

Gemeinde Hallwil

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung, Kulturland
und Grundlagen Verkehr

ENTWICKLUNGSLEITBILD

<i>Inhalt</i>	<i>Seite</i>
1. Zweck des Entwicklungsleitbildes	1
2. Grobanalyse	
2.1 Allgemeiner Beschrieb	1
2.2 Siedlungsentwicklung	2
2.3 Statistische Kenndaten	4
2.4 Qualitäten / Defizite im Siedlungsgebiet	8
3. Zielvorstellungen und Massnahmen	
3.1 Räumliches Entwicklungskonzept	10
3.2 Beschrieb Ziele und Massnahmen	11



12. Januar 2012 / nachgeführt 2. Dezember 2013

1. Ausgangslage / Zweck des Entwicklungsleitbildes

Die letzte gesamthafte Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde im Jahre 1992 rechtskräftig. Im Rahmen der angelaufenen Revision sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die seit 1992 stark veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland vom 28. September 2010 zusammengestellt.

Im vorliegenden Entwicklungsleitbild wurden in einer ersten Planungsphase und in Zusammenarbeit mit einer vom Gemeinderat eingesetzten Kommission

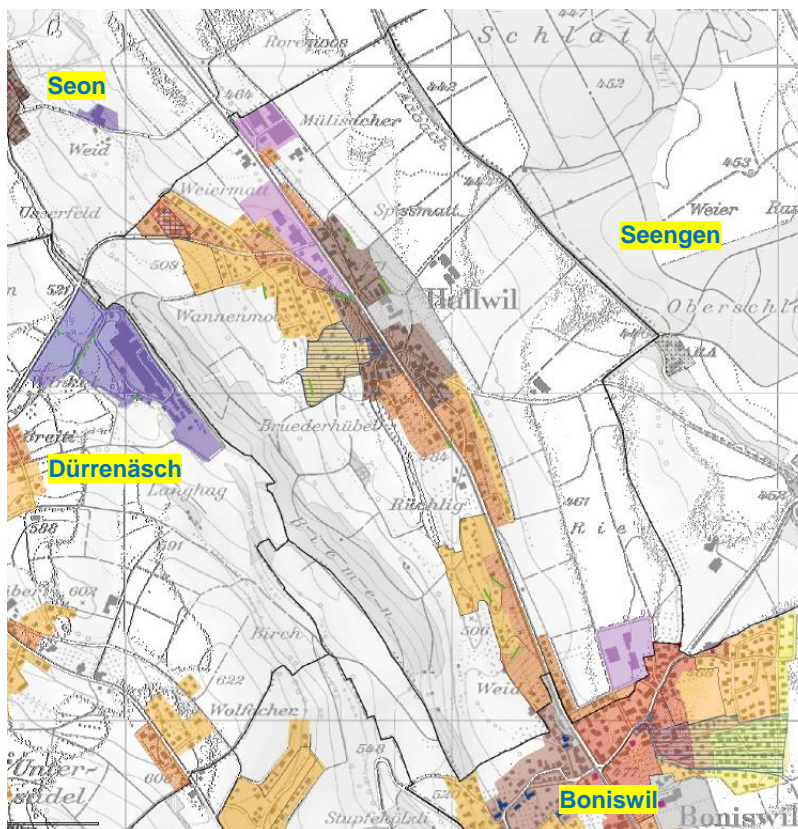
- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von fünf Hauptzielen formuliert und gestützt darauf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt, um schliesslich die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definieren zu können.

2. Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

Hallwil liegt am westlichen Rand des Seetals. Das Dorf befindet sich auf einer Moräne und grenzt an die Gemeinden Seon, Seengen, Boniswil und Dürrenäsch. Westlich des Siedlungsgebietes steigt das Gelände zur Hochebene von Dürrenäsch an. Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf 560 m.ü.M. an der südwestlichen Gemeindegrenze, der tiefste auf 442 m.ü.M. am Aabach. Dieser bildet auf einer Länge von rund 1.1 km die östliche Gemeindegrenze.

Von Nordwesten nach Südosten wird das Siedlungsgebiet durchschnitten von der K249 (Seetalstrasse), welche mit rund 10'604 Fahrten pro Tag (DTV 2008) eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweist. Parallel zur K249 verläuft die Seetalbahn. Das Siedlungsgebiet entlang der Seetalstrasse hat eine Länge von rund 2.2 km.



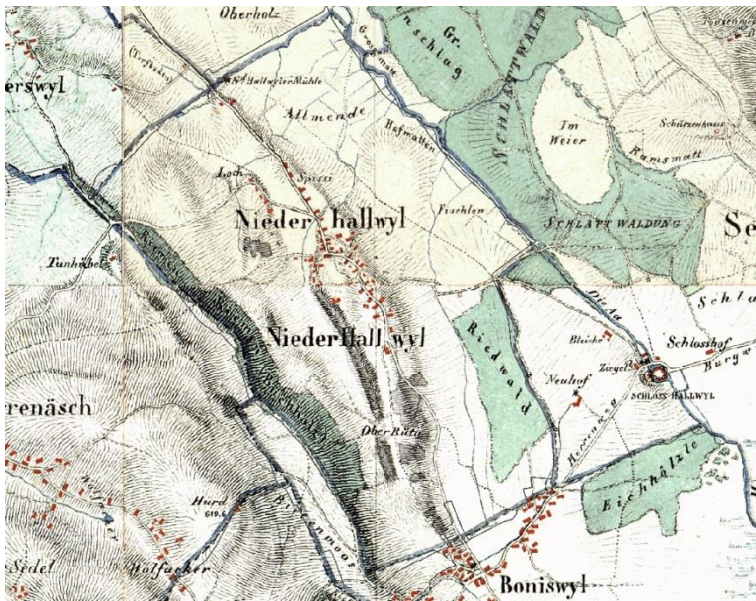
Quelle AGIS-Daten

- Die Topographie der Gemeinde zeichnet sich aus durch
- die grossflächige, Talebene mit dem durchfliessenden Aabach und dem tiefsten Punkt 442 m.ü.M.
 - das grösstenteils seitlich zur Talebene sanft nach Westen ansteigende Gelände.

Hallwil hat rund 750 Einwohner und insgesamt etwa 280 Arbeitsplätze. Das Gemeindegebiet von Hallwil umfasst total 218 ha, davon sind 52 ha Bauzonen, 142 ha Kulturland und 21 ha Wald. Die restlichen 3 ha sind Verkehrsflächen und Gewässer.

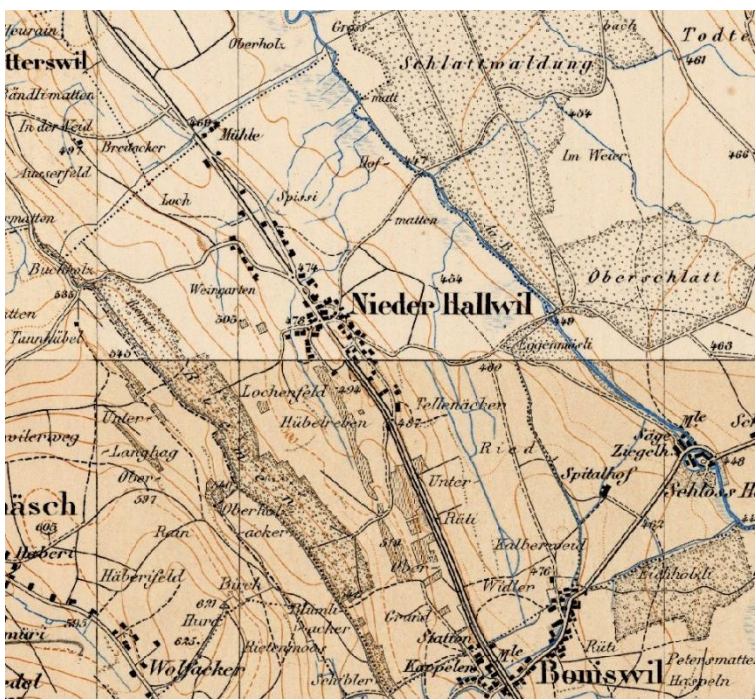
2.2 Siedlungsentwicklung

Das Bauerndorf Niederhallwil verläuft um 1843 vor allem entlang der alten Durchgangsstrasse (Ausserdorf, Seenger-, Bahnhof und Seetalstrasse). Eine leichte Konzentration der Bauten ist im Bereich des Überganges Langjucharten über die Bahnlinie ersichtlich. Zu diesem Zeitpunkt ist das Dorf noch nicht mit der Seetalstrasse durchschnitten.



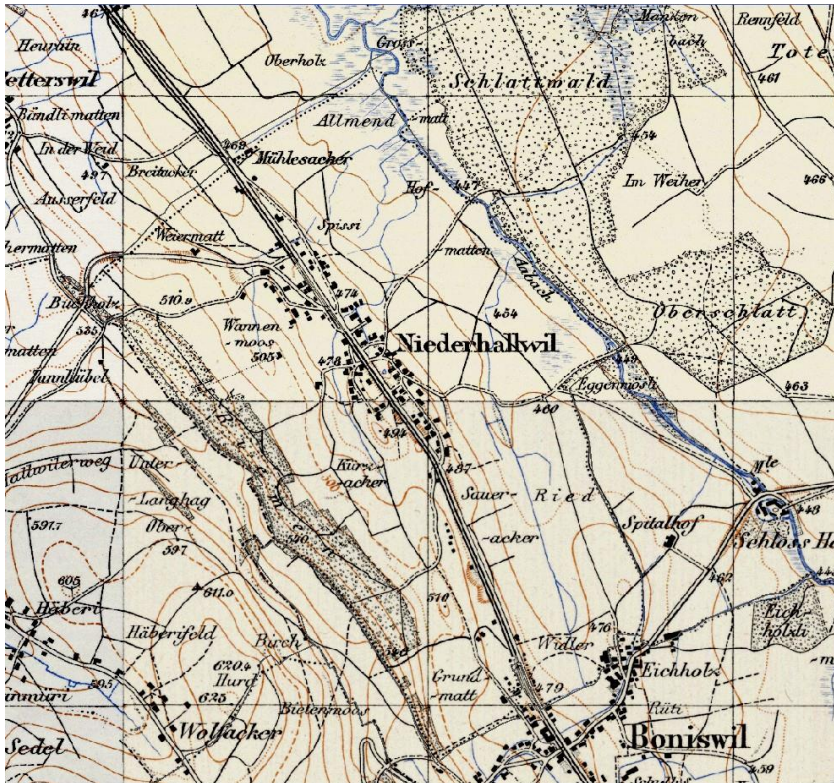
Michaeliskarte 1843
Quelle AGIS-Daten

Die Siegfriedkarte von 1880 zeigt erstmals die geradlinige durch das Dorf verlaufende Seetalstrasse. Kurze Zeit später wird die Seetalbahn eröffnet. Hallwil erhält einen Anschluss ans Eisenbahnnetz. 1864 wird die erste Zigarrenfabrik gegründet.



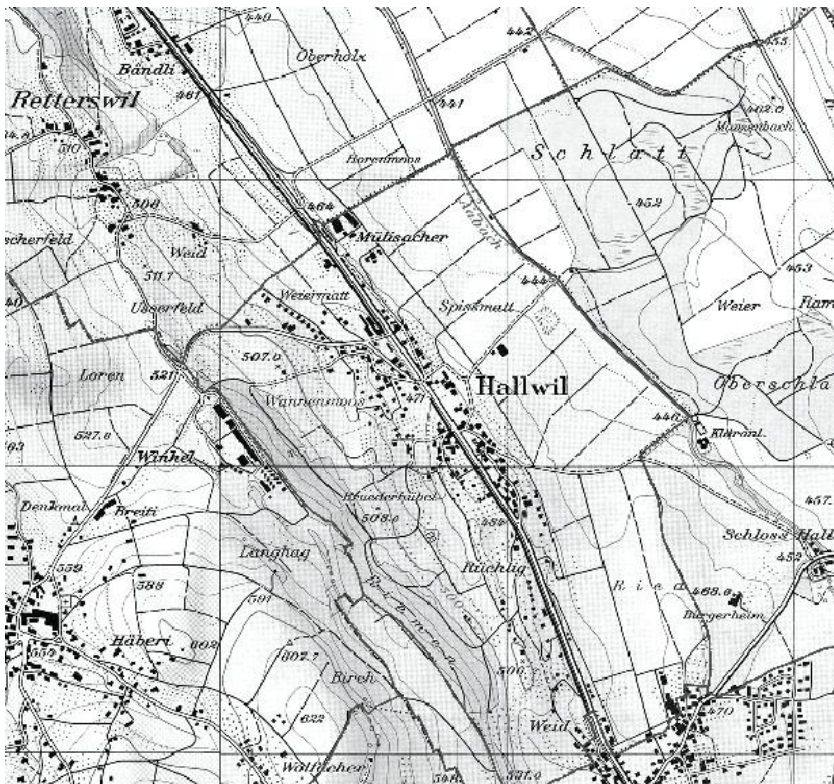
Siegfriedkarte 1880
Quelle AGIS-Daten

Um 1940 findet sich eine geringfügige Ausbreitung des Siedlungsgebietes. Diese ist aber noch immer sehr kompakt entlang der Seetalstrasse aufgereiht.



Landeskarte 1940
Quelle AGIS-Daten

Mitte des 20. Jahrhunderts finden sich erste grössere Gewerbebauten im Südosten und Norden des Gemeindegebietes. Zudem ist die Entwicklung mit älteren Einfamilienhäusern in die Fläche erkennbar. 1976 zählte die Gemeinde Hallwil bereits 549 Einwohner.



Landeskarte 1976
Quelle AGIS-Daten

2.3 Statistische Kenndaten

Bevölkerungsentwicklung

in 10-Jahres-Schritten

	1970	1980	1990	2000
Bevölkerungszahl	577	516	647	721
		-61	+131	+74

2001 bis 2012

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
757	752	757	722	718	722	747	740	743	773	770	753
+36	-5	+5	-35	-4	+4	+25	+7	+3	+30	-3	-17

Quelle: Statistisches Amt Aargau, Stand per 31.12

Vergleich 1995 / 2010

1995	2010
709	773
	+9%

Bevölkerungsentwicklung / -prognose in der Gemeinde, Vergleich mit Bezirk / Kanton

	Bevölkerungszahl ¹⁾			Prognosen Einwohnerzahlen ²⁾	
	31.12.1990	31.12.2008	31.12.2010		2025
Hallwil, trend	647	740	773	+9%	807
Hallwil, maximal	647	740	773	+17 %	866
Bezirk Lenzburg	41'807	51'512	53'331	+26 %	64'696
Kanton Aargau	504'597	596'396	612'611	+17 %	696'377

¹⁾ Statistisches Amt Kanton Aargau

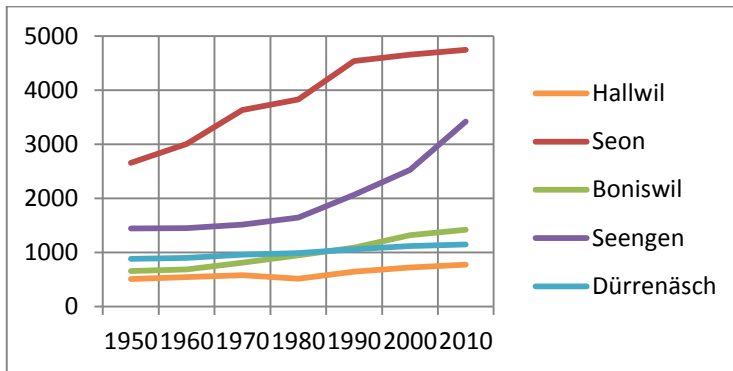
²⁾ Werte Bezirk, Kanton Aargau: Statistisches Amt des Kantons Aargau, aktuellste Bevölkerungsprognose 2009

Fazit

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der aktuellsten Bevölkerungsprognose des Kantons und bei genereller Fortschreibung bis im Jahre 2025 nur mit zusätzlichen Einwohnern in der Grössenordnung von 34 bis 93 zu rechnen wäre. Ausgehend von einer realisierbaren Einwohnerdichte von 50 E/ha würden dafür maximal 2 ha benötigt.

Konkret ist jedoch die Bevölkerung allein in den letzten 5 Jahren um rund 50 Einwohner angewachsen. Die bauliche Entwicklung wurde zudem durch die Seetalbahn behindert. Es zeigt sich nun, dass nach Fertigstellung der Seetalbahnsanierung ein gewisser Nachholbedarf vorhanden ist.

Längerfristige Bevölkerungsentwicklung 1972 bis heute



Hallwil verzeichnet im Vergleich zu den Nachbargemeinden ein äusserst geringes Bevölkerungswachstum.

Quelle: Statistisches Amt Aargau, Stand per 31.12

Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2010 (im Vergleich mit umliegenden Gemeinden)



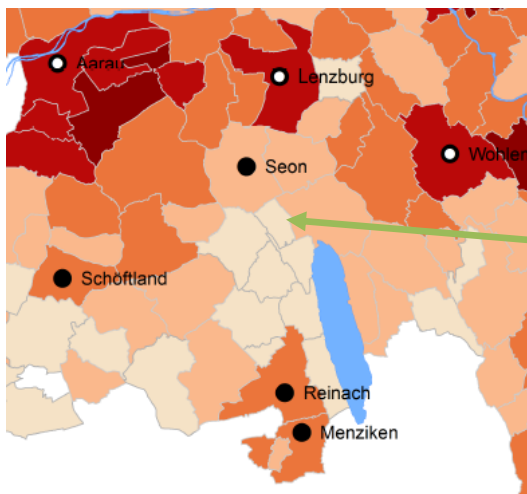
Hallwil verzeichnete in den Jahren 1997 bis 2012 eine Zunahme von lediglich **1.8 %**.

In den Jahren 1995 bis 2010 betrug sie immerhin noch **9.0%**.



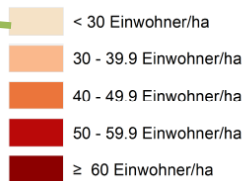
Quelle kant. Abt. Raumentwicklung

Einwohnerdichte im regionalen Vergleich (Einwohner pro Hektare)



Hallwil 27 Einwohner / Hektare
Kanton Aargau 47 Einwohner / Hektare

Vergleich mit Regionalplanungsverband Lenzburg Seetal 38.4 Einwohner / Hektare



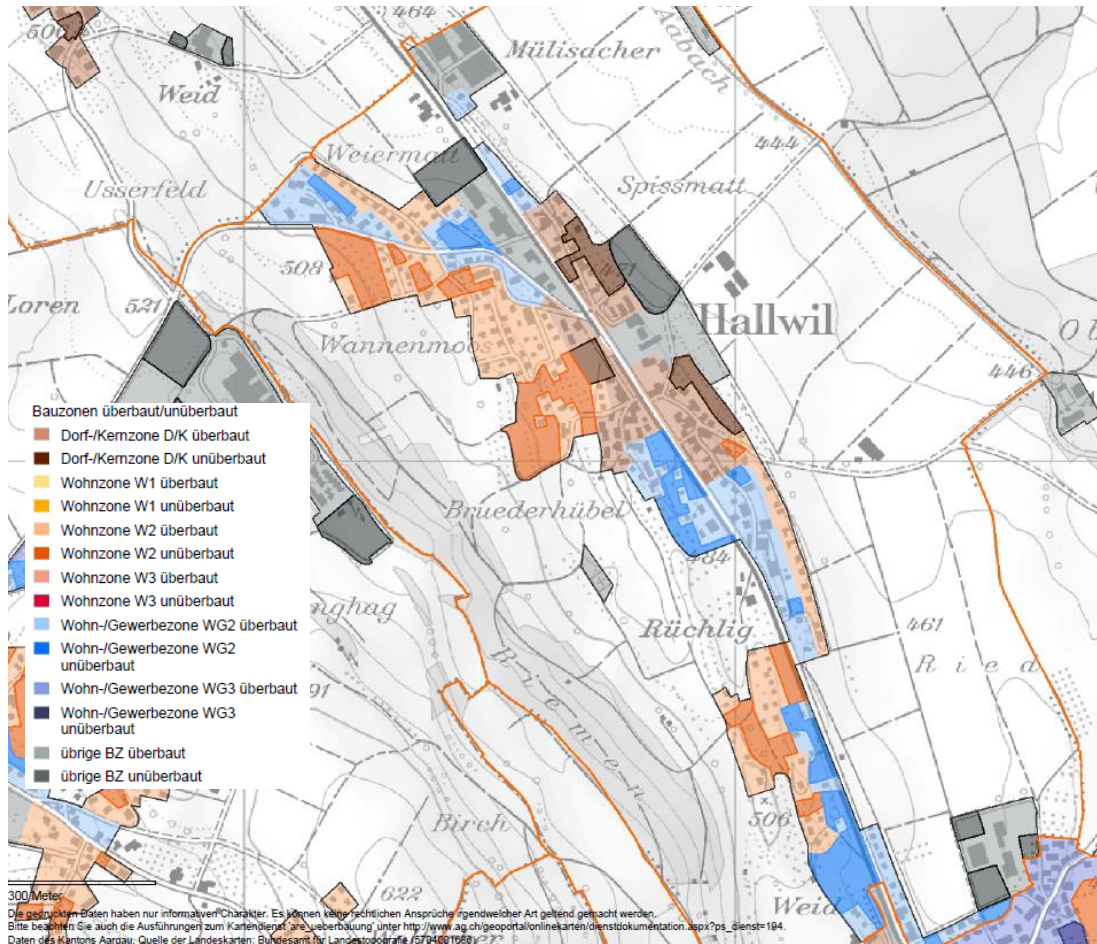
Siedlungsdichten 2010 in Wohn- und Mischzonen, Quelle kant. Abt. Raumentwicklung

Fazit

Hallwil verzeichnete in den letzten Jahrzehnten eine verhältnismässig geringe Bevölkerungszunahme. Diese liegt nach den aktuellsten noch unter dem Mittel aller benachbarten Gemeinden. Markant sind hier die sehr unterschiedlichen Entwicklungen.

Die Einwohnerdichte ist ausserordentlich tief und ergibt sich aus dem älteren EFH-Bestand und den teilweise unbewohnten Gebäuden im alten Dorfteil.

Bauzonenreserven / vorhandene Einwohnerkapazitäten



Stand der Erschliessung 2012:

13.3 ha unüberbaute Wohn- / Mischzonen, 1.9 ha unüberbaute Industrie- & Gewerbezone, 1.3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: Total 16.5 ha unüberbaute Bauzone.

Fazit

Ausgelegt auf den gemäss Raumplanungsgesetz auszulegenden Planungshorizont von 15 Jahren übersteigen die vorhandenen Bauzonenreserven den ausweisbaren theoretischen Flächenbedarf deutlich.

Die geringe Einwohnerentwicklung in den letzten 20 Jahren ist darauf zurückzuführen, weil die bauliche Entwicklung infolge der anstehenden Sanierung der Seetalbahn und nicht überbaubaren Bauzonenreserven blockiert war.

Die Lage der vorhandenen Reserven muss genau untersucht werden und es ist auf zu zeigen, wie eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer rationellen Erschliessung und den nötigen Qualitäten sichergestellt werden kann. Zu prüfen ist, ob die Bauzonenreserven an geeignetere Lagen verlegt werden sollen.

Haushaltsgrössen / Baustruktur / Bevölkerungstruktur

Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt in der Gemeinde Hallwil 2,15 Personen/Haushalt. Diese liegt leicht unter dem kantonalen Wert von 2,25 Personen/Haushalt und unter dem Wert des Bezirks Lenzburg mit 2.28 Personen/Haushalt.

Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Wohnungsbestand beträgt in der Gemeinde Hallwil rund 42% und ist somit deutlich über dem kantonalen Wert von 35% und auch leicht über demjenigen des Bezirks Lenzburg mit 40%.

Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung beträgt rund 14%. Dieser ist tiefer als derjenige im Bezirk Lenzburg mit rund 20% und auch als im Kanton mit 22%.

Hallwil hat mit einem aktuellen Steuerfuss von 117% einen im regionalen Vergleich (101%) hohen Steuerfuss und ist auch im kantonalen Vergleich (103%) noch immer deutlich über dem Durchschnitt.

Die Steuerkraft pro Einwohner liegt mit Fr. 1'911.- im Jahr 2012 unter dem Mittel des Bezirks Lenzburg, und auch deutlich unter dem kantonalen Mittel von Fr. 2'616.-. Die Steuerkraft ist sehr tief.

Fazit

Die dargelegten Werte zeigen:

- eine sehr geringe Einwohnerdichte (Gründe: sehr viele ältere Einfamilienhäuser und tiefe bauliche Dichten)
- ein tiefe Steuerkraft (trotz anteilmässig wenig Ausländer)
- einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern mit vergleichsweise kleinen Haushaltgrössen.

Arbeitsstätten / Beschäftigte, Entwicklung 1995 bis 2008

	1995		2001		2005		2008	
	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.	Arbeitst.	Besch.
Sektor I	9	26	11	33	10	24	9	21
Sektor II	14	95	17	129	20	136	23	154
Sektor III	28	71	40	99	41	107	37	101
	51	192	86	261	71	267	69	276

Quelle: Statistische Amt des Kantons Aargau, Betriebszählungen, Voll- und Teilzeitbeschäftigte

Fazit

Die dargelegten Werte zeigen:

- Die Arbeitsplatzzahlen sind seit 2001 sehr konstant geblieben.
- Der Anteil Arbeitsplätze an der Bevölkerung ist für eine ländliche Gemeinde relativ hoch.

2.4 Qualitäten / Defizite im Siedlungsgebiet

Plus

Übersichtliche Grösse, gute Orientierbarkeit, man kennt sich.

Gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr durch die Seetalbahn, was zur attraktiven Verbindung der ländlichen Gemeinde mit den regionalen und kantonalen Zentren beiträgt.

Die bestehende Unterführung beim Bahnhof unter der Seetalstrasse ist gut ausgebaut.

Für eine ländliche Gemeinde sind relativ viele Arbeitsplatzgebiete im Dorf vorhanden.

Die alte Dorfstruktur ist teilweise noch erkennbar. Diese bietet Potenzial für eine identitätsbildende Entwicklung.

Westlich des Baugebietes findet sich eine vielfältige, attraktive Kulturlandschaft.

Die unterschiedlichen Erholungslandschaften befinden sich in der Nähe.



Alte Dorfstrukturen noch erkennbar



Vielfältige, attraktive Landschaft



Bahnhof an zentraler (ausbaufähiger) Lage



Arbeitsplätze im Dorf

Minus

Die Seetalstrasse und die Seetalbahn durchschneiden das Siedlungsgebiet, was eine starke Trennwirkung zur Folge hat.

Die hohe *Verkehrsbelastung der Seetalstrasse (K249)* beeinträchtigt das Siedlungsgebiet in weiten Teilen.

Im Gegensatz zu allen anderen Seetalgemeinden besteht nur eine geringe Sicht zum Hallwilersee hin (obwohl die Gemeinde dessen Namen trägt).

Im Dorf finden sich kein erkennbares Zentrum und keine publikumsorientierten Nutzungen.

Weite Teile des alten Dorfkerns sind sanierungs- oder erneuerungsbedürftig.

Die längliche Form des Siedlungsgebietes führt dazu, dass grosse Teile der Bauzone der Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Die verschiedenen Gewerbebezonen sind dispers verteilt.



Zu hohe Verkehrsbelastung durch Seetalstrasse



Ortsbaulicher Ansatz für Sichtbarmachung Dorf



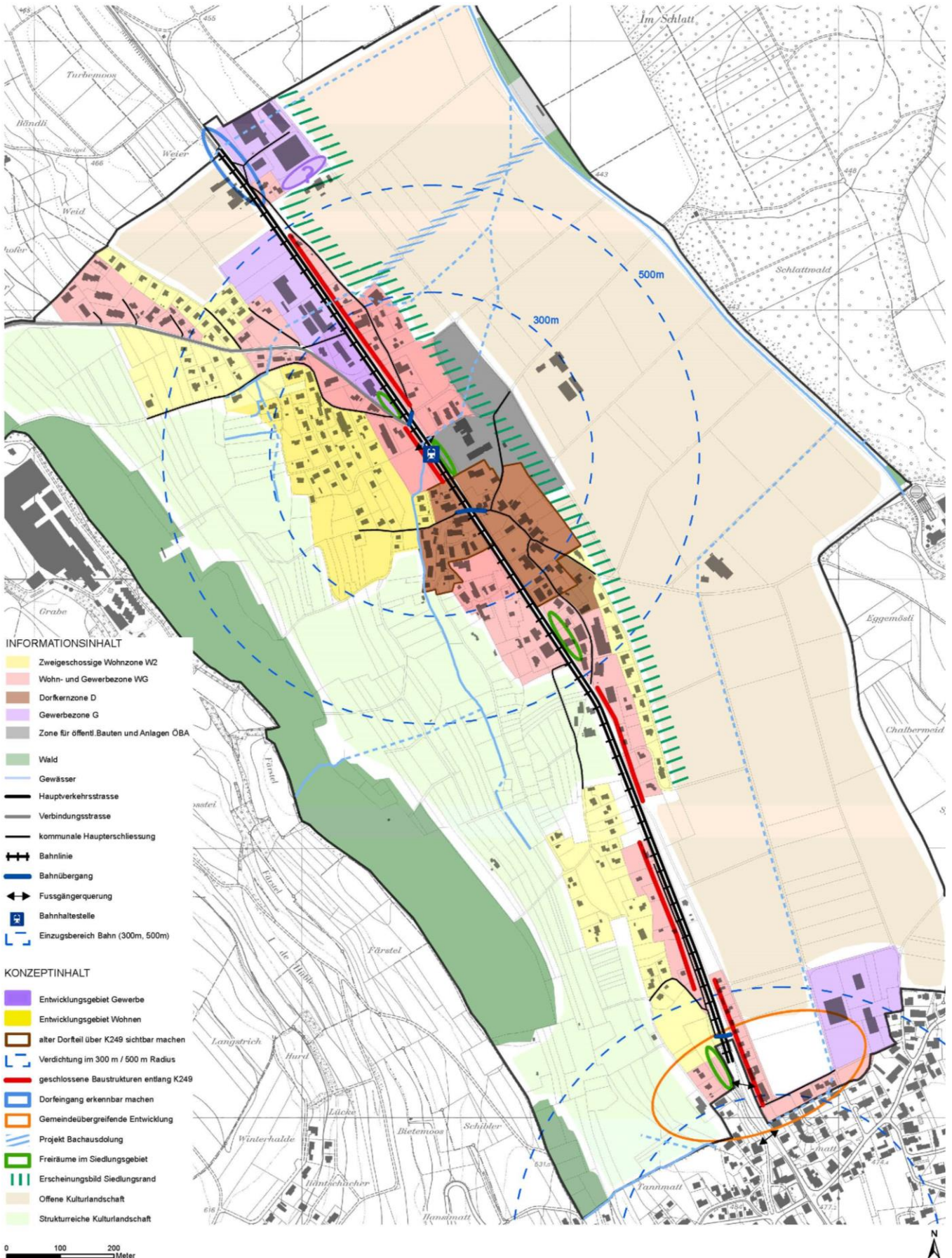
Zusammengewachsene Siedlungsgebiete
Boniswil-Hallwil



Starke Trennwirkung durch Seetalstrasse und
-bahn

3. Zielvorstellungen und Massnahmen

3.1 Entwicklungskonzept



3.2 Beschrieb Ziele und Massnahmen

Fünf Hauptziele mit Erläuterungen

H1 Sicherstellung einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Hallwil weist eine übersichtliche Grösse auf mit rund 753 Einwohnern (Stand 31.12.2012). In der eigenständig bleibenden Gemeinde soll die Bevölkerung in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf rund 1'200 Einwohner und Einwohnerinnen anwachsen können.

Das Potenzial in Form von unüberbautem Bauland, insbesondere der im Bauzonenplan ausgeschiedenen „2. Etappen“, soll zu einer kontinuierlichen Wohnbauentwicklung führen. Zudem sollen die inneren Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Bei Einzonungen sind Kompensationen in Form von Auszonungen zu prüfen.

H2 Beibehaltung und Weiterentwicklung der örtlichen Besonderheiten

Die Gemeinde Hallwil weist im vorhandenen örtlichen und landschaftlichen Kontext folgende Qualitäten auf:

- . überdurchschnittlich viele Arbeitsplatzflächen
- . Teilweise attraktive Wohnlagen
- . zentral im Dorf gelegene Schulanlage mit guter Infrastruktur, Kindergarten und Primarschule
- . Gute Erreichbarkeit der nächst gelegenen regionalen und kantonalen Zentren.

H3 Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

Die Gewerbezone sollen als Nutzungen mit einem angemessenen Anteil von Arbeitsplätzen erhalten bleiben. Die bestehenden Gewerbeareale sollen optimal genutzt werden. Für bestehende Betriebe sollen bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten geprüft und sichergestellt werden.

Im alten Dorfteil soll das Potenzial primär für gut in die Siedlungsstruktur integrierte Klein- und Mittelbetriebe genutzt werden.

Publikumsorientierte Nutzungen, welche zur Stärkung des Dorflebens beitragen, sind raumplanerisch erwünscht und werden wo möglich unterstützt. Sie sind prioritär im näheren Umfeld des Bahnhofes anzusiedeln.

H4 Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr

Teilweise sind noch alte Dorfstrukturen zu erkennen, jedoch vielfach erneuerungsbedürftig. Das Potenzial der alten Dorfstrukturen soll gestärkt werden, um die ortsbildprägende Entwicklung zu fördern.

Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Verdichtung ist eine differenzierte Betrachtung nötig:

- Nutzung bestehender Volumen im alten Dorfteil
- Nachverdichtung in den reinen Wohnquartieren (in kleinteiliger, gewachsener Struktur primär zur Steigerung der Einwohnerzahl und für zeitgemässen Wohnkomfort, nicht allein zur Vergrösserung der Volumen).

Der Gestaltung der optisch gut einsehbaren Siedlungsränder ist besondere Beachtung zu schenken.

H5 Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des Erholungsangebotes

Die Gemeinde Hallwil verfügt über vielfältige Natur- und Landschaftsräume. Dazu trägt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungs- und Erholungs- sowie Kulturland- und Waldflächen bei. Die teilweise ausgeräumte Kulturlandschaft sollte aufgewertet werden.

In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- . Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Kulturland und soweit möglich auch im Siedlungsgebiet
- . Erhaltung der Qualität und des Erholungswertes der Landschaft, insbesondere Abstimmung der Nutzung mit dem Ziel der Erhaltung und der Aufwertung.

Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen

Nr.	Beschreibung der Massnahme	Aufgaben in der Nutzungsplanung
M1	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfen der Bauzonenreserven, ob sie am richtigen Ort sind und nach Möglichkeit an besser geeignete Lagen verlegt werden können. - Einwohnerrelevante Umzonungen vornehmen - Quantitatives Verdichtungspotenzial aufzeigen - Konsequenzen der baulichen Entwicklung auf die Infrastrukturkosten prüfen 	<p>Bauzonenreserven der „2.Etappe“ definitiv festlegen, allenfalls Umlagerungen vornehmen</p> <p>Umzonungen prüfen: z.B. nicht mehr benötigte Zonen ÖBA wie im Gebiet Steinmatt</p> <p>z.B. „Restflächen“ entlang der Seetalstrasse, im Bereich Breiten</p> <p>z.B. Schule, Verwaltung und Groberschliessung</p>
M2	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehendes Zonenregime grundsätzlich belassen und punktuelle Anpassungen entsprechend den gebietsspezifischen Planungsabsichten vornehmen. 	<p>Zonenbestimmungen prüfen und allenfalls anpassen</p>
M3	<ul style="list-style-type: none"> - Grossflächige Arbeitsnutzungen in vorhandenen Gewerbezonensiedeln - Gemischte Nutzungen primär entlang der Hauptverkehrsachse vorsehen 	<p>Vorhandene Flächen sichern und nach Bedarf punktuelle Erweiterungen prüfen.</p> <p>Mischzonen entlang der Seetalstrasse</p>
M4	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung des alten Dorfteiles - Grundmasse der BNO auf Vereinbarkeit mit innerer Verdichtung prüfen - Qualitative Aspekte der Aussenraumgestaltung und der Gestaltung optisch auffälliger Bauten eingrenzen - Verdichtete Wohnbauformen in der Nähe des ÖV-Anschlusses priorisieren 	<p>Anhand konkreter gelungener Beispiele Präzisierung in der BNO vornehmen</p> <p>Analyse Grundmasse und zielgerichtete Vorschläge unterbreiten</p> <p>Vorschläge zur Sicherstellung der sorgfältigen Integration machen</p> <p>Zonen mit höheren aber noch immer ortsverträglichen baulicher Dichten prüfen</p>
M5	<ul style="list-style-type: none"> - Prägende Natur- und Landschaftselemente bewusster machen, erhalten und wo möglich aufwerten 	<p>Aufwertung der ausgeräumtem Kulturlandschaft</p> <p>Inventar-Aufnahme, Priorisierung vornehmen, Schutz- / Pflegemassnahmen vorschlagen, in Einklang mit „freiwilligen“ ökologischen Massnahmen der Landwirtschaft bringen</p>