



Gemeinde Oberrüti

Gesamtrevision

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

# Bericht Leitbild räumliche Entwicklung

Vom Gemeinderat beschlossen am 17. September 2019



Abbildung: Karte Leitbild räumliche Entwicklung





Auftraggeber

Gemeinderat Oberrüti  
Dorfweg 3  
5647 Oberrüti

Auftragnehmer

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>9</b>
3.1	Übergeordnete Vorgaben	9
3.2	Bisherige Siedlungsentwicklung	10
3.3	Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen	14
3.4	Baulandreserven und bauliche Dichte	16
3.5	SWOT – Analyse raumrelevanter Aspekte	19
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder</b>	<b>20</b>
5.1	Innenentwicklung	20
5.1.1	Verdichtung in der Dorfzone	20
5.1.2	Umlagerung von Bauzonen prüfen	22
5.2	Begegnungsräume	23
5.2.1	Neue Begegnungsräume im Dorfzentrum schaffen	23
5.2.2	Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen und Plätze)	24
5.3	Arbeiten	25
5.3.1	Arbeitszonen beim Bahnhof belassen inklusive der 1.5 ha grossen unüberbauten Fläche	25
5.3.2	Vorhandene Reserven fürs Arbeiten auch in der Dorfzone fördern	25
5.4	Rolle der Gemeinde	26
5.4.1	Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde, Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter	26
5.4.2	Wohnen im Alter	26

**Anhang:**

Auswertung der Umfrage SWOT – Analyse vom 25. Mai 2019

Fotoprotokoll vom 25. Mai 2019

**Abbildungen:**

Quellenangaben in ()

**Bestandteile des Leitbildes räumliche Entwicklung**

- Bericht
- Karte

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Die rechtskräftigen Nutzungspläne der Gemeinde Oberrüti sind über 15 Jahre alt. Der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) datieren von 1998, der Kulturlandplan von 1990. Das übergeordnete Recht wurde seither in vielen Punkten geändert: Eidgenössisches Raumplanungsgesetz: Abstimmung vom 3. März 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 04. Mai 2018 zugestimmt.

## 1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Grundlage für die  
Revision der  
Nutzungsplanung

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. Es klärt aber auch, welche Elemente und Gebiete unverändert bleiben oder sich bewusst nur wenig entwickeln sollen. Es zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es 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 soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.

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 Handlungsfelder im Kapitel 4 und Kapitel 5.

## 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.

Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit:

- Franziska Baggenstos (Frau Gemeindeammann)
- Werner Küttel (Gemeinderat)
- Christian Zemp (Gemeindeschreiber)

Wichtige Basis war der Workshop vom 25. Mai 2019.

### 2.2 Vorgehen

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

- Phase 1: Grundlagenerhebung und Analysen (siehe Kapitel 3)
- Phase 2: Workshop vom 25. Mai 2019
- Phase 3: Erarbeitung des Leitbilds mit Definition Entwicklungsziele und Handlungsfelder (siehe Kapitel 4 & 5)
- Phase 4: Beschluss durch den Gemeinderat

Workshop vom 25. Mai  
2019

Im Rahmen der Phase 2 wurde am 25. Mai 2019 ein Workshop durchgeführt. Die Teilnehmer konnten sich mittels eines Handouts zu den Stärken, Schwächen, Potentialen und Risiken äussern (siehe Kapitel 3.5). Wesentliche Entwicklungsziele wurden in Gruppen besprochen (siehe Abbildung 1 und 2). Die Veranstaltung wurde von über 20 Personen besucht. Das Fotoprotokoll mit den Ergebnissen findet sich im Anhang 2.



Abb. 1: Veranstaltung vom 25. Mai 2019 Diskussion in Gruppen



Abb. 2: und Vorstellung der Resultate im Plenum

### 3 Analyse

#### 3.1 Übergeordnete Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Oberrüti zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp ländliche Entwicklungsachse.

Die Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachse fördern die Siedlungsentwicklung an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Im kantonalen Richtplan (Kapitel Siedlung S1) sind unterschiedliche Dichteziele für die Wohn- und Mischzonen gemäss des jeweiligen Raumtyps vorgegeben. So gilt in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachse für die überbauten Zonen das Ziel von 50 Einwohner pro Hektar (E/ha) und in den unüberbauten Zonen 70 E/ha.

Ausschnitt Oberrüti  
Kantonaler Richtplan

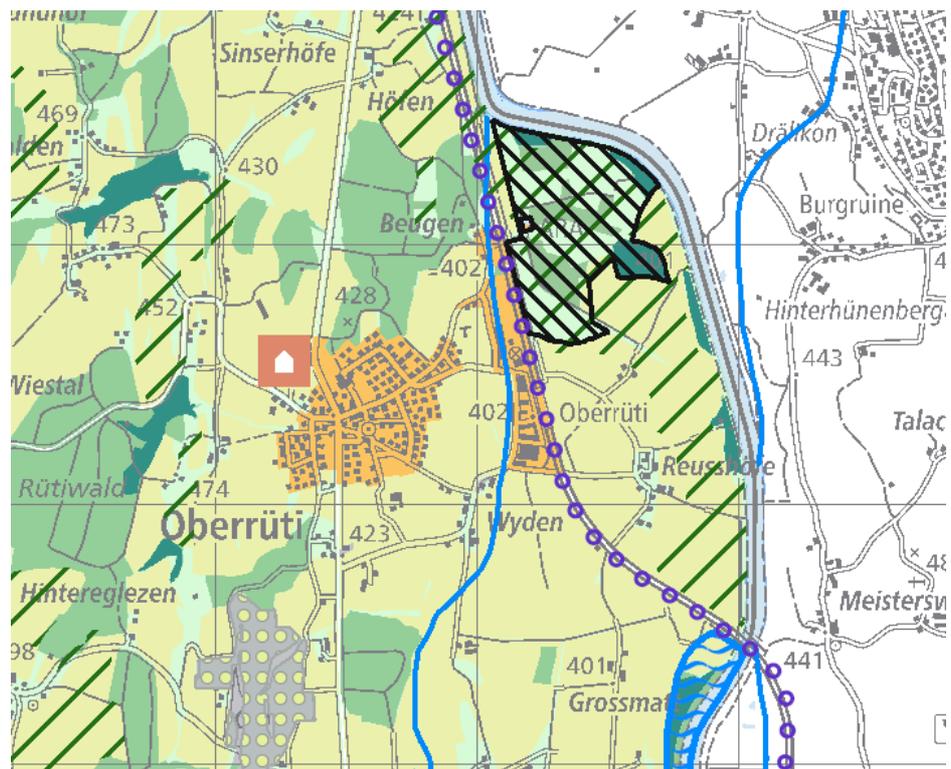


Abb. 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan (agis, 2019)

Aussagen für Oberrüti  
Kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (orange Fläche)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung (Symbol Haus)
- Kant. Interessensgebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Vororientierung Mehrspurenausbau der Bahnlinie im Freiamt (gepunktete, violette Linie)

- Landschaften (grüne Schraffur) und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (schwarzer Raster)

Ausschnitt Regionales  
Raumkonzept 2040  
Oberes Freiamt

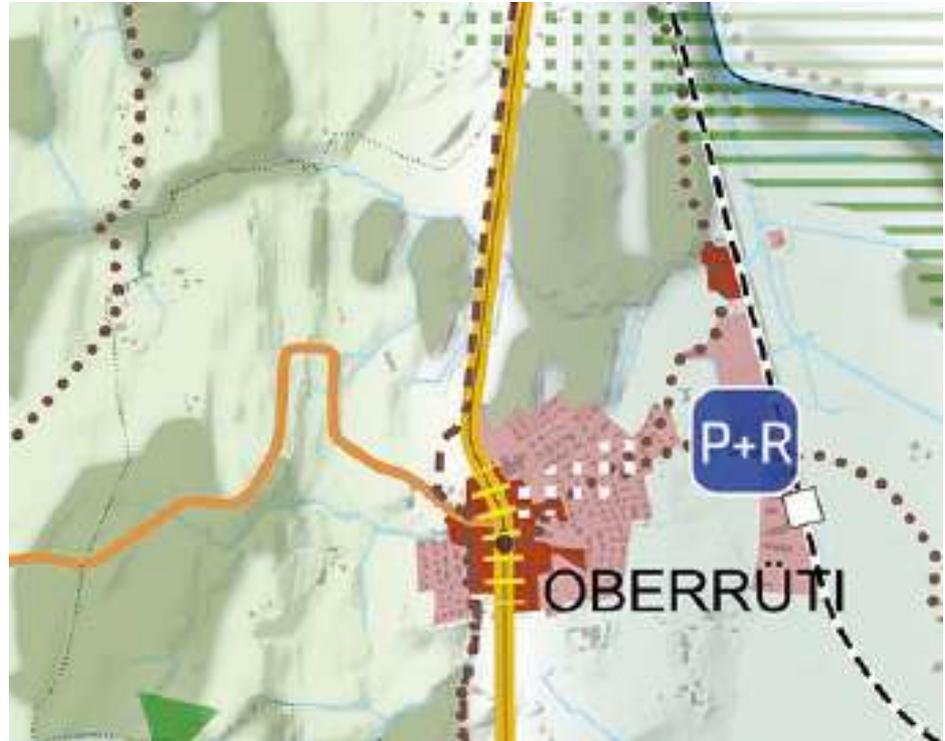


Abb. 4: Ausschnitt räumliches Entwicklungskonzept 2040 oberes Freiamt (Raumkonzept 2040 Oberes Freiamt, 2018)

Aussagen für Oberrüti  
regionales Raumkonzept  
2040 Oberes Freiamt

- Aufwertung Strassenraum (gelb gestrichelt)
- Schwerpunkt Wohnen von regionaler Bedeutung (weisse Quadrate)
- Landschaftsräume von überregionaler Bedeutung (grün gestrichelt)
- Radrouten / Wanderwege von regionaler Bedeutung (braun gestrichelt / gepunktet)
- Strasse von überregionaler (K125) / regionaler Bedeutung (K345)
- Park und Ride Anlage beim Bahnhof

### 3.2 Bisherige Siedlungsentwicklung

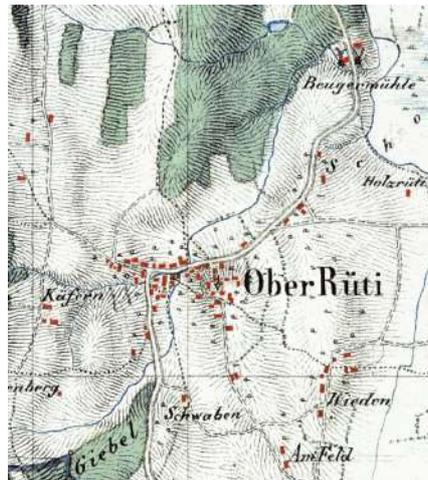
Das Dorf Oberrüti wird durch die Durchgangsstrasse in zwei Teile getrennt. Die ursprüngliche lockere Bebauung wurde nach und nach verdichtet. Von der ursprünglichen Bebauung sind noch vereinzelte Objekte vorhanden. Die Entwicklung fand zwischen 1840 und 2000 vor allem gegen Westen und Osten statt sowie in geringem Masse Richtung Süden entlang der Hauptstrasse.

Die Entwicklung des Gewerbes verläuft entlang der Bahnlinie. Die Arbeitszone stört durch ihre Lage die Wohnzonen nicht durch Emissionen.

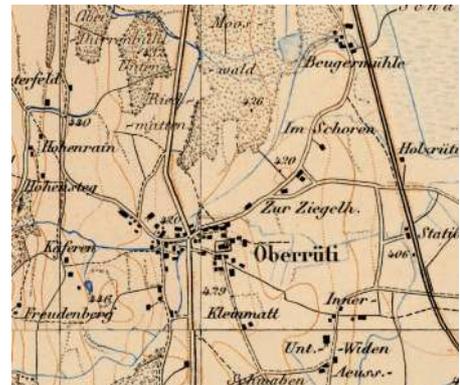
Die peripher gelegene Dorfzone Beugen war bereits 1840 auf der Michaeliskarte vorhanden und hat sich in ihrer Ausdehnung seit 1840 nur marginal vergrössert. Bereits im ersten Bauzonenplan von 1967 war das

Gebiet der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Im Rahmen der Revision 1989 erfolgte eine Umzonung in die Dorfzone, um die Voraussetzungen zur Erhaltung des idyllischen Ensembles zu schaffen.

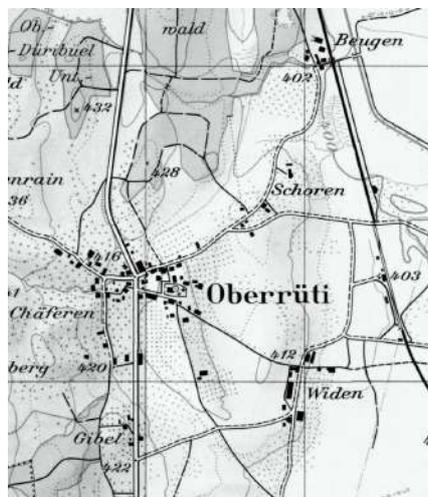
Das Dorf und die Arbeitszone werden durch eine Landwirtschaftsfläche getrennt. Diese Fläche soll unbedingt bewahrt werden.



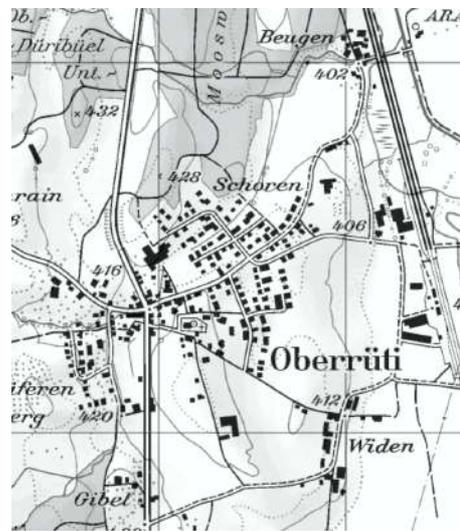
1840 Michaeliskarte



1880 Siegfriedkarte



1955



2000

Abb. 5: Ausschnitte Oberrüti Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880 sowie Landeskarte 1950 & 2000 (agis, 2019)

ISOS  
 Inventar der  
 schützenswerten  
 Ortsbilder der Schweiz

Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes gemäss ISOS von 1976 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet):

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Besondere Lagequalität durch Situation auf kleiner Geländewelle über der Reusebene
- Besondere räumliche Qualitäten im Bereich des Oberdorfes, wo die haufenförmig angeordnete Bebauung westwärts zur lockeren

Wegzeilenbebauung wird mit wechselvollem Spiel Zwischenbereiche-Umgebung, und im Bereich des Unterdorfes, wo sich die Wohnbauten eindeutig der Kirche mit Friedhof und "Vorwiese" zuordnen.

- Vor allem im Oberdorf gut erhaltene bäuerliche Bausubstanz

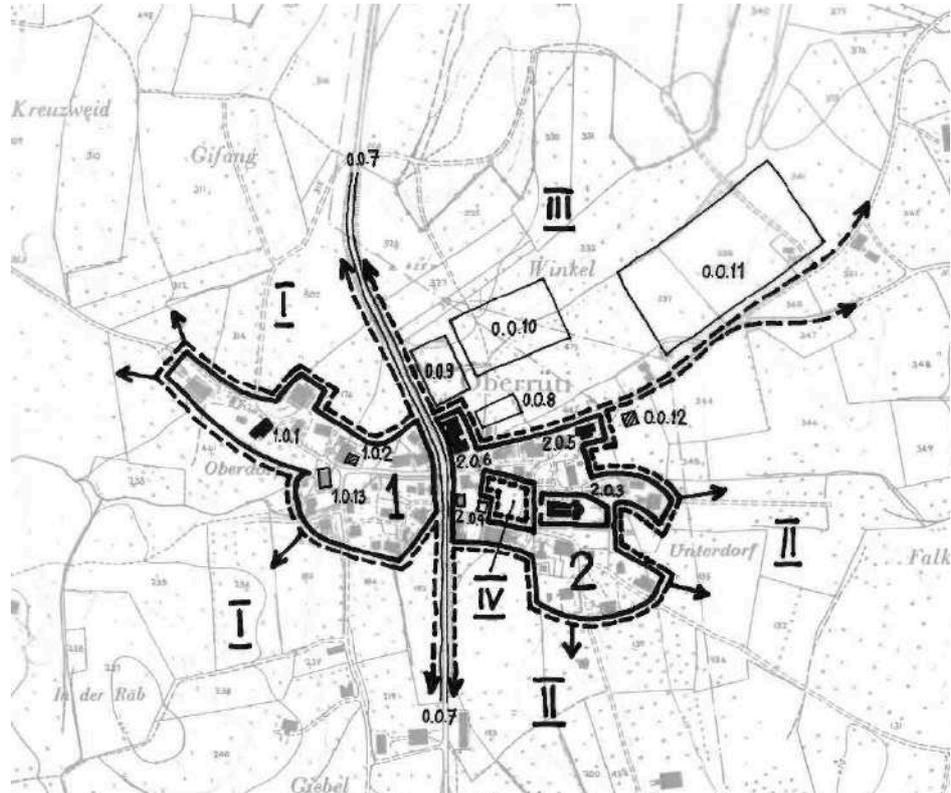


Abb. 6: ISOS, Kartierung 1976 (Bezeichnung 1. = Oberdorf, Erhaltungsziel A und 2 = Unterdorf, Erhaltungsziel A) (ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

Kommunaler  
Gebäudeschutz

Neben den 11 kommunalen Schutzobjekten (alle Bauernhäuser oder Spycher) verfügt Oberrüti auch über zwei kantonale Schutzobjekte (Pfarrkirche, Bauernhaus).



Abb. 7: kantonales Denkmalschutzobjekt Pfarrkirche



Abb. 8: kommunaler Substanzschutz

#### Verkehr

Die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K125) ist eine Hauptverkehrsstrasse und teilt die Gemeinde in zwei Teile. Die Abtwilerstrasse (Kantonsstrasse K345) ist eine Verbindungsstrasse.

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über einen Bahnhof mit Direktverbindungen nach Lenzburg und Rotkreuz (Halbstundentakt). Mit der Buslinie 348 ist Oberrüti an die Gemeinden Sins und Gisikon – Root angebunden (Halbstundentakt). Am Bahnhof befindet sich zudem eine Park und Ride Anlage.

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über ein gut ausgebautes Fahrrad- und Fusswegnetz. Entlang der Kantonsstrasse in Richtung Sins besteht zudem ein separater Radweg. Es besteht kein Bedarf an einer Erweiterung oder Verbesserung des Fuss- und Radwegnetzes.

#### Landschaft und Freiraumstruktur

Oberrüti liegt eingebettet in der erholsamen Natur umgeben von Wiesen und Wäldern in der Reussebene mit Sicht auf die Rigi und den Pilatus. Die Reuss mit der angrenzenden Landschaft von kantonaler Bedeutung bildet die östliche Grenze der Gemeinde. Diese landschaftlich attraktiven Strukturen prägen die Gemeinde Oberrüti. Die kompakte Form des Siedlungsgebietes wird durch den begrüneten Siedlungsrand unterstützt. Der Dorfeingang im Norden wird durch die Pflanzung von Bäumen und Büschen markant ausgebildet. Der Raum zwischen Wohnzonen und Arbeitszone bildet eine wichtige Landschaftskammer.

Ein wesentliches Element im Siedlungsraum sind die Freiraumstrukturen. Mit der Entwicklung nach innen geraten diese zunehmend unter Druck. Es ist aus diesem Grund wichtig, dass diesen auch in Zukunft Sorge getragen wird.



Abb. 9: Landwirtschaftsland Reusshöfe (Homepage Oberrüti)



Abb. 10: Reuss (Homepage Oberrüti)

#### Versorgung / Begegnungsorte

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Primarschule, Gemeindeverwaltung sind in der Gemeinde Oberrüti vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Sins.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Oberrüti nur teilweise abgedeckt. Der Dorfladen (Volg) ist ein ergänzendes Angebot und deckt nicht den gesamten täglichen Bedarf. Des Weiteren bestehen zwei Restaurants, wobei eines im Dorfzentrum liegt.

Begegnungsorte in Oberrüti sind einerseits der Spielplatz in der Schule sowie der Spielplatz im Wald, der Dorfladen, die Kirche und das Restaurant.

Grundsätzlich sind wenige Begegnungsorte vorhanden und die bestehenden Orte werden wenig genutzt.

Die Freizeitplätze mit Grillstelle beim Forsthaus sowie beim Wasserservoir werden rege besucht.



Abb. 11: Volg



Abb. 12: Spielplatz im Wald nördlich der Schule

### 3.3 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen

Bevölkerungs-  
entwicklung

Oberrüti verzeichnete in den letzten 8 Jahren (2010 bis 2018) ein sehr starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 1.5% pro Jahr. Bis Ende 2018 stieg die Bevölkerung auf 1'535 Einwohner.

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Bevölkerungswachstum markant geringer sein. Der Kanton geht bis 2040 von 1'760 Einwohner (orange gestrichelte Linie) aus. Als Gesamtkapazität der Bauzonen wurden 1'727 Einwohner errechnet.

Die Gemeinde Oberrüti geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren stark abnehmen wird, da die Gemeinde über fast kein Bauland mehr verfügt und Einzonungen nicht möglich sind.

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

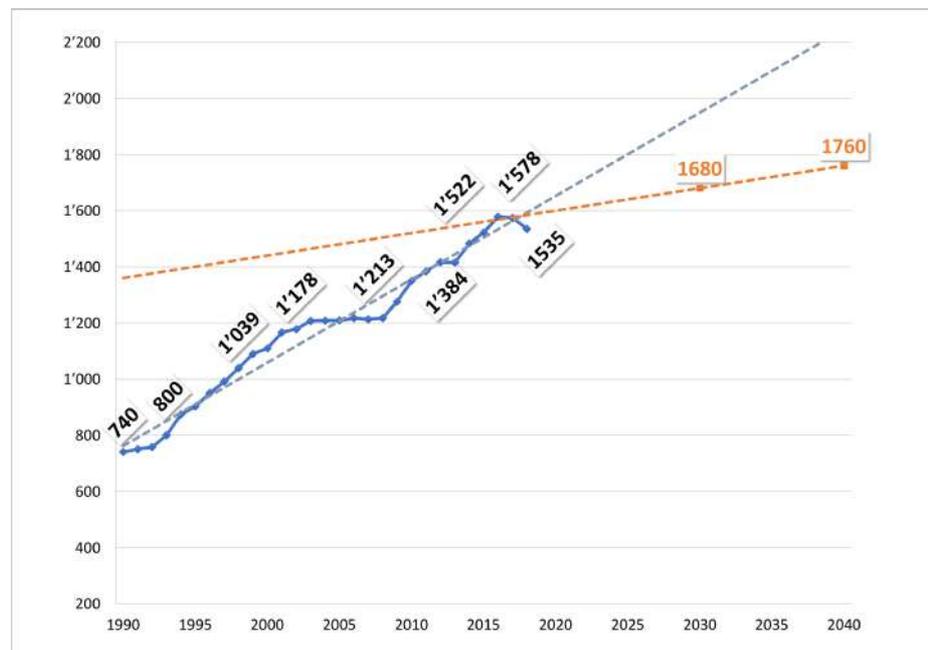


Abb. 13: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Statistik Aargau)

#### 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 2030 eine Zunahme von 12 % verzeichnen (2015 143 Personen, 2030 340 Personen).

#### Arbeitsplätze

Laut Betriebszählung 2016 bestanden in Oberrüti 88 Arbeitsstätten mit 359 Voll- und Teilzeitbeschäftigten. Im Vergleich mit den Zahlen des Kantons Aargau ist auffällig, dass die Anzahl von Beschäftigten im Tertiären Sektor (Dienstleistung etc.) niedriger sind.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigten zu den Einwohnern (2016) von 0.23 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendler Gemeinde ist und zur Agglomeration Zug gehört.

In der Arbeitszone gibt es eine Vielfalt von verschiedenen Mittel- und Kleinbetrieben.

Die Funktion der ländlichen Gemeinde ist es, genügend Flächen für das Gewerbe bereitzustellen. In der Arbeitszone ist eine Fläche von rund 1.5 ha von total 8.8 ha noch unüberbaut. Vorteil ist, dass die Arbeitszonen entlang der Bahnlinie abseits des Wohngebietes liegen und dadurch nicht stören.

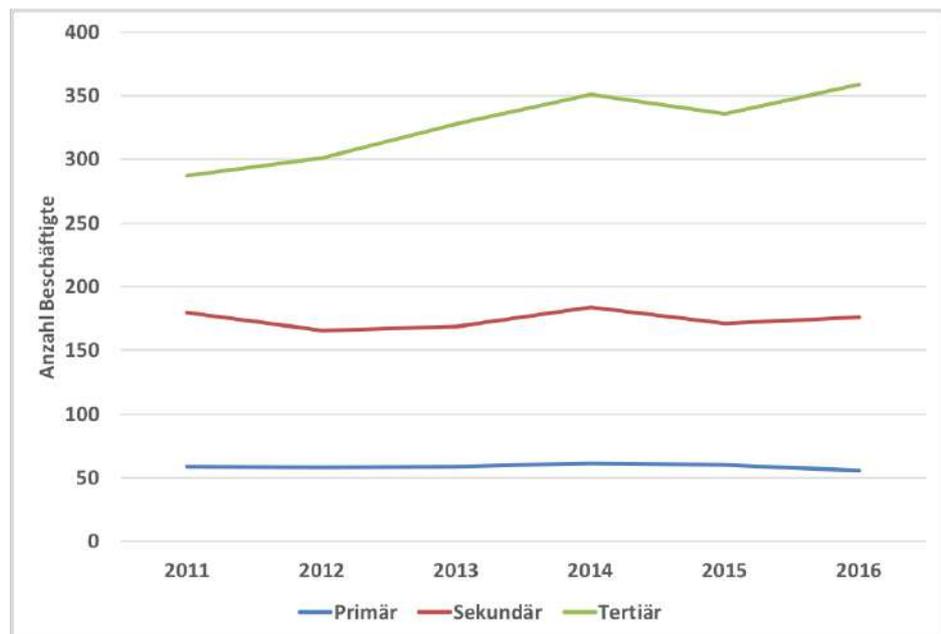


Abb. 14: Anzahl Beschäftigte Entwicklung 2011 bis 2016

Landwirtschaftsbetriebe In Oberrüti bestehen noch 19 Betriebe mit Direktzahlungen. Die weiteren Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe werden 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**, also 6% bezogen auf die gesamte Fläche von 23.2 ha.



Abb. 15: Stand der Erschliessung (agis, 2018)

Die vorhandenen Wohn- und Mischzonen sind weitgehend überbaut. Die 1.3 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen einem Potential von rund 90 Einwohnern.

Möglicherweise 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.

Einwohnerdichten

Oberrüti hat eine für den Raumtyp überdurchschnittliche Einwohnerdichte von ca. **58 Einwohner pro Hektare**. Die gemäss dem kantonalen Richtplan zu erreichende Mindestdichte beträgt 50 E/ha. Die hohen Dichtewerte können vor allem durch eine überdurchschnittliche Dichte in der Wohnzone 2 (W2) mit 62 E/ha erreicht werden. Dagegen zeigt die Dorfzone mit 47 E/ha eine geringere Dichte.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den bestehenden Wohn- und Mischzonen übersteigt den Dichtewert, wie er im kantonalen Richtplan gefordert wird. Jedoch weist die Dorfzone Potential zur Innenentwicklung, durch mögliche Umnutzungen, beziehungsweise durch vorhandene Baulücken, auf.

Quo Vadis OEBA  
Kirchgemeinde

Ein Teil der in der Abbildung 16 umrandeten Fläche (0.3 ha) wurde im Jahr 2015 von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont, da die Kirchgemeinde Bedarf für den Bau eines Kirchgemeindehauses angemeldet hatte. In der Zwischenzeit hat die Kirchgemeinde ihr Kirchgemeindehaus jedoch an einem anderen Ort gebaut und benötigt die Fläche nicht mehr.

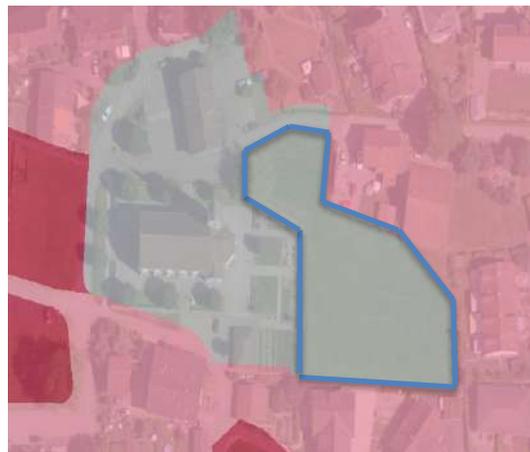


Abb. 16: Zone OEBA um die Kirche (agis, 2019)

Öffentliche Bauten und  
Anlagen im Bereich  
Schule

Auf der grossen noch vorhandenen Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen wird eine Doppelturnhalle mit Pausenplatz erbaut. Der Masterplan der Schule zeigt auf, wo für die Erweiterung der Schulanlage im Osten Platz reserviert ist. Es ergibt sich ein Restanteil von ca. 0.2 ha, welcher in Zukunft nicht mehr benötigt wird und für eine Umlagerung in Frage kommt (blauer Perimeter Abb. 17).



Abb. 17: Bauprojekt Doppelturnhalle mit Pausenplatz (Grundlage: Zonenplan, Hintergrund Bauprojekt, 2019)

### 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 des Workshops vom 25. Mai 2019 wurde den gut 20 Teilnehmern Vorschläge für Stärken / Schwächen / Potentiale und Risiken unterbreitet. Mithilfe eines Umfragebogens konnten die Teilnehmer die Vorschläge bewerten sowie eigene Vorschläge einbringen. Die Auswertung der Beurteilungsbogen sind im Anhang 1 zu finden. Die nachfolgende SWOT-Analyse basiert auf dieser Auswertung.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktive Wohnlagen</li> <li>- Intaktes Ortsbild</li> <li>- Attraktive Landschaft zur Naherholung</li> <li>- Arbeitszone abseits der Wohnlagen</li> <li>- Kindergarten &amp; Primarschule</li> <li>- Grösse der Gemeinde (man kennt sich)</li> <li>- Direkte Bahnverbindung nach Lenzburg und Rotkreuz; Busverbindung nach Sins und Gisikon – Root</li> <li>- Zentrale Lage mit Nähe zu Städten Zug, Luzern, Zürich</li> <li>- Restaurant</li> <li>- Aktives Vereinsleben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohn- und Mischzonen weitgehend überbaut (kein Bauland mehr verfügbar)</li> <li>- Schlechte Ausnutzung / Bebauung Dorfzone</li> <li>- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Durchgangsverkehr</li> <li>- Zentrumsgestaltung / Freiräume / Parkanlagen fehlen</li> <li>- Treffpunkt fehlt</li> </ul>
Potentiale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Strassenraum</li> <li>- Innenentwicklung der Dorfzone</li> <li>- Dienstleistungs-/Gewerbebetriebe in Dorfzone fördern</li> <li>- Attraktive Begegnungszone im Zentrum schaffen</li> <li>- Altersgerechte Wohnungen vorsehen</li> <li>- Begegnungsräume für Jugendliche schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des Durchgangsverkehr</li> <li>- Verdichtung ohne Qualität führt zu Anonymität</li> <li>- Leerstände in der Dorfzone aufgrund unattraktiver Verdichtung oder ungenügendem Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz</li> <li>- Demographische Entwicklung (Überalterung)</li> </ul>

## 4 Entwicklungsziele

Basierend auf den formulierten Stärken, Schwächen, Potentialen und Risiken wurden Entwicklungsziele formuliert. Die Entwicklungsziele wurden am Workshop vom 25. Mai 2019 intensiv diskutiert und besprochen. Das Protokoll findet sich im Anhang 2.

### Innenentwicklung:

- Moderates Bevölkerungswachstum von einem Prozent anstreben
- Verdichtung in der Dorfzone
- Umlagerung von Bauzonen prüfen (Aus- und Wiedereinzonung an einem anderen Ort)

### Begegnungsräume

- Neue Begegnungsräume im Dorfzentrum schaffen
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen und Plätze)

### Arbeiten:

- Arbeitszone beim Bahnhof belassen inklusive der 1.5 ha grossen unüberbauten Fläche
- Arbeitsplätze auch in der Dorfzone fördern

### Rolle der Gemeinde

- Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde, Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter
- Wohnen im Alter fördern

### Landschaft

- Besonders wertvolle Naturwerte gemäss Landschaftsinventar schützen und allenfalls über Beiträge sichern

## 5 Handlungsfelder

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

### 5.1 Innenentwicklung

#### 5.1.1 Verdichtung in der Dorfzone

Das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren war sehr stark (vgl. Kapitel 3.3). Zukünftig wird ein moderates Bevölkerungswachstum von einem Prozent pro Jahr angestrebt.

Wie im Kapitel 3.4 Baulandreserven und bauliche Dichte beschrieben weist die Dorfzone eine geringe Dichte von 47 E / ha auf. In den W2 Zonen wird eine überdurchschnittliche Dichte von 62 E / ha erreicht. Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den bestehenden Wohn- und Mischzonen übersteigt den Dichtewert, wie er im kantonalen Richtplan gefordert wird. Jedoch weist die Dorfzone Potential zur Innenentwicklung auf. Um eine Verdichtung in der Dorfzone zu erreichen, soll

einerseits geprüft werden, ob Ausnutzungsboni für spezifische Nutzungen in der BNO festgelegt werden sollen. Andererseits besteht grosses Potential für die Innenentwicklung durch mögliche Umnutzungen, beziehungsweise durch vorhandene Baulücken sowie Potential für Ersatzneubauten.

Besondere Potentialräume der Dorfzone können im Gebiet Rössli (vgl. Kapitel 5.3.2) und auf den gemeindeeigenen Parzellen 534 und 670 ausgemacht werden. Zusätzlich soll die Abgrenzung der Dorfzone zur W2 Zone angepasst werden. Die Dorfzone soll auch die Parzellen 151, 529, 847 und 918 zur Stärkung des Ortsbildes umfassen.

Wie im Kapitel 3.4 beschrieben, wurde ein Teil der Parzellen 457 und 150 im Jahr 2015 (0.3 ha) aufgrund des Bedarf der Kirchgemeinde von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA) umgezont. In der Zwischenzeit hat die Kirchgemeinde kein Bedarf mehr. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird abgeklärt, ob die Fläche wieder der Dorfzone zugeführt werden soll, oder die Fläche umgelagert wird.

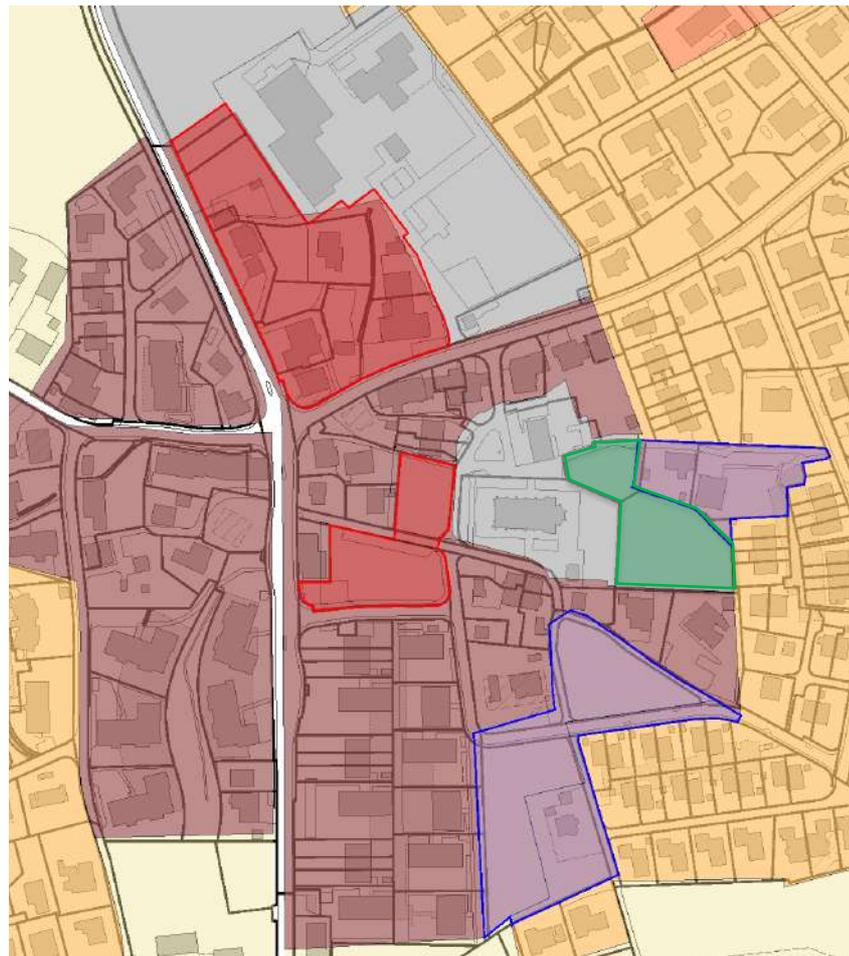


Abb. 18: Potentialräume in der Dorfzone im Gebiet Rössli und auf den Parzellen 534 und 670 (rot), Umzonung von W2 in Dorfzone auf den Parzellen 151, 529, 847 und 918 (blau), Umzonung Parzellen 457 und 150 von der OEBA in die Dorfzone (agis, 2019)



Abb. 19: Foto Potentialräume in der Dorfzone im Gebiet Rössli und auf den Parzellen 534 und 670 (obere Reihe), Abbildung Parzellen 847 und 918 Umzonung von W2 in Dorfzone (untere Reihe) (eigene Aufnahme, 2018)

### 5.1.2 Umlagerung von Bauzonen prüfen

Die Umlagerung von Bauzonen soll geprüft werden. Insbesondere im Bereich der peripheren Dorfzone Beugen besteht noch unüberbautes Land (momentan als Lager genutzt), welches ausgezont und an einem besser geeigneten, zentralen Ort wieder eingezont werden soll. Falls möglich soll die Gemeinde Eigentümerin des neu eingezonten Landes werden.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ergibt sich gemäss Masterplan (vgl. Kapitel 3.4 und Abbildung 17) ein Restanteil von ca. 0.2 ha, welcher in Zukunft nicht mehr benötigt wird und ebenfalls für eine Umlagerung in Frage kommt.

Vorschlag Auszonung  
der Dorfzone Beugen  
(blaue Umrandung)



Abb. 20: unüberbaute Parzelle(blau) in der Dorfzone (braun) Beugen (agis, 2019)

## 5.2 Begegnungsräume

### 5.2.1 Neue Begegnungsräume im Dorfzentrum schaffen

In der Gemeinde sind bereits Begegnungsräume vorhanden (vgl. Kapitel 3.2 Bisherige Siedlungsentwicklung Begegnungsräume / Versorgung). Diese werden jedoch oft zu wenig genutzt. Es werden vor allem Begegnungszonen für alle Personengruppen im Dorfzentrum gewünscht.

Spielplatz im Wald

Der Spielplatz im Wald könnte mit der Erweiterung der Schule eine grössere Bedeutung erlangen. Da er im Wald liegt, sind die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung soll beim Kanton abgeklärt werden, was für Möglichkeiten bestehen.

Areal Kirche

Wird auf dem Areal der Kirche (vgl. Kapitel 3.4 Baulandreserven und bauliche Dichte Abschnitt Quo Vadis öBA Kirche) gebaut, (zum Beispiel Wohnen im Alter oder Überbauung mit Kleinwohnungen) soll mit der Überbauung ein Begegnungsort in Form eines Kaffeetreffs erstellt werden.



Abb. 21: Areal Kirche Parzellen 149 und 150

### 5.2.2 Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen und Plätze)

Verkehrsfreier Bereich  
unterhalb Kirche

Der Bereich westlich der Kirche soll zukünftig verkehrsfrei gehalten werden (siehe Abbildung rot markierter Bereich).

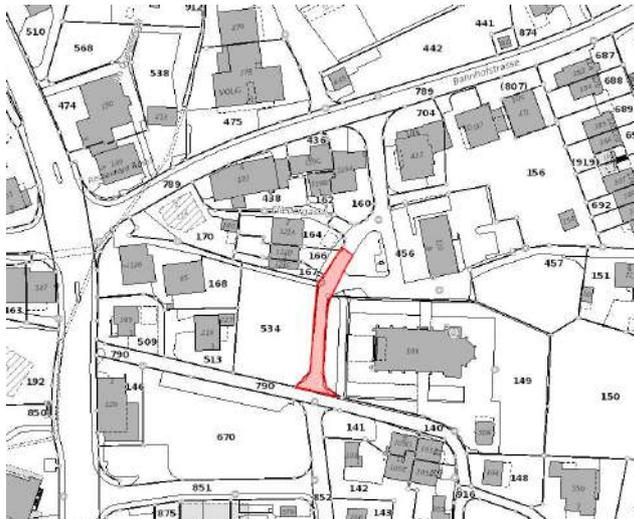


Abb. 22: Geplanter verkehrsfreier Bereich unterhalb der Kirche (agis, 2019)



Abb. 23: Geplanter verkehrsfreier Bereich unterhalb der Kirche (google maps, 2014)

20 er 30 er Zone

20-er und 30-er Zonen sollen kein Thema sein bzw. nicht im Vordergrund stehen.

### 5.3 Arbeiten

Förderung von  
Arbeitsplatzintensivem  
Gewerbe

In den bestehenden Arbeitszonen sind vor allem flächenintensive Betriebe vorhanden. Zukünftig sollen in der Arbeitszone sowie in der Dorfzone mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, d.h. arbeitsplatzintensives Gewerbe gefördert werden.

#### 5.3.1 Arbeitszonen beim Bahnhof belassen inklusive der 1.5 ha grossen unüberbauten Fläche

Die Arbeitszone beim Bahnhof ist am richtigen Ort und soll auch in Zukunft rein dem Arbeiten vorbehalten sein (inklusive der noch unüberbauten Fläche von 1.5 ha). Auf der noch unüberbauten Fläche sollen ausschliessliche Lagerflächen verboten sowie die haushälterische Nutzung des raren Bodens mit Vorschriften in der BNO festgesetzt werden.

#### 5.3.2 Vorhandene Reserven fürs Arbeiten auch in der Dorfzone fördern

Momentanes Gewerbe in  
der Dorfzone

In der Dorfzone sind bereits vielfältige Gewerbebetriebe ansässig. Es handelt sich um mässig störendes und nicht störendes Gewerbe.

Dorfzone

In der Dorfzone soll insbesondere das ruhige (Klein) Gewerbe zum Beispiel mittels eines Gewerbebonus in der Ausnutzung gefördert werden.

Ein Kaffee könnte zum Beispiel am Standort der ehemaligen Scheune Stöckli (Parzelle 670) vorgesehen werden.

Das Gebiet Rössli ist ein Gebiet mit hohem Potential zur Innenentwicklung in der Dorfzone. In diesem Gebiet soll ein Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten entstehen. Die Umsetzung könnte mittels eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.

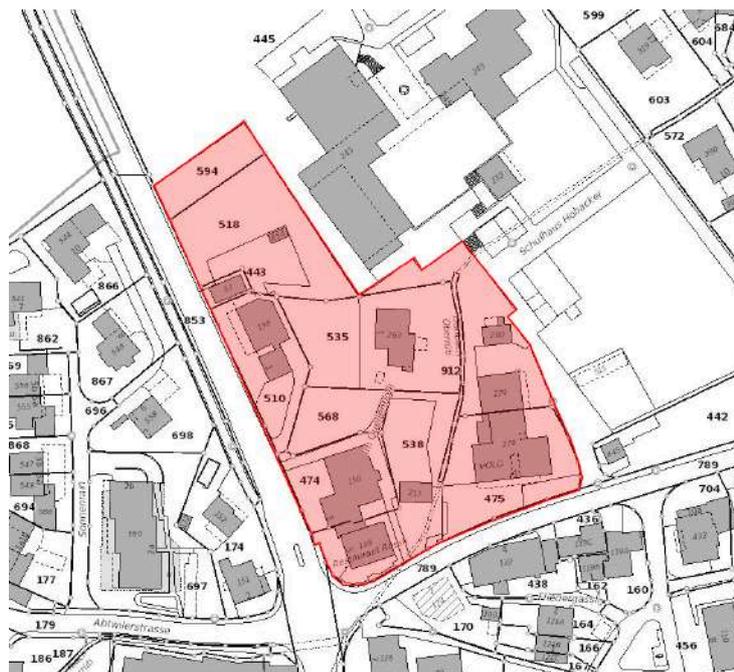


Abb. 24: Potentialraum: Gebiet Rössli (agis, 2019)

## **5.4 Rolle der Gemeinde**

### **5.4.1 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 muss der Gemeinderat bereits vor Baueingabe über das Projekt vorinformiert werden.

Die Gemeinde soll Anreize für den Wohnungsmix schaffen. Es sollen auch kleine (2.5 / 3.5 Zimmer) Wohnungen als Eigentumswohnungen angeboten werden. Die Gemeinde kann auch auf Investoren zugehen und sie über die Bedürfnisse der Gemeinde aufklären.

### **5.4.2 Wohnen im Alter**

Wie im Kapitel 3.3 Bisherige räumliche Entwicklung in Zahlen Altersstruktur beschrieben wird die Zahl der +65 - Jährigen bis ins Jahr 2030 um 12% zunehmen.

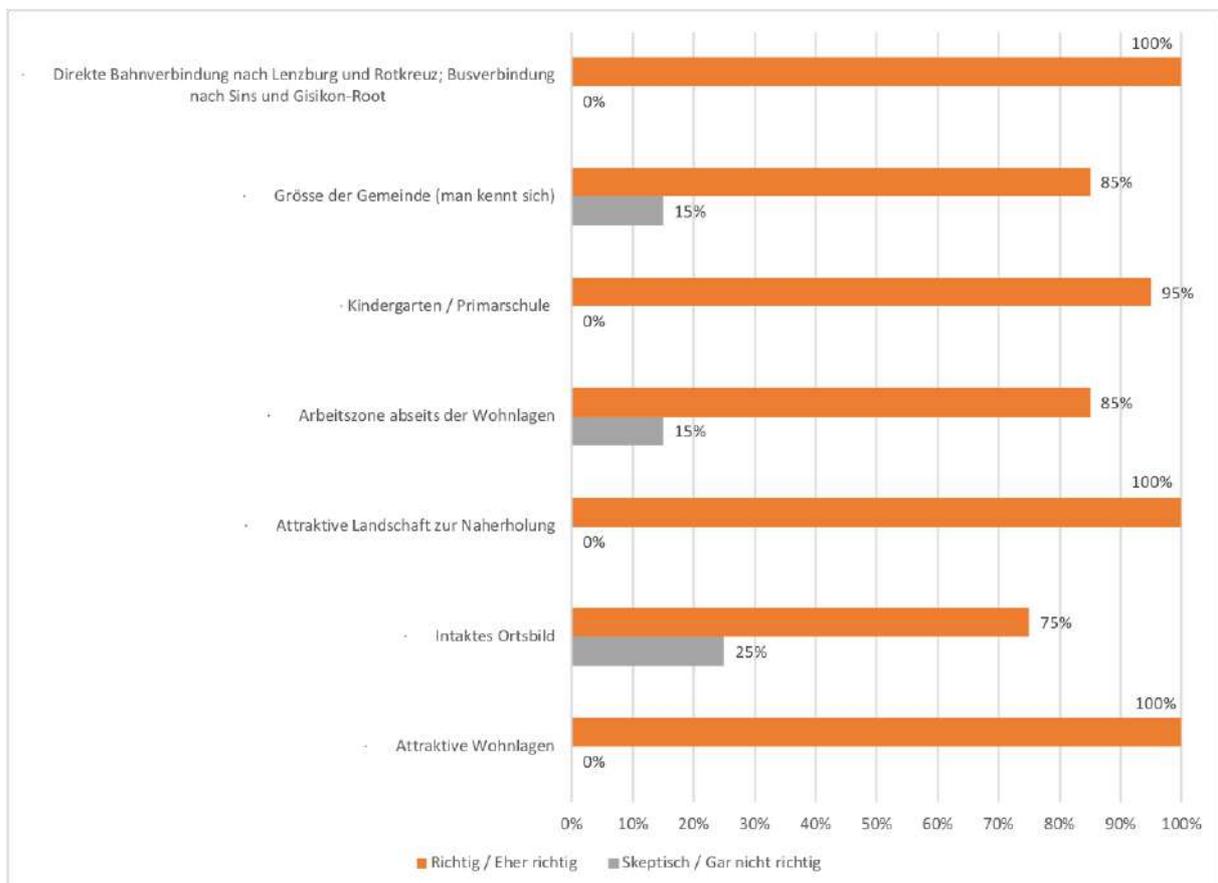
Für ein Alterszentrum besteht in der Gemeinde Oberrüti kein Bedürfnis. Es fehlen jedoch Wohnungen, die ein komfortables Wohnen im Alter zu Hause ermöglichen. Dazu gehören kleine Miet- und Eigentumswohnungen, welche heute fehlen. Neu gebaute Wohnungen sind heute generell altersgerecht. Es soll ein differenzierter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

## Anhang 1 Auswertung der Umfrage SWOT – Analyse vom 25. Mai 2019

Die Umfrage zur persönlichen Beurteilung der SWOT-Analyse wurde wie folgt ausgewertet:

- Wurde die Stärke / Schwäche / Risiko / Potential mit weniger als 50 % als richtig bzw. als eher richtig beurteilt, fällt die Stärke / Schwäche bzw. das Potential / Risiko weg.
- Berichtigungen wurden berücksichtigt.
- Eigene Nennungen wurden in der SWOT Analyse berücksichtigt, sofern es sich um Mehrfachnennungen (ab zwei Nennungen) handelte.

### Stärken



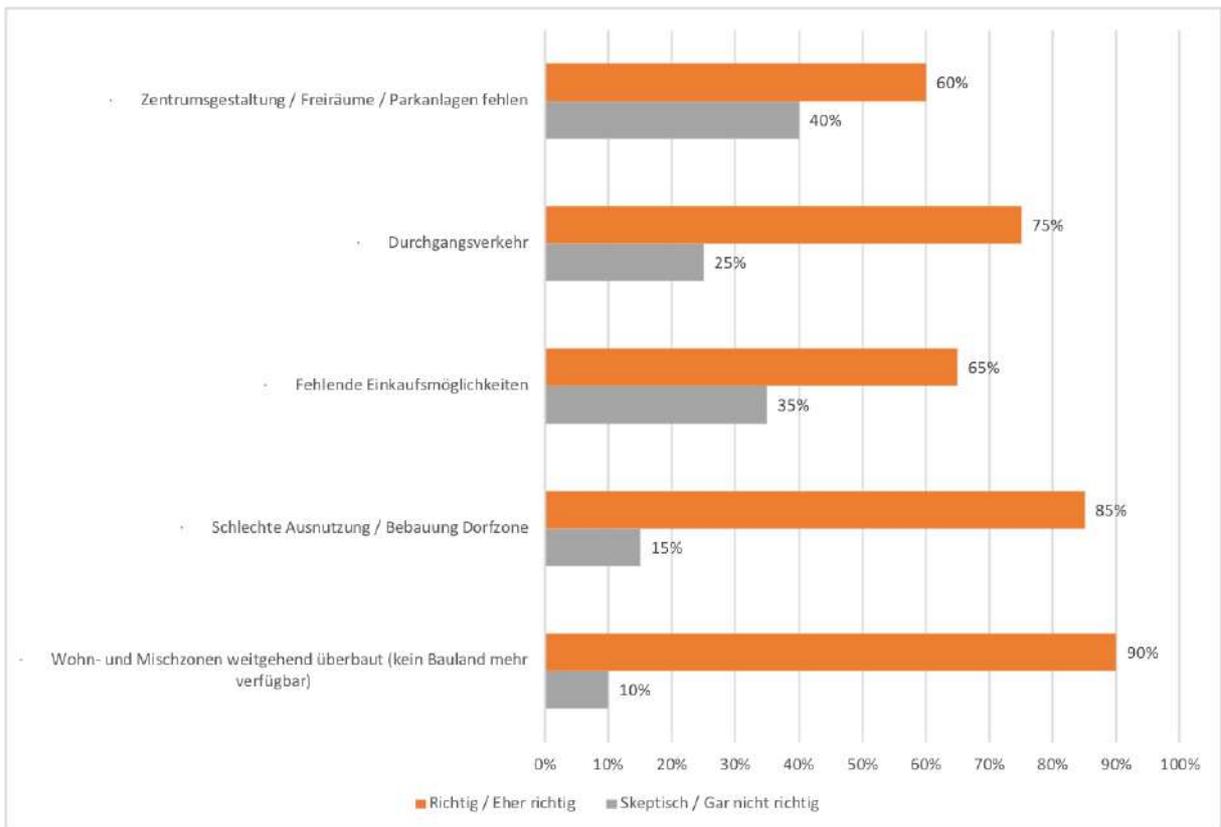
Folgende Berichtigungen wurden in der SWOT Analyse berücksichtigt:

- Kindergarten und Primarschule
- Direkte Bahnverbindung nach Lenzburg und Rotkreuz; Busverbindung nach Sins und Gisikon – Root

Folgende Nennungen für weitere Stärken wurden berücksichtigt:

- Aktives Vereinsleben
- Zentrale Lage, Nähe zu Städten Zug, Zürich, Luzern
- Restaurant

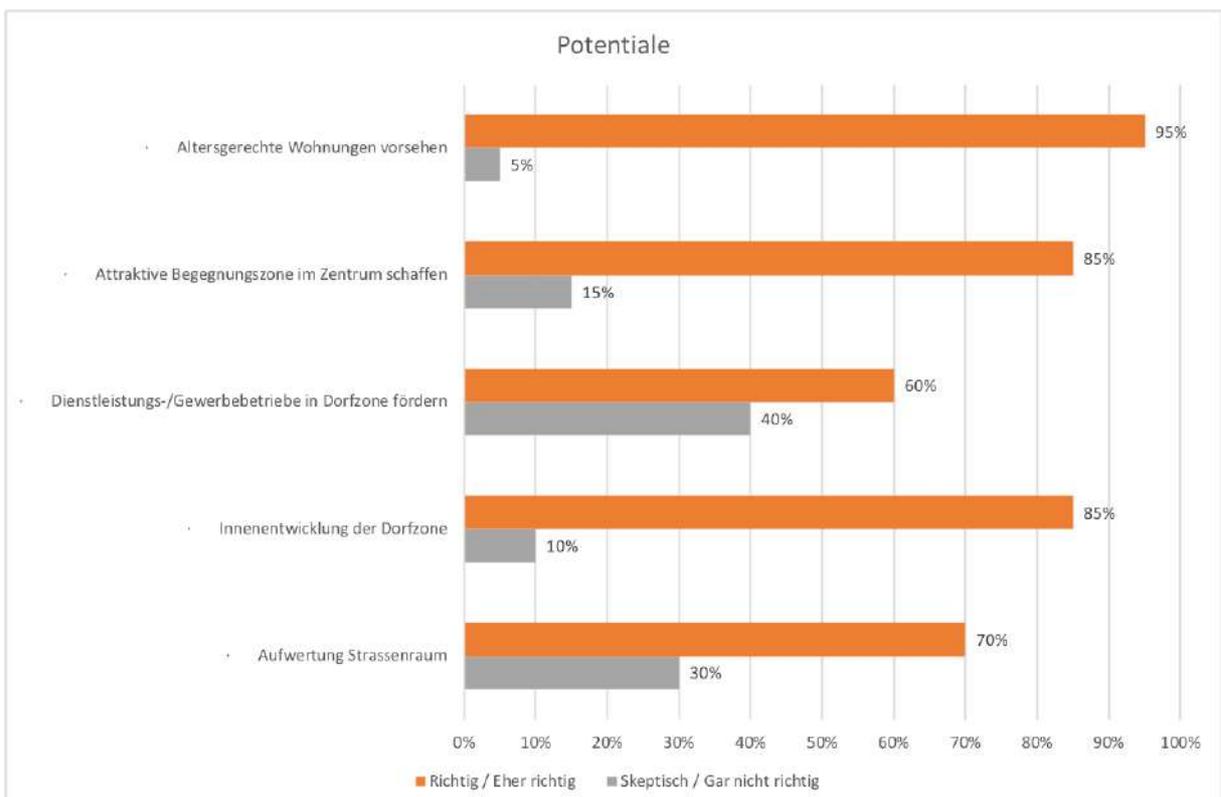
## Schwächen



Folgende weitere Schwäche wurde in der SWOT Analyse berücksichtigt:

- Treffpunkte fehlen

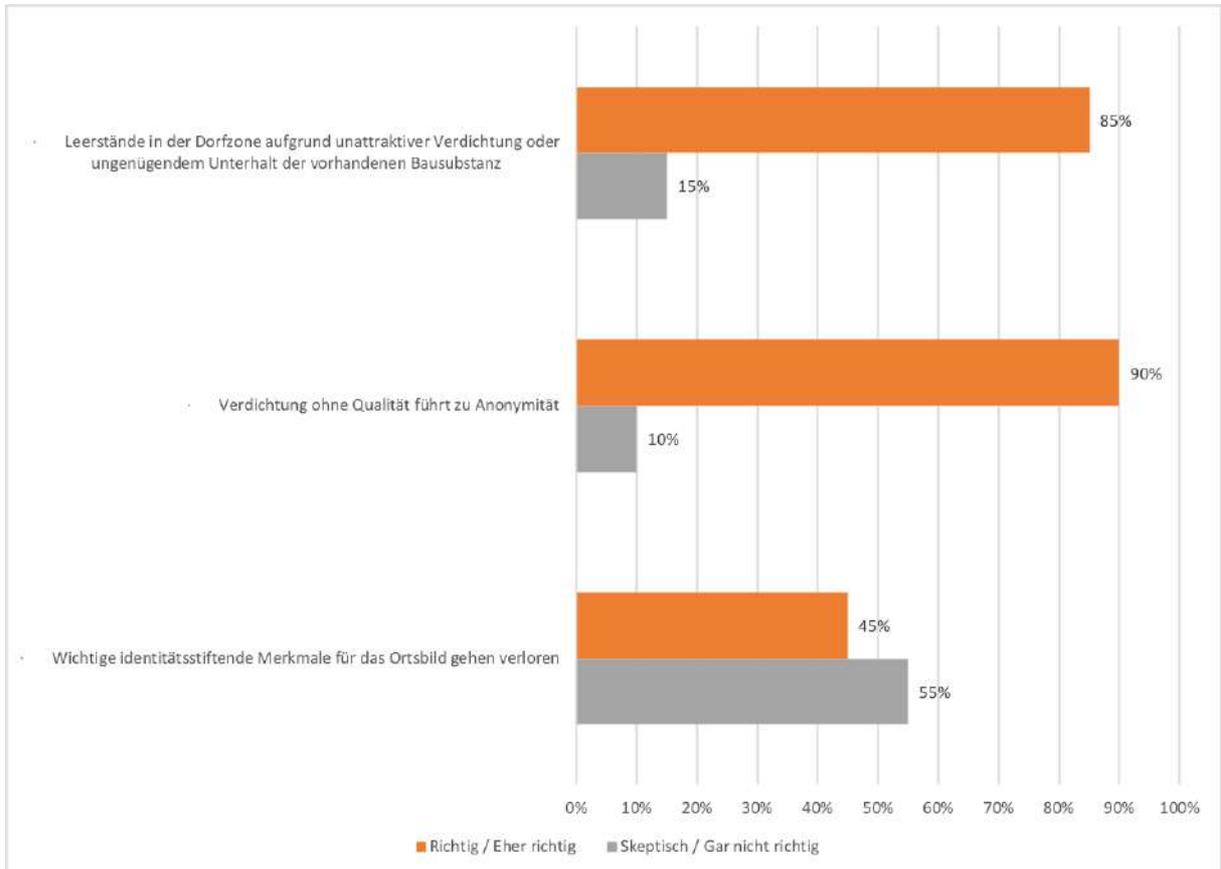
## Potentiale



Folgendes weiteres Potential wurde in der SWOT Analyse berücksichtigt:

- Begegnungsräume für Jugendliche schaffen

## Risiken



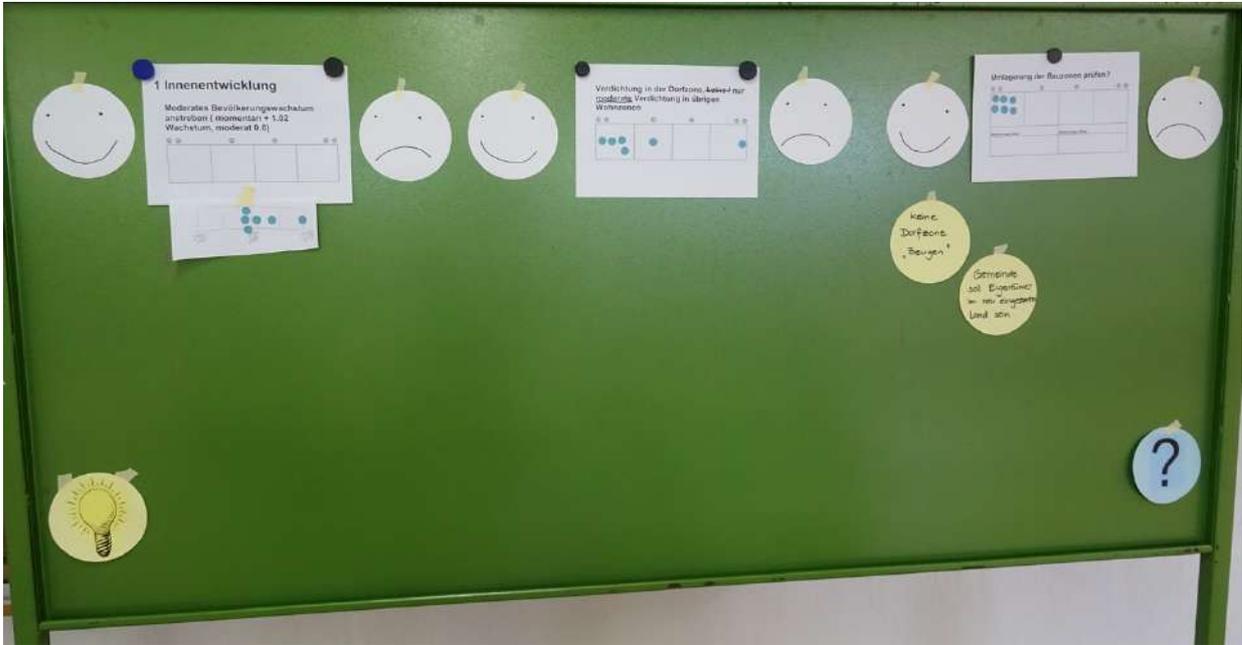
Das Risiko, wichtige identitätsstiftende Merkmale für das Ortsbild gehen verloren, wird von den Teilnehmern des Workshop mit einer Mehrheit von 55 % als skeptisch oder gar nicht richtig eingestuft. Aus diesem Grund wird dieses Risiko aus der SWOT Analyse gestrichen.

Folgendes weiteres Risiko wurde in der SWOT Analyse berücksichtigt:

- Zunahme des Durchgangsverkehrs

# Anhang 2 Fotoprotokoll vom 25. Mai 2019

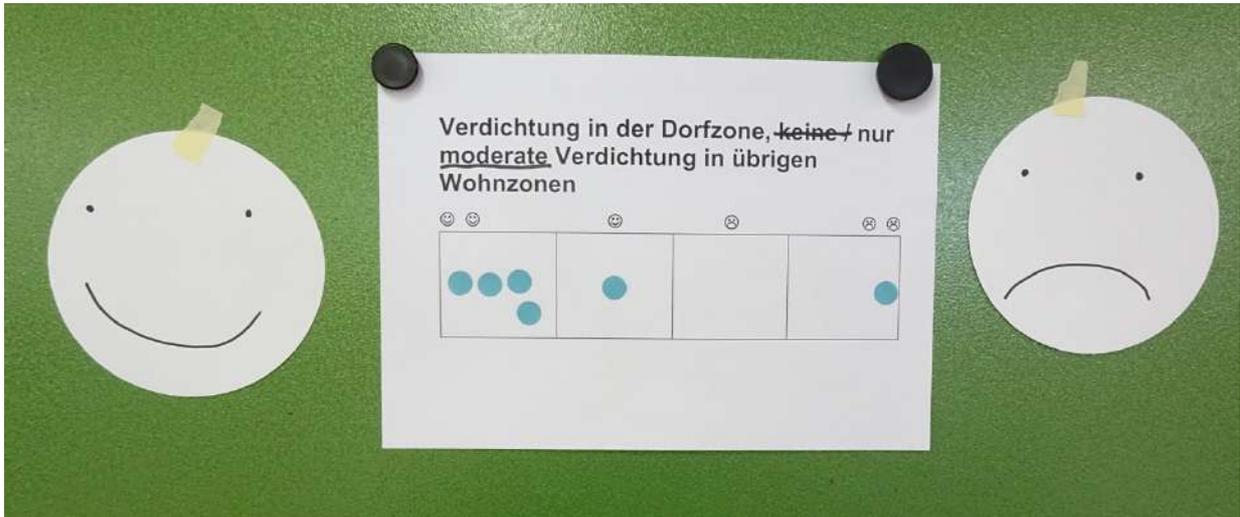
## 1 Innenentwicklung



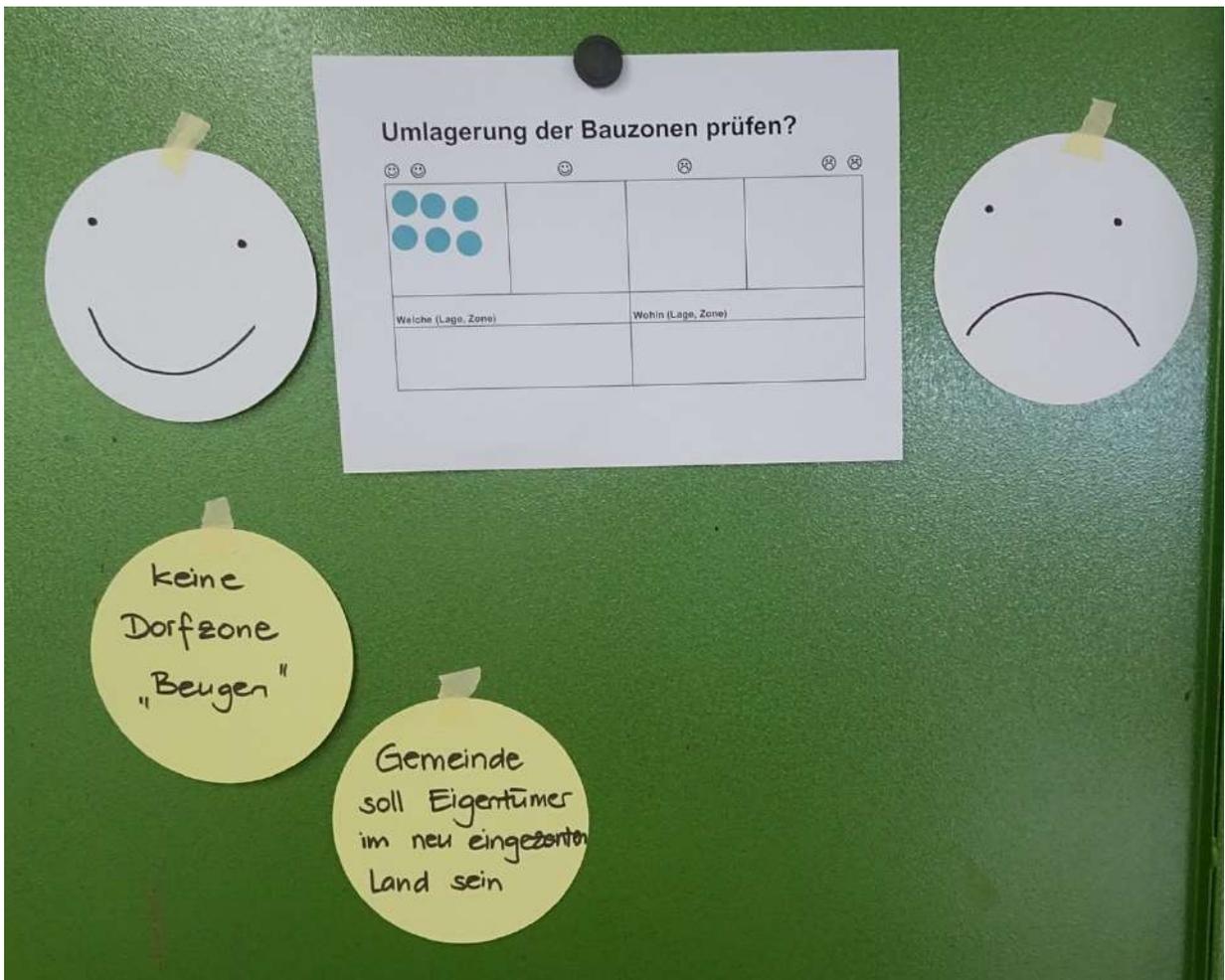
### 1.1 Moderates Bevölkerungswachstum von einem Prozent anstreben



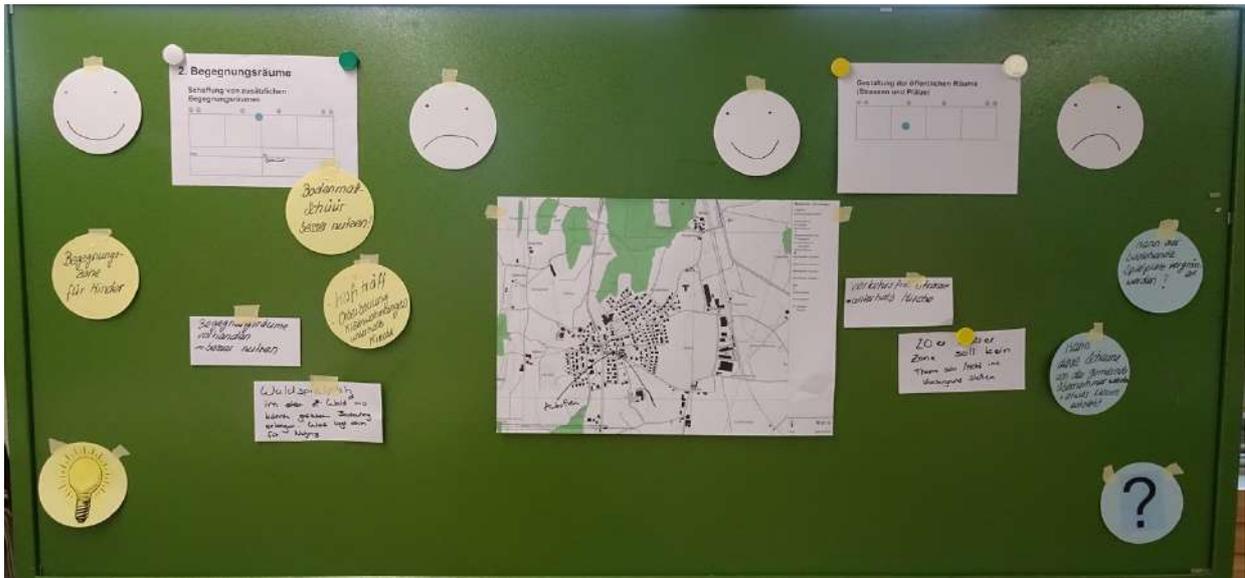
1.2 Verdichtung in der Dorfzone, nur moderate Verdichtung in den übrigen Wohnzonen



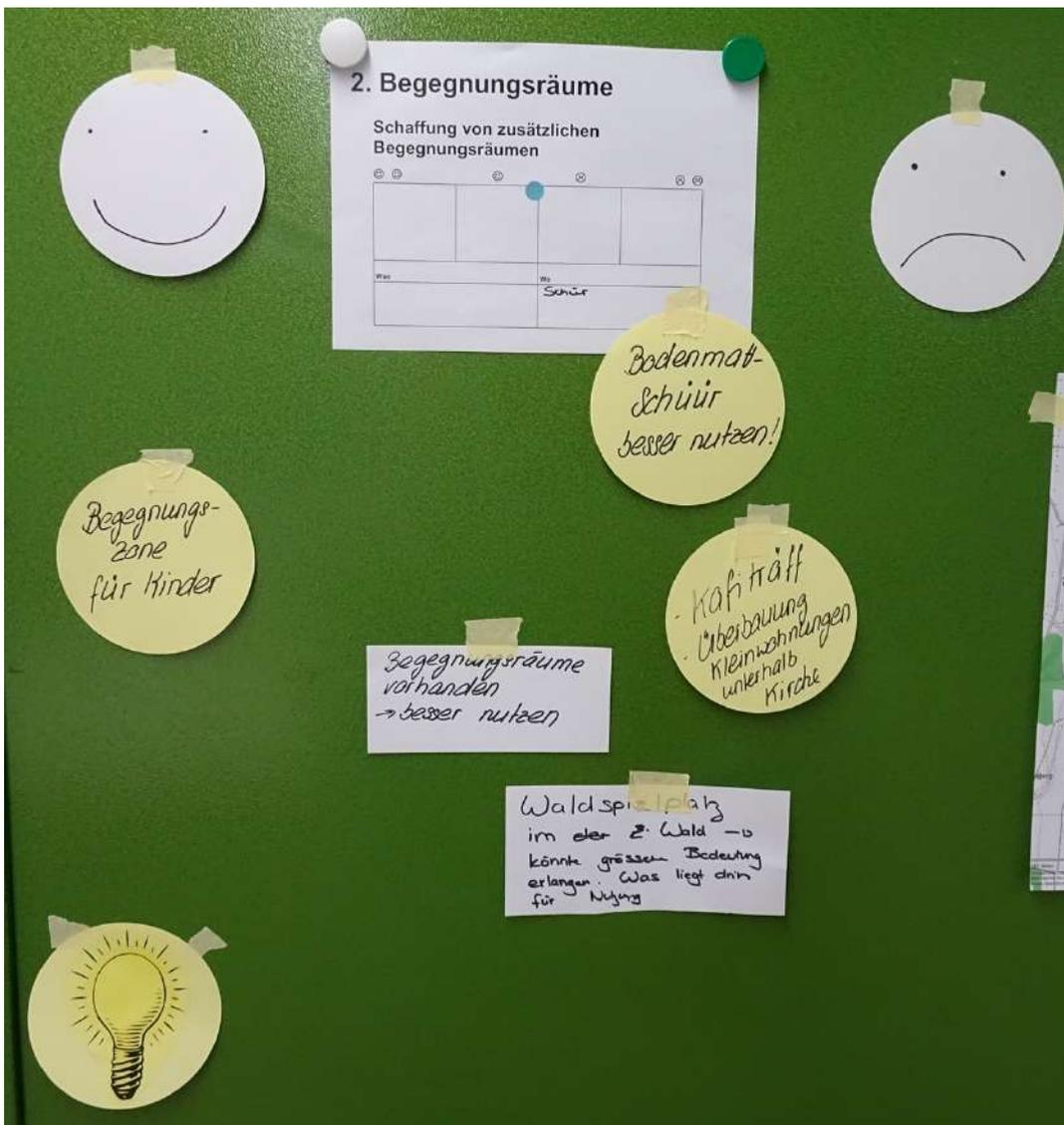
1.3 Umlagerung von Bauzonen prüfen



## 2 Begegnungsräume



### 2.1 Bestehende Begegnungsräume besser nutzen / neue Begegnungsräume schaffen

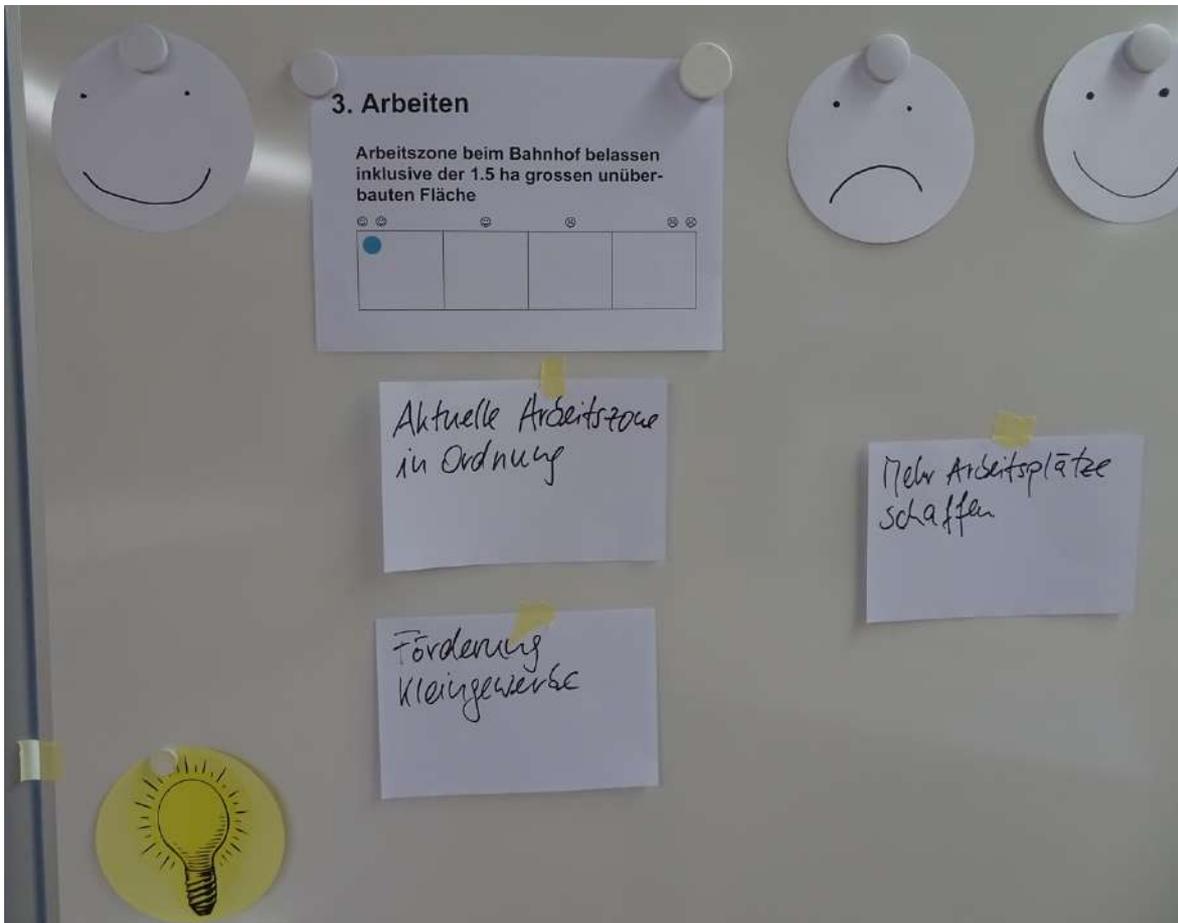




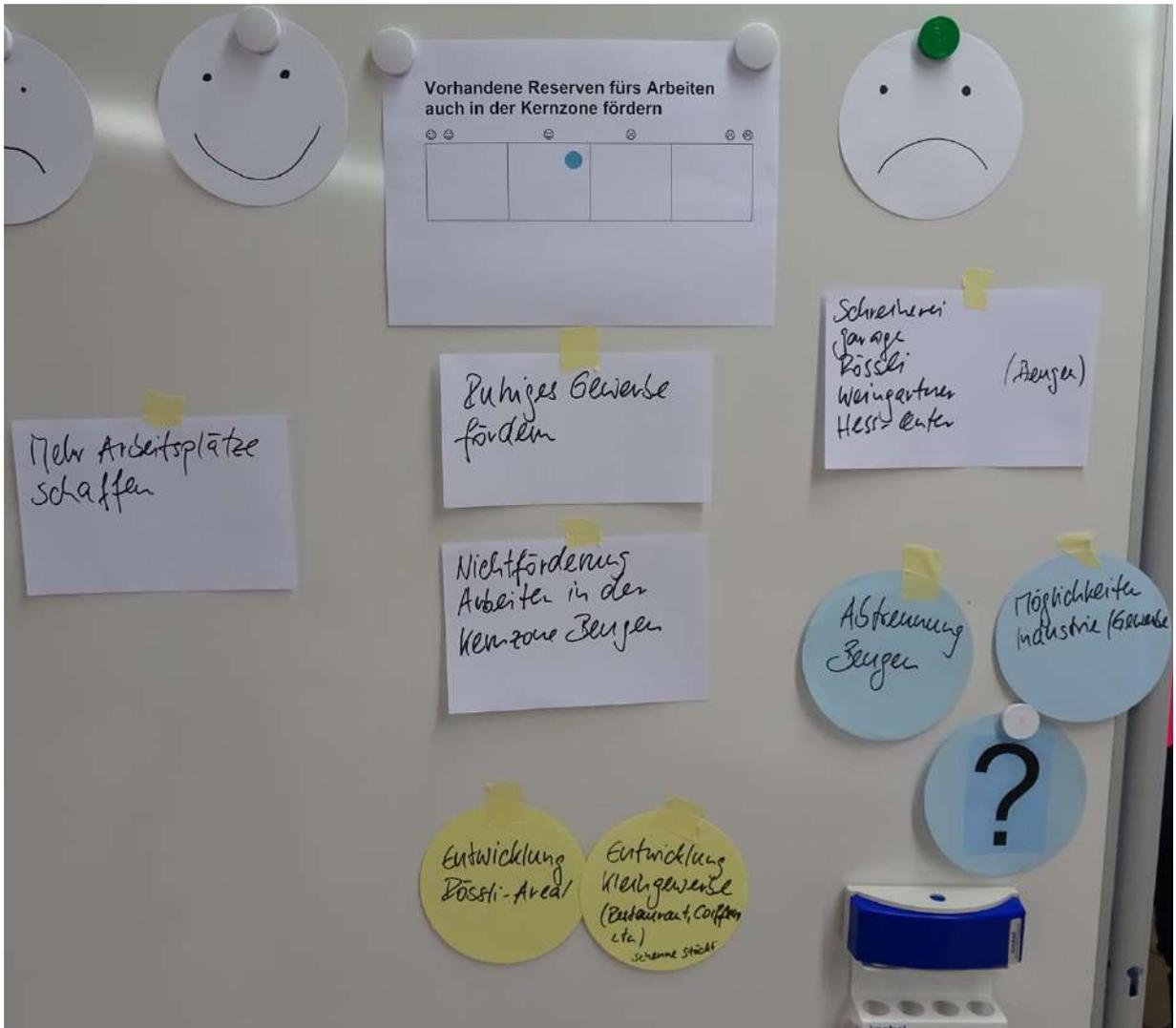
### 3 Arbeiten



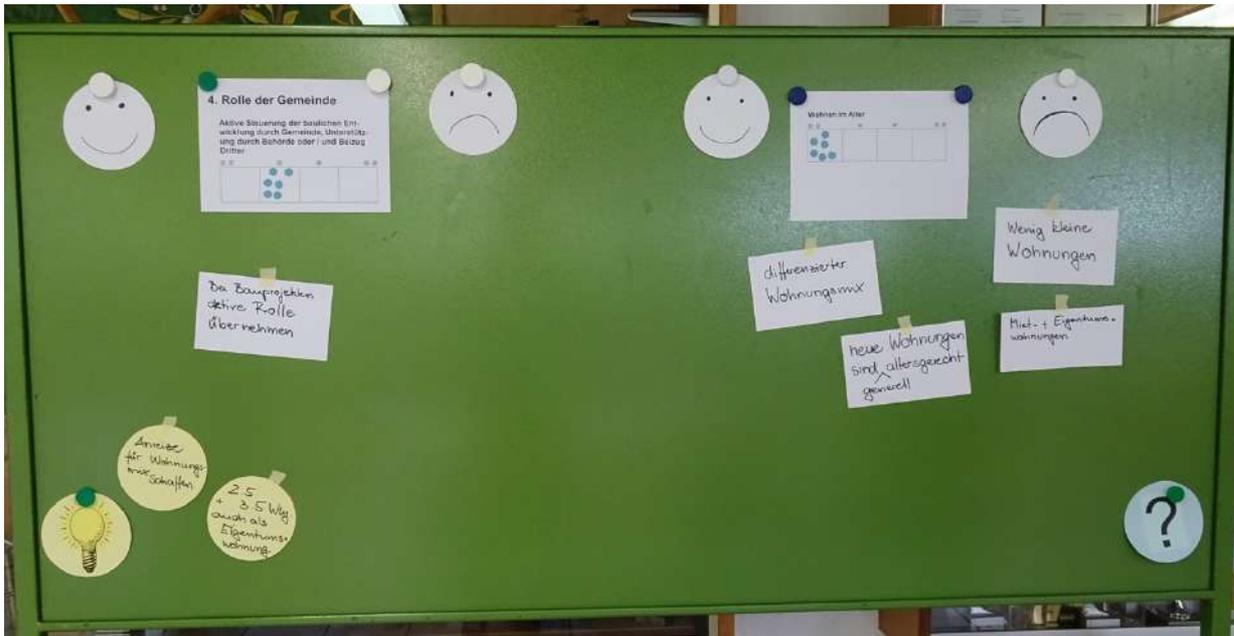
#### 3.1 Arbeitszonen beim Bahnhof belassen inklusive der 1.5 ha grossen unüberbauten Fläche



### 3.2 Vorhandene Reserven fürs Arbeiten auch in der Dorfzone fördern



## 4 Rolle der Gemeinde



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



4.2 Wohnen im Alter

