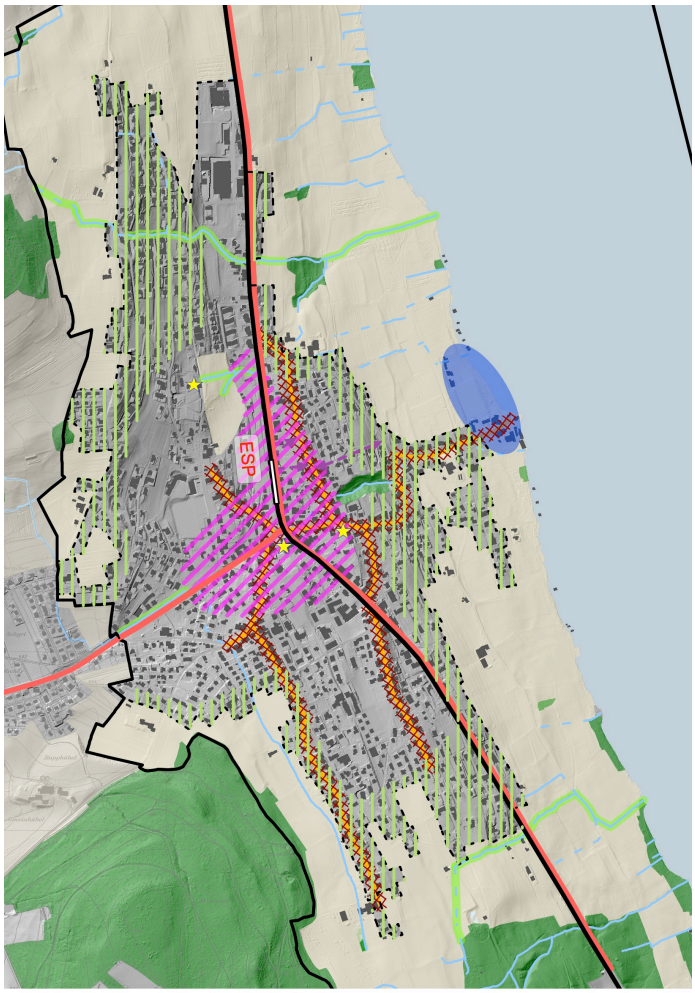
Gemeinde Beinwil am See

Gesamtrevision
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Leitbild räumliche Entwicklung

Von Gemeinderat verabschiedet am 13. Februar 2017



Marti Partner, Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg

Auftraggeber	Gemeinderat Beinwil am See Gemeindehaus 5712 Beinwil am See
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich Tel: 044 422 51 51 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Thomas Meier und David Frey
	9. Februar 2017

Inhalt

1 Einleitung 5
1.1 Anlass 5
1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds 5
1.3 Aufbau des Leitbilds räumliche Entwicklung 5
2 Projektorganisation und Vorgehen 6
2.1 Projektorganisation 6
2.2 Vorgehen 6
3 Analyse 8
3.1 Bisherige Siedlungsentwicklung 8
3.2 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen 10
3.3 Baulandreserven und bauliche Dichte 12
3.4 SWOT-Analyse raumrelevanter Aspekte 15
4 Beinwil am See um 2035 – zwei Szenarien 19
4.1 Szenario 1 – ein fragmentiertes und weitläufiges Dorf 19
4.2 Szenario 2 – ein Dorf mit einem urbanen Zentrum 20
5 Entwicklungsziele 21
5.1 Siedlung 21
5.1.1 Innenentwicklung 21
5.1.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord 22
5.1.3 Baulandreserven und Übergangszonen 23
5.1.4 Ortsbildschutz 24
5.1.5 Ortsbauliche Beratung 24
5.1.6 Identifikationspunkte 24
5.2 Landschaft 25
5.2.1 Strukturierende Landschaftsräume und Grünkorridore 25
5.2.2 Hotspot Freizeit und Erholung 26
5.3 Verkehr 26
5.3.1 Aufwertung Strassenraum Hauptverkehrsachsen 26
5.3.2 Historisches Strassensystem 27
5.3.3 Langsamverkehr und Anbindung an den Bahnhof 28

Anhang 29

1 Einleitung

1.1 Anlass

Nutzungsplanung von 2001 / 1993 veranlasst zur Gesamtrevision

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil am See datieren von 2001, der rechtskräftige Kulturlandplan von 1993. In der Zwischenzeit hat sich die Gemeinde in räumlicher und baulicher Hinsicht stark weiterentwickelt. Insbesondere in den vergangenen zehn Jahren wurde sehr viel gebaut. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchzuführen. Dem entsprechenden Planungskredit hat die Gemeindeversammlung am 12. Juni 2015 zugestimmt.

1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Grundlage für Revision Nutzungsplanung

Das Leitbild räumliche Entwicklung zeichnet ein kohärentes Gesamtbild der erwünschten zukünftigen räumlichen und baulichen Situation. Es zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es dient somit als Vorbereitung und Grundlage für die Revision von Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung. Darüber hinaus stellt das Leitbild eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Gleichzeitig soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten. Zeitlich ist das Leitbild räumliche Entwicklung auf die nächsten 20 Jahre ausgerichtet, also bis ca. 2035.

Behördenverbindliches Instrument

Das Leitbild wird mit Beschluss des Gemeinderates behördenverbindlich (siehe Kapitel 2.2), für die Grundeigentümer ist es aber nicht verbindlich.

1.3 Aufbau des Leitbilds räumliche Entwicklung

Bericht und Karte

Das Leitbild räumliche Entwicklung besteht aus dem vorliegenden Bericht und einer Karte im Massstab 1:10'000, welche im Anhang aufgeführt ist.

Hauptinhalt sind Entwicklungsziele

Hauptinhalt des Leitbilds sind neben der Karte die Entwicklungsziele in Kapitel 5. Neben der Zieldefinition und -beschreibung finden sich jeweils mögliche Umsetzungshinweise. Diese Umsetzungsmöglichkeiten sind nicht abschliessend und werden in der Revision der Nutzungsplanung aufgrund weiterer Analysen ergänzt.

2 Projektorganisation und Vorgehen

2.1 Projektorganisation

Einsetzung Planungskommission

Für die Begleitung und Durchführung der Erarbeitung des Leitbilds räumliche Entwicklung sowie der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung wurde eine vom Gemeinderat eingesetzte Planungskommission gebildet. Diese setzt sich aus Mitgliedern des Gemeinderates (Gemeindeammann Peter Lenzin, Vizeammann Matthias Räber und Gemeinderat Christoph Giger), der drei Ortsparteien (Ralph Blätter, FDP, Kurt Lüscher, SP und Christian Merz, SVP) sowie eines Vertreters der Landwirtschaft (Johannes Eichenberger) zusammen. Fallweise ergänzt wird die Kommission mit Philipp Rüber, Leiter Bau und Planung Reinach, und Gemeindeschreiber Stefan Jetzer.

Auftrag an Büro Marti Partner

Für die fachliche Ausarbeitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung hat der Gemeinderat das Büro Marti Partner Architekten und Planer AG beauftragt. Hauptprojektleiter ist Thomas Meier, Co-Projektleiter David Frey.

2.2 Vorgehen

Das Vorgehen für die Erarbeitung des Leitbilds lässt sich in folgende zwei Phasen gliedern:

- Phase 1: Grundlagenerhebung und Analysen (siehe Kapitel 3)
- Phase 2: Erarbeitung des Leitbilds mit Definition Entwicklungsziele (siehe Kapitel 5)

Veranstaltung vom 13. August 2016

Im Rahmen der Phase 2 wurde der Leitbildentwurf am 13. August 2016 der Bevölkerung vorgestellt. Wesentliche Inhalte wurden zudem in Gruppen diskutiert (siehe Abb. 1). Die Veranstaltung war mit über 50 Personen recht gut besucht. Das Fotoprotokoll mit den Ergebnissen findet sich im Anhang.

Verabschiedung durch Planungskommission und Gemeinderat

Die Planungskommission hat gestützt auf die Diskussionen und deren Auswertung den Leitbildentwurf überarbeitet und an seiner Sitzung vom 26. August 2016 zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Es ist vorgesehen, dass dieser das Leitbild im Frühjahr 2017 beschliessen wird, gleichzeitig mit der Verabschiedung der Nutzungsplanung zur Mitwirkung und Vorprüfung.

Abb. 1: Veranstaltung vom 13. August 2016: Diskussion in Gruppen ...

Abb. 2: ... und Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum (Fotos: Marti Partner).

3 Analyse

3.1 Bisherige Siedlungsentwicklung

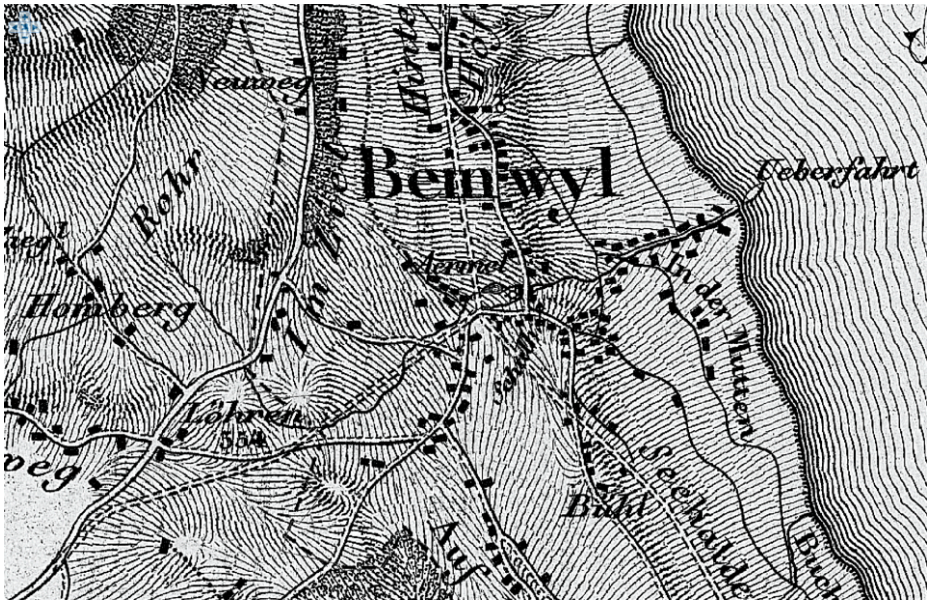


Abb. 3: Michaeliskarte 1849 (Quelle: AGIS).

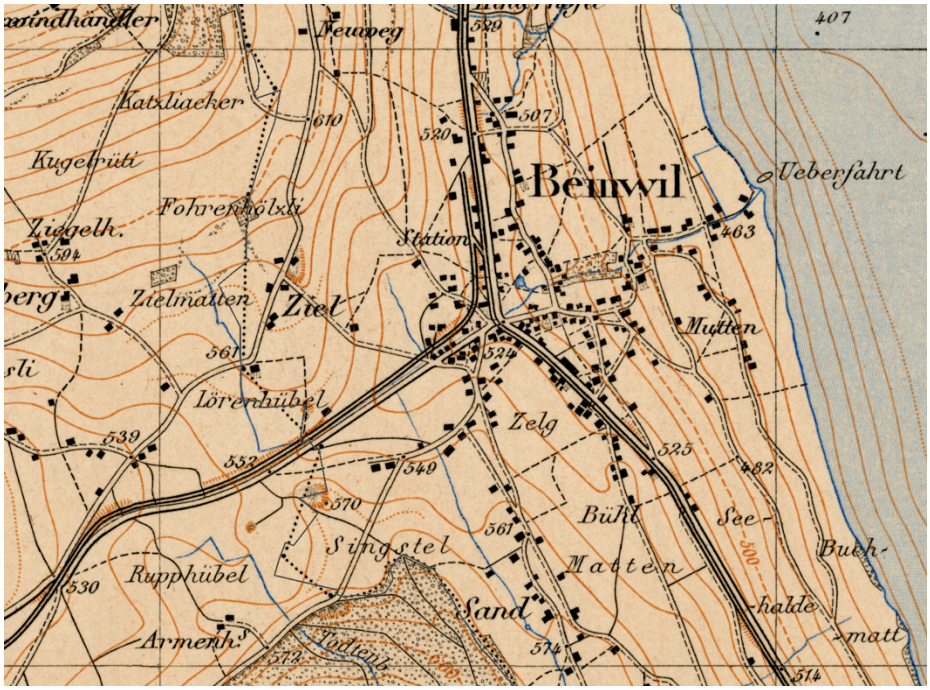


Abb. 4: Siegfriedkarte 1880 (Quelle: AGIS).

Die Michaeliskarte von 1849 zeigt, dass sich Beinwil am See als Strassendorf entlang des alten Strassensystems, welches heute noch vorhanden ist, entwickelt hat. Das neue Strassensystem ist bereits als Projekt eingezeichnet. Mit der Realisierung der Seetalstrasse, der Seetalbahnlinie und der Linie nach Reinach fand die Entwicklung vermehrt entlang dieser neuen Verbindungen und rund um den

Bahnhof statt. Es war die Zeit der Industrialisierung, in der viele Fabrikkomplexe mit Fabrikantenvillen für die Tabakindustrie erstellt wurden.

Abb. 5: Landeskarte 1955 (Quelle: swisstopo).

Abb. 6: Landeskarte 2012 (Quelle: swisstopo).

In der Nachkriegsphase erfolgte ein sehr starkes Wachstum in die Fläche, welches bis heute anhält. Die guten Wohnlagen mit Seesicht wurden kontinuierlich erschlossen und überbaut. Die Grenze zu Reinach ist mittlerweile nicht mehr erkennbar.

3.2 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen

Indexstand 2015:

Beinwil am See: 130

Bezirk Kulm: 128

Kanton Aargau: 144

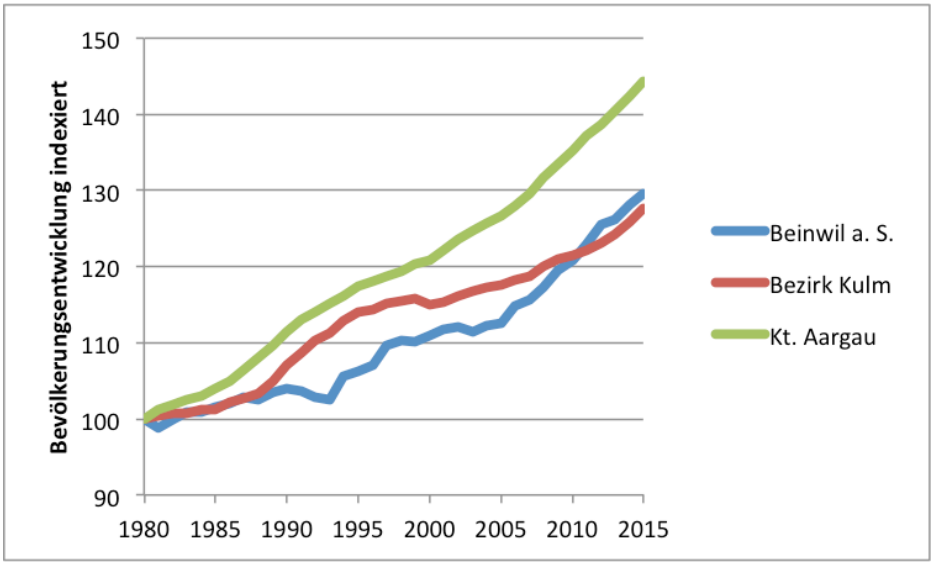


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1980 im regionalen und kantonalen Vergleich (Index: 1980 = 100; Quelle: Statistik Aargau, eigene Darstellung)

Die Bevölkerungsentwicklung als wichtigster Indikator der räumlichen Entwicklung verlief bis 2005 im regionalen und kantonalen Vergleich unterdurchschnittlich. In den letzten zehn Jahren ist ein markantes Wachstum feststellbar.

Anteil Tertiärsektor 2012:

Beinwil am See: 71 %

Bezirk Kulm: 59 %

Kanton Aargau: 67 %

Verhältnis Beschäftigte zu Einwohner 2012:

Beinwil am See: 0.31

Bezirk Kulm: 0.38

Kanton Aargau: 0.52

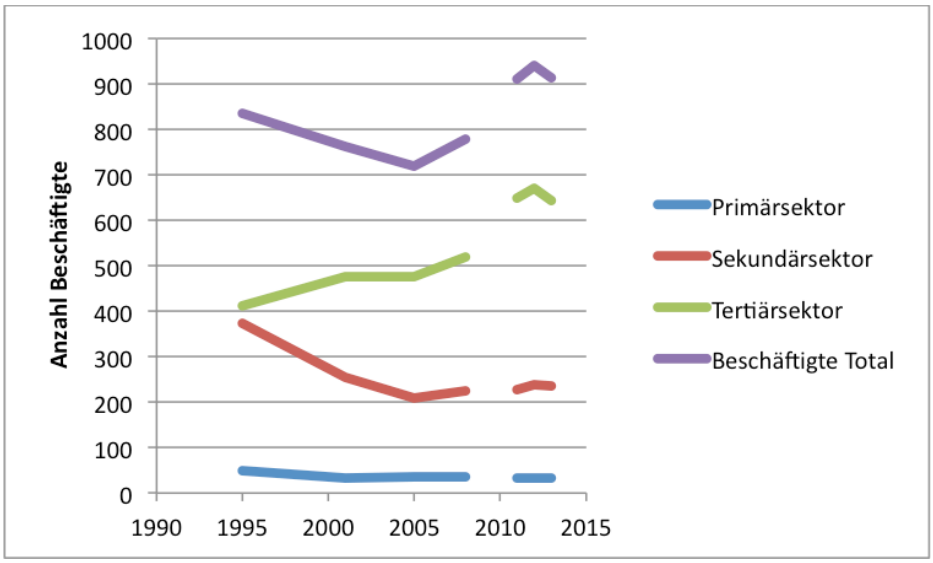


Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren seit 1995[1] (Quellen: eidg. Betriebszählungen bis 2008, STATENT ab 2011, eigene Darstellung).

Bei den Arbeitsplätzen (Anzahl Beschäftigte) verzeichnete die Ge-

[1] Zu beachten ist, dass die STATENT-Erhebungsmethode ab 2011 eine grössere Zahl von Beschäftigten berücksichtigt und daher nicht direkt mit den Betriebszählungsdaten vergleichbar ist.

meinde von 1995 bis 2005 einen Rückgang. Seither nimmt die Zahl wieder leicht zu. Viele Arbeitsplätze gingen im industriellen Sektor verloren. Der Dienstleistungssektor verzeichnete in den vergangenen 20 Jahren dagegen ein Wachstum. Heute ist der Anteil an Beschäftigten im Tertiärsektor im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch.

Insgesamt weist die Gemeinde ein tiefes Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern auf, was darauf hindeutet, dass ein Grossteil der arbeitstätigen Bevölkerung in einer anderen Gemeinde arbeitet (Pendlergemeinde).

Anteil EFH 2014:

Beinwil am See: 68 %

Bezirk Kulm: 61 %

Kanton Aargau: 52 %

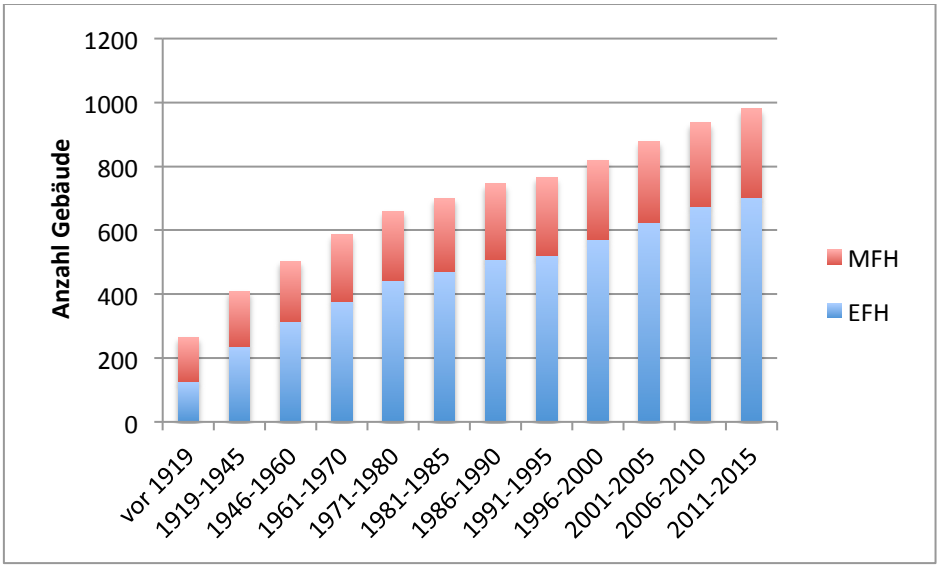


Abb. 9: Entwicklung des Gebäudebestandes nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern seit 1919 (Quelle: eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, eigene Darstellung).

Der Bestand von Wohngebäuden hat sich seit 1945 von rund 400 auf heute knapp 1'000 Einheiten mehr als verdoppelt. Im regionalen und kantonalen Vergleich fällt der grosse Anteil von Einfamilienhäusern auf.

Anteil 20–39-Jährigen 2014:

Beinwil am See: 22.4 %

Bezirk Kulm: 24.5 %

Kanton Aargau: 26.4 %

Anteil 40–64-Jährigen 2014:

Beinwil am See: 39.2 %

Bezirk Kulm: 37.1 %

Kanton Aargau: 36.5 %

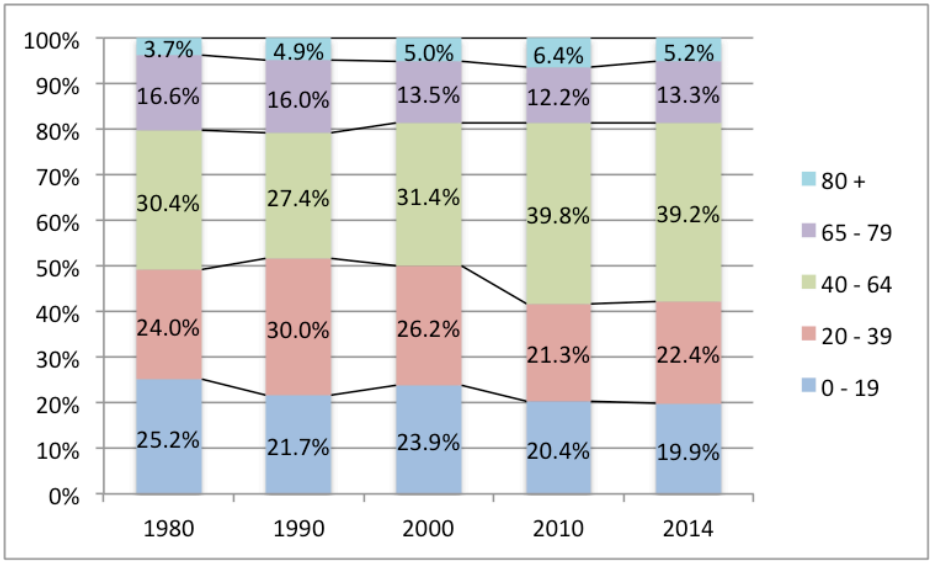


Abb. 10: Entwicklung der Altersstruktur seit 1980 (Quelle: Statistik Aargau, eigene Darstellung).

Die demografische Alterung zeigt sich auch in Beinwil am See. Von 1980 bis 2014 hat die Altersgruppe der 40–64-Jährigen von 30 auf heute rund 40 Prozent zugenommen, was im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittlich ist. Demgegenüber ist die Generation der 20–39-Jährigen unterdurchschnittlich vertreten. Dieser Umstand dürfte mit dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern zusammenhängen.

3.3 Baulandreserven und bauliche Dichte

Sehr grosse Reserven

Die Baulandreserven in den Wohn- und Mischzonen sind per Ende 2015 mit rund 22 ha sehr gross. Sie übertreffen den voraussichtlichen Bedarf für die kommenden 15 Jahre bei weitem.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen Ende 2015:

Baureif: 14.9 ha

Baureif in 5 Jahren: 1.4 ha

Langfristige Reserven: 5.9 ha

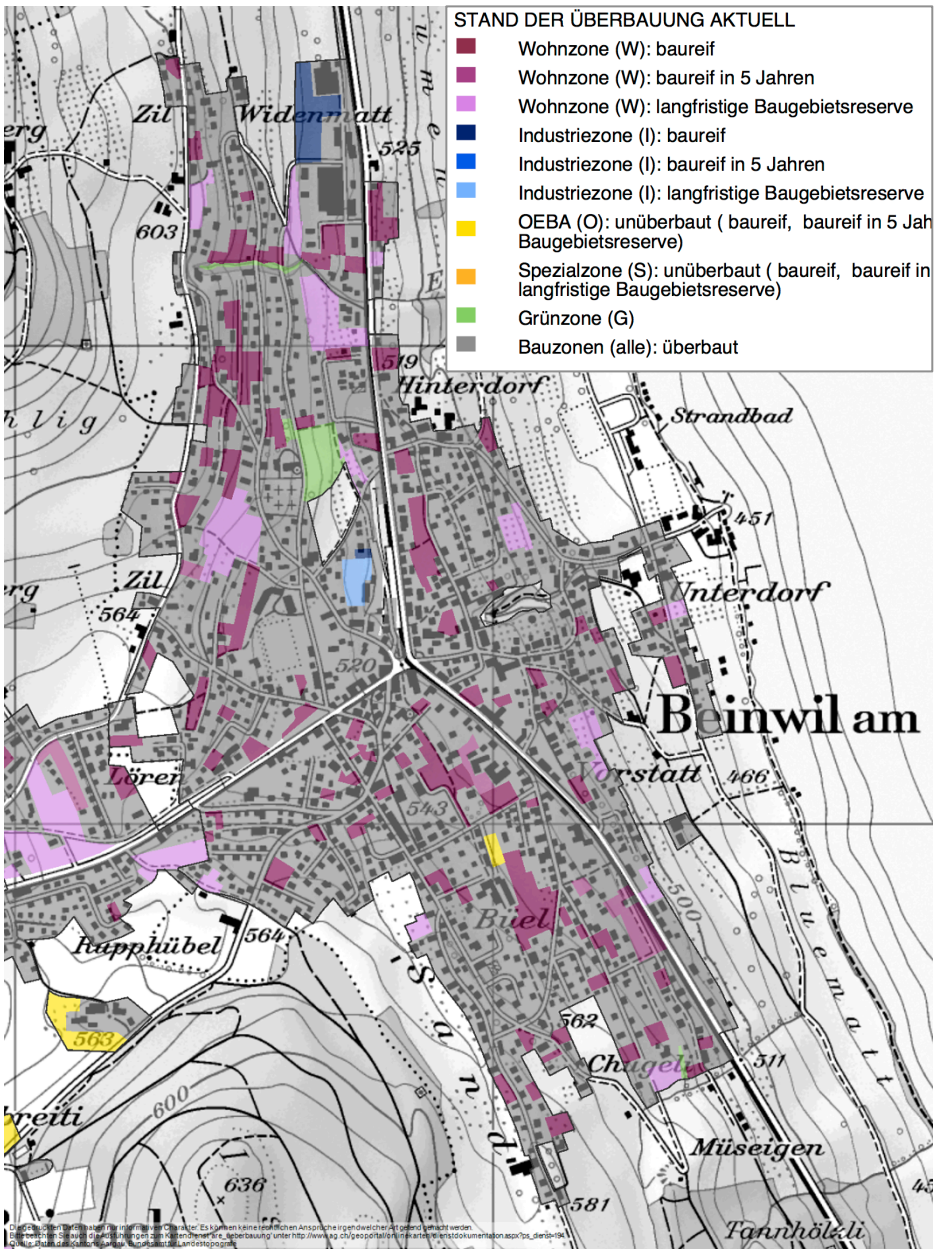


Abb. 11: Baulandreserven nach Stand der Erschliessung Ende 2015 (Quelle: A-GIS)

Tiefe Einwohnerdichte im kantonalen Vergleich

Im überbauten Gebiet zeigt sich, dass die Einwohnerdichte im kantonalen Vergleich sehr tief ist. Ende 2014 betrug diese bezogen auf die überbauten Wohn- und Mischzonen 28.5 Einwohner pro Hektare. Über den gesamten Kanton beträgt dieser Wert 37 E/ha, in den Gemeinden gleichen Raumtyps sogar 46 E/ha. Hauptgrund für die tiefen Einwohnerdichten dürften die grossräumigen Wohnzonen 2 und die damit verbundene Bebauung mit Einfamilienhäusern sein.

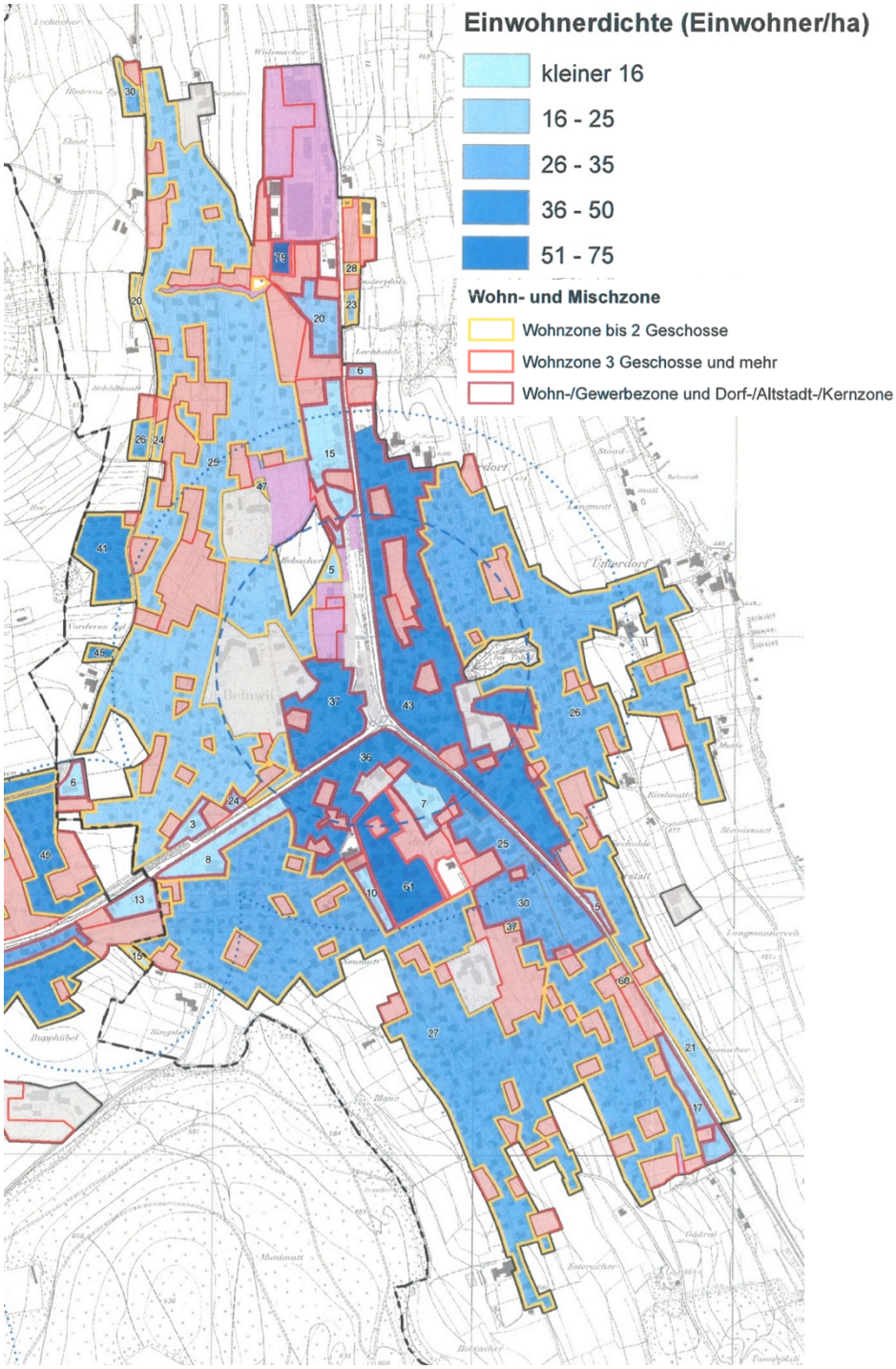


Abb. 12: Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen 2012 (Quellen: BVU ARE, BFS)

Fazit: Prüfung von Auszonungen

Es zeigt sich also, dass die Reserven auf der grünen Wiese sehr gross sind und dass auch im überbauten Gebiet Verdichtungsmöglichkeiten bestehen. Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG) müssen die Baulandreserven untersucht und Auszonungen geprüft werden. Allfällige Neueinzonungen müssen durch flächengleiche Auszonungen kompensiert werden.

3.4 SWOT-Analyse raumrelevanter Aspekte

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) können die kommunalen Stärken und Schwächen sowie die externen Chancen und Risiken systematisch erfasst werden.

	STÄRKEN (Gemeindeinterne Betrachtung, IST-Situation)	CHANCEN (Externe und zukünftige Betrachtung)
Wohnen/Siedlungsstruktur	• Viele attraktive Wohnlagen mit Seesicht • Intaktes Ortsbild, Industriegeschichte ist noch lesbar • Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlungsgebiet, stark durchgrüntes Siedlungsgebiet • Angebot für Wohnen im Alter (Stiftung Dankensberg) und Gesundheitsvorsorge	• Nachfrage nach landschaftlich attraktiven Wohnlagen bleibt hoch oder nimmt zu
Arbeiten		• Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Aargau / Grossraum Zürich
Freizeit, Erholung	• Attraktive Landschaft mit grossem Erholungswert (strukturreiche Landschaft mit See, Wald, Homberg etc.) • Freizeitaktivitäten am See	• Bedeutung der Naherholung steigt • steigende Nachfrage nach Erholungs- und Freizeitleistungen
Verkehr	• Direkte Bahnverbindung nach Lenzburg und Luzern	• Verbreitung von E-Bikes stark zunehmend. Potential zur Ersetzung von Autofahrten.
Versorgung	• Teil des ländlichen Zentrums Reinach / Menziken (Spital, Einkauf, Freizeit)	• Potenzial für zentrumsnahe Nutzungen (Dienstleistung, Wohnen) mit guter ÖV-Erschliessung vorhanden

Abb. 13: Traumhafte Aussicht

Abb. 14: Intaktes Ortsbild

Abb. 15: Erholung und Freizeit am See

Abb. 16: Durchgrüntes Siedlungsgebiet

	SCHWÄCHEN (Gemeindeinterne Betrachtung, IST-Situation)	RISIKEN (Externe und zukünftige Betrachtung)
Wohnen/ Siedlungsstruktur	• Weitläufiges und verzetteltes Siedlungsgebiet • Kein eigentliches Dorfzentrum • Kein ausgewogener Wohnungsmix (68% EFH im Jahr 2014)	
Arbeiten	• Geringes Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde und der näheren Umgebung	• Wirtschaftlicher Strukturwandel führt zu weiterem Arbeitsplatzrückgang in der Region aufgrund ungünstiger Branchenstruktur
Freizeit, Erholung		• Freizeitverkehr nimmt an den schönen Wochenenden im Sommerhalbjahr stark zu und belastet Quartiere am See
Verkehr	• Starke Trennwirkung der Kantonsstrasse und Seetalbahnlinie, fehlende Querungsmöglichkeiten für Fussgänger • ÖV-Erschliessung in weiten Teilen des Siedlungsgebietes schlecht, damit einseitige Ausrichtung auf den MIV	• MIV-Erreichbarkeit nimmt durch weitere Verkehrszunahme (Stau) ab. Situation für Pendler verschlechtert sich.
Versorgung	• Schlechte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	• Schule: evtl. grosser Investitionsbedarf bei weiterem Bevölkerungswachstum (Schulräume)

Aus der Gegenüberstellung der identifizierten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken können in einem weiteren Schritt Strategien und Massnahmen abgeleitet werden (siehe Tabelle folgende Seite).

Abb. 17: Starke Trennwirkung durch Strasse und Bahn, fehlende Querungsmöglichkeiten

Abb. 18: Weitläufiges Siedlungsgebiet

Abb. 19: Eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten

Abb. 20: Fehlendes Dorfzentrum

	Chancen	Risiken
Stärken	• Attraktive Landschaft erhalten und stärken, landschaftlich wertvolle Objekte und Flächen erhalten und schützen • Siedlungs- und Wohnqualität erhalten / stärken • Erholungsnutzungen am See qualitativ weiterentwickeln	• Rahmenbedingungen für bestehendes Gewerbe erhalten / stärken • Erholungsnutzungen am See nur qualitativ, nicht aber quantitativ weiterentwickeln
Schwächen	• Potenzial Bahnhofareal nutzen (Arealentwicklung) ohne Konkurrenzierung des bestehenden Volg-Ladens, der auf den MIV ausgerichtet ist. • Durchlässigkeit der Kantonsstrasse und Seetalbahnlinie erhöhen um Bahnhofgebiet aufzuwerten	• Sorge tragen zu bestehenden Läden, keine unnötige Konkurrenzierung schaffen • Stärkung des Langsamverkehrs, Anbindung an Bahnhof verbessern

4 Beinwil am See um 2035 – zwei Szenarien

Szenarien erlauben es, sich von den Gegebenheiten der Gegenwart zu lösen und eine Diskussion über die anzustrebende Zukunft der Gemeinde in Gang zu setzen. Sie haben keinen Anspruch, die Zukunft vorauszusagen.

4.1 Szenario 1 – ein fragmentiertes und weitläufiges Dorf

Die dispers gelegenen Baulandreserven wurden schrittweise und unkoordiniert überbaut. Begünstigt durch die eher passive Rolle der Gemeinde ist es nicht gelungen, die Kantonsstrassen siedlungsverträglicher zu gestalten. Diese bilden für den Fuss- und Veloverkehr weiterhin eine schwierig zu überwindende Grenze. Der Orts- und Pendlerverkehr wird somit hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr abgewickelt. Szenario 1 entspricht der Fortschreibung des bisherigen Trends.

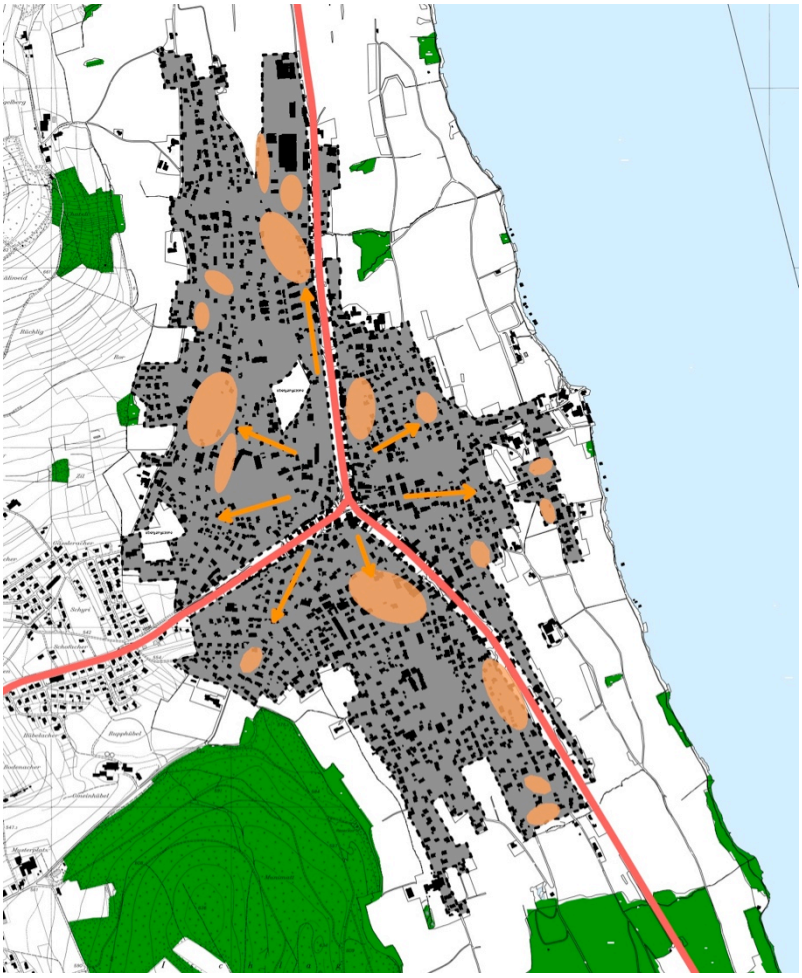


Abb. 21: Szenario 1 (Trendszenario)

4.2 Szenario 2 – ein Dorf mit einem urbanen Zentrum

Durch die proaktive Rolle der Gemeinde ist es gelungen, im Gebiet rund um den Bahnhof ein belebtes Zentrum mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu entwickeln. Durch die Bereitstellung von Wohnraum an zentraler Lage verlief die Siedlungsentwicklung insgesamt weniger dispers. Die Gemeinde weist nach wie vor viele Baulandreserven auf. Dank der Stärkung des Zentrums und der Aufwertung des Bahnhofgebiets konnte auch die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs erhöht werden. Der motorisierte Individualverkehr hat nur unmerklich zugenommen. Wege innerhalb der Gemeinde werden vermehrt zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt. Begünstigt durch diese Umstände konnte in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine siedlungsverträgliche Umgestaltung der zentralen Hauptverkehrsstrassen realisiert werden.

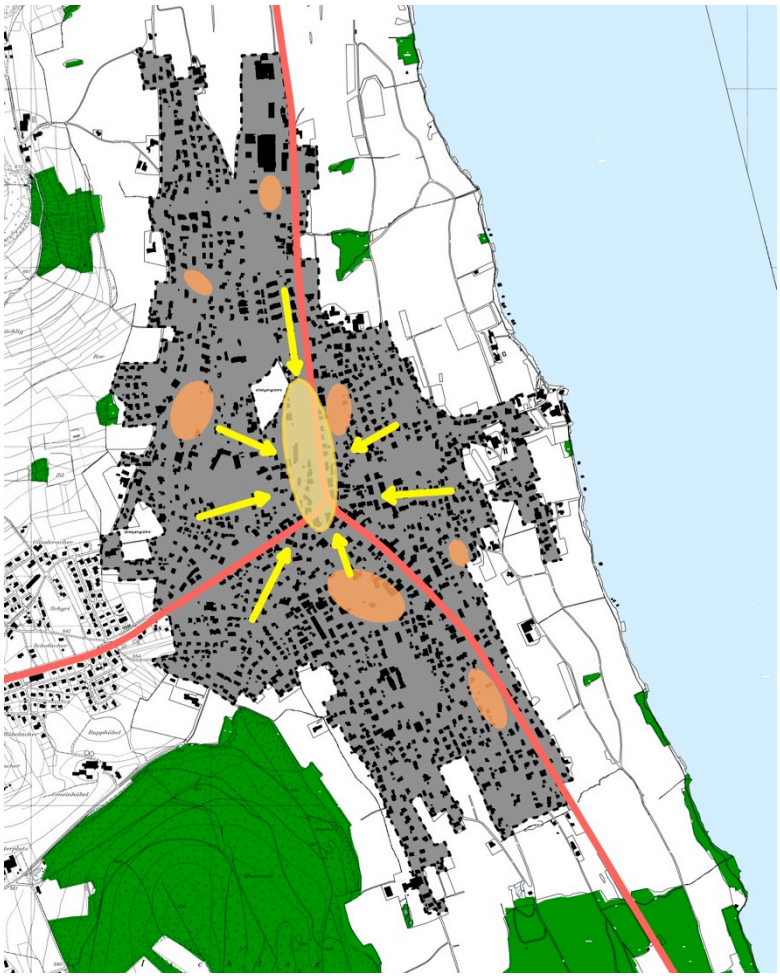


Abb. 22: Szenario 2

5 Entwicklungsziele

5.1 Siedlung

5.1.1 Innenentwicklung

Ziele	*Der zentrumsnahe Bereich ist punktuell verdichtet, wobei der Förderung der Siedlungsqualität besonderes Augenmerk gilt. Im Vordergrund steht dabei der Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord.* *An landschaftlich exponierten Lagen und am Siedlungsrand findet keine oder nur eine moderate Verdichtung statt.*
Beschrieb	Um das heute schwach ausgebildete Zentrum von Beinwil am See zu stärken, soll der zentrumsnahe Bereich punktuell verdichtet werden. Dabei ist die Förderung der Siedlungsqualität ein wichtiges Anliegen. Mit der angestrebten Verdichtung können auch der Bahnhof aufgewertet und der öffentliche Verkehr gestärkt werden (siehe Kapitel 5.1.2 und 5.3.3). An landschaftlich exponierten Lagen und am Siedlungsrand soll der Landschaftsschutz Vorrang vor dem Verdichten haben (siehe Abb. 23). Dies soll auch für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten.
Umsetzungshinweise	• Gespräche mit strategisch wichtigen Grundeigentümern suchen um die Absichten und die Bereitschaft für Verdichtung zu klären. • Baurechtliche Rahmenbedingungen für Verdichtungen am richtigen Ort schaffen. • In den Wohnzonen 2 an landschaftlich exponierten Lagen und am Siedlungsrand Anreizsysteme für die Erhöhung der Einwohnerdichte prüfen, nicht aber für die Erhöhung der baulichen Dichte (z.B. Förderung von Einlieger-Wohnungen und von Wohnungen mit kleiner Fläche). • Dichtebeschränkungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht in den Wohnzonen 2 an landschaftlich exponierten Lagen prüfen.

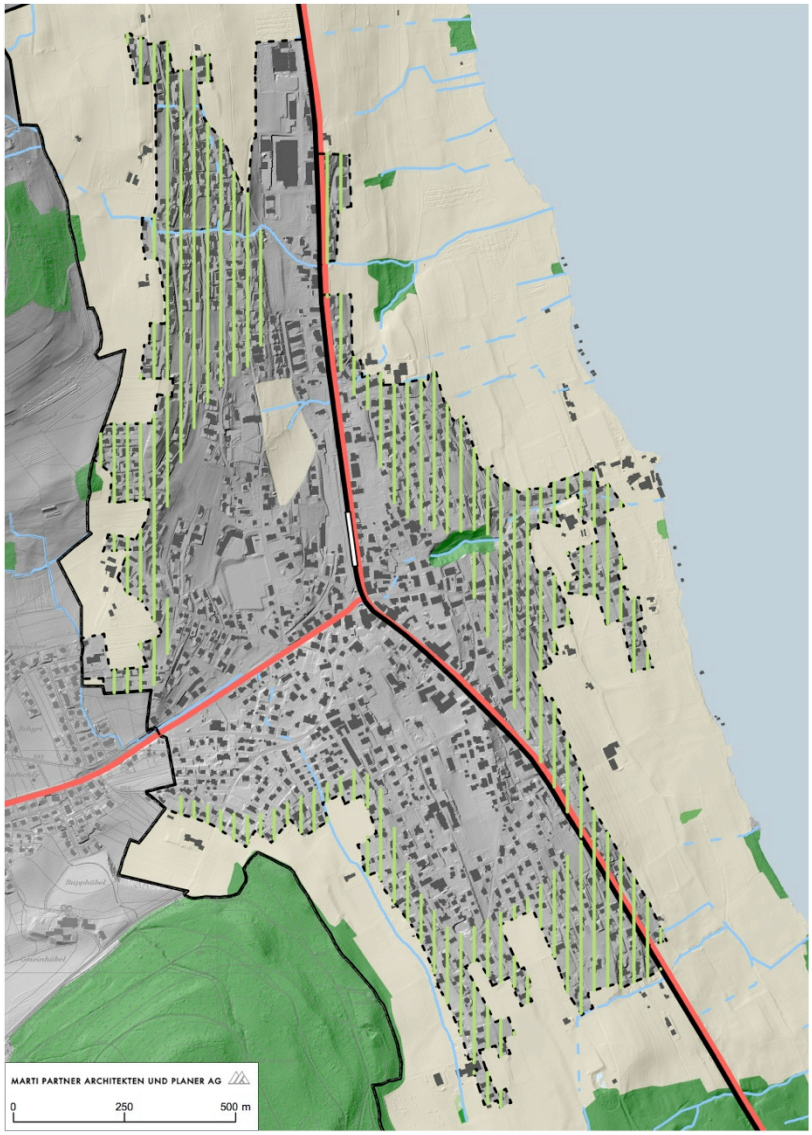


Abb. 23: Landschaftlich exponierte Lagen und Siedlungsränder, in welchen keine oder nur eine moderate Verdichtung stattfinden soll (grün schraffiert, Quelle: Marti Partner).

5.1.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord

Ziel	*Das Areal nordwestlich des Bahnhofs ist durch eine dichte, qualitätsvolle Überbauung entwickelt.*
Beschrieb	Das Areal nordwestlich des Bahnhofs ist unternutzt und bietet ein grosses Entwicklungspotential. Aufgrund der zentralen Lage ist eine qualitativ hochwertige Überbauung zu realisieren.
Umsetzungshinweise	Schaffung einer massgeschneiderten Zentrumszone mit Wettbewerbspflicht: • Entwicklung der Überbauung über qualifiziertes Wettbewerbsverfahren mit genügender Qualität und Tiefe, dafür hohe bauliche Dichte zulassen.

- Idee: punktförmige, höhere Gebäude, welche Durchblicke ermöglichen; verkehrsarme Erschliessung
- Nutzung: v.a. Wohnen, minimalen Gewerbeanteil und an ausgewählter Lage publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorsehen (z.B. Kita, Café, Bistro, Treffpunkt)

Abb. 24: Entwicklungsreserven beim Bahnhof (Foto: Marti Partner).

5.1.3 Baulandreserven und Übergangszonen

Ziel	*Die Baulandreserven sind hinsichtlich Auszonungen gut nachvollziehbar überprüft.*
Beschrieb	Um den übergeordneten Gesetzen zu entsprechen sind die Baulandreserven zu untersuchen und Auszonungen zu prüfen. Letztgenannte haben nach klaren und nachvollziehbaren Kriterien zu erfolgen. Im Vordergrund stehen Flächen am Siedlungsrand, eine gesamthaft geordnete Siedlungsentwicklung, eine rationelle Erschliessung und insbesondere landschaftliche Aspekte. Basis ist die kantonale Übersicht über den Stand der Erschliessung.
Umsetzungshinweise	• Umfrage bei den Grundeigentümern durchführen zur Klärung der Bauabsichten. • Mobilisierung innert vernünftiger Frist mittels Verträgen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sicherstellen. • Übergangszonen der Landwirtschaftszone zuweisen. • Auszonungen bei Flächen mit entsprechender Eignung vorsehen.

5.1.4 Ortsbildschutz

Ziel	*Das Ortsbild mit seiner bäuerlichen und industriellen Vergangenheit ist erhalten und in seiner Lesbarkeit gestärkt.*
Beschrieb	Die angestrebte Verdichtung im Zentrumsbereich kann in Konflikt zum Ortsbildschutz stehen. Es ist daher eine sorgfältige Abwägung zwischen Innenentwicklung und Schutz von Nöten.
Umsetzungshinweise	• Die schutzwürdigen Gebäude erhalten; dabei die Bedürfnisse des 21. Jahrhunderts ermöglichen. • Die bewährten Ortsbildschutzgebiete beibehalten und erweitern (siehe Kapitel 5.3.2).

5.1.5 Ortsbauliche Beratung

Ziele	*Die ortsbauliche Beratung für Bauherren wird angeboten. Ein fachlich zusammengesetztes Baukollegium ist eingesetzt.*
Beschrieb	Bei der Siedlungsentwicklung nach innen und der angestrebten Verdichtung im Zentrumsbereich erhält die ortsbauliche Beratung einen immer grösseren Stellenwert. Damit sollen Fragen der Qualität und der Einordnung fachlich diskutiert werden und einen grösseren Stellenwert erhalten.
Umsetzungshinweise	• Es soll ein fachlich zusammengesetztes Baukollegium eingesetzt werden, welches die Bauherren und den Gemeinderat zu Fragen der Qualität und der Einordnung berät. Das Baukollegium ergänzt damit die bestehende regionale Bauverwaltung, welche Bauvorhaben in baurechtlicher Hinsicht prüft. • Als Hilfsmittel für die ortsbauliche Beratung stellt die Gemeindebehörde eine Sammlung von Beispielen und Hinweisen auf Fachliteratur zusammen (wie Bauen am Hang; Um- und Erweiterungsbauten für zusätzliche Wohnungen; Umgebungsgestaltung im Strassenraum).

5.1.6 Identifikationspunkte

Ziel	*Die drei für die Identifikation der Gemeinde wichtigen Gebäude reformierte Pfarrkirche mitsamt Umgebungsbereich, Löwen und altes Schulhaus sind in ihrem Wert erhalten und gestärkt.*
Beschrieb und Umsetzungshinweise	Der Löwen, die reformierte Pfarrkirche und das alte Schulhaus sind für die Gemeinde besonders identitätsstiftend. Neben dem Gebäudeschutz spielt auch der Schutz bzw. die Aufwertung der Umgebung eine wichtige Rolle. Bei der reformierten Pfarrkirche umfasst diese den unterliegenden, noch unbebauten Hang, welcher der Landwirtschaft und der Naherholung vorbehalten bleiben soll (siehe auch Kapitel 5.2.1). Die entsprechende Grünzone ist beizubehalten.

Abb. 25: Reformierte Pfarrkirche mit Grünraum im Vordergrund (Foto: Marti Partner).

5.2 Landschaft

5.2.1 Strukturierende Landschaftsräume und Grünkorridore

Ziel	*Die für das Siedlungsgebiet strukturierenden Landschaftsräume und Grünkorridore sind erhalten und aufgewertet.*
Beschrieb und Umsetzungshinweise	• Das Siedlungsgebiet ist mit dem Landschaftsraum eng verflochten. Dadurch hat der Landschaftsraum einen grossen Stellenwert für die Wohnqualität. Die noch vorhandenen wertvollen Naturelemente im Kulturland wie Hecken, Obstbaumgärten und besonders markante Einzelbäume sind vor diesem Hintergrund zu erhalten und zu schützen. Die Chancen des Landschaftsqualitätsprojekts sollen genutzt werden. Ein besonderes Augenmerk gilt auch der sorgfältigen Gestaltung der Siedlungsränder. • Innerhalb des Siedlungsgebiets sollen die Gehölze entlang der Bäche und die besonders markanten Einzelbäume erhalten und wo möglich aufgewertet werden. Entlang der Reinacherstrasse ist zur Markierung des Ortseingangs eine Baumallee zu prüfen (siehe Kapitel 5.3.1 und Abb. 26). • Eine besondere Stellung nimmt der unüberbaute Hang unterhalb der reformierten Pfarrkirche ein. Dieser zentral gelegene Grünraum wird im Zusammenhang mit der Zentrumsverdichtung für die Naherholung an Bedeutung gewinnen. Nach Möglichkeit sollen die landschaftsprägenden Hochstammbäume und die Sicht von der Aarauerstrasse auf die Kirche erhalten bleiben. Bei Bedarf sind die bestehenden Fusswege zu verbreitern.

5.2.2 Hotspot Freizeit und Erholung

Ziel	*Der Hotspot Freizeit und Erholung am Seeufer ist sorgfältig weiterentwickelt.*
Beschrieb	Mit Strandbad, Restaurant und Unterkünften, Fussballplatz, Schiffsstation und weiteren seebezogenen Aktivitäten bildet dieses Gebiet einen eigentlichen Hotspot für die Freizeit und Erholung weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Es liegt innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD) und ist der Spezialzone zugewiesen (§ 7 HSD). Zur Bewältigung des zunehmenden Erholungsdrucks sind Massnahmen zur Steigerung der Qualität, nicht aber der Quantität erwünscht.
Umsetzungshinweise	• Die Signalisation und die Verkehrslenkung an den verkehrsintensiven, schönen Sommerwochenenden optimieren. Bei Bedarf temporäre, geordnete Überlaufparkplätze anbieten.

5.3 Verkehr

5.3.1 Aufwertung Strassenraum Hauptverkehrsachsen

Ziel	*Die Aarauer-, Reinacher- und Luzernerstrasse sind gestalterisch aufgewertet.*
Beschrieb	Die heutige Gestaltung der Hauptverkehrsachsen ist stark verkehrsorientiert. Sie spielen im öffentlichen Raum aufgrund ihrer zentralen Lage im Ortskern eine wichtige Rolle, welche vor dem Hintergrund der angestrebten Stärkung des Zentrums an Bedeutung gewinnen wird. Zudem weisen die Aarauer- und Luzernerstrasse zusammen mit der Seetalbahn eine sehr starke Trennwirkung auf. Übergänge für Fussgänger sind nur punktuell vorhanden. Wesentliche Aspekte der Umgestaltung sind somit die Stärkung der Zentrumsfunktion mithilfe einer besseren Verzahnung der Fahrbahn und der Seitenbereiche, einer Verbesserung der Querungssituation (siehe Kapitel 5.3.3) und einer Aufwertung für den lokalen Radverkehr sowie eine bessere Differenzierung der unterschiedlichen Strassenabschnitte (siehe Abb. 26). Eine zentrale Rolle spielt auch der Umgang mit der angrenzenden, charakteristischen Bebauung, welche die Wahrnehmung des Strassenraums entscheidend prägen.
Umsetzungshinweise	• Erstellung von Richtkonzepten im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und Strassenraumgestaltung als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Gemeinde. Im Vordergrund steht ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches die angrenzende Bebauung miteinbezieht.

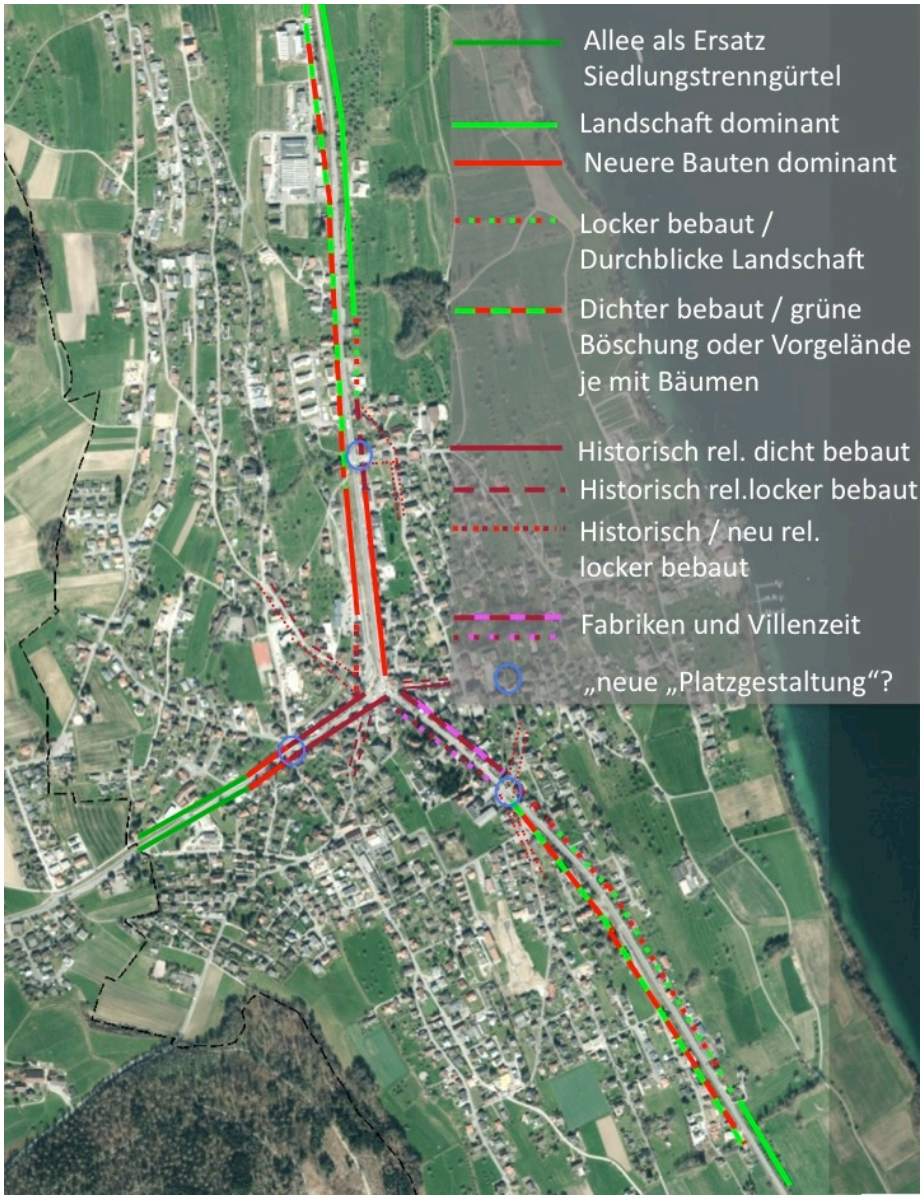


Abb. 26: Räumlich-gestalterische Charakterisierung der Hauptverkehrsachsen mit Gliederung in Strassenabschnitte (Quelle: Marti Partner).

5.3.2 Historisches Strassensystem

Ziel	*Das historische Strassensystem ist in seiner Lesbarkeit gestärkt. Die Strassenraum prägenden, privaten Aussenräume und die angrenzende Bebauung nehmen darauf Rücksicht.*
Beschrieb	Das historische Strassensystem, entlang dessen sich der Ort bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte, ist teilweise nach wie vor lesbar, sei dies durch den speziellen Charakter mit angrenzender Bebauung oder durch die schmalen Strassen. Diese Besonderheit ist der anderen, direkteren Linienführung der heutigen Hauptverkehrsstrassen zu verdanken.
Umsetzungshinweise	• Um die Lesbarkeit zu stärken wird eine einheitliche Strassenraum-

gestaltung angestrebt, z.B. mit fussgängerbezogener Beleuchtung oder partieller Veredelung mit Kopfsteinpflaster.

- Bei Bauvorhaben entlang der historischen Strassen soll das neu zu schaffende Baukollegium einbezogen werden, welche auch Aspekte wie Vorgärten, Vorplätze, Einfriedigungen etc. beurteilt (siehe Kapitel 5.1.5).
- Die fünf in der BNO umschriebenen Ortsbildschutzgebiete (Rankstrasse, Bühlstrasse, Sandstrasse, Alter Löwen, Am Staad) sind beizubehalten und mit dem Gebiet Häsigasse zu ergänzen. Die Aufnahme weiterer Ortsbildschutzgebiete entlang der historischen Strassen ist zu prüfen.

Abb. 27: Gestaltungskonzept 2015 für die Häsigasse (Quelle: Marti Partner).

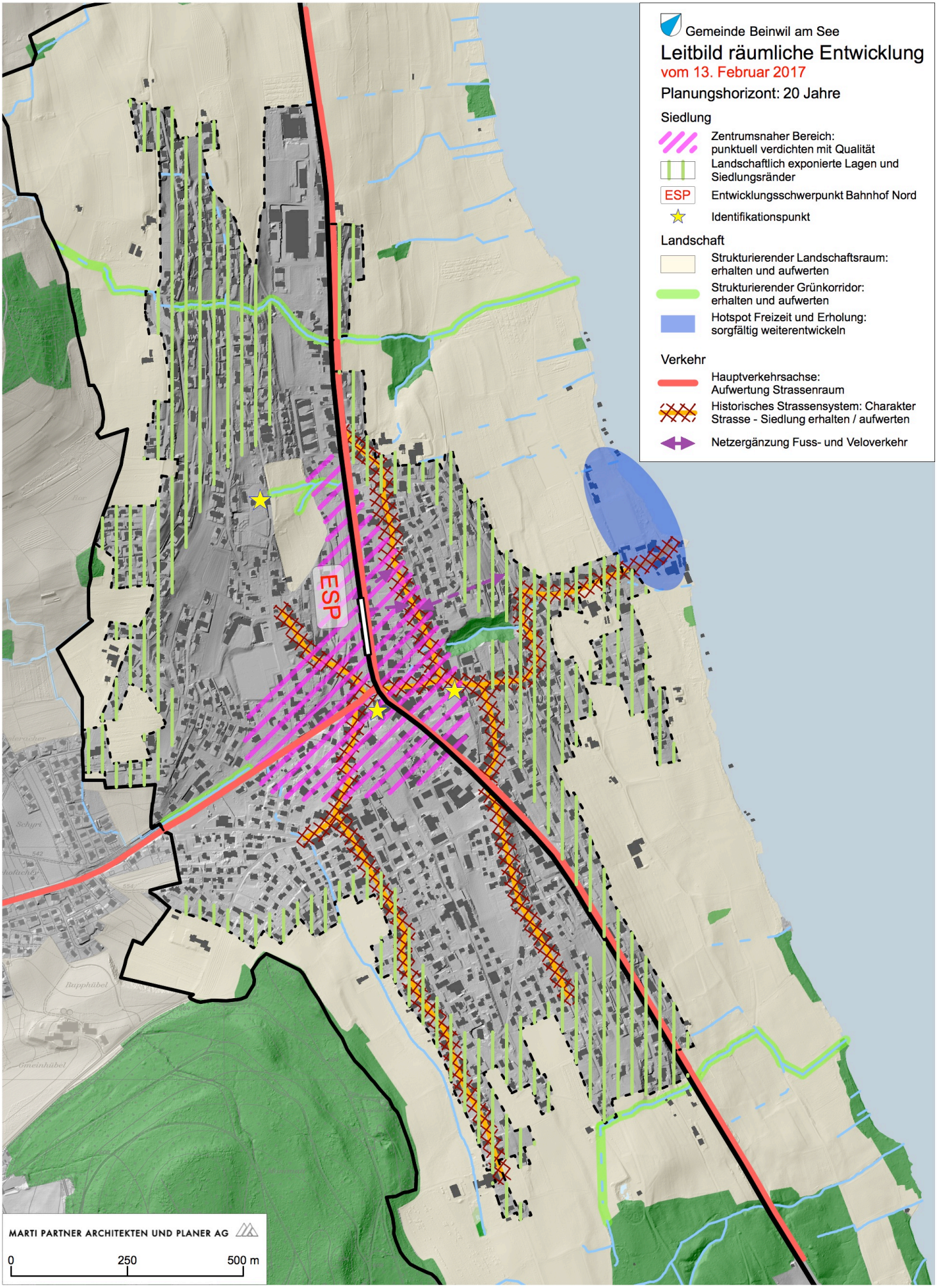
5.3.3 Langsamverkehr und Anbindung an den Bahnhof

Ziel	*Das Potential des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sind genutzt.*
Beschrieb und Umsetzungshinweise	Um den öffentlichen Verkehr zu stärken sind zusätzliche direkte Fuss- und Velowege zum Bahnhof zu schaffen. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Querung der Aarauerstrasse (siehe auch Kapitel 5.1.1 und 5.3.1). Für Wege innerhalb der Gemeinde bieten E-Bikes, mit welchen sich die Höhenunterschiede einfach überwinden lassen, eine ernstzunehmende Alternative zum motorisierten Individualverkehr. Die kantonale Radroute Birrwil–Beinwil am See–Reinach weist zwischen dem Industriegebiet Widenmatt und dem Bahnhof Beinwil am See noch eine Lücke auf. Der Gemeinderat setzt sich für die Schliessung dieser Lücke ein. Er bringt die kommunalen Bedürfnisse ein.

Anhang

A) Leitbild räumliche Entwicklung, Karte

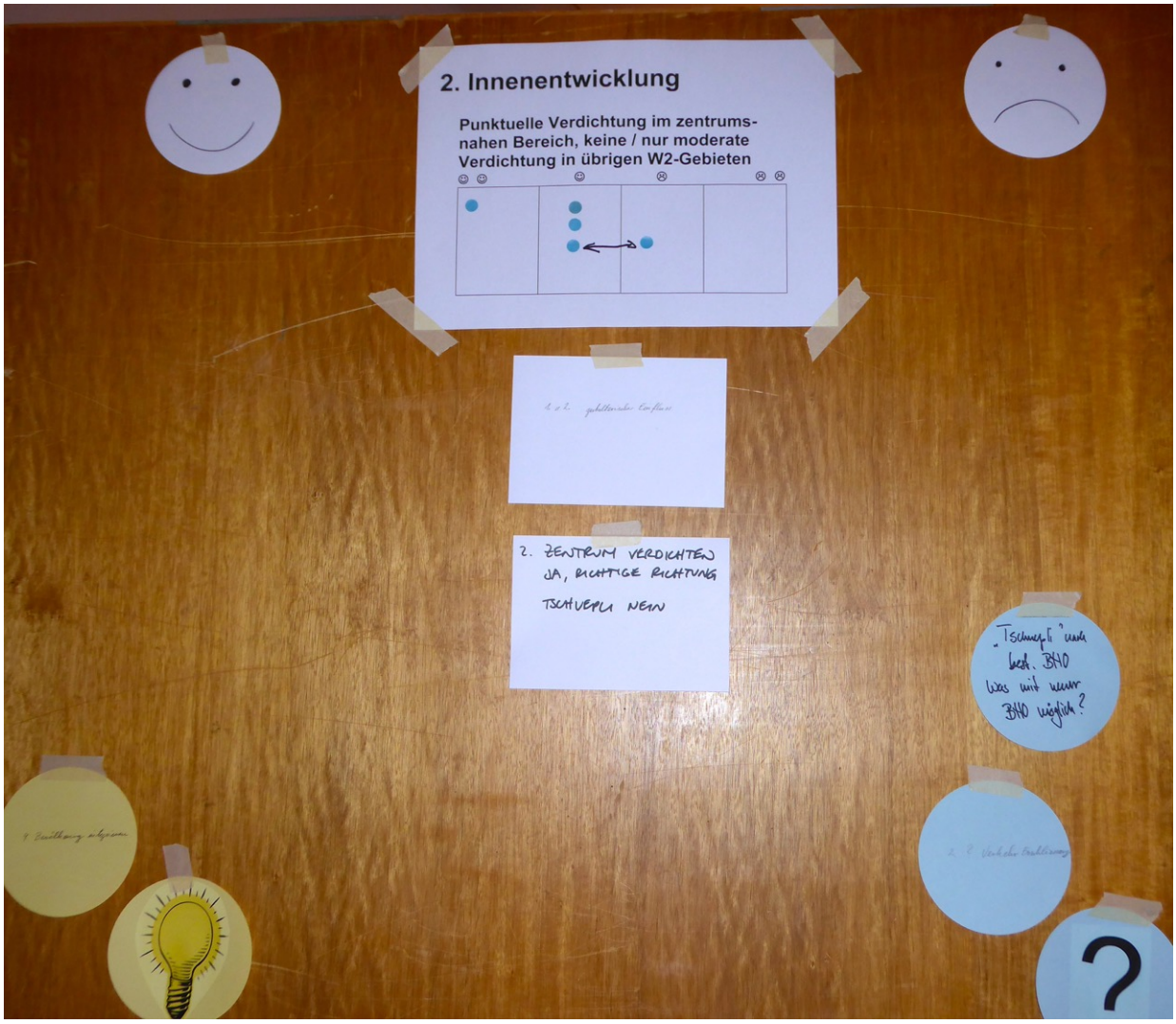
B) Fotoprotokoll vom 13. August 2016


Gemeinde Beinwil am See
Leitbild räumliche Entwicklung
vom 13. Februar 2017
Planungshorizont: 20 Jahre
Siedlung
Zentrumsnaher Bereich: punktuell verdichten mit Qualität
Landschaftlich exponierte Lagen und Siedlungsränder
ESP
Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord
Identifikationspunkt
Landschaft
Strukturierender Landschaftsraum: erhalten und aufwerten
Strukturierender Grünkorridor: erhalten und aufwerten
Hotspot Freizeit und Erholung: sorgfältig weiterentwickeln
Verkehr
Hauptverkehrsachse: Aufwertung Strassenraum
Historisches Strassensystem: Charakter Strasse - Siedlung erhalten / aufwerten
Netzergänzung Fuss- und Veloverkehr
ESP
MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
0
250
500 m

Anhang B: Fotoprotokoll vom 13. August 2016

vgl. Kapitel 5.1.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord

Gelbe Karte unten: „In Planungskommission fehlt Vertretung des Gewerbes“

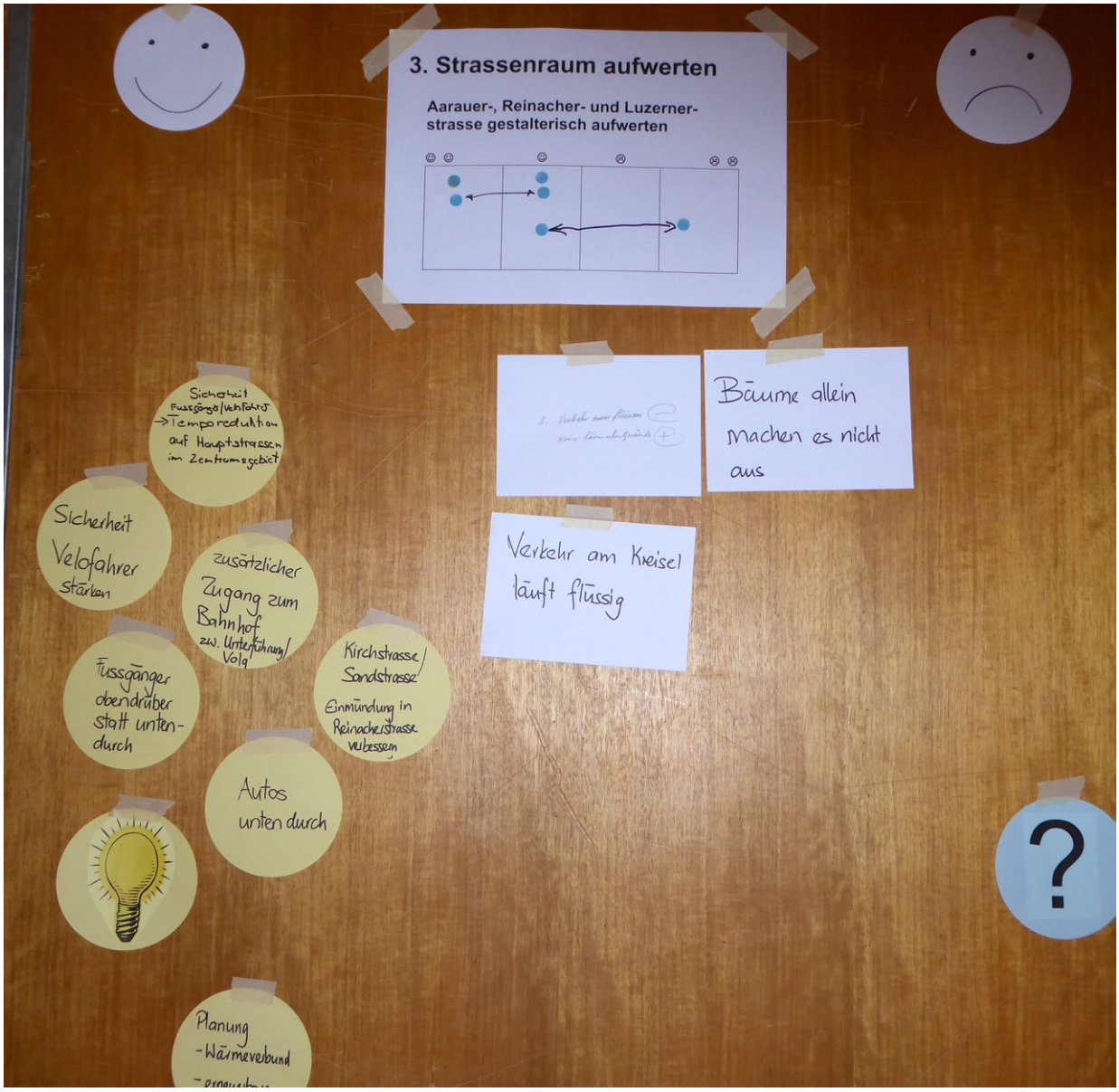


vgl. Kapitel 5.1.1 Innenentwicklung

Weisse Karte mitte: „gestalterischer Einfluss“

Gelbe Karte unten: „Bevölkerung integrieren“

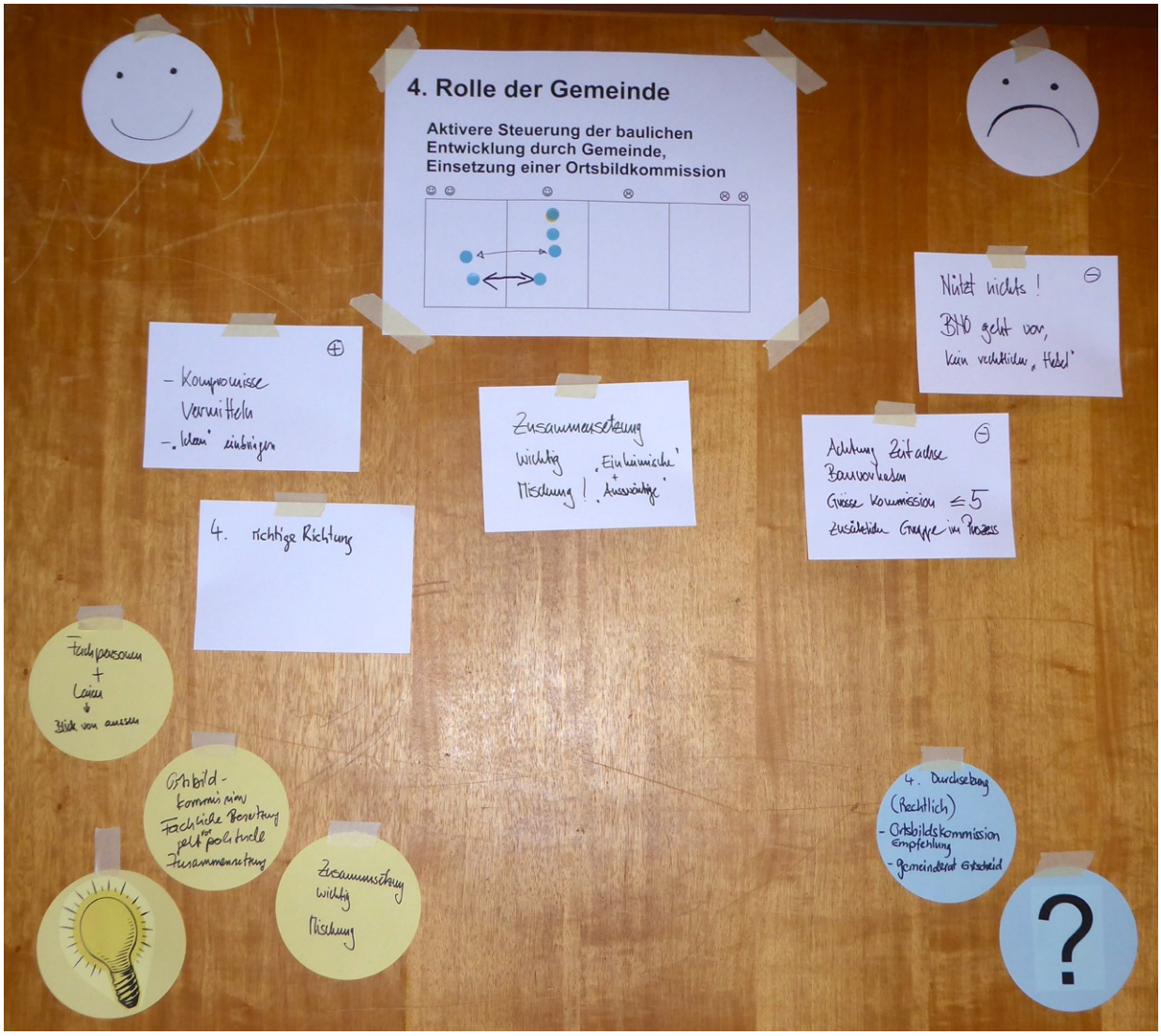
Blaue Karte unten: „Verkehr, Erschliessung“



vgl. Kapitel 5.3.1 Aufwertung Strassenraum Hauptverkehrsachsen

Weisse Karte mitte: „Verkehr muss fliessen –„ „Keine Lärmschutzwände +“

Gelbe Karte unten: „Planung Wärmeverbund, erneuerbare Energie“



vgl. Kapitel 5.1.5 Ortsbauliche Beratung