

GEMEINDE
OBERRÖHRDORF
LEITBILD ZUR
RAUMLICHEN
ENTWICKLUNG
LEITBILD ZUR
RAUMLICHEN
ENTWICKLUNG
LEITBILD ZUR
RAUMLICHEN
ENTWICKLUNG
LEITBILD ZUR
RAUMLICHEN
ENTWICKLUNG
FEBRUAR
2011

Gemeinde Oberrohrdorf

Leitbild zur räumlichen Entwicklung

Inhaltsverzeichnis

- 0 Ziele und Potentiale**
 - 0.1 Ausgangslage und Entwicklungsziele
 - 0.2 Generelle Leitlinien für die räumliche Entwicklung
 - 0.3 Chancen und Problemlagen im Ortsgewebe

- 1 Leitideen zur Entwicklung der Ortsstruktur**
 - 1.1 Grüne Ränder zur Landschaft
 - 1.2 Wege im Ort
 - 1.3 Brennpunkte öffentlichen Lebens

- 2 Grundsätze zur Gestaltung der Bauten**
 - 2.1 Grösse der Häuser: Körnung des Ortsgewebes
 - 2.2 Haus und Strasse – eine Beziehung auf Gegenseitigkeit
 - 2.3 Aussichtsreiche Verdichtung für die W2
 - 2.4 Verdichtung in besonderen Gebieten der W2
 - 2.5 Gestaltung auf Schlüsselparzellen

- 3 Massnahmen im Zonenplan**
 - 3.1 Wichtige Grünräume am Ortsrand erhalten
 - 3.2 Verdichten im Ortsinneren
 - 3.3 Neues Bauland einzonen?

- 4 Entwicklungspolitik der Gemeinde**
 - 4.1 Anreize und Bedingungen setzen
 - 4.2 Familien fördern
 - 4.3 Konkrete Anstösse geben

0

Ziele und Potentiale

Die Gemeinde Oberrohrdorf versteht sich zusammen mit dem benachbarten Niederrohrdorf als Subzentrum der Region Baden und soll dementsprechend zu einem attraktiven Dorf mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität weiterentwickelt werden:

- **Den Bereichen Familie, Bildung, Kultur und Umwelt wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.**
- **Künftigen Generationen soll ein qualitativ gutes Bildungsangebot zu Verfügung stehen.**
- **Lebendige, traditionelle Dorfkultur wie auch Innovation werden gefördert.**
- **Ein belebter Dorfkern mit attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten soll zum Verweilen und zur Begegnung einladen.**
- **Nach aussen hin überzeugt Oberrohrdorf durch ein intaktes Ortsbild und einen wertvollen Naherholungsraum.**

Das Erreichen dieser Ziele soll durch ein massvolles Wachstum und mit der Erhaltung und Ergänzung der Siedlungsstrukturen unterstützt werden.

Ausgangslage und Entwicklungsziele

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsstruktur entwickelt sich sozial und altersmässig zunehmend einseitig. Der Anteil an Einwohnern, die das 65ste Altersjahr überschritten haben, wird in den nächsten 15 Jahren weiterhin ansteigen. Diesem Trend der Überalterung soll nach Möglichkeit entgegengewirkt werden, indem die Attraktivität vor allem für Jugendliche und Familien erhöht wird. Gleichzeitig sind die Bedürfnisse der an Zahl zunehmenden älteren Generation zu berücksichtigen.

Ein moderates Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1 % pro Jahr soll zur Verjüngung der Bevölkerung beitragen und auf die Kapazitäten der bestehenden Infrastruktur abgestimmt werden. Es soll gewährleistet, dass Oberrohrdorf trotz steigenden gebundenen Kosten (Kostendelegation von Bund und Kantonen) ein entsprechendes Steueraufkommen generieren kann, um im Standortwettbewerb bestehen zu können.

Damit sind in Oberrohrdorf rund 4'400 Einwohner im Jahre 2025 zu erwarten oder + 15 % gegenüber 2010. Die Prognose des kantonalen statistischen Amtes (September 2009) sieht ein deutlich höheres Wachstum von + 20 % oder 4'600 Einwohnern per 2025 vor.

Landschaft

Das ausserhalb der Bauzone gelegene Gebiet der Gemeinde dient nach wie vor in ökonomischer wie ökologischer Hinsicht vornehmlich der Landwirtschaft, wie auch der Jagd- und Forstwirtschaft. Bestehende Siedlungstrenngürtel und Wasserschutzzonen bleiben unangetastet.

Zu erhalten und zu pflegen ist auch die Landschaft in ihrer Funktion als Naherholungsgebiet. Die Aussichtspunkte und Wegeknoten sind deutlicher zu definieren und zu gestalten. Dem Dorfrand ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken; er soll verbinden und gleichzeitig trennen. Der Übergang zwischen bebautem Raum und offener Landschaft ist sorgfältig zu gestalten und aufzuwerten.

Siedlungsentwicklung

Die hervorragende geografische Lage von Oberrohrdorf, die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr an Baden, Limmattal und Zürich sowie der attraktive Steuerfuss haben eine andauernd grosse Nachfrage im Immobiliensektor zur Folge. Steigende Landpreise und z.T. grobkörnige, ausnützungsoptimierte Neubauten prägen die jüngste Entwicklung. Das knappe Gut „Boden“ wird sich vermutlich noch mehr verteuern, sodass sich die soziale Einwohnerstruktur ohne flankierende Massnahmen kaum verändern wird.

In absehbarer Zeit werden die Baulandreserven von Oberrohrdorf aufgebraucht sein. Das Siedlungsgebiet bleibt jedoch auch in Zukunft weitgehend auf die bestehenden Bauzonen beschränkt. Eine Erweiterung ist aufgrund von Wasserschutzzonen, Siedlungstrenngürtel und der gemeinsamen, vollständig überbauten Grenze zum benachbarten Niederrohrdorf in nur sehr beschränktem Ausmass möglich. Das gewünschte Wachstum kann daher vor allem durch die innere Verdichtung und mit nur wenigen, partiellen Einzonungen angestrebt werden.

Die bauliche Verdichtung wird gefördert. Sie nimmt Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auf erhaltenswerte Quartierstrukturen und Freiräume; sie trägt massgeblich zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes bei. Die bereits hohen Ausnützungsziffern lassen keine weitere generelle Erhöhung zu, ebensowenig wird eine Reduktion in Betracht gezogen. Die allfällige Erweiterung der Bauzonen erfolgt unter Abwägung aller Interessen und Zielsetzungen.

Verkehr

Investiert werden soll in die Infrastruktur zur Aufnahme des öffentlichen Verkehrs, zur Förderung weiterer Anschlüsse und zur Verdichtung des Fahrplanknetzes.

Der Langsamverkehr ist weiter auszubauen und zu fördern. Das bestehende Netz von Fuss- und Wanderwegen wird sicher und attraktiv gestaltet und durch Radwege / -streifen bedarfsgerecht ergänzt.

Es werden gute Zugänge und Umsteigebedingungen für alle Verkehrsteilnehmer geschaffen (Park+Ride, Pool+Ride, geeignete Veloabstellplätze).

Haupt- und Quartierstrassen werden sukzessive siedlungsorientiert gestaltet; die Verkehrssicherheit aller Teilnehmenden, die ortsbauliche Aufwertung und damit die Erhöhung der Aufenthaltsqualität stehen dabei im Vordergrund.

Wohnen

Der Anteil der 45- bis 64-jährigen Einwohner liegt in Oberrohrdorf deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt. Deren Verharren in den Einfamilienhäusern führt zu einer schleichenden Überalterung in Bezug auf Bewohner und Bausubstanz, aber auch zu einem stark ansteigenden Wohnflächenverbrauch. Ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum fehlt, der Anteil von Wohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern beträgt nur ca. 20%. Der Anteil von Wohnungen mit 4½ bis 5½ Zimmern beträgt zwar ca. 60%, diese sind aber unterdurchschnittlich belegt (hoher Anteil von 1- bis 2-Personenhaushaltungen).

Ziel ist ein ausgeglichenes und flexibles Wohnraumangebot für alle Generationen in Bezug auf Grösse, Qualität, Preis und Eigentumsform, das den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen Rechnung trägt. Eine aktive Wohn- und Liegenschaftspolitik der Gemeinde trägt dazu bei.

Wirtschaft

Oberrohrdorf zeichnet sich vor allem durch die hohe Wohnqualität und gute ÖV-Verbindungen aus. Die Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze hat daher nur eine geringe Priorität. Weitere Arbeitszonen sollen nur bei vorhandenen Projekten durch ausserordentliche Umzonungen im Nordwesten des Gemeindegebietes ermöglicht werden. Dabei sind vor allem arbeitsplatzintensive Betriebe des Dienstleistungssektors und des Kleingewerbes zu fördern. Begünstigt werden sollen auch kleine Unternehmungen, die dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Entwicklung nach Innen: Verdichtung

Für die z.T. quartierbezogen in Schüben zu erwartende Erneuerung und Erweiterung oder den Ersatz der Bausubstanz werden rechtzeitig spezifische Zielsetzungen und Regeln zur Siedlungsqualität und -gestaltung formuliert. Die Durchgrünung und die prägenden Freiräume der Quartiere werden dabei erhalten und der Strassenraum aufgewertet.

Vor allem die Achse entlang der Kantonsstrasse ist für eine Verdichtung einerseits und einer Belebung andererseits geeignet. Es sind dazu Anreize zu schaffen, um das Zentrum und das Gebiet entlang der Hauptstrasse mittelfristig zu erneuern und mit unverwechselbarer Identität attraktiv zu gestalten. Mit dem Bau von Kreiseln in Staretschwil und Oberrohrdorf sowie Einfahrtbremsen an den Ortsrändern wird der Verkehr auf der Kantonsstrasse im Ortsinneren beruhigt und auf den einmündenden Nebenachsen aus dem Dorf verflüssigt. Gleichzeitig werden Gefahrenstellen eliminiert.

In Staretschwil, zwischen Kantons- und Hinterbächlistrasse, soll der vorhandene Raum ebenfalls mittels Verdichtung besser genutzt werden. Damit übernimmt dieses Gebiet zusätzlich eine Zentrumsfunktion.

Aufstockungen als bauliche Massnahmen zur weiteren Verdichtung, welche die Fernsicht stark beeinträchtigen, sind mit geeigneten Vorschriften auszuschliessen. Die Aussichtslage der Gemeinde Oberrohrdorf ist für die Lebens- und Wohnqualität seiner Einwohner von entscheidender Bedeutung und muss weiterhin gepflegt werden.

Einzonungen

Im Vordergrund steht die Entwicklung nach innen. Als mögliche Erweiterung des Siedlungsgebietes sind vier Einzonungen zu prüfen: Mit einer neuen Zentrumszone im Büntenächer würde der Ortseingang und das Subzentrum Staretschwil gestärkt. Der Altberg könnte massvoll arrondiert und dabei der Dorfrand als klare, grüne Abgrenzung zwischen Dorf und Landschaft ausgestaltet werden. Eine partielle Einzonung im Nordosten auf der Anhöhe des Dorfes würde Wohnraum für sehr gute Steuerzahler und erhöhte Ansprüche ermöglichen. Der nordöstlich zum Baugebiet „Im Feld“ gelegene Raum könnte für den Bau von Mehrfamilienhäusern für junge Familien vorgesehen werden.

Nutzungs- und Altersmischung

Für einen sinnvollen Generationenwechsel in den Wohnquartieren werden attraktive Angebote und Rahmenbedingungen geschaffen (Zentrumsnähe, altersgerechte Wohnungen, Spitex und weitere Dienstleistungen).

Darüber hinaus werden mit dem Ziel der Generationenmischung gezielt Anreize für eine verstärkte Erneuerung und Verdichtung geschaffen:

- aktive Unterstützung und Beratung durch die Gemeinde (Zielgruppen z. B. Grundeigentümer, Investoren, Baugenossenschaften);
- erleichternde Bauvorschriften gekoppelt an qualitative Vorgaben;
- Informations- und Beratungsangebote in Zusammenhang mit staatlichen Beiträgen an energetische Sanierungen.

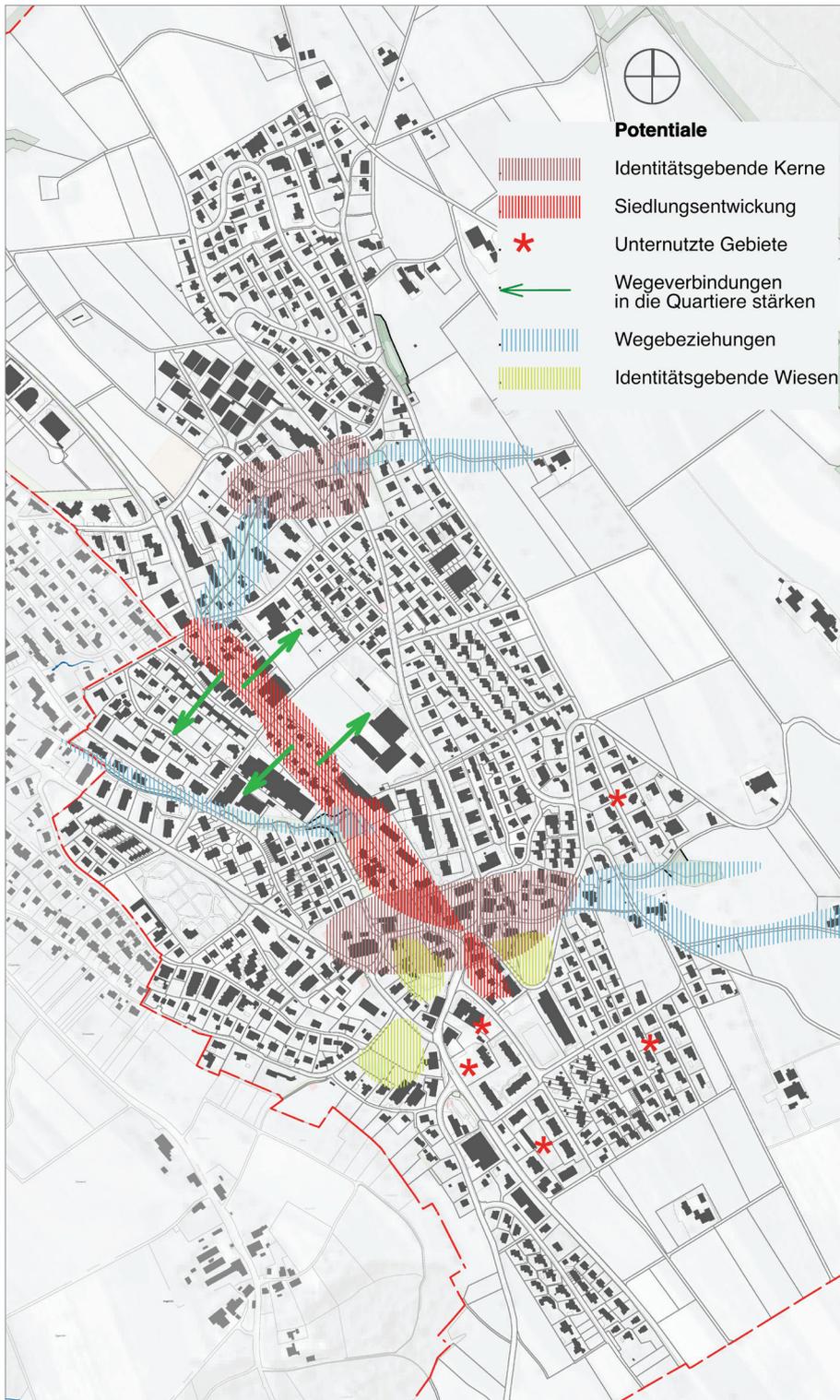
Die Reserven in der Gewerbezone werden für die Ansiedlung oder Erweiterung von arbeitsplatzintensiven Betrieben uneingeschränkt erhalten, in den beiden Ortszentren günstige Voraussetzungen für Einkauf und weitere publikumsorientierte Nutzungen geschaffen.

Zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben werden für zukünftige Bedürfnisse geeignete Reserven geschaffen.

Ortsbild und Dorfcharakter

Besondere Beachtung finden die Erhaltung des Dorfcharakters, die Aufwertung der schützenswerten Ortsteile und Quartiere, sowie die sorgfältige Gestaltung der öffentlichen Räume und der Siedlungsränder.

Chancen und Problemlagen im Ortsgefüge



Die historischen Kerne

sollen Zentren des Lebens bleiben und als solche wirtschaftlich und gestalterisch gefördert werden. Das gilt vor allem für den Kern von Oberrohrdorf, aber auch für Staretschwil.

Schlagader der Siedlungsentwicklung

ist die Badenerstrasse – heute auf weite Strecken eine unwirtliche Schneise für den Autoverkehr. In Zukunft sollte sie auch für das wirtschaftliche und soziale Leben zur Hauptstrasse werden. Die Voraussetzung dafür kann durch Umgestaltung der Strasse und verdichtete, strassenbegleitende Bebauung mit entsprechend publikumsorientierter Nutzung geschaffen werden.

Unternutzte Gebiete

liegen nicht nur rechts und links der Badenerstrasse, sondern teils auch in Quartieren aus den vierziger bis sechziger Jahren. Veralteter Bestand erschwert dort die Nutzung durch junge Familien. Hier liegen wesentliche Potentiale, um das Wohnangebot durch Verdichtung und Ersatzneubau zu verbessern.

Einzelne Grünräume im Dorfkern

im Kontext der historischen Bauten sind für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. Sie sind in angemessenem Umfang als grüne Fuge zu erhalten.

Attraktive Wege in die Landschaft

bieten unter anderem die historischen Wegeverbindungen wie die Zürichstrasse und der Hochstettweg.

Fehlende Fusswegverbindungen

sollen hergestellt oder wieder hergestellt werden, um das Siedlungsgewebe besser nutzbar zu machen. Das gilt zum Beispiel für die verloren gegangene Verbindung zwischen dem Zentrum Staretschwil und dem Hochstettweg. Vor allem aber muss eine vitalisierte Badenerstrasse bessere und angenehmere Verbindungen in die Wohnquartiere erhalten.

1

Leitideen zur Entwicklung der Ortsstruktur

Zu den Aufgaben der Gemeinde gehört es nicht nur, die Voraussetzungen für die Bautätigkeit der Privaten zu schaffen.

Auf bestimmten Gebieten kann und muss die Gemeinde auch selbst gestalterisch tätig sein: Zum einen muss sie sich die Entwicklung des Ortsbildes als Ganzes zur Aufgabe machen, und zum anderen tritt sie auch direkt als Bauherrin auf – im öffentlichen Raum, bei öffentlichen Bauten und auf gemeindeeigenen Grundstücken.

1.1

Leitideen zur Entwicklung der Ortsstruktur

Grüne Ränder zur Landschaft



Der Ortsrand: unklare Bruchkante (oben) oder Teil der Landschaft (unten)



Ob ein Gebiet zersiedelt oder landschaftlich intakt wirkt, wird ganz wesentlich durch die Gestaltung der Ortsränder bestimmt: Frisst sich der Siedlungsbrei aggressiv in die Natur, oder schmiegt sich der Ort sanft ins grüne Umland?

Eingegrünter Ortsrand

Ein Streifen mit Wiesenland und hochstämmigen Obstbäumen schafft optisch eine Pufferzone zwischen Landschaft und Bebauung, die den Ort in eine grüne Fassung bettet und so in die Landschaft einbettet.

Nutzbare Grünstreifen

Darüber hinaus kann ein grüner Randstreifen öffentlich zugänglichen Grünraum bieten und so den Bewohnern – auch denjenigen, die nicht am Ortsrand wohnen – zu Erholung und Spiel dienen. Der Grünraum der Landschaft wird damit nutzbar und erlebbar.

Grüne Einfahrtstore

Baumtore an den Ortseinfahrten zeigen den Ortsrand an und bremsen den Verkehr. An der Einfahrt von Baden her kann ein solches Tor auf der Ostseite der Straße durch eine Allee ergänzt werden, die zugleich dem Gewerbegebiet als grüner Schleier von der Landschaft trennt.

Eingegrünte Ränder sind vor allem auf der Nord- und Ostseite der Ortschaft sinnvoll, weil man vor allem hier der „grüne Zaun“ um den Ort Wirkung entfalten kann. Die Südwestseite ist zu steil und mit den ehemaligen Rebhängen auch anders geprägt.

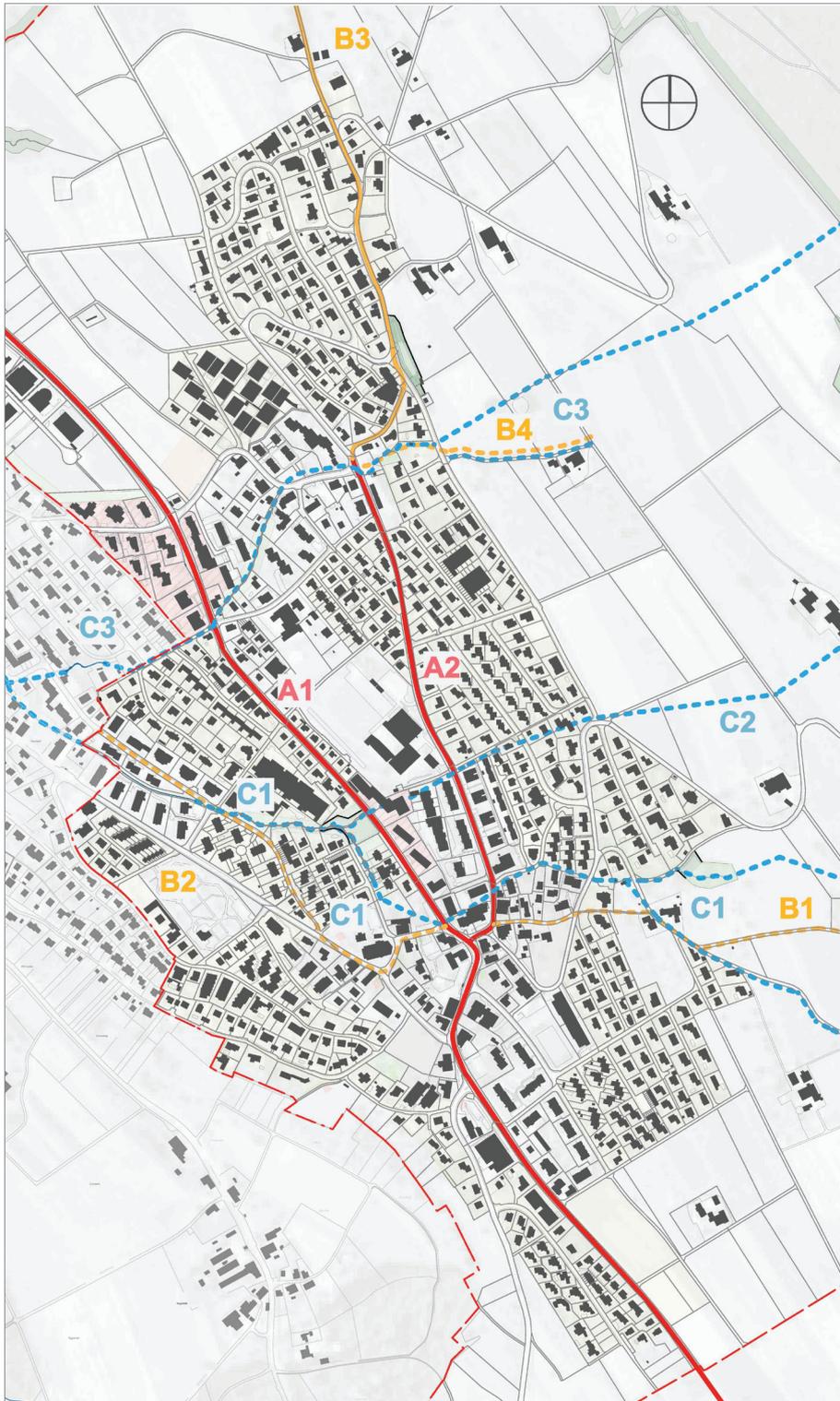
Der Grüne Rand ist nicht von heute auf morgen zu erstellen, sondern muss Stück für Stück umgesetzt werden, wo sich Gelegenheiten bieten. Bei Neueinzonungen von Bauland wird ein Randstreifen an die öffentliche Hand abgetreten. Steht öffentlicher Grund nicht zur Verfügung, muss der grüne Schleier auf privaten Grundstücken angelegt werden – wie im Gestaltungsplan Im Feld bereits festgesetzt.

1.2

Leitideen zur Entwicklung der Ortsstruktur

Wege im Ort

Die Wege einer Ortschaft sind die Adern ihres öffentlichen Lebens. Sie müssen auch und gerade für den Langsamverkehr attraktiv sein und zum Aufenthalt einladen. Sie sollten so geführt werden, dass sie bei aller Funktionalität die Besonderheiten der Ortschaft, ihre wichtigen Bauten und ihre landschaftliche Schönheit erlebbar machen.



A Strassen

Die wichtigen Verbindungsstrassen im Ort müssen das Nebeneinander von Auto und Langsamverkehr ermöglichen und zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen. Sie sind die Visitenkarten einer Ortschaft.

A1 Badenerstrasse

Entwicklung des Strassenraums der Badenerstrasse als Hauptstrasse des Ortes statt als reine Durchgangsstrasse. Zählung des Durchgangsverkehrs, Aufenthaltsqualitäten, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zumindest auf der Hangseite, attraktive Verbindungen in die Quartiere.

A2 Hinterbächlistrasse

Pflege der Hinterbächlistrasse als wichtigste innerörtliche Verbindung, die täglich von vielen Menschen begangen wird – unter anderem auf dem Weg zur Schule oder Bushaltestelle.

A3 Quartierstrassen

In den Erschliessungsstrassen der Quartiere muss generell die Aufenthaltsqualität im Zentrum der Zielsetzung stehen. Fussgänger und Veloverkehr sind grundsätzlich gegenüber dem motorisierten Verkehr zu bevorzugen.

B Historische Wege ins Grüne

Die alten Wege wurden aus praktischen Gründen angelegt und bieten deshalb sinnvolle, kurze Verbindungen für den Langsamverkehr, die zudem die historisch wertvollen Bauten des Ortes miteinander in Beziehung setzen. Sie bieten für die Identität des Ortes ein Potential, durch das sich eine lebendige Ortschaft von einer gesichtslosen Agglomerationsgemeinde unterscheiden kann.

B1 Oberdorf- / Zürichstrasse

B2 Grabenmattstrasse

B3 Brunnengässli / Rüslerstrasse

B4 Hochstettweg

Die heute unterbrochene Verbindung vom Zentrum Staretschwil zum Hochstettweg ist nach Möglichkeit als attraktiver Fussweg wieder herzustellen.

C Wasserläufe

Prägend für die Lage der Dörfer waren früher die Wasserläufe. Sie können heute den historischen Zentren und Wegen eine besondere Attraktivität verleihen.

C1 Mülibach

C2 Hinterbächli

C3 Dorfbach Staretschwil

1.3

Leitideen zur Entwicklung der Ortsstruktur

Brennpunkte öffentlichen Lebens

Eine lebendige Gemeinde braucht Zentren der Aktivität und Identifikation. Der alte Kern von Oberrohrdorf bietet dazu Ansätze, die verbessert, ausgeweitet oder wieder hergestellt werden können.

Auch ausserhalb des historischen Kerns gibt es Orte von öffentlicher Bedeutung, die zu Lebendigkeit und Charakter des öffentlichen Raums beitragen und zu fördern sind.

A Zentrum und Subzentren

Der traditionelle Kern von Oberrohrdorf bietet auch in Zukunft mit seinen publikumsbezogenen Nutzungen das grösste Potential für die Entwicklung öffentlichen Lebens. Untergeordnete Zentrumsfunktion haben auch die übrigen Orte mit wichtigen publikumsorientierten Nutzungen.

A1 Ortskern Oberrohrdorf
Neugestaltung des Zentrums unter Einbezug des Gemeindehauses. Verbesserung des Zusammenhangs mit dem „Ring“. Unterbringung neuer Läden, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten.

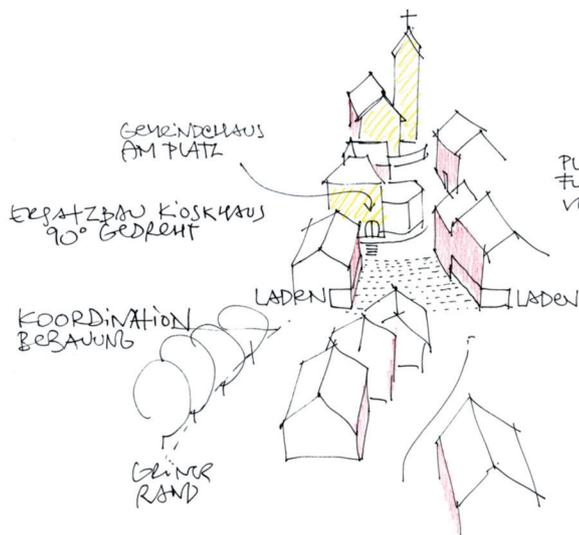
A2 Staretschwil
Schaffung eines Quartierplatzes zwischen Kindergarten und Frohsinn. Dichte Bebauung, möglicherweise mit weiteren publikumsorientierten Nutzungen.

A3 Nordkreuz
Die Entwicklungsmöglichkeiten am Südkopf des Gewerbegebiets und auf den Büntenächern bieten die Chance, hier einen Brennpunkt des Quartierlebens zu schaffen, der zugleich die Funktion eines Torplatzes an der Ortseinfahrt hat. Dieses Potential gilt es durch einen attraktiven Nutzungsmix (Läden, Praxen, Dienstleistung) zu stärken.

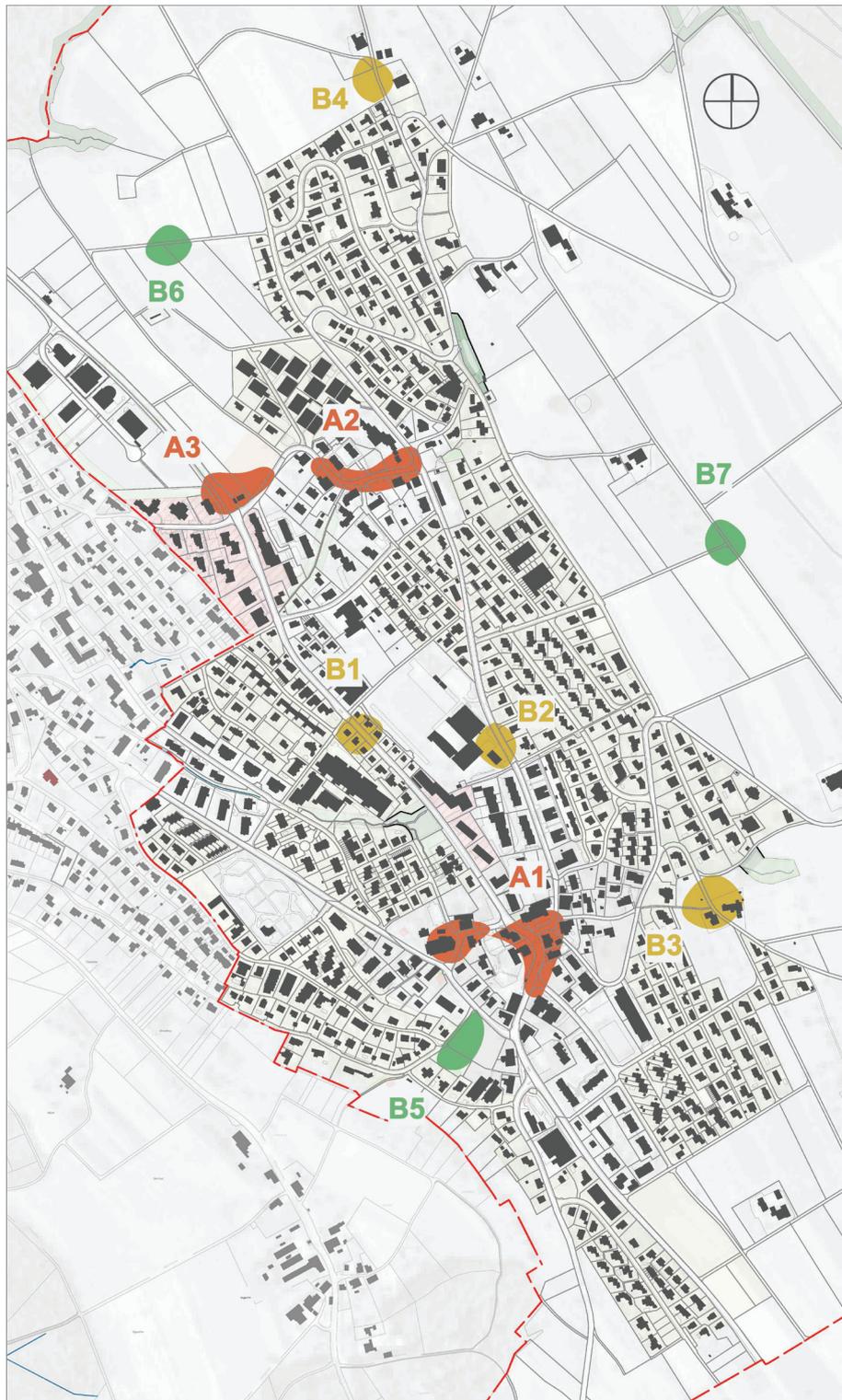
B Orte öffentlicher Bedeutung

Zur Belebung des öffentlichen Raums können Orte im Siedlungsgewebe beitragen, die eine soziale Funktion, historische Besonderheiten oder landschaftliche Schönheiten bieten. Kleine Massnahmen – vielleicht nur zwei Bäume und eine Sitzbank – können hier bereits genügen, um einen öffentlichen Ort zu bezeichnen, ihn nutzbar zu machen und dazu beizutragen, dass er zu Aufenthalt und Kommunikation einlädt.

- B1 Schule / Hauptstrasse (Busstop)
- B2 Schule / Hinterbächlistrasse
- B3 Oberdorf mit Kapelle
- B4 Torbildung an der Rüslerstrasse
- B5 Aussichtspunkt Bänkli
- B6 Aussichtspunkt Sackmatt
- B7 Wegeknoten Höhenweg



Beispiel A1 / Zentrum:
den Platzraum vergrössern,
das Gemeindehaus einbinden,
die Kantonstrasse queren.



2

Grundsätze zur Gestaltung der Bauten

Die Gemeinde setzt die Regeln zur Koordination der privaten Baumassnahmen – damit aus deren Zusammenklang ein Ortsbild erwächst, das langfristig von der ganzen Bevölkerung als Heimat angenommen werden kann.

Dabei stellen sich Fragen wie die Folgenden: Welche Körnung soll das Baugewebe haben, wie gross dürfen die einzelnen Bauten sein? Wie kann man der Gefahr entgegenwirken, dass grosse, zusammenhängend erstellte Siedlungen das Ortsbild sprengen?

Wie kann man gleichzeitig die Umsetzung der angestrebten hohen Dichte, also Umbau, Anbau und Ersatzbau fördern? Wie kann man dabei vermeiden, dass die Nachbarn einander die Aussicht verbauen?

Wie kann der öffentliche Aussenraum zwischen den Häusern von den Bauten so geprägt werden, dass er ein attraktives Wohnumfeld bildet?

Zur Umsetzung solcher Zielsetzungen steht ein ganzes Spektrum von Instrumenten zur Verfügung:

- das öffentliche Baurecht mit den Satzungsbestimmungen der Bauordnung,
- die Bauordnung überlagernde öffentlich-rechtliche Spezialpläne und -regeln,
- privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer, zum Beispiel beim Verkauf von Land aus Gemeindebesitz.
- von der Gemeinde herausgegebene Gestaltungsleitfäden,
- Die Berufung einer Ortsbildkommission als beratendes Gremium zur Genehmigung von Baueingaben, ... usw.

2.1

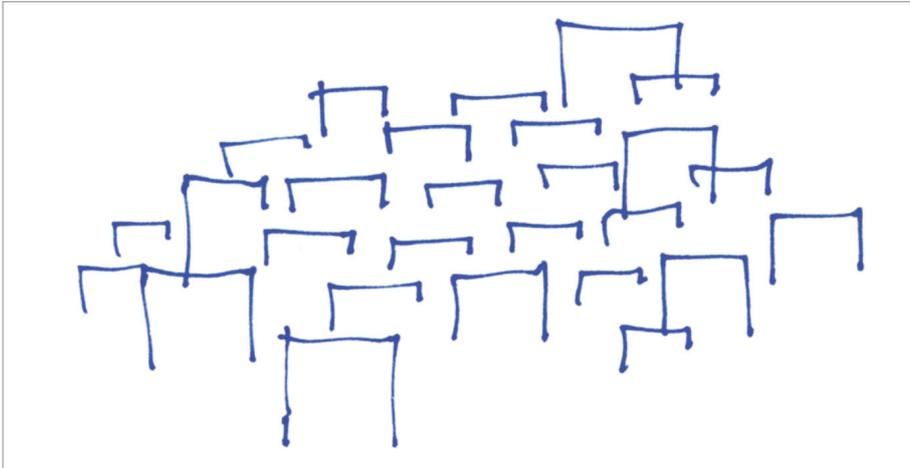
Grundsätze zur Gestaltung der Bauten

Grösse der Häuser: Körnung des Ortsgewebes

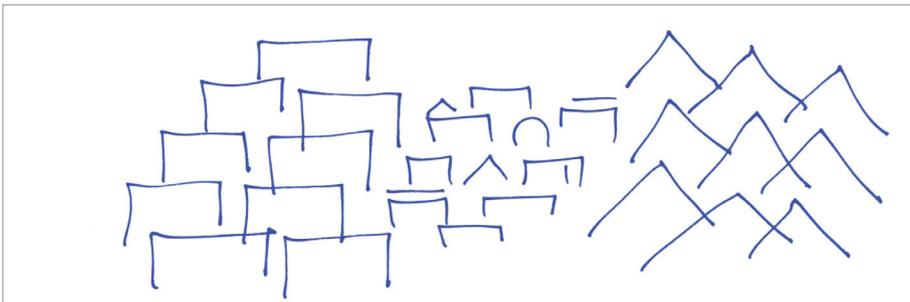
Ein ganzheitliches Ortsbild erwächst aus einem Gleichgewicht von Ähnlichkeit und Individualität der Bauten. Allzu grosse Bauten erdrücken das kleinteilig gewachsene Gewebe des Ortes. Das gilt für einzelne Häuser wie auch für Gebäudegruppen, die sich durch Wiederholung gleichartiger Architekturelemente vom Kontext absetzen.

Es ist deshalb zu prüfen, wie die „Korngrösse“ der Bebauung so geregelt werden kann, dass neue Häuser und Baugruppen sich gut ins Ortsbild einfügen.

Dazu kann eine Beschränkung der Länge, Breite und Höhe gehören. Starre Massvorgaben sind hier allerdings kaum zielführend.



Ein Ortsbild aus ähnlich geformten Baukörpern vergleichbarer Grösse wirkt zusammenhängend (oben). Baukörper verschiedener Grösse und Form zerreißen das Bild – zumal dann, wenn sie in sich homogene Gruppen bilden (unten).



Rechts: Verschiedene Farben der einzelnen Baukörper lösen eine Gebäudegruppe optisch auf.



A Ähnlichkeit in der Form

Eine gewisse Ähnlichkeit und Zusammengehörigkeit der Baukörper wird in der das Ortsbild dominierenden W2 durch die Zweigeschossigkeit und die generelle Ausrichtung parallel zum Hang erzeugt. Diese Ausrichtung wird durch die Höhenregel der BNO nahelegt.

B Ähnlichkeit in der Länge

Daneben sollen sich Gebäude auch in ihrer Längenausdehnung in den Kontext einfügen. Es ist aber kaum sinnvoll, eine fixe Obergrenze der Gebäude- oder Fassadenlänge zu definieren, weil jedes Quartier und jedes Grundstück andere Randbedingungen stellen: Was hier angenehm grosszügig erscheint, kann dort den Massstab völlig sprengen. Zu unterscheiden wäre auch zwischen der Gebäudelänge längs zum Hang und quer dazu: Bauten in der Höhenlinie verstellen den Blick, Bauten in der Falllinie kaum. Zudem: Eine Obergrenze der Gebäudelänge würde der Verdichtung entgegenwirken. Zu bedenken ist hier, dass einige von Oberrohrdorfs besten Siedlungen in geschlossener Bauweise erstellt wurden.

Praktikabler erscheint eine das Baugesetz verstärkende Forderung der BNO nach Einfügung in die Umgebung. Damit kann auch begründet werden, dass nicht immer die zonengemässe Ausnutzung ausgeschöpft werden kann.

C Differenzierung in der Farbe

Das Ortsbild wird nicht nur die Ähnlichkeit, sondern auch durch die Individualität und Unterschiedlichkeit der Bauten innerhalb der Grundordnung geprägt. Grössere Überbauungen mit einheitlicher Architektur und Farbe können darum im Kontext sehr massiv wirken. Dieser Effekt wird gemildert, wenn benachbarte Baukörper in unterschiedliche Farben haben: „Farbe bricht Form“ lautet eine alte Gestaltungsregel, die z.B. dem Militär gut bekannt ist – zu Tarnzwecken. Regeln zur Farbgebung müssen indes gut durchdacht sein, um nicht zu knalligen oder kitschigen Resultaten zu verführen.

2.2

Grundsätze zur Gestaltung der Bauten

Haus und Strasse – eine Beziehung auf Gegenseitigkeit

Für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung ist die Frage, ob die Bauten durch die Orientierung und Gestaltung ihrer Eingänge, Fenster und Vorgärten einen Beitrag dazu leisten, dass der öffentlichen Raum angenehm benutzbar ist und Aufenthaltsqualitäten bietet. Findet hier Leben und Interaktion statt, oder ist da nur leerer Zwischenraum? Leere Zwischenräume sind unnütz und kosten Geld, weil sie

nicht sozial kontrolliert sind, deshalb nicht von den Anwohnern gepflegt werden und nachts Unsicherheit schaffen.

Deshalb ist es von entscheidender Wichtigkeit, dass sich die privaten Bauten nicht von der Strasse abwenden, sondern sie als ihr Wohnumfeld in Besitz zu nehmen suchen.



Der öffentliche Raum als Wohnumfeld wird vor allem durch die Raumbeziehung zwischen den Erdgeschossen der Wohnhäuser und den Quartierstrassen geprägt. Dafür sind Zielsetzungen wie die Folgenden sinnvoll:

Eingänge

Hauseingänge sollten der Strasse zugewandt und von dort aus sichtbar sein. Sie sollten nicht wesentlich über oder unter dem Straßenniveau liegen.

Fenster

Zur Strasse gewandte Fassaden müssen Fenster von Räumen aufweisen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und eine Blickbeziehung vom Haus auf die Strasse ermöglichen.

Vorplätze

Eingänge, Nebengebäude und Garageneinfahrten sollen einen Empfangs- und Aufenthaltsraum bilden, der zwischen privatem und öffentlichem Raum vermittelt.

Stützmauern

Stützmauern entlang der Strasse sind heute oft unbefriedigend gelöst: Geländestufen über Hüfthöhe wirken extrem abweisend, auch dann, wenn sie aus Megalith-Natursteinblöcken bestehen und oberflächlich begrünt sind.

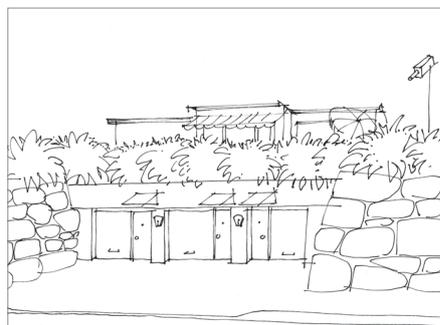
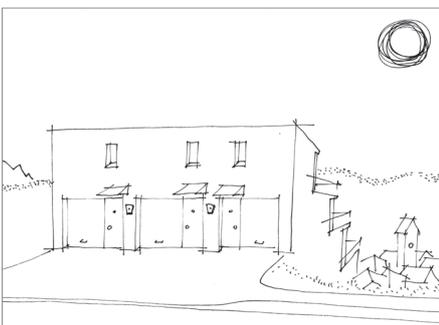
Stützmauern sollten deshalb die Hüfthöhe nicht überschreiten oder die Grundstückslänge höchstens etwa zur Hälfte besetzen. Das gilt auch für talseitig sichtbare, geschlossene Untergeschosse wie zum Beispiel in den Hang eingelassene Tiefgaragen.

Oben:

Die Interaktion zwischen privatem und öffentlichem Raum ist für beide Seiten attraktiv: Der Strassenraum erweitert und ergänzt das private Grundstück und wird zum Vorplatz des Hauses oder zum Aussenwohnraum.

Unten:

Selbstisolation des Wohnens talseits wie bergseits der Strasse: Viele Bauten wenden dem öffentlichen Raum nur Mauern, Garageneinfahrten, Toilettenfenster und Spione zu. Wo sich das Wohnen ganz aus dem Strassenraum zurückzieht, degradiert es den öffentlichen Raum zum notwendigen Übel.



2.3

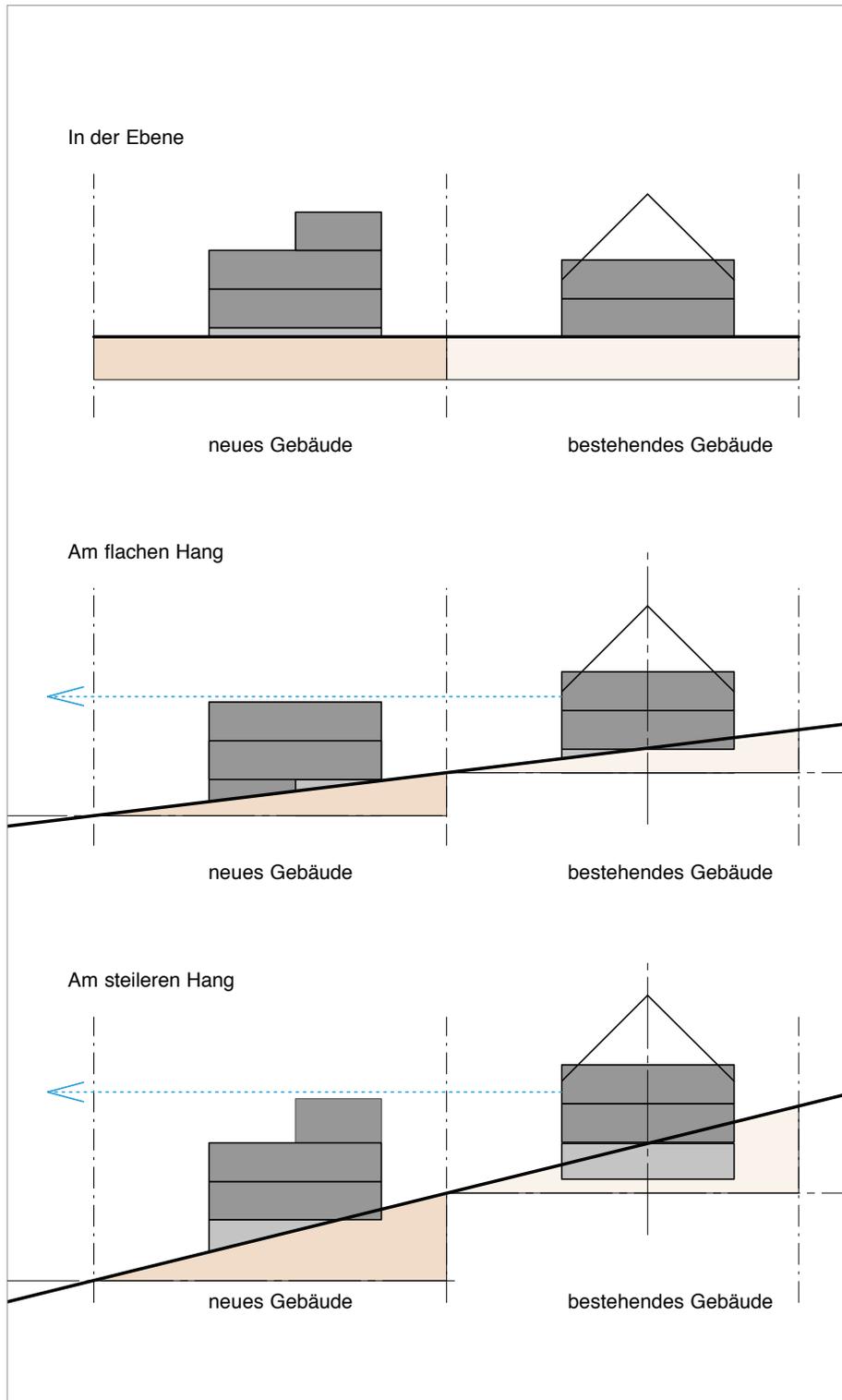
Grundsätze zur Gestaltung der Bauten

Aussichtreiche Verdichtung für die W2

Ein besondere Qualität von Oberrohrdorf ist seine Aussichtslage. Zwar gibt es kein Menschenrecht auf schöne Aussichten, doch ist die Fernsicht in Oberrohrdorf ein Gut, das es zu pflegen gilt. Deshalb ist anzustreben, dass die Häuser in den Hanglagen der Zone W2 die Aussicht des bergseitigen Nachbarn möglichst nicht verbauen. Dieses Ziel kann man freilich nicht absolut

setzen, weil sonst höchstens noch eingeschossig gebaut werden könnte.

Es gilt also eine Regel zu finden, die hier eine vernünftige Balance hält, wirksam, verständlich und kontrollierbar ist und zudem auf jedes (Hang-) Grundstück in der Gemeinde passt. Dafür sind mehrere Lösungsansätze denkbar.



Ansatz 1:

Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nicht höher werden als der Vorgängerbau, wohl aber mehr Fläche einnehmen. Bei einem noch unbebauten Grundstück ist eine solche Regel allerdings nicht anwendbar.

Ansatz 2:

Attikageschosse dürfen höchstens auf der Hälfte (oder einem anderen Prozentsatz) der Gebäudelänge errichtet werden und müssen auf der anderen Hälfte den freien Durchblick zulassen.

Ansatz 3:

Die zulässige Höhe des Gebäudes wird aus der Hangneigung abgeleitet. Dabei gibt es – wie abgebildet – drei Stufen:

Bild oben: Bauen in der Ebene
Keine Aussicht – kein Aussichtsschutz. Es gilt die Regelbauweise.

Bild Mitte: Bauen am leichten Hang:
Aussichtsschutz – Kein Dachgeschoss zulässig.

Bild unten: Bauen am steileren Hang:
Aussichtsschutz weniger notwendig, je steiler der Hang ist. Die mögliche Höhe des Dachgeschosses ist abhängig von der Steilheit des Hangs.

Die ideale Lösung bestünde in einer Regelung, die so klar ist, dass sie in die BNO aufgenommen werden könnte – sei es als generelle Regel über das ganze Gebiet der W2, sei es als spezielle Regel für alle Hangzonen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Blick nicht nur über die Nachbarhäuser hinweg, sondern auch zwischen ihnen hindurch fallen kann. Relevant sind dann nicht die Gebäudehöhe, sondern die Baukörperstellung und die Gebäudelänge.

Eventuell könnte auch die Umwandlung der W2 mit Attika in eine W3 ohne Attika bei gleicher Ausnutzung dazu beitragen, die Baukörper kompakt zu halten.

2.4

Grundsätze zur Gestaltung der Bauten

Verdichtung in besonderen Gebieten der W2

In manchen Gebieten führt die ungefilterte Anwendung der Regeln des Baurechts nicht zu sinnvollen Ergebnissen. Das ist dort der Fall, wo die bestehenden Bauten nach erheblich anderen Regeln erbaut wurden – sei es mit sehr viel geringerer Dichte oder im Rahmen einer zusammenhängenden Bebauung, die – ähnlich wie in einer Kernzone – ihre eigene Entwurfslogik entwickelt hat.



Die BNO ist ein relativ grobes Werkzeug, das die ganze Gemeinde in nur wenige typisierte Zonen fasst. In der Realität sind oft feinere Abstufungen erforderlich. Zusätzliche Massnahmen zur Feinjustierung können die BNO ergänzen, damit Neubauten mit hoher Dichte sich in den bestehenden Kontext einfügen.

A Sonderregeln zur Verdichtung

In Baugebieten mit bislang überwiegend eingeschossiger Bebauung treten durch die Umsetzung der auf 0.55 heraufgesetzten Ausnutzungsziffer besondere Schwierigkeiten auf. Es ist zu prüfen, ob diese durch massgeschneiderte Sonderregeln gemildert werden können. Solche Gebiete sind zum Beispiel:

- A1 Huttenacherstrasse
- A2 Unterried
- A3 Bungalows Morgenacher Süd
- A4 Tännliacher

Diese Sonderregeln können entweder den Schutz der feinkörnigen Struktur bezwecken oder gezielt den Ersatz durch grössere Bauten anstreben. Zum Beispiel kann der Ersatz von Einfamilienhäusern durch kleine Mehrfamilienhäuser besonders für die älteren Bewohner eines Quartiers sinnvoll sein: Sie können aus dem zu gross gewordenen Haus in eine Wohnung umziehen, ohne das Quartier zu verlassen.

B Quartiererhaltungszonen

Einzelne Baugebiete weisen besondere Qualitäten auf, die sich am besten durch eine die Einführung einer Quartiererhaltungszone (QEZ) weiterentwickeln lassen.

- B1 Terrassenkasbah Brüggliacher
- B2 Winkelhäuser Zelgli-/Bergstr.
- B3 Bungalowsiedlung Weihermatt
- B4 RFH Morgenacher

Zur Umsetzung dieser differenzierten Regeln wird ein Kriterienkatalog zu erstellen sein. Zur Umsetzung während des Baubewilligungsverfahrens könnte es sinnvoll sein, ein Begleitgremium einzusetzen (Ortsbildkommission).

2.5

Grundsätze zu Nutzung und Gestaltung der Bauten

Gestaltung auf Schlüsselgrundstücken

Einige Stellen in Oberrohrdorf sind in Nutzung und Gestaltung so wichtig für die Qualität des Ortsgewebes, dass die pauschale Regelung durch die BNO nicht genügt. Hier müssen präzisere Wege der Qualitätssicherung gefunden werden, zum Beispiel eine Gestaltungsplanpflicht. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit – und die Pflicht – zu formulieren, welche Qualitäten auf den betreffen-

den Grundstücken im öffentlichen Interesse liegen. Unter bestimmten Bedingungen können neben Gestaltungsplänen oder an ihrer Stelle auch andere Mittel eingesetzt werden, wie etwa

- privatrechtliche Vereinbarungen mit den Bauherrschaften,
- Wettbewerbe oder Studienaufträge unter Architekten bzw. Investoren,
- usw.



A Prägende Bauten gestalten

Einige wenige Gebäude in zentralen Lagen sind für das Ortsbild so wichtig, dass Grösse, Lage, Ausrichtung und Nutzung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestimmt werden müssen. Besonders kommt es dabei auf die Nutzung des Erdgeschosses und dessen Zugänge und Öffnungen zum öffentlichen Raum an.

- A1 Zentrum: Neubau/Platzaufweitung
- A2 Zentrum: Westkopf Bank
- A3 Zentrum: Bauten am Ring
- A4 Zentrum Süd: Neubauten
- A5 Staretschwiler Kreuz: Neubauten

B Öffentlichen Raum schaffen

Eine wichtige Voraussetzung für das Entstehen belebter Strassenräume ist die Interaktion zwischen dem öffentlichen Raum und den Erdgeschossnutzungen der Gebäude. An den wichtigsten Plätzen und Strassen sollen deshalb integrale Konzepte entwickelt werden, die Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone, der privaten Vorzonen zur Strasse und des öffentlichen Raums selbst koordinieren.

- B1 Platzraum Zentrum
- B2 Kantonsstrasse
- B3 Platzraum Nordkreuz
- B4 Subzentrum Staretschwil
- B5 Nordkopf Rüslerstrasse

C Grüne Fugen sichern

Unbebaut gebliebene Grünräume, die heute den Blick in die Landschaft oder auf bestimmte, den Charakter des Ortes prägende Bauten gewähren, müssen im Interesse eines unverwechselbaren Ortsbildes auch in Zukunft freigehalten werden. Nicht immer kann hier eine Freihaltezone festgesetzt werden. Dann muss das Bebauungskonzept dieser Grundstücke mit geeigneten Mitteln so gesteuert werden, dass die wichtigsten Blickbeziehungen frei bleiben und dennoch eine angemessene Ausnützung erzielt werden kann.

- C1 Grünraum im Ring
- C2 Bänkliwiese
- C3 Oberdorfwiese

3

Massnahmen im Zonenplan

Nutzung und Dichte eines Siedlungsgebietes werden durch den Zonenplan und die damit verbundenen Regeln in der Bau- und Nutzungsordnung in die gewünschte Entwicklungsrichtung gelenkt.

3.1

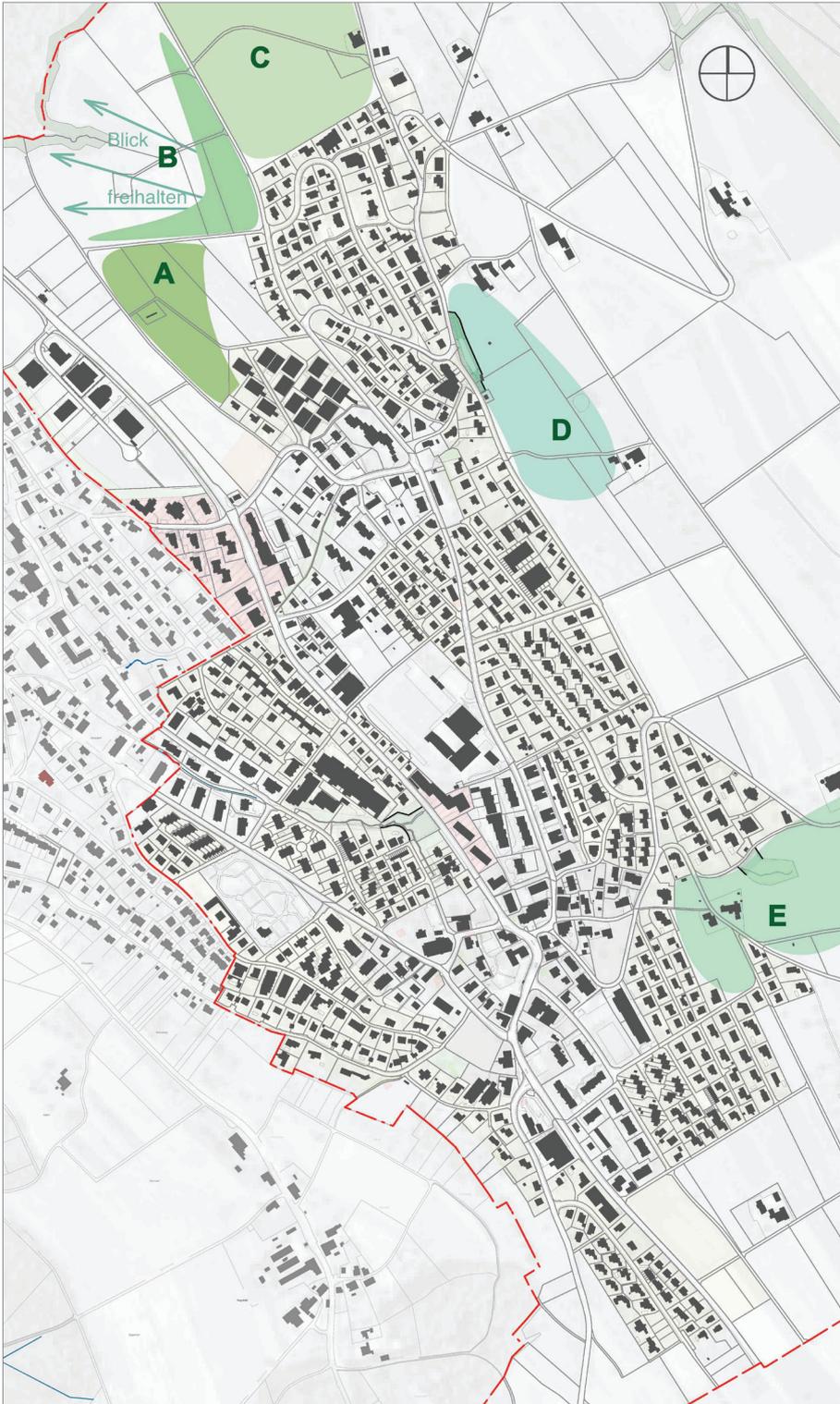
Massnahmen im Zonenplan

Wichtige Grünräume am Ortsrand erhalten

Oberrohrdorf liegt in eine weite Felderlandschaft gebettet und bietet wunderbare Ausblicke nach Westen. Dies ist für das Ortsbild charakteristisch und für seine Identität und sein Potential, Heimat zu bilden, wesentlich. Der Verlust dieser Qualität könnte durch den Gewinn an Bauland nicht aufgewogen werden.

Einige Grünräume an entscheidenden Stellen des Ortsrandes sollen deshalb

dauerhaft nicht als Bauland eingezont werden, sondern in ihrer Eigenart, ihrer Erreichbarkeit und ihrer Fernwirkung geschützt bleiben.



A Grüner Hang am Rebbergweg
Wer von Norden Oberrohrdorf erreicht, hat zur Rechten das Gewerbegebiet und nimmt zur Linken den grosszügigen, grünen Hang des Altberg wahr. Diese Grünfläche zwischen Wald und Ortschaft ist für das Ortsbild wichtig.

B Fernblick Sackmatte
Die Mulde der Sackmatte bietet von der Rotrischstrasse und dem Rebbergweg her gesehen einen bemerkenswerten Fernblick nach Westen. Die zur Landschaft orientierte Strassenseite sollte deshalb nicht bebaut werden.

C Waldabstand Hinterriedere
Das Gebiet Hinterriedere ist als Landschaftsraum zu erhalten, nicht nur weil es Landschaftsschutzzone ist, sondern auch, weil nur ein deutlicher Abstand zum Wald die charakteristische Ortslage inmitten weiter Felder erhält. Sinnvoll sind hier Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums und zur Eingrünung des Ortsrandes. Wenn dieses Ziel nicht anders zu erreichen ist, kann dafür auch ein geringfügiges weiteres Vordringen des Ortsrandes in Kauf genommen werden.

D Kulturlandschaft Hochstettweg
Die prächtige Baumgruppe entlang des Hochstettweges prägt in weitem Umfeld den Siedlungsrand. Sie soll langfristig erhalten und freigestellt bleiben. Die Bergseite der Luxmattenstrasse soll deshalb von der Baumgruppe an der Einmündung des Brunnengässli bis deutlich südlich des Hochstettweges unbebaut bleiben.

E Grünkammer Zürichstrasse
Die grüne Insel südlich des Ifang mit dem Tobel, dem Bachlauf, der kleinen Kapelle und dem immer noch freistehenden Hof an der Zürichstrasse trägt wesentlich zu Charakter und Unverwechselbarkeit der benachbarten Quartiere bei. Eine Bebauung der Freiflächen könnte den Verlust an ortsräumlicher Qualität nicht aufwiegen.

3.2

Massnahmen im Zonenplan

Verdichten im Ortsinneren

Das Ziel des Wachstums nach innen kann nicht durch eine flächendeckende Anhebung der Ausnutzungsziffern erreicht werden, da diese sowohl in der W2 als auch in der W3 bereits relativ hoch angesetzt sind. Sinnvoll ist dagegen die konzentrierte Verdichtung an der Hauptstrasse: Hier kann der Raum intensiver, urbaner und wirtschaftlicher genutzt werden, wenn er statt der Zone W2 der Zone

WG3 oder der Zentrumszone zugewiesen wird. Der Strassenraum erhält damit die Chance, sich von einer Durchgangsstrasse zur eigentlichen Hauptstrasse zu entwickeln. Die Umzonung der nicht zum historischen Ortskern gehörenden Gebiete in Ortsmitte und Staretschwil von der Kernzone in Zentrums- oder Wohnzonen trägt dazu bei, die ortsbaulichen Absichten zu klären.



A Zentrumszone

Mit der Einführung einer Zentrumszone (Z) wird die Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums mit Läden, Dienstleistungen und Wohnungen in teils geschlossener Bauweise gefördert. Die Erdgeschosse bleiben in der Regel für publikumsattraktive Nutzungen reserviert und dienen zumindest auf der Hangseite nicht dem Wohnen. Die Zentrumszone ersetzt die heutige Kernzone Neubau (KN).

B Badenerstrasse: Z und WG3

Das Gebiet an der Badenerstrasse wird erheblich aufgewertet, wenn hier Nutzungen unterkommen, die sich nicht wie das reine Wohnen vor der Strasse schützen wollen, sondern von ihr profitieren und sich ihr zuwenden. Dazu kommen vor allem Dienstleistungsnutzungen in Frage. Um ein gewisses Minimum an Publikumsverkehr zu erreichen, ist zudem eine höhere Dichte sinnvoll.

Die Grundstücke an der Badenerstrasse sollen darum der Zentrumszone oder der WG3 zugeordnet werden.

C Kernzone KE klarer definieren

Um die Absichten der Ortsplanung transparent zu machen, ist es sinnvoll, den nicht bebauten Bereich der Kernzone klarer zu definieren. Eine Kernzone dient dazu, gewachsene Ortsgewebe, deren inhärente Regeln keiner üblichen Bauzonen entsprechen, erhalten und sinnvoll weiterentwickeln zu können: Hier ist ein erheblicher Ermessensspielraum nötig. Ausserhalb solcher historischer Zentren ist die Kernzone nicht sinnvoll.

Gebiete der Kernzone KE, die nicht durch historische Bebauung geprägt sind, sollten deshalb anderen Bauzonen zugeteilt werden – für Gebiete an der Hauptstrasse Zentrumszone oder WG3, für alle anderen Gebiete die Zone WG2.

Die übrigen Zonen entsprechen den planerischen Absichten. Das gilt auch für die Gewerbezone in den Vorderen Böden. Durch eine Teilumzonung in die WG3 entsteht hier zwar vielleicht ein Beitrag zur Verdichtung, doch ist das Gebiet nicht als Wohngebiet geeignet, da es separat erschlossen und vom übrigen Wohngebiet durch einen Grünzug abgetrennt ist.

Beispiel einer möglichen Neueinteilung:
grau ÖBA (wie bisher)
braun KE (wie bisher bzw. statt W2)
gelb WG2 (statt bisher KE)
rot WG3 (wie bisher bzw. statt W2)
violett Z (statt bisher KE/KN/W2/W3)

3.3

Massnahmen im Zonenplan

Neues Bauland einzonen?

Auf Neueinzonungen von Bauland ist möglichst zu verzichten. Das für Oberrohrdorf wünschenswerte Wachstum soll in erster Linie durch bessere Auslastung bestehender Bauten, bauliche Verdichtung und Umnutzung erreicht werden.

Wo Ausweitungen des Wohngebietes erwogen werden, darf es sich allenfalls um Abrundungen des Bestandes handeln, die dazu beitragen, die strukturellen Entwicklungsziele der Gemeinde zu erreichen.

A Bünthenächer als Ortseingang
Mit einer Bebauung des Raums Bünthenächer / Fuchsloch würde der Ortsrand begradigt und das Tor der Gemeinde von Baden her gebildet. Dabei wäre die Lage an der Kreuzung zur Bildung eines Subzentrums zu nutzen, das Staretschwil sowie das Gewerbegebiet besser ins Ortsgewebe einbindet. Das Gebiet sollte als Zentrumszone eingestuft werden.

B Altberg abrunden
Der Altberg stellt heute eine nicht abgeschlossene Planung dar. Deshalb wäre es grundsätzlich sinnvoll, die Altbergstrasse bis zur Riedmattenstrasse fortzusetzen und das zwischen ihr und dem Siedlungsgebiet liegende Reserveland mit Familienwohnungen oder Villen (W2) zu bebauen. Das Land westlich der Strasse sollte dagegen dauerhaft der Landwirtschaftszone zugeschlagen werden, da sein grüner Hang für Erscheinung und Identität von Oberrohrdorf wichtig ist. Wird er bebaut, verringert sich der Waldbestand erheblich, ohne dass viel Bauland gewonnen würde.

C Erschliessung nutzen
Entlang der Luxmattenstrasse könnte ein Streifen des bergseitig anstossenden Landes südlich des Hochstettweges bebaut werden. Dabei würde die Entwicklung von Süden her etappiert und müsste etwa zwei Bautiefen nördlich der Luxhaldenstrasse definitiv enden, so dass ein grosser Abstand zur Baumgruppe des Hochstettweges frei bleibt. Die Bebauung kann sich eventuell in Clustern gruppieren, zwischen denen Grünland bis an die Luxmattenstrasse vorstösst.

D Ortsrand im Feld verbreitern
Im Süden könnte das Gelände zwischen der Neubebauung Im Feld und einer Fortsetzung der Tännliacherstrasse bis an den Rand der Landschaftsschutzzone mit Familienwohnungen bebaut werden. Dies müsste von Westen nach Osten fortschreitend in mehreren Etappen geschehen.



4

Entwicklungspolitik der Gemeinde

Um das Wachstum der Gemeinde nach innen zu fördern und die Sozial- und Altersstruktur der Gemeinde im Lot zu halten, genügt es nicht, nur die baurechtliche Möglichkeit zur Verdichtung zu schaffen. Man wird auch dafür sorgen müssen, dass die Möglichkeit auch genutzt wird – und zwar so, dass sich die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde langfristig stabil entwickelt und für junge Familien attraktiver wird.

4.1

Entwicklungspolitik der Gemeinde

Anreize und Bedingungen setzen

Die Gemeinde will dazu eine aktive Wohnungs- und Entwicklungspolitik treiben, indem sie Anreize schafft und Bedingungen setzt.

Welche Wege dazu gangbar sind, wird im Rahmen des politischen Prozesses in der Gemeinde zu eruieren sein. Im Folgenden werden dazu einige Möglichkeiten genannt.

Anreize schaffen

Positive Initiativen belohnen

Wer sein Grundstück dicht bebaut, trägt dazu bei, das Wachstum der Gemeinde nach innen zu fördern. Weil dies im Interesse der Gemeinde ist, ist es sinnvoll, dass sie solche Initiativen belohnt – beispielsweise durch eine „Abwrackprämie“ für Altbauten, die ihr Grundstück nicht ausnutzen. Als Vorbild kann hier die Abbruchprämie der Gemeinde Niederhelfenschwil dienen.

Passives Verhalten überwinden

Wo Bauland jahrelang brachliegt oder unternutzt wird, steht dies dem Wachstum der Gemeinde nach innen entgegen. Die hier fehlende Nutzung muss dann am Ortsrand kompensiert werden – Brachen im Innern fördern die Zersiedelung nach aussen. Einen Anreiz zur Bebauung könnte beispielsweise über die Besteuerung von Bauland nach Landwert statt Ertragswert geschaffen werden.

Intensivere Nutzung fördern

Neben der Unternutzung von Bauland ist auch die Unternutzung von Wohnraum ein Wachstumshemmnis.

Eine der wichtigsten Gründe der Unternutzung besteht darin, dass ältere Leute auch nach dem Auszug der Kinder in ihrem Einfamilienhaus verbleiben, weil sie ihr angestammtes Quartier nicht verlassen wollen.

Dabei würden sich viele Menschen im Alter gerne von Haus, Garten und Treppensteigen befreien und in eine Wohnung mit Lift einziehen. Kleine Mehrfamilienhäuser in den Quartieren, erstellt zum Beispiel auf den zusammengelegten Parzellen zweier Einfamilienhäuser, können hier ein dringendes Bedürfnis erfüllen.

In die frei werdenden Familienhäuser können dann Familien mit Kindern einziehen, für die diese Gebäude mit ihren günstigen Mieten ein optimales Angebot darstellen.

Bedingungen stellen

Planung vor Einzonung

Um die Entwicklungsziele der Gemeinde zu erreichen, ist es sinnvoll, dass sie ihren Einfluss bei der Konzeption von Neubebauungen geltend macht. Deshalb sollte vor der Einzonung ein Richtprojekt erstellt werden, das einen klaren Rahmen für die bauliche Entwicklung der Grundstücke setzt. Dieses Richtprojekt kann von den Grundeigentümern erarbeitet werden. Auf jeden Fall muss aber die Gemeinde in den Prozess eingebunden sein.

Interessenausgleich schaffen

Bei der Einzonung von Bauland ist ein Interessenausgleich zwischen den Grundeigentümern und dem Gemeinwohl zu schaffen – indem zum Beispiel ein Teil des einzuzonenden Landes vor der Einzonung an die Gemeinde verkauft wird. Die Gemeinde kann dieses Land für ihre strukturellen Ziele einsetzen: Zur Förderung von Familienwohnungen oder zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Beispiel für die Eingrünung des Ortsrandes.

Privatrechtliche Verträge schliessen

Neben dem öffentlichen Baurecht kann die Gemeinde privatrechtliche Verträge mit den künftigen Landeigentümern schließen – vor allem in Form eines städtebaulichen Vertrags. Darin können auf das spezielle Grundstück bezogene Nutzungs- und Gestaltungsansätze festgehalten werden, die in der allgemein gültigen BNO keinen Platz haben.

Für die positive Entwicklung der Ortsgemeinschaft ist es entscheidend, dass die einseitige Entwicklung der Alterspyramide aufgefangen und die Bevölkerungsstruktur langfristig in einem ausgewogenen Verhältnis gehalten wird.

Raum für junge Familien schaffen

Die Wohnungspolitik zielt darauf ab, Oberrohrdorf auch für junge Familien attraktiver zu machen. Dazu muss es dieser Bevölkerungsgruppe erleichtert werden, in Oberrohrdorf zu bleiben oder sich hier anzusiedeln.

Häufig finden Familien indes keinen Platz, weil viele Einfamilienhäuser von älteren Leuten bewohnt sind, deren Kinder längst ausgezogen sind. Bei Neubauten können Familien oft dem Konkurrenzdruck gut situierter Alleinstehender oder älterer Paare nicht standhalten, welche von der schönen Lage am Westhang in den Ort gelockt werden und höhere Preise zahlen können.

Mittel dafür sind zum Beispiel:

- Abgabe von Gemeindeland im Baurecht zur Sicherung eines breiten Wohnungsangebotes, z.B. an Genossenschaften oder Stiftungen.
- Verkauf von Gemeindeland gezielt an Familien oder in dieser Richtung engagierte Bauträger.
- Erwerb von Landwirtschaftsland zu diesem Zweck.

Günstigen Wohnraum fördern

Ein solcher Prozess kann dadurch unterstützt werden, dass nicht gewinnorientierte Wohnungsbauträger gezielt gefördert werden, wie dies zum Beispiel in Zug der Fall ist.

Heute gibt es etwa ein breites Spektrum sehr verschiedenartiger Genossenschaften, die für solche Bauaufgaben in Frage kommen. Ihnen gemeinsam ist das Ziel, den Wohnraum und das Wohnumfeld gemeinsam wirtschaftlich und optimal nutzbar zu gestalten. Sie erarbeiten damit im Eigeninteresse auch ein Stück soziale Basis des Gemeindelebens.

Ein ähnliches, relativ junges Modell ist die Bauherrengemeinschaft – ein Zusammenschluss von Bauherrschaften, die sich in einer Gemeinschaftsanlage Stockwerkeigentum schaffen und ihre Siedlung oder ihr Gebäude zusammen planen, bauen und verwalten – sei es mit dem Ziel, die Wohnung selbst zu nutzen, sei es, sie zu vermieten.

Schliesslich sei noch auf verschiedene Stiftungen hingewiesen, die auf dem Gebiet des kostengünstigen Wohnungsbaus tätig sind.

Unabhängig vom System der Regeln und Anreize, das eher mittelbar auf die Ortsentwicklung wirkt, kann die Gemeinde auch konkrete Anstösse geben, um wünschenswerte Prozesse in Oberrohrdorf anzuschieben.

Focus Bausubstanz

Quartiererneuerung

In stagnierenden Gebieten – beispielsweise mit besonders wenig junger Bevölkerung – kann eine Initiative der Gemeinde dazu beitragen, die Dinge in Bewegung bringen. Die Gemeinde kann zum Beispiel in Abstimmung mit der Bevölkerung auf eigene Kosten eine Testplanung initiieren und daraus unter Einbezug der Grundeigentümer einen Gestaltungsplan entwickeln.

Focus Information und Werbung

Die Grundeigentümer werden systematisch dazu angeregt, die Beziehung ihrer Häuser zum angrenzenden Strassenraum optimal zu gestalten, und auf die Möglichkeit zu Verdichtung, Ersatzbau und intensiverer Belegung ihrer Liegenschaften hingewiesen.

Insbesondere bei Einfamilienhäusern wird auf die Möglichkeit hingewiesen wie den Einbau von Einliegerwohnungen, den gegenseitigem Grenzbau anstelle von Aufstockungen und auf das Zusammenlegen von Grundstücken mit dem Ziel, in den Quartieren kleine Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Thema Energie nutzen

Dies kann insbesondere in Zusammenhang mit der Förderung der energetischen Sanierung der Häuser geschehen: Nutzung von Förderbeiträgen der öffentlichen Hand, weitergehende Beratung der Bauherren durch die Gemeinde.

Gestaltungsleitfaden zum Thema Verdichtung

Eine Broschüre stellt die Vorteile baulicher Verdichtung dar, erklärt das Baugesetz, weist auf eventuelle Fördermassnahmen hin und stellt Ausbau- und Neubaumöglichkeiten anhand von Schemata oder gebauten Beispielen dar.

Gestaltungsleitfaden zum Thema Strassenraum

Eine Broschüre weist auf die Vorteile halbprivater Nutzung des Strassenraums als Spielzone usw. hin, erklärt das Baugesetz, stellt Ausbau- und Neubaumöglichkeiten anhand von Schemata oder gebauten Beispielen dar.

Focus Qualitätssicherung

Ortsbildkommission

Die Gemeinde bestellt eine Fachkommission aus Bau- und Planungsexperten, welche die Baukommission in planerischen und gestalterischen Fragen entlastet und für die Qualitätssicherung sorgt. Sie berät den Gemeinderat bei den Entscheidungen über die Einordnung von Bauten in den Kontext, insbesondere in der Kernzone und in der Zentrumszone.