

Innenentwicklung und Verdichtung

Eine Hilfestellung für Gemeinden - Schlussbericht
Arbeitshilfe

17. August 2016

Auftraggeber

Regionalplanungsverband
Baden Regio mit Unterstützung
des Departementes Bau,
Verkehr und Umwelt Kanton
Aargau, Abteilung Raument-
wicklung

Begleitung

Dr. Markus Dieth,
Präsident Baden Regio,
Vorsitz

Rolf Wegmann,
Leiter Entwicklungsplanung
Stadt Baden

Valentin Schmid,
Gemeindepräsident
Spreitenbach

Silvio Caneri,
Gemeindeammann Fislisbach

André Zoppi,
Gemeindeammann Würenlingen

Bruno Gretener,
Gemeindeammann Mellingen

Urs Heimgartner,
Leiter Bau- und Planungs-
abteilung Wettingen

Reto Candinas,
Kreisplaner, Abteilung
Raumentwicklung

Silvia Schorno,
Geschäftsleiterin Baden Regio

Bearbeitung

sapartners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
Tel.: 044 515 25 20
E-Mail: info@sapartners.ch

Dunja Kovári-Binggeli,
Dipl. Ing. TU Berlin

Dominique Keulicht,
M.Sc. Stadt- und Regional-
planung TU Cottbus

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

Inhalt

5	Einleitung
6	1 Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan
8	2 Empfehlungen für die Umsetzung
	2.1 Übersicht weiterführender Informationen und Grundlagen
	2.2 Abgeleitete Handlungsempfehlungen
11	3 Best-Practice-Beispiele
13	4 Dichte-Monitoring
	4.1 Quantitatives Dichte-Monitoring
	4.2 Qualitatives Dichte-Monitoring
	4.3 Auswertung Vernehmlassung Dichte-Monitoring
17	5 Weiteres Vorgehen

Anhang

Anhang 1: Weiterführende Informationen und Grundlagen

Anhang 2: Dichteporträts Gemeinden Baden Regio
(Beispiel Gemeinde Wettingen)

Anhang 3: Dichte-Monitoring Teil 1 – quantitativ
(Beispiel Gemeinde Wettingen)

Anhang 4: Dichte-Monitoring Teil 2 – qualitativ
(Beispiel Gemeinde Wettingen)

Einleitung

Umsetzung REK	Gemäss dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) von Baden Regio soll dem (prognostizierten) Bevölkerungswachstum mit Innenentwicklung, Umstrukturierung und Verdichtung an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen begegnet werden. Eine der Schlüsselmassnahmen sieht deshalb die Erarbeitung eines Leitfadens mit Best-Practice-Beispielen für eine qualitative Verdichtung sowie ein Dichte-Monitoring vor. Dieser Forderung wird mit vorliegendem Bericht „Innenentwicklung und Verdichtung – eine Hilfestellung für Gemeinden“ nachgegangen.
Quantitative und qualitative Verdichtung	Neben der Berücksichtigung des quantitativen Aspekts kommt dem qualitativen Aspekt von Innenentwicklung und Verdichtung eine zentrale Bedeutung zu. Mit qualitativer Innenentwicklung und Verdichtung sollen demnach insbesondere auch bestehende Qualitäten weiter gestärkt oder neue geschaffen werden. Dazu bedarf es oftmals einer sorgfältigen und dem Kontext angepassten Herangehensweise unter Anwendung geeigneter Instrumente und Planungsprozesse.
Zweck und Inhalt der Studie	Der vorliegende Bericht soll die Gemeinden bei einer gezielten und qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und Verdichtung unterstützen. Gleichzeitig bildet er eine wichtige Grundlage für die kommunalen, internen Entwicklungsstrategien und Infrastrukturplanungen (z.B. Schulraumplanung etc.). Der Bericht dient als Hilfestellung für eine aktive Umsetzung der Innenentwicklung und Verdichtung gemäss regionalen Entwicklungsabsichten (REK) und kantonalen Vorgaben (vgl. Kapitel 1).
Inhalt und Aufbau	Der Bericht enthält folgende wesentlichen Bestandteile in Bezug auf quantitative und qualitative Innenentwicklung und Verdichtung: Übersicht über die wesentlichen kantonalen Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 1); Auswahl weiterführender Informationen und Grundlagen und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen zur verstärkten Sensibilisierung der Gemeinden in Bezug auf Siedlungsqualität, Instrumente und Prozesse (Kapitel 2); ausgewählte Best-Practice-Beispiele nach unterschiedlichen Raumtypen und thematisch gegliedert in Qualität, Instrumente und Prozesse als Hilfestellung für die Umsetzung (Kapitel 3); Dichte-Monitoring auf Basis von kommunalen Dichteporträts als Grundlage für die Erfolgskontrolle (Kapitel 4). Das gemeindespezifische Dichteporträt wird zusammen mit den Unterlagen des Dichte-Monitorings in einem separaten Dokument an die Gemeinden abgegeben.

1 Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit der Inkraftsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 wurde die Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung im Kanton Aargau notwendig. Im selben Jahr lancierte der Kanton das Anpassungspaket *Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes*. Im Fokus dieser Anpassung stehen insbesondere auch die Eindämmung der Zersiedlung sowie die Förderung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Gemeinden ergeben sich daraus Aufgaben in Bezug auf Innenentwicklung und Verdichtung. Die wichtigsten sind nachfolgend beschrieben.

Erreichung der Mindestdichten bis 2040

Mit dem Anpassungspaket werden neben dem Siedlungsgebiet neu raumtypenspezifische Mindestdichten (Einwohner pro Hektare) festgelegt. Gemäss Richtplan ist es Aufgabe der Gemeinden aufzuzeigen, wie diese Mindestdichten bis ins Jahr 2040 erreicht werden können (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1). Die Erreichung dieser kantonalen Vorgaben ist die Voraussetzung für Erweiterungen des Siedlungsgebiets bzw. Neueinzugungen.

Für die Gemeinden von Baden Regio gelten als Zielvorgabe folgende Mindestdichten¹ (Durchschnittswert pro Gemeinde):

Gemeinde	Einwohner pro Hektare (E/ha)	
	Bestand 2040 ² (überbaute Wohn- und Mischzonen)	Entwicklung 2010-2040 ³ (unüberbaute Wohn- und Mischzonen)
Baden	81	112
Bergdietikon	70	90
Birmenstorf	58	69
Ehrendingen	60	92
Ennetbaden	70	90
Fislisbach	75	81
Freienwil	52	86
Gebenstorf	70	90
Killwangen	70	100
Mägenwil	50	70
Mellingen	69	107*
Neuenhof	107	108
Niederrohrdorf	66	110*
Oberrohrdorf	59	86
Obersiggenthal	75	99
Remetschwil	47	60
Schneisingen	50	71
Spreitenbach	126	90
Stetten	49	60
Tägerig	54	60
Turgi	78	90
Untersiggenthal	70	90

¹ Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9: Anpassung der Kapitel G4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand: 10.12.2014

² Bezeichnet den Bestand im Jahr 2040, d.h. heute bereits überbaute Wohn- und Mischzonen.

³ Bezeichnet die Entwicklung zwischen 2010 und 2040, also heute noch unüberbaute Wohn- und Mischzonen, welche bis 2040 überbaut sein werden.

Wettingen	83	90
Wohlenschwil	43	60
Würenlingen	55	89
Würenlos	70	90

* Bei diesen Werten handelt es sich um Spezialfälle, die nicht repräsentativ sind für das gesamte Gemeindegebiet.

Weiterführende Aufgaben Gemeinden, in welchen die Minstdichten gemäss obiger Liste bereits erreicht sind, haben gemäss revidiertem Richtplan weiterführende Aufgaben. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen zu ermitteln und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen. Mit ergänzenden Massnahmen und der Nutzungsplanung ist die Umsetzung der Verdichtungspotenziale sicherzustellen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2).

Effiziente Nutzung des Baulandes in Arbeitszonen Neben der Verdichtung der Wohn- und Mischzonen haben die Gemeinden gemäss der Richtplanvorlage für eine effiziente Nutzung des Baulandes in Arbeitszonen (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrundes, Mehrfachnutzungen etc.) zu sorgen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.3). Bei der Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung werden die Gemeinden vom Kanton unterstützt.

Wohnschwerpunkte Zudem werden mit der Richtplanvorlage Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung als Wohnschwerpunkte (WSP) festgelegt. Hier gelten entsprechend erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, Nutzung und Dichte (Richtplankapitel S 1.9, Planungsgrundsatz A und B). Gemäss der Richtplanvorlage haben die Gemeinden die Aufgabe, diese Ansprüche mit den notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (Testplanungen, Masterpläne etc.) sowie die Umsetzung der Ergebnisse mit geeigneten Instrumenten der Nutzungsplanung (Allgemeine Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung etc.) sicherzustellen (Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.2).

In Baden Regio wurden die Gebiete Geelig in Gebenstorf, Bahnhof/Wolfboden in Mägenwil, Birrfeldstrasse in Melligen, die Limmattalbahnachse in Spreitenbach sowie Tägerhard-Ost in Wettingen als Wohnschwerpunkte festgelegt. In diesen Gebieten gilt es, die folgenden erhöhten Minstdichten sicherzustellen⁴ (Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1 und 2.1):

Gebiet, Gemeinde	Einwohner pro Hektare (E/ha)	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Geelig, Gebenstorf	120	150
Bahnhof/Wolfboden, Mägenwil	80	100
Birrfeldstrasse, Melligen	80	100
Spreitenbach, Limmattalbahnachse	120	150
Tägerhard-Ost, Wettingen	120	150

⁴ vgl. auch die räumliche Verortung in den Dichteporträts (Anhang 2; Beispiel Gemeinde Wettingen)

2 Empfehlungen für die Umsetzung

2.1 Übersicht weiterführender Informationen und Grundlagen

Die Themen Innenentwicklung und Verdichtung werden schweizweit seit einigen Jahren umfassend diskutiert, weshalb dazu bereits eine Vielzahl von Leitfäden, Arbeitshilfen und Ratgebern existiert. Im Rahmen des Projektes „Innenentwicklung und Verdichtung – Hilfestellung für die Gemeinden“ wurde eine Auswahl von Leitfäden und Beispielsammlungen zusammengestellt. Diese beleuchten die verschiedenen Aspekte von Innenentwicklung und Verdichtung wie z.B. Baulandmobilisierung, Ortsbildschutz, rechtliche Rahmenbedingungen, Einbezug der Bevölkerung oder Strategien für die Umsetzung und zeichnen sich durch ihre Praxis- bzw. Umsetzungsorientierung aus.

Diese Grundlagen (vgl. Anhang 1) stellen zusammen mit den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen eine Orientierungshilfe für die Gemeinden bei der Umsetzung der kantonalen Vorgaben dar.

2.2 Abgeleitete Handlungsempfehlungen

Aus den bestehenden Leitfäden, Arbeitshilfen, Ratgebern und Beispielsammlungen wurden neun zentrale Handlungsempfehlungen für die Umsetzung der Innenentwicklung und Verdichtung abgeleitet.

- | | |
|--|--|
| 1. Bauland-mobilisierung fördern | Die erfolgreiche Baulandmobilisierung stellt eine zentrale Voraussetzung für Innenentwicklung und Verdichtung dar. Sie wird gefördert z.B. durch bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen oder Landabtausch, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung (Bebauungsfristen, Erhöhung der Ausnutzung, Beseitigung allfälliger Überbauungshindernisse wie Abstandsvorschriften), aktive Kommunikation mit und Information der Grundeigentümern (Entwicklungsmöglichkeiten, Bau- und Planungsrecht, Erbrecht etc.) oder z.B. durch die Sicherstellung der Erschliessung. |
| 2. Aktive Bodenpolitik prüfen /betreiben | Eine aktive Bodenpolitik eröffnet viele neue Optionen im Prozess der Innenentwicklung und Verdichtung. Vor dem Hintergrund der knappen Ressourcen ist jedoch primär der Erwerb strategisch wichtiger Schlüsselgebiete oder grösserer zusammenhängender Areale zu prüfen. |
| 3. Gezielt verdichten in Abstimmung mit Infrastruktur | Voraussetzung für eine nachhaltige und hochwertige Siedlungsentwicklung ist die Sicherstellung einer räumlichen Gesamtschau. Dabei kommt der Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr und auf das Versorgungsangebot eine zentrale Bedeutung zu. Der Fokus der Innenentwicklung und Verdichtung sollte entsprechend prioritär auf gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und Gebieten mit bestehendem Versorgungsangebot liegen. Darüber hinaus stellt auch die Verdichtung unternutzter Wohngebiete ein Schwerpunkt dar. |
| 4. Nutzungsdurchmischung fördern | Es sind realistische und auf den Kontext und die Erschliessung abgestimmte Nutzungsvorstellungen für Projekte der Innenentwicklung und Verdichtung zu entwickeln. Die gezielte Nutzungsdurchmischung fördert die Belegung eines Gebiets und führt dank kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu einer Verkehrsreduktion bzw. Förderung des Langsamverkehrs. Öffentliche Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen können teilweise als Ersatz für verschwundene Läden in den Ortszentren fungieren. Neben einer funktionalen ist auch eine soziale Durchmischung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und -segmenten anzustreben. |
| 5. Hochwertige Freiräume schaffen | Freiräume in Form von gestalteten Strassen und Plätzen, Grünflächen oder Gewässern tragen zur Adressbildung bei und erhöhen die Lebens- und Siedlungsqualität gerade vor dem Hintergrund der teilweise starken Verdichtung massgeblich. Diesen Umständen sollte gebührend Rechnung getragen und die Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen entsprechend gesichert werden. |
| 6. Identitätsstiftende Elemente erhalten | Identitätsstiftende Elemente tragen wesentlich zur Identifizierung der Bewohner mit dem Quartier oder Standort bei. Deshalb sind sie bei Verdichtungs- und Erneuerungsprozessen mit Sorgfalt zu behandeln und gezielt zu erhalten. Beispiele sind u.a. charakteristische Bauten, Zeugen früherer Nutzungen, Baudenkmäler oder Wegführungen. Nicht zuletzt sind solche Elemente wichtige Orientierungspunkte und steigern die Akzeptanz von neuen Quartieren. |
| 7. Qualitätssichernde Verfahren / Instrumente anwenden | Verdichtetes Bauen muss sich am Kontext orientieren und die optimale Dichte sorgfältig eruieren. Das Mass der Verdichtung ist auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, die Leistungsfähigkeit von Erschliessung, identitätsstiftender Bausubstanz und auf die Wirtschaftlichkeit abzustimmen. Vor dem Hintergrund der hohen Komplexität haben sich hierfür Masterplanungen, Konkurrenzverfahren wie Testplanungen, Studienaufträge oder Architekturwettbewerbe bewährt. Mithilfe dieser Instrumente und kooperativen Prozesse werden Zielvorstellungen ermittelt und Entscheidungsgrundlagen für eine neue Entwicklung geschaffen. Gleichzeitig liefern diese Instrumente und Prozesse verschiedene Varianten und begünstigen Diskussionen, wodurch oftmals eine qualitativ hochwertige Lösung hervorgebracht wird. |

Im Hinblick auf die Umsetzung dieser Zielvorstellungen ist es wichtig, dass die Erkenntnisse in verbindliche Plan- und Regelwerke übersetzt werden. Im Kanton Aargau eignen sich dafür insbesondere Gestaltungspläne, kommunale Richtpläne, Teilzonenpläne oder regionale Sachpläne.

8. Akteure
miteinbeziehen

Die betroffenen Akteure sind rechtzeitig zu identifizieren und in die Planung miteinzubeziehen. Die Wahl eines kooperativen Prozesses ermöglicht effizienteres Arbeiten und produziert nachhaltige Resultate. Eine offene und transparente Kommunikation der Gemeinden mit den involvierten Akteuren schafft eine Vertrauensbasis für die Umsetzung von Projekten. Zudem können so mögliche Interessenten oder Investoren bereits frühzeitig für die Umsetzung eines Projektes gewonnen werden.

9. Bevölkerung
informieren

Die Verdichtung des Siedlungsgebiets muss als langfristiger Prozess betrachtet werden. Das Verständnis und die Unterstützung der Bevölkerung für solche Prozesse sind deshalb grundlegend. Vielfach verstehen die Betroffenen nicht, was Siedlungsentwicklung nach innen für ihre Gemeinde und sie persönlich bedeutet. Eine frühzeitige Information kann Klärung bringen und erhöht so oft auch die Akzeptanz von Planungen in der Bevölkerung.

3 Best-Practice-Beispiele

Als Hilfestellung für die Gemeinden bei der Umsetzung einer verstärkten und qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und Verdichtung helfen nebst Leitfäden und Handlungsempfehlungen (vgl. Kapitel 2) auch Best-Practice-Beispiele.

Auswahlkriterien	<p>Ähnlich den Leitfäden gibt es auch bei den Best-Practice-Beispielen zum Thema Innenentwicklung und Verdichtung eine grosse Vielfalt. Bei der Auswahl wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beispiele für gute Qualität, Prozesse und/oder Instrumente • Beispiele nach unterschiedlichen Raumtypologien gemäss REK • Geografische Fokussierung auf Baden Regio und Umgebung.
Qualität, Prozess, Instrument	<p>Bei den Best-Practice-Beispielen wurde unterschieden in Qualität, Prozess und Instrument. Gute Qualitäten lassen sich nur bei bereits umgesetzten Projekten beurteilen. Sie manifestieren sich beispielsweise in attraktiven Aussenräumen, einer gelungenen Integration der Neubauten ins Orts- resp. Siedlungsbild oder einem hochwertigen Wohnangebot. Verfahren und Planungsinstrumente stehen bei diesen Beispielen nicht im Vordergrund. Anders im Bereich Prozess oder Instrument, wo der Fokus der Best-Practice-Beispiele primär auf dem gewählten Verfahren resp. den angewendeten Instrumenten und weniger auf der daraus resultierenden Qualität liegt.</p>
Raumtypologie	<p>Die Best-Practice-Beispiele wurden nach Raumtypologie in Anlehnung an das REK in ländliche und urbane Entwicklungsachsen sowie Zentrumsgebiete unterteilt. Dadurch wird eine Kategorisierung nach Räumen mit ähnlichen Charakteristiken ermöglicht.</p>
Baden Regio und Umgebung	<p>Schliesslich sollten die Best-Practice-Beispiele möglichst in Baden Regio und der näheren Umgebung liegen. Obwohl auch innerhalb der Region unterschiedliche räumliche Rahmenbedingungen vorliegen, besteht ein gewisser Konsens (z.B. kantonale Reglemente).</p> <p>Die ausgewählten Beispiele sind auf der folgenden Seite zusammengestellt, der Fokus (Qualität, Prozess, Instrument) ist jeweils farblich gekennzeichnet. Die aufgeführten Best-Practice-Beispiele stellen das Ergebnis umfangreicher Recherchen sowie Empfehlungen ausgewiesener Fachpersonen der Abteilungen für Raumentwicklung der Kantone Aargau und Zürich dar.</p>

Nr	Ort, Projekt	Raumtypologie	Qualität	Prozess	Instrument
1	Baden (AG), Brauerei H. Müller AG	Zentrumsgebiet	Öffnung / Belebung / Durchmischung des Areals, autoreduziertes Wohnen, Erhaltung Biergarten	Testplanung mit 3 Architekturtteams, Masterplan, Teilrevision BNO, Vorprojekte für Einzelobjekte, Gestaltungsplan	Testplanung
2	Turgi (AG), Innenentwicklung und Verdichtung	Urbane Entwicklungssachse	Siedlungsverträgliche Verdichtung und qualitative Weiterentwicklung des Ortsbilds		Leitbild, Nutzungsplanung, Unterschutzstellung etc.
3	Neuenhof (AG), Überbauung Sandstrasse	Urbane Entwicklungssachse	Verdichteter Neubau von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden mit Grünanlage und hoher Durchlässigkeit		Gestaltungsplan
4	Koblentz (AG), Überbauung Hinterdorf	Ländliche Entwicklungssachse	Verdichtung und Wiederbelebung des Dorfkerns (Wohnen, Versorgung) unter Erhaltung des Ortsbilds	Parzellenübergreifendes städtebauliches Gesamtkonzept auf Initiative einer Stiftung	Gestaltungsplan
5	Windisch (AG), Umnutzung Kunzareal	Zentrumsgebiet	Schaffung eines gemischtgenutzten Quartiers auf Industriebrache unter Wahrung des industriellen Charakters	Entwicklung durch HIAG Immobilien in mehreren Teilprojekten basierend auf bestehendem Master- und Gestaltungsplan	Masterplan, Gestaltungsplan
6	Kloten (ZH), Ersatzneubau Bramernring	Urbane Entwicklungssachse	Bewahrung des parkähnlichen Aussenraums trotz Verdichtung des Wohngebiets	Studienauftrag im kooperativen Verfahren, Formulierung architektonischer Prinzipien, Stadtentwicklungskonzept als Hilfestellung	Gestaltungsplan
7	Wettingen (AG), Entwicklung Landstrasse	Zentrumsgebiet	Stärkung / Entwicklung / Belebung des städtebaulichen Rückgrats / Zentrums, Schaffung von Aufenthaltsqualität	Testplanung, Masterplanung, Anpassung BNO / Bauzonenplan, Gestaltungsplan / Nutzungsmanagement	Masterplan, Teilzonenplanänderung
8	Mägenwil (AG), Zentrumsplanung	Urbane Entwicklungssachse	Entwicklung eines grossen, zumeist unüberbauten Gebiets zwischen Bahnhof, Schule und historischem Ortskern	Mehrstufiger städtebaulicher Wettbewerb im Workshopverfahren mit 3 Büros	Masterplan, Gestaltungsplan
9	Bad Zurzach (AG), Entwicklung Bahnhofsgelände	Urbane Entwicklungssachse	Verdichtung und Erweiterung Wohnraumangebot, verkehrliche Neuorganisation Bahnhofsgelände	Testplanung im kooperativen Verfahren unter Einbezug betroffener Akteure	Kommunaler Richtplan
10	Tegerfelden (AG), Innenentwicklung und Verdichtung	Ländliche Entwicklungssachse	Abstimmung der Nutzungsplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung	Aktive Bodenpolitik durch Gemeinde, Landtausch (Ein- / Auszonungen), Um- / Aufzonungen, GP / SNP-Pflicht	Gesamtrevision Nutzungsplanung
11	Kloten (ZH), Zentrumsentwicklung	Zentrumsgebiet	Verdichtung und Aufwertung Zentrum	Vorfanzierung der Planungskosten durch die Stadt (Kredit), „return on invest“ nach Baubewilligungsverfahren	Stadtentwicklungskonzept Masterplan / Gestaltungsplan / Wettbewerb
12	Neuenhof (AG), Innenentwicklung und Verdichtung	Urbane Entwicklungssachse	Innere Siedlungsentwicklung und Verbesserung der Wohnqualität in bestehenden Siedlungsstrukturen	Erarbeitung von Verdichtungsstrategien (exemplarisch für ein Quartier) unter Mitwirkung verschiedener Akteure	Studie Verdichtungsstrategien, Gesamtrevision Nutzungsplanung
13	Mutschellen (AG), Zentrumsentwicklung	Urbane Entwicklungssachse	Zentrumsentwicklung Mutschellen mit Neuorganisation Verkehr	Kooperativer Prozess von 3 Gemeinden, Kanton und Grundeigentümern	Regionaler Sachplan (über 3 Gemeinden)
14	Uznach (SG), Entwicklung Zürcherstrasse	Urbane Entwicklungssachse	Aufwertung Strassenraum als städtebauliches Rückgrat durch Innenentwicklung und Verdichtung		Städtebauliche Entwicklungsstudie

Abbildung
Ausgewählte Best-
Practice-Beispiele

Exkursions-
konzept

Die Auswahl der Best-Practice-Beispiele dient den Gemeinden als Hilfestellung für die Umsetzung. Sie bildet darüber hinaus aber auch die Grundlage für ein Exkursionskonzept, welches parallel zum vorliegenden Bericht zuhanden von Baden Regio und des Kantons Aargau erarbeitet wurde (vgl. „Exkursionskonzept Best-Practice-Beispiele Innenentwicklung und Verdichtung“).

Im Rahmen der Umsetzung des Exkursionskonzepts werden sieben der hier aufgeführten Best-Practice-Beispiele (Nr.2,4,5,7,8,12,13) im Rahmen einer eintägigen Exkursion einer interessierten Gruppe von Fachleuten und Gemeindevertretern erläutert und teilweise vor Ort besichtigt. Auf diese Weise soll den Teilnehmern die Möglichkeit geboten werden, sich vor Ort von den geschaffenen Qualitäten zu überzeugen, mit den Verantwortlichen in Kontakt zu treten und die gewonnenen Erkenntnisse in der eigenen Gemeinde anzuwenden.

4 Dichte-Monitoring

Mit dem Anpassungspaket des kantonalen Richtplans zum Siedlungsgebiet obliegen den Gemeinden eine Vielzahl von Aufgaben in Bezug auf die Innenentwicklung und Verdichtung. Neben der Erreichung der festgeschriebenen Mindestdichten bis 2040 auf Gemeindeebene ist die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Verdichtung – auch über die Mindestdichten hinaus – eine zusätzliche Herausforderung (vgl. Kapitel 1).

Als Steuerungsinstrument dieser quantitativen und qualitativen Entwicklung soll das Dichte-Monitoring Baden Regio dienen. Ziel ist es, langfristig die quantitative und qualitative Umsetzung der Innenentwicklung und Verdichtung in den Gemeinden von Baden Regio gemäss REK und kantonalem Richtplan zu fördern. Das Dichte-Monitoring soll periodisch aktualisiert werden.

Quantitatives
und qualitatives
Dichte-Monitoring

Beim Dichte-Monitoring wird in einen quantitativen und einen qualitativen Teil unterschieden. Beim quantitativen Teil liegt der Fokus auf der Identifikation von Verdichtungsgebieten zur Erreichung der kantonalen Mindestdichten auf Gemeindeebene. Das qualitative Dichte-Monitoring soll die Gemeinden bei der Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfes bezüglich der Umsetzung einer qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung unterstützen.

Der Ausgangszustand für das quantitative und qualitative Dichte-Monitoring wurde im Rahmen einer Vernehmlassung ermittelt und basiert auf Angaben der Gemeinden (vgl. Kapitel 4.3). Die entsprechenden Unterlagen erhalten die Gemeinden in einem separaten Dokument. Zwecks Vollständigkeit und zum besseren Verständnis sind dem vorliegenden Bericht in den Anhängen 2, 3 und 4 beispielhaft die Unterlagen der Gemeinde Wettingen beigelegt.

4.1 Quantitatives Dichte-Monitoring

Dichteporträts	Die Grundlage für das quantitative Dichte-Monitoring bilden gemeindespezifische Dichteporträts (vgl. Anhang 2; Beispiel Gemeinde Wettingen). Darin dargestellt sind gemeindespezifische Kenndaten gemäss dem kantonalen Richtplan (u.a. das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040, die aktuelle Einwohnerdichte und die geforderten Mindestdichten im Jahr 2040 im Sinne von Durchschnittswerten) sowie Verdichtungsgebiete. Diese Verdichtungsgebiete basieren auf Angaben der Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung (vgl. Kapitel 4.3).
Aktuelle Einwohnerdichte	Im Dichteporträt (vgl. Anhang 2; Beispiel Gemeinde Wettingen) sind für die jeweilige Gemeinde von Baden Regio die aktuellen Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen ⁵ verortet. Die Gebietsabgrenzungen basieren auf den Bauzonen und wurden wie die Berechnung der Einwohnerdichten ⁶ vom Kanton vorgenommen. Der Durchschnittswert der aktuellen Einwohnerdichte über das gesamte Gemeindegebiet kann der Tabelle auf der rechten Seite entnommen werden. Dabei bezeichnet der Wert „Bestand 2010“ den Mittelwert der aktuellen Einwohnerdichte in überbauten Wohn- und Mischzonen (Stand: 2010), wogegen der Wert „Entwicklung 2000-2010“ den Mittelwert der in diesem Zeitraum neu überbauten (zuvor unüberbauten) Wohn- und Mischzonen meint.
Mindestdichte 2040	Die Mindestdichte, welche bis ins Jahr 2040 erreicht werden soll, ist ebenfalls der Tabelle rechts im Dichteporträt (vgl. Anhang 2) zu entnehmen. Wichtig: Es handelt sich hierbei um Durchschnittswerte für das Gemeindegebiet der jeweiligen Gemeinde. In der Tabelle wird unterschieden zwischen dem Bestand im Jahr 2040, d.h. heute bereits überbauten Wohn- und Mischzonen, sowie der Entwicklung zwischen 2010 und 2040, also heute noch unüberbauten Wohn- und Mischzonen, welche bis 2040 überbaut sein werden. Für letztere gelten entsprechend höhere Zielwerte. Ebenfalls erhöhte Dichtewerte gelten für Wohnschwerpunkte (vgl. Kapitel 1 und Anhang 2; Beispiel Gemeinde Wettingen).
Verdichtungsgebiete	Die Angabe der Verdichtungsgebiete erfolgt im Rahmen einer Vernehmlassung (im Frühjahr 2016) durch die Gemeinden. Diese bezeichnen die aus Sicht der Gemeinde wichtigsten Verdichtungsgebiete (im Sinne von Schlüsselarealen) zur Erreichung der kantonalen Mindestdichten. Besonderes Augenmerk gilt dabei Verdichtungsgebieten von regionaler Bedeutung (vgl. unten <i>Regionale Bedeutung</i>). Die Gemeinden bekunden damit ihre Absicht, kurz-, mittel- oder langfristige Innenentwicklungs- und Verdichtungsprojekte in diesen Gebieten umzusetzen. Bei der Bezeichnung der Verdichtungsgebiete ist unerheblich, ob im genannten Gebiet heute die kantonalen Mindestdichten bereits erreicht sind oder nicht. Die Abgrenzung der Verdichtungsgebiete muss dabei nicht zwingend mit denjenigen des Kantons (AGIS) übereinstimmen, welche zur Berechnung der aktuellen Einwohnerdichten verwendet wurde (vgl. Anhang 2; Beispiel Gemeinde Wettingen).
Priorität der Verdichtung	Die Gemeinden geben für jedes Verdichtungsgebiet eine Priorität für die Planung und Umsetzung an. Dabei bedeutet kurzfristig innerhalb von 5 Jahren, mittelfristig innerhalb von 5 bis 10 Jahren und langfristig nach 10 Jahren.
Regionale Bedeutung	Gemäss REK Baden Regio und kantonalen Vorgaben gilt es, die Siedlungsentwicklung auf den ÖV auszurichten und die Zentren mit ihrer Versorgung zu stärken. Zentrumsnahe Gebiete in einem Radius von 300 Metern um die Kernzone und/oder Gebiete mit mindestens einer ÖV-Gütekategorie C gelten bezüglich Verdichtung entsprechend als Gebiete von regionaler Bedeutung. In diesen Gebieten besteht für die Innenentwicklung und Verdichtung demnach grundsätzlich ein regionales Interesse. Die Region kann die Gemeinden in Verdichtungsgebieten von regionaler Bedeutung bei der Initiierung und gegebenenfalls auch bei der Umsetzung von Innenentwicklungs- und Verdichtungsprojekten bei Bedarf unterstützen.

⁵ Geoportals AGIS „Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen“, Stand Bauzonen: 31.12.2014, Stand Einwohnerdaten: 31.12.2013

⁶ Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Neue Kapitel S 1.2 und S 1.9; Anpassung der Kapitel G4, R 1 und S 2.2, Beilage 2 zum Erläuterungsbericht, Stand 10.12.2014

4.2 Qualitatives Dichte-Monitoring

Mit dem qualitativen Dichte-Monitoring wird dem regionalen Bestreben nach einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und Verdichtung sowie den weiterführenden Aufgaben im Rahmen der Richtplananpassung gemäss Kapitel 1 Rechnung getragen.

Das Monitoring basiert auf den Angaben der Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung (vgl. Kapitel 4.3). Im Zentrum des qualitativen Dichte-Monitorings steht die Ermittlung des Handlungsbedarfs insbesondere im Bereich der nachfolgenden Themen. Dabei erfolgt eine Beurteilung durch die Gemeinden in „abgeschlossen“, „in Umsetzung“, „geplant“ oder „kein Handlungsbedarf“ (vgl. Anhang 4; Beispiel Gemeinde Wettingen).

Stärkung/ Attraktivierung Zentrum	Gemäss regionalem Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) gilt die Stärkung und Attraktivierung der (Orts-)Zentren als ein regionales Entwicklungsziel. Attraktive Zentren tragen massgeblich zur Wohn- und Lebensqualität sowie zur Identifikation mit dem Ort bei und bilden eine wichtige Grundlage für die kommunale und regionale Versorgung.
Inwertsetzung/ Attraktivierung Bahnhofsgebiet	Das Bevölkerungswachstum soll vornehmlich durch Innenentwicklung, Umstrukturierung und hochwertige Verdichtung an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen erfolgen. Der Inwertsetzung und Attraktivierung von Bahnhofsgebieten für Wohnen, Arbeiten und Versorgung kommt entsprechend eine zentrale Rolle zu.
Erneuerung Wohngebiete	Insbesondere Einfamilienhäuser nutzen die gemäss der Bauordnung zulässige Dichte oftmals nicht aus. Viele Einfamilienhausquartiere sind heute in die Jahre gekommen und bedürfen einer Gesamterneuerung (Generationenwechsel). Insbesondere bei kleinteiligen Parzellen und Eigentümerstrukturen stellt die gebietsübergreifende Sanierung eine grosse Herausforderung dar.
Schaffung neuer Qualitäten	Innenentwicklung und Verdichtung bietet eine Chance zur Schaffung neuer Qualitäten. Darunter wird z.B. ein differenziertes Wohnangebot (Haus/Wohnung; Miete/Eigentum; Grösse; Preissegment), ein attraktives Wohnumfeld (Freiraumgestaltung; Anbindung an Zentrum, Bahnhof, umliegende Quartiere) oder ein gutes Versorgungsangebot (Einkaufsmöglichkeiten; öffentliche und private Dienstleistungen; Freizeitangebote) verstanden.
Weitere	Sieht die Gemeinde in anderen Themenbereichen wie den oben genannten Handlungsbedarf zur Umsetzung einer qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung, können diese unter „Weitere“ aufgeführt werden.

4.3 Auswertung Vernehmlassung Dichte-Monitoring

Zur Ermittlung des Ausgangszustandes des quantitativen und qualitativen Dichte-Monitorings hat Baden Regio zwischen dem 12. April und dem 30. Juni 2016 eine Vernehmlassung bei den Gemeinden durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2). Mit Ausnahme von vier Gemeinden haben alle Gemeinden im Rahmen einer Stellungnahme die aus ihrer Sicht wichtigsten Verdichtungsgebiete sowie den Handlungsbedarf in Bezug auf eine qualitative Innenentwicklung ausgewiesen. Die vier Gemeinden, welche auf eine Stellungnahme verzichteten, gaben als Begründung an, dass die Auseinandersetzung im Rahmen der kommenden BNO-Revision erfolgen soll, eine weitere Verdichtung nicht möglich sei oder die Erreichung der Zielvorgabe (kantonale Mindestdichte) nicht angestrebt werde. Unabhängig des Zeitpunktes wird eine Befassung mit den Aufgaben gemäss dem kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel 1) für jede Gemeinde für eine weitere künftige Entwicklung notwendig sein.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zeigt, dass die Gemeinden in Baden Regio vermehrt für die Thematik sensibilisiert sind. So befindet sich bereits eine Vielzahl von Innenentwicklungsprojekten in Planung oder Umsetzung. Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse aus der Vernehmlassung zusammengefasst.

Quantitatives Dichte-Monitoring	Im Rahmen der Vernehmlassung des quantitativen Dichte-Monitorings haben die Gemeinden die aus ihrer Sicht wichtigsten Verdichtungsgebiete angegeben. Mehr als 50 dieser ausgewiesenen Verdichtungsgebiete sind aufgrund ihrer Lagequalität (Zentrumsnähe, ÖV-Güteklasse) von regionaler Bedeutung (vgl. Kapitel 4.1). Die von den Gemeinden ausgewiesenen Verdichtungsgebiete wurden im gemeindespezifischen Dichteporträt verortet und den Gemeinden zusammen mit den weiteren Dokumenten zum Dichte-Monitoring (vgl. Anhänge 2-4) übermittelt. Diese Unterlagen dienen den Gemeinden insbesondere als Grundlage für die Umsetzung des Dichte-Monitorings.
Qualitatives Dichte-Monitoring	Zur Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfs bezüglich der Umsetzung einer qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung gemäss REK und kantonalen Vorgaben waren die Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung aufgefordert, den Handlungsbedarf aus kommunaler Sicht in Bezug auf verschiedene Themenbereichen (vgl. Kapitel 4.2) zu beurteilen. Die Auswertung ergab für die Gemeinden in Baden Regio die nachfolgenden zentralen Sachthemen bei der Umsetzung einer qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung.
Stärkung/ Attraktivierung Zentrum	Für viele Gemeinden in Baden Regio ist im Rahmen der Innenentwicklung und Verdichtung die Stärkung bzw. Attraktivierung des Zentrums ein aktuelles Thema. Als wichtige Instrumente für die Umsetzung einer Zentrumsentwicklung wurden neben Konkurrenzverfahren häufig auch Betriebs- und Gestaltungskonzepte genannt. Entsprechend ist im Rahmen der Innenentwicklung für viele Gemeinden die Strassenraumgestaltung verbunden mit der Nutzungsanordnung ein zentrales Thema und soll z.B. im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision gesamthaft angegangen werden.
Erneuerung Wohngebiete	Auch die Erneuerung von Wohngebieten ist für viele Gemeinden in Baden Regio von grosser Wichtigkeit. Diese Erneuerung und gleichzeitige Verdichtung soll vor allem durch die Schaffung von Anreizsystemen, beispielsweise in der Nutzungsplanung, gefördert werden. In einigen Gemeinden sind entsprechende Festsetzungen im Rahmen der laufenden oder geplanten Nutzungsplanungsrevision vorgesehen.
Schaffung neuer Qualitäten	Die Schaffung neuer Qualitäten im Rahmen der Innenentwicklung beurteilt eine Vielzahl der Gemeinden in Baden Regio als Herausforderung. Im Fokus steht hierbei vor allem die Schaffung von qualitätssichernden Instrumenten (z.B. Gestaltungsplan) im Rahmen der Nutzungsplanung.

5 Weiteres Vorgehen

Organisation und Durchführung Exkursion	Wie bereits in Kapitel 3 erwähnt, wurde ein Exkursionskonzept zur Besichtigung ausgewählter Best-Practice-Beispiele erarbeitet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die spätere Organisation und Durchführung der Exkursion. Die Exkursion bietet Gemeindevertretern die Möglichkeit, Best-Practice-Beispiele aus den Bereichen Qualität, Prozess und Instrument vertieft kennenzulernen, teilweise zu besichtigen und die gewonnenen Erkenntnisse in die eigene Gemeinde einzubringen.
Umsetzung Dichte-Monitoring	Im Rahmen des vorliegenden Berichts wurde ein Dichte-Monitoring erarbeitet, welches sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte von Innenentwicklung und Verdichtung in den Gemeinden von Baden Regio erfasst. Dieses soll periodisch und in Abstimmung mit den Gemeinden aktualisiert werden. Gleichzeitig soll das Dichte-Monitoring die Gemeinden bei der Umsetzung der kantonalen Vorgaben bezüglich Innenentwicklung unterstützen.
Stärkung /Attraktivierung Zentrum	Die Stärkung und Attraktivierung des Zentrums wurde als ein wichtiges Thema für viele Gemeinden in Baden Regio identifiziert. Um die Gemeinden bei dieser Herausforderung zu unterstützen, soll eine Arbeitshilfe zur Aufwertung von Strassenräumen mit einer gleichzeitigen Stärkung des Zentrums erarbeitet werden. Dabei stehen Aspekte wie Nutzung, Siedlungsentwicklung, öffentlicher Raum, Verkehr und Gestaltung im Vordergrund. Auch auf den Umgang mit der Lärmbelastung entlang von Strassenräumen ist ein Augenmerk zu richten. Nicht zuletzt soll die Arbeitshilfe auch als Grundlage für die regionale Abstimmung dienen.
Erneuerung Wohngebiete	Um die Gemeinden bei der Herausforderung der Erneuerung der Wohngebiete im Rahmen der Innenentwicklung eine Hilfestellung zu bieten, sollen Best-Practice-Beispiele zusammengestellt werden. Der Fokus soll dabei auf geeigneten Anreizsystemen für eine Erneuerung im Bestand liegen. Die Best-Practice Beispiele sollen den Gemeinden in geeigneter Weise vorgestellt werden.
Initialisierung Schlüsselprojekte	Insbesondere auf Basis des qualitativen Dichte-Monitorings sollen in den Gemeinden Schlüsselprojekte initialisiert werden. Bei Bedarf kann Baden Regio die Gemeinden dabei unterstützen.

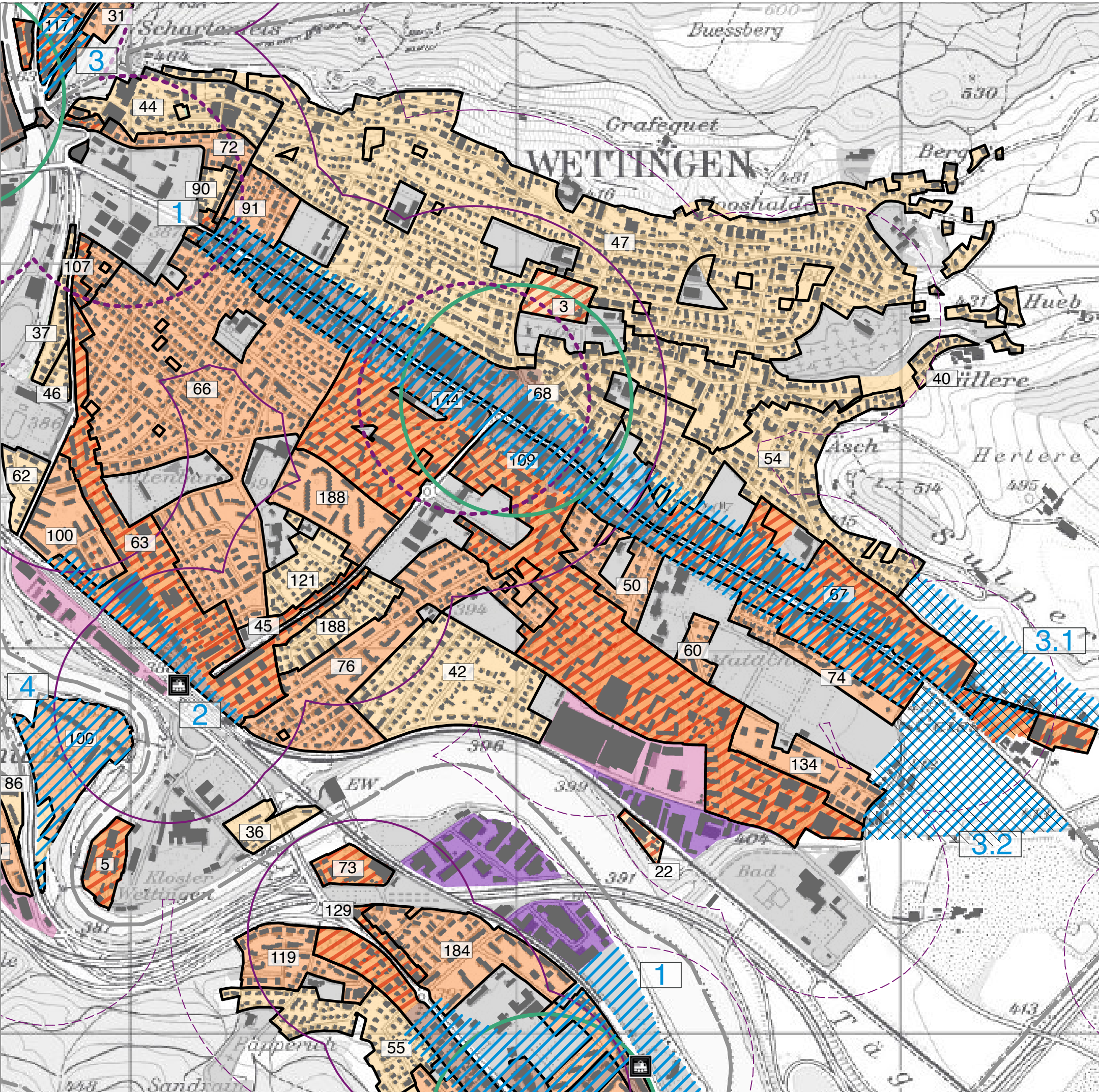
Anhang 1: Weiterführende Informationen und Grundlagen

Titel		Autor / Hrsg.	Jahr	Bemerkungen	Bezugsquelle
Beispielsammlungen	Illustration der Mindestdichten	Kanton Aargau, BVU	2014	<ul style="list-style-type: none"> Illustration der im Richtplanentwurf geforderten Mindestdichten anhand von bestehenden Beispielen im Kanton Aargau (raumtypenspezifisch) 	http://www.ag.ch/grossrat/temp/tq9nnu6s7s6q6ouatdg0mhnb11290418219052840_Anhang%207%20klein.pdf
	Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen	Kanton Luzern, rawi	2013	<ul style="list-style-type: none"> Praxisbeispiele nach Themen (Strategien) im Kanton Luzern 	Beispielsammlung_Siedlungsentwicklung_nach_innen">https://rawi.lu.ch/themen/siedlungsentwicklung/siedlungsentwicklung_hilfsmittel_>Beispielsammlung_Siedlungsentwicklung_nach_innen
	Siedlungsqualität - Aargauer Beispiele	Kanton Aargau, BVU	1999	<ul style="list-style-type: none"> Sammlung von Best-Practice-Beispielen zu Siedlungsqualität mit Angaben zu Entstehung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung Checkliste für Beurteilung Siedlungsqualität 	https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/grundlagen_6/Siedlungsqualitaet_-_Aargauer_Beispieler.pdf
Leitfäden mit Beispielen	Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung - Nutzungspotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen	ARE	2013	<ul style="list-style-type: none"> Empfehlungen zur Umsetzung von Projekten zur Innenentwicklung (Einbezug von Grundeigentümern, Akteuren und Bevölkerung, Anreize, Finanzierung etc.) 6 Modellvorhaben als Beispiele 	http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/2007-2011/04968/index.html?lang=de
	Qualitätsvolle innere Verdichtung – Anregungen für die Praxis	Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)	2008	<ul style="list-style-type: none"> Anregungen für Gemeinden Beispielsammlung im Kanton Zürich (Ersatzneubauten, Baulücken, Anbauten und Aufstockung etc.) 	http://www.rzu.ch/files/Publikationen%20RZU/110_Qualitaetsvolle_innere_Verdichtung_2008.pdf

Titel	Autor / Hrsg.	Jahr	Bemerkungen	Bezugsquelle
Siedlungen hochwertig verdichten	VLP-ASPAN	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Behandlung verschiedener Themen (Bevölkerung, Recht, öffentlicher Raum, Denkmalschutz, Ortskerne, ländlicher Raum) in Bezug auf Verdichtung mit Beispielen 	http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/ru_15_03-web.pdf
Innenentwicklung und Nutzungsplanung - Eine Fallstudie in der Gemeinde Neuenhof	Gemeinde Neuenhof	2014	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung von Verdichtungsstrategien und -potenzialen für Neuenhof und deren Integration in der kommunalen Nutzungsplanung • Empfehlungen für Kanton und Gemeinde 	Gemeinde Neuenhof
Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen	Kanton Luzern, rawi	2013	<ul style="list-style-type: none"> • Leitfaden zur Ermittlung von Potenzialen, Anwendung von Planungsinstrumenten, Strategien und Umsetzung • Tool zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials 	Arbeitshilfe_Siedlungsentwicklung_nach_Innen">https://rawi.lu.ch/themen/siedlungsentwicklung/siedlungsentwicklung_hilfsmittel_>Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach Innen
Rechtliche Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung in den Kantonen und Gemeinden	VLP-ASPAN	2013	<ul style="list-style-type: none"> • Handlungsempfehlungen und Massnahmen zur Baulandmobilisierung • Praxisbeispiele schweizweit 	http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/ru_13_5-web_0.pdf
Verdichten mit Qualität: die Metron-Dichtebox	Metron AG	2012	<ul style="list-style-type: none"> • „Werkzeugkasten“ mit 7 Tools zur Umsetzung der Verdichtung im bestehenden Siedlungsraum 	zu bestellen bei: http://www.metron.ch/Publicationen/story13282.html
Positionspapier Verdichten mit Qualität	Schweizer Heimatschutz	2011	<ul style="list-style-type: none"> • 10 Regeln für die qualitätsvolle Verdichtung 	Download unter: http://www.heimatschutz.ch/index.php?id=1879
Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung)	ARE	2009	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitshilfe zum Vorgehen bei der Erarbeitung eines Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen in Agglomerationen • Übersicht zum Vorgehen bei der Erarbeitung von Massnahmen und Strategien in Agglomerationen 	http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00420/index.html?lang=de

Leitfäden

Anhang 2: Dichteporträts Gemeinden Baden Regio (Beispiel Gemeinde Wettingen)



Dichteporträt Gemeinde Wettingen

Kenndaten (gemäss kant. Richtplan) Stand: Juni 2016

Bevölkerung		Wachstum 2012-2040		Aktuelle Einwohnerdichte ¹		Mindestdichten 2040 ²	
2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000-2010	Bestand 2040	Entwicklung 2010-2040
20'206	27'120	6'910	34	72	45	83/120**	90/150**

** Erhöhte Mindestdichte im Wohnschwerpunkt gemäss Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG); Kapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1.

Verdichtungsgebiete

- 1 Nummer Gebiet
- Verdichtungsgebiet gemäss kommunalen Angaben³

Orientierender Inhalt

- Wohnschwerpunkt gemäss Richtplan²
- 50 Aktuelle Einwohnerdichte gemäss AGIS⁴
- Gebäude
- Gemeindegrenzen
- Nähe zum Zentrum ≤ 300m
- ÖV-Güteklasse A⁶
- ÖV-Güteklasse B⁶
- ÖV-Güteklasse C⁶
- Bahnhof
- Bahnlinien
- Hauptverbindung
- Bauzonen⁵**
- W2 / W3
- WG2 / WG3
- Kernzone
- Dorfzone
- Zone für öff. Anlagen
- Gewerbezone
- Industriezone
- Spezialzone

¹ Angaben Geportal AGIS "Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen" (Stand Bauzonen: 31.12.2014, Stand Einwohnerdaten: 31.12.2013), gemessen in Einwohnern pro Hektar; Durchschnittswert Gemeinde

² Angaben kantonalen 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; Durchschnittswert Gemeinde

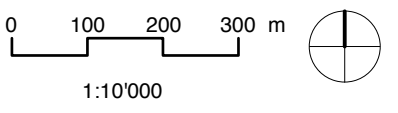
³ Gemäss Angaben der Gemeinde im Rahmen der Vernehmlassung

⁴ Angaben Geportal AGIS "Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen" (Stand Bauzonen: 31.12.2014, Stand Einwohnerdaten: 31.12.2013), gemessen in Einwohnern pro Hektar

⁵ Bauzonen (Grundnutzung): zusammengesetzter Datensatz (rechtskräftige Bauzonenpläne aller Gemeinden) der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau

⁶ Datensatz beschreibt Erschliessung durch ÖV nach der Beschreibung im kantonalen Richtplan (M3.1). Die Güteklassen basieren ursprünglich auf der nicht mehr gültigen VSS-Norm SN 640 290. Datengrundlage: HAFAS-Fahrplan 2014/2015 vom 16.12.2014.

Quellen: AGIS Kanton Aargau, Stand: 30.07.2015



Anhang 3: Dichte-Monitoring Teil 1 - quantitativ (Beispiel Gemeinde Wettingen)

Dichte-Monitoring Teil 1 – quantitativ - Vernehmlassung

Die Gemeinde wird gebeten, die (2-3) aus ihrer Sicht wichtigsten Verdichtungsgebiete (im Sinne von Schlüsselarealen) zur Erreichung der kantonalen Mindestdichten auf Ihrem Gemeindegebiet zu bezeichnen und im Dichteporträt (vgl. vorherige Seite) zu verorten. Der Fokus ist dabei auf Verdichtungsgebiete von regionaler Bedeutung zu legen. Dies sind gemäss dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio und den kantonalen Vorgaben zentrumsnahe Gebiete in einem Umkreis von 300 Metern um die Kernzone und/oder Gebiete, welche mindestens eine ÖV-Güteklasse C aufweisen (vgl. grüne und violette Kreise im Dichteporträt). Diese Gebiete tragen insbesondere zur Stärkung des Zentrums und des Bahnhofsgebiets sowie zur Inwertsetzung der Lagequalität des öffentlichen Verkehrs bei.

Gemeinde: Wettingen

Nr. Geb.	Gebietsbezeichnung	Kurzbeschrieb	Regionale Bedeutung ¹	Priorität der Verdichtung ²			Bemerkungen
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
1	Landstrasse	Moderate Verdichtung im Zentrumsgebiet	Ja	x			Teilrevision Nupla in Bearbeitung
2	Bahnhofgebiet	Hohe Verdichtung (1.6 - 2.5) im Bahnhofsgebiet	Ja	x			Teilrevision Nupla mit Gestaltungsplan in Bearbeitung
3.1	Wettingen Ost	Mittlere bis hohe Verdichtung im ESP Wohnen	Ja	x			Gesamtrevision Nupla mit Neueinzonung 1. Etappe
3.2	Wettingen Ost	Mittlere bis hohe Verdichtung im ESP Wohnen	Ja			x	Gesamtrevision Nupla mit Neueinzonung 2. Etappe

¹ Nähe zum Zentrum ($\leq 300m$) und/oder mind. ÖV-Güteklasse C

² Gemäss Angabe der Gemeinde im Rahmen der Vernehmlassung; kurzfristig: innert 5 Jahren, mittelfristig: innert 5 bis 10 Jahren, langfristig: nach 10 Jahren

Anhang 4: Dichte-Monitoring Teil 2 – qualitativ (Beispiel Gemeinde Wettingen)

Dichte-Monitoring Teil 2 – qualitativ - Vernehmlassung

- 1 Abgeschlossen
- 2 In Umsetzung
- 3 Geplant
- 4 Kein Handlungsbedarf

Gemeinde: Wettingen

Stärkung / Attraktivierung Zentrum	Inwertsetzung / Attraktivierung Bahnhofsgebiet	Erneuerung Wohngebiete (v.a. EFH-Quartiere)	Schaffung neuer Qualitäten ³	Weitere	Bemerkungen / Ergänzungen
<p>2/3</p> <p>Neustrukturierung der Zone Landstrasse mit der Stärkung des Zentrumsbereichs und dem Einführen von Orientierungsorten. Eine möglichst hohe Dichte und gute Ausenraumgestaltung wird mittels Teilgestaltungsplänen angestrebt. Möglichkeit für Parkplatzreduktionen schaffen. Parkleitsystem einführen. Erstellen eines BGK's</p>	<p>2/3</p> <p>Vollständige Neuentwicklung des Gebiets mit hoher Dichte und sehr guter Ausenraumqualität und Wahrung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bahnbauten. ÖV und Langsamverkehr werden gefördert, autoarmes oder auch autofreies Wohnen soll ermöglicht werden. Aufgrund der guten Erreichbarkeit soll eine minimale Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung festgelegt werden.</p>	<p>2</p> <p>Da die Gesamterneuerung von EFH-Quartieren aufgrund der zeitlichen Realisierungsdifferenzen schwierig ist, bietet die Gemeinde für Interessierte einen "runden Tisch" und unterstützt mittels planerischer (Vor-) Leistungen die Ideenfindung. Bei parzellenweisen Überbauungen wird beratend unterstützt.</p>	<p>2</p> <p>Mittels gemeinderätlicher Richtlinien, Gestaltungsplänen und aktiver Beratung werden Qualitäten gefördert. Richtlinien: Freiraumkonzept, Gestaltung Auquartier, Bauen am Hang, Photovoltaikanlagen, Städtebauliches Leitbild Beratungen durch: Bauverwaltung, Ortsbildkommission, Ortsbildexperte</p>		

³ Differenziertes Wohnraumangebot, attraktives Wohnumfeld, gutes Versorgungsangebot etc.