

Arealentwicklung

S 1.4

Ausgangslage / Gesetzliche Grundlage / Auftrag

Wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten.

Art. 1 Abs. 1 lit. b RPG

Die Entwicklung einer hohen Standortqualität des Kantons Aargau und seiner Regionen für ansässige und sich ansiedelnde natürliche und juristische Personen wird unterstützt und gefördert. Der Kanton sorgt für attraktive und nachhaltige Rahmenbedingungen für Unternehmen und Privatpersonen durch Raum- und Arealentwicklung. Für das Standortmarketing sind Informationen und Grundlagendaten (unter anderem planerische Rahmenbedingungen) für Grundstücke bereitzustellen.

§§ 1, 4 lit. d, 7 Abs. 1 lit. b SFG

Im Bereich der Standortentwicklung gemäss den §§ 4 und 5 SFG obliegt dem Amt für Wirtschaft und Arbeit die Federführung für Querschnittsmassnahmen, die mehrere oder alle Departemente oder die Staatskanzlei betreffen.

§ 4 Abs. 2 SFV

Die Standortpolitik des Aargaus ist auf die Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums ausgerichtet. Der Regierungsrat will den Wirtschaftsstandort stärken und den Wohnstandort gezielt aufwerten.

Entwicklungsleitbild 2009, S. 6–7

Neben den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) enthalten die Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung Aargau-Ost, AareLand und Basel diverse Massnahmen zur Siedlungsentwicklung und -aufwertung (Neugestaltung und Aufwertung Ortskerne, Zentrums- und Bahnhofsgebiete, Strassenräume).

Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung

Herausforderung

Damit der Kanton Aargau im verschärften Standortwettbewerb bestehen kann, müssen dem Markt geeignete, gut erschlossene und verfügbare Flächen als Gewerbebauland und für attraktives Wohnen besser zugänglich gemacht werden. Es geht darum, günstige Voraussetzungen zu schaffen, damit die bestehenden Flächen für wertschöpfungsintensive Betriebe und bevorzugte Wohnlagen genutzt werden können.

raumentwicklungAARGAU, 2006, Teil B.7

Die eingezonten Flächen müssen bei raschen Standortentscheiden der Unternehmen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Oft sind sie nicht genügend vorbereitet oder zu teuer für Neubetriebe. Auch sind individuelle und übergeordnete, strategische Reserven der Wirtschaft als notwendiger Entwicklungsspielraum zu belassen. Die bessere Nutzung von unternutzten Flächen wird wegen der Eigentümerstruktur, der Altlastenproblematik, der Umnutzungskosten oder den Gemeindestrukturen (bei gemeindeübergreifenden Situationen) oft verunmöglicht.

raumentwicklungAARGAU,
2006, Teil B.4

Auch im Aargau liegen diverse Reserven, insbesondere leerstehende oder unternutzte alte Industrie- und Gewerbeanlagen, die umgenutzt werden könnten. Viele Betriebe haben an ihrem bisherigen Standort noch erhebliche Baulandreserven für Erweiterungen. Durch vorsorgliche Massnahmen (Planung, Umweltverträglichkeit, Baubewilligungsverfahren) können ausgewählte Grundstücke rascher verfügbar gemacht werden.

Mit der Zunahme des Anteils von älteren Menschen steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Die Schaffung ansprechender Wohnsituationen für diese Menschen wird in Zukunft auch für die Raumentwicklung eine grosse Herausforderung darstellen.

Stand der Erschliessung,
2009

Stand / Übersicht

Die jährliche Erhebung über den Stand der Erschliessung zeigt, dass im Kanton Aargau Ende 2009 rund 14 % der Wohn- und Mischzonen und 25 % der Industrie- und Gewerbezone noch nicht überbaut waren. Die Bauzone reserve in den Wohn- und Mischzonen beträgt in Kernstädten 7 %, in urbanen Gemeinden 13 %, in Gemeinden an Entwicklungsachsen 16 % und in ländlichen Gemeinden 17 %. Bei den Industrie- und Gewerbezone gibt es keine signifikanten Unterschiede.

§ 3 SFG

Mit dem neuen Standortförderungsgesetz besteht die rechtliche Grundlage für die Standortentwicklung, die Standortpflege und das Standortmarketing. Damit kann eine nachhaltige und kohärente Standortförderungspolitik betrieben und das Entwicklungspotenzial des Aargaus als Wirtschafts- und Wohnstandort besser ausgeschöpft werden.

BESCHLÜSSE

Planungsgrundsätze

- A. Im Kanton Aargau werden innerhalb der Bauzonen verfügbare, bedürfnisgerecht nutzbare Areale zur Baureife entwickelt, mit dem Zweck:
- die Attraktivität oder Wettbewerbsfähigkeit der Region und Gemeinde zu erhöhen,
 - den hochwertigen, den familienfreundlichen und den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern,
 - wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen,
 - eine Kernstadt, ein ländliches Zentrum, ein Bahnhofsgebiet oder einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt zu stärken,
 - im ländlichen Raum die neue Regionalpolitik des Bundes zu unterstützen.
- B. Die Umnutzung und Neunutzung von unternutzten eingezonten Flächen ist von kantonalem Interesse.
- C. Arealentwicklungen beziehen sich auf zusammenhängende Gebiete der überbauten und unüberbauten Bauzone mit regionaler Bedeutung.

Planungsanweisungen

1. Voraussetzungen und Unterstützung von Arealentwicklungen

- 1.1 Die Gemeinden und Regionalplanungsverbände fördern Arealentwicklungen für wertschöpfungsstarke Nutzungen und stellen in ihren Nutzungsplanungen beziehungsweise ihren regionalen Entwicklungskonzepten fest, welche Areale sich dafür besonders eignen.
- 1.2 Die Gemeinden können in der Bau- und Nutzungsordnung in den geeigneten Teilgebieten befristete Zwischennutzungen ermöglichen, die den Zielen der Arealentwicklung nicht entgegenstehen.
- 1.3 Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei ihren Arealentwicklungen. Areale von kantonalem Interesse werden gemeinsam und mit qualitätssichernden Verfahren entwickelt.
- 1.4 Der Kanton kann herausragende, nachhaltige Arealentwicklungen mit hoher städtebaulicher Qualität, die die Wohnqualität steigern oder den Wirtschaftsstandort stärken, auszeichnen.
- 1.5 Arealentwicklungen erfüllen hohe Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Deren Planung zeigt räumliche und zeitliche Etappen für die Realisierung auf.
- 1.6 Bei der Arealentwicklung ist auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und durch den Langsamverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten zu achten.