

Publikation der öffentlichen Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung zum regionalen Sachplan «Hochhaus» der Region Aarau



Zusammenfassung:

Hochhäuser verändern und prägen den Stadt- und Ortsraum gebietsübergreifend. Eine regionale Koordination der Hochhausentwicklung ist daher notwendig und wichtig. Der Regionalplanungsverband aarau regio hat diesbezüglich 2019 ein Hochhauskonzept für die 12 Verbandsgemeinden des Kantons Aargau erarbeitet. Als regionales Konzept hat dies noch keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern lediglich einen empfehlenden Charakter für die Gemeinden. Der regionale Sachplan «Hochhaus» soll gemäss § 12a Baugesetz Kanton Aargau nun behördenverbindlich verankert werden. Von den 12 Aargauer Verbandsgemeinden wurden insgesamt nur die drei Gemeinden Aarau, Buchs, Suhr als so genannte «Eignungsgebiete» bezeichnet. Dies bedeutet lediglich, dass in diesen Eignungsgebieten der Bau von Hochhäusern möglich ist, nicht jedoch, dass ein Anspruch auf ein Hochhaus abgeleitet werden kann. In diesem Sinne hat der Sachplan «Hochhaus» noch keine Verbindlichkeit für die Grundeigentümerschaft und bedarf darum auch noch keinem Beschluss durch die Stimmberechtigten. Dies wäre erst bei der Umsetzung im Zonenplan erforderlich.

Um was geht es?

Die Renaissance der Hochhäuser

Das Hochhaus erfährt zurzeit eine Renaissance. Als Hochhaus gelten aktuell Bauten, die höher als 30 Meter sind. Während für die öffentliche Hand bei der Realisierung von Hochhäusern eher gestalterische Anliegen im Vordergrund stehen, sehen Investoren oft die Optimierung der Nutzung als Hauptziel. Hochhäuser verändern und prägen den Stadt- und Ortsraum. Die Auswirkungen von Hochhäusern sind themenübergreifend und betreffen z.B. Orts- und Landschaftsbild, Verkehr, Veränderungen im funktionalen und sozialen Gefüge. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit geeigneten Standorten und eine hohe Qualität der einzelnen Projekte sind darum unabdingbar.

Die regionale Koordination ist wichtig: Hochhauskonzept 2019

Die regionale Koordination der Hochhausentwicklung ist notwendig und wichtig. Aus diesen Gründen hat der Regionalplanungsverband aarau regio 2019 ein Hochhauskonzept erarbeitet. Das Hochhauskonzept koordiniert die Hochhausstandorte der Region gemeindeübergreifend und dient als Entscheidungsgrundlage für die Regionsgemeinden bei der Beurteilung von Hochhausprojekten.

Eignungsgebiete nur in Aarau, Buchs und Suhr

Der Sachplan «Hochhaus» bezeichnet aus 12 Verbandsgemeinden drei Teilgebiete der Gemeinden Aarau, Buchs und Suhr als sogenannte «Eignungsgebiete». In allen übrigen Regionsgemeinden sieht der Sachplan keine Hochhausstandorte vor.

Behördenverbindliche Verankerung im regionalen Sachplan «Hochhaus» 2022

Regionale Konzepte haben noch keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie haben empfehlenden Charakter zuhanden der Regionsgemeinden. Der Regionale Sachplan (§12a BauG) bietet den Gemeinden die Möglichkeit, überkommunale und regionale Fragestellungen zu erfassen, abzustimmen und die notwendigen Massnahmen behördenverbindlich festzulegen. aarau regio beabsichtigt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, um die wichtigsten Festsetzungen des regionalen Hochhauskonzepts 2019 für die 12 Verbandsgemeinden im Kanton Aargau als regionaler Sachplan behördenverbindlich zu verankern. Aus dem Sachplan «Hochhaus» kann kein

Anspruch auf ein Hochhaus abgeleitet werden. Der Entscheid liegt immer bei der Gemeinde, die im Rahmen ihrer verbindlichen Planungen Hochhausstandorte zuerst rechtlich ermöglichen muss. Im Rahmen der entsprechenden Planung müssen vertiefte Abklärungen insbesondere bezüglich Verkehr, Mobilität, Gestaltung, Nutzung etc. gemacht werden. In diesem Sinne hat der Sachplan «Hochhaus» noch keine Verbindlichkeit für die Grundeigentümerschaft und bedarf darum auch noch keinem Beschluss durch die Stimmberechtigten. Dies wäre erst bei der Umsetzung im Zonenplan erforderlich.

Ihre Meinung interessiert uns

Der Planungsverband aarau regio unterbreitet den Sachplan «Hochhaus» der Bevölkerung zur Mitwirkung gemäss §3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Die Mitwirkung dauert vom Montag, 20. September 2021, bis und mit Sonntag, 31. Oktober 2021. Die Unterlagen können physisch bei der Gemeindeverwaltung und auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden. Während der Auflagefrist können alle Interessierten schriftlich und begründet Anregungen unterbreiten. Die Eingaben sind an die jeweilige Gemeindeschreiberei oder an die Geschäftsstelle des Planungsverbands aarau regio zu richten.

In Kraft mit dem Beschluss der Gemeinderäte und der anschliessenden Genehmigung des Regierungsrates

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens werden die Eingaben behandelt und der Sachplan «Hochhaus», wo möglich und sinnvoll, angepasst. Alle Eingaben werden beantwortet. Anschliessend wird der Sachplan «Hochhaus» je von den Gemeinderäten beschlossen und tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Regionale Sachpläne müssen nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Sie sind behördenverbindlich.

Aarau, den 3. September 2021