



Kanton Aargau
Gemeinde Oberentfelden

Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2045+

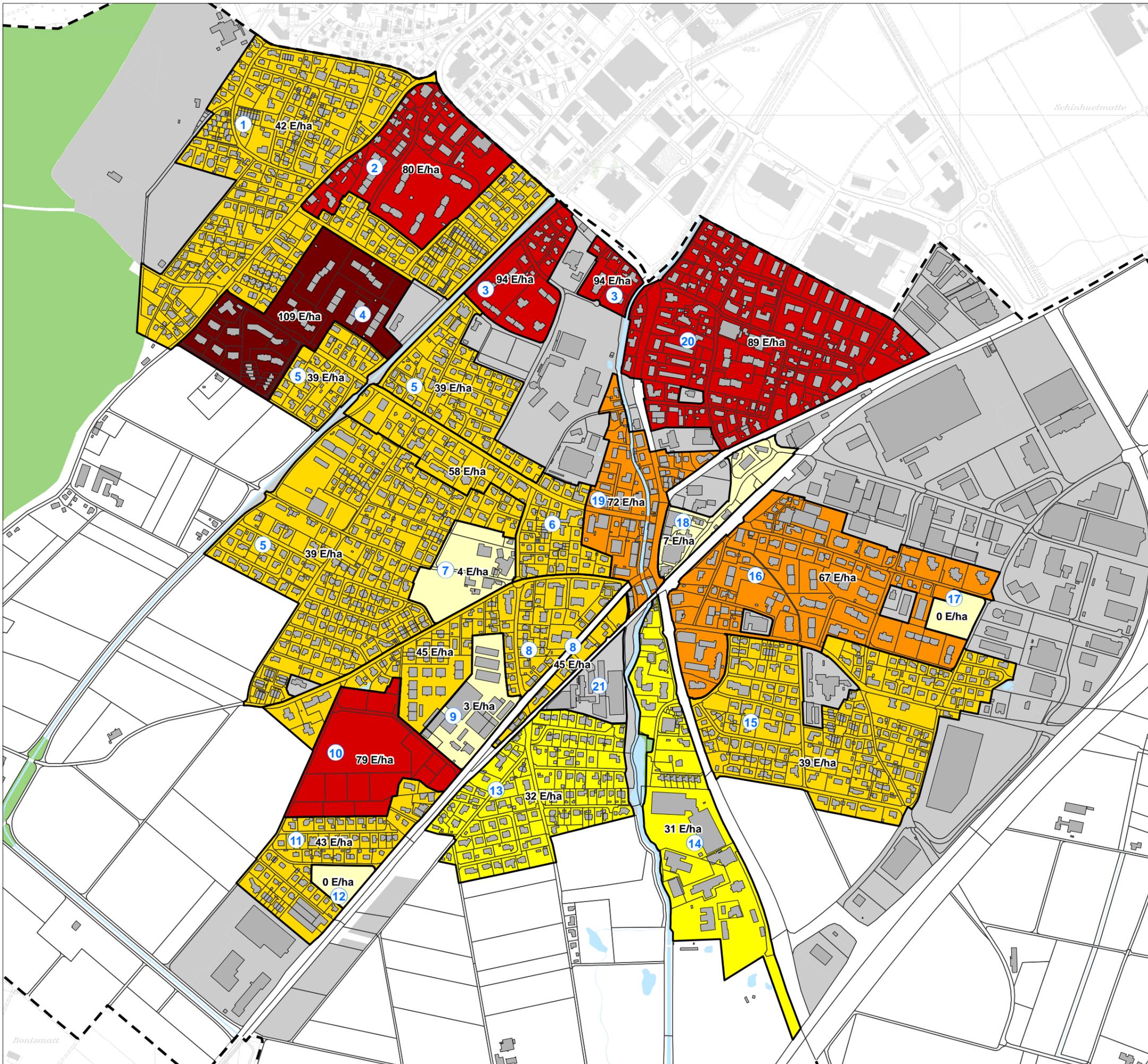
Anhang

Anhang A: Analysekarten

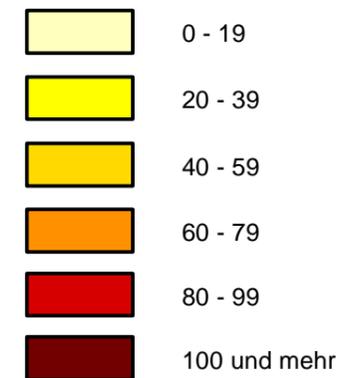
Anhang B: Handlungsbedarf

Anhang C: Stärken-Schwächen-Analyse

Anhang A: Analysekarten



Einwohnerdichte
Anzahl Einwohner pro Hektare [E / ha]



Weitere Informationen



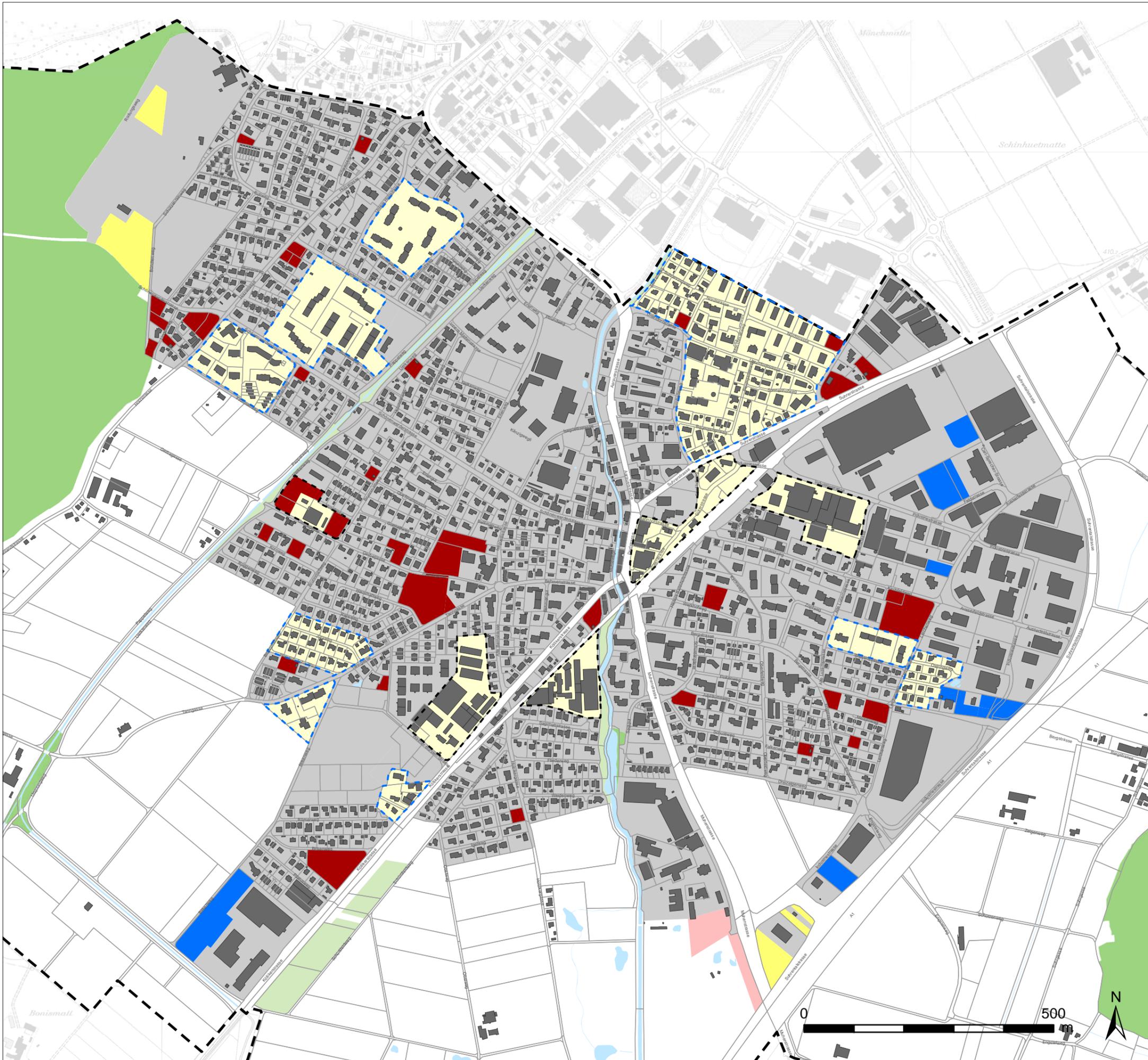
Kanton Aargau Gemeinde Oberentfelden

Dichtenberechnung Bestand

Analyseplan

Masstab 1: 7'500

Gez. MF / Gepr. AG
Datum: 21.11.2018 / Projekt: OEF.03 / OEF03_EWD_Best.mxd

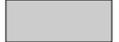
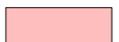


Übersicht Potenziale

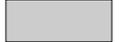
-  Entwicklungspotenziale (Umstrukturieren / Verdichten)
-  Sanierungspotenzial (Erneuern / Qualitativ aufwerten)

Übersicht Reserven, Stand der Erschliessung 2018

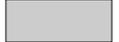
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

-  Überbaut
-  Baureif
-  langfristige Baugebietsreserve

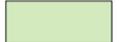
Arbeitszonen

-  Überbaut
-  Baureif

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

-  Überbaut
-  Baureif

Eingeschränkte Bauzonen

-  Pflanzengartenzone, Uferschutzzone

Weitere Informationen

-  Gemeindegrenze
-  Wald
-  Gewässer

Kanton Aargau

Gemeinde Oberentfelden

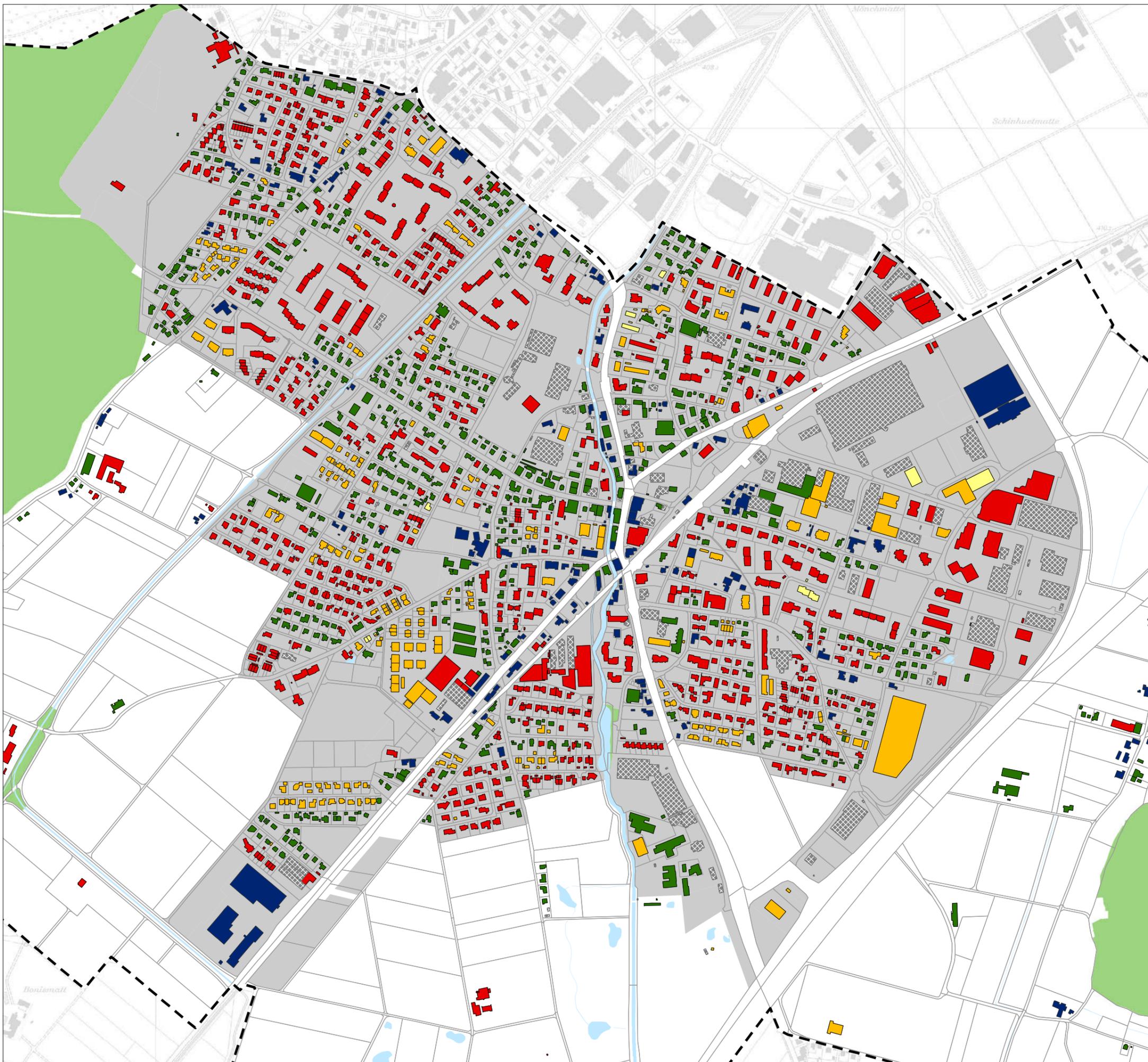
Reserven und Entwicklungspotenziale

Analyseplan

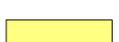
Masstab 1: 7'500

Erstellt durch PLANAR AG für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich. Aus dem Plan können keine Rechte abgeleitet werden.

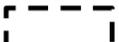
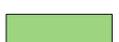
Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 14.11.2018 / Projekt: OEF.03 / OEF03_Stand_UB.mxd



Einteilung der Bauperioden

-  keine Angaben
-  vor 1919
-  1919 bis 1960
-  1961 bis 2000
-  2001 bis 2015
-  ab 2016

Weitere Informationen

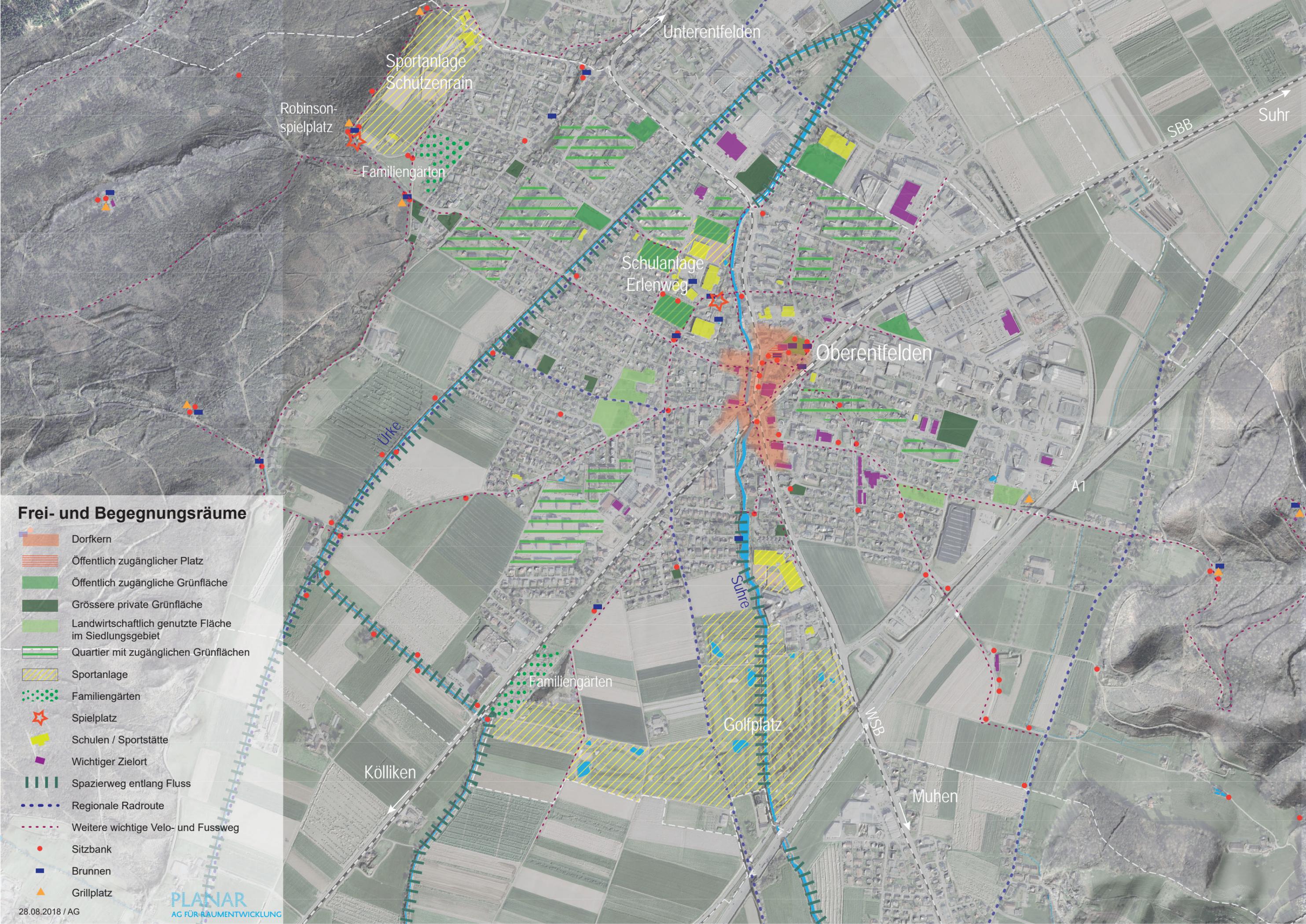
-  Gemeindegrenze
-  Bauzonen
-  Wald
-  Gewässer



Kanton Aargau Gemeinde Oberentfelden

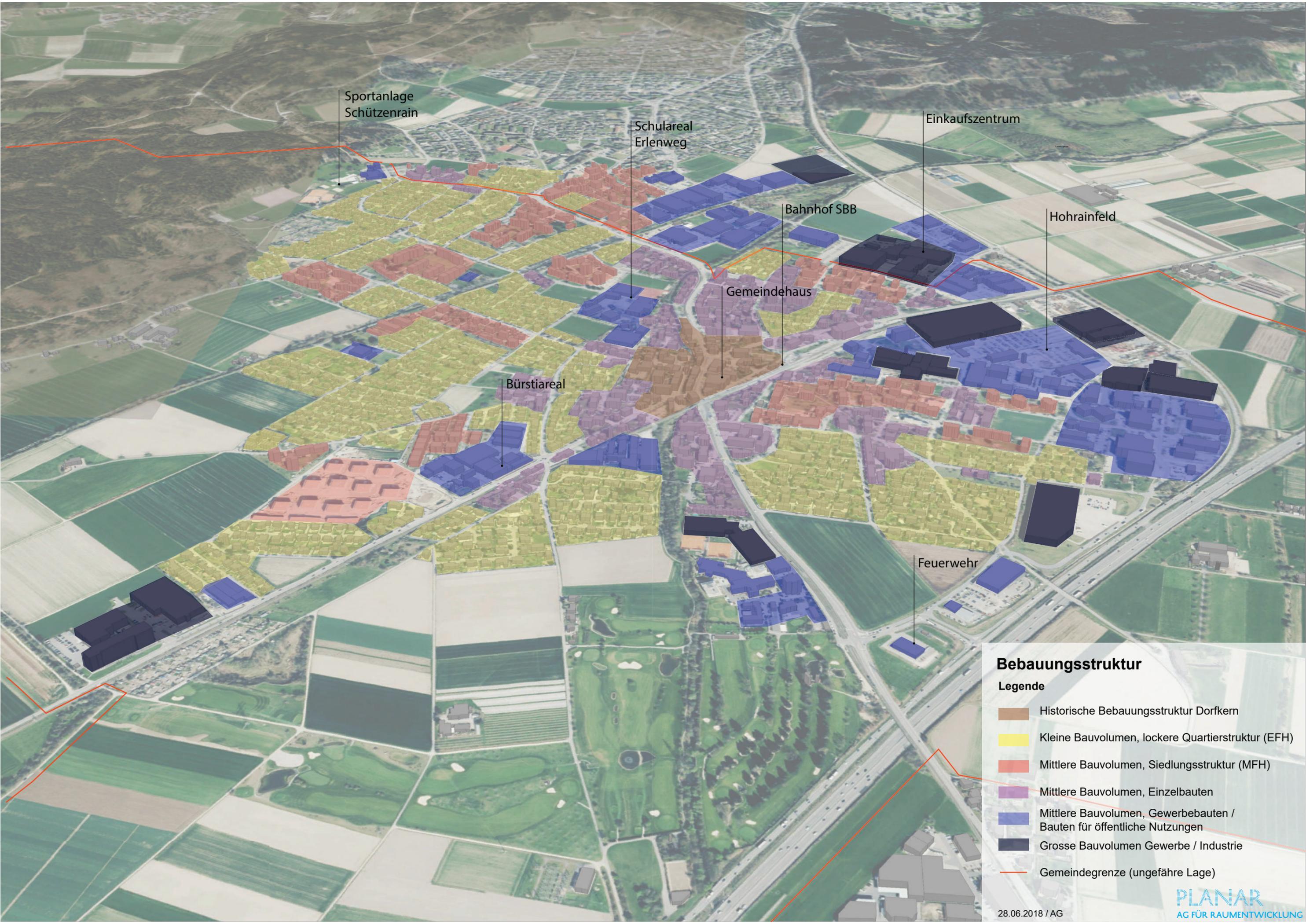
Bauperioden der Gebäude
 Analyseplan
 Masstab 1: 7'500

Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 19.06.2018 / Projekt: OEF.03 / OEF03_Bauperi.mxd



Frei- und Begegnungsräume

-  Dorfkern
-  Öffentlich zugänglicher Platz
-  Öffentlich zugängliche Grünfläche
-  Grössere private Grünfläche
-  Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungsgebiet
-  Quartier mit zugänglichen Grünflächen
-  Sportanlage
-  Familiengärten
-  Spielplatz
-  Schulen / Sportstätte
-  Wichtiger Zielort
-  Spazierweg entlang Fluss
-  Regionale Radroute
-  Weitere wichtige Velo- und Fussweg
-  Sitzbank
-  Brunnen
-  Grillplatz



Sportanlage
Schützenrain

Schulareal
Erlenweg

Einkaufszentrum

Bahnhof SBB

Hohrainfeld

Gemeindehaus

Bürstiareal

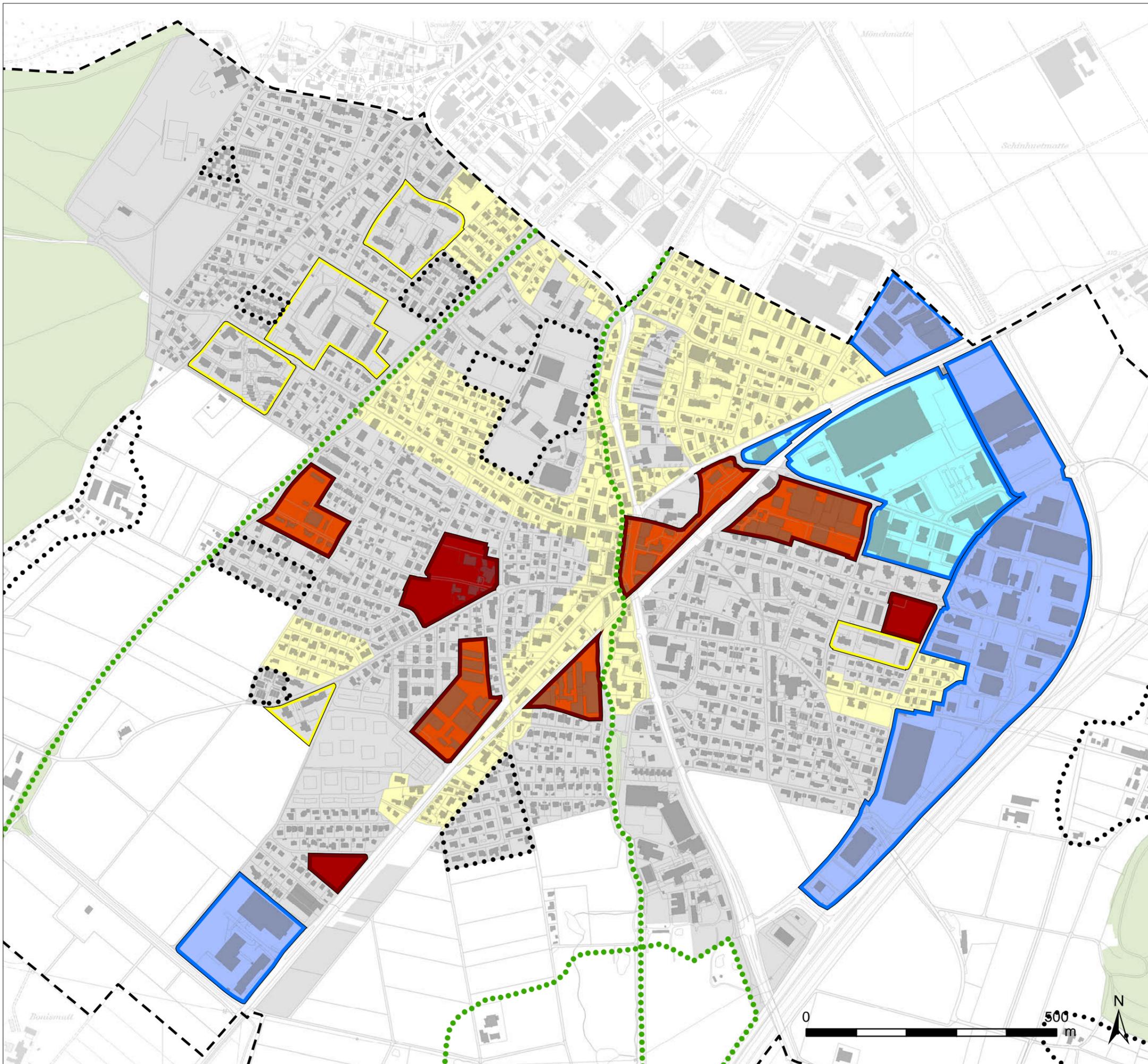
Feuerwehr

Bebauungsstruktur

Legende

- Historische Bebauungsstruktur Dorfkern
- Kleine Bauvolumen, lockere Quartierstruktur (EFH)
- Mittlere Bauvolumen, Siedlungsstruktur (MFH)
- Mittlere Bauvolumen, Einzelbauten
- Mittlere Bauvolumen, Gewerbebauten / Bauten für öffentliche Nutzungen
- Grosse Bauvolumen Gewerbe / Industrie
- Gemeindegrenze (ungefähre Lage)

Anhang B: Handlungsgebiete



Schlüsselgebiete Wohn- / Mischzonen

- umstrukturieren / verdichten
- neu entwickeln

Weitere Entwicklungspotenziale Wohn- / Mischzonen

- weiterentwickeln / erneuern
- sanieren / qualitativ aufwerten

Entwicklungspotenziale Arbeiten

- arbeitsplatzintensive Nutzung fördern
- Gewerbe / Industrie fördern

Qualität sichern

- Struktur erhalten Siedlung
- Struktur erhalten Freiraum

Weitere Informationen

- Gemeindegrenze
- Bauzonen
- Wald

Kanton Aargau Gemeinde Oberentfelden

Handlungsgebiete

Analyseplan

Masstab 1: 7'500

Erstellt durch PLANAR AG für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.
Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich. Aus dem Plan können keine Rechte abgeleitet werden.

Gez. MF / Gepr. AG
Datum: 03.12.2018 / Projekt: OEF.03 / OEF03_Handlungsf.mxd

Anhang C: Stärken-Schwächen-Analyse

1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Leitfragen	
<ul style="list-style-type: none"> – Die Bevölkerung ist seit 2000 stetig gewachsen und beträgt heute rund 8'300 Einwohner. Wie empfinden Sie die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren? – Welche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung wünschen Sie sich für die nächsten Jahre? – Wo soll die Siedlungsentwicklung künftig stattfinden? <ul style="list-style-type: none"> ○ Umgang mit den bestehende Landreserven: Baulücken und unüberbaute Bauzonen-Flächen sind noch vorhanden. Sind diese Reserven verfügbar? Sind Sie der Meinung, dass sich diese alle für eine Bebauung eignen? Was ist ihre Meinung zur Schaffung von neuen Bauzonen (Einzonung)? ○ Umgang mit Wohngebieten mit niedriger Dichte (EFH): Wo sehen Sie die Vor- und Nachteile von Verdichtung? Gibt es Gebiete, die sich für eine Verdichtung eignen und wo liegen diese? ○ Gibt es Gebiete mit einem grossen Entwicklungspotenzial (Aufstockung, Abriss und Neubau)? Gibt es Areale, die sich für eine Umnutzung (z.B. von Gewerbe zu Wohnen) eignen? – Besteht ein Bedürfnis nach einem gewissen Wohnungsangebot (z.B. Förderung von Einliegerwohnungen in EFH-Quartieren, Anforderungen an künftige Entwicklungsgebiete)? – Oberentfelden verfügt über Reserven in den Gewerbe- und Industriezonen. Wie ist die Nachfrage für Gewerbe und Industrieflächen? Gibt es Handlungsbedarf? 	
Stärken heute	Schwächen heute
<ul style="list-style-type: none"> – Gute Infrastruktur trotz stetem Wachstum – Super Sport-Infrastruktur (Sport-, Golf-, Tennisplatz, Schwimmbad, Hallenbad) – Schulen: Alle Schulstufen in Oberentfelden vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Römerpark: zu grosse Fläche auf einmal entwickelt; Gefahr des Vakuums heute (kaum mehr so grosse unüberbaute Bauzonen vorhanden), hätte Potenzial für mehr geboten – Kein gemeindeeigenes, unüberbautes Wohn-Bauland (gewisse Reserven in der Industriezone vorhanden) – Mischzonen werden heute fast ausschliesslich für Wohnen genutzt
Gewünschte künftige Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> – Ressourcenschonende, energieeffiziente und nachhaltige Entwicklung – Langsame, stetige Entwicklung, nicht zu viel auf einmal – Qualität vor Quantität – Schulraumplanung, die mit der Bevölkerungsentwicklung mitkommt. Heute kaum Bedarf an neuem Schulraum, jedoch solle dies laufend überprüft werden. – Vorhandenes Bauland auch wirklich überbauen → keine Baulandhortung – Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots für (gutverdienende) Personen, die aktuell in einem Einfamilienhaus (EFH) wohnen und im Alter in Oberentfelden bleiben möchten; z.B. grosszügige Attikawohnungen in ÖV-Nähe → Ziel: Alteingesessene Oberentfelder auch im Alter ein attraktives Wohnungsangebot bieten können – Angebote für solvente SteuerzahlerInnen, Steuersubstrat mind. beibehalten – Regelung Mindest-Gewerbeanteil in Mischzonen; eher weniger Mischzonen ausscheiden – Angebote für Erdgeschossnutzungen und Wohnen darüber schaffen – Sorgfältiger Umgang mit den bestehenden Industrie- und Gewerbelandreserven und -gebieten; Nachfrage ist nicht riesig, trotzdem auf Qualität setzen – Potenzial für Erneuerung: Quartier Nordstrasse, Schönenwerderstrasse / Äussere Mattenstrasse, Wiesenweg, Bürstiareal, Bergstrasse (Umgebung Altersheim; Altersheim selber läuft gut), Tanngasse – Grosses Entwicklungspotenzial im Dorfzentrum (inkl. Engel, Areal bei SBB-Bahnhof), Abstimmung mit Projekt Eingentrassierung WSB 	

2 Orts- und Quartierbild

Leitfragen	
<ul style="list-style-type: none"> – Wie ist die Zufriedenheit mit der Siedlungsqualität? Gibt es Quartiere, welche von besonderer Qualität sind (z.B. Freiräume, Wohnstruktur, Durchgrünung, attraktive Gestaltung, Aufenthaltsqualität)? – Bestehen "Problemquartiere" (überalterte Bausubstanz, störende oder schädliche Einwirkungen, schlechte Durchmischung usw.)? – Gibt es gestalterische Anliegen in der Siedlung (z.B. zu Bauten oder Freiräumen)? Bausünden, welche zukünftig verhindert werden sollten? – Ensembleschutz: Sind Gebiete mit einheitlichem Überbaumungsmuster vorhanden? – Gibt es Anforderung oder Wünsche an öffentliche Treffpunkte, Dorfzentrum, Spielplätze, Freiräume in der Siedlung usw.? – Wie ist das Angebot der Güter des täglichen Bedarfs? 	
Stärken heute	Schwächen heute
<ul style="list-style-type: none"> – Golfplatz – Schöne Einfamilienhausquartiere – Attraktives Zentrum, insbesondere Engelplatz – Teile der Schönenwerderstrasse: Bebauung hat ein gewisses Konzept – Ammann-Center: gelungene Sanierung; Mix zwischen Alterswohnungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen (u.a. Bank) 	<ul style="list-style-type: none"> – Bebauung Nordstrasse – Verschiedene Wohngebiete ohne Bebauungskonzept → "Chrut und Rüebe" – Gebiet Schönenwerderstrasse 62-66 – Architektur Bürsti-Areal und Schäfer-Areal beim Entenkreisel (Weltimatt): unattraktive Ortseingänge – Kaum Lebensmittelläden im Zentrum von Oberentfelden, dafür viele am Rand (primär für Zielpublikum mit Auto) – Römerweg: sehr heterogenes Einfamilienhausquartier
Gewünschte künftige Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> – Mehr Begegnungsräume, Begegnungsplätze, Orte zum Verweilen schaffen – Belebung und Aufwertung des Kirchenvorplatzes – Aufwertung Einkaufsgebiet (Fressnapf, Coop etc.); Potenziale für mehr Qualität nutzen – Attraktive bauliche Entwicklung zw. Haltestelle WSB und Bahnhof SBB 	

3 Natur, Landschaft und Umwelt

Leitfragen	
<ul style="list-style-type: none"> – Spezielle Anliegen bezgl. Landschafts- und Naturschutz, Erholung und Freizeit und Landwirtschaft (Konflikte, Vernetzungsprojekte usw.)? – Gibt es wichtige Naturschutz- oder Erholungsgebiete mit Handlungsbedarf (Wanderwege, Rastplätze)? – Ist der Übergang zwischen Siedlungs- zu Landschaftsraum qualitativ gut? – Wird mit dem Landschaftsraum behutsam umgegangen? Gibt es störende Entwicklungen? – Sind genügend siedlungsbezogene Freiräume (innerhalb Siedlungsgebiet) vorhanden? Wo befinden sich diese Flächen und welche Qualitäten weisen sie auf? – Funktioniert die heutige Entsorgung? Sind genügend Entsorgungsstellen vorhanden? 	
Stärken heute	Schwächen heute
<ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Naherholungsgebiete, gut erreichbar – Attraktive landschaftliche Einbettung (Hügel, Wald, Fluss) – Attraktives Naherholungsangebot; u.a. Vitaparcours, Waldlehrpfad etc. – Attraktive Sportanlage mitten im Siedlungsgebiet → Grünfläche – Neuer öffentlicher Spielplatz in der Nähe des Schulareals – Zentrale Entsorgung, die gut funktioniert 	<ul style="list-style-type: none"> – Fehlende Parkplätze für Hundehalter und andere Spaziergänger am Siedlungsrand – Gestank von Schweinemästerei in Siedlungsnähe
Gewünschte künftige Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> – unterirdische Entsorgungsstellen anstreben (u.a. in den Quartieren) – Bestehende, wenige Landwirtschaftsbetriebe im Gemeindegebiet erhalten – Naturnahe Landwirtschaft fördern (Bsp. Programm Labiola) 	

4 Mobilität

Stichworte zur Ausgangslage	
<ul style="list-style-type: none"> – Ist die ÖV-Erschliessung (insb. Taktfrequenz) ausreichend? Sind Bushaltestellen bedarfsgerecht ausgebaut? Reicht die Kapazität der Fahrzeuge aus? – Bestehen Erschliessungslücken/-defizite für den motorisierten Verkehr? Kommt es wiederholt zu Verkehrsüberlastungen? – Gibt es Strassenzüge, für die eine Aufwertung oder siedlungsverträglichere Abwicklung in Betracht gezogen werden sollten? – Sind Problemgebiete mit erhöhten Lärmbelastungen bekannt? Führt der Schwerverkehr zu den Industriegebieten zu störenden Emissionen/zur Verkehrsbelastung auf den Ortsdurchfahrt? – Sind Wünsche im Umgang mit öffentlichen Parkieranlagen bekannt? Gibt es Probleme mit der Parkierung (Wildparkieren)? Wo und in welchem Umfang? – Bestehen Mängel in der Verkehrssicherheit (z.B. Schwachstellen Schulwege, Fussgängerstreifen, usw.)? Wo befinden sich diese? Gibt es Stellen, wo es wiederholt zu Unfällen kommt? – Genügt das bestehende Fuss- und Radwegnetz oder fehlen wichtige Verbindungen? Sind zentrale öffentliche Einrichtungen gut erreichbar? Sind ausreichend öffentliche Veloabstellanlagen vorhanden? 	
Stärken heute	Schwächen heute
<ul style="list-style-type: none"> – Bestehendes ÖV-Angebot – Gute Autobahnanbindung – Schulwegsicherheit rel. gut, bestehender Verkehrsdienst funktioniert gut 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgangsverkehr – Stau u.a. aufgrund der zwei Bahnlinien im Zentrum – Knappe Kapazitäten des ÖVs zu Spitzenzeiten – Zu wenige Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum direkt vor den Einkaufsläden/Restaurants etc. – Velonetz im Siedlungsgebiet und Anbindung an das übergeordnete Velonetz; Abschnitt des nationales Veloroute durch das Dorf ist nicht optimal – Fehlender Fussweg vom Zentrum zum Golfplatz (entlang der Suhre durch das Gebiet Härdi) – Einwohner mieten oft keine Parkplätze mehr, sondern stellen ihr Auto auf die öffentlichen Gratisparkplätze, was zur Überlastung führt; v.a. in 30er Zonen resp. in den Quartieren besteht dieses Problem – Grundsätzlich eher zu wenige private Parkplätze genutzt – Gefahrenstelle Kreuzung Muhenstrasse - Industriestrasse – Veloparkierung beim Gemeindehaus eher knapp
Gewünschte künftige Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> – Unterirdische Parkierung im Zentrum mit guter Erreichbarkeit der oberirdischen Läden – Grossflächige Parkplätze nicht oberirdisch sondern unterirdisch anordnen – Attraktive Strassenraumgestaltung im Ortskern beim Engel – Gute Verkehrslösung im Zusammenhang mit der Verlegung der Haltestelle WSB 	