäss und schwierig in der praktischen Umsetzung bzw. Durchsetzung.

Das Ortsbild von Schinznach-Dorf ist gemäss ISOS von nationaler Bedeutung. Die BNO Schinznach ist im Rahmen einer Gesamtrevision neu überarbeitet und im Oktober 2015 vom Regierungsrat genehmigt worden. Trotz nationaler Bedeutung des Ortsbildes sind die Vorschriften zur Dorfkernezone in Schinznach weniger starr formuliert. Ausserdem werden unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstückteilen zugelassen. Dachaufbauten werden im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zugelassen. Ausserhalb der Dorfkernezone werden Dachaufbrüche zusätzlich bis zur Hälfte der Fassadenlänge erlaubt. Die BNO Schinznach ist an die Muster-BNO des Kantons Aargau angelehnt.

## § 7 Dorfkernzone D

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dorfkerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen ausser in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen nicht abgebrochen werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen vom Abbruchverbot bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und das Orts- und Strassenbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird. Bauten, die das Ortsbild massgeblich prägen, dürfen nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht saniert werden kann und wenn ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert ist.

<sup>4</sup> Veränderungen am Volumen und am Erscheinungsbild bestehender Bauten können im Rahmen der Bauvorschriften für Neubauten bewilligt werden, wenn solche aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind, Nachbarliegenschaften nicht übermässig beeinträchtigt werden und das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Im Rahmen von Umbauvorhaben können Veränderungen an bestehenden Bauten angeordnet werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

<sup>5</sup> Bei Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen setzen die Massvorschriften der Dorfkernzone den Rahmen für das grundsätzlich zulässige Bauvolumen. Abweichungen von diesen Massvorschriften können bewilligt werden, wenn diese für die Zweckbestimmung des Bauvorhabens erforderlich sind, zu einer besseren Einpassung ins Ortsbild beitragen und Nachbarliegenschaften nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

<sup>6</sup> Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug auf ihre Einordnung in das Orts- und Strassenbild orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Insbesondere sind folgende Kriterien zu prüfen: Stellung, Staffelung, Volumen und kubische Erscheinung, Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung der Umgebung.

<sup>7</sup> Alle Bauten und alle baulichen und gestalterischen Massnahmen sowie Abbrüche von Bauten oder Bauteilen sind bewilligungspflichtig. Diese Bestimmung gilt insbesondere auch für Sende- und Empfangsanlagen.

<sup>8</sup> Für Neubauten mit mehr als 1500 m<sup>3</sup> umbautem Raum (oberirdisch sichtbares Gebäudevolumen) oder mehr als 1000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, der eine gute Einordnung in das Orts- und Strassenbild sicher zu stellen hat.

<sup>9</sup> Um Fehlplanungen zu vermeiden, ist bei allen Bauvorhaben möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um die besonderen Randbedingungen abzuklären. Für alle Bauvorhaben in der Dorfkernzone stellt der Gemeinderat eine Bauberatung zur Verfügung. Soweit notwendig werden dabei Fachleute zur Begutachtung beigezogen. Die ersten fünf Stunden der Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde, danach zu Lasten der Bauherrschaft.

Abbildung 13: Auszug BNO Schinznach zur Dorfkernzone (Q: [www.schinznach.ch/Onlineschalter](http://www.schinznach.ch/Onlineschalter))

### Gesamtheitliche Betrachtung der rechtskräftigen BNO

Es gibt verschiedene Möglichkeiten die Vorschriften in der Dorfkernzone zu liberalisieren. Beispielsweise kann man in der Dorfkernzone von der Regelung der Geschossigkeit absehen. Die Volumetrie wäre dann noch über die Höhen, Abstände und die AZ geregelt. Dies hätte zum Vorteil, dass die „Drittel-Regelung“ nicht mehr von Bedeutung ist, da es keine Rolle mehr spielt, ob ein Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht. Um die ortsbildschutztechnischen Belange zu berücksichtigen, wäre eine Regelung der Dachaufbrüche in diesem Falle unerlässlich. Allerdings wäre es dann denkbar und vorbehaltlich der nötigen Zustimmungen rechtlich möglich, Dachaufbrüche auf beispielsweise 40% der Fassadenlänge zuzulassen.

Ausserdem könnte man bei Dachgeschossen die Anrechenbarkeit zur AZ abweichend von der übergeordneten Gesetzgebung regeln. Beispielsweise könnte man Dachgeschosse von der Berechnung der AZ befreien. Dies wäre aber nur für Dachgeschosse gültig, welche nach kantonaler Definition als Dachgeschosse zu werten sind. Somit könnte man Dachaufbrüche von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge zulassen, würde aber aufgrund der Vorteile Bauvorhaben fördern, welche die „Drittel-Regelung“ einhalten.

Solche Anpassungen der BNO können Einfluss auf andere Bauzonen haben. Wenn solche Anpassungen vorgenommen werden, sind somit zwingend die weiteren Paragraphen zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Neben der ausstehenden Umsetzung der geänderten, übergeordneten Gesetzgebung und des bereits erreichten Planungshorizontes von 15 Jahren der BNO spricht dies ebenfalls für eine gesamtheitliche Überprüfung der BNO bzw. für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

### Zusammenfassung Ausgangslage

- Für die Weiterentwicklung von Lupfig und die innere Verdichtung spielt die Dorfkerzone eine grosse Rolle. Die Dorfkerzone umfasst ein Viertel aller Bauzonen in Lupfig (ohne Gewerbe- und Industriezonen).
- Gemäss Einstufung ISOS ist das Dorf Lupfig von lokaler Bedeutung und ist nicht Teil des eigentlichen ISOS-Inventars und entfaltet nicht dessen Rechtskraft.
- Das Potential durch Umnutzung von nicht mehr genutzten Ökonomieteilen ist noch nicht ausgeschöpft.
- Die bestehenden Vorschriften zur Dorfkerzone in Lupfig sind eher starr und teilweise überholt. Besonders die Vorschriften betreffend Dachaufbauten sind ziemlich detailliert.
- Auch im Vergleich mit Vorschriften anderer Gemeinden sind die Bestimmungen zur Dorfkerzone Lupfig eher starr und restriktiv.
- Um tatsächlich eine starke Liberalisierung und Vereinfachung der Vorschriften in der Dorfkerzone zu erreichen, empfiehlt sich eine gesamtheitliche Betrachtung in Form einer Gesamtrevision.

## 2.2 Varianten zur Anpassung von Vorschriften

Je nach Zielvorstellung kann eine andere Variante zur Anpassung der Vorschriften sinnvoll sein. Nachfolgend drei verschiedene mögliche Varianten:

<b>Variante 1 „Umsetzung Light“</b>	Nur kleine Teilanpassungen des § 8 Dorfkerzone, um beispielsweise Sitzplatzüberdachungen aus Glas, Wintergärten ohne bestimmte Dachneigung zuzulassen und um die Thematik Dachaufbrüche zu vereinfachen.	
	<b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ geringer Aufwand</li> <li>• Risiko für Einwendungen klein</li> </ul>	<b>Nachteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine Wirkung</li> <li>• Zeitersparnis für Umsetzung gegenüber gesamtheitlicher Betrachtung bzw. Gesamtrevision gering</li> <li>• Gesamtheitliche Betrachtung über alle Zonen fehlt</li> <li>• Erneute Revision in naher Zukunft unabdingbar (Planungshorizont erreicht, übergeordnete Gesetzgebung)</li> </ul>
<b>Variante 2 „Liberales Dorfkerzone“</b>	Der § 8 und eventuell § 45 werden grundsätzlich überarbeitet, ähnlich wie die offen formulierten Regelungen der BNO Schinznach.	
	<b>Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merkliche Vereinfachung für die Beurteilung und Umsetzung</li> <li>• Teilweise Liberalisierung innerhalb engem Rahmen</li> <li>• Innovative Lösungen werden nicht verhindert</li> <li>• Gegenüber der Variante „Light“ kaum Zeitverlust betreffend Umsetzung</li> </ul>	<b>Nachteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtheitliche Betrachtung über alle Zonen fehlt</li> <li>• Allfällige Benachteiligung von Grundeigentümern / Bauherrschaften in anderen Bauzonen nicht nachvollziehbar</li> <li>• Beurteilung durch die Bauverwaltung benötigt grösseres Fachwissen bezüglich Ortsbildschutz</li> </ul>

<b>Variante 3 „Gesamtheitlich“</b>	Die Nutzungsplanung und somit auch die BNO werden einer Gesamtrevision unterzogen.	
	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtheitliche Betrachtung über alle Zonen</li> <li>• Gerechter und nachvollziehbarer für die Bevölkerung</li> <li>• Merkliche Vereinfachung für die Beurteilung und Umsetzung</li> <li>• Grosse Wirkung</li> <li>• Mehr Möglichkeiten für eine Liberalisierung</li> <li>• Im Hinblick auf eine allfällige Fusion mit Birr wäre man auf einem ähnlichen Stand betreffend Aktualität der Nutzungsplanung</li> <li>• Im Rahmen einer Gesamtrevision werden auch alle Zonenabgrenzungen überprüft</li> </ul>	<p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösserer Aufwand (übergeordnete Gesetzgebung muss umgesetzt werden)</li> </ul>

Tabelle 14: Mögliche Varianten für die Anpassungen der BNO-Vorschriften

Bei der Variante 1 wäre eine weitere Revision in absehbarer Zeit nötig. Ein Entwurf der Teiländerung BNO und die nötigen Analysen sind bei der Variante 1 rascher erstellt, als bei der anderen beiden Varianten. Der Ablauf mit Vorprüfung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage etc. ist unter Umständen nicht wesentlich kürzer. Somit ist der vermeintliche Vorteil der Zeitersparnis bei der Variante 1 mit den Vorteilen der anderen beiden Varianten abzuwägen. Die Wirkung ist bei den Varianten 2 und 3 grösser. Eine Verdichtung und das Abbauen von unnötigen Hürden für das Bauen in der Dorfkernzone, kann mit den Varianten 2 und 3 besser erreicht werden. Eine Liberalisierung der Vorschriften in einer bestimmten Zone kann von Grundeigentümern in anderen Zonen auch als Benachteiligung wahrgenommen werden. Dies kann zu Einwendungen führen. Eine gesamtheitliche Betrachtung bringt den Vorteil, dass nicht nur vereinzelt Paragraphen verbessert werden, sondern dass der EWG Lupfig wieder ein zeitgemässes, benutzerfreundliches Planungsinstrument zur Verfügung steht, mit welcher der Gemeinderat die anstehenden Herausforderungen bewältigen kann.

### 2.3 Strategie

Gemäss Besprechung vom 2. Mai 2016 mit dem Gemeinderat Lupfig möchte man zurzeit von einer Gesamtrevision Nutzungsplanung absehen. Die Gemeindeversammlungen der EWG Lupfig und der EWG Scherz haben am 10. Juni 2016 der Fusion der beiden Gemeinden zugestimmt. Nun möchte man erst nach abgeschlossener Fusion eine allfällige Gesamtrevision Nutzungsplanung durchführen. Trotzdem soll eine Vereinfachung des § 8 (Dorfkernzone) BNO Lupfig im Sinne von Variante 1 „Umsetzung Light“ mit einer Teiländerung erreicht werden. Die Teiländerung soll so umgesetzt werden, dass eine leichte Liberalisierung innerhalb der nötigen Leitplanken erreicht werden kann. Zudem ist der § 6 BNO anzupassen. Bei der Gebäude- und Firsthöhe ist ein „x“ zu ergänzen. Dadurch kann der Gemeinderat Abweichungen von der Höhe bewilligen und somit besteht ein grösserer Spielraum, welcher bessere Lösungen unterstützt.

Die Vorschriften sollen betreffend Verständlichkeit und Beurteilung vereinfacht werden. Wo nötig, soll die Formulierung der Vorschriften einen Beurteilungsspielraum gewährt werden und wo erforderlich soll eine starre Formulierung vorgezogen werden. Problemstellungen aus der Praxis sollen behoben werden.



Mögliche Teiländerung § 6 BNO Lupfig:

## § 6

### Bauzonen

<sup>1</sup>Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		Vollge- schosse	Ausnut- zung	Gebäu- dehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand klein gross		Empfind- lichkeits- stufe	Zonen- vor- schriften
Zentrums- zone	Z rot	o	0.60	o	18.00 m	6.00 m	10.00 m	III	§ 7
Dorfkern- zone	DK braun	2	0.70 x	7.50 m x	12.50 m x	4.00 m x	-	III	§ 8
Wohn- zone MF	MF orange	3	0.60	-	14.00 m	6.00 m	10.00 m	II	§ 9

<sup>2</sup>Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Mögliche Teiländerung § 8 BNO Lupfig:

Bestehender § 8 BNO Lupfig (Dorfkernzone)		Bemerkungen / Mögliche Änderungen
Dorfkernzone	<sup>1</sup> Die Dorfkernezone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des alten Dorfkernes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungskriterien ist § 44 Abs.1 massgebend.	Anpassung nicht nötig
	<sup>2</sup> Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störende Gewerbe (vergl. § 29) sind zugelassen.	Anpassung nicht nötig
Baukubus	<sup>3</sup> Der Kubus hat sich in Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.	Anpassung nicht nötig
Dachgestaltung	<sup>4</sup> Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen.  Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet.	Dachneigungsvorschrift soll wie bestehend beibehalten werden  Mögliche Änderung: Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sowie bei Wintergärten sind andere Steildachformen und -neigungen gestattet.

	<p>Die für die Dorfkernzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse sind feingliedrig auszubilden.</p> <p>Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, im übrigen gilt § 45.</p>	<p>Mögliche Änderung: Bei Neubauten kann auf Dachvorsprünge verzichtet werden.</p> <p>Möglicher Zusatz: Auf Klein- und Anbauten gem. § 18 ABauV sowie bei Wintergärten kann auf eine Eindeckung mit Ziegeln verzichtet werden.</p>
	<p><sup>5</sup>Dachdurchbrüche sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf max. 1/3 der Fassadenlänge zugelassen. Dacheinschnitte sind nur überdeckt erlaubt. Dachaufbauten - zugelassen sind einzelne Schleppegauben und Giebellukarnen - sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken, sie sind um mindestens 1.00 m vom Traufabschluss bzw. 2.00 m von der Giebelfassade zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss -senkrecht gemessen- mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.50 m, gemessen von Dachoberfläche zu Dachoberfläche (bei Giebellukarnen an der Seitenfassade gemessen), nicht übersteigen (vergl. Anhang).</p> <p>Dachflächenfenster sind, vorbehaltlich § 16 Abs. 1 ABauV, bis max. 0.80 m<sup>2</sup> (Einbaugrösse) gestattet, sie sind hochformatig anzuordnen und dürfen insgesamt 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.</p>	<p>Mögliche Änderung: Falls gewünscht, kann die Länge der Dachdurchbrüche explizit vergrössert werden. Allerdings würde dann das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss gewertet werden. (In der Dorfkernzone sind 2 Vollgeschosse erlaubt).</p> <p>Die restlichen Masse könnten zumindest teilweise gestrichen oder angepasst werden.</p> <p>Allfällige Präzisierung notwendig, um Missverständnisse zu (Berechnung der Länge beim Fall Dachflächenfenster mit Dachdurchbrüchen) .</p>
Fassaden	<p><sup>6</sup>In der Regel ist verputztes Mauerwerk und Holz zu verwenden. Die Längsfassade von Hauptgebäuden ist z.B. durch Wechseln des Materials und / oder der Anordnung der Gestaltungselemente (Fenster, Türen u.ä.) zu gliedern. Es sind nur hochformatige, unterteilte Fenster gestattet. Frei auskragende Balkone sind nicht erlaubt.</p> <p>Fassadenveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Die Durchsetzung und Beurteilung der Vorschriften zur Fassadengliederung ist in der Praxis problematisch. Es ist zu prüfen, ob der 2. Satz so angepasst werden kann, dass eine gute Einpassung und eine nicht zu restriktive Haltung erreicht werden kann.</p> <p>Bestimmungen betreffend frei auskragenden Balkonen soll beibehalten werden.</p>
Umgebung	<p><sup>7</sup>Strassenseitig sind Freiräume mit Bäumen, Vorgärten und differenzierter Vorplatzgestaltung zu erhalten bzw. anzustreben.</p>	<p>Anpassung nicht nötig</p>
Abweichungen	<p><sup>8</sup>Beim Nachweis einer besseren Lösung im Sinne von Abs.1 kann der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten.</p>	<p>Bestimmungen zu Abweichungen sollen beibehalten werden.</p>
Bestehende Bauten	<p><sup>9</sup>Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende, dorfkerntypische Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosszahl, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich ver-</p>	<p>Anpassung nicht nötig</p>

	ändert werden. Umbauten sind einem Abbruch und Neubau vorzuziehen. Eine Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur erteilt werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.	
Antennen	<sup>10</sup> Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechts bewilligungspflichtig.	Anpassung nicht nötig
	<sup>11</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht soweit notwendig kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.	Anpassung nicht nötig

Im Rahmen einer Begehung und Besprechung mit der Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau (OSS) ist die Haltung betreffend Ortsbildschutz von Seiten des Kantons zu erfahren. Gestützt auf die Stellungnahme der Fachstelle OSS und eine enge Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Lupfig und mit dem Kreisplaner des Kantons ist die Änderung der Bestimmungen zur Dorfkernzone in der Bau- und Nutzungsordnung umzusetzen.

### 3 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen / Grün- und Freiräume

Der Fokus bei der Überprüfung der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Grün- und Freiräume liegt auf dem Pfrundland und dem Schulareal im Zentrum von Lupfig.

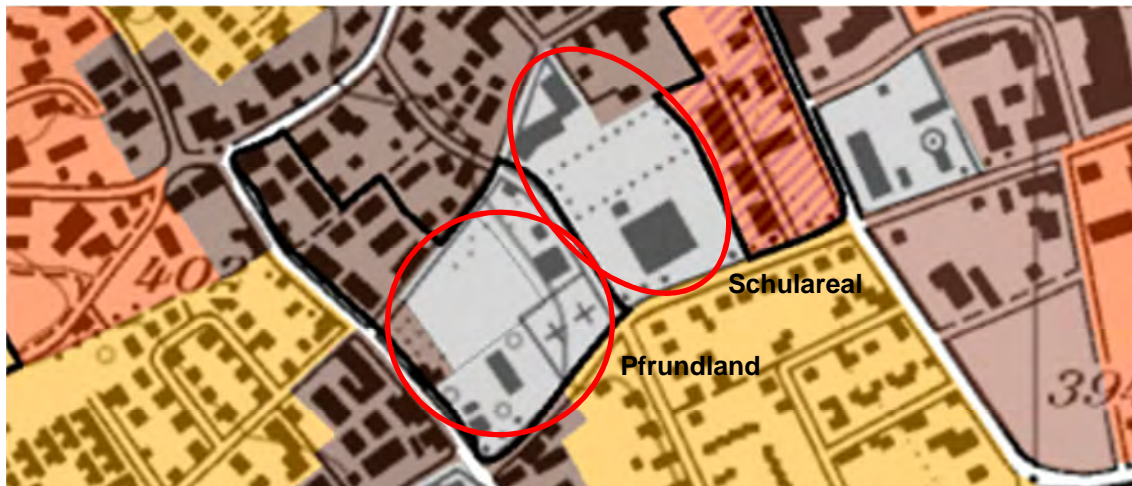


Abbildung 15: Bauzonenplan (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie)

#### 3.1 Analyse

##### OeBA-Zonen



Abbildung 16: Bauzonenplan (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie)

Die EWG Lupfig verfügt über drei OeBA-Zonen. Die eine liegt im Norden der EWG am Rand des Baugebietes und ist vollständig überbaut mit zwei Kindergärten (1). Die grösste OeBA-Zone befindet sich mitten im Zentrum der Gemeinden Lupfig und Birr (2). Hier sind ein Kirchgemeindehaus und die Schule mit Mehrzweckhalle angesiedelt. Ein Grossteil dieser Zone ist unbebaute Grün- und Freifläche. Dazu gehören das zu untersuchende Pfrundland, der ehemalige Friedhof und die Aussenanlagen der Schule. Die dritte OeBA-Zone liegt etwas östlich des Zentrums, beinhaltet das Altersheim und eine Kirche und ist nicht vollständig überbaut (3).

Die EWG Birr weist vier OeBA-Zonen aus. Drei davon liegen an Rande der EWG und sind vollständig überbaut mit Friedhof (4), Kirche und Kindergarten (5) und Elektrizitätswerk(7). Die Vierte liegt im Osten der EWG (6). Hier befinden sich die Schule und verschiedene Sportplätze sowie Familiengärten. Der grösste Teil der Zone ist Grün- und Freifläche und davon ist noch ca. ein Drittel ungenutzte Baulandreserve.

Weitere Bauten von öffentlichem Interesse wie Läden, Gemeindeverwaltung, etc. befinden sich in den Dorfkernzonen von Lupfig und Birr.

Insgesamt verfügen die EWG Lupfig und Birr über eine OeBA-Fläche von 17.1 ha. Davon sind 2 ha nicht überbaut. Mit der Fusion der EWG Lupfig und Scherz kommen keine weiteren Bauzonenreserven in der OeBA-Zone hinzu. Die OeBA-Zonen in Scherz sind bereits vollständig überbaut.

EWG	OeBA überbaut	OeBA nicht überbaut	OeBA Total
Lupfig	4.8ha	0.8ha	5.6ha
Birr	10.3ha	1.2ha	11.5ha
<b>Total</b>	<b>15.1ha</b>	<b>2ha</b>	<b>17.1ha</b>

Tabelle 17: Auszug Stand der Erschliessung 2014 (Q:www.ag.ch)

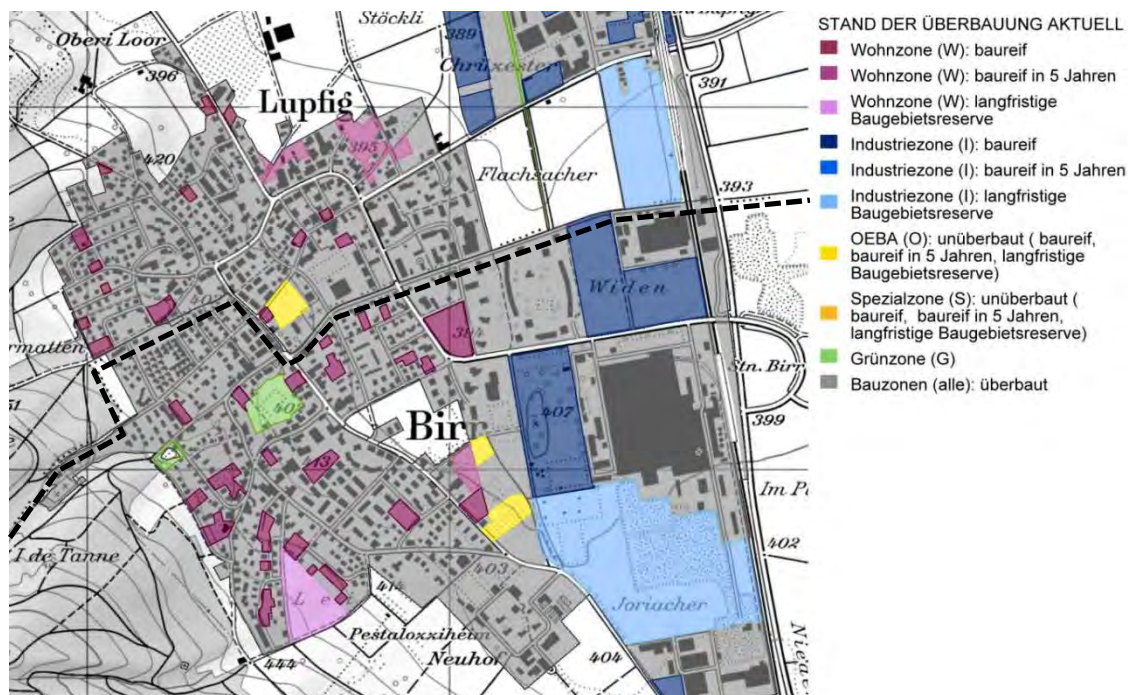
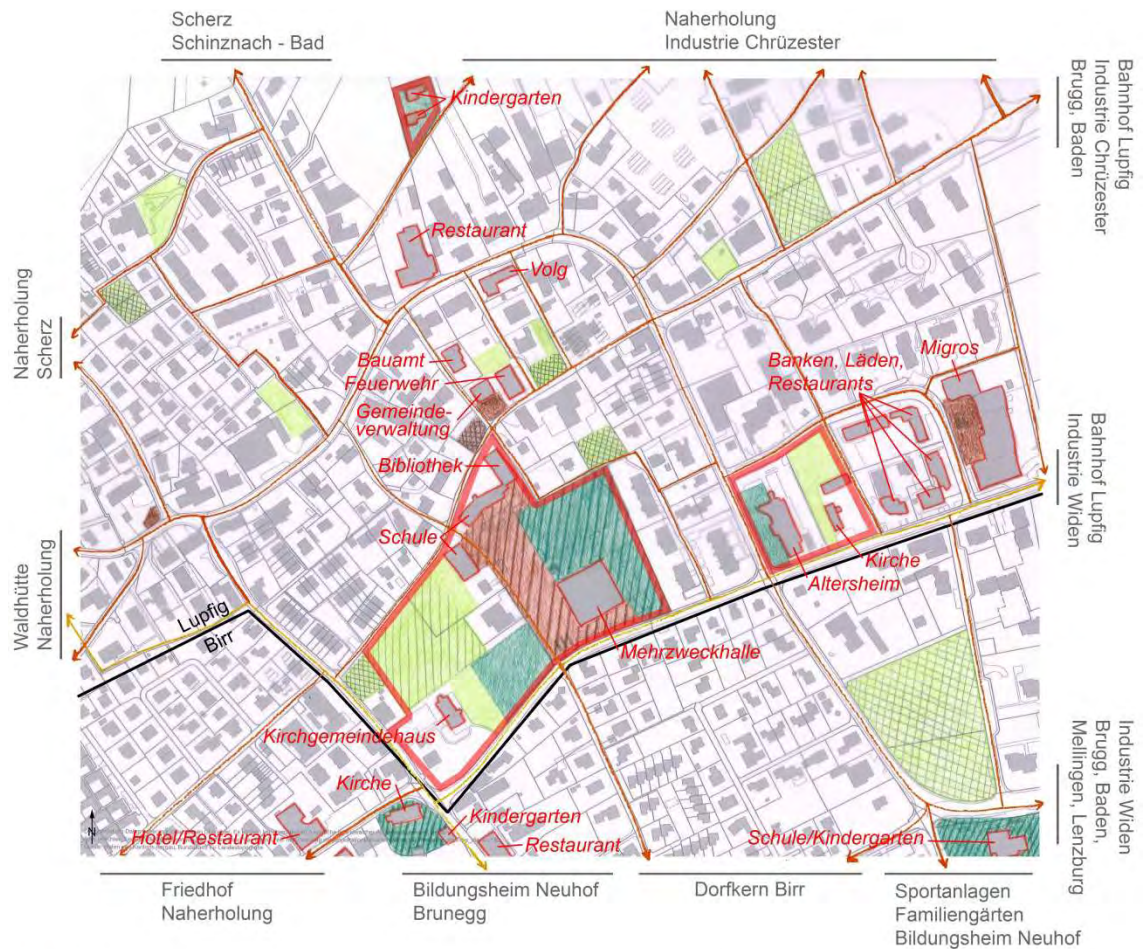


Abbildung 18: Stand der Erschliessung 2014/Bauzonenreserven (Q: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie)

## Grün- und Freiräume



### Legende

	Institutioneller Freiraum, öffentlich		Öffentliche Gebäude
	Institutioneller Freiraum, nicht zugänglich		OeBA-Zonen
	Grünraum, nicht zugänglich		Wegnetz
	Grünraum / Bauzonenreserve OeBA, nicht zugänglich		Wanderweg
	Grünraum / Bauzonenreserve Wohnen, nicht zugänglich		Gemeindegrenze
	Institutioneller Freiraum / Platz, öffentlich		
	Platz, öffentlich		
	Platz / Bauzonenreserve Wohnen, öffentlich		

Abbildung 19: Übersicht der Grün- und Freiräume im Dorfkern von Lupfig (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau)

Grünräume umfassen Flächen, welche teilweise bewirtschaftet werden und als Wiesen in Erscheinung treten. Sie sind von der Bevölkerung nicht direkt nutzbar. Die Freiräume beinhalten Flächen, welche privat oder öffentlich genutzt werden und gestaltet sind. Dazu gehören Friedhöfe, Sportanlagen oder auch Freiräume von öffentlichen Bauten und Anlagen wie Schulen und Altersheime etc.

Der Bauzonenplan von Lupfig weist nicht explizit Grün- oder Freihalteflächen aus. Innerhalb der Siedlung sind jedoch einzelne Bauzonenreserven und Flächen vorhanden, welche als Grün-

räume wahrgenommen werden. Zudem sind die privaten und öffentlichen Freiräume stark durchgrünt.

Den grössten zusammenhängenden Frei- und Grünraum in Lupfig bilden das Pfrundland, der Friedhof und die Aussenanlagen der Schule. Sie konzentrieren sich im Zentrum und sind die „grüne Lunge“ von Lupfig. Öffentlich zugänglich und für die Bevölkerung nutzbar ist von diesem Raum nur etwa die Hälfte, nämlich die Aussenanlage der Schule. Hinzu kommen noch die verschiedenen Plätze, welche öffentlich zugänglich sind. Die Grünräume und die institutionellen Freiräume (Umgebung Kindergarten und Altersheim) sind privat und somit für die Bevölkerung nicht nutzbar. Die Freiräume sind dank dem feinmaschigen Wegnetz gut erreichbar und miteinander verbunden. Es fehlen keine wichtigen Wegverbindungen oder Abkürzungen.

Insgesamt verfügt die EWG Lupfig zurzeit über ca. 5.5 ha Grün- und Freiräume. Davon sind 3 ha Grünräume und 2.5 ha Freiräume. In den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen befinden sich mit ca. 3.1 ha mehr als die Hälfte der Grün- und Freiräume. Insbesondere die Freiräume konzentrieren sich in den OeBA-Zonen. Öffentlich zugänglich und von der Bevölkerung nutzbar sind ca. ein Drittel der Grün- und Freiräume.

Grünraum	Zone	Bauzonenreserve	Grösse (ca. in ha)
1 Aermelgass	MF	ja	0.42
2 Brunnweg	W2	ja	0.10
3 Brunnweg	W2	nein	0.17
4 Tennaweg	W2/DK	nein	0.13
5 Spycherweg	DK	nein	0.16
6 Breitenstrasse	DK	nein	0.03
7 Breitenstrasse	DK	ja	0.09
8 Bahnhofstrasse	MF	nein	0.06
9 Ziegelhofstrasse	MF	teilweise	0.42
10 Sandgass	DK	ja	0.09
11 Pfrundland	OeBA	ja	0.77
12 Pfrundland	OeBA	nein	0.16
13 Breitenstrasse	DK	ja	0.12
14 Katholische Kirche	OeBA	nein	0.24
Total in OeBA			1.17
Total in DK			0.56
Total in W2/MF			1.23
Total Grünräume in Bauzonenreserven			1.8
Total Grünräume auf überbauten Parzellen			1.2
<b>Total</b>			<b>rund 3 ha</b>

Abbildung 20: Grünraumflächen im Dorfkern von Lupfig

Freiraum	Zone	Bauzonen- reserve	Zugänglichkeit	Grösse (ca. in ha)
A Platz Weierstrasse	DK	nein	öffentlich	0.015
B Kindergarten	OeBA	nein	halböffentlich	0.17
C Parkplatz Gemeindehaus	DK	ja	öffentlich	0.07
D Platz Gemeindehaus	DK	nein	öffentlich	0.06
E Schulgelände	OeBA	nein	öffentlich	1.6
F Friedhof	OeBA	nein	nicht zugänglich	0.34
G Altersheim	OeBA	nein	halböffentlich	0.15
H Platz Flachsacherstrasse/Migros	Z	nein	öffentlich	0.15
Total in OeBA				2.00
Total in DK				0.25
Total in Z				0.15
Total öffentlich				1.84
Total halböffentlich				0.32
Total nicht zugänglich				0.34
<b>Total</b>				<b>rund 2.5 ha</b>

Abbildung 21: Freiraumflächen im Dorfkern von Lupfig



Abbildung 22: Grün- und Freiraumflächen im Dorfkern (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau)



In Birr sind die Frei- und Grünräume hauptsächlich im Osten der EWG angesiedelt. Hier bilden die Landwirtschaftszone, die Schul- und Sportanlagen, die Familiengärten, die institutionellen und siedlungsbezogenen Frei- und Grünräume sowie grössere Bauzonenreserven einen zusammenhängenden Freiraum. Der Friedhof sowie die Grün- und Freihaltezone, welche die Grünfläche im Inneren der Kernzone und die Umgebung des Weihers sichern, sind weitere grosse Freiräume. Hinzu kommen auch in Birr verschiedene Bauzonenreserven, welche als Grünräume in Erscheinung treten. Öffentlich zugänglich sind von diesen Flächen die Schul- und Sportanlage und der Friedhof. Die Familiengärten und der siedlungsbezogene Freiraum sind nur von einem Teil der Bevölkerung nutzbar und somit halböffentlich.



#### Legende

	Institutioneller Freiraum, öffentlich		Plätze, öffentlich
	Institutioneller Freiraum, nicht zugänglich		Bauzonenreserven mit Potential zur Freihaltung
	Freihalte- und Grünzone Birr, halböffentlich		Grössere Bauzonenreserven
	Siedlungsbezogener Freiraum, halböffentlich		Öffentliche Gebäude (Schulen, Verwaltung, etc.)
	Familiengärten, halböffentlich		Wanderwege
	Grünraum, nicht zugänglich		Gemeindegrenze
	Landwirtschaftsfläche, nicht zugänglich		

Abbildung 23: Übersicht der Grün- und Freiräume in den EWG Lupfig und Birr (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau)

## Freiraumbedarf

Gemäss dem Raumkonzept Aargau ist Lupfig eine ländliche Entwicklungsachse. Entlang dieser Achsen sieht der Richtplan vor, dass das Naherholungs- und Freizeitpotenzial besser ausgeschöpft werden muss. Grundsätzlich muss das Naherholungsgebiet innerhalb einer Gehdistanz von 15 Minuten erreichbar sein, dies entspricht einer Distanz von 1km und trägt zu einem attraktiven Wohnstandort bei. Zudem sind in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachsen die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Grün- und Freiräume können einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten.

Im Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio wird Lupfig und Birr als das Zentrum Eigenamt bezeichnet. Dieses hat regionale Bedeutung in Bereich Wohnen, da es 10% des Wachstums der Region trägt. Es soll eine massvolle Verdichtung nach innen und aussen stattfinden. Die Infrastruktur in den EWG Lupfig und Birr ist von regionaler und lokaler Bedeutung. Das Zentrum ist aber auch ein ländlich geprägt Raum, welcher den Landschaftsbezug pflegt und Freizeit- und Erholungsräume fördert. Das Zentrum von Lupfig wird zudem als zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Mischnutzung ausgeschieden und es soll aufgewertet und verdichtet werden.

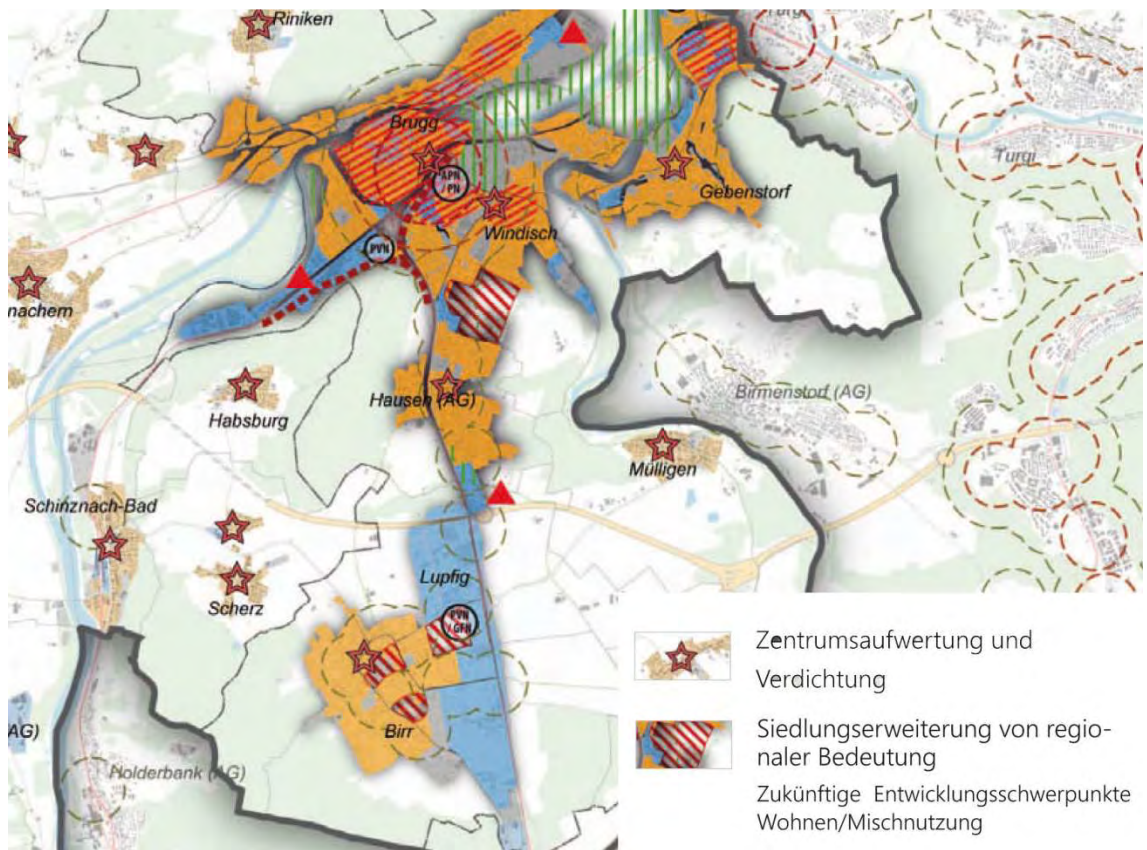


Abbildung 24: Ausschnitt Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio 2015 (Q: [www.bruggregio.ch](http://www.bruggregio.ch))

Der Bedarf an Freiräumen zur Naherholung und Nächsterholung ist berechenbar<sup>1</sup>. Der Freiraumbedarf einer Gemeinde ist optimal abgedeckt, wenn die Naherholungsräume in Reichweite eines Kilometers liegen, innert 15 - 20 min erreichbar sind und mindestens 10 ha gross sind. Zusätzlich sollten die Nächsterholungsräume in einem Radius von 300 – 750 m Entfernung liegen, in 10-20 min erreichbar sein und eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> pro Einwohner aufweisen. Das entspricht einer Fläche von insgesamt ca. 1.4 ha in der EWG Lupfig.

Der Bedarf an Freiräumen zur Naherholung ist in Lupfig und Birr sehr gut abgedeckt. Die umliegenden Wälder und Felder sind genügend gross und in 15 min gut erreichbar. Auch die Nächsterholung ist mit dem ca. 1.6 ha grossen Schulgelände abgedeckt, welches für einen Grossteil der EWG innerhalb eines 500 m Radius liegt und somit in 5 – 10 min erreichbar ist.



Abbildung 25: Distanzen zur Nah- und Nächsterholung (Q. Grundlage: Daten des Kantons Aargau)

<sup>1</sup> Die Berechnung basiert auf dem Modellvorhaben der Deutschen Landespflege 2006 verglichen mit den Richtwerten in den Städten Zürich und Basel.

## Raumbedarf der EWG Lupfig

Die Bevölkerungsentwicklung von Lupfig verzeichnet zwischen 1999 und 2014 eine Zunahme der Bevölkerung um mehr als 30 %, in Birr beträgt das Wachstum 27 %. Vom Jahr 2013 bis 2014 ist die Bevölkerung in Lupfig um 4.4 % von 2187 auf 2284 Einwohner gestiegen. Birr ist mit 1.1 % von 4285 auf 4333 Einwohner weniger stark gewachsen. Gemäss dem Mittleren Szenario des Bundes wächst der Kanton Aargau zwischen 2015 - 2035 um weiter 19.3 %. Es ist in Lupfig und Birr folglich weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen.

Die Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen betragen gemäss Stand der Erschliessung (2014) 3.8 ha in Lupfig und 9.3 ha in Birr. Bei einer kantonalen Minstdichte gemäss Richtplan von 70 E/ha in unüberbauten Bauzonen in ländlichen Entwicklungsachsen ergibt sich eine Einwohnerkapazität von ca. 266 zusätzlichen Einwohnern in Lupfig und ca. 651 zusätzlichen Einwohnern in Birr. Durch die Innenentwicklung in bereits überbauten Wohn- und Mischzonen kommen weitere 230 Einwohner in Lupfig und 600 Einwohner in Birr hinzu. Folglich ist im Jahr 2030 mit ca. 2'780 Einwohnern in Lupfig und ca. 5'584 Einwohnern in Birr zu rechnen. Dies sind total ca. 8'364 Einwohner im Jahr 2030.

EWG	Einwohner Ende 2014	Unüberbaute Bauzonenreserve Wohn und Misch- zonen	Minstdichte gemäss Richtplan in unüberbauten Bauzonen	Kapazität unüberbaute Wohn- und Misch- zonen	Kapazität reduzierte Innenentwicklung <sup>2</sup> 2030	Kapazität Total 2030
	E	ha	E/ha	E	E	E
Lupfig	2'284	3.8	70	266	230	2'780
Birr	4'333	9.3	70	651	600	5'584
<b>Total</b>	<b>6'617</b>			<b>+917</b>	<b>+830</b>	<b>8'364</b>

Abbildung 26: Einwohnerkapazität (Q: Daten des Kantons Aargau, DBVU)

EWG	Einwohner Ende 2014	Anzahl Schüler 2014/15	Anteil Schüler an Gesamtbe- völkerung 2014	Einwohner Ende 2030	Anzahl Schüler 2030	Anzahl zusätz- liche Schüler 2030
	E	E	%	E	E	E
Lupfig	2'284	189	8.3	2'780	231	42
Birr	4'333	578	13.3	5'584	743	165
<b>Total</b>	<b>6'617</b>	<b>767</b>		<b>8'364</b>	<b>974</b>	<b>+207</b>

Abbildung 27: Anzahl Kinder (Q: www.ag.ch/statistik)

Mit dem Zuwachs von ca. 500 Einwohnern bis im Jahr 2030 nimmt auch die Anzahl Kinder zu. Rechnet man 2030 mit dem gleichen Anteil Schüler an der Gesamtbevölkerung wie 2013, ergibt dies einen Zuwachs von total ca. 210 Schülern. In Lupfig muss mit einer Zunahme von ca. 42 Schüler gerechnet werden, in Birr mit zusätzlichen 165 Schülern. Dies bedeutet, dass der Schulraum entsprechend ausgelegt werden muss. Die errechneten Schülerzahlen sind Richtwerte, welche als Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung verwendet werden können. Sie können je nach Situation +/-25% höher bzw. tiefer ausfallen. Dies entspricht in Lupfig 42 Schüler +/- ca. 12 Schüler.

<sup>2</sup> Das DBVU wertet das Innenentwicklungspotential aufgrund von Vergleichswerten aus Gemeinden der Ländlichen Entwicklungsachsen als eher zu hoch und rechnet mit einer reduzierten Innenentwicklung (+230 E in Lupfig/+600 E in Birr).

In Lupfig und Birr sind Kindergarten, Primar- Real- und Sekundarschule vorhanden. Die Bezirksschule ist in Windisch oder Brugg. In Scherz gibt es eine Kindergarten und eine Primarschule. Die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) ist ein Zusammenschluss von vier Gemeinden und ist in den Schulhäusern in Lupfig und Birr untergebracht.

Zurzeit ist die Schule Lupfig gut ausgelastet. Und sie bietet auch in den nächsten zwei bis drei Jahren genügend Schulraum für die zunehmende Anzahl Schüler. Danach kann die Kapazität der Schule durch die Erhöhung der Anzahl Schüler pro Klasse und den angedachten Ausbau erweitert werden kann. Der Ausbau des Schulraums ist südlich des Schulhaus Tenna vorgesehen. Dort können zwei bis drei weitere Module à je zwei Klassenzimmer realisiert werden. Zudem kann die Mehrzweckhalle mit einem Modul zu einer Dreifachturnhalle erweitert werden.

Die Reserven reichen folglich für vier bis sechs zusätzliche Klassenzimmer am Standort Lupfig. Dies reicht für ca. drei bis fünf Klassenzimmer und jeweils einen Gruppenraum. Die zusätzlichen Schüler von Lupfig (ca. 30 - 54 oder 2-3 Klassen) können somit problemlos am bestehenden Standort untergebracht werden und es besteht allenfalls die Möglichkeit zusätzlich drei weitere Oberstufenklassen in Lupfig unterzubringen. In Scherz besteht nach der Fusion mit Lupfig und dem Umzug der Verwaltung eine Reserve von zwei Klassenzimmern. Es kann also festgehalten werden, dass die Schule Lupfig genügend Reserven hat und den benötigten Schulraum in den nächsten 15 Jahren am bestehenden Standort bereitstellen kann.

Neben dem Schulraum ist auch der Raumbedarf für Wohnen im Alter zu beachten. Der demografische Wandel führt dazu, dass in den nächsten 15 Jahren die Anzahl der über 70-jährigen stetig steigt und in ca. 20-25 Jahren den Höhepunkt erreicht, wenn die heute stärksten Altersgruppen der 45- bis 55-Jährigen dieses Alter erreicht haben. Demzufolge ist bis dahin ein ausreichendes Angebot für Wohnen im Alter (Altersheim, betreutes Wohnen, etc.) zu erstellen.

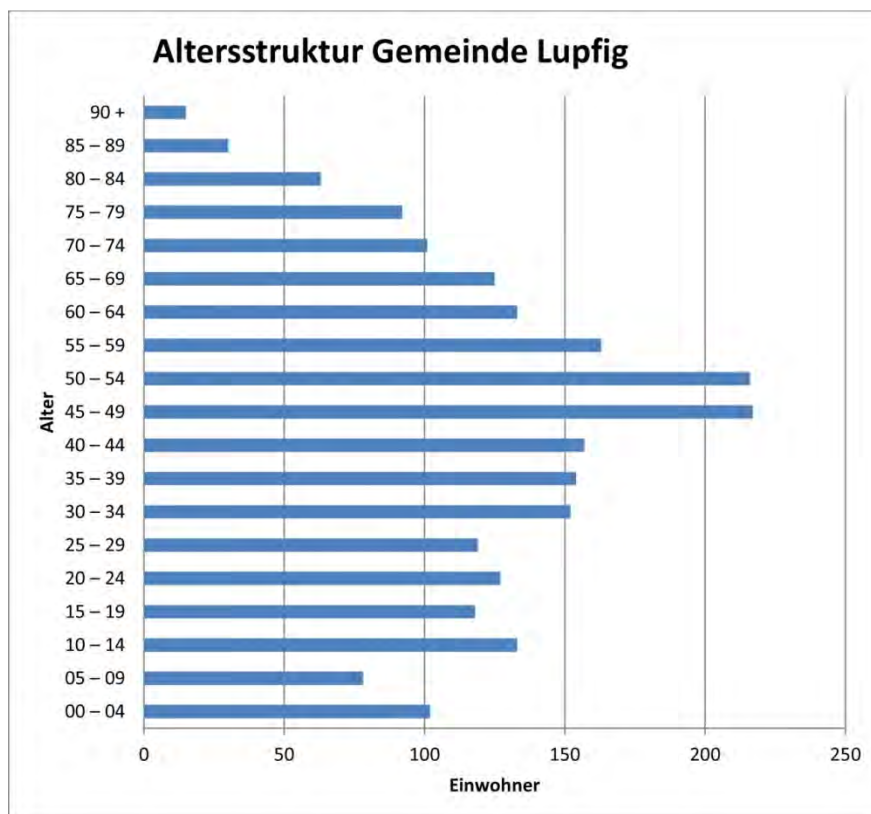


Abbildung 28: Altersstruktur EWG Lupfig 31. Dezember 2015 (Q: www.ag.ch)

Heute befindet sich in Lupfig das Altersheim Eigenamt, welches von den Trägergemeinden Birr, Birrhard, Lupfig und Scherz unterstützt wird. Ein weiteres Angebot bilden die auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichteten Wohnungen und Wohnhäuser der Genossenschaft „Wohnen für Fortgeschrittene Kastanienbaum“. Ein erstes Wohnhaus am Kastanienweg wurde 2015 eingeweiht und weitere zwei Etappen sind in Richtung Schulgasse/Gemeindehaus angedacht. Die beiden Angebote sind gut ausgelastet und mit der angedachten Erweiterung kann auch die zukünftige Nachfrage abgedeckt werden.

Sonstige neue öffentliche Bauten und Anlagen sind momentan keine geplant. Die Verkaufsflächen sind gut ausgeschöpft und werden rege frequentiert. Es besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf zum Ausbau dieser Flächen. Die bestehenden Bauten und Anlagen wie die Gemeindeverwaltung und das Feuerwehrdepot reichen auch bei einer Bevölkerungszunahme und der Fusion mit Scherz aus. Bei einer Fusion von Lupfig mit Birr wird sich in Zukunft noch die Frage stellen, wo die Gemeindeverwaltung angesiedelt wird. Das bestehende Gemeindehaus von Lupfig würde dann nicht mehr ausreichen. Da es Bestrebungen gibt einen neuen Werkhof zu bauen und das Bauamt dort zu integrieren, werden in Zentrum von Lupfig gleich neben der Gemeindeverwaltung Räumlichkeiten frei. Diese könnten zur Erweiterung der Gemeindeverwaltung genutzt werden. Eine weitere Möglichkeit bildet die Konzentration der gemeinsamen Verwaltung am heutigen Standort der Gemeindeverwaltung Birr.

### **Gestaltungsplanpflicht Pfrundland**

Auf dem Pfrundland besteht gemäss Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Hier sind Neu- und Umbauten nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erlaubt. Der Gestaltungsplan hat den gesamten im Bauzonenplan bezeichneten Perimeter zu umfassen, um eine gesamtheitliche Betrachtung des Perimeters zu gewährleisten. Eine Zerstückelung des Perimeters ist heikel und wäre im Beschwerdefall sicherlich fraglich. Folglich sind auch für die Flächen innerhalb des Perimeters, welche bereits überbaut oder für die Schulraumerweiterung vorgesehen sind, einzelne Festlegungen zu formulieren. Der Schwerpunkt der Regelung zur Nutzung und Gestaltung des Pfrundlands liegt jedoch im Bereich der unbebauten Fläche der Parzelle 109. Auf der Parzelle 106 besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher umgesetzt oder unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit geändert werden muss.

Folgende zentrale Themen sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu behandeln:

- Zonengerechte Erschliessung
- Anordnung und Volumen der Bauten
- Verdichtete Bauweise mit optimaler Besonnung
- Verkehr/Parkplatzsituation
- Ortsbildschutz/Eingliederung in die Umgebung
- Aussenraumgestaltung
- Wegnetz/Durchlässigkeit
- Lärmschutz

### **Zusammenfassung Analyse**

- Die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume konzentrieren sich im Zentrum von Lupfig und im Osten der EWG Birr auf die OeBA-Zonen.
- Die Bauzonenreserven der OeBA-Zonen sind Teile der beiden grossen, zusammenhängenden Freiräume.
- Das Pfrundland ist die einzige OeBA-Bauzonenreserve in Lupfig.
- Das feinmaschige Wegnetz trägt zur Durchlässigkeit bei und ist beizubehalten sowie falls nötig auszubauen. Wichtige fehlende Verbindungen im Zentrum gibt es keine.

- Das Pfrundland wird als regionaler Entwicklungsschwerpunkt Wohnen/Mischnutzung mit dem Ziel zur Inneren Verdichtung und Aufwertung bezeichnet.
- Der Freiraumbedarf (Nah- und Nächsterholung) der EWG Lupfig ist auch ohne Pfrundland abgedeckt.
- Das sehr gut erreichbare Naherholungsgebiet trägt zur Attraktivität von Lupfig bei.
- Die vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiräume sowie die privaten stark durchgrün-ten Vorgärten leisten einen Beitrag zur Siedlungsqualität.
- In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerung von Lupfig stark gewachsen. In Zukunft wird sie nochmals um ca. 500 Einwohner wachsen.
- Es muss Schulraum für zusätzliche approx. 42 Schüler vorhanden sein/erstellt werden. Dieser zusätzliche Schulraumbedarf kann durch die angedachte Erweiterung des Schulhaus Tenna abgedeckt werden.
- Es besteht ein Angebot für Wohnen im Alter mit einer Strategie zum Ausbau.
- Es sind genügend Verkaufsflächen vorhanden, welche gut besucht sind.
- Raum für weitere öffentlichen Bauten und Anlagen wird in den nächsten 15 Jahren keiner benötigt.
- Bei einer Fusion von Lupfig mit Birr, kann die gemeinsame Verwaltung durch Ausbau oder Übernahme weiterer Räumlichkeiten an einem der beiden bestehenden Standorte konzentriert werden.

## **Fazit**

Die einzige Flächenreserve in den OeBA-Zonen umfasst Teile des Pfrundland und ist ca. 0.8 ha gross. Das Pfrundland bildet zusammen mit dem Schulareal den grössten zusammenhängenden Frei- und Grünraum in Lupfig. Da der Bedarf an Grün- und Freiraum der EWG bereits mit dem Schulareal und den Plätzen gedeckt ist, kann das Pfrundland überbaut werden. Dafür spricht auch, dass der Grossteil des Pfrundlands, mit Ausnahme der Schulhauserweiterung auf der Parzelle 114, nicht für den zusätzlichen Raumbedarf der EWG beansprucht werden muss. Der zusätzliche Raumbedarf kann in den bestehenden OeBA-Zonen von Lupfig und Birr realisiert werden. Folglich ist das Pfrundland für die EGW Lupfig aus Sicht des Freiraumbedarfs und des zukünftigen Raumbedarfs der EWG nicht von grosser Bedeutung.

### 3.2 Strategie



#### Legende















- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  | Grün- und Freiraumring                   |  | Dorfkern Lupfig/Birr                        |
|  | Vernetzung Dorfkern und Naherholungsraum |  | Versorgungszentrum                          |
|  | Öffnung und Gestaltung Freiraum          |  | Entwicklungsschwerpunkt Wohnen/Mischnutzung |
|  | Erweiterung Platz Gemeindehaus           |  | Erweiterung Schulraum/Wohnen im Alter       |
|  | Freiraum                                 |  | Allfällige Erweiterung Gemeindehaus         |
|  | Grünraum                                 |  | Option Allfällige Erweiterung Gemeindehaus  |
|  | Landwirtschaftsland                      |  |   |
|  | Platz                                    |  |   |

Abbildung 29: Strategieplan (Grundlage: Daten des Kantons Aargau)

#### Entwicklungsschwerpunkt Wohnen/Mischnutzung Pfrundland

Das Pfrundland ist eine strategisch wichtige Fläche, da sie die einzige OeBA-Bauzonenreserve ist und als Teil des grössten zusammenhängenden Freiraums in Lupfig einen Beitrag zur Siedlungsqualität leistet. Eine Überbauung des Pfrundlandes würde die Siedlungsqualität jedoch nicht schmälern, da mit dem Schulgelände und den verschiedenen Plätzen sowie dem gut erreichbaren Naherholungsgebiet genügend attraktive Freiräume vorhanden sind. Zudem wird der Grossteil der Fläche nicht für die Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen gebraucht.



Dem regionalen Ziel einer Inneren Verdichtung und der Realisierung von Wohn- oder Mischnutzung im Zentrum von Lupfig steht somit nichts im Wege. Eine offensichtliche Weiterführung von Wegverbindungen im Bereich des Pfrundlandes wurde nicht festgestellt. Zur Förderung der Durchlässigkeit ist die Festsetzung einer öffentlichen Wegverbindung im Gestaltungsplan dennoch denkbar.

### **Erweiterung Öffentliche Bauten und Anlagen**

Der zusätzliche Raumbedarf für die öffentlichen Bauten und Anlagen wie die allfällige Erweiterung des Gemeindehauses und die geplante Schulhauserweiterung sowie die Erweiterung des Angebots für Wohnen im Alter (Siedlung Kastanienbaum) ist zu sichern. Die dafür vorgesehenen Flächen im Zentrum von Lupfig sind freizuhalten und in der Nutzungsplanung zu sichern.

### **Grün- und Freiraumnetz**

Das Grün- und Freiraumnetz spannt sich zwischen den Freiräumen und Plätzen in den Dorfkernen von Lupfig und Birr und dem Versorgungszentrum sowie der OeBA-Zone im Osten auf. Durch die Landwirtschaftszone und den Freiraum der Siedlung Widen ergibt sich ein Grün- und Freiraumring. Der alte Friedhof und der Grünraum bei der katholischen Kirche liegen genau in diesem Ring. Sie können durch eine Öffnung für die Bevölkerung und eine Gestaltung als Park oder Spielplatz zur Erweiterung des Grün- und Freiraumrings beitragen. Dasselbe gilt für den Parkplatz beim Gemeindehaus. Eine Gestaltung und öffentliche Nutzung dieser Fläche trägt zur Aufwertung und Attraktivität des Dorfkerns bei. Zur Attraktivität des öffentlichen Raums tragen auch die grösseren Grünräume in den Quartieren bei. Sie vernetzen als Trittsteine das Ortszentrum mit den Naherholungsgebieten. Eine Freihaltung/Sicherung dieser Grünräume ist anzustreben jedoch nicht zwingend, da die durchgrünteten privaten Vorgärten ebenfalls zur Vernetzung beitragen.

### **Umsetzung Strategie**

Wir das Pfrundland zu einem Standort für Wohn- und Mischnutzung ist eine Umzonung zu prüfen. Auch bei der Freihaltung und Sicherung von Frei- und Grünräumen oder Standorte für künftige Öffentliche Bauten und Anlagen sind allenfalls Umzonungen vorzunehmen. Da aufgrund drei verschiedener Anliegen Umzonungen zu prüfen sind, empfiehlt es sich diese im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Dadurch können die Anliegen nochmals mit weiteren Entwicklungsvorhaben koordiniert werden, sodass schlussendlich eine stimmige Gesamtentwicklung der EWG Lupfig erreicht wird. Zur Stimmigkeit der Entwicklung trägt auch die Koordination mit der EWG Birr wesentlich bei. Wie die Themen Freiraum und Schulraum zeigen, ist die Entwicklung dieser Bereiche immer über beide EWG zu betrachten. Dies spricht für eine Fusion von Lupfig und Birr. Da die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt keine Gesamtrevision anstrebt, können die nötigen Flächen auch über eine Teilrevision der Nutzungsplanung und den Sondernutzungsplan im Gebiet Pfrundland gesichert werden.

#### **4 Empfehlung**

Das Pfrundland soll, unter Berücksichtigung der Innere Verdichtung und Durchlässigkeit, einer Wohn- oder Mischnutzung zugeführt werden. Der zukünftige Flächenbedarf für die Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen ist zu sichern und das Grün- und Freiraumnetz soll gemäss Strategie gesichert, erweitert und aufgewertet werden. Die Vorschriften der Dorfkerzone sind gemäss der Strategie zu lockern.

Diese Massnahmen sind am besten im Zuge einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Eine Gesamtrevision hat den Vorteil, dass im gleichen Verfahren die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen umgesetzt werden können und die Entwicklung der OeBA-Zonen und der Freiflächen mit der Strategie zur zukünftigen Entwicklung der gesamten Gemeinde Lupfig abgestimmt werden könnten. Da aus Sicht der Gemeinde momentan keine Gesamtrevision in Frage kommt und nun, nach dem positiven Abstimmungsresultat der Gemeindeversammlungen, zuerst die Fusion mit Scherz erfolgt, kann die Strategie zu den OeBA-Zonen, Freiräumen und Vorschriften der Dorfkerzone auch mittels Teilrevision der Nutzungsplanung und teilweise über den Sondernutzungsplan im Gebiet Pfrundland umgesetzt werden.

Freundliche Grüsse

Erich Faes  
Projektverantwortlicher

Luigi Poppa  
Sachbearbeiter