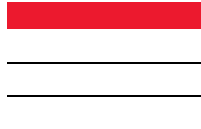


STADT AARAU



TEILREVISION §§35A, 36 UND 37 BNO,
KOMMUNALE KULTURSCHUTZOBJEKTE

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung
verabschiedet am 01.07.2024

Vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigt am xx.xx.xxxx





Impressum

Trägerin

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektgruppe

Hanspeter Thür, Stadtrat, Stadt Aarau

Jan Hlavica, Stadtbaumeister, Stadt Aarau

Nik Brändli, Rechtsanwalt, Schärer Rechtsanwälte

Thomas Frei, Projektleiter, Planteam S AG (bis März 2024)

Katrin Keiser, Fachmitarbeiterin, Planteam S AG

Projektleitung

Anna Borer, Co-Leiterin Stadtentwicklung

Lea Good, Projektleiterin Stadtentwicklung

Datei

Anhang 05 aara_rpb_kom Kulturschutzobjekte_entwurf_reinversion_240606.docx

Berichtversion

Entwurf für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung vom 6. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

Abbildungen	4
Abkürzungen	5
1. Planungsgegenstand	6
1.1. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung.....	6
1.2. Bestandteile der Vorlage.....	6
1.3. Planungsziel	7
1.4. Erläuterungen der Fachbegriffe	7
2. Bisheriger Planungsprozess.....	8
2.1. Ablauf der Gesamtrevision.....	8
2.2. Kommunale Nutzungspläne vor der Gesamtrevision	9
2.2.1. Bau- und Nutzungsordnung	9
2.2.2. Zonenplan	10
2.3. Stand 1. und 2. öffentliche Auflage.....	11
2.3.1. Bau- und Nutzungsordnung	11
2.3.2. Bauzonen- und Kulturlandplan	12
2.4. Rechtsgültiger Stand der kommunalen Nutzungspläne	12
2.4.1. Bau- und Nutzungsordnung	12
2.4.2. Bauzonen- und Kulturlandplan	13
3. Planerische Grundlagen	14
3.1. Rahmenbedingungen Bund.....	14
3.1.1. ISOS	14
3.1.2. ICOMOS.....	14
3.2. Rahmenbedingungen Kanton.....	15
3.2.1. Kantonaler Richtplan.....	15
3.2.2. Baugesetz (BauG)	15
3.2.3. Kultugesetz (KG)	15
3.2.4. Inventar der kantonalen Baudenkmäler	16
3.2.5. Verordnung zum Kultugesetz (VKG)	17
3.3. Rahmenbedingungen Stadt Aarau	17
3.3.1. Raumentwicklungsleitbild	17
3.3.2. Inventare der Objekte von kommunaler Bedeutung	18
3.3.3. Inventar Kleinobjekte.....	19
4. Schutzkonzeptionen im Überblick	20
4.1. Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis (Direktschutz)	20
4.2. Alternative Schutzkonzeption (Inventarlösung)	20
4.3. Rolle und Stellenwert des Bau- und Garteninventars	20
4.4. Vergleich der Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis und der alternativen Schutzkonzeption	21
5. Schlussfolgerungen	24
5.1. Ermittlung der relevanten Interessen	24
5.2. Bewertung und Gewichtung der Interessen	24
5.2.1. Öffentliche Interessen.....	24
5.2.2. Private Interessen	24
5.2.3. Fazit der Interessenabwägung	25
5.3. Entscheidung der Stadt	25
6. Musterbestimmungen alt. Schutzkonzeption	27
6.1. Muster-Bau- und Nutzungsordnung	27

6.2.	Exkurs: Rechtliche Umsetzung von Inventaren in Aargauer Gemeinden.....	28
6.2.1.	Gemeinde Villmergen	28
6.2.2.	Stadt Lenzburg	29
6.2.3.	Stadt Baden	31
6.3.	Schlussfolgerungen.....	32
7.	Umsetzung in der Stadt Aarau.....	33
7.1.	Alternative Schutzkonzeption in der BNO	33
7.2.	Unterschutzstellungsverfahren gemäss § 37 BNO.....	36
7.2.1.	Fachgutachten	36
7.2.2.	Verwaltungsprozess.....	36
7.2.3.	Unterschutzstellung.....	36
7.2.4.	Keine Unterschutzstellung.....	37
7.2.5.	Kosten.....	37
7.3.	Rechtliche Umsetzung der Kleinobjekte	37
7.4.	Weitere Anpassungen in der BNO	38
7.4.1.	Verweise auf §§ 36 und 37 in der BNO	38
7.4.2.	Übergangsbestimmung.....	38
7.5.	Änderungen in den Bauzonen- und Kulturlandplänen	39
7.6.	Änderungen in den Inventaren.....	40
7.6.1.	Abbruchobjekte / Objekte mit Abbruchbewilligung.....	40
7.6.2.	Änderungen während Gesamtrevision Nutzungsplanung	40
7.6.3.	Inventarobjekte in Ensembles	40
7.6.4.	Umsetzung Garteninventar in Anhang	41
8.	Nutzungsplanverfahren	43
8.1.	Planbeständigkeit	43
8.2.	Planungsablauf	43
8.2.1.	Kantonale Vorprüfung	43
8.2.2.	Öffentliche Mitwirkung.....	43
8.2.3.	Öffentliche Auflage.....	43
8.2.4.	Beschlussfassung und Genehmigung.....	43
8.3.	Prozessübersicht.....	43

Abbildungen

Abbildung 1	Ausschnitte Nachdruck Zonenpläne Stadt Aarau und Stadtteil Rohr (Stand Dez. 2013) mit verorteten Schutzobjekten.....	10
Abbildung 2	Ausschnitt Bauzonenplan (Stand 1. öffentliche Auflage / Mai 2017) mit dargestellten kommunalen Kulturschutzobjekten.....	12
Abbildung 3	Ausschnitt Bauzonenplan (Stand Mai 2020) mit dargestellten kantonalen Denkmalschutzobjekten	13
Abbildung 4	Ortsbildaufnahme der Stadt Aarau im ISOS.....	14
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem Geoportal Kanton Aargau (Stand Okt. 2022) mit Darstellung der Kantonalen Denkmalschutzobjekte.....	16
Abbildung 6	Planausschnitt mit dargestelltem Bau- und Garteninventar	19
Abbildung 7	Ablaufschema der alternativen Schutzkonzeption	36
Abbildung 8	Planausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Süd mit dargestellten Kleinobjekten	38
Abbildung 9	Rechtsgültiger Bauzonen und Kulturlandplan Nord.....	39
Abbildung 10	Angepasster Bauzonen- und Kulturlandplan Nord	39

Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (Kanton Aargau) vom 23. Februar 1994
BauV	Bauverordnung (Kanton Aargau) vom 25. Mai 2011
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung / Abteilung Raumentwicklung
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz Kanton Aargau) vom 19. Januar 1993
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau
BVUARE	Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau
FGPK	Finanz- und Geschäftsprüfungskommission
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 1988
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, 2010
BKS	Departement Bildung, Kultur und Sport des Kantons Aargau
KG	Kultugesetz (Kanton Aargau) vom 31. März 2009
KV	Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Bund) vom 16. Januar 1991
REL	Raumentwicklungsleitbild
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund) vom 28. Juni 2000
RRB	Regierungsratsbeschluss
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019
VKG	Verordnung zum Kultugesetz (Kanton Aargau) vom 4. November 2009

1. Planungsgegenstand

1.1. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung

Kommunale Nutzungsplanung

Die Gemeinden Aarau und Rohr haben im Jahr 2010 fusioniert. Die zu diesem Zeitpunkt rechtsgültigen Nutzungspläne der Gemeinde Rohr stammten von 2007 / 2008. In der Stadt Aarau war der Nutzungsplan Siedlung seit 1981, der Nutzungsplan Kulturland seit 1994 und die Bau- und Nutzungsordnung seit 2003 in Kraft. Mit der 2019 genehmigten Gesamtrevision der bisherigen zwei Nutzungsplanungen wurden die kommunalen Planungsinstrumente zusammengeführt, ein gemeinsames Raumentwicklungsleitbild erarbeitet und in den Nutzungsplänen umgesetzt sowie kantonale und eidgenössische raumplanerische Vorgaben in die Planungsinstrumente integriert. Insbesondere wurden die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) eingeführt und Gewässerräume festgelegt.

Kommunale Kulturschutzobjekte in den Nutzungsplänen

Die Thematik der kommunalen Kulturschutzobjekte wurde jedoch im Verlauf des Planungsprozesses aus der Gesamtrevision ausgekoppelt. Die Kulturschutzobjekte umfassen "Besondere Bauten", "Besondere Gärten und Anlagen" und "Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbaume", welche in dieser Teilrevision der Nutzungsplanung durch eine alternative Schutzkonzeption (Inventarlösung) gesichert werden sollen. Im Planungsverfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden ein Bauinventar und ein Inventar der historischen Gärten und Anlagen erstellt.

Mit dem Anhang vom 23. November 2017 zur damaligen Muster-BNO ermöglichte die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt die Inventarlösung (siehe Kap. 4.2) als Alternative zur geltenden Schutzkonzeption für die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Aufgrund dieser Anpassung und aufgrund der kantonalen Rückmeldung im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision beschloss der Stadtrat, die kommunalen Kulturschutzobjekte in einer eigenständigen Teilrevision zu bearbeiten, um die, zu diesem Zeitpunkt, bereits weit fortgeschrittene Nutzungsplanungsrevision nicht zu verzögern.

Die Inventarlösung wird bei heutigen Bauvorhaben im Einvernehmen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft bereits in der Praxis angewendet, jedoch ohne die Möglichkeit einen allfälligen Schutzstatus rechtlich zu sichern. Dies erfolgt namentlich im Bestreben, keine Bausperren verhängen zu müssen.

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Planungsbericht erläutert den Inhalt der Teilrevision der Nutzungsplanung. Dieser zeigt auf, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden. Damit der Prozess der Teilrevision nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit dem relevanten Thema auseinandergesetzt hat.

1.2. Bestandteile der Vorlage

Für die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung wurden die folgenden grundeigentümerverbindlichen Instrumente überarbeitet:

- Bau- und Nutzungsordnung (§§ 36, 37)
- Bauzonen- und Kulturlandpläne «Nord», «Ost» und «Süd»

Zur Orientierung liegt der Planungsbericht nach Art. 47 RPV bei.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan «Hochwasser» werden keine Änderungen vorgenommen.

1.3. Planungsziel

Die Stadt Aarau verfügt über eine Vielzahl von Baudenkmälern von kommunaler Bedeutung, identitätsstiftenden Gärten, Alleen und markanten Einzelbäumen. Diese sind im kommunalen Bauinventar und sowie kommunalen Inventar der historischen Gärten und Anlagen verzeichnet. Das schützenswerte Ortsbild der Stadt soll durch den Schutz von Kulturobjekten erhalten bleiben. Geschützte Objekte tragen durch ihre Langlebigkeit wesentlich zur Identität und zur Orientierungsfähigkeit im städtischen Raum bei.

1.4. Erläuterungen der Fachbegriffe

In Bezug auf die Schutzobjekte treten viele unterschiedliche Begrifflichkeiten auf, welche dem Verständnis dienend erläutert werden:

Jegliche Objekte, welche durch ein Rechtsinstrument wie Gesetze, Verordnungen, Verfügungen oder Verträge geschützt werden sollen

Einzelne Objekte wie Gebäude, Hecken, Bäume, Steine, Felsen, Höhlen usw.

Schützenswerte Objekte oder unter Schutz stehende Objekte

In Aarau: Besondere Bauten, Besondere Gärten und Anlagen, Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Kleinobjekte

Objekte mit einem kulturellen Wert und somit alle Kulturobjekte von nationaler, kantonaler sowie kommunaler Bedeutung

Gemäss Kulturgesetz im Kanton Aargau: Baudenkmäler, bewegliche Kulturgüter, archäologische Hinterlassenschaften

Stellen Zeugnisse menschlichen Handelns und der Kultur dar sowie wesentliche Elemente für die Gestaltung von Heimats- und Identitätsorten

Stehen unter kantonalem Schutz: Es gelten die Bestimmungen gemäss Kulturgesetz und der Verordnung zum Kulturgesetz des Kantons Aargau.

Ein Bauwerk / Gebäude als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation (§ 24 Kulturgesetz des Kantons Aargau)

In Aarau: Baudenkmäler, welche im kommunalen Bauinventar verzeichnet sind

In Aarau: Bestandteile des kommunalen Inventars der historischen Gärten und Anlagen

In Aarau: Liste mit schützenswerten Grenzsteinen

Schutzobjekte

Einzelobjekte

Kommunale Kulturschutzobjekte

Kulturgüter

Denkmalschutzobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Baudenkmäler

Besondere Bauten

**Besondere Gärten und Anlagen,
Besondere Alleen, Baumgruppen und
Einzelbäume**

Kleinobjekte

2. Bisheriger Planungsprozess

In den nachfolgenden Kapiteln wird der bisherige Planungsprozess aufgerollt. Nach einem Gesamtüberblick werden die Änderungen in den Nutzungsplänen im Verlauf der Gesamtrevision näher beschrieben.

2.1. Ablauf der Gesamtrevision



¹ Der abschliessende Vorprüfungsbericht erläutert, dass bei der Umsetzung des umfangreichen Bauinventars der Stadt einerseits eine sachlich vertretbare Interessenabwägung und andererseits die Gewährleistung eines angemessenen Schutzes mit den Zonen und BNO-Bestimmungen nicht klar ersichtlich sind. Es sei womöglich eine Auskopplung der Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte aus der Gesamtrevision zu prüfen.

² Aufgrund von Änderungen und einer Anweisung des BVUARE bezüglich Gewässerräume wurde eine 2. öffentliche Auflage notwendig.

³ Die §§ 36 und 37 sowie Anhang 5 der BNO werden jedoch nicht unterbreitet beziehungsweise offengelassen mit dem Vorbehalt, in einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung den Schutz der kommunalen Kulturobjekte mittels Inventarlösung abzuhandeln.

5. Juni / 14. August 2018: FGPK berätet über Revision der Nutzungsplanung und beantragt beim Einwohnerrat mehrere Teilrückweisungsanträge

Beschlussfassung

27. August 2018: Beschluss Einwohnerrat mit Teilrückweisung der BNO¹

10. Dezember 2018: Einreichung der Unterlagen der Gesamtrevision zur Genehmigung

2019

2. Juli 2019: Entscheid des Regierungsrats über die Beschwerden

9. Dezember 2019: Genehmigung durch den Regierungsrat für die vom Einwohnerrat zurückgewiesenen Teile

Genehmigung

18. Dezember 2019: Genehmigung der Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung durch den Regierungsrat des Kantons Aargaus.²

2.2. Kommunale Nutzungspläne vor der Gesamtrevision

Vor der Genehmigung der Gesamtrevision wies die Stadt Aarau unterschiedliche Nutzungspläne für den Ortsteil Rohr und Aarau auf. In den folgenden Kapiteln 2.2.1 und 2.2.2 wird die Nutzungsplanung des Ortsteils Aarau erläutert.

2.2.1. Bau- und Nutzungsordnung

Stadt Aarau

Gemäss der ehemaligen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau (in Kraft bis 18. Dezember 2019) galten für die kommunalen Kulturschutzobjekte folgende Bestimmungen:

¹ Nutzung, Unterhalt und Pflege

Schutzzonen und Schutzobjekte sollen nach Möglichkeit aufgrund von Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern und mit den Bewirtschaftenden durch angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung unterhalten und gepflegt werden. Die Einzelheiten werden in diesen Vereinbarungen zwischen dem Stadtrat oder den kantonalen Instanzen und den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftenden festgelegt. Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer bzw. Bewirtschaftende haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzwecks die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen. Unterlässt eine Grundeigentümerin resp. ein Grundeigentümer die für das Erreichen des Schutzzwecks notwendige Nutzung, so muss sie resp. er die behördlich angeordnete Nutzung durch Dritte dulden.

² Nutzungsreglemente

Der Stadtrat kann Bestimmungen über die Pflege und den Unterhalt der Schutzzonen und Schutzobjekte erlassen.

§ 36 Naturschutzzonen und Schutzobjekte

Zu den, durch weitere Bestimmungen, unterschützstehenden und im Zonenplan bezeichneten Objekten gehören: Magerwiesen, Uferschutzstreifen, Hecken, Baumgruppen, Alleen, Hochstammobstbestand, Einzelobjekte, Einzelbäume, Grenzsteine und Biotope. Zu den Einzelobjekten gehören zwei Findlinge, ein Dolinenfeld³, Felsen-Steinbrüche und Bruchsteinmauern.

¹ Die Teilrückweisungen betrafen die kommunalen Kulturschutzobjekte nicht. Ein Antrag zur Abkehr von der Inventarlösung zugunsten der planrechtlichen Festsetzung fand im Rat keine Mehrheit im Einwohnerrat.

² Der Regierungsrat sieht im RRB Nr. 2019-000827, S. 8 f., die alternative Schutzkonzeption (Inventarlösung) für die Stadt Aarau als sachgerecht an und empfiehlt eine zeitnahe Bearbeitung der Thematik. Bei widerläufigen Entwicklungen soll der Stadtrat Planungszonen oder Bausperren nach §§29 und 30 BauG erlassen.

³ Der Begriff bezeichnet eine Senke im Karstgebiet.

Stadtteil Rohr

Gemäss der ehemaligen BNO des Stadtteils Rohr (in Kraft bis am 18. Dezember 2019) galten folgende Bestimmungen bezüglich kommunale Kulturschutzobjekte:

§21 Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze
Einzelbäume

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Ufergehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie sind abschnittsweise zu pflegen. [...]

§ 23 Natur- und Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Natur- und Kulturobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. [...]

§ 24 Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Ausmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. [...]

2.2.2. Zonenplan

Der ehemalige Zonenplan¹ der Stadt Aarau mit Stand vom Dezember 2011 und der ehemalige Zonenplan des Stadtteils Rohr mit Stand vom Februar 2008 verortet diverse unter Kap. 2.2.1 erläuterte Schutzobjekte mit grundeigentümergebundener Wirkung.

Legende Aarau

-  Baumgruppe
-  Allee
-  Hochstammobstbestand
-  Einzelobjekt
-  Einzelbaum
-  Grenzstein
-  Biotop

Legende Rohr

-  Gebäude mit Substanzschutz
-  Gebäude mit Volumenschutz
-  Kulturobjekte

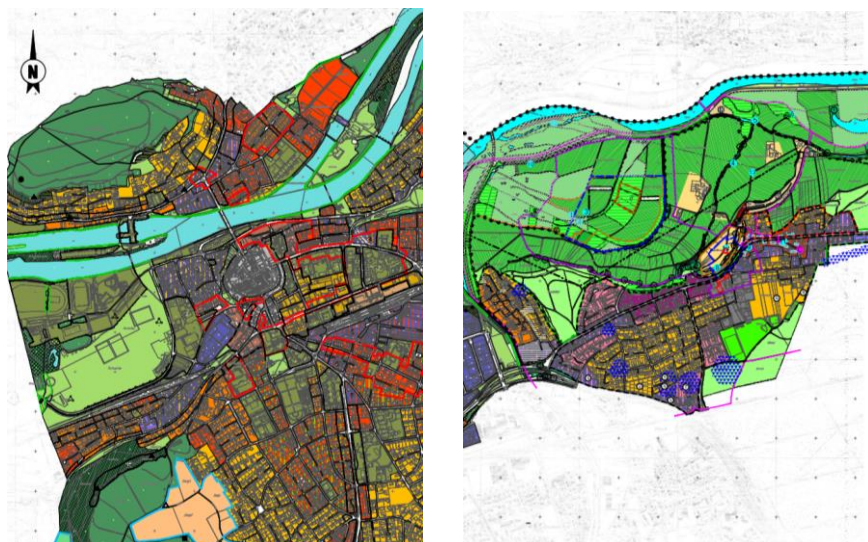


Abbildung 1 Ausschnitte Nachdruck Zonenpläne Stadt Aarau und Stadtteil Rohr (Stand Dez. 2013) mit verorteten Schutzobjekten

¹ Der Begriff Zonenplan wurde in der Gesamtrevision durch Bauzonen- und Kulturlandplan ersetzt.

2.3. Stand 1. und 2. öffentliche Auflage

Im Gegensatz zu den heute rechtskräftigen Nutzungsplänen handelt der Stand der 1. und 2. öffentlichen Auflage die Unterschutzstellung von kommunalen Kulturobjekten mit grundeigentümerverbindlicher Wirkung ab. Aus den Inventaren der Objekte von kommunaler Bedeutung (siehe Kap. 3.3.2) wurden lediglich 21 Kulturobjekte, bei welchen das öffentliche Interesse nach den Kriterien Einmaligkeit und Originalität dem Interesse der Eigentumsgarantie überwiegen, unter Schutz gestellt. Die strengen Voraussetzungen waren nur bei wenigen Bauten erfüllt. Dagegen hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung Genehmigungsvorbehalte angemeldet.

2.3.1. Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wies während der 1. und 2. öffentlichen Auflage folgende Bestimmungen zu den kommunalen Kulturschutzobjekten auf:

¹ Die kommunalen Schutzobjekte, unterteilt in

- a) Besondere Bauten,
- b) Besondere Gärten und Anlagen,
- c) Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume,
- d) Übrige Schutzobjekte (Kleinobjekte),

sind im Bauzonen- und Kulturlandplan markiert und in Anhang 5 aufgelistet.

² Die kommunalen Schutzobjekte mit ihren schützenswerten Merkmalen sind in folgenden Inventaren beschrieben:

- a) Besondere Baute im Bauinventar,
- b) Besondere Gärten und Anlagen sowie Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume im Inventar der historischen Gärten und Anlagen,
- c) Übrige Schutzobjekte im Inventar der Kleinobjekte.

Die Inventare sind für die Beurteilung der Erhaltungs- und Unterhaltungspflicht und von Veränderungen behördenverbindlich.

Die Inventare dienen zur Beurteilung der Erhaltungs- und Unterhaltungspflicht sowie Veränderungen.

¹ Die Besonderen Bauten sind in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten. Sie dürfen nur soweit verändert werden, als das Interesse am Schutz und an der Erhaltung vor gegenläufigen Interessen zurücktritt. Ein Abbruch ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund eines Fachgutachtens die Erhaltung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen.

² Die Besonderen Gärten und Anlagen dürfen nicht so verändert werden, dass ihre Qualität abgemindert wird. Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen; vorbehalten sind übergeordnete öffentliche Interessen.

³ Die Besonderen Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume sind fachgerecht und nachhaltig zu pflegen und wenn nötig zu ersetzen. Die Beseitigung ist nur aus wichtigen Gründen zulässig.

⁴ Die Übrigen Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

⁵ In der Umgebung von Schutzobjekten können störende Bauten oder Bauteile untersagt und Auflagen zur Gestaltung verfügt werden.

¹ Die Besonderen Bauten sind in ihrer Substanz geschützt und fachgerecht zu unterhalten.

² Wird mit einem Fachgutachten nachgewiesen, dass die Erhaltung nicht mehr möglich oder unzumutbar ist oder überwiegende öffentliche Interessen ihr entgegenstehen, kann der Stadtrat eine bauliche Veränderung in Abweichung vom Schutzziel bewilligen oder in letzter Konsequenz eine Ausnahme vom Schutzziel bewilligen oder in letzter Konsequenz eine Ausnahme vom grundsätzlichen Abbruchverbot bewilligen. Das Fachgutachten hat

§ 36 Arten und Inventare

Wortlaut erste öffentliche Auflage:

Wortlaut zweite öffentliche Auflage:

§ 37 Schutzvorschriften

Wortlaut erste öffentliche Auflage:

Wortlaut zweite öffentliche Auflage:

auch die geleistete Instandhaltung, den Erhaltungszustand und die Verhältnismässigkeit des Instandstellungsaufwands aufzuzeigen.

³ Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verfallen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

⁴ Die Besonderen Gärten und Anlagen dürfen nicht so verändert werden, dass ihre Qualität abgemindert wird. Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen; vorbehalten sind übergeordnete öffentliche Interessen.

⁵ Die Besonderen Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume sind fachgerecht und nachhaltig zu pflegen und wenn nötig zu ersetzen. Die Beseitigung ist nur aus wichtigen Gründen zulässig.

⁶ Die Übrigen Schutzobjekte dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

⁷ In der Umgebung von Schutzobjekten können störende Bauten oder Bauteile untersagt und Auflagen zur Gestaltung verfügt werden.

Die kommunalen Kulturschutzobjekte waren bei beiden öffentlichen Auflagen abschliessend im Anhang der BNO aufgelistet. Die besonderen Bauten wurden zudem mit einer Würdigung und Schutzzielen ergänzt.

2.3.2. Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Bauzonen- und Kulturlandpläne mit Stand der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verorten vollständig die kommunalen Kulturschutzobjekte (siehe Legende) mit grundeigentümerverbindlicher Wirkung.

Legende

-  Besondere Bauten
-  Besondere Gärten und Anlagen
-  Besondere Alleen / Baumgruppen / Einzelbäume (mit Objekt Nr.)
-  Übrige Kulturschutzobjekte (Kleinobjekte)

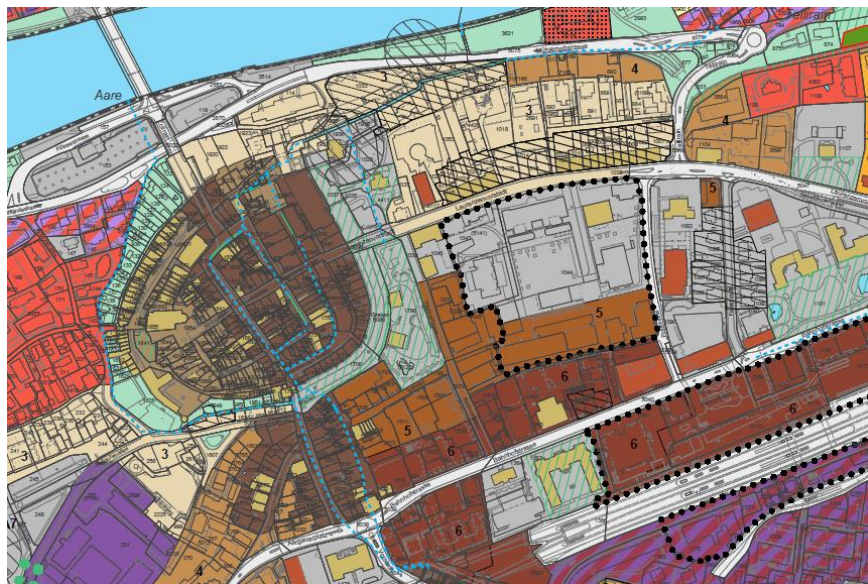


Abbildung 2 Ausschnitt Bauzonenplan (Stand 1. öffentliche Auflage / Mai 2017) mit dargestellten kommunalen Kulturschutzobjekten

2.4. Rechtsgültiger Stand der kommunalen Nutzungspläne

2.4.1. Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 27. August 2018 (Stand 12. März 2020) gelten für die kommunalen Kulturschutzobjekte folgende Bestimmungen:

¹ Die Objekte von kommunaler Bedeutung (Anhang 5) sind unterteilt in

- a) Besondere Bauten,
- b) Besondere Gärten und Anlagen,
- c) Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume,
- d) Kleinobjekte.

² Die Objekte von kommunaler Bedeutung mit ihren schützenswerten Merkmalen sind in folgenden Inventaren beschrieben:

- a) Besondere Baute im Bauinventar,
- b) Besondere Gärten und Anlagen sowie Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume im Inventar der historischen Gärten und Anlagen,
- c) Inventar der Kleinobjekte.

³ Die Inventare sind nicht grundeigentümerverbindlich. Die Aufführung in den Inventaren bedeutet noch keine Unterschutzstellung.

§ 36 Arten und Inventare ¹⁾

^{1 2)}

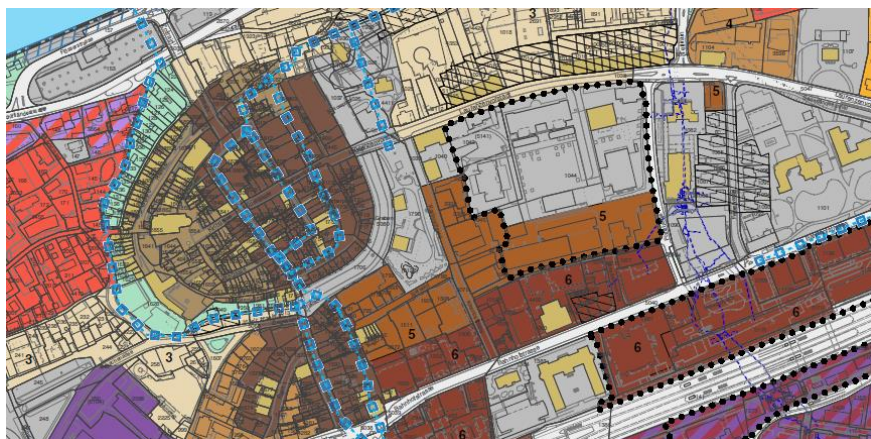
§ 37 Schutzvorschriften

2.4.2. Bauzonen- und Kulturlandplan

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan stellt als orientierenden Inhalt die kantonalen Denkmalschutzobjekte dar. Die kommunalen Schutzobjekte, wie Alleen, Hochstammbestand, Einzelobjekte, und Grenzsteine werden nicht abgebildet. Schutzwürdige Baumgruppen und Einzelbäume werden teilweise als besondere Baumbestände (Naturschutzobjekte) im Plan ausgewiesen. Dazu gehören folgende Objekte:

- Aarau Rohr, Aarschächli, Einzelbaum
- Aarau Rohr, Dorfzentrum, Einzelbaum bei Sternen
- Aarau Rohr, Dorfzentrum, Einzelbaum
- Aarau Rohr, Oberer Rohrer Schachen, Einzelbaum
- Aarau Rohr, Rohrer Schachen, Schürmatt, Baumgruppe
- Aarau Rohr, Rohrer Schachen, Schürmatte, Einzelbaum
- Aarau Rohr, Unterer Schachenhof, Einzelbaum
- Binzenhof, Baumgruppe

Im Inventar der historischen Gärten und Anlagen finden sich weitere Baumgruppen und Einzelbäume. Diese werden im Bauzonen- und Kulturlandplan aufgrund der Rechtskraft des Inventars nicht dargestellt.



Legende

 kantonale Denkmalschutzobjekte

Abbildung 3 Ausschnitt Bauzonenplan (Stand Mai 2020) mit dargestellten kantonalen Denkmalschutzobjekten

¹⁾ Hinweis: Ob und wie weit die inventarisierten Objekte grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt werden, wird in einer separaten späteren Teilrevision entschieden.

²⁾ Hinweis: Die Unterschutzstellung, das Verfahren dazu und die Schutzvorschriften werden in einer separaten späteren Teilrevision entschieden.

3. Planerische Grundlagen

3.1. Rahmenbedingungen Bund

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019) Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2022), das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (Stand am 1. Januar 2022), die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (Stand am 1. Juni 2017) und die Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 13. November 2019 (Stand am 1. Mai 2022) bilden die rechtliche Grundlage auf Bundesebene.

3.1.1. ISOS

Die schützenswerten Dauersiedlungen der Schweiz werden im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage und wirkt auf kommunaler Ebene in mittelbarer Weise. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel S 1.5) wird das ISOS bei der Planung beigezogen und in der Interessenabwägung berücksichtigt (Planungsgrundsatz B). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Planungsanweisung 1.2).

Das ISOS weist in der Ortsbildaufnahme von Aarau unter anderem diverse Gebiete (1, 2, 3, 6, 7, 8.2) Baugruppen (0.4, 0.6, 0.7, 16.8) und Einzelelemente (bspw. 1.0.3, 1.0.4, 1.0.6, 2.0.11) mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aus. In den A-Gebieten und Baugruppen gilt es durch ein Abbruchverbot und keine Neubauten alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Es sind zudem Detailvorschriften für Veränderungen zu erlassen.

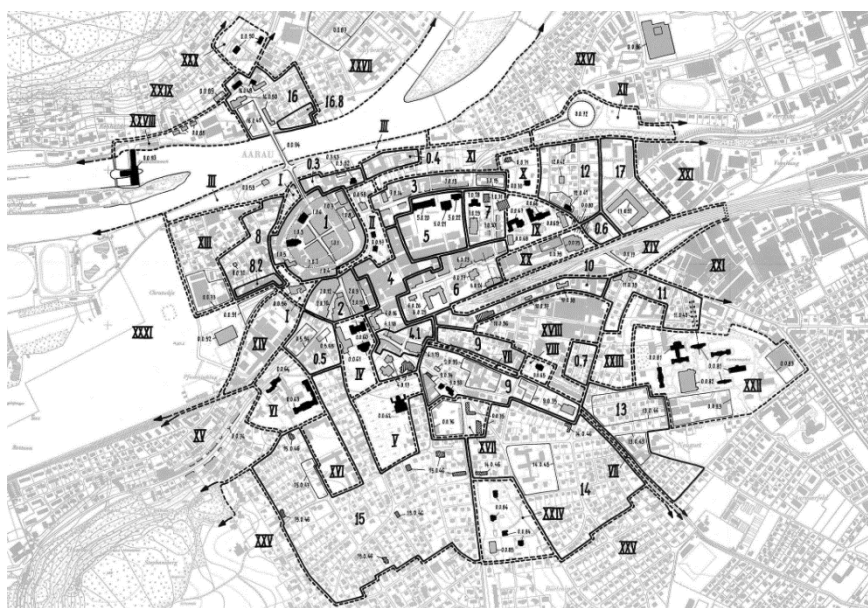


Abbildung 4 Ortsbildaufnahme der Stadt Aarau im ISOS

3.1.2. ICOMOS

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen des «Conseil international des monuments et des sites» (ICOMOS) bildet eine systematische Erfassung von potenziell schutzwürdigen / denkmalverdächtigen Freiräumen. Sie umfasst für die Stadt Aarau rund 43 Einträge. Die

Liste weist selbst keine Rechtskraft auf. Durch die Aufnahme in Inventare können die Gärten auf kantonaler oder kommunaler Ebene behördenverbindlich abgesichert werden. Durch die Umsetzung in der Nutzungsplanung werden sie grundeigentümergebunden gesichert.

3.2. Rahmenbedingungen Kanton

3.2.1. Kantonaler Richtplan

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan beschliesst in Kapitel S 1.5 den Schutz und die Erhaltung bedeutender Ortsbilder und Kulturgüter, den Einbezug von Inventaren als Grundlage von Planung und Projektierung und deren Berücksichtigung bei der Interessenabwägung. Des Weiteren gilt der Grundsatz, dass bei historischer Bausubstanz unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes die Möglichkeit zur zeitgemässen Umnutzung, Erneuerung oder baulichen Erweiterung bestehen soll, wobei der Denkmalschutz vorbehalten bleibt. Gemäss Planungsgrundsatz 1.2 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS, wobei die seit der Erstellung des Inventars erfolgten Entwicklungen bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.

3.2.2. Baugesetz (BauG)

Das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG, Stand vom 1. Juli 2020) hält in § 40b folgende Bestimmungen fest:

[...] ³ Zur Erfüllung dieser Aufgaben treffen Kanton und Gemeinden die erforderlichen Massnahmen, indem sie insbesondere ¹⁾

- a) Schutzzonen ausscheiden;*
- b) Vorschriften oder Verfügungen über den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten erlassen;*
- c) Vereinbarungen über die Bewirtschaftung und die Erhaltung abschliessen;*
- d) die Kosten für den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten ganz oder teilweise übernehmen. [...]*

¹ *Die Erhaltung und Pflege von Kulturgütern (Baudenkmälern, beweglichen Kulturgütern und archäologischen Hinterlassenschaften) richtet sich nach den Bestimmungen des Kulturgesetzes (KG) vom 31. März 2009. Vorbehalten sind die Bestimmungen über die Raumentwicklung und Enteignung. [...]*

3.2.3. Kultugesetz (KG)

Das Kulturgesetz des Kantons Aargau (KG) vom 31. März 2009 (Stand 1. August 2013) hält in §§ 23-45 die Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Kulturgüter fest. Folgend die einleitenden Artikel zu den Schutzbestimmungen:

¹ *Kulturgüter gemäss diesem Gesetz sind*

- a) Baudenkmäler inklusive deren Bestandteile und Zugehör,*
- b) bewegliche Kulturgüter,*
- c) archäologische Hinterlassenschaften.*

¹ *Als Schutzobjekte gemäss diesem Gesetz kommen in Frage:*

- a) Baudenkmäler und bewegliche Kulturgüter, wenn ihre Erhaltung als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt oder wenn Baudenkmäler zusammen mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit liegt, oder*
- b) archäologische Hinterlassenschaften, wenn ihre Erhaltung aus historischen oder wissenschaftlichen Gründen im Interesse der Öffentlichkeit liegt.*

§ 40 Natur-, Heimat- und Ortsbildschutz *

§ 40b * Schutz der Kulturgüter

§ 23 Kulturgüter

§ 24 Schutzobjekte

¹ Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei

- a) raumwirksamen Tätigkeiten,
- b) Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen,
- c) Errichtung eigener Bauten und Anlagen.

² Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.

§ 25 Abs. 2 KG lässt offen, wie der Schutz erfolgen muss. In der Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 20.08.2008 zum Kultugesetz heisst es auf S. 44 zu § 25 Abs. 2 KG: «Für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Sie können Unterschutzstellungen über die Nutzungsplanung vornehmen *oder, dem kantonalen Modell folgend, als Einzelverfügungen*. Sie erlassen in der BNO dazu Vorschriften. Um die Gemeindeautonomie zu wahren, sind für die Verordnung zum KG keine weiteren Regelungen der von den Gemeinden zu erlassenden Vorschriften vorgesehen. Damit die Gemeinden ihrer Aufgabe bestmöglich nachkommen können, bietet der Kanton eine unentgeltliche Beratung an (siehe § 48)».

3.2.4. Inventar der kantonalen Baudenkmäler

Die kantonale Denkmalpflege ist für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kantonalen Bedeutung zuständig. Sie führt und verwaltet das Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte. Eine Unterschutzstellung erfolgt durch Verfügung des Regierungsrats. Bei Bauvorhaben an kantonalen Schutzobjekten ist die Fachstelle von Anfang an in den Prozess miteinzubeziehen.

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind orientierend als Anhang 4 in der BNO gelistet und im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Es gelten die kantonalen Schutzvorschriften (§§26-33 KG).

Legende

-  kantonale Denkmalschutzobjekte

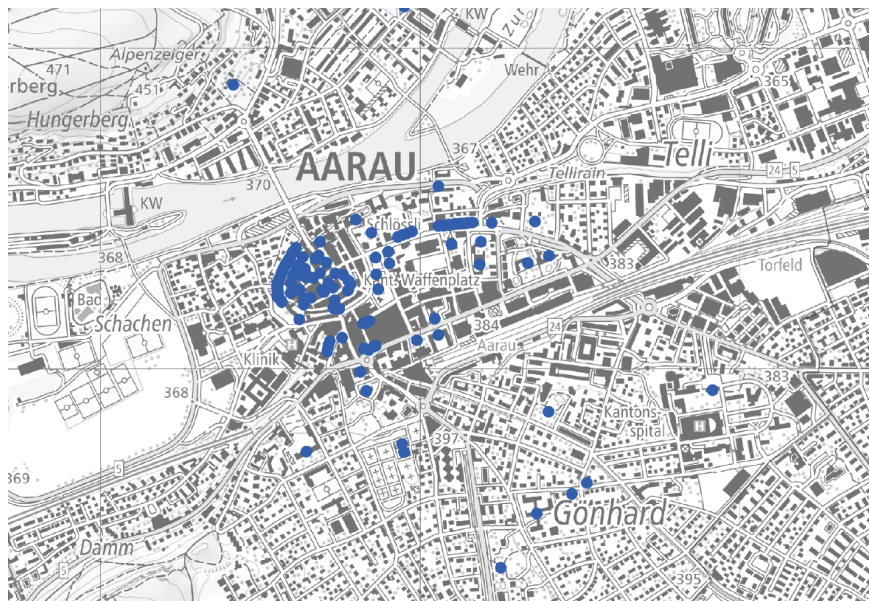


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Geoportal Kanton Aargau (Stand Okt. 2022) mit Darstellung der kantonalen Denkmalschutzobjekte

3.2.5. Verordnung zum Kulturgesetz (VKG)

Die Verordnung zum Kulturgesetz des Kantons Aargau (VKG, Stand vom 1. September 2021) legt in §§ 23-29 Vorschriften fest, welche Aussagen zu den Baudenkmälern beinhalten. Folgend die, für diese Teilrevision, relevanten Bestimmungen:

¹ Baudenkmäler sind unbewegliche Werke, die aus historischen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Gründen für die Kultur, das Bewusstsein und das Verständnis der Geschichte Bedeutung haben.

² Baudenkmäler können insbesondere sein:

- a) einzelne Bauwerke, Teile davon sowie Baugruppen,
- b) Aussenanlagen wie Plätze, Höfe, Gärten und Parks,
- c) historische Stätten,
- d) historische Verkehrsbauten und -anlagen,
- e) technische Anlagen und Einrichtungen,
- f) Einzelobjekte wie Brunnen, Grenzsteine, Wegkreuze und Grabmäler.

³ Bestandteil beziehungsweise Zugehör von Baudenkmälern können insbesondere sein: Altäre, Kanzeln, Orgeln und Glocken, Wandmalereien, Stuckaturen, Täfer, fest eingebautes Mobiliar, Fenster, Kunstverglasungen, Türen, Tore, Böden, Treppenanlagen, Öffnungen, Einfriedungen, Wappen, Schilder. [...]

[...] ² Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erstellen.

¹ Verfahren auf Unterschutzstellung von Baudenkmälern durch den Kanton werden vom Departement BKS von Amtes wegen oder auf Gesuch hin, eingeleitet. Gesuchsberechtigt sind die Eigentümerschaft des Baudenkmals, der Gemeinderat am Standort des Baudenkmals und Organisationen, die sich auf kantonaler Ebene statutengemäss der Denkmalpflege widmen.

² Das Departement holt vor jeder Unterschutzstellung bei der Kommission für Denkmalpflege und Archäologie eine Stellungnahme zur Schutzwürdigkeit und zur kantonalen Bedeutung des Baudenkmals ein. Die Kommission kann sich auch zum Schutzzumfang sowie zu allfälligen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen äussern.

¹ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen.

² Die Gesuchsberechtigten¹ können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

§ 23 Begriffe

§ 26 Inventar

§ 27 Unterschutzstellung; Verfahren

§ 28 Änderung und Aufhebung des Schutzes

3.3. Rahmenbedingungen Stadt Aarau

3.3.1. Raumentwicklungsleitbild

Das Raumentwicklungsleitbild (REL) von 2014 legt fest, dass der Schutzstatus der Bauten, die in Inventaren enthalten sind, zu überprüfen und allenfalls in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festzusetzen sind.

Weitere Bestimmungen mit teilweiser Relevanz für die Kulturschutzobjekte, jedoch ohne Bedeutung für die vorliegende Teilrevision, lauten:

¹ Als Gesuchsberechtigt gelten gemäss §27 VKG die Eigentümerschaft des Baudenkmals, der Gemeinderat am Standort des Baudenkmals und Organisationen, die sich auf kantonaler Ebene statutengemäss der Denkmalpflege widmen.

- Im Kapitel «Die Innenstadt wird grösser» wird der Wunsch nach einer offenen Erdgeschossgestaltung, auch bei Gebäuden mit Schutzstatus, geäussert.
- Unter dem Leitsatz «Die Innenstadt ergänzen» ist festgehalten, dass bei Umnutzungen eine Interessensabwägung zwischen Belebung der Bahnhofstrasse und Denkmalschutz vorgenommen werden soll. Zudem ist die Achse Bahnhofstrasse – Rohrerstrasse unter Ergänzung des Ensembleschutzes zu stärken und durchlässig zu gestalten.

3.3.2. Inventare der Objekte von kommunaler Bedeutung

Die nachfolgenden Inventare bilden die Grundlagendokumente für die vorliegende Teilrevision der BNO und werden zur Information aufgelegt. Das Bau- und das Inventar der historischen Gärten und Anlagen haben für die Eigentümerschaften keine unmittelbare rechtliche Wirkung und können deshalb nicht angefochten werden. Die Umsetzung der Inventare erfolgt in der Ortsplanung, weshalb die inventarisierten kommunalen Kulturschutzobjekte orientierend in der BNO Anhang 5 aufgelistet werden.

Bauinventar

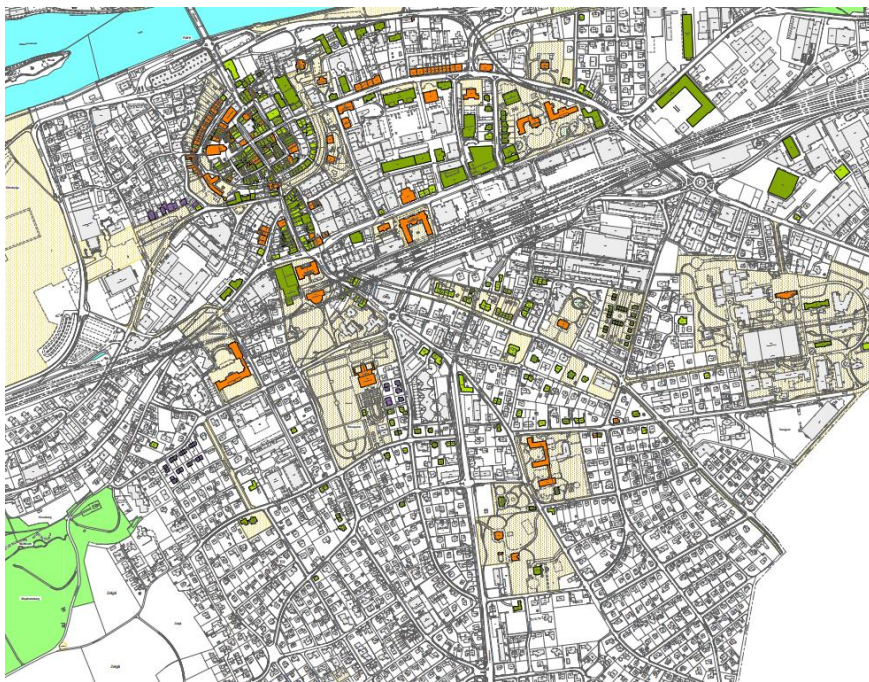
Das kommunale Bauinventar der Stadt Aarau stammt aus dem Jahr 2015 und umfasst insgesamt über 330 kantonale Schutzobjekte, kommunale Substanzschutzobjekte, Inventarobjekte und Ensembles. Die Objekte wurden durch ein Projektteam nach fachlichen Kriterien (Zeitzeugen der Stadtentwicklung) erhoben.

Während das kommunale Bauinventar in allen anderen Gemeinden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet wurde, mussten die Städte Aarau und Baden das Bauinventar eigenständig führen. Die Ausarbeitung erfolgte durch Fachspezialisten, welche sich an den Aufnahmekriterien der kantonalen Denkmalpflege orientiert haben. Diese lauten wie folgt:

Eigenwert	▪ Handwerkliche und technische Qualität ▪ Künstlerischer Wert, stilistische Merkmale ▪ Spurenreichtum, Vielschichtigkeit ▪ Authentizität innen/ausen, Erhaltungszustand ▪ typologisch charakteristisch/selten
Historischer Zeugenwert	▪ Wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung ▪ Ereignis- und personengeschichtliche Bedeutung ▪ lokalgeschichtlicher Wert und Identifikationswert
Situationswert	▪ Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ▪ Räumlicher Bezug zu Nachbarhäusern, Umgebungsgestaltung

Garteninventar

Das kommunale Inventar der historischen Gärten und Anlagen mit besonderen Objekten und Inventarobjekten stammt ebenfalls aus dem Jahr 2015 und wurde durch die Stadt Aarau auf Basis der Liste historische Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS), Kanton Aargau erstellt. Das Inventar weist unter anderem besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume aus.



Legende

Bauinventar

- Kantonale Schutzobjekte
- Kommunale Substanzschutzobjekte
- Inventarobjekte
- Ensembles

Garteninventar

- Besondere Objekte
- Inventarobjekte

Abbildung 6 Planausschnitt mit dargestelltem Bau- und Garteninventar

3.3.3. Inventar Kleinobjekte

Das Verzeichnis mit den Kleinobjekten weist insgesamt 7 Objekte des Typs Grenzstein auf und ist im Anhang der BNO zu finden. Die Objekte werden über den für diese Objekte sachgerechteren, herkömmlichen Direktschutz und nicht durch die neue Inventarlösung gesichert.

▪ Oberholz, Grenzstein	Objekt-Nr. 2027
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3001
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3002
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3003
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3004
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3005
▪ Kantonsgrenze AG-SO, Grenzstein	Objekt-Nr. 3007

Die Verortung der Objekte ist in Abbildung 8 ersichtlich.

4. Schutzkonzeptionen im Überblick

4.1. Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis (Direktschutz)

Die Unterschutzstellung von besonderen Bauten (schützenswert auf kommunaler Stufe) erfolgte bisher praxisgemäss durch die Bezeichnung der Objekte im Bauzonen- und Kulturlandplan als kommunale Substanz- oder Volumenschutzobjekte, sowie durch den Erlass von entsprechenden Schutzbestimmungen in der BNO und der Auflistung im Anhang derselben. Bei dieser sogenannt planrechtlichen Festsetzung, dem Direktschutz, ist die Unterschutzstellung nicht an konkrete Neu-, An- oder Umbauvorhaben gebunden, sondern erfolgt durch die im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungspläne in genereller Art für alle Objekte gleichzeitig.

4.2. Alternative Schutzkonzeption (Inventarlösung)

Seit 10. Nov. 2017 besteht im Kanton Aargau die Möglichkeit zur Unterschutzstellung durch eine «alternative Schutzkonzeption» bzw. die «Inventarlösung».

Die Bauten und Anlagen aus dem Bauinventar oder dem Inventar der historischen Gärten und Anlagen werden in diesem Fall im Anhang der BNO aufgeführt und in den Nutzungsplänen im Orientierungsinhalt aufgeführt. Der grundeigentümerverbindliche Schutz einer solchen Baute oder Anlage erfolgt damit nicht mehr direkt und in genereller Art über die BNO, sondern anhand einer konkreten Auseinandersetzung mit dem Objekt. In der BNO finden sich die entsprechenden Bestimmungen zum eigentlichen Verfahren für die Unterschutzstellung, siehe dazu Kapitel 7.2.

Die alternative Schutzkonzeption richtet sich aus Sicht des Kantons insbesondere an grössere Gemeinden mit zahlreichen schutzwürdigen Objekten- und einer ressourcenreichen Verwaltung in personeller und finanzieller Hinsicht.

Für kantonale Denkmalschutzobjekte richtet sich der Vollzug hingegen weiterhin nach dem KG. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton. Das Verfahren für diese Objekte zur Unterschutzstellung, zur Änderung und Aufhebung des Schutzes kann von Amtes wegen vom Departement BKS oder durch ein Gesuch der Eigentümerschaft, des Gemeinderats (Stadtrat) oder spezifischen Organisationen eingeleitet werden. Die Objekte von kantonalen Bedeutung werden wie bisher durch Direktschutz rechtlich gesichert.

4.3. Rolle und Stellenwert des Bau- und Garteninventars

Die Bauinventare mit Baudenkmälern von kommunaler Bedeutung, werden im Kanton Aargau von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet und können gegebenenfalls von den Gemeinden mit weiteren Objekten ergänzt werden.

Die Städte Aarau und Baden haben ihr Bauinventar eigenständig, auf der Basis der kantonalen Kriterien zu erarbeiten. Damit erfolgt eine systematische und einheitliche Erfassung, Beschreibung und Würdigung der potenziell schützenswerten Kulturobjekte. Dabei werden sowohl die historischen wie auch die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt (siehe oben, Kapitel 3.3.2).

Wie oben erwähnt, hat das Bauinventar für die Grundeigentümer:innen keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Es bildet ein Grundlagendokument für die rechtliche Umsetzung in der Nutzungsplanung. Erst mit dieser Umsetzung erfolgen grundeigentümerverbindliche Wirkungen.

Bei der Erstellung der Inventare müssen die betroffenen Eigentümerschaften nicht mit-
einbezogen werden, da die Erwähnung im Inventar noch keine Unterschutzstellung be-
deutet. Das Inventar stellt eine erste Einschätzung aufgrund einer generellen, fachlichen
Prüfung dar und stellt lediglich fest, dass ein Objekt potenziell schutzwürdig ist.

Das Bauinventar der Stadt Aarau erfasst aktuell über 300 Objekte. Diese vergleichsweise
grosse Zahl an potenziell schützenswerten Objekten macht deutlich, dass nach der ersten,
generellen Prüfung eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem konkreten Objekt notwen-
dig ist. Die vertiefte Prüfung samt der erforderlichen Interessenabwägung erfolgt erst mit
der definitiven Unterschutzstellung.

Aufgrund dieses Stellenwerts des Bauinventars wird es entsprechend im Anhang der BNO
als orientierender Inhalt abgebildet. Im Rahmen der definitiven Schutzabklärung (Unter-
schutzstellung) erfolgt eine umfassende Interessenabwägung (u.a. öffentliche und private
Interessen, Eigentumsgarantie, vorhandene Bausubstanz, Verhältnismässigkeit, Bedeu-
tung des Objekts etc.). Zur Information ist das behördenverbindliche Bauinventar mit der
Revision der Nutzungspläne öffentlich aufzulegen. Jedoch kann das rein fachliche Inventar
nicht beeinflusst werden, denn es stehen keine Rechtsmittel zur Verfügung.

Für das Garteninventar gelten dieselben rechtlichen Voraussetzungen.

4.4. Vergleich der Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis und der alternativen Schutzkonzeption

Betrachteter Bereich:	Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis	alternative Schutzkonzeption
Verfahren	Die Unterschutzstellung der Objekte aus dem Bauinventar wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision auf einmal vor- genommen. Der Einwohnerrat entscheidet im Rahmen der Beschlussfassung über alle Objekte in genereller Art. Potenziell besteht die Gefahr, dass die ganze Planung aufgrund einzelner Einwen- dungen verzögert werden kann (--> ein Be- schluss für alle Objekte).	Das Verfahren wird durch ein spezifisches Bauvorhaben, durch Ersuchen der Grund- eigentümerschaft oder von Amtes wegen ausgelöst. Der Stadtrat lässt ein Fachgutachten er- stellen und entscheidet über die Unter- schutzstellung im konkreten (Einzel-)Fall. Eine Einwendung zu einem Objekt verzö- gert nicht die ganze Planung (bzw. diese ist, mit Beschluss zur alternativen Schutz- konzeption, bereits rechtskräftig).
	Beurteilung: Die Schutzwürdigkeit der (vielen) inventarisierten Objekte kann bei der al- ternativen Schutzkonzeption aufgrund eines konkreten Vorhabens beurteilt werden. Somit können Bauvorhaben und Schutzziel optimal und zweckmässig aufeinander abge- stimmt werden. Es wird eine einzelfallweise Betrachtung der Objekte ermöglicht.	

Dauer des Verfahrens	Da die Unterschutzstellung der einzelnen Objekte im Rahmen des Verfahrens zur Nutzungsplanrevision erfolgt, entspricht die Dauer des Verfahrens zur Unterschutzstellung exakt der Dauer des Planrevisionsverfahrens. D.h.: Sobald die Planung rechtskräftig ist, ist auch die Unterschutzstellung rechtskräftig. Da alle Objekte im selben Verfahren «auf einmal» festgesetzt werden muss davon ausgegangen werden, dass der Prozess, der zur Auswahl der festzusetzenden Objekte führt, zu einer Verzögerung des ganzen Verfahrens führt (dies auch ohne den oben erwähnten Beschwerdefall): Es ist wie in anderen Planungen nicht davon auszugehen, dass sämtliche inventarisierten Objekte direkt umgesetzt würden. Um aber von den rund 300 Objekten im Bauinventar auf eine sachlich und fachlich vertretbare Zahl zu kommen, wären vorgängig umfangreiche Beurteilungen der einzelnen Objekte notwendig, die einen allfälligen Verzicht auf die Unterschutzstellung objektiv und für die Verfahrensbeteiligten und die Genehmigungsbehörde nachvollziehbar begründbar machen. Diese Arbeiten pro Objekt, dessen Unterschutzstellung geprüft werden soll, dürften einen nicht unerheblichen zeitlichen Aufwand bedeuten. Zudem würden diese Beurteilungen ohne Gegenüberstellung mit einem (in den meisten Fällen noch nicht vorhandenen) konkreten Projekt erfolgen. Erfahrungsgemäss dürfte der ganze Prozess mit hoher Wahrscheinlichkeit trotzdem dazu führen, dass immer noch weit über 100 oder gar 200 Objekte direkt umgesetzt werden müssten.	Mit der alternativen Schutzkonzeption wird mit der Rechtskraft des Nutzungsplanverfahren der «Meccano» rechtskräftig, wie die einzelnen Objekte dereinst unter Schutz gestellt werden oder nicht. Die Unterschutzstellung der einzelnen Objekte selbst wird damit vertagt. Mit diesem Vorgehen wird die Unterschutzstellung sämtlicher Objekte nicht «auf einmal» geprüft, sondern die einzelnen Objekte werden dann einer Prüfung unterzogen, wenn sozusagen die Zeit dafür reif ist, d.h. dann, wenn seitens Grundeigentümerschaft ein konkretes Vorhaben geplant ist.
	Beurteilung: Insgesamt erscheint die Umsetzung der Schutzobjekte gemäss der bisherigen Praxis einen unverhältnismässigen, insbesondere auch zeitlichen, Aufwand auszulösen. Demgegenüber erscheint die alternative Konzeption pragmatischer: Der Zeitpunkt der Beurteilung der einzelnen Objekte erfolgt dann, wenn konkreter Bedarf dafür besteht und im Lichte eines konkreten Vorhabens.	
Zeitpunkt der Unterschutzstellung	Beim Inkrafttreten der Nutzungspläne setzt der Schutzstatus für alle Objekte gleichzeitig mit grundeigentümerverbindlicher Wirkung ein.	Die Inventare weisen lediglich als orientierenden Inhalt auf. Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder Nichtunterschutzstellung folgt zu einem späteren Zeitpunkt. Dieser Zeitpunkt kann durch die Grundeigentümerschaft mehrheitlich selbst gesteuert werden.
	Beurteilung: Mit der alternativen Schutzkonzeption erhalten die Grundeigentümerschaften erst zu einem späteren Zeitpunkt Rechtssicherheit über den Umfang des Schutzes ihrer Objekte. Dieser kann aber konkreter auf den Einzelfall formuliert werden.	

Verwaltungsaufwand	Aufgrund der hohen Anzahl von schützenswerten Kulturobjekten ist davon auszugehen, dass im Zuge öffentlichen Auflage mehrere Einwendungen und somit nach der Genehmigung, mehrere Beschwerdefälle bearbeitet werden müssen.	Es fällt fortlaufend ein Verwaltungsaufwand an (Beratung, Gutachten etc.). Der absehbar grössere Verwaltungsaufwand ist dem erwartbaren Vorteil für die Grundeigentümerschaft gegenüberzustellen, dass der jeweilige Einzelfall adäquat berücksichtigt wird.
	Beurteilung: Bei der alternativen Schutzkonzeption muss durch die einzelnen Planungsabsichten insgesamt mit einem grösseren Verwaltungs- und Kostenaufwand gerechnet werden.	
Beschluss	Die Unterschutzstellung erfolgt durch Beschluss des Einwohnerrats bzw. die Inkraftsetzung der Nutzungsplanung.	Die Unterschutzstellung erfolgt mittels Schutzverfügung oder verwaltungsrechtlicher Schutzvereinbarung.
	Beurteilung: Ein Vertrag kann gemeinschaftlich ausgearbeitet werden und beruht auf Konsens, wodurch mit weniger Beschwerden zu rechnen ist.	
Beschwerdemöglichkeit	Die Grundeigentümerschaften sowie sonstige Planungsbetroffene können sich mit den üblichen planungsrechtlichen Rechtsmitteln (Einwendung und Beschwerde) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision gegen die Unterschutzstellung und die auferlegten Bestimmungen wehren.	Die Grundeigentümerschaften sowie sonstige Planungsbetroffene können sich mit den üblichen planungsrechtlichen Rechtsmitteln (Einwendung und Beschwerde) gegen die Bestimmungen zur Inventarlösung wehren. Gegen eine formelle Unterschutzstellung kann sich die Grundeigentümerschaft ebenfalls mittels Beschwerde wehren.
	Beurteilung: Die Rechte der Betroffenen bleiben gewahrt, da auf beiden Wegen Rechtsmittel ergriffen werden können. Es können keine entscheidenden Unterschiede festgestellt werden.	
Änderung des Schutzstatus	Durch die Festlegung in den Nutzungsplänen wird der Schutzstatus ungefähr alle 15 Jahre überprüft. Eine Aufhebung der Unterschutzstellung ist nur im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung möglich.	Der Schutzstatus wird durch eine Schutzverfügung oder eine Schutzvereinbarung und entsprechendem Eintrag im Grundbuch besiegelt. Ein Objekt kann durch Auflösung der Verfügung des Vertrags jederzeit aus dem Schutzstatus entlassen werden. Falls ein Objekt eines kommunalen Inventars ohne bisherige Unterschutzstellung, keine Schutzwürdigkeit mehr aufweist, kann dieses jederzeit von den Behörden im entsprechenden Inventar gestrichen werden.
	Beurteilung: Durch die fortlaufende Anpassungsfähigkeit des Schutzstatus und des Umfangs / Inhalts kann auf das wandelnde Verständnis von denkmalpflegerischen Aspekten Rücksicht genommen werden. Der Aufwand für eine Änderung des Schutzstatus fällt geringer aus, da nicht in jedem Fall eine Änderung der Nutzungsplanung notwendig ist.	

5. Schlussfolgerungen

5.1. Ermittlung der relevanten Interessen

Im Sinne von Art. 3 RPV sind die betroffenen und relevanten öffentlichen und privaten Interessen zu ermitteln. Dabei geht es einerseits um die öffentlichen Erhaltungs-Interessen (s. Kapitel 3; im Wesentlichen der Schutz der Kulturgüter), andererseits um die (ebenfalls öffentlichen) Interessen an der häuslichen Nutzung des Bodens und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung nach innen sowie um die (privaten) Eigentums- und Nutzungsinteressen wie der baulichen Umbau- und Erweiterungsmöglichkeit eines Objekts oder der Planungssicherheit, ob ein Objekt schutzwürdig ist oder nicht.

BETROFFENE INTERESSEN	ERHALTUNG	WEITERENTWICKLUNG
BUNDESEBENE	ISOS (Substanz und Struktur- halt)	RPG (Siedlungsentwicklung nach innen)
KANTONSEBENE	Kulturgüterschutz (Schutz von Objekten)	
GEMEINDEEBENE	Umsetzung Bau- und Garten- inventar	
PRIVAT		Eigentumsrecht & Verhältnis- mässigkeit Planungssicherheit

5.2. Bewertung und Gewichtung der Interessen

Beim Erlass von § 37 f. BNO geht es nicht allein um die Frage der Interessensabwägung zwischen Unterschutzstellung oder Nicht-Unterschutzstellung. Es geht auch darum abzuwägen, welche Schutzkonzeption, die herkömmliche oder die alternative, dem Prinzip der Verhältnismässigkeit besser entspricht und die Interessensabwägung im konkreten Einzelfall nicht vorwegnimmt.

5.2.1. Öffentliche Interessen

Siedlungsentwicklung nach Innen

Ein Ziel der aktuellen Raumplanung bildet die Siedlungsentwicklung nach innen. Weil bei der herkömmlichen Schutzkonzeption ein einzelfallbezogenes bauliches Entwicklungspotenzial im Zeitpunkt der Unterschutzstellung mit der Nutzungsplanung im Regelfall nicht berücksichtigt wird, erhält das Schutzinteresse unbesehen einen höheren Stellenwert. Dem Einzelfall wird mit der herkömmlichen Schutzkonzeption nur ungenügend Rechnung getragen.

Denkmalschutz / Schutz von Kulturobjekten

Das öffentliche Interesse, auch Kulturdenkmäler von kommunaler Bedeutung mit der kommunalen Gesetzgebung zu schützen, ist bereits dadurch ausgewiesen, dass die übergeordnete Gesetzgebung dem städtischen Gesetzgeber einen klaren gesetzlichen Auftrag zum Schutz von kommunalen Objekten des Heimatschutzes erteilt. Die entsprechenden Auszüge aus § 40 Abs. 1 BauG, § 40 Abs. 3 BauG, § 40 b BauG und § 25 Abs. 2 KG sind vorne unter Ziff. 3.2 aufgeführt. Dieses Interesse ist hoch zu gewichten.

5.2.2. Private Interessen

Eigentumsrecht & Verhältnismässigkeit

Wie in der obigen Gegenüberstellung (Kapitel 4.4) ausgeführt, ermöglicht die alternative Schutzkonzeption demgegenüber die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Objekts anhand eines konkreten Vorhabens. Damit kann die individuelle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Schutzziels eine massvolle Siedlungsentwicklung nach Innen sogar

fördern. Dem öffentlichen Interesse an der Siedlungsentwicklung nach Innen kann mit der alternativen Schutzkonzeption besser zum Durchbruch verholfen werden.

Während der Schutzstatus bei der herkömmlichen Schutzkonzeption bereits mit der Genehmigung der Nutzungsplanung klar ist, erfolgt das Unterschutzstellungsverfahren bei der alternativen Schutzkonzeption erst nach der Inkraftsetzung der Nutzungsplanung. Die Grundeigentümerschaft kann jederzeit im Rahmen eines Baugesuches oder mit einem selbständigen Gesuch die Klärung der Unterschutzstellung herbeiführen. Die alternative Schutzkonzeption erhöht daher die Möglichkeiten für die Grundeigentümerschaft, Planungssicherheit zu erlangen.

Planungssicherheit

5.2.3. Fazit der Interessenabwägung

Die alternative Schutzkonzeption wird den eruierten öffentlichen und privaten Interessen: Siedlungsentwicklung nach Innen, Schutz von Kulturobjekten, Planungssicherheit, Eigentumsrecht und Verhältnismässigkeit in hohem Masse gerecht. Die alternative Schutzkonzeption ermöglicht verhältnismässige Einzelfallentscheide und ist daher der herkömmlichen Schutzkonzeption vorzuziehen.

5.3. Entscheid der Stadt

Die alternative Schutzkonzeption weist aus fachlicher / planerischer Sicht für die Stadt Aarau und deren Bevölkerung unter Berücksichtigung der involvierten Interessen in gesamtheitlichem Sinne mehr Vor- als auch Nachteile auf.

Durch den Schutz kommunaler Objekte wird das Eigentum eingeschränkt. Einschränkungen des Eigentums brauchen gemäss Art. 36 BV eine formelle gesetzliche Grundlage. Zudem müssen sie im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Eine BNO erfüllt gemäss Bundesgerichtsrechtsprechung die Voraussetzungen eines formellen Gesetzes. Dem Verhältnismässigkeitsprinzip wird weiter Rechnung getragen, indem § 37 BNO dem Stadtrat einen Ermessensspielraum bei der Unterschutzstellung und v.a. auch beim Umfang der Unterschutzstellung lässt. Dieser Ermessensspielraum ist bei der alternativen Schutzkonzeption (Inventarlösung) grösser als bei der bisherigen Schutzkonzeption (planrechtliche Festsetzung).

Erfolgt die Unterschutzstellung der einzelnen kommunalen Objekte nach der herkömmlichen Schutzkonzeption durch eine planrechtliche Festsetzung direkt im Zonenplan (z.B. durch farbige Kennzeichnung der Objekte mit Substanzschutz und Volumenschutz) und der BNO (z.B. mit Schutzbestimmungen für den Substanzschutz und den Volumenschutz), so hat die Interessenermittlung und Interessenabwägung bereits im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu erfolgen, welche bestimmte Objekte definitiv unter Schutz stellt.

Erfolgt die Unterschutzstellung von Objekten jedoch nach der alternativen Schutzkonzeption (Inventarlösung) so hat die umfassende Interessenermittlung und Interessenabwägung erst im Rahmen des späteren Verfahrens gemäss Art. 37 Abs. 2 und 3 BNO-Entwurf zu erfolgen. Den betroffenen Grundeigentümerschaften stehen dann auch Rechtsmittel zur Verfügung. Bei der Inventarlösung ist meistens die konkrete Absicht der Grundeigentümerschaften bekannt, welche im Unterschutzstellungsverfahren berücksichtigt werden kann. Das ermöglicht massgeschneiderte Lösungen. Die Inventarlösung ist somit differenzierter und stufengerechter (auf Verlangen von Grundeigentümerschaften oder bei konkretem Bauvorhaben).

Für die dannzumalige Interessenabwägung ist es wesentlich, dass der Stadtrat seinen Unterschutzstellungsentscheid auf ein vertieftes Fachgutachten und klare Unterschutzstellungskriterien stützen kann. Im Fachgutachten muss beispielsweise dargelegt werden, warum diese eine Baute erhaltenswerter ist als andere drei derselben Architektin in der Stadt Aarau und welche Kriterien für den Schutz massgebend sind.

In der Interessenabwägung wird der Stadtrat auch die privaten Interessen berücksichtigen. Er kann sie unter Umständen höher gewichten als das öffentliche Interesse an der Erhaltung, oder im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips anstelle eines integralen Schutzes nur einen partiellen Schutz beschliessen, so dass den privaten Interessen besser entsprochen wird. Möglich ist auch, dass andere öffentliche Interessen überwiegen. So wurde beim Neubau des KSA das öffentliche Interesse an möglichst guten (kostengünstigeren) Betriebsabläufen höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Erhalt der kantonal denkmalgeschützten Bauten.

6. Musterbestimmungen alt. Schutzkonzeption

6.1. Muster-Bau- und Nutzungsordnung

Die Abteilung Raumentwicklung des Kanton Aargaus publizierte zur Empfehlung ein Muster für die BNO mit beispielhaften Formulierungen. Dieses Muster wurde im März 2023 durch das Merkblatt "Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung; Alternative zur bisher üblichen Schutzkonzeption" abgelöst. Die darin vorgeschlagenen Bestimmungen können bzw. sollen auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde / Stadt angepasst werden. Im Merkblatt (Stand vom März 2023) werden folgende Formulierungen der Bestimmungen für das Schutzinventar vorgeschlagen:

¹ *Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang.*

² *Er kann vorsorgliche Massnahmen verfügen, solange die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist.*

³ *Will er aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.*

⁴ *Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.*

⁵ *Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.*

⁶ *Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken.*

⁷ *Die unter Schutz gestellten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind als Orientierungsinhalt im allgemeinen Nutzungsplan darzustellen.*

§ ... Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

Im Merkblatt finden sich zwei weitere Paragraphen bezüglich Beiträge und Übergangsrecht.

6.2. Exkurs: Rechtliche Umsetzung von Inventaren in Aargauer Gemeinden

6.2.1. Gemeinde Villmergen

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (genehmigt durch den Regierungsrat am 28. September 2022) der Gemeinde Villmergen unterscheidet bei den Schutzobjekten die Naturobjekte (Hecken, Einzelbäume, Weiher, Aussichtspunkte), Kulturobjekte (Wegkreuze, Grenzsteine, Brunnen) und Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung. Dabei werden die Naturobjekte sowie die Kulturobjekte herkömmlich geschützt und die Baudenkmäler über die Inventarlösung geregelt. Zu den Bauten von kommunaler Bedeutung finden sich folgende Bestimmungen in der rechtskräftigen BNO:

§ 30 Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung

Der blau markierte Text stellt die inhaltlichen Abweichungen zu den Musterbestimmungen (alternative Schutzkonzeption) dar.

¹ Es besteht ein Bauinventar (die Objekte sind im Anhang B zur BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt aufgeführt bzw. gekennzeichnet), in dem aufgrund einer ersten, rein fachlichen Prüfung die kommunal schutzwürdigen Bauten und die jeweiligen Schutzziele aufgeführt sind. Der Gemeinderat kann das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. Das Inventar ist nicht grundeigentümerverbindlich.

² Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute, welche im Bauinventar aufgeführt ist, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist und bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen.

³ Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass die Erhaltung der Baute als herausragende oder einzigartige Zeugnisse ihrer Zeit im Interesse der Öffentlichkeit liegt und von kommunaler Bedeutung ist sowie der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung mit der Eigentümerschaft lässt der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Gemeinderat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar nicht beeinträchtigt. Der Gemeinderat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.

⁵ Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, fordert er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme auf.

⁶ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen.

⁷ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁸ Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schutzziele gemäss Inventar tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Gemeinderat über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

⁹ Der Gemeinderat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die Schutzziele gemäss Inventar beeinträchtigt werden oder werden könnten. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

¹⁰ Der Gemeinderat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

6.2.2. Stadt Lenzburg

Die Nutzungsplanung mit Stand der zweiten öffentlichen Auflage (verabschiedet vom Stadtrat am 9. November 2022) unterscheidet zwischen Schutzobjekten sowie Bauten von kommunaler Bedeutung. Die Schutzobjekte umfassen Kultur- und Naturobjekte, welche im Bauzonenplan bezeichnet und im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet werden. Die Baudenkmäler mit kommunaler Bedeutung werden ganzheitlich durch die Inventarlösung abgehandelt und im Anhang der BNO gemeinsam mit den kantonalen Denkmalschutzobjekten als Orientierungsinhalt aufgeführt. Die Gärten von kommunaler Bedeutung waren in der ersten öffentlichen Auflage ebenfalls Bestandteil der Inventarlösung. Die Streichung des Garteninventars wird durch einen bestehenden indirekten Schutz von 40 der 43 inventarisierten Objekte begründet. Zu den Bauten von kommunaler Bedeutung finden sich folgende Bestimmungen in der BNO (Stand 2. öffentliche Auflage):

¹ Es besteht ein Bauinventar, in dem die aufgrund einer summarischen rein fachlichen Prüfung kommunal schutzwürdigen Bauten beschrieben und gewürdigt werden. Der Stadtrat kann das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. Das Inventar ist nicht grundeigentümerverbindlich.

² Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute welche im Inventar gemäss Abs. 1 aufgeführt ist, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist. Er bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Vorbehalten bleibt der Schutz von schutzwürdigen Gebäudeteilen und Ausstattungen, die erst später entdeckt werden. Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

³ Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass die Erhaltung einer Baute als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt, das Objekt von kommunaler Bedeutung ist und der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung lässt der Stadtrat ein im Vergleich zu Abs. 1 vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzwürdigkeit gemäss Inventar nicht beeinträchtigt.

⁵ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

⁶ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

⁷ Kann bei einem Bauvorhaben an einer Baute, die im Inventar gemäss Abs. 1 figuriert, nicht ausgeschlossen werden, dass schutzwürdige Bausubstanz tangiert wird, so löst dies das Unterschutzstellungsverfahren aus. Der Stadtrat entscheidet über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

⁸ Der Stadtrat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die Schutzwürdigkeit gemäss Inventar beeinträchtigt wird oder werden könnte.

Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 42 Bauten von kommunaler Bedeutung

Der blau markierte Text stellt die inhaltlichen Abweichungen zu den Musterbestimmungen (alternative Schutzkonzeption) dar.

⁹ Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

¹⁰ Der Stadtrat kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten leisten. Der Stadtrat erlässt dazu eine Verordnung.

Grundlage für die Lenzburger Inventarlösung (§ 42 BNO) war der Anhang zur damaligen Muster-BNO (Stand April 2019) «Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung, Alternative zur geltenden Schutzkonzeption, Kommentar», welchen das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVUARE), herausgegeben hatte (inzwischen wurde er durch ein fast identisches Merkblatt abgelöst). Darin legten die BVUARE und die kantonale Denkmalpflege einen «Minimalstandard» fest. Lenzburg (und auch Villmergen) übernahmen diesen Minimalstandard, ergänzten ihn aber aus Gründen der Rechtssicherheit und der Beschwerderesistenz. Diese Ergänzungen wurden 2021 mit der BVUARE und dem BKSDK besprochen. Dementsprechend gab es in Lenzburg in der abschliessenden Vorprüfung keine Vorbehalte gegen die Ergänzungen, ebenso wenig in Villmergen, wo die ergänzte Version genehmigt und rechtskräftig ist. Im Vergleich mit dem kantonalen Minimalstandard wurden insbesondere folgende Punkte ergänzt:

- *Zweistufiges Verfahren:* Das Inventar ist eine erste summarische und rein fachliche Prüfung, sozusagen eine Triage (§ 42 Abs. 1 BNO). Darin werden die potenziell schützenswerten Objekte kurz dokumentiert und gewürdigt (das Lenzburger Bauinventar wurde - wie für alle aargauischen Gemeinden ausser Aarau und Baden - gemäss § 26 Abs. 2 Verordnung zum Kulturgesetz von der kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien verfasst; früher hiess das Bauinventar «Kurzinventar»). Das spätere Unterschutzstellungsverfahren des Stadtrats hingegen basiert auf einer vertieften fachlichen, auf das konkrete Vorhaben bezogenen Prüfung mittels eines Fachgutachtens (§ 42 Abs. 4 BNO) und einer rechtlichen Interessenabwägung (§ 42 Abs. 3 BNO). Das Fachgutachten kann auch einen Vergleich mit anderen Objekten beinhalten.
- *Entscheid:* In § 42 Abs. 2 BNO wird präzisiert, worüber der Stadtrat entscheidet: Schutzzumfang, inkl. Umgebungsschutz, Schutzvorkehren und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Die Ergänzung «Vorbehalten bleibt der Schutz von schutzwürdigen Gebäudeteilen und Ausstattungen, die erst später entdeckt werden», kam in der vorberatenden Spezialkommission des Einwohnerrats dazu.
- *Kriterien:* In § 42 Abs. 3 BNO werden als rechtliche Grundlage für die Unterschutzstellung die (materiellen) Kriterien formuliert. Sie entsprechen jenen von § 24 KG.
- *Änderungen:* In § 42 Abs. 5 BNO wird festgehalten, dass Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung im gleichen Verfahren anzuordnen sind wie die Unterschutzstellungen. Zudem wird ergänzt, dass die Berechtigten jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen können.
- *Vorsorgliche Massnahmen:* In § 42 Abs. 8 BNO wurden die vorsorglichen Massnahmen aus Gründen der Rechtssicherheit zeitlich limitiert. Auch die Anmerkung im Grundbuch ist eine Sicherungsmassnahme, die in der Praxis wichtig ist (§ 42 Abs. 9 BNO). Die Bestimmung orientiert sich an der entsprechenden kantonalen Bestimmung von § 28 KG.
- *Städtische Beiträge:* § 42 Abs. 10 BNO schafft eine rechtliche Grundlage zur Ausrichtung von städtischen Beiträgen (auch das ist eine Parallele zum kantonalen DKS-Recht).

6.2.3. Stadt Baden

Baden unterscheidet grundeigentümergebunden geschützte Baudenkmäler bzw. Gartenanlagen und behördengebunden inventarisierte Bauten bzw. Gartenanlagen.

Die Stadt verfügt über folgende Verzeichnisse:

- Verzeichnis der Baudenkmäler
- Verzeichnis der Inventarobjekte
- Verzeichnis der geschützten Gartenanlagen
- Verzeichnis der inventarisierten Gartenanlagen

Zu den Schutzobjekten verfügt die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung Bestimmungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Hochstamm-Obstbäumen, Einzelbäumen, Baumreihen, Aussichtspunkten, Gartenanlagen, Baudenkmalen und Inventarobjekten. Der Wortlaut der letztgenannten zwei Artikel lautet:

¹ Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen.

² Die Baudenkmäler zeichnen sich durch ihre besondere architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus. Wegweisend sind die Beschreibungen der einzelnen Objekte im Verzeichnis der Baudenkmäler.

³ Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.

⁴ Die Bausubstanz von Baudenkmalen ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.

⁵ Der Stadtrat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfelds festlegen sowie auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

¹ Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördengebundenen Verzeichnis der Inventarobjekte aufgeführt.

² Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt berät die Abteilung Planung und Bau die Eigentümer. Sie stützt sich dabei auf das Verzeichnis der Inventarobjekte.

³ Der Stadtrat kann auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

In den Bestimmungen wird deutlich, dass die Stadt nicht die alternative Schutzkonzeption anwendet, da die Inventarobjekte bei baulichen Massnahmen keinen eigentümergebundenen Schutzstatus erlangen.

Nachfolgend die ergänzenden Bestimmungen in der BNO der Stadt Baden zu den Schutzobjekten:

Das Verzeichnis der Gartenanlagen, das Verzeichnis der Baudenkmäler sowie das Verzeichnis der Inventarobjekte werden veröffentlicht.

In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauteile untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.

Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 39 Baudenkmäler

§ 40 Inventarobjekte

§ 41 Verzeichnisse

§ 42 Umgebungsschutz

§ 43 Beiträge

Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Zum besseren Verständnis erarbeitete die Stadt Baden zudem Merkblätter zu den einzelnen Kategorien (Baudenkmäler, Inventarobjekte, Ensembleschutzzonen) aus, welche Grundsätze zu baulichen Möglichkeiten aufzeigen.

6.3. Schlussfolgerungen

Aus dem Exkurs in Aargauer Gemeinden und dem Abgleich mit den Musterbestimmungen lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten:

- Die alternative Schutzkonzeption weist im Kanton Aargau bisher noch eine geringe Verbreitung in den Gemeinden / Städten auf. Einige Gemeinden, insbesondere Städte, welche zurzeit ihre BNO revidieren, geben ihr jedoch den Vorzug gegenüber der herkömmlichen Schutzkonzeption.
- Bauten, Gärten und Objekte von kommunaler Bedeutung können vollständig oder teilweise durch die Inventarlösung geschützt werden.
- Die Musterbestimmungen lassen rechtliche Fragen wie die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung sowie finanzielle Kostenfolgen für die Grundeigentümerschaft oder die Gemeinde offen.

7. Umsetzung in der Stadt Aarau

7.1. Alternative Schutzkonzeption in der BNO

Die Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau werden in §§ 36, 37 wie folgt revidiert:

~~¹ Die Objekte von kommunaler Bedeutung (siehe Anhang 5) sind unterteilt in:
a) Besondere Bauten;
b) Besondere Gärten und Anlagen;
c) Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume;
d) Kleinobjekte.~~

¹ Es bestehen die folgenden Inventare, in denen die aufgrund einer generellen, fachlichen Prüfung potenziell schutzwürdigen Objekte beschrieben werden: ~~Die Objekte von kommunaler Bedeutung mit ihren schützenswerten Merkmalen sind in folgenden Inventaren beschrieben:~~

- ~~a) Besondere Bauten im Bauinventar, Bauinventar (mit den besonderen Bauten) inkl. Inventarblatt Meyer'sche Stollen~~
- ~~b) Besondere Gärten und Anlagen sowie Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume im Inventar der historischen Gärten und Anlagen, Inventar der historischen Gärten und Anlagen (mit den besonderen Gärten und Anlagen sowie besonderen Alleen, Baumgruppen und Einzelbäumen)~~
- ~~c) Inventar der Kleinobjekte.~~

~~^{3,2} Die Inventare sind nicht grundeigentümerverbindlich. Die Aufführung in den Inventaren (siehe orientierend Anhang 5) bedeutet noch keine Unterschutzstellung. Für die Ensembles gemäss Anhang 3 der BNO gilt §25 BNO.~~

~~³ Der Stadtrat kann die Inventare durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf überprüfen lassen.~~

Erläuterung: §36 in der BNO erläutert die Grundlagen der Inventarlösung und somit die Ausgangslage für das Unterschutzstellungsverfahren. Die schützenswerten Objekte sind in Anhang 5 der Bau- und Nutzungsordnung aufgelistet. Die Meyer'schen Stollen verfügen über ein eigenes Inventarblatt und Zonenbestimmungen (§ 38 BNO). Sie werden auf einem separaten Inventarblatt (bzw. zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls als umfangreicheres Dossier) dem Bauinventar beigelegt. Sie bilden faktisch einen Teil des Bauinventars. Die Kleinobjekte sollen direkt geschützt werden, weil die Verhältnismässigkeit für das umfangreiche Unterschutzstellungsverfahren bei Grenzsteinen nicht gegeben ist (siehe Kap. 7.3). Für diese Objekte gilt somit §35a.

¹ ~~Der Stadtrat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein potenziell schutzwürdiges Objekt, das zur Orientierung in den allgemeinen Nutzungsplänen (Anhang 5 BNO, Bauzonen- und Kulturlandpläne) aufgeführt ist, grundeigentümerverbindlich unter Schutz zu stellen ist. Er bestimmt den Schutzzumfang, der auch die Umgebung umfassen kann, sowie Schutzvorkehrungen und allfällige Nutzungsbeschränkungen. Vorbehalten bleibt der Schutz von schutzwürdigen Gebäudeteilen und Ausstattungen, die erst später entdeckt werden.~~

Das Unterschutzstellungsverfahren wird im nachfolgenden Kap. 7.2 erläutert.

§ 36 ~~Arten und~~ Inventare

Der blau markierte Text stellt die inhaltlichen Abweichungen zu der rechtsgültigen BNO dar.

§ 37 Schutzvorschriften

Der markierte Text stellt die inhaltlichen Abweichungen zu der rechtsgültigen BNO dar.

² Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass

- a) die Erhaltung eines inventarisierten Objekts als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt oder
- b) Baudenkmäler zusammen mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit liegt und
- c) das Objekt damit von kommunaler Bedeutung ist und
- d) der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Zur Unterschutzstellung von Inventarisierten Objekten ist eine Interessenabwägung notwendig.

³ Die Unterschutzstellung erfolgt durch eine Schutzverfügung oder Schutzvereinbarung.

Der Kanton schafft mit § 40 BauG die gesetzliche Grundlage, dass schutzwürdige Objekte anhand einer Verfügung oder vertraglichen Vereinbarung gesichert werden. Die beiden Optionen werden in Kap. 7.2.3 erläutert.

⁴ Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung, die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung lässt der Stadtrat ein Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein konkretes Vorhaben keine Auswirkungen auf die voraussichtliche Schutzwürdigkeit des inventarisierten Objekts hat.

Als Grundlage für den Entscheid des Stadtrates ist ein vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten (siehe Kap. 7.2.1) zu erstellen. Damit wird eine neutrale Fachsicht gewährleistet.

⁵ Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seinem Entscheid die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

Ergibt das Fachgutachten, dass ein Objekt nicht schutzwürdig oder schutzfähig ist, muss die kantonale Denkmalpflege eine Stellungnahme zum Gutachten abzugeben.

⁶ Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

Entspricht der Verordnung zum Kulturgesetz § 28. Änderungen und Aufhebungen am resp. vom Schutzstatus sind im Grundbuch zu aktualisieren.

⁷ Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens.

Das Beschwerdeverfahren verläuft wie bei Baubewilligungen. Es stehen dieselben Rechtsmittel zur Verfügung.

⁸ Kann bei einem Bauvorhaben an einem Objekt, welches in einem Inventar gemäss §36 Abs. 1 aufgeführt ist, nicht ausgeschlossen werden, dass schutzwürdige Substanz tangiert wird, so löst dies das Unterschutzstellungsverfahren aus. Der Stadtrat entscheidet über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

Das eigentliche Unterschutzstellungsverfahren kommt somit erst bei einem Projekt, welches voraussichtlich schützenswerten Inhalt des Objekts betrifft zur Anwendung. Bauvorhaben an einem inventarisierten Objekt ziehen nicht automatisch Abklärungen zur Unterschutzstellung mit sich. Dieser Absatz gilt für Ausnahmen und wird deshalb in der Grafik Kap. 7.2 nicht abgebildet.

⁹ Der Stadtrat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben ein in den Inventaren aufgeführtes Objekt beeinträchtigt wird oder werden könnte. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

Ein Unterschutzstellungsverfahren dauert eine gewisse Zeit. Der Stadtrat soll daher bei den Inventarobjekten vorsorglich sichernde Massnahmen verfügen können. Diese müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Als vorsorgliche Massnahmen gelten z.B. ein Abbruch- oder Veränderungsverbot. Die Frist von 3 Monaten richtet sich nach dem Kulturgesetz (§ 28).

¹⁰ Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

Entspricht dem Kulturgesetz (§ 28).

¹¹ Die Kosten des Fachgutachtens übernimmt bei einem Bauvorhaben die Stadt, in den übrigen Fällen beteiligt sie sich zur Hälfte.

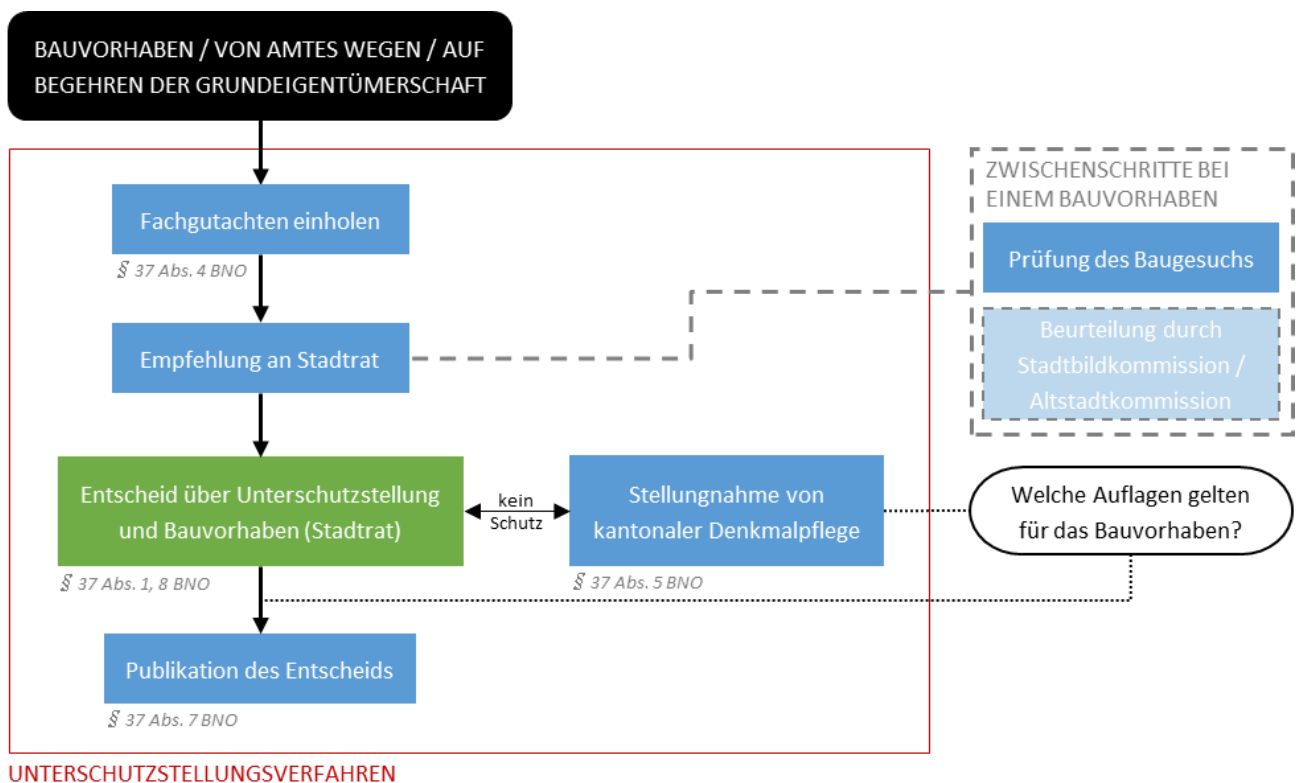
Die Festlegungen zur Finanzierung des Verfahrens und insbesondere von Verwaltungsgebühren, Fachgutachten, Stellungnahmen sowie Grundbucheinträgen werden im Gebührenreglement der Stadt Aarau geregelt. Die Zuständigkeit für das Gebührenreglement liegt beim Einwohnerrat. Für die Fachgutachten ist die Stadt gewillt einen Teil der Kosten zu übernehmen. Die unterschiedliche Handhabung bei einem Bauvorhaben kommt aufgrund des Verwaltungsaufwands zu Stande. Für Gutachten ausserhalb eines Baugesuchverfahrens muss ein neues Projekt eröffnet werden und die Verwaltung dieses Projekts kann niemandem verrechnet werden.

¹² Die Stadt kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten leisten. Der Einwohnerrat erlässt dazu ein Reglement.

Auch für den Mehraufwand der baulichen Ausführung ist finanzielle Unterstützung möglich.

7.2. Unterschutzstellungsverfahren gemäss § 37 BNO

Die Stadt erlässt durch die Umsetzung der Inventarlösung mit den revidierten Festlegungen in der BNO, das ausführende Recht zur Unterschutzstellung dem Stadtrat. Das Unterschutzstellungsverfahren setzt ein allfälliger Schutzstatus, den Umfang und die Vorkehrungen fest. Eine Unterschutzstellung von Inventarobjekten mit Vertrag/Verfügung erfolgt erst im Rahmen eines Bauvorhabens, auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen und verläuft wie folgt.



UNTERSCHUTZSTELLUNGSVERFAHREN

Abbildung 7 Ablaufschema der alternativen Schutzkonzeption

7.2.1. Fachgutachten

Falls bei einem Bauvorhaben voraussichtlich schützenswerte Elemente betroffen sind, hat der Stadtrat ein Fachgutachten einzuholen, welches von einem privaten Büro mit den entsprechenden Fachkompetenzen erstellt wird. Die Stadt empfiehlt unabhängig vom Vorhaben eine integrale Begutachtung einzuholen. Es ist jedoch auch eine Teilbetrachtung aufgrund eines konkreten Baugesuchs möglich. Bei weiteren Bauvorhaben am gleichen Objekt sind dann jedoch zusätzliche Fachgutachten notwendig.

7.2.2. Verwaltungsprozess

Die Informationen aus dem Fachgutachten und allenfalls aus der Baugesuchprüfung werden in einem nächsten Schritt verwaltungsintern für den Stadtrat aufbereitet. Bei der Prüfung eines Bauvorhabens kann bedürfnisgerecht eine Beurteilung durch die Stadtbildkommission oder die Altstadtkommission eingeholt werden. Die Kommissionen nehmen dabei nicht Stellung zum eingeholten Fachgutachten, sondern zum eingereichten Baugesuch.

7.2.3. Unterschutzstellung

Der Schutz einer inventarisierten Baute kann einerseits durch eine Schutzverfügung, andererseits durch eine Schutzvereinbarung rechtlich festgesetzt werden. Gegen den ver-

fügten oder vertraglichen Schutz kann mit Rechtsmitteln (Beschwerde) vorgegangen werden. Der Kanton Aargau beschreibt im Merkblatt "Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung; Alternative zur bisher üblichen Schutzkonzeption" die Optionen zur rechtlichen Umsetzung der Unterschutzstellung mit folgendem Wortlaut:

Die Unterschutzstellung, die Klärung des Schutzzumfangs sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts können weitgehend einvernehmlich durch Abschluss eines verwaltungsrechtlichen (öffentlich-rechtlichen) Vertrags vereinbart werden (Konsens zwischen den beteiligten Parteien¹). Der Gemeinde- resp. Stadtrat beschliesst sodann die Unterschutzstellung gestützt auf den verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser Beschluss und damit auch der Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags können durch Beschwerde angefochten werden.

Mittels Verfügung kann der Gemeinderat einseitig die Unterschutzstellung, die Klärung des Schutzzumfangs sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts anordnen. Dieser Beschluss und damit auch der in der Verfügung umschriebene Schutzzumfang sowie die Regelungen über Unterhalt und Pflege eines Objekts können durch Beschwerde von Dritten oder gesamtkantonalen Organisationen nach § 4 BauG angefochten werden.

Der Entscheid zur Unterschutzstellung ist bei beiden Optionen zur Unterschutzstellung zu publizieren, anschliessend erfolgt die Beschwerdebehandlung und schlussendlich der Grundbucheintrag². Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen weisen mit §40 BauG (siehe Kap. 3.2.2) eine kantonale gesetzliche Grundlage auf.

7.2.4. Keine Unterschutzstellung

Wird von einer Unterschutzstellung abgesehen, ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Das Bau- und das Garteninventar bleiben unabhängig vom Unterschutzstellungsentscheid unverändert.

7.2.5. Kosten

Durch die alternative Schutzkonzeption entstehen Kosten für das Fachgutachten, die Schutzverfügung oder -vereinbarung und den Grundbucheintrag. Für die Fachgutachten gilt § 37 Abs. 10 BNO. Weitere Kosten für verwaltungsinterne Arbeiten oder den Grundbucheintrag sollen nicht weiterverrechnet werden, da dies meist geringfügigere Aufwände sind.

7.3. Rechtliche Umsetzung der Kleinobjekte

Der Schutz der Kleinobjekte (siehe Kap. 3.3.3) wurde bisher ebenfalls noch nicht umgesetzt. Da für diese die direkte Unterschutzstellung sachgerechter ist, wird eine entsprechende neue Bestimmung für diese eingeführt.

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Unterschutzstellung mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags

Unterschutzstellung mittels Verfügung

§ 35a Kleinobjekte

¹ Unter den beteiligten Parteien werden meist die Stadt Aarau und die Eigentümerschaften des Objekts verstanden.

² Es handelt sich um einen öffentlich-rechtlichen Eintrag. Es wird im Grundbuch lediglich vermerkt, dass eine Unterschutzstellung besteht, aber nicht im Detail, was die Unterschutzstellung beinhaltet (keine Schutzverfügung im Detail ersichtlich).

Legende

 Kleinobjekte

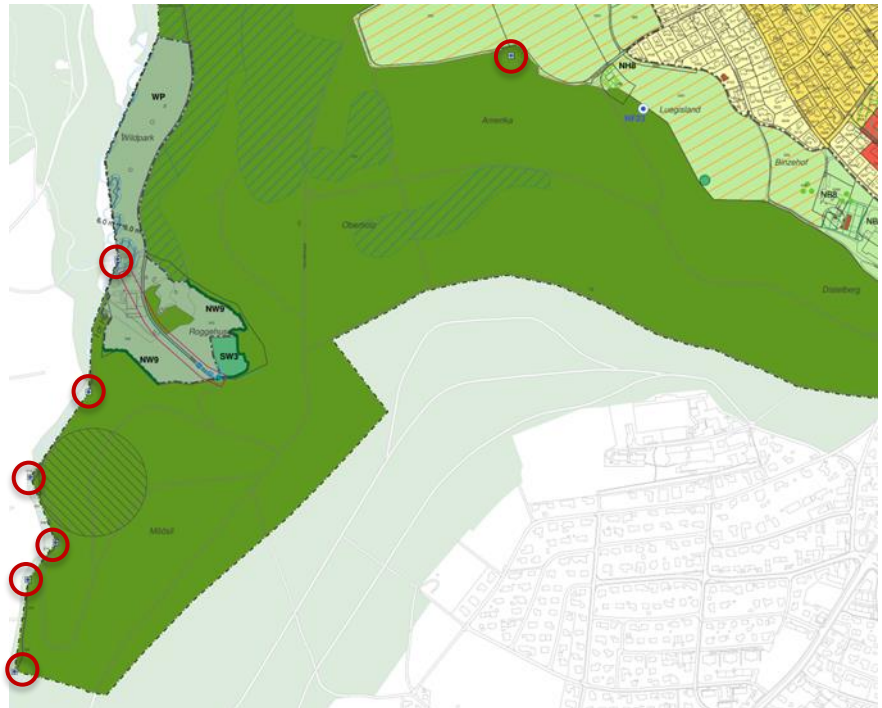


Abbildung 8 Planausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan Süd mit dargestellten Kleinobjekten

7.4. Weitere Anpassungen in der BNO

7.4.1. Verweise auf §§ 36 und 37 in der BNO

Aufgrund der vorliegenden Teilrevision wird § 63 Abs. 3 BNO ersatzlos gestrichen.

§ 63 Abbruch

~~³ Für Abbruch und Beseitigung der Objekte von kommunaler Bedeutung wird die Teilrevision zu den §§ 36 und 37 vorbehalten.~~

Aus demselben Grund wird in Absatz 2 des Paragraphen 72 der letzte Satz ersatzlos gestrichen.

§ 72 Bewilligungsverfahren

~~² Der Stadtrat kann für die Beurteilung von Baugesuchen und zur Vollzugskontrolle externe Fachleute beiziehen. Für Abbrüche in den Zonen ASA und ASB ist eine Begutachtung zwingend. Für Objekte von kommunaler Bedeutung wird die Teilrevision zu den §§ 36 und 37 vorbehalten.~~

7.4.2. Übergangsbestimmung

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen in der BNO werden bei der Bewilligungsbehörde einige Baugesuche hängig sein, über die bisher kein abschliessender Entscheid zum Bewilligungsantrag getroffen worden ist. Damit der Umgang mit diesen hängigen Baugesuchen definiert ist, wird in der BNO der nachfolgende §79 ergänzt.

§ 79 Übergangsrecht für die Unterschutzstellung von Kulturschutzobjekten

¹ Die Im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsänderung der §§ 35 bis 37 BNO vom [DATUM] hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

7.5. Änderungen in den Bauzonen- und Kulturlandplänen

Die Bauzonen- und Kulturlandpläne werden im Orientierungsinhalt mit den besonderen Objekten aus dem Bauinventar und Garteninventar ergänzt:

- a) Besondere Bauten,
- b) Besondere Gärten und Anlagen,
- c) Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume.

Die Änderungen im Genehmigungsinhalt beschränken sich auf die Ergänzung der Kleinobjekte (siehe Kap. 7.3).



Abbildung 9 Rechtsgültiger Bauzonen und Kulturlandplan Nord

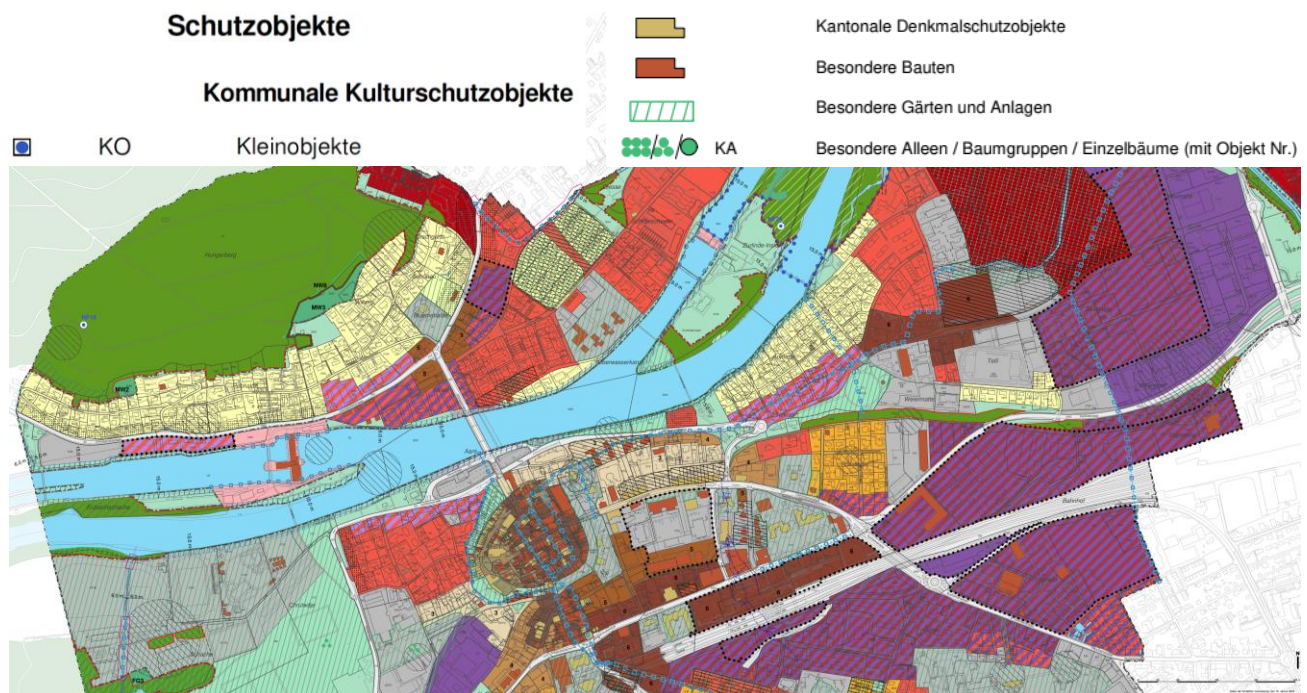


Abbildung 10 Angepasster Bauzonen- und Kulturlandplan Nord

7.6. Änderungen in den Inventaren

Durch die detaillierte Auseinandersetzung mit der rechtlichen Umsetzung des Bauinventars wurde festgestellt, dass das Inventar mehr Objekte umfasst als die tabellarische Auflistung in der BNO. Zudem wurden einzelne Objekte bereits abgebrochen oder verfügen über eine Abbruchbewilligung. In den nachfolgenden Unterkapiteln wird die Bereinigung des Bauinventars und des Anhangs beschrieben.

7.6.1. Abbruchobjekte / Objekte mit Abbruchbewilligung

Die abgebrochenen oder zum Abbruch bewilligten Objekte werden aus dem Inventar und Anhang entfernt, da eine Unterschutzstellung nicht mehr möglich ist.

Bemerkungen

Bereits abgebrochen

Bereits abgebrochen

Bereits abgebrochen: Wird aus Bauinventar entfernt, in Anhang nicht mehr vorhanden (vgl. Kap. 7.6.2)

Adresse	Objekt	GV	Parzelle	Klassifikation
Gönhard, Kantonsspital Haus 5	BA40019630	958	612	Substanzschutz
Gönhard, Kantonsspital Haus 35	BA40019632	962	612	Substanzschutz
Gönhard, Bachmattweg 21	BA40019365	2060	1366	Inventar
Gönhard, Bachmattweg 23	EN40019004	2066	2057	

7.6.2. Änderungen während Gesamtrevision Nutzungsplanung

Im Zuge der Gesamtrevision wurden die Objekte BA40019342, BA40019375, BA40019914 nicht in den Anhang aufgenommen. Im Planungsbericht, der zur Mitwirkung aufлаг, wird festgehalten, dass die entsprechenden Objekte «nicht in die Nutzungsplanung» übernommen werden. Dabei stand die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Unterschutzstellung im Fokus. Mit der alternativen Schutzkonzeption erfolgt die Unterschutzstellung ebenfalls noch nicht. Deshalb ist im Sinne der Gleichbehandlung der Verzicht auf die Aufnahme in Anhang 5 nicht zufriedenstellend zu begründen. Die Aufnahme aller ursprünglichen Objekte (ausser den abgebrochenen/abzubrechenden) ist daher sachgerecht.

Adresse	Objekt	GV	Parzelle	Klassifikation
Innenstadt, Bahnhofstrasse 35	BA40019342	620	1056	Inventar
Gönhard, Effingerweg 1	BA40019375	1921	1183	Inventar
Gönhard, Effingerweg 3	BA40019375	1920	1182	Inventar
Gönhard, Entfelderstrasse 16	BA40019914	1384	1291	Inventar
Gönhard, Frey-Herosé-Strasse 15	BA40019375	1922	1184	Inventar

7.6.3. Inventarobjekte in Ensembles

Bei den Ensembles wurde in zwei Workshop mit einem Ausschuss aus der Altstadt- und Stadtbildkommission im 2. Quartal 2016 eine Reduktion der Anzahl Objekte vorgenommen. In Anhang 3 der BNO wurden diese aufgeführt, gewürdigt und objektspezifische Schutzziele definiert. Der § 25 BNO gilt somit nur für die Objekte in Anhang 3. Von den weiteren (nicht in BNO Anhang 3 aufgeführten) Ensembles im Bauinventar sollen lediglich die zusätzlich verzeichneten Einzelobjekte der alternativen Schutzkonzeption unterstehen. Die nachfolgenden Inventarobjekte wurden ursprünglich wegen ihrer Zugehörigkeit zu einem Ensemble gestrichen, werden jedoch aufgrund ihres Eigenwerts (Kennzeichnung mit BA-Nummer) wieder in Anhang 5 ergänzt.

Adresse	Objekt	GV	Parzelle	Klassifikation
Gönhard, Bachmattweg 15	BA40019365 EN40019004	2357	1364	Inventar
Gönhard, Bachmattweg 19	BA40019365 EN40019004	2308	1365	Inventar
Gönhard, Bachmattweg 19	BA40019365 EN40019004	3986	1365	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 25	BA40019681 EN40019009	2067	980	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 27	BA40019681 EN40019009	2067	980	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 29	BA40019681 EN40019009	2068	980	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 31	BA40019681 EN40019009	2068	980	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 37	BA40019681 EN40019009	605	980	Inventar
Hungerberg, Erlinsbacherstrasse 39	BA40019681 EN40019009	605	980	Inventar
Hungerberg, Hans-Fleiner-Weg 20	BA40019681 EN40019009	2069	980	inventar
Hungerberg, Hans-Fleiner-Weg 22	BA40019681 EN40019009	2070	980	inventar

7.6.4. Umsetzung Garteninventar in Anhang

Während der Gesamtrevision wurden die Objekte des Garteninventars nur teilweise in Anhang 5 der BNO übernommen. Die Übernahme der Objekte erfolgte nach deren Bedeutung: Die besonderen Objekte im öffentlichen Eigentum sowie die Trockenmauer am Hungerberg wurden in der Nutzungsplanung als Kulturobjekte "Besondere Gärten und Anlagen" übernommen. Inventarobjekte mit grosser landschaftlicher und historischer Bedeutung sowie die zur Kantonsspitalanlage gehörenden Alleen wurden als Kulturobjekte "Besondere Einzelbäume Baumgruppen Alleen" übernommen. Die besonderen Objekte und Inventarobjekte, die eine "Zone Ensembleschutz" überlagern, wurden als solche in der Nutzungsplanung übernommen. Die Auswahl lässt sich fachlich nicht zufriedenstellend begründen, deshalb werden sämtliche Objekte aus dem Garteninventar zur Gleichbehandlung in Anhang 5 der BNO aufgenommen. Der Anhang erfährt eine Erweiterung um folgende Objekte.

Adresse	Objekt	GV	Parzelle	Klassifikation
Scheibenschachen, Aarestrasse	GA40019001			Inventar
Hungerberg, Alpenzeiger	GA40019803		72	Inventar
Gönhard, Bachstrasse	GA40019007			Inventar
Gönhard, Bachstrasse 100	GA40019099	4466	1240	Inventar
Innenstadt, Bahnhofstrasse 38	GA40010080	569	1384	Inventar
Zelgli, Binzenhof Quartier	GA40019076			Inventar
Scheibenschachen, Bündtenweg 2	GA40019575	3970	3292	Inventar
Innenstadt, Feerstrasse 5-15	GA40019380	692	1101	Inventar
Altstadt, Golattenmattgasse 37	GA40010203	261	1628	Inventar

Scheibenschachen, Herzberg	GA40019002			Inventar
Gönhard, Jurastrasse 13	GA40019348	1433	1316	Inventar
Gönhard, Jurastrasse 27	GA40019401	1478	1242	Besondere Ob- jekte
Scheibenschachen, Küttigerstrasse 31	GA40019901	1268	75	Besondere Ob- jekte
Zelgli, Landhausweg 19	GA40019610	1467	933	Inventar
Rössligut, Laurenzenvorstadt 115	GA40019410	788	1111	Inventar
Innenstadt, Laurenzenvorstadt 48	GA40019623	798	1044	Inventar
Innenstadt, Laurenzenvorstadt 62	GA40019623	675	1044	Inventar
Innenstadt, Laurenzenvorstadt 80	GA40010077	796	1082	Inventar
Telli, Philosophenweg	GA40019005			Inventar
Zelgli, Schanzmättelistrasse 16	GA40010087	1739	1403	Inventar
Innenstadt, Schösslirain	GA40019058			Inventar
Telli, Telli-Siedlung	GA40019008			Besondere Ob- jekte
Zelgli, Wasserfluhweg 5	GA40019067	3957	3879	Besondere Ob- jekte
Zelgli, Zelglistrasse 45	GA40019467	2470	2361	Inventar
Innenstadt, Ziegelrain	GA40019072			Inventar
Rohr, Hardstrasse / Friedhof „Im Heid“	GA40019800		5957	Inventar
Rohr, Kirchweg 20	GA40019800	5964	5959	Inventar

8. Nutzungsplanverfahren

8.1. Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit wird vorliegend nicht tangiert: Die Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte wurde von der Gesamtrevision ausgekoppelt.

8.2. Planungsablauf

8.2.1. Kantonale Vorprüfung

Text folgt

8.2.2. Öffentliche Mitwirkung

Text folgt

8.2.3. Öffentliche Auflage

Text folgt

8.2.4. Beschlussfassung und Genehmigung

Der Einwohnerrat beschloss am xx.xx.xxxx die Teilrevision der Nutzungsplanung, §§ 36 und 37 BNO. Das vorliegende Planungsdossier wird mit dem Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx dem Kanton zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.

8.3. Prozessübersicht

Kantonale Vorprüfung

- Vorprüfungsbericht des Kantons xx.xx.xxx

Öffentliche Mitwirkung

- Öffentliche Mitwirkung vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Öffentliche Auflage

- Öffentliche Auflage vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
- Einigungsverhandlungen eingegangener Einwendungen xx.xx.xxxx
- Entscheid über Einwendungen und Verabschiedung Botschaft an Einwohnerrat mit Beschluss durch Stadtrat xx.xx.xxxx
- Beschluss durch Einwohnerrat xx.xx.xxxx

Kantonale Genehmigung

- Beschluss Stadtrat zur Einreichung der Genehmigungsakten zuhanden Regierungsrat xx.xx.xxxx
- Genehmigung durch den Regierungsrat xx.xx.xxxx