



# Planungswegweiser

## Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Zurzibiet Regio – Abgeordnetenversammlung vom 19. September 2017

# Neue Ausgangslage in der Raumplanung



**Bundesgesetz  
über die Raumplanung  
(Raumplanungsgesetz, RPG)**



**Kantonaler Richtplan  
2011 und 2015**



**→ Auftrag und Ziel sind verbindlich gesetzt:  
Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ≠ Verdichtung!**



# Planungswegweiser

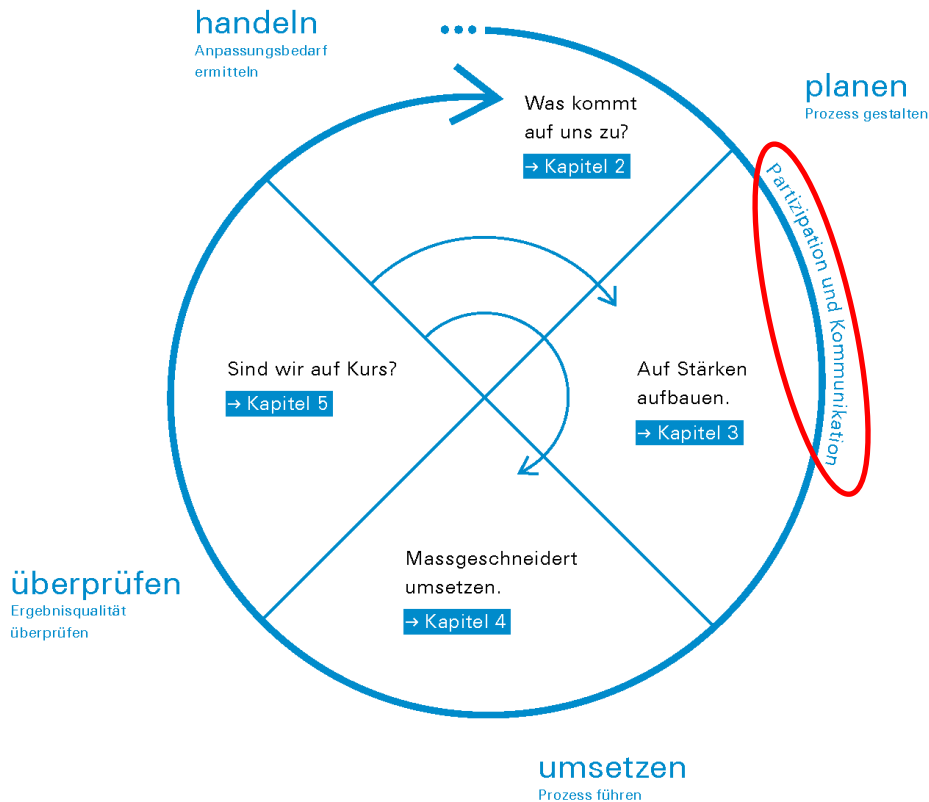
## Kapitel 1 – Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

# Prozess

Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

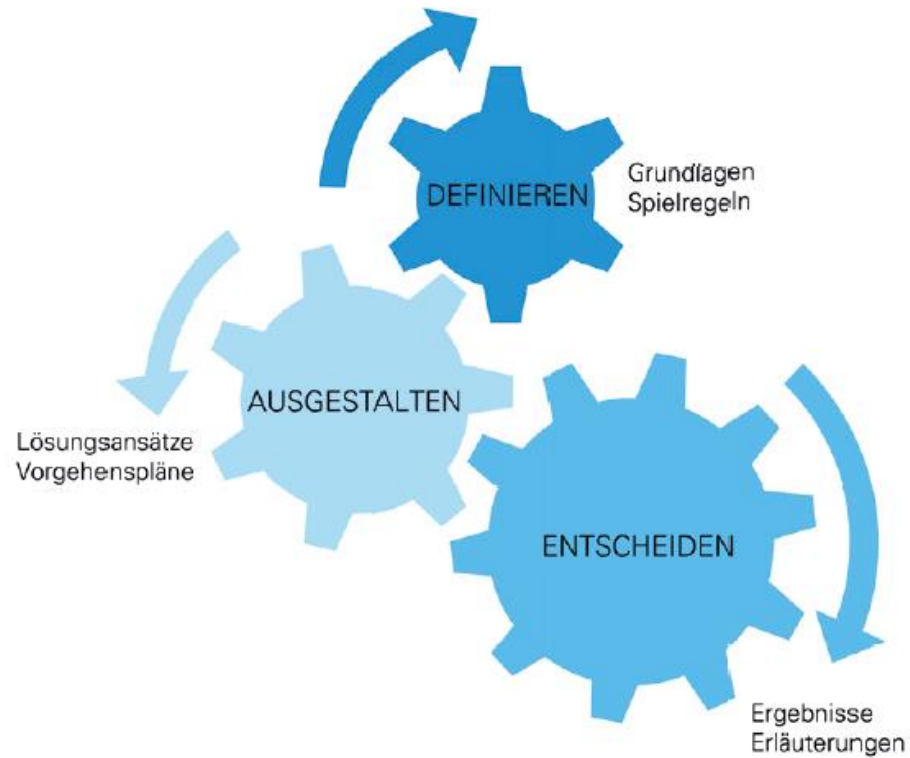
→ Kapitel 1

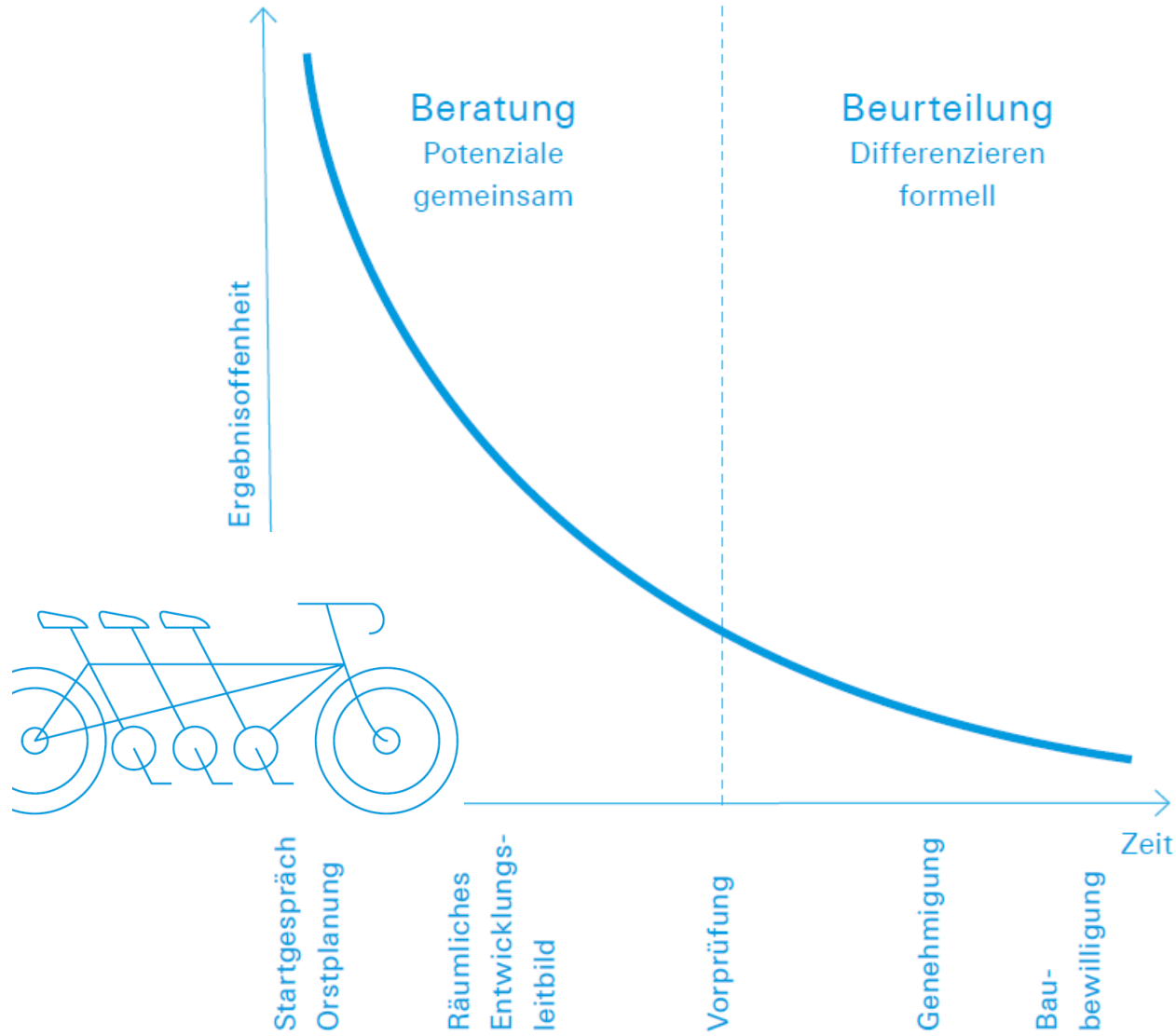
- Chefsache
- Verbundaufgabe  
Gemeinde – Region – Kanton
- Partizipation





# Partizipation







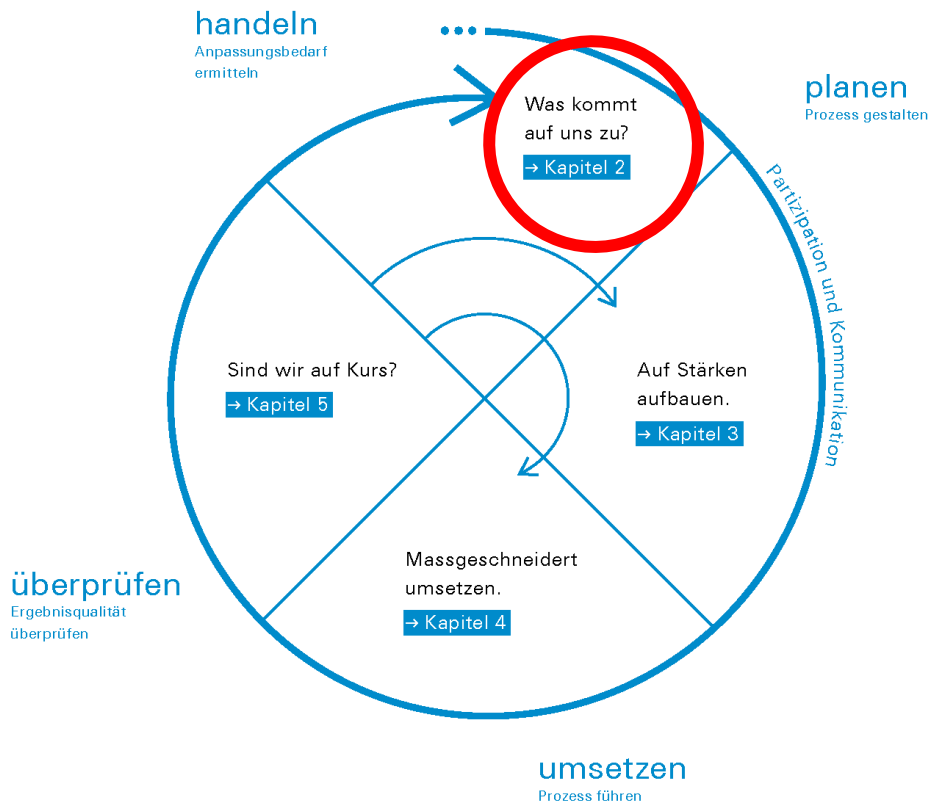
# Planungswegweiser

## Kapitel 2 – Was kommt auf uns zu?

# Prozess

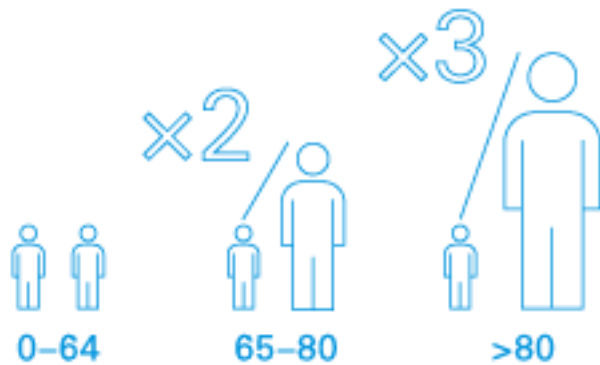
Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

→ Kapitel 1



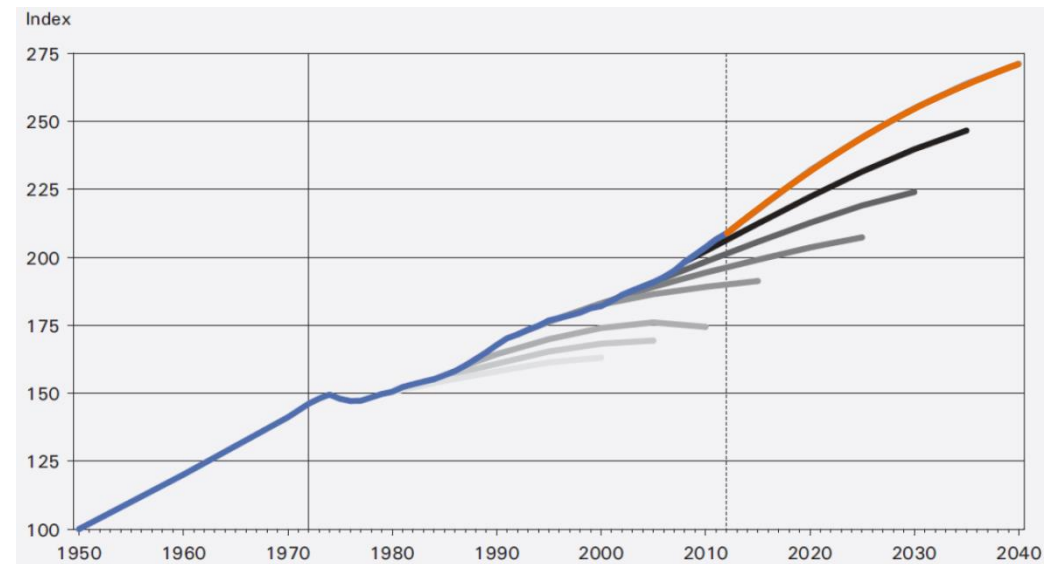
# Herausforderungen

## Alterung



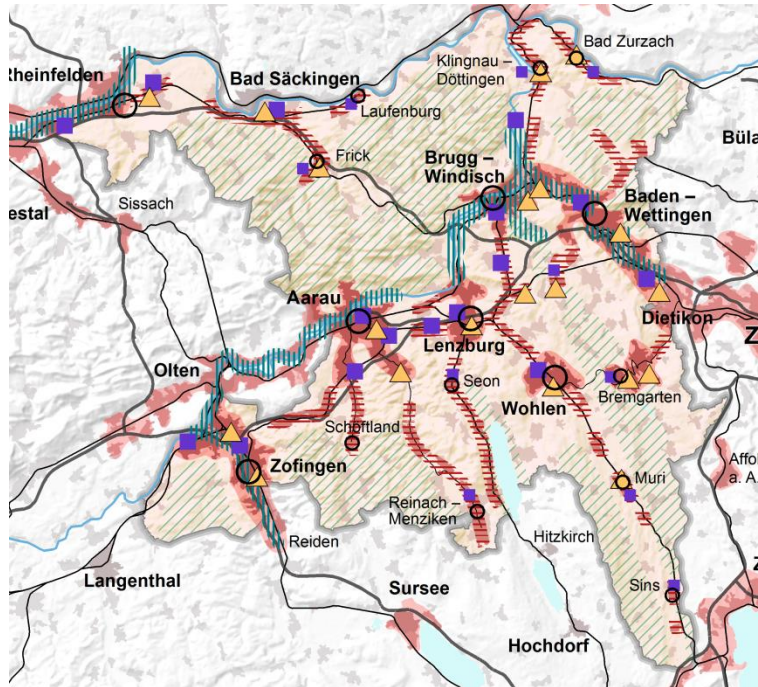
## Bevölkerungsprognose 2040

+ 190'000



# Strategische Ziele Richtplan 1

## Lenkung des Bevölkerungswachstums



75% Wachstum  
in 25% der Gemeinden

# Strategische Ziele Richtplan 2

## Innen vor Aussen (RIA-Prinzip)

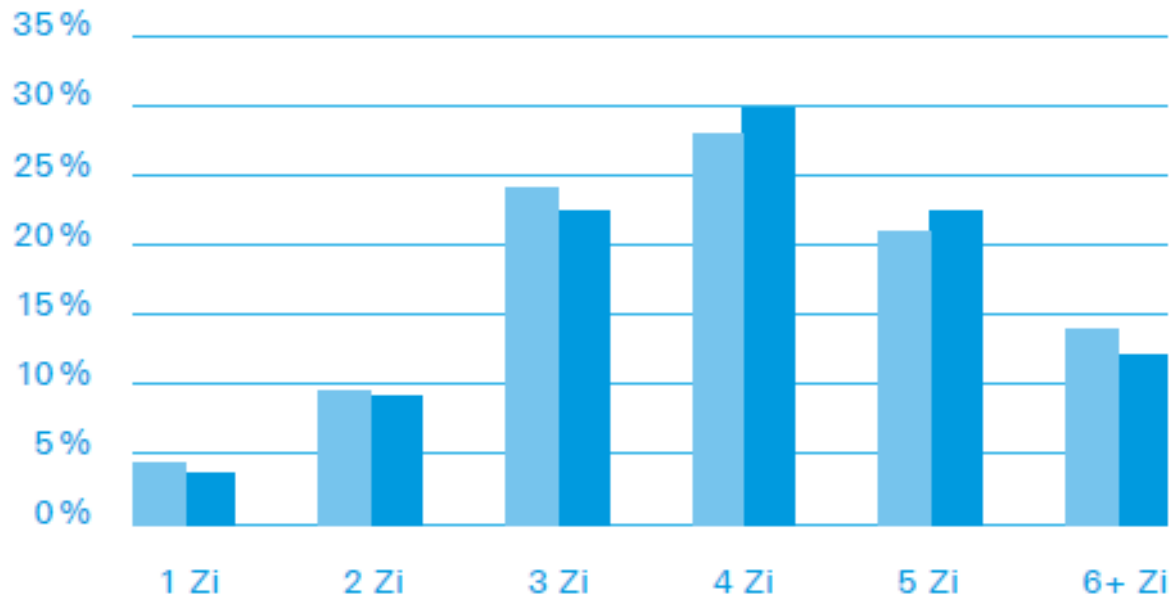
**R**eserven → **55 %** des prog. Wachstums 2040  
(unüberbaute Bauzonen)

**I**nnenentwicklung → **33 %** des prog. Wachstums 2040  
(überbauter Bestand)

**A**ussenentwicklung → **12 %** des prog. Wachstums 2040  
(neue Einzonungen)

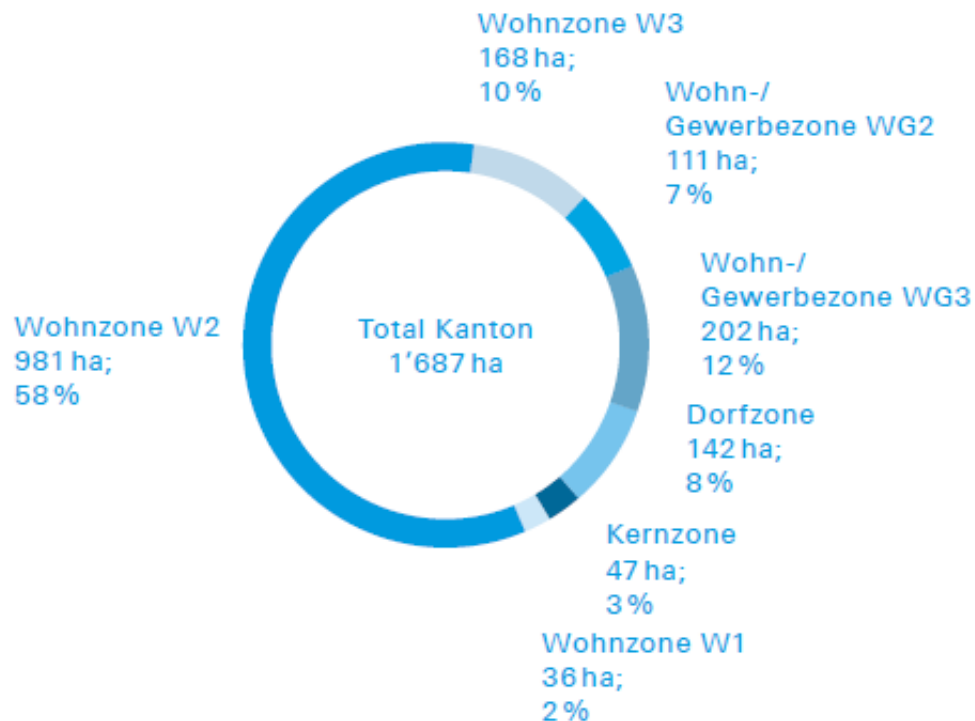
# Analyse der Ausgangslage wie ist eine Gemeinden aufgestellt?

Anteil verschiedener Wohnungsgrößen  
1990 und 2014 am Gesamtbestand



# Analyse der Ausgangslage wie ist eine Gemeinden aufgestellt?

Unüberbaute Bauzonen im Kanton Aargau

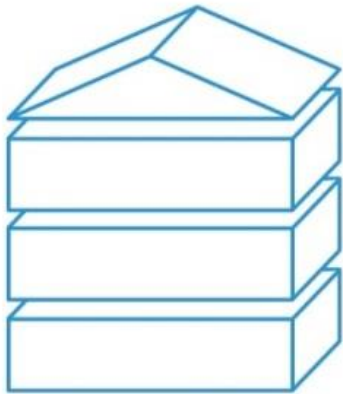


**zwei Drittel** der unüberbauten Reserven sind:

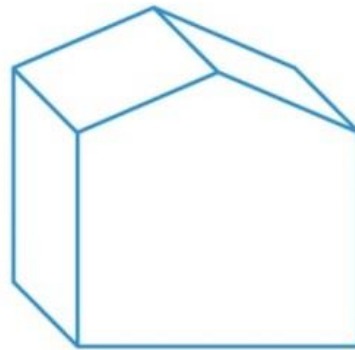
**W1 / W 2 / WG 2**

# Fokus auf zukünftige Bedürfnisse

## Diskrepanz Angebot und Nachfrage



Nachfrage



Angebot



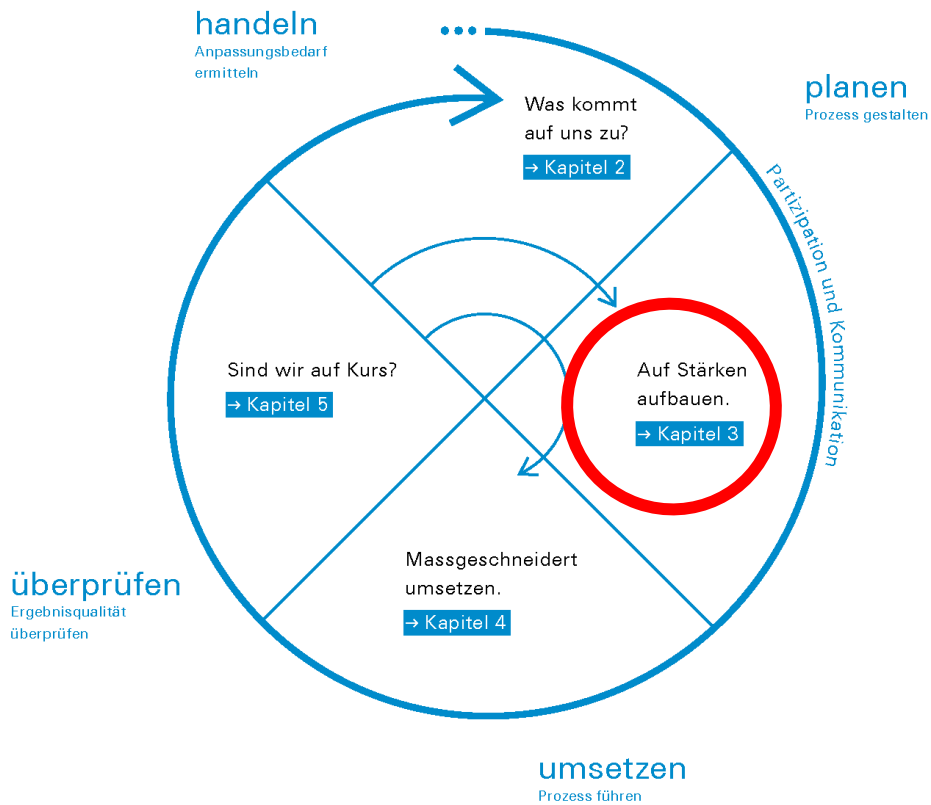
# Planungswegweiser

## Kapitel 3 – Auf Stärken aufbauen.

# Prozess

Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

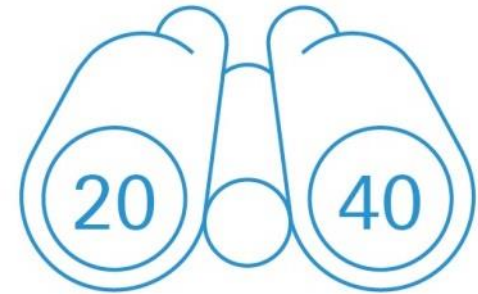
→ Kapitel 1



# Das Räumliche Entwicklungsleitbild

## Entwicklungsziele statt Aufzoning

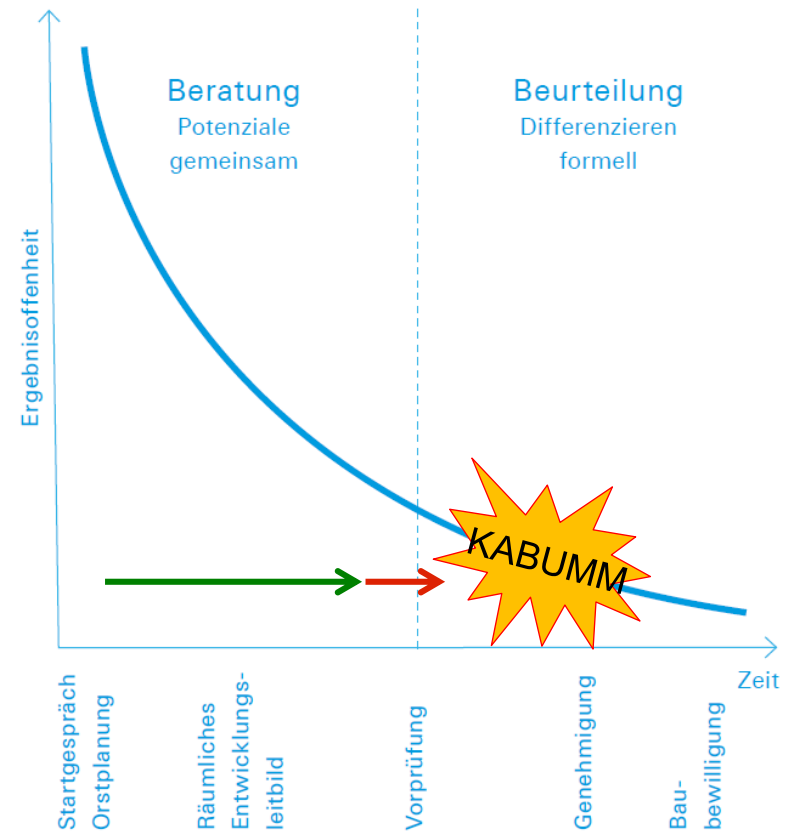
- Gesamtschau
- Stossrichtung für die nächsten 25 Jahre
- Standortsbestimmung
- Kommunikationsinstrument
- Koordinations- und Führungsinstrument
- Fundament für die Nutzungsplanung



# Mehrnutzen

## Qualität und Akzeptanz

- Abstimmung / Gegenstromprinzip
  - Grundsatzfragen
  - freier und kreativer Prozess
  - Mitwirkung
  - Bilder vermitteln
- > Seriös und frühzeitig starten

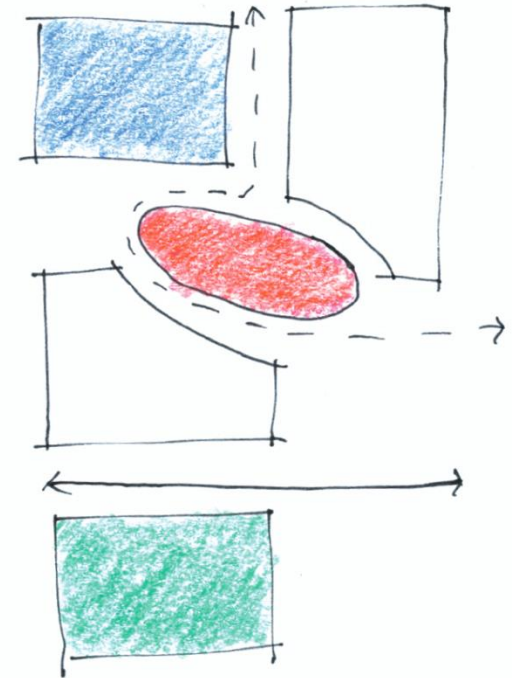




# Schwerpunktgebiete

## Gebietsspezifische Strategien

- a) Umstrukturieren (Transformieren)
  - b) Weiterentwickeln und Erneuern
  - c) Bewahren
  - d) Neuentwickeln
  - e) (Noch) Nichtentwickeln
- > Unterstützung holen



# Realisierung

## Weg zum Ziel

- Prioritäten setzen
- Zeitplan entwickeln
- Massnahmenbündel / Realisierungsprogramm
- Zuständigkeiten festhalten



# Ergebnis / Kerninhalte

## Karten und Erläuterungen

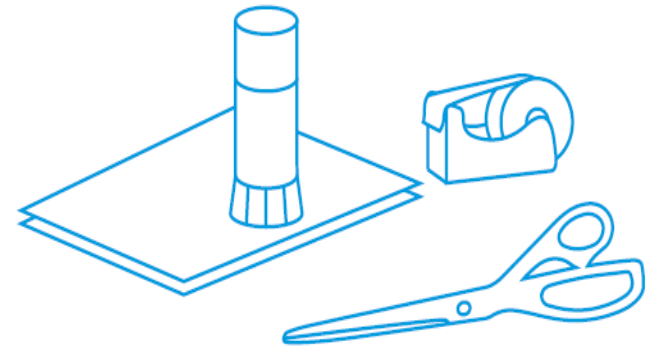
- Ausgangslage
- Prozess
- Analyse
- Einordnung
- Schlussfolgerung
- Massnahmen
- Umsetzung



# Thematische Vertiefungen

## Nachgelagerte Studien

- Arbeit geht weiter
  - Neue Fragen
  - Tiefere Flughöhe
  - Thematische Abstimmungen
  - Gebietsbezogene Konzepte und Studien
  - Neue Mitwirkungskultur nutzen / verankern
- > Unterstützung holen





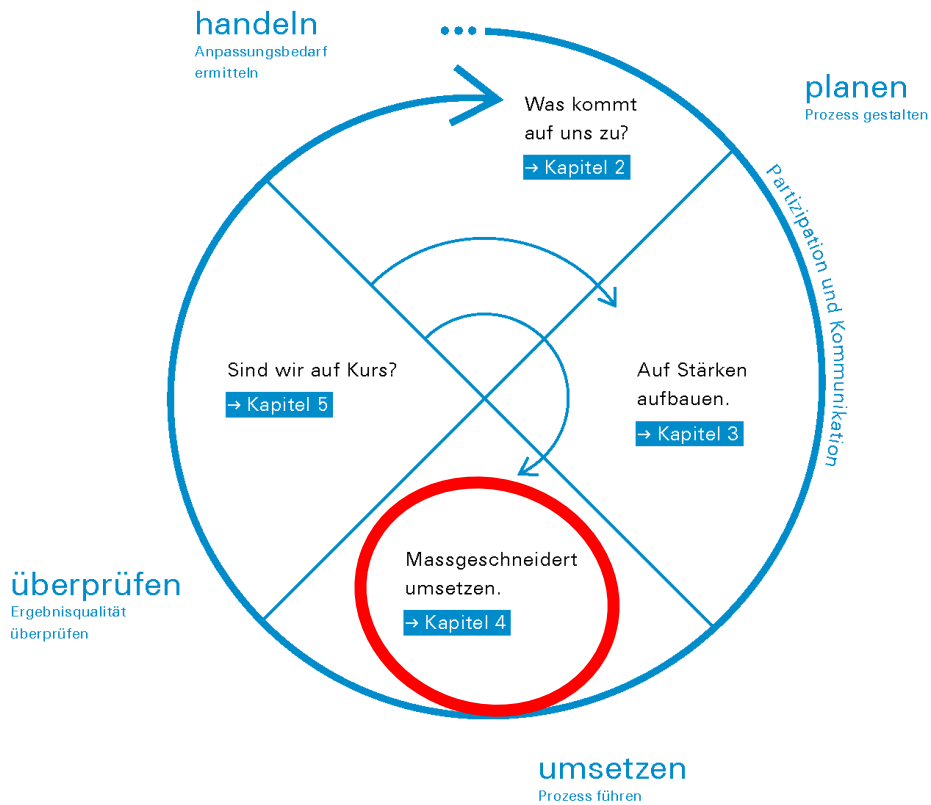
# Planungswegweiser

## Kapitel 4 – Massgeschneidert umsetzen.

# Prozess

Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

→ Kapitel 1



## → massgeschneiderte Innenentwicklung



### **Sichern mittels:**

- ✓ Vorbildfunktion
- ✓ Kommunikation
- ✓ Verträge
- ✓ Beratung
- ✓ Konzepte
- ✓ Pläne
- ✓ Zonen
- ✓ Bestimmungen
- ✓ etc.

# Lösungsfeld-Matrix

## Kooperative Regelungsansätze

## Behördenverbindliche Regelungsansätze

## Grundeigentümerverbindliche Regelungsansätze

	A	B	C	D	E	F	G	H
<b>A</b> Wohnflächen und Kooperation	Moderation Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern (Grundigentümer Association) Verträge							
<b>B</b> Revitalisierung	Gezielte Eingriffe in Freizeitanlagen Gezielte Eingriffe in Freizeitanlagen, Grünflächen							
<b>C</b> Gebietsbezogene Konzepte und Studien	Charakterstudien, Werteverstärkung Freizeitanalysen							
<b>D</b> Nachbarschaftliche Erfindungsförderung, Pilotprojekte	Kommunale Erfindungsförderung							
<b>E</b> (NRO) - Qualitätsbewertung und Ausrichtung auf Innovationsförderung	Qualitätskriterien festlegen und Ziele Spezifische Ziele für einzelne mit Grundeigentümern Vorbereitung einer gemeinsamen Initiative Vorbereitung einer Kooperationsvereinbarung NRO-Spezifische Anforderungen Charakteristika im Ballbereich festlegen Gemeinsame Ausrichtung Spezifische Orientierung Kommunale Netzwerke fördern, Netzwerke Gemeinsame Netzwerke fördern (NRO-Förderung)							
<b>F</b> Grundbesitzprozesse	Spezifische Orientierung Kommunale Netzwerke fördern, Netzwerke Gemeinsame Netzwerke fördern (NRO-Förderung)							
<b>G</b> Quartierbezogene Zonen	Charakteristika im Ballbereich festlegen Gemeinsame Ausrichtung Spezifische Orientierung Kommunale Netzwerke fördern, Netzwerke Gemeinsame Netzwerke fördern (NRO-Förderung)							
<b>H</b> Studien, Lösungsweg, Großbauweise und Quartierstudien	Charakteristika im Ballbereich festlegen Gemeinsame Ausrichtung Spezifische Orientierung Kommunale Netzwerke fördern, Netzwerke Gemeinsame Netzwerke fördern (NRO-Förderung)							

## Verfolgter Strategieansatz

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

## Thematische Schwerpunkte



■ Nicht mit ■ Nicht mit □ Nicht mit

# Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Einwohnerzahl / Einwohnerdichte:

- Was ist theoretisch möglich?
- Was ist realistisch begründbar in 15 Jahren möglich?
- Was ist realistisch begründbar in 25 Jahren möglich?

Entspricht die realistische Abschätzung

- den Innenentwicklungszielen?
- den raumplanungsrechtlichen Vorgaben?





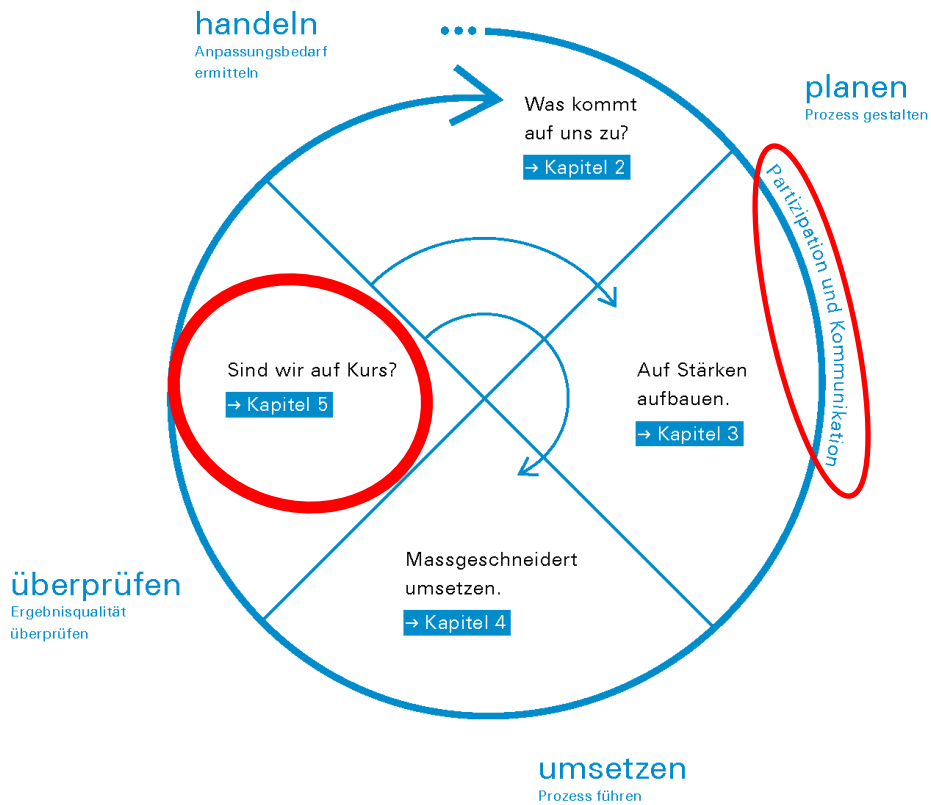
# Planungswegweiser

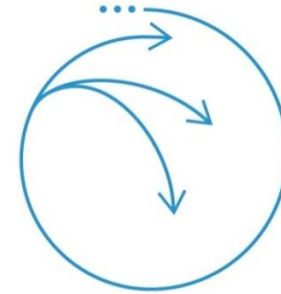
## Kapitel 5 – Sind wir auf Kurs?

# Prozess

Eine neue Kernaufgabe für Gemeinden.

→ Kapitel 1





## Erfolgskontrolle

### Sind wir auf Kurs?

- Bestätigung od. Feinjustierung der Entwicklungsrichtung?  
→ *Erfolgskontrolle (qualitativ und quantitativ)*
- Dialog aufrechterhalten!  
→ *Erreichung der Ziele/Wirkung diskutieren, Akzeptanz*
- Neue Fragen bedingen neue Antworten...  
→ *Aktualität und Zweckmässigkeit hinterfragen, Justierung*

# Innenentwicklung als Chance

**Tabelle 6 - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]**

Zone	Bruttofläche [ha]	realisierbarer Anteil	Einwohner
Gemeinde	Total	Tabelle 2 [R]	Tabelle 3 [R]
WA	0.0	-	-
WB	11.9	-	-
WC	3.5	-	-
WA4+	0.0	90	53
WA2	0.0	-	-
WA3	0.0	-	-
WG	0.0	-	-
K3	0.0	-	-
K	3.7	-	-
Total	0.0	-	-
	4.9	-	-
	24.0	10	-
		100	53

Einwohner aktuell  
 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen:  
 Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen:  
 Realisierbare Kapazität in den Wohn- und Mischzonen:  
 rechnerisch max. mögliche Kapazität in den Wohn- und Mischzonen:  
 Einwohner-Kapazität in den Wohn- und Mischzonen:

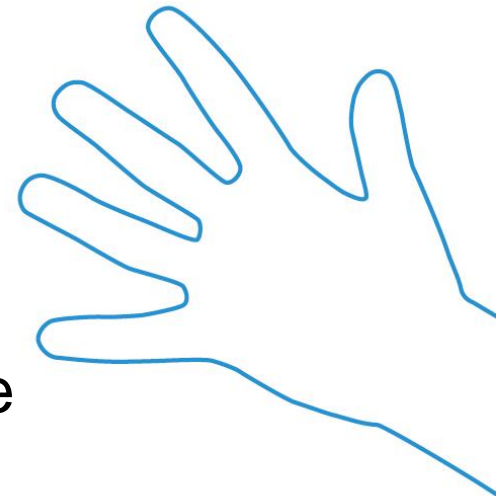


BZ über BZAG 2010	BZ über BZAG 2011

# Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

## Was braucht es dazu? – 5 Erfolgsfaktoren für Gde

1. Der Gemeinderat geht voran und gibt der Planung ein Gesicht
2. Einbezug der Bevölkerung
3. Auf Stärken aufbauen
4. Massgeschneiderte Planungsinstrumente
5. Ausrichten auf die Herausforderungen der Zukunft



Nicht alle Gemeinden werden die kantonalen Ziele und Vorgaben gleich gut oder gleich schnell erreichen.

Aber alle sollen ihren Dichte- und Qualitätspfad finden und diesen Weg einschlagen / weiterverfolgen.



**Danke für die  
Aufmerksamkeit  
und die  
Zusammenarbeit**