



Stadt Aarau

Kanton Aargau

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
gemäss § 15 BauG**

**Anpassung der vom Einwohnerrat am
27. August 2018 zurückgewiesenen Teile der Gesamtrevision
Nutzungsplanung**

Beschluss Stadtrat vom 23. September 2019

Vorprüfungsbericht vom 1. November 2018

Öffentliche Mitwirkung und Auflage vom 11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019

Beschlossen vom Einwohnerrat am xx. xx. xxxx

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Orientierend Auszug Entwurf BNO (Version vom 7. Mai 2018) In Rot die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile	Genehmigungsinhalt Überarbeitete Version der vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile der BNO
	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
	<i>Der Einwohnerrat Aarau,</i> gestützt auf § 13 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ¹⁾ , <i>beschliesst:</i>
	I.
§ 3 Planungsgrundsätze ¹ Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. ² Die Eigenheiten wertvoller, historisch gewachsener Quartiere, Bau- und Strassenensembles sowie Einzelbauten und -anlagen, welche das Stadt- und Landschaftsbild prägen, sind zu erhalten. ³ Verdichtetes Bauen ist an geeigneten Standorten zu fördern, wobei den Frei- und Erholungsräumen besondere Beachtung zu schenken ist. ⁴ Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs. ⁵ Landschaft und Natur sind in ihren Eigenheiten zu erhalten und aufzuwerten.	 ¹ Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind <u>attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar</u> zu gestalten und zu strukturieren, <u>dabei ist der Aufenthaltsqualität besondere Beachtung zu schenken.</u> ¶ ⁴ Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter <u>Priorisierung</u> des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.
§ 16 Zonen Wohnen zwei- und dreigeschossig (WO2, WO3)	

¹⁾ SAR [713.100](#)

Orientierend Auszug Entwurf BNO (Version vom 7. Mai 2018) In Rot die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile	Genehmigungsinhalt Überarbeitete Version der vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile der BNO
<p>¹ Die Zonen dienen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung.</p> <p>² Zulässig sind Wohnnutzung und nicht störende Betriebsnutzung.</p> <p>³ In der Zone WO2 ist zusätzlich zu § 9 Abs. 1 eine Gebäudelänge von 22 m einzuhalten.</p> <p>⁴ Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	<p>⁴ Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u></p>
<p>§ 17 Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3)</p> <p>¹ Die Zonen dienen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. Zudem bezwecken sie die strukturelle Erhaltung und massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere.</p> <p>² Es sind eine Gebäudelänge (GL) von 22 m, eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.35 und eine Grünflächenziffer von 0.45 einzuhalten. Falls im Einzelfall die strukturelle Erhaltung und die grosszügige Durchgrünung durch die volle Ausschöpfung der Grundmasse beeinträchtigt würden, kann der Stadtrat reduzierte Grundmasse (GL und ÜZ) und eine erhöhte Grünflächenziffer festlegen.</p> <p>³ Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einordnen. Der Stadtrat setzt zur Beurteilung quartierrelevanter Themen eine Fachkommission ein.</p> <p>⁴ Die bestehenden strassenbegleitenden Baufluchten sind von Gebäuden freizuhalten, ausgenommen sind Klein- und Anbauten bis zu einer Gebäudefläche von 20 m².</p> <p>⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden.</p> <p>⁶ Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.</p>	

Orientierend Auszug Entwurf BNO (Version vom 7. Mai 2018) In Rot die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile	Genehmigungsinhalt Überarbeitete Version der vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile der BNO
<p>⁷ Höhenunterschiede gegenüber den Strassen sind mit Stützmauern auszugleichen, welche an die Grundstücksgrenze zu stellen sind. Soweit die übrige Abgrenzung gegenüber den Strassen nicht mit einer Mauer oder einem Zaun vorgenommen wird, ist sie mit einer Hecke herzustellen. Einfriedungen sind strasentypisch zu erstellen und dürfen nur für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.</p> <p>⁸ Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	<p>⁸ Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u></p>
<p>§ 18 Zone Wohnen differenziert (WD)</p> <p>¹ Die Zone dient vorrangig der Wohnnutzung unter Erhaltung und massvoller Verdichtung bestehender Wohnüberbauungen.</p> <p>² Zulässig sind Wohnnutzung und nicht störende Betriebsnutzung.</p> <p>³ Die Baumasse richten sich, auch beim Ersatz von Bauten, nach den bestehenden Volumen, soweit sie nicht in § 9 Abs. 1 vorgeschrieben sind. Massvolle Erweiterungen wie Klein- und Anbauten, Dachausbauten, Balkone, Liftanbauten, Gebäudeisolation und Ähnliches sind zulässig, wenn sie sich in die Überbauung einordnen. Angemessene zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.</p> <p>⁴ Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	<p>⁴ Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u></p>

<p>§ 52 Energie</p> <p>¹ Steht Fernwärme oder -kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezügern mit einem Bedarf von mehr als 1 GWh verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.</p>	<p>Energie</p> <p>¹ Steht Fernwärme oder -kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezügern mit einem Bedarf von mehr als <u>0.5 GWh</u> verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.</p>
	<p>Anhänge</p>
<p>2 Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2</p>	<p>2 Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 (<u>geändert</u>)</p>
	<p>II.</p>
	<p><i>Keine Fremdänderungen.</i></p>
	<p>III.</p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>
	<p>IV.</p>
	<p>Die Bestimmungen unter Ziff. I treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p>
	<p>Aarau, xx.xx.20xx</p> <p>Im Namen des Einwohnerrates</p> <p>Der Präsident Matthias Keller</p> <p>Der Protokollführer Stefan Berner</p>

**Anhang 2:
Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss
§ 5 Abs. 1 und 2 BNO**

Überarbeitete Version der vom Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile der BNO

Genehmigungsinhalt

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Bahnhof Nord	<p>Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung</p> <p><u>Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität</u></p>	<p>Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert.</p> <p>In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper.</p> <p>Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Geleise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 22m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33m (heutige Parzelle 1379)</p> <p>Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse zum Torfeld Nord.</p>
Bahnhof Süd	<p>Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird</p> <p><u>Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität</u></p>	<p>Im Westbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 8'500 m², Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 25 m.</p> <p>Im Ostbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 11'400 m², unterirdisch 1'400 m², Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 30 m.</p>
Telli Ost	<p>Verdichteter Stadtteil</p> <p>Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums</p> <p><u>Ausscheidung grosszügiger, ökologische besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität.</u></p> <p>Vereinzelte Hochhäuser als Akzente</p>	<p>Ausnutzungsziffer 2.0.</p> <p>Vollgeschosse 15 (keine zusätzliche Dach- oder Attikageschoss).</p> <p>Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) für Hochhäuser 55 m.</p> <p>Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.</p>

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Torfeld Nord	<p>Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt</p> <p>Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität.</u></p> <p>Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen</p> <p>Hochhäuser entlang der Bahnleise</p>	<p>Ausnutzungsziffer 4.2 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, 2.0 in den übrigen Bereichen.</p> <p>Abstimmung der Nutzung auf den gegenüberliegenden Freiverlad.</p> <p>Kein Mindestwohnanteil östlich des Südastes der Rohrerstrasse, westlich davon für Erd- und 1. Obergeschoss, ab 2. Obergeschoss Mindestwohnanteil von 60 % der ab diesem Geschoss realisierten Geschossfläche, wobei der Gestaltungsplan bereichsweise davon entbinden kann.</p> <p>Vollgeschosse 15 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 (je kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss).</p> <p>Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 55 m in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 Vollgeschosse (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss).</p> <p>Ausscheidung eines öffentlichen Parks von 3'500 m² sowie naturnah zu gestaltender Flächen.</p> <p>Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.</p>