

# «Zurzibieter Weg 2.0»

Regionales Siedlungsgebietsmanagement

Reglement gemäss Art. 16a der Satzungen ZBR

Stand vom 26. Juni 2025

*Beschluss Abgeordnetenversammlung ZBR, 9. Dezember 2021*

*Erste Änderung und Ergänzung beschlossen von der  
Abgeordnetenversammlung ZBR am 26. Juni 2025*

## Inhalt

|      |                                                              |    |
|------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Einleitung zum «Zurzibiet Weg».....                          | 3  |
| 1.1. | Ausgangslage.....                                            | 3  |
| 1.2. | Grundlagen.....                                              | 3  |
| 1.3. | Definition «Zurzibiet Weg».....                              | 3  |
| 2.   | Regionale Grundsätze zum «Zurzibiet Weg».....                | 5  |
| 3.   | Prozessdesign und Kompetenzregelung.....                     | 7  |
| 3.1. | Prozessdesign.....                                           | 7  |
| 3.2. | Prozessablauf der Antragstellung.....                        | 8  |
| 4.   | Kriterienkatalog ZBR.....                                    | 10 |
| 4.1. | Aufbau Kriterienkatalog.....                                 | 10 |
| 4.2. | Leitsätze und Indikatorenset.....                            | 11 |
| 4.3. | Beurteilungsmethodik.....                                    | 13 |
| 5.   | Freiwillige Speisung durch regionale Potenzialflächen.....   | 15 |
| 5.1. | Checkliste regionale Potenzialflächen.....                   | 15 |
| 5.2. | Mögliche Akteure.....                                        | 15 |
| 5.3. | Wichtige Rahmenbedingung der Einvernehmlichkeit.....         | 15 |
| 6.   | Monetärer Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR.....         | 16 |
| 6.1. | Anreiz für Speisung durch Ausgleich bei Bezug.....           | 16 |
| 6.2. | Prinzipien Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR.....        | 17 |
| 7.   | Monitoringkonzept.....                                       | 19 |
| 7.1. | Monitoring.....                                              | 19 |
| 8.   | Genehmigung.....                                             | 20 |
|      | Anhang.....                                                  | 21 |
| 1.   | Prozessablauf der Antragstellung (Ablaufdiagramm).....       | 22 |
| 2.   | Checkliste regionale Potenzialflächen (aktive Speisung)..... | 23 |

## 1. Einleitung zum «Zurzibieter Weg»

Mit den regionalen Siedlungsgebietstöpfen besteht für die Regionalplanungsverbände und die Gemeinden des Kantons Aargau ein Werkzeug, womit Einzonungen von Bauzonen für regional bedeutsame Vorhaben möglich sind (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2). Auch solche Einzonungen müssen den übergeordneten Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) entsprechen und regional abgestimmt sein (vgl. § 13 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen, Baugesetz, BauG).

### *1.1. Ausgangslage*

Zur Bestimmung der Rahmenbedingungen für den Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf und des damit verbundenen monetären Ausgleichs- und Anreizmechanismus hat ZurzibietRegio (ZBR) das vorliegende Reglement «Zurzibieter Weg» gemäss Art. 16a der Satzungen ZBR erarbeitet.

### *1.2. Grundlagen*

Das Reglement «Zurzibieter Weg» stützt sich inhaltlich auf den vom Kanton Aargau erarbeiteten «Handlungsleitfaden regionales Siedlungsgebietsmanagement» (20. Dezember 2019), das Kapitel 7 und den Werkzeugkasten 7 «Siedlungsgebietsbewirtschaftung» des Planungswegweisers «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» (September 2020) und auf die übergeordneten Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region.

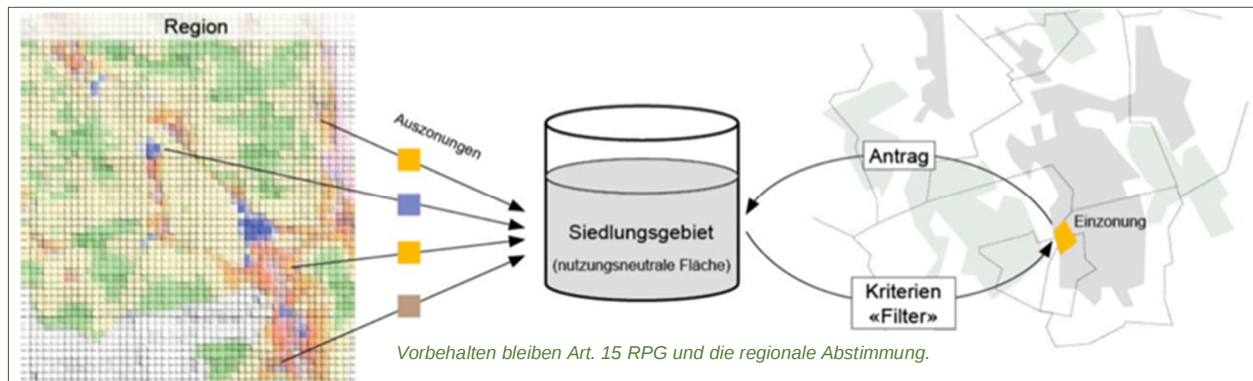
### *1.3. Definition «Zurzibieter Weg»*

Das regionale Siedlungsgebietsmanagement entsprechend dem «Zurzibieter Weg» bezweckt das Bewirtschaften des von den primären Verbandsgemeinden in den regionalen Siedlungsgebietstopf gespiesenen Siedlungsgebiets zugunsten des Wohls und einer positiven Entwicklung der Region Zurzibiet im Sinne der Attraktivität als Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitstandort gemäss Charta und Vision ZBR aus 2011.

Ebenfalls umfasst davon ist ein monetärer Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR auf Basis der gesetzlichen Mehrwertabgabe (MWA) nach Art. 5 RPG und § 28a BauG.

Der «Zurzibietler Weg» betrifft sowohl Wohn-, Misch- und Zentrumszonen als auch Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:

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



## 2. Regionale Grundsätze zum «Zurzibieter Weg»

### Kompetenzregelung

Wesentliche Kompetenz des Vorstands ZBR ist die Bewirtschaftung des regionalen Siedlungsgebietstopfs. Im Reglement «Zurzibieter Weg» ist definiert, welche Gremien zu welchem Zeitpunkt über welche Kompetenzen und Mitwirkungsmöglichkeiten verfügen.

### Beschluss von Kriterien

Die Beurteilung von Anträgen auf Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf erfolgt nach einem festgelegten Kriterienraster ZBR.

### Transparenter Prozess

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

### Überregionaler Einsatz von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf

Bei einem signifikanten übergeordneten Nutzen für ZBR können Anfragen von ausserhalb der Region liegenden, räumlich angrenzenden Gemeinden hinsichtlich des Bezugs von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf im Einzelfall positiv beurteilt werden (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2).

### Umgang mit Doppelmitgliedschaften ZBR

Grundsätzlich sind nur Primärmitglieder von ZBR vollwertig am «Zurzibieter Weg» beteiligt (Ausnahmen siehe vorstehend).

### Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR

Primäre Verbandsgemeinden, welche einen Flächenbeitrag in den regionalen Siedlungsgebietstopf leisten, können gegenüber ZBR keinerlei monetäre Ansprüche geltend machen und haben auch keine Vorteile bei einem allfälligen späteren Antrag auf Bezug von Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf. Ein alternativer Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR wird ausgestaltet.

### Direkte (über-)kommunale Bauzonenumlagerungen

Direkte Siedlungsgebiets- und Bauzonenumlagerungen zwischen Verbandsgemeinden gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, kann der Vorstand ZBR zustimmend beurteilen, wenn dies einen Vorteil gestützt auf den Kriterienraster ZBR bietet. Die Einvernehmlichkeit zwischen den davon betroffenen Parteien und Grundeigentümerschaften wird seitens ZBR jeweils vorausgesetzt (vgl. Kapitel 5.3).

### Freiwillige Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs

Neben der Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs als planungsrechtliche Folge von Revisionen der kommunalen Nutzungsplanungen ist im Rahmen des «Zurzibieter Wegs» auch die freiwillige Speisung des Siedlungsgebietstopfs möglich. Auch hier wird seitens ZBR die Einvernehmlichkeit zwischen allen davon betroffenen Parteien vorausgesetzt (vgl. Kapitel 5.3).

### 3. Prozessdesign und Kompetenzregelung

Will eine Gemeinde Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf beziehen, erfolgt die Antragstellung und Beurteilung nach dem definierten und einheitlichen Prozess des «Zurzibierter Wegs».

#### 3.1. Prozessdesign

Die Beurteilung der Anträge erfolgt nach einem festgelegten Kriterienkatalog ZBR und stufengerecht durch die jeweils zuständigen Gremien (vgl. Kapitel 4). Für die erste fachliche Beurteilung des Antrags nach dem Kriterienkatalog ist die/der Regionalplaner/in von ZurzibietRegio zuständig. Die politische Beurteilung eines Antrags obliegt dem Vorstand und bei Bedarf der Abgeordnetenversammlung (vgl. Kapitel 3.2).

Die Zuständigkeiten innerhalb des «Zurzibierter Wegs» ergeben sich nach folgender Matrix:

|                                    | <i>Definieren "Zurzibierter Weg" (Reglement)</i> | <i>Festlegen Kriterienkatalog</i> | <i>Fachliche Beurteilung Antrag</i> | <i>Fachlich-politisches Entscheiden über Antrag</i> | <i>Fakultatives Mitbestimmen über Antrag</i> | <i>Festlegen Beteiligte und Anteile MWA-Ausgleich</i> | <i>Monitoring Siedlungsgebiet und MWA-Mittelfluss</i> |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Abgeordnetenversammlung ZBR</b> | <b>B</b>                                         | <b>B</b>                          | <b>I</b>                            | <b>I</b>                                            | <b>B</b>                                     | <b>I</b>                                              | <b>I</b>                                              |
| <b>Vorstand ZBR</b>                | <b>E</b>                                         | <b>E</b>                          | <b>I</b>                            | <b>B</b>                                            | <b>E</b>                                     | <b>B</b>                                              | <b>B</b>                                              |
| <b>Regionalplaner/in ZBR</b>       | <b>M</b>                                         | <b>M</b>                          | <b>E</b>                            | ---                                                 | ---                                          | <b>E</b>                                              | <b>M</b>                                              |

B = Beschluss; E = Entwurf; M = Mitarbeit; I = Information; --- = keine Aufgabe/Funktion

### *3.2. Prozessablauf der Antragstellung*

Nachfolgend wird der Prozessablauf im Falle einer Antragstellung für einen Bezug von Flächen aus dem regionalen Siedlungstopf beschrieben. Im Anhang 1 findet sich dazu ein entsprechendes Ablaufdiagramm zur besseren Übersicht. Der massgebliche Teil des regionalen Prozesses findet im Schritt 3 (regionale Lösung) statt. Es gilt übergeordnet der Grundsatz, dass grundsätzlich kein Anspruch auf Flächen aus dem regionalen Siedlungstopf besteht.

#### Schritte 1 und 2: Eigene und (über-)kommunale Lösung (Eintretensvoraussetzungen)

Die beiden ersten Schritte 1 und 2 der Siedlungsbewirtschaftung des Kantons Aargau (4-Schritt-Modell; vgl. Kapitel 1.2) gelten bei der Antragstellung für Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf als zwingende Eintretensvoraussetzungen (sogenanntes Quality-Gate). Im Falle einer Antragstellung wird dies formell geprüft durch die/den Regionalplaner/in. Entsprechende Anträge müssen die getroffenen Abklärungen und Vorkehren im Bereich der beiden Schritte 1 und 2 nachvollziehbar dokumentieren.

#### Schritt 3: Regionale Lösung

Finden sich keine geeigneten Flächen für das Vorhaben innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen (kommunal oder überkommunal), wird bei Vorhandensein von Flächen im regionalen Siedlungsgebietstopf und auf entsprechenden Antrag hin der Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf wie folgt geprüft (vgl. auch Anhang 1):

- Die Prüfung des Vorhandenseins von Flächen im regionalen Siedlungsgebietstopf bezweckt die Feststellung, dass der regionale Prozess (Schritt 3) anspringt (vollwertige fachliche Beurteilung gemäss Kriterienkatalog wird vorgenommen, wenn wenigstens die Hälfte der beantragten Flächen im regionalen Siedlungsgebietstopf vorhanden sind), oder dass eine regionale Unterstützung nicht möglich ist (eine fachliche Einordnung im Sinne der regionalen Abstimmung wird vorgenommen und die zweckmässige Unterstützung seitens des Vorstands ZBR im Sinne des Schrittes 4 wird festgelegt).
- Möglichst zehn Tage vor der zum Antrag beschlussfassenden Vorstandssitzung ZBR werden die Verbandsgemeinden durch die Geschäftsstelle ZBR informiert über den vorliegenden Antrag und die fachliche Beurteilung.
- Der Vorstand ZBR beschliesst über den Antrag an einer ordentlichen Sitzung. Als Grundlagen dienen der Antrag, die fachliche Beurteilung, zwischenzeitlich allenfalls eingegangene Rückmeldungen der vorinformierten Verbandsgemeinden und die eigenen fachlich-politischen Erwägungen. Der Vorstand ZBR entscheidet ebenfalls

darüber, ob dem Anliegen vollumfänglich oder in Teilen entsprochen wird sowie über die allenfalls weitere Unterstützung in dieser Sache im Sinne des Schrittes 4.

- Die Geschäftsstelle ZBR informiert die Verbandsgemeinden und die antragstellende Partei über den Beschluss des Vorstands ZBR. Diese Information enthält im Sinne einer «Rechtsmittelbelehrung» den 30-tägigen Fristenlauf hinsichtlich der Möglichkeit einer «verlangten Abgeordnetenversammlung» nach Art. 16a Ziff. 1 der Satzungen ZBR.
- Wird innert der 30-tägigen Frist eine Abgeordnetenversammlung verlangt, so wird an dieser über den ursprünglich gestellten Antrag abgestimmt und beschlossen. Andernfalls behält der vorgängig getroffene Beschluss des Vorstands ZBR Bestand samt den Auflagen im Zusammenhang mit dem Ausgleichs- und Anreizmechanismus gemäss Kapitel 6. Je nach Inhalt des gefällten Beschlusses entscheidet der Vorstand ZBR über das weitere Vorgehen in dieser Sache (inkl. Monitoring zur allfälligen Umsetzung Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR; vgl. Kapitel 6 und 7).

#### Schritt 4: Überregionale Lösung

Sind im regionalen Siedlungsgebietstopf keine Flächen vorhanden oder kann bzw. will der Vorstand ZBR den Antrag nur in Teilen unterstützen, so kann sich der Vorstand ZBR zugunsten der antragstellenden Partei und der Standortgemeinde für eine überregionale Lösung oder für einen Bezug von Flächen aus dem kantonalen Siedlungsgebietstopf engagieren. Dies liegt im Ermessen des Vorstands ZBR. Einen Anspruch darauf besteht nicht.

*Hinweis: Die kantonalen Siedlungsgebietstöpfe sind nutzungsgebunden gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B (Neuansiedlung von Betrieben und Erweiterung kommunaler Arbeitszonen; Wohnschwerpunkte sowie Zonen für öffentliche Nutzungen von regionaler Bedeutung).*

## 4. Kriterienkatalog ZBR

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

### *4.1. Aufbau Kriterienkatalog*

Der Kriterienkatalog gliedert sich in die folgenden vier Kriteriengruppen:



Pro Kriteriengruppe definiert ZBR übergeordnete Leitsätze sowie ein Indikatorenset. Diese Indikatoren sind bei der Beurteilung von Anträgen durch die/den Regionalplaner/in ZBR zu berücksichtigen.

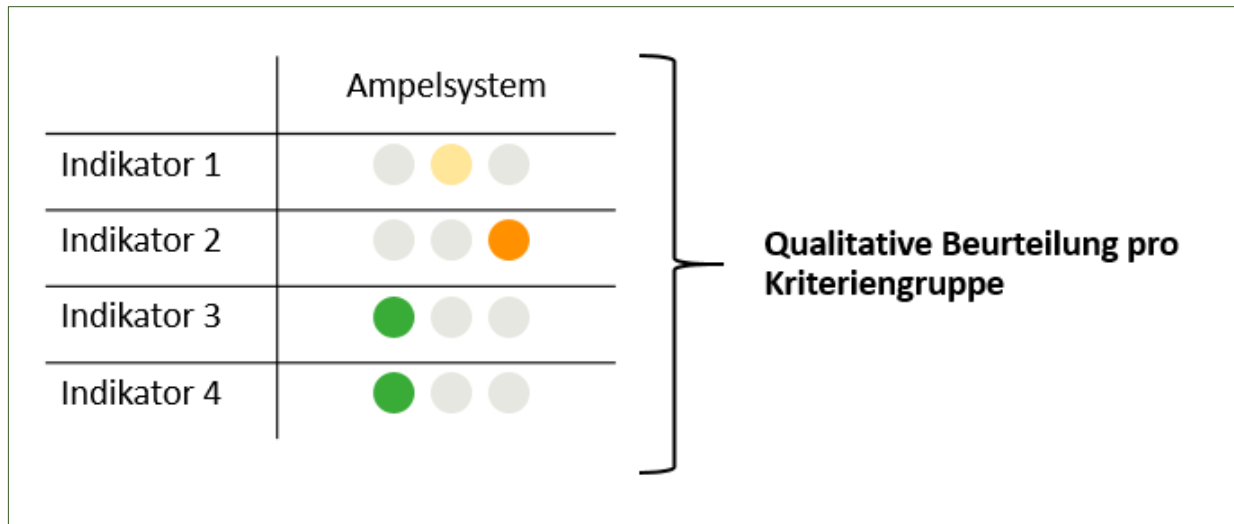
## 4.2. Leitsätze und Indikatorenset

| Kriteriengruppe    | 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/Freizeit/Tourismus)</li> <li>- Inwertsetzung der bestehenden Infrastruktur (ÖV-Achsen)</li> <li>- Förderung lebendiger Zentren (Grund- und Regionalzentren)</li> <li>- Förderung der Schwerpunktachsen (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 Projekts (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-<br>spezifisch | <p>Es soll zur Profil- und Identitätsbildung des Zurzibiets beigetragen werden.</p> <p>Es ist zu einer attraktiven Durchmischung und einem diversifizierten Angebot beizutragen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Region als Hightech-, Energie-, Dienstleistungs-, Gesundheits- und Tourismusstandort</li> <li>- Stärkung eines nachhaltigen Standorts für produzierenden Gartenbau, Landwirtschaft und Rebbau sowie insbesondere bereits ansässige lokale kleine und mittlere Unternehmen (KMU)</li> <li>- Förderung eines diversifizierten Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots</li> <li>- Stärkung eines attraktiven Versorgungsangebots</li> <li>- Sicherstellung regionaler Zentralitäten</li> <li>- Förderung der Belebung und Durchmischung</li> </ul> |
| Themen-<br>spezifisch   | <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 Landschaftsbilds</li> </ul>                                                                                                                                                         |

### 4.3. Beurteilungsmethodik

Pro Kriteriengruppe erfolgt eine qualitative Beurteilung des Antrags. Grundlage hierfür bildet die Bewertung der Indikatoren nach einem Ampelsystem. Die Beurteilungen pro Kriteriengruppe werden schliesslich in einer Beurteilungssynopse einander gegenübergestellt und es erfolgt die abschliessende fachliche Beurteilung des Antrags durch die/den Regionalplaner/in ZBR:





## 5. Freiwillige Speisung durch regionale Potenzialflächen

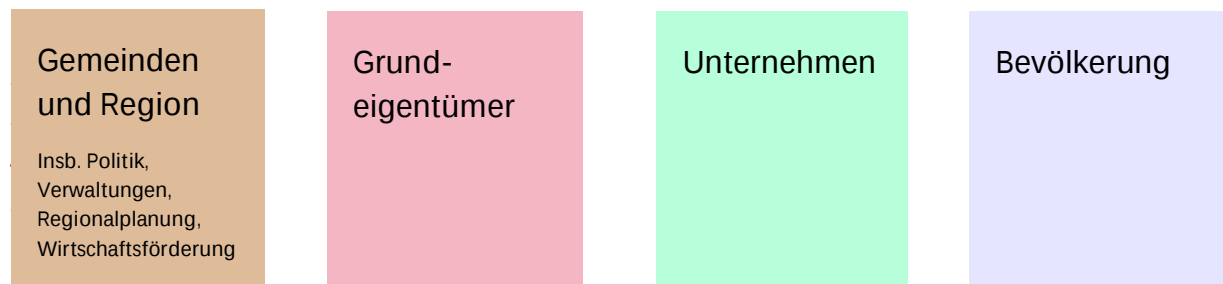
ZBR verfügt womöglich über Flächen, welche sich für die aktive Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs eignen. Um die Identifikation solcher Gebiete zu unterstützen, wurde die «Checkliste regionale Potenzialflächen» erstellt.

### 5.1. Checkliste regionale Potenzialflächen

Zu den regionalen Potenzialflächen zählen Bauzonen, welche sich für die Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs empfehlen. Die Checkliste ist als Hilfestellung für die Verbandsgemeinden zur Ermittlung solcher Flächen zu verstehen (vgl. Anhang 2).

### 5.2. Mögliche Akteure

Insbesondere die folgenden Akteure sind bei der aktiven Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs durch die betreffenden Gemeinden miteinzubeziehen:



### 5.3. Wichtige Rahmenbedingung der Einvernehmlichkeit

Es ist wichtig zu beachten, dass die aktive Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs mit regionalen Potenzialflächen ausschliesslich einer freiwilligen Option entspricht und keinesfalls rechtlich geboten ist.

Rückzonungen können bekanntlich zu Entschädigungsfolgen aus materieller Enteignung führen. Entsprechend ist es essenziell, dass die Einvernehmlichkeit von allen von der raumplanerischen Massnahme zur Speisung des regionalen Siedlungsgebietstopfs Betroffenen jeweils uneingeschränkt gegeben ist; d.h. besprochen, ausgehandelt und schriftlich festgehalten (Klageverzicht).

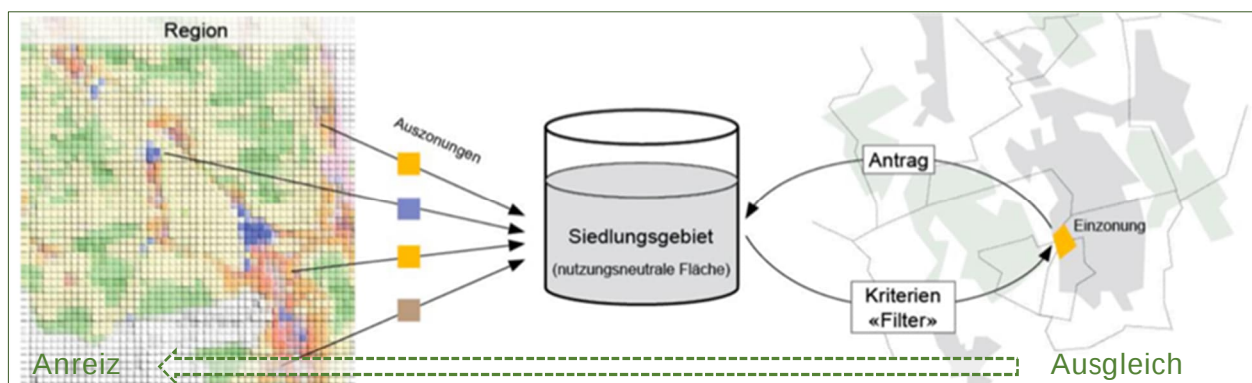
Gleiches gilt es auch bei innerkommunalen oder überkommunalen Siedlungsgebiets- und Bauzonenumlagerungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, durch die beteiligten Gemeinden zu gewährleisten.

## 6. Monetärer Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR

Der «Zurzibietler Weg» umfasst auch einen monetären Ausgleichs- und Anreizmechanismus. Mit der Zustimmung der Verbandsgemeinden zum vorliegenden Reglement wird dieser freiwillig zur Verpflichtung erhoben. Der monetäre Ausgleichs- und Anreizmechanismus steht in direktem Zusammenhang mit dem Bezug von Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf gemäss den Kapiteln 3–5 und fusst auf der gesetzlichen Mehrwertabgabe (MWA) nach Art. 5 RPG und § 28a BauG ausschliesslich für die Einzonung derselben.

### 6.1. Anreiz für Speisung durch Ausgleich bei Bezug

Der monetäre Ausgleichs- und Anreizmechanismus gewährleistet für Verbandsgemeinden, die den regionalen Siedlungsgebietstopf mit Flächen gespeisen haben, einen rückwirkenden Anreiz. Dies ist im Beschluss des Vorstands ZBR zur Sprechung von Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf folglich als bindende Voraussetzung (Auflage) enthalten. Ausgleich und Anreiz erfolgen jeweils durch die ausgleichende und zweckgebundene Verwendung der Erträge aus der diesbezüglichen MWA durch die Standortgemeinde der Einzonung zuhanden der vorgängig speisenden Verbandsgemeinden:

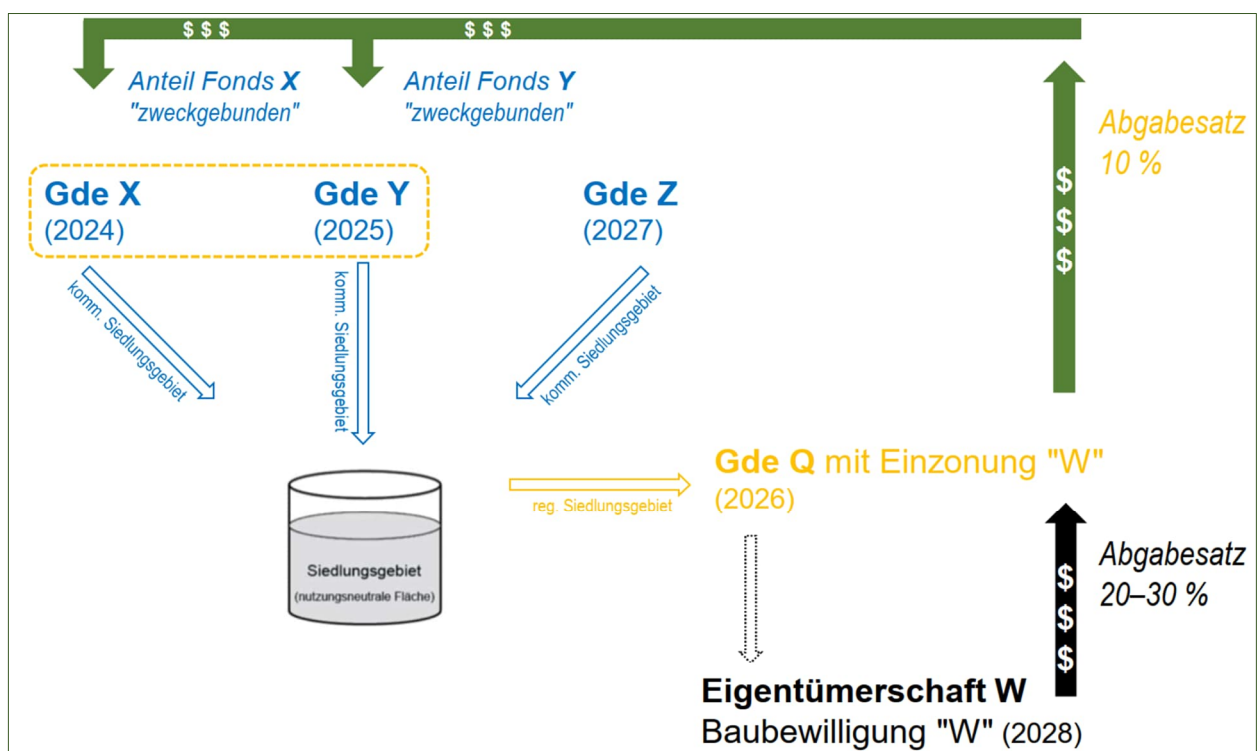


Basis für den monetären Mittelfluss nach dem Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR bildet die gesetzliche MWA ausschliesslich aus der Einzonung des Siedlungsgebiets aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf gemäss § 28a Abs. 1 BauG. Die entsprechenden Mittel sind zweckgebunden; dies von Anfang an (ausgleichende Standortgemeinde der Einzonung) und sie bleiben es bis zum Schluss (Anreiz erhaltende Verbandsgemeinden, die den regionalen Siedlungstopf gespeisen haben). Die gesetzlich gebotene Zweckgebundenheit ergibt sich aus Art. 5 Abs. 1ter RPG und § 28f BauG.

Nicht umfasst sind hierbei der Einzonung gleichgestellte Umzonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG und der Ausgleich anderer Planungsvorteile, den die Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen vereinbaren können gemäss § 28a Abs. 2 BauG (z.B. bei Aufzonungen).

## 6.2. Prinzipien Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR

Die wichtigsten Prinzipien des Ausgleichs- und Anreizmechanismus ZBR ergeben sich gemäss dem nachfolgenden, beispielhaften Schema:



- Werden einer Gemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) auf deren Antrag hin Flächen aus dem regionalen Siedlungsgebietstopf zugesprochen durch Beschluss des Vorstands ZBR (vgl. Kapitel 3), so werden in diesem Falle nur jene Verbandsgemeinden, die vor dem Stichtag (Genehmigung der diesbezüglichen Einzonung; beispielhaft Einzonung «W» im 2026) den regionalen Siedlungsgebietstopf gespiesen haben, ausgleichsberechtigt (beispielhaft die Gemeinden X und Y; nicht aber die Gemeinde Z, die erst nach dem Stichtag im 2027 Flächen in den regionalen Siedlungsgebietstopf gespiesen hat). Die konkrete Beteiligung je Verbandsgemeinde ergibt sich dabei gemäss der nachfolgend beschriebenen Systematik.

- Die von der Einzonung profitierende Grundeigentümerschaft (beispielhaft Eigentümerschaft W) hat der Standortgemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung oder bei Veräusserung der eingezonten Fläche (beispielhaft Baubewilligung «W» im 2028) eine MWA zu entrichten.
- Die Höhe des Abgabesatzes ergibt sich aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Standortgemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) oder gemäss § 28a Abs. 1 BauG. Der Abgabesatz beträgt mindestens 20 % und höchstens 30 % des planungsbedingten Mehrwerts. Der Kanton Aargau ist gestützt auf § 28e BauG immer mit einem Abgabesatz von 10 % daran beteiligt.
- Im Sinne und Geiste der freiwillig auferlegten Verpflichtung nach dem «Zurzibierter Weg» sind durch die Standortgemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) die ausgleichsberechtigten Verbandsgemeinden, die den regionalen Siedlungsgebietstopf vorgängig des Stichtags mit Flächen gespiesen haben (beispielhaft die Gemeinden X und Y), mit gesamthaft 10 % des planungsbedingten Mehrwerts ausschliesslich aus der Einzonung solchen regionalen Siedlungsgebiets zu beteiligen. Ist gemäss der BNO der Standortgemeinde ein Abgabesatz über 20 % definiert, verbleibt der restliche Anteil der MWA – nach Abzug der beiden 10 % zuhanden Kanton und der zu beteiligenden Verbandsgemeinden – bei der Standortgemeinde.
- Die konkrete Beteiligung der ausgleichsberechtigten Verbandsgemeinden erfolgt durch den dannzumaligen Beschluss des Gemeinderats der Standortgemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) über die anteilmässige Verwendung der von der abgabepflichtigen Partei (beispielhaft Eigentümerschaft W) bei Fälligkeit (beispielhaft Baubewilligung «W» im 2028) erhaltenen MWA-Mittel gestützt auf § 28f Abs. 4 BauG zuhanden der Spezialfinanzierungen (zweckgebundene MWA-Fonds) der gestützt auf die spezifische Beteiligungsbuchhaltung zu beteiligenden Verbandsgemeinden (beispielhaft entweder nur Gemeinde X oder die Gemeinden X und Y, je nachdem wie gross der Flächenbezug ausgefallen ist im Vergleich zur Speisung, nämlich grösser oder kleiner als die ursprüngliche bzw. die bis dahin verbliebene Restspeisung der Gemeinde X; die gespiesenen Siedlungsgebietsflächen werden je Bezug buchhalterisch ausgebucht/abgetragen nach Speisungsdatum). Entsprechend dem Beschluss wird aus dem MWA-Fonds der Standortgemeinde (beispielhaft Gemeinde Q) an die jeweiligen MWA-Fonds der gemäss der spezifischen Beteiligungsbuchhaltung zu beteiligenden Verbandsgemeinden (beispielhaft entweder nur Gemeinde X oder die Gemeinden X und Y) überwiesen. Beschluss und Geldfluss starten erst bei Fälligkeit nach § 28d BauG. Nach diesem System werden Verbandsgemeinden, die zum jeweiligen Stichtag den regionalen Siedlungsgebietstopf gespiesen haben, in der Reihenfolge des Speisungsdatums solange beteiligt, bis ihre gespiesenen Flächen durch Bezüge buchhalterisch ausgebucht/abgetragen sind.

- Die Geschäftsstelle ZBR teilt der Standortgemeinde dazu vorab einerseits die konkret zu beteiligenden Verbandsgemeinden und andererseits deren Anteile an der MWA-Beteiligung mit. Die Geschäftsstelle ZBR erhält die entsprechende Verfügung in Kopie und aktualisiert das entsprechende Monitoring (vgl. Kapitel 7).

Nach diesem Schema können Gemeinden, die zum jeweiligen Stichtag den regionalen Siedlungsgebietstopf gespiesen haben, bewusst mehrmals beteiligt werden (jeweils nach dannzumal zutreffendem Verteiler).

## 7. Monitoringkonzept

Zur Überwachung der Einhaltung des «Zurzibierter Wegs» und zu dessen Überprüfung wird ein einfaches und niederschwelliges Monitoring samt Reporting etabliert.

### 7.1. Monitoring

Das Monitoring gliedert sich wie folgt:

- Entwicklung regionaler Siedlungsgebietstopf: die Veränderungen des regionalen Siedlungsgebietstopfs durch Bezüge und Speisungen werden seitens der Geschäftsstelle ZBR laufen eruiert und durch den Vorstand an der endjährlichen Abgeordnetenversammlung ZBR präsentiert.
- Fall-Monitoring: Für jeden Antrag, der nach dem «Zurzibierter Weg» abgewickelt wird, wird ein eigenständiger «Fall» eröffnet und im Sinne eines Rechenschaftsberichts bis zum Abschluss seitens der Geschäftsstelle ZBR kurzdokumentiert (als Abschluss gilt der erfolgte Mittelfluss MWA gemäss Kapitel 6).
- Wirksamkeit: Ausgehend von den durch die Praxisanwendung eigens gesammelten Erfahrungen sowie aufgrund der Berichte und Austausche mit anderen Regionalplanungsverbänden wird der «Zurzibierter Weg» laufend evaluiert und soweit nötig optimiert hinsichtlich der übergeordneten Zielsetzung zum «Wohl und einer positiven Entwicklung der Region Zurzibiet im Sinne der Attraktivität als Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitstandort» gemäss Charta und Vision ZBR aus 2011. Dies erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle ZBR und der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung.

## 8. Genehmigung

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

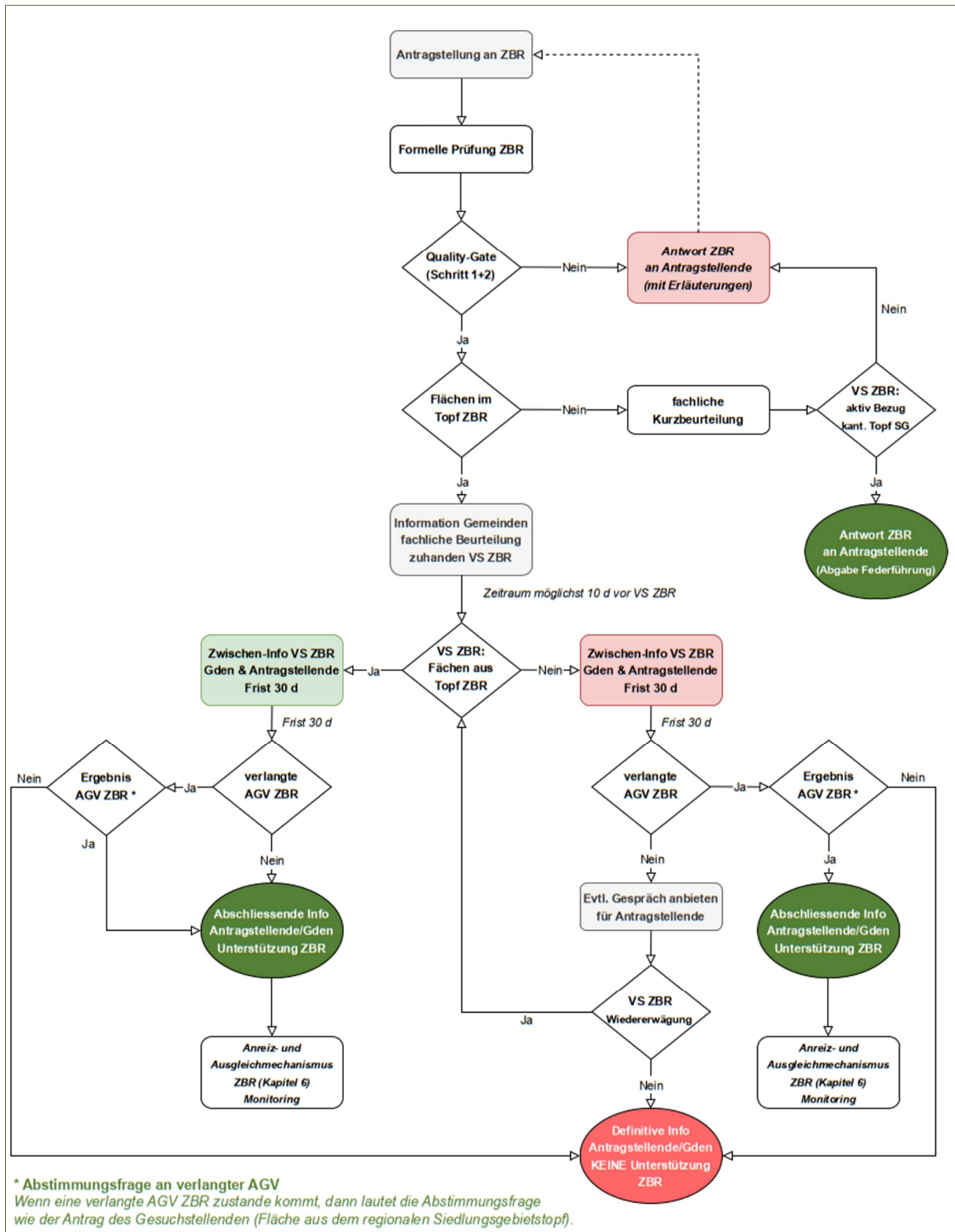
Die erste Änderung und Ergänzung des Reglements «Zurzibierter Weg» gemäss Art. 16a der Satzungen ZBR wurde von der Abgeordnetenversammlung ZBR am 26. Juni 2025 beschlossen und am 1. Juli 2025 in Kraft gesetzt.

sig. Felix Binder  
Präsident ZurzibietRegio

sig. Loredana Goldenberger  
Geschäftsleiterin ZurzibietRegio

## Anhang

## 1. Prozessablauf der Antragstellung (Ablaufdiagramm)



## 2. Checkliste regionale Potenzialflächen (aktive Speisung)

| Kriterium                                                                                           | Erfüllt? |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
|                                                                                                     | ja       | nein |
| Bauzonen ohne langfristige Entwicklungsabsichten                                                    |          |      |
| 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) |          |      |