

Stadt Bremgarten

## Innenentwicklung

Potentialabschätzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Raumkonzept und Richtplan	1
<b>2</b>	<b>Reserven</b>	<b>3</b>
2.1	Schlüsselgebiete Bremgarten	3
2.2	Unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3
2.3	Im Bau oder in Planung befindliche Areale (unüberbaute Areale)	4
<b>3</b>	<b>Innenentwicklung</b>	<b>5</b>
3.1	Handlungsgebiete Bremgarten	5
3.2	Weitere überbaute Wohn- und Mischzone	6
3.3	Übrige, nicht bezifferte Gebiete	8
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung Reserven [R] und Innenentwicklung [I]</b>	<b>8</b>
4.1	Variante Bottom-Up	8
4.2	Variante Top-Down	8
<b>5</b>	<b>Gegenüberstellung Entwicklungspotential und Bevölkerungsprognose</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>10</b>
<b>Anhang</b>		
	Übersichtsplan Bremgarten	7
	Übersichtsplan Hermetschwil-Staffeln	8

# 1 Grundlagen

## 1.1 Ausgangslage

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV). Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das „RIA-Prinzip“ verwendet:

- **Reservenutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken in dezentraler Lage sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Hochwertige Innenentwicklung [I]:** Bereits bebaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentralerer Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets

Berechnungsarten:

- In der **Bottom-Up**-Berechnung wird das Einwohnerpotential in den Schlüsselgebieten, den unüberbauten Parzellen und in den Handlungsgebieten über die Anzahl Wohneinheiten berechnet. Die Abschätzung der potenziellen Wohneinheiten erfolgt anhand einer Analyse für jeden einzelnen Standort, teilweise anhand kürzlich erfolgter Planungen und Bauprojekte.
- In der **Top-Down**-Berechnung werden sowohl die Reserven [R] sowie auch das Innenentwicklungspotenzial [I] über die erforderlichen Zieldichten gemäss Richtplan (vgl. Tabelle in Kapitel 1.2) berechnet.

## 1.2 Raumkonzept und Richtplan

Die Stadt Bremgarten wird im Raumkonzept Aargau als ländliches Zentrum im urbanen Entwicklungsraum bezeichnet.

### LÄNDLICHE ZENTREN

*Ländliche Zentren bilden Stützpunkte regionaler Einrichtungen. Sie arbeiten grenzüberschreitend zusammen und werden mit den benachbarten Zentren verkehrlich gut verbunden.*

### URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME

*umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.*

Im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung:

*Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55 (80 für Wohnschwerpunkte)	75 (100 für Wohnschwerpunkte)
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

### Ausscheidung neuer Bauzonen im Siedlungsgebiet

- Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.
- Einzonungen für die Wohnnutzung (Bedarf der nächsten 15 Jahre) setzen voraus;
  - dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt (bei überkommunalem Minstdichte Nachweis insgesamt für alle beteiligten Gemeinden),
  - dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und
  - dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.

Die Gemeinden weisen dazu aus:

- a) das Fassungsvermögen der bestehenden (überbauten und unüberbauten) Bauzonen unter Berücksichtigung der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 (bei überkommunalem Minstdichte-Nachweis insgesamt für alle beteiligten Gemeinden),
- b) den Einzonungsbedarf für die nächsten 15 Jahre unter Berücksichtigung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen gemäss a) sowie der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 und der kantonalen Bevölkerungsprognose,
- c) die öV-Erschliessungsqualität der neuen Bauzone mit einer Erschliessungsgüteklasse C oder besser,
- d) den Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können,
- e) ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG,
- f) die Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren und
- g) dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
- h) dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

### Dichten im Bestand sowie Zieldichten gemäss Kantonalem Richtplan

	2012	2040 <sup>1</sup>	Wachstum	aktuelle Dichte im Bestand	aktuelle Dichte Entwicklung	Dichten Bestand 2040	Dichten Entwicklung 2040
Bremgarten	6'495	8'380	1'890	66 <sup>2</sup>	84	75	97
Hermetschwil-Staffeln	1'132	1'290	160	41*	38	55	75

<sup>1</sup> Werte gemäss Beilage 2 des Erläuterungsberichts zum kantonalen Richtplan, 10.12.2014. Die Summe der beiden Ortsteile weicht von der Bevölkerungsprognose gemäss den kantonalen Grundlagen vom Mai 2016 leicht ab.

<sup>2</sup> Dichte vor dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss je Ortsteil

## 2 Reserven

### 2.1 Schlüsselgebiete Bremgarten

Schlüsselgebiete sind Areale, die in der Wohn- und Mischzone liegen, aber unüberbaut sind oder solche, die künftig vorab dem Wohnen gewidmet sein sollen (Umstrukturierungs- beziehungsweise Umzonungs- und allenfalls Einzonungsgebiete). In diesen Arealen sind spezifische planerische Massnahmen für eine hochwertige Wohn- oder Mischnutzung vorgesehen.

			Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
Areal	Zone	Bruttofläche	Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
1	WAO	5.20 ha	260 – 325 <sup>1</sup>	420 – 520 <sup>1</sup>	75 E/ha	390
2	OeBA <sup>2</sup>	-	-	-		-
3	K	0.40 ha	72 <sup>3</sup>	144 <sup>3</sup>		30
<b>Total</b>		<b>5.60 ha</b>	<b>332 - 397</b>	<b>564 – 664</b>		<b>420</b>

<sup>1</sup> Geschätzte Zahlen gestützt auf Richtprojekt

<sup>2</sup> Gebiet ist nicht verfügbar, da ein ausgewiesener OeBA-Bedarf besteht.

<sup>3</sup> hochgerechnet mit Ausnutzungsziffer und minimalem Gewerbeanteil

### 2.2 Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Bei diesen Arealen handelt es sich um einzelne, kleinere, eher dispers verteilte Reserve-Flächen. In diesen Wohn- und Mischzonenreserven werden in der Regel, abgesehen von deren Mobilisierung, keine speziellen planerischen Massnahmen vorgesehen.

#### Bremgarten

			Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
Areal	Zone	Bruttofläche	Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
1	W2	0.14 ha	2	4		
2	WA3 <sup>1</sup>	0.10 ha	4	8		
3	WA3 <sup>1</sup>	0.32 ha	6	12		
4	W3	0.18 ha	10	20		
5	W2	0.14 ha	2	4		
6	W2	0.09 ha	2	4		
7	WA3 <sup>2</sup>	0.08 ha	1	2		
8	WA3 <sup>2</sup>	0.08 ha	1	2		
9	WA3 <sup>2</sup>	0.12 ha	5	10		
10	WA3 <sup>2</sup>	0.07 ha	2	4		
11	W3	0.22 ha	11	22		
12	W3	0.15 ha	4	8		
13	W2	0.07 ha	1	2		
<b>Total</b>		<b>1.76 ha</b>	<b>51</b>	<b>102</b>		<b>132</b>

<sup>1</sup> Grundstücke liegen im Bereich der Umgebungsschutzzone Altstadt

<sup>2</sup> Grundstücke liegen im Bereich einer spezieller Abstandsregelung in den Quartieren Bärenmatt und Au'

### Hermetschwil-Staffeln

Areal	Zone	Bruttofläche	Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
			Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
1	W2	0.30 ha	6	12	60 E/ha	130
2	W2	0.19 ha	2	4		
3	W2	0.38 ha	6	12		
4	W2	0.11 ha	1	2		
5	W2	0.15 ha	2	4		
6	W2	0.07 ha	1	2		
7	W2	0.06 ha	1	2		
8	W2	0.22 ha	2	4		
9	W2	0.15 ha	2	4		
10	W2D	0.17 ha	7	14		
11	WA2	0.10 ha	1	2		
<b>Total</b>		<b>2.17 ha</b>	<b>37</b>	<b>74</b>		<b>130</b>

### 2.3 Im Bau oder in Planung befindliche Areale (unüberbaute Areale)

#### Bremgarten

Areal	Zone	Bruttofläche	Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
			Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
A	W2	0.14 ha	2	4	75 E/ha	24
B	W2	0.07 ha	1	2		
C	W3	0.11 ha	10	20		
<b>Total</b>		<b>0.32 ha</b>	<b>13</b>	<b>26</b>		<b>24</b>

#### Hermetschwil-Staffeln

Areal	Zone	Bruttofläche	Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
			Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
A	W2D	0.11 ha	1	2	60 E/ha	11
B	W2D	0.08 ha	4	8		
<b>Total</b>		<b>0.19 ha</b>	<b>5</b>	<b>10</b>		<b>11</b>

### 3 Innenentwicklung

#### 3.1 Handlungsgebiete Bremgarten

Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- oder Mischnutzungen.

##### Bremgarten

			Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
Areal	Zone	Bruttofläche	Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
I	W3	0.13 ha	4	8	55 E/ha	23
II	WA3	0.15 ha	5	10		
III	WA3	0.13 ha	2	4		
<b>Total</b>		<b>0.41 ha</b>	<b>11</b>	<b>22</b>		<b>23</b>

##### Hermetschwil-Staffeln

			Bottom-Up-Variante		Top-Down-Variante	
Areal	Zone	Bruttofläche	Anzahl WE	Einwohner	Dichte 2040	Einwohner
I	W2/W2D	0.70 ha	25 - 30	50 - 60	40 E/ha	28
<b>Total</b>		<b>0.70 ha</b>	<b>25 - 30</b>	<b>50 - 60</b>		<b>28</b>

### 3.2 Weitere überbaute Wohn- und Mischzone

Als weitere überbaute Wohn- und Mischzonen können Gebiete betrachtet werden, die eine geringe Einwohnerdichte aufweisen bzw. die Referenzdichte für Wohn- und Mischzonen nicht erreichen, oder sog. Sichtungsgebiete. In Sichtungsgebieten fallen ein hoher Anteil älterer Bausubstanz mit einem hohen Anteil an der älteren Wohnbevölkerung zusammen. In all diesen Gebieten muss aufgezeigt werden, welcher Einwohnerzuwachs innert 15 Jahren aufgrund der generellen Zonenbestimmung erwartet wird.

Gebiete mit geringer Einwohnerdichte: Top-Down-Variante

Areal	Zone	Bruttofläche	best. Dichte	Dichte 2040	Δ Dichte <sup>3</sup>	Einwohner 2040
a	W2	4.95 ha	40	55 E/ha	15	75
b	W2	3.46 ha	29	55 E/ha	26	90
c	W2	3.72 ha	41	55 E/ha	14	52
d	W2	2.81 ha	45	55 E/ha	10	28
e	W2	10.34 ha	39	55 E/ha	16	166
f	WA3	0.53 ha	31	55 E/ha	24	13
<b>Total</b>						<b>424</b>

<sup>3</sup> Das Potenzial wird über die Differenz der bestehenden Dichte zur erforderlichen Dichte gemäss Richtplan berechnet. Diese beträgt in Bremgarten für überbaute Wohn- und Mischzonen 55 E/ha, in Hermetschwil-Staffeln 40 E/ha.

Gebiete mit geringer Einwohnerdichte: Bottom-Up-Variante

Areal	Zone	Anzahl WE <sup>4</sup>	Begründung	Einwohner 2040
a	W2	3	EFH an bevorzugte Wohnlage, wenig potenzielle Flächen für Verdichtung, Erneuerung z.T. erfolgt ohne Verdichtung	6
b	W2	8	Einzelne Potenzialflächen für EFH auf grösseren Parzellen oder MFH bei Neuüberbauung	16
c	W2	2	Ortsbildschutz (Substanzschutzobjekte, Gärten), Parzellenstruktur, geringes Potenzial	4
d	W2	0	Ortsbildschutz (Quartierbild, Freiflächen), Parzellenstruktur, kein Potenzial	0
e	W2	10	Grosse Anzahl Gebäude von 1960-1980, kleinteilige Parzellenstruktur mit vielen Grundeigentümern, EFH teils erneuert, einzelne Potenzialflächen für MFH oder zusätzliche EFH	20
f	WA3	8	Potenzial für MFH auf grösserer Einzelparzelle	16
<b>Total</b>		<b>31</b>		<b>62</b>

<sup>4</sup> Das Potential der Wohneinheiten WE wurde anhand der Betrachtung der Bauperiode der Gebäude, der Parzellen bzw. Grundeigentümerstruktur und Ortsbildschutzfragen abgeschätzt.

### Sichtungsgebiete

Sichtungsgebiete sind gemäss Definition der Abteilung Raumentwicklung *Gebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen mit einem Anteil von über 40% an Gebäuden der Bauperioden 1946 bis 1980 und gleichzeitig einem Anteil von mehr als 20% an über 65-Jährigen oder einem Anteil von mehr als 40% an über 45-Jährigen, soweit gleichzeitig der Anteil der 21- bis 45-Jährigen weniger als ein Drittel beträgt.* Folgende Gebiete werden in der Analysekarte der Abteilung

Raumentwicklung ausgewiesen und im Rahmen der vorliegenden Potentialabschätzung beurteilt:

#### Sichtungsgebiete Wigarten, Fuchsächer und Ithenhard

Diese Gebiete weisen gleichzeitig Dichtewerte unter der geforderten Mindestdichte für 2040 aus. Sie wurden entsprechend bereits als Areale a (Wigarten), b (Fuchsächer) und e (Ithenhard) analysiert und Annahmen in den beiden vorstehenden Tabellen definiert und begründet.

#### Sichtungsgebiet Bärenmatt/Zelgli

Das Quartier Bärenmatt weist bereits eine Dichte von 62 E/ha auf. Die anzustrebende Mindestdichte von 55 E /ha wird bereits übertroffen, die Dichte bewegt sich im Durchschnitt der Referenzwerte für die Wohnzone W2 und W3 für den entsprechenden Raumtyp. Vor dem Hintergrund, dass das Quartier als eines der ersten Quartiere ausserhalb der Altstadt ursprünglich in der Wohnzone W2 mit vorwiegend Einfamilienhäusern entstanden ist, erscheint die Dichte im Bestand bereits hoch.

Das Quartier wurde parzellenweise hinsichtlich des möglichen Entwicklungspotentials analysiert und die ausgemachten Flächen wurden als Handlungsgebiete in der Innenentwicklungsberechnung erfasst. In einzelnen Gebieten des Quartiers (gelb bandiert im Bauzonenplan) gilt eine spezifische Abstandsregelung. Damit wird verhindert, dass in den bezeichneten Bereichen sehr grossvolumige, hohe Bauten auf kleinen Parzellen entstehen können, die so, wie realisierte Beispiele zeigen, nicht in die gewachsene Quartierstruktur passen. Die Einschränkung trägt bewusst nicht auf grösseren Grundstücken. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur wären jedoch vielerorts Parzellenzusammenlegungen erforderlich. Aus den genannten Gründen ist das über die Handlungs- und Sichtungsbereiche hinausgehende Potential gering.

#### Sichtungsgebiet Au

Das Quartier Au weist bereits eine Dichte von 67 E/ha auf. Die anzustrebende Mindestdichte von 55 E /ha wird übertroffen. Die Dichte liegt zudem über den Referenzwerten für die Wohnzone 3 in ländlichen Zentren.

Das Quartier wurde parzellenweise hinsichtlich des möglichen Entwicklungspotentials analysiert und die ausgemachten Flächen wurden als Handlungsgebiete in der Innenentwicklungsberechnung erfasst. Wie im Quartier Bärenmatt gilt gebietsweise eine spezifische Abstandsregelung. Aufgrund der Kleinteiligkeit der entsprechenden Gebiete mit grosser Anzahl von Grundeigentümern wird über die Handlungsgebiete hinaus gehend kein signifikantes Potenzial angenommen.

#### Sichtungsgebiet Einkaufszentrum

Es wird davon ausgegangen, dass weitere Wohneinheiten über dem Einkaufszentrum nur mit einer Neubebauung des gesamten Areals einhergehen. Es resultiert deshalb kein Potential. Siehe zu diesem Areal auch die Ausführungen im Folgekapitel.

#### Sichtungsgebiet Chapuzinerhügel

Es besteht im ausgewiesenen Gebiet Kapuzinerhügel/Lindenweg eine kleinteilige Parzellenstruktur. Auf grösseren Parzellen stehen erhaltenswerte Gebäude mit den zugehörigen Gartenanlagen. Das Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt. Eine unüberbaute Parzelle ist unter 2.2 erfasst.



## 5 Gegenüberstellung Entwicklungspotential und Bevölkerungsprognose

### Bevölkerungsbestand

Einwohner per 31.12.2021:	8'615 Einwohner
Einwohner per 13.09.2022 (Ist-Wert):	8'667 Einwohner

### Kapazitäten gemäss Innenentwicklung Bremgarten

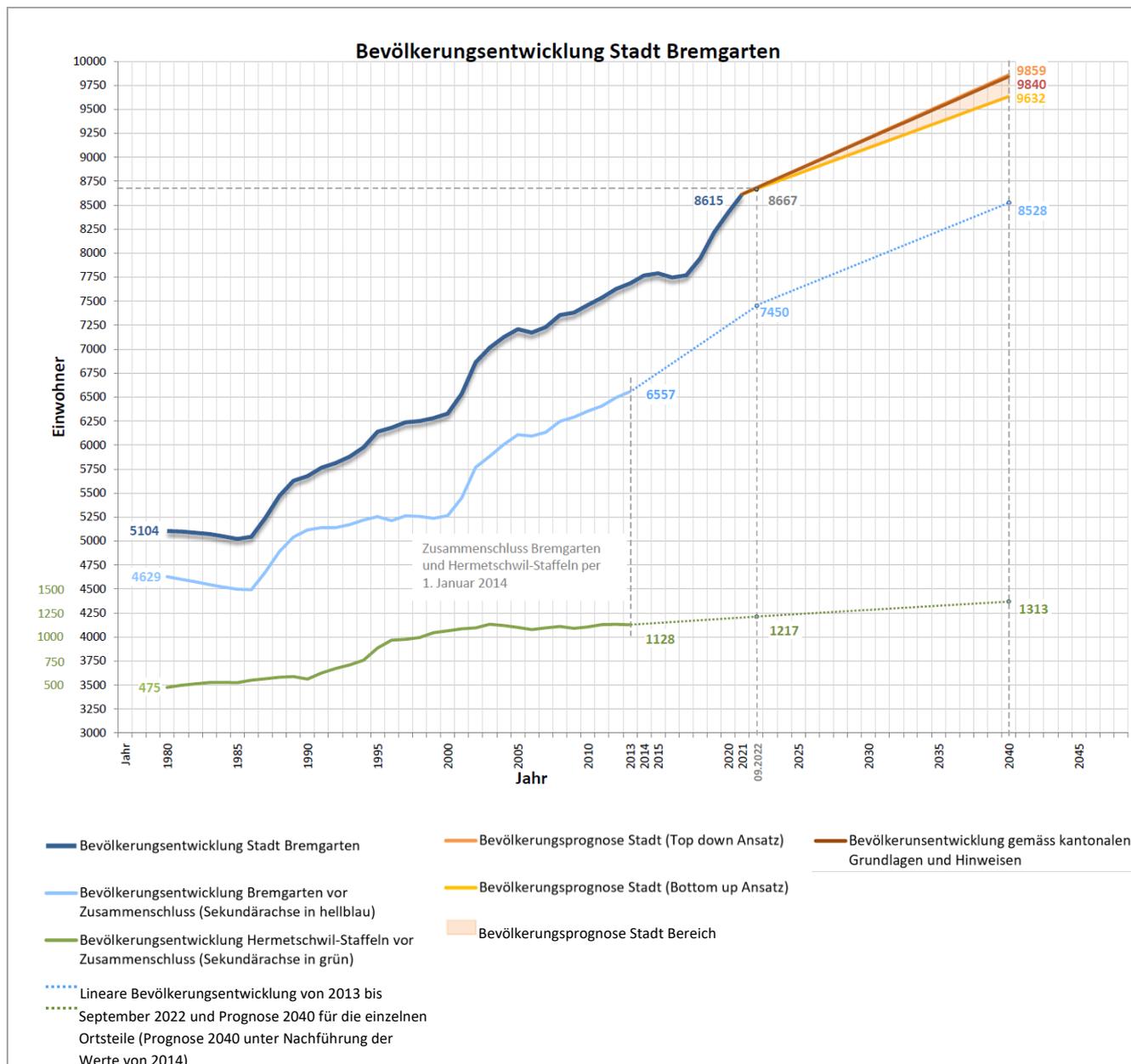
Entwicklung bis 2040 (Bottom-Up-Variante):	+ 910 Einwohner – 1'020 Einwohner
Entwicklung bis 2040 (Top-Down-Variante):	+ 1'192 Einwohner

### Bevölkerungsprognosen

Prognose gemäss Richtplan bis 2040: (Grundlagenbericht ARE)	9'840 Einwohner ( $\Delta$ zu Ist-Wert: 1'173 E)
Prognose Stadt bis 2040 gemäss Innenentwicklung: (Top-Down-Variante)	9'859 Einwohner ( $\Delta$ zu Ist-Wert: 1'192 E)
Prognose Stadt bis 2040 gemäss Innenentwicklung: (Bottom-Up-Variante)	9'632 Einwohner ( $\Delta$ zu Ist-Wert: $\emptyset$ 965 E)

## 6 Bevölkerungsentwicklung

Per 13. September 2020 verzeichnete die Stadt Bremgarten 8'667 Einwohner, davon 1'217 im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln und 7'450 im Ortsteil Bremgarten (vgl. Eintragung Grafik).



Bevölkerungsentwicklung Stadt Bremgarten 1980 bis 2021, Kantonale Prognose bis 2040 und Bevölkerungsprognose Stadt. Quelle der Daten: Statistik Aargau Bevölkerungsbestand, Kantonale Grundlagen und Hinweise, Auskunft Stadtverwaltung

Die Bevölkerung der Stadt Bremgarten ist seit Beginn der Planung im Jahr 2017 stärker gewachsen als im vorangegangenen Planungshorizont. Die Bevölkerungskurve (dunkelblau) zeigt jedoch auch für die zweite Hälfte der 1980er-Jahre und die erste Hälfte der 2000er-Jahre solch markante Bevölkerungsanstiege.

Der jüngste und noch andauernde starke Bevölkerungsanstieg ist erklärbar. Seit 2017 wurde die Grossüberbauung in der Au (ehemalige Papierfabrik) schrittweise fertiggestellt und bezogen, anschliessend wurden neue Überbauungen am Wydeweg und an der Stafflerstrasse

(Ortsteil Hermetschwil-Staffeln) realisiert. Mehrere zu Beginn der Planung als Handlungsgebiete betrachtete Gebiete mit entsprechendem Innenentwicklungspotenzial sind zwischenzeitlich überbaut und bezogen worden. Areale, die noch in Realisierung oder im Bewilligungsverfahren stehen, sind in den vorstehenden Tabellen entsprechend als unüberbaut berücksichtigt und werden damit als Teil der Bauzonenkapazität betrachtet.

Aus der Grafik zur Bevölkerungsentwicklung ist ersichtlich, dass auch mit der aktualisierten Potenzialabschätzung aus den Wohn- und Mischzonen und Abstützung auf aktualisierte Bevölkerungszahlen das gemäss Richtplan prognostizierte Bevölkerungswachstum (bis 9'840 Einwohner im Jahr 2040) aufgenommen werden kann. Dies lässt - vorbehältlich Annahme und Inkrafttreten der Umzonung Oberebene – den Schluss zu, dass das Baugebiet der Stadt Bremgarten bis zum Planungshorizont von 2040 grundsätzlich als ausreichend gross bemessen erscheint.

### **Wohnschwerpunkt**

Im kantonalen Richtplan ist der Wohnschwerpunkt Nr. 3 Bremgarten West (Bärenmattächer / Isenlauf) festgesetzt. Dieses Potenzial gilt es im Sinne der vom Richtplan vorgegebenen Zielwerte und in Abstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen zeitgerecht zu aktivieren. Die Stadt Bremgarten sieht in Ihrer räumlichen Entwicklung gemäss REL die Umsetzung des Wohnschwerpunktes sowie die Entwicklung des Bahnhofgebietes Bremgarten-West vor. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnschwerpunktes sind Grundlagen- und Nachweisdokumente u.a. zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie über die vorgesehene bauliche und freiräumliche Entwicklung erforderlich. Die Entwicklung des Wohnschwerpunktes WSP soll deshalb und gestützt auf den Richtplan in einem grösseren Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofgebietes Bremgarten-West erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für diese nachgelagerten Planungsschritte gelegt.

### **Depot AVA**

Das Areal des Depots mit Werkstatt und das Betriebsgebäude der Bahn von Aargau Verkehr AG (AVA) bildet einen Teil des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes Bahnhofareal / Depot und liegt in der Kernzone. Um ein Innenentwicklungspotenzial für den laufenden Planungshorizont ausweisen, wäre ein Freispielen der Arealflächen für die Überbauung mit Wohnbauten erforderlich.

Eine Verlegung dieser Anlagen ist von der Aargau Verkehr AG (AVA) in naher Zukunft nicht vorgesehen. Erst muss ein Alternativstandort für das Depot festgelegt und eine entsprechende Verschiebung geplant und realisiert werden. Entsprechend wird eine bevölkerungsrelevante bauliche Entwicklung des in der Zone W3 gelegenen Areals 'Depot' erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet.

## Anhang Übersichtsplan Bremgarten

Stadt Bremgarten

## Abschätzung kommunales Innenentwicklungspotenzial - Bremgarten

- ▭ Schlüsselgebiete
- ▭ Unüberbaute Areale in der Wohn- und Mischzone
- Im Bau oder in Planung befindliche Areale (unüberbaute Areale)
- ▭ Handlungsgebiete
- ▭ Weitere überbaute Wohn- und Mischzonen (Sichtungsgebiete)



## Anhang Übersichtsplan Hermetschwil-Staffeln

Stadt Bremgarten

## Abschätzung kommunales Innenentwicklungspotenzial - Hermetschwil-Staffeln

- Unüberbaute Areale in der Wohn- und Mischzone
- Im Bau oder in Planung befindliche Areale (unüberbaute Areale)
- Handlungsgebiete

