

Gemeinde Bözberg



Handlungsprogramm Innenentwicklung

Massnahmenblätter und Steckbriefe

09.06.2020



STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Gemeinde Bözberg

Handlungsprogramm Innenentwicklung

Massnahmenblätter und Steckbriefe

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1362
Auftraggeber	Gemeinde Bözberg
Datum	09.06.2020
Datei	H:\Office\1300er\1362_Bözberg Revision Nupla\02 Planung\21_REL\Handlungsprogramm Innenentwicklung\Handlungsprogramm Innenentwicklung_2020-06-09.docx
Seitenanzahl	22
Titelbild	Luftbild 2019 (map.geo.admin.ch)

PLANUNGSKOMMISSION BÖZBERG

Max Gasser	Gemeinderat, Vorsitz Planungskommission
Urs Vollenweider	Gemeinderat
Verena Schrenk	Gemeindeschreiberin
Katharina Bernhard	Mitglied, Architektin (Ursprung)
Patrick Kyburz	Mitglied, Bau- und Wirtschaftstechniker (Ursprung)
Rolf Bertschinger	Mitglied, Ingenieur / Physiker (Gallenkirch)
Kevin Brändli	Mitglied, Landwirt (Oberbözberg)
Stefan Wülser	Mitglied, Landwirt (Linn)
Max Stähli	Mitglied, Betriebswirtschafter (Altstalden)
Michael Meer	Mitglied, Zimmermann (Egenwil)

VERFASSER

Manuel Basler	Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU	Ba
Yannick Marti	BSc FHO in Raumplanung	Ma
David Reusser	MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme	Re

VERSIONEN

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf Planungskommission	Ba / Ma	27.06.2018
b	Vorabzug	Ba / Ma	21.12.2018
c	Publikation für die Bevölkerung	Ba / Ma	27.02.2019
d	Entwurf Nutzungsplanung	Ba / Re	09.06.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1. Einleitung	2
1.1 Neue Planungsinstrumente für die Gemeinde Bözberg	2
1.2 Lage und Funktion der Ortsteile und Weiler.....	3
2. Handlungsprogramm Innenentwicklung.....	4
2.1 Anwendung und Umsetzung REL	4
2.2 Innenentwicklungspfad.....	5
2.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	14
Anhang A Steckbriefe mit Analyse und Zielen	18

1. Einleitung

1.1 Neue Planungsinstrumente für die Gemeinde Bözberg

Die vier ehemaligen Gemeinden Oberbözberg, Unterbözberg, Gallenkirch und Linn haben sich per 1. Januar 2013 zur Gemeinde Bözberg zusammengeschlossen. Aus diesem Grund ist eine einheitliche und auf alle ehemaligen Gemeinden abgestimmte Nutzungsplanung mit neuer Rechtsordnung für die Gemeinde Bözberg notwendig, welche sämtliche Bedürfnisse und Anliegen der jeweiligen Ortsteile und Weiler berücksichtigt und vereint.

Das **räumliche Entwicklungsleitbild (REL)** ist ein strategisches Instrument für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Es veranschaulicht das Bild einer Vorstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung über einen Horizont von rund 20 bis 25 Jahren. Das REL zeigt sowohl die gemeinsamen Ziele als auch die individuellen Charaktere der zusammengeschlossenen Ortsteile auf und ist für das gegenseitige Planungsverständnis zwischen Gemeinde und Bevölkerung von zentraler Bedeutung. Die Bevölkerung wird mit Partizipationsprozessen einbezogen und ihre Anliegen in die Erarbeitung integriert. Auch für die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Kanton ist das REL ein wichtiges Instrument, da es frühzeitig die gemeinsam getragene und abgestimmte Gemeindeentwicklung aufzeigt.

Das REL liegt als separater Bericht vor und wurde durch Samuel Flükiger ausgearbeitet.

Die Aufgabe der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist als längerer Prozess zu verstehen und ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Das **Handlungsprogramm Innenentwicklung** soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem räumlichen Entwicklungsleitbild (längerfristige Gesamtschau), der ersten Umsetzung des REL im Rahmen der Nutzungsplanung sowie den planerischen Folgeschritten für die Umsetzung dienen. Es enthält organisatorische und programmatische Massnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung und zeigt auf, wie der gesetzlich und richtplanerisch geforderte Innenentwicklungspfad bis 2040 örtlich konkret gewährleistet werden kann. Die offizielle Vernehmlassung bei der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau und bei Brugg Regio erfolgt zusammen mit der kantonalen Vorprüfung der Nutzungsplanung.

Das vorliegende Dokument enthält eine Ortsanalyse in Form von Steckbriefen zu den einzelnen Ortsteilen und Weilern und das Handlungsprogramm Innenentwicklung mit den einzelnen Massnahmenblättern.

1.2 Lage und Funktion der Ortsteile und Weiler

Die sechs Ortsteile und rund 25 Weiler und Einzelhöfe, bilden das Rückgrat der Gemeinde Bözberg und sind in die offene Juralandschaft eingebettet. Abbildung 1 zeigt die räumliche Verteilung der Ortsteile, Weiler und der wichtigsten Einzelhöfe / Gebäudeensembles. In Tabelle 1 werden die Funktionen der sechs Ortsteile aufgezeigt.

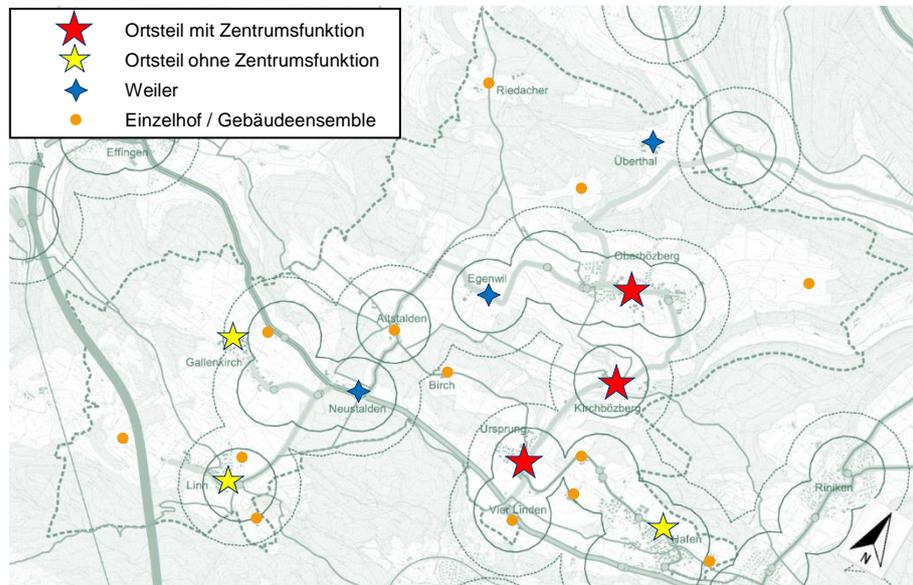


Abbildung 1: Lage der Ortsteile, Weiler und Einzelhöfe / Gebäudeensembles

Tabelle 1: Funktionen der sechs Ortsteile

Ortsteil	Zentrums-Funktion	Haupt-Funktion	Zielbild im REL erarbeitet
Hafen		Wohnen	Ja
Ursprung	Schule	Wohnen	Ja
Kirchbözberg	Kirche	Begegnungsort	-
Oberbözberg	Verwaltung	Wohnen	Ja
Gallenkirch		Wohnen	Ja
Linn		Wohnen	Ja

2. Handlungsprogramm Innenentwicklung

2.1 Anwendung und Umsetzung REL

Das REL wird behördenverbindlich

Das REL wird vom Gemeinderat nach einer öffentlichen Mitwirkung verabschiedet und wird damit behördenverbindlich. Es ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

Private und öffentliche Bauträger und Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt und verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

Umsetzung REL in der Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem REL sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Grundsätze für das Bauen in Bözberg fließen ebenfalls in die neue Bau- und Nutzungsordnung ein.

Massnahmenblätter

Je Massnahme wurde ein Massnahmenblatt mit den folgenden Inhalten ausgearbeitet:

- Kurzbeschreibung
- Ziele
- Federführung
- Koordination
- Zeithorizont
- Vorgehen
- Abhängigkeiten andere Massnahmen
- Verweise

2.2 Innenentwicklungspfad

MA1 Gallenkirch, Schlüsselgebiet Chappeleguet

Kurzbeschreibung	Das Chappeleguet, welches in der Dorfzone liegt, ist mit 0.4 ha die zweitgrösste unbebaute Reserve in der Gemeinde Bözberg. Das Gebiet ist bereits baureif und ein rechtskräftiger Gestaltungsplan liegt vor. Damit ist eine Realisierung in den nächsten 5 Jahren wahrscheinlich.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Sorgfältig gestalteter Übergang zum Kulturland- Gute Einpassung der Bauten ins Gelände- Erreichen der Zieldichte von 60 E/ha
Federführung	Private Bauherrschaft
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Bözberg
Zeithorizont	kurzfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Ausarbeitung und Genehmigung Bauprojekt- Realisierung
Abhängigkeiten andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- Gestaltungsplan Büntematt / Chappeleguet- BNO Bözberg, § 4a <i>(je nach Zeitpunkt der Realisierung wird das Projekt noch gemäss bisheriger BNO Gallenkirch beurteilt)</i>



MA2 Gallenkirch, Handlungsgebiet Büntematt

Kurzbeschreibung	Das Gebiet Büntematt hat aufgrund seiner Lage am Ortseingang von Gallenkirch und der bestehenden, wenig dichten Bebauung Potenzial zur Innenentwicklung. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird das Gebiet von der Wohnzone 2 in die Dorfzone umgezont.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Sensibilisierung Grundeigentümer- Erhöhung der baulichen Dichte und Einwohnerdichte- Qualitativ hochwertige Innenentwicklung mit Straßenbezug
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümer Handlungsgebiet
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Umzoning in Dorfzone- Sensibilisierung Grundeigentümer- Umzoning im Rahmen der Nutzungsplanung- Unterstützung bei Bauvorhaben
Abhängigkeiten andere Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">- MB1 Gallenkirch, Ortseingang: Erarbeitung BGK
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- Gestaltungsplan Büntematt / Chappeleguet- Räumliches Entwicklungsleitbild



MA3 Gallenkirch, Handlungsgebiet Spyraherstrasse

Kurzbeschreibung	Das Gebiet bei der Spyraherstrasse ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. der Wohnzone 2 zugeteilt und nur teilweise bebaut. Mit der Umzonung des gesamten Gebiets in die Dorfzone wird ein Anstieg der Einwohnerdichte erwartet.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Sensibilisierung Grundeigentümer- Erhöhung der baulichen Dichte und Einwohnerdichte- Fortführung bäuerlicher Strassenraum in ortsüblicher Körnung
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümer Handlungsgebiet
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Umzonung in Dorfzone- Sensibilisierung Grundeigentümer- Umzonung im Rahmen der Nutzungsplanung- Unterstützung bei Bauvorhaben
Abhängigkeiten an andere Massnahmen	keine
Verweise	



MA4 Ursprung, Schlüsselgebiet Matte

Kurzbeschreibung	Das Schlüsselgebiet Matte liegt im Ortsteil Ursprung, welcher durch seine Zentrumsfunktion von strategischer Wichtigkeit ist. Das Gebiet ist baureif und liegt aktuell in der Dorfzone. Im Zuge der Nutzungsplanung wird es in die Wohnzone 2 umgezont und mit einer Gestaltungsplanungspflicht überlagert.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Zweckmässige Erschliessung mit guter Anbindung des Langsamverkehrs- Gute Einpassung der Bauten ins Gelände- Erreichen der Zieldichte von 60 E/ha
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümer Schlüsselgebiet- Kanton Aargau, BVU/ARE
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Umzoning im Rahmen der Nutzungsplanung- Ev. Planungsvereinbarung mit Grundeigentümern- Informelle Planung (Richtprojekt)- Ausarbeitung Gestaltungsplan- Beschluss Gemeinderat / Genehmigung BVU- Ausarbeitung und Genehmigung Bauprojekt- Realisierung
Abhängigkeiten andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- BNO Bözberg, § 4a



MA5 Ursprung, Handlungsgebiet Mitte

Kurzbeschreibung	Das Handlungsgebiet Mitte ist der Zentrumsbereich des strategisch wichtigen Ortsteils Ursprung und liegt in der Dorfzone. Mit der Aufhebung der Ausnutzungsziffer im Rahmen der Nutzungsplanung werden zusätzliche Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geschaffen.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Sensibilisierung Grundeigentümer- Erhöhung der baulichen Dichte und Einwohnerdichte- Ausrichtung der Gebäude auf den Strassenraum
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	- Grundeigentümer Handlungsgebiet
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Sensibilisierung Grundeigentümer- Unterstützung bei Bauvorhaben
Abhängigkeiten an- dere Massnahmen	- MB4 Ursprung, Ortsmitte
Verweise	BNO Bözberg, § 6a, § 7a



MA6 Hafen, Schlüsselgebiet Mittler Hafen

Kurzbeschreibung	Das Schlüsselgebiet Mittler Hafen liegt in der Wohnzone 2 mit Gestaltungsplanpflicht und weist eine Grösse von rund 0.9 ha auf. Damit ist das Gebiet die grösste unbebaute Reserve in der Gemeinde Bözberg. Ein Richtprojekt liegt bereits vor, der Gestaltungsplan wurde im Jahr 2020 genehmigt. Damit sind die Weichen für eine zeitnahe Realisierung gestellt.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Im örtlichen Kontext vertretbare bauliche Dichte- Sorgfältig gestalteter Übergang zum Kulturland- Gute Einpassung der Bauten ins Gelände- Erreichen einer erhöhten Einwohnerdichte
Federführung	Grundeigentümer Schlüsselgebiet
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Gemeinderat Bözberg
Zeithorizont	kurzfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Ausarbeitung und Genehmigung Bauprojekt- Realisierung
Abhängigkeiten an andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- BNO Bözberg, § 4a <i>(je nach Zeitpunkt der Realisierung wird das Projekt noch gemäss bisheriger BNO Gallenkirch beurteilt)</i>



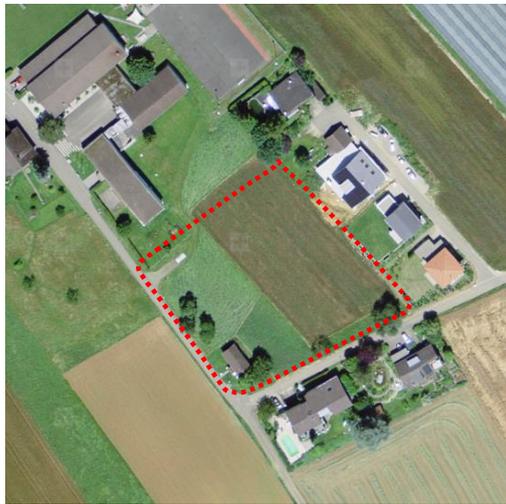
MA7 Hafen, Schlüsselgebiet Höhenweg

Kurzbeschreibung	Das Schlüsselgebiet Höhenweg liegt im Ortsteil Hafen und weist eine Grösse von 0.3 ha auf. Das Gebiet ist baureif und liegt in der Wohnzone 2. Im Zuge der Nutzungsplanung wird es mit einer Gestaltungsplanungspflicht überlagert.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Sorgfältig gestalteter Übergang zum Kulturland- Rücksichtsvoller Umgang mit der Lage am Siedlungsrand und am Hang- Erreichen einer erhöhten Einwohnerdichte
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümer Schlüsselgebiet- Kanton Aargau, BVU/ARE
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Ev. Planungsvereinbarung mit Grundeigentümern- Informelle Planung (Richtprojekt)- Ausarbeitung Gestaltungsplan- Beschluss Gemeinderat / Genehmigung BVU- Ausarbeitung und Genehmigung Bauprojekt- Realisierung
Abhängigkeiten andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- BNO Bözberg, § 4a



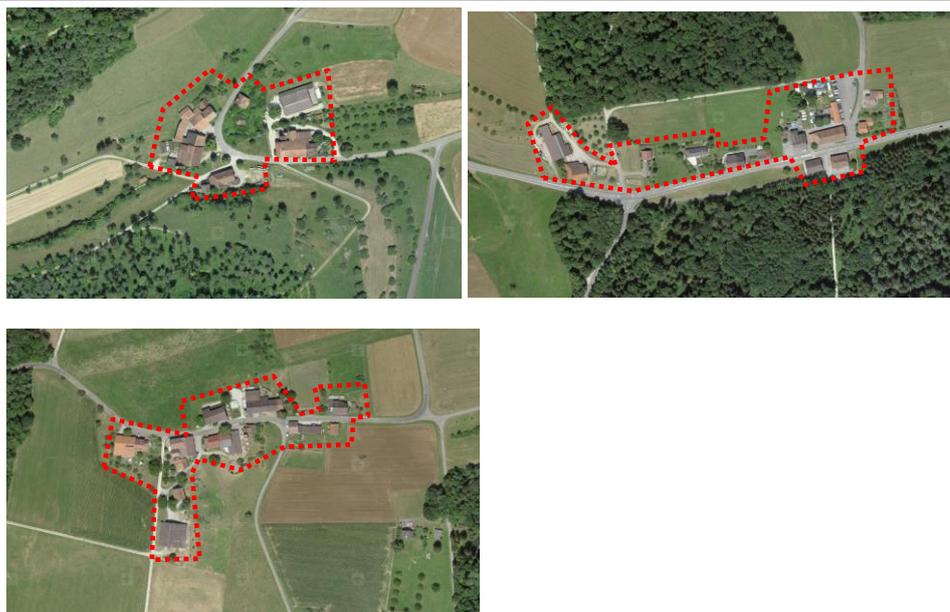
MA8 Oberbözberg, Parzelle 1267 (OEBA-Zone)

Kurzbeschreibung	Der südliche Teil der Parzelle 1267 mit einer Fläche von rund 0.5 ha wird momentan zum Grossteil landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll in der OEBA-Zone verbleiben, um den Spielraum für die Gemeinde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu bewahren. Aktuell ist die Fläche noch nicht erschlossen.
Ziele	- Spielraum für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bewahren (Verwaltung / Feuerwehr)
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	- Planung nach Bedarf
Abhängigkeiten an andere Massnahmen	keine
Verweise	



MA9 Entwicklung Weiler Überthal, Neustalden, Egenwil

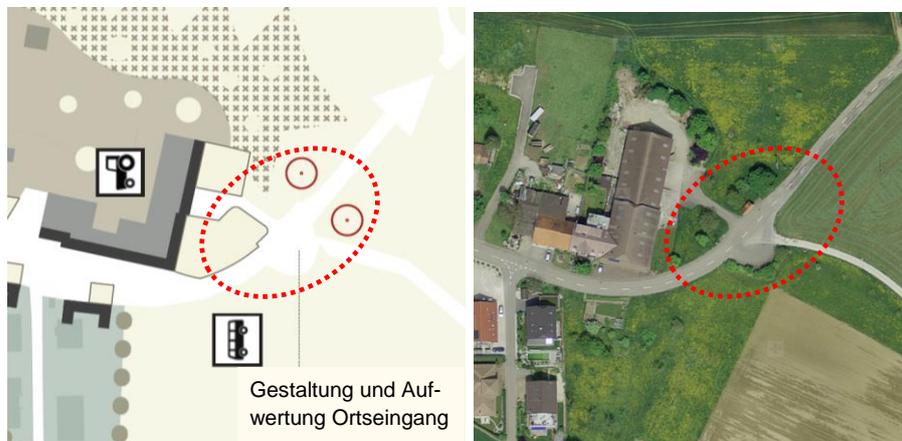
Kurzbeschreibung	Die Weiler Überthal, Neustalden und Egenwil sind im Richtplan eingetragen. Damit ist künftig eine stärkere Entwicklung im Vergleich zum übrigen Nichtbaugebiet möglich. Die Entwicklung der Weiler soll nach der Klärung der Rechtslage angegangen werden. Das genaue Vorgehen ist noch zu definieren.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Umnutzung/Umbauten in bestehenden Volumen ermöglichen- Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen fördern
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Kanton Aargau, BVU/ARE- Ev. Grundeigentümer
Zeithorizont	mittel-/langfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Überarbeitung Richtplan und Muster-BNO abwarten- Entscheid GR über weiteres Vorgehen
Abhängigkeiten andere Massnahmen	keine
Verweise	



2.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

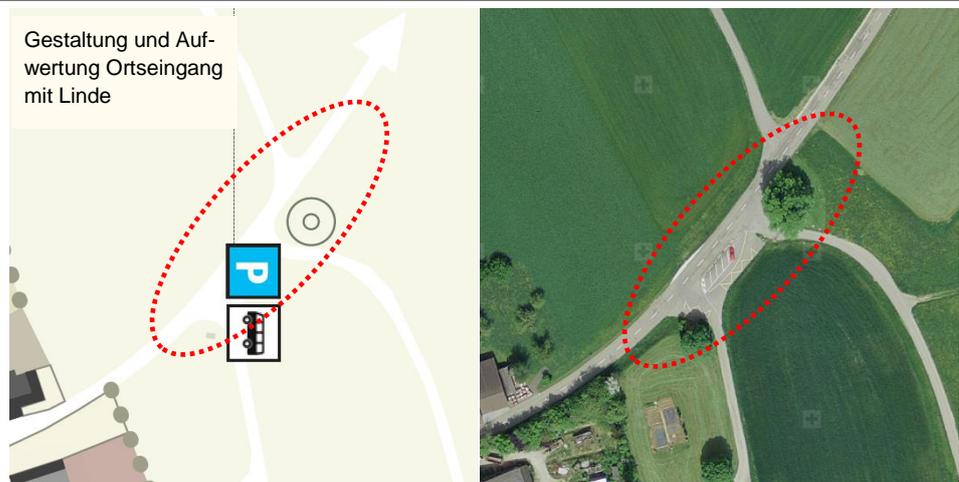
MB1 Gallenkirch, Ortseingang

Kurzbeschreibung	Der Ortseingang Gallenkirch wirkt derzeit noch wenig attraktiv und wird nicht als solcher wahrgenommen. Zukünftig soll er siedlungsorientiert ausgestaltet werden. In Zusammenhang mit dem behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle soll die Verkehrsberuhigung gefördert werden.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Stärkung Ortscharakter und Ortsbild- Förderung Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit Bushaltestelle- Siedlungsorientierter Ortseingang
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Kanton Aargau, BVU- Eigentümer Perimeter BGK
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept im Rahmen der nächsten Strassensanierung Kantonsstrasse- Perimeter BGK eventuell bis ins Dorfzentrum erweitern
Abhängigkeiten andere Massnahmen	-
Verweise	- Räumliches Entwicklungsleitbild



MB2 Linn, Ortseingang

Kurzbeschreibung	Der Ortseingang von Linn ist insbesondere aufgrund der Linner Linde ein stark frequentierter Ort. Das touristische Verkehrsaufkommen soll entschärft und die Parkplatzproblematik angegangen werden. Die Neugestaltung des Dorfeingangs soll die Linner Linde miteinbeziehen und als harmonisches Gesamtkonzept überzeugen.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Entschärfung Verkehrsaufkommen Tourismus- Förderung Verkehrsberuhigung und Attraktivität- Verminderung der Parkplatzproblematik- Einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept mit Linner Linde
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Kanton Aargau, BVU- Eigentümer Perimeter BGK
Zeithorizont	kurz-/mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Parkplatzsituation beobachten und bei Bedarf Korrekturmassnahmen erarbeiten- Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept im Rahmen der nächsten Strassensanierung Kantonsstrasse (mittelfristig)
Abhängigkeiten an andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- Räumliches Entwicklungsleitbild



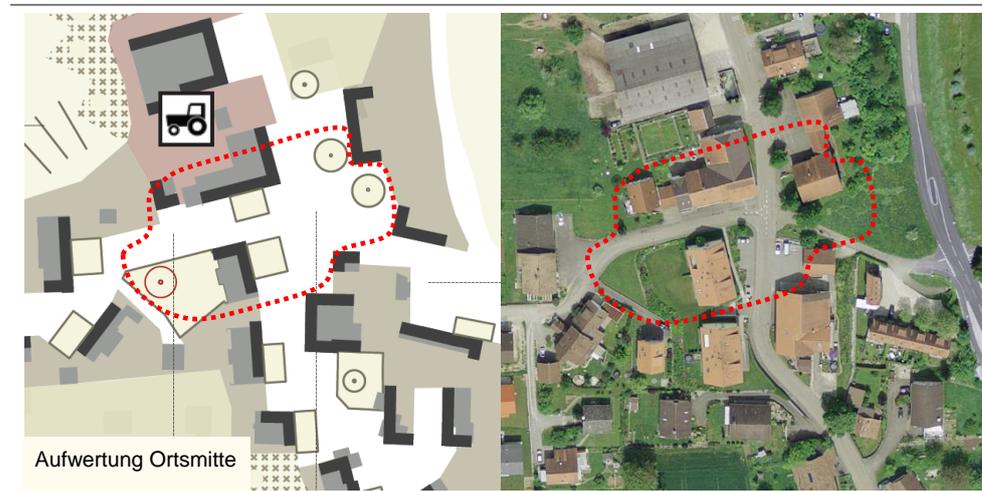
MB3 Oberbözberg, Zentrumsbereich

Kurzbeschreibung	Der Zentrumsbereich von Oberbözberg soll weiter gestärkt werden. Der Verkehr soll beruhigt und der Strassenraum attraktiv gestaltet werden. Gleichzeitig sollen Anreize zur Ansiedlung von Zentrumsnutzungen gefördert werden.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Belebter und attraktiver Zentrumsbereich- Förderung Verkehrsberuhigung und Attraktivität- Förderung von Anreizen zur Ansiedlung von Zentrumsnutzungen (Gastronomie, Einkauf)
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Kanton Aargau, BVU- Eigentümer Perimeter BGK
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept im Zentrumsbereich entlang der Kantonsstrasse
Abhängigkeiten an andere Massnahmen	keine
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- Räumliches Entwicklungsleitbild



MB4 Ursprung, Ortsmitte

Kurzbeschreibung	Auch der Dorfkern im Ursprung soll gestärkt und aufgewertet werden. Die Ansiedlung von Zentrumsnutzungen ist zu fördern.
Ziele	<ul style="list-style-type: none">- Stärkung und Aufwertung des Ortskerns- Förderung von Zentrumsnutzungen
Federführung	Gemeinderat Bözberg
Koordination	<ul style="list-style-type: none">- Kanton Aargau, BVU- Eigentümer Perimeter BGK/ERP
Zeithorizont	mittelfristig
Vorgehen	<ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept im Rahmen der nächsten Strassensanierung
Abhängigkeiten andere Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">- MA5 Ursprung, Handlungsgebiet Mitte
Verweise	<ul style="list-style-type: none">- Entwicklungsrichtplan



Anhang A Steckbriefe mit Analyse und Zielen

Steckbriefe der Ortsteile der Gemeinde Bözberg

Die Steckbriefe wurden im Rahmen der Analyse des räumlichen Entwicklungsleitbildes im Jahr 2018 zusammen mit der Planungskommission erarbeitet. Sie dienen als Grundlage für die Zielbilder (Räumliches Entwicklungsleitbild, Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsteile, Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH, 03.05.2019), für die Nutzungsplanung und für das vorliegende Handlungsprogramm.

Steckbrief Gemeinde Bözberg	2
Steckbrief Ortsteil Gallenkirch	5
Steckbrief Ortsteil Hafen.....	8
Steckbrief Ortsteil Kirchbözberg	10
Steckbrief Ortsteil Linn	12
Steckbrief Ortsteil Oberbözberg	15
Steckbrief Ortsteil Ursprung	18
Steckbrief Weiler und Einzelhöfe ausserhalb Baugebiet.....	20

Steckbrief Gemeinde Bözberg

- » entstanden durch die Fusion der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg am 1. Januar 2013
- » Fläche: 1552 ha, davon 611 ha Wald, 107 ha überbaut und 834 ha Kulturland
- » Naherholungsgebiet mit bekannten Ausflugszielen: Wasserfälle, Linner Linde, Jurapark, Homberg, Aussichtspunkt Vierlinden



Tabelle 1: Einwohnerstatistik Gemeinde (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Gemeinde Bözberg					
*Einwohnerzahl	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Gewerbezone (G)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Gesamthaft
Total Innerhalb Bauzone*	582	666	0	14	1262
Fläche (ha)	21.40	28.92	0.11	5.03	55.46
Einwohnerdichte (E/ha)	27.2	23.0	-	2.8	22.8
Total Ausserhalb Bauzone*	-	-	-	-	323
Angrenzend an Bauzone*					97
Weiler*	-	-	-	-	146
Einzelhöfe*	-	-	-	-	80
Gesamttotal Gemeinde Bözberg (innerhalb / ausserhalb Bauzone)*					1585

Tabelle 2: Schuleinrichtungen

Schuleinrichtungen	
Kindergarten Primarschule	Schulhaus Ursprung (seit Gemeindefusion einziger Schulstandort in Bözberg)
Oberstufen Volksschule	Brugg
Kantonsschule	Baden und Wettingen
Berufsfachschule	BFGS Brugg: Gesundheit und Soziales
Fachhochschule	FHNW Windisch: Pädagogik, Technik und Wirtschaft

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung erfolgt über den Autobahnanschluss in Effingen und die Bözbergstrasse K116 Basel-Zürich (Abbildung 1). Bei den Ortsdurchfahrten durch die Strassendörfer handelt es sich ebenfalls um Kantonsstrassen. Drei Buslinien erschliessen das Gemeindegebiet mit dem öffentlichen Verkehr.

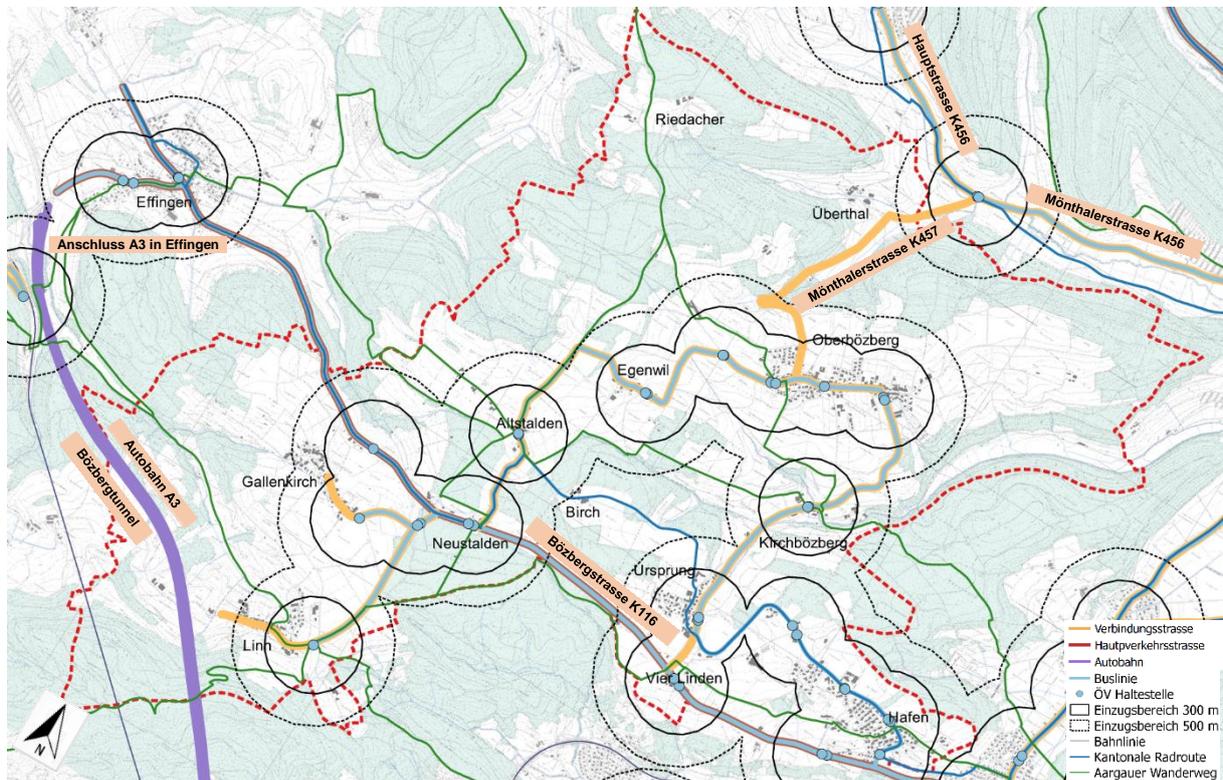


Abbildung 1: Verkehrerschliessung Gemeinde Bözberg

Mit der Buslinie 372 sind die einzelnen Ortsteile sehr gut ans Zentrum Brugg angebunden. Die Reisezeit von Hafen nach Brugg beträgt 10 Minuten (Oberbözing 20 Minuten, Linn 30 Minuten). Die Linie 137 verbindet Bözberg mit Brugg und Frick über die Bözbergstrasse. Durch den Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten und den Betrieb bis kurz vor Mitternacht weisen alle Ortsteile eine Güteklasse D auf. Die Linie 374 führt von Brugg über Rüfenach und Remigen nach Mönthal und ist insbesondere für die Anbindung von Überthal wichtig.

Die kantonale Radroute führt von Umiken über Hafen, Ursprung, Neustalden nach Effingen. Mit dem geplanten Ausbau der Bözbergstrasse sind zusätzliche Radstreifen geplant. Mehrere Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet.

Analyse und Ziele	
Gesamtbild	<ul style="list-style-type: none"> » Mit Ausnahme von Hafen mehrheitlich bauhistorisch wertvolle Gebäude und Ortsbilder » Weitläufige und grosse Gemeinde mit diversen Ortsteilen, Weilern und Einzelhöfen » Förderung von Mischnutzungen und Belebung an punktuellen Lagen der Strassendörfer
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Erschlossen durch Kantonsstrassen, insbesondere durch die Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich und drei Buslinien » Aussichtslage und „Wohnen im Grünen“ für die Förderung von qualitativem Wohnen nutzen » möglichst siedlungsorientierte, gestalterisch attraktive Strassenräume auf Kantonsstrassen schaffen » Förderung von kombinierter Mobilität an gut erschlossenen Lagen
Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> » wird geprägt durch die offene Juralandschaft, welche die Ortsteile und Weiler zusammenhält » hoher Bekanntheitsgrad durch Linner Linde und weitere naturräumliche Attraktivitäten » weitläufiges und attraktives Wanderwegnetz mit diversen Aussichtspunkten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten und Stärken der historischen Kernbereiche entlang der Strassendörfer (reg./nat. Bedeutung, ISOS) » Verdichtungspotential nutzen bei Wahrung des historischen Dorfcharakters » Qualitative Innenentwicklungen der unverbauten Bauzonen
Wachstum Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von modernen Wohnformen für eine gute Durchmischung und für Generationenwechsel, um der Überalterung entgegen zu wirken
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Entwickeln von ortstypischen Ortseingängen und Ortszentren » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Gesamtplanungen für hochwertige Wohnüberbauungen prüfen und fördern

Spezifische Analysen und Ziele zu den einzelnen Ortsteilen und Weilern finden sich in den nachfolgenden Teilkapiteln. Die Ortsteile Gallenkirch, Hafen, Linn, Oberbözberg und Ursprung werden in den Zielbildern des räumlichen Entwicklungsleitbilds konkretisiert. Kirchbözberg wird im REL nicht thematisiert.

Steckbrief Ortsteil Gallenkirch

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » liegt nahe der Durchgangsstrasse Brugg-Frick-Basel
- » gemischte Architektur mit Bauernhäusern und moderner EFH-Struktur



Tabelle 3: Einwohnerstatistik Gallenkirch (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Gallenkirch					
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	52	72	0	7	124 (131)
Fläche (ha)	3.05	2.99	0.25	-	6.29
Einwohnerdichte (E/ha)	17.0	24.1	-	-	19.7

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Die räumlichen und historischen Qualitäten des Dorfes basieren auf langgezogenen Bauernhöfen in regionaltypischer Bauart. Die Qualität des Ortsbildes durch Störbauten und deren Umraum in der Ortsmitte beeinträchtigt. Lagequalitäten vorhanden, durch die Anordnung der Bauten im Westen wird ein platzartiger Werkhof gebildet. Einzelne Gebäude weisen einen Volumenschutz auf.



Historische Entwicklung

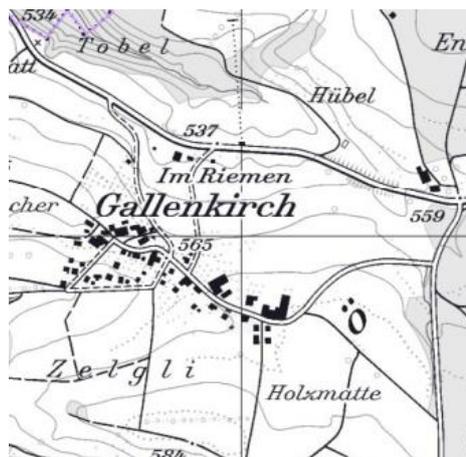
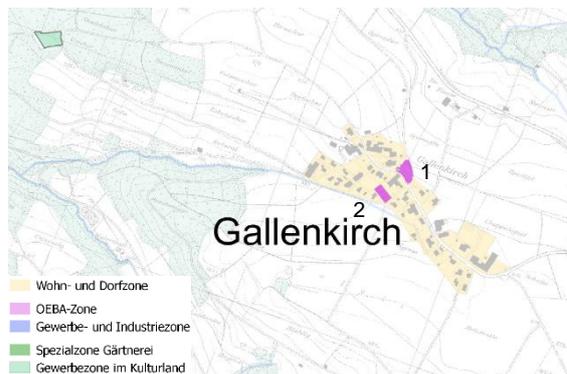


Abbildung 2: Gallenkirch im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

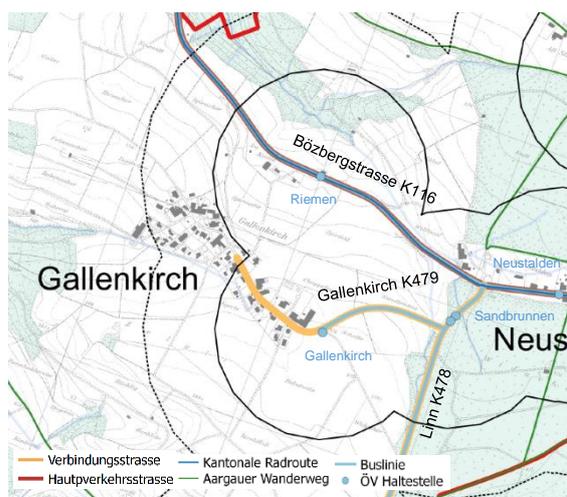
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1): Ehemaliges Gemeindehaus
- » OEBA-Zone (2): Abfallsammel-Stelle und Zivilschutzanlage



Verkehrerschliessung

- » Gallenkirch (Verbindungsstrasse K479)
- » Linn (Verbindungsstrasse K478)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Autobahn A3, Anschluss in Effingen / Frick
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Neustalden, Sandbrunnen und Gallenkirch
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestellen Neustalden und Riemen



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit ortstypischen Bauernhäusern, welches aber eine lockere Bebauung aufweist » Förderung einer dichteren Bebauung entlang der Strasse mit Mischnutzungen » Westlicher Dorfteil als Zentrum von Gallenkirch » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt nahe der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung in der Nähe der Hauptverkehrsstrasse für kombinierte Mobilität geeignet » der Strassenraum ist siedlungsorientierter zu gestalten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » harmonische Einfügung der Siedlung ins Landschaftsbild » Innenentwicklung bei Erhalt Dorfcharakter » Erhalten und Förderung des dichteren Dorfteils im Westen, welches teils hochwertige Bausubstanz aufweist
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gestaltung und Aufwertung des östlichen Dorfeingangs mit Bushaltestelle » Potential für Umnutzung im Gebiet bei der OEBA-Zone, beim ehemaligen Gemeindehaus » Potential für Neuentwicklung im Gebiet Bünthenmatt / Chappelleguet (Erschliessung vorfinanziert, keine Entwicklung)

Steckbrief Ortsteil Hafen

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, „Agglomeration Brugg“
- » Beste erschlossene Lage von Bözberg: Verkehr (ÖV), ruhige Wohnlage, mildes Klima zum Wohnen
- » Einfamilienhausquartier



Tabelle 4: Einwohnerstatistik Hafen (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Hafen				
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	69	321	24	390 (414)
Fläche (ha)	1.66	15.10	-	16.76
Einwohnerdichte (E/ha)	41.5	21.3	-	23.3

Historische Entwicklung

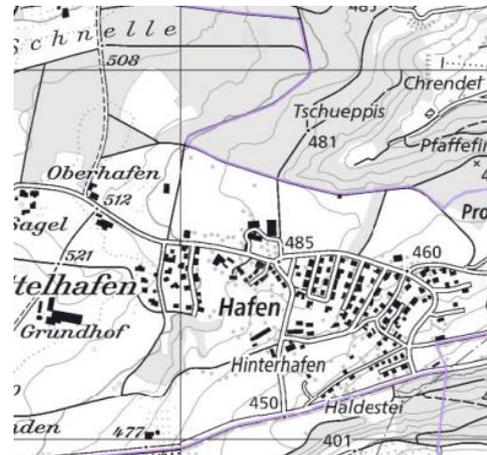
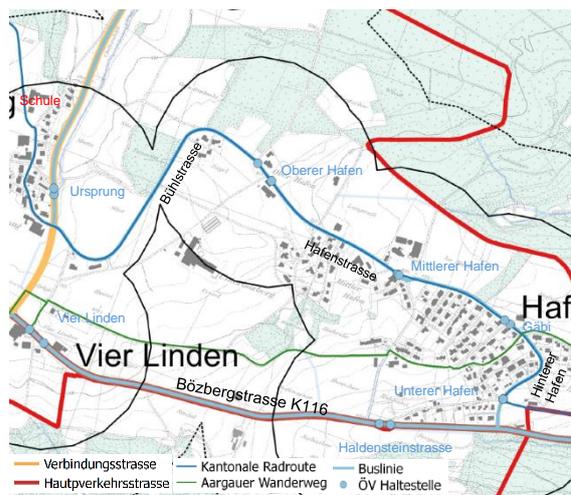


Abbildung 3: Hafen im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

Verkehrerschliessung

- » Hinterer Hafen, Hafenstrasse, Bühlstrasse (Gemeindestrasse)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof nach Frick, Bahnhof): Haltestellen Haldensteinstrasse und Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Unterer Hafen, Gäbi, Mittlerer Hafen, Oberer Hafen



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Zentrumsförderung im Mittlerer Hafen und im Unterer Hafen, da kein belebtes Zentrum und eine eher monotone Dorfstruktur mit EFH existiert » Förderung von gemischten Nutzungen im Unterer Hafen » Individualität, attraktive und ruhige Wohnlage » Geringe Wahrnehmung des Dorfzonencharakters
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg » beste erschlossene Wohnlage der Gemeinde Bözberg, liegt an der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung für kombinierte Mobilität geeignet
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der prägenden und eingeschossigen Flachdachzone im „Rüteli“ mit der Sicht auf das Aaretal » Erhalten der dichteren Kernbereiche (Dorfzone)
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Auszonung des Bauzonengebiets Haldenstein prüfen » Projekt für Neuentwicklung im Gebiet Hinterer Hafen vorhanden

Steckbrief Ortsteil Kirchbözberg

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » Ref. Kirche Bözberg mit Pfarrhaus, Scheune sowie Friedhofgelände
- » Traditionell und historisch wichtiger Ortsteil



Tabelle 5: Einwohnerstatistik Kirchbözberg (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Kirchbözberg			
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	5	34	5 (39)
Fläche (ha)	0.64	-	0.64
Einwohnerdichte (E/ha)	7.9	-	7.9

Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Kirchenbezirk mit reformierter Kirche Bözberg, Pfarrhaus, Museum und Scheune. Kirche im 11. Jahrhundert im romanischen Stil erbaut, wurde damals dem heiligen Michael geweiht. Letzte umfassende Renovation: 1983/1984.



Historische Entwicklung

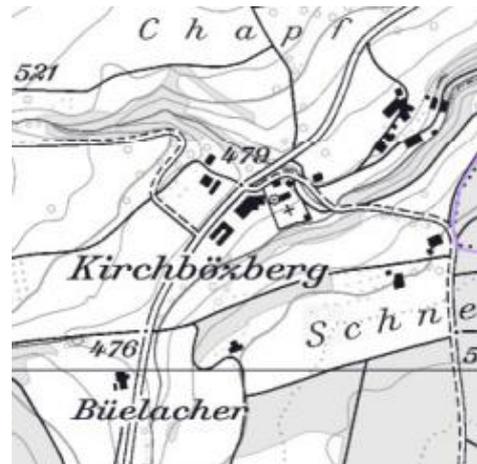
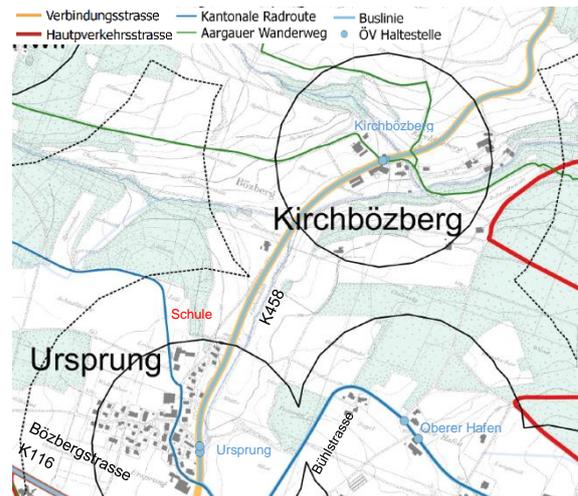


Abbildung 4: Kirchbözberg im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse, Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Kirchbözberg



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Kirchenbezirk mit Pfarrhaus, Scheune und Friedhofgelände sowie Sonntagsschule als Treffpunkt » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » Reformierte Kirche mit nationaler Ausstrahlungskraft » Förderung von Publikumsnutzungen für Belebung
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt eingebettet zwischen Oberbözberg und Ursprung an der Kantonsstrasse
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Wahren des gut erhaltenen Kirchbezirks mit traditionellen und historischen Strukturen (nationale Bedeutung) » Förderung der Integration der öffentlichen Nutzungen (Museum, Kirche)
Bauzonengebiet	<ul style="list-style-type: none"> » Grundcharakter bewahren und bei Bedarf umnutzen

Steckbrief Ortsteil Linn

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » Viele naturräumliche Attraktivitäten
- » Hoher Besucherandrang durch Linner Linde (Verkehrsproblematik)



Tabelle 6: Einwohnerstatistik Linn (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Linn						
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Gewerbezone (G)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	54	47	0	0	7	101 (108)
Fläche (ha)	3.18	1.77	0.12	1.03	-	6.10
Einwohnerdichte (E/ha)	17.0	26.6	-	-	-	16.6

Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) und Naturdenkmal

1 Alte bäuerliche Siedlung (Ackerbauerndorf), ruhige und regelmässige Silhouette, in rhythmischer Abfolge reiht sich First an First zu einer eindrucklichen Staffellinie. Die meisten der Gebäude innerhalb des ISOS-Dorfes weisen einen Volumenschutz und teils einen Substanzschutz auf.

2 Naturdenkmal mit Linner Linde (Sommerlinde) oberhalb der Siedlung: Sie gilt als der mächtigste Baum und Touristenattraktion im Kanton Aargau



Historische Entwicklung



Abbildung 5: Linn im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

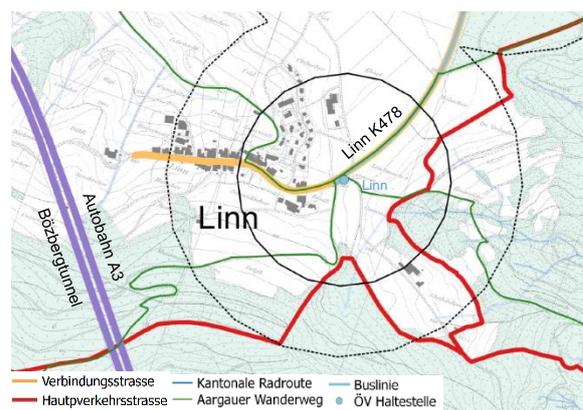
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone: Ehemaliges Schulhaus und Gemeindeverwaltung (aktuell Geschäftsstelle Jurapark Aargau), eine Turnhalle (auch Nutzung von auswärtigen Vereinen) und ein Sportplatz, Feuerwehrlokal, Garage für Infrastrukturen / Fahrzeuge



Verkehrerschliessung

- » Linn (Verbindungsstrasse K478)
- » Bözbergstrasse, nördlich von Linn (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Autobahn A3, Anschluss in Effingen / Frick
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Linn



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit historischen Bauten und einer dichten Zeilenbebauung » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » zwei unterschiedliche Ortsteile mit unterschiedlicher Mentalität innerhalb Linn: ISOS-Dorfteil und Gebiet mit moderner EFH-Struktur » bekannter Ortsteil für viele naturräumliche Attraktivitäten: Linner Linde, Linnerberg, Wasserfälle, Sagimültäli (Naturschutzgebiet), Jurapark Aargau » Tourismusmagnet und Besucherandrang durch Linner Linde (Verkehrs- und Parkplatzproblematik)
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » der Strassenraum und insbesondere der Dorfeingang ist siedlungsorientierter zu gestalten » Parkierungs- und Erschliessungsregime zur Entschärfung Problematik durch Besucherandrang (Nutzung Parkplätze bei der Mehrzweckhalle)
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » harmonische Einfügung der Siedlung ins Landschaftsbild dank unverbauter Wiesen mit Obstbäumen » Wahrung des Ortsbildcharakters (ISOS) » Erhalten der Lücken als Qualitätsmerkmal für Sichtbeziehung in die Landschaft » Förderung und Aufwertung der Ortsmitte „Dorfplatz“ » Gestaltung und Aufwertung des Ortseingangs mit Linner Linde
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gebiet bei der OEBA-Zone wird genutzt und soll in der Grösse beibehalten werden » Entwicklungspotentiale in Linn grösstenteils ausgeschöpft, sanfte Innenentwicklung im Ortskern » Potential für Neuentwicklung im Gebiet der Gewerbezone

Steckbrief Ortsteil Oberbözberg

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » Strassendorf und grösster Ortsteil in Bözberg mit Verwaltungsstandort
- » Gewerbe: Kleinhandel, einziger Dorfladen in Bözberg, Restaurant
- » Vereinsleben, gute Durchmischung



Tabelle 7: Einwohnerstatistik Oberbözberg (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Oberbözberg					
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	233	226	9	19	468 (487)
Fläche (ha)	8.14	9.07	2.00	-	19.21
Einwohnerdichte (E/ha)	28.6	24.9	4.5	-	24.4

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Gesamtheitlich intaktes, ausgeprägtes Strassendorf mit vorwiegend regionaltypischen Bauernhäusern des 18./19. Jahrhunderts. Räumliche Qualitäten basieren auf langgezogenen, grossvolumigen Bauernhäusern mit vorgelagerten Gärten. Das Dorf weist durch eine besondere Lage und durch die unverbaute Umgebung besondere Lagequalitäten auf.



Historische Entwicklung

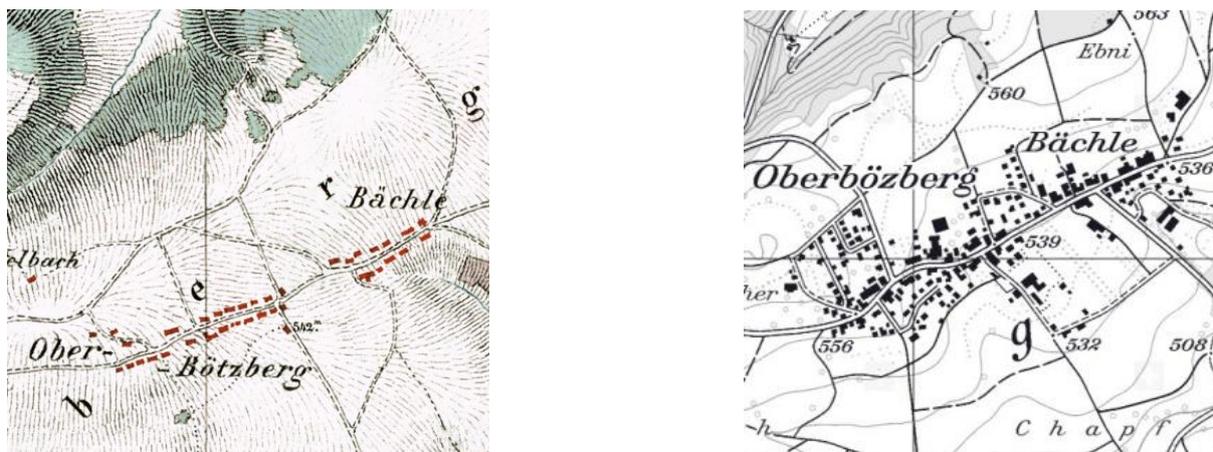
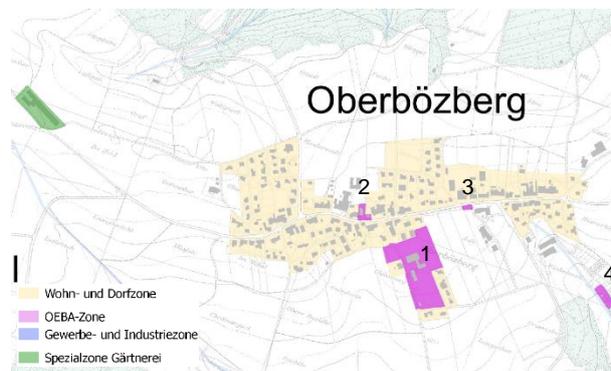


Abbildung 6: Oberbözberg im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

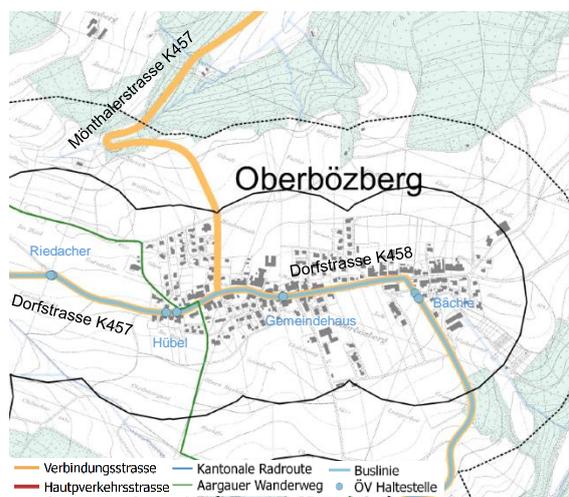
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1): Gemeindeverwaltung Bözberg (Bauamt, Finanzen, Steuern)
- » OEBA-Zone (2): Feuerwehr und VVV Bözberg Leitzentrale
- » OEBA-Zone (3): Dorfplatz mit Brunnen
- » OEBA-Zone (4): ehemalige Kläranlage, heute Messstation radioaktive Abfälle (Bund)



Verkehrerschliessung

- » Dorfstrasse (Verbindungsstrasse K457/ K458)
- » Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Bächle, Gemeindehaus, Hübel, Riedacher



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit ortstypischen Bauernhäusern » grösster Ortsteil der Gemeinde Bözberg » Förderung von Zentrumsnutzungen im westlichen Dorfteil » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt am Hügelrücken an der Strasse, welche von Remigen zur Hauptstrasse Brugg-Frick führt » Aussichtslage für qualitatives Wohnen nutzen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten und Stärken der historischen Kernbereiche „Bächle“ und „Oberbözberg“ » Förderung und Stärkung der Ortsmitte und der Ortseingänge » Erhalten der Lücke im Gebiet Jufe als Qualitätsmerkmal für Sichtbeziehung in die Landschaft
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gebiet am Spiracher wird aktuell überbaut » Entwickeln der östlichen und westlichen Ortseingänge gemäss der Charakteristik der alten Ortskerne » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Räumliche Verbindung des nördlichen Strassendorfs im Bereich zwischen dem östlichen und westlichen Dorfteil mit der Typologie von ortstypischen Bauernhäusern » Gesamtplanung für hochwertige Wohnüberbauung südlich der Gemeindeverwaltung im Gebiet der OEBA-Zone prüfen

Steckbrief Ortsteil Ursprung

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, „Zentrum“ von Bözberg
- » Gute Lage: öffentlicher Verkehr, Bözbergstrasse, gute/ klimatische Wohnlage
- » Einzige Schule in Bözberg, Schulzentrum als Treffpunkt
- » Vereinsleben (Turnverein und Männerriege Bözberg, Vogelschutzverein)



Tabelle 8: Einwohnerstatistik Ursprung (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Ursprung				
	Kernzone (K)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	174	0	6	174 (180)
Fläche (ha)	5.36	1.11	-	6.47
Einwohnerdichte (E/ha)	32.5	-	-	26.9

Historische Entwicklung

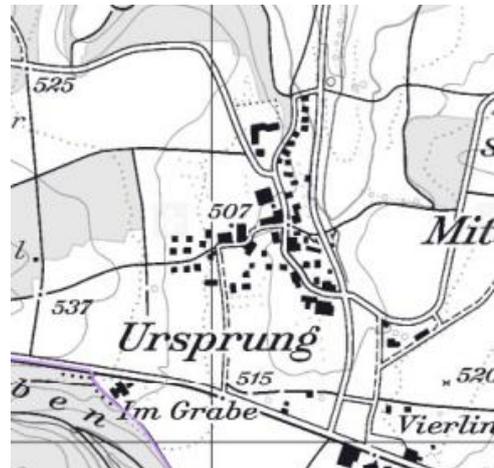
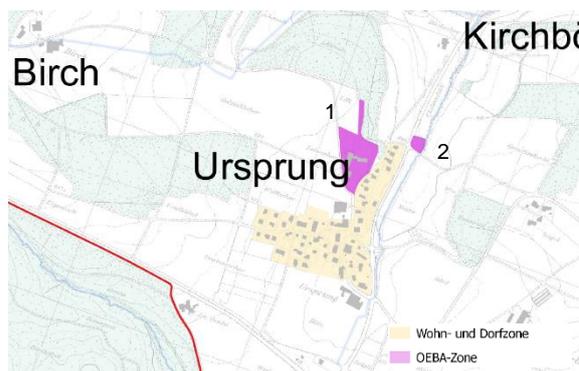


Abbildung 7: Ursprung im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

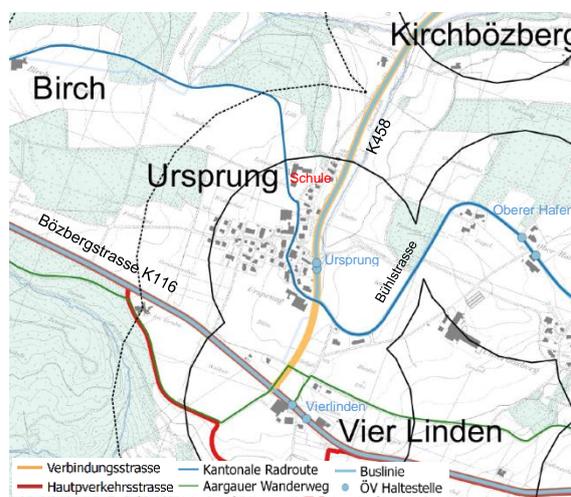
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1) Kindergarten und Primarschule
- » OEBA-Zone (2): Entsorgungsstelle und Abwasseranlage



Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Oberer Hafen und Ursprung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » gute Wahrnehmbarkeit des intakten Dorfbildes, welches erhalten werden soll » „Zentrum“ von Bözberg mit einziger Schule der Gemeinde » Förderung von gemischten Nutzungen entlang Kantonsstrasse » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg spürbar » Zentrums- und Ortsmitte in Bözberg an gut erschlossener Wohnlage an der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung für kombinierte Mobilität geeignet » der Strassenraum ist möglichst siedlungsorientiert zu gestalten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten des intakten Dorfzonencharakters » Förderung und Stärkung der Ortsmitte und der Ortseingänge
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Das Gebiet der OEBA-Zone mit der Schule ist genügend gross, wird aber ausgeschöpft » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Gesamtplanung für Erschliessung und Ortsrandgestaltung der Parzelle 255 prüfen » Auszonung der nicht erschlossenen Bauzonenreserve im südlichen Teil prüfen

Steckbrief Weiler und Einzelhöfe ausserhalb Baugebiet

Tabelle 9: Einwohnerstatistik ausserhalb Baugebiet (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Weiler und Einzelhöfe sowie ausserhalb Bauzone								
*Einwohnerzahl	Egenwil	Altstalden	Neustalden	Überthal	Vierlinden	Riedacher	Birch	Total
Weiler*	18	22	36	11	33	13	13	146
Einzelhöfe* <small>(Gemäss Tabelle 11)</small>								80
Ausserhalb Bauzone* <small>(angrenzend an Bauzone, zugehörig aufgrund Adresse)</small>								97
Gesamttotal Einwohner ausserhalb Bauzone*								323

Weiler Überthal

- » ehemalige Gemeinde Oberbözberg, Weilerzone, ausserhalb Bauzone, 11 Einwohner
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » besteht aus vier Bauernhöfen, einem Wohnhaus und einigen Ökonomiegebäuden (davon 2 Gebäude abgebrannt und 1 wieder aufgebaut).
- » Der Weiler ist nach Remigen und Mönthal (Schule) orientiert.



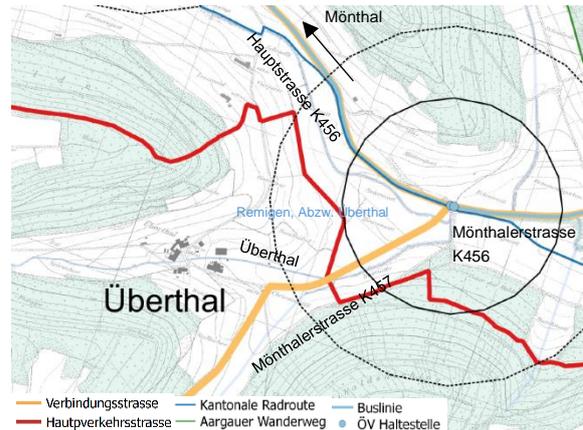
Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Weiler mit bäuerlicher Altbebauung aus 18./19. Jahrhundert, bestehend aus vier Bauernhöfen, einem Wohnhaus und einigen Ökonomiegebäuden. Der Charakter ist grösstenteils erhalten und der Weiler weist besondere Lagequalität durch reizvolle Einbettung im Talgrund des Seitentälchens auf. Einzelne Gebäude weisen einen Substanz- und Volumenschutz auf.



Verkehrerschliessung

- » Überthal (Gemeindestrasse)
- » Hauptstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K456, DTV 1'660, 2014)
- » Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 374 (Brugg, Bahnhof nach Mönthal, Unterdorf): Haltestelle Remigen, Abzweigung Überthal



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Weilerzone mit bäuerlicher Altbebauung » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » Zwei Gebäude abgebrannt, nur eines davon wurde wieder aufgebaut » In absehbarer Zeit sind keine aktiven Landwirte mehr tätig » Orientierung nach Remigen und Mönthal (Schule)
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt abseits der Hauptverkehrsstrasse Mönthal - Remigen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt und Aufwertung der bäuerlichen Altbebauung » Wiederaufbau des abgebrannten Gebäudes
Weilerzone	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter und Zweck der Zone stärken

Neustalden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler (Zwischenergebnis Richtplan), ausserhalb Bauzone, 36 Einwohner
- » Ehemaliges Zentrum, Passübergang Bözberg
- » Restaurant Bären und Dorfbeck
- » Campingplatz



Ortsbild

Die ursprünglich zum gegenüberliegenden Gasthof Bären gehörende Scheune (Jahr 1811, Parzelle Nr. 317) auf dem Bözberg ist ein bedeutender Zeuge des historischen Reise- und Güterverkehrs. Als weitgehend original erhaltener Teil der damaligen Passstation zeigt sie unter dem mächtigen Krüppelwalmdach eine von Bogentoren geprägte Fassade. Die einstige Idee des Eigentümers, das Baudenkmal zum privaten Museum alter Kutschen, Wagen und Schlitten auszubauen, wurde inzwischen wieder verworfen.



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Im Richtplan als Weiler eingetragen (Zwischenergebnis) » Restaurant (aktuell nicht in Betrieb) als Zentrum und als Treffpunkt » Campingplatz liegt abseits der Bözbergstrasse
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Hauptverkehrsstrasse beim Passübergang Bözberg
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen » Bärenscheune als Kulturzeuge, sinnvolle Nachnutzung gesucht
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung von Kleingewerbe zur Belebung » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Altstalden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 22 Einwohner
- » liegt abseits der historischen, ehemaligen Bözbergstrasse
- » umfasst Einzelbauernhöfe und Bauernhäuser
- » Sodbrunnen (viel Grundwasser)
- » Spannagel: grosse, ungenutzte Kubaturen der Einzelhöfe, geringe Ausnutzung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Weilerartige Altbebauung mit regionaltypischen Wohn- und Bauernhäusern » Kompaktheit mit Spannagel für Weilercharakter fehlt » Spannagel: grosse, ungenutzte Kubaturen der Einzelhöfe
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Kantonsstrasse zwischen Neustalden und Egenwil » Historische, ehemalige Bözbergstrasse
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen » Sodbrunnen mit viel Grundwasser
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Egenwil

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler (Zwischenergebnis Richtplan), ausserhalb Bauzone, 18 Einwohner
- » umfasst zwei aktive Bauernhöfe und Bauernhäuser
- » auffallend sind die grossen, ungenutzten Kubaturen der Einzelhöfe mit geringer Ausnutzung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Im Richtplan als Weiler eingetragen (Zwischenergebnis) » Kompaktes „Dorf“ mit regionaltypischen Bauernhäusern » Ehemaliges Ortsbürgerhaus » Zwei aktive Bauernhöfe und Bauernhäuser
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Kantonsstrasse » Attraktive und ruhige Wohnlage nutzen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Birch

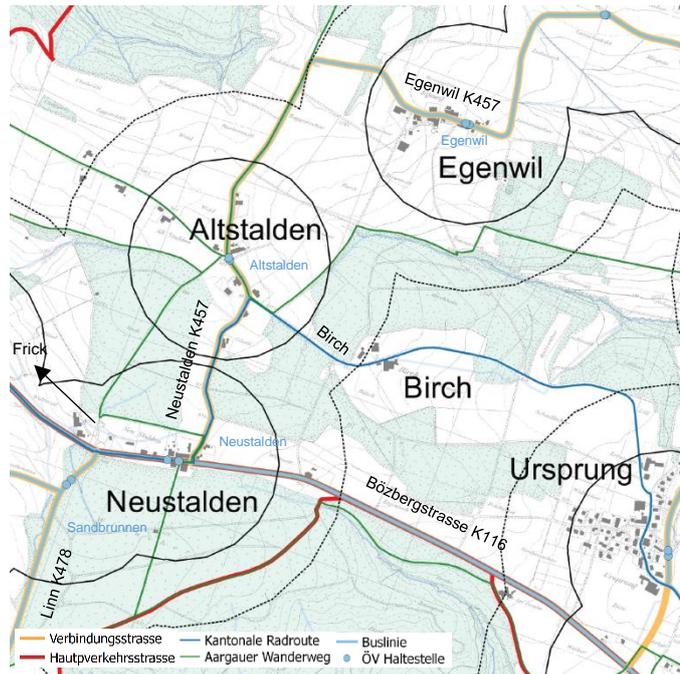
- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 13 Einwohner
- » umfasst Einzelbauernhöfe
- » Ehemalige Schreinerei, heute Wäscherei



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Umfasst Einzelhöfe » Ehemalige Schreinerei, heute Wäscherei
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt abseits der Kantonsstrasse zwischen Altstalden und Ursprung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen Strukturen
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken

Verkehrerschliessung (Neustalden, Altstalden, Egenwil und Birch)

- » Birch (Gemeindestrasse)
- » Neustalden, Altstalden, Egenwil (Verbindungsstrasse K457)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Neustalden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Sandbrunnen, Neustalden, Altstalden und Egenwil



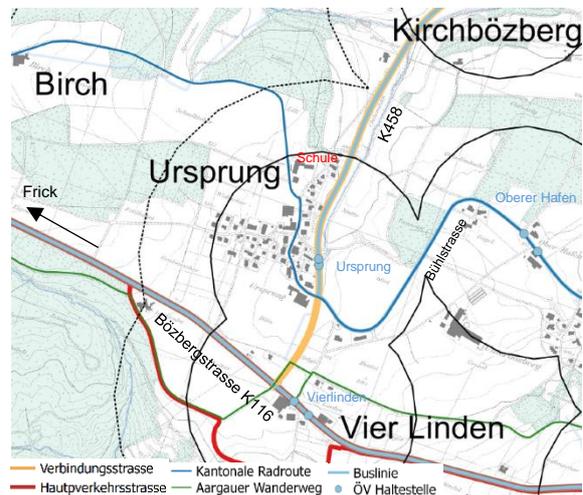
Vierlinden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 33 Einwohner
- » umfasst Restaurant und Hotel Vierlinden, Bauernhof, Einfamilienhäuser, Tankstelle
- » bekannter Aussichtspunkt mit Sitzbänken und Parkmöglichkeit



Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Oberer Hafen und Ursprung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Restaurant mit bekanntem Aussichtspunkt bildet das Zentrum und Treffpunkt von Vierlinden » Heterogene Orts- und Nutzungsstruktur
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg » liegt an der Hauptverkehrsstrasse » aufgrund guter Erschliessung direkt an der Hauptverkehrsstrasse für kombinierte Mobilität geeignet
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung eines homogenen Ortsbildes
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Gewerbenutzungen zur Belebung

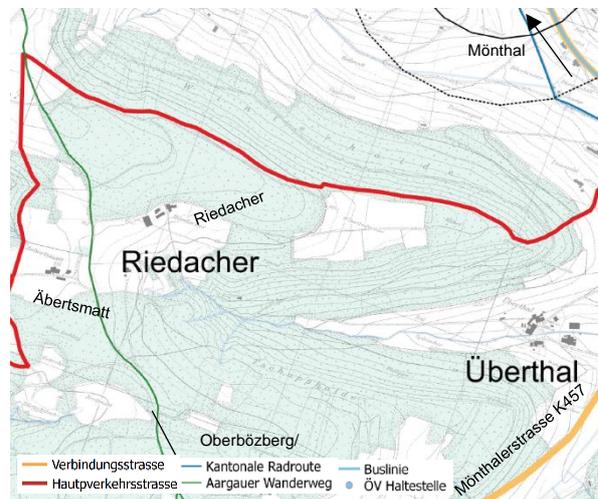
Riedacher mit Äbertsmatt

- » ehemalige Gemeinde Oberbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 13 Einwohner
- » umfasst Bauernhöfe (Bio-Betrieb und LW-Betrieb), Bauernhäuser (3 Familien)



Verkehrerschliessung

- » Riedacher (Gemeindestrasse)
- » Hauptstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K456, DTV 1'660, 2014)
- » Dorfstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Riedacher und Hübel



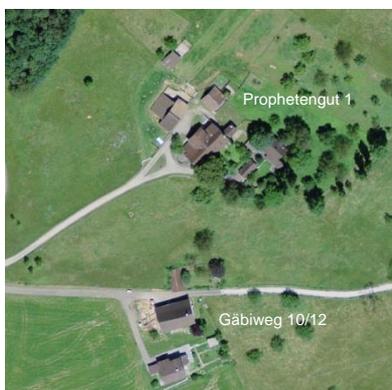
Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	» Umfasst Bauernhöfe und Bauernhäuser
Lage und Erschliessung	» Liegt abseits der Kantonsstrasse und ist über Oberbözberg angebunden
Ortsbild	» Erhalt der traditionellen Strukturen
Entwicklungsgebiete	» Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken

Einzelhöfe

Tabelle 10: Einwohnerstatistik Einzelhöfe (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Einzelhöfe ausserhalb Bauzone							
Einzelhöfe (Adresse)	Chalchderen 1	Eglibrunnenhof 1	Im Leumli 1	Büntacher 1	Im Riemen 1,2	Adlisberg 1	Eichhof 1
Einwohner	2	6	4	3	8	4	1
Einzelhöfe (Adresse)	Spannagel 1-5	Itele 2	Sagel 1-3	Langmatt 1	Schnellen 1-3	Prophetengut 1	Sindel 1
Einwohner	12	2	13	1	8	1	2
Einzelhöfe (Adresse)	Gäbiweg 10,12	Grundhof 1	Höhenweg 19	Bözbergstrasse 1,2	Spitzacher 713		Gesamthft Einwohner Einzelhöfe
Einwohner	6	2	1	4	0		80

Folgend sind die wichtigsten Einzelhöfe und Gruppierungen von Einzelhöfen aufgeführt, welche sich durch eine eigene Adresse und eine einzelne Wohnbaute kennzeichnen.



Ortsteil Hafen, Prophetengut 1, Gäbiweg 10/12



Ortsteil Hafen, Grundhof 1



Ortsteil Hafen, Sagel 1-3



Ortsteil Oberbözberg, Eichhof 1



Ortsteil Oberbözberg, Adlisberg 1



Ortsteil Gallenkirch, Im Riemen 1-2



Ortsteil Linn, Im Leumli 1



Ortsteil Linn, Chalchderen 1



Ortsteil Linn, Büntacher 1

