

Verdichtung anschaulich machen

Stephanie Tuggener und Silvio Zanola | Abteilung Raumentwicklung | 062 835 32 90

Verdichtung, Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und die raumverträgliche Aufnahme des zukünftigen Bevölkerungswachstums sind Dauerthemen in der Raumentwicklung. Die Diskussion hat mittlerweile auch die breite Öffentlichkeit erreicht. Dabei zeigt sich immer wieder, dass Begriffe wie Verdichtung und Einwohnerdichte wenig anschaulich sind. Wie sieht beispielsweise eine Siedlung, in der 200 Menschen pro Hektare leben, in Realität aus? Sind das bereits grossstädtische Hochhäuser? Eine neue Broschüre für die erfolgte Vernehmlassung der laufenden Richtplananpassung veranschaulicht die Problematik mit zahlreichen Beispielen.

Heute leben im Kanton Aargau etwas mehr als 635'000 Personen. Bis in das Jahr 2040 kann die Gesamtbevölkerung gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose um rund 180'000 Personen zunehmen. Dies entspricht dem Neunfachen der Gesamtbevölkerung von Wettingen, der bevölkerungsreichsten Gemeinde im Kanton. Dieses Wachstum – sofern es tatsächlich eintritt – soll raumverträglich aufgenommen werden. Dafür verfolgt der Kanton Aargau eine Strategie der in-

neren Siedlungsentwicklung und Verdichtung bei gleichzeitiger Wahrung beziehungsweise Schaffung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität.

Zur Umsetzung dieser Strategie wurde bei der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2011 die Erarbeitung einer neuen Gesamtlösung zum Siedlungsgebiet beschlossen. Gleichzeitig bedeutet die 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes einen grundlegenden Systemwechsel bei der Bestimmung des Siedlungsgebietes. Diese neue Gesamtlösung, unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes, ist Gegenstand der aktuellen Richtplananpassung.

Das Siedlungsgebiet wird festgelegt

Bisher entsprach das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan den rechtskräftigen Bauzonen. Es wurde einzelfallweise aufgrund der beantragten Anpassungen in der Nutzungsplanung fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet konnte nicht abschliessend festgelegt werden und eine langfristige kantonale Gesamtvorstellung über dessen Entwicklung fehlte. Dies steht im Widerspruch zu den Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes, das eine abschliessende Festlegung des Siedlungsgebietes zwingend vorschreibt.

Neu muss deshalb im Richtplan das Siedlungsgebiet für den Entwicklungsbedarf der nächsten 25 Jahre (Richtplanhorizont) festgelegt werden. Das Siedlungsgebiet umfasst neben den rechtskräftigen Bauzonen auch jene Flächen, in denen zukünftig Neueinzonungen erfolgen können. Diese Flächen zur potenziellen Erweiterung des Siedlungsgebiets gelten als Vorgaben für die Gemeinden bei der Nutzungsplanung und sind in der Richtplangesamtkarte festgesetzt. Die Ausscheidung von neuen Bauzonen ist auf Flächen innerhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets beschränkt. Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind bis auf wenige definierte Flächen nicht mehr möglich.

Mindestdichten für die Gemeinden

Ein wichtiges Element der neuen Gesamtlösung zum Siedlungsgebiet sind die Mindestdichten, die minimale Einwohnerdichten für die Gemeinden vorgeben. Sie erfüllen zwei Aufgaben: Erstens sind sie eine Grundlage zur Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für den Richtplanhorizont bis 2040. Zweitens zeigen sie das anzustrebende Verdichtungsziel bis 2040 auf und müssen mit der kommunalen Nutzungsplanung so umgesetzt werden, dass planungsrechtlich dieses Ziel theoretisch erreicht werden kann. Die Mindestdichten orientieren sich an den Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten der im kantonalen Raumkonzept ausgewiesenen funktionalen Räume und gelten jeweils für alle Gemeinden eines Raumtyps. Die Mindestdichte ist ein Durchschnittswert für die Einwohnerdichte einer Gemeinde. Sie kann in einzelnen Gebieten unter- oder überschritten werden. Insgesamt ist aber der Nachweis erforderlich, dass das Dichteziel im Durchschnitt planerisch erreicht werden kann. Neue Quartiere mit tiefen Dich-

Die fünf Raumtypen



Im Raumkonzept Aargau werden fünf verschiedene Raumtypen ausgedrückt. Für sie gelten unterschiedliche Zielwerte betreffend Verdichtung. Quelle: Abteilung Raumentwicklung

ten – zum Beispiel für Einfamilienhäuser – bleiben damit in Kombination mit Gebieten für verdichtetes, mehrgeschossiges Bauen weiterhin möglich.

Mindestdichten veranschaulichen

Um den abstrakten Begriff der Einwohnerdichte besser fassbar zu machen, wurde für die öffentliche Vernehmlassung der Richtplananpassungen eine Broschüre mit Beispielen von Siedlungen mit unterschiedlichen Einwohnerdichten zusammengestellt. Diese Beispiele sollen die Einwohnerdichtewerte in Bildern anschaulich und unmittelbar verständlich vermitteln. Die Broschüre ist nach den Raumtypen des kantonalen Raumkonzepts gegliedert. Auf einer Doppelseite pro Raumtyp sind jeweils vier Siedlungen einander gegenübergestellt. Für jedes der Beispiele sind die Einwohnerdichte (Personen pro Hektare Bauzonenfläche) und die Anzahl Beschäftigte pro Hektare aufgeführt. Ein Luftbild, ein Situationsplan und Fotos zeigen die Siedlung aus der Vogelperspektive und geben einen Eindruck der

spektive und geben einen Eindruck der baulichen Dichte.

Berechnung und Interpretation der Dichtewerte

Die Einwohner- und Beschäftigtenzahlen basieren auf den aktuellen Daten des Bundesamts für Statistik. Bei den Bauzonenflächen handelt es sich um überbaute Wohn- und Mischzonen gemäss den Raumdaten Kanton Aargau. Bei der Berechnung der Beschäftigtendichte werden Vollzeitäquivalente (Umrechnung des Arbeitsvolumens in Vollzeitbeschäftigte) verwendet und sie wird erst ab 10 Beschäftigte pro Hektare ausgewiesen. Für die Dichteberechnungen werden Bruttoflächen verwendet. Das heisst, die an die Siedlungen angrenzenden Strassen sind ebenfalls im Flächentotal enthalten. Die in der Broschüre gezeigten Werte stellen die Situation 2012 dar. Die effektiven Dichten einer Siedlung verändern sich laufend und können grösseren Schwankungen unterworfen sein. Beispielsweise ist es entscheidend, ob in einer Siedlung viele Familien oder

mehrheitlich Paare und Einzelpersonen wohnen. Die Einwohnerdichten sind als ungefähre Werte zu verstehen und dürfen nicht mit berechneten, theoretisch möglichen Dichten verwechselt werden. Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer – das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche – sagt die Einwohnerdichte auch nichts über die erreichte bauliche Ausnützung aus. Hingegen ist die Einwohnerdichte ein geeignetes Mass, um den Zusammenhang zwischen der Bevölkerung eines Gebiets und der baulichen Dichte herzustellen. Mit der Illustration der Mindestdichten wurde eine Grundlage erarbeitet, um dieses abstrakte Mass zu veranschaulichen.

Weitere Informationen
Die Broschüre zur Illustration der Mindestdichten kann heruntergeladen werden unter www.ag.ch/raumentwicklung > Grundlagen > Publikationen.

Beispielseite aus der Broschüre zu den Mindestdichten mit Siedlungen aus dem Raumtyp Kernstädte

Kernstädte | Dichtebeispiele

Mindestdichten | gemäss Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und S 1.9 Wohnschwerpunkte (WSP)

