

Gemeinde Buchs

Raumentwicklungskonzept



Inhalt

EINFÜHRUNG	5	BEBAUUNG	37
Zweck und Herausforderungen	5	Leitplan Bebauung	38
Ziele	5	Qualitätsanspruch	40
Projektbeteiligte	6	Wohn- und Mischgebiete	40
Projekttablauf	6	Bauliche Erneuerung und Verdichtung	
Prämissen/Randbedingungen	7	Dorfkern Mitteldorf	41
Ausrichtung des REK auf Handlungsfelder	7	Neubaugebiete	
Handlungsbedarf	7	Höhere Häuser und Hochhäuser	41
Impressionen in Bildern	9	Arbeitsgebiete	42
		Siedlungsreserven langfristig	43
ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN	13	VERTIEFUNGSGEBIETE	44
Übergeordnete Einbindung	14	Dorfkern Mitteldorf	44
Konstituierende Elemente	16	Torfeld Süd/Aarauerstrasse	46
Szenarien und Evaluation	17		
ANGESTREBTE GESAMTENTWICKLUNG	19	HANDLUNGSFELDER	51
Strukturkonzept	20	Grundsatz	52
Ortsbaulicher Leitplan	22	Revision Ortsplanung	52
		Dorfkern Mitteldorf	52
ÖFFENTLICHER AUSSENRAUM	25	Torfeld	54
Leitplan öffentlicher Aussenraum	26	Suhrraum	54
Grundsatz	28	Hunzikermatte	54
Zentrum Aarauerstrasse	28	Arbeitsgebiete Neubuchs	55
Dorfkern Mitteldorf	29	Arbeitsgebiete Wynenfeld	55
Dorfkern Süd	29	Arbeitsgebiet Rösslimatte	55
„Grüne Mitte“ Lenzburgerstrasse	30		
Treffpunkte, Quartierplätze	30	ANHANG	55
Netz der Quartierstrassen	30	Grundlagen	55
„Tore“ an der Peripherie	30		
FREIRAUMSYSTEM	31		
Leitplan Freiraumsystem	32		
Voraussetzungen und Bedeutung	34		
Suhrraum	34		
Siedlungsrand	34		
Strassenbäume in der Mitte	34		
Vernetzungskorridor	35		
Privater Freiraum	35		
Gartenstadtähnliches Quartier	35		

Einführung

Buchs bündelt seine Energien, um nachhaltig den Lebensraum der Gemeinde mit eigener Prägung zu entwickeln.

Zweck und Herausforderungen

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK ist eine Basis für Entscheide im Bereich der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Dabei geht es um die bevorstehende Revision der Ortsplanung, wie auch um die Lenkung von Arealplanungen und einzelner Bauvorhaben. Ebenso von Bedeutung ist die Einbettung von Infrastrukturmassnahmen in einen grösseren räumlichen Kontext. Aufgrund der Lage und Standortgunst der Gemeinde ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Zunahme der Einwohnerzahl zu rechnen, die weit über dem natürlichen Wachstum liegt. Dies löst Fragen zur Identität aus. Eine gezielte Lenkung der räumlichen Entwicklung ist wichtig, um eine beliebige Agglomerationsbildung zu verhindern und einen Lebensraum zu formen, der spezifisch verortet ist.

Ziele

Die Entwicklungsziele von Buchs haben viel mit dem Wachstum der letzten Jahrzehnte und jenem, das für die nächsten Jahre prognostiziert wird, zu tun. Es sind sozusagen zwei gegenläufige Bewegungen, die sich in der Sorge um die Ortsentwicklung finden müssen. Identität soll erhalten und geschaffen werden in der zusammenfliessenden, unübersichtlich, monoton und repetitiv gewordenen Agglomerationslandschaft. Gleichzeitig ist sich die Gemeinde der Verantwortung bewusst, dass wegen der raumplanerisch günstigen Standortvoraussetzungen ein weiteres, verträgliches Wachstum ermöglicht werden soll. Ein Wachstum, das entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen gehen muss. Dieses Wachstum nach innen stellt zum Teil neue Anforderun-

gen an das Management der räumlichen und baulichen Entwicklung. Aus den Zielen des Gemeinderates für die Amtsperiode 2014 - 2017, den Folgerungen aus der Einwohnerbefragung, sowie der räumlichen Analyse werden die konkreten Ziele, die dem Raumentwicklungskonzept REK zugrunde gelegt werden, abgeleitet:

Gemeindeentwicklung

- **Der Grundsatz der Nachhaltigkeit gilt als Rahmen für alle Planungen, Projekte und Massnahmen.**

Anspruch Wohngemeinde

- **Identität des Lebensraumes Buchs stärken, Wohlbefinden und Massstab für Menschen schaffen.**
- **Ortszentrum stärken.**
- **Hochwertige Siedlungs- und Wohnformen ermöglichen.**

Standortbedingungen für die Wirtschaft

- **Schwerpunkte mit spezifischen Flächenangeboten und optimaler Erschliessung stärken.**

Siedlungs- und Landschaftsraum Buchs

- **Attraktive öffentliche Räume gestalten: Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Erscheinungsbild.**
- **Verkehrsnetz hierarchisieren mit Priorität für Langsamverkehr und ÖV.**
- **Differenziertes Freiraumangebot sicherstellen.**
- **Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei allen raumrelevanten Belangen.**
- **Massvoll verdichtete Siedlungsentwicklung nach innen anstreben.**

Projektbeteiligte

Projektsteuerung

Urs Affolter
 Hansruedi Werder
 Cornelia Byland
 Susanna Lehmann Sokac

Gemeindeammann
 Vize-Gemeindeammann
 Gemeindeschreiberin (z.T. vertreten durch Sonja Büchli, Vize-Gemeindeschreiberin)
 Leiterin Bau Planung Umwelt

Projektbegleitung

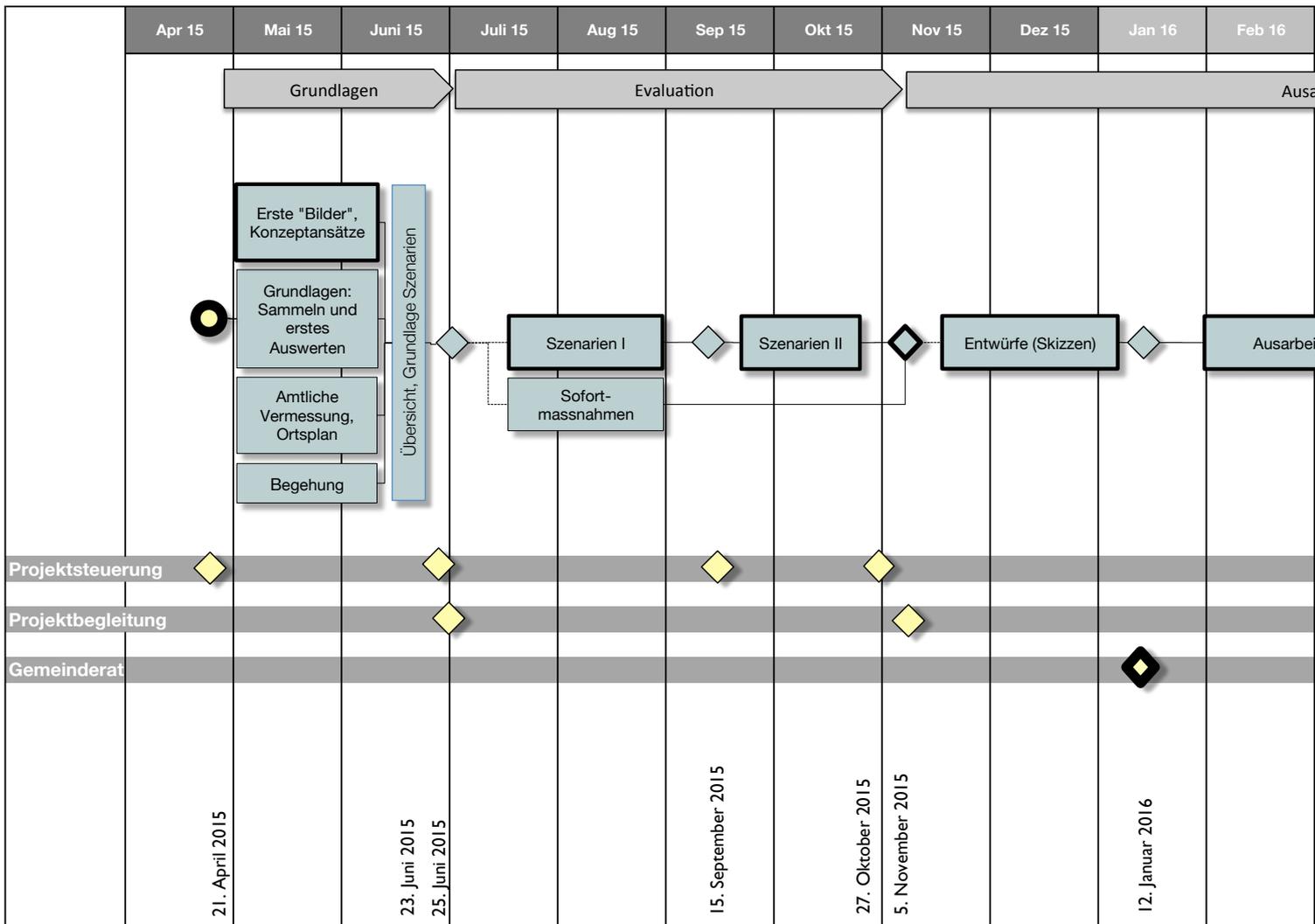
Urs Michel
 Andreas Burgherr
 Hansruedi Gurtner
 Antonia Hesse
 Silvan Kaufmann
 Martin Haberstich

CVP Buchs
 EVP Buchs
 FDP.Die Liberalen
 Grüne Buchs
 SP Buchs
 SVP Buchs

Auftragnehmer

Matthias Wehrlin
 Atelier Wehrlin, Städtebau | www.wehrlin.ch

Projekttablauf

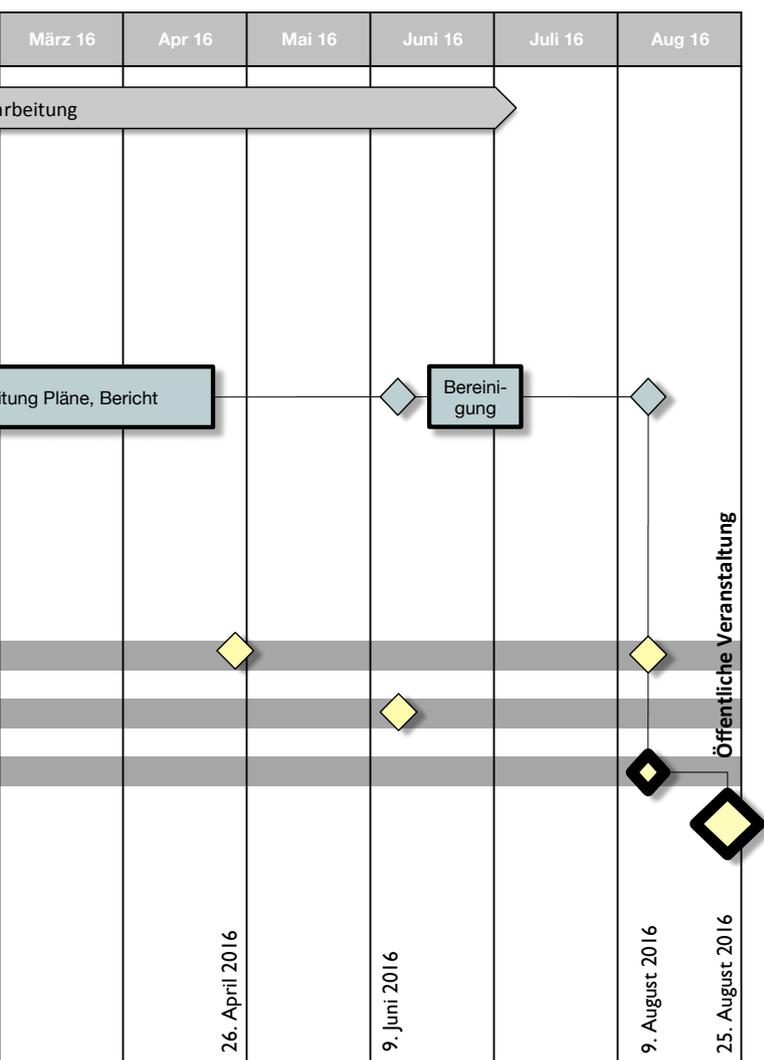


Prämissen / Randbedingungen

Die berücksichtigten Prämissen werden hier nur summarisch aufgeführt, um den Bericht nicht zu sehr mit methodischen Aspekten zu belasten:

- Vorgaben des übergeordneten Rechtes, insbesondere des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG (gültig ab 15. Juni 2012) und die angepasste Raumplanungsverordnung RPV (gültig ab 2. April 2014).
- Von grosser Bedeutung sind die konkretisierten Vorgaben des revidierten kantonalen Richtplans, entsprechend dem Beschluss des Grossen Rates vom 24. März 2015.
- Das Agglomerationsprogramm Aareland.
- Bestand an Bauten und Infrastruktureinrichtungen sowie Vorinvestitionen aller Art.

Das Vorgehen richtete sich weitgehend nach dem Arbeitsprogramm, das zu Beginn der Planung festgelegt wurde.



Ausrichtung REK auf Handlungsfelder

Das REK dient als allgemeine Orientierungslinie und insbesondere als Grundlage für Folgendes:

- Kommunale Nutzungsplanung, Überarbeitung der Grundordnung und Erlass von Sondernutzungsplanungen.
- Entwicklung kommunaler Bauvorhaben.
- Ausrichtung Infrastrukturprojekte von Gemeinde und Kanton, insbesondere im öffentlichen Strassenraum.
- Private Bau- und Planungsvorhaben, Beratung von Bauherrschaften, aktive Mitarbeit von privaten Arealentwicklungen durch Beratung und Unterstützung von qualitätssichernden Verfahren.

Handlungsbedarf

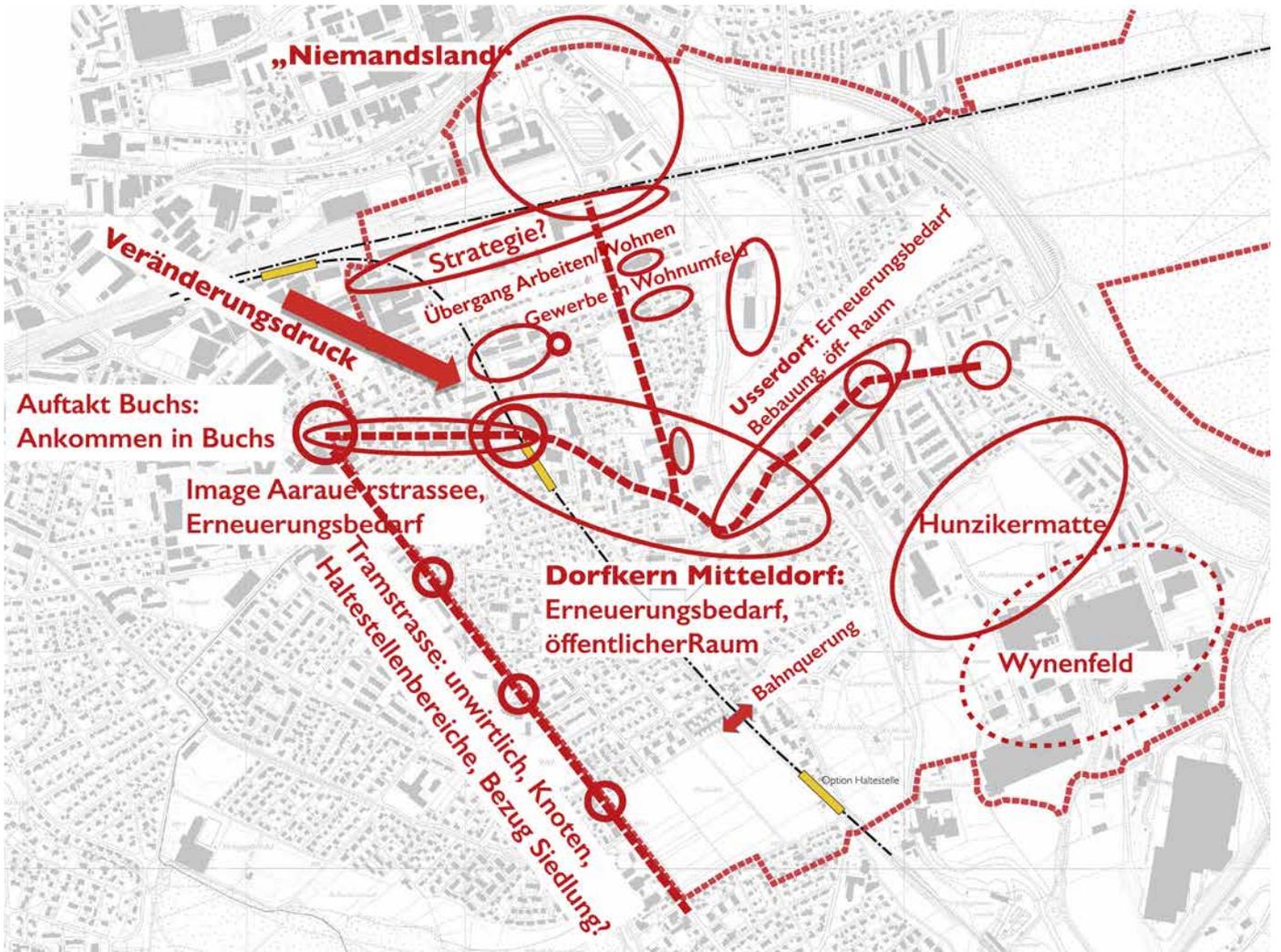
Der Handlungsbedarf kann wie folgt umschrieben werden:

- Ein Schwerpunkt bildet die künftige Gestaltung der Zentrumsachse Aarauerstrasse - Mitteldorf - Lenzburgstrasse mit deren Auftakt an der Buchserstrasse/Tramstrasse. Hier geht es in erster Linie um die erforderliche Stärkung der Identität der inneren Bereiche der Gemeinde.
- Die Nähe zu Aarau und den Umstrukturierungsgebieten im Torfeld Süd ist eine zentrale Herausforderung für die künftige Siedlungsentwicklung.
- Die raumplanerisch gebotene Erhöhung der Siedlungsdichte entsprechend den Vorgaben des Kantons steht einer heute durchschnittlich niedrigen Dichte gegenüber.
- Die Tramstrasse zerschneidet das Siedlungsgebiet. Die Lärmschutzwand verstärkt die Trennwirkung dieser Strasse zusätzlich. Die Bushaltestellen und Querungen sind unattraktiv.
- Eine Herausforderung ist die Entwicklung der Hunzikermatte.
- Die Beziehungen der beiden grossen Arbeitsgebiete sind zu klären. Die Bewältigung des „Niemandlandes“ nördlich der Bahnlinie ist ebenso eine Herausforderung, wie die Schnittstellen zum Wynenfeld.

Der Handlungsbedarf wird auf der folgenden Seite in einer Übersicht verortet.



Der Veränderungsdruck im Norden der Gemeinde ist offensichtlich.



Handlungsdarf, soweit dieser verortet werden kann. Nicht dargestellt ist das Gebiet im Lostorf mit KVA, Schiessanlagen und Kieswerk. Der Bereich führt ein Eigenleben. Es bestehen keine direkten Verbindungen zur übrigen Siedlung. Im REK werden für diesen Bereich auch keine Aussagen gemacht.

Impressionen in Bildern



Blick aus dem Zug bei der Einfahrt in Aarau. Buchs ist als räumliche Einheit nicht erkennbar. Das Bild entstand 2014, noch vor der Fertigstellung der „Verbindungsspanne Buchs Nord“.



Buchs ist über den Raum Gais und die Buchserstrasse an das Aarauer Zentrum und den Bahnhof angebunden. Das neue Hochhaus als Landmark verstärkt diesen wichtigen Anknüpfungspunkt.



Von der Achse Buchserstrasse – Tramstrasse zweigt hier die Aarauerstrasse ab. Diese ist die wichtigste innere Zugangs- und Zufahrtsachse der Gemeinde Buchs. Das gelbe Gebäude nimmt Bezug zur städtebaulich wichtigen Situation.



Der Strassenraum der Aarauerstrasse wirkt heute wenig gepflegt und ist beeinträchtigt durch den Durchgangsverkehr. Parkierung dominiert zunehmend die Vorbereiche der Bauten.



Sanierte Bauten am Anfang der Mitteldorfstrasse, die wenig zum Thema „Identität des Ortes“ beitragen.



Mitteldorfstrasse auf der Höhe der reformierten Kirche. Rechts ein Neubau, dessen Architektur nicht im Ortskern verortet ist.



Im Ortskern besteht ein bedeutender Erneuerungsbedarf. Typisch ist hier die Staffelung der Bauten an der schräg durch den Ortskern gelegten Mitteldorfstrasse.



Die Durchgrünung und Weitläufigkeit von Teilen des Ortskerns fällt auf. Hier bestehen offensichtlich Baulücken und damit Potentiale zur atmosphärischen und räumlichen Verdichtung.



Offene Fläche beim Gemeindesaal. Die Fläche soll am Standort des ehemaligen Restaurants Bären durch einen behutsam in den Ortskern eingefügten Neubau wieder gefasst werden.



Die Erinnerung an das Dorf und seine Geschichte stösst auch hier auf neuere bauliche Interventionen, wie sie für eine grössere Agglomeration typisch sind.



Bebauung am Rand des Dorfkerns an der Suhre.



Bauliches Ensemble am östlichen Brückenkopf der Suhrebrücke. Hier ist der östliche räumliche Abschluss des Ortskerns.



Ansicht Lenzburgstrasse bei der Haltestelle Altersheim.



Die Gartenstadtquartiere ermöglichen eine spezifische, aussenraumbezogene Wohnform in zum Teil hoher Qualität. Obwohl hier die Dichte in weiten Teilen nicht den heutigen Anforderungen entspricht, haben diese Quartiere wegen ihrer Qualitäten ihre Berechtigung.



Wie das Beispiel am Mythenweg zeigt, sind innerhalb der gegebenen typologischen Spielregeln (Geschosszahl, Ausrichtung auf Strassenraum, Vorgarten, rückwärtige Grünbereiche) gelungene bauliche Erneuerungen und massvolle Verdichtungen möglich.



Die Suhre ist das grüne Rückgrat der Gemeinde Buchs - und auch der Agglomeration Aarau.



Verschiedene Freiraumnutzungen profitieren vom Grünraum an der Suhre.



Der Knoten auf der Lenzburgstrasse bei den Einmündungen der Rösslimattstrasse und des Lochmattweges wirkt trotz „Gestaltungs-bemühungen“ eher unwirtlich.



Die Dichte in verschiedenen Wohngebieten beidseits der Suhre ist zum Teil sehr gering.



Im Umfeld des Wynecenters befinden sich neben den Produktions- und Logistikanlagen auch weitere Firmen. Zugangsbereich der Chocolat Frey AG an der Fabrikstrasse.



Günstige Detailhandelsangebote in einer Gewerbeliegenschaft an der südlichen Rösslimattstrasse. Der Parkplatz ist grundsätzlich ein Verdichtungspotential.



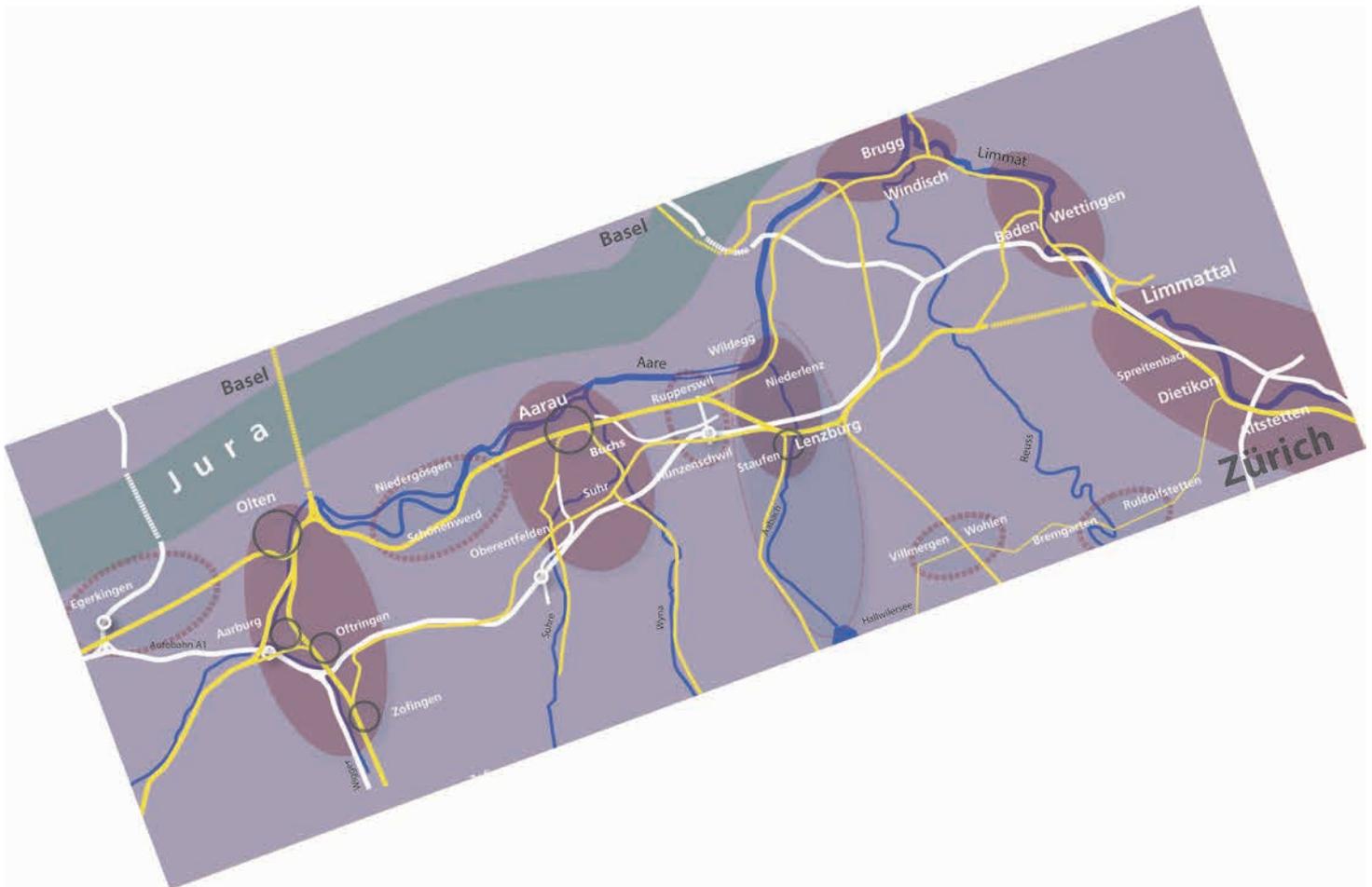
Gewerbeliegenschaft am Pulverhausweg.



Unternutzte Liegenschaft an der Kreuzung Neubuchsstrasse/ Pulverhausweg.

Entwicklungsperspektiven

Buchs ist mit der Agglomeration Aarau eingebunden in das vernetzte Städtesystem im schweizerischen Mittelland. Die direkte Anbindung an das Zentrum der Kantonshauptstadt und die Lage im pulsierenden Siedlungsband im Suhrental schaffen Chancen für die Formung eines besonderen Lebensraumes - eines überblickbaren Lebensraumes mit Massstab. Urbanität wird mit der Flusslandschaft verbunden, Arbeiten und Wohnen sind im Gleichgewicht.

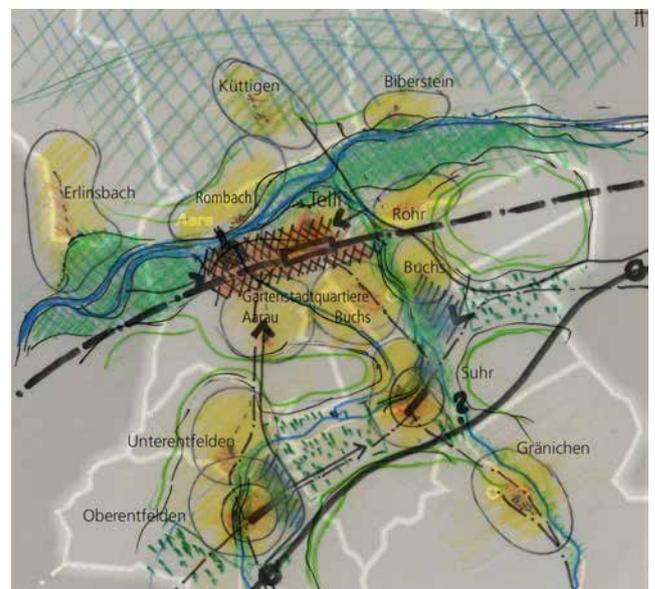


Übergeordnete Einbindung in das vernetzte Städtensystem.

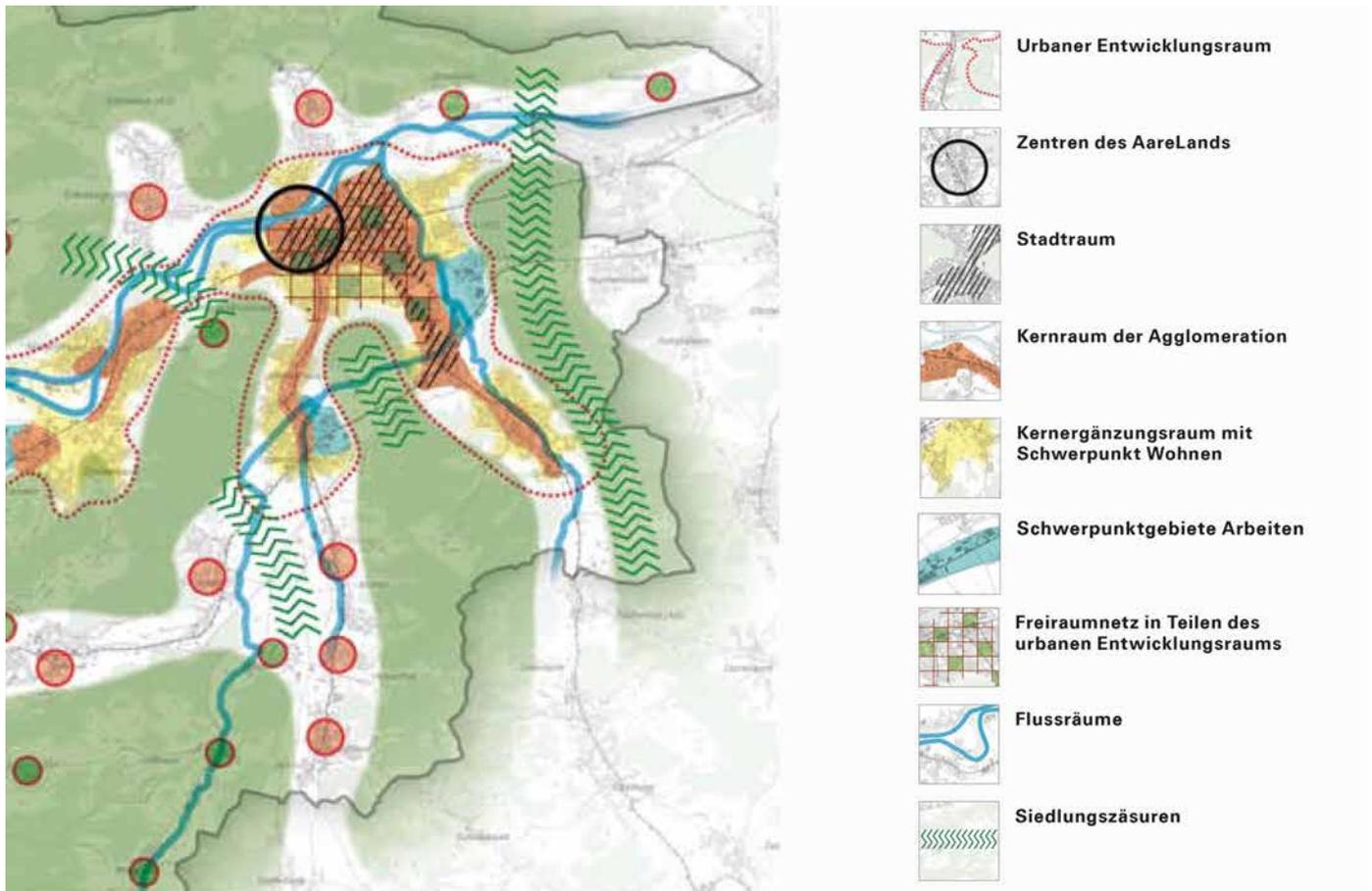
Übergeordnete Einbindung

Aarau bildet mit Buchs und anderen Gemeinden eine Agglomeration im vernetzten Städtensystem der Schweiz. Wie die benachbarten Räume Olten – Zofingen und Lenzburg liegt die Agglomeration Aarau an der Aare und an von Süden zufließenden Flüssen. Ein weiteres Merkmal ist die hervorragende Erschliessung durch Bahn und Autobahn.

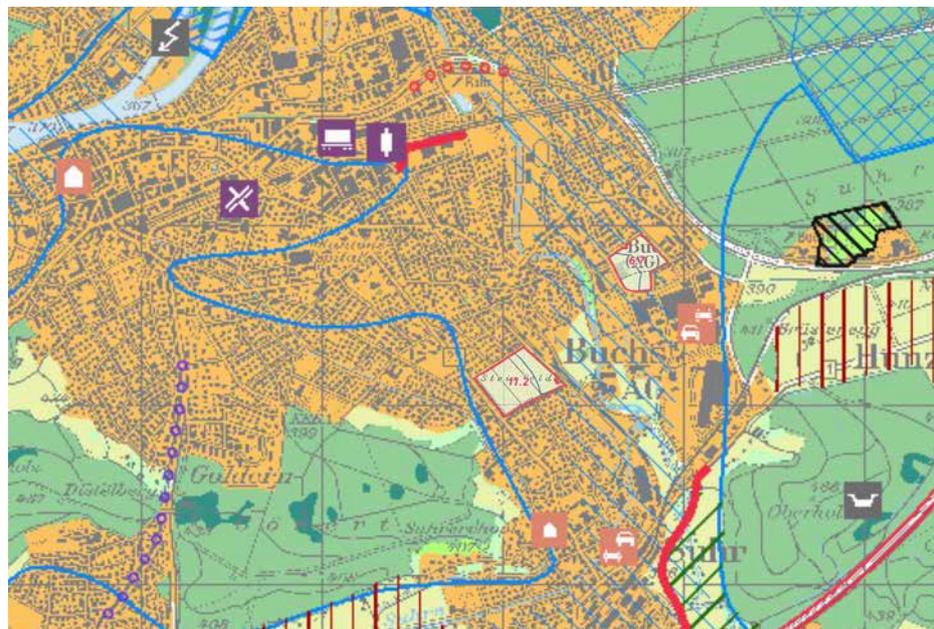
Übergeordnet bestehen wohl strukturelle, nicht aber konkret-räumliche Entwicklungsvorstellungen, die als Rahmen für die lokale Konzeptentwicklung von Bedeutung sind. Die übergeordneten Leitplanken lassen sich aus einer Summe von einzelnen Erlassen und Planungen auf verschiedenen Ebenen ableiten.



Topographie und Kammerung der Agglomeration Aarau. Die Gemeinde Buchs bildet - wie andere Gemeinden oder Aarauer Quartiere auch - eine Siedlungseinheit in der Agglomeration Aarau. Skizze Atelier Wehrli im Rahmen einer Studie für die Stadt Aarau.

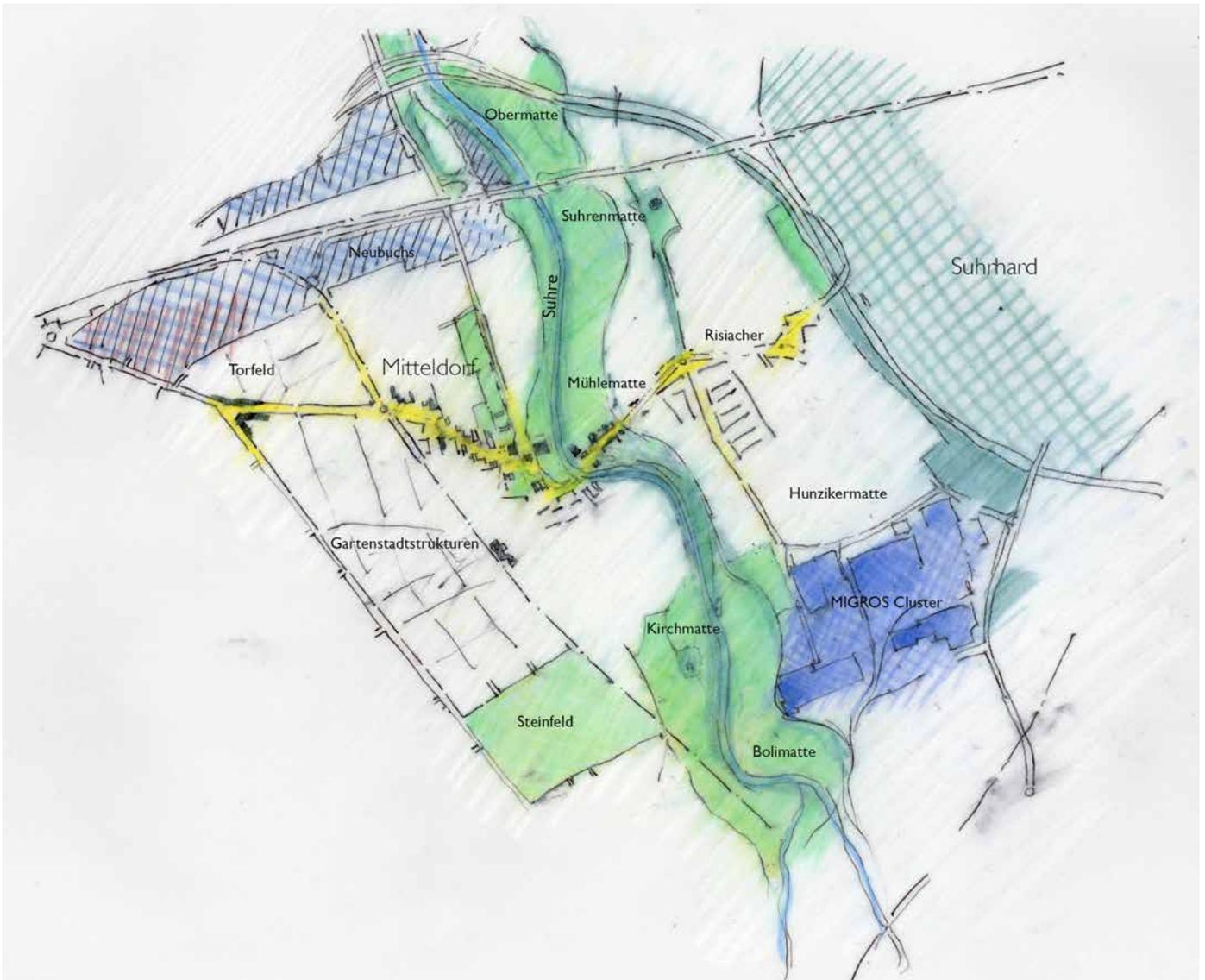


Ausschnitt aus dem Zielbild des Agglomerationsprogramms 2. Generation. Es ist im Detail noch wenig aussagekräftig. Es weist links der Suhre immerhin ein Siedlungsband aus, das als „Kernraum der Agglomeration“ und bereichsweise als „Stadttraum“ bezeichnet ist. Etwas wenig realistisch wird gerade dort das „Freiraumnetz“ verortet. Realistischerweise ist dieses im Suhre Raum vorzusehen. Von übergeordneter Bedeutung ist auch das „Schwerpunktgebiet Arbeiten“ im Raum Wynenfeld.



Die Richtplankarte des Kantons ist bereits mehr verortet als das Zielbild des Agglomerationsprogramms. Die Gebiete Steinfeld und Hunzikermatte sind heute Lücken im Siedlungsgebiet, die eine hohe Erschliessungsgüte bezüglich des öffentlichen Verkehrs aufweisen. Sie werden in einer laufenden Richtplananpassung als Wohnschwerpunkte ausgewiesen. Die beiden Siedlungsreserven werden im Rahmen einer überkommunalen Betrachtung als zweckmässige kommende Siedlungsergänzungen eingestuft.

Konstituierende Elemente



Konstituierende räumliche Elemente, welche den Raum Buchs prägen.

Die Mitte des Siedlungsgebietes wird definiert durch ein prägendes Achsenkreuz. Dieses wird gebildet durch die historische Ost-West-Verbindung durch den Ortskern Buchs. Diese Achse (gelb dargestellt) ist eine wichtige Abfolge öffentlicher Aussenräume mit Zentrumsfunktionen. Die von Aarau nach Lenzburg führende alte Wegverbindung quert den Flussraum der Suhre. Der Flussraum mit den angelagerten Freiräumen ist ein nicht zu unterschätzender Standortfaktor für das Wohnen in Buchs. Dieser Flussraum mit angrenzendem Grünsystem trennt allerdings die beiden Siedlungsgebiete der Gemeinde.

Neben dem Gewerbegebiet an der Rösslimatte sind die Arbeitsnutzungen an zwei Standorten konzentriert: Im Süden hat sich der Cluster der Migrosbetrie-

be mit dem integrierten Wynecenter angelagert. Diese Nutzungen sind auf das übergeordnete Strassensystem ausgerichtet. Dies trifft auch für die Arbeits- und Logistikgebiete im Torfeld und in Neubuchs zu. Im Torfeld ist - besonders auf dem benachbarten Gebiet der Stadt Aarau - eine Umstrukturierung zugunsten von gemischten Nutzungen im Gang.

Weiter von Bedeutung sind die Begrenzungen und Zerschneidungen durch Bahnlinien und Hauptverkehrsstrassen. Von Bedeutung könnten auch die gartenstadtähnlichen Quartiere sein, die wie die benachbarten Gartenstadtquartiere in Aarau und Suhr Urbanität mit aussenraumbezogenem Wohnen verbinden.

Szenarien und Evaluation

Strategie	Konzeptbestimmende Merkmale						Grün- und Freiräume	
	Wachstum Bevölkerung bis 2040	Zentrumsentwicklung	Siedlung					
		Torfeld	Übrige Gebiete mit niedriger Dichte (ausserhalb Torfeld)	Einbezug Hunzikeratte	Einbezug Steinfeld	Umnutzung Areal Amsleracherweg / Industriestrasse		
Szenario I	Weniger Wachstum als kantonale Vorgabe (ca. 9'200 E oder ca. 20% Wachstum)	Fokus Mitte	Entwicklung im Rahmen der heutigen Zonenbestimmungen	Entwicklung im Rahmen der heutigen Zonenbestimmungen	Nein	Nein	Nein	Zusätzliches übergeordnetes Angebot Hunzikeratte
Szenario II	Vorgabe kantonaler Richtplan (10'450 E oder 35% Wachstum)	Differenzierte Entwicklung der Teile	Differenzierte, forcierte Entwicklung	Differenzierte Verdichtung, Merkmale Quartierstruktur erhalten	Ja	Ja	Ja	Zusätzliches übergeordnetes Angebot Steinfeld
Szenario III	Mehr Wachstum als Vorgabe / Annahme Kanton	Gesamte Länge: Tramstrasse bis Rösslimattstrasse	Weitgehend flächendeckende forcierte Entwicklung	Forcierte Verdichtung auch neue Siedlungsstrukturen				

Übersicht Szenarien. Weil die Grundstruktur des Siedlungsgebietes weitgehend gegeben ist und die qualitativen Vorgaben als Prämissen gesetzt sind, konzentrieren sich die Spielräume für Szenarien vor allem beim Wachstumsziel, bei der Dichte und der Flächenbeanspruchung.

Der Planungshorizont wird in Übereinstimmung mit dem Kanton mit 2040 angenommen. Das ist ein sehr entfernter Zeitpunkt, für den keine verlässlichen Prognosen gemacht werden können.

Szenarien sollen sich innerhalb realistischer Handlungsspielräume bewegen. Weil die Grundstruktur der Gemeinde weitgehend vorgegeben ist, beziehen sich die Szenarien stufengerecht auf die verbleibenden Spielräume:

- Entwicklung der Einwohnerzahlen. Dazu sind die Voraussetzungen durch die entsprechende Strategie der Siedlungsentwicklung zu schaffen.
- Ein weiteres Schlüsselthema mit Handlungsspielräumen ist die Zentrumsentwicklung: Soll der Fokus ganz auf die Mitte (Mitteldorf) konzentriert werden, soll eine differenzierte Entwicklung der drei Abschnitte an der Achse Aarauerstrasse - Lenzburgstrasse angestrebt werden oder sollen auf der gesamten Länge Zentrumsfunktionen angeboten werden?
- Ein letzter Punkt sind die Grün- und Freiräume ausserhalb des Suhreraumes.

Die drei Szenarien können wie folgt beschrieben

werden:

Szenario I

Es wird ein Einwohnerwachstum angestrebt, das wesentlich unter den Vorgaben des Kantons liegt. Zu den aktuellen rund 7'734 Einwohnern kommen zusätzliche 1'500 Einwohner (Wachstum 20%).

Szenario II

Es wird ein Wachstum um 35% auf 10'450 Einwohner vorausgesetzt entsprechend den kantonalen Vorgaben.

Szenario III

Es wird ein Wachstum angestrebt, das wesentlich über 35% liegt.

Wie dargestellt, unterscheiden sich die Szenarien durch das vorausgesetzte Wachstum. Je mehr Wachstum ermöglicht werden soll, desto mehr muss verdichtet und müssen Areale, wie die Hunzikermaße einbezogen werden.

Die Ziele, von denen die Kriterien zur Beurteilung der Szenarien abgeleitet werden können, sind auf Nachhaltigkeit, Identität und räumliche Qualität fokussiert. Bei der Evaluation der Szenarien standen räumliche Aspekte im Vordergrund. Die Auswirkungen auf Infrastruktur und Gemeindefinanzen wurden nicht bearbeitet. Ergebnis der Beurteilung:

Szenario I ist kaum eine Option, weil die tatsächliche Entwicklung angesichts der Reserven (Auffüllung und Verdichtung) bereits mehr Wachstum zulässt als dieses Szenario vorsieht. Mit wenig Wachstum wird auch kaum Gestaltungsspielraum geschaffen für die Aufwertung von Siedlung und Landschaft.

Szenario II ist bei massvoller Verdichtung und Siedlungserneuerung erreichbar. Vor dem Hintergrund der heute ablesbaren Wachstumstendenzen und der Konstellation in der Agglomeration Aarau wird das vom Kanton definierte Wachstumsziel gemäss Szenario II als realistisch betrachtet. Es ist eine Herausforderung bei der Formung des Lebensraums, öffnet aber auch Spielräume. Das Steinfeld muss dafür noch nicht beansprucht werden. Mit dem Wachstum kann auch das Ortsbild aufgewertet werden, wenn das Wachstum entsprechend moderiert wird.

Szenario III würde eine forcierte Verdichtungsstrategie und/oder den Einbezug des Steinfeldes erfordern. Bei zuviel Wachstum würde die Gefahr einer „Überdehnung“ bestehen.

Bei den weiteren Arbeiten wird - in Bandbreiten - **von Szenario II ausgegangen**. Das Einwohnerwachstum führt zu einer höheren Mobilität, die eine Überprüfung der Verkehrsrichtplanung erfordert. Der Modalsplit muss zugunsten des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs verändert werden, damit der Mobilitätsbedarf umweltgerecht und ortsverträglich gestaltet werden kann.



Die Menschen von Buchs stehen im Zentrum der ortsplanerischen Konzepte für einen Ort und Lebensraum mit Identität und räumlicher Qualität.

Angestrebte Gesamtentwicklung

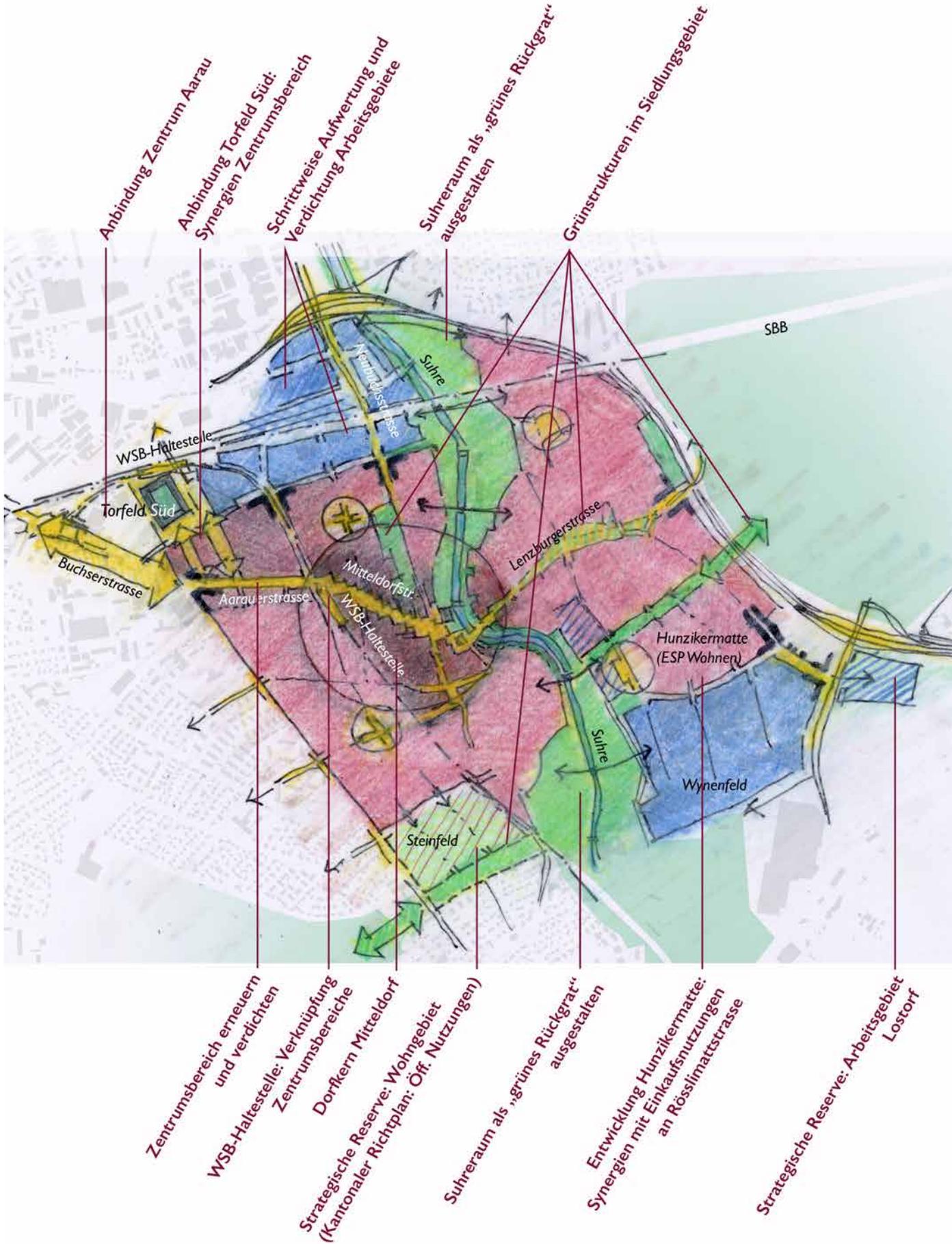
Damit Buchs nicht im Siedlungsgefüge der Agglomeration untergeht, werden die räumlichen Konturen der Gemeinde zugunsten eigener Identität geschärft. Gestärkt wird der fast rechteckige Lebensraum mit seiner Zentrumsachse mit dem „Herz der Gemeinde“ ebenso wie der Suhreraum als grünes Rückgrat der Gemeinde. Wohnen und Arbeiten sind sich sinnvoll zugeordnet.

Aussenräume mit Aufenthaltsqualität, gestaltete Freiräume und architektonisch anspruchsvolle Bebauungen ergänzen sich.

Strukturkonzept

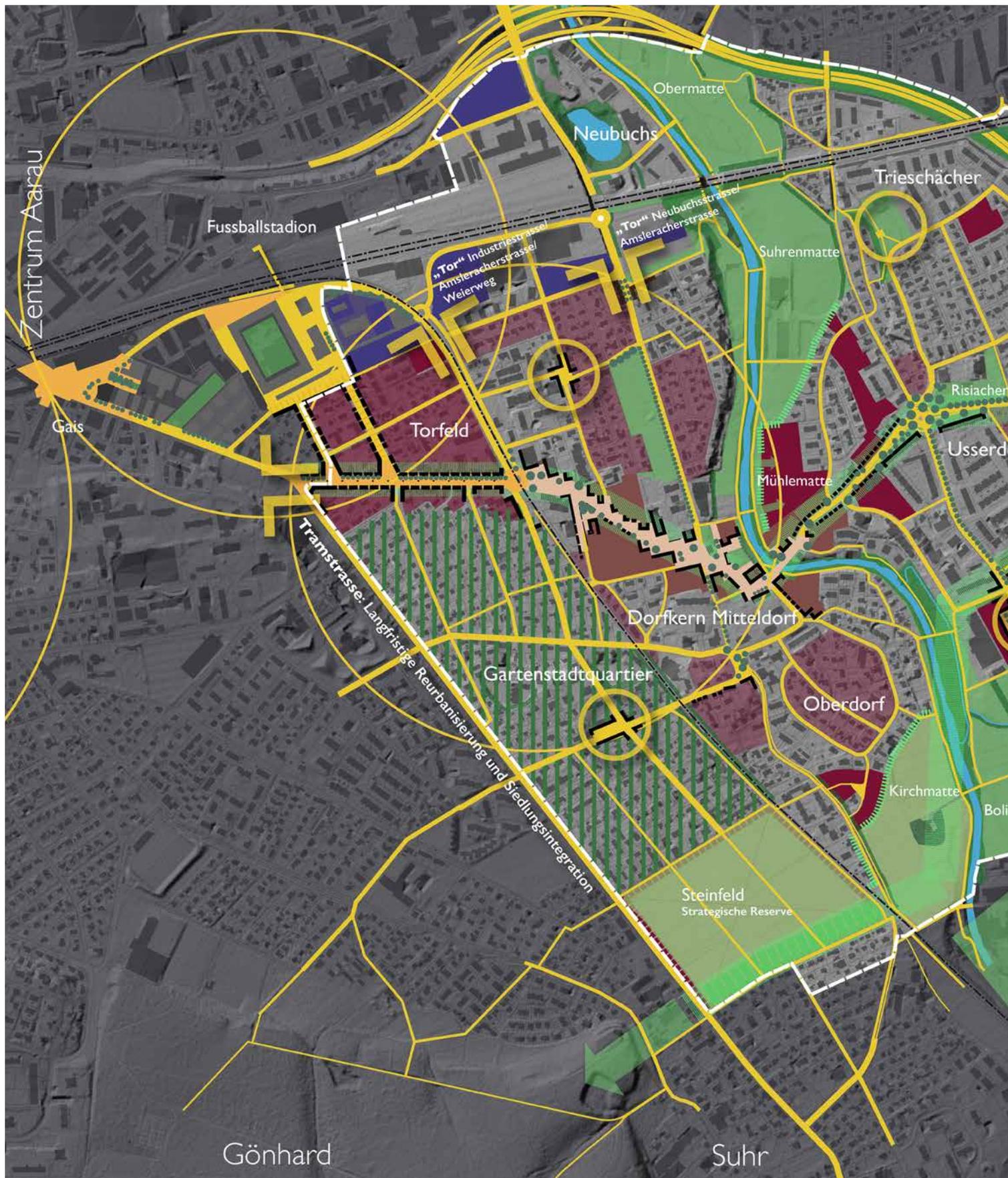
Das Strukturkonzept basiert auf den Analysen, baut auf den wesentlichen konstituierenden Elementen auf und beschreibt das Siedlungsgebiet der Gemeinde in vereinfachter Form als funktionales und räumliches System. Das Zielbild lässt sich wie folgt beschreiben:

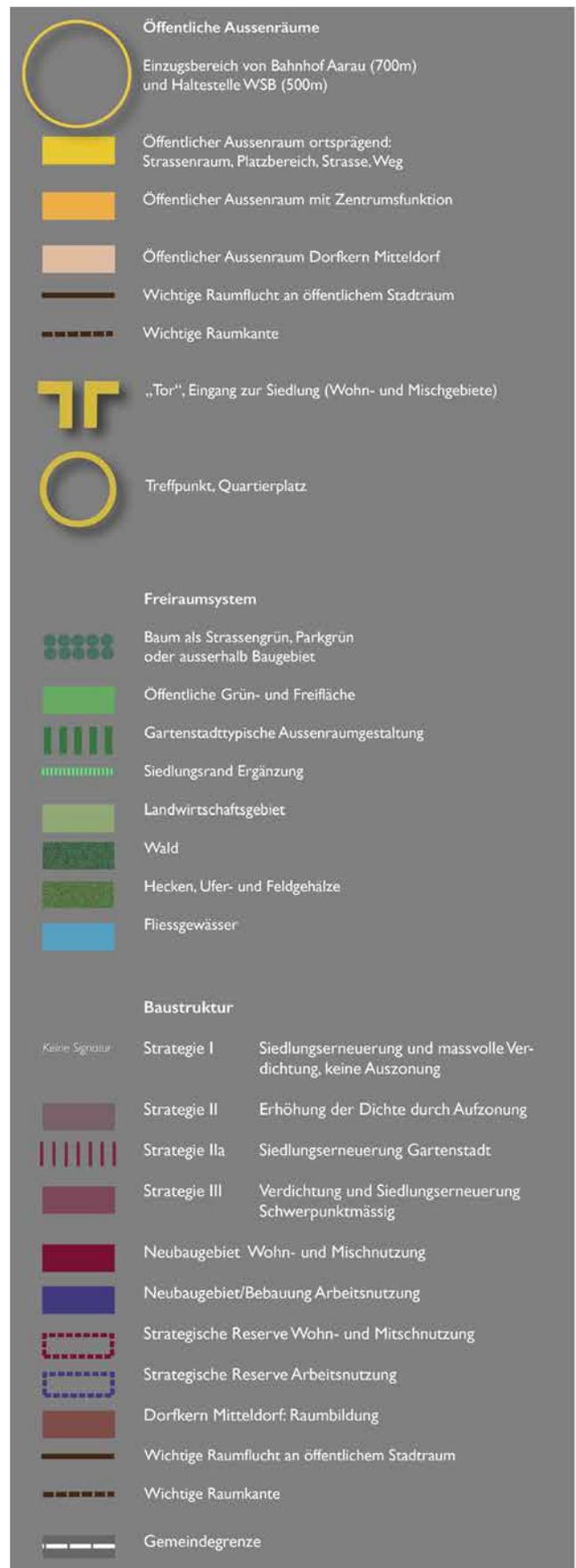
- Die Wohn- und Mischgebiete bilden fast ein Rechteck, genauer ein Parallelogramm.
- In dieses Parallelogramm der Wohn- und Mischgebiete eingeschrieben ist die zentrale Achse. Über die Buchserstrasse ist sie an die Innenstadt von Aarau und an den Aarauer Bahnhof angebunden.
- Mit der laufenden Umstrukturierung des Torfeldes Süd auf Boden der Stadt Aarau ändern die Voraussetzungen für die angrenzenden Buchser Gebiete grundsätzlich. Die Arbeits-, Wohn- und Freizeitnutzungen und die neue WSB-Haltestelle stärken diesen Ort und lenken viele Besucher in die frühere Industriebrache. Hier eröffnen sich Chancen für die angrenzenden Buchser Gebiete. Im Spannungsfeld von Fussballstadion und Aarauerstrasse sind spezifische Geschäftsstandorte denkbar. Besonders die Untere Torfeldstrasse kann dadurch einen gewissen Entwicklungsschub erfahren.
- Der Raum Aarauerstrasse soll als belebter Zentrumsbereich mit durchgehend öffentlichkeitsbezogenen Erdgeschossen baulich verdichtet werden. Die Abstimmung mit der Entwicklung im Torfeld ist ebenso wichtig wie die massgeschneiderte Lösung der Übergänge zum südlich angrenzenden feiner strukturierten Gartenstadtquartier. Der Strassenraum soll als Zentrumsgebiet neu nutzungsorientiert gestaltet werden.
- Ein wichtiger Knotenpunkt ist die WSB-Haltestelle. Er verknüpft die beiden Zentrumsbereiche Aarauerstrasse und Mitteldorf.
- Im Mitteldorf, dem „Herzen der Gemeinde“, und dem Bereich des östlichen Brückenkopfes der Suhrebrücke, soll die Massstäblichkeit und räumliche Gliederung des ursprünglichen Dorfkerns spürbar bleiben. In Teilen des Dorfkerns ist der bauliche Erneuerungsbedarf offensichtlich. Die Ersatzbebauung soll den Spielregeln bezüglich Nutzung (EG-Nutzung), Stellung und Volumen sowie bezüglich architektonischer Ausformulierung entsprechen. Die Aussenräume sind über die Strasse hinweg von Fassade zu Fassade zu denken.
- Der durchgrünte Raum der Lenzburgerstrasse bildet die Mitte des östlichen Teils der Wohn- und Mischgebiete. Mit Schule und Altersheim stehen hier öffentliche Nutzungen im Vordergrund.
- In jedem Viertel soll ein zentraler Bereich als Quartierzentrum dienen können. NW: Im Raum Torfeld kann im Rahmen der Umstrukturierung und Verdichtung ein solcher Ort geschaffen werden. NO: Beim Kindergarten Triesch und der Schulanlage sind entsprechende Voraussetzungen bereits gegeben. SW: Im Rahmen der baulichen Erneuerung soll ein zentraler Ort geschaffen werden. SO: Bei der Entwicklung der Hunzikermatte kann ein eigentliches Quartierzentrum geschaffen werden.
- Die Suhre und die angrenzenden Freiräume stellen das „grüne Rückgrat“ und ein einzigartiges Potential für die Wohngemeinde Buchs dar. Dieser Raum kann - koordiniert mit den Nachbargemeinden - weiterentwickelt werden. Dabei geht es vor allem darum, den Raum als Ganzes zu begreifen und zu gestalten.
- Weitere Grünstrukturen sollen erhalten und ausformuliert werden. Bei der Entwicklung von Hunzikermatte und Steinfeld soll ein grüner Streifen freigehalten werden. Damit wird faktisch eine grüne Querachse zwischen Gönhard und Suhrhard geschaffen.
- Die grossen Arbeitsgebiete im Norden und im Süden sind räumlich gut positioniert an der Peripherie und angebunden an das übergeordnete Strassennetz.
- Die Areale im Arbeitsgebiet Neubuchs sollen aufgewertet, erneuert und verdichtet werden. Es sind keine Verkaufsnutzungen erwünscht. Südlich der Bahnlinie sind keine weiteren Logistikbetriebe vorzusehen. Der Verkehr ist konsequent nach Norden zu lenken.
- Das Arbeitsgebiet im Wynenfeld ist weitgehend konsolidiert. Eine gewisse Arrondierung an der Bollimattstrasse ist denkbar. Voraussetzungen sind hier die verträgliche Nutzung und die ortsbauliche Integration (Bezug zum Landschaftsraum).
- Entwicklungspotentiale auf der „grünen Wiese“ bestehen im Steinfeld (Wohnen, langfristig) und Lostorf (Arbeiten, nach Bedarf).



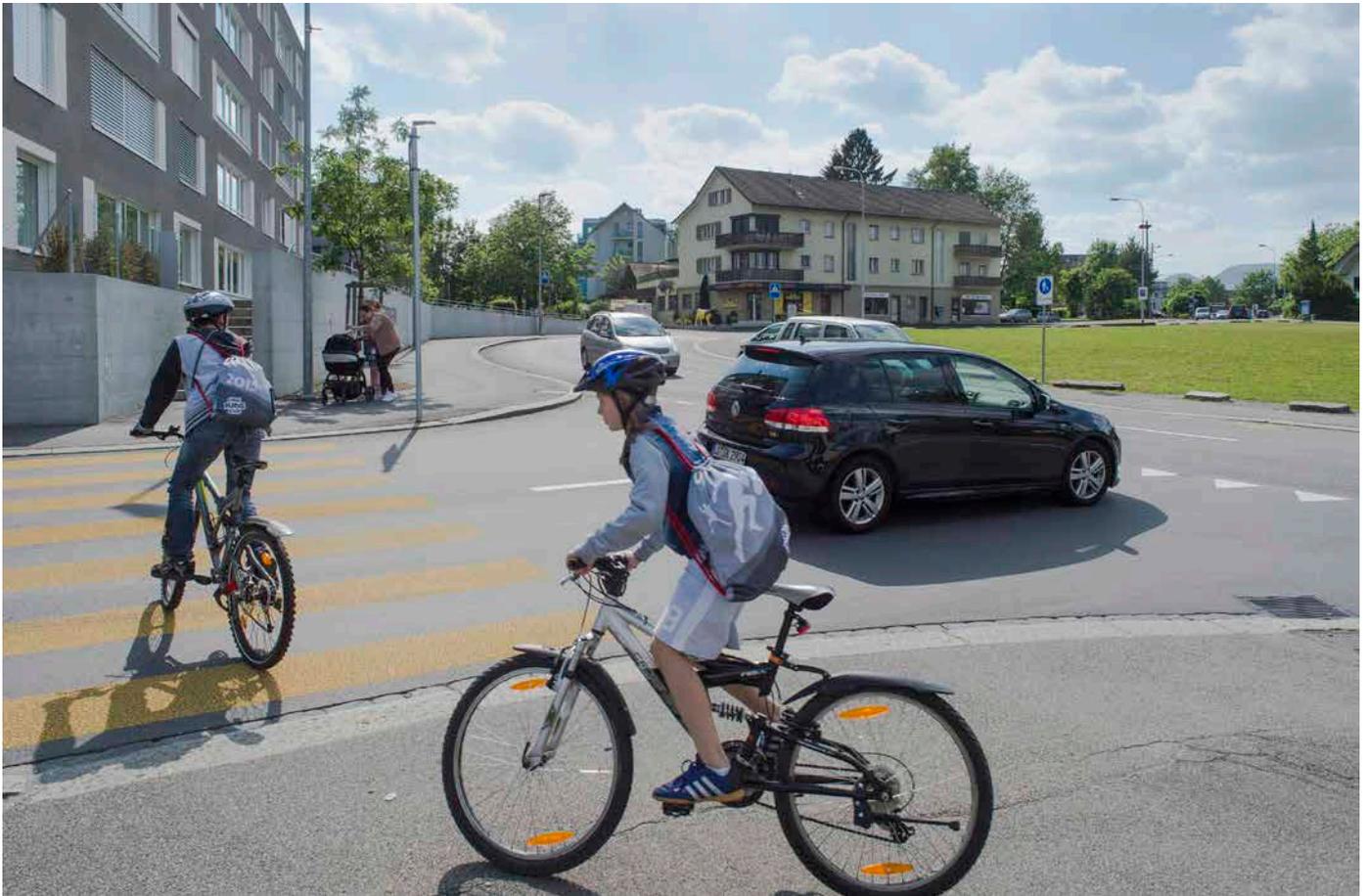
Skizze Strukturkonzept mit Erläuterungen.

Ortsbaulicher Leitplan





Grundsätzlich beschränken sich die Darstellungen auf das Gemeindegebiet von Buchs. Wo es zwingend erscheint, werden die Zusammenhänge über die Gemeindegrenze hinweg dargestellt. Dies trifft insbesondere zu für den öffentlichen Aussenraum.



Die öffentlichen Aussenräume sind die Bühnen des Lebens. Koexistenz aller am Geschehen Teilnehmenden, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild sind jene Aspekte, die es besonders zu beachten gibt.

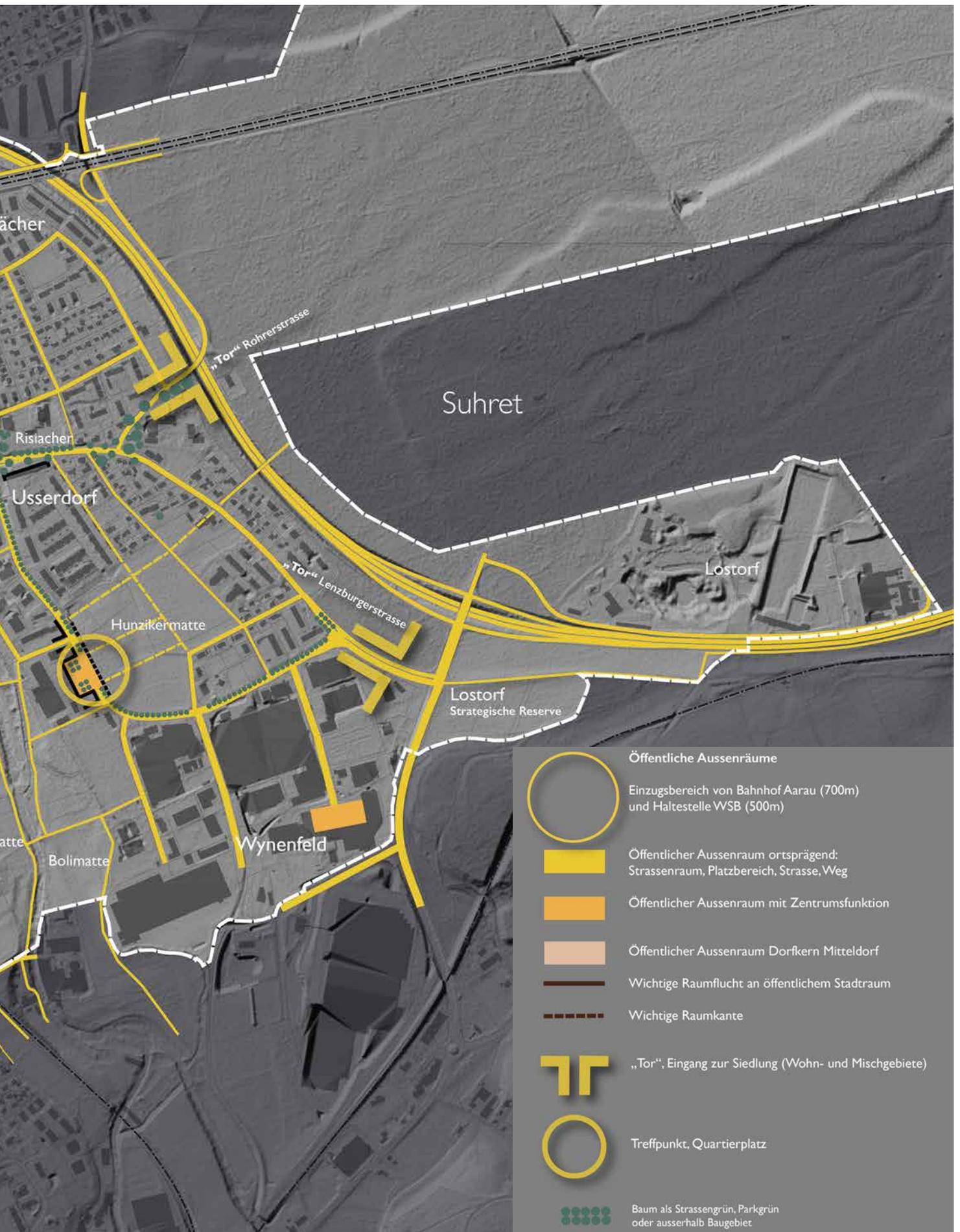
Öffentlicher Aussenraum

Strassen, Plätze und Wege sind die gemeinsamen, allen dienenden Aussenräume von Buchs. Sie prägen wesentlich das Bild des Ortes und sollen gezielt aufgewertet werden. Dabei geht es ebenso um die öffentlichen Flanier- und Aufenthaltsbereiche im Zentrum, wie auch die Aussenräume in den Quartieren. Hier bilden bestehende und neue Plätze Treffpunkte für die Bewohnerschaft. Immer geht es dabei auch um Sicherheit, Aufenthaltsqualität und um das Erscheinungsbild.

Die Vernetzung der zentralen Bereiche und der Quartiere mit dem Suhreraum sowie die Längsverbindung am Fluss sind ebenfalls wichtige Elemente im Aussenraumsystem.

Leitplan öffentlicher Aussenraum





Grundsatz

Der Plan enthält ein Netz ortsprägender öffentlicher Räume. Diese sind nicht bezüglich der Verkehrsfunktion hierarchisiert, sondern räumlich dargestellt. Auch wichtige Langsamverkehrsachsen wurden dargestellt.

Die Strassenräume innerhalb des Siedlungsgebiets werden nutzungsorientiert gestaltet. Basis dazu ist der Verkehrsrichtplan der Gemeinde. Nachfolgend werden räumliche Akzente gesetzt, die über das Funktionale hinausgehen.

Zentrum Aarauerstrasse

Das Zentrum Aarauerstrasse steht für die Adressbildung der Gemeinde. Es werden Synergien mit dem nahen Raum Torfeld Süd wahrgenommen. Die Anbindung an den Platzbereich Gais erfolgt über die Buchserstrasse. Mit dem Fussballstadion und den dort vorgesehenen Mantelnutzungen entsteht ein neuer Magnet in unmittelbarer Nähe. Im System der öffentlichen Aussenräume wird insofern reagiert, als der Barbaraweg und die Untere Torfeldstrasse eine Vernetzung zwischen dem Zentrum Aarauerstrasse und den zentralen Funktionen im Bereich Fussballstadion herstellen. Ebenfalls von Bedeutung ist die Anbindung an die neue WSB Haltestelle Torfeld und die neue Passerelle Richtung Torfeld Nord, Telli und Aare.

Der Strassenraum der Aarauerstrasse soll ein grundsätzlich neues Gesicht erhalten. Dazu ist eine nutzungsintegrierte Gestaltung von Fassade zu Fassade erforderlich. Der gesamte Querschnitt soll neu aufgebaut werden. Das Rückgrat wird durch zwei Fahrbahnen, die durch einen Mehrzweckstreifen gegliedert sind, gebildet. Damit wird eine Massstäblichkeit erreicht und werden Querung und Abbiegen erleichtert. Eine atmosphärisch ausgerichtete Beleuchtung, Bepflanzung und weitere gezielte gestalterische Interventionen sowie eine besucherfreundliche Ausgestaltung der Seitenbereiche (öffentlich, halböffentlich, privat) sind wichtige Elemente der Neuplanung.

Ein Kernpunkt ist die Parkierung. Die Zahl der Parkplätze im Strassenraum ist zugunsten einer beschränkten Zahl von Kurzparkplätzen zu reduzieren. Die Parkierung ist künftig weitgehend in Tiefgaragen zu lösen.



Aarauerstrasse. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept des Kantons sieht einen Mehrzweckstreifen vor. Die Parkierung soll aus Gründen von Sicherheit und Komfort längs angeordnet werden. Die Quermöglichkeiten sollen verbessert, die Aufenthaltsqualität erhöht und das Erscheinungsbild aufgewertet werden.



Beispiel für eine integrierte Strassenraumgestaltung: Schwarzenburgstrasse in Köniz.

„Grüne Mitte“ Lenzburgerstrasse

In der „Grünen Mitte“ Lenzburgerstrasse werden Erlebnisdichte und Identität durch grüne Aussenräume unter Baumdächern erzeugt. Auch hier wird die Beleuchtung auf das gestalterische Thema ausgerichtet. Die Bebauung soll diesen Raum deutlich begrenzen und die Privatgrundstücke entlang des Strassenraumes eine hohe Aussenraumqualität aufweisen.



Beispiel für ein Baumdach.

Treffpunkte, Quartierplätze

Jeder Sektor oder jedes Viertel erhält einen definierten Treffpunkt, einen zentralen Bereich, der entsprechend den Voraussetzungen nutzungsmässig und räumlich unterschiedlich ausformiert werden kann:

- Im Torfeld bietet sich der Knoten Heinrich Wehrli-Strasse - Webereiweg - Juraweg wegen Lage und Form an für die Gestaltung eines Quartierplatzes.
- Das Gartenstadtquartier zeichnet sich durch ein dichtes Netz von Wegen und Strassen aus. Ein Treffpunkt oder Platz fehlt. Ein Quartierplatz könnte dieses qualitätsvolle Quartier stärken und ihm eine innere Mitte geben. Im Rahmen eines geeigneten Vorhabens der baulichen Siedlungserneuerung ist die Realisierung eines solchen Platzes denkbar.
- Im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung der Hunzikermaße soll die Zentrumsbildung thematisiert werden. Ein naheliegender Ansatz könnte in Synergien mit dem konzeptlos entstandenen Einkaufscluster an der Fabrikstrasse gefunden werden. Eine zwingende Voraussetzung ist dessen grundlegende Aufwertung bezüglich Bauten und Aussenraum.
- Mit der Grünfläche beim Kindergarten Triesch besteht hier bereits ein entsprechendes Freiraumangebot.

Netz der Quartierstrassen

Die wohnbezogenen Quartierstrassen sollen nach den Grundsätzen des Verkehrsrichtplans auszugestaltet werden. Dabei steht die Koexistenz aller am Verkehr Teilnehmenden in Strassenräumen mit max. Tempo 30 und entsprechender Gestaltung im Vordergrund. Wichtig für die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild ist die Ausgestaltung des Vorlandes, des privaten Vorgartens.



Ansprechende Vorgartengestaltung im Oberen Torfeld (oben), verkehrsberuhigte Oberdorfstrasse.



In Strassen wie dem Amsleracherweg besteht noch Handlungsbedarf zugunsten eines in den Kontext des Wohnens integrierten Strassenraumes.

„Tore“ an der Peripherie

Die „Tore“ an den Siedlungsändern bzw. an den Übergängen von den Arbeitsgebieten zu den Wohnquartieren sind konzeptionelle Aussagen. Hier soll der Verkehr durch räumliche Massnahmen und auch durch das Verkehrsregime auf Siedlungsverträglichkeit eingestellt werden.

Freiraumsystem

Grün- und Freiräume werden gestärkt zugunsten des gesamten Lebensraumes der Gemeinde. Landschaft und Topographie setzen den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung. Das Siedlungsgebiet entfaltet sich behutsam darin. Die Suhre und der Suhreraum sind Potentiale, deren Wert mit der zunehmenden Nutzungsintensität in der gesamten Agglomeration Aarau steigt.

Das definierte System der Freiräume soll erhalten und zugunsten der Bewohnerschaft für Zwecke der Naherholung, der Freizeitgestaltung, des Sports eingesetzt werden. Verträgliche Landwirtschaft und Familiengärten ergänzen diesen erlebnisreichen Freiraum. Der ökologischen Bedeutung dieser Freiräume soll bei deren Ausgestaltung Rechnung getragen werden.

Leitplan Freiraumsystem



Konzeptplan Freiraumsystem





Der Suhreraum, „grünes Rückgrat“ der Gemeinde. Ansprechend gestalteter Abgang zur Obermatte.

Voraussetzungen und Bedeutung

Das REK kann nicht die Bearbeitungstiefe eines kommunalen Grün- und Freiraumkonzeptes haben. In diesem Teil „Freiraumsystem“ des REK werden die grossen Linien aufgezeigt und das Verhältnis zur Siedlung wird geklärt. Buchs ist praktisch vollständig in die Agglomeration Aarau eingewachsen und hat wegen seiner Lage und den begrenzenden Verkehrsanlagen keinen direkten Bezug mehr zur offenen Landschaft. Deshalb erhält die Wahrung und Verstärkung des inneren Grünsystems und dessen Verknüpfung mit der äusseren Landschaft eine besondere Bedeutung.

Suhreraum

Der Suhreraum, das „grüne Rückgrat“ der Gemeinde, bildet das wichtigste Grünsystem der Gemeinde und hat als parkartige, im Siedlungsraum gefasste innere Flusslandschaft überörtliche Bedeutung. Seine Ausdehnung ist durch den geltenden Zonenplan gut abgesteckt. Der zum Teil fragmentierte Freiraum soll zu einem Ganzen geformt werden. Dabei geht es um:

- Äussere Begrenzung und Gliederung durch die Wald- und Gehölzstreifen.
- Festlegung der Nutzungen sowie Klärung und Bereinigung der Nutzungsansprüche (Naturschutz, Sport, Freizeit, Naherholung, Landwirtschaft, Familiengartennutzungen usw.)

- Konzeptionelle Integration der Themen Ökologie, Industriearchäologie, Wasserbautechnik und Landschaftsgestaltung.
- Klärung des Erschliessungssystems, von Zufahrten und Parkieranlagen.
- Das bereits einigermaßen engmaschige Langsamverkehrsnetz soll systematisiert, standardisiert und punktuell ergänzt werden. Lücken entlang der Suhre sind zu schliessen. Es geht auch um die Klärung der Funktionalität und des Ausbaustandards.
- Örtlicher Handlungsbedarf zur Verbreiterung des heute eingengten Flusses.

Siedlungsrand

Das Verhältnis zwischen Siedlung und Landschaft ist überall zu klären. Dies leisten heute bereits abschnittsweise Hecken und Feldgehölze. Bei bestehenden und neuen Siedlungsrändern ohne entsprechende „Grünkulisse“ soll eine solche nach Möglichkeit gezielt geschaffen werden. Dies entsprechend der Signatur „Siedlungsrand“ im Plan.

Strassenbäume in der Mitte

Entlang der Strassenräume, welche die zentrale innere Achse der Gemeinde bilden, entsteht ein grüner Vernetzungskorridor aus hochstämmigem Strassen grün. Eine geometrische Reihenpflanzung wertet das



Der Hauptflusslauf und die erhalten gebliebenen Seitenkanäle bilden ein einzigartiges Refugium für Menschen, Flora und Fauna.

Zentrum Aarauerstrasse auf. Im Dorfkern Mitteldorf unterstützen Einzelbäume die räumliche Differenzierung. Der öffentliche Aussenraum von Lenzburger- und Rohrerstrasse wird durch ein Baumdach geprägt.

Vernetzungskorridor

Ein Vernetzungskorridor verbindet den nahen Gönhard und die von dort aus erreichbaren Naherholungsgebiete mit dem Suhret. Dazu wäre allerdings eine neue Langsamverkehrsbrücke über die T5 erforderlich, was längerfristig realistisch erscheint. Im Plan ist die Idee einer neuen Langsamverkehrsbrücke eingetragen.

Das Steinfeld ist heute eine wünschbare Zäsur. Wenn diese strategische Reserve Steinfeld baulich genutzt wird, soll ein grüner Freiraumkorridor offenbleiben. Dieser Freiraumkorridor leistet auch wichtige Dienste als künftiger siedlungsbezogener Freiraum. Form und Anordnung ergeben sich aus der Siedlungsentwicklung heraus. Gleiches gilt für die zeitnah zu entwickelnde Hunzikermaße.

Privater Freiraum

Im Plan nicht dargestellt ist der Anspruch, dass dem privaten Freiraum und dessen Ausgestaltung bei allen Bauvorhaben eine grosse Bedeutung zukommt. Die entsprechenden Aussenräume und deren Gestaltung sind in Umgebungsgestaltungsplänen detailliert darzu-

stellen. Sie unterliegen demselben Qualitätsanspruch wie die Bauten.

Gartenstadtähnliches Quartier

Im gartenstadtähnlichen Quartier zwischen Aarauerstrasse und Steinfeld bzw. Tramstrasse und WSB Bahnlinie sollen die spezifischen Merkmale von Bauten und Aussenräumen - unter Voraussetzung einer zeitgerechten Siedlungserneuerung - erhalten und weiterentwickelt werden. Spezifische Aspekte sind: Gestaltung und Nutzung der Vorgartenbereiche und übrigen Freiräume, die Einfriedungen und die Bepflanzung.



Begrenzungen gegenüber dem Strassenraum und Gestaltung des Zwischenraumes zur Strasse sowie Bepflanzung sind wesentliche Elemente einer Aussenraumgestaltung. Gutes Beispiel im Gartenstadtquartier.



Die Herausforderung bei der baulichen Weiterentwicklung von Buchs liegt darin, dass ausgehend von den Wurzeln eines Dorfes eine ortsverträgliche Verdichtung anzustreben ist, welche die Werte des Bestehenden einbezieht. Collage: Luftbild des Ortskerns von 1939, Gartenstadtqualitäten im Oberen Torfeld, Bauvorhaben im nahen Torfeld Süd.

Bebauung

Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt weitgehend nach innen und zeichnet sich durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität aus. Die Bebauung bildet mit dem Aussenraum eine Einheit, damit Buchs Harmonie ausstrahlt.

Das gelingt, indem die vorhandenen Spuren beim Beschreiten neuer Wege einbezogen werden.

Die notwendige Siedlungserneuerung wird als Chance betrachtet und aktiv, behutsam und differenziert angegangen, wobei die Anbindung an das Torfeld Süd und die Ausgestaltung der Ortsmitte einen besonderen Stellenwert geniessen.

Leitplan Bebauung





Qualitätsanspruch

Das harmonische Zusammenspiel von ortsverträglicher Nutzung und Bauten (Typologie und Architektur) mit sehr gut gestalteten öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen führt zur gewünschten Siedlungsqualität. Damit dies entstehen kann, sind massgeschneiderte Verfahren bei der Planung und Projektentwicklung erforderlich.

Auch in Buchs ist ein wesentlicher Teil des langfristig zur Verfügung stehenden Siedlungsgebietes bereits erschlossen und bebaut. Es geht darum, unter Einbezug des Bestandes, einen neuen ortsbaulichen Zustand zu erreichen. Das REK definiert dafür einen Rahmen, der schrittweise ausgefüllt werden kann. Bei der künftigen Arbeit am Siedlungskörper in Richtung eines weiterentwickelten Ortsbildes ist Folgendes von Bedeutung:

- Historische Spuren, vorhandene räumliche Qualitäten und insbesondere identitätsstiftende räumliche Voraussetzungen sind respektvoll, konstruktiv und kreativ einzubeziehen.
- Der Grad und die Geschwindigkeit der Veränderung sind auf ein erträgliches Mass auszurichten.
- Die ermöglichten oder angestrebten Veränderungen sollen nachhaltig sein bezüglich des Naturhaushaltes sowie der gesellschaftlichen und ökonomischen Auswirkungen.
- Eine entscheidende Rolle spielt die Qualitätssicherung auf der Ebene in folgenden Bereichen:
 - Gestaltung von Strassen, Plätzen und Wegen
 - Planung und Realisierung von Arealen
 - Planung und Realisierung von baulichen Ensembles und Einzelbauten (Umbau und Neubau)

Ortsbildschutz

Angesichts des anzahlmässig geringen Bestandes an ortsbildprägenden schützenswerten und erhaltenswerten Bauten liegt der Schwerpunkt dieser Arbeit auf der qualitativ hochwertigen Siedlungserneuerung und Siedlungsergänzung. Zentral für Buchs sind die Ortsbildpflege, das Erhalten und Schaffen von räumlicher Identität und Qualität im gesamten Siedlungsgebiet. Die wenigen geschützten Gebäude werden in ihrem Bestand respektiert. Sie sind wichtig, aber wegen ihrer beschränkten Zahl nur unmittelbar und lokal ortsbild-

prägend. Wesentliche Teile der ehemals dörflichen Baustruktur sind bereits verschwunden.

Bei der Siedlungserneuerung und Strassenraumgestaltung sind die Erhaltung der Massstäblichkeit und die differenzierte Raumbildung von grosser Bedeutung.

Ein neues Thema ist die Qualität der Gartenstadtquartiere. Diese gilt es zu bewahren, auch vor dem Hintergrund einer erwünschten Erneuerung und massvollen Verdichtung.

Wohn- und Mischgebiete

In wesentlichen Teilen des überbauten Siedlungsgebietes ist die Dichte zu niedrig. Auf der Basis der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde der kantonale Richtplan revidiert und damit gelten gemeindeweise neue Dichtewerte, die von den Gemeinden in geeigneter Weise zu erreichen sind. Das berechtigte Anliegen einer nachhaltigen Nutzung des Bodens darf nicht zu einer beliebigen, einzelfallweisen Verdichtung führen. Vielmehr wird eine gezielte Verdichtung angestrebt, die von folgenden Kriterien ausgeht:

- Denkmalpflegerischer, architektonischer oder Gartengestalterischer Wert der Liegenschaft(en).
- Nutzwert, Wohnwert.
- Vorhandene Dichte.
- Gebäudealter und -zustand.
- Landwert, Wert des Baubestandes, Marktschancen usw.
- Lage und Erschliessung, insbesondere ÖV-Güteklassen.

Zudem wird die Strategie der Siedlungsentwicklung auf die übergeordneten Dichtevorgaben und das gewählte Szenario II ausgerichtet.

Strategie I

Die Siedlungserneuerung und massvolle Verdichtung durch die Realisierung von An-, Um- und Ersatzbauten auf bestehenden oder zusammengelegten Grundstücken erfolgt grundsätzlich innerhalb der Leitplanken der jeweiligen Zone. Eine Ausnahme bildet die Wohnzone a, die in die Wohnzone b übergeführt wird. Im Rahmen der Revision der BNO kann die erreichbare Dichte optimiert werden. Der Gebietscharakter bleibt grundsätzlich erhalten. Die Dichte steigt eher langsam durch die Erhöhung des Ausbaugrades der bestehen-

den und der Ausschöpfung der neuen Grundordnung.

Strategie II

Erhöhung der Dichte durch Aufzoning um - in der Regel - ein Geschoss und neue Zonenvorschriften im Rahmen der bevorstehenden Anpassung der BNO. Dabei werden die Spielregeln derart ausgestaltet, dass die lange andauernden Zwischenstände mit Alt und Neu siedlungsverträglich sind und keine störenden Brüche geschaffen werden. In der Regel ist der Einbezug mehrerer Parzellen in einen Entwicklungsperimeter erforderlich. Ebenfalls sind als Voraussetzungen qualitätssichernde Verfahren wie Testplanungen und Studienaufträge sowie Sondernutzungspläne erforderlich.

Strategie IIa Siedlungserneuerung unter Wahrung der gartenstadttypischen räumlichen Merkmale

In den entsprechend bezeichneten Gebieten sind die Körnung, die Erhaltung bauhistorisch wertvoller Bauten und Aussenräume anzustreben. Eine bauliche Erneuerung und massvolle Verdichtung ist durchaus möglich und auch anzustreben. Dabei sind die typischen Merkmale, wie die Ausrichtung auf Baufluchten, die Anordnung der Zugänge, die typischen Vorgartenbereiche und rückwärtigen zusammenhängenden Grünbereiche aufzunehmen. Die Geschosshöhen der bestehenden Zone sollen weiter gelten.

Strategie III

Umstrukturierung und strukturverändernde, massive Verdichtung durch neue, vom Bestand bezüglich Typologie und Gesamthöhe wesentlich abweichende Bebauung. Dazu sind Mindestgrössen, die von Fall zu Fall je nach Konstellation zu definieren sind, sowie städtebauliche Eignungskriterien erforderlich. Die Qualitätssicherung erfolgt auf zwei Ebenen. Einerseits ist über das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Leitplan als Rahmen zu erarbeiten. Andererseits sind für die einzelnen Bauvorhaben qualitätssichernde Verfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe durchzuführen. Die Resultate sind in Sondernutzungsplänen festzuschreiben.

Bauliche Erneuerung und Verdichtung im Dorfkern Mitteldorf.

Im Bereich des historischen Ortskerns sind die typischen Raumbildungen von Bauten und Aussenräumen aufzunehmen. An-, Um- und Neubauten sind spezifisch zu verorten. An die volumetrische und architektonische Ausformulierung von Bauten und Aussenräumen werden erhöhte Anforderungen gestellt. Die Umgebungsgestaltung privater Grundstücke ist mit jener der öffentlichen Aussenräume abzustimmen.

Neubaugelände

Eingezonte Auffüllgebiete

Hier geht es um das Auffüllen der Baulücken und nicht überbauten Zonenflächen. Bei den entsprechenden Gebieten erscheinen die bestehenden Zonen angesichts des Umfeldes zweckmässig zu sein. In gewissen Bereichen ist eine Aufzoning von Wb in Wc denkbar. Die zulässige Zone soll im Sinne einer gleichzeitigen Mindestdichte auch ausgeschöpft werden. Dies bei hoher Siedlungsqualität. Bei Arealen über 2'000 m² sind deshalb qualitätssichernde Verfahren verlangt.

Hunzikerplatte

Die Hunzikerplatte ist die bedeutendste Siedlungsreserve der Gemeinde. Im Grundlagenbericht vom 5. November 2015 definiert die kantonale Abteilung Raumentwicklung die Hunzikerplatte wie folgt: „Der Richtplan hat das 6.7 ha grosse Gebiet Hunzikerplatte aufgrund des regionalen Bedarfs als Siedlungsgebiet und als Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. Eine Einzonung der Hunzikerplatte setzt voraus, dass die notwendigen Planungsarbeiten (Studienaufträge, Testplanungen, Masterpläne, Wettbewerbe usw. gemäss Richtplanteil S 1.9, Planungsanweisung 2.2) durchgeführt sind.“ Damit sind Eckpunkte für diese Entwicklung vorgezeichnet.

Angesichts der engen Verflechtungen des Gebietes sollte der Perimeter nicht nur das engere Areal Hunzikerplatte, sondern auch die umgebenden Siedlungsteile und Freiräume einbeziehen.

Höhere Häuser und Hochhäuser

Städtebaulicher Anspruch

Anders als Bauten, die sich aufgrund ihrer beschränkten Geschoszahl mehr oder weniger in den Siedlungskörper integrieren, lassen sich Höhere Häuser und Hochhäuser nicht verstecken und spielen daher in der Wahrnehmung eine grundsätzlich andere Rolle als die Normalbebauung. Höhere Häuser und Hochhäuser haben deshalb einen ganz besonderen städtebaulichen Stellenwert. Es ist wichtig, dass sie nicht an beliebigen, sondern an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden und dass sie zur Lesbarkeit des Ortes beitragen.

Hochhaus und Dichte

Die Frage der Bauten, die in der Höhe von der Typologie des Siedlungsteppichs abweichen, wird kontrovers diskutiert. Die Einschätzung hängt wesentlich von persönlichen und fachlichen Werthaltungen ab.

Das Hochhaus ist in unseren Breitengraden mit den bescheidenen angestrebten Dichten und den hohen Anforderungen bezüglich Besonnung und Belichtung in erster Linie eine spezifische Bauform und nicht ein erforderliches Mittel zur Verdichtung.

Definition der Begriffe „Höheres Haus“ und „Hochhaus“

Im Baugesetz des Kantons Aargau sind dazu keine Definitionen zu finden. In verschiedenen Kantonen gibt es bau- und planungsrechtliche Definitionen mit jeweils etwa folgender Differenzierung:

„Höhere Häuser“

Bauten, deren Geschoszahl oder Gesamthöhe höher ist als in den Zonenplänen vorgesehen. Maximale Gesamthöhe unter 25 m, höchstens 8 Geschosse.

„Hochhäuser“

Gesamthöhe 25 m und mehr, über 8 Geschosse.

In Artikel 13 der seit dem 1.1.2015 angepassten Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen wird folgende Differenzierung vorgenommen:

„3 Gebäudegeometrie:

a Gebäude geringer Höhe: bis 11 m Gesamthöhe;

b Gebäude mittlerer Höhe: bis 30 m Gesamthöhe;

c Hochhäuser: mehr als 30 m Gesamthöhe;“

Aus wirtschaftlichen Gründen werden zur Zeit Bauten realisiert, die unter dem Wert von 30 m Gesamthöhe oder wesentlich darüber liegen, weil ab diesem Schwellenwert verschärfte Auflagen gelten und somit Sprungkosten entstehen.

Bestand in der Gemeinde heute

Mit den wenigen dem Wohnen dienenden Höheren Häusern sind diese Bauformen bis heute auch nicht von besonderer Bedeutung in den Wohn- und Mischgebieten der Gemeinde. Hingegen finden sich in der Industrie Baustrukturen, die den Kategorien der Höheren Häuser und der Hochhäuser zuzuordnen sind.

Nicht für Hochhäuser und Höhere Häuser geeignete Gebiete

Abweichungen von der vorgegebenen Trauflinie sollen dort vermieden werden, wo störende Eingriffe in die Silhouette vermieden werden sollen. Diese Siedlungsteile eignen sich nicht für eine Abweichung von der Gesamthöhe, wie sie im BNO festlegt ist. Hier ist die eine zonengemässe Normalbebauung vorzusehen. Höhere Häuser und Hochhäuser sind aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes in folgenden Gebieten ausgeschlossen:

- Ortskern Mitteldorf und in dessen unmittelbarer Umgebung
- Nähe Suhre und Suhrelandschaft
- Gartenstadtquartiere
- Lagen am Siedlungsrand
- Schützenswerte und erhaltenswerte Ensembles und Einzelobjekte sowie deren Umgebung
- Homogene, weitgehend intakten Quartierstrukturen.

Potentiale für Bastrukturen die von der Normalbebauung abweichen

Hochhäuser und Höhere Häuser machen städtebaulich dort Sinn, wo sie zur Verdeutlichung eines Ortes beitragen können, wo eine Zeichenwirkung erwünscht ist. Oft trifft das zu für Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, neue Entwicklungsgebiete usw. Im Fall der Gemeinde Buchs trifft dies zu für das Gebiet **Torfeld**.

Ebenfalls denkbar sind Höhere Häuser in der **Hunzikermatte**. Dies im Rahmen einer Gesamtplanung.

Auch in den grossen Arbeitszonen im **Neubuchs** und im **Wynenfeld** sind technisch bedingte hohe Bauten, wie Silos usw., ortsbaulich denkbar.

Arbeitsgebiete

In Buchs sind drei Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler Bedeutung festgesetzt worden. Das Gebiet Rohrerstrasse Ost/Pulverhausweg, Torfeld Süd Ost (östlich WSB und südlich SBB) und im Wynenfeld.

Areale in Neubuchs

Für die Arbeitsgebiete im Norden der Gemeinde gilt Folgendes:

- Grundsätzlich sind hier keine Detailhandelsflächen vorzusehen, weder Einkaufszentren, Fachmärkte noch ähnliches. Dies würde zu einer direkten Konkurrenzierung des Ortskerns führen.
- Südlich der Bahnlinie sollen keine weiteren Logistikbetriebe vorgesehen werden. Dies vor allem wegen der damit verbundenen Verkehrsbelastung.
- Das Gewerbegebiet zwischen Neubuchsstrasse und Suhre kann grundsätzlich als gegeben vorausgesetzt werden. Störend ist hier der sehr kleine Gewässerabstand von Bauten und befestigten Aussenflächen. Hier soll im Rahmen von Aus- und Umbauten mehr begrünter, zum Flussraum gehörender Aussenraum geschaffen werden. Ebenfalls ist hier eine Schliessung der Lücke im linksufrigen Wegsystem anzustreben.
- Das Arbeitsgebiet zwischen „Spange Nord“ und Amsleracherquartier bzw. Industriestrasse und Neubuchsstrasse ist als höherwertiges Arbeitsgebiet zu entwickeln. Eine gewisse Durchmischung mit Wohnen ist denkbar. Verdichtung ist angesagt.

Gewerbegebiet in der Rösslimatte

Der Gewerbecluster hat zusammen mit dem Werkhof eine Plausibilität. Der südliche Teil wurde zu Verkaufszwecken umgenutzt. Dieser Bereich wirkt mit dem grossen Parkplatz eher störend und erzeugt Verkehr. Im Rahmen der Gebietsentwicklung Hunzikermatte sollte dieser Bereich einbezogen werden, um eine radikale ortsbauliche und nutzungsmässige Aufwertung dieses Bereiches zu erreichen. Denkbar ist hier eine

Zentrumsbildung, die sowohl eine übergeordnete, als auch eine lokale Ausrichtung hat.

Arbeitsgebiete Wynenfeld

Dieses überkommunale Arbeitsgebiet ist weitgehend vorstrukturiert bezüglich Nutzungsart, Bebauung und Erschliessung. Während die Erschliessung für Schwerverkehr, Besucher und Mitarbeitende weitgehend von Norden über die Fabrickstrasse erfolgt, sind die Einkaufsnutzungen gegen Süden an die Wynentalstrasse angebunden. Ein von Süden eingeführter Gleisanschluss bedient Teile des Arbeitsgebietes.

Das Arbeitsgebiet bildet eine in sich geschlossene Einheit. Wichtig ist, dass das übergeordnete Verkehrssystem noch hierarchischer ausgelegt wird: Insbesondere sollte geprüft werden, die Fabrikstrasse ausschliesslich über die Lenzburgerstrasse an das übergeordnete Verkehrssystem anzubinden. Dies würde eine Unterbrechung im Bereich der Einmündung des Rösslimattweges bedingen.

Siedlungsreserven langfristig

Steinfeld

Die Abteilung Raumentwicklung weist im Rahmen der kantonalen Unterlagen für die Ortsplanung auf Folgendes hin: „Der WSP-Standort Steinfeld ist im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen. Ein Siedlungsgebiet ist noch nicht festgelegt. Eine Festsetzung setzt voraus, dass der Richtplanbeschluss bezüglich Standort für öffentliche Bauten und Anlagen, Steinfeld, gemäss Richtplankapitel S 3.2, Planungsanweisung 3.1 aufgehoben worden ist.“

Das Steinfeld bildet heute eine erwünschte Zäsur zwischen Buchs und Suhre.

Wenn dieser Bereich einmal überbaut wird, sollte eine Zäsur oder eine Differenzierung der langen Siedlungsabwicklung an der Tramstrasse erhalten bleiben. Ein Element, das zu dieser Gliederung beitragen kann, ist der Vernetzungskorridor, der eine Grünverbindung zwischen Suhre und Göhnert schaffen sollen.

Lostorf südlich T5

Die „Restfläche“ östlich der Wynentalstrasse bietet sich als langfristige strategische Reservefläche an.

Vertiefungsgebiete

Dorfkern Mitteldorf

Im Mitteldorf, dem „Herzen der Gemeinde“, mit dem Bereich des östlichen Brückenkopfes der Suhrebrücke, sollen die Massstäblichkeit und räumliche Gliederung des ursprünglichen Dorfkerns spürbar bleiben. In Teilen des Dorfkerns ist der bauliche Erneuerungsbedarf offensichtlich. Die Ersatzbebauung soll den Spielregeln bezüglich Nutzung (EG-Nutzung), Stellung und Volumen sowie bezüglich architektonischer Ausformulierung entsprechen. Die Aussenräume sind über die Strasse hinweg von Fassade zu Fassade zu denken.



1939 fließt der Raum im Ortskern wirklich noch von Fassade zu Fassade.



Auf der Luftaufnahme von 1952 ist die ursprüngliche Dorfstruktur noch sehr schön ablesbar. Die ortstypische Raumbildung in den Strassen ist noch vorhanden. Allerdings zeichnet sich die Dynamik der Fahrbahn der Mitteldorfstrasse und der Lenzburgerstrasse in den öffentlichen Aussenräumen schon deutlich ab.

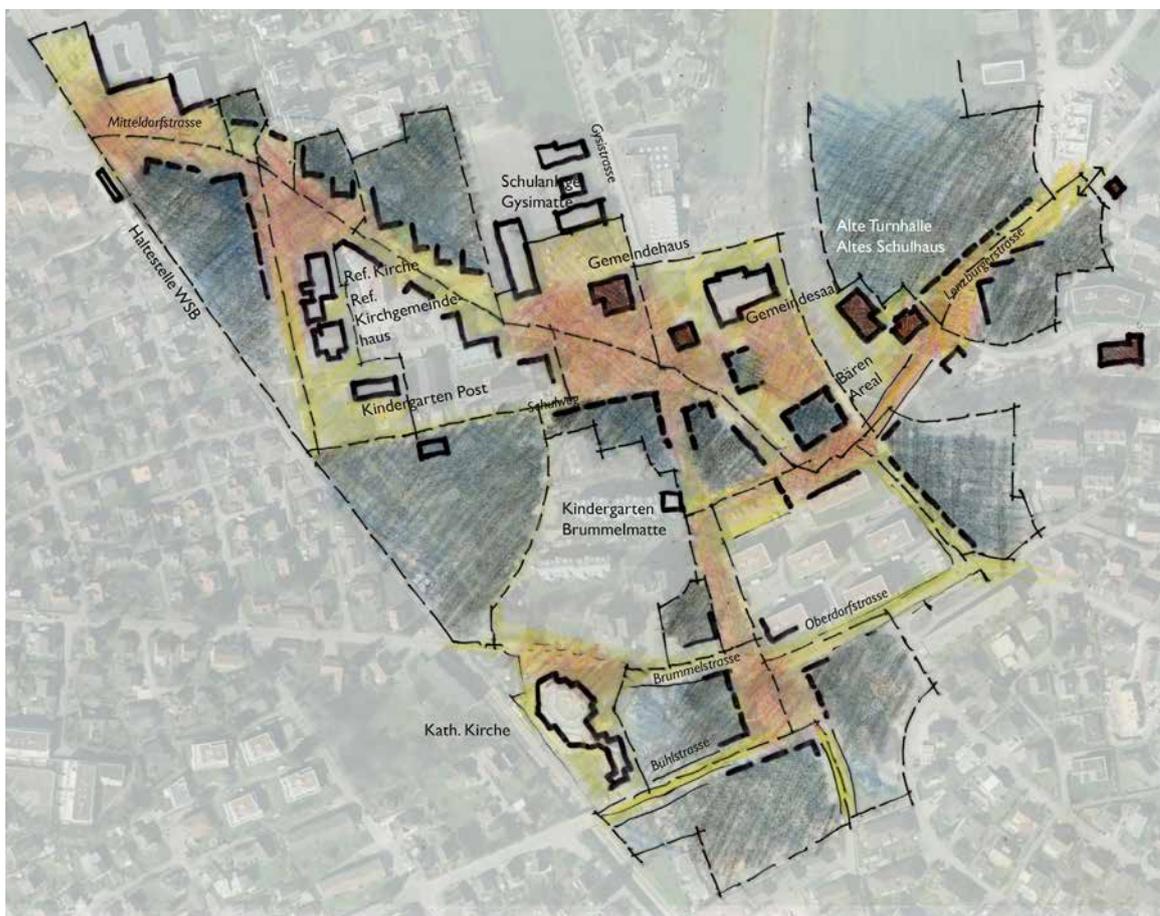
In Teilen des Ortskerns ist ein erheblicher baulicher Erneuerungsbedarf feststellbar. Der Ortskern weist im östlichen Teil auch erhebliche Lücken auf, die durch Abbrüche entstanden sind und nun sehr behutsam wieder geschlossen werden sollen. Dabei sind die Erhaltung und Schaffung einer angepassten Massstäblichkeit und Unverwechselbarkeit bedeutungsvoll.



Die Skizze veranschaulicht die gewünschte Raumbildung, die von Fassade zu Fassade geht. Ein kommendes Schlüsselvorhaben ist das Ersatzgebäude für den Bären am Brückenkopf der Suhrenbrücke. Angesichts der strategisch wichtigen Position ist eine spezifische architektonische Antwort zwingend.



Der wohl wichtigste Ort im Mitteldorf ist der Bereich mit Schule, Gemeindehaus, Dorfmuseum und Gemeindegarten. Hier sollen zukünftige Neubauten spezifischer eingepasst werden.



Räumlicher Abschluss des Ortskerns beim Restaurant Eintracht.

Die weitere räumliche Entwicklung soll das Oberdorf wieder vermehrt einbinden. Dazu soll die Durchlässigkeit vom Raum Gemeindegarten nach Süden verbessert und räumlich aufgewertet werden.

Der öffentliche Ausserraum soll wieder als Raum und nicht nur als Verkehrsanlage „gelesen“ werden.

Die Wirkung der Teilräume soll verstärkt werden.

Es gibt verschiedene Baulücken zu schliessen und Areale zu erneuern.

Torfeld Süd/Aarauerstrasse



Bruchstelle zwischen der Reihenhaussiedlung an der Florastrasse und der Baustelle für die IBAarau.

Potential Torfeld Süd/Zentrum Aarau

Das zur Gemeinde Buchs gehörende Torfeld nördlich der Aarauerstrasse und westlich der Industriestrasse grenzt unmittelbar an das Aarauer Entwicklungsgebiet Torfeld Süd. Dieses umfasst sowohl die bereits weit fortgeschrittene Umnutzung, wie auch das mit Mantelnutzungen begleitete Stadionprojekt. Zusammen mit dem Neubau der IBAarau auf Gemeindegebiet Buchs entsteht ein Gürtel mit einer praktisch vollständig erneuerten Baustanz. Die damit verbundene Nutzungsintensivierung führt faktisch zu einer Ausdehnung des Aarauer Zentrumsbereiches. Damit verändern sich die Vorzeichen für die angrenzenden Liegenschaften grundsätzlich.

Das heute eher beschauliche, vorstädtische Buchser Quartier Torfeld gerät unter Druck. Diese neue Ausgangslage birgt auch ein erhebliches städtebauliches Entwicklungspotential für dieses Quartier. Folgendes sind die wichtigsten Entwicklungsfaktoren:

- Hohe bauliche Dichte der angrenzenden Liegenschaften mit entsprechender Bodenpreisbildung, die Veränderungen wahrscheinlich machen lassen.
- Vorausgesetzt, dass die wirtschaftlichen und demographischen Bedingungen nicht wesentlich ändern, wird der Nachfragedruck anhalten. Sehr gut ÖV-erschlossene und zentrumsnahe Lagen sind besonders gefragt.
- Zunehmende Bekanntheit mit entsprechender Besucherpräsenz, Einbindung in die Publikumsströme.
- Heute bereits sehr gute ÖV-Erschliessung. Wesent-

liche Teile des Gebietes weisen eine ÖV-Gütekategorie A auf. Mit der Eröffnung der WSB-Haltestelle Torfeld Süd wird die ÖV-Erschliessung nochmals besser werden.

- Es entsteht auch ein Spannungsfeld zwischen den publikumsorientierten Nutzungen im Aarauer Torfeld Süd und dem Buchser Zentrumsgebiet an der Aarauerstrasse.

Siedlungs- und Baustruktur heute

Das Quartier wurde ab der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert entwickelt. Im Rahmen einer summarischen Untersuchung konnte folgendes festgestellt werden:

- 55% der baulich genutzten Siedlungsfläche sind besetzt durch punktförmige Einzelbauten mit in der Regel einer, gelegentlich zwei, maximal drei Wohnungen.
- 21% der Siedlungsfläche sind genutzt durch grössere Mehrfamilienhäuser.
- Entlang der Aarauerstrasse sind die Bauten sehr heterogen: ältere Einzelbebauung, neuere dichtere Baustrukturen und verschiedenste eingeschossiger Bauten. Dieser Bereich umfasst etwa 18% der untersuchten Fläche.
- Ein Grundstück mit einem Flächenanteil von 6% dient als Asylzentrum. Hier stehen zwei winkelförmige zweigeschossige Bauten.

Verdichtungspotential bestehende Siedlung

Das REK ist auf eine langfristige Perspektive ausgerichtet; die Abteilung Raumentwicklung hat seine Annahmen und Vorgaben für die Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen der Richtplananpassung vom 10. Dezember 2014 auf den Zeithorizont 2040 ausgerichtet. Damit öffnet sich eine Perspektive, die weit über aktuelle Zeithorizonte hinausgeht. Die Beurteilung der Veränderungspotentiale im Gebiet Torfeld wurden auf den Horizont 2040 ausgerichtet. Es ist davon auszugehen, dass schrittweise Potentiale zur Siedlungserneuerung frei werden. Die Etappen können nicht geplant werden, da verschiedenste Faktoren ausschlaggebend sind.

Einbezogen in die aus dem Strassenraum heraus erfolgte visuelle Untersuchung des Veränderungspotentials wurden das Gebäudealter, der Bauzustand, der architektonisch-bauhistorische Wert und die Dichte. Diese Abklärung kann Ungenauigkeiten beeinhalt-

nthalten, da Schätzungen vorgenommen wurden:

- Gebäudealter: Nur 8 Bauten wurden nach dem Jahr 2000 erstellt. 64 Bauten (Reihenhäuser einzeln gezählt) entstanden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. 47 Häuser sind vor 1950 erstellt worden.
- Bauzustand: 20 Bauten sind in einem sehr guten, neubauähnlichen Zustand. 95 Bauten befinden sich in einem mittleren Bauzustand. Nur 4 Bauten sind in einem offensichtlich schlechten baulichen Zustand.
- Architektonisch-bauhistorischer Wert nach eigener Einstufung, da weder das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, noch das Kurzinventar von 1996 für dieses Gebiet Aussagen machen: 31 Bauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts weisen gewisse architektonische Merkmale und Qualitäten auf, die typisch sind für solche gartenstadtähnliche Quartiere. Mögli-



Das Gebiet Torfeld/Aarauerstrasse umfasst die auf dem Gebiet der Gemeinde Buchs liegenden Teile des Torfeldes sowie die Bereiche beidseitig der Aarauerstrasse.



Im Torfeld sind die baulichen Dichten in der Regel niedrig. Einzelbauweise herrscht vor. Viele Bauten sind in einem mittleren Bauzustand. Dicht bebaute Areale, wie hier (unteres Bild) an der Industriestrasse 7 bis 11 sind die Ausnahme.

cherweise werden einzelne bei einer Neuinventarisierung als „erhaltenswert“ eingestuft. Die restlichen 88 Bauten weisen keine entsprechenden spezifischen Qualitäten auf.

- Dichte: 10 Grundstücke weisen eine bauliche Dichte (Ausnützungsziffer) von über 1.0 auf. Bei 35 Liegenschaften liegt die Dichte zwischen 0.5 und 1.0. Bei 74 Grundstücken liegt die Dichte unter 0.5. Damit ist die durchschnittliche - noch nicht genau ermittelte Dichte - sehr tief.

Aus heutiger Sicht sind alle Flächen - ausser einzelnen Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern besetzt sind - sehr stark bis mässig unternutzt. Schwer abzuschätzen ist das tatsächliche Veränderungspotential. Dieses wird im Verlauf der Zeit Änderungen erfahren. Der Gebäudezustand wird ebenso Veränderungen unterliegen wie auch die Marktlage. Tendenziell wird das Veränderungspotential zunehmend grösser werden.

Das heutige Veränderungspotential wurde versuchsweise ermittelt und auf einer Karte dargestellt. Aus Datenschutzgründen wird es hier nicht abgebildet. Wegen des verbreiteten Einzeleigentums wird die Bildung von funktionsfähigen Realisierungseinheiten eine Herausforderung werden.



Baulich interpretierte „Torsituation“ der Aarauerstrasse an der Einmündung in die Buchserstrasse/ Tramstrasse.



Beidseitig der Aarauerstrasse bestehen nicht nur erhebliche Verdichtungspotentiale. Hier sind auch erhebliche Defizite bezüglich der Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen feststellbar.

Städtebauliches Konzept

Entsprechend der Lage und Bedeutung des Ortes zeichnet sich folgendes Bild ab:

- In der Fläche wird eine Verdichtung hin zu einer 3- bis 4-geschossigen, ausnahmsweise auch 2-geschossigen oder 5- bis 6-geschossigen Bebauung angestrebt. Dabei sollte eine gewisse Körnung, Durchlässigkeit und Differenzierung erhalten bleiben. Die Bebauung des benachbarten Aeschbach Quartiers zeigt einen möglichen Weg. Im Entwurf zum neuen Aarauer Zonenplan wurde im benachbarten Gebiet am Barbaraweg eine AW3 vergleichbare Zone vorgesehen.
- Gegen Norden, im Übergangsbereich zu IBA und Stadion, könnten Höhere Häuser den Abschluss des Wohnquartiers bilden. Hochhäuser würden zu sehr eine Solitärwirkung entfalten und in Konkurrenz mit der Landmark am Knotenpunkt Gais treten.
- Im Bereich Florastrasse 14 bis 18 und Verenaweg 2

bis 6 ist eine enge, grenzüberschreitende Koordination mit Aarau erforderlich.

- Entlang der Aarauerstrasse können 4 Geschosse die Regel sein. Punktuell möglich sind hier auch 5- bis 6-geschossige Bauten an entsprechend definierten Standorten zum Setzen von Akzenten. Ein neuer Strassenquerschnitt mit eigener räumlichen Qualität ist zu definieren (siehe Öffentlicher Aussenraum).



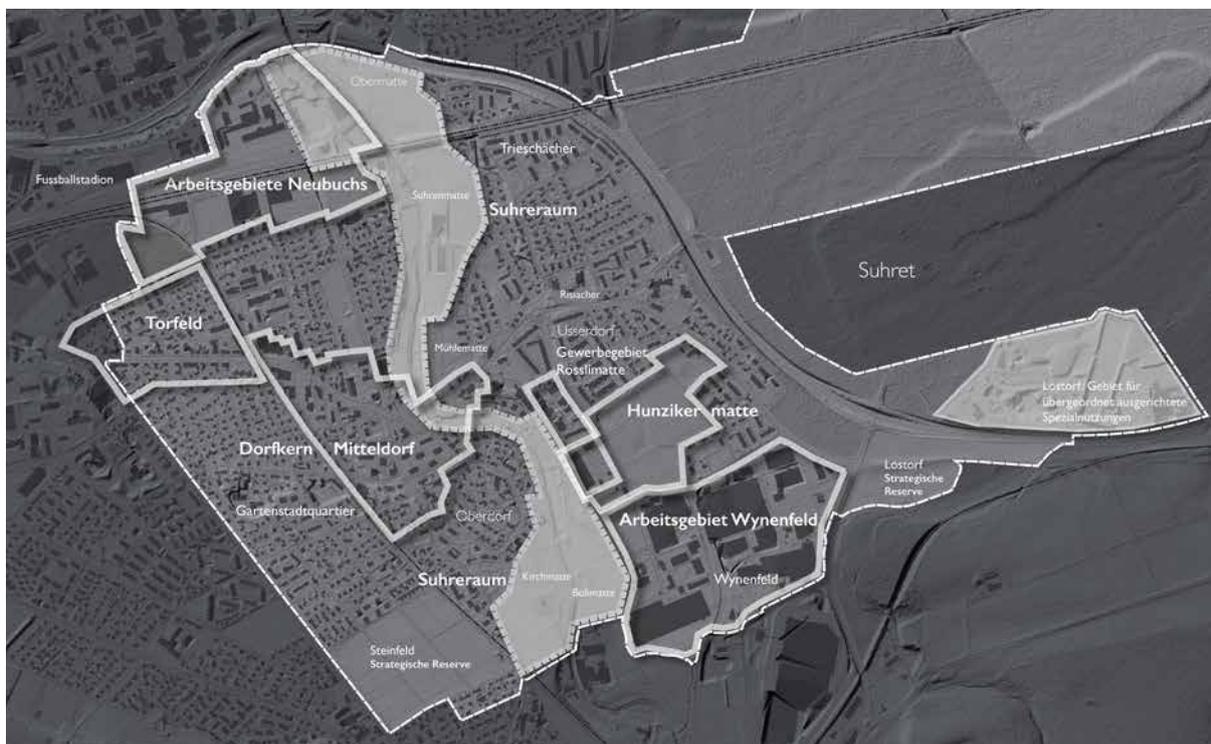
Vision Torfeld und Aarauerstrasse. Die Potentiale im Bereich Torfeld Süd werden einbezogen in die Entwicklungsstrategie für den Zwischenbereich bis zur Aarauerstrasse.

Handlungsfelder

Gezielt werden die Gebiete entwickelt, die als Handlungsfelder bezeichnet wurden. Es handelt sich um jene Bereiche, die besonders wichtig für die Ortsentwicklung sind, wo ein besonderer Handlungsbedarf besteht und auch Veränderungspotential vorhanden ist. Für jeden Entwicklungsschwerpunkt braucht es massgeschneiderte Projektorganisationen sowie Mittel, um die erforderlichen planerischen Grundlagen für die Gebietsentwicklungen zu schaffen.

Grundsatz

Das REK ist eine konzeptionelle, auf den Raum bezogene Leitlinie für die Entwicklung der Gemeinde. Die Ideen und Konzeptinhalte fliessen in verschiedene Handlungsbereiche ein. Nachstehend werden primäre Handlungsfelder und weiterführende Massnahmenvorschläge aufgezeigt.



Übersicht Handlungsfelder

Revision Ortsplanung

Es ist vorgesehen, anschliessend eine Ortsplanung durchzuführen. Das REK ist auch dazu eine konzeptionelle Grundlage. Insbesondere wird im Rahmen der Ortsplanung auch die Verdichtungsstrategie konkretisiert werden müssen.

Dorfkern Mitteldorf

Die vorgängig beschriebene Erneuerung und räumliche Aufwertung verlangt nach konzeptionellen und planerischen Vorleistungen, damit Projekte im Strassenraum (Gemeinde und Kanton) sowie öffentliche und private Hochbauvorhaben in einen ganzheitlichen Rahmen gestellt werden können.

Massnahmen gesamter Perimeter

Das vorbereitete **Betriebs- und Gestaltungskonzept**, das im Auftrag des kantonalen Tiefbauamtes ausgear-

beitet wird, soll den Zielsetzungen der Ortsentwicklung entsprechen. Dies bedarf einer räumlichen und nutzungsmässigen Integration in den Ortskern.

Als Grundlage für das Betriebs- und Gestaltungskonzept auf der Hauptachse soll ein **Leitbild oder ein Leitplan für die öffentlichen Aussenräume und das Freiraumsystem im Dorfkern** erarbeitet werden.

Hinweise öffentliche Aussenräume

- A** Westlicher Auftakt Mitteldorfstrasse
Im Spannungsfeld von WSB Station, Bushaltestellen und beidseitigen Geschäftshäusern soll ein spezifischer Aussenraum definiert werden. Die Gestaltung des privaten Vorlandes auf der nördlichen Strassenseite soll zugunsten einer offeneren, durchlässigeren Überwindung der Höhendifferenz ausgerichtet werden.
- B** Platzartige Ausweitung bei evang. Kirche

Integration des Vorbereiches der Kirche in eine Gestaltung von Fassade zu Fassade.

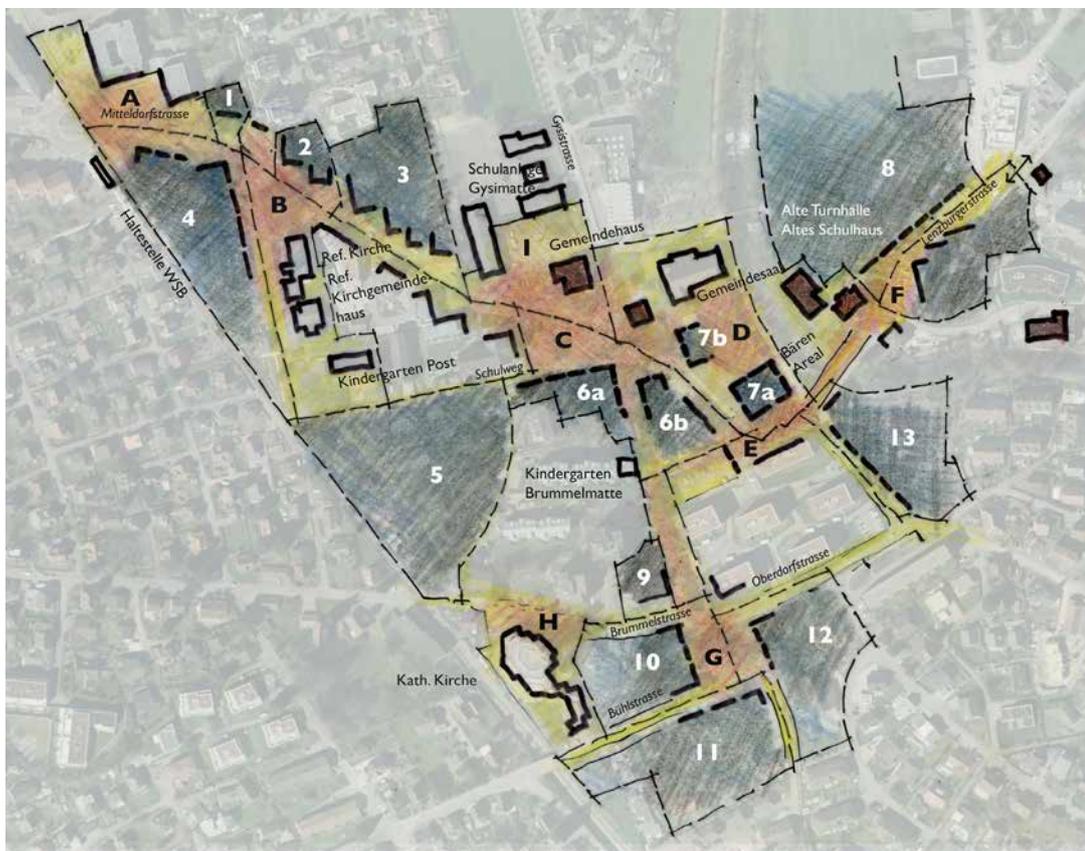
- C** Zentraler Platz der Gemeinde
Es ist eine funktionale, räumliche und gestalterische Klärung erforderlich. Der Platz muss künftig wieder als Gesamtes gelesen werden können.
- D** Platz zwischen Gemeindesaal und Bärenareal
Dieser Platz soll komplementär zum zentralen Platz entwickelt werden und auch als Veranstaltungsplatz dienen.
- E** Platzraum am westlichen Brückenkopf
Eigene räumliche Qualität zwischen Brückenkopf, Bärenareal und Neubebauung. Die westliche Raumkante sollte wiederhergestellt werden. Dies kann auch durch raumbildende Baumpflanzung bewirkt werden.
- F** Platzraum am östlichen Brückenkopf
Erster „Ort“ im Dorfkern, wenn man von Westen kommt.
- G** Zentraler Bereich im Oberdorf
Ausgestaltung als Mittelpunkt des südlichen Ortskerns.
- H** Raum vor kath. Kirche

Synergien von Aussenräumen der Kirche und Strassenraum zugunsten eines spezifischen „Ortes.“

- I** Umfeld Gemeindehaus und Schulanlage Gysimatte
Aufwertung. Einbezug der südlichen Teile in die angrenzende Platzgestaltung. Ev. Reduktion der Parkplatzzahl im Zusammenhang mit der Erstellung der Einstellhalle zwischen Gemeindesaal und Bärenareal.

Areale

- 1** Mitteldorfstrasse 43
Restliegenschaft, die wahrscheinlich einmal allein erneuert werden muss. Ausrichtung auf Strassenraum beachten.
- 2** Mitteldorfstrasse 47 bis 51
Die Liegenschaften sollten zusammen oder mindestens nach gemeinsamem Konzept erneuert werden. Wichtig sind die Staffelung an der Mitteldorfstrasse und der Bezug zum öffentlichen Raum.
- 3** Mitteldorfstrasse 53 bis 65 und Heinrich Wehrli-Strasse 8.
Die Liegenschaften sollten zusammen oder min-



Massnahmenbereiche Dorfkern Mitteldorf. Buchstaben bezeichnen Bereiche im öffentlichen Aussenraum, Zahlen Baubereiche.

destens nach gemeinsamem Konzept erneuert werden. Wichtig sind die Staffelung an der Mitteldorfstrasse und der Bezug zum öffentlichen Raum.

- 4** Mitteldorfstrasse 50 bis 54 und Postweg 8 bis 10
Auch hier ist eine Erneuerung nach gemeinsamem Konzept angesagt. Beim COOP könnte ein direkterer Strassenraumbezug geschaffen werden. Im Raum Post ist eine Verdichtung möglich. Wichtig sind die Synergien zum Aussenraum der Ref. Kirche und des Kindergartens.
- 5** Raum Schulweg
Angesichts der zentralen Lage im Ortskern sollte die bauliche Erneuerung nach einem gemeinsamen Konzept erfolgen.
- 6** Areale am zentralen Platz
Hier bestehen Lücken durch fehlende Bauten. (6a und 6b) Bauten und Aussenraum sind in ein neues Gleichgewicht zu bringen. Ein südlicher Platzabschluss drängt sich auf. Der Durchgang Richtung Oberdorf ist räumlich zu akzentuieren.
- 7** Gemeindesaal bis Bärenareal
Das Ersatzgebäude für den Bären (7a) soll präzise verortet und in den Ortskern passend gestaltet werden. Im Bereich 7b ist eine räumliche Gliederung erwünscht, die allenfalls auch mit Bäumen erreicht werden kann. Hier stand einmal ein Gebäude.
- 8** Mühlematte und Lenzburgerstrasse 7 bis 11
In die Arealentwicklung Mühlematte sollte im Rahmen des Wettbewerbes auch der Liegenschaften Lenzburgerstrasse 7 bis 11 geprüft werden. Hier ist die Raumbildung mit einer Öffnung und der räumlichen Integration des alten Schulhauses zu beachten.
- 9 bis 12** Südlicher Dorfkern
Bei einer Erneuerung sind Aussenraum und Bebauung auf die Ziele der Ortsplanung (Raumbildung und Aussenraumgestaltung) auszurichten.
- 13** Bebauung Oberdorfstrasse am Brückenkopf
Bei der baulichen Erneuerung ist Folgendes wichtig: Aufnahme Massstab des Ortskerns, Verzahnung Aussenraumgestaltung mit Gewässerraum, besondere Beachtung der Wirkung am Brückenkopf: Nähe und räumliche Definition.

Torfeld

Für diesen Perimeter, der sowohl die Bebauung beidseitig der Aarauerstrasse, wie auch das Torfeld bis zur Gemeindegrenze mit Aarau umfasst, ist ein aktives Management der Entwicklung angesagt. Es geht darum, vorausschauend Konzepte zu entwickeln und eine Erneuerungsstrategie einzuleiten, die Akzeptanz findet und die Anforderungen von Städtebau und Ökonomie erfüllt.

Suhreraum

Für den gesamten Flussraum, eingeschlossen das beidseitige Freiraumsystem, soll ein Landschaftsentwicklungskonzept erarbeitet und dann schrittweise umgesetzt werden. Schwerpunkte dabei sind:

- Überkommunale Gesamtvision des Landschaftsraumes
- Ökologisches Gesamtkonzept: Flora und Fauna
- Ausschöpfung möglicher Potentiale zur Renaturierung des Flussraumes
- Bildung thematischer Cluster
- Inwertsetzung industriearchaischer Potentiale
- Ableitung von Nutzungsschwerpunkten
- Durchwegung und Erschliessung
- Konzept Bepflanzung und Bewirtschaftung: Wald, Gehölze, Baumgruppen, Einzelbäume, Flächen.
- Trägerschaft und Massnahmen

Hunzikermatte

Bei der Hunzikermatte geht es nicht nur um das „Auffüllen“ einer „Restfläche“, sondern um eine Quartierentwicklung von strategischer Bedeutung und Ausstrahlung auf die gesamte Gemeinde. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an Planung, Projektierung und Realisierung.

Quartierebene

- Einbindung in den Kontext der umgebenden Besiedlung
- Zentrumsbildung, evtl. in Kombination mit bestehenden Ansätzen
- Definition eines Vernetzungskorridors und primärer arealinterner Freiräume
- Klärung übergeordnetes Verkehrsnetz: Unterbinden des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung Anbindung Bus

Grundstück(e) Hunzikermatte

- Entwicklungskonzept für Aussenräume und Bebauung als Basis für einen oder mehrere Gestaltungspläne und, darauf aufbauend, für einzelne Projekte

Arbeitsgebiete Neubuchs

Der heute fragmentierte Bereich, welcher zwei Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler Bedeutung umfasst (Rohrerstrasse Ost/Pulverhausweg, Torfeld Süd Ost), soll koordiniert mit der Stadt Aarau weiterentwickelt werden. Dabei geht es um Folgendes:

- Schärfung des Stellenwertes, des Auftrittes und des Nutzungsprofils. Weitere reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Detailhandelsanbieter (Konkurrenz Zentrum Aarauerstrasse und Mitteldorf) aller Art sind auszuschliessen.
- Maximale Schonung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen.
- Verkehrs- und Erschliessungskonzept, Gestaltung der öffentlichen Aussenräume.
- Kooperation mit Grundeigentümerschaften, Management der Flächen.

Erforderlich ist eine interkommunale Projektorganisation unter Einschluss des Kantons und - zeitweise - auch wichtiger privater Akteure im Planungsgebiet.

Arbeitsgebiete Wynenfeld

Das Gebiet ist weitgehend vorstrukturiert. Folgendes ist von Bedeutung:

- Maximale Schonung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen.

Arbeitsgebiet Rösslimatte

- Das kleinteilige Gewerbegebiet soll als komplementäres Arbeitsgebiet erhalten werden.
- Nutzungen, Baustruktur und Verkehrserschliessung sind verträglich für die angrenzenden Wohnnutzungen zu gestalten.

Anhang

Grundlagen

- Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Aarau / Gemeinde Buchs / Gemeinde Suhr; Betriebs- und Gestaltungskonzept K242 / K210 Aarau – Buchs – Suhr 11. März 2011, SNZ Ingenieure und Planer AG, Dörflistrasse 122 8050 Zürich, Suter • von Känel • Wild • AG, Orts- und Regionalplaner FSU sia, Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich.
- Abteilung Raumentwicklung Departement Bau, Verkehr und Umwelt (5. November 2015): Kantonale Grundlagen. Umfassende Dokumentation mit Grundlagenmaterial.
- Widmer-Dean Markus und Richner Raoul (2010): Dorf und Gemeinde Buchs. Buchs: Ortsbürgergemeinde Buchs.
- Link Institut (2014): Einwohnerbefragung Buchs.
- ICOMOS Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz.
- ISOS, 1. Fassung 19. April 1978.
- IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, Stand 1995.
- Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Buchs, September 1996.