

# Quartieranalyse

Arbeitspapier

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am 11. November 2019



06.12.2019

# Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINLEITUNG</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage                                 | 3         |
| 1.2       | Aufgabenstellung                             | 3         |
| 1.3       | Zielsetzung                                  | 3         |
| <b>2.</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN / GRUNDLAGEN</b>        | <b>4</b>  |
| 2.1       | Dichtepfad                                   | 4         |
| 2.2       | Minstdichten                                 | 4         |
| 2.3       | Dichtesprung                                 | 5         |
| 2.4       | Höhere Bauten                                | 5         |
| 2.5       | Weitere Rahmenbedingen / Grundlagen          | 6         |
| <b>3.</b> | <b>GEMEINDEPORTRÄT</b>                       | <b>7</b>  |
| 3.1       | Gebäudetypen                                 | 7         |
| 3.2       | Bauperiode                                   | 8         |
| 3.3       | Einwohnerdichte                              | 9         |
| 3.4       | Auslastungsgrad                              | 10        |
| 3.5       | Schlüsselgebiete                             | 11        |
| 3.6       | Geschossigkeit                               | 12        |
| 3.7       | ÖV-Güteklasse                                | 13        |
| 3.8       | Freiräume                                    | 14        |
| <b>4.</b> | <b>QUARTIERANALYSE</b>                       | <b>15</b> |
| 4.1       | Gartenstadt                                  | 16        |
| 4.2       | Oberdorf                                     | 19        |
| 4.3       | Torfeld                                      | 21        |
| 4.4       | Dorfkern Mitteldorf                          | 24        |
| 4.5       | Neumatt                                      | 27        |
| 4.6       | Neubuchs                                     | 29        |
| 4.7       | Obermatte                                    | 31        |
| 4.8       | Triesch                                      | 33        |
| 4.9       | Ausserdorf                                   | 35        |
| 4.10      | Wynenfeld                                    | 38        |
| 4.11      | Suhrenraum                                   | 40        |
| 4.12      | Übersicht Umsetzungsrichtung Nutzungsplanung | 42        |

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung der Vergangenheit, welche zu zunehmender Bodenknappheit und Zersiedelung der Landschaft führten, verlangen von den Gemeinden eine sorgfältige und nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung findet künftig in erster Linie nach innen statt. Durch Innenentwicklung soll die ortsbauliche und architektonische Qualität an Bedeutung gewinnen und Quartiere und Gemeindezentren aufgewertet und belebt werden.

## 1.2 Aufgabenstellung

Siedlungsentwicklung nach innen wird bei bereits überbauten Gebieten (Wohn-, Misch- und Arbeitszonen) geprüft und an geeigneten Orten umgesetzt. Um das Potential der einzelnen Gebiete aufzuzeigen und die entsprechenden Entwicklungsstrategien richtig zu wählen, ist eine fundierte Quartieranalyse notwendig.

## 1.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Arbeitspapier wird eine Grundlage für die Erarbeitung der bevorstehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Buchs erarbeitet. Die Auseinandersetzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht es, eine auf die Bedürfnisse, Stärken und Schwächen der Gemeinde massgeschneiderte Nutzungsplanung zu erarbeiten.

## 2. Rahmenbedingungen / Grundlagen

### 2.1 Dichtepfad

Im Kanton Aargau wird von 2012 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 188'000 Einwohner prognostiziert. Der Kanton Aargau weist heute 663'342 Einwohner (Stand 31. Dezember 2016) auf. Die Bevölkerungsprognose basiert auf Abschätzungen und der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, strebt der Kanton ein sogenannter «Dichtepfad» (durchschnittliche E/ha der überbauten Wohn- und Mischzonen) in Etappen an.

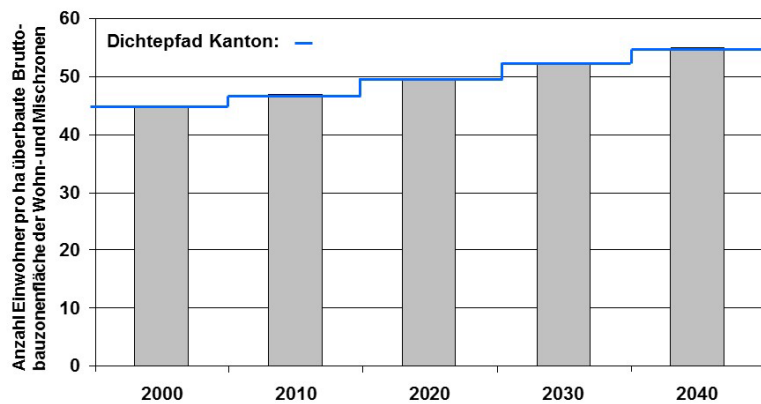


Abb.: Dichtepfad Kanton Aargau, Quelle: Kanton Aargau, Musterpräsentation für die Regionalplanungsverbände

### 2.2 Mindestdichten

Damit dieser erreicht werden kann, wurden Mindestdichten im Kantonalen Richtplan definiert. In urbanen Entwicklungsräumen sind in den überbauten Wohn- und Mischzonen im Durchschnitt mindestens 70 E/ha zu erreichen, in unüberbauten Wohn- und Mischzonen mindestens 90 E/ha.

| Raumtyp                      | Mindestdichte [E / ha]*        |                                  |
|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                              | überbaute Wohn- und Mischzonen | unüberbaute Wohn- und Mischzonen |
| Kernstädte                   | 70                             | 90                               |
| Urbane Entwicklungsräume     | 70                             | 90                               |
| Ländliche Zentren            | 55                             | 75                               |
| Ländliche Entwicklungsachsen | 50                             | 70                               |
| Ländliche Entwicklungsräume  | 40                             | 60                               |

Abb.: Mindestdichten, Quelle: Kantonaler Richtplan Aargau, Stand August 2017

## 2.3 Dichtesprung

Eine Auswertung des Kantons Aargau zeigt, dass ein grosser Dichtesprung (E/ha) von der Wohnzone W2 zur Wohnzone W3 besteht. Dies bedeutet, dass in der Gesamtrevision besonders Aufzonungen der Wohnzonen W2 zu prüfen sind.

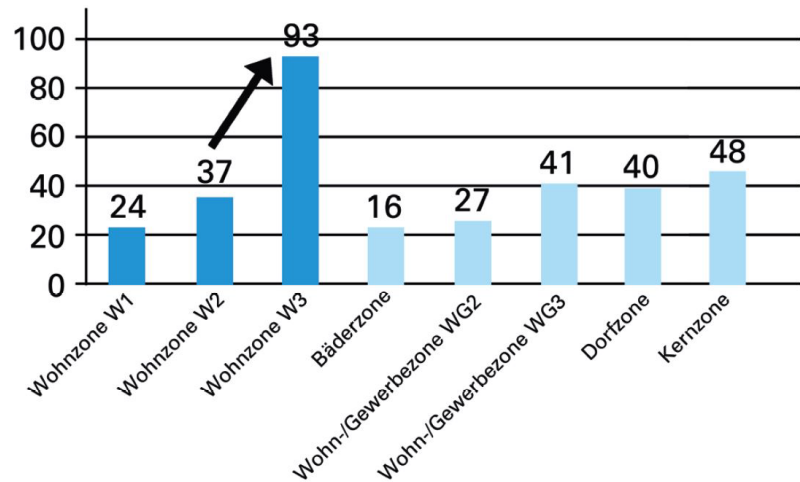


Abb.: Dichtesprung, Quelle: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Stand März 2017

## 2.4 Höhere Bauten

Von der Regelbauweise bezüglich Höhe abweichende Überbauungen werden unter dem Begriff Höhere Bauten zusammengefasst. Höhere Bauten können unter bestimmten städtebaulichen Gesichtspunkten an den dafür geeigneten Standorten der Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und Wohnen denkbar sein. Abweichend von der Regelbauweise kann in der Regel ein zusätzliches bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse gestattet werden. Höhere Bauten sind bis maximal 30 m Gesamthöhe zulässig, darüber hinaus sind in den nachfolgend definierten Industrie-, Gewerbe und Arbeitszonen ausschliesslich betrieblich bedingte technische Anlagen zulässig. Standorte für Hochhäuser (Bauten mit einer Gesamthöhe über 30 m gemäss aktuellen Brandschutznormen) sind in Buchs keine vorgesehen, mit Ausnahme der Hunzikermaße die als langfristiges Eignungsgebiet für Hochhäuser zu prüfen ist. Das regionale Hochhauskonzept wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Ortsplanung wird jedoch davon abgesehen, Gebiete für Hochhäuser auszuschneiden.

Von der Regelbauweise abweichende Bauprojekte mit mehr als zwei Geschossen (6.40 m) sind im Einzelfall zu prüfen. In einem Konkurrenzverfahren und im Rahmen eines Gestaltungsplans ist die städtebauliche Qualität zu sichern. Dabei sind die Themen Freiraum, Bebauung, Nutzung, Energie, Mobilität, Lärm und sozialräumliche Aspekte vertieft zu prüfen. Ein erhöhter Gebäudestandard (Energie) für Höhere Bauten ist zu prüfen und durch den Gemeinderat festzulegen.

## 2.5 Weitere Rahmenbedingen / Grundlagen

Weitere Rahmenbedingungen / Grundlagen bilden folgende Dokumente:

- Kantonaler Richtplan, Stand August 2017
- Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, 5. November 2015
- Agglomerationsprogramm AareLand, 3. Generation, November 2016
- Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau, von der Abgeordnetenversammlung vom 10. November 2011 beschlossen
- Rechtskräftige Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung), genehmigt vom Grossen Rat am 6. März 2001
- Raumentwicklungskonzept REK, August 2016

### 3. Gemeindeporträt

Anhand der Analysekarten des Kantons werden die wichtigsten Themen betrachtet.

#### 3.1 Gebäudetypen

Das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Buchs ist stark von Einfamilienhäusern geprägt. Mehrere Mehrfamilienhäuser bestehen entlang des ursprünglich gewachsenen Strassenverlaufs (Aarauerstrasse, Mitteldorfstrasse und Lenzburgerstrasse) sowie in den neueren Baugebieten.



Abb.: Gebäudetypen, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 31.12.2015

### 3.2 Bauperiode

In den Quartieren Torfeld, Gartenstadt und Neumatt bestehen hauptsächlich eher ältere Gebäude. Sie wurden bis zum Jahr 1945 gebaut. Neuere Bauten, die ab dem Jahr 1981 erstellt wurden, befinden sich vorwiegend in den Quartieren Oberdorf, Ausserdorf und Obermatte sowie im unteren Torfeld.

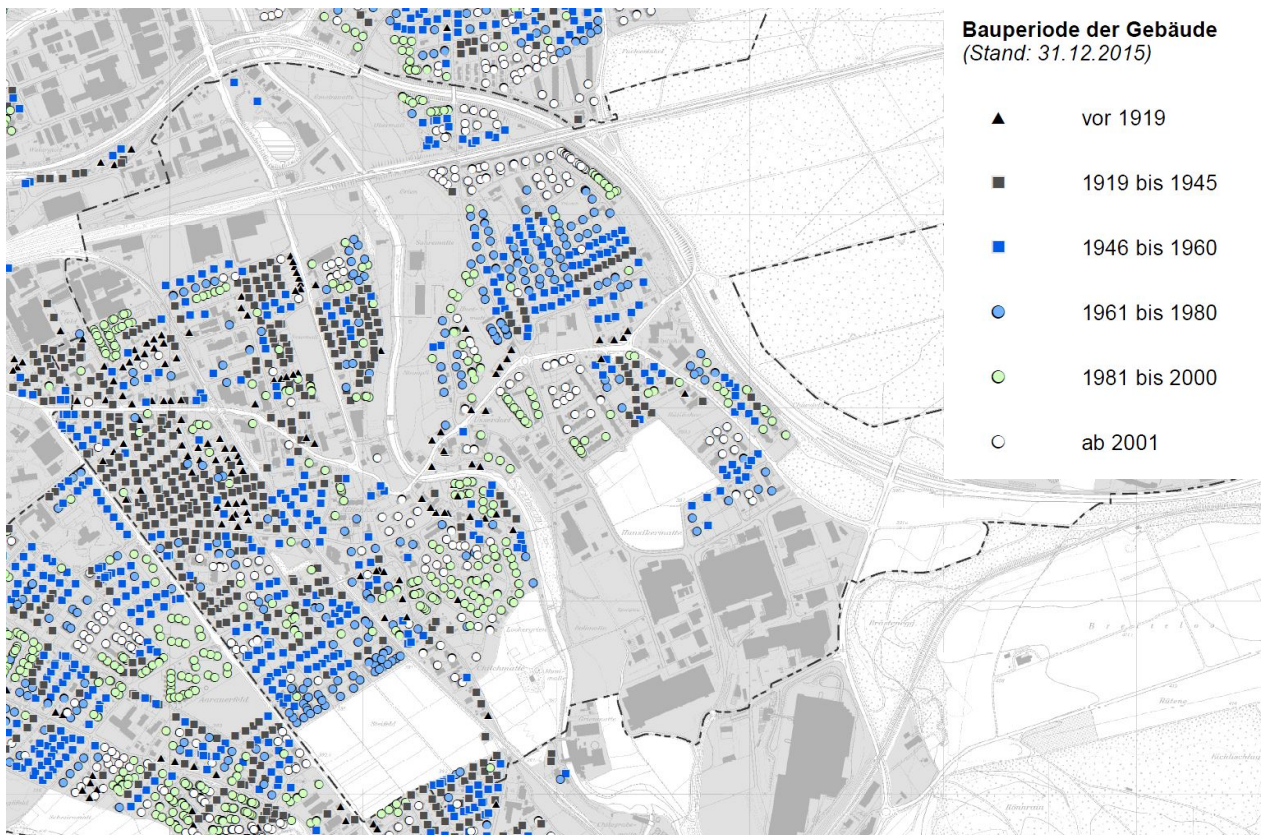


Abb.: Bauperiode der Gebäude, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 31.12.2015



### 3.3 Einwohnerdichte

Zurzeit leben 8'014 Einwohner in der Gemeinde Buchs (Stand 31. Dezember 2017, [www.buchs-aargau.ch](http://www.buchs-aargau.ch)). Im Durchschnitt weist die Gemeinde heute in der überbauten Wohn- und Mischzone 57,4 E/ha auf. Vergleichbare Gemeinden zeigen einen Durchschnittswert von 60,8 E/ha auf. Beachtlich sind jedoch die Gebiete nördlich der Aarauerstrasse, Obermatte und Ausserdorf. Dort sind bereits heute mehr als 100 E/ha vorhanden.

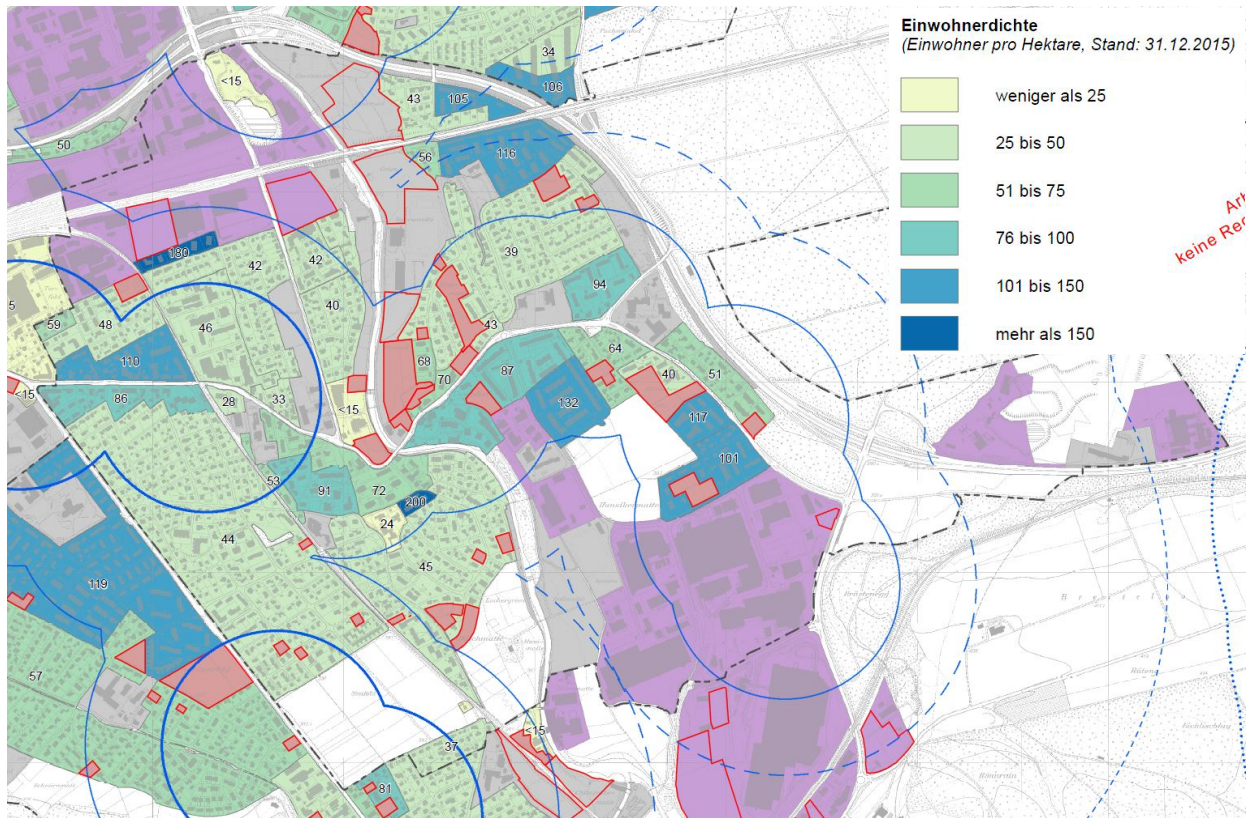


Abb.: Einwohnerdichte, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 31.12.2015

### 3.4 Auslastungsgrad

Der Auslastungsgrad ergibt sich aus der vorhandenen Einwohnerdichte des Teilgebiets dividiert durch die anzustrebende Einwohnerdichte der entsprechenden Zone gemäss dem kommunalen Innenentwicklungspfad (gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2 und Raumkonzept).

In den hellroten Gebieten besteht somit noch nicht die durchschnittlich anzustrebende Einwohnerdichte. Die dunkelroten Gebiete «über 100 %» weisen bereits eine höhere Einwohnerdichte auf, als dies die kantonalen Vorgaben verlangen.

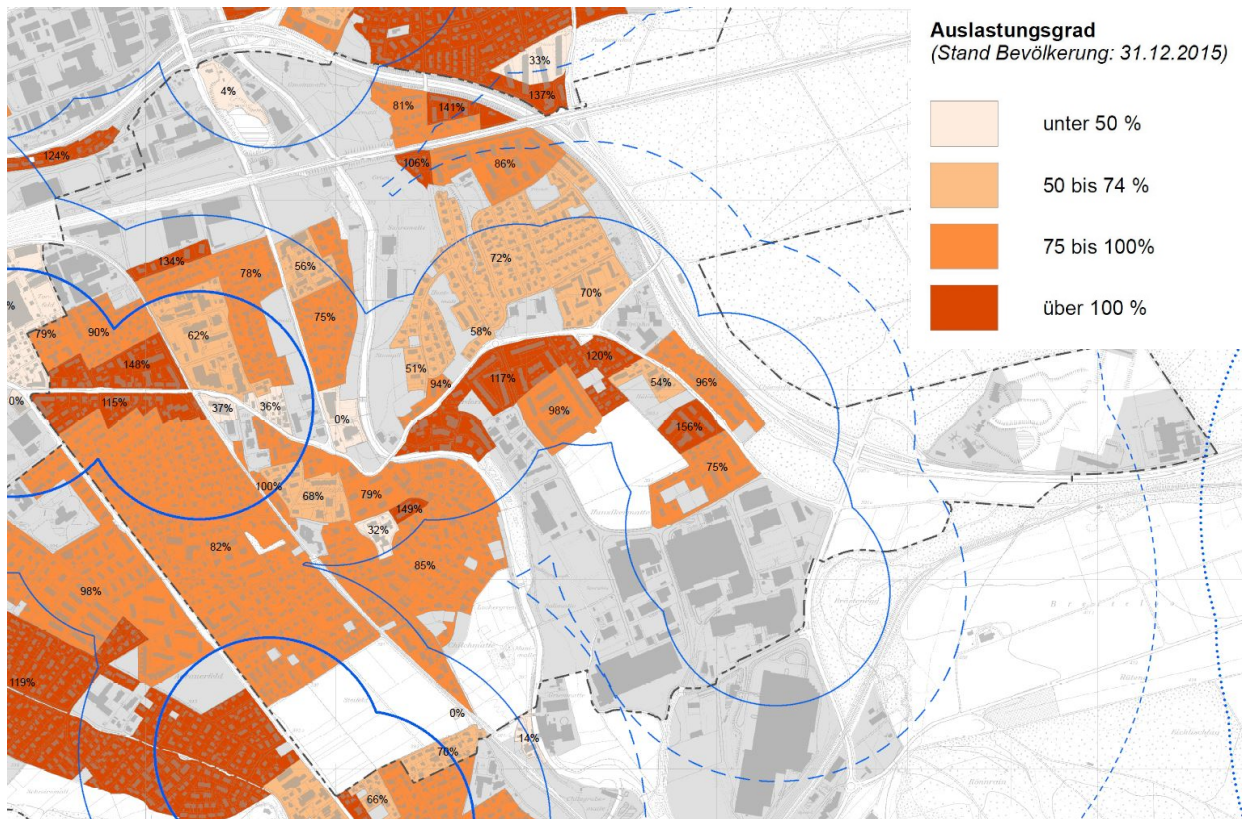


Abb.: Auslastungsgrad, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 31.12.2015

### 3.5 Schlüsselgebiete

Insgesamt bestehen vier grössere potentielle Schlüsselgebiete für die künftige Entwicklung der Gemeinde Buchs. Sie befinden sich in den Quartieren Ausserdorf, Triesch und Suhrenraum.

Das 6,7 ha grosse Gebiet Hunzikermatte wurde als Siedlungsgebiet und Wohnschwerpunkt WSP festgesetzt. Das Gebiet Steinfeld wurde im Kantonalen Richtplan als Raumtyp «Urbaner Entwicklungsraum» und als Zwischenergebnis aufgenommen. Das Siedlungsgebiet ist noch nicht festgesetzt.

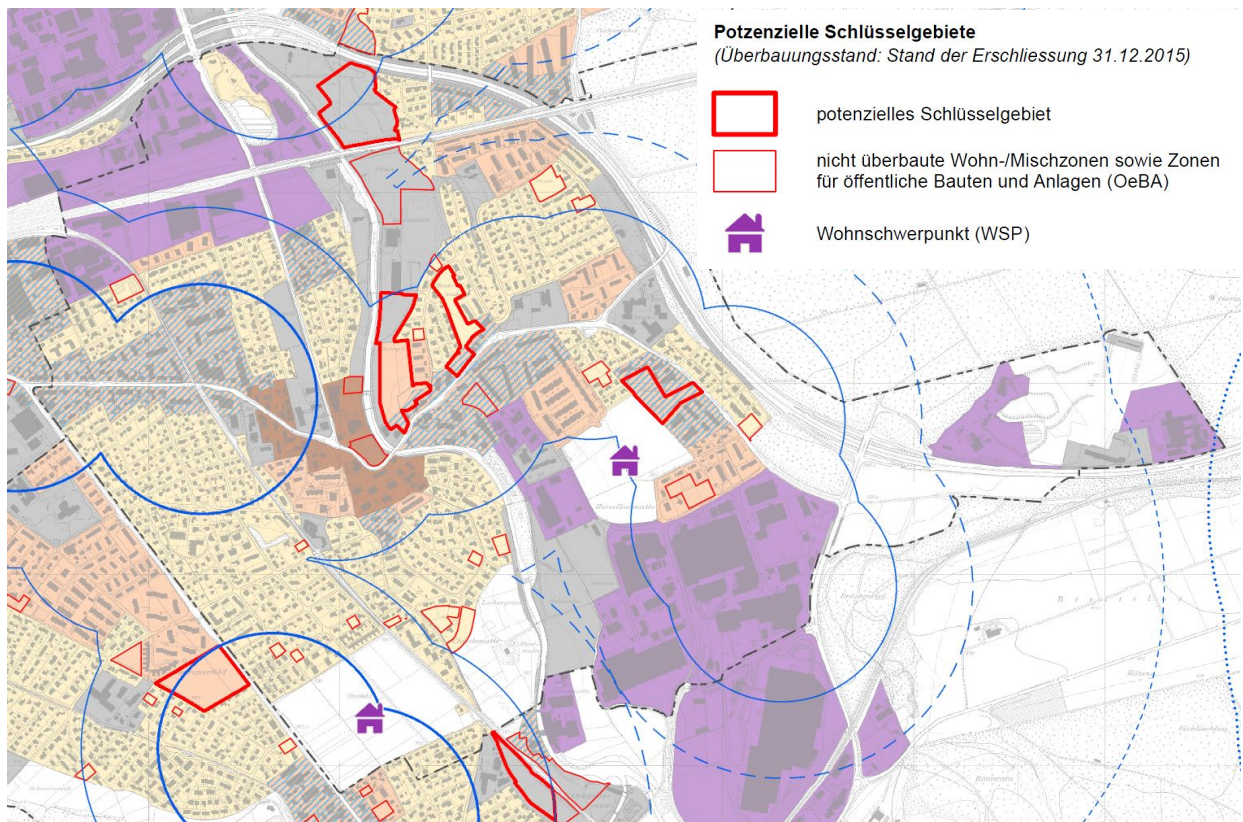


Abb.: Potentielle Schlüsselgebiete, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 31.12.2015

### 3.6 Geschossigkeit

Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl Geschosse der Gebäude in der Gemeinde Buchs. Je dunkelroter die Gebäude eingefärbt sind, desto höher sind die Gebäude. Ähnlich der Analysekarte zum Gebäudetyp ist entlang des ursprünglich gewachsenen Strassenverlaufs (Aarauerstrasse, Mitteldorfstrasse und Lenzburgerstrasse) eine Anhäufung mehrgeschossiger Gebäude erkennbar.

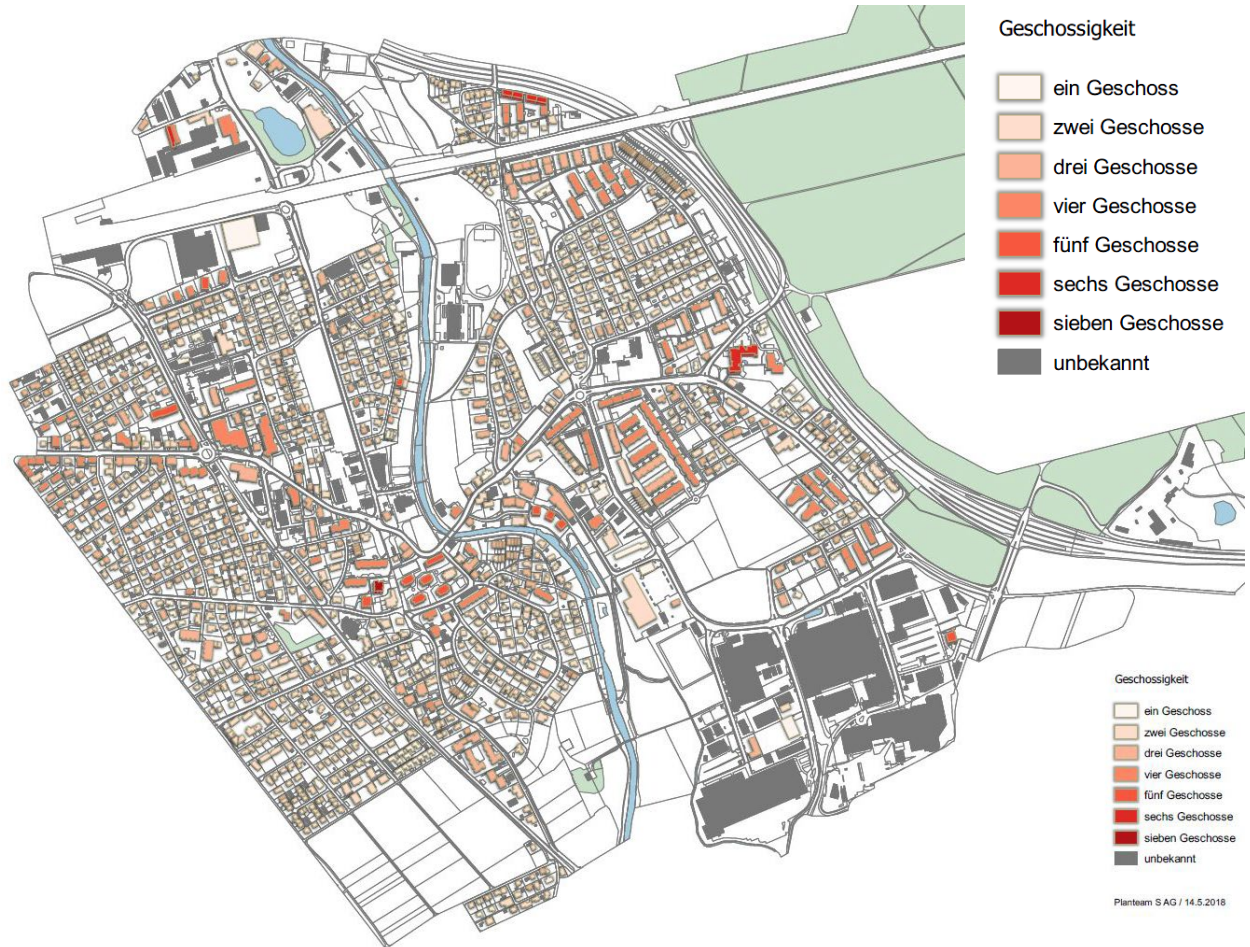


Abb.: Geschossigkeit, Quelle: Planteam, Stand 14.05.2018

### 3.7 ÖV-Güteklasse

Die Güteklasse gibt Auskunft über die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die ÖV-Güteklasse an einem Standort ist abhängig von der Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle, der Art des Verkehrsmittels und dem durchschnittlichen Kursintervall.

Die Erschliessungsqualität wird durch die Buchstaben A, B, C, D, E1, E2, F angegeben. Die Güteklasse A entspricht einer sehr guten, F einer geringen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Der grösste Teil des gesamten Gemeindegebiets ist mit der ÖV-Güteklasse B und C erschlossen.

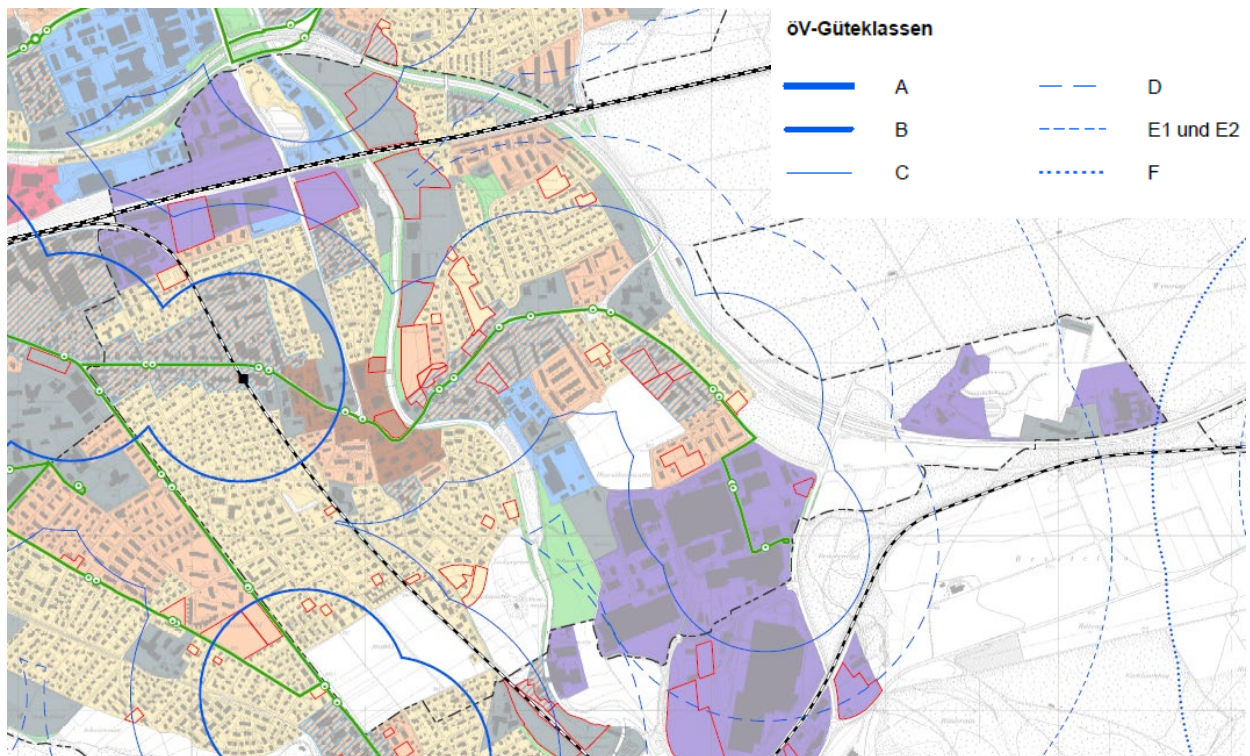


Abb.: ÖV-Güteklasse, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 06.03.2017

### 3.8 Freiräume

Die nachstehende Analysekarte zeigt die Potentiale für Begegnungs- und Erholungsräume sowie prägende Landschaftselemente der Gemeinde Buchs. Der Suhrraum und einzelne Gebiete, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind, bilden wichtige Grün- und Erholungsräume für die Bevölkerung. Einzelne davon sind bereits in der heutigen Nutzungsplanung als Grünräume gesichert.

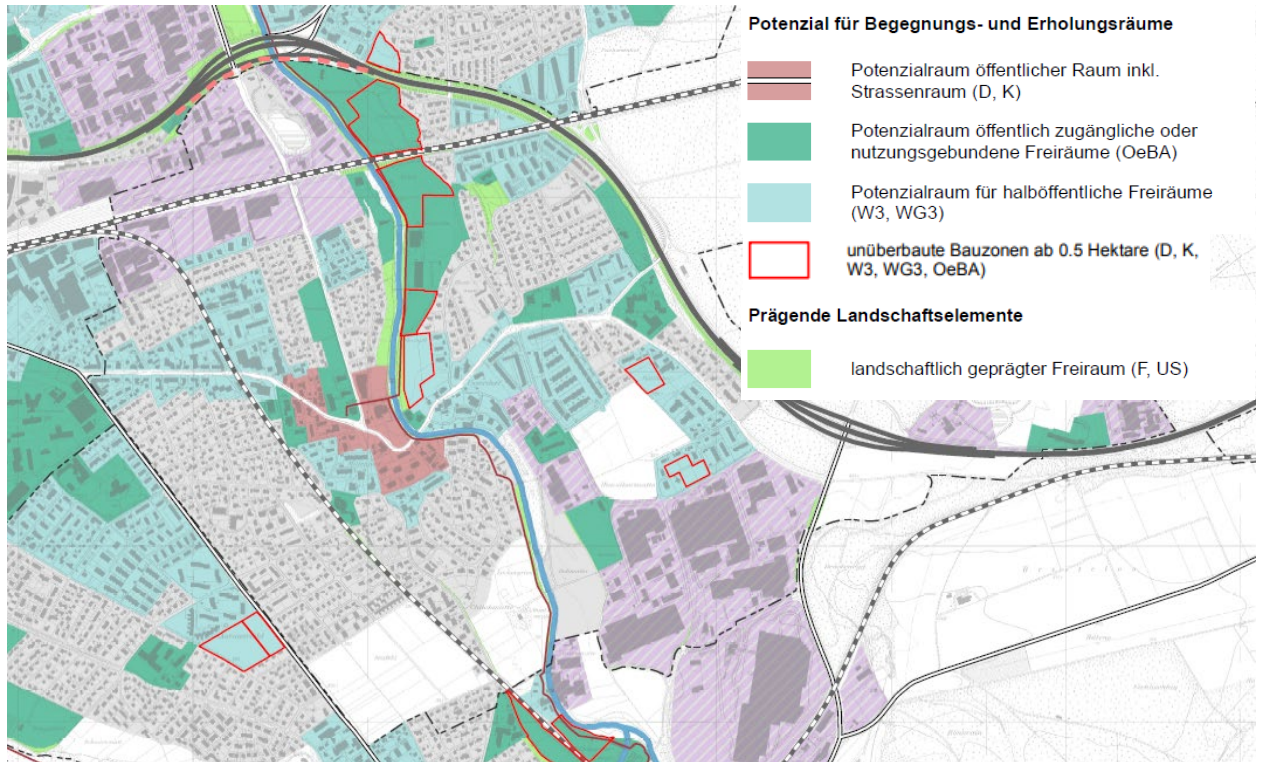


Abb.: Freiräume, Quelle: Kanton Aargau, Werkzeugkasten 2, Stand 06.03.2017

## 4. Quartieranalyse

Nachstehend ist eine Übersicht der Einteilung der Quartieranalyse dargestellt. Die Gebiete sind anhand spezifischer Merkmale wie Bebauungsstruktur, gewachsenen Struktur (z.B. Dorfkern Mitteldorf), Gebäudealter, Nutzungen, Quartiereinheit, Lage eingeteilt.

Jedes Quartier weist seine eigenen Stärken und Potentiale auf. Um diese Eigenschaften herauszuschälen ist nachfolgend zu jedem Quartier ein Steckbrief ersichtlich. Dieser zeigt Inhalte zur IST-Situation, zum Entwicklungspotential im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung, zum Entwicklungsansatz und zur Umsetzungsrichtung in der künftigen Nutzungsplanung.



Abb.: Gebietseinteilung der Quartieranalyse, Quelle: Planteam, 2018

## 4.1 Gartenstadt

### STECKBRIEF 1: GARTENSTADT

| IST-SITUATION                 |  |
|-------------------------------|--|
| <p>Verortung</p>              |   |
| <p>Impressionen</p>           |    |
| <p>Körnigkeit / Typologie</p> | <p>Zweiseitige offene Reihenbebauung</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stark strukturierte Bebauung</li> <li>▪ Lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> </ul> |

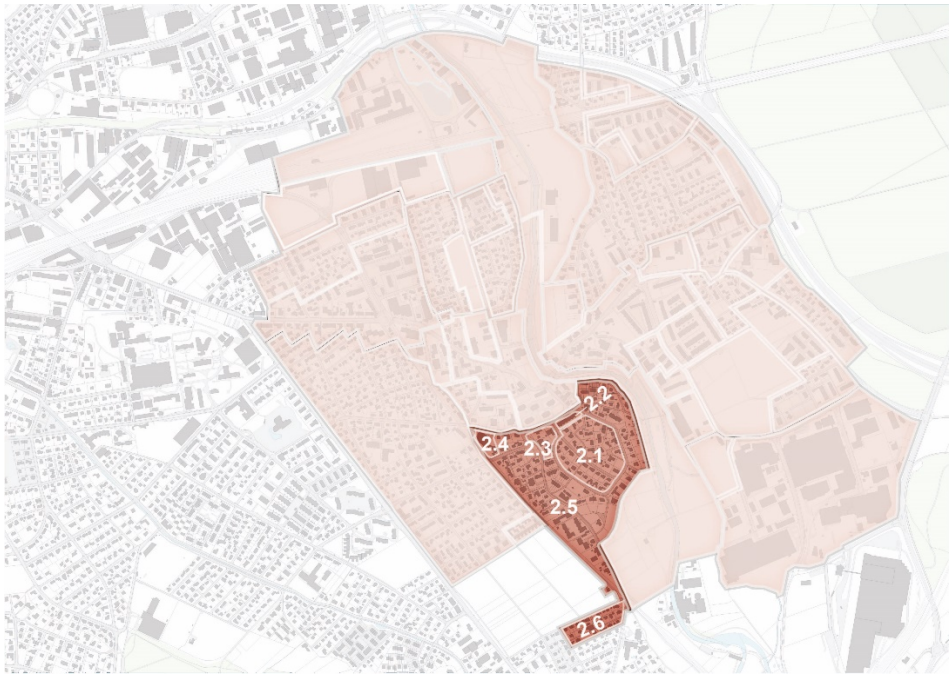


|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anordnung der Bauten an Baufluchten</li> <li>▪ Kleinteilige Bebauungsstruktur</li> <li>▪ Häuser im Garten</li> <li>▪ Vorwiegend südliche Anordnung des Gartens</li> </ul>  |
| Vollgeschosse VG   | Zweigeschossige, teilweise ein- oder dreigeschossige Bebauung   |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO                                 | W b: 0.5  |
| Nutzung  | Wohnen  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stark durchgrünte, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Einfriedungen entlang der Strassen</li> <li>▪ Begrünte Teilvorbereiche</li> <li>▪ Wenig befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Quartierstrassen)</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | B und C   |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |   |
| Bestehendes<br>Entwicklungspotential                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelne kleinere Baulandreserven</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |   |
| Raumentwicklungs-<br>konzept (REK)                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein Quartierplatz / Treffpunkt könnte dieses qualitätsvolle Quartier stärken und ihm eine innere Mitte geben.</li> <li>▪ Im Quartier sollen die spezifischen Merkmale von Bauten und Aussenräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Spezifische Aspekte sind: Gestaltung und Nutzung der Vorgartenbereiche und übrigen Freiräume, die Einfriedungen und die Bepflanzung.</li> <li>▪ Die Qualität der Gartenstadtquartiere gilt es zu bewahren, auch vor dem Hintergrund einer erwünschten Erneuerung und massvollen Verdichtung.</li> <li>▪ Die Körnung, die Erhaltung bauhistorisch wertvoller Bauten und Aussenräume sind anzustreben. Eine bauliche Erneuerung und massvolle Verdichtung ist durchaus möglich und auch anzustreben. Dabei sind die typischen Merkmale, wie die Ausrichtung auf Baufluchten, die Anordnung der Zugänge, die typischen Vorgartenbereiche und rückwärtigen zusammenhängenden Grünbereiche aufzunehmen. Die Geschosshöhen der bestehenden Zone sollen weiter gelten.</li> </ul> |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |   |
| Bewahren,<br>Weiterentwickeln oder<br>Neuorientieren                   | Bewahren  |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersatz-, Um- oder Neubauten haben sich in die bestehende Struktur einzufügen.</li> <li>▪ Die spezifischen Merkmale (Volumen, Anordnung) sind zu wahren.</li> <li>▪ Es ist eine max. Gebäudelänge vorzusehen.</li> <li>▪ Arealüberbauungen sind auszuschliessen.</li> </ul>   |
| Nutzungsart und Anzahl<br>nutzbare Geschosse<br>(Dachgeschoss = 0.6)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 1.1: 2,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 1.2: Die eingeschossigen Atriumbauten sollen erhalten bleiben. Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert.</li> </ul>  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ausnutzungsziffer AZ | AZ 0.5 beibehalten  |
| Freiraumqualität     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Qualität der Freiräume soll erhalten werden.</li><li>▪ Es ist eine Vorgabe zu einer max. befestigten Fläche für Zufahrten vorzusehen. Dabei wird eine max. Anstosslänge der gemeinsamen Grenze mit der Strasse definiert werden, die als befestigte Fläche erstellt werden darf.</li><li>▪ Es ist eine Vorgabe zur Umgebungsgestaltung zu ergänzen, wie beispielsweise: Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</li></ul> |

## 4.2 Oberdorf



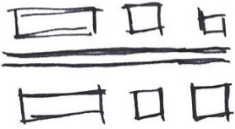
### STECKBRIEF 2: OBERDORF

| IST-SITUATION                 |  |
|-------------------------------|--|
| <p>Verortung</p>              |   |
| <p>Impressionen</p>           |    |
| <p>Körnigkeit / Typologie</p> | <p>Sehr heterogen: Zweiseitige gewachsene Bebauung, Reihenbauten, Zeilenbauten</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geschwungene Strassenzüge</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> <li>▪ Kleinteilige Bebauungsstruktur</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| Vollgeschosse VG   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sehr heterogen: Zwei- und dreigeschossige Bebauung, vereinzelt viergeschossige Bauten</li> <li>▪ Gebiete 2.1 und 2.6: Eher homogen, zweigeschossige Bebauung</li> </ul>   |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO                                 | W a (Gebiet 2.1): 0.3, W b: 0.5, W c: 0.6, WG c: 0.7, OeB: Festlegung durch den Gemeinderat  |
| Nutzung  | Wohnen, Restaurant, Katholische Kirche, Röm.-kath. Pfarramt  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Vorbereiche: begrünte oder befestigte Flächen oder Steingärten / Schotterflächen</li> <li>▪ Teilweise etwas karge Gestaltung zum Strassenraum</li> <li>▪ Im Südosten grenzt das Teilgebiet Nr. 2.5 an die offene Landschaft. Es ist kein erkennbarer Abschluss des Siedlungsrandes vorhanden.</li> </ul> |
| ÖV-Güteklasse  | C und D  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes<br>Entwicklungspotential                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grössere Baulandreserven</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-<br>konzept (REK)                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Richtung Kirchmatte soll ein gestalteter Siedlungsrand (z.B. mit Hecken / Feldgehölze) ergänzt werden.</li> <li>▪ Es ist vorstellbar die Wohnzone a in die Wohnzone b zu überführen.</li> </ul>   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |  |
| Bewahren,<br>Weiterentwickeln oder<br>Neuorientieren                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 2.1, 2.5: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 2.2 - 2.4, 2.6: Bewahren</li> </ul>   |
| Körnigkeit / Typologie   | Gebiet 2.6: Die Bauten haben sich an der angrenzenden Bebauung im Gemeindegebiet Suhr einzugliedern.   |
| Nutzungsart und Anzahl<br>nutzbare Geschosse<br>(Dachgeschoss = 0.6)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 2.1, 2.5: 3 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 2.2: 3,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 2.3: 3,6 Wohn- und Arbeitsgeschosse</li> <li>▪ Gebiet 2.4: Festlegung durch den Gemeinderat</li> <li>▪ Gebiet 2.6: 2,6 Wohngeschosse</li> </ul>  |
| Ausnutzungsziffer AZ   | -  |
| Freiraumqualität   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Qualität der Freiräume soll verbessert werden.</li> <li>▪ Es sind Vorschriften zur Aussenraumgestaltung zu prüfen.</li> <li>▪ Es ist eine konkrete Vorgabe für eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung beim Teilgebiet Nr. 2.5 vorzusehen.</li> </ul>  |

### 4.3 Torfeld

#### STECKBRIEF 3: TORFELD

| IST-SITUATION                 |   |
|-------------------------------|---|
| <p>Verortung</p>              |    |
| <p>Impressionen</p>           |   |
| <p>Körnigkeit / Typologie</p> | <p>Strassenbegleitende Bebauung</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Orientierung der Bauten entlang der Aarauerstrasse</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Norden kleinteilige, entlang der Aarauerstrasse grobkörnigere Bebauungsstruktur</li> </ul>   |
| Vollgeschosse VG   | Zwei- bis viergeschossige Bebauung   |
| Ausnutzungsziffer AZ gemäss § 4 BNO                                    | W b: 0.5, WG c: 0.7  |
| Nutzung  | Wohnen, Dienstleistung, Verkauf  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Norden durchgrünte, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>Befestigte Vorbereiche / Parkierungsbereiche entlang der Aarauerstrasse</li> <li>Geringe Aufenthaltsqualität entlang der Aarauerstrasse</li> </ul>  |
| ÖV-Güteklasse  | Hauptsächlich B, Randlage im Norden C  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Norden besteht eine grössere Baulandreserve</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung Zentrum Aarau</li> <li>Anbindung Torfeld Süd: Synergien Zentrumsbereich nutzen</li> <li>Spezifische Geschäftsstandorte sind denkbar</li> <li>Besonders vorstellbar ist ein gewisser Entwicklungsschub entlang der Untere Torfeldstrasse</li> <li>Der Raum Aarauerstrasse soll als belebter Zentrumsbereich mit durchgehend öffentlichkeitsbezogenen Erdgeschossen baulich verdichtet werden. Für die Übergänge zu den anschliessenden Quartieren sind massgeschneiderte Lösungen zu suchen.</li> <li>Im Rahmen der Umstrukturierung soll ein Quartierzentrum geschaffen werden.</li> <li>Entlang der Aarauerstrasse sind 4 Vollgeschosse vorstellbar. Punktuell sind 5- bis 6-geschossige Bauten an entsprechend definierten Standorten zum Setzen von Akzenten denkbar.</li> </ul>   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |  |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | Markant weiterentwickeln   |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiet 3.1: Die strassenbegleitende Bebauung entlang der Aarauerstrasse soll gestärkt werden. Zur Stärkung der Zentrumsachse soll eine geschlossene Bauweise entlang der Aarauerstrasse ermöglicht werden. Punktuell sind 5-geschossige Bauten als Orientierungsmerkmale / Setzung von städtebaulichen Akzenten denkbar.</li> <li>Gebiete 3.1 und 3.2: Grundsätzlich sind Höhere Bauten denkbar, insbesondere als Abschluss des Wohnquartiers gegen Norden.</li> <li>Gebiet 3.1: Der «Kopf» des Dorfkerns soll, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Dorfkerns, markant weiterentwickelt werden.</li> <li>Gebiete 3.1 und 3.2: Es soll ein Entwicklungsplan abgestimmt über das gesamte Gebiet Torfeld erarbeitet werden. Dieser soll Aussagen über die Themenbereiche Bebauung, Freiraum, Nutzung und Verkehr beinhalten. Ableitend aus dem Entwicklungsplan ist zu prüfen, ob bei einzelnen Gebieten zwei zusätzliche Geschosse im Rahmen eines Gestaltungsplanes vorstellbar sind.</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 3.2: Der Entwicklungsplan soll insbesondere den Umgang mit der kleinkörnigen Bebauungsstruktur im Norden aufzeigen.</li> </ul>     |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6) | 3,6 - 5 Wohn- und Arbeitsgeschosse   |
| Ausnutzungsziffer AZ   | -  |
| Freiraumqualität   | Durch eine attraktive Gestaltung des Strassenraums Aarauerstrasse soll die Zentrumsachse gestärkt werden. Ein erarbeitetes Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK liegt bereits vor. |

## 4.4 Dorfkern Mitteldorf

### STECKBRIEF 4: DORFKERN MITTELDORF

| IST-SITUATION                 |  |
|-------------------------------|--|
| <p>Verortung</p>              |   |
| <p>Impressionen</p>           |    |
| <p>Körnigkeit / Typologie</p> | <p>Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten, Zeilenbauten</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ursprünglicher Dorfkern</li> <li>▪ Geschwungene und lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Zum Strassenraum senkrechtstehende Bauten</li> </ul> |


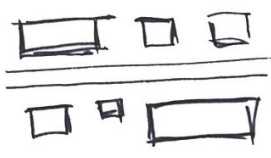


|  |  |
|--|--|
| Vollgeschosse VG   | Zwei- bis fünfgeschossige Bebauung   |
| Ausnützungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO                                 | W c: 0.6, WG c: 0.7, Z: 0.9, OeB: Festlegung durch den Gemeinderat   |
| Nutzung  | Wohnen, Restaurant, Verkauf (u.a. Coop), Dienstleistung (u.a. Bank, Post), öffentliche Nutzungen (Schule, Gemeindeverwaltung, Dorfmuseum)  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrünte Aussenbereiche, vereinzelt grössere zusammenhängende befestigte Flächen</li> <li>▪ Geringe Aufenthaltsqualität entlang der Mitteldorfstrasse</li> </ul>  |
| ÖV-Güteklasse  | B und C  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes<br>Entwicklungspotential                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwei mittelgrosse Baulandreserven</li> </ul>  |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-<br>konzept (REK)                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Massstäblichkeit und räumliche Gliederung des ursprünglichen Dorfkerns soll spürbar bleiben.</li> <li>▪ Es gibt verschiedene Baulücken zu schliessen und Areale zu erneuern.</li> <li>▪ Die Ersatzbebauung soll den Spielregeln bezüglich Nutzung (EG-Nutzung), Stellung und Volumen sowie bezüglich architektonischer Ausformulierung entsprechen.</li> <li>▪ Die Aussenräume sind über die Strasse hinweg von Fassade zu Fassade zu denken.</li> <li>▪ Im Zusammenhang mit der weiteren Nutzungsentwicklung und Verdichtung kann der Bereich an der S-Bahnhaltestelle Buchs (Verkaufsgeschäfte, Reformierte Kirche, Post, Bank) als wichtiger Teil des Ortszentrums aufgewertet werden.</li> <li>▪ Dorfkern Süd: Der Weg vom Gemeindehaus Richtung Süden zur Bachstrasse soll räumlich und funktional aufgewertet werden. Am Knoten (Bühlstrasse, Oberdorfstrasse, Brummelstrasse, Bachstrasse) sollen die räumlichen Verhältnisse des früheren Dorfbereichs wieder spürbar werden.</li> <li>▪ An die volumetrische und architektonische Ausformulierung von Bauten und Aussenräumen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Die Umgebungsgestaltung privater Grundstücke ist mit jener der öffentlichen Aussenräume abzustimmen.</li> </ul> |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |  |
| Bewahren,<br>Weiterentwickeln oder<br>Neuorientieren                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 4.1, 4.3 - 4.4: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 4.2: Markant weiterentwickeln</li> </ul> <p>Der ursprüngliche Dorfkern soll massvoll weiterentwickelt werden.</p>   |
| Körnigkeit / Typologie   | Die Körnigkeit des ursprünglichen Dorfkernes ist beizubehalten.  |
| Nutzungsart und Anzahl<br>nutzbare Geschosse<br>(Dachgeschoss = 0.6)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 4.1: 4,6 Mischgeschosse (Zentrumszone)</li> <li>▪ Gebiet 4.2: 4,6 Mischgeschosse (Zentrumszone)</li> <li>▪ Gebiet 4.3: Festlegung durch den Gemeinderat</li> <li>▪ Gebiet 4.4: 3,6 - 4 Wohngeschosse</li> </ul>  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Ausnutzungsziffer AZ | Eine Aufhebung der Ausnutzungsziffer in der Zentrumszone ist zu prüfen. Bei einer Aufhebung der Ausnutzungsziffer ist mit entsprechender Vorgabe die Quartiermassstäblichkeit zu sichern.   |
| Freiraumqualität     | Die Qualität der Aussenräume, insbesondere entlang der Mitteldorfstrasse, soll verbessert werden. Es sind Vorgaben für eine besonders gute Gestaltung des Aussenraums zu prüfen. Ein besonderes Augenmerk gilt den Übergängen vom öffentlichen zum privaten Aussenraum. |

## 4.5 Neumatt

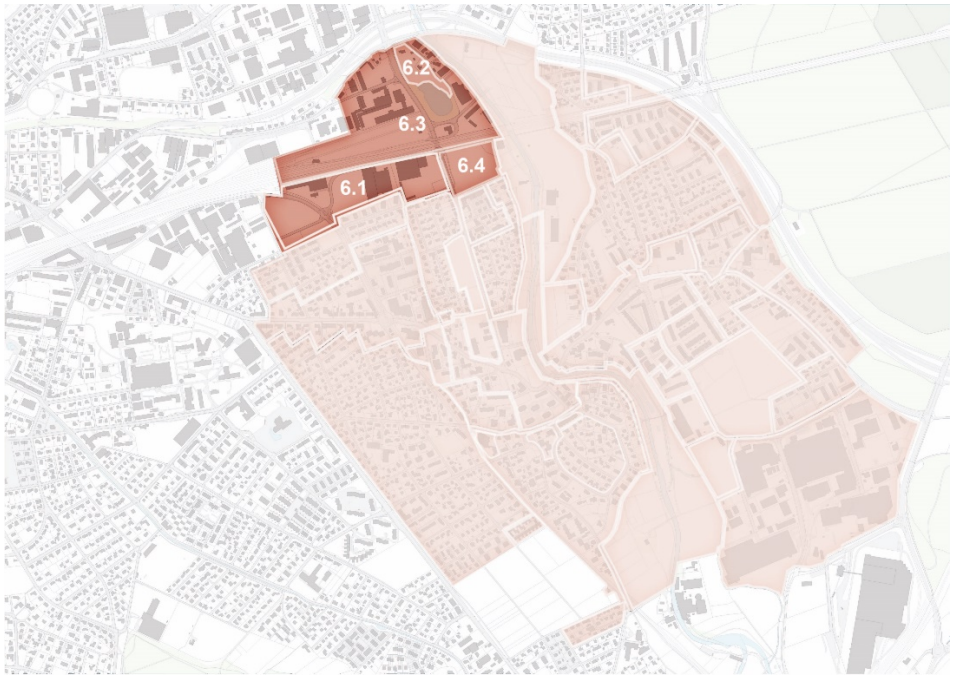

### STECKBRIEF 5: NEUMATT

| IST-SITUATION                          |   |
|--|---|
| Verortung                              |    |
| Impressionen                           | -   |
| Körnigkeit / Typologie                 | <p>Zweiseitige offene, teilweise geschlossene Reihenbebauung</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stark strukturierte Bebauung</li> <li>▪ Lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> <li>▪ Anordnung der Bauten an Baufluchten</li> <li>▪ Klein- bis mittelkörnige Bebauungsstruktur</li> <li>▪ Häuser im Garten</li> </ul> |
| Vollgeschosse VG                       | Zwei- und dreigeschossige Bebauung  |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO | W b: 0.5, W c: 0.6, WG c: 0.7, OeB: Festlegung durch den Gemeinderat  |

|  |  |
|--|--|
| Nutzung  | Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe (Kaufmann AG - Leitungsbau; Hapag AG - Apparate für das Gastgewerbe)  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Einzelne grössere befestigte Flächen</li> <li>▪ Grüne Insel entlang der Gysistrasse (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | B, C und D   |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Baulandreserven; grüne Insel für Naherholung und Reserve für öffentliche Nutzungen</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | Die Grünstruktur (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) soll erhalten und ausformuliert werden.   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |  |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 5.1 und 5.2: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 5.3: Bewahren</li> </ul> <p>Das Quartier, insbesondere die feinkörnige Struktur, soll massvoll weiterentwickelt werden. Das Potential der grünen Insel soll genutzt werden.</p> |
| Körnigkeit / Typologie   | Es ist eine Nachverdichtung in einem verträglichen Mass anzustreben.   |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 5.1: 2,6 - 3 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 5.2: 3,6 - 4 Wohn- und Arbeitsgeschosse</li> <li>▪ Gebiet 5.3: Festlegung durch den Gemeinderat</li> </ul>  |
| Ausnützungsziffer AZ   | -  |
| Freiraumqualität   | Die Qualität der grünen Insel soll erhalten werden. Mit einem Gesamtkonzept soll die Attraktivität weiterentwickelt werden.  |

## 4.6 Neubuchs

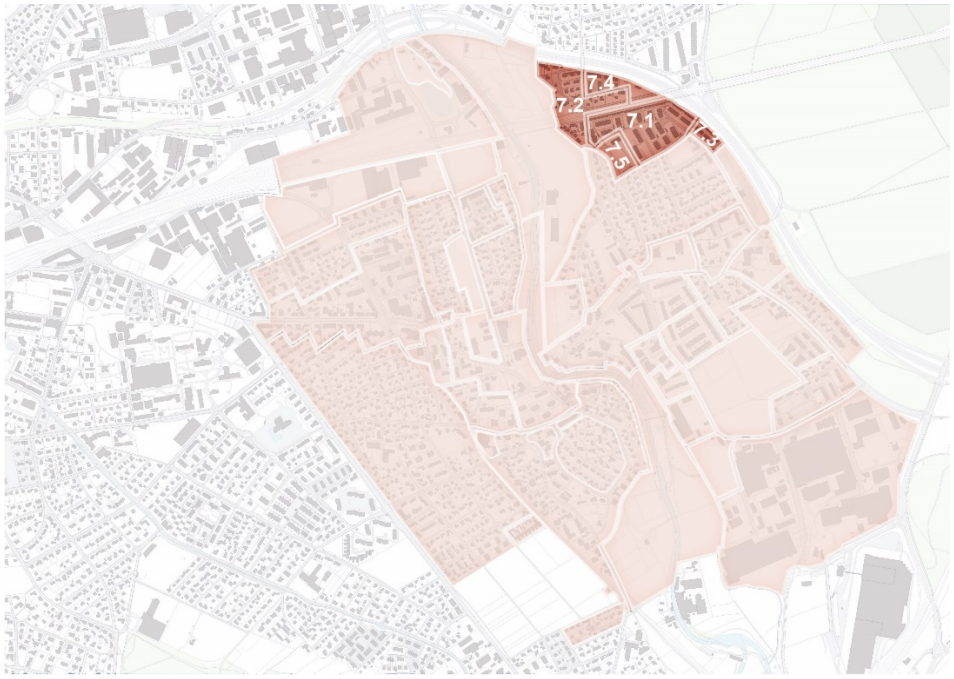

## STECKBRIEF 6: NEUBUCHS

| IST-SITUATION                          |   |
|--|---|
| Verortung                              |    |
| Impressionen                           | -   |
| Körnigkeit / Typologie                 | <p>Einseitige, teilweise zweiseitige, offene oder geschlossene Bebauungsstruktur</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittel- bis grossflächige Gewerbe-/Industriebauten</li> <li>▪ Gebiet 6.2: Kleinteilige Bebauungsstruktur</li> </ul> |
| Vollgeschosse VG                       | Sehr heterogen: Ein- bis fünfgeschossige Bebauung (nicht von allen Gebäuden sind die Anzahl Geschosse bekannt)  |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO | W b: 0.5, I / G: generell keine AZ (div. Flächenvorgaben, Dienstleistungen max. 1.5, vgl. §§ 8 und 9 BNO)   |
| Nutzung                                | Wohnen, Gewerbe, Industrie  |
| Freiraum                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe- und Industrieflächen: Befestigte Flächen dominieren deutlich</li> <li>▪ Wohngebiet: Stark mit Bäumen umsäumter Aussenbereich / Weiher</li> </ul>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eher unattraktive Strassenräume</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | C und D   |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |   |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwei grössere Baulandreserven</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |   |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das grosse Arbeitsgebiet ist räumlich gut positioniert an der Peripherie und angebunden an das übergeordnete Strassennetz.</li> <li>▪ Die Areale im Arbeitsgebiet Neubuchs sollen aufgewertet, erneuert und verdichtet werden. Es sind keine Verkaufsnutzungen erwünscht. Südlich der Bahnlinie sind keine weiteren Logistikbetriebe vorzusehen. Der Verkehr ist konsequent nach Norden zu lenken.</li> <li>▪ Das Gebiet südlich der Bahn, zwischen der Industriestrasse und Neubuchsstrasse ist als höherwertiges Arbeitsgebiet zu entwickeln. Eine gewisse Durchmischung mit Wohnen ist denkbar.</li> <li>▪ Das Gewerbegebiet zwischen Neubuchsstrasse und Suhre kann grundsätzlich als gegeben vorausgesetzt werden. Störend ist hier der sehr kleine Gewässerabstand von Bauten und befestigten Aussenflächen. Hier soll im Rahmen von Aus- und Umbauten mehr begrünter, zum Flussraum gehörender Aussenraum geschaffen werden. Ebenfalls ist hier eine Schliessung der Lücke im linksufrigen Wegsystem anzustreben.</li> <li>▪ Technisch bedingte Höhere Bauten, wie Silos usw., sind ortsbaulich denkbar.</li> </ul> |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |   |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 6.1 und 6.3: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 6.2: Bewahren</li> <li>▪ Gebiet 6.4: Markant entwickeln, ggf. Neuorientieren (Das Gebiet ist heute der Industriezone zugeordnet. Liegt bis im April 2021 in diesem Gebiet keine Baubewilligung vor oder sind keine ernsthaften Bemühungen zur Realisierung des Vorhabens erkennbar, gilt die ursprüngliche Gewerbezone. Ggf. ist sodann auch eine Öffnung für das Wohnen denkbar.)</li> </ul>   |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet ist sorgfältig zu gestalten. Dabei ist besonders die Körnigkeit zu berücksichtigen.</li> <li>▪ In der Industriezone ist eine Vorgabe zu Mindestgeschossen zu prüfen.</li> <li>▪ Mindestens das Gebiet 6.1 angrenzend an das Quartier Torfeld ist in den vorgesehenen Entwicklungsplan einzubeziehen.</li> </ul>   |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 6.1 und 6.3: Gewerbezone, Industriezone</li> <li>▪ Gebiet 6.2: 2,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 6.4: Industriezone, Gewerbezone oder Wohn- und Gewerbezone (vgl. obenstehende Bemerkungen)</li> <li>▪ Gebiete 6.1 und 6.4: Die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten soll an die aktuell gültigen Brandschutzvorschriften angepasst werden. Die Gesamthöhe ist auf maximal 30 m zu beschränken. Für technische sowie betrieblich bedingte Bauten und Anlagen (z.B. Silo) können in Abweichung davon Ausnahmen gewährt werden.</li> </ul>   |
| Ausnutzungsziffer AZ   | -   |
| Freiraumqualität   | Die Qualität der Aussenräume (inkl. Strassenräume) ist zu verbessern.   |

## 4.7 Obermatte

### STECKBRIEF 7: OBERMATTE

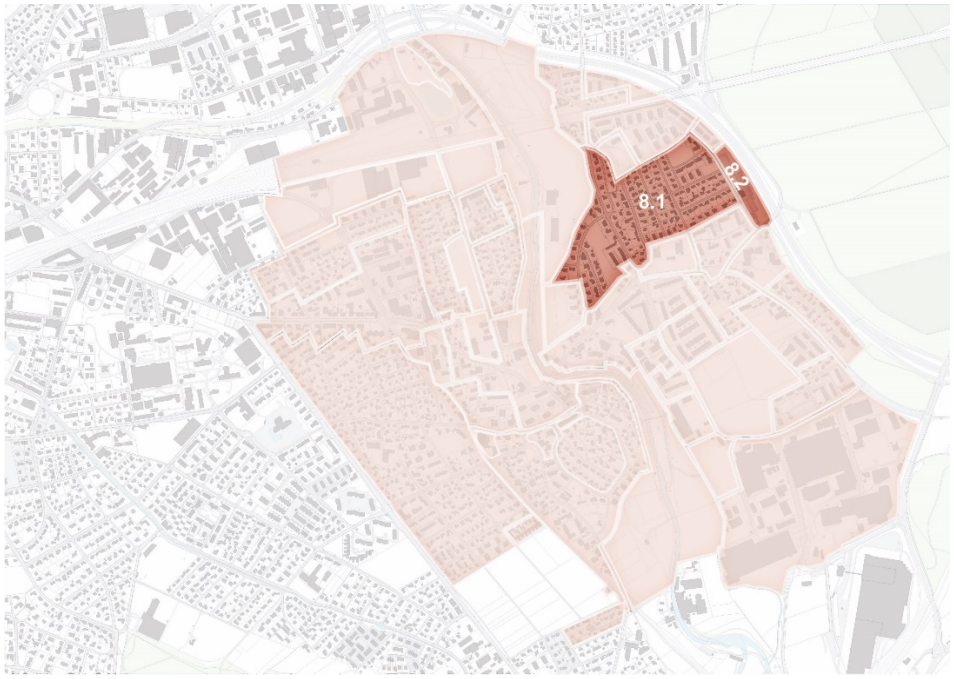
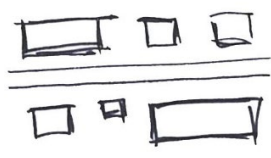
| IST-SITUATION                          |   |
|--|---|
| Verortung                              |    |
| Impressionen                           | -   |
| Körnigkeit / Typologie                 | <p>Sehr heterogen: Zweiseitige offene oder geschlossene Reihenbebauung; Reihenbauten, Zeilenbauten</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewachsene Bebauung</li> <li>▪ Geschwungene und lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Teilweise strassenbegleitende Bebauung, teilweise zum Strassenraum senkrechtstehende Bauten</li> <li>▪ Klein- bis mittelkörnige Bebauungsstruktur</li> </ul> |
| Vollgeschosse VG                       | Zwei- bis fünfgeschossige Bebauung  |
| Ausnützungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO | W b: 0.5, W c: 0.6, WG c: 0.7   |
| Nutzung                                | Wohnen, Kindergarten Triesch  |

|  |   |
|--|---|
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünfte, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Teilweise etwas karge Gestaltung zum Strassenraum</li> <li>▪ Grosse Spielwiese beim Kindergarten Triesch</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | E und F   |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |   |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Baulandreserven</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |   |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | Beim Kindergarten Triesch und der Schulanlage sind Voraussetzungen für ein Quartierzentrum vorhanden.   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |   |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 7.1, 7.2, 7.4 und 7.5: Bewahren</li> <li>▪ Gebiet 7.3: Bewahren, Zonenanpassung analog nördlicher Bebauung</li> </ul>  |
| Körnigkeit / Typologie   | Die Entwicklung zu einer mittelkörnigen Bebauungsstruktur ist erwünscht.  |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 7.1: 3,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 7.2: 2,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 7.3: 3,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 7.4: 3,6 Wohn- und Arbeitsgeschosse</li> <li>▪ Gebiet 7.5: Festlegung durch den Gemeinderat</li> </ul> |
| Ausnützungsziffer AZ   | -   |
| Freiraumqualität   | Die Grünräume, insbesondere die Spielfläche Triesch, sollen erhalten werden. Die Strassenräume sollen aufgewertet werden.   |



## 4.8 Triesch

### STECKBRIEF 8: TRIESCH

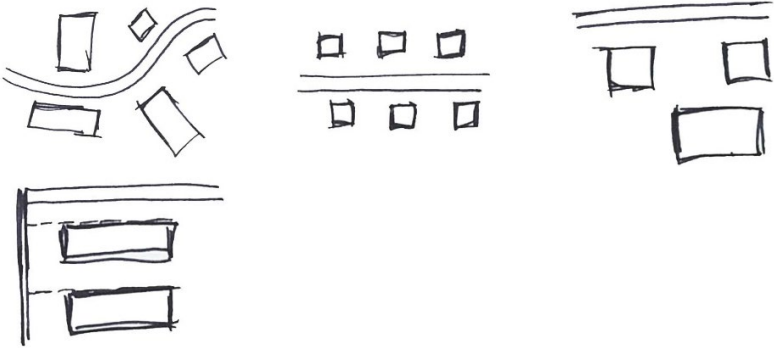
| IST-SITUATION                          |   |
|--|---|
| Verortung                              |    |
| Impressionen                           | -   |
| Körnigkeit / Typologie                 | <p>Zweiseitige offene, teilweise geschlossene Reihenbebauung</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stark strukturierte Bebauung</li> <li>▪ Lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> <li>▪ Anordnung der Bauten an Baufluchten</li> <li>▪ Kleinkörnige Bebauungsstruktur</li> </ul> |
| Vollgeschosse VG                       | Ein- bis zweigeschossige Bebauung   |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO | W b: 0.5, OeB: Festlegung durch den Gemeinderat   |
| Nutzung                                | Wohnen  |

|  |   |
|--|---|
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Friedhofanlage mit grossflächigen Grünräumen</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | C und D   |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |   |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grosse Baulandreserven</li> </ul>  |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |   |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | -   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |   |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiete 8.1: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 8.2: Bewahren</li> </ul>  |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersatz-, Um- oder Neubauten haben sich in die bestehende Struktur einzufügen.</li> <li>▪ Die spezifischen Merkmale (Volumen, Anordnung) sind zu wahren.</li> </ul> |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 8.1: 2,6 Wohngeschosse, bei der grossen Baulandreserve ist eine GP-Pflicht zu prüfen</li> <li>▪ Gebiet 8.2: Festlegung durch den Gemeinderat</li> </ul>     |
| Ausnützungsziffer AZ   | -   |
| Freiraumqualität   | Der Umfang und die Qualität der Freiräume sollen erhalten werden.   |

## 4.9 Ausserdorf

### STECKBRIEF 9: AUSSERDORF

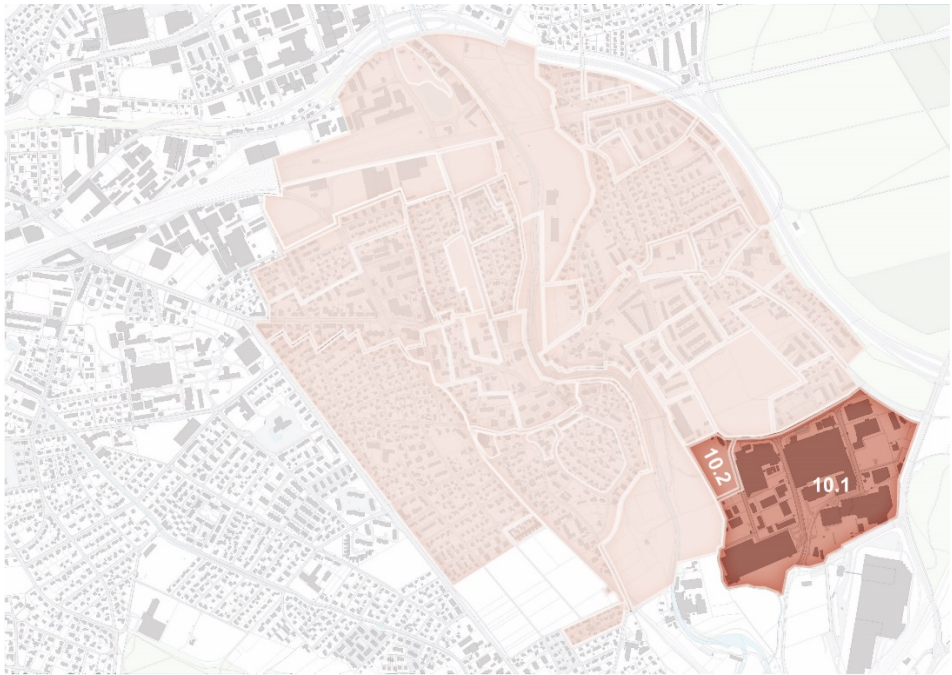

| IST-SITUATION          |  |
|------------------------|--|
| Verortung              |  |
| Impressionen           |  |
| Körnigkeit / Typologie | <p>Gewachsene Strassenbebauung; zweiseitige offene Reihenbebauung; Punktbauten; Zeilenbauten</p> |

|  |  |
|--|--|
|  |  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewachsene Bebauung</li> <li>▪ Geschwungene und lineare Strassenzüge</li> <li>▪ Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum</li> <li>▪ Klein- bis grobkörnige Bebauungsstruktur</li> </ul>   |
| Vollgeschoss VG  | Zwei- bis viergeschossige Bebauung   |
| Ausnutzungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO                                 | W b: 0.5, W c: 0.6, WG c: 0.7, OeB: Festlegung durch den Gemeinderat, G: generell keine AZ (div. Flächenvorgaben, Dienstleistungen max. 1.5, vgl. § 8 BNO)   |
| Nutzung  | Wohnen, Restaurant, Gewerbe (Mac Baby, Erotikmarkt, Otto's, Reno Schuh, Getränkemarkt, Motorradhändler), öffentliche Nutzungen (Bauamt/Werkhof, Schulhaus, Alterszentrum)  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung, zusammenhängende Aussenbereiche</li> <li>▪ Einseitige, teilweise zweiseitige Baumreihe entlang Rösslimattstrasse</li> <li>▪ Grünelemente (Hecken, Grünflächen) entlang Lenzburgerstrasse</li> <li>▪ Grosser Grünraum Hunzikermaße (Fussballfeld)</li> <li>▪ Grossflächig befestigte Flächen im Gewerbegebiet</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | C und D  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes<br>Entwicklungspotential                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grössere Baulandreserven</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-<br>konzept (REK)                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der durchgrünungte Raum der Lenzburgerstrasse bildet die Mitte des östlichen Teils der Wohn- und Mischgebiete. Mit Schule und Altersheim stehen hier öffentliche Nutzungen im Vordergrund.</li> <li>▪ Die Grünstrukturen (Lenzburgerstrasse und Querachse Rösslimattweg) soll erhalten und ausformuliert werden.</li> <li>▪ Eine Einzonung der Hunzikermaße setzt ein Wettbewerbsverfahren voraus. Zu gegebener Zeit kann bei der Entwicklung der Hunzikermaße ein Quartierzentrum geschaffen werden. Ebenso sind Synergien mit den bestehenden Einkaufsnutzungen an der Rösslimattstrasse zu nutzen. Insbesondere ist der bestehende grosse Parkplatz beim Gewerbegebiet Rösslimatte in die Entwicklungsüberlegungen miteinzubeziehen und aufzuwerten. Bei einer Entwicklung des Areals sind die umgebenden Siedlungsteile und Freiräume einzubeziehen.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen einer Gesamtplanung sind Höhere Bauten in der Hunzikeratte denkbar.</li> </ul>   |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                      |   |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 9.1 - 9.3, 9.5, 9.6 und 9.13: Bewahren</li> <li>▪ Gebiet 9.4, 9.7 – 9.12: Massvoll weiterentwickeln</li> </ul>  |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die grossen Baulücken, insbesondere die gut erschlossenen Gebiete (Mühlematte), sind mit einer dichteren Bebauungsstruktur zu entwickeln (mind. 3-4 Vollgeschosse).</li> <li>▪ Beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet 9.9 ist zu prüfen, ob eine Konzentration der Bebauung zur Strasse und im rückwärtigen Bereich zur Suhre sinnvoll ist. Damit könnte ein Bereich entlang der Suhre freigehalten werden.</li> <li>▪ Bei den Gebieten 9.3, 9.12 und 9.13 ist die Erarbeitung eines Entwicklungsplanes zu prüfen.</li> <li>▪ Im Rahmen einer Gesamtplanung der Hunzikeratte sind Höhere Bauten denkbar, allenfalls ist langfristig die Eignung der Hunzikeratte als Gebiet für Hochhäuser zu prüfen.</li> <li>▪ Bei den Gebieten 9.3 und 9.12 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Höhere Bauten denkbar.</li> </ul> |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6) | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 9.1 - 9.3: Festlegung durch den Gemeinderat</li> <li>▪ Gebiet 9.4: 3,6 Wohn- und Arbeitsgeschosse</li> <li>▪ Gebiet 9.7: 3,6 Wohn- und Arbeitsgeschosse</li> <li>▪ Gebiet 9.5, 9.6, 9.8 und 9.9: 3,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 9.10 und 9.11: 2,6 Wohngeschosse</li> <li>▪ Gebiet 9.12: Gewerbezone mit Ermöglichung von Höheren Bauten</li> <li>▪ Gebiet 9.13: Landwirtschaftszone (Hunzikeratte)</li> </ul>   |
| Ausnutzungsziffer AZ   | -   |
| Freiraumqualität   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Grünstrukturen entlang der Rösslimattstrasse und Lenzburgerstrasse sowie die Quartierfreiräume sollen erhalten werden.</li> <li>▪ Bei einer Überbauung der Hunzikeratte ist im Rahmen einer Gesamtplanung das Freiraumkonzept zu berücksichtigen. Im Entwicklungsplan ist zu prüfen, ob Teilbereiche als Freiraum resp. Freihaltezone gesichert werden sollen.</li> </ul>  |

## 4.10 Wynenfeld



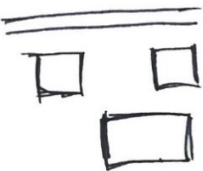
### STECKBRIEF 10: WYNEFELD

| IST-SITUATION                       |   |
|-------------------------------------|---|
| Verortung                           |    |
| Impressionen                        | -   |
| Körnigkeit / Typologie              | <p>Zweiseitige offene oder geschlossene Reihenbebauung</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittel- bis grossflächige Industriebauten</li> <li>▪ Gebiet 10.2: Kleinteilige Bebauungsstruktur</li> </ul> |
| Vollgeschosse VG                    | Ein- bis sechsgeschossige Bebauung (nicht von allen Gebäuden sind die Anzahl Geschosse bekannt)   |
| Ausnutzungsziffer AZ gemäss § 4 BNO | OeB: Festlegung durch den Gemeinderat, G: generell keine AZ (div. Flächenvorgaben, Dienstleistungen max. 1.5, vgl. § 8 BNO)   |
| Nutzung                             | Industrie (Jowa AG, Autogarage, Chocolat Frey), Verkauf (Wynecenter, Tankstelle), Dienstleistung (Ingenieurbüro), öffentliche Nutzung: Fussballclubhaus   |

|  |  |
|--|--|
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fussballfeld</li> <li>▪ Fast durchgehend befestigte Flächen</li> <li>▪ Unattraktive Strassenräume (Einfriedungen, Abstandsgrün)</li> <li>▪ Grössere Parkplatzflächen</li> <li>▪ Einzelne Grünelemente (Büsche, Baumgruppen, Grünflächen)</li> </ul>   |
| ÖV-Güteklasse  | C und D  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |  |
| Bestehendes Entwicklungspotential                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine kleinere Baulandreserve</li> </ul>   |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |  |
| Raumentwicklungs-konzept (REK)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das grosse Arbeitsgebiet ist räumlich gut positioniert an der Peripherie und angebunden an das übergeordnete Strassennetz.</li> <li>▪ Das Arbeitsgebiet im Wynenfeld ist weitgehend konsolidiert. Eine gewisse Arrondierung an der Bollimattstrasse ist denkbar. Voraussetzungen sind hier die verträgliche Nutzung und die ortsbauliche Integration (Bezug zum Landschaftsraum).</li> <li>▪ Technisch bedingte Höhere Bauten, wie Silos usw., sind ortsbaulich denkbar.</li> </ul> |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |  |
| Bewahren, Weiterentwickeln oder Neuorientieren                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 10.1: Massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 10.2: Bewahren</li> </ul>  |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Übergänge zu den sensiblen Gebieten (Wohnen, Grünzone, etc.) sind sorgfältig zu gestalten. Dabei ist besonders die Körnigkeit zu berücksichtigen.</li> <li>▪ In der Industriezone ist eine Vorgabe zu Mindestgeschossen zu prüfen.</li> </ul>   |
| Nutzungsart und Anzahl nutzbare Geschosse (Dachgeschoss = 0.6)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 10.1: Industriezone (<del>Technisch / betrieblich bedingte Bauten &gt; 30 m sollen ermöglicht werden.</del>); Die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten soll an die aktuell gültigen Brandschutzvorschriften angepasst werden. Die Gesamthöhe ist auf maximal 30 m zu beschränken. Für technische sowie betrieblich bedingte Bauten und Anlagen (z.B. Silo) können in Abweichung davon Ausnahmen gewährt werden.</li> </ul>  |
| Ausnutzungsziffer AZ   | -  |
| Freiraumqualität   | Die Qualität der Freiräume, insbesondere der Strassenräume, soll verbessert werden.  |

## 4.11 Suhrenraum

### STECKBRIEF 11: SUHRENRAUM

| IST-SITUATION                 |  |
|-------------------------------|--|
| <p>Verortung</p>              |   |
| <p>Impressionen</p>           |   |
| <p>Körnigkeit / Typologie</p> | <p>Verstreute Punktbauten</p>  <p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten und Anlagen im Grünen</li> </ul> |



|  |   |
|--|---|
| Vollgeschosse VG   | Eingeschossige Bebauung (nicht von allen Gebäuden sind die Anzahl Geschosse bekannt)  |
| Ausnützungsziffer AZ<br>gemäss § 4 BNO                                 | OeB: Festlegung durch den Gemeinderat   |
| Nutzung  | Schule, Dreifachturnhalle, Tennisplätze, Fussballspielfeld, Familiengärten, Landwirtschaft  |
| Freiraum   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naherholungsraum für die Bevölkerung</li> <li>▪ Der zusammenhängende grosse Grünraum der Gemeinde Buchs</li> <li>▪ Die Suhre bildet das durchgehende Hauptelement im Grünraum</li> </ul> |
| ÖV-Güteklasse  | C, D und E  |
| <b>ENTWICKLUNGSPOTENTIAL IM RAHMEN RECHTSKRÄFTIGER NUTZUNGSPLANUNG</b> |   |
| Bestehendes<br>Entwicklungspotential                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grosse Baulandreserven</li> </ul>  |
| <b>ENTWICKLUNGSANSATZ</b>  |   |
| Raumentwicklungs-<br>konzept (REK)                                     | Suhreraum als «grünes Rückgrat» ausgestalten  |
| <b>UMSETZUNGSRICHTUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>                              |   |
| Bewahren,<br>Weiterentwickeln oder<br>Neuorientieren                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 11.1: Bewahren und bei Bedarf massvoll weiterentwickeln</li> <li>▪ Gebiet 11.2: Bewahren</li> </ul>   |
| Körnigkeit / Typologie   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Punktbauten im Grünen sind beizubehalten.</li> <li>▪ Ergänzende Bauten sind ebenfalls als Punktbauten im Grünen vorzusehen.</li> </ul>   |
| Nutzungsart und Anzahl<br>nutzbare Geschosse<br>(Dachgeschoss = 0.6)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebiet 11.1: Festlegung durch den Gemeinderat</li> <li>▪ Gebiet 11.2: Landwirtschaftszone und Grünzone</li> </ul>  |
| Ausnützungsziffer AZ   | -   |
| Freiraumqualität   | Die hohe Qualität des Grünraumes soll erhalten werden. Bei einer Entwicklung gilt ein besonderes Augenmerk dem Grünraum.  |

## 4.12 Übersicht Umsetzungsrichtung Nutzungsplanung

Aufgrund der Quartieranalyse wird eine Übersicht erstellt, die aufzeigt in welche Stossrichtung die Quartiere entwickelt werden sollen. Dabei wird nach folgenden Kategorien unterschieden:

- Bewahren (Charakter erhalten, erneuern / erneuern in Teilen)
- Massvoll weiterentwickeln (Nachverdichten, z.B. drei nutzbare Geschosse, Baulücken schliessen)
- Markant weiterentwickeln (Verdichtung, Erhöhung Vollgeschosse)
- Neuorientieren (Umstrukturieren, Umzonierung z.B. von W zu WA)



Abb.: Übersicht der Stossrichtung für die künftige Entwicklung,

Quelle: Planteam, 2018