Mehrwert dank Verdichtung

Villenquartiere bringen viel Steuerertrag, dachte man gemeinhin. Wird aber die überbaute Fläche berücksichtigt, entpuppt sich das als falsch. Das steuerbare Einkommen pro Siedlungsfläche steigt als Folge einer qualitätsvollen Verdichtung, trotz durchschnittlicher Einkommen der Bewohner.

Der Schweizerische Heimatschutz hat die Verleihung des Wakkerpreises 2014 an die Stadt Aarau mit der differenzierten und ortsbezogenen Verdichtungsstrategie begründet. Die Stadt sucht ein Gleichgewicht zwischen Pflege und Weiterentwicklung der quartierspezifischen Qualitäten. Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung wurde die Forderung nach der Innenentwicklung der Siedlung verstärkt. Der Druck auf das Siedlungsgebiet erhöht sich durch das Bevölkerungswachstum und den zunehmenden Bedarf an Wohnfläche pro Person.

Den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die anstehenden Herausforderungen zu meistern, bedürfen einem geeigneten Instrumentarium. Mit der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung erneuert die Stadt das wichtigste Instrument in der Förderung einer qualitätsvollen und massgeschneiderten Stadtentwicklung und legt die Strategien für die zukünftige räumliche Entwicklung fest. Das 2013 neu eingeführte Stadtmonitoring, als ein wichtiges Beobachtungs- und Überprüfungsinstrument, liefert wichtige Grundlagen für die Formulierung der räumlichen Strategien. Es zeigt, dass eine qualitätsvolle und massgeschneiderte Dichte nicht nur zentrale raumplanerische Herausforderungen meistert, sondern auch die Basis für nachhaltigen Steuerertrag bildet.

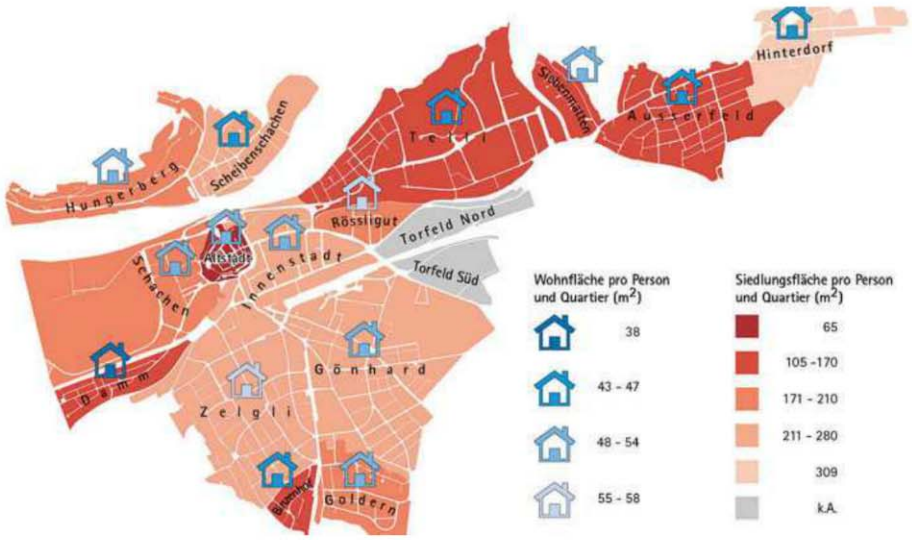
Quartierbezogene Verdichtung

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Stadt Aarau betrug 2013 48 m². Die Unterschiede zwischen den Quartieren sind gross: die Wohnfläche pro Person beträgt im Gartenstadtquartier Zelgli hohe 55 m²; im Quartier Scheibenschachen, einem Reihen- und Mehrfamilienhausquartier, nur 43 m². Die Siedlungsstruktur und somit die räumlich wirksame Verdichtungsstrategie sind jedoch durch das Verhältnis der Siedlungsfläche pro Person eindeutiger erkennbar. Zur berücksichtigten Siedlungsfläche zählen alle Wohn- und Arbeitszonen sowie alle Kern- und Zentrumszonen gemäss Nutzungsplan, wie auch die angrenzenden Verkehrswege.

In den Gartenstadtquartieren dem Zelgli und Gönhard, welche mehrheitlich von Stadthäusern mit grosszügigen privaten Gärten geprägt sind, ist die Siedlungsfläche pro Person hoch und somit die Dichte gering. Im Vergleich dazu ist die Siedlungsfläche pro Person in den zwei südlichen Quartieren Binzenhof und Goldern, die mehrheitlich nach Sondernutzungsvorschriften entwickelt worden sind, geringer und die Dichte höher. Die höhere Dichte geht dabei nicht zulasten des Aussenraums, sondern wird durch das Bauen in die Höhe erreicht.

Ein Paradebeispiel für eine hohe Dichte ohne Verzicht auf wertvolle Grünräume ist die Grossüberbauung aus den 70er- und 80er-Jahren in der Telli. In den vier bis zu 50 Meter hohen Wohnzeilen leben über 2000 Personen. Diese sind von halböffentlichen Grünräumen umgeben, die mit dem Aareufer vernetzt sind und so einen Naherholungsraum von überdurchschnittlicher Qualität bilden.

Geschlossene Häuserzeile entlang der Halden in der Altstadt.

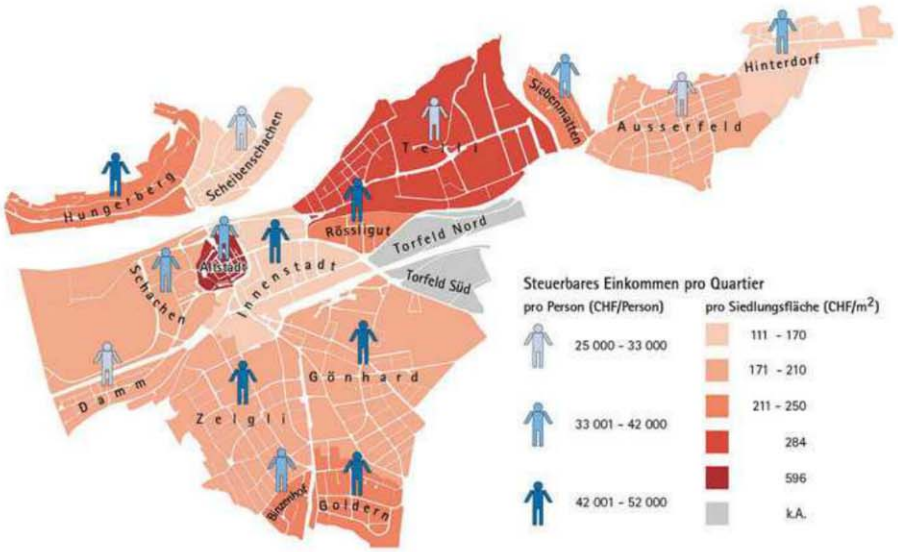


Wohn- und Siedlungsfläche pro Person und Quartier in Aarau, 2013. *Grafiken: zvg*

Höchste Dichte in der Altstadt

Die höchste Dichte weist die historische Altstadt auf. Die Siedlungsfläche pro Person ist im städtischen Vergleich mit 65 m² am kleinsten. Trotz geringen Siedlungsflächenverbrauchs liegt die Wohnfläche pro Person mit 49 m² über dem städtischen Mittel, und die Beliebtheit der Altstadt als Wohnstandort ist hoch. Die historische und dichte Altstadt bietet ein unverwechselbares und belebtes Wohnumfeld an zentraler Lage mit ei-

nem hohen Kultur- und Freizeitangebot. Da in der Altstadt nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet wird, ist die Dichte der Nutzung noch wesentlich höher. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten in der Siedlungszone der Innenstadt begründet auch die grosse Siedlungsfläche pro Person im Quartier. Die Siedlungsfläche pro Person in den Quartieren Hinterdorf, dem ehemaligen Dorfkern des Stadtteils Rohr, und Scheibenschachen fällt wegen der noch nicht überbauten Areale Hinterfeld und Aarenau tiefer aus als erwartet.
Da bebaubares Land ein knappes Gut ist, rückt der Zusammenhang zwischen der Bebauungsdichte und dem Ertrag, der in einem Gebiet erwirtschaftet wird, in den Vordergrund. Als Indikator für



Steuerbares Einkommen pro Person und Quartier bzw. pro Siedlungsfläche und Quartier in Aarau, 2013. *Grafik: zvg*

Bild: Jiri Vurma

den Ertrag der öffentlichen Hand gilt das steuerbare Einkommen der natürlichen Personen.
Üblicherweise gilt das steuerbare Einkommen pro Person als Indikator bei Vergleichen in Steuerfragen. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen pro Person ist in den Quartieren mit relativ grosszügiger Bauweise in der Gartenstadt (Zelgli, Gönhard und Goldern), im Hungerber, einem südexponierten Einfamilienhausquartier, sowie in der Innenstadt und im Rössligut, einem zentralgelegenen Quartier mit Stadthäusern und Villen, am höchsten. Dieser Wert impliziert unendliche Baulandreserven. Bei einer Betrachtung, welche die Knappheit des bebaubaren Landes mit einbezieht, steht jedoch der Steuerertrag pro Siedlungsfläche im Vordergrund.
Erinnert man sich an die hohe Dichte in der Altstadt, überrascht es nicht, dass das höchste steuerbare Einkommen pro Siedlungsfläche, trotz durchschnittlichen steuerbaren Einkommens pro Person, in der Altstadt erreicht wird. Der Wert ist mit 596 Fr./m² fast dreifach so hoch wie das steuerbare Einkommen pro Siedlungsfläche im Gartenstadtquartier Zelgli, dem Quartier mit dem höchsten steuerbaren Einkommen pro Person. Das höhere steuerbare Einkommen pro Siedlungsfläche als Folge einer qualitätsvollen Verdichtung zeigt sich auch exemplarisch an den zwei Gartenstadtquartieren, die nach Sondernutzungsvorschriften entwickelt worden sind (Binzenhof und Goldern), und insbesondere an der Telli.

Mehrwert der Verdichtungsstrategie

Die Ergebnisse des Stadtmonitorings verdeutlichen die Verdichtungsstrategie und zeigen den damit gekoppelten Mehrwert. Es lassen sich Schlüsse ziehen, die auch für andere Städte und Gemeinden gelten können.
Erstens zeigt sich, dass die qualitätsvolle Verdichtung einen wichtigen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden leistet und sich positiv auf die öffentlichen Einnahmen auswirkt. Die mit der Dichte kosteneffizientere Erschliessungsinfrastruktur wirkt auch ausgabeseitig und stellt einen weiteren Kostenvorteil dar. Zweitens stärkt die differenzierte Entwicklungsstrategie die Vielfalt an Wohnquartieren mit unterschiedlichen Qualitäten. Damit ist die Stadt für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Altersklassen attraktiv. Die Zufriedenheit der Aarauer Bevölkerung mit ihrem Wohnort bestätigt dies und verdeutlicht, dass qualitätsvolle und massgeschneiderte Dichte die Lebensqualität im Quartier nicht beeinträchtigt. Drittens wird die grosse Bedeutung der Altstadt als multifunktionalen Quartiers unterstrichen. Mit der Umleitung des Durchgangsverkehrs und der stetigen sorgfältigen Aufwertung durch die öffentliche Hand und die Privaten wurde die Altstadt in ihrer Rolle als identitätsstiftendes Zentrum für Stadt und Region, als zentraler Arbeitsort für viele Beschäftigte und als belebtes Wohnquartier gestärkt. Die Auswertung der Steuerdaten hebt auch die steuerpolitische Bedeutung hervor.
Viertens entstehen mit der Umstrukturierung der Wirtschaft teilweise grosse und zentral gelegene Industriebrachen und somit neue Verdichtungspotenziale. Die Transformation dieser zentralen Gewerbe- und Industriezonen, beispielsweise im Torfeld Süd, zu dichten Wohn- und Arbeitsquartieren erhöht den planerischen und steuerlichen Mehrwert weiter. Die Entwicklung eines neuen modernen Quartiers in Bahnhofsnähe mit hoher Lebensqualität stärkt zudem die Vielfalt und die Attraktivität der Stadt.

Dr. Marco Salvini, Projektleiter Stadtentwicklung Aarau

Infos:
www.aarau.ch/wakkerpreis
www.heimatschutz.ch/wakkerpreis