

# **Regionales Siedlungsgebiets- management «Zurzibieter Weg» Reglement**

*Beschluss Abgeordnetenversammlung, 09. Dezember 2021*

## Inhalt

1. Einleitung.....	3
1.1. Ausgangslage .....	3
1.2. Grundlagen.....	3
1.3. Definition.....	3
2. Regionale Grundsätze.....	4
2.1. Die 8 Grundsätze des «Zurzibierter Wegs».....	4
3. Prozessdesign und Kompetenzregelung.....	6
3.1. Prozessdesign.....	6
3.2. Prozessablauf.....	6
4. Kriterienkatalog.....	7
4.1. Aufbau Kriterienkatalog.....	7
4.2. Leitsätze .....	8
4.3. Beurteilungsmethodik.....	10
5. Checkliste regionale Potenzialflächen.....	12
5.1. Bedeutung regionaler Potenzialflächen .....	12
5.2. Checkliste regionale Potenzialflächen.....	12
6. Konzept Aktivierung regionaler Topf.....	13
6.1. Konzeptinhalte .....	13
6.2. Konzepterarbeitung .....	13
7. Monitoringkonzept.....	16
7.1. Monitoringkonzept.....	16
8. Genehmigung .....	17
Anhang .....	18
1. Schema Prozessablauf .....	18
2. Checkliste regionale Potenzialflächen .....	20

# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage

Durch das Tool der **regionalen Siedlungsgebietstöpfe** erhalten die Regionalplanungsverbände und Gemeinden des Kantons Aargau ein neues Werkzeug, womit Einzonungen von Bauzonen für regional abgestimmte Vorhaben ermöglicht werden.

Zur Bestimmung der Rahmenbedingungen für den Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf hat ZurzibietRegio die vorliegende Arbeitshilfe «Zurzibieter Weg» zum regionalen Siedlungsgebietsmanagement erarbeitet.

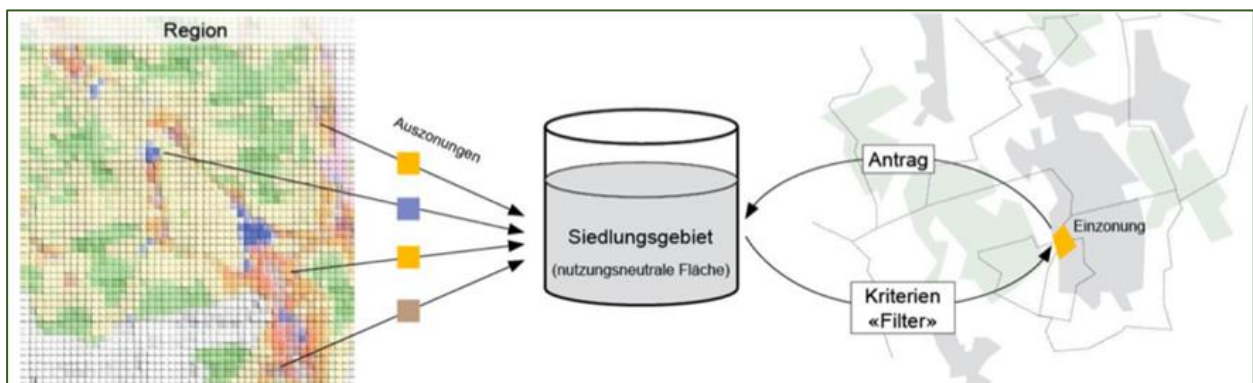
## 1.2. Grundlagen

Diese regionale Arbeitshilfe stützt sich auf den vom Kanton Aargau erarbeiteten «Handlungsleitfaden regionales Siedlungsgebietsmanagement» (20. Dezember 2019) und die übergeordneten Planungsgrundlagen von Kanton und Region.

## 1.3. Definition

Unter regionalem Siedlungsgebietsmanagement wird das Organisieren / Managen von Siedlungsgebiet auf regionaler Stufe verstanden. Dies betrifft sowohl **Wohn-, Misch- und Zentrumszonen** als auch **Arbeitszonen** oder **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**.

- Das Siedlungsgebiet von ausgezonten Bauzonen steht der Region für Einzonungen zur Verfügung.
- Siedlungsgebiet im regionalen Topf ist **nutzungsneutral**.



## 2. Regionale Grundsätze

### 2.1. Die 8 Grundsätze des «Zurzibieter Wegs»

#### **Kompetenzregelung**

Wesentliche Kompetenz des Regionalplanungsverbandes ist die Bewirtschaftung\* des regionalen Siedlungsgebietstopfes. Im Rahmen des Projektes ist definiert, welche Gremien dabei über welche Kompetenzen verfügen.

\* *Bewirtschaftung beinhaltet das Organisieren und Managen sowie die (aktive) Speisung und das Verteilen des regionalen Topfes.*

#### **Beschluss von Kriterien**

Die Beurteilung von Zugriffsanträgen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf erfolgt nach festgelegten Kriterien.

#### **Transparenter Prozess**

Zur Gewährleistung einer hohen Akzeptanz sind die Gemeinden in die Erarbeitung des «Zurzibieter Wegs» einbezogen.

#### **Überregionaler Einsatz von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf**

Bei einem signifikanten übergeordneten Nutzen für ZurzibietRegio können Anfragen von ausserhalb der Region liegenden, räumlich angrenzenden Gemeinden bezüglich dem Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf im Einzelfall positiv beurteilt werden.

#### **Umgang mit Doppelmitgliedschaften**

Nur Primärmitglieder von ZurzibietRegio sind am Projekt «Zurzibieter Weg» beteiligt.

#### **Ausgleichs- / Entschädigungsregelung**

Gemeinden, welche einen Flächenbeitrag in den Siedlungsgebietstopf leisten, können gegenüber der Region keinerlei monetäre Ansprüche geltend machen und haben auch keine Vorteile bei einem allfälligen späteren Antrag auf Bezug von Siedlungsgebiet. Alternative Ausgleichsregelungen werden angestrebt.

### **Direkte (über-)kommunale Bauzonenumlagerungen**

Direkte Bauzonenumlagerungen zwischen Gemeinden (Schritt 2 des Prozesses Siedlungsgebietsmanagement) kann ZurzibietRegio zustimmend beurteilen, wenn diese einen Vorteil gemäss den definierten Kriterien bieten.

### **Freiwillige Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfes**

Neben der Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfes als Folge von (Teil-)Revisionen der Bau- und Nutzungsordnung wird im Rahmen des «Zurzibieter Wegs» die freiwillige Speisung des Siedlungsgebietstopfes durch geeignete Massnahmen gefördert.

## 3. Prozessdesign und Kompetenzregelung

### 3.1. Prozessdesign

Will eine Gemeinde Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf beziehen, erfolgt die Antragstellung und Beurteilung nach einem **definierten** und **einheitlichen Prozessdesign**.

Die Beurteilung der Anträge erfolgt dabei nach einem festgelegten Kriterienkatalog und durch die vorgegebenen Gremien (vgl. Kapitel 4 «Kriterienkatalog»). Für die fachliche Beurteilung des Antrages ist ein durch die Abgeordnetenversammlung gewähltes Beurteilungsgremium zuständig. Die politische Beurteilung eines Antrages obliegt dem Vorstand und bei Bedarf der Abgeordnetenversammlung.

### 3.2. Prozessablauf

#### 1. und 2. Schritt: Eigene und (über-)kommunale Lösung

Der Antragsteller / die Gemeinde schöpfen die bestehenden Flächenreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen aus.

#### 3. Schritt: Regionale Lösung (auf Schema (Anhang 1) **türkis gestrichelter Abschnitt**)

Finden sich keine geeigneten Flächen für das Vorhaben innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen, kann ein Antrag auf Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf an ZurzibietRegio gestellt werden.

#### 4. Schritt: Überregionale Lösung

Sind im regionalen Siedlungsgebietstopf keine geeigneten Flächen vorhanden, unterstützt die Region den Antragsteller bei der Suche nach einer überregionalen Lösung.

*Schema Prozessablauf: siehe Anhang 1*

## 4. Kriterienkatalog

### 4.1. Aufbau Kriterienkatalog

Anträge für den Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf werden nach einem definierten **Kriterienkatalog** beurteilt.

Der Kriterienkatalog gliedert sich in die folgenden vier Kriterienfelder:



Pro Kriterienfeld definiert ZurzibietRegio übergeordnete Leitsätze sowie ein Indikatorenset. Diese Indikatoren sind bei der Beurteilung von Anträgen zu berücksichtigen.

## 4.2. Leitsätze

Kriterienfeld	Leitsätze	Indikatorenset
Regions-spezifisch	<p>Es muss den regionalen Entwicklungszielen gemäss der «Vision Zurzibiet» entsprochen werden.</p> <p>Es muss eine qualitative und nachhaltige Entwicklung gefördert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung einer qualitativen und nachhaltigen Entwicklung (Wohnen / Arbeiten)</li> <li>- Inwertsetzung der bestehenden Infrastruktur (ÖV-Achsen)</li> <li>- Förderung lebendiger Zentren (Grund- und Regionalzentren)</li> <li>- Förderung der Schwerpunktsachsen (Freizeit, Wirtschaft, Landschaft)</li> <li>- Stärkung der Entwicklungsschwerpunkte (Wirtschaft und Wohnen)</li> <li>- Aktivierung von Entwicklungspotenzialen</li> <li>- Schaffung von herausragenden Qualitätsmerkmalen im Sinne eines Leuchtturmes</li> </ul>
Projekt-spezifisch	<p>Es muss ein Mehrwert für die Region generiert werden.</p> <p>Es muss ein Beitrag zu einem attraktiven Wohn- und/oder Wirtschaftsstandort geleistet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der Standortattraktivität als Wohn- und/oder Wirtschaftsregion</li> <li>- Förderung einer ausgewogenen sozialen Dichte (Nutzungsdichte, bauliche Dichte, funktionale Dichte)</li> <li>- Schaffung einer angemessenen Arbeitsplatzdichte</li> <li>- Sicherstellung von Markt- und Zukunftsfähigkeit des Projektes (Erweiterungs- und Transformationspotenzial)</li> <li>- Sicherstellung einer hohen Wertschöpfung mit Ansiedlung von Haupt- und Firmensitzen</li> <li>- Förderung von regional bedeutenden Infrastrukturanlagen (bspw. für Bildung, Sport und/oder Kultur)</li> </ul>
Nutzungs-spezifisch	<p>Es soll zur Profil- und Identitätsbildung des Zurzibiets beigetragen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Region als Hightech-, Energie-, Dienstleistungs-, Gesundheits- und Tourismusstandort</li> </ul>

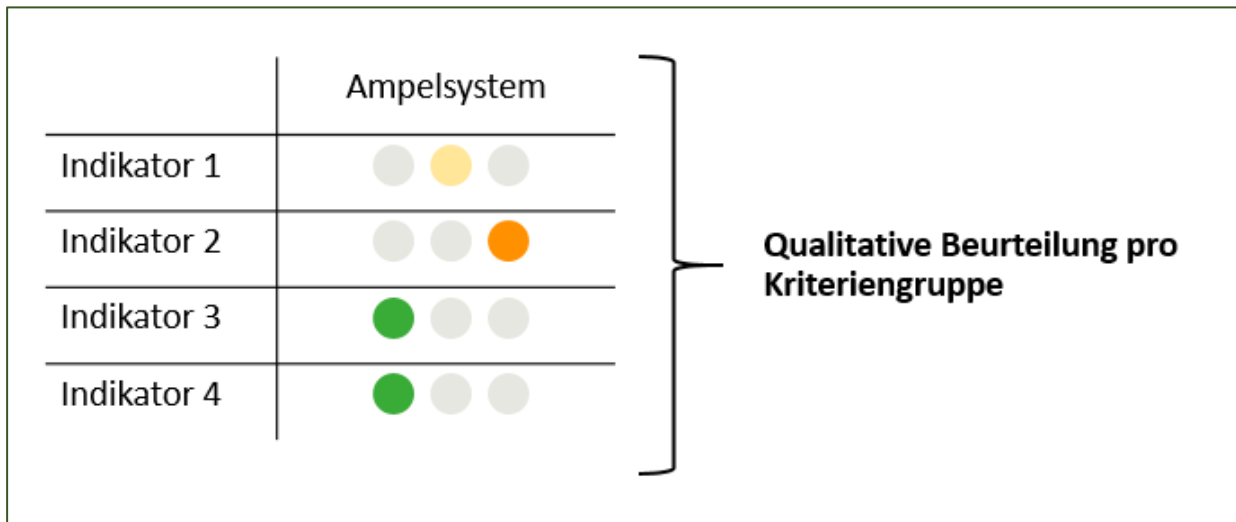


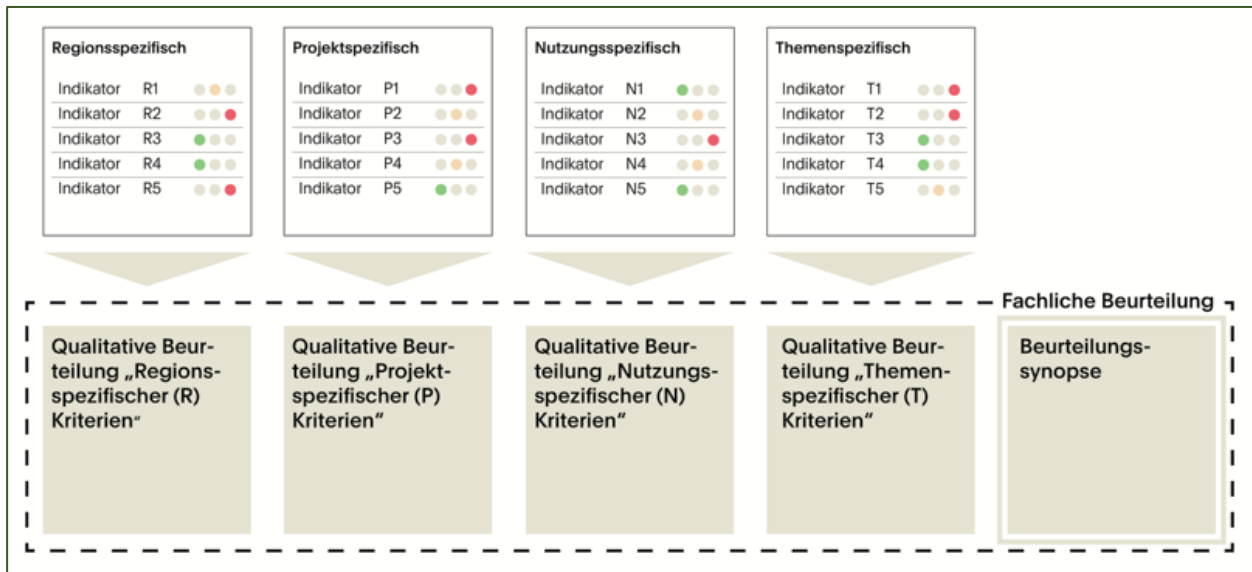
	<p>Es ist zu einer attraktiven Durchmischung und einem diversifizierten Angebot beizutragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung eines nachhaltigen Standortes für produzierenden Gartenbau, Landwirtschaft und Rebbau sowie insbesondere bereits ansässige lokale kleine und mittlere Unternehmen (KMU)</li> <li>- Förderung eines diversifizierten Wohnraum- und Arbeitsplatzangebotes</li> <li>- Stärkung eines attraktiven Versorgungsangebotes</li> <li>- Sicherstellung regionaler Zentralitäten</li> <li>- Förderung der Belebung und Durchmischung</li> </ul>
<p>Themen-spezifisch</p>	<p>Es soll eine nachhaltige und siedlungsverträgliche Mobilitätsentwicklung gefördert werden.</p> <p>Die bestehenden Landschaftsqualitäten sind zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimieren von negativen Verkehrsauswirkungen und zusätzlicher Belastungen</li> <li>- Siedlungsverträglicher Modal Split (Förderung ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr)</li> <li>- Inwertsetzung des ÖV</li> <li>- Berücksichtigung resp. Förderung landschaftlicher Lagequalitäten und einer hohen Biodiversität</li> <li>- Sicherstellung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>

### 4.3. Beurteilungsmethodik

Pro Kriteriengruppe erfolgt eine **qualitative Beurteilung** des Antrages. Grundlage hierfür bildet die Bewertung der Indikatoren nach einem Ampelsystem.

Die Beurteilungen pro Kriteriengruppe werden schlussendlich in einer Beurteilungssynopse einander gegenübergestellt und es erfolgt die abschliessende fachliche Beurteilung des Antrages.





## 5. Checkliste regionale Potenzialflächen

### 5.1. Bedeutung regionaler Potenzialflächen

Für die Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs bestehen die folgenden Möglichkeiten:

1. Auszonungen im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen
2. Überschuss bei (über-)kommunalen Bauzonenumlagerungen
3. Aktive Speisung durch Regionalplanungsverband / Gemeinden

ZurzibietRegio verfügt über eine grosse Anzahl an Flächen, welche sich für die **aktive Speisung** des regionalen Siedlungsgebietstopfs eignen könnten. Um diese Gebiete zu identifizieren, wurde die «Checkliste regionale Potenzialflächen» erarbeitet.

### 5.2. Checkliste regionale Potenzialflächen

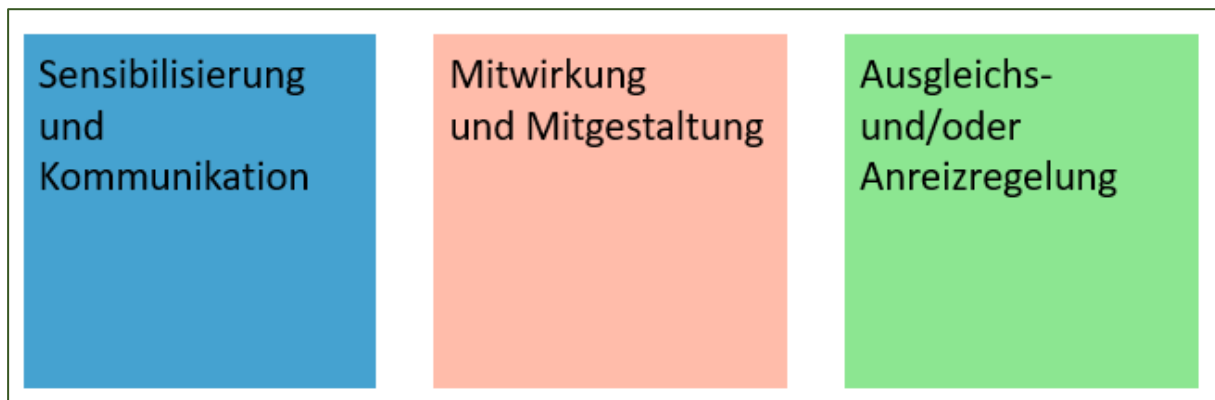
Zu den regionalen Potenzialflächen zählen Bauzonen, welche sich für die Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs empfehlen. Folgende Checkliste ist als Hilfestellung bei der Ermittlung solcher Flächen zu verstehen (Checkliste: siehe Anhang 2).

## 6. Konzept Aktivierung regionaler Topf

### 6.1. Konzeptinhalte

Der aktiven Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wurde ein entsprechendes Konzept zur Aktivierung des regionalen Siedlungsgebietstopfs erarbeitet.

Das Konzept zur Aktivierung des regionalen Siedlungsgebietstopfes setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:



### 6.2. Konzepterarbeitung

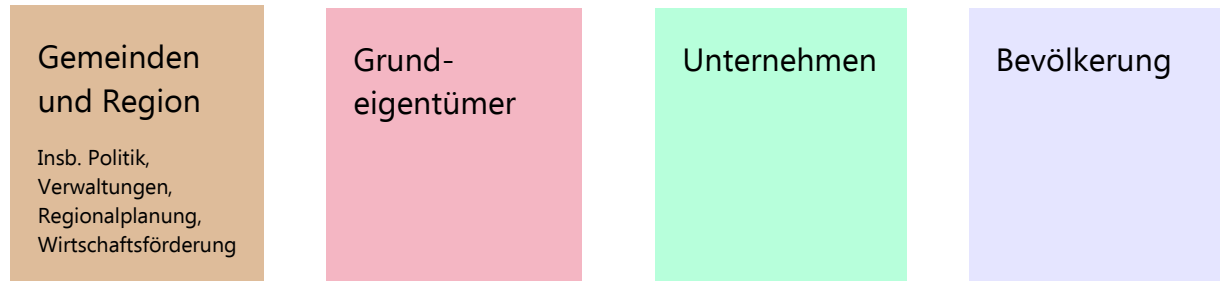
Das regionale Siedlungsgebietsmanagement stellt ein Werkzeug zur **regional abgestimmten Siedlungsentwicklung** dar. In Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern wurde das vorliegende Konzept zur Aktivierung des regionalen Siedlungsgebietstopfes im Rahmen eines Workshops erarbeitet. Die folgenden Schwerpunkte standen dabei im Vordergrund:

- Klärung der einzubeziehenden Akteure
- Definition von geeigneten Austauschformaten
- Ermittlung von Anreiz- und Ausgleichsmöglichkeiten

Für die drei Konzeptbestandteile zur Aktivierung des regionalen Siedlungsgebietstopfes haben sich die nachfolgenden Inhalte ergeben:

## Akteure

Insbesondere die folgenden Akteure sind bei der Aktivierung des regionalen Siedlungsgebietstopfes in geeigneter Form aktiv miteinzubeziehen:



## Formate

Um die verschiedenen Akteure für die Möglichkeiten und Chancen des regionalen Siedlungsgebietsmanagements zu **sensibilisieren** und diese entsprechend miteinzubeziehen, sind die folgenden Formate zu etablieren:

### Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen

Durch Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen werden die breite Öffentlichkeit und interessierte Kreise über aktuelle Entwicklungen informiert und für die Chancen des regionalen Siedlungsgebietstopfes sensibilisiert.

### Gemeindegespräche

Durch den regelmässigen Austausch zwischen Regionalplanungsverband und Gemeinden werden die gegenseitigen Entwicklungsvorstellungen diskutiert und Potenzialflächen eruiert.

### «Runde Tische»

Im Rahmen «Runder Tische» äussern die verschiedenen Akteure ihre Anliegen und stimmen diese miteinander ab.

## Ausgleichs- / Anreizregelungen

Monetäre Ausgleichsleistungen für den Bezug aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf oder für die Speisung des Siedlungsgebietstopfes werden vom Kanton Aargau kategorisch ausgeschlossen. Im Rahmen des Workshops mit den Gemeindevertretern wurde dies kritisch hinterfragt. Die folgenden Ansätze betreffend Ausgleichs- / Anreizregelungen konnten ermittelt werden:

Regional-  
entwicklung  
im Fokus

Bonussystem

Alternative  
monetäre  
Anreize

## Ansätze Ausgleichs- / Anreizregelungen

Regionalentwicklung im Fokus

Eine aktive regionale Entwicklung dient allen Gemeinden. Projekte, welche einen solchen Mehrwert zu generieren vermögen, sind zu unterstützen und zu fördern. Im Rahmen der Umsetzung dieses Konzeptes kommt diesem Punkt eine besondere Bedeutung zu.

### *Bonussystem*

Gemeinden, welche den regionalen Siedlungsgebietstopf speisen, werden entsprechend registriert. Trägt eine Gemeinde durch die Speisung erheblich zu einer positiven regionalen Entwicklung bei, wird sie durch ein Bonussystem belohnt.

### *Alternative monetäre Anreize*




Obschon keine direkten monetären Entschädigungen vorgesehen sind, sollen solche definiert werden. Beispielhaft könnte ein regionaler Fonds mit zweckgebundener Verwendung geschaffen werden (Speisung über Mehrwertabgabe). Die Regelung erfolgt durch ein separates Reglement, welches durch die Abgeordnetenversammlung von ZurzibietRegio zu genehmigen ist.

## 7. Monitoringkonzept

### 7.1. Monitoringkonzept

Zur Überprüfung der Wirksamkeit des «Zurzibierter Wegs» wird ein Monitoring etabliert. In regelmässigen Zyklen wird auf diese Weise die Arbeitshilfe auf ihre Praktikabilität hin untersucht.

Das Monitoring gliedert sich in die folgenden drei Themenfelder:

	 <b>Speisung Siedlungsgebietstopf</b>	 <b>Bezug Siedlungsgebietstopf</b>	 <b>Schaffung regionale Mehrwerte</b>
<b>Kernelemente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aktivierung regionaler Siedlungsgebietstopf</li> <li>– Checkliste regionale Potenzialflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prozessdesign</li> <li>– Kompetenzregelung</li> <li>– Kriterienkatalog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regionale Entwicklungsziele</li> <li>– Kriterienkatalog</li> </ul>
<b>Fragen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie wurde der regionale Topf gefüllt?</li> <li>– In welchem Umfang wurde der regionale Topf gefüllt?</li> <li>– Sind die Bestandteile der Aktivierung zielführend und praxisorientiert?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ist der Prozess zielführend und effizient?</li> <li>– Sind die Kriterien pragmatisch und umsetzbar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konnte eine positive regionale Entwicklung erreicht werden?</li> <li>– Wurden regionale Mehrwerte generiert?</li> <li>– Widerspiegeln die Leitsätze die gewünschte regionale Entwicklung?</li> </ul>
<b>Kadenz</b>	jährlich	jährlich	alle 2 Jahre
<b>Reporting</b>	Geschäftsstelle ZurzibietRegio		
<b>Beurteilung</b>	Politische Beurteilung und Schlussfolgerung durch Vorstand und Abgeordnetenversammlung		



## 8. Genehmigung

Das Reglement «Zurzibierter Weg» wurden an der Abgeordnetenversammlung vom 9. Dezember 2021 genehmigt und per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt.



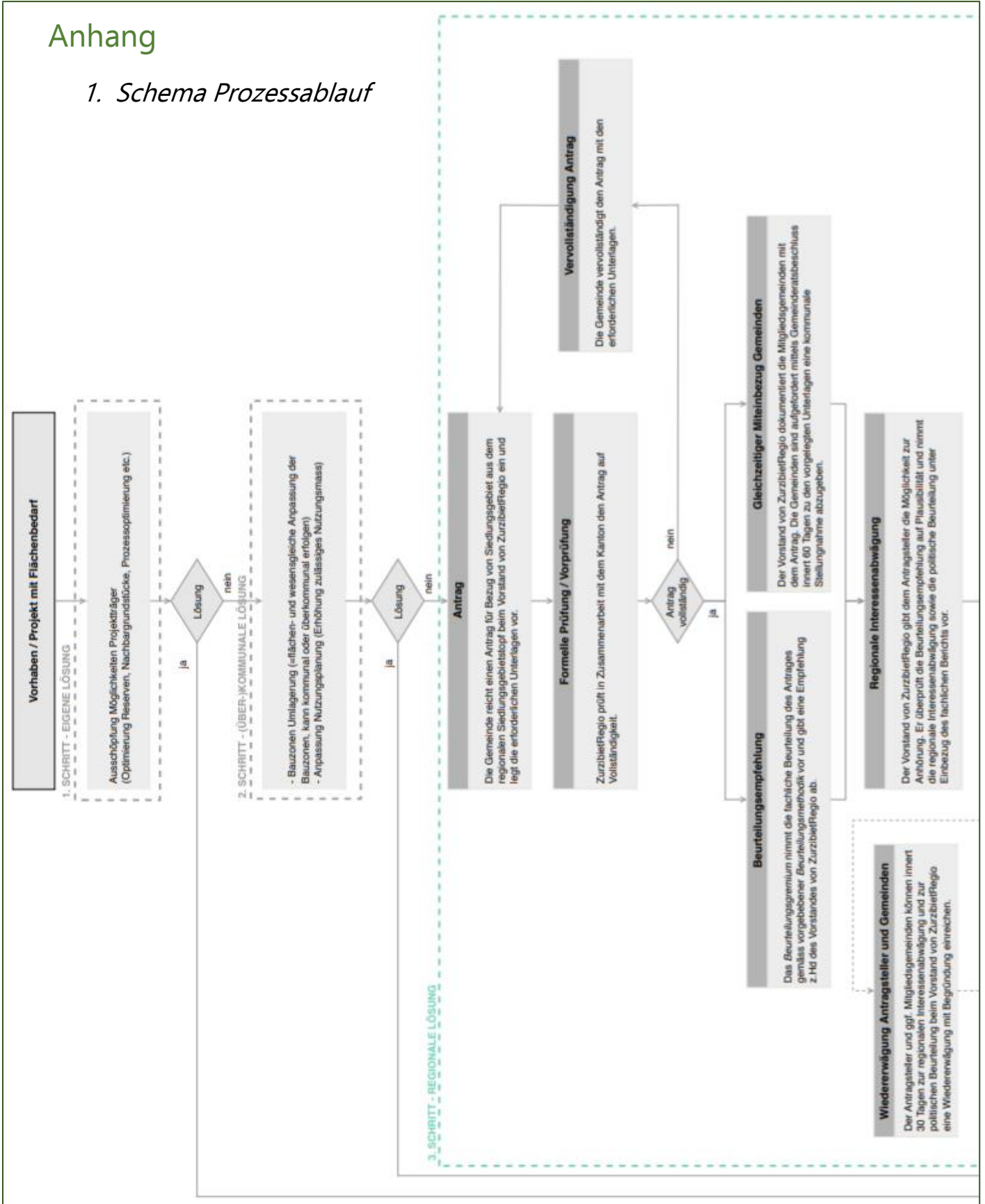
Felix Binder  
Präsident ZurzibietRegio

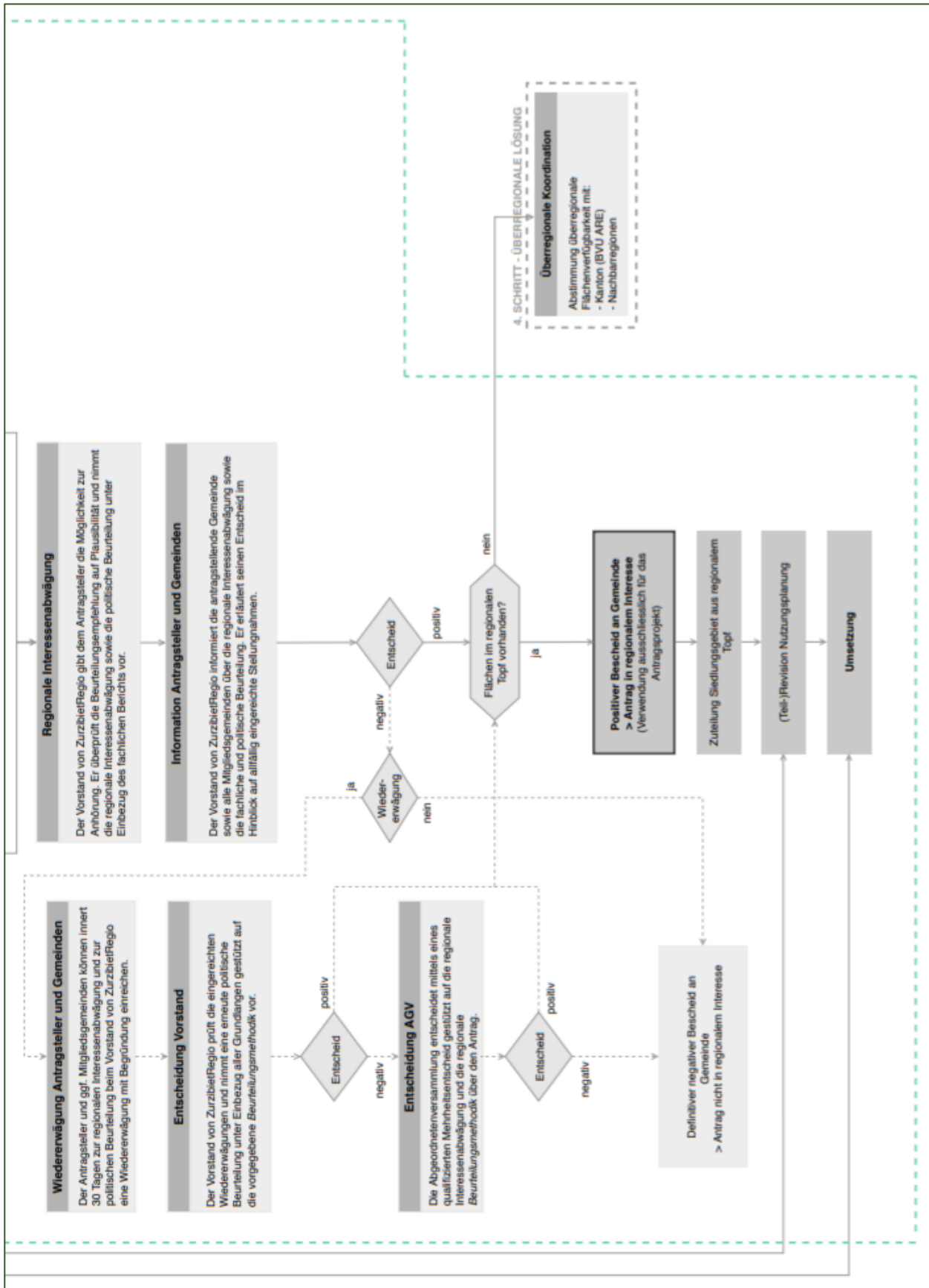


Martin Hitz  
Geschäftsleiter ZurzibietRegio

## Anhang

### 1. Schema Prozessablauf





## 2. Checkliste regionale Potenzialflächen

Kriterium	Erfüllt?	
	ja	nein
Gebiete mit zu grosser Bauzonendimensionierung		
Bauzonen ohne langfristige Entwicklungsabsichten		
Restflächen bei Bauzonenumlagerungen		
Ungünstige Parzellenstrukturen		
Schwierige topografische und/oder geologische Verhältnisse		
Flächen mit einem sehr hohen landschaftlichen und/oder ökologischen Wert		
Grundsätzlich schlechte Erschliessungsmöglichkeiten, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr		
Belastete Standorte oder Flächen mit Nutzungseinschränkungen (bspw. Nähe zu Hochspannungsleitungen)		