

Räumliches Gesamtkonzept

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Gemeinde Villmergen

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Dezember 2011

Raum- und Verkehrsplanungskommission (RVK)

<i>Paul Meyer</i>	<i>Gemeindeammann, Präsident RVK</i>
<i>Klemenz Hegglin</i>	<i>Vizeammann, Vizepräsident RVK</i>
<i>Ueli Lütolf</i>	<i>Gemeinderat</i>
<i>Bruno Meyer-Tschan</i>	<i>Vertreter der Landwirtschaftskommission, und Natur- und Landschaftskommission</i>
<i>Stefan Studerus</i>	<i>Vertreter der Baukommission, Ortspartei CVP</i>
<i>Stephan Gauch</i>	<i>Vertreter Ortsteil Hilfikon</i>
<i>Stefan Müller</i>	<i>Vertreter Ortsteil Ballygebiet</i>
<i>Edwin Riesen</i>	<i>Vertreter Ortspartei FDP</i>
<i>Peter Moos</i>	<i>Vertreter Ortspartei SP</i>
<i>Ralph Hueber</i>	<i>Vertreter Ortspartei SVP</i>
<i>André Zehnder</i>	<i>Bauverwalter</i>

Metron AG

<i>Barbara Gloor</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS FHNW in Business- und Prozess-Management</i>
<i>Michael Wüthrich</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU</i>
<i>Stefan Huber</i>	<i>Geomatiker</i>
<i>Martin Kaeslin</i>	<i>Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner NDS/HTL</i>
<i>Marco Starkermann</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung</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>CH 5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Stellenwert des räumlichen Gesamtkonzepts	5
1.3	Aufbau des räumlichen Gesamtkonzepts	5
2	Projektorganisation und Ablauf	6
2.1	Projektorganisation	6
2.2	Planungsablauf zum räumlichen Gesamtkonzept	7
3	Übergeordnete Gesetze und Planungen	9
3.1	Gesetze und Pläne Bund	9
3.2	Gesetze, Pläne und Berichte Kanton und Region	9
3.2.1	Kantonaler Richtplan	9
3.2.2	Gefahrenkarte Hochwasser	11
3.2.3	Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Aargau Ost (2. Generation)	11
3.2.4	Ortsbildschutz, Siedlungsqualität und Siedlungserneuerung	11
3.2.5	Kurzinventar / Bauinventar	12
3.2.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	12
3.2.7	Landschaftsentwicklungsplan	12
3.2.8	Weitere Grundlagen	12
4	Kommunale Grundlagen und Vorgaben	13
4.1	Planungsleitbild Villmergen	13
4.2	Natur- und Landschaftsinventar	13
4.3	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	13
4.4	Weitere laufende Planungen	13
5	Analyse nach Sachthemen	15
5.1	Siedlung	15
5.1.1	Lage und historische Entwicklung	15
5.1.2	Analyse Bevölkerung	18
5.1.3	Analyse Betriebe / Erwerbstätige am Wohnort	20
5.1.4	Siedlungsentwicklung / -kapazität	22
5.2	Kulturland und Wald	28
5.2.1	Landschaftsschutz	28
5.2.2	Erholung / weitere Nutzungen	28
5.2.3	Naturschutz Kulturland	28
5.2.4	Vernetzung	28
5.2.5	Gewässer	29
5.2.6	Wald / Waldränder	29
5.2.7	Landwirtschaft	30

5.2.8	<i>Archäologische Fundorte</i>	30
5.2.9	<i>Historische Verkehrswege</i>	30
5.3	<i>Verkehr</i>	31
5.3.1	<i>Motorisierter Verkehr</i>	31
5.3.2	<i>Öffentlicher Verkehr</i>	31
5.3.3	<i>Fuss- und Radverkehr</i>	31
6	Ziele zur Planungsrevision	32
6.1	<i>Grundsätze zur Gesamtrevision</i>	32
7	Räumliches Gesamtkonzept	35
7.1	<i>Siedlung</i>	35
7.1.1	<i>Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete</i>	35
7.1.2	<i>Unüberbaute Wohn- und Mischgebiete</i>	36
7.1.3	<i>Entwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten</i>	36
7.1.4	<i>Öffentliche Bauten und Anlagen</i>	38
7.1.5	<i>Aufwertung Zentrumsbereich</i>	39
7.1.6	<i>Quartiertreffpunkte</i>	40
7.1.7	<i>Förderung Siedlungsqualität / Aufwertung Siedlungsstruktur/ Grünkorridore</i>	40
7.1.8	<i>Identifikationspunkte</i>	41
7.1.9	<i>Langfristige Siedlungsränder</i>	42
7.1.10	<i>Kleinsiedlungen</i>	42
7.2	<i>Natur, Landschaft und Erholung</i>	43
7.2.1	<i>Landschaftsschutz</i>	43
7.2.2	<i>Aufwertung Siedlungsränder</i>	43
7.2.3	<i>Vernetzung</i>	44
7.2.4	<i>Naturschutz Kulturland und Wald</i>	45
7.3	<i>Verkehr</i>	46
7.3.1	<i>Fuss- und Veloverkehr fördern</i>	46
7.3.2	<i>Öffentlicher Verkehr fördern</i>	46
7.3.3	<i>Individualverkehr lenken</i>	47
7.3.4	<i>Sicherheit erhöhen</i>	47
7.3.5	<i>Aufwertung Strassenräume</i>	48
7.4	<i>Energie und Umwelt</i>	48
7.4.1	<i>Förderung von erneuerbaren Energien</i>	48
8	Plan zum räumlichen Gesamtkonzept (RGK)	49
Anhang 1: Planungsleitbild des Gemeinderates		
Anhang 2: Langfristige Siedlungsentwicklung		

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Villmergen wurde am 16. März 1993 und derjenige der Gemeinde Hilfikon am 5. März 2002 durch den Grossen Rat genehmigt. Die fast zwanzigjährige Nutzungsplanung der Gemeinde Villmergen veranlasst die Gemeinde eine Gesamtrevision durchzuführen. Zudem soll über das gesamte neue Gemeindegebiet eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt werden (Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Villmergen am 17. Juni 1997 und Hilfikon vom 5. März 2002 vom Grossen Rat genehmigt).

1.2 Stellenwert des räumlichen Gesamtkonzepts

Die Gemeinde Villmergen überarbeitet die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan (BZP), Kulturlandplan (KLP) und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)).

Die Revision der Nutzungsplanung wird als Gesamtplanung ausgelegt, welche verschiedene Grundlagen, Vorgaben und Teilkonzepte zur räumlichen Entwicklung zu einem zukunftsweisenden Gesamtbild integriert und ergänzt. Zu diesem Zweck wird in einer ersten Phase ein räumliches Gesamtkonzept Siedlung, Verkehr und Landschaft erarbeitet und der Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Diskussion gestellt. Das räumliche Gesamtkonzept basiert auf einer umfassenden Grundlagen- und Situationsanalyse, bestehenden Teilkonzepten sowie den Zielvorgaben der Gemeinde. Das räumliche Gesamtkonzept wird auf konzeptioneller Stufe weiter die Abstimmung zwischen den kantonalen und regionalen Vorgaben sicherstellen.

Generell verfolgt das räumliche Gesamtkonzept eine nachhaltige Ortsentwicklung, welche qualitative Schwerpunkte setzt. Das räumliche Gesamtkonzept dient als Zielvorgabe der Revision der Nutzungsplanung. Es hat somit selber keine direkte Rechtswirkung (behördenverbindlichen Charakter). Zeitlich ist **das räumliche Gesamtkonzept auf die nächsten 25 Jahre ausgerichtet**.

1.3 Aufbau des räumlichen Gesamtkonzepts

Das räumliche Gesamtkonzept besteht aus dem vorliegenden Bericht und einem Plan mit den Schwerpunkten Siedlung, Landschaft und Verkehr.

Im Bericht sind neben der Erläuterung des Konzepts jeweils mögliche Umsetzungshinweise aufgeführt. Diese Umsetzungsmöglichkeiten sind nicht abschliessend und werden in der Revision der Nutzungsplanung aufgrund weiterer Analysen ergänzt.

2 Projektorganisation und Ablauf

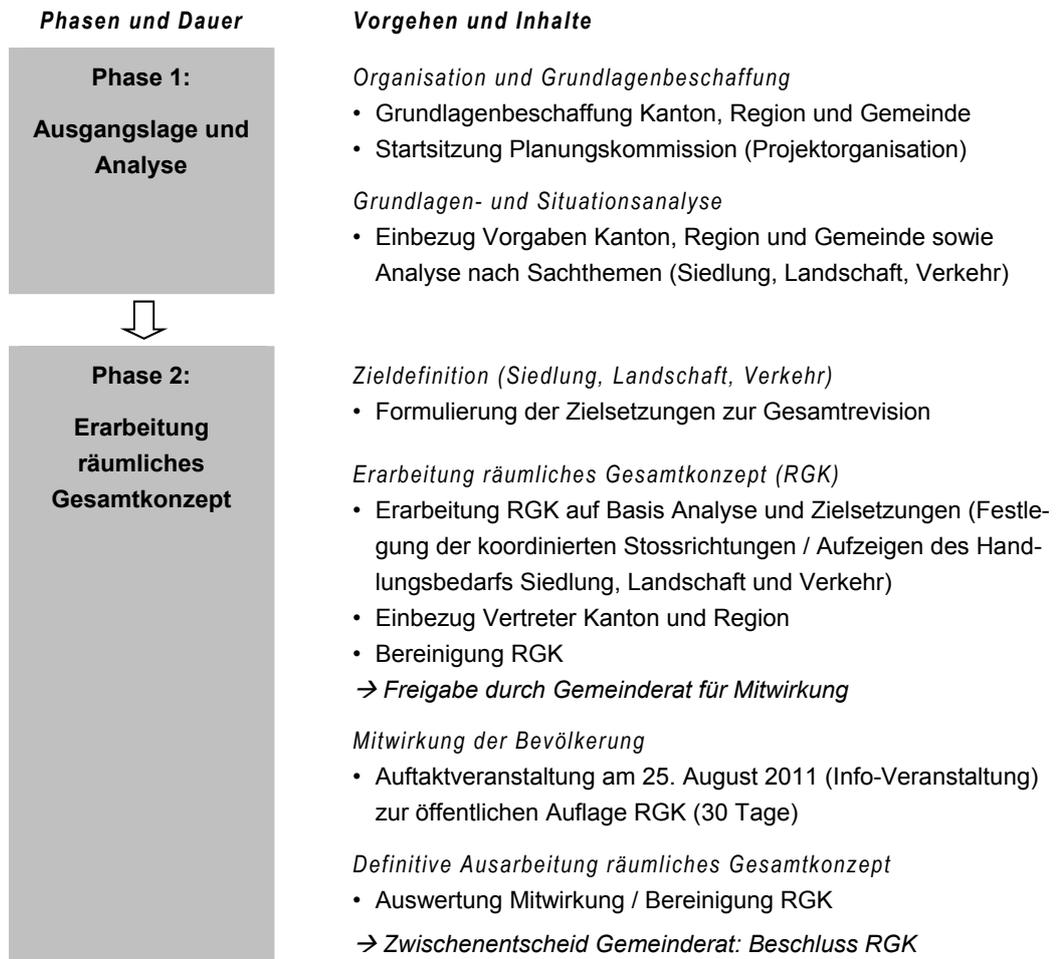
2.1 Projektorganisation

Für die Begleitung und Durchführung der Erarbeitung des räumlichen Gesamtkonzepts sowie der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung wurde eine Raum- und Verkehrsplanungskommission gebildet, welche vom Gemeinderat eingesetzt wurde. Sie setzt sich aus Mitgliedern des Gemeinderates (Gemeindeammann Paul Meyer, Vizeammann Klemenz Heggin und Gemeinderat Ueli Lütolf), aus Vertretern von ständigen Kommissionen (Bruno Meyer-Tschan, Stefan Studerus), der vier Ortsparteien (Stefan Studerus, Edwin Riesen, Peter Moos und Ralph Hueber) sowie der Ortsteile Hilfikon (Stephan Gauch) und Ballygebiet (Stefan Müller) zusammen. Begleitet wird die Kommission von André Zehnder, Bauverwalter und der Metron Raumentwicklung AG, Barbara Gloor und Michael Wüthrich.

Um die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu gewährleisten, erarbeitet die Raum- und Verkehrsplanungskommission parallel den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Die fachliche Ausarbeitung erfolgt durch die Metron Verkehrsplanung AG.

2.2 Planungsablauf zum räumlichen Gesamtkonzept

Bevor mit der eigentlichen Revision der Nutzungsplanung begonnen wird, wird die angestrebte räumliche Entwicklung im Rahmen eines räumlichen Gesamtkonzepts unter Einbezug der Bevölkerung nach den Hauptsachthemen Siedlung, Landschaft und Verkehr dargestellt und koordiniert (Phase 2). Weiter wird in dieser Phase die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, der Region und dem Kanton gestartet und sichergestellt.



Das räumliche Gesamtkonzept bildet eine fundierte Grundlage zur Überarbeitung der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente.

Mitwirkungsverfahren

Das Planungswerk wurde am 25. August 2011 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt und lag anschliessend vom 29. August bis zum 28. September 2011 öffentlich zur Mitwirkung auf.

Insgesamt sind 19 Mitwirkungseingaben eingereicht worden. Diese Eingaben und deren Beantwortung sind dem separaten Bericht zur Mitwirkung zu entnehmen.

metron

Der Gemeinderat hat das räumliche Gesamtkonzept am 12. Dezember 2011 mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Der obere und der untere Sandbühl werden als "Kleinsiedlungen" analog Unterzelg und Hembrunn in den Plan des RGK's aufgenommen.

3 Übergeordnete Gesetze und Planungen

3.1 Gesetze und Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere die des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden.

3.2 Gesetze, Pläne und Berichte Kanton und Region

Eines der Ziele der vorliegenden Revision besteht darin, die Planung an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wird vollumfänglich berücksichtigt. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und planlichen Festsetzungen.

Gemäss dem Konzept zur räumlichen Entwicklung des Kantons Aargau (reAG) liegt Villmergen in einem urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Mit einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit lassen sich Synergien erzielen.

Das reAG bezeichnet die zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiete von Villmergen und Wohlen als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung. Für die ESP sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige Wirtschaft geschaffen werden. Mit der geplanten Festsetzung im Richtplan als ESP werden die im aktuellen Richtplan festgesetzten regionalen Industrie- und Gewerbebestände ersetzt.

Die grosszügig dimensionierten Arbeitsplatzzonen entsprechen somit der regionalen und kantonalen Bedeutung des Gebiets. Für den Standort Villmergen/Wohlen sind produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen grundsätzlich zu bevorzugen. Die Auseinandersetzung mit der Langzeitperspektive insbesondere des Ferro-Areals ist im Rahmen der Planung nachzuweisen.

Der kantonale Richtplan wurde vor kurzem einer Gesamtrevision unterzogen und am 20. September 2011 vom Grossen Rat beschlossen.

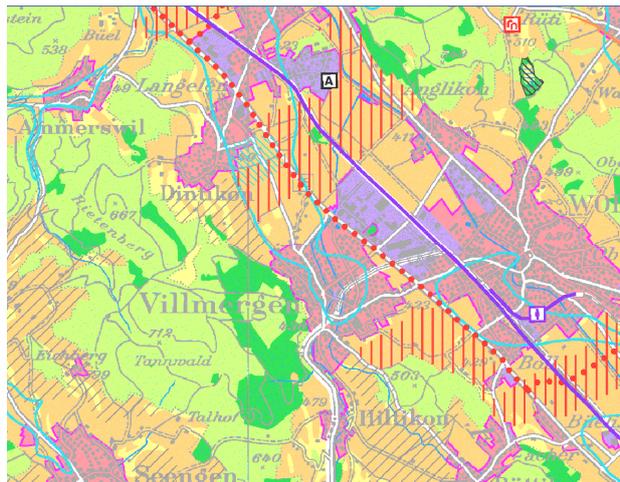


Abbildung 1:
Auszug alter kantonalen Richtplan

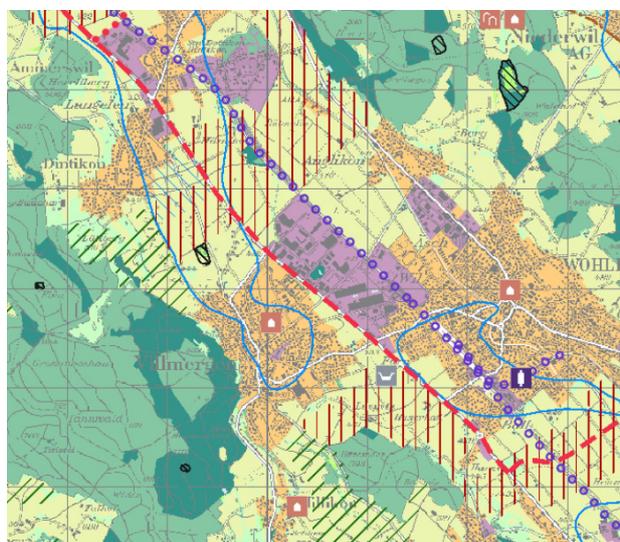


Abbildung 2:
Auszug aktueller kantonalen Richtplan 2011

Im Richtplan 2011 sind zwei Strassenvorhaben aufgenommen:

- Zwischenergebnis: Trassefreihaltung; 4-Spur-Ausbau Bünztalstrasse
- Vororientierung: Trassefreihaltung; Westumfahrung Dottikon

Weitere Vorhaben:

- Vororientierung: Mehrspurausbau der Bahnlinie durch das Freiamt (3. Gleis)
- Zwischenergebnis: Deponie Wohlen Fädehag
- Zwischenergebnis: Materialabbaugebiet von kant. Bedeutung; Villmergen Hasel

Weitere Änderungen gegenüber dem gültigen Richtplan sind mit Ausnahme der Auscheidung von Naturschutzgebieten von kantonalen Bedeutung nicht bekannt.

Eingaben der Gemeinde Villmergen im Rahmen der Vernehmlassung zum Richtplan:

- *Ausscheidung von 2 Weilerzonen Unterzelg und Hembrunn*
- *Reduktion Siedlungstrenngürtel*
- *Standort ESP / Bestandesgarantie für Betriebe innerhalb ESP*
- *Regionale Abstimmung*
- *Park&Ride am Bahnhof Dottikon-Dintikon*
- *Abbaugbiet Hasel, Villmergen als Festsetzung aufnehmen*

Die Eingaben wurden bei der Ausarbeitung z.Hd. des Grossen Rats nicht berücksichtigt.

3.2.2 Gefahrenkarte Hochwasser

In der Gesamtrevision ist die Gefahrensituation gemäss Gefahrenkarte Hochwasser Unteres Bünztal, AGIS, Stand Juni 2011 zu berücksichtigen.

Die Schwachstellen an den Seitenbächen Schwarzhaldebach und Chriesilochbach bleiben bestehen. Für den Schwarzhaldebach wurde ein Konzept erarbeitet, dass die Hochwassersituation entschärfen soll. Rechtlich und finanziell sind aber noch keine Projekte gesichert.

Die Umsetzung der Gefahrenkarte beziehungsweise die Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen hat in der Nutzungsplanung zu erfolgen. Bei Neubauten in beziehungsweise unterhalb der Hangflächen ist zudem hangseitig der Oberflächenwasserschutz zu berücksichtigen.

3.2.3 Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Aargau Ost (2. Generation)

Die Gemeinde ist gebietsmässig und auch baulich stark mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit Wohlen vernetzt. Der regionalen Abstimmung sowie der Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ist somit grosse Bedeutung beizumessen, vor allem bezügliche Abstimmung Siedlung und Verkehr.

Das Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Aargau Ost wurde im Frühling 2011 von der REPLA Unteres Bünztal zustimmend zur Kenntnis genommen. Im November 2011 bis Januar 2012 findet die Vernehmlassung zum Zukunftsbild statt. In den Vorgaben zum Agglomerationsprogramm Aargau Ost wird für die Gemeinde Villmergen mit einem Zuwachs von ca. 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner gerechnet.

3.2.4 Ortsbildschutz, Siedlungsqualität und Siedlungserneuerung

Das Ortsbild der Gemeinde Villmergen und der ehemaligen Gemeinde Hilfikon ist gemäss Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde Villmergen wird als verstädtertes Dorf und Hilfikon als Spezialfall (Schloss Hilfikon) im ISOS bezeichnet (der alte Ortskern befindet sich nördlich unterhalb des Schlosses). Das Dorf Hilfikon hat sich inzwischen mehrheitlich Richtung Westen weiterentwickelt und wird von einer gut ausgebauten Kantonsstrasse zerschnitten. Eine Steigerung

der Siedlungsqualität ist primär davon abhängig, ob der kurze aber heute eher monotone Strassenraum im Ortsbereich aufgewertet und beruhigt werden kann, um so einen Anreiz für eine ergänzende flankierende und qualitätsvolle Bebauung zu bieten.

Der alte Ortskern Villmergen wird nebst Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen von WG3- und WG4-Zonen umgeben. Die Bauvorschriften in beiden letzteren Zonen erlauben eine hohe Dichte und Vollgeschosszahl, welche aber oft nicht ausgenützt wurden. Somit besteht hier die theoretische Möglichkeit für eine Nachverdichtung oder entsprechend dichtere Ersatzbauten. Diese Zonen flankieren Ortsbereich an Ortsdurchfahrtsstrassen oder/und schliessen am alten Ortskern an.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen einige historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Die Unterschutzstellung der schützenswerten Wegbegleiter ist im Rahmen der Revision Nutzungsplanung zu prüfen.

3.2.5 Kurzinventar / Bauinventar

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind die im Kurzinventar (Villmergen 2001, Hilfikon 1998) aufgenommenen Objekte auf deren Schutzwürdigkeit zu prüfen und mittels Substanzschutz deren Erhalt zu sichern. Zurzeit wird in Villmergen das Kurzinventar überarbeitet. Für die Revision wird somit das neue Bauinventar als Grundlage zur Verfügung stehen. Die provisorische Liste vom Mai 2011 liegt vor.

3.2.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr erfolgt im Zusammenhang mit dem parallel erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV).

3.2.7 Landschaftsentwicklungsplan

Im Landschaftsentwicklungsplan sind die Wander- und Vernetzungskorridore der Wildtiere sowie der Amphibien ersichtlich. Zahlreiche Informationen zu Schutzgebieten und zerschneidenden Elementen wie Siedlung und Strassen sind ebenfalls darin enthalten.

3.2.8 Weitere Grundlagen

- Grundwasserschutzzonen
- Freileitungen
- Kantonale Wanderwege
- Waldflächen und Waldgrenzen
- Offene und eingedolte Gewässer

4 Kommunale Grundlagen und Vorgaben

4.1 Planungsleitbild Villmergen

Das Planungsleitbild Villmergen wurde am 20. September 2010 vom Gemeinderat genehmigt. Das Leitbild ist als Absichtserklärung des Gemeinderates zu verstehen. Die erarbeiteten Leitsätze, Ziele und Massnahmen sind in die Diskussion zum Gesamtkonzept der räumlichen Entwicklung einzubringen und zu verifizieren (siehe Anhang).

4.2 Natur- und Landschaftsinventar

Zurzeit wird das Landschaftsinventar aus dem Jahr 1988 überarbeitet. Bestehende Naturobjekte werden neu beurteilt. Neue erfasst und nicht mehr vorhandene Objekte gestrichen.

4.3 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Innerhalb des Baugebiets der Gemeinde Villmergen sind folgende Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) in Rechtskraft:

- Kom. Überbauungsplan Henschikerfeld, Änderung genehmigt: 5. Juli 1995
- Gestaltungsplan Eichmatt Nord, genehmigt: 5. Dezember 2007, 1:500
- Gestaltungsplan Wey Areal (digital vorhanden), genehmigt: 13. Februar 2008
- Kom. Überbauungsplan Chrumbacher, genehmigt: 24. August 1993
- Gestaltungsplan Eichmatt Süd, genehmigt: 5. Dezember 2007
- Gestaltungsplan Bally Areal, genehmigt: 3. März 2004
- Gestaltungsplan Dambach, genehmigt: 22. September 1992, Änderung genehmigt 30. März 2005
- Gestaltungsplan EMS-Dottikon, genehmigt: 31. März 2004
- Gestaltungsplan Kallenmatt / Müselmatt, genehmigt: 28. März 2001, Änderung genehmigt 13. Februar 2008

4.4 Weitere laufende Planungen

Die Gemeinde Villmergen bereitet sich auf die bevorstehenden Reformen im Bildungswesen vor, um eine geeignete Infrastruktur für die zukünftige Volksschule zur Verfügung stellen zu können. Die Bildungsreformen umfassen im Wesentlichen die Anpassung der Schuldauer auf 6 Jahre Primar- und 3 Jahre Sekundarstufe I, das Kindergartenobligatorium und Zusatzlektionen für belastete Schulen. Der harmonisierte deutschschweizer Lehrplan 21 soll in absehbarer Zeit eingeführt werden. Die erarbeitete Schulraumplanung mit Bericht vom 3. Mai 2011, Metron Raumentwicklung AG, befasst sich mit den Fragen der Schülerentwicklung, der notwendigen Raumkapazitäten und den zu erwartenden Investitionen für die Gemeinde.

Die Standortkonzepte gemäss Bericht vom 3. Mai 2011 zeigen in verschiedenen Bausteinen auf, welche Massnahmen an den Schulstandorten zu treffen sind. Ein weiteres Projekt, welches die Gemeinde zurzeit erarbeitet ist das Projekt Tagesstrukturen. Am Standort Dorf sind vorerst nur kleine bauliche Anpassungen nötig, um die gewünschten Gruppenräume zu schaffen. Sollte die Unterstufe zukünftig vierfach geführt werden, müssen zusätzliche Raumkapazitäten geschaffen werden. Ebenfalls kleinere Massnahmen sind am Standort Hof nötig um das Gruppenraumangebot zu erweitern. Ein Vorschlag sieht vor, die heute nicht genutzte Sanitätshilfsstelle mit einem Deckeneinschnitt zu öffnen und als Kulturzentrum (z.B. Jugendraum, Vereine, Musikschule) umzunutzen. Die grössten Bauvorhaben sind am Standort Mühlematten zu erwarten. Dort soll schrittweise eine neue Schulanlage entstehen, die für bis zu 16 Abteilungen der Mittelstufe Platz bietet.

Grundsätzlich sind genügend und standortgerechte Flächen an Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen für die Schulraumentwicklung vorhanden. Allfällige Anpassungen sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu prüfen.

5 Analyse nach Sachthemen

5.1 Siedlung

5.1.1 Lage und historische Entwicklung

Die Gemeinde Villmergen liegt am westlichen Rand des Bünztals, am Fusse des Rietenbergs. Dieser bewaldete Höhenzug ist die nordwestliche Fortsetzung des Lindbergs. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt in der flachen Ebene der Bünz, die bis in die 1920er Jahre weitläufige Sumpfbgebiete aufwies und dann trockengelegt wurde. Nordöstlich des Dorfes erstreckt sich eine ausgedehnte Industriezone. Etwa drei Kilometer nördlich des Dorfes, zwischen Dintikon und Dottikon, befindet sich rund um die ehemalige Schuhfabrik Bally ein zweiter Siedlungsschwerpunkt, das Bally-Quartier. Hilfikon liegt nahe der südlichen Gemeindegrenze im Tal des Erusbachs.

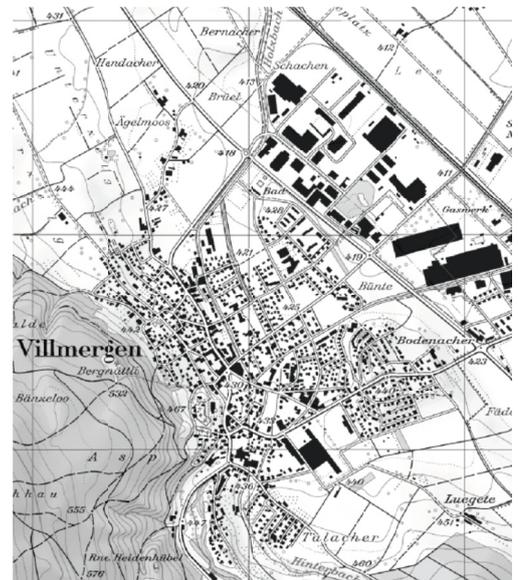
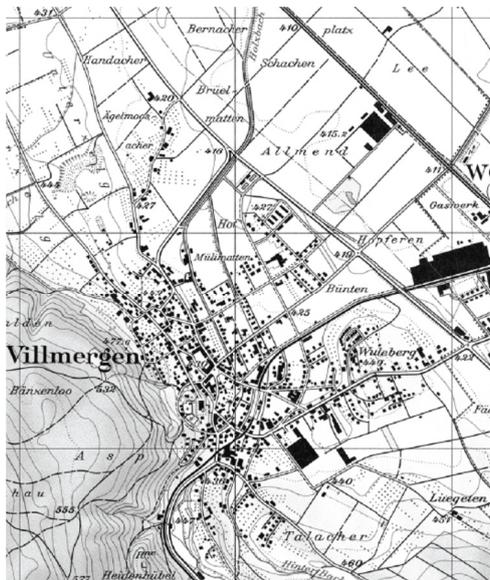
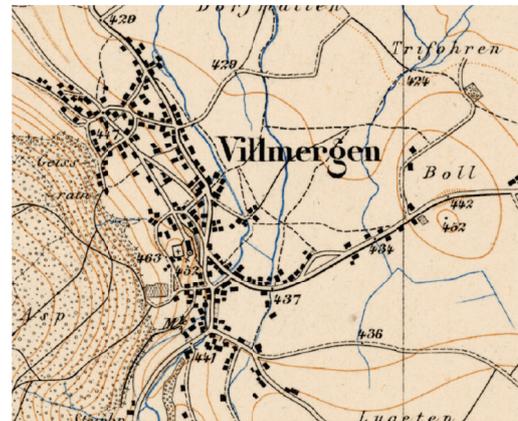


Abbildung 3:
Zentrum Villmergen - Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1940,
Landeskarte 1970, Landeskarte 2006

metron

Aus den historischen Karten von 1840 und 1940 lässt sich ablesen, dass sich der historischen Kern Villmergens entlang der Unterdorfstrasse - Löwenplatz - Wohlerstrasse und um die Klappergasse befindet.

Seit 1940 fand im Zentrum von Villmergen vor allem östlich der Unterdorfstrasse ein grosses Siedlungswachstum statt, welches sich mit einer Industriezone nordöstlich der Bünztalstrasse bis hin zur Bahnlinie erstreckt. Es entstanden dadurch grössere zweigeschossige Wohnzonen und entlang der Hauptverkehrsachsen Mischzonen, dreigeschossig und mehr. Der Anteil der reinen Wohnzonen mit 3 und mehr Geschossen ist verhältnismässig klein und befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets, in der Nähe zur Industriezone.



Abbildung 4:
Bally - Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1940, Landeskarte 1970, Landeskarte 2006

Im nördlichen Bereich der Gemeinde Villmergen war 1840 einzig der Weiler Hämberere vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bahnstation entwickelte sich das heutige Bally-areal, vorgängig war das ursprüngliche Sumpfgebiet unbesiedelt. Anfänglich entstanden vor allem 2-geschossige Wohnbauten, später 3-geschossige.

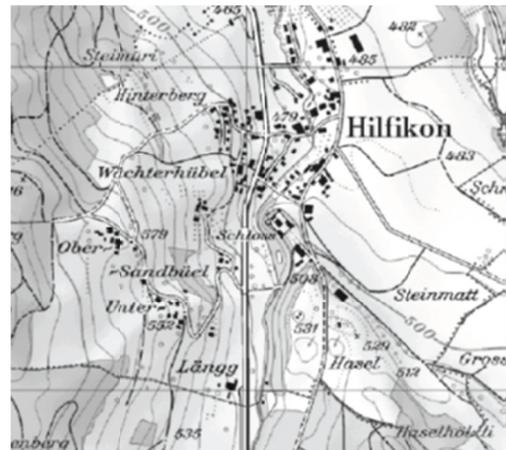
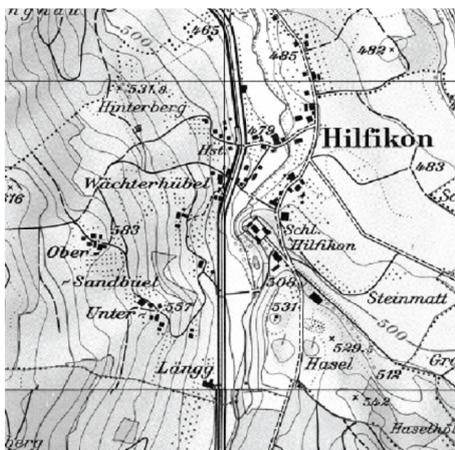
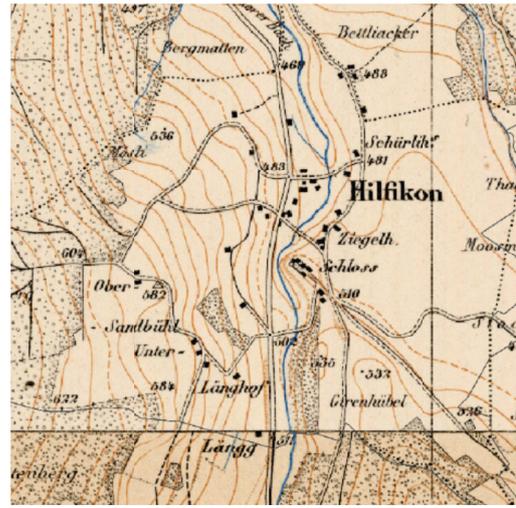


Abbildung 5:
Hilfikon - Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1940, Landeskarte 1970, Landeskarte 2006

Hilfikon liegt am östlichen Fuss des Rietenbergs. Die westliche Talseite steigt steil zum Rietenberg, im Gegensatz zur östlichen Talseite, die in die flache Hochebene am Fusse des Lindenberg übergeht. Auf einem vorspringenden Hügel befindet sich das Schloss Hilfikon, das Wahrzeichen des Dorfes, das ansonsten über einen ausgeprägt ländlichen Charakter verfügt. Die Entwicklung des Dorfes war immer stark vom Schloss Hilfikon geprägt, welches im 13. Jahrhundert ursprünglich als Burg erstellt wurde. Die zum Schloss umgebaute Burg ist heute im Privatbesitz.

In Hilfikon fand kein grosses Siedlungswachstum statt. Das Dorf wuchs anfangs vor allem entlang der alten Landstrasse, der Dorfstrasse und der Hauptstrasse, später entstanden weitere Einfamilienhäuser am Baumgartenackerweg und im Chybliacher und in der Challematt. Das Dorf verfügt vorwiegend über eine 2-geschossige Wohnzone.

Die Fläche des Gemeindegebiets Villmergen beträgt 1194 Hektaren, davon sind 415 Hektaren mit Wald bedeckt und 264 Hektaren überbaut. Die höchste Stelle befindet sich auf dem Rietenberg auf 712 Metern, die tiefste Stelle an der Bünz auf 408 Metern.

5.1.2 Analyse Bevölkerung

Villmergen wies bereits 1900 fast 1'800 Einwohnerinnen und Einwohner auf und wuchs bis 1930 an, zwischen 1930 und 1940 nahm die Bevölkerung leicht ab, bevor zwischen 1940 und 1970 ein zunehmendes Wachstum einsetzte. Zwischen 1970 und 1980 schrumpfte die Bevölkerung, um danach kontinuierlich und relativ stark anzusteigen (vgl. Diagramm). Im zweiten Diagramm wurde die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre detailliert aufgezeigt. Darin wird aufgezeigt, dass von 2000 - 2006 ein leichtes Wachstum erfolgte, 2007 ein ganz leichter Rückgang, bevor in den folgenden Jahren bis 2010 die Bevölkerung stärker anwuchs (2010 inkl. Hilfikon).

Bevölkerungsentwicklung 1900 - 2010

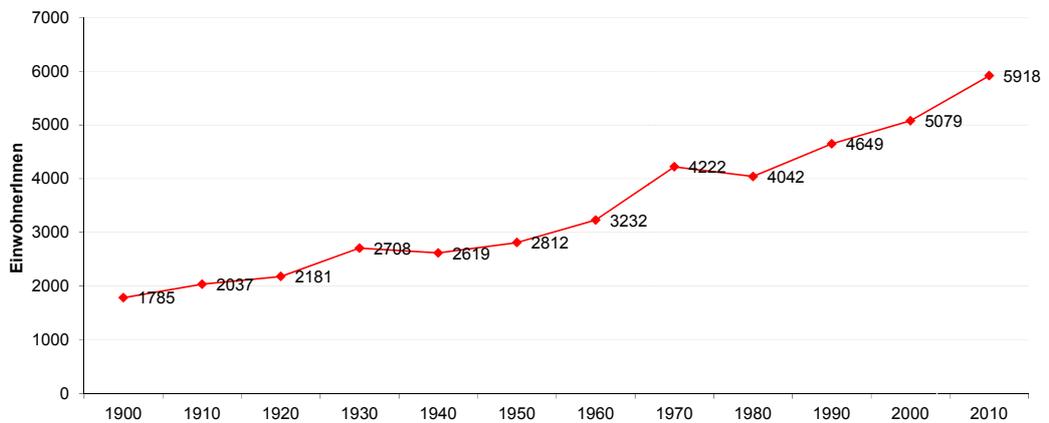


Diagramm 1:
Bevölkerungsentwicklung 1900 - 2010 (Grundlage: Statistik Aargau)

Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010

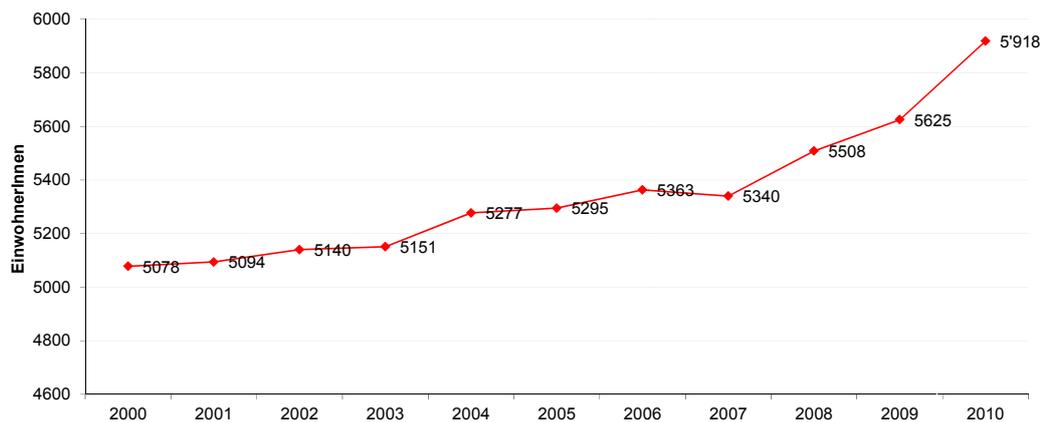


Diagramm 2:
Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010 (Grundlage: Statistik Aargau)

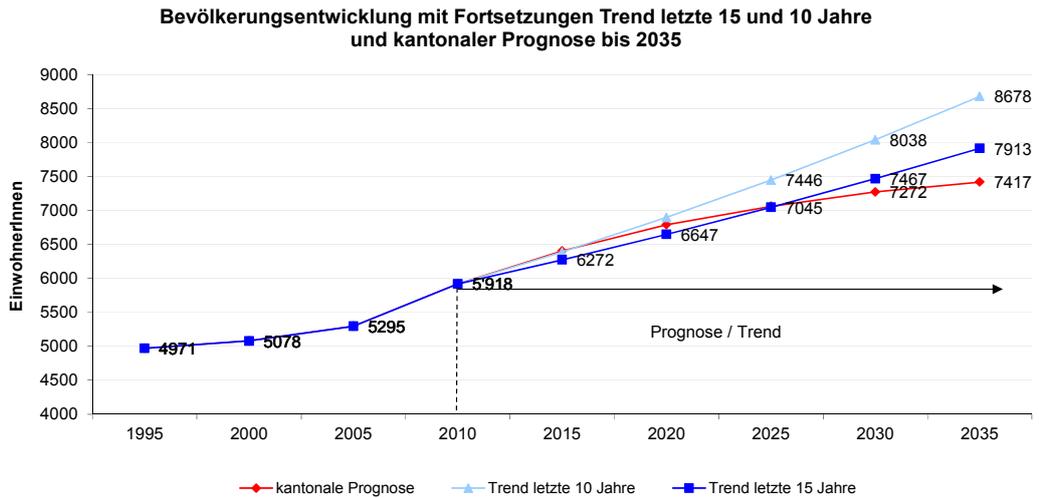


Diagramm 3:
Bevölkerungsentwicklung mit Prognosen und Trends (Grundlage: Statistik Aargau)

2007 genehmigten die Gemeindeversammlungen von Villmergen und Hilfikon die Fusion beider Gemeinden. Diese wurde in der Urnenabstimmung vom 25. November 2007 in beiden Gemeinden bestätigt und am 1. Januar 2010 vollzogen. Die Fusion der beiden Gemeinden Hilfikon und Villmergen Ende 2009 führte dazu, dass bei den Einwohnerzahlen von 2010 diejenigen der Gemeinde Hilfikon (ca. 260 oder 4.6 %) dazukamen.

Die Bevölkerung wuchs in den letzten 15 Jahren von 4'971 auf 5'918 per 31.12.2010 (+ 19 %), d.h. durchschnittlich ca. 1,17 % pro Jahr. Wird dieses durchschnittliche jährliche Wachstum bis 2035 fortgesetzt, liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei 7'913 Einwohnerinnen und Einwohner. Würde sich das durchschnittliche Wachstum der letzten 10 Jahre der Gemeinde Villmergen fortsetzen, wären 2035 ca. 8'680 Einwohner zu erwarten.

Die kantonale Prognose sieht bis 2025 eine Entwicklung von rund 1'140 zusätzlichen Einwohnern vor (7'060 Einwohnerinnen und Einwohner), dieser Trend setzt sich etwas schwächer bis 2035 (7'417 Einwohnerinnen und Einwohner) weiter fort und entspricht dem prozentualen Wachstum des Bezirks Bremgarten.

	<i>kantonale Prognose</i>	<i>Fortsetzung Trend letzte 15 Jahre</i>	<i>Fortsetzung Trend letzte 10 Jahre</i>
Einwohnerinnen und Einwohner 2025	7060	7045	7446
Einwohnerinnen und Einwohner 2035	7417	7913	8678

Tabelle 1:
Übersicht Prognosen und Trends

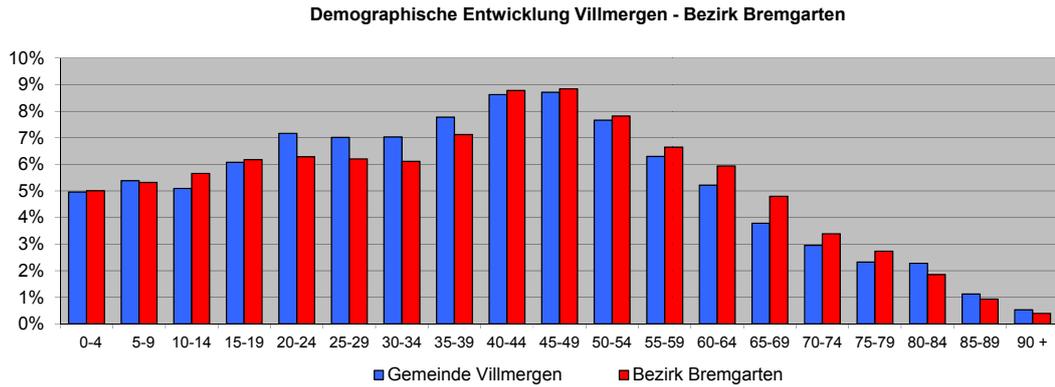


Diagramm 4:
Demografische Entwicklung Villmergen - Bezirk Bremgarten (Grundlage: Statistik Aargau)

Die Gemeinde Villmergen weist Ende 2009 im Vergleich zum Bezirk Bremgarten bei den 20 bis 39-jährigen einen leicht höheren Anteil auf. Bei den 40-jährigen und Älteren liegt Villmergens Anteil unter dem Anteil derjenigen des Bezirks Bremgarten. Bei den über 80-jährigen hingegen gibt es in der Gemeinde Villmergen prozentual wieder mehr.

5.1.3 Analyse Betriebe / Erwerbstätige am Wohnort

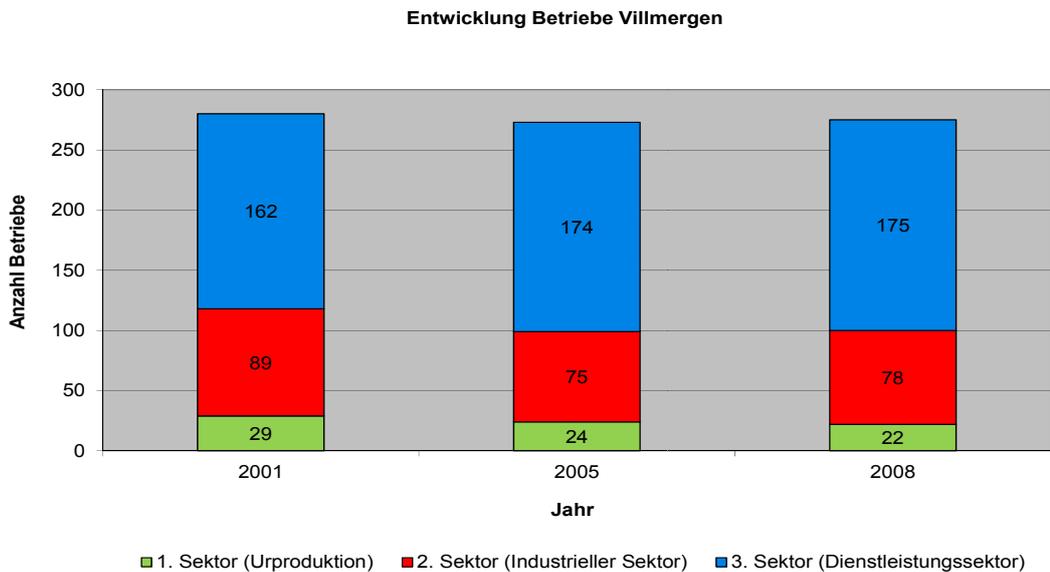


Diagramm 5:
Entwicklung Betriebe Villmergen (Grundlage: Statistik Aargau)

Die Anzahl Betriebe blieb von 2001 bis 2008 ungefähr gleich (280, 273, 275). Im primären Sektor (Urproduktion (Land- und Forstwirtschaft usw.)) nahm die Anzahl der Betriebe ab, im tertiären Sektor (Dienstleistungssektor) hingegen gab es zwischen 2001 und 2005 eine grössere Zunahme, danach stagnierte die Anzahl Betriebe im tertiären Sektor. Im sekundären Sektor (Industrieller Sektor) nahmen die Betriebe bis 2005 von 89 auf 75 ab und danach wieder leicht zu (78).

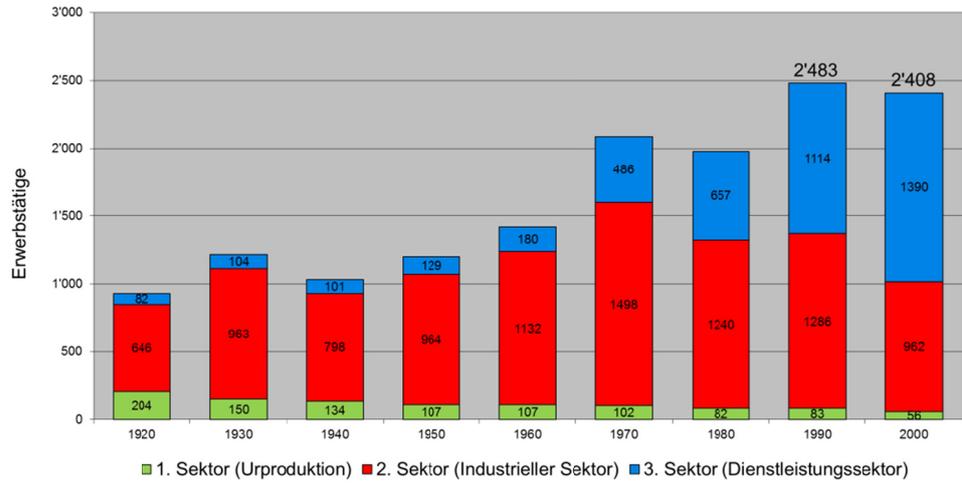


Diagramm 6:
Entwicklung Erwerbstätige Villmergen absolut (Grundlage: Statistik Aargau)

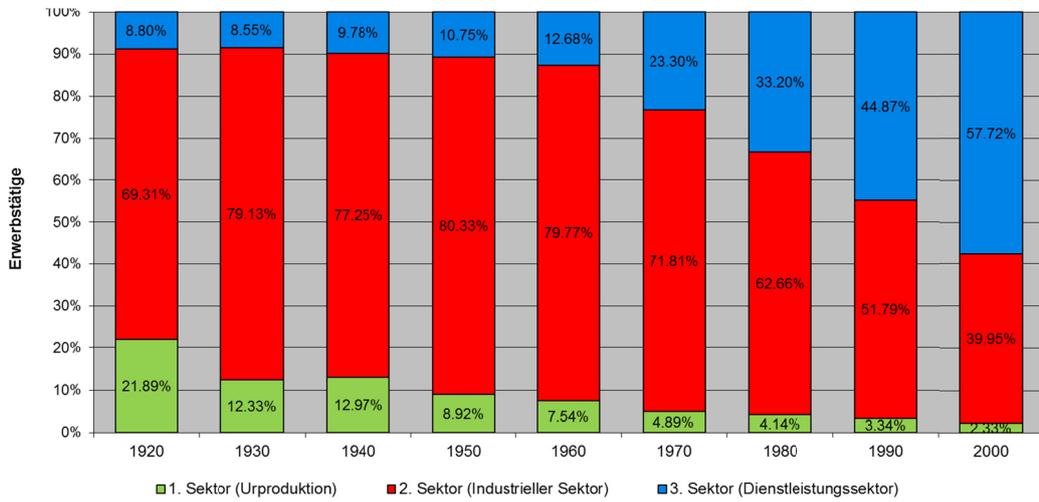


Diagramm 7:
Entwicklung Erwerbstätige Villmergen prozentual (Grundlage: Statistik Aargau)

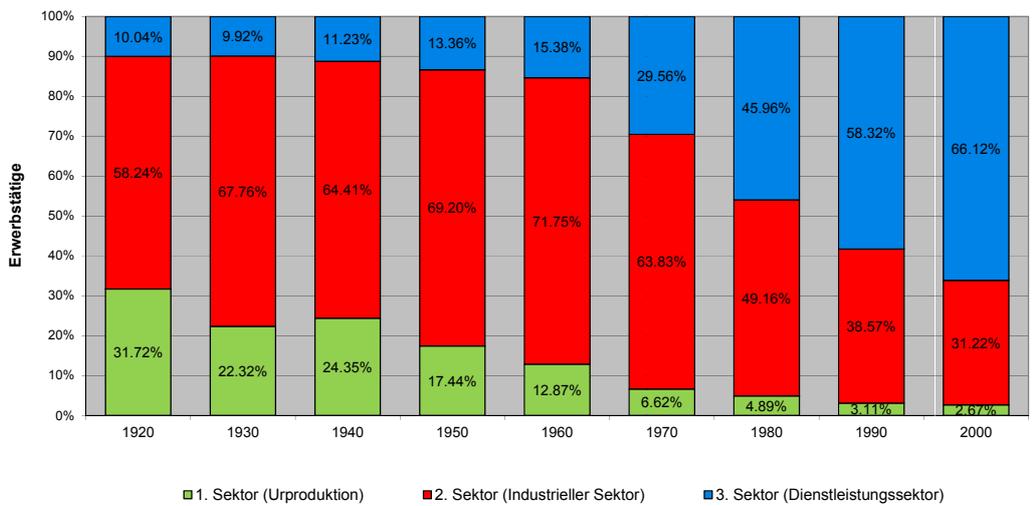


Diagramm 8:
Entwicklung Erwerbstätige Bezirk Bremgarten (Grundlage: Statistik Aargau)

In Villmergen zeigt die Situation der Erwerbstätigen am Wohnort, dass im Vergleich zum Bezirk Bremgarten mehr Personen im sekundären Sektor und weniger im tertiären Sektor beschäftigt sind. Diese Zahl deckt sich auch mit dem prozentualen Anteil des sekundären Sektors an der Anzahl Betriebe Total, welcher in Villmergen im Jahr 2008 28 % (78 von insgesamt 275 Betrieben) beträgt und im kantonalen Durchschnitt bei 19 % liegt (6'055 von insgesamt 31'512 Betrieben). Die Anzahl Erwerbstätigen im primären Sektor entspricht dem kantonalen Durchschnitt.

5.1.4 Siedlungsentwicklung / -kapazität

Die nachfolgenden Tabellen inkl. Planauszug zeigen den Stand der Erschliessung per 31. Dezember 2010. Darin aufgeführt sind die tatsächlichen Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar und Bauzone gestützt auf Daten des aargauischen Geographischen Informationssystem (AGIS) und Auszug des Einwohnerregisters (Total 5'975 Einwohnerinnen und Einwohner, Stand Januar 2011) der Gemeinde Villmergen.

Ortsteil Villmergen

Bauzone	bebaut		Anzahl Einwohner [EW]	Einwohner pro Hektare [EW/ha]	unbebaut		Totalfläche [ha]
	[ha]	[%]			[ha]	[%]	
Dorfzone	1.55	100%	78	50	0.00	0%	1.55
Dorfzone geschlossene Bauweise	1.74	90%	151	87	0.20	10%	1.94
Wohn- und Gewerbezone 4	5.60	91%	248	44	0.52	9%	6.12
Wohn- und Gewerbezone 3	31.27	83%	1'085	35	6.58	17%	37.86
Wohn- und Gewerbezone 2	3.86	94%	81	21	0.24	6%	4.10
Wohnzone 3	15.28	95%	1'514	99	0.76	5%	16.04
Wohnzone 3 (nur Mehrfamilienhäuser)	1.66	100%	0	-	0.00	0%	1.66
Wohnzone 2	56.12	93%	2'134	38	3.92	7%	60.05
Wohnzone 2 zusätzlich	3.24	36%	109	34	5.66	64%	8.90
Zwischentotal Wohn- und Mischzonen	120.32	87%	5'400	51	17.89	13%	138.20
Gewerbezone	3.52	75%	2	1	1.17	25%	4.69
Industriezone	58.76	79%	12	0	15.27	21%	74.03
Spezialzone Bally	2.18	66%	2	1	1.12	34%	3.30
Spezialzone Dambach	1.15	100%	15	13	0.00	0%	1.15
Zwischentotal Arbeitszonen	65.60	80%	31	4	17.57	20%	83.17
Zone für öff. Bauten und Anlagen	15.66	77%	87	6	4.68	23%	20.35
Zone für öff. Bauten und Anlagen mit Ortsbildschutzbestimmungen	0.21	100%	1	5	0.00	0%	0.21
Total Baugebiet	201.79	85%	5'519	31	40.14	15%	241.93
Spezialzone Rigacher Unterzelg	1.78	-	1	1	0.00	0%	1.78
übriges Gebiet / Kulturland	-	-	117	-	-	-	-
nicht verortbare Einwohner	-	-	88	-	-	-	-
Total Gemeindegebiet	-	-	5'725	-	-	-	-

Tabelle 2:
Stand Erschliessung 2010, Ortsteil Villmergen

Ortsteil Hilfikon

Bauzone	bebaut		Anzahl Einwohner [EW]	Einwohner pro Hektare [EW/ha]	unbebaut		Totalfläche [ha]
	[ha]	[%]			[ha]	[%]	
Dorfzone	1.04	96%	24	23	0.04	4%	1.08
Wohnzone 2 Geschosse	3.92	77%	145	37	1.18	23%	5.10
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	1.30	60%	18	14	0.88	40%	2.19
Zwischentotal Wohn- und Mischzonen	6.26	78%	187	25	2.10	22%	8.36
Zone für öff. Bauten und Anlagen	0.61	100%	8	13	0.00	0%	0.61
Total Baugebiet	6.87	83%	195	22	2.10	17%	8.97
übriges Gemeindegebiet	-	-	53	-			
Total Gemeindegebiet	-	-	248	-	-	-	-

Tabelle 3:
Stand Erschliessung 2010, Ortsteil Hilfikon



Abbildung 6:
Plan Stand Erschliessung 2010 Gemeinde Villmergen

Kapazitäten gemäss aktuell rechtsgültiger Nutzungsplanung

Gestützt auf die effektiven Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar und Bauzone wurden Annahmen zum Wohnanteil, Ausbaugrad und der Bruttogeschossfläche pro Einwohnerin und Einwohner im bereits bebauten Gebiet getroffen.

Bebaute Bauzonen Ortsteil Villmergen

Bauzone	bebaute Grundstücksfläche	bebaute Nettofläche * (-10%)	AZ*	anrechenbare BGF	Geschätzter Wohnanteil *	theoretischer Ausbaugrad *	theoretische BGF Wohnen	BGF-Wohnen pro Einwohner *	Einwohner Kapazität	Einwohner pro Hektare
	[ha]	[ha]		[ha]	[%]	[%]	[ha]	[m2]	[Ew]	[Ew/ha]
Dorfzone	1.55	1.39	0.70	0.97	60%	80%	0.47	60	78	50
Dorfzone geschlossene Bauweise	1.74	1.57	0.90	1.41	65%	100%	0.92	60	153	88
Wohn- und Gewerbezone 4	5.60	5.04	0.90	4.53	65%	50%	1.47	60	246	44
Wohn- und Gewerbezone 3	31.27	28.14	0.80	22.52	60%	48%	6.48	60	1'081	35
Wohn- und Gewerbezone 2	3.86	3.47	0.50	1.74	60%	48%	0.50	60	83	22
Wohnzone 3	15.28	13.75	0.60	8.25	95%	97%	7.60	50	1'521	100
Wohnzone 3 (nur Mehrfamilienhäuser)	1.66	1.49	0.60	0.90	95%	100%	0.00	50	0	0
Wohnzone 2	56.12	50.51	0.40	20.20	95%	67%	12.86	60	2'143	38
Wohnzone 2 zusätzlich	3.24	2.91	0.40	1.16	95%	58%	0.64	60	107	33
Total / Durchschnitt	120.32	108.28	0.64	61.69	77%	72%			5'412	45

* Erfahrungswerte / Annahme basierend auf Zonenvorschriften und örtlichen Verhältnissen

Tabelle 4:
Einwohnerzahlen in bebauten Bauzonen 2010

Bebaute Bauzonen Ortsteil Hilfikon

Bauzone	bebaute Grundstücksfläche	bebaute Nettofläche * (-10%)	AZ*	anrechenbare BGF	Geschätzter Wohnanteil *	theoretischer Ausbaugrad *	theoretische BGF Wohnen	BGF-Wohnen pro Einwohner *	Einwohner Kapazität	Einwohner pro Hektare
	[ha]	[ha]		[ha]	[%]	[%]	[ha]	[m2]	[Ew]	[Ew/ha]
Dorfzone	1.04	0.94	0.50	0.47	50%	60%	0.14	60	23	23
Wohnzone 2 Geschosse	3.92	3.53	0.40	1.41	95%	65%	0.87	60	145	37
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	1.30	1.17	0.40	0.47	40%	60%	0.11	60	19	14
Total / Durchschnitt	6.26	5.64	0.43	2.35	62%	62%			187	30

* Erfahrungswerte / Annahme basierend auf Zonenvorschriften und örtlichen Verhältnissen

Tabelle 5:
Einwohnerzahlen in bebauten Bauzonen 2010

Für die noch unüberbauten Bauzonen wurde wiederum - basierend auf den Zonenvorschriften sowie Erfahrungswerten und den Parametern zu den Einwohnerzahlen in den bebauten Bauzonen unter Berücksichtigung von Bestrebungen zur Verdichtung - Annahmen bezüglich Wohnanteil, Ausbaugrad und der Bruttogeschossfläche pro Einwohnerin und Einwohner getroffen.

Unüberbaute Bauzonen Ortsteil Villmergen

Bauzone	unbebaute Grundstücksfläche	unbebaute Nettofläche * (-10%)	AZ*	anrechenbare BGF	Geschätzter Wohnanteil *	theoretischer Ausbaugrad *	theoretische BGF Wohnen	BGF-Wohnen pro Einwohner *	Einwohner Kapazität	Einwohner pro Hektare
	[ha]	[ha]		[ha]	[%]	[%]	[ha]	[m2]	[Ew]	[Ew/ha]
Dorfzone	0.00	0.00	0.70	0.00	60%	80%	0.00	65	0	0
Dorfzone geschlossene Bauweise	0.20	0.18	0.90	0.16	65%	100%	0.11	65	16	81
Wohn- und Gewerbezone 4	0.52	0.47	0.90	0.42	65%	80%	0.22	65	34	65
Wohn- und Gewerbezone 3	6.58	5.93	0.80	4.74	60%	80%	2.28	65	350	53
Wohn- und Gewerbezone 2	0.24	0.22	0.50	0.11	60%	80%	0.05	65	8	33
Wohnzone 3	0.76	0.68	0.60	0.41	95%	100%	0.39	55	70	93
Wohnzone 3 (nur Mehrfamilienhäuser)	0.00	0.00	0.60	0.00	95%	100%	0.00	55	0	0
Wohnzone 2	3.92	3.53	0.40	1.41	95%	80%	1.07	65	165	42
Wohnzone 2 zusätzlich	5.66	5.10	0.40	2.04	95%	80%	1.55	65	238	42
Total / Durchschnitt	17.89	16.10	0.64	9.29	77%	87%			882	49

* Erfahrungswerte / Annahme basierend auf Zonenvorschriften und örtlichen Verhältnissen

Tabelle 6:
Einwohnerkapazitäten in unüberbauten Bauzonen 2010

Unüberbaute Bauzonen Ortsteil Hilfikon

Bauzone	unbebaute Grundstücksfläche	unbebaute Nettofläche * (-10%)	AZ*	anrechenbare BGF	Geschätzter Wohnanteil *	theoretischer Ausbaugrad *	theoretische BGF Wohnen	BGF-Wohnen pro Einwohner *	Einwohner Kapazität	Einwohner pro Hektare
	[ha]	[ha]		[ha]	[%]	[%]	[ha]	[m2]	[Ew]	[Ew/ha]
Dorfzone	0.04	0.03	0.50	0.02	50%	80%	0.01	65	1	28
Wohnzone 2 Geschosse	1.18	1.06	0.40	0.43	95%	80%	0.32	65	50	42
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	0.88	0.79	0.40	0.32	50%	80%	0.13	65	20	22
Total / Durchschnitt	2.10	1.89	0.43	0.76	65%	80%			70	33

* Erfahrungswerte / Annahme basierend auf Zonenvorschriften und örtlichen Verhältnissen

Tabelle 7:
Einwohnerkapazitäten in unüberbauten Bauzonen 2010

Übersicht Einwohnerkapazitäten gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung

Gemeinde Villmergen (Stand Erschliessung per 31.12.2010)	Einwohnerinnen und Einwohner / Einwohnerkapazitäten	Bemerkungen
bebaute Wohn- und Mischzonen	5'587	Stand EWR-Daten Januar 2011
unbebaute Wohn- und Mischzonen	952	Laufende Projekte im Jahr 2011 (Im Bau, bewilligt oder Baugesuch eingereicht) → Kapazitätsreduktion auf ca. 650 Einwohner
übriges Gebiet	388	
Total Einwohnerkapazität (ohne innere Verdichtung und Kompensation steigender Wohnflächenbedarf in den bereits bebauten Gebieten)	6'927	
Theoretisches Verdichtungspotential	800	Annahme siehe 1 kursiv
Total Einwohnerkapazität inkl. theoretisches Verdichtungspotential in den bereits bebauten Bauzonen	7'727	

¹ Das theoretische Verdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen wurde anhand der Annahmen (Wohnanteil, Ausbaugrad, BGF/E) gemäss den noch unüberbauten Bauzonen ermittelt. Die Differenz zur tatsächlichen Einwohnerdichte ergibt ein theoretisches Verdichtungspotenzial von ca. 800 Einwohnern (zu berücksichtigen ist dabei, dass die als bebaute Bauzone ausgewiesene Wohnzone 3 (nur Mehrfamilienhäuser - zurzeit im Bau) bei dieser Berechnung mit neu 170 Einwohnern ermittelt wurde).

Gemäss den getroffenen Annahmen liegt die aktuelle Einwohnerkapazität in den rechtsgültigen Wohn- und Mischzonen (Stand per 31. Dezember 2010) bei 6'539 Einwohnerinnen und Einwohner ohne innere Verdichtung des bereits bebauten Gebiets. Die gesamte Einwohnerkapazität in den rechtsgültigen Bauzonen (plus ca. 217 Einwohnerinnen und Einwohner in den übrigen Bauzonen) beträgt 6'756 Einwohnerinnen und Einwohner. Für das **gesamte Gemeindegebiet** (inkl. 171 Einwohnerinnen und Einwohner ausserhalb der Bauzonen) **resultiert gemäss rechtsgültigem Bauzonen- und Kulturlandplan eine Einwohnerkapazität von 6'927 Einwohnerinnen und Einwohner (ohne innere Verdichtung des bereits bebauten Gebiets).**

Die Einwohnerkapazität des rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan inkl. des theoretischen Verdichtungspotenzials beträgt ca. 7'700 Einwohnerinnen und Einwohner.

5.2 Kulturland und Wald

Zurzeit wird das Landschaftsinventar überarbeitet. Bestehende Naturobjekte werden neu beurteilt, neue erfasst und nicht mehr vorhandene Objekte gestrichen.

5.2.1 Landschaftsschutz

Drei Landschaftsschutzzonen befinden sich entlang der Wälder in der Gemeinde und zeichnen sich durch eine typische Landschaftsform mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten sowie der vorhandenen biologischen Vielfalt aus. Die Landschaftsschutzgebiete sind gleichzeitig auch wertvolle Erholungslandschaften der Gemeinde.

5.2.2 Erholung / weitere Nutzungen

Mit Ausnahme einer Motocross-Rennpiste im süd-westlichen Teil der Gemeinde, wird die Landschaft vorwiegend extensiv für die Erholung genutzt. Neben dem Wander- und Flurwegnetz (Spazieren, Joggen, Biken etc.) existieren einige Rastplätze. Am Siedlungsrand befindet sich ein Familiengartenareal sowie je ein Schiessstand in den Gemeindeteilen Villmergen und Hilfikon.

5.2.3 Naturschutz Kulturland

Über dem gesamten Gemeindebann liegen einzelne, eher kleinere Naturschutzgebiete, mehrheitlich Magerwiesen und Feuchtgebiete. Einzelne Feuchtgebiete sind als Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ausgeschieden. Durch das grosse Aufkommen von Amphibien gibt es im Gebiet Bärenmoos und am Fusse des Heidenhübels zwei wichtige Zugstellen.

Westlich des Ortsteils Hilfikon steht der einzige geschützte Hochstammobstbestand. Im ganzen Gebiet verteilt gibt es einzelne wertvolle Bestände, welche nicht geschützt sind und so deren Bestand nicht gesichert ist.

5.2.4 Vernetzung

Am nördlichen und südlichen Gemeindeende liegen Wildtierkorridore von nationaler und kantonaler Bedeutung. In der offenen Landwirtschaftsfläche zwischen Villmergen und Dintikon verlaufen ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung sowie ein Vernetzungskorridor für Amphibien. Entlang der Bahnlinie dient die südöstlich liegende Böschung als wichtige Trockenbiotopvernetzung.

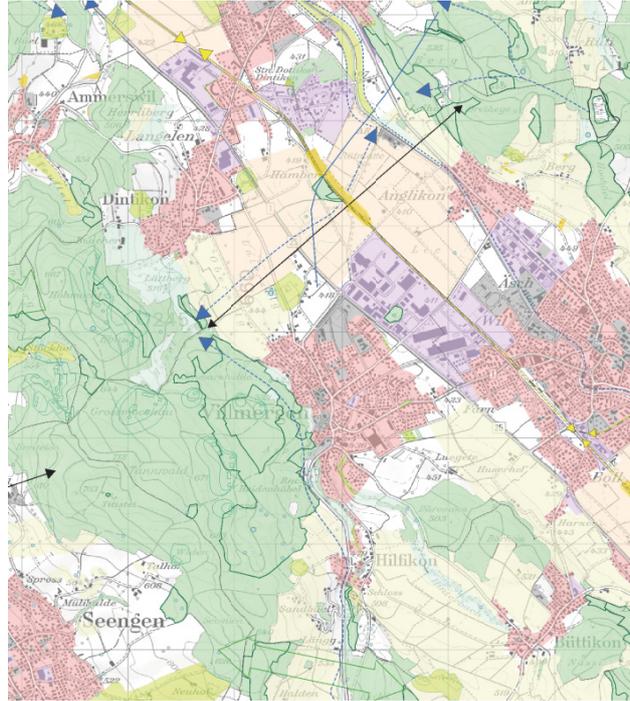


Abbildung 7:
Auszug Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)

5.2.5 Gewässer

Das Siedlungsgebiet wird durch zwei Fliessgewässer in der Richtung Süd-Nord strukturiert, welche über weite Strecken offen geführt werden. Im Landwirtschaftsgebiet bilden die offenen Bäche wichtige Vernetzungselemente. Der eingedolte Bachabschnitt im Bereich Hattematt hat grosses Potenzial für die ökologische Aufwertung und Vernetzung der offenen Landwirtschaftsfläche. Das Projekt für eine Offenlegung liegt vor. Die Fliessgewässer werden grösstenteils von standortgerechten Bestockungen begleitet. Es fehlen aber geeignete Schutzzonen.

5.2.6 Wald / Waldränder

Ungefähr neunzig Prozent der vorhandenen Waldfläche wird durch Waldmeister- und Waldhirschen-Buchenwälder geprägt. Im Gebiet Junghau befinden sich wertvolle Waldgebiete in Waldtobeln mit Bächen und seltenen Waldgesellschaften (Aronstab-Buchenmischwälder, Ahorn-Eschenwälder).

Westlich des Siedlungsgebiets Villmergen ist ein grosses Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung festgelegt. Dieses zeichnet sich durch schutzwürdige Pflanzen der Krautschicht und durch besondere Bestandesstrukturen aus. Das Naturschutzgebiet besteht zum grössten Teil aus vertraglich gesicherten Waldflächen mit Nutzungsverzicht.

Im ganzen Waldgebiet befinden sich zwei grössere, ökologisch wertvolle Waldlichtungen wobei die Lichtung Bergmättli bereits durch eine Landschaftsschutzzone gesichert ist, welche nur eine extensive Bewirtschaftung zulässt.

Im Gemeindegebiet gibt es vier geschützte Waldrandabschnitte. Diese liegen in den Bereichen Hinterberg, Sägerei (linker und rechter Waldrand) und Hämberehölzli.

5.2.7 Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet Villmergen werden viele Landwirtschaftsflächen intensiv genutzt und in der Ebene sind nur wenige naturnahe Elemente vorhanden. Neben den wertvollen Waldgebieten zählen insbesondere verschiedene Fliessgewässer mit Bestockung und verschiedene extensiv genutzte Wiesen als wertvoll und charakteristisch für den Ortsteil Villmergen.

Der Ortsteil Hilfikon besticht durch seine reich strukturierten Landwirtschaftsflächen, den Fliessgewässern sowie den vier, im Kulturlandplan eingetragenen, Magerwiesen und zwei Streuwiesen.

5.2.8 Archäologische Fundorte

In Villmergen befinden sich 15 grössere, flächige archäologische Fundorte und acht Einzelfunde. Die Fundorte liegen vor allem innerhalb der Bauzone. Es handelt sich um Zeitzeugen aus der keltischen, römischen, jungsteinzeitlichen sowie mittelalterlichen Epoche.

5.2.9 Historische Verkehrswege

Im Waldgebiet Schwarzhalde, Bergmättli, Asp gibt es eine grosse Dichte an historischen Verkehrswegen. *„Die Hohlwegfächer gehören zu den komplexesten, grossflächigsten und am besten ausgeprägten Hohlwegobjekten im aargauischen Mittelland und sind nur mit sehr wenigen anderen Befunden vergleichbar.“*¹

¹ Aus Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 1999

5.3 Verkehr

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet. Dabei werden einerseits Strategien, Ziele und Massnahmen für die künftige Verkehrsentwicklung erarbeitet und andererseits die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sichergestellt.

5.3.1 Motorisierter Verkehr

Die strassenseitige Anbindung der Gemeinde Villmergen an die regionalen Zentren und Hochleistungsstrassen ist gut. Die gemeindeinterne Erschliessung ist ebenfalls vollständig.

Die Auswertung einer Vielzahl von Geschwindigkeitsmessungen zeigte ein grundsätzlich hohes Geschwindigkeitsniveau. Die gemessenen maximalen Geschwindigkeitsübertretungen sind teils ausserordentlich hoch. Zusammengefasst mit den Auswertungen der Unfälle können drei Strassenräume mit höherem Sicherheitsdefizit bezeichnet werden: Wohler-, Angliker- und Bündtenstrasse.

5.3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Villmergen ist durch den öffentlichen Verkehr grundsätzlich gut erschlossen. Ausnahme bilden einige wenige Gebiete (z.B. Himmelrych und Talacker). Die meisten Haltestellen werden zu den Hauptverkehrszeiten im 30-Minuten Takt bedient. Die Infrastruktur und Zugänglichkeit einzelner Haltestellen weisen Defizite auf. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von neuen Gebieten ist eine gute ÖV-Erschliessung sicherzustellen.

5.3.3 Fuss- und Radverkehr

Die Gemeinde Villmergen verfügt über ein attraktives und vielfältiges Fuss- und Velowegnetz. Besonders wertvoll sind die Fusswege entlang der Gewässer (z.B. Erusbach und Hinterbach). Für den Veloverkehr stehen zu den benachbarten Ortschaften attraktive Verbindungen abseits der stark belasteten Strassenachsen zur Verfügung.

Das Fuss- und Velowegnetz weist einzelne Lücken auf. Die Verbindung vom Zentrum nach Wohlen, resp. Trifoore ist besonders wichtig und sollte dementsprechend ausgestaltet werden.

6 Ziele zur Planungsrevision

6.1 Grundsätze zur Gesamtrevision

Grundlage der Grundsätze der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland bildet das Planungsleitbild der Gemeinde und die Analyse.

Generelle überkommunale Entwicklungsgrundsätze

Die Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums erfolgt zusammen mit den Nachbargemeinden und der Region.

Zentrale Fragen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung werden aufeinander abgestimmt. Die Entwicklung der Verkehrssituation wird koordiniert verlaufen.

Bevölkerungsentwicklung

Es wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt. Für das Jahr 2025 wird mit einer Einwohnerzahl von 7'500 gerechnet.

Für den Planungshorizont des räumlichen Gesamtkonzepts wird bis 2035 von max. 8'000 Einwohnern ausgegangen.

Siedlung

Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung

Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.

Unbebautes Bauland wird auf Eignung, Verfügung- und Erschliessbarkeit geprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Bebauung zugeführt.

Wohnen

Für die Bevölkerung von Villmergen wird ein auf die Ortsteile abgestimmtes differenziertes Wohnraumangebot (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.) geschaffen.

Arbeiten

Die Entwicklung des ESP Wohlen-Villmergen ist für die nächste Planungsperiode (ca. 15 Jahre) zu sichern.

Durch gezielte Akquisition sollen starke und die bestehenden Beschäftigungsbereiche ergänzende Betriebe im Industriegebiet angesiedelt werden.

Zentrumsentwicklung

Das Zentrum von Villmergen soll mit weiteren Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten stärker belebt werden. Dies ist im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität zu betrachten und weiter zu entwickeln.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Auswirkungen des Bedarfs an öffentlichen Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung (z.B. Schulraumplanung) ist zu beachten.

Natur, Landschaft und Erholung

Landschaftsraum und Erholung

Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Fliessgewässer

Die Fliessgewässer sind als wichtige Natur- und Landschaftsobjekte, als prägende Elemente der Siedlungsstruktur sowie für den Hochwasserschutz zu erhalten und aufzuwerten.

Ökologische Aspekte

Es werden die planerischen Rahmenbedingungen geschaffen, dass ökologische Aspekte von Projekten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets unterstützt werden können.

Verkehr

Verkehr vermeiden

Durch die Stärkung des Fuss- und Radverkehrs sowie der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der kombinierten Mobilität wird motorisierter Individualverkehr möglichst vermieden, respektive verlagert.

Verkehr lenken

Der motorisierte Individualverkehr wird möglichst direkt auf das übergeordnete Netz gelenkt. Insbesondere der Schleichverkehr und quartierfremde Verkehr soll vermieden werden.

metron

Sicherheit und Verträglichkeit erhöhen

Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden ist zu erhöhen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und Verträglichkeit (Koexistenzprinzip).

öffentlicher (Verkehrs-) Raum gestalten

Der sorgfältigen Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen, Plätze) kommt hohe Bedeutung zu.

Energie

Förderung erneuerbare Energien

Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien

7 Räumliches Gesamtkonzept

7.1 Siedlung

7.1.1 Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete

Grundsatz: *Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.*

Konzeptbeschreibung: Gemäss der Auswertung der effektiven Einwohnerinnen und Einwohner pro Zone/Quartier sollen Teilgebiete mit tiefer Einwohnerdichte und insbesondere die Zonen WG3 und WG4 im Zentrumsbereich genauer untersucht werden. Der alte Ortskern Villmergen wird nebst Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen von WG3- und WG4-Zonen umgeben. Die Bauvorschriften in beiden letzteren Zonen erlauben eine hohe Dichte und Vollgeschosszahl, welche aber oft nicht ausgenützt wurden. Somit besteht hier theoretisch die Möglichkeit für eine Nachverdichtung oder entsprechend dichtere Ersatzbauten. Diese Zonen flankieren den Ortsbereich an Ortsdurchfahrtsstrassen und/oder schliessen am alten Ortskern an.

Weitere Potenziale in den teils unternutzen Gebieten an gut erschlossenen Lagen sind im Rahmen der Nutzungsplanung im Detail zu eruieren. In Teilgebieten ist gemäss der heutigen Nutzung oder Bebauungsstruktur eine Umzonung in Betracht zu ziehen.

**Massnahmen/
Umsetzungshinweise:**

- **Erneuerung / Verdichtung in WG3 und WG4 im Zentrumsbereich**
Planungsschritte:
 - "Konzeptidee" skizzieren im Zusammenhang mit der Zentrumsaufwertung und Strassenraumgestaltung.
 - Gespräche mit Grundeigentümern suchen um die Absichten / Bereitschaft zu klären (z.B. Sanierungs- / Umstrukturierungsvorhaben).
 - Erstellung Richtkonzepte im Zusammenhang mit Aufwertung Zentrum und Strassenraumgestaltung (z.B. "Betriebs- und Gestaltungskonzept "Plus", d.h. inkl. Richtprojekt zur Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung innerhalb des Perimeters → evtl. Festlegungen im Rahmen eines Sondernutzungsplans).
 - Evtl. Umzonierung und/oder Sondernutzungs- bzw. Konzeptpflicht festlegen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.
- **Weitere Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung**
 - Aufzeigen allfälliger Massnahmen zur Verdichtung weiterer unternutzter Gebiete.
 - Bauzonenplan an tatsächliche Bebauungsstruktur angleichen (insbesondere in den Gebieten Laustampfiweg, Oberer Winkel, Lodeleweg, Dambach-Stiftung, Bündten-Dorfmattestrasse prüfen).

- Einführung einer Mindestausnützung prüfen.
- Mehrlängenzuschläge und Gebäudemasse (Längen) überprüfen.

7.1.2 Unüberbaute Wohn- und Mischgebiete

Grundsatz: *Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.*

Unbebautes Bauland wird auf Eignung, Verfügungs- und Erschliessbarkeit geprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Bebauung zugeführt.

Konzeptbeschreibung: Zur Ermittlung der Absichten der einzelnen Grundeigentümer von unüberbauten Bauzonen wird eine schriftliche Umfrage durchgeführt. Nach der Auswertung werden Massnahmen zur Veräusserung oder im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geprüft (z.B. Aus- oder Umzonungen).

Massnahmen/Umsetzungshinweise: • **Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen und Absichten der Grundeigentümer klären**
Planungsschritte

- Umfrage durchführen (Absichten der Grundeigentümer klären).
- Unterstützung durch Gemeinde zur Veräusserung sicherstellen.

- **Weitere Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung**
 - Evtl. Aus- beziehungsweise Umzonung (je nach Vorhaben z.B. Grünzone); Überbaubarkeiten Reben Ost und Hilfikon prüfen
 - Einführung einer Mindestausnützung prüfen.
 - Mehrlängenzuschläge und Gebäudemasse (Längen) überprüfen.

7.1.3 Entwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten

Grundsatz: *Für die Bevölkerung von Villmergen wird ein auf die Ortsteile abgestimmtes differenziertes Wohnraumangebot (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.) geschaffen.*

Die Entwicklung des ESP Wohlen-Villmergen ist für die nächste Planungsperiode (ca. 15 Jahre) zu sichern.

Durch gezielte Akquisition sollen starke und die bestehenden Beschäftigungsbereiche ergänzende Betriebe im Industriegebiet angesiedelt werden.

Konzeptbeschreibung: Villmergen weist gegen Westen, Norden und Süden einen klaren von Strassen, Wald und durch die Topografie begrenzten Siedlungsrand auf. Gegen Osten entlang der Bünztalstrasse wirkt der Siedlungsrand inhomogen.

Für zusätzlichen Wohnraum (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind insbe-

sondere die Gebiete südlich der Eckstrasse im Zusammenhang mit der Entwicklung im Gebiet Himmelrych (ÖV-Konzept, Verlegung Buslinie und neue Haltestelle im Bereich Büttikerstrasse / Eckstrasse) und das Gebiet Bruder matt (Arrondierung der Bauzonen) in Betracht zu ziehen.

Aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr stehen die Gebiete angrenzend an den Bahnhof Dottikon - Dintikon (heute Übergangszone) für eine Entwicklung für verdichtetes Wohnen und/oder arbeitsplatzintensive Nutzungen zur Diskussion.

Der Bereich entlang der Bünztalstrasse ist zur Entwicklung einer Mischnutzung vorgesehen. Somit kann einerseits der heute inhomogene Siedlungsrand gefasst und ein "Puffer" insbesondere bezüglich Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnzonen geschaffen werden. Im südöstlichen Bereich wird aufgrund der Verfügbarkeit auf eine Erweiterung des Siedlungsgebiets verzichtet.

Die Erweiterung des Arbeitsplatzschwerpunkts (ESP) soll grundsätzlich auf der nordöstlichen Seite der Bünztalstrasse erfolgen. Somit eignet sich aufgrund der bestehenden Erschliessung das nördlich gelegene Gebiet (Schachen) zur Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets.

Im Ortsteil Hilfikon steht die Schliessung der „Baulücke“ südlich Mühlemattstrasse im Vordergrund.

Massnahmen/
Umsetzungshinweise:

Nachfolgend sind die Entwicklungsgebiete für Wohnen und Arbeiten in erster und zweiter Priorität aufgeführt. Die Umsetzung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete im Rahmen der Nutzungsplanung hat unter Berücksichtigung des Fassungsvermögens des Bauzonenplans im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl zu erfolgen. Im Weiteren sind für die neu einzuzonenden Gebiete vorgängig Grobkonzepte zur Erschliessung, Bebauung (Nutzung) und Freiraum aufzuzeigen. Die Erkenntnisse sind als Zielsetzungen für allfällige Sondernutzungspläne in der Bau- und Nutzungsordnung aufzunehmen:

- **Entwicklung Wohnen 1. Priorität (reines Wohnen):** Im Rahmen der Nutzungsplanung soll die Einzonung für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Gebiet südlich Eckstrasse und im Quartier Bruderholz, mit welchem u.a. die Steuerkraft günstig beeinflusst werden kann, geprüft werden. Dies im Zusammenhang mit der öV-Erschliessung und der Berücksichtigung des Fassungsvermögens im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl.
- **Entwicklung verdichtetes Wohnen und Ermöglichung zur Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben 1. Priorität:** Im Rahmen der Nutzungsplanung soll die Einzonung für verdichtetes Wohnen, Klein- und Mittelbetriebe entlang der Bünztalstrasse im Zusammenhang mit dem Bedarf für Gewerbebetriebe, des Fassungsvermögens im Hinblick auf

die angestrebte Einwohnerzahl und der Vernetzung (Grünkorridor entlang der Bünzthalstrasse) geprüft werden.

- **Entwicklung verdichtetes Wohnen und/oder Ermöglichung zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen 1. und 2. Priorität:** Die Umzonung der heutigen Übergangszonen im Bereich der S-Bahnhaltestelle für verdichtetes Wohnen und/oder arbeitsplatzintensive Nutzungen (z.B. Dienstleistungsbetriebe) ist im Zusammenhang mit dem Bedarf von Dienstleistungsbetrieben und der Berücksichtigung des Fassungsvermögens im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl zu prüfen. Entsprechende Begehren der Grundeigentümer liegen bereits vor. In 1. Priorität wird aufgrund der Lage "Schliessung Bauzonenlücke" und Distanz zur Bahnhaltestelle das nördliche Gebiet geprüft.
- **Entwicklung Arbeiten 1. Priorität (reine Arbeitsplatzgebiete):** Der Arbeitsplatzschwerpunkt soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision im Gebiet Schachen erweitert werden.
- **Entwicklung Wohnen 2. Priorität:** Langfristig ist die Schliessung der "Baulücke" im Ortsteil Hilfikon anzustreben
- **Weitere Massnahmen:** Zusammenarbeit mit Aargau Services intensivieren und eigene Anstrengungen verstärken.

7.1.4 Öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz: Die Auswirkungen des Bedarfs an öffentlichen Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung (z.B. Schulraumplanung) ist zu beachten.

Konzeptbeschrieb: Für das Jahr 2025 wird mit einer Bevölkerungszahl von ca. 7'000 - 7'500 Einwohnerinnen und Einwohner gerechnet (Planungshorizont Nutzungsplanung). Bis 2035 wird nach heutiger Einschätzung eine Einwohnerentwicklung bis max. 8'000 Einwohnerinnen und Einwohner als realistisch betrachtet. Die Infrastruktur der Gemeinde würde nach Einschätzung der Raum- und Verkehrsplanungskommission grundsätzlich mit Ausnahme der Schulraumsituation (zurzeit in Planung) eine solche Erhöhung der Einwohnerzahl aufnehmen können.

Der Bedarf für die bestehenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist ausgewiesen. Ein zusätzlicher Bedarf ist nicht absehbar. Es kann einzig eine kleine Teilfläche im Bereich Dorfmattestrasse / Lodeleweg als potenzielles Umzonungsgebiet (z.B. für Wohnnutzung) geprüft werden.

Massnahmen/Umsetzungshinweise: • **Siedlungsentwicklung mit Schulraumplanung abstimmen:** Abklärung der Standortfrage Schulraumerweiterung, inkl. Tagesstrukturen usw. (parallel laufende Planung im Gang).

- **Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung:**

- Umzonung Teilbereich Dorfmattestrasse/Lodeleweg in Wohnzone prüfen.
- Umzonung des nicht mehr benötigten Gemeinde- und Primarschulhaus Hilfikon prüfen (Gemeindesaal soll für öffentliche Anlässe bestehen bleiben).

7.1.5 Aufwertung Zentrumsbereich

Grundsatz: *Das Zentrum von Villmergen soll mit weiteren Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten stärker belebt werden. Dies ist im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und Förderung der Siedlungsqualität zu betrachten und weiter zu entwickeln.*

Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Konzeptbeschreibung:

Die historisch gewachsenen Strukturen im Zentrum sind zu erhalten und wo möglich aufzuwerten. Mit verkehrsberuhigenden, zum Teil schon umgesetzten Massnahmen und Gestaltungskonzepten soll der öffentliche Strassenraum aufgewertet und homogener gestaltet werden. Das Zentrum von Villmergen soll mit weiteren Verkaufsflächen / Dienstleistungsangeboten inkl. Parkierungsmöglichkeiten stärker „belebt“ und aufgewertet werden. Im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Gestaltung des Strassenraums, der Siedlungsverdichtung und Nutzungsdefinition ist im Speziellen über die Zentrumsentwicklung (Zentrumsplanung) zu befinden.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Aufwertung Zentrumsbereich (Entwicklungskonzept)**

Planungsschritte:

- "Konzeptidee" skizzieren im Zusammenhang mit der Siedlungsverdichtung und Strassenraumgestaltung, Fuss- und Radwegführung, Parkierung usw.
- Gespräche mit Grundeigentümer suchen um die Absichten / Bereitschaft zu klären.
- Erstellung Richtkonzepte im Zusammenhang mit Siedlungsverdichtung und Strassenraumgestaltung (z.B. "Betriebs- und Gestaltungskonzept "Plus" d.h. inkl. Richtprojekt zur Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung mindestens Einbezug der ersten Bautiefe entlang der Strasse → evtl. Festlegungen im Rahmen eines Sondernutzungsplans).
- Evtl. Umzonierung und/oder Sondernutzungs- bzw. Konzeptpflicht festlegen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.

- **Parkplätze in der Kernzone zur Verfügung stellen:** Alternative mit Tiefgarage unter bestehendem Kirchgemeindeparkplatz oder Einkaufsmöglichkeiten bei allfälligen Neubauten am Kernzonenrand prüfen. Reduktion für Pflichtparkplätze, z.B. für Nutzungen, welche die Zentrumsfunktion stärken.
- **Weitere Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung:**
 - Wertvolle Kultur- und Naturobjekte überprüfen und im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision unter Schutz stellen
 - Überprüfung Zonenabgrenzungen.

7.1.6 Quartiertreffpunkte

Grundsatz: Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.

Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Konzeptbeschreibung: An den bezeichneten Orten bieten sich gestalterische Aufwertungen als Treffpunkte des gesellschaftlichen Lebens und als Identifikationsorte an. Dies kann zu Quartierzentren mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wie Spiel- und Begegnungsplätze oder Kinderbetreuungsstätten, Entsorgungseinrichtungen, Mobilitystandorte, Informationseinrichtungen etc. führen.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Ausbau beziehungsweise Errichtung von dezentralen Quartiertreffpunkten:** Zentrale soziale Quartiertreffpunkte mit je nach Bedürfnis unterschiedlichen Bestandteilen (Infrastrukturen wie Entsorgungsanlagen, Gemeindeinfotafeln, Briefkasten o.a., Quartierspielplatz oder Freizeitanlagen, Kinderhort, Quartier Café etc.).

Planungsschritte:

- Bedürfnisse Quartierbevölkerung klären.
- Konzepte erstellen.
- Evtl. Zonierung anpassen / Sicherstellung bei Neubaugebieten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen oder Arealentwicklungen.
- Umsetzung / Realisierung.

7.1.7 Förderung Siedlungsqualität / Aufwertung Siedlungsstruktur/ Grünkorridore

Grundsatz: Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Fließgewässer sind als wichtige Natur- und Landschaftsobjekte, als prägende Elemente der Siedlungsstruktur sowie für den Hochwasserschutz zu erhalten und aufzuwerten.

Konzeptbeschreibung: Mit der angestrebten Siedlungsverdichtung erhalten bestehende Grünflächen und siedlungsstrukturierende Grünachsen eine zunehmende Bedeutung. Der Erhalt und die Aufwertung von Grünflächen und ein Netz von attraktiven Grünachsen beispielsweise entlang der Fließgewässer sind sowohl für den Langsamverkehr (Schulwege, Verbindungen zwischen Siedlungen und ins Zentrum etc.) und für die Erholungsnutzung (Flanieren, Erholungswege in die Landschaft etc.) wichtige Elemente der Wohnqualität einer Gemeinde. Diese Verbindungen sollen deshalb erhalten und soweit möglich ausgebaut und aufgewertet werden. Dazu gehört auch der Schutz der bestehenden und siedlungsprägenden Naturobjekte und deren Nutzung (Zugang zum Wasser, Treffpunkte bei Baumgruppen o.a.).

- Massnahmen/Umsetzungshinweise:
- **Schutzmassnahmen für wertvolle Naturobjekte im Siedlungsgebiet in der Nutzungsplanung festlegen:** Naturobjekte bezeichnen und schützen und Schutzmassnahmen festlegen.
 - **Erhaltung und Aufwertung siedlungsstrukturierende, längliche begrünte Achsen durch die Siedlung:** Oft Bestandteile des Langsamverkehrsnetzes und Wegverbindungen in die Erholungsgebiete. Mögliche Massnahmen: Aufwertung Gewässerraum, Baumalleen, Vorgärten o.a., Erholungseinrichtungen.
 - **Berücksichtigung Grünkorridore bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen:** Weganschlüsse, Erhaltung und Neuschaffung von Naturobjekten etc.
 - **Höherer Bonus für Arealüberbauungen, verbunden mit strengeren Gestaltungsrichtlinien.** Generelle Überprüfung der Möglichkeit von Arealüberbauungen.

7.1.8 Identifikationspunkte

Grundsatz: *Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.*

Konzeptbeschreibung: Zur Identifikationsstiftung sind die kulturhistorischen, wertvollen Gebäude (Identifikationsstiftend) zu unterhalten und zu bewahren.

Massnahmen/Umsetzungshinweise: **Kultur- und Naturobjekte erhalten:** Wertvolle Kultur- und Naturobjekte überprüfen und im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision unter Schutz stellen.

7.1.9 Langfristige Siedlungsränder

Grundsatz: *Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.*

Konzeptbeschreibung: Die im Plan bezeichneten Ränder sollen die langfristigen Grenzen der Bebauung aufzeigen. Die Siedlungsbegrenzungslinien dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und verhindern eine Zersiedelung. Für die Siedlungsränder sollen die natürlichen Gegebenheiten (z.B. Bäche, Geländekanten) als Grenzen berücksichtigt werden.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung:**
 - Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung / Zonierungen überprüfen (z.B. Ausscheidung von Grünzonen).
 - Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltung Siedlungsränder).

7.1.10 Kleinsiedlungen

Grundsatz: *Es wird eine sorgfältige Siedlungsverdichtung nach innen angestrebt unter Berücksichtigung der Förderung der Siedlungsqualität.*

Konzeptbeschreibung: Die Bauten und Anlagen in den Gebieten obere Sandbühl, untere Sandbühl, Unterzelg und Hembrunn (Landwirtschaftszone) sollen nach Möglichkeit unterhalten und allenfalls erweitert werden können. Die Gebiete sind als Kleinsiedlungen zu verstehen. Dies bedeutet, dass sie als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener Bauweise gelesen werden können und historisch gewachsen sind.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung:**
 - Prüfung Ausscheidung von Weilerzonen.
 - Unterschutzstellung von einzelnen Gebäuden prüfen.

7.2 Natur, Landschaft und Erholung

7.2.1 Landschaftsschutz

Grundsatz: *Die Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums erfolgt zusammen mit den Nachbargemeinden und der Region.*

Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Konzeptbeschreibung: Die wertvollen Landschaftsräume werden geschützt, respektive die bereits geschützten Landschaftsräume überprüft und an die Landschaftsschutzgebiete, gemäss kantonalem Richtplan angepasst. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet, aber ein Ausbau mit neuen Bauten und Anlagen ist in diesen Gebieten eingeschränkt, um die Qualitäten, das Erholungspotenzial und den Charakter der Landschaften zu erhalten. Die landschaftliche Aufwertung hat in diesen Gebieten höhere Priorität. Der Unterhalt von Naturobjekten und -flächen wird zukünftig stärker entschädigt (Ökoqualitätsverordnung, Gewässerschutzverordnung). Dies im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Umsetzung kantonale Landschaftsschutzgebiete und Siedlungstrenngürtel als Landschaftsschutzzone in der Nutzungsplanung:** Offene Landschaften erhalten, Freihaltung von Bauten und Anlagen, Durchblicke ermöglichen.
- **Bestimmungen für Landschaftsschutzzone überprüfen:** Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere Freihaltung von unerwünschten Nutzungsformen prüfen wie Gewächshäuser/Folientunnel, grössere Christbaumkulturen, Lagerung Ballensiloanlage o.a.
- **Weiterentwicklung als Naherholungsgebiete:** Überprüfung und bei Bedarf Ergänzung Wegnetz, Rastplätze o.a.

7.2.2 Aufwertung Siedlungsränder

Grundsatz: *Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.*

Im Siedlungsgebiet soll mit dem Erhalt und der Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Naturobjekten wie Alleen, Hecken oder Einzelbäumen, die Wohnqualität gesichert und weiterentwickelt werden.

Konzeptbeschreibung: Die Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft sind sowohl für das Landschafts- und Siedlungsbild, für die Erholung als auch für die Natur wichtig. Die Gestaltung der Siedlungsränder sollen bei Bauvorhaben im Siedlungsgebiet oder bei Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes stärker berücksichtigt werden. Es ist einerseits eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und andererseits eine gute Durchgrünung an diesen Siedlungsrändern anzustreben. Mögliche Massnahmen sind Pflanzungen von einheimischen Gehölzen, Baumalleen, nur niedrige, strukturierte Stützmauern (idealerweise Trockenmauern), begrünte Fassaden o.a.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Wichtige Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft erhalten, respektive aufwerten:** Zonierung prüfen und Bau- und Nutzungsordnung ergänzen.
- **Abgestufte Überbauung anstreben und attraktive Gestaltung mit möglichst einheimischen Gehölzen vorsehen:** z.B. als Kriterien für Gestaltungspläne, Arealüberbauungen; strukturierte Stützmauern, möglichst Trockenmauern, Hecken, Obstbäume, Alleen, Fassadenbegrünung o.a.

7.2.3 Vernetzung

Grundsatz: Die Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums erfolgt zusammen mit den Nachbargemeinden und der Region.

Die Fliessgewässer sind als wichtige Natur- und Landschaftsobjekte, als prägende Elemente der Siedlungsstruktur sowie für den Hochwasserschutz zu erhalten und aufzuwerten.

Es werden die planerischen Rahmenbedingungen geschaffen, dass ökologische Aspekte von Projekten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets unterstützt werden können.

Konzeptbeschreibung: Die Vernetzung wichtiger Lebensräume ist eine wichtige Naturschutzstrategie für die Erhaltung von Fauna und Flora. Die Vernetzung erfolgt durch die Freihaltung von Bauten und Anlagen, welche die Wanderung insbesondere der Tierarten einschränken würde sowie die Schaffung von naturnahen Längsstrukturen wie Hecken, Fliessgewässer länglich angeordnete Extensivflächen oder durch die Schaffung von Trittsteinbiotopen (Feldgehölze, Extensivwiesen etc.). Im Konzept ist die Bedeutung der Vernetzungskorridore unterschieden (regional/lokal). Die lokalen Vernetzungskorridore haben insbesondere für kleinere Tierarten eine Bedeutung (Amphibien, Reptilien (z.B. entlang Bahn), Kleintiere (Igel, Feldhasen).

- Massnahmen/
Umsetzungs-
hinweise:
- **Vernetzung der Lebensräume entlang von Hecken, Waldränder und Fliessgewässer:** Renaturierungsmassnahmen prüfen, insbesondere Ausdolungen wichtiger Fliessgewässer sicherstellen, ausreichende Pufferzonen von Naturobjekten, Freihaltung von Waldrändern und Gewässer.
 - **Wichtige Übergänge von Siedlungsgebiet in die Landschaft erhalten, respektive aufwerten:** Vernetzung entlang von Siedlungsrändern.
 - **Freihaltung Korridore von Bauten und Anlagen:** z.B. Landschaftsschutzzone.

7.2.4 Naturschutz Kulturland und Wald

Grundsatz: Der Landschaftsraum ist als attraktiver Erholungsraum zu erhalten, dazu sind die besonders wertvollen Natur- und Landschaftsgebiete zu schützen sowie für die Forst- und Landwirtschaft günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Es werden planerische Rahmenbedingungen geschaffen, dass ökologische Aspekte von Projekten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes unterstützt werden können.

Konzeptbe-
schrieb:

Die wertvollen naturnahen Flächen und Objekte werden unter Schutz gestellt. Zudem soll die Lage und Ausgestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ökoqualitätsverordnung mit der Erarbeitung eines Vernetzungsprojektes besser auf die Erfordernisse der Natur angepasst werden. Mit der erneuerten Gewässerschutzverordnung werden zukünftig auch die Ufer der Fliessgewässer naturnaher genutzt werden. Im Wald werden mit den Grundeigentümern im Rahmen von Verträgen der Nutzungsverzicht angestrebt (Naturschutzzone Wald).

- Massnahmen/
Umsetzungs-
hinweise:
- **Umsetzung Naturschutzzonen und Naturobjekte im Kulturlandplan:** Kulturland und Wald
 - **Prüfung neuer Schutzobjekte:** Wie wertvolle Waldränder oder Hochstammobstgärten (bisher nur im Gemeindeteil Hilfikon).
 - **Überarbeitung Bau- und Nutzungsordnung:** Bestimmungen zur Naturschutzzonen und Naturobjekte.
 - **Erarbeitung Inventar Naturobjekte und Flächen (Landschaftsinventar) und Berücksichtigung bei Vorhaben im Siedlungsgebiet und in der Landschaft.**
 - **Erarbeitung Pflegevereinbarungen (Bewirtschaftungsverträge, Nutzungsvereinbarungen) zu bedarfsgerechter Pflege von Naturschutzflächen und Naturobjekten.**

7.3 Verkehr

7.3.1 Fuss- und Veloverkehr fördern

Grundsatz: Der Fuss- und Veloverkehr soll gestärkt werden.

Konzeptbeschreibung: Es wird ein durchgehendes Fuss- und Velowegnetz angeboten. Konfliktstellen und Netzlücken sind zu beheben. Das Fuss- und Velowegnetz ist für geübte, sichere Fussgänger und Velofahrende, welche direkte Verbindungen benutzen (Jugendliche, Erwachsene, Alltagsverkehr), wie auch für weniger geübte Fussgänger und Velofahrende, welche ein hohes Bedürfnis nach sicheren Verbindungen haben (Kinder, Senioren, Freizeitverkehr) auszulegen. Die bestehenden attraktiven Fusswege entlang der Gewässer werden vervollständigt. Die Verbindungen zu den Nachbargemeinden werden optimiert. Insbesondere die Verbindung nach Wohlen entlang der Mühlenstrasse (Industriegleise) wird für den Langsamverkehr aufgewertet. Mittels der Planungsinstrumente (z.B. KGV und Sondernutzungsplanung) wird bei Entwicklungsgebieten frühzeitig ein dichtes Fuss- und Velowegnetz sichergestellt.

Die Strassenräume werden laufend für den Langsamverkehr optimiert. Dies erfolgt im Rahmen von Strassensanierungen. Das Zentrum von Villmergen wird prioritär für den Langsamverkehr aufgewertet.

Massnahmen/Umsetzungshinweise:

- **Schiessen von Netzlücken:** Die Netzlücken werden im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) bestimmt.
- **Sicherung von bestehenden Fuss- und Velowegen:** Die Fuss- und Velowege werden im KGV bezeichnet.
- **Sicherung von Fuss- und Velowegen in Entwicklungsgebieten:** Die Fuss- und Velowege werden im KGV bezeichnet.
- **Aufwertung der Langsamverkehrsachse Wohlen (Mühlestrasse):** Die Achse wird im KGV bezeichnet. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wohlen ist die Aufwertung zu konkretisieren.

7.3.2 Öffentlicher Verkehr fördern

Grundsatz: Der öffentliche Verkehr soll gestärkt werden.

Konzeptbeschreibung: In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung ist die ÖV-Erschliessung zu optimieren. Konkret wird für den Entwicklungsschwerpunkt Hopferen Allmend eine zusätzliche Bahnhaltestelle (Agglomerationsprogramm 2. Generation) geprüft. Die ÖV-Erschliessung für das Quartier Himmelrych - Winkel soll durch eine neue Haltestelle optimiert werden.

Die Zugänge zu den ÖV-Haltestellen sind sicher und attraktiv auszugestalten. Die Haltestellen sind mit einer angemessenen Infrastruktur auszustatten (z.B. Wetterschutz und Sitzgelegenheit bei gut frequentierten Einstieg-Haltestellen).

Massnahmen/
Umsetzungshinweise:

- **Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind neue Linienführungen und Haltestellen zu prüfen:** Neue Linienführungen und Haltestellen werden im Sinne einer Voranmeldung im KGV bezeichnet. Nachfolgend werden im Rahmen eines ÖV-Konzeptes die Auswirkungen auf den Fahrplan und das Fahrgastpotenzial ermittelt.
- **Optimierung der Haltestellen und der Zugänge:** Die Gemeinde überprüft die Haltestellen und Zugänge und ermittelt den Handlungsbedarf.

7.3.3 Individualverkehr lenken

Grundsatz: Der motorisierte Individualverkehr wird möglichst direkt auf das übergeordnete Netz gelenkt. Insbesondere der Schleichverkehr und quartierfremde Verkehr soll vermieden werden.

Konzeptbeschreibung:

Das Ortszentrum von Villmergen soll vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Der Verkehr von und nach Sarmenstorf soll über die Wohlerstrasse gelenkt werden. Dazu sind die Knoten Löwenplatz umzugestalten und die Leistungsfähigkeit des Knoten Wohlerstrasse/Farnstrasse zu optimieren. Der quartierfremde Verkehr wird durch Umgestaltung der Strassenräume und organisatorische Massnahmen vermieden.

Massnahmen/
Umsetzungshinweise:

- **Gestalterische und organisatorische Massnahmen zur Verkehrslenkung:** Der KGV bezeichnet die Massnahmen. Die Detaillierung erfolgt unter der Federführung des Bauamtes resp. bei Kantonsstrassen der kantonalen Abteilung Tiefbau.

7.3.4 Sicherheit erhöhen

Grundsatz: Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden ist zu erhöhen. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und Verträglichkeit (Koexistenzprinzip).

Konzeptbeschreibung:

Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer wird durch gestalterische und organisatorische Massnahmen erhöht. Prioritär werden Massnahmen entlang der Angliker-, Bündten- und Wohlerstrasse geprüft. In Kombination mit einer Aufwertung soll die Sicherheit ebenfalls im Zentrum von Villmergen und der Ortsdurchfahrt Hilfikon optimiert werden.

- Massnahmen/
Umsetzungs-
hinweise:
- **Gestalterische und organisatorische Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit:** Der KGV bezeichnet die Massnahmen. Die Detaillierung erfolgt unter der Federführung des Bauamtes resp. bei Kantonsstrassen der kantonalen Abteilung Tiefbau.

7.3.5 Aufwertung Strassenräume

Grundsatz: Der sorgfältigen Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen, Plätze) kommt hohe Bedeutung zu. Das Ortszentrum von Villmergen soll aufgewertet werden.

Konzeptbe-
schrieb:

Das Zentrum von Villmergen wird durch eine neue Gestaltung aufgewertet. Der Raum wird von Fassade bis Fassade unter Einbezug der ersten Bautiefe gestaltet. Das Zentrum soll weniger als Verkehrsraum und mehr als Aufenthaltsraum wahrgenommen werden. Die Ortsdurchfahrt durch Hilfikon soll durch punktuelle Massnahmen aufgewertet werden.

- Massnahmen/
Umsetzungs-
hinweise:
- **Konzept für Aufwertung des Zentrums:** Der KGV bezeichnet die aufzuwertenden Abschnitte. Umsetzung im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes plus im Zusammenhang mit Aufwertung Zentrum und Siedlungsverdichtung.

7.4 Energie und Umwelt

7.4.1 Förderung von erneuerbaren Energien

Grundsatz: Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien

Konzeptbe-
schrieb:

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind Massnahmen zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien zu prüfen.

- Massnahmen/
Umsetzungs-
hinweise:
- **Umsetzung in der Nutzungsplanung:** Ermöglichung von Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen in allen Bauzonen.
 - **Umsetzung mit Sondernutzungsplanungen:** Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern beziehungsweise nach Möglichkeit sicherzustellen.
 - **Umsetzung bei gemeindeeigene Bauten und Anlagen:** Bei gemeindeeigenen Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit erneuerbare Energieträger zu verwenden (u.a. als Vorbildfunktion).

metron

8 Plan zum räumlichen Gesamtkonzept (RGK)

Anhang 1: Planungsleitbild des Gemeinderates

Das nachfolgend aufgeführte Planungsleitbild wurde am 20. September 2010 vom Gemeinderat genehmigt.

Villmergen will qualitative Entwicklung und gesundes Wachstum für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung

Ziel: Es besteht eine grosse Nachfrage nach Bauzonen für EFH. Der Gemeinderat prüft, ob ein entsprechendes Angebot geschaffen und sichergestellt (z.B. mittels Verträgen) werden kann.

Massnahme: Einzonung von südlich des Dorfes gelegenem Bauland an guten Lagen (Hoffland Josef Leuppi, Erben Meyer, Mandleegrundstücke sowie Wächterhübel, Chyblischer und Müselmatte im Ortsteil Hilfikon), mit welchem die Steuerkraft günstig beeinflusst werden kann.

Ziel: Die Entwicklung des ESP Wohlen-Villmergen ist für die nächste Planungsperiode (ca. 15 Jahre) zu sichern.

Massnahme: Festlegung im Rahmen der Revision BNO/BZP.

Ziel: Die Bebauungsstruktur ist mit dem Bauzonenplan abzugleichen.

Massnahme: Festlegung im Rahmen der Revision BNO/BZP (Gebiete Laustampfiweg, Oberer Winkel, Lodeleweg, Dambach-Stiftung, Bündten-Dorfmattestrasse, etc.).

Ziel: Die Kernzone ist zu beleben.

Massnahme: In der Kernzone sind ausreichend Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Alternative mit Tiefgarage unter bestehendem Kirchgemeindeparkplatz oder Einkaufsmöglichkeiten bei allfälligen Neubauten am Kernzonenrand prüfen. Reduktion für Pflichtparkplätze, z.B. für Nutzungen, die die Zentrumsfunktion stärken.

Ziel: Der Gemeinderat setzt sich für einen landsparenden Umgang mit dem Boden ein und fördert die Verdichtung nach innen.

Massnahme: Festlegung im Rahmen der Revision BNO/BZP. In gewissen Zonen auch Mindestausnützung festlegen. Generelle Überprüfung der AZ.

Mehrlängenzuschläge und Gebäudelängen etc. überprüfen.

Ziel: Förderung der Siedlungsqualität.

Massnahme: Festlegung im Rahmen der Revision BNO/BZP, z.B. höherer Bonus für Arealüberbauungen, verbunden mit strengeren Gestaltungsrichtlinien. Generelle Überprüfung der Möglichkeit von Arealüberbauungen.

Ziel: Bonus für energiesparende Bauweise einführen (im Baugesetz bereits enthalten, 0.1 für Minergie P).

Massnahme: Festlegung im Rahmen der Revision BNO/BZP, jedoch keine Kumulation mit Arealbonus zulassen.

Ziel: Unbebautes Bauland auf Eignung, Verfüg- und Erschliessbarkeit überprüfen.

Massnahme: Erschliessung oder Auszonung (Himmelrych). Überbaubarkeiten Reben Ost und Hilfikon (Hortung, Baumgartenacker).

Villmergen realisiert die Gleichbehandlung im Verkehr (Fussgänger, Radfahrer, öV, MIV).

Ziel: Überprüfung und Optimierung des Strassennetzes.

Massnahme: Die Kantonsstrasse Villmergen-Büttikon ist mittelfristig ausserhalb künftigen Baugebiets auf die Schützenhausstrasse umzulegen, um die heute durchfahrenen, ruhigen Wohngebiete Himmelrych, Talackerweg-Mandleeweg aufzuwerten.

Ziel: Das kantonale Radwegnetz ist weitgehend realisiert. Die Schulwegrouten sind zu überprüfen

Massnahme: Darstellung im Gesamtplan Verkehr und kontinuierliche Umsetzung.

Ziel: Villmergen verfügt über sichere und attraktive Fussweg- und Wanderrouten

Massnahme: Darstellung im Gesamtplan Verkehr und kontinuierliche Umsetzung.

Ziel: Optimierung der ÖV-Erschliessung im Wohn- und Industriegebiet.

Massnahme: Darstellung im Gesamtplan Verkehr. Aufnahme der Buslinie Dottikon-Dintikon-Villmergen-Wohlen ins öffentliche Verkehrsangebot. Mittelfristig Ausbau der Buserschliessung im Industriegebiet.

Vilmergen pflegt Natur, Landschaft und die Erholungsräume

Ziel: Der Gemeinderat setzt sich für die Erhaltung des Lebens- und Erholungsraumes für Tiere, Pflanzen und Menschen ein.

Massnahme: Aufnahme wichtiger, erhaltenswerter und geplanter Elemente im Inventar, aber zurückhaltende rechtliche Umsetzung im Rahmen der Revision BNO/KLP.

Ziel: Die Gemeinde unterstützt die Renaturierung öffentlicher Gewässer.

Massnahme: Offenlegung Trybach gemäss Gemeindeversammlungsvorlage und Weiterführung bis Schwarzhaldentobel. Finanzielle Beteiligung bei übrigen Projekten im Rahmen des kantonalen Dekretes.

Ziel: Unterstützung von Projekten mit ökologischem Nutzen.

Massnahme: Weiterhin in enger Zusammenarbeit mit Repla, NVV und Forstbetrieb Rietenberg. Schaffung einer Parkanlage, z.B. Pflanzplätze Kessimoos.

Villmergen nutzt die bestehende Infrastruktur optimal und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Wachstum und derselben

Ziel: Überprüfung der Zonen ÖeB auf Lage und Flächenbedarf.

Massnahme: Umsetzung im Rahmen der Revision BNO/BZP; Abklärung der Standortfrage Schulraumerweiterung, inkl. Tagesstrukturen.

Ziel: Durch gezielte Akquisition sollen starke und die bestehenden Beschäftigungsbereiche ergänzende Betriebe im Industriegebiet angesiedelt werden.

Massnahme: Zusammenarbeit mit Aargau Services intensivieren und eigene Anstrengungen verstärken.

Ziel: Zeitgemässer Ausbau der Wasser- und Elektrizitätsversorgung.

Massnahme: Ständiger Unterhalt und Neuplanungen bei Bedarf.

Ziel: Umsetzung der GEP, Unterhaltsplanung Strassenbau und Wasserversorgung.

Massnahme: Ständiger Unterhalt und Neuplanungen bei Bedarf. Der Unterhalt und die Sanierung der verschiedenen Sparten sind zu koordinieren und in die Investitionsplanung zu integrieren.

Anhang 2: Langfristige Siedlungsentwicklung

In Kap. 7.1.3 sind die im Rahmen des räumlichen Gesamtkonzepts beschriebenen Vorstellungen zur Entwicklung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete für die nächsten 25 Jahre dargelegt. Im Sinne eines "Ausblicks" wurden im Rahmen der Diskussionen innerhalb der Raum- und Verkehrsplanungskommission folgende Überlegungen zur längerfristigen Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde Villmergen gemacht (nicht Bestandteil des Räumlichen Gesamtkonzepts für die nächsten 25 Jahre):

Im Zusammenhang mit der angedachten S-Bahnhaltestelle (vgl. Agglomerationsprogramm 2. Generation) im Bereich Lee ist langfristig die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben) sowie auch allenfalls Wohnnutzungen im Gebiet nordöstlich der Bahnlinie in Betracht zu ziehen (A). Bei einer allfälligen Entwicklung dieses Gebiets sind die bestehenden Industriegebiete in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen.

Aufgrund der optimalen Erschliessung und der Lage am nördlichen "Eingangstor" (Kreisel Bünzstalstrasse / Unterdorfstrasse) zum Ortsteil Villmergen eignet sich dieses Gebiet als strategische Reserve für Gewerbe- und Industriebetriebe (B).

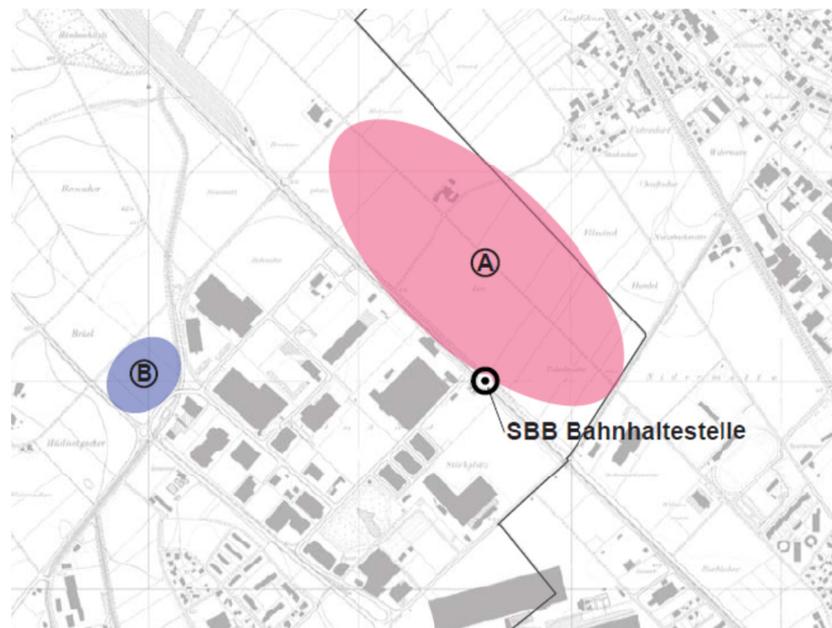


Abbildung 8:
"Ausblick" Langfristige Siedlungsentwicklung