

Aarau, 13. Oktober 2025
GV 2022 – 2025 / 337

Botschaft an den Einwohnerrat

Revision allgemeine Nutzungsplanung; Zusatzkredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Aarau hat der Einwohnerrat im Jahr 2013 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1175000 (inkl. MwSt) genehmigt (Konto 6001.Z.60.5.011). Die Revision wurde mit Beschlüssen des Regierungsrats vom 18. Dezember 2019 und 11. März 2020 genehmigt. Diese Genehmigungen markierten einen wesentlichen Meilenstein des Planungsverfahrens.

Am 8. Juni 2020 genehmigte der Einwohnerrat einen Zusatzkredit von Fr. 400 000, bestehend aus Fr. 144000 Kreditüberschreitung per Ende 2019 und Fr. 256 000 für noch anstehende Abschlussarbeiten wie Rechtsmittelverfahren, die alternative Schutzkonzeption bei den besonderen Bauten, die Überarbeitung der Gewässerräume sowie abschliessende Aufbereitungsarbeiten.

Inzwischen wurde auch dieser Zusatzkredit vollständig ausgeschöpft bzw. überschritten. Per Ende August 2025 lag die Kreditüberschreitung bei Fr. 39796. Für den Abschluss der Teilrevisionen «Alternative Schutzkonzeption – Besondere Bauten» und damit zusammenhängenden Rechtsverfahren fallen weitere Kosten an, weshalb ein weiterer Zusatzkredit von Fr. 195000 beantragt werden muss.

2. Arbeiten im Rahmen des Zusatzkredits 2020

2.1 Abschluss Revision allgemeine Nutzungsplanung

Die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurde mit den Beschlüssen des Regierungsrats vom 18. Dezember 2019 und 11. März 2020 genehmigt. Die daraus resultierenden elf Beschwerden wurden anschliessend mit dem Beschluss durch den Regierungsrat abgewiesen. Zwei Einwendungen wurden ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Aufgrund ihrer Komplexität wurde damit gerechnet, dass für die verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 100 000 (Gutachter- und externe Anwaltskosten) benötigt werden. Mit Urteil vom 20. Oktober 2021 hob das Verwaltungsgericht § 17 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen vom Einwohnerrat am 27. August 2018 und genehmigt vom Regierungsrat am 18. Dezember 2019, auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an die Stadt zurück. In § 17 Abs. 2 BNO werden die Gebäudelänge, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer für die Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig geregelt.

Die überarbeitete Fassung von § 17 Abs. 2 BNO wurde vom Einwohnerrat am 16. Dezember 2024 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 30. April 2025. Die Arbeiten zur Gartenstadt wurden somit abgeschlossen. Für die Gutachter- und externen Anwaltskosten wurden vom Zusatzkredit rund Fr. 85500 aufgewendet.

Des Weiteren wurde durch eine betroffene Grundeigentümerschaft ein Entschädigungsverfahren initiiert. Dies erforderte externe juristische Unterstützung im Umfang von rund Fr. 74000. Diese Kosten wurden im ersten Zusatzkredit nicht berücksichtigt.

2.2 Überarbeitung und Genehmigung der Gewässerräume

Die Überarbeitung der gemäss Beschluss des Regierungsrats vom 18. Dezember 2019 zurückgewiesenen Gewässerräume (z. B. Roggenhuserbach, Rombachbächli) stehen kurz vor dem Abschluss. Das vorgesehene Budget von Fr. 50000 für die Überarbeitung wurde um rund Fr. 3000 überschritten. Kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung und öffentliche Auflage sind abgeschlossen, das Geschäft wird aktuell zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet. Aus der öffentlichen Auflage gab es keine Einwendung. Für die Abschlussarbeiten wird kein zusätzliches Budget benötigt, es werden nur noch kleinere redaktionelle Aufwände erwartet.

2.3 Alternative Schutzkonzeption - Besondere Bauten

Beim Schutz der kommunalen Objekte brachte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) im abschliessenden Vorprüfungsbericht einen Vorbehalt bezüglich Genehmigungsfähigkeit an. Seit Februar 2018 ermöglicht das BVU 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. Dafür müssen die Vorschriften neu ausgearbeitet werden. Im Vordergrund steht eine im Kanton Aargau neu anwendbare Schutzkonzeption, die sogenannte "Inventarlösung". Das Verfahren zur alternativen Schutzkonzeption wurde 2022 wieder aufgegriffen. Die erste kantonale Vorprüfung wurde 2024 abgeschlossen. Zurzeit liegen die Unterlagen beim Kanton zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung. Die öffentliche Auflage erfolgt voraussichtlich bis Ende 2025. Für das noch laufende Verfahren wurden bereits rund Fr. 83000 vom vorgesehenen Budget (insgesamt Fr. 100000) für die Ausarbeitung und Bereinigung der Grundlagen aufgebraucht.

2.4 Übersicht 1. Zusatzkredit 2020

	Kosten beantragt 2020*	Effektiv ausgegeben bis 2025*	Über-/Unterschreitung*
Abschluss Revision allgemeine Nutzungsplanung	100 000	158 845.60	-58 845.60
• Rechtsmittelverfahren RANP	100 000	158 845.60	
Alternative Schutzkonzeption, Besondere Bauten	100 000	82 254.05	+17 745.95
• Ausarbeitung und Bereinigung der Grundlagen	60 000	82 254.05	
• Rechtsmittelverfahren	40 000		
Überarbeitung Gewässerräume, Seitenbäche	50 000	52 893.60	-28 93.60
• Änderung und Überprüfung der Gewässerräume	30 000	52 893.60	
• Rechtsmittelverfahren	20 000		
Abschlussarbeiten	6 000	1 948.40	+4 051.60
• Bereinigung, Übertragung GIS, Druck	6 000		
Zwischentotal Stand 2025	256 000	295 941.65	-39 941.65
Kreditüberschreitung Grundkredit per Ende 2019**	144 000	144 000	
1. Zusatzkredit / Total Ausgaben	400 000	439 941.65	

*Kosten in Franken (inkl. MwSt.)

** inkl. Rundungsbetrag

2.5 Kreditübersicht Gesamthaft

	Kosten in Franken (inkl. MwSt.)
Kredit Gesamtrevision 17.6.2013	1175 000
Zusatzkredit 8. Juni 2020 (256 000+144 000*)	400 000
Zwischentotal	1575 000
Stand Verpflichtungskredit per 31.8.2025	1614 796
Kreditüberschreitung	-39 796

* inkl. Rundungsbetrag

3. Offene Verfahren /Ausstehende Arbeiten Gesamtrevision

3.1 Alternative Schutzkonzeption - Besondere Bauten

Das Verfahren zur alternativen Schutzkonzeption ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Für die Ausarbeitung und Bereinigung der Grundlagen wurden jedoch bereits rund Fr. 83 000 des vorgesehenen Budgets von insgesamt Fr. 100 000 aufgewendet. Für die weitere Einbindung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, den Einbezug des kantonalen Denkmalschutzes sowie die abschliessenden Bereinigungsarbeiten wird mit zusätzlichen Kosten von rund Fr. 50 000 gerechnet.

Die Aufwände für die nachgelagerten Rechtsmittelverfahren (Einwendungen und Beschwerden) lassen sich aktuell nur schwer beziffern, da die Anzahl möglicher Einwendungen nicht abschätzbar ist. Das Bauinventar der Stadt Aarau umfasst rund 300 Objekte. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sowie der erwarteten Komplexität ist mit zusätzlichen Kosten in der Grössenordnung von etwa Fr. 100 000 zu rechnen.

3.2 Kreditübersicht 2. Zusatzkredit 2025

Offene Verfahren	Kosten in Franken (inkl. MwSt.)
Alternative Schutzkonzeption – Besondere Bauten	150 000
Abschlussarbeiten	
- Abschluss Gewässerraum, Bereinigungen, Übertragung GIS, Druck	5 000
Zwischentotal	155 000
Kreditüberschreitung per August 2025	40 000
Total inkl. MWST	195 000

4. Fazit

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung durch den Regierungsrat am 18. Dezember 2019 und 11. März 2020 ist die neue Nutzungsplanung rechts-gültig und anwendbar. Somit sind wesentliche Teile der Gesamtrevision abgeschlossen und die zusätzlichen Kosten abschätzbar.

Aufgrund zusätzlicher, umfangreicher Abklärungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Beurteilung und Ausarbeitung der alternativen Schutzkonzeption bei den besonderen Bauten sowie der verlängerten Verfahrensdauer für deren Abschluss (nachgelagerte Rechtsmittelverfahren) wird ein Zusatzkredit von Fr. 195 000 benötigt.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Zusatzkredit für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Höhe von Fr. 195 000 (inkl. MwSt).

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber