Arealentwicklung

S 1.4

Ausgangslage / Gesetzliche Grundlage / Auftrag

Unter Berücksichtigung der Wohnqualität sind die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Art. 1 Abs. 2 RPG

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

§ 1, § 4 Abs. 1 lit. d und § 7 Abs. 1 lit. b SFG

Im Bereich der Standortentwicklung gemäss § 4 und § 5 SFG obliegt der Abteilung Standortförderung die Federführung für Querschnittsmassnahmen, die mehrere oder alle Departemente oder die Staatskanzlei betreffen.

§ 4 Abs. 2 SFV

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt.

§ 28i BauG

Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird.

§ 43a BauV

Der Kanton verbessert die Rahmenbedingungen weiter, um die guten Standorteigenschaften gezielter zu nutzen, attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte zu bieten und die Wirtschaftsleistung zu erhöhen – zum Wohle der Gesellschaft und unter Wahrung der natürlichen Ressourcen.

Entwicklungsleitbild 2021 – 2030

Der Kanton treibt gezielt Arealentwicklungen an gut erreichbaren Standorten voran und unterstützt die Gemeinden bei der Entwicklung und Umnutzung von bestehenden Arealen, damit ansiedlungs- und expansionswillige Unternehmen ihre Bauprojekte rasch umsetzen können.

Herausforderung

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

Die eingezonten Flächen müssen bei raschen Standortentscheiden der Unternehmen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Oft sind sie nicht genügend vorbereitet. Zudem wird die bessere Nutzung von unternutzten Flächen wegen der Eigentümerstruktur, belasteter Standorte, der Umnutzungskosten oder der Gemeindestrukturen (bei gemeindeübergreifenden Situationen) oft erschwert.

Auch im Aargau sind grössere Umnutzungspotenziale vorhanden, insbesondere in leerstehenden oder unternutzten alten Industrie- und Gewerbeanlagen. Viele Betriebe haben an ihrem bisherigen Standort noch erhebliche Baulandreserven für Erweiterungen. Durch vorsorgliche Massnahmen (Überbauungspflicht, Herstellung der Baureife, Vermarktung) können ausgewählte Grundstücke rascher verfügbar gemacht werden.

Stand / Übersicht

Bauzonenstatistik

Im Rahmen der Raumbeobachtung führt der Kanton eine Übersicht zu den Veränderungen des Siedlungsgebiets sowie eine jährliche Bauzonenstatistik mit Angaben zu den unüberbauten Bauzonen. Grundsätzlich stehen im Kanton Aargau für die bis 2040 erwartete Entwicklung ausreichend Siedlungsgebiet und genügend Bauzonen bereit. Allerdings sind die Bauzonenreserven teilweise nicht verfügbar oder liegen am falschen Ort. Hinzu kommt das Potenzial von Arealen, die sich für eine intensivere oder andere Nutzung eignen. Kooperative und interdisziplinäre Arealentwicklungsprozesse eignen sich, um die vorhandenen Potenziale und Reserven auszuschöpfen.

§ 3 SFG

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

BESCHLÜSSE

Planungsgrundsätze

A. Im Kanton Aargau werden innerhalb der Bauzonen verfügbare, bedürfnisgerecht nutzbare Areale zur Baureife entwickelt, mit dem Zweck:
   a) die Attraktivität oder Wettbewerbsfähigkeit der Region und Gemeinde zu erhöhen;
   b) den hochwertigen, den familienfreundlichen und den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern;
   c) wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen;
   d) eine Kernstadt, ein Ländliches Zentrum, ein Bahnhofsgebiet, einen Wohnschwerpunkt oder einen Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt zu stärken;
   e) im ländlichen Raum die neue Regionalpolitik des Bundes zu unterstützen.

B. Die Umnutzung und Neunutzung von unternutzten eingezonten Flächen ist von kantonalem Interesse.

C. Arealentwicklungen beziehen sich auf zusammenhängende Gebiete der überbauten und unüberbauten Bauzone mit regionaler Bedeutung.

Planungsanweisungen

1. Voraussetzungen und Unterstützung von Arealentwicklungen

1.1 Die Gemeinden und regionalen Planungsverbände fördern Arealentwicklungen für wertschöpfungsstarke Nutzungen und stellen in ihren Nutzungsplanungen beziehungsweise ihren regionalen Entwicklungskonzepten fest, welche Areale sich dafür besonders eignen.

1.2 Die Gemeinden können in der Bau- und Nutzungsordnung in den geeigneten Teilgebieten befristete Zwischennutzungen ermöglichen, die den Zielen der Arealentwicklung nicht entgegenstehen.

1.3 Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei ihren Arealentwicklungen. Areale von kantonalem Interesse, insbesondere in Wohnschwerpunkten oder Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung, können gemeinsam und mit qualitätsfördernden Verfahren entwickelt werden und sind durch die Gemeinden planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen.

1.4 Der Kanton kann herausragende, nachhaltige Arealentwicklungen mit hoher städtebaulicher Qualität, die die Wohnqualität steigern oder den Wirtschaftsstandort stärken, auszeichnen.

1.5 Arealentwicklungen erfüllen hohe Qualitätsanforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.1. Die Planung zeigt räumliche und zeitliche Etappen für die Realisierung auf.

1.6 Bei der Arealentwicklung ist auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und durch den Fuss- und Veloverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten zu achten.