

## Wohnschwerpunkte (WSP)

# S 1.9

### Ausgangslage / Gesetzliche Grundlage / Auftrag

Mit dem Richtplan S 1.2 wird das Siedlungsgebiet insgesamt festgesetzt und geregelt. Für Wohnschwerpunkte (WSP) sind gemäss S 1.2 (Planungsgrundsatz B) 44 ha Siedlungsgebiet reserviert. Das Wohnraumangebot in den bestehenden Siedlungsgebieten und den WSP ergänzen sich. Auch mit der Umsetzung der WSP sind die Bestrebungen zur qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen in den übrigen Räumen wichtig.

Die gesetzlichen Grundlagen sind:

Art. 1 Abs. 2 lit a<sup>bis</sup> und b RPG: Die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; kompakte Siedlungen schaffen.

Art. 1 RPG

Art. 8a Abs. 1 lit. b–e RPG: Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest, wie Siedlungen und Verkehr aufeinander abgestimmt werden, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen und wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

Art. 8a RPG

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

RP, H 3

Richtplan H 3.2: Es wird eine nachhaltige Wohnstandortpolitik verfolgt, die zukunftsgerichtetes Wohnen in attraktivem Umfeld aufzeigt und dem häuslicheren Umgang mit dem Boden sowie dem demografischen Wandel Rechnung trägt.

Richtplan S 1.1: Die Gemeinden sorgen für eine gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz), für eine Verdichtung unter Einhaltung der quartier-spezifischen Qualitäten, für auf verschiedene Generationen und Familien ausgerichtete Wohnungsstrukturen, für eine ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet, für das zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-)Haltestellen, für eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

RP, S 1.1

§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG: Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

§ 13 BauG

§ 15a BauG (Bedingte Einzonungen und Umzonungen): Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

§ 15 BauG

## § 46 BauG

§ 46 BauG (Verdichtung): Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

### Herausforderung

Das Bevölkerungswachstum im Kanton Aargau widerspiegelt die guten Voraussetzungen als Wohnkanton: Die zentrale Lage im Schweizer Mittelland im Einzugsbereich der beiden Metropolitanräume Zürich und Basel, in Verbindung mit einer guten verkehrlichen Anbindung entlang zentraler Strassen- und Schienenachsen, attraktiven Natur- und Landschaftsräumen und überregional wettbewerbsfähigen Wohnraumpreisen.

Wohnschwerpunkte können einen bedeutenden Zielbeitrag für eine raumverträgliche Gesamtbevölkerungsentwicklung leisten. Verdichtetes Bauen in Form von Wohnschwerpunkten senkt die Erschliessungs- und weiteren Infrastrukturkosten. Die Siedlungsgestaltung kann ganzheitlich erfolgen. Diese fördert eine ökologische, urbane Bauweise und verbessert die soziale Durchmischung. Schliesslich ermöglichen die Reservenflächen für WSP (S 1.2 Planungsgrundsatz B) den jeweiligen Gebieten mehr Flexibilität in der ebenfalls notwendigen Verdichtung/Umgestaltung ihrer Bestandesflächen.

Der Kanton Aargau verfügt über verschiedene potenzielle WSP-Standorte an gut erschlossenen, zentralen Lagen. Besonders geeignete Flächen befinden sich in Bahnhofsnähe.

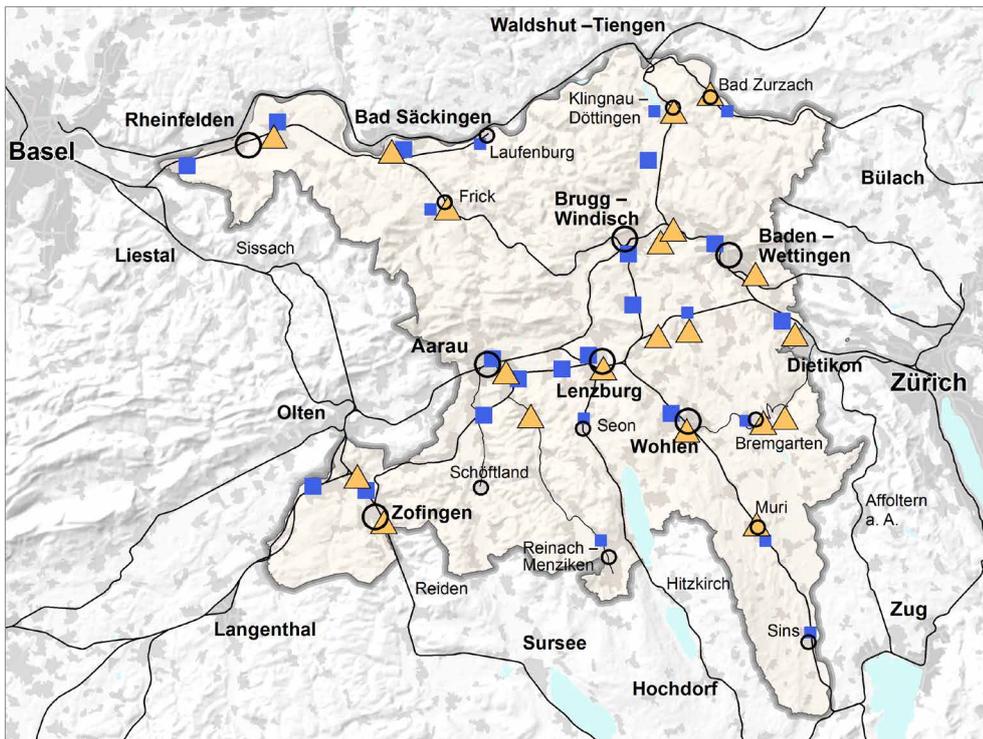
Die Herausforderung besteht darin, WSP mit möglichst hohen Dichten und gleichzeitig hoher Wohnbauqualität und attraktiver Freiraumgestaltung zu realisieren. WSP erfordern Mindestgrössen bezüglich Fläche und Einwohnerzahl, damit sie effizient wirken können.

Die Herausforderung bei der Realisierung sind bei Verdichtungsprojekten und heterogener Eigentümerstruktur grösser als bei Neubauprojekten in unbebauten gut erschlossenen Bauzonen.

### Stand / Übersicht

Der kantonale Richtplan hat bisher Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung definiert (S 1.3), aber noch keine WSP. Dabei handelt es sich um entwicklungsfähige Wohn- oder Mischnutzungsgebiete (mit hohen Wohnanteilen) an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen. WSP sollen einen Beitrag leisten zu einem nachhaltigen, urbaneren Wohnen im Kanton Aargau. Da eine überdurchschnittliche funktionale Ausstattung vorausgesetzt wird, stehen gemäss Raumkonzept "Kernstädte", "Urbane Entwicklungsräume" und "Ländliche Zentren" im Vordergrund.

Die Eignung von Standorten für WSP hängt von den Standortqualitäten und den rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Ins Raumkonzept werden die festgelegten WSP aufgenommen. Die Standortkriterien für WSP sind in den nachfolgenden Planungsgrundsätzen definiert.



- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- ▲ Wohnschwerpunkte (WSP)
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler Bedeutung
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von regionaler Bedeutung

Wohnungsschwerpunkte haben höheren Ansprüchen an die Gestaltung zu genügen, als dies bei üblichen Wohnstandorten verlangt werden kann. In den WSP sind verschiedene Nutzungs- und Gestaltungskriterien nachzuweisen (Planungsanweisung 2.3). Abgesehen von einer guten verkehrlichen Erschliessung und nahegelegenen, zentralörtlichen Ausstattungen ist die Kombination zwischen hoher Dichte, hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Hinzu kommen spezifische Anforderungen an die Siedlungsgestaltung (unter anderem kinder- und altersgerecht), an ökologische und energieeffiziente, kompakte und dichte Siedlungsformen (Planungsanweisung 2.3) sowie an eine nachhaltige Energieversorgung.

## BESCHLÜSSE

### Planungsgrundsätze

- A. Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung werden als Wohnschwerpunkte (WSP) festgelegt.
- B. Mit der Festlegung von Wohnschwerpunkten wird beabsichtigt sowohl eine hochstehende Siedlungserneuerung und -verdichtung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung unüberbauter Gebiete zu erreichen. Je nach Ausgangslage sind unterschiedliche Anforderungen an Dichte, Gestaltung und Bauweise zu berücksichtigen (vgl. Planungsanweisung 2.1 bis 2.3).
- C. Wohnschwerpunkte können Flächen gemäss Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, lit. b) und Beschluss 1.3, lit. c) beanspruchen.
- D. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte. Der Kanton fördert die Umsetzung in Form von beratender, koordinierender und allenfalls finanzieller Unterstützung.

### Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen

#### 1. Wohnschwerpunkte

1.1 Als Wohnschwerpunkte werden folgende Standorte festgesetzt:

Nr.	Standortgemeinde	Areal	Raumtyp
1	Bad Zurzach	Bahnhof	Ländliches Zentrum
2	Berikon / Rudolfstetten-Friedlisberg / Widen	Mutschellenknoten	Urbaner Entwicklungsraum
3	Bremgarten	Bremgarten West (Bärenmattächer / Isenlauf)	Urbaner Entwicklungsraum, Ländliches Zentrum
4	Buchs	Hunzikermatte	Urbaner Entwicklungsraum
5	Döttingen	Gewerbestrasse	Ländliches Zentrum
6	Gebenstorf	Geelig	Urbaner Entwicklungsraum
7	Gränichen	Bahnhof Oberdorf	Ländliche Entwicklungsachse
8	Lenzburg	Bahnhof Zeughaus	Kernstadt Kernstadt
9	Mägenwil	Bahnhof / Wolfboden	Ländliche Entwicklungsachse
10	Mellingen	Birrfeldstrasse	Ländliche Entwicklungsachse
11	Möhlin, Rheinfelden	Bahnhof Möhlin	Ländliche Entwicklungsachse, Kernstadt
12	Muri	Bahnhof / Brüel / Zentrum	Ländliches Zentrum
13	Spreitenbach	Limmatbahn-Achse	Urbaner Entwicklungsraum
14	Turgi	Bahnhof	Urbaner Entwicklungsraum
15	Wettingen	Tägerhard-Ost	Kernstadt
16	Zofingen	Bahnhof-Süd	Kernstadt

1.2 Als Zwischenergebnisse werden folgende Wohnschwerpunkte aufgenommen:

Nr.	Standortgemeinde	Areal	Raumtyp
17	Buchs	Steinfeld	Urbaner Entwicklungsraum
18	Frick	Bahnhof	Ländliches Zentrum
19	Oftringen	Bahnhof Oftringen Zentrum	Urbaner Entwicklungsraum
20	Stein	Breitelloo / Neumatt	Ländliche Entwicklungsachse
21	Wohlen	Bahnhof Süd	Kernstadt

1.3 Die Festlegung weiterer WSP erfordert die Erfüllung folgender Standortkriterien:

- Raumtyp: Standort in Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen oder Ländlichen Zentren; in Ausnahmefällen bei guter öV-Erschliessung (Güteklasse B) und grosser Nähe zu Urbanen Entwicklungsräumen auch in Ländlichen Entwicklungsachsen.
- Grösse: Standort mit regional abgestimmtem Potenzial für in der Regel mindestens 400 bis 1'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (E)
- Abstimmung Siedlung und Verkehr: Standort mit Potenzial für öV-Erschliessungsgüteklasse B.
- Dichte: Standort, der sich potenziell für eine dichte Überbauung (vgl. Beschluss 2.1) eignet.

## 2. Innenentwicklung und Mindestdichten

2.1 Die Gemeinden sind verpflichtet, in WSP eine hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen. Dabei gilt es nach Raumtypen und Überbauungsgraden zu unterscheiden:

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	120	150
Urbane Entwicklungsräume	120	150
Ländliche Zentren	80	100
Ländliche Entwicklungsachsen	80	100

\* Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

2.2 Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (Studienaufträge, Testplanungen, Masterpläne, Wettbewerbe etc.) und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (Allgemeine Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung, qualitätssichernde Verfahren) um.

2.3 Die Gemeinden weisen insbesondere nach:

- Mindestwohnanteil 70 %
- bauliche Dichte gemäss Beschluss 2.1,
- dass öV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht,
- Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2,

- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind,
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind,
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung,
- an geeigneten Orten Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen,
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

2.4 Der Kanton fördert die Umsetzung von WSP durch Beratung, Begleitung, vereinfachte Verfahren (Fortschreibung) und allenfalls finanzielle Unterstützung.

2.5 Der Kanton überprüft in periodischen Abständen den Vollzug der Strategie WSP. Dazu verfassen die Standortgemeinden bis zum Abschluss der Realisierung periodische Standberichte, mindestens alle vier Jahre.