

Siedlungsleitbild Gemeinde Aesch LU

Vom Gemeinderat am 16. September 2022 zur kantonalen Vernehmlassung verabschiedet

Impressum

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer

Revision Ortsplanung Aesch LU
Gemeinde Aesch LU
Planteam S AG, Inseliquai 10
6005 Luzern
Tel. 041 469 44 44
luzern@planteam.ch
www.planteam.ch
Mark Zibell, Roger Michelin

Luzern, 5. September 2022

Inhalt

Einleitung	4	A. Arbeiten	13
Die räumliche Entwicklung	4	A 1 Rahmenbedingungen	13
Verbindlichkeit	4	A 2 Weiterentwicklung	13
Wirkung	4	L. Landschaft und Freiraum.....	14
Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan	4	L 1 Landschaft	14
Planungshorizont	4	L 2 Landwirtschaft	14
Interessenabwägung	4	L 3 Begegnung und Erholung	14
Planungsgrundlagen	5	M. Mobilität und Verkehr	16
Sie haben mitgearbeitet	5	M 1 Verkehr und Strassenraum	16
		M 2 Fuss- und Radverkehr	16
Basis des Siedlungsleitbildes	6	M 3 Öffentlicher Verkehr	16
		I. Infrastruktur, Dienstleistungen und Vereine	17
Das ist Aesch.....	7	I 1 Infrastrukturangebot	17
Unser Dorf	7	I 2 Dienstleistungen vor Ort	17
Grundhaltungen des Gemeinderats	7	I 3 Energie	17
		I 4 Vereins- und Dorfleben	17
Strategie der räumlichen Entwicklung	9	Fokusthema Innenentwicklung	18
		Innenentwicklung und Nachverdichtung	21
R. Regionale Entwicklung.....	10	Fokusthema Zentrumsentwicklung	22
		Unser Zentrum	22
G. Gemeindeentwicklung.....	10	Z 1 Zentrumsentwicklung	22
G1 Bevölkerungsentwicklung	10		
G2 Künftiges Wachstum	10		
G3 Baulandbedarf	10		
S. Siedlung	12		
S 1 Siedlungsentwicklung	12		
S 2 Bauen mit Qualität	12		
S 3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden	12		
W. Wohnen.....	13		
W 1 Wohnbedürfnisse	13		
W 2 Verdichten am richtigen Ort	13		

Einleitung

Die räumliche Entwicklung

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es will

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Verbindlichkeit

Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist demnach nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

Wirkung

Das Siedlungsleitbild

- zeigt auf, wie sich Aesch künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen.
- dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe.
- nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung oder der Stimmberechtigten vorweg.

Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan

Das Siedlungsleitbild ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Gestützt auf das Siedlungsleitbild wird die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) überarbeitet.

Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren.

Auch in Aesch erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen.

Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Interessenabwägung

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Aesch dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedlungsleitbildes bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Planungsgrundlagen

Das Siedlungsleitbild stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

Grundlagen Gemeinde

- Gemeindeprofil Aesch LU (www.lustat.ch)
- Luzerner Bauzonenanalyse-Tool LUBAT (Stand per 31. Dezember 2020, 07/2021)
- Bau- und Zonenreglement (1989) mit Änderungen vom 13. November 2007
- Zonenplan Landschaft (1989) mit Änderungen vom 12. Dezember 2012
- Bebauungsplan Dorfkern vom 19. Oktober 1990, Änderungen vom 18. Januar 2002

Grundlagen Region

- Regionaler Entwicklungsplan Seetal (REP) (IDEE SEETAL, Februar 2021)

Grundlagen Kanton

- Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015, angepasst 2019
- Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» (rawi, Januar 2013)
- Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild» (rawi, Juni 2016)

Sie haben mitgearbeitet

Ortsplanungskommission Aesch:

- Budmiger Christian, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Schmid Hanspeter, Gemeindeschreiber
- Affolter Benno, Schongauerstrasse 1
- Glauser Markus, Hauptstrasse 24
- Häberli Bruno, Birkenweg 18
- Huwiler Reto, Roodigstrasse 1 A
- Matter Matthias, Hauptstrasse 6
- Oehen Thomas, Ess 3

Verantwortliche Planer:

- Mark Zibell, Planteam S AG, Luzern
- Roger Michelin, Planteam S AG, Luzern

Basis des Siedlungsleitbildes

Am öffentlichen Workshop des Siedlungsleitbildes vom 26. August 2017 haben 47 Personen teilgenommen. Die breit durchmischte Gruppe setzte sich aus jüngeren und älteren Aescherninnen und Aeschern zusammen, welche sehr unterschiedlich lange in der Gemeinde wohnhaft sind. Die Workshopteilnehmenden wohnen verteilt über das ganze Gemeindegebiet und repräsentierten somit alle Quartiere der Gemeinde Aesch.

Ziele des Workshops waren, die kommunalen Stärken und Schwächen zu analysieren und Empfehlungen für die planerische Entwicklung von Aesch zu entwickeln. Das hier vorliegende Siedlungsleitbild wurde gestützt auf diese Empfehlungen erarbeitet.

Folgende Stärken und Schwächen der Gemeinde Aesch wurden gemeinsam von den Workshopteilnehmenden genannt:

Stärken

- Lage (Naherholung, See, Badi)
- Wohnqualität
- Ideale Siedlungsgrösse
- Schule vor Ort
- Dienstleister vor Ort (Bank, Post, Laden, Arzt)
- Vielfältiges und aktives Dorfleben
- Kinder- und Familienfreundlichkeit
- Vereinsleben (man kennt einander)
- Diversität der Landwirtschaft

Schwächen

- Fehlende Anbindung, speziell an den Aargau (ÖV, Velowege)
- Durchgangsverkehr
- Fehlendes Dorfzentrum
- Infrastruktur (Turnhalle, Werkhof, ÖV, Gewerbe-land)
- Fehlende 30er Zonen auf gewissen Achsen
- Wenige Arbeitsplätze
- Obstplantagen mit Plastikfolien
- Starke Bautätigkeit



Das ist Aesch

Unser Dorf

Die Gemeinde Aesch zeichnet sich aus durch eine wunderschöne Landschaft, ein aktives Dorfleben und eine vorzügliche Wohnlage.

Eingebettet ins Luzerner Seetal liegt die Gemeinde Aesch am Hallwilersee sowie am Fusse des Lindenberg. Die Landschaft ist geprägt durch Wiesen, Obstanlagen und hochstämmige Obstbäume. Durch das milde Klima gedeihen Weinbau, Obst- und Beerenkulturen auf Aescher Boden. Entlang des Hallwilersees ist die Natur im Ried- und Schilfgürtel noch weitgehend intakt.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Aesch. Daneben besteht ein grosses Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie das Sport- und Freizeitzentrum Tellimatt, die Badi am Hallwilersee sowie viele gut ausgebaute Spazier- und Wanderwege. Die Naherholung beginnt in Aesch vor der Haustüre.

In Aesch leben rund 1'285 Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember 2020 (1'318 Einwohnerinnen / Einwohner per 31. Dezember 2021). Dadurch gehört Aesch zu den kleineren Gemeinden des Kantons Luzern. Die ländlich geprägte Gemeinde ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen und hat sich von einem ehemaligen Bauerndorf zu einer selbstbewussten ländlichen Gemeinde gewandelt.

Grundhaltungen des Gemeinderats

Die Gemeinde Aesch trägt den gesellschaftlichen Wandel und die neuen Grundhaltungen zur Raumplanung mit. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen, schafft kompakte Quartiere und schont dadurch die wertvolle Landschaft. Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr erfolgt in gegenseitiger Abstimmung.

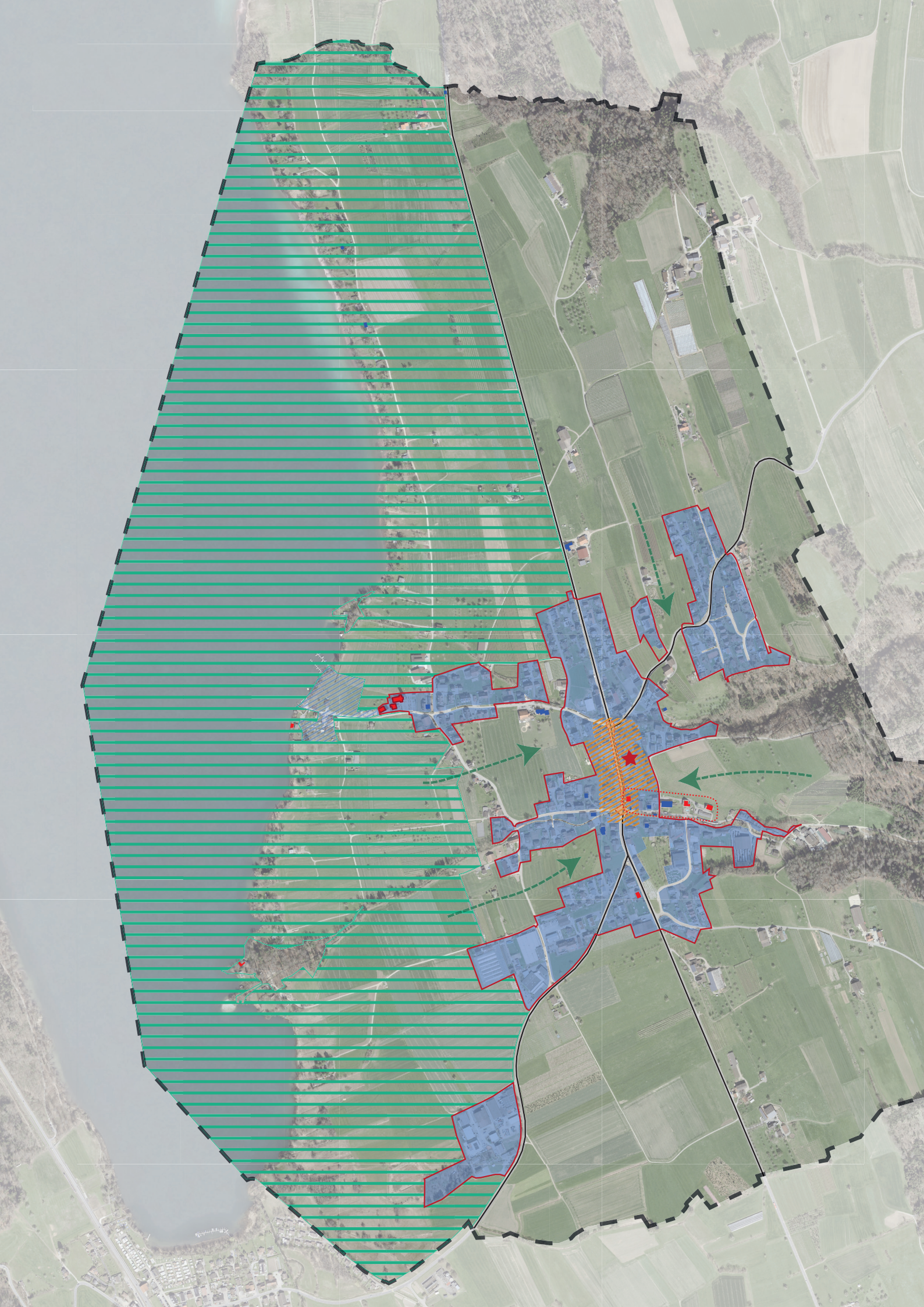
Aesch strebt ein massvolles Bevölkerungswachstum an. Bauzonenreserven werden nach Möglichkeit in Zentrumsnähe umgelagert.













Die Gemeinde setzt künftig verstärkt auf die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau und setzt sich für ein vielfältiges Wohnraumangebot ein.

Aesch hält das Angebot für die Alltagsversorgung (Einkauf, Gastronomie) und die Alltagsgestaltung (Gesundheit, Bildung, Freizeit) aufrecht und unterstützt die Weiterentwicklung dieses Angebots.

Bestehende Freiraumqualitäten werden gesichert und siedlungsnaher Freiräume werden umweltverträglich zugänglich und erlebbar gemacht.





-  Siedlungsgebiet
-  Gebiet für Sport- und Freizeitanlagen
-  Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
-  Zentrumsentwicklung
-  Verkehrsberuhigung prüfen
-  Kantonale Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee
-  Freihaltebereich Grünstreifen
-  Denkmalgeschützte Kulturobjekte (Kantonales Denkmalverzeichnis)
-  Schützenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Baugruppe (Kantonales Bauinventar)
-  Kantonsstrasse

Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung setzt folgende Schwerpunkte:

- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien
- Koordinierte Weiterentwicklung des Dorfkerns inkl. verkehrsberuhigende Massnahmen
- Umgang mit bestehenden Grün- und Landschaftsräumen (insbesondere Verzahnung am Siedlungsrand)

Die im Plan abgebildeten Themen werden in den folgenden Kapitel in Form von Leitsätzen formuliert.



R. Regionale Entwicklung

R.1.1 Aesch nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als verlässliche Partnerin der Region Seetal wahr und entwickelt sich im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungsplan Seetal.

R.1.2 Wichtige Entwicklungsfragen koordiniert die Gemeinde Aesch mit ihren Nachbargemeinden.

R.1.3 Als Gemeinde an der Kantonsgrenze liegt der Gemeinde Aesch die Scharnierfunktion zwischen den Nachbarkantonen und -regionen inne. Aesch setzt sich ein für eine koordinierte kantonübergreifende Zusammenarbeit und Entwicklung, insbesondere beim öffentlichen Verkehr und bei der Nutzung des Hallwilersees.

G. Gemeindeentwicklung

G1 Bevölkerungsentwicklung

G.1.1 Die Bevölkerung von Aesch ist zwischen 2001 und 2020 von 961 auf 1'285 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen (Stand per 31. Dezember 2020, LUBAT 07/2021). Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 33.7 % oder jährlich durchschnittlich 1.54 %.

G2 Künftiges Wachstum

G.2.1 Die Gemeinde Aesch ist gemäss kantonalem Richtplan eine ländliche Gemeinde der Kategorie L3. Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen weist der Kanton Luzern solchen Gemeinden für die Bemessung von Einzonungen ein jährliches Bevölkerungswachstum von maximal 0,5 % zu.

G.2.2 Der Baulandbedarf pro Einwohner wird für ländliche Gemeinden der Kategorie L3 auf 240 m² beschränkt (Stand per 31. Dezember 2020, 07/2021). Mit rund 255 m² effektiv überbauter Fläche pro vorhandener Einwohnenden ist der Wert in Aesch per Ende 2020 zu hoch. Eine Senkung des Dichtewertes zur Erfüllung der kantonalen Dichtevorgaben ist anzustreben.

G.2.3 Das Wachstum in der Gemeinde Aesch soll in den nächsten 15 Jahren insbesondere durch innere Verdichtung erreicht werden.

G3 Baulandbedarf

G.3.1 Gemäss LUBAT (Stand per 31. Dezember 2020, 07/2021) weist die Gemeinde Aesch im rechtskräftigen Zonenplan Landschaft (1989) mit Änderungen vom 12. Dezember 2012 eine Einwohnerkapazität von 1'450 Einwohnern (E) auf. Wird unter einer Wachstumsannahme von + 0.4 % pro Jahr die Einwohnerzahl in Aesch bis ins Jahr 2035 hochgerechnet, entspricht dies rund 1'150 Einwohnern. Der aktuelle Zonenplan umfasst somit eine Einwohnerreserve von 300 Einwohnern¹.

G.3.2 Der Fokus der bevorstehenden Ortsplanungsrevision liegt somit in erster Linie auf der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Füllen von Baulücken, Verfügbarkeit sicherstellen, Nachverdichtung, Umnutzung, bauliche Erneuerung etc.).

¹ Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung „Rückzonungen und Umzonungen“ konnte die rechnerische Überkapazität der Einwohner um 55 Einwohner reduziert werden.



S. Siedlung

S 1 Siedlungsentwicklung

S 1.1 Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär innerhalb der bereits überbauten Gebiete im Sinne einer qualitätsvollen Nachverdichtung und Weiterentwicklung. Die Übergänge zur Landschaft werden behutsam gestaltet.

S 1.2 Das Wachstum wird in den nächsten 15 Jahren insbesondere durch innere Verdichtung speziell im Dorfzentrum erreicht. Je nach Quartier werden hierfür angemessene Dichten festgelegt - der ländliche Siedlungscharakter bleibt erhalten.

S 1.3 Das Siedlungswachstum und das Infrastrukturangebot werden aufeinander abgestimmt.

S 1.4 Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Landschaft vernetzt (Grünzäsur). Gewässer im Siedlungsraum werden nach Möglichkeit aufgewertet und dienen als attraktive Frei- und Grünräume.

S 2 Bauen mit Qualität

S 2.1 Zur Sicherung der Qualität von neuen Überbauungen werden markante Um- und allfällige Einzonungen nur gestützt auf ein Gesamtkonzept vorgenommen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf die Durchführung eines Variantenverfahrens verlangen.

S 2.2 Bei Bauten und Anlagen mit ortsbild- oder landschaftsprägender Wirkung kann ein Fachgremium mit beratender Funktion beigezogen werden.

S 2.3 Die Gemeinde schafft im Bau- und Zonenreglement (BZR) die rechtliche Möglichkeit, dass sie bei Bedarf bei Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) die Art des Wohnens mitbestimmen kann.

S 2.4 Bei der Genehmigung von Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) wird grosser Wert auf qualitativ hochstehenden Wohnraum gelegt.

S 2.5 Die Gemeinde lässt Gesuchsstellende einer Baubewilligung eine Informationsbroschüre zur natürlichen Gartengestaltung zukommen.

S 3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

S 3.1 Nachdem im Jahr 2022 Rückzonungen vorgenommen wurden, zont Aesch kurz- bis mittelfristig keine zusätzlichen Bauzonen ein. Allfällige Flächenabtausch von bereits eingezonten Bauzonen an geeignetere Lagen erfolgen im Sinne der Kompensation.

S 3.2 Die Siedlungsbegrenzungslinien geben den Bauzonenrand an. Es kann kein Anspruch auf eine Erweiterung der Bauzone innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien abgeleitet werden.

S 3.3 Die Siedlungsentwicklung erfolgt gelenkt und ressourcenschonend von innen nach aussen. Die Entwicklung ruht auf folgenden Pfeilern:

- Schliessen von unüberbauten Bauzonen
- Bauliche Verdichtung im Dorfkern
- Bauliche Verdichtung mit angemessener Dichte in den Wohnzonen und Schaffung von Anreizen (Gestaltungspläne, höhere Dichten etc.)

Die Nachverdichtung muss zusätzliche Wohnungen ermöglichen und eine hohe Wohn- und Quartierqualität gewährleisten.

S 3.4 Mittel- bis langfristig prüft Aesch bei ausgewiesenem Bedarf Neueinzonungen an geeigneten Lagen mit zeitgemässer Dichte. Allfällige Fruchtfolgefleichen sind zu kompensieren.

W. Wohnen

W 1 Wohnbedürfnisse

W 1.1 Alle Wohnbedürfnisse werden abgedeckt; Eigentums- und Mietobjekte werden gleichermaßen gefördert.

W 1.2 Auf eine gute Durchmischung (gesellschaftlich, Generationenmix) wird grosser Wert gelegt.

W 1.3 Hinsichtlich des laufenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren werden günstige Bedingungen für die Schaffung von zusätzlichen kleineren bis mittelgrossen Wohnungen innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen. Die Priorität liegt künftig beim Geschosswohnungsbau.

W 2 Verdichten am richtigen Ort

W 2.1 Die Gemeinde schafft Anreize, um bestehende Bauten besser zu nutzen (z.B. durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse oder für das Angebot einer zusätzlichen Wohnung) und ermöglicht auf diese Weise zusätzlichen Wohnraum in bereits überbauten Gebieten.

W 2.2 In den Wohnquartieren werden - wo geeignet - eine Erhöhung der Nutzungsdichte und/oder eine Erhöhung der Geschosszahl vorgenommen. Grundsätzlich werden in allen Zonen mindestens drei vollnutzbare Geschosse angestrebt. Wo dies aufgrund von kritischen Ausgangslagen nicht möglich ist, wird versucht, einen Ausgleich mit einer höheren Überbauungsziffer zu kompensieren.

A. Arbeiten

A 1 Rahmenbedingungen

A 1.1 Der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe werden durch gute Rahmenbedingungen gefördert.

A 1.2 Im Arbeitsplatzangebot wird eine gute Mischung verschiedener Branchen angestrebt. In den Wohn-, Kern- und Dorfzonen bleiben mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsplätze, insbesondere Dienstleistungen, weiterhin möglich.

A 1.3 Bei Neubauten und bei Neuansiedlungen von Betrieben wird eine angemessene Dichte durch bauliche Mindestnutzung gesichert. Es werden mindestens zwei gewerblich genutzte Geschosse gefordert. Der Gemeinderat kann bei betrieblich bedingter Notwendigkeit Ausnahmen gewähren.

A 2 Weiterentwicklung

A 2.1 Die räumliche Trennung zwischen den Arbeits- und Gewerbebezonen und dem übrigen Siedlungsgebiet wird beibehalten.

A 2.2 In den Arbeitszonen wird auf eine gute Ausnützung und architektonische Qualität der Gebäude Wert gelegt.

L. Landschaft und Freiraum

L 1 Landschaft

L 1.1 Die Lage von Aesch ist geprägt durch die Hügellandschaft des Seetals und den Hallwilersee. Die intakte Landschaft wird erhalten und gefördert.

L 1.2 Die Verordnung zum Schutz des Baldeger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer wird respektiert.

L 2 Landwirtschaft

L 2.1 Der Landwirtschaft kommt in Aesch eine bedeutende Rolle zu. Die Gemeinde setzt sich für den Fortbestand der produzierenden Landwirtschaft ein, auch in Seenähe.

L 2.2 Aesch setzt sich für die Erhaltung und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ein.



L 3 Begegnung und Erholung

L 3.1 Die Badi Aesch ist ein wertvoller Begegnungsort für die Aescher Bevölkerung. Die Bewirtschaftung wird in der heutigen Form beibehalten.

L 3.2 Es werden weitere attraktive Anziehungspunkte zur Begegnung und Naherholung in Aesch geschaffen.

L 3.3 Das bestehende Netz von Spazier-, Wander- und Radwegen wird gut unterhalten und nach Möglichkeit ergänzt.





M. Mobilität und Verkehr

M 1 Verkehr und Strassenraum

M 1.1 Im Ortskern der Gemeinde Aesch werden verkehrsberuhigende Massnahmen geprüft und wenn möglich umgesetzt.

M 1.2 Der Strassenraum wird im Ortskern ortsbildgerecht gestaltet und spricht Fussgängern und Radfahrern einen angemessenen Anteil der Flächen zu. Die Verkehrssicherheit geniesst erste Priorität.

M 2 Fuss- und Radverkehr

M 2.1 Attraktive Fuss- und Radwege im Dorf und zu den Nachbargemeinden gewährleisten eine gute Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr.

M 2.2 Der Fuss- und Radverkehr soll hohe Priorität geniessen und nutzerfreundlich ausgestaltet sein.

M 2.3 Die Gemeinde unterhält sichere und direkte Verbindungen für Fussgänger und Radfahrende und verbessert interne Wegverbindungen. Auf die Sicherheit der Schulwege wird besonders geachtet.

M 3 Öffentlicher Verkehr

M 3.1 Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs ein. Dabei steht die Verbindung zu den Nachbargemeinden (insbesondere Hitzkirch und Kanton Aargau) im Vordergrund. Die Gemeinde prüft aktuell Alternativen zur Ergänzung des öffentlichen Verkehrs.

M 3.2 Die regionale Anbindung im öffentlichen Verkehr wird angestrebt (komfortable Umsteigebeziehungen, gute Vernetzung, attraktiver Takt etc.).

M 3.3 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs mit der Siedlungsentwicklung Schritt hält.

I. Infrastruktur, Dienstleistungen und Vereine

I 1 Infrastrukturangebot

I 1.1 Die vorhandene Infrastruktur wird unterhalten und wo nötig weiter ausgebaut.

I 1.2 Die Schulbildung auf Primarstufe bleibt in Aesch erhalten. Die Räumlichkeiten werden bei Bedarf den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

I 2 Dienstleistungen vor Ort

I 2.1 Das vorhandene Dienstleistungsangebot (Bank, Postagentur, Arzt, Dorfladen) ist eine Stärke von Aesch. Die Gemeinde setzt sich für den langfristigen Erhalt und den Ausbau des Angebots im Dorf ein.

I 3 Energie

I 3.1 Die Gemeinde setzt sich für die Förderung von erneuerbaren Energien ein. Beim Bau von neuen kommunalen Gebäuden oder Anlagen nimmt die Gemeinde hinsichtlich geltender Energiestandards eine Vorbildrolle ein.

I 3.2 Bei der Entwicklung von grösseren Arealen kann die Gemeinde zukunftsweisende Energiekonzepte verlangen.



I 4 Vereins- und Dorfleben

I 4.1 Die Gemeinde Aesch ist geprägt von einem vielfältigen und aktiven Dorfleben. Durch geeignete Infrastrukturen und Angebote wird das Zusammenleben in Aesch weiter gestärkt.

I 4.2 Das Vereinswesen ist ein wichtiger Bestandteil von Aesch. Die Gemeinde unterstützt das Vereinsleben durch geeignete Infrastrukturen und Angebote.

I 4.3 Durch eine ortsgerechte Zentrumsentwicklung kann im Ortskern ein Raum der Begegnung mit hoher Qualität geschaffen werden. Die Gemeinde übernimmt bei dieser Entwicklung den Lead.

I 4.4 Die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Gemeinde Aesch wird mit geeigneten Massnahmen erhalten und weiter gefördert.



Fokusthema Innenentwicklung

Das zentrale Thema der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Aesch eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt und umgesetzt werden. Dadurch können die einzigartige Landschaft des Seetals und das wertvolle Kulturland erhalten und vor der weiteren Zersiedelung geschützt werden. Eine dichtere qualitätsvolle Siedlungsstruktur kann mit massgeschneiderten Instrumenten gewährleistet werden.

Für die Entwicklung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Aesch werden je nach Lage und aktueller Nutzung der Quartiere verschiedene strategische





Entwicklungsansätze gewählt. Diese Ansätze (siehe nächste Seite) führen zu behutsamen bis markanten Veränderungen in den Quartieren. Während gewisse Ansätze den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Entscheidung für eine Nachverdichtung überlassen und Veränderungen demnach eventuell nur wenig wahrnehmbar sein können, erfordern andere Ansätze ein aktives Vorgehen der Gemeinde und führen zu markanteren Veränderungen.

Die gewählten Strategieansätze basieren auf der vorgängig durchgeführten Quartieranalyse (siehe Gebietseinteilung Quartieranalyse).

Gebietseinteilung Quartieranalyse

- 1 - Unter Aesch
- 2 - Schürmatt, Vogelsang
- 3 - Fahrwangenstrasse
- 4 - Berg
- 5 - Ortskern
- 6 - Lädergasse
- 7 - Tellimatt
- 8 - Vorderdorf
- 9 - Chäppeliacher
- 10 - Moosmatte



	Strategieansatz	Charakteristik des Gebiets	Verhalten / Massnahmen
Behutsame Veränderung	Bewahren / Behutsam entwickeln 	Unter den Strategieansatz „ Bewahren / Behutsam entwickeln “ fallen Gebiete mit mehrheitlich geschützter oder schützenswerter Bausubstanz und / oder historischer Bedeutung.	Es werden den Gebietscharakter stärkende Massnahmen definiert. Eine behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Beachtung der historischen Qualität und der charakteristischen Struktur des Bestandes ist möglich. Vorhandene Strukturen und die Ursprungsnutzung werden weitgehend erhalten, durch Sanierung oder Gestaltungsmaßnahmen soll eine qualitative Aufwertung stattfinden.
	Erneuern 	Unter den Strategieansatz „ Erneuern “ fallen bestehende Wohn- und Mischquartiere sowie Zentrums- oder Dorfkerngebiete ohne schützenswerte Bausubstanz mit Potenzial für (etwas) höhere Dichten.	Es werden Anreize zur quartiergerechten Verdichtung geschaffen, wobei von den heutigen zulässigen Maximalmassen nicht wesentlich abgewichen wird. Mit behutsamen Eingriffen in bestehende Strukturen werden die Gebiete ortsbaulich aufgewertet, die Ursprungsnutzung wird weitgehend erhalten. Die Nachverdichtung ist freiwillig und wird der Grundeigentümerschaft überlassen.
Markante Veränderung	Weiterentwickeln 	Unter den Strategieansatz „ Weiterentwickeln “ fallen bestehende Wohn- und Mischquartiere sowie Zentrums- und Dorfkerngebiete und Arbeitsgebiete, mit (quantitativem) Entwicklungspotenzial.	Die ortsbaulichen Grundmuster werden erhalten und weiterentwickelt oder teilweise ersetzt. Unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten werden die Gebiete moderat quantitativ entwickelt , es werden höhere Dichten angestrebt. Die Gemeinde motiviert und schafft entsprechende Anreize.
	Umstrukturieren 	Unter den Strategieansatz „ Umstrukturieren “ fallen Zentrums- und Dorfkerngebiete, welche typologisch neuinterpretiert werden können.	Die Ursprungsnutzung wird teilweise durch eine neue Nutzungsmischung beziehungsweise Fokussierung auf neue Nutzergruppen ersetzt. Das quantitative Entwicklungspotenzial ist hoch. Die Gemeinde wird unter Einbezug der Grundeigentümerschaft aktiv.



-  Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
-  Bewahren / Behutsam entwickeln
-  Erneuern
-  Weiterentwickeln
-  Umstrukturieren
-  Kantonale Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee
-  Denkmalgeschützte Kulturobjekte (Kantonales Denkmalverzeichnis)
-  Schützenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Baugruppe (Kantonales Bauinventar)
-  Kantonsstrasse

Innenentwicklung und Nachverdichtung

Bewahren / Behutsam entwickeln

Der historisch gewachsene Ortsteil Unter-Aesch ist durch eine Grünstäur räumlich von der oberliegenden Dorfstruktur getrennt. Die Grünstäur prägt den geschlossenen Charakter dieses Siedlungsteils. Aufgrund der historischen Bausubstanz und den gewachsenen Strukturen wird der Strategieansatz für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung gewählt.

Erneuern

Für die zusammenhängenden Gebiete im Gebiet Berg, beidseits der Kantonsstrasse im Vogelsang, an der Lädergasse sowie für zwei untertrennte Teilgebiete im Vorderdorf wird der Strategieansatz Erneuern gewählt. Die bestehenden Strukturen sollen dort in ihrer Charakteristik erneuert werden.

Weiterentwickeln

Entlang der Kantonsstrasse, in der zweiten Bautiefe im Vogelsang in Richtung Hallwilersee sowie in den Gewerbe- und Industriegebieten soll die Innenentwicklung im Sinne einer Weiterentwicklung stattfinden. Die Gebiete sind teils heterogen strukturiert. Prägendes Element ist an diesen Lagen die Kantonsstrasse. Die ortsbaulichen Grundmuster sollen je nach Qualität erhalten, weiterentwickelt oder teilweise ersetzt werden.

Umstrukturieren

Das Ortszentrum von Aesch weist quantitative wie qualitative Entwicklungspotenziale auf. Mit planerischen Massnahmen soll künftig eine neue Nutzungsmischung herbeigeführt werden.



Fokusthema Zentrumsentwicklung

Unser Zentrum

Die Gemeinde Aesch hat heute kein eigentliches Dorfzentrum, welches das Herz des Dorfes darstellt. Es besteht kein Dorfplatz und die Anzahl Parkplätze sind limitiert. Das aktuelle Ortszentrum wird zudem von der Kantonsstrasse geprägt, welche den Ort heute ohne verkehrsberuhigende Massnahmen durchquert. Vis à vis des heutigen Gemeindehauses bietet sich die Möglichkeit, ein Ortszentrum, welches auch einen Ort der Begegnung darstellen soll, zu realisieren. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen frühzeitig Massnahmen ergriffen werden, welche eine solche Zentrumsentwicklung ermöglichen.

Die Zentrumsentwicklung soll im Herzen der Gemeinde Aesch einen Ort der Begegnung schaffen. Mit der Entwicklung des Zentrums soll ein Dorfplatz geschaffen werden, welcher der Dorfbevölkerung die Pflege von sozialen Kontakten ermöglicht. Das neue Zentrum soll ein Ort sein, an dem man sich gerne aufhält und der die gesamte Bevölkerung von Aesch anspricht.

Z 1 Zentrumsentwicklung

Z 1.1 Das Zentrum entwickelt sich koordiniert weiter. Durch eine koordinierte Planung werden Potenziale und Synergien genutzt. Die Gemeinde geht die Entwicklung des Zentrums unter Einbezug der

interessierten Akteure an und legt die künftig angestrebte Ausrichtung im Rahmen der Ortsplanungsrevision fest.

Z 1.2 Die Gemeinde setzt sich aktiv für die qualitätsvolle Verdichtung und Weiterentwicklung des Zentrums ein. Sie begleitet private Entwicklungen partnerschaftlich. Höhere Dichten und Gebäudehöhen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft.

Z 1.3 Die Gemeinde nimmt die Verantwortung für die Gestaltung von öffentlichen Frei- und Aussenräumen wahr, sichert solche und schafft dadurch Begegnungsräume und Identität.

Z 1.4 Die Rahmenbedingungen für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Laden, Gemeindehaus, Arztpraxis, Bank, evtl. weitere) werden nach Möglichkeit verbessert. Neue Bauten und Anlagen mit einer zeitgemässen Nutzung werden qualitativ in das bestehende Ortsbild integriert.

Z 1.5 Mit attraktiven Querungsmöglichkeiten wird im Zentrum die Trennwirkung des Strassenraums (Kantonsstrasse) gemindert und die Verkehrssicherheit erhöht.

Z 1.6 Im Zentrum wird eine ausreichende Anzahl an Autoabstellplätzen für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung angeboten (z.B. Besucher-, Kunden- und Kurzzeitparkplätze).





plan:team