

Beilage zu Traktandum „Verschiedenes und Umfrage“ der Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlung vom 21. November 2019

Liebe Bürgerinnen und Bürger

Der Gemeinderat hat an der Informationsveranstaltung vom 24. September 2019 auf die bisherigen Schritte für die Entwicklung des Ortskerns hingewiesen. Die Planung ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass die Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlungen entsprechende Beschlüsse fassen können. Wir legen aber Wert darauf, Sie über die laufende Planung rechtzeitig zu informieren. Sie erhalten damit Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir in die weitere Projektierung einfließen lassen.

Wir freuen uns auf die Diskussion mit Ihnen.

Bebauungsstudie Ortskern der Gemeinde Burg

1. Grundlagen für die Entwicklung des Ortskerns Burg

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland genehmigt am 24. November 2016

Die Dorfkernzone bezweckt die Weiterentwicklung des alten Dorfkerns unter Erhaltung des Gesamtbildes. Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Dienstleistungsbetriebe, Läden bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude, Gaststätten und Gewerbebetriebe. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet. Die Bauvorschriften stellen die Grundlage für eine zukunftsgerichtete bauliche Entwicklung der Dorfkernzone dar.

Leitbild

Als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat der Gemeinderat das Leitbild räumliche Entwicklung erstellt. Die Bestandesaufnahme enthält die Feststellung, dass viele Gebäude vor 1945 erstellt und kaum renoviert wurden, was insbesondere auf den Ortskern zutrifft. Der Ortskern mit seinem vielfältigen öffentlichen Raum ist für die Identität, als Treffpunkt und Versorgungsort sehr wertvoll.

Leitplanken aargauSüd impuls zur Ortskernentwicklung

Die Metron Raumentwicklung AG hat 2011/2012 im Auftrag von aargauSüd Impuls eine Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen erstellt. Zumeist steht eine Verdichtungsstrategie im Vordergrund. Damit müssen aber folgende Fragen beantwortet werden: Wieviel Verdichtung erträgt der Ortskern, welche neuen Dimensionen (Flächen, Höhen und Volumen) kann ein Ortskern ertragen und, ganz wichtig, wieviel Geschichte muss erhalten bleiben, damit der Ortskern noch als solcher erkannt werden kann? Antworten auf diese Fragen geben die neue Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (genehmigt 2016) und das Leitbild der Gemeinde Burg.

Potenzialstudie und Entwicklungsstrategie Metron zum Ortskern Burg

Im Rahmen der Arbeiten für die neue Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erstellte die Metron Raumentwicklung AG die Potenzialstudie und Entwicklungsstrategie zum Ortskern Burg. Dabei wurde auch eine Umfrage bei der betroffenen Bevölkerung gemacht. Als wesentliche Anliegen wurden genannt:

- Fussgängerfreundliche Gestaltung, z.B. mit 30er-Zone
- Mehr Einkaufsmöglichkeiten, Events, visuelle Aufwertung
- Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen.

2. **Perimeter für den Ortskern Burg**

Der Perimeter wird durch den Schlossgraben zweigeteilt:

a) Bereich Pärkli

<u>Parzelle Nr./Eigentümerin</u>	<u>Fläche/m²</u>
127 Einwohnergemeinde Burg	7 m ²
128 Einwohnergemeinde Burg	17 m ²
129 Ortsbürgergemeinde Burg	41 m ²
130 Ortsbürgergemeinde Burg	617 m ²
131 Einwohnergemeinde Burg	368 m ²
126 Stockwerkeigentum	91 m ²
125 M. Lauber	47 m ²
124 D. Bolliger	46 m ²
123 M. u. G. Lauber	140 m ²
122 M. u. G. Lauber	118 m ²

b) Bereich Hofmatt

<u>Parzelle Nr./Eigentümerin</u>	
137 Einwohnergemeinde Burg	217 m ²
134 Einwohnergemeinde Burg	345 m ²
135 M. Kappeler	186 m ²
136 Einwohnergemeinde Burg	75 m ²
133 Burger Immobilien AG	1'199 m ²

c) Schlossgrabenstrasse

<u>Parzelle Nr./Eigentümerin</u>	
132 Einwohnergemeinde Burg	84 m ²

3. Zukünftige Entwicklung des Ortskerns

A) Bereich Pärkli

3.1. Bebauungsstudie Implenia Schweiz AG

Die Implenia Schweiz AG kontaktierte die Gemeinde Burg mit der Frage, ob auf der Burg ein Areal für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehe. Der Gemeinderat hat in den folgenden Verhandlungen den Ortskern Burg als mögliches Entwicklungsareal eingebracht. Die Implenia Schweiz AG zeigte Interesse an einer Zusammenarbeit und zog die Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung in Aarau bei. Gemeinsam wurde eine Bebauungsstudie geschaffen, welche auf die Rahmenbedingungen der neuen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland abstellt. Die optimale Gestaltung des Ortskerns mit einer sinnvollen baulichen Nutzung und dem wünschbaren Freiraum stellt auf den oben beschriebenen Perimeter ab und berücksichtigt die Grundlagen gemäss Ziffer 1. Geplant sind zur Zeit drei Wohnhäuser mit insgesamt 33 Wohnungen.

Mit den LandeigentümerInnen wurden vorläufige Verhandlungen geführt. Daraus ergaben sich grundsätzliche Zustimmungen. Wenn die Projektentwicklung und die Landerwerbsverhandlungen weitergeführt und zu einem positiven Abschluss gebracht werden können, kann auf der Burg ein wesentlicher Entwicklungsschritt eingeleitet werden.

3.2. Spielplatz Pärkli auf Parzelle Nr. 130 der Ortsbürgergemeinde Burg

Wie dem Situationsplan mit dem Perimeter entnommen werden kann, wird das Pärkli in die Entwicklung des Ortskerns einbezogen. Die Preisgabe dieses Freizeitareals wird wie folgt kompensiert:

a)
Die Bebauungsstudie zeigt auf, dass der neue Ortskern „durchflutet“ wird, das heisst, dass anstelle der Schlossgrabenstrasse ein öffentlicher Durchgang durch die Überbauung geschaffen wird, auf welchem die Spielfläche in der Überbauung betreten werden kann.

b)
Das „Steinpärkli“ auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 191 wird in den vorliegenden Studien ebenfalls angesprochen und der Wunsch ausgedrückt, diese jetzt eher kalte und öde Fläche möge aufgewertet werden. Es besteht die Absicht, für das „Pärkli“ im „Steinpärkli“ einen vollwertigen, flächenmässig aber etwas kleineren Ersatz zu schaffen.

B) Bereich Hofmatt

3.3.

Nachdem bekannt wurde, dass in diesem Bereich etliche Liegenschaften zum Verkauf stehen, hat der Gemeinderat die Gelegenheit ergriffen und die Grundstücke Nr. 136 (Haliti) und 137 (Birchbauer) namens der Einwohnergemeinde Burg erworben, um die Handlungsfreiheit wahren zu können. Das Grundstück Nr. 134 (Rupp) wurde durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 23.11.2017 erworben. Die Grundstücke Nr. 135 (Kappeler) und 133 (Burger Immobilien AG) sind noch im Besitz der jeweiligen Eigentümer.

