





Auftraggeber

Gemeinderat Uezwil  
Schulhausstrasse 2  
5619 Uezwil

Auftragnehmer und  
Kontaktadresse für  
Planungsauskünfte

Marti Partner Architekten und Planer AG  
Zweierstrasse 25  
8004 Zürich

und

Bahnhofstrasse 50  
5600 Lenzburg

Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88

E-Mail: [planung@martipartner.ch](mailto:planung@martipartner.ch)

[www.martipartner.ch](http://www.martipartner.ch)

Verantwortlich: Thomas Meier / Susanne Hagedorn

Sachbearbeitung: Lidia Räber

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass	6
1.2	Sinn und Zweck des Leitbilds	6
1.3	Aufbau des Leitbildes räumliche Entwicklung	6
<b>2</b>	<b>Projektorganisation und Vorgehen</b>	<b>7</b>
2.1	Projektorganisation	7
2.2	Vorgehen	7
<b>3</b>	<b>Analyse</b>	<b>7</b>
3.1	übergeordnete Vorgaben	7
3.2	Bisherige Siedlungsentwicklung	10
3.3	Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen	15
3.4	Baulandreserven und bauliche Dichte	16
3.5	SWOT – Analyse raumrelevanter Aspekte	18
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder</b>	<b>20</b>
5.1	Innenentwicklung	20
5.1.1	Entwicklung der Schlüsselgebiete	20
5.1.2	Innenentwicklungsmöglichkeiten	21
5.1.3	Umzonungen	21
5.1.4	Innenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes von regionaler Bedeutung	22
5.2	Begegnungsräume	23
5.2.1	Bestehende Begegnungsräume besser nutzen	23
5.2.2	Neue Begegnungsräume schaffen	23
5.3	Verkehr	24
5.3.1	Angebot Ruftaxi	24
5.3.2	Einführung Tempo 30 und eventuell Begegnungszone rund um Schule	24
5.3.3	Gefahrenstellen	24
5.4	Landschaft	25
5.4.1	Gestaltung Ortseingang	25

5.5	Landwirtschaft	25
5.5.1	Speziallandwirtschaftszone	25
5.5.2	Kompensationsfreie Einzonung von nicht mehr aktiven Landwirtschaftsbetrieben	26
5.6	Rolle der Gemeinde	26
5.6.1	Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde, Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter	26
5.6.2	Wohnen im Alter	26
5.6.3	Kommunikation: Bessere Vermarktung der Stärken	27

**Abbildungen:**

Quellenangaben in ()

**Bestandteile des Leitbildes räumliche Entwicklung  
(Dokumente und Pläne)**

- Bericht
- Karte

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Die rechtskräftigen Nutzungspläne der Gemeinde Uezwil sind über 20 Jahre alt. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan datieren von 1995, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von 1997. Das übergeordnete Recht wurde seither in vielen Punkten geändert: Eidgenössisches Raumplanungsgesetz: Abstimmung vom 3.3.2013, Kantonaler Richtplan: Gesamtrevision 2011, Teilrevision Siedlungsgebiet 2015, Kantonales Baugesetz und Bauverordnung: div. Teilrevisionen, etc. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchzuführen. Dem entsprechenden Planungskredit hat die Gemeindeversammlung am 23. November 2018 zugestimmt.

## 1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Grundlage für die  
Revision der  
Nutzungsplanung<sup>1</sup>

Das Räumliche Entwicklungsleitbild leistet eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet und trägt so zur Schärfung des Gemeindeprofils bei, indem es eine räumliche – strategische Vorstellung davon vermittelt, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 25 Jahren (also bis ca. 2045) entwickeln soll. Es zeigt auf, welche Gebiete sich in welchem Mass für die hochwertige Innenentwicklung eignen, und legt entsprechende Schwerpunktgebiete fest. Das Leitbild klärt aber auch, welche Elemente und Gebiete unverändert bleiben oder sich bewusst nur wenig entwickeln sollen.

Das Leitbild zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und dient somit als Vorbereitung und Grundlage für die Revision von Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung. Darüber hinaus stellt das Leitbild eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Gleichzeitig bietet es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private.

Behördenverbindliches  
Instrument

Das Leitbild wird mit Beschluss des Gemeinderates behördenverbindlich. Für die Grundeigentümer ist es aber nicht verbindlich.

## 1.3 Aufbau des Leitbildes räumliche Entwicklung

Bestandteile

Das Leitbild räumliche Entwicklung besteht aus dem vorliegenden Bericht und einer Karte, welche als Beilage aufgeführt ist.

Hauptinhalte

Hauptinhalte sind die Entwicklungsziele sowie die Handlungsfelder im Kapitel 4 und Kapitel 5.

---

<sup>1</sup> Kanton Aargau Abteilung Raumentwicklung, Planungswegweiser (2017)

## 2 Projektorganisation und Vorgehen

### 2.1 Projektorganisation

Auftrag an Büro Marti  
Partner

Für die fachliche Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes und der Gesamtrevision Nutzungsplanung hat der Gemeinderat das Büro Marti Partner Architekten und Planer AG beauftragt. Projektleiter ist Thomas Meier, Stv-Projektleiterin Susanne Hagedorn und Sachbearbeiterin Lidia Räber.

Das räumliche Entwicklungsleitbild wurde zusammen mit dem Büro Marti Partner sowie der Planungskommission in drei Planungskommissionssitzungen erarbeitet.

### 2.2 Vorgehen

Das Vorgehen für die Erarbeitung des Leitbilds lässt sich in folgende drei Phasen gliedern:

- Phase 1: Grundlagenerhebung und Analysen (siehe Kapitel 3)
- Phase 2: Erarbeitung des Leitbilds mit Definition der Entwicklungsziele und Handlungsfelder (siehe Kapitel 4 & 5)
- Phase 3: Dorfrundgang mit dem Kreisplaner und kantonaler Fachstelle Ortsbildschutz und Siedlungsentwicklung am 2. September 2019
- Phase 4: Diskussion und Verabschiedung durch Planungskommission am 14. Oktober und Beschluss durch den Gemeinderat

## 3 Analyse

### 3.1 übergeordnete Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Uezwil zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp „ländlicher Entwicklungsraum“.

Die Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Die Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes sorgen dafür, dass ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können, die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden, sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung), für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Die nahe gelegene Kernstadt Wohlen bietet die zentralen Einrichtungen an und ist Knotenpunkt des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die direkte Busverbindung vom Bahnhof Wohlen nach Uezwil übernimmt die wichtige öffentliche Anbindung.

Im kantonalen Richtplan (Kapitel Siedlung S1) sind unterschiedliche Dichteziele für die Wohn- und Mischzonen gemäss des jeweiligen Raumtyps vorgegeben. So gilt in den Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes für die überbauten Wohn- und Mischzonen das Ziel von 40 Einwohner pro Hektar (E/ha) und in den unüberbauten Zonen 60 E/ha.

Ausschnitt Uezwil  
Kantonaler Richtplan

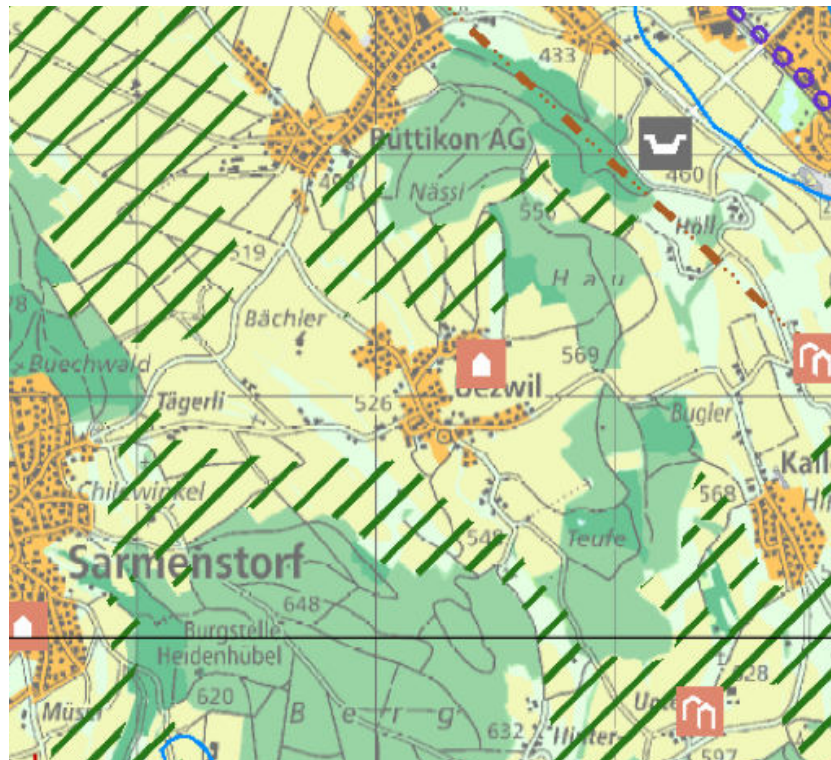


Abb. 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan (agis, 2019)

Aussagen für Uezwil  
Kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (orange Fläche)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung (Symbol Haus)
- Landschaften von kantonalen Bedeutung (grüne Schraffur) und Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (dunkelgrüne Fläche)

Region Unteres Bünztal

Die Gemeinde Uezwil gehört dem Regionalplanungsverband Unteres Bünztal an. Gemäss Raumkonzept Unteres Bünztal 2016<sup>2</sup> sind folgende Leitsätze, Ziele und Strategien sowie Massnahmen für die Gemeinde Uezwil in der Revision zu berücksichtigen:

<sup>2</sup> Schreiben des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal vom 7. September 2018



Ausschnitt Regionales  
Raumkonzept Unteres  
Bünztal 2016

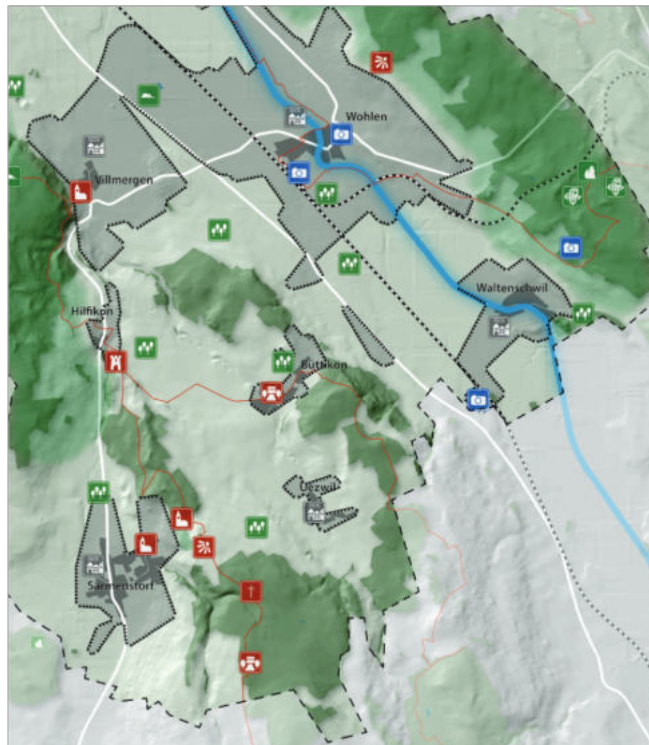


Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Unteres Bünztal (Regionales Raumkonzept Unteres Bünztal, 2016)

Aussagen für Uezwil

Leitsatz, Ziele

- Die Region Bünztal sieht sich als eigenständige Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitregion. Sie ist u. a. angewiesen auf funktionsfähige Gemeinden in einer **intakten Kulturlandschaft**.
- Innerhalb der bebauten Gebiete wird der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt.
- Die Siedlungen sind durchgrünt.
- Die Region strebt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an.

Strategie

- Die Ortsdurchfahrten werden zu integrierten und siedlungsverträglich gestalteten Strassen aufgewertet.
- Die Wohnquartiere werden verkehrsberuhigt.
- Siedlungsstrukturen, in denen kurze Wege möglich sind, werden angestrebt.
- Siedlungsinterne Grünräume werden gefördert, erhalten und aufgewertet.
- Die Siedlungsränder werden strukturiert und durchgrünt.
- Die Gemeinden schaffen optimale Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung ( ..).
- Die Gemeinden fördern eine optimale Dichte und eine gute Architektur.
- Für die Erdgeschosse in den Ortszentren werden publikumsorientierte Nutzungen angestrebt.

## Massnahmen

- Die Finanzierung der Pflege-, Unterhalts- und Aufwertungsarbeiten an den Obstbaumwiesen entlang der Siedlungsränder in Hägglingen, Büttikon, Uezwil und Sarmenslorf ist zu regeln.
- Die Gemeinden erarbeiten eine Innenentwicklungsstrategie (IES).
- Die Gemeinden schaffen mit der Nutzungsplanung Bedingungen dafür, dass Neu- und Umbauten sich gut in die bestehende Bausubstanz und Landschaft eingliedern.
- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nutzungsplanung die Planung entlang von Ortsdurchfahrten.
- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nutzungsplanung flexible, überhohe Erdgeschosse.

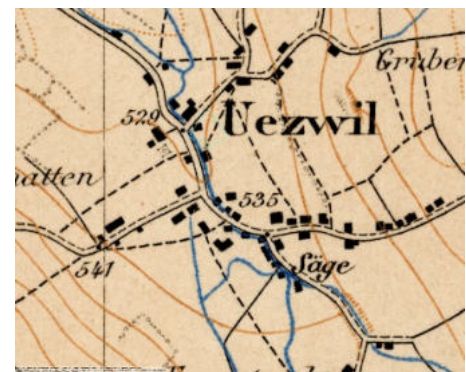
### 3.2 Bisherige Siedlungsentwicklung

## Historische Entwicklung

Bei der Gemeinde Uezwil handelt es sich um ein bäuerlich geprägtes Ortsbild, welches in den vergangenen 100 Jahren ein moderates Wachstum erfahren hat. Das Dorf liegt in einer Geländemulde. Eine erste lockere Bebauung ist um 1840 erkennbar. Ab dem 20. Jahrhundert folgt eine zunehmend kleinteilige Bebauung. Über die ersten 100 Jahre fand kein grosses Wachstum statt. Bis in die 70er Jahre gab es sehr viele Obstbäume. Ab dem Jahr 1994 ist eine markante Reduktion des Obstbaumbestandes zu erkennen. Im Jahr 1982 wurden immer noch Bauten mit grossen Volumen errichtet. Eine einheitliche Firstausrichtung ist in Uezwil nicht erkennbar. Die Gebäude haben fast ausschliesslich Steildächer. Ab Anfang der 70er Jahre bis 2012 kamen Überbauungen mit Einfamilienhäusern hinzu. Ein besonderes Merkmal der ortstypischen Bebauung ist der Bezug der Bebauung zum angrenzenden Freiraum. Dieses Merkmal ist nach wie vor vorhanden.



1840 Michaeliskarte



1880 Siegfriedkarte

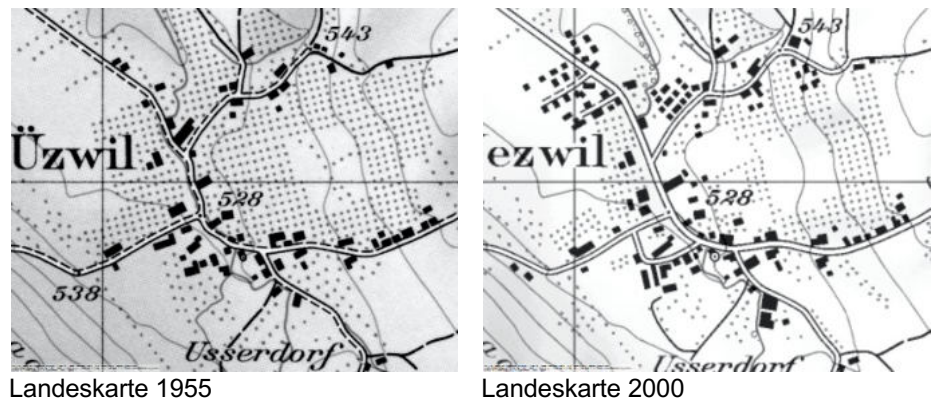


Abb. 3: Ausschnitte Uezwil Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880 sowie Landeskarte 1950 & 2000 (agis, 2019)

#### Ortsbild

Das schöne Ortsbild der Gemeinde wird geprägt durch abwechslungsreiche Strassenräume mit Gebäuden von grossem und kleinem Volumen, welche den Raum gliedern. Durch die Stellung der Gebäude im Unterabstand zur Strasse ergeben sich Engstellen, welche ortsbaulich prägend sind. Diese prägenden raumbildenden Gebäudestellungen gilt es auch in Zukunft zu erhalten. Die Gemeinde weist ein kompaktes Siedlungsgebiet auf, Ortsein- und Ausgänge sind klar erkennbar.

Der östliche und westliche Teil der Gemeinde unterscheiden sich strukturell und von der Bausubstanz her deutlich. Im älteren, östlichen Dorfteil gibt es nach einem stark landschaftsbezogenen Teil eine kleinteiligere Folge von Strassenplätzen bis zur Kirche. Im nordwestlichen Teil sind die Torsituationen seltener und «angedockte» Einfamilienhausfelder häufiger.

In der Karte, Abbildung 3 bezeichnen die gelborangen Flächen den Sichtbereich. Dieser Fernbezug ist eine spezielle Qualität der Gemeinde Uezwil. Abgesehen von den angedockten Einfamilienhausquartieren (gelb schraffiert) sind kaum mehrere Bautiefen hintereinander angeordnet. Es ist anzustreben, die engen Torsituationen, welche sich mit einer Raumöffnung abwechseln, zu erhalten. Die Engnisse werden auf der Karte mit einem blauen Kreis dargestellt. Rot dargestellt sind Gebäude, die eine spezielle Akzentuierung des Dorfes erzeugen.



Abb. 4: Ausschnitte Uezwil Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880 sowie Landeskarte 1950 & 2000 (Analyse Husistein Architekten, 2019)

ISOS  
Inventar der  
schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz

Über die Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes macht das ISOS von 1976 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet) folgende Aussagen:

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Bauerndorf mit besonderer Lagequalität durch die Situation in einer weiten, unverbauten, dreiseitig von Wald umschlossenen Geländemulde.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch die platzähnliche Strassenerweiterung in 1.0.2, die dichte Bebauung im Kirchenbezirk und die klare, einseitige Reihung der Bauten im Oberdorf.
- Gewisse architektonisch historische Qualitäten als gesamtheitlich relativ intaktes Bauerndorf des 18. / 19. Jahrhunderts, mit wertvollem Kirchenbezirk und ursprünglich erhaltenen Bauernhausgruppen im Ober- und Hinterdorf.



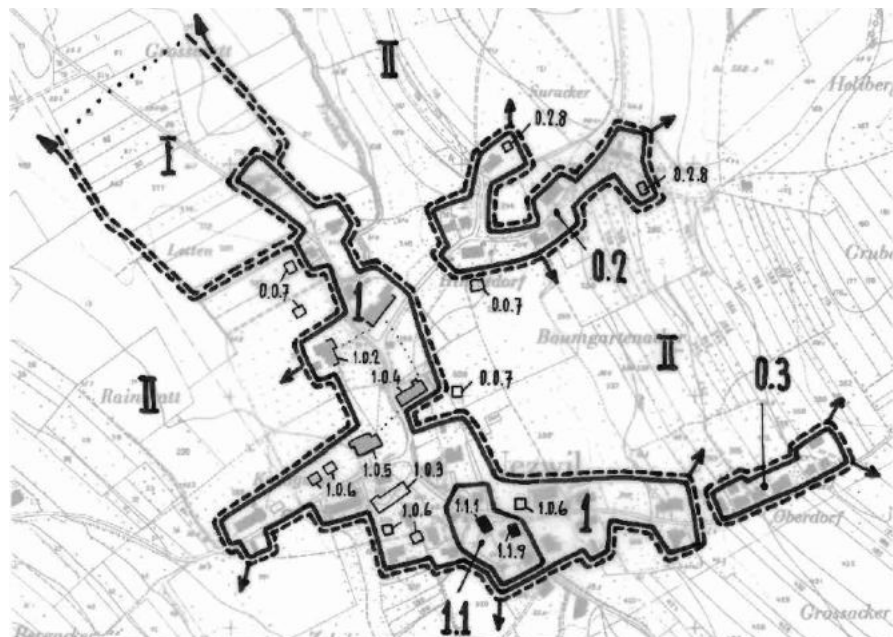


Abb. 5: ISOS, Kartierung 1976 (Bezeichnung 1. = Dorf, Erhaltungsziel B; 1.1 = Baugruppe mit Kapelle, Erhaltungsziel A; 0.2= Hinterdorf , Erhaltungsziel B und 0.3= Oberdorf , Erhaltungsziel A) (ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

Kommunaler  
Gebäudeschutz

Neben den vier kommunalen Schutzobjekten (Wohnhaus, Bildstöckli, Wegkreuz und Grenzstein) verfügt Uezwil auch über drei kantonale Schutzobjekte (Steinsetzung, Kapelle und ehemaliges Zehntenhaus). Sie sind durch ihre Stellung und ihr Volumen prägend für das Ortsbild der Gemeinde. Mit den sieben Schutzobjekten weist die Gemeinde eine hohe Anzahl an Schutzobjekten auf.



Abb. 6: kantonales Denkmalschutzobjekt Kapelle mit Zehntenhaus



Abb. 7: kommunaler Substanzschutz Wohnhaus um 1700

Verkehr

Die Gemeinde Uezwil liegt abseits von den Hauptverkehrsachsen fern von Lärm und Verkehr. Die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K365) ist eine Verbindungsstrasse und weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1'128 Fahrzeugen / Tag im Jahr 2015 auf.

Die Gemeinde Uezwil verfügt über zwei Bushaltestellen, welche von der Buslinie 342, die die Gemeinde Büttikon und Wohlen während den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt und ansonsten im Stundentakt bedient, erschlossen wird.

Landschaft und  
Freiraumstruktur

Durch die Gemeinde Uezwil führt eine kantonale Radroute im Mischverkehr. Entlang der Kantonsstrasse hat der Kanton angekündigt, dass der fehlende Trottoirabschnitt im nächsten Sanierungsprojekt ergänzt wird. Für Fussgänger bestehen im Dorf momentan mehrere Gefahrenstellen entlang der Kantonsstrasse.

Uezwil liegt eingebettet in den beiden Ausläufern des Lindenberges, umgeben von Wald und Wiesen. Das Dorf liegt mitten in einem reichen Bestand an Hochstammobstbäumen. Das Siedlungsgebiet weist einen starken Landschaftsbezug mit Sichtbeziehungen zur Landschaft auf. Die ausgeprägte Verzahnung des begrüneten Siedlungsrandes überwiegend durch Hochstammobstbaumwiesen mit der Landschaft unterstützen das kompakte Siedlungsgebiet. Diese landschaftlich attraktiven Strukturen prägen die Gemeinde Uezwil und gilt es zu bewahren.



Abb. 8: Landwirtschaftsland (Abbildung, R. Strebel)



Abb. 9: Landwirtschaftsland (eigene Abbildung)

Versorgung /  
Begegnungsorte

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Primarschule und Gemeindeverwaltung sind in der Gemeinde Uezwil vorhanden. Der Kindergarten befindet sich in Büttikon. Weiterführende Schulen befinden sich in Wohlen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Uezwil nicht abgedeckt. Die Gemeinde verfügt über keinen Laden und über kein Restaurant.

Begegnungsorte in Uezwil sind einerseits der Spielplatz der Schule sowie der im Jahr 2018 sanierte Fussballplatz. Grundsätzlich sind in der Gemeinde einige Begegnungsorte vorhanden, welche Potential zur Erweiterung / Stärkung aufweisen.

Weitere Begegnungsorte sind das Waldhaus sowie die schönen Picknickplätze Teufe, Greberen und Forsthaus im Wald.



Abb. 10: Spielplatz vor der Schule (eigene Aufnahme)



Abb. 11: Fussballplatz Zone öBA (eigene Aufnahme)

### 3.3 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen

Bevölkerungs-  
entwicklung

Uezwil verzeichnete in den letzten 17 Jahren (2000 bis 2017) ein starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 1.8% pro Jahr. Bis Ende 2018 stieg die Bevölkerung auf 484 Einwohner.

Gemäss kantonalem Richtplan sollte das Bevölkerungswachstum markant geringer sein. Der Kanton geht bis 2032 von 480 und bis 2040 von 490 Einwohner (orange gestrichelte Linie) aus. Im Jahr 2018 wurde die vom Kanton prognostizierte Einwohnerzahl von 480 mit 484 Einwohnern bereits erreicht. Als Gesamtkapazität der Bauzonen wurden 590 Einwohner errechnet.

Die Gemeinde Uezwil geht davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren stark verlangsamen wird, da die Gemeinde nur noch über wenig Bauland verfügt und Einzonungen nicht möglich sind. Eine so starke Abnahme wie vom Kanton prognostiziert, scheint jedoch in der Nähe von Wohlen an der schönen und ruhigen Lage nicht realistisch. Dies zeigt sich auch darin, dass die vom Kanton fürs Jahr 2032 prognostizierte Einwohnerzahl bereits 2018 erreicht bzw. überschritten wurde.

Bevölkerungs-  
entwicklung Uezwil  
(blaue Linie)  
Kantonale Prognose  
(orange gestrichelte  
Linie)  
Lineare Entwicklung  
Gemeinde (blau  
gestrichelte Linie)

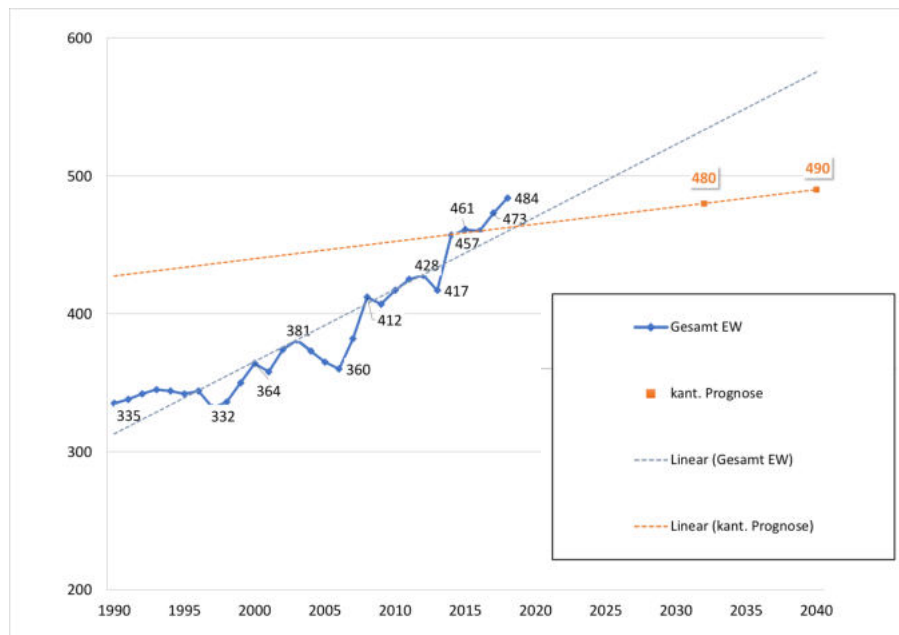


Abb. 12: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Statistik Aargau, 2019)

Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Altersgruppe 65+ überproportional ansteigen. Der mehrgeschossige, altersgerechte Wohnungsbau wird dadurch an Bedeutung gewinnen. Wenn die Altersgruppe 65+ solche Wohnungen bezieht, ergibt sich die Chance, dass Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Gemäss kantonalen Prognosen wird die Altersgruppe 65+ bis ins Jahr 2032 eine Zunahme von 10 % verzeichnen (2017: 72 Personen, 2032: 120 Personen).

#### Arbeitsplätze

Laut Betriebszählung 2016 bestanden in Uezwil 35 Arbeitsstätten mit 89 Voll- und Teilzeitbeschäftigten. Im Vergleich mit den Zahlen des Kantons Aargau ist auffällig, dass die Anzahl von Beschäftigten im tertiären Sektor (Dienstleistung etc.) deutlich niedriger sind und die Landwirtschaft (primärer Sektor) eine grosse Rolle spielt.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigten zu den Einwohnern (2016) von 0.18 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendler Gemeinde ist.

Die Gemeinde Uezwil verfügt über keine Arbeitszone. Im Norden und Süden der Gemeinde befinden sich zwei Gebiete, welche der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) angehören.

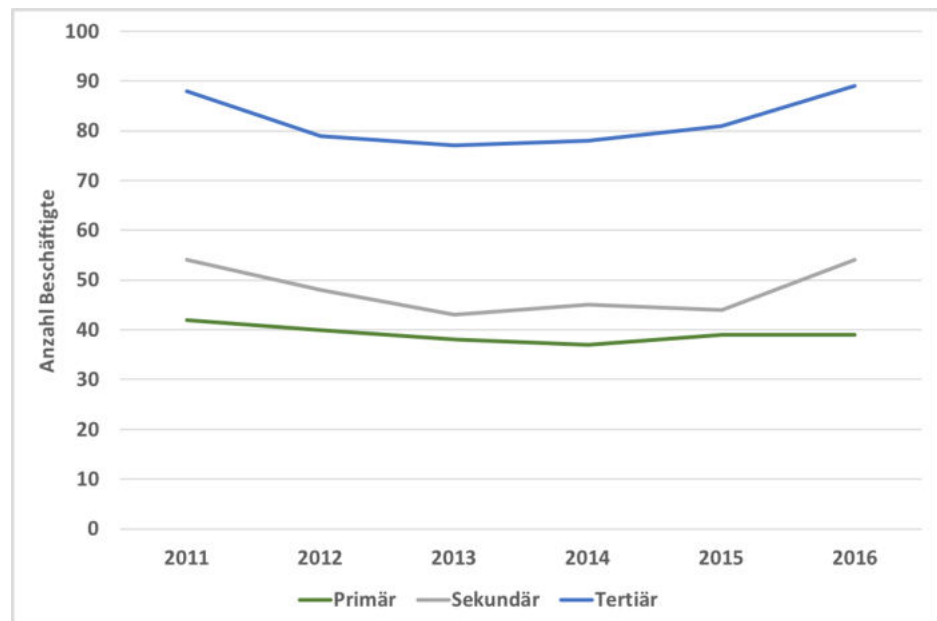


Abb. 13: Anzahl Beschäftigte Entwicklung 2011 bis 2016

#### Landwirtschaftsbetriebe

In Uezwil bestehen noch 11 Betriebe mit Direktzahlungen. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe wurden mit Hilfe einer Umfrage im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfragt.

### 3.4 Baulandreserven und bauliche Dichte

#### Baulandreserven

Gemäss dem Stand der Erschliessung 2018 sind noch **1.3 ha Wohn- und Mischzonen unüberbaut.**



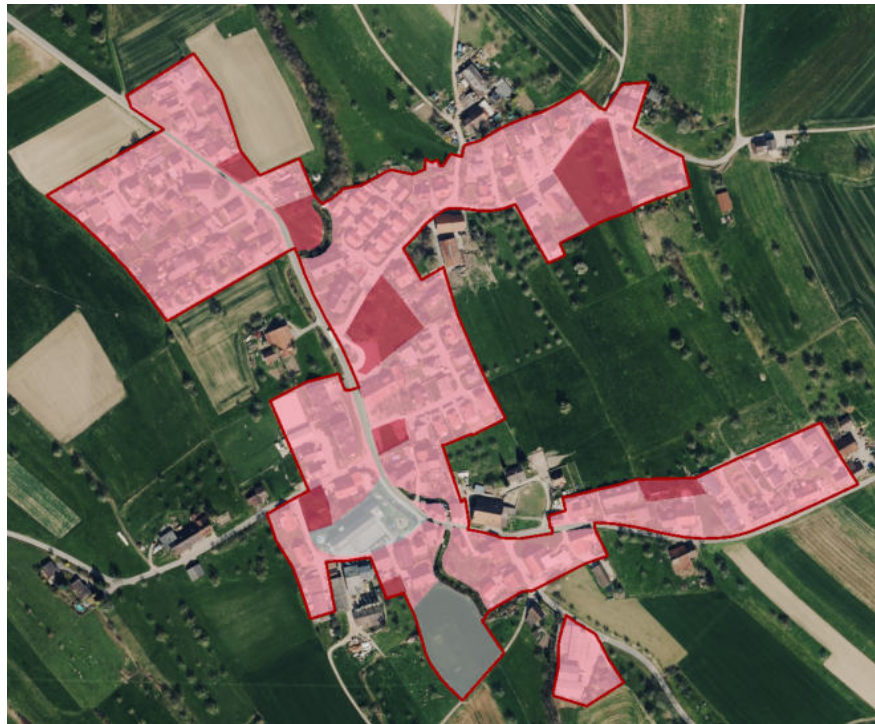


Abb. 14: Stand der Erschliessung (agis, 2018)

Die vorhandenen Wohn- und Mischzonen sind weitgehend überbaut. Die 1.3 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen gemäss kantonalen Grundlagen einem Potential von rund 80 Einwohnern.

Es können jedoch, je nach Verfügbarkeit der Bauzonen, Umlagerungen möglich werden. Das sind Einzonungen von Kulturland und der Kompensation durch eine wesensgleiche Auszonung. Zum Beispiel wenn in einem Gebiet in den nächsten 15 Jahren keine Bautätigkeit geplant ist oder die Überbauung der Parzelle nicht möglich ist.

#### Einwohnerdichten

Die Einwohnerdichte von ca. **37 Einwohner pro Hektare** liegt in etwa in dem angestrebten Bereich für diesen Raumtyp. Die gemäss dem kantonalen Richtplan zu erreichende Minstdichte beträgt 40 E/ha.

Gestützt auf die kantonalen Grundlagen lässt sich ein realisierbares, inneres Entwicklungspotential von etwa 40 Personen abschätzen.

### 3.5 SWOT – Analyse raumrelevanter Aspekte

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) können die kommunalen Stärken und Schwächen sowie die Potentiale und Risiken systematisch erfasst werden.

Im Rahmen einer Planungskommissionssitzung beurteilten die Mitglieder, welche Stärken, Schwächen, Potentiale und Risiken die Gemeinde Uezwil aufweist. Im Folgenden sind diese aufgeführt:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktive Landschaft zur Naherholung</li> <li>- Starke Verzahnung Siedlung und Landschaft</li> <li>- Attraktive Wohnlage abseits von Lärm und Verkehr</li> <li>- Einbettung im regionalen Entwicklungskonzept → enge Beziehung zu Wohlen / gute Verankerung in der Region</li> <li>- Intakte Dorfgemeinschaft</li> <li>- Moderates Wachstum soll beibehalten werden</li> <li>- Primarschule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten &amp; Restaurants</li> <li>- Anbindung an den öffentlichen Verkehr</li> <li>- Fehlende Fussgängersicherheiten entlang der Kallernstrasse</li> <li>- Hohe Steuern</li> <li>- Landwirtschaft wird durch Topographie eingeschränkt</li> </ul>
Potentiale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung / Stärkung von Begegnungsräumen</li> <li>- Altersgerechte Wohnungen vorsehen</li> <li>- Preiswerte Wohnungen für Junge schaffen</li> <li>- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde</li> <li>- Differenzierter Wohnungsmix anstreben</li> <li>- Vorhandene Standortvorteile besser bekanntmachen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überalterung: Junge ziehen weg, Alte bleiben</li> <li>- Wegfall der Schule</li> <li>- Leerstände in der Dorfzone aufgrund unattraktiver Verdichtung oder ungenügendem Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz</li> <li>- Zu schnelles Wachstum</li> <li>- Versorgungsengpass Wasser / Abwasser bei weiterer schneller baulicher Entwicklung</li> <li>- Teurer Wohnraum, Nachbargemeinden sind günstiger und bieten mehr (zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, tiefere Steuern)</li> </ul>

## 4 Entwicklungsziele

Basierend auf den formulierten Stärken, Schwächen, Potentialen und Risiken wurden Entwicklungsziele formuliert. Die Entwicklungsziele und die entsprechenden Handlungsfelder wurden in einer Planungskommissionssitzung diskutiert.

### Innenentwicklung

- Moderates Bevölkerungswachstum
- Zeitlich abgestimmte Entwicklung der Schlüsselgebiete
- Verdichtung in der Dorfzone
- Aufzoning der EFH Zone in W2 Zone
- Innenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes von regionaler Bedeutung
- Umlagerung von Bauzonen prüfen (Aus- und Wiedereinzoning von Flächen an einem besser geeigneten Ort)

### Begegnungsräume

- Bestehende Begegnungsräume besser nutzen
- Neue Begegnungsräume schaffen

### Verkehr

- Ergänzende Angebote zum öffentlichen Verkehr: Überprüfung Machbarkeit
- Schliessung von Lücken im Fusswegnetz
- Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit entlang der Kallernstrasse und rund um die Schule ergreifen

### Rolle der Gemeinde

- Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde beibehalten; Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter beibehalten
- Wohnen im Alter fördern / ermöglichen
- Kommunikation: Bessere Vermarktung der Stärken

### Landschaft

- Prinzip der Verzahnung von Siedlung und Landschaft beibehalten
- Gestaltung des nördlichen Ortseingangs
- Schutz der Hochstammobstbäume beibehalten
- Besonders wertvolle Naturwerte gemäss revidiertem Landschaftsinventar schützen

### Landwirtschaft

- Ermöglichung einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Landwirtschaft

## 5 Handlungsfelder

Aus den oben formulierten Entwicklungszielen leiten sich die folgenden Handlungsfelder ab.

### 5.1 Innenentwicklung

#### 5.1.1 Entwicklung der Schlüsselgebiete

Die Gemeinde Uezwil verfügt über zwei grössere noch unüberbaute Gebiete, sogenannte Schlüsselgebiete. Sie stellen das bauliche Entwicklungspotential der Gemeinde dar.

Parzellen 631, 273

Die Parzellen 631 und 273 in der Wohn- und Gewerbezone 2 sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dieser enthält dieselben Zielvorgaben wie der bereits erarbeitete Gestaltungsplan Mitteldorf. Speziell berücksichtigt werden muss der Gewässerabstand zum Hinterbach. Momentan erfolgt die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

Baumgartenacker

Beim Schlüsselgebiet Baumgartenacker (Parzellen 257, 258 und 259) handelt es sich um die grösste Baulandreserve. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche beibehalten werden soll. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Zielvorgaben für den Gestaltungsplan zu erarbeiten:

- Das Gebiet soll lediglich eine moderate Verdichtung mit maximal 15% Ausnützungsbonus erfahren. Die oberliegenden Anstösser sollen durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ein einheitliches Überbauungskonzept verlangt.
- Die Verzahnung der Siedlung und Landschaft muss berücksichtigt werden.
- Ein Teil des Gebietes liegt in der Einfamilienhauszone, eine Aufzoning in die Wohnzone 2 (W2) muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.
- Zwecks Erschliessung und Parzellierung hat eine Landumlegung zu erfolgen, dies eventuell unter Führung / Koordination der Gemeinde.



Abb. 15: Schlüsselgebiet Wohn- und Gewerbezone 2 (agis, 2019)



Abb. 16: Schlüsselgebiet Baumgarten (agis, 2019)

Etap pierung

Die Entwicklung des Gebietes in der Wohn- und Gewerbezone 2 ist kurzfristig geplant und hat aus Sicht Gemeinderat erste Priorität. Die Entwicklung des Schlüsselgebietes Baumgarten erfolgt aufgrund der noch auszuführenden Verfahren mittelfristig und hat zweite Priorität.

### 5.1.2 Innenentwicklungsmöglichkeiten

Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Dorfzone

Das Gebiet auf den Parzellen 332 / 334 in der Dorfzone im rechtskräftigen Gestaltungsplangebiet Mitteldorf ist baureif. Die Erschliessung hat gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan rückwärtig zu erfolgen. Es handelt sich um eine langfristige Innenentwicklungsmöglichkeit. In den nächsten Jahren ist nicht mit einer Veränderung zu rechnen.

Innenentwicklungsmöglichkeiten Niesenbergstrasse

Die Parzelle 323 in der Wohn- und Gewerbezone 2 an der Niesenbergstrasse wird momentan als Lager benutzt (Altpneulager, Baumateriallager). Es besteht ein Arbeitsplatz (Töffmechaniker). Auf dem Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet weist ein hohes Verdichtungspotential auf. Der Gemeinderat wird mit den Eigentümern Kontakt aufnehmen, um Bau- und Entwicklungsabsichten in Erfahrung zu bringen. Anschliessend werden in der BNO die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan formuliert.



Abb. 17: Verdichtungsmöglichkeit Dorfzone (agis, 2019)



Abb. 18: Verdichtungsmöglichkeit Niesenbergstrasse (agis, 2019)

### 5.1.3 Umzonungen

Aufzonung der EFH Zone in W2 Zone

Das Gebiet Baumgarten ist im rechtskräftigen Bauzonenplan momentan der Einfamilienhauszone zugeteilt. Eine Aufzonung in die Wohnzone 2 wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision geprüft.





Abb. 19: Einfamilienhauszone Gebiet Baumgarten (agis, 2019)



Abb. 20: Abbildung Einfamilienhauszone Gebiet Baumgarten (eigene Abbildung, 2019)

Umzonung der Parzelle 314 in eine Grünzone

Die Parzelle 314 ist aufgrund der Nähe zum kantonalen Schutzobjekt gemäss § 6 Abs. 8 der rechtskräftigen BNO mit einem Verbot für die Erstellung von Hauptgebäuden belegt. Aufgrund dessen ist eine Überbauung der Parzelle mit Hochbauten nicht möglich. In der Grünzone sollen weiterhin Kleinbauten möglich sein. In der Grünzone sollen weiterhin Kleinbauten möglich sein. Zudem kann mit einer Grünzone langfristig das Ziel, den Bach erlebbarer zu machen, umgesetzt werden (siehe Kapitel 5.2.2).



Abb. 21: Umzonung Parzelle 314 in die Grünzone (agis, 2019)



Abb. 22: Parzelle 314 neben der Kapelle (eigene Aufnahme, 2019)

#### 5.1.4 Innenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes von regionaler Bedeutung

Das schöne Ortsbild von regionaler Bedeutung soll weiterhin mit der Festlegung § 6 Abs. 5 in der rechtskräftigen BNO wonach das Ortsbild und die Eingliederung höher zu gewichten sind als die Zonenvorschriften, erhalten bleiben. Zu folgenden Themen sollen Ergänzungen in den Vorschriften der BNO im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung überprüft werden:

- Stellung von Gebäuden entlang der Kantonsstrasse im Unterabstand erhalten
- Festlegung von erlaubten Dachformen und Dachneigungen

## 5.2 Begegnungsräume

### 5.2.1 Bestehende Begegnungsräume besser nutzen

Die bestehenden Begegnungsorte sollen besser genutzt und unterhalten werden. Dazu gehören der Kinderspielplatz beim Schulhaus mit Sitzbänken unter der Linde sowie der Unterhalt der schönen Picknickplätze im Wald, namentlich die Grillstelle mit drei Esstischen und Spielmöglichkeiten am Bach in der Teufe, die Grillstelle mit Esstisch und Sitzbänken im Gebiet Greberen und die Grillstelle mit Esstischen und Sitzbänken beim Forsthaus.

### 5.2.2 Neue Begegnungsräume schaffen

Westseite Sportplatz





Beim Sportplatz auf der Westseite entlang des Bächli sollen neue Sitzbänke mit Bäumen als Schattenspenden entstehen.

Verbindung Sportplatz mit Parzelle 314 herstellen

Der Sportplatz soll zum Beispiel über Trittsteine mit der Parzelle 314 verbunden werden, so könnte ein gemeinsamer Begegnungsort entstehen.

Neue Freizeiteinrichtung

Auf der Westseite des Sportplatzes wird zudem die Errichtung von neuen Freizeiteinrichtungen für alle Generationen angestrebt.

-  Begegnungsort Schulhaus besser nutzen
-  Sitzbänke mit Bäumen
-  Neue Freizeiteinrichtung
-  Verbindung mit Parzelle 314

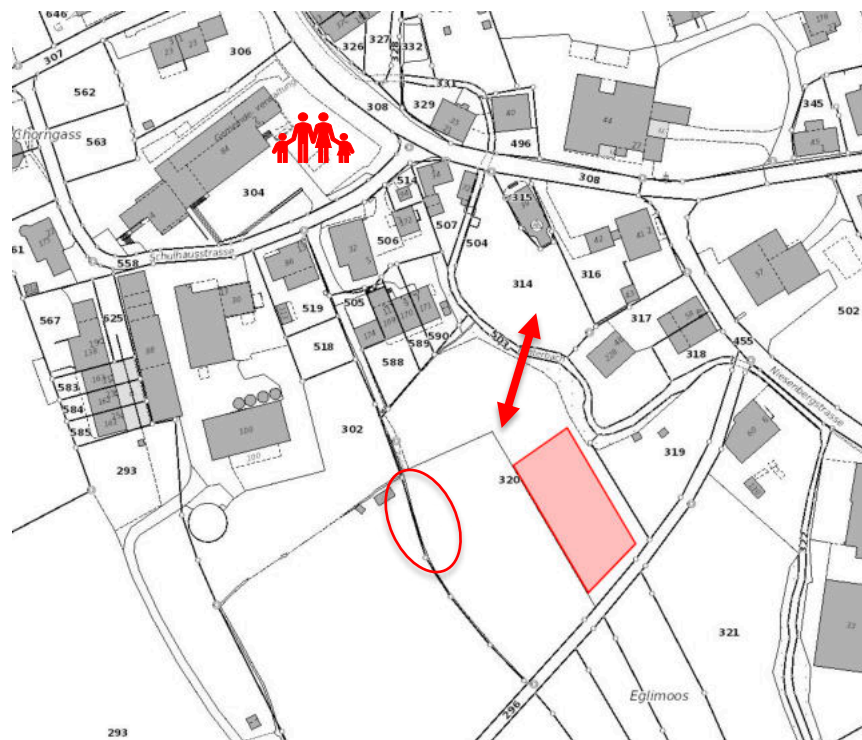


Abb. 23: Stärkung und Schaffung von Begegnungsräumen (eigene Darstellung, Grundlage: agis, 2019)

## 5.3 Verkehr

### 5.3.1 Angebot Ruftaxi

Angebot Ruftaxi

Die Gemeinde Kallern verfügt über das Angebot eines Ruftaxis. Zum Bus und zum Taxiangebot der SBB in der Nacht soll, nach Abklärung der Machbarkeit, ein zusätzliches Angebot eines Ruftaxis nach dem Beispiel von Kallern geschaffen werden.

### 5.3.2 Einführung Tempo 30 und eventuell Begegnungszone rund um Schule

Einführung Tempo 30

Der Bereich rund um die Schule (siehe Abbildung) soll vom Verkehr beruhigt werden. Angedacht ist die Festlegung einer Tempo 30 Zone, welche sich bis zur Kinderkrippe Hühnernäscht an der Sarmenstorferstrasse 8 erstreckt. Lokal direkt vor der Schule ist auch eine Begegnungszone (Tempo 20) denkbar. Diese Massnahmen können nicht im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden. Es ist ein separates Verfahren notwendig.



Abb. 24: Tempo 30 bis zur Kinderkrippe Hühnernäscht eventuell direkt vor der Schule Begegnungszone (graue Fläche) (agis, 2019)

### 5.3.3 Gefahrenstellen

Entlang der Kantonsstrasse bestehen zwei Gefahrenstellen und eine Engstelle. Diese ergeben sich ausschliesslich an Kreuzungen und Einfahrten. Die Gefahrenstelle Einmündung Schulhausstrasse in die Kantonsstrasse ist bedingt durch die Engstelle bzw. die sehr nahe an der Hauptstrasse stehenden Wohnhäuser. Diese Engstelle wird durch ein neues Bauprojekt (Stand September 2019) entschärft.

Bei einem Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden im Unterabstand der Kantonsstrasse muss nicht nur das Ortsbild sondern auch die Verkehrssicherheit berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 5.1.4).

Entlang der Kantonsstrasse fehlt bis zur Kappelle ein Trottoir. Der Gemeinderat strebt ein durchgehendes Trottoir entlang der Kantonsstrasse an. Der Kanton hat gegenüber der Gemeinde bereits angekündigt, dass mit den nächsten Sanierungsarbeiten (frühestens 2026) an der Kantonsstrasse auch ein Trottoir erstellt wird.





Abb. 25: Gefahrenstellen in der Gemeinde (Dreieck), Gefahrenstelle durch Engnis (Kreis), Fehlendes Trottoir (gelbe Umrandung) (agis, 2019)

## 5.4 Landschaft

### 5.4.1 Gestaltung Ortseingang

Beim Ortseingang von Büttikon her ist die Pflanzung eines Baumes in Kombination mit der Erstellung einer Ortstafel, welche Veranstaltungen anzeigt, vorgesehen.



Abb. 26: Dorfeingang Büttikon (google maps, 2014), Beispiel Montage mit Baum und Anzeigetafel

## 5.5 Landwirtschaft

### 5.5.1 Speziallandwirtschaftszone

Die Landwirtschaft soll wettbewerbsfähig bleiben, denn sie bildet ein wichtiges Standbein der Uezwiler Wirtschaft. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde die Entwicklung von Speziallandwirtschaftszonen (Intensivlandwirtschaft) an den dafür geeigneten Orten unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Emissionen.

### 5.5.2 Kompensationsfreie Einzonung von nicht mehr aktiven Landwirtschaftsbetrieben

Nicht mehr aktiv genutzte Landwirtschaftsbetriebe am Bauzonenrand können kompensationsfrei eingezont und umgenutzt werden (Richtplankapitel S1.2 3.5 a)).

Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 302 direkt gegenüber dem Schulhaus ist von Bauzone umgeben. Eine Erweiterung des Betriebes ist nicht möglich. Aus diesem Grund könnte, sofern ein geeigneter Standort gefunden wird, eine Aussiedlung des Betriebes und eine kompensationsfreie Einzonung eines Teiles der Parzelle 302 in Frage kommen. Dies unter der Bedingung, dass der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 302 aufgegeben wird.



Abb. 27: Parzelle 302 (agis, 2019) & Abbildung Landwirtschaftsbetrieb (eigene Abbildung, 2019)

## 5.6 Rolle der Gemeinde

### 5.6.1 Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde, Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter

Die Gemeinde soll bei Bauprojekten eine aktive Rolle übernehmen. Insbesondere in der Dorfzone soll die Gemeinde weiterhin vor Baueingabe über das Projekt informiert werden. Die Vorschrift in der BNO § 6 Abs. 9 soll beibehalten werden.

Die Gemeinde soll Anreize für den differenzierten Wohnungsmix schaffen. Es sollen auch kleine (2.5 / 3.5 Zimmer) Wohnungen als Eigentumswohnungen angeboten werden. Die notwendigen Anreize zum Beispiel einen Ausnützungsbonus sollen in der BNO geschaffen werden. Die Gemeinde kann auch auf Investoren zugehen und sie über die Bedürfnisse der Gemeinde aufklären.

### 5.6.2 Wohnen im Alter

Wie im Kapitel 3.3 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen Altersstruktur beschrieben wird die Zahl der +65 - Jährigen bis ins Jahr 2032 um 10% zunehmen.

Für ein Alterszentrum besteht in der Gemeinde Uezwil kein Bedürfnis. Es fehlen jedoch Wohnungen die ein Wohnen im Alter zu Hause ermöglichen. Dazu gehören kleine Miet- und Eigentumswohnungen, welche heute fehlen. Neu gebaute Wohnungen sind heute generell altersgerecht. Es soll ein differenzierter Wohnungsmix angestrebt werden. In der BNO könnte eine Förderung zum Beispiel in Form eines Ausnutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen sein.

### **5.6.3 Kommunikation: Bessere Vermarktung der Stärken**

Die Gemeinde soll in Zukunft ihre Stärken zum Beispiel auf der Homepage besser vermarkten. Zum Beispiel die schöne Landschaft, die Übernahme der Kosten der Fahrkarten für den Bus für die Oberstufenschüler und Kindergartenkinder, die Organisation von Veranstaltungen für Senioren usw.