

# Entwicklungsrichtplan Dorfkerne / Siedlungsgebiet Ehrendingen

Erläuterungsbericht

Gemeinde Ehrendingen

Vom Gemeinderat am 5. August 2024 verabschiedet

---



Der Entwicklungsrichtplan (ERP) basiert unter anderem auf den Beschlüssen des Gemeinderats vom 11. Dezember 2023 sowie vom 23. Januar, 5. Februar, 6. Mai, 27. Mai und 8. Juli 2024.

#### Begleitgruppe

Dorothea Frei  
Frau Gemeindeammann  
Erich Frei  
Gemeinderat  
Patrick Kyburz  
Leiter BPU Regio Surb

#### Planerische Erarbeitung durch die Metron Raumentwicklung AG

Beat Suter  
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA  
Michael Wüthrich  
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU  
Tobias Sonderegger  
MSc TU in Raumplanung FSU  
Dario Zallot  
BSc FHO in Raumplanung/FSU

#### Auftraggeberin

Gemeinde Ehrendingen  
Brunnenhof 6  
5420 Ehrendingen

Titelbild: Google Earth

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Entwicklungsrichtplan (ERP)	5
2	Organisation/Planungsprozess	8
2.1	Organisation	8
2.2	Planungsverfahren/Partizipation	8
3	Analyse	17
3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	17
3.2	Bevölkerungsprognose	17
3.3	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	18
3.4	Klima	19
3.5	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	20
3.6	Kantonale Denkmalschutzobjekte	21
3.7	Bauinventar	22
3.8	Historische Entwicklung	23
3.9	Qualitäten Oberdorf	25
3.10	Qualitäten Unterdorf	26
3.11	Defizite Oberdorf	27
3.12	Defizite Unterdorf	28
3.13	Fazit Analyse	28
4	Standorte für Verkaufsflächen	29
4.1	Definition	29
4.2	Bedarf an Verkaufsflächen	29
4.3	Vorgesehene Umsetzung in BNO	30
4.4	Verkehrliche Abklärungen	31
4.5	Massnahmenübersicht	34
4.6	Potenzielle Einkaufsstandorte Oberdorf / Niedermatt	35
5	Weitere Massnahmen	39
5.1	Entwicklungsareale Gemeinde	39
5.2	Entwicklungsareale Dritte	48
5.3	Sanierung und Aufwertung Strassenraum Oberdorf	54
5.4	Sanierung und Aufwertung Strassenraum Unterdorf	56
5.5	Sicherung und Aufwertung Grünräume	58
5.6	Umsetzung Hochwasserschutz Bäche	61
6	Fazit und weiteres Vorgehen	64
6.1	Fazit Entwicklungsrichtplan (ERP)	64
6.2	Weiteres Vorgehen NUPLA	65
	Abbildungsverzeichnis	66
	Anhang	67
	Potenzielle Einkaufsstandorte Oberdorf / Niedermatt	67



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ehrendingen hat in einem mehrjährigen Planungsprozess eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Im Mai 2020 waren die Unterlagen so weit vollständig, dass die öffentliche Auflage der Revisions-Unterlagen durchgeführt werden konnte. Die bei dieser Auflage eingegangenen Einwendungen wurden behandelt und die Ortsplanungsrevision wurde für die an der Gemeindeversammlung im Oktober 2020 vorgesehene Abstimmung bereinigt. Aufgrund der sich im Herbst verschärfenden pandemischen Lage konnte die Gemeindeversammlung jedoch nicht wie geplant durchgeführt werden und die Vorlage musste in den Mai 2021 verschoben werden.

Anfang 2021 wurde der Gemeinde Ehrendingen ein von 277 Personen unterschriebenes Petitionspapier überwiesen, in dem grundlegende Ansätze der Ortsplanung kritisiert und Präzisierungen/Anpassungen verlangt wurden. Kritisiert wurden dabei unter anderem Teilaspekte der vorgesehenen Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des Fuss- und Veloverkehrs, der Zentrumsentwicklung, der Planung der Infrastrukturbauten, der Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes. Hinzu kamen diverse Kritikpunkte zum Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Weiter wurde der mangelnde Einbezug der Bevölkerung bzw. die fehlende öffentliche Debatte kritisiert.

In der Folge hat der Gemeinderat Ehrendingen entschieden, die Ortsplanungsrevision nicht mehr in der laufenden Legislaturperiode vor die Gemeindeversammlung zu bringen. Zunächst sollten alle erforderlichen Grundlagen geschaffen werden, um unter erneutem Einbezug der Bevölkerung eine Neubeurteilung insbesondere der Nutzungsplanung sowie des kommunalen Gesamtplanverkehrs (KGV) vornehmen zu können. Eine dieser Grundlagen ist der Entwicklungsrichtplan Dorfkerne / Siedlungsgebiet (ERP). Er soll die Funktion, Nutzung und Erschliessung der Dorfkerne sowie die Gestaltung der Freiräume aufzeigen. Im Prozess der Erarbeitung des ERP wurden weitere Themen aufgenommen (siehe folgendes Kapitel).

## 1.2 Entwicklungsrichtplan (ERP)

Der Entwicklungsrichtplan Dorfkerne / Siedlungsgebiet soll Antworten auf folgende Themenfelder und Fragestellungen geben:

- Zielsetzung und Strategie Dorfkerne(/-zentren):  
Hauptzentrum, Ortsteilzentren, Einkauf und Begegnung, Verwaltung, Einbindung Mehrzweckhalle;
- Zielsetzung und Strategie für Verkaufsnutzungen  
in den bisherigen Zentren und optional im Areal Bloch / Tierstein;
- Anforderungen an Erschliessung und Freiraumgestaltung der Dorfkerne:  
Parkierung, Aufenthaltsqualität, Fuss- und Veloverkehr, Differenzierung Funktionen Dorfstrasse und Kantonsstrasse;
- Entwicklungsmöglichkeiten Gewerbe:  
Übersicht und Differenzierung Standorte; Bedarf an Gewerbebezonen und Einbezug Mischgebiete; Strategien für Teilgebiete Oberdorf, Kirchweg Süd, Areal Schwitter;
- Abstimmung mit Infrastrukturplanung:  
Übersicht und Differenzierung Standorte, Bezüge zu Hauptzentrum und Ortsteilen (Schulhaus, Mehrzweckhalle, Gemeindeverwaltung Unterdorf, etc.).

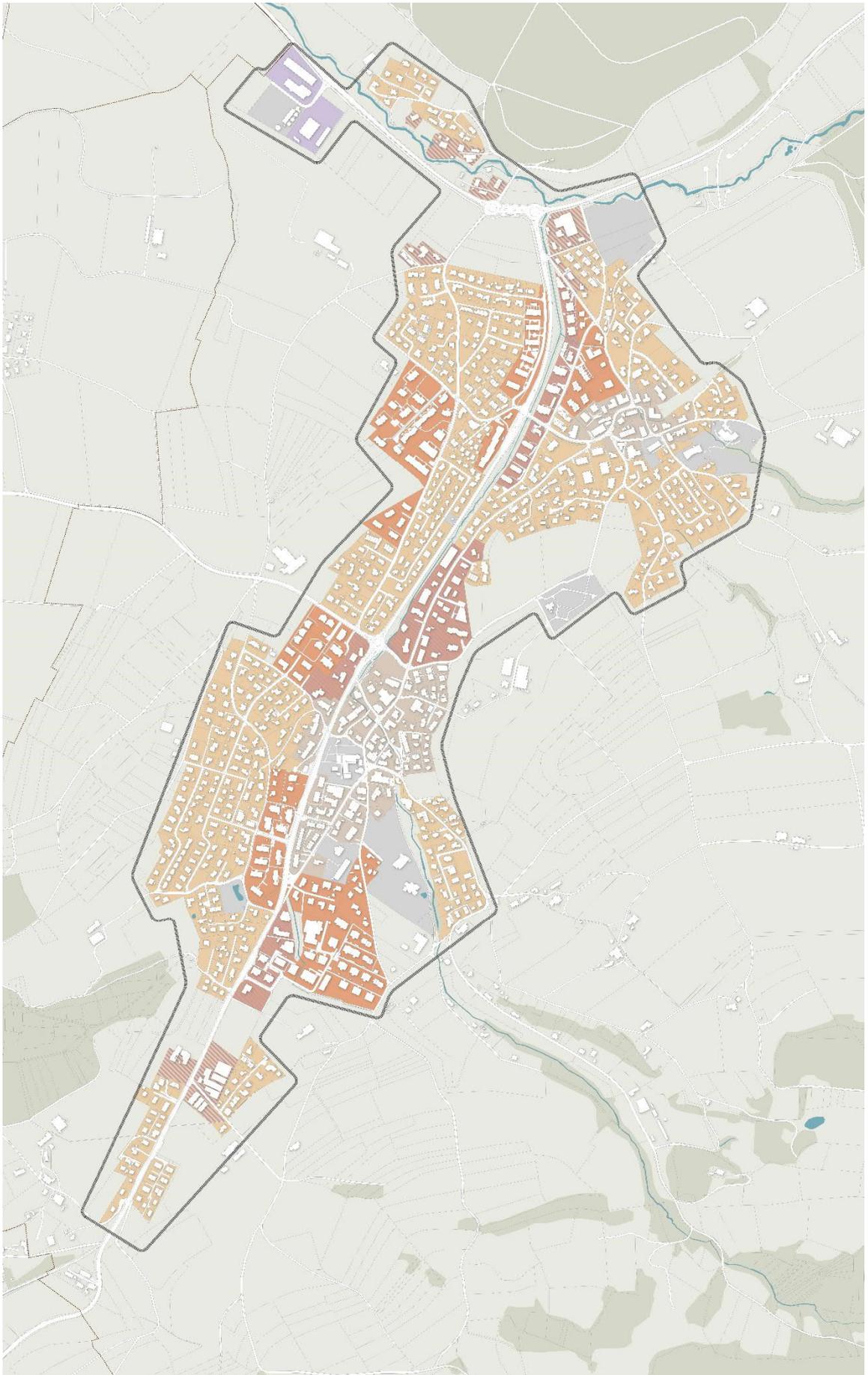


Abbildung 1: Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Der vorliegende Entwicklungsrichtplan wird durch den Gemeinderat festgesetzt. Daher hat er als behördenverbindliches Instrument einen formellen Status und schliesst eine öffentliche Mitwirkung und eine Stellungnahme seitens des Kantons ein. Hauptbetrachtungssperimeter des ERP sind die beiden Ortskerne Unter- und Oberdorf sowie vereinzelte Areale ausserhalb dieses Perimeters. Der ERP fokussiert bewusst auf die strategisch wichtigen Areale der Gemeindeentwicklung sowie die potenziellen Standorte für die Verkaufsnutzung. Es wurde somit nicht das gesamte Siedlungsgebiet in gleicher Weise betrachtet und behandelt. Die Gemeinde behält sich im Rahmen der weiteren Planung vor, weitere Areale in die Betrachtung einzubeziehen bzw. in begründeten Fällen und wo nötig von den Inhalten des ERP abzuweichen.

Die Organisation, die nächsten Verfahrensschritte und der Planungsprozess werden im folgenden Kapitel erläutert.

## 2 Organisation/Planungsprozess

### 2.1 Organisation

Für die Erarbeitung der Inhalte sowie die Sitzungen und Veranstaltungen waren folgende Gremien vorgesehen:

#### Gemeinderat (strategische Leitung)

- Gesamtgemeinderat

#### Kerngruppe (operative Leitung)

PL Gemeinde Ehrendingen

Metron

- Besprechung aktueller Bearbeitungsstand Masterplan
- Vorbereitung Echogruppen
- Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

#### Echogruppe (Meinungsbildung)

ca. 40 Teilnehmerinnen/Teilnehmer aus unterschiedlichen Interessengruppen

Gemeinderat Ehrendingen

Metron

- Meinungsbildung, Raum für Diskussion und Reflexion Masterplan
- Moderation Veranstaltung und Erstellung Aktennotiz/Fotoprotokoll durch Metron

#### Partizipationstag

- offen für gesamte Bevölkerung
- Präsentation und Erläuterungen Masterplan durch Metron
- Infostände mit Fokus auf bestimmte Themenschwerpunkte

### 2.2 Planungsverfahren/Partizipation

Teil des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden ERP war ein breiter Einbezug der Bevölkerung. Dabei wurde nicht nur über die Arbeiten informiert, sondern auch aktiv mit der anwesenden Bevölkerung diskutiert. Eingebraachte Vorschläge wurden geprüft und nach Möglichkeit aufgenommen. An zwei Echogruppensitzungen sowie an einem Partizipationstag wurden die Inhalte des Entwicklungsrichtplans besprochen. Insbesondere kamen dabei die drängenden Fragen der Zentrumsentwicklung, der unterschiedlichen Dorfkerne, der Einkaufsnutzungen, der Verkehrssituation, der Aufenthaltsqualität und der Identität zur Sprache.

#### 2.2.1 Erste Echogruppensitzung

Nachdem die ersten Analysen erarbeitet und die Qualitäten und Defizite erörtert sowie mit der Kerngruppe vorbesprochen waren, fand am 19. Mai 2022 eine erste Echogruppensitzung statt. Die Echogruppe setzte sich aus unterschiedlichen Interessensvertretungen (politische Parteien, Bevölkerung, Kirche, Gewerbe, Jugend, etc.) zusammen, welche die Erarbeitung des ERP aktiv begleiten. Die Echogruppe diente dem Gemeinderat zudem als beratendes Gremium. An den Abendveranstaltungen wurden vorgängig erarbeitete Inhalte in einer grösseren Gruppe diskutiert und reflektiert. Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind damit frühzeitig in die Erarbeitung eingeflossen.

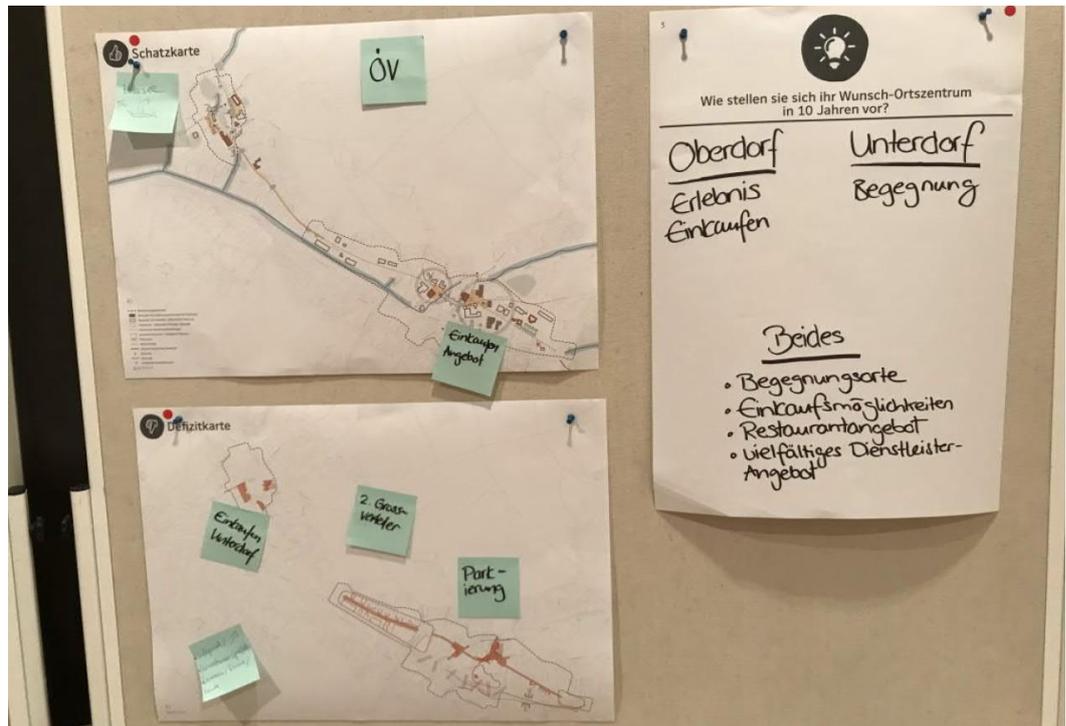


Abbildung 2: Ausschnitt Fotoprotokoll  
1. Echogruppensitzung, Metron

Die erste Echogruppensitzung ergab folgende Erkenntnisse zur Frage «Was erhoffen Sie sich in zehn Jahren von den beiden Dorfkerne?»:

- Zwei Dorfkerne mit unterschiedlichen Angeboten.
- Die Parkierung im Oberdorf ist gelöst. Im Idealfall mit einer zentralen Tiefgarage.
- Die öffentlichen Räume / Freiräume sind attraktiv und bieten hohe Aufenthaltsqualität. Die Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sind massgeblich verbessert.
- Die Gemeinde Ehrendingen verfügt über mindestens einen idyllischen Dorfplatz.
- Die Verbindung zwischen Unter- und Oberdorf über den Kirchweg wird gestärkt.
- Das Unterdorf ist besser an den öffentlichen Verkehr angebunden.

### 2.2.2 Zweite Echogruppensitzung

Nach Einarbeitung der Rückmeldungen der ersten Echogruppe fand am 18. August 2022 eine zweite Echogruppensitzung statt. In einer Präsentation wurden die Zielsetzungen und Bewertungskriterien, die Annahmen und Vorgaben sowie die Grundzüge des Entwicklungsrichtplans erläutert. Im Anschluss wurden die drei zur Diskussion gestellten Varianten für die Platzierung der Einkaufsnutzung, Erschliessung und Parkierung präsentiert (Standort 1, alter Friedhof / Standort 2, Gemeindeverwaltung Oberdorf / Standort 3, Rübliwiese).

Nach diesem fachlichen Input wurden zunächst, gestützt auf folgende Fragen, in vier Gruppen die Grundzüge des ERP diskutiert:

- Stimmt die Stossrichtung?
- Was sind die positiven und kritischen Punkte?
- Was fehlt?

Im Wesentlichen unterstützte die Echogruppe die geschilderte Stossrichtung. Für die weitere Konkretisierung wünschte sie sich aber eine bessere Unterscheidung zwischen den Zuständen IST (was besteht bereits?) und SOLL (was muss gemacht werden?). Zudem sollten die Etappierung und die Priorisierung deutlicher aufgezeigt werden.

Im zweiten Teil wurden die drei Standortvarianten für eine grössere Verkaufsfläche in Kombination mit einer Parkierung behandelt. Zusammenfassend zeigte sich, dass alle Varianten Vor- und Nachteile haben und nicht abschliessend beurteilt werden konnten. Im Anschluss wurden vertiefte Betrachtungen vorgenommen. Generell kann festgehalten werden, dass alle Standorte als Optionen für die Zentrumsentwicklung im Oberdorf in Frage kämen.

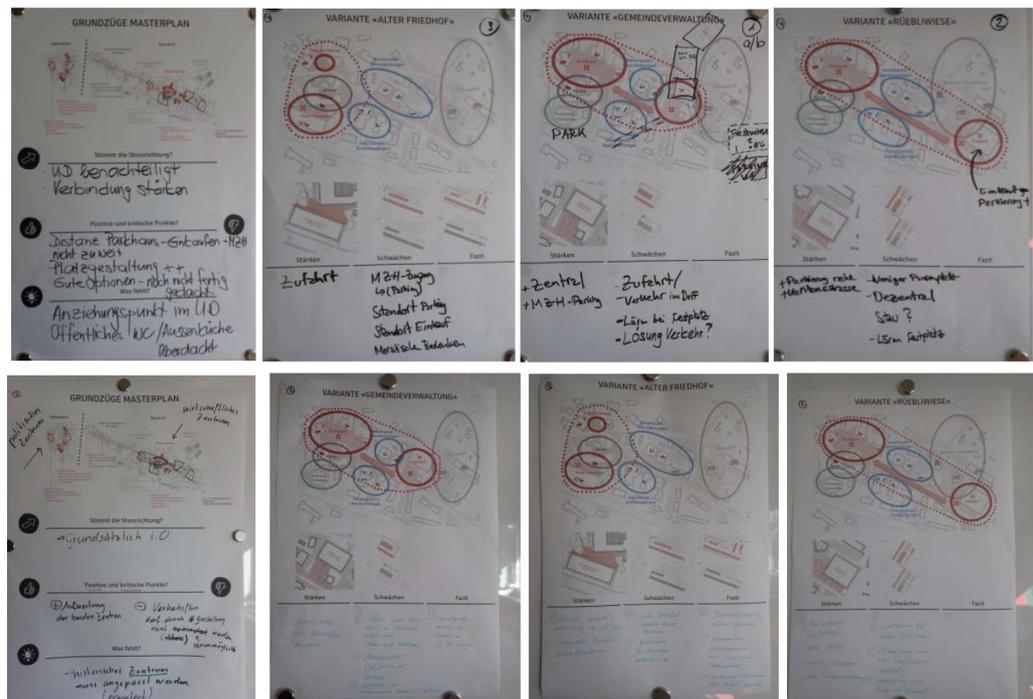


Abbildung 3: Ausschnitt Fotoprotokoll  
2. Echogruppensitzung, Metron

Folgende Erkenntnisse ergaben sich aus der zweiten Echogruppensitzung:

- Grundsätzliche Stossrichtung des Masterplans (Entwicklungsrichtplans) wird unterstützt.
- Diskussion der 1. Echogruppensitzung wurde gestützt.
- Die Gemeindeentwicklung soll mit zwei differenzierten Dorfkernen erfolgen (Oberdorf und Unterdorf)
- Im Dorfkern Oberdorf sollen zusätzliche Verkaufsnutzungen ermöglicht werden.
- Drei Standorte im Oberdorf für Verkaufsnutzungen und Parkierungsmöglichkeiten für MZH wurden diskutiert.
- An der 2. Echogruppensitzung wurde noch kein Entscheid gefällt.

### 2.2.3 Strategieworkshop Gemeinderat

Aufgrund der Rückmeldungen und Erkenntnisse aus den beiden Echogruppensitzungen wurden zum einen die drei Einkaufsstandorte vertieft untersucht. Auf Grundlage der Zonierung gemäss dem Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020 wurde ein Plan erstellt, der die einzelnen Massnahmen für den weiteren Nutzungsplanungsprozess mit den zugehörigen Zielsetzungen und Empfehlungen darstellt.

Am Strategietag am 19. Oktober 2022 wurden der Plan mit den Massnahmen sowie die vertieften Abklärungen zur Einkaufsnutzung dem Gesamtgemeinderat präsentiert und anschliessend diskutiert. Zudem wurde der Partizipationstag vorbereitet.

#### 2.2.4 Partizipationstag

Am 3. Dezember 2022 fand der Partizipationstag in der Mehrzweckhalle Lägernbreite statt, zu dem die gesamte Bevölkerung von Ehrendingen eingeladen war. Nach der Vorstellung der wichtigsten Inhalte des ERP begannen die Tischdialoge. Die Teilnehmenden diskutierten in zwei Runden anhand der Tischvorlage «Entwicklungsrichtplan Dorfkerne / Siedlungsgebiet (ERP)». Pro Tisch wurde ein Gastgeber oder eine Gastgeberin bestimmt. Mit Ausnahme dieser Personen wechselten alle Teilnehmenden nach der ersten Runde den Tisch. Für die Diskussionen wurden folgende drei Fragen gestellt:

- Zusätzliche Einkaufsflächen Oberdorf:  
Empfehlung Standort Gemeindeverwaltung priorisieren?
- Keine zusätzlichen Verkaufsflächen am Kreisel Niedermatt?
- Weitere Rückmeldungen zum Entwicklungsrichtplan: positiv, kritisch, was fehlt?

Die Antworten und Ergebnisse der Diskussion wurden auf Kärtchen zusammengefasst. Nach den zwei Runden stellten die Gastgeber/-innen die Kärtchen dem Plenum vor. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Empfehlungen des Planungsteams von den Teilnehmenden unterstützt wurden, konkret gab es folgende Rückmeldungen:

- Die Bevölkerung soll bei den weiteren Planungsschritten sowohl im Rahmen des ERP als auch bei der darauffolgenden Nutzungsplanungsrevision angemessen einbezogen und informiert werden.
- Auf zusätzliche, grössere Einkaufsnutzungen am Kreisel Niedermatt soll verzichtet werden.
- Die Ausdehnung Dorfkerzone DK gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan soll nicht ohne triftige Gründe verändert werden, die Dorfkerzone soll nicht in eine WG umgezont werden.
- Die planerisch möglichen Einkaufsstandorte «Gemeindeverwaltung» und «Rübliwiese» im Oberdorf werden als grundsätzlich geeignete Standorte angesehen. Beide Standorte haben Vor- und Nachteile. In den weiteren Planungsschritten sind die finanziellen und verkehrlichen Folgen transparent darzulegen.
- Der Standort «Alter Friedhof» wird für Einkaufsnutzungen als deutlich weniger geeignet angesehen.
- Die vorgeschlagene Mischnutzung im Schwitter-Areal wird unterstützt. Es wird aber vorgeschlagen, anstelle einer WG2 eine WG3 vorzusehen. Das soll an diesem Standort eine höhere Dichte ermöglichen.
- Die ursprünglich für einen Kindergarten vorgesehene ÖBA-Zone im First (Parz. Nr. 3199) soll zu einem wesentlichen Teil als öffentlicher Freiraum genutzt werden. Die Nutzung, Dimensionierung und Zonierung sind zu prüfen.

### 2.2.5 Zwischenentscheid Gemeinderat zur Vorlage für die Mitwirkung

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 3. April 2023, dass die vier potenziellen Standorte für Einkaufsnutzung, «alter Friedhof», «Gemeindehaus», «Rüebliwiese» und «Niedermatt Nord», mit ihren Vor- und Nachteilen nochmals der Bevölkerung vorgelegt werden. Im Rahmen der Mitwirkung konnte die Bevölkerung sich in einer Online-Umfrage zu den vier zur Diskussion stehenden Standorten äussern und entsprechend Stellung nehmen.

An seiner Sitzung vom 24. April 2023 hat der Gemeinderat den Entwurf des Entwicklungsrichtplans Dorfkerne / Siedlungsgebiet (ERP) für die Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

### 2.2.6 Mitwirkung

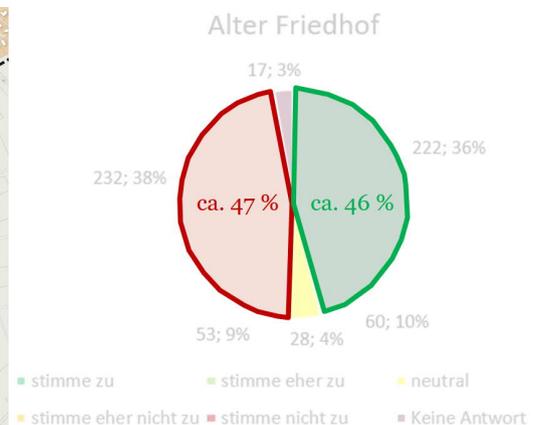
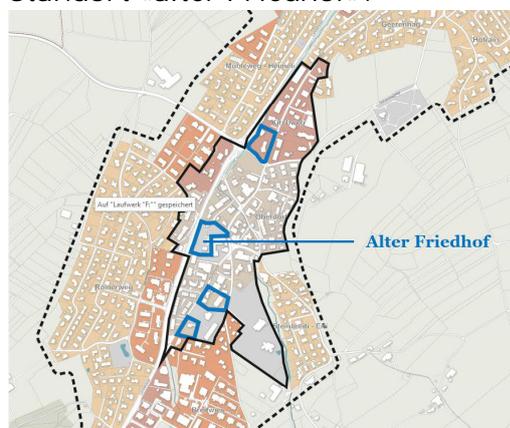
Die Mitwirkung fand vom Dienstag, 25. April bis Donnerstag, 25. Mai 2023 statt. Am 25. April 2023 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt. Im Anschluss an die Mitwirkung wurden die Rückmeldungen der Bevölkerung ausgewertet. Der Gemeinderat entschied auf dieser Basis, welcher Standort sich für eine Verkaufsnutzung bis zu 1'000 m<sup>2</sup> eignet.

Rund 600 Personen haben im Rahmen der Mitwirkung online oder persönlich an der Umfrage über den künftigen Verkaufsstandort teilgenommen. Zusätzlich sind weitere Mitwirkungseingaben eingegangen, welche in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst, beantwortet und wo möglich berücksichtigt wurden. Dieser Mitwirkungsbericht mit den detaillierten Antworten liegt dem Erläuterungsbericht bei. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse kurz zusammengefasst.

Die breit abgestützte Bevölkerungsumfrage zu den vier vorgestellten potenziellen Einkaufsstandorten hat ergeben, dass keiner der Standorte die Teilnehmenden vollends überzeugen konnte. Bei allen vier Standorten hielten sich Befürworterinnen und Befürworter sowie die kritisch eingestellte Personen in etwa die Waage.

Klar ist, dass die Standorte «Gemeindeverwaltung» und «Rübliwiese» am wenigsten Zustimmung erhalten haben und somit nicht weiter in Betracht gezogen werden. Die Standorte «alter Friedhof» und «Niedermatt Nord» lehnen in etwa gleich viel Prozentpunkte ab, wie ihnen zugestimmt wurde. Die folgenden Grafiken zeigen die genaue Verteilung der Umfragewerte sowie die wichtigsten positiven und negativen Begründungen pro Standort auf.

Standort «alter Friedhof»:



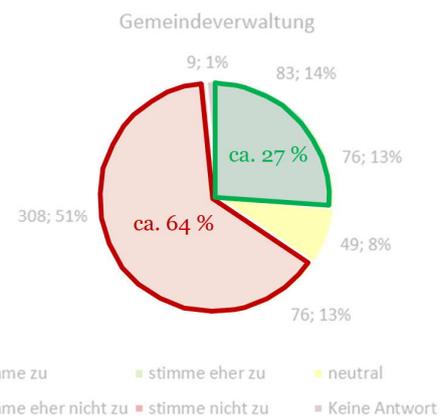
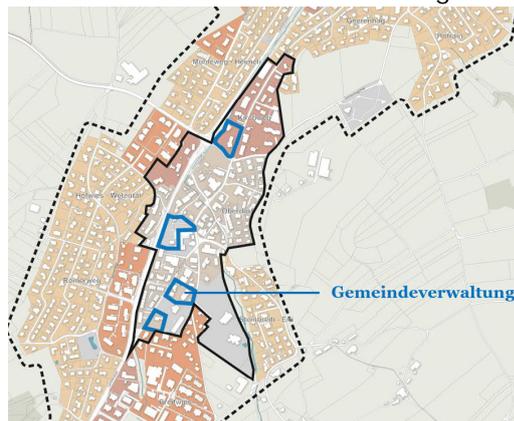
Auswahl der genannten positiven Begründungen:

- Kein Mehrverkehr auf Dorfstrasse / Kirchweg;
- Kein Konflikt mit Schulweg;
- Lage zentral im Dorfzentrum / Nähe zu bestehenden Geschäften;
- Gute Erreichbarkeit (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr);
- Standort kann kaum sonst genutzt werden;
- Öffentlicher Park kann Gemeinde / Kirchgemeinde nicht finanzieren;
- Standort bringt Gemeinde Einnahmen;
- Friedhof bereits seit 1981 aufgehoben (kaum Besuchende).

Auswahl der genannten negativen Begründungen:

- Hohe Emotionen aufgrund Überbauung des Friedhofs;
- Einhaltung der Grabruhe (Überbauung wäre pietätlos)
- Negativer Einfluss auf Ortsbild (Keine Bauten vor der Kirche, Freihaltung der Wiese wird gewünscht);
- Grünfläche wird oft genutzt (Jubla, Kulturanlässe, etc.)
- Lage nicht geeignet für Wohnungen (Lärm);
- Lage dezentraler als die anderen Standorte;
- Verkaufsnutzungen würden eher von «Auswärtigen» als von den Bewohnenden genutzt.

Standort «Gemeindeverwaltung»:



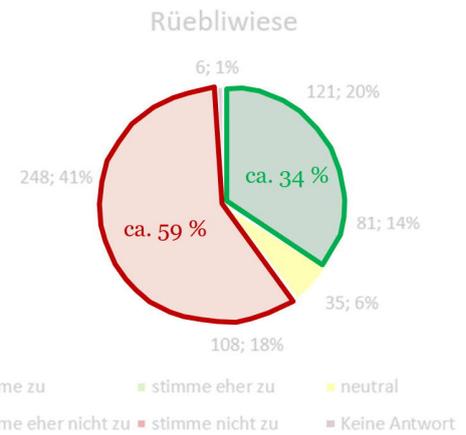
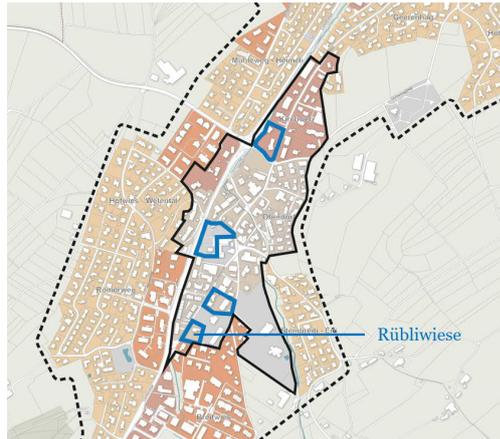
Auswahl der genannten positiven Begründungen:

- Gute Erschliessungsmöglichkeiten;
- Lage zentral im Dorfzentrum / Nähe zu bestehenden Geschäften;
- Gute Erreichbarkeit (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr);
- Synergien mit Mehrzweckhalle (MZH);
- Bestehende bebaute Fläche (es muss kein Grünraum überbaut werden).

Auswahl der genannten negativen Begründungen:

- Zu- und Wegfahrten Parkplätze und Anlieferung stehen im Konflikt mit Schulweg / Nähe zur Schule;
- Mehrverkehr auf Dorfstrasse, Breitenstrasse und Kirchweg;
- Standort wäre für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse geeigneter;
- Realisierung ist nicht absehbar (hohe Abhängigkeiten);
- Zeitlicher Faktor;
- Abriss der bestehenden Bauten ist unverantwortlich.

Standort «Rübliwiese»:



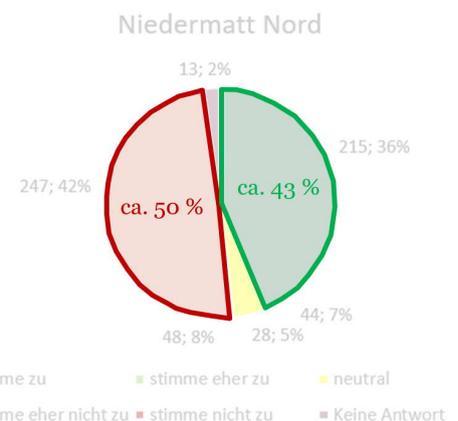
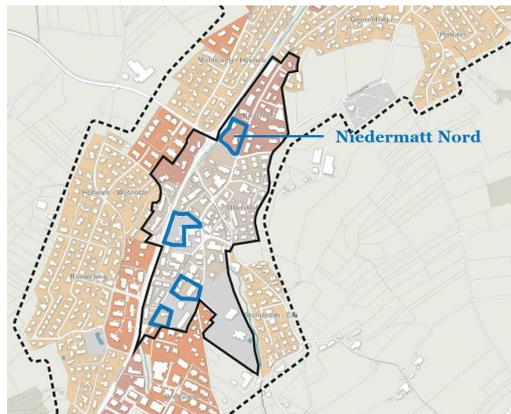
Auswahl der genannten positiven Begründungen:

- Lage bringt weniger Verkehr ins Oberdorf;
- Nähe zu bestehenden Geschäften;
- Hohe Synergien mit Mehrzweckhalle (MZH);
- Areal bietet zusätzlich Platz für KiGa und weitere Nutzungen;
- Generiert Einnahmen für die Gemeinde;
- Kurzfristig realisierbar;
- Attraktive Lage für Wohnungen in den Obergeschossen.

Auswahl der genannten negativen Begründungen:

- Zu- und Wegfahrten Parkplätze und Anlieferung stehen im Konflikt mit Schulweg / Nähe zur Schule;
- Mehrverkehr auf Dorfstrasse, Breitenstrasse und Kirchweg;
- Standort wäre für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse geeigneter (Reserve Schule);
- Grünfläche/Spielwiese für Kindergarten und Fussballplatz geht verloren;
- Wiese als emotionaler Ort.

Standort «Niedermatt Nord»:



Auswahl der genannten positiven Begründungen:

- Gute Erreichbarkeit (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr) direkt über Niedermattkreisel und Kantonsstrasse;
- Kaum Konflikte mit Schulwegen und Mehrverkehr, wenn Erschliessung nicht über Kirchweg;
- Vorteil fürs Unterdorf («fairere Lösung») / Zusammenhalt kann gestärkt werden;

- Keine reine Konzentration im Oberdorf;
- Projekt bereits in Planung (privates Areal) / Keine Belastung der gemeindlichen Finanzen;
- Am Kirchweg war schon immer Gewerbe angesiedelt.

Auswahl der genannten negativen Begründungen:

- Allenfalls Verkehrsprobleme auf Niedermattkreisel, aber auch Kirchweg und Dorfstrasse;
- Kirchweg wird als Schulweg genutzt / Beeinträchtigung Schulwegsicherheit;
- Entfernte Lage zu den bestehenden Einkaufsnutzungen / Dezentrale Lage der Einkaufsnutzungen;
- Wenig Synergien zur MZH;
- Gefahr der Entstehung eines «dritten Zentrums».

Neben den Bewertungen der vier Einkaufsstandorte und den wertvollen Hinweisen zu den positiven und negativen Aspekten der Standorte merkte die Bevölkerung im Rahmen der Umfrage noch weitere Anliegen an. Mehrfach genannt wurden unter anderem der Umgang mit dem Gewerbe und den öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Vorschläge zu Alternativstandorten für die Einkaufsnutzung, insbesondere in den beiden Arealen Grosswies und Tiefenwaag.

Zudem wurden die Verkehrsberuhigung, die (Schulweg-) Sicherheit, die Höchstgeschwindigkeit (Tempo 20 bzw. 30) sowie der Wunsch nach einer allgemeinen Aufwertung der Strassenräume (insbesondere Dorfstrasse und Kirchweg) thematisiert. Weiter wurde die Forderung nach einer neuen Mehrzweckhalle (MZH) mehrfach genannt.

Der Standortentscheid des Gemeinderats wird in den Kapiteln 4.5 und 4.6 erläutert.

### 2.2.7 Kantonale Stellungnahme

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Kanton den vorliegenden ERP für ein gutes Planungsergebnis hält und als gute, stufengerechte Ausgangslage für die hochwertige Siedlungsentwicklung vor allem der Dorfkerne und Handlungsgebiete betrachtet. Die Vor- und Nachteile der Standorte "alter Friedhof", "Gemeindehaus" und "Rüebliwiese" und "Niedermatt Nord" wurden aus Sicht des Kantons anschaulich behandelt. Die kantonalen Interessen bezüglich der Erschliessung und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr seien stufengerecht berücksichtigt worden. Der Kanton hält jedoch fest, dass zusätzliche Aussagen zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), zu den Bauinventarobjekten und den kantonalen Denkmalschutzobjekten erforderlich sind. Ein sensibler Umgang mit Ortskernen bedingt eine Auseinandersetzung mit diesen Themen. Diese wurde daher nachgeholt.

Auch ist dem Kanton besonders wichtig, dass bereits im ERP geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung verankert und Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung definiert werden. Auch dieses Anliegen wurde im Rahmen der Überarbeitung aufgenommen. «Aufgrund der grossen Herausforderungen bezüglich Schutzinteresse und Erschliessung» empfiehlt der Kanton zudem, bei den Standorten für Einkaufsnutzungen den Standort «alter Friedhof» nicht zu berücksichtigen.»

Hinzu kommen vereinzelte Hinweise und Anpassungswünsche zu Abbildungen und zu den Massnahmen aufgeführt, welche wo möglich berücksichtigt wurden.

## 2.2.8 Regionale Stellungnahme

### Baden Regio:

Mit dem Schreiben vom 21. Juni 2023 nahm der Planungsverband BadenRegio auf der Grundlage der regionalen Vorgaben (REK) wie folgt Stellung: «Die vorliegende Planung fokussiert sich hauptsächlich auf die beiden Dorfkerne Ober- und Unterdorf, welche teilweise auch Teil des im REK bezeichneten Entwicklungsgebietes sind. Die identitätsstiftenden Bauten in den Dorfkernen sollen wo möglich erhalten bleiben. Der ERP weist jedoch diverse arealbezogene Massnahmen entlang der Landstrasse (Bsp. Areale Niedermatt, Schwitter-Areal) auf und entspricht somit auch den regionalen Zielsetzungen gemäss REK. Die Region begrüsst diese Festlegung. Es wird jedoch angeregt, in den weiteren Planungsschritten für die ausgeschiedenen Schlüsselgebiete die Voraussetzungen für eine massgebliche Verdichtung zu schaffen.»

### ZurzibietRegio:

In seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2023 fokussierte der Gemeindeverband ZurzibietRegio auf die Themen «Zentrumsentwicklung mit regionaler Versorgungsinfrastruktur» und «Verkehr und Erschliessung». Der Verband wünscht sich eine Abstimmung der Verkaufsangebote mit den umliegenden Gemeinden. Die kleineren Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sollen nicht zu stark konkurrenziert, sondern ergänzt werden. Betreffend Verkehr und Erschliessung möchten der Verband die stark belastete Verkehrsinfrastruktur vom motorisierten Verkehr entlasten und den öffentlichen Verkehr sowie die Fuss- und Radwege stärken.

Die Anliegen der beiden Regionen wurden aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Zum einen wird mit dem vorliegenden ERP die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und somit die Verdichtung gefördert, zum anderen wurde bei der Wahl der Standorte für Verkaufsflächen darauf geachtet, dass diese mit dem öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar sind. Der zentrale Standort im Dorfkern Oberdorf bzw. an seinem unmittelbaren Rand soll Synergien zu den bestehenden Nutzungen in Ehrendingen ermöglichen und eine Konkurrenzierung der Angebote in Ehrendingen und in den benachbarten Gemeinden verhindern.

## 2.2.9 Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den vorliegenden ERP «Dorfkerne / Siedlungsgebiet» an seiner Sitzung vom 5. August 2024 beschlossen.

## 3 Analyse

### 3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bezüglich den Planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen wird auf den Planungsbericht nach Art. 47 der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020 verwiesen (Stand: 22. September 2020).

### 3.2 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Ehrendingen zählte per 31. Dezember 2021 eine Wohnbevölkerung von 4'878 Einwohnern und hat damit in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein starkes Bevölkerungswachstum hinter sich: ein Wachstum von 42% in den 15 Jahren von 1999 bis 2014 respektive eine Verdoppelung in den 42 Jahren von 1972 bis 2014. In den kommenden Jahren soll an bestimmten Orten im Siedlungsgefüge wohl eine quantitative Innenentwicklung stattfinden können, dies aber bei einer deutlich reduzierten, moderaten Wachstumsrate.

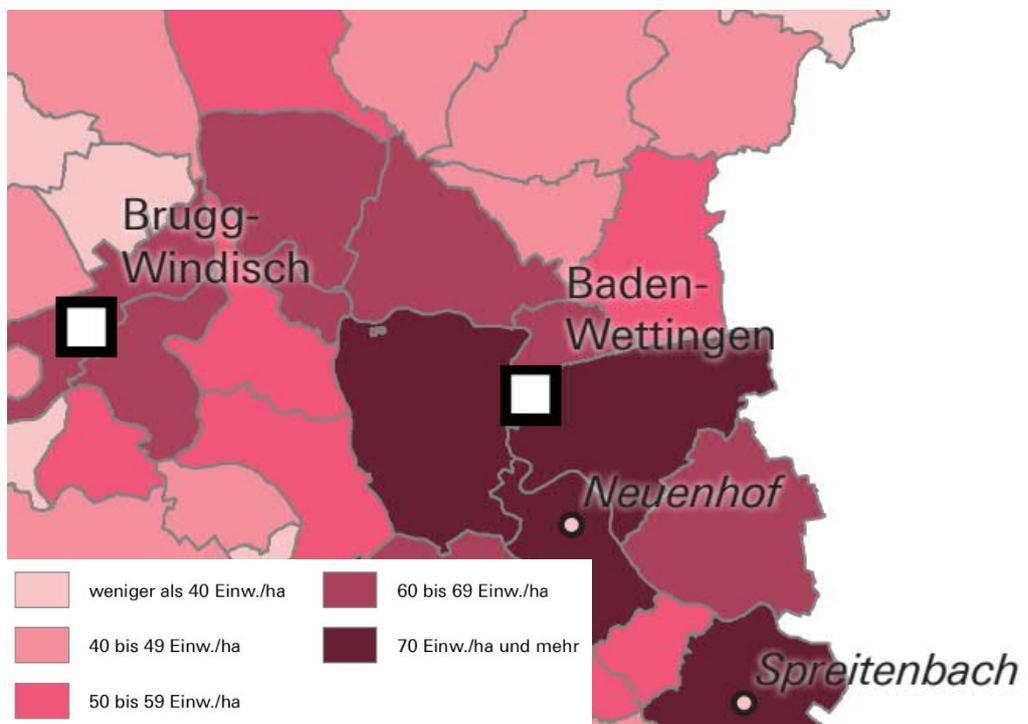


Abbildung 4: Bevölkerungsdichten Stand 2019, Abteilung Raumentwicklung Kt. AG

Die Bevölkerungsdichte von Ehrendingen beträgt aktuell zwischen 50 und 59 Einwohnerinnen pro Hektare überbaute Wohn- und Mischzone. Der entsprechende regionale Schnitt von Baden Regio lag 2019 bei über 65 E/ha, kantonweit beträgt der Mittelwert rund 49.6 E/ha.

Die aktuelle Einwohnerdichte von Ehrendingen liegt somit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Verglichen mit der Kernstadt Baden-Wettingen und den daran angrenzenden Nachbargemeinden liegt der Einwohner-Wert von Ehrendingen hingegen tiefer. Die ländlich gelegene Gemeinde spürt den Siedlungsdruck der Kernstadt Baden deutlich.

### 3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Als Grundlage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet, welches im Jahr 2015 vom Gemeinderat verabschiedet wurde. Es umfasst neben einem Strategieplan folgende sechs Hauptziele:

- HZ1: Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung;
- HZ2: Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr;
- HZ3: Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes;
- HZ4: Erhaltung und Weiterentwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der dezentralen öffentlichen Infrastruktur;
- HZ5: Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung;
- HZ6: Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Für die Hauptziele wurden weitere Unterziele formuliert, welche im Rahmen der Erarbeitung des ERP geprüft und berücksichtigt wurden. Der vorliegende ERP basiert auf den Zielen des REL und entwickelt die Anliegen teilweise weiter oder vertieft sie. Die beiden Instrumente ergänzen sich gegenseitig.

Folgende Unterziele sind für den ERP relevant:

- Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen 2 Dorfteile als identitätsbildende Merkmale der Gemeinde;
- Massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume;
- Bestehende Grün- und Freiräume, wo möglich zu einem konzeptionellen Ganzen zusammenfügen (z.B. Gewässerraum im Siedlungsgebiet);
- Attraktiven Nutzungsmix sicherstellen;
- Publikums- und verkehrsentensive Nutzungen an Randlagen verbieten, die unerwünschte Konkurrenz zu gut funktionierendem Zentrum schaffen;
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen betreffend Lage und Grösse im Zusammenhang mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum prüfen;
- Verdichtungspotenzial aufzeigen, v.a. in den Dorfzonen, in beschränkter Masse auch in Wohnzone W2 und W3;
- Gemischte Nutzungen primär entlang der Hauptverkehrsachsen und in den traditionellen Dorfteilen (mässig störendes Gewerbe);
- Massvolle Ansiedlung neuer Betriebe, soweit dies der örtliche Kontext zulässt.

Nach den Gesamterneuerungswahlen des Gemeinderats wurden die Ziele des REL erneut angeschaut und vom neu zusammengesetzten Gemeinderat wiederum bestätigt.

### 3.4 Klima

In Zeiten des Klimawandels und des zunehmenden Auftretens von Hitzesommern sind mit der vorliegenden Planung klimaangepasste und hitzemindernde Massnahmen vorzusehen, um zur Bewältigung des Klimawandels beizutragen. Der vorliegende ERP enthält stufengerechte Aussagen und geeignete Massnahmen hierzu.

Die kantonale Klimaanalysekarte zeigt insbesondere in den beiden Dorfkernen Unter- und Oberdorf ein Risiko für sogenannte Hitzeinseleffekte auf (je oranger/roter die Flächen, desto höher ist das Risiko einer Überhitzung). Das heisst, dass insbesondere auf versiegelten (Park-) Plätzen, aber beispielsweise auch entlang der Dorfstrasse und des Kirchwegs sowie am Brunnenhof höhere bodennahe Lufttemperaturen gemessen werden, die das Mikroklima negativ beeinflussen. Im Vergleich zu Städten sowie grösseren Gewerbe- und Industriearealen ist dieses Risiko in Ehrendingen geringer. Dennoch sind im Rahmen der Aufwertung der Strassen und Plätze in den beiden Dorfkernen versiegelte Flächen wo möglich zu entsiegeln und somit zusätzliche sickerfähige Flächen zu schaffen. Bäume tragen massgeblich dazu bei, dass sich das Mikroklima lokal verbessert, da sie kühlen und die Luft filtern. Entsprechend sind zusätzliche Baumstandorte im Strassenraum und auf den Plätzen zu prüfen. Zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bäume im Strassenraum kann die Einführung des sogenannten «Schwammstadt-Prinzips» geprüft und angedacht werden. Dieses Prinzip verschafft den Bäumen mehr Raum für die Wurzeln und verbessert die Versickerung des Regenwassers bzw. des Oberflächenwassers, was auch dem Hochwasserschutz zugutekommt.

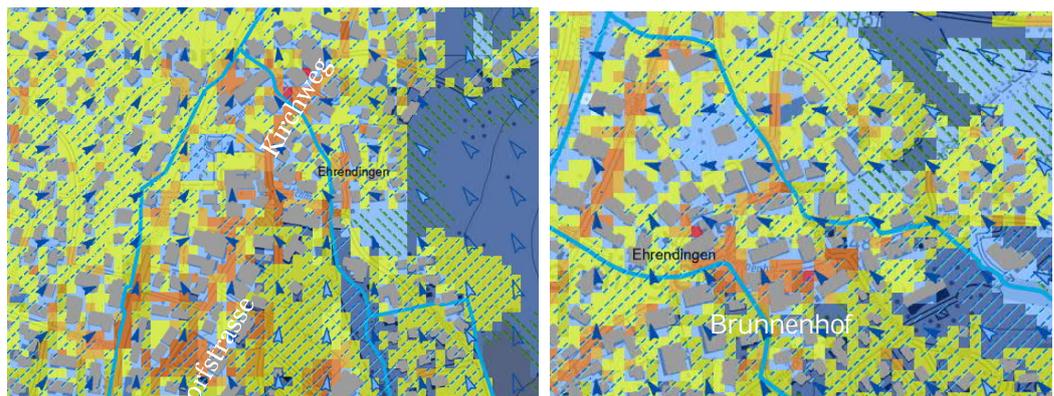


Abbildung 5: Ausschnitt Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts) Klimaanalysekarte, je oranger, desto höher das Risiko, [www.agis.ch](http://www.agis.ch)

Weiter zeigt die Karte auch die Fliessrichtungen der Kaltluftabflusses (blaue Pfeile). Bei der Kaltluft handelt es sich um über die Nacht abgekühlte bodennahe Luft, die in das Siedlungsgebiet fliesst, dieses abkühlt und somit einen wichtigen Beitrag zum Lokalklima leistet. Ob die Kaltluft in ein Siedlungsgebiet fliesst, ist vor allem von der Bebauungsdichte und -struktur sowie den «Eintrittsmöglichkeiten» abhängig. Quer zum Hang stehende Gebäude mit einem schmalen Zwischenraum schwächen den Kaltluftstrom ab. Offen Bebauungsstrukturen hingegen ermöglichen die Ausbreitung nächtlicher Kaltluft. Die Karte zeigt, dass Ehrendingen dank seiner Tallage und den nahegelegenen Hügeln sowohl von Osten als auch von Westen mit Kaltluft versorgt wird. Aufgrund der lockeren und offenen Bebauungsstruktur in Ehrendingen schwächen sich diese auch nur in geringem Masse ab. Die teilweise offen geführten Bäche, namentlich Gips-, Suren- und Mossbach unterstützen diesen Effekt, da sie von den nahegelegenen Wäldern bis in die beiden Dorfkern führen. Im Rahmen des ERP werden keine Verbauungen vorgesehen, die Kaltluftzuflüsse behindern.

### 3.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Ehrendingen bzw. die beiden ehemaligen Gemeinden Ober- und Unter-ehrendingen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Dort wird Unterehrendingen als Ortsbild von lokaler Bedeutung und Oberehrendingen als Ortsbild von regionaler Bedeutung beschrieben. Die Inhalte des Inventars wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden ERP berücksichtigt. Nachfolgend sind die wichtigsten und für den ERP relevanten Inhalte des ISOS aufgeführt.

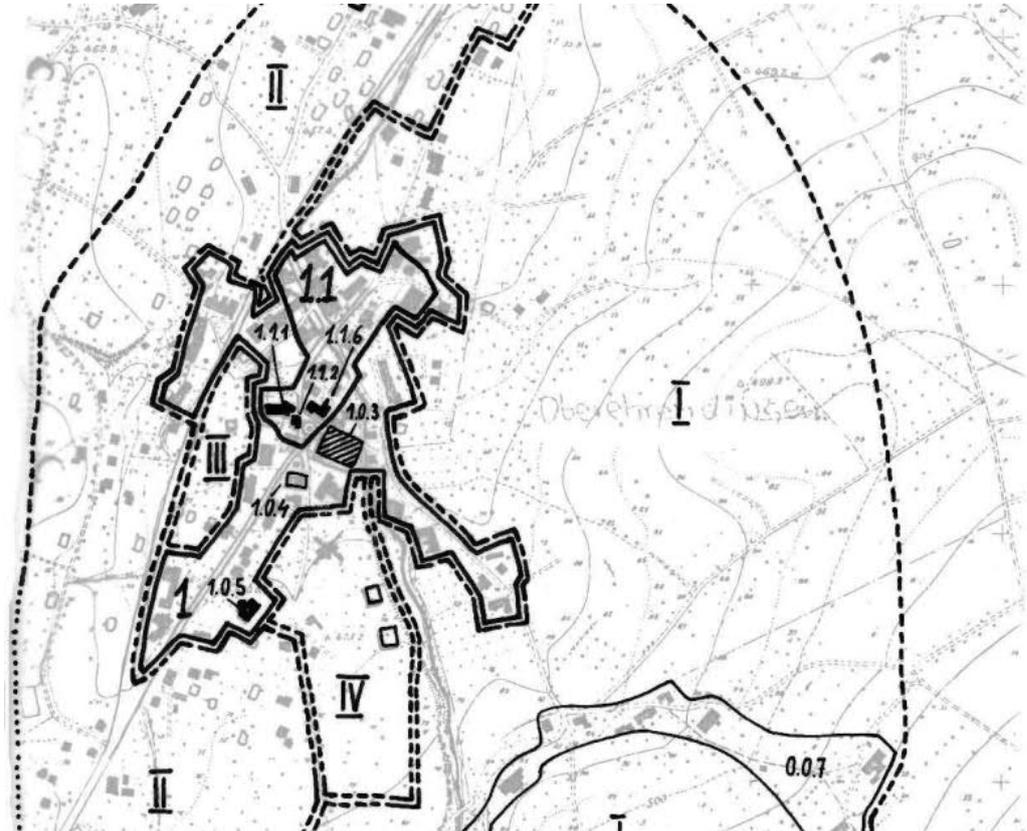


Abbildung 6: Ausschnitt ISOS «Oberehrendingen», [www.agis.ch](http://www.agis.ch)

In Oberehrendingen ist der Dorfkern (Nr. 1.1) mit dem Erhaltungsziel A (höchste Kategorie) und das Dorf (Nr. 1) mit dem Erhaltungsziel B eingetragen. Als wichtige erhaltenswerte Gebäude (Erhaltungsziel A) sind die Katholische Pfarrkirche (Nr. 1.1.1), der Mauerbau aus dem 16. Jahrhundert (Nr. 1.1.2), das Wirtshaus zur Heimat (Nr. 1.1.6) sowie das Schulhaus Dorf (Nr. 1.0.5) eingetragen. Sämtliche aufgeführten Bauten stehen heute noch. Als störend ist das «neue Wohn- und Geschäftshaus» mit der Nr. 1.0.3 im ISOS eingetragen. Als besonders erhaltenswerter Umgebungsbereich innerhalb des Dorfs bzw. des Dorfkerns wird die «Nahumgebung im Westen (III)» ausgewiesen. Dieser Umgebungsbereich ist mittlerweile teilweise überbaut, wobei der ehemalige Friedhof noch unbebaut ist. Die restlichen Umgebungsbereiche rund um das ehemalige Dorf sind mittlerweile komplett bebaut (I, II und IV).



### 3.7 Bauinventar

Folgende Objekte in den ehemaligen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen sind im Bauinventar aufgeführt.

#### Ehemals Oberehrendingen

Wirtshaus "Zur Heimat"	Dorfstrasse 22	INV-OB905
Gasthof "Zum Hirschen"	Kirchweg 1	INV-OB906
Waschhaus	Landstrasse 43.1	INV-OB908
Altes Schul- und Gemeindehaus	Dorfstrasse 10	INV-OB902
Schulhaus Dorf	Dorfstrasse 8	INV-OB903
Friedhofkreuz	-	INV-OB914A
Brücke über den Gipsbach	-	INV-OB913

#### Ehemals Unterehrendingen

Gebäude Unterdorf 1	Unterdorf 1	INV-UND902
"Klösterli"	Unterdorf 9	INV-UND901
Gebäude Brunnengasse 1	Brunnengasse 1	INV-UND909
Gebäude Brunnengasse 3	Brunnengasse 3	INV-UND910
Gebäude Brunnengasse 5	Brunnengasse 5	INV-UND908
Gebäude Brunnengasse 9	Brunnengasse 9	INV-UND907
Gebäude Brunnenhof 1	Brunnenhof 1	INV-UND903
Gebäude Brunnenhof 3	Brunnenhof 3	INV-UND904
Gebäude Brunnenhof 5	Brunnenhof 5	INV-UND905
Gebäude Chilpen 2/4	Chilpen 2/4	INV-UND906
Brunnen	Unterdorf 6	INV-UND915D
Brunnen	Brunnengasse 1	INV-UND915C
Brunnen	Brunnenhof 5	INV-UND915A
Brunnen	Brunnenhof 7	INV-UND915B
Wagenschopf	Brunnengasse 5	INV-EHR901



Abbildung 8: Kantonale Denkmalschutzobjekte (blau) und Objekte Bauinventar (rot), Ober- (links) und Unterehrendingen (rechts), [www.agis.ch](http://www.agis.ch)

### 3.8 Historische Entwicklung

Die beiden vormals eigenständigen Gemeinden Unter- und Oberehrendingen entwickelten sich zum einen an wichtigen, heute noch vorhandenen Verkehrsachsen, zum anderen an den Bachläufen des Suren- und Moosbachs (Unterehrendingen) bzw. des Gips- und Schürbachs (Oberehrendingen). Die beiden Dörfer waren bis in die 1950er-Jahre baulich voneinander getrennt und eingebettet in den Landschaftsraum zwischen den nahen Hügelzügen. Der Kirchweg diente als direkte Verbindung zwischen den beiden Dörfern. Der Mühleweg und die Dorfstrasse dienten als regionale Verbindungsachsen.

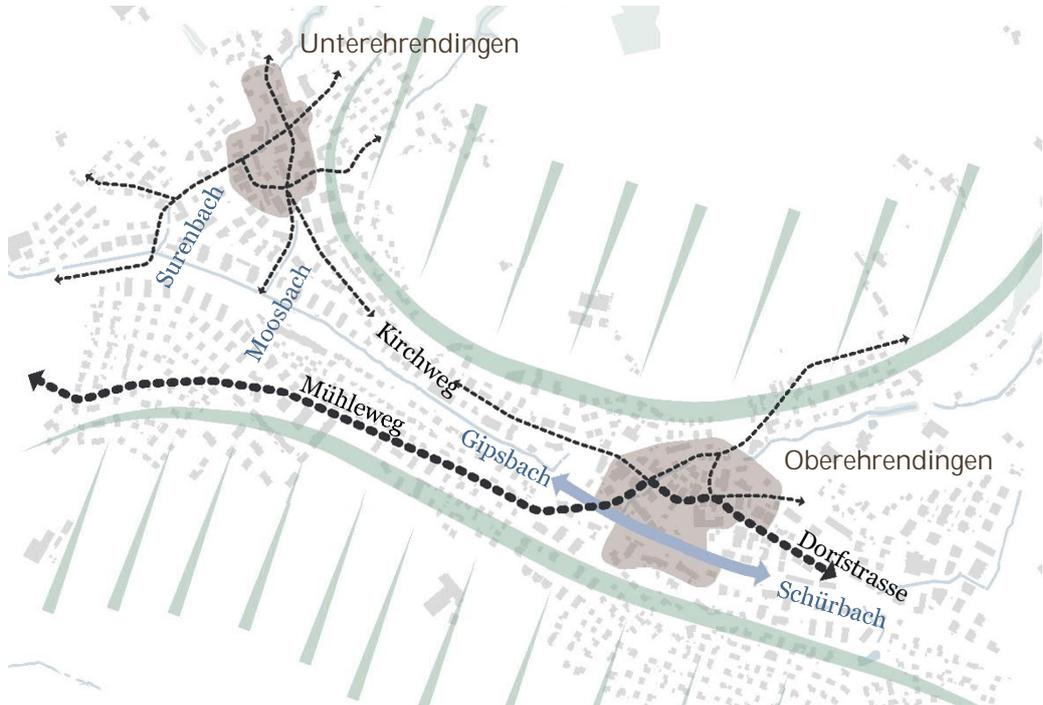


Abbildung 9: Historische Entwicklung bis ca. 1950, Metron

In den 1950er-Jahren entstand die «Landstrasse» als neue regionale Verbindungsstrasse. Sie sollte zum einen die beiden Gemeinden vom Durchgangsverkehr entlasten und zum anderen schnellere Verbindungen in Richtung Baden und in das Surbtal ermöglichen. Im Zuge der Erstellung der Landstrasse wurden zwar neue Anbindungen in Ober- und Unterehrendingen gebaut, aber auch die ursprünglichen Dorfkern stark zerschnitten. Der Schürbach verlor seine Bedeutung im Ortsbild von Oberehrendingen. Die bis dahin prägenden Bäche wurden teilweise eingedolt. Weiter wurden entlang des Kirchwegs die ersten baulichen Entwicklungen in Gang gesetzt, das das bauliche Zusammenwachsen von Ober- und Unterehrendingen einläutete.

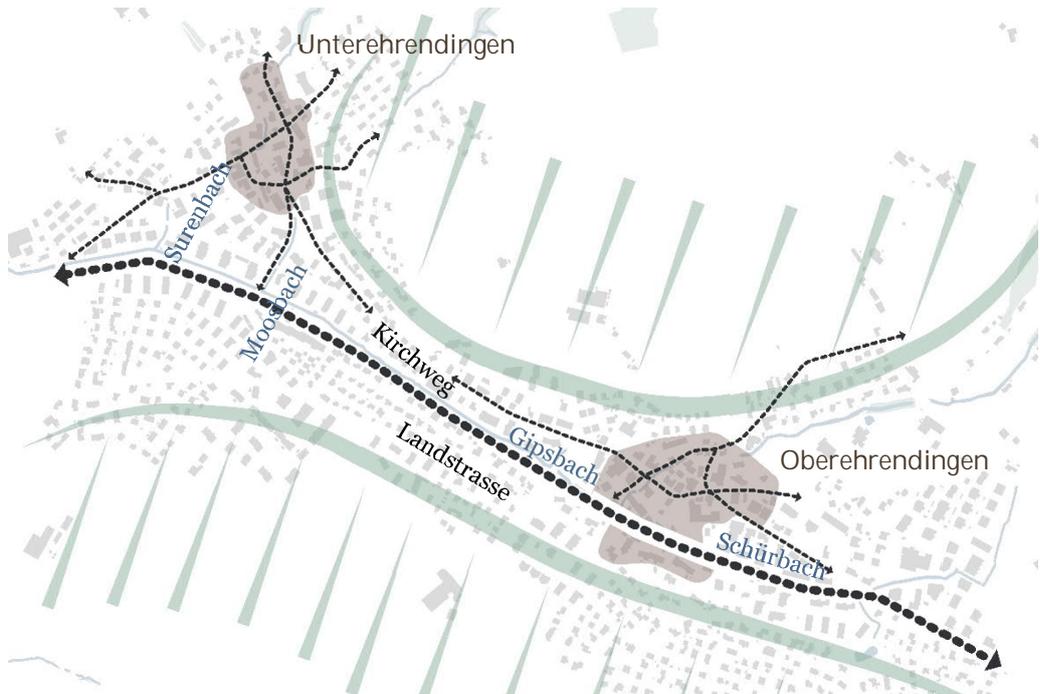


Abbildung 10: Historische Entwicklung ab ca. 1950, Metron

In den letzten Jahrzehnten entwickelten sich die beiden Gemeinden in alle Himmelsrichtungen rund um die ehemaligen Dorfkern, entlang des Kirchwegs und der Landstrasse. Insbesondere westlich der Landstrasse entstanden ab Mitte der 1960er-Jahre die ersten reinen Wohnquartiere. Von hier aus schritt die bauliche Entwicklung weiter voran. Die Landstrasse, einst als Umfahrung angelegt, wurde dadurch ein Teil des Siedlungsraums und eine Zäsur innerhalb der Gemeinden. Die damals entstandenen Wohnquartiere besitzen meist keinen direkten baulichen oder funktionalen Bezug zu den Dorfkernen, obwohl sie unmittelbar daran angrenzen. Mischquartiere ausserhalb der Dorfkern entstanden entlang des Kirchwegs sowie an der nördlichen Grenze des Siedlungsgebiets und südlich des Dorfkerns von Oberehrendingen.



Abbildung 11: Historische Entwicklung bis heute, Metron

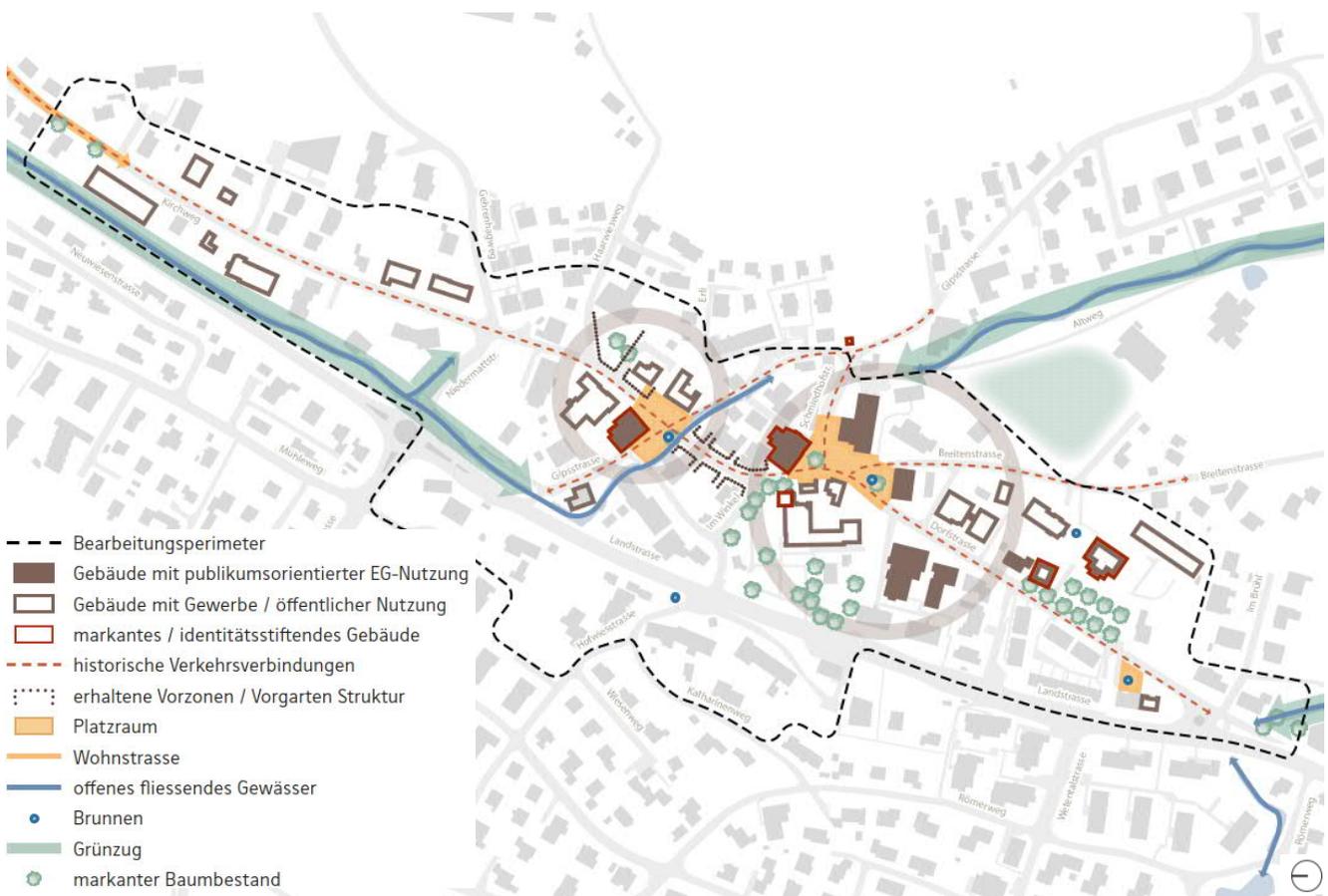
### 3.9 Qualitäten Oberdorf

Im Dorfkern Oberdorf bestehen noch vereinzelte markante und identitätsstiftende Bauten. Sie bilden zusammen mit den anderen Gebäuden mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie gewerblichen und öffentlichen Nutzungen ein bauliches und funktionales Ensemble. Die vielfältigen Nutzungen tragen zur Belebung des Dorfkerns bei. Wie oben beschrieben, sind zudem die historischen Wegverbindungen noch vorhanden und erlebbar. Im Zusammenspiel mit der Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude stärken sie die Wahrnehmung des Gebiets als ehemaliger Dorfkern von Oberehrendingen.

Im Bereich der Kirche und des Wirtshauses «Zur Heimat» sowie am Kreuzungspunkt von Kirchweg und Gipsstrasse beim ehemaligen Gasthof «Hirschen» sind Platzsituationen spürbar. Aufgrund der mangelnden Strassenraum- und Platzgestaltung sind sie zurzeit aber nur schlecht nutzbar, wahrnehmbar und bespielbar.

Trotz der teilweisen Eindolung des Gips- und Schürbachs sind die Bachverläufe an manchen Stellen im Dorfkern noch wahrnehmbar und erlebbar, was die Qualität steigert. Der Baumbestand auf dem Kastanienplatz und dem alten Friedhof, beides wertvolle Freiräume innerhalb des Oberdorfs, wird als qualitativ hochwertig und wichtig angesehen. Weitere Qualitäten sind die prägenden, historischen Vorgartenstrukturen und gestalteten Vorzonen der Gebäude, die stellenweise noch erhalten sind.

Abbildung 12: Qualitäten Oberdorf, Metron



### 3.10 Qualitäten Unterdorf

Ähnlich wie im Oberdorf prägen auch im Unterdorf mehrere markante und identitätsstiftende Bauten die bestehende Struktur und das Ensemble. Die historischen Wegverbindungen, namentlich Brunnenhof, Brunnengasse und Unterdorf, bilden ein Dreieck an welchem sich zwei Platzsituationen beim Gemeindehaus und beim Werkhof aufspannen. Im Dorfkern im Unterdorf bestehen weniger Gebäude mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, jedoch vereinzelt Bauten mit gewerblichen und öffentlichen Nutzungen, die den Dorfkern beleben.

Auch im Unterdorf fliesst ein Grossteil des Surenbachs unterirdisch. An den wenigen Stellen, wo er oberirdisch geführt wird, ist der Bachlauf nur wenig wahrnehmbar und erlebbar. Entlang der Strassenzüge und bei den Platzsituationen wächst ein markanter Baumbestand. Auch die bereits beim Oberdorf erwähnten Vorgartenzonen, die die Dorfkern von Ehrendingen prägen, sind teilweise noch gut erhalten.

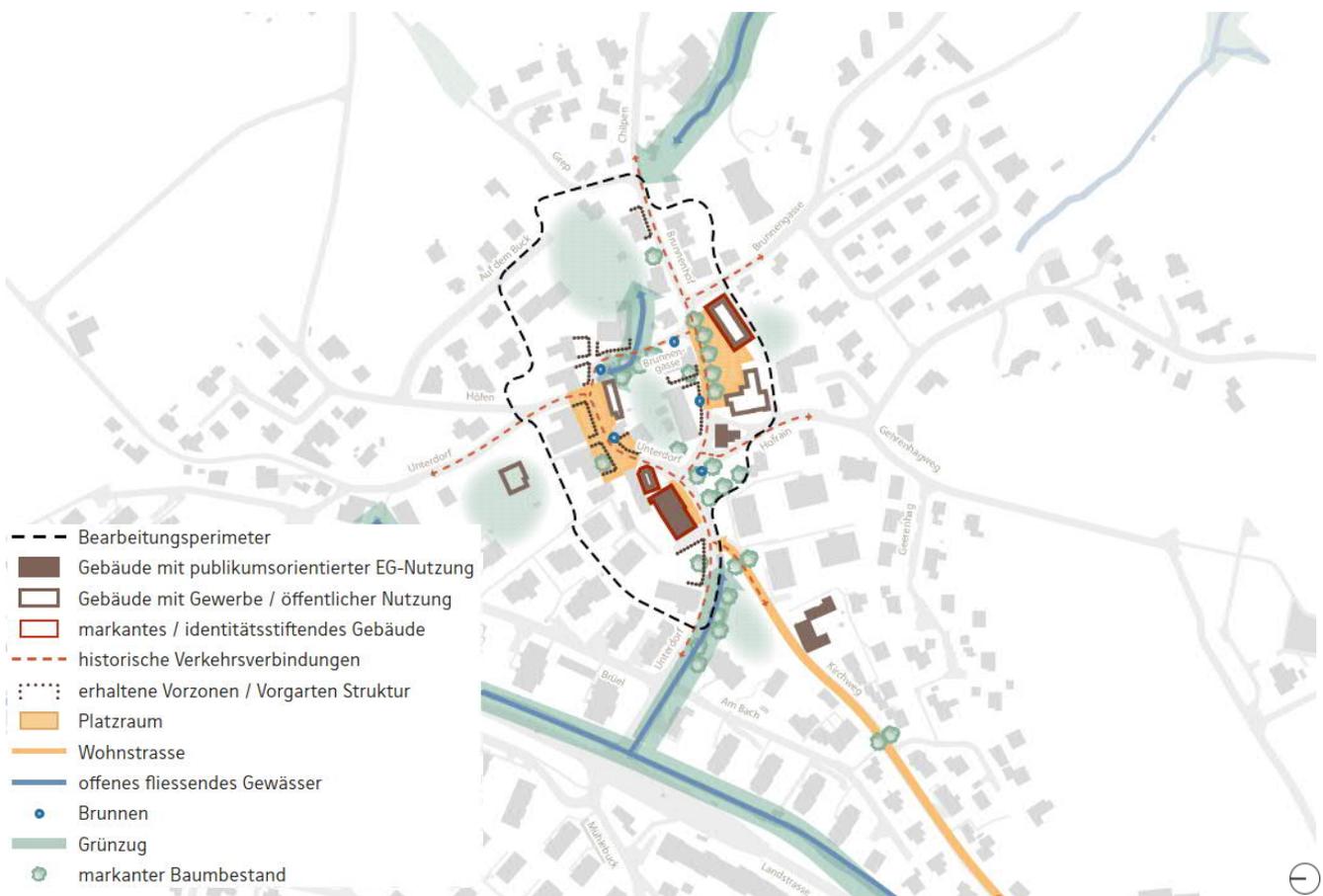


Abbildung 13: Qualitäten Unterdorf, Metron

### 3.11 Defizite Oberdorf

Neben den oben aufgeführten Qualitäten bestehen einige Defizite, welche die Attraktivität des Dorfkerns Oberdorf negativ beeinflussen. Den oben beschriebenen Platzsituationen, sind aufgrund der Stellungen und Volumetrie der Gebäude wahrnehmbar, es fehlt ihnen jedoch an Aufenthaltsmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Bespielung der Räume. Durch die historisch gewachsene Stellung der Bauten bestehen an gewissen Stellen entlang der Dorfstrasse Engstellen. Hier mangelt es an Platz für den Fussverkehr. Auch der Strassenzustand ist teilweise mangelhaft, weshalb eine zeitnahe Sanierung des Strassenzugs angezeigt ist. In diesem Zusammenhang sind die Gestaltung, die Aufteilung und die Neuorganisation des vorhandenen Strassenraums für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden zu prüfen.

Vereinzelt sind Bauten erstellt worden, die sich vom Dorfkern und insbesondere vom Strassenraum abwenden. Dadurch entstehen räumlich unklare Eingangssituationen und Adressierungen, was sich auf den öffentlichen Strassen- und Platzraum auswirkt. Mit dem Schmidhof besteht ein neueres Zentrumsgebäude, welches sich in seiner architektonischen Gestaltung von den anderen Bauten im Dorfkern abhebt, hinsichtlich der Nutzungen jedoch dem angestrebten Charakter und der Funktion des Dorfkerns sehr entspricht.

Entlang des Kirchwegs besteht ein äusserst heterogenes Gefüge aus reinem Wohnen und unterschiedlichen Gewerbeformen. Aufgrund des mangelnden Zusammenhalts erfüllt der Kirchweg die angestrebte Rückgratfunktion stellenweise nicht.

Der Freiraum beim alten Friedhof weist zwar einen wertvollen und markanten Baumbestand auf, der Grünraum besitzt jedoch keine Aufenthaltsqualität. Nach der Aufgabe der Nutzung als Friedhof wurde keine Funktion für den Freiraum definiert, weshalb dieser zurzeit als Abstandsgrün zwischen Kirchengebäude und Kantonsstrasse in Erscheinung tritt. Die Kantonsstrasse wirkt räumlich und funktional zwischen dem östlichen und dem westlichen Teil des Dorfkerns stark trennend. Das gewachsene Ensemble des Dorfkerns Oberdorf ist in seiner Gesamtheit nicht wahrnehmbar. Die westlichen Teile des Dorfkerns weisen in ihrer baulichen Struktur einen Bezug zu den östlichen Teilen des Dorfkerns auf, funktional orientieren sie sich jedoch gegen das westliche Wohnquartier.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Umfahrungsstrasse «Landstrasse» wurde als Querung für den Fuss- und Veloverkehr eine Unterführung erstellt. Grundsätzlich steigern Unterführungen das Unsicherheitsgefühl und wirken als potenzielle Angsträume.



Abbildung 14: Defizite Oberdorf, Metron

### 3.12 Defizite Unterdorf

Die oben beschriebenen Defizite im Oberdorf bestehen teilweise auch im Dorfkern Unterdorf. Auch im Unterdorf gibt es zwar Platzsituationen und spannende Strassenräume, welche aber mangels einer angemessenen Gestaltung nur marginal zum Aufenthalt einladen. Die Möglichkeiten zur Bespielung der Freiräume sind sehr beschränkt.

Vereinzelt Bauten an der Brunnengasse und am Hofrain könnten besser in das Ortsbild integriert sein.



Abbildung 15: Defizite Unterdorf, Metron

### 3.13 Fazit Analyse

Sowohl im Unter- als auch im Oberdorf gibt es eine Vielzahl an historisch wertvollen und teilweise denkmalpflegerisch geschützten Bauten und Anlagen wie beispielsweise den Brunnen im Unterdorf. Mit ihren identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Qualitäten machen sie den Charakter der zwei ehemaligen Ortskerne aus. Trotz des Zusammenwachsens der beiden ehemaligen Gemeinden und ihrer Fusion haben die beiden Dorfkern unterschiedliche Eigenschaften und Funktionen, was auch in Zukunft weiter gestärkt werden soll. Durch den Bau der Landstrasse konnten die beiden Ortskerne vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Darin liegt grosses Potenzial. Mit der Dorfstrasse und dem Kirchweg bietet sich eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr an. Teilweise wurde der Strassenraum des Kirchwegs bereits aufgewertet. Eine weitere Aufwertung und Verkehrsberuhigung, insbesondere auch auf der Dorfstrasse, könnte die historischen Platzsituationen, beispielsweise rund um die katholische Kirche, beleben und Synergien mit den bestehenden (Erdgeschoss-) Nutzungen ermöglichen. Des Weiteren bieten auch die Verläufe der drei Bäche in den beiden Dorfkernen Potenzial für eine Aufwertung und Vernetzung der Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets. Die prägenden, teilweise alten Bäume im Ober- und Unterdorf sind zu erhalten und zu ersetzen, weitere Baumstandorte sind vorzusehen.

## 4 Standorte für Verkaufsflächen

### 4.1 Definition

Die Definition der Verkaufsfläche bzw. der Nettoladenfläche richtet sich nach § 15d der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.07.2022), der VSS-Norm 40 281 sowie der kantonalen Empfehlung zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen»<sup>1</sup>. Im kantonalen Richtplan wird der Begriff der Verkaufsfläche der Nettoladenfläche gleichgesetzt.

Als anrechenbare Fläche gelten alle der Kundschaft zugänglichen Flächen, inklusive den Flächen für Gestelle, Auslagen und dergleichen. Sanitärräume, Flächen für die Verkehrserschliessung und Ähnliches zählt dabei nicht zur Verkaufsfläche. Zusätzlich werden nicht überdachte Flächen, die den Kunden zugänglich sind und dem saisonalen Verkauf dienen, in der Regel der Verkaufsfläche angerechnet. Auch Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, zählen zur Verkaufsfläche.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen hingegen Flächen von Gärtnereien, die gleichzeitig als Produktionsflächen bzw. für die Aufzucht von Pflanzen verwendet werden. Diese Definition der Verkaufsfläche bzw. Nettoladenfläche wurde im kantonalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt, weshalb diese von den Gemeinden angewendet werden muss. Zudem führt die Definition dazu, dass Betriebe mit grossflächigen Aussenanlagen wie beispielsweise Autogaragen oft als mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten.

### 4.2 Bedarf an Verkaufsflächen

Im Rahmen einer öffentlichen Zukunftswerkstatt, welche im Jahr 2013 stattfand, wurde festgehalten, dass man sich in der Gemeinde Ehrendingen mehr Ladenflächen wünscht. Aufgrund dieser Erkenntnis hat man im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mögliche Standorte erörtert und im Entwurf des Bauzonenplans festgelegt.

Mit dem nun vorliegenden Entwicklungsrichtplan wurden diese Standorte nochmals hinterfragt, im Detail analysiert und mittels einer SWOT-Analyse nach den gleichen Kriterien bewertet. Die Standorte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung präsentiert und zur Bewertung unterbreitet. Die definitiven Standorte, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Bauzonenplan aufgenommen werden sollen, werden in den Kapiteln 4.5 und 4.6 beschrieben. Im Vergleich zum Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Auflage vom 28. Februar 2020) wurde die maximale Anzahl der Standorte im Bauzonenplan reduziert.

Die Gemeinde Ehrendingen will eine der Gemeindegrosse angemessene Anzahl an Verkaufsflächen anbieten, die zentral liegen und mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss sowie mit dem Velo gut erreichbar sind. Die Verkaufsflächen sollen Synergien mit den bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben ermöglichen und keine Konkurrenz zu den Verkaufsflächen in den benachbarten Gemeinden bzw. der Region schaffen.

Die Standorte, welche im Rahmen des vorliegenden ERP für die Nutzungsplanung vorgeschlagen werden, sollen für private Projektentwicklungen zur Verfügung stehen.

<sup>1</sup> <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/dokumente-raumentwicklung/nutzungen-mit-hohem-verkehrsaufkommen-und-mittel-grosse-verkaufsnutzungen.pdf>

#### 4.3 Vorgesehene Umsetzung in BNO

Die folgende Tabelle zeigt den vorgesehenen maximal möglichen Anteil an Verkaufsflächen pro Zone auf. Sie vergleicht dabei die Zahlen aus dem alten Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Auflage 28.2.2020) und mit dem aktuellen Vorschlag auf Basis des vorliegenden ERP. Die detaillierten Formulierungen und Begrenzungen sind im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

<b>Zonenart</b>	<b>Alter Entwurf NUPLA</b> (Stand öff. Auflage vom 28.02.2020)	<b>Neuer Entwurf NUPLA</b> (Vorschlag ERP 2023)
Dorfkernzone DK	generell max. 500 m <sup>2</sup>	keine Änderung
	spez. bezeichnete Gebiete mit max. 1'000 m <sup>2</sup>	generell max. 500 m <sup>2</sup>
Wohn- und Gewerbezon WG2 / WG3	max. 500 m <sup>2</sup>	generell max. 500 m <sup>2</sup>
	spez. bezeichnete Gebiete mit max. 1'000 bis 1'300 m <sup>2</sup>	spez. bezeichnete Gebiete max. 1'000 m <sup>2</sup>
Gewerbezone G	max. 3'000 m <sup>2</sup> für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte	keine Änderung
	max. 150 m <sup>2</sup> für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs	
Schwitter-Areal WG2	max. 100 m <sup>2</sup> für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs	max. 250 m <sup>2</sup> für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs, min. 30% Gewerbeanteil

#### 4.4 Verkehrliche Abklärungen

##### Verkehrsaufkommen heute

Aufgrund von Erhebungen aus den Jahren 2021 und 2022 kann für den Kirchweg und die Dorfstrasse von folgenden Belastungen ausgegangen werden:

	DTV	ASP
Dorfstrasse gemäss Erhebungen	ca. 1'400–1'700 F/d	ca. 170 F/h
Kirchweg gemäss Erhebungen	ca. 1'500–1'800 F/d	ca. 180 F/h

Tabelle 1:  
Übersicht heutige Verkehrsbelastungen

Die Werte für die Abendspitzenstunde (ASP) entsprechen rund drei Fahrzeugen pro Minute bzw. einem Fahrzeug alle 20 Sekunden.

##### Verkehrsaufkommen mit Einkaufsstandort

Es wurde davon ausgegangen, dass mit der Entwicklung eines der drei potenziellen Einkaufsstandorte im jeweiligen Erdgeschoss 1'000m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und in den darüber liegenden Obergeschossen rund 20 Wohnungen realisiert werden. Daraus wurde aufbauend auf der VSS<sup>2</sup>-Norm 40 281 (Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personwagen) der erforderliche Bedarf an Parkfeldern sowie das daraus resultierende mögliche Fahrtenaufkommen ermittelt:

	Parkraumbedarf	Fahrtenaufkommen
Verkaufsfläche	ca. 50 PF	ca. 260–520 F/d
Wohnen	ca. 22 PF	ca. 60 F/d
Total	ca. 72 PF	ca. 320–580 F/d

Tabelle 2:  
Übersicht Verkehrsaufkommen Einkaufen

Die maximal resultierenden 580 Fahrten pro Tag entsprechen ca. 70 Fahrten in der Spitzenstunde und somit rund einem Fahrzeug in der Minute.

##### Verkehrsaufkommen mit Entwicklung Mehrzweckhalle

Für das Verkehrsaufkommen der Mehrzweckhalle wurde parallel zum Entwicklungsrichtplan eine separate Erschliessungsstudie erarbeitet. Daraus lassen sich folgende Werte für das Verkehrsaufkommen ableiten:

	Parkraumbedarf	Fahrtenaufkommen
Mehrzweckhalle (alltäglich)		ca. 9–44 F/d
Mehrzweckhalle bei Veranstaltung (nicht alltäglich)	ca. 40 PF	ca. 49–204 F/d

Tabelle 3:  
Übersicht Verkehrsaufkommen Mehrzweckhalle

<sup>2</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die Studie unterscheidet zwischen dem alltäglichen Verkehrsaufkommen und dem Verkehrsaufkommen bei Veranstaltungen, mit dem etwa bei Ligaspielen oder sonstigen Veranstaltungen der Sportvereine zu rechnen ist.

#### Einordnung Mehrverkehr

Die Entwicklung von einem der drei Einkaufsstandorte führt auf der Dorfstrasse bzw. auf dem Kirchweg zu eine Zunahme von ca. 320 bis 520 Fahrzeugen pro Tag. Dies entspricht im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastung der beiden Strassen (1'400 bis 1'800 F/d) einer Zunahme von 18 bis 37%. Werden die alltäglich durch die Mehrzweckhalle erzeugten maximal 44 Fahrten mit einbezogen, nimmt der Verkehr nochmals um ca. 3% zu.

Eine Verkehrszunahme von 40% ist eine wahrnehmbare Veränderung. Die relative Betrachtung der Veränderung/Verkehrszunahme lässt so jedoch bedingt Schlüsse auf die zukünftige Verkehrssituation zu. Denn es gilt auch zu berücksichtigen, auf welchen Zweck die beiden Strassen ausgerichtet wurden und welche Funktion sie in der Hierarchie des Strassennetzes übernehmen. Beide Strassen sind gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Ehrendingen als Quartiersammelstrassen klassiert. Die VSS-Norm 40 044 (Strassentyp: Sammelstrassen) hält dazu entsprechende Anforderungen und Bedingungen fest. So haben Sammelstrassen den Verkehr aus umliegenden Erschliessungsstrassen zu sammeln und ihn an das nächsthöhere Strassennetz anzubinden. Bei Quartiersammelstrassen handelt es sich um siedlungsorientiert gestaltete Strassen. In der Norm festgehalten ist weiter eine maximal zulässige Verkehrsbelastung (Belastbarkeit), die auf Quartiersammelstrassen nicht überschritten werden darf. Diese maximale Belastung beträgt 500 Fahrzeuge in der Stunde. Zählt man zur heutigen Verkehrsbelastung der Dorfstrasse / des Kirchwegs den Mehrverkehr durch die Einkaufsstandorte und die Mehrzweckhalle hinzu, resultieren daraus folgende Werte:

	DTV	Spitzenstunde
Maximale Belastbarkeit Quartiersammelstrassen	ca. 5'000 F/d	500 F/h
Kirchweg gemäss Erhebungen	ca. 1'500–1'800 F/d	ca. 180 F/h
Kirchweg inkl. Mehrverkehr	ca. 1'900–2'400 F/d	ca. 290 F/h
Dorfstrasse gemäss Erhebungen	ca. 1'400–1'700 F/d	ca. 170 F/h
Dorfstrasse inkl. Mehrverkehr	ca. 1'800–2'300 F/d	ca. 280 F/h

Tabelle 4:  
Zusammenstellung Verkehrsbelastungen

Auch mit dem Mehrverkehr wird die maximal zulässige Belastbarkeit einer Quartiersammelstrasse nicht erreicht, die Strassen wären nur zu etwas mehr als 50% ausgelastet. Die ermittelten maximal 290 Fahrten pro Stunde entsprechen ca. 5 Fahrzeugen pro Minute bzw. einem Fahrzeug alle 12 Sekunden.

Daneben muss berücksichtigt werden, dass je nach Lage der Einkaufsnutzung nur auf gewissen Abschnitten von Dorfstrasse bzw. Kirchweg tatsächlich Mehrbelastungen zu erwarten sind. Hier besteht die Möglichkeit zur Einwirkung auf die Verkehrslenkung, insbesondere durch die Ausgestaltung des Betriebsregimes.

Nicht berücksichtigt ist in der obenstehenden Tabelle und den vorgängigen Erläuterungen der Mehrverkehr bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle. Da dieser Verkehr (ca. 49 bis 204 F/d) unregelmässig und in der Regel nicht in der Abendspitzenstunde anfällt (z.B. Liga-Spiele am Abend oder am Wochenende), kann er nur bedingt zum alltäglich anfallenden Verkehr hinzugerechnet werden. Sollten bei einem aussergewöhnlichen Ereignis dennoch einmal alle ca. 200 Fahrten in der Abendspitze anfallen,

würde damit die maximale Belastbarkeit einer Quartiersammelstrasse (500 Fahrten) immer noch nicht überschritten.

Aufgrund der Bearbeitungstiefe des Entwicklungsrichtplans und gestützt auf die einschlägigen Normen kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich generierten Verkehrsmengen eines Einkaufsstandorts sowie der Mehrzweckhalle die Funktionsfähigkeit der beiden Quartiersammelstrasse nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen der Normen können auch mit Mehrverkehr erfüllt werden.

Synergieeffekte bei gemeinsamer Parkieranlage (Zentrum/MZH)

Anstelle von zwei neuen Sammelparkieranlagen (Tiefgaragen für Einkaufen und Mehrzweckhalle) besteht die Möglichkeit, den Parkraumbedarf beider Nutzungen an einem der Einkaufsstandorte zu konzentrieren. So könnte der Dorfkern entlastet werden. Gewisse Teile des Dorfkerns würden in diesem Fall gar nicht erst mit Verkehr der Mehrzweckhalle belastet. Voraussetzung dafür sind jedoch möglichst kurze Fusswege zwischen Sammelparkieranlage und der dann etwas weiter entfernten Mehrzweckhalle. Ansonsten sinkt die Akzeptanz und die Gefahr von Wildparkieren im Bereich Lägerbreite steigt.

In dieser Hinsicht weisen der Standort «ehemaliger Friedhof» mit einem Fussweg von ca. 300 m und der Standort Niedermatt Nord mit ca. 480 m eher geringes Synergiepotenzial auf. Grösser ist das Potenzial bei den Standorten Gemeindeverwaltung und Rüebliwiese zu beurteilen. Hier wären von der Sammelparkieranlage ca. 70 m bzw. ca. 120 m zurückzulegen.

Handlungsbedarf Betrieb und Gestaltung der Strassenräume

Die heute entlang der Dorfstrasse/des Kirchweges festgestellten und auch von Seiten der Echogruppe geäusserten Konflikte (zu schmale Trottoirs, Konflikte mit Parkierung, Schulwegsicherheit, etc.) lassen mit Blick auf die vorgängigen Erläuterungen zur Einordnung des Mehrverkehrs bzw. zu den Anforderungen an Quartiersammelstrassen weniger auf eine generell zu hohe Verkehrsbelastung schliessen, sondern vielmehr auf Mängel beim Betrieb und in der Gestaltung der entsprechenden Strassenräume. Gerade auch mit Blick auf eine zukünftig möglicherweise höhere Verkehrsbelastung ist daher eine Optimierung und Aufwertung der Strassenraumgestaltung anzustreben. Es wurde ein Verkehrssicherheitsaudit zur Überprüfung der Ist-Situation durchgeführt. Das Audit diente unter anderem als Basis für die Entwicklung einer zukünftigen Strassenraumgestaltung (Verkehrsberuhigung).

#### 4.5 Massnahmenübersicht

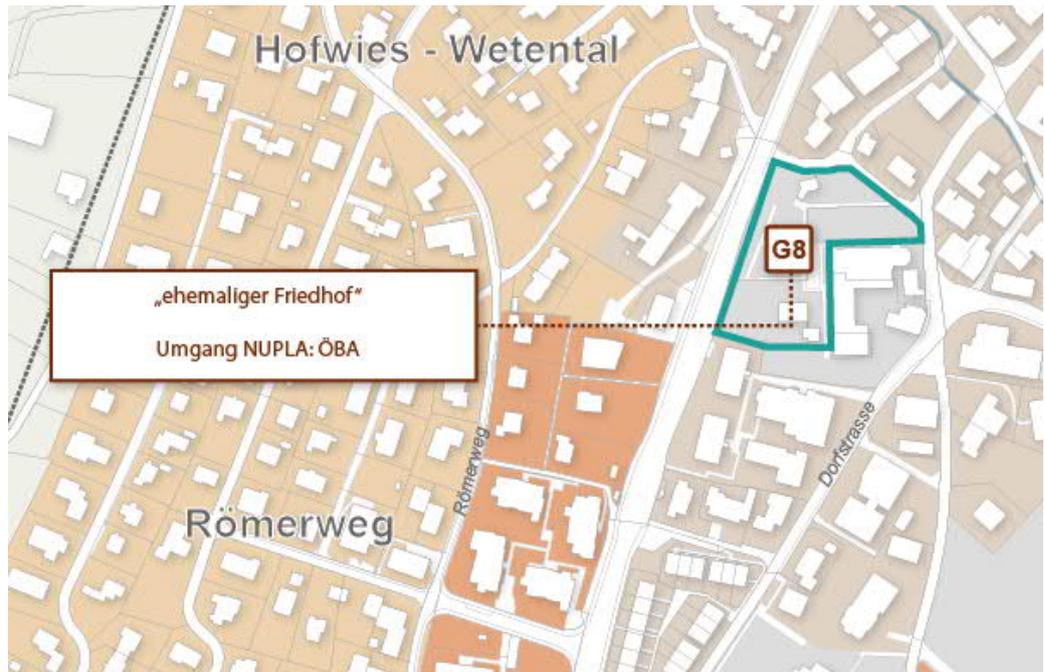
- G8** Entwicklung ehemaliger Friedhof
- G9** Entwicklung Gemeindeverwaltung
- G10** Entwicklung Rübliwiese
- D2** Entwicklung Niedermatt Nord

#### Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2023 auf Basis der Umfrageresultate aus der Mitwirkung entschieden, dass lediglich der Standort D2 «Niedermatt Nord» als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im ERP eingetragen wird. Von den anderen drei Standorten, «G8 ehemaliger Friedhof», «G9 Gemeindeverwaltung» und «G10 Rübliwiese», wird als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen abgesehen (siehe auch Kap. 2.2.6 und 4).

4.6 Potenzielle Einkaufsstandorte Oberdorf / Niedermatt

**G8 – Entwicklung ehemaliger Friedhof**



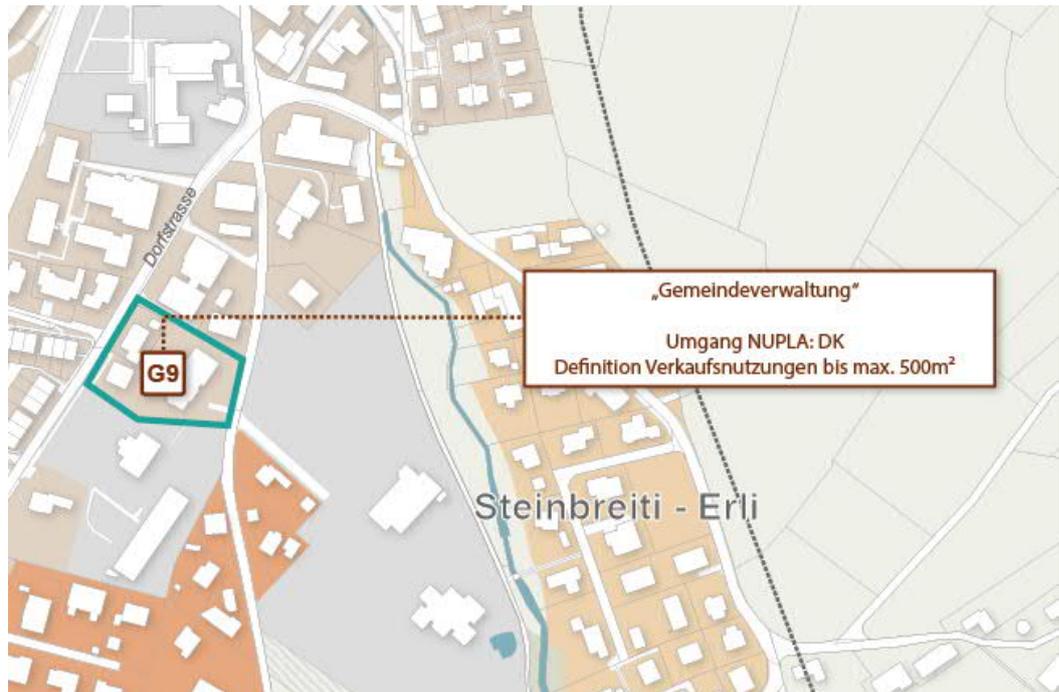
<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung entlang Landstrasse;</li> <li>– Sicherung Freiraum und Schaffung Platzsituation</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	–
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsabsichten
<b>Zonierung rechtskräftig<sup>3</sup></b>	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)<sup>4</sup></b>	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023<sup>5</sup></b>	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Abhängigkeiten</b>	

<sup>3</sup> Bauzonenplan Oberehrendingen, genehmigt vom Kanton am 25. August 1999; Bauzonenplan Unterehrendingen, genehmigt vom Kanton am 9. Juni 1998

<sup>4</sup> Entwurf Bauzonenplan von arcoplan klg (Stand: öffentliche Auflage vom 28. Februar 2020)

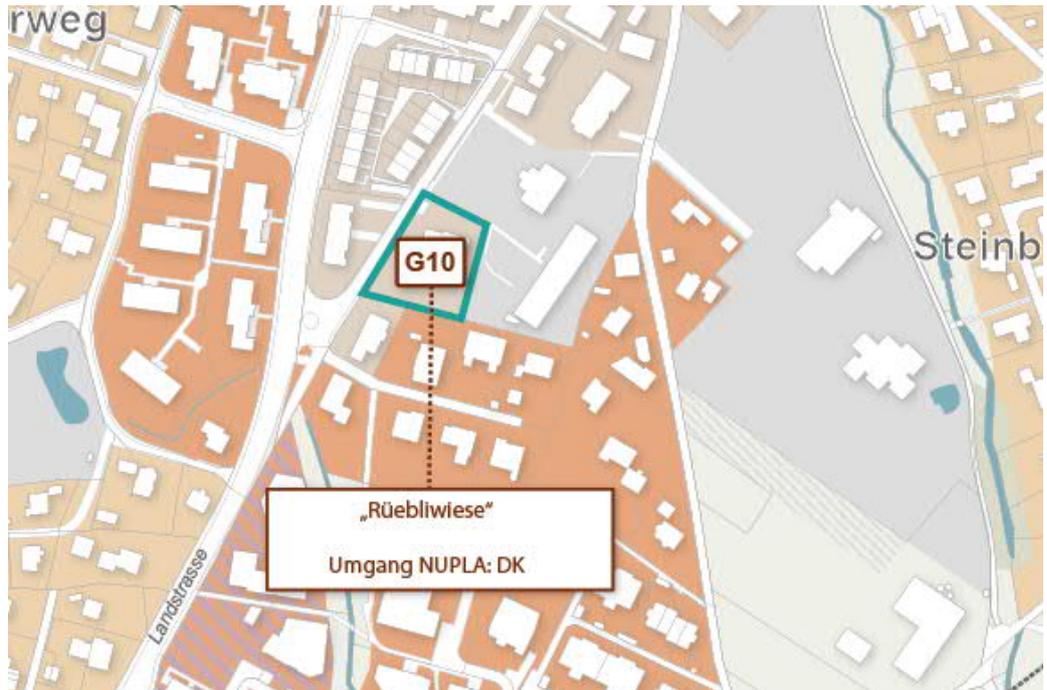
<sup>5</sup> Gegenvorschlag zur Zonierung gemäss Entwurf 2020 von arcoplan klg

## G9 – Entwicklung Gemeindeverwaltung



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung im Oberdorf</li> <li>– Schaffung Platzsituation, Integration Altes Schul- und Gemeindehaus</li> <li>– Mischnutzung zur Belebung der Achse Dorfstrasse</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	–
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsabsichten
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone DK</li> <li>– Perimeter «mittelgrosse Verkaufsnutzung» bis 1'000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone DK</li> <li>– Definition Verkaufsnutzung bis max. 500m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– optimale und sichere Verkehrserschliessung</li> <li>– Synergien Mehrzweckhalle</li> <li>– Verlegung Feuerwehr</li> </ul>

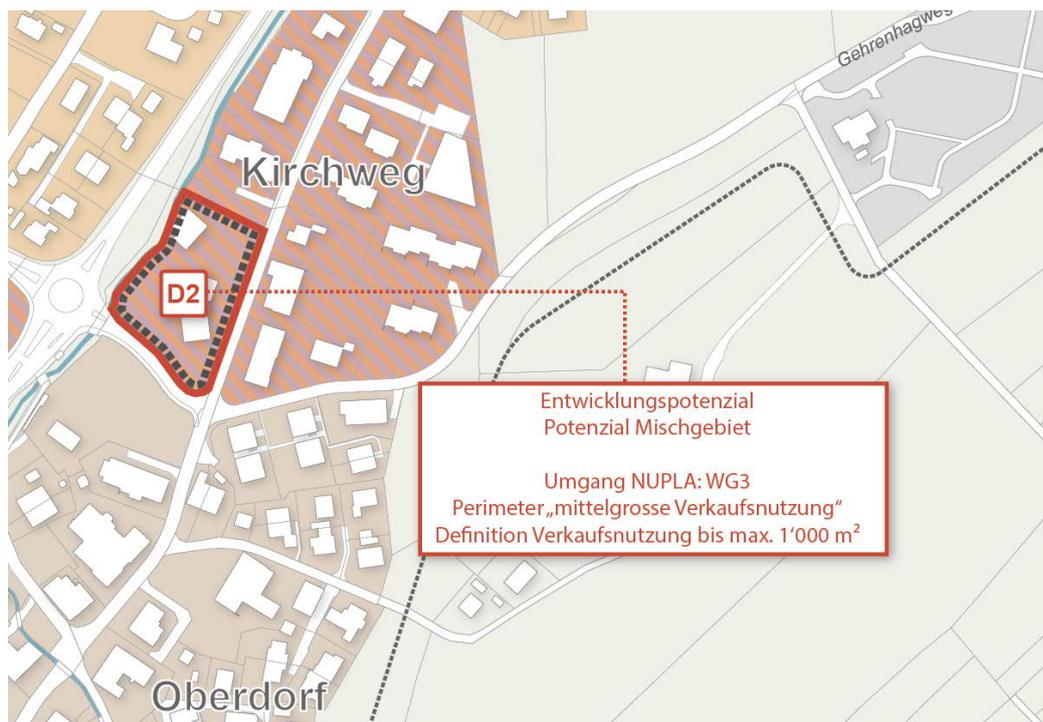
### G10 – Entwicklung Rüebliwiese



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung im Oberdorf</li> <li>– Schaffen einer klaren Kante zum Schulhausplatz und der Dorfstrasse</li> <li>– Mischnutzung zur Belebung der Achse Dorfstrasse</li> <li>– Reserve für allfällige Schulhauserweiterung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	–
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsabsichten
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	– Dorfkernzone DK
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	– Dorfkernzone DK
<b>Abhängigkeiten</b>	–

## D2 – Entwicklung Niedermatt Nord

Auf dem Areal Niedermatt Nord, auch bekannt als Bloch-Areal, wurde im Juni 2024 gestützt auf die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und im Rahmen einer Arealüberbauung eine Baubewilligung erteilt. Somit sind max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäss rechtskräftiger BNO bewilligt worden. Mit dem aus der Mitwirkung resultierenden Entscheid, künftig an diesem Standort eine Verkaufsfläche bis 1'000 m<sup>2</sup> zuzulassen, besteht die Möglichkeit, das Gebäude mit zusätzlichen Verkaufsflächen zu erweitern. Da die Baubewilligung für eine Arealüberbauung gemäss § 36 BNO erteilt worden ist und die qualitativen Anforderungen gemäss § 39 der kantonalen Bauverordnung (BauV) sichergestellt wurden, kann auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätvolle und verdichtete Wohn- und Gewerbenutzung</li> <li>– Verkaufsnutzung bis 1'000m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Massnahmen vorgesehen</li> </ul>
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	–
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3
<b>Zonierung Entwurf 2020</b> <i>Stand öA (28.2.2020)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3</li> <li>– Perimeter «mittelgrosse Verkaufsnutzung» bis 1'000 m<sup>2</sup></li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung</b> <b>Revision NuPIa 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3</li> <li>– Perimeter «mittelgrosse Verkaufsnutzung» bis 1'000 m<sup>2</sup></li> <li>– Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	–

## 5 Weitere Massnahmen

Auf Basis des Entwicklungsrichtplans Dorfkerne / Siedlungsgebiet (ERP) wurde ein detaillierter Massnahmenkatalog erarbeitet, welcher die einzelnen dargestellten Massnahmen konkretisiert. Während es im vorigen Kapitel um die Massnahmen an den möglichen Standorten für Einkaufsnutzung ging, werden im folgenden Kapitel die weiteren Massnahmen einzeln und nach Massnahmengruppen unterteilt beschrieben. Erläutert werden die Ziele, die konkreten Massnahmen, die Zuständigkeiten, Umsetzungsschritte, der Zeithorizont und die Abhängigkeiten.

Mit dem vorliegenden ERP werden Vorschläge für die Weiterführung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im nächsten Schritt gemacht. Dazu wurden jeweils die Zonierungen der Areale in den rechtskräftigen Bauzonenplänen der ehemaligen Gemeinden Unter- und Oberehrendingen dem Entwurf des Bauzonenplans aus dem Jahr 2020 (arcoplan klg, Ennetbaden, Stand öffentliche Auflage) gegenübergestellt und mit dem neuen Vorschlag ergänzt.

### 5.1 Entwicklungsareale Gemeinde

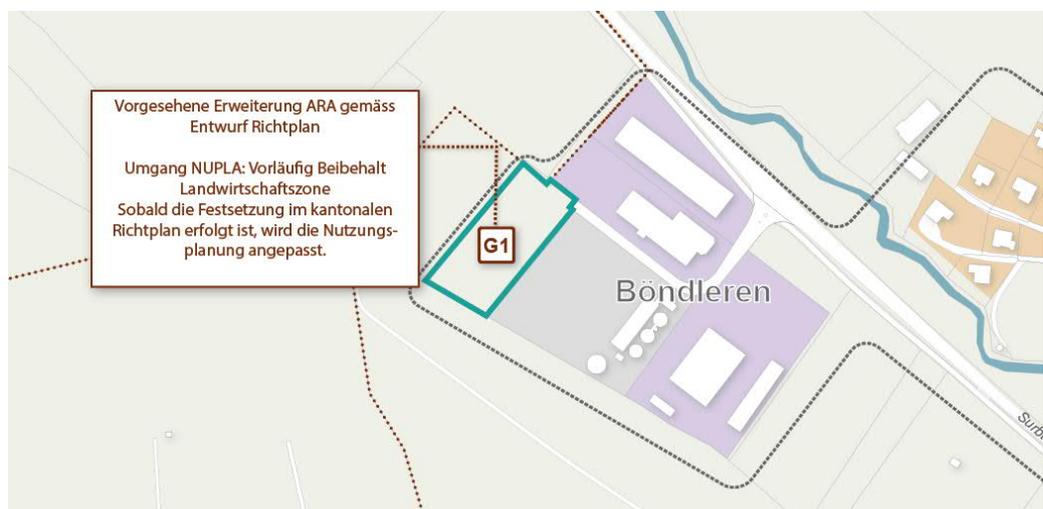
Einige Grundstücke und Areale in Ehrendingen sind vollständig oder mehrheitlich im Besitz der Gemeinde. Im Folgenden werden die Entwicklungspotenziale dieser Areale der Gemeinde beschrieben.

#### Massnahmenübersicht

<b>G1</b>	Entwicklung Böndleren (ARA)
<b>G2</b>	Entwicklung Grosbies
<b>G3</b>	Entwicklung Parz. Nr. 3199
<b>G4</b>	Entwicklung Parz. Nr. 3257 / 3258
<b>G5</b>	Entwicklung Parz. Nr. 3308 / 3309 / 3520
<b>G6</b>	Entwicklung Parz. Nr. 1585 / 3360
<b>G7</b>	Entwicklung Niedermatt West
<b>G8</b>	<i>Siehe Kapitel 4.6</i>
<b>G9</b>	<i>Siehe Kapitel 4.6</i>
<b>G10</b>	<i>Siehe Kapitel 4.6</i>
<b>G11</b>	Entwicklung Areal Lägernbreite

### G1 – Entwicklung Böndleren (ARA)

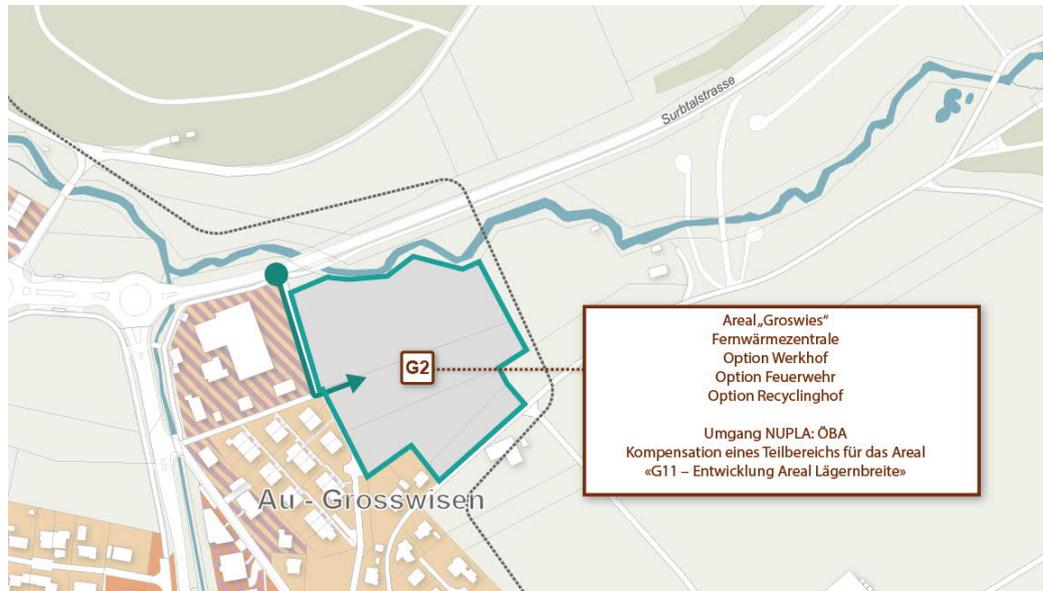
Im Industriegebiet Böndleren im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Oberes Surbtal. Die ARA Surbtal wurde im Jahre 2007 erneuert und erweitert. Gleichzeitig wurden die ARA Lengnau aufgehoben und die Abwässer aus Endingen und Freienwil an die ARA Unteres Surbtal angeschlossen. Im Gegensatz zur ARA Unteres Surbtal bestehen beim Standort der ARA Oberes Surbtal ideale Bedingungen, um künftige Anforderungen im Gewässerschutz wie z.B. die Nachrüstung einer Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen oder höhere Anforderungen an die Stickstoffelimination umsetzen zu können. Im Rahmen der Zusammenschlussstudie «Umsetzung im Unteren Aaretal / Surbtal 2016» wurde nachgewiesen, dass die gemeinsame Abwasserreinigung am Standort der ARA Oberes Surbtal ökonomische und ökologische Vorteile für die Region ergibt. Die Gemeinde Ehrendingen setzte sich für den Standort ein und sieht vor, im Rahmen der laufenden Vernehmlassung des kantonalen Richtplans die Festsetzung zu erlangen. Sobald der Standort ARA Oberes Surbtal mit dem zugehörig notwendigen Siedlungsgebiet und den Kompensationsmassnahmen (u.a. Fruchtfolgefläche (FFF)) festgesetzt wird, ist die Gemeinde gewillt, die Nutzungsplanung unmittelbar anpassen zu lassen.



<b>Ziele/Idee</b>	– Planungsrechtliche Sicherung der potenziellen Erweiterung der ARA Oberes Surbtal
<b>Massnahme</b>	– Vorbehalt der Fläche für die allfällige Erweiterung der ARA – Abklärungen beim Kanton bzgl. Anpassung kantonalen Richtplan
<b>Wer</b>	– Das Vorgehen der Gemeinde richtet sich nach der Planung des Abwasserverbands
<b>Schritte</b>	– Klärung der Rahmenbedingungen / Entwicklungsabsichten / Anpassung kantonalen Richtplan – Planung Gesamtkonzept (kurz- bis mittelfristig)
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Landwirtschaftszone
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	– Landwirtschaftszone
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	– Vorläufig Beibehalt Landwirtschaftszone – Sobald die Festsetzung im kantonalen Richtplan erfolgt ist, wird die Nutzungsplanung angepasst.
<b>Abhängigkeiten</b>	– Situation Fruchtfolgefläche (FFF): Kompensation durch Kanton innerhalb der Region ist zugesagt – Anpassung kantonalen Richtplan

## G2 – Entwicklung Grosbies

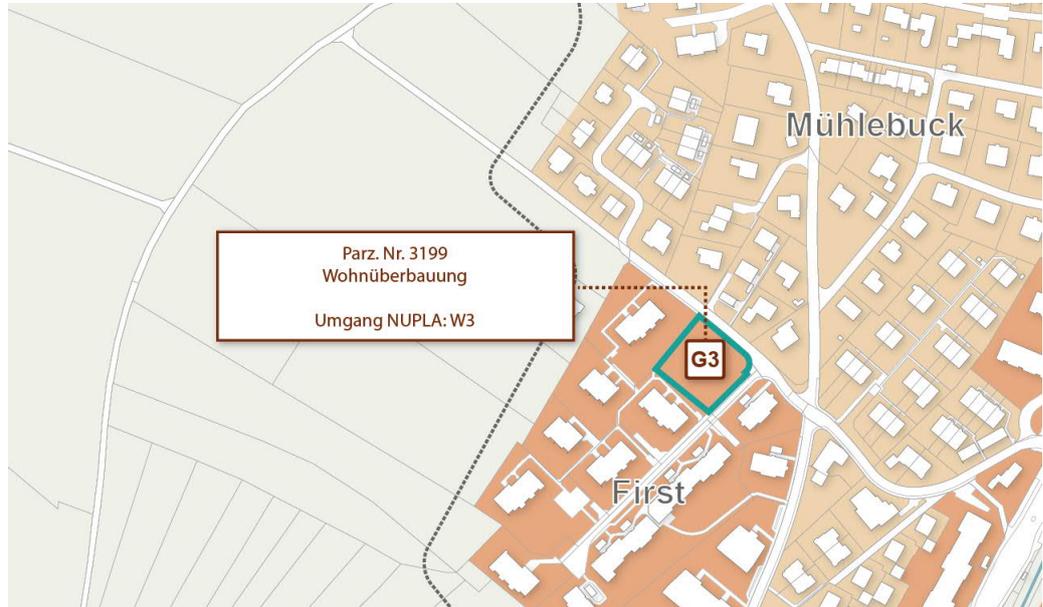
Das bis anhin unbebaute Areal Grosbies im nördlichen Gemeindegebiet von Ehrendingen befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und stellt eine grosse Bauzonenreserve für öffentliche Nutzungen bzw. Bauten und Anlagen dar.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung der Bauzonenreserven für eine potenzielle Fernwärmezentrale</li> <li>– Zusätzlich Platz für Werkhof, Feuerwehr und Recyclinghof</li> <li>– Kein geeigneter Standort für eine Schulhauserweiterung und keine Umzonung für Gewerbebetriebe</li> <li>– Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtkonzept für eine Arealentwicklung im Zusammenhang mit den ersten Bauvorhaben erarbeiten</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsabsichten</li> <li>– Planung Gesamtkonzept (kurzfristig)</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>– Kompensation eines Teilbereichs für das Areal «G11 – Entwicklung Areal Lägernbreite»</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	Teilweise private Parzellen

### G3 – Entwicklung Parz. Nr. 3199 (First)

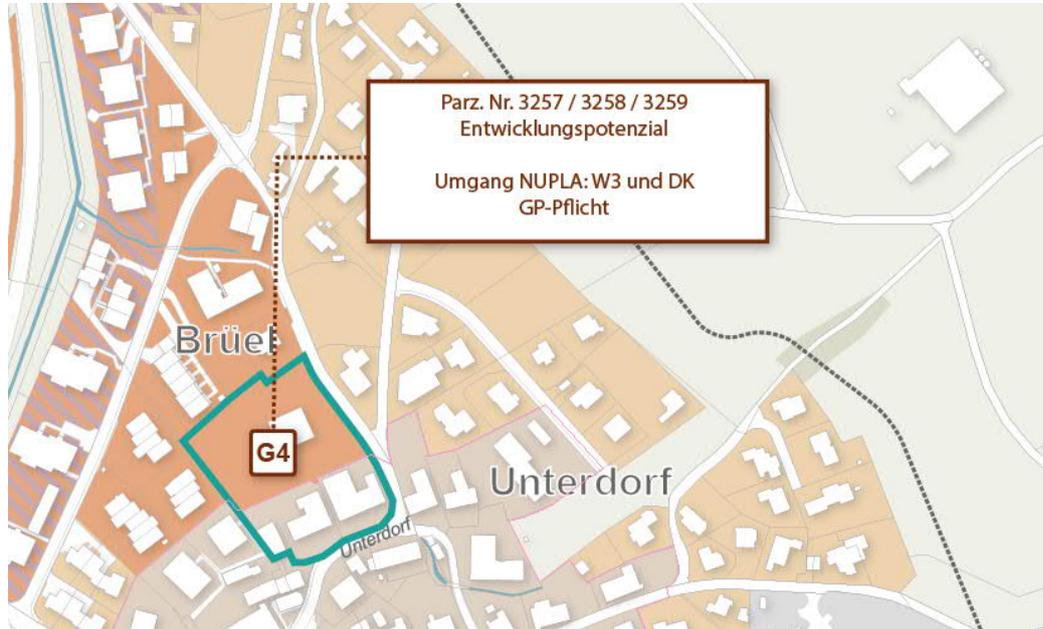
Die Parzelle Nr. 3199 im Gebiet First ist eine der wenigen unbebauten Parzellen im westlichen Siedlungsgebiet von Ehrendingen. Mit einer Grösse von rund 1'500 m<sup>2</sup> kann hier sowohl eine Wohnüberbauung als auch ein öffentlicher Freiraum mit Spielplatz erstellt werden, der für das ganze Quartier zugänglich ist. Die Bedeutung als Freiraum wird seitens Bevölkerung hoch gewichtet (Echo-Gruppe, Partizipationstag).



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätvolle Wohnüberbauung mit gleichzeitiger Sicherung eines hochwertigen Freiraums und Spielplatzes</li> <li>– Abgabe im Baurecht</li> <li>– Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung bei Bedarf</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung bei Bedarf</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone 3-geschossig W3</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone 3-geschossig W3</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	Bevölkerungsentwicklung, Freiraumbedürfnisse

### G4 – Entwicklung Parzellen Nr. 3257 / 3258 / 3259 (Brüel)

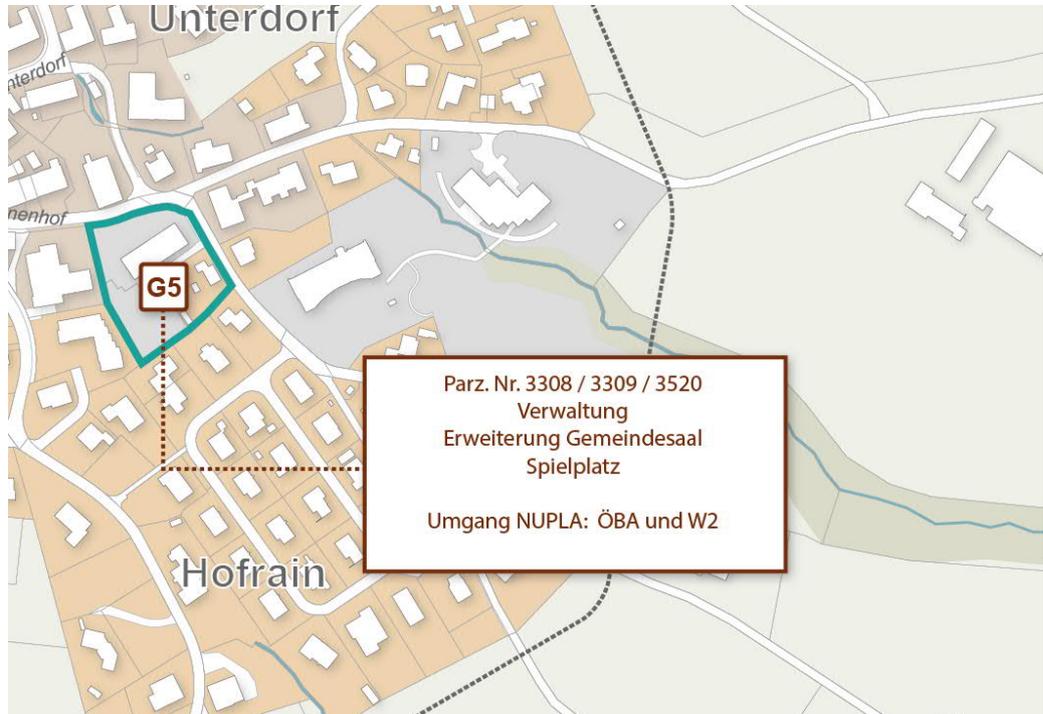
Auf dem Grundstück Parz. Nr. 3257 steht der ehemalige Kindergarten Unterdorf, welcher heute als Kindertagesstätte genutzt wird. Die Parzellen eignen sich aufgrund der zentralen Lage im Unterdorf für eine hochwertige Innenentwicklung. Insbesondere auf den Parzellen Nr. 3258 und 3259 sind ortsbildverträgliche und gemischt genutzte Überbauungen vorzusehen, die den Charakter des Unterdorfs stärken.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätsvolle Wohnüberbauung mit gleichzeitiger Sicherung der Kita-Nutzung (Parz. Nr. 3257)</li> <li>– Qualitätsvolle Dorfkernerweiterung mit einer publikumsintensiven Erdgeschossnutzung und/oder öffentlichen Nutzung (Parz. Nr. 3258 und 3259)</li> <li>– Abgabe im Baurecht</li> <li>– Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arealentwicklung (evtl. Konkurrenzverfahren)</li> <li>– Allenfalls Erstellung Gestaltungsplan</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsziele</li> <li>– Planung Gesamtkonzept (kurzfristig)</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3257)</li> <li>– Dorfkernzone DK (Parz. Nr. 3258 und 3259)</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone 3-geschossig W3 (Parz. Nr. 3257)</li> <li>– Dorfkernzone DK (Parz. Nr. 3258 und 3259)</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone 3-geschossig W3 (Parz. Nr. 3257) und Dorfkernzone DK (Parz. Nr. 3258 und 3259)</li> <li>– Einführung Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Einbezug Parz. Nr. 3259 in Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	Anliegen und Bedürfnisse der Quartierbevölkerung

### G5 – Entwicklung Parzellen Nr. 3308 / 3309 / 3520 (Unterdorf)

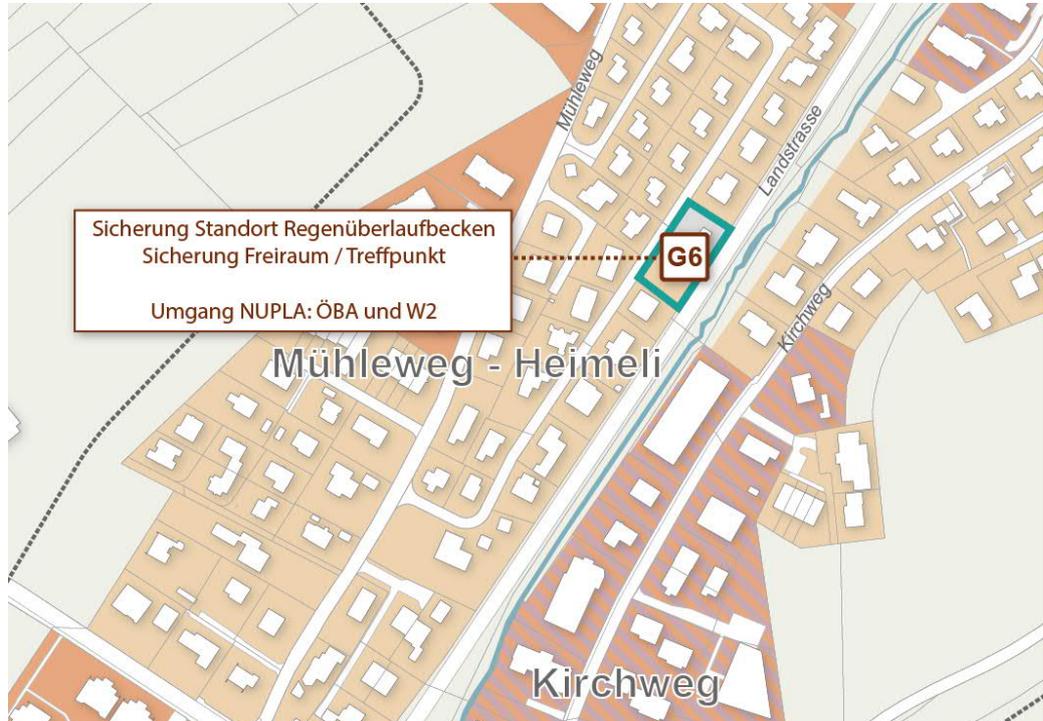
Der heutige Standort der Gemeindeverwaltung ist auch für die Zukunft zu sichern und allfällig durch eine Erweiterung des Gemeindesaals zu stärken. Der bestehende Spielplatz ist ein wichtiger öffentlicher Treffpunkt im Unterdorf und soll auch künftig erhalten werden.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzielle Erweiterung Gemeindesaal</li> <li>- Qualitätsvolle Dorfkernerweiterung mit einer publikumsintensiven Erdgeschossnutzung und/oder öffentlichen Nutzung</li> <li>- Sicherung eines öffentlichen Freiraums / Spielplatzes</li> <li>- Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektentwicklung</li> <li>- Klärung Bedürfnisse, Etappierung</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung Gesamtkonzept</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3520/3308)</li> <li>- Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 3309)</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3520/3308)</li> <li>- Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 3309)</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3520/3308)</li> <li>- Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 3309)</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	-

### G6 – Entwicklung Parzellen Nr. 1585 / 3360 (Mühleweg-Heimeli)

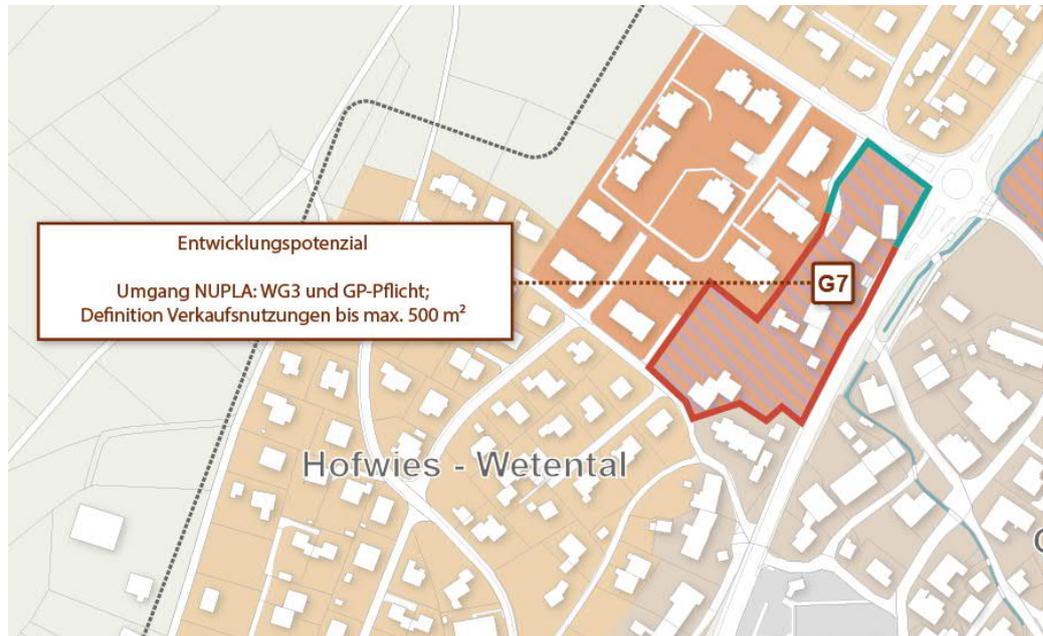
Im Quartier Mühleweg-Heimeli an der Landstrasse befindet sich das Regenüberlaufbecken Neuwiesen, welches sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet. Südlich schliesst eine weitere unbebaute Parzelle an, welche in der Wohnzone 2-geschossig (W2) liegt. Das unterirdische Bauwerk des Regenüberlaufbeckens tangiert die unbebaute Parzelle in der W2. Diese kann daher nur schwer bebaut werden.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung Nutzung als Regenüberlaufbecken</li> <li>– Sicherung und Aufwertung als gut zugänglicher und öffentlicher Quartierfreiraum</li> <li>– Keine Bauabsichten auf Parz. Nr. 1585</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzungs- und Aufwertungskonzept</li> <li>– Projektierung und Realisierung</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeitung Gestaltungskonzept (mittelfristig)</li> <li>– Planung Vor- und Bauprojekt (mittelfristig)</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3360)</li> <li>– Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 1585)</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3360)</li> <li>– Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 1585)</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öff. Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 3360)</li> <li>– Wohnzone 2-geschossig W2 (Parz. Nr. 1585)</li> <li>– Verpflichtung zur Sicherung eines öffentlichen Quartierspielplatzes in Zusammenarbeit mit privaten Entwicklerinnen und -entwicklern.</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	-

### G7 – Entwicklung Niedermatt West

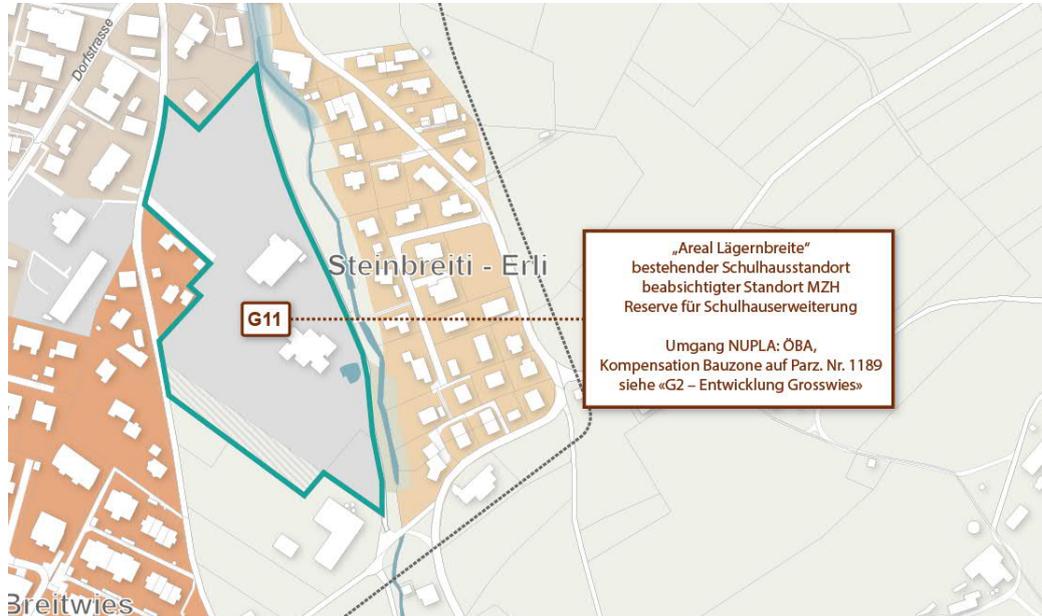
Das Areal Niedermatt West ist teilweise noch unüberbaut bzw. unternutzt. Die lagegerechte Nutzung und Mobilisierung des Areals sowie die Klärung der Erschliessung soll planerisch stufengerecht sichergestellt werden.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung entlang Landstrasse</li> <li>– Verdichtungspotenzial mit hochwertigen und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen</li> <li>– Schaffen von klaren Gebäudekanten entlang Landstrasse</li> <li>– Integration der Bushaltestelle «Niedermatt» in Entwicklung als Ankunftsort «Oberdorf»</li> <li>– Gestalten einer attraktiven urbanen Vorzone</li> <li>– Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> <li>– Klärung Lage/Führung Fuss- und Veloverbindung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	– Arealentwicklung initiieren (kurz- bis mittelfristig)
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen mit Bezug Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Dorfkernzone DK
<b>Zonierung Entwurf 2020</b> <i>Stand öA (28.2.2020)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig WG3</li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Perimeter «mittelgrosse Verkaufsnutzung» bis 1'000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung</b> <b>Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone WG3</li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Definition Verkaufsnutzungen bis max. 500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	– Absichten Grundeigentümerschaften (teilweise private Parzellen)

## G11 – Entwicklung Areal Lägerbreite

Das Areal Lägerbreite im Oberdorf dient als Schulhausstandort der Gemeinde Ehrendingen. Die bereits erfolgte Zentralisierung der Schulnutzungen soll auch in Zukunft weiterverfolgt werden. Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es bietet Reserven für eine allfällige Schulhauserweiterung und die Erstellung der vorgesehenen Mehrzweckhalle (MZH).



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Langfristige Sicherung des Standorts für die Schulnutzung</li> <li>– Beabsichtigter Standort für Mehrzweckhalle</li> <li>– Reserve für eine allfällige Schulhauserweiterung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstellung Gesamtkonzept</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen/Entwicklungsabsichten</li> <li>– Definition Standort Mehrzweckhalle (kurzfristig)</li> <li>– Planung Gesamtkonzept (kurzfristig)</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>– Kompensation Bauzone auf Parz. Nr. 1189 (siehe «G2 – Entwicklung Grosswies»)</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Laufender Schulbetrieb</li> <li>– Vorgesehener Standort für Mehrzweckhalle</li> </ul>

## 5.2 Entwicklungsareale Dritte

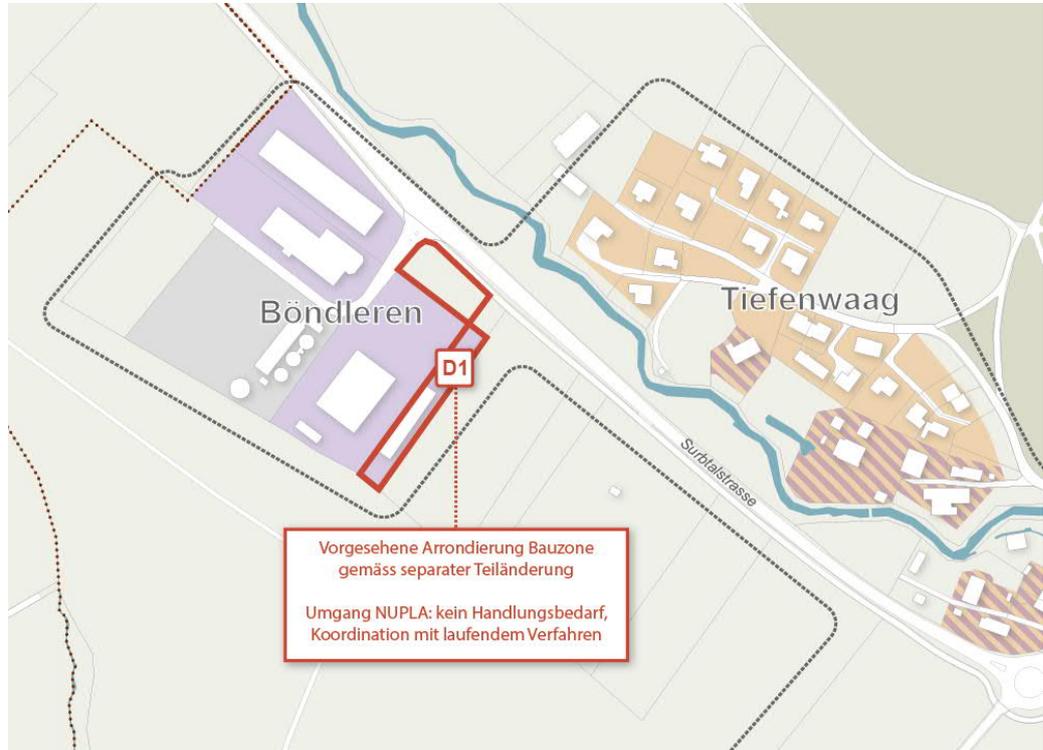
Neben den mehrheitlich gemeindeeigenen Grundstücken gibt es weitere Parzellen, die kurz- bis mittelfristig ein gewisses Entwicklungspotenzial aufweisen und für die künftige räumliche Gemeindeentwicklung eine zentrale Rolle spielen. Im Folgenden werden die Entwicklungspotenziale dieser Areale von Dritten beschrieben.

### Massnahmenübersicht

<b>D1</b>	Entwicklung Bändleren
<b>D2</b>	<i>Siehe Kapitel 4.6</i>
<b>D3</b>	Entwicklung Niedermatt Süd
<b>D4</b>	Entwicklung Areal «Hofwiesenstrasse»
<b>D5</b>	Entwicklung Schwitter-Areal
<b>D6</b>	Entwicklung Parz. Nr. 1220

### D1 – Entwicklung Böndleren

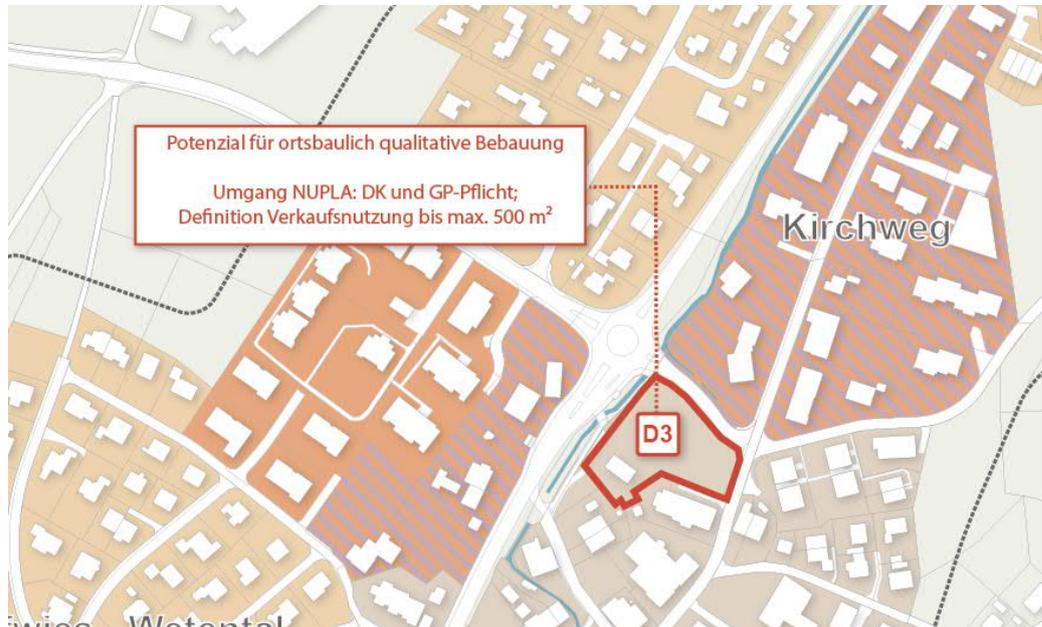
Im Gebiet Böndleren plant die private Grundeigentümerschaft eine Arrondierung der Bauzonen, um eine sinnvollere Nutzung des Grundstücks zu erreichen. Es ist geplant, dass der nördliche Teil der brachliegenden Parz. Nr. 2141 sowie der derzeit in der Landwirtschaftszone liegende Teil an der Surbtalstrasse bebaut werden soll. Hierfür wurde von der Grundeigentümerschaft ein Antrag zur Arrondierung der Bauzonen gestellt.



<b>Ziele/Idee</b>	– Arrondierung Bauzone zur besseren Nutzung der Gewerbenutzung
<b>Massnahme</b>	– Keine Massnahmen vorgesehen
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	– Separat laufende Teiländerung (in Vorprüfung)
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Teilweise Gewerbezone G und teilweise Landwirtschaftszone
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	– Teilweise Gewerbezone G und teilweise Landwirtschaftszone
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	– Kein Handlungsbedarf, da separat laufende Teiländerung (Abstimmung mit Gesamtrevision sicherstellen)
<b>Abhängigkeiten</b>	–

### D3 – Entwicklung Niedermatt Süd

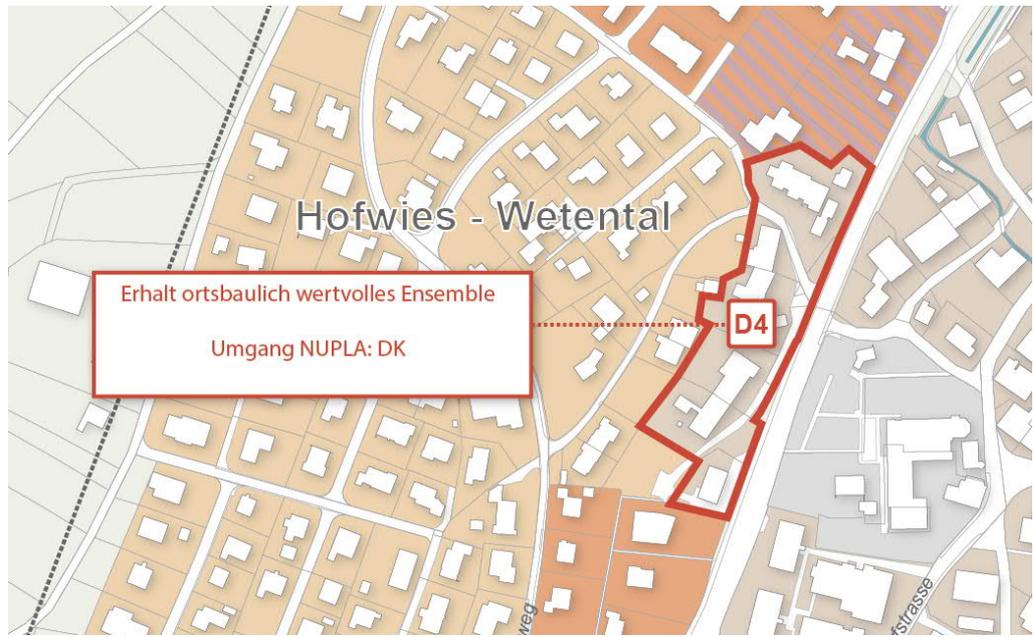
Die Parzelle Nr. 583 am Kreisel Niedermatt bildet den Übergang vom Dorfkern Oberdorf zu den gemischt genutzten Arealen bzw. reinen Wohngebieten entlang der Landstrasse. Als nördlicher Abschluss des Dorfkerns Oberdorf hat das Grundstück Potenzial für eine identitätsstiftende und qualitätvolle Bebauung.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätsvolle und verdichtete Wohn- und Gewerbenutzung mit hochwertigen und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen</li> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung im Oberdorf</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	– Keine Massnahmen vorgesehen
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	– Kooperative Arealentwicklung (mittelfristig)
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Dorfkernzone DK
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3</li> <li>– Perimeter «mittelgrosse Verkaufsnutzung» bis 1'000 m<sup>2</sup></li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone DK</li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Definition Verkaufsnutzungen bis max. 500 m<sup>2</sup></li> <li>– Kein zusätzliches Geschoss im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht zulässig</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	

### D4 – Entwicklung Areal «Hofwiesenstrasse»

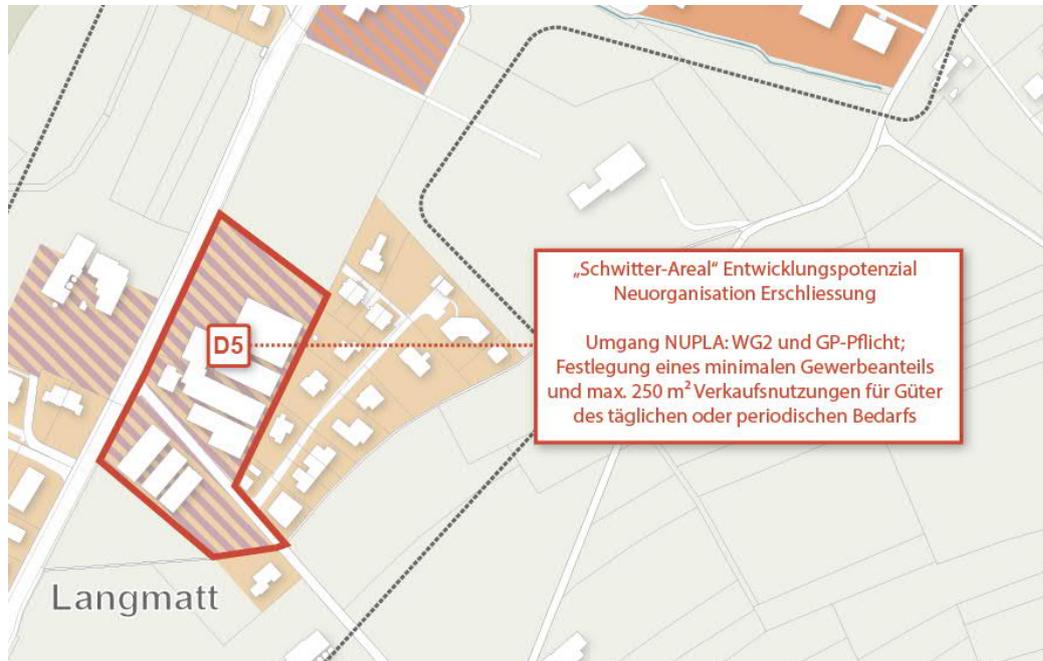
Das Areal an der Hofwiesenstrasse westlich der Landstrasse ist Teil des historischen Ortskerns von Oberehrendingen. Dank des Erhalts der Bauten an der Hofwiesenstrasse und des Schutzes des ehemaligen Waschhauses ist der Charakter noch wahrnehmbar, obwohl das Gebiet mit dem Bau der Landstrasse vom restlichen Dorfkern abgeschnitten wurde. Trotz oder gerade wegen der isolierten Lage im westlichen Siedlungsgebiet von Ehrendingen sind ein Erhalt der Struktur und Substanz sowie eine Aufwertung des Strassenraums und der Querverbindungen über die Landstrasse anzustreben.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt des ortsbaulichen Ensembles rund um das denkmalgeschützte Waschhaus</li> <li>– Aufwertung Vorzone entlang Landstrasse mit Schaffung von Sitzgelegenheiten und Pflanzung von Bäumen</li> <li>– Verbesserung Vernetzung zum «alten Friedhof»</li> <li>– Verkaufsnutzung bis max. 500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen für private Projekte</li> <li>– Sensibilisierung Grundeigentümerschaft</li> <li>– Gewährleistung Qualitätssicherung</li> </ul>
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Definition von qualitätssichernden Erhaltungs- und Entwicklungszielen und -kriterien</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone DK</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone DK</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfkernzone (DK)</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anliegen und Bedürfnisse der privaten Grundeigentümerschaften</li> </ul>

### D5 – Entwicklung Schwitter-Areal

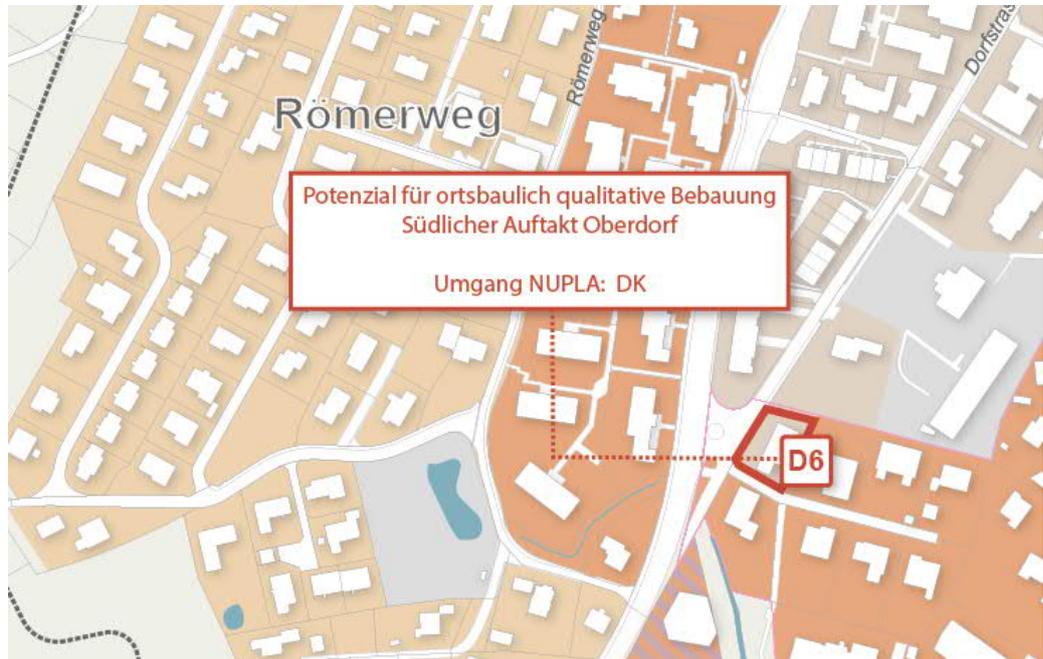
Auf dem Schwitter-Areal, welches im südlichen Gemeindegebiet liegt und früher als reiner Gewerbestandort genutzt wurde, soll künftig ein dichtes, gemischt genutztes Quartier entstehen. Damit kein reines Wohnquartier entsteht und um die Belebung zu fördern, ist ein minimaler Gewerbeanteil vorzusehen.



<b>Ziel/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätsvolle und verdichtete Wohn- und Gewerbenutzung mit hochwertigen und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen</li> <li>– Sicherung einer effizienten Arealerschliessung</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen für private Projekte</li> <li>– Arealentwicklung (evtl. Konkurrenzverfahren)</li> <li>– Erstellung Gestaltungsplan</li> <li>– Ausarbeitung Bauprojekt</li> </ul>
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	– Kooperative Arealentwicklung (mittelfristig)
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Spezialzone Gärtnerei (SG)
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2</li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2</li> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von 30 % in der BNO und max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs</li> <li>– Kein zusätzliches Geschoss im Rahmen des Gestaltungsplans zulässig</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	– Anliegen und Bedürfnisse der privaten Grundeigentümerschaften

### D6 – Entwicklung Parz. Nr. 1220

Die Parzelle Nr. 1220 am Kreuzungspunkt der Landstrasse und Dorfstrasse bildet den südlichen Auftakt und somit das Eingangstor des Dorfkerns Oberdorf. Entsprechend besteht hier Potenzial für eine identitätsstiftende und qualitätvolle Bebauung des Areals.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätsvolle und verdichtete Wohn- und Gewerbenutzung mit hochwertigen und gut nutzbaren Frei- und Grünräumen</li> <li>– Qualitativ hochwertige ortsbauliche Ergänzung der Bebauung im Oberdorf</li> <li>– Markierung des ortsbaulichen Auftakts des Oberdorfes</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klärung der Rahmenbedingungen für private Projekte</li> <li>– Sensibilisierung Grundeigentümerschaft</li> <li>– Gewährleistung Qualitätssicherung</li> </ul>
<b>Wer</b>	Private Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	– Kooperative Arealentwicklung (mittelfristig)
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	– Dorfkernzone DK
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	– Wohnzone W3
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	– Dorfkernzone (DK)
<b>Abhängigkeiten</b>	– Anliegen und Bedürfnisse der privaten Grundeigentümerschaften

### 5.3 Sanierung und Aufwertung Strassenraum Oberdorf

Die Dorfstrasse bildet das historische Rückgrat des Oberdorfs und ist zusammen mit dem Kirchweg die direkte Verbindung ins Unterdorf und die östlichen Quartiere. Durch die Erstellung der Landstrasse als Umfahrungsstrasse wurde sie erheblich vom motorisierten Individualverkehr entlastet, weshalb sie als siedlungsorientierte Strasse ausgestaltet werden soll. Die Aufwertung der Dorfkern beinhaltet verschiedene Einzelmassnahmen, welche nachfolgend beschrieben werden.

#### Massnahmenübersicht

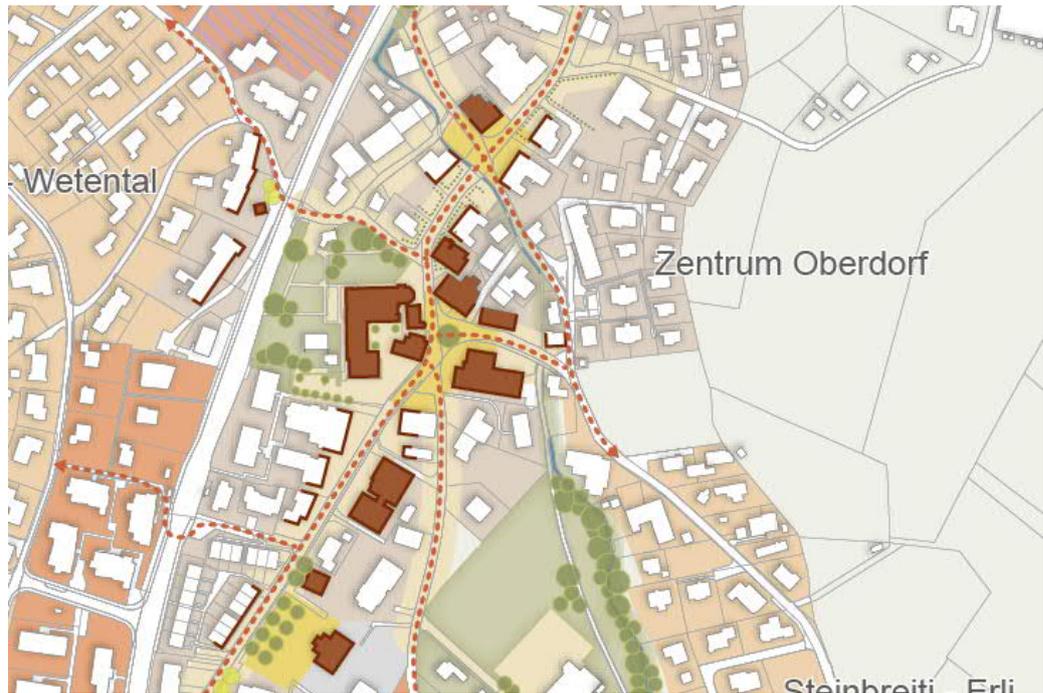


#### Ortsbauliche Massnahmen

-  Etappierte Aufwertung Dorfstrasse / Kirchweg
-  Dörfliche Platzgestaltung / Strassenraumgestaltung Oberdorf
-  Gestaltung Auftakt Dorfkern / Strassenraumgestaltung Oberdorf

#### Etappierte Sanierung und Aufwertung Dorfkern Oberdorf

**Etappierte Sanierung und Aufwertung Dorfkern Oberdorf**

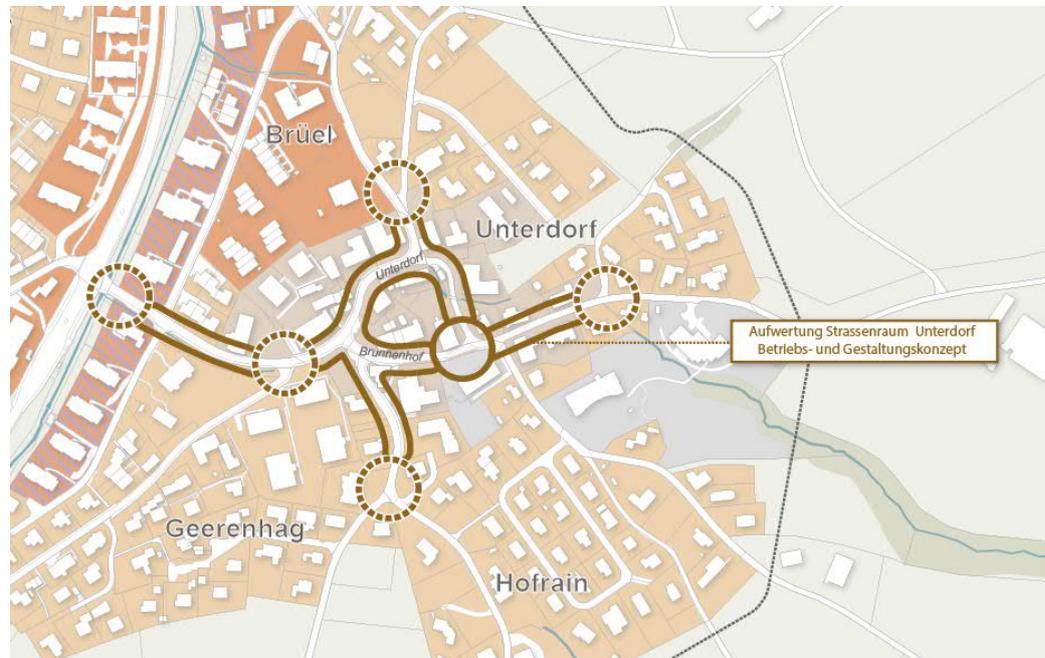


<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung Strassenraum und Gestaltung von Fassade zu Fassade</li> <li>- Umgestaltung mit Schaffung von seitlichen Aufenthaltsflächen, Einbezug der angrenzenden Nutzungen</li> <li>- Verbesserung Aufenthaltsqualität und Querungen</li> <li>- Verbindung der Platzsituationen im Oberdorf</li> <li>- Erhöhung der Verkehrssicherheit</li> <li>- Strassenraumaufwertung / Verkehrsberuhigung auf Dorfstrasse (von Kastanienplatz bis Kreuzung Dorfstrasse / im Winkel)</li> <li>- Aufwertung des Strassenraums insbesondere durch zusätzliche Pflanzung von standortgerechten Bäumen mit einer ausreichenden Baumgrube, Vermeidung von versiegelten Flächen und Schaffung von sickertfähigen Belägen sowie die Prüfung des Prinzips der Schwammstadt.</li> <li>- Langfristige Sicherung prägende Gebäudefluchten beispielsweise mittels Baulinien</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung Verkehrskonzept, Knotengestaltung und Strassengeometrie</li> <li>- Einbezug der privaten Strassenvorzonen</li> <li>- Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung (Baumpflanzung, Entsiegelung, Schwammstadt, etc.) im Rahmen der Aufwertung des Strassenraums</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen mit Bezug Grundeigentümerschaften
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK (mittelfristig)</li> <li>- Vor- und Bauprojekt (mittelfristig)</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	Kein Handlungsbedarf
<b>Abhängigkeiten</b>	

## 5.4 Sanierung und Aufwertung Strassenraum Unterdorf

Wie im Oberdorf stellen auch hier die historischen Verbindungen und deren Strassenräume eine besondere Qualität dar. Die Aufwertung der Dorfkern beinhaltet verschiedene Einzelmassnahmen, welche nachfolgend erläutert werden.

### Massnahmenübersicht



#### Ortsbauliche Massnahmen

-  Etappierte Aufwertung Unterdorf / Brunnengasse
-  Dörfliche Platzgestaltung / Strassenraumgestaltung Unterdorf
-  Gestaltung Auftakt Dorfkern / Strassenraumgestaltung Unterdorf

### Etappierte Sanierung und Aufwertung Dorfkern Unterdorf

**Etappierte Sanierung und Aufwertung Dorfkern Unterdorf**



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etappierte Aufwertung Strassenraum</li> <li>- Verbesserung Aufenthaltsqualität und Querungen</li> <li>- Gestaltung von Fassade zu Fassade</li> <li>- Erhöhung der Verkehrssicherheit</li> <li>- Aufwertung des Strassenraums insbesondere durch zusätzliche Pflanzung von standortgerechten Bäumen mit einer ausreichenden Baumgrube, Vermeidung von versiegelten Flächen und Schaffung von sickerfähigen Belägen sowie die Prüfung des Prinzips der Schwammstadt</li> <li>- Langfristige Sicherung prägende Gebäudefluchten beispielsweise mittels Baulinien</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebs- und Gestaltungskonzept</li> <li>- Querungen verbessern</li> <li>- Umgestaltung mit Schaffung von seitlichen Aufenthaltsflächen, Einbezug der angrenzenden Nutzungen</li> <li>- Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung (Baumpflanzung, Entsiegelung, Schwammstadt, etc.) im Rahmen der Aufwertung des Strassenraums</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen mit Beizug Grundeigentümerschaft
<b>Schritte</b>	
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	Kein Handlungsbedarf
<b>Abhängigkeiten</b>	

## 5.5 Sicherung und Aufwertung Grünräume

Die Massnahmengruppe "wichtige Grünräume" bezieht sich auf die Sicherung und Aufwertung der Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets von Ehrendingen sowie der Verbindung zum Friedhof.

### Massnahmenübersicht

- F1** Aufwertung Anbindung Friedhof
- F2** Sicherung Ägertenweiher als Treffpunkt

### F1 – Aufwertung Anbindung Friedhof

Der Gehrenhagweg verbindet die beiden Dorfkern Ober- und Unterdorf abseits der grösseren Verkehrswege und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Während als direkte Hauptverbindung zwischen dem Ober- und Unterdorf weiterhin der Kirchweg fungieren soll, stellt der Gehrenhagweg künftig eine Nebenroute für den Fuss- und Veloverkehr für die Freizeitnutzung dar. Die Gemeinde wertet die Wegverbindung in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft auf. Punktuell sind Baumpflanzungen vorzusehen und ist die Schaffung von Sitzmöglichkeiten zu prüfen, um die Bedeutung und die Aufenthaltsqualität der Wegverbindung zu erhöhen.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusammenhängende (Neben-)Grünraumvernetzung von Ober- und Unterdorf</li> <li>– Aktivierung als Fuss- und Veloverbindung für den Freizeitverkehr</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept Freiraumvernetzung</li> <li>– Baumpflanzungen entlang des Gehrenhagwegs</li> </ul>
<b>Wer</b>	Gemeinde Ehrendingen mit Bezug Grundeigentümerschaft/Landwirtschaft
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Planung Freiraumkonzept/Freiraumvernetzung (langfristig)</li> <li>– Umsetzung im Rahmen von Teilprojekten (langfristig)</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	Kein Handlungsbedarf
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>

## F2 - Sicherung Ägertenweiher als Treffpunkt

Der Ägertenweiher ist ein wichtiger und gut genutzter Freiraum im westlichen Siedlungsgebiet von Ehrendingen.



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt als quartierbezogener öffentlicher Freiraum mit Aufenthalts- und Spielbereich</li> <li>– Aufwertung und Förderung Biodiversität prüfen</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Freifläche erhalten und pflegen</li> <li>– angemessene Infrastruktur für Kinder und Jugendliche schaffen</li> <li>– Nutzungsvielfalt berücksichtigen</li> <li>– WC-Anlage erstellen</li> </ul>
<b>Wer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinde Ehrendingen</li> </ul>
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertungs- und Gestaltungskonzept (langfristig)</li> </ul>
<b>Zonierung rechtskräftig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Zonierung Entwurf 2020 Stand öA (28.2.2020)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	

## 5.6 Umsetzung Hochwasserschutz Bäche

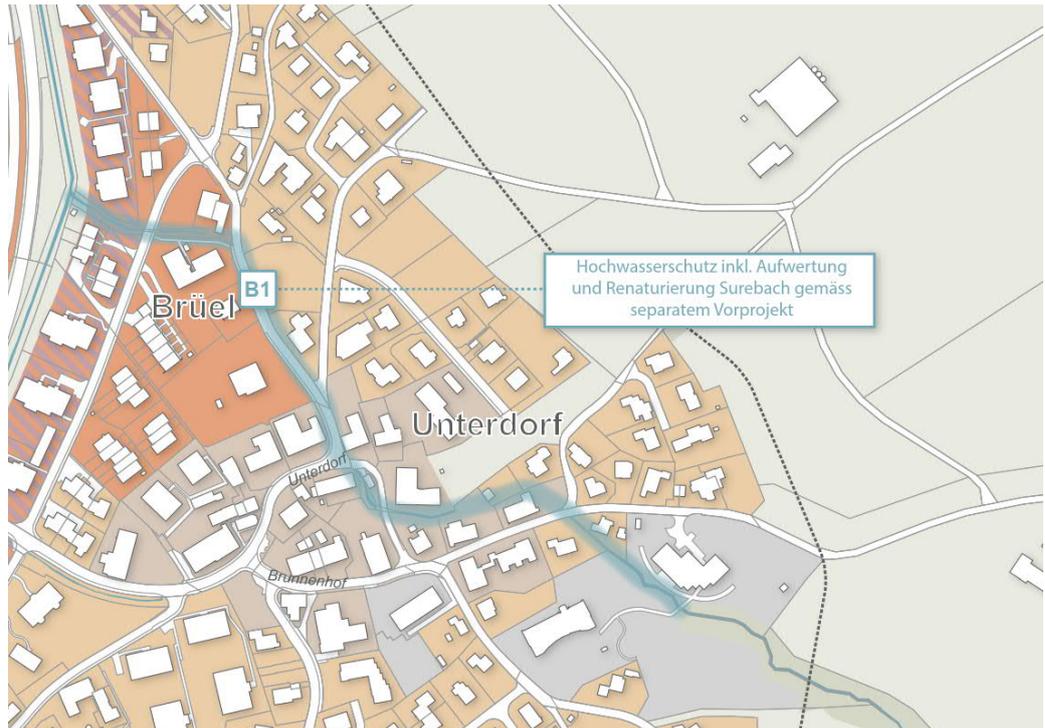
Die Bachläufe des Sure-, Moos- und Gipsbaches, welche alle in die Surb münden, prägen das Siedlungsgebiet und insbesondere die beiden Dorfkerne von Ehrendingen. Historisch haben sich die Dörfer Unter- und Oberehrendingen an den wichtigen Wegeverbindungen, aber auch an diesen Bachläufen entwickelt. Während die Bäche Anfang des 20. Jahrhunderts noch offen durch die Dorfkerne führten, wurden sie im Laufe des Jahrhunderts eingedolt. Die Wahrnehmung der Gewässer wurde dadurch massiv verschlechtert.

Die Gemeinde Ehrendingen ist bestrebt, die Gewässerläufe des Sure- und Gipsbaches aufzuwerten. Die Wahrnehmung der ursprünglichen Gewässerläufe wird massgeblich verbessert. Für die beiden Bachläufe bestehen separate Projekte. Für den Moosbach gibt es noch keine Pläne.

### Massnahmenübersicht

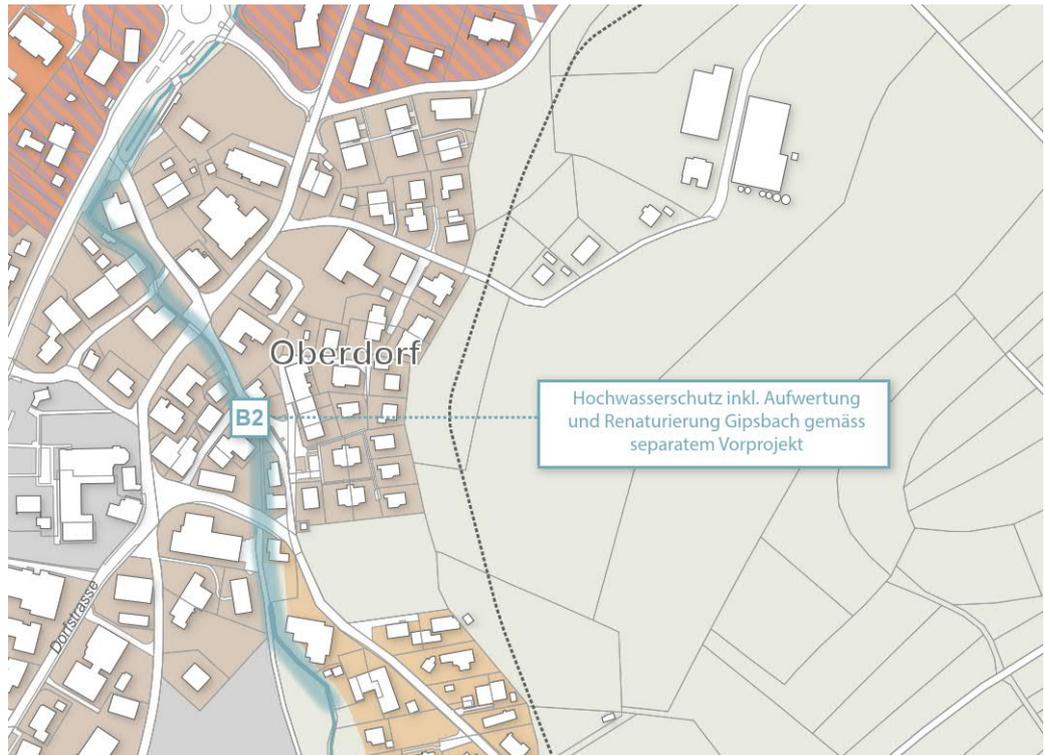
- B1** Umsetzung Hochwasserschutz Surebach
- B2** Umsetzung Hochwasserschutz Gipsbach

## B1 – Umsetzung Hochwasserschutz Surebach



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umsetzung Hochwasserschutz</li> <li>– Aufwertung des Dorfkerns Unterdorf</li> <li>– Förderung der Erlebbarkeit des Surebaches</li> <li>– Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept und Projekt Hochwasserschutz vorhanden</li> <li>– Umsetzung der Massnahmen</li> </ul>
<b>Wer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinde Ehrendingen</li> </ul>
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fortführung Bachprojekt</li> <li>– Bauliche Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPla 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ggf. Überprüfung der Ausscheidung der Gewässerräume (GWR) gemäss genehmigtem Bachprojekt</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertung Strassenraum Unterdorf / BGK</li> </ul>

## B2 – Umsetzung Hochwasserschutz Gipsbach



<b>Ziele/Idee</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umsetzung Hochwasserschutz</li> <li>– Aufwertung des Dorfkerns Oberdorf</li> <li>– Förderung der Erlebbarkeit des Surebachs</li> <li>– Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers</li> </ul>
<b>Massnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konzept und Projekt Hochwasserschutz vorhanden</li> <li>– Umsetzung der Massnahmen</li> </ul>
<b>Wer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinde Ehrendingen</li> </ul>
<b>Schritte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fortführung Bachprojekt</li> <li>– Bauliche Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts</li> </ul>
<b>Vorschlag Umsetzung Revision NuPIa 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ggf. Überprüfung der Ausscheidung der Gewässerräume (GWR) gemäss genehmigtem Bachprojekt</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertung Strassenraum Oberdorf / BGK</li> </ul>

## 6 Fazit und weiteres Vorgehen

### 6.1 Fazit Entwicklungsrichtplan (ERP)

Als Fazit werden die Erkenntnisse aus dem vorliegenden ERP mit den Unterzielen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL, 2015 vom Gemeinderat verabschiedet) abgeglichen und verifiziert (vgl. auch Kap. 3.3). Nachfolgend werden die Ziele des REL sowie die vorgeschlagenen Umsetzungen im ERP dargestellt.

- Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Entwicklung der traditionellen 2 Dorfteile als identitätsbildende Merkmale der Gemeinde:  
Mit dem vorliegenden ERP werden die Qualitäten der beiden Dorfkern Ober- und Unterdorf erkannt, berücksichtigt und weiterentwickelt. Insbesondere die vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung der Strassen- und Platzräume (Kap. 5.3 und 5.4) ermöglichen eine Aufwertung der Dorfkern. Die identitätsstiftenden Bauten sollen wo möglich erhalten bleiben. Für Areale, welche noch unbebaut sind, wie beispielsweise das Areal Niedermatt Süd (D3), werden Qualitätsziele festgelegt.
- Massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume:  
Grundsätzlich bleiben die Dimensionierung der Bauzonen sowie die Dichten weitgehend unverändert. Durch die teilweise Änderung der Zonenart wird jedoch an geeigneten Orten eine massvolle Verdichtung insbesondere um den Kreisler Niedermatt, aber auch beim Areal Schwitter ermöglicht. Im Kapitel 5.5 wird zudem festgehalten, dass die prägenden Grün- und Freiflächen zu sichern und wo möglich aufzuwerten sind. Durch die Freihaltung des alten Friedhofs kann ein attraktiver Grünraum im Oberdorf für die Bevölkerung bewahrt und aufgewertet werden. Auch durch die bereits weiter fortgeschrittenen Planungen zum Hochwasserschutz der Bäche in den Dorfkernen werden eine ökologische Aufwertung bewirken und die Wahrnehmbarkeit der Bäche in den Dorfkernen für die Bevölkerung und die Besuchenden verbessern.
- Bestehende Grün- und Freiräume, wo möglich zu einem konzeptionellen Ganzen zusammenfügen (z.B. Gewässerraum im Siedlungsgebiet):
- Siehe vorhergehender Punkt.
- Attraktiven Nutzungsmix sicherstellen:  
Ein attraktives Zentrum zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus. Mit dem Beibehalt der Zonierung (Dorfkernzone DK und Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3) wird der Nutzungsmix innerhalb der beiden Dorfkern auch in Zukunft möglich sein.
- Publikums- und verkehrsentensive Nutzungen an Randlagen verbieten, die unerwünschte Konkurrenz zu gut funktionierendem Zentrum schaffen:  
Es sind keine publikums- und verkehrsentensive Nutzungen an den Randlagen der Gemeinde vorgesehen. Mit dem vorliegenden ERP werden die Dorfkern des Unter- und Oberdorfs gestärkt und für solche Nutzungen priorisiert. Der Vorschlag, mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis 1'000 m<sup>2</sup> am Standort Niedermatt Nord zu gestatten, ermöglicht allenfalls einen dritten Standort.

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen betreffend Lage und Grösse im Zusammenhang mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum prüfen:  
Der ERP sieht kaum Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in andere Zonenarten vor. Die vorhanden ÖBA-Zonen reichen für die künftige Entwicklung von Ehrendingen aus. Neben den kleineren ÖBA-Zonen in den Dorfkernen befinden sich grössere Areale in der öffentlichen Zone (Bsp. Lägernbreite und Grosswies).
- Verdichtungspotenzial aufzeigen, v.a. in den Dorfzonen, in beschränktem Masse auch in Wohnzone W2 und W3:  
Im Rahmen des vorliegenden ERP werden keine Aussagen zu den flächigen W2- und W3-Zonen gemacht. Für die einzelnen Areale, die im ERP ausgeschieden werden, werden hingegen Massnahmen vorgeschlagen, die eine massvolle Verdichtung unter Wahrung der bestehenden Qualitäten ermöglichen und dabei die angrenzenden bestehenden Quartiere berücksichtigen.
- Gemischte Nutzungen primär entlang der Hauptverkehrsachsen und in den traditionellen Dorfteilen (mässig störendes Gewerbe):  
Der ERP entspricht mit seinen Aussagen diesem Ziel, da insbesondere in den Dorfkernen, am Kreisel Niedermatt und dem Schwitter-Areal eine Mischnutzung vorgesehen ist.
- Massvolle Ansiedlung neuer Betriebe, soweit dies der örtliche Kontext zulässt:  
Die bestehenden Gewerbebezonen werden nicht verändert oder umgezont. Mit den zusätzlichen Mischzonen bestehen genügend Flächen für eine Gewerbeansiedlung. Auf dem Schwitter-Areal wird ein Mindestanteil an Gewerbe festgelegt, um auszuschliessen, dass auf dem Areal ein reines Wohnquartier entsteht.

## 6.2 Weiteres Vorgehen NUPLA

Nach der Verabschiedung des vorliegenden ERP durch den Gemeinderat werden die Änderungen an der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung), welche im Kapitel 4 und Kapitel 5 beschrieben werden, detailliert geprüft und planungsrechtlich umgesetzt. Aufgrund des voraussichtlichen Anpassungsbedarfs wird vorgesehen, die Änderungen gegenüber dem bereits öffentlich aufgelegten Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand: 28. Februar 2020) erneut vom Kanton prüfen zu lassen (ergänzende abschliessende Vorprüfung) und anschliessend nochmals öffentlich aufzulegen. Neben den Massnahmen in Kapitel 4 und Kapitel 5 werden auf Grundlage der Eingaben der Petitionäre (Positionspapier vom 22. April 2021) im weiteren Planungsverfahren u.a. folgende Inhalte nochmals überprüft:

- Prüfung von diversen Bestimmungen in der BNO
- Prüfung Bestimmungen zum Mehrwertausgleich
- Prüfung Bestimmungen und Abgrenzung Wildtierkorridore
- Prüfung Anpassungen am Bauzonenrand
- Abstimmung mit Melioration
- Anpassungen aufgrund Revision der Bauverordnung (BauV)
- Klärung Standort Feuerwehr, ggf. Anpassung NuPla
- Umsetzung Gewässerräume

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter	6
Abbildung 2: Ausschnitt Fotoprotokoll 1. Echogruppensitzung, Metron	9
Abbildung 3: Ausschnitt Fotoprotokoll 2. Echogruppensitzung, Metron	10
Abbildung 4: Bevölkerungsdichten Stand 2019, Abteilung Raumentwicklung Kt. AG	17
Abbildung 5: Ausschnitt Oberdorf (links) und Unterdorf (rechts) Klimaanalysekarte, je oranger, desto höher das Risiko, <a href="http://www.agis.ch">www.agis.ch</a>	19
Abbildung 6: Ausschnitt ISOS «Oberehrendingen», <a href="http://www.agis.ch">www.agis.ch</a>	20
Abbildung 7: Ausschnitt ISOS «Unterehrendingen», <a href="http://www.agis.ch">www.agis.ch</a>	21
Abbildung 8: Kantonale Denkmalschutzobjekte (blau) und Objekte Bauinventar (rot), Ober- (links) und Unterehrendingen (rechts), <a href="http://www.agis.ch">www.agis.ch</a>	22
Abbildung 9: Historische Entwicklung bis ca. 1950, Metron	23
Abbildung 10: Historische Entwicklung ab ca. 1950, Metron	24
Abbildung 11: Historische Entwicklung bis heute, Metron	24
Abbildung 12: Qualitäten Oberdorf, Metron	25
Abbildung 13: Qualitäten Unterdorf, Metron	26
Abbildung 14: Defizite Oberdorf, Metron	27
Abbildung 15: Defizite Unterdorf, Metron	28
Abbildung 16: Mögliche Bebauungsvariante «alter Friedhof», Metron	67
Abbildung 17: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron	68
Abbildung 18: Erschliessung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron	68
Abbildung 19: Erschliessung MIV und Anlieferung, Metron	69
Abbildung 20: Mögliche Bebauungsvariante «Gemeindeverwaltung», Metron	71
Abbildung 21: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron	72
Abbildung 22: Erschliessung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron	72
Abbildung 23: Erschliessung MIV und Anlieferung, Metron	73
Abbildung 24: Mögliche Bebauungsvariante «Rüebliwiese», Metron	74
Abbildung 25: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron	75
Abbildung 26: Erschliessung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron	75
Abbildung 27: Erschliessung MIV und Anlieferung, Metron	76

# Anhang

Potenzielle Einkaufsstandorte Oberdorf / Niedermatt

Standort «alter Friedhof»

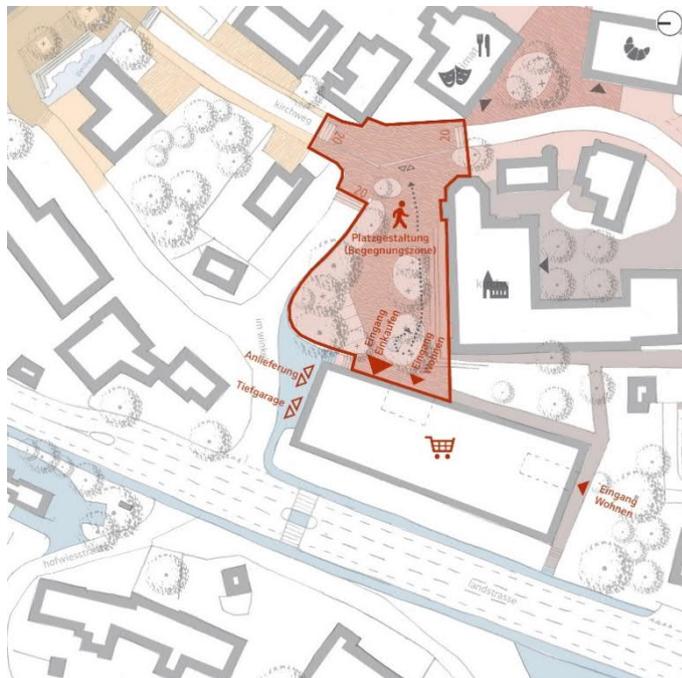


Abbildung 16: Mögliche Bebauungsvariante «alter Friedhof», Metron

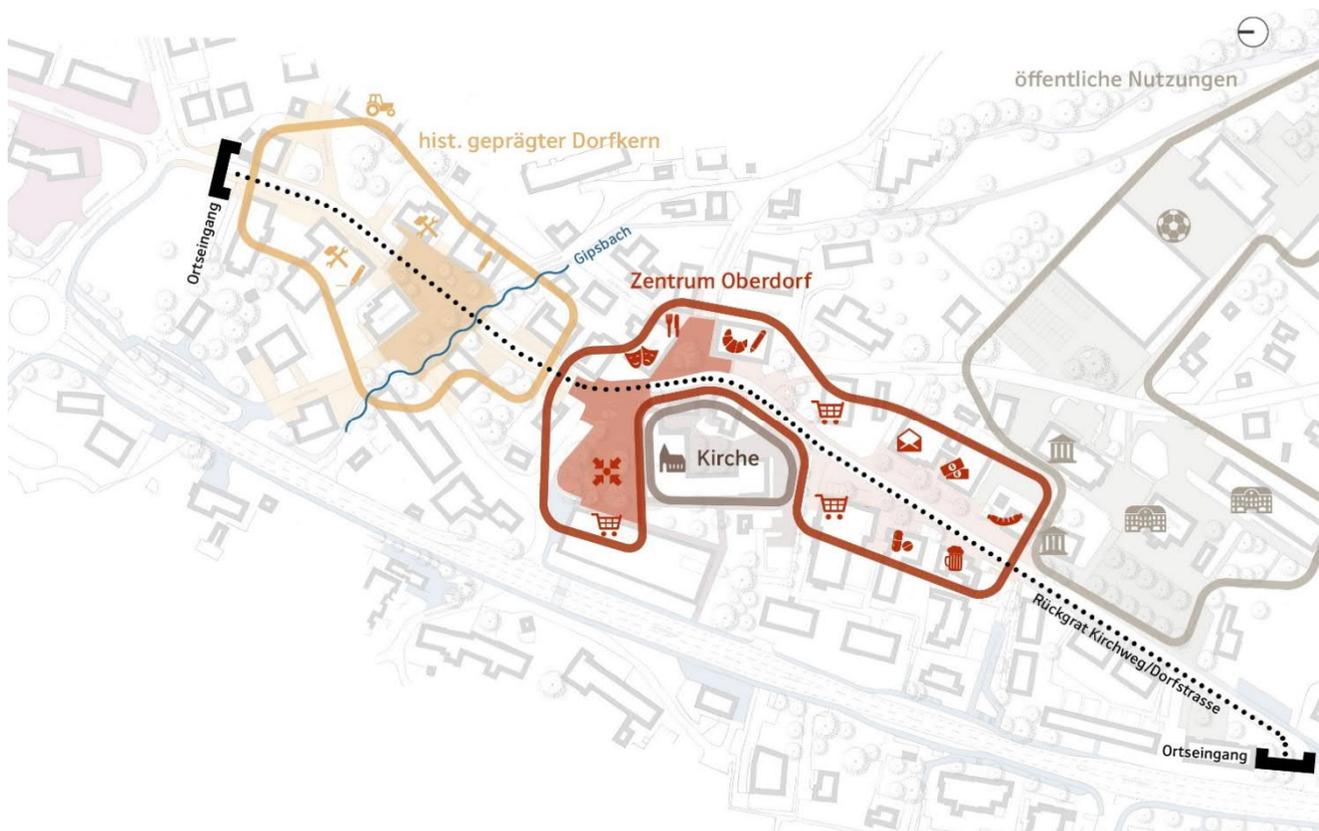


Abbildung 17: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron

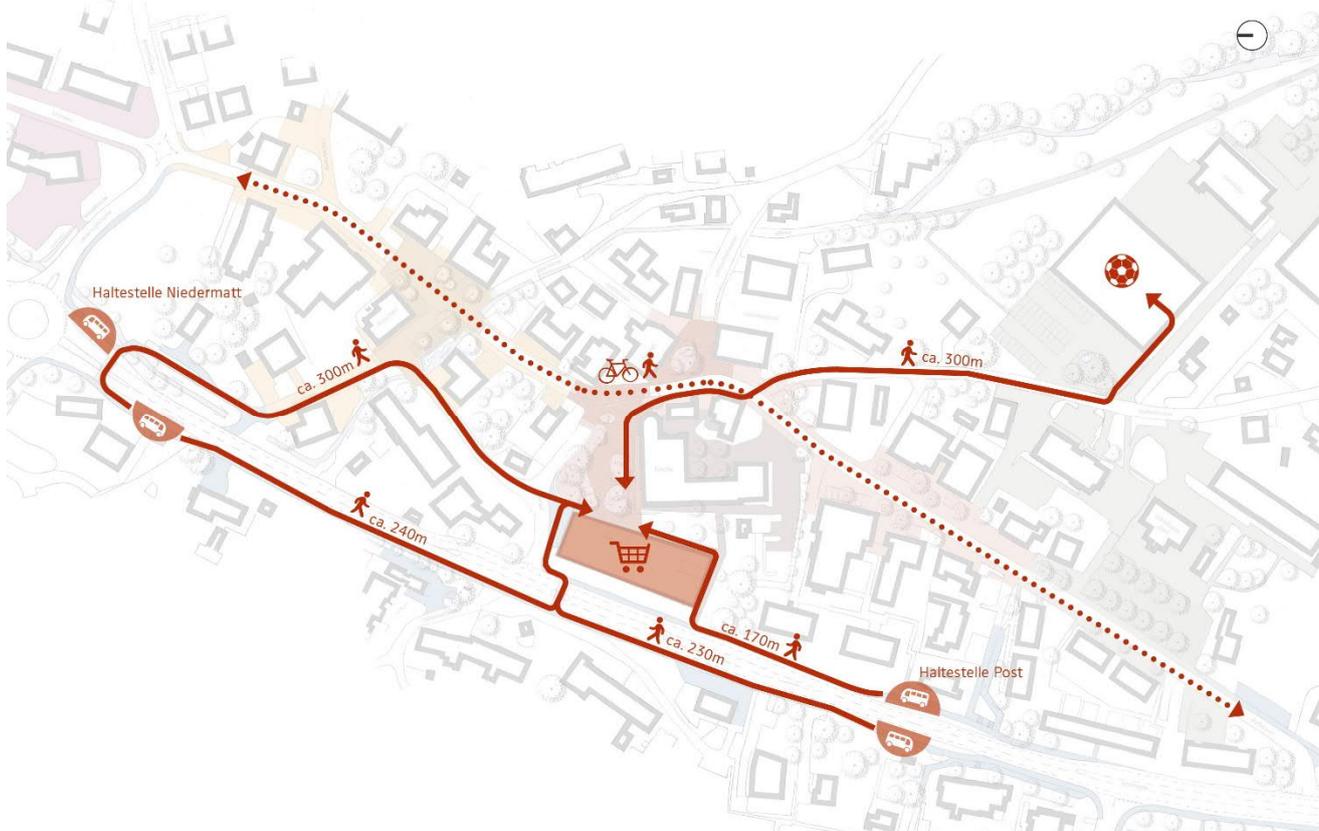


Abbildung 18: Erschließung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron

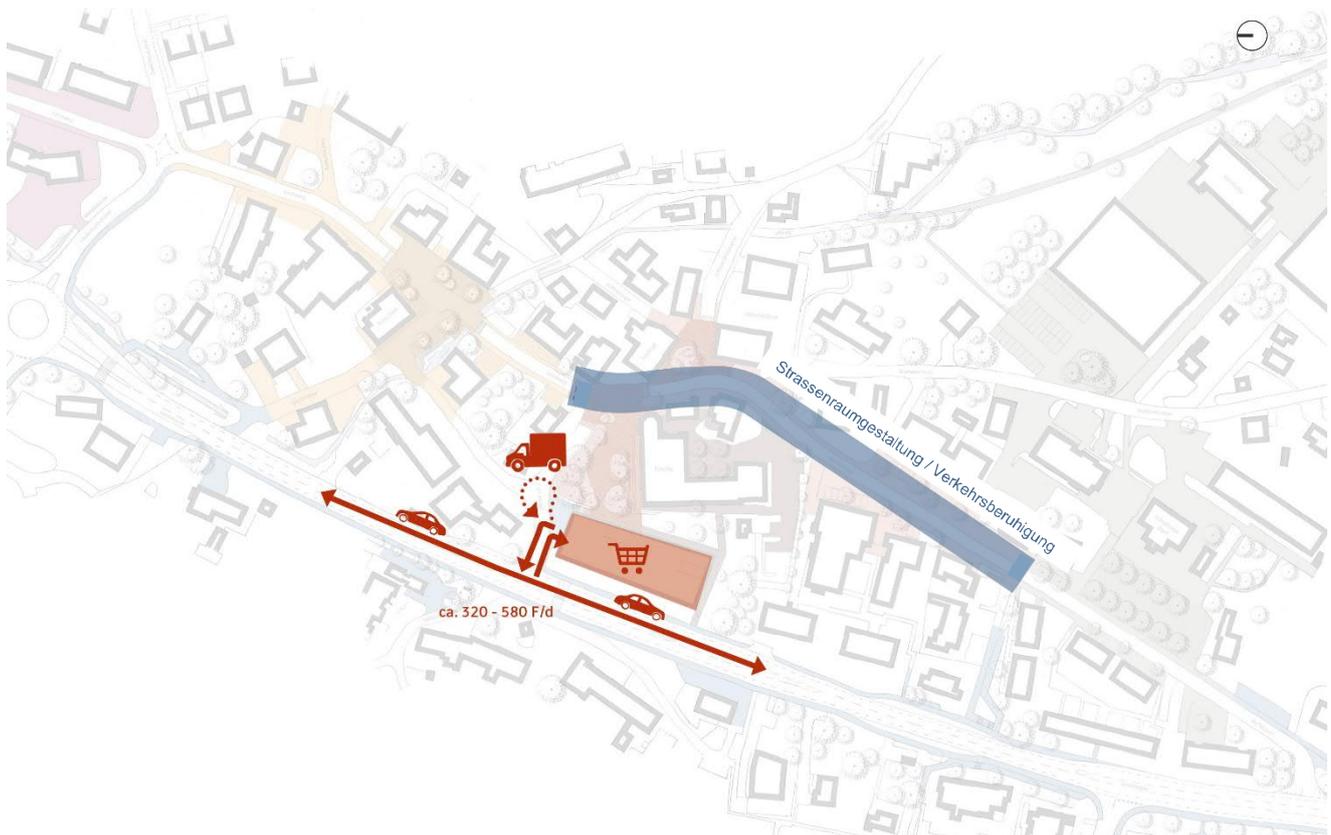


Abbildung 19: Erschliessung MIV und Anlieferung, Metron

#### Grundzüge Erschliessung

Um den Dorfkern möglichst nicht mit zusätzlichem Verkehr belasten zu müssen, wird die Zu-/Wegfahrt der Tiefgarage sowie die Anlieferung über die Strasse «im Winkel» abgewickelt und so direkt wieder auf das kantonale Strassennetz gelenkt. Als Verkehrslenkende Massnahme (Erhöhung Durchfahrtschwierigkeit) ist zudem die Schaffung einer Begegnungszone angedacht. Um dieses Verkehrsregime umsetzen zu können, sind Ausbauten des kommunalen Strassennetzes sowie des kantonalen Strassennetzes erforderlich. Beides ist im vorliegenden Bauprojekt Landstrasse nicht vorgesehen und müsste nachträglich erstellt werden. Der Ausbau eines bestehenden Anschlusses bedarf zudem der Bewilligung des Kantons. Gegen eine Bewilligung sprechen insbesondere folgende Punkte:

- Erschliessungsregime untergräbt die Strassenhierarchie des kommunalen Strassennetzes und würde die kommunalen Quartiersammelstrasse umgehen;
- zusätzlich über den Anschluss «im Winkel» abgewickelter Verkehr wird Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse haben bzw. diese verschlechtern. Das ist nicht im Interesse des Kantons Aargau;
- für den Kanton Aargau besteht keine Notwendigkeit, den Ausbau einer bestehenden Direkterschliessung zu bewilligen -> mit der Erstellung des Niedermatt-Kreisel wurde ein leistungsfähiger Anschluss ans kommunale Strassennetz bzw. an die Quartiersammelstrassen bereits erstellt und die Erschliessungspflicht von Seiten Kanton somit erfüllt;

Die Machbarkeit des oben aufgezeigten Erschliessungsregimes ist entsprechend fraglich. Sollte die Bewilligung für den Ausbau des Direktanschlusses «im Winkel» durch den Kanton Aargau verweigert werden, müsste der gesamte anfallende Verkehr ebenfalls über den Kirchweg und die Dorfstrasse abgewickelt werden.

### Fazit

- sehr gute Sichtbarkeit zur Landstrasse
- schafft grosszügige Einkaufsfläche
- schlechte Sichtbarkeit Dorfstrasse / schwierige Adressierung für Zentrum
- Konflikte mit Ortsbild
- widerspricht der historischen Entwicklung des Oberdorfs (Konzentration von Erdgeschossnutzungen um Kirchweg/Dorfstrasse)
- Aufhebung alter Friedhof / alte Gräber
- mittlere Synergie durch grosse Distanz zu MZH-Parkierungsanlage
- längere Wege zum öffentlichen Verkehr / fehlendes Trottoir entlang der Landstrasse
- Unabhängige Realisierung, im Eigentum der Einwohnergemeinde und Kirchgemeinde
- wertvoller, bestehender Freiraum mit dem Baumbestand im Umfeld der historischen Bebauung geht verloren
- Möglichkeit für hochwertige Platzgestaltung beidseitig der Kirche
- Kein Mehrverkehr auf Dorfstrasse bei der Schule und im Oberdorf

Standort «Gemeindeverwaltung»

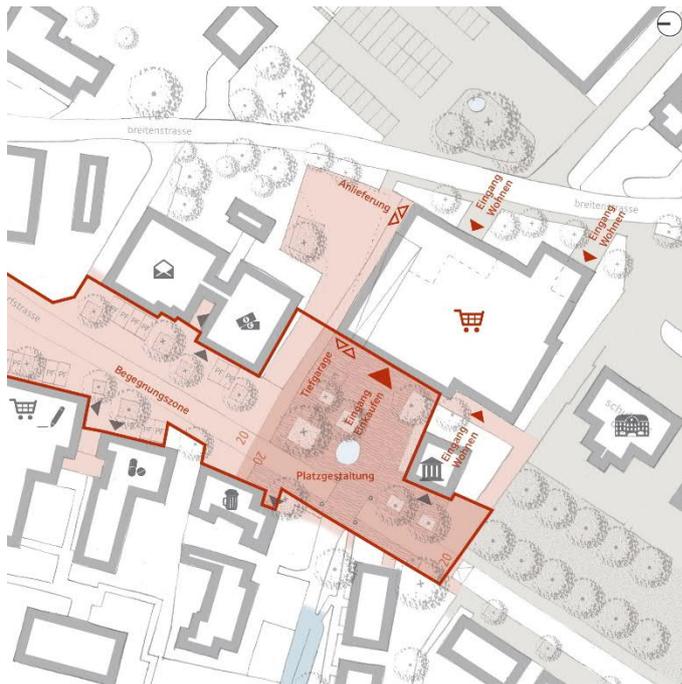


Abbildung 20: Mögliche Bebauungsvariante «Gemeindeverwaltung», Metron

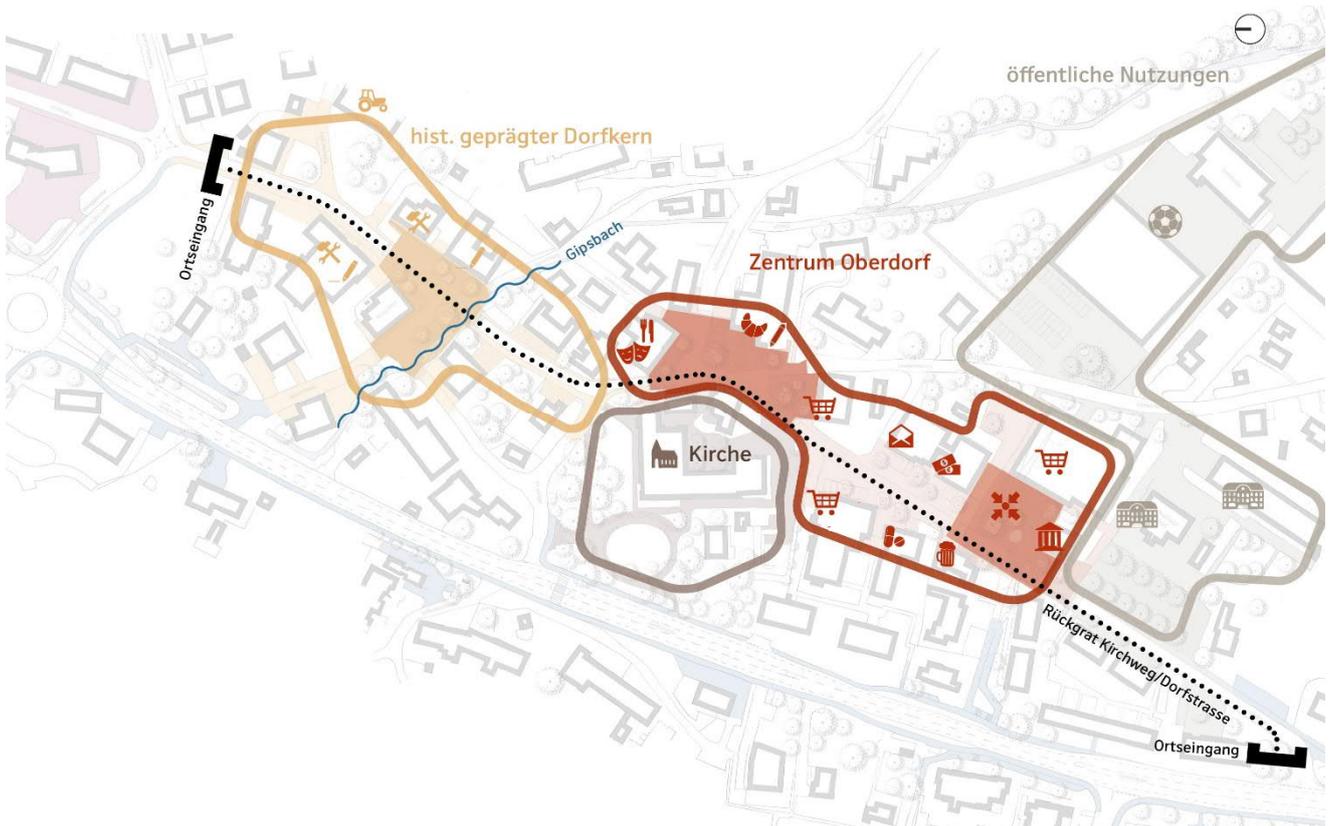


Abbildung 21: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron

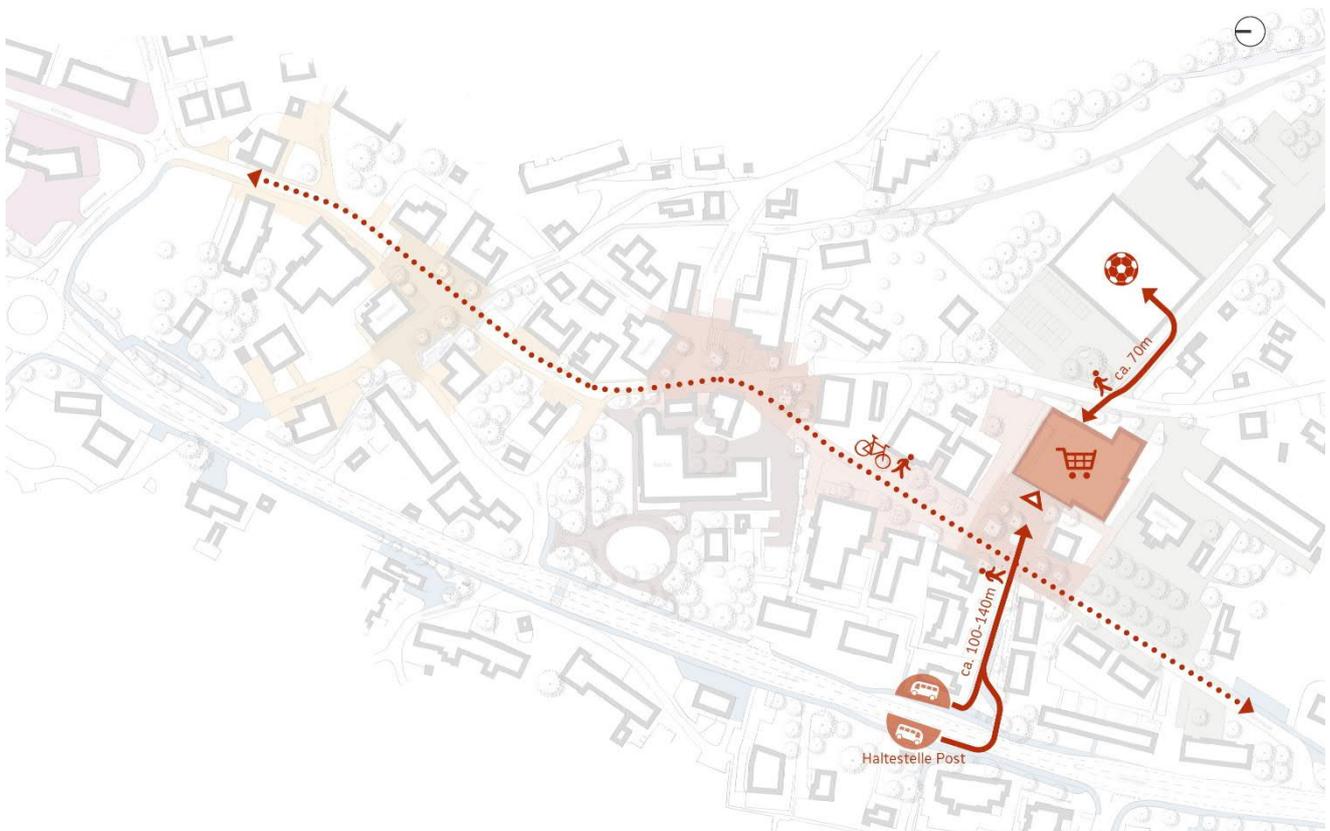


Abbildung 22: Erschließung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron



Standort «Rüebliwiese»

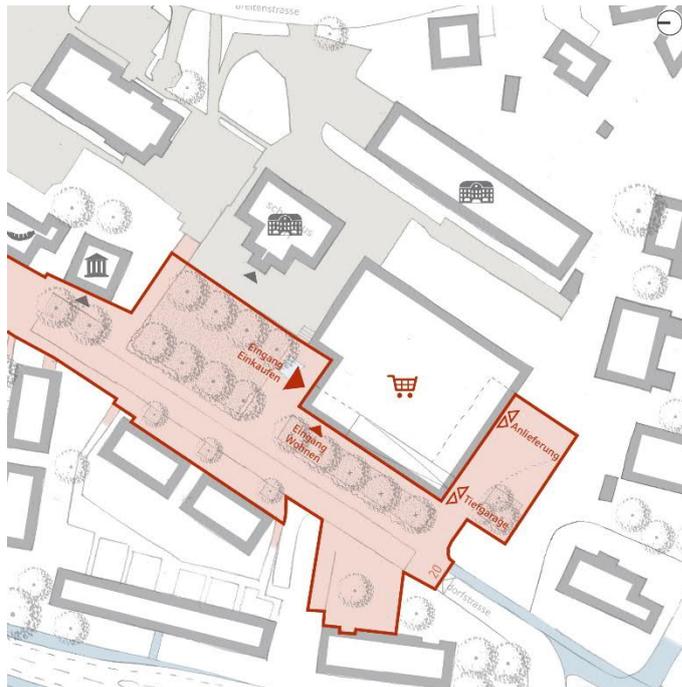


Abbildung 24: Mögliche Bebauungsvariante «Rüebliwiese», Metron

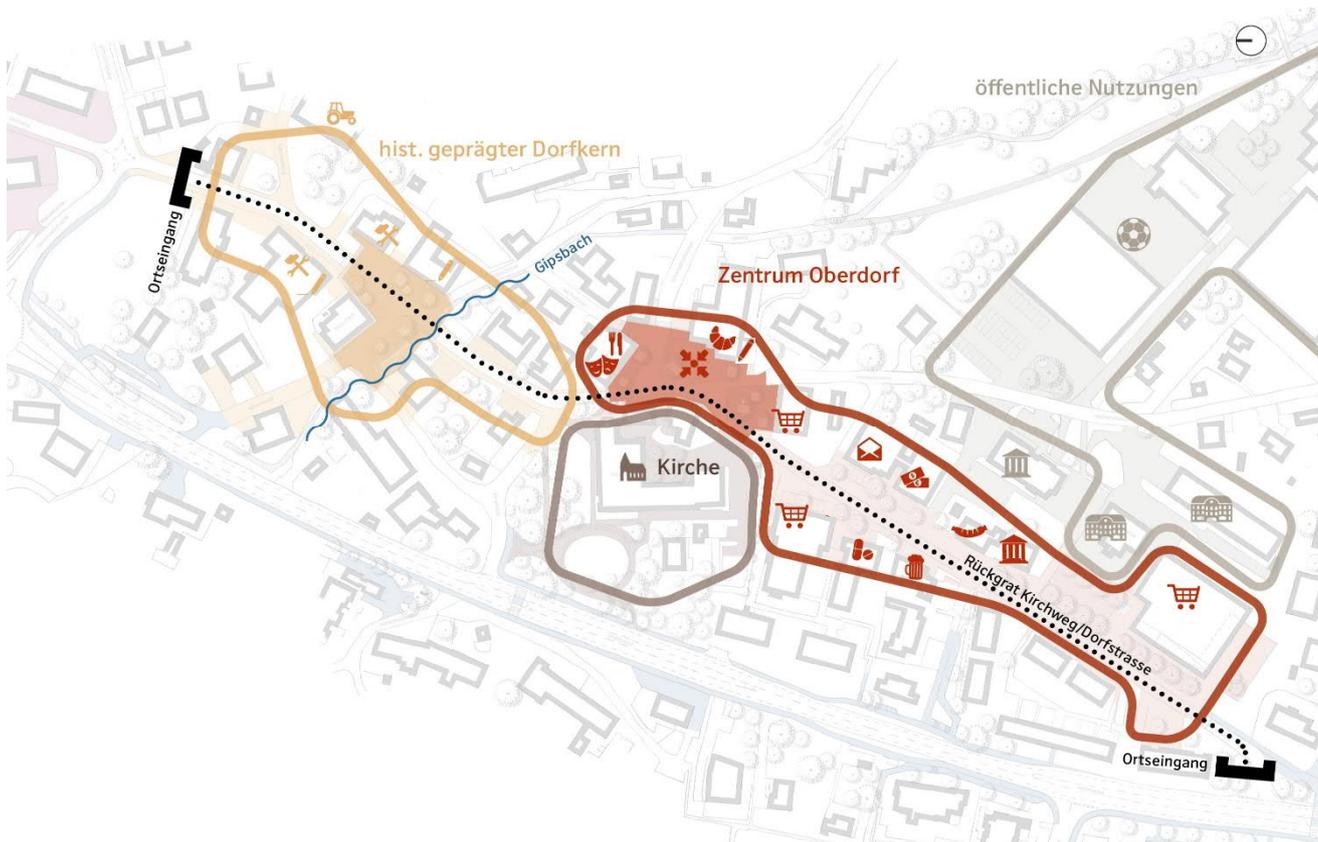


Abbildung 25: Zentrumsstruktur Oberdorf, Metron

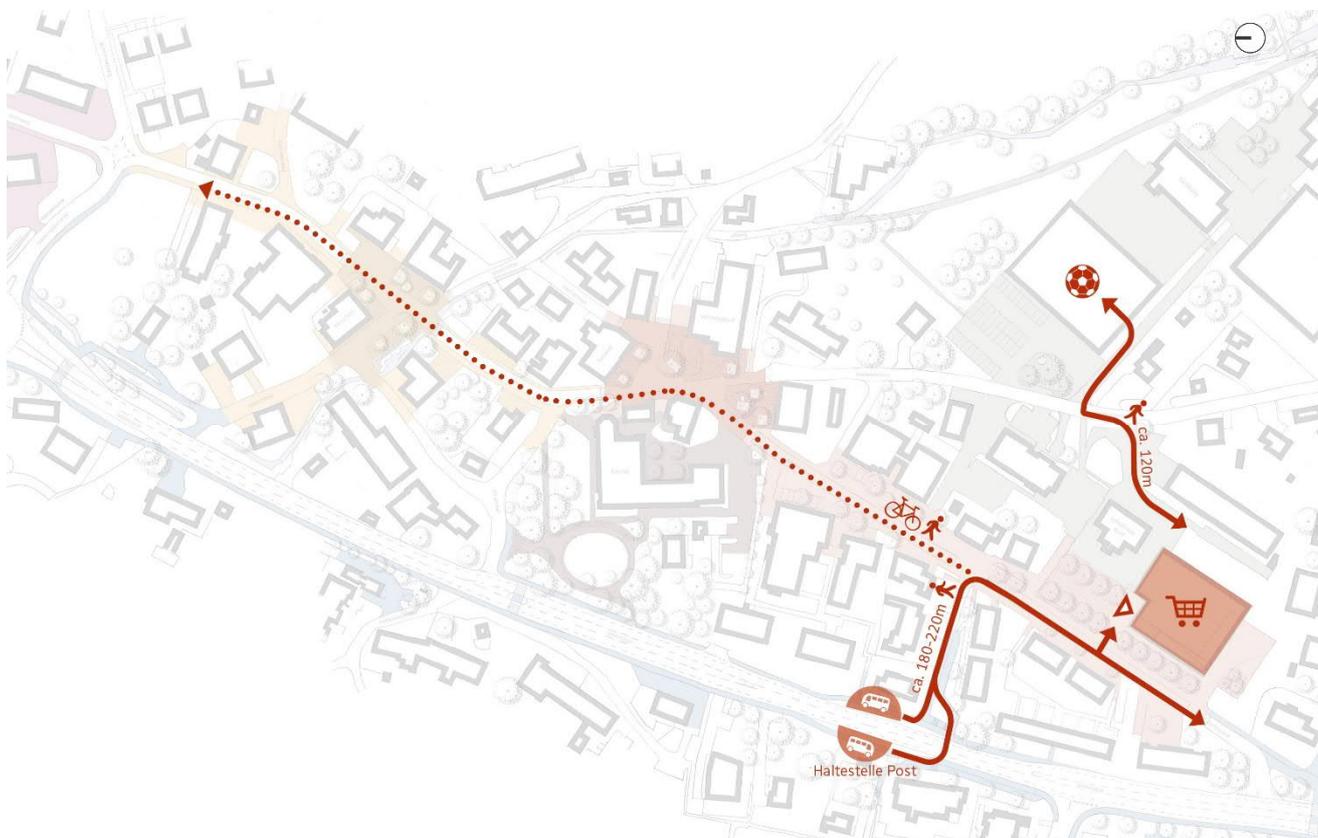


Abbildung 26: Erschließung ÖV / Fuss- und Veloverkehr, Metron



Abbildung 27: Erschliessung MIV und Anlieferung, Metron

### Grundzüge Erschliessung

Die Erschliessung des Standortes Rüebliwiese erfolgt über die Dorfstrasse bzw. den direkt angrenzenden Knoten mit der Landstrasse. Wie beim Standort Gemeindehaus sind trotz der Nähe zum Anschluss an die Kantonsstrasse weiterführende flankierende Massnahmen vorzusehen. Dazu gehört eine grosszügig gefasste Begegnungszone, welche den Dorfkern bis und mit Rüebliwiese umfasst. Dadurch soll die Zu-/Wegfahrt von und nach Norden attraktiv gestaltet und der Durchfahrtswiderstand durch den Dorfkern erhöht werden. Daneben können Spielräume für die Aufwertung und einheitliche Gestaltung der Strassenräume gewonnen werden.

### Fazit

- Sichtbarkeit durch Lage in der Nähe der Kantonsstrasse
- periphere Zu- und Wegfahrt, schnelle Abwicklung Mehrverkehr über Kantonsstrasse
- gute Lage für Einkauf
- Unabhängige Realisierung, im Eigentum der Gemeinde Ehrendingen
- Ergänzung Zentrum, kurze Wege, kompaktes Zentrum, Synergien zu bestehenden Nutzungen im Zentrum
- Schafft allenfalls ein in die Länge gezogenes Zentrum
- Nähe zu Schulanlagen mit Konfliktpotenzial
- Erschliessung über Dorfstrasse, kreuzt Schulweg
- Starke Synergien Parkieranlage zur geplanten Mehrzweckhalle (MZH)
- Bestehende Grünfläche geht verloren



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11