



Im Rahmen der Veranstaltung «Partnerschaftliche Arealentwicklung», organisiert durch ZurzibietRegio, gab es zwei Exkursionen nach Koblenz und Bad Zurzach. Im Futurum lauschen die Behördenmitglieder und Fachleute den Ausführungen des Zurzacher Gemeindeammanns Reto S. Fuchs, der schildert, wie die Entwicklung des Bahnhofareals in Angriff genommen wurde.

# Arealentwicklung: Aus der Praxis lernen

Das Zurzibiet ist als Spätzügler ins Rennen gestartet, hat zum Thema «Siedlungsentwicklung» inzwischen aber seine Hausaufgaben gemacht. Jetzt fehlt nur noch die Umsetzung.

**BAD ZURZACH** (tf) – Wer sich unter dem Stichwort «Projekte» durchs Dossier «Siedlungsentwicklung» auf [www.zurzibietregio.ch](http://www.zurzibietregio.ch) klickt, erkennt bald, dass der Gemeindeverband ZurzibietRegio zu den Fragen der Raumplanung nicht untätig geblieben ist. Im Gegenteil: Seit 2016 wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro «sa partners» ein ganzes Arsenal an Instrumenten und Arbeitshilfen entwickelt, die den Gemeinden im Zurzibiet den Weg in die Zukunft erleichtern respektive ebnen sollen. Man möchte, wie das bereits in der Vision Zurzibiet im Jahr 2011 verankert wurde, eine attraktive Wohn- und Arbeitsregion sein. Und die Ausgangslage ist nicht schlecht, denn: Obschon mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes im Kanton Aargau quasi ein Einzonungs-Stopp verordnet wurde, ist im Zurzibiet vorerst kein Engpass in Sicht. Den inzwischen überbauten Bauzonen mit einer Fläche von 1165 Hektaren, stehen immer noch unüberbaute Bauzonen in der Summe von 217 Hektaren gegenüber. Kommt hinzu, dass von diesen 217 Hektaren be-

reits gegen 180 Hektaren Bauzone erschlossen sind und baureif vorliegen. Das Problem war: Bis vor Kurzem fehlte eine regionale Übersicht zu den Bauzonen in den einzelnen Gemeinden und zur Frage, bei welchen Grundeigentümern überhaupt ein Interesse vorhanden ist, die Bauzonen auf den Markt zu bringen.

## Von der Potenzialkarte zur Arbeitshilfe zur Exkursion

Im Zurzibiet begann die Phase der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema ungefähr vor vier Jahren mit der Erarbeitung der sogenannten Potenzialkarte. Sie war ein erster Meilenstein. Aus der Vogelperspektive hatten die Planer aufs Zurzibiet geschaut und Gebiete ausgemacht, die aus raumplanerischer Sicht Potenzial zur Weiterentwicklung aufwiesen. Gleichzeitig ging man in jeder Gemeinde auf die Grundeigentümer von brachliegenden Bauzonen-Parzellen zu und fragte nach ihren Vorstellungen und Entwicklungsabsichten.

Ergänzend zu diesen Arbeiten wurden im Zurzibiet Areale geortet, die sich be-

sonders gut eignen könnten für eine Ansiedlung von Hightech-Partnern. Auch den Fragen zur «Aufwertung von Strassenräumen», zu den «Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension» und zur qualitativen Innenentwicklung stellte man sich und erarbeitete erste Arbeitshilfen für die Gemeinden und ihre Fachleute. Immer wieder wurden die Behördenmitglieder mit Werkstatt-Berichten ins Bild gesetzt über den Stand der Dinge. Auch wenn «Siedlungsentwicklung» nicht sexy klingt und keine Lust macht auf mehr, gab und gibt man sich alle Mühe, jenen, die die Entwicklung des Zurzibiets mitprägen, das Thema näherzubringen.

## Vom guten Beispiel ausgehen

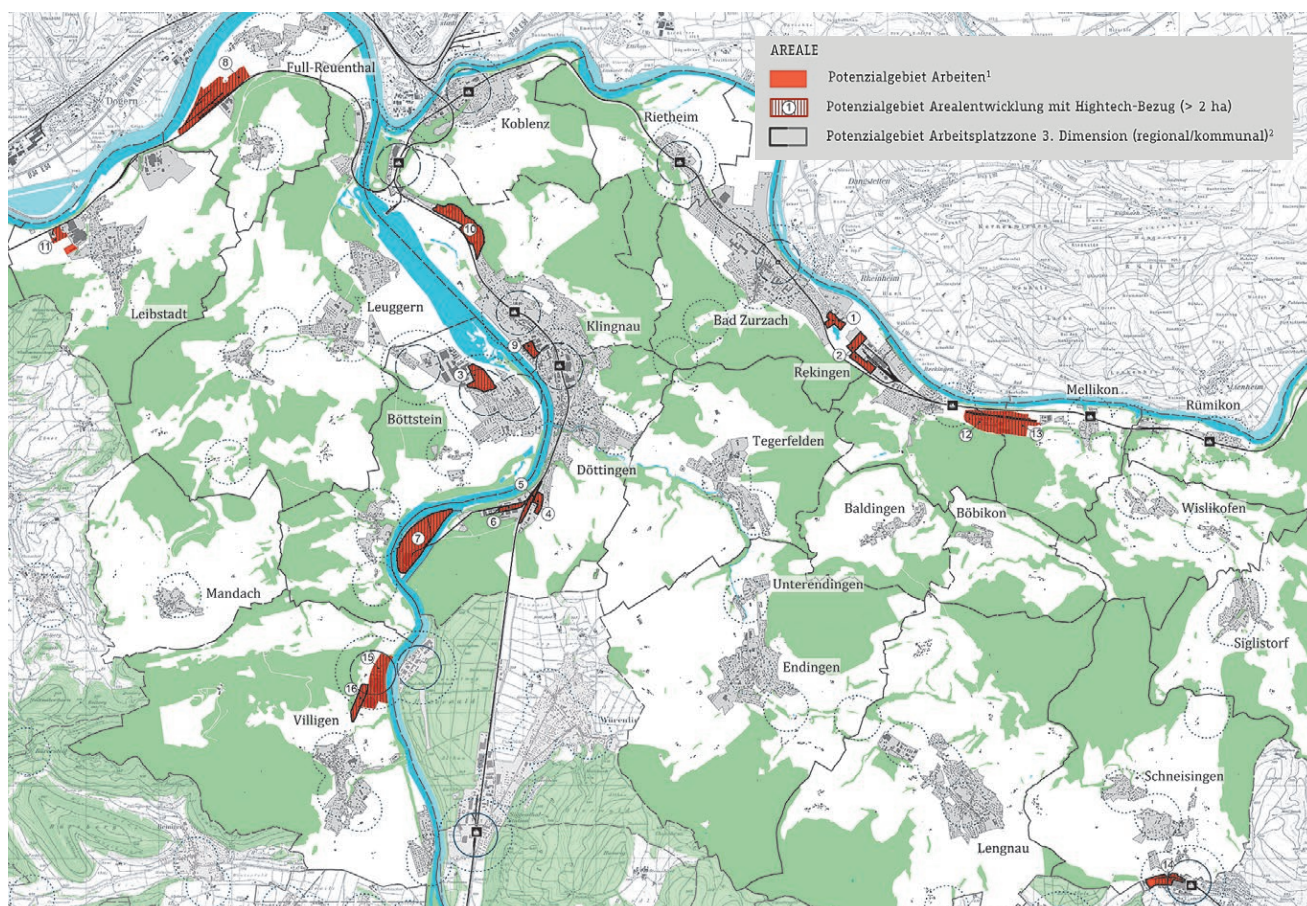
In diesem Kontext ist auch das Seminar «Partnerschaftliche Arealentwicklung» zu sehen, das am Donnerstag mehrheitlich in Bad Zurzach stattfand. Eingeladen waren Gemeindevertreter und Fachleute und konfrontiert wurden sie mit einem halben Dutzend Beispielen aus der Praxis, in Anlehnung ans Englische als sogenannte Best-Practice-Bei-

spiele bezeichnet. Vier der sechs Beispiele für Arealentwicklungen im Aargau wurden in Vortragsform vorgestellt, durch die Gemeindeammänner aus den jeweiligen Gemeinden, für die übrigen zwei Beispiele verliessen die Zuhörer das Zurzacher Langwieszentrum und gingen auf Exkursion, einmal zur Zentrumsüberbauung ins Koblenzer Hinterdorf und einmal ins Futurum Zurzach, wo die Entwicklung des Bahnhofgebiets mit Bächle-Areal und Fischer-Areal näher vorgestellt wurde. In den vier Vorträgen des Vormittags ging es um die Zentrumsplanung in Stetten, um die Entwicklung der Landi-Parzelle in Jonen, um die Zentrumsentwicklung des Gebiets «Bollerli» in Mutschellen und um die Entwicklungszone «Grossacher» in Böttstein.

## Viele Wege führen nach Rom

Es war vermutlich kein Zufall, dass die vorgestellten Beispiele zu Areal-Entwicklungen im Aargau alle etwas anders daher kamen. Für die Zuhörer wurde offensichtlich, dass es verschiedene Wege zum Ziel gibt. Im Fall von Stetten hat eine Testplanung zum Ziel geführt, im Zuge derer drei Architekturbüros je drei Varianten zur Schaffung eines neuen Dorfkerns ausgearbeitet haben. In Jonen dagegen entschied man sich für das Instrument eines Projekt-Wettbewerbs, aus dem heraus ein Siegerprojekt hervorgeht, das dann auch umgesetzt wird. Die im Mutschellen betroffenen Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen griffen wiederum auf das noch selten genutzte Instrument eines regionalen Sachplans zurück. Am Beispiel der Zurzibiet Gemeinden konnte schliesslich aufgezeigt werden, wie nützlich es sein kann, wenn ein kommunaler Entwicklungsrichtplan vorliegt.

Aus allen Best-Practice-Beispielen ging deutlich hervor, dass Akteure, die Areale entwickeln wollen, möglichst früh in den Dialog mit allen involvierten Parteien treten sollten. Auch die Bevölkerung darf nicht vergessen gehen. Es ist ausserdem in der Regel kein Nachteil, wenn die Gemeinde, in der das entsprechende Areal liegt, eine federführende Rolle einnimmt im Gesamtprozess. Was ebenfalls klar wurde: Wer nicht Arbeit für die Katz machen will, ist gut beraten, den Kanton rechtzeitig – besser früh als spät – einzubeziehen. Und die Verantwortlichen sollten sich darüber im Klaren sein, dass die Entwicklung eines Areals ein langwieriger Prozess sein kann, der viel Geduld erfordert und Amtsperioden überdauern kann. Hier gilt es, den Know-how-Transfer sicherzustellen.



Eine der Übersichten, die im Laufe der letzten Jahre erarbeitet wurden: Eine Karte, die Areale zeigt, die Entwicklungspotenzial haben und mit Fokus «Hightech» vorangetrieben werden könnten.