

Regionalplanungsverband Unteres Bünztal

Zukunftsvision Bünztal / Regionales Entwicklungskonzept

Zusammenfassendes Ergebnis des Projektes „Zukunftsvision Bünztal“
Konzeptvorschläge für weitere Arbeiten. Stand August 2006

Beilage zum Hauptbericht: Grundlagen

Regionalplanungsverband Unteres Bünztal

Präsident: Walter Dubler, Gemeindeammann, Wohlen
Projektleiter: Hugo Wandeler, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU
SNZ Ingenieure und Planer AG, Dörflistr. 112, 8050 Zürich
Tel. 01 - 318 78 24 Fax 01 - 312 64 11 E-mail: h.wandeler@snz.ch

Hinweis: Dieser Bericht ist in elektronischer Form publiziert unter:

- www.wohlen.ch (Stichworte: Projekte/Regionalplanung)
 - www.ag.ch (Stichworte: Raumentwicklung/Replas/aktuelle Projekte)
-

Inhaltsübersicht Grundlagen

Erläuterungen

1. Übersichten

- 1.1 Das Bünztal im Verhältnis zu grossen umliegenden Zentren (Karte)
- 1.2 Die Region Bünztal im Kanton (Grafik)
- 1.3 Die Region Bünztal im Verhältnis zu Zürich (Grafik)
- 1.4 Gemeindestruktur im Raum Freiamt (Grafik)
- 1.5 Schema Siedlung und Verkehr in der Region Bünztal (Grafik)

2. Flächen, Wohnbevölkerung, Arbeitsplätze

- 2.1 Region Bünztal: Arealstatistik, Bauzonen, Wohnbevölkerung, Arbeitsplätze (Tabelle)
- 2.2 Region Bünztal: Bauzonenflächen der Gemeinden und Anteil an Gesamtfläche (Grafik)
- 2.3 Region Bünztal: Entwicklung der Wohnbevölkerung 1900 – 2000, insgesamt und ausserhalb der Bauzonen (Tabelle)
- 2.4 Region Bünztal: Arbeitsstätten , Beschäftigte (Tabelle)
- 2.5 Region Bünztal: Beschäftigte nach Gemeinden (Grafik)
- 2.6 Region Bünztal: Struktur der Landwirtschaftsbetriebe (Tabelle, Grafik)

3. Bauzonen

- 3.1 Region Bünztal: Struktur der kommunalen Zonenpläne (Tabelle)
- 3.2 Region Bünztal: Nicht überbaute Bauzonen nach Gemeinden (Grafik)
- 3.3 Region Bünztal: Bauzonen Dintikon, Ballygebiet Villmergen, Dottikon, Häggingen (Karte)
- 3.4 Region Bünztal: Bauzonen Hilfikon, Villmergen, Wohlen (Karte)
- 3.5 Region Bünztal: Gesamtübersicht Siedlungsgebiet, Wohnbevölkerung, Arbeitsplätze

4. Entwicklung und Prognose der Wohnbevölkerung

- 4.1 Region Bünztal: Wohnbevölkerung der Gemeinden: Entwicklung seit 1900 und Prognose für 2020 (Tabelle)
- 4.2 Region Bünztal: Einwohnerkapazität der Bauzonen (Tabelle)
- 4.3 Region Bünztal: Wohnbevölkerung Ende 2004 und Reservekapazität der Bauzonen (Grafik)

5. Strassennetz, Pendler

- 5.1 Region Bünztal: Übersicht Strassennetz mit Verkehrsbelastungen
- 5.2 Wohlen: Arbeitszupendler insgesamt

6. Finanzkennzahlen der Gemeinden (Tabelle)

Erläuterungen und Hinweise zu den Grundlagen

Die im Folgenden kurz erläuterten Tabellen und Grafiken geben erste Informationen zum Bestand und zur Entwicklung der Region.

1. Übersichten

1.1 Das Bünztal im Verhältnis zu grossen umliegenden Zentren

Das Bünztal mit dem Regionalzentrum Wohlen liegt zwar nicht an einer Autobahn, aber an einer bedeutenden Achse im Schienenverkehr (Neat-Zubringer). Mit einer Wohnbevölkerung von 14'000 Personen gehört Wohlen zu den grösseren Regionalzentren im Kanton Aargau.

1.2 Die Region Bünztal im Kanton

In Bezug auf Fläche und Wohnbevölkerung gehört das Bünztal zu den kleinen aargauischen Regionen

1.3 Die Region Bünztal im Verhältnis zur Wirtschaftsmetropole Zürich (Grafik)

Die Abbildung zeigt die vergleichsweise kleinmasstäbliche Gemeindestruktur im Kanton Aargau und das bescheidene Potenzial der Region Bünztal im Vergleich zur Wirtschaftsmetropole Zürich.

1.4 Politische Struktur im Freiamt (Grafik)

Die Karte zeigt die komplexe Überlagerung von Regionen und Bezirken im Freiamt mit Wohlen als eindeutigem Zentrum und die vielschichtige Gemeindestruktur mit einer grossen Zahl kleiner und kleinster Gemeinden.

1.5 Schema Siedlung und Verkehr in der Region Bünztal (Grafik)

Die Abbildung zeigt das überbaute Gebiet, das in Teilbereichen politische Grenzen übersprungen hat und die wichtigsten Verkehrsinfrastruktur (Schiene und Strasse).

2. Flächen, Wohnbevölkerung, Arbeitsplätze

(Tabellen und Grafiken 2. 1 – 2.6)

Die Landwirtschaftszone ist mit rund 3170 ha flächenmässig immer noch bedeutend und bietet, bei einer mittleren Fläche von 15 ha pro Betrieb, Platz für rund 210 Landwirtschaftsbetriebe. Auch wenn die mittlere Betriebsgrösse in Zukunft bis auf 25 ha pro Betrieb ansteigt, werden langfristig immer noch rund 120 Landwirtschaftsbetriebe weiter bestehen.

Mit rund 1280 ha Bauzonen sind im unteren Bünztal etwa 20% der Gesamtfläche als Bauzone ausgeschieden, ein im Vergleich mit dem ganzen Kanton hoher Anteil.

In den einzelnen Gemeinden bestehen grössere Unterschiede im Bauzonenanteil: Mit weniger als 10% Bauzonen am Gesamttotal weisen vier Gemeinden noch einen deutlich ländlichen Charakter auf, während in Wohlen, Villmergen und Dottikon die Bauzonen mit 24% – 32 % Anteil an der Gesamtfläche auch im Landschaftsbild dominieren.

Rund die Hälfte der Bauzonen (ca. 650 ha) liegen im Siedlungsgebiet von Wohlen und Villmergen, das über die Gemeindegrenzen zusammengewachsenen ist. Weitere 20% (rund 260 ha Bauzonen) liegen im Siedlungsgebiet von Dintikon, Dottikon und Hägglingen, das ebenfalls eine bauliche Einheit bildet.

Auch die Wohnbevölkerung und die Arbeitsplätze konzentrieren sich hauptsächlich auf diese zwei grösseren Siedlungsgebiete:

- in Wohlen und Villmergen wohnen insgesamt 19'200 Personen, also mehr als die Hälfte (55%) der gesamten Regionsbevölkerung. Bei den Arbeitsplätzen beträgt der Anteil sogar 61 % (8230 Arbeitsplätze).
- Im Siedlungsgebiet von Dintikon, Dottikon und Hägglingen sind es zusammen rund 6500 Einwohner (19% der Region) und rund 3050 Arbeitsplätze (22% der Region)

Obwohl lediglich rund 450 Beschäftigte im Sektor Land- und Forstwirtschaft arbeiten, leben rund 1100 Personen ausserhalb der Bauzonen, ein Indiz, dass die Landwirtschaftszone auch Wohnort für viele Nicht-Landwirte ist.

3. Bauzonen

(Tabellen und Grafiken 3. 1 – 3.5)

In der gesamten Region bestehen noch rund 165 ha nicht überbaute Wohn- und Mischzonen, eine grössere Fläche als im Siedlungsgebiet von Dintikon, Dottikon und Hägglingen bereits überbaut ist. Von diesen Wohnbaureserven liegen mit rund 90 ha mehr als die Hälfte in zweigeschossigen Wohnzonen und sind damit primär für Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese Reserven sind sehr unterschiedlich über die einzelnen Gemeinden verteilt, bieten aber gesamthaft ein beachtliches Potenzial.

Auch bei den reinen Arbeitsplatzzonen (Industrie und Gewerbezone) besteht mit rund 195 ha eine bedeutende Reserve, mit z.T. noch grösseren Reserveflächen.

Die Zonenpläne haben ein unterschiedliches Alter, verschiedene sind in letzter Zeit revidiert worden.

Viele Zonenpläne zeigen eine starke Verzahnung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet mit entsprechend langen Grenzen und Konfliktzonen und in den meisten Gemeinden bestehen auch innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes grössere, nicht eingezonte Flächen.

Im Gebiet Wohlen – Villmergen und im Nahbereich der SBB – Station Dottikon-Dintikon sind die politischen Grenzen im Siedlungsgebiet nicht mehr ablesbar. Gesamthaft gliedert sich das Siedlungsgebiet in zwei grosse, gemeindeübergreifende Ballungsgebiete, ergänzt durch mittelgrosse und kleinere Gemeinden.

4. **Entwicklung und Prognose der Wohnbevölkerung**

(Tabellen und Grafiken 4. 1 – 4.3)

Auch mit zurückhaltenden Annahmen in Bezug auf Verdichtung, Ausbaugrad und realisierter Ausnützung haben die bestehenden Zonenpläne ein Fassungsvermögen für mindestens 10'000 zusätzlichen Einwohner, womit ein Wachstum von rund 30% möglich ist.

Die nicht überbauten Industrie- und Gewerbebezonen bieten, wenn sie mit der gleichen Dichte überbaut werden wie die bereits überbauten, Platz für rund 3'500 zusätzliche Arbeitsplätze, was ein Wachstum um rund 25% ermöglicht.

Die Übersichten über den Überbauungsstand der Bauzonen zeigen, dass die Wohnbaureserven über eine sehr grosse Zahl von meistens eher kleineren Teilflächen verteilt sind. Grössere, zusammenhängende Reserveflächen bestehen nur bei den Industrie- und Gewerbebezonen.

Zu den nicht überbauten Bauzonen kommen „Reserveflächen“ innerhalb des Siedlungsgebietes, die ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und ohne weitere „Zersiedelung“ eingezont und überbaut werden könnten. Deren Fassungsvermögen wurde noch nicht ermittelt, würde aber nochmals für ein weiteres beachtliches Wachstum ausreichen.

5. **Strassennetz, Pendler**

(Grafiken 5. 1, 5.2)

Die Übersicht über das Strassennetz mit Verkehrsbelastungen zeigt die grosse Belastung der Bünzthalstrasse. Wenn sie, was in absehbarer Zeit der Fall sein wird, ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat, wird die zweite Längsverbindung (Wohlen – Dottikon - Anschluss Mägenwil) zunehmend als Ausweichroute benutzt, mit entsprechender Verkehrszunahme. Massnahmen sind deshalb nötig.

Die Grafik mit den Zupendlern nach Wohlen zeigen die überregionale Bedeutung von Wohlen als bedeutendes aargauischen Regionalszentrum.

6. **Finanzkennzahlen der Gemeinden (Tabelle 6.1)**

Im finanziellen Bereich zeigen sich z.T. deutliche Unterschiede unter den Gemeinden. Die **Steuerfüsse** schwanken zwischen 95% und 125 %, eine beträchtliche Spannweite zwischen der günstigsten (Villmergen) und der aufwändigsten (Hilfikon) Gemeinde. Das

regionale Mittel liegt mit 112% leicht tiefer liegt als das kantonale, das zur Zeit 114% beträgt.

Die **Steuerkraft pro Einwohner** zeigt ebenfalls beachtliche Unterschiede von Fr. 1581.- in Hilfikon bis Fr. 2259.- in Dintikon, welche als einzige Gemeinde das kantonale Mittel (Fr. 2200.-) leicht übertrifft. Der Spitzenwert des Kantons (Fr. 4013.- pro Einwohner) wird in der Region bei weitem nicht erreicht.

Der **Nettoaufwand** aller Gemeinden erreicht mit über 58 Mio. Fr. eine beachtliche Dimension, wobei auch hier grosse Differenzen unter den Gemeinden bestehen. Der grösste Aufwand pro Einwohner war im Jahre 2004 mit Fr. 2017.- in der Gemeinde Hilfikon zu verzeichnen, der kleinste (Fr. 1402.-/Einw.) in der Gemeinde Dottikon.

Die **Nettoschuld** beträgt bezogen auf die ganze Region Fr. 332.- pro Einwohner und liegt damit tiefer als die Hälfte des kantonalen Durchschnitts. Auch hier gibt es jedoch grosse Unterschiede unter den Gemeinden: Waltenschwil verfügt als „reichste“ Gemeinde über ein Vermögen von knapp Fr. 2000.- pro Einwohner, während in Hilfikon die Schulden mit über Fr. 4200.- pro Einwohner mehr als das doppelte der Steuerkraft von 2003 betragen.