



Aarau, 4. Mai 2020
GV 2018 – 2021 / 139

Botschaft an den Einwohnerrat

Revision allgemeine Nutzungsplanung; Kreditüberschreitung und Antrag für Zusatzkredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Aarau hat der Einwohnerrat im Jahr 2013 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1'175'000 (inkl. MwSt) genehmigt (Konto 6001.Z.60.5.011).

Gestützt auf das Subventionsgesuch vom 21. November 2013 hat der Kanton Aargau am 26. und am 28. Februar 2013 der Stadt Aarau Beiträge in der Höhe von Fr. 546'200 für die die Revision der Nutzungsplanung schriftlich zugesichert. Die Beiträge konnten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat eingefordert werden.

Zusätzlich zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung drängte sich eine Ergänzung der Nutzungsplanung bei den Bauten von kommunaler Bedeutung auf, da die Gemeinden der Pflicht zur Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. der §§24 und 25 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) nachzukommen haben. Danach haben Gemeinden entsprechende Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen. Für die Aktualisierung und Ergänzung des Inventars schützenswerter Bauten der Stadt wurde im Jahr 2013 ein Investitionskredit von Fr. 150'000 eingestellt. Das Inventar wurde erstellt.

Gemäss Terminplan von 2013 (Anhang 1) sollte die Genehmigung der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung per Ende 2017 erfolgt sein. Aufgrund einer zweiten öffentlichen Auflage und der aufwändigen Rechtsmittelverfahren konnte der ursprüngliche Terminplan nicht eingehalten werden und die Verabschiedung des Dossiers zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung durch den Einwohnerrat erfolgte, mit verschiedenen Rückweisungen, erst am 27. August 2018. Anschliessend wurde das Dossier (ohne die zurückgewiesenen Teile) im Dezember 2018 zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht. Der Regierungsrat hat am 18. Dezember 2019 die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision", beschossen vom Einwohnerrat am 27. August 2018, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide des Regierungsrates, genehmigt.

Die durch den Einwohnerrat am 27. August 2018 zurückgewiesenen Teile wurden durch den Stadtrat überarbeitet und am 28. Oktober 2019 durch den Einwohnerrat sowie am 11. März 2020 durch den Regierungsrat genehmigt.



Die Kostenschätzung von Fr. 1'175'000 aus dem Kreditbegehren von 2013 konnte bis und mit erster öffentlicher Auflage und dazugehörigen Einwendungsverfahren im Jahr 2017 eingehalten werden. Auf Grund der zweiten öffentlichen Auflage im Jahr 2018, der Verlängerung des Prozesses und der aufwändigen Rechtsmittelverfahren betrug die Kreditüberschreitung per 31. März 2020 Fr. 143'854.90.

Anlässlich der Genehmigung durch den Regierungsrat am 18. Dezember 2019 und 11. März 2020 und der nun erfolgten Anwendbarkeit des grössten Teils der Nutzungsplanung, unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat mit dieser Vorlage die Erläuterungen der Kreditüberschreitung und Zusatzkreditbegehren.

2. Begründung Kreditüberschreitung

2.1. Zweite öffentliche Auflage

Nach einem Verwaltungsgerichtsurteil betreffend Gewässerräumen in der Nutzungsplanung und der darauffolgenden Anweisung vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 30. August 2017, musste das Dossier erneut überarbeitet werden. Die geforderte Überarbeitung der Nutzungspläne und Eintragung der Gewässerräume verunmöglichte die geplante Beschlussfassung durch den Einwohnerrat im Jahr 2017. Die Anweisung über die Eintragung der Gewässerräume erfolgte erst nach der ersten öffentlichen Auflage (2. Juni 2017 bis 3. Juli 2017), wodurch eine erneute öffentliche Auflage und eine Verlängerung des Prozesses um ein Jahr zwingend wurde. Per Ende 2018 betrug die Kreditüberschreitung auf Grund der Überarbeitung rund Fr. 56'000.

2.2. Rechtsmittelverfahren Revision Nutzungsplanung

Nach den erfolgten öffentlichen Auflagen und der ordentlichen Behandlung der rund 290 eingegangenen Einwendungen konnte der Einwohnerrat am 27. August 2018 die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung beschliessen. Während der Beschwerdefrist vom 4. Oktober bis 5. November 2018 wurden elf Beschwerden beim Regierungsrat eingereicht. Für das komplexe Beschwerdeverfahren, mit zum Teil doppelten Rechtschriftenwechsel wurde bis Ende 2019 Fr. 82'000 aufgewendet. Mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 wurden alle Beschwerden vom Regierungsrat abgewiesen.

2.3. Überarbeitung der zurückgewiesenen Teile der Bau- und Nutzungsordnung

In der Sitzung vom 27. August 2018 beschloss der Einwohnerrat die Revision der Nutzungsplanung mit Ausnahme einiger Paragraphen, von welchen er einzelne Absätze an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückwies. Nach der kombinierten öffentlichen Mitwirkung und Auflage vom 4. Januar bis 4. Februar 2019 gingen vier Einzeleinwendungen und eine Sammelweindung (31 Unterschriften) mit Teils identischen Anträgen und Begründungen ein. Der Einwohnerrat hat am 28. Oktober 2019 die zurückgewiesenen Teile der Bau- und Nutzungsordnung beschlossen, diese wurden nach Ablauf der Beschwerdefrist am 9. Dezember 2019 zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht. Seit dem 13. März 2020 liegt die kantonale Genehmigung vor.



Angesichts der klaren Vorgaben zu den zurückgewiesenen Paragraphen und den überschaubaren Anträgen aus dem Einwendungsverfahren wurden für die Bereinigung und die Rechtsmittelverfahren im 2019 rund Fr. 6'000 benötigt.

3. Offene Verfahren der Revision der Nutzungsplanung

3.1. Laufende Rechtsmittelverfahren nach Genehmigung durch Regierungsrat

Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 18. Dezember 2019 machten zwei Beschwerdeparteien vom Rechtsmittel Gebrauch und zogen die Beschwerden an das Verwaltungsgericht weiter. Aufgrund ihrer Komplexität wird damit gerechnet, dass für die verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 100'000 (Gutachter- und Anwaltskosten) benötigt werden. Am Ende der Verfahren wird das Verwaltungsgericht auch entscheiden, wer welche Kosten tragen muss. Nicht berücksichtigt sind allfällige Bundesgerichtsverfahren.

3.2. Alternative Schutzkonzeption Besondere Bauten

Beim Schutz der kommunalen Objekte brachte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVUARE) im abschliessenden Vorprüfungsbericht den einzigen Vorbehalt bezüglich Genehmigungsfähigkeit an. Seit Februar 2018 ermöglicht das BVUARE anstelle der bisherigen planrechtlichen Festsetzung (§ 37 BNO) von geschützten Einzelobjekten neu eine «Alternative zur geltenden Schutzkonzeption». Die entsprechende Vorschrift (§ 37 BNO) wurde deshalb aus der Gesamtrevision ausgenommen und vorläufig zurückgestellt. Die Definition von Art und Umfang des Schutzes dieser besonderen Bauten (inkl. Besondere Gärten und Anlagen, besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume und Kleinobjekte) erfolgt in einem separaten Verfahren. Dabei müssen die Vorschriften neu ausgearbeitet werden. Im Vordergrund steht eine im Kanton Aargau neu anwendbare Schutzkonzeption, die sogenannte "Inventarlösung". Vorgesehen ist der partizipative Einbezug der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Denkmalpflege. Für die Ausarbeitung und den Einbezug der betroffenen Eigentümerschaft wird mit Fr. 60'000 und für das Rechtsmittelverfahren mit Fr. 40'000 gerechnet.

3.3. Überarbeitung Gewässerraum, Seitenbäche

Der Regierungsrat hat am 18. Dezember 2019 im Genehmigungsschreiben festgehalten, dass die Gewässerraumfestlegungen beziehungsweise der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen nachfolgend aufgelisteter Fliessgewässer (oder von Teilbereichen davon) von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen werden. Bei diesen Gewässern kommen bis zu einer Überarbeitung der Bestimmungen weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Anwendung:

- Rombachbächli: Bereich zwischen Küttigerstrasse und Stockmattstrasse gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Roggenhuserbach: Bereiche der Eindolung des Roggenhuserbachs vor und nach der Pferdereennbahn gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Lattgrubenbach: Bereich im "Roggehuse" gemäss Markierung im Nutzungsplan.



- Goldernbäche inklusive Hexenbach: Bereiche gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Rohrer Giessen: Bereich der Parzelle 6954 gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Brunnbach: Bereich ab der Bibersteinerstrasse bei der Fischzucht (Parzellen 7078 und 7155) gemäss Markierung im Nutzungsplan.

Um die weiteren, genehmigungsfähigen Teile der Gesamtrevision nicht zu behindern, hat der Stadtrat entschieden, den Rückweisungen zuzustimmen und sie auf eine folgende Gesamtrevision (zeitlich mit der ohnehin anstehenden Teilrevision besondere Bauten) zu verschieben. Es wird damit gerechnet, dass für die Überarbeitung der Planungsgrundlagen (evtl. Gutachten) Fr. 30'000 und das Rechtsmittelverfahren Fr. 20'000 benötigt werden.

3.4. Abschlussarbeiten

Nach Abschluss der zusätzlichen Aufgaben sind die Unterlagen (Pläne, Reglemente, Berichte, etc.) zu bereinigen und für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

3.5. Kostenübersicht

Verfahren	Kosten in Franken
Abschluss Revision allgemeine Nutzungsplanung	
• Rechtsmittelverfahren	100'000
Alternative Schutzkonzeption, Besondere Bauten	
• Ausarbeitung und Bereinigung der Grundlagen	60'000
• Rechtsmittelverfahren	40'000
Überarbeitung Gewässerräume, Seitenbäche	
• Änderung und Überprüfung der Gewässerräume	30'000
• Rechtsmittelverfahren	20'000
Abschlussarbeiten	
• Bereinigung, Übertragung GIS, Druck	6'000
Zwischentotal	256'000
Kreditüberschreitung per Ende 2019	144'000
Total inkl. MWST	400'000

4. Berechnung Zusatzkredit

Im Gesetz über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt) vom 19. Dezember 1978 ist das Vorgehen bei Zusatzkrediten zu gesprochenen Verpflichtungskrediten in § 90i wie folgt geregelt:

"¹ Zeigt sich vor oder während der Ausführung eines Vorhabens, dass der gesprochene Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist ein Zusatzkredit vor dem Eingehen neuer Verpflichtungen einzuholen. Ist dies ohne bedeutende nachteilige Folgen für die Gemeinde nicht möglich, bewilligt der Gemeinderat den Zusatzkredit und informiert die Finanzkommission darüber.

² Mit der Genehmigung der Kreditabrechnung werden allfällige Mehrausgaben bewilligt."



Nach Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat am 18. Dezember 2019 und 11. März 2020, kann nun die neue Nutzungsplanung angewendet werden. Somit sind wesentliche Teile der Gesamtrevision abgeschlossen und die zusätzlichen Kosten abschätzbar. Anhand der aufgelisteten zusätzlichen Aufgaben und Abklärungen und der Verlängerung des Prozesses braucht es einen Zusatzkredit von Fr. 400'000.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat daher wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Zusatzkredit für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Höhe von Fr. 400'000 (inkl. MwSt) bewilligen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Einwohnerratsbotschaft, Revision allgemeine Nutzungsplanung; Kreditbegehren vom 17. Juni 2013
- Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001549; Genehmigungsbeschluss Nutzungsplanung mit Änderungen.
- Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000249; Genehmigungsbeschluss Nutzungsplanung Kulturland, Teilrückweisungen Gesamtrevision