

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost

Jürg Frey,
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 94
juerg.frey@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Stadtrat Aarau
Rathausgasse 1
5000 Aarau

17. März 2025

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.185 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Aarau
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision Kommunale Kulturschutzobjekte

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns die oben genannte Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt. Das Vorprüfungsergebnis ergibt sich wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Situationspläne Nord, Süd und Ost 1:2'500 vom 23. Mai 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teilrevision §§ 35a, 36 und 37, Synopse vom 6. Juni 2024

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. Juni 2024
- Bauinventar Aarau vom 2014 (revidiert 2024)
- Inventar der historischen Gärten und Anlagen

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden ein Bauinventar und ein Inventar der historischen Gärten und Anlagen erstellt. Um die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht zu verzögern, wurde die Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte gestützt auf den Beschluss des Stadtrats aus dem Planungsprozess der Gesamtrevision ausgekoppelt.

Die Kulturschutzobjekte umfassen "Besondere Bauten", "Besondere Gärten und Anlagen" und "Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume". Geplant ist die planungsrechtliche Umsetzung dieser Kulturschutzobjekte mittels der Inventarlösung (alternative Schutzkonzeption).

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsgrundsatz B, sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), das Inventar der erhaltenswerten ehemaligen Kampf- und Führungsbauten (ADAB) sowie das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte und das Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit Ausnahme des kommunalen Bauinventars wurden die verschiedenen Inventare im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Erhaltungsziele (insbesondere des ISOS) wurden gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) 2019-001549 vom 18. Dezember 2019 angemessen umgesetzt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

- Falls im vorliegenden Fall auf die regionale Abstimmung verzichtet wird, ist dies im Planungsbericht kurz zu begründen.

3.3 Umsetzung kommunale Kulturschutzobjekte

3.3.1 Auftrag

Gemäss § 25 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) sind die Gemeinden verpflichtet, Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde die grundeigentümergebundene Umsetzung der Kulturschutzobjekte sowie die Festlegung von Schutzvorschriften von der Planung ausgenommen.

In § 3 Abs. 2 BNO ist der Planungsgrundsatz zum Erhaltungsgebot der wertvollen und das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Objekte festgelegt. Mit der Festlegung der überlagernden Zone Ensembleschutz in Verbindung mit § 25 BNO wurden besonders wertvolle Gebäude mit den Freiraumstrukturen direkt unter Schutz gestellt. In § 36 BNO erfolgt die Auflistung der relevanten Inventare sowie die Aufteilung in Kategorien der kommunalen Kulturschutzobjekte. Die geschützten Ensembles sowie die besonderen Bauten sind als Orientierungsinhalt im Anhang 3 beziehungsweise Anhang 5 der BNO aufgelistet. Die Meyer'schen Stollen (Orientierungsinhalt) sind gemäss § 38 Abs. 1 BNO nach Möglichkeit zu erhalten. Die kantonalen Denkmalschutzobjekte wurden als Orientierungsinhalt in den Situationsplänen dargestellt und im Anhang 4 der BNO aufgelistet.

Gemäss RRB zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (Dispositiv 6) wird der Stadtrat beauftragt, in einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung den Schutz der kommunalen Kulturschutzobjekte, umfassend "Besondere Bauten", "Besondere Gärten und Anlagen", "Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume" sowie "Kleinobjekte" planerisch umzusetzen. Mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung wird diesem Auftrag nachgekommen.

3.3.2 Alternative Schutzkonzeption

Die inventarisierten kommunalen Kulturschutzobjekte des Bauinventars (mit den besonderen Bauten) sowie des Inventars der historischen Gärten und Anlagen werden mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung mit der alternativen Schutzkonzeption (Inventarlösung) umgesetzt.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.4) wird der Entscheid, die kommunalen Kulturschutzobjekte mit der alternativen Schutzkonzeption umzusetzen, in einer Gegenüberstellung des üblichen Verfahrens gemäss kantonaler Praxis und der alternativen Schutzkonzeption ausführlich hergeleitet beziehungsweise dargelegt. In den Schlussfolgerungen (Planungsbericht, Kapitel 5) erfolgt die Ermittlung, Bewertung und Gewichtung der Interessen. Die Planungsbehörde kommt zum Schluss, dass die erforderliche Umsetzung der Schutzobjekte mit der alternativen Schutzkonzeption den eruierten öffentlichen und privaten Interessen in hohem Masse gerecht wird. Diese Darlegungen und Auseinandersetzungen sind umfassend und bis auf wenige Ausnahmen (siehe Ziffer 3.6 des Planungsberichts) nachvollziehbar. Die Interessenabwägung wurde vorbildlich vorgenommen.

Unterschutzstellung per Schutzvereinbarung

Der Stadtrat wird gemäss § 37 Abs. 1 BNO von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers über die Unterschutzstellung eines potenziell schutzwürdigen Objekts gemäss Anhang 5 BNO im Einzelfall entscheiden. Die Unterschutzstellung von Objekten erfolgt durch eine Schutzverfügung oder Schutzvereinbarung (§ 37 Abs. 3 BNO). Der Stadtrat lässt vorgängig ein Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen (§ 37 Abs. 4 BNO). Will der Stadtrat von einer Unterschutzstellung absehen, muss er vorgängig eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einholen, womit diese dem gesetzlichen Beratungsauftrag gemäss Kultur- und Baugesetz nachkommen kann (§ 37 Abs. 5 BNO).

3.4 Inventarobjekte

Das Bauinventar sowie das Inventar der historischen Gärten und Anlagen wurden im Jahr 2015 im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erstellt. Die bisher von diesen Inventaren erfassten Objekte sind im Anhang 5 der BNO als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Die Stadt Aarau erarbeitete das Bauinventar unter Einbezug eines Fachbüros selbstständig. Entsprechend wurde weder die Inventarisierung noch die Aktualisierung mit dem Kanton abgestimmt. Dieses Vorgehen ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abgestimmt. Die Kantonale Denkmalpflege bringt sich durch den Einsitz in der Altstadtkommission und den fallweisen Beizug in der Stadtbildkommission ein. Es wird festgestellt, dass Bauten bis etwa zur Mitte des 20. Jahrhunderts erfasst wurden.

Es wurde keine Überprüfung des Bauinventars und des Inventars der historischen Gärten und Anlagen sowie deren Aktualisierungen und der Umsetzung in den Situationsplänen (Orientierungsinhalt) sowie im Anhang 5 der BNO vorgenommen. Es ist an der Planungsbehörde die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inventare sowie der Umsetzung im allgemeinen Nutzungsplan sicherzustellen. **(wichtiger Hinweis)**

3.4.1 Bauinventar

Im kommunalen Bauinventar sind die Objekte nach "kantonale Objekte", "kommunale Substanzschutzobjekte", "kommunale Inventarobjekte" sowie "kommunale Ensembles" klassifiziert und beschrieben. Im Weiteren beinhaltet das vorliegende Bauinventar einen Situationsplan zu den Meyer'schen Stollen im Massstab 1:3'000 vom 31. Januar 2024 (Inventarblatt Meyer'sche Stollen).

Das Bauinventar wurde im Hinblick auf die erforderliche Umsetzung in der allgemeinen Nutzungsplanung aktualisiert (Stand 2024) und in der Auflistung im Anhang 5 der BNO unter "Besonderen Bauten" nachgeführt. Verschiedene Objekte werden aus der Auflistung entfernt oder hinzugefügt. Die Begründungen für die Anpassung werden im Planungsbericht (Kapitel 7.6) dargelegt.

Die inventarisierten "Besonderen Bauten" werden neu in den Teilplänen Nord, Süd und Ost des Bauzonen- und Kulturlandplans im Orientierungsinhalt dargestellt.

- Insbesondere bei Objekten aus der neueren Zeit sind, aus fachlicher Sicht, weitere Gebäude für die Aufnahme in die Inventarliste prüfenswert (zum Beispiel Liegenschaften Obere Vorstadt 36, 38 und 40 mitunter AEW Hochhaus, Parzelle 1437 / Liegenschaft Bahnhofstrasse 102 "Relais", Parzelle 1132 usw.). Es wird empfohlen, die Objekte auf der Liste mit den besonderen Bauten auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen. (Empfehlung)

Besondere Bauten im Eigentum des Kantons

Der Kanton verfügt über eine Liste der kantonseigenen, schützenswerten und geschützten Bauten im ganzen Kantonsgebiet. Verschiedene Objekte des Bauinventars sind im Eigentum des Kantons Aargau. Gemäss kantonomer Praxis wird bei baulichen Massnahmen und Unterhaltsmassnahmen zu diesen baukulturell wichtigen Objekten die Kantonale Denkmalpflege zur Bauberatung mit einbezogen (Selbstbindung). Diese Selbstbindung der Immobilien Aargau ist ein bewährtes Vorgehen und stellt ein effizientes Instrument zur Sicherstellung der gesetzlichen Vorgaben dar.

- Durch die Selbstbindung ist eine Unterschutzstellung der kantonalen und kommunalen Bauinventarobjekte im Eigentum des Kantons über eine Schutzvereinbarung gemäss § 37 Abs. 3 BNO nicht erforderlich. Bei den im Bauinventar erfassten Objekten im Eigentum des Kantons erfolgt die Bauberatung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Dies ist in geeigneter Form in der BNO festzulegen und im Planungsbericht zu erörtern. **(Vorbehalt)**

Ensembles – Ensembleschutzzone

Gemäss § 25 Abs. 2 und 4 BNO (überlagerte Schutzzone "Zone Ensembleschutz") sind die im Anhang 3 der BNO aufgeführten Gebäude- und Strassenensembles rechtskräftig geschützt.

Von den weiteren (nicht im Anhang 3 der BNO aufgeführten) Ensembles des Bauinventars sollen lediglich die zusätzlich im Anhang 5 der BNO aufgeführten Einzelobjekte der alternativen Schutzkonzeption unterstehen (Planungsbericht, Kapitel 7.6.3).

Verschiedene Einzelobjekte werden aufgrund der Zugehörigkeit zu einem bereits geschützten Ensemble aus dem Anhang 5 der BNO gestrichen.

3.4.2 Inventar der historischen Gärten und Anlagen

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung hat die Stadt Aarau ein eigenes Inventar der historischen Gärten und Anlagen erstellt. Dabei wurde die Liste der historischen Gärten und Anlagen ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) mit den 43 Einträgen für Aarau berücksichtigt.

Die Auflistung der "Besonderen Gärten und Anlagen" im Anhang 5 der BNO wird um 27 Inventarobjekte erweitert. Diese "Besonderen Gärten und Anlagen" sowie die "Besonderen Alleen / Baumgruppen" werden neu als Orientierungsinhalt in den Teilplänen Nord, Süd und Ost des Bauzonen- und Kulturlandplans dargestellt.

Gemäss Legende sollten diese Objekte mit einer Objekt-Nummer bezeichnet sein. Im Situationsplan fehlen zu verschiedenen Objekten der "Besondere Alleen / Baumgruppen / Einzelbäume" die Objekt-Nummern.

Die in den Teilplänen für die "Baumgruppen / Einzelbäume" verwendeten Symbole sind farblich kaum von den rechtskräftig festgelegten Naturschutzobjekte "Besondere Baumbestände (mit Objekt-Nummern)" unterscheidbar.

- ▶ Die Kennzeichnung der verschiedenen Objekte mit Objekt-Nummern ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. (Empfehlung)
- ▶ Für die im Orientierungsinhalt bezeichneten "Baumgruppen / Einzelbäume" sind Symbole zu verwenden, die sich klar von den Symbolen der festgelegten Schutzobjekte "Besondere Baumbestände" unterscheiden. (Empfehlung)

3.4.3 Bauminventar

Die Stadt Aarau hat in den vergangenen Jahren ein Bauminventar erarbeitet, das die bedeutenden Bäume auf privatem und auch auf öffentlichem Grund erfasst. Ob dieses Inventar als behördenverbindliche Grundlage offiziell verabschiedet wurde, entzieht sich der Kenntnis seitens Kantons. Das Inventar ist jedenfalls nicht öffentlich zugänglich und liegt dem vorliegenden Planungs-dossier nicht bei.

Dieses Bauminventar wird im vorliegenden Verfahren nicht als relevantes Inventar der Kulturschutzobjekte in § 36 Abs. 1 BNO aufgeführt. Es ist unklar, wie dieses Inventar im Verhältnis zum Garteninventar (neue Objekte im Orientierungsinhalt) oder zu rechtskräftigen Festlegungen von Baumgruppen und Einzelbäumen steht. Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, ob und gegebenenfalls wie das Bauminventar in die Nutzungsplanung einfließen soll beziehungsweise bei strategischen Planungen oder im Vollzug der Bauvorschriften zur Anwendung gelangt. Das Verhältnis zu den Festlegungen in den Situationsplänen mitunter zu § 40 BNO (Naturschutzobjekte) ist unklar.

- ▶ Es wird empfohlen, die inventarisierten Bäume gleich wie die Kleinobjekte oder die Naturschutzobjekte "Besondere Baumbestände" als kommunale Kulturschutzobjekte festzulegen.
- ▶ Der Umgang mit dem Bauminventar beziehungsweise die allfällige Umsetzung des Bauminventars in der allgemeinen Nutzungsplanung ist im Planungsbericht darzulegen. (Empfehlung)

3.5 Kleinobjekte

Die sieben im Anhang 5 der BNO aufgeführten Kleinobjekte werden neu im Teilplan Süd des Bauzonen- und Kulturlandplans verortet (Genehmigungsinhalt) sowie gemäss § 35a BNO als kommunale Kulturschutzobjekte "Kleinobjekte" festgelegt.

Die Umsetzung der Kleinobjekte mittels Direktschutz ist sachgerecht.

3.6 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Einzelne Bestimmungen

Die nachstehenden Aufträge verstehen sich als **Vorbehalte**, soweit dies nicht ausdrücklich anders deklariert wird.

Die Auflistung im Anhang 5 BNO wurde nicht überprüft. Die Überprüfung der Anpassung des Anhangs 5 BNO ist in der Verantwortung der Planungsbehörde. **(Hinweis)**

- § 35a Die Bezeichnung der hier geregelten Objekte sind in der BNO und in den Situationsplänen in Übereinstimmung zu bringen (Kultursschutzobjekte, Kulturobjekte, Kleinobjekte). Es wäre klarer, in § 35a BNO von den im Plan bezeichneten Kleinobjekten zu sprechen, da auch die Inventarobjekte als Kulturschutzobjekte zu qualifizieren sind.
- Die genaue Einordnung der neuen Bestimmung ist klar darzustellen. Bitte in der linken Spalte der Synopse den rechtskräftigen Titel 5.1.2 Kommunale Kulturschutzobjekte einfügen. Zudem aufzeigen, dass § 35 BNO unterhalb dieses Titels eingefügt werden soll.
- § 37 Abs. 1
letzter Satz Allenfalls wäre dieser Vorbehalt mit einer Meldepflicht für solche nachträglichen Entdeckungen zu ergänzen, damit der Stadtrat klären kann, ob die Schutzverfügung oder die Schutzvereinbarung entsprechend anzupassen ist. Eine solche allfällige Ergänzung des Schutzzumfangs könnte zudem in § 37 Abs. 6 BNO separat geregelt werden.
- § 37 Abs. 2
lit. b) Es ist unklar, was hier unter "Baudenkmäler" verstanden wird. Der Begriff ist zwar kantonalrechtlich definiert, wird aber, soweit ersichtlich, bis anhin in der BNO nicht verwendet.
- Anstelle des Begriffs "Baudenkmäler" ist ein kommunal verwendeter Begriff zu verwenden, damit unmissverständlich klar ist, ob nur geschützte Gebäude oder auch Inventarobjekte gemeint sind.
- Zudem führt die Verwendung des Worts "dadurch" dazu, dass sich allein aus der Tatsache, dass ein Baudenkmal mit der Landschaft oder der Siedlung eine Einheit bildet, ein öffentliches Interesse an der Erhaltung ergeben soll. Es sind jedoch auch Einheiten denkbar, deren Erhalt nicht automatisch im öffentlichen Interesse liegen.
- Die Vorgaben sind zu schärfen, damit nur schutzwürdige Einheiten darunterfallen. Allenfalls reicht es aus, auf das Wort "dadurch" zu verzichten.
- § 37 Abs. 2
lit. c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung des Worts "damit" dazu führt, dass es sich bei lit. c) nicht um eine zusätzliche Voraussetzung handelt, die einzuhalten ist. Vielmehr ist lit. c) scheinbar immer erfüllt, wenn lit. a) oder lit. b) erfüllt sind. Es stellt sich die Frage, weshalb lit. c) überhaupt notwendig ist.
- Falls es sich bei lit. c) um ein zusätzliches Kriterium handeln soll, wäre auf "damit" zu verzichten. Bitte prüfen und gegebenenfalls anpassen. (Empfehlung)
- § 37 Abs. 4 Die Formulierung erscheint nicht sonderlich schlüssig. Der Stadtrat holt ein Fachgutachten vor dem Entscheid über die Unterschutzstellung beziehungsweise die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung ein. Schiebt er diesen Entscheid auf, weil ein konkretes Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit hat, ist er gemäss Wortlaut des ersten Satzes ohnehin nicht verpflichtet, ein Fachgutachten einzuholen.

- Es wird empfohlen, den zweiten Satz zu streichen und stattdessen in § 37 Abs. 8 BNO zu regeln, dass in einem solchen Fall (Vorhaben ohne Auswirkungen auf voraussichtliche Schutzwürdigkeit) das Unterschutzstellungsverfahren nicht ausgelöst wird.
- Es wird empfohlen festzulegen, dass das Fachgutachten durch **eine ausgewiesene und unabhängige** Fachperson zu erstellen ist.

§ 37 Abs. 6 Vgl. oben zu § 37 Abs. 1 BNO.

§ 37 Abs. 8 Vgl. oben zu § 37 Abs. 4 BNO

§ 37 Abs. 11 Einerseits werden Eigentümer und Eigentümerinnen animiert, unnötige Bauvorhaben einzugeben. Andererseits werden Eigentümer und Eigentümerinnen bestraft, die mit der Stadt ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens eine Vereinbarung abschliessen möchten.

- Es ist zu prüfen, ob diese Regelung zweckmässig ist und das Gebot der Rechtsgleichheit einhält. (Empfehlung)
- Die "übrigen Fälle" sind mit Begriffen wie "Voranfragen" oder "Provokationen" zu präzisieren. Ebenso ist festzuhalten, wer die andere Hälfte der einzuholenden Fachgutachten bezahlt (wohl die Eigentümerschaft).

§ 37 Abs. 12 Bei der jetzigen Formulierung ist davon auszugehen, dass bei der Beitragssprechung die Finanzkompetenzen berücksichtigt werden müssen.

- Gegebenenfalls könnte hier der Stadtrat ermächtigt werden, unabhängig von der Höhe über allfällige Beiträge in eigener Kompetenz zu entscheiden. Bitte prüfen und gegebenenfalls anpassen. (Empfehlung)

Anhang 5 Aktuell umfasst der orientierende Anhang 5 auch die Kategorie "Kleinobjekte". Diese werden mit der vorliegenden Teiländerung abschliessend in der Nutzungsplanung geschützt.

- Die Auflistung der Kleinobjekte ist aus Anhang 5 zu entfernen und in einen verbindlichen Anhang zu überführen.

3.6.2 Weitere Bestimmungen

Es ist Aufgabe der Gemeinde als Planungsbehörde zu prüfen, welche Paragraphen im Hinblick auf die Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte anzupassen sind.

► In Bezug auf folgende Bestimmungen, die zurzeit nicht Teil der Vorlage sind, wird empfohlen zu prüfen, inwieweit sie anzupassen oder zu streichen sind (Empfehlung):

- § 10 Abs. 9 BNO, § 11 Abs. 6 BNO, § 25 Abs. 6 BNO; Vorbehalt in Bezug auf Schutz einzelner Kulturobjekte.
- In Bezug auf § 71 Abs. 2 BNO ist festzustellen, dass es ungewiss ist, ob eine erweiterte Bewilligungspflicht für inventarisierte Objekte in einem Beschwerdeverfahren geschützt würde. Gemäss kantonalen Grundlagen kann die Gemeinde die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutz-zonen erweitern. Ob inventarisierte Objekte darunter subsumiert werden können, ist fraglich und müsste in einem Beschwerdeverfahren von der Stadt dargelegt werden.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Bauzonen- und Kulturlandplan

Bei der aktuellen Darstellung würden die Teilpläne Nord, Süd und Ost des Bauzonen- und Kulturlandplans integral neu erlassen und anfechtbar sein (vollständiger Genehmigungsinhalt). Korrekt ist,

dass die Kleinobjekte im Genehmigungsinhalt und die besonderen Bauten, besonderen Gärten und Anlagen und besonderen Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume im Orientierungsinhalt einzuordnen sind.

- Im Genehmigungsinhalt sind nur die konkreten Änderungen aufzunehmen. Die Pläne sind als Änderungspläne auszugestalten. (**Vorbehalt**)
- Es ist zu prüfen, ob bei dieser Gelegenheit noch andere Bereinigungen vorgenommen werden, zum Beispiel Streichung des Orientierungsinhalts "Gewässerräume in Überarbeitung".

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die aktualisierte Auflistung wird in der Synopse in der rechten Spalte "zu beschliessende und genehmigende Paragraphen" aufgeführt. Da es sich um einen Anhang mit Orientierungscharakter handelt, führt dies zu Verwirrung.

- Lösungsvorschlag:

Die Beschriftung der Spalte (Teil Anhang 5) mit "Nachführung/Aktualisierung Anhang 5 (Orientierungsinhalt)"

- In der rechtskräftigen BNO tragen die Paragraphen keine Marginalien sondern Titel in derselben Schriftgrösse wie die restliche Bestimmung. Diese Formatierung sollte in der Teilrevision übernommen werden. (Empfehlung)

Planungsbericht

Es wird dargelegt, dass bei der Variante "alternative Schutzkonzeption" Bauvorhaben und Schutzziel optimal und zweckmässig aufeinander abgestimmt werden können (Planungsbericht, Kapitel 4.4; Beurteilung zum Punkt "Verfahren"). Diese Aussage lässt die fachliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit gemäss § 37 Abs. 4 BNO als etwas Situativeres erscheinen. Ein Fachgutachten hat jedoch die Schutzwürdigkeit und die daraus abgeleiteten Schutzziele unbeeinflusst durch ein Bauvorhaben festzustellen.

Der vermeintliche Nachteil der Schutzkonzeption gemäss bisheriger Praxis (Beurteilungen ohne Gegenüberstellung mit einem konkreten Projekt) ist bei einer fachlichen Beurteilung der Schutzwürdigkeit kein Nachteil, sondern eine unabdingbare Bedingung für eine neutrale wissenschaftlich begründete Beurteilung (Planungsbericht, Kapitel 4.4; Beurteilung zum Punkt "Dauer des Verfahrens").

Die Beurteilung, dass *"durch die fortlaufende Anpassungsfähigkeit des Schutzstatus und des Umfangs/Inhalts auf das wandelnde Verständnis von denkmalpflegerischen Aspekten Rücksicht genommen werden kann"* suggeriert ein falsches Bild (Planungsbericht, Kapitel 4.4; Beurteilung zum Punkt "Änderung des Schutzstatus").

Denkmalpflegerische Aspekte sind von längerfristiger Gültigkeit und bedürfen keiner fortlaufenden Änderung oder Anpassung. Der bisherige Rhythmus, Inventare periodisch zu überarbeiten, hat sich bewährt. Eine laufende Anpassung wäre mit der Rechts- und Planungssicherheit nicht zu vereinbaren.

Heikel sind die Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Zusammenhang zwischen alternativer Schutzkonzeption und Siedlungsentwicklung ist nicht von vornherein gegeben und wirkt an dieser Stelle herbeigeholt (Planungsbericht, Kapitel 5.2.2).

Unwissenschaftlich mutet der Vorschlag an, im Fachgutachten darzulegen, "warum diese eine Baute erhaltenswerter ist als andere drei derselben Architektin in der Stadt Aarau". Ein auf die Stadt Aarau und die Architektin oder den Architekten beschränkter Bezugsrahmen ist weit entfernt von den architekturhistorischen, zeitgeschichtlichen und städtebaulichen Kriterien, die eine Aufnahme ins Inventar begründen (Planungsbericht, Kapitel 5.3).

- Die vorstehend bemängelten Aussagen im Planungsbericht sind zu bereinigen. (Empfehlung)

Übersicht Schutz- und Inventarobjekte

Im Planungsbericht (Kapitel 2.4.2) wird darauf hingewiesen, dass die kommunalen Schutzobjekte, wie Alleen, Hochstammobstbestand, Einzelobjekte und Grenzstein nicht im Bauzonen- und Kulturlandplan abgebildet werden. Im Kapitel 3.3.2 des Planungsberichts wird in der Abbildung 6 eine Übersicht mit den kommunalen Objekten Bauinventar/Garteninventar und den kantonalen Schutzobjekten dargestellt. Eine vollständige Übersicht über alle Schutz- und Inventarobjekte fehlt.

- Zur besseren Übersicht wird empfohlen, einen Arbeitsplan mit sämtlichen Schutz- und Inventarobjekten auf der Basis eines Situationsplans oder aufgehellten Bauzonenplans zu erarbeiten.

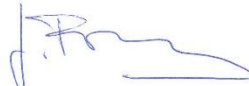
4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Freundliche Grüsse



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner

Beilagen

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung