

RAUM

Raumbeobachtung 2025

Aktuelle Daten zur Raumentwicklung

August 2026

Herausgeberin

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

Bezug Daten und Bericht

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

© 2026 Kanton Aargau

Inhalt

Einleitung	3
Raumgliederungen	4
Vergleich mit Vorjahresberichten	6
Bauzonensystematik	7
Bevölkerung und Beschäftigung	9
Bevölkerungsentwicklung	10
Beschäftigungsentwicklung	15
Kantonaler Richtplan: Siedlung und Landschaft	19
Siedlungsgebiet	20
Fruchtfolgeflächen	24
Bauzonen: Nutzung und Stand der Erschliessung	29
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

Das Stichdatum für sämtliche Erhebungen und verwendeten Datengrundlagen in diesem Bericht ist, sofern nicht anders angegeben, der 31. Dezember 2025. 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 2025 erfolgte im Kanton Aargau keine Gemeindefusion, der Kanton bestand nach wie vor 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 2025 wurde in einem Fall die Zugehörigkeit der Gemeinden zu den regionalen Planungsverbänden geändert:

- Die Gemeinde Holziken wechselte vom Verband «Suhrental» zum Verband «zofingenregio».

Folglich wurde in sämtlichen Erhebungen der Anteil des Verbands «Suhrental» gegenüber dem Vorjahr leicht verkleinert und der Anteil des Verbands «zofingenregio» entsprechend vergrössert.

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

Die Zugehörigkeit der Gemeinden zu den fünf Raumtypen hat sich im Jahr 2025 nicht geändert.

Zuordnung der Gemeinden zu Regionen und Raumtypen, 2025

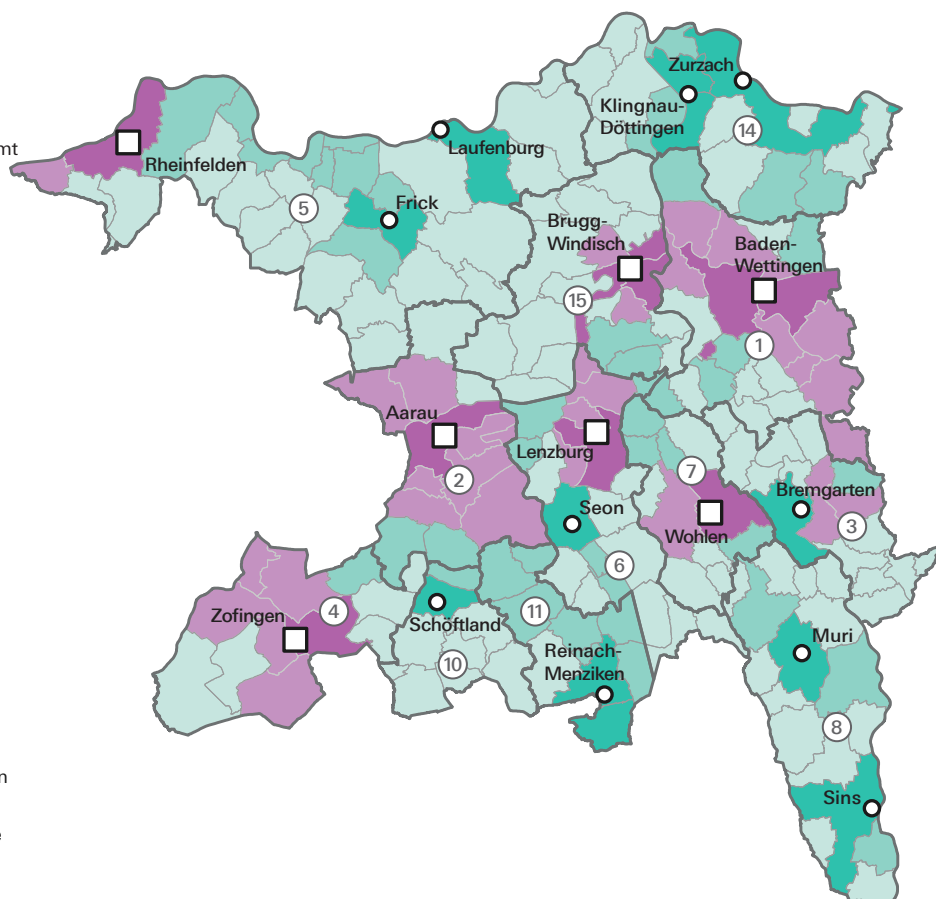
Beschriftete Punkte: Kernstädte (Quadrate) und Ländliche Zentren (Kreise)

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 2025.

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

Freizeitzone (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 Freizeitzone (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 Freizeitzone gezählt.
- Tourismus- und Freizeitzone (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 Bevölkerungs- entwicklung

2.2 Beschäftigungs- entwicklung

Der viertgrösste Kanton der Schweiz

Rund 743 600 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2025 im Kanton Aargau. In der Liste der bevölkerungsstärksten Kantone stand der Aargau damit hinter Zürich, Bern und Waadt an vierter Stelle.¹ Auch bezüglich wirtschaftlicher Indikatoren gehörte der Aargau zu den grössten Kantonen. Mit gut 41 700 Unternehmen stand er schweizweit ebenfalls an vierter Stelle und die knapp 278 400 Beschäftigten (gemessen in Vollzeitäquivalenten) bedeuteten den fünftöchsten Wert.²

Der Aargau wächst und wird älter

Immer mehr Menschen leben im Kanton Aargau. Seit 1990 ist die Bevölkerung um gut 239 000 Personen gewachsen, das sind im Schnitt über 6800 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Einen Beitrag zum jährlichen Wachstum leistet der Geburtenüberschuss. Er lag im Jahr 2025 bei knapp 650 Personen. Seit der Jahrtausendwende ist die grösste Wachstumskomponente jedoch die Zuwanderung.¹ 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 20%. Die erwerbstätige Bevölkerung (20–64 Jahre) wuchs um 41%. Am stärksten nahm die Zahl der über 65-Jährigen zu. In dieser Altersklasse hat sich die Bevölkerung mehr als verdoppelt, die Zunahme betrug 141%.¹

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 gut 2300 zugenommen und ist insgesamt seit 2011 um 11% gewachsen.²

Nach wie vor ist der Aargau ein wichtiger Industriekanton. Ende 2023 arbeiteten rund 85 200 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%.²

1 Quelle: Statistik Aargau, Kantonale Bevölkerungsstatistik 2025

2 Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur (BFS STATENT) 2023.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 1990 lebten 504 597 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Aargau, Ende 2025 waren es 743 643. Das entspricht einer Zunahme um 47 %. In den letzten 18 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 2025 um 27 %.

In allen zwölf Regionen ist die Bevölkerungszahl seit 1990 gestiegen. Am stärksten war die Zunahme im oberen Freiamt mit 70 % und im «Lebensraum Lenzburg Seetal» mit 65 %, am geringsten in «Brugg Regio» mit 36 % und im Zurzibiet mit 35 %.

Das Bevölkerungswachstum war nicht gleichmässig auf die fünf Raumtypen verteilt. In den ländlichen Räumen (Ländliche Entwicklungsräume und Ländliche Entwicklungsachsen) war der Bevölkerungsanstieg mit 56 % höher als in den urbanen Räumen und Zentren (Urbane Entwicklungsräume, Ländliche Zentren und Kernstädte) mit 42 %.

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 2025, lagen die beiden Anteile näher beieinander: In den ländlichen Räumen betrug die Zunahme 27 % und in den urbanen Räumen 26 %.

Auf Gemeindeebene wurden überdurchschnittliche Bevölkerungsanstiege nicht in den Zentren selbst, sondern in den umliegenden Gemeinden gemessen – das zeigt die Karte auf Seite 14. Eingezeichnet sind die drei Gemeinden mit der kantonsweit höchsten relativen Bevölkerungszunahme gegenüber 1990: Abtwil, Brunegg und Islisberg. Zu beachten ist, dass es sich um vergleichsweise kleine Gemeinden mit weniger als 1200 Einwohnerinnen und Einwohnern handelt.

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

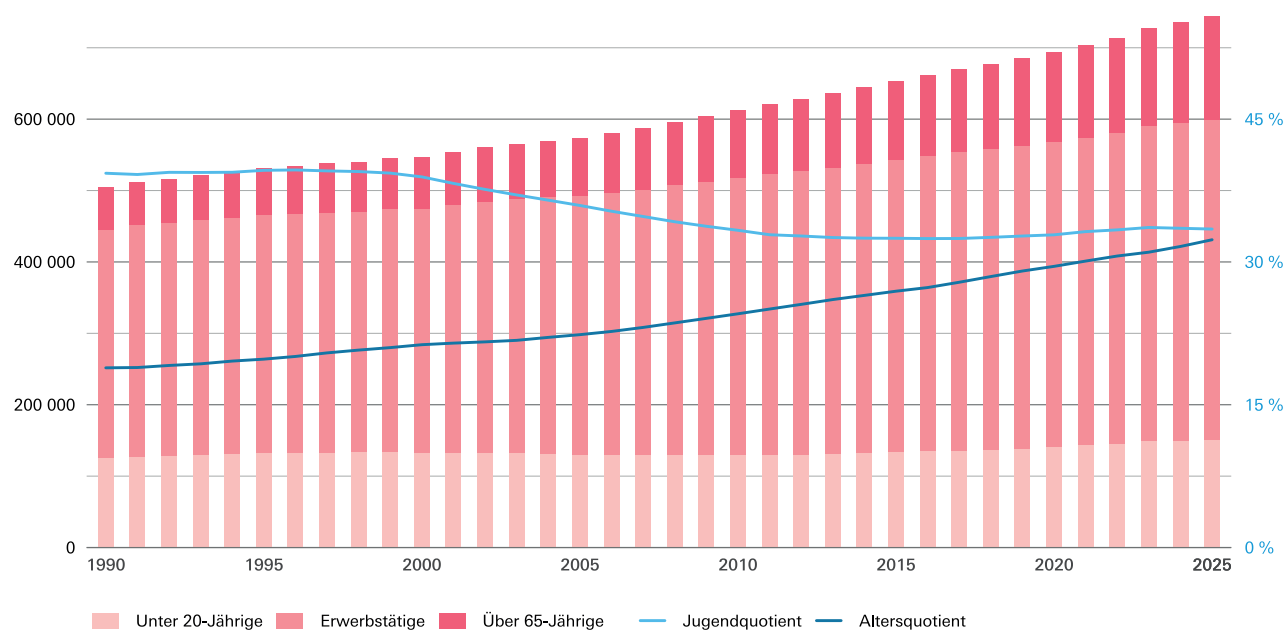
Anteil der unter 20-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

Altersquotient

Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung.

Kanton: Bevölkerung nach Altersklassen, 1990–2025

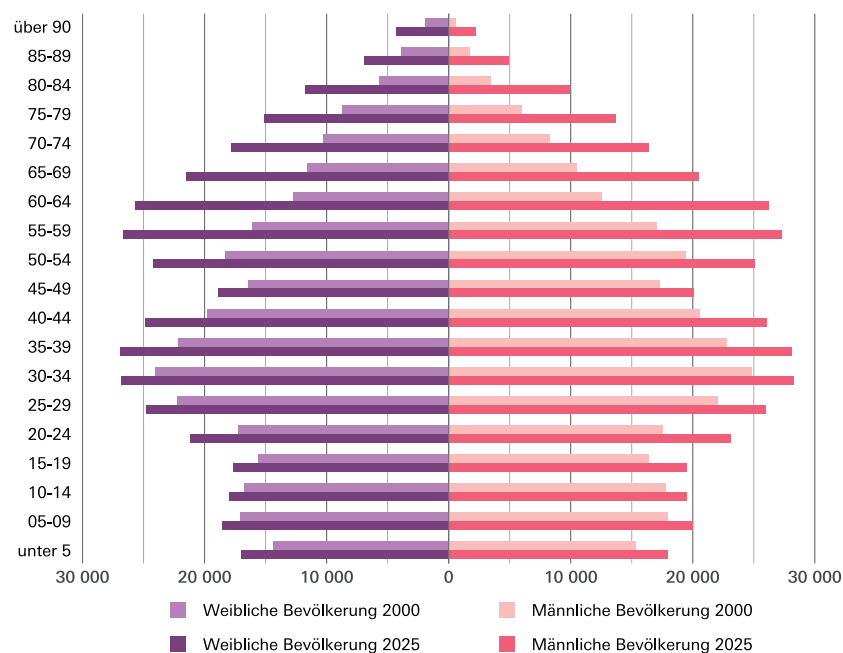
Achse links: Bevölkerung in Altersklassen (in Pers.), Achse rechts: Jugend- und Altersquotient (in %)



Quelle: Statistik Aargau

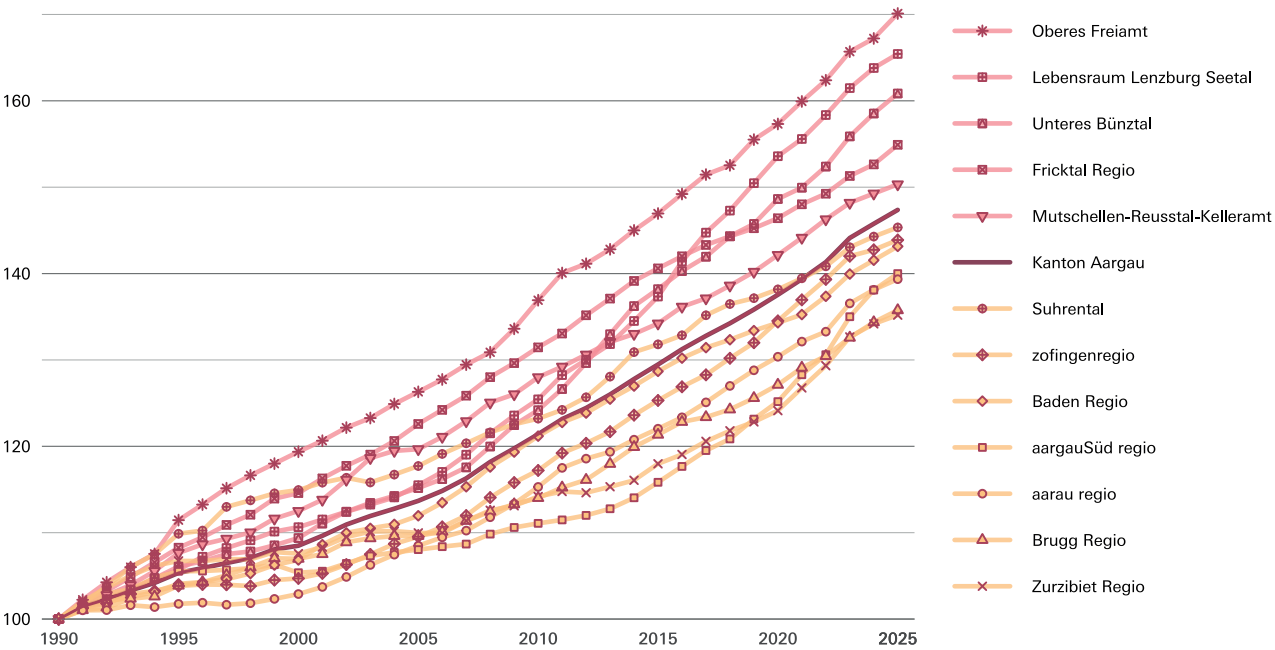
Kanton: Altersstruktur nach Geschlecht, Vergleich 2000/2025

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



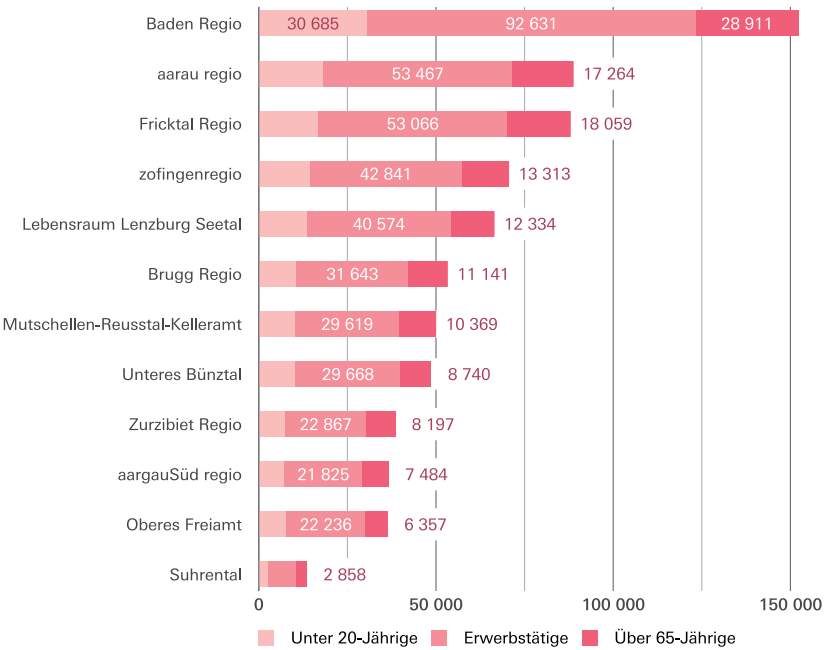
Quelle: Statistik Aargau

Regionen: Bevölkerungsentwicklung, 1990–2025
Indizierte Veränderung der Bevölkerung seit 1990 (Index: Gesamtbevölkerung 1990 = 100)



Quelle: Statistik Aargau

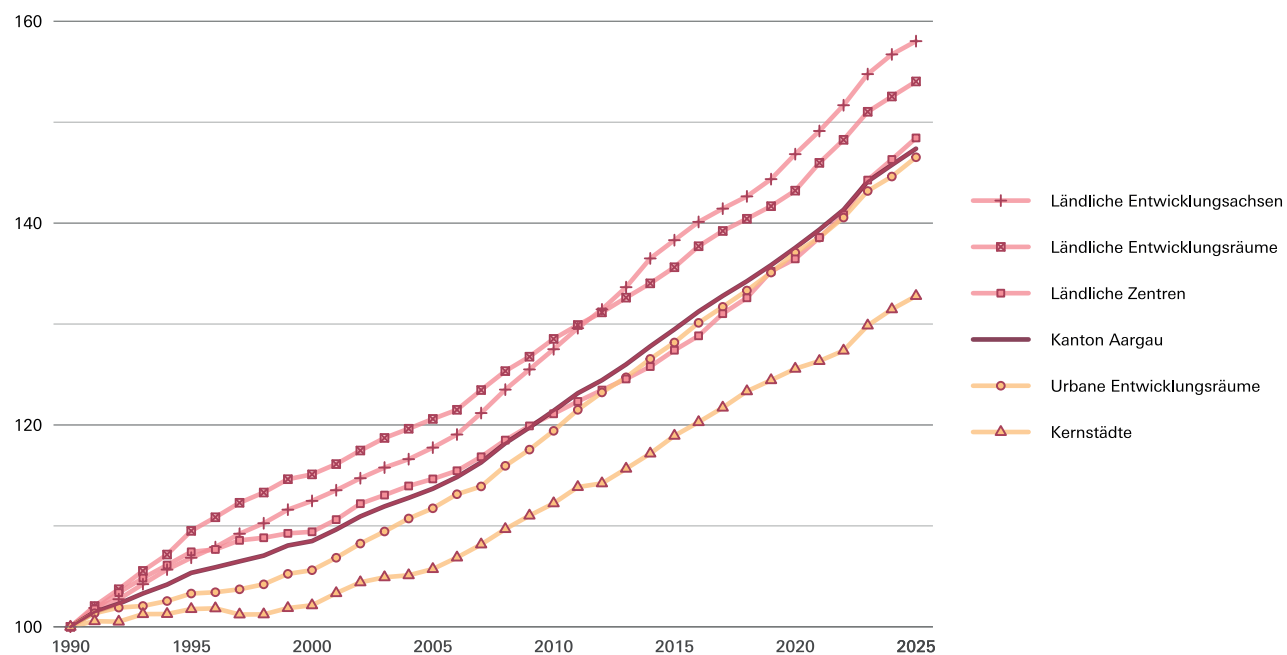
Regionen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2025
Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

Raumtypen: Bevölkerungsentwicklung, 1990–2025

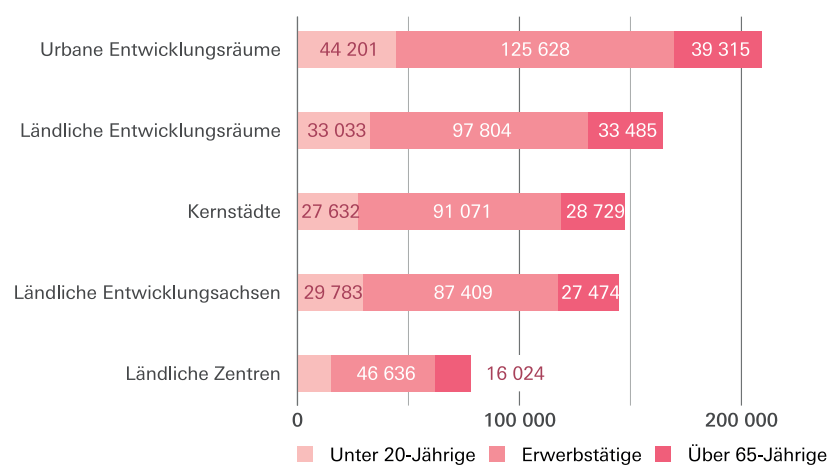
Indizierte Veränderung der Bevölkerung seit 1990 (Index: Gesamtbevölkerung 1990 = 100)



Quelle: Statistik Aargau

Raumtypen: Bevölkerung nach Altersklassen, 2025

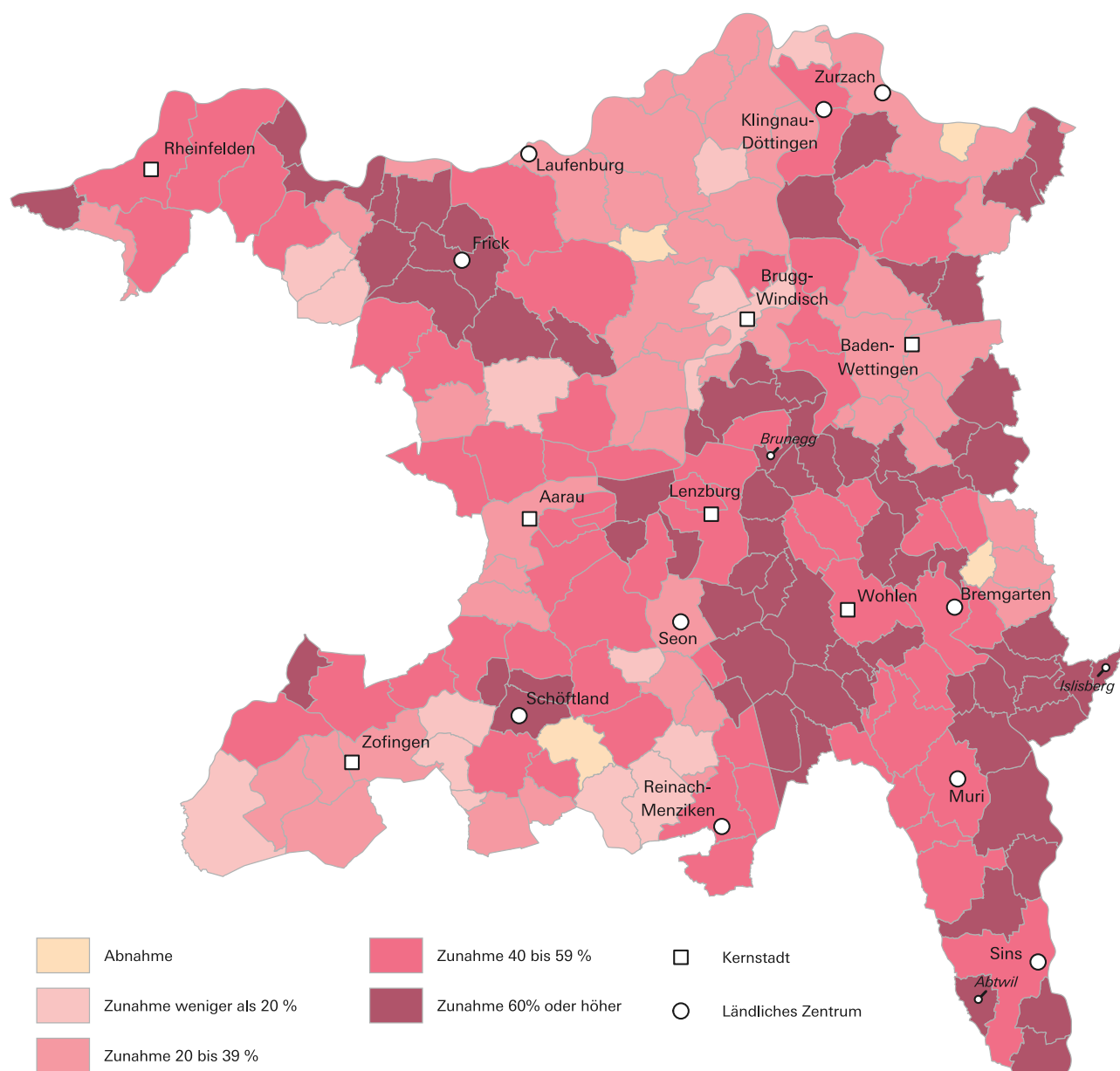
Bestand der Bevölkerung in Altersklassen am Jahresende (in Pers.)



Quelle: Statistik Aargau

Gemeinden: Änderung der Bevölkerung, 1990/2025

Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2025 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 2023 arbeiteten 278 394 Personen im Aargau (immer gemessen in Vollzeitäquivalenten; VZÄ). Seit 2011 ist die Zahl der Beschäftigten um 28 054 Personen gestiegen, was einer Zunahme um 11.2 % entspricht. Im Jahr 2023 hat die Beschäftigung in allen Wirtschaftssektoren zugenommen. Insgesamt waren im Aargau 3699 Personen mehr beschäftigt, 1.3 % mehr als im Vorjahr. Landesweit war der Anstieg etwas stärker: Die Zahl der Beschäftigten stieg in der Schweiz um 64 303 Personen, ein Plus von 1.5 % gegenüber dem Vorjahr.

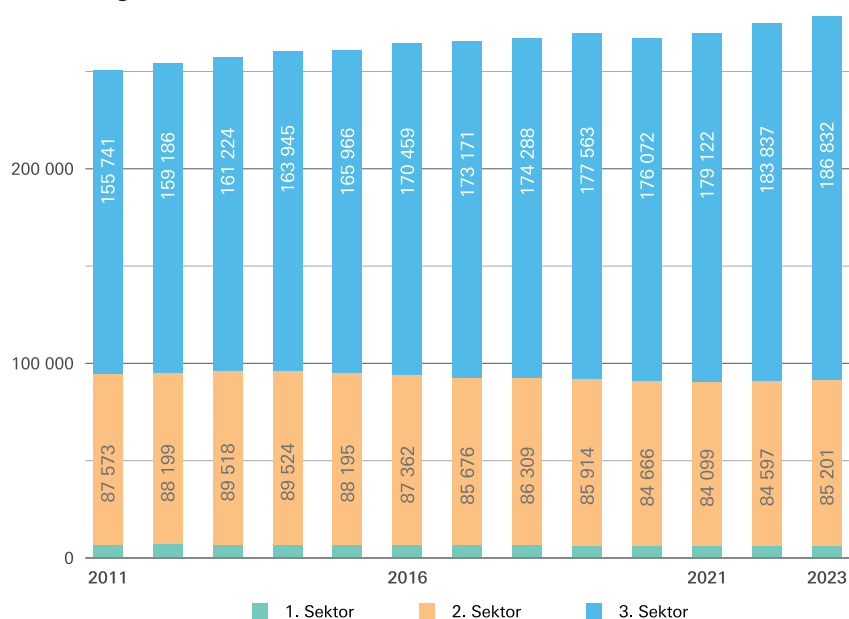
Im Sommer 2016 nahm in Schafisheim ein grosses Logistikzentrum den Betrieb auf. Dadurch wurden rund 1000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dies erklärt den sprunghaften Anstieg bei der Beschäftigungsentwicklung in der Region «Lebensraum Lenzburg Seetal» in den Jahren 2016 und 2017 (siehe Seite 16).

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.

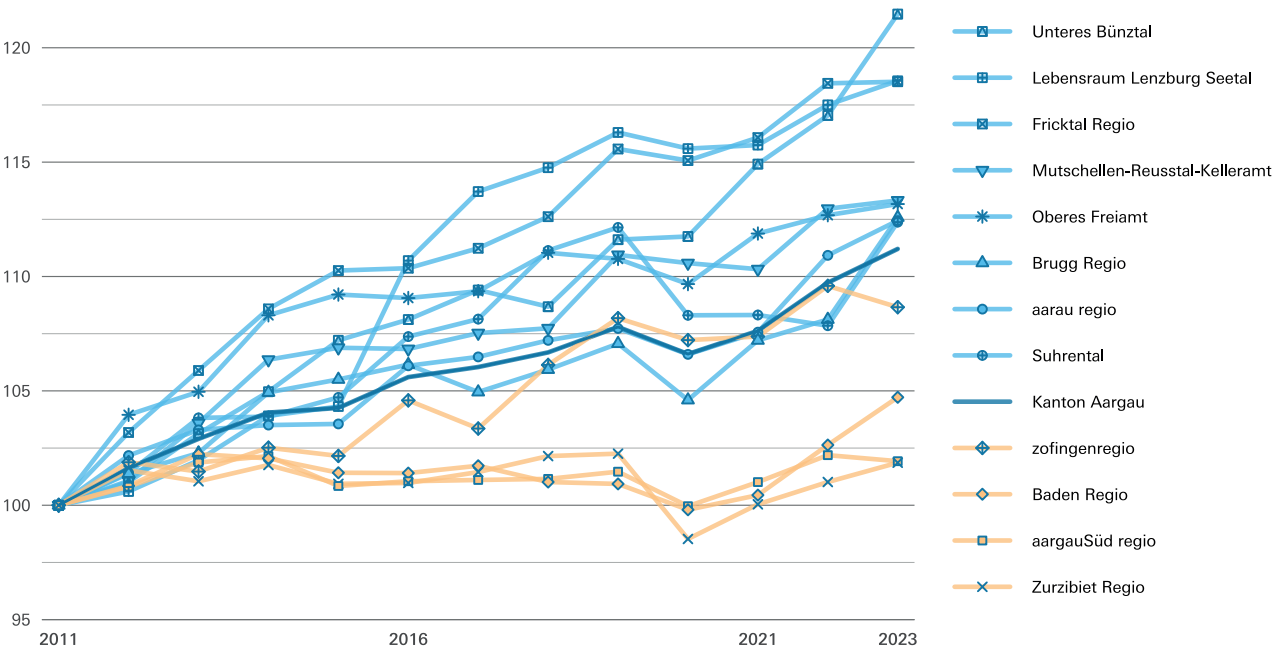
Kanton: Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren, 2011–2023

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



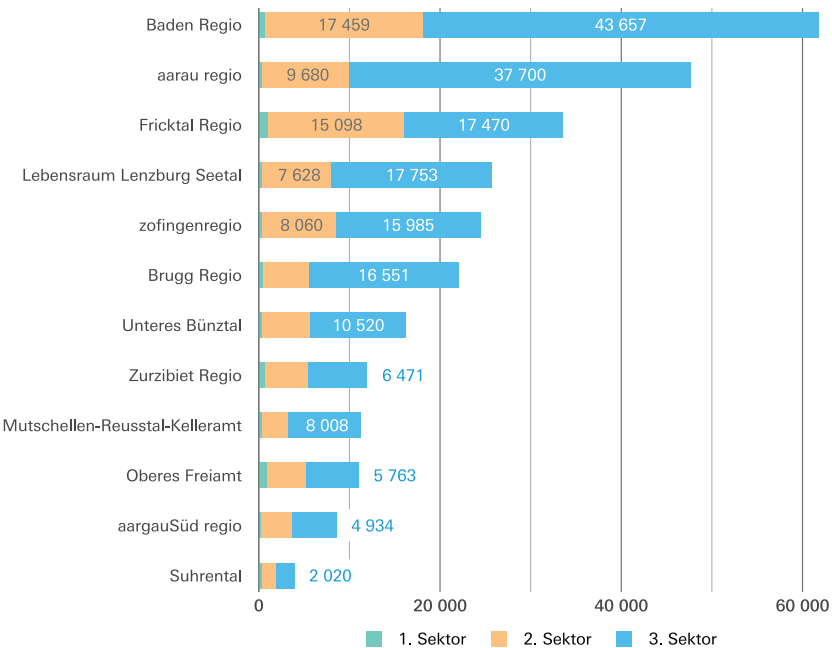
Quelle: BFS STATENT

Regionen: Beschäftigungsentwicklung, 2011–2023
Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

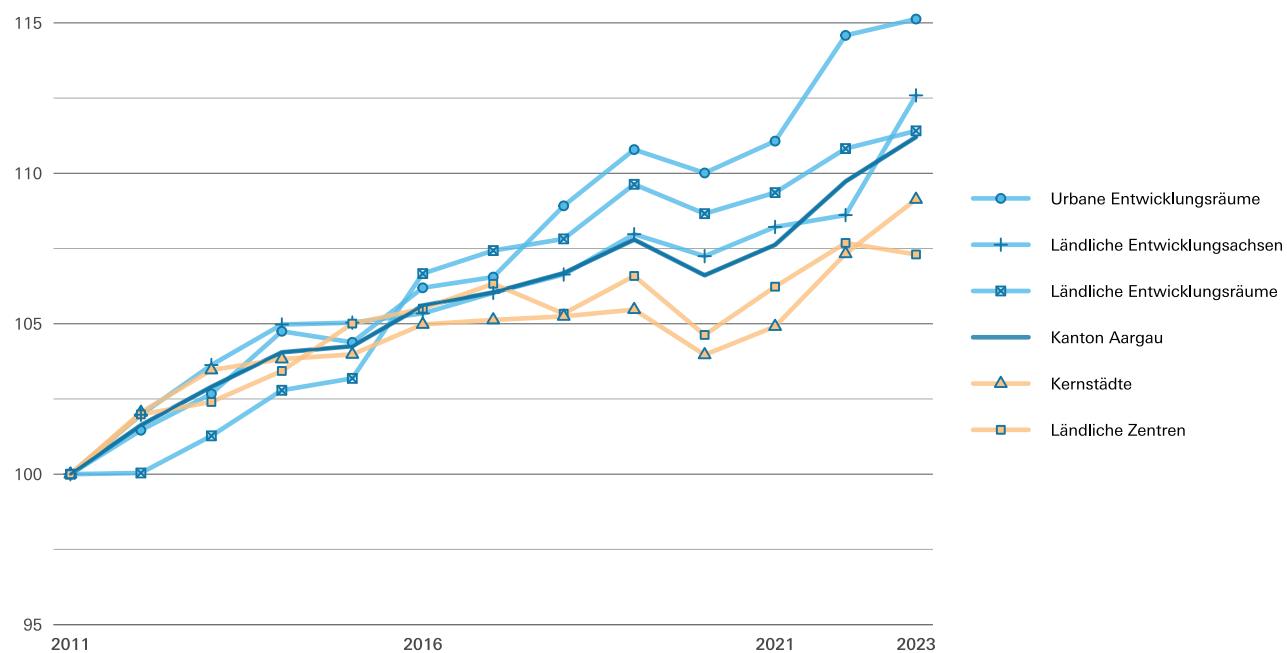
Regionen: Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren, 2023
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

Raumtypen: Beschäftigungsentwicklung, 2011–2023

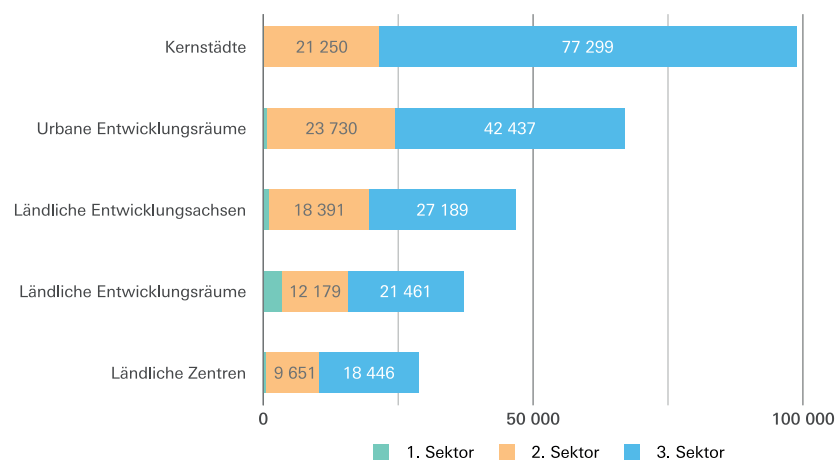
Indizierte Veränderung der Beschäftigten seit 2011 (Index: Beschäftigte 2011 = 100)



Quelle: BFS STATENT

Raumtypen: Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren, 2023

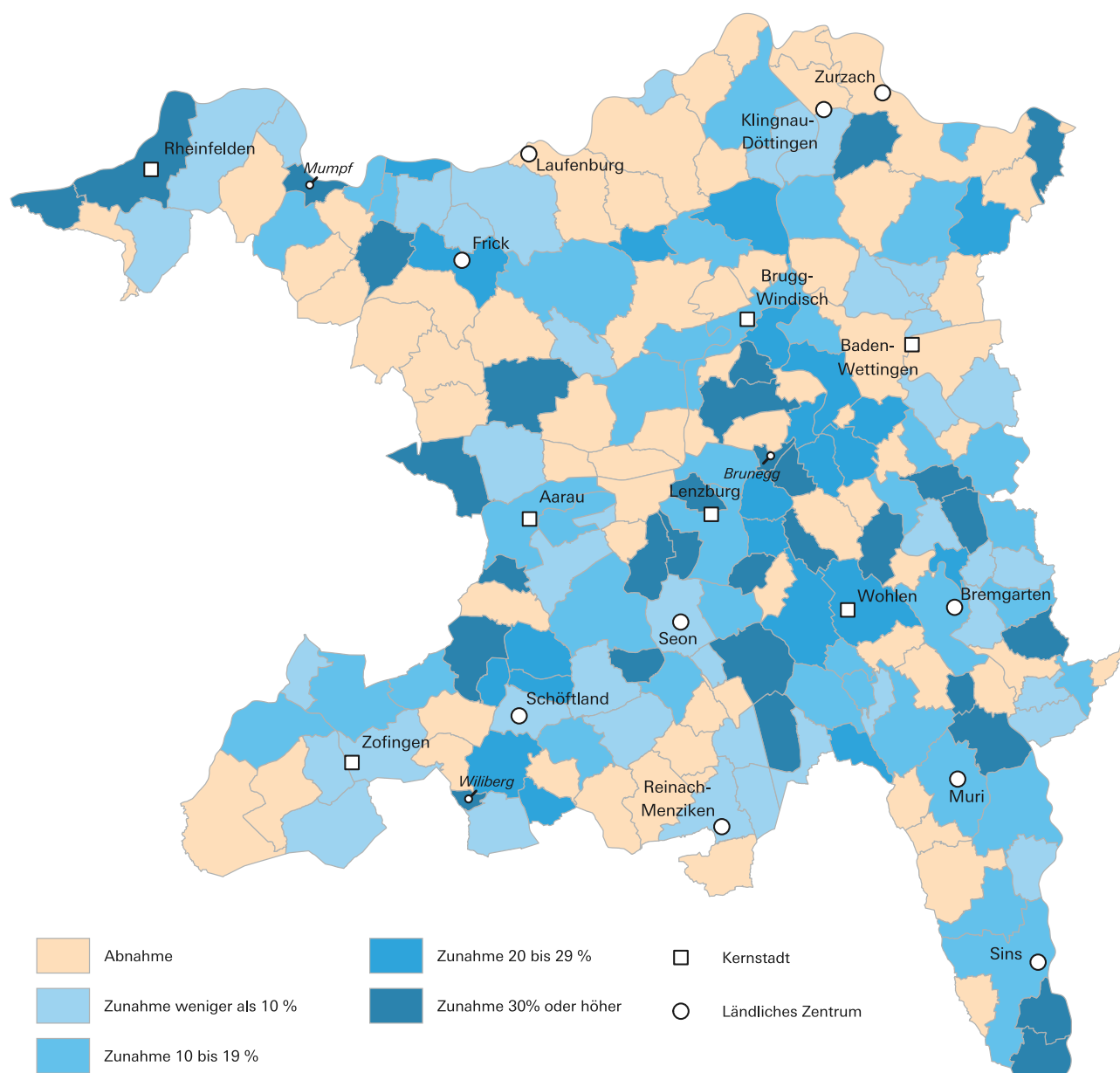
Beschäftigte im 1., 2. und 3. Sektor (in VZÄ)



Quelle: BFS STATENT

Gemeinden: Änderung der Beschäftigung, 2011/2023

Relative Änderung der Zahl der Beschäftigten Ende 2023 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 816 000 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Aargau leben werden (2015: 653 000).

Im Richtplan sind 21 950 Hektaren (ha) als Siedlungsgebiet festgesetzt.¹ 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 40 000 ha verpflichtet. Die Fruchtfolgeflächen sind im Richtplan festgesetzt. In Kapitel 3.2 des vorliegenden Berichts werden der Bestand und die Veränderung der Fruchtfolgeflächen dokumentiert.

¹ Das Richtplankapitel 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 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

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 2025 erfolgten weder Flächenbeiträge zu noch Flächenbezüge aus den Kantonalen Töpfen – die verfügbaren Flächen für Arbeitszonen, Wohnschwerpunkte und öffentliche Nutzungen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Alle zwölf regionalen Planungsverbände haben zwischenzeitlich einen Regionalen Topf gebildet. Die durch Auszonungen zustande gekommene Siedlungsgebietsreserve umfasste im Kanton Aargau per Ende 2025 insgesamt 26.5 ha. Drei Viertel dieser Flächen lagen in den Töpfen der drei Regionen «aargauSüd regio» (10.0 ha), «Lebensraum Lenzburg Seetal» (6.3 ha) und «zofingenregio» (4.0 ha).

Zwei Regionen haben im Jahr 2025 ihre Regionalen Töpfe aufgestockt, die Flächenbeiträge umfassten insgesamt 2.4 ha. Auch ein Flächenbezug aus einem Regionalen Topf erfolgte, in der Richtplan-Gesamtkarte wurde das festgesetzte Siedlungsgebiet dadurch um 1.5 ha erweitert.

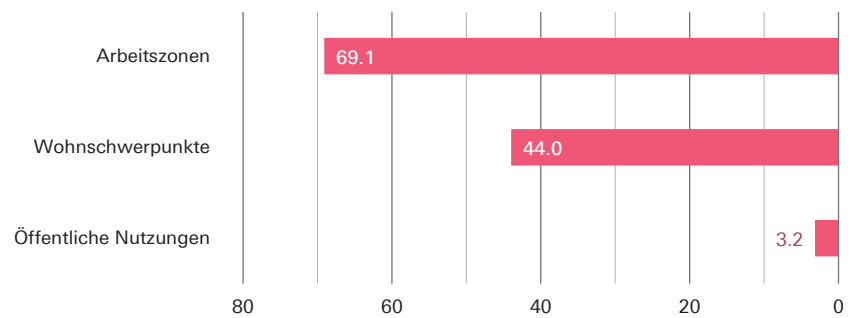
Regionen: Veränderung des räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets, 2025

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 Kantonaalem Topf	Beitrag an Regionalen Topf	Bezug aus Regionaalem Topf	Reduzierender Teil der Umlagerung	Erweiternder Teil der Umlagerung
aarau regio			0.2		0.34	0.16
aargauSüd regio						
Baden Regio						
Brugg Regio					0.03	0.03
Fricktal Regio			2.2		2.3	0.1
Lebensraum Lenzburg Seetal					1.4	1.4
Mutschellen- Reusstal-Kelleramt						
Oberes Freiamt						
Suhrental					0.02	0.02
Unteres Büntztal					0.1	0.1
zofingenregio				1.5		
Zurzibiet Regio						

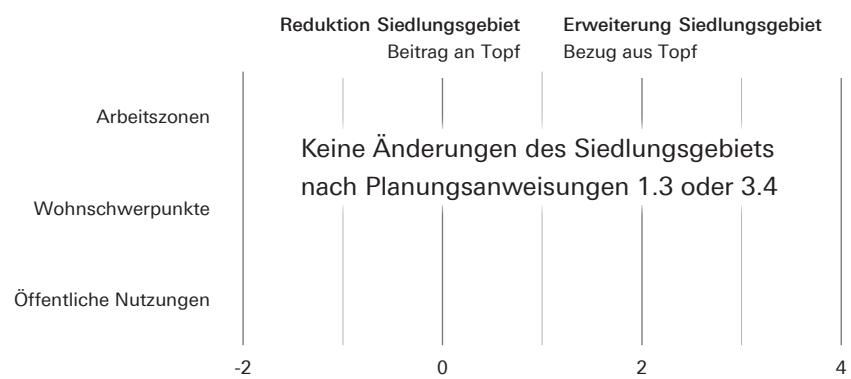
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Kanton: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 1.3 oder 3.4, 2025
 Flächenbestand per 31.12.2025 in den Kantonalen Töpfen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

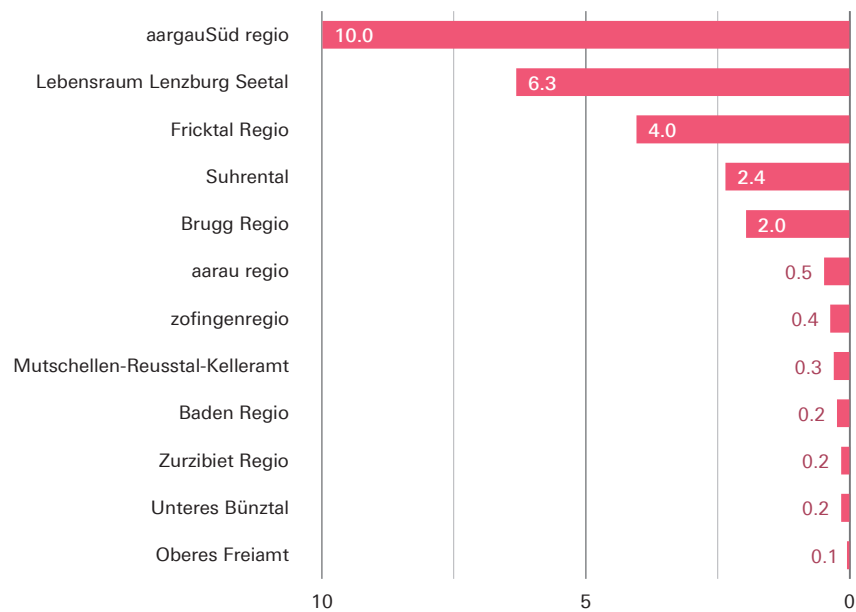
Kanton: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 1.3 oder 3.4, 2025
 Jährliche Veränderung mit Auswirkung auf die Kantonalen Töpfe (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Saldo Siedlungsgebiet nach PA 4.2, 2025

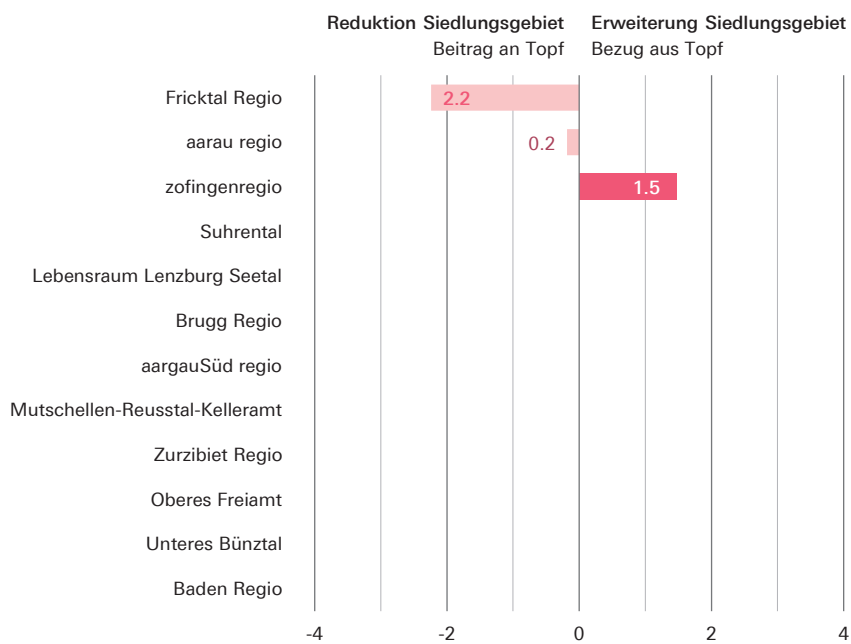
Flächenbestand per 31. 12. 2025 in den Regionalen Töpfen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Veränderung des Siedlungsgebiets nach PA 4.2, 2025

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 40 476 ha lag der Wert Ende 2025 um 476 ha über diesem Mindestumfang.

Seit dem Beginn der aktuellen Erfassungsmethode im Jahr 2001 wurden die FFF um 412 ha reduziert. Das entspricht einem mittleren jährlichen Flächenverlust von gut 17 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 zehn Jahren konnten sie kantonsweit um 15 ha erweitert werden. Der Flächen Gewinn ist grösstenteils auf Auszonungen sowie auf Rekultivierungsmassnahmen in ehemaligen Materialabbaugebieten zurückzuführen.

Seit dem Beginn der statistischen Reihe im Jahr 2001 wurden die FFF in 162 Gemeinden reduziert. In 6 Gemeinden blieben die Flächen annähernd unverändert und in 29 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

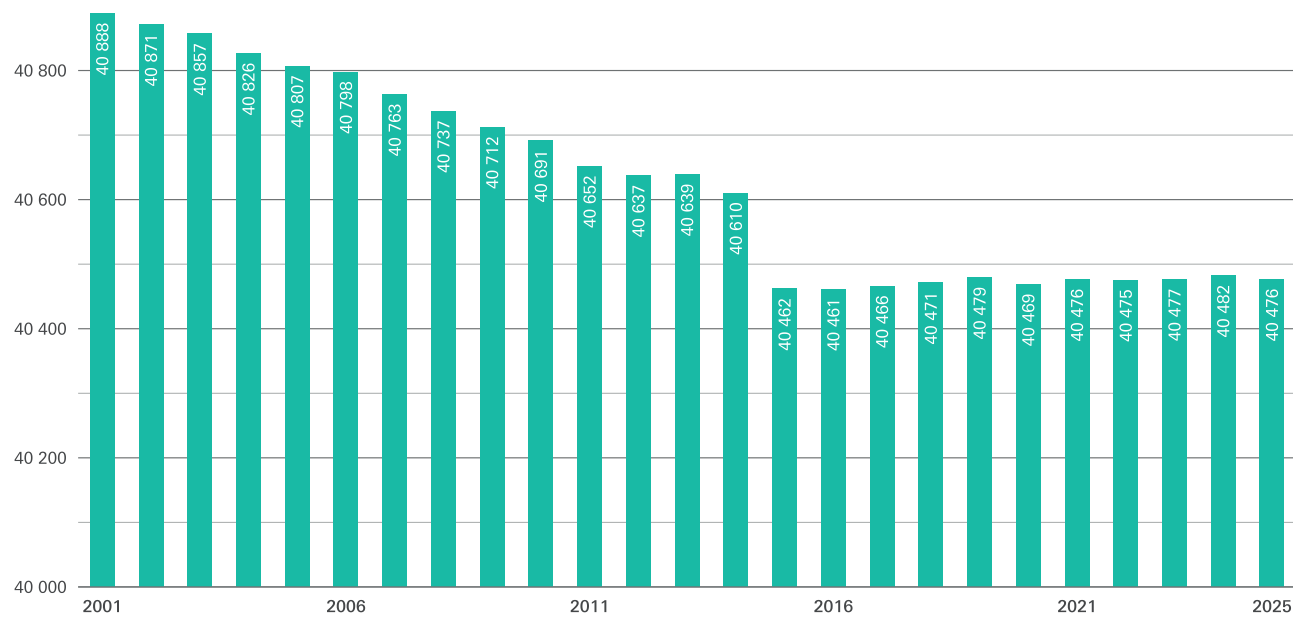
Die FFF im Kanton Aargau werden jährlich per 31. Dezember durch die Abteilung Raumentwicklung nachgeführt. Im Jahr 2001 wurde die Berechnungsbasis im Einvernehmen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung geändert. Deshalb werden weiter zurückliegende Zahlen nicht aufgeführt.

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, 2001–2025

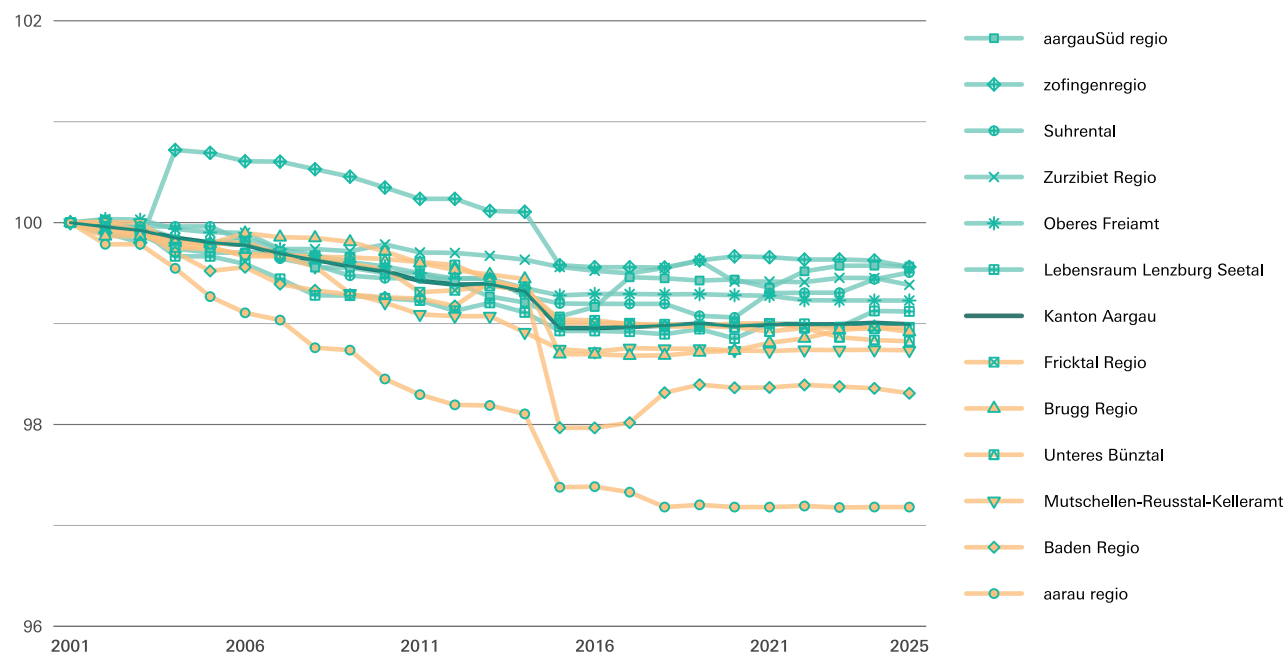
Gesamtfläche am Jahresende (in ha, Skala beginnt bei 40 000 ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001–2025

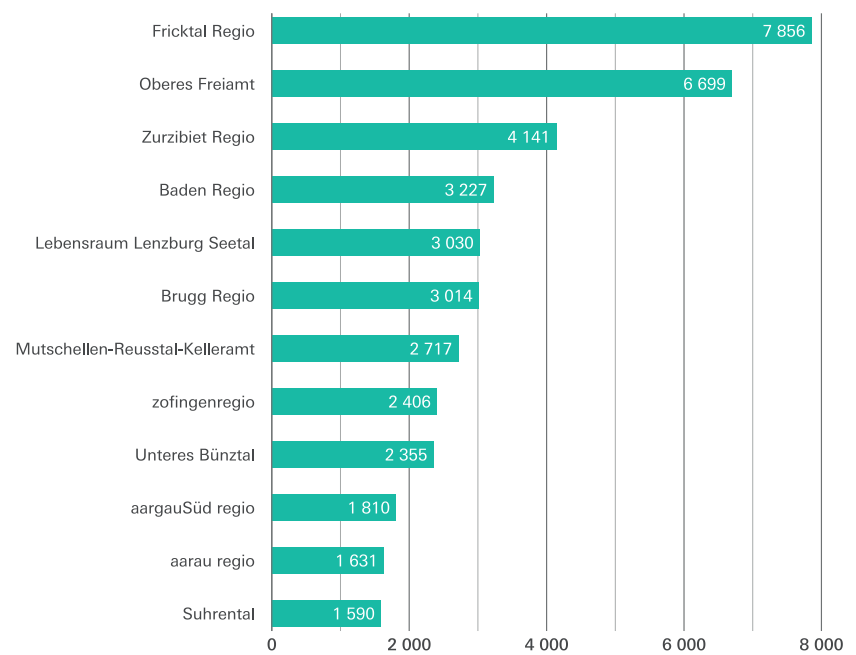
Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2025

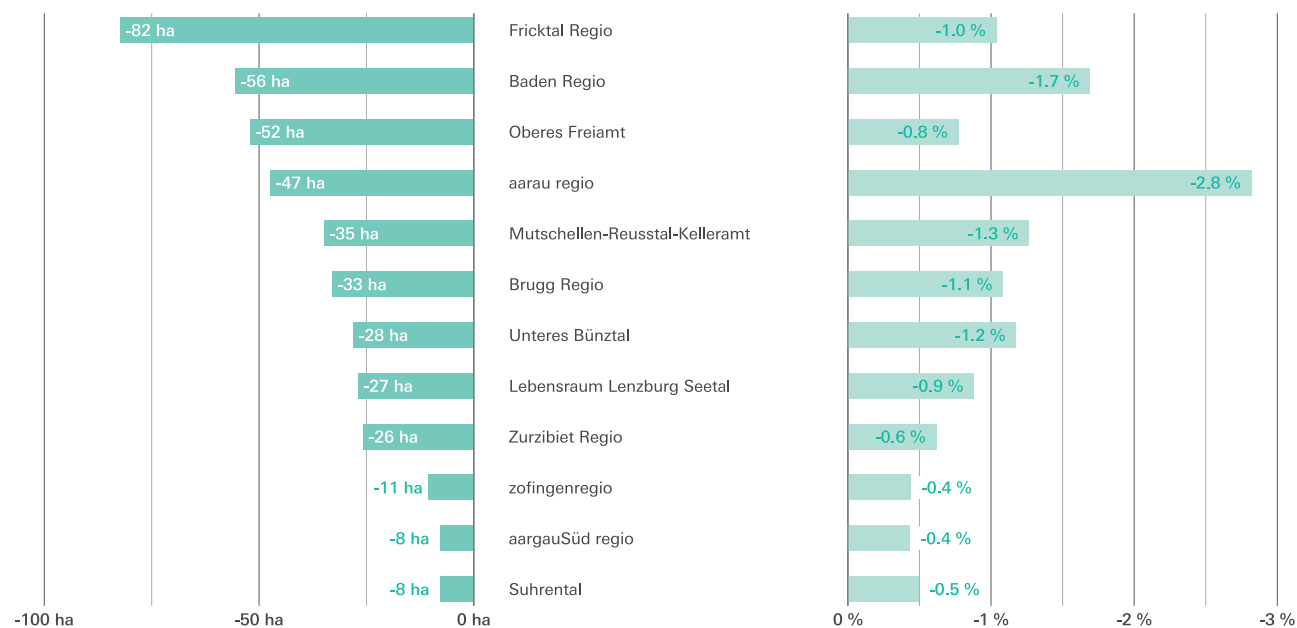
Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2025

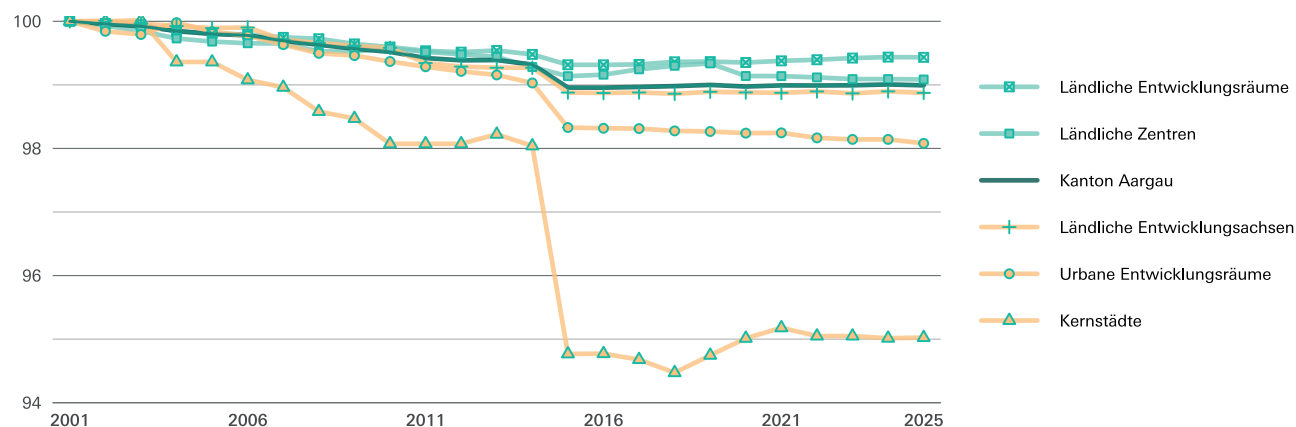
Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Entwicklung der Fruchtfolgeflächen, 2001–2025

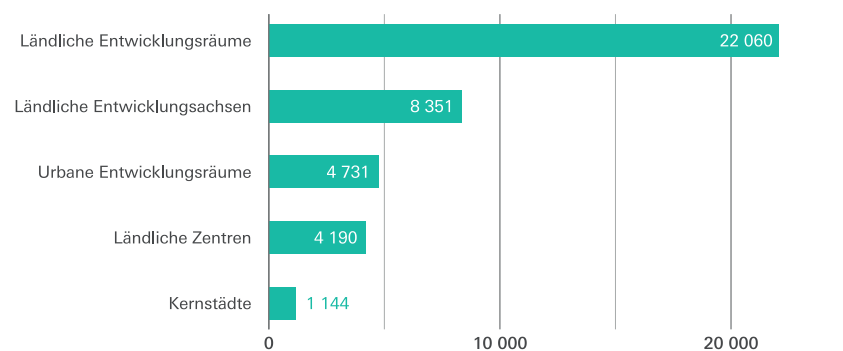
Indizierte Veränderung der Fruchtfolgeflächen seit 2001 (Index: FFF 2001 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Bestand der Fruchtfolgeflächen, 2025

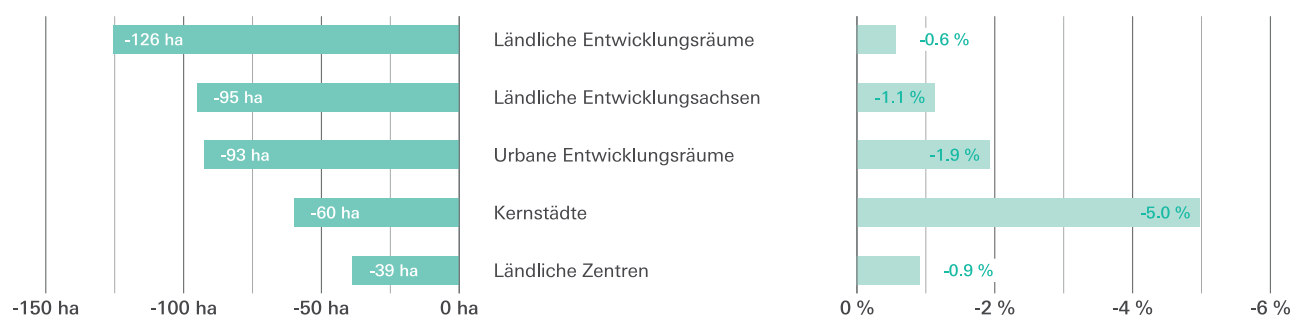
Gesamtfläche der FFF am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Veränderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2025

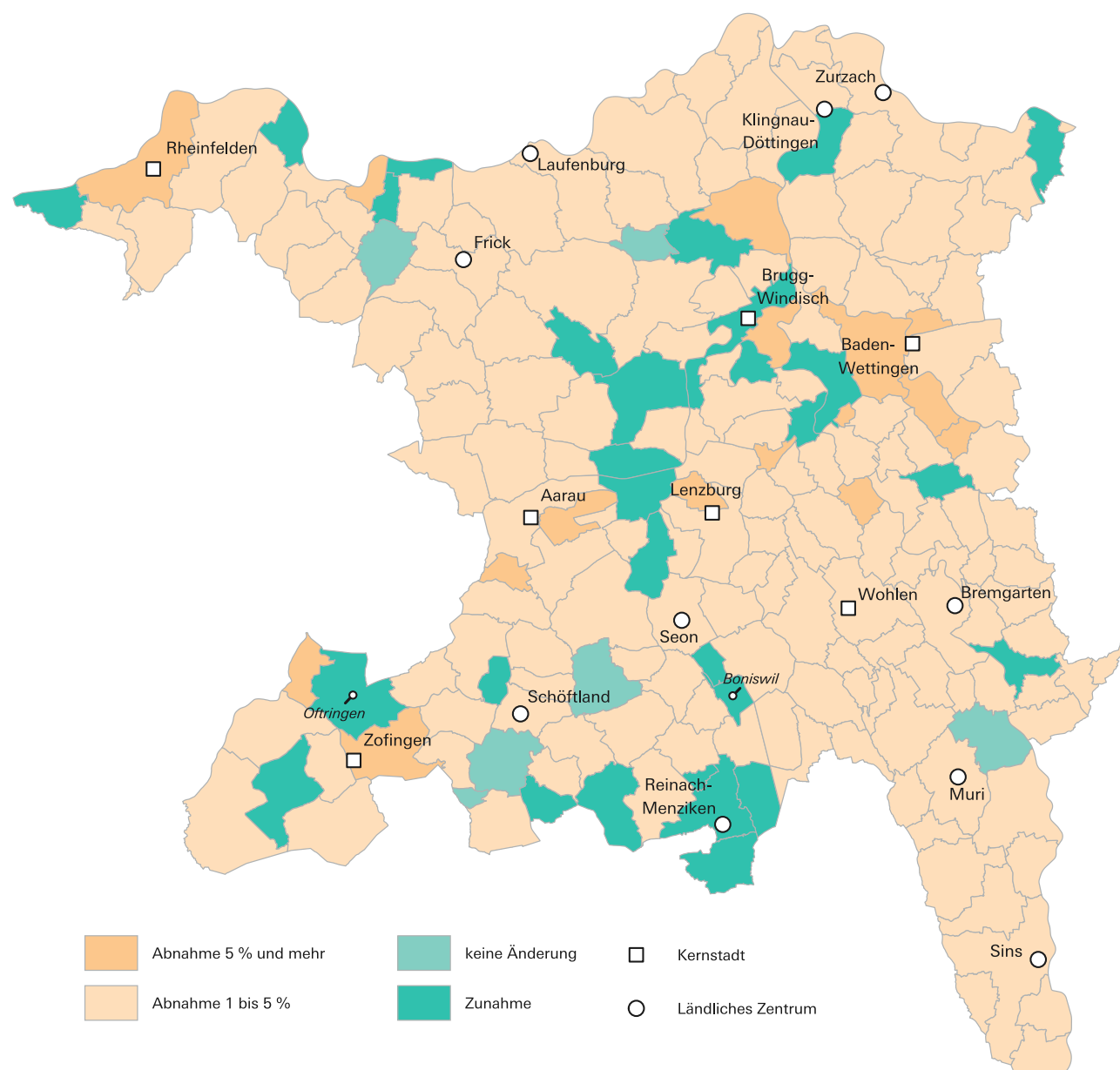
Linke Seite: Absolute Änderung seit 2001 (in ha), rechte Seite: Relative Änderung gegenüber 2001 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Änderung der Fruchtfolgeflächen, 2001/2025

Relative Änderung der Fruchtfolgeflächen Ende 2025 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, 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

Bauzonenstatistik online

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

www.ag.ch/raumbeobachtung

4.1 Überbauungsstand

Das Wichtigste in Kürze

Die Fläche des Kantons Aargau umfasst 140 377 ha. Ein knappes Siebtel davon gehört zur Bauzone, Ende 2025 waren das 20 547 ha.

Nach wie vor nicht darin enthalten sind Verkehrs- und Gewässerflächen im Umfang von 680 ha bzw. 65 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 440 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).¹ 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 2025 waren von den 20 547 ha Bauzone 91 % (18 771 ha) überbaut. Die Nutzung der überbauten Bauzone war wie folgt aufgeteilt:

- 72 % Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (13 438 ha),
- 15 % Arbeitszonen (2 795 ha),
- 10 % Zonen für öffentliche Bauten (1 940 ha),
- 3 % übrige Bauzonen (598 ha).

9 % (1 775 ha) der gesamten Bauzonenfläche waren per Ende 2025 nicht überbaut. Die Anteile der Zonentypen in den nicht überbauten Gebieten waren folgendermassen verteilt:

- 59 % Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (1 042 ha),
- 29 % Arbeitszonen (506 ha),
- 12 % Zonen für öffentliche Bauten (219 ha),
- 0.5 % übrige Bauzonen (8 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.

¹ 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, 1999–2025

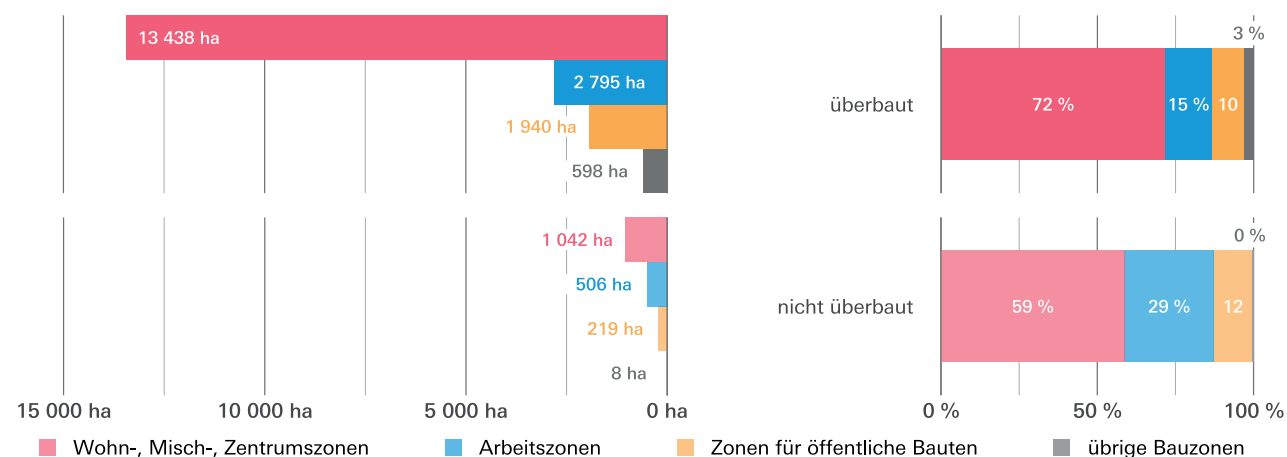
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

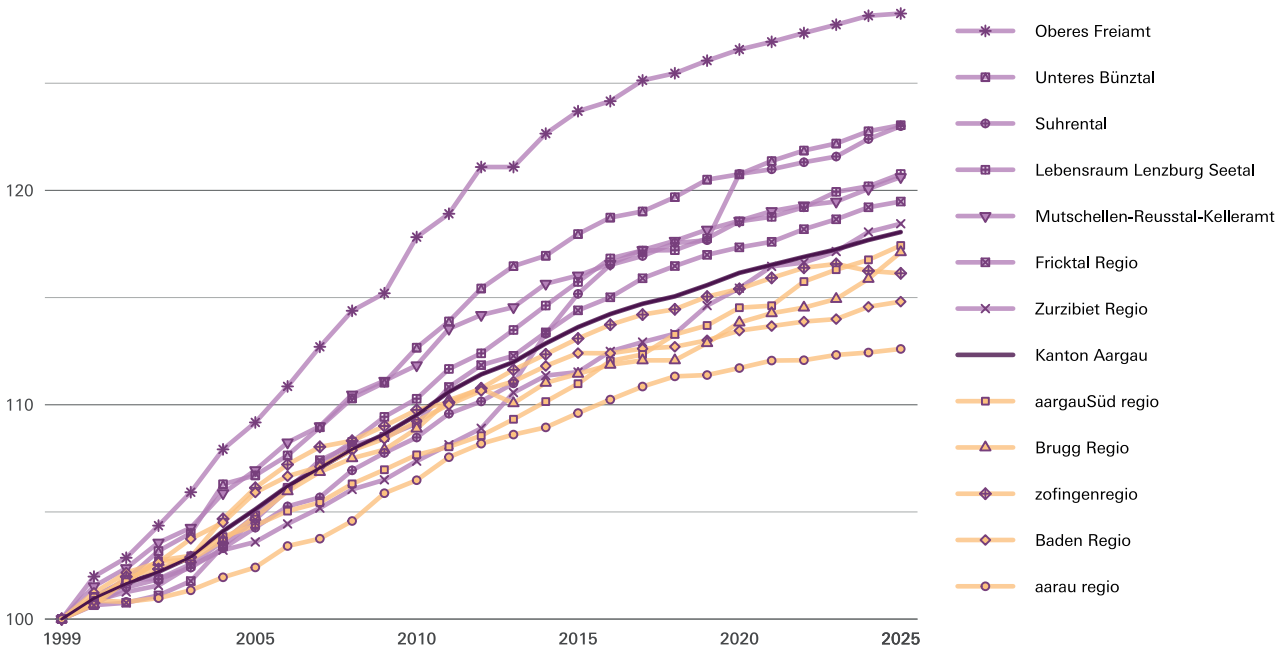
Kanton: Überbauungsstand und Zonentypen, 2025

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



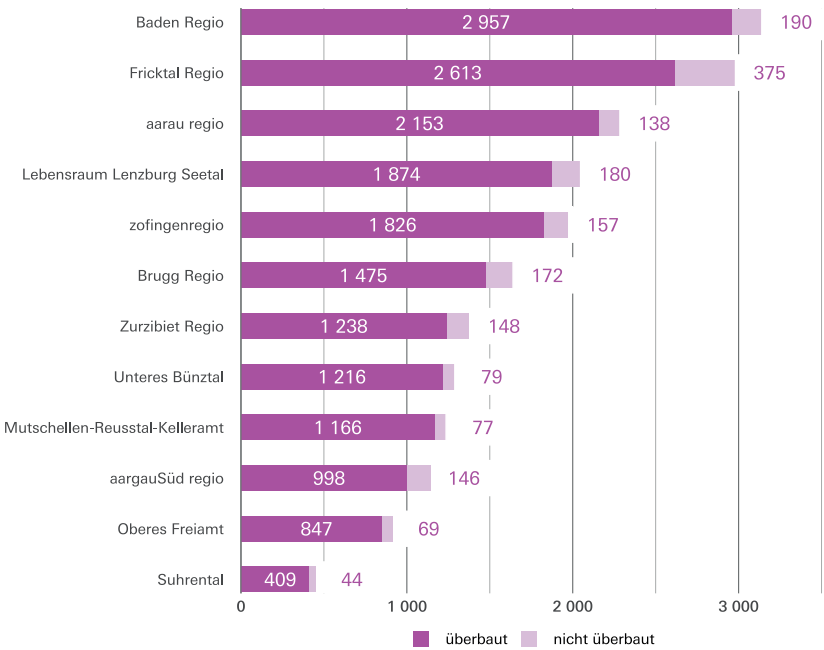
Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999–2025
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

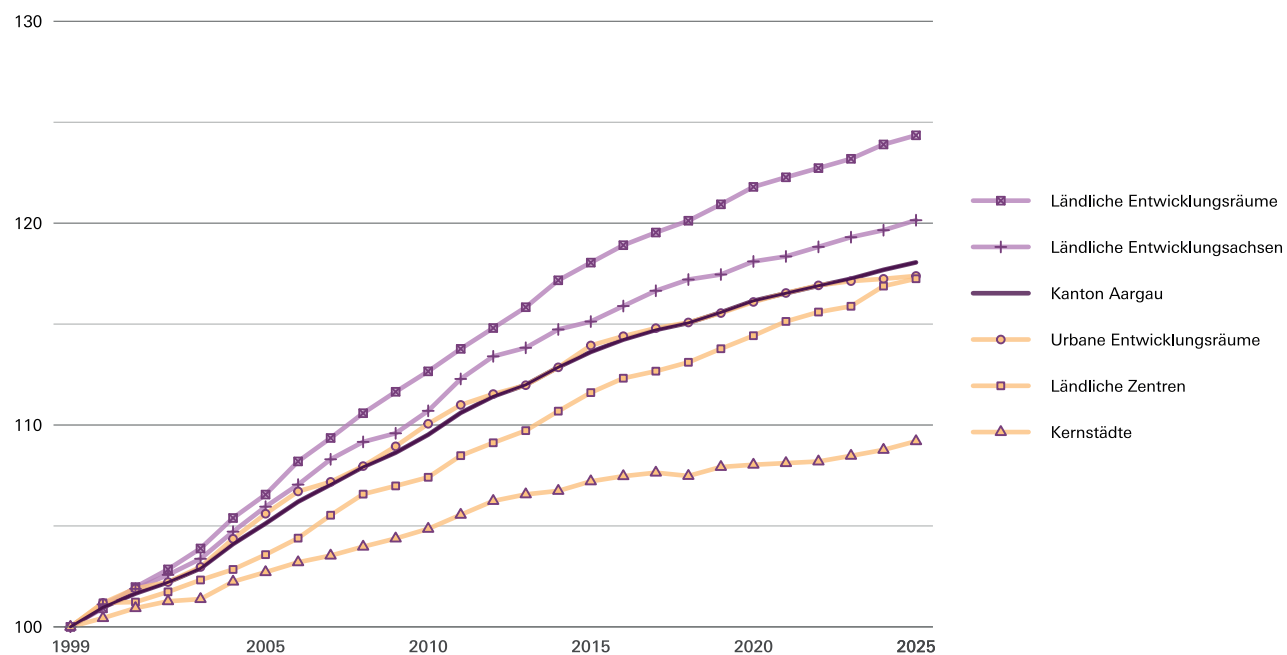
Regionen: Überbauungsstand, 2025
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Entwicklung der überbauten Bauzonen, 1999–2025

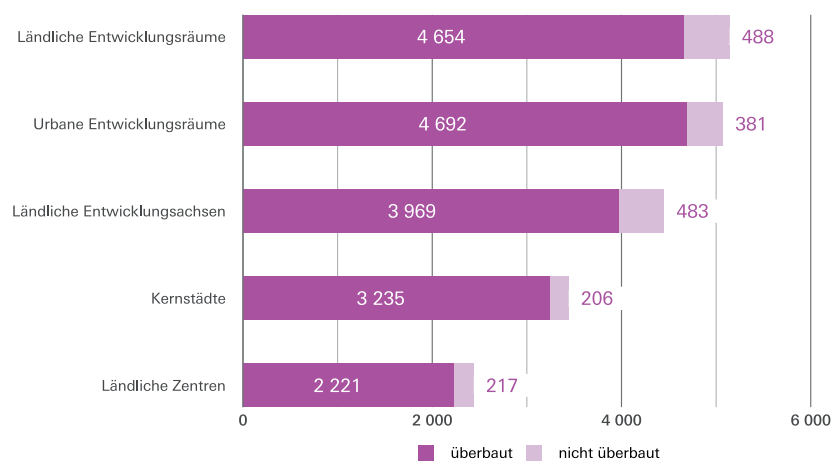
Indizierte Veränderung der überbauten Flächen seit 1999 (Index: überbaute Bauzonen 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Überbauungsstand, 2025

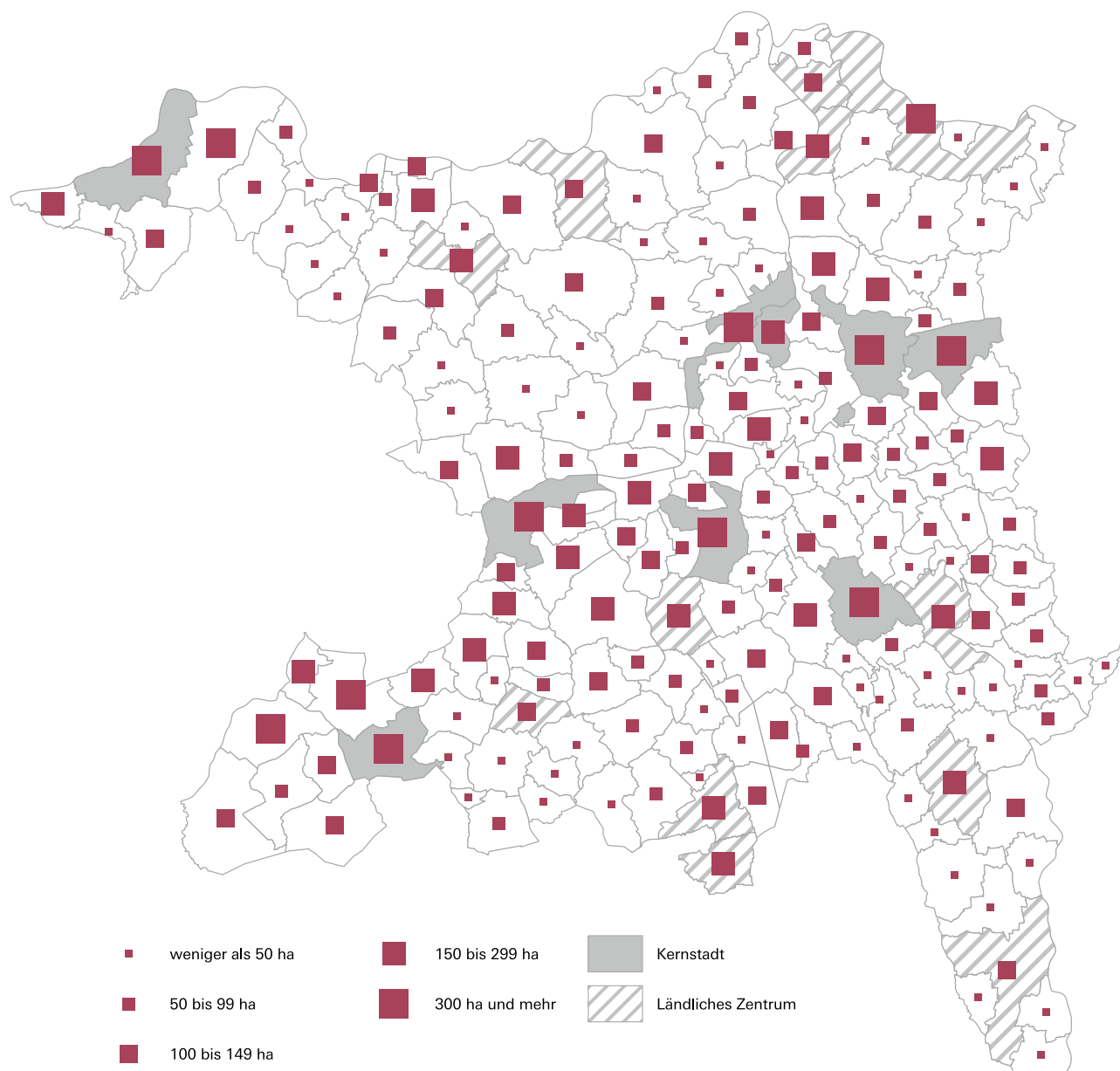
Fläche der überbauten und nicht überbauten Bauzonen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Gesamte Bauzone, 2025

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 Baugebiets-
reserven.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Alle Bauzonentypen mit
vorrangiger Wohnnut-
zung: Wohnzonen (W),
Mischzonen (M) und
Zentrumszonen (Z).

Das Wichtigste in Kürze

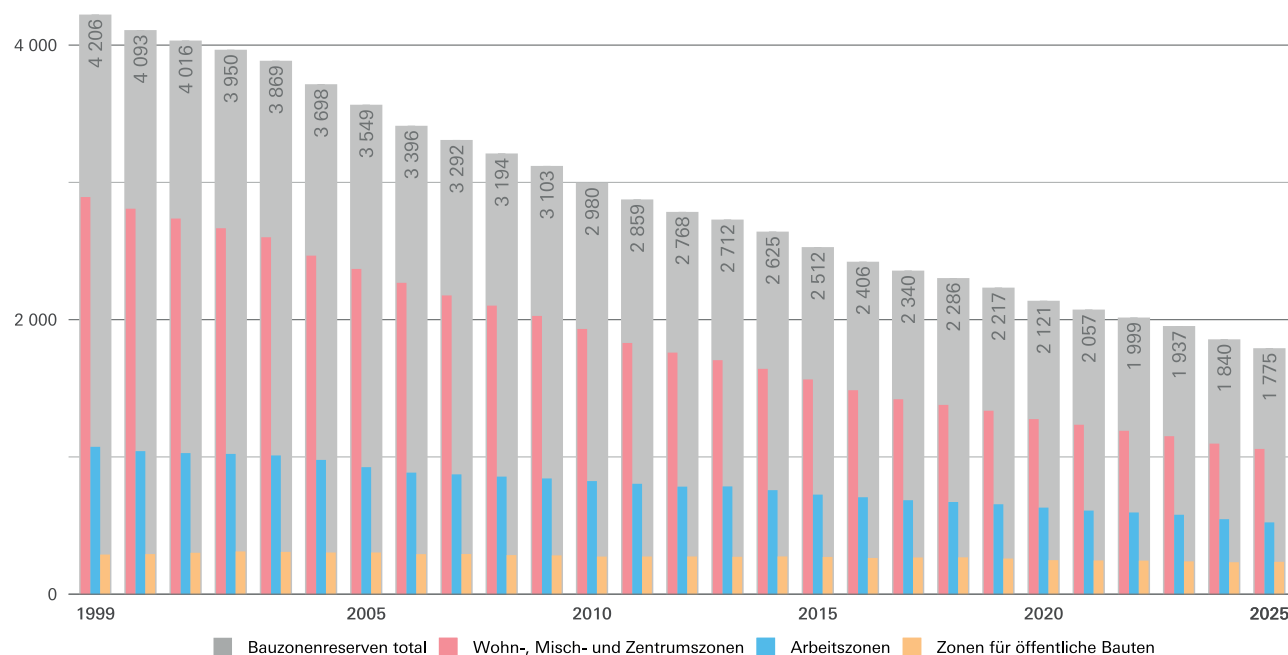
Ende 2025 waren im Kanton Aargau 1775 ha Bauzone nicht überbaut, 9 % der gesamten Bauzonenfläche verblieben als Bauzonenreserve. Im grössten Teil der Bauzonenreserven war vorrangig Wohnnutzung vorgesehen. 59 % aller nicht überbauten Bauzonen gehörten zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. In diesen Zonentypen war der Rückgang der Reserven am stärksten. Seit 1999 wurden die Bauzonenreserven für die Wohnnutzung um fast zwei Drittel reduziert, von 2877 ha auf 1042 ha.

Von den 1042 ha nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen galten 70 % (732 ha) als baureif. 20 % (209 ha) wurden als baureif in fünf Jahren eingeteilt und 10 % (101 ha) gehörten zur langfristigen Baugebietsreserve.

Bei den 506 ha nicht überbauten Arbeitszonen war der Anteil der bereits erschlossenen Reserveflächen geringer, 59 % (296 ha) galten als baureif. Daneben waren 27 % (137 ha) baureif in fünf Jahren und 14 % (73 ha) wurden der langfristigen Baugebietsreserve angerechnet.

Kanton: Bauzonenreserven nach Zonentypen, 1999–2025

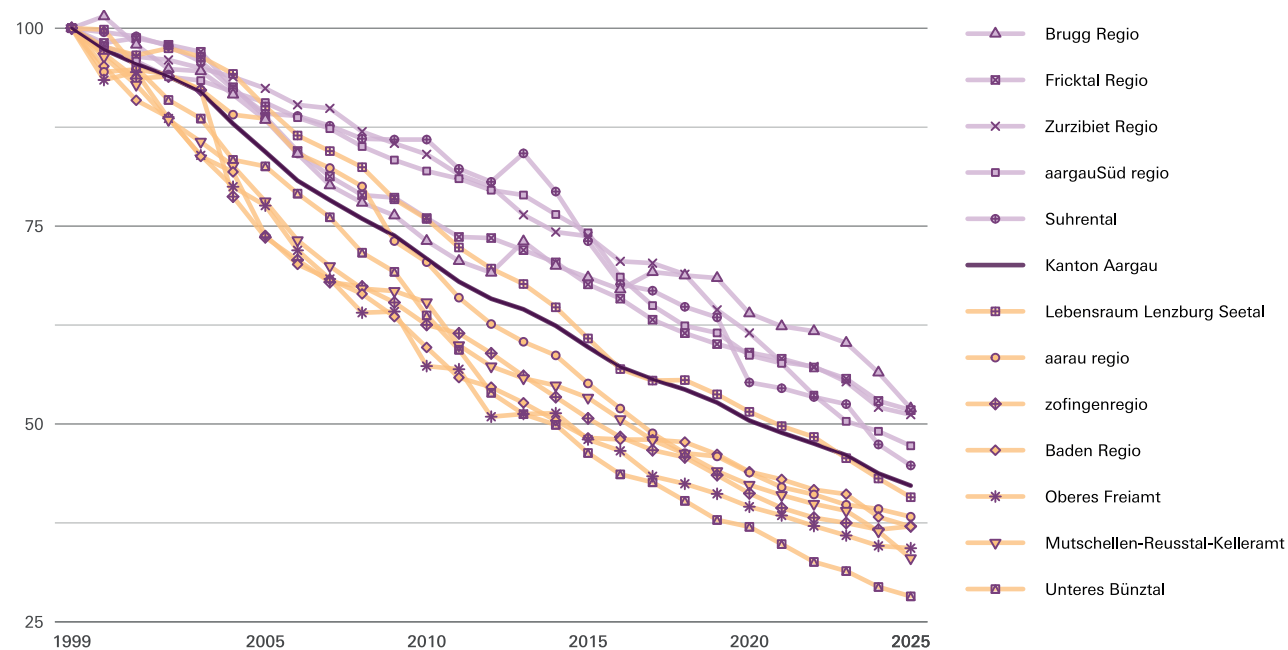
Fläche der nicht überbauten Bauzonen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999–2025

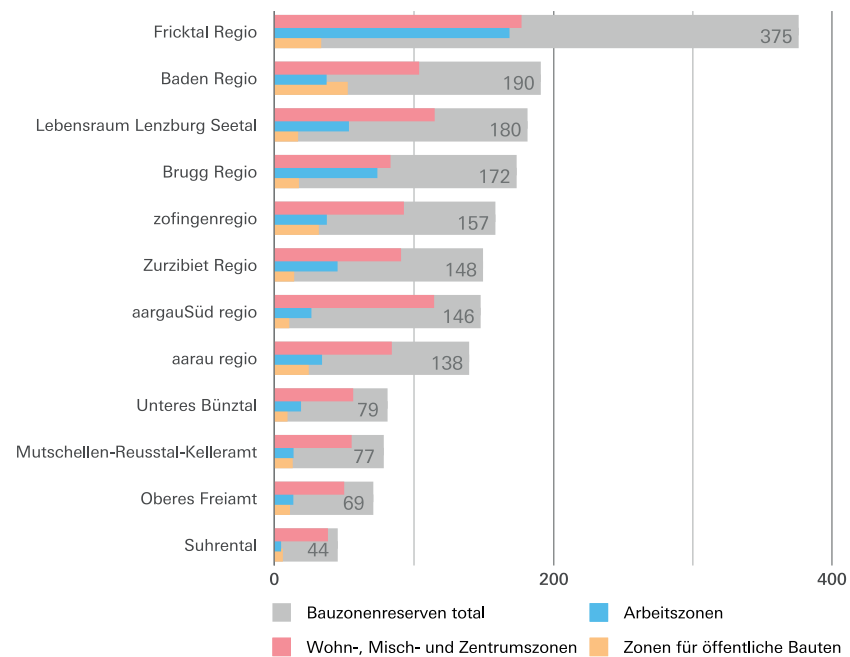
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Bestand der Bauzonenreserven, 2025

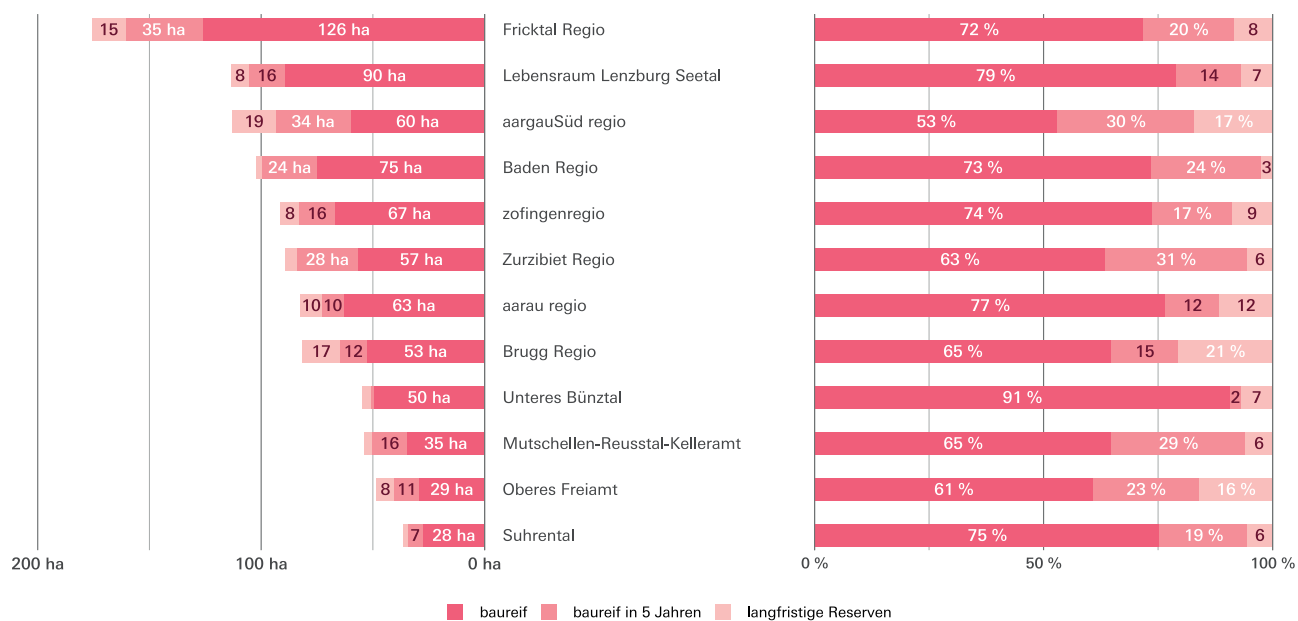
Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Erschliessungsstand, 2025

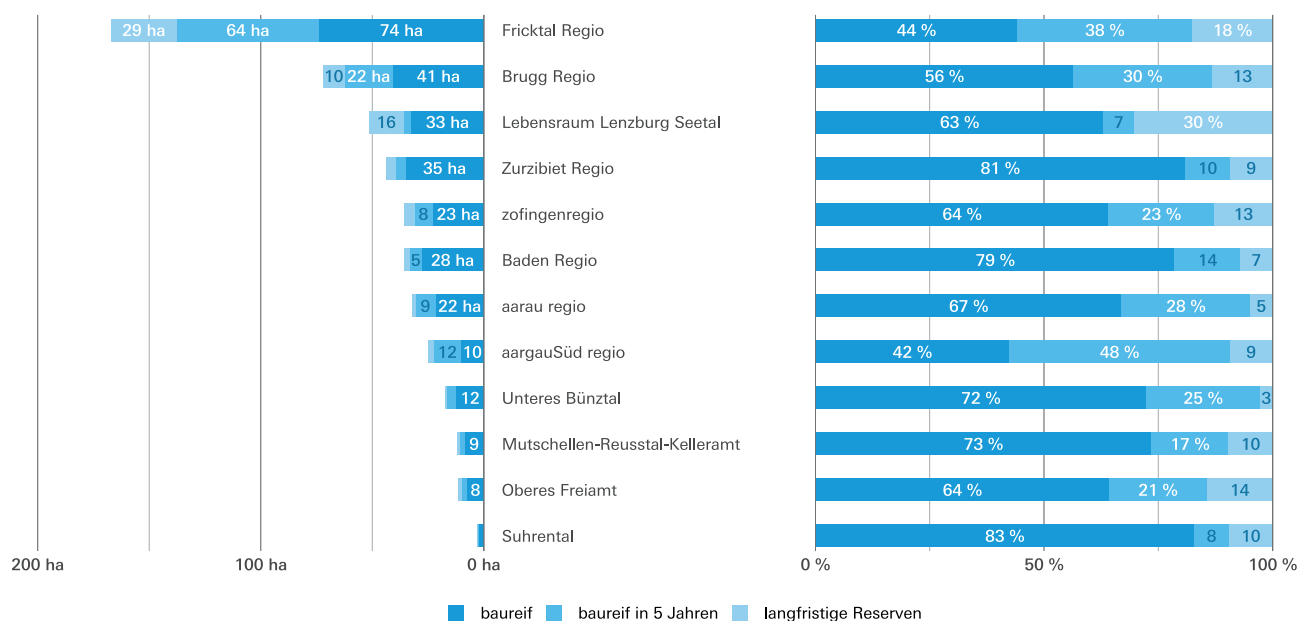
Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Nicht überbaute Arbeitszonen nach Erschliessungsstand, 2025

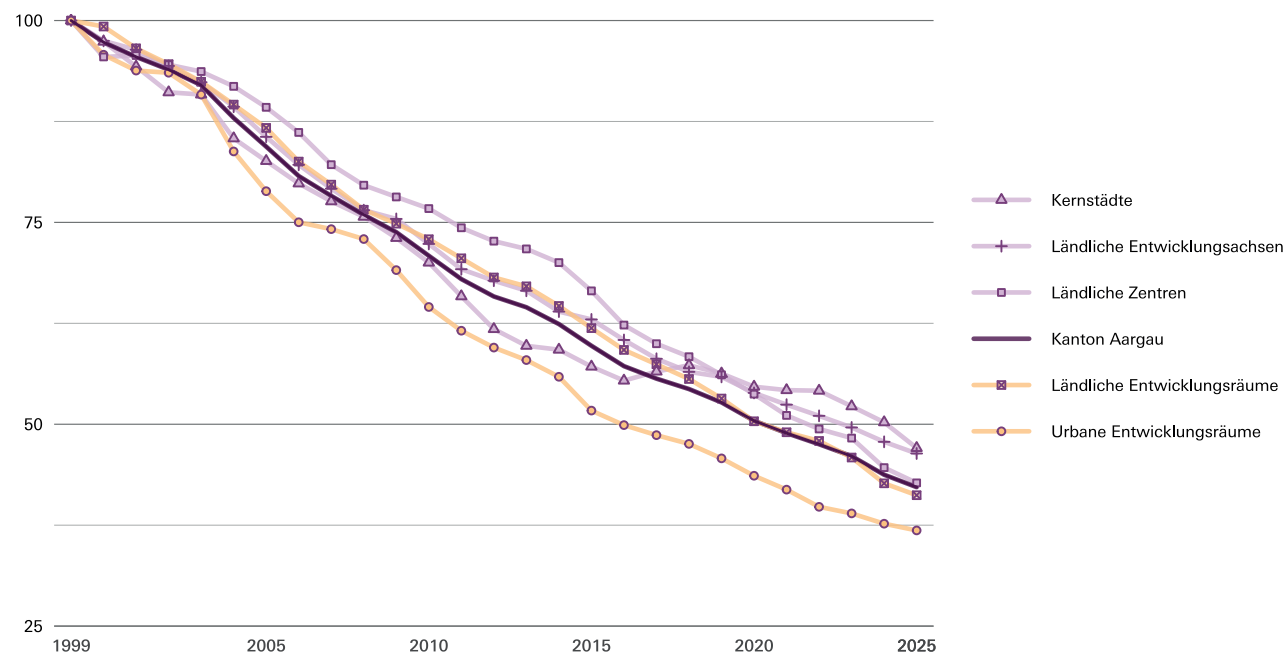
Linke Seite: Absolute Flächen nach Erschliessungsstand (in ha), rechte Seite: Relative Anteile der Flächen (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Entwicklung der Bauzonenreserven, 1999–2025

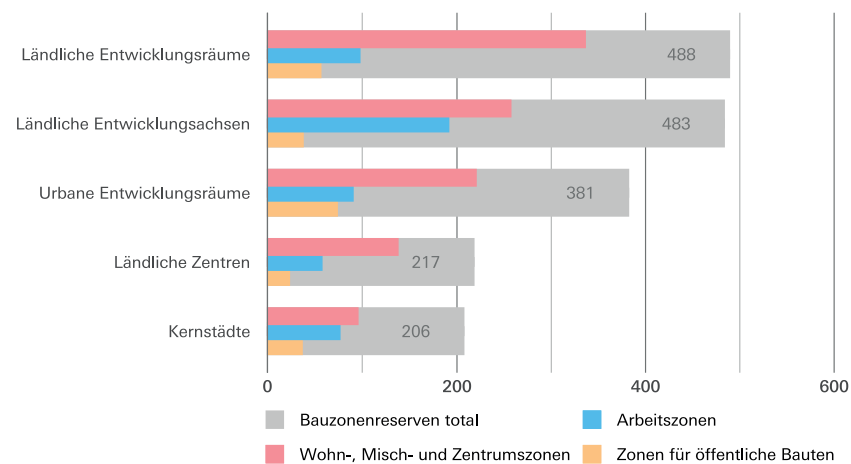
Indizierte Veränderung der nicht überbauten Flächen seit 1999 (Index: Bauzonenreserven 1999 = 100)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Bestand der Bauzonenreserven, 2025

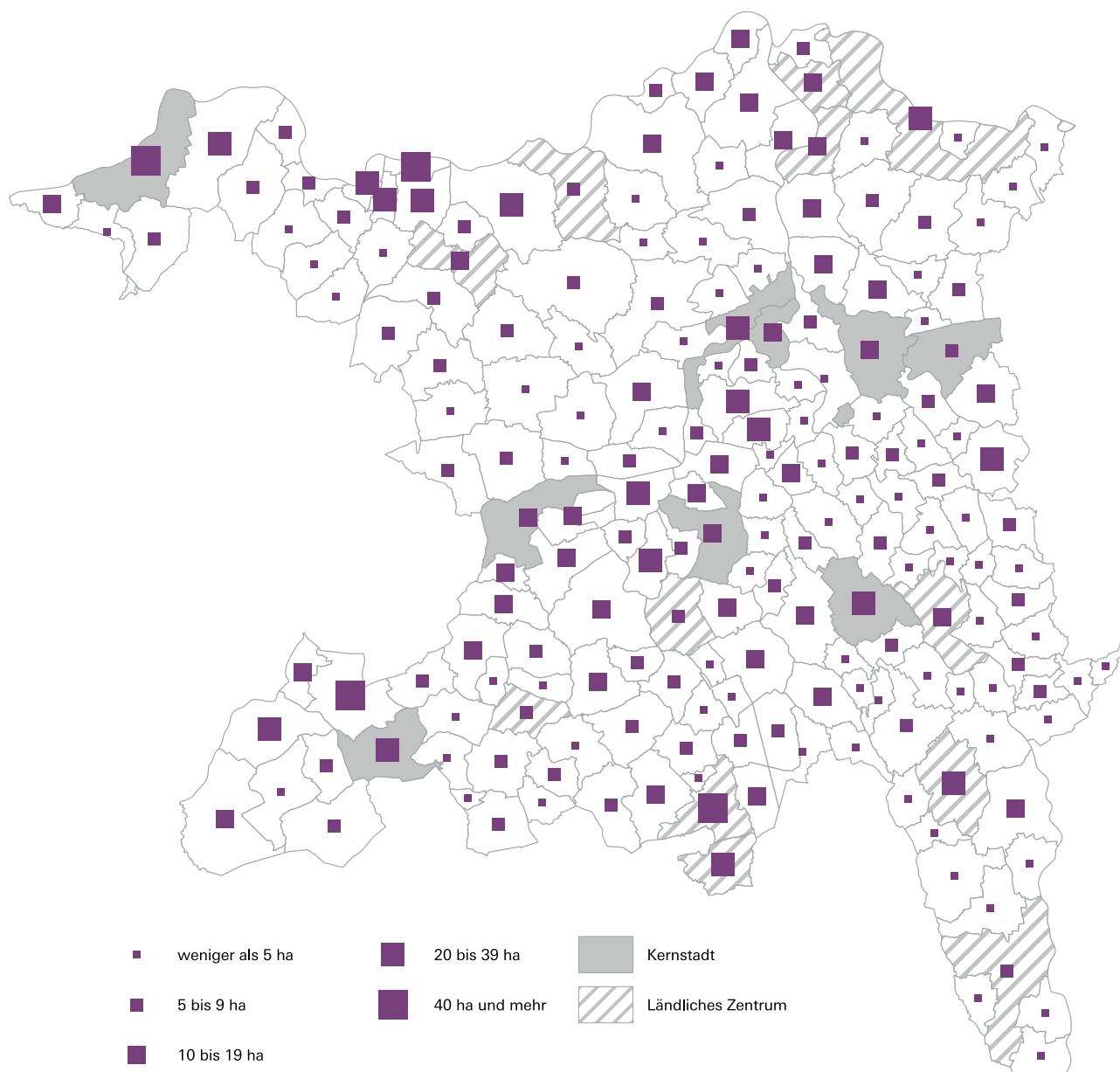
Nicht überbaute Flächen nach Zonentypen (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Bestand der Bauzonenreserven, 2025

Nicht überbaute Flächen am Jahresende (in ha)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

4.3 Überbauungsgrad

Das Wichtigste in Kürze

18771 ha der total 20547 ha Bauzonenfläche waren Ende 2025 überbaut. Der Überbauungsgrad im Kanton Aargau betrug somit 91.4%. Damit lag der Aargau leicht über dem landesweiten Durchschnitt. In der Schweiz waren 84% bis 90% aller Bauzonen überbaut (Unschärfe wegen unterschiedlicher Berechnungsweisen).¹

Seit Beginn der Erfassung hat die überbaute Bauzone im Kanton um 2871 ha zugenommen, während die gesamte Bauzonenfläche um 440 ha wuchs. Der Überbauungsgrad im Aargau stieg dadurch seit 1999 um 12.3 Prozentpunkte von 79.1% auf 91.4%.

Die Ballungsräume im Limmattal (Baden Region) sowie im Raum Aarau 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).

¹ Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Bauzonenstatistik Schweiz 2022

Definitionen

Überbauungsgrad

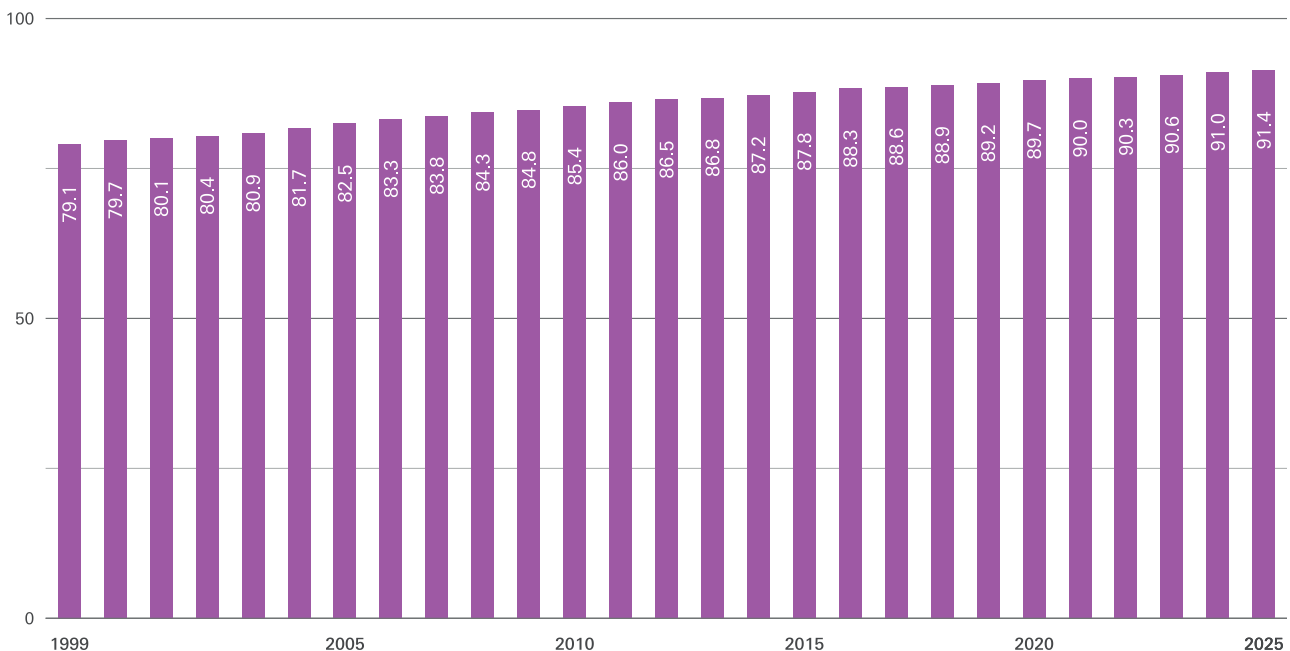
Anteil der überbauten Bauzonenfläche an der gesamten Bauzonenfläche (in %). Die Gewässer- und Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen werden auch hier nicht berücksichtigt. Diese Flächen gelten immer als überbaut.

Hinweis:

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

Kanton: Überbauungsgrad, 1999–2025

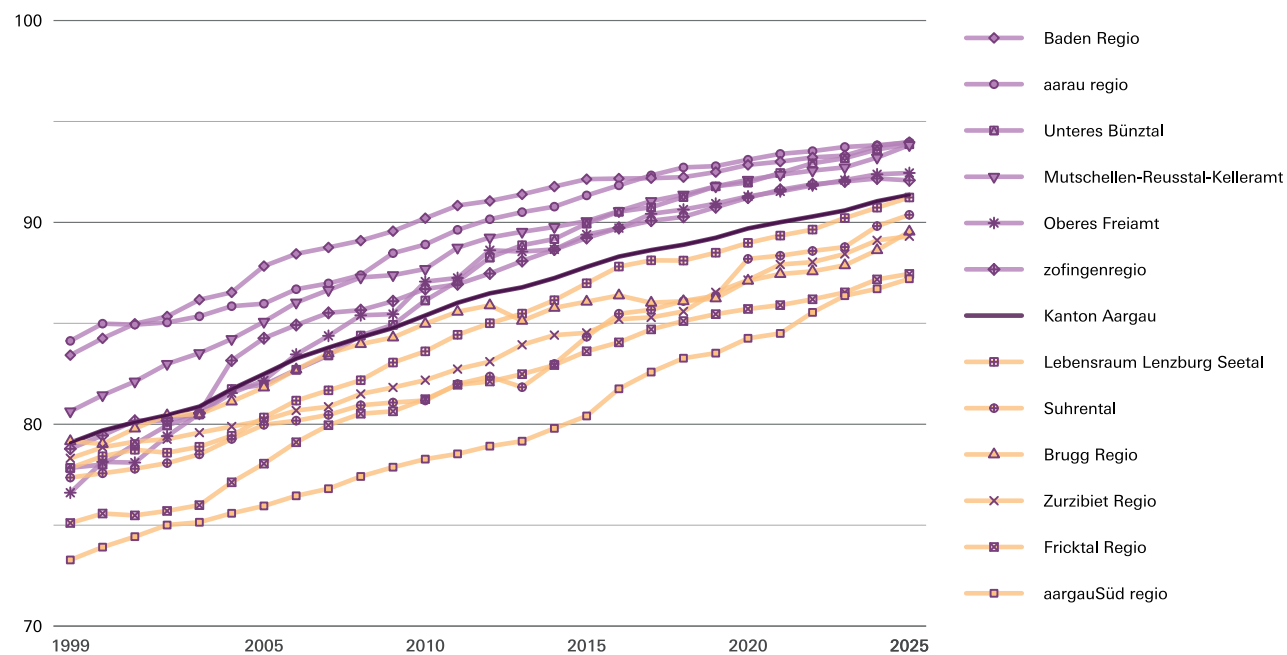
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Überbauungsgrad, 1999–2025

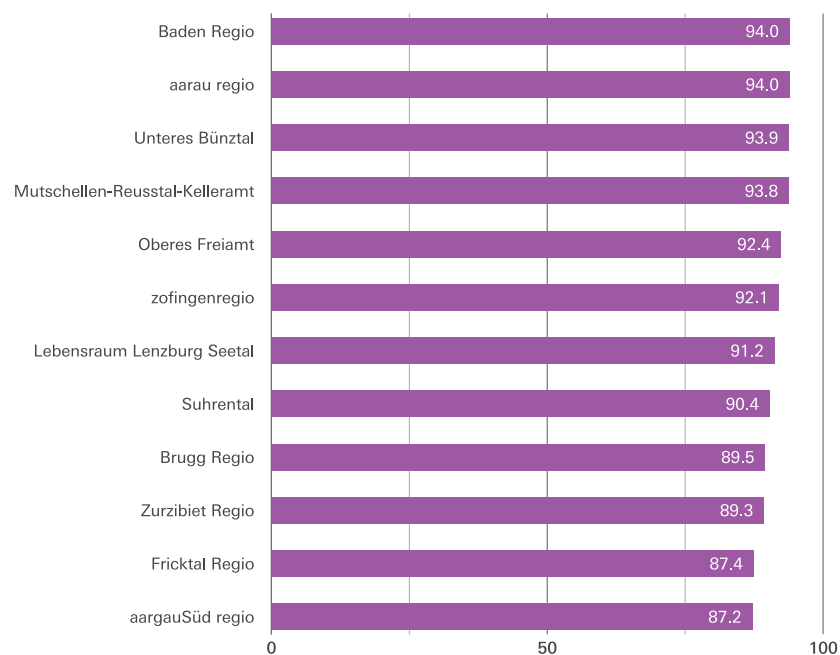
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70%)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Überbauungsgrad, 2025

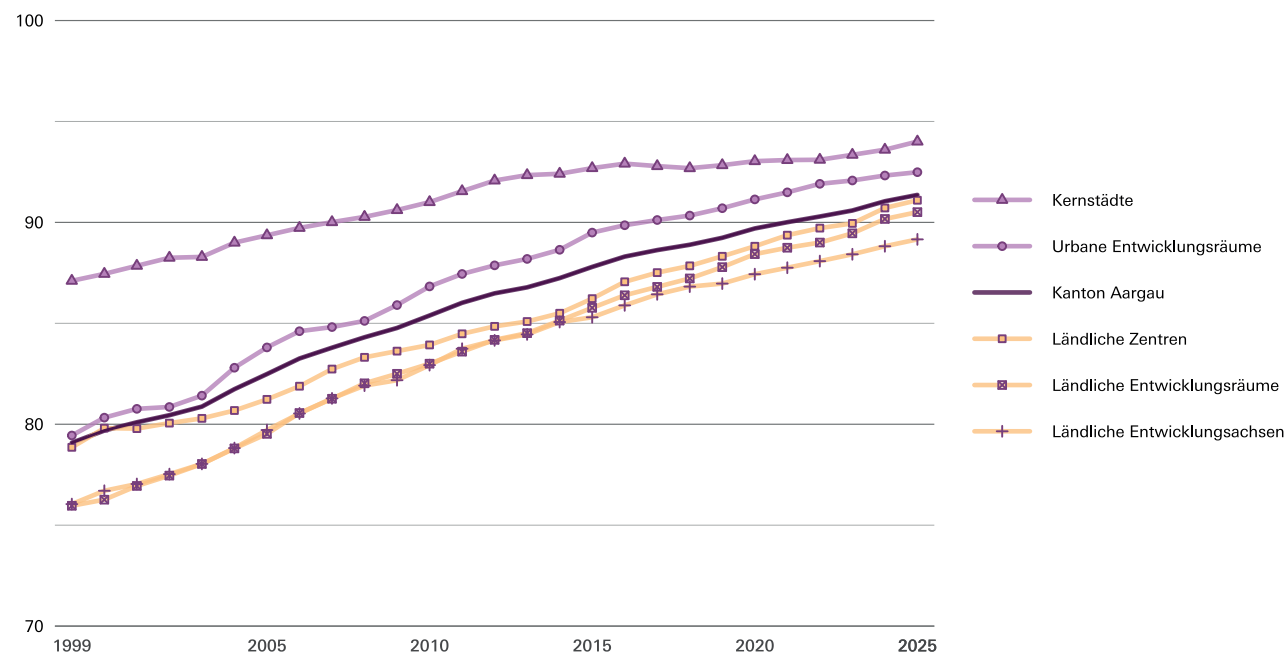
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Überbauungsgrad, 1999–2025

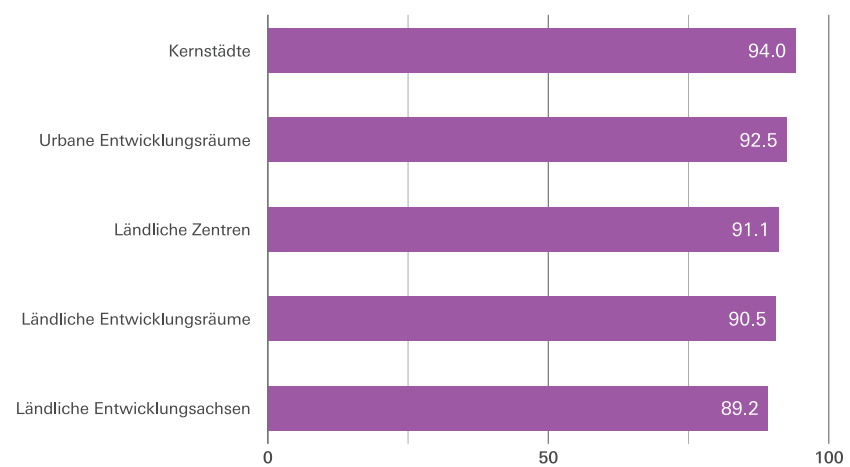
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %, Skala beginnt bei 70 %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Überbauungsgrad, 2025

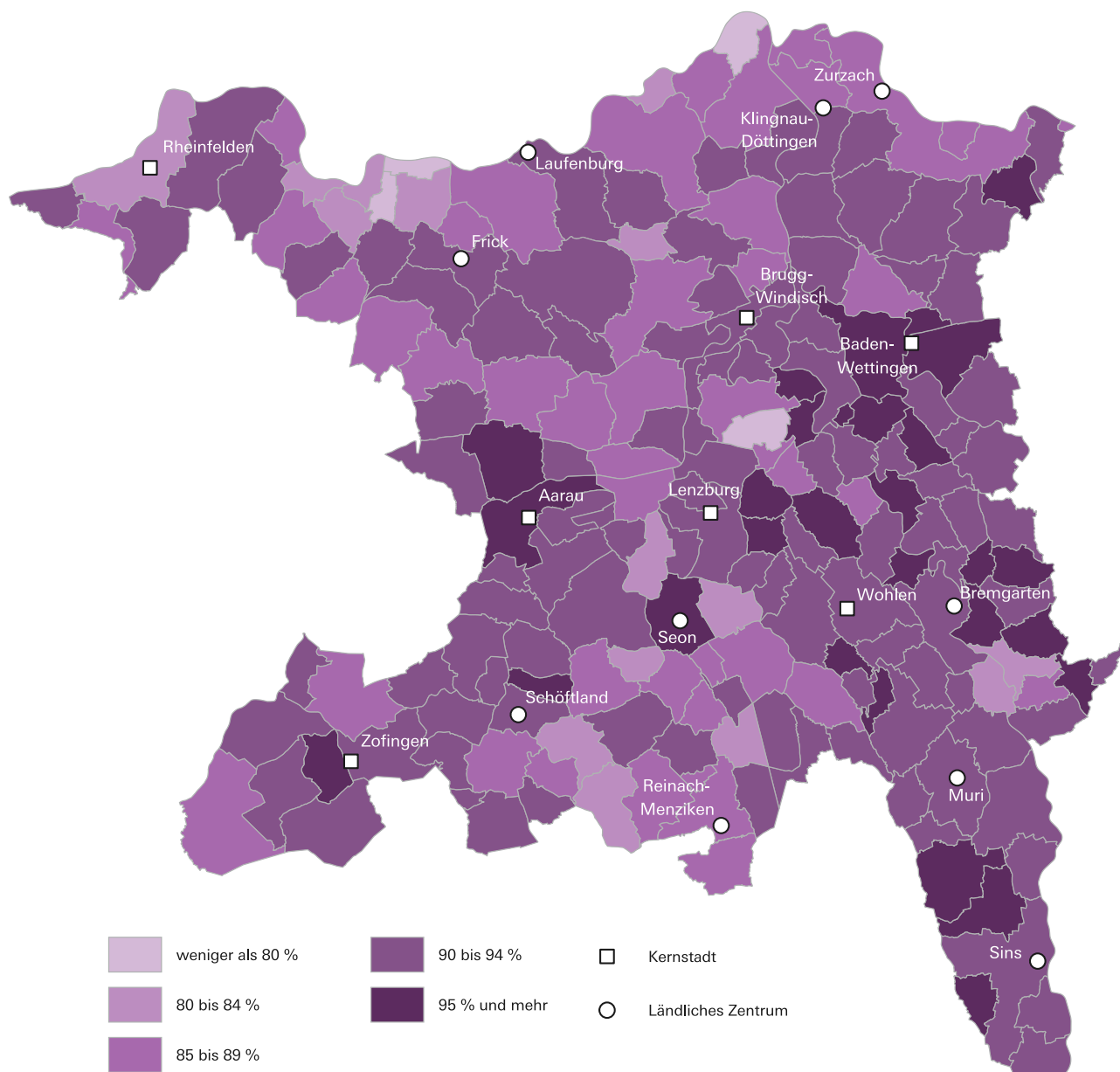
Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Überbauungsgrad, 2025

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 110 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 59 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 8% und war damit deutlich niedriger als der gesamtkantonale Verbrauch von knapp 18%.

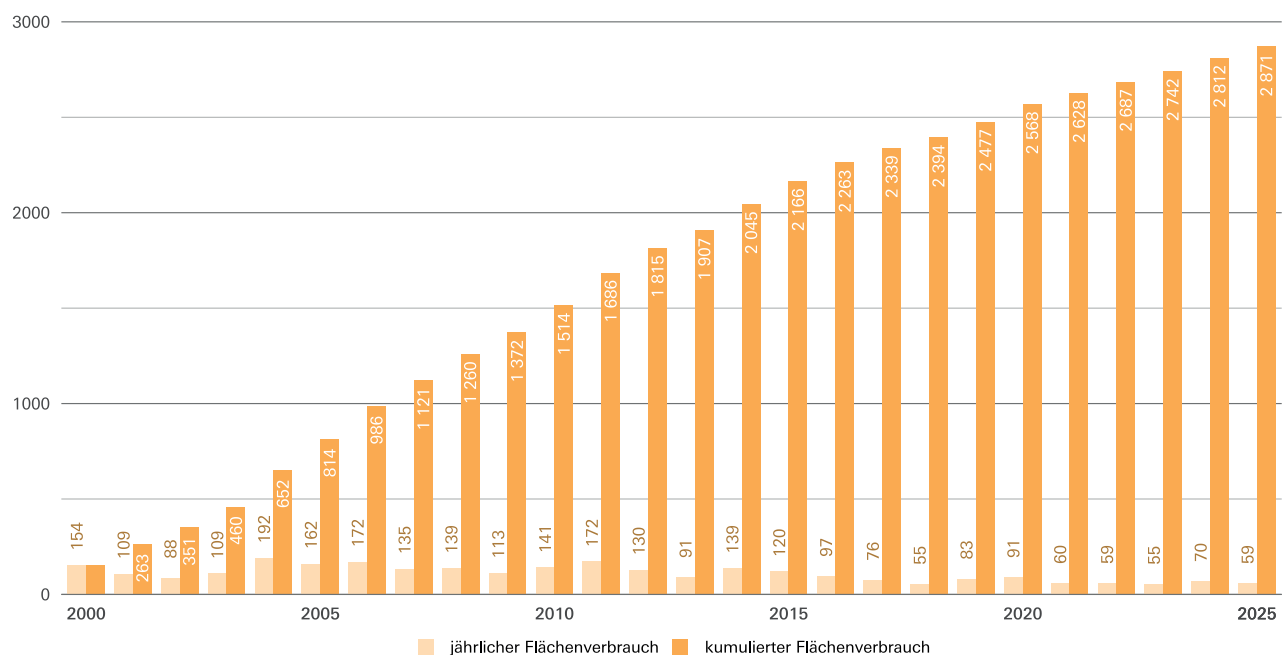
Definition

Bauzonenverbrauch

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

Kanton: Bauzonenverbrauch, 2000–2025

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

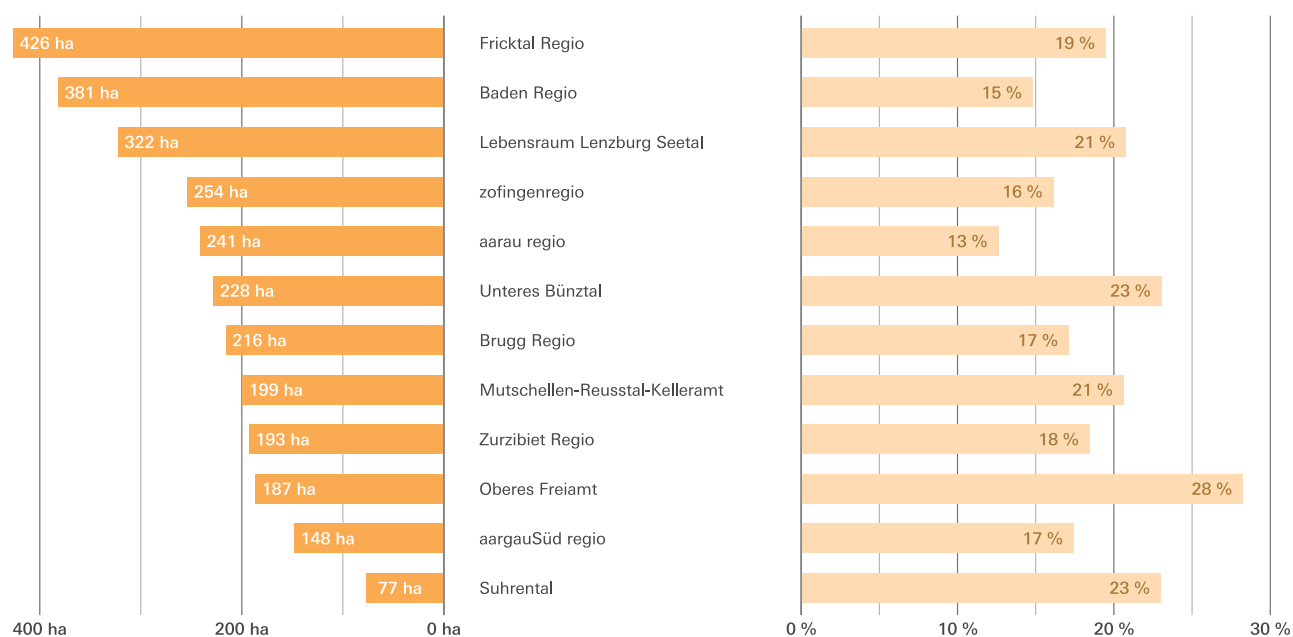


Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Regionen: Bauzonenverbrauch, 1999/2025

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

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

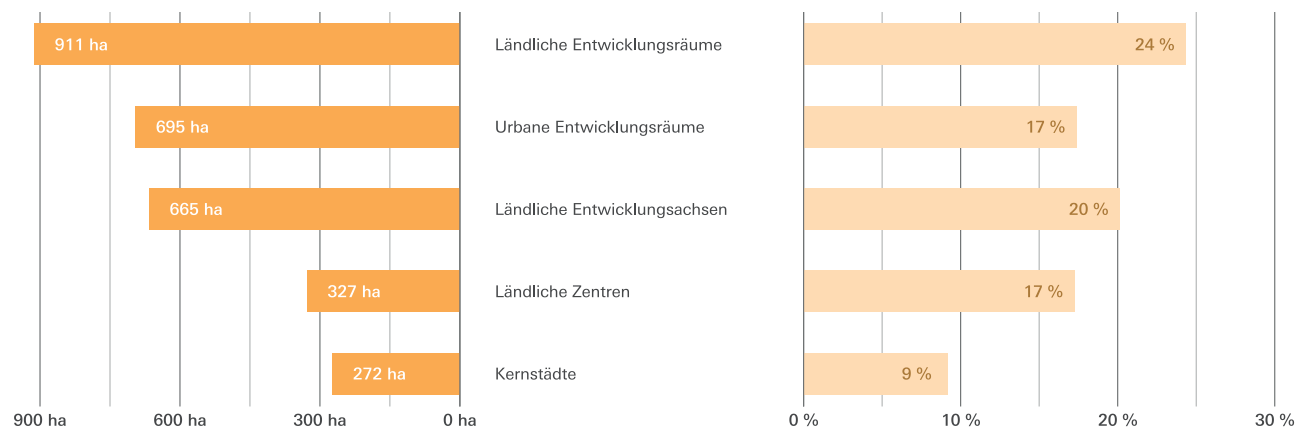


Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Raumtypen: Bauzonenverbrauch, 1999/2025

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

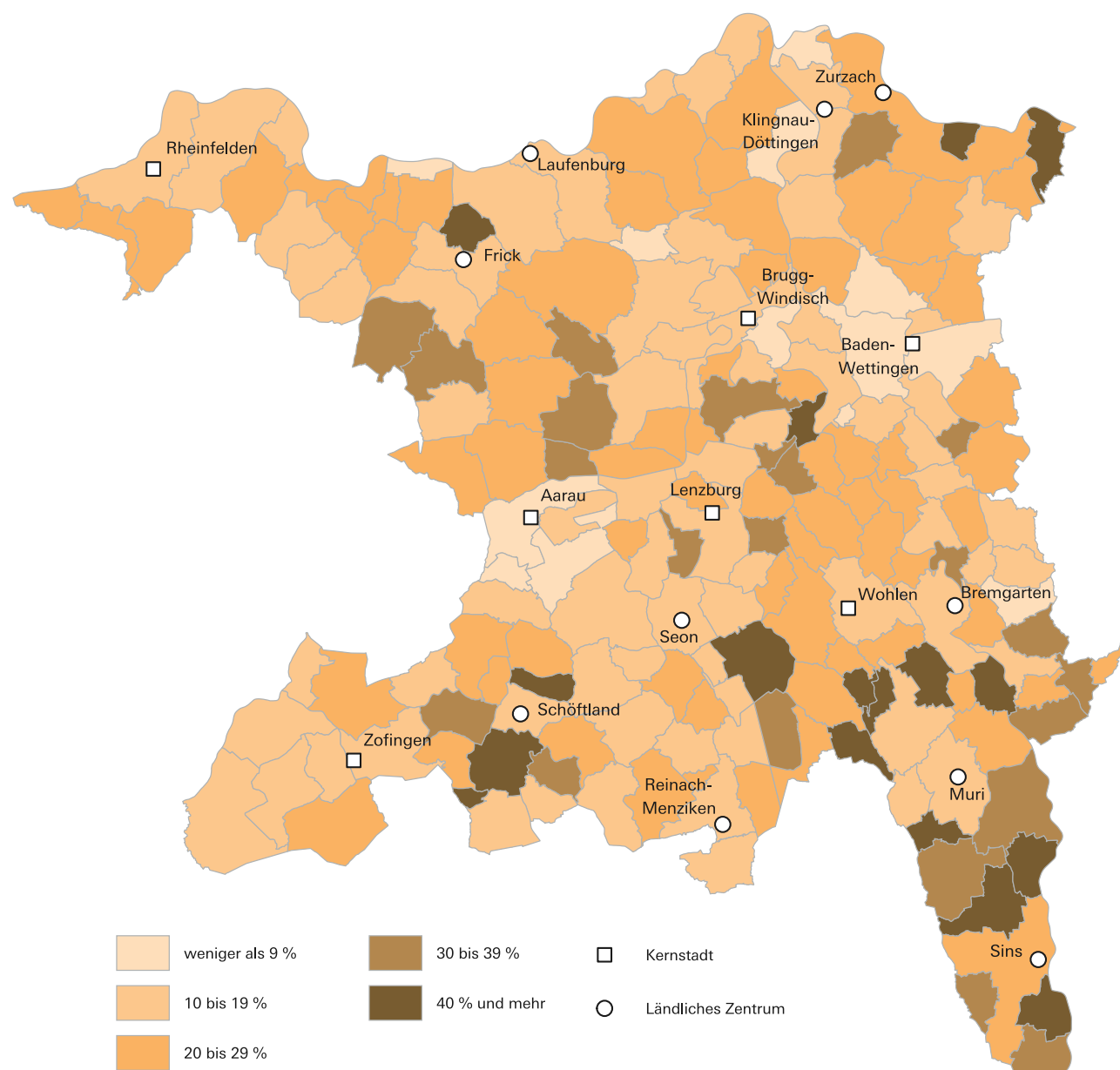
Rechte Seite: Relative Änderung der überbauten Bauzone gegenüber 1999 (in %)



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Gemeinden: Bauzonenverbrauch, 1999/2025

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

Gut 52 Einwohnerinnen und Einwohner lebten Ende 2024 im Durchschnitt auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Kanton Aargau. Seit 2010 hat die kantonsweite Bevölkerungsdichte um knapp 6 Einwohnende pro Hektare (Einw./ha) zugenommen.

Die höchsten Bevölkerungsdichten wurden Ende 2024 im erweiterten Einzugsgebiet von Zürich (Limmattal) und Basel (Kaiseraugst und Rheinfelden) sowie entlang der Mittelland-Achse (Zofingen–Aarau–Lenzburg) gemessen (siehe Karte auf Seite 51).

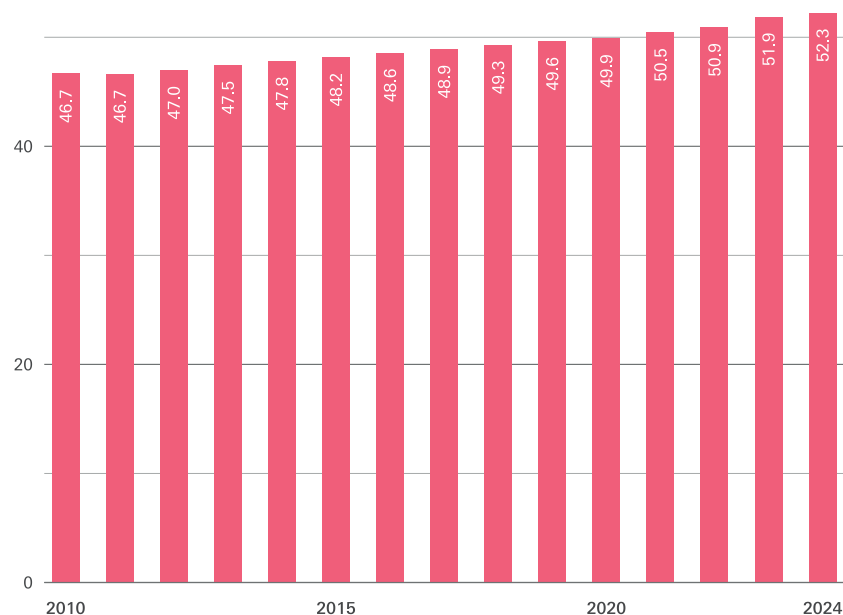
Auf Ebene der Regionen war im Limmattal (Baden Regio) die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte zu beobachten. Vier der fünf dichtest bewohnten Aargauer Gemeinden liegen im Limmattal. Spreitenbach (115 Einw./ha) und Neuenhof (101 Einw./ha) führten die Liste an.

Hinweis zur Erhebung

Die Berechnung der Bevölkerungsdichte basiert auf den georeferenzierten Daten aus der Bevölkerungsstatistik des Bundes (BFS STATPOP). Deshalb beginnen die Zeitreihen im Jahr 2010 und enden im Jahr 2024.

Kanton: Bevölkerungsdichte, 2010–2024

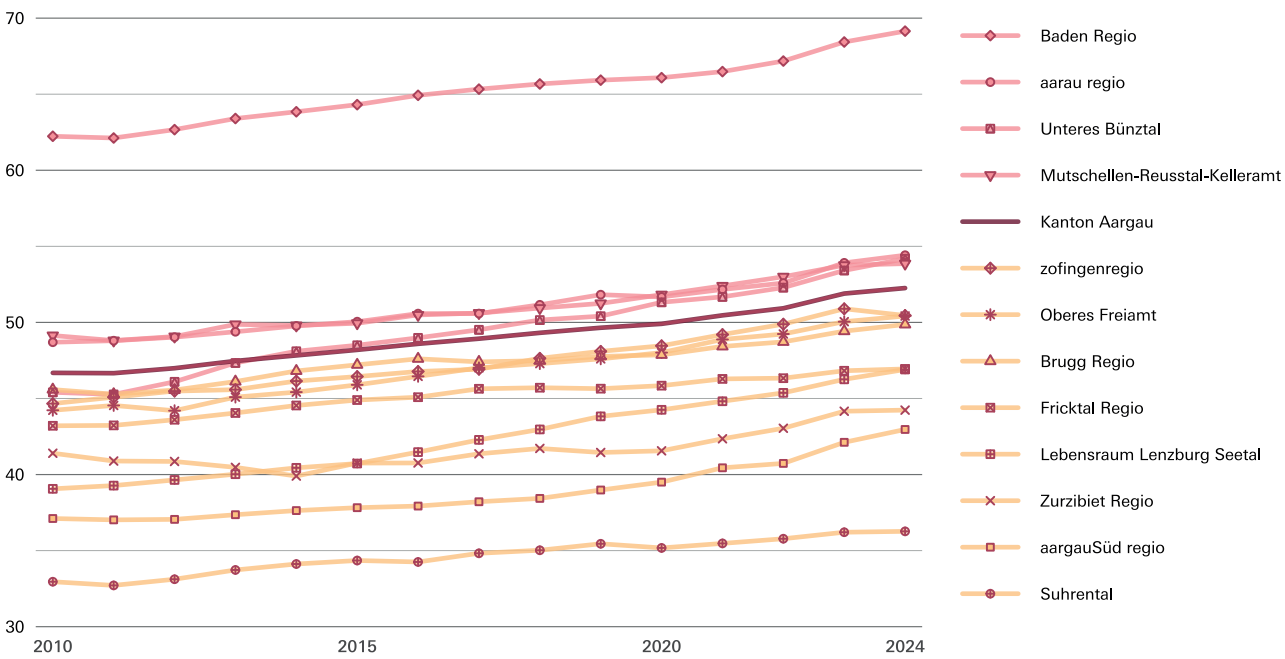
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Regionen: Bevölkerungsdichte, 2010–2024

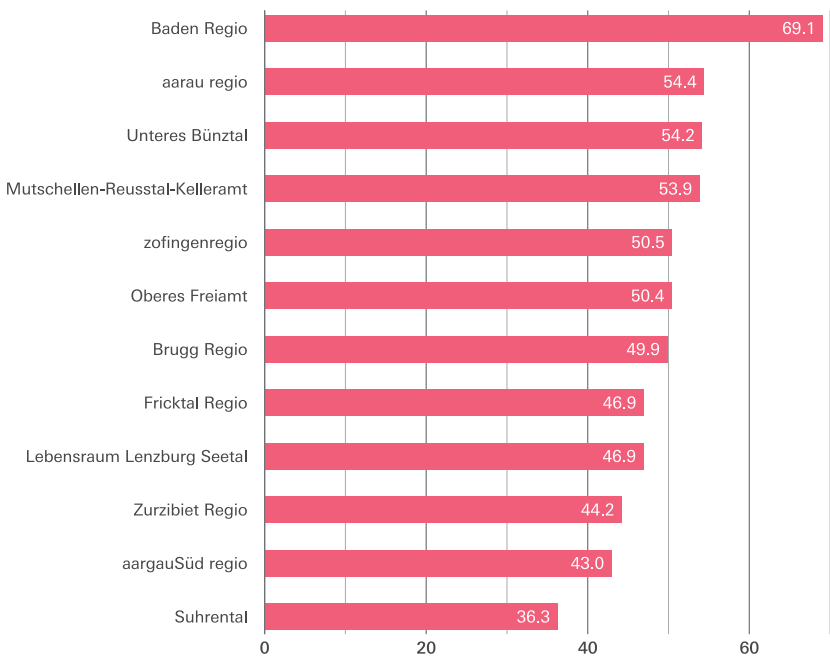
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Regionen: Bevölkerungsdichte, 2024

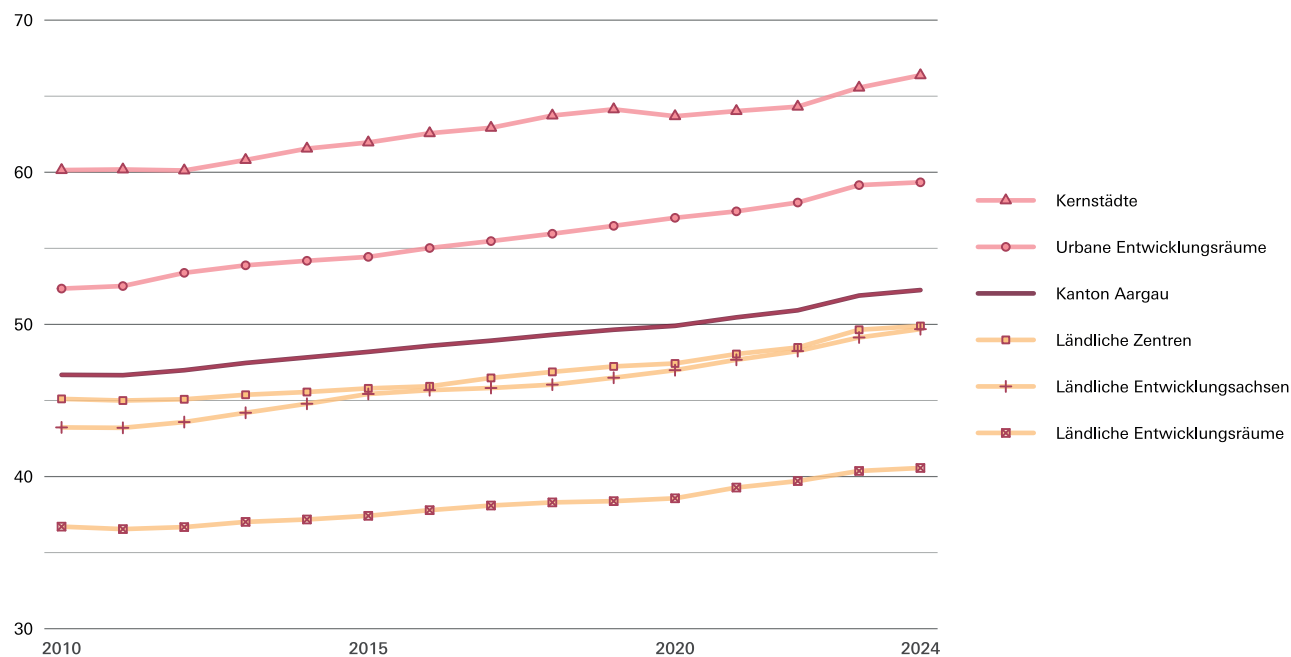
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Raumtypen: Entwicklung der Bevölkerungsdichte, 2010–2024

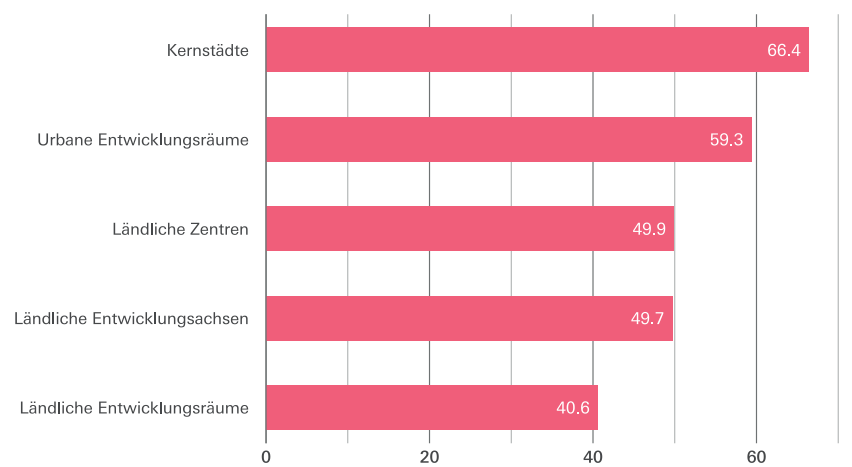
Bevölkerung pro Hektare überbaute WMZ-Fläche (in Einw./ha, Skala beginnt bei 30 Einw./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Raumtypen: Bevölkerungsdichte, 2024

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Gemeinden: Bevölkerungsdichte nach Raumtypen, 2024

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

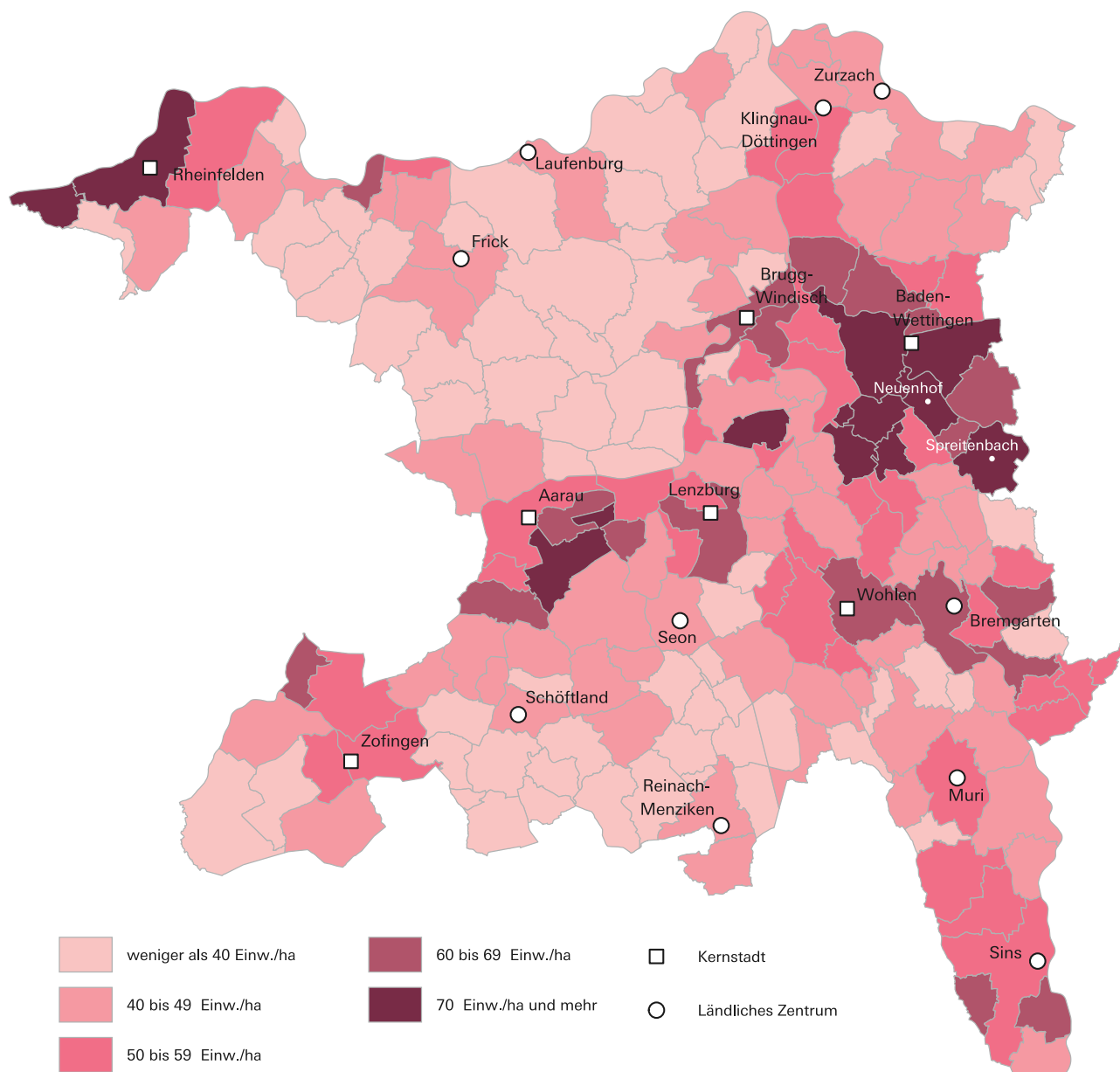
Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

Gemeinden: Bevölkerungsdichte, 2024

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP

4.6 Nutzungsdichte

Das Wichtigste in Kürze

Durchschnittlich 61 Personen (Bevölkerung und Beschäftigte) lebten oder arbeiteten Ende 2023 auf einer Hektare der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Kanton Aargau. Seit 2011 stieg die kantonsweite Nutzungsdichte um 5 Personen pro Hektare (Pers./ha).

Der kantonale Mittelwert wurde von zwei Regionen stark beeinflusst: Das Limmattal (Baden Regio; 81 Pers./ha) und der Raum Aarau (aarau Regio; 69 Pers./ha) wiesen eine Nutzungsdichte auf, die deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 61 Pers./ha lag.

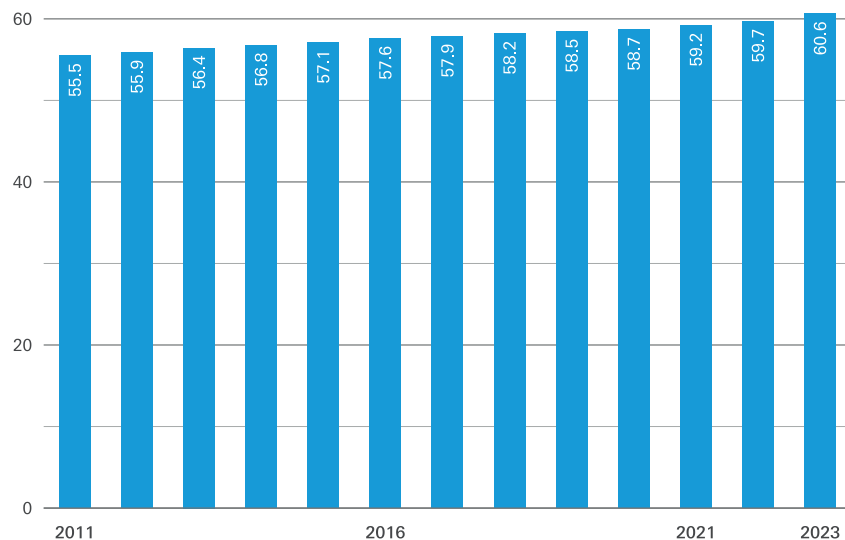
Die drei Limmattaler Gemeinden Spreitenbach (122 Pers./ha), Baden (120 Pers./ha) und Neuenhof (111 Pers./ha) waren zusammen mit Aarau (100 Pers./ha) die einzigen Aargauer Gemeinden mit einer Nutzungsdichte von mehr als 100 Pers./ha.

Hinweis zur Erhebung

Die Berechnung der Nutzungsdichte basiert auf den georeferenzierten Daten aus der Bevölkerungsstatistik des Bundes (BFS STATPOP) und aus der Statistik der Unternehmensstruktur des Bundes (BFS STATENT). Die STATENT-Daten werden seit 2011 erhoben und die aktuellsten verfügbaren Zahlen sind auf das Jahr 2023 bezogen.

Kanton: Nutzungsdichte, 2023

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Definitionen

Nutzungsdichte

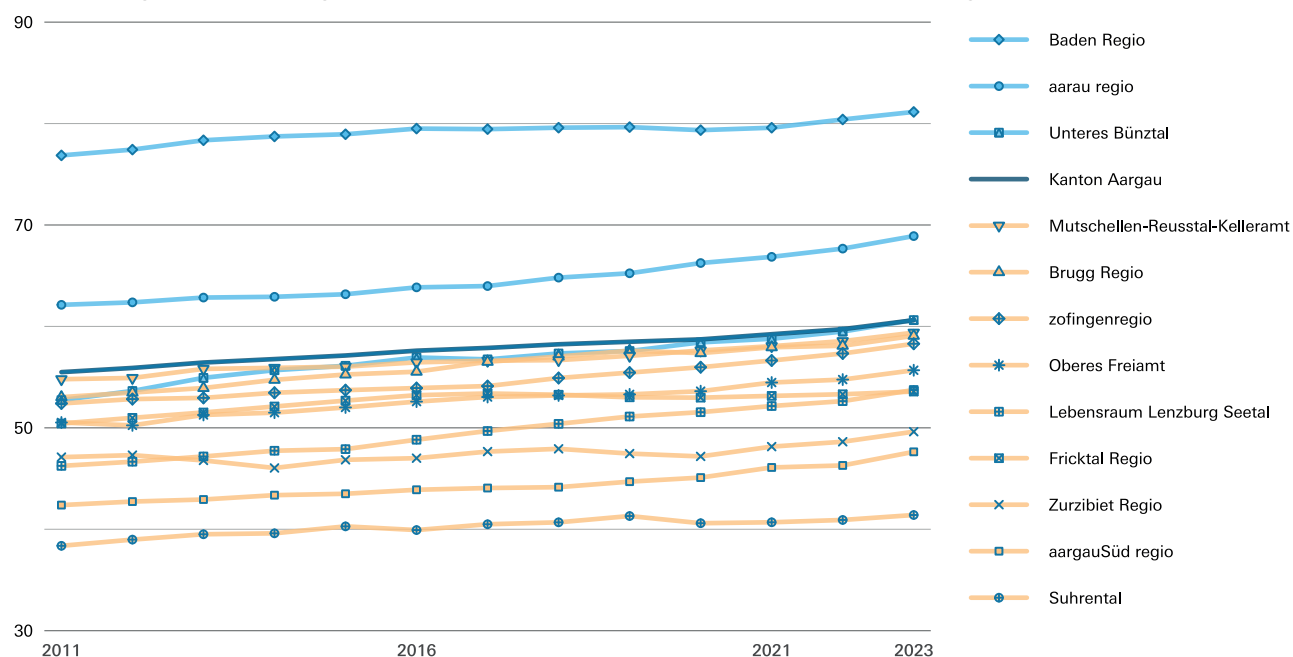
Bevölkerung und Beschäftigte (in Vollzeitäquivalenten) innerhalb der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) pro Hektare überbauter WMZ-Fläche. Die Nutzungsdichte wird in Personen pro Hektare (Pers./ha) angegeben.

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, 2011–2023

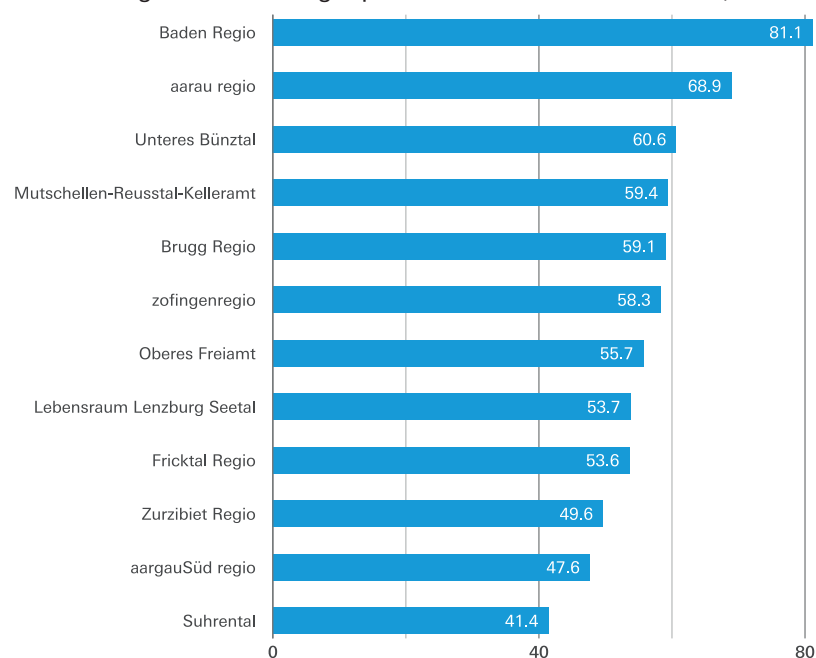
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Regionen: Nutzungsdichte, 2023

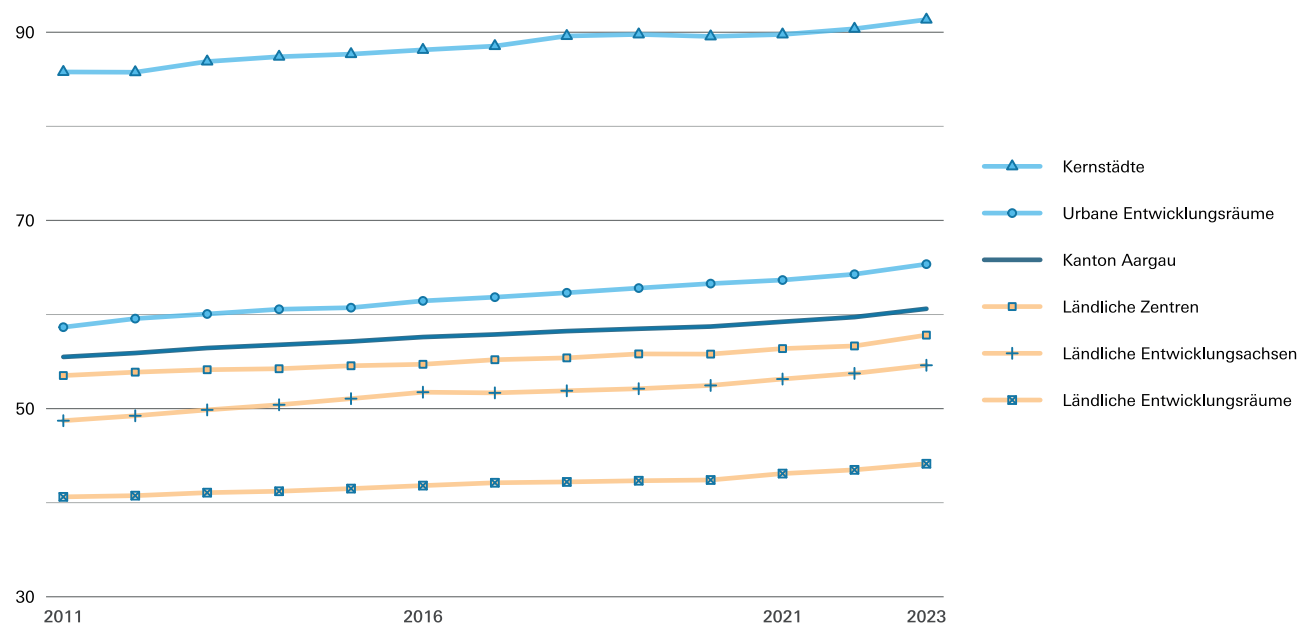
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Raumtypen: Entwicklung der Nutzungsdichte, 2011–2023

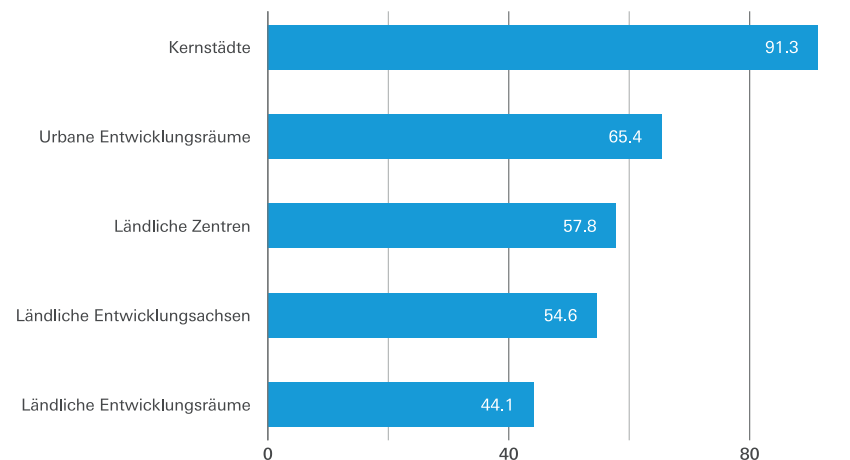
Bevölkerung und Beschäftigte pro ha überbaute WMZ-Fläche (in Pers./ha, Skala beginnt bei 30 Pers./ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Raumtypen: Nutzungsdichte, 2023

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Gemeinden: Nutzungsdichte nach Raumtypen, 2023

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

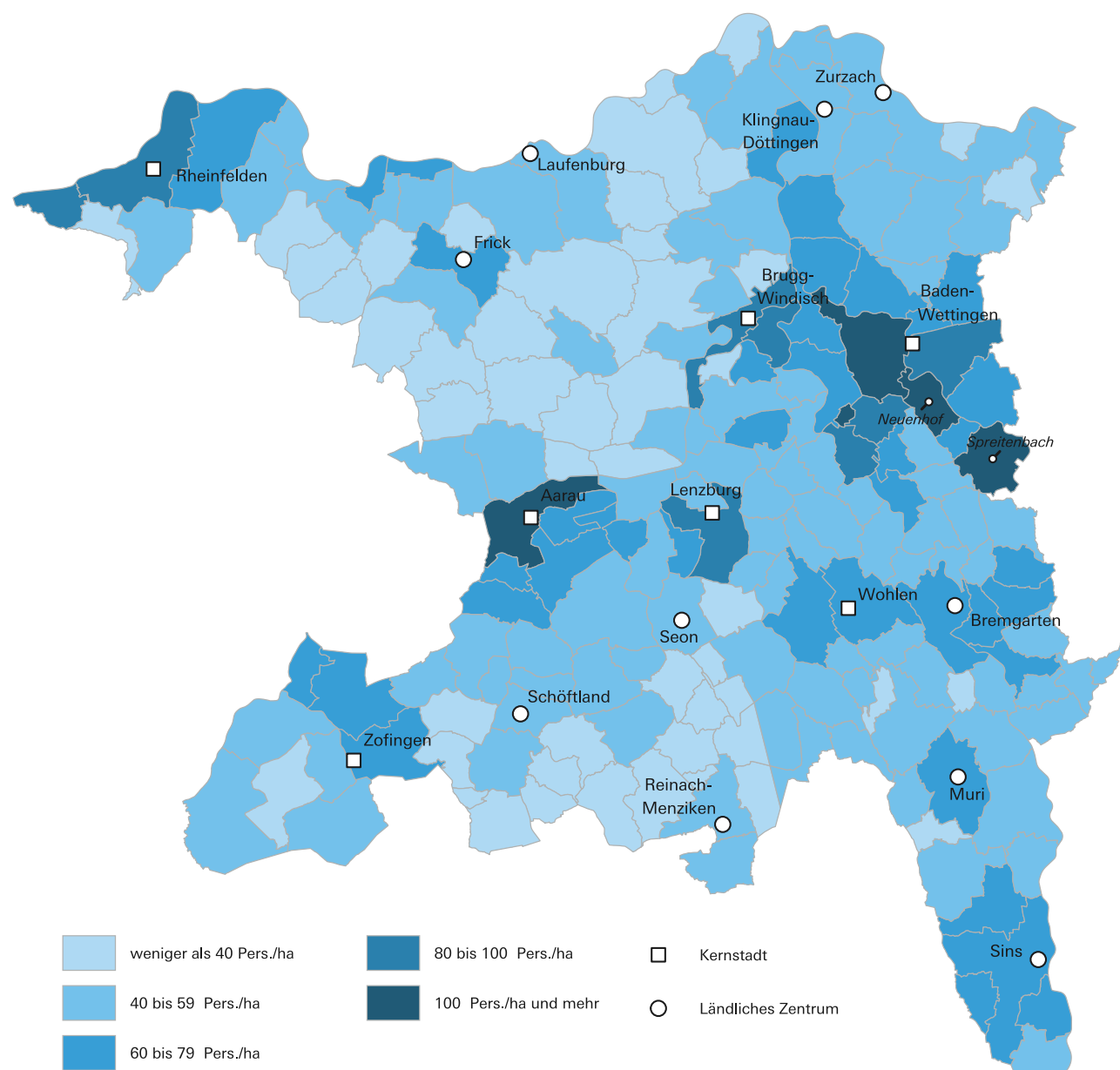
Horizontale Achse: Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (in ha)



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

Gemeinden: Nutzungsdichte, 2023

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



Quellen: Abteilung Raumentwicklung, BFS STATPOP, BFS STATENT

