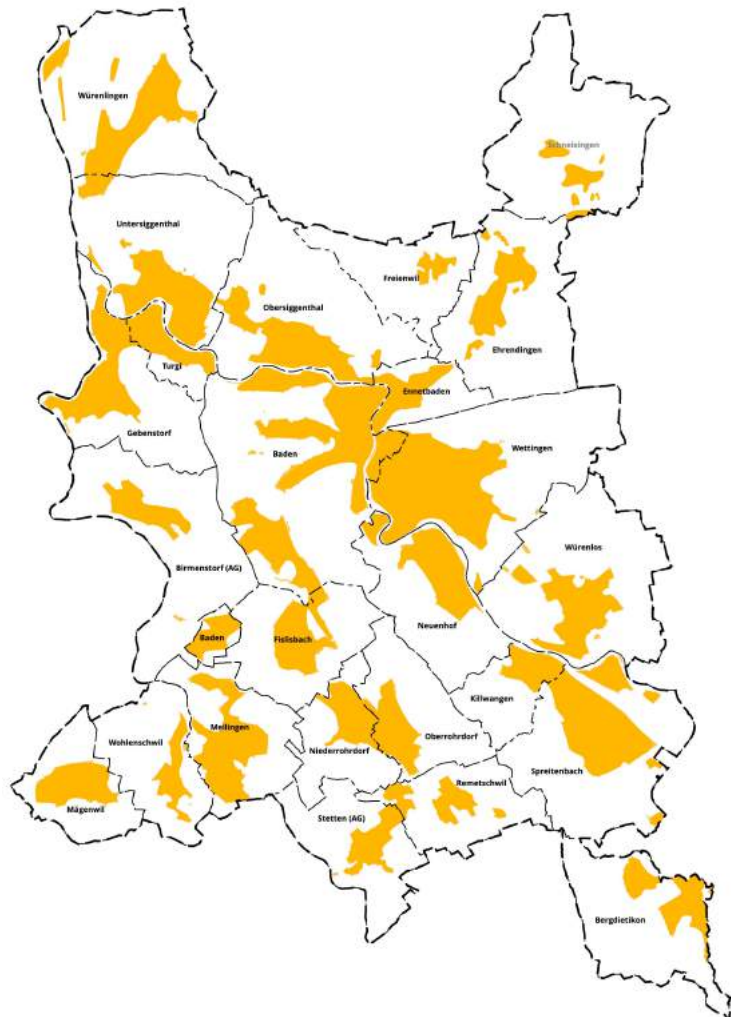


Regionales Siedlungsgebietsmanagement

HANDLUNGSLEITFADEN



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Beschlossen durch Vorstand Baden Regio am 8. April 2021

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 METHODIK	4
	3 BEURTEILUNGSKRITERIEN	5
	3.1 Regionale Kriterien	5
	3.2 Verkehr/Mobilität	6
	3.3 Arbeitsnutzungen	6
	3.4 Wohnnutzungen	7
	3.5 Öffentliche Nutzungen	7
	4 BEHANDLUNG ANTRÄGE	8

Auftraggeberin

Baden Regio

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Luca Imoberdorf

Titelbild

Siedlungsgebiet in Baden Regio, eigene Darstellung

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

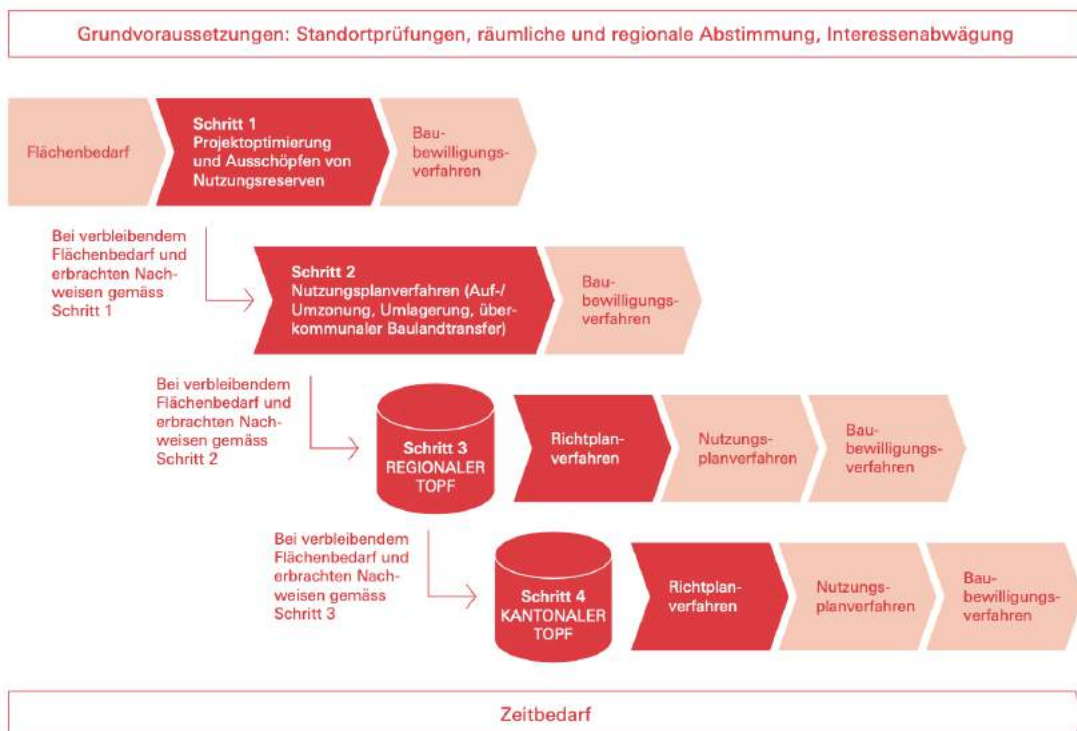
Die Gemeinden sind durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) dazu angehalten, die Bauzonen auf den Bedarf von 15 Jahren zu dimensionieren. Trotzdem sind noch einige Bauzonen überdimensioniert und entsprechen damit nicht den Vorgaben des Bundes. Diese betroffenen Gemeinden haben den Auftrag, ihre Bauzonen zu reduzieren.

Gemäss kantonalem Richtplan werden diese ausgezonten Bauzonen als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht den Regionen als «regionaler Topf» für Einzonungen zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2).

Regionaler Topf
Quelle: BVU/ARE



Das Optimierungspotenzial auf betrieblicher, kommunaler und überkommunaler Stufe muss nachweislich ausgeschöpft oder nicht oder nur teilweise vorhanden sein (Schritte 1 und 2 gemäss folgender Abbildung), damit Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf beantragt werden kann (Schritt 3).



4 Schritte der Arbeitszonenbewirtschaftung, Quelle: BVU/ARE

Siedlungsgebietsmanagement Baden Regio

Im Richtplan ist jedoch nicht geregelt, nach welchen Kriterien die Flächen aus dem regionalen Topf verteilt werden.

Die Metron AG hat deshalb im Auftrag des BVU ARE einen Handlungsleitfaden «Regionales Siedlungsgebietsmanagement» erarbeitet. Dieser definiert die einzelnen Bausteine, die zum Aufbau eines Siedlungsgebietsmanagement-Tools in einem Regionalplanungsverband nötig sind. Der Handlungsleitfaden gilt für Arbeits-, Misch- und Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten.

Die Flächen im regionalen Topf sind in einem Verfahren durch den Regionalplanungsverband oder einem hierfür bestimmten Organ für positiv beurteilte Einzonungen innerhalb oder ausserhalb der Region einzusetzen.

2 METHODIK

Gemäss kantonaler Raumbewertung 2019 befinden sich im regionalen Topf von Baden Regio lediglich 0.2 ha Siedlungsgebiet. Die Gemeinden in Baden Regio verfügen nicht über überdimensionierte Bauzonen. Eine Umlagerung von Bauzonen erfolgt meist innerkommunal und es ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten, dass noch grössere zusätzliche Flächen in den regionalen Topf fliessen werden. Auf ein Monitoring potenzieller Auszonungsflächen und ein darauf abgestützter Austausch mit den jeweiligen Gemeinden um Einfluss auf die Bauzonendimensionierung zu nehmen, wird daher verzichtet.

Baden Regio hat beschlossen, eingehende Anträge im Sinne einer Einzelfallbeurteilung zu behandeln. Basis für die Beurteilung bildet der Handlungsleitfaden zum regionalen Siedlungsgebietsmanagement mit den folgenden Themenbereichen:

- Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungskonzept
- Regionaler Nutzen / Mehrwert
- Wertschöpfung / arbeitsplatzintensive Nutzungen
- Wohnen und Arbeiten in der gleichen Region
- Mobilitätsmanagement / Erreichbarkeit / Verkehrsauswirkungen

3 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Hinweis

Die nachfolgend aufgeführten Beurteilungskriterien dienen als Hilfe bei der Vergabe von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf und sollen die Gleichbehandlung verschiedener Gesuche und damit die Transparenz der Beurteilung fördern.

Die Kriterien sind Teil einer Interessensabwägung und sind fallweise untereinander abzuwägen. Es kommt daher bewusst kein Bewertungssystem (numerische Skala) zur Anwendung.

3.1 Regionale Kriterien

Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf sollte für Vorhaben eingesetzt werden, von denen möglichst viele Gemeinde profitieren und die im regionalen Interesse liegen.

Die Erfüllung der folgenden Kriterien, bezugnehmend auf das regionale Entwicklungskonzept (REK), spricht für den Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf:

Raumtyp REK	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben in Gebiet mit grossem prognostiziertem Wachstum (Priorität: 1. Zentrumsgebiete, 2. Urbane Entwicklungsachsen, 3. moderat veränderte Gebiete), <i>vgl. Anhang 1</i>
Verwendungszweck REK	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung entspricht dem im REK vor Ort definierten regionalen Nutzungsschwerpunkt (Freizeit, Versorgung, Arbeiten, Gesundheit, Bildung, Kultur), <i>vgl. Anhang 1</i>
Siedlungserweiterung REK	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben befindet sich in Gebiet zur geplanten Siedlungserweiterung, <i>vgl. Anhang 2</i>
Wirtschaftliche Bedeutung	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung generiert wichtige Arbeitsplätze oder Unternehmen ist von grosser wirtschaftlicher Bedeutung (Steuereinnahmen, Wertschöpfung)
Öffentliche Bedeutung - Versorgungsanlagen	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung ist von öffentlicher Bedeutung und/oder gesellschaftlicher Relevanz (z.B. Spital, Abwasserreinigungsanlage, Altersheim, Wohnen im Alter, sozialer Wohnungsbau)
Öffentliche Bedeutung - Tourismus/Freizeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben betrifft Nutzung für regional bedeutsame touristische Zwecke oder Freizeitanlagen
Nutzungsvielfalt	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben dient dem Gleichgewicht zwischen den Nutzungen Wohnen und Arbeiten

3.2 Verkehr/Mobilität

Unabhängig der Nutzung sind gut erreichbare Vorhaben vorzuziehen. Die Erfüllung der folgenden Kriterien spricht für den Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf:

Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben ist gut mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar
Verkehrsauswirkungen	<ul style="list-style-type: none">• Mass und Art des generierten Mehrverkehrs sind für das unmittelbare und übergeordnete Verkehrsnetz verträglich
Erschliessbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben bedingt keine oder nur geringe Strassenausbauten oder Ausbauten des Fuss- und Velowegnetzes

3.3 Arbeitsnutzungen

Die Erfüllung der folgenden Kriterien spricht bei Arbeitsnutzungen für den Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf:

Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung generiert hohe Anzahl Arbeitsplätze
Unternehmen	<ul style="list-style-type: none">• Bestehendes Unternehmen hat Ausbaubedarf oder neuer Betrieb soll angesiedelt werden
Standorteignung	<ul style="list-style-type: none">• Standort ist sowohl für die Entwicklung des Unternehmens als auch für die Gemeinde geeignet
Zukunftsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben wird auch langfristig ein hohes Potenzial zugeschrieben (Wertschöpfung, Marktfähigkeit)
Umwelt	<ul style="list-style-type: none">• Umweltverträgliche Produktionsmethoden (Prozesse, Abgase, Verwendung von Giftstoffen) und Produkte
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorhaben ist nachhaltig (Gleichgewicht Soziales, Ökonomie und Ökologie)

3.4 Wohnnutzungen

Es wird davon ausgegangen, dass Wohnnutzungen aufgrund der zu erfüllenden Voraussetzungen für den Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf eine untergeordnete Rolle einnehmen werden. Folgende Kriterien können bei geplanten Wohnnutzungen jedoch für einen Bezug sprechen:

Soziale Dichte	<ul style="list-style-type: none">• Angemessener (geringer) Wohnflächenbedarf pro Kopf wird angestrebt
Bauliche Dichte	<ul style="list-style-type: none">• Angemessene (hohe) Anzahl Einwohner pro Hektar wird angestrebt
Energie	<ul style="list-style-type: none">• Bauweise ist energiesparend und klimaangepasst und/oder erneuerbare Energien werden genutzt

3.5 Öffentliche Nutzungen

Die Erfüllung der folgenden Kriterien spricht bei öffentlichen Nutzungen für den Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf:

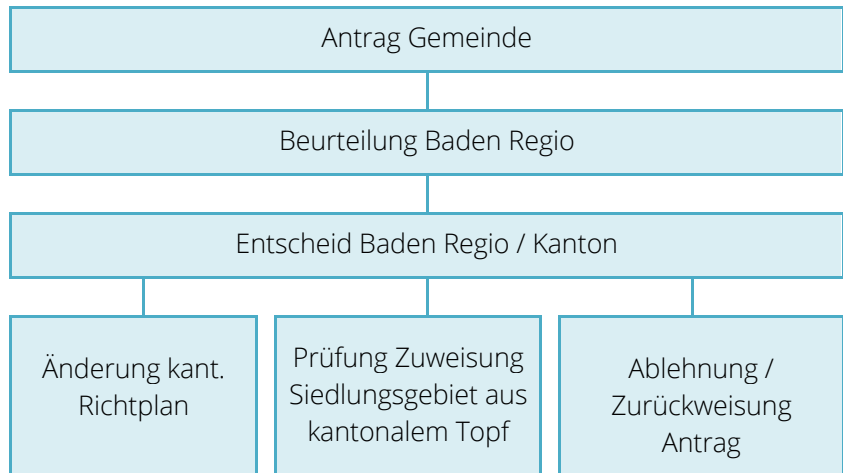
Zentralität	<ul style="list-style-type: none">• Standort liegt zentral bzw. in der Nähe zum Orts- und Regionalzentrum
Standorteignung	<ul style="list-style-type: none">• Standort ist geeignet für die angestrebte Nutzung (je nach Nutzung nicht zwingend zentral gelegen)
Zukunftsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none">• Standort ist für zukünftige Ansprüche erweiterbar

4 BEHANDLUNG ANTRÄGE

Das Vorgehen im Rahmen der Zuweisung von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf richtet sich nach den kantonalen Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung (Werkzeugkasten 7a, BVU).

Übersicht Verfahren

(vgl. Werkzeugkasten 7a, BVU)



Antrag Gemeinde

Für die Zuweisung von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf an einem konkreten Standort und zur Festsetzung im kantonalen Richtplan ist ein Antrag der interessierten Gemeinde an Baden Regio zu richten. Dafür sind die folgenden Grundlagen einzureichen:

Erforderliche Grundlagen

- Projektbeschreibung und Betriebskonzept
- Bedarfsnachweis inklusive Nachweis, dass der Flächenbedarf bestmöglich optimiert ist (Schritt 1 gem. Abbildung Seite 4)
- Gegebenenfalls Begründung der Standortgebundenheit
- Nachweis der geprüften Möglichkeiten durch Anpassung des Nutzungsplans und der BNO in der Standortgemeinde (Schritt 2 gemäss Abbildung Seite 4)
- Nachweis der geprüften Möglichkeiten innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen der Region (Schritt 2 gemäss Abbildung Seite 4)
- Nachweis der geprüften und regional abgestimmten Möglichkeiten für den überkommunalen Baulandtransfer (Kompensation Einzonung durch gleichzeitige Auszonung in einer anderen Gemeinde) (Schritt 2 gemäss Abbildung Seite 4)

Beurteilung Baden Regio

Das Gesuch der Gemeinde wird durch den Planungsverband geprüft:

1. Beurteilung Planungsleitung

(Mitbericht durch Arbeitsgruppen nach Bedarf)

- Beurteilung Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch Planungsleitung
- Prüfung der Nachweise der vorangegangenen Schritte 1 und 2 (Bedarfsnachweis, flächenoptimierte Lösung, Ausschöpfen der kommunalen und überkommunalen Möglichkeiten)
- Prüfung des Begehrens auf Basis der definierten Beurteilungskriterien (vgl. Kap. 3) und unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen (RPG, RPV, BauG, BauV, Richtplan)

2. Vorbereitende Beurteilung in Arbeitsgruppe Siedlung und Verkehr (inkl. Einbezug Kanton)

3. Gegebenenfalls Gespräch mit Gemeinde (unter Einbezug Investor, Grundeigentümer, Betrieb etc.)

4. Antrag und Entscheid Vorstand

Entscheid Baden Regio / Kanton

Grundsätzlich sind die folgenden Ergebnisse der Antragsprüfung möglich:

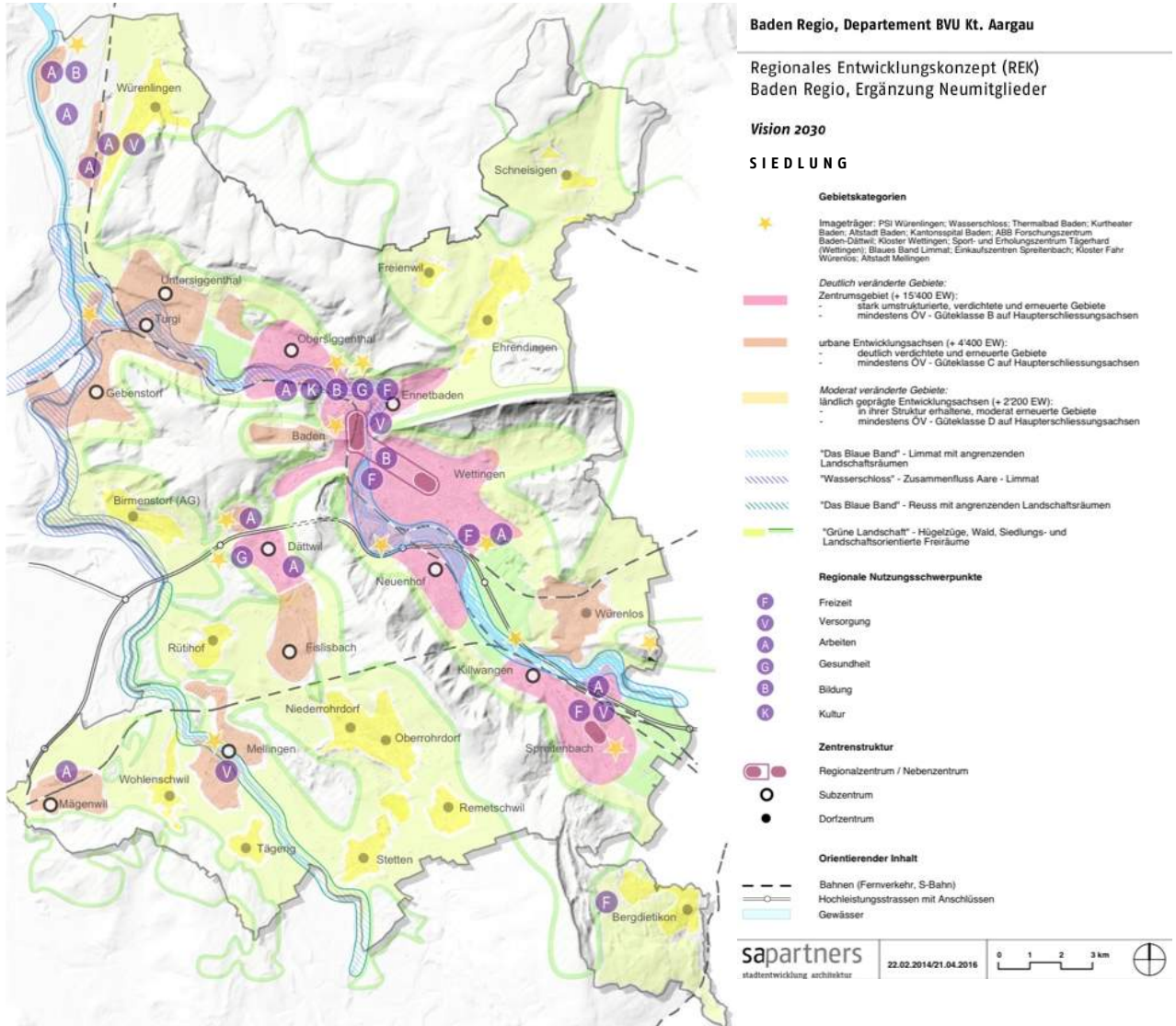
Positiver Entscheid:

- Änderung des kantonalen Richtplans durch Festsetzung von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf
- Positive Beurteilung, Flächenbedarf kann aber mit regionalem Topf nicht gedeckt werden: Prüfung einer möglichen Zuweisung von Siedlungsgebiet aus dem kantonalen Topf (Schritt 4 gemäss Abbildung Seite 4)

Negativer Entscheid:

- Ablehnung oder Zurückweisung Antrag an die Gemeinde (z.B. aufgrund ungenügender räumlicher und regionaler Abstimmung)

Anhang 1



Anhang 2

