

Räumliches Entwicklungsleitbild



PLANAR

Impressum

Gemeinde Aarburg
Rathaus, Städtchen 37
4663 Aarburg

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Oliver Tschudin, Josua Schwegler, Rahel Neyer, Daniel Schneider

Begleitung

Rolf Walser, Lars Bolliger, Urs Allemann, Renato Gaspar Carola, Helmut Kuppelwieser,
Ernst Mattmann, Dieter Morf, Beat Rüdin, Jörg Villiger

Vom Gemeinderat beschlossen

7. Dezember 2020, Nachführung 19. Mai 2022

Räumliches Entwicklungsleitbild

«Öises Aarbig – unsere Vision»

Das räumliche Entwicklungsleitbild	5
---	----------

Aarburg früher	9
-----------------------	----------

Aarburg heute	13
Kleinstadt mit Geschichte	14
Ortsteil Nord	18
Ortsteil Mitte	20
Ortsteil Süd	22
Wir sind Aarburg	24

Unsere Vision	29
----------------------	-----------

Unser Ansatz – das Leitbild	32
Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere	38
Dichte Wohn- und Mischquartiere	40
Historisches Städtchen und Stadterweiterung	42
Arbeitsplatzgebiete und öffentliche Zonen	43
Verkehr	44
Freiräume und Naturobjekte	45

Das tun wir als nächstes	46
Die planungsrechtliche Grundlage	47
Beraten und Begleiten	48
Begegnungsorte im Quartier schaffen	49

Das räumliche Entwicklungs- leitbild

Das räumliche Entwicklungsleitbild

Eine räumliche Vision für die nächsten 20 Jahre, damit Aarburg sich positiv entwickelt. Das räumliche Entwicklungsleitbild legt den Fokus auf das Siedlungsgebiet und ist eines von mehreren Konzepten, die als Grundlage für die Ortsplanungsrevision dienen.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild...

... **ist eine Gesamtschau** der räumlichen Entwicklung von Aarburg, insbesondere des Siedlungsgebiets. Es ist abgestimmt auf die übergeordneten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die nebengeordneten Planungen und Konzepte der Gemeinde. Es greift Bestehendes auf, bringt aber auch Neues ein.

... **ist ein strategisches Instrument** für den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung. Es zeigt die gewünschte räumliche Entwicklung bis im Jahr 2040. Es hilft bei der Beurteilung, ob künftige Projekte der kommunalen Strategie entsprechen.

... **wurde mit der Bevölkerung erarbeitet**. Mittels digitaler Online-Partizipation konnten die Aarburger bereits zu Beginn mitarbeiten und aufzeigen, was ihnen wichtig ist. Ein Entwurf wurde der Bevölkerung online zur Verfügung gestellt, alle ihre Rückmeldungen wurden überprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

... **hat bewusst eine grosse Flughöhe**, denn es bildet schematisch die anzustrebende räumliche Vision ab. Damit gewährt es ausreichend Spielraum in der Umsetzung.

... **ist für Grundeigentümer nicht verbindlich**, sondern für die Behörden. Erst mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Ziele grundeigentümergebunden umgesetzt.

... **benötigt Zeit**, bis seine Ideen verwirklicht werden. Viele der Ziele werden erst langfristig erreicht werden können. Die Umsetzung hängt von vielen Faktoren ab: Priorität, Haltung der Grundeigentümer, Entwicklungsdruck und Markt, tatsächliche Bevölkerungsentwicklung usw.

... **geht von Annahmen aus**, die heute als richtig erscheinen und dem aktuellen Wissensstand entsprechen. Viele relevante Faktoren sind jedoch nur schwer vorhersehbar und können sich ändern. Das Leitbild kann und soll später bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

... **ist wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung** hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung. Grundlage in den Themen Freiraum, Natur, Landschaft und Verkehr sind das Freiraumkonzept, das Landschaftsinventar und der kommunale Gesamtplan Verkehr, welche die Gemeinde parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeitet hat.

«Weil die Bevölkerung bereits in der Analysephase miteinbezogen wurde, konnten die zentralen Anliegen frühzeitig in die Ortsplanung einfließen.»

Für die konstruktive Mitarbeit bedankt sich der Gemeinderat bei allen Beteiligten.»

Rolf Walser, Gemeinderat



Aarburg früher

Die «Burg an der Aare»

Das mittelalterliche Städtchen wird attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.



Zwischen den Städten Olten und Zofingen gelegen, war Aarburg seit seiner Entstehung nach 1300 stets ein kleines Städtchen. Es entstand am Fusse der Festung, wo die Burg des Grafen von Frohburg bereits seit rund 200 Jahren bestanden hatte, sie wird im Jahr 1123 erstmals urkundlich erwähnt. Die Aarbiger lebten damals von den Zolleinnahmen der Gotthardroute.

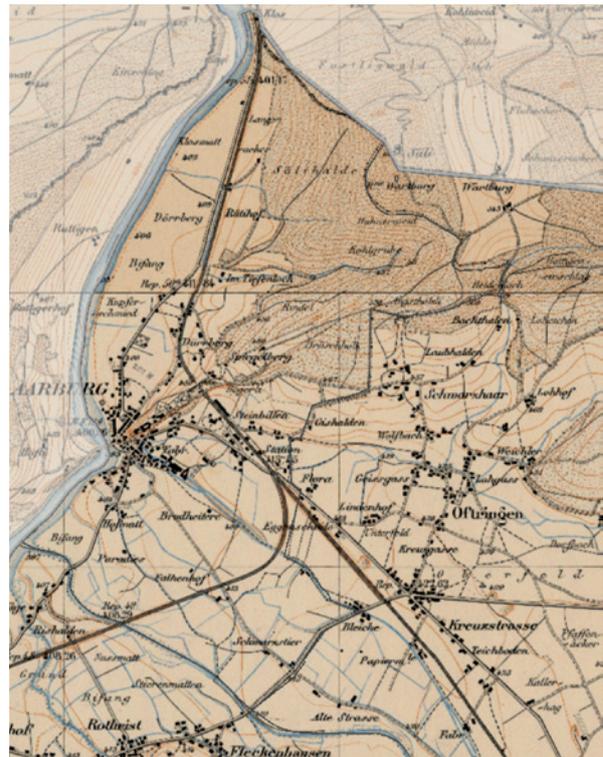
Im 17. und 18. Jahrhundert war nicht nur die Strasse zu Land eine wichtige Einnahmequelle, sondern hauptsächlich die Flussschiffahrt, welche mit der Anlegestelle an der «Woog» – dem langsam drehenden Wirbel beim Aare-Knie unterhalb des Felssporns – grosse Bedeutung erlangte. Die dortigen «Landhäuser» zeugen noch heute von der Zwischenlagerung der «gelandeten» Ware bis zum Weitertransport.

Im Jahr 1840 führte eine brennende Scheune und eine starke Bise zu einem Grossbrand, der sich bis ins Städtchen über die östliche Häuserzeile unterhalb der Festung ausbreitete. Die Stadtkirche und drei Tavernenwirtschaften vielen dem Feuer zum Opfer, 68 Familien wurden obdachlos. Das Städtchen wurde daraufhin wieder aufgebaut, auf dem Felssporn vor der Festung entstand das heute weitem sichtbare Wahrzeichen, die Kirche mit den beiden weissen Türmen.

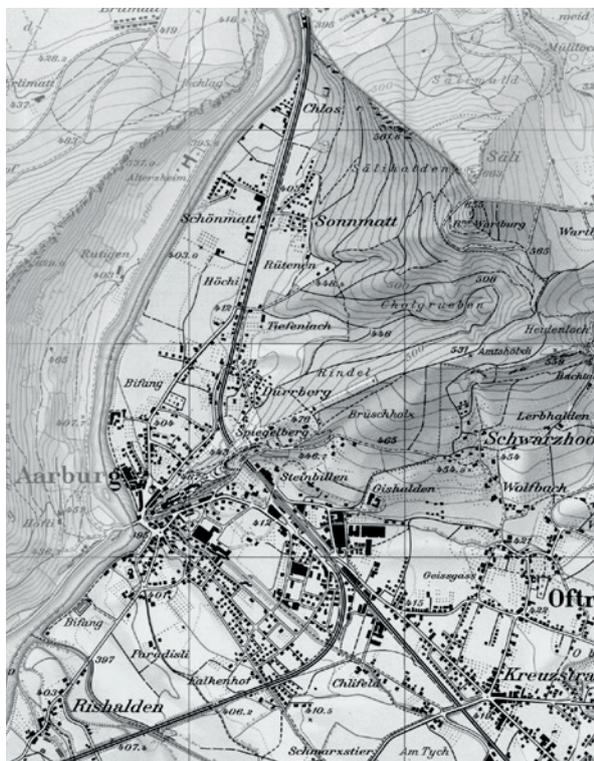
Für die wirtschaftliche Entwicklung in Aarburg war der Bau der Eisenbahnlinie Mitte des 19. Jahrhunderts entscheidend, es entstanden Textilfabriken. Mit dem Bau der Autobahn in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kamen weitere Industriebetriebe, die Bevölkerung von Aarburg verdoppelte sich.



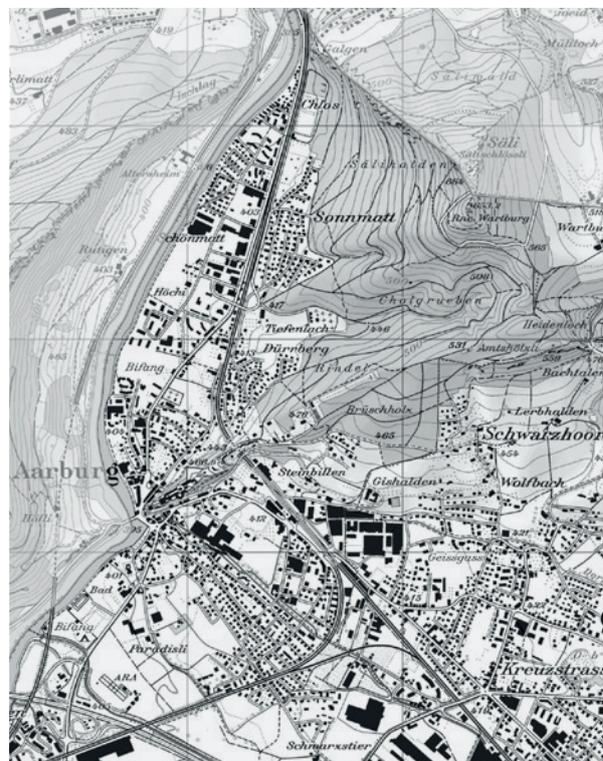
Michaeliskarte 1840: Burganlage und neugotische Kirche auf dem Felsborn, die mittelalterliche Kleinstadt wird 1840 nach dem Stadtbrand wieder aufgebaut. Stadterweiterungen gegen Norden und Süden. Wichtige Verkehrsachsen: die heutigen Oltner-, Bahnhof- und Hofmattstrasse.



Siegfriedkarte 1880: Die Eisenbahnlinie bietet neue Möglichkeiten. Die Siedlung wächst insbesondere im Bereich des Bahnhofs sowie in Richtung Olten und Oftringen.



Landeskarte 1955: Grössere Einfamilienhausquartiere entstanden abseits des Ortskerns, gewerbliche Betriebe haben sich angesiedelt. Eine Siedlungsgrenze zu Oftringen ist nicht mehr vorhanden.



Landeskarte 2000: Mit der wichtigen Autobahn A1 hatte die Siedlungsentwicklung in der Region volle Fahrt aufgenommen. Im nördlichen Ortsteil sind Gewerbegebiete entstanden, Einfamilienhäuser schiessen aus dem Boden.



Aarburg heute

Kleinstadt mit Geschichte

Zentral und gut erschlossen, von intakter Natur umgeben: Aarburg steht für Lebensqualität, die verbindet.

Aarburg hat Qualitäten...

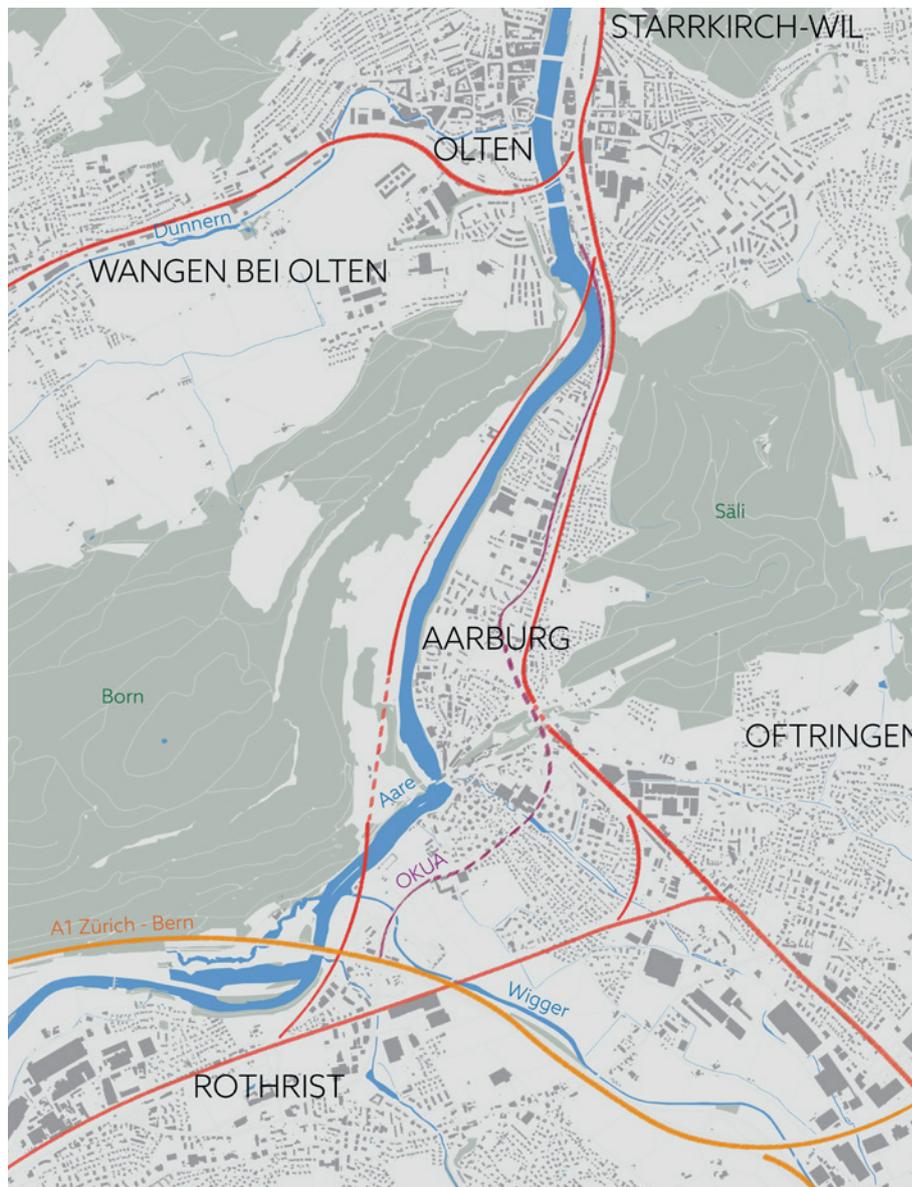
Die Lage an wichtigen Verkehrsachsen ist seit seiner Entstehung ein wesentliches Standortmerkmal von Aarburg. Heute sind es die Nähe zur wichtigsten Schweizer Autobahn A1, der eigene Bahnhof und die Nähe zum wichtigen Knotenbahnhof Olten.

Aarburg fügt sich im Norden topographisch interessant in die Kluft ein, welche durch die Hügel Born und Säli entsteht. In der Mitte teilt der massive Felssporn das Gemeindegebiet auf natürliche Weise in zwei Teile. Die Aare, welche die westliche Gemeindegrenze bildet und früher als Wasserweg grosse wirtschaftliche Bedeutung hatte, ist heute attraktives Naherholungsgebiet mit wichtiger ökologischer Funktion. Wie auch die Wigger entlang der südlichen Gemeindegrenze und der Mühle-tych, ein ehemaliger Industriekanal, der von Oftringen her durch das Gemeindegebiet fliesst und bei der «Woog», der Aarewaage, in die Aare mündet.

Nebst Wald und Gewässer ist das übrige Gemeindegebiet zu grossen Teilen bebautes Siedlungsgebiet. Kulturland ist wenig vorhanden: einzelne, teils inselartige Flächen im Siedlungsgebiet sowie eine grössere Kulturlandschaft zwischen Wigger und südlicher Siedlungsgrenze. Diese grünen «Fenster» sind ökologisch und klimatisch wertvoll und lockern die Siedlungsstruktur auf.

... und will diese besser in Wert setzen

Diese Standortvorteile möchte Aarburg besser nutzen. Die vorhandenen Naturwerte werden erhalten und der Bevölkerung zugänglich gemacht. Sie tragen als Naherholungsräume massgeblich zu einer hohen Lebensqualität bei. Aarburg möchte zu den Grünräumen Sorge tragen und sie von Bebauungen freihalten. Die 2007 realisierte Ortskernumfahrung



(OKUA, Tunnel) hat zur merklichen Verkehrsabnahme im Städtchen geführt und die ehemals mit täglich über 30'000 Fahrzeugen belastete Ortsdurchfahrt deutlich entlastet. Das Städtli soll mit geeigneten Aufwertungsmassnahmen künftig noch besser davon profitieren können. Mit einer guten Gestaltung der

öffentlichen Strassenräume und Plätze sollen neue Begegnungsräume für die Bevölkerung entstehen. Dabei sollen geschichtliche Zeitzeugen erhalten und gepflegt werden, damit die Geschichte von Aarburg auch für spätere Generationen erlebbar bleibt.

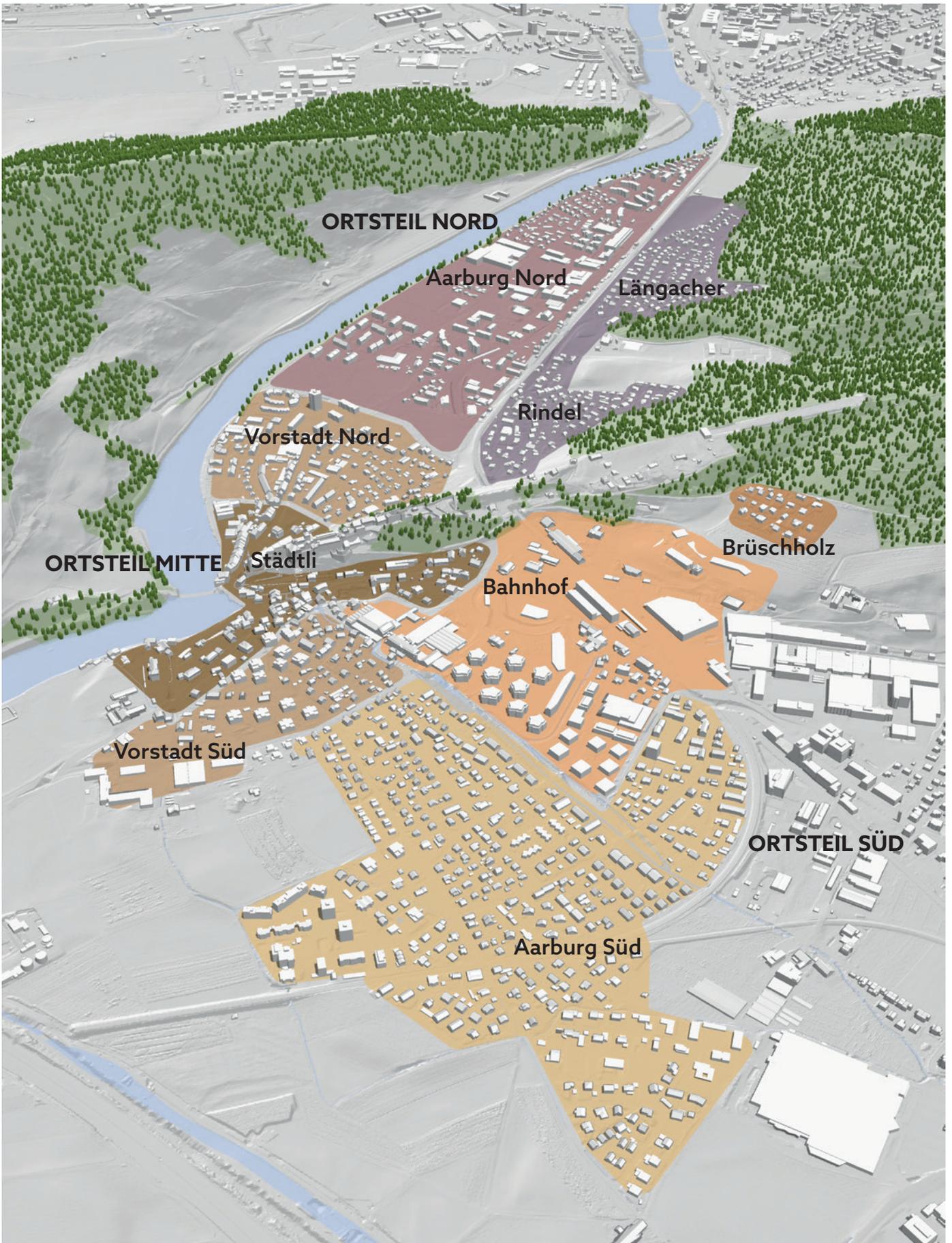
Aarburg entwickelt sich weiter

Mit dem Projekt «Stadtaufwertung» wurden in den letzten Jahren verschiedene Bearbeitungsschwerpunkte gesetzt, viele davon sind heute bereits umgesetzt. Als Vertiefung eines dieser Schwerpunkte wurde für Aarburg Nord eine Masterplanung erstellt. Und auf der Oltnerstrasse wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Aufwertung des Strassenraumes erarbeitet.

Auf verschiedenen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde wichtigen Arealen sind zurzeit planerische Überlegungen und Projekte mit folgenden Nutzungszielen im Gang:

- 1 «Kloosmatten»: Aufwertung gemeinschaftlicher Freiraum
- 2 «PEG/Tulpenweg»: Wohnen, wenig Gewerbe
- 3 «Höhe»: strassenseitig Gewerbe, dahinter Wohnen
- 4 «Bifangstrasse»: Erneuerung Wohnquartier
- 5 «Alter Friedhof»: Nutzungskonzept als Ruheort
- 6 «Gärbi»: Wohnen, wenig Gewerbe, Gastronomie
- 7 «Städtli»: Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung, Gastronomie
- 8 «Alte Mühle»: Familienwohnungen und Gewerbe
- 9 «Unterstadt» und «Oberstadt, 2. Etappe»: dichtes Wohnen, Dienstleistungen und Kleingewerbe
- 10 «Bahnhof»: eine neue Ankunftshalle mit Veloabstellanlage
- 11 «Franke-Strasse»: gewerbliche Ergänzungsbauten, Wohnen





Drei Ortsteile und neun Quartiere

Topographie und gewachsene Siedlungsstruktur teilen das Gemeindegebiet von Aarburg grob in drei Ortsteile:

Aarburgs **Norden** wird begrenzt von der Aare im Westen und dem Wald im Osten. Die Oltnerstrasse und die Bahnlinie in der Mitte trennen das Siedlungsgebiet markant in zwei Teilbereiche. In der Ebene, im Quartier «Aarburg Nord», sind wechselnd lockere und dichte Wohngebiete sowie Arbeitsgebiete angesiedelt. Zwischen Bahnlinie und Wald entstanden die zwei Einfamilienhausquartiere «Längacher» und «Rindel», dazwischen befindet sich die Bahnüberführung, die einzige befahrbare Strasse über die Bahnlinie.

Ein grünes Band trennt die Ortsteile Nord und **Mitte**. Die «Mitte» besteht aus dem engeren historischen Städtchen mit guterhaltener Altstadtstruktur und den beiden Stadterweiterungen im Norden und Süden, wo vereinzelt noch Zeitzeugen vorhanden sind, jedoch auch neuzeitliche Bauten bestehen.

Im **Süden** von Aarburg ist die Unterteilung in Quartiere räumlich weniger prägnant. Der ehemalige Industriekanal Mühletych trennt das grossflächige Einfamilienhausquartier «Aarburg Süd» von den urbanen Wohnquartieren um den Bahnhof, die auf ehemaligen Industriearealen entstanden sind. Am Hang, mit besser Aussicht, befindet sich das kleine Einfamilienhausquartier «Brüschholz».

Ortsteil Nord

Quartiere Aarburg Nord, Rindel und Längacher



Aarburgs Norden ist vielfältig: gemischte Bauformen, Nutzungen und Freiräume

Eingebettet zwischen Aare und bewaldetem Hügelzug: der nördliche Ortsteil von Aarburg.

Aarburg Nord

Das Gebiet «Aarburg Nord» bezeichnet die Ebene nördlich des Städtchens zwischen der Aare und der Oltnerstrasse. Erst im 19. Jahrhundert entstanden entlang der Oltnerstrasse, welche seit Jahrhunderten eine Verkehrsachse darstellt, einzelne Bauten und Gehöfte sowie ein Friedhof. Noch bis Mitte des 20. Jahrhunderts waren lediglich einzelne Wohnquartiere wie Bifang, Schön matt und Chlos entstanden. Ab den 60er-Jahren sorgten die sich in Aarburg niederlassenden Gewerbebetriebe für einen steigenden Bedarf an Wohn- und Arbeitersiedlungen. Diese wurden mit Stichstrassen ab der Oltnerstrasse erschlossen und quartierweise realisiert.

Etliche Quartiere in Aarburg Nord weisen bereits eine hohe Bevölkerungs-

dichte (Einwohner pro Fläche) bei gleichzeitig tiefer Wohnfläche pro Person auf. Viele der Bauten, vor allem im Norden, stammen aus der Bauperiode von 1945 bis 1980 und weisen die typischen Bauformen der Nachkriegsjahre auf, etliche sind sanierungsbedürftig.

Auf dem schmalen Streifen zwischen der Oltnerstrasse und der Eisenbahnlinie stehen seit Mitte der 90er-Jahre freistehende Gewerbebauten. Die beiden Verkehrsachsen wirken räumlich stark trennend, einzelne Unterführungen und eine Überführung verbinden die beiden Seiten miteinander.

Das Quartier Aarburg Nord orientiert sich aufgrund der geographischen Nähe und der guten ÖV-Anbindung tendenziell nach Olten.

Rindel und Längacher

Der nördliche Teil des Quartiers Längacher und das Quartier Rindel entstanden in den 50er- / 60er-Jahren, der südliche Teil des Längachers wurde ab den 80er-Jahren stetig erweitert, mehrheitlich mit Einfamilienhäusern. Die Bevölkerungsdichte ist niedrig, der Anteil an über 65-Jährigen vergleichsweise hoch. Die Bauweise wurde nicht überall der Hanglage angepasst. Die Grundstücke grenzen direkt an den Wald, der Übergang von Siedlung zu Wald ist nicht immer geglückt. Dieser ist für das Landschaftsbild und die Natur bedeutsam, er sollte idealerweise natürlich ausgebildet werden, z.B. mit einem unversiegelten, extensiv genutzten Übergangstreifen (Krautsaum, Naturwiese). Er sollte von baulichen Anlagen möglichst freigehalten werden.

	Qualität	Defizit	Chance	Risiko
Aarburg Nord				
Nähe zur Aare und zum Wald				
Hoher Anteil älterer Personen, Generationenwechsel zeichnet sich ab				
Viel sanierungsbedürftige Bausubstanz; Aussenräume sind vorhanden, jedoch unattraktiv gestaltet				
Hohe Bevölkerungsdichte, niedriger Flächenbedarf pro Person				
Wenig einladende öffentliche Räume, problematische Verhältnisse für den Fuss- und Radverkehr, räumliche und funktionale Trennwirkung sowie Lärmbelastung von Oltnerstrasse und Bahnlinie				
Gravierende Nutzungskonflikte infolge der Durchmischung von Wohnen und Arbeiten				
Rindel und Längacher				
Lockere Bebauung, grosszügige Durchgrünung				
Hanglage, Nähe zum Wald				
Teils undifferenzierter baulicher Umgang mit der Topographie, umständliche Erschliessung, introvertierte Grundstücke und Aussenräume				

Herausforderungen

- Sanierungsbedürftige Überbauungen so erneuern, dass der Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleibt
- Eine Umstrukturierung und lagegerechte Innenentwicklung an geeigneten Stellen fördern
- Die Oltnerstrasse als Entwicklungsachse stärken
- Die Trennwirkung der Oltnerstrasse reduzieren
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an altersgerechtem Wohnraum fördern
- Die Aussenräume, öffentlichen Räume und Freiräume aufwerten
- Begegnungsräume für den sozialen Austausch schaffen
- Lärmimmissionen von Strasse und Eisenbahn reduzieren und verträglicher machen
- Nutzungskonflikte durch sinnvolle Nutzungsanordnung und geeignete Massnahmen vermeiden
- Sorgfältiger baulicher Umgang mit der Topographie, angepasste Bebauungsformen wählen
- Gut gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Wald

Ortsteil Mitte

Quartiere Städtli, Vorstadt Nord und Vorstadt Süd



Der geschichtsträchtige Ortsteil mit vielen historischen Zeitzeugen. Teilweise auch mit Potenzial zur Umstrukturierung.

Das historische «Städtli», umgeben von der Stadterweiterung «Vorstadt Nord» und «Vorstadt Süd».

Städtli

Der Kern des Städtchens stand am Anfang der Entstehung von Aarburg. Etliche dieser Gebäude wurden zwar nach dem Brand 1840 rekonstruiert, dennoch zeugen sie mit ihrer räumlichen Anordnung von der ursprünglichen Stellung und Orientierung der Bauten. Der Bärenplatz, welcher sich zwischen den beiden markanten Häuserzeilen aufspannt und durch den Felssporn und die Festung geprägt wird, ist heute teilweise mit Parkplätzen belegt und hat viel Aufwertungspotenzial. Dasselbe gilt für den Aare-Weg im Bereich unterhalb des Städtchens.

Die Belebung des Bärenplatzes durch geeignete Nutzungen in den Erdgeschossen zeigt sich heute als schwierig.

Vorstadt Nord

Die nördliche Erweiterung der Vorstadt erfolgte vorab als typische Strassenbebauung entlang der Oltnerstrasse. Ab 1950 entstanden östlich der Oltnerstrasse Einfamilien- und Mehrfamilienhaussiedlungen, ab den 80er-Jahren auch westlich der Strasse. Heute präsentiert sich insbesondere die östliche Seite mit einer heterogenen Bebauung, Bauten und Aussenräume sind teilweise sanierungsbedürftig. Westlich der Oltnerstrasse finden sich teilweise dichtere Wohnformen sowie das höchste Wohngebäude in Aarburg, dem 14-geschossigen Hochhaus an der Bifangstrasse. Im Norden gliedert eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche das Siedlungsgebiet.

Vorstadt Süd

Die südliche Erweiterung des Städtchens ist mit verzweigtem Strassensystem haufenförmig angeordnet. Der historisch wichtige Umschlagplatz bei der Aarewaage wurde am Anfang des 20. Jahrhunderts als Quaianlage, die «Promenade», umgestaltet. Die ehemaligen Landhäuser und Kellereien sind zu grossen Teilen noch als Akzent am Aareufer enthalten. Weiter südlich findet sich das Schulareal «Hofmatt» mit dem mächtigen Schulhaus. Östlich der Hofmattstrasse sind noch einige ursprüngliche Bürgerhäuser mit grosszügiger Umgebung vorhanden, in neuerer Zeit sind daneben nun auch dichtere Mehrfamilienhaussiedlungen in zeitgemässer Bautypologie entstanden.

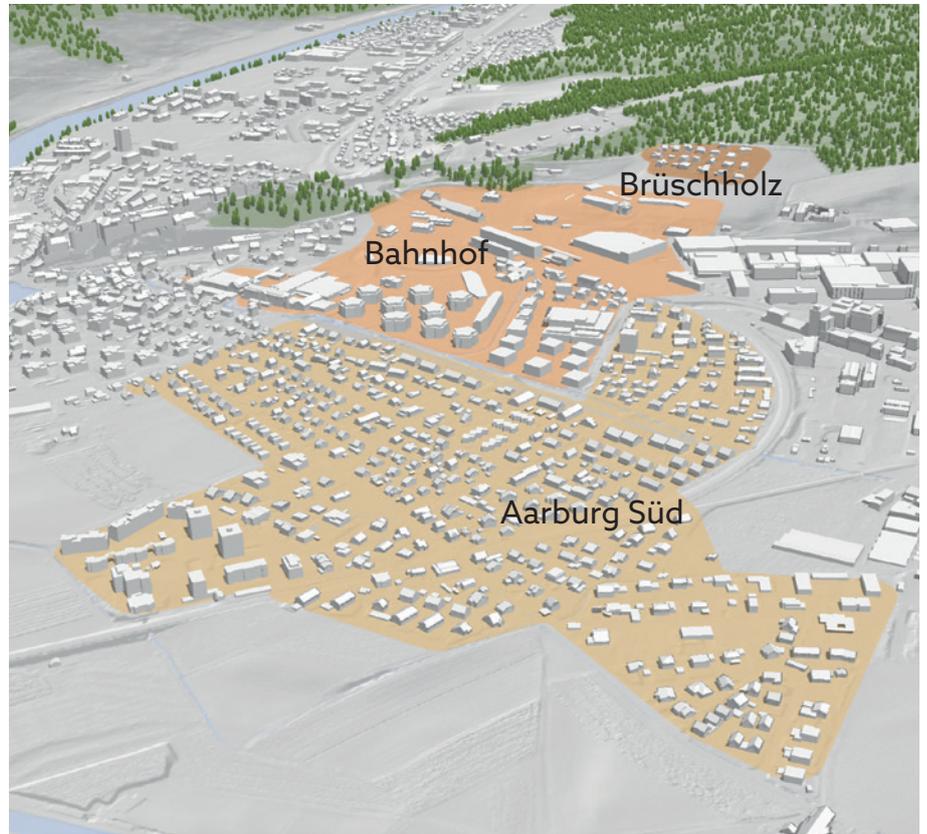
	Qualität	Defizit	Chance	Risiko
Städtli				
Einzigartiges Ortsbild, historisches Städtchen mit hoher Identitätsbildung	■		■	
Verkehrsorientierte Gestaltung im Bereich Damm und Bärenplatz		■		
Schwierigkeit bei der Belebung des Städtchens mit publikumsorientierten Nutzungen, die Begegnungen fördern		■	■	
Vorstadt Nord				
Nähe zum Aareufer, Nähe zum Städtli	■			
Fehlender Quartiercharakter, heterogene Bebauungsformen		■		
Unzugängliche, teils ungepflegte Grünräume mit Aufwertungspotenzial		■	■	
Vorstadt Süd				
Bauten mit historischem Bezug (Bürgerhäuser) vorhanden, dennoch auch zeitgemässe Wohnformen mit ansprechender Dichte	■			
Mässige Durchlässigkeit im Quartier, insbesondere bei neueren Überbauungen, Risiko der Anonymisierung		■		■

Herausforderungen

- Eine Baukultur fördern, welche die vorhandenen Baudenkmäler pflegt und bei Neubauten Rücksicht auf den historischen Kontext nimmt
- Das Städtli und den Bärenplatz mit geeigneten Massnahmen aufwerten und beleben
- Erneuerung und Umstrukturierung im Quartier «Vorstadt Nord»: eine lagegerechte Innenentwicklung fördern
- Verkehrsberuhigung durch die Ortskernumfahrung besser in Wert setzen
- Potenzial der bestehenden Grünräume für gut gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume und Begegnungsorte nutzen
- Ein bedarfsgerechtes Angebot an altersgerechtem Wohnraum fördern

Ortsteil Süd

Quartiere Aarburg Süd, Bahnhof und Brüschoholz



Einfamilienhaus und Wohnblock: Verschiedene Wohnformen im Süden. Einfamilienhäuser bilden die Siedlungsgrenze zum Kulturland.

Das dichte Quartier am Bahnhof wird flankiert von Einfamilienhausgebieten.

Aarburg Süd

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ein erhöhter Bedarf an Arbeiterwohnungen. Auf der südwestlichen Seite des Mühletychs entstanden daher typische Arbeiterhausquartiere. Ab den 50er-Jahren wuchs das Quartier rasant, hauptsächlich mit Einfamilienhäusern. Am südlichen Rand des Quartiers entstanden in den 70er-Jahren zwei achtgeschossige Wohntürme und in den 80er-Jahren das Seniorenzentrum Falkenhof. Ab den 80er-Jahren wuchs das Quartier auch südlich der Bahnlinie weiter, die Wartezeiten am Bahnübergang erschweren jedoch die Zufahrt.

Bahnhof

Das Gebiet um den Bahnhof wurde erst ab den 80er-Jahren stärker entwickelt. Aufgrund des nahen ÖV-Anschlusses entstanden zwischen Bahnhofstrasse und Mühletych dichtere Bauformen. Auf der östlichen Seite des Bahnhofs, angrenzend an die Nachbargemeinde Oftringen, befindet sich zudem ein Gewerbegebiet. Mit der Umstrukturierung des ehemaligen «Weber-Areals» zu einer modernen Wohnüberbauung und mit den beiden geplanten bzw. im Bau befindlichen Arealentwicklungen «Oberstadt» und «Unterstadt» nördlich der Bahnlinie wird das Gebiet um den Bahnhof zu einem dichten Quartier mit urbanen Wohnformen.

Brüschoholz

Anfangs des 20. Jahrhunderts wurden an dieser attraktiven Wohnlage am Südhang unterhalb des Waldes einzelne Wohnhäuser erstellt. Laufend ergänzt durch weitere Häuser und mit dem Bau von Stichstrassen entstand mit den Jahren ein kleines Einfamilienhausquartier. Für den motorisierten Verkehr ist das Quartier nur umständlich über Umwege erreichbar, da insbesondere aufgrund der Bahnlinie keine direkten Zufahrten zu den Hauptachsen wie der Bahnhofstrasse bestehen. Südlich des Quartiers befinden sich noch grössere zusammenhängende und unbebaute Flächen in der Bauzone, welche landwirtschaftlich genutzt werden.

	Qualität	Defizit	Chance	Risiko
Aarburg Süd				
Lockere Bebauung mit hohem Grünanteil, Mühletych als «grüne Lunge», familienfreundliche Wohnlage (Nähe zu Kindergarten und Schule, ruhig)				
Schlechte ÖV-Anbindung der äusseren Bereiche, relativ viel quartiereigener Verkehr auf den Quartierstrassen, Trennwirkung Bahnlinie				
Bahnhof				
Sehr gute ÖV-Erschliessung				
Qualitätsvolle und nachhaltige Wohnquartiere (2000-Watt-Areal)				
Gefahr der Anonymisierung, auch in den Aussenräumen				
Verkehrorientierte Gestaltung der Bahnhofstrasse				
Brüschholz				
Attraktive Wohnlage in naturnaher Umgebung				
Umständliche Erschliessung (durch Wohnquartiere und Wald)				

Herausforderungen

- Begegnungsorte und gute Durchlässigkeit in den Quartieren, um Anonymisierung zu vermeiden
- Aufwerten der Bahnhofstrasse zu einem öffentlichen Begegnungsort und zur attraktiven Adresse von Aarburg, Trennwirkung der Bahnhofstrasse reduzieren
- Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z.B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten
- Grünraum Mühletych erlebbar machen, Spazierwege nach Möglichkeit ergänzen
- Gute Durchlässigkeit sicherstellen
- Quartiertreffpunkte schaffen, um sozialen Austausch und Begegnungen zu fördern
- Siedlungsrand gut gestalten

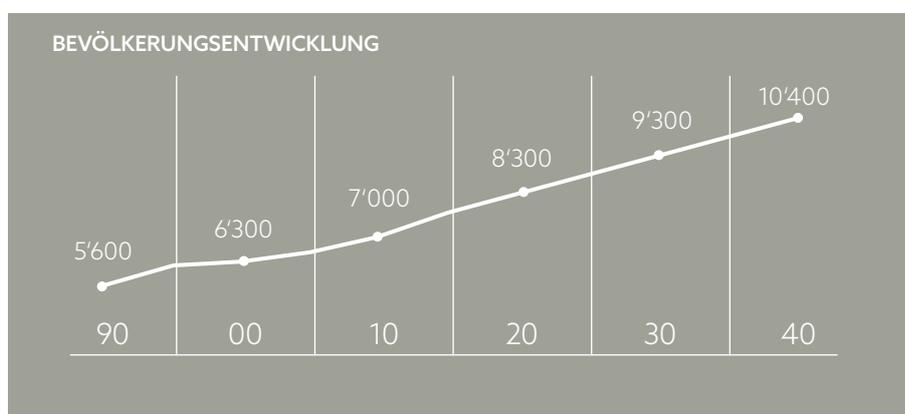
Wir sind Aarburg

Aarburg ist vielfältig und dynamisch und wird sich auch zukünftig weiterentwickeln.

Heute (2020) leben rund 8'300 Personen in Aarburg. Die Bevölkerung ist vielfältig:

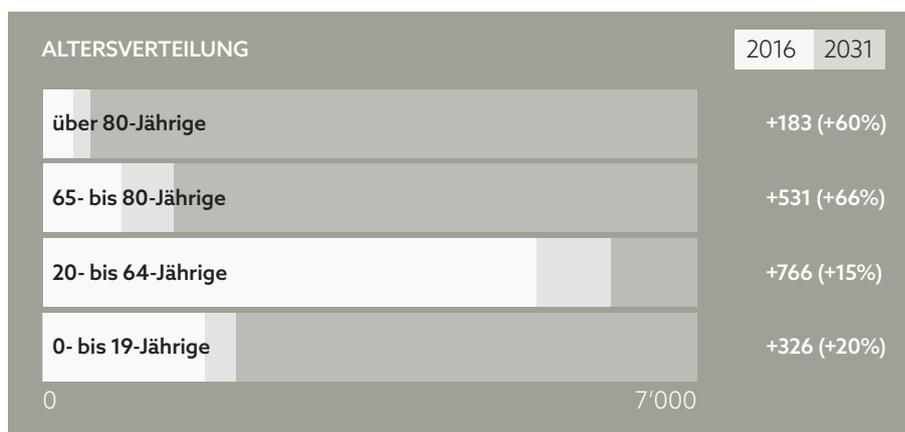
- Rund drei Viertel der Bevölkerung ist im erwerbstätigen Alter (20-64 Jahre).
- Über 300 Personen sind über 80 Jahre alt.
- Rund 44 % der Bevölkerung sind unterschiedlicher ausländischer Herkunft.
- Etwa 940 Kinder und Jugendliche aus 38 Nationen werden in Aarburg unterrichtet.
- In Aarburg existiert ein breites Angebot an Vereinen und Verbänden.
- In Aarburg leben rund 56 Einwohner pro Hektare, deutlich mehr als im kantonalen und regionalen Durchschnitt.
- Die Anzahl Beschäftigter in Aarburg hat in den letzten Jahren abgenommen.
- Rund ein Drittel der in Aarburg Erwerbstätigen ist in Gewerbe und Industrie, rund zwei Drittel in der Dienstleistungsbranche beschäftigt. Vereinzelt sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.
- Der grösste Teil der Aarburger Erwerbstätigen arbeitet in Olten und in den Aargauer Nachbargemeinden.
- Umgekehrt sind auch die in Aarburg arbeitenden Personen hauptsächlich in den umliegenden Gemeinden wohnhaft.

Der Kanton Aargau prognostiziert, dass in Aarburg das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre auch in den kommenden Jahren ähnlich weitergehen wird. Dies würde bedeuten, dass im Jahr 2040 rund 10'400 Einwohner in Aarburg leben. Es handelt sich dabei nicht um einen Zielwert, sondern um eine Abschätzung, was eintreffen könnte. Die Gemeinde Aarburg will vorbereitet sein, um das Wachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufzunehmen.



Wie in der ganzen Schweiz wird auch in Aarburg die Bevölkerung durchschnittlich älter werden. Die Gemeinde Aarburg will entsprechende Angebote an generationengerechtem Wohnraum fördern.

Auch der Anteil an unter 20-Jährigen wird bis im Jahr 2031 voraussichtlich deutlich zunehmen, sich dann aber vermutlich einpendeln. Diese Entwicklung berücksichtigt die Gemeinde bei der Planung der entsprechenden Infrastrukturen wie der Schulraumplanung.



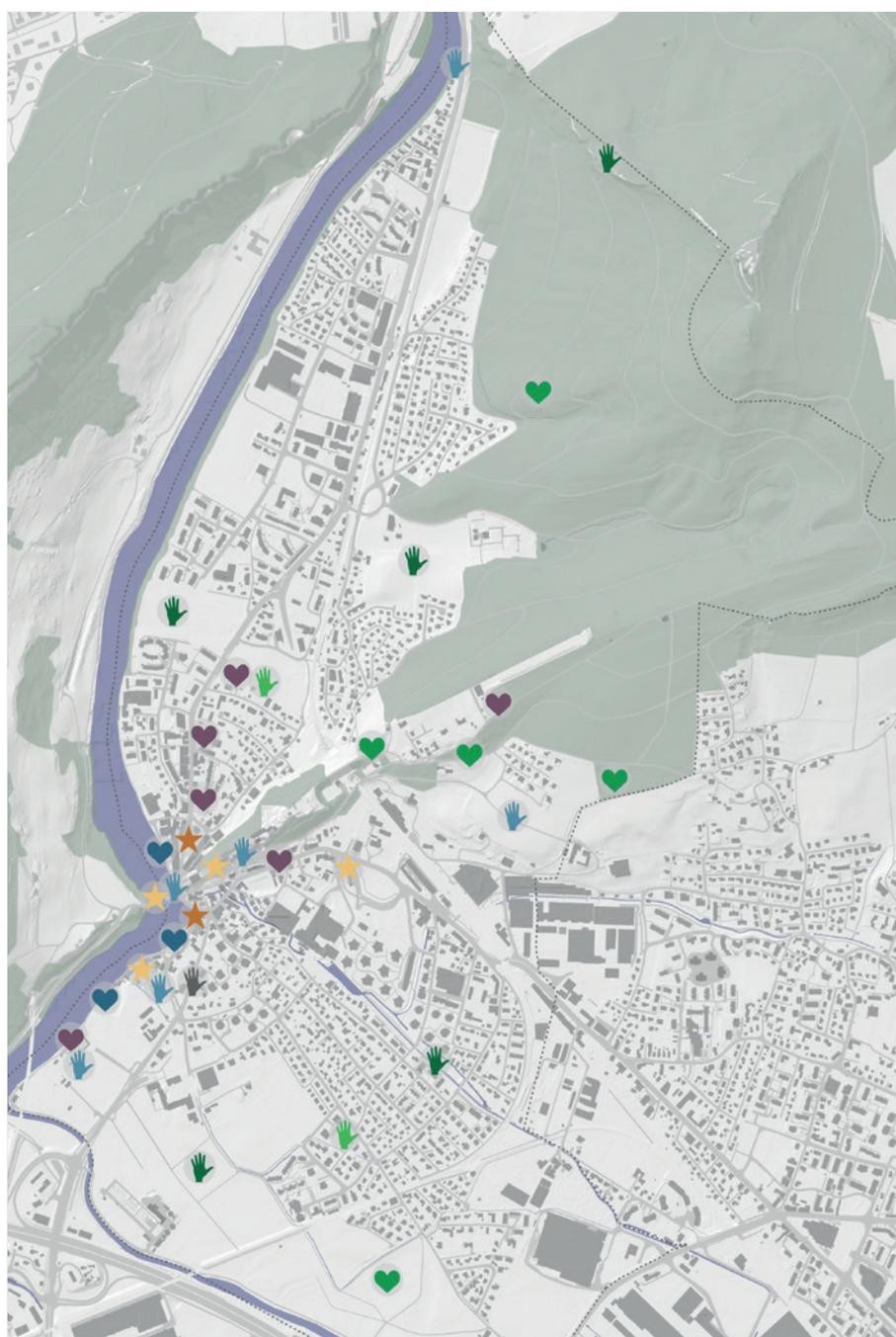
Das ist der Bevölkerung wichtig

In einer öffentlichen digitalen Umfrage hat die Bevölkerung von Aarburg Objekte erfasst, auf die es besonders zu achten gilt:

Die **Identifikationsobjekte** sind prägend für die Gemeinde. Sie machen Aarburg zu dem, was es ist. Sie heben es ab von umliegenden Orten. Mit ihnen soll sorgfältig umgegangen werden, sie sind zu erhalten und zu pflegen.

An den **Lieblingsorten** hält sich die Bevölkerung gerne auf. Sie trifft dort Freunde oder spaziert nach der Schule oder der Arbeit dorthin. Sie wünscht sich, dass diesen Orten Sorge getragen wird, dass sie gepflegt und aufgewertet werden.

Die **schützenswerten Objekte** sind Kulturobjekte, Naturobjekte, Bauten und Anlagen, die der Bevölkerung am Herzen liegen. Sie sollen erhalten bleiben und gepflegt werden.



Lieblingsorte

- Am Wasser
- Im Wald und in der Landschaft
- Freiräume im Siedlungsgebiet

Schützenswerte Objekte

- Landschaftsräume
- Naturobjekte
- Bauten und Anlagen
- Strassenzüge und Wege

Identifikationsobjekte

- Bauten und Anlagen
- Freiräume im Siedlungsgebiet





Unsere Vision

Öises Aarbig – unsere Vision

«Aarburg ist Lebensqualität». Damit das so bleibt, möchten wir...

- 1 ... im Städtli und seinen Vorbereichen wohnen und arbeiten.**

Wer hier wohnt, möchte die Geschichte von Aarburg noch spüren können. Wir möchten attraktiven Wohnraum, belebende Erdgeschossnutzungen, gut gestaltete Aussenräume und öffentliche Begegnungsorte mit Identität.
- 2 ... das Städtli pflegen und beleben.**

Im Städtli ist unsere Geschichte noch heute erlebbar. Es ist unsere Visitenkarte. Damit dies auch künftig so bleibt, entwickeln wir das Städtli weiter: zu einem lebendigen Kern, wo Neues entstehen kann, wo jedoch historische Zeitzeugen bewahrt und gepflegt werden.
- 3 ... am Bahnhof urbanes Wohnen fördern.**

Die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist hier Qualität. Wir zeigen, dass wir auch mit urbanen, dichten Wohnformen hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreichen können.
- 4 ... einen attraktiv gestalteten Bahnhof als Umsteigeknoten.**

Als Ankunftsort ist der Bahnhof eine wichtige Adresse unserer Gemeinde, als Umsteigeknoten für viele Aarbigiger tägliche Zwischenstation. Eine gute Gestaltung und wichtige Nutzungen für den täglichen Bedarf machen ihn zum Begegnungsort.
- 5 ... in Aarburg Nord durchmisches Wohnen und Arbeiten fördern.**

Aarburg Nord ist vielfältig, sowohl in der gemischten Nutzung wie auch in der Bevölkerungsstruktur. Wir möchten die Quartiere erneuern und aufwerten und – wo nötig – eine Umstrukturierung anstossen.
- 6 ... in Aarburg Nord ein lebendiges Quartierzentrum schaffen.**

Aarbig Nord ist ein vielfältiges Quartier mit Gegensätzen. Das neue Quartierzentrum schafft einen Ort der Begegnung und der Identifikation. Es steht für die Lebendigkeit unseres nördlichen Ortsteils.
- 7 ... in durchgrüntem Quartieren wohnen können.**

Unsere locker bebauten Wohnquartiere mit viel Grün möchten wir erhalten und pflegen. Wir lassen andere, zeitgemässe Wohnformen zu, sofern sie sich in das Quartierbild einpassen und hohe Qualität aufweisen.
- 8 ... in Aarburg Süd Spiel- und Begegnungsorte.**

Kleine Nischen und Plätze für Spiel und Aufenthalt sind Treffpunkte in unseren südlichen Wohnquartieren.
- 9 ... Arbeits- und Einkaufsstandorte weiterentwickeln.**

Unsere Arbeitsgebiete und Einkaufsstandorte entwickeln wir weiter. Wir legen Wert auf gut gestaltete, grosszügige Grünflächen.
- 10 ... wichtige Verkehrsachsen aufwerten.**

Mit viel Grünelementen sind unsere wichtigen Verkehrsachsen siedlungsverträglich gestaltet, die Trennwirkung ist reduziert.
- 11 ... eine Alternativroute für den Fuss- und Radverkehr.**

Eine sichere und gut gestaltete Route für den Fuss- und Radverkehr bildet eine attraktive Alternative parallel zur vielbefahrenen Hauptachse.
- 12 ... unsere Siedlungsränder sorgfältig gestalten.**

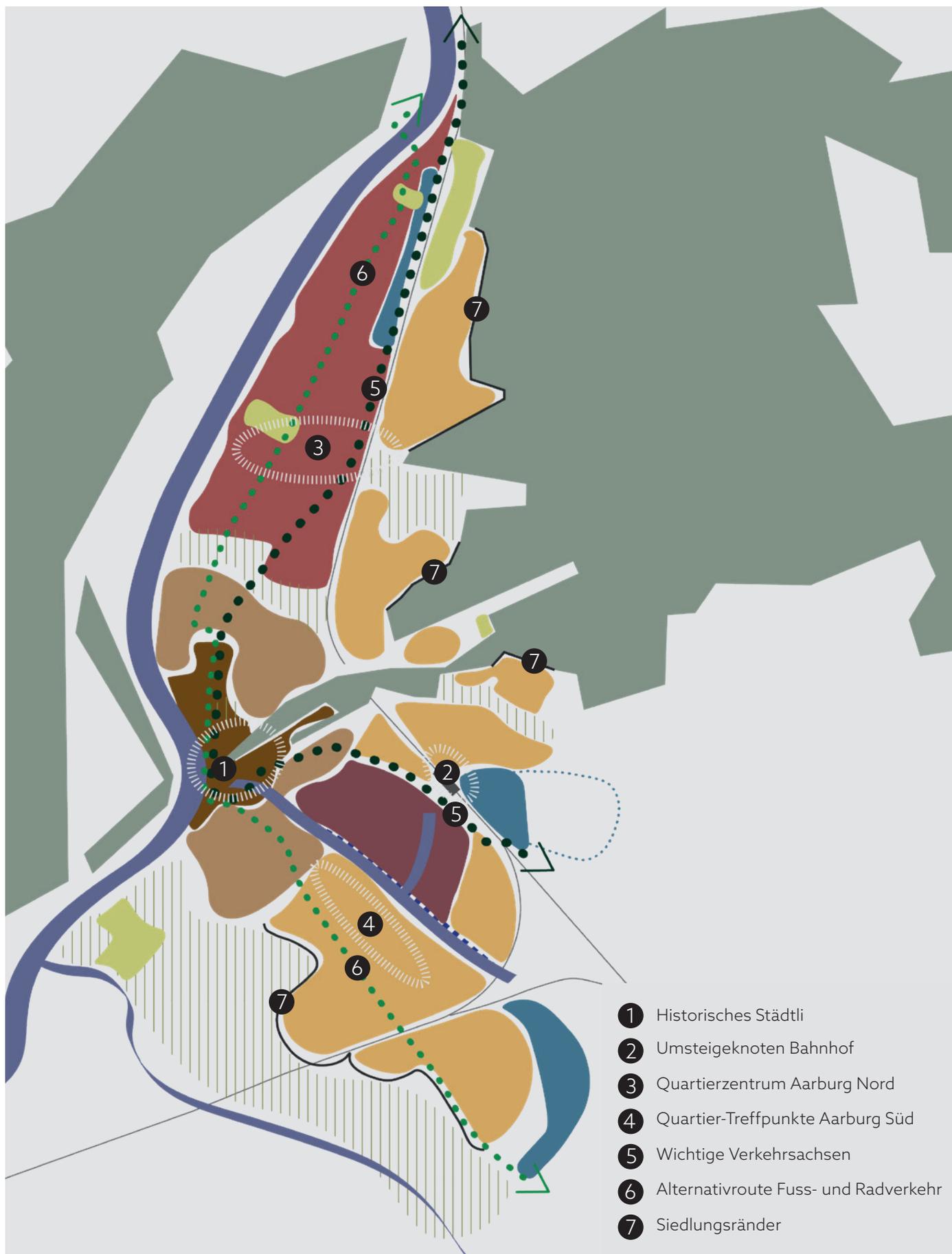
Attraktive Übergänge von der Siedlung zur offenen Kulturlandschaft und zum Wald sind uns wichtig, weil sie grundlegender Bestandteil einer hohen Siedlungsqualität sind.
- 13 ... den Wald zur Erholung nutzen können.**

Die umgebende, intakte Natur bietet uns Erholung in Gehdistanz. Zum Wald tragen wir Sorge, wir pflegen ihn und halten ihn für alle gut zugänglich.
- 14 ... am Wasser spazieren können.**

Die Uferbereiche der Fliessgewässer sollen naturnah und ökologisch wertvoll sein und bleiben. Wir pflegen sie entsprechend. Wir möchten einen durchgehenden Weg von Olten entlang der Aare und der Wigger bis an die Südgrenze der Gemeinde, punktuell ergänzt mit Aufenthaltsmöglichkeiten.
- 15 ... in lokalen Angeboten unsere Freizeit geniessen.**

Schrebergärten, Fussballplätze und Badi sind Treffpunkte für Jung und Alt. Wir verbringen gerne unsere Freizeit hier und entwickeln diese Orte weiter: zu Freizeit-Treffpunkten für alle.
- 16 ... die wertvollen Freiflächen grün erhalten.**

Unser Siedlungsgebiet ist durchzogen von durchgrüntem Landschaftsfenstern mit ökologischer Funktion. Wir halten sie frei von Bebauungen und werten sie auf.



- ① Historisches Städtli
- ② Umsteigeknoten Bahnhof
- ③ Quartierzentrum Aarburg Nord
- ④ Quartier-Treffpunkte Aarburg Süd
- ⑤ Wichtige Verkehrsachsen
- ⑥ Alternativroute Fuss- und Radverkehr
- ⑦ Siedlungsränder

Unser Ansatz

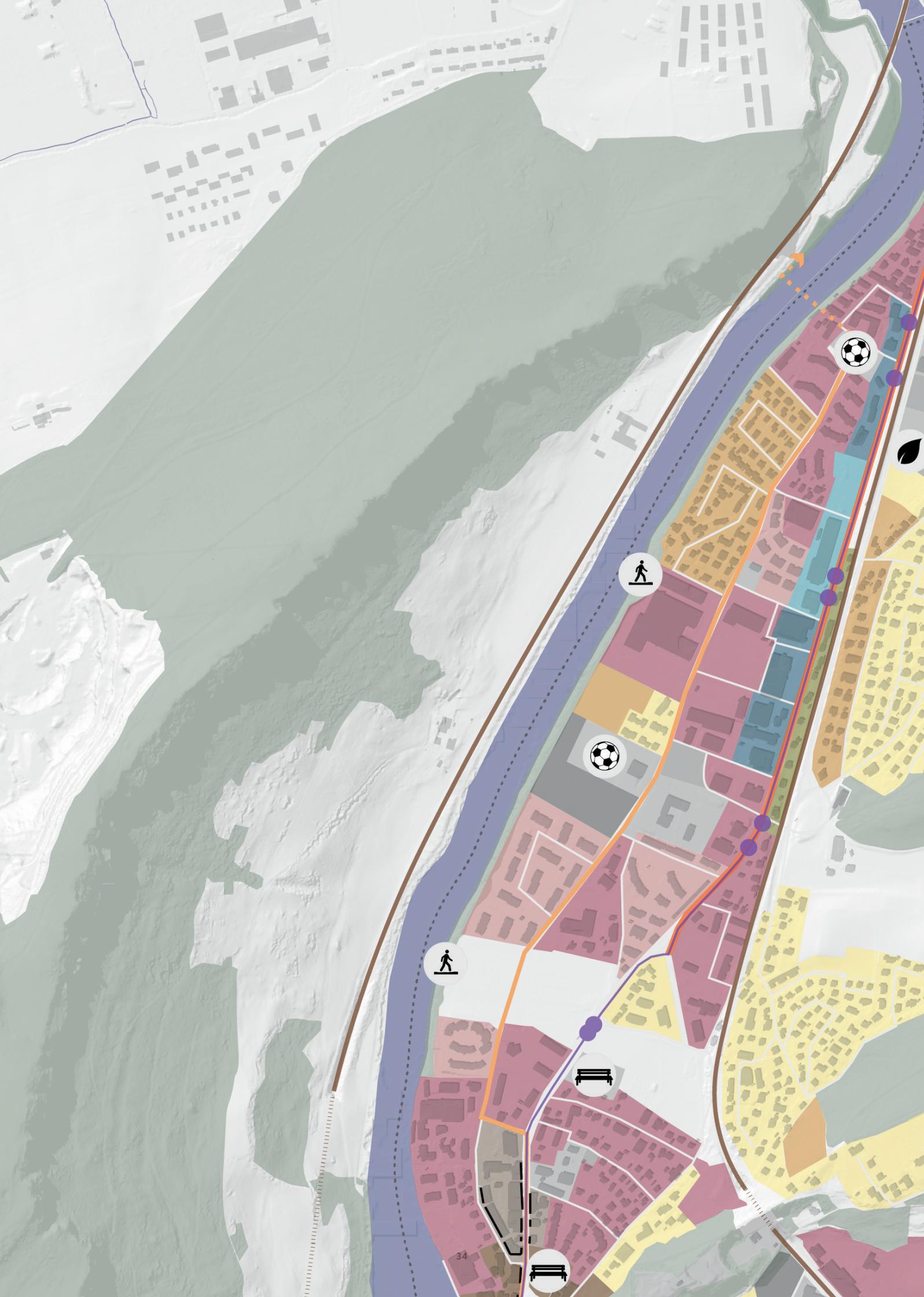
–

das Leitbild

«Damit wir unsere Vision gemeinsam erreichen können, braucht die Gemeinde ein Instrument, das uns den Weg zur Umsetzung zeigt.

Dafür haben wir das Leitbild erarbeitet. Es zeigt, wo Handlungsbedarf besteht. Damit Aarburg Lebensqualität bleibt.»

Lars Bolliger, Leiter Bau Planung Umwelt, Gemeinde Aarburg





SIEDLUNG

-  Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere
beibehalten & pflegen
-  weiterentwickeln & erneuern
-  Dichte Wohn- und Mischquartiere
beibehalten & weiterentwickeln
-  erneuern & neu entwickeln
-  Kernbereich historisches Städtchen
pflegen & bewahren
-  Erweiterung historisches Städtchen
pflegen & weiterentwickeln
-  Arbeitsplatzgebiete
weiterentwickeln & ergänzen
-  neu entwickeln
-  Gebiete für öffentliche Bauten
pflegen & weiterentwickeln
-  Bedarf & Entwicklung prüfen
-  ortsbildende Kanten
-  historische Gebäude und Ensemble

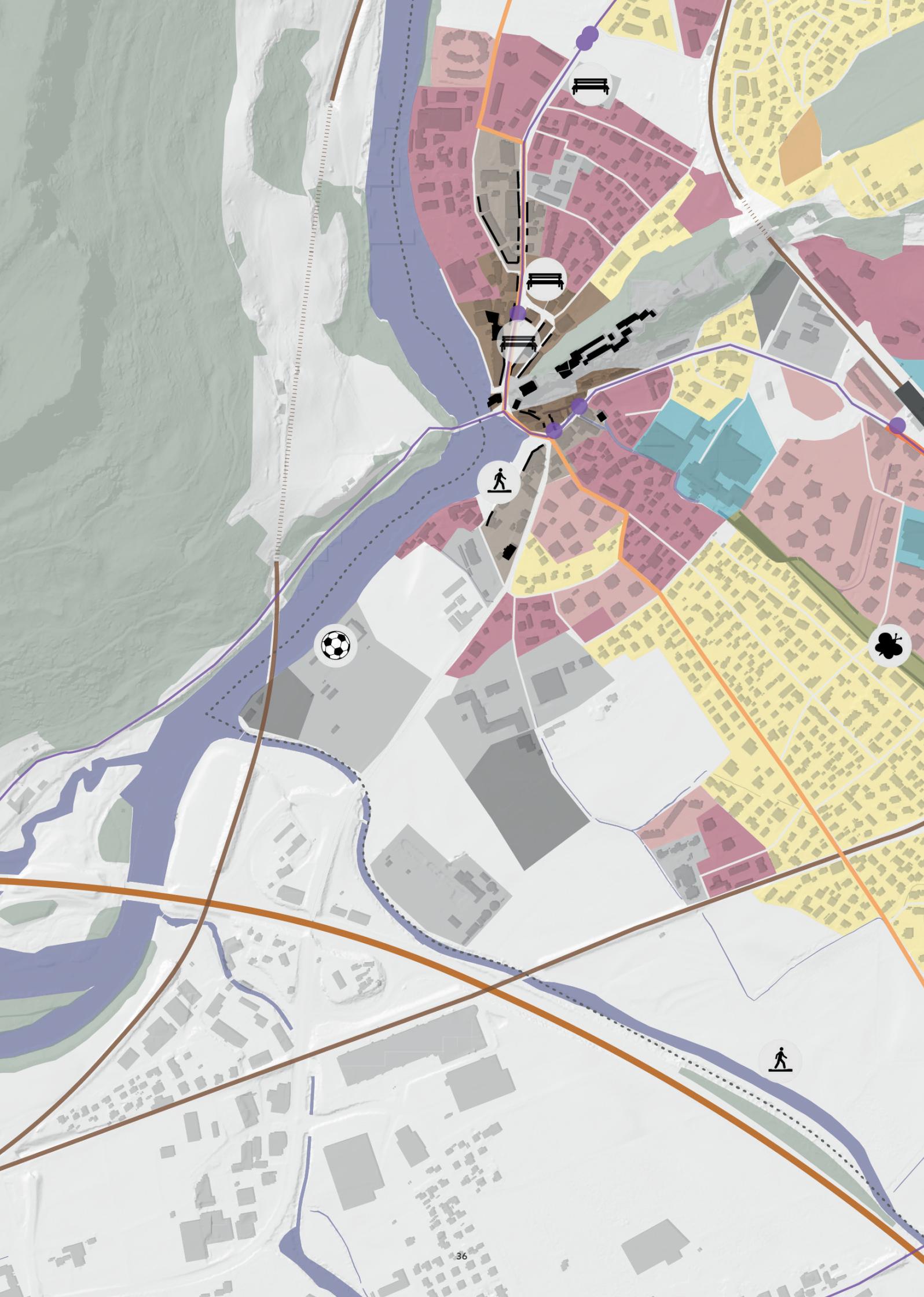
VERKEHR

-  Öffentliche Räume und Plätze aufwerten
-  Fuss- und Veloverkehrsachse entwickeln und aufwerten
-  Autobahn
-  Eisenbahnlinie mit Bahnhof
-  Buslinie mit Haltestellen

FREIRAUM

-  Grünraum
-  Schrebergärten
-  Friedhof
-  Sport und Freizeit
-  öffentliche Freiräume und Treffpunkte
-  Treffpunkt Mühlych
-  Uferwege







SIEDLUNG

- Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere
 beibehalten & pflegen
 weiterentwickeln & erneuern
- Dichte Wohn- und Mischquartiere
 beibehalten & weiterentwickeln
 erneuern & neu entwickeln
- Kernbereich historisches Städtchen
 pflegen & bewahren
- Erweiterung historisches Städtchen
 pflegen & weiterentwickeln
- Arbeitsplatzgebiete
 weiterentwickeln & ergänzen
 neu entwickeln
- Gebiete für öffentliche Bauten
 pflegen & weiterentwickeln
 Bedarf & Entwicklung prüfen
- ortsbildende Kanten
- historische Gebäude und Ensemble

VERKEHR

- Öffentliche Räume und Plätze aufwerten
- Fuss- und Veloverkehrsachse entwickeln und aufwerten
- Autobahn
- Eisenbahnlinie mit Bahnhof
- Buslinie mit Haltestellen

FREIRAUM

- Grünraum
- Schrebergärten
- Friedhof
- Sport und Freizeit
- öffentliche Freiräume und Treffpunkte
- Treffpunkt Mühletych
- Uferwege



Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere

Die Einfamilienhausquartiere sind geprägt durch einen hohen Grünanteil. Sie sollen gepflegt und verträglich weiterentwickelt werden. Einige Quartiere sind sanierungsbedürftig.

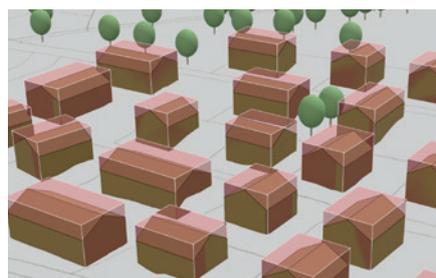


Viel Grün und private Aussenräume prägen das Erscheinungsbild der locker bebauten Einfamilienhausquartiere.

Diese Wohngebiete sind geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil. Dieser ist zu erhalten, versiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. mit gemeinsamen Zufahrten benachbarter Grundstücke. Lockere Wohngebiete befinden sich vorwiegend am Siedlungsrand und teils am Hang. Eine sorgfältige Gestaltung ist wichtig, Siedlungsränder prägen das Gesicht eines Ortes. Gebäude am Hang sind exponiert und daher besonders sorgfältig zu gestalten. Sie haben sich in die Topographie einzufügen. Grossflächige Ausebnungen führen zu störenden Terrainveränderungen mit Stützmauern.

Der Fokus liegt in den locker bebauten Gebieten darauf, die bestehenden Qualitäten zu erhalten. Eine verträgliche Weiterentwicklung ist dennoch möglich, neue Wohnformen wie Mehrgene-

rationenwohnen soll gefördert werden. Die bestehenden Einfamilienhäuser sollen künftig durch kleine Mehrfamilienhäuser ergänzt werden können. Statt zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss können z.B. drei Vollgeschosse, jedoch ohne Attikageschoss gebaut werden. Die Gesamthöhe des Gebäudes bleibt gleich, statt einer grossen entstehen drei Wohnungen.



MFH mit drei Vollgeschossen: nur wenig zusätzliches Bauvolumen, aber deutlich mehr Bewohner.

Viele der Wohngebiete mit niedriger Dichte in Aarburg sind klassische Einfamilienhausquartiere mit hoher Wohnqualität und stimmigem Quartierbild. Sie sollen grundsätzlich **beibehalten und gepflegt** werden.

Das Gebiet «Säliring / Grundstrasse» besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäusern. Die mittlerweile 60- bis 100-jährigen Bauten sind teilweise sanierungsbedürftig, eine **Quartiererneuerung** ist anzustreben.

Im Quartier «Längacher» ist entlang der Bahnlinie eine **Weiterentwicklung** denkbar: Mit geeigneter Bautypologie und Gebäudeanordnung (z.B. Längs- statt Punktbauten) könnte eine Lärmabschirmung des dahinter liegenden Quartiers erreicht werden. Zudem eignen sich Längsbauten für lärmoptimierte Grundrisse («durchgesteckte Wohnungen»).



- beibehalten & pflegen
- weiterentwickeln & erneuern

Dichte Wohn- und Mischquartiere

Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. Die ortsbauliche und architektonische Qualität steht dabei im Vordergrund. Gut gestaltete, hochwertige Aussenräume schaffen durchgrünte Quartiere mit Lebensqualität.



Grosszügige, abwechslungsreich strukturierte Aussenräume sind für eine hohe Wohnqualität in dichten Gebieten essentiell (im Bild: Überbauung «Webipark»).

In den letzten Jahren erlebte Aarburg ein starkes Bevölkerungswachstum. Angesichts der bereits angestossenen oder absehbaren Bauprojekte und der bestehenden Nachfrage nach Bauland erwartet die Gemeinde auch in nächster Zeit ein anhaltendes Bevölkerungswachstum auf hohem Niveau. Damit dieses Wachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufgenommen werden kann, werden mit vorliegendem Leitbild die Gebiete bezeichnet, die sich als dichte Wohn- und Mischgebiete eignen.

Aarburg verfügt bereits heute über dichte Wohngebiete mit hoher Qualität. Diese werden **beibehalten und weiterentwickelt**.

Insbesondere in Aarburg Nord und in der nördlichen Vorstadt bestehen noch

etliche Gebiete, die **erneuert** und zu dichten Quartieren **entwickelt** werden sollen. Viele dieser Gebiete sind heute heterogen: Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Bautypologien, Geschossigkeiten und Architekturstilen. Einige Quartiere sind hinsichtlich Bausubstanz und Aussenräume sanierungsbedürftig.

Je höher die bauliche Dichte, desto wichtiger sind grosszügige Aussenräume mit Qualität. Gute Aussenräume sind abwechslungsreich, grosszügig, attraktiv gestaltet mit parkähnlichen Nischen, mit Sitzgelegenheiten, integrierten Spiel- und Ruheflächen, und sie sind ökologisch wertvoll begrünt. Sie ergänzen damit das Freiraumangebot in Aarburg. Zur Schonung der Aussenräume ist der ruhende Verkehr vorwiegend unterirdisch angelegt. Die

damit autofreien Aussenräume sind mit einem zusammenhängenden Wegnetz durchlässig gestaltet und an die umliegenden Wege angeschlossen. Entlang der Strassen sollen die Gebäude einen klaren Bezug zum Strassenraum herstellen, was zur Aufwertung der öffentlichen Strassenräume beiträgt.

Trotz höherer baulicher Dichte kann mit den entsprechenden Qualitäten eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität erzielt werden. Wichtig dabei ist, diese Qualitäten in der Planungsphase einzufordern, z.B. mit qualitätsfördernden Verfahren. Diese helfen auch, die Projekte für verschiedene Bevölkerungsgruppen auszulegen (generationengerechter Wohnraum). Damit ist und bleibt Aarburg auch künftig eine attraktive Wohngemeinde.



- beibehalten & weiterentwickeln
- erneuern & neu entwickeln

Historisches Städtchen und Stadterweiterung

Die Geschichte Aarburgs ist auch künftig im Städtchen erlebbar. Dazu muss den verbliebenen baulichen Zeitzeugen Sorge getragen werden.



Das Städtli ist das Wahrzeichen von Aarburg: viele Qualitäten auf engstem Raum. Die öffentlichen Räume haben Aufwertungspotenzial.

Geschichte erlebbar machen: die historischen Baustrukturen und Baudenkmäler erhalten und pflegen.

Die Siedlungsentwicklung von Aarburg hatte seinen Ursprung im «Städtli»: dem «Bärenplatz» und die ihn umgebenden Häuserzeilen als Kernbereich, die Fortsetzungen des historischen Städtchens im Norden und Süden als Erweiterung. Etliche Baudenkmäler zeugen aus dieser Zeit und tragen dazu bei, dass das Städtli nach wie vor eine starke identitätsstiftende Wirkung besitzt. Der Bärenplatz, die angrenzende Häuserzeilen mit der dahinter emporragenden Festung und der prägnanten Kirche auf dem Felsporn: Sie sind das Wahrzeichen von Aarburg.

Damit diese Identität erhalten bleibt, ist ein **sorgfältiger Umgang mit historischen Bauten** von zentraler Bedeutung. Bei baulichen Veränderungen bedarf es

besonderer Rücksicht, zudem müssen die bestehenden Bauten **gepflegt, unterhalten und saniert** werden.

Das Städtchen sieht sich zunehmend mit grundlegenden Herausforderungen konfrontiert. Früher war hier der Dreh- und Angelpunkt des Ortes – die wichtigsten Transportrouten, an der «Aare-Woog» die Aare-Landestelle, die wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen – all das konzentrierte sich im Städtchen oder führte hier vorbei. Der Bau von Bahnlinie und Autobahn, die sich ausbreitende Siedlung und insbesondere auch der Strukturwandel im Detailhandel erschweren jedoch zunehmend, dass sich in den Erdgeschossen um den Bärenplatz belebende Nutzungen ansiedeln.

Es scheint, als müsse das Städtchen künftig nicht mehr alles leisten, was es früher war. Diese Funktionen verteilen sich heute auf mehrere Quartierzentren. Vielleicht kennt das Städtchen künftig etwas weniger Arbeiten und mehr Wohnen, vielleicht weniger Einkaufen und mehr Spazieren, Restaurantbesuche und Tourismus. Das Ziel ist nach wie vor dasselbe: ein belebtes Städtchen mit Identität und Geschichte als Wahrzeichen. Eine Umgestaltung des Bärenplatzes, eine Neuordnung der Parkierung, Flexibilität in der Vermietung der Erdgeschosse und weitere Massnahmen können helfen, dies Ziel zu erreichen. Es braucht dazu aber alle: die Gemeinde, private Liegenschaftsbesitzer und die Bevölkerung.

Arbeitsplatzgebiete und öffentliche Zonen

Die Standortqualitäten von Aarburg schaffen die Grundlage für eine qualitative Entwicklung der Arbeitsgebiete. Vermehrt werden eine flächensparende Bauweise und arbeitsplatzintensive Nutzung gefördert und gefordert.

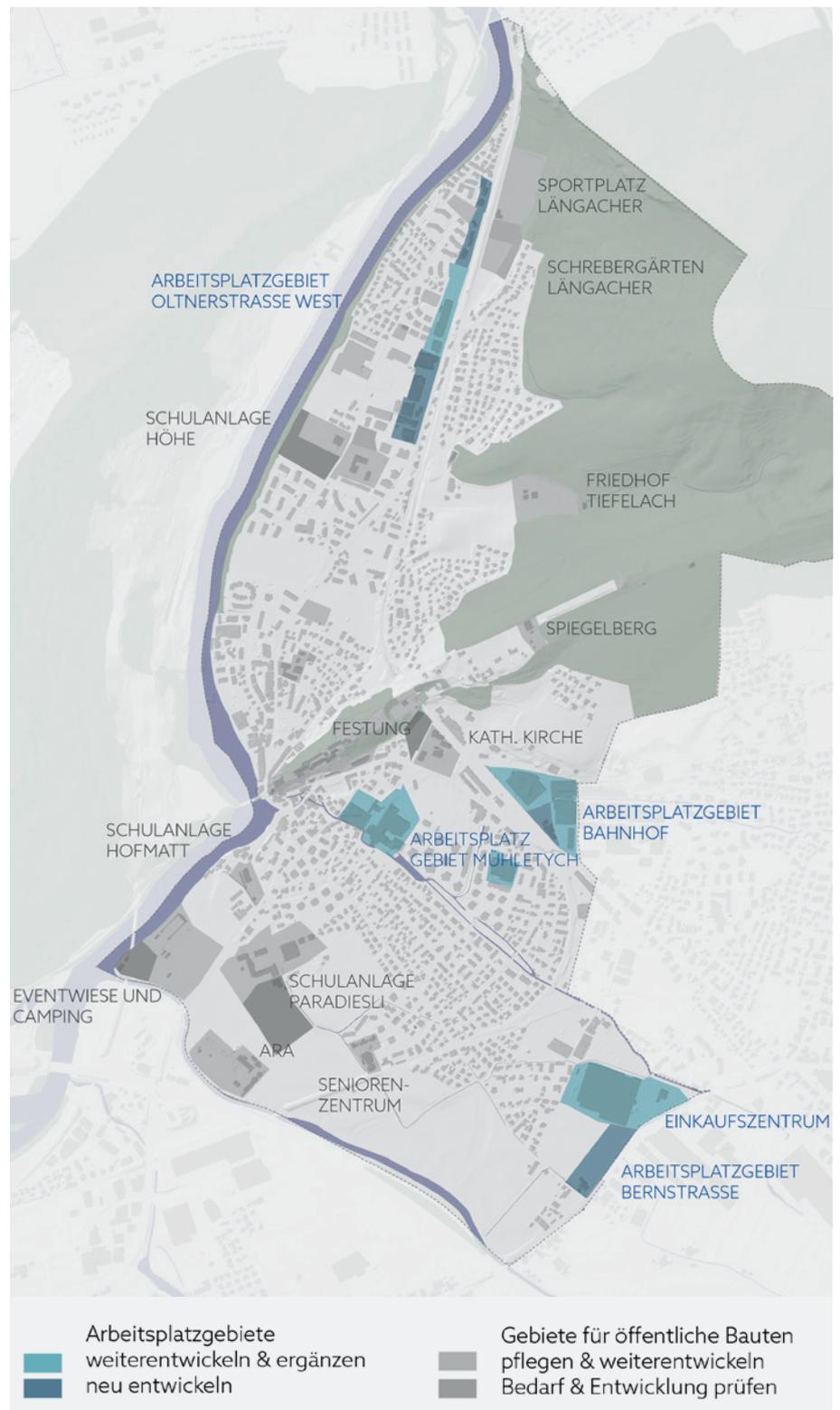
Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ist auch in Arbeitsplatzgebieten anzustreben: statt flächenintensiven, eingeschossigen Hallen soll in die Höhe gebaut werden (z.B. Hochregallager). Die Erschliessung, Anlieferung und Parkierung sind flächensparend vorzusehen, versiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Aussenräume sind auch in Arbeitsplatzgebieten ansprechend und ökologisch wertvoll zu gestalten: strukturreich und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern statt mit monotonem Abstandsgrün.

Das **Arbeitsgebiet Oltnenstrasse** umfasst eine Bautiefe entlang der Strasse. Mit einer geschlossenen Bauweise kann die Lärmausbreitung für das dahinter liegende Quartier reduziert werden. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte zwischen Arbeiten und Wohnen vermieden werden können.

Das **Arbeitsgebiet am Bahnhof** ist aufgrund seiner guten ÖV-Erschliessung auch für arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet, welche gefördert werden sollen.

Da grossflächige Industrieareale wie das «Webi-Areal» in den letzten Jahren in Wohnquartiere transformiert wurden, befinden sich heute **zwischen Bahnhofstrasse und Mühletych** einige isolierte Gewerbebetriebe, vollständig umgeben von Wohngebieten. Längerfristig ist denkbar, dass diese zentral gelegenen Gebiete zu Wohngebieten umstrukturiert werden.

Die vorhandenen, noch ungenutzten **öffentlichen Zonen** dienen als Reserve für künftig erforderliche Erweiterungen bestehender Anlagen sowie für die Umsetzung von kommunalen Entwicklungszielen. Es soll etwa geprüft werden, ob der Sportplatz Längacher aufgrund der unbefriedigenden Parkierungssituation und peripheren Lage verlegt werden könnte, bspw. zur Schulanlage Höhe oder Paradiesli.



Verkehr

Strassenräume sind öffentliche Räume, wo sich Menschen täglich begegnen, und daher entsprechend attraktiv zu gestalten. Eine neue Fuss- und Veloverkehrsachse schafft eine Alternative zur vielbefahrenen Ortsdurchfahrt.

Als Ortsdurchfahrt von Norden nach Süden sind die **Oltner- und die Bahnhofstrasse wichtige Verkehrsräume**. Sie sind öffentliche Räume, denn hier begegnen sich unterschiedliche Verkehrsteilnehmer täglich. Es sind gleichzeitig auch repräsentative Räume, die Visitenkarte für Ankommende und Durchreisende. Eine siedlungsverträgliche Gestaltung mit viel Grünelementen stellt sicher, dass diese Achsen trotz ihrer verkehrsorientierten Funktion öffentliche Räume mit Qualität sind. Für die Oltnerstrasse wird zurzeit ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Dieses sieht unter anderem vor, die Gebäudezeile zwischen Oltnerstrasse und Bahnlinie aufzuheben. So kann mehr Platz für den Fuss- und Veloverkehr sowie für neue Grünelemente freigespielt werden.

Als Alternative zur vielbefahrenen Oltner-/Bahnhofstrasse soll eine **Fuss- und Veloverkehrsachse** entstehen. Gut gestaltet, sicher und mit Sitzgelegenheiten wird das Zufussgehen und Velofahren zur echten Alternative. Mit der Achse Wartburg-, Feld-, Bifangstrasse und Hausmattweg besteht teilweise bereits eine Parallelroute zur Oltner- und Bahnhofstrasse, die punktuell noch ergänzt werden soll. Insbesondere der bereits in der Vergangenheit diskutierte Aare-Übergang für den Fuss- und Veloverkehr (im Plan schematisch dargestellt) würde die bestehende Netzlücke nach Olten schliessen. Mit lokalen Aufwertungsmassnahmen und Umgestaltungen, die auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs abgestimmt sind, kann hier ein echter Mehrwert für Aarburg entstehen. Da die Feldstrasse durch das angedachte neue Quartierzentrum Aarburg Nord führt (vgl. Kapitel «Begegnungsorte im Quartier schaffen»), hat diese Route das Potenzial, als Verbindung von Olten nach Oftringen zur Veloverbindung von regionaler Bedeutung zu werden.



Freiräume und Naturobjekte

Freiräume erhalten, aufwerten und zugänglich machen, Naturobjekte und Landschaften pflegen und schützen: Damit befassen sich das Freiraumkonzept und das Landschaftsinventar, welche parallel zum vorliegenden Leitbild erarbeitet wurden.



Viel wertvolle Grün- und Freiflächen tragen massgeblich zu einer hohen Aufenthaltsqualität und damit zur Lebensqualität in Aarburg bei.

Freiräume aufwerten und pflegen

Aarburg ist landschaftlich einzigartig eingebettet. Die Natur, welche die Gemeinde umgibt, ist intakt und als Naherholungsraum wertvoll. Aarburg ist durchgrünt und hat viele Freiräume. Ihre Qualität ist unterschiedlich: einige sind sehr gut, viele sind gut, könnten mit wenig Aufwand jedoch noch besser werden. Das **Freiraumkonzept**, welches die Gemeinde parallel zum vorliegenden räumlichen Leitbild erarbeitet hat, vertieft diese Thematik. Es bewertet die vorhandenen Freiräume nach einheitlichen Kriterien und zeigt auf, wo welches Potenzial besteht und wie dieses in Wert gesetzt werden kann. Es zeigt auch, wo neue Freiräume entstehen könnten.

Naturobjekte schützen und pflegen

Freiräume innerhalb und Naturräume ausserhalb des Siedlungsgebiets: Sie sind nicht nur für den Menschen ein wesentlicher Bestandteil einer hohen Lebensqualität. Sie sind immer auch Lebensräume für Flora und Fauna. Der hohe Überbauungsgrad in Aarburg erhöht den Druck auf diese Flächen: Eine hohe ökologische Wertigkeit und eine gute Vernetzung untereinander ist insbesondere für Tiere lebenswichtig. Die einzelnen Freiräume funktionieren nicht isoliert, sondern als Trittsteine. Im **Landschaftsinventar**, das parallel zum Leitbild erarbeitet wurde, sind die vorhandenen Naturobjekte erfasst, qualitativ bewertet und mit Pflegemassnahmen versehen worden.

Umgang mit Siedlungsreserven

Aarburg ist flächenmässig stark überbaut. Die künftige Siedlungsentwicklung soll innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets stattfinden. Potenzial zur Innenentwicklung ist vorhanden: Etliche Gebiete sind stark unternutzt, teilweise sind sie gleichzeitig sanierungsbedürftig und daher für eine Umstrukturierung zu einem qualitätsvollen dichten Wohngebiet geeignet. Bei den noch vorhandenen Grünflächen ist unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen zu prüfen, ob sie dauerhaft von Bauten freigehalten, ökologisch aufgewertet und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden können. So werden sie für Mensch und Natur zum Mehrwert.

Das tun wir
als nächstes

Die planungsrechtliche Grundlage

Das Leitbild ist eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die neuen Nutzungspläne und Vorschriften sind rechtliche Grundlage dafür, dass die räumlichen Entwicklungsziele mit hoher Qualität erreicht werden.

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist der Wegweiser für die nächsten 15 bis 20 Jahre und ein erster Schritt in der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Vision und Ziele des Leitbildes sind für die Behörden verbindlich. Die eigentliche rechtliche Grundlage dafür ist in der Nutzungsplanung zu legen: Zonen und Vorschriften innerhalb und ausserhalb des Baugebiets werden so überarbeitet, damit die Grundlage gelegt ist, dass die angestrebte Entwicklung gemäss dem Leitbild auch mit hoher Qualität erfolgen kann. Für etliche Areale wird auch eine geeignete Folgeplanung notwendig sein, wo detailliert auf die spezifischen Fragestellungen reagiert wird und geeignete Planungsinstrumente ausgearbeitet werden.

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist jedoch nur eines von mehreren Konzepten. Mit dem Freiraumkonzept, dem Landschaftsinventar und dem kommunalen Gesamtplan Verkehr hat die Gemeinde Aarburg eine umfassende Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet.

Schwerpunkte des Freiraumkonzepts:

- Naherholungsgebiete zugänglich machen
- Bestehende Freiräume aufwerten und pflegen
- Begegnungsorte im Quartier fördern
- Neue Freiräume schaffen, die das bestehende Angebot ergänzen

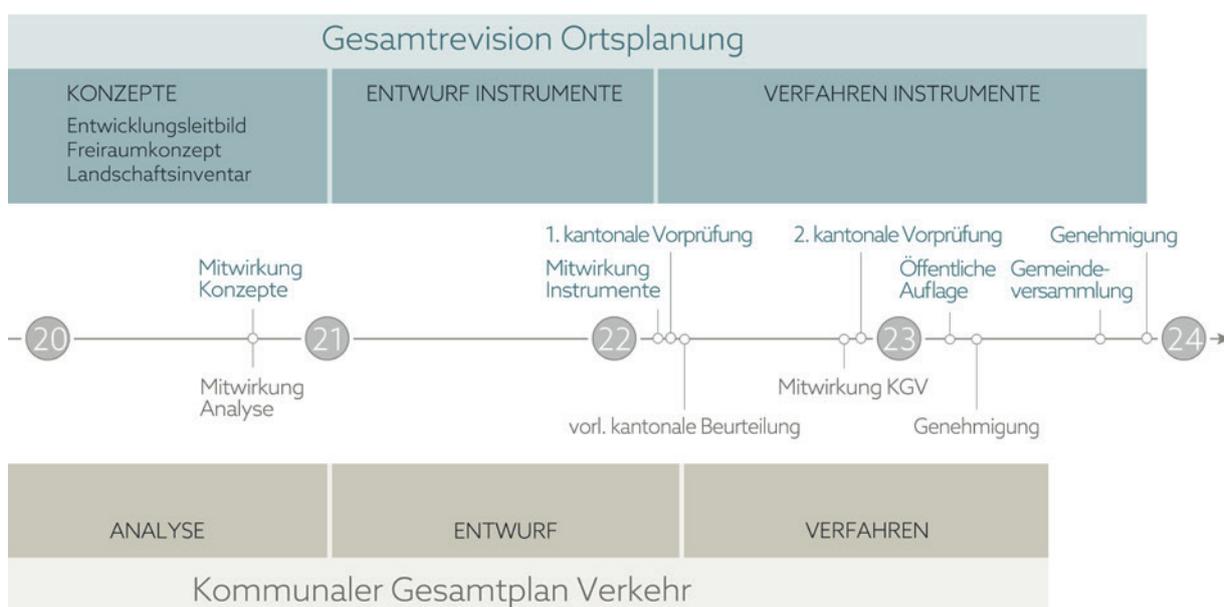
Zweck des Landschaftsinventars:

- Eine Übersicht über die wesentlichen vorhandenen Natur- und Landschaftsqualitäten der Gemeinde Aarburg geben
- Vorhandene Naturobjekte überprüfen und qualitativ nach ihrem ökologischen Wert beurteilen
- Anleitung zur fachgerechten Pflege dieser Naturobjekte geben

Ziele des kommunalen Gesamtplans Verkehr:

- Defizite im Verkehrsnetz erkennen und mit geeigneten Massnahmen beheben
- Alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigen
- Siedlung und Verkehr abstimmen

Die parallel laufenden Phasen der Ortsplanung und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr:



Beraten und Begleiten

Die Gemeinde will die künftige räumliche Entwicklung lenken. Dazu unterstützt sie Bauwillige und Investoren durch Beratung und begleitet Planungsverfahren.

Die Gemeinde hat in vorliegendem Leitbild eine Vision der künftigen räumlichen Entwicklung skizziert, die mit einem Satz zusammengefasst werden kann: «Aarburg steht für Lebensqualität». Fundament einer hohen Lebensqualität sind eine qualitative Entwicklung von Siedlung, Freiraum und Landschaft. Mit dem Festlegen von zulässigen Nutzungen und deren Dichte, mit Qualitätsanforderungen und mit Gestaltungs- und Massvorschriften legt die Gemeinde in der Ortsplanung die Grundlage. Diese alleine garantiert jedoch noch nicht, dass die Entwicklung qualitativ ausfallen wird. Bei jedem Bauvorhaben, jeder Umgestaltung einer Gartenanlage und jeder Strassensanierung sind die qualitativen Ziele zu berücksichtigen, anzustreben und umzusetzen. Dazu braucht es ein gutes Zusammenspiel von Bauherren, Planern und Behörden.

Die **Gemeinde unterstützt Bauwillige und Investoren im Entwicklungsprozess**. Sie möchte schlanke und effiziente Bewilligungsverfahren ermöglichen, Fehlplanungen vermeiden und fachliche Beratung anbieten oder vermitteln. In Aarburg wurden in den letzten Jahren zahlreiche Bauvorhaben realisiert: Vom kleinen Umbau bis hin zur grossflächigen Arealentwicklung. Es hat sich gezeigt, dass **folgende Aspekte zu einem effizienten und erfolgreichen Planungs- und Bewilligungsverfahren beitragen**:

Ein Startgespräch mit der Gemeinde steht am Anfang jeder Projektidee. Damit die Gemeinde Unterstützung bieten kann, ist sie auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch Bauwillige angewiesen. So können abgestimmt auf die Komplexität und Relevanz des Bauvorhabens das zielführendste Vorgehen und die Rahmenbedingungen vereinbart werden.

Bei komplexen Bauvorhaben, z.B. bei kommunalen Schutzobjekten, **vermittelt die Gemeinde gerne erfahrene Bauberater**, welche das Verfahren begleiten und wertvolle Inputs liefern können. Dies kann dazu beitragen, dass Fehlplanungen vermieden, Bewilligungsverfahren beschleunigt und Planungskosten reduziert werden können.

Bei grösseren Arealen übernimmt die Gemeinde eine aktive Rolle und **unterstützt die Bauherrschaft bei der Wahl des geeigneten Verfahrens**. Wettbewerbe, Studienaufträge oder Workshopverfahren fördern hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität. Arealüberbauungen und Gestaltungspläne sichern eine überdurchschnittlich hohe Qualität, welche durch eine unabhängige Fachperson beurteilt wird. Komplexe Bauvorhaben benötigen nicht selten mehrere Überarbeitungen, bis die gesteckten Ziele erreicht werden.



Leuchtturmprojekt: Die Entwicklung des 2000-Watt-Areals «Stadtblick» (Oberstadt) nördlich des Bahnhofs. Auf einem städtebaulichen Wettbewerb, dessen Erkenntnisse im Masterplan festgehalten und im Gestaltungsplan gesichert wurden, folgten Architekturwettbewerbe zu den einzelnen Baufeldern. Die Zusammenarbeit von Bauherrschaft, Planern und Gemeinde funktionierte vorbildlich. Im Oktober 2019 konnte die Siedlung mit einem tollen Fest eingeweiht werden.

Begegnungsorte im Quartier schaffen

Gemeinsame Treffpunkte im Quartier sind zentral für den sozialen Austausch und wirken der Gefahr der Anonymität in der Nachbarschaft entgegen.

Quartierzentren sind Treffpunkte und fördern den sozialen Austausch. Vor allem dort, wo publikumsorientierte und öffentliche Nutzungen mit Freizeitorien zusammentreffen, zeigen sich bereits heute Ansätze solcher Quartierzentren:

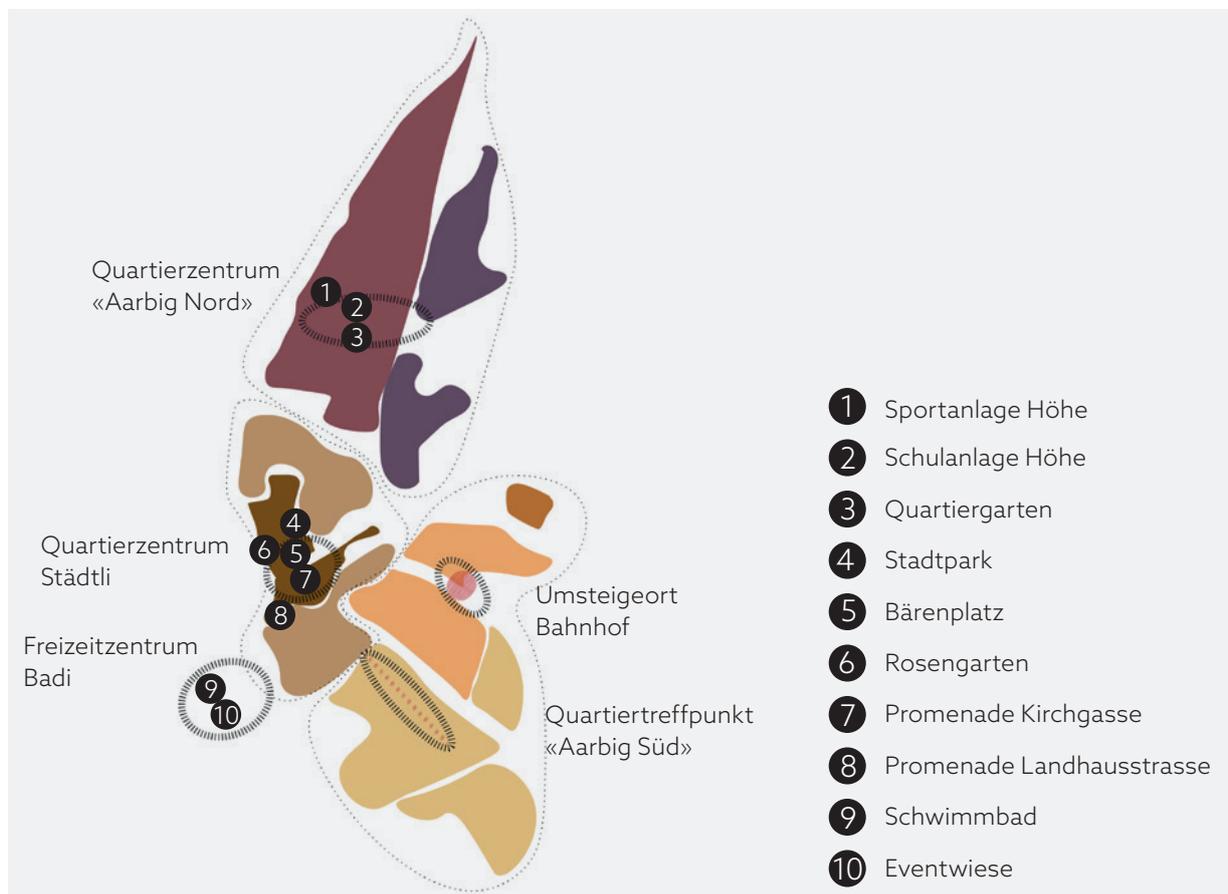
Im Gebiet «Höhe» in **Aarburg Nord** besteht Potenzial für ein neues Quartierzentrum. Hier befinden sich die Schul- und Sportanlage Höhe, der Quartiergarten und in Gemeindebesitz eine grössere Reserve an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die neue Fuss- und Veloverkehrsachse führt mitten durch das Gebiet. Die Voraussetzungen sind vorhanden, damit hier ein neuer Treffpunkt entsteht. Mit koordinierten Aktivitäten und Anlässen wie Bazars oder einem Quartiergarten-Fest wird dieser Ort für die ganze Gemeinde zu einem attraktiven Begegnungsort.

Das **Städtli** ist längst ein Begegnungsort. Die Klärung der künftigen Nutzungen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes tragen dazu bei, dass es als identitätsstiftender Begegnungsort gestärkt werden kann.

Auch die **Badi**, der Campingplatz und die Eventwiese sind bereits heute in den warmen Monaten ein beliebter Freizeit-Treffpunkt. Das Angebot an sportlichen Aktivitäten soll noch ausgebaut werden.

Der **Bahnhof** als Umsteigeort generiert in den Spitzenzeiten morgens und abends eine hohe Personenfrequenz. Als Ankunftsort und «Ettikette» von Aarburg wäre eine Aufwertung der Bahnhofstrasse Richtung Oftringen wünschenswert.

Aarburg Süd als grossflächiges Einfamilienhausquartier mit grosszügigen privaten Aussenräumen hat andere Bedürfnisse an einen gemeinsamen Quartier-treffpunkt als dichte Wohngebiete. Ein Brunnen beim Kindergarten an der Alten Zofingerstrasse funktioniert heute bereits als kleiner «Begegnungsort». Mit punktuell weiteren Plätzen, Sitzgelegenheiten und Bäumen ergänzt, könnte hier eine attraktive «Spielstrasse» entstehen. Eine Anpassung an der Strassenklassierung und dem Verkehrsregime wäre zu prüfen.





Abbildungen

Seite

Titelseite

8

10

12, unten

26/27

40

45

50

übrige Fotos und Pläne

Quellennachweis

Rasmus Frei, deskall.ch

Rasmus Frei, deskall.ch

Gemeinde Aarburg, aarburg.ch

Rasmus Frei, deskall.ch

Rasmus Frei, deskall.ch

fortimo, webipark.ch

Rasmus Frei, deskall.ch

Rasmus Frei, deskall.ch

PLANAR AG

