

Kooperative Regelungsansätze

A	Vorbildfunktion und Kooperation
	Vorbildfunktion
	Kontaktnahme mit Grundeigentümern (Grundigentümersprache)
	Vorfälle

B	Fachberatung
	Gestaltungsbüro, Fachkommission
	Gestaltungsberatung, Fachberater, Gutachten

Behördenverbindliche Regelungsansätze

C	Gebietsbezogene Konzepte und Studien
	Qualitätsfördernde Verfahren (Studien)
	Freiraumkonzepte
	Kommunaler Entwicklungs-Richtplan

D	Behördenverbindliche (Entwicklungs-)Richtpläne

Grundeigentümerverbindliche Regelungsansätze

E	BNO - Qualitätssteuerung und Ausrichtung auf Firmenentwicklung
	Gebietsbezogene Planungsgrundsätze und Ziele
	Spezifische Ziele für Gebiete mit Gestaltungsanforderung
	Vorschreiben qualitätsfördernde Verfahren
	Vorschreiben eines Mobilitätskonzepts
	BNO-Spielräume
	Anwoblerbauverfahren
	Qualitätskriterien im Baubewilligungsverfahren

F	Grundnutzungszonen
	Generelle Aufzählung
	Spezifische Grundzonierung
	Kommunale Richtplankriterien festschreiben
	Gestaltungsanforderung oder Sondernutzungsanforderung
	Überlagerte Zonen mit Anreizen (Sondernutzungsanforderungen)
	Überlagerte Zonen mit Geboten
	Gestaltungspläne für hochwertige Innenentwicklung
	Städtebaulicher Rahmen-Gestaltungsplan
	Erreichungsplan mit Gesamtkonzept

G	Überlagerte Zonen

H	Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne)

■ Trifft zu ■ Trifft fast zu □ Trifft kaum zu

Lösungsfeld-Matrix

Verfolgter Strategieansatz

I	Umstrukturieren (Transformieren)
II	Weiterentwickeln und Erneuern
III	Bewahren
	Ortsbildschutz und -entwicklung
	Schutz und Weiterentwicklung prägender Quartierstrukturen, Ensembles und Objekte
IV	Überprüfen unüberbauter Wohn- und Mischzonenreserven
	Neuentwickeln
	(Noch) Nichtentwickeln
V	Kooperatives Handeln
	Initiiierende und anschließende Rolle des Gemeinwesens (aktiv)
	Kooperativer Planungsprozess mit Unterstützung durch Gemeinde (begleitend)
	Motivation für parzellenübergreifende, kooperative Planung (passiv)
VI	Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung
VII	Zentrums- und Ortskernentwicklung
VIII	Sichern, Aufwerten und Schaffen von Freiräumen
	Bestehende Freiräume erhalten und sichern
	Freiräume pflegen, aufwerten, weiterentwickeln und vernetzen
	Neue Freiräume schaffen
IX	Ermöglichen einer siedlungsverträglichen Mobilität
	Strassenraumgestaltung
	Fuss- und Radwegnetz
	Erreichbarkeit von öV-Haltestellen
	Räumlich optimierte Parkierungslösungen
	Umgang mit publikumsintensiven Nutzungen
	Lenkung des Mobilitätsverhaltens

Thematische Schwerpunkte

V	Kooperatives Handeln
VI	Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung
VII	Zentrums- und Ortskernentwicklung
VIII	Sichern, Aufwerten und Schaffen von Freiräumen
IX	Ermöglichen einer siedlungsverträglichen Mobilität

Übersicht und Erläuterung der Handlungsfelder des Handlungsbedarfs (siehe Kapitel 4.4)

Verfolgter Strategieansatz

I Umstrukturieren (Transformieren)

Die kommunalen Planungsarbeiten sind künftig auf zwei zusätzliche Ziele auszurichten: auf die Begrenzung des Siedlungsgebiets und auf das ortsgerechte Umsetzen der raumtypspezifischen Zielvorgaben zu den Einwohnerdichten gemäss Richtplan. Durch die Gemeinde ist aufzuzeigen, wie die im Richtplan festgesetzten Mindestdichten, insbesondere auch im Bereich der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen, bis 2040 erreicht werden können – bei gleichzeitiger ortsbaulicher Aufwertung von Siedlungen und Freiräumen. Die für die hochwertige Innenentwicklung geeigneten Gebiete (Schwerpunktegebiete) wurden bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild bezeichnet sowie die Grundlagen und der Handlungsbedarf in diesen Gebieten erfasst. Nun sind hier planerisch hochwertige Umstrukturierungsverfahren, Neuorientierungen und Nutzungsintensivierungen zu ermöglichen.

II Weiterentwickeln und Erneuern

Um die Identität bestehender Quartiere weitgehend zu erhalten, müssen bei Weiterentwicklungen und Erneuerungen bestehende Siedlungs- und Bautypologien sowie Freiraumstrukturen berücksichtigt werden beziehungsweise ist auf diese zu reagieren. Die herkömmliche Regelbauweise oder reine Aufzonen werden dieser Anforderung kaum gerecht. Analog zu den offener ausgestatteten und mehr am Charakter des Bestands sowie an Qualitätsvorgaben orientierten Zonenvorschriften (zum Beispiel in Kernzonen) können auch für weiterzuentwickelnde oder zu erneuernde Gebiete flexiblere Nutzungsvorschriften und flankierende Qualitätskriterien vorgesehen werden. Diese gewährleisten die angemessene Berücksichtigung vorhandener Bautypologien und Freiraumstrukturen. Auf diese Weise können nachgelagerte Sondernutzungsverfahren unnötig werden. Die erforderliche Lenkung und Qualitätssicherung können direkt im Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden.

III Bewahren

Zentrale Lagen wie Ortskerne, aber auch in sich geschlossene Siedlungsstellen in Quartieren (hochwertige Arealüberbauungen und Ensembles) sind Identitätspunkte des öffentlichen Lebens. Sie prägen zudem die Außenwahrnehmung der Gemeinden stark. In diesen Räumen treffen vielfältige, teils divergierende Ansprüche aufeinander. Kulturelles Erbe und Gedächtnis (Schutz) sowie Lagequalität und innere Nutzungspotenziale (Entwicklung) sind vorausschauend und ausgewogen aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, andernfalls gehen baukulturelle Werte unwiederbringlich verloren. Und gerade diese sind für die Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde und ihrem Wohnortfeld von zentraler Bedeutung. Auch in den Schwerpunktsgebieten der Innenentwicklung – abseits der wertvollen Ortsbilder und baulichen Ensembles – ist den Anliegen des Quartierbaus und des Umgebungsschutzes Rechnung zu tragen. Das baukulturelle Erbe soll nicht nur unmittelbar gewahrt, sondern auch unsichtbar integriert und sorgfältig weiterentwickelt werden.

IV Überprüfen unüberbauter Wohn- und Mischzonenreserven

Wichtige und wirkungsvolle Impulse zur hochwertigen Innenentwicklung gehen oftmals von Vorhaben auf noch unüberbauten Arealen an zentralen Lagen (sogenannte Schlüsselgebiete) aus. Hier ist der planerische Spielraum ganz besonders zu nutzen, um kommunalen Erfordernissen (Nutzungsart und -dichte, Architektur, Freiraumqualitäten, Mobilität, gesellschaftliche Aspekte usw.) im Einklang mit den Zielen des kantonalen Richtplans und des Räumlichen Entwicklungsleitbilds optimal gerecht zu werden. Auf der anderen Seite können (Ausser-)Entwicklungen peripher gelegen

ner Wohn- und Mischzonenreserven die angestrebte Entwicklung im Ortszentrum negativ beeinflussen. Bevor also die letzten grösseren und strategisch gut gelegenen Wohn- und Mischzonen Hals über Kopf "verplant" werden, sind die Bedürfnisse und Ziele unter Berücksichtigung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds umfassend zu klären und grundeigentümerverbindlich sicherzustellen. Die bauliche Nutzung solcher Areale kann und muss relevante Beiträge zu den qualitativen, quantitativen und funktionalen Zielsetzungen der Gemeinde oder der Region leisten. Dafür sind qualitäts- und/oder identitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbe) angezeigt. Mit diesen lässt sich eine sach- und lagegerechte Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum gewährleisten. Dies gilt in besonderem Masse für die Kernstädte, die Urbanen Entwicklungsräume und die Ländlichen Entwicklungsräume. Vor allem in Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums finden sich oft grössere, dispers verteilte Wohn- und Mischzonenreserven. Um hier eine nutzbringende und geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist zu prüfen, wie bewusst zeitliche Prioritäten gesetzt werden können (Erschliessungssetzung). Im Fall von Überkapazitäten gemäss Art. 15 RPZ sind – auch gestützt auf den kantonalen Richtplan (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 4.2) – Auszonungen (beziehungsweise Nichteinzonungen) zu prüfen.

Thematische Schwerpunkte

V Kooperatives Handeln

In Gebieten, in denen eine Nutzungsintensivierung sinnvoll erscheint, diese sich jedoch über mehrere Grundstücke erstreckt und gut auf die Nachbarschaft abgestimmt werden muss, sind parzellenübergreifende Studien (Entwicklungsstudien und Konzepte) eine wichtige Voraussetzung für eine koordinierte Entwicklung und zur Sensibilisierung. Sie zeigen anschaulich auf, was gemeinsam – über das eigene Grundstück hinweg – realisierbar wäre. Eine gemeinsam getragene Basis als Resultat einer kooperativen Planung erlaubt auch Lösungsfindungen, wenn nicht alle Grundeigentümer unmittelbar bauliche Absichten hegen. Die unterschiedlichen Entwicklungsbedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer sind beispielsweise als abgestimmte Etapierungsvorgaben ins gefundene Zielbild zu integrieren.

VI Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung

Das Räumliche Entwicklungsleitbild gibt auf Basis des kantonalen Richtplans die Entwicklungs- und Wirkungsbeiträge, aber auch die qualitativen Entwicklungsziele für alle Teile der Gemeinde vor. Die Vorgaben umfassen verschiedene Bereiche, unter anderem Nutzung, Architektur, Freiräume, Erschliessung, Mobilität und gesellschaftliche Aspekte, und basieren auch auf dem gesellschaftlichen Konsens, das heisst auf der Akzeptanz der Bevölkerung. Das Erreichen dieser Ziele muss nachgewiesen werden können. Damit die hochwertige Innenentwicklung gelingen kann, sind eine aktive Begleitung, eine frühzeitige Beratung und die kontinuierliche Qualitätsförderung durch die öffentliche Hand nötig. Durch die fachlich fundierte Begleitung, Beratung und Qualitätssicherung über den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess hinweg erzielt die Gemeinde bewusst die gewünschte Wirkung.

VII Zentrums- und Ortskernentwicklung

Ortskerne sind das "Herz" und die "Visitenkarte" der Gemeinden. Sie bilden die Brennpunkte des öffentlichen Lebens. Sie prägen die Identität und die Wahrnehmung der Gemeinden aufgrund ihrer Einzigartigkeit stark. In diesen Räumen treffen vielfältige, teils divergierende Ansprüche aufeinander, die es gegeneinander abwägen und aufeinander abzustimmen gilt – beispielsweise Entwicklungsinteressen und der Anspruch, Bestehendes langfristig zu bewahren. Ortskerne können durch mangelnde regionale Abstimmung empfindlich geschwächt werden. Wo überörtlich wirksame Entscheide (zum Beispiel Einkaufszentren) auf der grünen Wiese an der Peripherie nicht koordiniert werden, geht das zu Lasten der einzelnen Ortskerne. Dieses Phänomen lässt sich nicht nur in bereits strukturschwächeren, sondern auch in strukturstärkeren Gemeinden beobachten. Angesichts der demografischen Entwicklung (Wachstum, Alterung) wird die Bedeutung funktionierender und vitaler Ortskerne steigen. Räumlich fokussierte und auf die verschiedenen Interessen abgestimmte Ortskern- und Zentrumsentwicklungen sind integraler Bestandteil einer umfassend verstandenen (funktional-räumlichen) hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Entwicklungsoptionen mit höheren Dichten und womöglich zeitgemässen und modernen Bautypologien gehen mit Ortsbildanliegen Hand in Hand. Das erfordert vorab eine zwischen Innen- und Ausnenntwicklung gut austarierte Entwicklungsstrategie der Gemeinde (siehe auch "IV"). Vorhaben mit überörtlicher räumliche Wirkung (siehe auch "IX") müssen regional koordiniert werden. Ein attraktives Dorfzentrum kommt letztlich den Gemeinden und der gesamten Region zugute.

VIII Sichern, Aufwerten und Schaffen von Freiräumen

Freiräume im Siedlungsgebiet sind zentral für die Siedlungsqualität. Dazu zählen nicht nur Plätze, öffentliche Parks, Spielplätze oder gemeinschaftliche Aussenräume grösserer Siedlungen, sondern auch hochwertige Strassenräume, Vor- und Privatgräten, Baumgruppen und Gewässeräume. Häufig stehen diese unter besonderem Druck durch Bauvorhaben. Daher ist der Freiraumversorgung und -qualität besondere Rechnung zu tragen. Sie ist bei allen Bau- und Entwicklungsprojekten vorausschauend und auf der richtigen Ebene – regional, kommunal oder örtlich – zu lenken. Qualitätskriterien, qualitative und quantitative Ziele für den Freiraum und die fachliche Beurteilung sollten deshalb als verbindliche Elemente in die kommunalen Planungsinstrumente integriert werden und sind im weiteren Planungs- und Baubewilligungsverfahren anzuwenden.

IX Ermöglichen einer siedlungsverträglichen Mobilität

Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum führen zu mehr Mobilität. Die Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau differenziert die Zielvorgaben nach den Raumtypen. In den Kernstädten, den Urbanen Entwicklungsräumen und den Ländlichen Zentren ist die Infrastruktur flächeneffizient am Bestand zu orientieren und weiterzuentwickeln. Entlang der Ländlichen Entwicklungachsen stellt die Infrastruktur einen zuverlässigen motorisierten Individualverkehr sicher, der durch ein gutes öV-Angebot ergänzt wird. Eine Basisschliessung der Ländlichen Entwicklungsräume sorgt für deren gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die erhöhte Nutzungsdichte in urbanen Räumen bietet Potenzial für das Prinzip der kurzen Wege. Die raum- und verkehrswirksamen publikumsorientierten Nutzungen sind diesem Prinzip gemäss sorgfältig zu planen. Schon heute ist die Konkurrenz der verschiedenen Nutzer um die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen spürbar. Mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen muss daher zwingend auch ein zukunfts-tauglicher Umgang mit der Mobilität verbunden sein. Eine frühzeitige und vorausschauende kommunale Mobilitätsplanung (Kommunaler Gesamtplan Verkehr), parallel zum und koordiniert mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild, sowie wirkungsvolle Umsetzungsmassnahmen in allen Verfahrensschritten sind unumgänglich. Dabei sind Schwerpunkte zu setzen, die den verschiedenen Ansprüchen gleichermassen und am richtigen Ort gerecht werden.

Übersicht und Erläuterung gebietspezifischer Regelungsansätze (siehe Kapitel 4.5)

Kooperative Regelungsansätze

A Vorbildfunktion und Kooperation

Eine vorbildliche und gute Zusammenarbeit aller an einer Planung beteiligten Parteien wie Kanton, Regionen, Gemeinden und Privaten ebnet eine hochwertigen Innenentwicklung den Weg.

B Fachberatung

Auf gute Gestaltung ausgerichtete Prozessvorschriften ermöglichen den Baubewilligungsbehörden und ihren Fach- und Beratungsgremien, hochwertige und massgeschneiderte Lösungen zu fördern (siehe Kapitel 4.2). Denkbar sind zum Beispiel antragsbezogene Fachkommissionen oder der Einsatz qualifizierter Fachberater. Die Verantwortung wird so auf mehrere Schultern und Kompetenzen verteilt, was die Angreifbarkeit von Behörde und Verwaltung reduziert und die Qualität der Ergebnisse steigert.

Behördenverbindliche Regelungsansätze

C Gebietsbezogene Konzepte und Studien

Sind zur Konkretisierung von Schwerpunktgebieten gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept nachgelagerte Verfahren und Vertiefungen nötig, so müssen diese als Basis für grundeigentümerverbindliche Festlegungen in der Nutzungsplanung vorliegen. Das hilft, Verzögerungen zu vermeiden, erhöht die Rechtssicherheit für alle Beteiligten und entspricht nicht zuletzt dem Geist der Verfahrensökonomie.

D Behördenverbindliche (Entwicklungs-) Richtpläne

Um eine hochwertige Siedlungsentwicklung gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild zu gewährleisten, müssen die Zielsetzungen und Nutzungsspielräume situativ, interdisziplinär und aus einer ortsbaulichen Gesamtsicht heraus entwickelt werden. Um diese Zielsetzungen und Nutzungsspielräume gebietspezifisch zu konkretisieren, eignen sich Entwicklungsstudien wie Testplanungen, Studienaufträge. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind vor allem bei grösseren Arealen als kommunale Richtpläne behördenverbindlich festzusetzen. So lässt sich die mittel- bis langfristige Entwicklung eines Areals verlässlich steuern. Auch bilden diese Richtpläne die Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Rahmen von Teileränderungen der Nutzungsplanung, für spezifische Grundnutzungszonen oder für Gestaltungspläne. Daneben können sie bei der Beurteilung (Auslegung) von Vorschriften im Baubewilligungsverfahren beigezogen werden, soweit der Behörde entsprechende Ermessensspielräume zustehen.

Grundeigentümerverbindliche Regelungsansätze

E BNO – Qualitätssteuerung und Ausrichtung auf Innenentwicklung

Bei der Arbeit am Räumlichen Entwicklungsleitbild haben die Gemeinden ihre Qualitäten ermittelt, dokumentiert und als solche deklariert. Zuhanden der kommunalen Nutzungsplanung wird auf dieser Basis aufgezeigt, wo Schutz-, Erhaltungs- und Aufwertungsbedarf bestehen. Ausgehend davon sind gebietspezifische Ansätze zur Förderung, Steuerung und Sicherung der Siedlungsqualität im kommunalen Planungsinstrumentarium zu verankern. In der kommunalen Nutzungsplanung sind gemeinde-, gebiets- und objektspezifische Grundsätze, Ziele und Beurteilungskriterien zu integrieren. Sie müssen aussagekräftig, unmissverständlich und anwendbar sein. Weil im Bereich der hochwertigen Innenentwicklung künftig vermehrt situative und qualitative Beurteilungen von Planungen und Projekten nötig sind, müssen diese Vorgaben tauglich sein, um Beurteilungen der Gemeindebehörde auch in Rechtsverfahren zu begründen.

F Grundnutzungszonen

Die kantonale Baugesetzgebung lässt den Gemeinden viel Spielraum bei der Definition und Ausgestaltung von Grundnutzungszonen (siehe Kapitel 4.1). Da generelle Aufzonen (zum Beispiel von WZ zu WZ) oftmals ungenügend auf den Bestand und die gewachsenen Strukturen abgestimmt sind, sollten diese zurückhaltend – nur in nachweislich geeigneten Fällen – angewandt werden. Eine besser abgestimmte Nutzungsintensivierung lässt sich mit spezifisch ausgestatteten Grundnutzungszonen oder mit überlagerten Zonen gewährleisten. Überlagerte Zonen bieten die Möglichkeit, Mehrnutzungen an Mehrleistungen zu koppeln (siehe auch "G"). In solchen Fällen müssen die Gemeinden in einer objektbezogenen Beurteilung bewerten, ob konkrete Qualitätsanforderungen erfüllt sind, und ihr Ermessen gestützt auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalles pflichtgemäss ausüben.

G Überlagerte Zonen

Überlagerte Zonen sind innerhalb eines zweckmässigen Geltungsbereichs einer Grundnutzungszone überlagert und ergänzen, spezifizieren und erweitern diese oder schränken sie ein. Auch bei der Definition und Ausgestaltung von überlagerten Zonen lässt das kantonale Planungs- und Baurecht den Gemeinden viel Spielraum (siehe Kapitel 4.1). Im Unterschied zu spezifisch ausgestatteten Grundnutzungszonen (siehe auch "F") werden bei überlagerten Zonen die Grundnutzungszonen der kommunalen Nutzungsplanung (Regelbauweise) belassen und nur im Bereich der überlagerten Zone um sogenannte Sondernutzungsanforderungen ergänzt. Solche Sondernutzungsanforderungen, nicht zu verwechseln mit den Sondernutzungsanforderungen von Gestaltungsplänen, können entweder verbindliche Anordnungen (Gebote und Verbote) oder Anreize – also Angebote, die freiwillig genutzt werden können, aber bestimmte Bedingungen geknüpft sind – beinhalten. So lassen sich Mehrnutzungen an qualitative Mehrleistungen koppeln.

H Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne)

Für arealspezifische Lösungen sind Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungsplan) seit jeher ein wichtiges Planungsinstrument (siehe auch "Empfehlung für Gestaltungspläne nach § 21 BauG" unter www.ag.ch/innenentwicklung). Der Spielraum für Sondernutzungspläne (SNP) ist im kantonalen Planungs- und Baurecht sowie ergänzend in der BNO definiert. Mit Gestaltungsplänen darf von der Grundordnung abgewichen werden, wenn die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und soweit dies in der Bauverordnung und in der BNO vorgesehen ist. So sind beispielsweise zusätzlich mögliche Vollgesschosse für ein bestimmtes Gebiet konkret in der BNO festzulegen. In Gebieten, in denen eine längerfristige Transformation angestrebt wird und nicht alle Eigentümer unmittelbare Realisierungsabsichten hegen, müssen die Richtprojekte und der Sondernutzungsplan speziell auf die unterschiedlichen Bedürfnisse abgestimmt und auf die verschiedenen Zeithorizonte der Planungsvorhaben ausgerichtet werden. Erfahrungen zeigen, dass es zudem zweckmässig sein kann, grosse Gebietsentwicklungen in mehrere sinnvolle Planungsschritte aufzuteilen oder in der BNO mehrere solche Gestaltungsperimeter zuzulassen, soweit sachlich begründbare Abgrenzungen möglich sind und keine wesentlichen gegenseitigen Abhängigkeiten bestehen. Für grössere Gebietsentwicklungen eignen sich behördenverbindliche (Entwicklungs-)Richtpläne als planerische Vorstufe (siehe auch "D").