

Eine Vision, unsere Werte, unser Weg

# RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



01. Mai 2025

## Impressum

Auftraggeberin	<b>Gemeinde Fisibach</b>  Dorfstrasse 12 5467 Fisibach 043 433 10 80 gemeinde@fisibach.ch
Bearbeitung	<b>BC AG</b> Romano Richter  Neumarkt 1 5201 Brugg 058 580 99 60 info@bcplanung.ch www.bcplanung.ch
Version	1.3
Datum / Referenz	1. Mai 2025 / RIO
Auftrags-Nr.	4306XBP100.800
Dateiname	250501_REK_Fisibach.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	23.12.2022		Entwurf zur Diskussion mit Kernteam
1.1	08.09.2023	Bereinigung gemäss Besprechung Kerngruppe 03.04.2023, Fortführung Kapitel 3 und 4	Entwurf
1.2	28.09.2023	Bereinigung gemäss Besprechung Kerngruppe 28.09.2023	Entwurf zur finalen Vernehmlassung Gemeinderat
1.3	01.05.2025	Bereinigung gemäss Besprechung Kerngruppe 25.03.2025	Entwurf zur finalen Vernehmlassung Gemeinderat

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird jeweils nur die männliche Form verwendet, gemeint sind alle Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Was ist ein REK und wozu dient es? .....	4
1.3	Aufbau und Ablauf.....	4
2	TEIL A: Analyse      Wo stehen Wir? .....	6
2.1	Bisherige Gemeindeentwicklung .....	6
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).....	7
2.3	Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz .....	9
2.4	Gebäude unter kommunalem Schutz (Substanzschutz): .....	10
2.5	Aktuelle Zonierung.....	14
2.6	Kulturlandplan .....	16
2.7	Überbauungsstand .....	17
2.8	Bevölkerung – ein Überblick .....	17
2.9	Weitere übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	21
2.10	Potentiale und Defizite .....	24
3	TEIL B : Leitbilder      Was wir ändern. ....	26
3.1	Leitbild Landschaft, Freiraum und Verkehr.....	26
3.2	Leitbild Siedlung.....	30
4	TEIL C: Umsetzung      Wie wir es machen!.....	33
4.1	Schlüsselgebiete .....	33
4.2	Massnahmenkatalog.....	39

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Infolge der Fusionsgespräche im Jahr 2019 mit der Gemeinde Zurzach wurde sich zur weiteren Eigenständigkeit entschieden und war das Initial zur Ausarbeitung des Leitbildes von Fisibach. Es dient als Start um ein neu und weiterentwickelndes Fisibach entlang einer Vision zu beschreiben. Das Konzept umfasst alle Sparten der Gemeindeentwicklung, über Verwaltung, Finanzen, Bildung, Freizeit, Kultur, Soziales, Landschaft, Natur, Verkehr, Infrastruktur sowie Wohnen und Gewerbe. Der rechtskräftige Bauzonenplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fisibach, datiert aus dem Jahre 2004, sind revisionsbedürftig. Insbesondere aufgrund der Änderung übergeordneter Rahmenbedingungen (Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, kantonale Bauverordnung) haben wir heute einen Bedarf die räumlichen Entwicklungen zu ordnen und das Profil für eine künftige Entwicklung zu schärfen.

### **1.2 Was ist ein REK und wozu dient es?**

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) dient dem Gemeinderat als wichtiges Instrument zur integrativen Planung, Koordination und Steuerung der räumlichen Entwicklung und bildet die Grundlage für die nachfolgende Nutzungsplanung.

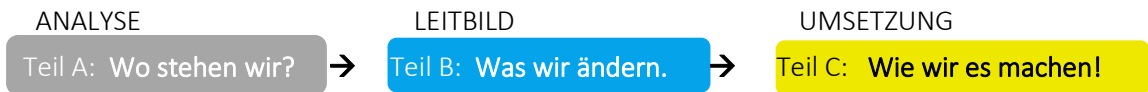
Es vermittelt eine allgemein räumliche Vorstellung einer hochwertigen und zukunftsgerichteten Gemeindeentwicklung. Es zeigt auf, welche besonderen Stärken, Potentiale und Qualitäten die Gemeinde besitzt und was die Identität von Fisibach auszeichnet. Ebenso sind Schwächen identifiziert und Chancen beschrieben. Aufgrund der engen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden berücksichtigt das REK auch die überkommunalen Schnittstellen und Abhängigkeiten. Mit dem REK kann eine räumliche Gesamtschau auf einer erhöhten Flughöhe ermöglicht und eine räumlich-strategische Grundlage geschaffen werden, um die verschiedenen Planungen und Gebiete aufeinander abzustimmen sowie untereinander zu koordinieren. Es kann als Wegweiser oder Richtschnur verstanden werden. Gleichzeitig handelt es sich nicht um ein statisches Instrument. Sollten sich bei zukünftigen Planungsprozessen – z.B. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen – neue Erkenntnisse ergeben, kann das REK an diesen geänderten Bedingungen angepasst bzw. aktualisiert werden.

Unter dem Deckmantel des Dialogs mit dem Kanton und dem Einbezug der Einwohner ist das REK breit abgestützt. Weiterhin ist es Instrument der Kommunikation und Partizipation, sprich der Beteiligung aller Einwohner an den Planungsprozessen von Fisibach. Dies sorgt für Transparenz gegenüber den Einwohnern und fördert das Verständnis für die Planungen der Gemeinde. Das REK bietet Orientierung für die Bevölkerung und private Investoren und Bauwillige. Entwicklungskonzept. Für die Grundeigentümer entfaltet es keine direkte Rechtswirkung. Das REK ist die strategische Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Diese besteht im Kern aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung.

### **1.3 Aufbau und Ablauf**

Das REK ist in drei Teile gegliedert. In Teil A wird die räumliche Entwicklung und Ausgangslage beschrieben sowie erste Erkenntnisse festgehalten. Es folgt eine Zusammenfassung in Form einer Potential-Defizit-Betrachtung und zeigt, wo Fisibach heute steht. Teil B beleuchtet die aus der Analyse resultierende Ergebnisse und zeichnet die Leitbilder (Leitbild Landschaft, Freiraum, Verkehr und Leitbild Siedlung). Es vermittelt, was geändert werden soll und was dabei prioritär

ist. Im abschliessenden Teil C werden Entwicklungsschwerpunkte (Schlüsselgebiete) mit konkreten Massnahmen (Empfehlungen und Ansätze) aufgezeigt, was als Nächstes – vor allem für die darauffolgende Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung – zu tun ist.



Das REK ist in enger Zusammenarbeit aus BC AG Brugg und einer kommunalen Kommission für räumliche Entwicklung erarbeitet worden. Diese Kommission besteht aus dem Gemeindevorstand, einem ressortverantwortlichen Gemeinderat für Hoch- und Tiefbau, je ein Vertreter aus der Wirtschaft und Landwirtschaft sowie dem Natur- und Umweltbeauftragten.

Der offizielle Start fand im Sommer 2022 im Rahmen des Dorfdialogs statt. Der Dorfdialog bestand aus einem Inputvortrag, mit anschliessendem Dorfrundgang mit Vertretern der Gemeinde und interessierten Einwohnern. Die Ziele des Dialogs waren in erster Linie die Informationen über die Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung und die künftige Vorgehensweise der Gemeinde auf dem Weg von einer gelenkten Siedlungsentwicklung bis hin zu einer neuen Bau- und Nutzungsordnung aufzuzeigen. In zweiter Hinsicht war der aktive Austausch zwischen Gemeinderat und Einwohnern über Wünsche, Sorgen oder Ansprüche an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wichtig. Der Rundgang durch das Dorf zeigte Orte, die entweder die Stärken oder Schwächen der bisherigen Entwicklung sind. Weiterhin sind gemeinsam Chancen und Risiken besprochen worden.

Die erarbeiteten Inhalte wurden im ersten Entwurf mit der Kommission vorbesprochen und für den Gemeinderat aufbereitet. Zur weiteren Konsolidierung wird das REK dem Kanton für eine informelle Stellungnahme vorgelegt. Entsprechende Hinweise fliessen in eine finale Bereinigung ein. Das REK wird durch den Gemeinderat verabschiedet.

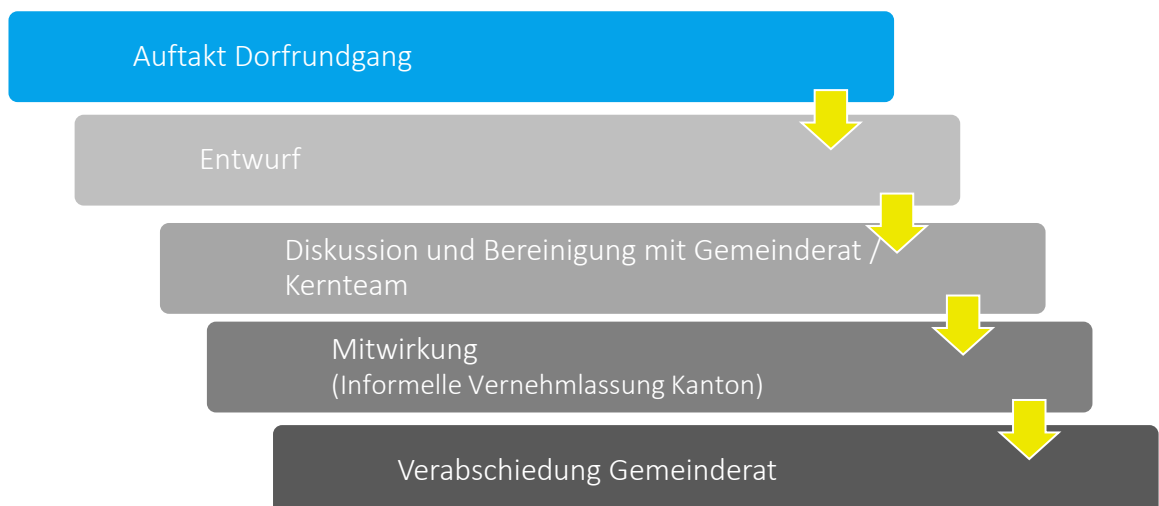
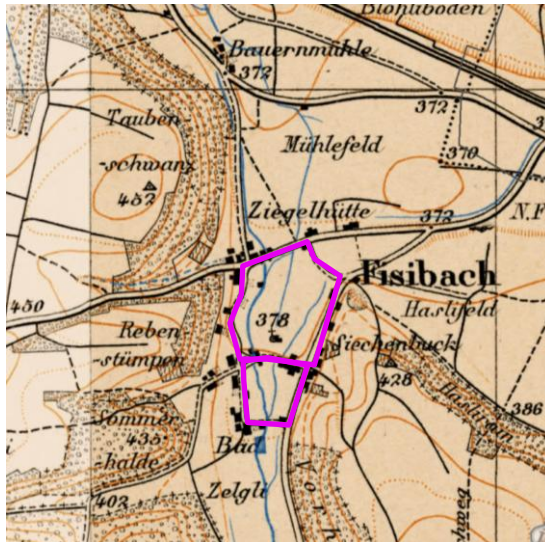


Abbildung 1 Ablauf

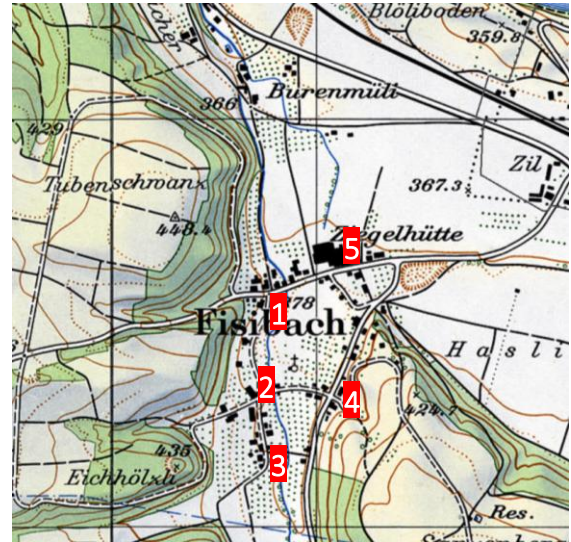
## 2 TEIL A: Analyse

## Wo stehen Wir?

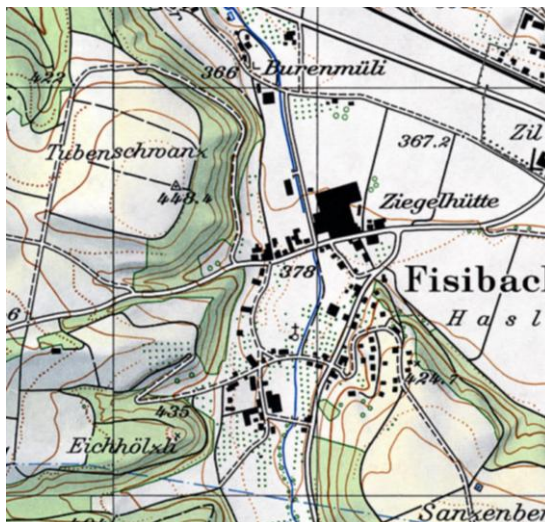
### 2.1 Bisherige Gemeindeentwicklung



Siegfriedkarte 1880



Landeskarte 1955



Landeskarte 1982



Basiskarte 2022

Abbildung 2 Historische Siedlungsentwicklung von Fisibach von 1880 bis 2022 (Quelle: AGIS)

Die historischen Siedlungsanfänge von Fisibach zeigten sich in der Spange der Wegverläufe der heutigen Belchenstrasse als Ost-West-Achse und der Bachserstrasse als dessen Abzweig Richtung Süden. Entlang der Nord-Süd-Tangente von der Bauernmühle parallel zum Fisibachverlauf bis zum heutigen Hinterdorf entstand ein klassisches Kreuzungsdorf mit der Kapelle am Fisibach auf der Seite der Chilewiese. Im weiteren Verlauf zeichneten sich zwei Strassenringe ab und bilden bis heute die Grundstruktur von Fisibach (siehe Siegfriedkarte 1880, Markierung pink). Hieraus lassen sich auch die einzeln separierten Dorfteile ableiten, welche sich entlang dieser Strassen herausbildeten (siehe Landeskarte 1955). Diese sind der Kreuzungsbereich von Belchenstrasse und Dorfstrasse (1), Dorfstrasse und Hinterdorf (2), Hinterdorf selbst (3) und Dorfstrasse und Bachserstrasse (4). Neuzeitlich kann ein weiterer Dorfteil an der Ziegelhütte identifiziert werden (5). Die historischen Strukturen können heute in Teilen im rechtskräftigen Zonenplan abgelesen werden. Die einzige Gewerbeansiedlung stellt die Ziegelhütte dar, welche mit der Industrialisierung entstand. Ab den 50er und 60er Jahren (Einfamilienhausboom) wurde sukzessive der Nord-West-

Hang des Sanzebergs bebaut. Die historischen Dorfstrukturen und die Chilewise herum sind bis heute nicht überformt worden und zeugen von einer Besonderheit der Siedlungsentwicklung Fisibachs. Weitere Gewerbeansiedlung nördlich der Ziegelhütte und Neubauquartiere verdichten das Siedlungsgebiet bis heute.

## 2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS hat zum Ziel die Qualitäten zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Die Gemeinden sorgen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel A 1.5) für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS und berücksichtigen dabei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen.

Das Ortsbild von Fisibach ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Das entsprechende Inventarblatt datiert von 1975 und ist daher überholt. Trotzdem bildet es eine wichtige Grundlage für die Gemeindeentwicklung und die Beurteilung von baulichen Veränderungen im Dorfkern, zum Beispiel im Rahmen der Vision der Entwicklung einer attraktiven Dorfmitte und zur gezielten Aufwertung des öffentlichen Raums.

Das ISOS unterscheidet zwischen Bauten / Gebiete und Umgebungen sowie jeweils zwei Erhaltungsziele:

Bauten und Gebiete		Umgebungszone	
Erhaltungsziel A	Erhaltungsziel B	Erhaltungsziel a	Erhaltungsziel b
<b>Erhalt der Substanz</b> Beseitigen störender Eingriffe Abbruchverbot und Detailvorschriften für Veränderung Beaufsichtigung durch Fachperson	<b>Erhalt der Struktur</b> Anordnung und Gestalt bewahren Wesentlichen Merkmale sind integral zu erhalten Abbruch nur in Ausnahmefällen	<b>Erhalt der Beschaffenheit</b> Wesentliche Vegetation bewahren Beseitigung störender Veränderungen Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften	<b>Erhalt der Eigenschaften</b> Wesentliche Merkmale bewahren Auflagen für Neubauten und Bepflanzungen

Das ISOS lässt sehr gut die vier Dorfteile (1.1 bis 1.4) erkennen, welche heute auch der Dorfzone zugewiesen sind. Drei Dorfteile (1.1, 1.3, 1.4) sind dem Erhaltungsziel A zugeordnet und eines dem Erhaltungsziel B (1.2). Alle Dorfteile sind um die inneren Freiräume (II und III, grün) mit dem zu seiner Zeit noch freien Verlauf des Fisibachs (blau) angeordnet. Das Inventar bezeichnet vier Gebäude (pink) mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz): Kapelle (0.0.1), Gasthof Rössli (1.1.2), Mühle (1.4.11) und einem heute bereits abgebrochenen herrschaftlichen Wohnhaus im Hinterdorf (1.4.7). Das ISOS bezeichnet auch störende Elemente. Zwei von drei dieser Hinweis-Einträge sind heute nicht mehr existent. Einzig die Werkstatt am östlichen Ortseingang besteht noch heute (rot).

Die bisherige Siedlungsentwicklung hat die historische «Basis» weitestgehend sehr gut erhalten können. Im Allgemeinen ist es erstrebenswert diese Grundstruktur aus Dorfteilen und Freiräumen auch künftig zu erhalten und in seiner Eigenheit weiter zu stärken.

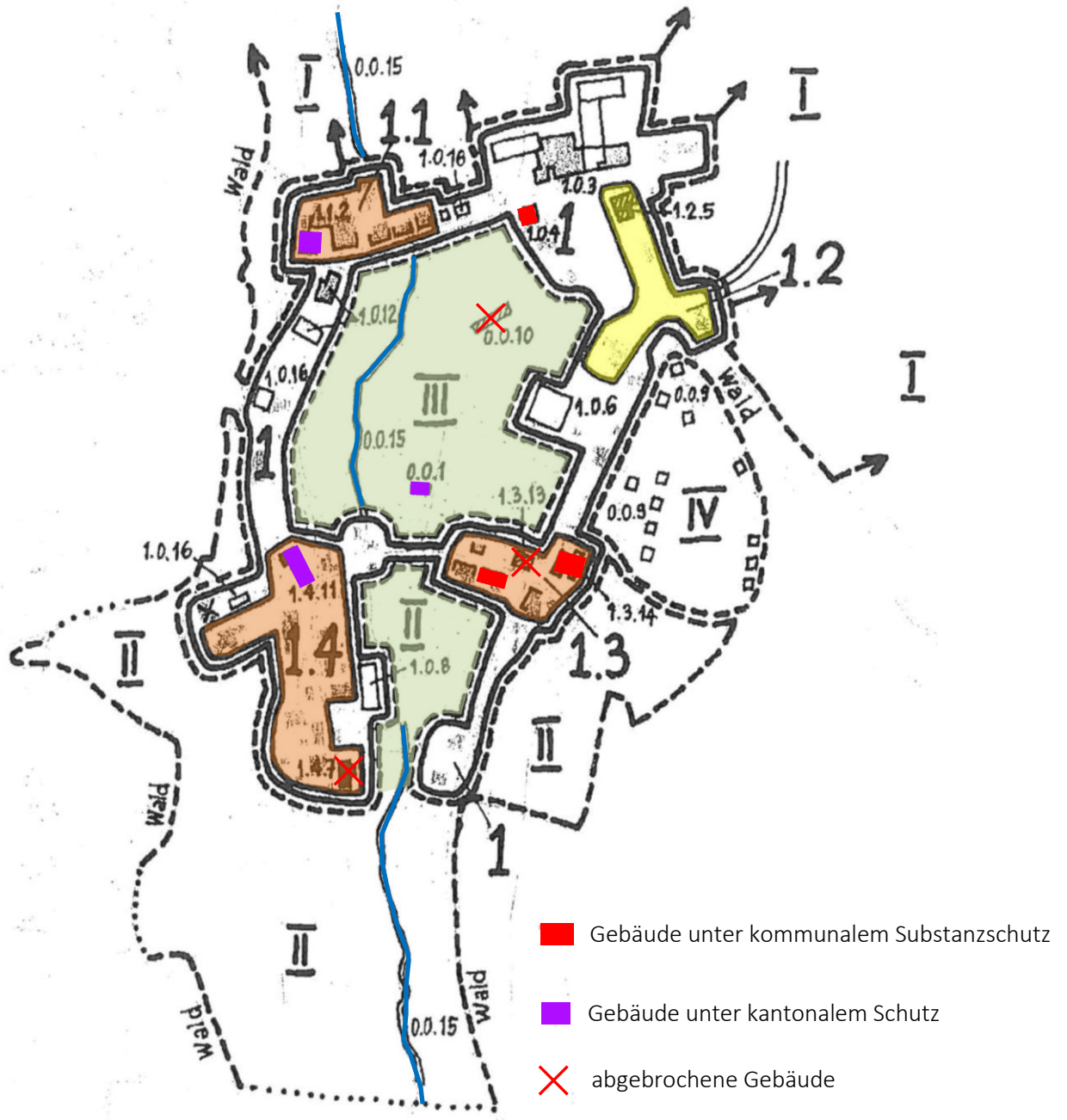


Abbildung 3 Übersichtsplan (Quelle: ISOS, Stand 1975, bearbeitet BC AG, 2025)

### 2.3 Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz



Abbildung 4 Kapelle (Gebäude Nr. 54 / Parzelle Nr. 70) (Quelle: Gemeinde Fisibach)

Abbildung 5 ehemals Gasthof Rössli (Gebäude Nr. 48 / Parzelle Nr. 38) (Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 6 Wohnhaus Bauernmühle 2 und 4 (Gebäude Nr. 28 A und B / Parzelle Nr. 218 und 217) (Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 7 Ehemaliges Bauernhaus / Zingg-Haus (Gebäude Nr. 54 / Parzelle Nr. 7) (Quelle: Gemeinde Fisibach)

## 2.4 Gebäude unter kommunalem Schutz (Substanzschutz):



Abbildung 8 Ökonomiegebäude, Scheune Rest. Rössli (Gebäude Nr. 48 / Parzelle Nr. 38) (Quelle: Google Street View)



Abbildung 9 Belchenschulhaus (Gebäude Nr. 22 / Parzelle Nr. 59) (Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 10 Ehemaliges Bauernhaus (Gohl), Dorfstrasse (Gebäude Nr. 9 / Parzelle Nr. 92) (Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 11 Wohnhaus und Stall (ohne Anbau) (Gebäude Nr. 4 / Parzelle Nr. 96). (Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 12 Haus Belchenstrasse (Gebäude Nr. 20 / Parzelle Nr. 186) (Quelle: Google Street View)



Abbildung 13 Wohnhaus (ohne Scheunenteil), Hägelen (Gebäude Nr. 68 / Parzelle Nr. 526) (Quelle: Google Street View)



Abbildung 14 Waschhaus, Speicher, Hägelen (Gebäude Nr. 69 / Parzelle Nr. 526) (Quelle: Google Street View)



Abbildung 15 Wohnhaus (ohne Scheunenteil), Hägelen (Gebäude Nr. 88 / Parzelle Nr. 407)  
(Quelle: Google Street View)



Abbildung 16 Wohnhaus (ohne Scheunenteil), Waldhausen (Gebäude Nr. 76 / Parzelle Nr. 450)  
(Quelle: Gemeinde Fisibach)



Abbildung 17 Wohnhaus (ohne Scheunenteil), Waldhausen (Gebäude Nr. 78 / Parzelle Nr. 451)  
(Quelle: Gemeinde Fisibach)

## 2.5 Aktuelle Zonierung

Unsere heutige Zonenordnung gibt die klare Vorstellung vom Dorf mit der grünen Lunge in der Mitte wieder. Die Lage der öffentlichen Nutzungen ist ebenfalls zur Mitte gerichtet. Die Arbeitszonen liegen optimalerweise am Rand des Dorfes. Das Einfamilienhausgebiet am Sanzenberg liegt in einer etwas zurückgezogenen Position zum Dorf. Das Gewerbegebiet ist im Verhältnis zum restlichen Siedlungsgebiet sehr gross, jedoch für die künftige Entwicklung mit kleinen Reserven ausreichend gross. Aktuell besteht kein Bedarf an grossflächigen Umzonungen.

Die grüne Lunge soll bestehen bleiben und vorerst der Landwirtschaftszone zugeordnet bleiben. Der Gemeinderat hat eine Vision zur Entwicklung der grünen Lunge. Eine Überprüfung, ob allfällig wichtige Gebäude zusätzlich durch ein Volumenschutz zu bewahren oder aus einem Schutzstatus zu entlassen sind, ist ein wichtiger Bestandteil in der Auseinandersetzung mit dem ISOS. Orte, an denen eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes möglich ist, sollten mit Hilfe des Zonenplans gesichert werden. Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen sind Gebiete, welche eine erhöhte Einpassung oder Gestaltung fordern, mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

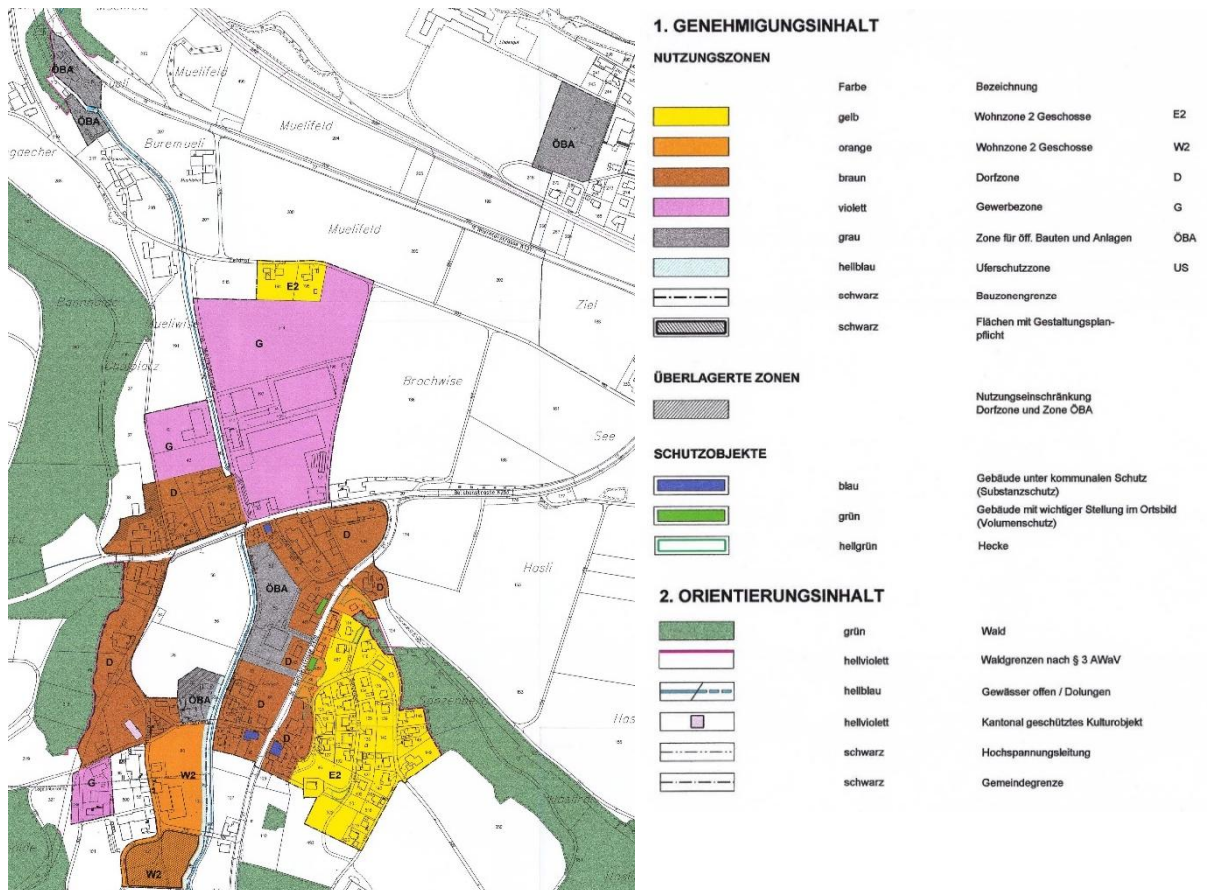


Abbildung 18 rechtskräftiger Bauzonenplan (Quelle: Gemeinde Fisibach, Stand 2004)

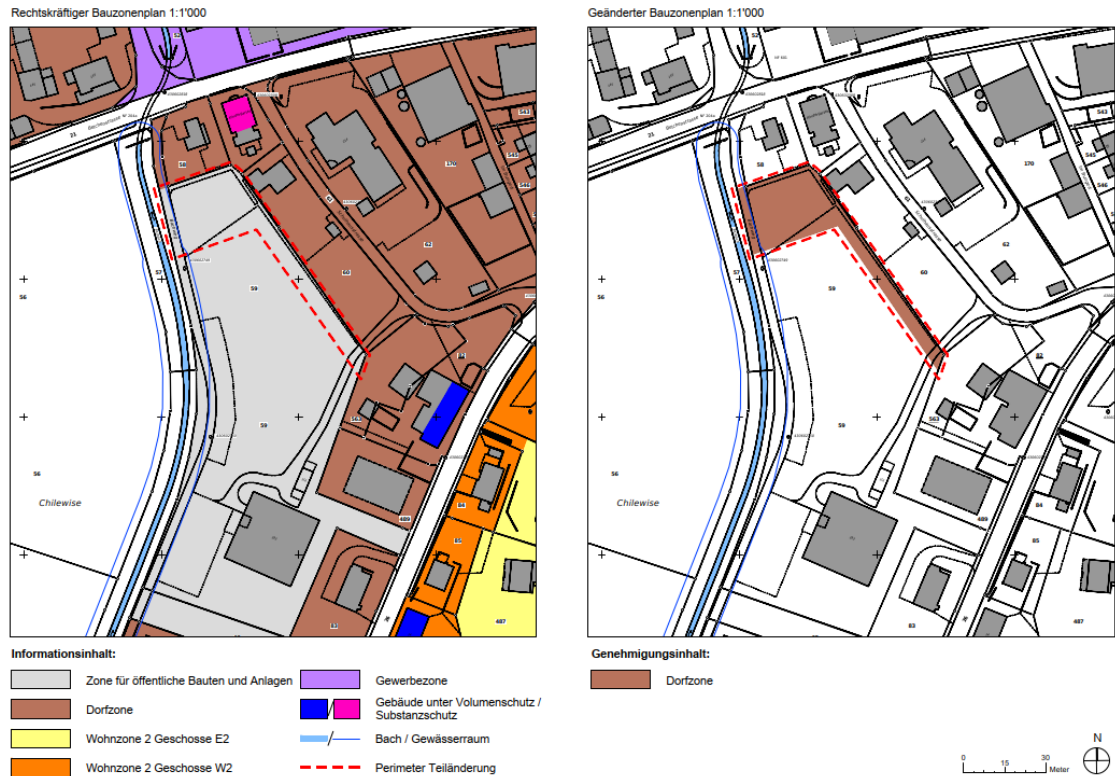


Abbildung 19 Teiländerung Bauzonenplan «Alter Spielplatz» (Quelle: Gemeinde Fisibach, Stand 2017)

**Hinweis: Der rechtskräftige Bauzonenplan zeigt nicht das gesamte Gemeindegebiet. Die Weiler Waldhausen und Hägelen sind keiner Bauzone zugewiesen und somit nicht Bestandteil des Bauzonenplans, sondern des Kulturlandplans.**

## 2.6 Kulturlandplan

Der rechtskräftige Kulturlandplan aus dem Jahr 1994 ist stark revisionsbedürftig. Dieser ist in einer nachfolgenden Gesamtrevision unter den aktuellen übergeordneten Grundlagen neu zu erstellen. Die angepasste Materialabbauzone im Richtplan und die Änderung der BNO vom 12.03.2021 müssen beachtet werden.

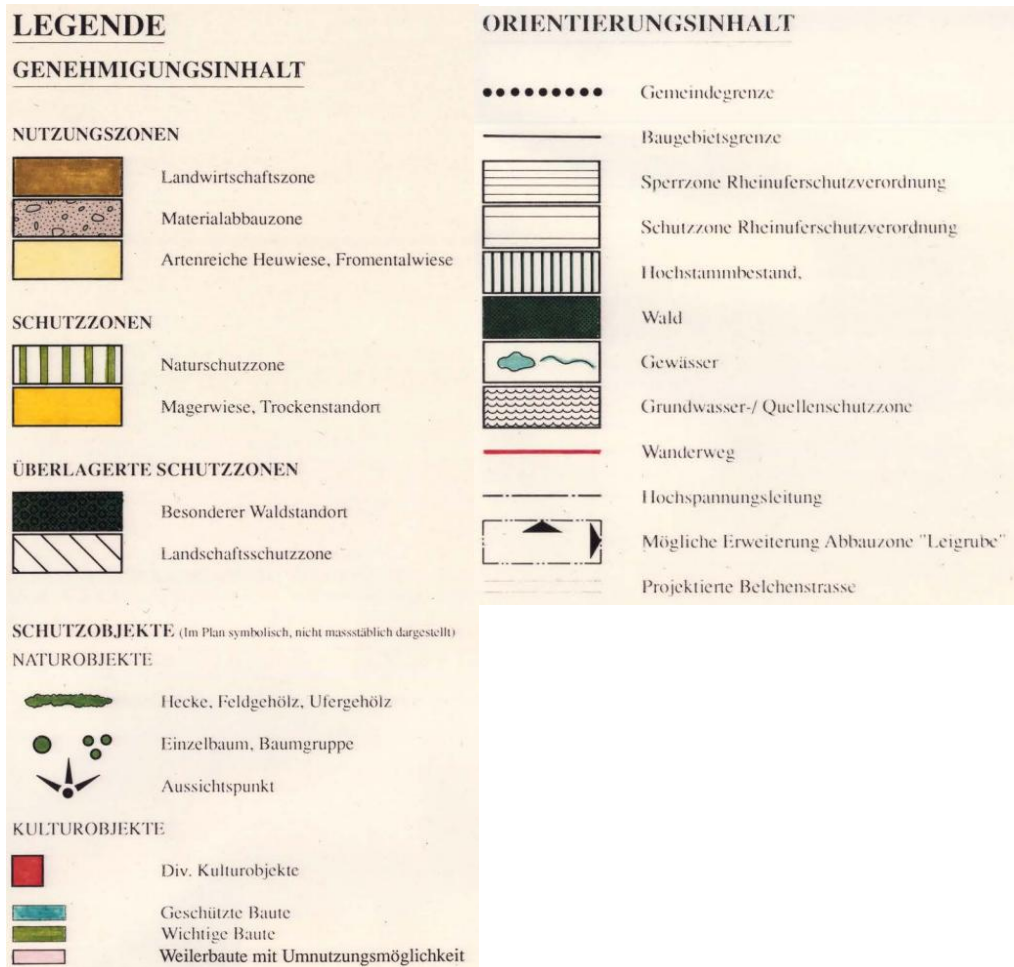
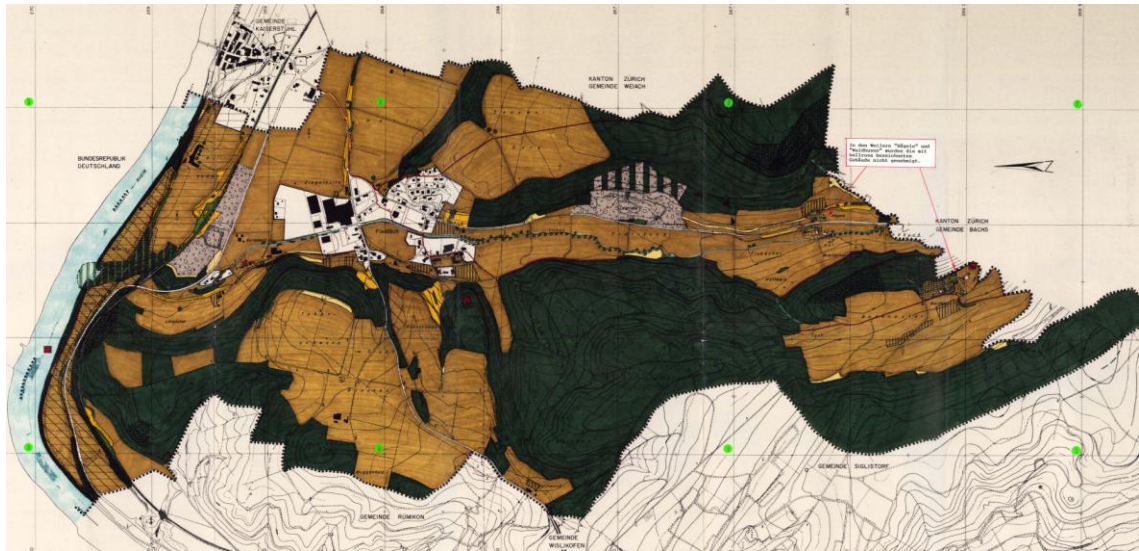


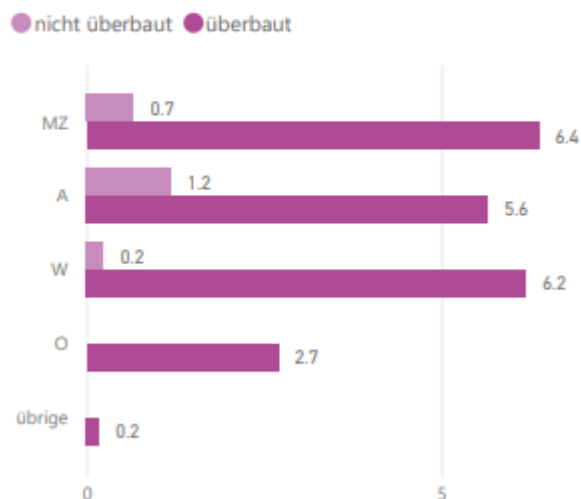
Abbildung 20 rechtskräftiger Kulturlandplan (Quelle: Gemeinde Fisibach, Stand 1994)

## 2.7 Überbauungsstand

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte konnte Fisibach seinen Überbauungszustand stetig erhöhen. Im Jahr 2000 lag dieser bei 65%, heute beträgt der Überbauungsstand 91%.

### Überbauungsstand nach Zonentypen, 2023

Überbaute und nicht überbaute Flächen (in ha)



Angaben in ha

MZ: Mischzonen (Wohn-/Gewerbe, Dorfzonen)

A: Arbeitszonen

W: Wohnzonen

O: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Abbildung 21 Stand der Überbauung (Quelle: BVU ARE, Stand 2023)

### Überbauungsstand und Stand der Erschliessung nach Zonentypen, 2023

Bauzonenflächen per 31.12. (in ha)

Code	Bauzone	überbaut	nicht überbaut	Total	baureif	baureif in 5 Jahren	langfristige Reserven
1121	Wohnzone 2	6.20	0.25	6.44	0.07		0.18
1211	Arbeitszone I	5.65	1.19	6.84	0.84		0.35
1411	Dorfkernzone	6.37	0.67	7.05	0.55		0.12
1511	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.71		2.71			
1611	Grünzone, Freihaltezone	0.19		0.19			
<b>Total</b>		<b>21.11</b>	<b>2.11</b>	<b>23.22</b>	<b>1.46</b>		<b>0.66</b>

Abbildung 22 Stand der Erschliessung (Quelle: BVU ARE, Stand 2023)

Siehe hier auch Kapitel 2.9 mit der Abbildung 33. Die Karte zeigt die aktuelle Situation der Bebauungsdichte und noch nicht überbaute Gebiete.

## 2.8 Bevölkerung – ein Überblick

Der allgemeine Bevölkerungstrend ist allgegenwärtig bereits heute zu spüren. Die bevölkerungsstarken «Boomer»- Jahrgänge gehen nun vermehrt in Pension und sind gefolgt von geburtenstarken Jahrgängen. In der gesamten Schweiz wird sich die Zahl der 65- bis 79-Jährigen bis 2040 verdoppeln, die der über 80-Jährigen wird sich verdreifachen, während die Zahl, der unter 20-Jährigen und die der Personen im erwerbsfähigen Alter, absolut abnehmen.

2021 verzeichnete Fisibach 550 Einwohnende. Per Ende 2023 sind sogar bereits 589 Einwohnende gezählt.

In den vergangenen 40 Jahren (resp. vor 2010) ist Fisibach nur marginal gewachsen. Ab dem Jahr 2012 ist ein verstärktes Wachstum feststellbar (Abbildung 23). Grund hierfür ist vor allem die

hohe Wanderungsbewegung innerhalb Europas, wo auch die Gebiete in Grenznähe verstärkt betroffen sind. Seit 2012 ist Fisibach um 145 Einwohner (ca. 26 %) gewachsen, dies bedeutet im Durchschnitt ein Anstieg von 14,5 Einwohner pro Jahr. Das Wachstum der letzten 10 Jahre resultiert aus den Zuzügen und den leicht erhöhten Geburtenraten. Die Verteilung der Altersgruppen auf dem heutigen Stand zeigt ein klassisches Bild einer leicht überalterten Bevölkerung bei einem leicht grösseren Anteil an Kindern unter 10 Jahren. Dieses Bild stimmt mit dem Bevölkerungszuwachs ab den 2010er Jahren überein. Auffällig ist ein sehr geringer Anteil an jungen Frauen im Alter zwischen 25 und 29 Jahren (Abbildung 25).

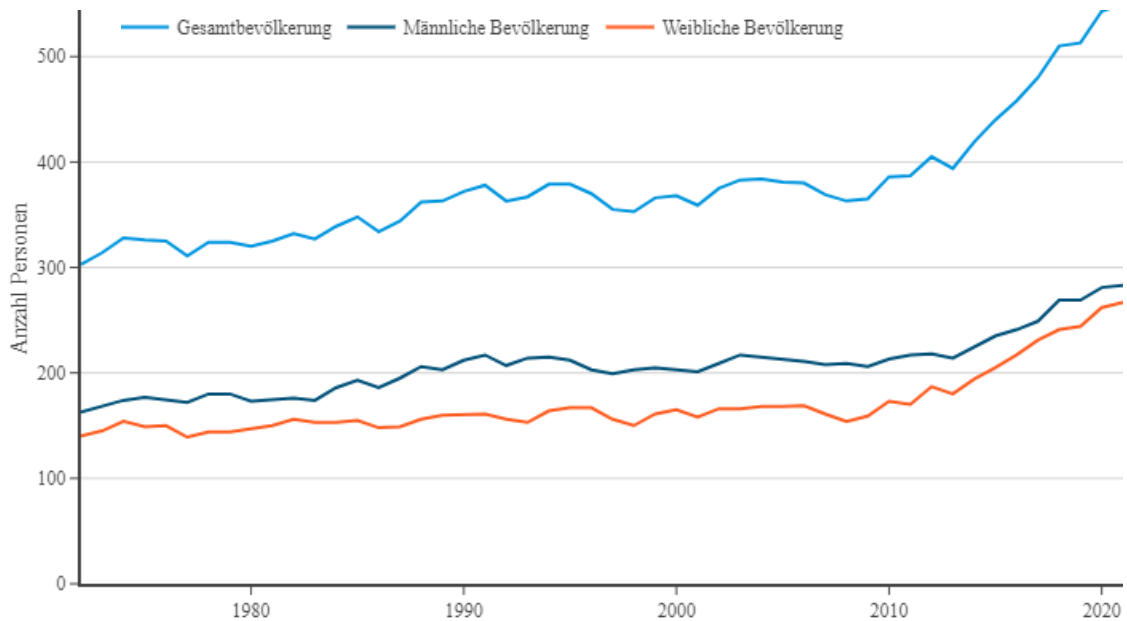


Abbildung 23 Bevölkerungsentwicklung bis 1975 bis 2021 (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022)



Abbildung 24 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre nach Altersklassen (Quelle: BVU ARE, Stand 2021)

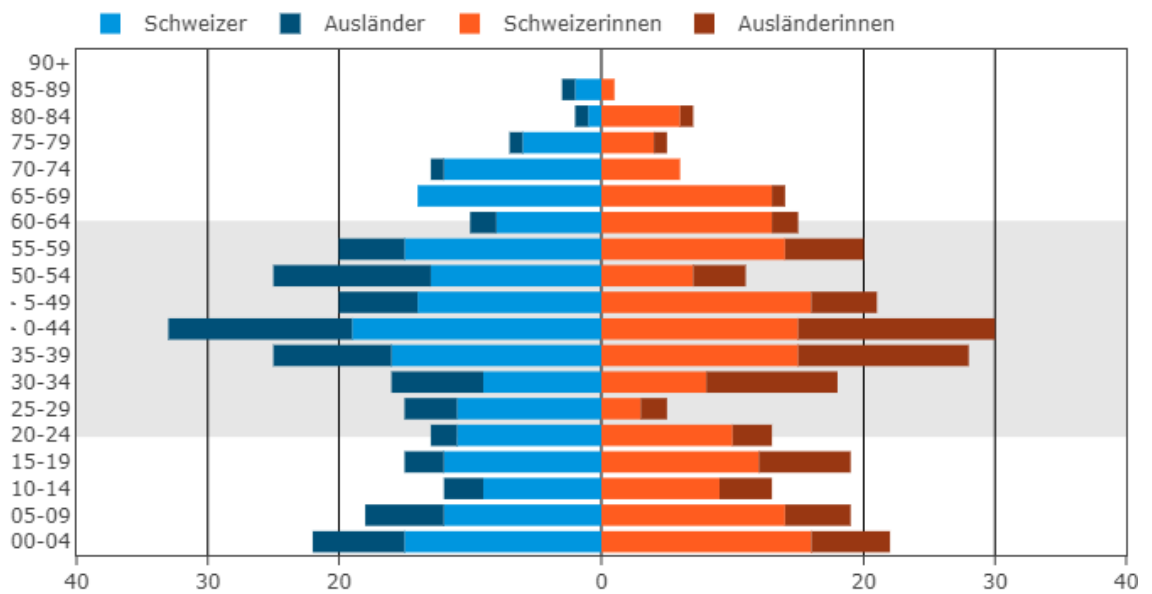


Abbildung 25 Alterspyramide 2021 (Quelle: Statistik Aargau, Stand 2022)

Fisibach ist eine kleine Gemeinde mit einer Einwohnerzahl unter 1'000 Einwohner. Für kleine Einwohnergemeinden werden keine Bevölkerungsprojektionen seitens der Statistik Aargau herausgegeben. Dennoch lassen sich Trends aus den Bevölkerungsprojektionen der Bezirke und Raumtypen ablesen. In einem Datenverschnitt der kantonalen Projektionen 2020 bis 2050 für den Bezirk Zurzach und die des Raumtyps „Ländlicher Entwicklungsräume“ ist die Wachstumsdynamik für Fisibach gut herzuleiten. Die Projektion geht von einem sehr moderatem Bevölkerungswachstum von heute 10'250 auf 13'000 aus, wobei die Wachstumskurve sich innerhalb der kommenden 30 Jahre abflacht (siehe Abbildung 26). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Fisibach sich diesem Trend angleichen wird. Bei einer angenommenen vorerst gleichbleibenden Wachstumsrate von ca. 14 EW pro Jahr bis 2030 und der leichten Absenkung des Wachstums ab dem Jahr 2031 wird Fisibach ungefähr 860 Einwohner im Jahre 2050 verzeichnen können. Zum heutigen Kenntnisstand bedeutet dies ein Plus von ca. 310 Einwohnern in den kommenden 28 Jahren (Abbildung 27). Betrachtet man die Landreserven kommt man auf eine Einwohnerzahl von 800 Einwohner.

Die Siedlungserweiterung nach aussen hin ist beschränkt. Die Verdichtung in bebauten Gebieten und noch unausgeschöpften grösseren Flächenpotentiale halten noch ein gewisses inneres Wachstumspotential bereit.

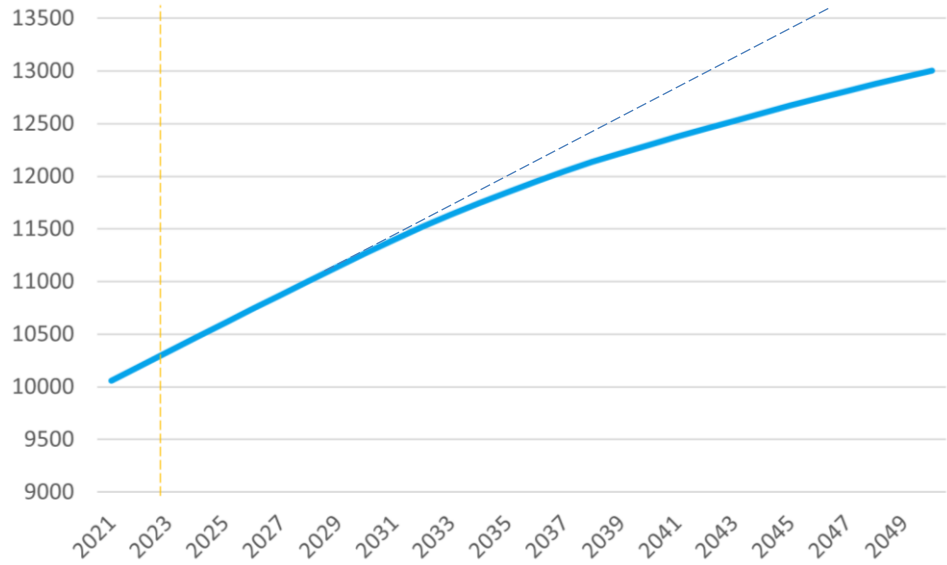


Abbildung 26 Bevölkerungsjektion 2020–2050 für den Bezirk Zurzach, Raumtyp ländlicher Entwicklungsraum (Quelle Daten: Statistik Aargau, Stand 2022, erstellt: BC AG)

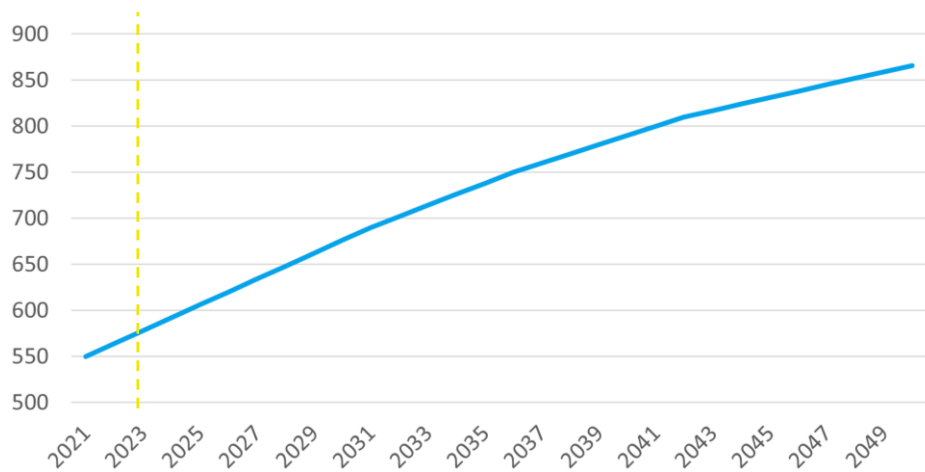
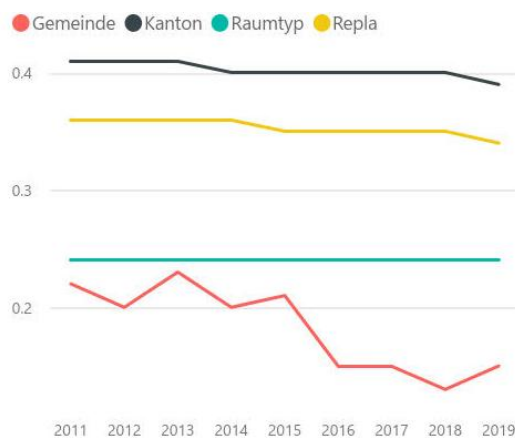


Abbildung 27 Bevölkerungsjektion 2020–2050 für Fisibach (Quelle Daten: Statistik Aargau, Stand 2022, erstellt: BC AG)



Bei der Betrachtung der Vollzeitäquivalente fällt auf, dass Fisibach (auch im Vergleich zum Raumtyp der ländlichen Entwicklungsräume) sich in den letzten 10 Jahren vermehrt zu einer Wohn-gemeinde hin entwickelt hat. Auf einen Einwohner Fisibachs kommen rechnerisch gerade 0.1 Vollzeitbeschäftigte in der Gemeinde.

Abbildung 28 Entwicklung der Vollzeitäqui-valente (Quelle: BVU ARE, Stand 2021)

## 2.9 Weitere übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### Kanton: Richtplan Kanton Aargau

Der kantonale Richtplan hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Er enthält – im Gegensatz zur Bevölkerungsprognose, welche die un gelenkte Entwicklung wiedergibt – Aussagen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung.

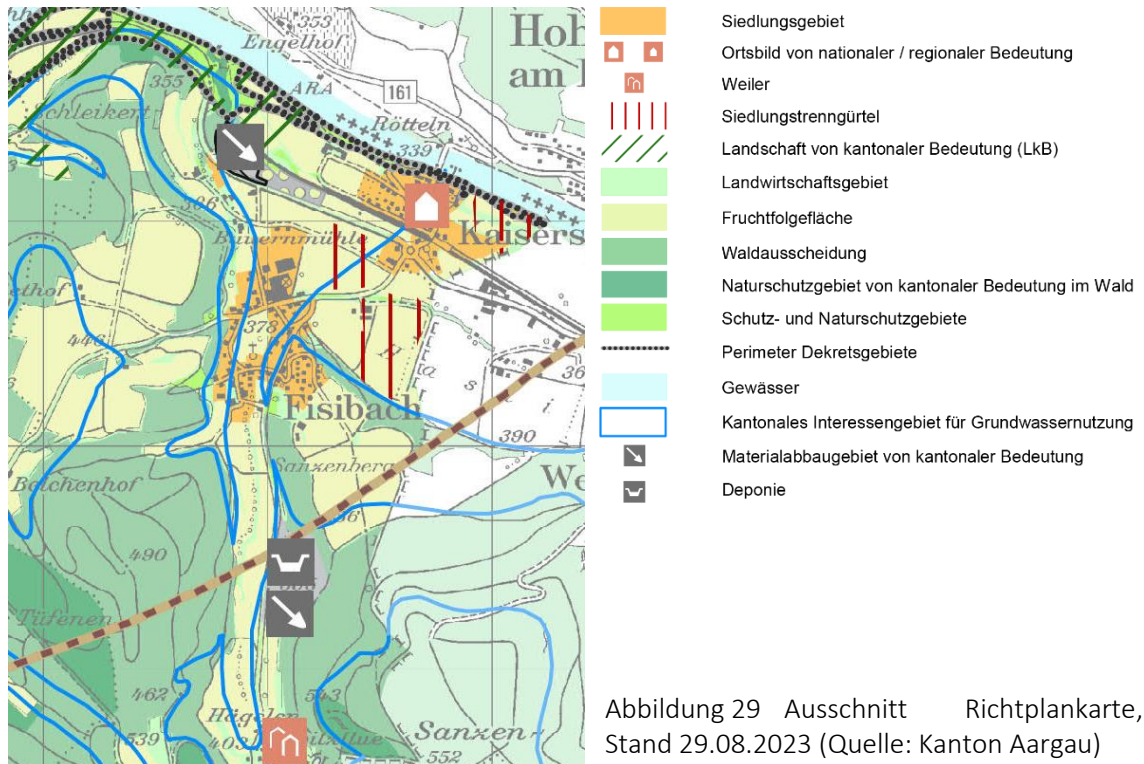


Abbildung 29 Ausschnitt Richtplankarte, Stand 29.08.2023 (Quelle: Kanton Aargau)

Das Raumkonzept Aargau definiert Fisibach als ländlichen Entwicklungsraum. Der Kanton prognostiziert, dass dieser Lebensraum (ca. 50% des gesamten Kantons) nur 10% der künftigen Bevölkerungswachstums aufnehmen wird. Für den nordöstlichen Raum des Zurichbiets steht neben der behutsamen Wohnraumentwicklung die Entwicklung der Landschaft gleichermaßen im Vordergrund (Kernraum Landschaftsentwicklung).

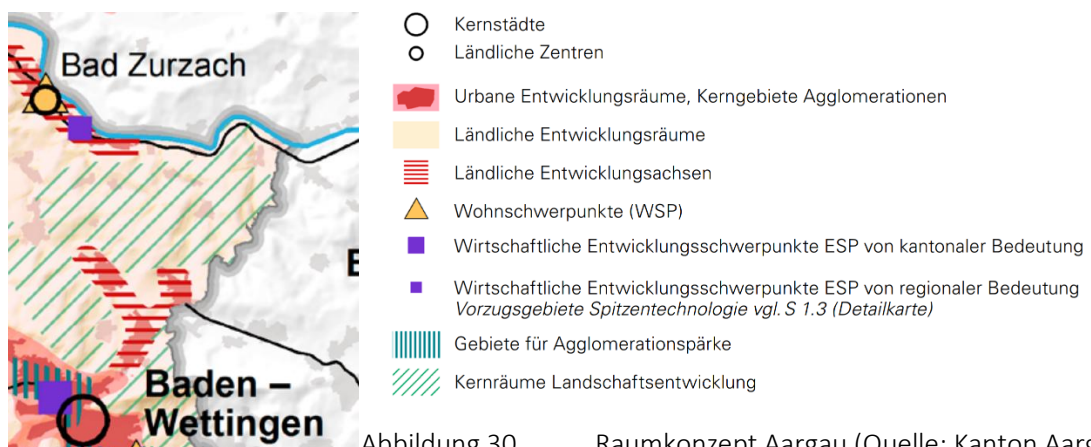


Abbildung 30 Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)

Im kantonalen Richtplan werden Mindestdichten definiert, welche bis 2040 über das gesamte Gemeindegebiet zu erreichen sind (Kapitel S 1.2, Beschluss 2.1).

- 40 Einwohner pro Hektar in überbautem Wohn- und Mischzonen → Steigerung der Dichte in bereits bebauten Gebieten
- 60 Einwohner pro Hektar in unüberbauten Wohn- und Mischzonen → Mindestdichte für neu zu planende Gebiete

**Region: Potenzialkarte ZurzibietRegio**

Der Regionalplanungsverband ZurzibietRegio hat das Projekt „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ erarbeitet.

Nr.	Gebiet	Dichte heute	Fläche	Zone	Typ	Ziel Mindestdichte
7/1	Belchenstrasse/ Bacherstrasse	Ca. 14 E/ha	ca. 1.6 ha	D	Verdichtung Bestand	40 E/ha
7/2	Sanzenberg	Ca. 25 E/ha	ca. 5.3 ha	W2	Verdichtung Bestand	40 E/ha
7/3	Hinterdorf Dorfstrasse	Ca. 18 E/ha Ca. 35 E/ha	ca. 3.0 ha	D W2	Verdichtung Bestand	40 E/ha

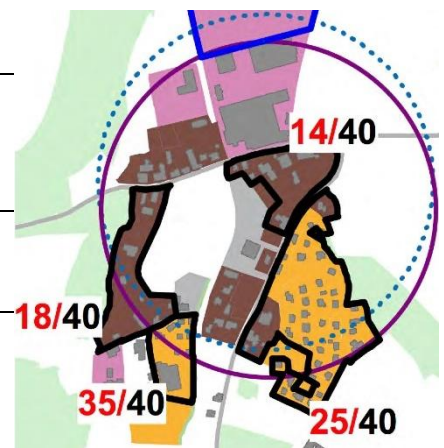


Abbildung 31 Auszug Gemeindeportrait (Quelle: ZurzibietRegio)

Die Karte enthält drei Verdichtungsgebiete aus regionaler Sicht.

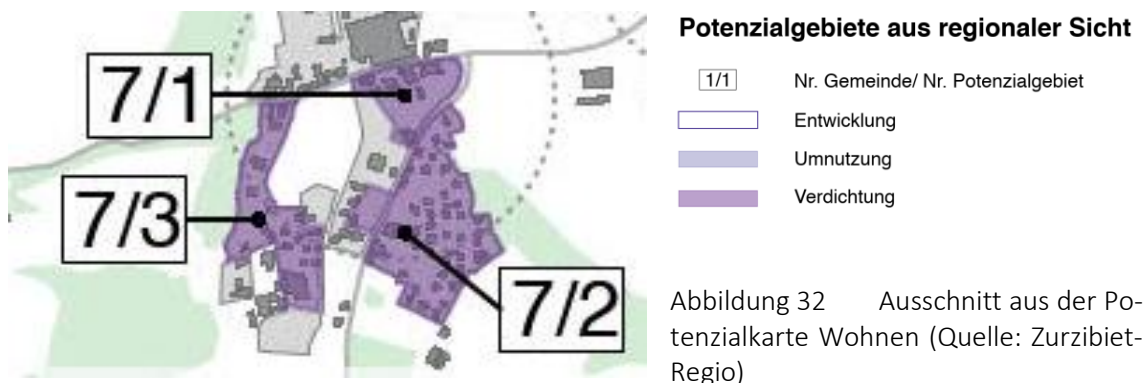
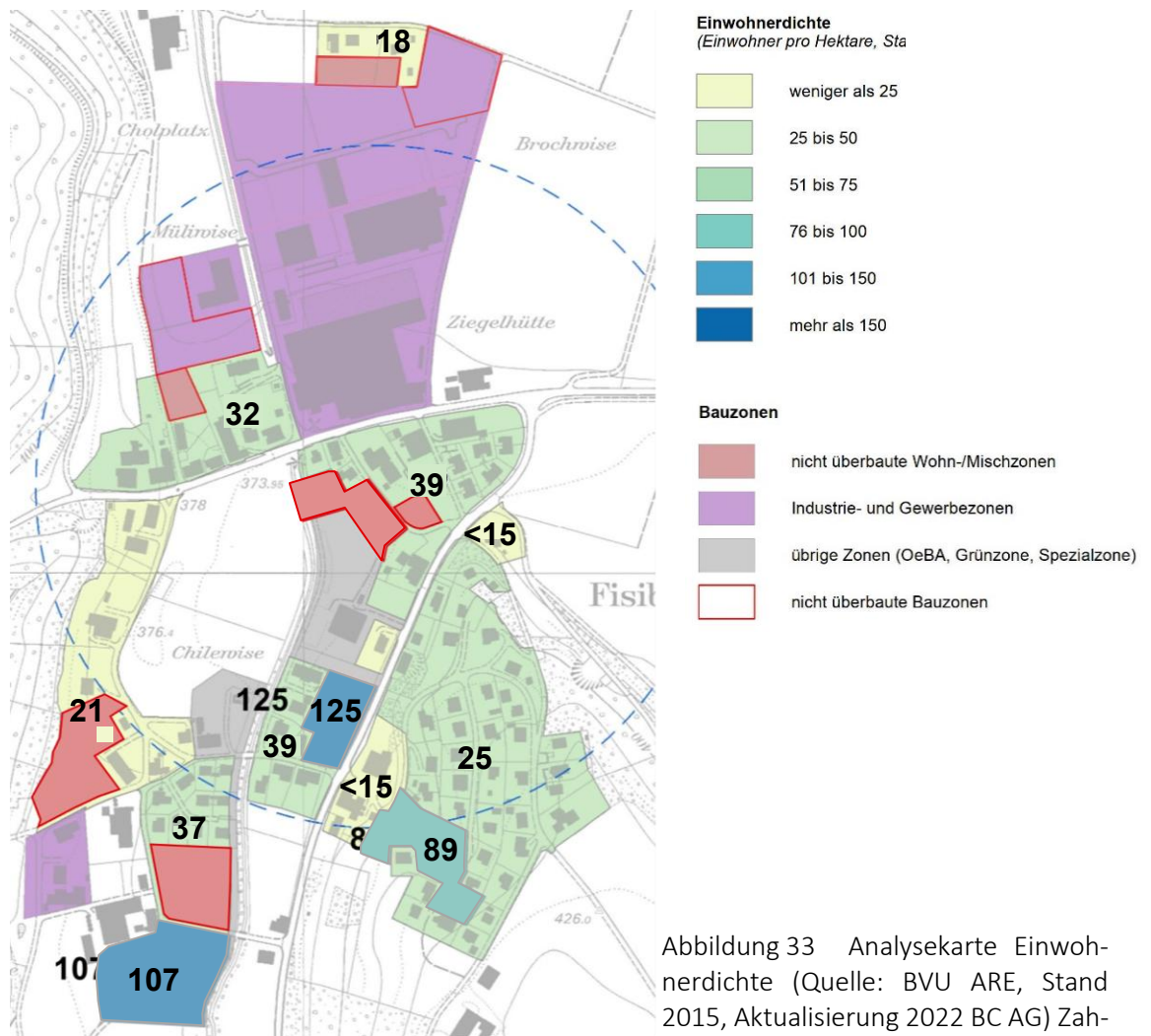


Abbildung 32 Ausschnitt aus der Potenzialkarte Wohnen (Quelle: Zurzibiet-Regio)

Im Übrigen bestehen keine regionalen Planungsgrundlagen, welche konkrete Handlungsanweisungen für die Gemeinden enthalten würden.

Der Bericht und dessen zugrunde liegenden Daten stammen aus dem Jahr 2015. Aufgrund der aktiven Bautätigkeit für Fisibach ist er eher veraltet und nur am Rande zu betrachten. Die Dichten dürften heute nur minimal höher liegen. Einen genaueren und aktuelleren Überblick gibt die Analysekarte des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), dessen Daten zwar ebenfalls aus dem Jahr 2015 stammen, aber für einzelne Siedlungsteile genaue Dichtangaben macht. Die

folgende Karte ist aufgrund der neuen Bebauungen Hinterdorf und den Neubauten am Sanzenberg angepasst.



Viele Gebiete erreichen bereits fast die Mindestdichten von 40 Einwohnern pro Hektar. Einzig das Wohnquartier Sanzenberg und das Gebiet westlich der Chilewis sind heute unter den Mindestdichten. Das Wohngebiet am Sanzenberg ist durch die heutige Bebauungsstruktur in seinen Verdichtungsmöglichkeiten nahezu eingeschränkt. Hier sind nur marginale Erhöhungen durch schrittweise grösseren Ersatzbauten oder zusätzlichen Um- und Anbauten möglich. Entlang der Dorfstrasse besteht das bedeutendste Verdichtungspotential in bebauten Gebieten Fisibachs. Im Allgemeinen hat für Fisibach jedoch die Erhaltung des Dorfcharakters sowie die ländlichen Eigenschaften eine höhere Priorität als die Verdichtung.

## 2.10 Potentiale und Defizite

Bei der Analyse des gesamten Gemeindegebietes bezüglich aller Themen lässt sich zusammenfassend folgendes Bild zeigen:

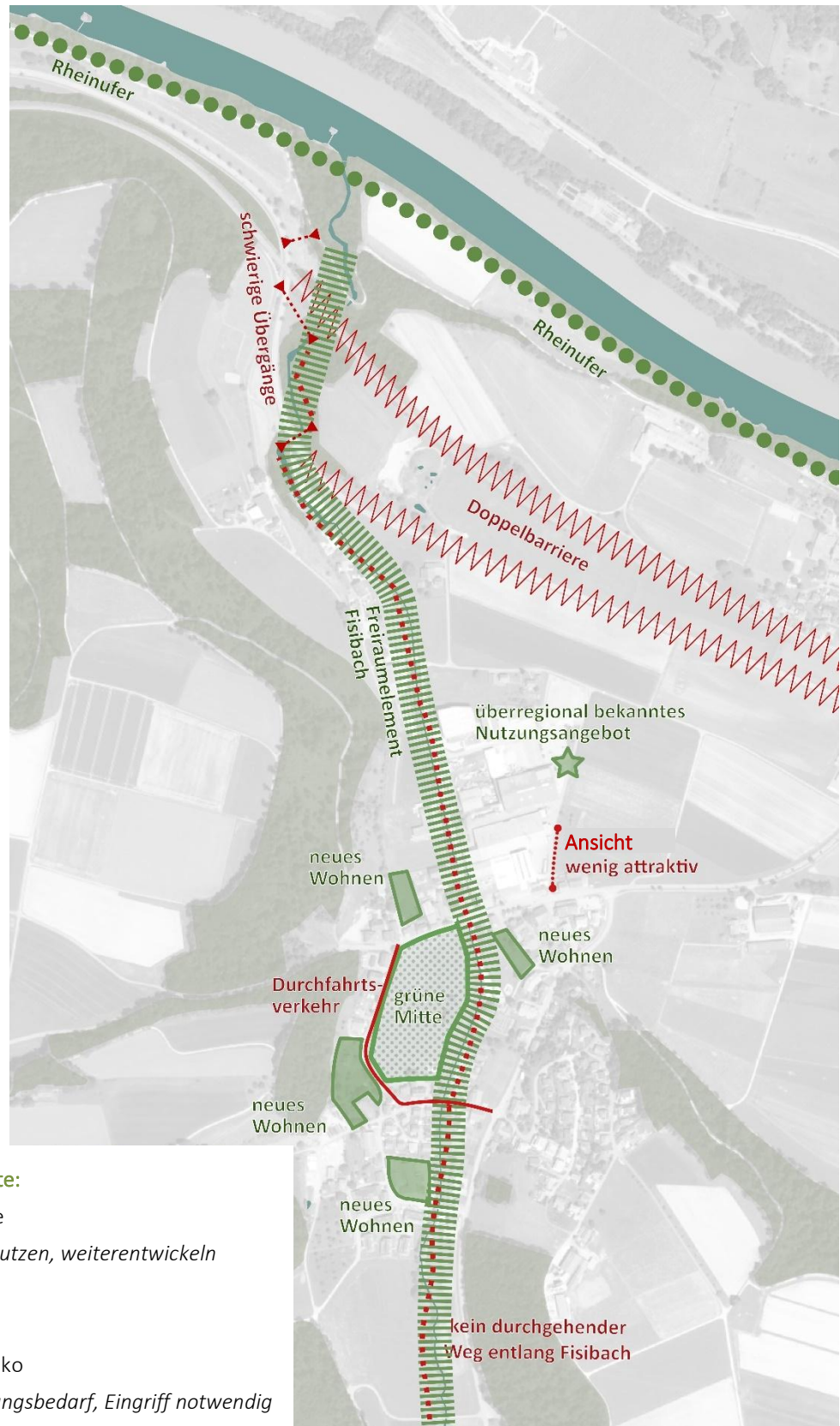


Abbildung 34 Karte Potentiale und Defizite

Bemerkungen zur Karte:

### ***Freiraumelement Fisibach***

Der Fisibach ist das zentrale Element, welches das gesamte Gemeindegebiet zwar in der Struktur prägt, aber nicht bestimmt. Zur Herstellung einer Nord-Süd-Achse ist es wünschenswert, den Fisibach als Naturkorridor zu nutzen und den Rhein über das Dorf mit seiner grünen Lunge mit der Tal-Landschaft zu verbinden. Wir haben landschaftlich eine Doppelbarriere durch die Kantonsstrasse und die Bahnlinie, welche uns in Teilen von der Flusslandschaft separiert. Im Bereich des nördlichen Fisibachs bestehen kaum gute und angenehme Übergänge.

### ***Grüne Lunge***

Aus der Historie und der nachgelagerten Siedlungsentwicklung entstandene zentrale Wiese hat immenses Potential sich als grünes Dorfzentrum zu etablieren. Viele Voraussetzungen sind gegeben und können in Verknüpfung mit dem Fisibach ein lebendiges Rückgrat und Dorfimage sein. Die grüne Lunge ist zwar physisch existent, aber emotional und nutzungstechnisch nicht ins Dorf eingebunden.

### ***Neues Wohnen***

Aus der Analyse zeigen sich noch Baulücken. Als Chance für modernes und nachhaltiges Wohnen in Synergien mit dem traditionellen Dorfcharakter können ausreichende Nutzungsreserven für künftige Jahre der Siedlungsentwicklung gewährleisten. Zwei Gebiete liegen sogar direkt an der grünen Lunge und haben somit einen hohen Attraktivitätswert.

### ***Gewerbegebiet***

Der Siedlungsteil ist nicht dem Wohnen und Dorfleben vorbehalten und sollte dennoch als vollwertiger Teil des Dorfes begriffen werden. Das Ebianum kann als Magnet fungieren und als Dorfbaustein gut vernetzt für die gesamte Region ein nicht zu unterschätztes Standortvorteil werden. Heute ist das Gebiet über den Zugang von der Dorfseite her erschlossen. Der Entsorgungshof (privater Recycling-Betrieb) ist ausserhalb des Dorfs bereits gut verortet. In der Gewerbezone muss das Wohnen geregelt werden. Auch sollen künftig keine Datacenter sowie Lagerhallen entstehen. Das Gewerbegebiet soll für Kleingewerbe attraktiv sein.

### ***Durchfahrtsverkehr***

Fisibach wird heute durch die Nord-Südachse und die Ost-Westachse übergeordnet erschlossen. Den Achsen stark untergeordnet sind die Dorfstrassen, welche heute zunehmend als Abkürzungen genutzt werden. Die Dorfstrassen sollen den Dorfbewohnern und dem Verkehr innerhalb des Dorfes erhalten bleiben und nicht als Durchfahrtskorridore zweckentfremdet werden.

### ***Weiler Hägelen und Waldhausen***

Kleinstsiedlungen im Landschaftsraum sind ideale Standorte für traditionelles Wohnen in der Natur und bilden Rückzugsorte.

## 3 TEIL B : Leitbilder

## Was wir ändern.

### 3.1 Leitbild Landschaft, Freiraum und Verkehr

#### *Landschaften*

Fisibach verfügt über sehr gute Lagequalitäten. Zu diesen zählen vordergründig die Nähe zur Rhein-Landschaft und die Anbindung an das übergeordnete Strassen- und Bahnnetz (Bahnhof Kaiserstuhl). In Bezug zur Naherholung hat Fisibach einige Vorzüge, da man an vielen verschiedenen und vernetzten Landschaftstypen teilhaben darf. Neben den in der Ebene liegenden Fluss-, Tal- und Kulturlandschaften, kann man ebenfalls von Wäldern und Wiesenlandschaften in erhöhten Lagen profitieren. Das gesamte Gemeindegebiet lässt sich vereinfacht in sechs verschiedene Landschaftstypen gliedern:

- *Siedlungslandschaft:* Wohnen und Arbeiten
- *Tal-Landschaft:* Landschaftsschneise entlang des Fisibachs mit Landwirtschaft
- *Flusslandschaft:* Uferbereich des Rheins
- *Kulturlandschaft:* Vorwiegend Landwirtschaft zur Versorgung in der Ebene
- *Waldlandschaft:* Naturbelassene und bewirtschaftete Waldareale in erhöhter Lage
- *Landschaftskammer:* Von Wald umgebene bewirtschaftete Landschaften in erhöhter Lage

#### *Freiraumelemente*

##### *Bachachse*

Das zentral durch das Gemeindegebiet verlaufende Gewässer dient als Verbinder in Längsrichtung (Verknüpfung von südlichem Kulturland bis zum Rhein). Die Pflege des Fisibachs liegt in der Kompetenz des Kantons. Die Bewirtschaftung in Bachnähe ist eingeschränkt.

##### *Grüne Lunge*

Die grüne Lunge im Dorf soll erhalten bleiben. Allenfalls kann eine Entwicklung gemäss Vision stattfinden.

##### *Erholungs-/Freizeitangebote (Trittsteine)*

Mehrere Spots im und um das Siedlungsgebiet sowie auch im weiter entfernten Gemeindegebiet sind als Highlights, vor allem als Naturerlebnisse, bekannt

##### *Rhein*

Als Freiraum-Magnet erfüllt der Rhein mit seiner direkten Umgebung eine der wichtigsten Erholungsfunktionen. Der Rhein ist zum einen eine überregionale Verkehrsachse auf dem Wasser und bezüglich der Uferbereiche ein bedeutender Freizeitraum, der per Fuss oder Velo genutzt wird. In diesem Zusammenhang wäre ein besserer Zugang zum Rhein und der Ausbau des Freizeitangebots wünschenswert.

##### *Flur- und Waldwege*

*Sind wichtig für die Naherholung und werden durch die Gemeinde unterhalten. Die Gemeinde bietet Grillstellen und Sitzmöglichkeiten an und unterhält diese.*

### *Naturschutzbereiche*

Neben dem Schutz dieser sensiblen Orte und Areale dienen sie ebenso der Erholung.

### *Wildtierkorridor*

Vom Kanton sind diese Bereiche festgeschrieben. Sie sind mit Bedacht in die Planung der Gemeinde einzubinden.

### *Motorisierter Individualverkehr*

#### *Hauptverkehrsstrasse*

Sie erfüllen den Zweck der übergeordneten Erschliessung und verbinden die einzelnen Gemeinden miteinander. Als verkehrsorientierte Strasse können sie grosse Verkehrsmengen aufnehmen.



Abbildung 35 Belchenstrasse



Abbildung 36 Bachserstrasse – Projekt Kanton ist im Gange.

### *Lokalverbindungsstrasse*

Um Siedlungen und weitere Gebiete zu erschliessen, erfüllen die hauptsächlich verkehrsorientierten Lokalverbindungsstrassen auch einen weiteren wichtigen Zweck: Sie verknüpfen die Hauptverkehrsstrassen miteinander und verdichten das übergeordnete Strassennetz.

### *Lokalverbindungsstrasse reduziert*

Diese Strassenkategorie ist der vorhergehenden gleich. Sie ergänzt das Netz durch Verbindungen durch die Siedlung hindurch.

### *Dorfstrassen*

Sie bilden neben den zentralen Erschliessungsachsen der Gemeinde die siedlungsorientierten feinen Verzweigungen und sind der direkten Erschliessung der Parzellen vorbehalten. Die Dorfstrassen dienen nicht der Ortsdurchfahrt.

## **Öffentlicher Verkehr**

### *SBB*

Die Gemeinde ist indirekt über die Nachbargemeinde Kaiserstuhl an das überregionale Bahnnetz angeschlossen.

### *Bus*

Das lokale und regionale Busnetz verbindet neben den Ortschaften auch ländliche Gebiete. Die Gemeinde Fisibach ist nur an die A-Welle (Buslinie 354) angeschlossen. Die einzige Bushaltestelle liegt zentral und ist behindertengerecht. Es fehlt eine Anbindung zum ZVV und eine Verbindung Richtung Bachs bis Bahnhof Steinmaur und Dielsdorf. Die Anbindung zum ZVV beginnt erst in der Nachbargemeinde Kaiserstuhl.

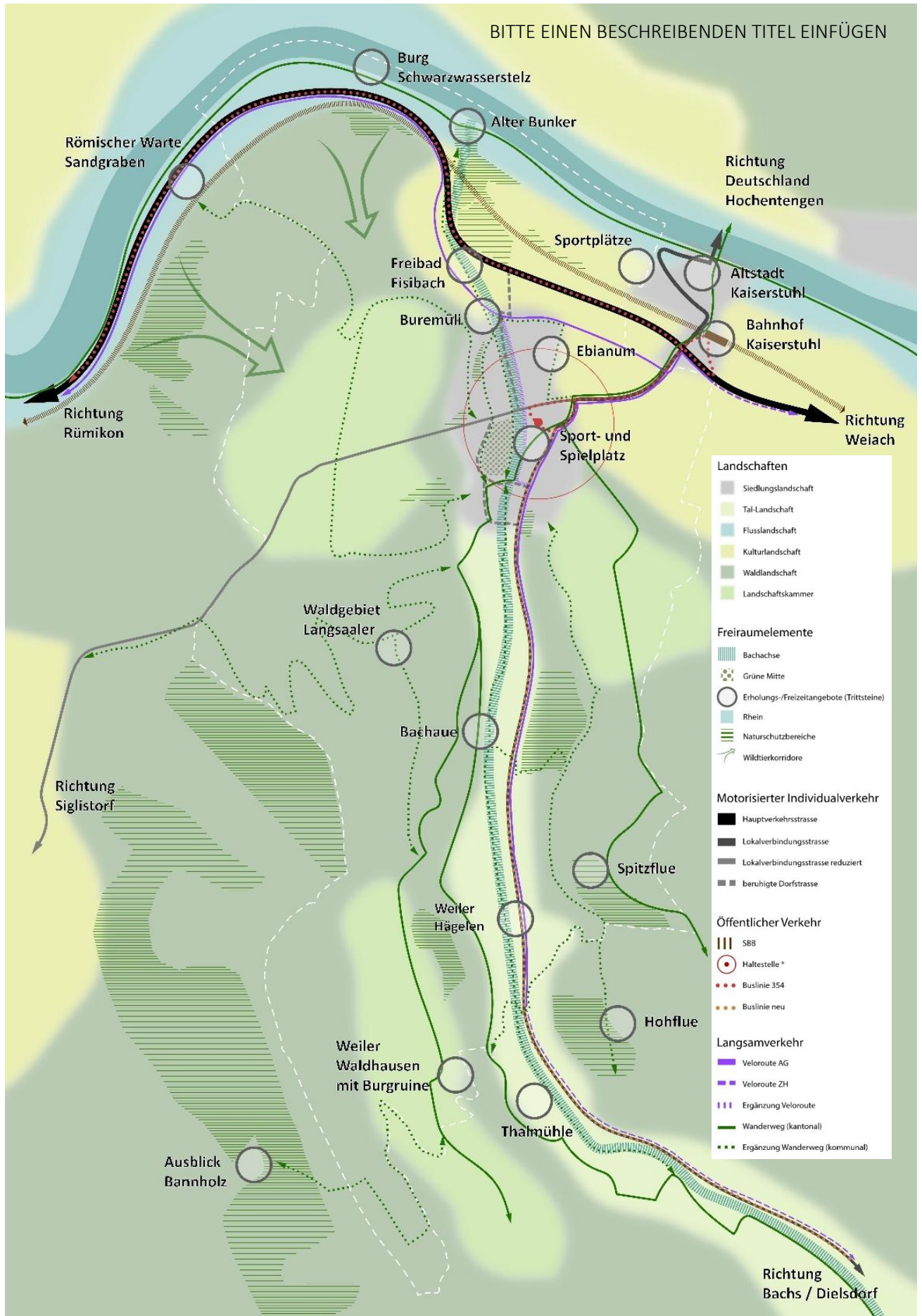
## **Nichtmotorisierter Verkehr**

### *Velorouten*

Das kantonale Veloroutennetz ist durch die lokalen velotauglichen Verbindungen im Gemeindegebiet ergänzt. Diese Routen sind deutlich signalisiert. Es fehlen die Anbindungen an die Radwege Richtung Bachs und Siglistorf.



### *Wanderwege*

Neben den übergeordneten Wanderwegen sind speziell die lokalen Wege die Wichtigsten, denn sie erschliessen die Orte für Erholung, Freizeit und Naturerlebnisse. Das Wanderwegnetz machen die Gemeinde erst vollumfänglich erlebbar.






### 3.2 Leitbild Siedlung




#### Entwicklungselemente

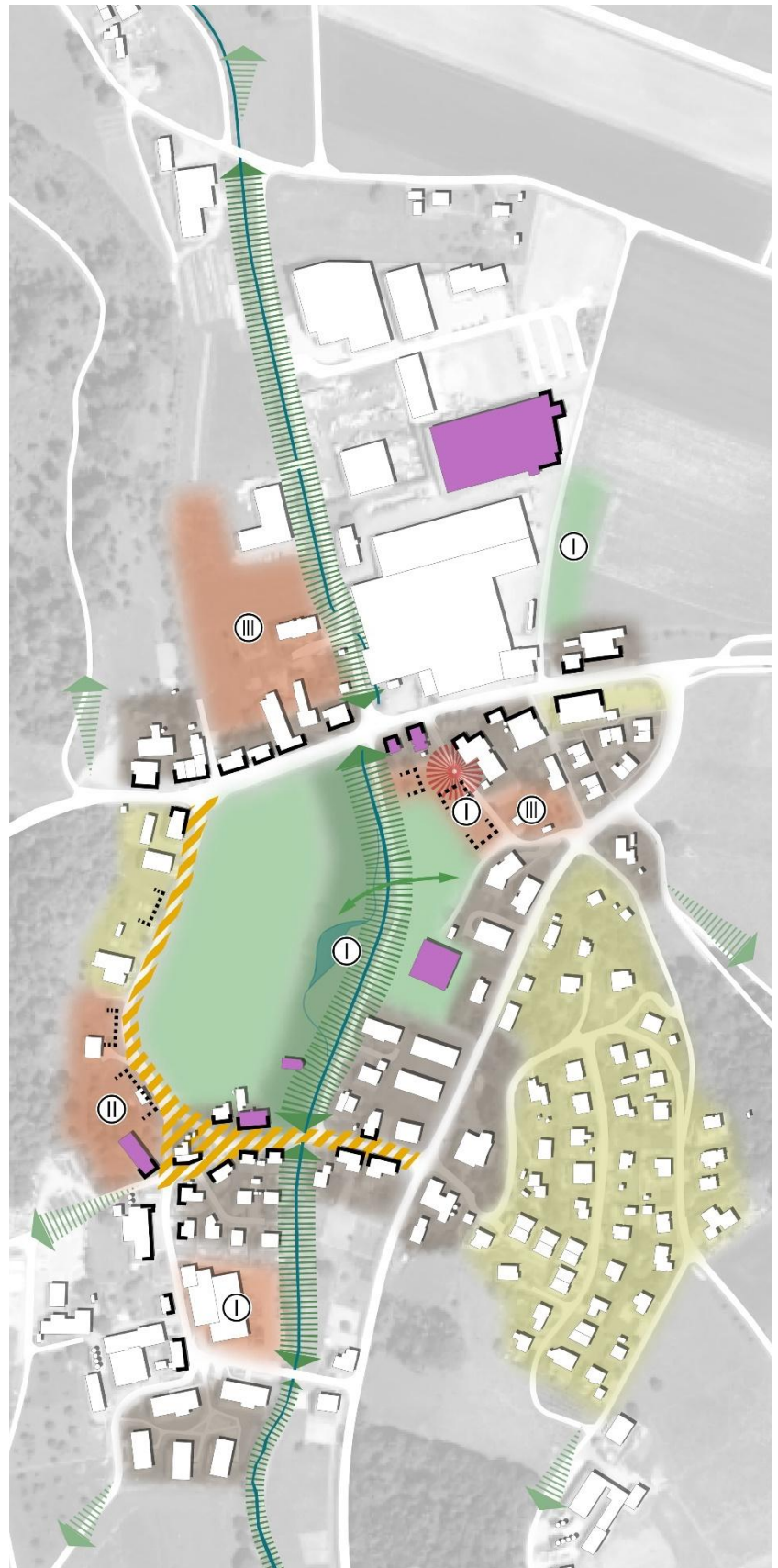
-  Strassenraum gestalten, Verkehr beruhigen
-  Ortsprägende Raumkanten
-  potenzielle Raumkanten
-  besondere Nutzungen erhalten
-  Zugang öffentlicher Verkehr
-  Grüne Mitte (Vision)
-  Freiräume qualifizieren und einbinden
-  Grüne Achse etablieren
-  Querverbindung herstellen
-  Übergänge in die Landschaft hervorheben

#### Entwicklungsstrategien

-  bewahren und pflegen
-  behutsam weiterentwickeln
-  aufwerten oder neu strukturieren

#### Entwicklungshorizonte

-  2 bis 5 Jahre
-  6 bis 10 Jahre
-  11 bis 15 Jahre



### ***Entwicklungselemente***

#### *Strassenraum gestalten, Verkehr beruhigen*

Der Strassenraum im Dorf, welcher hauptsächlich die Dorfstrasse und die Bereiche rund um das Schulhaus Chilewies/Spielplatz betrifft, wird auch per Fuss durchquert und kann durch gestalterische Eingriffe zu einem öffentlichen «Wohnzimmer» des Dorfes weiterentwickelt werden. Der markierte Strassenraum (Dorfstrasse) wird heute zum Teil als Abkürzung zwischen Belchenstrasse und Bachserstrasse genutzt. Bei allen gestalterischen Entscheidungen muss der Langsamverkehr und die Nutzung als Aufenthaltsraum mitberücksichtigt werden.

#### *Ortsprägende Raumkanten schützen und potenzielle Raumkanten schaffen*

Der wahrgenommene Raum einer Strasse reicht von der einen Fassadenseite bis zur anderen Seite. Die Fassaden bilden die «Wände» des wahrnehmbaren öffentlichen Aufenthaltsraums. Um den Dorfraum intakt zu halten, ist auf diese Fassaden besonders wert zu legen. Sie sind, wo möglich, zu erhalten und eng mit dem Strassenraum zu verflechten. Wo Raumkanten fehlen, sind nach Möglichkeit Baukörper zu setzen, um den Strassenraum wieder «heilen» zu können. Dies kann mit Hilfe von festgesetzten Pflichtbaulinien (z.B. im Bauzonenplan oder Sondernutzungsplan) geschehen.

#### *Besondere Nutzungen erhalten/weiterentwickeln*

Die lila markierten Gebäude erfüllen für das Dorf eine wichtige Aufgabe. Sie sind belebter Ankerpunkt für öffentliche Nutzungen (Gemeindehaus, Ebianum, Kindergarten etc.) und verschaffen dem Dorfraum eine gewisse Öffentlichkeit gegenüber einem Wohngebiet mit seiner Privatheit.

#### *Zugang öffentlicher Verkehr*

Fisibach ist an den öffentlichen Nahverkehr durch eine Bushaltestelle angebunden. Die zentral liegende Haltestelle ist gut platziert. Eine Busverbindung von Fisibach zur Gemeinde Bachs (Anschluss an Kanton Zürich) würde die Attraktivität Fisibachs immens steigern und als ländlichen Wohnstandort etablieren (siehe auch Leitbild Landschaft, Freiraum und Verkehr).

#### *Grüne Lunge entwickeln und grüne Achse etablieren*

Im Sinne einer Vision sieht die Gemeinde den Fisibach mit seinem angehängten grünen zentralen Freiraum als ein Alleinstellungsmerkmal und ein künftiges Aushängeschild der Gemeinde.

#### *Freiräume qualifizieren und einbinden*

Ein Dorf zeichnet sich nicht nur durch die Strassen und Häuser aus, sondern ebenso durch Freiräume, welche erlebt und genutzt werden. Fisibach verfügt neben der grünen Lunge auch über Orte am Rand der Siedlung. Die müssen gepflegt und erhalten werden. Die Verbindung der grünen Lunge und dem Freiraum der Schule über den Fisibach hinweg ist eine der wichtigsten Querverbindungen. Die grüne Achse (entlang Fisibach) kann nur durch die aktive Gestaltung und Pflege noch weiter zum Leben erweckt werden. Die Verbindung von der Bachserstrasse bis Ende Ziegelei verdient eine wegbegleitende Gestaltung mit kleinen Bäumen oder Sträuchern.

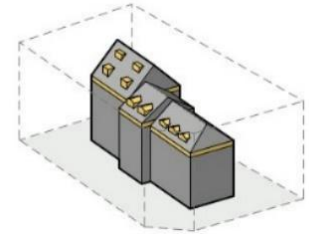
#### *Übergänge in die Landschaft hervorheben*

Das Dorf hat für den Langsamverkehr wichtige Zugänge zum Umland und in die Naturräume hinein. An den markierten Stellen sind bereits Zugänge vorhanden, jedoch können sie mit Hilfe einer sichtbareren Wegweisung (Schilder / Karten) und einer Verbesserung der Zugänglichkeit (Wegebelag, Sanierung Stufen/Rampen etc.) weiter qualifiziert werden.

## Entwicklungsstrategien

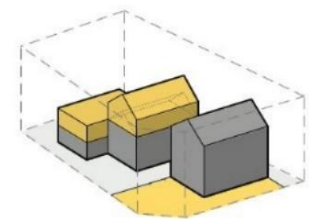
### Bewahren und pflegen

Der Strategieansatz "Bewahren und pflegen" hat den Erhalt, die Pflege und die qualitative Aufwertung und Entwicklung von Identität stiftenden Bebauungen und Freiräumen zum Ziel (Ortsbild). Die Gebiete dieser Kategorie stehen daher für eine Nutzungsintensivierung im Rahmen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen nicht zur Verfügung, bedürfen jedoch im Gegensatz zu den stabilen Gebieten einer gewissen Pflege.



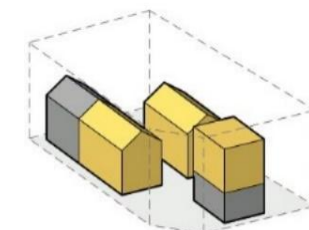
### Behutsam weiterentwickeln

Gebiete mit dem Strategieansatz "Behutsam weiterentwickeln" sind in ihrer Grundstruktur stimmig. Im Zentrum stehen die sanftere Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von ortsbaulichen Mängeln. Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise das Ersetzen, Ergänzen und Lückenschliessen in bebauten Quartierstrukturen unter Wahrung der grundsätzlichen Körnigkeit und Bautypologie.



### Aufwerten oder neu strukturieren

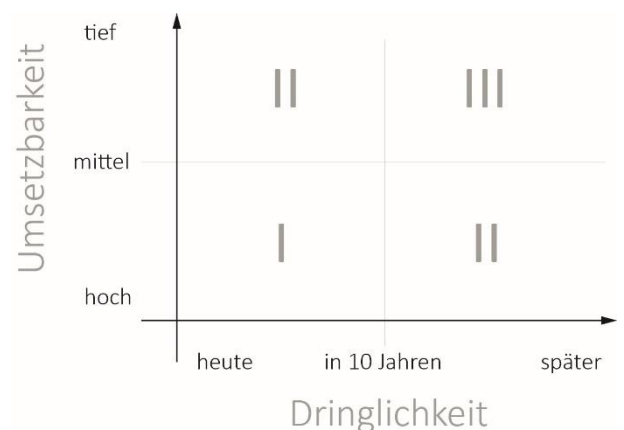
Dieser Strategieansatz umfasst primär die Überbauung von zentral gelegenen, gut erschlossenen, unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Quantitativ besteht hier grosses Entwicklungspotenzial, qualitativ ist dabei auf eine gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper zu achten (zum Beispiel mittels qualitätsfördernder Verfahren), und funktional ist möglichst ein Mehrnutzen zu Gunsten der Versorgungs- und Bedürfnislage des Dorfes zu leisten. Einige Gebiete dieser Strategie sind «Schlüsselgebiete» der hochwertigen Innenentwicklung. Hier sind typologische Neuinterpretationen und hohe quantitative wie qualitative Entwicklungen möglich.



## Entwicklungshorizonte

Je nach finanziellen Ressourcen, raumplanerischen Bedarfen, Realisierbarkeit und Dringlichkeit können nicht alle Gebiete gleichzeitig umgesetzt werden. Hier bedarf es einer Zuordnung in Etappen, welche die Dringlichkeit und die Umsetzbarkeit berücksichtigen:

- I (kurzfristig) ca. 2-5 Jahre
- II (mittelfristig) ca. 6-10 Jahre
- III (langfristig) ca. 11-15 Jahre

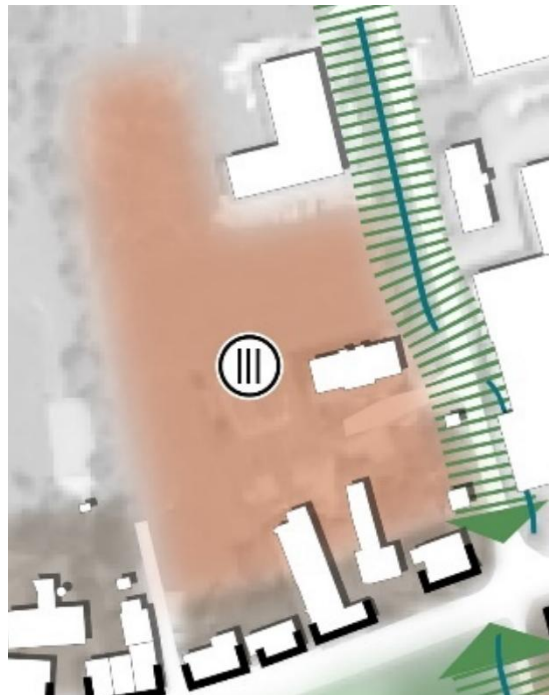


## 4 TEIL C: Umsetzung

## Wie wir es machen!

### 4.1 Schlüsselgebiete

#### 1. Müliwisstrasse



#### *Ist-Situation*

- Ungeordnete Hinterhofsituation
- Südlicher Teil Dorfzone
- Nördlicher Bereich Gewerbezone

#### *Herausforderungen*

- Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen
- Bezug zum Fisibach
- Erschliessung

#### *Handlungsansätze*

- Je nach Bedarf von Wohnraum und Gewerbenachfrage kann eine Umzonung von Gewerbe in Wohn- und Gewerbezone sinnvoll sein.
- Erschliessung muss über Müliwisstrasse erfolgen.
- Ein-, Aus- und Umzonung prüfen.

## 2. Dorfstrasse / Eichhölzli



### *Ist-Situation*

- Ausgezeichnete Wohnlage (grünen Lunge)
- Zentrale Lage
- Vollwertig erschlossen

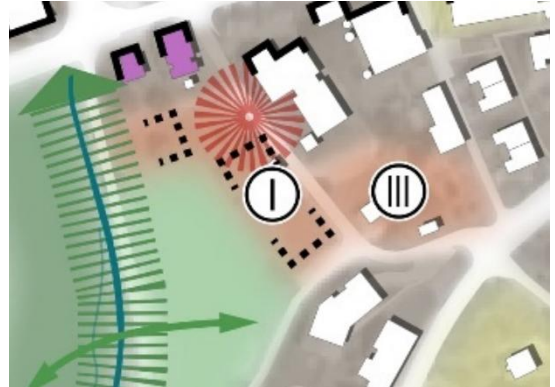
### *Herausforderungen*

- Kombination von geschützter Baute (inkl. Freiraum) und neuer Bebauung
- Erhalt und Renovation
- Waldabstand
- Bedingte Gestaltungsplanpflicht prüfen

### *Handlungsansätze*

- Denkmalgerechte Sanierung des Zinkhauses (Zusammenarbeit mit Denkmalpflege)
- Entwicklung Restparzelle in Bezug auf Freiraum um denkmalgeschütztes Haus
- Neue Bebauung aktiv ins Ortsbild einpassen
- Mit der Entwicklung der grünen Lunge muss sich der Gemeinderat auseinandersetzen

### 3. Schulhausweg



#### *Ist-Situation*

- Unbebaute «wertvolle» Dorfzone
- Liegenschaften im Eigentum Gemeinde
- Projekt für Wohnen für Jung und Alt vorhanden

#### *Herausforderungen*

- Dorfstruktur ergänzen
- Wichtige Verbindung zur öffentlichen Zone und Spiel- und Sportplatz bewahren.
- Einbezug der Haltestelle

#### *Handlungsansätze*

- Zonierung überprüfen
- Mehrgenerationenwohnen ermöglichen
- Öffentlicher Raum rund um Schulhaus und Spielplatz stärken

#### 4. Im Bungert



##### *Ist-Situation*

- Zonierung: Dorfzone
- Gewerbebetrieb (Autogarage, nicht störend im Sinne der BNO, z.B. zulässig in der W2)
- Doppel Einfamilienhäuser

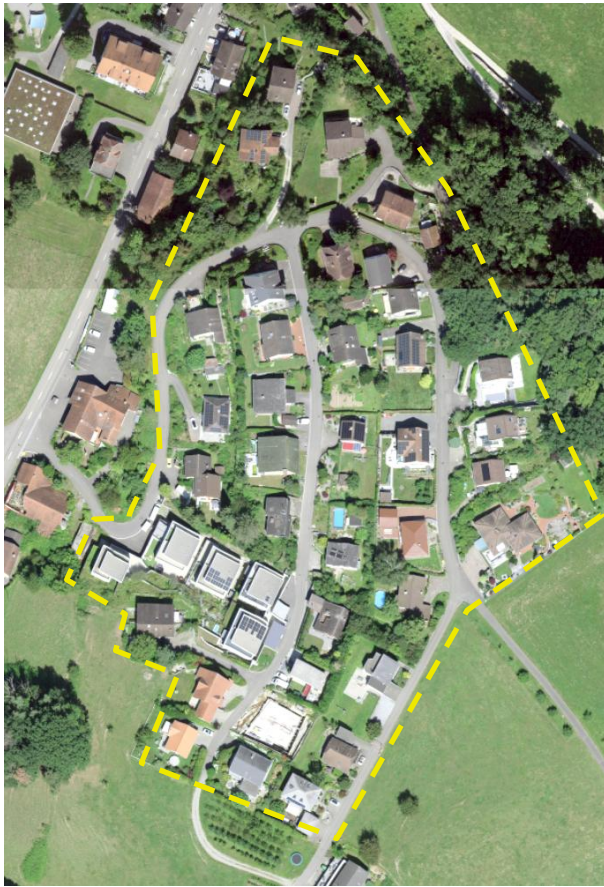
##### *Herausforderungen*

- Bebauung nicht im Sinne einer typischen Dorfzone nach §8 Abs. 5 BNO
- Keine historische Bebauungsstruktur mehr vorhanden

##### *Handlungsansätze*

- Zonierung überprüfen
- Wohn- oder Wohn-/Gewerbezone

## 5. Sanzenberg



### *Ist-Situation*

- Einfamilienhäuser am Hang
- Verschiedene Dachausrichtungen und Gebäudeformen

### *Herausforderungen*

- Bauen am Hang
- Enge Verhältnisse
- Aufwertung der IST-Situation
- Zonierung E2 am Hang richtig?

### *Handlungsansätze*

- Herausforderung gewachsenes / massgebendes Terrain beurteilen
- Terrassenhäuser prüfen
- Attikageschosse in Verbindung mit Flachdach prüfen

## 4.2 Massnahmenkatalog

*Das REK ist das Basiskonzept für die unmittelbar anschliessende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Viele Einzelthemen können in einer Gesamtrevision behandelt und gelöst werden.*

Neben den Massnahmen aus den Schlüsselgebieten (1 bis 5, Kategorie Bebauung), ergeben sich weitere Massnahmen in den Kategorien Freiraum, Verkehr, Natur und Landschaft, Siedlungsqualität und Freizeit/Erholung und Diverses.

Kategorie	Bezeichnung und Beschreibung	Priorität	Massnahme	Relevanz BNO-Revision
<b>Bebauung</b> (Schlüsselgebiete)	1. Müliwisstrasse	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedingte Gestaltungsplanpflicht (Gleichzeitige Regelung der Erschliessung über Müliwisstrasse)</li> <li>- Evtl. Umzonung Teil Parzelle 43 in Dorfzone oder W2 oder W3 oder Wohn- und Gewerbezone</li> <li>- Evtl. Aus- und Umzonung gesamtes Gebiet prüfen</li> </ul>	ja
	2. Dorfstrasse/Eichhölzli	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedingte Gestaltungsplanpflicht zuweisen</li> <li>- Integration denkmalgeschütztes Haus</li> </ul>	ja
	3. Schulhausweg	II / III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauprojekt Wohnen für Jung und Alt voranbringen</li> <li>- Umzonung in W2 oder W3 prüfen</li> </ul>	nein
	4. Sanzenberg	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Künftig Zonen(überlagernd) oder Bestimmungen für Terrassenhäuser prüfen</li> <li>-</li> </ul>	ja
	5. Im Bungert	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzonung in W2 prüfen</li> </ul>	ja
<b>Freiraum</b>	Vision 'Grüne Lunge' und Übergänge Fisibach	II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abklärungen mit Kanton (Kulturland), Wasserbauabteilung und Grundeigentümer Parzelle 56 und 76, Möglichkeiten ausloten.</li> <li>- Vision mit Bevölkerung kommunizieren</li> </ul>	nein

Kategorie	Bezeichnung und Beschreibung	Priorität	Massnahme	Relevanz BNO-Revision
Verkehr	Buslinie Richtung Bachs	III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gespräche mit betroffenen Verkehrsbetrieben weiterführen</li> <li>- Evtl. Bedarf durch Verkehrsplaner nachweisen</li> </ul>	nein
	Konzept Langsamverkehr	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuralgische Stellen prüfen und beheben</li> <li>- Wegweiser lokale Wander- und Velowege</li> <li>- Anschluss ans Velonetz Bachs und Siglistorf prüfen.</li> </ul>	nein
	Dorfstrassen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beruhigung prüfen</li> </ul>	nein
Natur und Landschaft	Kulturlandplan	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revision des stark veralteten Kulturlandplans im Rahmen der Gesamtrevision</li> <li>- Aktualisierung anhand kantonalen Vorgaben (Schutzzonen, Wald, etc.)</li> <li>- Landwirtschaftsbetriebe sichern und Entwicklung ermöglichen</li> </ul>	ja
	Festlegung Gewässerräume	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung der notwendigen Gewässerraumbreite</li> </ul>	ja
	Siedlungsrand gestalten	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung des Siedlungsrandes bei Ziegelei prüfen</li> </ul>	
Freizeit und Erholung	Ebianum	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt über Müliwisstrasse stärken</li> <li>-</li> </ul>	nein
Diverses	Harmonisierung BNO	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IVHB-Konformität herstellen</li> </ul>	ja
	Erweiterte Bestimmung zu Gewerbezo- nen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbot von Datencentern und Serverfarmen</li> <li>- Grösse von Lagerhallen beschränken</li> <li>- Problem Wohnungen in Industriezonen klären</li> </ul>	ja
	Dachgestaltung: Atti- kageschosse /	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Flachdachverbot prüfen</li> </ul>	ja

Kategorie	Bezeichnung und Beschreibung	Priorität	Massnahme	Relevanz BNO-Revision
	Flachdachverbot (Ausnahmen im Wohngebiet Sanzenberg)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausnahmen im Sanzenberg; Ausnahmekriterien festlegen</li> <li>- Bei Fachdächern: Pflicht zur Begrünung und oder Energiegewinnung prüfen</li> <li>- Regelungen für Attikageschosse (auf Flachdach aufgesetzte Bauten) prüfen</li> </ul>	
	Keine Ausweisung / Umzonung von Wohn- und Gewerbe-zonen prüfen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klare Trennung der Nutzungen im Dorf (Wohnen, Gewerbe, Dorf)</li> <li>- Dorfzone erfüllt bereits Funktionen der Mischzone</li> </ul>	ja
	Geschossigkeit		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine W3 einführen; Gesamthöhen für ausschliesslich 2 Vollgeschosse festlegen</li> </ul>	
	Dorfzonen überprüfen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung, ob noch alle Dorfzonen nötig sind, eventuell Umzonung in andere Wohnzonen</li> <li>- Doppelhaussiedlung Bachserstrasse prüfen: keine Voraussetzung für eine Dorfzone</li> </ul>	ja
	Wohnen in der Landwirtschaftszone	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude sollen vereinfacht für Wohnen umgebaut werden dürfen</li> </ul>	ja
	Gewerbe-zonen überprüfen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Wohnen mit nicht störendem Gewerbe ist Umzonung in WG zu prüfen</li> </ul>	ja
	Geschützte Hecken	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte Hecken in Wohnzonen prüfen</li> </ul>	ja
	Weiler Hägelen und Waldhausen	I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bestand schützen und trotzdem behutsame Erneuerungen ermöglichen</li> <li>- Hinweis: Weilerplanung nach kantonaler Arbeitshilfe</li> </ul>	ja