

Gemeinde **Sarmenstorf**

Auftraggeber **Einwohnergemeinde Sarmenstorf**

Objekt: **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Dokument: **Räumliches Entwicklungsleitbild**



## Stand: Mitwirkung

Vom Gemeinderat beschlossen am XX.XX.2025

**KIP**

SIEDLUNGSPLAN

Unternehmen der **planora** Gruppe

**KIP SIEDLUNGSPLAN AG**

5610 Wohlen Stegmattweg 11

T 056 618 30 10

wohlen@planora.ch

www.planora.ch

Doku Nr.: 13.01.01  
Projekt Nr.: 5614.004

Erstellung:  
Datum: 20.05.2025  
Projektleiter: rr

Verfasser: jaf  
Geprüft: rr

Änderungen:

## Impressum

**Auftraggeber:** Einwohnergemeinde Sarmenstorf  
Schilligasse 1  
5614 Sarmenstorf

**Auftragnehmer:** KIP Siedlungsplan AG  
Stegmattweg 11  
5610 Wohlen  
Tel. 056 618 30 10  
wohlen@planora.ch

**Projektteam:** Reto Ribolla, MSc UZH in Geographie, CAS Raumplanung ETHZ  
Janine Frei, MSc Ost in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur  
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Zweck und Verbindlichkeit.....	3
1.2	Beteiligte.....	3
1.3	Ablauf .....	4
1.4	Planungsgrundlagen .....	4
<b>2</b>	<b>Sarmenstorf bisher.....</b>	<b>5</b>
2.1	Siedlung .....	5
2.1.1	Bevölkerung .....	6
2.1.2	Beschäftigte .....	7
2.2	Landschaft.....	8
<b>3</b>	<b>Sarmenstorf heute .....</b>	<b>9</b>
3.1	Analyse der Planungskommission und der Planenden.....	9
3.2	Bevölkerungsworkshop.....	10
3.3	Ortsbild .....	12
3.4	Strassenraum .....	15
3.5	Bevölkerungsdichte .....	15
<b>4</b>	<b>Sarmenstorf 2045.....</b>	<b>17</b>
	<b>Leitsatz 1: Die Marktstrasse bildet den attraktiven Ortskern von Sarmenstorf und ist mit einer hochwertigen Gestaltung ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts. ....</b>	<b>17</b>
	<b>Leitsatz 2: Der Arbeitsplatzstandort Sarmenstorf bietet zeitgemässe Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und zukunftsorientiertes Leistungsangebot von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. ....</b>	<b>19</b>
	<b>Leitsatz 3: Sarmenstorf bietet ein vielseitiges und attraktives Wohnangebot mit besonderer Lebensqualität für alle Lebensphasen.....</b>	<b>21</b>
	<b>Leitsatz 4: Sarmenstorf koordiniert und plant die öffentlichen Infrastrukturen langfristig.....</b>	<b>24</b>
	<b>Leitsatz 5: Die Wohn- und Gewerbequartiere in Sarmenstorf sind untereinander vernetzt und harmonisch in die umgebende Landschaft eingebettet. ....</b>	<b>26</b>
	<b>Leitsatz 6: Die vielfältigen Ansprüche an die Nutzungsräume der Landschaft von Sarmenstorf werden sorgfältig aufeinander abgestimmt. ....</b>	<b>28</b>
	<b>Leitsatz 7: Die Landwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Bestandteil der Sarmenstorfer Kulturlandschaft. ....</b>	<b>30</b>
	<b>Leitsatz 8: Die Wegnetze in Sarmenstorf sind für alle Verkehrsteilnehmenden sicher. ....</b>	<b>31</b>
	<b>Leitsatz 9: Sarmenstorf ist mobil und mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar.....</b>	<b>33</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>35</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>35</b>
	<b>Beilagen .....</b>	<b>35</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Zweck und Verbindlichkeit

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist eine Gesamtschau der gewünschten räumlichen Entwicklung von Sarmentorf. Im REL wird ersichtlich, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten langfristig (bis 2045) entwickeln soll. Dafür sind zielführende Strategien und Massnahmen erforderlich.

Das REL ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und für den Grundeigentümer nicht verbindlich. Entsprechend wird durch das REL den Stimmberechtigten keine Entscheide zu künftigen Zonierungen oder Vorschriften vorweg genommen. Das Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen soll durch das REL gestützt werden. Entsprechend dient das REL den Behörden als Entscheidungshilfe. Zudem können Behörde und Verwaltung ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des REL ausrichten. Es handelt sich demnach um ein Führungsinstrument des Gemeinderates bei der Umsetzung der angestrebten wünschbaren Entwicklung.

Im REL wird bewusst Handlungsspielraum für nachfolgende Planungen freigehalten. Einige Ziele können erst langfristig erreicht werden. Die Umsetzung hängt von vielen Faktoren ab: Priorität, Haltung der Grundeigentümer, Entwicklungsdruck und Markt, tatsächliche Bevölkerungsentwicklung usw. Zudem sind viele relevante Faktoren nur schwer vorhersehbar und können sich im Laufe der Zeit ändern.

Der Gemeinderat beschliesst das REL. Nebst der Funktion als strategisches Planungsinstrument dient das REL gleichzeitig als Grundlage für die nachstehende Revision der allgemeinen Nutzungsplanung. Die Ziele des REL werden im Rahmen der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden gesichert. Damit werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde geschaffen, die der Gesellschaft, der Umwelt und der Wirtschaft Rechnung trägt.

## 1.2 Beteiligte

Zur Erarbeitung des REL wurde eine Planungskommission (PK) eingesetzt, die die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen in die langfristige räumliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde Sarmentorf einfließen. Zusammen mit dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG sowie den Fachplanern SKK Landschaftsarchitekten und Tschudin Urech Bolt Architekten erarbeitete die PK die Inhalte des REL. Die PK setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

Vertretung Gemeinde	Vertretung Bevölkerung	Verantwortliche Planer
<ul style="list-style-type: none"><li>Meinrad Baur, Gemeindeammann, Vorsitz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Reto Köchli</li><li>Marco Lipp</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Reto Ribolla, KIP Siedlungsplan AG</li><li>Janine Frei, KIP Siedlungsplan AG</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Magnus Döbeli, Gemeinderat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Andrea Ruepp</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nico Lehmann, SKK Landschaftsarchitekten</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Nadine Baur, Gemeinderätin</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Marco Wicki</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kai Saager, Tschudin Urech Bolt Architekten</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Ramon Winterberg, Gemeinderat</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Barbara Kastenholz, Gemeindeschreiberin</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Martin Binder, Reg. Bauverwaltung Muri</li></ul>		

### 1.3 Ablauf

Das REL wurde in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

Verfahrensschritt	Zeitraum
▪ Analyse und Aufbereitung Grundlagen	September – Oktober 2024
▪ Quartiersbegehungen	November 2024
▪ Entwurf REL inkl. Stellungnahme PK	November 2024 – Januar 2025
▪ Workshop Bevölkerung	Februar 2025
▪ Bereinigung / Ergänzung REL	März – Mai 2025
▪ Öffentliche Mitwirkung	XXX
▪ Finalisierung und Beschluss	XXX

### 1.4 Planungsgrundlagen

Das REL stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

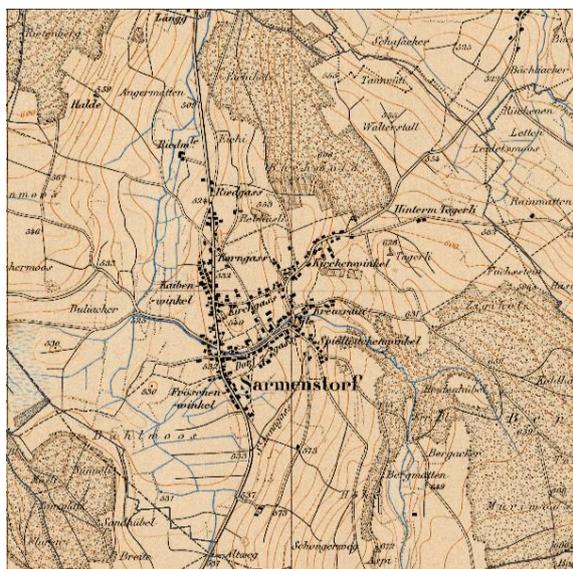
Grundlagen Gemeinde	Grundlagen Bund, Kanton und Region
▪ Workshop vom 22. Februar 2025	▪ Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979
▪ Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 20. Juni 1997	▪ Richtplan Kanton Aargau vom 20. September 2011 (mit Anpassung vom 24. März 2015)
▪ Bauzonenplan vom 13. März 1992	▪ Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993
▪ Kulturlandplan vom 13. März 1992	▪ Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011
▪ Teiländerungen Nutzungsplanung vom 9. Juni 1995, 22. Juni 2001, 21. November 2003, 12. Juni 2008 und 20. November 2020	▪ Überprüfung und Aktualisierung Richtplan Kanton Aargau (laufend, Stand Vernehmlassung)
	▪ Regionales Entwicklungskonzept Unteres Büntztal vom 16. August 2017
	▪ Regionales Entwicklungskonzept Lebensraum-Lenzburg-Seetal vom 20. Mai 2020

## 2 Sarmenstorf bisher

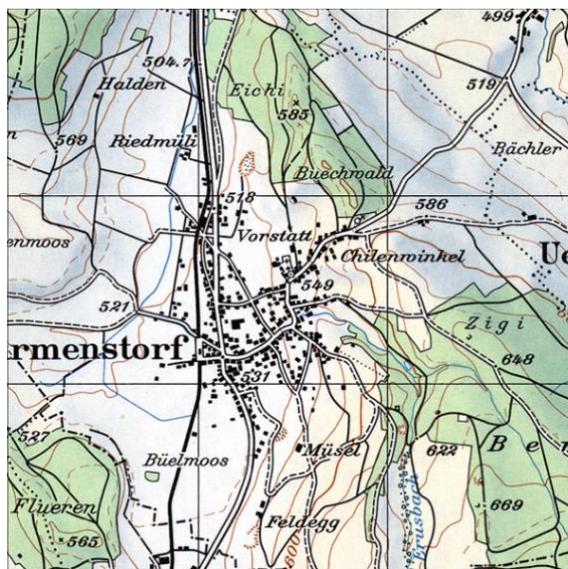
### 2.1 Siedlung

Die historischen Karten der Gemeinde Sarmenstorf geben Aufschluss über die bisherige Siedlungsentwicklung und deren Gebiete / Strukturen. Folgende grundsätzliche Aussagen können dabei festgehalten werden:

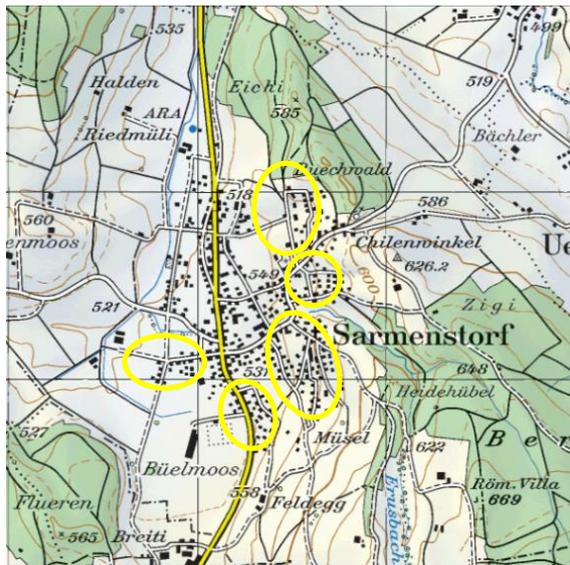
- Die Gemeinde Sarmenstorf entstand zwischen dem Bünztal und dem Seetal auf einem flachen Sattel. Sarmenstorf ist umgeben von den Hügeln des Rietenbergs und des Lindenberg in die Landschaft eingebettet. Das ungewöhnlich reiche archäologische Erbe deutet darauf hin, dass in Sarmenstorf schon früh gesiedelt wurde. Erste Funde sind aus dem 4. Jh. v. Chr. bekannt. Wenig verwunderlich ist dann bereits um 1880 eine klare Siedlung zu erkennen, welche sich vorwiegend an den vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen orientiert.
- Das besiedelte Gebiet hat sich dann in den Folgejahren nach und nach vergrössert. Die Grobstruktur, welche bereits 1880 erkennbar war, blieb bestehen. Nennenswerte Siedlungserweiterungen sind bis 1970 vor allem im Gebiet Schlüsselacker zu erkennen.
- Eine grosse Bautätigkeit ist dann vor allem ab 1970/80 zu erkennen. Dabei sind im gesamten Siedlungsgebiet Veränderungen zu erkennen. Die grössten Veränderungen sind am Hang und östlich der Kantonsstrasse auszumachen. Diese starke bauliche Tätigkeit schlug sich auch bei den Bevölkerungszahlen nieder. Dabei sind ganze neue Wohnquartiere entstanden.
- Gerade in Ortsmitte und am Hang ist die Siedlungsfläche auch nach 2000 nochmals deutlich gewachsen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Verdichtung der bisherigen Baukultur und andererseits um geringfügige Erweiterungen am Rande des Siedlungsgebiets.
- Die Gemeinde Sarmenstorf wird heute als kompakt besiedeltes Dorf wahrgenommen, welches im gesamten Siedlungsgebiet noch einzelne Baulücken aufweist. Zudem reichen aus nördlicher und südlicher Richtung Landschaftsfenster bis in die Siedlung hinein.



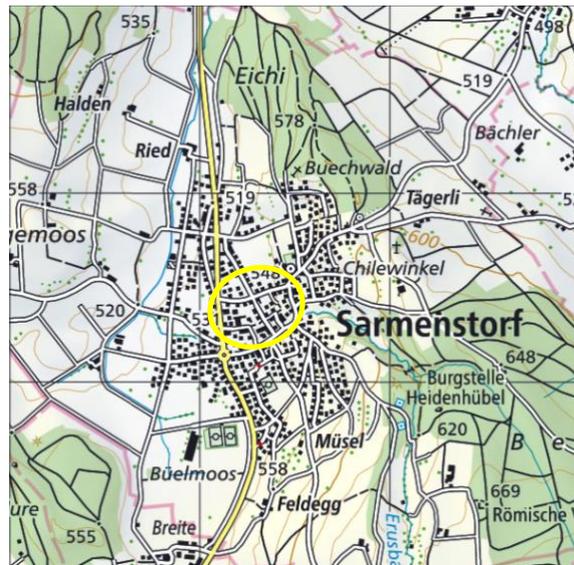
Siegfriedkarte 1880



Landeskarte 1970



Landeskarte 2000



Landeskarte 2018

### 2.1.1 Bevölkerung

Mit Ausnahme der Jahre 1975-1980 ist die Bevölkerungsentwicklung in Sarmenstorf fast ausschliesslich positiv. Seit 1975 (1'483 Einwohner) erfuhr die Gemeinde bis 2024 ein Bevölkerungszuwachs von 1'728 Personen. Im Schnitt beträgt dies rund 35 zusätzliche Einwohner pro Jahr. Die Bevölkerung von Sarmenstorf hat sich seit 1975 entsprechend mehr als verdoppelt. Auffallend ist insbesondere das starke Bevölkerungswachstum ab den späteren 1980er Jahren (insbesondere ab 1987, vgl. Abbildung 1). Seit 2010 wuchs die Gemeinde im Schnitt um über 50 Einwohner pro Jahr (+ 29.47 %).

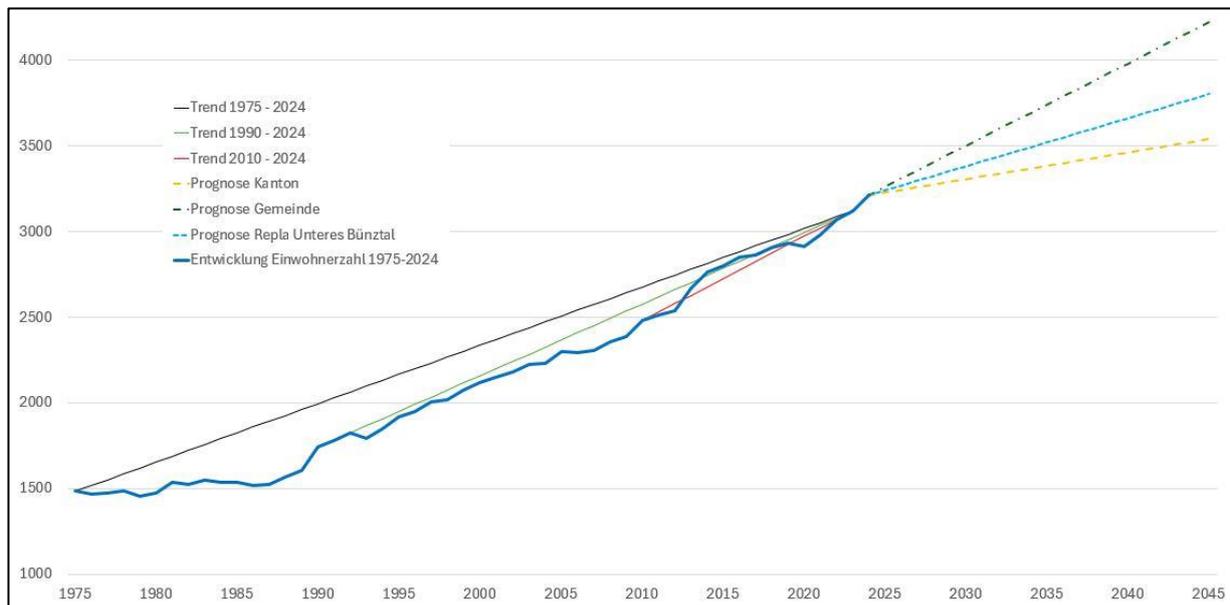


Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung und Szenarien der Gemeinde Sarmenstorf (Quelle: Statistik Aargau)

Für eine realistische Voraussage der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung gilt es, die Wachstumsraten des bisherigen Jahre zu analysieren und in den Kontext der zukünftigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Die kantonale Planungsannahme für Sarmenstorf als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum geht von einem geringen Wachstum aus und rechnet gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) mit einer Bevölkerung von rund 2'870 Personen im Jahr 2040 resp. rund 2'930 Personen im Jahr 2045 (Hochrechnung). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.47 % gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (2'538 Einwohner). Diese Prognosewerte hat Sarmenstorf bereits 2018 resp. 2021 erreicht.

Im Regionalplanungsverband Unteres Bünztal ist die Bevölkerung gemäss REK (Seite 23) zwischen 1990 und 2014 um rund 37 % gewachsen. Sarmentorf ist nebst Büttikon und Waltenschwil eine Gemeinde mit einem besonders hohen Bevölkerungswachstum (+ 58.9 %). Die Gesamtbevölkerung des Kantons Aargau wuchs im gleichen Zeitraum um 27.8 %.

Für den Zeitraum von 2014 bis 2040 wird im Regionalplanungsverband Unteres Bünztal von einem Wachstum von rund 23 % ausgegangen. Dies würde einer Zunahme von 9'500 Einwohnerinnen und Einwohner auf gesamthaft rund 50'720 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040 entsprechen (REK, Seite 24). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.88 %. Verglichen mit der tatsächlichen Entwicklung bis 2023 ist diese Prognose zu tief angesetzt; tatsächlich ist die Region zwischen 2014 und 2023 jährlich um 1.6 % gewachsen (gesamthaft + 14.4 %). Zu dieser deutlichen Abweichung trägt auch ein ähnlich grosses Wachstum in der Gemeinde Sarmentorf bei. Sarmentorf wuchs zwischen 2014 und 2023 jährlich um 1.44 %.

Entsprechend wird auch die Planungsannahme des Kantons (+ 0.47 % auf 2'930 Personen) kritisch hinterfragt, denn Sarmentorf hat den Planungswert hochgerechnet auf 2045 bereits erreicht resp. überschritten. Auch den Zielwert der kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland von 3'350 Einwohnerinnen und Einwohnern für 2038 resp. 3'380 für 2040 (jährliches Wachstum um 0.49 %) hat Sarmentorf bald erreicht.

Die Gemeinde geht davon aus, dass das bisherige Wachstum von 1.44 % (2014-2023) anhält. Die Gemeinde geht gegenüber der Prognosen der Repla Unteres Bünztal (0.88 %) und des Kantons (0.47 resp. 0.49 %) weiterhin von einem stärkeren Wachstum aus. Die Region ist im Zeitraum zwischen 2014 und 2023 rund 0.16 % stärker gewachsen als die Gemeinde. Aufgrund der vorhandenen Schlüsselgebiete geht die Gemeinde davon aus, dass sich das Wachstum moderat auf 1.5 % erhöhen wird. Mit dieser Wachstumsprognose kann der dadurch erforderliche Ausbau der öffentlichen Infrastruktur gewährleistet werden.

Tabelle 1 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Sarmentorf

	Effektive Bevöl- kerung 2024	Bevölkerung bis 2030	Bevölkerung bis 2045
Szenario Planungsannahme Kanton (+ 0.47 % pro Jahr; Bezugsjahr 2012)	3'211	2'740	2'931
Szenario Region Unteres Bünztal (+ 0.88 % pro Jahr; Bezugsjahr 2014)	3'211	3'153	3'518
Annahme Gemeinde (+ 1.5 % pro Jahr, Bezugsjahr 2024)	3'211	3'500	4'225

### 2.1.2 Beschäftigte

In der Gemeinde Sarmentorf war die Beschäftigtenentwicklung zwischen 2011 und 2022 im Grundsatz positiv. Im Vergleich zu anderen Gemeinden des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal ist diese Entwicklung nicht selbstverständlich, denn in Gemeinden mit ähnlicher Grösse (u.a. Othmarsingen, Dotikon und Hägglingen) ist die Beschäftigtenanzahl rückläufig oder starken Schwankungen ausgesetzt.

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 ist die Beschäftigtenanzahl von 636 Beschäftigten auf 737 Beschäftigte angestiegen. Dies entspricht einer effektiven Zunahme von 101 Beschäftigten (jährliche Zunahme um 1.44 %). Diese Zunahme ist vor allem auf die Zunahme der Beschäftigten im Dienstleistungssektor zurückzuführen. Es gilt betreffend der Gewerbeflächen dieser Entwicklung angemessene Rechnung zu tragen.

Beschäftigte / Vollzeitaquiva- lente	Total		1. Sektor Landwirtschaft		2. Sektor Gewerbe		3. Sektor Dienstleistung	
2011	<b>636</b>	470	<b>56</b>	37	<b>229</b>	196	<b>351</b>	237
2022	<b>737</b>	501	<b>66</b>	37	<b>194</b>	170	<b>477</b>	294

Die Anzahl Beschäftigter (in VZÄ) pro Einwohner liegt mit rund 0.16 deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 0.39.

## 2.2 Landschaft

Der Kartenvergleich zwischen 1880 und 2021 (vgl. Abbildung 2) zeigt einen Wandel von der Natur und Landschaft in der Gemeinde Sarmenstorf. Besonders deutlich zeigt sich dieser Wandel beim Verlust der Hochstammobstkulturen aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft und des vor allem ab 1970 steigenden Siedlungsbaus. Das Waldgebiet ist in nahezu unveränderter Form erhalten geblieben.



Abbildung 2 Verlust an Hochstammobstbäumen in Sarmenstorf zwischen 1970 (oben) und 2024 (unten). Quelle: SWISSIMAGE Zeitreise von Swisstopo

### 3 Sarmenstorf heute

Die Analyse der heutigen IST-Situation erfolgte in mehreren Schritten. Einerseits wurde Sarmenstorf aus Sicht der Planenden und der Planungskommission unter anderem mit zwei Ortsbegehungen analysiert (vgl. Kapitel 3.1) und andererseits wurde ein Zielworkshop mit der Bevölkerung durchgeführt (vgl. Kapitel 3.2). Die Analysen der Planenden sowie der Planungskommission und die Ergebnisse des Zielworkshops bilden die Grundlage für die räumlich-strategischen Zielsetzungen im REL.

#### 3.1 Analyse der Planungskommission und der Planenden

Die Planenden haben die Gemeinde Sarmenstorf mit einer Aussensicht analysiert. Diese Analyse erfolgte einerseits im Rahmen der Erarbeitung des Grundlagenberichts (vgl. Beilagen) sowie mit einer Ortsbegehung der Planenden. Diese Ergebnisse wurden in einer gemeinsamen Ortsbegehung der Planenden und der Planungskommission gespiegelt und diskutiert.

Zudem erhielten die Mitglieder der Planungskommission die Möglichkeit, sich mit einem Fragebogen zu den Stärken und Schwächen resp. Chancen und Risiken der Gemeinde Sarmenstorf zu äussern.

Die Abbildung 3 zeigt die von der Planungskommission erarbeiteten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken von Sarmenstorf.



Abbildung 3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

### 3.2 Bevölkerungsworkshop

Am Samstag, 22. Februar 2025, fand in der Turnhalle beim Schulhaus der Zielworkshop zum REL statt. Ziel dieses Bevölkerungsworkshops war in erster Linie die Eruiierung der Stärken und Schwächen der Gemeinde Sarmentorf aus Sicht der breiten Bevölkerung. Der Workshop verzeichnete zwischen 30 und 40 Teilnehmende.

Nach kurzem Inputreferat wurden in fünf Gruppen die Stärken und Schwächen von Sarmentorf diskutiert. Dabei wurden die diskutierten Inhalte auf Plakaten festgehalten. Zudem wurden die genannten Punkte von jeder Gruppe priorisiert. In einer zweiten Gruppenarbeit diskutierten die gleichen Gruppen ihre Vision für Sarmentorf 2045. Dabei konnten Ideen, Ziele wie auch bereits vorhandene Massnahmen genannt und sofern möglich auf einer Karte verortet werden.

Sämtliche Inhalte sind in der Fotodokumentation zum Workshop festgehalten (vgl. *Beilagen*).

Die Abbildung 4 zeigt die Ergebnisse des Bevölkerungsworkshops (Diskussion zu den Stärken und Schwächen der Gemeinde Sarmentorf).



Abbildung 4 Die im Bevölkerungsworkshop eruierten Stärken und Schwächen der Gemeinde Sarmentorf

Nachfolgend sind die meistgenannten Aussagen / Inputs des Workshops für das Zielbild Sarmentorf 2045 zusammengefasst aufgelistet. Die Punkte wurden anhand der Anzahl Nennungen resp. ihrer Priorisierung sortiert (zuoberst = viele Nennungen).

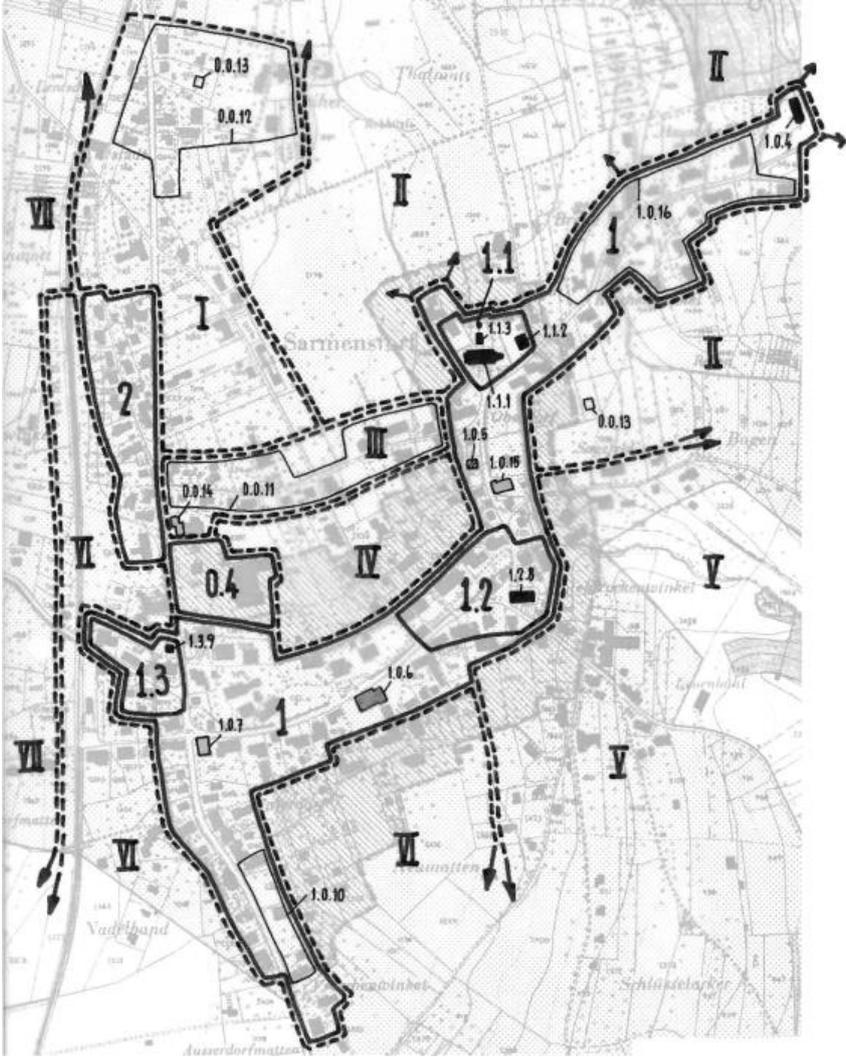
- Viele Grünflächen und attraktives Naherholungsgebiet
- Ländliches Dorf mit intaktem Ortsbild
- Gutes und aktives Vereinsleben
- Fehlende resp. nicht ausreichende Infrastruktur für Vereine
- Nicht zeitgemässe öffentliche Infrastruktur (u.a. Schulinfrastruktur)
- Gute Grundversorgung
- Beeinträchtigte Verkehrssicherheit, insbesondere entlang der Kantonsstrassen



Abbildung 5 Eindrücke aus dem Bevölkerungsworkshop

### 3.3 Ortsbild

Die nachfolgende Tabelle umschreibt die verschiedenen Teilgebiete des Ortsbilds von regionaler Bedeutung von Sarmenstorf:

Sarmenstorf	Ortsbild von regionaler Bedeutung
	
<p>Analyse Gebiete und Baugruppen</p>	<p>Die Marktstrasse sowie Teile der Fahrwangerstrasse und der Büttikerstrasse sind dem Gebiet 1 (Dorf) mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) zugewiesen. Die räumlichen Qualitäten sind mehrheitlich noch zu erkennen</p> <p>Entlang der Hilferikerstrasse und beidseitig der Jurastrasse ist das Gebiet 2 (Dorfteil Kaibenwinkel) mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) im ISOS ausgewiesen. Die räumlichen Qualitäten sind noch heute zu erkennen.</p> <p>Zusätzlich zu den zwei ausgewiesenen Gebieten sind mehrere Baugruppen im ISOS enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Kirchenbezirk (Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A) nimmt eine besondere Stellung innerhalb des Gebiets 1 ein. Die Pfarrkirche (1.1.1) aus dem Jahre 1622, das Pfarrhaus (1.1.2) und die Kapelle St. Wendelin (1.1.3) aus dem Jahre 1747 sind innerhalb des Kirchenbezirks als Einzelelemente mit Erhaltungsziel A inventarisiert. Die Baugruppe ist gut erhalten.</li> </ul>

- Die Baugruppe 1.2 mit Erhaltungsziel A zeichnet die markante Strassengabelung beim ehemaligen Rest. Ochsen an der Marktstrasse. Viele Gebäude zum Zeitpunkt der ISOS-Inventarisierung sind noch erhalten und erkennbar. Allerdings wurden auch neue Gebäude innerhalb der Baugruppe realisiert.
- Das Gebiet rund um die Kreuzsituation der beiden Kantonsstrassen K252 und K373 (Hilfiker- und Seengerstrasse) ist als Baugruppe 1.3 mit Erhaltungsziel A als «Dorfteil westlich der Durchgangsstrasse» inventarisiert. Einige der Gebäude dieser Baugruppe sind heute nicht mehr vorhanden.
- Besondere Bedeutung wird auch der Fabrikalanlage entlang der Hilfikerstrasse zugewiesen, welche als Baugruppe 0.4 mit Erhaltungsziel A inventarisiert ist. Die Fabrikanlage stammt aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Aufgrund der Aufgabe des Fabrikbetriebs wird der Gebäudekomplex mittlerweile anderweitig genutzt (Wohnnutzung).

#### Analyse Umgebungszonen und -richtungen

Im ISOS Sarmenstorf sind drei Umgebungszonen und vier Umgebungsrichtungen ausgewiesen. Die meisten Umgebungsrichtungen und -zonen sind mittlerweile nur noch beeinträchtigt oder gar nicht mehr erkennbar.

Nördlich resp. westlich des Gebiets 2 ist die Umgebungszone I ausgewiesen, deren Eigenschaften erhalten werden sollen (Erhaltungsziel b). Das Gebiet wurde mittlerweile mehrheitlich und bis auf wenige Ausnahmen überbaut.

Der unverbaute Hang der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) inventarisiert. Während das Gebiet zwischen der Weihermattstrasse und dem Kirchweg als Freifläche erhalten geblieben ist, ist das Gebiet westlich der Breitstrasse komplett überbaut.

Die Umgebungszone III kennzeichnet den Verbindungsbereich rund um den Kirchweg. In diesem Bereich sollten die Eigenschaften erhalten bleiben (Erhaltungsziel b). Die besagten Qualitäten sind mehrheitlich noch erkennbar.

Die innere Freifläche direkt hinter der Marktstrasse (im südlichen Quartiersgebiet) ist als Umgebungszone (IV) mit Erhaltungsziel a dem ISOS enthalten. Trotz der Anmerkung zum Erhalt der Beschaffenheit ist diese Freifläche mittlerweile mehrheitlich überbaut.

Das Gebiet Schlüsselacker im Südosten der Gemeinde Sarmenstorf ist der Umgebungsrichtung V (Erhaltungsziel b). Dabei wird das Gebiet als Neubauzone im Osten besonders hervorgehoben. Die Qualitäten sind durch die grosse Bautätigkeit jedoch kaum mehr sichtbar.

Die unverbaute Umgebung im Süden sowie die unverbaute Ebene im Westen sind als Umgebungsrichtungen VI resp. VII ausgewiesen. Beide Umgebungsrichtungen besitzen Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit). Während im Bereich der Umgebungsrichtung VI eher wenig gebaut wurde, ist der Bereich der Umgebungsrichtung VII durch die Gewerbeansiedlung mehrheitlich bebaut.

<p>Analyse Einzelelemente</p>	<p>Ergänzend zu den bereits bei den Gebieten und Baugruppen erwähnten Einzelelementen, sind die Qualitäten der inventarisierten Einzelelementen nachfolgend beschrieben. Sämtliche Einzelelemente sind mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) inventarisiert. Alle Einzelelemente sind erhalten.</p> <p>Die Pfarrkirche von 1622 (Nr. 1.1.1), das Pfarrhaus (Nr. 1.1.2) sowie die Kapelle St. Wendelin von 1747 (Nr. 1.1.3) sind teil der Baugruppe «Kirchenbezirk».</p> <p>In der Nähe des östlichen Ortsein- und -ausgangs befindet sich die mit Erhaltungsziel A inventarisierte Kapelle St. Anna (Nr. 1.0.4) aus dem Jahre 1852. Sie bildet den Abschluss des Siedlungsgebiets in Richtung Büttikon / Wohlen.</p> <p>Entlang der Markstrasse ist ein markantes Bauernhaus (Nr. 1.2.8) bei der Strassengabelung sowie das Schulhaus aus dem 19. Jahrhundert (Nr. 1.0.6) inventarisiert. Ferner ist auch ein Speicher von 1673 (Nr. 1.3.9) entlang der Hilfikerstrasse inventarisiert.</p> <p>Weitere Elemente sind als Hinweise oder als Störfaktor im ISOS enthalten. Von diesen Elementen sind nur noch vereinzelt vorhanden (z.B. Gasthaus an Strassenecke, neuer Ladeneinbau oder dominantes Bauernhaus).</p>
-----------------------------------	--

### 3.4 Strassenraum

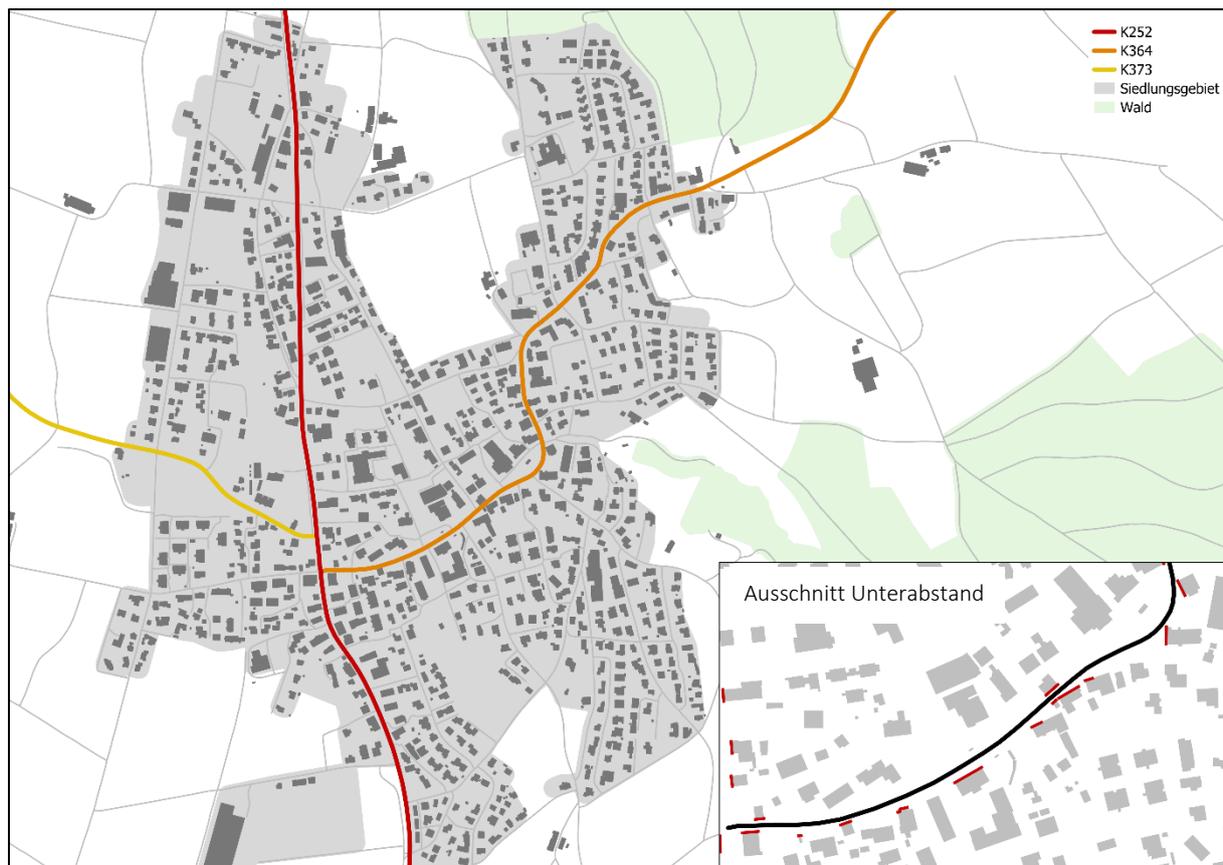


Abbildung 6 Analyseplan Strassenraum

Auf dem Analyseplan des Strassenraums ist die charakteristische Bebauungsstruktur von Sarmenstorf entlang der Kantonsstrassen ersichtlich, welche sich insbesondere in der Marktstrasse akzentuiert. Die Gebäude weisen oftmals einen Unterabstand zur Kantonsstrasse (weniger als 6 m Abstand) auf. Gerade in der Marktstrasse liegen jene Gebäude südlich der Strasse oftmals im Kantonsstrassenunterabstand (siehe Kartenausschnitt Unterabstand). Die Dächer entlang der Marktstrasse weisen vorwiegend Satteldächer auf, bei welchen die Firstrichtung parallel zur Strasse stehen.

Die Kantonsstrassen sind für die Erschliessung der einzelnen Quartiere von Sarmenstorf von zentraler Bedeutung. Während die Hilfiker- und Fahrwangerstrasse (K252) rund 10'300 Fahrten pro Tag aufweisen, können auf der Seengerstrasse (K373) mit rund 4'000 Fahrten sowie der Markt- und Büttikerstrasse (K364) mit rund 4'900 Fahrten pro Tag deutlich weniger Fahrten registriert werden. An vielen Stellen ist eine sekundäre Erschliessung über Gemeindestrassen aufgrund der bestehenden Bebauung und der Topographie baulich nicht möglich. Entsprechend sind viele private Hauszufahrten als Direktanschlüsse ausgebildet.

### 3.5 Bevölkerungsdichte

Fast 97 % der Bevölkerung von Sarmenstorf wohnt in den dafür vorgesehenen Wohn- und Mischzonen (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen, Dorf- und Dorfkerzone). Mit knapp über 3 % lebt ein vergleichsweise sehr geringer Teil der Bevölkerung ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone.

Der häushälterische Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2045 erreicht werden müssen. Für

Sarmenstorf als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum sind 40 E/ha im überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten gefordert. Diese Werte beziehen sich jeweils auf die Wohn- und Mischzonen.

Tabelle 2 zeigt die Bevölkerungsdichte in Wohn- und Mischzonen gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung.

Tabelle 2 Bestehende Bevölkerungsdichten per 2023 in der Gemeinde Sarmenstorf

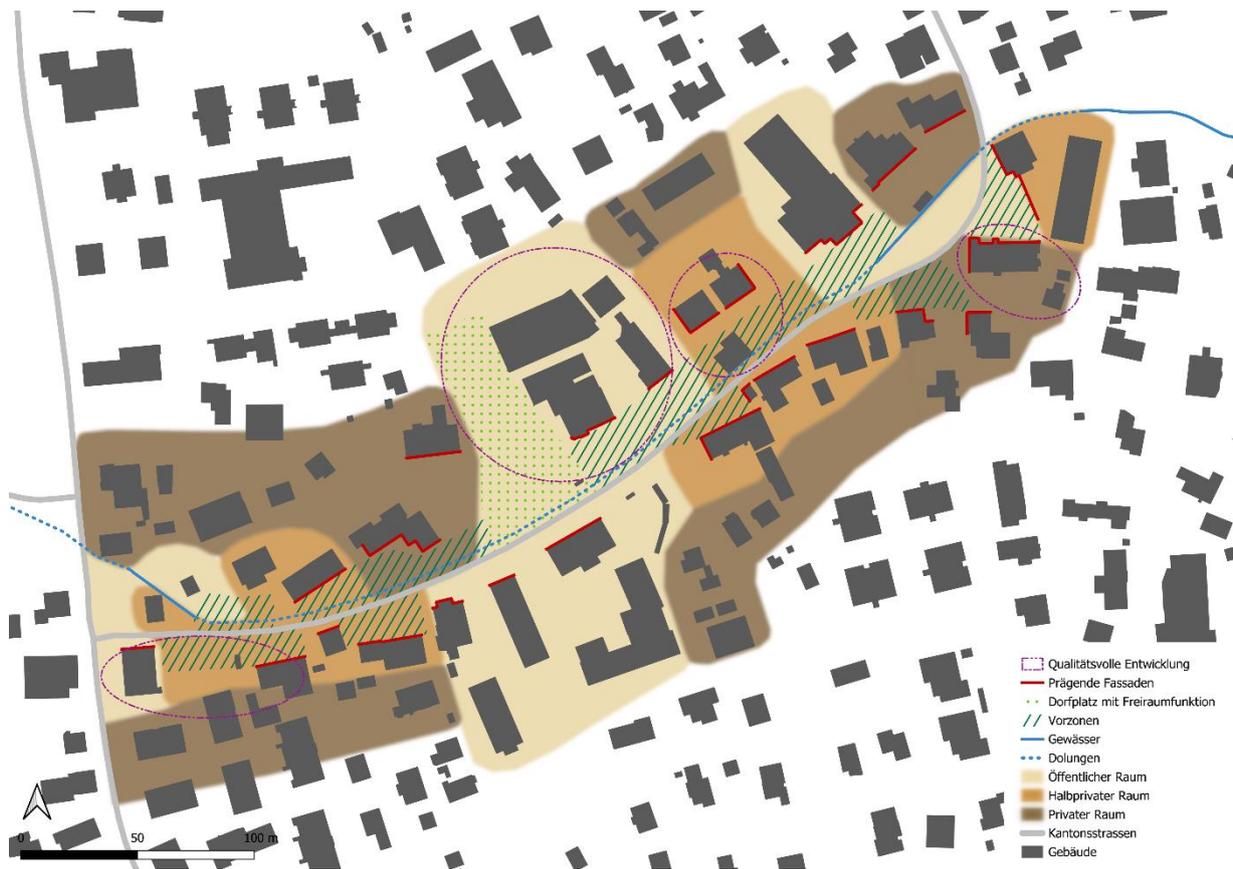
Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan	überbaut			
	Fläche		Einwohner	
	ha	%	Anzahl	pro ha
Wohnzone 2 W2	34.58	47.09	1'342	38.8
Wohnzone 3 W3	3.48	4.77	260	74.7
Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	11.03	15.00	274	24.9
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	1.83	2.49	137	75.2
Dorfkern- / Dorfzone DK/D	22.51	30.65	1'009	44.8
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>73.44</b>	<b>100.00</b>	<b>3'023</b>	<b>41.2</b>

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in den rechtskräftigen (bebauten und unbebauten) Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 35.8 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Ohne Einrechnung der unbebauten Wohn- und Mischzonen (Bauzonenreserven) beträgt die Bevölkerungsdichte 41.2 E/ha. Zurzeit besitzt die Gemeinde Sarmenstorf rund 11 ha unbebaute Wohn- und Mischzonen.

## 4 Sarmentorf 2045

Nachfolgend werden die zentralen Leitsätze der räumlichen Entwicklung von Sarmentorf aufgeführt. Sie zeigen die räumlich-strategischen Zielsetzungen der Gemeinde Sarmentorf im Jahr 2045 und werden durch konkrete Handlungsanweisungen ergänzt. Integrierender Bestandteil der Leitsätze und Handlungsanweisungen ist der Konzeptplan zur räumlichen Entwicklung.

### **Leitsatz 1: Die Marktstrasse bildet den attraktiven Ortskern von Sarmentorf und ist mit einer hochwertigen Gestaltung ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts.**



Rund um die Marktstrasse herum befindet sich der historisch gewachsene Ortskern der Gemeinde Sarmentorf. Das Kerngebiet weist ein attraktives Ortsbild auf, insbesondere hinsichtlich Dachformen, Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenräumen. Die Marktstrasse ist als Orientierungspunkt in der Gemeinde klar erkennbar und soll mit einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen weiter gestärkt und aufgewertet werden. Der Strassenraum berücksichtigt die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen.

Die Marktstrasse in Sarmentorf weist ein hohes Mass an baulichen Qualitäten auf, welche es zu erhalten und zu pflegen gilt. Mit zielgerichteten Massnahmen können einerseits die wichtigsten Gestaltungselemente erhalten und andererseits zentrale Begegnungsorte freigehalten werden. So gilt es mitunter den öffentlichen Raum rund um die Schule sowie die Gemeindeverwaltung (u.a. Lindenplatz) aufzuwerten und andererseits die teils bereits bestehenden Vorzonen in die Gestaltung der Marktstrasse einzubinden.

## Handlungsanweisungen Ortskern



1. Die einsehbaren **Vorgärten** und die begehbaren **Vorplätze** sind typische Elemente, welche den Charakter der Marktstrasse prägen. Diese Charakteristik gilt es zu erhalten und zu pflegen. Der visuelle Bezug zwischen den Vorgärten zur Marktstrasse ist zu gewährleisten. Die Vorplätze sind nach Möglichkeit sickerfähig zu gestalten.



2. Die **Adressierung** der Gebäude entlang der Marktgasse erfolgt typischerweise direkt vom Strassenraum resp. den vorgelagerten Vorplätzen und Vorgärten. Es sind sowohl giebelständige wie auch traufständige Gebäude an der Marktgasse zu finden, welche Bezug zum Strassenraum nehmen und diesen zusammen mit den Fassaden besonders prägen. Auskragende Balkone sowie eingezogene Loggien sind untypisch für die Marktgasse, schwächen die Prägung der Fassaden und sind entsprechend zu vermeiden.



3. Die **öffentlichen Räume** (u.a. Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung) werden zeitgemäss unterhalten und tragen den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung. Sie bilden lokal, aber auch gesamtkommunal den Orientierungspunkt und die zentrale Infrastruktur. Für Kinder und Jugendliche werden attraktive Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsplätze geschaffen.



4. Die **halbprivaten und privaten Räume** werden sorgfältig in den erhaltenswerten Ortskern eingebunden. Gleichzeitig sind die Qualitäten der charakteristischen Ortsbildstrukturen zu sichern. Die Gemeinde unterstützt und stellt eine hochwertige Baukultur sicher. Die qualitätsvolle Innenentwicklung in diesen Bereichen wird aktiv gefördert, indem mitunter bei den halbprivaten Räumen ein Bezug zum öffentlichen Strassenraum angestrebt wird.

5. Die Mehrheit der Gebäude an der Marktgasse verfügen über zwei- oder drei **Geschosse** sowie ein Schrägdach. Diese architektonischen Qualitäten gilt es zu erhalten und gleichwohl eine (Nach-)Verdichtung zu ermöglichen. Typisch für die Bebauungsstruktur der Marktstrasse sind zudem die Gebäude aus einem Wohnteil, Scheune und Stall. Diese räumliche Struktur wird an der Fassade u.a. durch unterschiedliche Materialien und Öffnungen ablesbar. Diese wiederkehrenden Gestaltungsmerkmale gilt es zu erhalten.

6. Die Marktstrasse wird durch **Schrägdächer** geprägt und v.a. als Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Fusswalmdächer konzipiert. Diese Dachgestaltung gilt es beizubehalten. Abweichungen sollten nur in sehr gut begründeten Fällen zugelassen werden. Auf Flachdächer ist grundsätzlich zu verzichten.

Die Dachflächen sind in der Regel mit traditionellen Dachziegeln gedeckt. Besondere Beachtung ist dem Dachrandabschluss zu schenken, welcher filigran gestaltet wird und sich betreffend Farbigkeit an den Gebäuden der Umgebung anpasst. Denkbar sind zudem Dachflächen, welche als Indach-Photovoltaikanlagen konzipiert sind.

7. An der Marktstrasse lassen sich nur wenige **Dachaufbauten** finden, welche sich überwiegend an historischen Wohngebäuden oder Gaststätten befinden. So ist bei einer Dachaufbaute grossen Wert auf die Einpassung in die Dachflächen wie auch auf eine zurückhaltende Gestaltung zu achten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind ebenso Dachflächenfenster und Glasziegel denkbar. Sie sind ebenfalls gut in die Dachlandschaft zu integrieren und angemessen zu dimensionieren (Dachflächenfenster). Auf eine Kombination verschiedener Belichtungsarten ist nach Möglichkeit zu verzichten.



8. Der **Lindenplatz** zeichnet sich durch eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität aus. Mit einem qualitätssichernden Verfahren werden die verschiedenen funktionalen Ansprüche des Lindenplatzes gegeneinander abgewogen. Sofern nötig wird ein Transformationsprozess angestrebt. Die Anzahl der Parkfelder im Ortszentrum soll bei Bedarf flexibel auf andere **Aktivitäten und Funktionen** reagieren können.

Die Parkierung im Kontext von Wohngebäuden soll wo immer möglich unterirdisch mit entsprechender Überdeckung erfolgen. Eine gruppierte, parzellenübergreifende Anordnung der Parkierungsflächen ist anzustreben und eine Begrünung sowie Wasserspeicherung sind im Sinne des Schwammstadt-Prinzips zu gewährleisten.



9. In den Entwicklungsgebieten ist auf eine besonders qualitätsvolle Entwicklung und Erneuerung zu achten. Sie befinden sich an charakteristischen Lagen und sind für die Marktstrasse und deren Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung. Die Areale sind in einem qualitätssichernden Verfahren weiterzuentwickeln.

**Leitsatz 2: Der Arbeitsplatzstandort Sarmenstorf bietet zeitgemässe Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und zukunftsorientiertes Leistungsangebot von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.**



Die Arbeitswelt hat in den vergangenen Jahren einen starken Wandel erfahren. Das dezentrale Arbeiten und flexible Arbeitsplätze prägen mittlerweile den Arbeitsalltag. Sarmenstorf nutzt und bewirbt seine Standortvorteile als ländlich gelegene Gemeinde in einer attraktiven Landschaft und wird Teil dieses Wandels. Gleichzeitig werden die ansässigen Kleinunternehmen und Gewerbebetriebe gestärkt und tragen dadurch zur Positionierung von Sarmenstorf als Arbeitsstandort bei.

Aktuell befinden sich die gewerblichen Nutzungen vorwiegend entlang der Jura- und der Brunnmattstrasse sowie im Gebiet Büelmoos. Ergänzt werden diese Gebiete durch einzelne Gewerbebetriebe, welche im gesamten Siedlungsgebiet verteilt sind und «Gewerbeinseln» darstellen. Zudem gibt es verschiedene Mischzonen, welche sich vorwiegend entlang der Kantonsstrassen befinden. Die Wirtschaft in Sarmenstorf stützt sich weiterhin auf spezialisierte kleine und mittelgrosse Unternehmen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten. Die Zonenabgrenzungen und -vorschriften werden überprüft und so definiert, dass die bestehenden Betriebe erweitert und gestärkt werden sowie zusätzliche Betriebe angesiedelt werden können.

### Handlungsanweisungen Arbeiten



1. Das **industrielle Gewerbe** hat seinen Platz in Sarmenstorf. Mit zweckmässigen Nutzungsvorschriften werden die bestehenden Betriebe gestärkt. Besondere Beachtung wird einer guten Eingliederung der Industriezone in die umliegende Landschaft geschenkt (Topographie, Gestaltung Siedlungsrand).



2. Die Gemeinde prüft und optimiert ihre **Gewerbegebiete**, sodass bedarfsgerechte Flächen für gewerbliche Nutzungen verfügbar und mobilisiert werden können. Bestehende Betriebe werden weiter gestärkt. Besondere Beachtung wird einer guten Eingliederung der Gewerbezonen in die umliegende Landschaft geschenkt (Topographie, Gestaltung Siedlungsrand).



3. Die für Sarmenstorf charakteristischen Gewerbeinseln werden in ihrem Bestand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt. Sämtliche Gewerbebestandorte inmitten der Wohngebiete werden betreffend den Entwicklungsmöglichkeiten und den Konfliktpotenzialen analysiert.

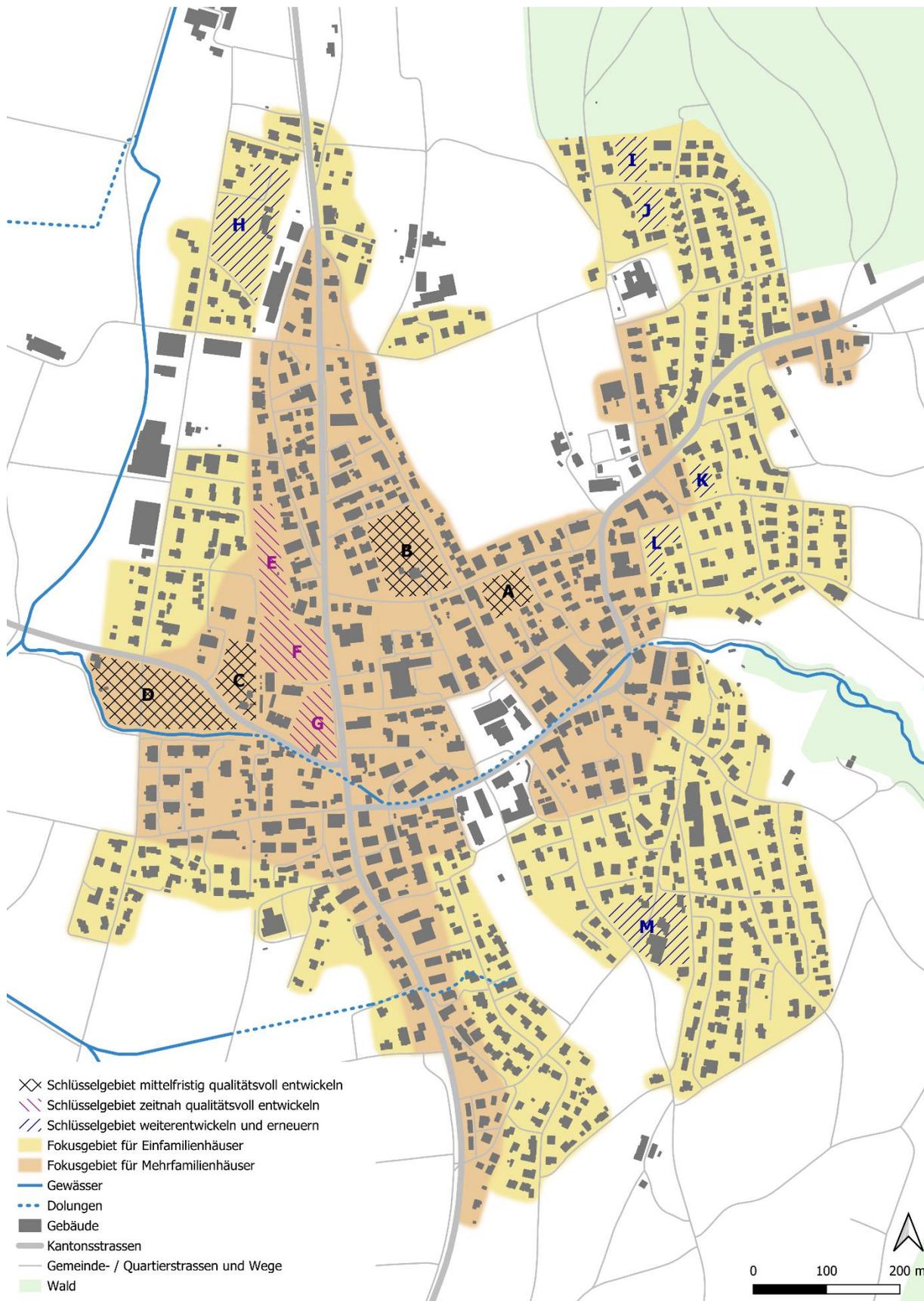
Die Gemeinde bietet Hand, Betriebe bei Entwicklungs- und Standortfragen zu unterstützen.

Mit der Zuweisung einer passenden Nutzungszone und mit zweckmässigen Nutzungsvorschriften wird von der Gemeinde sichergestellt, dass im Falle einer Betriebsaufgabe das Gebiet einer anderweitigen Nutzung zugewiesen werden kann.

4. Für **Kleinunternehmen** schafft die Gemeinde auch im Ortskern und entlang der Kantonsstrassen geeignete und optimierte Standorte mit guter Erschliessung. Bestehende Standorte von lokalen Betrieben werden im Sinne einer Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr überprüft. Die Gemeinde nimmt eine aktive, vermittelnde Rolle ein, um zusammen mit privaten Trägern und Eigentümern für Klein- und Kleinstgewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe flexible und ideale Bedingungen anbieten zu können.

5. Möglichkeiten für **flexibles Arbeiten** (bspw. Co-Working) an zentralen und gut erschlossenen Lagen (z.B. entlang der Kantonsstrassen in Zentrumsnähe) tragen dazu bei, dass Sarmenstorf als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird und Begegnungsorte belebt werden. Zielgruppe sind insbesondere Personen, die Arbeit und Freizeit kombinieren möchten. Die Gemeinde nutzt die Zusammenarbeit mit interessierten Privatpersonen, Vereinen und Interessengruppen als mögliche Trägerorgane, um geeignete Flächen zu finden und entsprechende Arbeitsorte zu betreiben.

**Leitsatz 3: Sarmenstorf bietet ein vielseitiges und attraktives Wohnangebot mit besonderer Lebensqualität für alle Lebensphasen.**



Dem demographischen Wandel sowie dem starken Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre ist in Sarmentorf mit einem massgeschneiderten Wohnangebot Rechnung zu tragen. Besonderen Fokus gilt es einerseits auf kleinere Wohneinheiten für die jüngere und die ältere Bevölkerung zu legen. Dank einem Angebot an grösseren Wohneinheiten bleibt Sarmentorf andererseits auch für junge Familien attraktiv.

Die Einfamilienhausquartiere befinden sich mehrheitlich im östlichen Gemeindegebiet an attraktiver und teils durchgrünter Hanglage. Zudem gibt es noch einige unüberbaute Einzelparzellen und Gebiete, welche sich innerhalb des Siedlungsgebiets befinden und mehrheitlich bereits erschlossen sind. Grössere Reservegebiete sind vorwiegend im Talboden westlich der Kantonsstrasse K252 zu finden, welche grosses Potenzial für eine hochwertige, nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung von Sarmentorf aufweisen.

Die Bauweise der Gebäude bewahrt den ländlichen Dorfcharakter und sorgt durch eine geeignete Stellung der Bauten für den Erhalt der Aussicht in das umliegende Kulturland. Mit Um- und Neubauten werden der Energieverbrauch reduziert und erneuerbare Energie gewonnen. Eine sorgfältige Aussenraumgestaltung sorgt für eine naturnahe Siedlungsdurchgrünung und damit ein attraktives Wohnumfeld.

### Handlungsanweisungen Wohnen



1. In den Wohnquartieren tragen grössere Wohneinheiten auf kleinparzellierten Grundstücken in Form von **Einfamilienhäusern** oder Reihenhäusern zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und zu einem attraktiven Wohnangebot für junge Familien oder Wohngemeinschaften bei.



2. In den zentral gelegenen Wohnquartieren werden altersgerechte und bezahlbare Wohnungen realisiert. Dabei wird vorwiegend die Realisierung von **Mehrfamilienhäusern** angestrebt. Sie bieten sowohl Wohnraum für junge als auch ältere Erwachsene (Mehrgenerationenwohnen). Diese Wohnungen fördern den Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern und beleben den Ortskern.

3. Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude werden in attraktive Wohnnutzungen umgenutzt. Für eine qualitative Umsetzung werden kommunal passende Vorschriften und Voraussetzungen geschaffen.

4. Bei Neubauten und grösseren Umbauten wird hinsichtlich Wärmeerzeugung und Gebäudeisolation eine ökologische Bauweise angewendet. Solaranlagen sind bei guter Einpassung ausdrücklich erwünscht, insbesondere dachintegrierte Systeme. Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit Solaranlagen zu nutzen.

5. Die Zonenabgrenzungen und -vorschriften werden in den Wohnquartieren so angepasst, dass ein ausgeglichenes Wohnungsangebot angeboten und realisiert werden kann.



6. Für die bauliche Entwicklung der **Schlüsselgebiete** in den Einfamilienhausquartieren an Hanglage (Ziffern I, J, K, L und M) ist eine erschliessungstechnisch effiziente Lösung zu realisieren. Besonderen Fokus gilt es der Abstimmung von Siedlung und Verkehr beizumessen. In den Bau- und Nutzungsvorschriften sind qualitätssichernde Massnahmen zu treffen, insbesondere was die Abwicklung von Höhensprüngen anbelangt.



7. Im **Schlüsselgebiet** Vorstadt (Ziffer H) wird die bestehende bauliche Struktur qualitativ weiterentwickelt. Es ist eine effiziente Erschliessung innerhalb des Gebiets zu realisieren. Besonderer Fokus gilt es der Abstimmung von Siedlung und Verkehr beizumessen. In den Bau- und Nutzungsvorschriften sind qualitätssichernde Massnahmen zu treffen.



8. Im Gebiet Chaibenwinkel und entlang der Hilfikerstrasse befinden sich ebenfalls Schlüsselgebiete (Ziffern E, F und G), welche zeitnah qualitativ entwickelt werden sollen. Die Gemeinde stellt eine qualitätsvolle Entwicklung sicher und fordert entsprechende Massnahmen ein (z.B. Gestaltungsplan).



9. Entlang des Kirchwegs befinden sich zwei weitere **Schlüsselgebiete** (Ziffern A und B), welche auf sämtlichen Seiten an das bebaute Siedlungsgebiet grenzen. Beim Überbauungskonzept ist angemessen auf die umliegende Bebauungsstruktur Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig stellen die Schlüsselgebiete in Zentrumsnähe grosses Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen dar. Für beide Gebiete ist ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept (z.B. Gestaltungsplan) unter Berücksichtigung der qualitätssichernden Rahmenbedingungen in der Bau- und Nutzungsordnung zu erarbeiten.



10. Die zwei **Schlüsselgebiete** entlang der Seengerstrasse (Ziffer C und D) stellen grosse Nutzungsreserven dar. Gleichzeitig sind sie von hoher Bedeutung für die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung in Sarmenstorf. Die Arealerschliessungen sind effizient und siedlungsverträglich zu konzipieren (Abstimmung Siedlung und Verkehr). Während im nördlichen Gebiet ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept (z.B. Gestaltungsplan) zu einer passenden Überbauungskonzeption führt, ist im südlichen Gebiet ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. In den Bau- und Nutzungsvorschriften sind qualitätssichernde Rahmenbedingungen zu erlassen.

11. Im ländlich geprägten und teilweise unternutzten Ortskern ist das Innenentwicklungspotenzial und die bestehenden Reserven mit geeigneten Massnahmen zu mobilisieren und auszuschöpfen.  
Die Gemeinde setzt sich für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden ein.

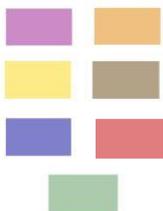
### Leitsatz 4: Sarmenstorf koordiniert und plant die öffentlichen Infrastrukturen langfristig.



Sarmenstorf besitzt eine der Bevölkerungsanzahl angemessene öffentliche Infrastruktur. Jedoch ist zweifellos zu erkennen, dass die öffentlichen Infrastrukturen auf dem gesamten Gemeindegebiet verteilt

sind. Mit Ausnahme des Fussballplatzes befinden sich die öffentlichen Infrastrukturen östlich der Kantonsstrasse K252.

### Handlungsanweisungen Öffentliche Infrastruktur



1. Die **Planung** der öffentlichen Infrastrukturen ist koordiniert und mit einer langfristigen Perspektive zu vollziehen. Bauliche Erweiterungen der heute bestehenden Infrastrukturen sind nach Möglichkeit in der Nähe der aktuellen Standorte zu realisieren (Ausnahme Feuerwehrmagazin), um eine Verzettlung der Infrastrukturen zu vermeiden.

2. Im Sinne der Förderung der Siedlungsqualität sind neue lärmintensiven Nutzungen und Dienstleistungen konzentriert anzusiedeln.



3. Sofern das bestehende Feuerwehrmagazin an seine Kapazitätsgrenzen stösst und ausgebaut werden muss, ist ein Standort in der Nähe des Werkhofs prioritär zu prüfen.



4. Die Gemeinde setzt auf eine nachhaltige und langfristige **Schulraumplanung** und erweitert den Schulraum zeitgemäss und benutzerfreundlich. Der Schulstandort Sarmenstorf wird dadurch gestärkt.

Die insbesondere in Zusammenhang mit der Schule stehenden Infrastrukturen (u.a. Turnhalle, Spielplatz) werden attraktiv und zeitgemäss ausgestattet und gestaltet.

5. Die öffentlichen Infrastrukturen sind auch beim erwarteten Bevölkerungswachstum ausreichend gross konzipiert. Durch eine sinnvolle Etappierung der baulichen Entwicklungen in Sarmenstorf können die Prozesse sowie die eigentlichen öffentlichen Infrastrukturen schrittweise an die veränderten Kapazitätsanforderungen angepasst werden.

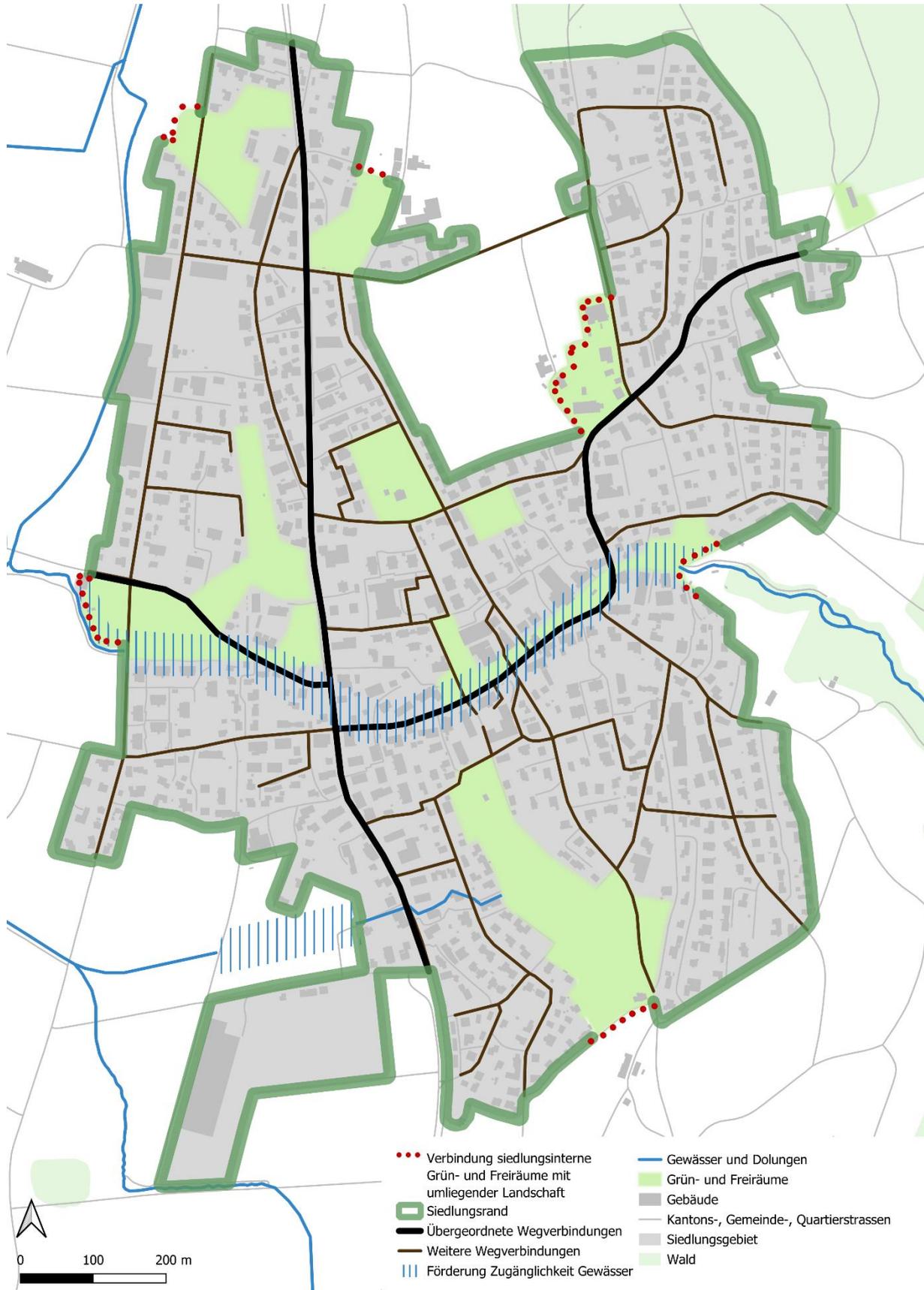
6. Das aktive Vereinsleben und Engagement der Sarmenstorfer Vereine wird von der Gemeinde gewürdigt und deren Fortbestand angestrebt. Die Gemeinde setzt sich für eine angemessene Infrastruktur für die Vereine ein (u.a. Angebot Räumlichkeiten). Zudem wird die Ergänzung des Angebot für nicht-vereinsgebundene Aktivitäten, insbesondere für Jugendliche, angestrebt (z.B. Jugendtreff)



7. Die Gemeinde setzt sich für eine Erweiterung des **Fussballplatzes** im Gebiet Büelmoos ein.

8. Die Gemeinde übernimmt eine Vorbildfunktion und fördert aktiv die Biodiversität und ökologische Vernetzungsstrukturen auf gemeindeeigenen Flächen, beispielsweise bei Schulanlagen, Spiel- und Sportplätzen sowie Verwaltungsgebäuden.

**Leitsatz 5: Die Wohn- und Gewerbequartiere in Sarmenstorf sind untereinander vernetzt und harmonisch in die umgebende Landschaft eingebettet.**



Das Siedlungsgebiet von Sarmentorf ist durch die drei Kantonsstrassen sowie mehrere grosse und bis ins Siedlungsgebiet hineinreichende Grünräume geprägt. Die verschiedenen Quartiere sind massgeblich für die Identität der Gemeinde verantwortlich. Mit einer sorgfältigen Gestaltung der Übergangsbereiche wird der (kleinstrukturierten) Verflechtung des Siedlungsgebiets mit der Landschaft Rechnung getragen. Zur Standortqualität von Sarmentorf trägt der ländliche Charakter der Bebauungsstruktur sowie die Nähe zu attraktiven Erholungsräumen bei.

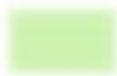
### Handlungsanweisungen Freiraum



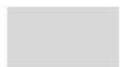
1. Das **Wegnetz** weist eine hohe Nutzungs- und Gestaltungsqualität auf. Als linearer Freiraum verbindet es Aufenthaltsbereiche im Siedlungsgebiet und führt in umliegende Erholungsräume.



2. Die **Siedlungsränder** sind von besonderer Bedeutung für einen sanften, sorgsamen, durchlässigen und abgestuften Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landschaft (Kulturland). Die langfristige Einbettung der Siedlung wird mit begrünten Siedlungskanten sichergestellt. Denkbar sind dabei standortheimische Hochstammbäume und Hecken.



3. Die **Grün- und Freiräume** fliessen in die offene Landschaft (ohne abschottende und stark trennende Elemente) und verzahnen die siedlungsinternen Freiräume mit der Landschaft. Werden jene Flächen einer Überbauung zugeführt, sind die landschaftlichen Qualitäten in der Umgebungsgestaltung zwingend zu berücksichtigen.



4. Die **Siedlungsdurchgrünung** ist für die Einbettung der bebauten Siedlung in die Kulturlandschaft von grosser Bedeutung. Neben den Siedlungsränder gilt es auch innerhalb des Siedlungsgebiets Massnahmen zur Förderung der grünen (und blauen) Freiräume, der Biodiversität und Hitzeminderung ergreifen. Das Ziel ist ein kompaktes, klares und durchgrüntes Siedlungsbild.  
Im gesamten Siedlungsgebiet, jedoch insbesondere im Falle einer Nachverdichtung, ist besonderen Wert auf eine qualitativ hochwertige Siedlungsdurchgrünung mit hohem ökologischem Wert zu legen.



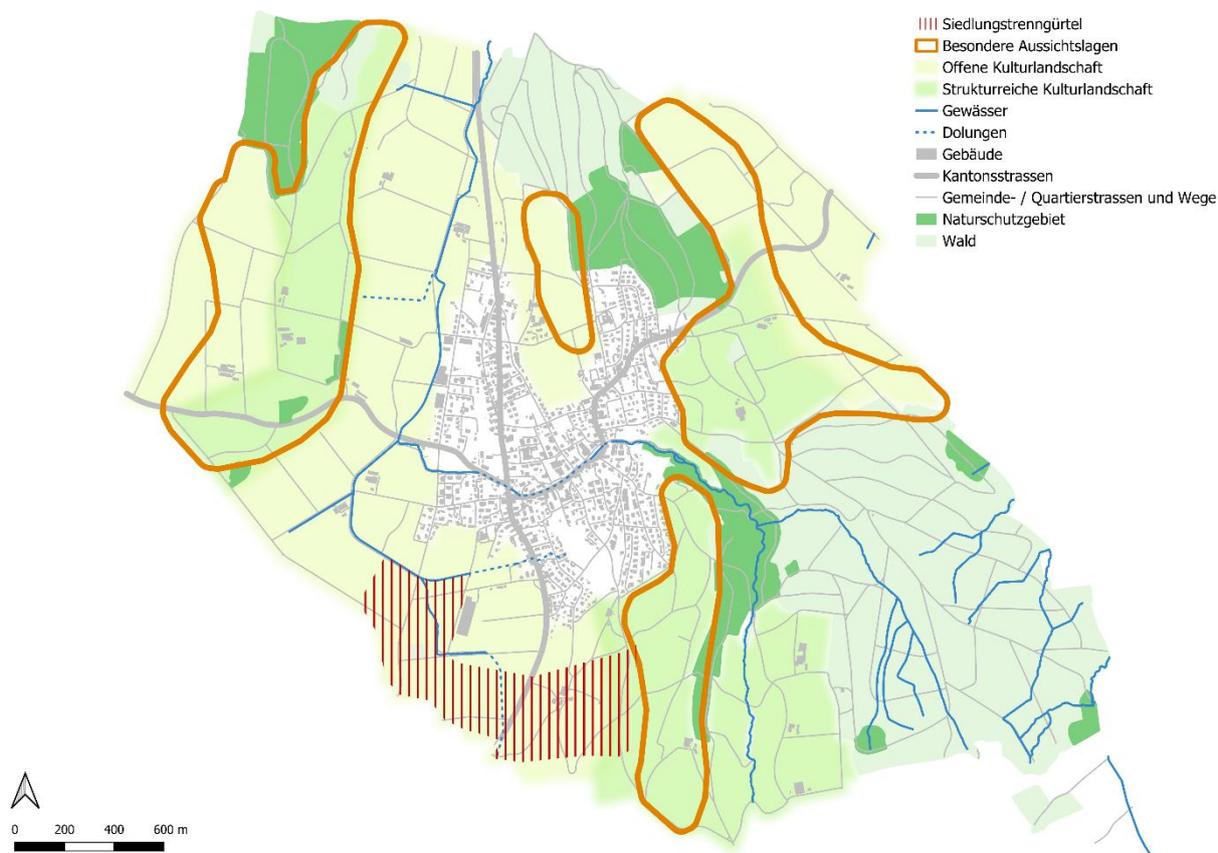
5. Die Gemeinde setzt sich für eine angemessene Entwicklung des **Erusbachs** ein und schafft so mitten im Zentrum und im Rahmen der Entwicklung der Schlüsselgebiete bei der Seengerstrasse attraktive Aussen- und Freiräume. Als raumprägende Struktur ist der Erusbach ein bedeutendes Freiraumelement mit Identifikationswert und gleichzeitig eine ökologische Vernetzungsachse.



6. Im Gebiet Fröschenwinkel ist der **Mooskanal** ebenfalls mehrheitlich eingedolt. Im Siedlungsgebiet entstehend, fliesst der Mooskanal ausserhalb des Siedlungsgebiets in den Erusbach. Die Gemeinde setzt sich ein, den eingedolten Abschnitt zwischen dem Siedlungsrand und dem offenen Bachverlauf ebenfalls zu öffnen.

7. Bauten und Anlagen gliedern sich in die bestehende Topografie ein. Die Aussenräume sind naturnah gestaltet sowie fördern und unterstützen die Biodiversität. Durch einen hohen Grünanteil wird eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht. Stützmauern sind nur an Hanglagen gestattet, auf das Notwendigste zu reduzieren und begrünt auszugestalten.

**Leitsatz 6: Die vielfältigen Ansprüche an die Nutzungsräume der Landschaft von Sarmentorf werden sorgfältig aufeinander abgestimmt.**



Die Landschaft von Sarmentorf übernimmt verschiedene Funktionen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Lebensraum und Lebensraumvernetzung, Erholung). Diese Funktionen sind zu bewahren und aufeinander abzustimmen. Die Landschaft von Sarmentorf wird durch besondere geomorphologische Strukturen gegliedert. Den landschaftlichen Besonderheiten wird mit übergeordneten Planungsaussagen (z.B. Landschaft von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel) Rechnung getragen. Ein besonders prägendes Landschaftselement ist der Erusbach mit sämtlichen seiner Zuflüsse. Charakteristisch sind die Ufergehölze, Hecken und die Obstgärten mit Hochstammbobstbäumen. Weitere erhaltenswerten Landschaftselemente sind Waldränder, Trocken- und Feuchtbiotope, Einzelbäume und markante Findlinge.

Immer mehr Menschen verbringen ihre Freizeit draussen. Dieser Trend soll nachhaltig und verträglich ausgestaltet werden. Dazu soll die attraktive Landschaft von Sarmentorf durch punktuelle Ergänzungen bestehender Freizeit- und Erholungsinfrastrukturen für verschiedene Nutzergruppen in Wert gesetzt werden. Dies bietet einen Mehrwert für das vielfältige Siedlungsgebiet von Sarmentorf und fördert die Standortattraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort.

## Handlungsanweisungen Landschaft



1. Dem im Richtplan festgesetzten und südlich von Sarmenstorf gelegenen **Siedlungstrenngürtel** trägt die Gemeinde angemessen Rechnung. Auch nördlich von Sarmenstorf wird die siedlungstrennende Wirkung der offenen Kulturlandschaft berücksichtigt.



2. Die Vielfalt der Sarmenstorfer Landschaft bleibt erhalten. Die besonderen **Qualitäten** der verschiedenen Räume (Weite und Offenheit sowie Strukturreichtum und Aussichts-lagen) werden bewusst weiterentwickelt und wo möglich erlebbar gemacht.

*Gemäss Natur- und Landschaftsinventar*



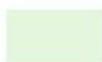
3. Für die Flora und Fauna sowie die Vernetzung sind vielfältige Lebensräume und Strukturen von besonderer Bedeutung. Wertvolle Landschaftselemente werden erhalten, fachgerecht gepflegt und aufgewertet.

4. **Gewässer** und deren Uferbereiche strukturieren und prägen das Kulturland und sind im Siedlungsgebiet besonders attraktive Elemente. Aufgrund ihrer identitätsstiftenden Wirkung werden die Gewässer nicht nur innerhalb des Siedlungsgebiets (vgl. Leitsatz Freiraum), sondern auch im Kulturland ökologisch aufgewertet.

5. Die Erholungsräume sind mit geeigneten Massnahmen mit dem Siedlungsgebiet zu verbinden. Die Gemeinde Sarmenstorf unterhält ein Freizeit- und Erholungsinfrastrukturangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und sorgt gleichsam dafür, dass die Freizeit- und Erholungsaktivitäten im Einklang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie den Naturschutzinteressen sind.



6. Zu den **Naturschutzgebieten** wird Sorge getragen. Mit entsprechenden Schutzvorschriften können die wichtigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten werden.



7. Der Gemeinderat entscheidet über die **Waldpflege** auf Basis des neuen Betriebsplans Wald (ab 2026). Die Bewirtschaftung des Waldes nimmt auf die verschiedenen Waldfunktionen Rücksicht. Bei Neupflanzungen werden klimaangepasste Baumarten gefördert.

## Leitsatz 7: Die Landwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Bestandteil der Sarmenstorfer Kulturlandschaft.



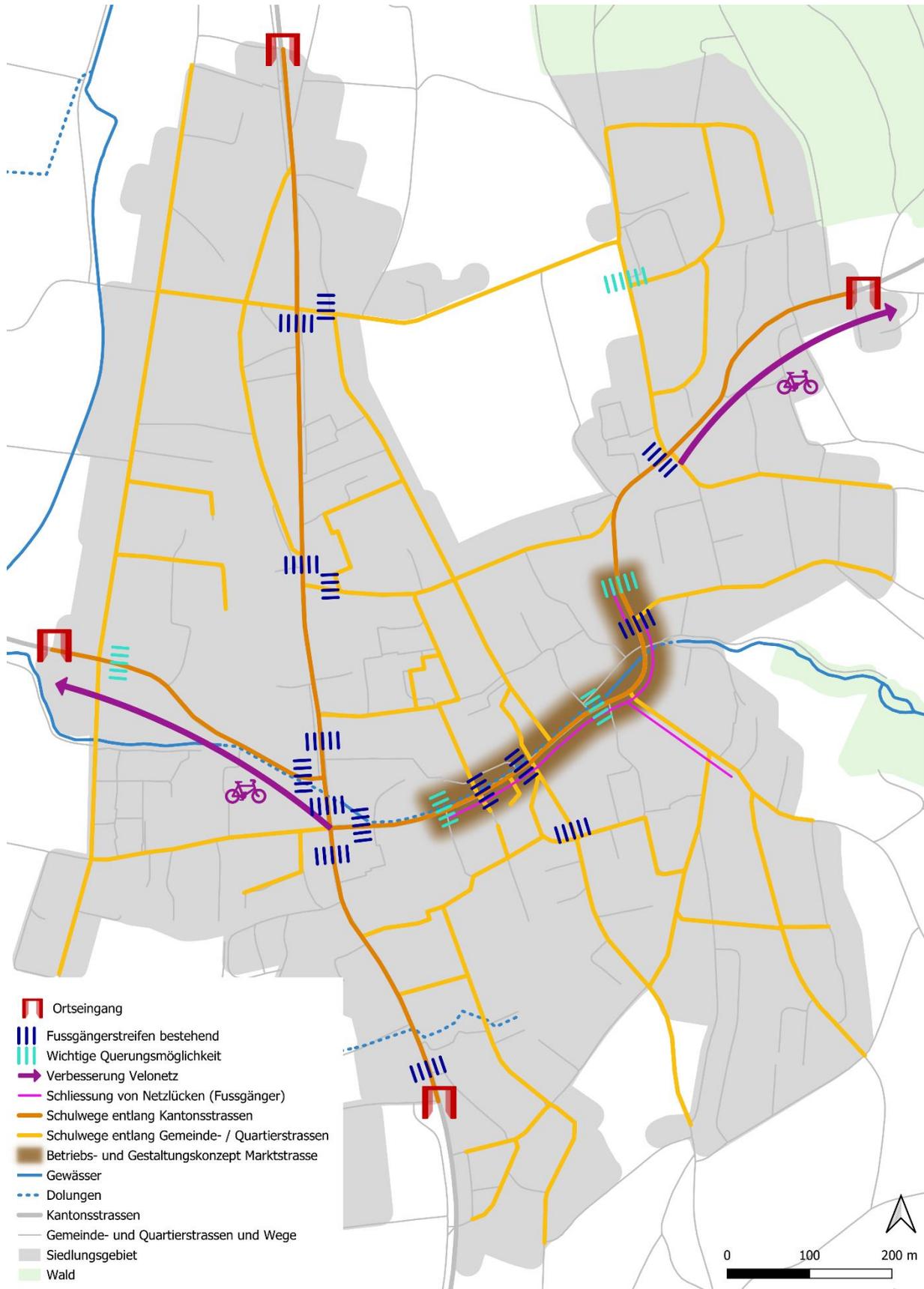
Als ehemaliges Bauerndorf ist die Gemeinde Sarmenstorf noch heute stark von der Landwirtschaft geprägt. Die mehrheitlich im Kulturland gelegenen Landwirtschaftsbetriebe stellen mit ihren Ackerkulturen, den Spezialkulturen Gemüse und Obst sowie der Tierhaltung die Versorgung der Bevölkerung mit regional produzierten und gesunden Lebensmitteln sicher. Mit der Bewirtschaftung der Flächen tragen sie zur Biodiversitätsförderung und zur Pflege der Kulturlandschaft bei.

### Handlungsanweisungen Landwirtschaft



1. Die Zonierung der **Landwirtschaftsbetriebe** wird im Interesse der Standortsicherung überprüft und mit den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen abgestimmt.
2. Die Landwirtschaftsbetriebe befinden sich einerseits im Siedlungsgebiet, andererseits am Siedlungsrand oder in den **landwirtschaftlichen Siedlungen** im Kulturland. Ihr charakteristisches Erscheinungsbild ist für Sarmenstorf von grosser Bedeutung und qualitativ weiterzuentwickeln.
3. Die **Betriebsgebäude** der Landwirtschaftsbetriebe sind zeitgemäss und den Anforderungen entsprechend ausgestattet. Die für einen einwandfreien Betrieb notwendigen Infrastrukturen gliedern sich sehr gut in die umliegende Landschaft ein und nehmen Rücksicht auf das Landschaftsbild.
4. Die Gemeinde ist offen für innovative landwirtschaftliche Betriebskonzepte (u.a. in Kombination mit der Selbstvermarktung) und Speziallandwirtschaftszonen (sofern seitens Betriebe der Bedarf vorhanden ist). Diese haben sich bestmöglich in die bestehenden Landschaftsstrukturen einzufügen.
5. Initiativen zur Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse in Sarmenstorf werden befürwortet. Nach Möglichkeiten sollen die lokal produzierten Lebensmittel auch lokal angeboten werden können. Eine Zusammenarbeit mit dem lokal ansässigen Gewerbe (z.B. Lebensmittelgeschäfte) wird begrüsst. Ein entsprechendes Angebot soll gepflegt und nach Bedarf ausgebaut werden.

**Leitsatz 8: Die Wegnetze in Sarmenstorf sind für alle Verkehrsteilnehmenden sicher.**



Das Siedlungsgebiet von Sarmenstorf ist geprägt von der Zerschneidung der verschiedenen Verkehrswege. Die einzelnen Quartiere sind durch die starke Durchwegung gut miteinander verbunden. Auch die Vernetzung mit den Nachbargemeinden ist sichergestellt. Besonders Bedeutung besitzen die Schulwege, auf denen sich sämtliche Schülerinnen und Schüler sicher zur Schule bewegen können. Die strassenbegleitenden Trottoirs und Querungsmöglichkeiten sind teilweise ungenügend und sind mit dem Fokus einer verbesserten Verkehrssicherheit zu erweitern und zu fördern.

### Handlungsanweisungen Wegnetze



1. Sämtliche **Ortseingänge** werden deutlich signalisiert und entsprechend gestaltet. Die Geschwindigkeit wird ab dem Ortseingang reduziert. Die Signalisation einer den Gegebenheiten angemessenen Geschwindigkeit beeinflusst die Wahrnehmung des Strassenraums als attraktiven und sicheren Aufenthaltsraum positiv.



2. Die **Kantonsstrassen** sind das Rückgrat der Durchwegung und Vernetzung in Sarmenstorf. Die Dimensionierung und Gestaltung sind auf die Funktionen als übergeordnete Erschliessungs- und Verbindungsachsen ausgerichtet. Die Vortrittsregelung ist klar signalisiert und markiert.



3. Die Gestaltung der Marktstrasse richtet sich nach den Vorgaben und Zielen des **Betriebs- und Gestaltungskonzepts** (BGK), welches sich zurzeit in Erarbeitung befindet. Die Inhalte des BGK und des REL sind aufeinander abgestimmt. **Netzlücken** für den Fussverkehr, insbesondere die strassenbegleitenden Trottoirs entlang der Marktstrasse, sind im Rahmen des BGK zu beheben.



4. Die Kantonsstrassen weisen sichere **Querungsmöglichkeiten** an geeigneten Stellen auf. Mit der Ergänzung der fehlenden, strassenbegleitenden Trottoirs tragen die Strassenquerungen zu einer massiven Verbesserung der Verkehrssicherheit bei.



5. Sämtliche Schulkinder können sichere **Schulwege** benützen. Mit entsprechenden Signalisationen und Markierungen wird gerade auf den vielbefahrenen Strassen- und Verbindungsachsen auf Schulkinder aufmerksam gemacht.

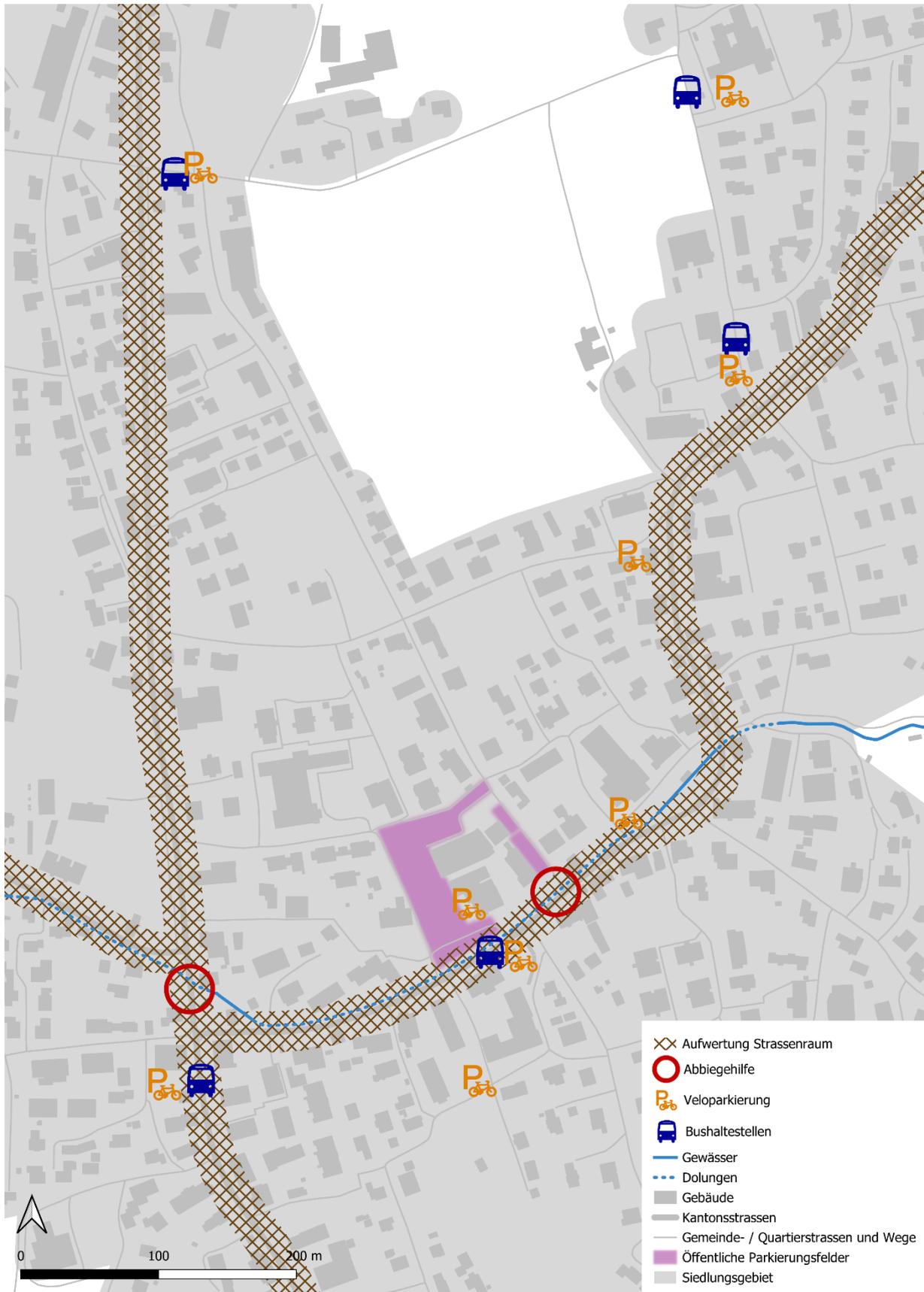


6. Die Gemeinde setzt sich für ein durchgängiges Velonetz mit attraktiven Routen ein. Ein funktionierendes, attraktives Velonetz trägt massgeblich zur Verkehrssicherheit der Velofahrerinnen und Velofahrer bei. Die Schliessung der Netzlücken Richtung Seengen und Büttikon werden angestrebt.

7. Die Markierung, Signalisation und Gestaltung kommunaler Verbindungsstrassen sorgt für eine angemessene Geschwindigkeit und sichere Schulwege. Kommunale Strassen in den Ortsteilen sind siedlungsorientiert gestaltet.

8. Die Wegnetze (Strassen- und Platzflächen) werden mit Grünstrukturen aufgewertet. Bei Sanierungen werden womöglich Baumpflanzungen mit begrüntem Baumscheiben und Entsiegelung von Flächen vorgenommen.

### Leitsatz 9: Sarmenstorf ist mobil und mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar



Sarmentorf ist eine vom Verkehr geprägte Gemeinde. Drei Kantonsstrassen erschliessen die Gemeinde in alle vier Himmelsrichtungen mit den Nachbargemeinden sowie Zentrumsgemeinden resp. -städte (unter anderem Wohlen-Lenzburg und Hitzkirch-Hochdorf-Luzern).

### Handlungsanweisungen Verkehr und Mobilität



1. Ein attraktives Wegnetz fördert die nachhaltige Mobilität (Fuss- und Radverkehr) und reduziert den lokalen, motorisierten Individualverkehr.
2. Die **Strassenräume** der Kantonsstrassen sind auf die unterschiedlichen Funktionen (Erschliessung, Aufenthalt, Verbindung) abgestimmt und entsprechend gestaltet und dimensioniert. Mit Aufwertungsmaßnahmen soll insbesondere im Zentrum der Bedeutung als Aufenthaltsort Rechnung getragen werden. Sämtliche Verkehrsteilnehmenden (unter anderem Fussgänger und Radfahrer) können die Kantonsstrassen sicher nutzen.
3. Die **Bushaltestellen** in Sarmentorf entsprechen den Vorgaben des BeHiG und sind für alle Nutzerinnen und Nutzer des öffentlichen Verkehrs eigenständig erreichbar.
4. Die öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungsangebote (Zielorte) und alle Bushaltestellen sind für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass genügend, attraktive und möglichst gedeckte **Veloabstellplätze** vorhanden sind.
5. Querungs- und **Abbiegehilfen** können die Verkehrssicherheit, insbesondere für den Radverkehr, massiv verbessern. Im Zuge von Umgestaltungen und Aufwertungen der Kantonsstrassen sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Die Gemeinde setzt sich im Zuge des BGK aktiv für eine Verbesserung der Verkehrssicherheit im Zentrum von Sarmentorf ein.
6. Die öffentlichen **Parkierungsflächen** für den motorisierten Individualverkehr sind effizient erschlossen. Im Ortszentrum wird ein sorgsames Nebeneinander von Verkehr und Aufenthalt angestrebt. Ergänzend befinden sich bei der St. Wendelinskapelle und beim Sportplatz öffentliche Parkplätze.
7. Zur Gewährleistung einer effizienten und zielgerichteten Innenentwicklung (Mobilisierung der Nutzungsreserven resp. der Schlüsselgebiete) sind zweckmässige und rationale Erschliessungen aufzuzeigen und zu sichern.

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

BauG	Baugesetz des Kantons Aargau
BauV	Bauverordnung des Kantons Aargau
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
PK	Planungskommission
REL	Räumliches Entwicklungsleitbild
RPG	Raumplanungsgesetz

### Beilagen

- Grundlagenbericht vom 20.05.2025
- Fotodokumentation Bevölkerungsworkshop vom 20.05.2025
- Leitlinien für das Ortsbild vom 20.05.2025