



## ***Räumliches Gesamtkonzept***

*Erläuternder Bericht*

**Gemeinde Gipf-Oberfrick**

15. Februar 2016

### **Mitglieder Ortsplanungskommission**

<i>Jos Bovens</i>	<i>Gemeinderat, Vorsitz, Planungsleitung</i>
<i>Regine Leutwyler</i>	<i>Gemeindeammann, Planungsleitung</i>
<i>Georg Schmid</i>	<i>Vize-Ammann, Planungsleitung</i>
<i>Urs Treier</i>	<i>Gemeindeschreiber, Planungsleitung</i>
<i>Stefan Landolt</i>	<i>Förster</i>
<i>Vreni Buol Lüscher</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Josef Hürzeler</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Alexandra Kölz-Mösch</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Michael Müller</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Andrea Schaffner</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Andreas Schulte</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Emanuel Suter</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Markus Suter</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Ursula Willenegger</i>	<i>Mitglied</i>

### **Bearbeitung Metron**

<i>Saša Subak</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung, Planungsleitung</i>
<i>Dajana Bässler</i>	<i>Dipl Ing. Stadt- und Regionalplanung</i>
<i>Andrea Keufer</i>	<i>BSc FH in Landschaftsarchitektur</i>
<i>Denise Belloli</i>	<i>dipl. Geografin</i>
<i>Conrad Naef</i>	<i>MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme</i>

<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

*Titelbild: Zukunftsbild Gipf-Oberfrick*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Zweck und Status	5
1.3 Aufbau	6
1.4 Projektorganisation und -ablauf	6
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1 Kommunales Entwicklungsleitbild	8
2.2 Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen	8
2.3 Situationsanalyse	11
2.4 Fazit Situationsanalyse	22
<b>3 Zukunftsbild</b>	<b>24</b>
3.1 Siedlung	25
3.2 Landschaft	26
3.3 Verkehr	27
<b>4 Konzeptinhalte</b>	<b>28</b>
4.1 Siedlung	28
4.2 Landschaft	32
4.3 Verkehr	36
<b>5 Weiteres Vorgehen</b>	<b>39</b>
5.1 Gesamtrevision Nutzungsplanung	39
5.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr	39
5.3 Weitere Massnahmen	40
<b>6 Begriffsdefinitionen</b>	<b>41</b>
<b>7 Anhang</b>	<b>45</b>

## **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zu den Zentren Aarau, Basel und Zürich weiterhin hoch bleiben.

Angesichts dieser Ausgangslage liegt es u.a. an der kommunalen Raumplanung, die Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer qualitativen Gemeindeentwicklung mit der weiterhin hohen Standortnachfrage in Einklang zu bringen. Fragen, mit denen sich die Gemeinde auseinandersetzen muss, betreffen z. B. die sorgfältige Entwicklung der Dorfmitte bzw. der Kernzonen, die optimale Nutzung der Baulandreserven, die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie den Schutz der Landschaft. Diese Fülle an Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung. Nur auf dieser Basis sind sinnvolle Strategien und Massnahmen umsetzbar. Das vorliegende Räumliche Gesamtkonzept liefert eine solche Gesamtsicht.

Das Räumliche Gesamtkonzept zeigt auf, wie sich Gipf-Oberfrick bis ins Jahr 2035 räumlich entwickeln soll. Es ist ein behördenverbindliches Instrument, welches der Gemeinde hilft, die diversen Vorhaben der öffentlichen Hand und der Privaten zu koordinieren und auf die gewählten Entwicklungsstrategien auszurichten. Das Konzept verfolgt eine langfristige Entwicklungsperspektive, welche über die üblichen Legislaturperioden bzw. Planungszyklen hinausreicht. Es ist aber nicht als abgeschlossenes Dokument gedacht: Je nach Entwicklung sollen Änderungen am Konzept möglich sein.

Das Räumliche Konzept ist in fünf Kapitel gegliedert. Die Kernelemente des Konzepts sind in den Kapiteln 3 und 4 enthalten. Kapitel 3 nennt die Ziele der räumlichen Entwicklung, Kapitel 4 die Strategien und Massnahmen, wie die Ziele erreicht werden können. Dieser zentrale Teil wird eingerahmt einerseits durch die Einleitung bzw. die Rahmenbedingungen (Kapitel 1 und 2) und andererseits durch das weitere Vorgehen (Kapitel 5). Die wichtigsten Fachbegriffe werden in Kapitel 6 erklärt.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Konzepts liegen im Siedlungsbereich und beim Verkehr: In den nächsten Jahren soll das Gebiet rund um das Gemeindehaus zu einem modernen Zentrum weiterentwickelt werden. Die vorhandenen Baulandreserven sollen qualitativ überbaut, die bestehenden Wohnquartiere erneuert werden. Mit diversen Strategien wird eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung verfolgt. So ist u.a. ein Ausbau des Fuss- und Velonetzes vorgesehen. Von der Verschiebung einer Bushaltestelle verspricht man sich eine bessere Abdeckung des Siedlungsgebiets durch den öffentlichen Verkehr. Aber auch der Landschaft als wichtigem Standortfaktor trägt das Konzept Rechnung, indem es Aussagen zu Begegnungs- und Erholungsräumen, Vernetzungsachsen, typischen Landschaftselementen und zur Landwirtschaft bzw. dem Wald enthält.

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zu den Zentren Aarau, Basel und Zürich und der intakten Landschaft weiterhin hoch bleiben.

Die zentrale Herausforderung der kommunalen Raumplanung liegt darin, die Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer qualitativen Gemeindeentwicklung mit der weiterhin hohen Standortnachfrage in Einklang zu bringen. Dabei geht es u.a. um Fragen nach der sorgsamsten Entwicklung der Dorfmitte bzw. der Kernzone, der optimalen Nutzung der bestehenden Flächenreserven, der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie dem Schutz der Landschaft.

Die Fülle der anstehenden Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung als Voraussetzung für einzelne Umsetzungsschritte. Das vorliegende Räumliche Gesamtkonzept liefert eine solche Gesamtsicht.

### **1.2 Zweck und Status**

Das Räumliche Gesamtkonzept zeigt auf, in welche Richtung sich die Gemeinde Gipf-Oberfrick bis in das Jahr 2035 räumlich entwickeln soll. Zusätzlich werden im Räumlichen Gesamtkonzept Strategien und Massnahmen aufgezeigt, wie die gewünschte Entwicklung erreicht werden kann.

Das Räumliche Gesamtkonzept ist behördenverbindlich und eine zentrale Grundlage der Gemeinde Gipf-Oberfrick bei raumplanerischen Fragestellungen. Das Räumliche Gesamtkonzept ermöglicht die strategische Ausrichtung der diversen Planungsprozesse und -tätigkeiten sowie die Koordination zwischen öffentlicher Hand und Privaten. Mit dem Räumlichen Gesamtkonzept schärft die Gemeinde Gipf-Oberfrick ihr Profil sowohl gegenüber der eigenen Bevölkerung als auch gegenüber den Nachbargemeinden und dem Kanton. Gipf-Oberfrick versteht sich gemäss Kommunalen Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 2.1) als ein vitales, ländliches Dorf mit vielen Qualitäten.

Das Räumliche Gesamtkonzept präzisiert zudem die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, vor allem in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen (Richtplankapitel S 1.2 bzw. S 1.9).

Das Räumliche Gesamtkonzept ist auf den Zeithorizont 2035 ausgerichtet. Die genaue Jahreszahl ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Im Vordergrund steht, dass mit dem Konzept eine langfristige Entwicklungsperspektive von Gipf-Oberfrick aufgezeigt wird, die über Legislaturperioden bzw. Planungszyklen hinausreicht.

### 1.3 Aufbau

Das Räumliche Gesamtkonzept ist in fünf Kapitel gegliedert. In Kapitel 1 werden die Ausgangslage, der Stellenwert des Konzepts und dessen Erarbeitungsprozess geschildert. Kapitel 2 nennt die wesentlichen planerischen Rahmenbedingungen, denen das Räumliche Gesamtkonzept unterworfen ist. Die inhaltlichen Schwerpunkte sind in den Kapiteln 3 und 4 dargestellt: Hier werden das Zukunftsbild und die Konzeptinhalte zu den drei Handlungsfeldern Siedlung, Landschaft und Verkehr erläutert. Im Kapitel 3 werden die Ziele der räumlichen Entwicklung definiert. Das darin enthaltene Zukunftsbild dient als übergeordnete Zusammenfassung aller Planungsthemen und präsentiert ein Bild der Gemeinde Gipf-Oberfrick im Jahr 2035. Die Handlungsanweisungen zu Siedlung, Landschaft und Verkehr im Kapitel 4 zeigen, wie die jeweiligen Ziele erreicht werden können und nennen gleichzeitig die weiteren Planungsschritte bzw. Massnahmen. In Kapitel 5 werden die weiteren Planungsschritte genannt.

### 1.4 Projektorganisation und -ablauf

Der Gemeinderat Gipf-Oberfrick ist für die Ortsplanung zuständig. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung frei, verabschiedet das räumliche Gesamtkonzept und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Nutzungsplanung zum Beschluss vor.



Abbildung 1: Schema Projektorganisation

Die Planungsleitung besteht aus Vertretern des Gemeinderates und der Metron Raumentwicklung AG. Sie war vor allem für die organisatorische Projektsteuerung (inkl. Termin- und Kostenkontrolle) verantwortlich. Üblicherweise wurden die Entwürfe der Fachplaner in der Planungsleitung vorbesprochen.

Zur Erarbeitung des Räumlichen Gesamtkonzepts setzte der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission (OPK) ein. Die Ortsplanungskommission erarbeitete zusammen mit der Metron Raumentwicklung AG und der Metron Verkehrsplanung AG die Inhalte des Räumlichen Gesamtkonzepts. Sie diskutierte die Entwürfe und stellte Anträge an den Gemeinderat.

## metron

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom September/Oktober 2015 hatten die Bevölkerung, der Kanton, die Region und die Nachbargemeinden Gelegenheit, sich zu den Konzeptinhalten zu äussern. Die Rückmeldungen wurden teilweise übernommen.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Kommunales Entwicklungsleitbild**

Der Gemeinderat hat zusammen mit der Ortsplanungskommission das Kommunale Entwicklungsleitbild erarbeitet. Es soll zusammen mit dem Räumlichen Gesamtkonzept der Bevölkerung zur Diskussion gestellt werden.

Das Kommunale Entwicklungsleitbild beinhaltet die Grundzüge der Entwicklung von Gipf-Oberfrick in den nächsten 20 Jahren (vgl. Anhang). Inhaltlich geht das Leitbild über rein räumliche Fragestellungen hinaus. Es enthält neben Aussagen zur Siedlung und zur Landschaft auch solche zum Bevölkerungswachstum, zu Soziales und Bildung, Gewerbe und Infrastruktur, Finanzen und Steuern sowie Verkehr und Mobilität.

Ziel des Kommunalen Entwicklungsleitbilds ist es, Gipf-Oberfrick als vitales, ländliches Dorf mit vielen Qualitäten und rund 4'500 Einwohnern zu positionieren. Das Leitbild bildet somit die zentrale *kommunale* Grundlage für die Erarbeitung des räumlichen Gesamtkonzepts.

### **2.2 Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen**

#### ***Kantonaler Richtplan***

Der *kantonale* Richtplan zeigt den Stand der Planungen auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Der Grosse Rat hat am 24. März 2015 der Teiländerung des Richtplans zugestimmt. Die Anpassung ist aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 3. März 2013 notwendig geworden und hat die Festlegung des Siedlungsgebiets zum Inhalt.

Gipf-Oberfrick ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse. Die bauliche Entwicklung soll sich bei diesen Gemeinden entlang der gut erschlossenen Talachsen konzentrieren. Mittelfristig ist anzustreben, die im kantonalen Richtplan festgelegten Einwohnerdichten (50 E/ha in den überbauten und 70 E/ha in den noch unüberbauten Bereichen) zu erreichen. Aus Sicht des Richtplans ist hier ein Schwerpunkt bei der geplanten Revision der Nutzungsplanung zu legen (vgl. Kapitel 5.1).

Die Einträge des kantonalen Richtplans (vgl. Abbildung 2) sind für Gipf-Oberfrick vor allem bezüglich der *Landschaften von kantonalen Bedeutung* und dem *Siedlungstrenngürtel* im Süden von zentraler Bedeutung. Zudem stuft der kantonale Richtplan das Ortsbild der Gemeinde als von regionaler Bedeutung ein.

Gemäss beschlossener Teiländerung wird das Siedlungsgebiet mit dem Richtplan festgesetzt. Die Voraussetzungen, unter denen die Siedlungsfläche erweitert werden kann, sind klar umschrieben. Eine wesentliche Grundlage bildet die regionale Abstimmung. Ausserdem müssen die Mindestdichten in den rechtskräftigen Bauzonen erreicht werden.



Diese Voraussetzungen sind bei der Zentrumsplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.1).

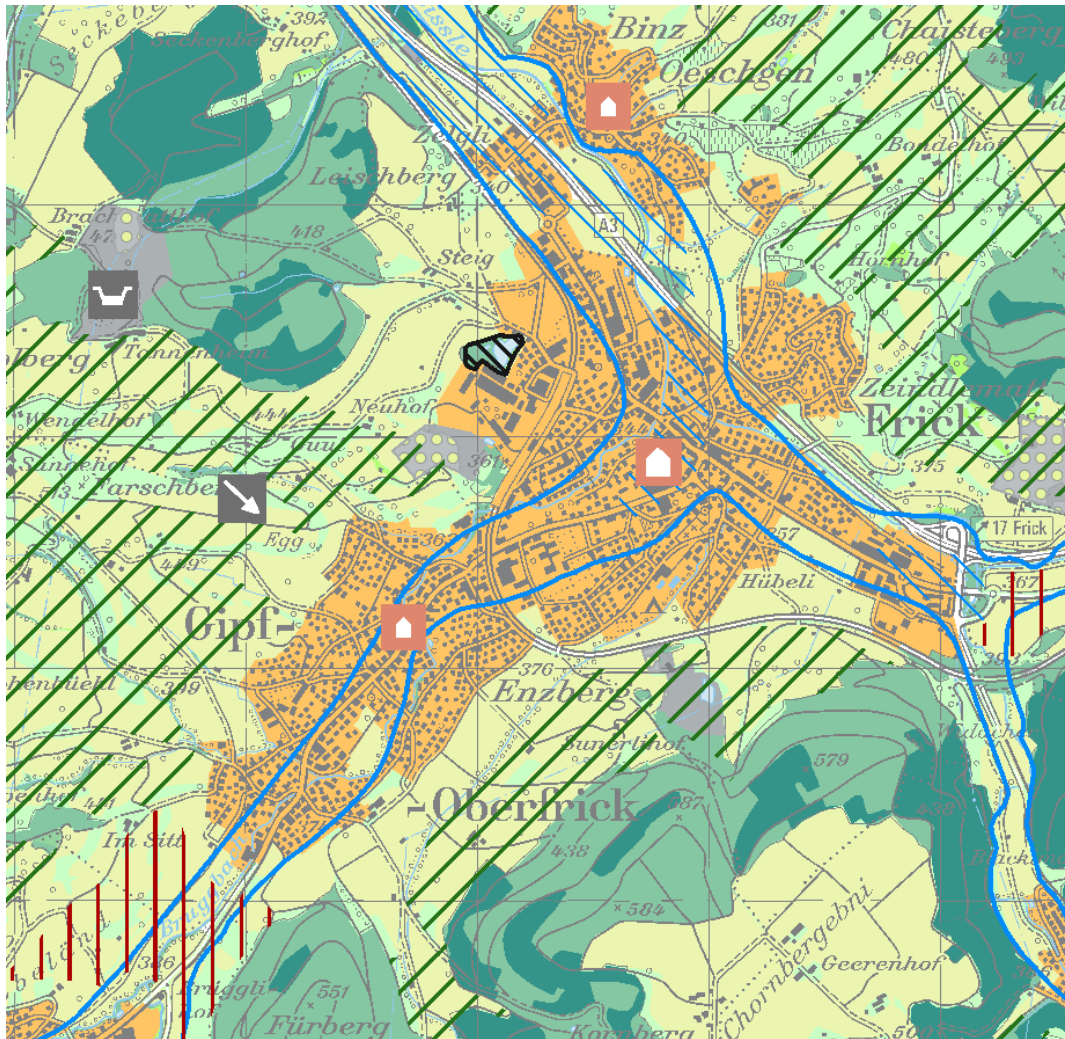


Abbildung 2: Ausschnitt Richtplankarte, Legende siehe Anhang (Quelle: Kanton Aargau)

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Frick einen Wohnschwerpunkt fest. Wohnschwerpunkte umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserweiterung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ und dicht erfolgen soll. Obwohl der Richtplan Frick als Standortgemeinde für einen Wohnschwerpunkt nennt, ist aus regionaler Sicht noch nicht abschliessend geklärt, ob sich der Schwerpunkt einzig auf Frick beschränken soll. Je nach Entwicklung des Bahnhofsareals Frick sind auch Verlagerungen Richtung Gipf-Oberfrick denkbar. Im Rahmen des Räumlichen Gesamtkonzepts wird ein möglicher Standort für einen Teil des Wohnschwerpunkts in der Gemeinde Gipf-Oberfrick zur Diskussion gestellt (vgl. Kapitel 4.1).

**Regionale Konzepte und Strategien**

Mit seinen derzeit 35 Mitgliedsgemeinden ist "Fricktal Regio" der grösste Planungsverband des Kantons Aargau. Als Basis für die regionale Entwicklung liegt ein Regionalentwicklungskonzept vor. Dieses umfasst neben der Fricktal-Vision, die Fricktal-Strategie (vgl. Abbildung 3) und 20 Projekte, mit denen die Strategie umgesetzt werden soll.

Das Regionale Entwicklungskonzept hat zum Ziel, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren, welche einerseits die stärkeren und schwächeren Gemeinden integriert, und andererseits die Bedürfnisse der heutigen und diejenigen der zukünftigen Generation berücksichtigt.

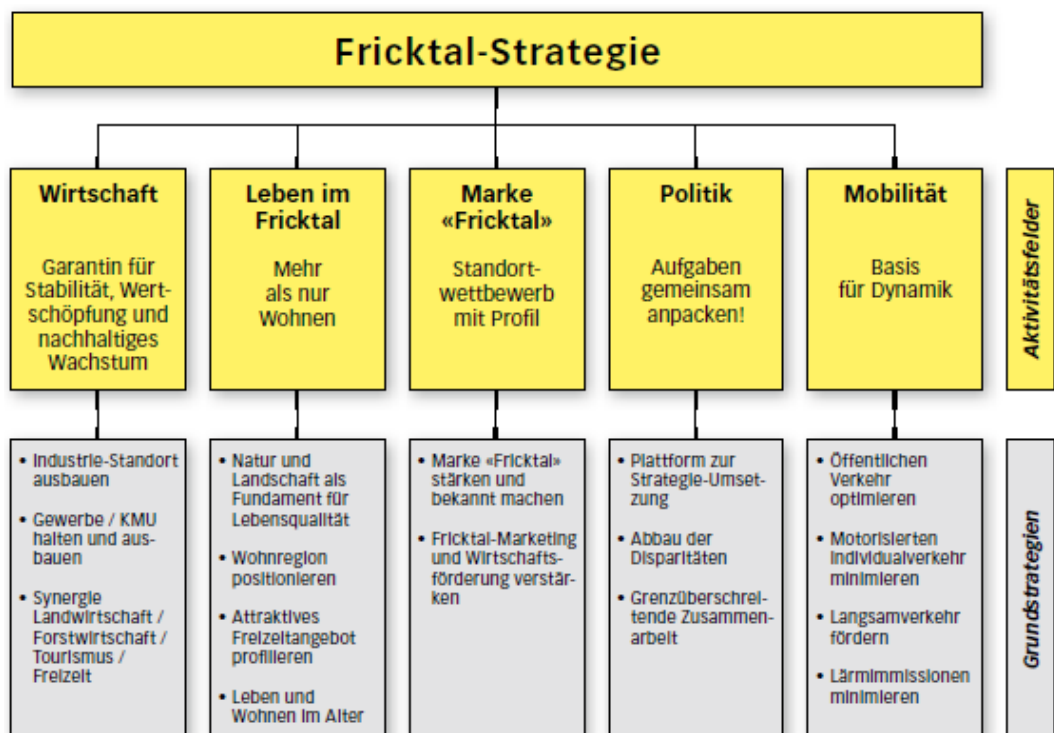


Abbildung 3: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Quelle: Fricktal Regio)

Das Regionale Entwicklungskonzept enthält keine konkreten Handlungsanweisungen für die Gemeinden. Wichtig ist jedoch, dass die kommunalen Planungen nicht im Widerspruch zum regionalen Konzept stehen. Das vorliegende Räumliche Gesamtkonzept trägt dem Regionalentwicklungskonzept vollumfänglich Rechnung, indem die Standorte für das Gewerbe erhalten bleiben und mit dem geplanten Zentrum erweitert werden sollen. Die Natur und die Landschaft werden als Fundamente für die Lebensqualität weiter geschützt und aufgewertet (z. B. mittels Baumalleen). Gipf-Oberfrick wird mit dem Entwicklungsschwerpunkt, der Innenentwicklung und der Quartiererneuerung als Wohnstandort gestärkt. Zudem leistet die Gemeinde mit dem Naturena Sinnespfad bzw. dem Chriesiwäg einen Beitrag zur Stärkung der Marke "Fricktal". Zusammen mit der Nachbargemeinde Frick sollen Verkehrsfragen angegangen werden. Bereits jetzt sind im Räumli-

chen Gesamtkonzept Verbesserungen für die Fussgänger (z. B. neue Fusswege, Querungen über die Landstrasse) angedacht.

## 2.3 Situationsanalyse

### Bevölkerungsumfrage

Als Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Gesamtkonzepts wurde im Herbst 2014 eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Alle Einwohnerinnen und Einwohner ab 16 Jahren wurden gebeten, 39 Fragen zur Entwicklung der Gemeinde zu beantworten. Von den total 2'970 verschickten Fragebogen wurden 972 beantwortet, was bei dieser umfangreichen Befragung einer überaus guten Rücklaufquote von 33% entspricht.

Die Umfrage wurde vor allem von den 40- bis 60-Jährigen rege genutzt. Die Teilnehmenden sprechen sich mit einer Zweidrittelmehrheit gegen einen Zusammenschluss mit der Nachbargemeinde Frick aus. Im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung wird eine bewahrende Haltung sichtbar. Im Vordergrund stehen der Schutz der Grün- und Freiräume, der Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe und der Schutz des Ortsbildes. An vierter und fünfter Stelle folgen die Entwicklung nach innen sowie die Zentrumsbildung (vgl. Abbildung 4).

---

### Frage 15:

Welche Schwerpunkte sollen mit der geplanten Ortsplanung (Siedlung und Kulturland) verfolgt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

715	Schutz der Grün- und Freiräume
606	Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe
551	Schutz des Ortsbildes
368	Entwicklung nach innen (Verdichtung)
296	Zentrumsbildung
125	neue Arbeitsplatzgebiete
114	neue Wohngebiete
47	neue öffentliche Bauten und Anlagen

Abbildung 4: Auszug Resultate Bevölkerungsumfrage 2014  
(Quelle: Metron)

**Bevölkerung**

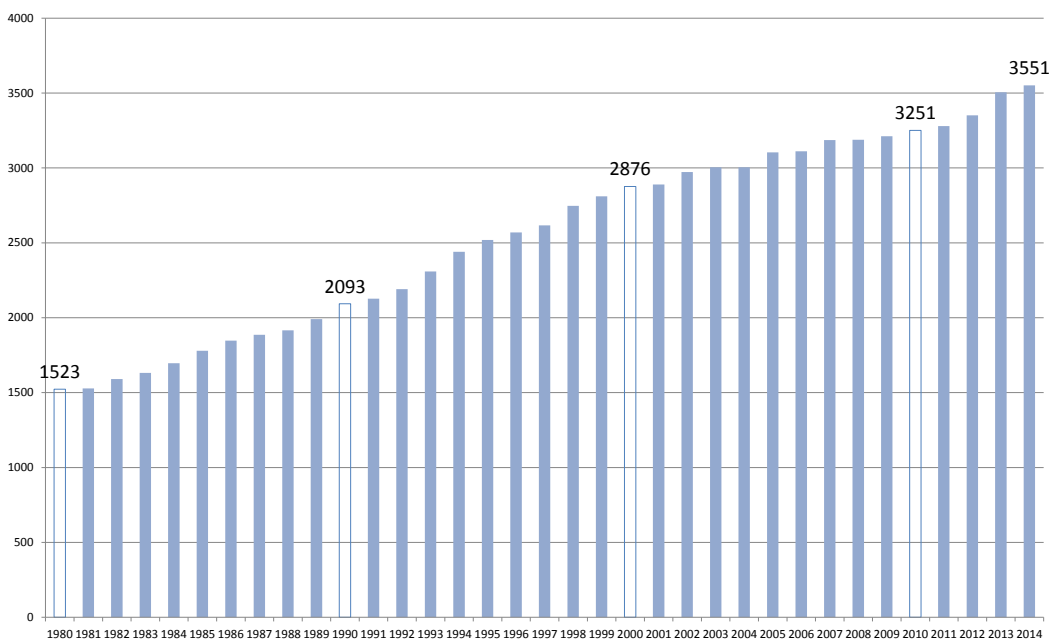


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1980-2014  
(Quelle: Statistik Aargau)

Die Gemeinde zählte Ende 2014 3'551 Einwohner. Die Einwohnerzahl hat sich somit in den letzten 35 Jahren mehr als verdoppelt (1980: 1'523 Einwohner). Ein starkes Wachstum fand vor allem in den 1980er- und 1990er-Jahren statt. Ab 2000 verlangsamte sich das Wachstum. In den letzten Jahren ist wieder eine stärkere Bevölkerungszunahme zu beobachten, was sich auch in der Bautätigkeit widerspiegelt.

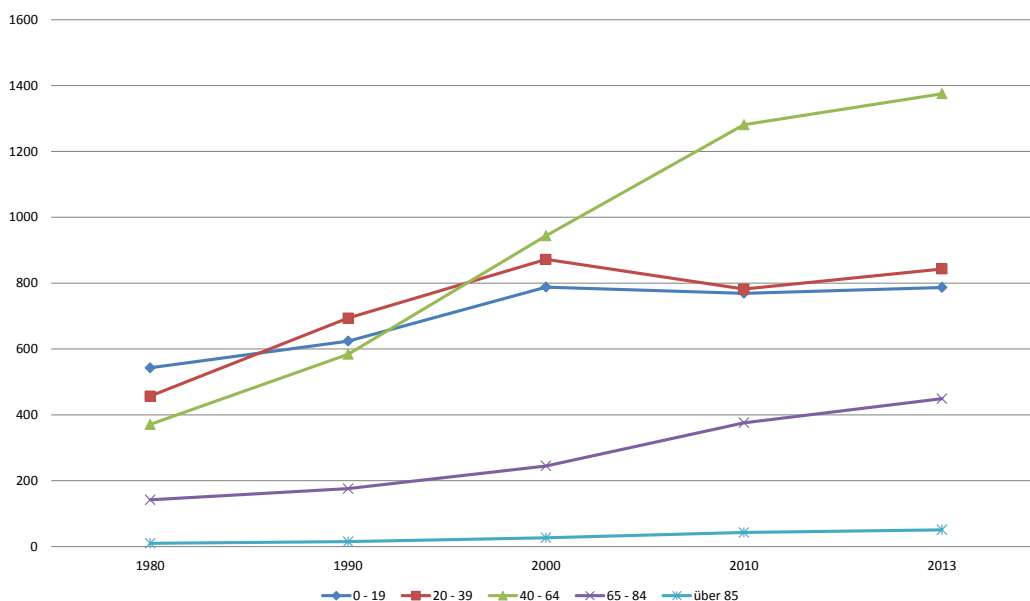


Abbildung 6: Bevölkerungsbestand nach Altersklassen  
(Quelle: Statistik Aargau)

Die Entwicklung der Altersklassen (vgl. Abbildung 6) erlaubt Rückschlüsse auf die Nachfrage nach sozialen Dienstleistungen und öffentlicher Infrastruktur. Wies die Gemeinde 1980 noch eine sehr junge Bevölkerung auf, haben sich die Gewichte in den letzten Jahrzehnten zu den mittleren und höheren Altersklassen verschoben. Die Altersklasse der 40- bis 64-Jährigen ist stark vertreten. Aus planerischer Sicht ist diese Altersklasse von besonderer Bedeutung: Sie ist beruflich sehr aktiv, und da die ersten Kinder schon ausgezogen sind, verfügt diese Klasse auch über ein potenziell hohes Steuereinkommen. Der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur im Sinne von Schulen oder Pflegeeinrichtungen hält sich im Moment noch in Grenzen. Bei der weiteren Entwicklung muss diese Gruppe jedoch genau beobachtet werden. Angesichts ihres hohen Anteils an der Gesamtbevölkerung ist in Zukunft damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach altersspezifischen Dienstleistungen wie z. B. Alterswohnen, Spitex, Pflegeeinrichtungen etc. stark zunehmen könnte.

Trotz des starken Wachstums ist die Zahl der 0- bis 39-Jährigen in den letzten Jahren konstant geblieben. Es stellt sich die Frage, wie die Gemeinde den Anteil dieser Gruppe erhöhen kann. Denkbar wäre die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für junge Familien im Zentrum oder Massnahmen zur besseren Durchmischung der Einfamilienhausquartiere.

### Arbeitsplätze

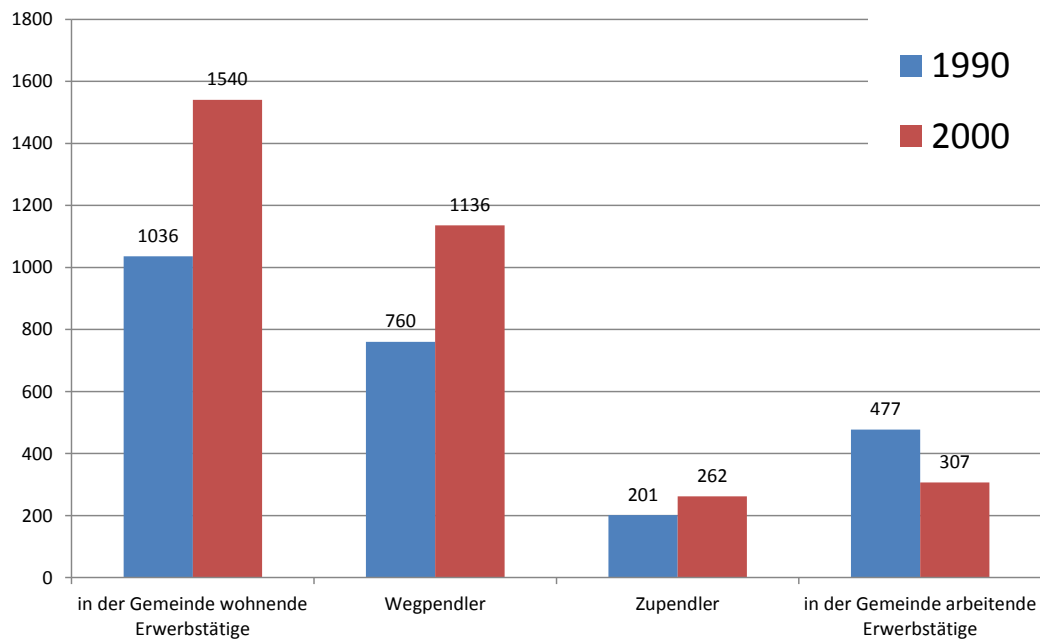


Abbildung 7: Erwerbstätige und Pendler  
(Quelle: Statistik Aargau)

Die Pendlerströme zeigen, dass die Gemeinde hauptsächlich ein Wohnstandort ist. Nur ein Fünftel der 1'540 in der Gemeinde wohnenden Erwerbstätigen arbeitet am Wohnort (307). Die übrigen pendeln. Die Anzahl der ortsansässigen Erwerbstätigen hat zwischen 1990 und 2000 um ein Drittel von 477 auf 307 abgenommen. Dieser Verlust konnte durch eine Zunahme der Zupendler etwas gemildert werden. Die Gesamtzahl der in der Gemeinde arbeitenden Erwerbstätigen betrug im Jahr 2000 568 gegenüber 678 im Jahr 1990.

## **Siedlung**

Die ältesten Bauten der Gemeinde stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert und befinden sich im Ortsteil Gipf. Von hier aus entwickelte sich der Ort zuerst entlang des Bruggbachs und später entlang der Landstrasse Richtung Westen. Ein zweiter Siedlungsschwerpunkt entstand in Oberfrick. Die Landstrasse erhielt im 19. Jahrhundert ihren heutigen Verlauf. Entlang der Ortsdurchfahrt wuchsen die ehemals getrennten Ortsteile zusammen (vgl. Abbildung 8 und 9).

Durch die starke Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte dehnte sich die Siedlungstätigkeit beidseits des Talbodens aus und nahm die Hanglagen in Beschlag. Heute bilden Gipf-Oberfrick und die Nachbargemeinde Frick ein fast durchgehendes Siedlungsband.



Abbildung 8: Luftbild 1950



Abbildung 9: Luftbild 2012

Die geänderten planerischen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2.2) führen dazu, dass sich das Siedlungsgebiet nicht mehr weiter ausdehnen kann. Dies muss jedoch zu keiner Einschränkung der Siedlungstätigkeit in der Gemeinde führen. Wie aus Abbildung 10 ersichtlich wird, verfügt die Gemeinde noch über zahlreiche unbebaute Grundstücke und Areale innerhalb der bestehenden Bauzonen.

Bei den Baulandreserven handelt es sich zum grössten Teil um Wohnzonen. 2013 betrug deren Grösse rund 11.4 ha. Die unbebauten Wohnzonen verfügen je nach Wohnflächenbedarf über eine Kapazität von 600 bis 800 Einwohner<sup>1</sup>. Zusammen mit der baulichen Verdichtung dürfte die theoretische Einwohnerkapazität noch höher ausfallen. Die Zahlen zeigen, dass die bestehenden Siedlungsflächen in der Lage sind, ein weiteres Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Die grossen Baulandreserven ermöglichen Gipf-Oberfrick eine differenzierte Innenentwicklungsstrategie, bei denen das Ortszentrum und die vorhandenen Baulandreserven im Vordergrund stehen. In den historischen Ortskernen besteht ebenfalls ein Verdichtungspotenzial. Dieses ist jedoch im Einklang mit dem Ortsbild zu nutzen und planerisch zu begleiten. Für die historischen Ortskerne drängen sich deshalb zusätzliche Planungsmassnahmen auf (vgl. Kapitel 3.1).

---

<sup>1</sup> Rechenbeispiel:  $114'000 \text{ m}^2 \times 0.9 \text{ (Abzug für Erschliessung)} \times 0.4 \text{ (Annahme AZ)} / 50 \text{ m}^2 \text{ pro Einwohner} = 821$

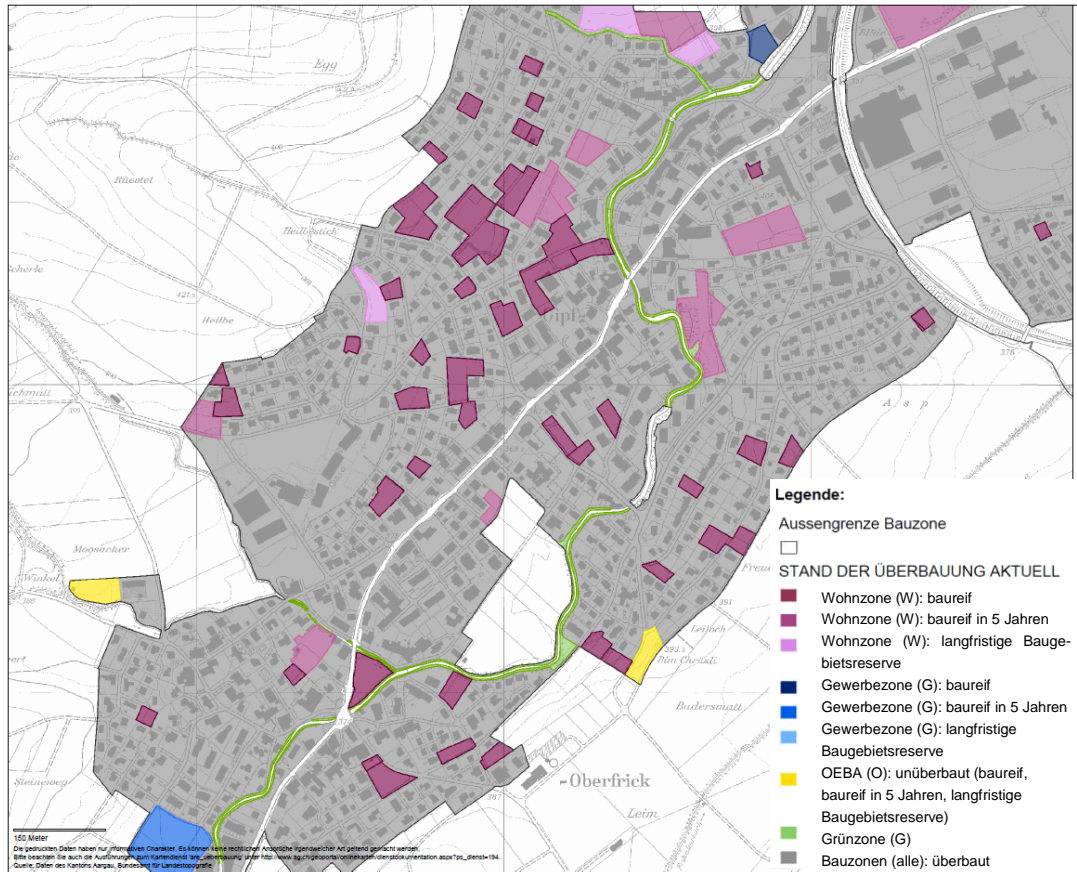


Abbildung 10: Baulandreserven 2013 nach Lage und Art (Quelle: Kanton Aargau, Metron)

### Übersicht Bauzonen 2013 in ha

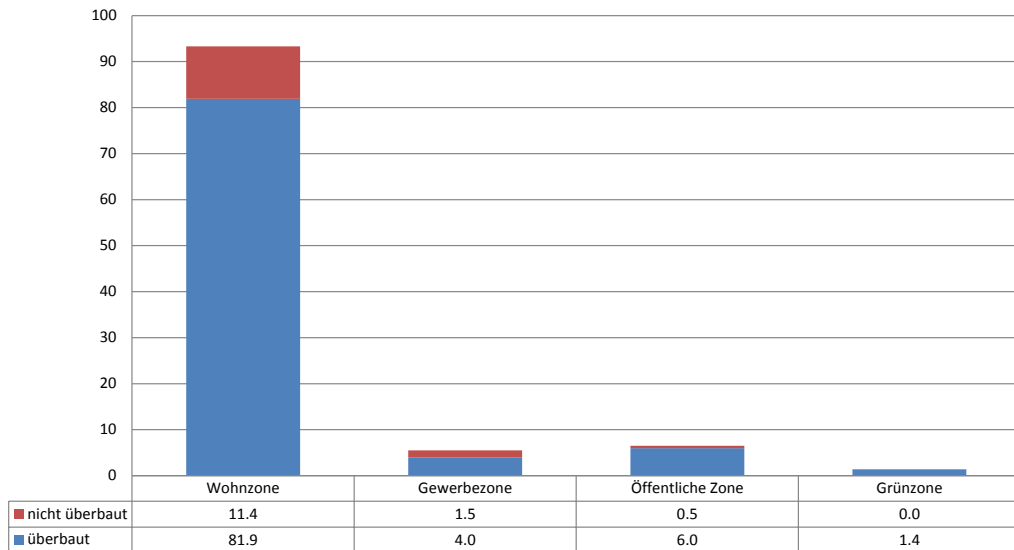


Abbildung 11: Baulandreserven 2013 nach Nutzungen (Quelle: Kanton Aargau, Metron)



**Landschaft**



*Abbildung 12: Luftbild 2013  
(Quelle: Gemeinde Gipf-Oberfrick)*

Die Gemeinde liegt eingebettet in einer vielfältigen und strukturreichen Landschaft. Es bestehen klar ablesbare Siedlungsränder. Das Siedlungsgebiet wird durch den Bruggbach und die vielen Gärten und begrüneten Vorplätze aufgelockert. Zwischen den Dorfteilen Gipf und Oberfrick verfügt die Gemeinde im Gebiet Oberebnet über eine grosse, unbebaute Fläche.

Die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets stehen aufgrund des Bevölkerungswachstums und der damit verbundenen Bautätigkeit unter Druck. Sie sind ausser den Uferbereichen nicht speziell geschützt. Einzelne Gärten befinden sich auf der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS). Die Umsetzung der Liste auf Stufe Nutzungsplanung ist noch nicht erfolgt.

Die Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebiets weisen unterschiedliche Merkmale auf. Grob lassen sie sich in zwei Gebiete gliedern: Die Hanglagen nördlich und südlich des bebauten Gebiets. Während die nördlichen Lagen eine strukturreiche Landschaft mit Einzelbäumen, Obstgärten und Hecken aufweisen, sind die südlichen Lagen ausgeräumter und stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt (vgl. Abbildung 12).

**Verkehr**

Das Verkehrsnetz der Gemeinde basiert auf der Landstrasse als Ortsdurchfahrt, die die beiden Dorfteile Oberfrick und Gipf miteinander verbindet und nach Frick bzw. via Wittnau nach Aarau führt. Diese zentrale Achse wird ergänzt durch sternförmig bzw. parallel verlaufende Sammel- und Erschliessungsstrassen, die u.a. Gipf-Oberfrick mit Herznach und Schupfart verbinden. Die sternförmige Struktur ist vor allem in den historischen Ortskernen und im Ortszentrum zu finden. Hangparallele Strassenzüge sind das Merkmal der neueren Quartiere. In diesen besteht ein Potenzial für neue Fusswegverbindungen, vor allem in den Bereichen, die noch nicht überbaut sind.

Gemäss einer 2008 durchgeführten Verkehrszählung wurde die Landstrasse von rund 5'000 Fahrzeugen pro Tag befahren. 80% davon können als Ziel-/Quellverkehr bezeichnet werden, d.h. die Fahrt startete bzw. endete in der Gemeinde selbst. Auf den Durchfahrtsverkehr entfallen somit nur 1'000 Fahrzeuge pro Tag. Aktuellere Zahlen liegen nicht vor. Generell hat der Verkehr seit der letzten Zählung aber zugenommen.

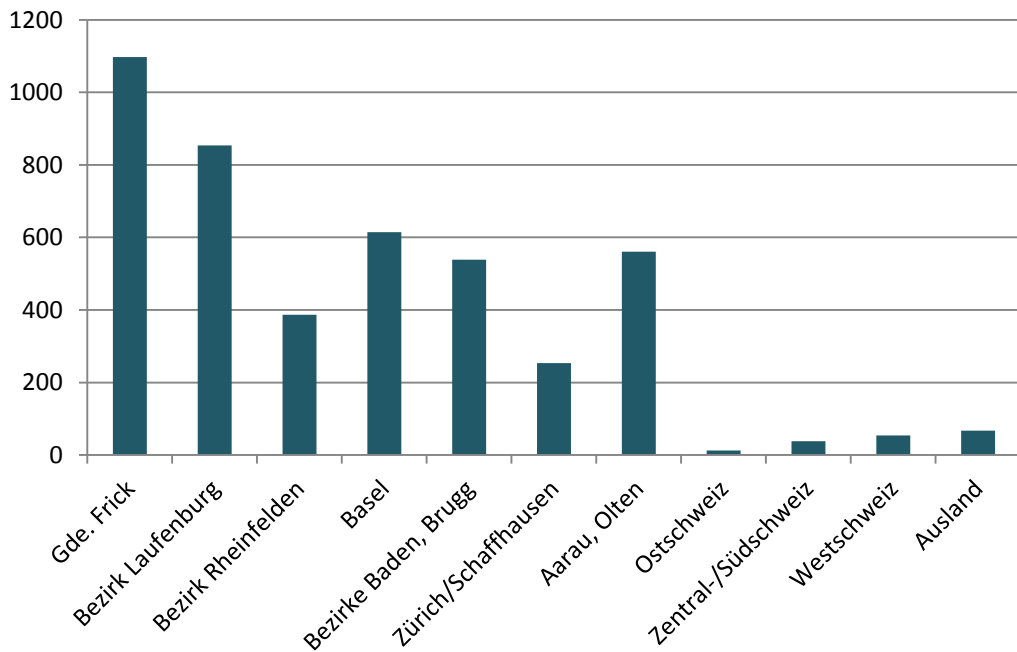


Abbildung 13: Personenfahrten öffentlicher Verkehr/motorisierter Individualverkehr und Zieldestinationen (Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell 2005)

Der überwiegende Teil der Fahrten<sup>2</sup> mit dem öffentlichen Verkehr bzw. dem motorisierten Individualverkehr erfolgt Richtung Frick, in andere Gemeinden des gleichen Bezirks bzw. Richtung Rheinfelden/Basel. Wichtige Verkehrsbeziehungen ausserhalb der Region bestehen mit den Räumen Aarau/Olten bzw. Brugg/Baden.

Der Anteil des öffentlichen Verkehrs ist je nach Zieldestination unterschiedlich (vgl. Abbildung 14). Basel, Aarau/Olten sowie die Ost- bzw. Westschweiz weisen Anteile von über 30% auf. Daneben sind die Anteile Richtung Brugg/Baden bzw. Zürich eher unterdurchschnittlich. Der hohe Anteil des öffentlichen Verkehrs Richtung Basel ist u.a. auf das seit 1984 bestehende Umweltabo zurückzuführen.

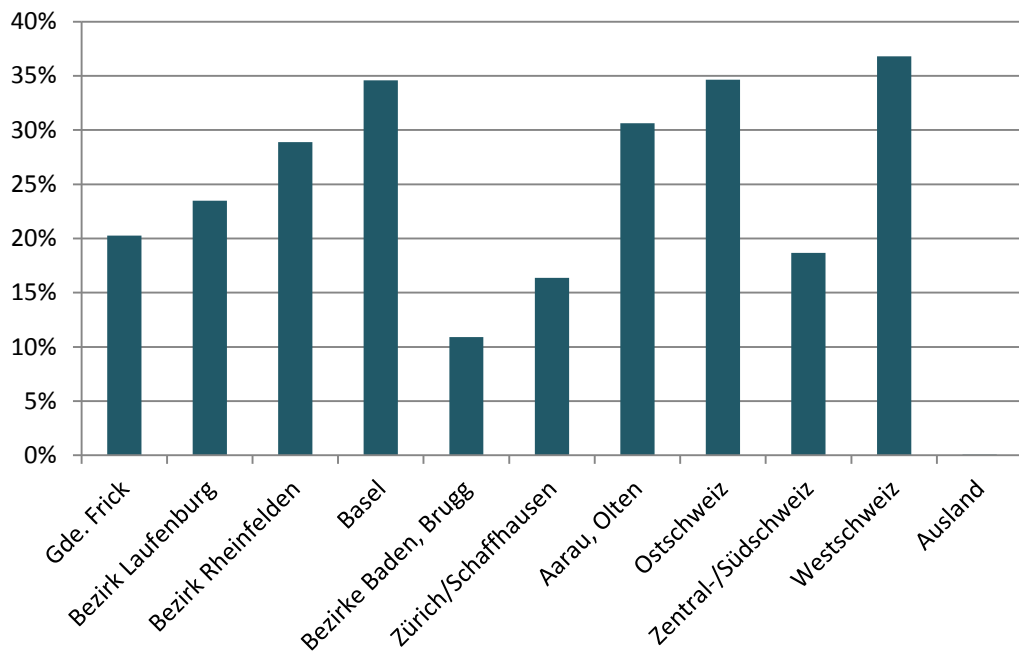


Abbildung 14: Anteil öffentlicher Verkehr nach Zieldestinationen  
(Quelle: Nationales Personenverkehrsmodell 2005)

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird in der Gemeinde mittels der Postautolinie 136 sichergestellt. Die Busse verkehren im 20- bis 40-Minutentakt zwischen Frick und Aarau und bedienen drei Haltestellen in der Gemeinde. Der Einzugsbereich der Haltestellen deckt nicht das ganze Siedlungsgebiet ab (vgl. Abbildung 15).

<sup>2</sup> ohne Binnenverkehr, nur Hinweg

# metron

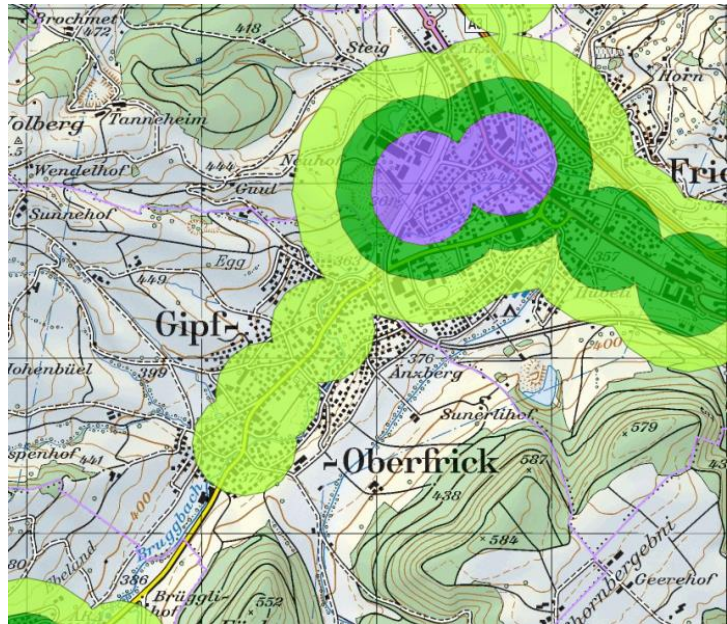


Abbildung 15: Übersicht Güteklassen öffentlicher Verkehr und Einzugsbereiche Haltestellen (Quelle: Kanton Aargau)

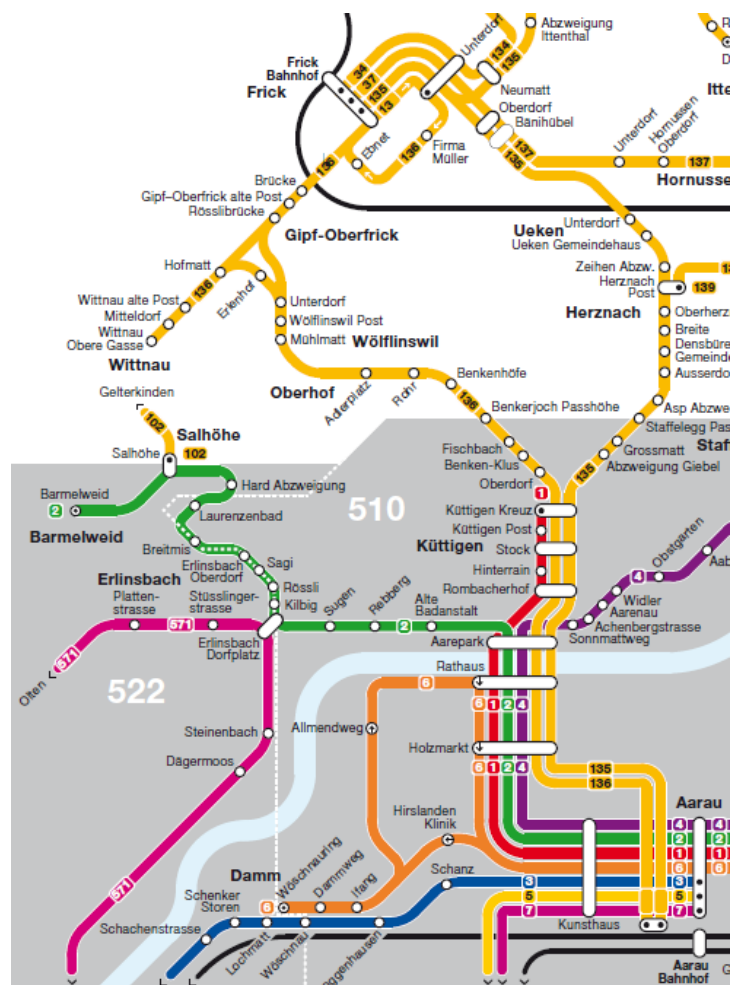


Abbildung 16: Übersicht Postautolinien (Quelle: Postauto)

## metron

Gemäss Abbildung 15 verfügt die Gemeinde beim öffentlichen Verkehr nur über ein Grundangebot (Gütekategorie D). Umso wichtiger sind die Verbindungen und Anschlüsse zum und beim Bahnhof Frick. Hier besteht Verbesserungspotenzial, ebenso bei den Fusswegverbindungen aus den Quartieren zur Landstrasse, an der sich die drei Haltestellen befinden.

## 2.4 Fazit Situationsanalyse

Die Situationsanalyse hat gezeigt, dass die Gemeinde ein beliebter Wohnstandort ist. Innerhalb des kompakten Siedlungsgebiets besteht noch ein grosses Entwicklungspotenzial. Die Aktivierung dieses Potenzials könnte helfen, den Druck auf die Kernzonen zu vermindern und die vorhandenen Qualitäten des Ortsbilds zu erhalten. Neben den Baulandreserven könnten auch ältere Einfamilienhausquartiere einen Beitrag zum erwarteten Bevölkerungswachstum leisten. Zwischen den historischen Ortskernen besteht die Möglichkeit, einen neuen, belebten Ortskern mit verschiedenen Nutzungen (Geschäfte, öffentliche Verwaltung, soziale Infrastruktur, Begegnungs- und Erholungsräume) zu entwickeln.



Abbildung 17: Neubaugebiete  
(Quelle: Metron)



Abbildung 18: Bauliches Ensemble im Dorfteil Oberfrick  
(Quelle: Gemeinde Gipf-Oberfrick)

Neben der Nähe zu den Zentren Aarau, Basel und Zürich trägt auch die Landschaft zur Standortqualität der Gemeinde bei. Das durchgrünte Siedlungsgebiet mit seinen Hinterhöfen und Gärten steht unter dem Druck der baulichen Entwicklung. Mit dem Richtplanbeschluss (vgl. Kapitel 2.2) dürfte die klare Trennung des Bau- und Nichtbaugebiets erhalten bleiben, ebenso die strukturreiche Landschaft (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 19: klare Siedlungsränder, strukturreiche Landschaft  
(Quelle: unbekannt)



Abbildung 20: Gefahrenstelle im Dorfteil Oberfrick  
(Quelle: Metron)

Neben dem Erhalt der siedlungsinternen Freiflächen ist auch deren Erschliessung für die Bevölkerung und die Verbindung mit denjenigen Freiflächen ausserhalb der Bauzonen für die ökologische Vernetzung von Bedeutung. Im Rahmen des Räumlichen Gesamtkonzepts muss die Frage geklärt werden, was mit der Siedlungslücke im Gebiet "Oberebnet" passiert.

Die verkehrlichen Herausforderungen betreffen vor allem den Fuss- und Veloverkehr. Die Verkehrsführung für den Veloverkehr entlang der Landstrasse wird als kritisch beurteilt. Ebenso könnte die Gemeinde mehr direkte Fusswegverbindungen zur Landstrasse und mehr Querungsmöglichkeiten aufweisen. Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs ist die bessere Anbindung an den Bahnhof Frick ein grosses Bedürfnis. Punktueller Handlungsbedarf besteht bei der Erschliessung von Baulandreserven und der Sanierung von Gefahrenstellen bei den Ortseingängen (vgl. Abbildung 20).

### 3 Zukunftsbild

Das Zukunftsbild zeigt ein vereinfachtes, schematisches Bild der zukünftigen räumlichen Situation von Gipf-Oberfrick im Jahr 2035.

Unter Berücksichtigung der Situationsanalyse (inkl. Bevölkerungsumfrage) und der weiteren Rahmenbedingungen gemäss Kapitel 2 hat die Gemeinde Gipf-Oberfrick nachfolgende Ziele zur räumlichen Entwicklung definiert und im Zukunftsbild verortet. Das Zukunftsbild besteht aus dem Plan und den Zielsetzungen. Nicht alle aufgeführten Ziele können im Plan verortet werden. Es handelt sich dabei um allgemeingültige Ziele, die unabhängig von einem Standort gelten.

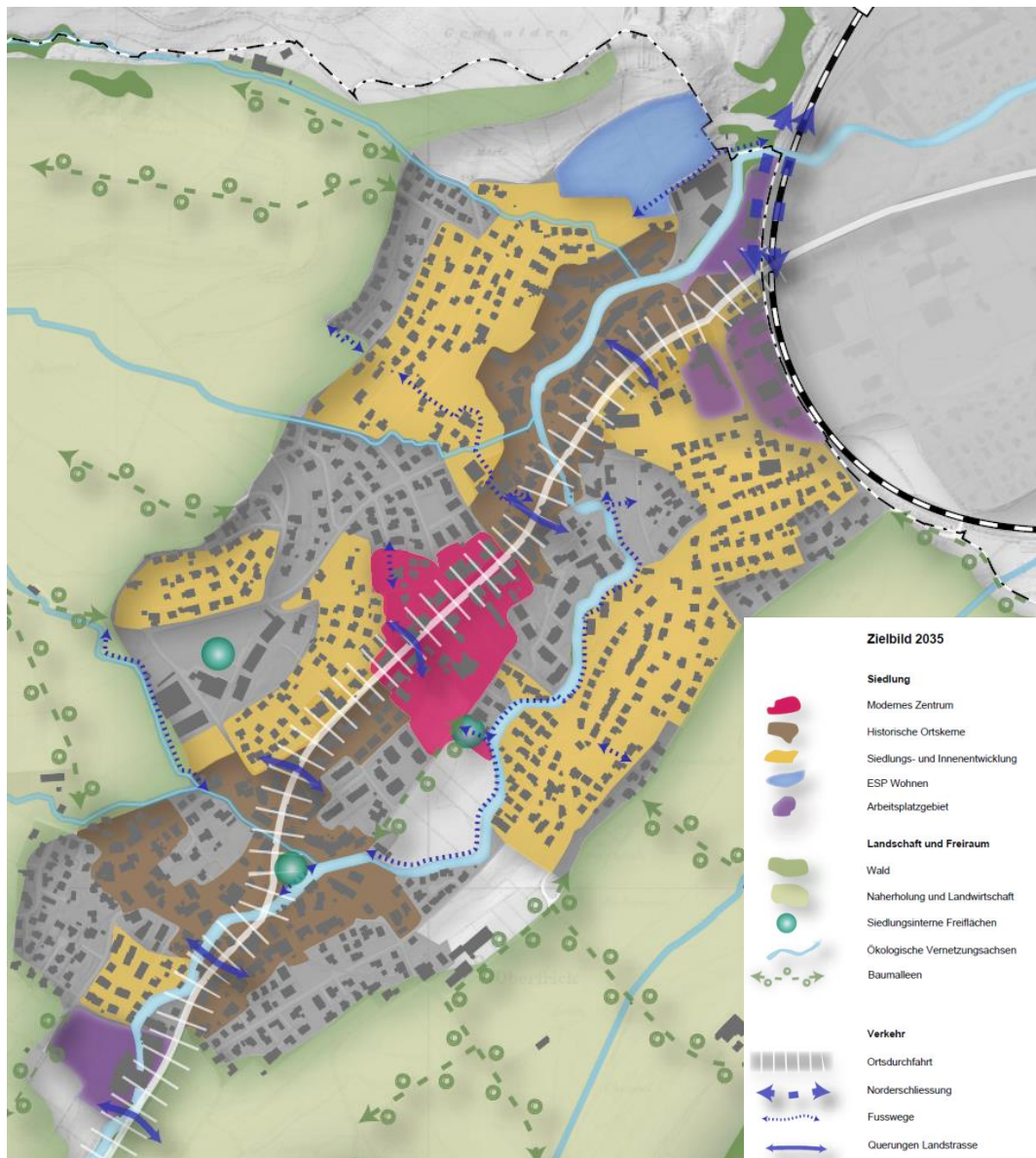


Abbildung 21: Zukunftsbild Gipf-Oberfrick



## 3.1 Siedlung

Eintrag ZB



Zielsetzung

### **Modernes Zentrum**

Die Gemeinde leitet eine Zentrumsentwicklung zwischen den historischen Ortskernen ein. Das "moderne Zentrum" bietet der Bevölkerung, den Beschäftigten und Besuchern von Gipf-Oberfrick ein konzentriertes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs und hochwertige öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsräume. In diesem Zusammenhang ist die Siedlungserweiterung "Oberebnet" erfolgt, um gemischtes Wohnen und öffentliche Nutzungen an zentraler Lage zu ermöglichen. Das zukünftige Bevölkerungswachstum findet schwerpunktmässig im Zentrum statt.

### **Historische Ortskerne**

Die historischen Ortskerne sind auch in Zukunft als solche erkennbar. Wertvolle Ortsbilder, Strassenzüge und Quartiere sind geschützt und erhalten. Sie haben Vorrang vor einer weiteren Verdichtung.

### **Siedlungs- und Innenentwicklung**

Geeignete Massnahmen tragen zur Erneuerung der bestehenden Einzelgebäude, Gebäudegruppen und Quartiere bei und stärken die altersmässige Durchmischung der Quartiere.

### **Entwicklungsschwerpunkt Wohnen**

Gipf-Oberfrick verfügt zusammen mit Frick über einen Wohnschwerpunkt, der gut an den Bahnhof Frick angeschlossen ist, verschiedene Wohnangebote umfasst und sich in das Landschaftsbild einfügt.

### **Arbeitsplatzgebiet**

Zukunftsfähige Gewerbebetriebe sind für Gipf-Oberfrick weiterhin wichtig und ergänzen den dominierenden Dienstleistungssektor. Die dafür notwendigen Flächen sind gesichert.

### **Übriges Siedlungsgebiet**

Kein besonderer Handlungsbedarf.

### **Weitere Ziele**

- Die Gemeinde weist eine verbesserte ökologische Siedlungsqualität im öffentlichen Raum und auf Privatgrundstücken auf.

- Die zulässige bauliche Dichte ist auf die Bevölkerungszahl, die Funktion sowie die Freiraum- und Erschliessungsqualität abgestimmt.
- Die gestalterische Qualität der Aussenräume in den Quartieren und entlang der Landstrasse hat sich erhöht.
- Die bestehende Topografie ist bewahrt und auch bei Neubauten gut ablesbar.
- In der Gemeinde herrschen gute Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Energienutzung (z. B. kommunale Energieplanung).

### 3.2 Landschaft

Eintrag ZB



Zielsetzung

#### **Wald**

Besondere Waldstandorte sind gesichert und werden gefördert (z. B. mittels Betriebsplan, Verträgen etc.).

#### **Naherholung und Landwirtschaft**

Naherholungsgebiete und Freizeiteinrichtungen sind gesichert und werden gefördert.

Die Produktionsgrundlagen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe sind vorhanden und gesichert.

#### **Siedlungsinterne Freiflächen**

Das Angebot an Freiflächen im Siedlungsgebiet ist gesichert und durch neue Anlagen ergänzt (z. B. Bachuferweg entlang Isengrabenbächli und Bruggbach von Brücke bis Brücke Landstrasse).

#### **Ökologische Vernetzungsachsen**

Vernetzungselemente (Hecken, Magerwiesen, Orchideenwiesen, Waldränder, Uferzonen, Bachläufe, Einzelbäume usw.) sind gesichert und werden gefördert.

#### **Baumalleen**

Baumalleen beleben das Landschaftsbild und führen vom Siedlungsgebiet in die angrenzenden Naherholungsgebiete.

#### **Weitere Ziele**

- Biologisch wertvolle Lebensräume sind erhalten. Wo sinnvoll, werden neue angelegt.

- Wertvolle unverbaute Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind in ihrer Qualität erhalten und von Bauten und Anlagen freigehalten.
- Die Gemeinde übt Einfluss auf die Gestaltung der zulässigen Bauten ausserhalb des Siedlungsgebiets aus.
- Das Risiko von Naturgefahren (z. B. Hochwasser) ist durch Massnahmen minimiert.

### 3.3 Verkehr

Eintrag ZB



Zielsetzung

#### **Ortsdurchfahrt**

Die ortsbildprägende Landstrasse ist als öffentlicher Raum attraktiv gestaltet. Die Sicherheit für den Veloverkehr ist gewährleistet.

#### **Norderschliessung**

Die Gemeinde verfügt über einen Anschluss am Bahnhof Frick mittels "Norderschliessung".

#### **Zugänge und Querungen Landstrasse**

Ein dichtes Fusswegnetz führt von den Quartieren zur Landstrasse (z. B. zu den Bushaltestellen). Neue Querungsmöglichkeiten erleichtern das Wechseln der Strassenseiten.

#### **Weitere Ziele**

- Die Erschliessung der unbebauten Bauzonen erfolgt rational und gestalterisch ansprechend.
- Die Gemeinde verfügt beim Veloverkehr über eine Alternativroute zur Landstrasse.
- Für die Verkehrssicherheit kritische Stellen bei gewissen Quartierstrassen sind behoben.
- Der Bustakt ist so optimiert, dass der Anschluss an die Bahn in Frick sichergestellt ist.
- Die Anbindung an den Bahnhof Frick für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer) ist sichergestellt.
- Gipf-Oberfrick und Frick arbeiten bei überkommunalen Verkehrsfragen zusammen.

## 4 Konzeptinhalte

Dieses Kapitel enthält Handlungsanweisungen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Darin wird erläutert, wie die Ziele aus dem Kapitel 3 erreicht werden können. Gleichzeitig werden die weiteren Planungsschritte bzw. Massnahmen aufgeführt.

### 4.1 Siedlung

Eintrag Konzeptplan



Handlungsanweisung

#### **Behutsame Siedlungsentwicklung**

Qualität der historischen Ortskerne sichern: Die historischen Ortskerne nehmen eine zentrale Funktion in der Wahrnehmung und Lebensqualität der Gemeinde ein und müssen in ihrer Qualität erhalten und gezielt gefördert werden.

Die Einwohnerdichten (E/ha) können erhöht werden, wenn sie im Einklang mit dem Ortsbild stehen.

Durch einen Masterplan Kernzone werden ortsspezifische Defizite, Qualitäten und Erhaltungsstrategien aufgezeigt und als Instrument für die Behandlung von Bauprojekten in den Kernzonen angewandt.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind die Abgrenzungen der Kernzone gemäss Masterplan zu überprüfen.

In der Bau- und Nutzungsordnung ist der Masterplan als Beurteilungsinstrument für Bauprojekte in der Kernzone zu verankern.

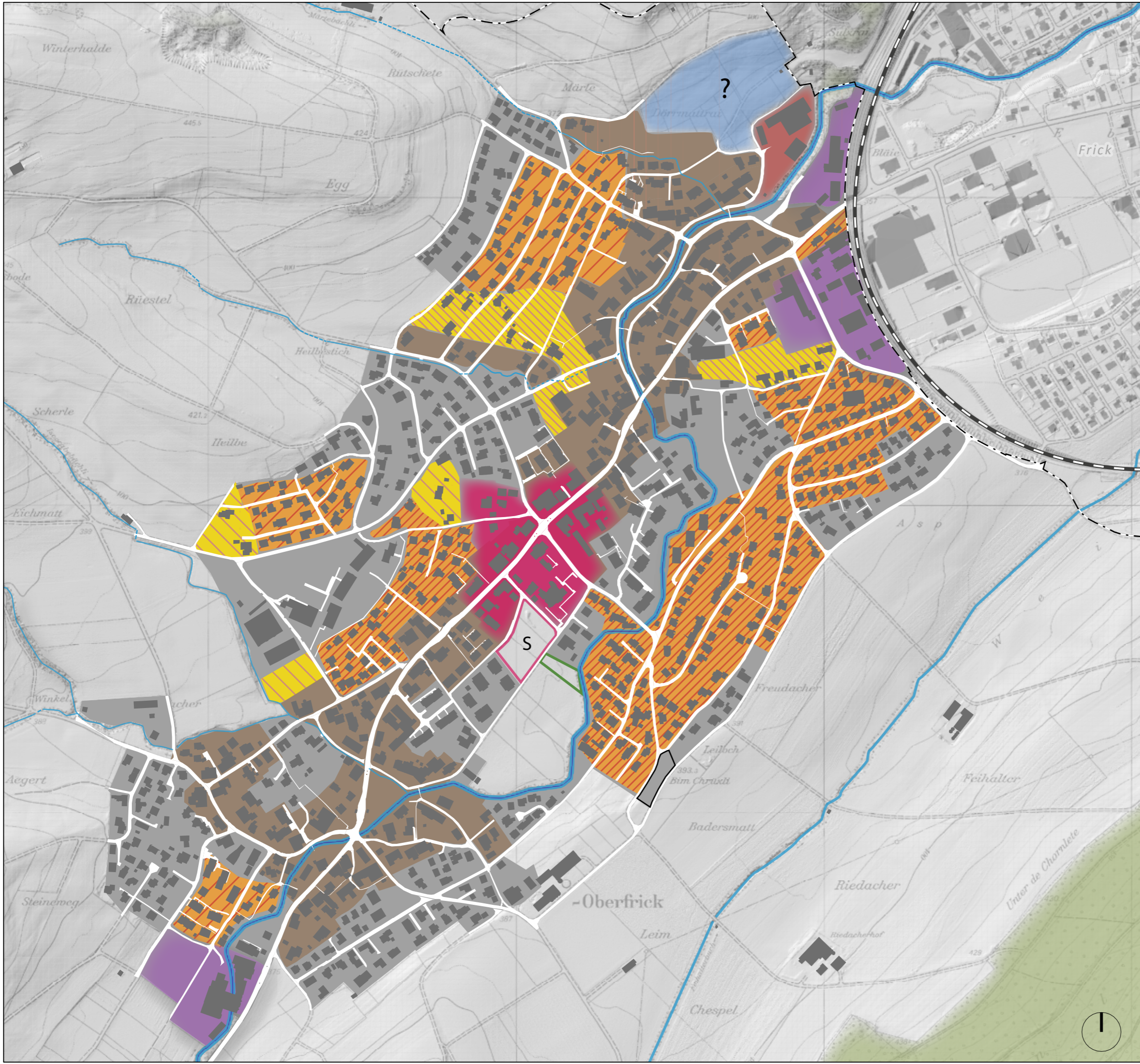


#### **Siedlungsentwicklung**

Bestehende Quartiere erneuern: Das bestehende, vielfältige Wohnangebot soll erhalten und für neue Nutzer geöffnet werden.

Die Einwohnerdichten (E/ha) sind im Einklang mit den bestehenden Strukturen zu erhöhen.

In der Bau- und Nutzungsordnung sind Anreize für die Erneuerung der bestehenden Gebäude zu schaffen (z. B. zusätzliche Ausnützung bei energetischen Sanierungen bzw. Erhöhung der Wohneinheiten, seitlicher Grenzbau usw.).



**Konzeptplan Siedlung**

- Behutsame Siedlungsentwicklung
- Siedlungsentwicklung
- Innenentwicklung
- Zentrumsentwicklung
- Siedlungserweiterung
- Grünfläche
- Umstrukturierungsgebiet
- ESP Wohnen
- Kompensationsfläche
- Arbeitsplatzgebiete
- Übriges Siedlungsgebiet
- Autoreduziertes Wohnen

**Weitere Informationen**

- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze

Gemeinde Gipf- Oberfrick      Kanton Aargau

**Räumliches Gesamtkonzept**

7. Juli 2015 ake/ sub  
F:\daten\M4114-021-00111\_PLAENE\Illustrator\Konzept



### **Innenentwicklung**

Vorhandene Baulandreserven qualitätsvoll nutzen: Die bauliche Entwicklung von Gipf-Oberfrick beschränkt sich in absehbarer Zukunft auf die gegenwärtig ausgeschiedenen Bauzonen.

Bestehende Reserven werden zeitnah und qualitativ hochstehend überbaut. Die neuen Überbauungen weisen deutlich höhere Einwohnerdichten (E/ha) auf als der Bestand.

In der Bau- und Nutzungsordnung sind die Vorschriften zu überprüfen, um die Wohnqualität zu sichern (z. B. Gestaltung, Ausstattung und Erschliessung der Bauten, Schutz der Grünräume, angemessene Nutzungsdichte etc.).

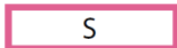


### **Zentrumsentwicklung**

Das bestehende Zentrum weiterentwickeln: In der Gemeinde Gipf-Oberfrick sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Ausbau des Zentrums geschaffen werden.

In einem Konzept "Zentrum" sind Grundlagen für die künftige Nutzungsdichte, Typologie, Erschliessung und Freiraumversorgung zu erarbeiten und behördenverbindlich festzulegen (z. B. in einem kommunalen Richtplan, Masterplan usw.).

Die Umsetzung des Konzepts erfolgt anschliessend im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision (z. B. Ausscheidung einer Zentrumszone mit entsprechenden Vorschriften, Gestaltungsplanpflicht etc.).



### **Siedlungserweiterung**

Einzonung an sinnvoller Stelle: Für das geplante Zentrum ist eine Siedlungserweiterung im Gebiet "Oberebnet" vorgesehen. Damit sollen gemischtes Wohnen und öffentliche Nutzungen ermöglicht werden.

Mit der Nutzungsplanungsrevision ist der Bedarf für die Einzonung nachzuweisen und die bezeichnete Fläche gestützt auf das Konzept "Zentrum" zweckmässig zu zonieren (z. B. Zentrumszone).

Mit der Bau- und Nutzungsordnung sind Regeln zur Qualitätssicherung festzulegen (z. B. Pflicht für Konkurrenzverfahren, Gestaltungsplan etc.).



### **Grünfläche**

Freiraumangebot im Zentrum erweitern: Zusammen mit der Zentrumsentwicklung sollen neue, zentrale Freiräume geschaffen werden.

Die bezeichnete Fläche ist gestützt auf das Konzept "Zentrum" einer zweckmässigen Bauzone zuzuweisen (z. B. Grünzone).

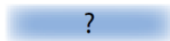
In der Bau- und Nutzungsordnung sind Regelungen zur Qualitätssicherung festzulegen (z. B. Zielvorgaben zur Gestaltung, zulässige Bauten, Anteil unversiegelte Fläche etc.).



### **Umstrukturierungsgebiet**

Wohnnutzungen ermöglichen: Das Gebiet "Bodematt" soll mittelfristig zu einem Wohnquartier entwickelt werden.

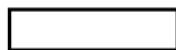
Mit der anstehenden Nutzungsplanungsrevision kann das Gebiet einer zweckmässigeren Bauzone (z. B. Wohn- und Gewerbezone) zugewiesen werden. Die Fragen zur Einpassung in das Ortsbild und zur Erschliessung sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Zudem eignet sich das Gebiet aufgrund der Nähe zum Bahnhof Frick für autoreduziertes Wohnen.



### **Entwicklungsschwerpunkt Wohnen**

Langfristige Siedlungsentwicklung sichern: Die Gemeinde Gipf-Oberfrick beteiligt sich am im kantonalen Richtplan festgelegten Entwicklungsschwerpunkt Wohnen im Raum Frick.

Mit einem Gesamtkonzept sind zusammen mit dem Kanton Aargau und der Nachbargemeinde Frick Grundlagen für die künftige Nutzungsdichte, Typologie, Erschliessung und Freiraumversorgung zu erarbeiten und behördenverbindlich festzulegen (z. B. kommunaler Richtplan, Masterplan usw.).



### **Kompensationsfläche**

Siedlungswachstum begrenzen: Die geplanten Siedlungserweiterungen sollen, wenn möglich, kompensiert werden.

Die bezeichnete Fläche ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Weitere Kompensationsflächen sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu prüfen.



### **Arbeitsplatzgebiete**

Flächen für Produktion und Gewerbe sichern: In der Gemeinde soll auch langfristig Raum für Gewerbe zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Gewerbebezonen werden grundsätzlich erhalten und gegebenenfalls den wirtschaftlichen Realitäten angepasst.

In der Bau- und Nutzungsordnung sind Regelungen für die Erdgeschoss-Nutzungen zu prüfen (z. B. überhohe Geschosse, Einschränkung der Wohnnutzung etc.).



### **Übriges Siedlungsgebiet**

Private Initiativen begleiten und unterstützen: Nicht in allen Teilen des Siedlungsgebiets sind besondere planerische Massnahmen der Gemeinde notwendig. Im übrigen Siedlungsgebiet soll die private Initiative im Rahmen der Regelbauweise Vorrang haben. Die Gemeinde unterstützt dabei die privaten Grundeigentümer beratend.



### **Autoreduziertes Wohnen**

Hohe Erschliessungsqualität nutzen: Die Nähe zum Bahnhof Frick bietet die Voraussetzung, autoreduziertes Wohnen zu ermöglichen.

Die Bau- und Nutzungsordnung ist um Regelungen zu ergänzen, die das autoreduzierte Wohnen zulassen (geeignete Zonen, Reduktionsfaktoren etc.).

### **Umweltverträgliche Energienutzung**

Grundlagen schaffen und begleiten: Die Gemeinde erarbeitet eine kommunale Energieplanung, welche im gesamten Wohngebiet angewandt wird. Der kommunale Energierichtplan unterstützt und begleitet private Initiativen zur umweltverträglichen Energienutzung. Zusätzlich definiert er Rahmenbedingungen für Sondernutzungsplanungen und Arealentwicklungen.

## **4.2 Landschaft**

*Eintrag Konzeptplan*



*Handlungsanweisung*

### **Begegnungsraum**

Treffpunkt für die Dorfbewohner schaffen: Im Rahmen der Zentrumsentwicklung ist ein Veranstaltungsplatz zu sichern, auf dem Anlässe und Begegnungen für die Bevölkerung stattfinden können.

Für das "Zentrum" ist ein Konzept zu erarbeiten, welches den Standort des Treffpunkts behördenverbindlich festlegt (z. B. kommunaler Richtplan, Masterplan usw.).



### **Angebote Sport/Freizeit/Erholung**

Angebot im Zentrum erweitern: Im Zentrum sind neue Flächen für Sport/Freizeit/Erholung zu sichern.



Im Konzept "Zentrum" ist der Standort des Anlagen zu erarbeiten und behördenverbindlich festzulegen (z. B. kommunaler Richtplan, Masterplan usw.).



## ***Bachöffnung, Siedlungsgrün, ökologische Vernetzungsachsen***

Siedlungs- und Freiräume miteinander vernetzen: Die Durchgrünung und Vernetzung des Siedlungsgebiets ist zu erhalten und zu fördern.

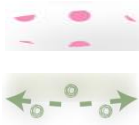
In der Bau- und Nutzungsordnung sind Regelungen zum Schutz bzw. Aufwertung des Freiraums zu prüfen (z. B. Einführung Grünflächenziffern, Ausdehnung Grün- bzw. Landschaftsschutzzonen, Festlegung neuer Naturschutzobjekte bzw. -zonen, Umsetzung ICOMOS).



## ***Aussichtslagen***

Ausblicke schützen: Die Landschaftsqualitäten der Gemeinde sollen für Einheimische und Besucher erlebbar bleiben.

Es ist zu prüfen, ob die Bau- und Nutzungsordnung um Regelungen zum Schutz der Aussichtslagen ergänzt werden muss (z. B. Einschränkungen für den Bau landwirtschaftlicher Bauten, Höhenbeschränkungen etc.).



## ***Hochstamm-Obstbestände, Baumalleen***

Typische Landschaftselemente erhalten und fördern: Ortstypische Elemente wie Obstgärten oder Baumalleen werten das Landschaftsbild auf.

In der Nutzungsplanungsrevision sind Regelungen zum Schutz bzw. Aufwertung der Landschaftselemente zu prüfen (z. B. Ausscheidung von Förder- bzw. Schutzgebiete im Kulturlandplan, Erhalt/Pflege bestehender Bäume, Neupflanzungen).



## ***Kulturland mit Natur und Naherholung***

Nutzungsansprüche aufeinander abstimmen: Die Gemeinde trägt den unterschiedlichen Ansprüchen an die Landschaft Rechnung.

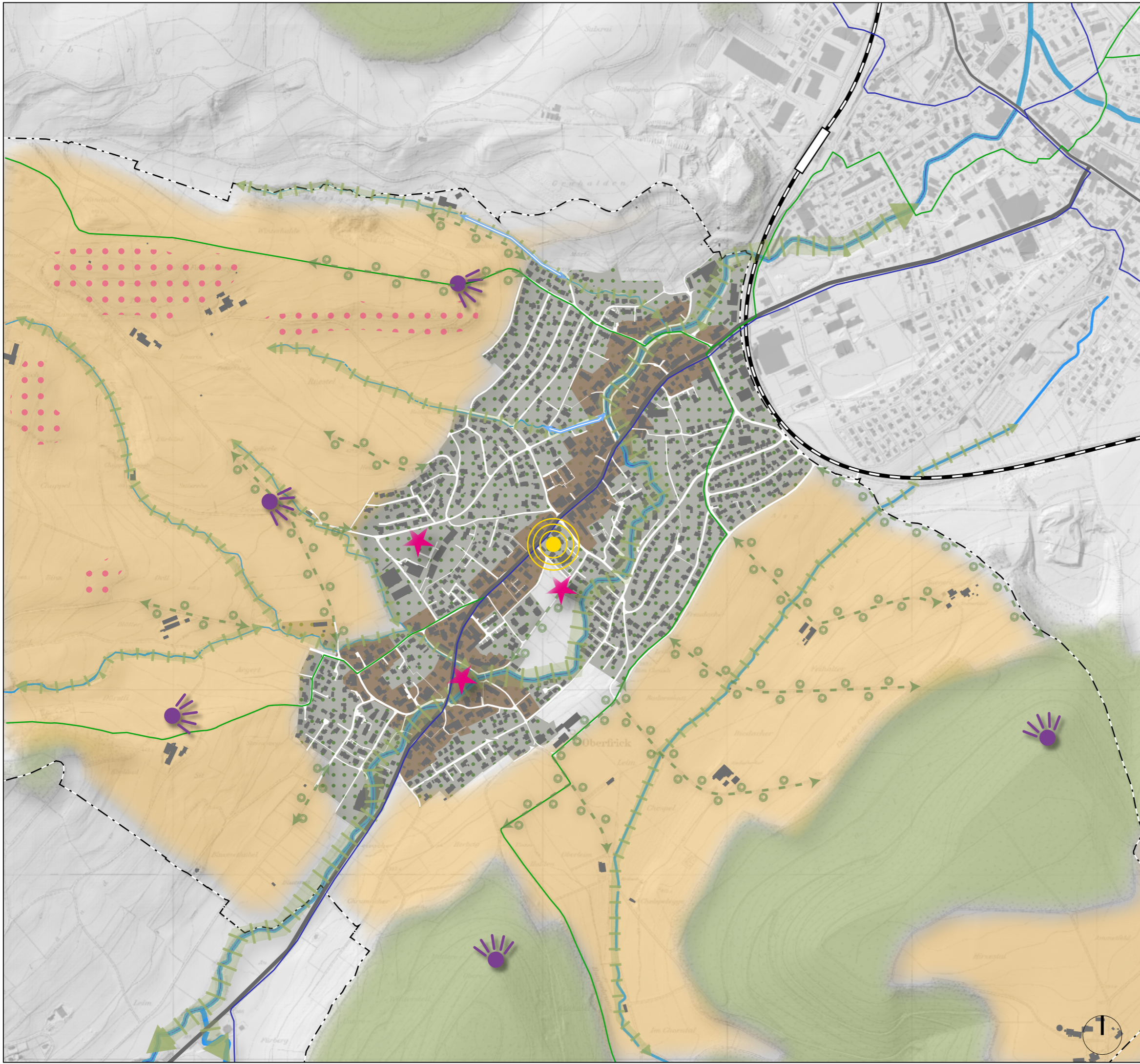
Die Gemeinde berücksichtigt bei ihren planerischen Festlegungen die verschiedenen Ansprüche an die Landschaft (z. B. Erholung, Landschaftsschutz, Landwirtschaft) und wägt sie gegeneinander ab.



**Wald: Gleichgewicht Natur, Naherholung und  
Waldbewirtschaftung**

Erholung ohne begleitende Infrastruktur: Der Wald soll in seiner Funktion als unmittelbar zugänglicher Naherholungsraum erhalten bleiben.







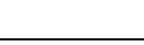

Es werden nur waldverträgliche Nutzungen zugelassen (z. B. Sinnespfad, Feuerstellen, Bikerouten etc.). Die Ausscheidung neuer Naturschutzzonen ist zu prüfen.



**Konzeptplan Landschaft**

-  Begegnungsraum
-  Angebote Sport/ Freizeit/ Erholung
-  Bachöffnung
-  Aussichtslagen
-  Hochstamm-Obstbestände
-  Kulturland mit Natur und Naherholung
-  Wald: Gleichgewicht Natur, Naherholung und Waldbewirtschaftung
-  Siedlungsgrün
-  Baumalleen
-  Ökologische Vernetzungsachsen

**Weitere Informationen**

-  Kernzone
-  Siedlungsgebiet
-  Gewässer, offen/ eingedolt
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Radroute
-  Wanderwege
-  Bahnlinie
-  Gemeindegrenze

Gemeinde Gipf- Oberfrick      Kanton Aargau

**Räumliches Gesamtkonzept**

7. Juli 2015 ake/ sub  
F:\daten\M4114-021-0011\_PLAENE\Illustrator\Konzept



### 4.3 Verkehr

Eintrag Konzeptplan



Handlungsanweisung

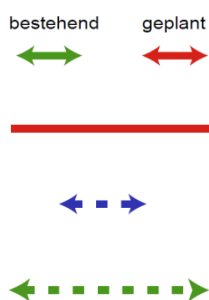
#### Öffentlicher Verkehr

Öffentlichen Verkehr gezielt ausbauen und beschleunigen: Die vorhandenen Spielräume sollen genutzt werden, um das Angebot des öffentlichen Verkehrs zu verbessern.

Die Gemeinde setzt sich beim Kanton und den Verkehrsanbietern für einen leistungsstarken und zuverlässigen öffentlichen Verkehr ein, der den Anschluss der Gemeinde an das übergeordnete Verkehrssystem (SBB) sicherstellt.

Knoten des öffentlichen Verkehrs optimieren: Die bestehenden Bushaltestellen sollen verschoben werden, um eine bessere Abdeckung des Siedlungsgebiets zu erreichen.

Die Gemeinde prüft zusammen mit dem Kanton und den Verkehrsanbietern die bestehenden Haltestellen und legt allenfalls neue Standorte fest (z. B. in einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr, vgl. Kapitel 5.2).



#### Langsamverkehr

Fussverkehrsinfrastruktur vernetzen und aufwerten: Dem Fussverkehr kommt eine zentrale Rolle bei der Bewältigung des Verkehrs innerhalb der Gemeinde zu.

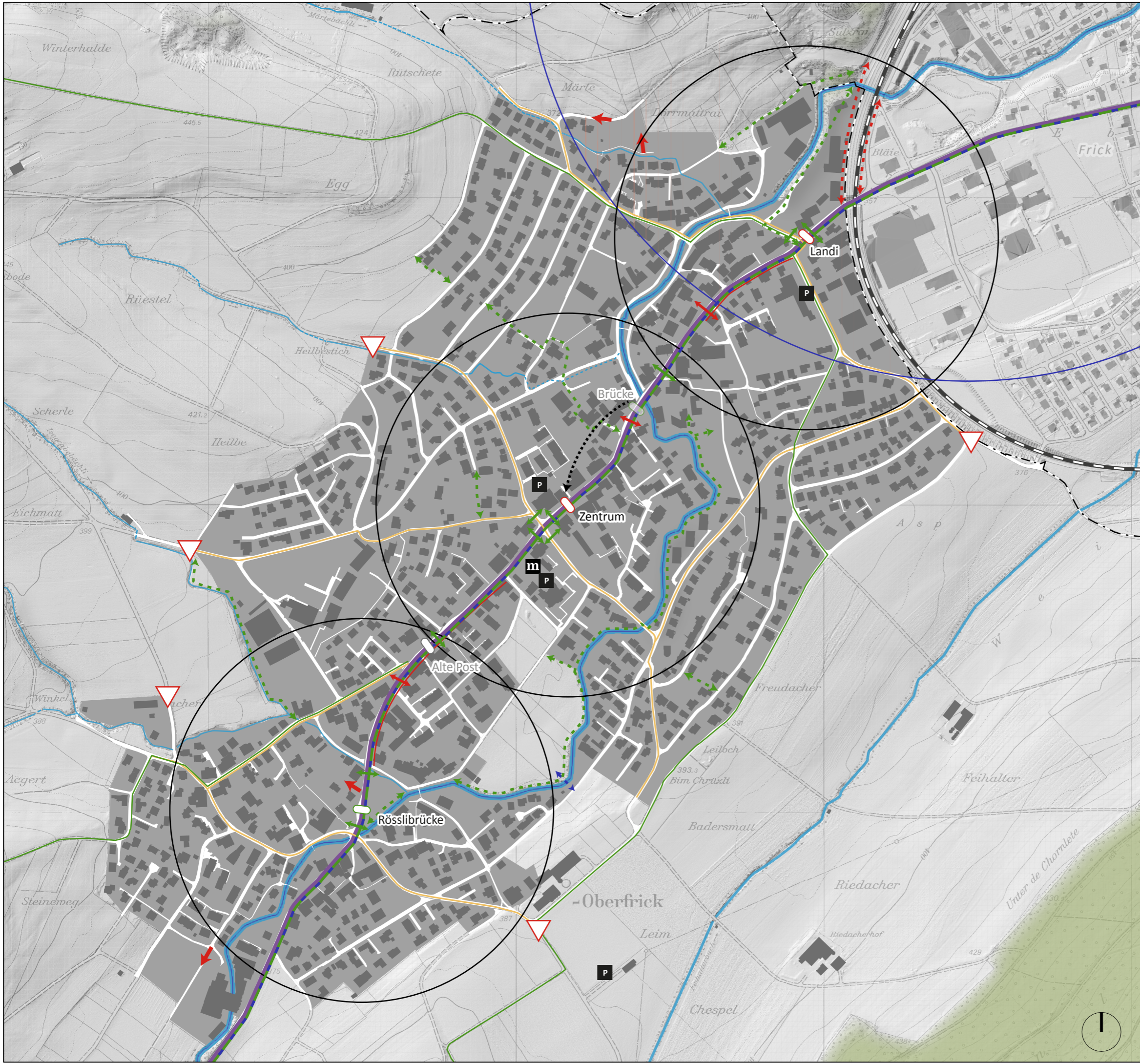
Das Fusswegnetz wird ergänzt und aufgewertet, um den zu Fuss Gehenden attraktive und feinmaschige Verbindungen anzubieten (z. B. zu den Bushaltestellen). Im Rahmen von Gebietsplanungen (z. B. Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) wird die Durchlässigkeit mit zusätzlichen Verbindungen verbessert.

In einem Konzept sind zusammen mit dem Kanton Aargau und der Nachbargemeinde Frick Grundlagen für die Netzergänzungen zu erarbeiten und festzulegen (z. B. Kommunalen Gesamtplan Verkehr).










Förderung des Veloverkehrs durch Ausbau der Infrastruktur: Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen, damit mehr Wege per Velo zurückgelegt werden.

Die Gemeinde stellt dem Veloverkehr ein attraktives, sicheres und sichtbares Haupttroutennetz zur Verfügung. Im Vordergrund stehen dabei eine Parallelroute zur Ortsdurchfahrt und die Verbindung zum Bahnhof Frick.

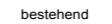
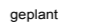









**Konzeptplan Verkehr**







**Öffentlicher Verkehr (ÖeV)**

-  Bahnlinie
-  bestehend  geplant Bushaltestelle
-  Brücke  Zentrum Bushaltestelle verschieben
-  Alte Post Bushaltestelle aufheben
-  Einzugsgebiet Bushaltestelle (300m)
-  Einzugsgebiet Bahnhof Frick (750m)





**Langsamverkehr (LV)**

-  bestehend  geplant Querungen
-  Ergänzungen Trottoir
-  Neue Brücke
-  Neue Fuss- und Veloverbindungen
-  Wanderwege
-  Mobility-Standort
-  Parkplätze
-  Veloroute

**Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

-  Ortsdurchfahrt
-  Groberschliessungsstrassen
-  Norderschliessung geplant
-  Erschliessung unbebaute Bauzonen
-  Sicherheit Ortseinfahrten
-  Autoreduziertes Wohnen

**Weitere Informationen**

-  Wald
-  Siedlungsgebiet
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze

Gemeinde Gipf- Oberfrick Kanton Aargau

**Räumliches Gesamtkonzept**

7. Juli 2015  
 F:\daten\M414-021-00111\_PLAENE\Illustrator\Konzept



Das Haupttroutennetz wird durch Nebenrouten und Quartierverbindungen verdichtet, damit das Velo seine Stärken als Tür-zur-Tür-Verkehrsmittel ausspielen kann.

Analog zum Fusswegnetz sind zusammen mit dem Kanton Aargau und der Nachbargemeinde Frick die Grundlagen für die Netzergänzungen zu erarbeiten und behördenverbindlich festzulegen (z. B. Kommunalen Gesamtplan Verkehr).

### ***Motorisierter Individualverkehr***

Ortsdurchfahrt als Aufenthaltsraum aufwerten und stärker betonen: Die Landstrasse ist ein bestimmendes Element des Ortsbilds. Bestehende Defizite sollen aufgehoben werden.

Zusammen mit dem Kanton Aargau sind Grundlagen für die Aufwertung der Landstrasse zu erarbeiten und behördenverbindlich festzulegen (z. B. Kommunalen Gesamtplan Verkehr).

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen: Das Zentrum und die übrigen Entwicklungsgebiete werden frühzeitig und optimal erschlossen.

Die Grundlagen für die Gebietserschliessung sind zu erarbeiten und im Kommunalen Gesamtplan Verkehr festzulegen.

Verkehrssicherheit erhöhen: Gefährliche Situationen bei den Ortseingängen werden saniert.

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist aufzuzeigen, wie die gefährlichen Stellen saniert werden können.

Mobilitätsmanagement (MM): Nachhaltiges Verkehrsverhalten fördern.

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr sind Möglichkeiten des MM auf kommunaler Stufe zu eruieren.

Parkierungsbedarf: Keine Parkplätze auf Vorrat schaffen.

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist aufzuzeigen, welche Gebiete sich für einen reduzierten Parkierungsbedarf eignen.

In der Bau- und Nutzungsordnung sind Regelungen für einen reduzierten Parkierungsbedarf zu schaffen.

## **5 Weiteres Vorgehen**

### **5.1 Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Mit der Nutzungsplanung legt die Gemeinde die zulässigen Nutzungen und Vorschriften für ihr Baugebiet fest. Die Bauzonen stellen dabei Gebiete dar, in denen jeweils dieselben Nutzungs- und Bauvorschriften gelten.

Gipf-Oberfrick steht am Beginn einer Nutzungsplanungsrevision. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Vorgaben aus dem Räumlichen Gesamtkonzept zeitnah umzusetzen. Neben dem Schutz der Ortskerne gehören die innere Siedlungsentwicklung, die Umsetzung der Zentrumsplanung sowie der Schutz ortstypischer Landschaftselemente zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Revision. Die geforderten Nachweise, u.a. zu den Mindestdichten und der Siedlungserweiterung, werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision erbracht.

Gemäss heutigem Wissensstand soll Anfang 2017 mit der Revision der Ortsplanung begonnen werden.

### **5.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr**

Die Verkehrsentwicklung und die sich daraus ergebenden Herausforderungen lassen sich nur aufgrund einer Gesamtplanung effektiv lösen. Das kantonale Baugesetz stellt den Gemeinden hierfür das Instrument des Kommunalen Gesamtplans Verkehr zur Verfügung. Mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr werden die erwartete Verkehrsentwicklung und die kommunale Nutzungsplanung miteinander abgestimmt. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr soll deshalb vorgängig zur Nutzungsplanungsrevision (siehe oben) erarbeitet werden.

Mit dem Räumlichen Gesamtkonzept verfügt die Gemeinde bereits über detaillierte Grundlagen und Vorgaben für die Ausarbeitung des Kommunalen Gesamtplan Verkehrs. Inhaltliche Schwerpunkte bilden die Aufwertung des öffentlichen Verkehrs, die Ausweitung der Infrastruktur für den Langsamverkehr, die Aufwertung der Ortsdurchfahrt sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Es ist vorgesehen, eng mit der Nachbargemeinde Frick und den kantonalen Fachstellen zusammenzuarbeiten. Die Arbeiten am Kommunalen Gesamtplan Verkehr sind anfangs 2016 aufgenommen worden.

### **5.3 Weitere Massnahmen**

#### **Konzept Zentrum**

Bevor die Abgrenzungen und Bauvorschriften der zukünftigen Zentrumszone definiert werden können, braucht es vertiefende Untersuchungen darüber, wie das Zentrum aussehen soll. Dazu gehören u. a. Aussagen zur Bebauungsdichte, zu den Bautypen, zur Nutzungsverteilung, zur Erschliessung und zur Versorgung mit Begegnungs- und Erholungsräumen.

Das Konzept Zentrum fasst die verschiedenen Aussagen zur Gestalt des Zentrums in einem Gesamtbild zusammen und bildet eine Grundlage für die spätere Zonierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Im Rahmen des Konzepts soll auch eine intensive Diskussion in der Gemeinde darüber stattfinden, welches Zentrum sich die Bevölkerung wünscht.

Das Konzept muss vorher bzw. mindestens parallel zur Nutzungsplanungsrevision erarbeitet werden. Mit den Arbeiten am Konzept soll Ende 2015 begonnen werden.

#### **Hochwasserschutz**

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2015 einem Kredit für eine Machbarkeitsstudie zugestimmt. Mit der Studie soll die Machbarkeit einer regionalen Hochwasserschutzlösung überprüft werden. Diese besteht darin, Gipf-Oberfrick und die anderen Talgemeinden (Frick, Oberhof, Wölflinswil und Wittnau) mittels einer Reihe von kleineren Rückhaltebecken oberhalb des Siedlungsgebiets und in den höherliegenden Nachbargemeinden vor einem 100-jährlichen Hochwasser zu schützen.

Die Abklärungen beinhalten hydrologische und hydraulische Berechnungen, die Bestimmung potenzieller Rückhalteräume, die Zusammenstellung verschiedener Varianten sowie eine Grobkostenschätzung.

Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, ob eine regionale Hochwasserschutzlösung technisch machbar und finanziell tragbar ist. Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie sollten die betroffenen Gemeinden entscheiden können, ob sie für eine regionale Lösung gemeinsam ein Projekt ausarbeiten lassen wollen, oder ob andere Hochwasserschutzmassnahmen weiterverfolgt werden sollen.



## **6 Begriffsdefinitionen**

### ***Autoreduziertes Wohnen***

Die Versorgung von Gebäuden mit Abstellplätzen für Autos ist in Normen geregelt und hängt von der Anzahl Wohnungen, der Grösse der Wohnung/des Betriebs in Quadratmeter bzw. der Anzahl Arbeitsplätze ab. Die entsprechende Anzahl Autoabstellplätze ist bereitzustellen, unabhängig vom Bedarf der Bauherrschaft bzw. der zukünftigen Nutzer. Gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (siehe unten) und entsprechenden Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung (siehe unten) können Standorte festgelegt werden, in denen die Normwerte reduziert werden können. Die Definition der Standorte hängt vor allem von der Versorgung dieser Gebiete mit dem öffentlichen Verkehr ab.

### ***Bau- und Nutzungsordnung***

Grundeigentümerverbindliches Reglement, das aussagt, wo und wie in einer Gemeinde gebaut werden darf. Enthält im Grundsatz drei Arten von Vorschriften: Zonenvorschriften, Bauvorschriften und Schutzvorschriften. Die Zonenvorschriften geben an, welche Nutzungen in welcher Bauzone (siehe unten) zulässig sind. Die Bauvorschriften enthalten Vorgaben zum Bauen. Die Schutzvorschriften dienen dem Schutz wertvoller Ortsbilder, Gebäude, Landschaften und Einzelobjekte.

### ***Bauzonen***

Gebiete, sprich Zonen, in denen das Bauen möglich ist, sofern die Bestimmungen aus der Bau- und Nutzungsordnung (siehe oben) eingehalten werden. Je nach Nutzung bestehen verschiedene Bauzonentypen. Für die Grundstücke einer bestimmten Bauzone gelten alle die gleichen Bauvorschriften.

### ***Entwicklung nach innen***

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich auf das bestehende Siedlungsgebiet (siehe unten). Die benötigten Wohnflächen werden durch die bauliche Verdichtung (z. B. An- bzw. Umbauten, Aufstockungen, Ersatzneubauten usw.) geschaffen.

### ***Kantonaler Richtplan***

Wichtigstes Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung des Kantons Aargau. Besteht aus einem Richtplantext und einer Richtplankarte. Dient einerseits der Koordination wichtiger Bauvorhaben wie Strassen, Hochspannungsleitungen, Kiesgruben usw., enthält andererseits auch Planungsanweisungen für die Gemeinden und ist für deren Planungen verbindlich.

## ***Kommunaler Gesamtplan Verkehr***

Planungsinstrument zur Steuerung des Verkehrs in einer Gemeinde. Der Gesamtplan besteht aus einer Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Fussgänger, Velofahrer, Automobilisten, Benutzer des öffentlichen Verkehrs) und enthält Ziele und Massnahmen zur gewünschten Entwicklung. Er bildet meistens die Grundlage für nachfolgende Bauprojekte.

## ***Konzept***

Grösserer Plan für ein längerfristiges Vorhaben. Besteht meistens aus einer Analyse der Situation. Darauf aufbauend werden Ziele definiert und Strategien, wie diese erreicht werden können. Die Strategien werden mittels konkreter Massnahmen umgesetzt. Falls möglich, werden bereits auf Konzeptstufe die Kosten und die Termine für die Umsetzung der Massnahmen definiert.

## ***Mindestdichten***

Als Mass für die Dichte des Baugebiets wird das Verhältnis von Einwohner zur Bauzonenfläche (in Hektaren) verwendet. Je nach Bautyp (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Hochhäuser etc.) ergeben sich verschiedene Dichtewerte. Mit Mindestdichten wird indirekt angegeben, wie viele Menschen in einer Bauzone leben sollten. Je nach Wert kann dies dazu führen, dass gewisse Bautypen ausgeschlossen werden müssen. Die Mindestdichten sind im kantonalen Richtplan (siehe oben) aufgeführt.

## ***Mitwirkung, Mitwirkungsverfahren***

Gesetzlich vorgegebener Schritt bei Planungsverfahren. Die Mitwirkung dient der Information und Teilnahme der Bevölkerung. Meistens werden dazu die Entwürfe während einer bestimmten Zeit (üblich 30 Tage) auf der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit können alle Bewohner einer Gemeinde eine Eingabe machen. Diese ist jedoch für die Planungsverantwortlichen, sprich die Gemeinde, nicht bindend. Die Mitwirkung soll dazu beitragen, dass die Planungen in der Bevölkerung besser abgestützt sind und eine hohe Akzeptanz geniessen.

## ***Nutzungsplanung, Ortsplanung***

Gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren auf kommunaler Stufe, in dem die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Zonenpläne (siehe oben) erarbeitet, von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Kanton genehmigt werden. Die Nutzungsplanung gliedert sich grob in die Schritte Entwurf, Mitwirkung/öffentliche Auflage und Beschluss/Genehmigung. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, eine Nutzungsplanung durchzuführen und diese alle 15 Jahre zu überprüfen.

### ***Öffentliche Infrastruktur***

Dienstleistungen der öffentlichen Hand wie Schulen, Verwaltung, Ver- und Entsorgung, Erschliessung usw.

### ***Ökologische Siedlungsqualität***

Eignung des Siedlungsgebiets (siehe unten) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Je mehr Lebensräume das Siedlungsgebiet für unterschiedliche Tiere und Pflanzen anbietet, umso höher ist die ökologische Siedlungsqualität.

### ***Planungsverband***

Verband aus mehreren Gemeinden, die überkommunale Themen wie Raumplanung, Verkehr, Landschaftsschutz usw. behandeln. Im Kanton Aargau sind die Planungsverbände gesetzlich vorgeschrieben. Gipf-Oberfrick ist Mitglied des Verbands Fricktal Regio.

### ***Räumliches Gesamtkonzept***

Instrument der Raumplanung (siehe unten), das aufzeigt, wie sich eine Gemeinde längerfristig entwickeln soll. Besteht meistens aus einem Bericht und Plänen. Ausgehend von einer Situationsanalyse werden Ziele und Massnahmen der Entwicklung für die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr definiert. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für die Nutzungsplanung (siehe oben).

### ***Raumplanung***

Disziplin, die sich damit beschäftigt, die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse an das begrenzte Gut Boden möglichst gut in Einklang zu bringen. In der Schweiz gesetzlich reglementiert und in erster Linie Aufgabe der Kantone. Die Gemeinden sind für die Nutzungsplanung (siehe oben) zuständig.

### ***Siedlungsgebiet***

Damit ist ein geschlossenes Gebiet gemeint, welches mit Gebäuden überbaut ist. Einzelbauten oder Gebäudegruppen wie Bauernhöfe werden nicht zum Siedlungsgebiet gezählt. Das Siedlungsgebiet kann, muss aber nicht deckungsgleich sein mit den Bauzonen (siehe oben).

### ***Siedlungslücke***

Unbebaute Fläche, die von Gebäuden umschlossen ist. Meistens wird die Siedlungslücke landwirtschaftlich genutzt. Es kann sich um eine Bauzone handeln. Auskunft darüber gibt der Bauzonenplan.

## ***Siedlungstrenngürtel***

Begriff aus dem kantonalen Richtplan (siehe oben). Als Siedlungstrenngürtel werden jene Flächen zwischen den Siedlungsgebieten bezeichnet, die auch langfristig nicht überbaut werden sollen. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Bauten.

## ***Soziale Dienstleistungen***

Leistungen der öffentlichen Hand wie z. B. Kinderbetreuung oder Alterspflege.

## ***Wohnschwerpunkt***

Begriff aus dem kantonalen Richtplan (siehe oben). Bei den Wohnschwerpunkten handelt es sich um Gebiete, die besonders dicht und gut gestaltet überbaut werden sollen. Die Wohnschwerpunkte sollen helfen, einen Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums im Kanton Aargau aufzunehmen.

## ***Zentrumsbildung***

Die Summe aller Massnahmen, die nötig sind, um in einem bestimmten Gebiet ein Ortszentrum mit entsprechender baulicher Dichte und den dazugehörigen Nutzungen zu schaffen. Dazu gehören die Schaffung der planerischen Grundlagen, die Sensibilisierung und Begleitung der Grundeigentümer, die Sicherstellung der Erschliessung usw.

## ***Ziel-/Quellverkehr***

Verkehr, der sich dadurch ergibt, dass jemand nach bzw. von Gipf-Oberfrick aus unterwegs ist.

## ***Zukunftsbild***

Das Zukunftsbild stellt den Endzustand der angestrebten räumlichen Entwicklung einer Gemeinde dar. Dazu werden bildhafte, plangrafische Darstellungen verwendet.

## ***100-jährliches Hochwasser***

Ein Hochwasserereignis, das alle 100 Jahre einmal eintritt.

## **7 Anhang**

*Kommunales Entwicklungsleitbild, vom Gemeinderat verabschiedet im März 2015*

*Ausschnitt und Legende Richtplan Kanton Aargau*



## Kommunales Entwicklungsleitbild Gipf-Oberfrick 2035

2035 ist Gipf-Oberfrick ein vitales, ländliches Dorf mit vielen Qualitäten. Ein intaktes Ortsbild, die ruhige Lage mitten in einer nachhaltig genutzten Kulturlandschaft und die attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr. Mit direkten und schnellen Verbindungen nach Aarau, Basel und Zürich. Die Bevölkerung ist gut durchmischt, sie fühlt sich wohl im Dorf und beteiligt sich aktiv am Geschehen.

Mit rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Gipf-Oberfrick noch überschaubar und trotzdem genügend gross für ein eigenes dörfliches Leben mit aktiven Vereinen und kulturellen Initiativen. Mittelpunkt bildet das attraktive Dorfzentrum um das Gemeindehaus mit vielfältigen Konsum- und Dienstleistungsangeboten für den täglichen Bedarf. Innovative Gewerbe- und Handwerkerbetriebe bereichern das Angebot vor Ort. Für Jung und Alt bestehen erschwingliche Wohnungen und der besiedelte Raum geht direkt über in eine naturnahe, kleinräumige Erholungslandschaft.

Eine initiative, selbständige und moderne Gemeinde, die in enger Zusammenarbeit mit Frick als Regionalzentrum und mit den anderen Nachbardörfern gemeindeübergreifende Themen bearbeitet und Lösungen bereitstellt.

Gipf-Oberfrick ist für alle! Für Kinder, Jugendliche, Senioren, Alleinstehende und Familien aller Art. Sämtliche Bevölkerungskreise sind in das Dorfgeschehen eingebunden. Sie schätzen das gute Bildungsangebot mit bedarfsgerechten Tagesstrukturen, die Dienstleistungen für Senioren und nutzen die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Und das Erfolgsrezept der Gemeindepolitik? Eine weit- und umsichtige Exekutive, eine effiziente und kundenfreundliche Verwaltung, professionelle Dienstleistungsbetriebe, eine nutzbringende Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, ein gesunder Finanzhaushalt und ein offener, aktiver und konstruktiver Dialog mit der Bevölkerung.



### Gipf-Oberfrick 2035, unser Massstab: Qualität vor Quantität!

Einwohner und Wachstum	rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner
Siedlung und Landschaft	ländlicher Charakter und räumliche Qualitäten
Soziales und Bildung	professionelles und bedarfsgerechtes Angebot
Gewerbe und Infrastruktur	gute Rahmenbedingungen bieten, Werterhalt Anlagen
Finanzen und Steuern	gesunder Finanzhaushalt und moderater Steuerfuss
Verkehr und Mobilität	optimale Erschliessung; Priorität öffentlicher und Langsamverkehr

### **Bevölkerung und Lebensraum**

Wir steuern ein behutsames Wachstum und eine gesunde Bevölkerungsdurchmischung an. Der dörfliche Charakter und die Identität werden bewahrt, die historischen Ortsteile bleiben erkennbar. Das Dorfzentrum wird gestärkt und die ökologischen Siedlungsqualitäten aufgewertet.

### **Wohnen und Lebensqualität**

Wir zeichnen uns aus als eine Gemeinde mit hoher Wohn- und Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung und mit „Quartieren der kurzen Wege“. Das bewirken wir mit einer angemessenen Bevölkerungsdichte, mit innovativen Erneuerungen der Bausubstanz und mit der gestalterischen Qualität unserer Freiräume und Grünflächen.

### **Freizeit und Kultur**

Wir unterstützen das abwechslungsreiche Vereinsleben und die kulturellen Aktivitäten in der Gemeinde und in der Region. Unsere qualitativ hochstehenden Naherholungsgebiete sichern wir und werten sie weiter auf.

### **Natur, Landschaft und Wald**

Wir setzen uns aktiv für den Erhalt und die Aufwertung unseres Landschaftsbilds ein. Natur, Landschaft und Wald tragen wesentlich zur Lebensqualität in unserer Gemeinde bei.

### **Verkehr und Mobilität**

Wir machen uns stark für den Langsamverkehr. Prioritär sind die Sicherheit und eine optimale Erschliessung des Bahnhofs. Eine bestmögliche Nutzung des öffentlichen Verkehrs wird angestrebt. Die Erschliessung für den Individualverkehr erfolgt rationell und gestalterisch ansprechend.

### **Bildung**

Wir bieten gute Rahmenbedingungen für eine qualitativ hervorragende Bildung auf allen Stufen und für familienfreundliche Tagesstrukturen.

### **Soziales und Gesundheit**

Wir leben einen soliden, sozialen Zusammenhalt als Grundvoraussetzung für eine funktionierende Gesellschaft mit hoher Qualität. Der Erhalt und die Entfaltung der lokalen und regionalen Gesundheitsversorgung ist ein wichtiger Eckpfeiler für unsere Gemeinschaft.

### **Gewerbe, Wirtschaft und Arbeit**

Wir setzen uns für gute Voraussetzungen für das Gewerbe ein, mit dem Ziel, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu erhalten und auszubauen. Für die Landwirtschaftsbetriebe werden Produktionsgrundlagen und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet. Die Förderung und eine gute Zusammenarbeit mit den Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben sind uns wichtig.

### **Energie, Versorgung und Entsorgung**

Wir bieten Voraussetzungen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und fördern einen sparsamen und sinnvollen Umgang mit den Ressourcen Wasser und Strom. Mit einer intakten Wasser- und Abwasserinfrastruktur und einer umweltgerechten Entsorgung schützen wir unser Lebensumfeld.

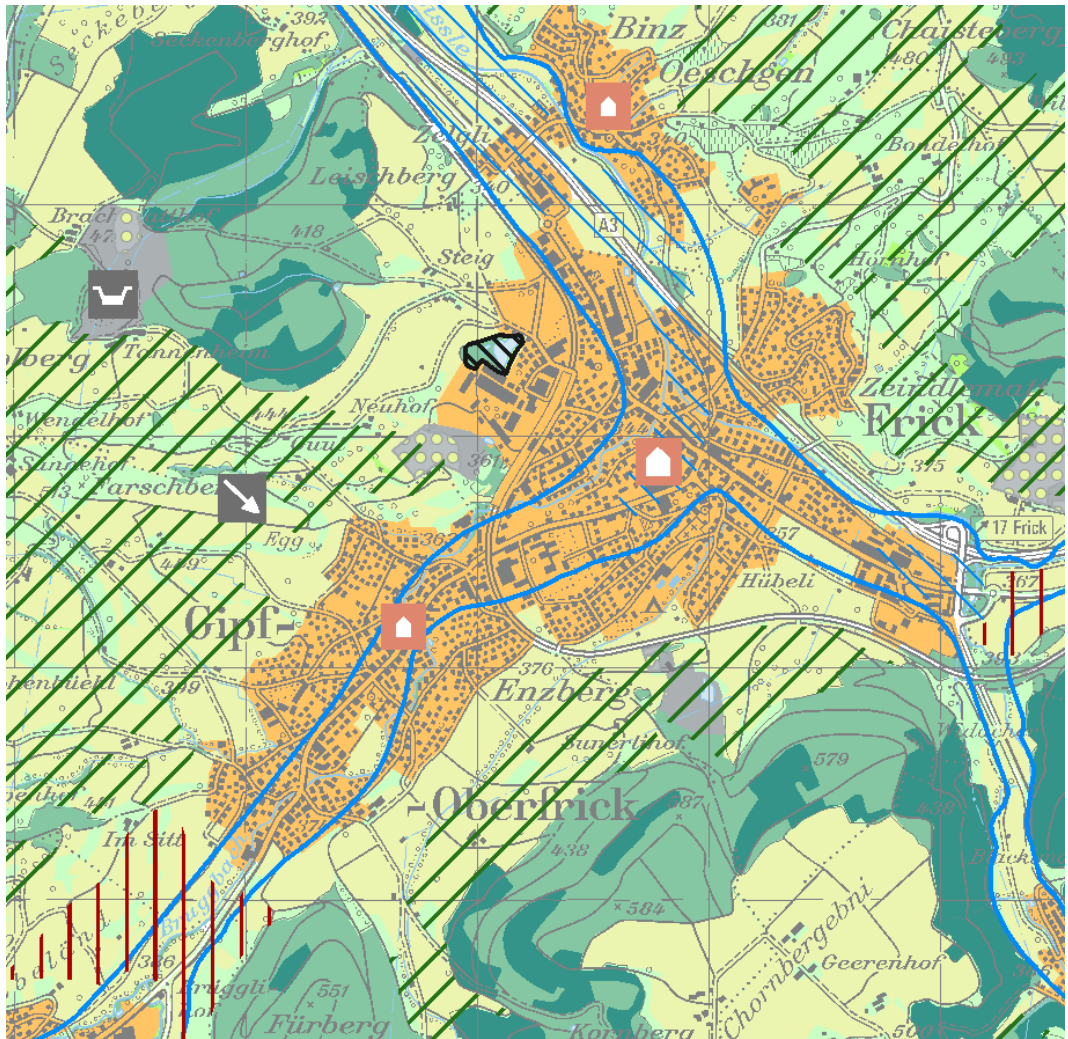
### **Finanzen**

Wir setzen uns für einen gesunden und soliden Finanzhaushalt ein, basierend auf einem Steuerfuss und einer Steuerkraft, die im kantonalen Umfeld konkurrenzfähig sind. Investitionen werden gezielt in nachhaltige und innovative Projekte getätigt.

### **Behörden, Verwaltung und Dienste**




















Der Gemeinderat erfüllt seine Aufgaben vorausschauend, bürgernah und transparent. Die Gemeindeverwaltung und die Gemeindebetriebe arbeiten professionell, kompetent und effizient. Die Bevölkerung wird bei relevanten Planungs- und Entscheidungsprozessen bewusst und proaktiv miteinbezogen. Die konstruktive Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden wird in allen Bereichen gepflegt.




















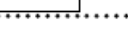




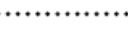


Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau





Legende Richtplan Kanton Aargau

Ausgangs- lage	Richtplan- aussage		
<b>Siedlung</b>			
		Siedlungsgebiet	<b>S 1.2</b>
		Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung	<b>S 1.5</b>
		Weiler	<b>S 1.6</b>
		Siedlungstrenngürtel	<b>S 2.1</b>
		Standort für Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen	<b>S 3.1</b>
		Militärische Infrastrukturanlage (aktuell kein Vorhaben)	<b>S 4.2</b>
<b>Landschaft</b>			
		Auenschutzpark	<b>L 2.2</b>
		Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)	<b>L 2.3</b>
		Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB)	<b>L 2.5</b>
		Golfplatz oder andere ortsfeste Freizeit- und Sportanlage	<b>L 2.7</b>
		Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefläche	<b>L 3.1</b>
		Landwirtschaftsgebiet	
		Fruchtfolgefläche	
		Strukturverbesserung	<b>L 3.3</b>
		Waldausscheidung	<b>L 4.1</b>
		Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald	<b>L 4.1</b>
		Schutz- und Naturschutzgebiete	
		Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG)	
		Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG) überlagert mit Fruchtfolgeflächen	<b>L 3.1</b>
		Perimeter Dekretsgebiete	<b>L 2.3</b>
		Gewässer	

<b>Mobilität</b>			<b>M</b>
		Nationalstrasse	<b>M 2.1</b>
		Bauvorhaben: Festsetzung; offene Strasse / Tunnel	
		Trasseerhaltung: Zwischenergebnis; offene Strecke / Tunnel	
		Trasseerhaltung: Vororientierung	
		Anschluss / Halbanchluss	
		Kantonsstrasse	<b>M 2.2</b>
		Bauvorhaben: Festsetzung; offene Strasse / Tunnel	
		Trasseerhaltung: Zwischenergebnis; offene Strecke / Tunnel	
		Trasseerhaltung: Vororientierung	
		Niveauübergangssanierung (Federführung Strasse)	
		Vorhaben Personenfern-, Regionalzugs- und Güterverkehr	<b>M 3.2, M 3.3, M 6.1</b>
		Spurneubau oder Spurausbau: Festsetzung und Zwischenergebnis; offene Strasse / Tunnel	
		Spurneubau oder Spurausbau: Vororientierung	
		Eisenbahnhaltstellen- oder Stationsausbaute	
		Niveauübergangssanierung (Federführung Bahn)	
		Anlage des kombinierten Verkehrs (Güterverkehr)	
<b>Energie</b>			<b>E</b>
		Wasserkraft oder übrige Energieerzeugungsanlage	<b>E 1.2, E 1.5</b>
		Hochspannungsleitung	<b>E 2.1</b>
		Rohrleitung (aktuell kein Vorhaben)	<b>E 2.2</b>
		Konzessionsgebiet für die Erdgasnutzung (aktuell kein Vorhaben)	<b>E 3.2</b>
<b>Versorgung</b>			<b>V</b>
		Grundwasser und Wasserversorgung	<b>V 1.1</b>
		Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung	
		Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung	
		Kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal	
		Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung	<b>V 2.1</b>
<b>Abwasser und Abfallentsorgung</b>			<b>A</b>
		Deponie	<b>A 2.1</b>
		Abfallanlage (aktuell kein Vorhaben)	<b>A 2.1</b>