



Gemeinde Boppelsen

Planung

Revision der Ortsplanung Strategie

MÜLLER
INGENIEURE AG



Auftrags Nr. 38.0822

Ausgabe	Erstellt	Geprüft	Freigabe	Datum
Erstausgabe	BM	TF	TF	07.05.2015
Revision				
Revision				

INGENIEUR-
VERMESSUNGS- UND
PLANUNGSBÜRO

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
Fax. 043 422 10 10
info@mueller-ing.ch

Inhalt

Einleitung	3
1 Zukunftskonferenz	5
1.1 Stärken und Schwächen	5
1.2 Chancen und Risiken.....	7
1.3 Fazit.....	9
2 Zukunftsbild	10
3 Ziele und Grundsätze	12
3.1 Siedlung / Landschaft	12
3.2 Gestaltung	14
3.3 Verkehr.....	15
3.4 Übrige Themen.....	15

Einleitung

Inhalt

Die vorliegende Strategie wurde auf der Basis der Zukunftskonferenz – zweitägiger Workshop unter Einbezug der breiten Bevölkerung – erarbeitet. Zusammen mit der Bevölkerung wurden die Stärken und Schwächen von Boppelsen diskutiert und ein Blick in die Zukunft getätigt. Das Ergebnis der Diskussionen an der Zukunftskonferenz: Boppelsen ist ein geruhames Dorf mit hoher Lebensqualität und soll dies auch in Zukunft bleiben. Trotzdem soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung stattfinden können.

Der Gemeinderat nennt nun Strategien, mit denen die Potentiale der Gemeinde genutzt und das dargelegte Zukunftsbild von Boppelsen erreicht werden kann.

Die definierten Strategien werden mit der Bevölkerung diskutiert und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet. Sie dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die laufende Revision der Ortsplanung und fallweise für das tagtägliche Handeln bei der Ausübung ihres Amtes.

Übergeordnete Vorgaben

Im kantonalen Raumordnungskonzept befindet sich die Gemeinde Boppelsen zwischen „Naturlandschaft - stabilisieren und aufwerten“ und „Landschaft unter Druck - schützen und bewahren“. Das bedeutet, die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung müssen innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Gleichzeitig sollen attraktive Ortszentren geschaffen und die Hauptstrassen gestaltet werden. Die Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft müssen aufeinander abgestimmt werden. Landschaftliche Qualitäten sind zu erhalten und wiederherstellen.

Gemäss kantonalen Bevölkerungsprognose ist mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum zu rechnen. Im Vergleich mit 2010 wird bis 2030 eine Zunahme der Wohnbevölkerung um rund 195'000 Personen (14.2%) erwartet. Voraussichtlich wird die Bevölkerung im Durchschnitt älter und internationaler. Die Komfortansprüche nehmen zu, Aspekte der Lebensqualität wie Ruhe, Vernetzung mit den Naherholungsgebieten, etc. gewinnen weiter an Bedeutung.

Bezüglich dem zu erwartenden oder minimalen oder maximal zulässigen Wachstum der Gemeinde Boppelsen spricht dem möglichen Zuwachs an Einwohnern werden von Seite Kanton oder Region keine Aussagen getätigt.

Gemeindeentwicklung

Die oben aufgeführten Vorgaben widerspiegeln die Sicht von Region und Kanton von Boppelsen, also vom Grossen ins Kleine. Selbstredend hat die Gemeinde ihre eigene Optik: Es gilt die eigenen Wünsche, Bedürfnisse, Vorstellungen und Meinungen zu erfassen und zu vertreten. Die Planungshoheit liegt in vielerlei Hinsicht – u.a. in der Nutzungsplanung – bei der Gemeinde.

Die Gemeindeentwicklung bedarf einer umfassenden Betrachtung. Die Gestaltung von Bauten und Anlagen im Siedlungsgebiet, die Übergänge der Siedlung in die umliegende Natur oder das Kulturland sowie das Landschaftsbild im Allgemeinen müssen gesamthaft betrachtet werden.

Wie sich in der bisherigen Auseinandersetzung gezeigt hat, sind in Boppelsen nicht die üblichen Probleme (Erhältlichkeit Bauland, innere Verdichtung, Schaffung neuer Bauzonen,

etc.) das Thema. Hier ist das Thema: Wie können wir das Wachstum „kontrollieren“? Wie kann die Siedlungsentwicklung qualitativ und nicht bloss quantitativ erfolgen? Das Bauland wurde mehr oder weniger kontinuierlich durch Private überbaut.

Es kann anhand der bestehenden Bausubstanz und der noch unbebauten Bauzonen davon ausgegangen werden, dass auch in den nächsten 25 Jahren das Ortsbild von Boppelsen massgebend durch die Bautätigkeit beeinflusst wird. Trotz der stattfindenden Bautätigkeit müssen die Qualität und der Charakter des Dorfes erhalten bleiben. Die Nachfrage ist aufgrund der besonderen Vorzüge von Boppelsen offensichtlich vorhanden. Das gibt der Gemeinde die Möglichkeit, Einfluss auf Siedlungsentwicklung und die einzelnen Bauvorhaben zu nehmen.

Mit dieser Strategie wurden Ziele und Grundätze festgelegt, um die künftige Entwicklung im Sinne der Gemeinde zu steuern.

1 Zukunftskonferenz

1.1 Stärken und Schwächen

Einleitung

Anlässlich des Workshops mit der Bevölkerung am 08. und 13. September 2014 wurden die Stärken und - sofern entscheidend - auch die Schwächen der Gemeinde Boppelsen abgefragt. Für die Zukunft der Gemeinde sind vor allem die Stärken von Bedeutung, ist es doch wesentlich effizienter, Stärken weiter zu entwickeln, als Schwächen zu bekämpfen.

Die Schwächen werden im Rahmen der Festlegung konkreter Aktivitäten beachtet. Zahlreich genannte Schwächen, die im offensichtlichen Widerspruch zum Entwicklungskonzept stehen, sollen dabei in hoher Priorität angegangen werden.

Nachfolgend werden nach Handlungsfeld sinngemäss die genannten Stärken und Schwächen wiedergegeben. Die Bemerkungen in den Klammern dienen der Erläuterung.

Wohnen und Wohnumfeld

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- ländlich (Dorf umgeben von Landwirtschaft und Natur)- Boppelsen ist ein Bijoux, einfach schön- familienfreundlich (Infrastruktur, Sicherheit, etc.)- man kennt sich, man schaut zueinander- gute und ruhige Wohnlage, Sonnenseite (Südhang)- Verkehrstechnisch günstige Lage (zwischen Zürich und Baden, Flughafennähe ohne Fluglärm, abseits Verkehrsachse Furttal)- Bevölkerungsstruktur, wenig Migrationsprobleme- viel Eigentum, viele Einfamilienhäuser (Stabilität)- wenig störendes Gewerbe und keine Industrie	<ul style="list-style-type: none">- wenig Mietwohnungen (wenig erschwinglicher Wohnraum für alle Altersgruppen)- Unsicherheit bezüglich Flugverkehr /-lärm

Arbeiten und Wirtschaft

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- viele Arbeitsplätze im Furttal- viele Kleinstgewerbe im Dorf- Lagequalität, Nähe zu Zürich und Flughafen, Nähe zu Industriegebieten im Limmattal und Furttal- Steuerfuss (tief)- Gaststätten im Dorf- lokale Weinproduktion- lokale Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">- wenig bis keine Arbeitsplätze, wenig KMU's, keine Industrie (Wohnstandort, hohe Baulandpreise, etc.)- wenig lokales Gewerbe (Arbeitsplätze, Know-How)

Einkauf und Versorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Post und Volg im Dorf- Hofläden, Spezialitäten direkt von lokalen Landwirtschaftsbetrieben- Nähe zu Einkaufszentren- Treffpunkt Dorfplatz- Innovation (gWunderWerk, Gnüssbar, etc.)- eigene Wasserquelle, sauberes Trinkwasser	<ul style="list-style-type: none">- beschränktes Angebot (u.a. Volg)- Öffnungszeiten Dorfbeiz- kein Bankomat + Postomat (keine Bargeldbezüge)- kein Hausarzt, keine Apotheke im Dorf

Bildung und Betreuung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- gute Schule / Kindergarten (Infrastruktur und Niveau Unterricht)- Kinderbetreuung (Mittagstisch, Spielgruppe, Waldspielgruppe, etc)- Kirchenangebot- Betreuung älterer Bewohner (Spitex, Fahrdienst, Wohnen im Alter (im Bau))- Beteiligung / Information Bevölkerung- Oberstufe im Nachbardorf- Mobilität (Fahrdienst, kurze und sichere Wege im Dorf)	<ul style="list-style-type: none">- keine Lehrstellen im Dorf- keine Kurse für Erwachsene im Dorf- Tagesbetreuung / Kindertagesstätte (Kita) fehlt- Mittelschule (Gymnasium) zu weit weg- Konflikt Erholungssuchende (z.B. Bike - Wandern)

Freizeit und Erholung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Mitten im Erholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten (Badeweiher, Spielplatz, Hochwacht, Velo-Paradies, Golfplatz, etc)- Natur (Lägern, Wald, Grünfläche, Flurwege, etc)- Aktivitäten im Dorf, Vereinsleben- Mehrzweckhalle (geplantes Projekt)	<ul style="list-style-type: none">- wenig Sport- und Freizeitanlagen- fehlende Angebote für Jugendliche- fehlende Fussball-/ Handballvereine

Verkehr und Verbindungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- wenig Durchgangsverkehr, wenig LW's- Anschluss öffentlicher Verkehr ÖV in Otelfingen (regelmässige Verbindungen)- Nähe zum Flughafen (kurze Distanz zu Arbeitsplätzen und für Reisende)- Strassenverbindungen (Erreichbarkeit von Baden und Zürich sowie Autobahnanschluss)	<ul style="list-style-type: none">- ÖV im Dorf (zu wenig Bushaltestellen, wenig Verbindungen am Abend und Wochenende)- Busverbindung nach Baden- Freizeitverkehr durch Boppelsen- Infrastruktur Internet / Glasfasernetz- Abhängigkeit von Auto

1.2 Chancen und Risiken

Wie bereits erwähnt, soll die Entwicklung von Boppelsen auf den vorhandenen Stärken aufgebaut werden. Die bisherigen Planungen erfolgten aus dem Fokus der getätigten Erfahrungen und sind damit tendenziell vergangenheitsorientiert. An der Zukunftskonferenz wurde beurteilt, welche Stärken und Schwächen sich im Lichte der absehbaren Gesellschaftsveränderungen zu Chancen und Risiken entwickeln und welches die strategischen Erfolgspositionen der Gemeinde sein könnten. Aus der Diskussion resultieren die folgenden, dominierenden Chancen und Risiken.

Wohnen und Wohnumfeld

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Boppelsen bleibt ein politisch unabhängiges Dorf- Sicherstellung moderates Wachstum (2040: rund 1'700 Einwohner), Wachstum im Bestand, Anreize schaffen- Erhalt Dorfbild, Dorfcharakter und traditioneller Dorfkern als Begegnungsort, aber kein Freilichtmuseum, hochwertige Gestaltung Neubauten- Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume / Begegnungsmöglichkeiten (Dorfplatz, „Piazza“)- Erneuerung Bausubstanz (Abbruch Einfamilienhäuser EFH aus den 60er/70er Jahren, Neubau EFH und Mehrfamilienhäuser)- Realisierung Projekt Wohnen im Alter- Erhalt naturnahe Lebensräume- Bereitstellung zeitgemässe Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">- Verlust Natur / Erholungsgebiet (z.B. Treibhäuser am Rebhang)- einseitige demografische Entwicklung, unausgewogene Bevölkerungsdurchmischung (u.a. Jugendquotient und Altersquotient)

Arbeiten und Wirtschaft

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Stärkung der lokalen und innovativen Landwirtschaft inkl. Kuhglocken- Möglichkeiten für Homeoffice schaffen (u.a. Ausbau Glasfasernetz)- Innovatives (Klein-) Gewerbe ermöglichen (Nischenprodukte, ruhiges Gewerbe und Dienstleistung)	<ul style="list-style-type: none">- störendes Gewerbe und Industrie (zulasten Wohnqualität)

Einkauf und Versorgung

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Qualitative Grundversorgung im Dorf mittels Dorfläden, Post, Hofläden und Restaurant / Café erhalten- Attraktiver Dorfplatz als Begegnungsort fördern- Grundlagen für Nutzung alternativer Energien schaffen	<ul style="list-style-type: none">- Mangelhafte Versorgung Internet

Bildung und Betreuung

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- die Primarschule und die Qualität der Schule bleiben erhalten- die Oberstufe bleibt gut erreichbar- Kinderbetreuung von 4 – 12 Jahren (Spielgruppe, Kita, Mittagstisch, etc.)- Erhalt und Förderung der Altenbetreuung im Dorf (Wohnen im Alter und Spitex)	<ul style="list-style-type: none">- Mehrkosten für die ambulante und stationäre Pflege- Rückgang Schülerzahlen (Demografie)

Freizeit und Erholung

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- Erhalt und Ausbau Freizeitangebot (u.a. durch Bau Mehrzweckhalle inkl. Mehrzweckräume, E-Bike-Trails auf Lägern)- Erholungszone um Dorfbach, Öffnung Dorfbach- Erhalt der naturnahen Umgebung, Landschaftspflege durch Landwirte- Vereine bereichern das Dorfleben und erhöhen Freizeitangebot- aktive Nutzung des Kulturlandes (z.B. für Schrebergärten)- Freizeitplattform zur Vermittlung gemeinsamer Aktivitäten (z.B. Biken, Joggen, Boccia, etc)	<ul style="list-style-type: none">- Nutzungskonflikte (Landwirtschaft versus Freizeit, Fussgänger versus Biker)- Attraktivität = mehr Tagestouristen- geringes Angebot für junge und ältere Bevölkerung

Verkehr und Verbindungen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">- ÖV-Angebot verbessern (Verbindung nach Baden, Wochenende und Abend, Optimierung Haltestellen), aber kein Bahnhof- Moderate Entwicklung Privatverkehr- Verkehrssicherheit gewährleisten- Förderung Verkehrsberuhigung, Entwicklung verkehrsarmer Dorfkern	<ul style="list-style-type: none">- Fluglärm- Durchgangsverkehr

1.3 Fazit

Die Analyse der Diskussionen der Zukunftskonferenz zeigen, dass aus Sicht der Bevölkerung die Gemeinde und das Leben im Dorf ausgesprochen positiv wahrgenommen werden. In der Folge wird dem Erhalt / Bewahren des Bestehenden ein grosses Gewicht beigemessen. Trotzdem werden Schwächen und – auch wenn nur wenige – Verbesserungsvorschläge genannt. Boppelsen befindet sich wortwörtlich auf der Sonnenseite und hat das Optimum erreicht (Lage am Lägerhang, Verhältnis Kinder / Erwerbstätige / Pensionierte, tiefer Steuerfuss, wenig Integrationsprobleme, etc)

Dies ist eine Momentaufnahme. Die Zeiten ändern sich und eine Entwicklung wird sicherlich stattfinden. Dies wird mindestens im Hinblick auf den demografische Wandel deutlich. Die Menschen werden älter und leben länger in den eigenen vier Wänden, das unbebaute Bauland wird knapp, es steht weniger Wohnfläche für Zuzüger zur Verfügung, die Kinderzahlen nehmen ab, etc. Wie sieht die Situation „morgen“ aus, sobald die heute Steuerkräftigen Bewohner in den Ruhestand getreten sind?

Nun gilt es, die Chancen und Risiken korrekt einzuschätzen, die richtigen Entscheidungen zu treffen und Boppelsen für die Zukunft zu wappnen. Die hohe Lebensqualität ist das Kapital der Gemeinde und muss weiter erhalten werden.

2 Zukunftsbild

Auf der Basis der Diskussion mit der Bevölkerung an der Zukunftskonferenz bezüglich Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft von Boppelsen hat der Gemeinderat ein Bild der Gemeinde in der Zukunft und eine dahinführende Strategie entwickelt.

Das Zukunftsbild gibt Aufschluss darüber, welche Eigenheiten und Merkmale die Gemeinde Boppelsen in Zukunft aufweist. Wie nehmen Besucher und ihre Bewohner die Gemeinde wahr? Für welche Zielgruppen ist Boppelsen attraktiv? Welche Angebote werden im Dorf abgedeckt und welche Synergien können mit dem Umfeld genutzt werden?

Wohnen und Wohnumfeld

- Boppelsen bleibt ein kompaktes, überschaubares Dorf und wächst kontrolliert.
- Die Gemeinde ist auch für junge Erwachsene attraktiv.
- Die Bevölkerung ist altersmässig gut durchmischt.
- Im Dorfkern von Boppelsen finden sich bezüglich Architektur, Gestaltung und Einordnung hochwertige Bauten.
- Der Dorfkern ist das Zentrum der Gemeinde und ein Begegnungsort für die Bevölkerung. Attraktive Wegverbindungen, der Dorfbach und ein Dorfplatz fördern diese Qualität.
- Der Ortskern von Boppelsen wird mit zeitgenössischen Mitteln weiterentwickelt. Eine massvolle Verdichtung ist erwünscht.
- Das Ortsbild soll erhalten bleiben. Neue Elemente, wie zum Beispiel Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, werden rücksichtsvoll in die gewachsene Struktur integriert.
- Die Bauprojekte werden als Teil des Dorfes und dessen Umgebung wahrgenommen.
- Es besteht ein überschaubares Angebot an Mietwohnungen.
- Mit den ländlichen Gepflogenheiten (u.a. Kirchen- und Kuhglocken) wissen die Bewohner umzugehen. Der Flugverkehr bleibt, wo er ist: abseits von Boppelsen.

Arbeiten und Wirtschaft

- Boppelsen ist und bleibt eine Wohngemeinde.
- Die Landwirtschaft gehört zur Gemeinde Boppelsen und steuert ihren Beitrag zur Erhaltung des Landschaftsbildes bei.
- Das lokale und nicht störende Kleingewerbe findet Entwicklungsmöglichkeiten und Aufträge in Boppelsen.
- Die Gemeinde kann durch vorausschauende Steuerung die Neuansiedlung von kleineren und innovativen Unternehmen ermöglichen.

Einkauf und Versorgung

- Die Bewohner schätzen die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten im Dorf zur täglichen Versorgung wegen ihrer zentralen Lage, der kurzen Wege und dem Dorfkern als Begegnungsort.
- Innovative Angebote und Einkaufsformen in Zusammenarbeit mit den lokalen Bauern und Geschäften wurden umgesetzt. Das Angebot wird laufend auf die Kundschaft abgestimmt.

- Die Bewohner von Boppelsen machen die grossen Einkäufe – wie alle anderen auch – in den grossen Einkaufsläden der Region.
- Ein gemütliches Restaurant/Café mit gutem kulinarischen Angebot und bedarfsgerechten Öffnungszeiten ist im Dorf vorhanden.
- Die Bevölkerung reduziert den Energieverbrauch und richtet diesen Energiebezug zunehmend auf eine nachhaltige Energieversorgung aus.
- Jeder Haushalt verfügt über die Möglichkeit für einen Anschluss an ein Datennetzwerk auf dem aktuellen Stand der Technik.

Bildung und Betreuung

- Für Kinder und Betagte steht ein bedarfsgerechtes und zeitgemässes Angebot für die tagtägliche Betreuung im Dorf zur Verfügung.
- Die Betreuung wird nicht selten nachbarschaftlich bzw. unter Angehörigen und Freunden geregelt.
- Das attraktive Angebot für das altersgerechte Wohnen ist eine spezielle Qualität der Gemeinde.

Freizeit und Erholung

- Die Bevölkerung verbringt oft ihre Freizeit und erholt sich in der Kulturlandschaft, den Naturschutzgebieten und den umliegenden Wäldern.
- Das kulturelle Leben ist geprägt durch die familiäre Stimmung, ausgeprägte Privatinitiative und die aktiven Dorfvereine.
- Boppelsen profitiert von der Nähe zu den sozialen und kulturellen Angeboten in Baden und Zürich sowie Regensdorf und dem angrenzenden Limmattal.
- Die öffentlichen Gewässer sind so weit als möglich naturnah gestaltet und für die Bevölkerung zugänglich. Die attraktiven Sportanlagen im und um das Schulhaus Maiacher bieten für Kinder, Jugendliche und Vereine optimale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Verkehr und Verbindungen

- Eine Qualität von Boppelsen ist, dass man ohne Auto in der Gemeinde leben kann.
- Der öffentliche Verkehr bietet eine echte Alternative zum Personenwagen.
- Die Hauptstrasse ist siedlungsorientiert gestaltet und begünstigt das Dorfleben.
- Die Quartierstrassen sind sicher und siedlungsorientiert gestaltet. Der Verkehr fährt freiwillig in einem angemessenen Tempo.

3 Ziele und Grundsätze

In diesem Kapitel werden Ziele und Grundsätze genannt, mit denen das Zukunftsbild von Boppelsen erreicht werden könnte.

Auch wenn die Trennung im Einzelfall nicht einfach ist, soll zwischen Zielen bzw. Grundsätzen und Massnahmen unterschieden werden. Ziele und Grundsätze zeichnen sich dadurch aus, dass noch nicht genau gesagt werden kann, wer die Strategie wie umsetzen soll. In der Regel sind verschiedene Massnahmen / Aktivitäten zur Umsetzung denkbar.

Dabei ist zu beachten, dass die Behörde aufgrund ihres begrenzten Handlungsspielraumes nur einen begrenzten Einfluss auf die getroffenen Ziele und Grundsätze nehmen kann. Die Gemeinde übt bei sich bietenden Gelegenheiten und im Rahmen der behördlichen Tätigkeiten (Strassensanierungen, Bewilligungen, etc.) entsprechend dieser Strategie ihren Einfluss aus. Gleichzeitig ist der Gemeinderat gewillt, Privatinitiativen, die die Erreichung der Ziele und Grundsätze fördern, so weit als möglich und sinnvoll zu unterstützen.

3.1 Siedlung / Landschaft

Konsolidierung des Wachstums auf einem ortsverträglichen Niveau

Damit der ländliche Charakter des Dorfes erhalten, die Zuzüger integriert und der Anteil der Kinder beibehalten werden können, soll die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2040 auf maximal 1'700 (+ 400 Einwohner, 1.3 % pro Jahr) ansteigen.

Förderung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum

Es ist erwiesen, dass attraktive Aussenräume das Verbleiben der Menschen in den Siedlungen, die Kommunikation zwischen den Bewohnern und deren Verbundenheit mit dem Wohnort fördern und damit wiederum zu belebten und sozial sicheren Gemeinden beitragen. Durch gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume soll deren Aufenthaltsqualität und Attraktivität, auch als identitätsstiftendes Merkmal des Dorfes, erhöht werden.

Das "dörfliche Rückgrat" bildet in Boppelsen die Hauptstrasse, welche von historischer Bebauung gesäumt wird. Ein Dorfplatz sollte sich an diese Achse angliedern respektive sich aus dieser entwickeln. Neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes wäre eine Nutzungsvielfalt im Umfeld, welche auch Publikumsverkehr (vorzugsweise Fuss- und Veloverkehr) generiert und somit den Platz belebt, wünschenswert.

Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen nutzen

Spätestens seit der Kulturlandinitiative ist klar, dass das Landwirtschaftsland geschont und das Siedlungsgebiet nicht weiter ausgedehnt werden soll. Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde weist vereinzelt unbebaute Flächen und diverse unternutzte Gebiete auf. Künftig soll die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgen. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sollen die bestehenden Bauzonen besser ausgenutzt resp. die inneren Reserven des Zonenplanes nach und nach reduziert werden.

Förderung von hochwertigen Mehrfamilienhäusern

An der Zukunftskonferenz wurde bemerkt, dass in Boppelsen ein geringes Angebot an Mietwohnungen besteht. Die Bautätigkeit soll vermehrt auf den qualitativ überdurchschnittli-

chen Wohnungsbau gelenkt werden. Damit soll einerseits der aufstrebende junge Mittelstand angesprochen sowie Rochaden innerhalb des Dorfes ermöglicht werden. Hochwertige Mehrfamilienhäuser - insbesondere Geschosswohnungen - zeichnen sich aus durch eine hohe Flexibilität und eine gesunde demografische Durchmischung.

Angebot Bauland für gehobenes Klientel

Aufgrund des verhältnismässig hohen Flächenverbrauchs und des beschränkten Baulandangebotes sollen in Boppelsen Flächen für Einfamilienhäuser vorwiegend für das obere Segment angeboten werden.

Ausbau der Angebote für das Wohnen im Alter

Die Menschen können und möchten immer länger in ihrem Dorf und den eigenen «vier Wänden» verbleiben. Die Heime werden erst aufgesucht, wenn jemand bereits stark pflegebedürftig ist. Diese Entwicklung wird begrüsst, verlangt aber nach neuen Angeboten für Menschen mit eingeschränkter Vitalität. Boppelsen erkennt in den unterschiedlichen Formen des betreuten Wohnens ein wichtiges Bedürfnis der Bevölkerung, u.a. sollen Wohnungen konsequent behindertengerecht ausgebildet und dadurch eine hohe «Altersflexibilität» erhalten werden.

Förderung einer eigenständigen Landwirtschaft

Boppelsen verfügt über hochwertige, für den Anbau landwirtschaftlicher Produkte geeignete Flächen. Das Landschaftsbild rund um die Gemeinde ist geprägt durch die produzierende und wirtschaftlich erfolgreiche Landwirtschaft. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen weitestgehend und möglichst zusammenhängend erhalten bleiben. Durch einen kompakten Siedlungskörper ist eine Zersiedelung zu verhindern und das Landwirtschaftsgebiet zu schonen und zu sichern. Des Weiteren sollen die lokalen Landwirte in ihrer Eigenständigkeit unterstützt werden. Zu beachten ist: das Landwirtschaftsgebiet geniesst nicht nur Bedeutung als Produktionsfläche sondern auch für die Naherholung.

Zweckmässige Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften

Die Gemeinde Boppelsen besitzt mehrere Liegenschaften in der rechtskräftigen Bauzone. Diese Liegenschaften sollen entsprechend der geplanten Nutzung in der Bau- und Zonenordnung verwendet werden. Gleichzeitig sieht sich die politische Gemeinde nicht als Immobilienverwalterin und möchte deshalb Liegenschaften, die nicht für die Verwaltung und Organisation der Gemeinde benötigt werden, dem freien Markt überlassen.

Hierbei ist insbesondere eine Lösung für das alte Schulhaus an der Regensbergstrasse zu finden. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und müsste bald umfassend renoviert werden. Bei einer zonenkonformen und zweckmässigen Nutzung des Grundstückes muss gleichzeitig der Umgang mit dem Wohnheim für anerkannte Flüchtlinge geklärt werden.

3.2 Gestaltung

Ortsbaulich durchdachte und hochwertige Bauprojekte

Boppelsen positioniert sich als attraktiver Wohnstandort und will diese Stärke weiter fördern. Die nachhaltige Qualität eines Ortes und eines Quartiers zeichnet sich langfristig durch ihre Eigenständigkeit, die gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstrukturen und die sorgfältige Detailausbildung der einzelnen Objekte aus. Günstiger Wohnraum entsteht bereits durch die Alterung des bestehenden Wohnraums und muss nicht neu geschaffen werden. Daher sollen die Anstrengungen zur Sicherung hochwertiger Baukonzepte - nicht nur in der Kernzone - verstärkt werden.

Sicherung der Naherholungsgebiete

Die charakteristische Kulturlandschaft sowie die hochwertigen Naturräume bieten der Bevölkerung ein mannigfaltiges Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre und sind für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Die nachhaltige Nutzung der Landschaft und ihre ökologische und ästhetische Aufwertung soll gefördert werden. Dabei ist insbesondere die Siedlungsentwicklung mit dem Anliegen des Erhaltens der umliegenden Landschaft zu koordinieren.

Kleinräumige Strukturen beleben das Dorf

Der Charakter eines Dorfes wird einerseits geprägt durch die Bebauungsstruktur, aber genauso durch die Gestaltung der Räume zwischen den Bauten. Prägende Elemente finden sich bei Gebäuden oder Baugruppen, bei Strassenräumen, Vorgärten und Vorplätzen sowie bei raumwirksamen Elementen wie Brunnen, Mauern und Bäumen. Die durchlässige Gestaltung und die fließenden Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Raum sind ein besonderes Merkmal eines Dorfes und schaffen Möglichkeiten für Begegnungen und sind die Voraussetzung für ein reges Dorfleben. Die kleinräumige, ungleichmäßige und verzahnte Anordnung von Wohn-, Ökonomie und Nebengebäude, die Verwendung verschiedener traditionellen Materialien und Farben für Fassaden sowie Bodenbeläge machen den Charme von Boppelsen aus und sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Definition und Gestaltung des Siedlungsgebietes

Die einst siedlungsbegrenzenden Obstgärten fielen der Rationalisierung der Landwirtschaft und der anhaltenden baulichen Entwicklung zum Opfer. Künftig ist der Ausbildung / Aufwertung des Ortsrandes besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Es soll mit ortstypischen Massnahmen ein harmonischer Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der umliegenden Natur / Landschaft / Landwirtschaft geschaffen werden.

Verbesserung der Zugänglichkeit der öffentlichen Gewässer

Im und um das Siedlungsgebiet sind bestehende und potentielle Grünflächen langfristig zu sichern und vor einer unzweckmässigen Bebauung freizuhalten. Dabei sind Gewässer als besonders naturnahes Element von hervorgehobener Bedeutung, sowohl für das Siedlungs- und Landschaftsbild als auch für die Lebensqualität. Einige Bäche in der Gemeinde Boppelsen sind im Verlaufe der Zeit eingedolt oder begradigt worden. Die Gewässer sollen als Element der Landschaft und des Ortsbildes, soweit diese eingedolt sind, unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit geöffnet und zugänglich gemacht werden. Diese Grünflächen sollen möglichst der Bevölkerung als Aufenthalts- und Wohlfahrtsflächen

zugänglich gemacht werden. Bestehende Grünflächen entlang von öffentlichen Gewässern, im und um das Siedlungsgebiet sollen erhalten und gesichert werden.

3.3 Verkehr

Siedlungsorientierte Gestaltung der Strassen

Während die Gestaltung der Vorgärten und Vorplätze nur im Rahmen von Baubewilligungen beeinflusst werden kann, hat die Gemeinde im öffentlichen (Strassen-) Raum „immer“ die Möglichkeit, direkt tätig zu werden. Die Dimensionierung des Strassenraumes und die Art der Gestaltung sollen den angrenzenden Nutzungen entsprechend erfolgen. Dadurch wird der Verkehrsfluss beruhigt und die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit erhöht.

Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Radwegnetzes

Für die Verbindungen im Dorf wird dem Fuss- und Veloverkehr eine hohe Bedeutung zugemessen. Dieser Verkehr ist sehr Umweg empfindlich und reagiert stark auf Sicherheits- und Attraktivitätsdefizite. Die Anliegen des Fuss- und Radverkehrs sollen daher in Zukunft konsequent beachtet werden. Mit der Förderung des Fuss- und Veloverkehrs wird ein wichtiger Beitrag zur Stützung der örtlichen Versorgung, Belebung des öffentlichen Raums und zur sozialen Kontrolle geleistet.

Optimierung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Im guten ÖV-Angebot wird vor allem die Möglichkeit gesehen, die Mobilität und damit den Anschluss an die Umgebung für die jungen und älteren Einwohner sicherzustellen. Zudem kann damit eine nachhaltige Alternative zum motorisierten Verkehr geboten werden (Anbindung Arbeitsplätze, Einkaufs-, Freizeit- oder Versorgungsangebote in der Region). Erst das Angebot schafft die Nachfrage. Die Standorte der Haltestellen sollen auf die Siedlungsentwicklung ausgerichtet und für den Fuss- und Veloverkehr gut zugänglich gemacht werden. Es wird tagsüber, auch ausserhalb der Hauptverkehrszeiten, ein 30-Minuten-Takt der Busverbindung zum Bahnhof Otelfingen - mit Anschluss nach Baden und Zürich - angestrebt.

3.4 Übrige Themen

Förderung einer guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Die Grundversorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf soll in der Gemeinde gedeckt werden können. Entsprechend und im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll das Angebot qualitativ und quantitativ verbessert werden. Hinzu kommen die erweiterten Bedürfnisse an die tägliche Versorgung, u.a. ein Zugang zu einem schnellen Datennetzwerk.

Einführung umfassender Tagesstrukturen

Die Volksschulverordnung verpflichtet die Schulgemeinden, an Schultagen von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr dem Bedarf entsprechende Tagesstrukturen anzubieten. Um der gesellschaftlichen Entwicklung (Teilzeit arbeitende Elternteile) gerecht zu werden und als Attraktivitätssteigerung für junge Erwachsene unterstützt die Schulgemeinde umfassende Tagesstrukturen. Jedoch liegt die Verantwortung zur ganztägigen Betreuung der Kinder auch bei den Einwohnern selbst.