





#### Herausgeber und Bezug

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Raumentwicklung Entfelderstrasse 22 5001 Aarau Telefon: 062 835 32 90

E-Mail: raumentwicklung@ag.ch Internet: www.ag.ch/raumentwicklung Bezug Bericht: www.ag.ch/raumbeobachtung

#### Bildnachweis

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Raumentwicklung

#### Quellen

Kartengrundlagen: AGIS, Kanton Aargau

Daten: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE) Weitere Quellenangaben sind direkt bei den entsprechenden Diagrammen, Tabellen oder Karten angegeben.

#### Copyright

© 2021 Kanton Aargau

# Inhalt

Einleitung	(			
Raumgliederungen	6			
Vergleich mit Berichten der Vorjahre				
Bauzonensystematik				
Bevölkerung und Beschäftigte				
Bevölkerungsentwicklung	10			
Beschäftigtenentwicklung	15			
Kantonaler Richtplan: Siedlung und Landschaft	19			
Siedlungsgebiet	20			
Fruchtfolgeflächen	24			
Bauzonen: Nutzung und Stand der Erschliessung	29			
Überbauungsstand	30			
Bauzonenreserven	35			
Überbauungsgrad	4			
Bauzonenverbrauch	4!			
Bevölkerungsdichte	49			
Nutzungsdichte	5!			
Anhang	60			
Stand der Erschliessung: Definition der Kategorien				

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Raumbeobachtung 2020

## 1 Einleitung

#### **Inhalt Kapitel 1**

- 1.1 Raumgliederungen
- 1.2 Vergleich mit Berichten der Vorjahre
- 1.3 Bauzonensystematik

Die Raumbeobachtung zeigt den aktuellen Zustand und die laufende Veränderung der räumlichen Ordnung im Kanton Aargau. Systematische Erhebungen liefern verlässliche und aktuelle Daten zum Umgang mit der Ressource Boden sowie zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen. Mit diesen Daten werden aktuelle Übersichten und Zeitreihen erstellt, mit denen sich die räumliche Entwicklung im Kanton Aargau nachvollziehen lässt. Die Raumbeobachtung dient so gleichzeitig als Grundlage und Voraussetzung für rationale Entscheide im Planungsprozess.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU ARE) stellt jährlich aktuelle Daten zur Raumentwicklung in Form des vorliegenden Berichts zusammen. Ergänzt wird der Bericht durch die Bauzonenstatistik und Faktenblätter für sämtliche Gemeinden des Kantons Aargau. Der Bericht, die Bauzonenstatistik und die Faktenblätter stehen auf der Webseite der Abteilung Raumentwicklung zum Download zur Verfügung.

www.ag.ch/raumbeobachtung

Das Stichdatum für sämtliche Erhebungen und verwendeten Datengrundlagen in diesem Bericht ist, sofern nicht anders angegeben, der 31. Dezember 2020. Wo auf Zahlen der Vorjahre Bezug genommen wird, sind keine neueren, verlässlichen Daten verfügbar.

Im vorliegenden Bericht beginnt jedes Kapitel mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen und der gesamthaften Entwicklung im Kanton Aargau. Danach erlauben Diagramme, Tabellen und Karten einen vertieften Einblick in das jeweilige Thema. Die Daten und Fakten sind nach Raumgliederungen geordnet und werden im vorliegenden Bericht (mit Ausnahme des Kapitels 3.1 Siedlungsgebiet) jeweils in der unten stehenden Reihenfolge dargestellt:

- Kanton,
- Regionalplanungsverbände,
- Raumtypen gemäss Raumkonzept Aargau,
- Gemeinden.

Weitere Informationen und Erklärungen zu den verwendeten Raumgliederungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

### 1.1 Raumgliederungen

#### Gemeinden

Im Jahr 2020 erfolgte im Kanton Aargau eine Gemeindefusion:

Schinznach-Bad und Brugg schlossen sich zur Stadt Brugg zusammen.
 Der Kanton bestand somit neu aus 210 Gemeinden. Im vorliegenden
 Bericht werden neben den Gemeinden als Grundeinheit die beiden folgenden Raumgliederungen verwendet.

#### Regionalplanungsverbände

Die Gemeinden des Kantons Aargau sind in zwölf Regionalplanungsverbänden zusammengeschlossen. Die Regionalplanung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die Planungsverbände beraten die Gemeinden auf dem Gebiet der Raumentwicklung, sie fördern und unterstützen die Zusammenarbeit der Gemeinden untereinander sowie mit dem Kanton und sie erarbeiten regionale Grundlagen für kantonale Planungen.

Im Jahr 2020 wurde die Zugehörigkeit der Gemeinden zu den Regionalplanungsverbänden wie folgt geändert:

 Die Gemeinde T\u00e4gerig wechselte vom Verband \u00d8Baden Regio\u00e3 zum Verband \u00e4Mutschellen-Reusstal-Kelleramt\u00f3.

Die Fusion von Schinznach-Bad und Brugg hatte keinen Einfluss auf die Zuordnung zu den Regionalplanungsverbänden. Beide Gemeinden hatten bereits vor dem Zusammenschluss zum Verband (Brugg Regio) gehört.

In den nachfolgenden Kapiteln und Darstellungen wird für die Regionalplanungsverbände der Begriff «Regionen» verwendet.

#### Raumtypen gemäss Raumkonzept Aargau

Im kantonalen Richtplan (Kapitel R1) ist das Raumkonzept Aargau verbindlich festgesetzt. Das Raumkonzept zeigt die Grundzüge der anzustrebenden Entwicklung des Kantons Aargau auf. Es gliedert den Kanton in seine funktionalen Räume mit unterschiedlichen räumlichen Potenzialen und Entwicklungszielen.

Die funktionalen Räume des Raumkonzepts bilden die Basis für die im vorliegenden Bericht verwendete Gliederung in fünf Raumtypen:

- Kernstädte,
- Urbane Entwicklungsräume,
- Ländliche Zentren,
- Ländliche Entwicklungsachsen,
- Ländliche Entwicklungsräume.

5

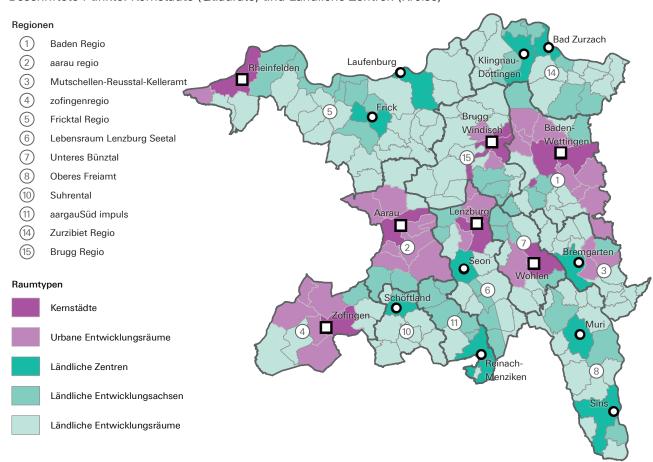
Bedingt durch die Gemeindefusion von Schinznach-Bad und Brugg wurde im Jahr 2020 die Zugehörigkeit der Gemeinden zu den fünf Raumtypen geändert:

 Schninzach-Bad hatte zum Raumtyp (Ländliche Entwicklungsräume) gehört, Brugg zum Raumtyp (Kernstadt). Die zusammengeschlossene Stadt Brugg bleibt dem Raumtyp (Kernstadt) zugeordnet.

Folglich wurde in sämtlichen Erhebungen der Anteil der «Kernstädte» leicht vergrössert und derjenige der «ländlichen Entwicklungsräume» entsprechend verkleinert.

#### Zuordnung der Gemeinden zu Regionen und Raumtypen, 2020

Beschriftete Punkte: Kernstädte (Quadrate) und Ländliche Zentren (Kreise)



### 1.2 Vergleich mit Berichten der Vorjahre

#### Gemeindefusionen

Zusammenschlüsse von Gemeinden können einen Einfluss auf die im vorliegenden Bericht verwendeten Raumgliederungen haben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Gemeinden vor der Fusion nicht demselben Raumtyp oder Regionalplanungsverband angehörten. Für die Zugehörigkeit zur jeweiligen Raumgliederung ist im Regelfall die vor der Fusion bevölkerungsstärkste Gemeinde ausschlaggebend.

Geänderte Mitgliedschaften in den Regionalplanungsverbänden Mitgliedschaftswechsel der Gemeinden innerhalb der Regionalplanungsverbände führen stets zu veränderten Raumgliederungen. So wurde z.B. im Jahr 2014 der Planungsverband (Rohrdorferberg-Reusstal) aufgelöst und seine elf Gemeinden auf die angrenzenden Planungsverbände aufgeteilt. Daneben fanden auch in weiteren Jahren zahlreiche Mitgliedschaftswechsel innerhalb der Planungsverbände statt.

Sämtliche Daten im vorliegenden Bericht beziehen sich auf die Gemeindesituation und auf die Raumgliederungen per 31. Dezember 2020. Auch die Daten der vorangehenden Jahre wurden entsprechend aggregiert. Deshalb sind die in diesem Bericht erwähnten Werte, Diagramme und Karten nur bedingt mit den Raumbeobachtungsberichten der Vorjahre vergleichbar. Dies ist insbesondere bei den Darstellungen nach Regionen und Raumtypen zu beachten.

### 1.3 Bauzonensystematik

#### Definitionen

# Wohnzonen (W) Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung

#### Arbeitszonen (A)

vorbehalten sind.

Flächen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

#### Mischzonen (M)

Kombinierte Wohn- und Arbeitszonen, Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe sind zugelassen.

#### Zentrumszonen (Z)

Ortsteile mit zentrumsbildenden Funktionen oder traditionell gewachsene Ortskerne.

#### Zonen für öffentliche Nutzungen (O)

Flächen für öffentliche Einrichtungen wie Schulen oder Sportanlagen.

#### Eingeschränkte Bauzonen (EB) Weitgehend freizuhalten-

de Flächen wie Grün- und Gewässerschutzzonen.

#### Tourismus- und Freizeitzonen (TF) Flächen für Hotellerie und Kurbetriebe, Camping oder Schrebergärten.

Im Oktober 2017 wurde im Kanton Aargau die erste Fassung des neuen kantonalen Datenmodells der Nutzungsplanung verabschiedet. Ein zentraler Bestandteil des Datenmodells ist eine aktualisierte Zonensystematik, die den Vorgaben des Bundes entspricht. Die Bauzonen werden nach der neuen Systematik in 9 Grundnutzungskategorien gegliedert:

- 11: Wohnzonen (W)
- 12: Arbeitszonen (A)
- 13: Mischzonen (M)
- 14: Zentrumszonen (Z)
- 15: Zonen für öffentliche Nutzungen (O)
- 16: Eingeschränkte Bauzonen (EB)
- 17: Tourismus- und Freizeitzonen (TF)
- 18: Verkehrszonen innerhalb der Bauzone (V)
- 19: Weitere Bauzonen

Die Zahl vor der Zonenbezeichnung steht für den Hauptnutzungscode gemäss Minimalem Geodatenmodell des Bundes, die Bezeichnung in Klammern für die im Bericht benutzte Abkürzung. Die Kategorie «Weitere Bauzonen» wird im Kanton Aargau nicht verwendet.

Am weitaus häufigsten werden die Aargauer Bauzonen den Grundnutzungskategorien 11–17 zugeordnet. Diese sieben Kategorien werden in der Spalte nebenan charakterisiert.

Für den vorliegenden Bericht wurden die Bauzonen nach der neuen Systematik des kantonalen Datenmodells gegliedert. Gegenüber der alten Systematik aus den Raumbeobachtungsberichten vor 2017 ergeben sich einige Änderungen. Die drei wichtigsten Neuerungen sind:

- Spezialzonen werden nicht mehr gesondert ausgewiesen. Stattdessen wurden die alten Spezialzonen entsprechend ihrer Nutzungsbestimmungen den Grundnutzungskategorien 11–17 zugeteilt.
- Tourismus- und Freizeitzonen werden neu in einer eigenen Kategorie geführt. Diese Zonen wurden in den älteren Berichten zu den Wohn-/ Mischzonen gezählt.
- Pflanzgartenzonen gehören nicht mehr zu den Grünzonen (Teil der EB), sondern werden zu den Tourismus- und Freizeitzonen gezählt.

Die Spezialzonen nach alter Systematik umfassten eine Fläche von knapp 215 ha (1 % der gesamtkantonalen Bauzonenfläche). Zu den Tourismus- und Freizeitzonen nach neuer Systematik werden insgesamt rund 115 ha gezählt (0.6 % der gesamtkantonalen Bauzonenfläche). Beim Vergleich der aktuellen Bauzonenstatistik mit den Vorjahren sind die Flächenverschiebungen zu berücksichtigen. Auf die Darstellungen im vorliegenden Bericht haben die Änderungen jedoch keinen Einfluss.

# 2 Bevölkerung und Beschäftigte

#### **Inhalt Kapitel 2**

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.2 Beschäftigtenentwicklung

#### Der viertgrösste Kanton der Schweiz

Rund 694 100 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2020 im Kanton Aargau. In der Liste der bevölkerungsstärksten Kantone stand der Aargau damit hinter Zürich, Bern und Waadt an vierter Stelle. Auch bezüglich wirtschaftlicher Indikatoren gehörte der Aargau zu den grössten Kantonen der Schweiz. Mit gut 39 800 Unternehmen stand er schweizweit ebenfalls an vierter Stelle und die rund 268 600 Beschäftigten (gemessen in Vollzeitäquivalenten) bedeuteten den fünfthöchsten Wert aller Kantone.<sup>1</sup>

#### Der Aargau wächst und wird älter

Immer mehr Menschen leben im Kanton Aargau. Seit 1990 betrug die Bevölkerungszunahme im Durchschnitt gut 6300 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Einen Beitrag zum jährlichen Wachstum leistet der Geburtenüberschuss. Im Jahr 2020 lag dieser bei 1282 Personen. Insbesondere seit der Jahrtausendwende ist die grösste Wachstumskomponente jedoch die Zuwanderung.<sup>2</sup>

Die Aargauer Bevölkerung ist nicht in allen Altersklassen gleich stark gewachsen. Die Anzahl unter 20-Jähriger ist nur schwach angestiegen, die Zunahme gegenüber 1990 lag bei 12%. Die erwerbstätige Bevölkerung (20–64 Jahre) ist mit 34% um ein Drittel gewachsen. Am stärksten hat die Zahl der über 65-Jährigen zugenommen. In dieser Altersklasse hat sich die Bevölkerung mehr als verdoppelt, die Zunahme betrug 110%.<sup>2</sup>

#### Industriekanton Aargau

Weil das Bundesamt für Statistik die Erhebungsform gewechselt hat, sind aktuelle Zeitreihen zur Beschäftigung erst ab dem Jahr 2011 verfügbar (näheres dazu in Kapitel 2.2). Trotzdem ist auch in diesem Bereich ein Wachstumstrend zu beobachten. Die Zahl der Beschäftigten hat im Kanton Aargau jährlich um knapp 2100 zugenommen und ist insgesamt seit 2011 um 6% gewachsen.

Nach wie vor ist der Aargau ein wichtiger Industriekanton. Ende 2018 arbeiteten rund 86 000 Personen im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe und Kunst; vgl. Definitionen auf Seite 15). Das entsprach 32% aller Aargauer Beschäftigten. Zum Vergleich: Im schweizweiten Mittel lag der Anteil Beschäftigter im 2. Sektor deutlich niedriger, bei 24%.

<sup>1</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur (BFS STATENT) 2018.

<sup>2</sup> Quelle: Statistik Aargau, Kantonale Bevölkerungsstatistik 2020.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 1990 lebten 504597 Einwohnerinnen und Einwohner im Aargau, Ende 2020 waren es 694060. Dies entspricht einer Zunahme um 38%. In den letzten 15 Jahren ist die Bevölkerung deutlich schneller gewachsen als in der ersten Hälfte des erfassten Zeitraums. Von 1990 bis 2005 hat sie um 14% zugenommen, von 2005 bis 2020 um 22%.

In allen zwölf Regionen ist die Bevölkerungzahl seit 1990 gestiegen. Am stärksten war die Zunahme im Oberen Freiamt (57%) und in der Region (Lebensraum Lenzburg Seetal) (52%), am geringsten im Zurzibiet und im Wynental (Region (aargauSüd impuls)) mit jeweils 24%.

Das Bevölkerungswachstum war nicht gleichmässig auf die fünf Raumtypen verteilt. In den ländlichen Räumen (Ländliche Entwicklungsräume und Ländliche Entwicklungsachsen) war der Bevölkerungsanstieg mit 43% höher als in den urbanen Räumen und Zentren (Urbane Entwicklungsräume, Ländliche Zentren und Kernstädte) mit 34%.

Die unterschiedliche Entwicklung in den Raumtypen geht grösstenteils auf die erste Hälfte des erfassten Zeitraums zurück. Zwischen 1990 und 2005 stieg die Bevölkerung in den ländlichen Räumen um 19%, während in den urbanen Räumen nur ein halb so starker Anstieg von 10% gemessen wurde. In der zweiten Hälfte, von 2005 bis 2020, waren die Anteile ausgeglichen. Sowohl in den ländlichen als auch in den urbanen Räumen wuchs die Bevölkerung in den letzten 15 Jahren um 21%.

Auf Gemeindeebene wurden die stärksten Bevölkerungsanstiege nicht in den Zentren selbst, sondern in den umliegenden Orten gemessen. Beispiele dafür waren die Gemeinden Rupperswil und Hunzenschwil zwischen den Kernstädten Aarau und Lenzburg oder die Gemeinden von Brunegg bis Dintikon zwischen Lenzburg und Wohlen (siehe Karte auf Seite 14).

#### Hinweise zur Erhebung

Sämtliche Angaben in diesem Kapitel zum Bestand und zur Entwicklung der Aargauer Bevölkerung stammen aus der kantonalen Bevölkerungsstatistik von «Statistik Aargau». Die Zahlen basieren auf Daten aus dem kantonalen Einwohnerregister. Sie können leicht von den Angaben der Bevölkerungsstatistik des Bundes (BFS STATPOP) abweichen, was grösstenteils auf die komplexe Erfassung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung zurückzuführen ist.

#### Definitionen

#### Bevölkerung

Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende.

Bevölkerungsentwicklung Indizierte Veränderung der Bevölkerung im Laufe der Zeit.

### Erwerbstätige Bevölkerung Alle Personen im Alter

von 20 bis 65 Jahren werden zur erwerbstätigen Bevölkerung gezählt.

### **Jugendquotient** Anteil der unter 20-Jäh-

rigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

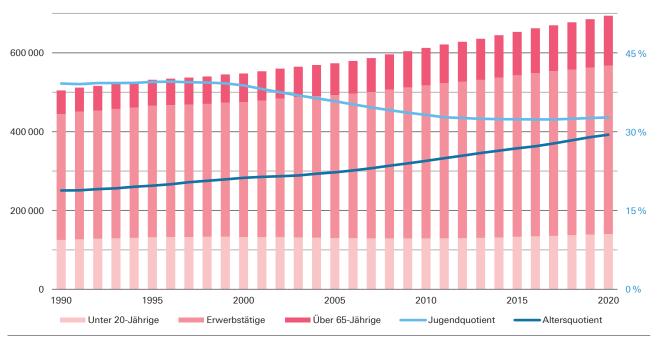
#### Altersquotient

Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020

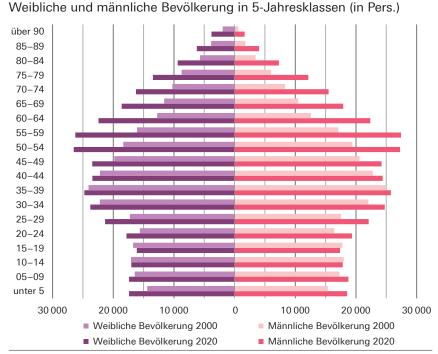
#### Kanton: Bevölkerung nach Altersklassen, 1990-2020

Achse links: Bevölkerung in Altersklassen (in Pers.), Achse rechts: Jugend- und Altersquotient (in %)



Quelle: Statistik Aargau

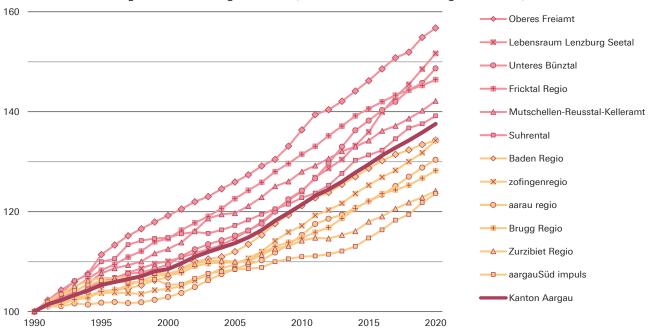
Kanton: Altersstruktur nach Geschlecht, Vergleich 2000/2020



Quelle: Statistik Aargau

#### Regionen: Bevölkerungsentwicklung, 1990-2020

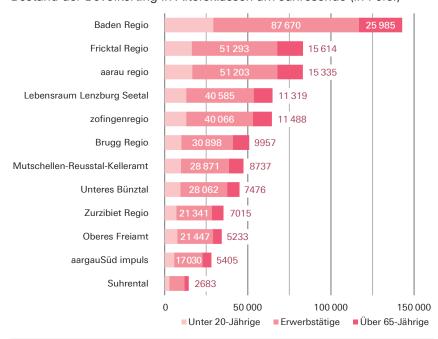




Quelle: Statistik Aargau

#### Regionen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2020

Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)

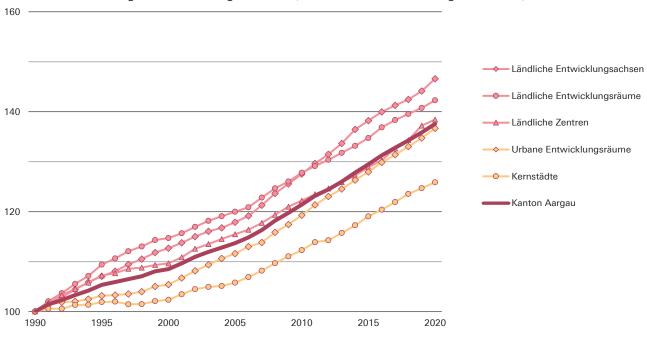


Quelle: Statistik Aargau

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020

#### Raumtypen: Bevölkerungsentwicklung, 1990-2020

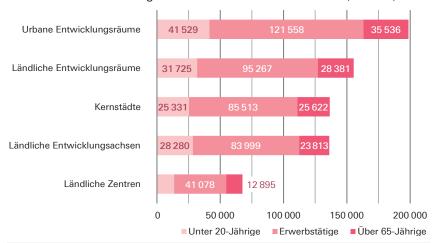
Indizierte Veränderung der Bevölkerung seit 1990 (Index: Gesamtbevölkerung 1990 = 100)



Quelle: Statistik Aargau

### Raumtypen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2020

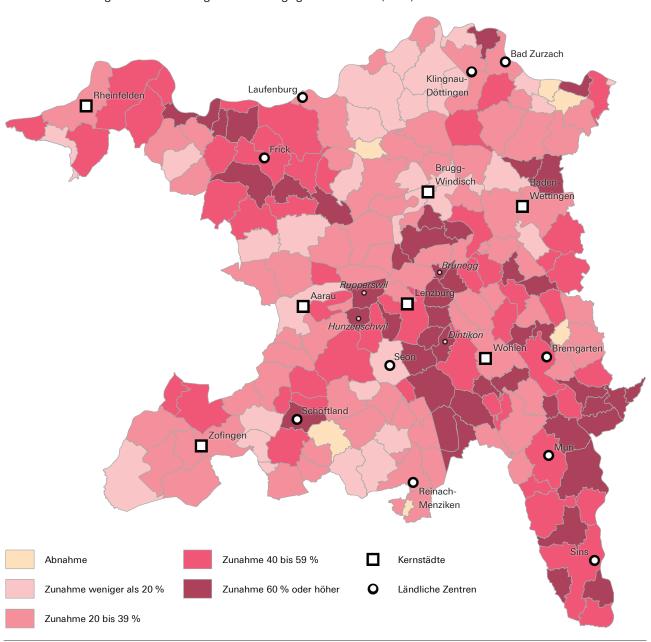
Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

#### Gemeinden: Änderung der Bevölkerung, 1990/2020

Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2020 gegenüber 1990 (in %)



Quellen: Statistik Aargau, Abteilung Raumentwicklung

### 2.2 Beschäftigtenentwicklung

#### Definitionen

Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten (VZÄ)
Die Anzahl Personen,
die in einer Gemeinde
arbeiten, wird in diesem
Bericht in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) angegeben.
Dabei wird das Arbeitsvolumen aller Voll- und
Teilzeitbeschäftigten von
Arbeitsstunden in Vollzeitstellen umgerechnet.
Beispiel: Eine Anstellung
von 50% ergibt 0.5 VZÄ.

#### Beschäftigtenentwicklung

Indizierte Veränderung der Anzahl Beschäftigter im Laufe der Zeit.

#### Wirtschaftssektoren

Einteilung der wirtschaftlichen Aktivität von Unternehmen nach NOGA (Bundesamt für Statistik: Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige).

#### 1. Sektor

Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei.

#### 2. Sektor Industrie, Gewerbe und Kunst.

# 3. Sektor Dienstleistungen.

#### Das Wichtigste in Kürze

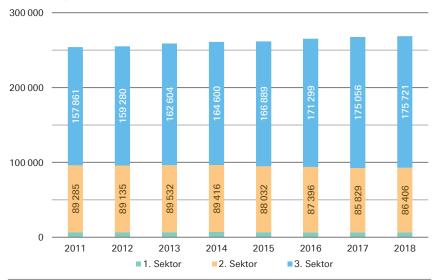
Ende 2018 arbeiteten 268 609 Personen im Aargau. In sieben Jahren ist die Anzahl Beschäftigter um 14599 Personen gestiegen, was einer Zunahme um 6% entspricht. Die meisten Beschäftigten wurden Ende 2018 in den Regionen Baden (59828), Aarau (45711) und im Fricktal (32088) gezählt. In diesen drei Regionen arbeiteten mehr als die Hälfte aller Beschäftigten des Aargaus.

Im Sommer 2016 nahm in Schafisheim ein grosses Logistikzentrum den Betrieb auf. Dadurch wurden rund 1000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies erklärt den sprunghaften Anstieg bei der Beschäftigtenentwicklung der Region (Lebensraum Lenzburg Seetal) und dem Raumtyp (Ländliche Entwicklungsräume) (siehe Seiten 16 und 17).

#### Hinweise zur Erhebung

Die Anzahl Beschäftigter in der Schweizer Wirtschaft wird durch das Bundesamt für Statistik seit 2011 jährlich anhand der Statistik der Unternehmensstruktur (BFS STATENT) erfasst. Diese Erfassung löst die Betriebszählung ab, welche bis 2008 alle drei bis vier Jahre durchgeführt wurde. Mit der neuen STATENT-Methode werden mehr Beschäftigte erfasst als zuvor mit der Betriebszählung. Die beiden Erhebungen können nicht direkt miteinander verglichen werden. Deshalb wird die Anzahl Beschäftigter im vorliegenden Bericht ab 2011 dargestellt.

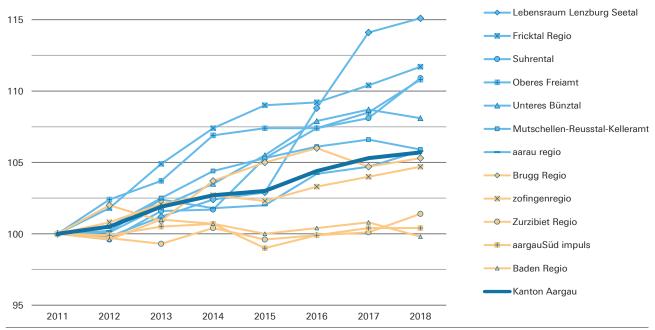
Kanton: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren, 2011–2018 Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

#### Regionen: Beschäftigtenentwicklung, 2011-2018

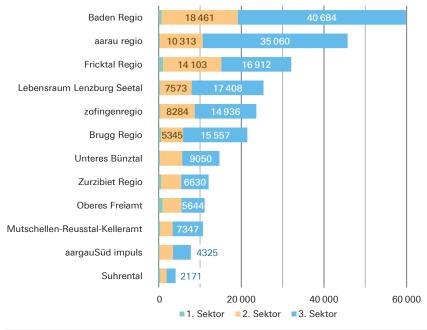
Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

#### Regionen: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren, 2018

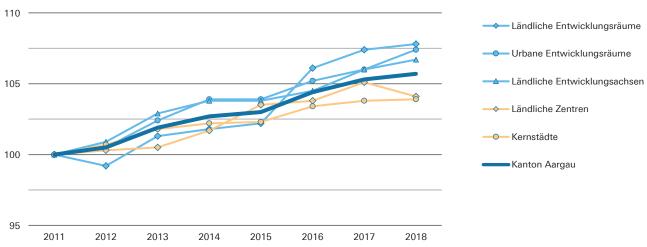
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

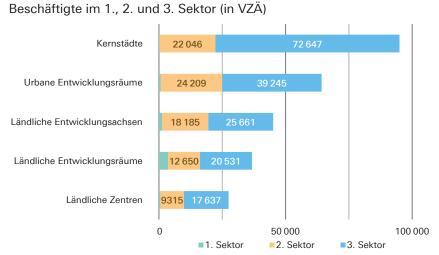
#### Raumtypen: Beschäftigtenentwicklung, 2011-2018

Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

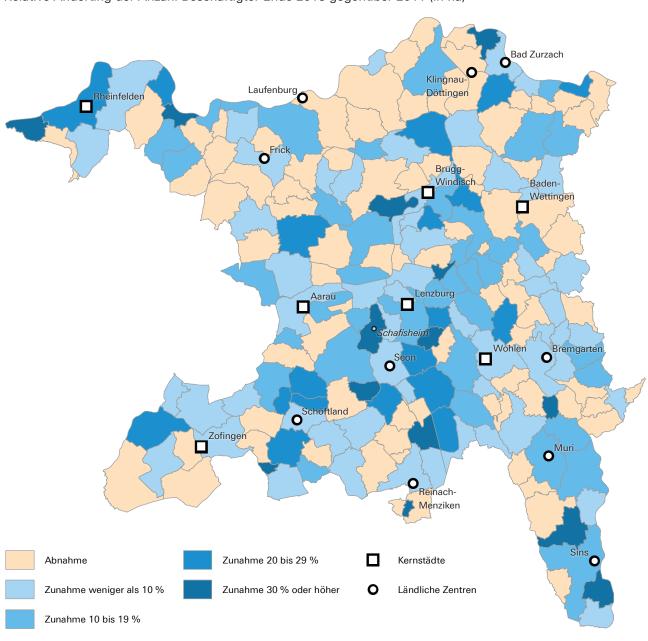
### Raumtypen: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren, 2018



Quelle: BFS STATENT

Gemeinden: Änderung der Beschäftigten, 2011/2018

Relative Änderung der Anzahl Beschäftigter Ende 2018 gegenüber 2011 (in ha)



Quellen: BFS STATENT, Abteilung Raumentwicklung

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020

# 3 Kantonaler Richtplan: Siedlung und Landschaft

**Inhalt Kapitel 3** 

3.1 Siedlungsgebiet

3.2 Fruchtfolgeflächen

#### Richtplan: Das zentrale Steuerungsinstrument

Der Richtplan hat eine Leitfunktion als zentrales Koordinations- und Führungsinstrument für die kantonale Raumentwicklung. Er bestimmt die angestrebte langfristige räumliche Entwicklung des Kantons. Der Richtplan dient dazu, den haushälterischen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden und eine zweckmässige Besiedlung des Aargaus zu sichern. Die langfristigen Ziele der kantonalen Richtplanung sind unter anderem, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, die weitere Zersiedelung zu verhindern und die landschaftlichen Werte zu stärken.

#### Zersiedelung eindämmen

Das Siedlungsgebiet im Richtplan bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung stattfinden darf. Der Richtplan legt fest, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll und wie sie im Kanton verteilt wird. Die Grösse des Siedlungsgebiets basiert auf der Annahme, dass im Jahr 2040 rund 816 000 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Aargau leben werden (2015: 653 000).

Im Richtplan sind 21950 Hektaren als Siedlungsgebiet festgesetzt.¹ Das festgesetzte Siedlungsgebiet darf nicht vergrössert werden. Der Richtplan bezeichnet im Kapitel S1.2 jedoch verschiedene Möglichkeiten zur räumlichen Veränderung des Siedlungsgebiets. Auf den folgenden Seiten (Kapitel 3.1) werden diese Regelungen erläutert und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets ausgewiesen.

#### Landschaft stärken

Der Richtplan trennt das Siedlungsgebiet vom Kulturland und fördert die Siedlungsentwicklung nach innen. Dadurch sollen Landschaft und Kulturland vom Siedlungsdruck entlastet werden.

Im Interesse der Versorgungssicherheit, des Bodenschutzes und der Landschaftserhaltung sind der Landwirtschaft genügend geeignete Ackerflächen zu erhalten. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz. Mit dem Sachplan FFF vom 8. Mai 2020 hat der Bundesrat den Kanton Aargau zur Sicherung einer Fläche von 40 000 Hektaren verpflichtet. Die Fruchtfolgeflächen sind im Richtplan festgesetzt. In Kapitel 3.2 des vorliegenden Berichts werden der Bestand und die Veränderung der Fruchtfolgeflächen dokumentiert.

<sup>1</sup> Die aktuelle Fassung des Richtplankapitels S 1.2 Siedlungsgebiet wurde am 24. März 2015 durch den Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 durch den Bundesrat genehmigt.

### 3.1 Siedlungsgebiet

Ausgangslage und räumliche Veränderungen des Siedlungsgebiets Im Richtplan sind 21 950 Hektaren als Siedlungsgebiet festgesetzt. Davon sind 125 Hektaren in der Richtplan-Gesamtkarte nicht dargestellt. Diese Flächen bilden die Kantonalen Töpfe. Diese Siedlungsgebietsreserven stehen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, für Einzonungen wie folgt zur Verfügung:

- 70 Hektaren für Arbeitszonen,
- 44 Hektaren für Wohnschwerpunkte,
- 11 Hektaren für öffentliche Nutzungen.

Entsprechend dem Grundauftrag des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014; Siedlungsentwicklung nach innen) ist vor Neueinzonungen zunächst zu prüfen, ob der Baulandbedarf unter Verwendung der rechtskräftigen Bauzonen oder des in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets gedeckt werden kann. Fehlen bei ausgewiesenem Baulandbedarf Lösungsmöglichkeiten vor Ort (z. B. durch Um- oder Aufzonung, Mobilisierung von Bauzonenreserven etc.), können die Gemeinden das Siedlungsgebiet anders anordnen. Dabei sind gemäss S1.2, Planungsanweisung (PA) 1.2 Umlagerungen ohne gesamthafte Vergrösserung des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets möglich.

Sind die oben genannten Möglichkeiten ausgeschöpft, steht unter Umständen für Erweiterungen jenes Siedlungsgebiet der Region zur Verfügung, das zu einem früheren Zeitpunkt durch Auszonung als Reserve in einen Regionalen Topf aufgenommen wurde (S 1.2, PA 4.2). Auf diese Weise sind Verschiebungen des Siedlungsgebiets über die Gemeinde hinaus möglich.

Die Festsetzung von Siedlungsgebiet aus den Kantonalen Töpfen schliesslich setzt voraus, dass alle oben genannten Möglichkeiten ausgeschöpft sind und die weiteren Kriterien gemäss S 1.2, PA 1.3 bis PA 1.5 erfüllt werden.

#### Hinweis zur Erhebung und zu den Grundlagen

Über die bestehenden Bauzonenreserven gibt das Kapitel 4.2 des vorliegenden Berichts Auskunft (ab Seite 35). Alle räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets sind nachstehend ausgewiesen. Abweichungen zischen den einzelnen Flächenangaben und deren Summen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Die aktuellen Angaben zum Flächenbestand und zur Veränderung in den Kantonalen Töpfen und den Regionalen Töpfen werden online publiziert: www.ag.ch/raumbeobachtung > Siedlungsgebiet

#### **Definition**

Siedlungsgebiet Im Richtplan behördenverbindlich festgesetztes Gebiet, in dem die bauliche Entwicklung

stattfinden darf.

Nebst den bestehenden Bauzonen und den Flächen, in denen im Nutzungsplanungsverfahren neue Bauzonen ausgeschrieben werden können, umfasst das Siedlungsgebiet auch die in der Nutzungsplanung keiner Zone zugewiesenen Verkehrsflächen.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020 21

#### Definition

Reduktion/Erweiterung des Siedlungsgebiets Im vorliegenden Kapitel sind die Begriffe (Reduktion) und (Erweiterung) bezogen auf das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet zu verstehen. So führt bspw. ein Flächenbezug aus dem Kantonalen Topf zu einer Erweiterung des Siedlungsgebiets, während ein Beitrag an den Regionalen Topf mit einer Reduktion des Siedlungsgebiets verbunden ist.

#### Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 2020 erfolgten keine Flächenbezüge aus den Kantonalen Töpfen. Im Kantonalen Topf für öffentliche Nutzungen wurde zwar eine um 0.2 ha kleinere Fläche als im letztjährigen Bericht ausgewiesen. Diese Änderung ist jedoch auf eine nachträgliche Korrektur zurückzuführen. Im Jahr 2019 wurden für die Erweiterung des Siedlungsgebiets im (Geisseschache) in Windisch 2.9 ha statt der ursprünglich angegebenen 2.7 ha aus dem Kantonalen Topf für öffentliche Nutzungen beansprucht.

Neun Regionalplanungsverbände haben bisher Regionale Töpfe gebildet. Diese durch Auszonungen gespiesene Siedlungsgebietsreserve umfasste per Ende 2020 insgesamt 9.4 ha. Am meisten Flächen lagen mit 4.3 ha im Topf der Region (aargau südlmpuls), danach folgten die Regionen (Lebensraum Lenzburg Seetal) und (zofingenregion) mit 1.4 ha beziehungsweise 1.3 ha. Drei Viertel der Siedlungsgebietsreserven in allen Regionalen Töpfen lagen somit in diesen drei Regionen.

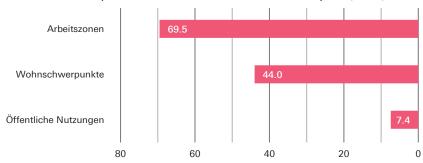
Im Jahr 2020 betrugen die Beiträge an die Regionalen Töpfe rund 4.5 ha. Flächenbezüge aus den Regionalen Töpfen fanden nicht statt.

Regionen: Veränderung des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets, 2020 Jährliche Veränderung des Siedlungsgebiets (SG) nach PA 1.2, 1.3, 3.4 und 4.2 (in ha)

Kantonale Töpfe Regionale Töpfe Umlagerung ohne Vergrösserung Reduktion SG: Reduktion SG: **Erweiterung SG:** Erweiterung SG: Reduktion SG: **Erweiterung SG:** PA 3.4 PA 1.3 PA 3.4/4.2 PA 4.2 PA 1.2 PA 1.2 Beitrag an Beitrag an Reduzierender Teil Erweiternder Teil Bezug aus Bezug aus Region kantonalen Topf kantonalem Topf regionalen Topf regionalem Topf der Umlagerung der Umlagerung aarau regio aargauSüd impuls 1.7 2.4 0.7 Baden Regio 0.3 0.2 Brugg Regio 0.1 0.4 0.3 Fricktal Regio Lebensraum 2.7 1 4 32 Lenzburg Seetal Mutschellen-Reusstal-Kelleramt Oberes Freiamt 0.04 0.04 Suhrental Unteres Bünztal zofingenregio Zurzibiet Regio

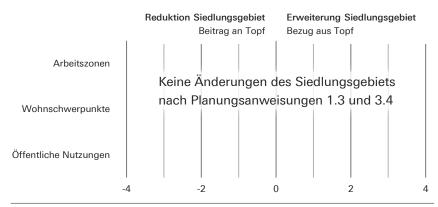
#### Kanton: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 1.3 und 3.4, 2020

Flächenbestand per 31.12.2020 in den Kantonalen Töpfen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

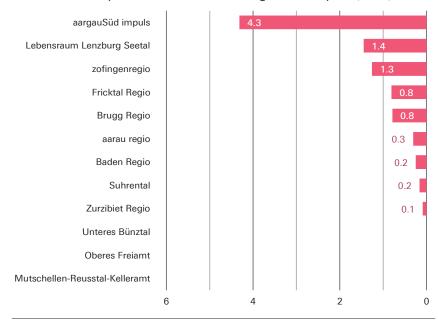
Kanton: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 1.3 und 3.4, 2020 Jährliche Veränderung mit Auswirkung auf die Kantonalen Töpfe (in ha)



Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020

#### Regionen: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 4.2, 2020

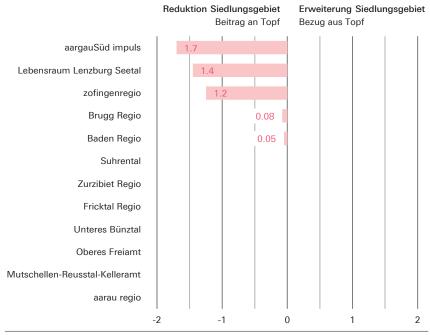
Flächenbestand per 31.12.2020 in den Regionalen Töpfen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 4.2, 2020

Jährliche Veränderung mit Auswirkung auf die Regionalen Töpfe (in ha)



### 3.2 Fruchtfolgeflächen

#### Das Wichtigste in Kürze

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) des Bundes verpflichtet alle Kantone zur Sicherung eines Mindestumfangs an ackerfähigem Kulturland. Im Kanton Aargau sind mindestens 40 000 ha zu erhalten. Mit 40 469 ha FFF lag der Wert Ende 2020 noch um 469 ha über diesem Mindestumfang. Die Reserve bezogen auf das Mindestkontingent betrug also etwas mehr als 1%.

Seit dem Beginn der aktuellen Erfassungsmethode 2001 wurden die FFF um knapp 420 ha reduziert. Das entspricht einem mittleren jährlichen Flächenverlust von rund 22 ha. Der hohe Verlust von FFF im Jahr 2015 resultierte hauptsächlich aus der Beanspruchung der FFF durch das 2015 neu räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet im Richtplan. Für die Erweiterung des räumlich in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzten Siedlungsgebiets wurden 88 ha FFF beansprucht. Die Anpassung des gesamthaft überprüften, bestehenden Siedlungsgebiets aus dem bisherigen Richtplan an die aktuelle Situation führte zu einem weiteren Verlust von 49 ha FFF. Insgesamt betrug der FFF-Verlust im Jahr 2015 aufgrund der räumlichen Festsetzung des Siedlungsgebiets in der Richtplan-Gesamtkarte 137 ha.

Nach der Festsetzung des Siedlungsgebiets 2015 wurden die FFF nicht weiter reduziert. Im Gegenteil: In den letzten fünf Jahren konnten sie kantonsweit um rund 7 ha erweitert werden. Der Flächengewinn ist grösstenteils auf Auszonungen sowie auf Rekultivierungsmassnahmen in ehemaligen Materialabbaugebieten zurückzuführen.

In der aktuellen Erfassungsperiode seit 2001 wurden die FFF in 179 Gemeinden reduziert. In 11 Gemeinden blieben die Flächen unverändert und in 20 Gemeinden konnten neue FFF geschaffen werden (vgl. Karte auf Seite 28). Der Flächengewinn kam – nebst der oben erwähnten Gründe (Auszonungen und Rekultivierungen) – durch die Reduktion altrechtlicher Bauzonen zustande.

#### Hinweis zur Erhebung

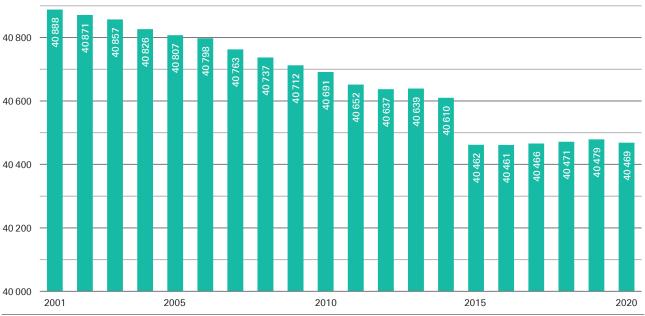
Die FFF im Kanton Aargau werden jährlich per 31. Dezember durch die Abteilung Raumentwicklung nachgeführt. Im Jahr 2001 wurde die Berechnungsbasis im Einvernehmen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung geändert. Deshalb werden weiter zurückliegende Zahlen nicht aufgeführt.

#### **Definition**

Fruchtfolgeflächen (FFF) Für den Ackerbau geeignete Gebiete. Dazu gehören Ackerland, Kunstwiesen in Rotation (abwechselnd als Wiese und Ackerland genutzte Flächen) und ackerfähige Naturwiesen (dauernd als Wiese genutzte, aber grundsätzlich für den Ackerbau geeignete Flächen). Alle Angaben im Kapitel 3.2 beziehen sich auf die Nettoflächen und bestehen aus der Summe der beiden Eignungsklassen (FFF 1 und FFF 2).

#### Kanton: Fruchtfolgeflächen, 2001-2020

Gesamtfläche am Jahresende (in ha, Skala beginnt bei 40000 ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

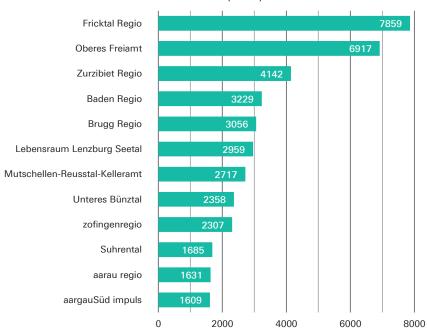
#### Regionen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001-2020

Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



#### Regionen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2020

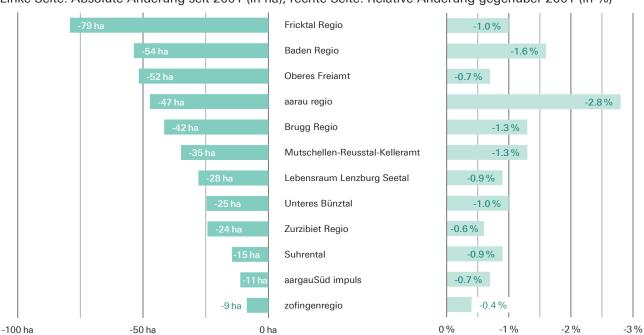
Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

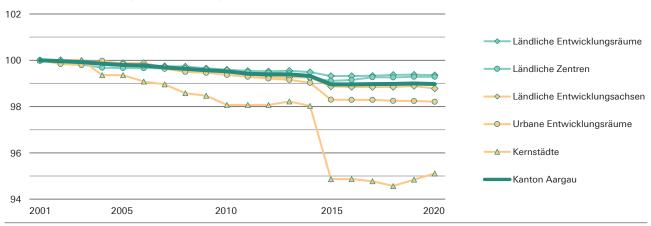
#### Regionen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2020

Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



#### Raumtypen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001-2020

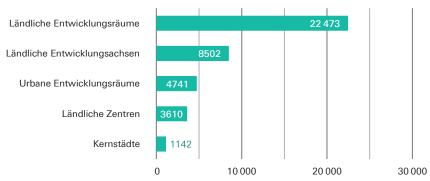
Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

#### Raumtypen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2020

Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



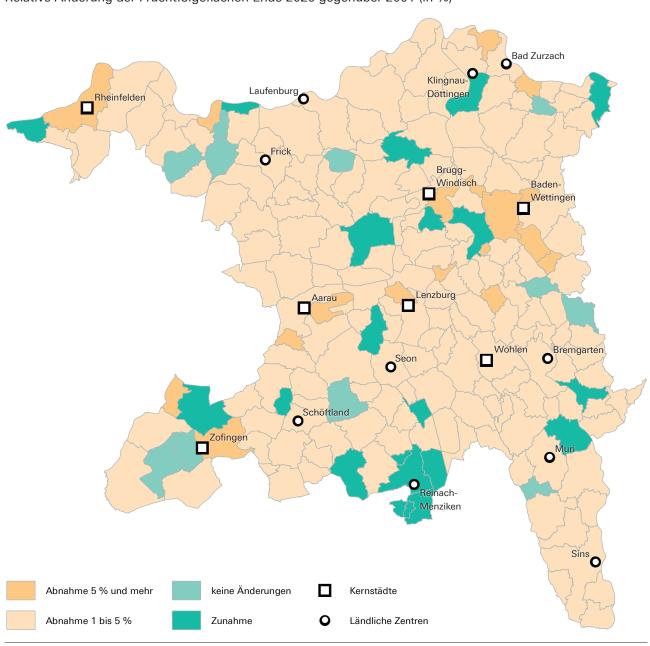
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

#### Raumtypen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2020

Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



Gemeinden: Änderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2020 Relative Änderung der Fruchtfolgeflächen Ende 2020 gegenüber 2001 (in %)



Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Raumbeobachtung 2020 29

# 4 Bauzonen: Nutzung und Stand der Erschliessung

#### **Inhalt Kapitel 4**

- 4.1 Überbauungsstand
- 4.2 Bauzonenreserven
- 4.3 Überbauungsgrad
- 4.4 Bauzonenverbrauch
- 4.5 Bevölkerungsdichte
- 4.6 Nutzungsdichte

#### Auftrag des Bundesrats und Umfang der Erhebung

Der Bundesrat verlangt vom Gemeinwesen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 31 RPV). Die Übersicht hat aufzuzeigen, welche nicht überbauten Teile der Bauzone baureif sind und welche innerhalb der nächsten fünf Jahre baureif gemacht werden können. Ende der 90er-Jahre wurde in allen Gemeinden der Stand der Erschliessung neu erfasst. Seither werden sämtliche Aargauer Gemeindebehörden jeweils im ersten Quartal des Jahres gebeten, die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu melden.

#### Kategorien der Erhebung

Grundsätzlich wird zwischen überbauten Flächen und nicht überbauten Flächen innerhalb der Bauzonen unterschieden. Die nicht überbauten Flächen werden anhand ihrer Baureife noch weiter unterteilt. Daraus resultieren die folgenden vier Kategorien.

- Überbaute Flächen:
   Eine Fläche gilt als überbaut, wenn sie durch eine Baute oder eine dazugehörige Nutzung (z. B. Parkplatz oder Garten) belegt ist.
- Baureife Flächen:
   Nicht überbaute Flächen werden als baureif kategorisiert, wenn sie an die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur (Strassen-, Wasser-, Energienetz etc.) angeschlossen sind.
- In fünf Jahren baureife Flächen:
   Nicht überbaute Flächen, die in fünf Jahren baureif gemacht werden können, zählen zu dieser Kategorie (auch dann, wenn deren Erschliessung nicht zwangsläufig angestrebt wird).
- Langfristige Baugebietsreserven:
   Als langfristige Baugebietsreserve verbleiben die restlichen nicht überbauten Bauzonen.

Die vollständige Definition der vier Kategorien für die Erhebung des Stands der Erschliessung wird im Anhang aufgeführt.

#### Bauzonenstatistik online

Eine detaillierte, gemeindeweise Übersicht zum Überbauungsstand der Aargauer Bauzonen (Stand der Erschliessung) ist online verfügbar:

www.ag.ch/raumbeobachtung > Bauzonen: Nutzung & Stand der Erschliessung

### 4.1 Überbauungsstand

#### Das Wichtigste in Kürze

Die Gesamtfläche des Kantons Aargau beträgt 140377 Hektaren. Knapp ein Siebtel davon (20590ha) entfiel Ende 2020 auf die Bauzone.

Seit der erstmaligen Erhebung des Stands der Erschliessung 1999 wurden im Kanton Aargau 484 ha eingezont. Durchschnittlich ist die gesamte Bauzonenfläche jedes Jahr um 23 ha gewachsen. Seit am 1. Mai 2014 die Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft getreten waren, durfte die Fläche der Bauzonen nicht mehr vergrössert werden (sogenanntes Einzonungsmoratorium). Mit der Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat vom 23. August 2017 wurde dieses Moratorium aufgehoben. Damit sind im Kanton Aargau Einzonungen wieder möglich, sofern sie den Anforderungen des Richtplans genügen.

Ende 2020 waren von den 20590 ha Bauzone 90% (18469 ha) überbaut. Die Nutzung der überbauten Bauzone war wie folgt aufgeteilt:

- 71% Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (13203ha),
- 15% Arbeitszonen (2731 ha),
- 11% Zonen für öffentliche Bauten (1949 ha),
- 3% übrige Bauzonen (585 ha).

Ein Zehntel (2121 ha) der gesamten Bauzonenfläche war per Ende 2020 nicht überbaut. Die relativen Anteile der Zonentypen in den nicht überbauten Gebieten waren folgendermassen verteilt:

- 59% Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (1259ha),
- 29% Arbeitszonen (614ha),
- 11% Zonen für öffentliche Bauten (232 ha),
- 1% übrige Bauzonen (17ha).

Der Anteil der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen war bei den nicht überbauten Gebieten deutlich geringer als bei den überbauten Bauzonen. Umgekehrt verteilt waren die Anteile bei den Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbegebiete). Der Anteil der nicht überbauten Gebiete war fast doppelt so hoch wie derjenige der überbauten Arbeitszonen.

#### Definitionen

Überbauungsstand
Beim Überbauungsstand
wird lediglich zwischen
überbauten und nicht
überbauten Flächen unterschieden. Die weitere
Unterteilung der nicht
überbauten Flächen
bezüglich ihrer Baureife
und deren differenzierte
Auswertung ist im Kapitel 4.2 Bauzonenreserven
nachzulesen.

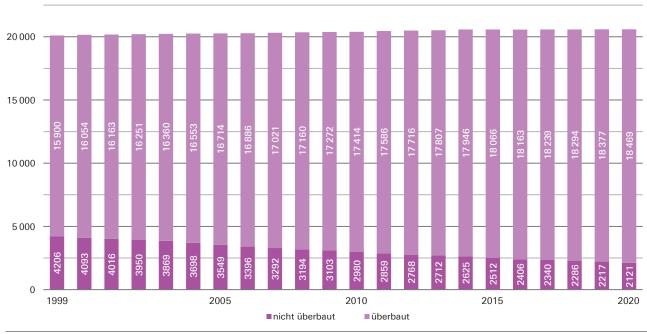
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Alle Bauzonentypen mit vorrangiger Wohnnutzung: Wohnzonen (W), Mischzonen (M) und Zentrumszonen (Z), vgl. Kapitel 1.3 Bauzonensystematik.

<sup>1</sup> Die leichten Schwankungen der gesamten Bauzonenfläche zwischen 2014 und 2018 sind hauptsächlich zurückzuführen auf Bereinigungen bei der Digitalisierung der Zonenpläne und die nachträgliche Zuweisung von bestehenden Erschliessungsstrassen zur Bauzone.

Raumbeobachtung 2020 31

Kanton: Überbauungsstand, 1999–2020

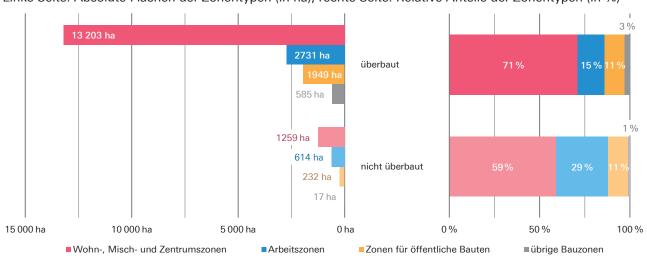
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

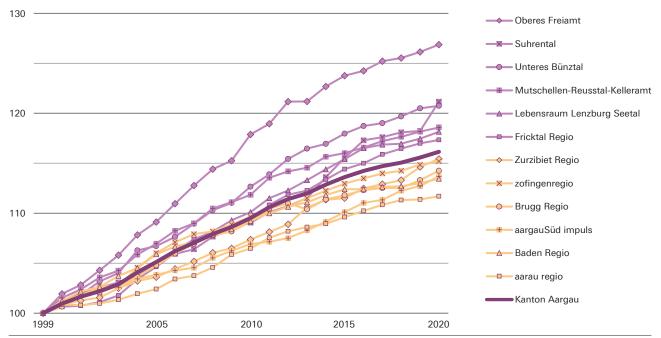
#### Kanton: Überbauungsstand und Zonentypen, 2020

Linke Seite: Absolute Flächen der Zonentypen (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Zonentypen (in %)



#### Regionen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999-2020

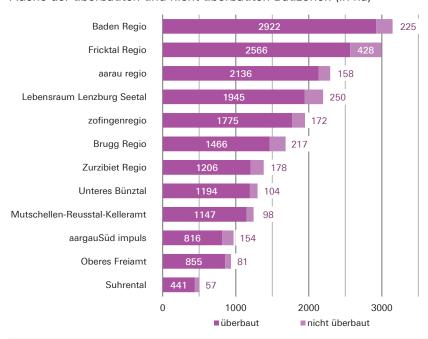
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

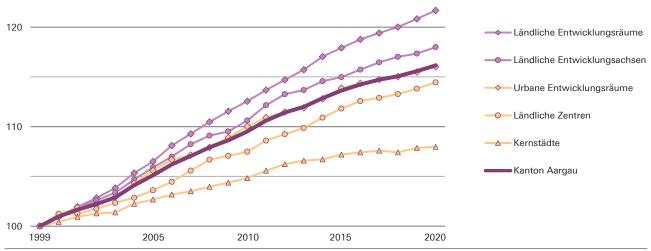
#### Regionen: Überbauungsstand, 2020

Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



#### Raumtypen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999-2020

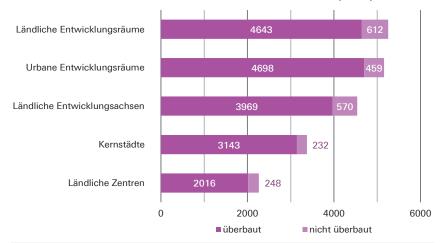
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



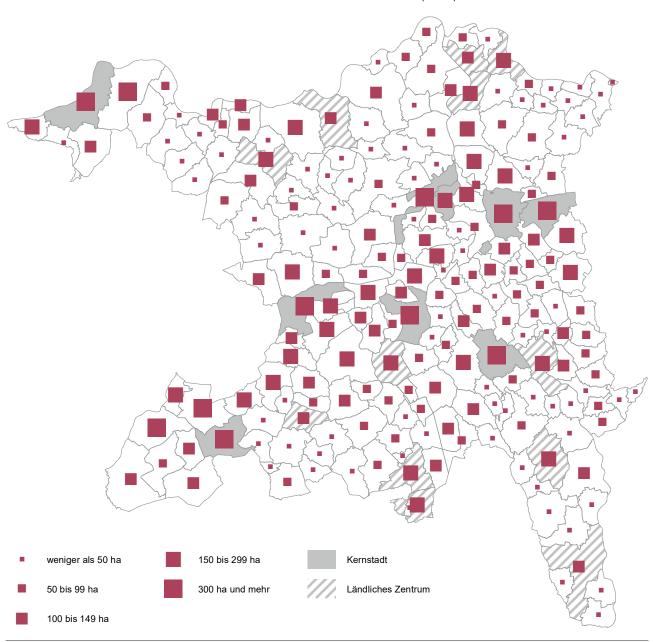
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

#### Raumtypen: Überbauungsstand, 2020

Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Gemeinden: Gesamte Bauzone, 2020 Summe der überbauten und nicht überbauten Flächen am Jahresende (in ha)



35

## 4.2 Bauzonenreserven

#### Definitionen

#### Bauzonenreserven

Alle nicht überbauten Bauzonen, d.h. baureife Flächen, in fünf Jahren baureife Flächen und langfristige Baugebietsreserven.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Alle Bauzonentypen mit vorrangiger Wohnnutzung: Wohnzonen (W), Mischzonen (M) und Zentrumszonen (Z).

#### Das Wichtigste in Kürze

Ende 2020 waren im Kanton Aargau 2121 ha der Bauzone nicht überbaut. Somit verblieb ein Zehntel der gesamten Bauzonenfläche als Bauzonenreserve.

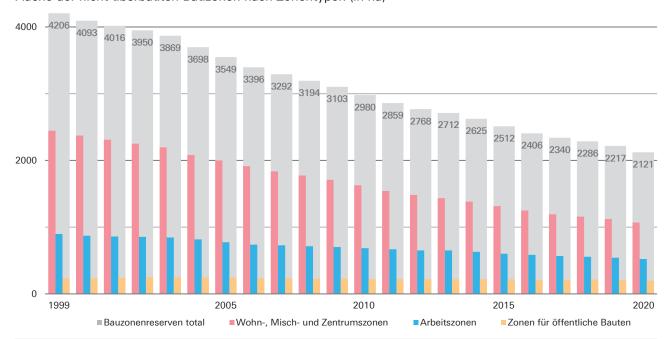
Im grössten Teil der Bauzonenreserven war vorrangig Wohnnutzung vorgesehen. 59% aller nicht überbauten Bauzonen gehörten zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. In diesen Zonentypen ist der Rückgang der Reserven am stärksten. Seit 1999 wurden die Bauzonenreserven für die Wohnnutzung um mehr als die Hälfte reduziert, von 2877 ha auf 1259 ha.

Von den 1259 ha nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen galten gut zwei Drittel (873 ha) als baureif. 20% (250 ha) wurden als baureif in fünf Jahren eingeteilt und knapp 11% (136 ha) gehörten zur langfristigen Baugebietsreserve.

Eine ähnliche Verteilung bezüglich des Erschliessungsstands wiesen die 614 ha Reserveflächen in den Arbeitszonen auf. Bei den nicht überbauten Arbeitszonen galten knapp zwei Drittel (382 ha) als baureif. Daneben waren 22% (136 ha) baureif in fünf Jahren und 16% (96 ha) wurden der langfristigen Baugebietsreserve angerechnet.

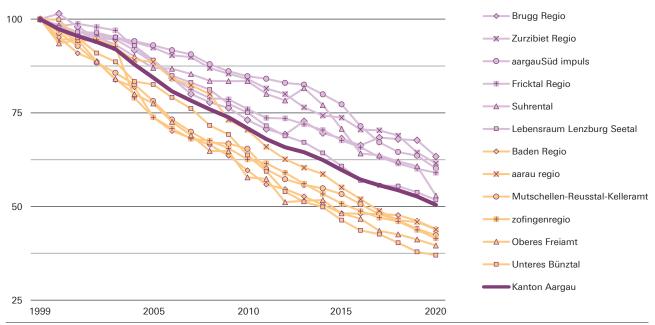
#### Kanton: Bauzonenreserven nach Zonentypen, 1999-2020

Fläche der nicht überbauten Bauzonen nach Zonentypen (in ha)



## Regionen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999-2020

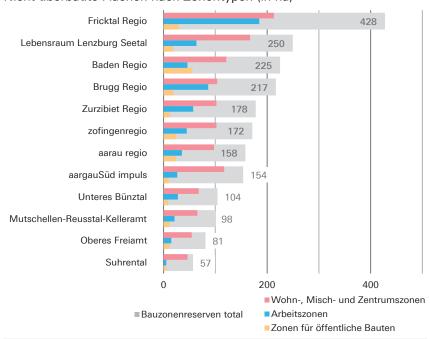
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

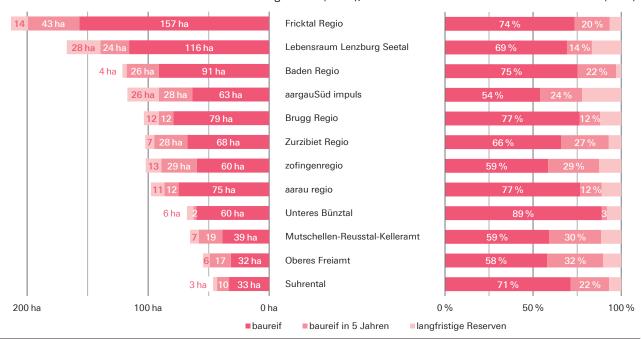
## Regionen: Bestand der Bauzonenreserven, 2020

Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



## Regionen: Nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Erschliessungsstand, 2020

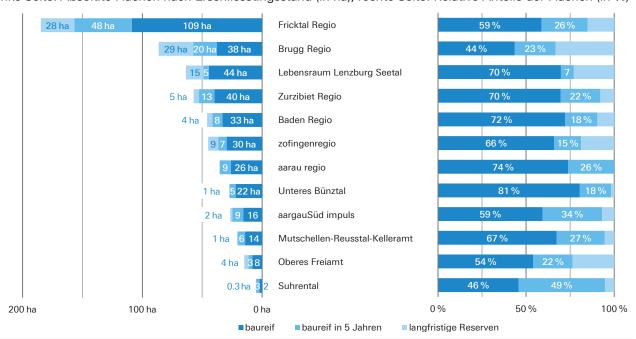
Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

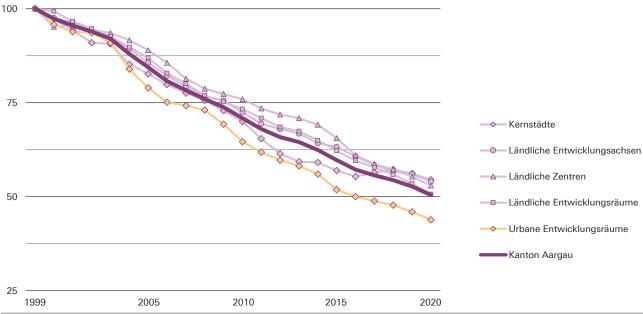
#### Regionen: Nicht überbaute Arbeitszonen nach Erschliessungsstand, 2020

Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



## Raumtypen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999-2020

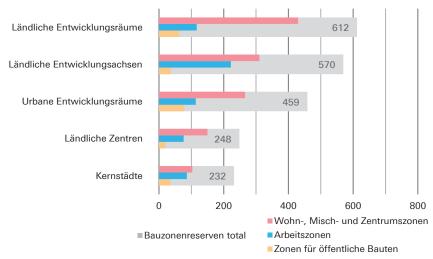
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



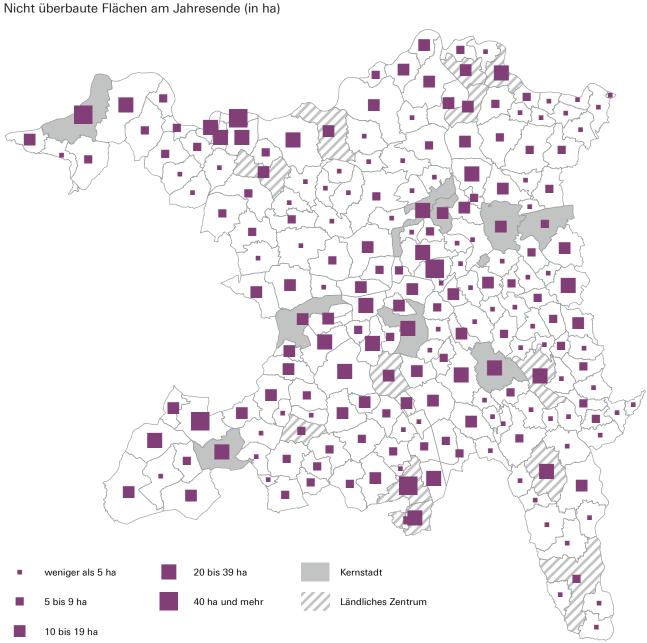
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Raumtypen: Bestand der Bauzonenreserven, 2020

Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



## Gemeinden: Bestand der Bauzonenreserven, 2020



Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Raumbeobachtung 2020 41

## 4.3 Überbauungsgrad

#### Definitionen

Überbauungsgrad

Anteil der überbauten Bauzonenfläche an der gesamten Bauzonenfläche (in %). Die Gewässer- und Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen werden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Diese Flächen gelten immer als überbaut.

#### Hinweis:

Der Überbauungsgrad lässt nur bedingt Aussagen darüber zu, ob die zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft ist.

#### Das Wichtigste in Kürze

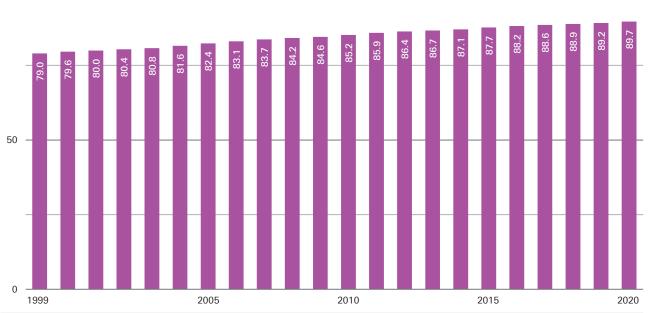
18 469 ha der total 20 590 ha Bauzonenfläche waren Ende 2020 überbaut. Der Überbauungsgrad im Kanton Aargau betrug somit 89.7%. Damit lag der Aargau knapp über dem schweizweiten Durchschnitt. Der Überbauungsgrad in der gesamten Schweiz liegt zwischen 83% und 89% (Unschärfe wegen unterschiedlicher Berechnungsweisen).¹ Seit Beginn der Erfassung hat die überbaute Bauzone im Kanton um 2569 ha zugenommen, während die gesamte Bauzonenfläche um 484 ha wuchs. Der Überbauungsgrad im Aargau ist dadurch seit 1999 um knapp 11 Prozentpunkte von 79% auf 89.7% angestiegen.

Die Ballungsräume im Raum Aarau sowie im Limmattal wiesen einen Überbauungsgrad von deutlich mehr als 90% auf. Auch in mehreren Gemeinden des oberen Freiamts, des unteren Bünztals und der Region (Mutschellen-Reusstal-Kelleramt) lag der Überbauungsgrad in diesem hohen Bereich. Am niedrigsten war der Überbauungsgrad im Wynental (Region (aargauSüd impuls)) und im Fricktal. Dort betrug der mittlere Überbauungsgrad weniger als 85%.

#### Kanton: Überbauungsgrad, 1999-2020

Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)

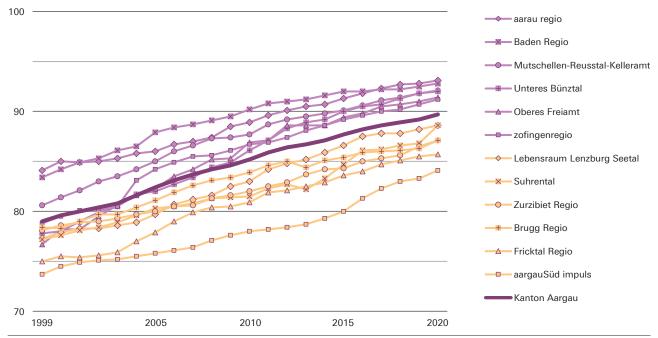
100



<sup>1</sup> Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Bauzonenstatistik Schweiz 2017

## Regionen: Überbauungsgrad, 1999-2020

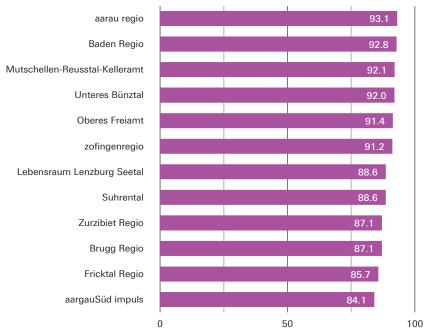
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70%)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

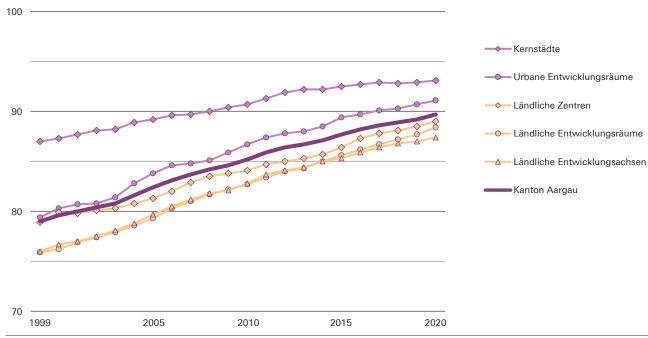
## Regionen: Überbauungsgrad, 2020

Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



## Raumtypen: Überbauungsgrad, 1999-2020

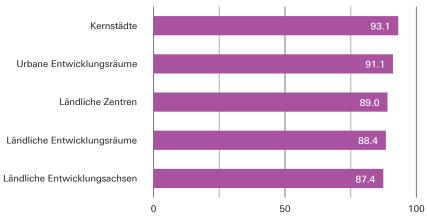
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70%)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

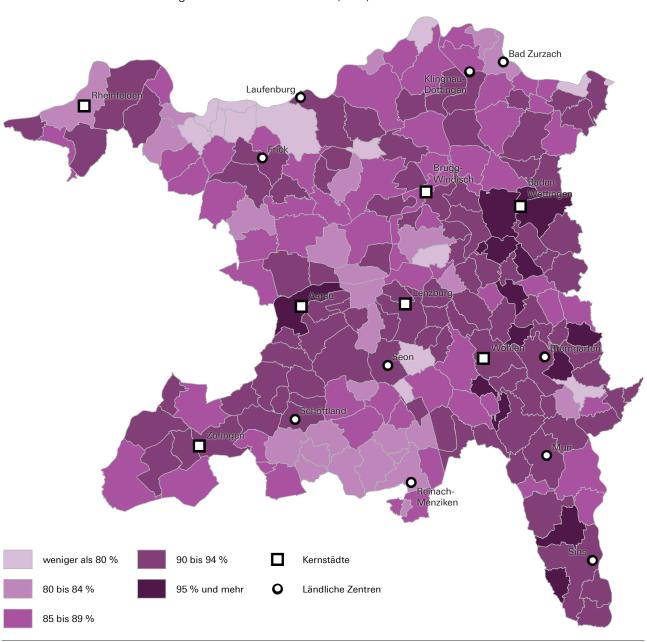
## Raumtypen: Überbauungsgrad, 2020

Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Gemeinden: Überbauungsgrad, 2020

Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Raumbeobachtung 2020 45

## 4.4 Bauzonenverbrauch

#### **Definition**

#### Bauzonenverbrauch

Änderung der Fläche der überbauten Bauzone zwischen zwei Zeitpunkten. Der jährliche Bauzonenverbrauch entspricht dem Wachstum der neu überbauten Bauzonenfläche während eines Jahres.

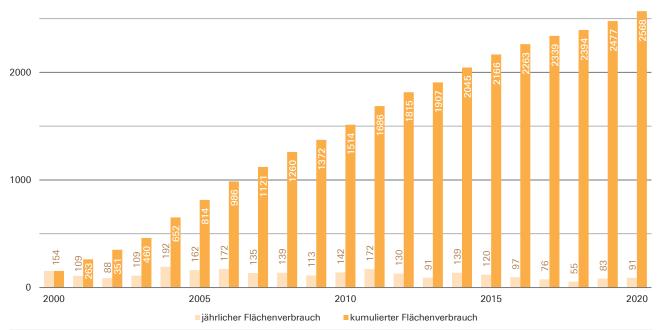
Seit 1999 wurden im Kanton Aargau im Schnitt jedes Jahr 122 ha Bauzonen überbaut. In den letzten Jahren ging der jährliche Bauzonenverbrauch zurück und lag seit 2016 stets bei weniger als 100 ha. Im vergangenen Jahr betrug der Bauzonenverbrauch 91 ha.

Der durchschnittliche Bauzonenverbrauch von 122 ha im Jahr entspricht einem Verbrauch von knapp 3350 m² am Tag. Zum Vergleich: Ein Fussballfeld ist etwas mehr als doppelt so gross.¹ Im Kanton Aargau wurde demnach im Schnitt fast jeden zweiten Tag die Fläche eines Fussballfelds überbaut.

Wie in der Karte auf Seite 47 zu sehen ist, lagen mehrere Gemeinden mit hohem Bauzonenverbrauch seit 1999 im östlichen Teil des Kantons. Am stärksten war die relative Zunahme der überbauten Flächen im oberen Freiamt mit 27% mehr überbauten Bauzonen als 1999. In Aarau, Baden und Wettingen hingegen lag die relative Zunahme der überbauten Bauzonen jeweils unter 5% und war damit deutlich niedriger als der kantonale Gesamtverbrauch von 16%.

#### Kanton: Bauzonenverbrauch, 2000-2020

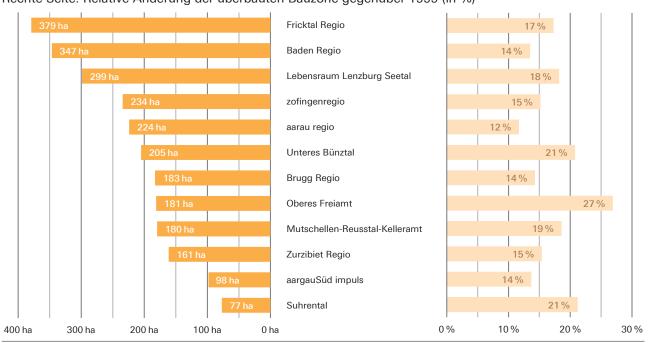
Jährlicher Verbrauch und kumulierter Verbrauch der Bauzonenfläche seit 1999 (in ha)



<sup>1</sup> Empfhohlene Spielfeldfläche gemäss FIFA-Norm:  $105 \times 68 \,\text{m} = 7140 \,\text{m}^2$ .

## Regionen: Bauzonenverbrauch, 1999/2020

Linke Seite: Kumulierter Verbrauch der Bauzonenfläche seit 1999 (in ha) Rechte Seite: Relative Änderung der überbauten Bauzone gegenüber 1999 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Raumtypen: Bauzonenverbrauch, 1999/2020

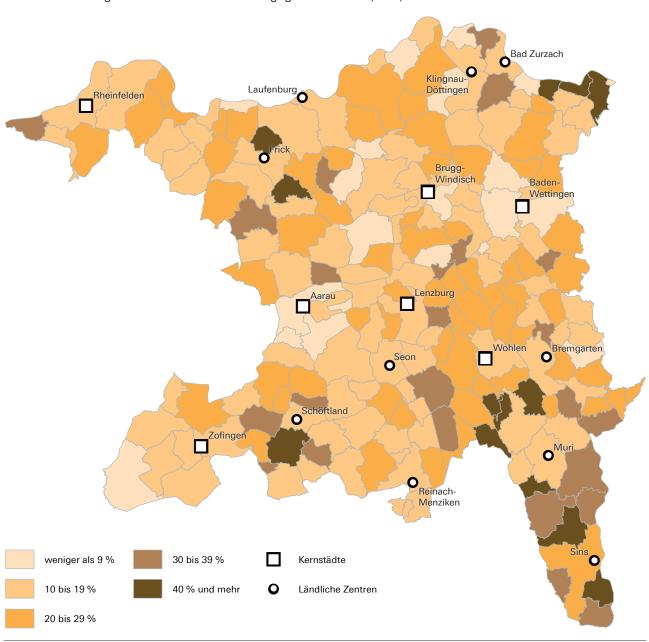
Linke Seite: Kumulierter Verbrauch der Bauzonenfläche seit 1999 (in ha)

Rechte Seite: Relative Änderung der überbauten Bauzone gegenüber 1999 (in %)



## Gemeinden: Bauzonenverbrauch, 1999/2020

Relative Änderung der überbauten Bauzonen gegenüber 1999 (in %)



Departement Bau, Verkehr und Umwelt Raumbeobachtung 2020 49

## 4.5 Bevölkerungsdichte

#### Definitionen

Bevölkerungsdichte
Bevölkerung innerhalb
der überbauten Wohn-,
Misch- und Zentrumszone (WMZ) pro Hektare
überbauter WMZ-Fläche.
Die Bevölkerungsdichte
wird in Einwohnenden
pro Hektare (Einw./ha)
angegeben.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Alle Bauzonentypen mit vorrangiger Wohnnutzung: Wohnzonen (W), Mischzonen (M) und Zentrumszonen (Z).

#### Das Wichtigste in Kürze

Knapp 50 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2019 im Durchschnitt auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonenfläche im Kanton Aargau. Seit 2010 hat die kantonsweite Bevölkerungsdichte um rund drei Einwohnende pro Hektare zugenommen.

Die höchsten Bevölkerungsdichten wurden Ende 2019 entlang der Mittelland-Achse (Zofingen, Aarau, Lenzburg) sowie im erweiterten Einzugsgebiet von Basel (Kaiseraugst, Rheinfelden) und von Zürich (Limmattal) gemessen.

Auf Ebene der Regionen war im Limmattal (Baden Regio) die mit Abstand höchste Einwohnerdichte zu beobachten. Sieben der zehn dichtest bewohnten Aargauer Gemeinden lagen im Limmattal. Spreitenbach (113 Einw./ha) und Neuenhof (97 Einw./ha) waren die Gemeinden mit der höchsten Bevölkerungsdichte im Kanton (vgl. Karte auf Seite 53).

#### Hinweis zur Erhebung

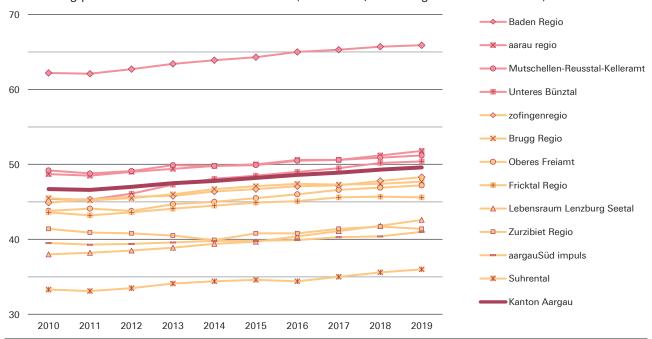
Für die Berechnung der Bevölkerungsdichte können nur die georeferenzierten Daten aus der Bevölkerungsstatistik des Bundes (BFS STATPOP) verwendet werden. Deshalb beginnen die Zeitreihen im Jahr 2010 und enden im Jahr 2019.

Kanton: Bevölkerungsdichte, 2010–2019 Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



## Regionen: Bevölkerungsdichte, 2010-2019

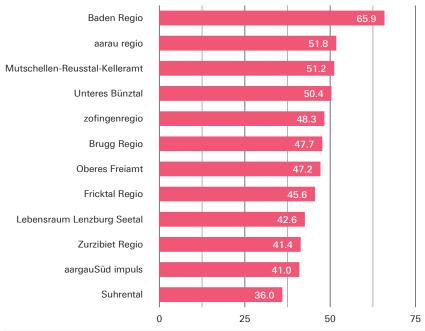
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

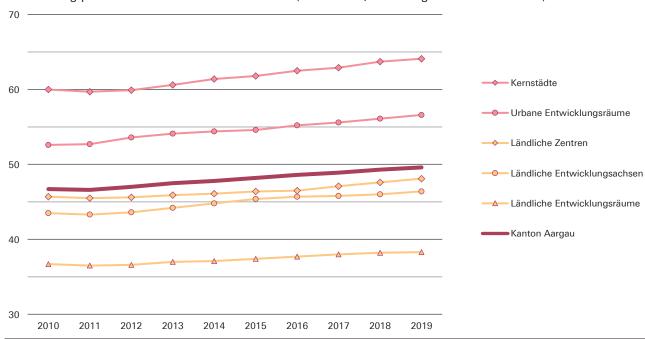
## Regionen: Bevölkerungsdichte, 2019

Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



## Raumtypen: Entwicklung der Bevölkerungsdichte, 2010-2019

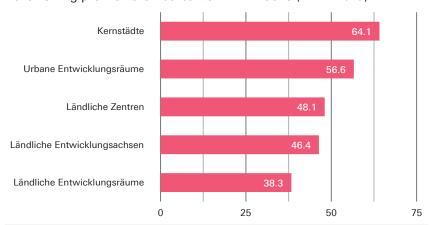
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

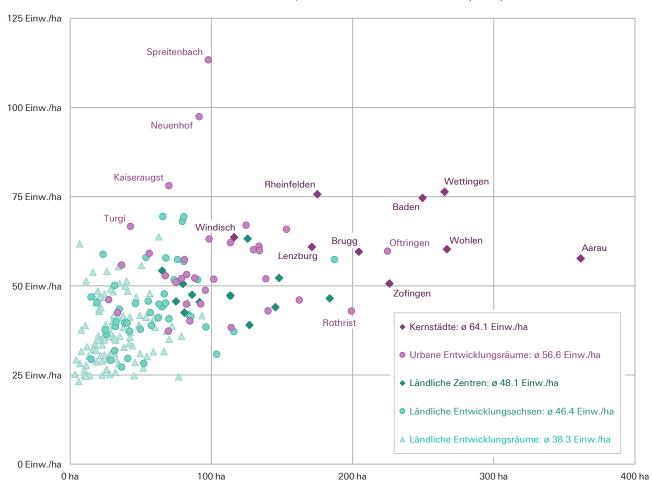
## Raumtypen: Bevölkerungsdichte, 2019

Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



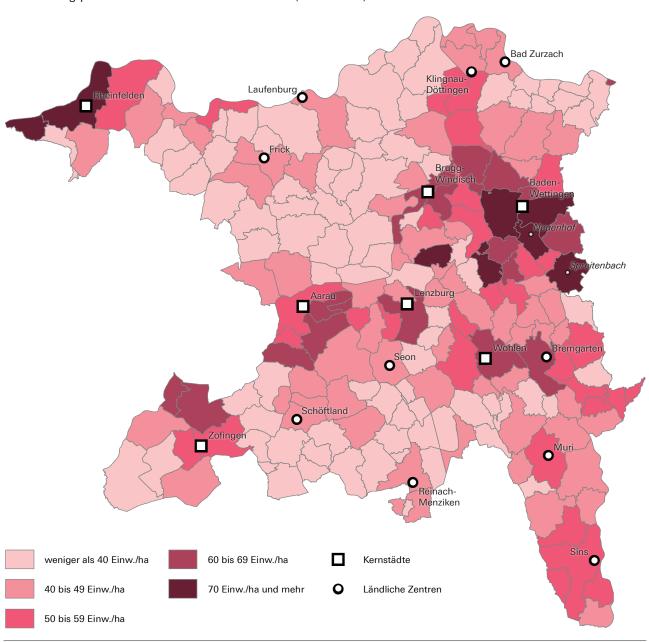
## Gemeinden: Bevölkerungsdichte nach Raumtypen, 2019

Vertikale Achse: Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha) Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



## Gemeinden: Bevölkerungsdichte, 2019

Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Raumbeobachtung 2020

## 55

## 4.6 Nutzungsdichte

#### Definitionen

Nutzungsdichte
Bevölkerung und Beschäftigte (in Vollzeitäquivalenten) innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) pro Hektare überbauter WMZ-Fläche. Die Nutzungsdichte wird in Personen pro Hektare (Pers./ha) angegeben.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
Alle Bauzonentypen mit vorrangiger Wohnnutzung: Wohnzonen (W), Mischzonen (M) und Zentrumszonen (Z). Insbesondere in den Misch- und den Zentrumszonen sind auch Arbeitsnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.

#### Das Wichtigste in Kürze

Durchschnittlich 58 Personen (Bevölkerung und Beschäftigte) lebten und arbeiteten Ende 2017 auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonenfläche im Kanton Aargau. Seit 2011 ist die kantonsweite Nutzungsdichte um zwei Personen pro Hektare gestiegen.

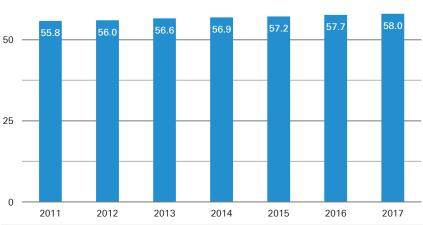
In allen Regionen hat die Nutzungsdichte seit 2011 zugenommen. Doch mit «Baden Regio» (80 Pers.ha) und «aarau Regio» (64 Pers./ha) wiesen lediglich zwei Regionen eine Nutzungsdichte über dem kantonalen Durchschnitt von 58 Pers./ha auf.

Nicht nur der regionale Durchschnitt war Ende 2017 in (Baden Regio) am höchsten. Die Limmattaler Gemeinden Baden (129.1 Pers./ha), Spreitenbach (118.2 Pers./ha) und Neuenhof (108.6 Pers./ha) waren die einzigen Gemeinden im Kanton Aargau, die per Ende 2017 eine Nutzungsdichte von mehr als 100 Pers./ha aufwiesen.

#### Hinweis zur Erhebung

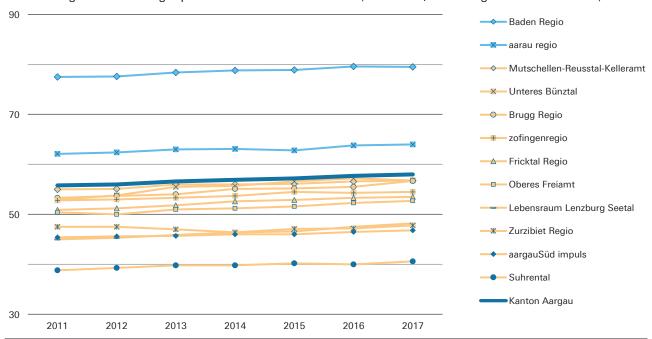
Für die Berechnung der Nutzungsdichte können nur die georeferenzierten Daten aus der Bevölkerungsstatistik des Bundes (BFS STATPOP) und aus der Statistik der Unternehmensstruktur des Bundes (BFS STATENT) verwendet werden. Die STATENT-Daten werden seit 2011 erhoben und die aktuellsten verfügbaren Zahlen sind auf das Jahr 2017 bezogen.

Kanton: Nutzungsdichte, 2017 Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



## Regionen: Entwicklung der Nutzungsdichte, 2011-2017

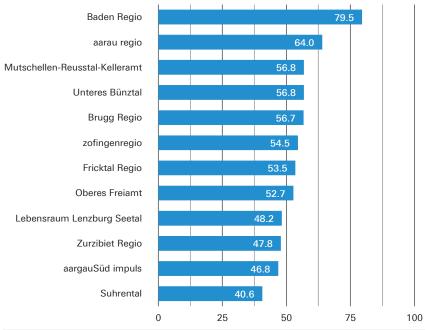
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

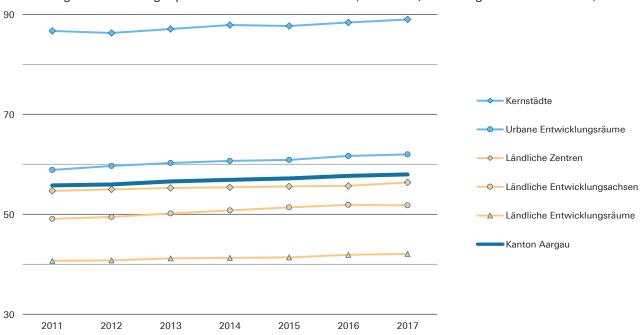
## Regionen: Nutzungsdichte, 2017

Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



## Raumtypen: Entwicklung der Nutzungsdichte, 2011-2017

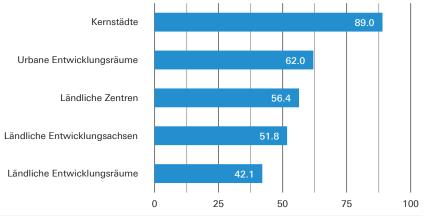
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

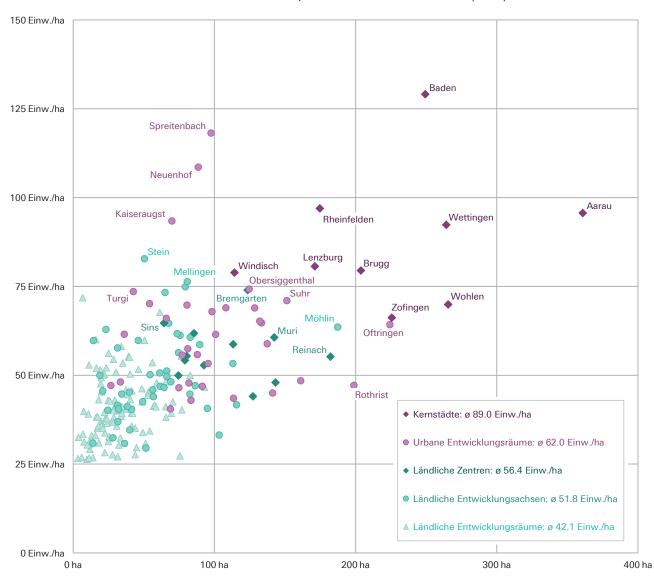
## Raumtypen: Nutzungsdichte, 2017

Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



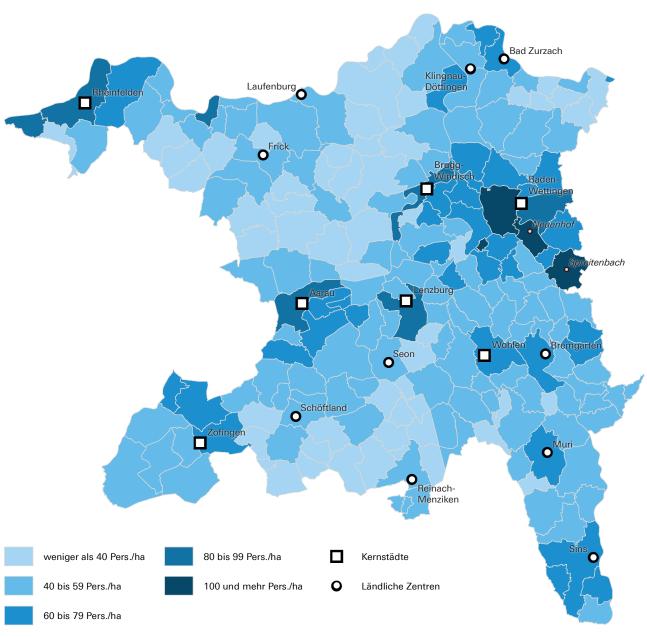
## Gemeinden: Nutzungsdichte nach Raumtypen, 2017

Vertikale Achse: Bevölkerung und Beschäftigte pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha) Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



Gemeinden: Nutzungsdichte, 2017

Bevölkerung und Beschäftigte pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



# Anhang

## Stand der Erschliessung: Definition der Kategorien

#### Überbaute Bauzonen

Eine Fläche gilt als überbaut, wenn sie durch Bauten oder durch eine bauliche Nutzung (z.B. betriebsnotwendige, nicht nur temporär genutzte Parkplatz- oder Lagerfläche) belegt ist.

Eine bisher nicht überbaute Parzelle gilt neu als überbaut, wenn mit dem Bau (Aushub) bis zum 31. Dezember begonnen worden ist und keine weitere Hauptbaute auf der Parzelle erstellt werden kann. Das Vorliegen einer Baubewilligung reicht nicht aus, um eine Parzelle als überbaut zu klassifizieren.

Die Abgrenzung erfolgt in der Regel am Parzellenrand. Bei grossen, nur teilweise überbauten Parzellen gelten jene Teilflächen nicht als überbaut, die gross genug sind, um mit einem zonenkonformen und bewilligungsfähigen Einzelbau genutzt werden zu können.

Kleinere Teilflächen gelten als überbaut, wenn sie eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllen:

- Die Fläche ist durch eine zur Hauptnutzung dazugehörige baurechtlich bewilligte Nutzung belegt (z. B. Garten, Spielplatz).
- Die Fläche ist mit Nebenbauten belegt (z. B. Schopf, einzelne Garage).
   Weiter ist Folgendes zu beachten:
- Temporäre Zwischennutzungen gelten nicht als überbaut.
- In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden die überbauten Flächen sowie die effektiv genutzten Flächen wie Spielwiesen, Sportanlagen oder Parks als überbaut eingestuft.

#### Baureife Bauzonen

Baureif ist ein Gebiet, wenn ohne Zutun der öffentlichen Hand eine Baubewilligung erteilt werden könnte. Das heisst:

- Für die betreffende Nutzung besteht eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen sind herangeführt oder ein verbindlicher Bau- und Kreditbeschluss liegt vor.
- Für das Gebiet liegt ein genehmigter Überbauungs- oder Gestaltungsplan vor und die Baulandumlegung ist abgeschlossen, sofern dies notwendig ist.
- Die Lärmschutzverordnung des Bundes schliesst eine zonenkonforme Überbauung nicht aus.

#### Quellenangabe

Stand der Erschliessung
Die vorliegenden Ausführungen zu den vier
Kategorien basieren auf
den Angaben im Merkblatt zur Nachführung
des Stands der Erschliessung, welches alljährlich
an sämtliche Aargauer
Gemeinden versendet
wird.

61

 Übergeordnete Infrastrukturen (z. B. Wasserdruck, Kläranlage) sind ausreichend vorhanden.

Ein Grundstück ist in der Regel baureif, wenn es an eine bestehende Erschliessungsstrasse grenzt. Grosse, nicht abparzellierte Grundstücke können als baureif definiert werden, wenn die Gesamtfläche überbaut und die Feinerschliessung im Bauprojekt geregelt wird.

#### In fünf Jahren baureife Bauzonen

Ein Gebiet darf nur als baureif in 5 Jahren bezeichnet werden, wenn bei einer zielstrebigen Weiterführung der bisherigen Planungsaufgaben eine Baureife zu erwarten ist. Das heisst:

- Die Baureifmachung eines Gebiets durch die öffentliche Hand muss mit den politischen, im öffentlichen Interesse stehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde übereinstimmen.
- Bau und Kredit für die Erschliessung, soweit diese von der Öffentlichkeit zu erstellen ist, sind beschlossen.
- Allfällig erforderliche Anpassungen der Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanungen und Baulandumlegungen müssen eingeleitet sein.
- Auf den Zeitpunkt der Baureife hin sollen die erforderlichen Ausstattungen (z. B. Schulen, öffentliche Verkehrsmittel) vorhanden sein.
   Mit der Bezeichnung von Flächen, die innerhalb von fünf Jahren baureif gemacht werden können, wird nicht zwangsläufig eine Erschliessung angestrebt. Der haushälterische und sparsame Umgang mit bereits erschlossenem Bauland im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen hat höchste Priorität.

#### Langfristige Baugebietsreserven

Als langfristige Baugebietsreserve verbleiben die restlichen nicht überbauten Baugebiete, die für eine künftige Überbauung geeignet sind. Diese Gebiete sind nicht überbaut oder nur vorübergehend mit einer Zwischennutzung belegt.

