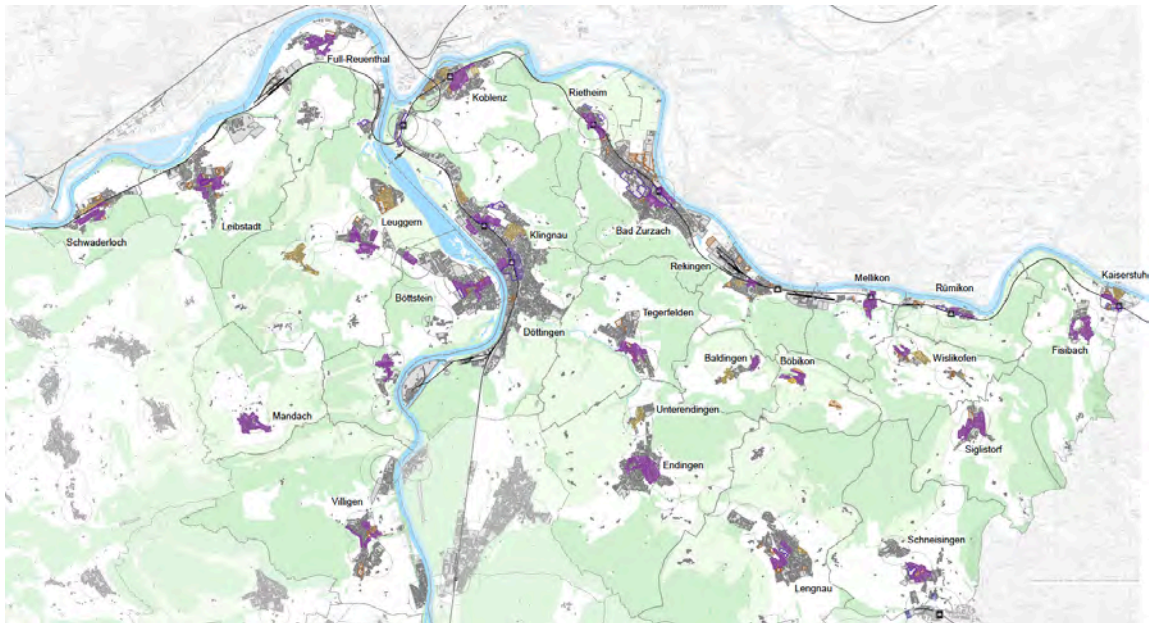


ZurzibietRegio



Aktive Entwicklungsplanung

Potenzialkarte KurzibietRegio

– Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten

Schlussbericht

15. März 2016

sapartners
stadtentwicklung architektur

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverband ZurzibietRegio mit Unterstützung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung und des Wirtschaftsforum Zurzibiet (WFZ)

ARBEITSGRUPPE „Aktive Siedlungsentwicklung“

Reto S. Fuchs, Vizepräsident ZurzibietRegio, Vorsitz

Markus Birchmeier, Wirtschaftsforum Zurzibiet

Thomas Ludwig, Wirtschaftsforum Zurzibiet

Niklaus Vögeli, Kreisplaner Abt. Raumentwicklung

Bruno Hofer, Geschäftsleitung ZurzibietRegio

Dunja Kovári, Regionalplanerin ZurzibietRegio

Dominique Keulicht, Stv. Regionalplanerin ZurzibietRegio

BEARBEITUNG

sapartners – städtebau architektur

Dunja Kovári, Dipl. Ing. TU Berlin

Dominique Keulicht, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung TU Cottbus

Lea von Moos, M.Sc. ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Dufourstrasse 95

8008 Zürich

Tel.: 044 515 25 20

E-Mail: info@sapartners.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Aufgabe und Ziel.....	6
1.3. Vorgehen	6
2. Potenzialanalyse.....	7
2.1. Potenzialanalyse Wohnen	7
2.2. Potenzialanalyse Arbeiten	8
2.3. Erkenntnisse Gemeindegespräche.....	10
3. Potenzialgebiete	11
3.1. Potenzialgebiete Wohnen.....	11
3.2. Potenzialgebiete Arbeiten	12
4. Umsetzung und weiteres Vorgehen.....	13

Anhang

Anhang 1: Potenzialanalyse (Wohnen und Arbeiten)

Anhang 2: Gemeindeporträts

Anhang 3: Definition ÖV-Güteklassen

Anhang 4: Potenzialkarten (Wohnen und Arbeiten)

Anhang 5: Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten (Tabelle)

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Vision Zurzibiet	Die Region Zurzibiet hat im Rahmen eines Modellvorhabens des Bundes und mit Unterstützung des Kantons Aargau in den Jahren 2009 bis 2011 die „Vision Zurzibiet“ für eine angestrebte zukünftige regionale Entwicklung erarbeitet. Eine der ersten umgesetzten Massnahmen war die Reorganisation der Region im neugebildeten Gemeindeverband ZurzibietRegio zur Stärkung der Zusammenarbeit unter den wichtigsten regionalen Akteuren: dem Regionalplanungsverband, dem Wirtschaftsforum Zurzibiet (WFZ) und Bad Zurzach Tourismus AG (BZT). Ein primäres Ziel ist im Sinne der Vision Zurzibiet die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für eine verstärkte und qualitativ hochwertige Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung.
Standortförderstrategie	ZurzibietRegio hat deshalb aufbauend auf der Vision im Jahr 2014 und in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsforum Zurzibiet und Bad Zurzach Tourismus eine gemeinsame Standortförderstrategie erarbeitet. Neben der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie der gezielten Inwertsetzung der Landschaft als Standortfaktor für Wohnen, Wirtschaft und Tourismus soll der Fokus von ZurzibietRegio in den kommenden Jahren insbesondere auch auf einer aktiven und auf Qualität ausgerichteten Entwicklungsplanung zur Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Zurzibiet liegen.
Anpassung Richtplan Kanton Aargau	Als Folge der Annahme der 1. Teilrevision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 erfolgte eine Anpassung des Richtplanpakets Siedlungsgebiet des Kantons Aargau. Wesentliche Herausforderungen stellen für das Zurzibiet dabei insbesondere die Erreichung der im Paket formulierten Mindestdichten sowie die Entwicklung der Wohnschwerpunkte dar.
Ziele aktive Entwicklungsplanung	Im Rahmen der aktiven Entwicklungsplanung stehen für das Zurzibiet insbesondere folgende Anliegen im Vordergrund: die Ermittlung konkreter Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden und basierend auf den kantonalen Vorgaben, das Aufzeigen von Chancen und Möglichkeiten für Gemeinden und weitere Betroffene für eine qualitative und auf Innenverdichtung ausgerichtete Entwicklung sowie die gezielte Unterstützung der Gemeinden bei der Initiierung von Planungen basierend auf den ermittelten Entwicklungspotenzialen.
Drei Projekte	Zur Erreichung dieser Ziele hat ZurzibietRegio im Jahr 2015 mit Unterstützung des Kantons sowie des Wirtschaftsforums Zurzibiet die drei Initialprojekte „Potenzialkarte ZurzibietRegio“, „Aufzeigen von Chancen für Gemeinden und Initiierung von Planungen“ und „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ lanciert. Diese drei Projekte sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich gegenseitig.

1.2. Aufgabe und Ziel

Potenzialkarte für Wohnen und Arbeiten	Ein wichtiges Anliegen im Bereich der aktiven Entwicklungsplanung ist die Ermittlung konkreter Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten im Zurzibiet. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen des Projekts „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ Potenzialgebiete ermittelt und in einer Potenzialkarte verortet. Das Vorgehen (Kapitel 1.3), die durchgeführte Potenzialanalyse (Kapitel 2), die ermittelten Potenzialgebiete (Kapitel 3) sowie mögliche Umsetzungsprojekte (Kapitel 4) sind Bestandteil des vorliegenden Berichts.
Aufzeigen von Chancen und Mitinitiierung von Planungen	Das Projekt „Aufzeigen von Chancen für Gemeinden und Mitinitiierung von Planungen“ soll das Bewusstsein der Gemeinden für eine qualitative und auf Innenentwicklung ausgerichtete Entwicklung stärken und sie bei der Umsetzung konkreter Planungen und Projekte unterstützen. Neben der Ermittlung konkreter Umsetzungsprojekte (siehe Kapitel 4) ist das Resultat dieses Projekts nicht zuletzt auch das separate Dokument „Arbeitshilfe qualitative Innenentwicklung und Verdichtung“, welche den Gemeinden eine Hilfestellung für die Umsetzung ihrer zukünftigen Entwicklung bietet sowie die Informationsveranstaltung „Aktive Entwicklungsplanung ZurzibietRegio“.
Pilotprojekt überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension	Beim Pilotprojekt „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ steht die Prüfung von Möglichkeiten für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden bei Gewerbeflächen sowie eine aufeinander abgestimmte Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung gemäss den Zielen der aktiven Entwicklungsplanung im Zentrum. Das Pilotprojekt baut auf dem vorliegenden Bericht auf und ist im separaten Bericht „Pilotprojekt überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ zusammengefasst.

1.3. Vorgehen

Breit abgestützter Prozess	Zur Sicherstellung einer erfolgreichen und aktiven Entwicklungsplanung wurde die Potenzialkarte durch eine dafür eingesetzte Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Kantons Aargau (Abteilung Raumentwicklung), des Regionalplanungsverbandes Zurzibiet, des Wirtschaftsforums Zurzibiet und der Bad Zurzach Tourismus AG erarbeitet. Der Vorstand sowie die Abgeordnetenversammlung ZurzibietRegio wurden regelmässig über den Stand des Projektes orientiert. Abschliessend soll das Projekt zur Genehmigung der Abgeordnetenversammlung vorgestellt werden.
Einbezug der Gemeinden	Die Erarbeitung erfolgte in einem partizipativen Prozess unter Einbezug der Gemeinden. Dabei wurden zwischen Juni und August 2015 mit allen Mitgliedsgemeinden von ZurzibietRegio Gemeindeggespräche durchgeführt. Die Ergebnisse der Projektarbeit werden den Mitgliedsgemeinden an einer Informationsveranstaltung präsentiert. Anschliessend wird eine Behördenvernehmlassung durchgeführt.

2. Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse bildete die Grundlage für die Ermittlung von Potenzialgebieten für Wohnen und Arbeiten (siehe Kapitel 3). Im Rahmen der Analyse wurde das Zuzugsgebiet anhand von zwei unterschiedlichen Indikatorensets für Wohnen und Arbeiten auf mögliche Entwicklungspotenziale untersucht.

2.1. Potenzialanalyse Wohnen

Das Indikatorenset für Wohnen beinhaltet die folgenden Indikatoren:

Verdichtungs-
potenzial

Aufgrund der Änderung des Raumplanungsgesetzes (Teilrevision RPG) im Jahr 2014 musste der Kanton Aargau seinen Richtplan in Bezug auf das Siedlungsgebiet anpassen. Dabei wurden für die Gemeinden unter anderem Mindestdichten (Einwohner pro Hektar) im bebauten und unbebauten Gebiet festgelegt¹. Die Erreichung dieser Mindestdichten gilt neu als Voraussetzung für Neueinzonungen und wird aus regionaler Sicht im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung angestrebt. Das Verdichtungspotenzial ergibt sich dabei aus der Differenz des Bestandes zur vom Kanton festgelegten Mindestdichte. Grundlage für die Ermittlung des Verdichtungspotenzials bilden die Gemeindeporträts (siehe Anhang 2). Dabei wird unterschieden in Dichte heute „bebaut“ (Bestand 2010) und Mindestdichte 2040 „bebaut“ (Bestand 2040) sowie Dichte heute „unbebaut“ (Entwicklung 2000-2010) und Mindestdichte „unbebaut“ (Entwicklung 2012-2040).

Kantonale
Wohnschwerpunkte

Der revidierte Richtplan legt neu auch kantonale Wohnschwerpunkte fest². Diese bezeichnen Standorte mit einem grossen Potenzial für eine qualitätsvolle und verdichtete Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. Sie lenken die Siedlungsentwicklung in eine aus raumplanerischer, verkehrlicher und landschaftlicher Sicht wünschenswerte Richtung. In kantonalen Wohnschwerpunkten gilt es, eine erhöhte Mindestdichte in Bezug auf Einwohner pro Hektar zu erreichen.

ÖV-Güteklasse

Die ÖV-Güteklasse ist ein Indikator für die Qualität der Erschliessung eines Standorts mit dem öffentlichen Verkehr. Er basiert im Wesentlichen auf der Anzahl Abfahrten von einer Haltestelle, der Erreichbarkeit der Haltestelle und der Art des Verkehrsmittels (vgl. Anhang 3). Eine gute Erschliessungsgüte eines Standorts mit dem öffentlichen Verkehr ist Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Für die Potenzialgebiete Wohnen ist deshalb mindestens eine ÖV-Güteklasse C notwendig.

Nähe zum Zentrum

Die Stärkung und Weiterentwicklung von attraktiven (Dorf-)Zentren als Schwerpunkt der Versorgung und Ort der Begegnung stellt ein wichtiges Ziel gemäss der Vision Zuzugsgebiet dar. Die Förderung und Entwicklung von zentrumsnahen Gebieten ist daher von regionalem Interesse. Als zentrumsnah werden Gebiete mit einem Radius von weniger gleich 300 Meter zum Gemeindezentrum (Kernzone) bezeichnet.

¹ vgl. Richtplan Kanton Aargau; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neues Kapitel S 1.2

² vgl. Richtplan Kanton Aargau; S 1.9 Wohnschwerpunkte (WSP) (Stand: 24.03.2015)

Bauzonenreserve	Bauzonenreserven sind unüberbaute Bauzonen, welche sofort, innert 5 Jahren oder längerfristig baureif sind. Für Wohnnutzung sind dabei die Reserven in Wohn- und Mischzonen relevant. Für die Region von Bedeutung sind Bauzonenreserven grösser gleich 1 ha.
Herausragende Lagequalität	Der Indikator bezeichnet Gebiete mit herausragenden Lagequalitäten wie beispielsweise einer südlich exponierten Hanglage mit einmaliger Aussicht, einer Lage am Wasser, einer einzigartigen Fernsicht oder Seesicht oder weiterer herausragender Alleinstellungsmerkmale. Es handelt sich hier um eine qualitative Einschätzung basierend nicht zuletzt auch auf den Gemeindegesprächen (siehe Kapitel 2.3). Diese Qualitäten gilt es aus regionaler Sicht im Sinne von „Jokern“ in Wert zu setzen. Voraussetzung hierfür ist die Anwendung qualitätssichernder Verfahren wie Wettbewerbe oder Gestaltungspläne etc. (siehe auch Anhang 5).
Analysekarte Wohnen	Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren und ihre räumliche Verortung sind der Analysekarte Wohnen in Anhang 1 zu entnehmen. Grundsätzlich besteht Verdichtungspotenzial in allen Gemeinden, dies gilt insbesondere für die Gebiete in Zentrums- und Bahnhofsnähe. Vereinzelt verfügt das Zuzugsgebiet über herausragende Lagequalitäten mit Entwicklungspotenzial.

2.2. Potenzialanalyse Arbeiten

Die Potenzialanalyse Arbeiten ist gegliedert nach Dienstleistungen/Gewerbe bzw. Industrie/Gewerbe. Dementsprechend werden für die beiden Schwerpunkte unterschiedliche Indikatoren berücksichtigt. Für Dienstleistung/Gewerbe sind diese: wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (gemäss kantonalem Richtplan), Hotspot PSI / PARK innovAARE, Regionalzentrum, ÖV-Güteklasse und Bauzonenreserve. Für Industrie/Gewerbe sind es: wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt, Hotspot PSI / PARK innovAARE, Bauzonenreserven sowie Industriezone und Distanz zum Siedlungsgebiet. (Siehe Anhang 1).

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt	Der Kanton Aargau hat im Richtplan wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von regionaler Bedeutung im Zuzugsgebiet ausgeschrieben. Ziel der Festlegung ist die Schaffung guter Rahmenbedingungen für die überkommunale Entwicklung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Die Eignung der ESP für verschiedene Arbeitsplatznutzungen hängt von den rechtlichen Rahmenbedingungen und den Standortqualitäten ab, diese ist im Richtplan definiert. Die Entwicklung dieser ESP ist auch für ZuzugsgebietRegion von grosser Bedeutung.
Hotspot PSI / PARK innovAARE	Für Industrie- und Gewerbebetriebe bietet die Hightech-Zone Villigen mit dem Paul Scherrer Institut (PSI) und als Teil des PARK innovAARE viele Standortvorteile wie gut ausgebildete Arbeitnehmer, Spinn-offs des PSI, Branchencenter, Wissenstransfer und die Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen. Die überregionale Ausstrahlung dieser Hightech-Zone begründet das regionale Interesse an der Entwicklung dieses Gebiets.
Bauzonenreserven	Für die Potenzialgebiete Arbeiten sind Bauzonenreserven in Industrie-, Gewerbe- und Mischzonen relevant. Für Dienstleistungen/Gewerbe sind Mischzonen relevant, für Industrie/ Gewerbe sind es Gewerbe- und

Industriezonen. Wie bei den Bauzonenreserven für Wohnen sind hier nur Gebiete mit einer Grösse von mindestens 1 ha von regionalem Interesse.

Regionalzentrum	Die Vision Zurzibiet bezeichnet zwei Regionalzentren. Das Regionalzentrum Bad Zurzach im Rheintal hat in den Bereichen Administration, Gesundheit und Freizeit/Tourismus überregionale Ausstrahlungskraft. Im Regionalzentrum Unteres Aaretal im Raum Klingnau/Döttingen/Kleindöttingen liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Wirtschaft und der Versorgung. Beide Regionalzentren gilt es zukünftig zu sichern und weiterzuentwickeln. Es besteht hier entsprechend ein grosses regionales Interesse bei der Entwicklung und Umnutzung von Gewerbe- und Mischzonen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
ÖV-Güteklasse	Die ÖV-Güteklasse (vgl. Anhang 3) ist neben der Wohnnutzung auch für die Potenzialgebiete Arbeiten im Dienstleistungs- und Gewerbebereich ein wichtiger Indikator, da die Erschliessungsqualität dieser Arbeitsplätze mit dem öffentlichen Verkehr ebenfalls zentral ist. Dennoch reicht hier eine ÖV-Güteklasse D oder besser aus. Für Industriebetriebe entfällt der Indikator, da die Anbindung an den öffentlichen Verkehr eher eine untergeordnete Rolle spielt.
Industriezone	Der Indikator Industriezone ist nur für Potenzialgebiete Arbeiten mit industrieller Nutzung relevant. Gemäss Angaben der kantonalen Standortförderung Aargau Services geht der Kanton bei der Arealentwicklung eines bereits bestehenden, zusammenhängenden Industriegebiets von einer Mindestgrösse von 3 ha aus. Für die Region sind entsprechend auch bereits bestehende, zusammenhängende Industriezonen grösser gleich 3 ha grundsätzlich von Interesse.
Distanz zum Siedlungsgebiet	Den Indikator Distanz zum Siedlungsgebiet gilt es bei Arbeitsplatzzonen im Industriebereich zu berücksichtigen. Ein Abstand von mindestens 200 Metern zum Siedlungsgebiet ist wünschenswert, da die Wohnqualität so weniger stark durch allfällige Geräusch-, Geruchs- und Feinstaubbelastungen herabgesetzt und das Konfliktpotenzial (auch mit Zufahrten, Ortsbild etc.) signifikant verringert wird.
Analysekarte Arbeiten	Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren und ihre räumliche Verortung sind der Analysekarte Arbeiten in Anhang 1 zu entnehmen. Grundsätzlich lassen sich im Bereich Arbeiten Potenziale insbesondere entlang der Rheintal- und Aaretalachse sowie in den Regionalzentren erkennen. Daneben verfügt das Zurzibiet über einige grössere Industrie- und Gewerbebezonen als Entwicklungsjoker.

2.3. Erkenntnisse Gemeindegespräche

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden auch Gespräche mit Gemeindevertretern aller Gemeinden des Kurzbiets durchgeführt. Im Zentrum dieser Gemeindegespräche standen dabei einerseits die Gemeindeporträts zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials (siehe Kapitel 2.1 sowie Anhang 2). Andererseits wurden auch zentrale Herausforderungen der aktiven Entwicklungsplanung allgemein und mögliche Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht mit den Gemeinden diskutiert (siehe auch Kapitel 3).

Herausforderungen
aus kommunaler Sicht

Im Rahmen der Gemeindegespräche wurden zentrale Herausforderungen der aktiven Entwicklungsplanung (insb. Innenentwicklung und Verdichtung) aus kommunaler Sicht ermittelt. Eine Aggregation der Aussagen ergibt folgende Herausforderungen für das Kurzbiet:

- Verdichtung Einfamilienhausquartiere (kleinteilige Struktur und Eigentumsverhältnisse)
- Entwicklung der von Eigentümern blockierten Parzellen (Baulandmobilisierung)
- Innenentwicklung und Ortsbildschutz: teilweise Beeinträchtigung von Zentrumsentwicklungen durch Substanz- und Volumenschutz
- Einschränkung Verdichtungsmöglichkeiten durch gesetzliche Rahmenbedingungen (Waldabstand, Hochwasserschutz, Abstand zu Kantonsstrassen etc.)
- Erreichung der kantonalen Minstdichten (vor allem für kleinere Gemeinden)
- Sicherstellung einer qualitativen Siedlungsentwicklung mit geeigneten Planungsverfahren (u.a. Finanzierung)
- Bewältigung Bauverwaltung (aber: mehrere reg. Bauverwaltung vorhanden resp. im Aufbau); Einführung von (regionalen) Baukommissionen
- Umnutzung zentrumsnaher Arbeitsplatzzonen für Wohnen; Bereitstellen ausreichender (Ausgleichs-)Flächen für Gewerbe und Industrie (Landabtausch)
- Umnutzung und Entwicklung von Bahnhofsgeländen
- Nutzung des Entwicklungspotenzials ehemaliger Landwirtschaftsbauten, vor allem Scheunen im Baugebiet
- Mangel an Alterswohnungen bzw. kleinere Wohnungen (Generationswechsel, Wohnen für Junge etc.)
- Nutzung der Nähe zum PSI vor allem für Wohn- sowie touristische Nutzungen (z.B. Patientenwohnen).

Diese Übersicht zeigt das breite Spektrum von Herausforderungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Innenentwicklung und Verdichtung im Kurzbiet auf und gilt nicht zuletzt auch als wichtige Grundlage für das Projekt „Aufzeigen von Chancen für Gemeinden und Mitinitiation von Planungen“ mit der dafür erarbeiteten „Arbeitshilfe qualitative Innenentwicklung und Verdichtung“ sowie den Best-Practice-Beispielen, welche im Rahmen der Informationsveranstaltung den Gemeinden präsentiert wurden. Die Übersicht liefert nicht zuletzt auch wichtige Hinweise für die Umsetzung und das weitere Vorgehen (siehe Kapitel 4).

3. Potenzialgebiete

Basierend auf den Erkenntnissen der Potenzialanalyse (vgl. Kapitel 2) wurden Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten ermittelt. Diese Potenzialgebiete sind in den Potenzialkarten Wohnen und Arbeiten dargestellt (vgl. Anhang 4) und in der Tabelle Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten näher beschrieben (vgl. Anhang 5).

3.1. Potenzialgebiete Wohnen

Beim Wohnen wurde unterschieden in *Potenzialgebiete aus regionaler Sicht* sowie *Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht*. Die Gebiete sind je nach Entwicklungstyp zudem gegliedert nach Entwicklung, Umnutzung und Verdichtung.

Potenzialgebiete aus regionaler Sicht

Für ZurzibietRegio sind im Zusammenhang mit der Innenentwicklung und Verdichtung von übergeordneter Bedeutung a) die Erreichung der kantonalen Mindestdichten, b) die optimierte Nutzung der ÖV-Gunst, c) die Stärkung und Weiterentwicklung der (Dorf-)Zentren und Bahnhofsgebiete sowie d) die Inwertsetzung einmaliger Lagequalitäten. Als Potenzialgebiete aus regionaler Sicht im Bereich Wohnen wurden demnach Gebiete bezeichnet, welche gemäss Analyse ein Verdichtungspotenzial vorweisen oder eine unüberbaute Bauzone von grösser gleich 1 Hektar bilden sowie über die notwendige ÖV-Gütekategorie und/oder Zentrumsnähe verfügen (quantitative Beurteilung). Darüber hinaus wurden gezielt als regionale Potenzialgebiete Gebiete bestimmt, welche aufgrund der ausgewiesenen und herausragenden Lagequalität über ein hervorragendes Alleinstellungsmerkmal und somit Entwicklungspotenzial verfügen (qualitative Beurteilung). Grundlage für die Abgrenzung der Potenzialgebiete bilden die Bauzonen, welche vom Kanton Aargau nachgeführt werden und mit einer kantonalen Legende dargestellt sind. Somit sind diese nicht parzellenscharf.

An der Umsetzung dieser Gebiete besteht regionales Interesse. Ausgewählte Gebiete mit Beispielcharakter wurden im Sinne von Pilotprojekten zudem als Umsetzungsprojekte bezeichnet (siehe Kapitel 4).

Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht

Für die Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht wurden keine Indikatoren festgelegt. Diese Potenzialgebiete wurden vielmehr gemeinsam mit Gemeinden in den Gemeindegesprächen (vgl. Kapitel 2.3) oder auf Angabe der Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung festgelegt. In diesen Gebieten besteht primär ein kommunales Interesse an der Umsetzung. Im Sinne der Übersichtlichkeit wurde auf die Aufnahme von Gebieten mit einer Fläche kleiner als 0.3 ha verzichtet.

Analog zu den Potenzialgebieten aus regionaler Sicht sind auch die Gebiete aus kommunaler Sicht gemäss Angaben der Gemeinden nach Entwicklung, Umnutzung oder Verdichtung gegliedert.

Entwicklungstyp

Bei den Potenzialgebieten Wohnen wird in folgende drei Entwicklungstypen unterschieden:

Entwicklung	Hier wird eine verstärkte, qualitativ hochwertige Entwicklung angestrebt. Es handelt sich zumeist um stark unternutzte oder unbebaute Bauzonen mit Entwicklungspotenzial.
Umnutzung	Hier wird in Abstimmung mit der Arbeitsplatzentwicklung eine Umnutzung respektive Umstrukturierung und Erneuerung angestrebt. Es handelt sich zumeist um Gebiete in Bahnhofs-/und oder Zentrumsnähe.
Verdichtung	Hier wird eine verstärkte Innenentwicklung und Verdichtung nicht zuletzt auch zur Schaffung neuer Qualitäten angestrebt. Es handelt sich zumeist um Gebiete mit hohem Verdichtungspotenzial.

3.2. Potenzialgebiete Arbeiten

Für die Arbeitsnutzung wurden nur Potenzialgebiete aus regionaler Sicht ermittelt. Das kommunale Gewerbe ist nicht Gegenstand der Potenzialkarte. Massgebend für die Potenzialgebiete aus regionaler Sicht sind aufbauend auf der Analyse insbesondere ihre Grösse, Lage (Regionalzentrum, PARK innovAARE) und/oder Bedeutung (wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt). An der Umsetzung dieser Gebiete besteht regionales Interesse.

Entwicklungstyp

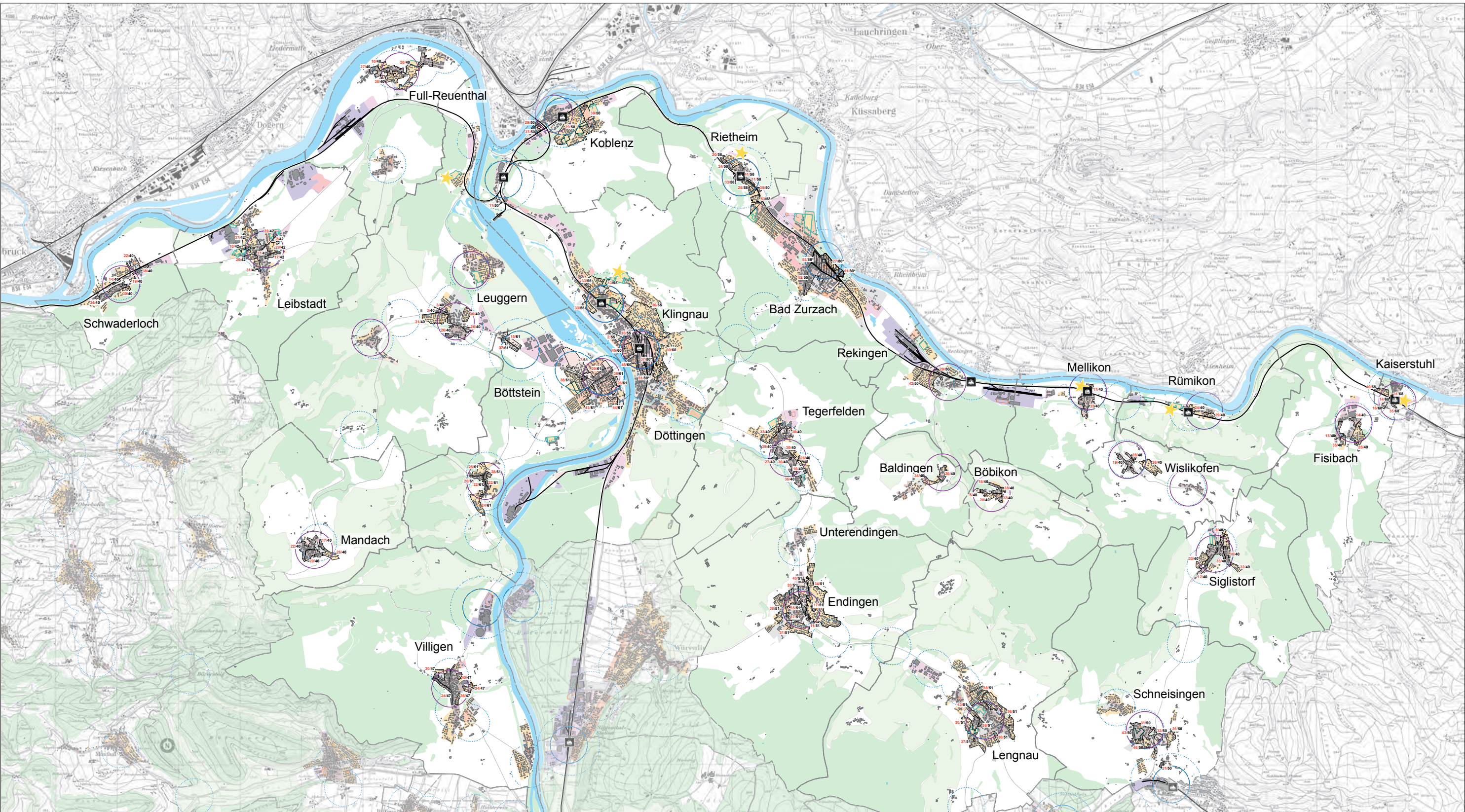
Die Potenzialgebiete für Arbeiten sind gegliedert nach Entwicklung/Umnutzung, Förderung und Arbeitsplatzzone 3. Dimension (siehe auch Anhänge 4 und 5):

Entwicklung / Umnutzung	Hier wird eine verstärkte Entwicklung und nicht zuletzt in Abstimmung mit der Wohnentwicklung auch Umnutzung (Umstrukturierung, Erneuerung) angestrebt. Es handelt sich zumeist um stark unternutzte resp. unüberbaute Bauzonen einer bestimmten Grössenordnung.
Förderung	Hier steht in unmittelbarer Nähe zum PSI und als Teil des PARK innovAARE die Förderung einer hochwertigen, auf die Lagequalität und Standortvorteile abgestimmte Entwicklung im Vordergrund. Es handelt sich hierbei um die Hightech-Zone Villigen sowie die Industriezone PSI Villigen.
Arbeitsplatzzone 3. Dimension	Ausgewählte Potenzialgebiete, insbesondere Gewerbeflächen, eignen sich ausserdem für eine Verdichtung mittels Stapelung resp. mehrgeschossiger Organisation. Diese Potenzialgebiete für Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension werden ausführlich im Projekt „Pilotprojekt Arbeitsplatzzone der 3. Dimension“ behandelt.

4. Umsetzung und weiteres Vorgehen

Umsetzungsprojekte mit Pilotcharakter	Basierend auf der Analyse und der Potenzialkarte wurden im Bereich Wohnen ausgewählte Gebiete mit Beispielcharakter als Umsetzungsprojekte bezeichnet (vgl. Anhang 5). Die Umsetzung dieser Projekte ist im Sinne von Pilotprojekten von regionalem Interesse. Auf Wunsch der Gemeinden können diese Projekte bei der Initiierung und gegebenenfalls auch bei der Umsetzung durch die Region begleitet werden.
Stärkung Wirtschaftsregion Zurzibiet	Das Zurzibiet verfügt insbesondere mit den Arbeitsplatzgebieten rund um die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte gemäss Richtplan, den Regionalzentren sowie dem Aaretal mit dem PSI und PARKInno-vAARE sowie dem Fullerfeld als Entwicklungsjoker gute Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung. Diesem Umstand ist mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen. Eine besondere Bedeutung kommt bei der Umsetzung dabei auch der Konkretisierung der Potenzialgebiete für „Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ zu.
Monitoring	Die erhobenen Potenziale sollen in regelmässigen Zeitabständen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden auf ihre Umsetzung überprüft und ggf. aktualisiert werden. Grundlage für das Monitoring bildet die Übersicht über die Potenzialgebiete (vgl. Anhang 5).
Entwicklungspotenzial ehemaliger Landwirtschaftsgebäude	Im Rahmen der Gespräche mit den Gemeindevertretern wurden u.a. auch die zentralen Herausforderungen im Zusammenhang mit der aktiven Entwicklungsplanung aus kommunaler Sicht erfragt (siehe Kapitel 2.3). Dem Entwicklungspotenzial ehemaliger Landwirtschaftsgebäude innerhalb des Baugebiets kam dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Umnutzung und die bauliche Transformation sind meistens schwierig, da sie teilweise strengen Regelungen und Auflagen des Raumplanungsgesetzes und somit auch der Denkmalpflege unterliegen. Nichtsdestotrotz wird bei diesen Gebäuden aber einiges Entwicklungspotenzial vermutet, welches es in einer Studie im Zurzibiet vertieft zu untersuchen gäbe.
Regionale Bauverwaltungen	Daneben wurde in den Gemeindegesprächen häufig auch die Bewältigung der Bauverwaltung, insbesondere die personellen Ressourcen sowie das fachspezifische Know-How als grosse Herausforderung genannt. Dem Aufbau regionaler Bauverwaltungen könnte dabei künftig eine besondere Bedeutung zukommen.

Anhang 1: Potenzialanalyse (Wohnen und Arbeiten)



Analyse

Indikatoren

- 20/40 Verdichtungspotenzial Bestand / geforderte Minstdichte¹
- Wohnschwerpunkt²
- ÖV-Güteklasse ≥ C
- Nähe zum Zentrum ≤ 300 m
- Bauzonenreserve ≥ 1 ha
- Herausragende Lagequalität

Orientierender Inhalt

- Bauzonen³
- W1 / W2 / W3
 - WG2 / WG3
 - Kernzone
 - Dorfzone
 - Zone für öffentl. Anlagen
 - Gewerbezone
 - Industriezone
 - Spezialzone

- Gebäude
- Wald
- Landschaft von kantonaler Bedeutung
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Bahnhof
- ÖV-Güteklasse D
- Bahnlinie
- Hauptverbindung

¹ gemäss Richtplan Kanton Aargau: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neues Kapitel S 1.9
² gemäss Richtplan Kanton Aargau: S 1.9 Wohnschwerpunkte (WSP) (Stand: 24.03.2015)

³ Bauzonen (Grundnutzung): zusammengesetzter Datensatz (rechtskräftige Bauzonenpläne aller Gemeinden) der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau

Departement BVU Kt. Aargau



Potenzialanalyse Wohnen

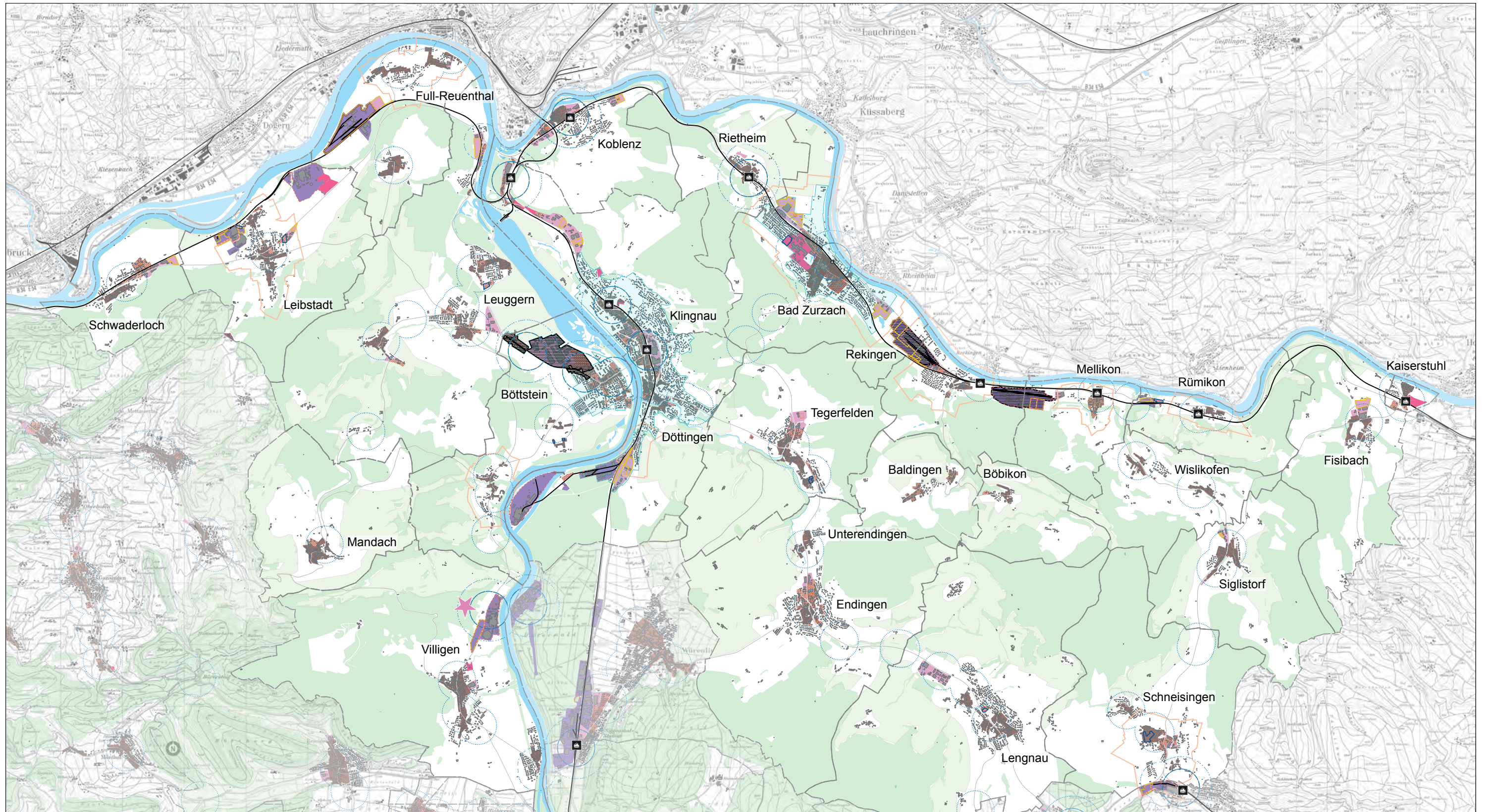
0 0.5 1.0 1.5 km



Datum: 14. Januar 2016
Quelle: Agis Kanton Aargau
(Stand: 14.04.2015)






sapartners
stadtentwicklung architektur

Dufourstrasse 95
CH-8008 Zürich
Tel. 044 515 25 20
www.sapartners.ch








Analyse

Indikatoren Dienstleistung / Gewerbe







-  Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt¹
-  Hotspot PSI / PARK innovAARE
-  Bauzonenreserve ≥ 1 ha
-  ÖV-Güteklasse ≥ D
-  Regionalzentrum










Indikatoren Industrie / Gewerbe

-  Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt¹
-  Hotspot PSI / PARK innovAARE
-  Bauzonenreserve ≥ 1 ha
-  Industriezone ≥ 3 ha
-  Distanz zum Siedlungsgebiet (Wohnen) ≥ 200 m

Orientierender Inhalt

Bauzonen²

-  WG2 / WG3
-  Kernzone
-  Dorfzone
-  Gewerbezone
-  Industriezone
-  Spezialzone

-  Gebäude
-  Wald
-  Landschaft von kantonaler Bedeutung
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze
-  Bahnhof
-  Bahnlinie
-  ÖV-Güteklasse C
-  Hauptverbindung

Departement BVU Kt. Aargau



Potenzialanalyse Arbeiten

0 0.5 1.0 1.5 km



Datum: 21. Januar 2016
Quelle: Agis Kanton Aargau
(Stand: 14.04.2015)

sapartners
stadtentwicklung architektur

Dufourstrasse 95 Tel. 044 515 25 20
CH-8008 Zürich www.sapartners.ch

¹ gemäss Richtplan Kanton Aargau: S 1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofgebiete (Stand: 20.09.2011)

² Bauzonen (Grundnutzung): zusammengesetzter Datensatz (rechtskräftige Bauzonenpläne aller Gemeinden) der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau

Anhang 2: Gemeindeporträts

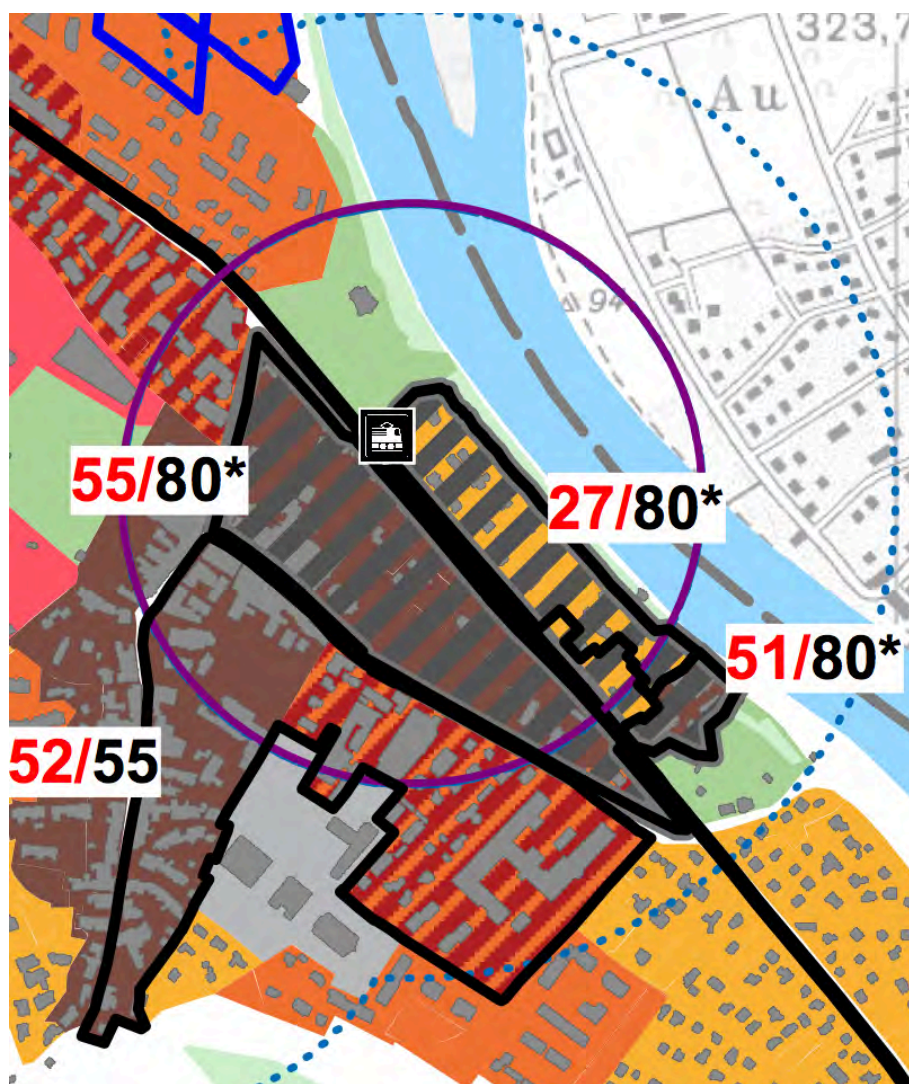
Gemeindeporträt Bad Zurzach

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
4'120	5'310	1'190	29	48	42	55	75

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

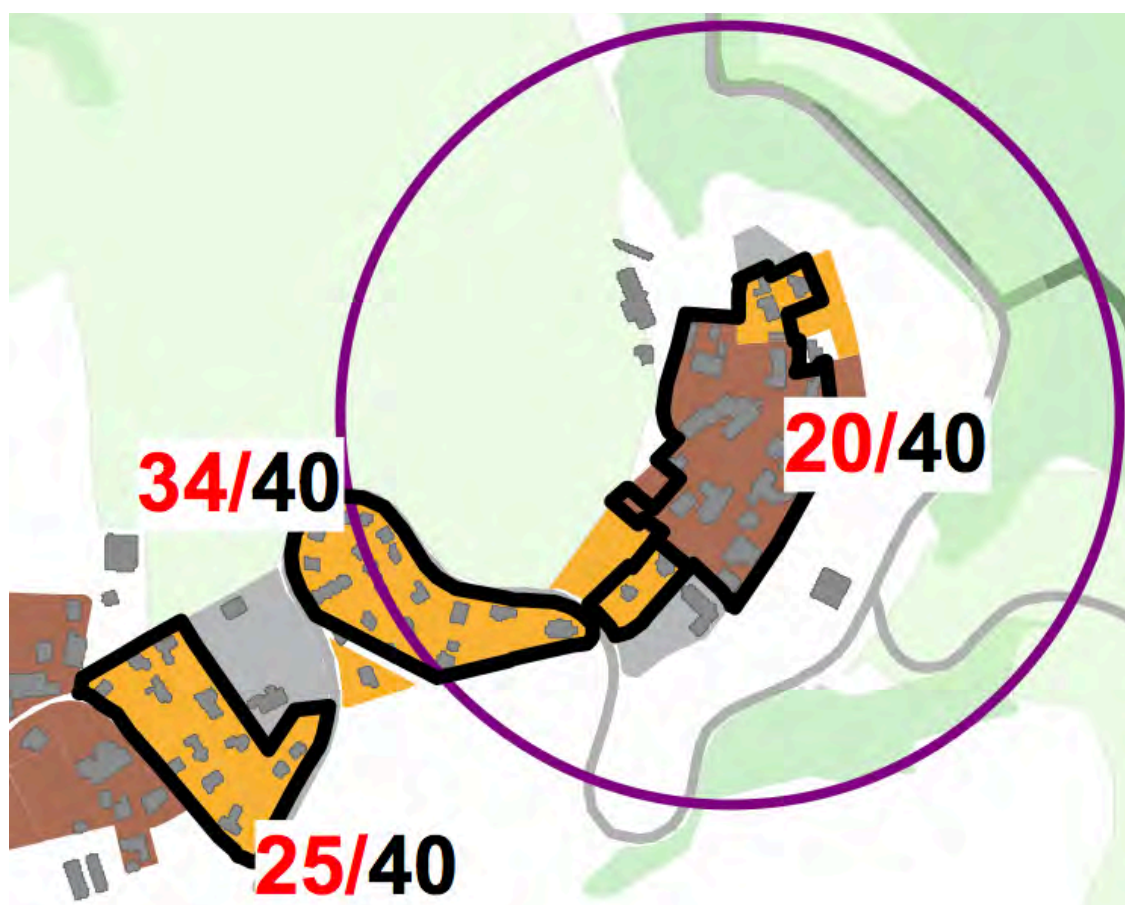
Gemeindeporträt Baldingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
279	320	40	14	27	46	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

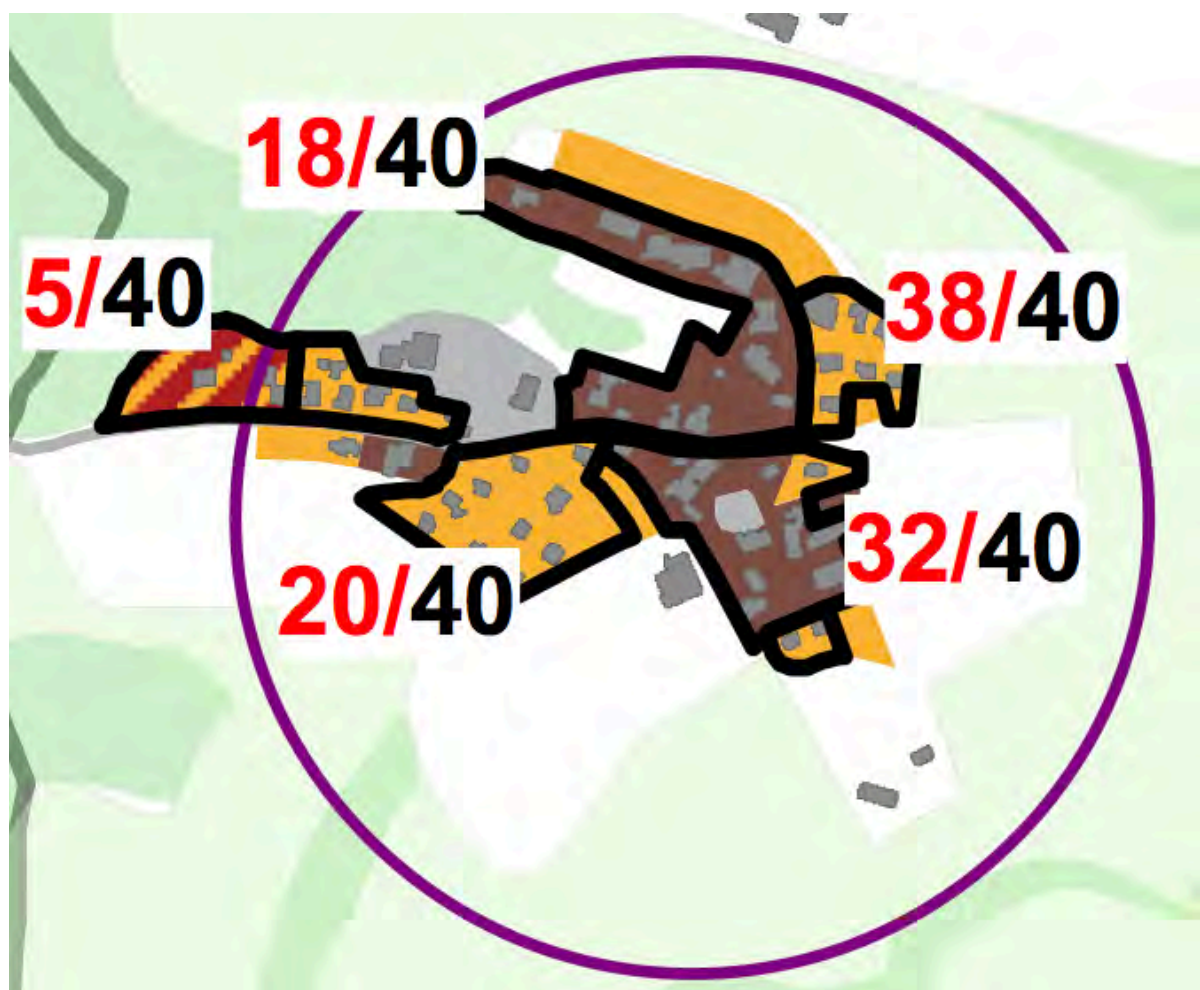
Gemeindeporträt Böbikon

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
166	190	20	14	23	19	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minestdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

Gemeindeporträt Böttstein

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
3'687	4'580	890	24	53	47	61	70

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

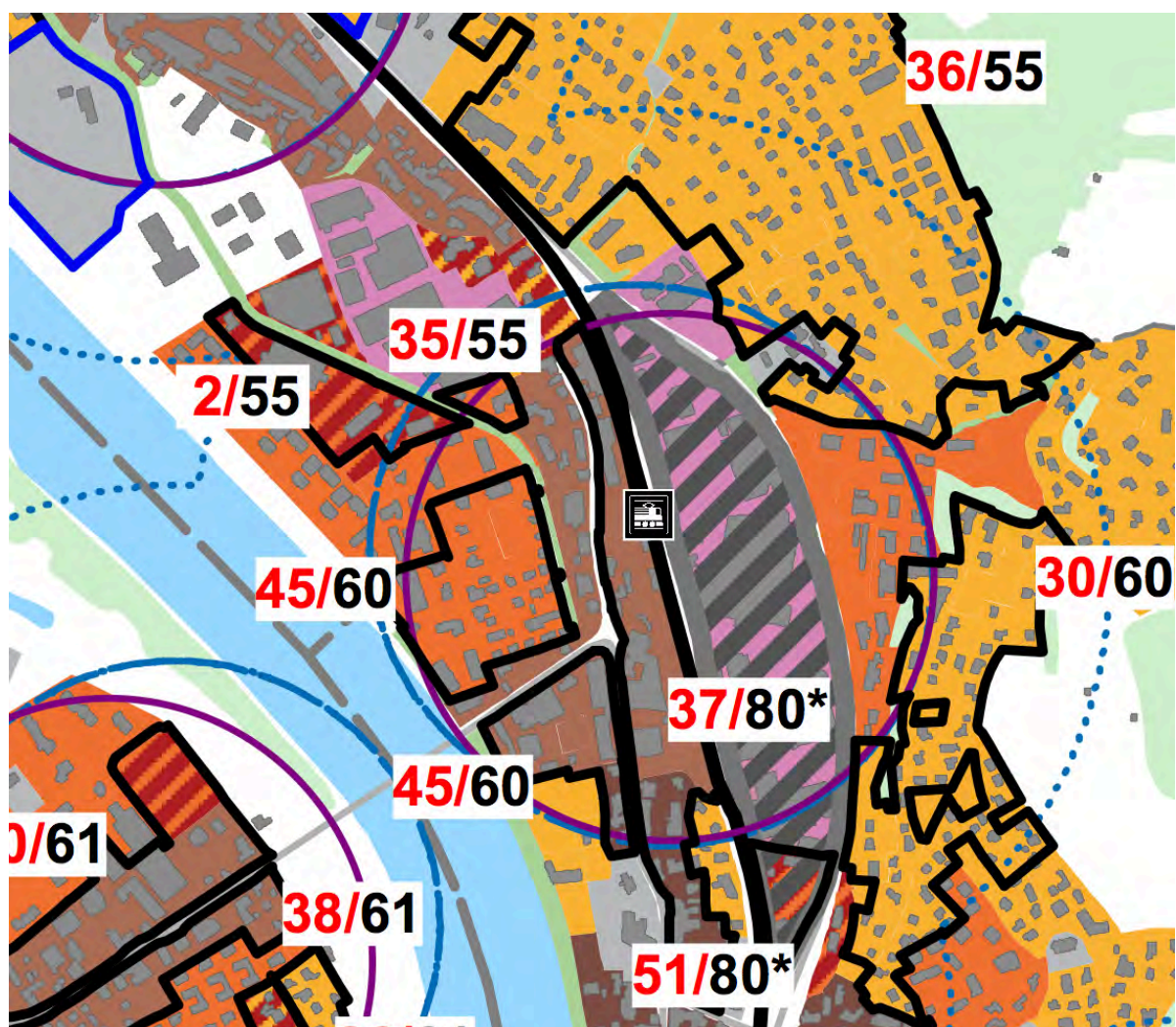
Gemeindeporträt Döttingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
3'719	4'800	1'080	29	52	61	60	75

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

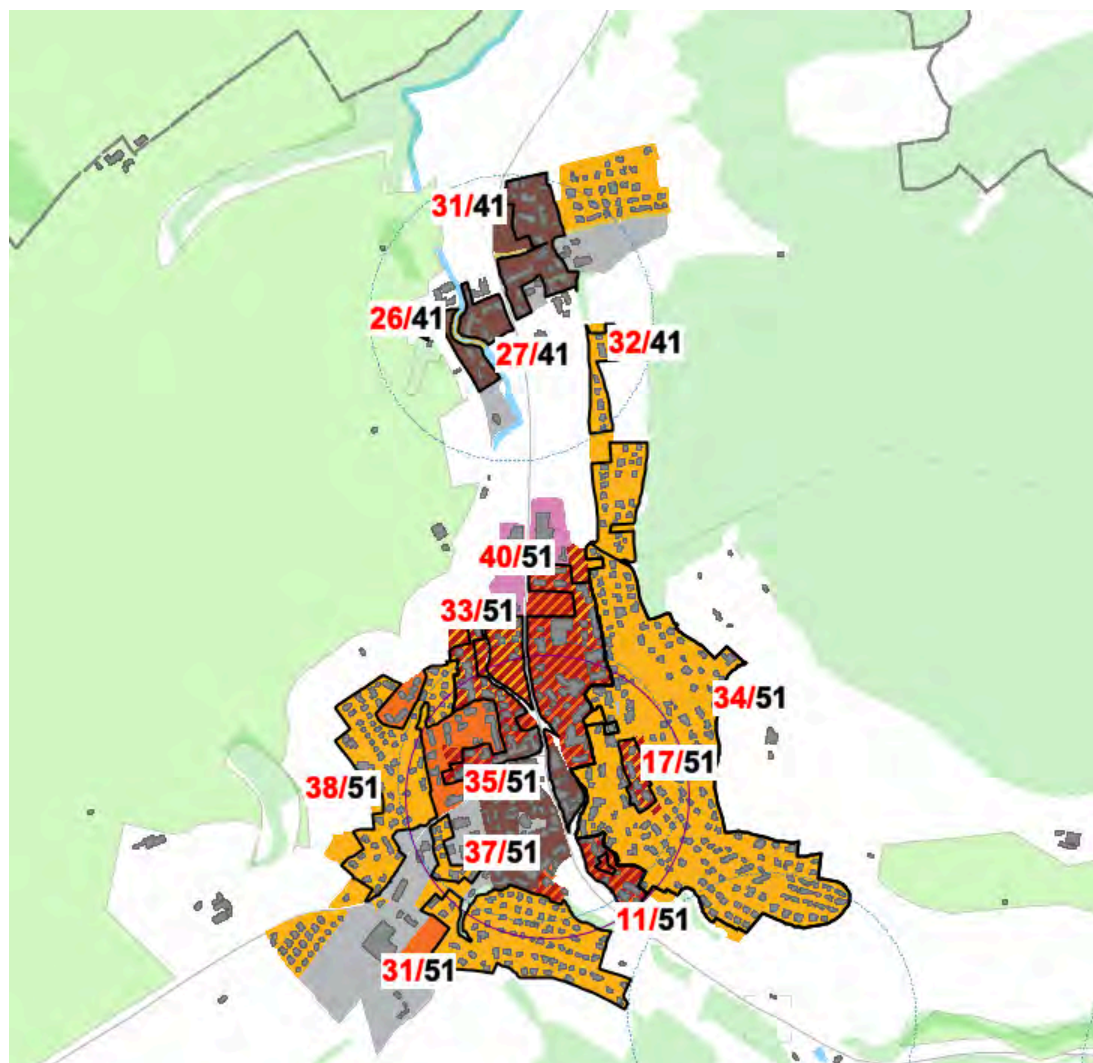
Gemeindeporträt Endingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
2'039	2'320	280	14	42	68	48	78

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

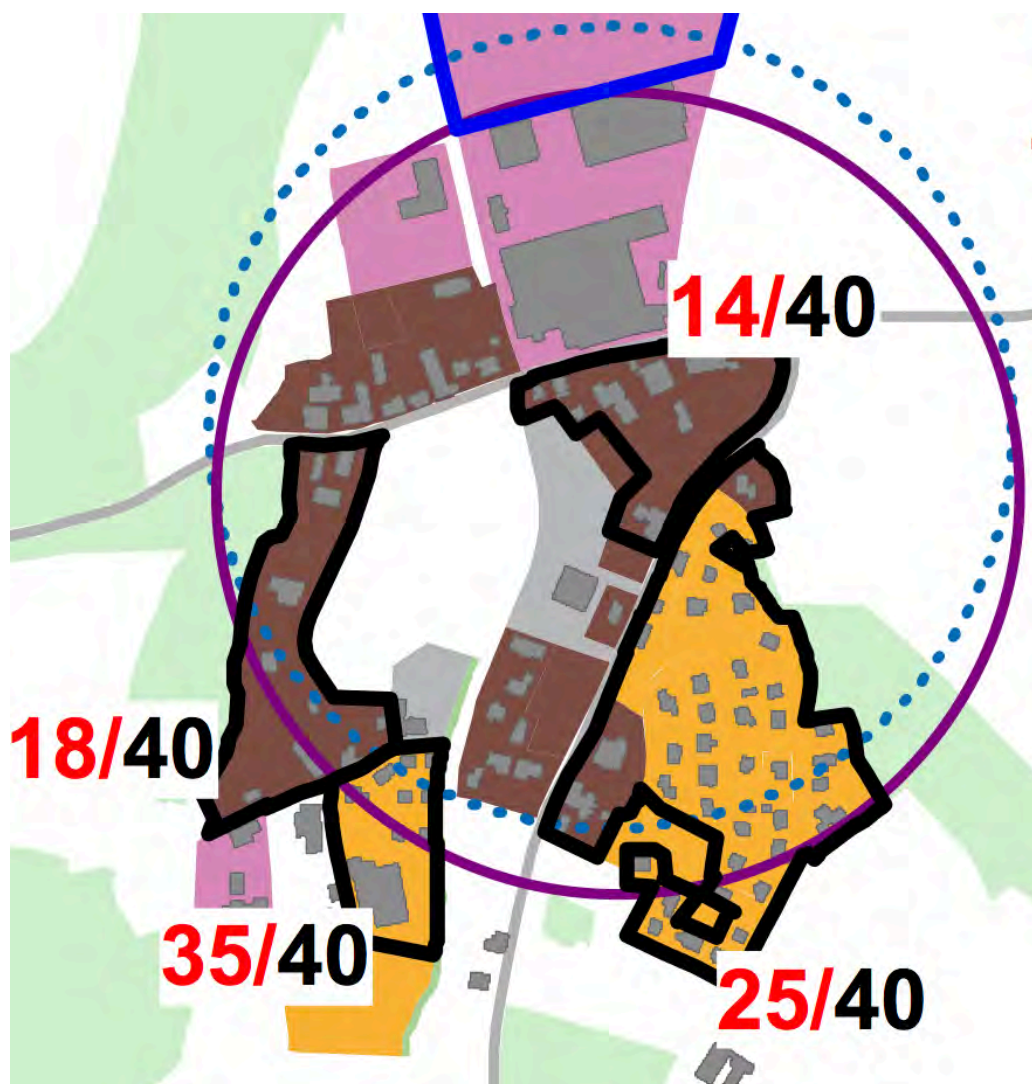
Gemeindeporträt Fisibach

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
405	460	60	14	25	26	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

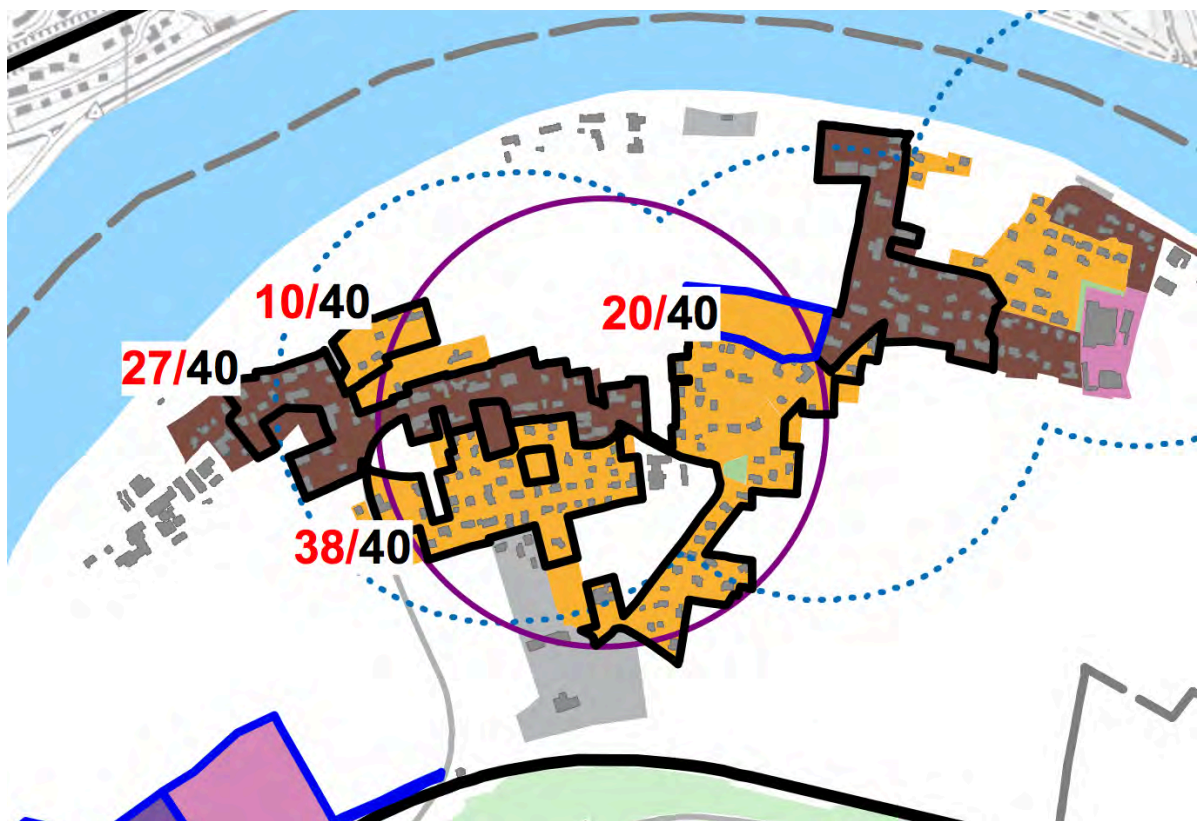
Gemeindeporträt Full-Reuenthal

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
805	920	120	14	26	33	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minestdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

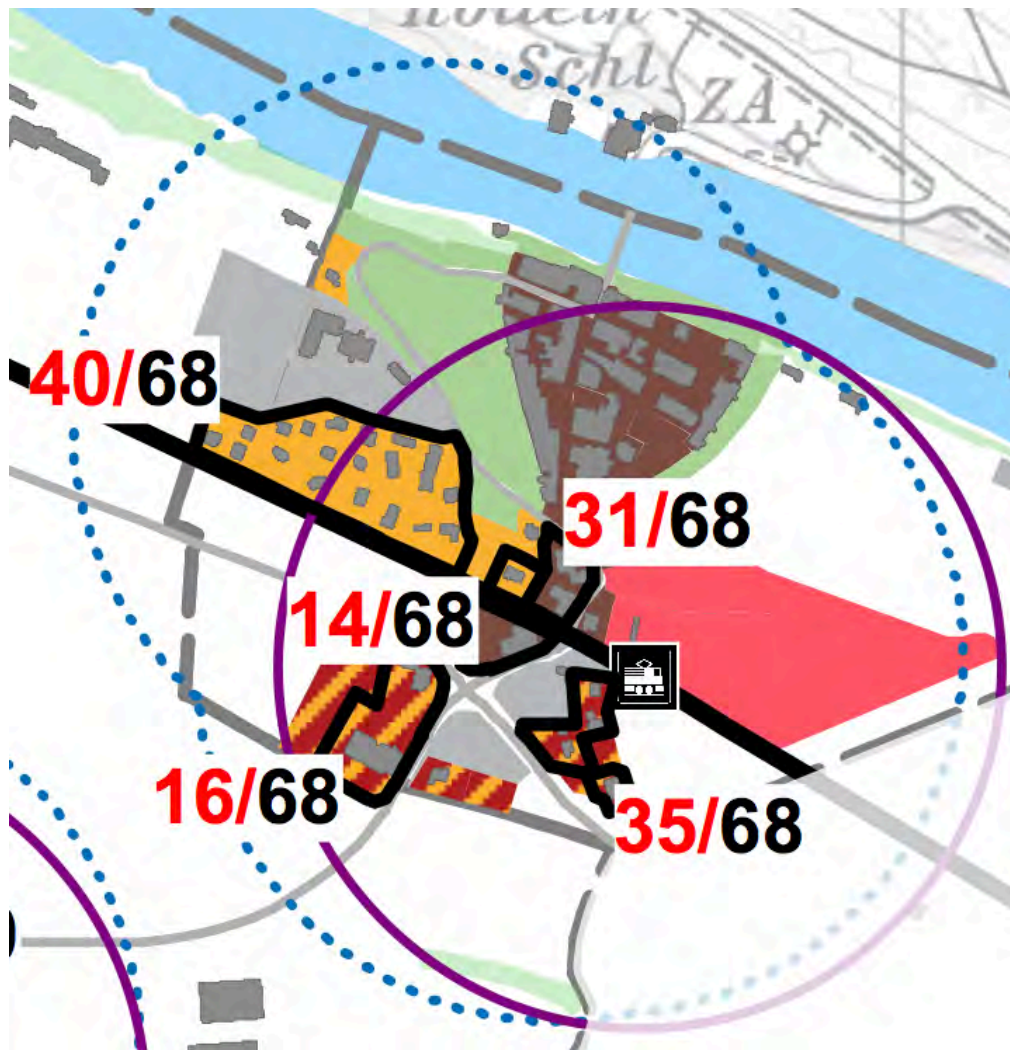
Gemeindeporträt Kaiserstuhl

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
403	460	60	14	59	65	68	75

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

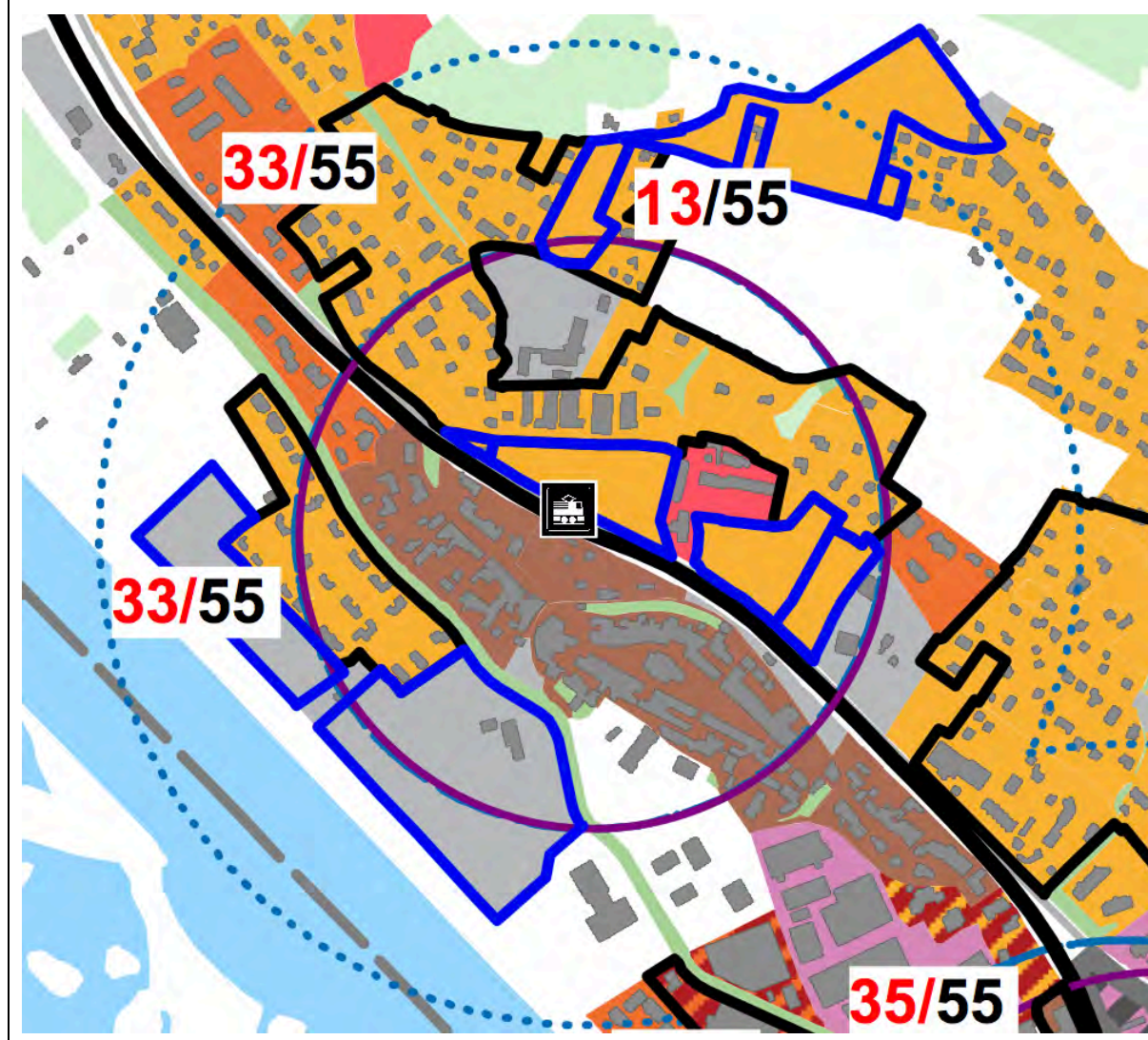
Gemeindeporträt Klingnau

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
3'179	4'100	920	29	45	61	55	75

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

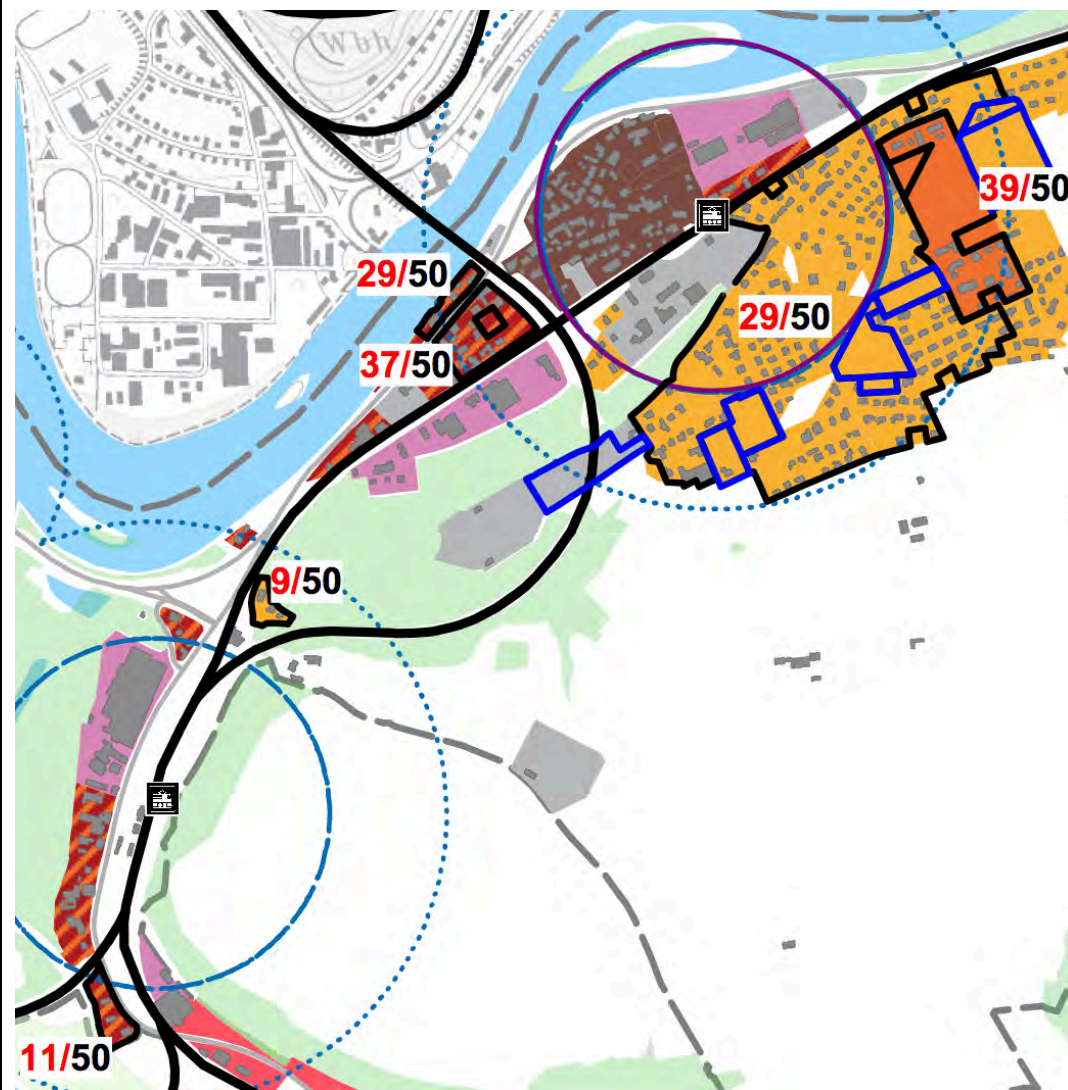
Gemeindeporträt Koblenz

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
1'599	1'990	390	24	38	45	50	70

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

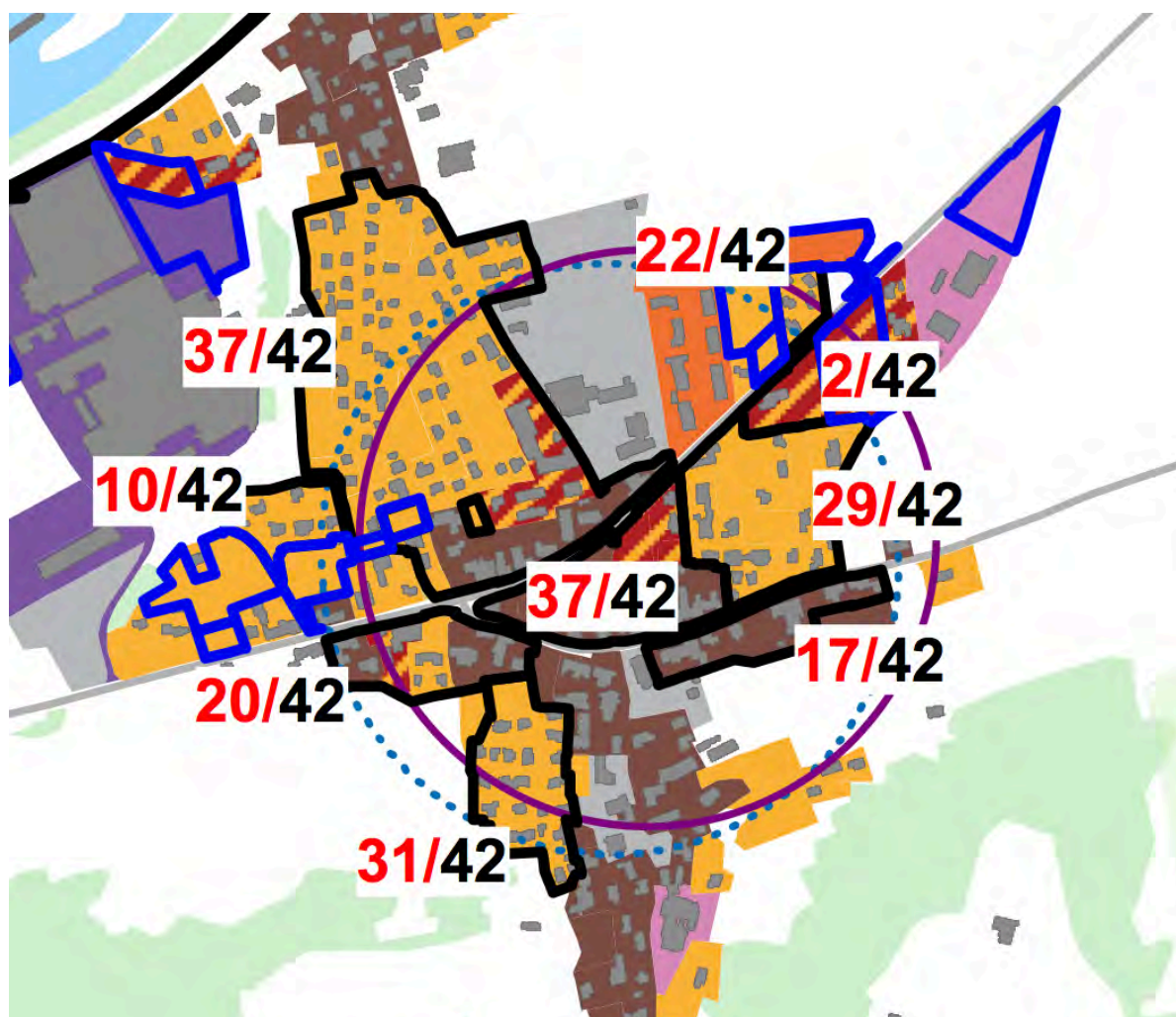
Gemeindeporträt Leibstadt

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
1'284	1'460	180	14	36	37	42	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

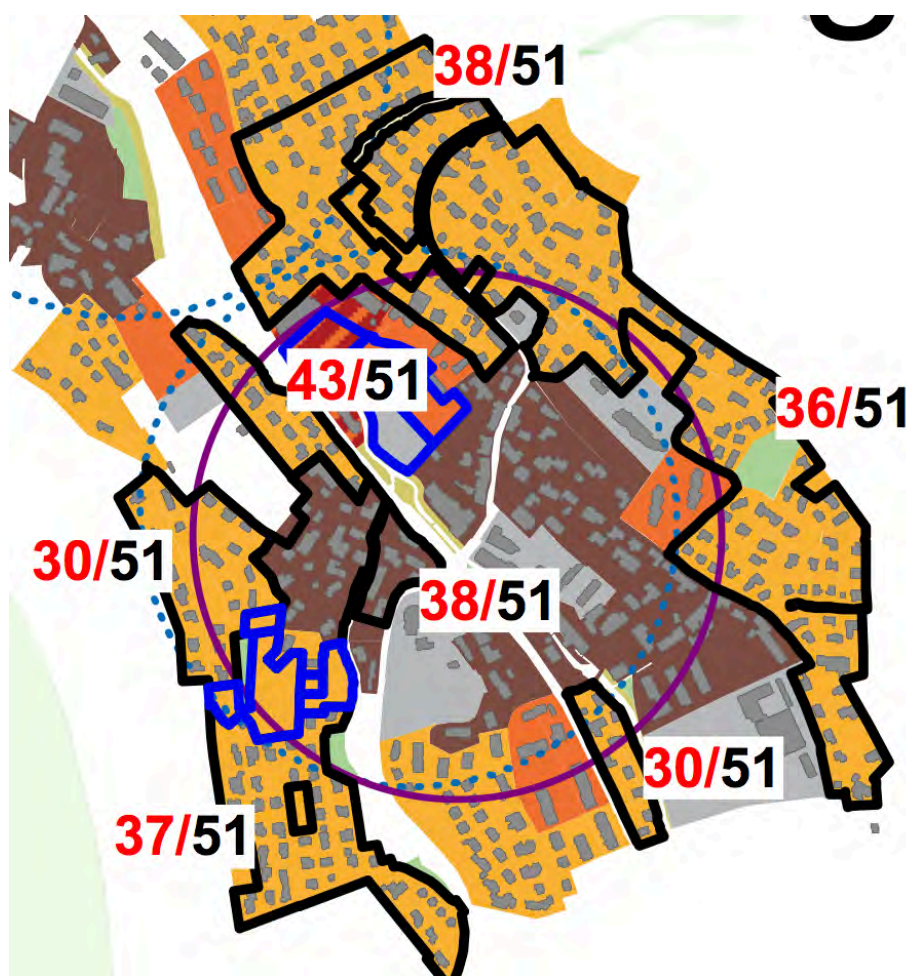
Gemeindeporträt Lengnau

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
2'596	3'220	620	24	44	60	51	70

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

Gemeindeporträt Leuggern

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
2'110	2'410	300	14	33	27	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

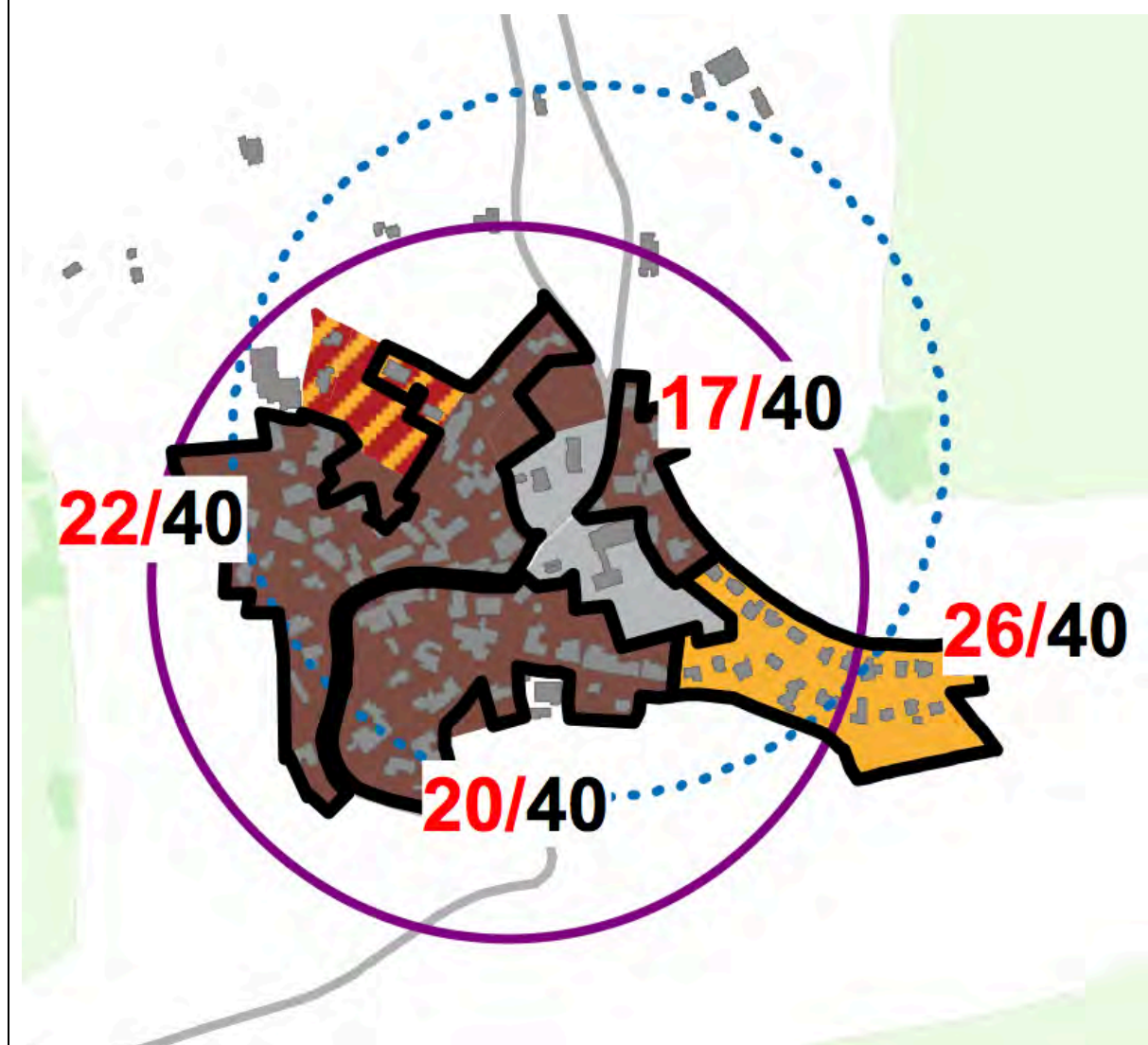
Gemeindeporträt Mandach

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
315	360	50	14	23	30	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minestdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

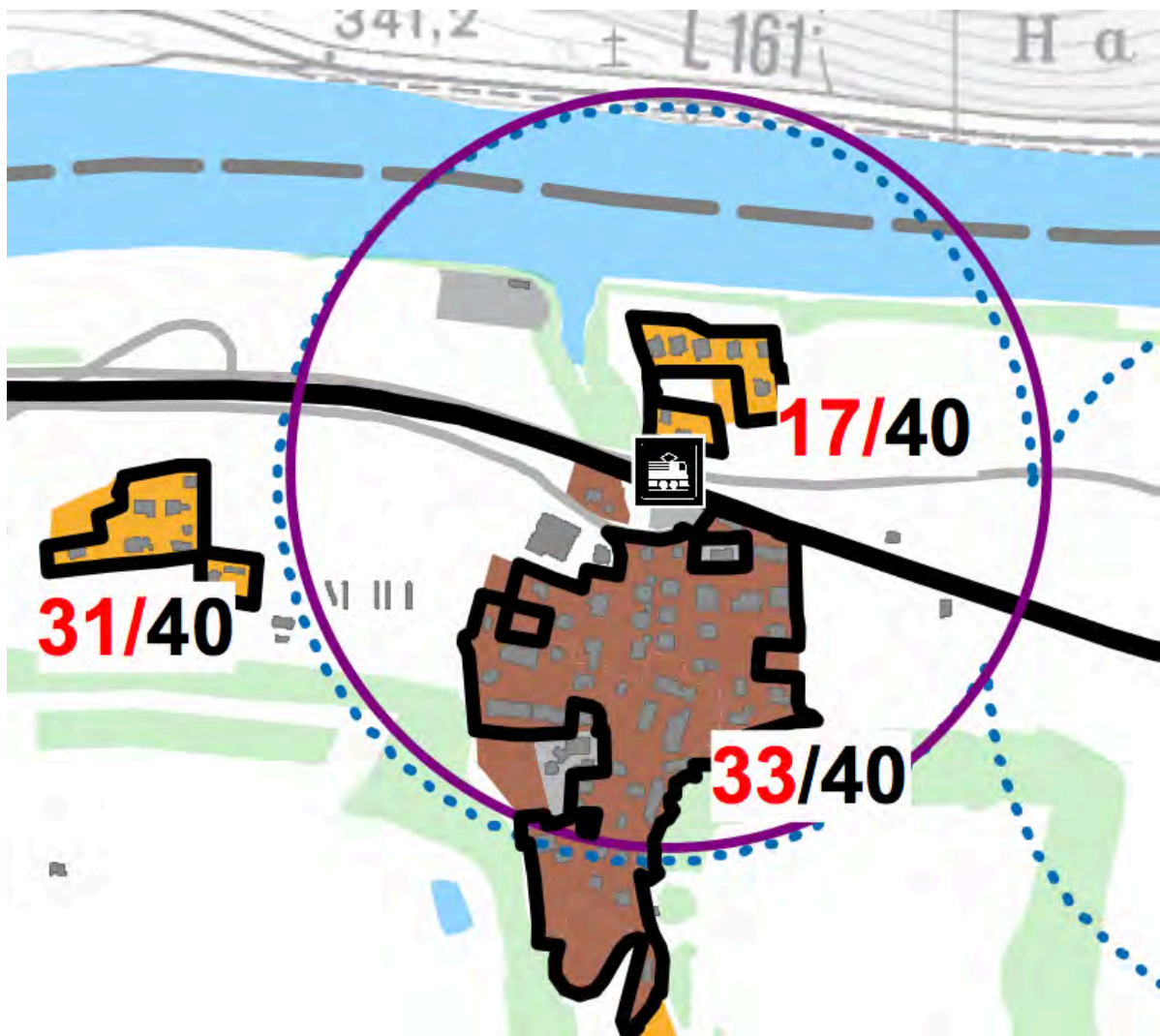
Gemeindeporträt Mellikon

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
250	290	40	14	31	58	60	67

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minestdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

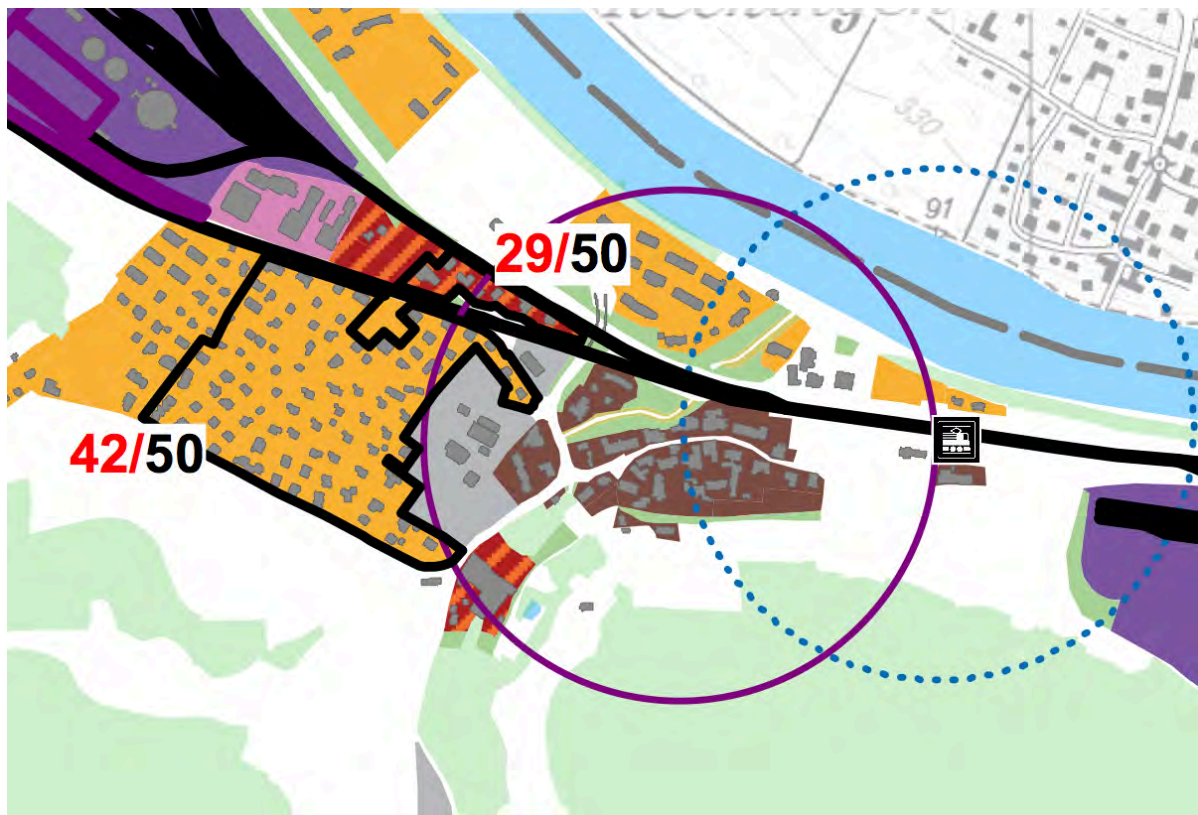
Gemeindeporträt Rekingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minestdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
972	1'210	240	24	43	32	50	70

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minestdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

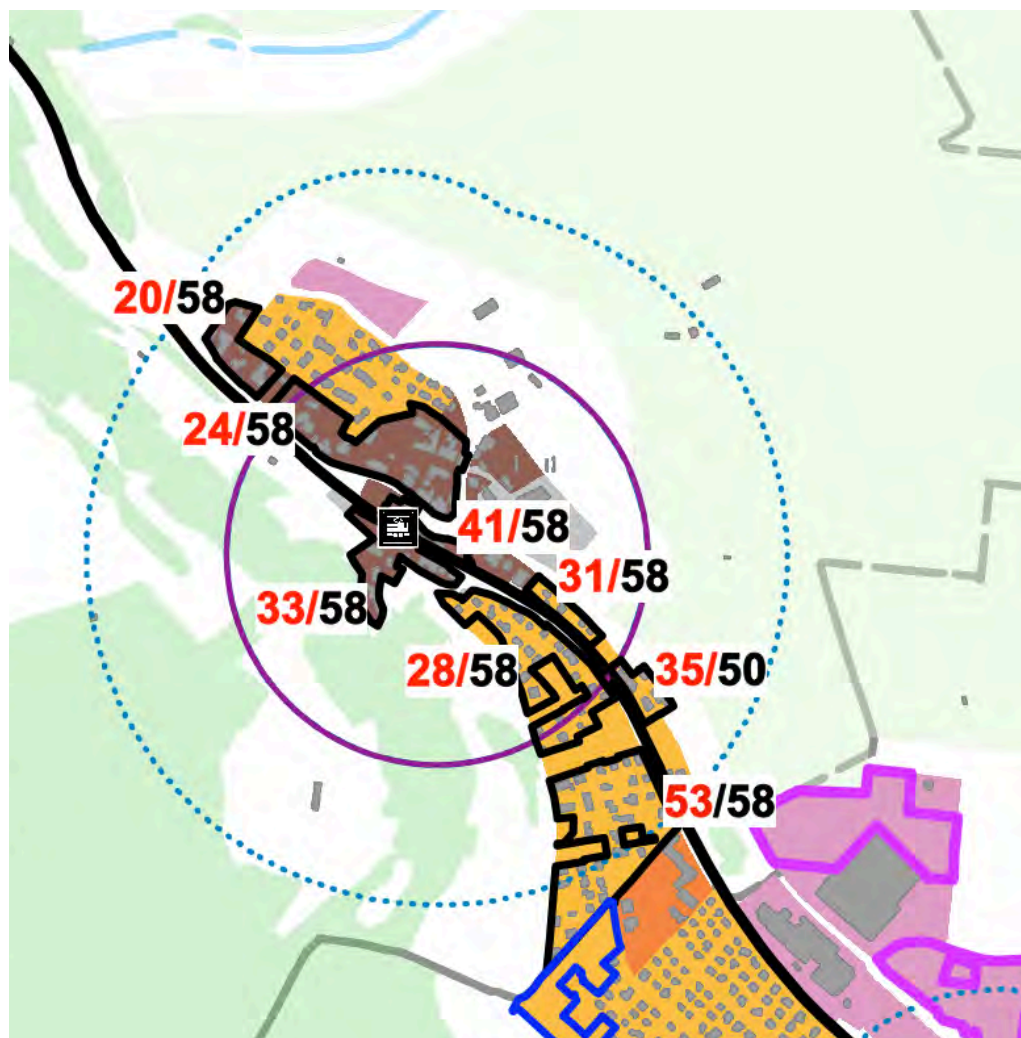
Gemeindeporträt Riethem

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
772	960	190	24	51	40	58	70

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

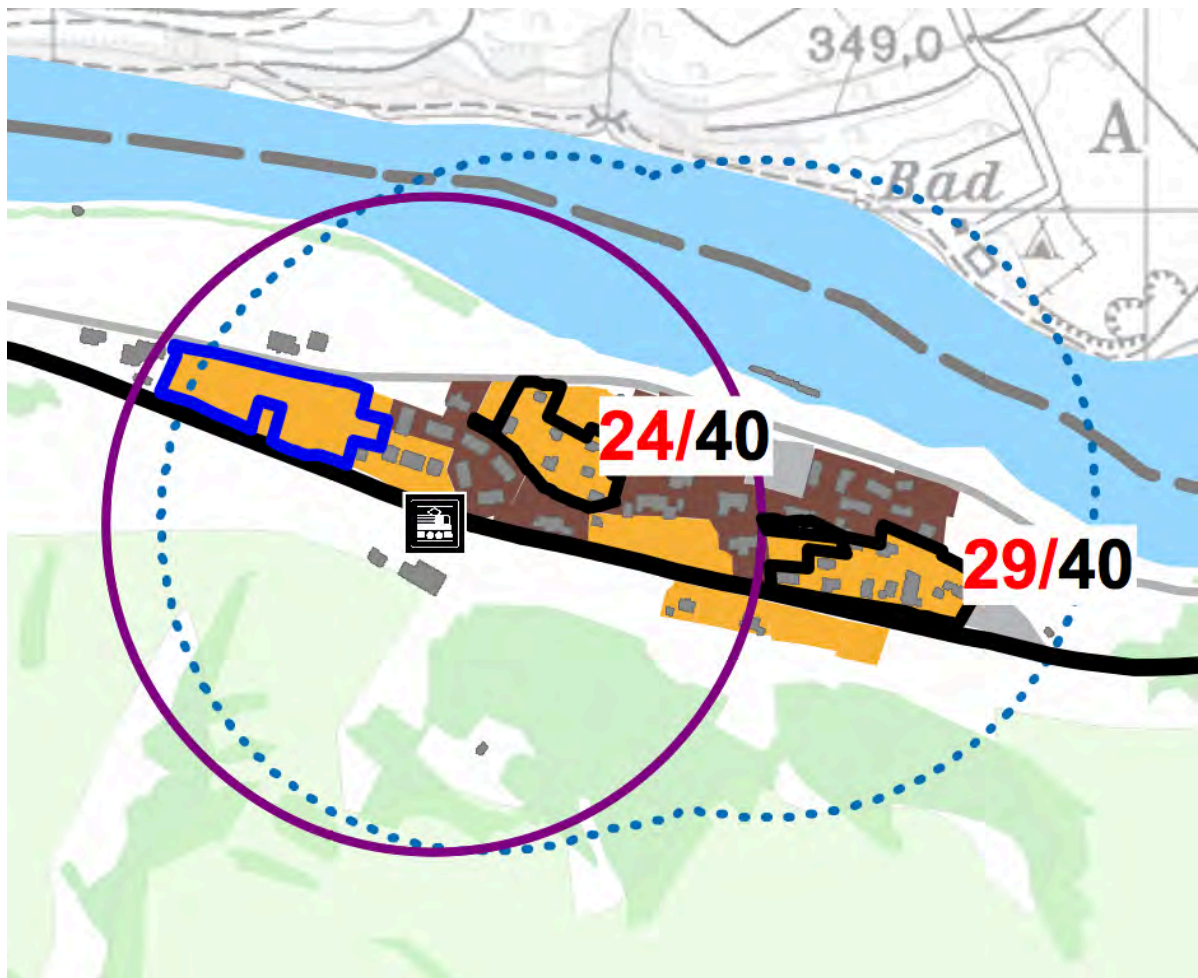
Gemeindeporträt Rümikon

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
242	280	40	14	33	24	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

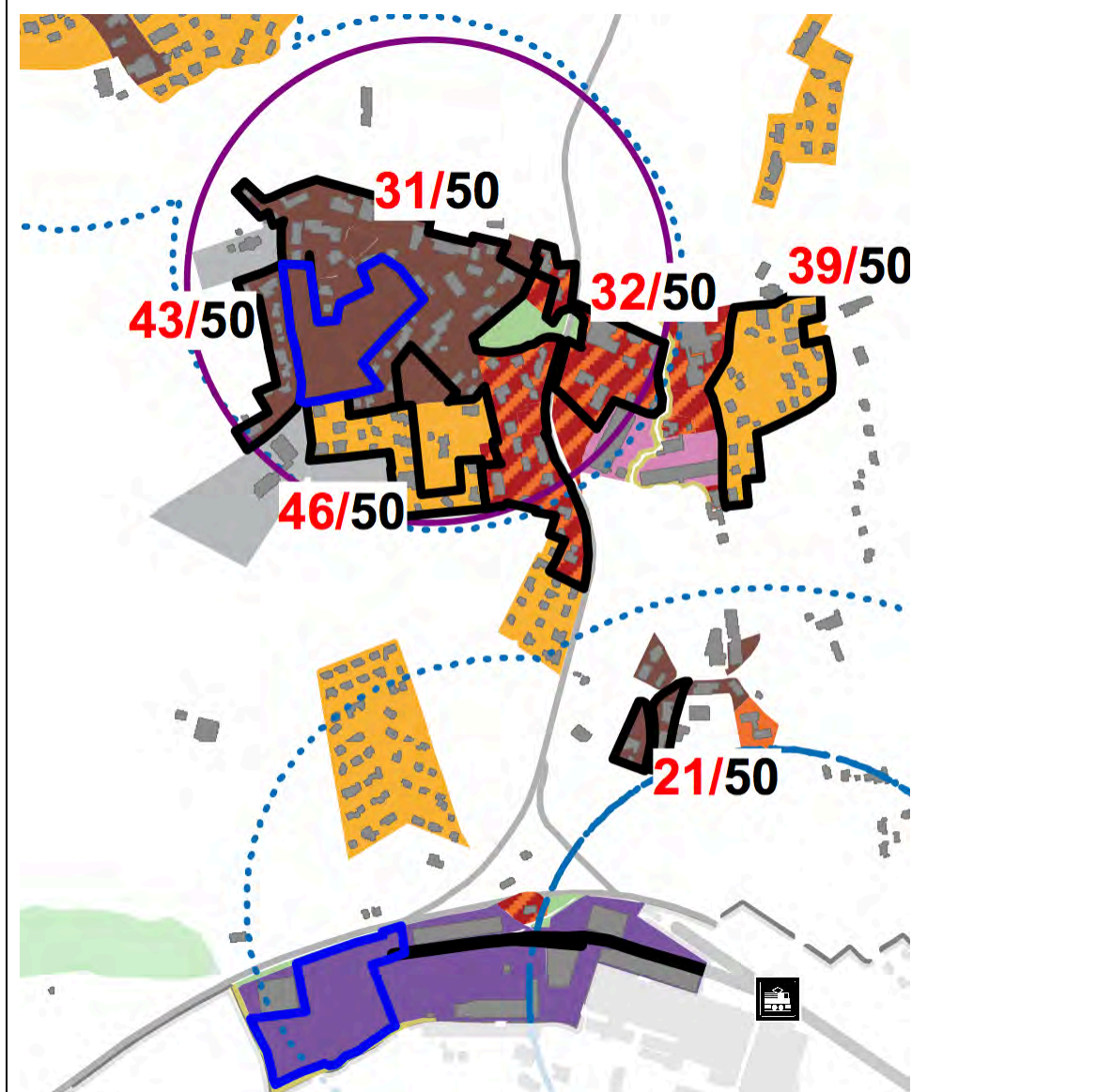
Gemeindeporträt Schneisingen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
1'329	1'650	320	24	37	61	50	71

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

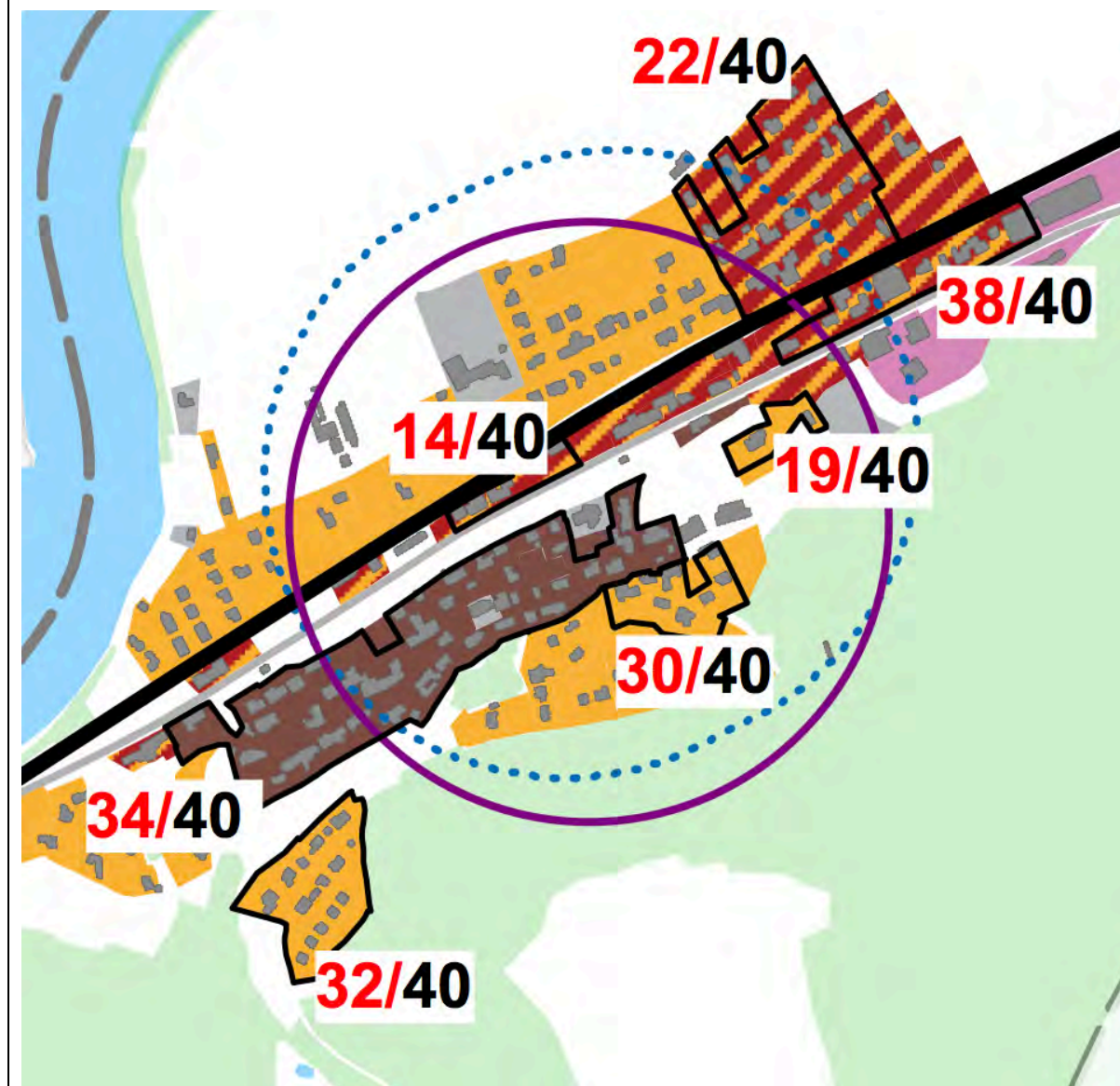
Gemeindeporträt Schwaderloch

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
688	780	90	14	33	26	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

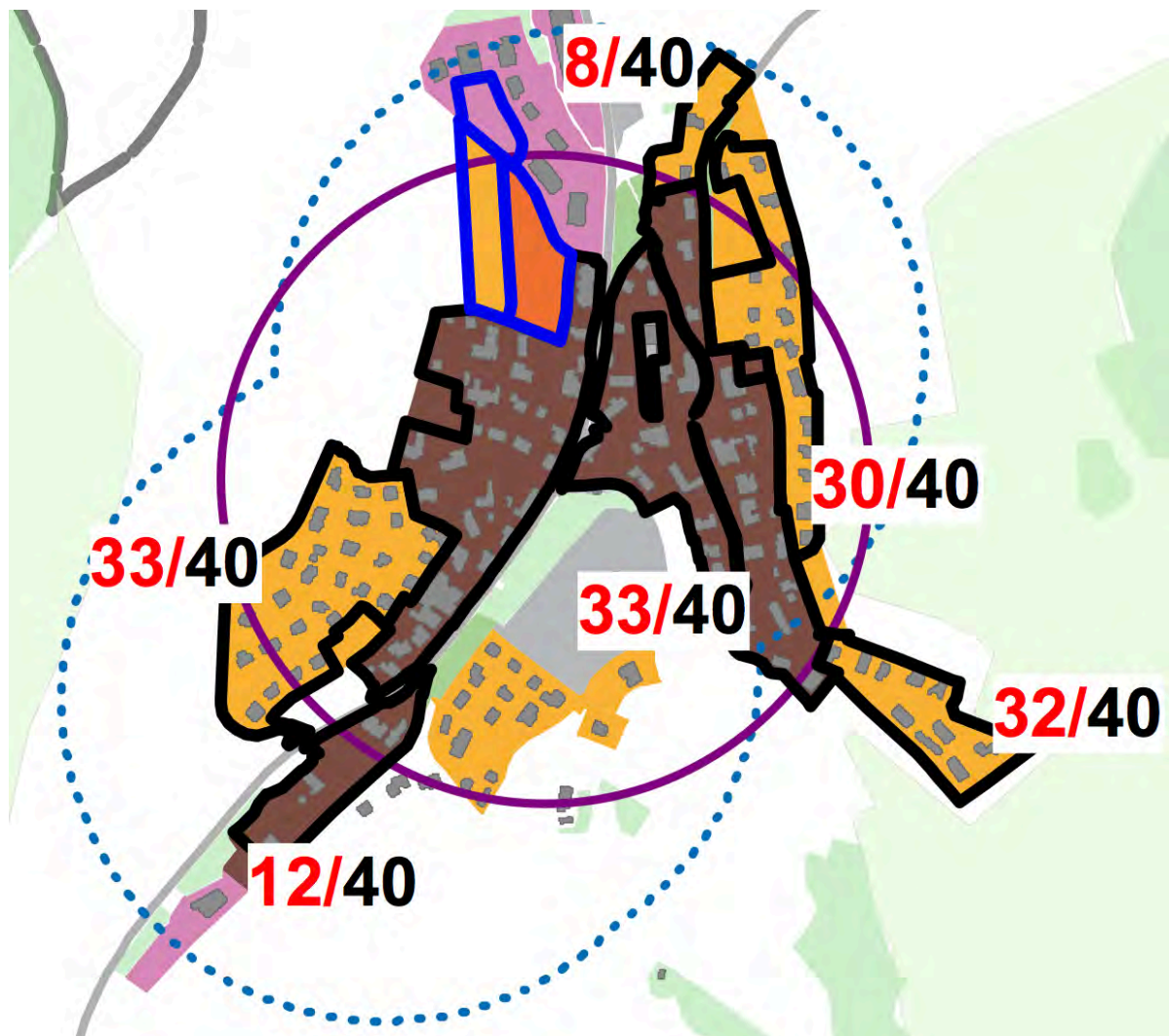
Gemeindeporträt Siglistorf

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
618	700	80	14	33	38	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

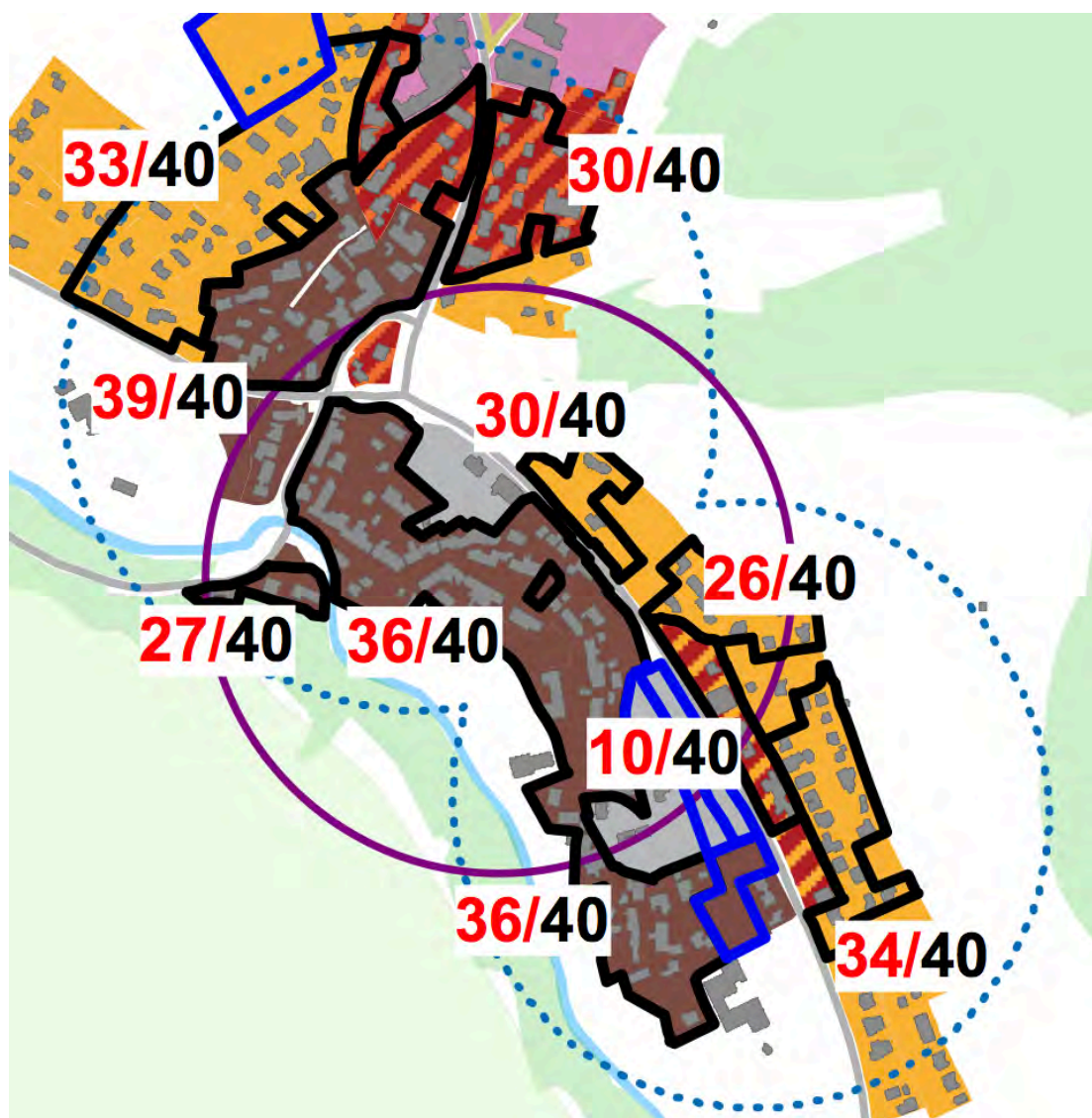
Gemeindeporträt Tegerfelden

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
1'083	1'230	150	14	33	39	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

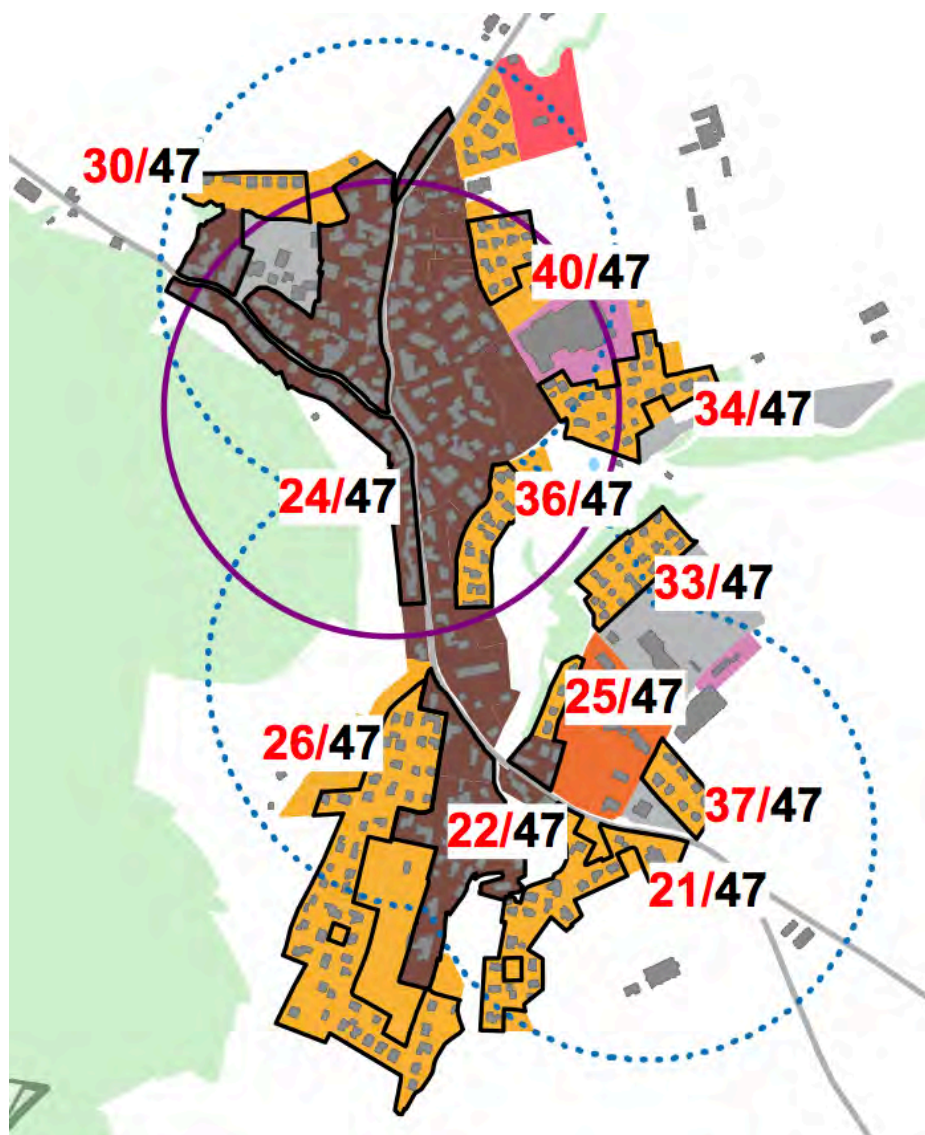
Gemeindeporträt Villigen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
2'028	2'310	280	14	41	45	47	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

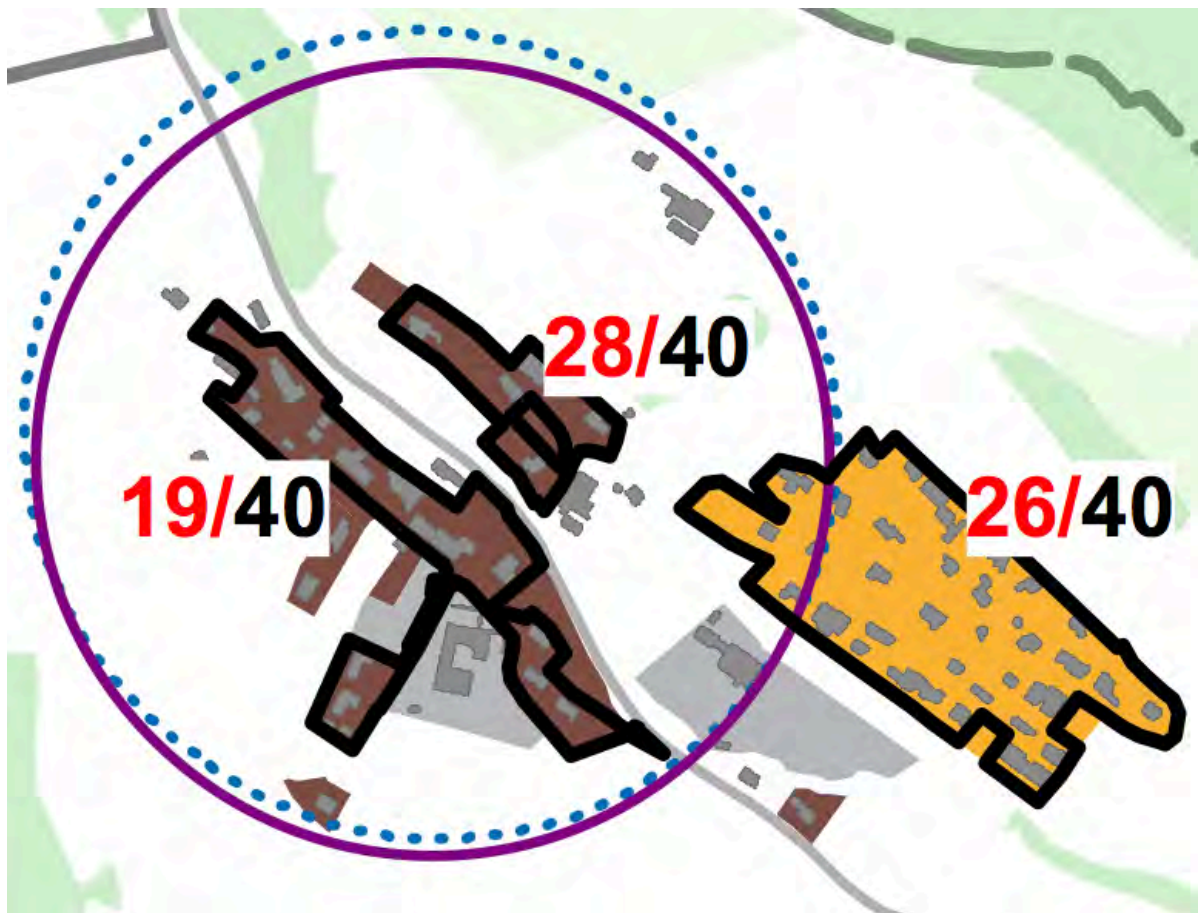
Gemeindeporträt Wislikofen

Gebiete mit Verdichtungspotenzial

Quelle: Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 Und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Dichte heute		Minstdichten Kanton 2040	
2012	2040	absolut	%	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
339	390	50	14	23	26	40	60

Verortung der vorhandenen Dichten in Zentrums-/ Bahnhofsnähe mit Differenz zu Minstdichten Kanton 2040:



* Wohnschwerpunkt gemäss Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9

Anhang 3: Definition ÖV-Güteklassen

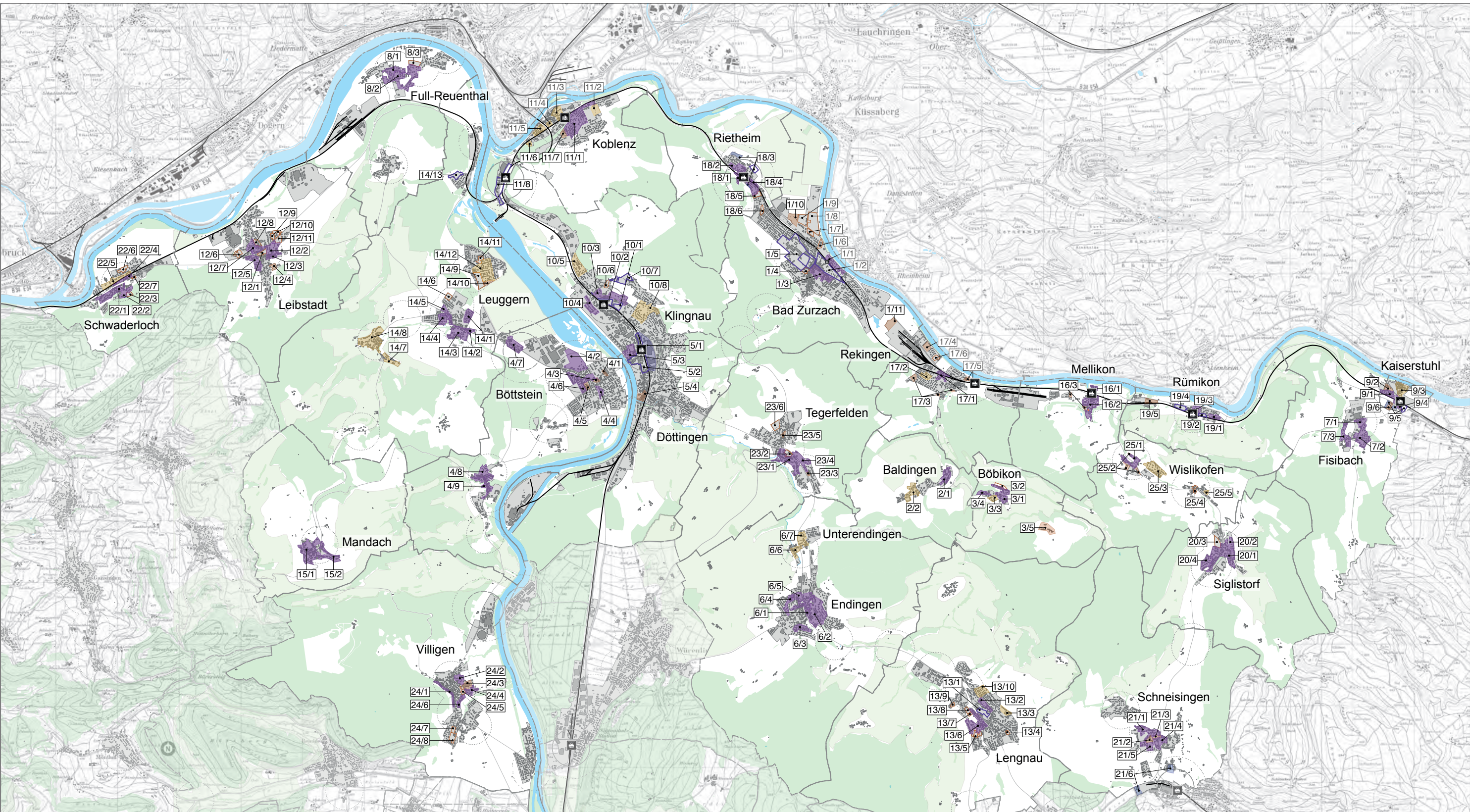
Quelle: Richtplan Kanton Aargau, M 3.1: Angebotsqualität des öffentlichen Verkehrs; Aktualisierung der ÖV-Güteklassen Juni 2015

Die ÖV-Güteklassen zur Beurteilung eines Standorts werden nach dem kantonalen Richtplan wie folgt ermittelt:

Haltestellenkategorie			
Kursintervall in Min. (6 - 20 Uhr)	Art des Verkehrsmittels		
	Bahnknoten	Bahnlinie	Bus
≤ 5	I	I	II
> 5 bis 10	I	II	III
> 10 bis 20	II	III	IV
> 20 bis 40	III	IV	V
> 40 bis 60	IV	V	VI
> 60	-	-	VII

Erreichbarkeit der Haltestelle (Distanz)				
Haltestellenkategorie	Distanz			
	≤ 300m	301 - 500m	501 - 750m	751 - 1000m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	Klasse E2
IV	Klasse C	Klasse D	Klasse E2	Klasse E2
V	Klasse D	Klasse E2	Klasse E2	Klasse F
VI	Klasse E1	Klasse E2	Klasse F	
VII	Klasse F	Klasse F		

Anhang 4: Potenzialkarten (Wohnen und Arbeiten)



Potenzialgebiete aus regionaler Sicht

- 1/1 Nr. Gemeinde/ Nr. Potenzialgebiet
- Entwicklung
- Umnutzung
- Verdichtung

Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht

- 1/1 Nr. Gemeinde/ Nr. Potenzialgebiet
- Entwicklung
- Umnutzung
- Verdichtung

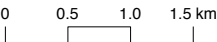
Orientierender Inhalt

- Gebäude
- Wald
- Landschaft von kantonaler Bedeutung
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Bahnhof
- Bahnlinie
- ÖV-Güteklasse D
- ÖV-Güteklasse D
- Hauptverbindung

Departement BVU Kt. Aargau



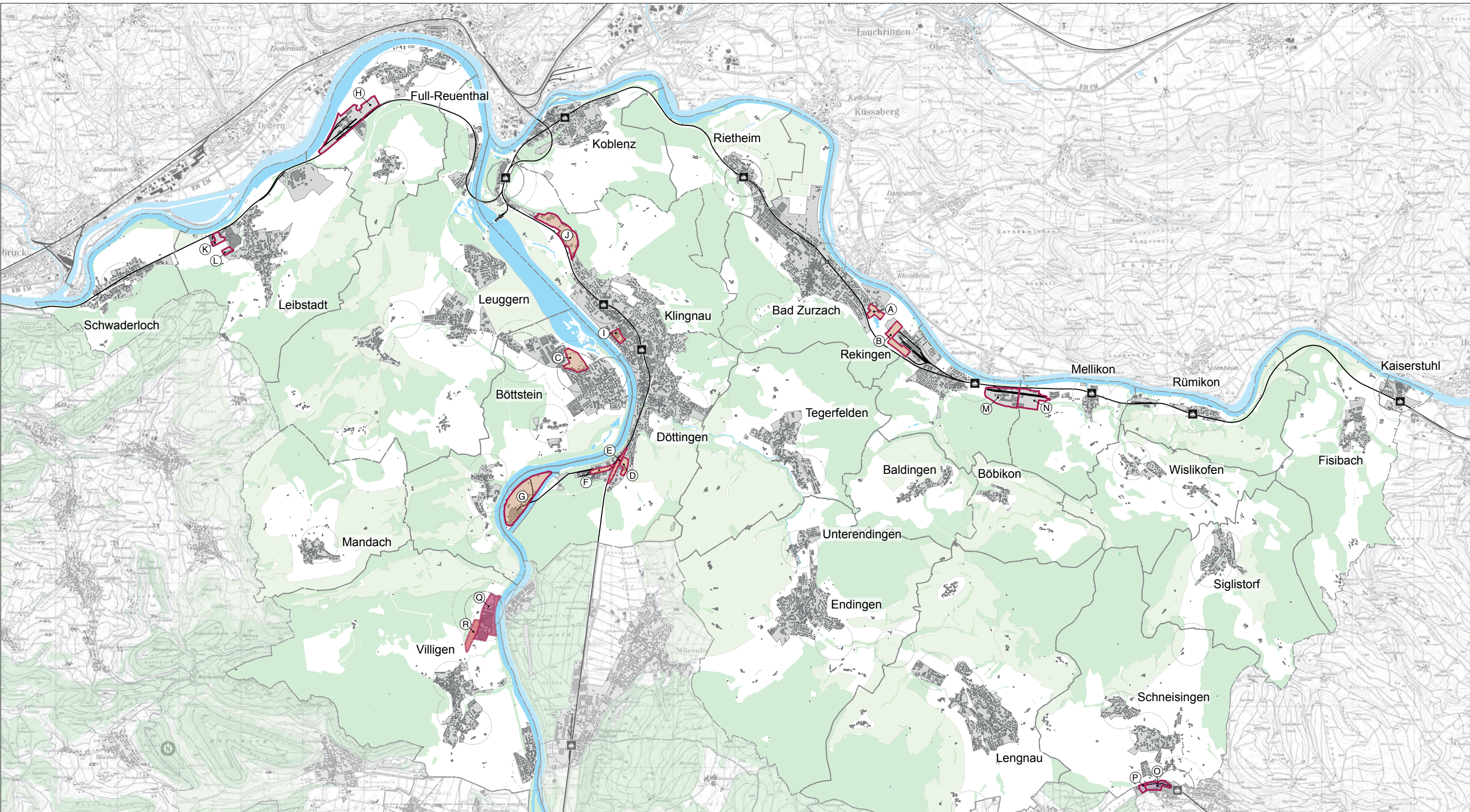
Potenzialkarte Wohnen



Datum: 10. Februar 2016
Quelle: Agis Kanton Aargau
(Stand: 14.04.2015)

sapartners
stadtentwicklung architektur

Dufourstrasse 95
CH-8008 Zürich
Tel. 044 515 25 20
www.sapartners.ch



Potenzialgebiete aus regionaler Sicht

- Ⓐ Nr. Potenzialgebiet
- Entwicklung / Umnutzung
- Förderung
- Arbeitsplatzzone 3. Dimension¹

Potenzialgebiete aus kommunaler Sicht

- Arbeitsplatzzone 3. Dimension¹

Orientierender Inhalt

- Gebäude
- Wald
- Landschaft von kantonaler Bedeutung
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Bahnhof
- ÖV-Güteklasse C
- ÖV-Güteklasse D
- Bahnlinie

Departement BVU Kt. Aargau



Potenzialkarte Arbeiten

0 0.5 1.0 1.5 km



Datum: 10. Februar 2016
Quelle: Agis Kanton Aargau
(Stand: 14.04.2015)

sapartners
stadtentwicklung architektur

Dufourstrasse 95
CH-8008 Zürich
Tel. 044 515 25 20
www.sapartners.ch

¹ Gemäss Bericht "Pilotprojekt überkommune Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension"

***Anhang 5: Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten
(Tabelle)***

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Vorschlag Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurzibietRegio Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", regionale Sicht Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", kommunale Sicht

Wohnen

Gde / Nr.	Gemeinde	Gebiet	Eigentümer; Investor	Typ Entwicklung	Kantonale Vorgabe bzgl. Mindestdichte Einwohner ¹	Regionale ² / kommunale ³ Bedeutung	Stand der Planung	approx. Fläche	Bauzone (kantonale Legende)	Bemerkungen
1/1	Bad Zurzach	Mittskirchstrasse	Private	Verdichtung Bestand	80 E/ha	regional		ca. 2.9 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
1/2	Bad Zurzach	Bahnhofgebiet	Private	Entwicklung	80 E/ha	regional	Testplanung 2013, Richtplan 2013 genehmigt	ca. 6.6 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an qualitativ hochstehender Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts (gemäss Richtplan) zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
1/3	Bad Zurzach	Promenadenstrasse/Neubergstrasse	Private	Verdichtung Bestand	80 E/ha	regional		ca. 4.9 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
1/4	Bad Zurzach	Höfli	Private	Entwicklung	75 E/ha	kommunal	Teilzonenplan genehmigt, Baugesuch Frühjahr 2016	ca. 0.7 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
1/5	Bad Zurzach	Kurgebiet	Thermalquellen AG; Immo Turm + Tenedo AG / bonainvest AG	Entwicklung	55 E/ha	regional	Masterplan in Erarbeitung	ca. 15.6 ha	Spezialzone	regionales Interesse an qualitativ hochstehende Weiterentwicklung des Kurgebiets zur Stärkung des Regionalzentrums und des Gesundheits- und Tourismusstandorts Zurzibiet
1/6	Bad Zurzach	Barzstrasse/Schlosspark	Private	Entwicklung	55 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
1/7	Bad Zurzach	Rainweg/Salzstrasse	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	kommunal	Altlasten, Verhandlung Eigentümer noch offen (Kosten)	ca. 0.6 ha	Wohnzone 3	Angabe Gemeinde
1/8	Bad Zurzach	Rheinauen	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	kommunal	privater Gestaltungsplan	ca. 5.1 ha	Wohnzone 2 und 3	Angabe Gemeinde
1/9	Bad Zurzach	Salzturm	Basler Versicherungen	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	kommunal	Baubeginn September 2015, Bezug ab 2017	ca. 2.5 ha	Wohnzone 3	Angabe Gemeinde
1/10	Bad Zurzach	Wasenstrasse	Private	Umnutzung und Entwicklung	75 E/ha	kommunal	Nupla-Revision, Start Ende 2015	ca. 2.1 ha	Gewerbezone	Angabe Gemeinde
1/11	Bad Zurzach	Bärloostrasse/Zürcherstrasse	Private	Umnutzung	75 E/ha	kommunal	Nupla-Revision, Start Ende 2015	ca. 2.0 ha	Industriezone	Angabe Gemeinde
2/1	Baldingen	Unterdorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.4 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
2/2	Baldingen	Enderingerstrasse/Oberdorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 1.1 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
3/1	Böbikon	Dorfzone	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 3.7 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
3/2	Böbikon	Feldstrasse	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.6 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
3/3	Böbikon	Lindenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 1.0 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
3/4	Böbikon	Dorfstrasse/Tobeläcker	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.0 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
3/5	Böbikon	Rüthof	Private	Umnutzung	40 E/ha	kommunal	Nupla-Verfahren gestartet	ca. 3 ha	Landwirtschaftszone	Angabe Gemeinde
4/1	Böttstein	Hauptstrasse	Arbeits- und Wohnzentrum Stiftung für Behinderte (AWZ)	Umnutzung und Entwicklung	70 E/ha	kommunal	Gemeinde beabsichtigt Parzellenkauf	ca. 0.4 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
4/2	Böttstein	Grossacher	Private	Entwicklung	70 E/ha	regional	Entwicklungszone in Erarbeitung	ca. 8.2	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten, Abstimmung mit Arbeitsplatzgebieten der 3. Generationen
4/3	Böttstein	Hauptstrasse/Stauseestrasse	Private	Umnutzung und Entwicklung	70 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan, Termine noch offen	ca. 0.5 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
4/4	Böttstein	Dorfstrasse/Querstrasse	Private	Verdichtung Bestand	61 E/ha	regional		ca. 1.3 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
4/5	Böttstein	Böttsteinerstrasse	Vögeli Holzbau	Umnutzung und Entwicklung	70 E/ha	kommunal	Idee, abhängig von EZ Kleindöttingen (Umzug)	ca. 0.8 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
4/6	Böttstein	Hauptstrasse/Schützenhausstrasse	Private	Verdichtung Bestand	61 E/ha	regional		ca. 4.7 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
4/7	Böttstein	Burlen	Private	Verdichtung Bestand	61 E/ha	regional		ca. 3.8 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
4/8	Böttstein	Nördlich Bruggbach	Private	Verdichtung Bestand	61 E/ha	regional		ca. 4.7 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
4/9	Böttstein	Südlich Bruggbach	Private	Verdichtung Bestand	61 E/ha	regional		ca. 1.7 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
5/1	Döttingen	Gewerbestrasse	Private	Umnutzung	80 E/ha	regional	Vorgabe kant.Richtplan Aargau, offen	ca. 7.9 ha	Gewerbezone	regionales Interesse an qualitativ hochstehender Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts (gemäss Richtplan) zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
5/2	Döttingen	Zentrum	Private	Entwicklung	80 E/ha	regional	Idee Zentrumsentwicklung, offen	ca. 7.9 ha	Kernzone, Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an qualitativ hochstehender Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts (gemäss Richtplan) zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
5/3	Döttingen	Brüel	Private	Verdichtung Bestand	60 E/ha	regional		ca. 3.3 ha	Wohnzone 3	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
5/4	Döttingen	Mülligstrasse	Private	Umnutzung	60 E/ha	kommunal		ca. 1.5 ha	Wohn- und Gewerbezone 3	Angabe Gemeinde
6/1	Endigen	Brunnenwiese	Private	Verdichtung Bestand	48 E/ha	regional	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 0.7 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
6/2	Endigen	Mühleweg/Trottenweg/Buckstrasse	Private	Verdichtung Bestand	48 E/ha	regional	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 9.4 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
6/3	Endingen	Bündten	Private	Verdichtung Bestand	48 E/ha	regional	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 0.6 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten

¹ Angaben kantonaler Richtplan: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014

² Regionale Bedeutung: Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

³ Kommunale Bedeutung: Es besteht ein kommunales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Vorschlag Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurzibietRegio

Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", regionale Sicht

Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", kommunale Sicht

Gde / Nr.	Gemeinde	Gebiet	Eigentümer; Investor	Typ Entwicklung	Kantonale Vorgabe bzgl. Mindestdichte Einwohner ¹	Regionale ² / kommunale ³ Bedeutung	Stand der Planung	approx. Fläche	Bauzone (kantonale Legende)	Bemerkungen
6/4	Endingen	Fliederweg/Dahlienweg und Unterer Schlatt	Private	Verdichtung Bestand	48 E/ha	regional	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 1.8 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
6/5	Endingen	Rankstrasse/Schlattstrasse/Unterer Winkel/ Brühlstrasse	Private	Verdichtung Bestand	48 E/ha	regional	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 5.6 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
6/6	Endingen	Unterdorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	41 E/ha	kommunal	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 1.6 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
6/7	Endingen	Oberdorfstrasse/Alte Surbtalstrasse	Private	Verdichtung Bestand	41 E/ha	kommunal	Nupla-Revision 2014 abgeschlossen	ca. 3.0 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
7/1	Fisibach	Belchenstrasse/Bachserstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.6 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
7/2	Fisibach	Sanzenberg	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 5.3 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
7/3	Fisibach	Hinterdorf/ Dordtrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 3.0 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
8/1	Full-Reuenthal	Hauptstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 3.0 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
8/2	Full-Reuenthal	Hauptstrasse/Neumatt//Schulweg; Rütistrasse; Sandackerweg/Aulistrasse/Poststrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 8.9 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
8/3	Full-Reuenthal	Untere Sandacker	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	vsl. 8-10 EFH, Abparzellierung	ca. 1.3 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
9/1	Kaiserstuhl	Bahnhofgebiet West	Private	Verdichtung Bestand	68E/ha	regional		ca. 2.4 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
9/2	Kaiserstuhl	Schulhaus	Gemeinde	Umnutzung	68 E/ha	kommunal	Idee Umnutzung zu Wohnen, offen	ca. 0.9 ha	Zone für öffentliche Anlagen	Angabe Gemeinde
9/3	Kaiserstuhl	Städtli	Private	Verdichtung Bestand	68 E/ha	regional		ca. 3.0 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
9/4	Kaiserstuhl	Bahnhofstrasse	Private	Verdichtung Bestand	68 E/ha	regional		ca. 0.5 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde (vg. auch 9/5)
9/5	Kaiserstuhl	Bahnhofgebiet Ost	Private; Gemeinde	Umnutzung und Entwicklung	68 E/ha	regional	Landabtausch geplant	ca. 0.7 ha	Wohn- und Gewerbezone 2, Zone für öffentliche Anlagen	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten; Inwertsetzung der herausragenden Lagequalität mit Nähe Altstadt und S-Bahnhof mit qualitätssichernden Instrumenten (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan) sicherstellen
9/6	Kaiserstuhl	Post	Private	Umnutzung	75 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
10/1	Klingnau	Jonermatte Ost	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	regional	Planung abgeschlossen, Etappe 1 und 2 im Bau (insg. 44 WE)	ca. 0.9 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
10/2	Klingnau	Jonermatte West	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	regional	Planung abgeschlossen, in Umsetzung (60WE)	ca. 1.1 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
10/3	Klingnau	Schwändiweg/Steigstrasse/Felsenweg	Private	Verdichtung Bestand	55 E/ha	regional		ca. 5.7 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
10/4	Klingnau	Aarestrasse/Ziblistrasse	Private	Verdichtung Bestand	55 E/ha	regional		ca. 2.9 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Regionalzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
10/5	Klingnau	Föhrenweg	Private	Verdichtung Bestand	55 E/ha	kommunal		ca. 4.4 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
10/6	Klingnau	Schwendiweg/Steigstrasse	Private	Verdichtung Bestand	55 E/ha	kommunal		ca. 0.6 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
10/7	Klingnau	Obermatte	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	75 E/ha	regional	Erschliessungsplan, Gestaltungsplan in Erarbeitung	ca. 2.6 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse zur Inwertsetzung der herausragenden Lagequalität (Lage am Hang, Aussicht) mittels qualitätssichernden Instrumente (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan)
10/8	Klingnau	Flüestrasse	Private	Verdichtung Bestand	55 E/ha	kommunal		ca. 7.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
11/1	Koblentz	Buckhale, Krüzmatstrasse, Achenbergstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	regional	Nuplarevision 2015 eingeleitet	ca. 11.2 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
11/2	Koblentz	Rütenenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal		ca. 1.8 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
11/3	Koblentz	Landstrasse/Giessenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal		ca. 3.1 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
11/4	Koblentz	Schlossweg	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal	dichte Bauweise, GP-Bonus	ca. 0.5 ha	Dorf-/Altstadtzone, Zone für öffentliche Anlagen	Angabe Gemeinde
11/5	Koblentz	Hinterofenstrasse/Gartenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal		ca. 1.4 ha	Wohn- und Gewerbezone 3	Angabe Gemeinde
11/6	Koblentz	Hinterofenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal		ca. 0.5 ha	Gewerbezone	Angabe Gemeinde
11/7	Koblentz	Buckhalde	Private	Umnutzung	50 E/ha	kommunal		ca. 1 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
11/8	Koblentz	Bahnhofgebiet	Private/SBB/Gemeinde	Entwicklung	50 E/ha	regional	tlw. Planungen vorhanden, zusammenhängende Planung wird angestrebt, offen	ca. 5.7 ha	Wohn- und Gewerbezone 3	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Inwertsetzung Bahnhofsnahe
12/1	Leibstadt	Raiffeisen	Private (UBS, Erbgemeinschaft)	Entwicklung	42 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
12/2	Leibstadt	Neumattring	Private	Verdichtung Bestand	42 E/ha	regional		ca. 3.3 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
12/3	Leibstadt	Leuggernstrasse West	Private	Verdichtung Bestand	42 E/ha	regional		ca. 1.1 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
12/4	Leibstadt	Neuweltstrasse	Private	Umnutzung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde

¹ Angaben kantonaler Richtplan: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014

² Regionale Bedeutung: Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

³ Kommunale Bedeutung: Es besteht ein kommunales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Vorschlag Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurzibietRegio					Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", regionale Sicht			Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", kommunale Sicht		
Gde / Nr.	Gemeinde	Gebiet	Eigentümer; Investor	Typ Entwicklung	Kantonale Vorgabe bzgl. Mindestdichte Einwohner ¹	Regionale ² / kommunale ³ Bedeutung	Stand der Planung	approx. Fläche	Bauzone (kantonale Legende)	Bemerkungen
12/5	Leibstadt	Birkenweg, Vogelmattdstrasse	Private	Verdichtung Bestand	42 E/ha	regional		ca. 3.5 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
12/6	Leibstadt	Rheintalstrasse, Bahnhofstrasse	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.9 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
12/7	Leibstadt	Oelhofstrasse, Breitensteinstrasse	Private	Verdichtung Bestand	42 E/ha	regional	Zentrumsentwicklung mit Bank und Alterswohnungen in Vorbereitung, offen	ca. 1.8 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
12/8	Leibstadt	Breitenweg, Bernastrasse	Private	Entwicklung	42 E/ha	kommunal		ca. 0.8 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
12/9	Leibstadt	Rheintahlstrasse, Furlangeweg	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.5 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
12/10	Leibstadt	Furlangeweg	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.5 ha	Wohnzone 3	Angabe Gemeinde
12/11	Leibstadt	Rheintalstrasse, Aussendorfweg	Private	Entwicklung	42 E/ha	kommunal		ca. 1.0 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
13/1	Lengnau	Bleiwiesen	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	regional	Gestaltungsplan 2012, Ausführung Strasse ab Herbst 2015	ca. 1.2 ha	Wohnzone 3, Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
13/2	Lengnau	Vogelsangstrasse/ Büelstrasse	Private	Verdichtung Bestand	51 E/ha	regional		ca. 1.8 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
13/3	Lengnau	Bergstrasse/Seilerstrasse	Private	Verdichtung Bestand, Entwicklung	51 E/ha	kommunal		ca. 1.4 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
13/4	Lengnau	Riedtpark "Sonne"	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	51 E/ha	kommunal	Baustart(24 WE) erfolgt, Bezug 2016	ca. 0.3 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
13/5	Lengnau	Wiesenweg	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal		ca. 1.1 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
13/6	Lengnau	Landstrasse/Winkelweg/Hengertstrasse	Private	Verdichtung Bestand	51 E/ha	regional		ca. 6.0 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
13/7	Lengnau	Landstrasse öBZ	Gemeinde	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal	Landkauf geplant (Nov 2015)	ca. 0.3 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
13/8	Lengnau	Landstrasse W3	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal	Gestaltungsplanverfahren läuft	ca. 0.5 ha	Wohnzone 3	Angabe Gemeinde
13/9	Lengnau	Dänkelbach	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan abgeschlossen	ca. 0.3 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
13/10	Lengnau	Büel		Verdichtung Bestand	51 E/ha	kommunal		ca. 2.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
14/1	Leuggern	Chilemattdweg	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.4 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
14/2	Leuggern	Hauptstrasse/Bruggerstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 0.9 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
14/3	Leuggern	Steigweg/Hofweg/Bruggerstrasse/ Bachtalweg	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 5.8 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
14/4	Leuggern	Mandacherstrasse/Grottenweg	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.1 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
14/5	Leuggern	Hauptstrasse/Reutentalerstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 0.8 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Grundzentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
14/6	Leuggern	Stöckmattd	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal	Erschliessung gesichert, vsl. Handänderung	ca. 0.8 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
14/7	Leuggern	Gibriststrasse (Hettenschwil)	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 1.8 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
14/8	Leuggern	Dorf (Hettenschwil)	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 8.5 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
14/9	Leuggern	Schiffmühlweg (Gippingen)	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal		ca. 2.2 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
14/10	Leuggern	Chileweg (Gippingen)	iecpo AG	Umnutzung	40 E/ha	kommunal	offen	ca. 0.8 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
14/11	Leuggern	Ahornweg (Gippingen)	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
14/12	Leuggern	Oberdorfstrasse/Ettenweg (Gippingen)	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 8 ha	Wohnzone 2, Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
14/13	Leuggern	Obergischberg (Felsenau)	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	regional		ca. 1.4 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse zur Inwertsetzung der herausragenden Lagequalität (Lage am Hang, Aussicht) mittels qualitätssichernden Instrumente (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan)
15/1	Mandach	Dorf	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 9.8 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
15/2	Mandach	Alte Villigerstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.8 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
16/1	Mellikon	Hueb	Private	Verdichtung Bestand	60 E/ha	regional		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Inwertsetzung der herausragenden Lagequalität (Lage am Rhein, Aussicht) und der Bahnhofsnahe mittels qualitätssichernder Instrumente (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan)
16/2	Mellikon	Dorf	Private	Verdichtung Bestand	60 E/ha	regional		ca. 5.2 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
16/3	Mellikon	Steinbruchweg und Ankerrainli	Private	Umnutzung	67 E/ha	kommunal	Idee Landabtausch, offen	ca. 0.2 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone	Angabe Gemeinde

¹ Angaben kantonaler Richtplan: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014

² Regionale Bedeutung: Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

³ Kommunale Bedeutung: Es besteht ein kommunales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Vorschlag Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für KurzbiertRegio					Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", regionale Sicht			Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", kommunale Sicht		
Gde / Nr.	Gemeinde	Gebiet	Eigentümer; Investor	Typ Entwicklung	Kantonale Vorgabe bzgl. Mindestdichte Einwohner ¹	Regionale ² / kommunale ³ Bedeutung	Stand der Planung	approx. Fläche	Bauzone (kantonale Legende)	Bemerkungen
17/1	Rekingen	Dorf	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	regional		ca. 1.8 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten in Zusammenhang mit einer allfälligen Verschiebung des S-Bahnhofs
17/2	Rekingen	Untewiesenstrasse/Höchi	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	kommunal		ca. 1.3 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
17/3	Rekingen	Oberwiesenstrasse/Baldingerstrasse/Schachenstrasse	Private	Umnutzung	70 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
17/4	Rekingen	Zegliweg/Rheinweg	Private	Umnutzung	70 E/ha	kommunal	Idee Auszonung (belastet) o. Landabtausch vorgesehen	ca. 1.0 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
17/5	Rekingen	Rheinweg/Rossweg	Private	Umnutzung und Entwicklung	70 E/ha	kommunal	Landabtausch vorgesehen	ca. 0.3 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
17/6	Rekingen	Im Feld	Private	Entwicklung	70 E/ha	kommunal	Entwicklung von ca. 40 WE, offen	ca. 0.6 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
18/1	Rietheim	Steigstrasse, Sonneweg	Private	Verdichtung Bestand	58 E/ha	regional		ca. 1.9 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
18/2	Rietheim	Unterdorf	Private	Verdichtung Bestand	58 E/ha	regional	Idee Landabtausch	ca. 2.6 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
18/3	Rietheim	Gewerbezone, Badstrasse und Stettbrunnenweg	Private	Umnutzung und Entwicklung	58 E/ha	regional	Idee Landabtausch	ca. 1.9 ha	Wohnzone 2, Gewerbezone	regionales Interesse an Inwertsetzung der einmaligen Lagequalität mittels qualitätssichernden Instrumente (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan)
18/4	Rietheim	Sonneweg	Private	Verdichtung Bestand	58 E/ha	regional		ca. 2.7 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe sowie und zur Erreichung der Mindestdichten
18/5	Rietheim	Badstrasse	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal		ca. 0.7 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
18/6	Rietheim	Zuberbühlerstrasse	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	70 E/ha	kommunal		ca. 0.5 ha	Wohnzone 3	Angabe Gemeinde
19/1	Rümikon	Oberdorf/Dorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.2 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
19/2	Rümikon	Oberdorf/Wislikoferstrasse	Private	Entwicklung	60 E/ha	regional		ca. 0.5 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
19/3	Rümikon	Im Winkel	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.1 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
19/4	Rümikon	Buebewiese	Private	Entwicklung	60 E/ha	regional	Abparzellierung wird durchgeführt	ca. 1.1 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums, zur Inwertsetzung der Bahnhofsnahe und zur Erreichung der Mindestdichten
19/5	Rümikon	Alte Bahnhofstrasse	Private	Umnutzung	60 E/ha	kommunal	Nupla-Verfahren geplant	ca. 1.0 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
20/1	Siglistorf	Dorfzone	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 8.8 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
20/2	Siglistorf	Gotzäckerstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional	tlw. Planungsabsichten für EFH, Terrasenhäuser	ca. 1.6 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
20/3	Siglistorf	Kirchwiesen	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan in Erarbeitung	ca. 1.2 ha	Wohnzone 2 und 3	Angabe Gemeinde
20/4	Siglistorf	Im Bündtli	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.6 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
21/1	Schneisingen	Dorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	regional		ca. 4.0 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
21/2	Schneisingen	Hofacher/Schladstrasse	Private	Umnutzung und Entwicklung	50 E/ha	kommunal		ca. 0.9 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
21/3	Schneisingen	Ziegleren	Private	Umnutzung und Entwicklung	71 E/ha	kommunal	Idee Umzonung als langfristige Bauzonenreserve, offen	ca. 0.5 ha	Grünzone	Angabe Gemeinde
21/4	Schneisingen	Landstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	regional		ca. 2.9 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
21/5	Schneisingen	Sandbuckstrasse	Private	Verdichtung Bestand	50 E/ha	regional		ca. 2.2 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
21/6	Schneisingen	Hünikerstrasse/Gewerbegebiet	Private	Umnutzung	50 E/ha	regional	Umzonung in Wohnzone, Landabtausch, Eigentümer bereit	ca. 1.0 ha	Gewerbezone	regionales Interesse zur Schaffung von Siedlungsgebiet für Wohnen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Niederwenigen mittels qualitätssichernden Instrumente (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan)
22/1	Schwaderloch	Dorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 4.5 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
22/2	Schwaderloch	Wängiweg West	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.8 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
22/3	Schwaderloch	Wängiweg Ost	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.5 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
22/4	Schwaderloch	Hauptstrasse, Feldstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 1.2 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
22/5	Schwaderloch	Schulstrasse, Feldstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal	Idee Aufzonung, offen	ca. 3.0 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
22/6	Schwaderloch	Mittlerer Boden	Private	Entwicklung	60 E/ha	kommunal		ca. 0.9 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
22/7	Schwaderloch	Rai	Kanton	Entwicklung	60 E/ha	kommunal	Gemeinde beabsichtigt Parzellenkauf	ca. 0.3 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
23/1	Tegerfelden	Dorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 6.1 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
23/2	Tegerfelden	Schulhaus	Gemeinde	Entwicklung	40 E/ha	kommunal	Zentrumsentwicklung geplant, offen	ca. 0.8 ha	Zone für öffentliche Anlagen	Angabe Gemeinde
23/3	Tegerfelden	Oberfeldstrasse/ Usserdorf	Private	Umnutzung	40 E/ha	kommunal		ca. 0.2 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
23/4	Tegerfelden	Oberfeld	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 3.0 ha	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten

¹ Angaben kantonaler Richtplan: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014
² Regionale Bedeutung: Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.
³ Kommunale Bedeutung: Es besteht ein kommunales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

Übersicht Potenzialgebiete Wohnen und Arbeiten

Vorschlag Umsetzungsprojekt mit Pilotcharakter für ZurzibietRegio

Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", regionale Sicht

Vorschlag Potenzialgebiet "Arbeitsplatzzone 3. Dimension", kommunale Sicht

Gde / Nr.	Gemeinde	Gebiet	Eigentümer; Investor	Typ Entwicklung	Kantonale Vorgabe bzgl. Mindestdichte Einwohner ¹	Regionale ² / kommunale ³ Bedeutung	Stand der Planung	approx. Fläche	Bauzone (kantonale Legende)	Bemerkungen
23/5	Tegerfelden	Alte Zurzacherstrasse	Holzbau Baumgartner	Umnutzung	40 E/ha	kommunal	Umzug Betrieb in Gewerbezone Cholgrabe geplant	ca. 0.3 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
23/6	Tegerfelden	Läubrig	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan, offen	ca. 1.4 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
24/1	Villigen	Hauptstrasse West	Private	Verdichtung Bestand	47 E/ha	regional		ca. 1.7 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
24/2	Villigen	Mitteldorfstrasse	Private	Verdichtung Bestand	47 E/ha	regional		ca. 1.7 ha	Dorf-/Altstadtzone, Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
24/3	Villigen	Allemanneweg	Private	Umnutzung	47 E/ha	kommunal	Idee Umnutzung zu Wohnen	ca. 1.6 ha	Gewerbezone	Angabe Gemeinde
24/4	Villigen	Kumetstrasse	Private	Verdichtung Bestand	47 E/ha	regional		ca. 1.6 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
24/5	Villigen	Schürmattstrasse	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	EFH, offen	ca. 0.5 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
24/6	Villigen	Oelbergweg	Private	Verdichtung Bestand	47 E/ha	regional		ca. 1.1 ha	Wohnzone 2	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
24/7	Villigen	Obsteinenweg Nord	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan, Termine noch offen	ca. 0.5 ha	Wohnzone 2	Angabe Gemeinde
24/8	Villigen	Obsteinenweg Süd	Private	Entwicklung Bauzonenreserve	60 E/ha	kommunal	Gestaltungsplan, Termine noch offen	ca. 1.2 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
25/1	Wislikofen	Rümikerstrasse/ Aussendorf	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	regional		ca. 2.6 ha	Dorf-/Altstadtzone	regionales Interesse an Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten
25/2	Wislikofen	Probsteiweg	Private	Umnutzung und Entwicklung	40 E/ha	kommunal	Idee Landabtausch	ca. 0.4 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
25/3	Wislikofen	Ebnistrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 4.3 ha	Wohn- und Gewerbezone 2	Angabe Gemeinde
25/4	Wislikofen	Rebhalde und Gasse	Private	Entwicklung	40 E/ha	kommunal	Idee Umnutzung Landwirtschaftsbetriebe/Scheunen zu Wohnen, offen	ca. 0.5 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde
25/5	Wislikofen	Lettenstrasse	Private	Verdichtung Bestand	40 E/ha	kommunal		ca. 0.4 ha	Dorf-/Altstadtzone	Angabe Gemeinde

Arbeiten

A	Bad Zurzach	Seeächer	Private	Entwicklung	reg. ESP gemäss Richtplan	regional		ca. 6.8 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
B	Bad Zurzach	Solvay-Areal	Private	Entwicklung	reg. ESP gemäss Richtplan	regional	Baubewilligung für Bio-Gasanlage in Arbeit	ca. 6.8 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
C	Böttstein	Grossacher	Private	Entwicklung		regional	Prozessvorbereitung gestartet	ca. 8.2 ha	Wohn- und Gewerbezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum (Zusammenarbeit mit PSI)
D	Döttingen	Vorhard Ost	Private	Entwicklung		regional		ca. 2.3 ha	Gewerbezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
E	Döttingen	Vorhard West	Private	Entwicklung		regional		ca. 2.6 ha	Gewerbezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
F	Döttingen	Badstrasse	Private	Entwicklung		regional		ca. 2.1 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
G	Döttingen	Insel Beznau	Private	Entwicklung		regional		ca. 25.9	Industriezone	regionales Interesse an mittel-/langfristige Entwicklung als Gewerbegebiet als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
H	Full-Reuenthal	Fuller Feld	CU Chemie Uitikon AG	Entwicklung		regional		ca. 24 ha	Industriezone, Gewerbezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum resp. als Joker für regionalen Flächenabtausch
I	Klingnau	Gewerbegebiet Bruhlstrasse	HIAG	Entwicklung		regional		ca. 2.4 ha	Wohn- und Gewerbezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets (Zusammenarbeit mit PSI)
J	Klingnau	Zelgli	Private	Entwicklung		regional		ca. 16 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets
K	Leibstadt	Rheinacker Nord	Private	Entwicklung		regional		ca. 2.5 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
L	Leibstadt	Rheinacker Süd	Private	Entwicklung		regional		ca. 1.3 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets als Ausgleichsfläche für Gewerbe im Ortszentrum
M	Rekingen	Industriegebiet LGZ	LGZ	Entwicklung	reg. ESP gemäss Richtplan	regional		ca. 13 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets (Entwicklungsabsicht LGZ: Erweiterung Hochrheinterminal)
N	Mellikon	Industriegebiet LGZ	LGZ	Entwicklung	reg. ESP gemäss	regional		ca. 11 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des überkommunalen Gewerbegebiets (Entwicklungsabsicht LGZ: Erweiteru
O	Schneisingen	Hünikerstrasse/ Gewerbegebiet	Bucher-Guyer	Entwicklung		regional		ca 4.2	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets
P	Schneisingen	Hünikerstrasse/ Gewerbegebiet	Bucher-Guyer	Entwicklung		regional		ca 1.2 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Gewerbegebiets
Q	Villigen	PSI	PSI	Förderung	kantonaler ESP gemäss Richtplan	regional		ca. 16 ha	Industriezone	regionales Interesse an Weiterentwicklung PSI als Highlight mit regionaler und überregionaler Austrahlungskraft
R	Villigen	PARK innovAARE	PSI	Förderung	kantonaler ESP gemäss Richtplan	regional		ca. 4.5 ha	Industriezone	regionales Interesse an Entwicklung des Innovationsparks von nat. Bedeutung mit regionaler und überregionaler Austrahlungskraft

¹ Angaben kantonaler Richtplan: Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassungen der Kapitel G 4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014

² Regionale Bedeutung: Es besteht ein regionales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.

³ Kommunale Bedeutung: Es besteht ein kommunales Interesse an der Entwicklung des Potenzialgebiets.