

# Alle vier Stunden eine Einfamilienhaus-Parzelle überbaut

**Die Zahl ist einprägsam - in der Schweiz wird jede Sekunde ein Quadratmeter Boden überbaut. Dank der Übersicht über den Stand der Erschliessung sind auch für den Kanton Aargau aktuelle Zahlen bekannt. Zwischen 1999 und 2001 wurden pro Sekunde durchschnittlich 0,04 Quadratmeter Bauzone überbaut. Zur Veranschaulichung: Alle vier Stunden wird im Kanton Aargau innerhalb der Bauzone eine Fläche überbaut, die der mittleren Parzellengrösse eines frei stehenden Einfamilienhauses entspricht.**

In der Raumplanungsverordnung beauftragt der Bundesrat das Gemeinwesen, eine Übersicht über den Stand der Erschliessung zu erstellen und nachzuführen. Diese zeigt «die Teile der Bauzone, die aufgrund abgeschlossener

**Martin Tschannen  
Petra Moor  
Irène Suter  
Abteilung  
Raumentwicklung  
062 835 32 90**

Planung und Erschliessung baureif 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 eine Ersterhebung durchgeführt. 1999 hat die Abteilung Raumentwicklung des Kantons in Zu-

sammenarbeit mit den Gemeinden eine neue Erhebung gestartet, die seither immer zum Jahresende nachgeführt wird.

## **B**auzone ist 14 Prozent der Kantonsfläche

Nachdem die Ergebnisse zum 31. Dezember 2001 vorliegen, sind Aussagen über die jüngste Entwicklung möglich. Die Bauzonen im Kanton Aargau umfassen 202 Quadratkilometer oder 14 Prozent der Kantonsfläche. Davon waren Ende 2001 80 Prozent überbaut oder weit gehend überbaut und 12 Prozent baureif. Weitere vier Prozent wurden als «baureif in fünf Jahren» eingestuft. Die restlichen vier Prozent galten als langfristige Baugebietsreserve.

Zwischen 1999 und 2000 nahm die überbaute Bauzone um 154 Hektaren zu, zwischen 2000 und 2001 um 109 Hektaren. Anders ausgedrückt: Im Verlaufe der letzten zwei Jahre wurde im Kanton Aargau innerhalb der Bauzonen alle vier Stunden eine Fläche überbaut, die der mittleren Parzellengrösse eines frei stehenden Einfamilienhauses entspricht.

Bei der Erhebung über den Stand der Erschliessung wird der Flächenverbrauch infolge Neu- und Ausbauten von Infrastrukturanlagen oder standortgebundenen Bauten und Anlagen – beispielsweise landwirtschaftliche Bauten – ausserhalb der Bauzonen nicht berücksichtigt. Für diesen Flächenverbrauch liegen heute im Kanton Aargau keine aktuellen Zahlen vor.

Der Vergleich mit den Vorjahren zeigt, dass die Anteile der überbauten Wohn-, Misch-, Industrie- und Gewerbebezonen um zwei Prozent zugenommen haben. Die Anteile der baureifen Wohn-, Misch-, Industrie- und Gewerbebezonen sind in etwa konstant geblieben. Der Anteil der Bauzonenreserven – d. h. baureif in fünf Jahren und langfristige Baugebietsreserven – hat sich hingegen verringert. Die Zahlen lassen sich so interpretieren, dass die Gemeinden im Kanton Aargau die neu überbauten Bauzonen durch neue Erschliessungen kompensiert haben.



*Auch im Modell eindrücklich: Der Flächenverbrauch durch die menschliche Siedlungstätigkeit (Relief von Toni Mair im naturama)*

## **R**egionale Unterschiede

Der Vergleich zwischen den einzelnen Regionen zeigt grosse Unterschiede. Die grössten Wohngebietsreserven weisen das Obere Fricktal und das Wiggertal auf. Am meisten baureife Wohngebietsflächen finden sich im Oberen Fricktal, in den Regionen Aarau, Baden und Brugg. Die grössten Industriegebietsreserven liegen im Oberen und im Unteren Fricktal. Bei den Industrie- und Gewerbebezonen fällt auf, dass der grösste Teil der unüberbauten Flächen

baureif ist oder in fünf Jahren baureif gemacht werden könnte. Die langfristigen Reserven an Industrie- und Gewerbebezonen sind vergleichsweise gering. Eine Erschliessung auf Vorrat macht hier auch wenig Sinn.

## **W**erden die **Bauzonen knapp?**

Die Berechnung des potenziellen Fassungsvermögens der unüberbauten Wohn- und Mischzonen ergibt folgendes Resultat: Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen bieten Platz für rund 160'000 weitere Aargauerinnen und Aargauer, selbst wenn man die gestiegenen Raumbedürfnisse der Haushalte und die Möglichkeiten der Verdichtung und Umnutzung berücksichtigt. Auf der anderen Seite sieht die kantonale Bevölkerungsprognose bis 2016 «nur» einen Bevölkerungszuwachs von 51'000 Personen voraus.

Regional betrachtet zeigen sich auch hier grosse Unterschiede. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen der Regionen Wynental, Wiggertal oder Oberes Fricktal weisen noch grosse Reserven auf. Der Kapazitätsüberschuss der Regionen Oberes Freiamt, Rohrdorferberg-Reusstal, Mutschellen oder Baden ist hingegen deutlich geringer.

## **L**angfristig ausreichend **Bauzonen vorhanden**

Gesamthaft sind längerfristig ausreichend Bauzonen vorhanden. Der Flächenverbrauch ist hoch, liegt aber im schweizerischen Mittel. Trotz der ausreichenden Reserven müssen deshalb Anstrengungen unternommen werden, den Boden haushälterisch zu nutzen. Zudem müssen die Verfügbarkeit des Baulands erhöht und die inneren Reserven ausgeschöpft werden. ❏❏

Die Erläuterungsberichte zum Stand der Erschliessung der Jahre 1998/1999, 2000 und 2001 sind als PDF-Files im Internet gratis zu beziehen unter [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung).

Sie können auch in Papierform bei der Abteilung Raumentwicklung zum Preis von je zehn Franken bezogen werden.

Auf [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) findet man einen Auszug sämtlicher Bauzonen des Kantons Aargau. Dabei kann auch sichtbar gemacht werden, ob eine Parzelle überbaut ist oder nicht.

### **Stand der Bauzonen nach Zonentypen für den gesamten Kanton Aargau am 31.12.2001**

Zonentypen	Total	überbaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Baugebietsreserve	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Wohn- und Mischzonen	13'980	11'260	81	1'588	11	574	4	558	4
Industrie- und Gewerbebezonen	3'417	2'414	71	610	18	183	5	210	6
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	2'187	1'902	87	255	11	13	1	17	1
Grünzonen	445	445	100	–	–	–	–	–	–
Spezialzonen	171	151	88	20	11	0	1	–	–
Total	20'200	16'172	80	2'473	12	770	4	785	4