

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete

S 1.3

Ausgangslage / Gesetzliche Grundlage / Auftrag

Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend zu erschliessen. Art. 1, 3 RPG

Die Gemeinde stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar, wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt. § 13 Abs. 2^{bis} BauG
§ 32 Abs. 2 u. 3 BauG
§ 1 Abs. 2 c) ABauV

Der Kanton Aargau steigert die Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsattraktivität und fördert regionale Entwicklungsschwerpunkte an besonders gut geeigneten Lagen. RP, H 3

Der Flächenverbrauch wird durch die Nutzung der inneren Reserven optimiert. Die Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen wird erleichtert und die Verfügbarkeit des Baulands erhöht. RP, H 1.3

An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit geschaffen. Diese werden auf die optimale Nutzung der verschiedenen Mobilitätsangebote abgestimmt. Nicht in jeder Gemeinde werden solche Schwerpunkte geschaffen, sondern nur dort, wo die Rahmenbedingungen gut sind. RP, H 3.1

Zur Vernetzung der Siedlungsräume und der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft wird ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs bereitgestellt. RP, H 3.4

Die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) in den Agglomerationen sind ein wesentlicher Bestandteil der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung. Die Nutzungen in diesen Gebieten sollen standortgerecht und auf die bestehenden und noch zu schaffenden Verkehrskapazitäten abgestimmt entwickelt werden. Dabei ist die Planung der Bahnanlagen zu berücksichtigen. Agglomerationsprogramme
Verkehr und Siedlung

Bahnhöfe von übergeordneter Bedeutung stellen Verkehrsknotenpunkte dar. Als stark frequentierte, öffentliche Räume haben sie eine grosse Ausstrahlung auf ihre Umgebung. Bahnhofsgebiete (Umgebung der Bahnhofsareale) sind oft unternutzt und weisen deshalb häufig ein grosses Entwicklungspotenzial auf. Aufgrund ihres speziellen Charakters sind Bahnhofsgebiete geeignet, unterschiedlichste Funktionen (Wohnen, Dienstleistungen, Verkehr) auf engstem Raum aufzunehmen.

Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Bahnhofsgebiete sind städtebauliche Orientierungspunkte. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden.
- Die Verkehrswege sind im Bahnhofsgebiet so zu verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen.

Herausforderung

Der Kanton Aargau und seine Regionen sind dem steigenden wirtschaftlichen Standortwettbewerb ausgesetzt. Grosse, gut erreichbare, rasch verfügbare Flächen der Industrie- und Gewerbebezonen sind ein wichtiger Standortvorteil zum Erhalt bereits ansässiger und zur Ansiedlung neuer, wertschöpfungsstarker Unternehmen.

Die bestehenden Zonenordnungen geben vielfach weder bezüglich Gestaltung noch bezüglich Nutzungsarten Anforderungen für die Ansiedlung vor. Daher besteht keine Möglichkeit der gezielten Entwicklung der Industrie- und Gewerbebezonen.

Die dezentralisiert entstandenen Arbeitsplatzgebiete haben den Vorteil der regionalen Verteilung, aber Nachteile bei der verkehrsmässigen Erschliessung und bei der gemeinsamen Nutzung von Infrastruktur durch die Betriebe. Bei zu starker Verteilung können kaum Synergien bei der betrieblichen Zusammenarbeit erzielt werden.

Zusätzlich werden viele für die wirtschaftliche Entwicklung attraktive Flächen in Arbeitszonen aus verschiedenen Gründen (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzung und Nachfolgeregelung, betriebseigene Reserven, Auftragsreserven des Baugewerbes, Reserven von Bauinvestoren, zu hohe Landpreisforderungen, Hortung für Eigenbedarf und als Kapitalanlage, unklare bau- und nutzungsrechtliche Situation) nicht oder nicht optimal genutzt.

Der flächendeckende Ausbau und Unterhalt der verkehrsmässigen Erschliessung aller Arbeitsplatzgebiete und die räumlichen Verhältnisse für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Brücken, Tunnels) stellen angesichts der knappen öffentlichen Mittel wachsende Finanzierungsprobleme.

Im Kanton Aargau ist, wie in der Schweiz generell, das Angebot an baureifen Flächen für wertschöpfungsstarke Betriebe mit einem grossen Flächenbedarf knapp. Die Tendenz zur kleinräumigen Parzellierung und Zerstückelung unbebauter Flächen reduziert das kurzfristig verfügbare, baulich flexibel nutzbare Angebot an grossen Flächen. Dies erhöht den Druck, für diese Betriebe Neueinzonungen vorzunehmen und damit die Siedlungsfläche ins Kulturland weiter auszudehnen.

Die vorhandenen Flächen in den Arbeitszonen werden zunehmend durch Nutzungen beansprucht, die zum Beispiel:

- den Boden nicht haushälterisch nutzen, aufgrund der Nutzung und Lage viel Verkehr erzeugen, wenig Arbeitsplätze schaffen oder geringe Wertschöpfung bringen (zum Beispiel grosse, ebenerdige Verteilzentren),
- die Grundversorgungsfunktion der umliegenden Zentren, Ortskerne und Quartierzentren für deren Bevölkerung beeinträchtigen oder die angestrebte weitere Entwicklung bestehender und neuer Nutzungen erschweren.

Nur bei guter überkommunaler Zusammenarbeit können Chancen einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für Industrie- und Gewerbebetriebe genutzt werden.

Insgesamt sollen durch die Bezeichnung und die optimierte Nutzung von wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten gute Rahmenbedingungen für die zukünftige Wirtschaftsentwicklung geschaffen werden.

Für die Neugestaltung und Entwicklung von Bahnhofsgeländen fällt der Gemeinde die Schlüsselrolle zu. Es liegt an den Gemeinden, eine entsprechende Planung zur Aufwertung der Bahnhofsgelände in Gang zu setzen.

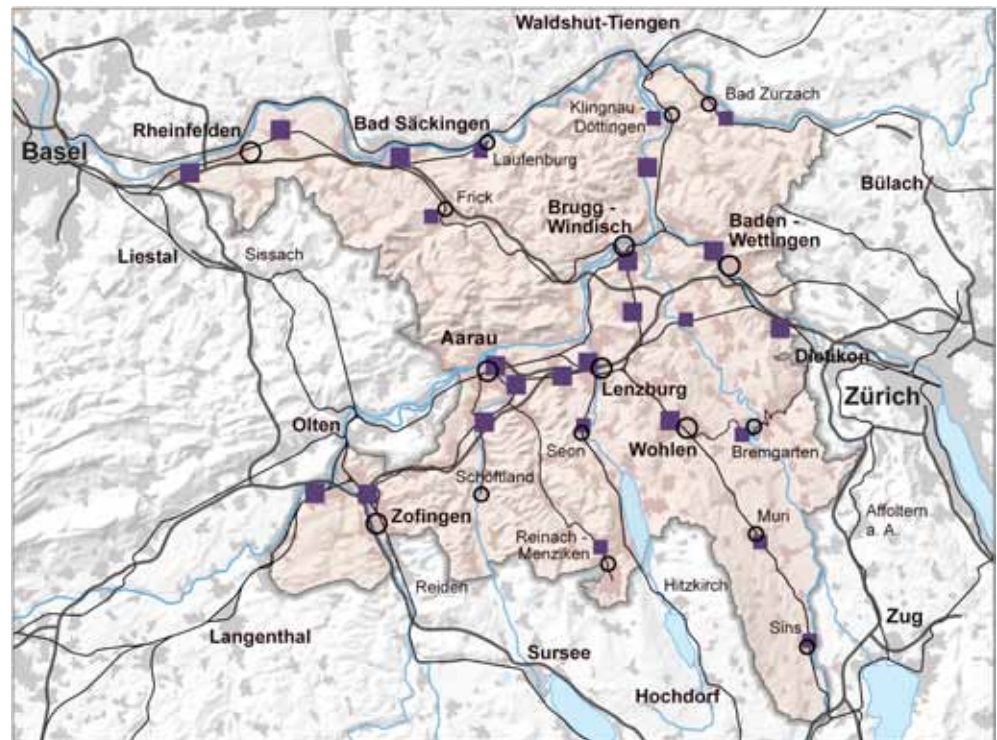
Stand / Übersicht

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen.

Mit der Festsetzung von wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten im kantonalen Richtplan werden günstige Rahmenbedingungen geschaffen, um:

- die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung behördenverbindlich aufeinander abzustimmen,
- die wirtschaftliche Entwicklung auf die geeigneten Standorte zu lenken und regional abzustimmen,
- das Synergiepotenzial bei der Flächen- und Infrastrukturnutzung auszuschöpfen,
- grössere Flächen an ausgewählten Standorten vorzusehen, um Betriebe mit grossem Flächenbedarf ansiedeln zu können.

Im Raumkonzept Aargau sind 16 Standorte von kantonaler und 10 Standorte von regionaler Bedeutung für wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen:



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ ESP von kantonaler Bedeutung: Aarau / Buchs Baden Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) Brugg-Windisch Buchs / Suhr Entfelden Kaiseraugst / Rheinfelden Lenzburg / Niederlenz Rheinfelden-Ost / Möhlin Rothrist Schafisheim / Hunzenschwil Sisslerfeld Spreitenbach Wohlen / Villmergen Unteres Aaretal / PSI Zofingen / Oftringen / Aarburg / Strengelbach | <ul style="list-style-type: none"> ■ ESP von regionaler Bedeutung: Bad Zurzach / Rekingen / Mellikon Böttstein Bremgarten Frick Laufenburg / Kaisten Mellingen Muri Reinach Seon (Birren) Sins |
|--|---|

Die Eignung der ESP für verschiedene Nutzungen hängt von den Standortqualitäten und den rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Nicht alle ESP sind gleichermassen für alle Nutzungen geeignet.

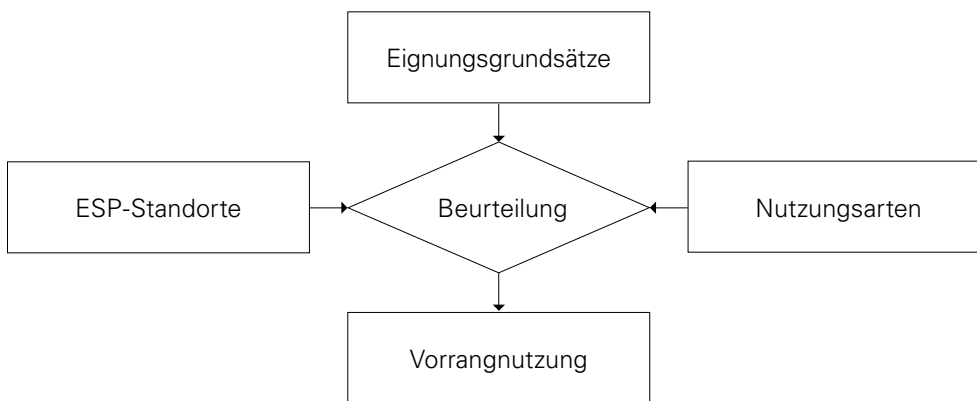
Generell gelten folgende Eignungsgrundsätze:

- Grundsätzlich eignen sich alle ESP für produzierende und verarbeitende Nutzungen.
- Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind vorwiegend in ESP mit guter Eisenbahn-Erschliessung anzusiedeln.
- Nutzungen mit hohem Güterverkehr sind vorwiegend in ESP mit gutem Anschluss ans Kantonsstrassennetz, ohne Ortszentrums- oder Wohngebietsdurchfahrten beziehungs-

weise mit Gleisanschluss anzusiedeln (abhängig vom Transportvolumen und von der Schienenkapazität).

- Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraums und der ländlichen Zentren sowie in Bahnhofsgeländen anzusiedeln. Sie sind auf die Erschliessbarkeit und die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems abzustimmen.
- Flächenreserven in bestehenden unter- oder zwischengenutzten Industrie- und Gewerbeanlagen sind bei der Eignungsprüfung zu berücksichtigen.

Die Eignung der ESP-Standorte wird anhand der Kriterien Grösse, Überbauungsgrad, räumliche Lage, Verkehrserschliessung, Nutzungsstruktur und Entwicklungspotenzial bestimmt.



Die Regionalplanungsverbände und Standortgemeinden schlagen in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Zuordnung der zukünftig bevorzugten Nutzungen zu den ESP-Standorten vor.

Es werden grundsätzlich vier verschiedene Nutzungsarten unterschieden:

Produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN)

zum Beispiel Maschinenindustrie und Baugewerbe

Arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN)

zum Beispiel Dienstleistungen, Büros, Verwaltungseinheiten (ohne Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf)

Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN)

zum Beispiel produktionsferne Lagerhaltung, Grosshandel, Transport- und Verkehrsbetriebe

Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN)

- grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte
- stark verkehrserzeugende Dienstleistungsbetriebe
- publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen
- Anlagen mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen

Die aufgrund ihrer Eignung den einzelnen Standorten zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse

besteht. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümergebunden umzusetzen. Andere Nutzungen sind bei nachgewiesener regional abgestimmter Eignung möglich.

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Personenverkehr und Güterverkehr) werden im Richtplan im Kapitel S 3.1 separat geregelt.

Wohnnutzungen sind in den ESP möglich, sofern die Standortgemeinde dies in ihrer städtebaulichen Entwicklung vorsieht. An den zentrumsnahen ESP-Standorten Aarau, Baden, Brugg-Windisch, Lenzburg / Niederlenz, oder Zofingen / Oftringen / Aarburg / Strengelbach sind Wohnnutzungen anzustreben.

Die Nutzungsplanung kann weitere, bereits bestehende Nutzungen berücksichtigen. Für bestehende Nutzungen gilt die Besitzstandsgarantie.

Damit in den ESP das regionale Kleingewerbe Entwicklungsmöglichkeiten hat, sind bei Bedarf Flächen für die Ansiedlung von Kleingewerbe vorzusehen. Dabei soll eine Zerstückelung unüberbauter Flächen vermieden werden.

Vorzugsgebiete Spitzentechnologie:

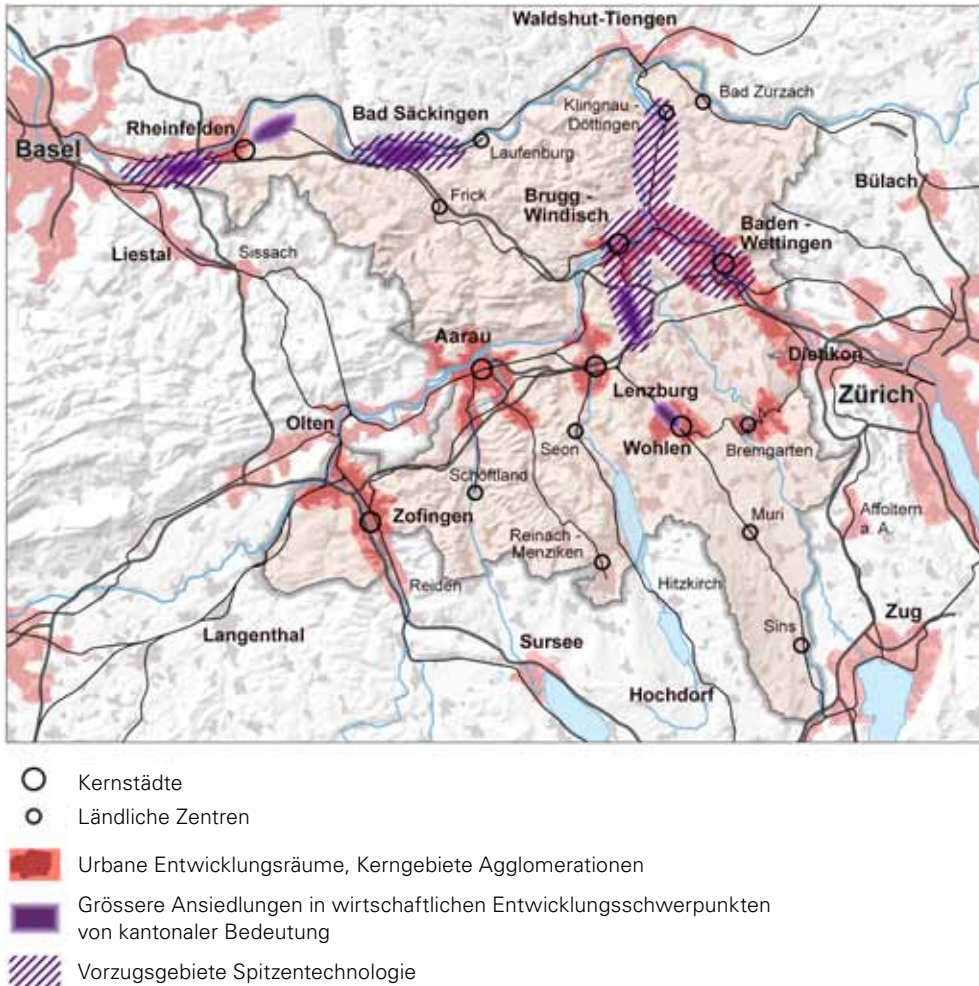
Im Entwicklungsleitbild des Regierungsrats 2009 bis 2018 werden die Steigerung der Wertschöpfung und der Ausbau der Innovationsfähigkeit als Handlungsmaximen genannt. Wertschöpfung und Innovationsfähigkeit sind Schlüsselfaktoren der Wirtschaftsentwicklung. Dauerhafte Wertschöpfung generieren, Kräfte für den Hightech-Kanton bündeln und die verkehrstechnische Erreichbarkeit sicherstellen sind zentrale Stossrichtungen.

Für den Wirtschaftsraum Aargau im Rahmen des Wirtschaftsraums Nordschweiz sind die urbanen Entwicklungsräume mit ihren Kernstädten die Motoren der Aargauer Wirtschaftsentwicklung. Sie sind verkehrstechnisch die am besten erreichbaren Räume. Ausserdem zeichnen sie sich durch die hohe Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten, eine relativ hohe Wertschöpfung, eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen, ein hohes Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern und einem hohen zentrumsbezogenen Pendleranteil aus.

Nebst der Erreichbarkeit ist auch die Verfügbarkeit von grösseren Industrie- und Gewerbeflächen für die Aargauer Wirtschaftsentwicklung zentral. Deshalb soll für innovative und wertschöpfungsintensive Ansiedlungen ein international wettbewerbsfähiges Mindestangebot an zusammenhängenden und baureifen Flächen in der Grössenordnung ab jeweils ca. 5 ha in bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen Industrie- und Gewerbebezonen im Kanton Aargau entwickelt werden.

Im übergeordneten Massstab soll die Bildung und Weiterentwicklung von erkennbaren, volkswirtschaftlich wichtigen, regionalen Branchenschwerpunkten und -netzwerken unterstützt werden.

Zur Illustration der räumlichen Lage dieser funktionalen Räume dient die folgende Informationskarte:



Die Vorzugsgebiete Spitzentechnologie bezeichnen im Kanton Aargau die regionalen Vernetzungsgebiete der Spitzentechnologie (Cleantech-, Hightech-Regionen).

Beispiele in Baden, Aarau, Lenzburg, Zofingen, Brugg-Windisch und Frick zeigen zukunftsweisende Umnutzungen von Bahnhofsgeländen auf. Daneben gibt es aber noch viel Flächenpotenzial an anderen Bahnhofstandorten im Kanton.

BESCHLÜSSE

Planungsgrundsätze

- A. Arbeitsplatzgebiete mit übergeordneter Funktion, die entsprechend der Vorrangnutzung planerisch abgestimmt sind, werden als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung festgesetzt.

Arbeitsplatzgebiete mit kommunaler Bedeutung werden durch die Gemeinden mit der erforderlichen Abstimmung im Einzelfall weiterentwickelt.

- B. Die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) dienen je nach Eignung folgenden Nutzungen:
- produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN),
 - arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN),
 - Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN),
 - Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN).
- C. Der Einbezug der Wohnnutzung ist durch die Standortgemeinde im Rahmen ihrer Nutzungsplanung zu prüfen.
- D. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte. Die Gemeinden sorgen für Qualitätsanforderungen für Industrie- und Gewerbezone in den Nutzungsordnungen.

Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen

1. Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung: Festsetzung

- 1.1 Als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler (Nr. 1–16) und regionaler (Nr. 17–26) Bedeutung werden folgende ESP-Standorte mit ihren Vorrangnutzungen festgesetzt.
- 1.2 Die Vorrangnutzungen zeigen das kantonale Interesse an den zukünftigen Nutzungen der Entwicklungsschwerpunkte.
- 1.3 Innerhalb der Entwicklungsschwerpunkte mit festgesetzter Vorrangnutzung PN sind keine weiteren Richtplanverfahren für Standortfestsetzungen erforderlich.

| Nr. | Standort | Substandort | Nutzungseignung | | | |
|-------------------------------------|--|--|-----------------------|-------------------|------------|----|
| | | | PVN | APN | GFN | PN |
| ESP von kantonaler Bedeutung | | | | | | |
| 1 | Aarau / Buchs | Bahnhof (inklusive Kaserne) Rohrerstrasse West (ohne Zeughaus) Rohrerstrasse Ost / Pulverhausweg Torfeld Süd-West (westlich WSB) Torfeld Süd-Ost (östlich WSB) | X X X X X | X X | (X) | X |
| 2 | Baden | Baden Nord Dättwil | X X | X X | | X |
| 3 | Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) | Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil) | X | | X | |
| 4 | Brugg-Windisch | Brugg-Windisch Vision Mitte Brugg-Windisch West | X | X | | X |
| 5 | Buchs / Suhr | Wynenfeld i.e.S. | X | | X | |
| 6 | Entfelden | Chilefeld Ausserfeld / Oberentfelden-Süd | X X | | (X) (X) | |
| 7 | Kaiseraugst / Rheinfelden | Rinau / Gstalte / Pfaffenacher / Hirsrüti Weiherfeld West | X X | | | |
| 8 | Lenzburg / Niederlenz | Bahnhof / Hero Hammermatte Lenzhard | X X X | X X X | | X |
| 9 | Rheinfelden-Ost / Möhlin | Industrie Möhlin Saline / Chleigrüt Bahnhof Möhlin | X X | | X | |
| 10 | Rothrist | Grund / Bifang / Oberwilerfeld / Dietiwart Bahnhof Rothrist | X | | X | |
| 11 | Schafisheim / Hunzenschwil | Schoren | X | (X) | X | |
| 12 | Sisslerfeld | Eiken-Rüti Nase / Sandacher / Sisslerfeld i.e.S. | X X | | (X) | |
| 13 | Spreitenbach | Industriegebiet Süd | X | X | | |
| 14 | Wohlen / Villmergen | Hopferen / Allmend | X | X | | |
| 15 | Unteres Aaretal / PSI (Würenlingen / Villigen / Untersiggenthal) | PSI Hard / Siggenthal-Station | X X | X X | | |
| 16 | Zofingen / Oftringen / Aarburg / Strengelbach | Oftringen / Alte Strasse / Bernstrasse Bahnhof Aarburg-Oftringen Bleichi Bahnhof Zofingen Wirtshüsli / Challerenhag | X X X X X | (X) X X | | |
| ESP von regionaler Bedeutung | | | | | | |
| 17 | Böttstein | Böttstein-Kleindöttingen | X | | | |
| 18 | Bremgarten | Oberi Ebni | X | (X) | | |
| 19 | Frick | Frick-Nord | X | X | | |
| 20 | Laufenburg / Kaisten | Laufenburg Kaisten | X X | X | | |
| 21 | Mellingen | Mellingen | X | | | |
| 22 | Muri | Allmend | X | | | |
| 23 | Reinach | Reinach / Leimbach | X | (X) | | |
| 24 | Seon | Seon-Birren | X | (X) | | |
| 25 | Sins | Lätten | X | | | |
| 26 | Bad Zurzach/Rekingen/Mellikon | Bad Zurzach/Rekingen/Mellikon | X | | X | |

(X): bedingt wegen fehlender Bahn-Haltestelle oder Strassenkapazität

PN: Festgesetzte Standorte (Kapitel S 3.1 und S 3.2) bleiben auch ohne Vorrangnutzung vorbehalten.

1.4 In den Entwicklungsschwerpunkten kann in der Nutzungsplanung von den Vorrangnutzungen abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden.

1.5 In den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) ist der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten. Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die hierfür geeigneten Zonen.

2. Vorzugsgebiete Spitzentechnologie und grössere Ansiedlungen

2.1 Die folgenden, national ausgeprägten Spezialisierungen und Vernetzungen sind von übergeordneter Bedeutung und werden unterstützt:

- Standort PSI für Wissen und Forschung mit dem Unteren Aaretal vorab für Forschung und Entwicklung,
- Standorte Sisslerfeld / Kaisten und Kaiseraugst im Unteren Fricktal vorab für Chemie und Pharma,
- Standorte Eigenamt, Brugg-Windisch und Baden vorab für Technologie.

Die Nutzung der Bauzonen ist auf diese Entwicklungsziele abzustimmen.

2.2 Für Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) sind in folgenden ESP grosse zusammenhängende Flächen mit geeigneten Instrumenten durch die Standortgemeinden baureif und verfügbar zu machen:

- Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil),
- Kaiseraugst,
- Rheinfeldens-Ost / Möhlin,
- Sisslerfeld (Eiken / Sisseln / Münchwilen / Stein),
- Wohlen / Villmergen.

3. Bahnhofsgebiete

3.1 An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse.

3.2 Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden.
- Die Verkehrswege sind im Bahnhofsgebiet so zu verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen.

4. Umsetzung

4.1 Die Standortgemeinden legen unter Beachtung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes Art, Ausmass und Lage der Nutzungen in der Nutzungsplanung fest.

4.2 Die Nutzungen sind regional auf die Kapazitäten der übergeordneten Verkehrserschliessung abzustimmen.