

Stadt Bremgarten

Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Bericht zu den Hauptzielen und Massnahmen



Auftraggeber
Stadt Bremgarten
Rathausplatz 1
5620 Bremgarten

Auftragnehmer
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU
Sabina Dürrenberger, dipl. Geografin MNF

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für das Räumliche Entwicklungsleitbild	1
2	Analyse	2
2.1	Allgemeiner Beschrieb	2
2.2	Siedlungsentwicklung	2
2.3	Statistische Kenndaten	5
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose	5
2.3.2	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden und –regionen	6
2.3.3	Einwohnerdichte im Vergleich mit Nachbargemeinden / Regionen (E pro ha)	7
2.3.4	Altersstruktur der Bevölkerung nach 5-Jahresklassen	8
2.3.5	Arbeitsstätten und Beschäftigte	9
2.3.6	Stand der Erschliessung	10
2.4	Baulandreserven und Handlungsgebiete Innenentwicklung	12
2.5	Identifikationspunkte und schützenswerte Gebiete	18
2.6	Räumliche Herausforderungen und Siedlungsqualität	19
3	Fünf Hauptziele des Räumlichen Entwicklungsleitbilds	20
3.1	Übersicht	20
1. Hauptziel	Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr	21
	Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen zum 1. Hauptziel	22
2. Hauptziel	Erhaltung der weitgehend unberührten Natur- und Flusslandschaft, der vielfältigen Kulturlandschaft sowie des breiten Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes	25
	Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen zum 2. Hauptziel	26
3. Hauptziel	Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen, massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung	27
	Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen zum 3. Hauptziel	28
4. Hauptziel	Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze	30
	Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen zum 4. Hauptziel	31
5. Hauptziel	Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung	32
	Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen zum 5. Hauptziel	33
4	Räumliches Entwicklungsleitbild der Stadt Bremgarten Situationsplan 1:10'000 (Format A3)	35

Beilagen

B1 Innenentwicklung Stadt Bremgarten – Potenzialabschätzungen, arcoplan, 24. April 2023

1 Anlass für das Räumliche Entwicklungsleitbild

Das Raumplanungsgesetz RPG fordert, dass Siedlungen begrenzt werden und die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt wird. Der kantonale Richtplan mit dem Raumkonzept Aargau setzt das neue Raumplanungsgesetz differenziert um. Daraus ergeben sich eine Vielzahl von Interessen und vielfältige Einflüsse auf die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Bremgarten. Eine kommunale Gesamtschau in Form des vorliegenden räumlichen Entwicklungsleitbilds ist unverzichtbar und als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung ein wichtiges Instrument.

Das räumliche Entwicklungsleitbild zeigt auf konzeptioneller Ebene auf, wie sich die Stadt Bremgarten in den nächsten 25 Jahren räumlich und strategisch entwickeln soll. Es legt die Innenentwicklungsstrategie entsprechend den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2) fest. Es legt zudem eine hohe Priorität auf das Erfassen vorhandener Entwicklungspotentiale und zeigt auf, welche Gebiete sich in welchem Masse für eine hochwertige Innenentwicklung eignen. Die Betrachtung erfolgt gesamthaft und für einzelne Gebiete.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild zeigt insbesondere auch die Stärken und besonderen Eigenschaften auf, auf die es aufzubauen gilt, und es weist Gebiete und Strukturen aus, die eine wichtige Funktion für die Siedlungsqualität und Identität haben und die bewahrt oder nur wenig entwickelt werden sollen.

Das seit einigen Jahren in der Entwicklung befindliche Planungsgebiet Oberebene wurde inzwischen in die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Landschaft integriert. Das räumliche Entwicklungsleitbild beleuchtet dieses Planungsthema und stellt auch dieses in den Gesamtkontext der räumlichen Entwicklungsstrategie für die Stadt Bremgarten.

2 Analyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

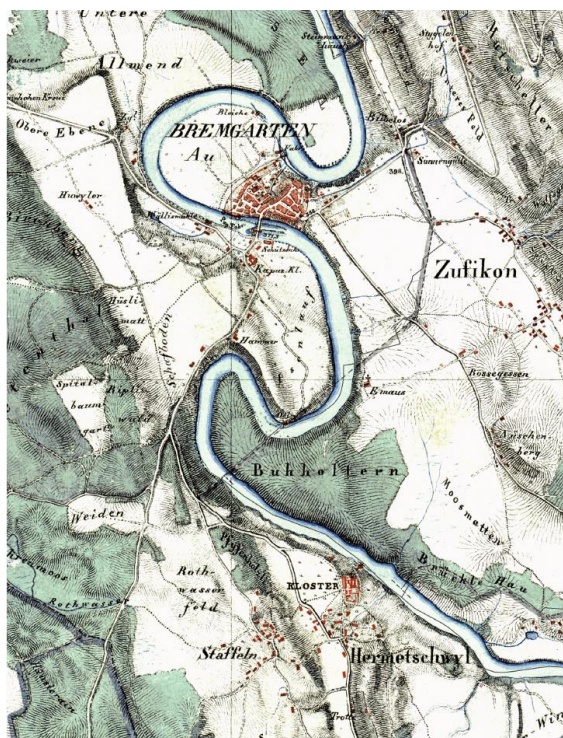


Orthofoto 2017, Quelle AGIS-Daten

Das Gemeindegebiet von Bremgarten erstreckt sich eingebettet in die Glaziallandschaft des Reusstals über fünf Flussschlaufen der hier stark mäandrierenden Reuss.

Auf den Ortsteil Hermetschwil-Staffeln mit den umgebenden Landwirtschaftsgebieten im Süden folgen die Halbinsel Zopfau (Waldgebiet), das dicht bebaute Siedlungsgebiet im Bereich der Halbinseln Au und Isenlauf mit der Altstadt und den Gebieten der Oberen Ebene und der Oberstadt, sowie Richtung Norden die bewaldeten Halbinseln Kesselboden und Hegnau und die weitläufigen Flächen der Fohlenweide. Richtung Nordost erstrecken sich die Siedlungsgebiete der Mutschelengemeinden, mit denen das Siedlungsgebiet von Bremgarten nahezu lückenlos verbunden ist. Im Westen erstreckt sich mit einer markanten Geländestufe der Bremgarterwald.

2.2 Siedlungsentwicklung



Michaeliskarte 1840, Quelle AGIS-Daten

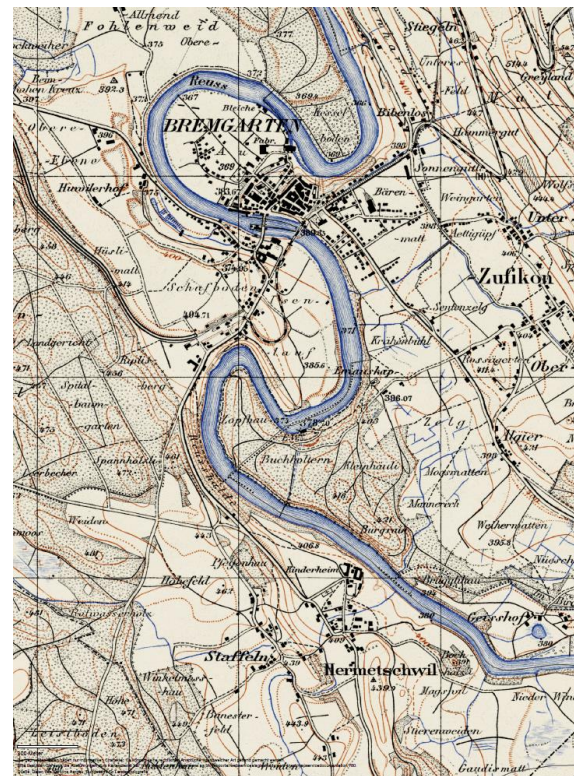
Das Siedlungsgebiet der Stadt Bremgarten erstreckt sich 1840 noch hauptsächlich innerhalb der Stadtmauern und einzelnen Bauten um das Kapuzinerkloster sowie an den Ausfallsachsen Richtung Zürich und ins Bünztal.

Der Ortsteil Hermetschwil liegt als Streusiedlung bei der Klosteranlage und an der südlichen Verbindungsstrasse durch das Reusstal. Im Ortsteil Staffeln sind die Bauten entlang der verzweigenden Nebenstrassen konzentriert.

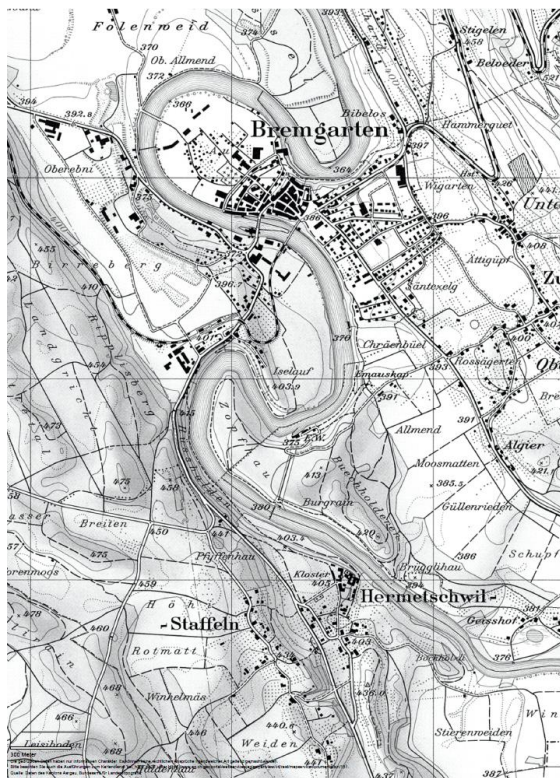
Gut sichtbar aus der Michaeliskarte von 1840 sind die durch die zwei Flussschlaufen gefassten, mehrheitlich ebenen Gebiete Au und Isenlauf sowie die ausgeprägte Terrasse der oberen Ebene, die sich bis zum Ortsteil Staffeln erstreckt.



Siegfriedkarte 1880, Quelle AGIS-Daten



Siegfriedkarte 1940, Quelle AGIS-Daten



Landeskarte 1964, Quelle AGIS-Daten

Bereits 1876 ist Bremgarten West durch die Bahnlinie an das Bünztal angeschlossen. Eine starke bauliche Entwicklung setzt in Bremgarten mit dem Bau der Eisenbahnbrücke und der 1912 fertiggestellten durchgehenden Bahnlinie nach Dietikon ein: Bis 1940 breitet sich die Siedlung in Bremgarten West bereits stark entlang der Wohler- und Luzernerstrasse aus, ebenfalls entlang der Bahnhofstrasse bis Bibenlos und im bahnhofsnahen Gebiet Bärenmatt sowie in der Au. Um 1940 besteht aus Nordwest noch keine Brücke über die Reuss. Dennoch beginnt noch vor 1940 die Entwicklung des nördlichen Gewerbestandorts in der Au mit einem ersten Fabrikgebäude. Seit Anfang der 1950er-Jahre entwickelt sich der Militärstandort in der Au, die Brücke und die Kaserne werden gebaut.

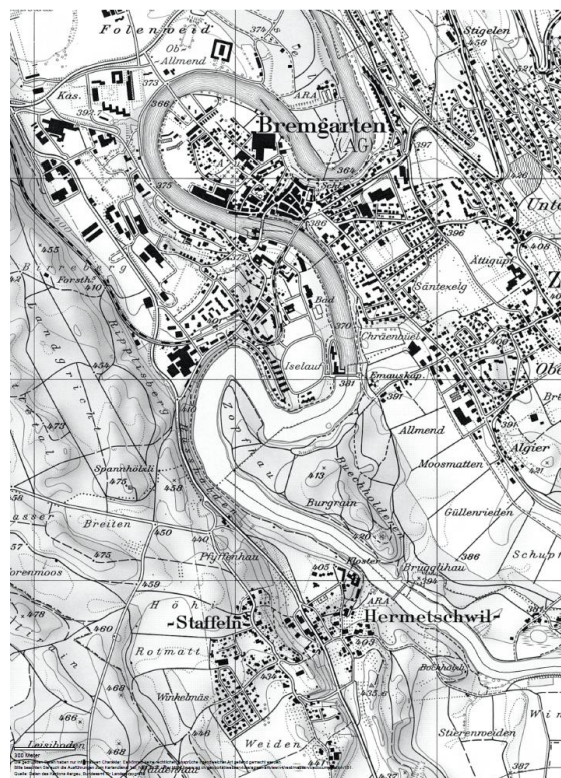
Um 1964 hat sich das Gebiet Bärenmatt bereits stark verdichtet und bis an die Gemeindegrenze ausgedehnt. Das Quartier Ithenhard entsteht.

In den 1950er und 60er-Jahren beginnt die Gewerbe- und Abbautätigkeit im Gebiet Obere Ebene und beim Bahnhof Bremgarten West

Der Ortsteil Hermetschwil – Stafeln erfährt noch keine markante bauliche Entwicklung.



Landeskarte 1988, Quelle AGIS-Daten



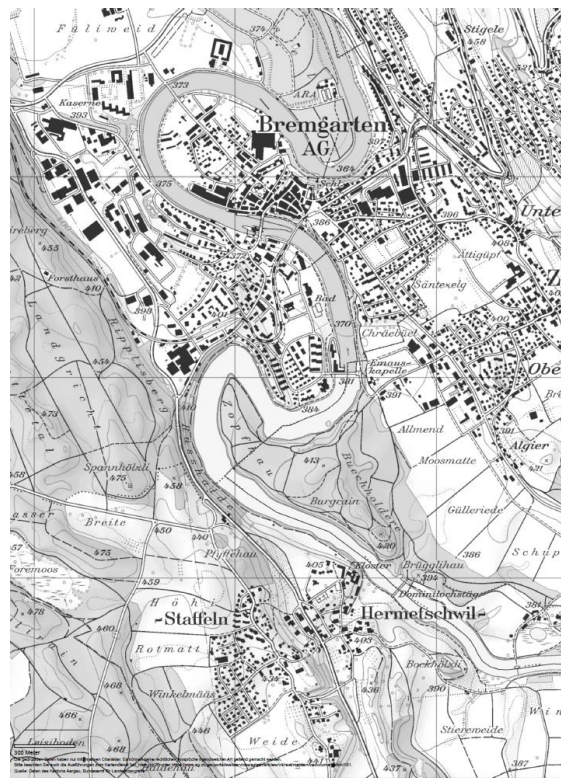
Landeskarte 1994, Quelle AGIS-Daten

Ende 1970er Jahre erfolgt die Erschliessung der Gebiete Isenlauf und (später) Bibenlos, es entstehen Mehrfamilienhaussiedlung am Bahnhof Bremgarten West. Auch in der Au entstehen fortan Mehrfamilienhäuser, die Gewerbeareale der Karton- und Papierfabrik und der Georg Utz AG dehnen sich aus.

In den 1980er Jahren setzt in Hermetschwil-Staffeln eine verstärkte bauliche Entwicklung entlang der Kantonsstrasse ein. In Staffeln entstehen zudem vermehrt Bauten an den guten Aussichtslagen entlang der Terrassenkante und es entsteht das Einfamilienhausquartier Rotmatt/Büntacher.

Zwischen 1988 und 1994 wird die Umfahrung Bremgarten realisiert, die Kantonsstrasse durch das Gebiet Obere Ebene wird ausgebaut. Es folgt eine zunehmende Verdichtung insbesondere westlich der Reuss am Kapuzinerhügel und stadtauswärts Richtung Wohlen.

Im vergangenen Jahrzehnt wird das Gebiet Isenlauf nahezu vollständig überbaut, das Gebiet Bibenlos erhält eine zusätzliche Bahnhaltestelle und die Siedlungsgebiete von Bremgarten und Zufikon wachsen nahezu lückenlos zusammen.

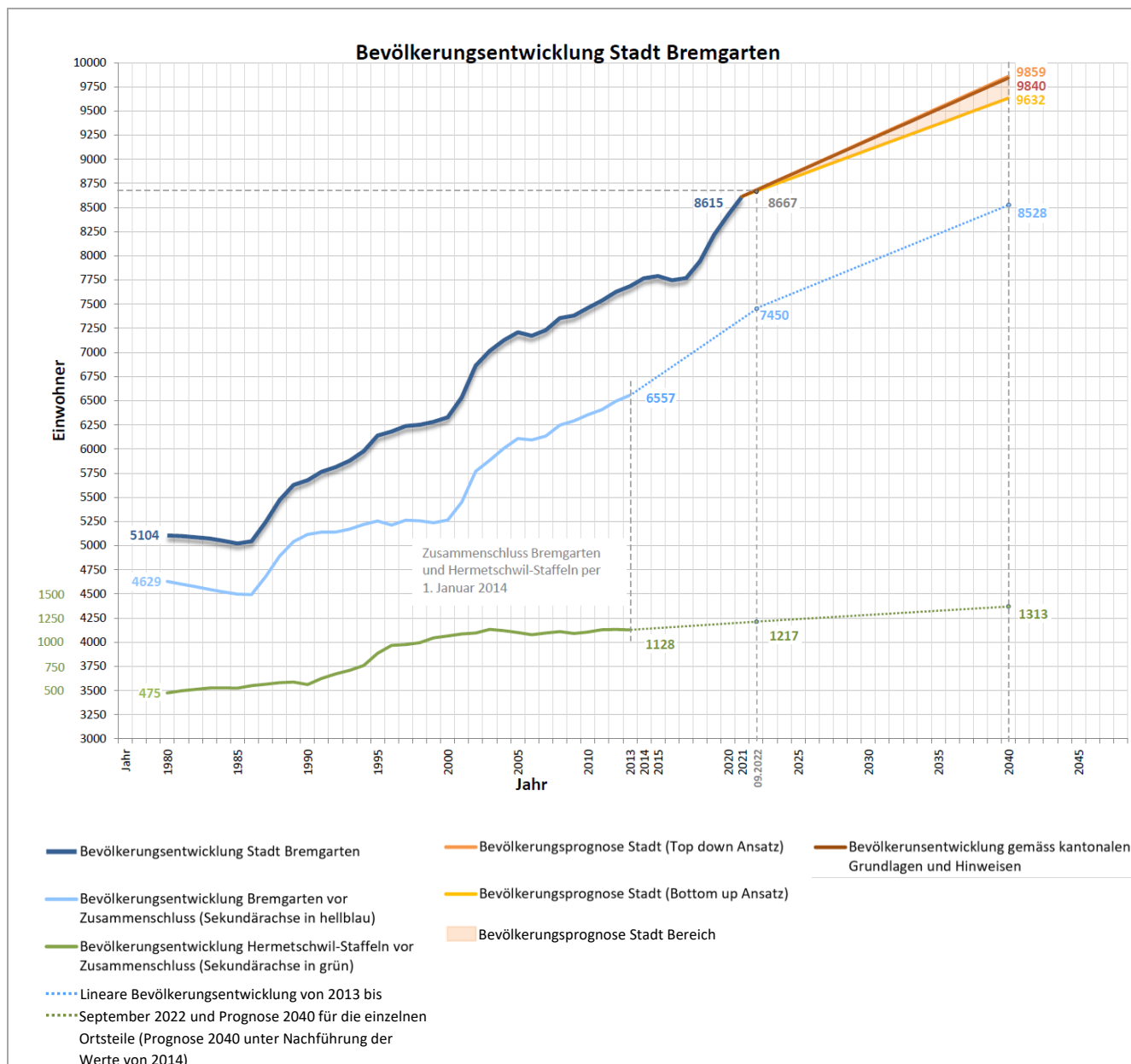


Landeskarte 2006, Quelle AGIS-Daten

2.3 Statistische Kenndaten

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

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 (Beilage B1)

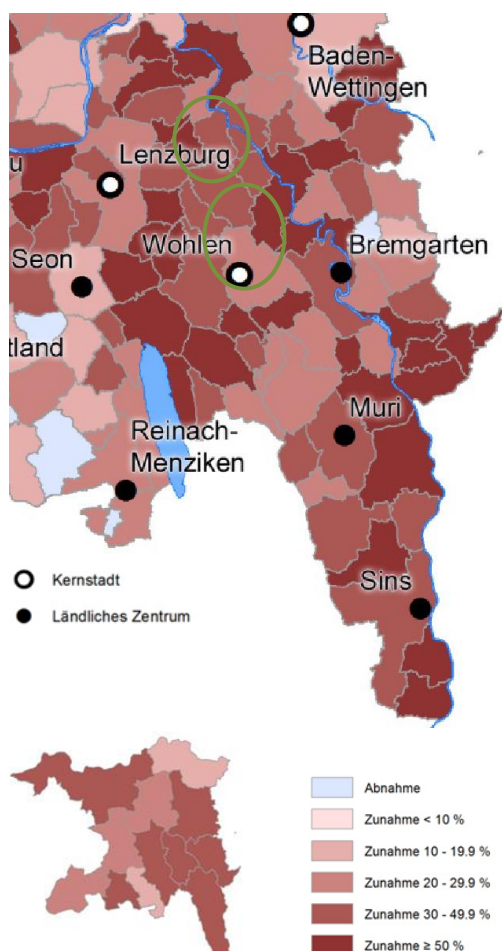
Gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 30. Mai 2016 geht die kantonale Prognose für die Stadt Bremgarten als ländliches Zentrum nach Richtplan

(Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von 9'840 im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von +29 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012.

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 solche 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.

2.3.2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden und -regionen



Bremgarten verzeichnete von 1990 bis 2016 eine Bevölkerungszunahme von 36.4 % bzw. von 5'677 auf 7'746 Einwohner. Diese Zunahme liegt im Bereich des Mittelwerts für die Region MRK* von 35.2 % und leicht über dem kantonalen Durchschnittswert von 31.2 %.

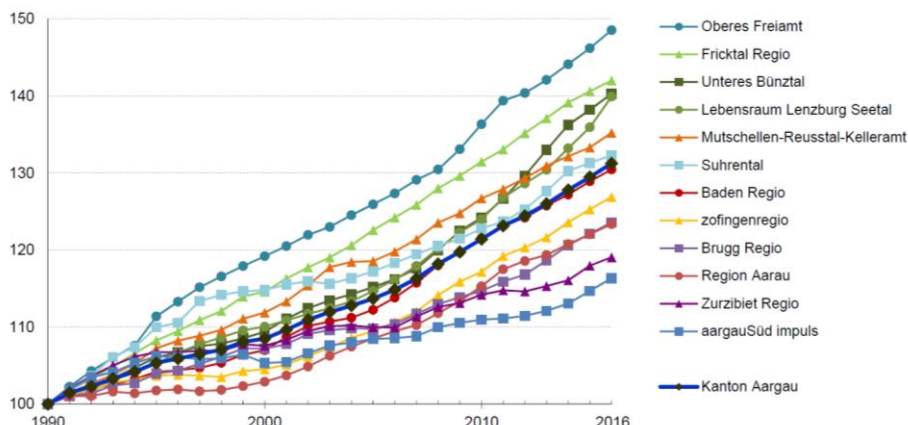
Während ein grosser Teil der Gemeinden des Reuss-Talbodens in den letzten 25 Jahren eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme aufweisen, liegen die Werte der Nachbargemeinden an der Linie Wohlen - Mutschellen unter dem Durchschnitt.

Die ländlichen Zentren Bremgarten und Muri (37.7 %) entwickelten sich ähnlich, während die Gemeinde Sins mit 44.6 % ein stärkeres Wachstum erfuhr, dies jedoch innerhalb derselben Wachstumskategorie.

Der Raubeobachtungsbericht 2021 der Abteilung Raumentwicklung zeigt, dass die beschriebenen Entwicklungen andauern. Auch in der Zeitspanne 1990-2021 wuchsen die Gemeinden im Reusstalboden sowie die Gemeinden im Freiamt überdurchschnittlich.

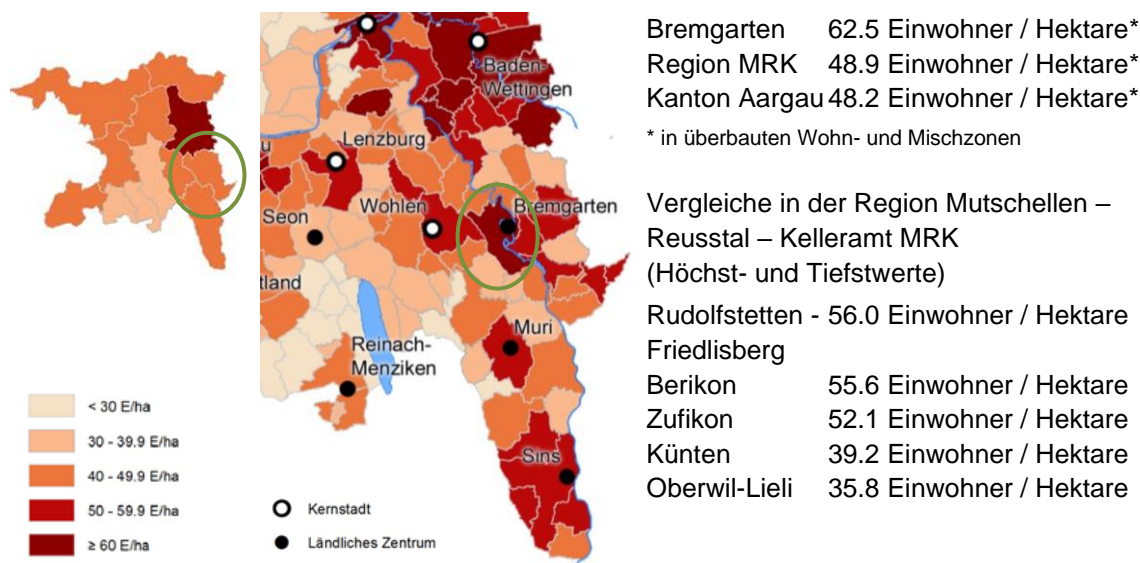
Bevölkerungsentwicklung 1990–2016 nach Gemeinden und Regionen, Quelle: Statistik Aargau, Abteilung Raumentwicklung Bericht Raubeobachtung 2021, Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung

* MRK: Region Mutschellen - Reusstal – Kelleramt



Bevölkerungsentwicklung nach Regionen 1990 - 2016, Quelle: Statistik Aargau

2.3.3 Einwohnerdichte im Vergleich mit Nachbargemeinden / Regionen (E pro ha)

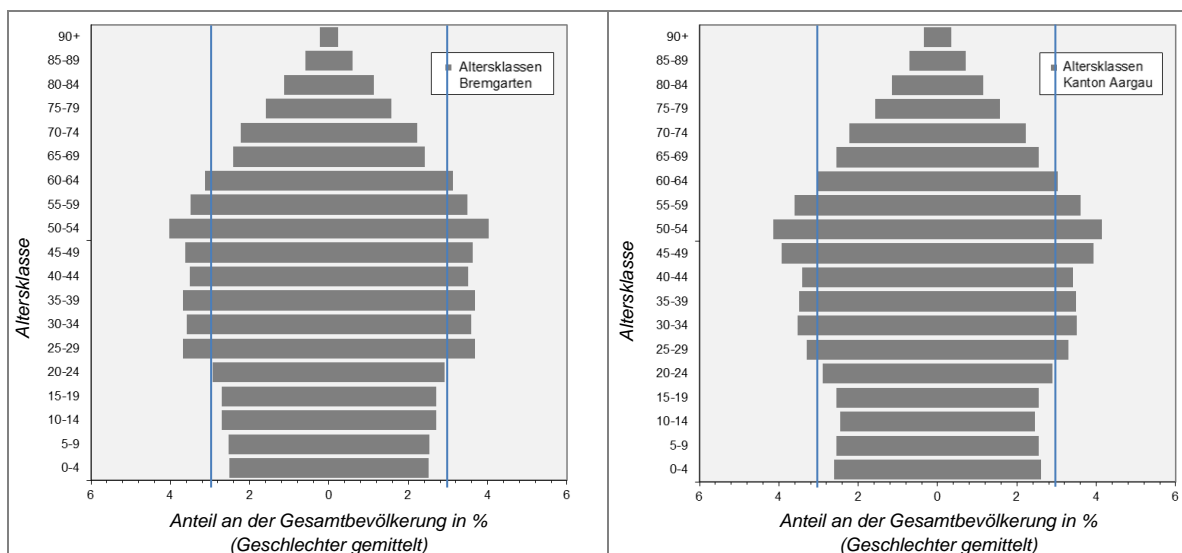


Siedlungsdichten 2015 Regionen und Gemeinden, Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

Die Einwohnerdichte in Bremgarten liegt deutlich über dem kantonalen und dem regionalen Mittelwert. Die Grafik zeigt in der Umgebung von Bremgarten hohe Bevölkerungsdichten in Gemeinden, in denen die Bevölkerungszunahme in den letzten 25 Jahren geringer war bzw. wie in Bremgarten selbst eine starke Verdichtung auch bereits vor 1990 stattgefunden hat.

Der Raubeobachtungsbericht 2021 der Abteilung Raumentwicklung unterteilt die Kategorie >60 E/ha nochmals in 60 bis 69 E/ha und >70 E/ha. Die vorstehende generelle Beschreibung trifft auch mit der Aktualisierung gemäss Bericht Raubeobachtung 2021 noch zu.

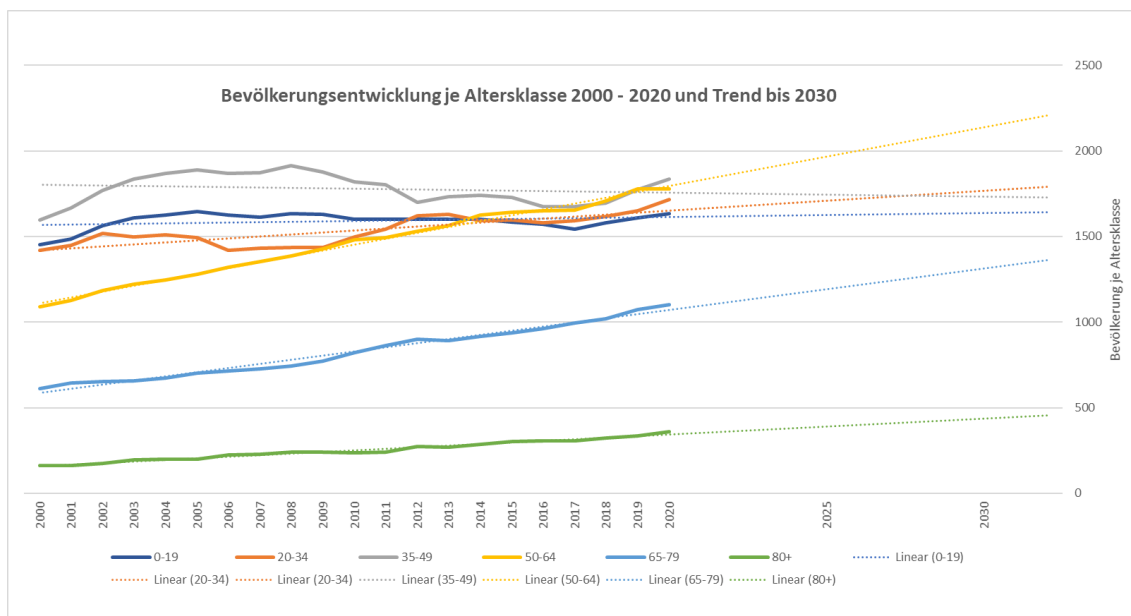
2.3.4 Altersstruktur der Bevölkerung nach 5-Jahresklassen



Stadt Bremgarten (31.12.2016)
Quelle der Daten: Statistik Aargau 2017

Kanton Aargau (31.12.2016):
Quelle der Daten: Statistik Aargau

Die Altersstruktur der Stadt Bremgarten weicht in den Altersklassen über 50 Jahre nur unwesentlich von der Aargauer Bevölkerung ab. In Bremgarten sind die 0-10 jährigen Einwohner gegenüber den 10-20-Jährigen stärker vertreten, im kantonalen Durchschnitt verhält es sich umgekehrt. Die 25-29-Jährigen sind zudem gegenüber dem kantonalen Mittel in Bremgarten stärker vertreten, dafür sind die Altersklassen 45-49 und 65-69 schwächer vertreten.



Quelle Daten: Departement Finanzen und Ressourcen, Halbjahresstatistik März 2021

Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Altersklassen in der Stadt Bremgarten (Daten per 31. Dezember 2020) zeigt auf, dass die die Bevölkerung in den höheren Altersklassen konstant wächst, die Bevölkerungszahlen bei der jüngeren bzw. unter 50-jährigen Bevölkerung eher stagniert.

Die prognostizierte Zunahme insbesondere bei der Bevölkerung im Rentenalter ist für die Planung der Alters- und Pflegeeinrichtungen sowie des Wohnraums zu beachten.

Weitere Kennzahlen zur Bevölkerung und zur Baustruktur

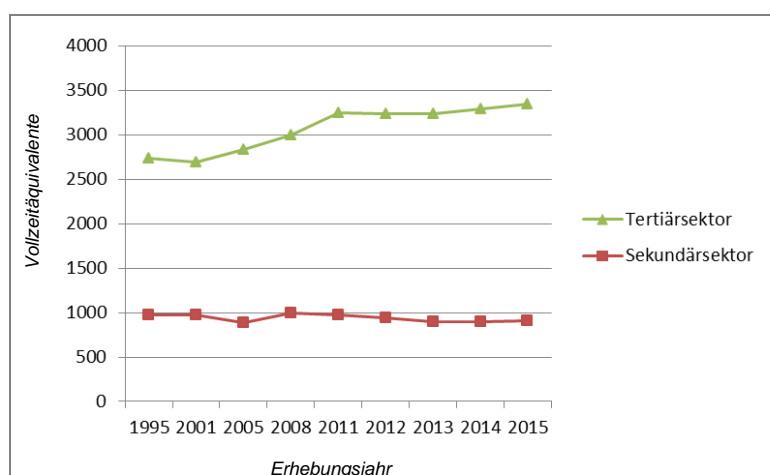
Fläche in ha	Bevölkerung per 31.12.2016			Wohnungsbestand 31.12.2015		Leerwohnungen 01.06.2017	Steuerkraft pro Einwohner 2016/17
	Total	Schweizer	Ausländer	Total	davon EFH		Fr. 2'658
1'136	7'746	6'111	1'635	3'828	768	133	Fr. 2'658

Quelle: Statistik Aargau; Aargauer Zahlen 2017

2.3.5 Arbeitsstätten und Beschäftigte

Die Datenerhebung zu den Unternehmen erfolgt seit 2011 nicht mehr in Form von periodischen Betriebszählungen (BZ; Vollerhebung) sondern jährlich direkt über die Registerdaten (STAT-ENT, Statistik der Unternehmensstruktur). Mit den Registerdaten werden auch kleinere Unternehmen und Beschäftigte mit kleineren Arbeitspensen erfasst.

Unter der Annahme, dass die Landwirtschaftsbetriebe in beiden Erhebungssystemen erfasst wurden und kein merkbarer Datensprung zwischen 2008 und 2011 zu verzeichnen ist, zeigt sich eine stabile Betriebszahl und Beschäftigtensituation im Primären Sektor. Im Sekundären Sektor nehmen die Beschäftigtenzahlen stetig ab, die Zahlen lassen jedoch eine gleichbleibende Anzahl Betriebe annehmen.



Entwicklung der Vollzeitäquivalente im Sekundär- und Tertiärsektor
Quelle der Daten: STAT-TAB – interaktive Tabellen (BFS)

Gegenüber dem Primären und Sekundären Sektor verzeichnet der Tertiäre Sektor, abgesehen vom Wertesprung beim Systemwechsel, in der Erhebung eine stetig wachsende Betriebszahl und gleichzeitig eine stetige Zunahme der Beschäftigten und der Vollzeitäquivalente.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Strukturdaten der Unternehmen in der Stadt Bremgarten. Für die Erhebungsjahre 1995 bis 2008 wurden die separat aufgeführten Werte von Bremgarten und von Hermetschwil-Staffeln zusammengezählt (Bremgarten gesamt).

Datum	Arbeitsstätten				Beschäftigte				Vollzeitäquivalente			
	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
31.12.2015	45'233	3'607	7'359	34'267	334'846	10'966	96'456	227'424	261'749	6'828	88'033	166'889
31.12.2015	4'888	313	819	3'756	27'559	933	8'022	18'604	21'300	602	7'270	13'428
31.12.2015	634	17	96	521	4'354	55	999	3'300	3'375	34	910	2'430
31.12.2014	635	17	95	523	4'286	51	975	3'260	3'324	32	892	2'400
31.12.2013	633	18	95	520	4'239	61	980	3'198	3'268	36	893	2'339
31.12.2012	646	17	96	533	4'247	54	1'030	3'163	3'264	33	936	2'296
31.12.2011	635	16	96	523	4'260	55	1'058	3'147	3'276	32	969	2'275

Arbeitsstätten, Beschäftigte und Vollzeitäquivalente nach Sektoren in Bremgarten 2011-2015, im Kanton Aargau (2015, oberste Datenzeile) und im Bezirk Bremgarten (2015)

Datenbasis: Statistik der Unternehmensstruktur STATENT, Quelle: Statistik Aargau

Jahr	Arbeitsstätten je Sektor			Beschäftigte je Sektor			Vollzeitäquivalente je Sektor			
	1	2	3	1	2	3	total	1	2	3
2008	18	85	368	52	1049	2576	3034	34	992	2008
2005	16	83	340	41	945	2506	2853	25	887	1941
2001	14	86	340	39	1042	2212	2719	24	970	1724
1995	17	89	309	43	1013	2227	2771	31	971	1769

Datenbasis: BFS Eidgenössische Betriebszählung

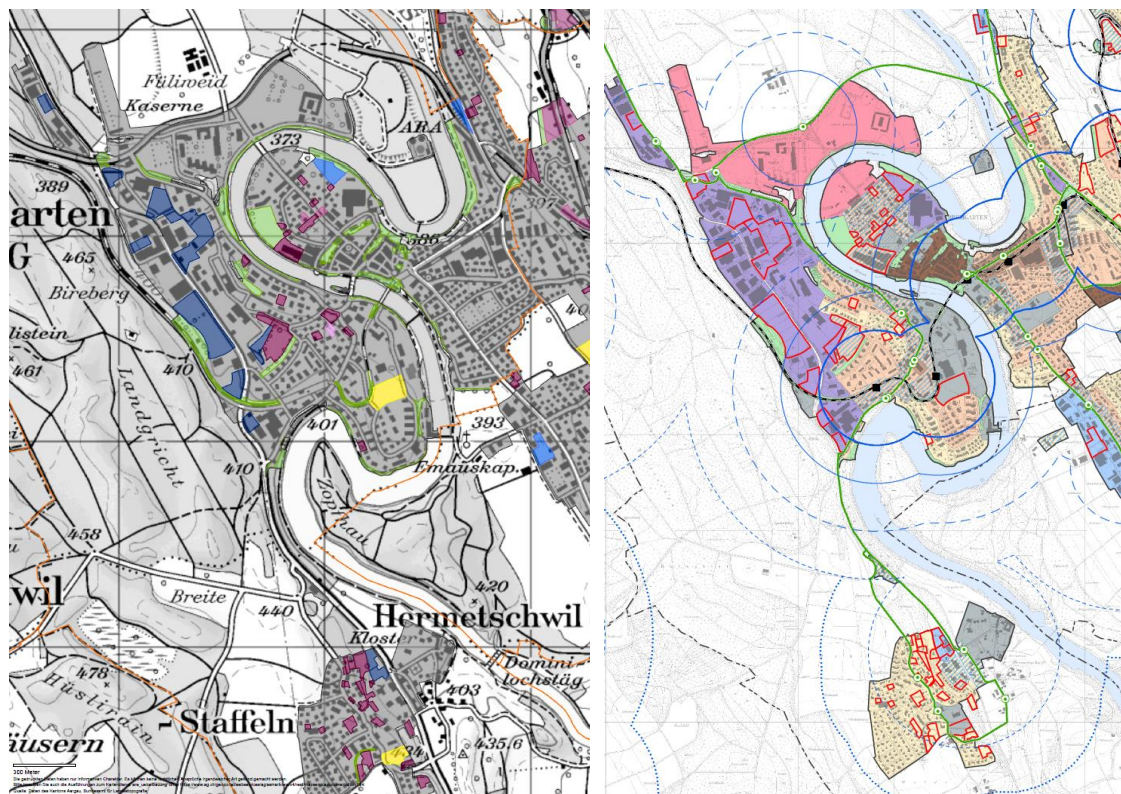
Quelle der Daten: STAT-TAB – interaktive Tabellen (BFS)

2.3.6 Stand der Erschliessung

Der Stand der Überbauung per 31. Dezember 2016 gemäss nachstehender Tabelle und Übersichtsplan auf der Folgesseite weist im Gebiet Wydeweg sowie auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik in der Au grosse noch unüberbaute Wohn- und Mischzonen aus, auf denen jedoch bereits eine Überbauung in der Realisierung steht (Au) bzw. ein bewilligtes Projekt für eine Überbauung vorliegt (Wydeweg). Für die weiteren Betrachtungen werden daher diese Flächen von insgesamt rund 4.1 ha nicht mehr als unüberbaut angenommen (vgl. Abschätzung kommunales Innenentwicklungspotenzial [Beilage B1]).

Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	122.20 ha	9.80 ha	132.00 ha
Industriezonen	44.30 ha	14.10 ha	58.40 ha
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	29.60 ha	2.40 ha	32.00 ha
Grünzonen	16.80 ha	0.00 ha	16.80 ha
Spezialzonen	39.90 ha	0.00 ha	39.90 ha
Total	252.00 ha	26.3 ha	278.30 ha

Quelle: BVU ARE, Stand der Erschliessung 2016



STAND DER ÜBERBAUUNG AKTUELL

- Wohnzone (W): baureif
- Wohnzone (W): baureif in 5 Jahren
- Wohnzone (W): langfristige Baugebietsreserve
- Industriezone (I): baureif
- Industriezone (I): baureif in 5 Jahren
- Industriezone (I): langfristige Baugebietsreserve
- OEBA (O): unüberbaut
- Grünzone (G)
- Bauzonen (alle): überbaut

Aktueller Stand der Erschliessung per 31.12.2016
Quelle: AGIS, Abteilung Raumentwicklung

ÖV-Netz

- Bushaltestelle
- Bahnstation
- Buslinie
- Bahnlinie

Bauzonen

- Bauzonenaussengrenze
- unüberbaute Bauzone

ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E1 und E2
- F

Stand der Erschliessung 2014 und ÖV-Güteklassen
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Weite Teile des Stadtgebiets liegen in der ÖV-Gütekategorie B und C und sind durch Bahn und Bus gut erschlossen. In der ÖV-Gütekategorie C liegen die Gebiete westlich und nordwestlich des Friedhofs in der Au, Teile des Quartiers Ithenhard sowie etwas peripherer gelegene sowie kleinere Gebiete an der Wohlerstrasse und der Zugerstrasse. Der Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wird durch eine Buslinie an den Bahnhof Bremgarten West und an die untere Vorstadt angeschlossen und liegt in den ÖV-Gütekategorie E und F.

Für aktualisierte Zahlen zum Stand der Erschliessung wird auf den Planungsbericht zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung verwiesen.

2.4 Baulandreserven und Handlungsgebiete Innenentwicklung

Die Stadt Bremgarten wird im Raumkonzept Aargau als ländliches Zentrum im urbanen Entwicklungsraum bezeichnet. Der Ortsteil Hermetschwil-Staffeln liegt im ländlichen Entwicklungsraum. Die Gemeinden müssen gemäss Kantonalem Richtplan, Planungsanweisung S 1.2 /2.1 die Schritte aufzeigen, wie bis 2040 die vorgegebenen Minstdichten erreicht werden.

In Arbeitszonen sorgen die Gemeinden gemäss Planungsanweisung S 1.2/2.3 für eine effiziente Nutzung des Baulandes beispielsweise durch mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen und so weiter.

LÄNDLICHE ZENTREN

bilden Stützpunkte regionaler Einrichtungen und sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Sie arbeiten grenzüberschreitend zusammen und werden mit den benachbarten Zentren verkehrlich gut verbunden. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden – gerade in peripher gelegenen Wohn- und Mischzonen – zu schenken.

LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSRÄUME

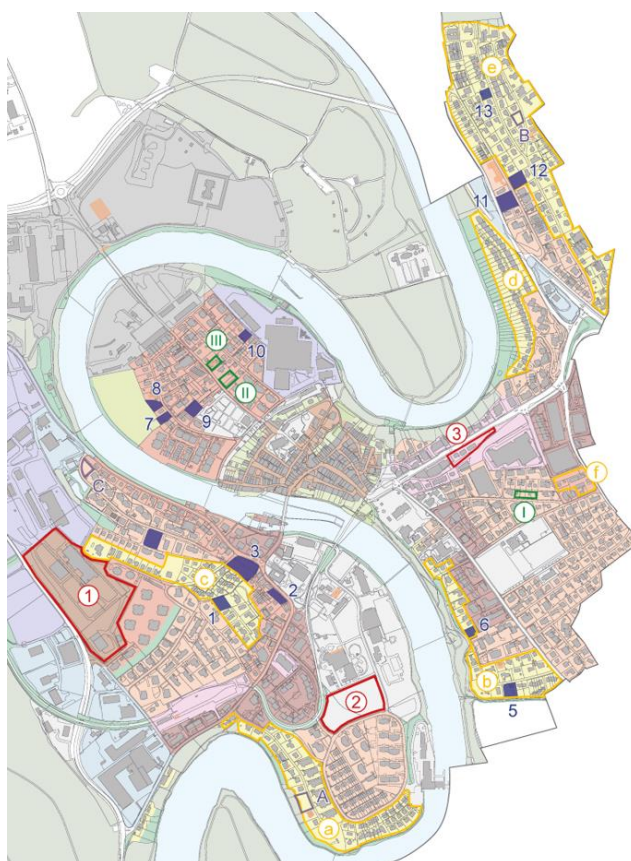
Die dörflichen Gemeinden ausserhalb der Ballungsgebiete zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung zu widmen.

In den Wohn- und Mischzonen sollen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Ländliche Zentren	55	75
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländlicher Entwicklungsraum	40	60

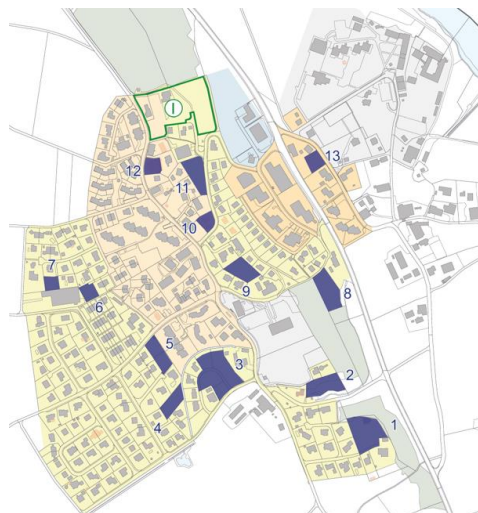
Basierend auf den ausgewiesenen baulichen Dichten der einzelnen Stadtgebiete und den anzustrebenden Dichten gemäss Kantonalem Richtplan wurden nach dem RIA-Prinzip (**R**eserven, **I**nnenentwicklung, **A**ussenentwicklung) die Potentialflächen eruiert und der potenzielle Innenentwicklungsbeitrag jeweils nach einem ‚Bottom-Up‘-Ansatz (Einwohner aus potenziellen zusätzlichen Wohneinheiten) und einem ‚top-down‘-Ansatz (Einwohner bei Erreichen der Minstdichte) abgeschätzt:

- **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 (keine Relevanz für Bremgarten)



Die Ausschnitte zeigen die einzelnen Potentialgebiete nach RI(A)-Prinzip für die Ortsteile Bremgarten und Hermettschwil-Staffeln.

Die entsprechende Analyse und Quantifizierung findet sich im Detail in Beilage B1: Abschätzung kommunales Innenentwicklungspotenzial vom 30. September 2022.



Quantitative Zusammenfassung zur Innenentwicklung:

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

Aus der Grafik zur Bevölkerungsentwicklung unter 2.3.1 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 8'940 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.

Strategie öffentliche Bauten und Anlagen

Angeichts der generell langfristigen Planung und Nutzung von öffentlichen Einrichtungen ist es angezeigt, die dafür notwendigen Zonenreserven im Rahmen der Entwicklungsplanung bzw. des vorliegenden Entwicklungsleitbilds und damit über einen Zeithorizont von 25 Jahren zu beleuchten und zu sichern. Die Zonen für öffentliche Anlagen in Bremgarten machen einen beträchtlichen Anteil der Siedlungsfläche aus, sie stehen teilweise im Zusammenhang mit regionalen und nationalen Aufgaben. Die öffentlichen Zonen wurden aus entwicklungsplanerischer Sicht vor dem Hintergrund einer hochwertigen Innenentwicklung für den Leitbildhorizont von rund 25 Jahren überprüft, um allfällige Handlungsanweisungen festlegen zu können.

- Der Militärstandort Bremgarten soll auch in Zukunft erhalten bleiben. In der Planung und Nutzung von Sport-Einrichtungen sollen in Zukunft vermehrt gemeinsame Lösungen von Stadt und Militär gesucht und Synergien genutzt werden. Erste Gespräche wurden bereits geführt.
- Der Sportplatz Bärenmatte steht im Spannungsfeld zwischen seiner äusserst zentralen Lage, der Situierung mitten in einem Wohngebiet, sowie seiner Position als grosser offener Grünraum im Zentrum von Bremgarten. Eine - eventuell auch nur teilweise - Standortverschiebung innerhalb von Bremgarten ist mangels Alternativstandorte mittelfristig nicht möglich, die heutigen Nutzflächen sollen deshalb weiterhin erhalten bleiben.
- Die Stadt Bremgarten soll auch in Zukunft ein Standort für Alters- und Pflegeeinrichtungen bleiben. Die zentrale Lage der bestehenden Zone OE ist zu berücksichtigen.
- Die noch nicht überbaute Fläche innerhalb der Zone für öffentliche Bauten von 2.4 Hektaren im Gebiet Isenlauf grenzt nordseitig an die ebenfalls in der Zone OE gelegenen Bauten der Stiftung St. Josef. Sie soll als Entwicklungsreserve für die Stiftung St. Josef oder für die weiteren angrenzenden öffentlichen Einrichtungen (Schwimmbad / Primar- und Oberstufenschulhaus sowie die Sporthalle) in der Zone OE belassen werden. Die Zonen OE im Gebiet Isenlauf sollen damit in der bisherigen Grösse und kompakten Anordnung beibehalten werden und entsprechend die unüberbaute Fläche nicht für Wohnnutzungen im Sinne des Wohnschwerpunktes WSP Nr. 3 (siehe nachstehender Abschnitt) verfügbar gemacht werden.

- Die Schulraumplanung 2017 mit Abschätzung der Schülerzahlen bis 2030 zeigte auf, dass mit den bereits realisierten Investitionen ins Schulhaus Josef für die nächsten 5-8 Jahre kein zusätzlicher Schulraum erforderlich ist und für eine längerfristige Betrachtung unter anderem die Entwicklung im Gebiet Oberebene zu betrachten sei. Inzwischen kann aus planerischen (erforderliche Rechtskraft der Umzonung) und bauplanerischen Gründen angenommen werden, dass eine einwohnerrelevante bauliche Entwicklung im Gebiet Oberebene nicht vor 2035 einsetzen wird. Die Schulraumplanung von 2017 wird derzeit mit Blick auf die Bevölkerungsprognose bis 2040 sowie auf schulstrategische Themen aktualisiert.

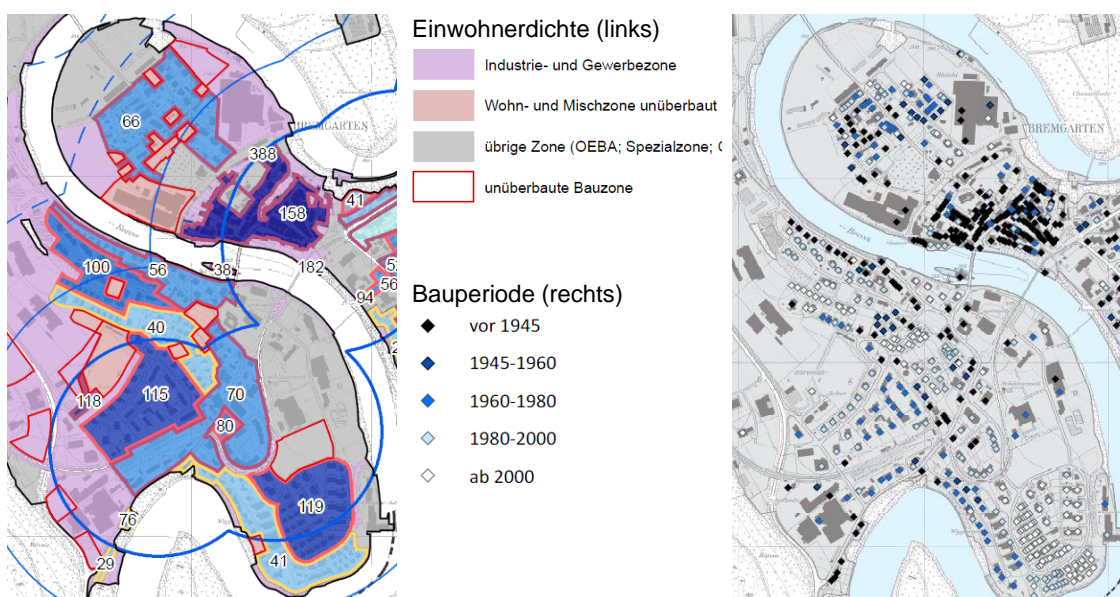
Wohnschwerpunkt WSP gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 2.9 Planungsanweisung 1.1 ist im Richtplan für Bremgarten der Wohnschwerpunkt WSP Nr. 3, Areal Bremgarten West (Bärenmattächer / Isenlauf) mit Raumtypzuweisung Ländliches Zentrum / Urbaner Entwicklungsraum festgesetzt.

Wohnschwerpunkte leisten nach Richtplan einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums. Die Siedlungserneuerung und die Siedlungsentwicklung haben hier besonders hochwertig und kompakt zu erfolgen, das Wohnraumangebot zukunftsweisend vielfältig sein – für verschiedene Lebensformen und Generationen. Siedlung, Verkehr und Freiraum sind gut aufeinander abgestimmt. Für Wohnschwerpunkte WSP gelten folgende Minstdichten:

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Ländliche Zentren	80	100

Die Ausgangssituation zeigt sich in Bremgarten für die im Kantonalen Richtplan beschriebenen Lagebereiche des Wohnschwerpunktes wie folgt:



Quelle: Abteilung Raumentwicklung, Grundlagenkarten (nicht rechtsverbindlich)

Aus den obigen Analysekarten der Abteilung Raumentwicklung geht hervor, dass die Wohngebiete um die Bahnhaltstellen Bremgarten West und Isenlauf einerseits weitgehend mit über dem anzustrebenden Dichtewert liegenden Überbauungen bebaut sind, oder teilweise in einer jüngeren Bauphase überbaut wurden. Das Bahnhofsgelände Bremgarten West ist für eine mögliche zukünftige Innenentwicklung in Bezug auf den Wohnschwerpunkt näher zu untersuchen (die bestehende Dichte liegt bereits weit über dem anzustrebenden Minimalwert von 55 E/ha wie er im Richtplan für die bebaute Wohn- und Mischzone definiert wurde).

Entwicklung Bahnhofareal Bremgarten

Das Bahnhofareal liegt am Bahnhof Bremgarten zwischen den Bahngleisen und der Zürcherstrasse und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das Areal zwischen den Gleisanlagen und der Zürcherstrasse existiert bereits ein rechtskräftiger Teilgestaltungsplan (Genehmigung 31. März 2004), zudem wurde der westliche Teil des Gestaltungsplans bereits realisiert (City Center). Basierend auf einem Projektwettbewerb für einen Bushof und ein neues Bahnhofsgelände auf dem östlichen Arealteil muss ein neuer Gestaltungsplan entwickelt werden. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind die Voraussetzungen für die nachgelagerten Planungsschritte zu legen.

Entwicklung Bahnhofgebiet Bremgarten-West

Mit der Überbauung des Gebietes Wydeweg und der geplanten Teilumstrukturierung der angrenzenden Arbeitszone in ein Wohn- und Arbeitsgebiet vergrössert sich die Wohnfläche nördlich der Gleisanlagen und des Bahnhofs Bremgarten-West markant. Es ist vor diesem Hintergrund von grosser Wichtigkeit, dem Bahnhofsgelände hinsichtlich der künftigen Arealentwicklung spezielle Beachtung zu schenken. Die zentrale Lage am Bahnhof als Ankunfts- und Umsteigeort sowie die gute Erreichbarkeit aus den Wohngebieten westlich der Reuss verlangen nach einer adäquaten Entwicklung als zentraler Ort mit den typischen Strukturen und einem entsprechenden Nutzungsangebot. Mit der Nutzung der Lagepotentiale des Bahnhofsgeländes Bremgarten-West kann eine qualitativ hochwertige Entwicklung dieses im Vergleich grossen Quartiers / Ortsteils ermöglicht werden. Ein sich städtebaulich und identitätsbindend entwickelnder Ortsteil Bremgarten-West ist auch für eine bessere Anbindung des Ortsteils Hermetschwil-Staffeln von grosser Bedeutung. Weiter führt eine Entwicklung im Ortsteil Bremgarten-West zu einer guten Adressbildung für das Arbeitsgebiet Obere Ebene. Die Nutzungsintensivierung im gesamten Gebiet mit einer Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere auch wertschöpfungsintensiverer Betriebe kann in der Nähe von zentralen Orten einfacher erfolgen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist eine entsprechende Entwicklung des Bahnhofsgeländes Bremgarten-West sicherzustellen bzw. zu ermöglichen.

Entwicklungsschwerpunkt ESP gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.3 ist im Richtplan am Standort Bremgarten, der Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung Nr. 18, Substandort Ober Ebni mit einer vorrangigen Eignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und aufgrund der noch fehlenden Bahnhaltstelle einer bedingten Eignung für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) festgesetzt.

Die Stadt Bremgarten setzt sich weiter dafür ein, dass die im Kantonalen Richtplan als Vororientierung eingetragene Haltestelle Obere Ebene in naher Zukunft realisiert wird, um die Option für APN zu stärken bzw. in Zukunft zu ermöglichen und für die Entwicklung des Gewerbegebietes den entsprechenden Handlungsspielraum zu bieten. Die Haltestelle AVA soll aber gegenüber der im kantonalen Richtplan bezeichneten ungefähren Lage verschoben werden und deutlich ausserhalb des Walds sowie mehr südlich in Siedlungsnähe angeordnet werden.

Wohnnutzungen sind gemäss Richtplantext in den Entwicklungsschwerpunkten ESP möglich, sofern die Standortgemeinde dies in ihrer städtebaulichen Entwicklung vorsieht. Gemäss Planungsanweisung S 1.3/1.4 kann in den ESP in der Nutzungsplanung von den Vorrangnutzungen abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden. Nach S 1.3/1.5 ist in den ESP der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten.

Das Raumplanungsgesetz sowie der Kantonale Richtplan fordern einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine qualitätsvolle Innenentwicklung. In der Arbeitszone Obere Ebene besteht gestützt auf Planungsanweisung S 1.2 / 2.3 ein solches Entwicklungspotenzial. Der Teil der Arbeitszone, der als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen ist in einer Wohn- und Arbeitszone umgezont werden (ursprüngliche Teiländerungsplanung wurde in die laufende Gesamtrevision integriert) Dies ist mit dem vorliegenden REL abgestimmt. Die verbleibende Arbeitszone kann durch eine effizientere Nutzung des Bodens und in Zukunft mehrgeschossigen Gewerbebauten kompensiert werden. Eine verbesserte Adressbildung kann positive Impulse für die Entwicklung in der Arbeitszone liefern.

Strategie Arbeitszone Obere Ebene

Die Stadt Bremgarten hat gestützt auf eine gemeinsam mit dem Kanton durchgeführte Potenzialanalyse die Entwicklungsstrategie für die Arbeitszone Obere Ebene festgelegt. Das Ergebnisdokument der Analyse «Arealstrategie Entwicklungsschwerpunkt Oberer Ebene in Bremgarten» vom 31. Januar 2017 (Ernst Basler + Partner, Zürich) bildet dafür eine wichtige Grundlage.

Die Arbeitszonenstrategie der Stadt Bremgarten gilt schwerpunktmässig für das Gebiet obere Ebene und die Fischbacherstrasse, mit Einschränkungen auch für das Utz-Areal. Das Einkaufsgebiet in Bremgarten Ost ist explizit ausgenommen. Die Strategie verfolgt das Ziel, die Nutzung des Gebietes zu intensivieren und dieses mit hochwertigen Industriebauten zu überbauen, weitere Betriebe mit einem ausgewogenen Mix von kleinen bis mittelgrossen Betrieben aus unterschiedlichen Industriezweigen anzusiedeln und weitere rund 1'000 Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei sollen bestehende Firmen und Arbeitsplätze in der Gemeinde gehalten und dennoch Neuzuzüge ermöglicht werden. Zudem sollen auch zudienende Dienstleistungsbetriebe vor Ort sein und die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiveren Nutzungen auf dem Areal gefördert werden. Angestrebt wird eine gute Erreichbarkeit auch mit dem ÖV und durch Rad- und Fusswegverbindungen. Durch eine gute Gestaltung des Freiraums soll ein angenehmes Arbeitsumfeld geschaffen werden. Zur Erreichung der angestrebten Ziele hat die Stadt bezüglich der erwünschten Art der Betriebe und der Arbeitsplätze, zur Arealgestaltung, zu Infrastruktur und Erschliessung Leitlinien formuliert.

Fazit zu den Baulandreserven und Handlungsgebieten Innenentwicklung für die räumliche Entwicklung

Die Erkenntnisse aus der Abschätzung des kommunalen Innenentwicklungspotenzials (Beilage B1) lassen sich folgendermassen hinsichtlich einer Entwicklungsstrategie zusammenfassen:

Die Zielvorgabe bzw. die Prognose für den Bevölkerungszuwachs liegt innerhalb des Bereichs des errechneten Innenentwicklungspotenzials für die Stadt Bremgarten (Variante Bottom-up und Top-down). Das Innenentwicklungs-Soll für Bremgarten kann damit voraussichtlich erreicht werden.

Eine mehrgleisige Entwicklungsstrategie ist für die Stadt Bremgarten sinnvoll. Durch die kontrollierte Entwicklung der grösseren, unüberbauten Areale in den Wohn- und Mischzonen und der Ermöglichung einer qualitativ hochstehenden inneren Verdichtung sowie der Transformation der Oberen Ebene kann eine differenzierte, den städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung erfolgen, die unterschiedliche Realisierungshorizonte abdeckt.

Die Entwicklungsstrategie für die Stadt Bremgarten umfasst damit

- den Beitrag aus der laufenden Innenentwicklung / Erneuerung bereits überbauter Gebiete
- den Beitrag aus den Entwicklungsgebieten im Bereich der Wohn- und Mischzonen gemäss vorliegendem Entwicklungsleitbild (kurz bis mittelfristig)
- den Beitrag aus dem Umstrukturierungsgebiet Obere Ebene als Schlüsselgebiet, der sich aus der Umzonung von der Arbeitszone in eine Mischzone ergibt (frühestens in 10 Jahren)

Aufgrund geringer Eigenlandreserven ist es schwierig, steuernd in die Entwicklung eingreifen zu können.

Mit dem Einbezug des Schlüsselgebiets Obere Ebene (Umstrukturierungsgebiet) ist eine Entwicklung des Wohnschwerpunktes WSP Nr. 3, Areal Bremgarten West (Richtplankapitel S 2.9) im Rahmen dieser Revision nicht erforderlich, um für die prognostizierte Bevölkerung ausreichend Bauzonen bereitzustellen.

2.5 Identifikationspunkte und schützenswerte Gebiete

Eine differenzierte Analyse identitätsgebender Strukturen erfolgt gestützt auf die Zielvorgaben und Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung unter anderem mit den folgenden thematischen Vertiefungen und Instrumenten:

- Landschaftsinventar mit konkreten Umsetzungsvorschlägen für die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
- Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege
- Erarbeiten eines Freiraumkonzepts für die Stadt Bremgarten im Rahmen der Detailberatung zur Nutzungsplanung
- Umsetzung der Anweisungen aus dem parallel zu diesem Räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr
- Erfassen der Gebiete mit wenig Potential für Innenentwicklung (stabile Gebiete)
- Weitere Vertiefungen

2.6 Räumliche Herausforderungen und Siedlungsqualität

Losgelöst von der quantitativen Analyse im Rahmen der Abschätzung des Innenentwicklungspotentials wurden die Ortsteile und Quartiere der Stadt hinsichtlich ihrer Entwicklung im letzten Jahrzehnt sowie hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen bzw. des Handlungsbedarfs analysiert.

Gestützt auf die Analyse erfolgt die Formulierung einzelner Ziele und Massnahme unter Kapitel 3. Die Sicherstellung der geforderten Qualitäten und entsprechenden Massnahmen erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

3 Fünf Hauptziele des Räumlichen Entwicklungsleitbilds

3.1 Übersicht

1. Hauptziel

Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr

2. Hauptziel

Erhaltung der weitgehend unberührten Natur- und Flusslandschaft, der vielfältigen Kulturlandschaft sowie des breiten Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes

3. Hauptziel

Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung

4. Hauptziel

Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

5. Hauptziel

Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung

1. Hauptziel

Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr

Die Stadt Bremgarten richtet ihre Planung auf eine Entwicklung aus, welche den sozialen, demographischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten auch langfristig Rechnung trägt. Sie fördert eine städtebaulich und architektonisch sorgfältige Verdichtung und Entwicklung des Siedlungsgebiets. Baulücken sollen geschlossen und Verdichtungspotentiale ausgeschöpft werden. Bremgarten legt ein hohes Gewicht auf eine Entwicklung, die dem entsprechenden Charakter der Stadtteile und Quartiere entspricht und die siedlungsinternen Natur- und Freiräume wahrt.

Für eine umfassende Betrachtung von Verkehrsthemen, die soweit möglich und sinnvoll gemeindeübergreifend erfolgt, wird ein Kommunalplan Verkehr KGV ausgearbeitet.

Handlungsbedarf und Strategie
Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen
zum 1. Hauptziel

1) Ermöglichung einer massvollen baulichen Verdichtung bei nachgewiesener Eignung und Qualitätssicherung

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- I. Zonenzuweisung und Grundmasse BNO in potentiellen Nachverdichtungsgebieten prüfen (Ausnützung AZ, Grenzabstände, Höhenmasse).
- II. Prüfung von Anreizsystemen die zu einer Verdichtung führen (z.B. AZ-Bonus nur bei Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit oder bei der Umsetzung von autoarmem Wohnen, etc.) und von Anreizsystemen, die die soziale Durchmischung fördern und den Trend zu neuen Lebensformen und kleineren Haushalten berücksichtigen; im Fokus stehen insbesondere W2-Zonen)
- III. Bestehende Grün- und Freiräume sichern und aufwerten sowie neue schaffen (in der BNO Pflicht zur Freiraumgestaltung mit Umgebungsplan verankern; Grünflächenziffer auch in Wohnzonen prüfen, Betrachtungen zum Flachdachgrün)
- IV. Berücksichtigen der sich ändernden Klimaverhältnisse in Bezug auf die Siedlungsqualität
- V. Allmendzone erhalten

2) Entwicklung eines hochwertigen Neubauquartiers mit überwiegendem Wohnanteil im südlichen Teil der Arbeitszone Obere Ebene (Umstrukturierungsgebiet)

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VI. Entwicklung der oberen Ebene gesamtheitlich betrachten (Umstrukturierungsgebiet / verbleibende Gewerbezone / Synergien / Ausgleich).
- VII. Entsprechende BNO-Vorgaben umsetzen; Grün- und Freiräume sichern
- VIII. Gestaltungsplanpflicht und weiterführende Qualitätssicherungsverfahren (z.B. Variantenverfahren) in BNO verankern
- IX. Mindestgewerbeanteil prüfen
- X. Hochwertige Fusswegverbindungen zum Bahnhof Bremgarten West sowie zu den siedlungsinternen und umgebenden Naherholungsräumen sicherstellen
- XI. Weitere Verbesserung der ÖV-Anbindung anstreben (AVA-Haltestelle Obere Ebene [ehemals BDWM]; Buslinie mit Haltestellen im Gebiet Obere Ebene)

¹⁾ Die unter den Hauptzielen vorgeschlagenen ‚Handlungsanweisungen an nachgelagerte Planungen‘ sind nicht abschliessend. Nachgelagerte Planungen können nebst der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung auch Sondernutzungsplanungen oder die Erfüllung von Querschnittsaufgaben sein, je nach Fragestellung auch gemeindeübergreifend.

3) Spezielle Betrachtung von Erhaltungsgebieten und Entwicklungsgebieten

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XII. *Quartiere mit eigenständiger typologischer Struktur erhalten:*

- z.B. Bibenlos

XIII. *Ortsbaulich raumbildende bzw. raumprägende Gebäudegruppen erhalten*

- z.B. Ensemble Wohlerstrasse 7-13 mit Strassenengnis (bei Wälismühle)

XIV. *Gebiete mit aktuellen Strukturmängeln überprüfen und/oder neu betrachten*

- Zürcherstrasse Bereich Bahnhof: Lagepotential ausnutzen und als Ankunftsort ortsbauliche Anhaltspunkte schaffen, strassenräumliche Gestaltung verbessern

- Zugerstrasse: Bessere räumliche Fassung der Verkehrsachse anstreben, ortsbauliche Anhaltspunkte schaffen, (Weiter)entwicklung unter Berücksichtigung von Fussballplatz und Alterszentrum

XV. *Für Gebiete mit heterogener Bautypologie Zonenzuweisung überprüfen; Anreize in BNO zur Steuerung der Bauweise prüfen.*

- z.B. Austrasse, Zelglistrasse, Kreuzmattstrasse und weitere

4) Erhalten und Weiterentwickeln der Vernetzung von Siedlungsraum, Siedlungsfreiraum und Flussraum sowie Anstreben einer sorgfältigen Gestaltung der Siedlungsränder

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XVI. *Weiterentwicklung der siedlungsinternen Freiräume und wo sinnvoll Verbindungen zum Flussraum als Grünraumachsen schaffen, bestehende Verbindungen stärken.*

XVII. *Anbindung und Vernetzung der siedlungsinternen Grün- und Freiräume mit dem umgebenden Natur- und Erholungsraum erhalten / ergänzen*

XVIII. *Grün- und Freiraumkonzeption erarbeiten für eine hohe Siedlungsqualität, soziale und ökologische Vernetzung*

XIX. *Sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder*

5) Das Konzept einer verkehrssarmen Altstadt stärken

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XX. *Durchsetzen des vorhandenen Konzeptes durch entsprechende Kontrollen*

6) Belebung der Altstadt

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XXI. *Bessere Grundlagen (in BNO) dass publikumsorientierte Nutzungen im EG attraktiver werden (unter Berücksichtigung der Immissionsproblematik Wohnen/Gastronomie)*

XXII. *Konsequente Inwertsetzung der öffentlichen Räume (Gassenreglement)*

XXIII. *Erkenntnisse aus Grundlagenarbeit der Interessensgemeinschaft Aargauer Altstädte berücksichtigen*

7) Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV)

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XXIV. Umsetzung von relevanten, im KGV formulierten Massnahmen

XXV. Erhalt bestehender Buslinien; Attraktivierung Haltestellen

2. Hauptziel

Erhaltung der weitgehend unberührten Natur- und Flusslandschaft, der vielfältigen Kulturlandschaft sowie des breiten Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes

Die Stadt Bremgarten sorgt für einen guten Schutz von Natur und Landschaft sowie der prägenden Elemente im Rahmen der übergeordneten Vorgaben. Sie ist besorgt für die Gewährung eines ausreichenden Handlungsspielraums landwirtschaftlicher Betriebe. Die Stadt setzt sich zusammen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern dafür ein, dass mit Landschaftselementen wie Sträuchern, Hecken, Feuchtbiotopen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Obstgärten ökologische Aufwertungsmassnahmen in Wald und Flur vorgenommen werden.

Der Landschaftsraum steht auch für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Diese ist so zu lenken und koordinieren, dass sie sich nicht negativ auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auswirkt oder die Naturwerte und Schutzziele gefährdet. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet angebunden. Bei der Nutzung des Kulturlandes stehen folgende Aspekte im Vordergrund: Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente; Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.

Handlungsbedarf und Strategie
Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen
zum 2. Hauptziel

- 8) Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hecken, markante Einzel- und ev. wichtige Hochstamm-bäume, Naturschutzzonen, topographische Besonderheiten) erhalten und wo möglich aufwerten

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- I. Überprüfung und Aktualisierung des Landschaftsinventars
- II. bestehende Schutz- und Pflegemassnahmen prüfen und in Einklang mit den „freiwilligen“ ökologischen Massnahmen der Land- und Forstwirtschaft bringen.
- III. Ökologische Vernetzungen fördern.

- 9) Allfällige betriebliche Bedürfnisse von Nutzungen in den Spezialzonen abklären und Zonenausscheidung mit öffentlichen Interessen abstimmen

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- IV. Materialabbauzone Rauenstei (Art. 18 Raumplanungsgesetz)
- V. Spezialzone Fohlenweid (Art. 18 Raumplanungsgesetz): klären der langfristigen Nutzungen, regionaler Bedarf prüfen (Konzentrationsprinzip)
- VI. Speziallandwirtschaftszonen (Art. 16 Abs. 3 Raumplanungsgesetz) überprüfen

- 10) Berücksichtigung geänderter übergeordneter Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VII. Umsetzung gemäss zwingenden übergeordneten Vorgaben

- 11) Standort Sportanlage Bärenmatt (Fussball, Schule, Tennis)

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VIII. Prüfen der Nutzungen der Sportanlagen unter Einbezug der Emissionen
- IX. Allenfalls prüfen anderer Standorte für einzelne Nutzungen (Nachfolgenutzungen?) mögliche Synergien mit Militärstandort nutzen (siehe auch Hauptziel 5 XIX)

- 12) Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für Kulturveranstaltungen im öffentlichen Raum

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- X. Prüfen von möglichen gesetzlichen Grundlagen und allfällige Umsetzung
- XI. Handlungsspielraum für öffentliche Nutzungen erhalten

3. Hauptziel

Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen, massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung soll mehrheitlich durch Innenverdichtung geeigneter Wohn- und Mischzonen ermöglicht werden. Im südlichsten Teil des Gebietes Obere Ebene soll zudem mittel- bis langfristig durch Umstrukturierung ein neues Wohnquartier entstehen. Eine weitere Entwicklung der im Richtplan als Wohnschwerpunktes WSP N° 3, Bremgarten West bezeichneten, restlichen Gebiete wird zur Erreichung der kantonalen Bevölkerungsszenarien 2040 voraussichtlich nicht benötigt. Bahnhofsnahere Areale sollen erneuert und unter Nutzung ihrer Lagepotentiale entsprechend verdichtet werden.

Die Lage und Grösse der öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen wird auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt.

Handlungsbedarf und Strategie
Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen
zum 3. Hauptziel

13) Nutzung des Innenentwicklungspotentials

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- I. Innere Nutzungspotentiale identifizieren*
- II. Fallweise Einsatz qualitätssichernder Planungsinstrumente prüfen (Gestaltungsplanpflicht, Arealüberbauungen, etc.).*
- III. Anreizsysteme zur Nachverdichtung, die zur Steigerung der Einwohnerdichte beitragen, entwickeln*
- IV. Baurechtliche Bestimmungen wie Ausnützungsziffer, Abstands- und Höhenvorschriften überprüfen*

14) Entwicklung der Bahnhofsareale Bremgarten und Bremgarten West und deren umgebende Gebiete

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- V. Lagepotentiale nutzen*
- VI. Erdgeschossnutzungen mit gewerblicher Ausrichtung in Abstimmung mit den Bedürfnissen auf den Bahnhofarealen fördern*

15) Abstimmung von Siedlung und Verkehr verbessern

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VII. Lücken im öffentlichen Fuss- und Velowegnetz schliessen*
- VIII. Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs attraktivieren.*
- IX. Liniennetz und Haltestellenangebot des öffentlichen Verkehrs mit der Entwicklung der Neubauquartiere abstimmen respektive optimieren.*
- X. Umsteigebeziehungen beim öffentlichen Verkehr (ÖV) verbessern*

16) Die OeBA-Zonen sowie Lage und Grösse von Infrastrukturanlagen mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abstimmen

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- XI. Prüfen der Zonen OeBA bezüglich Grösse und Lage unter Berücksichtigung von Demographie und Nachfrage (z.B. Schulraumplanung, Wohnen im Alter):*
 - Bremgarten (Isenlauf, Bärenmatt, Alterszentrum)*
 - Hermetschwil/Staffeln (Schule, Kinderheim)*
- XII. Prüfen der Infrastrukturanlagen (Schule, Werke, Verwaltung, Feuerwehr)*

17) Wohnschwerpunkt WSP N° 3, Bremgarten West

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- XIII. *Lage/Abgrenzung des WSP mit den kantonalen Fachstellen klären*
- XIV. *Umsetzung WSP für laufende Nutzungsplanungsperiode klären*
- XV. *fallweise Überprüfung weiterer konkreter Potentialflächen für den WSP N° 3 (z.B. OeBA-Fläche südlich St. Josef-Stiftung)*

18) Generelle Prüfung der Zonierungen

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- XVI. *Generelle Überprüfung Zonierungsregime (Art, Dimensionierung und Abgrenzung)*
- XVII. *Zonierungen im Bereich Obertorplatz, Bahnhof usw. klären*
- XVIII. *Prüfen von bereits eingereichten, einzelnen kleineren Anfragen*

4. Hauptziel

Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

Die Stadt Bremgarten schafft für bestehende wie auch für neue Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gute Voraussetzungen für deren Ansiedlung und Weiterentwicklung. Die Erschliessung der Arbeitszonen erfolgt so, dass dadurch die Wohnqualität der betroffenen Gebiete nicht vermindert wird. Wo nötig werden Schutzmassnahmen geprüft.

Dank der guten Erreichbarkeit und umfangreichen Fläche ist die Arbeitszone von Bremgarten als Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung festgesetzt. Die Stadt setzt sich für die Entwicklung des Standorts Obere Ebene ein. Für dieses Gebiet wird angestrebt, dass in Zukunft nebst produzierenden und verarbeitenden Nutzungen auch arbeitsplatzintensivere Nutzungen möglich sind. Die Stadt ist bestrebt, diesbezüglich für eine ausreichende Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr zu sorgen. Ebenso setzt sich die Stadt dafür ein, dass ein Teilgebiet des Standorts zukünftig der Wohnnutzung zugeführt wird. Mit einer entsprechend neuen Adressbildung sollen auch neue Impulse für die Entwicklung in der Arbeitszone von Bremgarten geschaffen werden.

Handlungsbedarf und Strategie
Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen
zum 4. Hauptziel

19) Weiterentwicklung des regionalen Entwicklungsschwerpunktes von regionaler Bedeutung N° 18, Obere Ebni (Richtplankapitel S 1.3)

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- I. *Prüfen des regionalen Bedarfs für Standorte für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe*
- II. *Arealentwicklungen fördern und unterstützen*
- III. *Hohe Priorität: Ermöglichung von arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) wie zum Beispiel Dienstleistungen, Büros, Verwaltungseinheiten (ohne Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf) unter genügender Anbindung an den öffentlichen Verkehr (AVA [ehem. BDWM], Bus)*

20) Kompensation der durch die TZP Oberebene wegfallenden Arbeitszonenflächen mit Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension *

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- IV. *Prüfung von flächensparenden Ansätzen zur Reduktion des Flächenverbrauchs*
- V. *Gute Adressbildung für Gewerbe am Rande eines gemischtgenutzten Gebietes durch gewerbefreundliche Bestimmungen in der BNO untermauern*
- VI. *PULL-Faktoren bzw. Anreizsysteme zur Anziehung von Gewerben prüfen*

21) Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe fördern

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VII. *Regionale Bedarfsplanung anstossen*
- VIII. *Anreizsysteme zur Baulandverflüssigung bei den Arbeitszonen prüfen*
- IX. *Gesamthafte Infrastrukturplanung erstellen*
- X. *Angebote für unterschiedliche gewerbliche Neuansiedlungen fördern respektive schaffen.*
- XI. *Umsetzung der Strategie Arbeitszone Obere Ebene*

**: Unter dem Begriff Arbeitsplatzzone der 3. Dimension wird die Organisation von Gewerbeflächen auf mehreren Geschossen in einem Arbeitsplatzgebiet verstanden. Die Gewerbeflächen werden entsprechend nicht grundsätzlich extensiv in der Fläche organisiert, sondern – wo sinnvoll und möglich - übereinander gestapelt.*

5. Hauptziel

Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung

Die Stadt Bremgarten bildet ein wichtiges Regionalzentrum von hoher Ausstrahlungskraft mit einer guten verkehrlichen Anbindung an die umliegende Agglomerationen Zürich, Zug, Lenzburg und Baden. Die um und durch das Stadtgebiet mäandrierende Reuss, die lebendige Altstadt als Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung, vielfältige publikumsorientierte Nutzungen und ein reiches Kulturangebot mit teilweise überregionaler Bekanntheit sorgen für eine starke eigene Identität. Weiter sorgen aussichtsreiche, zentrums- und naturnahe Wohnlagen in urbaner wie ländlicher Umgebung, zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, ein gutes Arbeitsplatzangebot sowie gute Standortbedingungen für Gewerbe- und Industriebetriebe für eine hohe Standortgunst von Bremgarten. Die hochwertige Natur- und Erholungslandschaft des Reusstals, hervorragend angeschlossen durch kantonale und kommunale Fuss- und Radwege, verbindet und säumt die Ortsteile der Stadt Bremgarten.

Handlungsbedarf und Strategie
Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen
zum 5. Hauptziel

- 22) Sorgfältige Entwicklung der Ortsteile und Quartiere sowie deren Identitäten mit guter Einpassung und Gestaltung der Bauten an landschaftlich und ortsbaulich empfindlichen Lagen

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- I. *Hermetschwil-Staffeln als Stadtteil von Bremgarten weiterentwickeln und vernetzen und dabei die Identität wahren.*
- II. *Vereinigen der Nutzungsvorschriften von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln unter Wahrung der Stärken, Schwachstellen eruieren und verbessern*
- III. *Weitere Stadtteile und Gebiete evaluieren (z.B. Funktionale und / oder typologische Stadtteile bzw. Quartiereinheiten, Quartiererhaltungsgebiete, exponierte Lagen an Reussufer oder Hanglagen, Gebiete mit Umwelteinwirkungen)*
- IV. *Entwicklungs- und Einpassungskriterien sowie Massnahmen (z.B. Grünflächenziffer) definieren.*
- V. *Hohe Aufenthaltsqualität von Gassen, Strassenzügen und Plätzen anstreben und erhalten*

- 23) Zeitgemässe Weiterentwicklung der Altstadt als identitätsbildendes und lebendiges Zentrum von sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und touristischer Bedeutung.

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- VI. *Erfassen des Zustands der Altstadt mit der Unter- und Oberstadt als bauliche Struktur (ggf. Strukturwandel) und als sozialer Organismus; Definieren und Umsetzen von Massnahmen im Spannungsfeld von Bewahrung und Entwicklung*
- VII. *Geschäfte in der Altstadt mit optimalen Bedingungen erhalten und fördern; Bedürfnisse abklären.*
- VIII. *Berücksichtigung der Ansprüche von Ortsbildschutz und Denkmalpflege*

- 24) Bereitstellen eines hochwertigen Fusswegnetzes mit guter Anbindung der einzelnen Stadtteile und Quartiere an das Zentrum sowie an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

- IX. *Koordination und Umsetzung von Massnahmen aus dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr*

25) Erhalt der weitgehend unberührten Natur- bzw. Flusslandschaft und der vielfältigen Kulturlandschaft

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

X. Überprüfen der Schutzgebiete und Schutzbestimmungen in den Nutzungsplänen BZP und KLP sowie in der BNO; Umsetzung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans (z.B. Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald NkBW, Landschaftsschutzzone etc.) und des Reusstaldekrets

26) Gestalterisch und funktional auf die Bedürfnisse der Siedlung abgestimmte Entwicklung der Strassenräume und der Nutzungen entlang der Zürcher- und der Zugerstrasse

XI. Generell; schaffen von Rahmenbedingungen für siedlungsorientierte Durchfahrten

XII. Im Speziellen; gut gestaltete Räume und funktionale Entwicklung der Nutzung entlang der Zürcher-/Zugerstrasse

XIII. Gemeindeübergreifende Koordination mit Zufikon

27) Neubauquartiere sind sozial gut durchmischert und auf kurzen Wegen erreichbar

Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen¹⁾:

XIV. Gute Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen und zentraler Orte aus allen Stadtteilen

XV. Gute Anbindung aller Quartiere an die siedlungsinternen und an den Naherholungsraum

XVI. gezielte Raumplanungs- und Baurechtsvorgaben zur Erhaltung und Förderung einer guten Wohnqualität in all ihren Formen

XVII. Förderung generationenübergreifender Bevölkerungsdurchmischung in den Quartieren.

XVIII. Schaffen von raumplanerischen Voraussetzungen für eine gute soziale Durchmischung bei grösseren Arealentwicklungen und Überbauungen

28) Militärstandortbelange auf mögliche Synergien mit den Belangen der Stadt überprüfen

XIX. Förderung der möglichen Synergien mit öffentlichen Nutzungen der Stadt

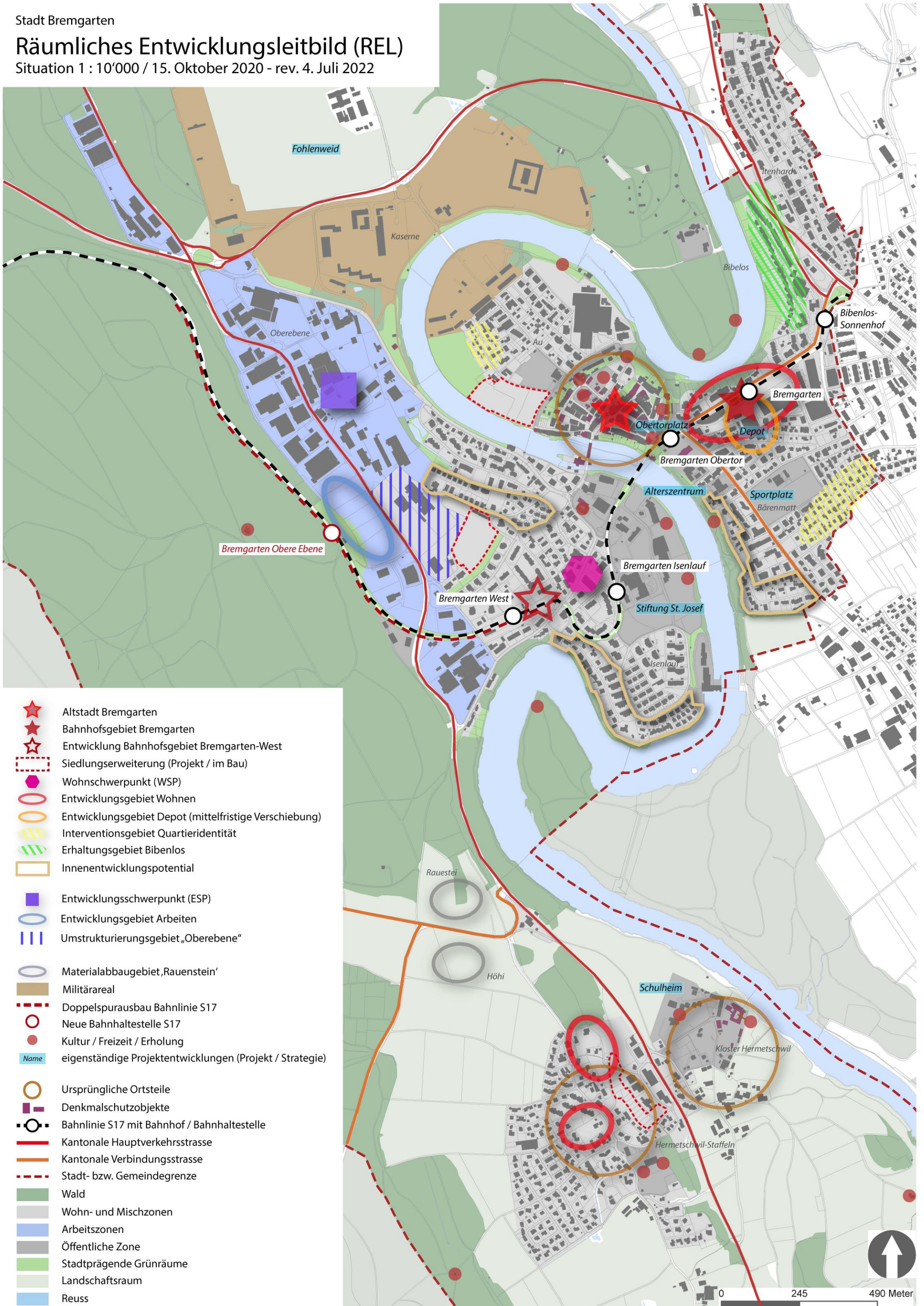
29) Hochspannungsleitungen überprüfen

XX. Erdverlegungen anstreben

4 Räumliches Entwicklungsleitbild der Stadt Bremgarten Situationsplan 1:10'000 (Format A3)

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Situation 1 : 10'000 / 15. Oktober 2020 - rev. 4. Juli 2022



- ★ Altstadt Bremgarten
- ★ Bahnhofsgebiet Bremgarten
- ★ Entwicklung Bahnhofsgebiet Bremgarten-West
- Siedlungserweiterung (Projekt / im Bau)
- ◆ Wohnschwerpunkt (WSP)
- Entwicklungsgebiet Wohnen
- Entwicklungsgebiet Depot (mittelfristige Verschiebung)
- Interventionsgebiet Quartieridentität
- Erhaltungsgebiet Bibelos
- Innenentwicklungspotential
- Entwicklungsschwerpunkt (ESP)
- Entwicklungsgebiet Arbeiten
- Umstrukturierungsgebiet „Oberebene“
- Materialabbaugebiet „Rauenstein“
- Militäreal
- Doppelspurausbau Bahnlinie S17
- Neue Bahnhaltestelle S17
- Kultur / Freizeit / Erholung
- Name** eigenständige Projektentwicklungen (Projekt / Strategie)
- Ursprüngliche Ortsteile
- Denkmalschutzobjekte
- Bahnlinie S17 mit Bahnhof / Bahnhaltestelle
- Kantonale Hauptverkehrsstrasse
- Kantonale Verbindungsstrasse
- Stadt- bzw. Gemeindegrenze
- Wald
- Wohn- und Mischzonen
- Arbeitszonen
- Öffentliche Zone
- Stadtprägende Grünräume
- Landschaftsraum
- Reuss



0 245 490 Meter