

Gemeinderat  
Herr Thomas Brändle Ge-  
meindeammann  
5732 Zetzwil

Reinach, 8. August 2017

**Nutzungsplanung Gemeinde Zetzwil**  
**Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Zetzwil stammt aus dem Jahr 1993/96. Da sich die Verhältnisse, unter anderem mit dem revidierten Raumplanungsgesetz und dem revidierten kantonalen Richtplan in der Zwischenzeit massgeblich geändert haben, ist eine Revision der Nutzungsplanung angebracht. An der Gemeindeversammlung im November 2014 wurde der Beschluss für den Kredit und den Start zur Revision gefasst.

Mit der Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts und eines Masterplans, wurden die strategischen Grundlagen für die Gesamtrevision Nutzungsplanung geschaffen. Die Unterlagen lagen vom 13. März bis 11. April 2017 öffentlichen auf. Gleichzeitig wurden die Unterlagen dem Regionalplanungsverband aargauSüd impuls zur regionalen Abstimmung gemäss § 13 des Baugesetztes vom 19. Januar 1993 zugestellt. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Räumliches Entwicklungskonzept Masterplan vom 17.1.2017
- Räumliches Entwicklungskonzept, Übersichtsplan vom 18.1.2017
- Masterplan vom 18.1.2017
  
- Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO-Synopse) vom 24.1.2017
- Bauzonenplan vom 18.1.2017
- Kulturlandplan vom 24.1.2017

- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 24.1.2017
- Änderung Bauzonenplan vom 18.1.2017
- Änderung Kulturlandplan vom 24.1.2017
- Flächenstatistik Bauzonen (Orientierungsinhalt) vom 18.1.2017
- Erschliessungsprogramm (Plan und Dokumentation) vom 18.1.2017

Im regionalen Kontext stehen der Gemeinde Zetzwil folgende Dokumente respektive Grundlagen zur Verfügung:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK) aargauSüd impuls 2009 (5.11.2009)  
(Zur Zeit in der Überarbeitung – RRK 2040, öffentliche Mitwirkung Herbst 2017)
- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen aargauSüd impuls (2011/2012)
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016

## **Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung**

### **Räumliches Entwicklungskonzept / Masterplan**

Das räumliche Entwicklungskonzept zeichnet, zusammen mit dem Masterplan, ein Zukunftsbild der Gemeinde Zetzwil. Einzelne Massnahmen im Masterplan gehen dabei über die Erarbeitungszeit der Nutzungsplanungsrevision hinaus und wurden im Sinne einer langfristigen Strategie formuliert. Unter Berücksichtigung der Leitsätze vom März 2012 wurden damit die strategisch relevanten Grundlegendokumente für die Gesamtrevision erarbeitet. Die umfassende Analyse insbesondere die Quartieranalyse und die Auseinandersetzung mit den regionalen Vorgaben werden sehr begrüsst.

Zetzwil grenzt an die Gemeinden Gontenschwil, Oberkulm, Dürrenäsch, Leutwil, Birrwil, Reinach und Leimbach, wodurch sich verschiedene Schnittstellen ergeben. Im räumlichen Entwicklungskonzept wird darauf hingewiesen (Trend), dass die Zusammenarbeit in funktionalen Räumen und die grenzüberschreitende Zusammenarbeit weiter an Bedeutung gewinnen werden. Weil zudem praktisch alle umliegenden Gemeinden, parallel zu Zetzwil, mit der Revision ihrer jeweiligen Nutzungsplanung beschäftigt sind, wären aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls insbesondere bei der strategischen Ausrichtung (räumliches Entwicklungskonzept / Masterplan) auch grenzübergreifende Aussagen erwünscht gewesen. Interessant wären Aussagen, welche die Gemeinden im Kontext der Region respektive im funktionalen Zusammenspiel mit den Nachbargemeinden zeigen.

### **Ortskern / Dorfkernzone**

Zetzwil weist gemäss ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Die Schaffung eines attraktiven Zentrums / Dorfkerns ist ein zentraler Bestandteil der laufenden Nutzungsplanungsrevision. Dem Gebiet "Mitteldorf" wird eine zentrale Bedeutung beigemessen.

sen. Ein grosser Teil der Gemeinde ist und bleibt daher der Dorfkernzone zugewiesen. Gemäss der Analyseergebnisse besteht in diesem Gebiet ein grosses Nachverdichtungspotenzial. Dieses soll unter anderem über die Gestaltungsplanpflicht und Mindestdichten (mindest-Ausnützungsziffer von AZ 0.7) aktiviert beziehungsweise ausgeschöpft werden. In die Entwicklung des Ortskerns soll auch die Hauptstrasse, entlang welcher ein aktives Zentrum mit konzentrierter Mischnutzung entstehen soll, eingebunden werden. Gemäss der Analyse befinden sich gleichzeitig aber auch die kulturhistorisch bedeutsamen Bauten mehrheitlich in der Dorfkernzone. Gemäss den Empfehlungen zur Revision steht in der Dorfkernzone damit auch der Erhalt bestehender charakteristischer Strukturen und baulicher Kulturwerte im Vordergrund.

Der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls stützt und befürwortet die Bestrebungen zur Schaffung eines verdichteten, attraktiven und funktionierende Zentrums. Gleichzeitig wird dem Erhalt der Identität respektive des ländlichen Erscheinungsbildes grosse Bedeutung beigemessen. Insgesamt werden sehr hohe Anforderungen respektive Erwartungen an dieses Quartier gestellt. Diese Erwartungen bewegen sich dabei teilweise auch in unterschiedliche Richtungen (Verdichten vs. Bewahren). Es stossen unterschiedliche Interessen aufeinander, weshalb es eines sehr sorgfältigen und umsichtigen Vorgehens bedarf.

### **Siedlungsgebiet**

Die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Zetzwil, die auf ein moderates, qualitatives und familienfreundliches Wachstum setzt, deckt sich mit den regionalen Vorstellungen. Wenn es um die zukünftige Entwicklung in der Region aargauSüd geht, hat die qualitative Innenentwicklung und die Nutzung der bestehenden Bauzonenreserven/-kapazitäten erste Priorität. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Zetzwil wird diesem Credo gerecht. Es sollen Auszonungen von rund 0.5 ha vorgenommen werden, was anerkennend zur Kenntnis genommen wird.

Um die qualitative Innenentwicklung voranzutreiben, ergreift die Gemeinde Zetzwil eine Reihe von Massnahmen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden Mehrlängenzuschläge abgeschafft und die Ausnützungsziffern der Wohnzone 2 und 3 werden - wenn auch nur minim - erhöht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es der bisherigen und weiterhin vorgesehenen Praxis entspricht, dass Unter-, Attika-, und Dachgeschosse nicht zur AZ angerechnet werden, womit sich die zulässige Ausnützungsziffer im Prinzip automatisch erhöht. Weiter wird die Mindestfläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone 3 von 5'000 m<sup>2</sup> auf 3'000 m<sup>2</sup> herabgesetzt.

In der Dorfkernzone und der Wohnzone 3 werden Bautypologien (keine Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in der W3) mit einer geringeren Dichte ausgeschlossen oder es werden spezifische Innentwicklungsanforderungen definiert. Das breite Spektrum an Massnah-

men und die offensichtlichen Bestrebungen zur Innentwicklung werden vom Regionalplanungsverband aargauSüd impuls sehr begrüsst.

Der Erhalt und die Förderung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Identität spielt bei der qualitativen Innenentwicklung eine entscheidende Rolle. Dazu tragen auch die Aktualisierung des Bauinventars und die Unterschutzstellung von Bauten bei. Bereits die quartiersweise Analyse zeugt von einer fundierten und sorgfältigen Auseinandersetzung mit der gesamten Thematik. Die Innenentwicklungsmassnahmen sind zudem an unterschiedliche qualitätssichernde Massnahmen geknüpft. So zum Beispiel die spezifischen Zielvorgaben für die Gestaltungsplangebiete oder die Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsdurchgrünung, Siedlungsqualität und Strassenraumgestaltung, die ausdrücklich begrüsst werden.

### **Verkauf / Versorgung**

Der Wirtschaftsstandort aargauSüd weist eine relativ niedrige Performance auf. Die Arbeitszonen erstrecken sich über das ganze Tal, was sich auch auf die Branchenstruktur auswirkt. Wachstums- und wertschöpfungsstarke Dienstleistungsbetriebe sind klar untervertreten, die Zahl der Arbeitsplätze ist rückläufig. Die Stiftung Schürmatt ist sowohl für die Gemeinde als auch für die Region ein wichtiger Arbeitgeber. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die regionale Strategie zur Stärkung der Gesundheitsbranche.

Gemäss der Analyse besteht die Möglichkeit, sich im Dorfkern mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Die nächste Möglichkeit für den Kauf von Gütern des nicht alltäglichen Bedarfs und für Grosseinkäufe bietet sich im Regionalzentrum Reinach-Menziken. Künftig sollen in der Dorfkernzone, der Wohn- und Arbeitszone 2 sowie in der Arbeitszone Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup> möglich sein. Damit werden die Möglichkeiten für die Sicherstellung eines Grundangebots erhalten, wobei das Regionalzentrum nicht konkurrenziert wird. Mit den jetzigen Bestimmungen, sind auch in allen Wohn- und Arbeitszone 2 Verkaufsnutzungen möglich. Aus unserer Sicht wäre es zu prüfen, ob in allen WA2 entsprechende Nutzungen sinnvoll sind, oder ob eine Konkurrenzsituation oder Mehrverkehr in entsprechende Quartiere gelenkt werden, wo es nicht sinnvoll ist. Mit Ausnahme der Festlegung in der WA2 wird die strategische Ausrichtung hinsichtlich der Verkaufsnutzungen vom Regionalplanungsverband aargauSüd impuls begrüsst.

### **Verkehr**

Die Gemeinde will sich für einen flüssigen und sicheren Verkehr zugunsten aller Verkehrsteilnehmer einsetzen. Gleichzeitig soll mit der Konzentration gewerblicher Nutzungen entlang der Hauptstrasse sowie mit der Aufwertung des Strassenraums ein attraktiver Dorfkern entstehen. Die Attraktivität des Strassenraums soll über eine Reihe von Massnahmen sichergestellt werden. So wird in der Bau- und Nutzungsordnung der Grundsatz

definiert, dass die Strassenräume und Wege attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten sind. Die Zielsetzungen zu den einzelnen Gestaltungsplangebieten enthalten neben Aussagen zur effizienten Erschliessung zudem auch Aussagen zur attraktiven Gestaltung. So wird beispielsweise das Erstellen von Vorgärten oder die Aufwertung / Durchgrünung des Strassenraumes mittels einheimischen Pflanzen gefordert. Der Paragraph 6 der Bau- und Nutzungsordnung legt speziell für die Gebiete Mitteldorf sowie Bohnenacker-Bünste Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität des Ortsbildes fest. Weiter wird festgehalten, dass der Gemeinderat auf die Ausarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts zur Aufwertung der Kantonsstrasse hinwirkt. Der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls begrüsst die Bestimmungen sowie die Bestrebungen zur Aufwertung und Attraktivierung der Verkehrsachsen und damit auch der öffentlichen Räume.

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs wurde festgestellt, dass die Gemeinde über ein gutes Angebot verfügt. Dieses Angebot ist zu erhalten. Gleichzeitig wurde aber auch erkannt, dass die Distanz aus den einzelnen Quartieren zum Bahnhof teilweise sehr gross ist. Das Problem der grossen Distanzen wird aufgrund von fehlenden internen Fusswegverbindungen verschärft. Der Regionalplanungsverband nimmt erfreut zur Kenntnis, dass aus diesem Anlass ein kommunaler Gesamtverkehrsplan (KGV) erarbeitet werden soll, in dem das Wegnetz entsprechend ergänzt wird. Aus den Unterlagen ist aber nicht ersichtlich, ob ein KGV nun erarbeitet wird oder wie der Stand ist.

### **Landschaft**

Der Übergangsbereich zwischen Landschaft und Siedlung prägt sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild gleichermassen und ist damit besonders wichtig für den Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbildes. Gemäss Masterplan wird die sorgfältige Bearbeitung des Übergangs zwischen Kulturland und Siedlung als "spezielles Bedürfnis" aufgeführt. Die Umsetzung erfolgt punktuell mittels Zielvorgaben zum Gestaltungsplan "Mairüti", sowie über die Grünzonen am Siedlungsrand. Auch wenn es sich vorwiegend um punktuelle Verbesserungen handelt und grössere Abschnitte des Siedlungsgebietes damit nicht abgedeckt sind, wird dieser umsichtige Umgang mit den Siedlungsrändern erfreut zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Gewässerräume entlang der Wyna ausgeschieden. Gemäss Planungsbericht wurde durchgehend eine Gewässerraubbreite von 29.5 m angenommen. Bei den übrigen Fliessgewässern gelten die Abstände gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Da die Wyna durch mehrere Gemeinden der Region aargauSüd respektive direkt an der Gemeindegrenze von Zetzwil verläuft, stellt sich für den Regionalplanungsverband die Frage, inwieweit die Gewässerraubbreite mit den Nachbargemeinden abgesprochen und koordiniert wurde. Letztendlich werden, zumindest im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden, verbindliche Vorgaben für die Nachbargemeinden geschaffen. Aus den Unterlagen ist dies leider nicht ersichtlich.

Das Natur- und Landschaftsinventar wurde im Rahmen der Gesamtrevision nur einer groben Prüfung unterzogen. Eine detaillierte Auseinandersetzung soll im Rahmen einer Melioration erfolgen, wobei allfällige Anpassungen und Ergänzungen mittels Teiländerung des Kulturlandplanes vorzunehmen wären. Da die Landschaft das Bild sowie den Charakter und damit auch die Identität sowohl der Gemeinde als auch der Region massgeblich prägt, wird der Entscheid zur groben Prüfung zwar bedauert, aber mit der Aussicht, dass mittels der Melioration eine Überprüfung später erfolgt, ist für uns das Vorgehen plausibel.

### **Allgemeine Hinweise**

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde erkannt, dass die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen weiter an Bedeutung gewinnen wird. In diesem Zusammenhang wird im Planungsbericht ausgeführt, dass die Gemeinde offen für die regionale Zusammenarbeit ist. Dies und die Tatsache, dass sich die Gemeinde aktiv mit dem Regionales Entwicklungskonzept 2009 auseinandergesetzt hat und die Erkenntnisse im Planungsbericht festgehalten sind, wird ausdrücklich begrüsst. Dass sich die Gemeinde Zetzwil der Notwendigkeit zur regionalen Abstimmung bewusst ist, zeigt sich auch in den Ausführungen zu den laufenden Planungen in den benachbarten Gemeinden. Dass die Planungen und Anliegen der benachbarten Gemeinden während der Anhörung und Mitwirkung eruiert werden und bei Bedarf einfließen sollen, wird ausdrücklich begrüsst.

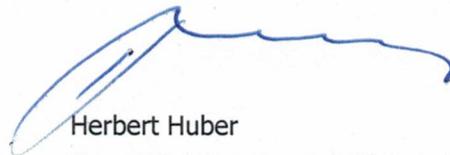
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unserer Regionalplanerin Barbara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen gerne zur Verfügung. Für die weiteren Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse

VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS



Martin Widmer  
Präsident aargauSüd impuls



Herbert Huber  
Geschäftsleiter aargauSüd impuls

Verteiler:

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Christian Brodmann, Kreisplaner
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG