



SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SCHÖNEGGSTRASSE 30, 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01

INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH

Gemeinde Birrwil



VORBEREITUNG BNO-REVISION

MASTERPLAN

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Entwurf kantonale Vorprüfung

Erstfassung: 07. Juli 2017

Matthias Räber / matthias.raeber@swr.ch

21.02.0074 / 170202_Bericht Räumliches Entw_Masterplan.docx

**Mitglieder Nutzungsplanungskommission:**

- Felix Stephan, Vorsitzender NuPla-Kommission
- Heinz Neeser, Gemeinderat, Stv. Vorsitzender NuPla-Kommission
- Verena Christen, Gemeindeammann
- Monika Gloor, Gemeindeschreiberin, Aktuarin
- Max Gloor, Vertretung Landwirtschaft
- Reinhard Gloor, Vertretung Landwirtschaft
- Martin Härri, Vertretung Gewerbe
- Philipp Kästli, Vertretung Naturschutz
- Rolf Krättli, Vertretung Bevölkerung
- Pius Lang, Vertretung Architektur
- Hanspeter Wyss, Bauamtsvorsteher

Auftraggeber

Gemeinde Zetzwil
Hauptstrasse 9
5732 Zetzwil

Auftragnehmer

SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SCHÖNEGGSTRASSE 30 8953 DIETIKON

FON 043 500 45 00 FAX 043 500 45 01

Verfasser / Mitarbeit

- Matthias Räber, dipl. Kulturingenieur ETH/Sia
- Monika Rüsi, MsC FHO Raumentwicklung

ZUSAMMENFASSUNG

Eine Revision der Nutzungsplanung bietet viel Potential und Entwicklungsmöglichkeiten für Birrwil. Jedoch benötigt eine zukunftsgerechte Revision eine fundierte Grundlagenanalyse. Der Gemeinderat möchte die Weichen richtig stellen für eine zukunftsgerichtete BNO-Revision.

Die Revision der Nutzungsplanung soll in drei Phasen durchgeführt werden. In der ersten Phase wurden die vom Kanton zur Verfügung gestellten Grundlagen begutachtet und das geeignete Planungsbüro evaluiert. In der zweiten Phase wird der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanungsrevision ermittelt. In der dritten Phase wird der Handlungsbedarf in der BNO umgesetzt und eine Vorlage für die Gemeindeversammlung erarbeitet.

Die Situationsanalyse wurde vom Groben ins Detail durchgeführt. Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, der kantonale Richtplan sowie die vom Kanton zur Verfügung gestellten Planungsinstrumente bilden die Grundlage für die Analyse und Empfehlungen. Aus den Empfehlungen werden Leitlinien für die Zielsetzung definiert.

Die relevanten Abschnitte des kantonalen Richtplans und die regionalen Vorgaben werden erläutert und auf Birrwil übertragen. Relevante gesetzliche Änderungen seit der letzten Nutzungsplanungsrevision 1999 und deren Auswirkungen auf die Nutzungsplanung werden aufgeführt.

Die im Bauinventar erfassten Objekte wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung beurteilt. Die schutzwürdigen und schutzfähigen Objekte sollen unter kommunalen Schutz gestellt werden. Der Einfluss der Naturgefahren- und Bodennutzungskarten auf die Nutzungsplanungsrevision wurde geprüft. Die Verkehrssituation wurde bezüglich ÖV-Angebot, Verkehrsbelastung und Unfallstatistik analysiert.

Die Bauzonenkapazität wurde aus der baulichen Dichte und der Einwohnerdichte abgeleitet und zeigt auf, dass Einzonungen von weiterem Bauland nur schwierig begründbar wären. Das bauliche Verdichtungspotential und das Verdichtungspotential bezüglich Einwohner wurde aufgezeigt. Aus dem Verdichtungspotential wurde eine städtebauliche Strategie mit einem räumlichen Entwicklungskonzept und einem Masterplan erstellt.

In einer Quartieranalyse führen die Lage im Siedlungskörper, die ortsbauliche Struktur und das Nutzungsgefüge zu einem differenzierten Bild der Kleinquartiere. Es werden Lösungsansätze zur inneren Verdichtung aufgezeigt.

Aus der Analyse wurden ein räumliches Entwicklungskonzept und ein Masterplan erstellt. Diese zeigen die erwünschte Entwicklung von Birrwil bis ins Jahr 2035 bzw. 2040 auf (Planungshorizonte kommunale Nutzungsplanung bzw. Kant. Richtplanung).

Wesentliche Punkte der strategischen Ausrichtung beinhalten die Lokalisierung identitätsstiftender Orte. Natur und Landschaft sind die wichtigsten Qualitäten von Birrwil. Es sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Der Bestand an Bauland soll erhalten bleiben. Die Qualität von neuen Siedlungen auf unüberbautem Bauland soll durch Gestaltungsplanpflicht gesichert werden. Birrwils Entwicklungspotential säumt sich teilweise entlang der Seetalstrasse. Weiteres Entwicklungspotential befindet sich oberhalb des Dorfkerns im Hobacher (Gebiet Nr. 13). Das grösste Potential an zusätzlichen Einwohnern liegt im Gebiet 14 – Neumatt.



Dietikon, 07. Juli 2017

SWR Infra AG

A handwritten signature in blue ink, reading 'M. Räber', is positioned above the printed name.

Matthias Räber
Projektleiter

Projektingenieure: Monika Rüsi
Andreas Ritter

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	AUSLÖSER	1
2.	ZIELSETZUNG	1
3.	GRUNDLAGEN	4
4.	ABLAUF REVISION NUTZUNGSPLANUNG	5
4.1	Ablaufbeschreibung	5
4.2	Information Bevölkerung:	5
4.3	Ablaufschema	6
5.	PLANERISCHE VORGABEN	7
5.1	Vorgaben Bund	7
5.2	Vorgaben Kanton	7
5.2.1	Kantonaler Richtplan	7
5.2.2	Historische Karten / Wachstum / Schutzobjekte	14
5.2.3	Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte	16
5.2.4	Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	17
5.2.5	Geltendes Bauinventar	17
5.2.6	Ortsbildbesichtigung / Aktualisierung kommunaler Schutzobjekte	17
5.3	Vorgaben Region	18
5.4	Planungen anstossende Gemeinden/Stadt	19
5.5	Weitere Grundlagen	20
5.5.1	Quellfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche	20
5.5.2	Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderwege	20
5.5.3	Archäologische Fundstellen	22
5.5.4	Freiluftleitungen	23
5.5.5	Baugesetz (BauG)	23
5.5.6	Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)	23
5.5.7	Harmonisierung Baubegriffe	23
5.6	Naturgefahren – Bodennutzung	24
5.6.1	Naturgefahrenkartierung	24
5.6.2	Wärmeatlas	25
5.6.3	Altlasten	25
5.7	Kommunale Vorgaben	26
5.8	Empfehlung Planerische Vorgaben	26
6.	ORTSANALYSE	29
6.1	Verkehr	29
6.1.1	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	29
6.1.2	Verkehrsbelastung	30
6.2	Landschaft - Topographie	31

6.3	Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal.....	32
	Schutzdekret Hallwylersee:.....	33
6.4	Vorhandene Infrastrukturen (und Kapazitäten).....	35
6.5	Lokales Gewerbe	36
6.5.1	Altersstruktur Bevölkerung	37
6.5.2	Sozialstruktur	38
6.5.3	Bevölkerungsprognose.....	39
6.5.4	Arbeitsplätze Auszug Erschliessungsprogramm	40
6.5.5	Zu- und Wegpendler Verweis Erschliessungsprogramm.....	41
6.6	Bauzonenkapazität.....	42
6.6.1	Entwicklung der Überbauung	44
6.6.2	Einwohnerpotential pro Wohn- und Mischzone.....	45
6.6.3	Einwohnerpotentiale pro unüberbautem Gebiet.....	46
6.6.4	Nutzungsichte Gemeinde	46
6.6.5	Baujahr Gebäude	48
6.6.6	Anteil Mehrfamilienhäuser	49
6.6.7	Stand der Erschliessung (Baureife)	50
6.6.8	Bauliches Verdichtungspotential (Wohn- + Mischzonen)	51
6.6.9	Potential Einwohnerdichte (Wohn- und Mischzonen).....	52
7.	QUARTIERBETRACHTUNG	53
7.1	Datengrundlage.....	53
7.2	Quartier Dorfkern	54
7.2.1	Lage im Siedlungskörper.....	54
7.2.2	Nutzungsgefüge	54
7.2.3	Ortsbauliche Struktur (Bilder durch Bilder mit allen Gebäuden ersetzt)	55
7.3	Quartier Zopf.....	56
7.3.1	Lage im Siedlungskörper.....	56
7.3.2	Nutzungsgefüge	56
7.3.3	Ortsbauliche Struktur.....	57
7.4	Quartier Ländern.....	58
7.4.1	Lage im Siedlungskörper.....	58
7.4.2	Nutzungsgefüge	58
7.4.3	Ortsbauliche Struktur.....	59
7.5	Quartier Willifeld Ost	60
7.5.1	Lage im Siedlungskörper.....	60
7.5.2	Nutzungsgefüge	60
7.5.3	Ortsbauliche Struktur.....	61
7.6	Willifeld West	62
7.6.1	Lage im Siedlungskörper.....	62
7.6.2	Nutzungsgefüge	62
7.6.3	Ortsbauliche Struktur.....	63
8.	EMPFEHLUNGEN	64
8.1	BNO-Revision	64
9.	SCHUTZOBJEKTE.....	66

10.		68
11.	RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEILAGE 2).....	69
12.	MASTERPLAN (BEILAGE 3)	70
13.	ANHANG	1
13.1	Kapazitätsberechnung.....	2

Beilagen:

- Bauinventar 2017 Denkmalschutz
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Masterplan

1. AUSLÖSER

Die heute gültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stammt aus dem Jahre 1999. Seither sind diverse Teiländerungen vorgenommen worden. Der Gemeinderat Birrwil möchte die Bau- und Nutzungsordnung zeitgerecht anpassen und attraktiv halten.

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Die Siedlungsqualität auf ländlichen Entwicklungsachsen gewinnt bei fortschreitender Zersiedlung an Bedeutung. Gefragt sind massgeschneiderte und nicht Normlösungen mit interdisziplinärem Ansatz. Die Raumplanung stellt die Instrumente zur Verfügung, mit welchen sichergestellt werden kann, dass die Entwicklung in die gewünschte Richtung geht. Sie ist nicht Selbstzweck, sondern hat sich den Zielen und Wünschen des Soveräns unterzuordnen.

2. ZIELSETZUNG

Die Nutzungsplanungskommission hat folgende Leitsätze für die räumliche Entwicklung und die Nutzungsplanungsrevision entwickelt, die nachfolgenden Planungsarbeiten haben diese zu berücksichtigen:

1. Bevölkerungsentwicklung

Moderates, kontinuierliches, den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werdendes Wachstum bis ins Jahr 2030/35 (Planungshorizont kommunale Nutzungsplanung) mit ca. 15 EW/Jahr bis zu einer Gesamtbevölkerung von ca. 1'500 Einwohner. Das moderate Wachstum ermöglicht das Mitwachsen der Infrastruktur.

Bis ins Jahr 2040/45 ist mit einem Gesamtwachstum auf ca. 1'600 EW zu rechnen.

2. Ortsbild

Der dörfliche Charakter im Dorfzentrum und entlang des Zopfs bleibt erhalten. Historisch-industrielles Flair (Färberei, Schwaderhof, Länderei) sowie die durchgrünte, durchlässige Siedlung und die Aussicht auf den Hallwilersee prägen das Ortsbild und bleiben erhalten. Historisch wichtige Gebäude werden als Schutzobjekte umgesetzt.

3. Ortsentwicklung

Das Dorfzentrum ist ein Begegnungsort für Jung und Alt. Der Gemeinderat ermöglicht / fördert Standorte für Einkaufsmöglichkeiten. Anliegen und Bedürfnisse der Jugend haben einen hohen Stellenwert. Die Gemeinde lässt Jugendlichen Freiraum und unterstützt initiativen Jugendliche.

4. Baulandbedarf

Die Gemeinde setzt auf moderates Wachstum in zentrumsnahen und an guter Wohnlage liegenden Baulandreserven. Sie setzt sich dafür ein, dass Baulücken im Siedlungsgebiet geschlossen werden und fördert den Generationenwechsel bei bestehenden Wohnbauten durch Beratung der Grundeigentümer. Die Gemeinde begrüsst ein Angebot an altersgerechten Wohnungen.

5. Wirtschaft und Standort

Die Behörden schaffen Rahmenbedingungen für Kleingewerbe mit gesunder Struktur. Kleingewerbebetriebe werden durch die Verfügbarkeit entsprechender Flächen im Dorfzentrum und entlang der Seetalstrasse gefördert und aktiv angeworben. Kombinierte Nutzungen (z. B.: Bäckerei-Kaffee) werden begrüsst.

6. Landwirtschaft

Erhaltung des Kulturlandes und der Landschaftsqualität durch die nachhaltige landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet. Das Bauerngewerbe in Birrwil soll erhalten bleiben. Mit der Nutzungsplanung sind die Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren (z.B. symbolische Abgrenzung „Siedlungsei“ für landwirtschaftlich gesicherte Betriebsstandorte in der Landschaftsschutzzone). Landschaftsqualitätsmassnahmen von besonderer kommunaler Bedeutung sichern die Landschaftsqualität.

7. Natur und Landschaft

Wir pflegen und schützen die Natur und tragen mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dazu bei. Die Grünzonen sind wichtig für die Naherholung. Bei Planungsaufgaben haben Natur und Landschaft einen wichtigen Stellenwert. Die wichtigsten Struktur- und Naturelemente in der Siedlung und der attraktiven Kulturlandschaft sind zu erhalten, allenfalls zu ergänzen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die ausgedehnten und attraktiven Naherholungsräume sind an das Siedlungsgebiet anzubinden. Die ökologischen Bedürfnisse und die Naherholungsfunktionen sind aufeinander abzustimmen.

8. Verkehr

Die Gemeinde setzt sich für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs ein und schafft sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Wir schenken der Verkehrssicherheit grosse Beachtung und schliessen Lücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz. Dank einem gut ausgebauten Radwegnetz können Nachbargemeinden und regionale Schwerpunkte mit dem Velo sicher erreicht werden.

Die Nutzungsplanung ist auf die Verkehrsbelastung entlang der Hauptachsen abzustimmen und allfällige Massnahmen (Mischnutzung, Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen) festzulegen.

Die Qualität des öffentlichen Verkehrs mit dem Halbstundentakt der Seetalbahn soll erhalten bleiben. In Bahnhofsnähe wird ein Mobilitätsstandort angestrebt.

9. Infrastruktur

Die Gemeinde schafft die Grundlage für ein hochwertiges und den Bedürfnissen anpassbares Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen. Ortsplanerische Überlegungen spielen bei der Standortwahl eine wichtige Rolle. Die Weiterentwicklung und allfällige Erweiterungen der öffentlichen Räume und Bauten sollen die Attraktivität der Gemeinde stärken.

3. GRUNDLAGEN

Für die Erarbeitung des vorliegenden Themenkatalogs wurden folgende Grundlagen gesichtet und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz RPG (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Raumplanungsverordnung RPV (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Kantonaler Richtplan 20. Sept. 2011 /
März 2015
- Schreiben des Regionalplanungsverbandes aargau
Süd Regionale Stellungnahme zum Start der
Nutzungsplanungsrevision 2016
- Schreiben des Regionalplanungsverbandes Lebenraum
Lenzburg Seetal Regionale Stellungnahme zum Start
der Nutzungsplanungsrevision 2015
- Regionales Entwicklungskonzept 2009
- Kantonales Baugesetz 2013
- Bauzonendimensionierung (ARE, Kanton) 2012
- Geografisches Informationssystem des Kantons Aargau 2015
- Kommunales Kurzinventar / Neu: Bauinventar 1994 / 2016
- Kommunale Bau- und Zonenordnung 1999, rev. `03
- Kommunaler Zonenplan 1999, rev. `03,
`09, `11

4. ABLAUF REVISION NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Ablaufbeschreibung

Eine Revision der Nutzungsplanung eröffnet Birrwil viele Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten. Eine zukunftsgerichtete Revision bedingt eine fundierte Grundlagenanalyse.

Die gesamte Revision wird darum in drei Phasen stufengerecht erarbeitet:

Phase I – Grundlagen Kanton und Evaluation Planungsbüro

In der ersten Phase ist der Auftrag für das Planungsbüro zu bestimmen, welches die Revision der Nutzungsplanung im Auftrag der Gemeinde Birrwil durchführt. Dem Gemeinderat ist aufgrund der Grundlagen des Kantons für die BNO-Revision eine Offerte mit Terminplan zur Erarbeitung der Revision zu unterbreiten.

Phase II – Handlungsbedarf

Nach einer differenzierten Analyse der Grundlagen werden Themen, Defizite und Potentiale abgeleitet und in einem Masterplan festgehalten. Anschliessend wird der Handlungsbedarf definiert und umschrieben, es werden quasi die "Weichen" gestellt. Der Handlungsbedarf wird in Leitsätzen ausformuliert. Die Leitsätze bilden den Rahmen für die zukünftige Entwicklung. Sie zeigen auf, was als wichtig erachtet wird und welche Aspekte in der Revision Birrwil angegangen werden.

Phase III – Revision

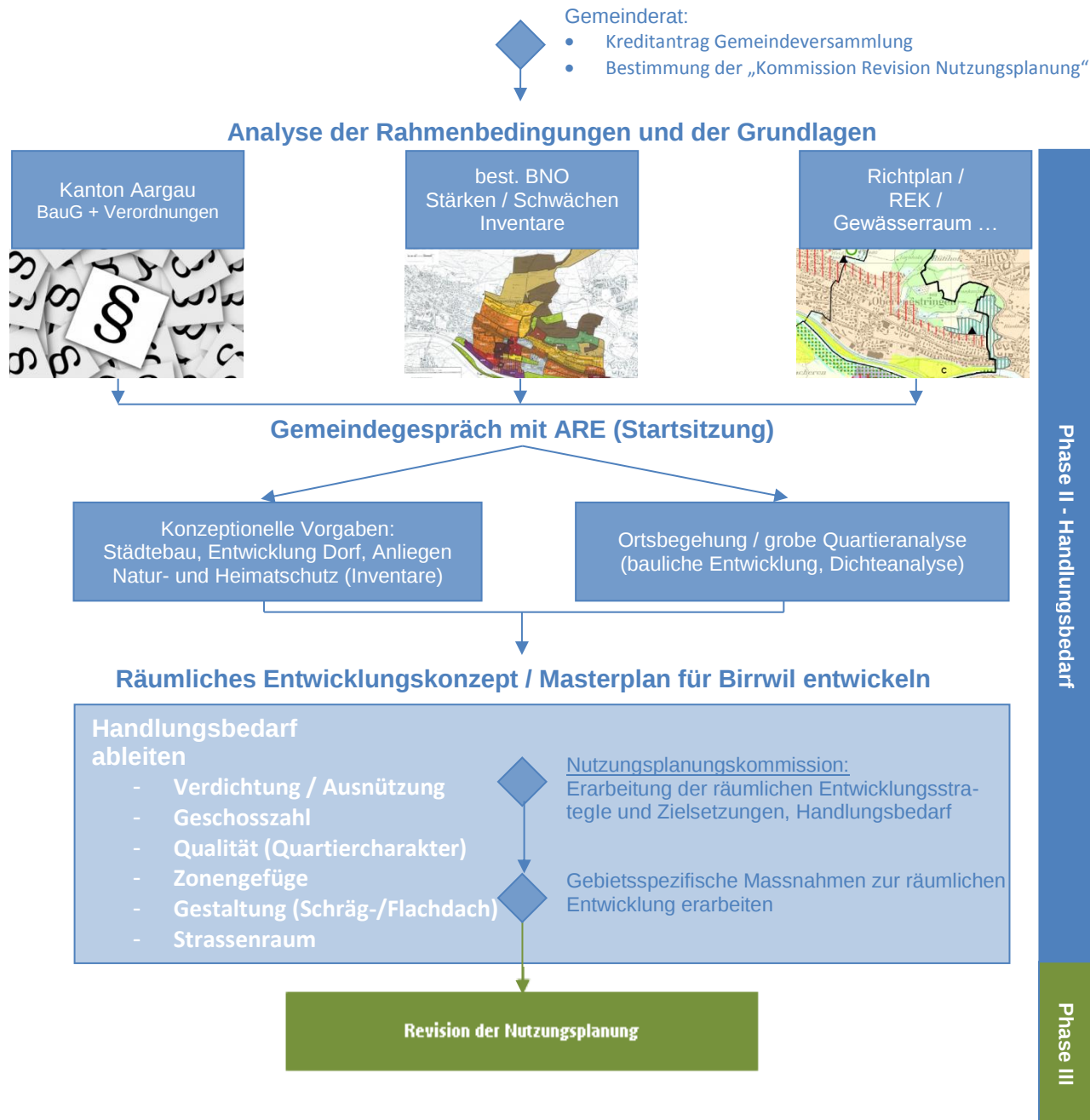
In der dritten und letzten Phase soll der aus Phase II abgeleitete Handlungsbedarf in einer Revision der Nutzungsplanung Birrwil umgesetzt werden.

4.2 Information Bevölkerung:

Der Masterplan wird der Bevölkerung im Rahmen des ordentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Nutzungsplanungsrevision vorgestellt.

Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung jeweils an den Gemeindeversammlungen über den Stand der Nutzungsplanung.

4.3 Ablaufschema



5. PLANERISCHE VORGABEN

5.1 Vorgaben Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze ist durch die kantonale Gesetzgebung gewährleistet.

5.2 Vorgaben Kanton

5.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wird in der Planung vollumfänglich berücksichtigt. Das Raumkonzept zeigt als 1. Kapitel des kantonalen Richtplans (Festsetzung Sept. 2011) die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons, bezeichnet Schwerpunkte und formuliert Strategien zu den einzelnen Räumen. Folgend werden die für Birrwil wichtigsten Festsetzungen des kantonalen Richtplans erläutert.

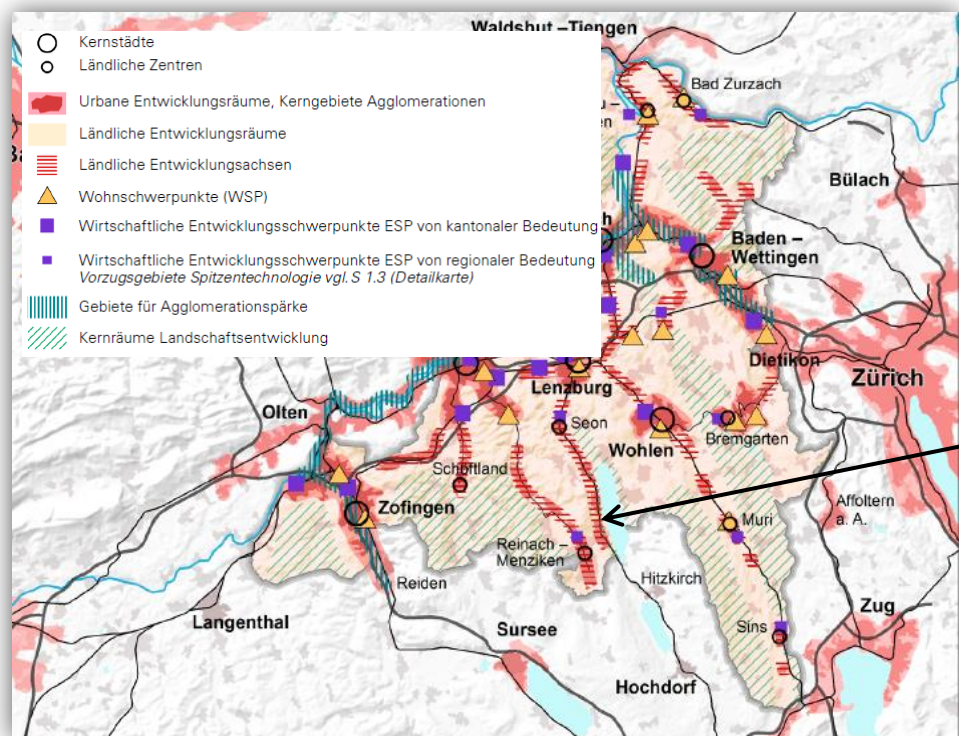


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Birrwil befindet sich auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. **Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten entlang der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen im Talbe-**

reich gefördert. Eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist vorhanden und hat durch kombinierten Verkehr weiteres Potential.

Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.¹

Siedlungsgebiet

„Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Planungsgrundsätze für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

A. Die Siedlungsqualität (Baustruktur, Aussenraum und Umwelt) wird aufgewertet. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Aufwertung der öffentlichen Aussenräume und der Gestaltung der Bauzonengrenze.

B. Erneuerungen und Veränderungen des Siedlungsraums erfolgen unter Beachtung der Baustruktur, des Freiraums, optimaler, auf die Quartierstruktur abgestimmte baulicher Dichten, der Verkehrskapazitäten und einer ausgewogenen Sozialstruktur. Die Gemeinden legen die Qualitätskriterien in der Nutzungsplanung fest.“

- Planungsanweisung S 1.2: Das Siedlungsgebiet kann anders angeordnet werden, wenn die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird.
- Planungsanweisung S 2.1: Mindestdichte in überbauten Wohn- und Mischzonen 50 E/ha (Birrwil 2012 | 25 E/ha) bzw. in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 70 E/ha.
- Planungsanweisung S. 2.2: Ermittlung bevorzugter Wohn- und Mischzonen für weitere Erhöhung der Dichte und ausweisen entsprechender Potentiale, wenn Mindestdichte in den bestehenden Wohn- und Mischzonen erreicht ist (für Birrwil nicht relevant).
- Erschliessungsprogramm (vorhanden, Anpassung)
- Handlungsprogramm zur Innenentwicklung - Innenentwicklungsstrategie – kommunale Gesamtschau (Masterplan / Räumliches Entwicklungskonzept wird im Rahmen der Revision erstellt)

¹ Raumkonzept Aargau S. 2 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Das Erreichen der Siedlungsqualität, der inneren Siedlungsentwicklung und der Strassenraumaufwertung kann durch geeignete Zonen- und Bauvorschriften erreicht werden. Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten:

- zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-) Haltestellen,
- kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und
- Verdichten der Quartiere.

„Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Aarau-/Seetalstrasse, Birrwil (DTV 2008| 8454)) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist (Seetalstrasse, Birrwil). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“²

Das vom kantonalen Richtplan definierte Siedlungsgebiet entspricht den heute gültigen Bauzonen der Gemeinde Birrwil. Grosse Teile des definierten Siedlungsgebiets sind noch unüberbaut. Für diese Gebiete ist in der BNO-Revision eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu erreichen.

Die beschleunigte Alterung der Bevölkerung kann teilweise durch ein überplanmässiges Bevölkerungswachstum gebremst werden.

² Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

	Siedlungsgebiet
	Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung
	Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)
	Landwirtschaftsgebiet
	Fruchtfolgefäcche
	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald
	Grundwasser und Wasserversorgung
	Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung
	Strukturverbesserung

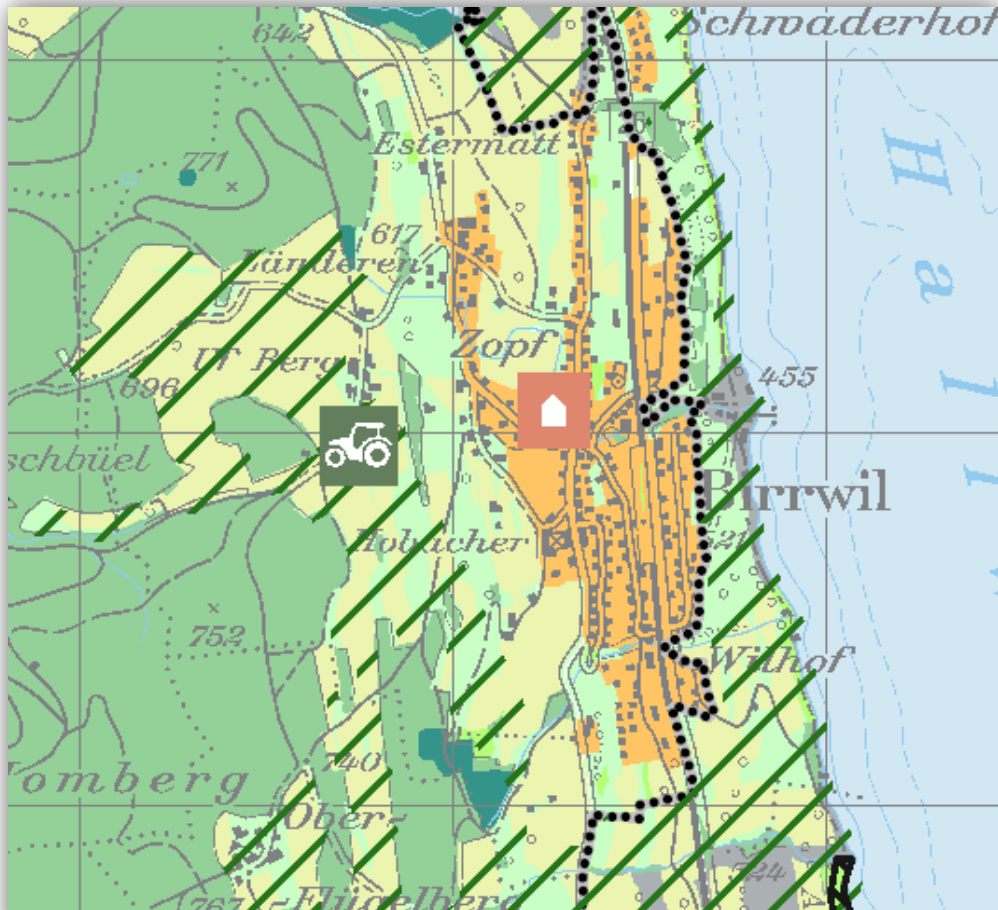


Abbildung 2: Richtplan Gesamtkarte. Kanton Aargau. Quelle: agis. 13.08.2015

- Es ist zu definieren, ob man die Alters-/Sozialstruktur zugunsten jüngerer Altersgruppen verändern möchte und entsprechende Massnahmen treffen möchte.

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinden beziehen im Rah-

men der Interessensabwägung in der Nutzungsplanung sowie in den Landschaftsinventarplänen das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte ein.³

Folgende Aspekte sind im Rahmen der Revision zu behandeln und zu berücksichtigen:

- Umgang mit Terrassenhäusern und Flachdachgebäuden mit hohem Verglasungsgrad in BNO regeln.
- Dorfkern Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz)
- Landschaftliche Umgebung Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit)

Landschaft von kantonaler Bedeutung / Naturschutz

Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung. Sie legen die Rechtswirkungen und die genaue Gebietsabgrenzung fest. Sie scheiden Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, aus.

- ▶ Berücksichtigung in der Melioration und Abstimmung mit der Revision BNO
 - Landschaftsschutzzone Hobacher und Willibach und insbesondere Gebiet Moosacher
 - Natur- und Landschaftsinventar überprüfen. Pufferzone Moosacher

In den LkB sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten möglich. Die Beurteilung der Vorhaben erfolgt in den entsprechenden Planungs- und Bewilligungsverfahren. Für die landschaftliche Einpassung der Bauten gilt in den LkB eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Zur Begründung solcher Neubauten sind die detaillierte Massnahmen im Richtplankarte definiert.⁴

- ▶ Berücksichtigung in der Revision der BNO

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen mit ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen oder anderen Zonen mit entsprechenden Vorschriften

³ Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege S. 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

⁴ Landschaft von kantonaler Bedeutung S. 4. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

zuweisen und sie als orientierenden Inhalt im Nutzungsplan darstellen. Die Verminderung der Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus.⁵

► Berücksichtigung in der Melioration und Abstimmung mit der Revision BNO
(Melioration findet nicht statt, also Berücksichtigung in der Revision BNO)

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung werden festgesetzt. Kanton und Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der Naturschutzgebiete von nationaler und kantonaler Bedeutung. Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung in der Nutzungsplanung sicher und leiten die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung ein.

Gemeinde	Koordinaten	Lebensraum
Birrwil	657144 237104	(Feucht-/Nassstandorte)
	Moosacher	

Berücksichtigung im Rahmen der BNO-Revision

Wald

Die gesellschaftlichen Ansprüche an den Wald bezüglich Freizeit- und Erholungsnutzung werden gleichwertig zur Waldökonomie und Waldökologie berücksichtigt. Freizeitnutzungen im Wald müssen grundsätzlich störungsarm sein. Intensivere Nutzungsformen sind auf geeignete Gebiete mit gezielten Lenkungsmassnahmen zu konzentrieren.

Wo intensivere Formen der Freizeitnutzung zugelassen werden sollen, bezeichnen die Gemeinden zur Entlastung der übrigen Gebiete in der Nutzungsplanung regional abgestimmte Waldgebiete. In diesen Gebieten sind Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig, wenn keine Rodung notwendig ist, keine übergeordneten Interessen (zum Beispiel Wildtierkorridore, keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung der Umgebung. Ein Wildtierkorridor wurde in der Nutzungsplanungsrevision von Boniswil umgesetzt) entgegenstehen, ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und eine Zustimmung gemäss Art. 22 RPG möglich ist. Diese überlagernde Waldnutzung wird befristet und muss rückführbar sein.⁶

► An der Gemeindegrenze zur Gemeinde Boniswil besteht ein Wildtierkorridor, welcher in der Revision BNO zu berücksichtigen ist.

⁵ Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen S. 3. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

⁶ Freizeit und Erholung im Wald S. 2. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Gewässer / Gewässerraum / Gewässerschutzzone

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (1995) ist der Raumbedarf der ober- und unterirdischen Gewässer mittels Uferzonen gesichert. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen der BNO-Revision.

- Quellfassungen, insb. „Bürgerheim“, „Ländern“ und „Berg“, werden im Nutzungsplan eingetragen.
- Gewässerraum Bestimmungen in der BNO laufender gemäss Revision Baugesetz übernehmen. Gewässerabstände See: 15m, kleine Bäche gemäss § 127 BauG müssen nicht in Plan aufgenommen werden.

Hochspannungsleitung

100kV-Hochspannungsleitung entlang See -> Abstand von ca. 20 Metern der Anlagengrenzwert (AGW) wird eingehalten. Kein Handlungsbedarf.

Archäologie

Die Archäologischen Fundstellen werden als orientierender Inhalt in Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

- ▶ Berücksichtigen in der BNO Revision:
 - Flächige Signatur von Fundstellen im Bauzonenplan als orientierender Inhalt.

5.2.2 Historische Karten / Wachstum / Schutzobjekte

Um das historische Erbe und das Siedlungswachstum aufzuzeigen, sind nachfolgend Ausschnitte aus den historischen Karten aufgeführt.

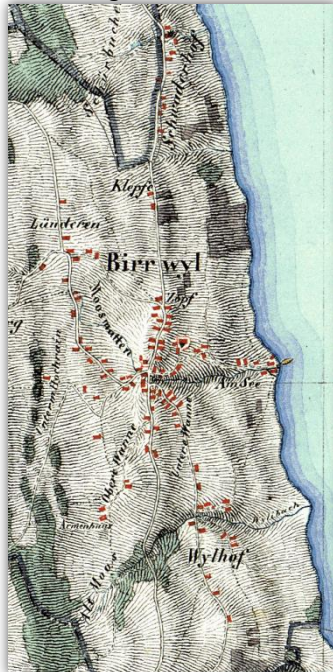


Abbildung 3: Michaeliskarte 1840.
 Quelle: agis. 14.08.2015



Abbildung 4: Michaeliskarte 1849.
 Quelle: agis 14.08.15



Abbildung 5: Siegfriedkarte 1880.
 Quelle: agis. 14.08.2015



Abbildung 6: Siegfriedkarte 1940.
 Quelle: agis. 24.07.2015

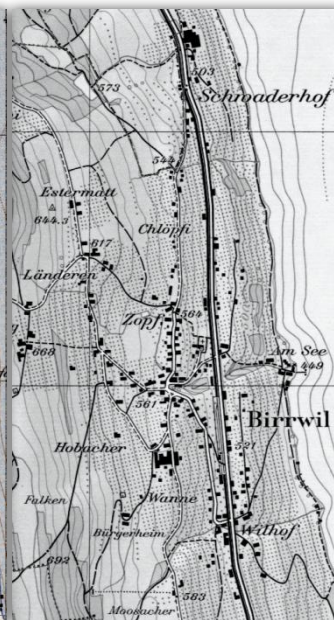


Abbildung 7: Landeskarte 1955.
 Quelle: agis. 16.07.2015

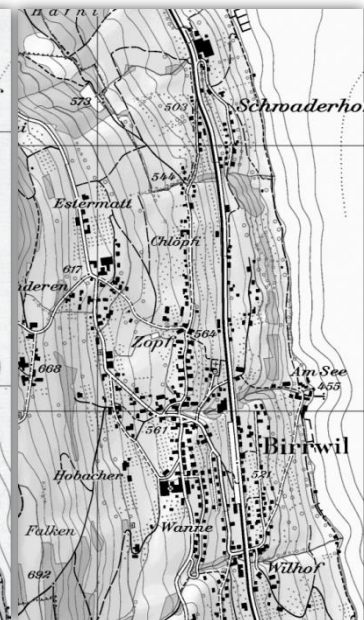


Abbildung 8: Landeskarte 2012.
 Quelle: agis. 16.07.2015

Die historischen Karten zeigen, dass die Siedlungsform des Strassendorfes bereits Mitte des 19. Jh. bestand. Bis heute konzentriert sich das Siedlungswachstum entlang den Strassen von der zentralen Kreuzung am Dorfplatz ausgehend.

Die Kernzone umschliesst den historischen Siedlungskern um den Dorfplatz (3 substanzgeschützte Objekte) und entlang des Zopfs. Die öffentlichen Bauten und Anlagen befinden sich ebenfalls im Zentrum. Das Siedlungswachstum erstreckt sich entlang der Strassen. Durch punktuelle historische Gebäude ist die traditionelle Bebauung erkennbar und für das Ortsbild prägend. Ein weiteres Objekt an der Seetalstrasse 2 (Villa Buhofer). Drei Objekte des Gebäudeensembles rund um die Kirche sind denkmalgeschützt. Das Ufer des Hallwilersees ist mit Ausnahme der Ansiedlung Schiffflände weitgehend unbebaut (Hallwilerseeschutzdekret).

Der Schutz des Dorfkerns mit seiner ursprünglichen Bebauung, sowie weitere ortsbaulich wertvolle Siedlungsteile stehen über dem generellen Verdichtungsanliegen. Verdichtungs-massnahmen sind dort auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und sind vor allem durch Anbauten, Erweiterungen und Dachstockausbauten sowie schliessen von Baulücken zu erreichen.

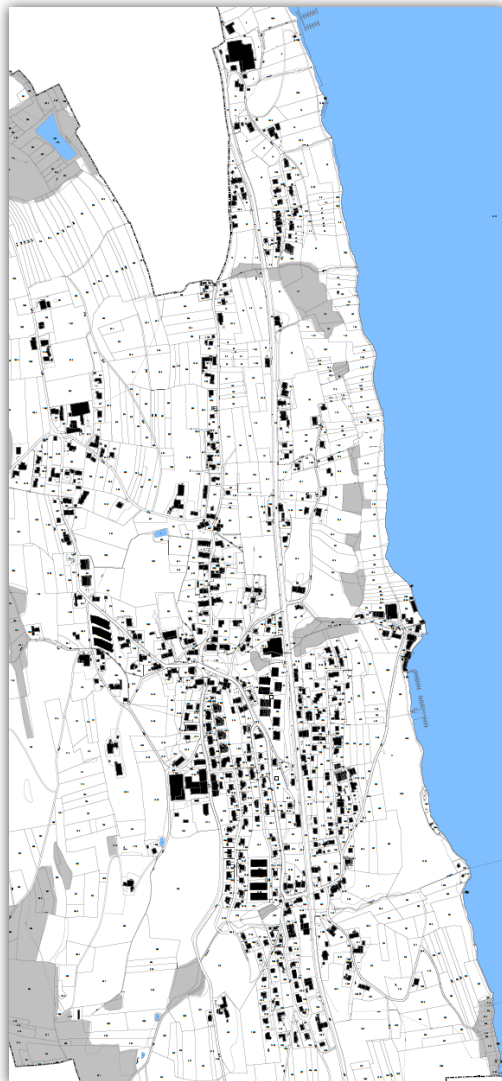


Abbildung 9: AV-Daten 2016



Abbildung 10: Orthophoto 2016

5.2.3 Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte

Birrwil hat gemäss ISOS⁷ eine regionale Bedeutung auf kantonaler Ebene.

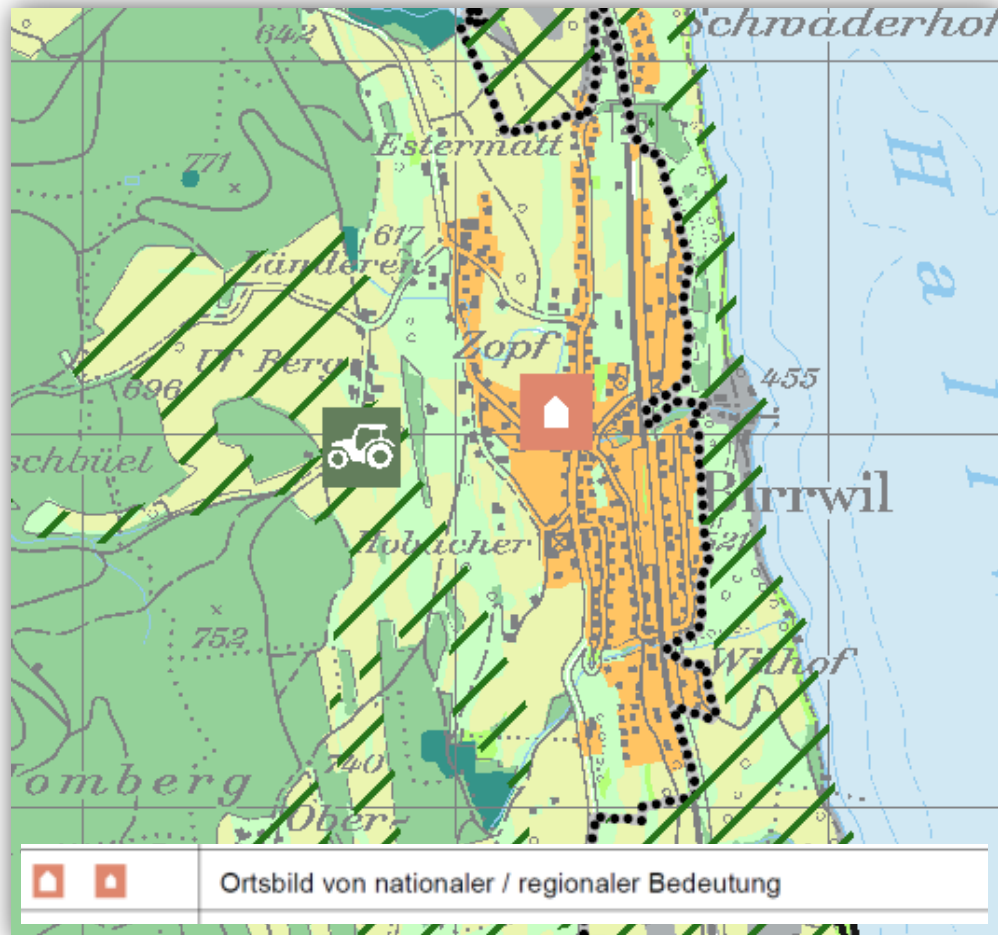


Abbildung 11: Abbildung der ISOS Bedeutung im kantonalen Richtplan.

⁷ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz

5.2.4 Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Im Juli 2015 hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland für Birrwil bereitgestellt. Diese Grundlagen sind in einem separaten Dokument verfasst. Konkrete Empfehlungen sind im Kapitel 5.8 aufgeführt.

5.2.5 Geltendes Bauinventar

Kommunale Schutzobjekte werden unterschieden in:

- Substanzschutzobjekte (dürfen nicht abgerissen werden), bei kantonalen Denkmalschutzobjekten sind Veränderungen nur mit der Denkmalpflege möglich
- Volumenschutzobjekte (dürfen abgerissen werden, Ersatzbau darf/muss aber wieder im gleichen Volumen erstellt werden.)

Das kommunale Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu beachten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzönungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Güterabwägung vorzunehmen.

► Es sind 17 Objekte als kommunal schutzwürdig und 3 historische Gärten inventarisiert. 2 Gärten sind als Schutzobjekte umgesetzt. Die Gärten sollen soweit erforderlich jeweils zusammen mit einem Gebäude unter Schutz gestellt werden. Das Bauinventar wurde im Zuge der Nutzungsplanungsrevision überarbeitet.

5.2.6 Ortsbildbesichtigung / Aktualisierung kommunaler Schutzobjekte

Eine Liste mit dem aktualisierten Bauinventar befindet sich im Anhang.

Während der Ortsbildbesichtigung mit den Vertretern der kant. Denkmalpflege und der Planungskommission wurden einerseits die potentiellen Schutzobjekte auf ihre Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit hin überprüft. Es wurden aber auch neuralgische Orte zur Aufwertung des Strassenraums festgestellt.

5.3 Vorgaben Region

Die Region **Lebensraum Lenzburg Seetal** hat im Schreiben vom 23. Oktober 2015 Vorgaben bezüglich Einbettung der Siedlungsentwicklung in die schöne Landschaft gemacht. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll so erfolgen, dass die Primärmerkmale der schönen, abwechslungsreich strukturierten Landschaft ablesbar bleiben (horizontale und vertikale Gliederung mit Grünzäsuren; unverbaute Sicht von der Hauptstrasse von Boniswil her kommend auf Kirche). Weiter soll der Landschaftsschutz Vorrang vor der Mindestdichte haben. **Im REK Seetal ist die geringe Siedlungsdichte (=ländlich) im Kapitel Stärken und Schwächen als Stärke aufgeführt.** Während der Vernehmlassung zum Richtplanentwurf hat LLS erfolglos den Antrag gestellt, dass die Einwohnerdichte in den Gemeinden im Sichtbereich des Hallwilersees gesenkt werden sollen (Kompensation durch grössere Dichte in der Agglomeration Lenzburg, in der „Aabachstadt“). **Die Region ist der Ansicht, dass in der vorliegenden Landschaft von nationaler Bedeutung der Landschaftsschutz Vorrang vor den Einwohner-Zielwerten haben muss.** Die Herausforderung wird sein, beide Zielsetzungen möglichst unter einen Hut zu bringen. Weiter wird vorgegeben, dass die vorgeschlagenen Aufwertungsmassnahmen gemäss Landschaftsentwicklungsprogramm und Landschaftsqualitätsprojekt Lenzburg Seetal sind in der Nutzungsplanung in geeigneter Form zu berücksichtigen. Die Realisierung des Radwanderwegs Hallwilersee ist mit der Nutzungsplanung zu koordinieren.

Im regionalen Entwicklungskonzept „REK aargauSüd“ (2009) werden Entwicklungsziele für das Siedlungs-, das Nichtsiedlungs- und die Erholungsgebiete konkretisiert. Die Themen „Erhaltung der unüberbauten Landschaft“ und „Freizeit und Erholung“ werden im Rahmen der Melioration bearbeitet. Die Siedlungsqualität soll durch die Verschönerung der Dorfkerne und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort verbessert werden. Die Gemeinde kann im Rahmen der Ortskernaufwertung im Gespräch mit privaten Akteuren als Treibende Kraft wirken.

Die **Region impuls aargau süd** hat Vorgaben im Schreiben vom 25. Mai 2016 bezüglich dem intakten Ortskern mit grosser Bedeutung für die Identität der Gemeinde Birrwil gemacht. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll den Charakter Birrwils erhalten und stärken. Die Dichtevorgaben des Kantons auf dieser ländlichen Achse des Seetals sollen etwas differenzierter interpretiert und umgesetzt werden. Die Siedlungsränder prägen das Orts- und Landschaftsbild. In den Randbereichen sollen Landschafts- und Siedlungsentwicklung behutsam aufeinander abgestimmt werden, um den Erhalt und die Aufwertung des Siedlungsrandes zu gewährleisten. Siedlung, Verkehr und Landschaft sind konsequent aufeinander abzustimmen um Birrwil als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität am Hallwilersee zu positionieren.



► Die Gemeindeverbände LLS und impuls aargauSüd stellen klare Anforderungen. Es sollen geringere Dichtevorgaben in Birrwil angewendet werden, da die vorliegende Landschaft von nationaler Bedeutung bezüglich Umsetzung der gemäss Richtplan geforderten Mindestdichten für Orte entlang Entwicklungsachsen Vorrang vor den Einwohner-Zielwerten haben soll. Die Nutzungsplanungsrevision hat dies, entsprechend im vorliegenden Entwurf der Revision, berücksichtigt und umgesetzt.

5.4 Planungen anstossende Gemeinden/Stadt

Planungen und Anliegen von anstossenden Gemeinden werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision und während der Mitwirkung und öffentlichen Auflage eruiert und in der Revision berücksichtigt soweit möglich. Es betrifft dies folgende Gemeinden:

- | | |
|-----------------|--|
| Beinwil am See: | - Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland |
| Leimbach: | - Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland |
| Zetzwil: | - Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland |
| Leutwil: | - Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland |
| Boniswil: | - Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland |

5.5 Weitere Grundlagen

5.5.1 Quelfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche

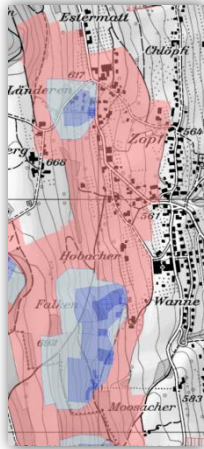


Abbildung 12:
Grundwasser-
schutzzonen, Quel-
le: agis, 29.06.2017

Im westlichen Siedlungsgebiet erstrecken sich von Süden nach Norden Quelfassung, Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche.

Die nördlichen Quelfassungen dienen der Wasserversorgung von Birrwil. Der Einfluss auf das Siedlungsgebiet ist abzuklären. Die südlichen Quelfassungen sind Eigentum der Gemeinde Beinwil am See und Birrwil. (Revision der Schutzzonen in Arbeit)

► Aufnahme als Orientierungsinhalt in der Revision

5.5.2 Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderwege

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind Wegverbindungen von lokaler, regionaler und nationalen Bedeutung eingetragen. Die Einträge sollen gemäss Kanton als orientierender Inhalt in die Nutzungsplanung übernommen werden.

► Mehrere historische Verkehrswege mit viel Substanz sind vorhanden. Im Rahmen der Revision ist zu prüfen, ob und wie diese mit entsprechendem Schutz gesichert werden können.

Die Wanderwege werden ebenfalls orientierend übernommen.

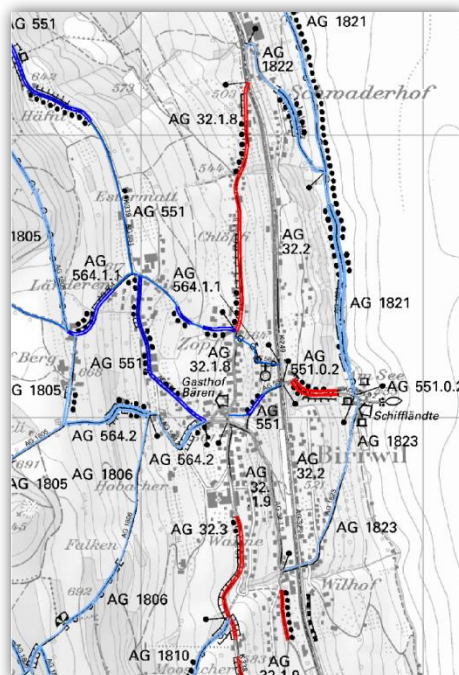


Abbildung 13: IVS Inventar historischer Verkehrswege. Quelle: agis. 11.08.2015

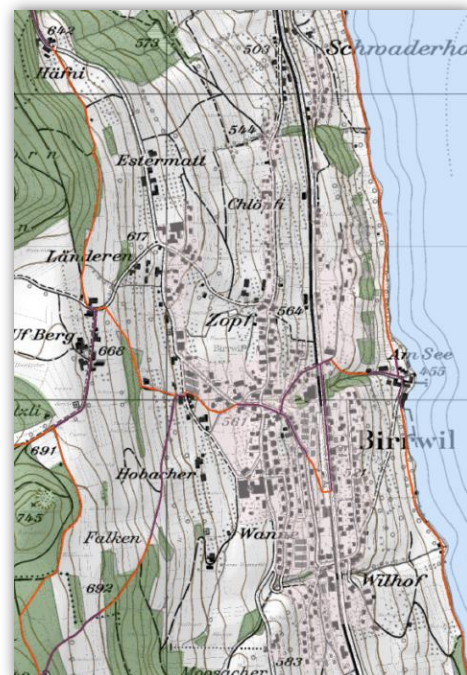


Abbildung 14: Wanderwege. Quelle: agis. 09.10.2015

Auszug aus dem Inventar

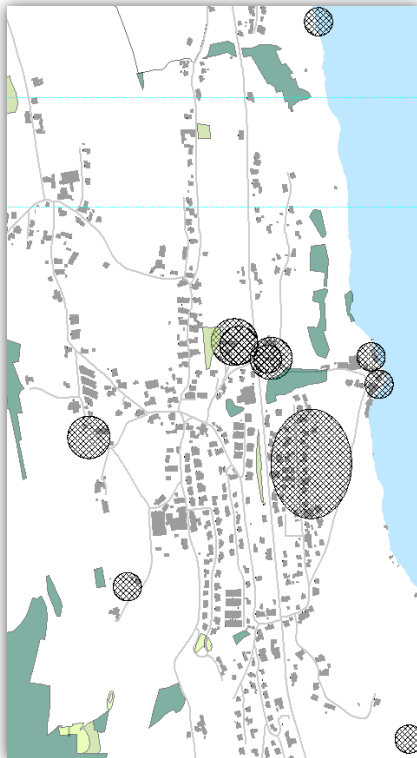
Hohlgasse: Diese frühere Nebenroute ist nur noch in Teilstücken erhalten, von denen einzig der Teilabschnitt zwischen Uf Berg und Birrwil ursprüngliche Substanz besitzt. Im Chräjenloch nimmt ein 2 m breiter Erdweg mit Grasdecke, der stellenweise mit Lesesteinen befestigt ist, den alten Verlauf auf; er bildet einen Bestandteil des Forstweges um den Tätschbüel. Der Weg verläuft hier leicht ansteigend längs des Waldrandes, oberhalb der Talmulde des Chräjenlochs; obergseitig ist er leicht angebösch. Am Nordfuss des Guggelibergs entspricht ein 2,5 m breiter, geschotterter, weiterhin leicht ansteigender Feldweg dem alten Verlauf. Die Verbindung mit dem Teilstück im Chräjenloch ist durch eine Neutrassierung unterbrochen worden. (Vgl. Kroki "Höhenrain"): Unterhalb des Reservoirs Uf Berg besteht ein 4 m breiter Wieslandstreifen zwischen den Äckern, der gelegentlich als Fussweg benutzt wird; er wird von einem künstlich angelegten Bachgraben begrenzt. Am Waldrand führt der Fussweg in einen steilen Hangweg, an dessen innerem Rand der Bach entlanggeleitet wurde. Der Hangweg verläuft als Hangtraverse und besitzt sehr hohe, steile Böschungen. Der Weg setzt sich ausserhalb des Waldes als Erdweg mit grobem Schottereintrag fort, unter dem sich eingeschwemmte Steine und grobes Geröll finden. Über eine längere, weiterhin steile Teilstrecke sind die Fahrspuren dieses Weges, der eine Hauszufahrt bildet, mit Netzverbundsteinen befestigt worden. Er wird an der Nordseite vom heckenbestandenen Bachlauf und an der Südseite von einer niedrigen, etwa 0,5 m hohen Böschung begrenzt, auf der eine Obstbaumreihe steht. Unten schliesst sich ein asphaltiertes, 2,5 - 3 m breites Verbindungssträsschen an. Es besitzt mässig steiles Gefälle und beschreibt eine weite Haarnadelkurve nach Süden. Im unteren Teil führt es durch einen Hohlweg mit steilen Böschungen, der noch gegen 3,5 m tief ist; talseitig stockt auf der Böschung eine Hecke, hangseitig trägt sie einzelne Obstbäume. Das Strässchen wird von einem alt angelegten, gekiesten Fusspfad abgekürzt. (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 564 Zetzwil – Birrwil, Linienführung 2)

Seegasse: Die "Seegass" ist im Liebegger Urbar von 1581 bezeugt (HINTERMANN 1985: 28). Als Zufahrt zur kleinen Fischersiedlung bei der "Hallwiler Freiheit" am See, in der eine der beiden Seefähren stationiert war, ist sie aber zweifellos älter (vgl. HINTERMANN 1989). Das freie Stad erscheint bereits als eines von "vier städen" im Hallwiler Seerecht von 1419 (SSRQ AG II/1 Nr. 11; vgl. AG 977). Seit dem 17. Jahrhundert wurde hier auch gewirtet. Ihre Steilheit war seit jeher berüchtigt und erschwerte die Transporte über den See. 1791 "zahlte man für 6 Schiffe voll Sand [für die Stuckdecke der Kirche] 3 Gulden 5 Batzen, der Fuhrlohn für 11 Bännen die steile Seegasse hinauf kostete das doppelte !" (HINTERMANN 1985: 62). Noch BRONNER (1844: II/289) gibt warnend an: "Eine Fähre bringt die Wanderer über den Hallwyler-See; man hat aber bis ans Ufer vorerst einen steilen Weg hinabzusteigen." Zuletzt diente sie hauptsächlich als Zufahrt zu den Weinbergen in der Seehalde (KELLER 1963: 56, gestützt auf ein Manuskript der Jahrhundertwende). Nach unserer Auffassung verdient die Birrwiler Seegasse eine Einstufung als Objekt von nationaler Bedeutung, einerseits aufgrund ihres intakten historischen Erscheinungsbildes in der Steilpassage oberhalb des Weilers Am See, und andererseits aufgrund des gut konservierten, wenn auch keineswegs unveränderten Ensemblecharakters ihrer herkömmlichen Umgebung an der Schiffflände. Als wenig beeinflusste Zufahrt zu einer historischen Schiffflände am Hallwilersee und als Denkmal für die rechtsgeschichtliche Ausnahmesituation eines Seegerichtsbezirks, dessen Bestand vom hohen Mittelalter bis 1798 unverändert gültig blieb, ist sie sogar einzigartig (und hebt sich nach Meinung des Verfassers vorteilhaft von den Denkmälern des 20. Jahrhunderts ab, mit denen der Rest der alten Herrschaft Hallwil über-

sät ist). (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 551 Teufenthal - Birrwil, Abschnitt 2)

Saumärt – Von Leutwil bis in den Kern von Birrwil führt danach ein asphaltiertes, 3,5 m breites Verbindungssträsschen. Es folgt nördlich und südlich der Gemeindegrenze ohne stärkere Gegensteigung den Hangterrassen und ist oft in die Terrassenkanten eingebettet; hier ist es als Hangweg mit bergseitiger, meist wenig ausgeprägter Böschung angelegt. Im Siedlungsbereich beider Dörfer, dessen Ränder jeweils von ausgesiedelten Höfen des frühen 19. Jahrhunderts geprägt sind, wird das Strässchen häufig von Obstbäumen gesäumt und von Hofbrunnen begleitet; es handelt sich meist um neuere Laufbrunnen. Im Bereich der Gemeindegrenze beim Hof Häfni ist das Strässchen dagegen von mässig steilen Gegensteigungen geprägt, da es in seinem Verlauf bergwärts ausweichen muss, um einen Steilhang zu umgehen, der von mehreren Wasserrunnen durchzogen wird. Auf dem Scheitel der Verbindung hat sich ein gegen 3,5 m tiefer Hohlwegeinschnitt entwickelt, dessen Wände durch Kiesabbaunischen aufgeweitet worden sind. Die Gemeindegrenze signalisiert ein kleiner Grenzstein aus Muschelsandstein, der aus dem 19. Jahrhundert stammen dürfte; er wurde wahrscheinlich erst nach der definitiven Eingliederung des Hofes Häfni in die Gemeinde Birrwil gesetzt. (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 551 Teufenthal – Birrwil)

5.5.3 Archäologische Fundstellen



Es sind einige Archäologische Fundstellen vorhanden. Im Siedlungsgebiet im und unterhalb des Willifelds, bei der Schiffflände, um das Gebiet der Kirche und südlich des Saumärts.

► Aufnahme als Orientierungsinhalt in der Revision BNO

Abbildung 15: Quelle: ARE Kanton Aargau, 10.12.15.

5.5.4 Freiluftleitungen

-

5.5.5 Baugesetz (BauG)

Aktuelle Version in Kraft seit 01.01.2017 (Beschlussdatum: 13.09.2016)

5.5.6 Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)

Aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2016

5.5.7 Harmonisierung Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt zu teilweise stossenden Situationen. So ist es beispielsweise unbefriedigend, wenn in der Schweiz die Gebäudehöhe 26 mal unterschiedlich definiert wird. Es besteht die berechnigte Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe. Auf Bundesebene gibt es Vorstösse nach einem Bundesbauharmonisierungsgesetz.

Eine interkantonale Vereinbarung könnte eine pragmatische und den Föderalismus respektierende Lösung sein: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht die wichtigsten Baubegriffe. Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten, indem die dezentrale Planungshoheit im materiellen Recht gewahrt bleibt und das formelle Planungs- und Baurecht durch die Kantone freiwillig vereinheitlicht werden kann.

Das Konkordat harmonisiert 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Baurecht zu übernehmen.

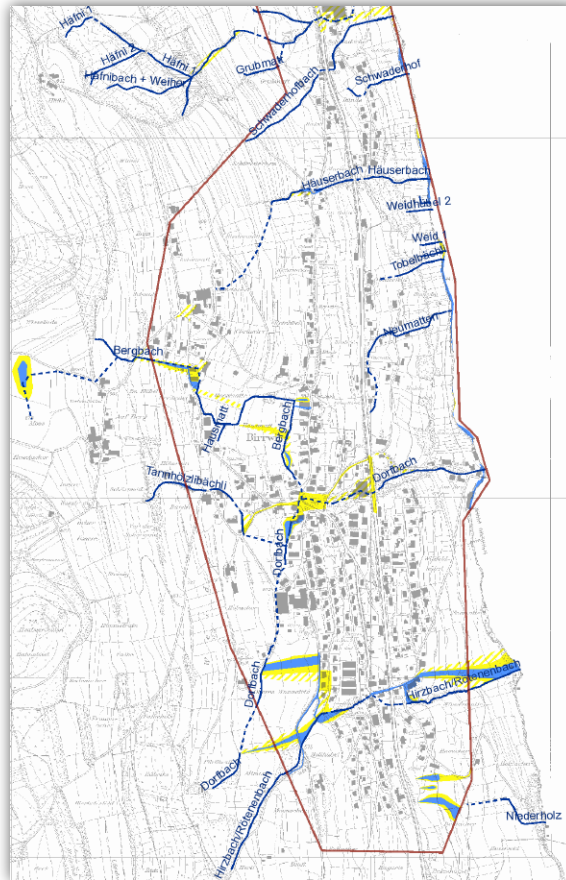
Mittlerweile liegen in 15 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG. Die Vereinbarung ist in 15 Kantonen in Kraft. Weitere Kantone bereiten den Beitritt vor.

Mit der Gründungsversammlung vom 26. November 2010 ist das Konkordat in Kraft getreten.

Für den Vollzug der IVHB ist das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB) zuständig. Das IOHB besteht aus den Konkordatskantonen, welche gleichzeitig Mitglieder der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) sind.

5.6 Naturgefahren – Bodennutzung

5.6.1 Naturgefahrenkartierung



Die Naturgefahrenkartierung (Gewässer, Hochwasser) zeigt für Birrwil entlang der Bäche durchs Dorf mittlere bis geringe Gefährdung. Besondere Beachtung ist den bebauten Gebieten entlang des Bergbachs und des Dorfbachs und deren Überlaufbereichen zu schenken. Die entsprechenden Bestimmungen betreffend vor zunehmender Massnahmen sind in der BNO im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision aufzunehmen.

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Abbildung 16: Gefahrenkarte Hochwasser. Quelle: agis. 09.10.2015

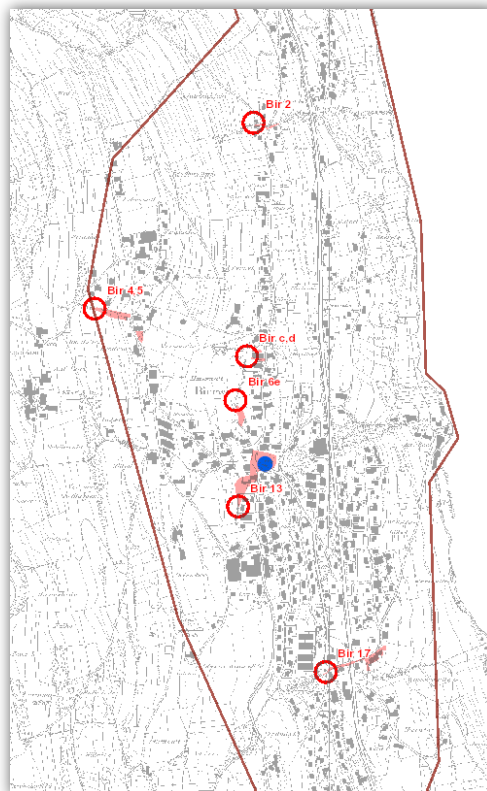


Abbildung 17: Schutzdefizitkarte, Quelle: agis, 29.06.2017

5.6.2 Wärmeatlas

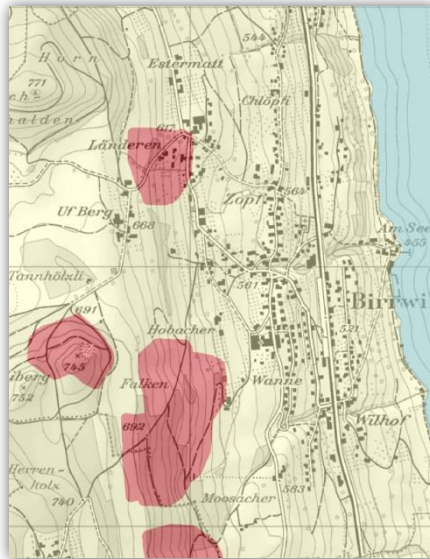


Abbildung 18: Eignungskarte Erdwärmenutzung, Quelle: agis. 09.10.2015

Die Nutzung von Erdwärme ist ausser in den Quelfassungsgebieten auf dem ganzen Gemeindegebiet möglich. Die genauen Rahmenbedingungen und Auflagen für Erdwärmesonden sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem Departement für Bau, Umwelt und Verkehr. Die betrachteten Bereiche haben keine direkten Auswirkungen auf die Revision der Bau- und Zonenordnung. Es sind keine Einträge vorhanden, die eine wesentliche Anregung/ Planungsabsicht unterstützen könnten.

- Erdwärmesonden möglich
- Grundwasserwärmepumpe möglich
- keine Erdwärmenutzung möglich

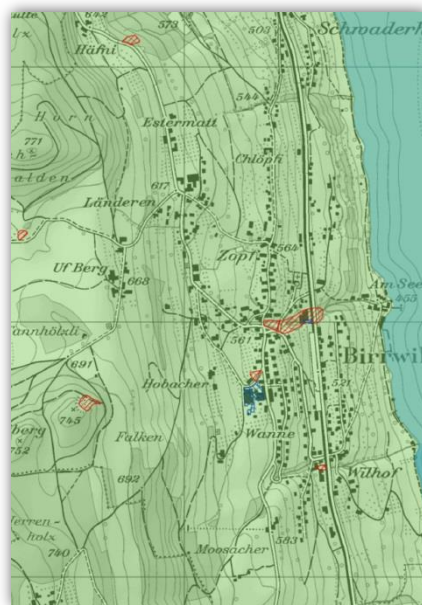


Abbildung 19: Kataster der belasteten Standorte (KbS). Quelle: agis. 09.10.2015

Im Gemeindegebiet Birrwil befinden sich im Bereich Bachtale, bei der Färbi und an der Seetalstrasse 3 Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte.

Bachtale: AA4132.0001-1 und AA4132.0001-1

Färbi: AA4132.0147-2, AA4132.0147-3
 Seetalstrasse 3: AA4132.0146-1

5.7 Kommunale Vorgaben

- Konzeptstudie Zentrumsplanung Birrwil (2007)
- Erschliessungsprogramm (2013)
- Gestaltungsplan Areal Köbihaus (2011) (noch nicht umgesetzt)
- Richtprojekt Areal Köbihaus (2009)
- Gestaltungsplan Färbi (2006 / 2014) (teilweise umgesetzt)
- Gestaltungsplan Goldene Wand (2011) (umgesetzt / MFH und terrassierte Bauten)
- Gestaltungsplan untere Wanne (2001) (errichtet / terrassierte Bauten)

5.8 Empfehlung Planerische Vorgaben

Bauvorschriften aus der Richtplanung	Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten: zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-) Haltestellen, kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und verdichten der Quartiere. „Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Seetalstrasse, Birrwil) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist (Seetalstrasse, Birrwil). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“⁸
IVHB	Eine Anpassung der Baubegriffe gemäss IVHB ist im Rahmen der BZO-Revision vorzunehmen.
Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung	
	Das gute Angebot des öffentlichen Verkehrs ist zu erhalten und das Mobilitätsangebot an die Planungsziele anzupassen Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen Nutzung der inneren Reserven unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität

⁸ Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

	Arbeitsplätze erhalten und Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen entwickeln Ortszentrum als Standort von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf der Bevölkerung entwickeln. Aufwertung des öffentlichen Raums Siedlungsnaher Landschaftsräume für Freizeit und Erholung freihalten und naturnah aufwerten Fruchtfolgeflächen für landwirtschaftliche Nutzung sichern
ISOS	Das Ortsbild der Gemeinde Birrwil ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3). Neben dem Siedlungsbereich „Dorfkern“, der als einziger mit einem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) qualifiziert ist, werden im ISOS vor allem die agrare Umgebung und die Steilhänge als erhaltenswert definiert. Die landschaftliche Umgebung Birrwils ist mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) als bedeutend eingestuft worden.
Ortsbildschutz	Das Kurzinventar wird überprüft und die Schutzobjekte werden ergänzt.
Historische Verkehrswege der Schweiz	Das IVS wird orientierend im Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen. Die besonders schützenswerte historische Seegasse IVS AG 551.0.2 wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet
Landschaftsschutzzonen	Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Kulturlandplan umzusetzen, namentlich die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet zwischen Hobacher und Willibach und insbesondere im Gebiet Moosacher.
Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung	Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.
Naturschutz und Landschaftsinventar	Das Natur- und Landschaftsinventar ist zu überprüfen und wertvolle Naturstandorte, Naturobjekte und Landschaftsabschnitte unter Schutz zu stellen. -> erfolgt evt. mit der Melioration
Naturschutz im Wald	Überprüfung ob im Gebiet Moosacher ein Feuchstandort übernommen werden kann. Zu prüfen, ob zur ökologischen Aufwertung geeignete Waldrän-

	der in den Kulturlandplan übernommen werden. Ziele und Massnahmen in der BNO tabellarisch festlegen.
Gewässerraum	Es ist kein Gewässerraum im Bauzonen- und Kulturlandplan festzulegen.
Hochwasser- schutz und Frei- haltegebiet	Umsetzung des Vorschriftenmodells. Flächen mit Schutzdefizit in HWZ einteilen. Freihaltegebiete Hochwasser werden im Kulturlandplan festgesetzt.

6. ORTSANALYSE

Die raumplanerischen Randbedingungen werden in der folgenden Analyse für das Gemeindegebiet Birrwil mit Fokus auf das Dorf erläutert. Die Analyse basiert auf einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Raumentwicklung, in welcher verstärkt den anhaltenden Trends und absehbaren Herausforderungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Rechnung zu tragen ist.⁹

6.1 Verkehr

- ① Trend Mobilität: Der Einfluss der Erschliessungsqualität auf die Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen bleibt gross. Der Fuss- und Veloverkehr gewinnt an Bedeutung⁹ (z.B. E-Bikes).

6.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

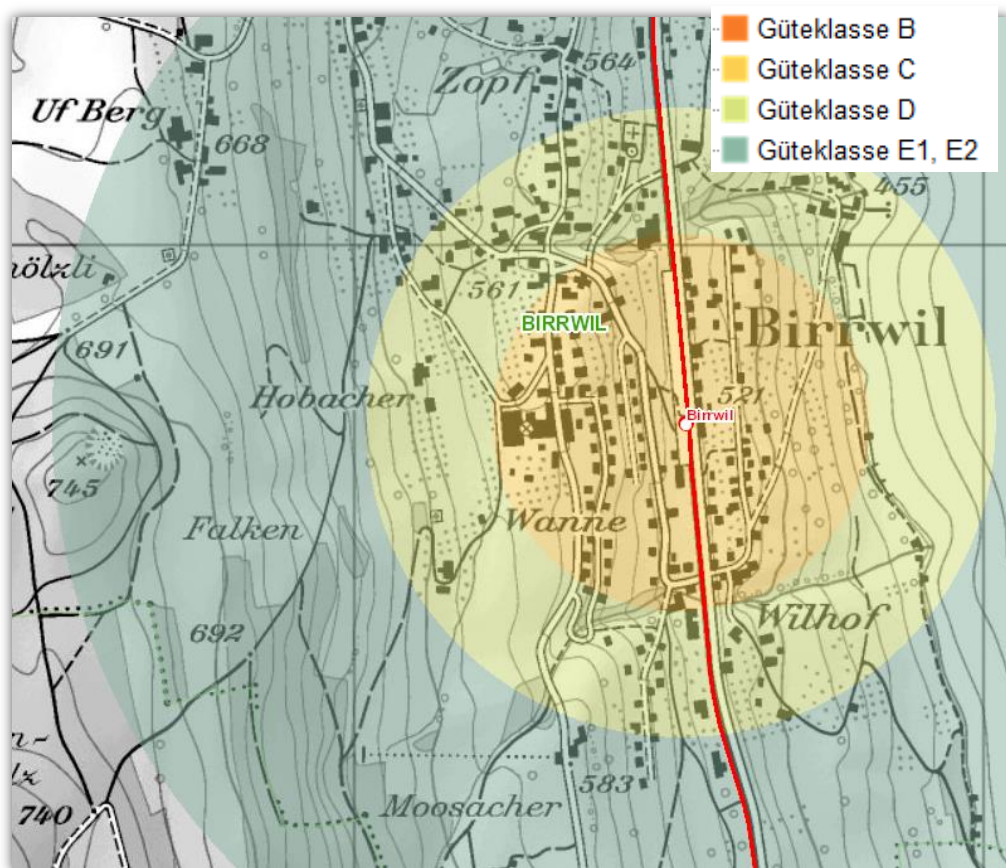


Abbildung 20: Siedlungsgebiet ÖV-Güteklasse. Güteklasse A = sehr gute Erschliessung; Güteklasse F = marginale Erschliessung, Quelle: agis | Kt. Aargau; 9.10.15

⁹ Quelle: Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Leitfaden. Kanton Zürich - Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015.

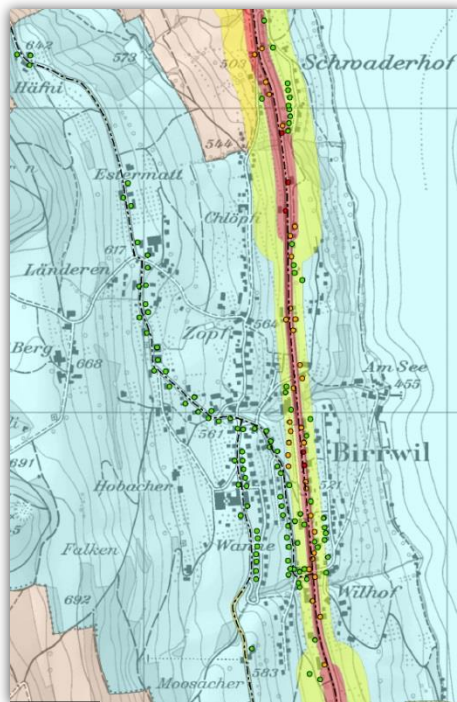
Birrwil liegt an der Bahnlinie Lenzburg – Luzern der Seetalbahn.

Ziel \ Wegedauer	Öffentlicher Verkehr (Mo – Fr)	Individualverkehr
Lenzburg	21 / 23 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	19 min.
Aarau	33 - 37 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	24 min.
Luzern	1h 05 min. (7-20 Uhr ½h Takt; 20-24 + 5-7 Uhr: 1h Takt)	40 min.
Zürich	50 / 54 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24)+ 5-7 Uhr: 1h Takt)	52 min.
Bern	1h 30 bis 1h 39 (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	1h 14 min.

6.1.2 Verkehrsbelastung

Die Kantonsstrasse „Seetalstrasse“ (K 249) und die Seetalbahn durchqueren das Dorf zwischen dem Dorfkern und dem Seeufer. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) an der nächstgelegenen Zählstelle (ZS1017|2008) Höhe Wilhof betrug im Jahr 2008 8'454¹⁰ Fahrzeuge.

Die Kantonsstrasse „Obere Wannestrasse“ (K 338) weist einen DTV von 550¹⁰ Fahrzeugen (ZS 972|1994) und die Kantonsstrasse „Dorf/ Saumärt/ Ländern“ (K 339) einen DTV von 550¹⁰ Fahrzeugen (ZS 969|1994).



Fazit: Entlang der Seetalstrasse werden die Grenzwerte an einigen Orten auf Höhe Bahnhof und in Richtung Seengen überschritten.

Entlang der K338 und K339 sind die Verkehrsbelastungen gering und vom Lärm her unproblematisch

Abbildung 21: Die Strassenlärmkarte zeigt an wo Alarmwerte (rote Punkte) und Immissionsgrenzwerte (orange Punkte) überschritten werden. Quelle: agis, Strassenlärm. 26.10.2015

¹⁰ agis, Strassenbelastungsplan 26.10.2015

6.2 Landschaft - Topographie

Birrwil liegt im glazial geprägten Seetal, am Hang des Hombergs und des Eggs und erstreckt sich vom Fusse der beiden Hügel bis zum Tätschbüehl, der Passhöhe Richtung Wynental. Die Siedlungsstruktur ist durch die Strassenführung geprägt. Drei Bacheinschnitte durchkreuzen das Dorf. Das Dorf entwickelte sich auf zwei Terrassen, die untere Terrasse ist von der Seetalstrasse und der Seetalbahn dominiert. Auf der oberen Terrasse liegt der Dorfkern. Das Dorf ist von Landwirtschaftsgebiet (Weideland, Getreideanbau) und dem Schutzgebiet des Hallwilersees umgeben.

Verschiedene Baulücken bilden grüne Inseln im Dorf. Die Siedlung läuft hangseitig in der Landschaft aus, teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb der Bauzone.

- ① Trend Landschaft: Die intakte Landschaft ist auch hinsichtlich der Naherholung ein wichtiger Standortfaktor. Der Landwirtschaft kommt dabei eine Schlüsselrolle zu¹⁴.

6.3 Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal

Auszug aus Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal¹¹:

Landschaftsraum linke Talseite (West), LEP-Raum 1 Beschreibung: Kleinstrukturierte Kulturlandschaft entlang der Seitenmoräne mit zahlreichen Hochstammobstgärten; das Gebiet wird auf seiner rechten Seite begrenzt durch den Hallwilersee mit teilweise naturnahen und vielfältigen Uferabschnitten; Querunterteilung des Gebietes durch Bäche mit Hecken. Landwirtschaftliche Nutzungen: vor allem Dauerpflanzen, Weiden und stellenweise Ackerbau, intensiv bewirtschaftet.

Gemeinden: Beinwil, Birrwil, Teilgebiete von Boniswil und Hallwil

Ziele Landschaftscharakter: Die Reste einer reich strukturierten, kleinräumigen Kulturlandschaft im Hanglage mit Wiesen und Weiden, Obstgärten, Hecken und anderen Kleinstrukturen sind in ihrer Vielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ziele Lebensräume, Artenvielfalt: Fördern von Neuntöter, Grauspecht, Grünspecht, Zauneidechse, Feldhase, Kaisermantel und Schachbrett; Schaffen einer Vernetzungsachse entlang Seeufer für Iltis, Ringelnatter und Sumpfschrecke

Schutzziele: Die natürlichen Ufer und die Verlandungslebensräume, insbesondere die Flachwasser, die Riede, den Bruchwald und das Delta in ihrer Ausdehnung und Qualität erhalten.

Die Kulturlandschaft mit ihrer Strukturvielfalt und mit standortgerechter Nutzung erhalten.



Abbildung 22: Landschaftsqualitätsprojekt Lenzburg Seetal - Massnahmenkatalog, 16.9.14. DüCo.

11 Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal – Anhang zum Projektbericht, 17.9.2014. ARE Kt. AG

Schutzdekret Hallwilersee:



Baugesuche in allen Zonen bedürfen der Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

Zonentypen:

Wasserzone: 1 In der Wasserzone sind Bauten und Anlagen jeder Art, einschliesslich Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen, untersagt. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen des Gewässerschutzes und zur Ufersicherung sowie in dem im Schutzplan bezeichneten Bereich der Spezialzone bauliche Anlagen für den Wassersport und die Schifffahrt. Im bezeichneten Bereich der Spezialzone Schloss Hallwyl sind temporäre Installationen und Bootsfahrten im Rahmen der nach § 7a bewilligten Nutzungen erlaubt. *

2 Eingriffe jeder Art in die Schilf- und Seerosenbestände, insbesondere auch das Befahren und Betreten derselben, sind untersagt. Ausgenommen sind Pflegemassnahmen.

3 In dem der Reservatszone vorgelagerten Bereich gelten zusätzlich deren Vorschriften.

4 Im Übrigen ist der Gemeingebrauch im Rahmen der Gesetzgebung über die Schifffahrt gestattet.

Reservatszone: 1 Die Reservatszone dient der Erhaltung und Förderung der einheimischen Pflanzen und Tiere, vor allem der gefährdeten Arten.

2 Jeder Eingriff ist untersagt. Ausgenommen sind Pflegemassnahmen nach Absatz 3, die Benützung der markierten Fusswege und die Ausübung der ehehaften Freianglerrechte in den Gemeinden Boniswil und Seengen.

3 Das Baudepartement 1) sorgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und interessierten Organisationen für die erforderlichen Pflegemassnahmen und für die Markierung der Fusswege. Für die Bewirtschaftung der Streueflächen in den Reservatszonen können nach den Vorschriften des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 2) Beiträge ausgerichtet werden.

Sperrzone: 1 In der Sperrzone sind Bauten und Anlagen jeder Art, einschliesslich Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen, untersagt. Ebenso dürfen weder Wohnwagen und Boote aufgestellt noch permanente Zeltplätze angelegt werden.

2 Der Uferweg muss erhalten und stets offen bleiben. Einfriedigungen auf der Seeseite sind nicht gestattet. Massnahmen im Interesse der Verjüngung des Waldes bleiben zulässig.

3 Uferbäume, Hecken und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Massnahmen zum Schutz von Schilfbeständen bleiben zulässig.

4 Ausnahmsweise kann in der Sperrzone ein Fussgängerzugang ab dem Seeuferweg zu einem Bootssteg auf der Länge der im See vorgelagerten Spezialzone Boniswil/Birrwil bewilligt werden. *

Schutzzone: 1 Die Schutzzone ist durch die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens geprägt. Hiefür betriebsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig. Sie sind in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen und in geeigneter Weise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

2 Andere Bauten und Anlagen einschliesslich Terrainveränderungen und Materialabbau aller Art sind untersagt. Es dürfen weder Wohnwagen und Boote aufgestellt noch permanente Zeltplätze angelegt werden. Bauten und Anlagen, die nach ihrem Zweck auf einen bestimmten Standort angewiesen sind, können nach Art. 24 RPG ausnahmsweise bewilligt werden.

3 Heckenzüge und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Spezialzone: *1 In der Spezialzone sind Bauten und Anlagen gestattet, die der Allgemeinheit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen. Bauten und Anlagen sind in ihrer Gestaltung der Landschaft anzupassen. Der Uferweg muss erhalten und stets offen bleiben.*

6.4 Vorhandene Infrastrukturen (und Kapazitäten)

In Birrwil befinden sich Kindergarten und Primarschule. Elf Lehrpersonen unterrichten in drei Abteilungen (Stand Dez. 2015). Die Klassen werden stufenübergreifend geführt. Die gesamte Oberstufe befindet sich in Reinach.¹² Es stehen keine Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung.

In Beinwil am See befindet sich das private Alters- und Pflegeheim Dankensberg. Das Heim verfügt über 37 Einer- und 8 Doppelzimmer und 21 angegliederten Alterswohnungen.¹³ (An- und Umbauten in Planung)

Im Inventar des Erschliessungsprogramms 2013/S.14 wurde für die Bereiche Verwaltung, Kirche, Schule, Altersfürsorge und Zivilschutz / Militär / Feuerwehr kein zusätzlicher Bedarf festgestellt.

► Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OEBA.

¹² Quelle: http://www.ks-homberg.ch/xml_1/internet/de/application/d600/f602.cfm, 11.12.15

¹³ Quelle: <http://dankensberg.ch/ueber-uns-traegerschaft.html>, 26.10.2015

6.5 Lokales Gewerbe

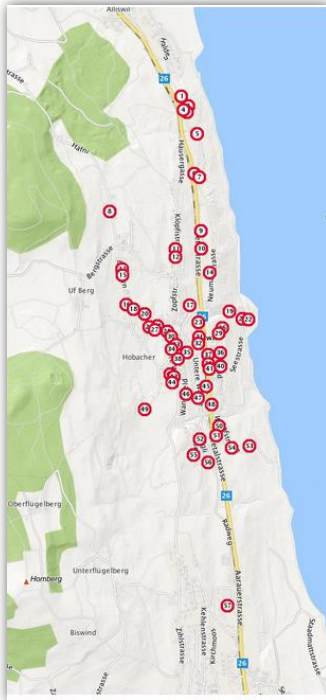


Abbildung 24: Es handelt sich um eine Momentaufnahme, Quelle: search.ch, 01.11.2016

Erstaunlich viele kleine Unternehmen sind in Birwil vorhanden. Es gibt zwar viele Betriebe aber wenig Arbeitsplätze. Mit Gütern des täglichen Bedarfs kann man sich in den Nachbargemeinden Boniswil (Landi) und Beinwil am See (Volg) versorgen. Das nächst grössere Zentrum für Güter des nicht alltäglichen Bedarfs und den Grosseinkauf ist Reinach. Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe und Arbeitsplätze sind in der BNO-Revision zu prüfen.

① „Trend Zusammenarbeit in funktionalen Räumen: Zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen gewinnt die grenzüberschreitende Zusammenarbeit weiter an Bedeutung.“

Organisation	Organisation
1 AIR MERCURY AG, Schwaderhof 7, Ergotherapie Seetal, ICM AG, Metal Depot Zurich AG, VEORCA GmbH	28 Schulhaus Birwil, Dorf 14
3 Nussbaumer Florian und Monika Mathys, Schwaderhof 3	29 Ahag Services, Willifeld 50
4 liber cz architektur, Schwaderhof 1, Schmidthanssen Florian Frederik, Wyss Stefan	30 Buurestube, Dorf 15
5 Lindenmann Gartenbau, Schwaderhof 15	31 STS Bewachungen AG, Goldene Wand 8
6 Portmann Dora, Seetalstr. 76	32 Make-Up Artist, Goldene Wand 6
7 Holliger Esther, Hübelrebenweg 36	33 creants.com gmbh, Obere Wanne 17
8 Lehmann Urs, Estermatt 79	35 Krättli-Werbeatelier, Wannehübel 4
9 Leutwiler Heinz, Seetalstr. 68	36 LAFTAS Photography & Print, Wilifeld 36
10 steil & flach GmbH, Seetalstr. 60	37 Seebrise, Seetalstr. 28
11 DELEGA Ernst Hotan, Rotenbühl 10	38 Wabro AG, Obere Wanne 29
12 Fideras GmbH Rotenbühl 10	39 Rose und Walter Graber, Seetalstr. 26
13 Nicole putzt und schneidet, Länern 54	40 Menschen möglich, Doris Scheidegger, Wilifeld 30
14 Feierabend Claudia, Neumattstr. 21	41 Westernbekleidung, Seetalstr. 24
15 Zum blauen Pfauen, Ländern 52	42 Hafner Beda, Oberdorfstr. 3
16 Maverick-Electronics, Ländern 43	43 Fankhauser Hans-Rudolf, Obere Wanne 38
17 Evangelisch-reformiertes Pfarramt, Rankstr. 7	44 Illuxmedia GmbH, Obere Wanne 40
18 Müller Stapler Service GmbH, Oberdorfstr. 42	45 Diplomat AG, Seetalstr. 19
19 HYL A UND EVERSTYL SCHWEIZ GmbH, Seegasse 10	46 pflegeprivat.ch, Wannefeld 12
20 Steiner, Säumart 20	47 Engler Margrit, Untere Wanne 42
22 Hotel Restaurant Schifflände am Hallwalsee, Seestr. 30	48 Wilhof Carrosserie, Seetalstr. 6
23 pfelgeprivat gmbh, Seetalstr. 37	49 red.design.print.promo, Hobacker 32
24 Gloor Max, Dorf 11	50 English Translations USA/GB, Wilhofstr. 2
25 Solution Services Bächtold, Säumart 11	51 Buhofer Barbara, Seetalstr. 2
26 Lienhard Kurt, Wilifeld 63	52 Furter Eppler Partner Architekten GmbH, Zelgli 10

27 Bächtold Hanspeter und Elsa, Holgasse 2	53 Einfache Gesellschaft Birrwil, Wilhofstr. 20
Gloor GmbH,	55 Auskufft und Gruppenbesuche für beide Museen, Gräfli 20
	56 Dachfenster GmbH, Michael Galli, Zelgli 24
	57 Haerry & Frey AG, Beinwil am See, Widenmattstr. 2

6.5.1 Altersstruktur Bevölkerung

Die Altersstruktur der Gemeinde Birrwil liegt nicht im kantonalen Durchschnitt (+/-5%). Die Altersgruppe der 0-19 Jährigen ist deutlich untervertreten (Birrwil: 14.8% | AG: 20.5%). Die Altergruppe der 20 bis 64 Jährigen liegt im Durchschnitt (Birrwil: 63.4% | AG: 63.1%). Die Altersgruppe der 65+ Jährigen ist in der Gemeinde deutlich übervertreten (Birrwil: 21.8% | AG: 16.4%). Das Bevölkerungswachstum im Ort ist stärker als im Kanton (Birrwil: 5.6 %| AG: 4.1 %).

Ganze Gemeinde (inkl. ausserhalb Bauzone)

Bevölkerung		Schweiz	Birrwil
Einwohner	2013	8 139 631	1 003
Veränderung in %	2010-2013	3,4	5,6
Bevölkerungsdichte pro km²	2013	203,5	293,3
Altersverteilung in %			
0-19 Jahre	2013	20,3	14,8
20-64 Jahre	2013	62,1	63,4
65 Jahre und mehr	2013	17,6	21,8
Ausländer in %	2013	23,8	11,3
Bevölkerungsbewegung (in ‰)			
Rohe Heiratssziffer	2013	4,9	10,1
Rohe Scheidungsziffer	2013	2,1	3,0
Rohe Geburtenziffer	2013	10,2	6,1
Rohe Sterbeziffer	2013	8,0	6,1
Anzahl Privathaushalte	2013	3 540 641	474
Fläche			
Gesamtfläche in km²	2004/09	41 285,0	3,4
Siedlungsfläche in %	2004/09	7,5	13,1
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	58 422	7
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	35,9	58,4
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-85 071	-4
Wald und Gehölze in %	2004/09	31,3	28,5
Unproduktive Fläche in %	2004/09	25,3	0,0
Wirtschaft			
Beschäftigte total	2012	4 905 389	219
im 1. Sektor	2012	166 882	36
im 2. Sektor	2012	1 088 747	34
im 3. Sektor	2012	3 649 760	149
Arbeitsstätten total	2012	647 957	108
im 1. Sektor	2012	58 002	19
im 2. Sektor	2012	95 410	18
im 3. Sektor	2012	494 545	71
Bau- und Wohnungswesen			
Leerwohnungsziffer	2014	1,08	1,28
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2012	5,6	6,2

Abbildung 25: Regionalporträts - Gemeinden, Statistik Schweiz (2015). Quelle: bfs.admin.ch, 26.10.2015

- ① „Trend Demografische Entwicklung: Anhaltendes Wachstum bis 2040. Die Geburtenraten sinken und die Lebenserwartung steigt.“¹⁴

6.5.2 Sozialstruktur

In Birrwil leben wenig Menschen, die Sozialhilfe beziehen (Birrwil: 0.1% | AG: 2%). Der Ausländer Anteil in Prozent ist sehr niedrig (Birrwil: 11.3 %| AG: 23.3 %)

Würde das Grundbuchamt eine auffällige Häufung von Handänderungen verzeichnen, könnte dies eine Änderung der Sozialstruktur ankünden. Sind keine Änderungen zu verzeichnen deutet dies auf eine stabile Sozialstruktur. Es sind gemäss dem Grundbuchamt Kulm (Frau Berger, 18.12.15) laufend Handänderungen zu verzeichnen:

2014: 83
2013: 159
2012: 81
2011: 103
2010: 54
2009: 51
2008: 60

Die zwischenzeitlich erhöhte Anzahl Handänderungen sind auf die Überbauungen in diesen Jahren zurückzuführen.

Es ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu prüfen, ob man die Sozialstruktur zugunsten jüngerer Altersgruppen verändern möchte und entsprechende Massnahmen treffen möchte, zum Beispiel durch Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern.

¹⁴ Quelle: Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Leitfaden. Kanton Zürich - Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015.

6.5.3 Bevölkerungsprognose

Gemäss aktualisiertem mittlerem Szenario 2015 des Bundesamtes für Statistik¹⁵ bis 2024 und fortschreitendem Trend der letzten 10 Jahre ab 2025 für den Kanton Aargau, werden im Jahr 2035 zwischen 1'400 und 1'600 Personen in Birrwil wohnen, im Jahr 2040 zwischen 1'500 und 1'800 Personen.

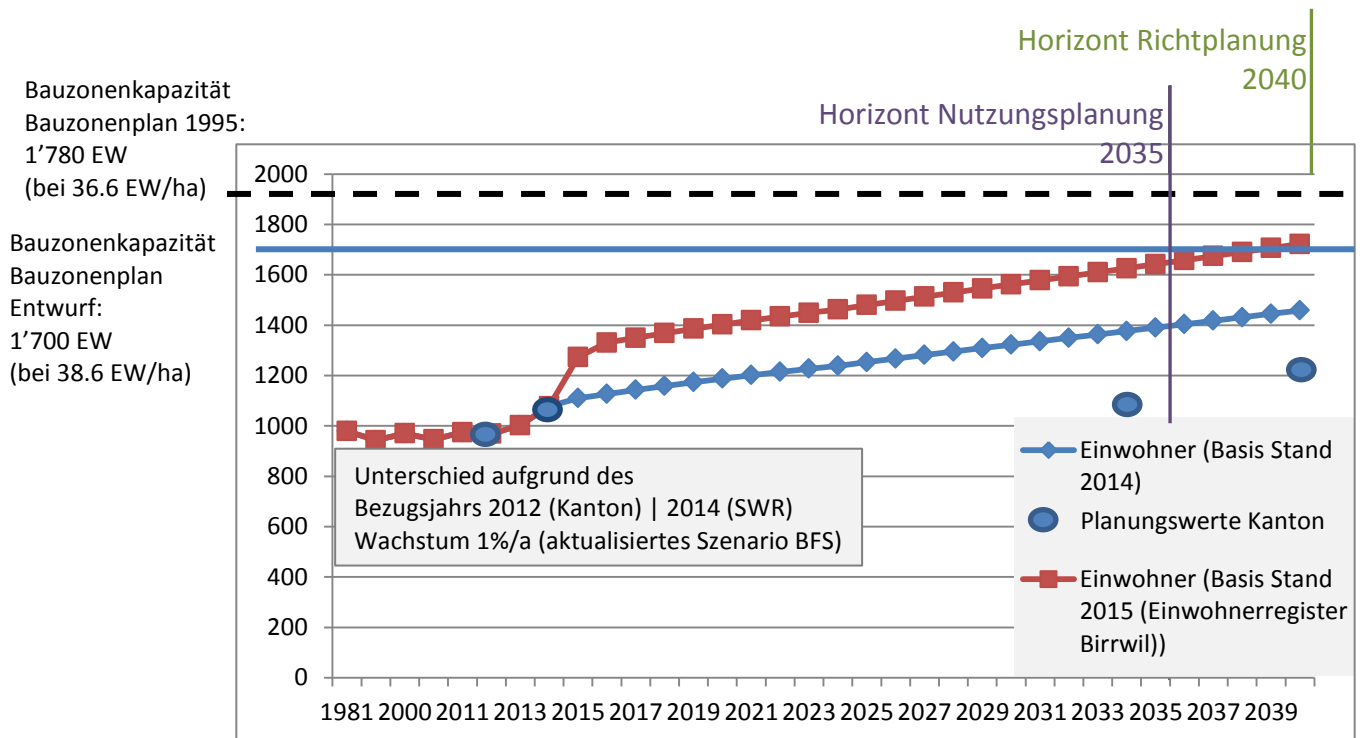


Abbildung 26: Das Diagramm der Bevölkerungsentwicklung zeigt bis 2014 die effektiven Zahlen. Bis 2024 gilt das für den Kanton Aargau im Jahr 2015 projizierte mittlere Szenario des Bundesamtes für Statistik. Ab 2025 ist der fortschreitende Trend der Jahre 2013 bis 2024 die Basis der angezeigten Entwicklung.

Das Diagramm zeigt, dass die kantonalen Bevölkerungsprognosen für die Jahre 2030 und 2039 zu tief sind und schon heute erreicht wurden. Die aufgrund des Bundesamtes für Statistik angenommene mittlere Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass bezüglich der Planungshorizonte der Nutzungsplanung (2035) der heute rechtskräftige Bauzonenplan eine Überkapazität aufweist, der neue Entwurf aber einen geringeren Kapazitätsüberschuss ausweist und bezüglich dem Richtplanhorizont (2040) die Bauzonenkapazität mit dem Trend der Bevölkerungsentwicklung übereinstimmt.

¹⁵ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/05.html

6.5.4 Arbeitsplätze Auszug Erschliessungsprogramm

Jahr	Arbeitsplätze	Sektor I	Sektor II	Sektor III
1995	205	52	50	103
2001	209	39	57	113
2005	204	31	57	116
2008	195	36	58	101

Tabelle 4: Anzahl Arbeitsplätze nach Sektoren (Quelle: Statistik Aargau)

Jahr	Arbeitsstätten	Sektor I	Sektor II	Sektor III
1995	69	21	15	33
2001	73	18	14	41
2005	71	15	15	41
2008	69	17	11	41

Tabelle 5: Anzahl Arbeitsstätten nach Sektoren (Quelle: Statistik Aargau)

Sektor I: Land- und Forstwirtschaft

Sektor II: Produzierendes Gewerbe (Industrie)

Sektor III: Dienstleistungsbetriebe

Seit 1995 ist die Anzahl Arbeitsstätten in der Gemeinde Birrwil relativ stabil. Auch die Zahl der Arbeitsplätze hat sich kaum verändert. Jedoch ist eine leichte Abnahme zwischen 2005 und 2008 erkennbar.

Die Zahl der Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor hat seit 1995 leicht zugenommen, während der 1. und 2. Sektor an Arbeitsstätten verloren haben. Im Gegensatz dazu gab es 2008 mehr Arbeitsplätze im Industriesektor und weniger im 1. und 3. Sektor als 1995. Im Land- und Forstwirtschaftssektor haben sowohl die Anzahl Arbeitsstätten als auch die Anzahl Arbeitsplätze abgenommen.

Trotz der geplanten Erschliessung von Gebieten der Wohn- und Gewerbezone ist in Zukunft nicht mit einer Zunahme an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen in der Gemeinde Birrwil zu rechnen, da in diesen Zonen hauptsächlich Wohnungen entstehen werden. Allenfalls wird die Wohn- mit der Gewerbenutzung kombiniert.

Abbildung 27: Erschliessungsprogramm Gemeinde Birrwil, Flury Planer + Ingenieure AG 2013-S.10

6.5.5 Zu- und Wegpendler Verweis Erschliessungsprogramm

Die der Pendlerstatistik zugrundeliegenden Daten werden im Rahmen der Volkszählung erhoben, welche bis im Jahr 2000 alle 10 Jahre durchgeführt wurde. Seit dem Jahr 2010 wird die Volkszählung jedoch nicht mehr als Vollerhebung, sondern mittels Stichprobenerhebungen im Einjahresrhythmus durchgeführt. Aus diesem Grund sind aktuellere Daten zu den Pendlerzahlen auf Gemeindeebene nicht mehr erhältlich.

Jahr	In der Gemeinde wohnend	Wegpendler	Zupendler	In der Gemeinde arbeitend
1990	449	346	77	180
2000	506	392	58	172

Tabelle 6: Pendlerstruktur (Quelle: Statistik Aargau)

Trotz der etwas veralteten Zahlen kann die Gemeinde Birrwil grundsätzlich als „Schlafgemeinde“ bezeichnet werden, da ein grosser Teil der Bevölkerung einen Arbeitsplatz ausserhalb der Gemeinde aufsucht. In Zukunft ist damit zu rechnen, dass sowohl die Zahl der in der Gemeinde wohnhaften Erwerbstätigen als auch die Anzahl Wegpendler aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums weiter zunehmen wird.

Abbildung 28: Erschliessungsprogramm Gemeinde Birrwil, Flury Planer + Ingenieure AG 2013

6.6 Bauzonenkapazität

Im Jahr 2015 erstellte die Abteilung Raumentwicklung eine Datenübersicht zur „Bauzonendimensionierung“ mit dem bestehenden Zonenplan und den Bevölkerungsdaten 2012 und prognostizierte die Bevölkerungsentwicklung bis 2030. Kapazität des Bauzonenplans unter Berücksichtigung des Trends:

	Einwohner
2012 ganze Gemeinde Birrwil	969
2014 ganze Gemeinde Birrwil	1'078
2016 ganze Gemeinde Birrwil	1'198
Einwohnerkapazität in auf unüberbauten Parzellen in der Bauzone	580
Total Einwohnerkapazität ohne Verdichtung	1'650
Verdichtungspotential (gemessen an ähnlichen Gemeinden)	300
Total Einwohnerkapazität mit Verdichtung (bis ins Jahr 2030) Gemäss Tabelle Berechnung kantonale Grundlagen	1'950

Das ARE prognostiziert für 2030 eine Bevölkerungszunahme von 969 Einwohnern (EW) um 141 EW auf 1'110 EW. Bereits im Jahr 2014 betrug die Bevölkerung Birrwils jedoch 1'078. Deshalb wurde die Bevölkerungsprognose für Birrwil durch SWR aktualisiert. Aktualisiert werden für Birrwil für das Jahr 2035 1'400 - 1600 EW prognostiziert. Das Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans liegt gemäss den kantonalen Grundlagen bei 1'950 EW (1780 Einwohner innerhalb der Bauzone + 170 Personen ausserhalb der Bauzone). Gemäss den Berechnungen von SWR liegt das Fassungsvermögen bei 1'717 EW. Die detaillierten Tabellen befinden sich im Anhang.

Der neue Zonenplan soll Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre schaffen. Mit dem aktualisierten Planungswert für 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern (Von 2014: 1'100 EW auf 2035: 1'400 - 1'600 EW) weist der aktuelle Zonenplan eine Überkapazität auf. Die Regionalverbände haben aber darauf hingewiesen, dass Birrwil in einer speziellen Gegend liegt und 25 EW/ha eine angemessene Dichte wäre. Die Gemeinde selbst hat im Rahmen der Vernehmlassung der kantonalen Richtplanung eine Eingabe gemacht in der sie darauf hinwies, dass sie sich eine Dichte von 30 EW/ha vorstellen könnten.

- ① „Trend Flächenbedarf und Anspruchshaltung: Komfortansprüche sowie die steigende Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum führen zu anhaltender Zunahme der Geschossfläche“ ¹⁴.

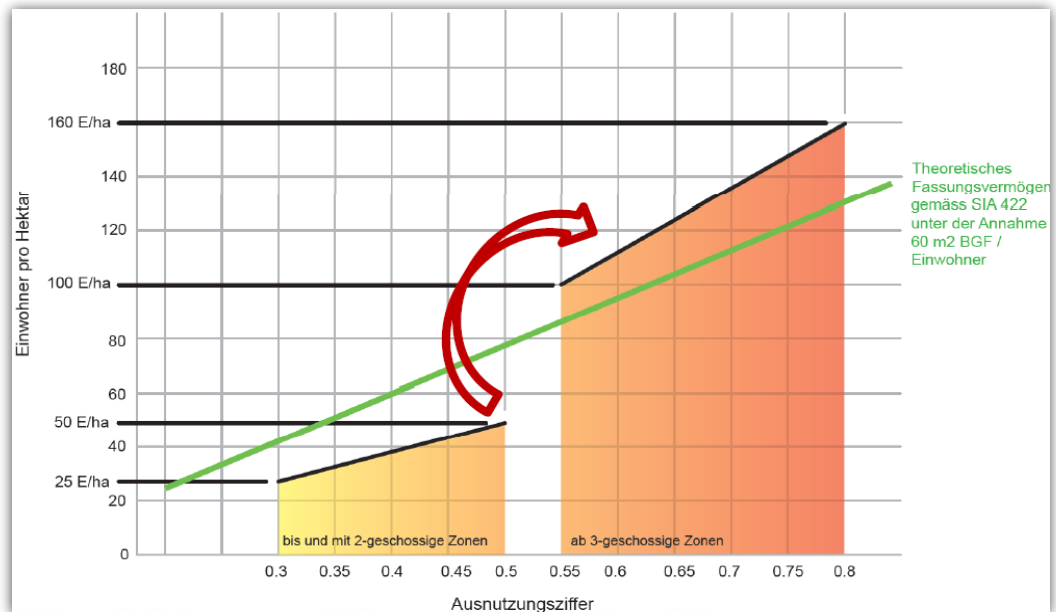


Abbildung 29: Dichtesprung von W2 Zonen zu Dichte-Zonen (Metron 2011)

6.6.1 Entwicklung der Überbauung

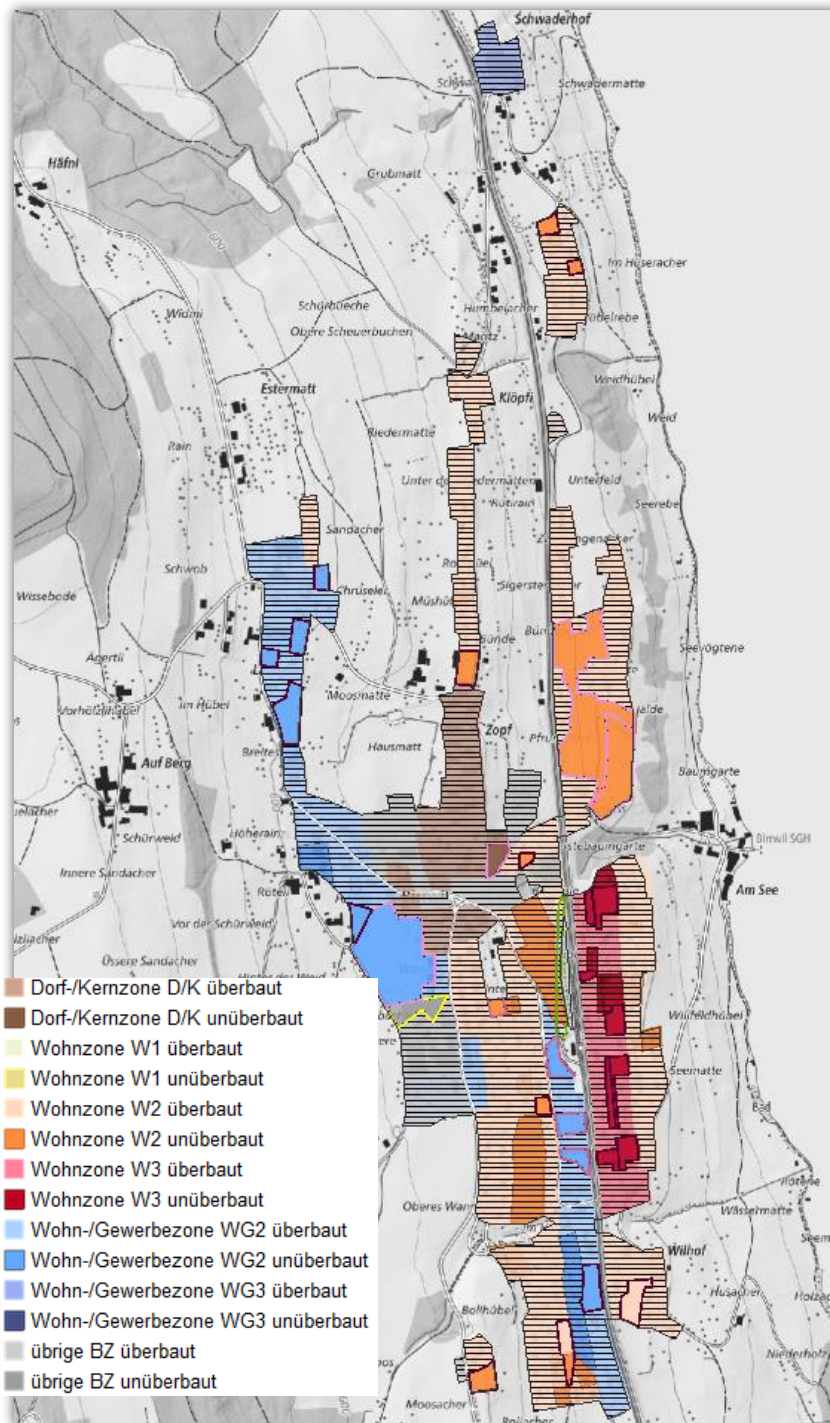


Abbildung 30: Stand der Überbauung 2010 im Vergleich zu 2001. Dunklere, schraffierte Bereiche wurden zwischen 2001 und 2010 überbaut. Schraffierte Bereiche sind bis 2015 mehrheitlich überbaut. Quelle: agis. Bauzonenplan, Stand der Erschliessung. 26.10.2015

Im Zeitraum von 1990 bis 2013 sind in Birrwil 197 (1990:352 | 2013:549) neue Wohnungen entstanden.¹⁶ Innerhalb der bestehenden Bauzonen müssten in den nächsten 15 Jahren ca. 160 neue Wohnungen entstehen um das erwartete Wachstum erfüllen zu können. Abbildung zeigt die Baulücken innerhalb der Bauzonen als farbig, unschraffierte Bereiche. Die Baulücken weisen eine Fläche von 8.2 ha¹⁷ auf. Durch Innenverdichtung (95 Wohnungen) und durch die maximale Ausnützung der unüberbauten Parzellen (206 Wohnungen) können mit dem aktuellen Zonenplan ca. 300 zusätzliche Wohnungen erstellt werden.

Während der Ortsbesichtigung wurden Gebiete mit Entwicklungspotential aufgenommen. Die Entwicklungsgebiete werden im Masterplan verortet.

6.6.2 Einwohnerpotential pro Wohn- und Mischzone

Auszug Erschliessungsprogramm (Flury Planer + Ingenieure AG 2013 - Datenbezug 2011):

Zone	unüberbaut	Ausnützungsziffer	Ausbaugrad	Wohnanteil	BGF Wohnen / E	Einwohner
E	2.5 ha	0.35	80 %	95 %	65 m2	102
W2	2.8 ha	0.45	80 %	95 %	65 m2	147
W3	1.4 ha	0.5	100 %	80 %	55 m2	102
WG2	3.8 ha	0.6	100 %	50 %	60 m2	190
D	0.2 ha	0.7	80 %	50 %	60 m2	9
SPF	0.3 ha	0.9	100 %	50 %	60 m2	23
Total	11.0 ha					573

*Tabelle 7: Einwohnerpotenzial in den unüberbauten Gebieten
(Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2011)*

¹⁶ Datenwürfelbeschreibung «Gebäude- und Wohnungszählung 1970-2000» und Gebäude- und Wohnungsstatistik 2013, <https://www.pxweb.bfs.admin.ch>, 26.10.2015

¹⁷ Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau. Datenübersicht Bauzonendimensionierung (2014)

6.6.3 Einwohnerpotentiale pro unüberbautem Gebiet

Auszug aus dem Erschliessungsprogramm 2013 / S.12 (Die BGF / E wurde in der Berechnung sehr tief eingeschätzt. 2014 betrug diese fast doppelt so viel wie im Erschliessungsprogramm angenommen. Deshalb ist die Anzahl Einwohner je nach geplantem Gebäudetyp EFH oder MFH um ca. $\frac{1}{2}$ oder $\frac{1}{3}$ zu reduzieren).

Gebiet	Geplante Wohneinheiten	3 Einwohner pro Wohneinheit	2 Einwohner pro Wohneinheit	Realisierung
Wilifeld	4	12	8	2012 - 2016
Zelgli	2	6	4	2012 - 2016
Zopf (Gloor)	11	33	22	2012 - 2016
Goldene Wand	56	168	112	2012 - 2016
Untere Wanne Süd (Vögele)	20	60	40	2012 - 2016
Oberdorfstrasse (Bella Vista)	15	45	30	2012 - 2016
Färbi Areal	50	150	100	2017 - 2021
Dorfzentrum (Köbi-Areal)	11	33	22	2017 - 2021
Untere Wanne Süd (EWG)	6	18	12	2017 - 2021
Hobacker	30	90	60	2022 - 2026
Neumatt (Zone E)	15	45	30	2022 - 2031
Neumatt (Zone W2)	50	150	100	2022 - 2031
Total	270	810	540	2012 - 2031

Tabelle 8: Einwohnerpotenzial gemäss den geplanten Wohneinheiten (Quelle: EWS Energie AG)

6.6.4 Nutzungsdichte Gemeinde

Die Nutzungsdichte bietet eine Grundlage für die Planung der Nutzungsintensität und der Überprüfung der Infrastrukturkapazität. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.

Einwohnerdichte

Der kantonalen Planungswert für die Einwohnerkapazität des Jahres 2030 ist 1'110 Einwohnern (Gemäss kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Birrwil, Teil C – Siedlung und Verkehr, S. 5) für die bestehenden Wohn- und Mischzonen. Die Dichte über diese Zonen wäre somit 25 EW/ha. Bereits heute weist Birrwil in den Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 24 EW/ha auf. Mit den aktualisierten Einwohnerdaten von Ende 2014 werden für 2035 1'400-1'600 EW prognostiziert. Dies entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 30 - 35 EW/ha.

Entlang der Seetalstrasse ist in der Wohnzone 2 die Bebauung lückenhaft, es besteht aber auch eine gewisse Lärmproblematik. Der Dorfkern birgt grosses Verdichtungspotential. In der Quartierbetrachtung (Kapitel 7) werden Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung vorgeschlagen.

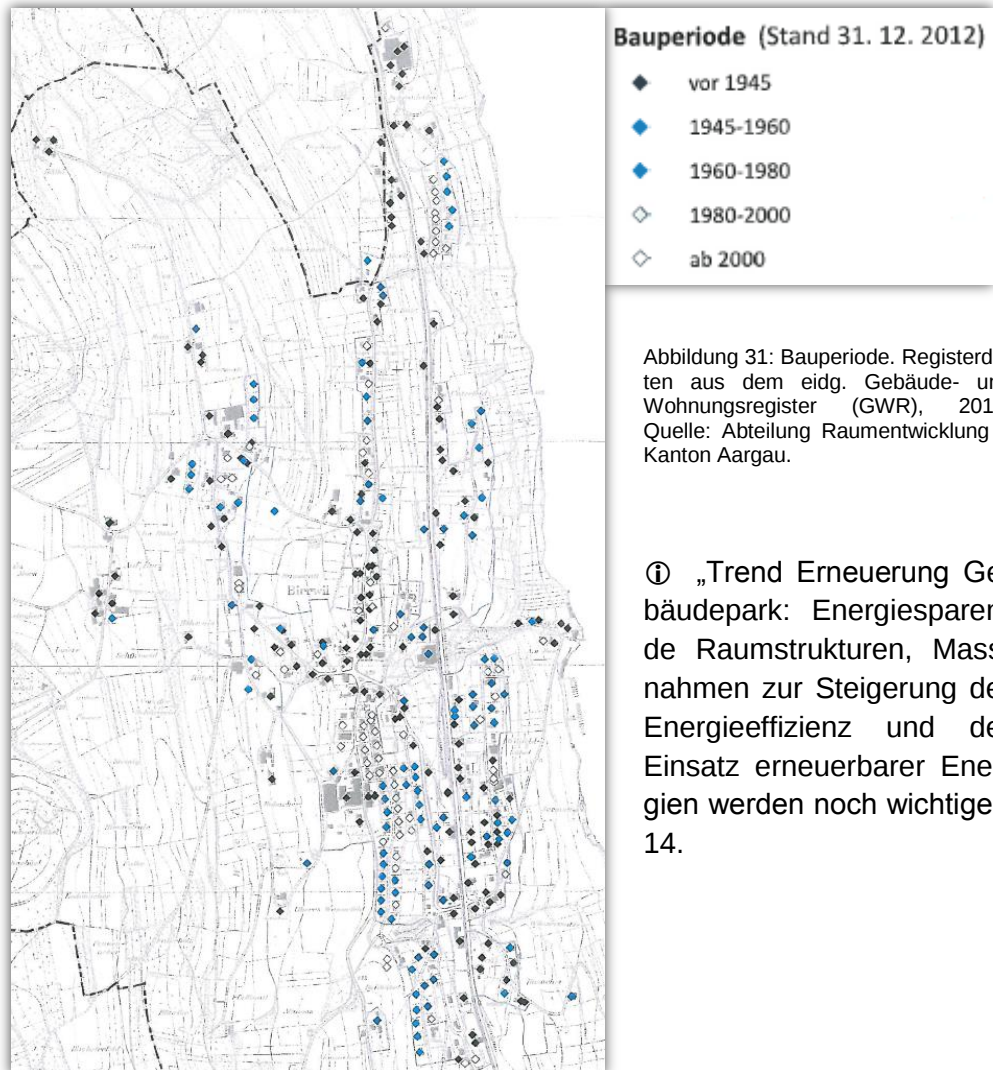
Bei maximaler Ausnützung ist in den bestehenden Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 42 EW/ha möglich (1'950 EW / 46 ha).

Beschäftigtendichte

Birrwil weist sehr wenige Beschäftigte aus (2012: 219 Beschäftigte). Ein weitergehender Nutzungsmix als Wohnen und Landwirtschaft besteht entlang der Seetalstrasse, bei der Schifflande und im Dorfkern.

► Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans können auch mit Nachverdichtung nicht erreicht werden. Bei maximaler Ausnützung ist in den bestehenden überbauten und noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 42 EW/ha möglich (1'950 EW / 46 ha). Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans von 50 EW/ha werden nicht erreicht. Aufgrund der speziellen Lage am Hallwilersee ist diese Abweichung aber vertretbar, entspricht den Vorstellungen der Regionalen Planungsverbände und der Gemeindebehörde (vgl. auch Stellungnahmen der Region aargauSüd und Lebensraum Lenzburg Seetal).

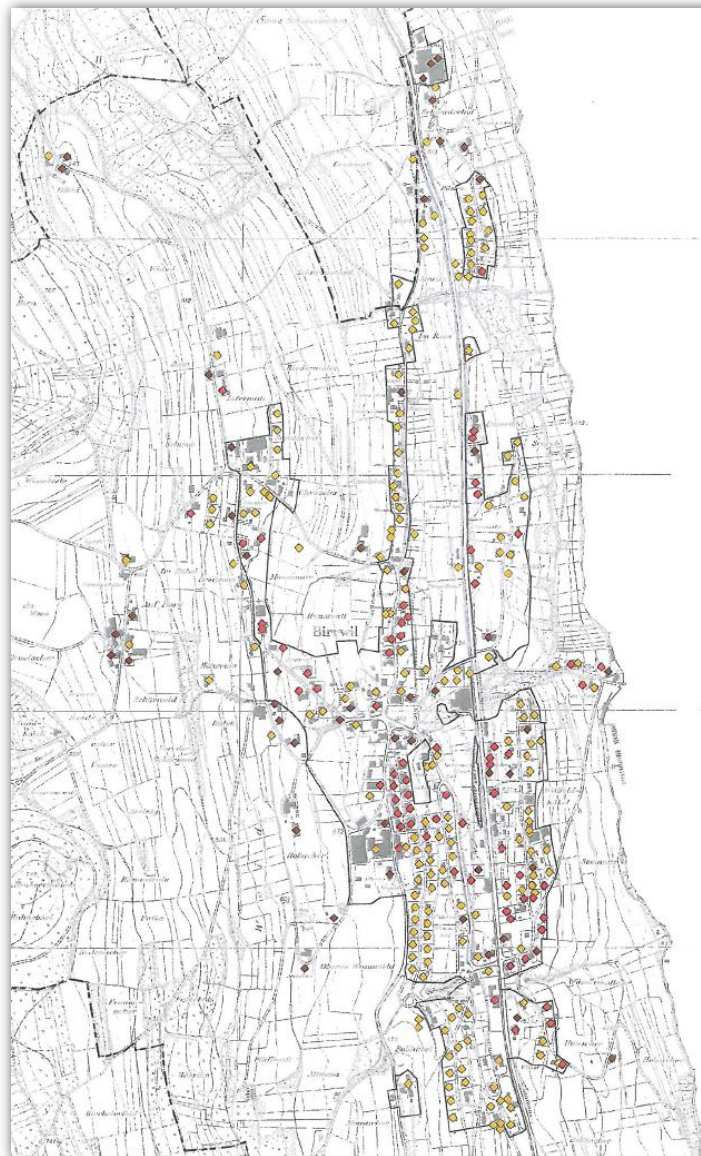
6.6.5 Baujahr Gebäude



Ein Drittel der Gebäude weist ein Baujahr vor 1945 auf. Die älteren Gebäude sind über das ganze Dorf verteilt. Ein Drittel wurde in den Jahren 1945 bis 1980 erbaut und ein Drittel wurde seit 1980 bis heute errichtet. Die vor 1945 errichteten Gebäude zeichnen immer noch ursprüngliche die Bebauungsstruktur entlang der alten Strassen nach. Die grösseren Einfamilienhausquartiere sind zwischen 1945 und 2000 entstanden. Das Thema Erneuerung dürfte vor allem in den Quartieren Wannefeld und Gräfli bei den Gebäuden der Bauperiode 1945-1980 aktuell sein. Die Bauperiode alleine gibt aber keine abschliessende Auskunft über den Renovationsbedarf eines Gebäudes. Idealerweise müssten vergangene Sanierungsprojekte für die Beurteilung des Erneuerungsbedarfs berücksichtigt werden.

► Es besteht Sanierungsbedarf bei den bestehenden Bauten, deshalb ist eine leichte Nachverdichtung möglich.

6.6.6 Anteil Mehrfamilienhäuser



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

Abbildung 32: Gebäudetyp. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 2012. Quelle: Abteilung Raumentwicklung – Kanton Aargau.

① „Trend Beschäftigung: Der Dienstleistungssektor wird in seiner Bedeutung weiter zunehmen. Steigende Bodenpreise setzen das produzierende Gewerbe zusätzlich unter Druck“¹⁴.

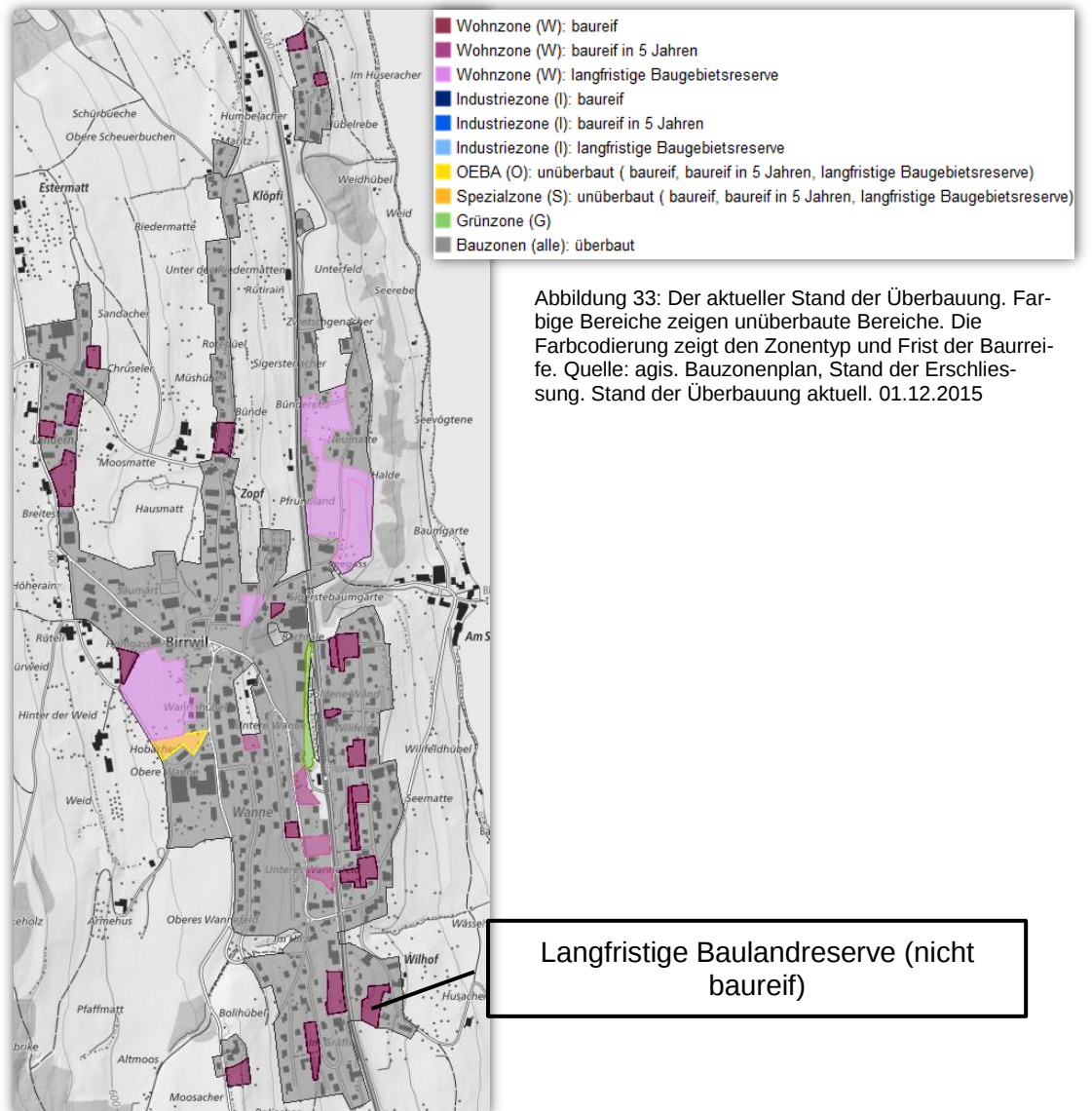
Die Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Dorfkern und in der W3 Zone. Vereinzelt sind MFH auch in den W2 Zonen vorhanden. Die Einfamilienhauszone ist auf der Karte sehr gut als solche erkennbar.

Gebäude mit Nebennutzungen sind sehr locker über das ganze Dorf verteilt.

Birwil weist viele Einfamilienhäuser und sehr wenig Mehrfamilienhäuser auf, deshalb gestaltet sich die Nachverdichtung nicht einfach.

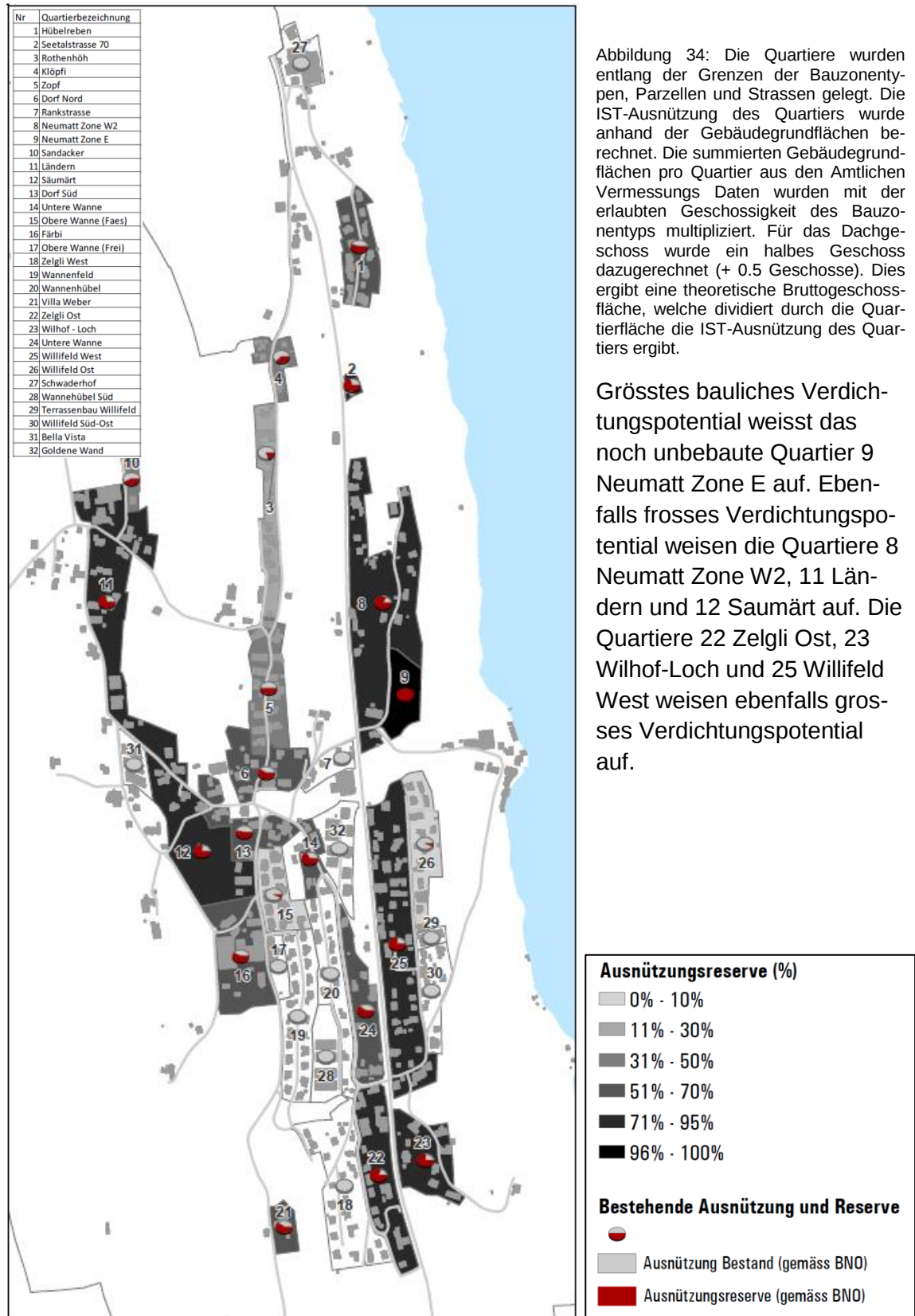
► Birwil weist viele Einfamilienhäuser und sehr wenig Mehrfamilienhäuser auf, deshalb gestaltet sich die Nachverdichtung nicht einfach.

6.6.7 Stand der Erschliessung (Baureife)



- Die unüberbauten Parzellen können zur Verdichtung des Dorfes dienen. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen sind baureif. Die grössten unüberbauten Parzellen müssen noch erschlossen werden, sind aber für die Entwicklung von Birrwil von grosser strategischer Bedeutung.

6.6.8 Bauliches Verdichtungspotential (Wohn- + Mischzonen)



6.6.9 Potential Einwohnerdichte (Wohn- und Mischzonen)

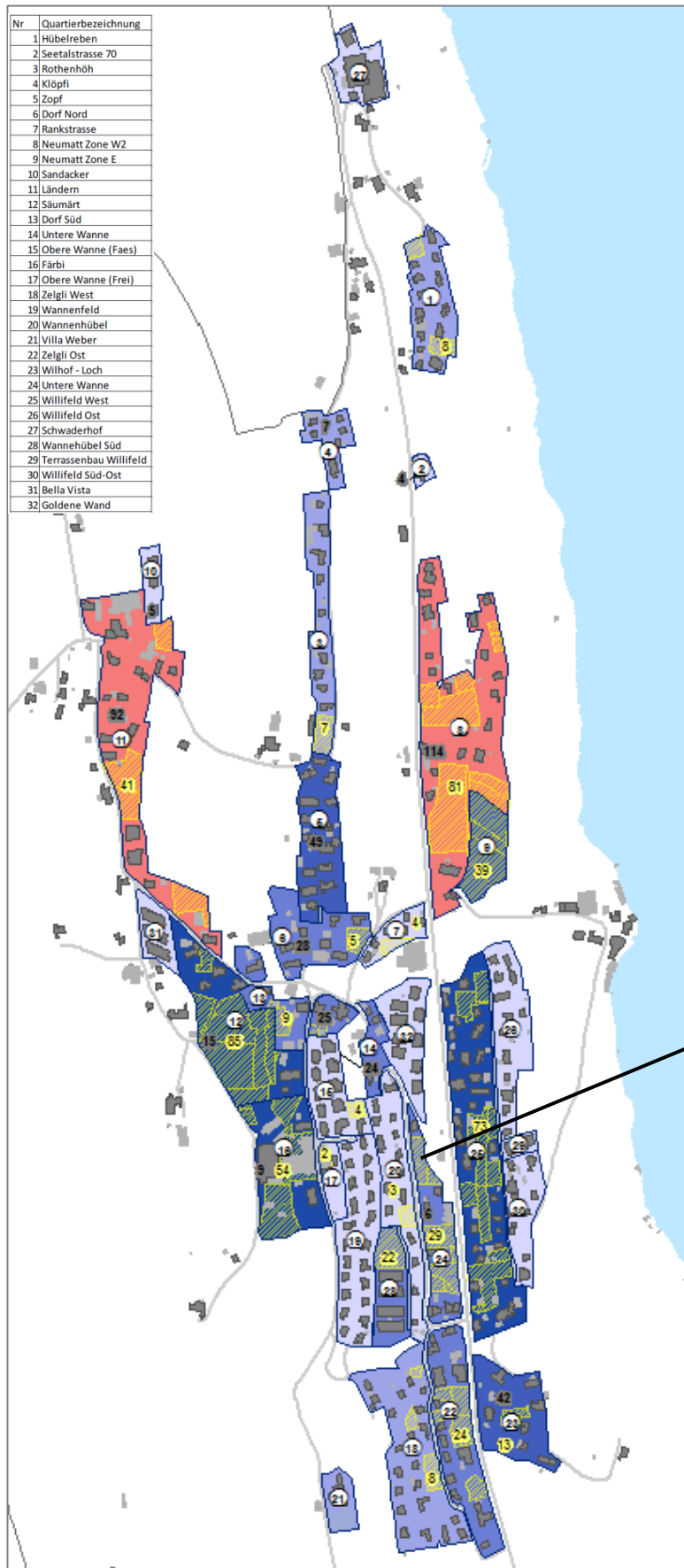


Abbildung 35: Das potential zusätzlicher Einwohner wird für überbaute Parzellen aus der Differenz des Bestandes zur maximal möglichen Ausnützung gemäss BNO berechnet. Das Potential unüberbauter Parzellen entspricht der maximalen Ausnützung gemäss BNO unter Berücksichtigung des geschätzten Wohnanteils. Ein neuer Einwohner entspricht in der Berechnung 75 m² Wohnfläche.

Die Quartiere 8 Neumatt W2 und 11 Ländern weisen das grösste Einwohnerpotential auf. Grosses zusätzliches Einwohnerpotential haben auch die Quartiere 15 Saumärt, 9 Färbi und 25 Willifeld West.

überbaut

7. QUARTIERBETRACHTUNG

Die innere Verdichtung ist aufgrund der fortschreitenden Zersiedlung von grosser Bedeutung. Deshalb sollen von ortstypischen Quartieren das Baujahr, die EFH-/MFH-Dichte sowie die Bevölkerungsdichte analysiert werden. Die Erkenntnisse aus der Quartierbetrachtung fliessen in die städtebauliche Strategie ein.

Die Betrachtung der ausgewählten Quartiere zeigt auf, dass die Dichtevorgaben der Nutzungsplanung der Dorfstruktur mehrheitlich entsprechen. Auffallend ist, dass der traditionelle Dorfkern rund um das Gemeindehaus in Richtung Zopf, im Süden durch Wohngebiete mit höherer Einwohnerdichte ergänzt wurden. Der Dorfkern erstreckt sich über die mittleren beiden Landschaftsterrassen. Die unterste Terrasse hat unterhalb des Zentrums (Bereich Bahnhof / Seetalstrasse) ebenfalls eine höhere Einwohnerdichte. Generell ist die Einwohnerdichte in Birrwil mit 20 EW/ha in den Wohn- und Mischzonen jedoch tief.

Im traditionellen Dorfkern rund um das Gemeindehaus und dem Areal Köbihaus (Gestaltungsplan) besteht noch grosses Verdichtungspotential. Es ist zu ermitteln inwiefern das Dorfzentrum durch weitere Nutzungen aktiviert werden kann und welche zur Schiffflände (Regionales Ausflugsziel / Gaststätte Schiffflände mit Seeanstoss) komplementäre Nutzung geeignet wäre. Im GP Köbihaus ist eine Erdgeschossnutzung enthalten. Es ist zu ermitteln welche Nutzung die Treffpunkte Mehrzweckhalle und Bären ergänzen würde. Die Einkäufe werden heute hauptsächlich in Reinach getätigt.

7.1 Datengrundlage

Die folgende Analyse basiert auf den Vermessungsdaten der Gemeinde Birrwil. Die Statistische Grundlage für die GIS-Analyse bilden die Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik.



Qualitative Aussagen basieren auf einer Ortsbegehung mit der lokalen Behörde.

Abbildung 36: Perimeter der Quartierbetrachtung. Eigene Abbildung.

7.2 Quartier Dorfkern

7.2.1 Lage im Siedlungskörper

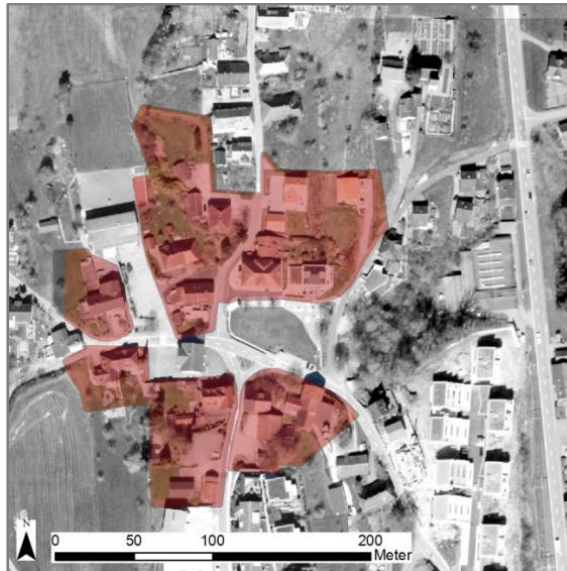


Abbildung 37: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 100 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Gemeindeverwaltung
- Primarschule / Bibliothek
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.5 km (VOLG Beinwil am See)
- Gastronomie

Umliegende Quartiere:

- Alter Dorfkern
- Monofunktionale Mehrfamilienhausquartiere
- Landwirtschaftsgebiet/ -betrieb
- Wald
- Kirche

7.2.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 15 EW/ha

Interaktionsdichte:

- Kinder auf dem Schulweg
- Besucher der Gemeindeverwaltung und des Restaurants Buurestube

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- Gemischt genutztes Quartier mit öffentlichen Einrichtungen

Aussenraumstruktur:

- gross
- Dorfweiese
- Schulhausplatz

7.2.3 Ortsbauliche Struktur

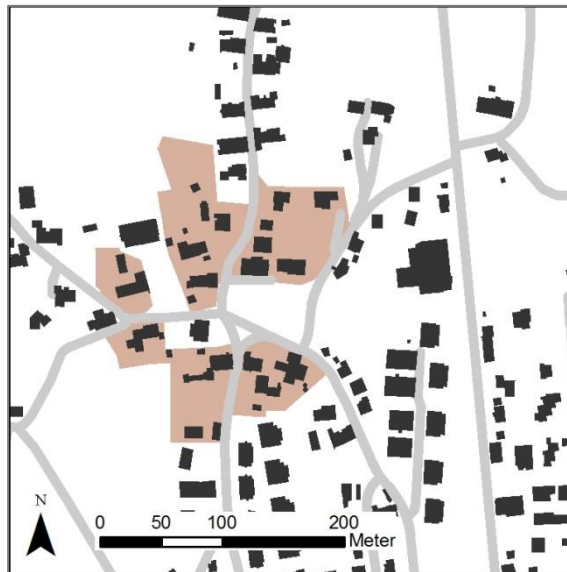


Abbildung 38: Perimeter Dorfkern. Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Belat Partner. 03.11.2015



Ausnutzungsziffer BNO : ~0.7
Überbauungsgrad: 88 %
Ausbaugrad: 44 %
Bauliche Dichte (AZ): 0.31
Fläche: 2.3 ha
Nutzungszone: Dorf-/ Kernzone
Zulässige Vollgeschosse: 3

Freiräume: Gemeindewiese, Schulhausareal, Wald

Bauperioden: vor 1945

Einfamilienhäuser: 65 %

Alterstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Identitätsstiftende Merkmale: Landwirtschaftlich geprägter Baustil, historisches Gemeindehaus

Übergänge zu anderen Quartieren: erkennbar durch neuere Bebauung

Grosse unbebaute Flächen: Parzelle 278, mehrere Parzellen im südlichen Quartierteil.

Kommentar: Zwischen der bestehenden Bebauung befinden sich einige Baulücken. Diese eignen sich zur Verdichtung des Dorfkerns mit ergänzenden Gebäuden und Anbauten.

7.3 Quartier Zopf

7.3.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 39: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 300 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 700 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Reines Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.5 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Landwirtschaftsgebiet
- Dorfkern
- Kirche

7.3.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 42 EW/ha

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots: monofunktionales Wohnquartier

Aussenraumstruktur:

- Gering
- Als Parkflächen genutzte Vorplätze

7.3.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 40: Perimeter Quartier 5 Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15

Ausnutzungsziffer BNO :	-
Überbauungsgrad:	100 %
Ausbaugrad:	50%
Bauliche Dichte:	0.35
Fläche:	1.6 ha
Nutzungszone:	Dorf- / Kernzone
Zulässige Vollgeschosse:	3

Freiräume: Vorplätze mit Brunnen, Vorgärten, Private Gärten

Bauperioden: vor 1945, wenige 1980-2000

Einfamilienhäuser: 25 %



Alterstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Identitätsstiftende Merkmale: Bebauung direkt an Strasse, Vorplätze

Übergänge zu anderen Quartieren: Siedlungsrand, Bauten vor 1945 als Übergang zum alten Dorfkern

Grosse unbebaute Flächen: -

Kommentar: Das Quartier Zopf hat durch seine Bebauung direkt an die Strasse einen eigenen Charakter. Der Überbauungsgrad ist hoch. Durch Umnutzung der Wirtschaftstrakte und Dachgeschossen bei den zum Teil sehr alten Gebäuden könnte dennoch eine innere Verdichtung erreicht werden. Im Quartier Zopf sind keine unbebauten Parzellen vorhanden.

7.4 Quartier Ländern

7.4.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 41: Luftbild 2015. Quelle: Bélat und Partner. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 700 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 1'100 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Wohnquartier
- Wenige nicht störende gewerbliche Nutzungen
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 3 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Monofunktionale Terrassenhaus- und Wohnquartiere
- Gewerbebeprägtes Quartier (Saumärt)
- Landwirtschaftsgebiet

7.4.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 22 EW/ha

Interaktionsdichte:

ums Haus Arbeitende und Pensionäre

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

Ein- und Mehrfamilienhausquartier

Landwirtschaftsbetrieb

Aussenraumstruktur:

- Hausplätze und Vorgärten die zur Strasse hin orientiert sind.

7.4.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 42: Perimeter Quartier 11. Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15

Ausnutzungsziffer BNO :	0.5
Überbauungsgrad:	79 %
Ausbaugrad:	28 %
Bauliche Dichte (AZ):	0.14
Fläche:	3.6 ha
Nutzungszone:	WG2
Zulässige Vollgeschosse:	2

Freiräume: Vorplätze mit Brunnen, Halböffentliches Wohnumfeld

Bauperioden: heterogen

Einfamilienhäuser: 50 %



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

Altersstruktur:



Identitätsstiftende Merkmale: Grosszügige Gärten in der Ländern, Brunnen

Übergänge zu anderen Quartieren: Umgeben von Landwirtschaftsflächen

Grosse unbebaute Flächen: 921, 1678_2, 851_2, 1286_2, 1718

Kommentar: Es sind einige grosse unbebaute Flächen vorhanden. Die bestehenden MFH weisen bereits eine relativ gute, der Zone entsprechende Ausnutzung auf. Die Kantonsstrasse prägt das Gebiet.

7.5 Quartier Willifeld Ost

7.5.1 Lage im Siedlungskörper

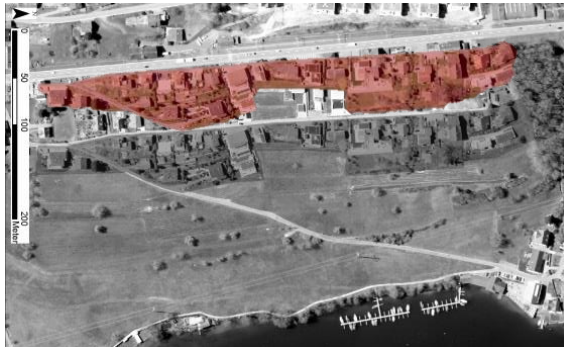


Abbildung 43: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 600 - 700m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 300 – 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.3 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Wohnquartier
- Seestrasse als Grenze zum Bahnhof und Dorfkern hin
- Seestrasse mit Gewerblicher Nutzung

7.5.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 37 EW/ha

Interaktionsdichte:

- Spielende Kinder
- ums Haus Arbeitende

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

monofunktionales Wohnquartier

Aussenraumstruktur:

- Vorderseitige Parkierflächen
- Privatgärten

7.5.3 Ortsbauliche Struktur

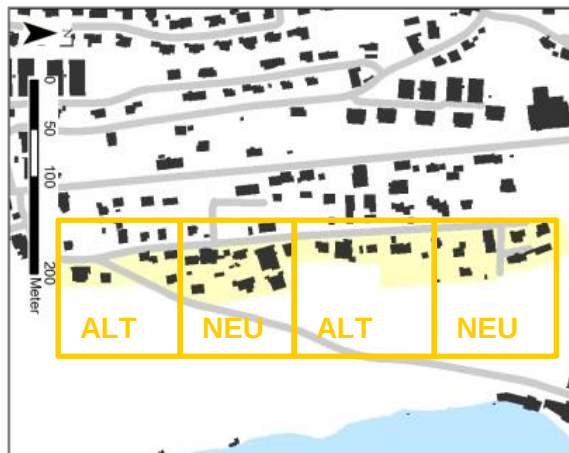


Abbildung 44: Perimeter Quartiere 26,29,30. Eigene Abbildung.
 Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

Ausnutzungsziffer BNO :	0.35 (TR 0.45)
Überbauungsgrad:	100 %
Ausbaugrad:	100 %
Bauliche Dichte:	0.38
Fläche:	2.4 ha
Nutzungszone:	E
Zulässige Vollgeschosse:	-
Maximale Firsthöhe:	10 m

Freiräume: Siedlungsstrasse, privat Gärten

Bauperioden: **heterogen**

Einfamilienhäuser: 75 %

Altersstruktur:



Identitätsstiftende Merkmale: Seesicht

Übergänge zu anderen Quartieren: Hallwylersee Schutzdekretezone

Grosse unbebaute Flächen: -

Kommentar: Mit den bestehenden Zonenvorschriften ist eine Verdichtung durch Anbauten möglich. Durch die terrassierten Bauten, die eine höhere AZ aufweisen wird bereits heute ein Überbauungsgrad von 100% erreicht. Es sind jedoch noch schlecht ausgenutzte Parzellen vorhanden, die Potential für Neubauten bieten.

7.6 Willifeld West

7.6.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 45: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 600 - 700 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 300 - 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Erdgeschossnutzungen entlang Seestrasse (Restaurant Seebriese, Westernbekleidung, Immobilienhandel, Übersetzungen)
- Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 3.2 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Bahnhof
- Seestrasse als Grenze zum Bahnhof und Dorfkern hin

7.6.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 30 EW/ha

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

Wohnquartier mit gewerblicher Nutzung entlang Hauptstrasse

Aussenraumstruktur:

- Gering mit einigen halböffentlichen Bereichen
- Hausplätze und Vorgärten die zur Strasse hin orientiert sind bei MFH
- Privat Gärten

7.6.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 46: Perimeter Willfeld West. Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Bélat und Partner. 03.11.2015



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

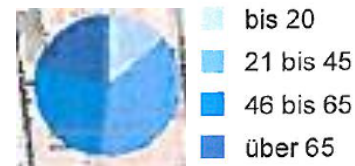
Ausnutzungsziffer BNO :	0.5
Überbauungsgrad:	70 %
Ausbaugrad:	24 %
Bauliche Dichte:	0.12
Fläche:	3.9 ha
Nutzungszone:	W3
Zulässige Vollgeschosse:	3
Maximale Gebäudehöhe:	-

Freiräume: Siedlungsstrasse, halböffentliches Wohnumfeld, privat Gärten

Bauperioden: vor 1945, 1960 – 1980, 1981-1990,

Einfamilienhäuser: 25 %

Altersstruktur:



Identitätsstiftende Merkmale:

- Seesicht
- Seetalstrasse

Übergänge zu anderen Quartieren:

- Seetalstrasse als Grenze

Grosse unbebaute Flächen: 1535, 1773, 1467, 354, 1558, 355, 353, 352, 1677, 1461, 1731, 346

Kommentar: Es sind viele unbebaute Flächen vorhanden. Es wird ein neues Dorfbild entlang der Seetalstrasse erzeugt, dass verlangsamen auf den Durchgangsverkehr wirkt. Die neue Bebauung reagiert architektonisch auf die Lärmbelastung. Die bestehenden MFH weisen bereits eine relativ gute der Zone entsprechende Ausnutzung auf.

8. EMPFEHLUNGEN

8.1 BNO-Revision

ÖV-Erschliessung	Die Distanz zum Bahnhof ist aus den meisten Quartieren, relativ weit. Hauptgrund sind fehlende quartierinterne Fusswegverbindungen und Querungen der Seetalstrasse. Das Fusswegnetz soll im Masterplan ergänzt werden.
Wohnquartiere	Der Bedarf nach ungestörten, nur auf das Wohnen ausgerichtete Quartierstrukturen wird in den E und W2 Zonen abgedeckt.
Öffentlicher Raum/Strassenraum	In Birrwil bestehen einige selbsttragenden Nutzungen (Schiffplände, Bären, Bauernstube, Seebrise, Western-Wear) die in den regionalen Kontext eingebettete sind. Diese Nutzungen profitieren von einer Verkehrsberuhigung und Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Seetalstrasse und im Dorfkern.
Infrastrukturkapazität	Die Kapazität der Infrastrukturanlagen (Schule / Strassen / Abwasser / Wasser / ...) werden im Hinblick auf ein Einwohnerzuwachs vorzeitig von der Gemeinde überprüft. Die Gemeinde ist daran eine Schulraumplanung zu erstellen.
Schützenswerter Ortskern	Der Erhalt bestehender charakteristischer Strukturen und baulicher Kulturwerte steht in der Dorfzone im Vordergrund und wird durch Substanzschutz umgesetzt.
Verkehrssicherheit	Querungen der Seetalstrasse für Fussgänger sicherer gestalten. Verkehrsberuhigung im Dorf anstreben.
Sozialstruktur	Durch die Förderung der Entwicklungsgebiete kann die Altersstruktur verjüngt werden.
Bauzonenkapazität	Birrwil hat eine eher zu grosse Bauzonenkapazität. Auf den grossen unüberbauten Flächen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Entwicklungsgebiete Nr. 13 Hobacher und Nr. 14 Neumatt sind für die Weiterentwicklung der Gemeinde Birrwil von wichtiger strategischer Bedeutung (Belebung und Stärkung Dorfzentrum, erhält Schulstandort, gut erreichbar von ÖV Erschliessung)

	Die Siedlungsqualität ist mit der Gestaltungsplanpflicht gewährleistet.
Einfamilienhausgebiete (W2- Zone)	Die Einfamilienhausgebiete sollen verdichtet werden.
Kernzone Dorfzone	Die Kernzone und Dorfzone wird zu einer Zone zusammengefasst und mit restriktiveren Bestimmungen zusammengeführt.
Terrassenhäuser	Die Bestimmungen zu den Terrassenhäusern bleibt in der BNO ev. in abgeändert Version bestehen.
Innenentwicklung	Die Gebiete mit geringer baulicher Dichte und grossem Potential an zusätzlichen Einwohnern sollen verdichtet werden.

9. SCHUTZOBJEKTE

Die geschützten Gebäude wurden an einem Rundgang mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft und die Eigentümer der Schutzobjekte wurden über die mögliche Unterschutzstellung informiert. In der Nutzungsplanungskommission wurden die unter Schutz zu stellenden Objekte festgelegt.

Die im Masterplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig. Die Mehrheit der Seehäuser wurde aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Gemeinde Birrwil unter Substanzschutz gestellt.

Ausserhalb der Dorfkernzone befinden sich zahlreiche Objekte die unter Strukturerhalt gestellt wurden. Mit Strukturerhalt sind Objekte in Bausubstanz grundsätzlich geschützt, dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden und sind in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten. Sie sind für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild geschützt. Von diesem Schutz kann partiell abgewichen werden, soweit es eine zonenkonforme und zeitgemässe Nutzung erforderlich macht. Ist ein Ersatzbau unabdingbar, so gilt Volumenschutz, und die äussere Gestaltung des Gebäudes hat sich am Vorgängerbau zu orientieren.

Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den bei Substanzschutzobjekten zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

Die Liste der Schutzobjekte (rot: neue Objekte):

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.
Substanzschutz	BIW903	51	691	Altes Schulhaus 1841, Dorf
	BIW904	99	1308	Schul- und Gemeindehaus 1907, Dorf
	BIW905	101	1655	Restaurant „Bären“, 1847, Zopfstr. 101
	BIW906	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152
	BIW907	37	1444	Villa Steiner, 1846
	BIW910	108	269	Hochstudhaus, 17./18. Jh., Zopfstr. 18
	BIW914	8	214	Hochstudhaus, 1599, Seegasse 10
	BIW918	111A, B	1389, 1386	Hochstudhaus 17./18. Jh., Zopfstr. 26
Strukturerhalt	BIW912	88	817	Hochstudhaus, 1778, Saumärt 18
	BIW913	26 A, B	311, 1416	Hochstudhaus, 1514/15, Untere Wanne 10/12
	BIW919	83	800	Wohnhaus mit Scheune, 1805, Saumärt 43
	BIW920	79	851	Bäuerlicher Vielzweckbau, 19. Jh., Ländern 52
	BIW921	30	1446	Wohnhaus (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39
	ST1	151	1398	Bäuerlicher Vielzweckbau, Zelgli 34
Volumenschutz	ST2	185	1356	Wohnhaus, 1912, Scheune, 1856, Seetalstr. 3
	BIW921	31, 549	1734, 1663	Scheunentrakt (frühes 19. Jh.), Obere Wanne 39
	V1	50	690	Heimatstilbau (1913)
	V2	233, 117	841, 842	Bauernhaus
Substanzschutz	BIW923A	222		Bootshaus, 1933
	BIW923B	53		Bootshaus, 1925
Bootshäuser	BIW923C	202		Bootshaus, 1922
	BIW923D	223		Bootshaus, 1936
	BIW923F	226	1485	Bootshaus, 1933
	BIW923G	236		Bootshaus, 1937
	BIW923H	426		Bootshaus, um 1940
	BIW923I	41		Bootshaus, 1927
	S1			Bootshaus (Nr. 5)
	S2			Bootshaus (Nr. 6)
	S3			Bootshaus (Nr.9)
	S4			Bootshaus (Nr.10)
	S5			Bootshaus (Nr.11)
	S6			Bootshaus (Nr.13)
	S7			Bootshaus (Nr.14)
	S8			Bootshaus (Nr.15)
	S9			Bootshaus (Nr.16)
	S10			Bootshaus (Nr. 17)
	S11			Turbinenhaus (Nr. 21)
Volumenschutz	BIW923E	192	1541	Fischzuchtanstalt, 1915
Bootshäuser				

Kulturobjekt	BIW916	---	691	Brunnen beim Alten Schulhaus, 1835, Dorf
Kulturobjekt (vgl. Nr. 116 - 118)	BIW915	---	205, 209, 408	Drei Segerichssteine, 1596, bei der Schiffflände
	BIW917	---		Grenzsteine (diverse)
Kantonaler Denkmalschutz	BIW001	20	272	Ref. Pfarrkirche 1689
	BIW002	19	270	Pfarrspeicher 18. Jh.
	BIW003	18	270	Pfrundscheune 1786, 1809
	BIW004	152	1296	Villa Wilhof, um 1847, Wilhof 152

10.



Abbildung 47: Aktualisierte kommunale Schutzobjekte. Eigene Darstellung

11. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEILAGE 2)

Der Perimeter des räumlichen Entwicklungskonzepts beinhaltet das Baugebiet der Gemeinde Birrwil. Den analysierten Quartieren wurden einfachheits- halber Nummern zugewiesen. Die gleichen Nummern werden auch im Masterplan verwendet.

Wesentliche Punkte der strategischen Ausrichtung beinhalten die Lokalisierung identitätsstiftender Orte. Natur und Landschaft sind die wichtigsten Qualitäten von Birrwil.

Es sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Der Bestand an Bauland soll erhalten bleiben. Die Qualität von neuen Siedlungen auf un- überbautem Bauland soll durch Gestaltungsplanpflicht gesichert werden.

Es wurden Bereiche bezeichnet, wo der Strassenraum aufgewertet werden soll und zusätzliche Bereiche mit öffentlicher und gewerblicher Erdgeschoss- nutzung bezeichnet. Der Ortskern spielt dabei eine wichtige Rolle. Im Dorf- zentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden.

Die Kernzone und die mögliche Erweiterung beim Wilhof wurden bezeichnet. Es wurden die Gebiete bezeichnet, die bewahrt und sorgsam weiterentwi- ckelt werden sollen. Es wurden Gebiete bezeichnet die neuentwickelt werden sollen. Es wurden Gebiete bezeichnet die weiterentwickelt und aufgewertet werden sollen im Hinblick auf die Schliessung von Baulücken. Weiter wurden Gebiete bezeichnet die langfristig weiterentwickelt werden sollen.

Es wurden Gebiete bezeichnet in denen das Gewerbe gefördert werden soll. Wichtige Grünflächen wurden bezeichnet.

12. MASTERPLAN (BEILAGE 3)

Vor Inangriffnahme der Nutzungsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept ein behördenverbindlicher Masterplan (Beilage) erarbeitet werden. In diesem sind bestehende Siedlungs- und Freiraumqualitäten analysiert und künftige Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Mit Hilfe eines Masterplans können Nutzungs-, Verkehrs-, Gestaltungs- und Freiraumqualitäten (inklusive Siedlungsränder) erkannt werden und er dient somit als wichtige Grundlage für die Revision.

Die Bebauung von Birrwil gliedert sich auf drei Landschaftsterrassen. Das Zentrum ist mit seinem Kern, dessen Erweiterung und neueren Quartieren am Siedlungsrand historisch gewachsen. Der erweiterte Kern soll erkennbar bleiben.

Der Ort wird von der Seetalstrasse durchquert. Im Zentrum zeigt sich bezüglich der Strasse eine zweiseitige Bebauung, gegen aussen wird die Bebauung einseitig.

Birrwils Entwicklungspotential säumt sich teilweise entlang der Seetalstrasse. Die Strasse ist vom südlichen Eingangstor in die Gemeinde bis zur Seetalbahn Station für die Qualität der Entwicklung deshalb von grösster Wichtigkeit. Im Bereich des Zentrums sind wenige gewerblicher Erdgeschossnutzungen vorhanden. Deshalb ist die Förderung des Dorfkerns und die Aufwertung des Strassenraums wichtig.

Weiteres Entwicklungspotential befindet sich oberhalb des Dorfkerns im Hobacher (Gebiet Nr. 13). Diese nahe beim Dorfkern befindliche Baulandreserve ermöglicht die Belebung des Dorfkerns. Das Gebiet ist unbebaut und hat aufgrund dessen ebenfalls sehr grosses Einwohnerpotential. Es ist strategisch von wichtiger Bedeutung und befindet sich zentral beim Dorfkern und zur Schule. Eine qualitätsvolle Bebauung ist wegweisend um den Übergang in die Landschaft angemessen zu gestalten.

Das grösste Potential an zusätzlichen Einwohnern liegt im Gebiet 14 – Neumatt. Die städtebauliche Zahnücke muss für die Entwicklung des Dorfes geschlossen werden. Die Nähe zum Bahnhof und die hervorragende Aussichtslage Richtung Hallwilersee sollen genutzt werden. Das Dichtepotential kann aufgrund der unbebauten Fläche einfach erschlossen werden.

Damit die Seetalstrasse nicht den Eindruck eines Durchfahrtskanals erzeugt, soll im Gebiet 8 der Strassenraum entsprechend aufgewertet und gestaltet werden.



SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

13. ANHANG

13.1 Kapazitätsberechnung

Übersicht der Einwohnerkapazität (Wohn- und Mischzonen)							
Bestand Ende 2014		Fläche Wohn- und Mischzonen	44 ha				
		Einwohner 31.12.2014	908 (Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen)				
		EW/ha	20 EW/ha				
Oktober Ende 2015		Fläche Wohn- und Mischzonen	44 ha				
		Einwohner 11.11.2015	1'090 (Mieterspiegel Gemeinde Birrwil 11.11.2015)				
		EW/ha	25 EW/ha				
Entwurf Bauzonenplan		Fläche Wohn- und Mischzonen	44 ha				
		Einwohner "Neu"	1'655 (Bauzonenplan Entwurf 2017)				
		EW/ha	38 EW/ha				
Prognose 2035		Fläche Wohn- und Mischzonen "Neu"	44 ha				
		Einwohner "Neu"	1'558 (erhöhte Werte I+II [Tabelle 2+3] = Innenverdichtung und maximale Ausnützung unbebauter Bauzone)				
		EW/ha	35 EW/ha				
Masterplan 2035		Fläche Wohn- und Mischzonen "Neu"	44 ha				
		Einwohner "Neu"	1'829				
		EW/ha	42 EW/ha				
Bevölkerungsprognosen für ganze Gemeinde		Jahr	Einwohner				
Bevölkerungsstand		2014	1078 Amt für Statistik Aargau (ca.170 Personen ausserhalb Bauzone)				
Bevölkerungsstand		2015	1'132 gemäss Registerdaten Birrwil (davon ca.183 Personen ausserhalb Bauzone)				
Bevölkerungsstand		2016	1'198 gemäss Registerdaten Birrwil (davon ca.183 Personen ausserhalb Bauzone)				
Planungswert Kanton		2030	1'110 heute schon überholt				
Planungswert Kanton		2040	1'200 heute schon erreicht				
BFS Mittleres Szenario		2035	1'390 höherer Wert bei Startjahr 2015: siehe Bevölkerungsentwicklungstabelle REGBIR				
Masterplan Birrwil (alle Zieldichten erreicht)		2035	1'829				
Richtplanvorgabe		2040	2'385 (mit 44 ha Bauland gerechnet und 50 bzw. 70 EW/ha)				
Bauzonenkapazität Kanton (mit BNO 1995)		2030	1'953 (mit 44 ha Bauland gerechnet und am Raumtyp orientiert) 40.1 EW/ha)				
Vorgaben Kanton			Richtplanziel	Raumtyp	Masterplan	ohne Masterp	Vorgabe Kanton
			2040	2010	2035	2035	2030
Raumtyp: Ländliche Entwicklungsache			EW/ha	EW/ha	EW/ha	EW/ha	EW/ha
überbaute Bauzonen			50	37	33 bis 40	33	40
unüberbaute Bauzonen			70	61	75 bis 90	58	

Durch den Abgleich der theoretisch berechneten Einwohnerkapazität (2014: 20 EW/ha) und effektiven Einwohnerzahl wird der Ausbaugrad pro Zone in Tabelle [1] abgeleitet. Es wird angenommen, dass mit der Erhöhung des Ausbaugrads auch die Wohnfläche pro Einwohner steigt [Tabelle 2]. Da bei der inneren Verdichtung häufig nur die eigene Wohnfläche vergrössert wird. Durch die zusätzliche Erhöhung des theoretischen Ausbaugrads um auf 100% und Erhöhung der Ausnützungsziffer BNO kann die theoretische Einwohnerkapazität in den überbauten Bauzonen auf 1'591 erhöht werden. Es wird eine Dichte von 35 EW/ha erreicht.

Die Bruttogeschossfläche pro Einwohner ist in Birrwil sehr hoch. Bei einem theoretischen Ausbaugrad von 100% und einer Abnahme der Bruttogeschossfläche pro Einwohner um -25%, in den unüberbauten Bauzone, wird eine Einwohnerdichte von 52 EW/ha erreicht [Tabelle 3]. Die theoretische Einwohnerkapazität in den unüberbauten Bauzonen wird unter diesen Annahmen auf 406 geschätzt. Die Einwohnerdichte ist bei dieser Berechnung geringer als im Masterplan, da von einer immer noch sehr grossen Bruttogeschossfläche pro Einwohner ausgegangen wird. Beim Bau von Mehrfamilienhäuser würde diese etwas sinken und auf den unbebauten Bauzone würde dadurch eine höhere Einwohnerdichte (gemäss Masterplan) erreicht.

3.1 Prognose Einwohnerkapazität in **bebauten** Bauzonen (erhöhte Werte I: Erhöhung Ausbaugrad, Erhöhung BGF/EW +10%)

Datengrundlage AGIS / Kantonale Angaben Bevölkerungsstand 2011 / Stand Erschliessung 2014

Bauzone	Zonenfläche	Nettofläche (-10%)	AZ	anrechenbare BGF	Wohnanteil	theoretischer Ausbaugrad	theoretische BGF Wohnen	BGF/EW	theoretische Einwohnerkapazität	Einw./ha
	2014 *	*		[1]	**	25%	[2]	10%	[4]	[5]
	[ha]			[ha]	[%]	[ha]	[ha]	[m2]	[EW]	[EW/ha]
Dorfzone	3.8	3.4	0.7	2.39	75%	35%	0.63	74	85	22
Einfamilienhauszone	12.5	11.3	0.35	3.94	95%	75%	2.81	85	330	26
Wohnzone 2	7.0	6.3	0.45	2.84	90%	75%	1.91	60	320	46
Wohnzone 3	3.0	2.7	0.5	1.35	95%	75%	0.96	63	152	51
Gewerbe-/Wohnzone 2	7.4	6.7	0.5	3.33	82%	70%	1.92	74	259	35
Gewerbe-/Wohnzone 3	2.5	2.3	0.6	1.35	90%	63%	0.77	92	83	33
Total	36.2	32.6		15.20			8.99		1'229	34

3.2 Prognose Einwohnerkapazität in **unbebauten** Bauzonen (erhöhte Werte II: Erhöhung Ausbaugrad, BGF/Einwohner +10%)

Datengrundlage AGIS / Kantonale Angaben Bevölkerungsstand 2011 / Zonenfläche gemäss Masterplan (Fläche um 0.4 ha reduziert)

Bauzone	Zonenfläche	Nettofläche (-10%)	AZ	anrechenbare BGF	Wohnanteil	theoretischer Ausbaugrad	theoretische BGF Wohnen	BGF/EW	theoretische Einwohnerkapazität	Einw./ha
	Masterplan *	*		[1]	**	100%	[2]	10%	[4]	[5]
	[ha]			[ha]	[%]	[ha]	[ha]	[m2]	[EW]	[EW/ha]
Dorfzone	0.16	0.15	0.7	0.10	75%	70%	0.05	74	7	45
Einfamilienhauszone	2.50	2.25	0.35	0.79	95%	90%	0.67	85	79	0
Wohnzone 2	1.20	1.08	0.45	0.49	90%	70%	0.31	60	51	43
Wohnzone 3	0.98	0.88	0.5	0.44	95%	80%	0.33	63	53	54
Gewerbe-/Wohnzone 2	3.11	2.80	0.5	1.40	82%	80%	0.92	74	124	40
Gewerbe-/Wohnzone 3	0.27	0.24	0.6	0.15	90%	100%	0.13	92	14	53
Total	8.2	7.40		3.36			2.42		329	40

4. Vergleich: Einwohnerkapazität ohne Um/Auszonungen von **unbebauten** Parzellen

Datengrundlage AGIS / Kantonale Angaben 2014 / Zonenfläche gemäss Bauzonenplan 1995

Bauzone	Zonenfläche	Nettofläche (-10%)	AZ	anrechen- bare BGF	Wohnanteil	theoretisch er Ausbaugrad	theoretisch e BGF Wohnen	BGF/EW	theoretisch e Einwohner- kapazität	Einw./ha
	2014	*	*	[1]	**	95%	[2]	0%	[4]	[5]
	[ha]			[ha]	[%]	[ha]	[ha]	[m2]	[EW]	[EW/ha]
Dorfzone	0.16	0.15	0.7	0.10	75%	95%	0.07	67	11	67
Einfamilienhauszone	2.50	2.25	0.35	0.79	95%	95%	0.71	77	92	37
Wohnzone 2	1.20	1.08	0.45	0.49	90%	95%	0.42	54	77	64
Wohnzone 3	0.98	0.88	0.5	0.44	95%	95%	0.40	58	69	71
Gewerbe-/Wohnzone 2	3.11	2.80	0.5	1.40	82%	95%	1.09	67	162	52
Gewerbe-/Wohnzone 3	0.27	0.24	0.6	0.15	80%	95%	0.11	84	13	49
Total	8.22	7.40		3.36			2.82		424	52

5. Masterplan: Prognose Einwohnerkapazität in **unbebauten** Bauzonen (erhöhte Werte II: Ausbaugrad 100%, BGF/Einwohner +10%)

Datengrundlage AGIS / Kantonale Angaben Bevölkerungsstand 2011 / Zonenfläche gemäss Masterplan (Fläche um 0.4 ha reduziert)

Bauzone	Zonenfläche	Nettofläche (-10%)	AZ	anrechen- bare BGF	Wohnanteil	theoretisch er Ausbaugrad	theoretisch e BGF Wohnen	BGF/EW	theoretisch e Einwohner- kapazität	Einw./ha
	Masterplan	*	*	[1]	**	100%	[2]	10%	[4]	[5]
	[ha]			[ha]	[%]	[ha]	[ha]	[m2]	[EW]	[EW/ha]
Dorfzone	0.16	0.15	0.7	0.10	75%	100%	0.08	74	10	64
Einfamilienhauszone	2.50	2.25	0.4	0.90	95%	100%	0.86	85	100	0
Wohnzone 2	1.05	0.94	0.5	0.47	90%	100%	0.42	60	71	68
Wohnzone 3	0.98	0.88	0.6	0.53	95%	100%	0.50	63	79	81
Gewerbe-/Wohnzone 2	3.11	2.80	0.5	1.40	82%	100%	1.15	74	155	50
Gewerbe-/Wohnzone 3	0.27	0.24	0.6	0.15	80%	100%	0.12	92	13	47
Total	8.1	7.26		3.55			3.12		429	53

