Kanton Aargau
Gemeinde Oberentfelden

Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2045+

Strategie zur räumlichen Entwicklung

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Vom Gemeinderat Oberentfelden beschlossen am 17.Juni 2019

Auftraggeberin

Gemeinde Oberentfelden
Dorfstrasse 7
5036 Oberentfelden

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Raumplaner

Inhalt

1 Einleitung 2

2 Ortsanalyse 3

2.1 Lage, Topographie und Landschaft 3
2.2 Verkehrserschliessung 3
2.3 Bevölkerungsentwicklung 4
2.4 Siedlungsentwicklung 6
2.5 Arbeitsplatzgebiete und Beschäftigte 10
2.6 Frei- und Begegnungsräume 11
2.7 Bebauungsstruktur 14
2.8 Infrastruktur 15

3 Schwerpunkte und Leitsätze 17

3.1 Innenentwicklung mit Qualität 17
3.2 Ortskern als Begegnungsort stärken 18
3.3 Arbeitsplatzgebiete fördern 18
3.4 Freiraumqualitäten und Naturwerte fördern 19
3.5 Attraktive Infrastruktur sicherstellen 19
3.6 Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen 19

4 Räumliches Zielbild 20

5 Handlungsbedarf 23

5.1 Schlüsselgebiete Wohnen/Mischnutzung 23
5.2 Weitere Entwicklungspotenziale Wohnen/Mischnutzung 26
5.3 Entwicklungspotenziale Arbeiten 29
5.4 Qualität sichern 30

1 Einleitung

Revisionsbedarf Nutzungsplanung

Die letzte umfassende Revision der Ortsplanung wurde nach dreijähriger Planungszeit am 9. November 2000 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seither wurden kleinere Teilanpassungen vorgenommen.

Veränderte Rechtsgrundlage

Die Planung hat sich insgesamt gut bewährt. Sie ist aber nicht mehr auf wesentliche Rahmenbedingungen des zwischenzeitlich aktualisierten übergeordneten Rechts abgestimmt. So sind Anpassungen an den kantonalen Richtplan, das kantonale Baugesetz (BauG) und die Bauverordnung (BauV) sowie an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erforderlich. Zudem haben sich die Verhältnisse in der Gemeinde in einigen Bereichen verändert und es gilt zu prüfen, ob Anpassungen der Nutzungsplanung erforderlich sind.

Das räumliche Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Oberentfelden hat beschlossen, im Vorfeld der Revision der eigentlichen Instrumente der Nutzungsplanung (Phase 2) ein räumliches Entwicklungsleitbild zu erarbeiten. Dieses dient der Gemeinde als Grundlage und *behördenverbindliches* Führungsinstrument für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es gibt Auskunft über die Ziele und Absichten der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet, vergleicht diese mit dem IST-Zustand und definiert Handlungsräume, für welche Handlungsanweisungen für die Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden.

Verfahren

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wurde von einer Begleitgruppe, die für die gesamte Revision der Nutzungsplanung zusammengestellt wurde und aus Vertretern der Bevölkerung, der Behörde und der Verwaltung besteht, erarbeitet. Es wird der Bevölkerung und dem Kanton zur Mitwirkung unterbreitet.

Abb. 1: Schema zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Quelle: PLANAR, 2018)

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage und Rahmenbedingungen gelten die übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente. Auf kantonaler Ebene ist insbesondere das Raumkonzept Aargau sowie der Kantonale Richtplan massgebend. Hier wird Oberentfelden als Gemeinde im *urbanen Entwicklungsraum* festgelegt und gehört zum *Kerngebiet der Agglomeration Aarau (Nebenkern)*. Des Weiteren verfügt Oberentfelden über einen *wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt ESP von kantonaler Bedeutung*. Auf regionaler Ebene gibt es ein *Regionalentwicklungskonzept (REK)* aus dem Jahr 2011 (Reorganisation 2016). Zudem liegt Oberentfelden im Bearbeitungsperimeter des *Agglomerationsprogramms AareLand (3. Generation)*.

2 Ortsanalyse

2.1 Lage, Topographie und Landschaft

Einbettung

Die Gemeinde Oberentfelden liegt im Suhrental, das sich südlich von Aarau befindet. Die bewaldeten Hügel «Tann» im Westen und «am Berg» im Osten begrenzen das Gemeindegebiet. Das Siedlungsgebiet befindet sich in der Ebene und ist mit dem Siedlungsgebiet von Unterentfelden zusammengewachsen.

Nachbargemeinden sind Unterentfelden, Suhr, Gränichen, Muhen und Kölliken im Kanton Aargau sowie Gretzenbach und Schönenwerd im Kanton Solothurn.

Wald und Kulturland

Rund 40 % des 721 ha grossen Gemeindegebiets bestehen aus Wald. Weitere 22 % sind Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Waldflächen befinden sich an den Hängen im Westen und Osten der Gemeinde. In der Ebene sind die Siedlungsflächen und die Landwirtschaftsflächen zu finden.

2.2 Verkehrserschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Südöstlich des Gemeindegebietes verläuft die Nationalstrasse A1. Oberentfelden verfügt über einen direkten Zubringer zur Auf-/Ausfahrt Kölliken im Süden des Gemeindegebiets. Oberentfelden wird durch zwei kantonale Hauptverbindungsstrassen erschlossen (K108 und K235/K247).

Innerhalb des Gemeindegebiets liegen die Werte des durchschnittlichen täglichen Verkehrs zwischen 6’500 und 9’000. Auf der Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse 108), welche die östlich gelegenen Industriegebiete an die Autobahn anbindet, verkehren täglich über 20’000 Fahrzeuge (Stand 2011, Quelle: Strassenbelastungsplan, AGIS).

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch zwei Bahnlinien. Der Bahnhof Oberentfelden liegt auf der SBB Linie Lenzburg-Zofingen. Zusätzlich verkehrt die schmalspurige Suhrentalbahn direkt neben der Hauptstrasse zwischen Aarau und Schöftland. Oberentfelden wird durch keine reguläre Buslinie erschlossen. Das Dorfzentrum weist gemäss Plan der ÖV-Erschliessungsgüte eine gute Erschliessung (Kategorie B) auf. Das restliche Siedlungsgebiet weist eine mittelmässige bis geringe Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Im Rahmen eines parallel zum Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), wurde eine umfassende Analyse der Verkehrssituation in Oberentfelden vorgenommen (siehe separates Dokument).

Abb. 2: ÖV Güteklassen (Quelle: AGIS, Zugriff Januar 2018)

Fazit

Oberentfelden ist dank der Anbindung an die A1 sehr gut mit dem Auto erschlossen. Die beiden Bahnlinien ergeben eine gute ÖV-Erschliessung im Siedlungskern, an den peripheren Lagen nimmt diese jedoch schnell ab.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerung von Oberentfelden ist seit 1981 um 39 % gewachsen. Im Jahr 2017 wohnten 8‘109 Einwohner in Oberentfelden. Aufgrund der regen Bautätigkeit war das Bevölkerungswachstum 2017 mit 366 zusätzlichen Einwohner (+ 4.7 %) gegenüber 2016 besonders gross. Gemäss kantonalem Richtplan wird für das Jahr 2040 eine Gesamtbevölkerung von rund 11‘000 Einwohner erwartet, was einem Wachstum von rund 2‘900 Einwohner (+ 36 %) entspricht. Interpoliert auf das Jahr 2034, dem Planungshorizont der Nutzungsplanung, bedeutet das eine Zunahme von rund 2‘200 Einwohnern respektive 27 % gegenüber 2017.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, nicht stur diese Wachstumsprognosen zu verfolgen, sondern sich eher auf ein qualitatives Wachstum auf den noch bestehenden Reserven zu konzentrieren (sieh auch Ziffer 2.4).

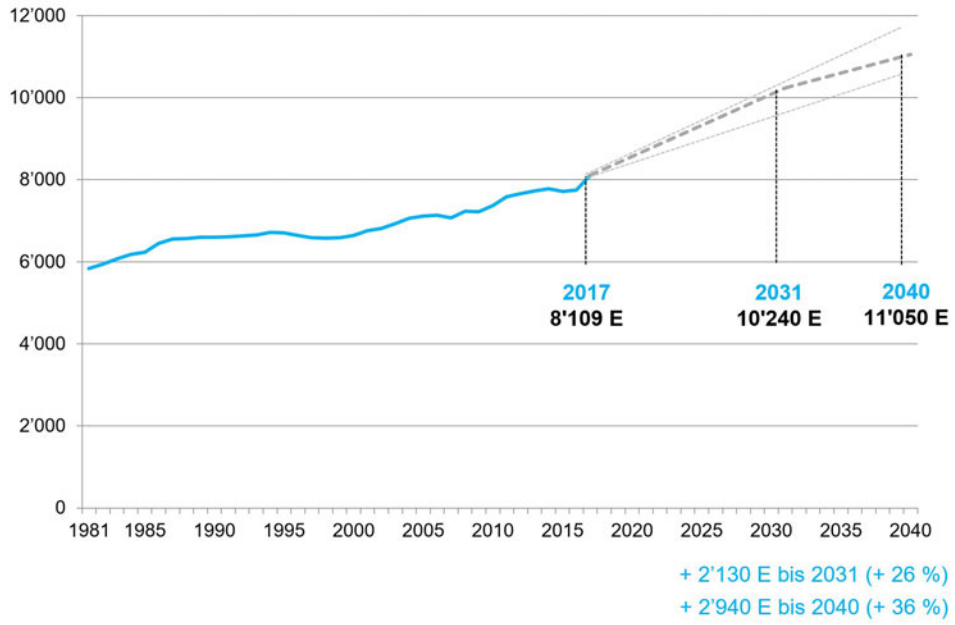


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Oberentfelden
(Quelle Daten: Statistik Aargau)

Der Kanton macht auch Prognosen zur künftigen Altersverteilung:

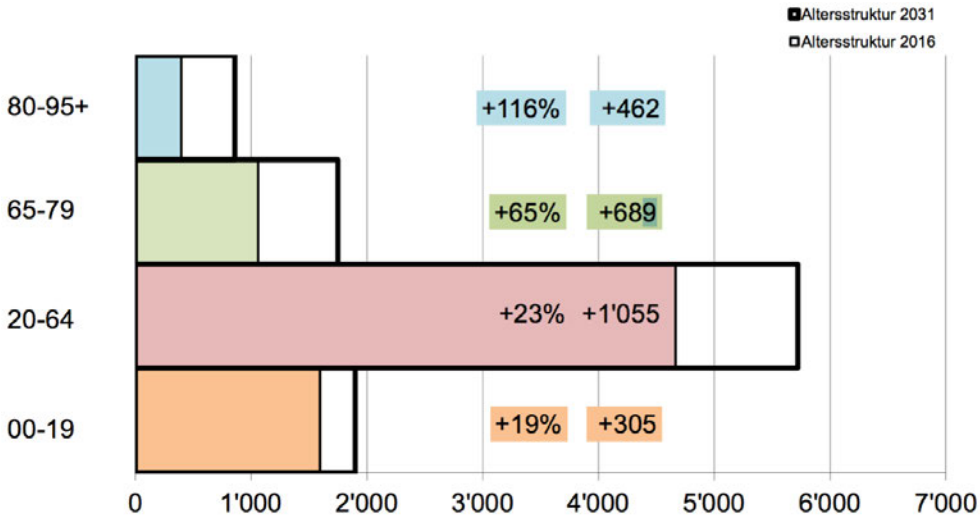


Abb. 4: Altersstruktur Oberentfelden
(Quelle Daten: Statistik Aargau)

Altersgerechter Wohnraum

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen stark ansteigen wird (ca. + 700 Personen, beziehungsweise knappe Verdoppelung). Viele dieser Bewohner wohnen heute noch in den Einfamilienhäusern, in denen sie ihre Kinder grossgezogen haben. Nur mit attraktiven Alternativen können diese Grundstücke wieder jüngeren Familien zugänglich gemacht und dadurch mehr Nutzung auf der gleichen Fläche generiert werden.

Schulraum

Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2026 nur noch ca. 10 % wachsen wird. Diese Prognosen sind mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet. Es ist wichtig, die Bevölkerungs- und Schülerzahlen laufend im Auge zu haben und frühzeitig zu reagieren, falls es Bedarf bezüglich Schulraumplanung gibt.

Fazit

Die kantonalen Prognosen erwarten eine Zunahme der Einwohner um rund + 2'900 Einwohner auf eine Gesamtbevölkerung von ca. 11'000 Einwohner bis 2040. Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, auf den noch bestehenden Flächen auf ein qualitatives Wachstum zu setzen.

Die Herausforderung wird sein, attraktiven Wohnraum für die zunehmend ältere Bevölkerung zu schaffen und dadurch auch Einfamilienhäuser vermehrt wieder mehrköpfigen Familien zugänglich machen zu können. Die Schulraumplanung muss laufend mit der Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden.

2.4 Siedlungsentwicklung

Historische Siedlungsentwicklung

Schon vor 1919 ist die Bebauung in Oberentfelden entlang des heute tragenden Strassennetzes erfolgt. Die Bahnstrecke von Zofingen nach Wettingen wurde im Jahr 1877 und die Suhrentalbahn im Jahr 1901 eröffnet, was eine Weiterentwicklung begünstigte. Die Eisenbahnen ermöglichten insbesondere auch eine frühzeitige Ansiedlung von Industriebetrieben.

Bis zum Jahre 1950 breitete sich das Siedlungsgebiet weiter entlang des Strassen- und Eisenbahnnetzes aus. Wie in den historischen Karten deutlich erkennbar, wurde das mit Bächen durchzogene Feuchtgebiet zwischen Oberentfelden und Unterentfelden / Walleland erst mit dem Bauboom ab den 1960er Jahre besiedelt. Die Fertigstellung der Autobahn inkl. Direktanschluss in Oberentfelden 1964 begünstigte die Bauentwicklung. Nicht nur im Siedlungsgebiet wurde fleissig gebaut, sondern auch entlang der Zubringerstrasse zur Autobahn entstanden grosse Industriebauten. So entwickelte sich das östliche Gemeindegebiet mit seiner guten Erschliessung durch Bahn und Strasse immer mehr zu einem Industrie- und Gewerbegebiet. Inzwischen sind die Siedlungsgebiete der Gemeinden Ober- und Unterentfelden zusammengewachsen.

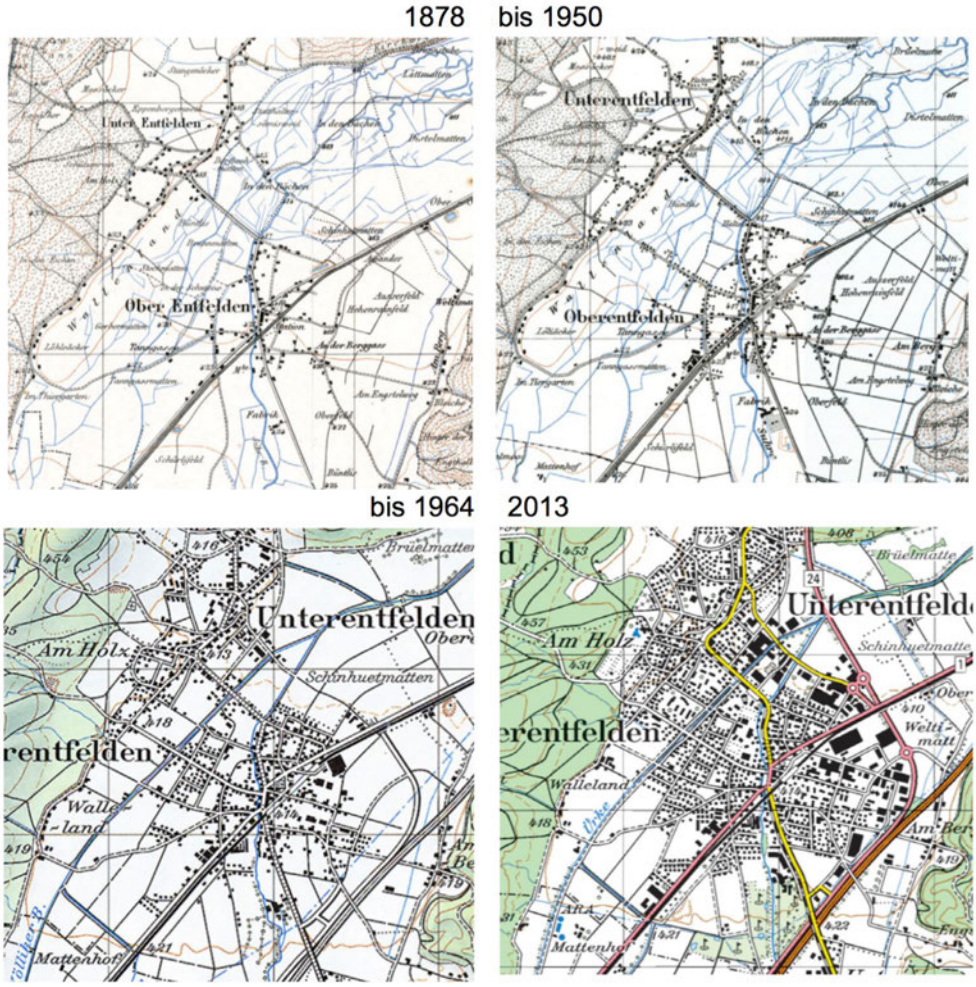


Abb. 5: Historische Siedlungsentwicklung
(Quelle: maps.geo.admin.ch)

Künftige Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsentwicklung muss im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Art. 15 und 15a RPG prioritär innerhalb des bestehenden Baugebiets erfolgen. Äussere Entwicklungen sind nur noch beschränkt möglich, da der Kanton im Richtplan die maximale Ausdehnung des Siedlungsgebiets verbindlich festgelegt hat (S 1.2). Oberentfelden hat als Kerngemeinde der Agglomeration Aarau hier noch einen gewissen Spielraum. In der laufenden Revision ist es aber mit Blick auf die bestehenden Reserven prioritär, diese zuerst zu entwickeln, bevor neue Flächen eingezont werden.

Bauzonenreserven

Unüberbaute Reserven

Die Gemeinde weist noch 7.2 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen auf (vgl. Tab. 1). Zum Teil sind es kleinere Einzelparzelle, zum Teil aber auch grössere zusammenhängende Gebiete, auf denen ein grosses Potenzial für eine gesamtheitliche Entwicklung besteht (siehe Abb. 6).

Zone	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Wohnzonen	100.4	5.6
Mischzonen (inkl. Zentrumszone)	32.1	1.6
Industriezone	38.2	2.9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20.3	2.0

Tab. 1 Übersicht Flächenbilanz Bauzonen (Stand Juli 2018)

Theoretische Einwohnerkapazität

Die durchschnittliche Nutzungsdichte auf den überbauten Wohn- und Mischzonen lag bereits 2010 bei 56 E/ha und hat sich bis Ende 2017 durchschnittlich kaum verändert. Um die Dichteziele im kantonale Richtplan zu erreichen, nämlich bis im Jahr 2040 eine durchschnittliche Dichte von 70 E/ha zu haben (siehe Tab. 2), müssen insbesondere unüberbaute Reserven mit einer Mindestdichte von 90 E/ha überbaut werden.

Gemeinde	Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	Bestand 2010	Entwicklung 2000-10	Bestand 2040	Entwicklung 2010-40
Oberentfelden	56	43	70	90

Tab. 2: Dichteziele für Oberentfelden (Quelle: Kt. Richtplan ARE, 24.03.2015)

Würden die vorhandenen 7.2 ha unüberbauten Bauzonen (Wohn- und Mischzonenreserven) mit dieser Nutzungsdichte überbaut, reicht dies für etwa 650 Personen. Das bis 2034 prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 2'200 Personen kann somit nur zu knapp 1/3 auf den unüberbauten Parzellen stattfinden, sodass es zusätzlich auch eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenziale auf überbauten Arealen braucht.

Potenziale auf überbauten Gebieten

Bei der Analyse der Potenziale auf den überbauten Gebieten konnten gemeinsam mit der Gemeinde verschiedene Gebiete identifiziert werden, die sich für eine Innenentwicklung eignen (siehe Abb. 6). Es sind Areale, die entweder umgenutzt (von Gewerbenutzung zu Wohn- oder Mischnutzung) oder im Zuge einer anstehenden Sanierung erneuert und weiterentwickelt werden könnten. Inbesondere im Zentrum und rund um den Bahnhof, aber auch auf grösseren Gewerbegebieten ist eine Umnutzung resp. Verdichtung mittel- bis längerfristig denkbar.

Je nach bestehender Nutzerdichte (E/ha) besteht ein mehr oder weniger grosses Verdichtungspotenzial. Insbesondere bei der Sanierung von grossen Mehrfamilienhaussiedlungen wird dieses als eher klein eingeschätzt, da sie bereits eine hohe Einwohnerdichte aufweisen. Hier besteht das Potenzial eher bei der qualitativen Aufwertung, u.a. der Freiräume. Auf heutigen Gewerbegebieten mit wenigen Bewohnern ist dafür ein grösseres Potenzial vorhanden.

Die Gebiete wurden aufgrund des Zielbilds (siehe Ziffer 4) in den Handlungsgebieten (siehe Ziffer 5) ergänzt und konkretisiert.

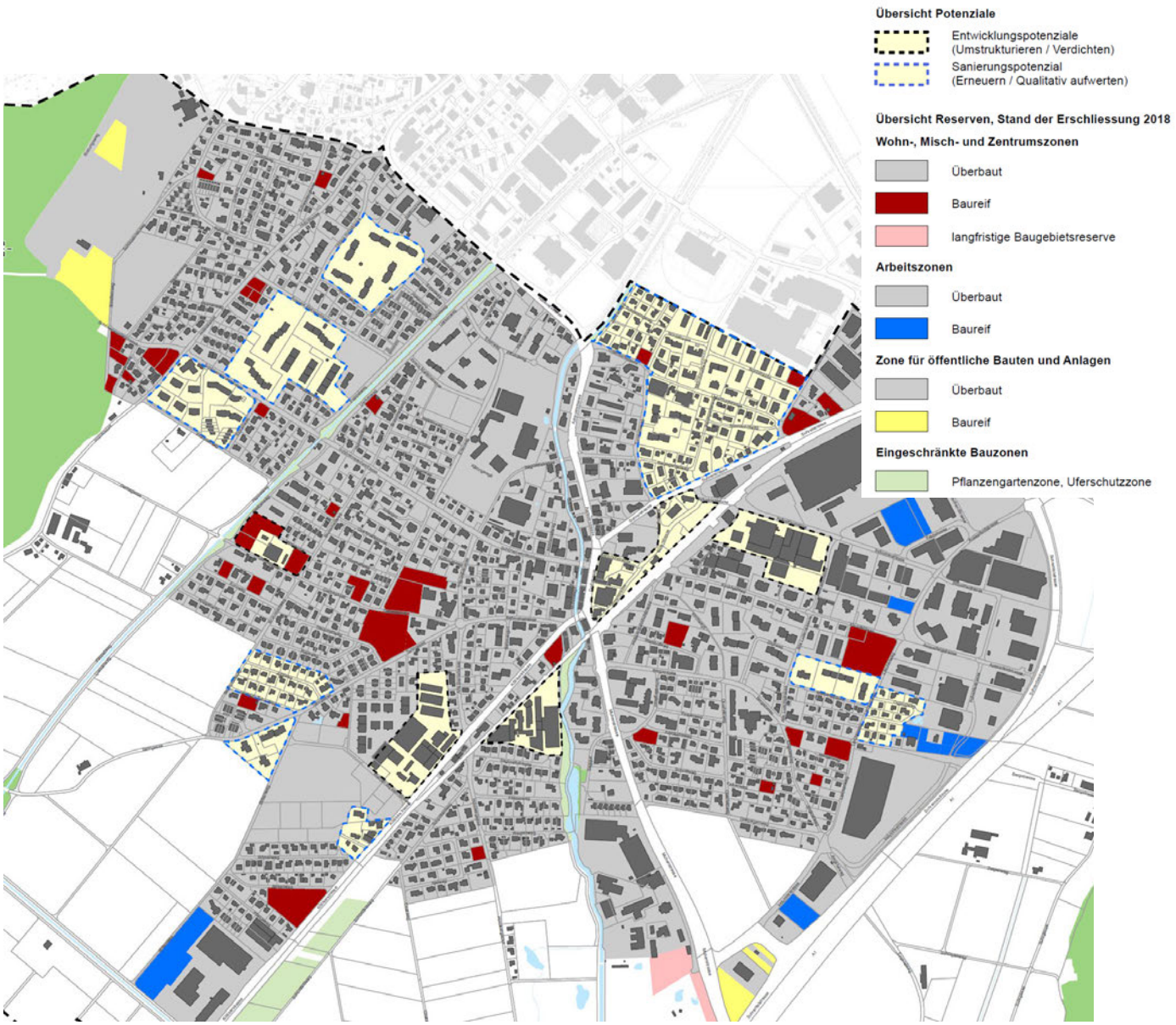


Abb. 6: Unüberbaute Bauzonen (Stand Ende 2017) und Innenentwicklungspotenziale in Oberentfelden (Quelle: PLANAR 2018)

Fazit

Nachdem die Siedlungsentwicklung in Oberentfelden in den vergangenen Jahrzehnten prioritär in die Fläche erfolgte, gilt es nun in den nächsten 15 Jahren eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben und die bestehenden unüberbauten Reserven sowie die Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenziale umzusetzen. Die Analyse der Reserven zeigt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von rund 2'200 zusätzlichen Einwohnern bis ins Jahr 2034 (Planungshorizont Nutzungsplanung) grossmehrheitlich mit konsequenter Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen möglich ist und diese prioritär angegangen werden sollen, bevor eine Sieldungsentwicklung in die Fläche erfolgt.

2.5 Arbeitsplatzgebiete und Beschäftigte

Arbeitsgebiete und -reserven

In Oberentfelden hat sich viel produzierende Industrie angesiedelt, welche nicht sehr arbeitsplatzintensiv ist, aber von der guten Lage an der Autobahn A1 profitiert. So wurde Ausserfeld/Oberentfelden Süd im kantonalen Richtplan auch als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung mit der Priorität für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) festgelegt. Der grösste Arbeigeber ist seit langer Zeit General Electric (GE), welcher im östlichen Industriegebiet ein grosses Areal beansprucht.

In der Gemeinde gibt es auch noch unüberbaute Industriereserven, sowohl im Industriegebiet entlang der Autobahn, als auch beim Möbelhaus an der Köllikerstrasse. Weitere Entwicklungspotenziale gibt es auch innerhalb der bestehenden Gebäude, die zum Teil auch Leerstände aufweisen. Hier möchte die Gemeinde auch Hand bieten für einen regionalen Austausch resp. eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung. Grundsätzlich wirken die Industrieareale kaum gestaltet und weisen viele Parkierungsflächen auf. Durch eine qualitätsvolle Innen- und Weiterentwicklung können idealerweise auch wertschöpfendere Betriebe angezogen werden.

Beschäftigtenentwicklung

Die meisten Arbeitsplätze in Oberentfelden sind trotz Stärke der Industrie im tertiären Sektor (Dienstleistungen) angesiedelt und verteilen sich auf 351 Betriebe (Stand 2016). Der Primärsektor ist mit nur 8 Betrieben und rund 24 Beschäftigten untergeordnet.

Die Veränderung der Beschäftigten vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2016 zeigt eine Abnahme von rund 6.1 %, was ca. 258 Beschäftigten entspricht. Die Anzahl der Arbeitsstätten nahm zwischen 2011 und 2016 um 3.7 % (17 Arbeitsstätten) ab. Ziel sollte es sein, das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern, das mit den aktuellsten Zahlen im Jahr 2016 bei 0.51 lag, auch in Zukunft mindestens halten zu können.

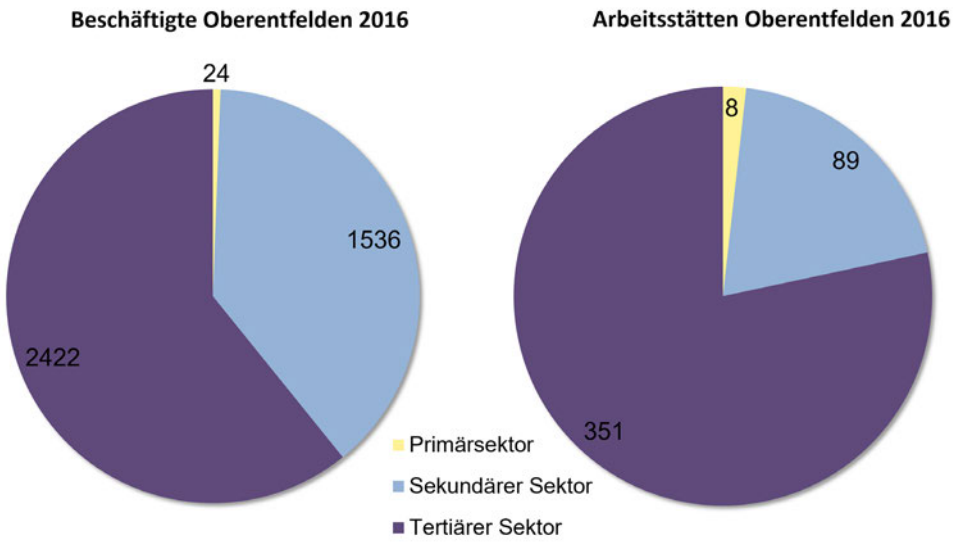


Abb. 7: Beschäftigte und Arbeitsstätten in Oberentfelden Ende 2016 (Quelle: BFS, STATENT, 2018)

Fazit

Grundsätzlich bestehen ausreichend Reserven in den bestehenden Industrieareallen für die abschätzbare kurz- bis mittelfristige Entwicklung. Durch eine qualitätvolle Innen- und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete können im Idealfall auch wertschöpfungsintensivere Betriebe angezogen werden.

2.6 Frei- und Begegnungsräume

Ortskern als Begegnungsort

Die Analyse der Frei- und Begegnungsräume zeigt, dass der Dorfkern einen wichtigen Begegnungsort darstellt. Dies insbesondere, da sich hier wichtige Zielorte (Bank, Post, Gemeindehaus) konzentrieren und die Erdgeschosse auch viele publikumsorientiere Nutzungen wie Restaurants, Läden etc. aufweisen. Die beiden nahe beieinander liegenden Haltestellen der SBB- und WSB-Linien bringen viele Personen in diesen Raum. Eher negativ wahrgenommen wird der viele Autoverkehr und die durch die Bahnschranke oft generierten Verkehrsstaus. Eigentliche Aufenthaltsflächen gibt es ausser beim Vorplatz der Kirche nur sehr wenige im Dorfkern.

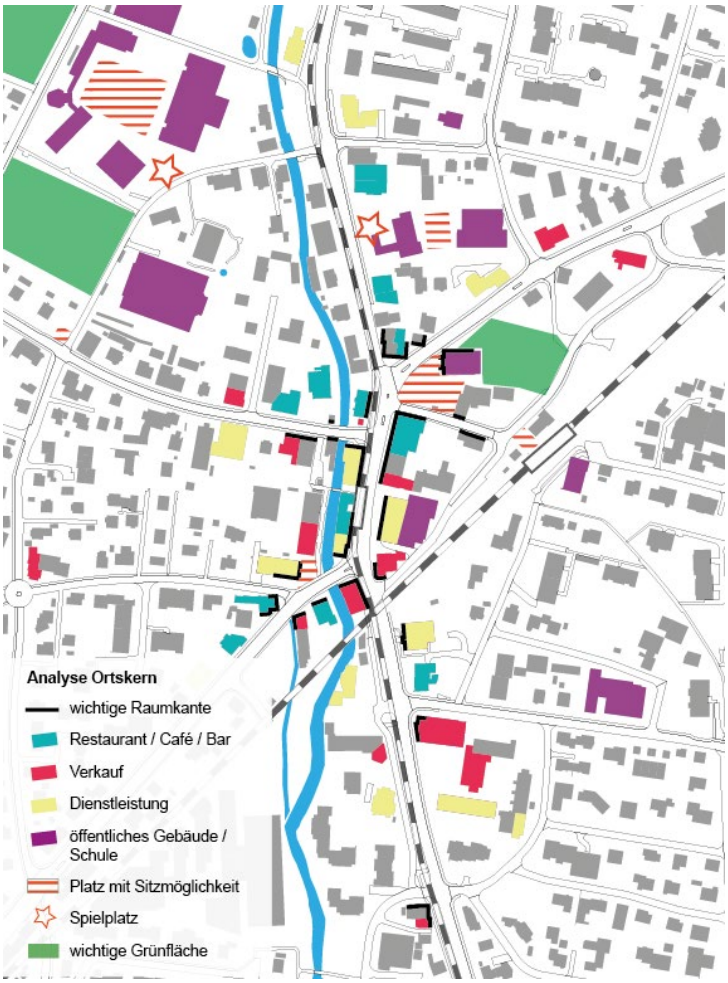


Abb. 8: Nutzungen im Dorfkern (Quelle: PLANAR 2018)

Schul- und Freizeitanlagen als Begegnungsort

Das Schulareal Erlenweg ist ein wichtiger Begegnungsort und dient mit den drei Fussballplätzen auch als Grünfläche im Siedlungsgebiet. Auch die attraktiven, vielfältigen Freizeitanlagen wie der Golfplatz, das Schwimmbad oder der Robinsonspielplatz zeichnen Oberentfelden aus und dienen als Treffpunkte in der Freizeit.

Freiräume und Grünraumstruktur

Die Wohnsiedlungen von Oberentfelden ordnen sich relativ kompakt um den Dorfkern an, sodass es nur vereinzelt grössere Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets gibt. Zum Teil handelt es sich hierbei um noch unüberbaute Bauzonen, die zur aktuellen Durchgrünung beitragen, aber nicht als Freiraum für die Bewohner nutzbar sind und mittel- bis längerfristig überbaut werden.

Öffentlich zugängliche Freiräume gibt es vor allem in den grösseren Mehrfamilienhaussiedlungen. Hier sind Spielplätze oder andere Gemeinschaftsbereiche vorgesehen, um spontane Begegnung im Quartier zu ermöglichen. In den weniger dichteren Wohngebieten mit mehrheitlich Einfamilienhausstruktur sind die Grünflächen meist private Gärten und weisen unterschiedliche Freiraumqualitäten auf. Leider haben sie nur selten einen Bezug zum Strassenraum, sodass die Quartierstrassen trotz mehrheitlich Tempo 30 nur vereinzelt eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen.

Abb. 9: Gemeinschaftliche Freiräume im Quartier Schönenwerder-/Holzstrasse (Quelle: PLANAR 2018)

Abb. 10: Quartierstrasse mit Einfamilienhäusern ohne Bezug zum Aussenraum (Quelle: PLANAR, 2018)

Spazierwege

Für Naherholungssuchende sind die Wege entlang der beiden Flüsse Uerke und Suhre von grosser Bedeutung. Sie verbinden die Innere mit der Äusseren Landschaft, sind heute aber leider nicht durchgehend und oftmals auf einer Strasse mit Autoverkehr geführt (insbesondere Uerke).

Ausserhalb des Siedlungsgebiets gibt es viele Spazier- und Wanderwege, die mit «Bänkli» und verschiedenen Grillstellen aufgewertet sind. Insbesondere die Waldhäuser sind sehr beliebt. Sie tragen zum attraktiven Naherholungsangebot der Gemeinde bei. Die Weiler Wallenland und Suhrgasse sowie der Golfplatz und die Holzikergasse sind wichtige Naherholungsziele resp. Teil von beliebten Spazierwegen.

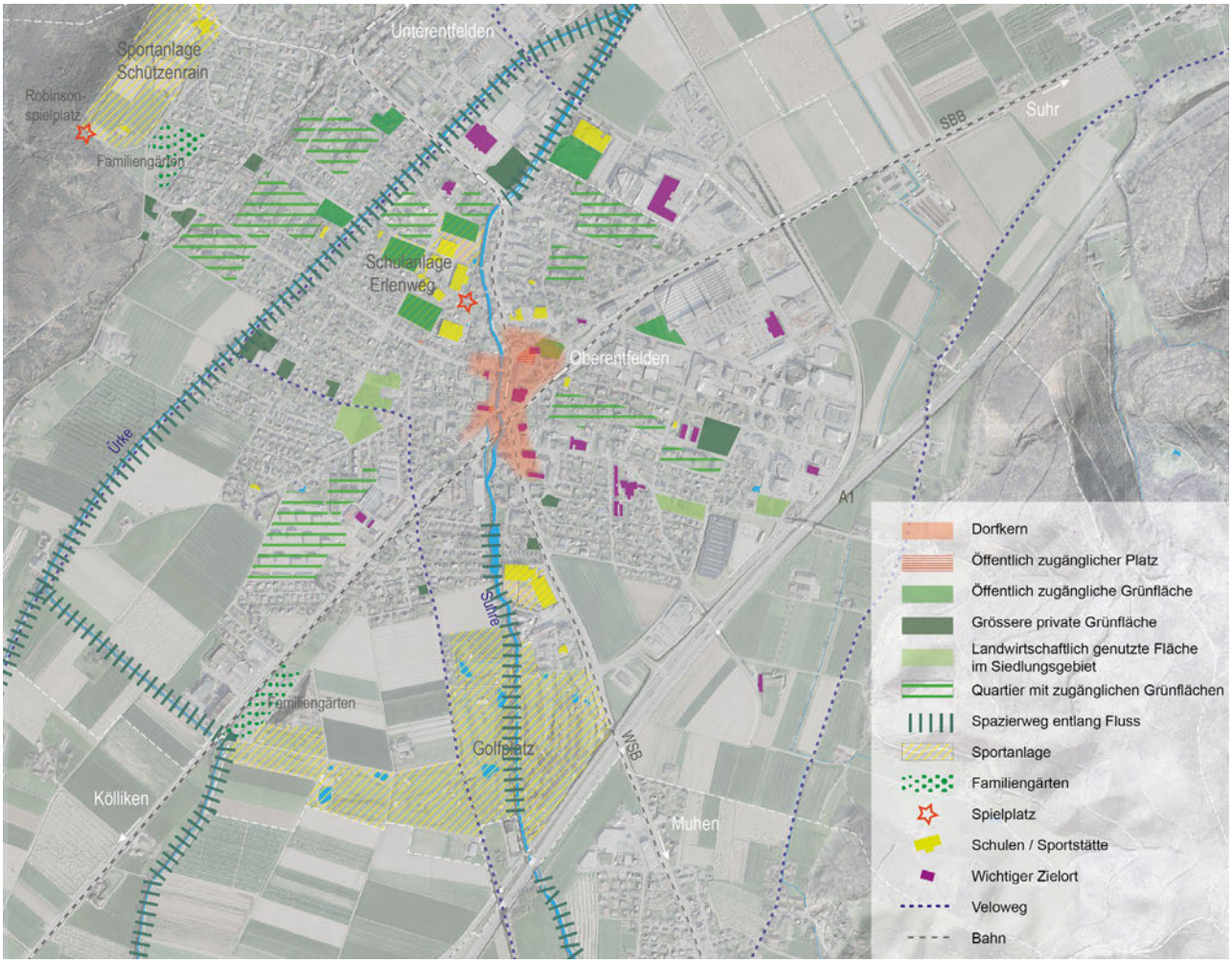


Abb. 11: Analyseplan Frei- und Begegnungsräume (siehe Originalplan im Anhang A) (Quelle: PLANAR 2018)

Fazit

Der Dorfkern ist dank der vielen publikumsorientierten Nutzungen und aufgrund seiner Funktion als Verkehrsknoten (u.a. zwei Bahnhaltestellen) belebt. Es gibt aber nur wenige eigentliche «Verweil-Orte» mit Aufenthaltsqualität. Wichtige Begegnungsorte ausserhalb des Dorfkerns stellen die attraktiven Schul- und Freizeitanlagen dar. Auch gemeinschaftliche Aussenräume in grösseren Siedlungen dienen als Quartiertreffpunkte. Es ist wichtig, solche Begegnungsorte zu fördern und eine gute Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Die wenigen «grünen Flecken» im eher kompakten Siedlungsgebiet sind oft die noch unüberbaute Bauzonen. Mit der Schliessung dieser Baulücken verschwinden diese wichtigen Grünflächen. Es ist daher umso wichtiger, eine gute Durchgrünung innerhalb der Siedlungen, aber auch im Strassenraum zu erreichen. Dichte Baustrukturen brauchen zudem attraktive gemeinschaftliche Aussenräume. Darauf ist bei der Neubebauung gleichermassen wie bei der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung zu achten.

Ebenfalls besteht ein Potenzial, die beiden Flüsse Uerke und Suhre besser zugänglich und als verbindende Grünelemente im kompakten Siedlungsgebiet erlebbar zu machen.

2.7 Bebauungsstruktur

Heterogene Körnigkeit

Die Analyse der Bebauungsstruktur zeigt, dass die Vielfalt der Bauvolumen von grossen, monolithischen Industriebauten, grösseren 3- bis 4-stöckigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu vielen kleinen Einfamilienhäusern reicht. Die Körnigkeit ist sehr unterschiedlich und durchmischt, grössere MFH-Quartiere sind in Einfamilienhaussiedlungen eingebettet, Einfamilienhaussiedlungen reichen aber auch bis direkt an die grossen Industriegebiete heran. Nicht selten fehlt ein guter Übergang zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen.

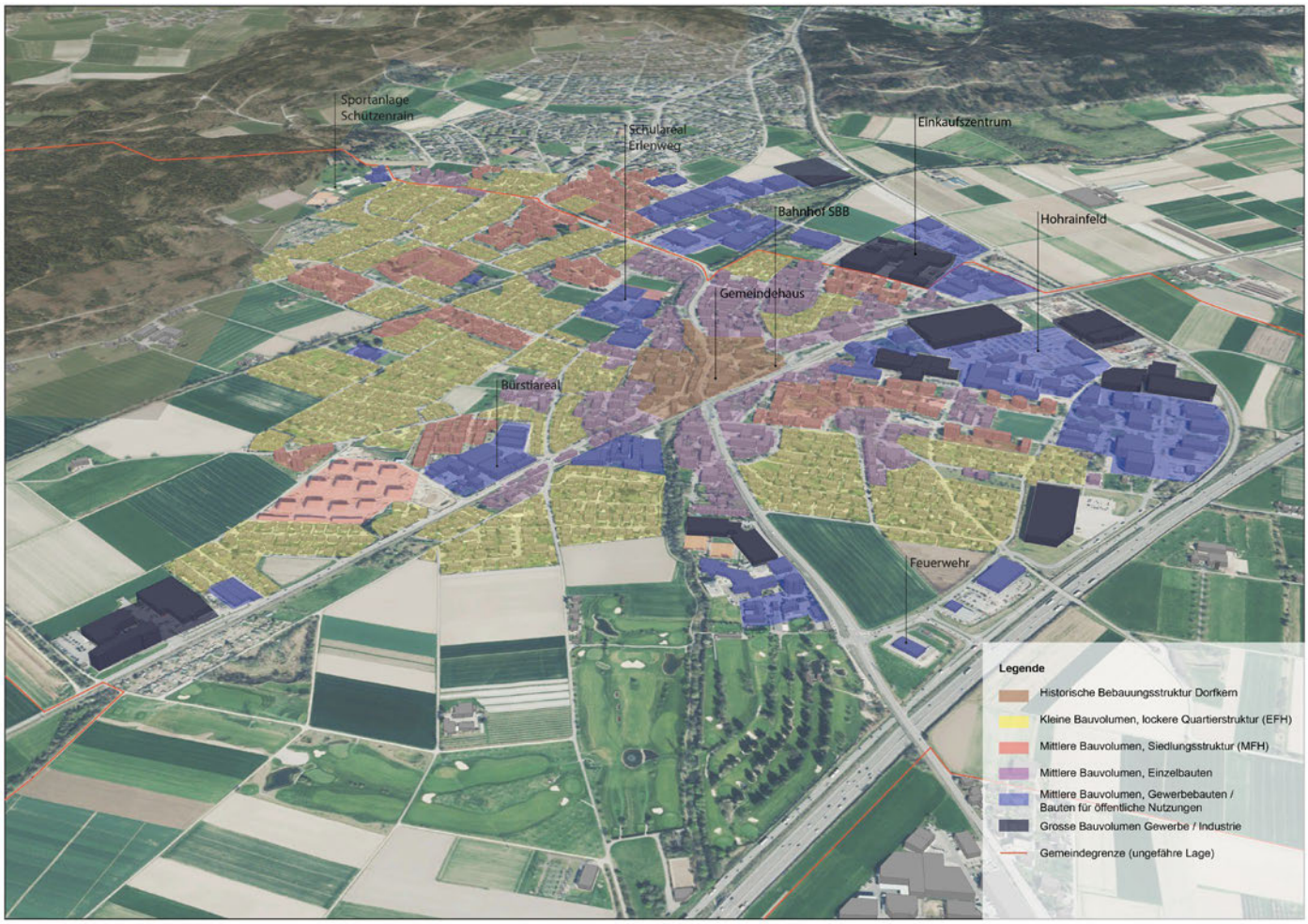


Abb. 12: Analysekarte Bebauungsstruktur (siehe Originalplan im Anhang A) (Quelle: PLANAR, 2018)

Einfamilienhausquartiere

Über die Hälfte des Siedlungsgebiets der Gemeinde Oberentfelden besteht aus Quartieren mit kleineren Wohnbauten, grösstenteils Einfamilienhäusern (70 % aller Gebäude, Stand GWS 2015). Dies ist ein relativ hoher Anteil für die Lage im Agglomerationskern von Aarau. In diesen Quartieren, meist in der zweigeschossigen Wohnzone gelegen, ist die Einwohnerdichte mit rund 39 bis 42 E/ha relativ gering (siehe auch Analysekarte Einwohnerdichte im Anhang B). Sie zeichnen sich durch grosszügige Gartenbereiche aus und sind beliebte Wohnformen. Gegenüber der offenen Landschaft fehlt oft ein schöner Siedlungsrand.

Mehrfamilienhaussiedlungen

Die grossen mehrgeschossige Wohnsiedlungen sind in den 1960er bis 1980er Jahre entstanden und befinden sich fast alle eher westlich der Schulanlage

Erlenweg (Wässermattweg, Äussere Mattenstrasse, Schönenwerderstrasse, Erlenweg/Innere Mattenstrasse). In Bezug auf die Einwohnerdichte sind sie bereits heute sehr gut genutzt (94 bis 100 E/ha, siehe Analyseplan im Anhang B), hier liegt daher nicht das grosse Verdichtungspotenzial. Vielmehr besteht aufgrund ihres Alters ein Sanierungspotenzial, bei dem vor allem eine qualitative Aufwertung angestrebt werden sollte, insbesondere auch im Bereich Aussenraumqualität.

Bauliche Entwicklung in den letzten Jahren

Die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren zeigt eine leichte Tendenz zu mehr Mehrfamilienhäusern (z.B. Walther-Bürstenstrasse, Holzstrasse, Römerhof) oder Reiheneinfamilienhäusern (z.B. Quellmattweg) (siehe auch Analyseplan mit Gebäudealter im Anhang B). Es gibt aber auch noch grössere Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern (z.B. Blumenweg, Römerweg), für die eine anhaltend grosse Nachfrage besteht.

Weiler

Entlang der westlichen und östlichen Waldflanken, etwas abgesetzt vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Oberentfelden, befinden sich die beiden Weiler Wallenland und Weltimatt/Suhrgasse/Bergstrasse. Sie bieten attraktive Wohnlagen in Mitten von schöner Natur und sind noch mit wenigen landwirtschaftlich aktiven Betrieben durchsetzt. Hier gibt es noch kleinere Viehbetriebe, Pferdehaltung und Obstbaumkulturen.

Fazit

Oberentfelden darf sich rühmen, ganz verschiedene Wohnformen anbieten zu können: von landwirtschaftsnahem Wohnen in den Weilern, über viele Einfamilienhausquartiere mit grossem Garten bis zu grossen Mehrfamilienhaussiedlungen mit gemeinschaftlichen Aussenräumen. Dies führt zu einer heterogenen Körnigkeit, die mit den Grossbauten der Industrie am östlichen Siedlungsrand noch verstärkt wird, das Siedlungsgefüge aber auch interessant macht.

Die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren zeigt einen Trend Richtung Mehrfamilienhäuser, was in Anbetracht der Dichteziele des Kantons auch sinnvoll ist.

2.8 Infrastruktur

Versorgung

Oberentfelden verfügt nebst Filialen von Grossverteilern über ein gutes Angebot an Dienstleistungen, das über die tägliche Versorgung hinausgeht und für die ganze Region von Bedeutung ist (Fachmärkte, Hotel, Golfplatz etc.). Entsprechend ihrer Bedeutung gilt es, diese auch künftig zu erhalten. Viele öffentliche Nutzungen wie das Gemeindehaus, die Post und die Banken sind im Dorfkern konzentriert, was grundsätzlich zu einer Belebung führt. Gewisse Läden im Zentrum haben aber eher wenig Laufkundschaft, da es – auch aufgrund der zwei Bahnlininen – schwierig zu parkieren ist. Die Grossverteiler und Fachmärkte sind eher peripher, an gut mit dem Auto erschlossenen Lagen angeordnet, was eine Konkurrenz zum Einkaufen im Dorfkern darstellt und wodurch auch Ortsansässige oft mit dem Auto zum Einkaufen fahren.

Schul- und Sportanlagen

Neben einem kleineren Schulstandort im Dorfkern sind die meisten Klassen in der grossen Schulanlage Isegüetli konzentriert. Diese dient auch als Oberstufenschulhaus für die Kinder von Unterentfelden. Die Kindergärten sind eher dezentral organisiert, was zu kürzeren Schulwegen für die Kleinkinder führt und eine Qualität

darstellt. Die grosse Sport- und Freibadanlage Schützenrain sowie der Golfplatz und die Tennisfelder bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Gemeinde.

Bauzonenreserven

Die Gemeinde verfügt noch über rund 2 ha unüberbaute Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Diese befinden sich jedoch eher am Siedlungsrand, sodass allfällige Erweiterungen der Schulanlagen eher an den bestehenden Standorten im Sinn einer Innenentwicklung stattfinden müssten.

Fazit

Oberentfelden hat mit einem vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot eine wichtige Bedeutung für die Region. Bei der künftigen Entwicklung ist darauf zu achten, nicht noch mehr grosse, die Läden im Dorfkern konkurrenzierende Detailhandelsgeschäfte am Siedlungsrand anzusiedeln. Im Dorfkern braucht es eine gute Verkehrslösung inkl. Parkierung.

Die attraktiven Schul-, Sport- und Freizeitanlagen sind ein Standortvorteil für Oberentfelden und entsprechend bedarfsgerecht zu sichern resp. weiterzuentwickeln.

3 Schwerpunkte und Leitsätze

Aus der Erkenntnis der Analyse sowie der Inputs aus der Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung ergeben sich die Schwerpunkte für die künftige räumliche Entwicklung. Diesen wird mit Leitsätzen begegnet, welche die Grundlage für die anschliessende Konzeption bzw. das Zielbild bilden (vgl. Ziff. 4).

3.1 Innenentwicklung mit Qualität

Die unüberbauten Bauzonen und die Umstrukturierungspotenziale spielen bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde eine wichtige Rolle. Insbesondere für grössere, gut erschlossene Gebiete soll in der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden, wie sich diese Gebiete zukünftig entwickeln sollen bzw. welche Ziele – auch bezüglich Nutzung – zu verfolgen sind. Hierbei gilt, bedürfnisgerechten Wohnraum (auch Alterswohnraum an gut erschlossenen Lagen) mit hoher Qualität zu erreichen und eine angemessene zeitliche Etappierung vorzunehmen.

Bei der Sanierung, Erneuerung oder Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungen ist je nach Lage und heutigen Qualitäten mehr oder weniger Innenentwicklung verträglich. In der Nutzungsplanung sind die Quartiere und die Zonenbestimmungen entsprechend zu prüfen und wo passend eine angemessene Erhöhung der Nutzerdichte anzustreben. Quartiere, die heute gut funktionieren und eine sehr gute Wohnqualität aufweisen, sollen höchstens eine moderate, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Innenentwicklung erfahren. Hier ist es prioritär, die bestehenden Qualitäten zu erhalten.

Bei einer Innenentwicklung ist es zentral, auch genügend Grün- und Freiräume vorzusehen. Je mehr die noch freien Parzellen bebaut und die landwirtschaftlich genutzte Flächen im Siedlungsgebiet verschwinden, desto wichtiger sind attraktive, grüne Aussenräume. Insbesondere im Ortskern und in Gebieten mit verdichtetem Wohnraum sind nicht versiegelte Flächen und begrünte Dächer zu fördern. Auch begrünten Strassenräumen kommen eine grössere Bedeutung zu und sind konsequenter umzusetzen.

Die Gemeinde soll die Entwicklungsprozesse begleiten und aktiv mitgestalten. Entwicklung steht dabei auch für eine konsequente Ausbildung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität. Für die Realisierung von grösseren Entwicklungsgebieten werden auch qualitätssichernde Verfahren in Betracht gezogen. In der Bau- und Nutzungsordnung sind Qualitätskriterien aufzuführen. Fallbezogen können auch externe Fachpersonen/ein Fachgremium zur Qualitätssicherung beigezogen werden.

3.2 Ortskern als Begegnungsort stärken

Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle bei der Entwicklung des Dorfkerns ein. Es wird eine optimale Abstimmung mit den laufenden Verkehrsprojekten in diesem Raum (u.a. Eigentrassierung WSB) erreicht und die vielen vorhandenen Potenziale, u.a. die Reserven im Bereich des SBB-Bahnhofs, werden umgesetzt. Die Ausprägung von Nutzung und Bebauung soll auf die zentrale Lage Rücksicht nehmen. Gebäude und Strassenräume sind im direkten Bezug zueinander zu gestalten, sodass eine Verbesserung im Bereich der Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Ein attraktiver Begegnungsplatz dient als Treffpunkt im Zentrum.

Ebenfalls wichtig sind die vielen publikumsorientierten Nutzungen im Dorfkern, prioritär in den Erdgeschossen. Die Gemeinde fördert diese und konzentriert Zentrums-, Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen wenn möglich im Dorfkern anstatt an peripheren Lagen.

3.3 Arbeitsplatzgebiete fördern

Mit gezielten Vorgaben zu den Arbeitszonen schafft die Gemeinde die Grundlagen, damit die Arbeitsplatzgebiete für Unternehmen attraktiv sind. An gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen sollen vermehrt arbeitsplatzintensive Betriebe angezogen, an den Standorten nahe der Autobahn produzierende/verarbeitende Betriebe ihren Platz finden. Die Gemeinde hat eine «Idee» für die Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete und stellt mit Hilfe von «Orientierungspunkten» eine gewisse Ordnung her. Neben den betriebsnotwendigen Anforderungen wird auch ein gewisser Anspruch an eine gute Aufenthaltsqualität und einen möglichst haushälterischen Umgang mit dem Boden gestellt (Stichwort Arbeitszonenbewirtschaftung und regionaler Austausch).

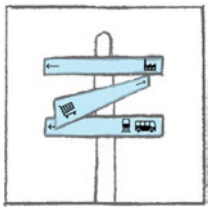
Über Nutzungsvorgaben kann die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in die erwünschte Richtung gelenkt werden. Die Nutzungsplanung kann gute Rahmenbedingungen schaffen, der wesentliche Treiber bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen bleibt aber die wirtschaftliche Konjunktur, deren Verlauf nur schwer vorgesehen werden kann.

3.4 Freiraumqualitäten und Naturwerte fördern

Bei der Weiterentwicklung der Siedlung wird, insbesondere in den dichteren Gebieten, eine hohe Freiraumqualität mit guter Nutzbarkeit, ansprechender Gestaltung und von ökologischer Wertigkeit eingefordert. Die Gemeinde geht mit guten Beispiel voran und schafft attraktive öffentliche Räume (Strassen, Plätze, Wege), die eine wichtige Funktion als gemeinsamer Lebensraum einnehmen. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität wird die Aneignung durch die Bewohner unterstützt. Mit einer ökologisch wertvollen und auf die heimischen Verhältnisse angepassten Bepflanzung können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten.

Zu den umgebenden Naherholungsräumen und den vorhandenen Naturwerten – wie den Fliessgewässern, Einzelbäumen, Hecken, Obstgärten, Naturwiesen und Feuchtgebieten – wird Sorge getragen und deren Erlebbarkeit für die Bevölkerung wird gewährleisten. Die Siedlungsränder werden bewusst und sorgfältig gestaltet, um einen guten Übergang zwischen Siedlung und äusserer Landschaft zu gewährleisten.

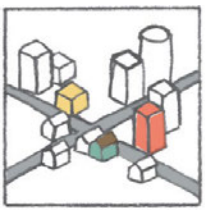
3.5 Attraktive Infrastruktur sicherstellen



Die Gemeinde stellt mit Hilfe einer kontinuierlichen kommunalen Infrastrukturplanung den nötigen Platzbedarf innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten sicher. Zudem behält die Gemeinde bewusst gewisse Reserven, um auf allfällige unerwartete Entwicklungen reagieren zu können.

Mit einer laufenden Schulraumplanung kann der Platzbedarf auch künftig innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten gewährleistet werden. Die Schule mit grossen Grünflächen in Mitten des Siedlungsgebiets ist eine Qualität, die es zu wahren gilt. Die Kindergärten sind eher dezentral in den einzelnen Quartieren verteilt.

3.6 Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen



Die Gemeinde stimmt die Siedlungsentwicklung auf die Verkehrsentwicklung ab. Sie bringt ihre Interessen frühzeitig bei übergeordneten Verkehrsprojekten, wie der Eigentrassierung der WSB oder der Umfahrung Suhr, ein und verfolgt das Ziel einer siedlungsverträglichen Mobilität innerhalb von Oberentfelden. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr dient als Planungsinstrument und wird periodisch aktualisiert.

4 Räumliches Zielbild

Das Zielbild Oberentfelden 2045+ zeigt die räumlichen Funktionsstrukturen der Gemeinde zu einem unbestimmten Zeitpunkt nach 2045. Die Bewertung der anzustrebenden Entwicklung erfolgt dabei aus heutiger Sicht und ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand. Dabei geht es nicht um Einzelparzellen, sondern um das Gesamtbild. Nur wer seine Ziele kennt, kann die künftige Entwicklung in die gewünschte Richtung lenken.

Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen. Das räumliche Zielbild 2045+ mit seinen Inhalten erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbares Funktionsgefüge der Gemeinde).

ZIELE

- **Lebendiger Ortskern**
  - Der Ortskern von Oberentfelden ist belebt und weist dank einer gelungenen Verkehrslösung einen attraktiven Strassenraum auf (Strassenraum als Begegnungsraum).
  - Er zeichnet sich durch eine stimmige, einem Zentrum angemessene Bebauung aus;
  - Entlang der grossen Verkehrsachsen beleben publikumsorientierte Nutzungen (Restaurants, Läden etc.) den Ort;
  - Sowohl der SBB- wie auch der AAR-Bahnhof sind als Teil des Dorfkerns direkt erreichbar;
  - Rund um den SBB-Bahnhof gibt es attraktiven Wohn- und Gewerberaum mit optimaler ÖV-Erschliessung;
  - Die Kirche und der Friedhof sind Teil des Dorfkerns. Der Vorplatz ist attraktiv gestaltet und dient als Begegnungsplatz;
  - Die Suhre durchfliesst den Ortskern und wird als verbindendes Element zwischen Ortskern, Wohnquartiere und der äusseren Landschaft wahrgenommen;
  - Der Ortskern ist von den Wohnquartieren aus mit dem Velo oder zu Fuss direkt erreichbar.

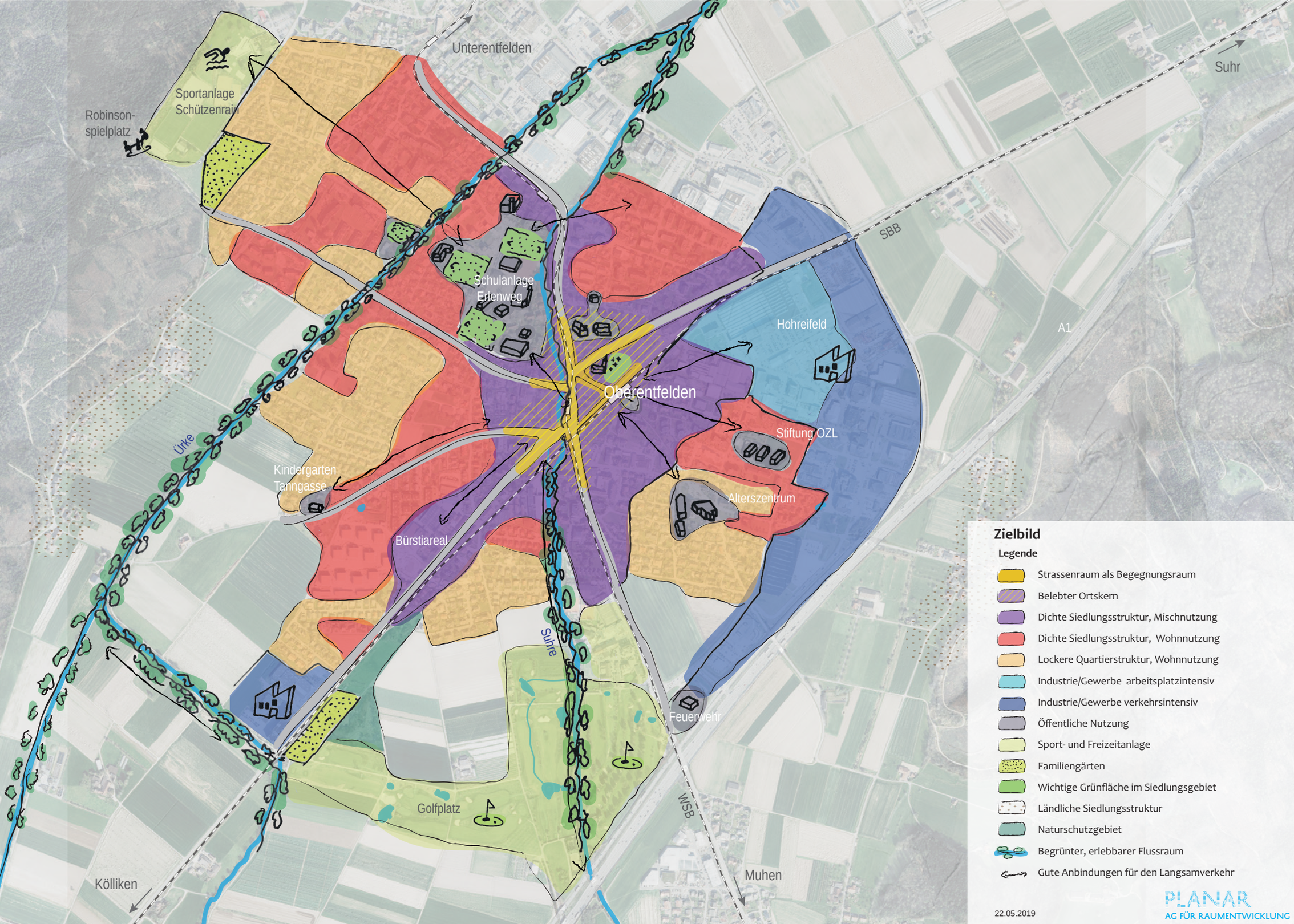
- **Vielfältiges, attraktives Wohnungsangebot**
  - Oberentfelden zeichnet sich durch ein breites Wohnungsangebot aus, das verschiedene Bedürfnissen gerecht wird:
    - Wohnsiedlungen mit hoher Dichte und attraktiven gemeinschaftlichen Aussenräumen, Quartiertreffpunkten und vielen Bäumen;
    - Wohnquartiere mit mittlerer bis geringer Dichte mit privaten Aussenräumen und attraktiven Gartenstrukturen.
    - Ausreichend altersgerechter Wohnraum in Zentrumsnähe;
    - «Wohnen auf dem Land» in den Weilern am Waldrand.
  - Die Siedlungsränder sind attraktiv gestaltet.

- **Bedürfnisgerechte Arbeitsplatzgebiete**
  - Oberentfelden ist ein kantonal bedeutender Arbeitsplatzstandort.
  - Produzierende/verarbeitende Betriebe sind konzentriert am Siedlungsrand angeordnet, mit guter Erreichbarkeit der Autobahn und ausreichend Parkplätzen;
  - Arbeitsplatzintensive Betriebe sind konzentriert in Bahnhofsnähe angeordnet, mit guter ÖV-Erschliessung;
  - Stilles Kleingewerbe und Dienstleistungen sind prioritär im Dorfkern angeordnet («Unten Arbeiten, oben Wohnen») und weisen eine gute Parkierungslösung auf;
  - Auch in den Arbeitsplatzgebieten wird auf Qualität und eine angemessene Dichte gesetzt.

- **Attraktive Schul- und Sportanlagen, gut funktionierende Infrastruktur**
  - Die Schulanlangen sind attraktiv und gut ausgestattet;
  - Die Kindergärten sind in den Wohnsiedlungen verteilt und bieten dadurch attraktive kurze Schulwege für die Kinder;
  - Oberentfelden zeichnet sich durch vielfältige, gut erreichbare Sport- und Freizeitanlagen aus (Golf, Schwimmbad, Tennis etc.);
  - Die Sportplätze der Schulanlagen werden als wichtige Grünflächen in Mitten des Siedlungsgebiets erhalten.

- **Erlebbare Naturräume**
  - Die Uerke und Suhre sind erlebbare Grünachse und verbinden das Siedlungsgebiet durch Spazierwege mit der äusseren Landschaft.
  - Die Wege in die Naherholungsgebiete sind kurz.
  - Zu den Naturwerten und der umgebenden Landschaft wird Sorge getragen.

- **Gute Verkehrsanbindungen und Durchwegung**
  - Oberenfelden ist gut an das übergeordnete LV-, ÖV- und Strassennetz angebunden;
  - Der Verkehr wird bewusst auf wenige grosse Achsen gelenkt und der Schleichverkehr verhindert. Die Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt und begrünt;
  - Es gibt sichere Schulwege und ein attraktives «zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs sein»;
  - Oberentfelden hat attraktive, «einladende» Ortseingänge.



Zielbild

Legende

- Strassenraum als Begegnungsraum
- Belebter Ortskern
- Dichte Siedlungsstruktur, Mischnutzung
- Dichte Siedlungsstruktur, Wohnnutzung
- Lockere Quartierstruktur, Wohnnutzung
- Industrie/Gewerbe arbeitsplatzintensiv
- Industrie/Gewerbe verkehrsintensiv
- Öffentliche Nutzung
- Sport- und Freizeitanlage
- Familiengärten
- Wichtige Grünfläche im Siedlungsgebiet
- Ländliche Siedlungsstruktur
- Naturschutzgebiet
- Begrünter, erlebbarer Flussraum
- Gute Anbindungen für den Langsamverkehr

22.05.2019

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

5 Handlungsbedarf

Durch den Vergleich des Ist-Zustandes (vgl. Analyse Kapitel 2) und der angestrebten räumlichen Entwicklung (vgl. Leitsätze Kapitel 3 und Zielbild Kapitel 4) wird der Handlungsbedarf sichtbar. Verschiedene Gebiete werden nachfolgend nach Art des Handlungsbedarfs gruppiert und erläutert.

Gebiete, die heute gut funktionieren und bei denen es aktuell keinen grösseren Handlungsbedarf gibt, sind im Übersichtsplan der Handlungsgebiete (vgl. Anhang A) grau dargestellt. Die Weiterentwicklung erfolgt im Sinne der Leitsätze. In den einzelnen Wohnquartieren steht insbesondere die gute Wohn- und Freiraumqualität im Vordergrund.

5.1 Schlüsselgebiete Wohnen/Mischnutzung

In Oberentfelden gibt es acht Gebiete, die als Schlüsselgebiete für die künftige räumliche Entwicklung bezeichnet werden können. Sie liegen alle in der Bauzone, sind gut erschlossen und weisen eine Grösse von mindestens 0.5 ha auf, sodass sie sich für eine ganzheitliche Entwicklung eignen. Fünf davon sind heute grösstenteils bebaut. Hier steht eine Umstrukturierung mit Ziel der dichteren Nutzung im Vordergrund, wenn auch mit unterschiedlichem Zeithorizont pro Gebiet. Drei der Schlüsselgebiete sind grösstenteils noch unüberbaut, sodass eine Neuentwicklung vorangetrieben werden sollte.

Im Sinn des Ziels, die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu lenken, anstatt am Siedlungsrand weiter in die Landschaft hinein zu wachsen, sind all diese Gebiete wichtig, um einen grossen Teil des künftigen Bevölkerungswachstums abzufangen und eine qualitätsvolle dichte Bebauung voranzutreiben. Zur Förderung einer qualitativen Siedlungsentwicklung auf diesen zentralen Flächen soll bei vielen Gebieten von den Instrumenten Gestaltungsplan gemäss § 8 BauV oder Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV Gebrauch gemacht werden.

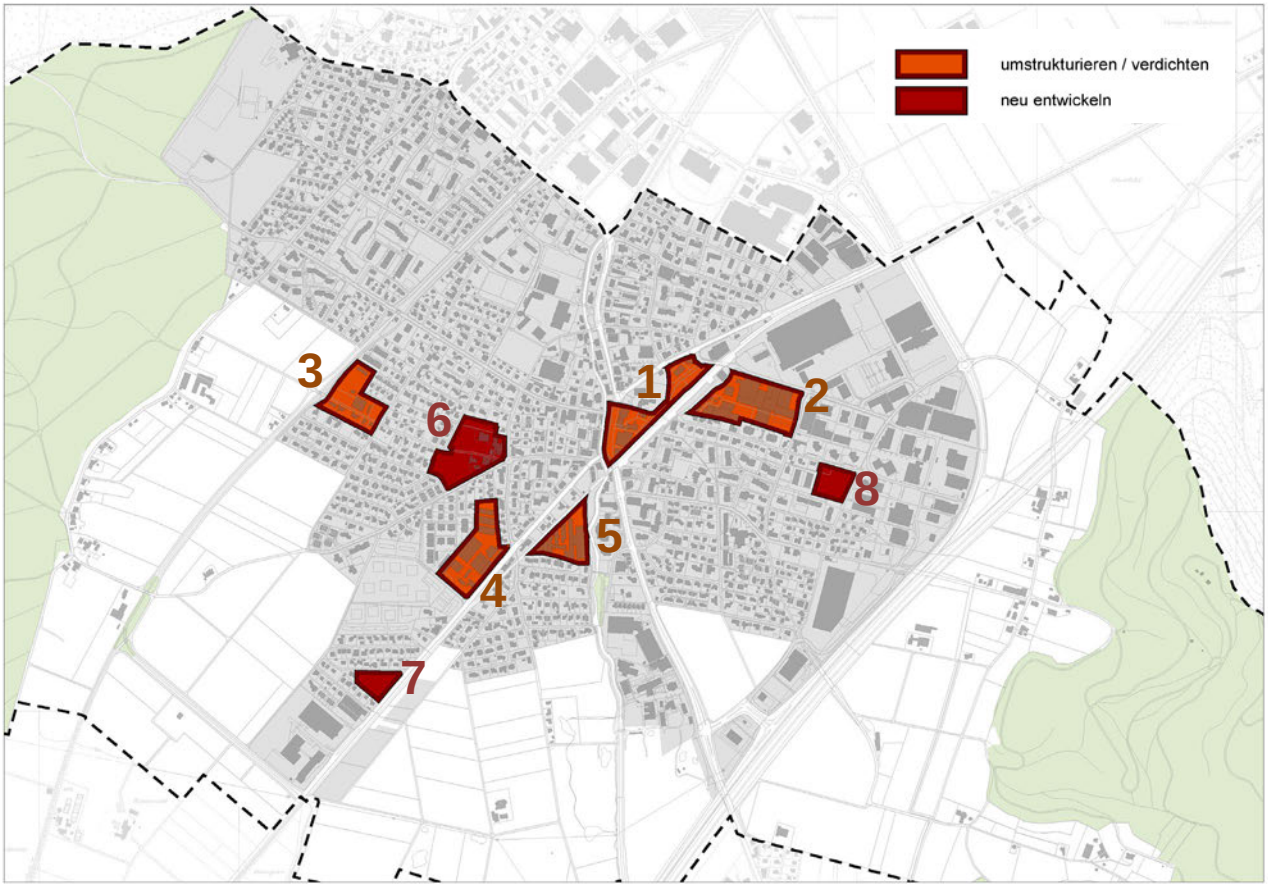


Abb. 14: Schlüsselgebiete Wohn-/Mischnutzung (Quelle: PLANAR 2018)

5.1.1 Umstrukturieren und Verdichten

Gebiet 1: Bahnhofgebiet / Ortskern
1. Priorität, mittelfristig

Im Ortskern liegen das Gemeindehaus, die beiden Bahnhaltestellen SBB und AVA (WSB), der markante Bau des Restaurants Engel und die Kirche mit Vorplatz. Gewisse Teile, insbesondere rund um den Bahnhof SBB, sind heute unternutzt und/ oder es gibt erhöhter Bedarf für strukturelle Erneuerung, damit das grosse Entwicklungspotenzial an der sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage aktiviert werden kann.

In Anbetracht der geplanten verkehrlichen Neuerungen (Eigentrassierung WSB) braucht es eine frühzeitige gesamtheitliche Betrachtung, die eine städtebaulich attraktive Lösung an diesem so wichtigen Ort im Dorfkern ermöglicht. Mit Massnahmen, die über die Grundordnung hinausgehen (z.B. städtebauliche Studie, Entwicklungsrichtplan etc.), sind konkrete städtebauliche Vorstellung zu entwickeln (Nutzungen, Bebauung, Freiraum, Verkehr und Parkierung), welche diesen Lebensraum als Ort der Versorgung, der Begegnung, des Verkehrs und der Identifikation charakterisieren.

Gebiet 2: WEZ-Areal
1. Priorität, kurzfristig

Das WEZ-Areal wurde Jahre lang als Industriestandort für die Produktion von Kunststoffartikeln genutzt. Durch betriebliche Umstrukturierungen werden gewisse Flächen für eine bauliche Entwicklung frei. Aufgrund der guten Lage mit guter ÖV-Erschliessung sind hier neben Gewerbenutzungen auch Wohnnutzungen denkbar und wünschenswert. Das Areal soll möglichst ganzheitlich entwickelt werden (Arealüberbauung oder Gestaltungsplan) und eine angemessen Dichte erreichen.

Gebiet 3: Gerbegasse / Uerkenweg
2. Priorität, kurzfristig

Das Areal des ehemaligen Werkhofs im östlichen Bereich der Gerbegasse liegt heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2 und weist mit den vielen unüberbauten Flächen ein grosses Potenzial für eine attraktive bauliche Wohnentwicklung auf. Auch die angrenzenden Liegenschaften Gerbergasse 27 bis 33 weisen viel Umschwung und ein gewisses Sanierungspotenzial auf, sodass sie Teil des Schlüsselgebiets sind. Es ist im Interesse der Gemeinde, hier eine gesamtheitliche Betrachtung über das ganze Gebiet zu erreichen und anstelle von Einzelbauten ein attraktives Quartier zu planen, das eine angemessen Dichte in Anlehnung an die Vorgaben im kantonalen Richtplan und gleichzeitig eine hohe Architektur- und Freiraumqualität aufweist. Die Realisierung kann in Etappen erfolgen, die Idee für das Gebiet sollte aber in einem Guss entstehen. Um dies zu erreichen, werden im Rahmen der Nutzungsplanung eine Gestaltungsplan- oder Arealüberbauungspflicht geprüft.

Gebiet 4: Bürsti-Areal
2. Priorität, langfristig

Das Bürsti-Areal liegt an der Köllikerstrasse und weist dank Umnutzung der ehemaligen Industriegebäude eine attraktive Durchmischung von Kleingewerbe, Ateliers und Kulturangeboten auf. Bis 2041 ist das Areal im Baurecht an eine Genossenschaft vergeben, sodass hier eine bauliche Entwicklung in diesem Zeitraum kaum absehbar ist. Das Potenzial besteht aber bereits heute, eine Weiterentwicklung für mehr Wohn- und Gewerbenutzungen zu erreichen. Insbesondere die Flächen mit den Unterständen am nördlichen Arealrand sind heute unternutzt. Das Bürstiareal ist daher richtigerweise ein Schlüsselgebiet für die künftige räumliche Entwicklung – wenn auch eher ein längerfristiges. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden Massnahmen geprüft, um eine gesamtheitliche Planung und Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten sicherstellen zu können (Arealüberbauungs- oder Gestaltungsplanpflicht).

Gebiet 5: Härdi-Areal
2. Priorität, langfristig

Die Firma Jakob Härdi AG betreibt auf einem rund 1.4 ha grossen Areal seit vielen Jahren ihr Unternehmen zur Herstellung von Vlies. Das Areal ist entsprechend für Industrienutzungen zoniert. Aufgrund seiner sehr guten Lage nahe am Ortskern, mit guter ÖV-Erschliessung, direkt am Fluss Suhre und umgeben von Wohngebieten wäre das Gebiet aber sehr attraktiv für Wohn- oder Mischnutzungen, sodass es im Leitbild als Schlüsselgebiet für eine Umnutzung bezeichnet wird. Ob und in welchem Zeithorizont dies realistisch ist, ist abhängig von den Plänen der Firma und gilt es zu klären. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Gemeinde, sowohl die Traditions-Firma in Oberentfelden zu stärken, aber auch gut erschlossene Flächen für Wohnnutzungen anbieten und Industrienutzungen in einem geeigneten Gebiet konzentrieren zu können. Ein weiteres Anliegen in diesem Areal betrifft die Weiterführung des öffentlichen Fuss- und Velowegs entlang der Suhre bis ins Zentrum hinein.

5.1.2 Neuentwickeln

Gebiet 6: Gerbegasse / Tanngasse
2. Priorität, mittelfristig

Die grossen unüberbauten Gebiete nördlich und südlich der Gerbegasse liegen in der Bauzone W2 respektive die bestehenden Gebäude – teilweise noch landwirtschaftlich genutzt – in der Mischzone WG3. Es ist die letzte so grosse Fläche – insgesamt rund 2.3 ha – inmitten von Siedlungsgebiet und in Zentrums- und Schulnähe, sodass hier ein übergeordnetes Interesse für eine Aktivierung dieser Reserven und die Schaffung von neuem Wohnraum besteht. Das Gebiet soll gesamtheitlich beplant (Arealüberbauung oder Gestaltungsplan) und sich durch eine

hohe Architektur- und Freiraumqualität auszeichnen. Dabei gilt es auch, einen angemessenen Umgang mit den vorhandenen Gebäuden zu finden.

Gebiet 7: Birkenweg
2. Priorität,
kurz- bis mittelfristig

Die rund 0.6 ha gross unüberbaute Wohnzone an der Köllikerstrasse bietet eine weitere Möglichkeit, um eine attraktive, qualitätsvolle und dichte Wohnbebauung zu realisieren. Angesichts der übergeordneten Dichteziele soll hier anstelle einer Weiterführung von einzelnen Einfamilienhäusern ein «Quartier» entstehen, das die spezielle Dreiecks-Form optimal nutzt. Dank einer gesamtheitlichen Planung (z.B. Arealüberbauung oder Gestaltungsplan) können Qualitätskriterien sichergestellt und gleichzeitig etwas mehr Nutzung auf der Fläche zugelassen werden.

Gebiet 8: Kirchfeldweg
2. Priorität,
kurz- bis mittelfristig

Die unüberbaute Mischzone am Kirchfeldweg misst rund 0.7 ha und dient als Reserve für eine Erweiterung der angrenzenden Stiftung «Orte zum Leben» (OZL). Auch hier ist es wichtig, frühzeitig eine gesamtheitliche Betrachtung vorzunehmen und dank einer Arealüberbauung oder mit Hilfe eines Gestaltungsplans eine stimmige Bebauung zu erwirken.

5.2 Weitere Entwicklungspotenziale Wohnen/Mischnutzung

5.2.1 Weiterentwickeln und Erneuern

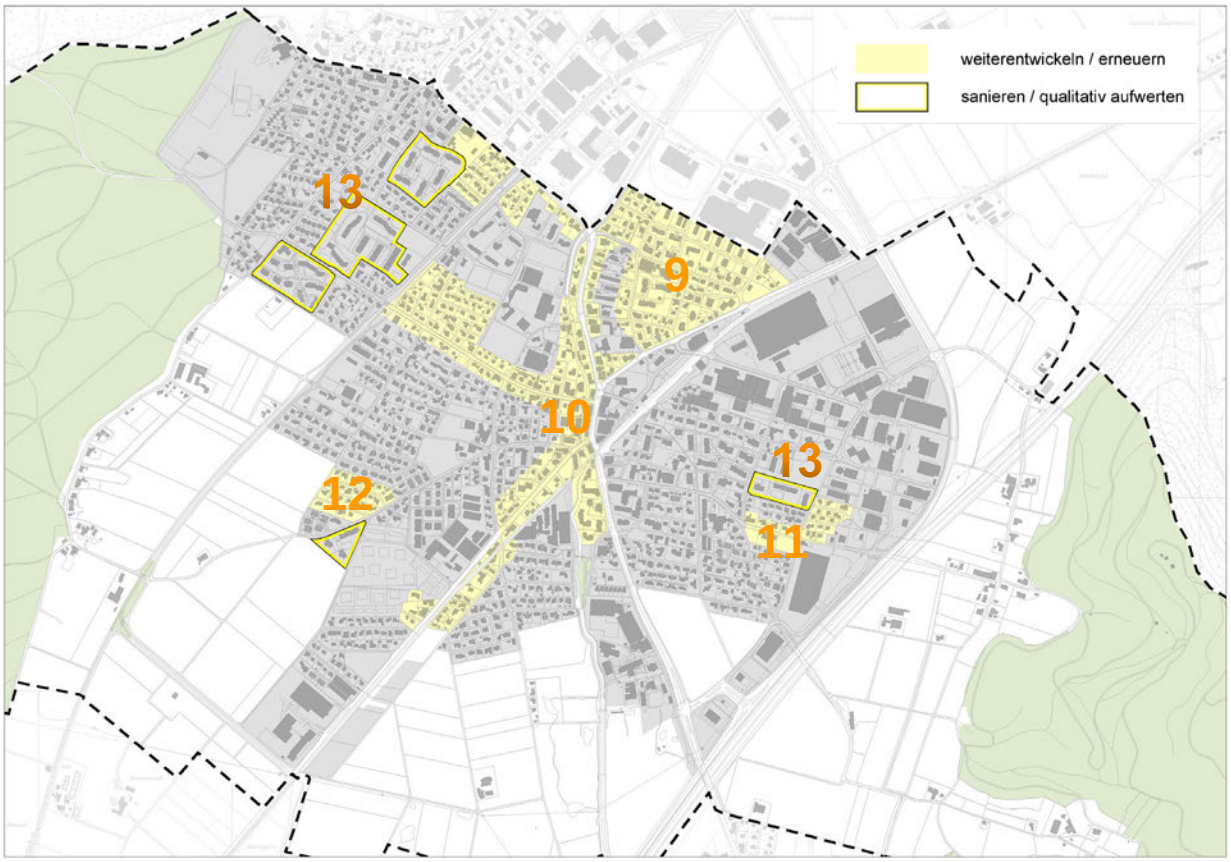


Abb. 15: Handlungsbedarf «Weiterentwickeln und erneuern» (Quelle: PLANAR 2018)

Gebiet 9: Quartier nördlich Suhrerstrasse

Die Bebauung nördlich der Suhrerstrasse (insbesondere Nordstrasse, Unterdorfstrasse, Baumgartenweg) ist heute sehr heterogen. Es ist absehbar, dass einzelne, in die Jahre gekommene Gebäude in nächster Zeit saniert oder erneuert werden müssen. Dabei ist es im Interesse der Gemeinde, Anreize zu schaffen, damit auf derselben Fläche mehr Wohnraum als heute ermöglicht wird und auch eine qualitative Aufwertung dieses Quartiers erreicht werden kann. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diesbezüglich geeignete Massnahmen zu prüfen.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine direkte Aufzonung eher problematisch, da Grundstücksgrösse und die erwartete Bauweise nicht aufeinander abgestimmt sind (siehe Abb. 16). Hier könnten hingegen massgeschneiderte Sonderbauvorschriften helfen, eine verträglichere Transformation anzustossen. So sind, beispielsweise gekoppelt an eine minimale Grundstücksfläche, Mehrfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses unter Einhaltung bestimmter qualitativer Anforderungen (minimale Arealfläche, Qualitäten an Bau und Aussenraum) denkbar (Arealüberbauung light).

Wenn sich zwei oder mehr Nachbarn zusammentun und die Minimalfläche erreichen, können so attraktive neue Wohneinheiten für verhältnismässig viel mehr Personen entstehen. Dies, da die Einwohnerdichte von 2- zu 3-geschossiger Bauweise sprunghaft ansteigt, wie die Grafik unten veranschaulicht.

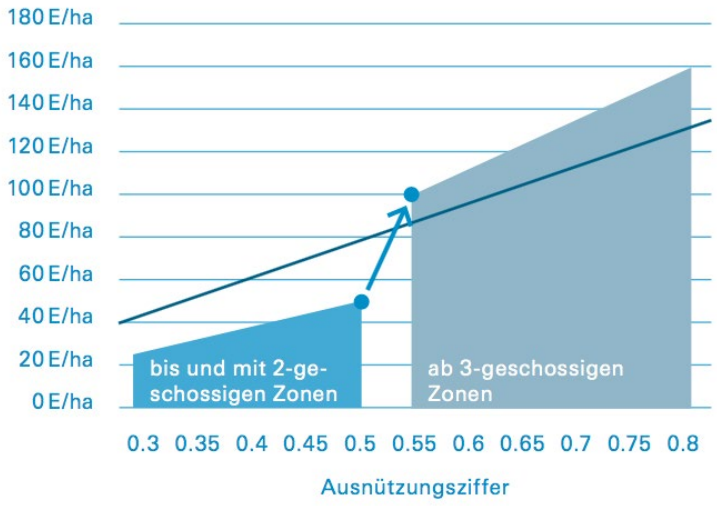


Abb. 16: "Dichtesprung": Die Einwohnerdichte steigt von 2- zu 3-geschossiger Bauweise sprunghaft an (Quelle: Planungswegweiser, Kt. Aargau, 2018)

Kleinere Mehrfamilienhäuser können auch hinsichtlich der Altersstrukturen einen wertvollen Beitrag leisten, indem ein Angebot an kleineren Wohnungen einen Anreiz für die ansässigen Bewohner zur Übergabe der Einfamilienhäuser darstellt. Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse muss von einem langfristigen Zeithorizont bezüglich Erneuerung und angemessener Innenentwicklung ausgegangen werden.

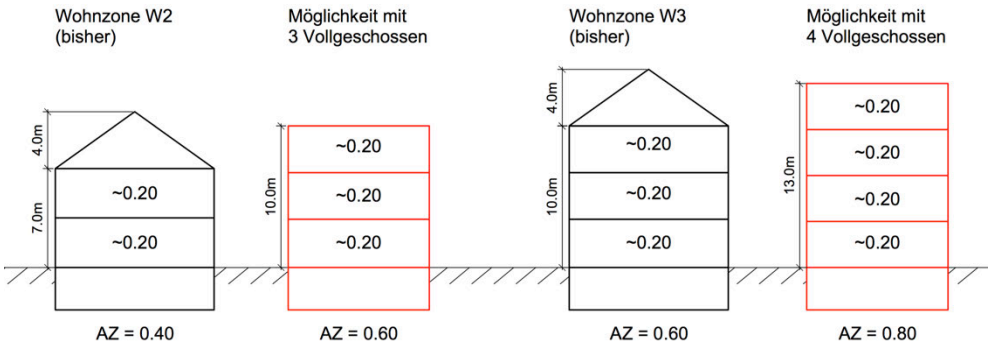


Abb. 17: Verträglich eingepasste dreigeschossige Bauweise in der W2 bzw. viergeschossige Bauweise in der W3 als Anreiz zur Innenentwicklung
(Quelle: PLANAR 2018)

Gebiet(e) 10: Bebauung entlang Hauptstrassenachsen

Die Bebauung entlang der grossen Verkehrsachsen Aarauer-, Schönenwerder-, Kölliker- und Muhenstrasse ist ebenfalls sehr heterogen und auch hier gibt es einige sanierungsbedürftige Gebäude. Im Sinne einer Weitereintwicklung und Erneuerung sollen diese Achsen eine attraktive bauliche Entwicklung erfahren, die auch eine gewisse Dichte zulässt und einen Bezug zum Strassenraum hat.

Gebiet 11: Ostringweg, Bergstrasse

Entlang des Ostringwegs gibt es mehrheitlich Einfamilienhäuser, was einen grossen Kontrast zwischen der nahen Industrie mit den Grossvolumen darstellt. Auch aufgrund des Alters der Gebäude ist es denkbar und sinnvoll, hier bei einer baulichen Entwicklung auch etwas grössere Volumen zuzulassen. An der nahegelegenen Bergstrasse gibt es noch freie Baulandsparzellen, die zum Teil als Reserve für das Altersheim dienen. Hier ist ebenfalls eine bauliche Weiterentwicklung denkbar und wünschenswert.

Gebiet 12: Juraweg, Heinrich-Zahn-Weg

Die Einfamilienhausquartiere am Juraweg und nördlich des Heinrich-Zahn-Wegs wurden mehrheitlich vor 1960 erbaut und sind alle bald sanierungsbedürftig. Hier besteht dadurch das Potenzial für eine gewisse Weiterentwicklung, zum Beispiel, wenn sich zwei oder mehr Nachbarn zusammentun und zusammen auf der gemeinsamen Parzellenfläche ein kleineres Mehrfamilienhaus anstelle von zwei Einfamilienhäusern erstellen.

5.2.2 Sanieren und qualitativ aufwerten

Gebiete 13: Ältere Mehrfamilienhaussiedlungen

In Oberentfelden gibt es mehrere Mehrfamilienhaussiedlungen, die in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden und heute sanierungsbedürftig sind. Diese Siedlungen sind heute bereits relativ dicht, sodass hier nicht das Ziel ist, eine weitere Verdichtung zu erreichen, sondern vielmehr soll eine qualitative Aufwertung, insbesondere im Bereich der Freiraumqualitäten, angestrebt werden sollte. Im Rahmen der Nutzungsplanung gilt es zu prüfen, mit welchen Anreizen Eigentümer zum Handeln motiviert werden können.

5.3 Entwicklungspotenziale Arbeiten

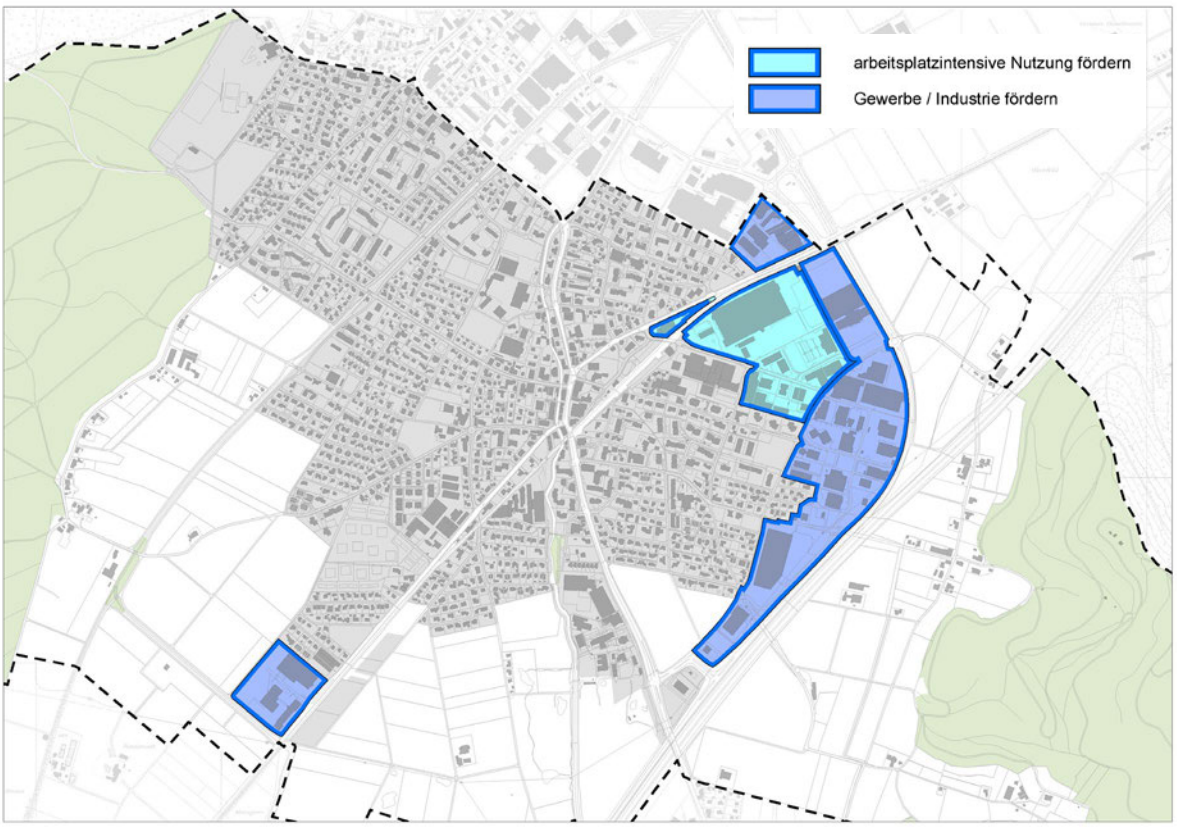


Abb. 18: Handlungsbedarf «Arbeitsgebiete weiterentwickeln» (Quelle: PLANAR 2018)

5.3.1 Arbeitsplatzintensive Nutzungen fördern

Oberentfelden verfügt über grosse Arbeitsplatzgebiete, die nahe am Bahnhof sind und somit nicht nur mit dem MIV, sondern auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar sind. Diese Gebiete bieten sich für arbeitsplatzintensive Nutzungen an, und sollen von der Gemeinde bewusst gefördert werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung gilt es, hier geeignete Massnahmen in dieser Hinsicht zu definieren.

5.3.2 Gewerbe / Industrie fördern

Die Arbeitsgebiete in Autobahnnähe sind prädestiniert für produzierende/verarbeitende Nutzungen und sollen im Sinne des kantonalen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP gefördert werden. Grundsätzlich soll den bestehenden Betrieben der nötige Entwicklungsspielraum gewährt und wo nötig auch Anpassungen an den Nutzungsvorschriften überprüft werden. Gleichzeitig sollen auch im Industriegebiet gewisse Qualitätsansprüche vorhanden und bei der Weiterentwicklung auf eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt werden (Stichwort Arbeitszonenbewirtschaftung).

5.4 Qualität sichern

Abb. 19: Handlungsbedarf «Qualität sichern» (Quelle: PLANAR 2018)

5.4.1 Struktur erhalten Siedlung

Ganz nach dem Grundsatz, nicht überall eine Siedlungsentwicklung nach Innen zu erreichen, sondern bewusst auch Quartiere, die heute eine hohe Qualität und eine funktionierende Struktur haben, zu erhalten, wird auch der Handlungsbedarf der Strukturerhaltung definiert. Hier geht es darum, mit Hilfe von Qualitätskriterien sicherzustellen, dass nicht jeder einzelne z.B. einen individuell gestalteten Wintergarten erstellt, sondern das Quartier auch bei einer baulichen Weiterentwicklung ein stimmiges Gesamtbild behält.

Die Weiler Wallenlend, Surhgasse/am Berg sind weitere qualitätsvolle Gebiete, die es zu erhalten gilt. Da diese Gebiete ausserhalb der Bauzone liegen, besteht hier aber kaum Handlungsbedarf im Rahmen der Nutzungsplanung.

Auch die Schulanlage weist mit seinen grosszügigen Grünflächen eine wichtige Qualität auf, die es zu wahren gilt.

5.4.2 Struktur erhalten Freiraum

Auch im Bereich Freiräume ist Sorge zu wertvollen Strukturen zu tragen. Hier sind insbesondere der Golfplatz als wichtiger Naherholungsraum und als Freizeitstätte wichtig, aber auch die beiden Flüsse Suhre und Uerke haben eine wichtige Grünraumfunktion. Der Handlungsbedarf besteht darin, eine Aufwertung zu erreichen und diese Flüsse mit Hilfe von attraktiven Spazierwegen den Bewohnern noch zugänglicher zu machen als heute.

Weitere wichtige Themen sind die Verbesserung der Gestaltung der Siedlungsränder und der Strassenräume, was jedoch nicht als Handlungsgebiete im Plan verortet wurde.