

# Bauzonenangebot geprüft

**Wie gross sind heute die Bauzonen in den Aargauer Gemeinden? Welche Teile davon sind bereits überbaut, welche baureif? Wie vielen Aargauerinnen und Aargauern bieten sie Platz? Diese Fragen beantwortet die neue Übersicht über den Stand der Erschliessung, die zusammen mit den Gemeinden erarbeitet worden ist.**

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung entspricht einem Auftrag des Bundesrates an das Gemeinwesen. Sie zeigt – so der Wortlaut der entsprechenden Verordnung – «die Teile der Bauzone, die auf Grund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif

**Marco Peyer**  
**Abteilung Raumplanung**  
**062 835 32 90**

sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher

erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können».

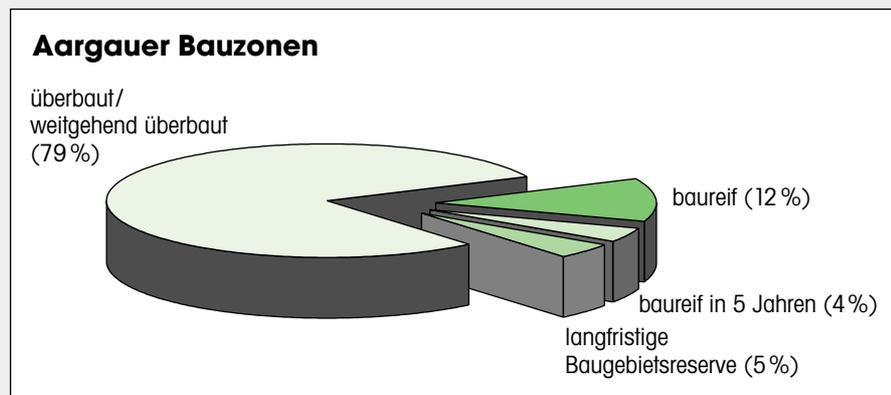
Von 1990 bis 1992 haben die Regionalplaner in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Ersterhebung durchgeführt. Jetzt liegt eine neue Erhebung vor, die den Stand der Erschliessung im Jahr 1999 wiedergibt. Als Ergebnis der Untersuchung hat jede Gemeinde von der Abteilung Raumplanung des Baudepartements einen Übersichtsplan im Massstab 1:5 000, eine Tabelle mit den Baureifegraden in den einzelnen Zonen und einen Erläuterungsbericht erhalten. Im vorliegenden Artikel fasst UMWELT AARGAU die wichtigsten Ergebnisse auf regionaler und kantonaler Ebene zusammen.

## Gesamtergebnis

Die Gesamtfläche der Bauzonen im Kanton Aargau umfasst ziemlich genau 200 Quadratkilometer. Dies entspricht einem Rechteck mit den Städten Aarau und Baden als Eckpunkte. In dieser Fläche sind die Sammel- und Erschliessungsstrassen, nicht aber die Kantonsstrassen enthalten.



Von den Aargauer Bauzonen sind 79 Prozent überbaut oder weitgehend überbaut und 12 Prozent baureif. Weitere 4 Prozent werden innert 5 Jahren baureif gemacht. Die restlichen 5 Prozent gelten als langfristige Baugebietsreserven:



## Definitionen in Kürze

Ein Grundstück gilt als «überbaut/weitgehend überbaut», wenn es durch Bauten oder eine bauliche Nutzung (z. B. Parkplatz, betriebsnotwendige Lagerfläche), durch eine sonstige dazugehörige Nutzung (z. B. Garten, Spielplatz) oder mit Nebenbauten (z. B. Schopf, einzelne Garage) belegt ist.

«Baureif» ist ein Gebiet, wenn ohne Zutun der öffentlichen Hand eine Baubewilligung erteilt werden könnte. Für die betreffende Nutzung besteht eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen sind herangeführt oder ein verbindlicher Bau- und Kreditbeschluss liegt vor. Die übergeordneten Infrastrukturen (z. B. Wasserdruck, Kläranlage) sind in ausreichendem Mass vorhanden.

Ein Gebiet wird als «baureif in 5 Jahren» bezeichnet, wenn die Baureifmachung mit den politischen, im öffentlichen Interesse stehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde übereinstimmt und der Bau und der Kredit für die Erschliessung beschlossen sind.

Als «langfristige Baugebietsreserve» verbleiben die restlichen unüberbauten Baugebiete, die für eine künftige Überbauung geeignet, aber noch nicht überbaut oder nur mit Nebenbauten vorübergehend belegt sind.

## Das Gesamtergebnis nach Zonentypen für alle 232 Gemeinden des Kantons präsentiert sich wie folgt:

Zonentypen	Total	überbaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Baugebietsreserve	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Wohn- und Mischzonen	13'917	11'040	79	1'603	12	603	4	671	5
Industrie- und Gewerbezone	3'423	2'375	69	618	18	188	6	242	7
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	2'200	1'928	88	268	12	4	0	0.0	–
Grünzonen	436	436	100	0.0	–	0.0	–	0.0	–
Spezialzonen	149	130	87	19	13	0.0	–	0.0	–
<b>Total</b>	<b>20'125</b>	<b>15'909</b>	<b>79</b>	<b>2'508</b>	<b>12</b>	<b>795</b>	<b>4</b>	<b>913</b>	<b>5</b>

## R Regionale Unterschiede

Der Überblick nach Regionalplanungsgruppen ergibt bedeutende Unterschiede, wie folgendes Diagramm am Beispiel der unüberbauten Wohn- und Mischzonen zeigt:

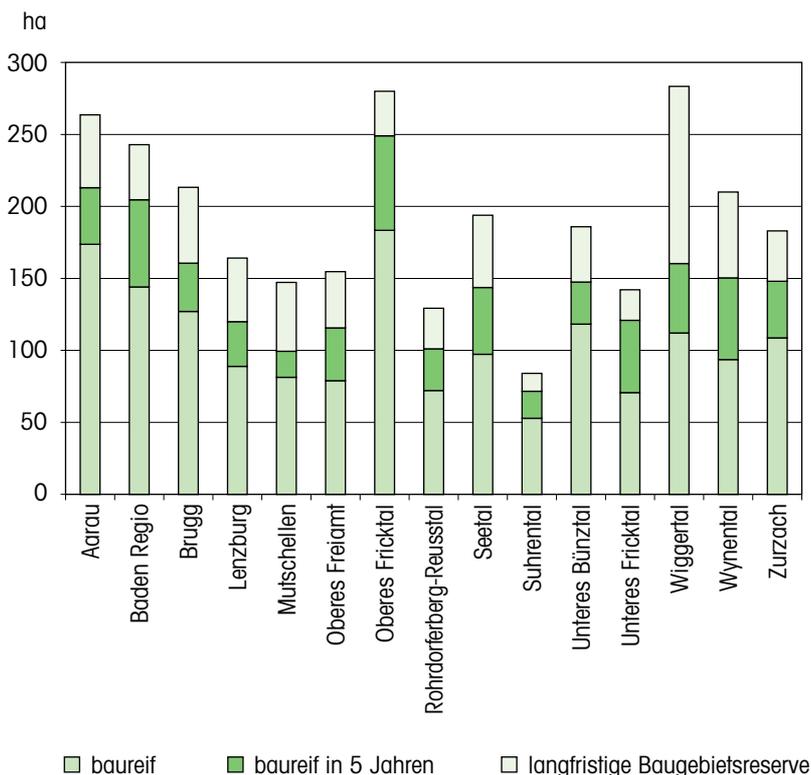
In absoluten Zahlen betrachtet, liegen die grössten Wohngebietsreserven in den Gebieten der Regionalplanungsverbände Wiggertal und Oberes Fricktal, gefolgt von Aarau und Baden Regio. Die geringsten Reserven weist die Regionalplanungsgruppe Suhrental auf.

Es fällt weiter auf, dass ein Grossteil der unüberbauten Wohn- und Mischzonen (zwischen 40 Prozent und 65 Prozent) baureif ist und dass der Anteil der langfristigen Baugebietsreserven absolut und relativ klein ist.

## F Fassungsvermögen

Um den heutigen Umfang der Bauzonen zu beurteilen, ist das potenzielle Fassungsvermögen der unüberbauten Wohn- und Mischzonen berechnet worden. Dabei wurden die steigenden Raumansprüche unserer Gesellschaft, aber auch eine massvolle Ausschöpfung der inneren Reserven durch Verdichtung oder Umnutzung berücksichtigt. Das Resultat ist eindrücklich: Die unüberbauten Bauzonen bieten Platz für rund 140'000 weitere Aargauerinnen und Aargauer. Demgegenüber rechnet die kantonale Bevölkerungsprognose in den nächsten 15 Jahren «nur» mit einem Zuwachs von 50'000. Die Abweichungen zwischen Fassungsvermögen und Prognose sind regional recht unterschiedlich: Während die unüberbauten Wohn- und Mischzonen der Regionalplanungsgruppe Wynental neben den im Jahr 2014 erwarteten Einwohnerinnen und Einwohnern weitere 50 Prozent aufnehmen können, ist das zusätzliche Fassungsvermögen von Baden Regio mit 6 Prozent wesentlich besser auf die Prognose abgestimmt.

### Unüberbaute Wohn- und Mischzonen nach Regionalplanungsgruppen





Trotz reger Bautätigkeit ...

Die Broschüre «Stand der Erschliessung» kann von der Website «[www.ag.ch/raumplanung](http://www.ag.ch/raumplanung)» als PDF-Dokument heruntergeladen oder bei folgender Adresse zum Preis von 10 Franken bestellt werden:

Baudepartement  
 Abteilung Raumplanung  
 Entfelderstrasse 22 (Buchenhof)  
 5001 Aarau  
 Tel. 062 835 32 90  
 e-mail: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)



... ist kein Engpass in Sicht

## **B**lick in die Zukunft

Die Ersterhebung 1990–92 und die neue Erhebung 1999 sind nur bedingt vergleichbar, weil die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und die Strassen unterschiedlich erfasst wurden. Für die folgenden alljährlichen Erhebungen werden jedoch einheitliche Kriterien angewandt, sodass in Zukunft eine genaue Beobachtung der Entwicklung möglich sein wird. Weitere interessante Resultate sind beim Vergleich mit den Daten aus der Volkszählung 2000 zu erwarten.

Die vorliegenden Zahlen ermöglichen folgende Schlussfolgerungen:

- Auf gesamtkantonaler Ebene sind längerfristig ausreichend Bauzonen vorhanden. Die Bevölkerung und die Wirtschaft des Aargaus werden ihr Wachstum nicht aufgrund des Bauzonenangebots einschränken müssen.

- Es wäre fatal, aufgrund der reichlich vorhandenen Reserven die Anstrengungen zum häuslicheren Umgang mit dem Boden zu vernachlässigen. Es gilt weiterhin, die Verfügbarkeit des Baulandes zu erhöhen und die inneren Reserven der überbauten Bauzonen auszuschöpfen.
- Im Vergleich zwischen den Gemeinden und den Regionen gibt es Disparitäten. Soweit diese nicht begründet sind, ist ein Ausgleich anzustreben. Einen Beitrag zur Lösung könnten regionale Entwicklungskonzepte und -vorstellungen leisten. ■\*\*