

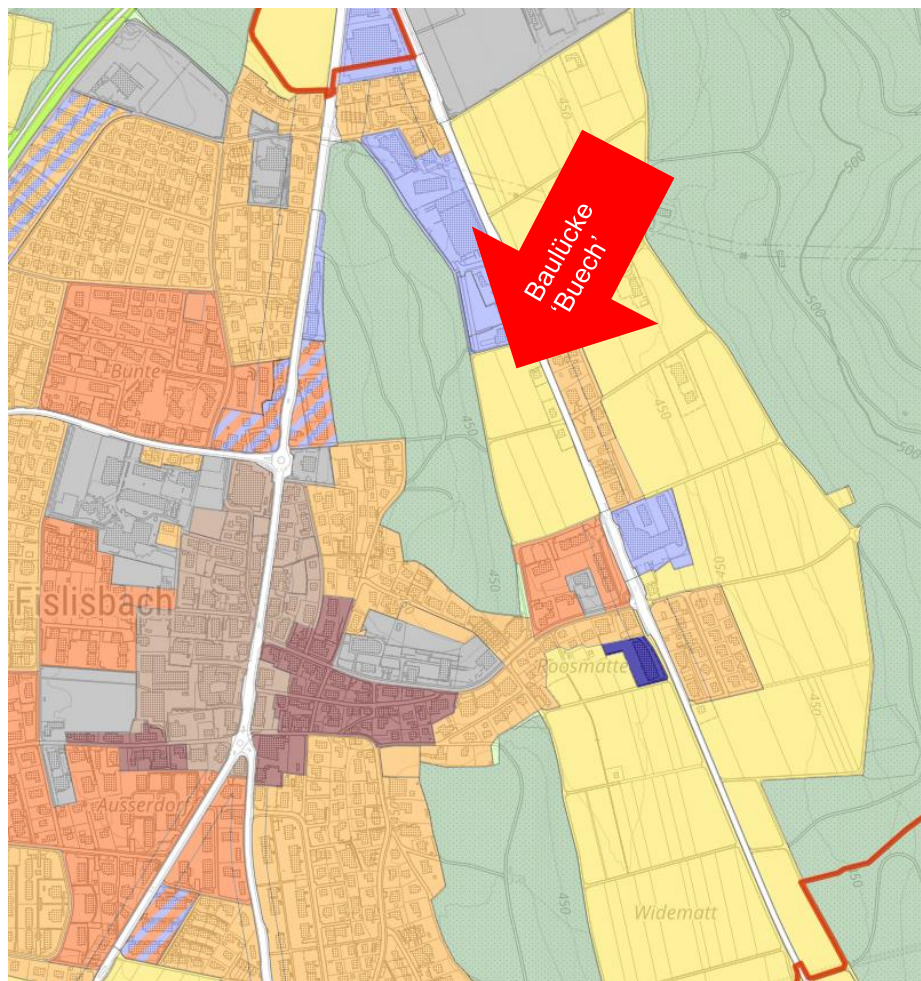


Datum 31. Juli 2024

## MEDIENMITTEILUNGEN

### Gebiet 'Buech' – Teilrevision der Ortsplanung mit etappierter Einzonung

Die Bevölkerung in der Region Baden ist in den letzten Jahren stark gewachsen und wird weiter zunehmen. In Fislisbach soll in den nächsten Jahren eine Baulücke im Bauzonenplan geschlossen werden, in dem das Gebiet 'Buech' etappiert eingezont wird um mit einer zukunftsgerichteten Lösung den Druck auf das Siedlungsgebiet abzufedern und qualitativ hochstehender Wohnraum zu schaffen.



Ausschnitt Bauzonenplan Fislisbach

### **Gute Rahmenbedingungen nutzen**

Das Gebiet 'Buech' ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet vorgesehen und im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost als Handlungs- und Schlüsselgebiet ausgewiesen. Es liegt jetzt an der Gemeinde Fislisbach, diese bis 2040 gültige Rahmenbedingung zu nutzen und die Baulücke im Zonenplan zu schliessen. Es bietet sich die einmalige Chance mit starker Einflussnahme durch die Gemeinde qualitativ hochstehenden Wohnraum zu schaffen. Im Frühjahr 2022 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, die Planung zur Einzonung 'Buech' wieder aufzunehmen. Die Gemeinde Fislisbach wuchs in den vergangenen 5 Jahren von 5'556 Personen (per 31.12.2018) um 557 Personen auf 6'113 (per 31.12.2023) an. Ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnete die Gemeinde Fislisbach im Jahr 2022 mit 333 Personen. Mit der geplanten Einzonung der Landfläche in der 1. Etappe soll Wohnraum für rund 130 Personen geschaffen werden.

### **Kommunale Einflussnahme auf die Entwicklung**

Die Entwicklung in zwei Etappen ermöglicht eine behutsame Entwicklung und ein moderates Wachstum, so dass die Gemeindeinfrastruktur nicht überfordert wird und keine hohen Sprung-Investitionskosten entstehen. In einem ersten Schritt soll der nördliche Schild als Wohn- und Gewerbezone eingezont werden (Teilzonenplanänderung). Mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs und der Erarbeitung eines Gestaltungsplans wird die Siedlungsqualität garantiert. Mit einer sinnvollen Anordnung der Gewerbeflächen wird zudem der Wohnraum vom Verkehrslärm geschützt. Das laufende Projekt 'Schulraumerweiterung' ist ungeachtet der Einzonung 'Buech' notwendig, berücksichtigt diese aber bereits.

### **Wohnen und Gewerbe im neuen Quartier**

Die angestrebte Einzonung 'Buech' ist ein Schlüsselprojekt der Gemeinde Fislisbach. Im Fokus der Einzonung steht eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung, die Wohnen und Gewerbe beinhaltet und verbindet, ohne dass dabei der Dorfcharakter verloren geht. Es ist das Ziel, ein modernes Quartier mit verschiedenen Wohnformen zu entwickeln, das dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnraum für rund 130 Einwohnende gerecht wird. Eingebettet zwischen Buechberg und Heitersberg liegt das Naherholungsgebiet unmittelbar vor der Haustüre des neuen Wohn- und Gewerbequartiers. Das gute ÖV-Angebot und Realisierung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Oberrohrdorferstrasse tragen zur Förderung der nachhaltigen Mobilität bei. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt direkt ab bzw. zur Oberrohrdorferstrasse und belastet die umliegenden Quartiere nicht. Für den Fuss- und Radverkehr werden attraktive Verbindungen geschaffen.

### **Positive kantonale fachliche Stellungnahme**

Die ursprünglichen Planungsgrundlagen sind in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro und einer breit abgestützten Begleitkommission überarbeitet worden. Es wurde zudem eine Bebauungsstudie durchgeführt. Mit der Studie wird nachgewiesen, dass eine passende Bebauungsstruktur und Nutzung, welche in die Umgebung 'Buech' integriert ist, möglich ist. Das kant. Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat zur Planung im Vorprüfungsverfahren eine positive fachliche Stellungnahme abgegeben.

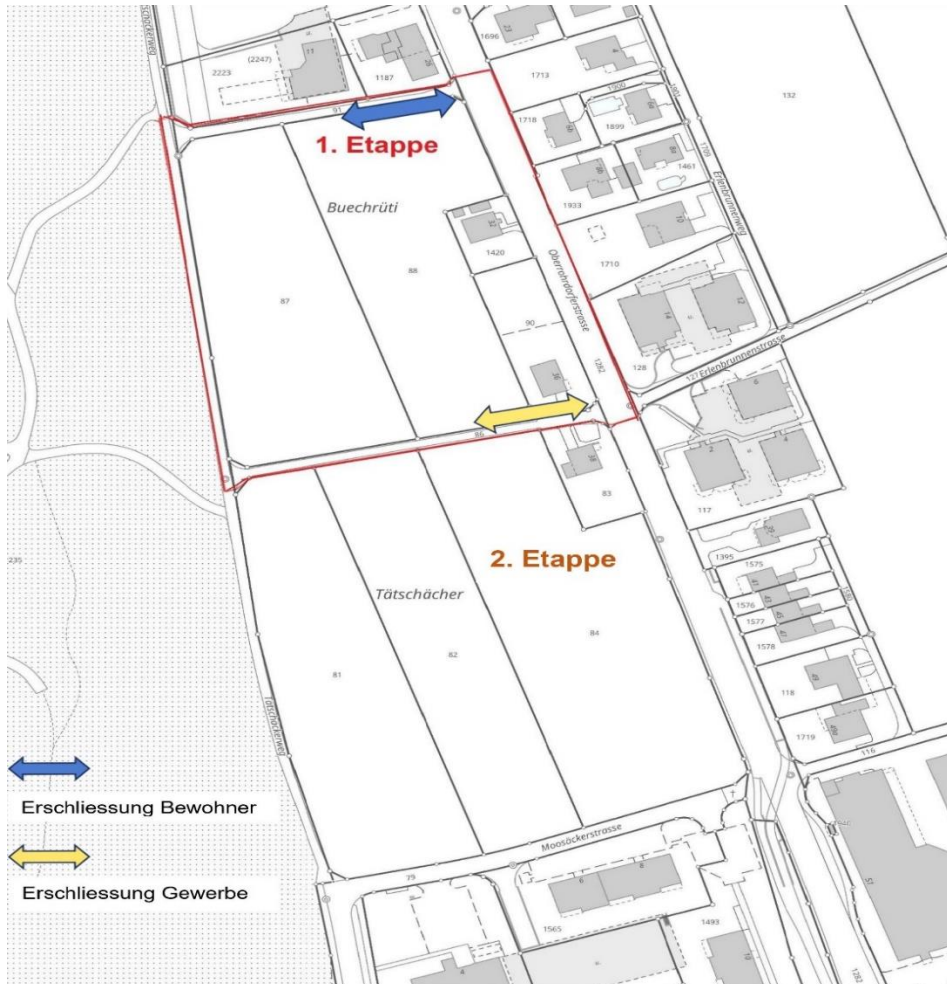
### **Positive Auswirkungen**

Eine Einzonung des nördlichen Schildes hat für die Gemeinde Fislisbach folgende Auswirkungen:

- Stärkung und Belebung der bestehenden Quartiere im 'Oberdorf' durch Schliessung der Siedlungslücke
- Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen
- Mehrwertabgaben in Millionenhöhe; diese Mittel können für die Finanzierung von künftigen Schulraum verwendet werden
- Grundstückgewinnsteuern
- Anschlussgebühren für Wasser- und Abwassererschliessung
- Wiederkehrende Steuereinnahmen
- Rückerstattung der bisherigen Planungskosten durch Grundeigentümer (rechtskräftige Einzonung vorausgesetzt)

Die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde wird durch die Einzonung 'Buech 1. Etappe' positiv beeinflusst.

Die betroffenen Grundeigentümer unterstützen die geplante Einzonung. Die Bevölkerung wird am 20. August 2024 an einer Informationsveranstaltung über die Planung orientiert. Anschliessend wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt, interessierte Einwohner\*innen sind eingeladen sich während des Verfahrens aktiv einzubringen.



Gebiet 'Buech' – Planungsperimeter Einzonung 1. Etappe (rot markiert)