

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

19. März 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

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

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Situationspläne Nord, Süd und Ost vom 28. Mai 2025
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teilrevision §§ 10, 11, 35a, 36, 37, 63, 72 und 79 Kommunale Kulturschutzobjekte vom 7. Juli 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 7. Juli 2025
- Bauinventar Aarau 2014 (revidiert 2024)
- Inventar der historischen Gärten und Anlagen 2015

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 aus dem Planungsprozess der Gesamtrevision ausgekoppelt. Mit der vorliegenden Vorlage wird diese Pendenz umgesetzt.

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

Die rechtliche Umsetzung der Unterschutzstellung der kommunalen Kulturschutzobjekte in der Stadt Aarau hat keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden oder die Region. Die regionale Abstimmung erfolgte mit der allgemeinen Nutzungsplanung.

3.3 Umsetzung der kommunalen Schutzobjekte

3.3.1 Auftrag

Gemäss § 25 Abs. 2 Kultugesetz (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 vom 18. Dezember 2019 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 und 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 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 abgesprochen. 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.

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 in den Teilplänen Nord, Süd und Ost des Bauzonen- und Kulturlandplans im Orientierungsinhalt dargestellt.

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. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Es wird empfohlen, im Sinne der Transparenz den folgenden Satz in der BNO festzuhalten (zum Beispiel als Hinweis unter Anhang 5b: Kommunale Schutzobjekte): *"Bei grösseren baulichen Massnahmen an von der Stadt als kommunale Kulturschutzobjekte eingestuften Bauten im Eigentum des Kantons erfolgt die Unterschutzstellung durch die kantonale Denkmalpflege gemäss Selbstbindung."* (Hinweis)

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 Situationsplänen Nord, Süd und Ost des Bauzonen- und Kulturlandplans dargestellt.

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. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3.4) soll der Baumschutz gemäss Biodiversitätsstrategie der Stadt Aarau geprüft werden, der Zeitpunkt der Umsetzung ist jedoch noch nicht festgelegt.

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)

Die im Rahmen der Teiländerung anzupassenden Bestimmungen sind sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Nicole Kesting
Kreisplanerin