

Gemeinde Hausen AG

Quartierbeschriebe



Begleitbericht und Merkblätter

27. Mai 2020, korrigiert am 6. März 2023

Impressum

Auftrag	Quartierbeschrieb Hausen AG
Auftraggeberin	Gemeinde Hausen AG Hauptstrasse 29, 5212 Hausen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Tobias Sonderegger, MSc Raumplanung TU 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	hau_quartierbeschrieb_200527_rev230306

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Das Volk wünscht eine bessere Nutzung der Bauzonen	4
1.2	Der Kanton möchte die Dichte in den Bauzonen erhöhen	4
1.3	Hausen möchte die Dichte verträglich erhöhen	6
1.4	Zielsetzung der vorliegenden Quartierbeschriebe	6
2.	Die Merkblätter	7
3.	Merkblatt 1 - Unterdorf	8
3.1	Beschreibung	8
3.2	Erwünschte Entwicklung	11
4.	Merkblatt 2 - Soorematt	13
4.1	Beschreibung	13
4.2	Erwünschte Entwicklung	16
5.	Merkblatt 3 - Mitteldorf	18
5.1	Beschreibung	18
5.2	Erwünschte Entwicklung	21
6.	Merkblatt 4 - Tannhübel	23
6.1	Beschreibung	23
6.2	Erwünschte Entwicklung	25
7.	Merkblatt 5 - Mülacher	27
7.1	Beschreibung	27
7.2	Erwünschte Entwicklung	30
8.	Merkblatt 6 – Stück	31
8.1	Beschreibung	31
8.2	Erwünschte Entwicklung	33
9.	Merkblatt 7 - Münzental	35
9.1	Beschreibung	35
9.2	Erwünschte Entwicklung	38
10.	Quellenverzeichnis	39

1. Einleitung

1.1 Das Volk wünscht eine bessere Nutzung der Bauzonen

In der Vergangenheit hat die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zu einer zunehmenden Bodenknappheit und Zersiedlung der Landschaft geführt. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), das im März 2013 von der schweizerischen Bevölkerung angenommen wurde und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt, der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Die Gemeinde Hausen hat das obengenannte Gesetz mit einem Ja-Anteil von 63.4 %¹ angenommen.

Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

1.2 Der Kanton möchte die Dichte in den Bauzonen erhöhen

Dichtepfad

Im Kanton Aargau wird für den Zeitraum von 2012 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 188'000 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert. Der Kanton Aargau weist heute eine Bevölkerungszahl von 677'387 Personen (Stand 31. Dezember 2018) auf. Die Bevölkerungsprognose basiert auf Abschätzungen und der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, strebt der Kanton den sogenannten «Dichtepfad» in Etappen an – das heisst: er möchte die durchschnittliche Anzahl Menschen pro Hektare (E/ha) der überbauten Wohn- und Mischzonen erhöhen.

Mindestdichten

Damit eine Innenentwicklung bis 2040 erreicht werden kann, wurden dazu Mindestdichten im Kantonalen Richtplan definiert. Die Gemeinde Hausen liegt gemäss Raumkonzept im urbanen Entwicklungsraum. Hier sind in den Wohn- und Mischzonen im Durchschnitt mindestens folgende Dichten zu erreichen:

- Überbaute: mindestens 70 E/ha
- Nicht überbaute: mindestens 90 E/ha.

1. Abstimmungsergebnis der Gemeinde Hausen AG, <https://www.hausen.swiss/abstimmungen/termine/785000>

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

* Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

Abbildung 1.: Minstdichten, Quelle: Kantonaler Richtplan Aargau, Stand August 2017

Dichtesprung

Eine Auswertung des Kantons Aargau zeigt, dass ein grosser Dichtesprung (E/ha) von den zweigeschossigen Wohnzonen W2 zu den dreigeschossigen Wohnzonen W3 besteht. Dies bedeutet, dass in der Gesamtrevision der Ortsplanung in Hausen Aufzonungen der Wohnzonen W2 im Speziellen zu prüfen sind.

Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen

■ theoretisches Fassungsvermögen gemäss SIA 422 unter der Annahme von 60 m² BGF/Einwohner

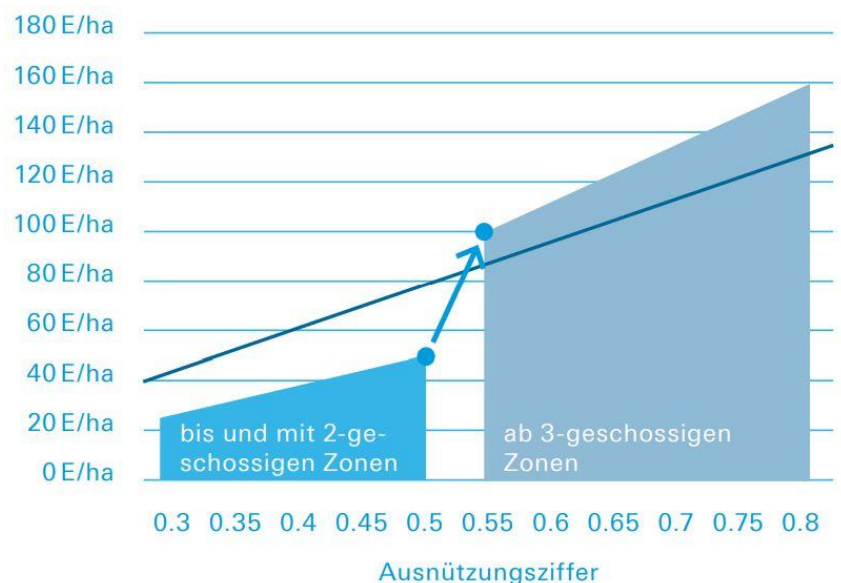


Abbildung 2.: Dichtesprung zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhauszonen, Quelle: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Departement Bau, Verkehr und Umwelt AG

1.3 Hausen möchte die Dichte vertraglich erhöhen

Eine Siedlungsentwicklung nach innen wird bei überbauten Gebieten (Wohn-, Misch- und Arbeitszonen) geprüft und an geeigneten Orten umgesetzt.

1.4 Zielsetzung der vorliegenden Quartierbeschriebe

Um das Potential der einzelnen Gebiete aufzuzeigen und die entsprechenden Entwicklungsstrategien richtig zu wählen, werden acht Quartiere in der Gemeinde Hausen analysiert und deren Entwicklungsmöglichkeiten und -potentiale aufgezeigt.

Die vorliegenden Quartierbeschriebe sollen dabei eine Grundlage für die Erarbeitung der nachgelagerten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen. Die Auseinandersetzung mit den vorhandenen Strukturen ermöglicht es, eine auf die Bedürfnisse, Stärken und Schwächen der Gemeinde bzw. Quartiere massgeschneiderte Nutzungsplanung zu erarbeiten, ohne dass deren Identität verloren geht.

2. Die Merkblätter

Nachstehend ist eine Übersicht der Einteilung der Quartieranalyse dargestellt. Die Gebiete sind anhand spezifischer Merkmale wie Bebauungsstruktur, gewachsenen Struktur, Gebäudealter, Nutzungen, Quartiereinheit, Lage eingeteilt.

Jedes Quartier weist seine eigenen Stärken und Potentiale auf. Um diese Eigenschaften herauszuschälen liegt nachfolgend zu jedem Quartier ein Merkblatt vor.

Die Merkblätter nehmen die Themen und Fragestellungen zur Entwicklung der acht Quartiere systematisch auf und sind in zwei Teile gegliedert:

- Beschreibung
- Erwünschte Entwicklung.

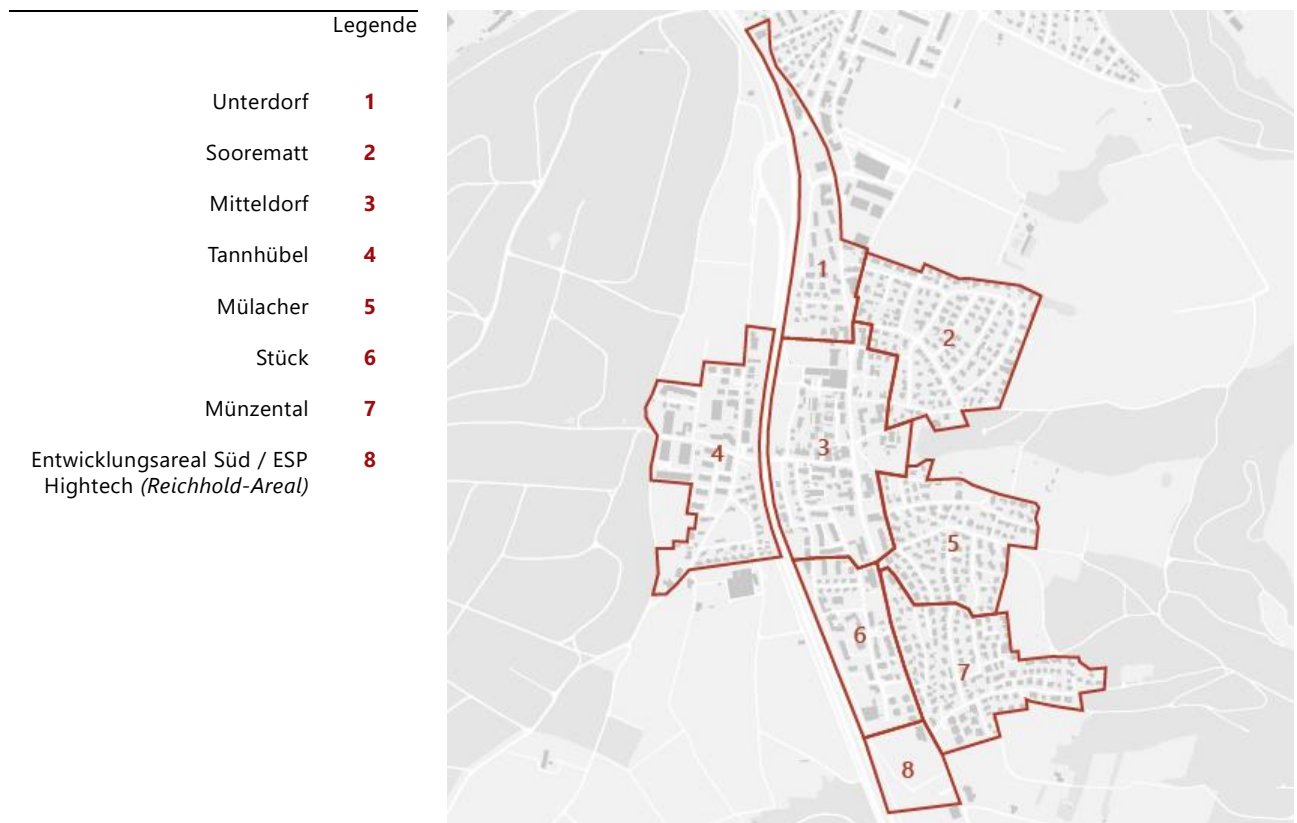


Abbildung 3.: Übersichtsplan der Quartiere, Quelle: Planteam S AG

Zum Reichhold-Areal liegt kein Merkblatt vor, weil dieses mit einem eigenständigen Dokument Masterplan ausführlich beschrieben ist.

3. Merkblatt 1 - Unterdorf

3.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 4.: Quartier Unterdorf, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte²

- 96 EW pro Hektare

Altersklassen³

- Anteil der über 65-jährigen geringer als Gemeindedurchschnitt
- Hoher Anteil an 21 - 45-jährigen

Bauperiode⁴

- Grossteil an Bauten mit Baujahr von 1981 bis 2000
- Teilweise Bauten mit Baujahr von 1961 bis 1980
- Einige Bauten mit Baujahr von 1919 bis 1945 bzw. 1946 bis 1960

Teilgebiete



2. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

3. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

4. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

Körnigkeit / Typologie	Teilgebiet 1.1: ■ Grosskörnige Gewerbe- und Industriebauten; ■ Disperses Arbeitsgebiet, unternutzt ■ Ost-West-Orientierung mit 3 bis 4-geschossigen Bauten ■ Einzelne Flachbauten ■ Aussenbereiche als Flächen mit wenig Qualität Teilgebiet 1.2: ■ Homogene Struktur; grosskörnige Bauten; ■ Wohnbauten Ost-West-orientiert ■ 3 Geschosse Teilgebiet 1.3: ■ Mittelkörnige Bauten; ■ Historische Streubauweise, senkrecht entlang Strasse aufgereiht. ■ Teilweise ins historische Muster der senkrecht zur Strasse stehenden Bauten eingefügt Teilgebiet 1.4: ■ Kleinteilige Bebauungsstruktur ■ Mehrheitlich Einfamilienhäuser, teilweise zusammengebaute Reihenhäuser ■ im Prinzip orthogonal organisiert Teilgebiet 1.5: ■ Mischung aus kleinmassstäblichen Wohn- und Gewerbebauten
Im Schnitt	■ flach
Ausnützungsziffer AZ ⁵ gemäss § 5 BNO	■ Teilgebiet 1.2, 1.4 und 1.5: Wohnzone W3: 0.70 ■ Teilgebiet 1.3: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.70 Hinweis: Entspricht real ungefähr 0.83 (0.2 + 0.2 + 0.2 + 2/3 von 0.2)
Baumassenziffer BZ gemäss § 5 BNO	■ Teilgebiet 1.1: Arbeitszone A: 4.00
Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO	■ Teilgebiet 1.1: Arbeitszone A: 0.25 ■ Teilgebiet 1.3: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.25 ■ Teilgebiet 1.2, 1.4 und 1.5: Wohnzone W3: 0.4

5. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

Nutzung	■ Teilgebiet 1.1: Gewerbe, Dienstleistung, Detailhandel ■ Teilgebiete 1.2-1.4: Wohnen ■ Teilgebiet 1.5: Wohnen und Gewerbe, Dienstleistung
Freiraum	Teilgebiet 1.1: ■ stark versiegelte Flächen, geprägt von Parkierung und Erschliessung ■ wenig Grünräume Teilgebiet 1.2-1.3: ■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich Abstandsgrün ■ Rund um die Gebäude private Aussenräume ■ Zentrale oberirdische Parkplätze ■ Zentraler Spielbereich Teilgebiet 1.4: ■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten, keine zusammenhängende halböffentlichen oder öffentliche Aussenräume ■ Strassenraum ist von einer starken Durchgrünung geprägt, durchbrochen von mindestens einer Garagenzufahrten pro Parzelle ■ Hecken sowie weitere pflanzliche und bauliche Einfriedungen trennen den Strassenraum von den Parzellen ab; Sockelmauern direkt an der Strasse (kein zusätzliches Bankett); kaum abweisende Schutzelemente; dadurch geschlossene Wirkung ■ Stützmauern nicht hoch (in der Regel unter 80cm) ■ Das Quartier grenzt nicht an die offene Landschaft. Teilgebiet 1.5: ■ stark versiegelte Flächen, geprägt von Parkierung und Erschliessung im südlichen Teil. ■ Starke Durchgrünung entlang der Reutenenstrasse im nördlichen Teil
MIV-Erschliessung	■ Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über die Knoten Unterdorfstrasse/Hauptstrasse und Sternenweg/Hauptstrasse. ■ Die Unterdorfstrasse als Sammelstrasse bildet das Rückgrat des Quartiers.
ÖV-Erschliessung	■ Güteklasse C ■ Bushaltestelle «Windisch, Garage Knecht» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

3.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

Massvolle Nachverdichtung prüfen
Grünstrukturen sichtbar machen und ergänzen.
Der Süssbach als romantische Nord-Süd-Achse
Strassenräume mit Aufenthaltsqualität schaffen
Weitere Begegnungsorte aktivieren das Dorfleben

Körnigkeit / Typologie

Teilgebiet 1.1:

- Mehr Bauten, den Strassenraum bildend
- Aussenbereiche als Flächen und Teil des Strassenraumes aufwerten
- Unternutztes Arbeitsgebiet verdichten; Mischnutzung anstreben.

Teilgebiet 1.2:

- Die vorherrschende Struktur ist geeignetes Entwicklungsmuster für gesamtes Quartier, weiterführen: mittel- bis grobkörnige Bauten, Vorwiegend Längsbauten, in diesem Fall ost-west-orientiert, zum Teil Höfe bildend.
- Der Ausbaugrad bzw. die Einwohnerdichte des Quartiers soll erhöht werden.

Teilgebiet 1.3, 1.4 und 1.5:

- Umstrukturierung im Sinn von Teilgebiet 1.2 prüfen. Viele ältere Bauten könnten dies ermöglichen.
- Die historische Struktur erhalten; Zusatzbauten ermöglichen.

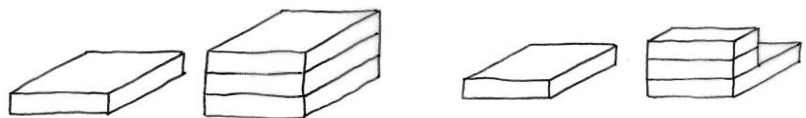


Abbildung 5.: Mögliche Verdichtung im Teilgebiet 1.1 links und rechts oben; in den Teilgebieten 1.2 bis 1.5 unten, Quelle: Planteam S AG

Anzahl nutzbare Geschosse

Teilgebiet 1.2

- Vier Geschosse plus Attika oder fünf Geschosse ohne Attika.

Teilgebiet 1.4 und 1.5:

- Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen.

	■ Drei Geschosse plus Attika oder vier Geschosse ohne Attika.
Durchgrünung	Teilgebiet 1.1: ■ Flächen in den Arbeitszonen, welche nicht für die Erschliessung und Anlieferung genutzt werden, als attraktive und qualitativ hochwertige Grünräume schaffen. ■ Den Zugang, die Wahrnehmbarkeit und die Erlebbarkeit des Uferbereiches des Süssbaches verbessern. Teilgebiete 1.2-1.4: ■ Die starke und quartierprägende Durchgrünung erhalten. ■ Den Zugang, die Wahrnehmbarkeit und die Erlebbarkeit des Uferbereiches des Süssbaches verbessern.
Siedlungsränder	■ nicht relevant.
Aussenraumqualität	Teilgebiete 1.1-1.4: ■ Eine hohe Aussenraumqualität anstreben. ■ Die ökologischen Vernetzung fördern. Teilgebiete 1.2-1.3: ■ Die halböffentlichen Freiräume qualitativ und ökologisch aufwerten. Teilgebiet 1.4: ■ Die historischen Strukturen der Vorbereiche in Teilgebiet 1.4 widerherstellen.
Spiel- und Freizeitflächen	Teilgebiete 1.2-1.3: ■ Attraktive Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld erstellen. Diese für alle Altersgruppen zugänglich machen und mit Qualität gestalten.
Parkierung	■ Eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umsetzen. ■ Die Mehrheit der an die Strasse grenzenden Bereiche grün gestalten. ■ Versiegelung bei Parkplätzen minimieren; Rasengittersteine, Kies. ■ Grossflächige oberirdische Parkplätze in der Arbeitszone vermeiden.
Mobilitätskonzept	■ Parkplatzreduktion bei guter ÖV-Erschliessung, mit nachhaltiger Mobilitätsstrategie (grösseren Bauvorhaben: Mobilitätskonzept).

4. Merkblatt 2 - Soorematt

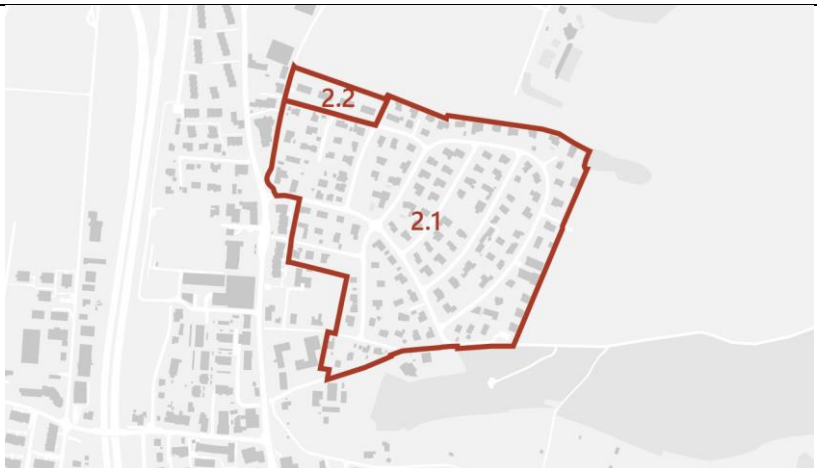
4.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 6.: Quartier Soorematt, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte ⁶	■ 29 EW pro Hektare
Altersklassen ⁷	■ Anteil der über 65-jährigen höher als Gemeindedurchschnitt
Bauperiode ⁸	■ Hauptsächlich Bauten mit Baujahr von 1961 bis 1980 ■ Gebiet im Umbruch ■ Teilweise Bauten mit Baujahr von 1981 bis 2000 ■ Eine Handvoll Bauten mit Baujahr ab 2011



6. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

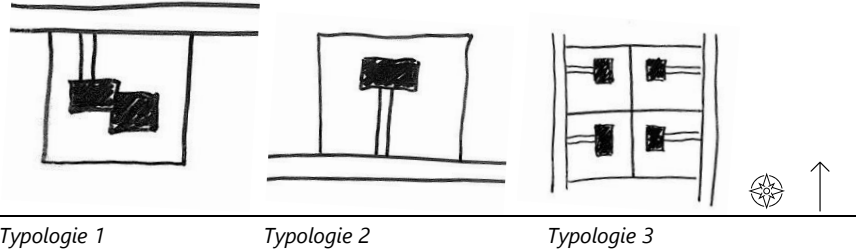
7. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

8. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

Körnigkeit / Typologie

Teilgebiet 2.1:

- Hauptsächlich Punktbauten im Garten
- Kleinteilige Bebauungsstruktur
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser, einige Zweifamilien- u. Reihenhäuser
- Gekrümmte Strassenzüge, im Prinzip orthogonal organisiert.



Typologie 1

Typologie 2

Typologie 3

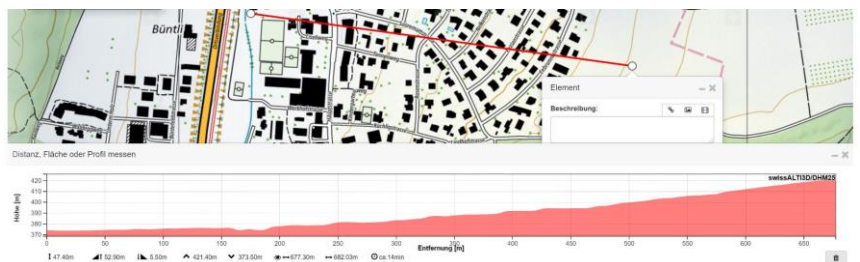
- Punktbauten im Garten nach drei Typologien:
 - Ausrichtung der Bauten vom Strassenraum weg, mit Vorgarten und Garten im dahinterliegenden Teil (Typologie 1)
 - Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum, Garten strassenseitig, kleiner Grenzabstand im dahinterliegenden Teil (Typologie 2)
 - Vorwiegend beidseitige Bebauung der Strassenzüge mit privater Erschliessung zur Seite der Bauten (Typologie 3)

Teilgebiet 2.2:

- Zeilenbauten mit Nord-Süd Ausrichtung
- Mehrfamilienhäuser

Im Schnitt

- Leichte Hanglage; ca. 7-8 ‰⁹,



- Sicht zum Tal damit über den Nachbarn kaum möglich
- Teilgebiet 2.1: Hauptsächlich ein- und zweigeschossige Bebauung
- Teilgebiet 2.2: Am Siedlungsrand ausnahmsweise dreigeschossige Bauten

9. Berechnung Hanglage auf Grundlage den Daten von map.geo.admin.ch

Ausnutzungsziffer AZ ¹⁰ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 2.1: Wohnzone W2: 0.40 Hinweis: Entspricht real ungefähr 0.53 (0.2 + 0.2 + 2/3 von 0.2) Teilgebiet 2.2: Wohnzone W3: 0.7
Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 2.1: Wohnzone W2: 0.40 Teilgebiet 2.2: Wohnzone W3: 0.40
Nutzung	Wohnen
Freiraum	- Durchgrünzte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten, keine zusammenhängende halböffentlichen oder öffentlichen Aussenräume - Strassenraum ist von einer starken Durchgrünung geprägt, durchbrochen von mindestens einer Garagenzufahrten pro Parzelle - Hecken sowie weitere pflanzliche und bauliche Einfriedungen trennen den Strassenraum von den Parzellen ab; Sockelmauern direkt an der Strasse (kein zusätzliches Bankett); kaum abweisende Schutzelemente; dadurch durchlässige und begrünte Wirkung - Stützmauern nicht hoch (in der Regel unter 80cm) - Im Norden und Osten grenzt das Quartier an die offene Landschaft. Es ist kein erkennbar gestalteter Abschluss des Siedlungsrandes vorhanden.
MIV-Erschliessung	- Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Sooremattstrasse/Hauptstrasse. - Die Sooremattstrasse ist das Rückgrat des Quartiers (Sammelstrasse). - Die jeweiligen orthogonal angeordneten Querstrassen sind mit der Sooremattstrasse verbunden und erschliessen das restliche Quartiere. - Die Strassen sind nicht als Stichstrassen ausgestaltet und somit untereinander verbunden.
ÖV-Erschliessung	- Gütekategorie C und D - Bushaltestelle «Hausen AG, Turnhalle» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

10. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

4.2 Erwünschte Entwicklung

<i>Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)</i>	■ Kleinteilige Wohnquartiere in die Zukunft führen ■ Quartiercharakter erhalten ■ Kleinteilige Baustruktur und bestehende Durchgrünung erhalten ■ Anpassungen an künftige Wohnbedürfnisse; Generationenwechsel ■ Erhalt der guten Aussichtslage ■ Schaffen verkehrsberuhigter Quartiere mit Verästelungsstrategie ■ Sicher gestaltete Knoten zwischen Hauptstrasse Quartieren
Körnigkeit / Typologie	■ Bebauungsstruktur (Punktbauten im grünen Gärten) beibehalten. ■ Ersatz-, Um- oder Neubauten in die bestehende Struktur einfügen. ■ Anordnung und Ausrichtung zum Strassenraum wahren. ■ Unbebaute Parzellen überbauen. ■ Den Ausbaugrad bzw. die Einwohnerdichte des Quartiers erhöhen. ■ Mit Anreizen eine massvolle innere Verdichtung anstreben. ■ Umbruch für höhere Dichte nutzen. Qualität erhalten.
Anzahl nutzbare Geschosse	Teilgebiet 2.1 ■ Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen. Teilgebiet 2.2 ■ Vier Geschosse plus Attika oder fünf Geschosse ohne Attika.
Durchgrünung	■ Die starke und quartierprägende Durchgrünung erhalten. ■ Die Parzellen zum angrenzenden Strassenraum optisch durchlässiger gestalten, ohne dabei die Durchgrünung zu minimieren. ■ Stützmauern max. 80 cm hoch, zur Strasse ohne Bankett.
Siedlungsränder	■ Die Siedlungsränder ins angrenzende Landschaftsbild anpassen.
Aussenraumqualität	■ Eine hohe Aussenraumqualität anstreben. ■ Die Gärten qualitativ bzw. ökologisch aufwerten. ■ Die ökologischen Vernetzung fördern.
Spiel- und Freizeitflächen	■ Attraktive, gut gestaltete Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld erstellen. Diese für alle Altersgruppen zugänglich machen.
Parkierung	■ Eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umsetzen.

- Die Mehrheit der an die Strasse grenzenden Bereiche grün gestalten.
 - Versiegelung bei Parkplätzen minimieren; Rasengittersteine, Kies
-

5. Merkblatt 3 - Mitteldorf

5.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 7.: Quartier Mitteldorf, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte ¹¹	33- 58 EW pro Hektare
Altersklassen ¹²	Anteil der über 65-jährigen geringer als Gemeindedurchschnitt
Bauperiode ¹³	Hauptsächlich Bauten mit Baujahr vor 1919 und mit Baujahr von 1919 bis 1945 Teilweise Bauten mit Baujahr von 1946 bis 1960 Eine Handvoll Bauten mit Baujahr ab 2011



11. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

12. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

13. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

Körnigkeit / Typologie	Teilgebiet 3.1: ■ Grosskörnige Bauten; ■ Vorwiegend Längsbauten, südorientiert und ost-west-orientiert in interessanter Mischung, zum Teil Höfe bildend ■ Aussenbereiche als Höfe und als Plätze Teilgebiet 3.2: ■ Mittelkörnige Bauten; ■ Historische Streubauweise, parallel entlang Strasse aufgereiht, im hinteren Feld südorientiert. Teilgebiet 3.3: ■ Grosskörnige Bauten; ■ Vorwiegend Längsbauten, südorientiert und ost-west-orientiert in interessanter Mischung, zum Teil Höfe bildend ■ orthogonal organisiert ■ vier Geschosse, stimmig ■ vereinzelt Sonderformen Teilgebiet 3.4 ■ kleinstrukturierte Reste von Einfamilienhausstrukturen.
Im Schnitt	■ flach.
Ausnützungsziffer AZ ¹⁴ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 3.1: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA: frei Teilgebiet 3.2: Dorfkernzone DK: frei Teilgebiet 3.3: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.50 Teilgebiet 3.3: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.70 Teilgebiet 3.3: Wohnzone W3: 0.70 Teilgebiet 3.4: Wohnzone W2: 0.40
Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 3.1: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA: frei Teilgebiet 3.2: Dorfkernzone DK: frei Teilgebiet 3.3: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.25 Teilgebiet 3.3: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.25 Teilgebiet 3.3: Wohnzone W3: 0.40 Teilgebiet 3.4: Wohnzone W2: 0.40

14. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

Nutzung	Teilgebiet 3.1: öffentliche Nutzungen Teilgebiet 3.2-3.4: Gewerbe, Dienstleistung, Detailhandel, Gastronomie, Wohnen
Freiraum	■ Strassenseitige und meist versiegelte Vorplätze prägen die Freiraumstruktur am Knoten Hauptstrasse/Holzgasse. Der Erdgeschossbezug definiert den Dorfkern von Hausen. ■ In Richtung des Quartiers Tannhübel prägen Vorgärten den Strassenraum. ■ Entlang der Hauptstrasse befinden sich vereinzelte Baumreihen. ■ In den strassenrückgewandten Bereichen zwischen den Bauten prägen private und halböffentliche Gärten bzw. Grünräume den Aussenraum.
MIV-Erschliessung	■ Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Holzgasse/Hauptstrasse. ■ Die Holzgasse als Sammelstrasse bilden das Rückgrat des Quartiers.
ÖV-Erschliessung	■ Güteklasse C ■ Bushaltestelle «Hausen AG, Post» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

5.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

Neue dichte Quartiere entwickeln.
 Ortsbauliche Stärkung: Baustruktur ergänzen.
 Grünraumverbindung zwischen den Hügeln.
 Grünstrukturen sichtbar machen und ergänzen.
 Der Süssbach als romantische Nord-Süd-Achse
 Strassenräume mit Aufenthaltsqualität schaffen
 Der Ortskern von Hausen wiederbelebt
 Weitere Begegnungsorte aktivieren das Dorfleben

Körnigkeit / Typologie

Teilgebiet 3.1:

- Stimmig; allenfalls mehr Bauten; den Strassenraum besser fassen.
- Aussenbereiche als Flächen und Teil des Strassenraumes aufwerten.

Teilgebiet 3.2:

- Historische Struktur erhalten; Zusatzbauten möglich.
- Um die Lebendigkeit zu fördern, entlang der Hauptstrasse und der Holzgasse keine Wohnungen im Erdgeschoss zulassen.

Teilgebiet 3. 3:

- Dichte entspricht der Zielsetzung des Kantons – somit kein Verdichtungsdruck.
- Lücken in der Struktur füllen. Weiterentwicklung mit Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen. Qualitätssicherung.
- Die vorherrschende Struktur ist ein geeignetes Entwicklungsmuster für gesamtes Quartier, weiterführen: mittel- bis grobkörnige Bauten, Vorwiegend Längsbauten, süd- und ost-west-orientiert, zum Teil Höfe bildend.
- Areal am Süssbach als Grün- / Freifläche; schwierig bebaubar wegen Starkstromleitung und Gewässerraum; Potential für öffentliche Parkanlage oder schulische Reservefläche.

Teilgebiet 3.4:

- Unternutztes Teilgebiet im Vergleich zum Umfeld verdichten
- Umstrukturierung im Sinn von Teilgebiet 3.2 prüfen. Ältere Bauten könnten dies ermöglichen. Gewerbenutzung an diesem Ort weniger günstig als Wohnen (ruhig, am Bach, Westlage).



Abbildung 8.: Mögliche Verdichtung in den Teilgebieten 3.3 und 3.4, Quelle: Planteam S AG

Anzahl nutzbare Geschosse	■ Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen. ■ Drei Geschosse plus Attika oder vier Geschosse ohne Attika.
Durchgrünung	■ Bestehende Grünzäsuren in Ost-West-Richtung erhalten. ■ Einzelbäume im Kern (Kreuzung Hauptstrasse/Holzgasse) pflanzen, entlang der Hauptstrasse sind Baumreihen und Alleen pflanzen, um die Raumwirkung des Strassenraums zu verbessern.
Siedlungsränder	■ Nicht relevant
Aussenraumqualität	■ Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade anstreben. ■ Öffentliche Frei- und Grünräume in Form von Plätzen und Parkanlagen schaffen. Plätze vorwiegend entlang der Hauptstrasse und der Holzgasse. ■ Vereinzelte Neupflanzungen von Bäumen und Baumreihen sollen die Holzgasse definieren. ■ Eine hohe Aussenraumqualität anstreben. ■ Die halböffentlichen Aussenräume zwischen den Bauten qualitativ bzw. ökologisch aufwerten. ■ Die ökologischen Vernetzung fördern. ■ Den Zugang, die Wahrnehmbarkeit und die Erlebbarkeit des Uferbereiches des Süssbaches verbessern.
Parkierung	■ Angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung. ■ Hauptsächlich unterirdische und zentrale Parkieranlagen. ■ Geringe Versiegelung bei Parkplätzen; Rasengittersteine, Kies
Mobilitätskonzept	■ Parkplatzreduktion bei guter ÖV-Erschliessung, mit nachhaltiger Mobilitätsstrategie (grösseren Bauvorhaben: Mobilitätskonzept).

6. Merkblatt 4 - Tannhübel

6.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 9.: Quartier Tannhübel, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte ¹⁵	30-50 EW pro Hektare; Ausnahme Mattenweg: 117 EW pro Hektare
Altersklassen ¹⁶	Anteil der über 65-jährigen geringer als Gemeindedurchschnitt
Bauperiode ¹⁷	- Hauptsächlich Bauten mit Baujahr ab 2001 - Eine Handvoll Bauten mit Baujahr 1946 bis 1960 sowie 1961 bis 1980



Körnigkeit / Typologie

Teilgebiet 4.1:

- Grosskörnige Bauten;
- Im Inneren des Teilgebiets Misch- und Geschäftsbauten Ost-West-orientiert; im Äusseren des Teilgebiets Wohnbauten südorientiert.

15. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

16. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

17. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

	Teilgebiet 4.2: ■ Inhomogene bis disperse Struktur und Orientierung; mittel- bis grosskörnige Bauten. Teilgebiet 4.3: ■ Kleinteilige Bebauungsstruktur ■ Einfamilienhäuser, auch Zweifamilien- und Reihenhäuser ■ im Prinzip orthogonal organisiert Teilgebiet 4.4: ■ Mittelkörnige Bauten; ■ Historische Streubauweise, entlang Strasse aufgereiht.
Im Schnitt	■ Flach bis geringfügig geneigt.
Ausnützungsziffer AZ ¹⁸ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 4.1: Wohnzone W3: 0.70 Teilgebiet 4.1: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.70 Teilgebiet 4.2, 4.3 und 4.4: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.50
Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 4.1: Wohnzone W3: 0.40 Teilgebiet 4.1: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.25 Teilgebiet 4.2, 4.3 und 4.4: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.25
Nutzung	■ Gewerbe, Dienstleistung, Detailhandel, Wohnen
Freiraum	■ Sehr heterogene Freiraumstruktur ■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich Abstandsgrün ■ Rund um die Gebäude private Aussenräume ■ Keine öffentliche Plätze/Räume vorhanden ■ Zentrale oberirdische Parkplätze ■ Zentraler Spielbereich ■ Starke Versiegelung durch Parkierung und Erschliessung in den Wohn- und Arbeitszonen
MIV-Erschliessung	■ Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Holzgasse/Hauptstrasse im Quartier Mitteldorf. ■ Die Holzgasse und die obere Holzgasse als Sammelstrasse bilden das Rückgrat des Quartiers.
ÖV-Erschliessung	■ Bushaltestelle fehlt, Güteklasse D

18. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

6.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

Neue dichte Quartiere entwickeln
 Grünraumverbindung zwischen den Hügelzügen.
 Grünstrukturen sichtbar machen und ergänzen.
 Zugang zur äusseren Landschaft optimieren.
 Strassenräume mit Aufenthaltsqualität schaffen
 Der Ortskern von Hausen wiederbelebt
 Weitere Begegnungsorte aktivieren das Dorfleben

Körnigkeit / Typologie

Teilgebiet 4.1:

- Entspricht der Zielsetzung.
- Das Wohnmuster ist geeignetes Muster für weitere Teilgebiete.

Teilgebiet 4.2:

- Weiterentwickeln wie Teilgebiet 4.1; dichtere Nutzung.
- Sicherung der Qualität durch Gestaltungsplanpflicht. Allenfalls höhere Dichte gebunden an Gestaltungsplanbonus.
- Ost-West-Orientierung aufgrund Lärmvorbelastung durch Autobahnzubringer günstig (eine Art gebaute Lärmschutzwand; Abendsonne im ruhigen Bereich).

Teilgebiet 4.3:

- Kleinteilige Bebauungsstruktur nicht verändern.
- Dichte Punktbauweise anstreben.
- Sicherung der Qualität unbebauter Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Allenfalls höhere Dichte über Gestaltungsplanbonus.

Teilgebiet 4.4:

- Keine Verdichtung angestrebt, da historische Struktur und nicht zentral gelegen.
- Historische Streubauweise beibehalten, volumetrische Erscheinung des Bestandes für Neubauten übernehmen.
- Baulücken mit mittelkörnigen Bauten ergänzen.



Abbildung 10.: Mögliche Verdichtung im Teilgebiet 4.2, Quelle: Planteam S AG

Anzahl nutzbare Geschosse	Teilgebiet 4.1 (und 4.2): ■ Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen. ■ Drei Geschosse plus Attika oder vier Geschosse ohne Attika. Teilgebiet 4.3: ■ unverändert. Teilgebiet 4.4: ■ Struktur unverändert. Körnigkeit einordnend. ■ Historische Streubauweise beibehalten; ■ Baulücken mit einordnenden Bauten ergänzen.
Durchgrünung	■ Die starke und quartierprägende Durchgrünung erhalten.
Siedlungsränder	■ Die Siedlungsränder ins angrenzende Landschaftsbild anpassen.
Aussenraumqualität	■ Eine hohe Aussenraumqualität anstreben. ■ Öffentlichen Platz bzw. Begegnungsort am Joggirank aufwerten. ■ Halböffentliche Freiräume qualitativ bzw. ökologisch aufwerten. ■ Die ökologischen Vernetzung fördern.
Spiel- und Freizeitflächen	■ Attraktive und qualitätsvolle Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld erstellen und für alle Altersgruppen zugänglich machen.
Parkierung	■ Es soll eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umgesetzt werden. ■ Es sind hauptsächlich unterirdische und zentrale Parkieranlagen vorzusehen. ■ Geringe Versiegelung bei Parkplätzen; Rasengittersteine, Kies
Mobilitätskonzept	■ Parkplatzreduktion mit nachhaltiger Mobilitätsstrategie (grösseren Bauvorhaben: Mobilitätskonzept).

7. Merkblatt 5 - Mülacher

7.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 11.: Quartier Mülacher, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte¹⁹

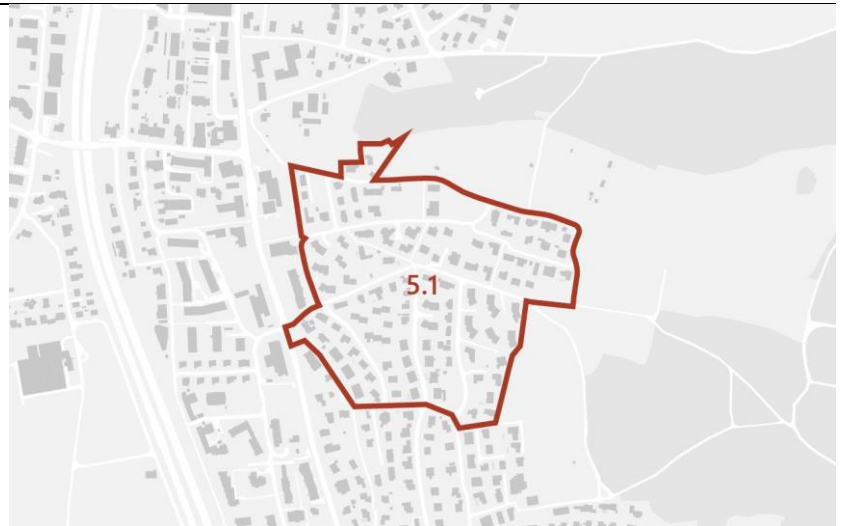
- 42 EW pro Hektare

Altersklassen²⁰

- Anteil der über 65-jährigen in etwa gleich wie Gemeindedurchschnitt

Bauperiode²¹

- Im Kern des Quartiers bzw. nahe der Hauptstrasse hauptsächlich Bauten mit Baujahr von 1961 bis 1980, vereinzelte Bauten auch älter
- In den höheren Hanglagen hauptsächlich Bauten mit Baujahr von 1981 bis 2000 und ab 2001



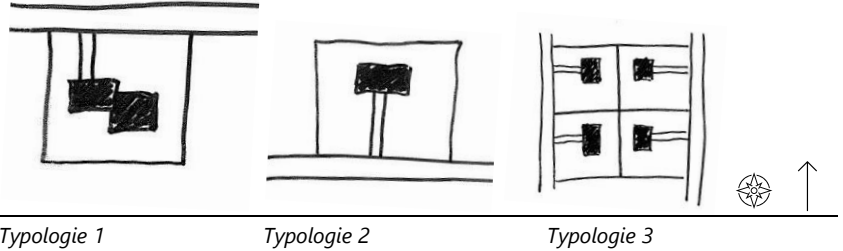
19. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

20. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

21. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

Körnigkeit / Typologie

- Hauptsächlich Punktbauten im Garten
- Kleinteilige Bebauungsstruktur
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser, teilweise zusammengebaute Zweifamilienhäuser, teilweise Reihenhausbauten
- Gekrümmte Strassenzüge, im Prinzip orthogonal organisiert



Typologie 1

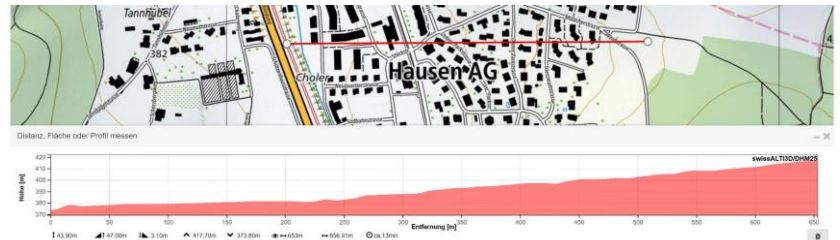
Typologie 2

Typologie 3

- Punktbauten im Garten nach drei Typologien:
 - Ausrichtung der Bauten vom Strassenraum weg, mit Vorgarten und Garten im dahinterliegenden Teil (Typologie 1)
 - Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum, Garten strassenseitig, kleiner Grenzabstand im dahinterliegenden Teil (Typologie 2)
 - Vorwiegend beidseitige Bebauung der Strassenzüge mit privater Erschliessung zur Seite der Bauten (Typologie 3)

Im Schnitt

- Leichte Hanglage; ca. 6-7 %²²,



- Sicht zum Tal damit über den Nachbarn kaum möglich
- Hauptsächlich ein- und zweigeschossige Bebauung

Ausnutzungsziffer AZ²³ gemäss § 5 BNO

Wohnzone W2: 0.40

Hinweis: Entspricht real ungefähr 0.53 (0.2 + 0.2 + 2/3 von 0.2)

Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO

Wohnzone W2: 0.40

Nutzung

- Wohnen

22. Berechnung Hanglage auf Grundlage den Daten von map.geo.admin.ch

23. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

Freiraum	■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten, keine zusammenhängende halböffentlichen oder öffentlichen Aussenräume ■ Strassenraum ist von einer starken Durchgrünung geprägt, durchbrochen von mindestens einer Garagenzufahrten pro Parzelle ■ Hecken sowie weitere pflanzliche und bauliche Einfriedungen trennen den Strassenraum von den Parzellen ab; Sockelmauern direkt an der Strasse (kein zusätzliches Bankett); kaum abweisende Schutzelemente; dadurch durchlässige und begrünte Wirkung ■ Stützmauern nicht hoch (in der Regel unter 80cm) ■ Im Norden und Osten grenzt das Quartier an die offene Landschaft. Es ist kein erkennbar gestalteter Abschluss des Siedlungsrandes vorhanden.
MIV-Erschliessung	■ Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Mülacherstrasse/Hauptstrasse. ■ Die Mülacherstrasse als Sammelstrassen bildet das Rückgrat des Quartiers. ■ Die jeweiligen orthogonal angeordneten Querstrassen sind mit der Mülacherstrasse verbunden und erschliessen das restliche Quartiere. ■ Die Strassen sind nicht als Stichstrassen ausgestaltet und somit untereinander verbunden.
ÖV-Erschliessung	■ Güteklasse C und D ■ Bushaltestelle «Hausen AG, Post» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

7.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

- Kleinteilige Wohnquartiere in die Zukunft führen
- Quartiercharakter erhalten
- Kleinteilige Baustruktur und bestehende Durchgrünung erhalten
- Anpassungen an künftige Wohnbedürfnisse; Generationenwechsel
- Erhalt der guten Aussichtslage
- Schaffen verkehrsberuhigter Quartiere mit Verästelungsstrategie
- Sicher gestaltete Knoten zwischen Hauptstrasse Quartieren

Körnigkeit / Typologie	■ Bebauungsstruktur (Punktbauten im Grünen / Gärten) beibehalten. ■ Ersatz-, Um- oder Neubauten in die bestehende Struktur einfügen. ■ Ausbaugrad bzw. Einwohnerdichte des Quartiers erhöhen. ■ Die spezifischen Merkmale, wie Anordnung und Ausrichtung zum Strassenraum, wahren.
Anzahl nutzbare Geschosse	■ Die Anzahl der nutzbaren Geschosse ist massvoll zu erhöhen.
Durchgrünung	■ Die starke und quartierprägende Durchgrünung erhalten. ■ Der geschlossene Charakter der Parzellen zum angrenzenden Strassenraum soll optisch durchlässiger gestaltet werden, ohne dabei die Durchgrünung zu minimieren. ■ Stützmauern maximal 80 cm hoch, zur Strasse ohne Bankett.
Siedlungsränder	■ Die Siedlungsränder sollen ins angrenzende Landschaftsbild angepasst werden.
Aussenraumqualität	■ Es soll eine hohe Aussenraumqualität erreicht werden. ■ Die Gärten sollen qualitative bzw. ökologische aufgewertet werden. ■ Die ökologische Vernetzung soll gefördert werden.
Spiel- und Freizeitflächen	■ Es sollen attraktive Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld erstellt werden. Diese sind für alle Altersgruppen zugänglich zu machen und qualitativ zu gestalten.
Parkierung	■ Es soll eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umgesetzt werden. ■ Die Mehrheit der an die Strasse grenzenden Bereiche grün gestalten. ■ Versiegelung bei Parkplätzen minimieren; Rasengittersteine, Kies

8. Merkblatt 6 – Stück

8.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 12.: Quartier Stück, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte ²⁴	■ 105 EW pro Hektare
Altersklassen ²⁵	■ Anteil der über 65-jährigen geringer als Gemeindedurchschnitt
Bauperiode ²⁶	■ Einfamilienhäuser mit Baujahr von 1946 bis 1960 ■ Hälfte der Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1961 bis 1980 sowie 1981 bis 2000 ■ Hälfte der Mehrfamilienhäuser mit Baujahr ab 2001



24. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

25. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

26. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

Körnigkeit / Typologie	■ Etwas inhomogene Struktur. ■ Vorwiegend mittel- bis grosskörnige Bauten. ■ Vereinzelt kleinstrukturierte EFH-Reste; im Neuquartier Punktbauten in Zeile; zwar historisch, aber nicht mehr typisch. ■ Vereinzelt Sonderformen. ■ Einzelne wenige Reste der historischen Strassenbebauung. ■ Vorwiegend Längsbauten, südorientiert und ost-west-orientiert in interessanter Mischung, zum Teil Höfe bildend. ■ Weitgehend orthogonal organisiert.
Im Schnitt	■ flach
Ausnützungsziffer AZ ²⁷ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 6.1: Wohnzone W3: 0.70 Teilgebiet 6.2: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.70
Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO	Teilgebiet 6.1: Wohnzone W3: 0.40 Teilgebiet 6.2: Wohn- und Arbeitszone WA3: 0.25
Nutzung	■ Hauptsächlich Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, (Stiftung Domino)
Freiraum	■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich Abstandsräume ■ Rund um die Gebäude private Aussenräume ■ Keine öffentliche Plätze/Räume vorhanden ■ Zentrale oberirdische Parkplätze ■ Zentraler Spielbereich ■ Starke Versiegelung durch Parkierung und Erschliessung (Stiftung Domino)
MIV-Erschliessung	■ Die Hapterschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Stückstrasse/Hauptstrasse. ■ Die Stückstrasse als Sammelstrasse bildet das Rückgrat des Quartiers.
ÖV-Erschliessung	■ Güteklasse C ■ Bushaltestelle «Hausen AG, Stollen» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

27. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

8.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

Neue dichte Quartiere entwickeln
 Massvolle Nachverdichtung prüfen
 Ortsbauliche Stärkung: Baustruktur ergänzen
 Grünstrukturen sichtbar machen und ergänzen.
 Der Süssbach als romantische Nord-Süd-Achse
 Strassenräume mit Aufenthaltsqualität schaffen

Körnigkeit / Typologie

- Dichte entspricht der Zielsetzung des Kantons (105 E/ha) – somit kein Verdichtungsdruck.
- Lücken in der oben genannten Struktur füllen. Qualitätsvolle Weiterentwicklung mit Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen.
- Die Vorherrschende Struktur ist geeignetes Entwicklungsmuster für gesamtes Quartier, weiterführen: mittel- bis grosskörnige Bauten, Vorwiegend Längsbauten, südorientiert und ost-west-orientiert in interessanter Mischung, zum Teil Höfe bildend.
- Geviert Stückstrasse– Südbahnstrasse aufstocken oder ersetzen; Bauzeit 1961-80; Renovationszyklus möglicherweise anstehend.
- Neuquartier strukturell belassen; 2 Wohnungen zulassen; Grenzabstand reduzieren.



Abbildung 13.: Mögliche Verdichtung in den Teilgebiet 6.1, Quelle: Planteam S AG

Anzahl nutzbare Geschosse

- Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen.
- Im Norden des Teilgebiets 6.1 teilweise drei Geschosse plus Attika oder vier Geschosse ohne Attika und im Süden teilweise vier Geschosse plus Attika oder fünf Geschosse ohne Attika.
- Neuquartier mit 2 Geschossen und Dachausbau oder Attika.

Durchgrünung

- Die Durchgrünung der Quartiere ökologisch aufwerten.

Siedlungsränder

- Nicht relevant

Aussenraumqualität

- Eine hohe Aussenraumqualität anstreben.
- Halböffentliche Freiräume qualitativ bzw. ökologisch aufwerten.
- Die ökologische Vernetzung fördern.

	■ Den Zugang, die Wahrnehmbarkeit und die Erlebbarkeit des Uferbereiches des Süssbaches verbessern.
Spiel- und Freizeitflächen	■ Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld attraktiv gestalten und für alle Altersgruppen zugänglich machen.
Parkierung	■ Eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umsetzen. ■ Hauptsächlich unterirdische und zentrale Parkieranlagen vorsehen. ■ Versiegelung bei Parkplätzen minimieren; Rasengittersteine, Kies
Mobilitätskonzept	■ Parkplatzreduktion bei guter ÖV-Erschliessung, mit nachhaltiger Mobilitätsstrategie (grösseren Bauvorhaben: Mobilitätskonzept).

9. Merkblatt 7 - Münzental

9.1 Beschreibung

Impressionen



Abbildung 14.: Quartier Münzental, Quelle: Google Earth Streetview

Einwohnerdichte²⁸

- 42 EW pro Hektare

Altersklassen²⁹

- Anteil der über 65-jährigen in etwa gleich wie Gemeindedurchschnitt

Bauperiode³⁰

- Im Kern des Quartiers bzw. nahe der Hauptstrasse hauptsächlich Bauten mit Baujahr von 1961 bis 1980, vereinzelte Bauten auch älter
- In den höheren Hanglagen hauptsächlich Bauten mit Baujahr von 1981 bis 2000 und ab 2001



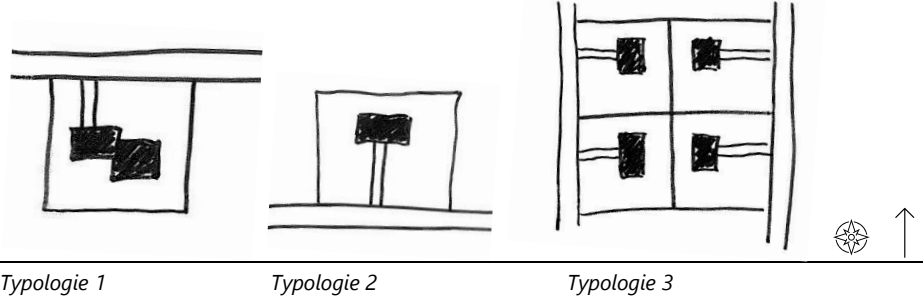
Körnigkeit / Typologie

- Hauptsächlich Punktbauten im Garten
- Kleinteilige Bebauungsstruktur
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser, teilweise zusammengebaute Zweifamilienhäuser, teilweise Reihenhausbauten
- Gekrümmte Strassenzüge, im Prinzip orthogonal organisiert

28. Einwohnerdichte mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

29. Altersklassen mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung

30. Bauperiode der Gebäude mit Stand 31.12.2015; Analysekarten des Kt. Aargau, Abteilung Raumentwicklung



Typologie 1

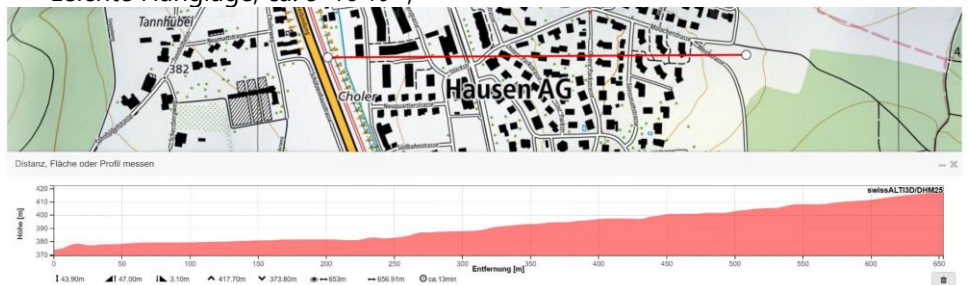
Typologie 2

Typologie 3

- Punktbauten im Garten nach drei Typologien:
 - Ausrichtung der Bauten vom Strassenraum weg, mit Vorgarten und Garten im dahinterliegenden Teil (Typologie 1)
 - Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum, Garten strassenseitig, kleiner Grenzabstand im dahinterliegenden Teil (Typologie 2)
 - Vorwiegend beidseitige Bebauung der Strassenzüge mit privater Erschliessung zur Seite der Bauten (Typologie 3)

Im Schnitt

- Leichte Hanglage; ca. 9-10 %³¹,



- Sicht zum Tal damit über den Nachbarn möglich
- Hauptsächlich ein- und zweigeschossige Bebauung
- An der Hauptstrasse (Restaurant) ausnahmsweise dreigeschossiger Bau

Ausnutzungsziffer AZ³² gemäss § 5 BNO

Teilgebiet 7.1: Wohnzone W2: 0.40

Hinweis: Entspricht real ungefähr 0.53 (0.2 + 0.2 + 2/3 von 0.2)

Teilgebiet 7.2: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.50

Grünflächenziffer GZ gemäss § 5 BNO

Teilgebiet 7.1: Wohnzone W2: 0.40

Teilgebiet 7.2: Wohn- und Arbeitszone WA2: 0.25

Nutzung

Teilgebiet 7.1: Wohnen

Teilgebiet 7.2: Gastronomie

31. Berechnung Hanglage auf Grundlage den Daten von map.geo.admin.ch

32. Nicht angerechnet werden die Flächen in Unter-, Dach und Attikageschossen, sofern das Gebäude mindestens ein Vollgeschoss aufweist; Für nicht heizbare Zwischenklimazonen (Wintergärten, vollverglaste Sitzplätze und Balkone und dergleichen) kann die AZ um 10 % der BGF der betroffenen Wohneinheit erhöht werden (§ 23 BNO).

Freiraum	■ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten, keine zusammenhängenden halböffentlichen oder öffentliche Aussenräume ■ Strassenraum ist von einer starken Durchgrünung geprägt, durchbrochen von mindestens einer Garagenzufahrten pro Parzelle ■ Hecken sowie weitere pflanzliche und bauliche Einfriedungen trennen den Strassenraum von den Parzellen ab; Sockelmauern direkt an der Strasse (kein zusätzliches Bankett); kaum abweisende Schutzelemente; dadurch durchlässige und begrünte Wirkung ■ Stützmauern nicht hoch (in der Regel unter 80 cm) ■ Im Süden, Norden und Osten grenzt das Quartier an die offene Landschaft. Es ist kein erkennbar gestalteter Abschluss des Siedlungsrandes vorhanden.
MIV-Erschliessung	■ Die Haupteerschliessung des Quartiers erfolgt über den Knoten Münzentalstrasse/Hauptstrasse. ■ Die Münzentalstrasse als Sammelstrasse bildet das Rückgrat des Quartiers. ■ Die jeweiligen orthogonal angeordneten Querstrassen sind mit der Münzentalstrasse verbunden und erschliessen das restliche Quartiere. ■ Die Strassen sind nicht als Stichstrassen ausgestaltet und somit untereinander verbunden.
ÖV-Erschliessung	■ Güteklasse C und D ■ Bushaltestelle «Hausen AG, Stollen» bedient durch die Postautolinie Nr. 364 im Viertelstundentakt.

9.2 Erwünschte Entwicklung

Aussagen im Räumlichen Leitbild (REL)

- Kleinteilige Wohnquartiere in die Zukunft führen
- Quartiercharakter erhalten
- Kleinteilige Baustruktur und bestehende Durchgrünung erhalten
- Anpassungen an künftige Wohnbedürfnisse; Generationenwechsel
- Erhalt der guten Aussichtslage
- Schaffen verkehrsberuhigter Quartiere mit Verästelungsstrategie
- Sicher gestaltete Knoten zwischen Hauptstrasse Quartieren

Körnigkeit / Typologie	■ Bebauungsstruktur (Punktbauten im grünen Gärten) beibehalten. ■ Ersatz-, Um- oder Neubauten in die bestehende Struktur einfügen. ■ Ausbaugrad bzw. Einwohnerdichte des Quartiers erhöhen. ■ Die spezifischen Merkmale, wie Anordnung und Ausrichtung zum Strassenraum, wahren.
Anzahl nutzbare Geschosse	■ Die Anzahl der nutzbaren Geschosse massvoll erhöhen.
Durchgrünung	■ Die starke und quartierprägende Durchgrünung erhalten. ■ Parzellen zum angrenzenden Strassenraum optisch durchlässiger gestalten, ohne dabei die Durchgrünung zu minimieren. ■ Stützmauern maximal 80 cm hoch, zur Strasse ohne Bankett.
Siedlungsränder	■ Die Siedlungsränder sollen ins angrenzende Landschaftsbild angepasst werden
Aussenraumqualität	■ Es soll eine hohe Aussenraumqualität erreicht werden. ■ Die Gärten sollen qualitative bzw. ökologische aufgewertet werden ■ Die ökologischen Vernetzung soll gefördert werden
Spiel- und Freizeitflächen	■ Es sollen attraktive Spiel- und Erholungsflächen im Wohnumfeld erstellt werden. Diese sind für alle Altersgruppen zugänglich zu machen und qualitativ zu gestalten.
Parkierung	■ Es soll eine angemessene und quartierspezifische Parkraumbewirtschaftung umgesetzt werden. ■ Die Mehrheit der an die Strasse grenzenden Bereiche grün gestalten. ■ Versiegelung bei Parkplätzen minimieren; Rasengittersteine, Kies

10. Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Mindestdichten, Quelle: Kantonaler Richtplan Aargau, Stand August 2017	5
Abbildung 2.: Dichtesprung zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhauszonen, Quelle: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Departement Bau, Verkehr und Umwelt AG 5	
Abbildung 3.: Übersichtsplan der Quartiere, Quelle: Planteam S AG	7
Abbildung 4.: Quartier Unterdorf, Quelle: Google Earth Streetview	8
Abbildung 5.: Mögliche Verdichtung im Teilgebiet 1.1 links und rechts oben; in den Teilgebieten 1.2 bis 1.5 unten, Quelle: Planteam S AG	11
Abbildung 6.: Quartier Soorematt, Quelle: Google Earth Streetview	13
Abbildung 7.: Quartier Mitteldorf, Quelle: Google Earth Streetview	18
Abbildung 8.: Mögliche Verdichtung in den Teilgebieten 3.3 und 3.4, Quelle: Planteam S AG22	
Abbildung 9.: Quartier Tannhübel, Quelle: Google Earth Streetview	23
Abbildung 10.: Mögliche Verdichtung im Teilgebiet 4.2, Quelle: Planteam S AG	25
Abbildung 11.: Quartier Mülacher, Quelle: Google Earth Streetview	27
Abbildung 12.: Quartier Stück, Quelle: Google Earth Streetview	31
Abbildung 13.: Mögliche Verdichtung in den Teilgebiet 6.1, Quelle: Planteam S AG	33
Abbildung 14.: Quartier Münzentel, Quelle: Google Earth Streetview	35