

# RAUM

## Raumbeobachtung 2024

Aktuelle Daten zur Raumentwicklung

August 2025

**Herausgeberin**

Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau  
Telefon: 062 835 32 90  
raumentwicklung@ag.ch  
[www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung)

**Bezug Daten und Bericht**

[www.ag.ch/raumb Beobachtung](http://www.ag.ch/raumb Beobachtung)

**Bildnachweis**

Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

**Quellen**

Karten: Departement Finanzen und Ressourcen, Informatik Aargau, AGIS Service Center  
Daten: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung  
Weitere Quellen sind direkt bei den entsprechenden Inhalten vermerkt.

**Copyright**

© 2025 Kanton Aargau

# Inhalt

---

<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
Raumgliederungen	4
Vergleich mit Vorjahresberichten	6
Bauzonensystematik	7

---

<b>Bevölkerung und Beschäftigung</b>	<b>9</b>
Bevölkerungsentwicklung	10
Beschäftigungsentwicklung	15

---

<b>Kantonaler Richtplan: Siedlung und Landschaft</b>	<b>19</b>
Siedlungsgebiet	20
Fruchtfolgefleichen	24

---

<b>Bauzonen: Nutzung und Stand der Erschliessung</b>	<b>29</b>
Überbauungsstand	30
Bauzonenreserven	35
Überbauungsgrad	40
Bauzonenverbrauch	44
Bevölkerungsdichte	47
Nutzungsdichte	52



# 1 Einleitung

## Inhalt Kapitel 1

---

### 1.1 Raumgliederungen

### 1.2 Vergleich mit Vorjahresberichten

### 1.3 Bauzonensystematik

Die Raumbeobachtung zeigt den aktuellen Zustand und die laufende Veränderung der räumlichen Ordnung im Kanton Aargau. Systematische Erhebungen liefern verlässliche Daten zum Umgang mit der Ressource Boden und zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen. 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 Planungsentscheide.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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 kantonalen Webseite zum Download zur Verfügung: [www.ag.ch/raumbeobachtung](http://www.ag.ch/raumbeobachtung)

Das Stichdatum für sämtliche Erhebungen und verwendeten Datengrundlagen in diesem Bericht ist, sofern nicht anders angegeben, der 31. Dezember 2024. 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 2024 erfolgte im Kanton Aargau eine Gemeindefusion:

- Turgi und Baden schlossen sich zur Stadt Baden zusammen.

Der Kanton bestand folglich neu aus 197 Gemeinden. Neben den Gemeinden als Grundeinheit werden im vorliegenden Bericht die beiden folgenden Raumgliederungen verwendet.

### **Regionale Planungsverbände**

Die Gemeinden des Kantons Aargau sind in zwölf regionalen Planungsverbänden zusammengeschlossen. Die Verbände beraten die Gemeinden auf dem Gebiet der Raumentwicklung, sie fördern die Zusammenarbeit der Gemeinden untereinander und mit dem Kanton und sie erarbeiten regionale Grundlagen für kantonale Planungen.

Im Jahr 2024 wurde die Zugehörigkeit der Gemeinden zu den regionalen Planungsverbänden nicht geändert. Die Fusion von Turgi und Baden hatte keinen Einfluss auf die Zugehörigkeit zu den regionalen Planungsverbänden, da beide Gemeinden bereits vor der Fusion zum Verband «Baden Regio» gehört hatten.

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

### **Raumtypen gemäss Raumkonzept Aargau**

Im kantonalen Richtplan (Kapitel R 1) ist das Raumkonzept Aargau verbindlich festgesetzt. Es zeigt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung des Kantons Aargau auf. Das Raumkonzept 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

Bedingt durch die Gemeindefusion von Turgi und Baden wurde im Jahr 2024 die Ausdehnung von zwei Raumtypen geändert: Turgi hatte vor der Fusion zum Raumtyp «Urbane Entwicklungsräume» gehört, Baden zum Raumtyp «Kernstädte». Die zusammengeschlossene Stadt Baden wurde dem Raumtyp «Kernstädte» zugeordnet. Folglich wurde in sämtlichen Erhebungen der Anteil der «Kernstädte» gegenüber dem Vorjahr leicht vergrössert und derjenige der «Urbanen Entwicklungsräume» entsprechend verkleinert.

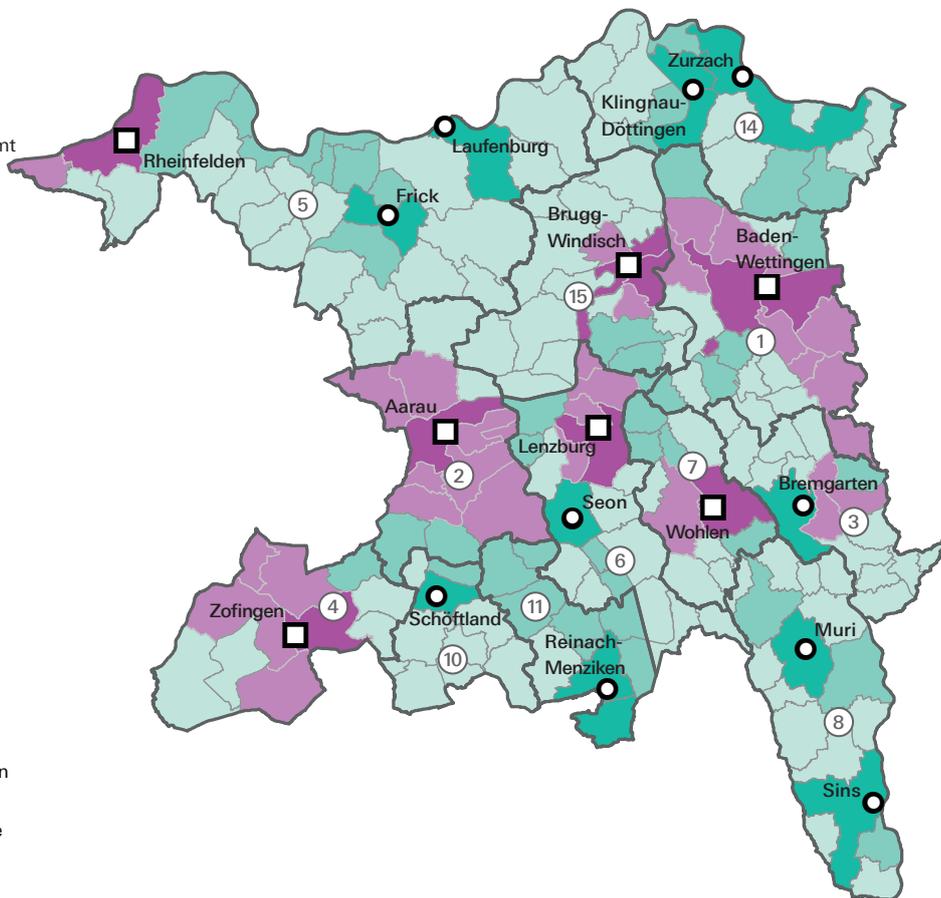
**Zuordnung der Gemeinden zu Regionen und Raumtypen, 2024**  
 Beschriftete Punkte: Kernstädte (Quadrate) und Ländliche Zentren (Kreise)

**Regionen**

- ① Baden Regio
- ② aarau regio
- ③ Mutschellen-Reusstal-Kelleramt
- ④ zofingenregio
- ⑤ Fricktal Regio
- ⑥ Lebensraum Lenzburg Seetal
- ⑦ Unteres Bünzthal
- ⑧ Oberes Freiamt
- ⑩ Suhrental
- ⑪ aargauSüd regio
- ⑭ Zurzibiet Regio
- ⑮ Brugg Regio

**Raumtypen**

- Kernstädte
- Urbane Entwicklungsräume
- Ländliche Zentren
- Ländliche Entwicklungsachsen
- Ländliche Entwicklungsräume



## 1.2 Vergleich mit Vorjahresberichten

### **Gemeindefusionen**

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

### **Geänderte Mitgliedschaften in den regionalen Planungsverbänden**

Mitgliedschaftswechsel der Gemeinden innerhalb der regionalen Planungsverbände führen stets zu veränderten Raumgliederungen. Im Jahr 2014 wurde der Verband «Rohrdorferberg-Reusstal» aufgelöst und seine elf Gemeinden auf die angrenzenden regionalen Planungsverbände aufgeteilt. Auch in weiteren Jahren fanden zahlreiche Mitgliedschaftswechsel innerhalb der regionalen Planungsverbände statt.

Sämtliche Daten im vorliegenden Bericht beziehen sich auf die Gemeindegutsituation und auf die Raumgliederungen per 31. Dezember 2024.

Die Daten der vorangehenden Jahre wurden entsprechend aggregiert. Deshalb sind die in diesem Bericht erwähnten Werte, Diagramme und Karten nur bedingt mit den Raumberechnungsberichten der Vorjahre vergleichbar. Das ist insbesondere bei den Darstellungen nach Regionen oder Raumtypen zu beachten.

## 1.3 Bauzonensystematik

### Definitionen

#### Wohnzonen (W)

Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind.

#### Arbeitszonen (A)

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. Es dient der zusammenfassenden Darstellung und Auswertung der kommunalen Nutzungspläne auf Ebene des Kantons und des Bundes. Ein zentraler Bestandteil des Datenmodells ist eine aktualisierte Zonensystematik, die den Vorgaben des Bundes entspricht. Die Bauzonen werden nach der neuen Systematik in neun 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 Grundnutzungskategorien 11–17 werden in der Spalte nebenan kurz charakterisiert.

Bei den Gebieten in der Kategorie 18 handelt es sich um reine Verkehrsflächen – für Kantons- und Nationalstrassen sowie Eisenbahnen. In der kommunalen Nutzungsplanung sind diese Gebiete in den meisten Fällen keiner Nutzungszone zugewiesen. Gleiches gilt für Gewässerflächen innerhalb des Baugebiets. Die Kategorie 19 «Weitere Bauzonen» wird im Kanton Aargau nicht verwendet.

Im vorliegenden Bericht sind 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 sind:

- Spezialzonen (2016: 215 ha) werden nicht mehr separat aufgeführt. Nach neuer Zonensystematik werden sämtliche Spezialzonen entsprechend ihrer Nutzungsbestimmungen einer Grundnutzungskategorie von 11 bis 17 zugeteilt.
- Pflanzgartenzonen (2016: 41 ha) gehören nicht mehr zu den Grünzonen (Teil der eingeschränkten Bauzonen), sondern werden zu den Tourismus- und Freizeitzonen gezählt.
- Tourismus- und Freizeitzonen (2016: 15 ha) werden neu in einer eigenen Kategorie geführt. Diese Zonen wurden nach alter Zonensystematik zu den Wohn- oder Mischzonen gezählt.



## 2 Bevölkerung und Beschäftigung

### Inhalt Kapitel 2

---

#### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### 2.2 Beschäftigungsentwicklung

#### Der viertgrösste Kanton der Schweiz

Rund 735 500 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2024 im Kanton Aargau. In der Liste der bevölkerungsstärksten Kantone stand der Aargau damit hinter Zürich, Bern und Waadt an vierter Stelle.<sup>1</sup> Auch bezüglich wirtschaftlicher Indikatoren gehörte der Aargau zu den grössten Kantonen. Mit gut 41 000 Unternehmen stand er schweizweit ebenfalls an vierter Stelle und die 274 700 Beschäftigten (gemessen in Vollzeitäquivalenten) bedeuteten den fünfthöchsten Wert.<sup>2</sup>

#### Der Aargau wächst und wird älter

Immer mehr Menschen leben im Kanton Aargau. Seit 1990 ist die Bevölkerung um 230 900 Personen gewachsen, das sind im Schnitt fast 6800 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Einen Beitrag zum jährlichen Wachstum leistet der Geburtenüberschuss. Er lag im Jahr 2024 bei etwas weniger als 1000 Personen. Seit der Jahrtausendwende ist die grösste Wachstumskomponente jedoch die Zuwanderung.<sup>1</sup> Die Aargauer Bevölkerung wuchs nicht in allen Altersklassen gleich stark. Der Anteil der Personen unter 20 Jahren stieg vergleichsweise sanft, die Zunahme gegenüber 1990 lag bei 19%. Die erwerbstätige Bevölkerung (20–64 Jahre) wuchs um 40%. Am stärksten nahm die Zahl der über 65-Jährigen zu. In dieser Altersklasse hat sich die Bevölkerung mehr als verdoppelt, die Zunahme betrug 134%.<sup>1</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). Trotz kurzer Zeitreihe war auch hier ein Wachstumstrend zu beobachten. Die Zahl der Beschäftigten hat im Kanton Aargau im jährlichen Schnitt um knapp 1900 zugenommen und ist insgesamt seit 2011 um 8% gewachsen.<sup>2</sup>

Nach wie vor ist der Aargau ein wichtiger Industriekanton. Ende 2022 arbeiteten rund 84 600 Personen im 2. Sektor (Industrie, Gewerbe und Kunst; vgl. Definitionen auf Seite 15). Das entsprach 31% aller Beschäftigten im Kanton. Zum Vergleich: Im schweizweiten Mittel lag der Anteil der Beschäftigten im 2. Sektor deutlich niedriger, bei 23%.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistik Aargau, Kantonale Bevölkerungsstatistik 2024

<sup>2</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur (BFS STATEMENT) 2022.

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung

### Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 1990 lebten 504 597 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Aargau, Ende 2024 waren es 735 536. Das entspricht einer Zunahme um 46%. In den letzten 17 Jahren ist die Bevölkerung deutlich schneller gewachsen als in der ersten Hälfte des erfassten Zeitraums. Von 1990 bis 2007 hat sie um 16% zugenommen, von 2007 bis 2024 um 25%.

In allen zwölf Regionen ist die Bevölkerungszahl seit 1990 gestiegen. Am stärksten war die Zunahme im oberen Freiamt mit 67% und im «Lebensraum Lenzburg Seetal» mit 64%, am geringsten im Zurzibiet und in «Brugg Regio» mit je 34%.

Das Bevölkerungswachstum war nicht gleichmässig auf die fünf Raumtypen verteilt. In den ländlichen Räumen (Ländliche Entwicklungsräume und Ländliche Entwicklungsachsen) war der Bevölkerungsanstieg mit 55% höher als in den urbanen Räumen und Zentren (Urbane Entwicklungsräume, Ländliche Zentren und Kernstädte) mit 40%.

Die unterschiedliche Entwicklung in den Raumtypen geht grösstenteils auf die erste Hälfte des erfassten Zeitraums zurück: Zwischen 1990 und 2007 stieg die Bevölkerung in den ländlichen Räumen mit 22% deutlich stärker an als in den urbanen Räumen, in denen ein Anstieg von 12% gemessen wurde.

In der zweiten Hälfte, von 2007 bis 2024, lagen die beiden Anteile näher beieinander: In den ländlichen Räumen betrug die Zunahme 26% und in den urbanen Räumen 25%.

Auf Gemeindeebene wurden die stärksten prozentualen Bevölkerungsanstiege nicht in den Zentren selbst, sondern in deren umliegenden Orten gemessen. Beispiele dafür waren die Gemeinden Ruppenswil 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

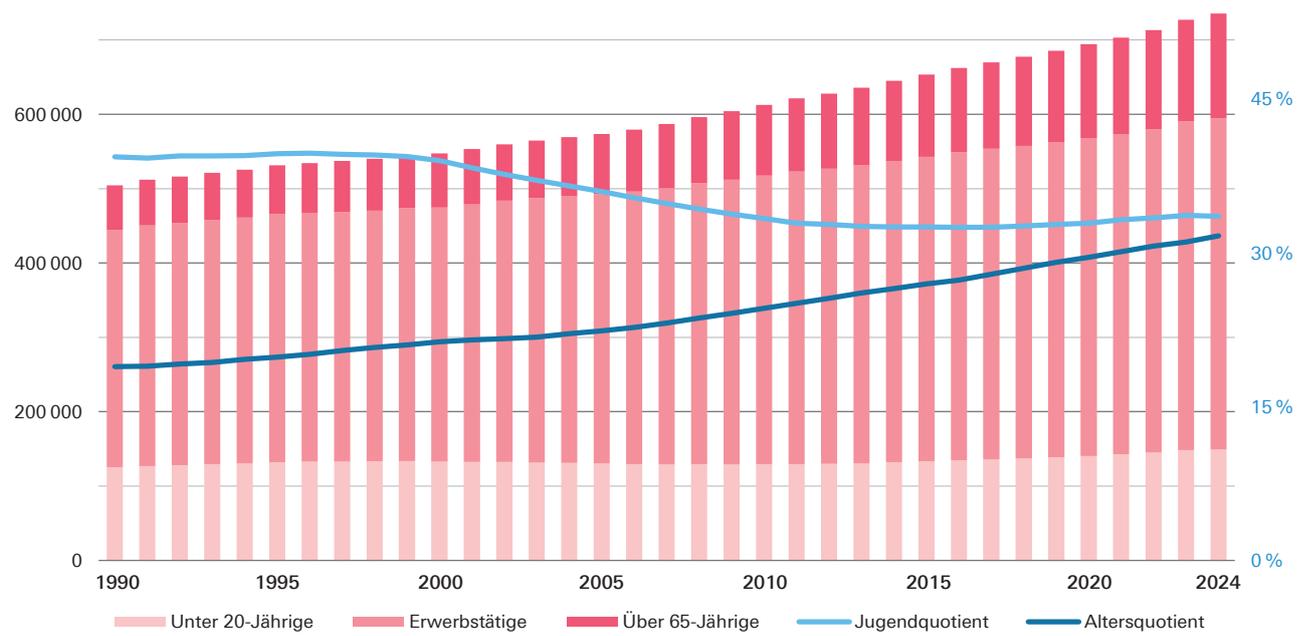
Anteil der unter 20-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

#### Altersquotient

Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

### Kanton: Bevölkerung nach Altersklassen, 1990–2024

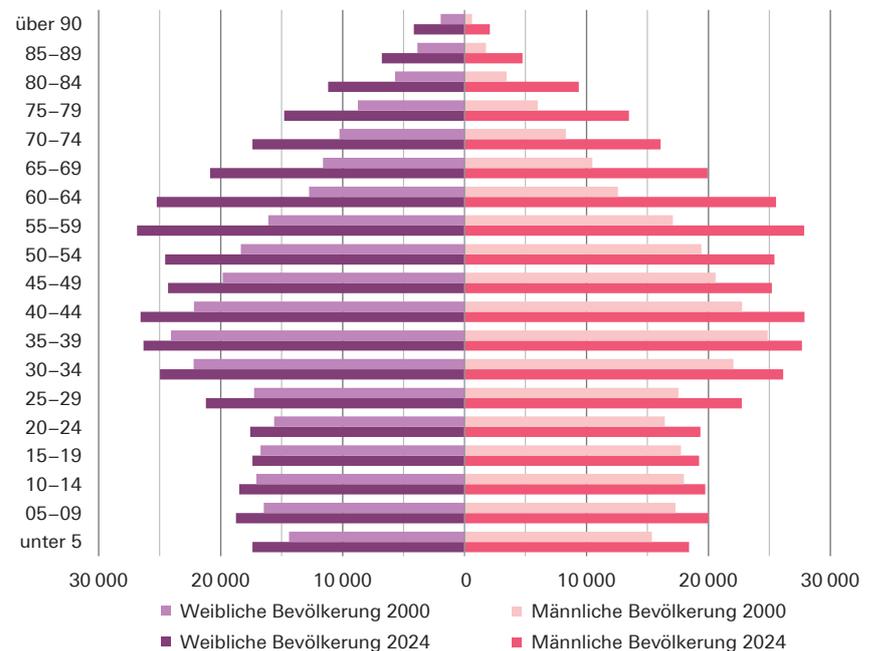
Achse links: Bevölkerung in Altersklassen (in Pers.), Achse rechts: Jugend- und Altersquotient (in %)



Quelle: Statistik Aargau

### Kanton: Altersstruktur nach Geschlecht, Vergleich 2000/2024

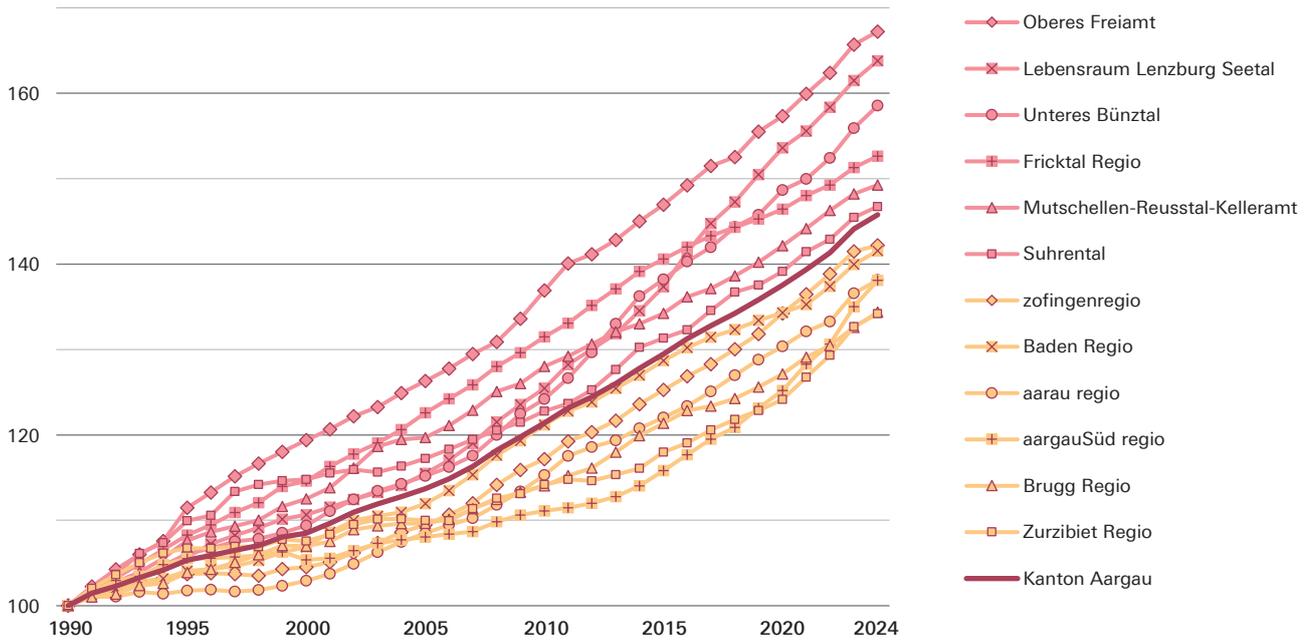
Weibliche und männliche Bevölkerung in 5-Jahresklassen (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

**Regionen: Bevölkerungsentwicklung, 1990–2024**

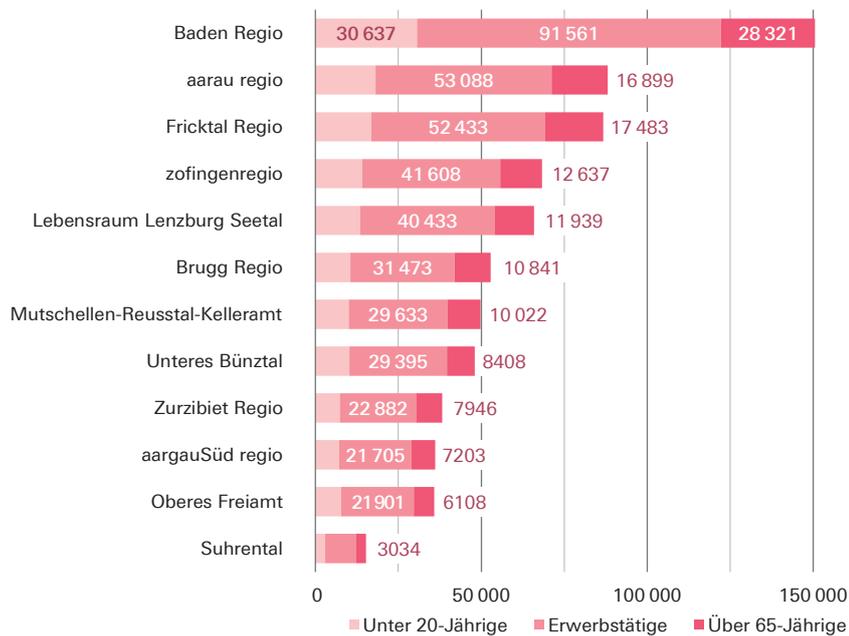
Indizierte Veränderung der Bevölkerung seit 1990 (Index: Gesamtbevölkerung 1990 = 100)



Quelle: Statistik Aargau

**Regionen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2024**

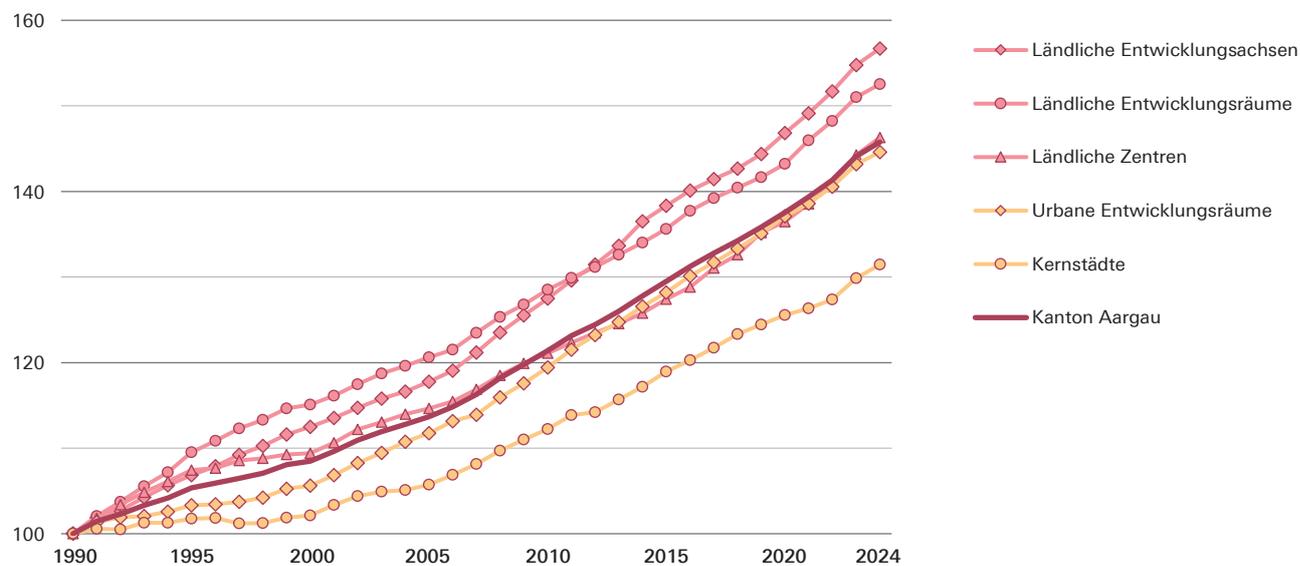
Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

### Raumtypen: Bevölkerungsentwicklung, 1990–2024

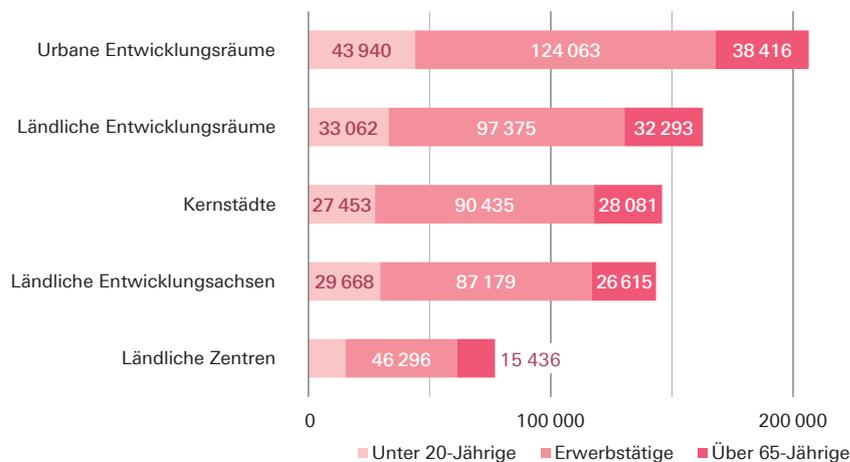
Indizierte Veränderung der Bevölkerung seit 1990 (Index: Gesamtbevölkerung 1990 = 100)



Quelle: Statistik Aargau

### Raumtypen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2024

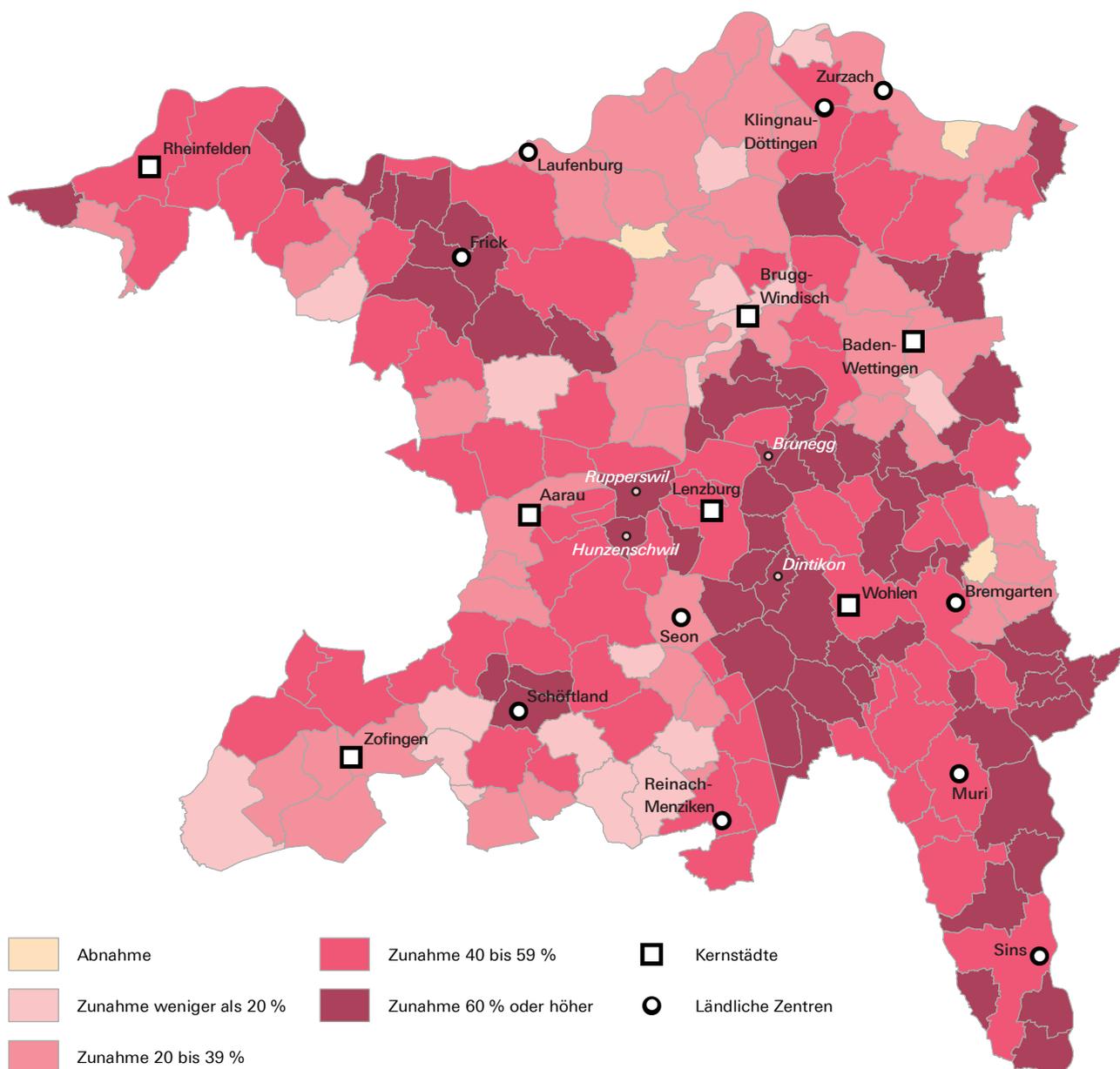
Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

## Gemeinden: Änderung der Bevölkerung, 1990/2024

Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2024 gegenüber 1990 (in %)



Quellen: Statistik Aargau, Abteilung Raumentwicklung

## 2.2 Beschäftigungsentwicklung

### Definitionen

#### Beschäftigung in Vollzeit- äquivalenten (VZÄ)

Die Anzahl Personen, die in einer Gemeinde arbeiten, wird in diesem Bericht in VZÄ angegeben. Um diese zu ermitteln, wird das Arbeitsvolumen aller Voll- und Teilzeitbeschäftigten von Arbeitsstunden in Vollzeitstellen umgerechnet. Beispiel: Eine Anstellung von 50% ergibt 0.5 VZÄ.

#### Beschäftigungs- entwicklung

Indizierte Veränderung der Beschäftigung 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 2022 arbeiteten 274 705 Personen im Aargau (immer gemessen in Vollzeitäquivalenten; VZÄ). Seit 2011 ist die Zahl der Beschäftigten um 20 694 Personen gestiegen, was einer Zunahme um gut 8% entspricht. Im letzten Jahr hat die Beschäftigung so stark zugenommen wie noch nie seit Beginn der Statistik (2011). Im Aargau waren 5271 Personen mehr beschäftigt, 2% mehr als im Vorjahr. Landesweit war der Anstieg noch stärker: Die Zahl der Beschäftigten stieg in der Schweiz um 114 204 Personen, ein Plus von knapp 3% gegenüber dem Vorjahr.

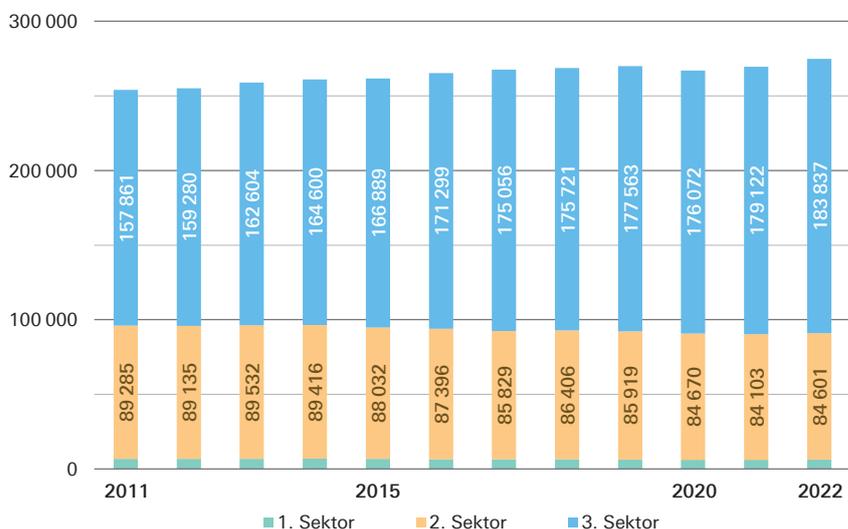
Im Sommer 2016 nahm in Schafisheim ein grosses Logistikzentrum den Betrieb auf. Dadurch wurden rund 1000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies erklärt den sprunghaften Anstieg bei der Beschäftigungsentwicklung in der Region «Lebensraum Lenzburg Seetal» in den Jahren 2016 und 2017 (siehe Seite 16).

### Hinweis zur Erhebung

Die Beschäftigungszahlen werden durch das Bundesamt für Statistik seit 2011 jährlich anhand der Statistik der Unternehmensstruktur (BFS STATENT) erfasst. Diese Erfassung löste die Betriebszählung ab, welche bis 2008 alle drei bis vier Jahre durchgeführt wurde. Die beiden Erhebungen können nicht direkt miteinander verglichen werden.

### Kanton: Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren, 2011–2022

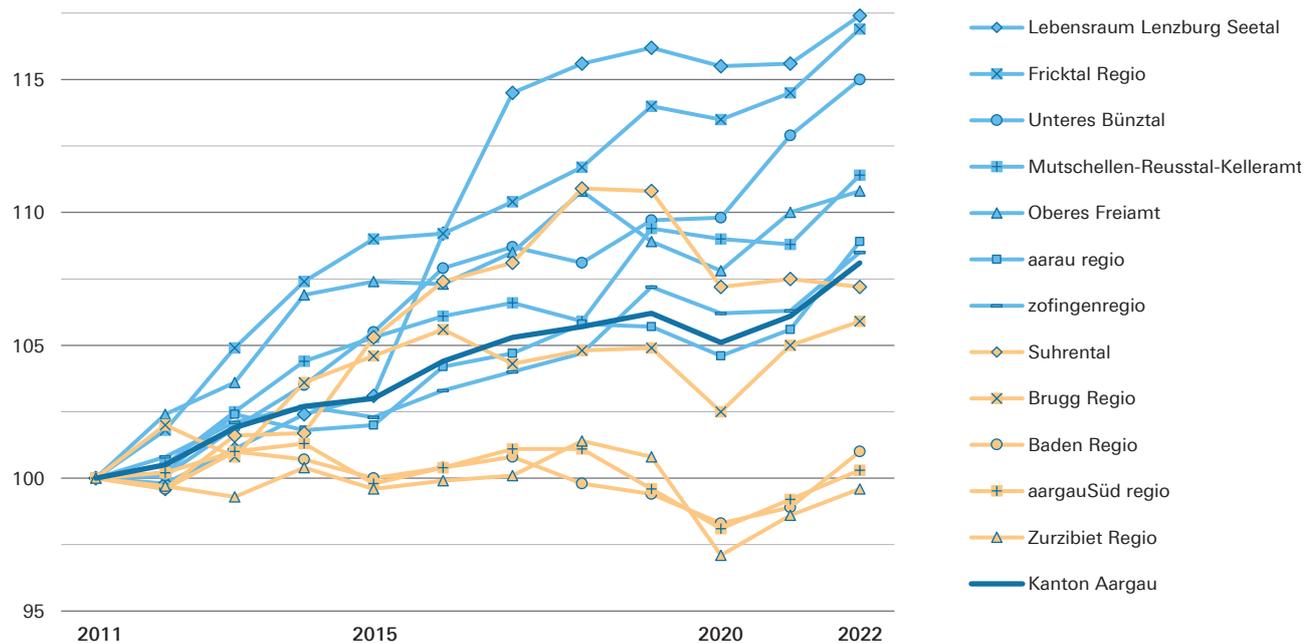
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

### Regionen: Beschäftigungsentwicklung, 2011–2022

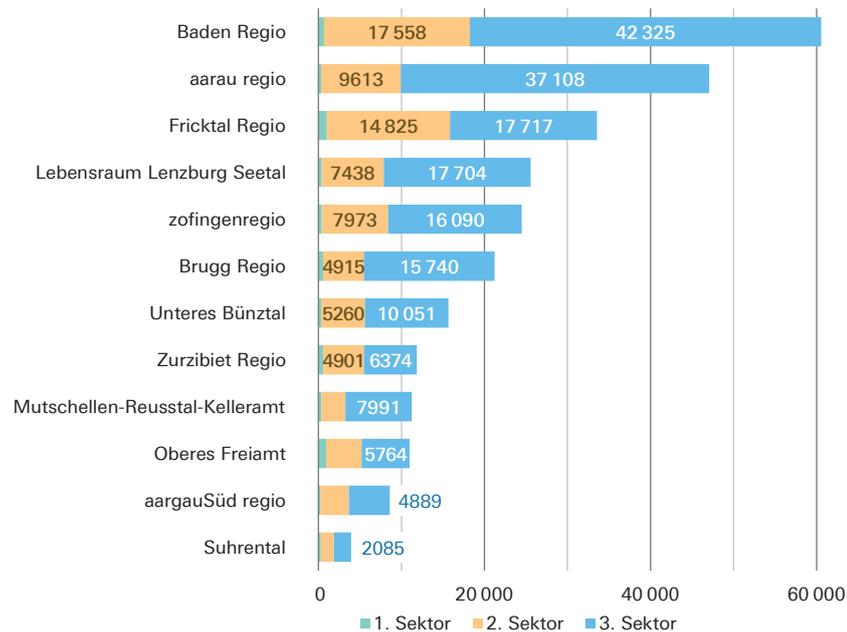
Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

### Regionen: Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren, 2022

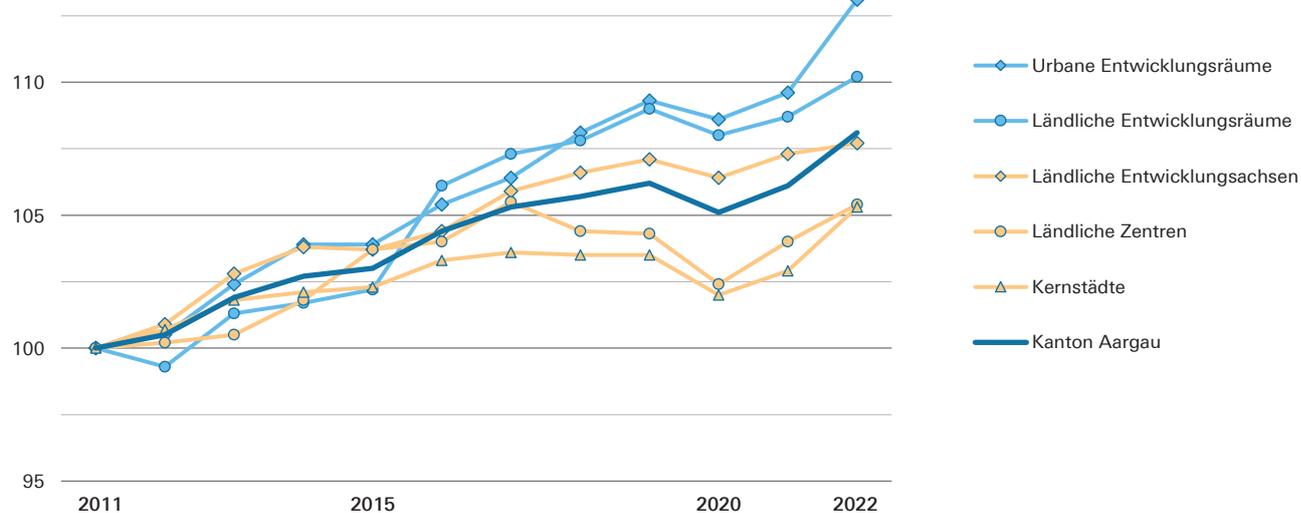
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

### Raumtypen: Beschäftigungsentwicklung, 2011–2022

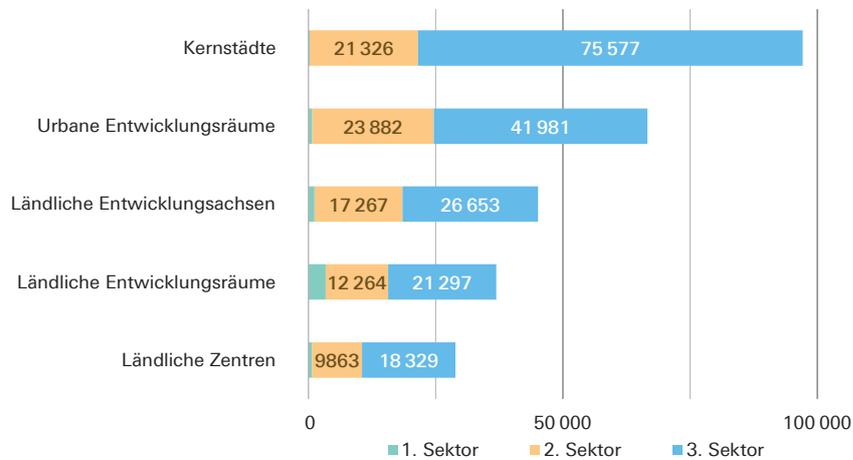
Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

### Raumtypen: Beschäftigung nach Wirtschaftssectoren, 2022

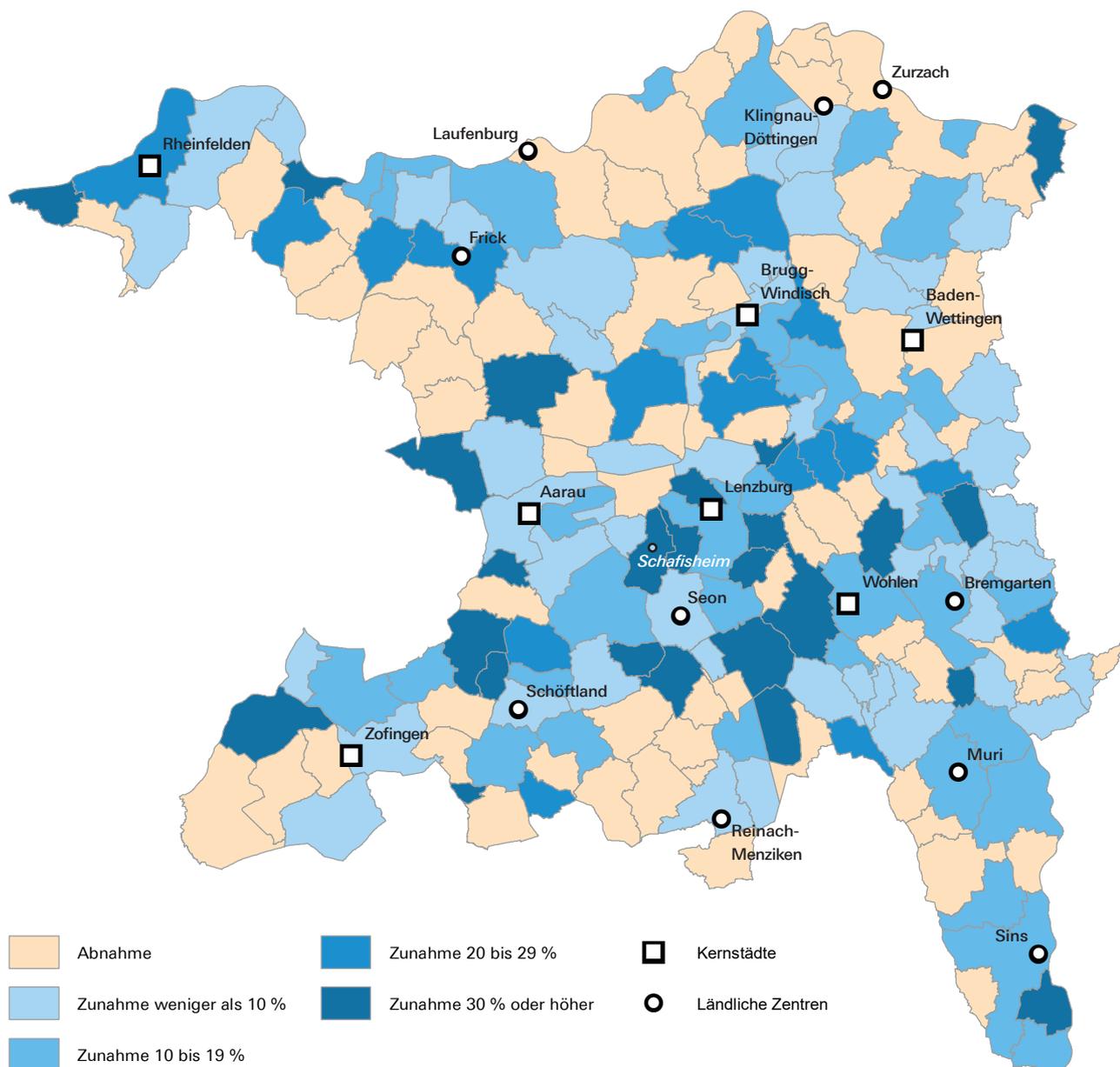
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

Gemeinden: Änderung der Beschäftigung, 2011/2022

Relative Änderung der Zahl der Beschäftigten Ende 2022 gegenüber 2011 (in %)



Quellen: BFS STATENT, Abteilung Raumentwicklung

# 3 Kantonaler Richtplan: Siedlung und Landschaft

## Inhalt Kapitel 3

---

### 3.1 Siedlungsgebiet

### 3.2 Fruchtfolgeflächen

#### **Richtplan: Das zentrale Steuerungsinstrument**

Der Richtplan ist das zentrale Koordinations- und Führungsinstrument für die kantonale Raumentwicklung. Er bestimmt die angestrebte, langfristige räumliche Entwicklung des Kantons. Der kantonale Richtplan sichert den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und eine zweckmässige Besiedlung des Aargaus. 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 816000 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Aargau leben werden (2015: 653000).

Im Richtplan sind 21950 Hektaren (ha) als Siedlungsgebiet festgesetzt.<sup>1</sup> Das festgesetzte Siedlungsgebiet darf nicht vergrössert werden. Der Richtplan bezeichnet im Kapitel S 1.2 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 40000 ha 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> Das Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet wurde am 24. März 2015 durch den Grosse 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 ha als Siedlungsgebiet festgesetzt. Davon sind 125 ha in der Richtplan-Gesamtkarte nicht dargestellt. Diese Flächen bilden die Kantonalen Töpfe. Die Siedlungsgebietsreserven stehen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, für Einzonungen wie folgt zur Verfügung:

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

Neueinzonungen und allfällige räumliche Veränderungen des Siedlungsgebiets sind an ein schrittweises Vorgehen gebunden. Jeder Schritt ist Bedingung für den nächsten:

- Entsprechend dem Grundauftrag des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014; Siedlungsentwicklung nach innen) ist 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. Die Umlagerung darf nicht zu einer gesamthaften Vergrößerung des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets führen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2).
- 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 (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2). Auf diese Weise sind Umlagerungen 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 Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.3 bis 1.5, erfüllt werden.

### Hinweise 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.

Die Angaben zum Flächenbestand und zur Veränderung der Flächen in den Kantonalen Töpfen und Regionalen Töpfen sind online verfügbar:

[www.ag.ch/raumb Beobachtung > Siedlungsgebiet](http://www.ag.ch/raumb Beobachtung > 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 festgelegt werden können, umfasst das Siedlungsgebiet auch die in der Nutzungsplanung keiner Zone zugewiesenen Verkehrsflächen.

### 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 2024 erfolgten keine Flächenbeiträge an die Kantonalen Töpfe. Hingegen wurden eine Fläche aus dem Kantonalen Topf für öffentliche Nutzungen bezogen: In der Gemeinde Windisch wurde das Siedlungsgebiet um 0.3 ha erweitert, um die Realisierung der Aussensportanlagen des neuen Mittelschulstandorts zu sichern. Die weiteren verfügbaren Flächen für Arbeitszonen und für Wohnschwerpunkte blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 69.1 ha bzw. 44.0 ha.

Alle zwölf regionalen Planungsverbände haben zwischenzeitlich einen Regionalen Topf gebildet. Die durch Auszonungen zustande gekommene Siedlungsgebietsreserve umfasste im Kanton Aargau per Ende 2024 insgesamt 25.6 ha. Zwei Drittel dieser Flächen lagen in den Töpfen der Regionen «aargauSüd regio» und «Lebensraum Lenzburg Seetal» mit 10.0 ha bzw. 6.3 ha.

Im Jahr 2024 wurden in vier Regionen Flächenbeiträge im Gesamtumfang von 6.0 ha an die Regionalen Töpfe geleistet, während Flächenbezüge aus den Regionalen Töpfen ausgeblieben sind.

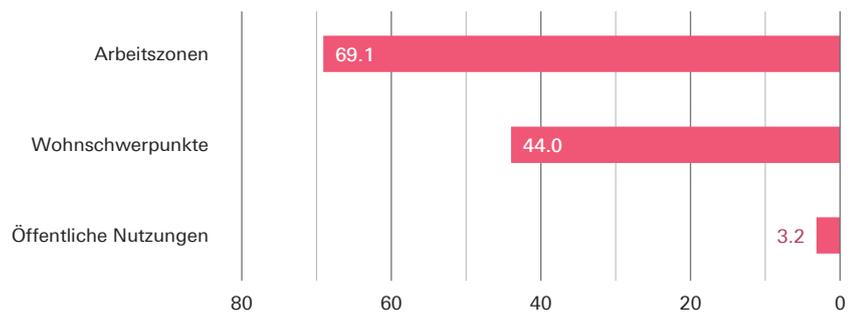
### Regionen: Veränderung des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets, 2024

Jährliche Veränderung des Siedlungsgebiets (SG) nach PA 1.2, 1.3, 3.4 und 4.2 (in ha)

Region	Kantonale Töpfe		Regionale Töpfe		Umlagerung ohne Vergrößerung	
	Reduktion SG: PA 3.4	Erweiterung SG: PA 1.3	Reduktion SG: PA 3.4/4.2	Erweiterung SG: PA 4.2	Reduktion SG: PA 1.2	Erweiterung SG: PA 1.2
	Beitrag an Kantonalen Topf	Bezug aus Kantonalem Topf	Beitrag an Regionalen Topf	Bezug aus Regionalem Topf	Reduzierender Teil der Umlagerung	Erweiternder Teil der Umlagerung
aarau regio						
aargauSüd regio						
Baden Regio						
Brugg Regio		0.3	1.0		1.8	0.8
Fricktal Regio					0.4	0.4
Lebensraum Lenzburg Seetal			2.0		0.1	0.1
Mutschellen-Reusstal-Kelleramt					0.02	0.02
Oberes Freiamt					0.1	0.1
Suhrental			2.4			
Unteres Bünzthal						
zofingenregio			0.6		0.9	0.9
Zurzibiet Regio						

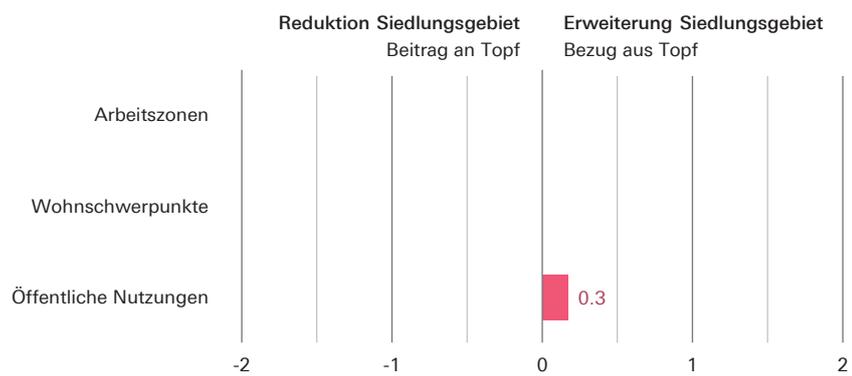
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Kanton: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 1.3 oder 3.4, 2024**  
 Flächenbestand per 31. 12. 2024 in den Kantonalen Töpfen (in ha)



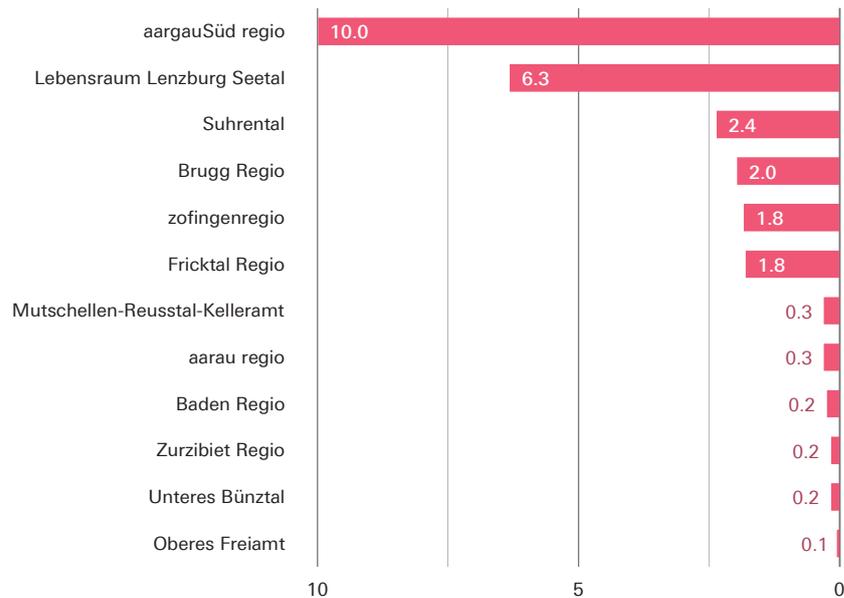
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Kanton: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 1.3 oder 3.4, 2024**  
 Jährliche Veränderung mit Auswirkung auf die Kantonalen Töpfe (in ha)



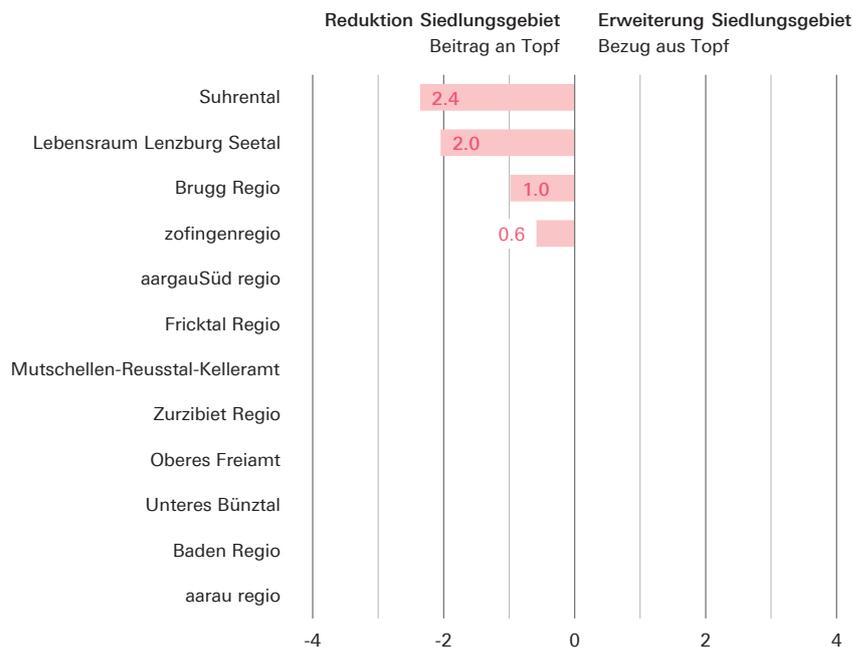
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 4.2, 2024**  
 Flächenbestand per 31. 12. 2024 in den Regionalen Töpfen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 4.2, 2024**  
 Jährliche Veränderung mit Auswirkung auf die Regionalen Töpfe (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 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 40 482 ha lag der Wert Ende 2024 um 482 ha über diesem Mindestumfang.

Seit dem Beginn der aktuellen Erfassungsmethode im Jahr 2001 wurden die FFF um 406 ha reduziert. Das entspricht einem mittleren jährlichen Flächenverlust von knapp 18 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 im Jahr 2015 wurden die FFF nicht weiter reduziert. Im Gegenteil: In den letzten neun Jahren konnten sie kantonsweit um 21 ha erweitert werden. Der Flächen-gewinn ist grösstenteils auf Auszonungen sowie auf Rekultivierungs-massnahmen in ehemaligen Materialabbaugebieten zurückzuführen.

Seit dem Beginn der statistischen Reihe im Jahr 2001 wurden die FFF in 160 Gemeinden reduziert. In 6 Gemeinden blieben die Flächen annähernd unverändert und in 31 Gemeinden konnten neue FFF geschaffen werden (vgl. Karte auf Seite 28). Der Flächengewinn kam durch die oben erwähnten Auszonungen und Rekultivierungen sowie 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

---

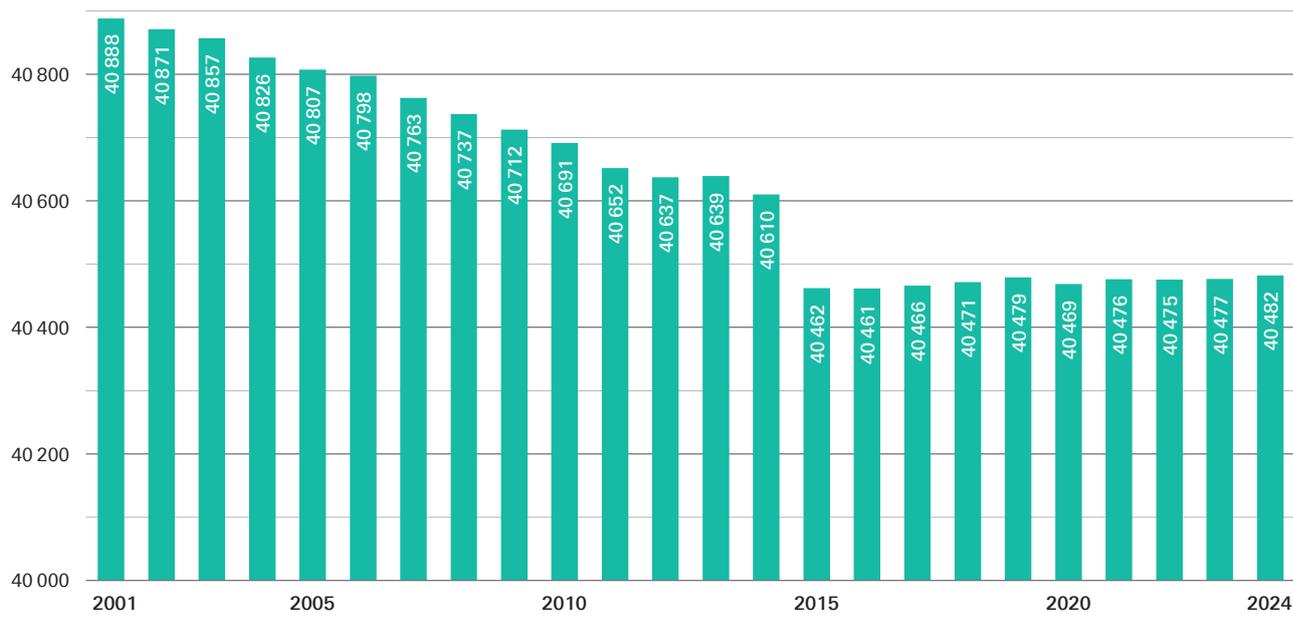
#### Fruchtfolgeflächen (FFF)

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, 2001–2024

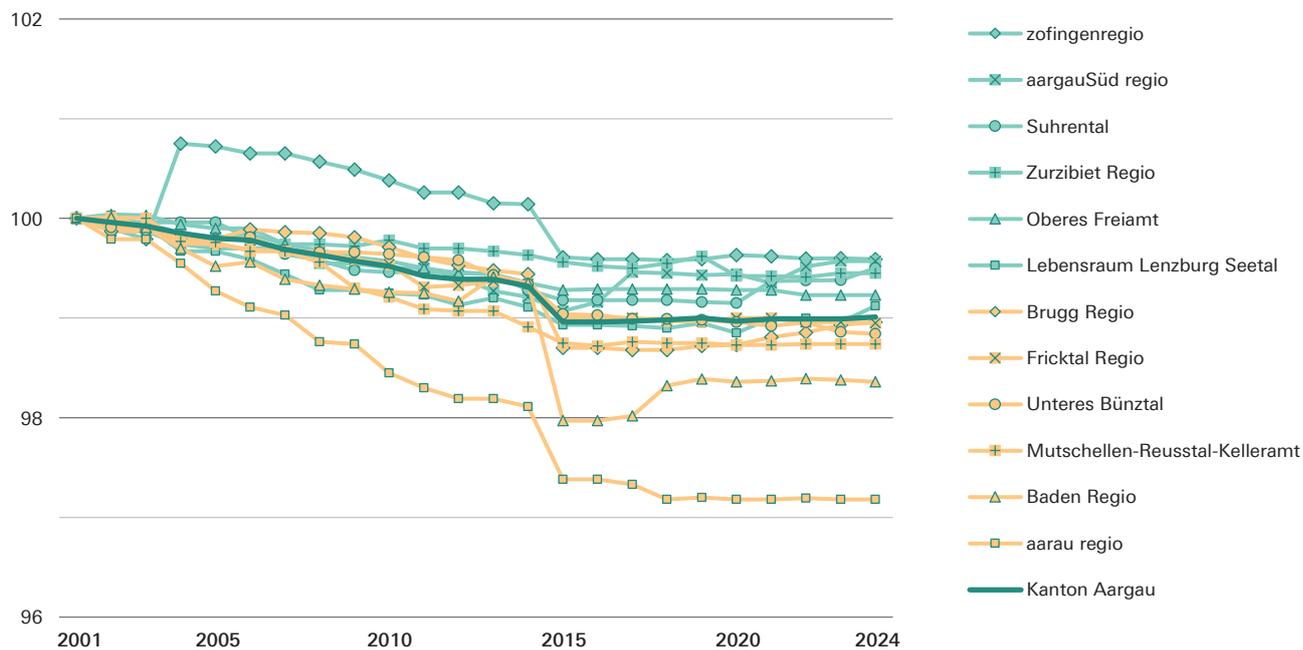
Gesamtfläche am Jahresende (in ha, Skala beginnt bei 40 000 ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001–2024

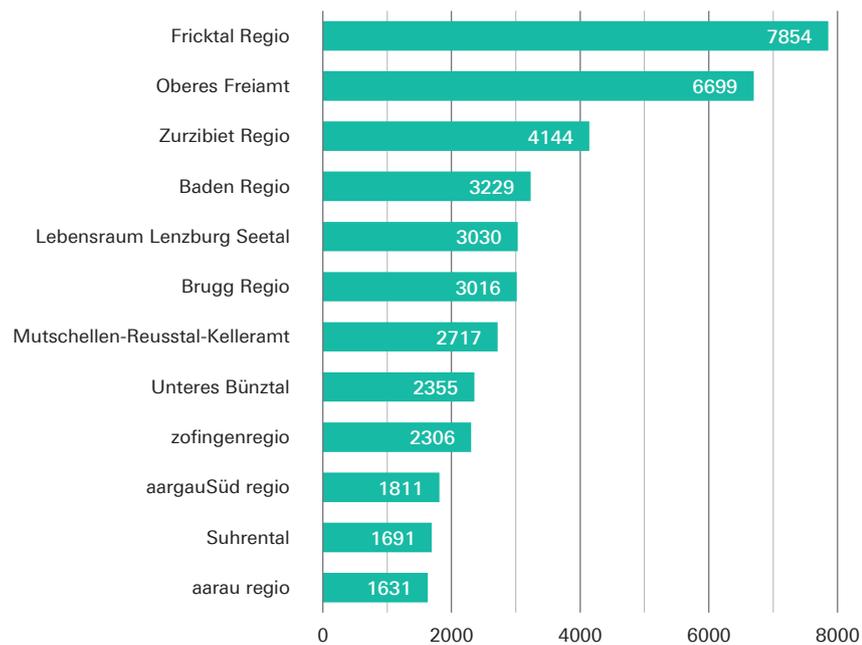
Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Regionen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2024

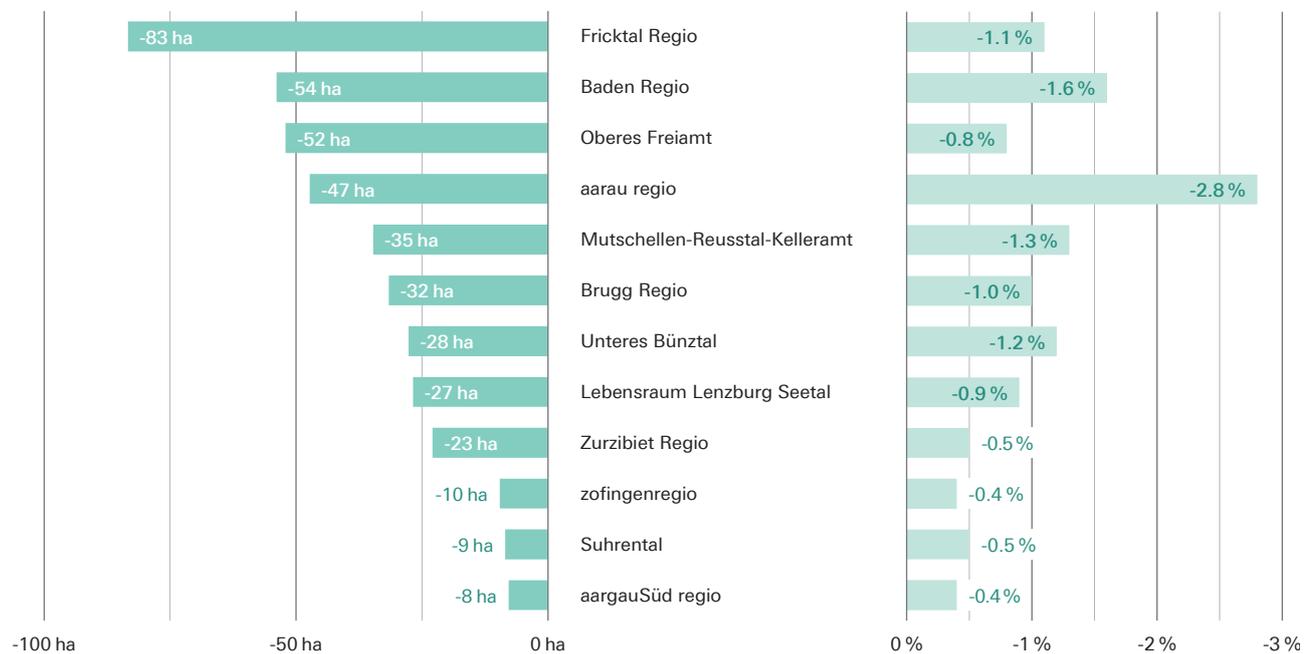
Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Regionen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2024

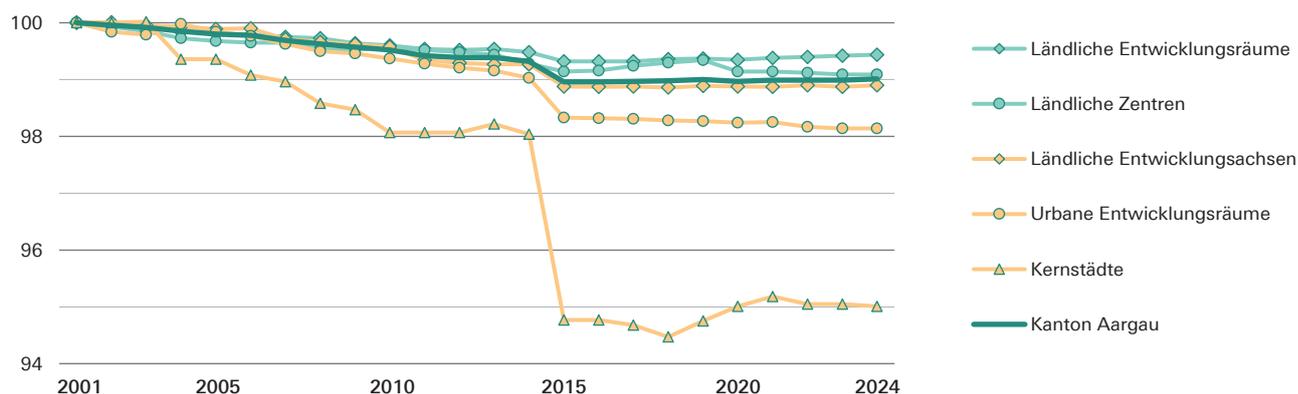
Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001–2024

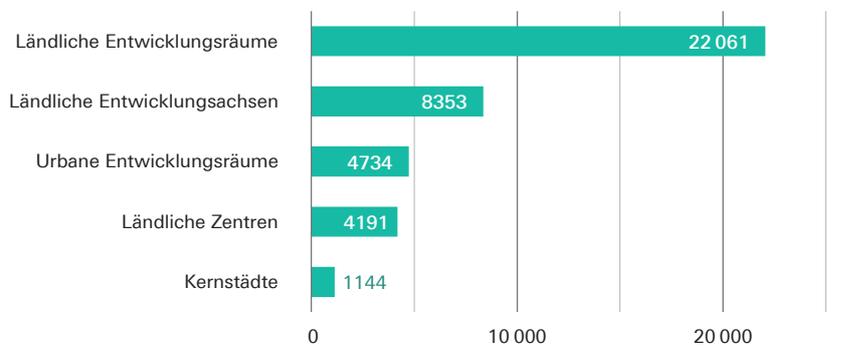
Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2024

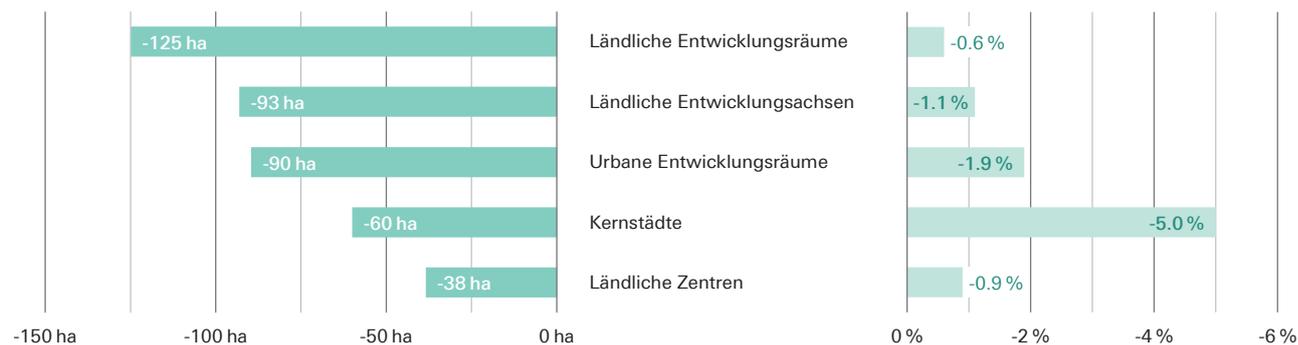
Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2024

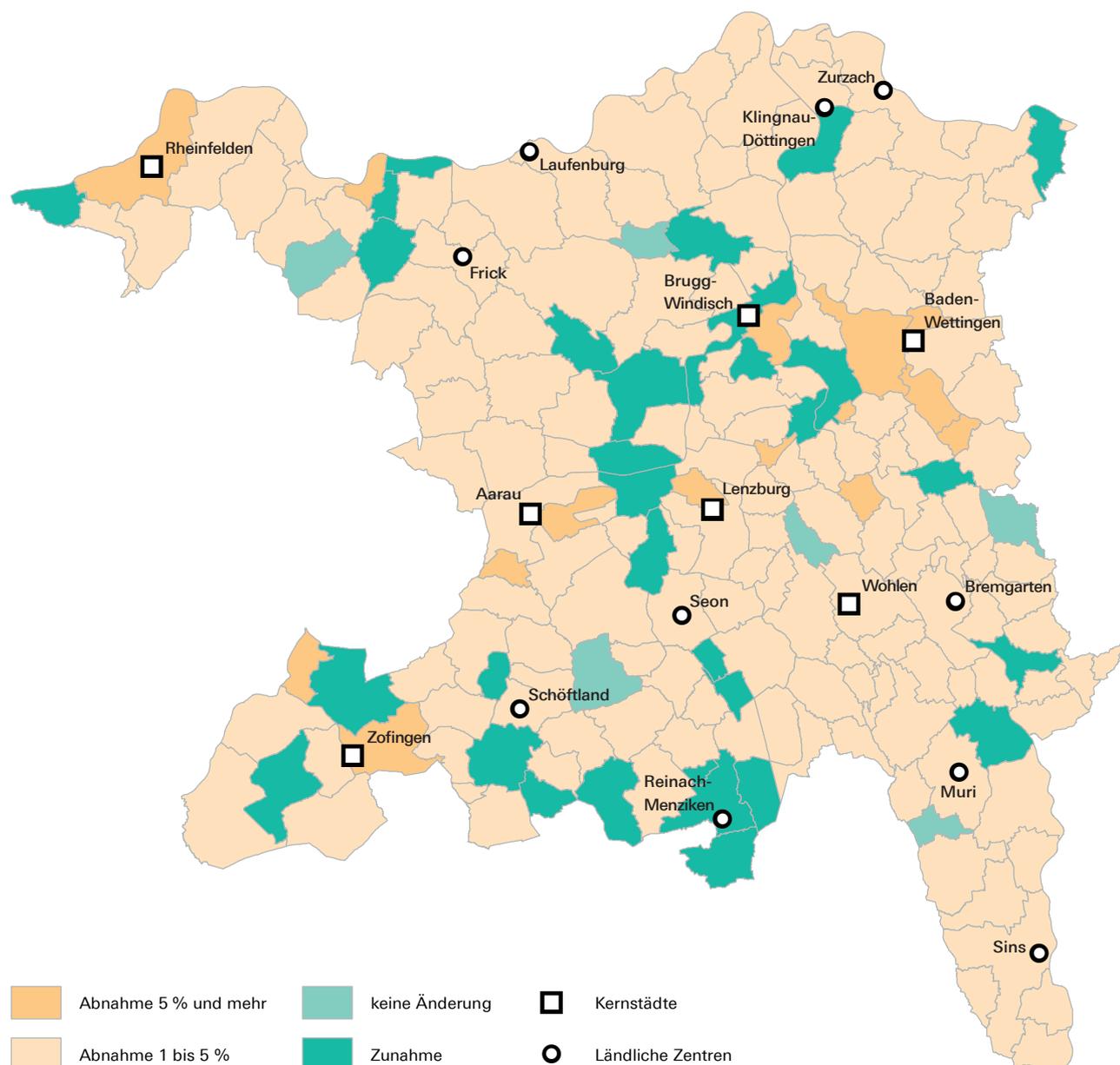
Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Gemeinden: Änderung der Fruchtfolgefleichen, 2001/2024

Relative Änderung der Fruchtfolgefleichen Ende 2024 gegenüber 2001 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 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 Raumplanungsverordnung). Die Übersicht muss aufzeigen, welche nicht überbauten Teile der Bauzone baureif sind und welche Gebiete innerhalb der nächsten fünf Jahre baureif gemacht werden können.

Ende der 1990er-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 und nicht überbauten Flächen innerhalb der Bauzonen unterschieden. Die nicht überbauten Bauzonen 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 oder wenn mit dem Bau (Aushub) bis zum 31. Dezember begonnen wurde.

#### – 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 wenn die Erschliessung nicht zwangsläufig angestrebt wird).

#### – Langfristige Baugebietsreserven:

Als langfristige Baugebietsreserve verbleiben die restlichen nicht überbauten Bauzonen.

Die vollständige Definition der vier Kategorien und weitere Informationen zur jährlichen Erhebung sind online verfügbar:

[www.ag.ch/bzstat](http://www.ag.ch/bzstat)

### Bauzonenstatistik online

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

[www.ag.ch/raumbeobachtung](http://www.ag.ch/raumbeobachtung)

## 4.1 Überbauungsstand

### Das Wichtigste in Kürze

Die Fläche des Kantons Aargau umfasst 140 377 ha. Ein Siebtel davon gehört zur Bauzone, Ende 2024 waren das 20 553 ha.

Nach wie vor nicht darin enthalten sind Verkehrs- und Gewässerflächen im Umfang von 663 ha bzw. 48 ha. Diese Gebiete befinden sich zwar innerhalb des Baugebiets, sind jedoch in der kommunalen Nutzungsplanung in den meisten Fällen keiner Nutzungszone zugewiesen.

Seit der erstmaligen Erhebung des Stands der Erschliessung im Jahr 1999 wurden im Kanton Aargau 447 ha eingezont. Vor 2015 wurden die Bauzonen jährlich um rund 30 ha erweitert. Seit 2015 blieb die Gesamtfläche der Bauzonen annähernd konstant.

Nachdem 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).<sup>1</sup> Mit der Genehmigung des Aargauer Richtplans durch den Bundesrat vom 23. August 2017 wurde dieses Moratorium aufgehoben. Seitdem sind im Kanton Aargau Einzonungen wieder möglich, sofern sie den Anforderungen des Richtplans genügen.

Ende 2024 waren von den 20 553 ha Bauzone 91 % (18 713 ha) überbaut. Die Nutzung der überbauten Bauzone war wie folgt aufgeteilt:

- 72 % Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (13 388 ha),
- 15 % Arbeitszonen (2 784 ha),
- 10 % Zonen für öffentliche Bauten (1 951 ha),
- 3 % übrige Bauzonen (590 ha).

9 % (1 840 ha) der gesamten Bauzonenfläche waren per Ende 2024 nicht überbaut. Die Anteile der Zonentypen in den nicht überbauten Gebieten waren folgendermassen verteilt:

- 58 % Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (1 080 ha),
- 29 % Arbeitszonen (530 ha),
- 12 % Zonen für öffentliche Bauten (216 ha),
- 1 % übrige Bauzonen (14 ha).

In den nicht überbauten Gebieten war der Anteil der Arbeitszonen mit 29 % fast doppelt so hoch wie in den überbauten Gebieten mit 15 %.

### 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.

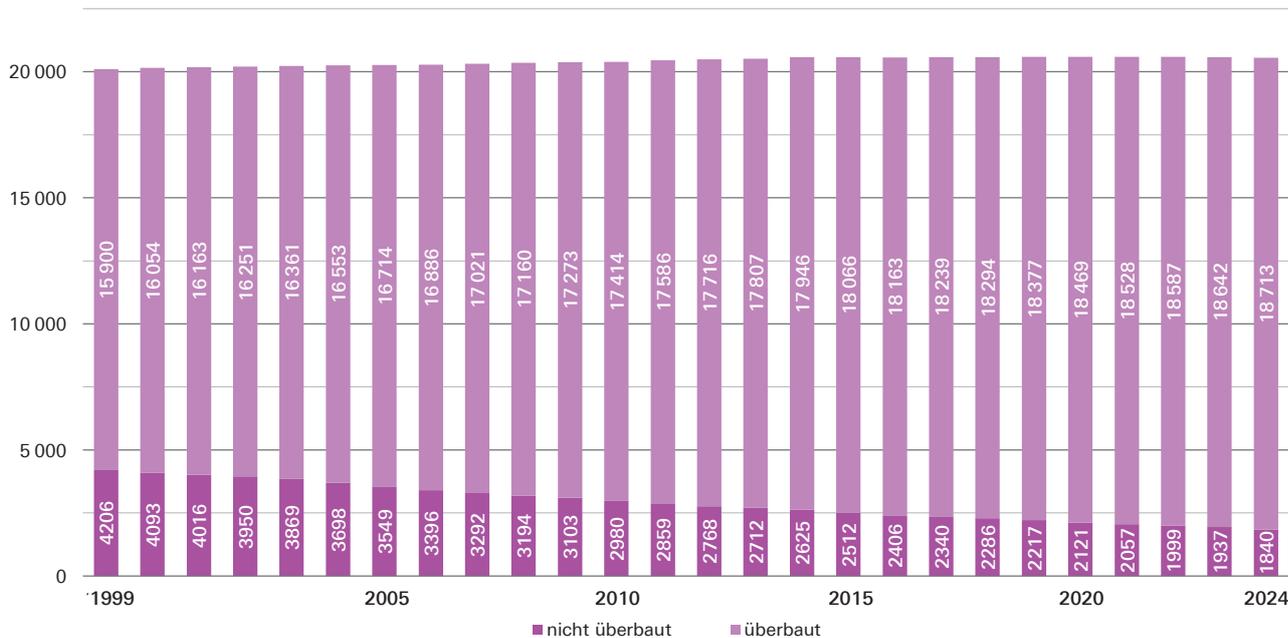
#### Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

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.

### Kanton: Überbauungsstand, 1999–2024

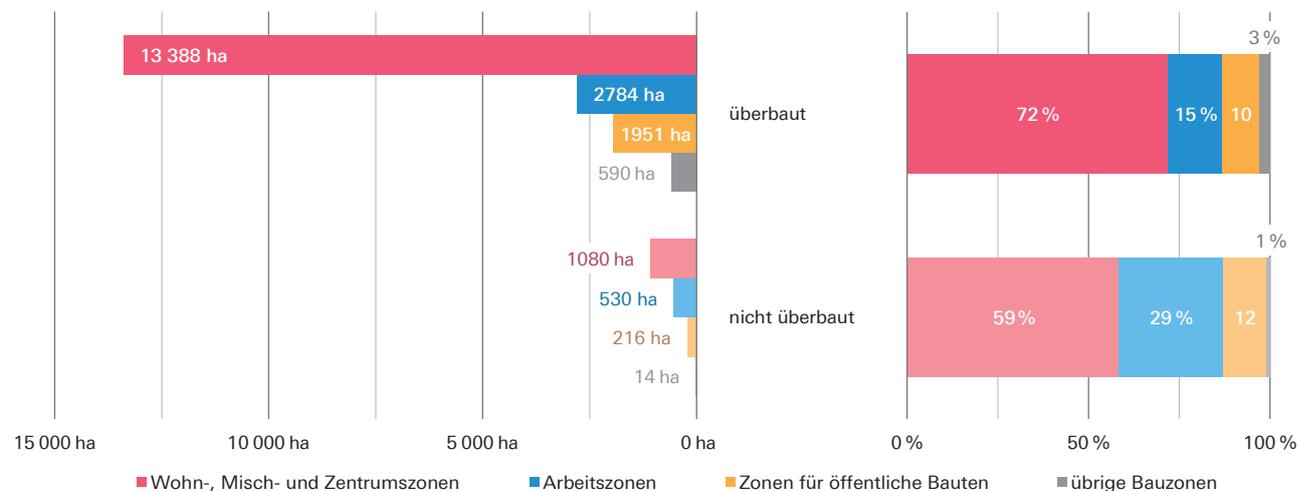
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Kanton: Überbauungsstand und Zonentypen, 2024

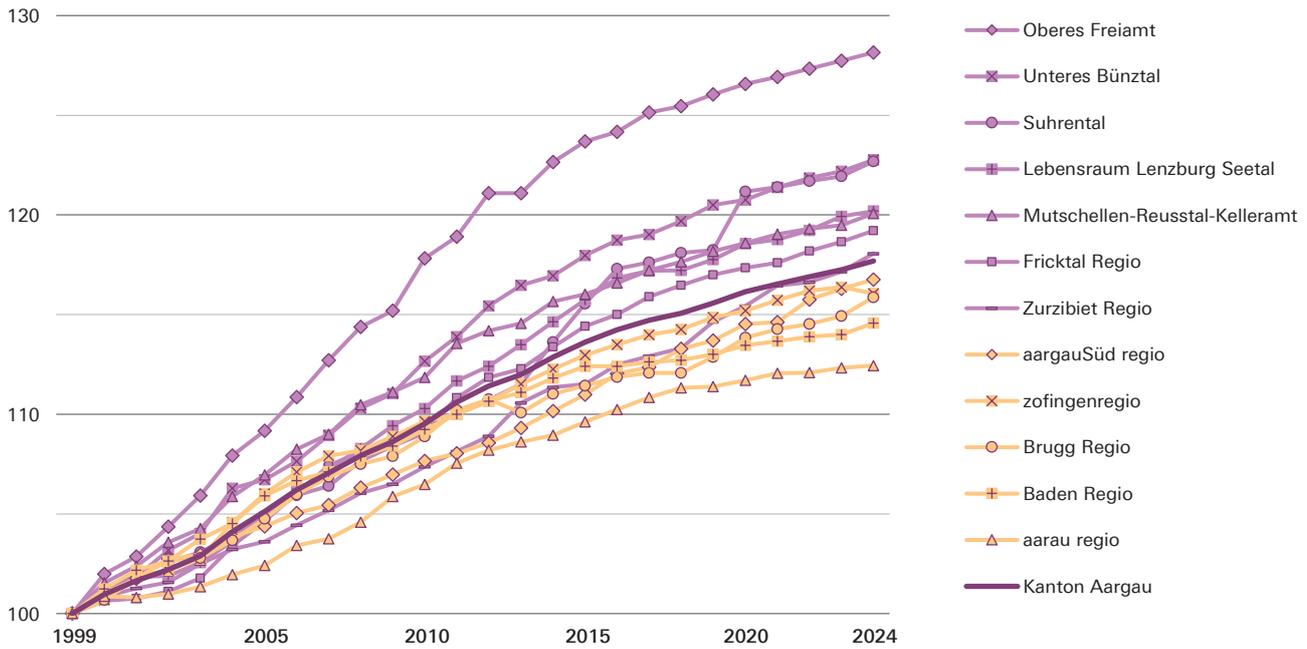
Linke Seite: Absolute Flächen der Zonentypen (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Zonentypen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999–2024**

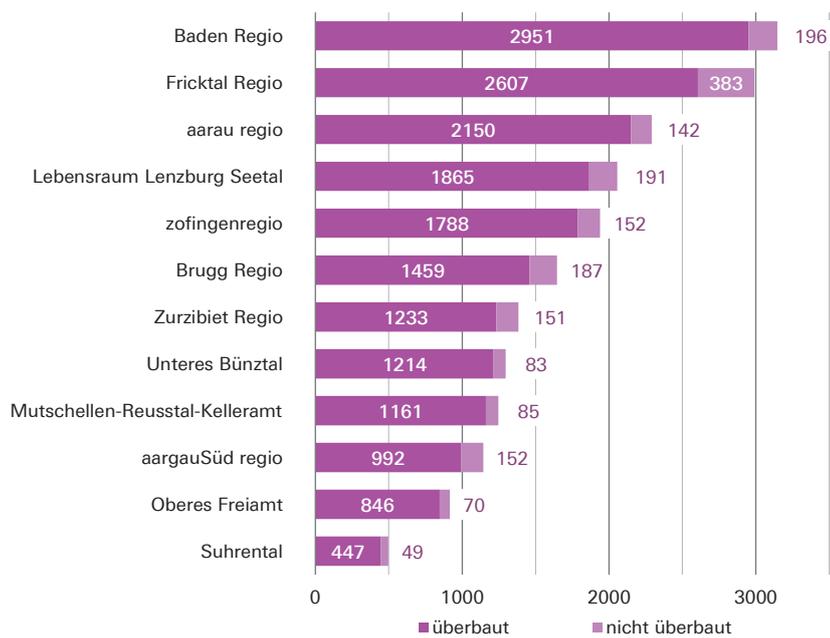
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Überbauungsstand, 2024**

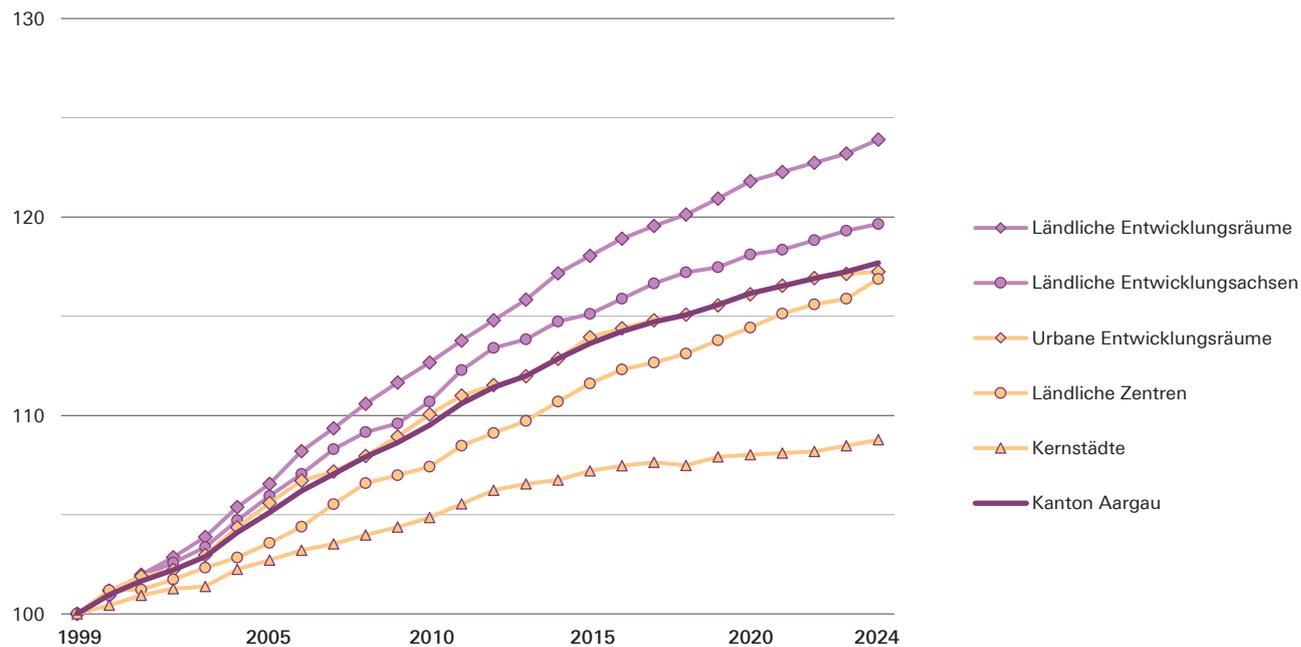
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999–2024

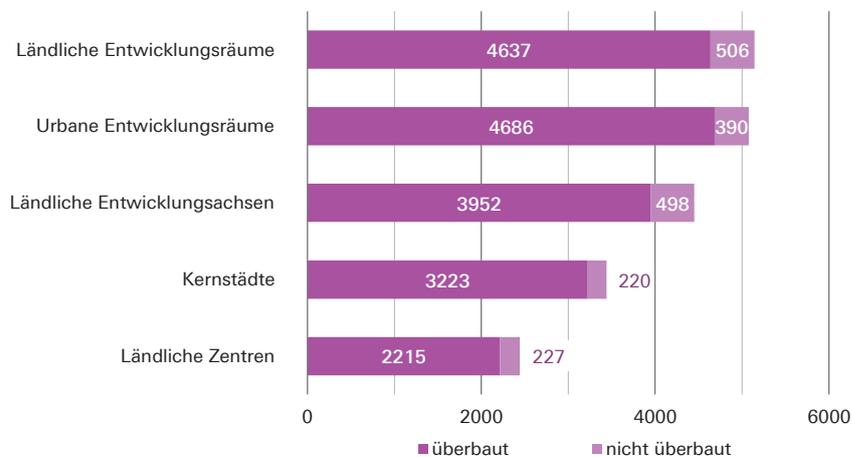
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Überbauungsstand, 2024

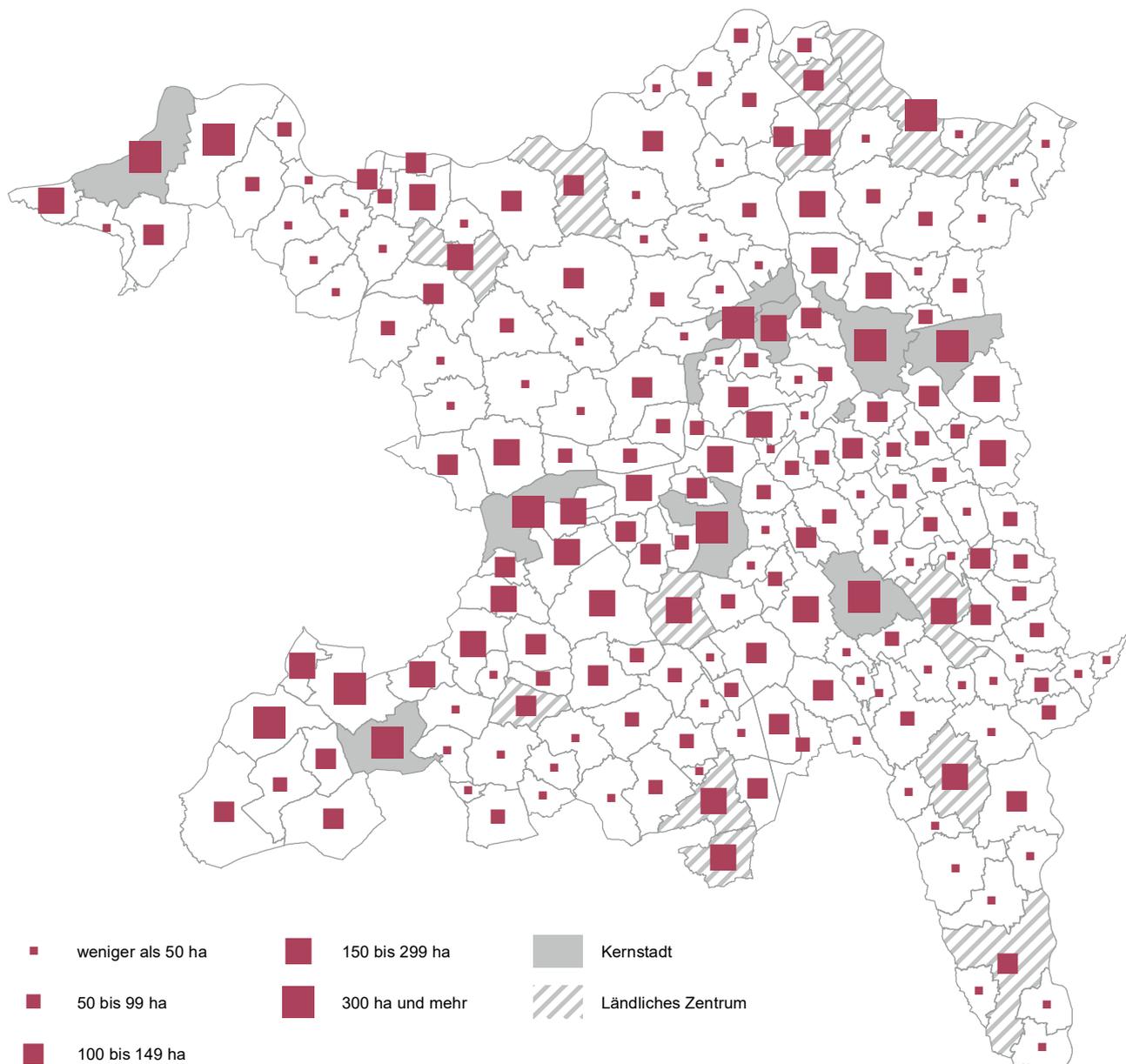
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Gemeinden: Gesamte Bauzone, 2024**

Summe der überbauten und nicht überbauten Flächen am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 4.2 Bauzonenreserven

### Definitionen

#### Bauzonenreserven

Alle nicht überbauten Bauzonen: 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

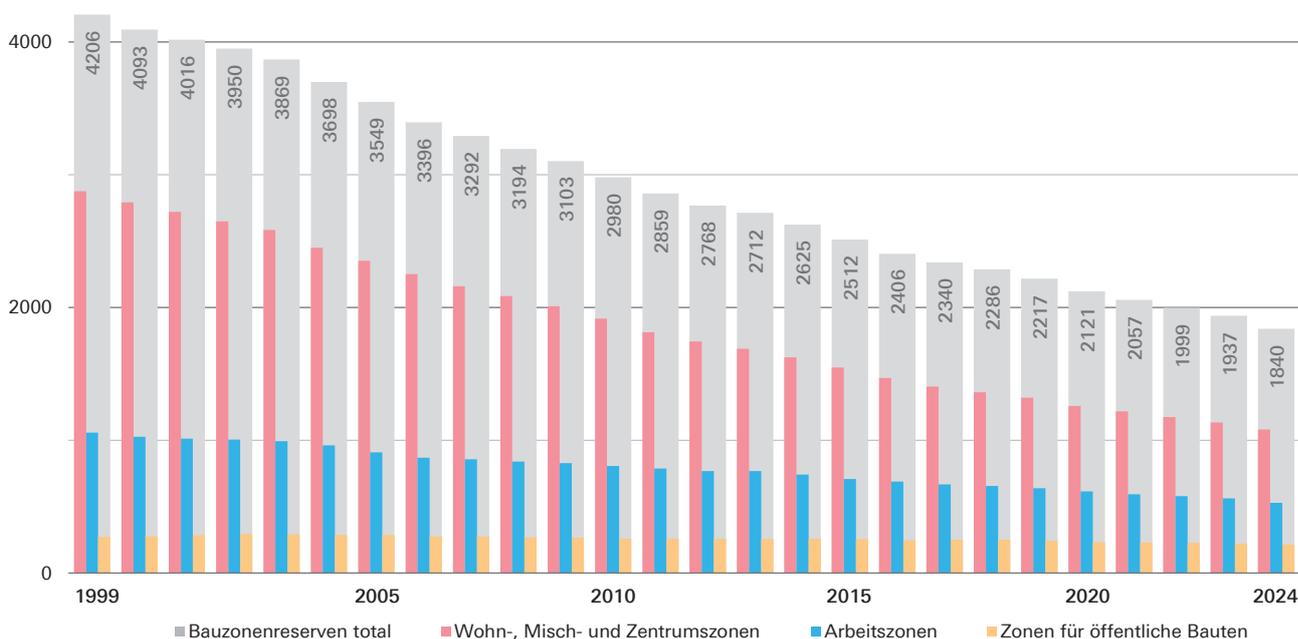
Ende 2024 waren im Kanton Aargau 1840 ha Bauzone nicht überbaut, 9 % der gesamten Bauzonenfläche verblieben als Bauzonenreserve. Im grössten Teil der Bauzonenreserven war vorrangig Wohnnutzung vorgesehen. 59 % aller nicht überbauten Bauzonen gehörten zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. In diesen Zonentypen war der Rückgang der Reserven am stärksten. Seit 1999 wurden die Bauzonenreserven für die Wohnnutzung um mehr als die Hälfte reduziert, von 2877 ha auf 1080 ha.

Von den 1080 ha nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen galten gut zwei Drittel (763 ha) als baureif. 21 % (221 ha) wurden als baureif in fünf Jahren eingeteilt und 9 % (96 ha) gehörten zur langfristigen Baugebietsreserve.

Eine ähnliche Verteilung bezüglich Erschliessungsstand wiesen die 530 ha nicht überbauten Arbeitszonen auf. Bei den Reserveflächen in den Arbeitszonen galten knapp zwei Drittel (330 ha) als baureif. Daneben waren 24 % (127 ha) baureif in fünf Jahren und 14 % (73 ha) wurden der langfristigen Baugebietsreserve angerechnet.

Kanton: Bauzonenreserven nach Zonentypen, 1999–2024

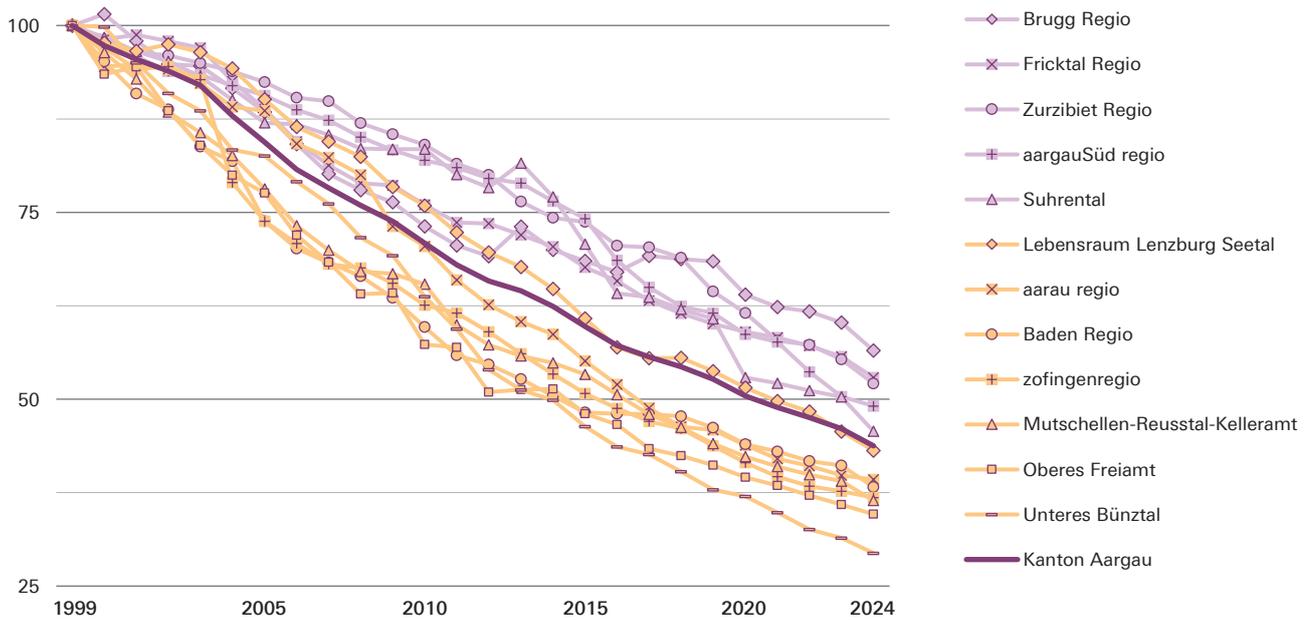
Fläche der nicht überbauten Bauzonen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999–2024**

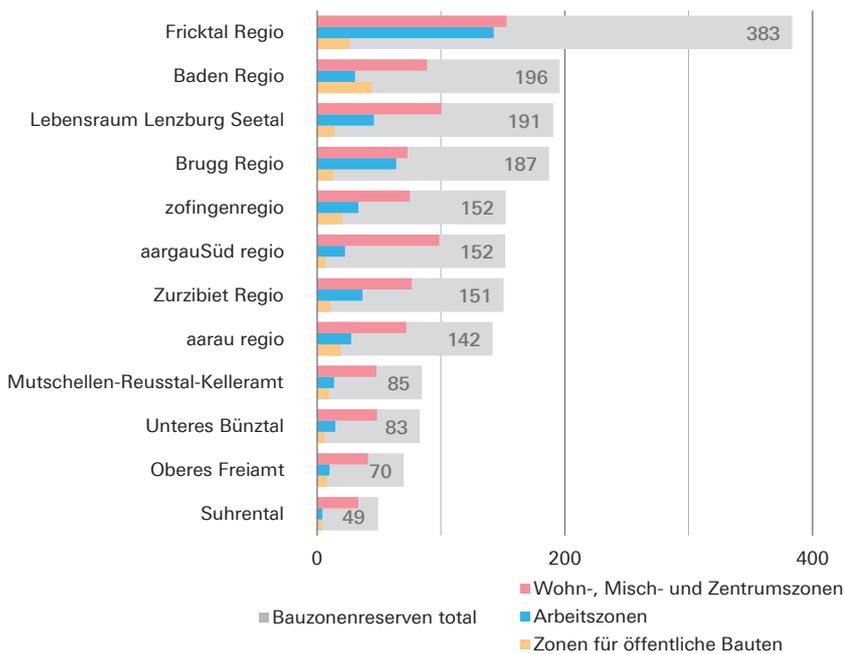
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Regionen: Bestand der Bauzonenreserven, 2024**

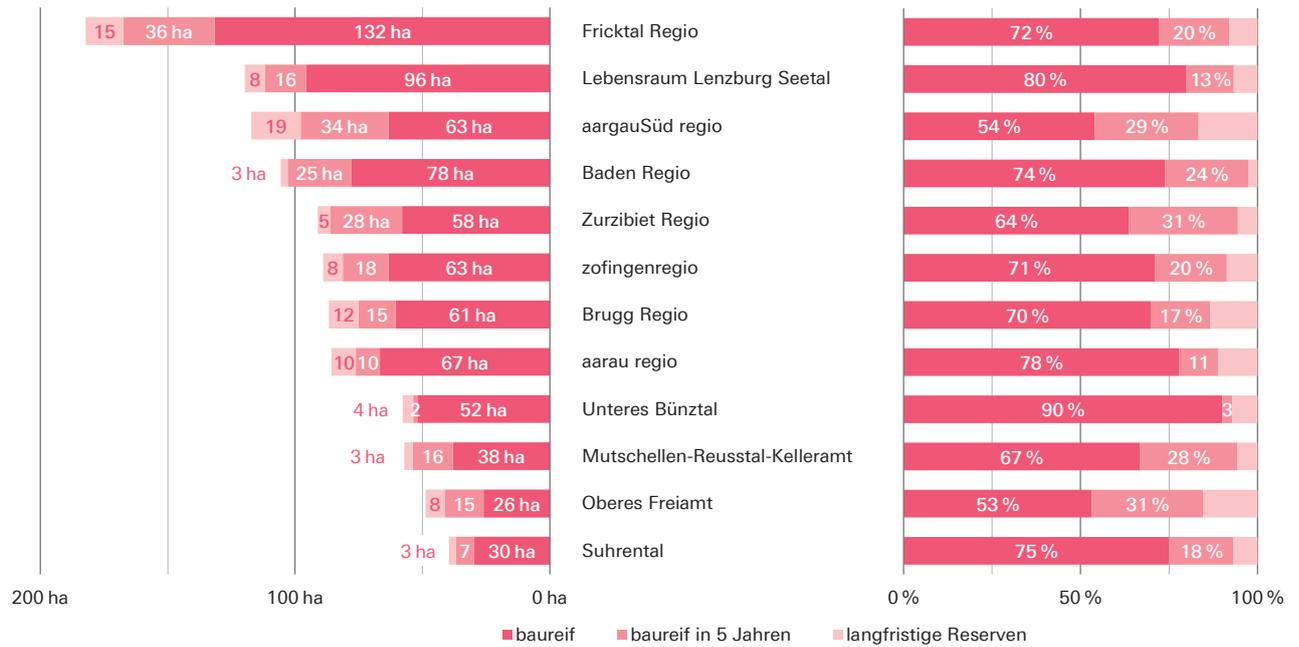
Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Erschliessungsstand, 2024

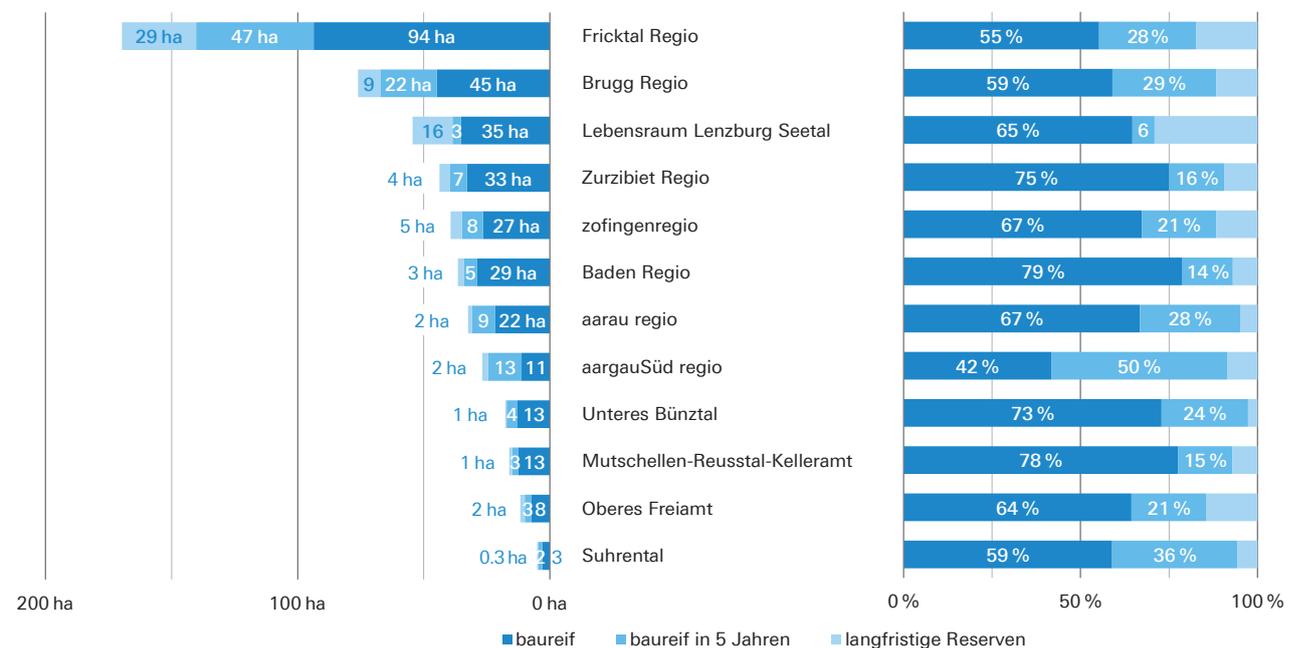
Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Nicht überbaute Arbeitszonen nach Erschliessungsstand, 2024

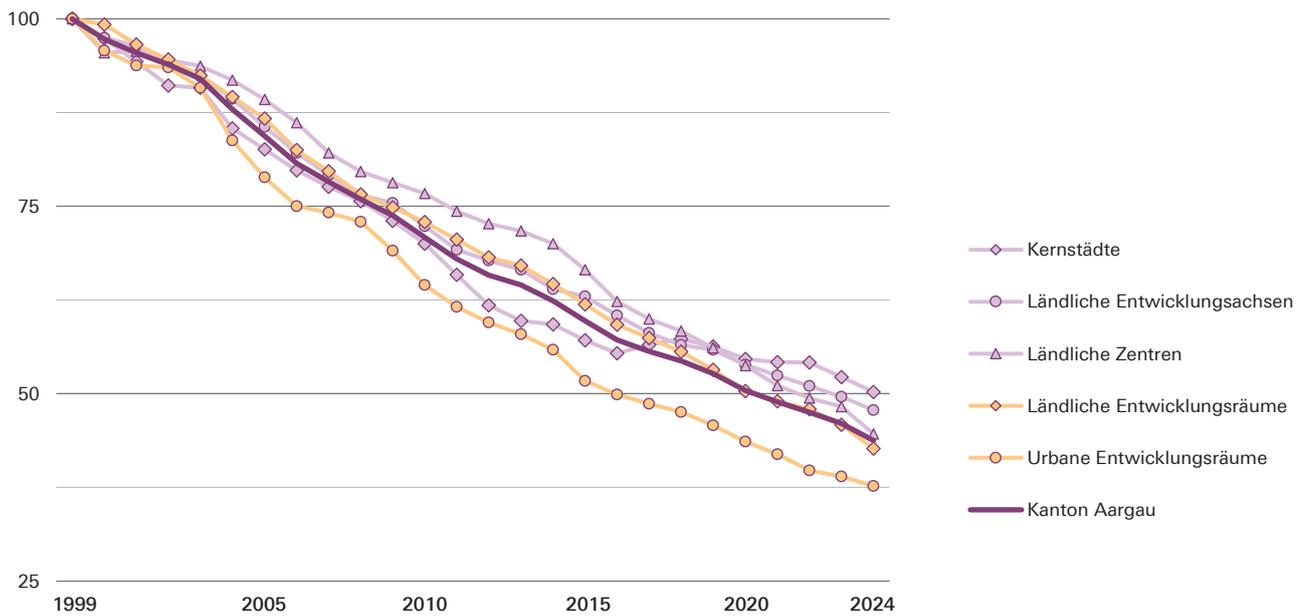
Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999–2024

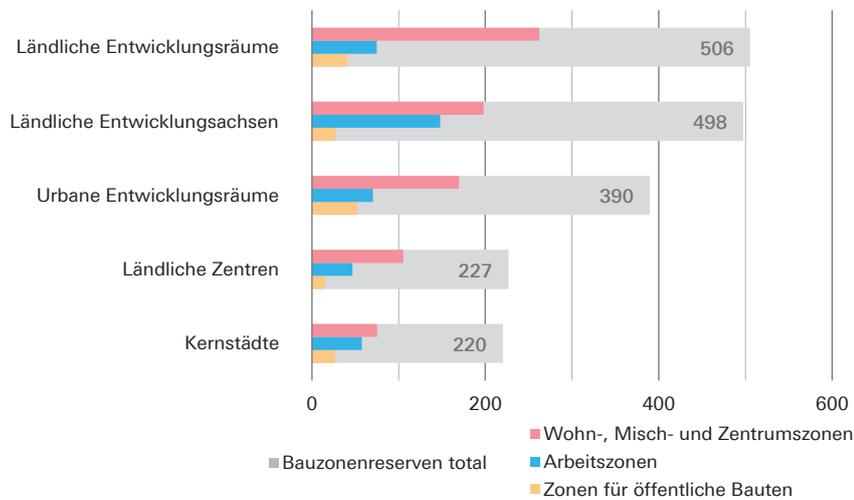
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Bestand der Bauzonenreserven, 2024

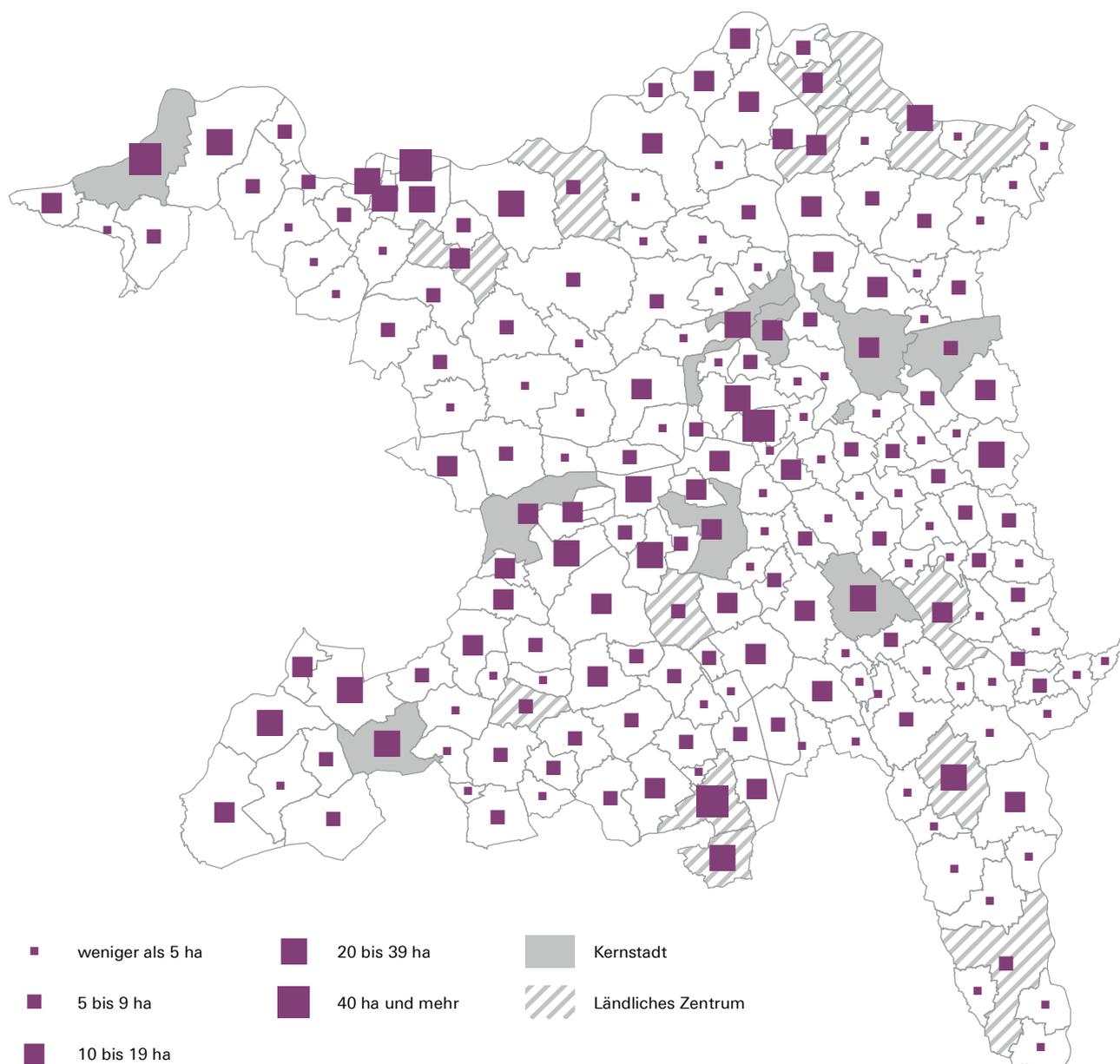
Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Gemeinden: Bestand der Bauzonenreserven, 2024**

Nicht überbaute Flächen am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 4.3 Überbauungsgrad

### Das Wichtigste in Kürze

18713 ha der total 20553 ha Bauzonenfläche waren Ende 2024 überbaut. Der Überbauungsgrad im Kanton Aargau betrug somit 91%. Damit lag der Aargau leicht über dem landesweiten Durchschnitt. In der Schweiz waren 84% bis 90% aller Bauzonen überbaut (Unschärfe wegen unterschiedlicher Berechnungsweisen).<sup>1</sup>

Seit Beginn der Erfassung hat die überbaute Bauzone im Kanton um 2813 ha zugenommen, während die gesamte Bauzonenfläche um 447 ha wuchs. Der Überbauungsgrad im Aargau stieg dadurch seit 1999 um 12 Prozentpunkte von 79% auf 91%.

Die Ballungsräume im Raum Aarau sowie im Limmattal (Baden Regio) wiesen einen Überbauungsgrad von deutlich mehr als 90% auf. Auch in einzelnen Gemeinden des unteren Bünztals, der Region «Mutschellen-Reusstal-Kelleramt» und des oberen Freiamts lag der Überbauungsgrad in diesem hohen Bereich. Am niedrigsten war der Überbauungsgrad mit Werten um 87% im Fricktal und im Wynental (aargauSüd regio).

<sup>1</sup> Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Bauzonenstatistik Schweiz 2022

### Definitionen

#### Überbauungsgrad

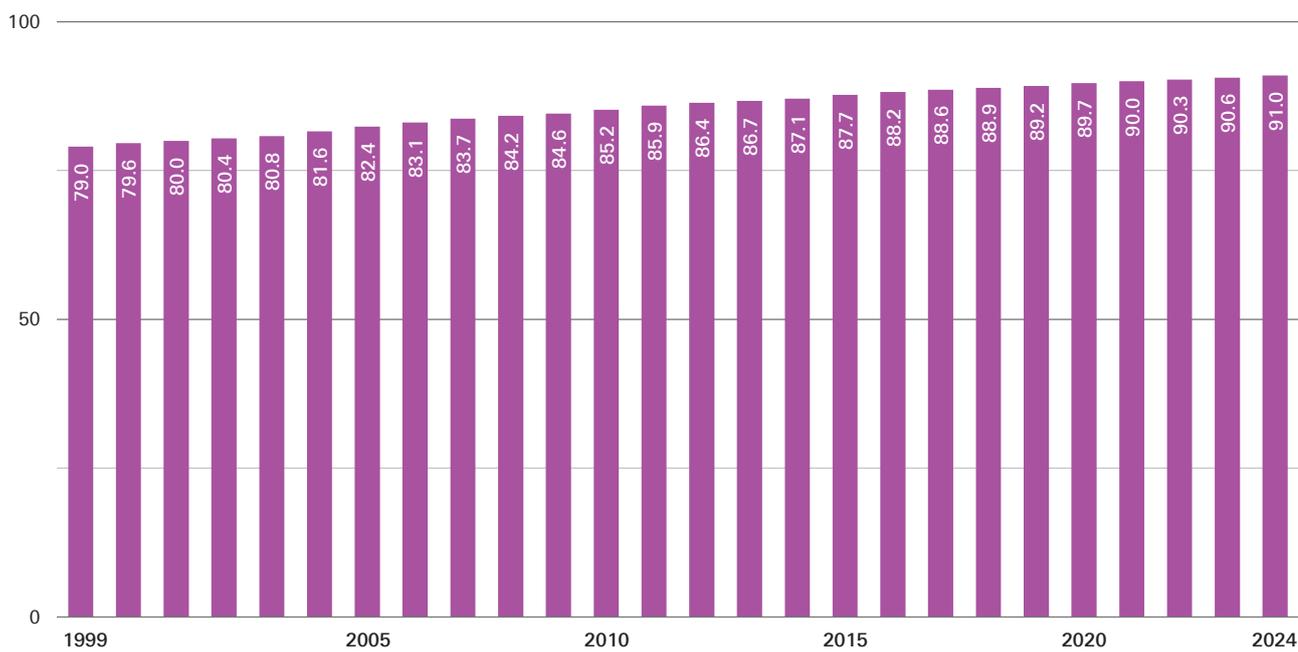
Anteil der überbauten Bauzonenfläche an der gesamten Bauzonenfläche (in %). Die Gewässer- und Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen werden auch hier nicht berücksichtigt. Diese Flächen gelten immer als überbaut.

#### Hinweis:

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

### Kanton: Überbauungsgrad, 1999–2024

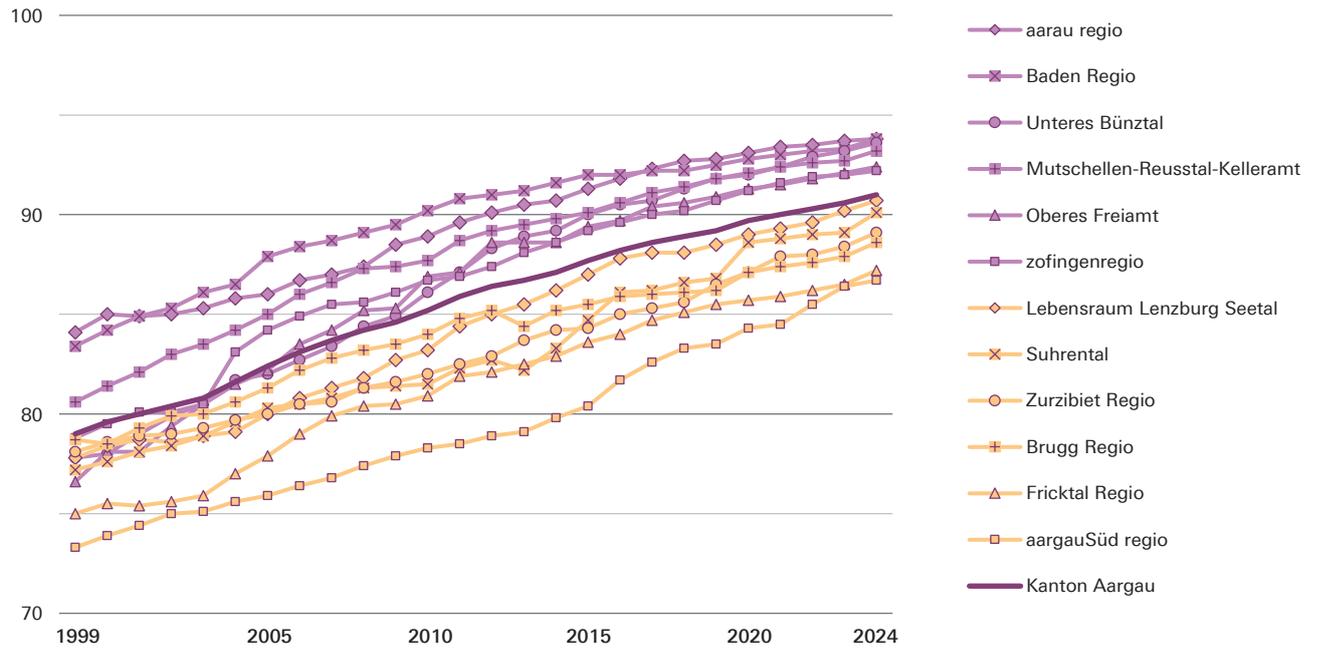
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Überbauungsgrad, 1999–2024

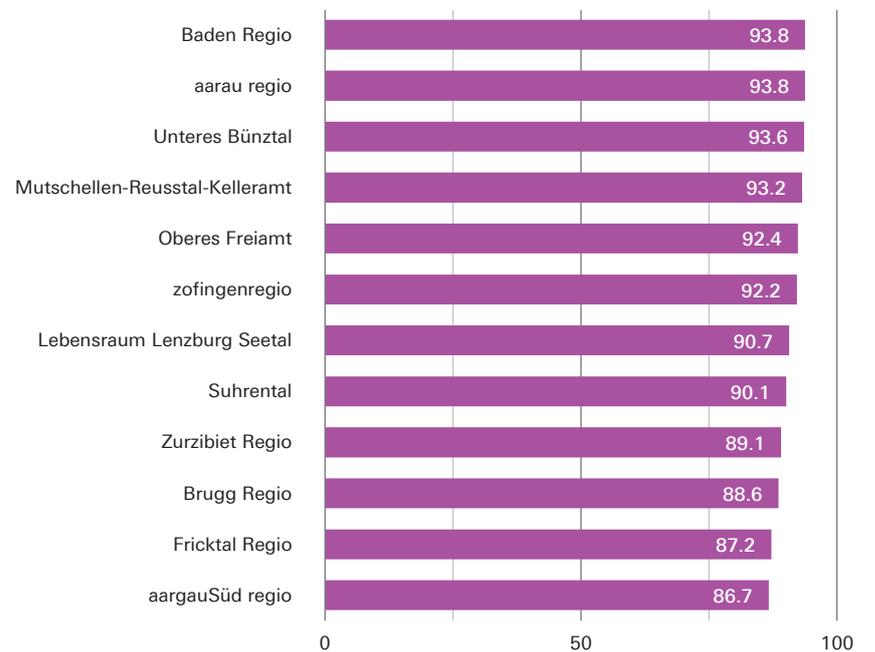
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70%)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Regionen: Überbauungsgrad, 2024

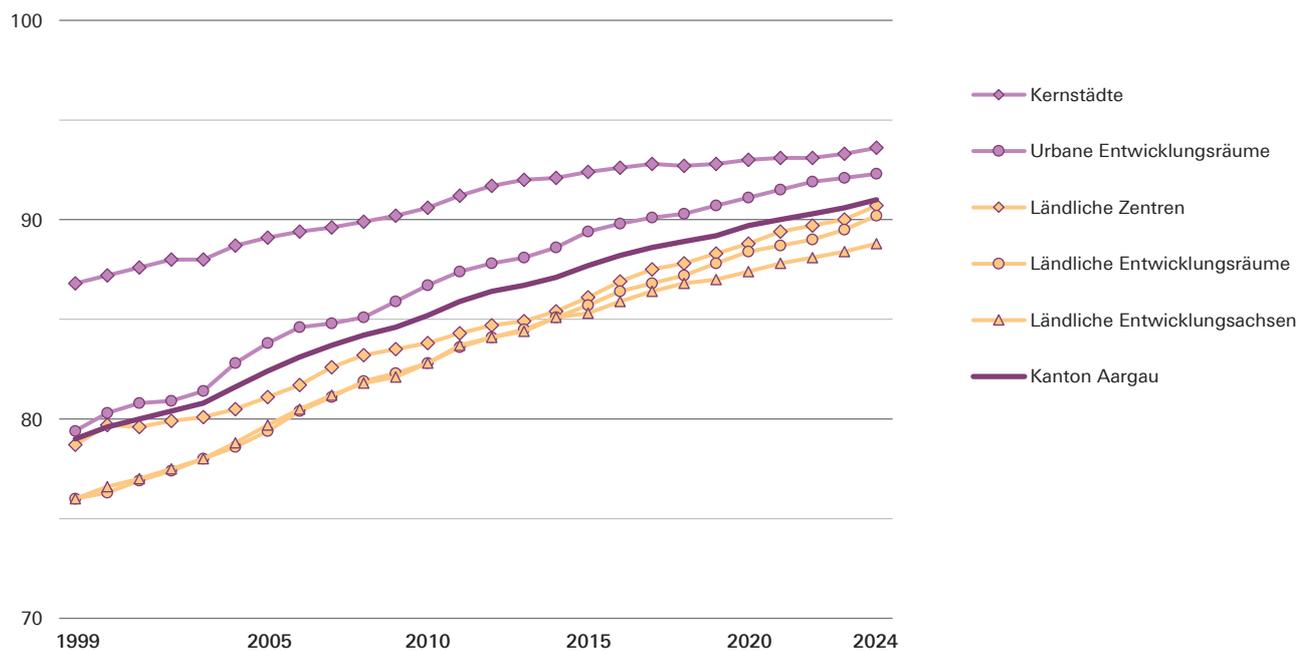
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Überbauungsgrad, 1999–2024

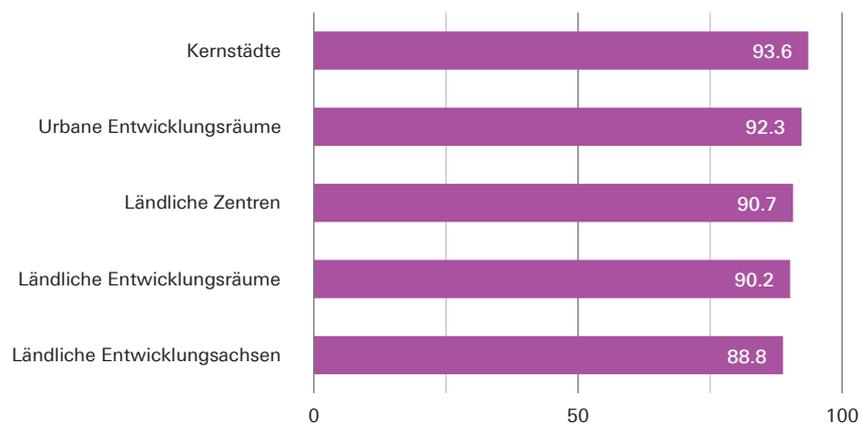
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70%)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

### Raumtypen: Überbauungsgrad, 2024

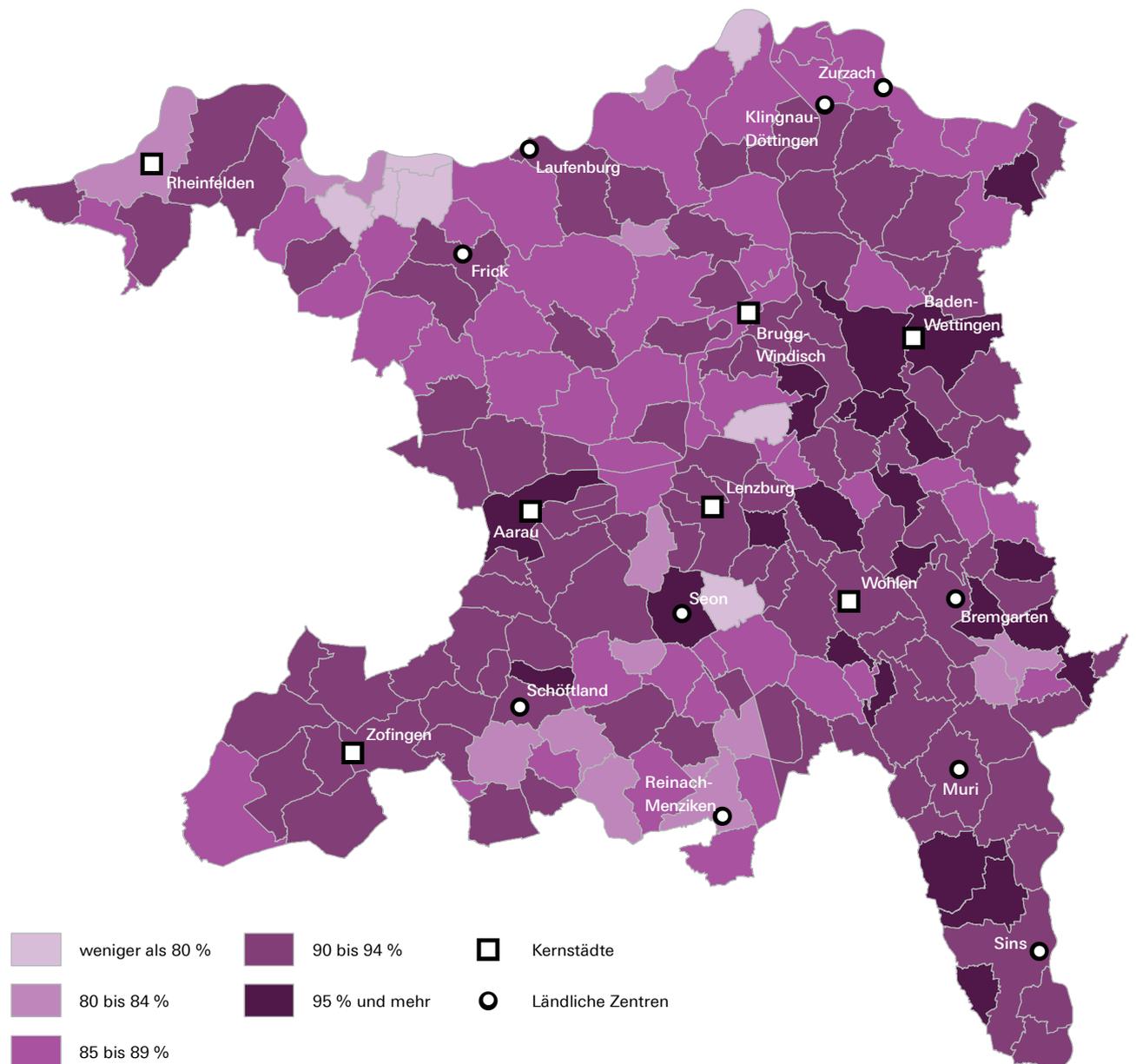
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Überbauungsgrad, 2024

Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 4.4 Bauzonenverbrauch

### Das Wichtigste in Kürze

Seit 1999 wurden im Kanton Aargau im jährlichen Schnitt 112 ha Bauzonen überbaut. Zum Vergleich: Der Klingnauer Stausee ist fast gleich gross, seine Fläche beträgt 116 ha.

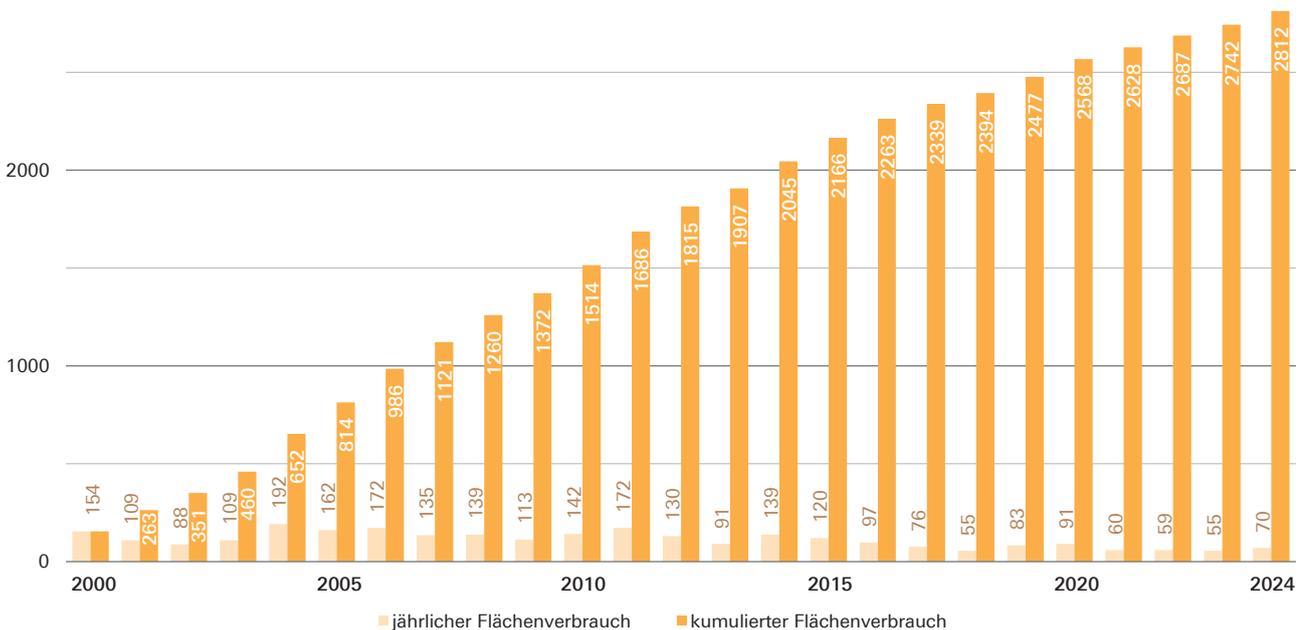
Gleichzeitig wird die Umsetzung der bodensparenden Siedlungspolitik nach revidiertem Raumplanungsgesetz und der Siedlungsstrategie des kantonalen Richtplans sichtbar: In den letzten Jahren konnte der Bauzonenverbrauch deutlich gesenkt werden. Seit 2016 lag er stets bei weniger als 100 ha. Im vergangenen Jahr wurden 70 ha überbaut.

Wie in der Karte auf Seite 46 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 28% mehr überbauten Bauzonen als 1999.

In Aarau, Baden und Wettingen hingegen lag die relative Zunahme der überbauten Bauzonen jeweils unter 7% und war damit deutlich niedriger als der gesamtkantonale Verbrauch von knapp 18%.

### Kanton: Bauzonenverbrauch, 2000–2024

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



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

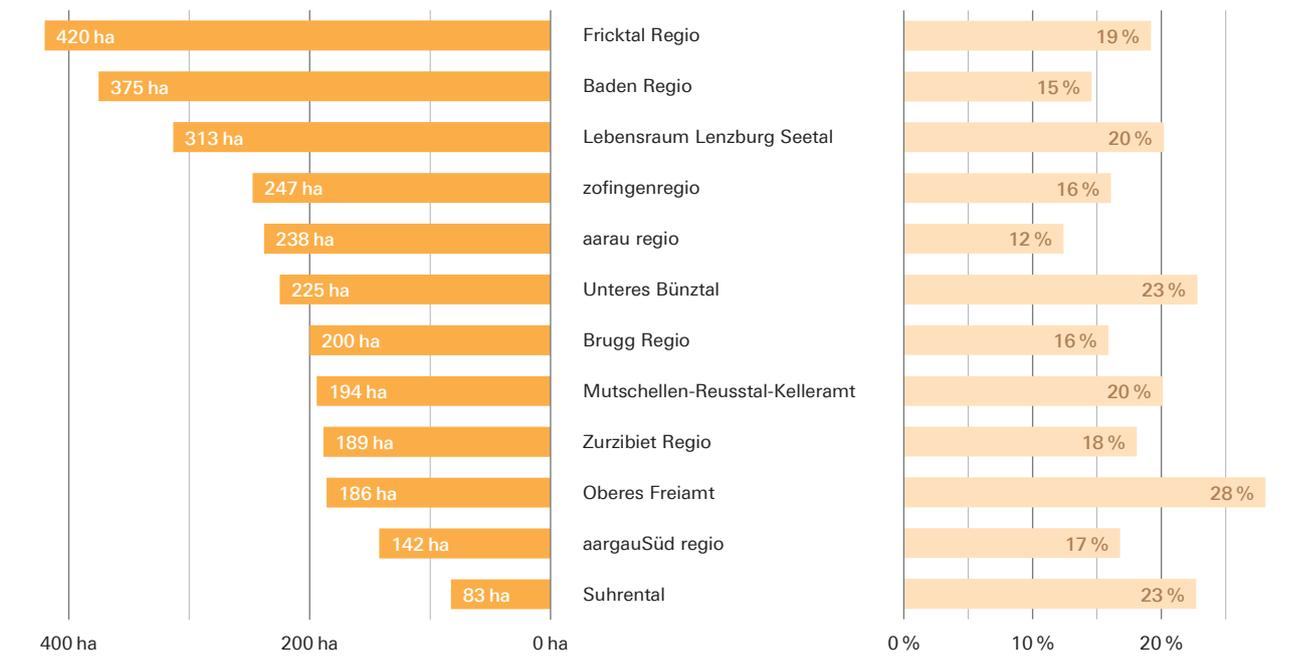
### Definition

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

**Regionen: Bauzonenverbrauch, 1999/2024**

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

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

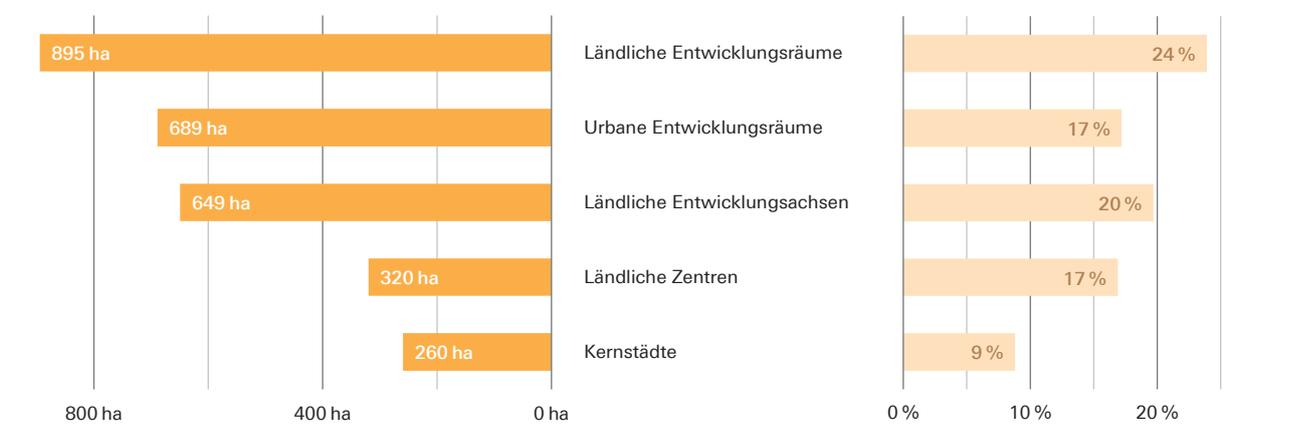


Quelle: Abteilung Raumentwicklung

**Raumtypen: Bauzonenverbrauch, 1999/2024**

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

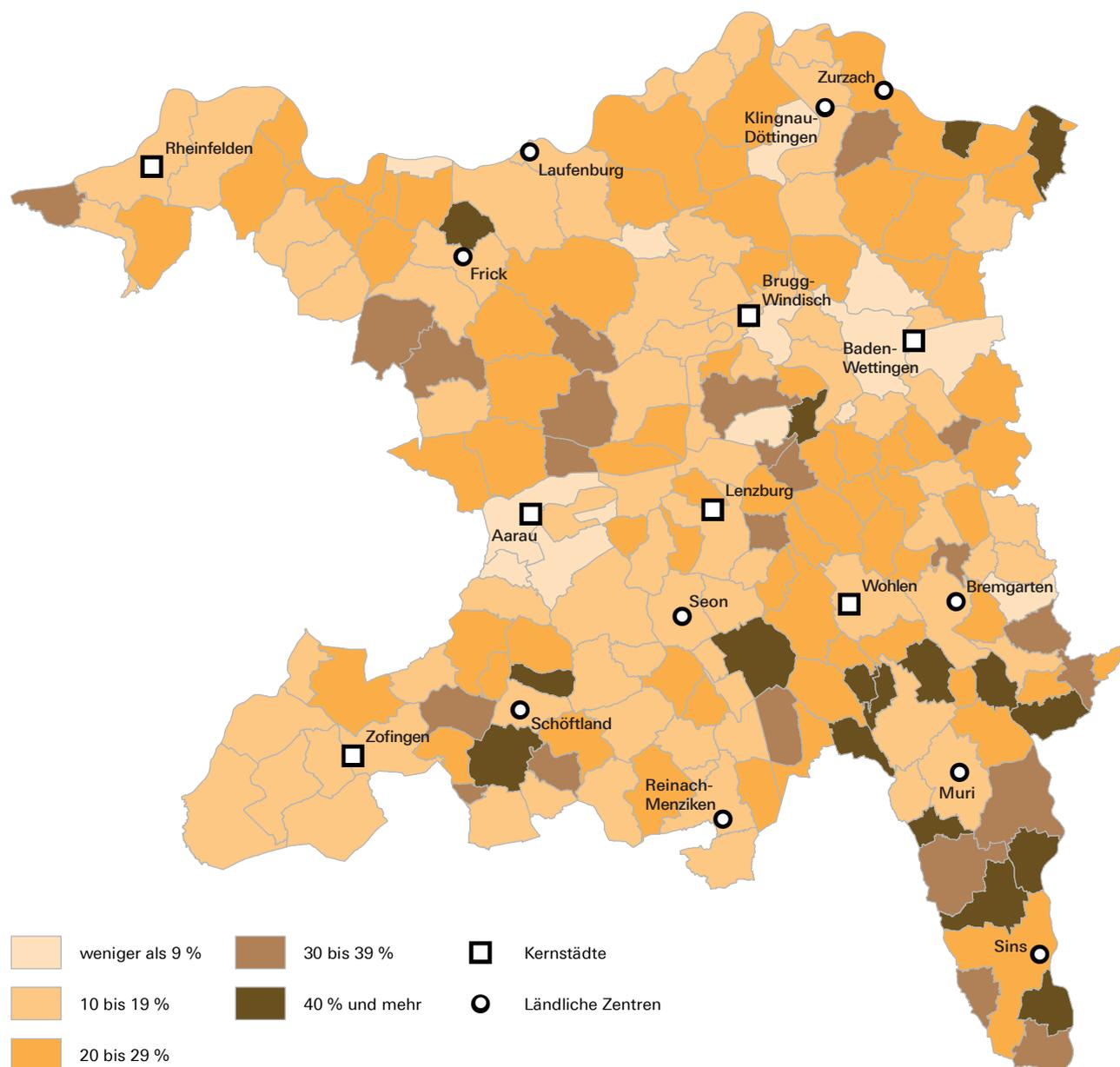
Rechte Seite: Relative Änderung der überbauten Bauzone gegenüber 1999 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## Gemeinden: Bauzonenverbrauch, 1999/2024

Relative Änderung der überbauten Bauzonen gegenüber 1999 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

## 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

Rund 52 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2023 im Durchschnitt auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Kanton Aargau. Seit 2010 hat die kantonsweite Bevölkerungsdichte um gut 5 Einwohnende pro Hektare (Einw./ha) zugenommen.

Die höchsten Bevölkerungsdichten wurden Ende 2023 im erweiterten Einzugsgebiet von Zürich (Limmattal) und Basel (Kaiseraugst und Rheinfelden) sowie entlang der Mittelland-Achse (Zofingen–Aarau–Lenzburg) gemessen.

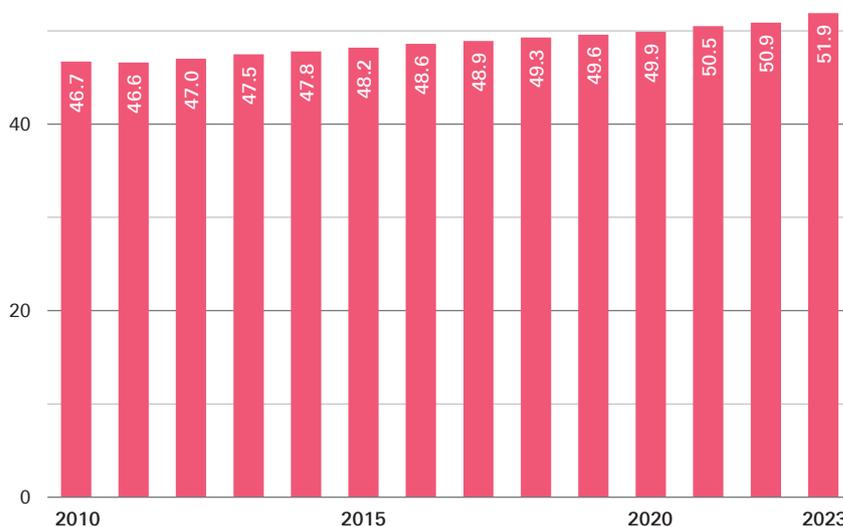
Auf Ebene der Regionen war im Limmattal (Baden Regio) die mit Abstand höchste Einwohnerdichte zu beobachten. Vier der fünf dichtest bewohnten Aargauer Gemeinden lagen im Limmattal. Spreitenbach (114 Einw./ha) und Neuenhof (100 Einw./ha) waren die Gemeinden mit der höchsten Bevölkerungsdichte im Kanton (vgl. Karte auf Seite 51).

### 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 2023.

### Kanton: Bevölkerungsdichte, 2010–2023

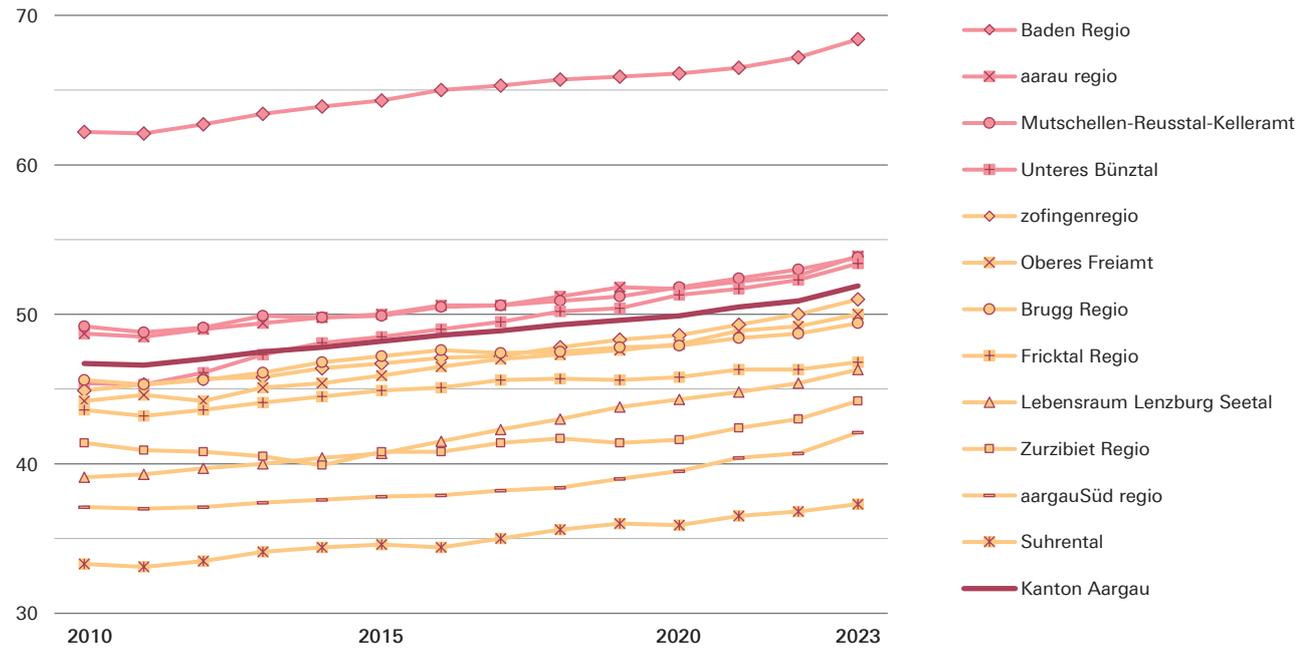
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

**Regionen: Bevölkerungsdichte, 2010–2023**

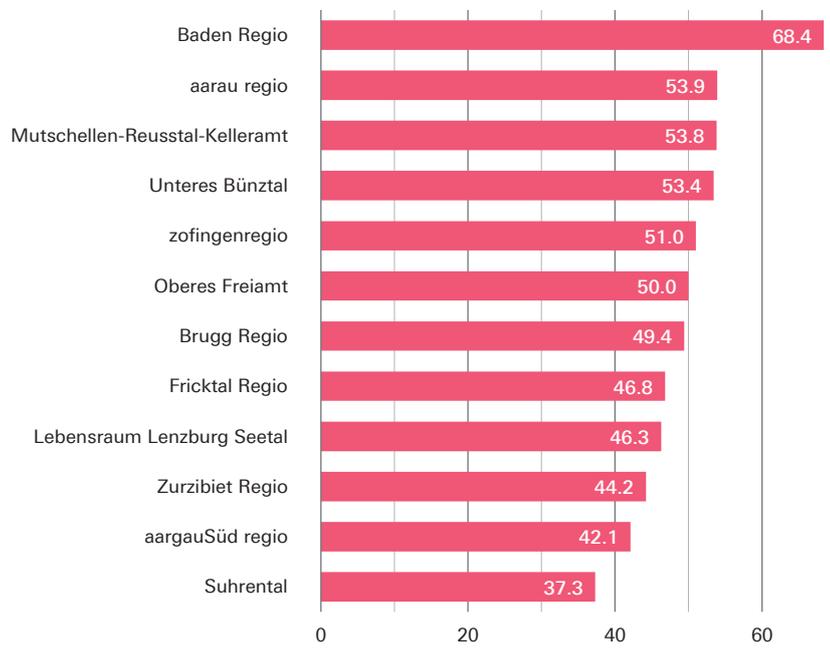
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

**Regionen: Bevölkerungsdichte, 2023**

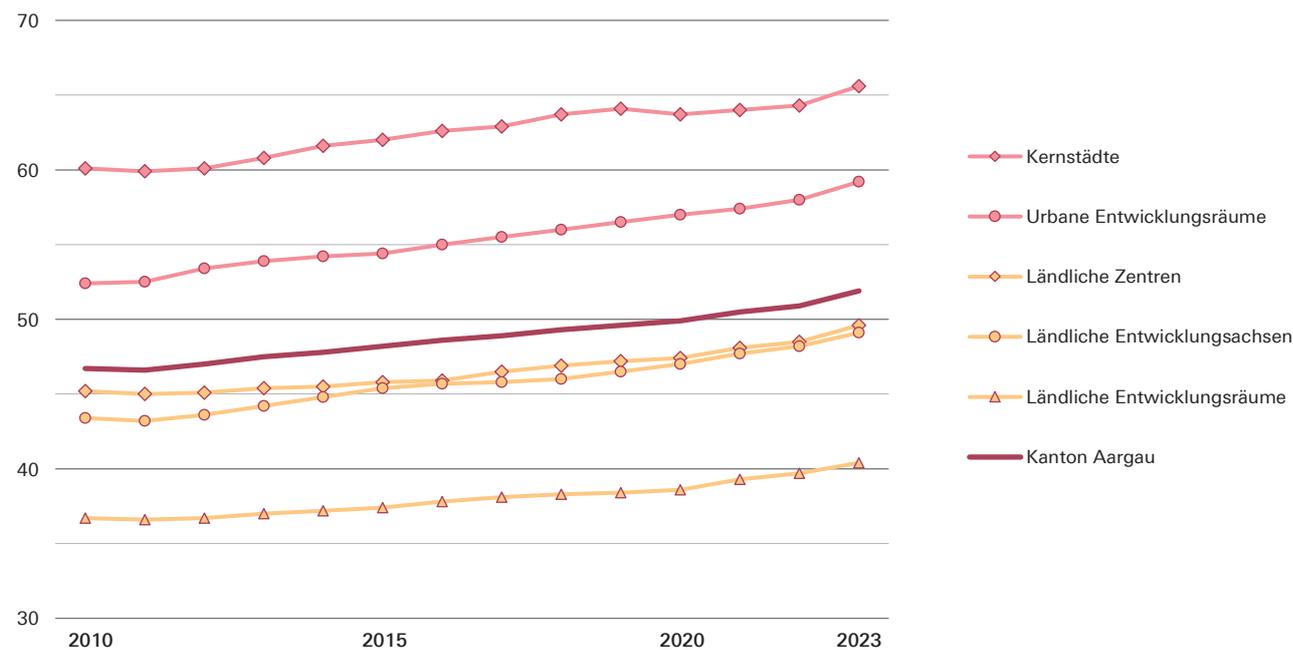
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

### Raumtypen: Entwicklung der Bevölkerungsdichte, 2010–2023

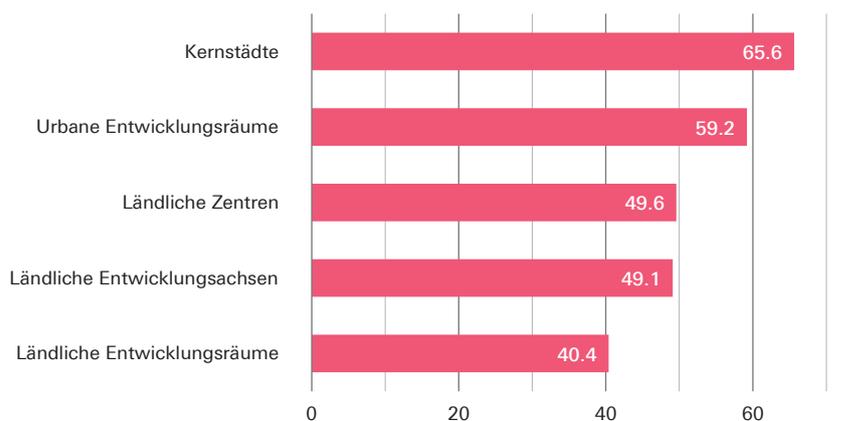
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

### Raumtypen: Bevölkerungsdichte, 2023

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

**Gemeinden: Bevölkerungsdichte nach Raumtypen, 2023**

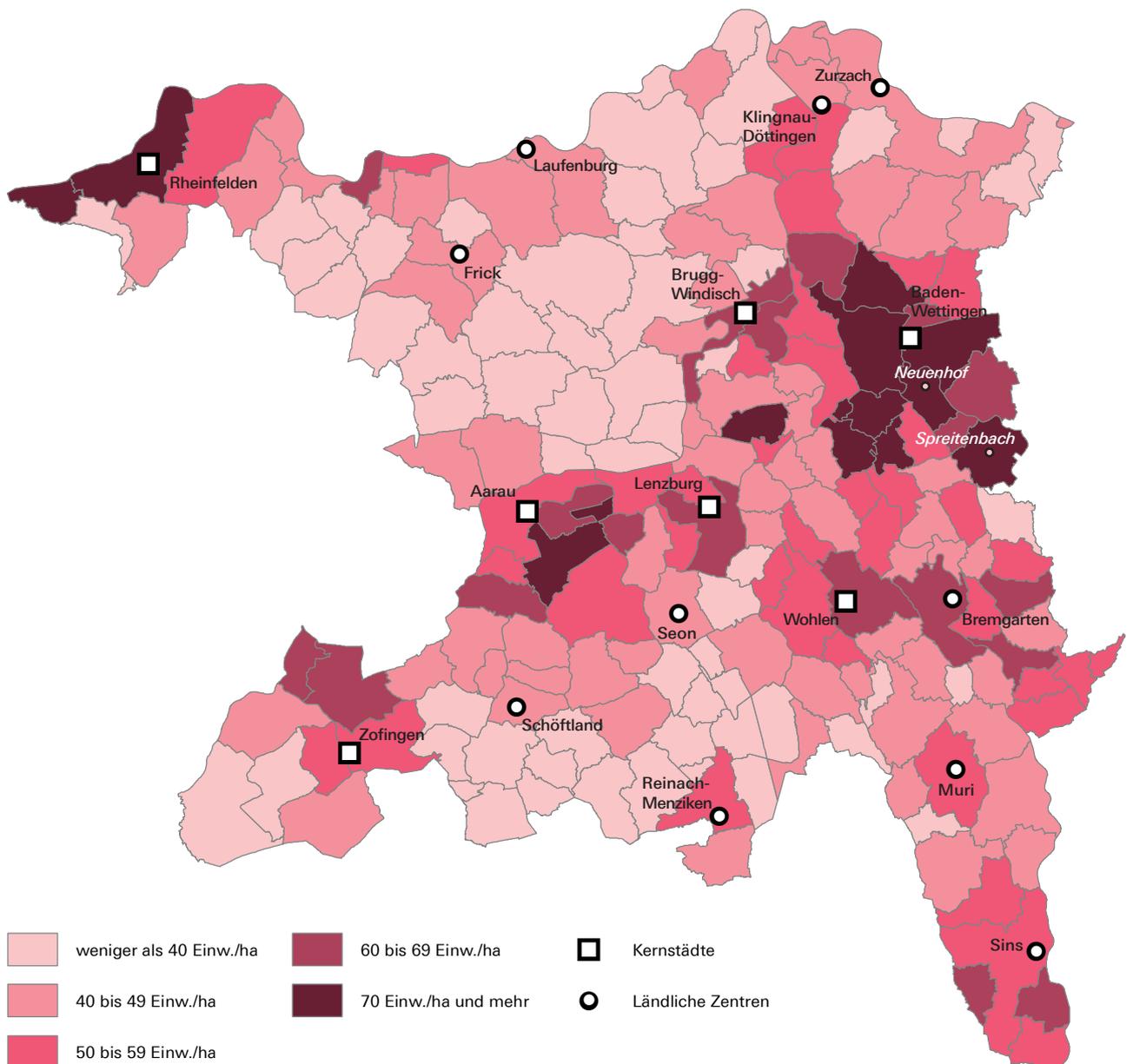
Vertikale Achse: Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)

Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Gemeinden: Bevölkerungsdichte, 2023  
 Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

## 4.6 Nutzungsdichte

### Das Wichtigste in Kürze

Durchschnittlich 60 Personen (Bevölkerung und Beschäftigte) lebten oder arbeiteten Ende 2022 auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Kanton Aargau. Seit 2011 stieg die kantonsweite Nutzungsdichte um knapp 4 Personen pro Hektare (Pers./ha).

Der kantonale Mittelwert wurde von zwei Regionen stark beeinflusst: Lediglich das Limmattal (Baden Regio; 80 Pers./ha) und der Raum Aarau (aarau Regio; 68 Pers./ha) wiesen eine Nutzungsdichte auf, die über dem kantonalen Durchschnitt von 60 Pers./ha lag.

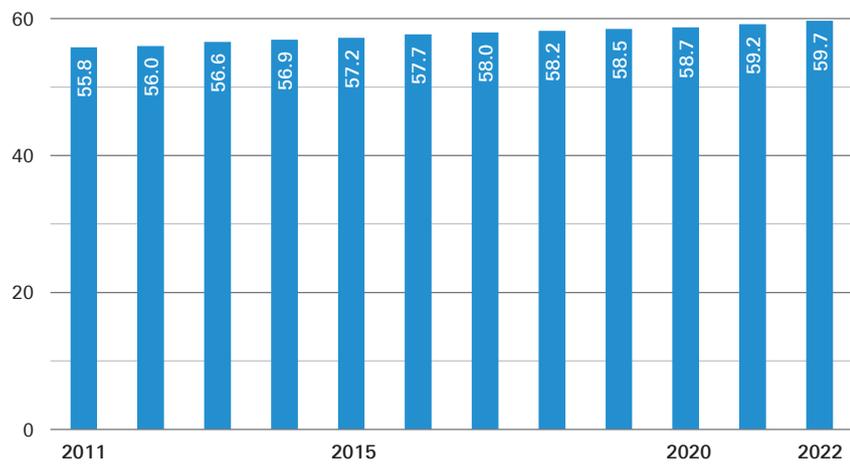
Nicht nur der regionale Durchschnitt war Ende 2022 in «Baden Regio» am höchsten. Die Limmattaler Gemeinden Baden (121 Pers./ha), Spreitenbach (120 Pers./ha) und Neuenhof (112 Pers./ha) waren die einzigen Aargauer Gemeinden mit einer Nutzungsdichte von mehr als 100 Pers./ha.

### 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 2022 bezogen.

### Kanton: Nutzungsdichte, 2022

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

### Definitionen

#### Nutzungsdichte

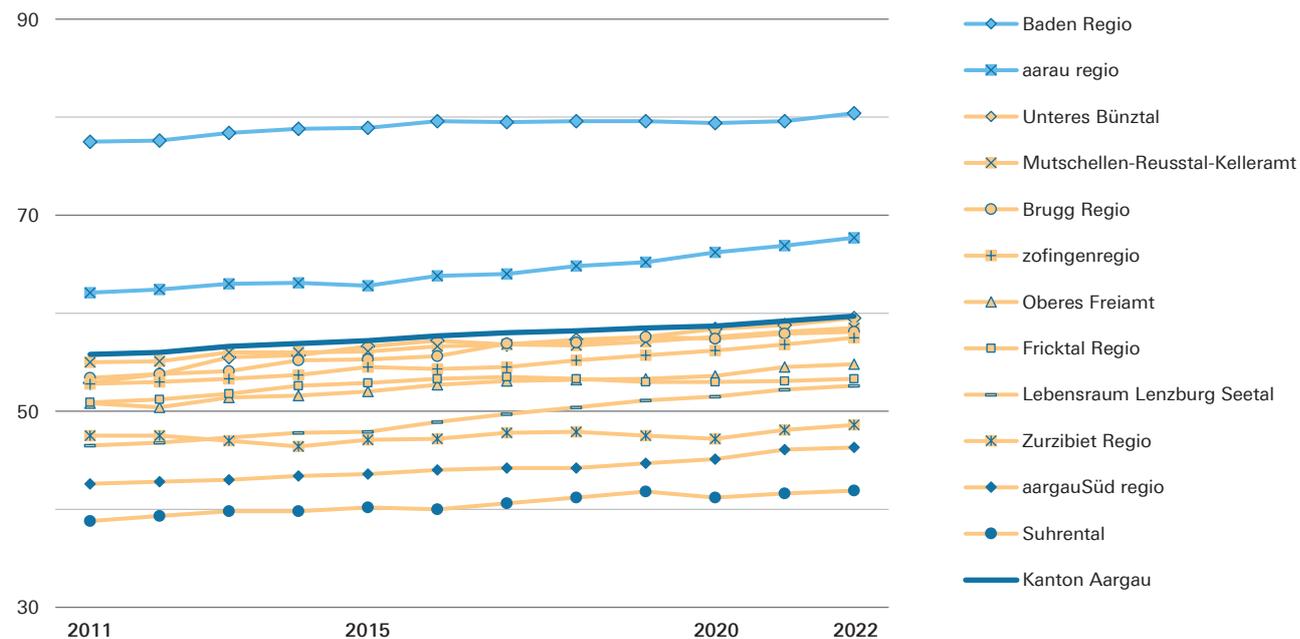
Bevölkerung und Beschäftigte (in Vollzeitäquivalenten) innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) pro Hektare überbauter WMZ-Fläche. Die Nutzungsdichte wird in Personen pro Hektare (Pers./ha) angegeben.

#### 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.

**Regionen: Entwicklung der Nutzungsdichte, 2011–2022**

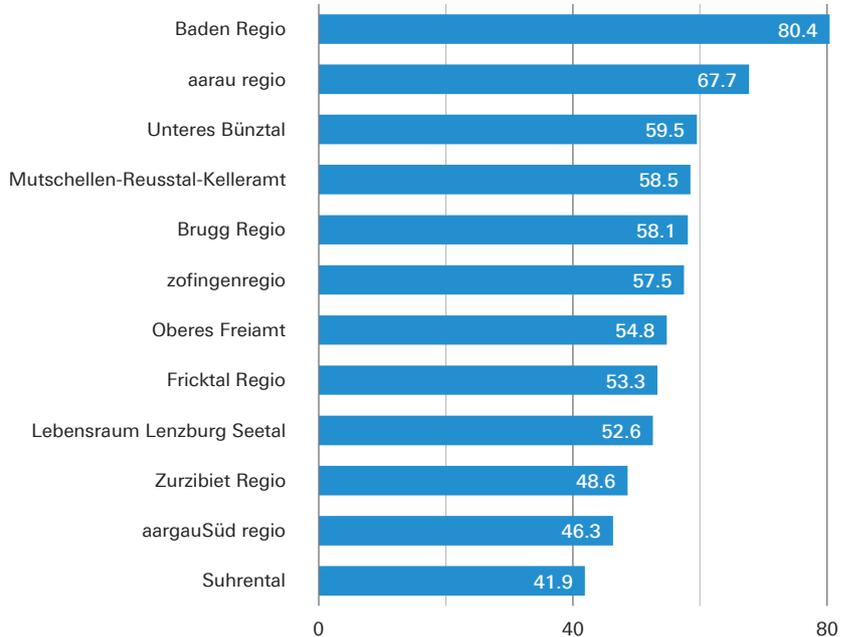
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

**Regionen: Nutzungsdichte, 2022**

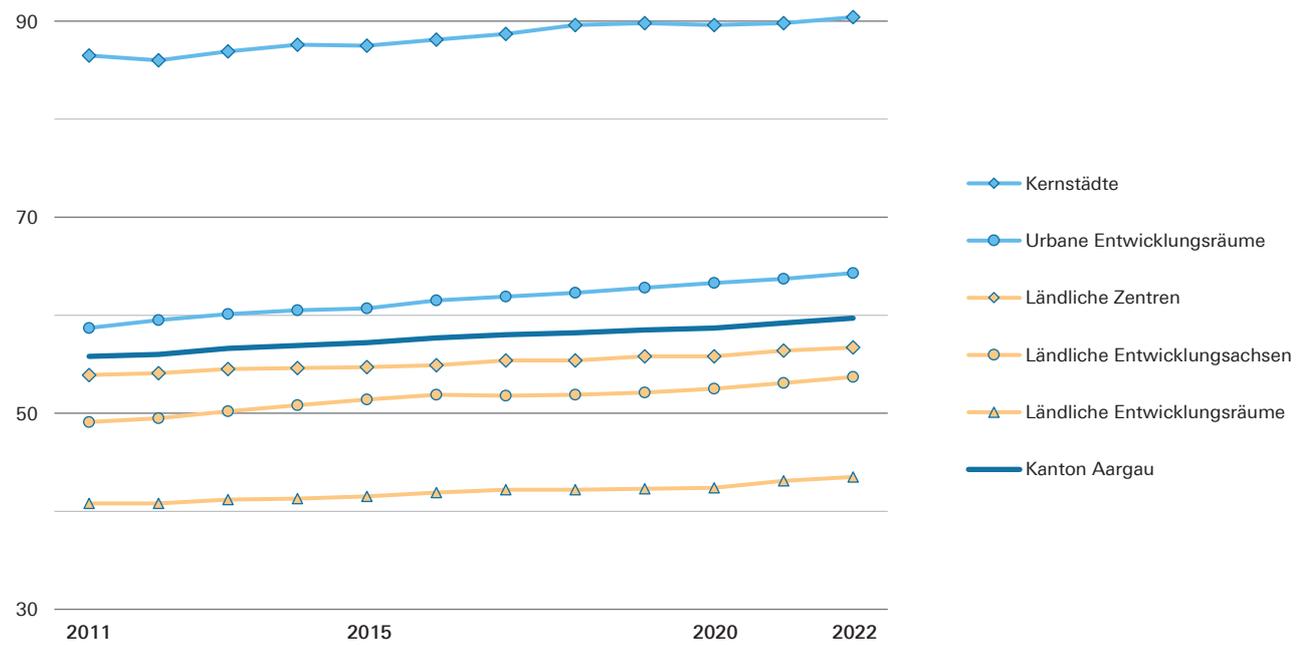
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

### Raumtypen: Entwicklung der Nutzungsdichte, 2011–2022

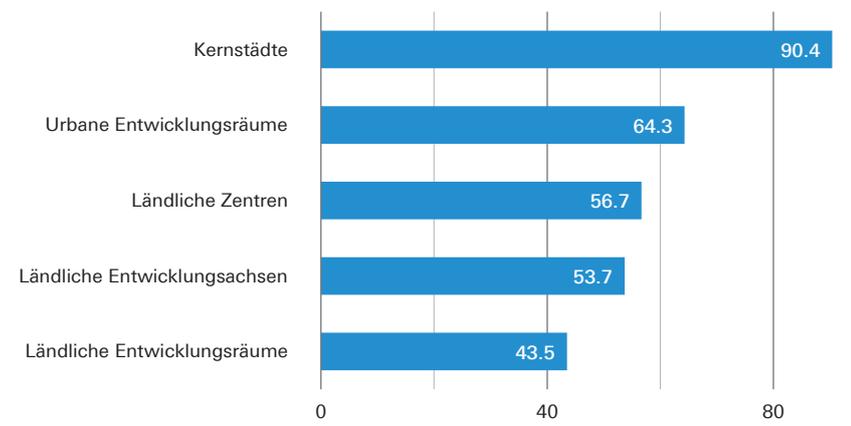
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATEMENT

### Raumtypen: Nutzungsdichte, 2022

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATEMENT

**Gemeinden: Nutzungsdichte nach Raumtypen, 2022**

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

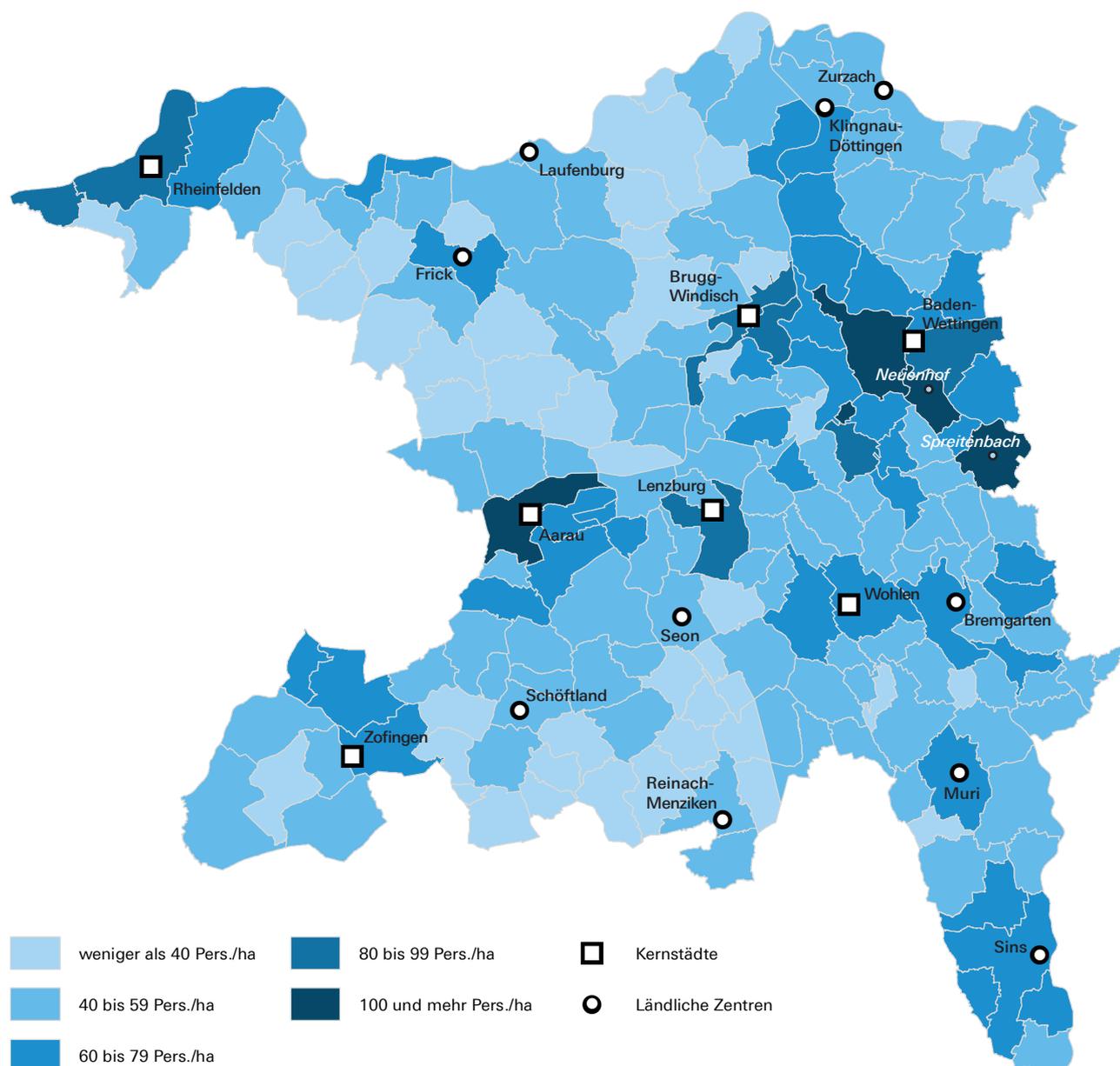
Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

## Gemeinden: Nutzungsdichte, 2022

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT



