



«Als Begleitkommission befürworten und unterstützen wir dieses Projekt. Die Einzonung Buech schafft die Grundlage für hochwertigen Wohnraum. Als Gemeinde können wir das neue Wohnquartier aktiv mitgestalten und Einfluss auf die Dorfentwicklung nehmen.»

Statement der Begleitkommission

Informationsveranstaltung

Haben Sie Fragen zum Projekt? Besuchen Sie die Informationsveranstaltung des Gemeinderates. Dort erhalten Sie Antworten aus erster Hand.

Programm

- Begrüssung und Einleitung
- Projekt-Historie
- Planungsgrundlagen und Planungsentwürfe
- Beurteilung des Gemeinderates
- Beantwortung von Fragen
- Die nächsten Schritte

Dienstag, 20. August 2024, 19.30 Uhr

Mehrweckhalle, Schulanlage Leematten, Fislisbach
Apéro anschliessend an die Veranstaltung

Der Gemeinderat freut sich auf Ihren Besuch!

Fakten

1. Etappe Schild Nord



130
Wohnraum für 130 Personen

1.29
Fläche in Hektaren

2. Etappe Schild Süd



230
Wohnraum für 230 Personen

1.79
Fläche in Hektaren

Bevölkerungswachstum

Bevölkerungswachstum findet unabhängig von einer Einzonung statt.

Wiederkehrende Erträge

- Steuerertrag

Positive Beeinflussung der Jahresrechnung

- 1 Mit dieser Einzonung leisten die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe. Diese Geldmittel kommen der Schulraumerweiterung zugute.
- 2 Die Übernahme/Rückerstattung der bisherigen Planungskosten in Höhe von ca. CHF 300'000.– (bevorschusst durch die Gemeinde) durch die Grundeigentümer setzt eine rechtskräftige Einzonung voraus.

Einmalige Erträge

- Mehrwertabgaben in Millionenhöhe¹
- Grundstückgewinnsteuern
- Anschlussgebühren Wasser
- Anschlussgebühren Abwasser
- Rückerstattung Planungskosten Grundeigentümer²



Besuchen Sie die Informationsveranstaltung am Dienstag, 20. August

Einzonung Buech

Alles, was Sie zum wegweisenden Wohnraumprojekt in unserer Gemeinde wissen müssen.

Gemeinde Fislisbach



Gemeinde Fislisbach
Badenerstrasse 30
5442 Fislisbach





Die Sicht des Gemeinderates:

Die ganze Gemeinde profitiert vom Projekt «Buech»

Liebe Fislisbacher Einwohner*innen

Die Bevölkerung in der Region Baden ist in den letzten Jahren stark gewachsen, die Einwohnerzahl wird weiter zunehmen. Der Druck auf das Siedlungsgebiet ist auch in Fislisbach spürbar, die Gemeinde ist als Wohnort sehr beliebt. 2022 ist die Bevölkerung um 333 Personen gewachsen. Dies verlangt nach zukunftsgerichteten Lösungen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Planung zur Einzonung Buech wieder aufgenommen. Dieses Gebiet ist im kantonalen Richtplan bereits als Siedlungsgebiet verankert und im Agglomerationsprogramm als Handlungs- und Schlüsselgebiet ausgewiesen. Darum bietet sich uns die Chance, hier qualitativ hochstehenden Wohnraum mit starker Einflussnahme durch die Gemeinde zu schaffen.

Die Entwicklung erfolgt bewusst in zwei Etappen. Dadurch können wir den Bevölkerungszuwachs so staffeln, dass der Ausbau der Gemeindeinfrastruktur gut verkraftbar ist. In einem ersten Schritt soll der nördliche Schild eingezont und ab 2030 genutzt werden. Die Planungsgrundlagen für die Einzonung Buech haben wir zusammen mit einer breit abgestützten Begleitkommission erarbeitet und dem Department Bau, Verkehr und Umwelt zur kantonalen Vorprüfung zugestellt.

Die Gemeinde Fislisbach profitiert von diesem Projekt. Darum wollen wir die Teilzonenanpassung Buech (Einzonung) der Einwohnergemeindeversammlung im November 2025 zur Genehmigung vorlegen.

Peter Huber, Gemeindeammann

Eine sinnvolle Entwicklungschance für Fislisbach

Die angestrebte Einzonung im Gebiet Buech ist ein Schlüsselprojekt der Gemeinde Fislisbach. Das Ziel ist die Entwicklung von attraktivem Lebensraum in Form eines modernen Quartiers mit verschiedenen Wohnformen und sehr guter Verkehrsanbindung. Das Gebiet Buech erfüllt zudem das Bedürfnis nach ruhigem Wohnraum mit Nähe zum Wald.

Qualität und Nachhaltigkeit

Im Fokus der Einzonung steht eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung. Sie soll Wohnen und Gewerbe so verbinden, dass der Dorfcharakter erhalten bleibt. Eingebettet zwischen Buechberg und Heitersberg liegt das Naherholungsgebiet unmittelbar vor der Haustüre. Das gute ÖV-Angebot und eine zusätzliche Bushaltestelle an der Oberrohrdorferstrasse tragen zur nachhaltigen Mobilität bei.

Behutsame Entwicklung

Die etappierte Einzonung ermöglicht eine behutsame Entwicklung und ein moderates Wachstum. Das hält die Gemeindeinfrastruktur im Gleichgewicht und sorgt für vernünftige Investitionskosten. Die 1. Etappe bietet Wohnraum für 130 Personen.

Das laufende Projekt «Schulraumerweiterung» ist ungeachtet der Einzonung Buech notwendig, berücksichtigt diese aber bereits. Die Gemeinde setzt zudem auf eine gute Siedlungsqualität. Darum sind für das Projekt Buech ein Architekturwettbewerb und ein Gestaltungsplan vorgesehen.

Planungsgrundlagen – 1. Etappe

- Die Einzonung des Planungsperimeters in eine Wohn- und Gewerbezone ermöglicht die qualitätsvolle Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.
- Eine Bebauungsstudie weist nach, dass eine passende Bebauungsstruktur und eine in die Umgebung integrierte Nutzung möglich sind.
- Sinnvoll angeordnete Gewerbeflächen schützen den Wohnraum vor Verkehrslärm.

Verkehr und Erschliessung

- Erschliessung für den motorisierten Verkehr direkt ab der Oberrohrdorferstrasse
- Unterirdisches Parkieren steht im Zentrum, in Verbindung mit wenig oberirdischen Verkehrsflächen
- Koordination der geplanten Bushaltestelle an der Oberrohrdorferstrasse mit der neuen Bebauung
- Attraktive Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr entlang der Oberrohrdorferstrasse

Fislisbach profitiert

- Stärkung und Belebung der bestehenden Quartiere im Oberdorf durch Schliessung der Siedlungslücke
- Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen
- Verbesserte Fuss- und Radverbindung entlang der Oberrohrdorferstrasse
- Wiederkehrende zusätzliche Steuereinnahmen
- Einmalige Einnahmen durch Mehrwertabgaben, Grundstückgewinnsteuern und Anschlussgebühren in Millionenhöhe

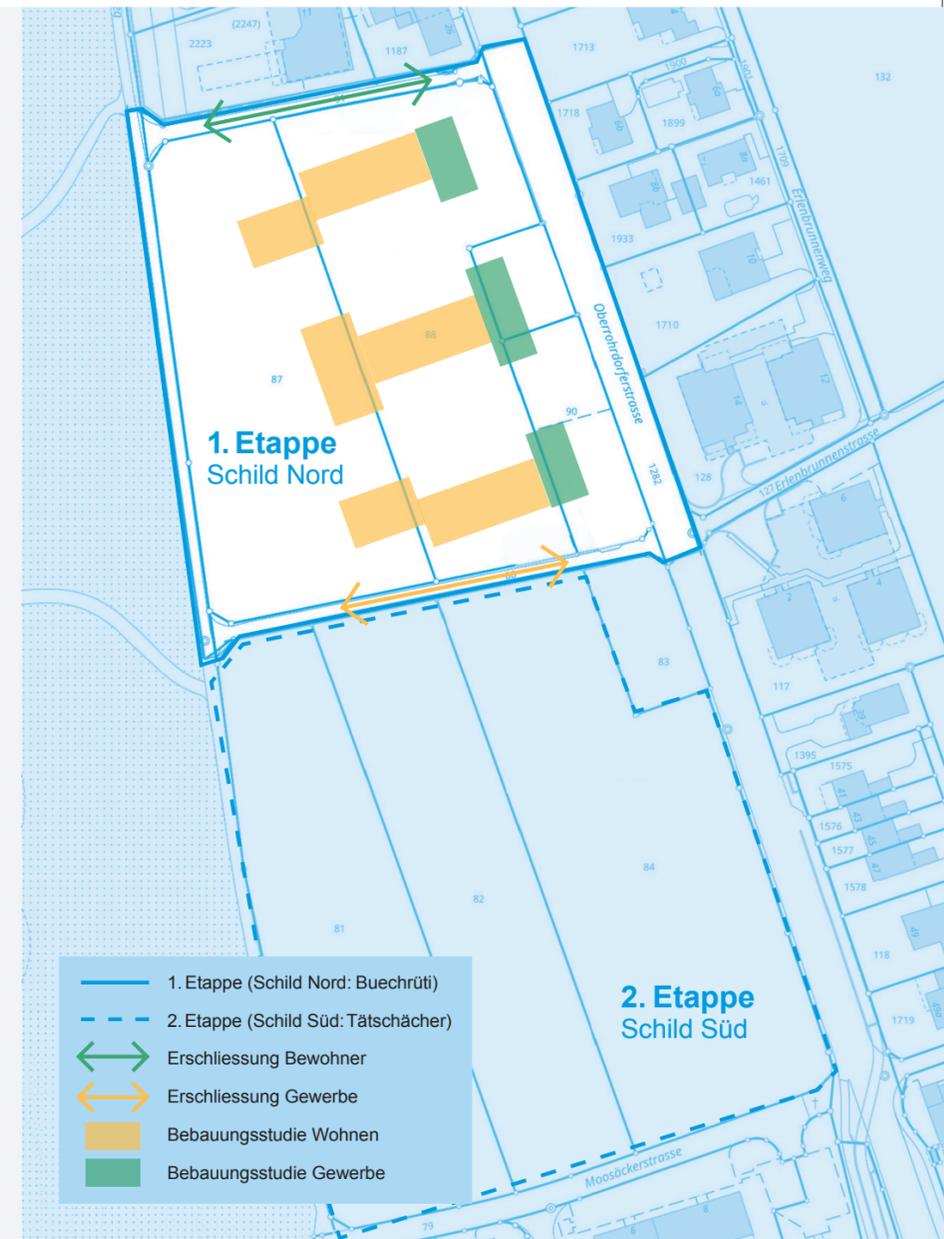
weitere Informationen mit Erklärvideo unter: www.fislisbach.ch



Ihre Meinung ist gefragt!

Während des Mitwirkungsverfahrens können Sie sich aktiv einbringen. Teilen Sie uns Ihre Ansichten zur Siedlungserweiterung Buech mit.

Aktenaufgabe: 4. September – 3. Oktober 2024
www.fislisbach.ch



Die nächsten Schritte bis zur Gemeindeversammlung

September – Oktober 24
Mitwirkungsverfahren / Bearbeitung der Eingaben

November 24 – Februar 25
Abschliessende Vorprüfung durch den Kanton

bis Juni 25
Öffentliche Auflage und Einwendungsverhandlung

November 25
Traktandierung Einzonung / Teilzonenanpassung an Wintergemeinde