

Aarau Regio

## Mitwirkungsbericht Regionaler Sachplan Hochhaus

Öffentliche Mitwirkung vom 20. September bis 31. Oktober 2021

Vom Vorstand Aarau Regio am 16. Juni 2022 zu Handen der Regionsgemeinden verabschiedet

Mitwirkungsbericht Regionaler Sachplan Hochhaus

**Geschäftsstelle Aarau Regio**

Alexandra Mächler  
Metzgergasse 2  
5000 Aarau

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Private haben eine Eingabe gemacht:

### **Gemeinden**

1. Gemeinde Buchs
2. Gemeinde Oberentfelden
3. Gemeinde Schönenwerd
4. Gemeinde Suhr

### **Parteien**

5. GLP Bezirk Aarau
6. Grüne Bezirk Aarau
7. Sozialdemokratische\_Parteien:  
SP Buchs  
SP Bezirk Aarau  
SP Erlinsbach  
SP Entfelden  
SP Stadt Aarau  
SP Gränichen  
SP Niedergösgen  
SP Küttigen Rombach

### **Organisationen, Betriebe**

8. Aargauer Heimatschutz
9. IG Pro Oberentfelden
10. Gasverbund Mittelland AG
11. Natur- & Vogelschutzverein Buchs / AG
- 12.
13. Riner & Müller Architekten GmbH

### **Private**

14. Alex Schneider
15. Daniel Fondado

16. Bettina Diem
17. Erika Siegrist
18. Marcel Fischer
19. Sabine Wiedemann Bernauer
20. Reto Bieli
21. Leo Keller
22. Hans Huber

### **23. Eingabegruppe 1: Festlegungen in Suhr**

- Herbert Häutle  
Markus Huber  
Luigi Falzetta  
Georges & Erika Engel  
Nicole Zahner

### **24. Eingabegruppe 2: Steinfeld**

- Eliane & Yves Dyens  
Rolf Niederhauser  
Gilbert Giller  
Tatjana Tschesno  
Brigitte & Oskar Gimeno  
Bruno & Rita Gysi  
Blesi Strebel  
Elio & Dario Iannello  
René Gloor  
Franziska Huckele  
Dirk & Nathalie Scharrenbach  
Anita & Peter Fedeli  
Esther & Noé Gisin  
Rudolf & Barbara Lehmann

- Daniel Werthmüller  
Renata da Costa  
Beat Mathys  
Annamaria & Patric Eichenberger  
Susy & Marcel Fischer  
Karin Satz  
Heinz Seiler  
Barbara Dermody  
Claudia & André Zaspel  
Doris & Andreas Bürki  
Claudio Leitgeb, Evelyn Marti  
Manuela Scheiber  
Caroline Schoyen  
Maja Baschnagel  
Susanna Hugentobler-Spielmann  
Diana Schneider  
Oskar & Elga Fisler  
Daniel Gugger, Daniel Schneider  
Peter & Susanne Billoud  
Peter & Rosmarie Weber  
Christine Veser, Lukas Zinniker  
Christian & Maja Schmutz  
Sonja Souto  
Julius Gysi  
Ute Hesselbarth  
Esther Hasler  
Jessica & Alfred Bächli  
Eva Rangl  
Inga Sobol & Christoph Schmid  
Violeta Matovic

Maurus Baer  
 Mark Willhelm  
 Yvan Morel  
 Mathias Riser  
 Raukes Dreyer  
 Heinz & Maria Wenger  
 Miskovic & C. Rigaglia  
 Julian & Verena Wehrle  
 Otto Schär  
 Hans Frei  
 Isabelle Saputelli  
 Valentina Saracino  
 Giovanna Pincardini  
 Cinzia & Luigi Saracino  
 Annegret & Beat Michel  
 Carmela & Valentin Orsini  
 Sabina & Santhiralingam & Bavani Su-  
 reswaran  
 Stephan Weber  
 Mathias Schweizer  
 Laila & Kiran Bieri  
 Monika & Stephan Barber  
 Gottlieb Giger  
 Ursula Neiger  
 Hedwig Giger  
 Martina & Reto Leser  
 Gianfranco & Giada & Giuseppe Paladino  
 Markus & Seraina Jaschek  
 Peter & Nadine & Yannik Gloor  
 Elisabeth & Stephan Leutwyler  
 Isabelle Schirm & Andreas Geiger  
 Ester von Allmen & Daniel Schaffner  
 Ineke Irniger & Bernhard Irniger

Elfriede & Lorenzo Riela  
 Lydia & David & Jenny Schleuniger  
 Christina Racic  
 Sonja & Ahmed Afifi  
 Günter Wurl  
 Marlise Frösch-Hari  
 Markus Basler & Karin Horat  
 Herbert & Claudia Mayrhofer  
 Gregor Hirner & Barbara Jakopp  
 Heinz & Erika Fässli  
 Sabina Fierz & Daniel Brunner  
 Beat Fässli & Thomas Fässli  
 Andrea Kohler  
 Tim Andrä  
 David & Stephanie Minder  
 Manuela & Daniel & Markus Heuberger  
 Yves Eppelsheimer & Maria Torres  
 Hansjörg & Esther Kümmerli  
 Susanne Leser  
 Esther & Kurt Huser  
 Alfred Tanner  
 Neven Racic  
 Ljubica Zeller  
 Oliver Racic  
 Christine & Viktor Schraner  
 Walter & Rosmarie Zingouti  
 Beat Huber  
 Marcel & Angela Wüest  
 Margot & Peter Bolliger  
 Stephan & Helene Wurm  
 Klaus Runge  
 Marianne & Peter Studer  
 Christine Lange

Sarah Nogueira  
 Elisabeth Gianngases  
 Adele & Walter Lienhard  
 Giuseppina & Antonio Calco  
 Kurt & Katharina Kloter  
 Regula & Heidi Rufer  
 Sascha & Ivana & Caroline Buck  
 Hugo & Heidi Wasser  
 Jürg & Andrea Suter  
 David Schmid & Eva Alifa  
 Markus Fedeli  
 Gabriel & Simone Fedeli  
 André Fedeli  
 Urs & Beatrix Hunziker  
 Guido & Esther & Mirjam Schuler  
 Christian & Elke Rouge  
 René Schwendimann  
 Martina & Santina Gloor  
 Mario Schenk & B. Sommerhalder  
 Moritz & Silvia Suter  
 Gerhard & Christine Blelek  
 Susanne & Patrizio Cerini  
 Yves Siegrist  
 Reto Streda  
 Khando Siegrist  
 Daniel Hugentobler  
 Laura Dillena  
 Kurt & Brigitte Hintermann  
 Martin & Sibylle Blum  
 Hanspeter & Esther Schneider  
 Susanne Gross  
 Margrit Hofer

Hildegard & Madeleine Iseli / Philipp Burkhard  
Fabienne Eggimann  
Gaby Schib  
Salvatore & Vittoria Cilia  
Urs Schweizer  
Giovanni de Luca  
Bernhard & Pia Hunziker  
Annette & Kezian & Andreas Burgherr  
Rosmarie Brack  
Yvonne & René Eggimann  
Walter & Annette Eggimann  
Marc & Aude Lucas  
Ernst & Therese Wehrli

Evelyn Zimmermann  
Karin Stockum  
Remo Siegrist & Alessandra Murer  
Edwin & Margrit Bucher  
Margrit Reinhard  
Miriam & Holger Sellner  
Annina Bürgin  
Elisabeth Kretz & Bruno Wildi  
Mauro & Barbara Tommasini  
Dominik Eggimann  
Stefan & Rosmarie & Bernhard Studer  
René Gysi  
Sascha Rielci  
Aniela Kuzer

Thomas & Simon & Mirja Fricker  
Harald & Magdalena Peter  
Bettina Fricker  
Peter & Marlise Lüscher

**25. Eingabegruppe 3: Steinfeld**

Fritz Hächler  
Daniel Hächler  
Fretz & Co AG  
Alle vertreten durch: Schärer Rechtsanwälte

# Generelle Erwägungen

## **1: Voraussetzung für den Bau eines Hochhauses: Zustimmung der Stimmberechtigten zur entsprechenden Ortsplanung**

Hochhäuser verändern und prägen den Stadt- und Dorfraum gebietsübergreifend. Eine regionale Koordination der Hochhausentwicklung ist daher notwendig und wichtig. Der Regionalplanungsverband aarau regio hat diesbezüglich 2019 ein Hochhaus**konzept** für die 12 Verbandsgemeinden des Kantons Aargau erarbeitet. Das Hochhauskonzept koordiniert die Hochhausstandorte der Region gemeindeübergreifend und dient als Entscheidungsgrundlage für die Regionsgemeinden bei den erforderlichen kommunalen Planungen für ein Hochhaus. Als regionales Konzept hatte dies noch keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern lediglich einen **empfehlenden Charakter** für die Gemeinden. Da es sich aber um wesentliche Fragen der baulichen Entwicklung handelt hat der Vorstand von Aarau Regio beschlossen, die wichtigsten Inhalte des Konzepts behördenverbindlich festzulegen.

Der vorliegenden **regionale Sachplan «Hochhaus»** wird gemäss § 12a Baugesetz Kanton Aargau **behördenverbindlich** verankert. Dies bedeutet, dass sich die Gemeinden bei ihren Tätigkeiten an den Sachplan halten müssen. In diesem Sinne hat der Sachplan «Hochhaus» noch keine Verbindlichkeit für die Grundeigentümerschaft und bedarf darum auch noch keinen Beschluss durch die Stimmberechtigten.

Aarau Regio umfasst 12 Aargauer Verbandsgemeinden. In den 9 Regionsgemeinden **Biberstein, Densbüren, Erlinsbach AG, Gränichen, Küttigen, Kölliken, Muhen, Oberentfelden und Unterentfelden**, in denen der Sachplan keine Eignungsgebiete vorsieht, dürfen die Gemeinden in ihren Planungen **keine Hochhäuser** vorsehen. In diesen Gemeinden wirkt der Sachplan als „Negativplanung“.

Nur in den drei Gemeinden **Aarau, Buchs und Suhr** sieht der Sachplan sogenannte «Eignungsgebiete» vor. Dies bedeutet aber lediglich, dass diese Gemeinden in diesen Eignungsgebieten im Rahmen ihrer Planungen den Bau von Hochhäusern **ermöglichen können**. Es besteht aber **keine Pflicht dazu**. Die zeigt z.B. gerade die öffentlich aufgelegte Ortsplanung der Gemeinde Buchs. Obwohl der Sachplan in Buchs verschiedene Eignungsgebiete enthält, verzichtet die Gemeinde aktuell darauf, solche Gebiete im Zonenplan festzulegen. Dies bedeutet, dass in Buchs künftig ohne Anpassung der Ortsplanung keine Hochhäuser gebaut werden können.

**Der Bau eines Hochhauses erfordert immer die verbindliche Festlegung in einer eigentümerverbindlichen Nutzungsplanung – allen voran dem Zonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde.** Dies erfordert die Zustimmung der Stimmberechtigten resp. des Gemeindeparlamentes. Ein Anspruch auf ein Hochhaus kann darum weder aus dem regionalen Sachplan «Hochhaus» noch aus einem Zonenplan, der solche nicht vorsieht, abgeleitet werden.

Der regionalen Sachplan «Hochhaus» ermöglicht in den Eignungsgebieten die erforderliche Planung der Gemeinde, überlässt den Entscheid aber den Gemeinden und damit den **Stimmberechtigten**. Der regionalen Sachplan «Hochhaus» bestimmt auch keinen Termin für den Entscheid der Gemeinde.

## **2. Hochhäuser dienen nicht primär der Verdichtung, sondern sollen städtebaulich wichtige Orte auszeichnen und Raum für grosszügige Freiräume schaffen.**

Die primäre Motivation für den Bau von Hochhäusern ist nicht eine hohe Dichte, sondern dafür geeignete Orte speziell auszuzeichnen. Hochhäuser ermöglichen auch eine spezielle Wohnform, die das Wohnangebot der Region Aarau ergänzen kann.

Hochhäuser verlangen im Gegenzug entsprechend grosszügige Freiräume für die Bedürfnisse der Bewohnenden. Oft sind in Hochhäusern auch öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Restaurant, Bars oder Hotels realisiert, was ebenfalls grosszügige Platzsituationen erfordert.

Werden ausreichend Freiräume realisiert, muss die Dichte insgesamt nicht höher sein als bei einer üblichen dichten Überbauung mit 4 bis 6 Geschossen. Die Festlegung der konkreten Dichte ist Aufgabe der Gemeinden Aarau, Buchs und Suhr, die diese in ihren erforderlichen Planungen ortsspezifisch festlegen. Diese können auch auf Hochhäuser verzichten und eine angemessene Dichte anderweitig verlangen.

## **3. Der Sachplan ist in den kantonalen und regionalen Kontext eingebunden. Ein zusätzliches regionales Siedlungskonzept ist nicht erforderlich.**

Der regionale Sachplan «Hochhaus» ist in die Siedlungsplanung von Kanton und Region eingebunden und «setzt darauf auf». Als Grundlage dienen

- Der Kantonale Richtplan, insbesondere mit
  - Entwicklungsleitbild
  - Gesamtstrategie Raumentwicklung, raumentwicklungAARGAU
  - Gesamtverkehrsstrategie, mobilitatAARGAU
  - Festlegungen zur Siedlungsstruktur und zur Dichte in den Gemeinden
- Das Agglomerationsprogramm Aareland 1. bis 4. Generation, insbesondere mit
  - Zukunftsbild
  - Massnahmen Siedlung
- Das regionale Raumentwicklungskonzept REK Aarau Regio

Alle diese Instrumente befassen sich mit der Zentralität, der Struktur, den anzustrebenden Dichten und der Erschliessungsgunst des Raumes. Die konkrete, gebiets-spezifische Umsetzung erfolgt richtigerweise durch die Gemeinden, die die übergeordneten Vorgaben einhalten müssen, die Anforderungen aber differenziert und gebietsspezifisch festlegen.

Die Eignungsgebiete des Sachplans «Hochhaus» basieren ebenfalls auf diese übergeordneten Vorgaben. Der Sachplan legt gestützt darauf und weitere hochhaus-spezifische Kriterien die konkreten Abgrenzungen fest. Diese sind jedoch noch generalisierte Abgrenzungen, die – bei Bedarf und nicht zwingend - von den Gemeinden Aarau, Buchs und Suhr im Detail noch geprüft und in den eigentümerverbindlichen Planungen differenziert umgesetzt werden müssen. Ein zusätzliches regionales Verdichtungs- oder Siedlungsentwicklungskonzept wird darum als nicht notwendig erachtet.

#### 4. Der Sachplan wird mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt.

Zu Recht wird in verschiedenen Eingaben der Mitwirkung darauf hingewiesen, dass im behördenverbindlichen Sachplan keine Beurteilungskriterien festgelegt sind. Der Sachplan (Teil B Sachplan Hochhaus Aarau Regio) wird gestützt auf die Vorgaben des Hochhauskonzepts (Teil A Hochhauskonzept Aarau Regio) mit folgender neuer Koordinationsaufgabe ergänzt (die nachfolgenden Koordinationsaufgaben verschieben sich entsprechend in der Nummerierung):

#### VERBINDLICHER INHALT

### 3 Beurteilungskriterien

Mit der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern (BNO, Zonenplan, Gestaltungsplan) und im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung nachfolgender Beurteilungskriterien stufengerecht sicherzustellen.

3.1 Hochhäuser haben sich insbesondere bezüglich folgender Kriterien besonders gut in den Gesamtkontext der Region, des Ortes und des Quartiers einzuordnen:

#### **Nachhaltigkeit**

- a) Hohe Arbeits- und Wohnqualität
- b) Gute soziale Durchmischung
- c) Aufwertung des Umfeldes
- d) Überdurchschnittlich effiziente Energie- und Ressourcennutzung

#### **Mobilität**

- e) Durch geeignete Standortwahl: Einbindung in belastungsfähiges Gesamtverkehrskonzept ÖV, Fuss- und Radverkehr sowie MIV
- f) Wirksames, auf die Verminderung des erzeugten MIV ausgelegtes Mobilitätskonzept

#### **Aussenraum**

- g) Erdgeschoss mit Bezug zum öffentlichen und quartierinternen Aussenraum
- h) Funktionale und ökologische Qualität des Aussenraums schafft Mehrwert im Stadtraum und ist ins Freiraumnetz des Quartiers eingebunden

#### **Architektonisch gestalterische Aspekte**

- i) Keine negative visuelle Beeinträchtigung wichtiger Sichtachsen,
- k) Proportionen und Gliederung des Baukörpers,
- l) Keine Verwendung von Materialien mit hohem Reflektionsgrad (Blendung),
- m) Art und Intensität der Erscheinung des Hochhauses in der Nacht; wo vorhanden auf die Aussagen von Lichtkonzepten abgestimmt.

3.2 Für die Beurteilung des Schattenwurfs von Hochhäuser ist eine maximale Beschattungsdauer von 2 Stunden («2h-Schatten») anzuwenden.



## Eingaben

Nr.	Eingabe durch	Eingabe	Beschluss Vorstand Aarau Regio
1	Gemeinde Buchs	Auf die Aufnahme des Wohnschwerpunktes Steinfeld als Eignungsgebiet im regionalen Sachplan Hochhaus ist zu verzichten.	<b>Auf das Eignungsgebiet Steinfeld wird im Sachplan verzichtet.</b> Es wird aus der Karte gestrichen.
2	Gemeinde Oberentfelden	Der Gemeinderat Oberentfelden nimmt vom Sachplan in zustimmendem Sinne Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen
3	Gemeinde Schönenwerd	Kantonsübergreifende Planung angehen und Fragen der Siedlungsentwicklung hierbei zu klären	Zur Siedlungsentwicklung: siehe <b>Punkt 3</b> generell Erwägungen; insbesondere aber das kantonsübergreifende Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Aareland
4	Gemeinde Suhr	Die Empfehlungen sollen noch weitergehen und behördenverbindliche Vorgaben sollen definiert werden, welche den Gemeinden aufzeigt, wie eine hohe Qualität in städtebaulich und architektonischer Hinsicht erreicht werden kann sowie was die erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung beinhalten.  Zudem ist dem sozialen Aspekt Rechnung zu tragen und im Sachplan festzuhalten, wie beispielsweise einer Anonymisierung im Hochhaus entgegengewirkt werden kann.  Mobilitätskonzept muss ausgearbeitet werden.	Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.  Das Anliegen ist indirekt in den neu aufgenommenen Beurteilungskriterien enthalten. Es ist Aufgabe der Gemeinden in den erforderlichen Detailplanungen die wesentlichen Aspekte, insbesondere auch die genannten sozialen Aspekte ortsspezifisch sicherzustellen. Mobilitätskonzept wird im Sachplanpunkt 6.3 bereits gefordert.
5	GLP Bezirk Aarau	Begrüssst Sachplan, müsste jedoch differenziertere Betrachtungsweise aufweisen.  Am ganzen Bachmattweg und Effingerweg sind Hochhäuser auszuschliessen.	Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generelle Erwägungen.  Gestützt auf die kantonalen Vorgaben wurde der Standort Bachstrasse an die Vorgaben des ISOS angepasst, was Kanton und Stadt Aarau bestätigt haben. Hier Bestand noch eine Differenz zwischen

		<p>Der Perimeter Goldern ist als möglicher Standort für zusätzliche Hochhäuser auszuschliessen. Insbesondere die mit einem zusätzlichen Hochhaus zu erwartende Zunahme des MIV überfordert die bestehende Verkehrsinfrastruktur.</p> <p>Auf den Standort Bachstrasse ist zu verzichten. Die bestehende Siedlungsstruktur entspricht nicht der Vorstellung einer urbane Achse / eines urbane Rückgrats. Zudem scheint die Gewerbenutzung der EG-Räumen wenig erfolgsversprechend.</p> <p>Bemerkungen zu Kapitel 5.2: Zertifikatspflicht «2000-Watt-Areal» soll als Verpflichtung aufgeführt werden. Hochhaus nicht als Allheilmittel gegen Zersiedelung. Kantonale Bemerkung zu ISOS soll im Sachplan ergänzt werden. Auf Standort Bachstrasse ist zu verzichten.</p>	<p>Plan im Konzeptteil (Teil A des Berichtes) und dem Sachplanteil (Teil B des Berichtes). Massgebend ist der Plan zum Sachplan, der das Anliegen Bachmattweg / Effingerweg bereits aufgenommen hat.</p> <p>Im Perimeter Goldern befindet sich bereits ein bestehendes Hochhausensemble. Es ist Aufgabe der Stadt Aarau, bei Bedarf die konkrete Planung anzugehen und dannzumal zu entscheiden, ob dort noch weitere Hochhäuser möglich wären. Die Festlegung als Eignungsgebiet im Sachplan heisst lediglich, dass dort die Stadt die Möglichkeit hat, eine weitergehende Planung zu prüfen.</p> <p>Hier bestand ebenfalls noch eine Differenz zwischen Plan im Konzeptteil (Teil A des Berichtes) und dem Sachplanteil (Teil B des Berichtes). Massgebend ist der Plan zum Sachplan, der das Anliegen Bachstrasse bereits aufgenommen hat.</p> <p>Dass neue Gebäude hohen Energiestandards entsprechen müssen, wird unterstützt. Die Region erachtet die konkrete Festlegung von Energiestandards aber als Aufgabe der Gemeinden, die den richtigen Standard dem spezifischen Ort angepasst festlegen sollen. Dies soll in den erforderlichen eigentümergebundenen Planungen der Gemeinden erfolgen. Zu den neu ergänzten Beurteilungskriterien <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p>
<p><b>6</b></p>	<p>Grüne Bezirk Aarau</p>	<p>Begrüsst Sachplan, müsste jedoch differenziertere Betrachtungsweise aufweisen.</p> <p>Die Zertifikatspflicht «2000-Watt-Areal» soll explizit als Verpflichtung aufgeführt werden.</p>	<p>Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generell Erwägungen.</p> <p>Dass neue Gebäude hohen Energiestandards entsprechen müssen, wird unterstützt. Die Region erachtet die konkrete Festlegung von Energiestandards aber als Aufgabe der Gemeinden, die den richtigen Standard dem spezifischen Ort angepasst festlegen sollen. Dies soll in den erforderlichen eigentümergebundenen Planungen der Gemeinden erfolgen. Zu den neu ergänzten Beurteilungskriterien <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p>

		<p>Zu ergänzen ist, dass Hochhausprojekte erhöhte Anforderungen an den städtebaulichen Kontext, die Gestaltung des Aussenraums, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, die ökologische Bauweise und die autoarme Mobilität zu erfüllen haben. Antrag: Im Sachplantext ist zu ergänzen, dass ein Standort für ein Hochhausprojekt als Voraussetzung mindestens eine lokale Zentrumsfunktion sowie die ÖV-Güteklasse B erfüllen muss.</p> <p>Bei den Ausführungen zum Aussenraum ist insbesondere auf eine naturnahen Gestaltung zur Förderung der Artenvielfalt mit der notwendigen Vernetzung von Grünräumen hinzuweisen.</p> <p>Das Konzept soll mit Überlegungen alternativen Verdichtungsmöglichkeiten ergänzt werden.</p> <p>Kriterien für Ausschlussgebiete sind klarer festzuhalten (wieso Entfelden ausgeschlossen).</p> <p>Gebiete, um den Bahnhof Aarau grossflächig den Eignungsgebieten zuzuordnen.</p> <p>Standort Bachstrasse lieber als Landwirtschaft bewirtschaften. Falls Standort beibehalten wird, Gestaltungsplanpflicht notwendig, sowie Maximierung der Grünflächenziffer.</p>	<p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Ist wichtige Aufgabe, die die Gemeinden in den erforderlichen Planungen verlangen müssen. Zu den neu ergänzten Beurteilungskriterien <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Zur Dichte: siehe <b>Punkt 2</b> generell Erwägungen</p> <p>Aufgrund der rein technischen Beurteilung im Konzept wären Hochhausstandorte in Entfelden denkbar gewesen. Es war der Wunsch der Gemeindevertreter von Ober- und Unterentfelden, in ihren Gemeinden auf Hochhäuser zu verzichten (vgl. Kap. 4.1 im Konzept).</p> <p>Zwar sind hier beste Verkehrsvoraussetzungen vorhanden, aber die Nähe zur Altstadt (ISOS) und die gewachsenen Silhouetten von Alt- und Neustadt gilt es zu bewahren. Verschiedene Eignungsgebiete sind in fussläufiger Distanz zum Bahnhof erreichbar (z.B. Torfeld). Keine Anpassung.</p> <p>Hier bestand eine Differenz zwischen Plan im Konzeptteil (Teil A des Berichtes) und dem Sachplanteil (Teil B des Berichtes). Massgebend ist der Plan zum Sachplan, der das Anliegen Bachstrasse bereits aufgenommen hat. Für das im Sachplan verbleibende Gebiet müssen</p>
--	--	--	--

		<p>Das Steinfeld in Buchs bildet heute einen der letzten verbliebenen Freiräume innerhalb des bebauten Raums. Umso mehr ist bei einer allfälligen Überbauung auf eine qualitativ hochstehende Gestaltung der Freiräume und die Eingliederung ins Quartier zu achten.</p>	<p>die Gemeinde in ihren Detailplanungen (Zonenplan und Gestaltungsplan) entsprechende Vorgaben konkretisieren. Zu den neu ergänzten Beurteilungskriterien <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Da im Sachplan neu auf die Festlegung des Gebiets Steinfeld verzichtet wird, ist diese Frage nicht mehr Gegenstand des Sachplans.</p>
<p><b>7</b></p>	<p>Sozialdemokratische Parteien:                  SP Buchs AG                  SP Bezirk Aarau                  SP Erlinsbach                  SP Entfelden                  SP Stadt Aarau                  SP Niedergösgen                  SP Gränichen                  SP Küttigen Rombach</p>	<p>Hochhauskonzept überzeugt nicht vollständig und soll sistiert werden. Sachplan Hochhaus ist ebenfalls zu sistieren, bis der Sachplan Siedlungsentwicklung vorliegt.</p> <p>Sachplan Siedlungsentwicklung soll priorisiert werden und in partizipativem Prozess erarbeitet werden und einem Mitwirkungsprozess unterstellt werden.</p> <p>Alternative Verdichtungskonzepte sind zu entwickeln und Kriterien für Eignung zu bezeichnen. Müssen in Neuauflage des Sachplans aufgenommen werden.</p> <p>Hochhäuser könne nur an spezifisch ausgewählten Orten positiven Beitrag zu Ortsbild und Stadtgefüge leisten, Der Sachplan definiert teilweise Eignungsgebiete für Hochhäuser an ungeeigneten Standorten.</p> <p>Ein sorgfältig abgestimmter Nutzungsmix, eine soziale Durchmischung und eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss- und Dachgeschossbereich für den Austausch mit der Nachbarschaft sind zentrale Elemente der Standortplanung und der</p>	<p>Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generelle Erwägungen.</p> <p>Da die Detailplanung auf Stufe Gemeinde erfolgt, ist bei den erforderlichen Zonenplanung und Gestaltungsplänen die Mitwirkung gesetzlich vorgeschrieben. Mit dem vorliegenden Mitwirkungsverfahren zum Sachplan wird eine stufengerechte Mitwirkung der Bevölkerung ermöglicht.</p> <p>Zur Dichte: siehe <b>Punkt 2</b> generell Erwägungen</p> <p>Ob überhaupt Hochhausgebiete eigentümergebunden bezeichnet werden und die genaue Standortwahl ist Aufgabe der Gemeinden in der Detailplanung.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p>

	<p>Qualitätssicherung. Diese müssen im Sachplan festgeschrieben werden.</p> <p>Neue Hochhauszonen dürfen keine negativen Auswirkungen provozieren. Hochhäuser schränken aufgrund der höheren Kosten das wirtschaftliche Ziel-Segment von Investoren und Nutzern ein. Dies kann zu unerwünschten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen in der Stadtentwicklung führen. Der Sachplan muss dies als negatives Qualitätsziel aufführen, das unbedingt vermieden werden soll.</p> <p>Null-Energie-Hochhäuser sind Pflicht. Hohe energetische Anforderungen an den Bau und Betrieb von Hochhäusern müssen im Sachplan als übergeordnete Ziele festgeschrieben werden. Spezifische Konzepte aufzeigen.</p> <p>Hochhäuser sind nur an zentralen Lagen mit sehr guter ÖV-Erschliessung, in unmittelbarer Nähe zu sozialen Infrastrukturen, Schulen, kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Arbeitsplätzen zu erstellen. Für jedes konkrete Hochhaus-Entwicklungsgebiet muss bei dessen Erarbeitung ein Mobilitätskonzept erstellt werden.</p> <p>Die quantitativen und qualitativen Anforderungen an Freiräume und Erholungsräume sowie lokale Infrastrukturen sind behördenverbindlich festzusetzen. Diese sind aus der Mehrwertabgabe zu finanzieren.</p> <p>Bestehende regionale Projektorganisation soll durch neue, politisch und fachlich breit abgestützte «Regionalentwicklungskommission» ergänzt werden, die das Projekt «Siedlungsentwicklung» eng begleiten.</p> <p>Für die kommunale Umsetzung sollen je eigene Gemeinde- / Stadtentwicklungskommission eingesetzt werden. Politisch und fachlich breit abgestützt. Zudem sollen auf Vertretungen</p>	<p>Das ist das Ziel des Sachplans: den Gemeinden regional abgestimmte Qualitätsvorgaben zu machen und sie anzuhalten, diese in ihren Planungen umzusetzen. Der angesprochene Aspekt muss die Gemeinde auf kommunaler Ebene bei der Umsetzung thematisieren und diskutieren.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, die auch die Energie beinhalten, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Die Eignungsgebiete werden entsprechend diesen Voraussetzungen festgelegt. Das Mobilitätskonzept ist im Sachplantext 6.3 bereits verbindlich gefordert.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, die auch die Freiräume beinhalten, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, eine Siedlungskonzept zu erarbeiten, vgl. <b>Punkt 3</b> generelle Erwägungen. Regionale Aufgaben werden durch Aarau Regio mit spezifisch dafür eingesetzten Arbeitsgruppen und Ausschüssen bearbeitet, die themenspezifisch jeweils auch mit Personen ausserhalb des Vorstandes zusammengesetzt werden.</p> <p>Dies wird in den kommunalen Folgeverfahren sichergestellt; alle Gemeinden mit Eignungsgebieten verfügen bereits über eingespielte</p>
--	---	--

	<p>der betroffenen Bevölkerungsgruppen involviert werden, damit partizipativer Prozess sichergestellt werden kann.</p> <p>Der Sachplan muss um behördenverbindliche, konkrete und überprüfbare, qualitative und quantitative Anforderungen an die Hochhäuser ergänzt werden.</p> <p>Das Sachplan muss die Mehrwertabgabe von 20% zwingend für alle Hochhauseignungsgebiete vorschreiben.</p> <p>(Kapitel 5, Teil A) Die Prozesse und Verfahren sind klar zu definieren und für alle Gemeinden und alle Kategorien als behördenverbindlich zu erklären, sodass Hochhäuser in der Region Aarau all denselben Anforderungen genügen müssen.</p> <p>Die folgenden Kategorien sind zu konkretisieren und behördenverbindlich zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebau und Architektur</li> <li>• Soziale Aspekte</li> <li>• Wirtschaftliche Aspekte</li> <li>• Umwelt, Energie, Klima</li> <li>• Verkehr &amp; Mobilität</li> <li>• Freiraum, Erholung, Infrastruktur</li> </ul> <p>Die Prozesse und Verfahren sind klar zu definieren und für alle Gemeinden und alle Kategorien (Eignungsgebiete für neue Hochhäuser, bestehende Hochhaus-Gebiete, Wynenfeld) als behördenverbindlich zu erklären, sodass Hochhäuser in der</p>	<p>Fachgremien: Aarau Stadtbildkommission, Buchs Fachgremium gem. § 67 neue BNO, Suhr Baukommission</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Der Bau von Hochhäusern muss nicht zwingend zu Mehrwert (Verdichtung) führen, vgl. <b>Punkt 2</b> generelle Erwägungen. Eine gesetzliche Mehrwertabgabe für Aufzonen ist im Baugesetz nicht enthalten und darf darum auf kommunaler Ebene nicht zwingend eingeführt werden. Freiwillig Abgaben auf Vertragsbasis sind aber grundsätzlich möglich. Das Aushandeln einer solchen wäre Aufgabe der Gemeinde in den erforderlichen Planungen.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen. Das Verfahren ist im Baugesetz klar geregelt. Umsetzung ist Aufgabe der Gemeinden in der Detailplanung.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Die Umsetzung ist Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der im Baugesetz klar geregelten Planungsverfahren für Zonenpläne, BNO und Gestaltungspläne.</p>
--	---	--

		<p>Region Aarau alle denselben Anforderungen genügen müssen (kein «Anforderungswettbewerb» unter den Gemeinden). Folgende Aspekte sind zu konkretisieren und behördenverbindlich zu verankern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfahren</li> <li>• Nachhaltigkeit</li> <li>• Gesellschaftliche Durchmischung</li> <li>• Nutzung</li> <li>• Gesellschaftliche Nachhaltigkeit</li> <li>• Mobilität</li> <li>• Schattenwurf</li> <li>• Aussenraum</li> <li>• Sozialraum</li> <li>• Architektonische Aspekte</li> <li>• Empfehlung für höhere Häuser</li> <li>• Mehrwertabgabe</li> </ul> <p>Die Bestimmungen zur Qualität und zu den Standortanforderungen im Sachplan sind zu ergänzen und zu präzisieren. Dies ist z.B. mit einem erläuternden, separaten Dokument möglich, welches für die Planungs- und Umsetzungsprozesse ebenfalls behördenverbindliche Vorgaben oder Anforderungen festhält</p>	<p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p> <p>Die Bezeichnung von Beurteilungskriterien gemäss <b>Punkt 4</b> der generellen Erläuterungen ist für den Sachplan stufengerecht. Es ist den Gemeinden überlassen, für die konkrete Umsetzung weitere Richtlinien oder Vorgaben in den Nutzungsplanungen zu erlassen.</p>
<p><b>8</b></p>	<p>Aargauer Heimatschutz</p>	<p>Begrüssst die vertiefte Auseinandersetzung, hat jedoch folgende Einwände. Hochhaus nicht als Allheilmittel gegen Zersiedelung, da Verdichtung angestrebt wird. Sachplan bedarf einer Präzisierung/Ergänzung im Hinblick auf Verdichtungseffekte.</p> <p>Der Bautypus Hochhaus soll zur Zeichensetzung städtebaulich ausgezeichneter und geeigneter Orte dienen oder zusätzliche Möglichkeiten bei der volumetrischen Komposition neuer Grossüberbauungen eröffnen. Grösste Vorsicht ist indessen geboten, wenn Hochhäuser zu einer zusätzlichen Verdichtung in den bezeichneten Gebieten führen. Solche Effekte sind in</p>	<p>Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generelle Erwägungen.</p> <p>Das Anliegen wird unterstützt. Dies ist Aufgabe der Gemeinden, die in den erforderlichen kommunalen Planungen die konkreten Standorte festlegen.</p> <p>Zur Aufgabe Gemeinden: siehe <b>Punkt 1</b> generell Erwägungen auf Seite 6</p>

		<p>den jeweiligen Planungsprozessen genau zu studieren und stets durch Wohn- und Lebensraumerhaltende, qualitätssichernde Massnahmen zu begleiten. Diesbezüglich bedarf der vorliegende Sachplan der Präzisierung und Ergänzung.</p> <p>Der Sachplan Hochhaus-beinhaltet keine Qualitätskriterien, die eine anderweitige Verwendung in den -urbanen Planungsprozessen zuliessen. Dies ist aus der Sicht des Aargauer Heimatschutz richtig, sollte aber entsprechend betont werden. Es muss vermieden werden, dass durch die im Plan grün markierten Eignungsgebiete Hochhäuser die bestehenden umliegenden Quartiere mit ihren Bebauungsstrukturen gleichsam zusätzlichem Entwicklungsdruck ausgesetzt werden.</p> <p>Eignungsgebiete Hochhäuser zu grossflächig und zu wenig differenziert ausgewiesen. Hochhauskonzept soll durch Visualisierungen ergänzt werden.</p>	<p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen. Die wichtigen Anliegen werden mit diesen aufgenommen.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen. Diese stellen sicher, dass die Gemeinden die berechtigten Anliegen des Heimatschutzes prüfen und sichern müssen.</p> <p>Die Eignungsgebiete halten lediglich fest, in welchen Gebieten die Gemeinden Aarau, Buchs und Suhr im Rahmen ihrer Planungen konkrete Standorte prüfen und festlegen dürfen. Die Feinabstimmung erfolgt daher auf kommunaler Ebene. Es ist nicht regionale Absicht, dass in diesen Gebieten grossflächig Hochhäuser erstellt werden. Zur Aufgabe Gemeinden: siehe <b>Punkt 1</b> generell Erwägungen</p>
<p>9</p>	<p>IG Pro Oberentfelden</p>	<p>Die IG PRO OBERENTFELDEN würdigt diesen Sachplan als Leitbild und Arbeitspapier. Wir sind der Meinung, dass zurzeit kein Handlungsbedarf für Hochhäuser besteht.</p> <p>Bemerkungen zu Kapitel 2.5: Aktuelle Einstufung der Kategorie C nicht richtig, sondern sei als B einzustufen; Kapitel 3.3: Auch Oberentfelden als Standort für Hochhäuser geeignet; Kapitel 3.4: Gute Erschliessung auch in Oberentfelden - Güteklasse 2 sei mind. erreicht; Kapitel 3.5: Entwicklungsschwerpunkte an der Suhrentalstrasse richtig gesetzt; Kapitel 3.6: Im Zentrum würde ein Hochhaus keinen Sinn machen; Kapitel 3.9: Oberentfelden hätte grundsätzlich Potential Hochhäuser an der Suhrental-Tangente zu erstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Raum Entfelden wurde auf Antrag der Gemeindevertreter nicht den Eignungsgebieten zugewiesen.</p> <p>Der Konzeptteil (Teil A des Berichtes) wurde am 16. Januar 2019 vom Vorstand beschlossen. Der Konzeptteil ist darum abgeschlossen und soll nur noch angepasst werden, wenn im Sachplanteil (Teil B des Berichts) Änderungen vorgenommen werden, die dies erfordern oder wenn Differenzen zum Sachplanteil bestehen würden. Anpassungen wären nicht relevant für das Gesamtergebnis des Sachplans.</p>



10	Gasverbund Mittelland AG	Störfallvorsorge im regionalen Sachplan aufnehmen	Der wichtige Aspekt ist jeweils Gegenstand der Detailplanung der Gemeinden; gesetzliche Vorgaben müssen eingehalten werden.
11	Natur- & Vogelschutzverein Buchs / AG	Die geplante Festlegung des Gebietes Steinfeld als Wohnschwerpunkt und die Zuweisung in das Eignungsgebiet für Hochhäuser ist abzulehnen.	<b>Auf das Eignungsgebiet Steinfeld wird im Sachplan verzichtet.</b> Es wird aus der Karte gestrichen.
12			
13	Riner & Müller Architekten GmbH	Das Gebiet zwischen Tellstrasse, Neue Aarauerstrasse, Gönhardweg und Zollweg soll als nicht geeignet für Hochhäuser definiert werden. Fehlende Berücksichtigung der Nah- und Fernwirkung von Hochhäusern, weist mangelhafte öffentliche Verkehrserschliessung auf, befindet sich nicht in der Raumkategorie Stadtraum.	Eine konkrete Standortfestlegung wäre Aufgabe der Gemeinde. Diese kann im Rahmen der erforderlichen Planungen ganz auf die Ausscheidung verzichten oder die Gebiete weiter einschränken; vgl. dazu auch <b>Punkt 1</b> generelle Erwägungen.  Am Sachplan wird darum festgehalten.
14	Alex Schneider	Ablehnung von Sachplan: Nur die Gemeinden können sich heute noch gegen eine von oben verordnete unvernünftige Verdichtung wehren.	Zur Aufgabe Gemeinden: siehe <b>Punkt 1</b> generell Erwägungen
15	Daniel Fondado	Grundsätzlich wird der Sachplan begrüsst. Allgemein: im Bericht internationale Beispiele von guten Hochhauskonzepten einfügen; Kapitel 5.3: Ergänzung zu Schulweg in die Planung aufnehmen, Richtlinien müssen beachtet werden.	Der Konzeptteil (Teil A des Berichtes) wurde am 16. Januar 2019 vom Vorstand beschlossen. Der Konzeptteil ist darum abgeschlossen und soll nur noch angepasst werden, wenn im Sachplanteil (Teil B des Berichtes) Änderungen vorgenommen werden, die dies erfordern oder wenn Differenzen zum Sachplanteil bestehen würden. Darum sollen keine Ergänzungen wie internationale Beispiele oder das Anliegen der Schulwege – auch wenn dies an sich prüfenswert wäre – aufgenommen werden. Die Schulwegsicherung ist wichtiges Kriterium bei der Detailplanung auf Stufe Gemeinde
16	Bettina Diem	Sachplan sei zu sistieren und im Kontext eines Sachplans zur gesamten Siedlungsentwicklung in der Region Aarau neu aufzulegen. Der Sachplan sei einseitig und unvollständig, weil er die Qualität eines eigentlichen Sachplans, aus dem sich eine	Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generelle Erwägungen.  Es bestehen im Sachplan keine Widersprüche zum regionalen Gesamtverkehrskonzept. Die Detaillierte Prüfung der Vereinbarkeit mit

		Siedlungsentwicklung ablesen liesse, nicht aufweist. Referenziert er nicht einmal das Gesamtverkehrskonzept der Region Aarau - ebenso fehlen Aussagen zu demographischem Wachstum, künftige wirtschaftliche Bedeutung.	der Erschliessung ist Aufgabe der Gemeinden in den erforderlichen Planungen. Der Sachplan wird neu zudem mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt die auch wesentliche Aspekte der Mobilität enthalten, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.
17	Erika Siegrist	<p>Mitwirkungsverfahren sei zu wiederholen, denn 1. die ersten 45 Seiten sind unverbindlich und somit auch nicht Teil der aktuellen Mitwirkungsvorlage;</p> <p>2. behördenverbindlicher Teil (Sachplantext) sei um überprüfbare materielle, qualitative und verfahrensrechtliche Anforderungen &amp; Kriterien zu ergänzen; vgl. auch Stellungnahme SP</p> <p>3. Zuerst Verkehrsproblem an wichtigen Verkehrsknotenpunkten lösen, bevor Bevölkerungszunahme mittels Verdichtung angestrebt werden soll.</p>	<p>Das Verfahren zum Sachplan ist im Baugesetz geregelt. Der durchgeführte Verfahrensablauf entspricht diesen Vorgaben und ist korrekt. Da nur der Teil Sachplan (Teil B, „Sachplan Hochhaus Aarau Regio“) behördenverbindlich ist, unterliegt auch nur dieser Teil dem Mitwirkungsverfahren. Der Konzeptteil (Teil A des Berichtes) dient als Grundlage. Es ist zulässig, den Erläuterungsbericht und das Rechtsinstrument redaktionell in einem Bericht zusammenzufassen.</p> <p>Konzept und Sachplan beruhen nicht auf zwingenden Vorgaben, sondern sind das Ergebnis einer umfassenden Abwägung, die im Konzeptteil ausführlich dargelegt ist. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen ergeben sich aus Punkt 2 des Sachplans sowie aus den übergeordneten Gesetzen, insb. dem Baugesetz.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen. Die eigentümergebundene Umsetzung von konkreten Standorten erfolgt auf Stufe Gemeinde nach den Vorgaben des Baugesetzes.</p> <p>Aarau Regio sieht dies auch so. Sind die Erschliessungsvoraussetzungen nicht gegeben, können die Gemeinden keine Hochhausstandorte festsetzen. Kanton Region und Gemeinden arbeiten an diesen Planungen. Die Mobilität gehört zu den wichtigen Kriterien der neu eingeführten Beurteilungskriterien.</p> <p>Zur Dichte: siehe auch <b>Punkt 2</b> generell Erwägungen</p>
18	Marcel Fischer	Auf die geplante Festlegung des Gebiets Steinfeld in Buchs als Eignungsgebiet sei zu verzichten. Das Steinfeld ist offenes Kulturland und auch Siedlungstrenngürtel zwischen den beiden Gemeinden Buchs und Suhr.	<b>Auf das Eignungsgebiet Steinfeld wird im Sachplan verzichtet.</b> Es wird aus der Karte gestrichen.

19	Sabine Wiedemann Bernauer	<p>Bemerkungen zu Kapitel 5.2 Konzept:</p> <p>Bodenverbrauch und Versickerung berücksichtigen: dieser Unterpunkt sollte meiner Ansicht nach prägnanter formuliert sein, in dem Sinne, dass kein zusätzlicher Bodenverbrauch und keine zusätzliche Versiegelung des Bodens vorgenommen werden darf.</p> <p>Möglichkeiten für soziale Kontakte und Aktivitäten anstreben: auch diese Formulierung ist sehr schwach – schon bei der Planung müsste die Infrastruktur für mögliche soziale Begegnungen (wertvolle Spielplätze/Begegnungszentrum) zwingend vorgeschrieben werden. Die Realität heute ist, dass diese von Planern und Investoren meist mit der niedrigsten Priorität „angestrebt“ werden.</p>	<p>Der Konzeptteil (Teil A des Berichtes) wurde am 16. Januar 2019 vom Vorstand beschlossen. Der Konzeptteil ist darum abgeschlossen und soll nur noch angepasst werden, wenn im Sachplanteil (Teil B des Berichtes) Änderungen vorgenommen werden, die dies erfordern oder wenn Differenzen zum Sachplanteil bestehen würden. Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen. Die wichtigen Anliegen der Einwanderin werden darin aufgenommen und den Gemeinden als Aufgabe übertragen.</p>
20	Reto Bieli	<p>Sachplan weist Defizite auf, da genügend umfassende, raumentwicklerische Vorarbeit fehlt. Mitwirkungsverfahren soll neu aufgegleist werden und eine breitere Diskussion angestossen werden. Detaillierte Analyse der realen Ausgangslage und nicht einfach auf Vorbehalt Hochhausperimeter einplanen. Leitsätze und Richt- sowie Quartierpläne müssen erstellt und mit Bevölkerung diskutiert werden. Testplanung soll Grundlagen für Sondernutzungsplan schaffen.</p>	<p>Zu den Planungsvoraussetzungen: siehe <b>Punkte 1 bis 3</b> generelle Erwägungen.</p> <p>Die detaillierte Mitwirkung mit Diskussion um die konkreten Standorte erfolgt nachgelagert auf Stufe Gemeinden anlässlich der Umsetzung in eigentümergebundene Planungen (Zonenplan, BNO, Gestaltungsplan).</p>
21	Leo Keller	<p>Der Sachplan Hochhaus ist zu sistieren, bis der Sachplan Siedlungsentwicklung vorliegt. Dieser hat auch zum Hochhaus alternative Verdichtungsformen aufzuzeigen. Die Hochhaus-Eignungsgebiete sind – im Lichte der Ergebnisse des Sachplans Siedlungsentwicklung - neu zu beurteilen und quantitativ deutlich zu reduzieren.</p> <p>Die Bestimmungen zur Qualität und zu den Standortanforderungen im Sachplan sind zu ergänzen und zu präzisieren.</p> <p>Es sind neue Gremien und Prozesse zu schaffen, die es erlauben die einschneidenden Regionalentwicklungsprozesse auch</p>	<p>Zur Siedlungsentwicklung: siehe <b>Punkt 3</b> generell Erwägungen</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p>

		<p>durch demokratisch legitimierte Partizipationsprozesse zu begleiten und mitzusteuern.</p> <p>Die Mobilität ist bereits bei der Durchführung der Hochhaus-Entwicklungsprojekten detailliert abzuklären. Mobilitätskonzept</p>	<p>Regionale Aufgaben werden durch Aarau Regio mit spezifisch dafür eingesetzten Arbeitsgruppen und Ausschüssen bearbeitet, die themenspezifisch jeweils auch mit Personen ausserhalb des Vorstandes zusammengesetzt werden.</p> <p>Die Eignungsgebiete werden im Sachplan stufengerecht entsprechend den Verkehrsvoraussetzungen festgelegt. Die Einbindung ins Gesamtverkehrskonzept ist in den neuen behördenverbindlichen Beurteilungskriterien aufgenommen, <b>siehe Punkt 4</b> generelle Erläuterungen. Das Mobilitätskonzept ist im Sachplantext 6.3 bereits verbindlich gefordert.</p>
22	Hans Huber	Steinfeld-Bachstrasse Gebiet nicht als Hochhausperimeter geeignet.	<b>Auf das Eignungsgebiet Steinfeld wird im Sachplan verzichtet.</b> Es wird aus der Karte gestrichen.
23	Eingabegruppe 1: 6 Eingaben	<p>Folgende Eignungszonen in Suhr sollen gestrichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonen nördlich Bahnlinie: Neumatte, Reiherweg, DobiHair, Rundhaus, Bahnhof Nord</li> <li>• Areal Emmi, Helgenfeld, Frohdörfli</li> <li>• Wynenmatte Buhalde (bestehende Hochhäuser aber belassen)</li> <li>• Suhrer Feld – Ziegelhof</li> </ul> <p>Schattenwurfdauer darf gegen existierende Wohngebiete nie 2h überschreiten.</p> <p>Eignungszone Wynematte: östliche Teil mit bestehenden, kleineren Hochhäusern soll von Verschränkungen auf Verdichtung geändert werden.</p> <p>Es dürfen keine Hochhäuser gebaut werden, die das Lichtspiel der kath. Kirche negativ beeinflussen</p>	<p>Die Eignungsgebiete in Suhr stützen sich auf das vom Gemeinderat beschlossenen kommunale Hochhauskonzept. An den Eignungsgebieten im Sachplan wird darum festgehalten. Zur Wirkung der Eignungsgebiete vgl. <b>Punkt 1</b> generelle Erläuterungen.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, <b>siehe Punkt 4</b> generelle Erwägungen. Darin wird der <b>2h-Schatten neu festgeschrieben.</b></p> <p>Ist eine Aussage aus dem kommunalen Hochhauskonzept der Gemeinde Suhr; das Anliegen müsste dort eingebracht werden.</p> <p>Der Sachplan wird neu mit behördenverbindlichen Beurteilungskriterien ergänzt, die auch wichtige Sichtachsen beinhalten, <b>siehe Punkt 4</b> generell Erwägungen.</p>

24	Eingabegruppe 2 Ca. 274 Eingaben mit gleichlautendem Antrag	Auf die geplante Festlegung des Gebiets Steinfeld in Buchs als Eignungsgebiet sei zu verzichten, da negative Auswirkungen auf angrenzende Quartiere und Widerspruch des Einzonungsentscheids gegenüber dem Konzept von aarau regio - wurde zweimal in die Ausschlusszone zugewiesen. Aktuelle Zonenplanung sieht Gartenstadt vor. Zusätzlich Widerspruch zum geltenden Richtplan, da Steinfeld als Landwirtschaftszone ausgetrennt.	<b>Auf das Eignungsgebiet Steinfeld wird im Sachplan verzichtet.</b> Es wird aus der Karte gestrichen.
25	Eingabegruppe 3, vertreten durch Schärer Rechtsanwälte	Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt empfehle in der vorläufigen Beurteilung vom 25. Juni 2020 explizit die Aufnahme des Gebiets Steinfeld als Eignungsgebiet Hochhäuser. Diese Empfehlung sei umzusetzen und weiter zu verfolgen. Überdies sei das Gebiet im Richtplan des Kantons Aargau als kantonaler Wohnschwerpunkt vorgesehen (Richtplankapitel 1.9 (Steinfeld)). Das Gebiet Steinfeld sei eine Baulücke im Siedlungsgebiet und die ÖV-Anbindung hervorragend. Es sei auch denkbar, dass für eine noch bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine zusätzliche Haltestelle beim direkt entlang des Areals verlaufenden Bahntrasse der Aargau Verkehr AG realisierbar wäre. Das Gebiet Steinfeld sei mit ca. 12 Hektaren genügend gross, damit auf der Basis einer sorgfältigen Planung Hochhäuser quartier- und nachbarschaftsverträglich realisiert werden können. Auch die mitwirkenden betroffenen Grundeigentümer unterstützten das Eignungsgebiet Hochhäuser ausdrücklich.	Zur Kenntnis nehmen; Gebiet wird aufgrund der erheblichen Opposition aber gestrichen.