



Aarau, 6. Mai 2013  
GV 2010 - 2013 / 355

## **Bericht und Antrag an den Einwohnerrat**

### **Revision allgemeine Nutzungsplanung; Kreditbegehren**



Abbildung: Luftaufnahme der Stadt von Westen aus dem Jahr 2010

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Herausforderungen an die Städte haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung will sich die Stadt Aarau für die künftige Entwicklung vorbereiten.

Die Nutzungsplanung unserer Stadt datiert von 1981 und hat bis heute in Teilen immer wieder revidiert werden müssen. Nachdem sich die übergeordnete Gesetzgebung zur Raumentwicklung und zum Bauwesen in wesentlichen Punkten verändert hat und Aarau mit Rohr fusioniert ist, wird eine umfassende Revision der allgemeinen Nutzungsplanung notwendig. Über diesen Prozess soll die planerische Grundlage für die weitere Entwicklung für rund 15 Jahre geschaf-

fen werden. Der Stadtrat unterbreitet deshalb mit dieser Vorlage die Hauptthemen der Revision mit dem Kreditbegehren für die Finanzierung der notwendigen Revision der Nutzungsplanung.

## **1. Die Revision legt die Grundsteine der künftigen Stadtentwicklung**

Das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993, Stand 1. Januar 2010, bestimmt den Grundsatz und die Anforderungen an die kommunale Raumentwicklung in den §§13 ff. Der Kantonale Richtplan und das Regionale Entwicklungskonzept REK zeigen die erwünschte Richtung der überkommunalen Entwicklung auf und definieren den Spielraum der kommunalen Entwicklung. Aarau als Kantonales Hauptzentrum hat auch aufgrund weiterer kantonaler Grundlagen und Konzepte erhebliche Chancen und Potenziale für die selbstbestimmte Stadtentwicklung.

Mit der Revision der Nutzungsplanung gilt es, für wünschbare Entwicklungen gute Rahmenbedingungen zu schaffen und unerwünschte räumliche Entwicklungen möglichst auszuschliessen. Der Stadtrat prüft, ob einzelne, in sich geschlossene Revisionsvorhaben separat beschlossen werden sollen.

## **2. Die Notwendigkeit der Revision ist unbestritten**

In der öffentlichen Vernehmlassung, die der Stadtrat zu Beginn der Nutzungsplanung vom 14. Januar bis zum 28. Februar 2013 durchführte, stellte er die Hauptthemen für die Nutzungsplanung zur Diskussion. Diese erste Mitwirkungsgelegenheit wurde von Parteien und Interessenvertretungen rege genutzt. Die Notwendigkeit der grundlegenden Überarbeitung des städtischen Planungswerks blieb unbestritten; sie wurde im Grundsatz allgemein positiv aufgenommen und als "sinnvoll" oder "wichtig" bezeichnet. Auch die Hauptthemen wurden durch die Rückäusserungen bestätigt, in verschiedenen Punkten aber auch mit wichtigen Anliegen ergänzt oder präzisiert. Der Bericht zur Vernehmlassung wurde vom Stadtrat mit Datum vom 6. Mai 2013 gutgeheissen (Anhang 1).

Aufgrund der frühen Projektphase wurden die Vorschläge im genannten Bericht sehr offen formuliert; genauere Antworten oder Vorgehensvorschläge sind heute nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen. Erst nach erfolgter Kreditsprechung durch den Einwohnerrat wird der sogenannte Entwicklungsrichtplan ausgearbeitet werden können. Dieser wird die Eingaben in einen konkreten Zusammenhang stellen und so auch allfällige inhaltliche Widersprüche sichtbar machen können.

Aufgrund der detaillierten Prüfung der Vernehmlassungseingaben sind die Hauptthemen entsprechend dem Vernehmlassungsbericht überarbeitet und ergänzt worden (s. Anhang 2).

Insbesondere wurde dort unter dem Zwischentitel 2.0 "Leitlinien der Revision" eine Präambel formuliert. Diese nennt in zusammengefasster Form die Revisionsziele und deren Entwicklung sowie Überprüfung unter der gleichwertigen Berücksichtigung aller drei Bereiche der Nachhaltigkeit: Umwelt, Soziales und Wirtschaft.

Die Leitlinien lauten:

*Die BNO (allgemeiner Nutzungsplan) schafft nach 30 Jahren einen neuen, zeitgemässen Rahmen für die nutzungsmässige und räumliche Entwicklung der Stadt.*

*Sie vollzieht auf planerischer Ebene die Fusion von Aarau und Rohr.*

*Sie berücksichtigt die geänderten gesetzlichen Grundlagen.*

*Sie orientiert sich an den Entwicklungsgrundsätzen gemäss Stadtentwicklungskonzept:*

- *Denken und handeln nach dem Prinzip von Nachhaltigkeit und Vernetzung,*
- *Ausbau urbaner Qualitäten,*
- *Erfolgreiches soziales Zusammenleben durch sicherheits- und integrationsfördernde Strukturen.*

*Sie orientiert sich an den Legislaturzielen 2010-2013 des Stadtrates. Insbesondere am Ziel, Wohnraum für 25'000 – 30'000 Menschen und Raum für 30'000 Arbeitsplätze zu schaffen.*

*Sie bereitet die Stadt für die künftige Entwicklung vor, insbesondere*

- *Erhöhung der Siedlungsqualität auf dem ganzen Stadtgebiet,*
- *Sicherung der bestehenden Qualitäten,*
- *Aufwertung ausgewählter Gebiete,*
- *Stärkung des Stadtzentrums durch Vergrösserung und urbanere Gestaltung,*
- *Gestaltung der mittleren Telli als Zweitzentrum,*
- *attraktive Verbindungen zwischen Zentrum, Bahnhof und Quartieren,*
- *Gestaltung der Einfallsachsen und Torsituationen,*
- *räumliche Fassung von Strassenzügen,*
- *Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes.*

*Sie betrachtet einerseits die Stadt und ihr Umland als Gesamtorganismus als auch die Quartiere je für sich.*

*Die genannten Leitlinien der Revision sind im Zug der Entwicklungsrichtplanung zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Der durch öffentliche Mitwirkung und politischen Beschluss bereinigte Entwicklungsrichtplan wird dann Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung sein.*

### **3. Die Mitwirkung ist zentral im Vorgehensprozess**

Im Rahmen der Vernehmlassung ist von vielen Seiten ein ausführlicher Mitwirkungsprozess gewünscht worden. Der Vorgehensplan wurde deshalb komplett überarbeitet:

#### ***Phase 1: Start Revision***

- *Subventionsgesuch an den Kanton (vom Kanton bereits zugesichert).*
- *Revisionskonzept „Hauptthemen für die Nutzungsplanung“.*

- Das Dossier zeigt die Hauptthemen auf – dies für die wichtigsten Themen und für die Gebiete, welche in Bewegung sind. Gestützt auf die Ergebnisse der öffentlichen Vernehmlassung wurde dieses Dossier ergänzt.
- Kreditbeschluss Einwohnerrat.

### ***Phase 2: Grundlagen***

- Grundlagen sichten oder erarbeiten.
- Analyse der einzelnen Stadtteile gestützt auf das Dokument „Gesamtbild zur räumlichen Stadtentwicklung“ und der Vernehmlassung in Phase 1.

### ***Phase 3: Entwicklungsrichtplan (in Bearbeitung)***

- Der Entwicklungsrichtplan stellt die Absichten für die künftige Entwicklung der Stadt Aarau als Konzept zusammen.
- Formulieren der Grundsätze für die künftige Entwicklung der Stadt.
- Formulieren von konkreten Aussagen und des Handlungsbedarfs zu den ausgewählten Themen.
- Erstellen einer Synthese für das gesamte Stadtgebiet.
- Koordination mit den unmittelbaren Nachbargemeinden.

### ***Mitwirkung Entwicklungsrichtplan***

Der Entwicklungsrichtplan stellt die Absichten für die künftige Entwicklung der Stadt als Konzept zusammen. Die Mitwirkung zu diesem Konzept wird ein zentraler Prozess der Planung sein und die eigentliche Mitwirkung der Bevölkerung darstellen. Mit dem Entwicklungsrichtplan werden die konzeptionellen Absichten der Öffentlichkeit vorgestellt und in einem Mitwirkungsprozess besprochen, ausgehandelt und geklärt werden. Erst mit dem Beschluss dieses Instruments werden die Zielrichtung der künftigen Entwicklung und die Grundlage für die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung (Phase 4) festgelegt werden.

Der detaillierte Ablauf der Mitwirkung kann heute noch nicht festgelegt werden, die Mitwirkung wird aber kaum in einem Schritt erfolgen können. Mit Sicherheit werden ausgewählte Themen oder Quartiere in speziellen Prozessen behandelt werden müssen.

- Vorlage Entwicklungsrichtplan an den Stadtrat; Beschluss zur Mitwirkung.
- Information und öffentliche Mitwirkung
  - a) generell,
  - b) ausgewählte Quartiere.
- Auswertung der Mitwirkungseingaben und Ergänzung des Entwicklungsrichtplans.
- Besprechung mit der Abteilung Raumentwicklung.
- Vorlage Entwicklungsrichtplan an den Stadtrat / Einwohnerrat; Beschluss.

### ***Phase 4: Allgemeine Nutzungsplanung***

Erst mit dem Start zu Phase 4 werden die konzeptionellen Absichten von Bevölkerung und Politik weit gehend geklärt sein. Erst dann kann die allgemeine Nutzungsplanung auf geklärtem Boden starten. Gestützt auf den konsolidierten Entwicklungsrichtplan wird dieser in die allgemeine und grundeigentümergebundene Nutzungsplanung übersetzt werden. Sämtliche dann zu er- und überarbeitenden

- Planungsinstrumente werden in der anschliessenden Phase 5 der Vorprüfung und Mitwirkung unterstellt werden, bevor dann mit Phase 6 das Rechtssetzungsverfahren mit öffentlicher Auflage, Einwendungsverfahren und Beschluss ablaufen kann.
- Sämtliche Planungsinstrumente gestützt auf den Entwicklungsrichtplan und geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen erarbeiten, d.h.,
    - Bauzonen- und Kulturlandplan,
    - BNO,
    - Gesamtplan Verkehr.
  - Energierichtplan in Planungsinstrumente überführen.
  - Planungsbericht.

#### ***Phase 5: Vorprüfung, Mitwirkung Nutzungsplanung***

- Die öffentliche Mitwirkung zur Nutzungsplanung ist im Kern eine Begleitung durch die Bevölkerung und die eigentliche Mitwirkung der Grundeigentümer.
- Ergebnis der Nutzungsplanung an den Stadtrat; Beschluss zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung.
  - Information und öffentliche Mitwirkung (zu den grundeigentümergehörigen Inhalten) gemäss § 3 BauG.  
Je nach Bedarf können in einzelnen Gebieten noch vertiefende Veranstaltungen durchgeführt werden.
  - Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG.
  - Überarbeitung und Bereinigung der Nutzungsplanung aufgrund Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung.
  - Abschliessende kantonale Vorprüfung.
  - Ergebnis der Nutzungsplanung an den Stadtrat / Einwohnerrat; Beschluss.

#### ***Phase 6: Rechtsetzungsverfahren***

- Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG.
- Behandlung Einwendungen, Einwendungsverhandlungen.
- Botschaft des Stadtrats an den Einwohnerrat; Beschluss; gemäss § 25 BauG.
- Publikation und Referendumsfrist gemäss § 26 BauG.
- Versand der Unterlagen für die Genehmigung durch den Regierungsrat gemäss § 27 BauG.

## **4. Meilensteine im Prozess**

Die wichtigsten Beschlüsse:

- 1** Kreditbeschluss Einwohnerrat
- 2** Mitwirkung und Einholen kantonaler Stellungnahme zum Entwicklungsrichtplan
- 3** Beschluss Entwicklungsrichtplan
- 4** Beschluss Mitwirkung und Vorprüfung zu Entwurf allg. Nutzungsplanung
- 5** Beschluss öffentliche Auflage, ev. zweite öffentliche Auflage
- 6** Beschluss Nutzungsplanung

## 7 Beschluss Genehmigung.

Der Terminplan gemäss nachstehender Abbildung zeigt den geplanten Ablauf:

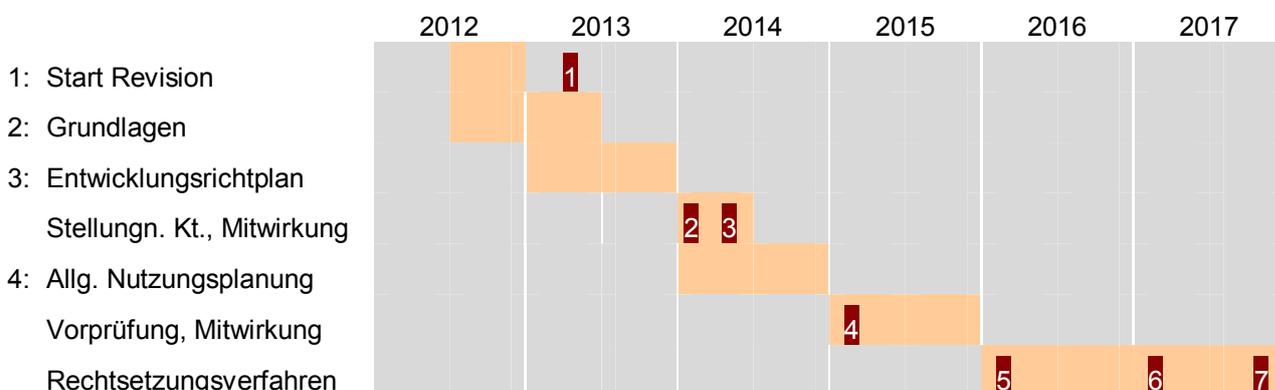


Abbildung: Terminplan

## 5. Kosten

Der Planungsauftrag wurde durch Stadtratsbeschluss vom 21. Mai 2012 aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Submission an die Planteam S AG, Solothurn, und ihre Subplaner erteilt. Die Generalplanerin und ihre Subplaner arbeiten seit der Vergabe an diesem Auftrag. Der Aufwand gemäss Subventionsgesuch stellt sich wie folgt dar:

<b>Aufwand</b>	<b>1'175'000.--</b>
Phase 1: Start Revision	60'000.--
Phase 2: Grundlagen	40'000.--
Phase 3: Entwicklungsplan	165'000.--
Phase 4: Allgemeine Nutzungsplanung	300'000.--
	70'000.--
Phase 5: Vorprüfung und Mitwirkung	160'000.--
Phase 6: Rechtsetzungsverfahren	200'000.--
Nebenkosten	100'000.--
Mehrwertsteuer	80'000.--

### Subvention durch den Kanton (Staatsbeitrag)

**560'200.--**

Das Stadtbauamt hat dem Kanton am 28. August 2012 das Subventionsgesuch mit diversen Unterlagen zugestellt. Gestützt auf mehrere Besprechungen mit Vertretern der Abteilung Raumentwicklung hat es das Gesuch und den Entwurf des Planervertrages bereinigt und am 21. Januar 2013 wiederum dem Kanton eingereicht.

Gestützt auf diese Unterlagen hat der Kanton am 26. respektive am 28. Februar 2013 der Stadt Aarau folgende Beiträge an die Revision der Nutzungsplanung schriftlich zugesichert:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	546'200.--
Beitragsberechtigte Kosten: 1'092'400.--	
Staatsbeitrag 50 %	
Kommunaler Gesamtplan Verkehr, maximal	14'000.--
Beitragsberechtigte Kosten: 82'600.--	
Staatsbeitrag 17 %, maximal 14'000.--	
Staatsbeitrag total	560'200.--
<b>Nettokosten der Stadt</b>	<b>614'800.--</b>

## 6. Planungsteam

Projektsteuerung	Beat Blattner, Stadtrat Felix Fuchs, Stadtbaumeister Beat Hotz, Projektleiter intern Martin Eggenberger, Projektleiter extern
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 martin.eggenberger@planteam.ch; www.planteam.ch
Team Auftragnehmerin	Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA Christian Wiesmann, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt Markus Reichenbach, Bauingenieur FH, Verkehrsingenieur SVI Toni Weber, Landschaftsarchitekt HTL Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH/FSU

## Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

### Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Höhe von brutto Fr. 1'175'000.-- (inkl. MwSt), zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2013, bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtammann                      Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard      Dr. Martin Gossweiler

### Anhänge:

- Bericht zur Vernehmlassung über die Hauptthemen für die Nutzungsplanung, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013 (Anhang 1)
- Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten - Hauptthemen für die Nutzungsplanung; änderungsbereinigt, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013 (Anhang 2)

### Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 24. März 2003, Stand: 1. Juni 2008
- Zonenplan der Stadt Aarau vom 8. November 1981, Stand Mai 2011
- Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Rohr, ab 01. Januar 2010 Aarau, Ortsteil Rohr, vom 22. Oktober 2007
- Bauzonen- und Kulturlandplan Gemeinde Rohr, ab 01. Januar 2010 Aarau, Ortsteil Rohr, vom 22. Oktober 2007
- Ausschreibungsinserat Planerleistungen für Revision allgemeine Nutzungsplanung vom 27. Februar 2012
- Revision allgemeine Nutzungsplanung, Ausschreibung Planerleistungen vom 27. Februar 2012
- Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten - Hauptthemen für die Nutzungsplanung; Grundlage für die öffentliche Vernehmlassung vom 14. Januar bis 28. Februar 2013, vom Stadtrat verabschiedet am 12. November 2012
- Bericht zur Vernehmlassung über die Hauptthemen für die Nutzungsplanung, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013

- Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten - Hauptthemen für die Nutzungsplanung; Korrektorexemplar mit ersichtlichen Änderungen, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013
- Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten - Hauptthemen für die Nutzungsplanung; Änderungsbereinigt, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013
- Vorgehensvorschlag Nutzungsplanung, verabschiedet vom Stadtrat am 6. Mai 2013
- Gesuch für Kantonale Beiträge gemäss §13, Abs. 3 BauG
- Beitragszusicherungen des Kantons vom 26. resp. 28. Februar 2013