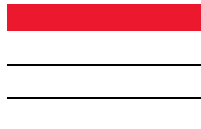


STADT AARAU



TEILREVISION §17 BNO,  
GARTENSTADTZONEN

# Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 9. September 2024

Vom Stadtrat zur Genehmigung verabschiedet am xx. xxx 2024

Vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Genehmigt am xx.xx.xxxx







## Impressum

### **Trägerin**

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

### **Projektleitung**

Anna Borer, Co-Leiterin Stadtentwicklung, Stadt Aarau  
Lea Good, Projektleiterin Stadtentwicklung, Stadt Aarau

### **Projektgruppe**

Hanspeter Thür, Stadtrat, Stadt Aarau  
Jan Hlavica, Stadtbaumeister, Stadt Aarau

Nik Brändli, Rechtsanwalt, Schärer Rechtsanwälte  
Martin Eggenberger, Projektverantwortlicher, Planteam S AG (bis 2023)  
Thomas Frei, Projektleiter, Planteam S AG (bis öffentliche Auflage)  
Katrin Keiser, Fachmitarbeiterin, Planteam S AG

### **Datei**

aar\_op\_rpb\_gartenstadtzonen\_öffentliche Auflage\_240314.docx

### **Berichtversion**

Beschluss Einwohnerrat, 09.09.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungen</b> .....	<b>5</b>
<b>Abkürzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b> .....	<b>7</b>
1.1. Ausgangslage.....	7
1.2. Bestandteile der Vorlage.....	7
1.3. Begrifflichkeiten in § 17 Abs. 2 BNO.....	7
1.4. Perimeter Zonen Gartenstadt 2- & 3-geschossig (GS2 / GS3) .....	8
<b>2. Bisheriger Planungsprozess</b> .....	<b>9</b>
2.1. Erarbeitung Gartenstadtrichtlinien .....	9
2.2. Planungsprozess der Gesamtrevision .....	9
2.3. Kommunale Nutzungspläne vor der Gesamtrevision .....	10
2.3.1. Zonenplan .....	10
2.3.2. Bau- und Nutzungsordnung .....	11
2.4. Bestimmungen im Rahmen der letzten Gesamtrevision.....	12
2.4.1. Bau- und Nutzungsordnung .....	12
2.5. Regierungsratsbeschluss (Genehmigung Gesamtrevision) .....	12
2.6. Urteil des Verwaltungsgerichts .....	13
2.7. Umgang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts .....	14
<b>3. Planerische Grundlagen</b> .....	<b>15</b>
3.1. Rahmenbedingungen Bund.....	15
3.1.1. Raumplanungsgesetz .....	15
3.1.2. ISOS .....	15
3.1.3. ICOMOS.....	16
3.2. Rahmenbedingungen Kanton.....	17
3.2.1. Kantonaler Richtplan.....	17
3.2.2. Baugesetz (BauG) .....	17
3.2.3. Inventar der kantonalen Baudenkmäler .....	17
3.2.4. Bauverordnung (BauV).....	18
3.3. Rahmenbedingungen Gemeinde .....	19
3.3.1. Gartenstadtquartiere Aarau – Richtlinien für Bauvorhaben .....	19
3.3.2. Raumentwicklungsleitbild .....	20
3.3.3. Klimaanpassungsstrategie.....	21
3.3.4. Inventare der Objekte von kommunaler Bedeutung .....	23
3.3.5. Kommunale Nutzungsplanung .....	23
3.3.6. GIS-Auswertung Gartenstadt .....	25
3.3.7. Planungszone Gartenstadt .....	27
<b>4. Abgrenzung Perimeter</b> .....	<b>29</b>
4.1. Fragestellung.....	29
4.2. Struktur und Abgrenzung der Zonierung .....	29
4.3. Zwischenfazit .....	31
<b>5. Umsetzung Klimaanpassungsstrategie</b> .....	<b>32</b>
5.1. Fragestellung.....	32
5.2. Sicherung der Grünraumstruktur.....	32
5.3. Zwischenfazit .....	33
<b>6. Überbauungs- und Grünflächenziffer</b> .....	<b>34</b>
6.1. Wirksamkeit / Zusammenspiel der Nutzungsziffern .....	34
Teilrevision §17 BNO, Gartenstadtzonen	

6.1.1.	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer .....	34
6.1.2.	Grünflächenziffer .....	35
6.1.3.	Berechnungsbeispiel.....	35
6.2.	GIS-Auswertung.....	36
6.2.1.	Ziffern unterschieden nach Lage innerhalb/ausserhalb des ISOS.....	36
6.2.2.	Auswertungen zur Grünflächenziffer (GZ) .....	37
6.2.3.	Auswertungen zur Überbauungsziffer (ÜZ) .....	38
6.2.4.	Räumliche Auswertung .....	40
6.2.5.	Abhängigkeit der Nutzungsziffern von der Parzellengrösse .....	41
6.2.6.	Überlegungen mit Blick auf die Ausbaureserven.....	43
6.3.	Fazit zur GIS-Auswertung.....	44
<b>7.</b>	<b>Interessenabwägung.....</b>	<b>46</b>
7.1.	Ermittlung der relevanten Interessen.....	46
7.2.	Bewertung und Gewichtung der Interessen .....	46
7.3.	Lösungsfindung: Bemessung der ÜZ und GZ.....	47
7.4.	Ausnahmebestimmung.....	50
<b>8.</b>	<b>Revision Bau- und Nutzungsordnung («Ergebnis»).....</b>	<b>51</b>
<b>9.</b>	<b>Fazit / Zusammenfassung.....</b>	<b>52</b>
<b>10.</b>	<b>Nutzungsplanverfahren .....</b>	<b>53</b>
10.1.	Planbeständigkeit .....	53
10.2.	Planungsablauf .....	53
10.2.1.	Kantonale Vorprüfung .....	53
10.2.2.	Mitwirkung und öffentliche Auflage .....	53
10.2.3.	Beschlussfassung und Genehmigung.....	54
10.3.	Prozessübersicht.....	55

## Abbildungen

Abbildung 1	Gebiet Zelgli, Google Maps (Stand Juni 2013) .....	8
Abbildung 2	Gebiet Gönhard, Google Maps (Stand Juni 2013) .....	8
Abbildung 3	Gebiet Rössligut, Google Maps (Stand Mai 2013) .....	8
Abbildung 4	Orthofoto mit markiertem Perimeter .....	8
Abbildung 5	Ausschnitt Zonenplan (Stand Dez. 2011) mit markierten rechtskräftigen Gartenstadtzonen .....	11
Abbildung 6	Ortsbildaufnahme der Stadt Aarau im ISOS (Gartenstadtzonen blau eingefärbt).....	16
Abbildung 7	Ausschnitt aus dem Geoportal Kanton Aargau mit Darstellung der Kantonalen Denkmalschutzobjekte.....	18
Abbildung 8	Geltungsbereiche der Gartenstadtrichtlinien mit markierten Gartenstadtzonen .....	19
Abbildung 9	Gebiete in Ruhe.....	20
Abbildung 10	Geltungsbereiche Leitbild mit markierten Gartenstadtzonen, REL.....	21
Abbildung 11	Ausschnitt Teilkonzept Hitzeminderung (Stand Sep. 2022) mit markierten Gartenstadtzonen .....	22
Abbildung 12	Ausschnitt Teilkonzept Entlastungssystem (Stand Sep. 2022) mit markierten Gartenstadtzonen.....	22
Abbildung 13	Bau- und Garteninventar mit markiertem Perimeter.....	23
Abbildung 14	Ausschnitt der Bauzonenübersicht mit Baumassen und Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss § 9 Abs. 1 BNO .....	24
Abbildung 15	Zusammengefügte Ausschnitte der Bauzonenpläne Nord und Süd .....	25
Abbildung 16	Übersicht der Rechtmässigkeit mit den Bestimmungen aus der BNO ...	26
Abbildung 17	Übersicht der Rechtmässigkeit mit den ursprünglichen Anträgen der Beschwerdeführenden.....	27
Abbildung 18	Situationsplan Planungszone .....	28
Abbildung 19	Vergleich der Perimeter ISOS (grau) und Gartenstadtzonen (blau) .....	29
Abbildung 20	Vergleich der Perimeter Gartenstadtrichtlinie (grau) und Gartenstadtzonen (blau) .....	29
Abbildung 21	Schwarzplan mit eingezeichneten Perimeter Gartenstadt.....	30
Abbildung 22	Orthofoto mit eingezeichneten Perimeter Gartenstadt.....	30
Abbildung 23	Ehemaliger Zonenplan mit überlagertem ISOS und den Gartenstadtzonen .....	31
Abbildung 24	Städtebauliche Regelbauweise (©Gartenstadtquartiere Aarau, Richtlinien für Bauvorhaben, 2012) .....	32
Abbildung 25	Grünräume, Kaltluftströme und Strömungsrichtung (©Klimaanpassungsstrategie, 2022) .....	32
Abbildung 26	Umrechnung der AZ in die min. notwendige ÜZ, um die AZ erreichen zu können .....	34
Abbildung 27	Schematisches Berechnungsbeispiel für die Typologie Gartenstadt.....	35
Abbildung 28	Quantitative Verteilung der Grünflächenziffer bei den Parzellen in den Gartenstadtzonen .....	38
Abbildung 29	Quantitative Verteilung der Überbauungsziffer bei den Parzellen in den Gartenstadtzonen .....	39
Abbildung 30	GIS-Auswertung GZ 0.5 / ÜZ 0.30.....	40
Abbildung 31	GIS-Auswertung GZ 0.55 / ÜZ 0.3.....	41
Abbildung 32	Verteilung der ÜZ (y-Achse) nach Grundstücksflächen (x-Achse) .....	42

Abbildung 33	Verteilung der GFZ (y-Achse) nach Grundstücksflächen (x-Achse) .....	42
Abbildung 34	Abhängigkeit der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer .....	43
Abbildung 35	Überbauungspotenziale mit 0.25 und 0.3 auf zwei beispielhaften Grundstücken .....	44
Abbildung 36	GIS-Auswertung GFZ 0.5 / ÜZ 0.30.....	49

## Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (Kanton Aargau) vom 23. Februar 1994
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung / Abteilung Raumentwicklung
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz Kanton Aargau) vom 19. Januar 1993
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau
BVUARE	Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau
FGPK	Finanz- und Geschäftsprüfungskommission
GS2	Gartenstadtzone zweigeschossig
GS3	Gartenstadtzone dreigeschossig
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 1988
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, 2010
KG	Kulturgesetz (Kanton Aargau) vom 31. März 2009
KV	Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Bund) vom 16. Januar 1991
REL	Raumentwicklungsleitbild
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	RPV Raumplanungsverordnung (Bund) vom 28. Juni 2000
RRB	Regierungsratsbeschluss

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1. Ausgangslage

Die Gemeinden Aarau und Rohr haben im Jahr 2010 fusioniert. Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden die kommunalen Planungsinstrumente zusammengeführt aktualisiert und an die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben angepasst.

Der Regierungsrat genehmigte am 18. Dezember 2019 und 11. März 2020 die vom Einwohnerrat am 27. August 2018 und 28. Oktober 2019 beschlossene Gesamtrevision und wies eine bezüglich der Gartenstadtzonen erhobene Beschwerde ab. In der Folge erhoben die Beschwerdeführenden ihre Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Entscheid vom 20. Oktober 2021 hob das Verwaltungsgericht den Beschluss und die Genehmigung des Regierungsrats betreffend § 17 Abs. 2 BNO auf und wies die Bestimmung zu neuem Entscheid an die Stadt Aarau zurück.

Als Folge des Entscheids verfügte der Stadtrat am 8. November 2021 eine Planungszone über das Gebiet der Zonen Gartenstadt zwei- und drei-geschossig (GS2 und GS3).

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll § 17 Abs. 2 BNO im Sinne der Erwägungen des Verwaltungsgerichts überarbeitet werden.

Der vorliegende Planungsbericht erläutert den Inhalt der Teilrevision der Nutzungsplanung. Dieser zeigt auf, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen und den kommunalen Zielen wahrgenommen und die Interessenabwägungen vorgenommen wurden. Damit der Prozess der Teilrevision nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde, gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit dem relevanten Thema auseinandergesetzt hat.

## 1.2. Bestandteile der Vorlage

Mit der vorliegenden Anpassung der Nutzungsplanung werden die folgenden grundeigentümerverbindliche Bau- und Nutzungsordnung (§ 17 Abs. 2) überarbeitet:

Zur Orientierung dient der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

In den Bauzonen- und Kulturlandplänen werden keine Änderungen vorgenommen.

## 1.3. Begrifflichkeiten in § 17 Abs. 2 BNO

Der zu überarbeitende Absatz in der Bau- und Nutzungsordnung weist für GS2 und GS3 Vorschriften bezüglich Gebäudelänge, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer auf. Diese Begriffe dienen folgenden Zwecken:

Begrenzung der Gebäudedimensionen, Beschränkung der Längenausdehnung

---

Gebäudelänge

Begrenzung des Fussabdrucks der Baute, Erhaltung der Körnigkeit in der Siedlung

---

Grünflächenziffer

Sicherung des Grünraumanteils in der Siedlung

---

Überbauungsziffer

Die kantonalen Bestimmungen zur Ermittlung dieser Planungsbegrifflichkeiten werden in Kapitel 3.2.4 erläutert.

#### 1.4. Perimeter Zonen Gartenstadt 2- & 3-geschossig (GS2 / GS3)



Abbildung 1 Gebiet Zelgli, Google Maps (Stand Juni 2013)



Abbildung 2 Gebiet Gönhard, Google Maps (Stand Juni 2013)



Abbildung 3 Gebiet Rössligut, Google Maps (Stand Mai 2013)

Die Gartenstadtzonen teilen sich in die drei Gebiete «Zelgli», «Gönhard» und «Rössligut» auf. Die Teilgebiete «Zelgli» und «Gönhard» liegen südlich der Bahnlinie, während sich das Quartier «Rössligut» nördlich der Bahnlinie und östlich des Zentrums befindet. Die Gebiete der «Gartenstadt» sind für die Stadt charakter- und identitätsbildend sowie baukulturell bedeutsam. Das Erscheinungsbild zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung und kleinteilige, umzäunte Parzellen mit punktartiger Bebauung aus. Die ausgeprägten Vorgärten und Vorgartenbegrenzungen, wie Gartenmauern, Zäune, Hecken usw., gestalten den Übergang zwischen dem öffentlichen und privaten Raum. Die Wohnquartiere erlangten ihre städtebauliche Struktur am Ende des 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die zentrumsnahen Gebiete weisen eine hohe Wohnqualität auf.

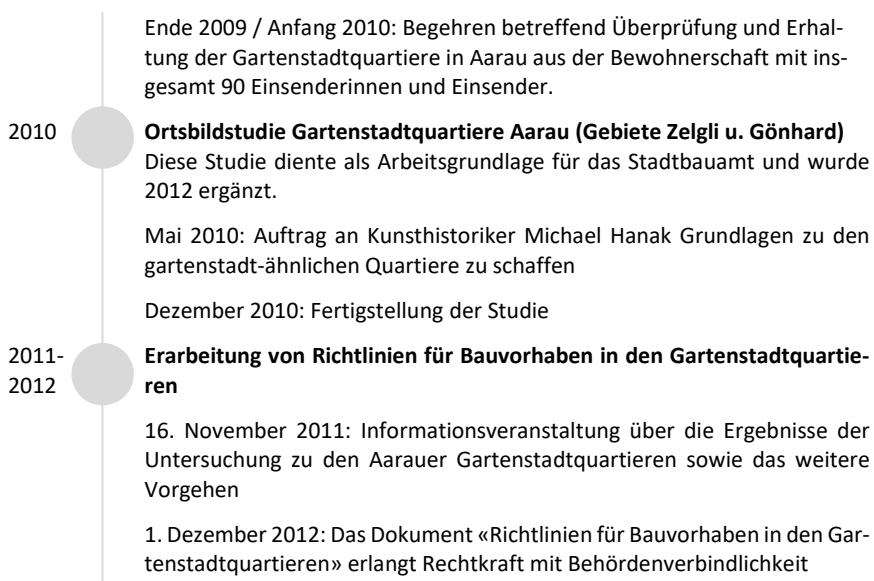


Abbildung 4 Orthofoto mit markiertem Perimeter

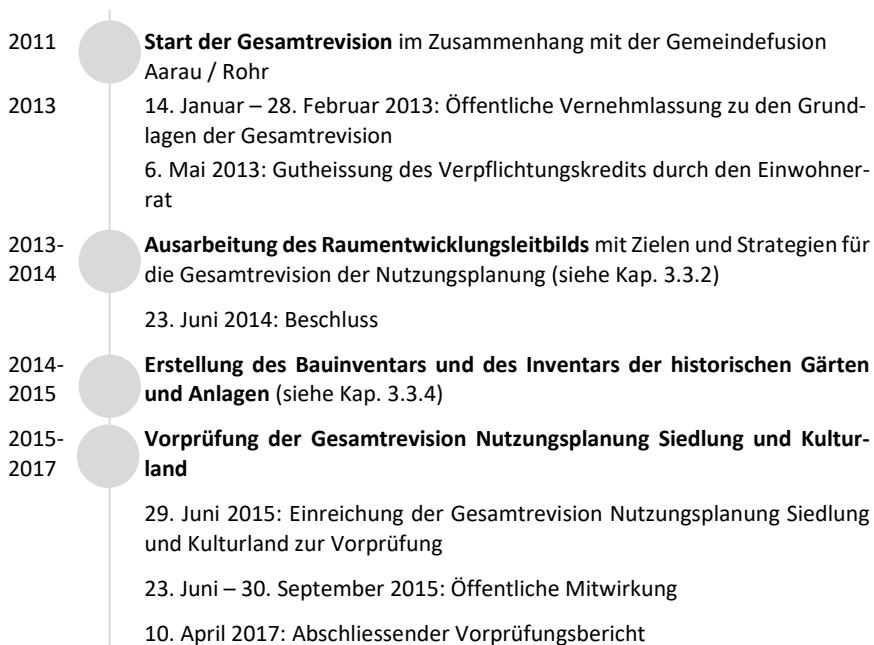
## 2. Bisheriger Planungsprozess

In den nachfolgenden Kapiteln wird der bisherige Planungsprozess aufgerollt. Nach einem Gesamtüberblick werden die Zwischenstände und Erkenntnisse bezüglich Grünflächenziffer und Überbauungsziffer in den einzelnen Planungsphasen der Gesamtrevision näher beschrieben.

### 2.1. Erarbeitung Gartenstadtrichtlinien



### 2.2. Planungsprozess der Gesamtrevision





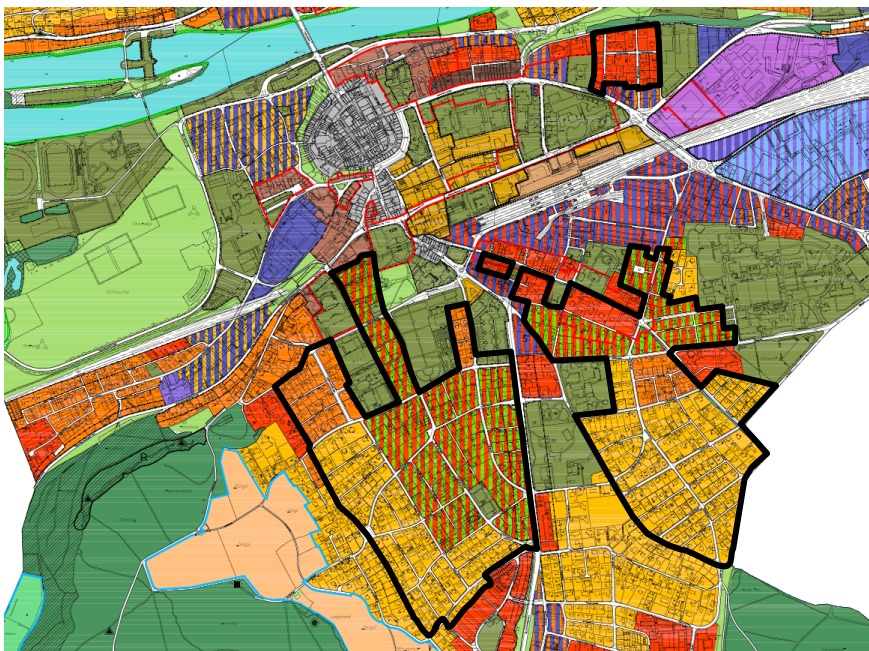
## 2.3. Kommunale Nutzungspläne vor der Gesamtrevision

### 2.3.1. Zonenplan

Vor der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erfassen die Nutzungspläne noch keine Gartenstadtzonen. Im Zonenplan<sup>2</sup> mit Stand vom Dezember 2011 waren die Gebiete der heutigen Gartenstadtzonen der Einfamilienhauszone (E) und den verschiedenen Wohnzonen (W2, W3 und W3<sup>bis</sup>) zugewiesen. Lediglich für die Wohnzone W3<sup>bis</sup> galten spezielle gebietsspezifische Gestaltungsvorschriften (siehe Kap. 2.3.2).

<sup>1</sup> Aufgrund von Änderungen und einer Anweisung des BVUARE bezüglich Gewässerräume wurde eine 2. öffentliche Auflage notwendig.

<sup>2</sup> Der Begriff Zonenplan wurde in der Gesamtrevision durch Bauzonen- und Kulturlandplan ersetzt.



#### Legende

- Einfamilienhauszone E
- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohnzone 3-geschossig W3
- Wohnzone 3-geschossig W3<sup>bis</sup>
- Zone mit Einschränkungen und Auflagen
- rechtskräftiger Perimeter der Gartenstadtzonen

Abbildung 5 Ausschnitt Zonenplan (Stand Dez. 2011) mit markierten rechtskräftigen Gartenstadtzonen

### 2.3.2. Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau (in Kraft seit 24. März 2003, Stand 1. Februar 2013) galten innerhalb des Perimeters der Gartenstadtzonen folgende Bestimmungen:

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup> In der Zone E sind Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet. Am Hungerberg sind auch terrassierte Bauten mit bis zu 4 Wohnungen zulässig, sofern sich diese gut ins gewachsene Terrain einfügen und der Umschwung zusammenhängende, ökologisch wertvolle Flächen freihält.

<sup>3</sup> Der Anteil der Wohnnutzung an der realisierten Bruttogeschossfläche hat in den Zonen E, W2, W3 und W3bis mindestens 60 % zu betragen.

<sup>4</sup> Übertragungen von Wohnanteilen sind, wie solche von Ausnützung, zulässig, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Stadtrat kann Reduktionen der verlangten Wohnanteile bis zur Hälfte zugunsten gewerblicher und geschäftlicher Nutzung gestatten, wenn ein Betrieb in erster Linie der Quartiersversorgung dient oder die angemessene Entwicklung eines Kleinbetriebes dies erforderlich macht, namentlich wenn die Inhaberin resp. der Inhaber im gleichen Gebäude wohnt und keine öffentlichen und Quartierinteressen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Bei Bauvorhaben in lärmvorbelasteten Gebieten wird auf Gesuch hin der vorgeschriebene Wohnanteil reduziert, wenn die Lärmimmissionen trotz geeigneter Grundrissanordnung und Schallschutzmassnahmen nicht auf das nach Lärmschutzverordnung zulässige Mass herabgesetzt werden können.

<sup>1</sup> Die Wohnzone W3bis dient der strukturellen Erhaltung und massvollen Verdichtung der zentrumsnahen, durch eine starke Durchgrünung geprägten Wohnquartiere mit weitgehend einheitlicher Bebauungsstruktur.

<sup>2</sup> Die Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. ist soweit möglich zu erhalten oder entsprechend neu zu gestalten. Flachdächer sind soweit möglich zu begrünen.

---

§ 6 Nutzungen

---

§ 7 W3<sup>bis</sup> im Besonderen

<sup>3</sup> Die Vorgärten und die Art der Abschlüsse gegenüber dem Strassenraum sind quartiertypisch zu gestalten. Höhenunterschiede gegenüber der Strasse sind mit Stützmauern zu gestalten, welche direkt an die Grundstücksgrenze anschliessen. Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze dürfen in der Regel höchstens ein Drittel der Grundstücksbreite beanspruchen.

<sup>4</sup> Wo städtebauliche Interessen im Sinne von Abs.1 es erfordern, kann von den Grundmassen abgewichen werden.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen.

---

## § 8 Grundmasse

	E	W2	W3	W3bis
Ausnutzungsziffer	0,4	0,5	0,6	0,6
Anzahl Vollgeschosse	2	2	3	3
Grenzabstand einheitlich	4	4	–	–
kleiner	–	–	5	5
grösser	–	–	8	8
max. Gebäudelänge	–	50 m	60 m	30 m
max. Gebäudetiefe	–	15 m	15 m	–

Die Grünflächenziffer und die Überbauungsziffer sollten somit mit der Gesamtrevision neu in die Zonenvorschriften Einzug finden.

## 2.4. Bestimmungen im Rahmen der letzten Gesamtrevision

### 2.4.1. Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wies während der 2. öffentlichen Auflage den folgenden konkreten Wortlaut zu den zwei- und dreigeschossigen Gartenstadtzonen auf:

---

## 2. öff. Auflage: § 17 Abs. 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.*

Die übrigen Baumasse, welche in Anhang 1 der BNO ersichtlich sind, entsprechen bereits dem heute rechtsgültigen Stand.

## 2.5. Regierungsratsbeschluss (Genehmigung Gesamtrevision)

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Gesamtrevision) der Stadt Aarau, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide sowie einzelne Rückweisungen, genehmigt (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2019-001549). Dabei hat er zu den Gebieten der Gartenstadt festgehalten, dass diese für Aarau «baukulturell sehr bedeutsam sowie identitätsbildend/prägend» seien. Die bestehende Bebauung weiche «vielfach von den heute wie künftig zulässigen baulichen Möglichkeiten ab», wodurch (indirekt) Ersatzbauten gefördert würden. Dies sei «raumplanerisch nicht grundsätzlich problematisch (Weiterentwicklung)». Fraglich bleibe aber «zu einem gewissen Grad, inwiefern die wichtigen strukturellen Qualitäten tatsächlich angemessen gewahrt werden können». Dies sei aus den Unterlagen nicht abschliessend ersichtlich. Im Nachgang zur abschliessenden Vorprüfung wurden die Bestimmungen zu den Gartenstadtzonen ergänzt (§ 17 BNO), so dass der Stadtrat zugunsten der strukturellen Erhaltung im Einzelfall die Ausschöpfung der Grundmasse untersagen und fallweise eine reduzierte ÜZ oder erhöhte GZ verlangen kann. Dies sei gemäss kantonaler Genehmigung vom 18. Dezember 2019 «vertretbar, soweit das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt und dadurch jeweils eine gleichbehandelnde und rechtskonforme Auslegung gewährleistet ist».

Aus dieser Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses wird ersichtlich, dass der Regierungsrat den konkreten Bestimmungen für die Gartenstadtzonen eine hohe Bedeutung beimisst, gleichzeitig der Stadt als Planungs- und Vollzugsbehörde ihre Verantwortung für eine sachgemässe und gleichbehandelnde Umsetzung zusätzlich bewusst macht.

## 2.6. Urteil des Verwaltungsgerichts

Der oben erwähnte RRB vom 18. Dezember 2019 (Genehmigungsentscheid) sowie der vorangegangene RRB vom 2. Juli 2019 (Beschwerdeentscheid) wurde von den Beschwerdeführenden beim Verwaltungsgericht angefochten. Diese Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 20. Oktober 2021 teilweise gutgeheissen: Die Genehmigung des Regierungsrats wurde insoweit aufgehoben, als damit § 17 Abs. 2 BNO beschlossen und genehmigt wurde. Die Bestimmung wurde damit zu neuem Entscheid (im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Erwägungen) an die Stadt Aarau zurückgewiesen.

Im Rahmen des Urteils wurde die beabsichtigte Überbauungsziffer von 0.35 als zu hoch, die beabsichtigte Grünflächenziffer von 0.45 als zu niedrig erachtet. Zusammenfassend kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Stadt Aarau im Planungsprozess zu wenig geprüft habe, welche Auswirkungen von den in § 17 Abs. 2 BNO vorgesehenen Nutzungsziffern (ÜZ von 0.35, GZ von 0.45) auf die in § 17 Abs. 1 BNO gemäss Richtplanbeschluss (Kapitel S 1.5, Beschluss 1.2) vom ISOS übernommenen Erhaltungsziele der Bewahrung der bestehenden Bebauungsstruktur und der grosszügigen Durchgrünung der Gartenstadtquartiere ausgehen. Es fehle an einer genügenden Ermittlung des beteiligten Erhaltungsinteresses als Voraussetzung für eine vollständige und korrekte Bewertung und Gewichtung dieses Interesses. Damit fehle auch die rechtsgenügeliche Abwägung dieses Interesses mit den gegenläufigen Interessen an der inneren Siedlungsverdichtung und an den privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer an einer minimalen Einschränkung der Nutzung ihrer Grundstücke. Dies stelle eine Verletzung von Art. 3 RPV dar.

Die Stadt habe daher die erforderliche Interessenabwägung nachzuholen und darauf bedacht zu sein, dass sich zwischen den selbst gesetzten Erhaltungs- und Verdichtungszielen und dem Instrumentarium für deren Umsetzung keine unauflösbaren Widersprüche ergeben.

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht hat die Stadt Aarau vom Ingenieurbüro Ackermann + Wernli AG eine GIS-Analyse über die Gartenstadtzonen erstellen lassen. Die Auswertung umfasst die Ermittlung der Grünflächenziffer, Überbauungsziffer und Gebäudelänge.

Die für die Berechnung notwendige Gebäudefläche und Grundstücksfläche konnte den Daten der amtlichen Vermessung entnommen werden. Diese Daten liessen abschliessend erst die Bestimmung der Gebäudelängen auf allen Bauparzellen zu. Zur Berechnung der Nutzungsziffern wurden die befestigten Flächen und Grünflächen anhand von hochauflösenden Orthofotos und einem Kriterienkatalog des Stadtbauamts ermittelt. Den Nutzungsziffern und der Gebäudelänge liegt die Berechnungsmethode nach IVHB und der kantonalen Bauverordnung zu Grunde. Die Resultate der Auswertung, werden in Kapitel 3.3.6 erläutert und in Kapitel 6.2 vertieft.

Im Nachgang zum Urteil des Verwaltungsgerichts hat der Stadtrat am 8. November 2021 die Errichtung einer Planungszone über die Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig bezüglich Gebäudelänge, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer beschlossen. Die Dokumente lagen vom 19. November bis am 20. Dezember 2021 auf, womit die Planungszone eine Gültigkeit bis längstens im November 2026 aufweist. Die Bestimmungen der Planungszone werden in Kap. 3.3.7 erläutert.

---

GIS-Auswertung

---

Planungszone

## 2.7. Umgang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts

Aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts wurden verschiedene Überlegungen vorgenommen: So wurden, nebst der eigentlichen Überprüfung der Überbauungs- und Grünflächenziffer, auch die Abgrenzung des Perimeters der Gartenstadt noch einmal verifiziert und die Umsetzung der Klimaanpassungsstrategie vor dem Hintergrund der vorliegenden Fragestellung beurteilt (Kapitel 4 und 5). Die vertiefte Überprüfung und Bewertung der Überbauungs- und der Grünflächenziffer wird in Kapitel 6 erläutert. Hierbei erfolgt auch eine detaillierte Auseinandersetzung mit der im Zuge des Verfahrens vor Verwaltungsgericht erstellten GIS-Analyse und den dazu seither erfolgten Ergänzungen und Auswertungen. Diese bilden einen wichtigen Teil der Interessenabwägung. All diese Erkenntnisse münden in der zusammenfassenden Interessenabwägung samt Fazit in Kapitel 7. Vorab werden im folgenden Kapitel 3 die relevanten planerischen bzw. rechtlichen Grundlagen wiederholt.

## 3. Planerische Grundlagen

### 3.1. Rahmenbedingungen Bund

#### 3.1.1. Raumplanungsgesetz

Die Ziele der Raumplanung umfassen unter anderem die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität und die Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 RPG). Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich unter anderem in die Landschaft einordnen und viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 RPG).

#### 3.1.2. ISOS

Die schützenswerten Dauersiedlungen der Schweiz werden im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage und wirkt auf kommunaler Ebene in mittelbarer Weise. Im Rahmen kommunaler Planungen ist das ISOS zu berücksichtigen und zu konkretisieren.

Das Gebiet der Gartenstadtzonen überschneidet sich teilweise oder vollständig mit folgenden schützenswerten Gebieten, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelementen:

Typ	Nr.	Benennung	Erhaltungsziel
Gebiet	9	Herrschaftliche Wohnbauten an der Bach- und Entfelderstrasse 2. H. 19. Jh.	B
Gebiet	12	Wohnquartier Rössliguet, Kleinvillen A. 20. Jh.	B
Gebiet	13	Wohnquartier Neugut, Angestelltenhäuser um 1900	B
Gebiet	14	Wohnbebauung Gönertfeld, Arbeiter und Angestelltenhäuser 1. Q. 20. Jh.	B
Gebiet	15	Wohnüberbauung Zelgli, Angestelltenhäuser und Kleinvillen 1. Q. 20. Jh.	B
Baugruppe	0.5	Vorstadterweiterung am Rain, Wohn- und Gewerbebauten 19. Jh.	B
Baugruppe	0.7	Wohnkolonie Herzoggut, um 1920	A
Umgebung	VII	Umgebung Bachstrasse, offener Lauf des Stadtbaches mit Baumalleen, Bauentwicklungssachse 19. Jh.	a
Umgebung	XVII	Umgebung Buchenhof, ehemaliger Park ostseitig der Entfelderstrasse	b
Umgebung	XXIII	Umgebung an der Herzogstrasse, partiell bebaut	b
Umgebung	XXV	Wohnüberbauungen im Süden ungefähr ab 1930	b
Einzelelement	12.0.41	Altbauten des ehemaligen Rössliguetes	A

Das Erhaltungsziel B dient gemäss den Erläuterungen zum ISOS dem Erhalt der Struktur, womit die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren sowie die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten sind. Generell sei der Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen zu gestatten und besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten zu erlassen.

Für den Umgebungsbereich VII (Erhaltungsziel a) gilt die Erhaltung der Beschaffenheit als Freifläche als Ziel. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu

bewahren sowie störende Veränderungen zu beseitigen. Die festgelegten Zonen sind grundsätzlich als kein Baugebiet auszuweisen, zudem sind strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten und spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten zu erlassen. Beim Erhaltungsziel b gilt es die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten. Es sind Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. zu erlassen. Für die Umgebung ist folgender spezieller Erhaltungshinweis zu beachten: «Erhalten der alten Parkanlagen als wichtiger Umräum der wertvollen Altbauten sowie als wichtige Gliederungselemente im additiven Stadtgefüge. Im Besonderen keine Veränderungen der Umgebung Bachstrasse (U-Ri VII).»



Abbildung 6 Ortsbildaufnahme der Stadt Aarau im ISOS (Gartenstadtzonen blau eingefärbt)

### 3.1.3. ICOMOS

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen des «Conseil international des monuments et des sites» (ICOMOS) bildet eine systematische Erfassung von potenziell schutzwürdigen Freiräumen. Sie weist selber keine Rechtskraft auf. Durch die Aufnahme in Inventare können die Gärten auf kantonaler oder kommunaler Ebene behördenverbindlich abgesichert werden. Durch die Umsetzung in der Nutzungsplanung werden sie grundeigentümergebunden. In den Gartenstadtgebiete liegen folgende Objekte:

- Objektnummer 11 Balänenweg
- Objektnummer 24 Jurastrasse 51-71
- Objektnummer 30 Südallee
- Objektnummer 31 Westallee
- Objektnummer 32 Jurastrasse 23-34
- Objektnummer 33 Weltistrasse 17-32
- Objektnummer 38 Signalstrasse 19
- Objektnummer 42 Zelglistrasse 45

## 3.2. Rahmenbedingungen Kanton

### 3.2.1. Kantonaler Richtplan

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan beschliesst in Kapitel S 1.5 den Schutz und die Erhaltung bedeutender Ortsbilder und Kulturgüter, den Einbezug von Inventaren als Grundlage von Planung und Projektierung und deren Berücksichtigung bei der Interessenabwägung. Des Weiteren gilt der Grundsatz, dass bei historischer Bausubstanz unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes die Möglichkeit zur zeitgemässen Umnutzung, Erneuerung oder baulichen Erweiterung bestehen soll, wobei der Denkmalschutz vorbehalten bleibt. Gemäss Planungsgrundsatz 1.2 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der *Ziele des ISOS*, wobei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen, bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.

### 3.2.2. Baugesetz (BauG)

Das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG, Stand vom 1. Juli 2020) hält in § 40 fest, dass die Erhaltung, Pflege und Gestaltung von Ortsbildern in Zuständigkeit des Kantons und der Gemeinde liegen. Diese treffen Massnahmen um «Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.» Die Sicherstellung zur Erfüllung dieser Aufgaben erfolgt insbesondere durch:

[...]

- a) *Schutzzonen ausscheiden;*
- b) *Vorschriften oder Verfügungen über den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten erlassen;*
- c) *Vereinbarungen über die Bewirtschaftung und die Erhaltung abschliessen;*
- d) *die Kosten für den Schutz, die Gestaltung und den Unterhalt von Schutzobjekten ganz oder teilweise übernehmen.*

---

§ 40 Abs. 3

Zudem findet sich eine Festlegung zur Verdichtung im Baugesetz:

<sup>1</sup> *Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.*

---

§ 46 Verdichtung

Die kantonale Gesetzgebung zu den Planungszonen wird in Kap. 3.3.7 erläutert.

### 3.2.3. Inventar der kantonalen Baudenkmäler

Die kantonale Denkmalpflege ist für den Schutz und die Pflege der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung zuständig und führt diesbezüglich das Inventar der kantonalen Denkmäler. Diese Schutzobjekte sind orientierend als Anhang 4 in der BNO gelistet und im Zonenplan dargestellt. Es gelten die kantonalen Schutzvorschriften (§§26-33 KG). Im Perimeter der Gartenstadt liegen zwei Denkmalschutzobjekte von kantonaler Bedeutung: Weltstrasse 24 und 27. Beide werden als profane Wohnbauten genutzt und stehen unter integralem Schutz.

#### Legende



kantonale Denkmalschutzobjekte

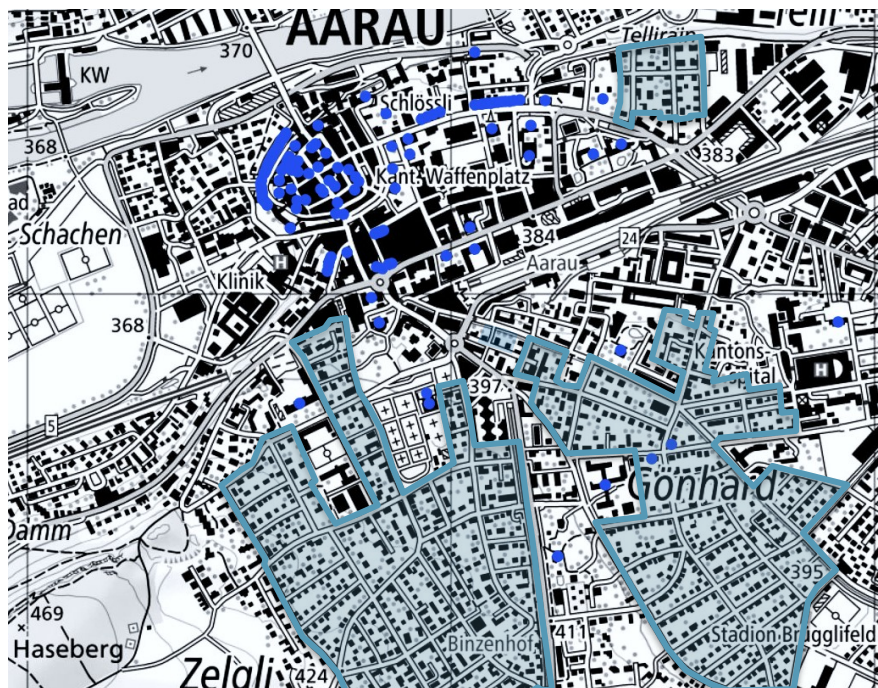


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Geoportal Kanton Aargau mit Darstellung der Kantonalen Denkmalschutzobjekte

#### 3.2.4. Bauverordnung (BauV)

Die Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV) legt in Anhang 1 Vorschriften fest, welche die Begriffe und Messweisen festlegen. Die Bestimmungen entsprechen Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Folgend die für diese Teilrevision relevanten Bestimmungen:

3.2 Fassadenlinie

*Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.*

3.3 Projizierte Fassadenlinie

*Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.*

4.1 Gebäudelänge

*Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.*

8.4 Überbauungsziffer

*Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.*

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

*Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.*

8.5 Grünflächenziffer

*Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.*

$$\text{Grünflächenziffer (GZ)} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \frac{aGrF}{aGSF}$$

Zum Vergleich: Mit den veralteten Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 konnten Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flächen auf Tiefbauten zur Hälfte angerechnet werden. Die Gemeinden konnten

zudem weitere Elemente (Bäume usw.) und Flächen als anrechenbare Grünfläche bezeichnen.

Die Einhaltung von höheren Ziffern ist dadurch seit Umsetzung der IVHB der schwieriger geworden.

### 3.3. Rahmenbedingungen Gemeinde

#### 3.3.1. Gartenstadtquartiere Aarau – Richtlinien für Bauvorhaben

Die vor der Gesamtrevision behördenverbindlichen Gartenstadtrichtlinien von 2012 umfassen nicht den ganzen Perimeter der heutigen Gartenstadtzonen, da das Quartier «Rössligut» ausserhalb des Geltungsbereichs liegt.

In den Richtlinien wird bezüglich Geltung der Bestimmungen zwischen den Bereichen I und II unterschieden. Für die Gebiete in Richtung des Zentrums (I) besteht das Ziel der integralen Erhaltung der Quartierstruktur. Diese zeichnet sich durch die spezifische Siedlungsform, die Durchgrünung und die historisch wertvollen baulichen Ensembles aus. Eine massvolle Weiterentwicklung findet unter Wahrung des Charakters statt. Im Wirkungsbereich II sind hohe Anforderungen an den Aussenraum und die Bebauung zu erfüllen. Zudem soll sich die Aussenraumgestaltung grundsätzlich an die Richtlinien anlehnen.



Abbildung 8 Geltungsbereiche der Gartenstadtrichtlinien mit markierten Gartenstadtzonen

#### Legende

- I Uneingeschränkte Geltung der Richtlinien. Integrale Erhaltung Quartierstruktur
- II Eingeschränkte Geltung. Grundsätzliche Anlehnung der Aussenraumgestaltung an die Richtlinien. Hohe Anforderungen an Aussenraum und Bebauung

Die Richtlinien zeigen anhand von Spielregeln das Zusammenspiel von Aussenraum und Bebauung auf. Diese beruhen auf den folgenden Zielen:

- Bewahrung eines gesamthaft durchgrüneten Quartiercharakters
- Bewahrung einer auf den Siedlungstyp abgestimmten Aussenraumgestaltung
- Erhaltung einer städtebaulichen Komposition, welche sich von den bestehenden städtebaulichen Spielregeln ableitet.

Die Bestimmungen in den Gartenstadtrichtlinien beziehen sich auf die wesentlichen Elemente: Anteil Grünfläche, Umfriedung, Grünfläche aussen, Grünfläche innen, Bepflanzung, Typologie und Dichte, Bauflucht aussen sowie Bauflucht innen. Für die vorliegende Teilrevision sind besonders die Erläuterungen zum Grünflächenanteil (Grünflächenziffer)

relevant Aufgrund einer GZ von rund 0.7 in quartiertypischen Bereichen soll für Bauvorhaben ein Richtwert von GZ 0.6 nicht unterschritten werden. Diese Kennwerte basieren auf den alten Bestimmungen zur Grünflächenziffer nach ABauV (siehe Kap. 3.2.4). Hinweis: Gemäss der umfangreichen GIS-Auswertung (siehe Kap. 6.2) liegt eine durchschnittliche GZ im Quartier bei 0.55.

### 3.3.2. Raumentwicklungsleitbild

Das Raumentwicklungsleitbild von 2014 besagt, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Stadt weitestgehend in festgelegten Entwicklungsschwerpunkten (bspw. Torfeld Süd, Torfeld Nord, Kasernenareal, Telli Ost) und nicht in den traditionellen Wohnquartieren stattfinden soll. Zu den Schwerpunkten gehören mehrheitlich ehemalige Industrieareale. In den Gartenstadtquartieren soll hingegen die vorhandene Qualität und die Identität geschützt werden. Das «Zelgli», «Gönhard» und «Rössligut» werden somit den Gebieten in Ruhe zugeordnet. In allen Gebieten «in Ruhe» sollen keine Änderungen in grösserem Ausmass stattfinden. Die Nutzung ist weitgehend beizubehalten und massvoll zu verdichten. Es gilt den Bestand zu pflegen.

#### Legende

- Gebiete in Ruhe: Nutzung weitgehend beibehalten, nur massvoll verdichten
- Besonders wertvolle Quartiere erhalten
- Besonders wertvolle Freiräume (Umgebung) erhalten



Abbildung 9 Gebiete in Ruhe

In den städtebaulichen Leitlinien für die Quartiere wird festgehalten, dass die Gartenstadt differenziert zu entwickeln sei. Das durchgrünte Quartier kann heutigen Ansprüchen, z.B. gesteigertes Flächenbedürfnis, gerecht werden und den Charakter der Gartenstadt bewahren. Die angestrebte Entwicklung basiert auf den Erläuterungen in den Richtlinien «Gartenstadtquartiere». Die Handlungsempfehlungen für die Gartenstadtquartiere lauten:

- Die Hauptelemente der vom Stadtrat bereits beschlossenen Richtlinien „Gartenstadtquartiere“ in der BNO grundeigentümergebunden umsetzen
  - Eine zeitgemässe Weiterentwicklung und angepasste Verdichtung werden ermöglicht, soweit die Freiraumqualität nicht beeinträchtigt wird.
  - Prüfen, ob einzelne Zonen vereinigt werden können.
  - Die Grünflächenziffer in die BNO übertragen und dabei deren Mass überprüfen. Eine Reduktion der Gebäudelängen prüfen.
  - Eine Reduktion der gemäss BNO verlangten Pflichtparkplatzzahl prüfen.
  - Die Gebiete mit bestehenden Sondernutzungsplänen (Geltungsbereich S), welche als Gesamtüberbauungen realisiert worden sind, können mit neuen Gestaltungsplänen verdichtet werden.
  - Die Gestaltung des Strassenraumes sichern.
- Die Planung mit den Nachbargemeinden abstimmen.



#### Legende

- Kernbereich Gartenstadt (innerer Geltungsbereich I)
- Kernbereich Gartenstadt um die Bachstrasse (innerer Geltungsbereich I)
- Äusserer Bereich Gartenstadt (äusserer Geltungsbereich II)
- Parks, Grünstreifen (innerer Geltungsbereich I)
- Gebiete mit bestehenden Sondernutzungsplänen (Geltungsbereich S)

Abbildung 10 Geltungsbereiche Leitbild mit markierten Gartenstadtzonen, REL

### 3.3.3. Klimaanpassungsstrategie

Die Stadt Aarau erstellte in Anlehnung an den Leitfaden für hitzeangepasste Siedlungsentwicklung des Kantons eine Klimaanpassungsstrategie, welche am 19. September 2022 vom Stadtrat beschlossen wurde. Mit dem Konzept sollen vier übergeordnete Ziele zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung erreicht werden:




- I. Klimatisches Kaltluftsystem erhalten
- II. Entlastungswirkung mit Grün- und Freiraumstrukturen schaffen
- III. Hitzeminderung mit Wasser, Pflanzen und Materialisierung fördern
- IV. Klimaangepasstes Verhalten, Entwickeln und Realisieren fördern  
→ Unter gleichzeitiger Erhöhung von Aufenthaltsqualität und Biodiversität

Für den Siedlungstyp «Grüne Wohnstadt» respektive Gartenstadt werden folgende Massnahmen des Konzepts als besonders relevant angesehen:

- Kaltluftentstehungsgebiete sichern und mit dem Siedlungsraum verknüpfen
- Frischluftkorridore bzw. Kaltluftleitbahnen von Bebauung freihalten
- Verkehrsinfrastruktur verschatten
- Flächensparende (Mobilitäts-)Infrastruktur mit geringer Versiegelung erstellen
- Regenwasser speichern und wiederverwenden
- Klima- und standortangepasste Vegetation verwenden

Im konkretisierenden Beschrieb der Massnahmen hält die Klimaanpassungsstrategie fest, dass im Zusammenhang mit dem raumplanerischen Auftrag der Innenentwicklung Massnahmen bezüglich Grenzabstände für Baumpflanzungen und Grünflächenziffern zu prüfen sowie bei neuen Siedlungen grosse Grünflächenanteile einzuplanen sind und Gehölze erhalten und ergänzt werden sollen.

**Legende**

-  Hot Spot in der Nacht (Wohnumfeld)
-  Hot Spot am Tag (Wohnumfeld / Aufenthalt am Tag)
-  3.1 Gartenstadt

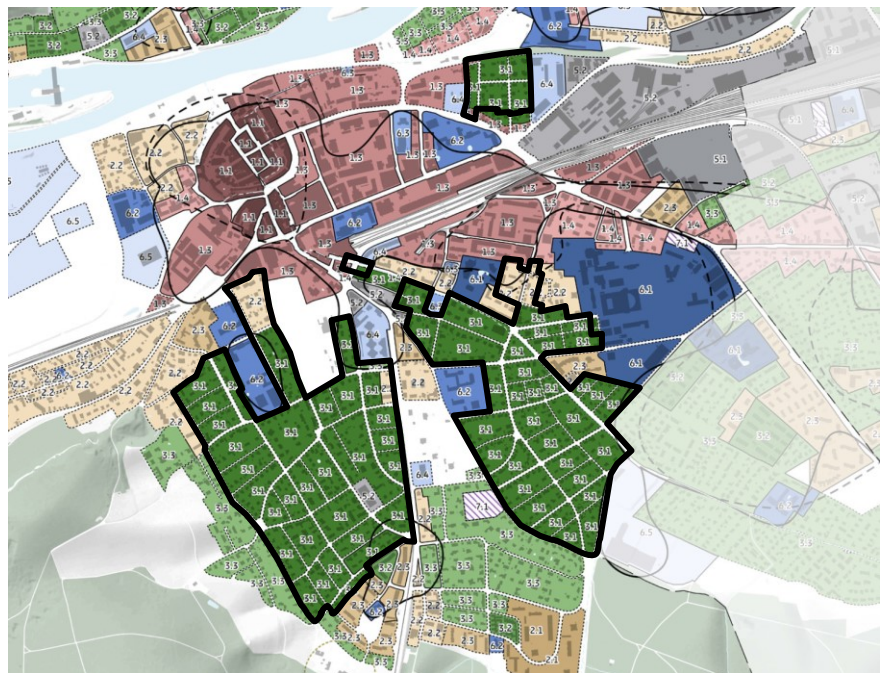





Abbildung 11 Ausschnitt Teilkonzept Hitzeminderung (Stand Sep. 2022) mit markierten Gartenstadtzonen

**Legende**

-  Gebäude in Siedlungsräumen mit Grünraumdefizit
-  Grünraumvernetzung als bioklimatische Entlastungsachsen und zur Förderung der ökologischen Vernetzung stärken
-  Gartenstadt: innenliegende Grünräume und Baumbestände erhalten und fördern

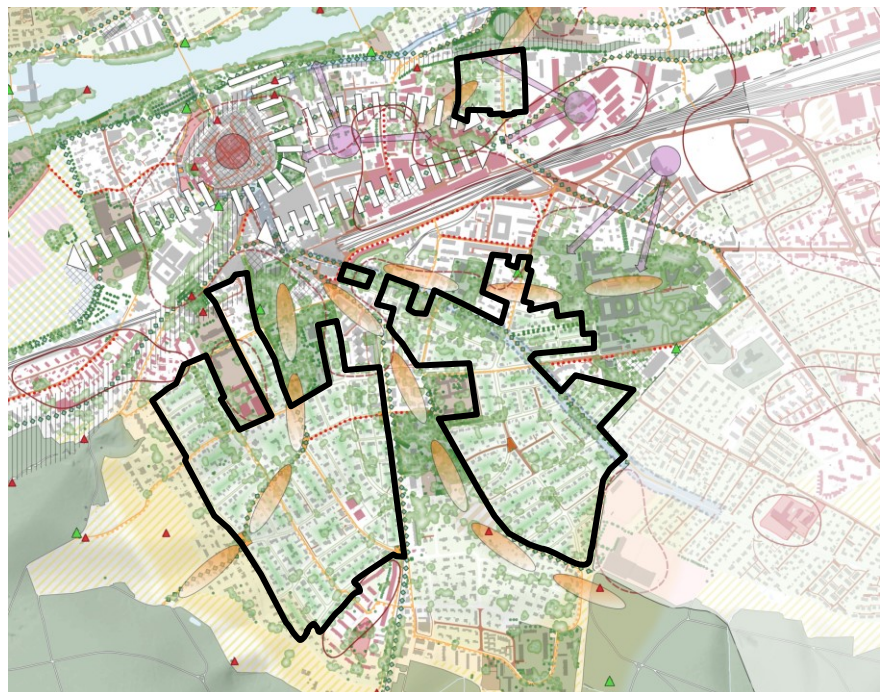


Abbildung 12 Ausschnitt Teilkonzept Entlastungssystem (Stand Sep. 2022) mit markierten Gartenstadtzonen

Als Umsetzungsempfehlungen auf gesetzlicher Stufe werden das Einbinden hitzerelevanter Belange in die BNO (z.B. Grünflächenziffer, Freihaltung Kaltluftkorridore, Baumpfanzpflicht), die Prüfung von Grenzabständen für Baumpflanzungen und die Thematisierung resp. Unterbindung der Verbauung innenliegender Freiräume von parzellenübergreifende Grünraumverbunden festgehalten.

### 3.3.4. Inventare der Objekte von kommunaler Bedeutung

Das Bauinventar und das Garteninventar sind in der kommunalen Nutzungsplanung bisher nicht umgesetzt, da die kommunalen Kulturschutzobjekte von der Gesamtrevision ausgekoppelt wurden. Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt in einer separaten Teilrevision. Im Perimeter der Gartenstadt weisen die Inventare folgende Einträge auf:

#### Bauinventar

Diverse schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler liegen innerhalb der Gartenstadtgebiete. Die Objekte wurden durch Fachleute nach fachlichen Kriterien (Zeitzeugen der Stadtentwicklung) erhoben (siehe Abbildung 13).

#### Garteninventar

Im kommunalen Inventar der historischen Gärten und Anlagen mit besonderen Objekten und Inventarobjekten finden sich mehrere Besondere Objekte und Inventarobjekte, welche im Bereich der Gartenstadt liegen. Das Inventar wurde auf Basis der Liste historische Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS), Kanton Aargau erstellt (siehe Abbildung 13).

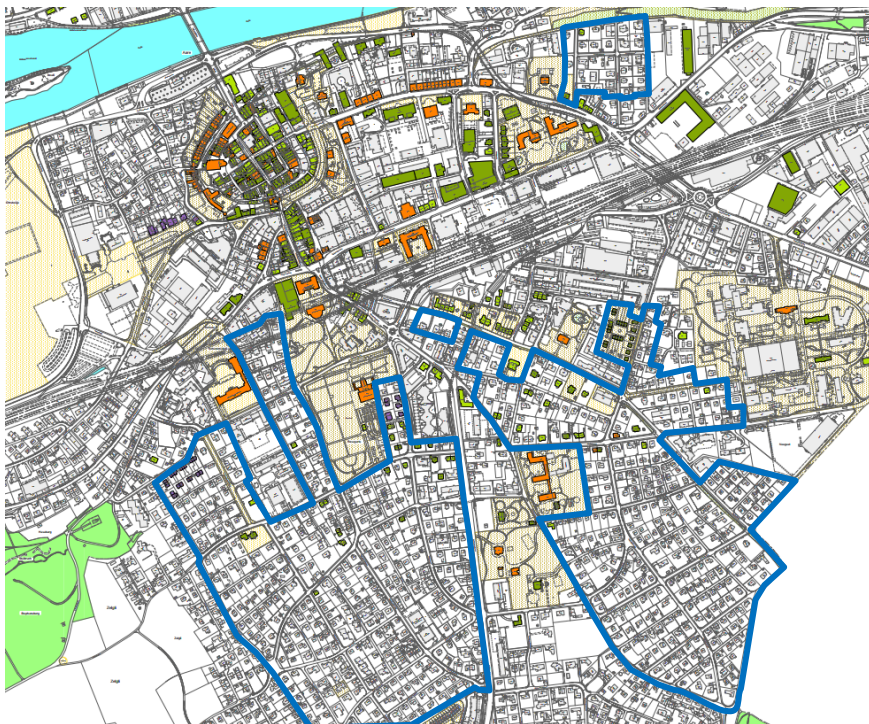


Abbildung 13 Bau- und Garteninventar mit markiertem Perimeter

#### Legende

##### Bauinventar

- Kantonale Schutzobjekte
- Kommunale Substanzschutzobjekte
- Inventarobjekte
- Ensembles

##### Garteninventar

- Besondere Objekte
- Inventarobjekte

### 3.3.5. Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 27. August 2018 (genehmigt am 11. März 2020) gelten für die zwei- und dreigeschossige Gartenstadtzone folgende Bestimmungen (ausser Absatz 2 in blau):

<sup>1</sup> Die Zonen dienen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. Zudem bezwecken sie die strukturelle Erhaltung und massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere.

<sup>2</sup> 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

§ 17 Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3)

beeinträchtigt würden, kann der Stadtrat reduzierte Grundmasse (GL und ÜZ) und eine erhöhte Grünflächenziffer festlegen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einordnen. Der Stadtrat setzt zur Beurteilung quartierrelevanter Themen eine Fachkommission ein.

<sup>4</sup> Die bestehenden strassenbegleitenden Baufluchten sind von Gebäuden freizuhalten, ausgenommen sind Klein- und Anbauten bis zu einer Gebäudefläche von 20 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 strassentypisch zu erstellen und dürfen nur für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

<sup>8</sup> Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.

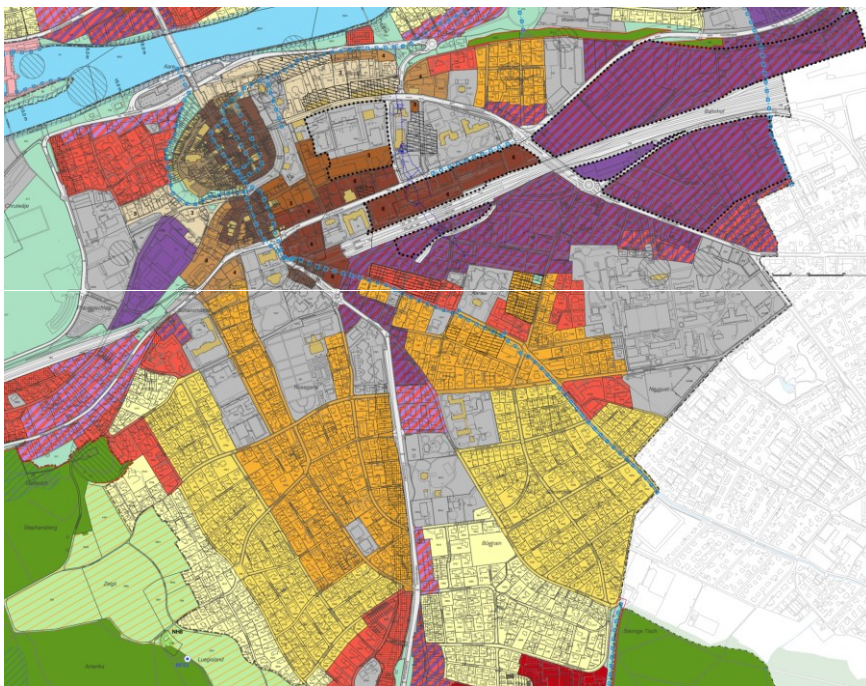
Die Baumasse werden gemäss § 9 Abs. 1 BNO in Anhang 1 geregelt. Folgend ein Ausschnitt der Nutzungsvorschriften zu der zwei- und dreigeschossigen Gartenstadtzone:

Bauzone	Abkürzung	Ausnutzungsziffer	Wohnanteil		Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe (in m)		Gesamthöhe (in m)		Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)	Empfindlichkeitsstufe	Zusätzliche und Sonderregelungen in § ...
			mindestens	höchstens		Flachdach strassenseitig	Firstdach traufseitig	Firstdach	Flachdach				
Gartenstadt (zwei- und dreigeschossig)	GS2	0.50	0.60	-	2	-	8.5	12	11	4	4	II	17
	GS3	0.60	0.60	-	3	-	12	15	14	5	8		

Abbildung 14 Ausschnitt der Bauzonenübersicht mit Baumassen und Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss § 9 Abs. 1 BNO

Der rechtsgültige Bauzonen- und Kulturlandplan weist in den Gartenstadtzonen eine Bestimmung zum Verzicht auf überlagernden Gewässerraum (Stadtbach) und als orientierende Inhalte, kantonale Denkmalschutzobjekte und eine archäologische Fundstelle im „Rössligut“ aus. Diese Einträge sind für die vorliegende Teilrevision jedoch nicht relevant.

<sup>3</sup> Die Genehmigung dieses Absatzes wurde durch das Verwaltungsgericht aufgehoben.



#### Legende

- Zone Gartenstadt zweigeschossig
- Zone Gartenstadt dreigeschossig
- Zone Gewässerraum / -verzicht auf üGR
- kantonale Denkmalschutzobjekte
- Archäologische Fundstelle ausserhalb Altstadt

Abbildung 15 Zusammengefügte Ausschnitte der Bauzonenpläne Nord und Süd

### 3.3.6. GIS-Auswertung Gartenstadt

Die im Zuge der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (siehe Kap. 2.6) erstellte GIS-Auswertung zeigt die nachfolgenden Ergebnisse auf:

In einen widerrechtlichen Zustand fallen mit den ursprünglich beabsichtigten Bestimmungen, also einer minimalen Grünflächenziffer von 0.45, einer maximalen Überbauungsziffer von 0.35 und einer maximale Gebäudelänge von 22 m, gesamthaft 236 respektive 27% der Parzellen in den Gartenstadtzonen.






Bei separater Betrachtung der einzelnen Ziffern werden die nachfolgende Anzahl der Parzellen widerrechtlich:

- 185 Parzellen unterschreiten die Grünflächenziffer (22%)
- 26 Parzellen überschreiten die Überbauungsziffer (3%)
- 71 Parzellen weisen eine zu hohe Gebäudelänge auf (8%)

---

Ursprüngliche Bestimmungen aus der Gesamtrevision

### Legende

-  Gebäudelänge > 22m
-  Überbauungsziffer  $\leq 0.35$
-  Überbauungsziffer > 0.35
-  Grünflächenziffer  $\geq 0.45$
-  Grünflächenziffer < 0.45

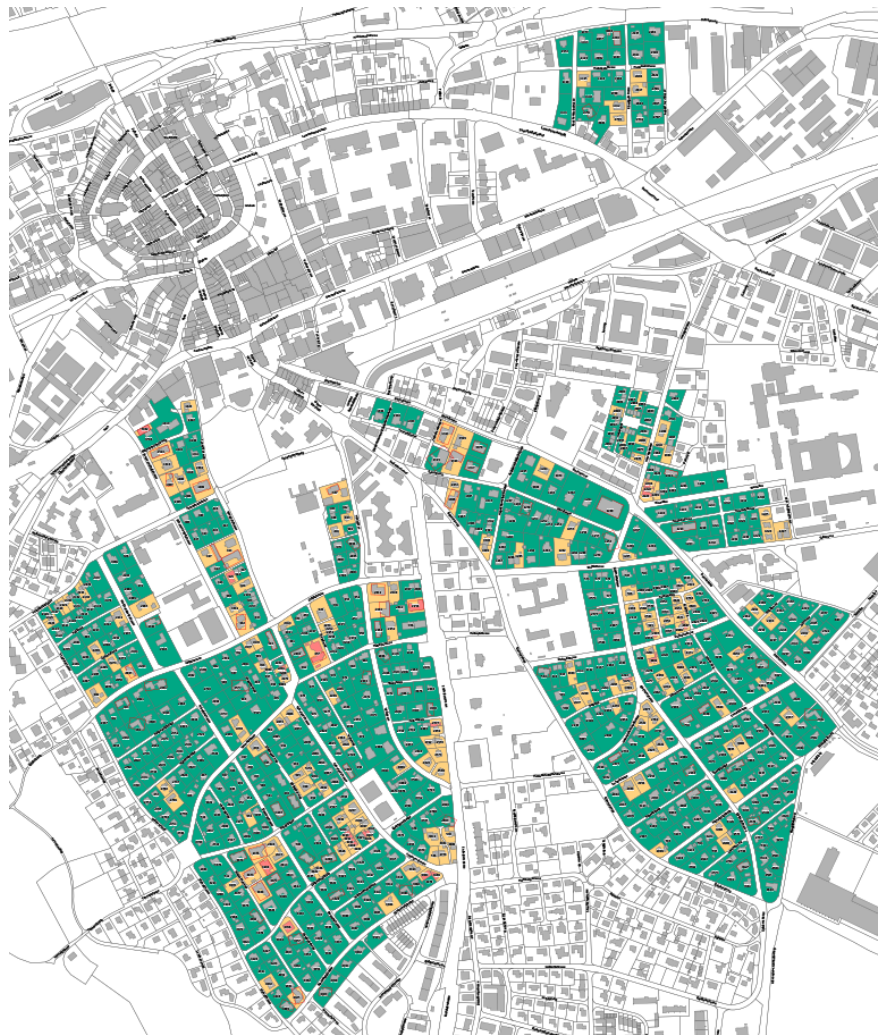


Abbildung 16 Übersicht der Rechtmässigkeit mit den Bestimmungen aus der BNO

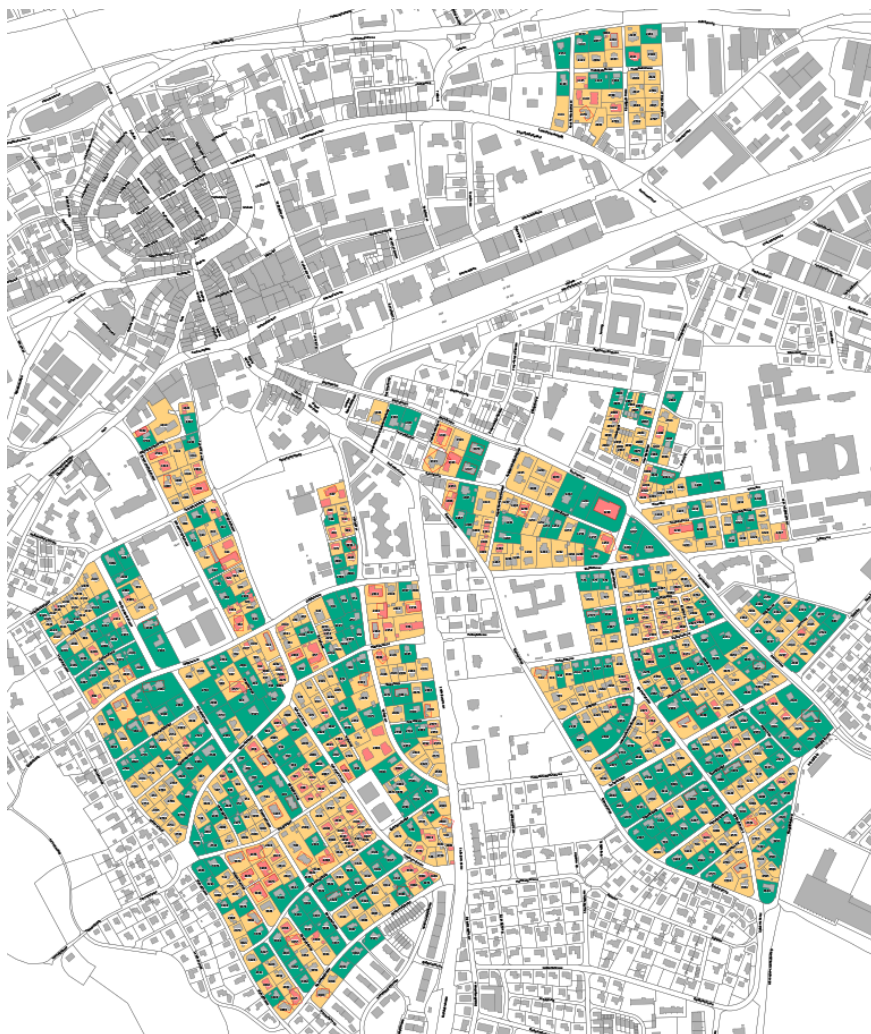
### Ursprüngliche Nutzungsziffern der Beschwerdeführenden

In einen widerrechtlichen Zustand fallen mit den ursprünglichen Anträgen der Beschwerdeführenden, also einer minimalen Grünflächenziffer von 0.60, einer maximalen Überbauungsziffer von 0.25 und einer maximalen Gebäudelänge von 22m, gesamthaft 555 respektive 65% der Parzellen in den Gartenstadtzonen.

Bei separierter Betrachtung der Ziffern werden die nachfolgende Anzahl der Parzellen widerrechtlich:

- 532 Parzellen unterschreiten die Grünflächenziffer (62%)
- 169 Parzellen überschreiten die Überbauungsziffer (20%)
- 71 Parzellen weisen eine zu hohe Gebäudelänge auf (8%)

Hinweis: Nach Vorliegen dieser GIS- Auswertung reduzierten die Beschwerdeführenden im Antrag die minimale GZ auf 0.55.



**Legende**

- ▭ Gebäudelänge > 22m
- ▭ Überbauungsziffer ≤ 0.25
- ▭ Überbauungsziffer > 0.25
- ▭ Grünflächenziffer ≥ 0.60
- ▭ Grünflächenziffer < 0.60

Abbildung 17 Übersicht der Rechtmässigkeit mit den ursprünglichen Anträgen der Beschwerdeführenden

**3.3.7. Planungszone Gartenstadt**

Für die Planungszone Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3), bezüglich Gebäudelänge (GL), Überbauungsziffer (ÜZ) und Grünflächenziffer (GZ), gilt folgendes übergeordnetes Recht:

<sup>1</sup> Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen.

<sup>2</sup> Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern, längstens 5 Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren. Die Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat.

[...]

---




BauG § 29 Planungszone

Während der Geltungsdauer von längstens fünf Jahren wendet die Stadt gemäss eigenem Beschluss *vorläufig* die von den Beschwerdeführenden gestellten Forderungen an:

- Grünflächenziffer (GZ) von 0.55
- Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25

Die Anwendung erfolgt jeweils im Einvernehmen mit den Baugesuchsstellenden damit die Baugesuche nicht blockiert werden, aber die neue Ordnung nicht präjudiziert wird.

#### Legende

-  Perimeter Planungszone
-  Zone Gartenstadt zweigeschossig
-  Zone Gartenstadt dreigeschossig

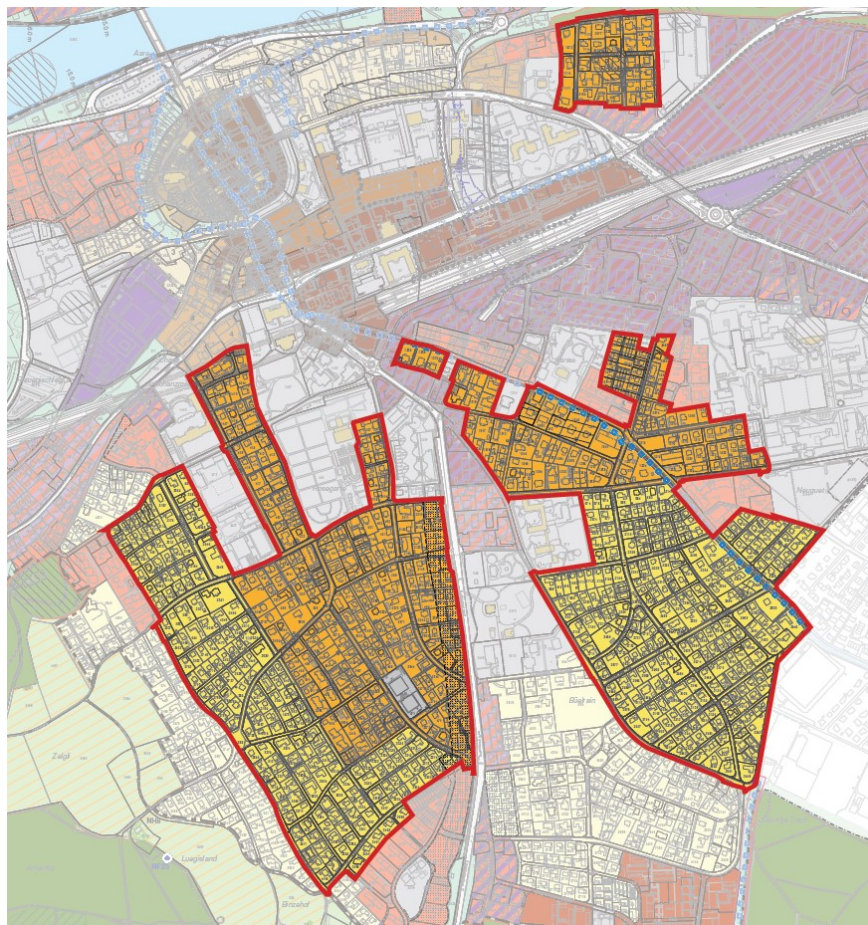


Abbildung 18 Situationsplan Planungszone

## 4. Abgrenzung Perimeter

### 4.1. Fragestellung

Vorliegend wird überprüft, ob sich aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts eine Anpassung des Perimeters der Gartenstadtzone aufdrängt.

Der Perimeter der aktuell rechtskräftigen Gartenstadtzonen basiert auf dem ISOS, der Ortsbildstudie Gartenstadt von 2010/2012 und den Gartenstadtrichtlinien 2012 sowie auf den Planungszielen und Handlungsempfehlungen des REL. Es sind Abweichungen bei der räumlichen Dimensionierung zwischen diesen Planungsinstrumenten feststellbar. So reichen die Geltungsbereiche der Richtlinien weiter als die Fläche der Gartenstadtzonen (mit Ausnahme des Rössliguts). Das ISOS grenzt den Raum im Süden hingegen stärker ein. Die Unterschiede sind in der nachfolgenden Grafik abgebildet.



Abbildung 19 Vergleich der Perimeter ISOS (grau) und Gartenstadtzonen (blau)

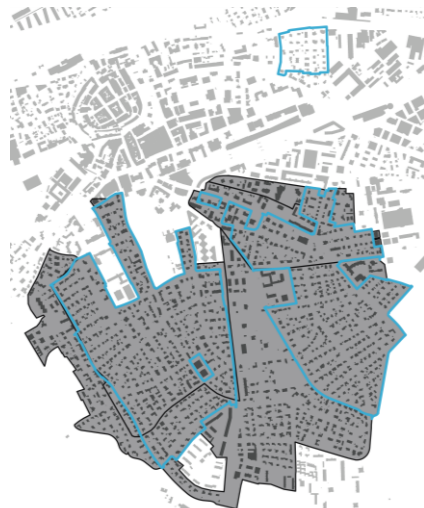


Abbildung 20 Vergleich der Perimeter Gartenstadtrichtlinie (grau) und Gartenstadtzonen (blau)

Im Vergleich zu den Gartenstadtrichtlinien wurden gestützt auf eine städtebauliche Analyse, welche im Rahmen der Gesamtrevision erfolgte, folgende Bereiche vom Perimeter ausgenommen: die Zonen für öffentliche Nutzung, die Überbauungen Goldern, Binzenhof und Distelbergstrasse sowie der Schild zwischen Bachmattweg und Bahnhof. Diese Gebiete verfügen nicht über die Gartenstadt-typische Struktur mit Punktbauten, viel Grünraum, kleinteiligen Parzellen und Vorgärten mit Hecken, Zäunen oder Gartenmauern. Das Rössligut wurde hingegen ergänzt. Das Quartier verfügt über die Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gartenstadt und wird im ISOS auch gleich wie die Gartenstadtquartiere im Zelgli und Gönhard qualifiziert.

### 4.2. Struktur und Abgrenzung der Zonierung

Eine Zone zeichnet sich in der Regel aus durch ihre ähnliche Typologie, Körnigkeit der Bauten und Umgebungsgestaltung. Die Zusammengehörigkeit sind in nachfolgendem Schwarzplan und dem Luftbild auch für die Gartenstadt ablesbar.



Abbildung 21 Schwarzplan mit eingezeichneten Perimeter Gartenstadt



Abbildung 22 Orthofoto mit eingezeichneten Perimeter Gartenstadt

Die dreigeschossige Gartenstadtzone umfasst die zentrumsnahen Gartenstadtgebiete der W3bis, der W3 an der Bachstrasse und im Rössligut sowie der, an die W3bis grenzenden, W2 an der Hohlgrasse aus dem früheren Zonenplan. Die zweigeschossige Gartenstadtzone (§ 17 nBNO) umfasst die Gartenstadtgebiete der ehemaligen Zonen E (ISOS-Gebiet 15) und W2 im Zelgli sowie die ehemalige Zone E (ISOS-Gebiet 14) im Gönhard.

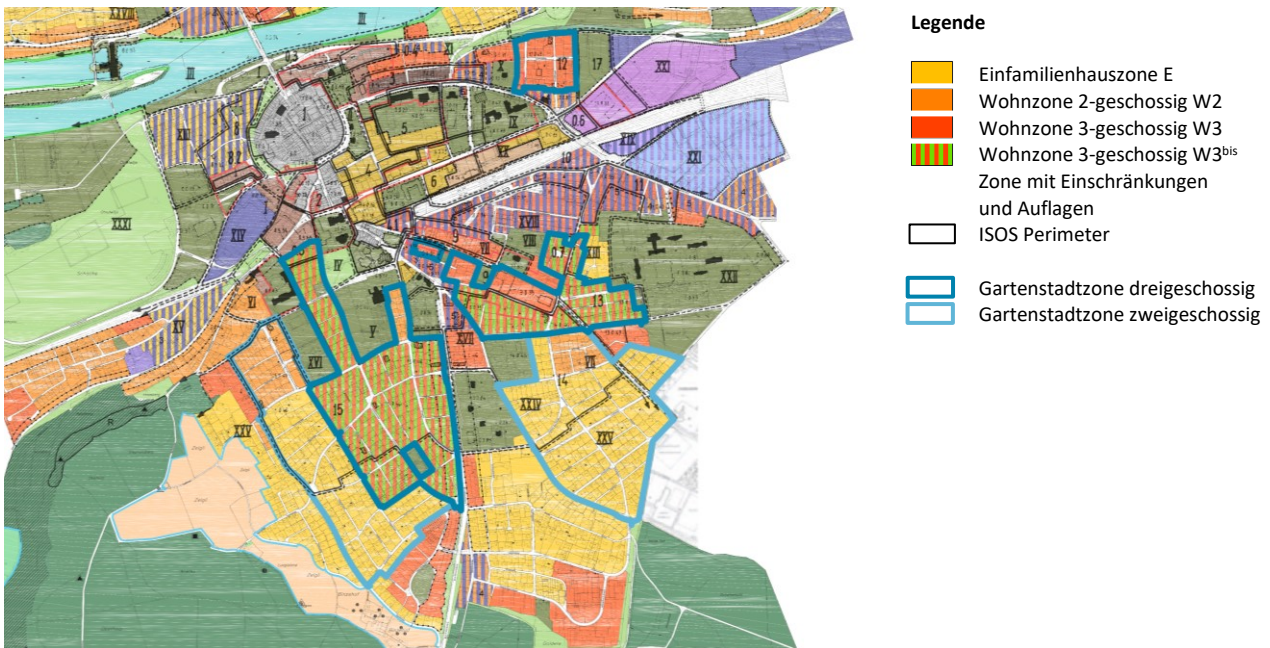


Abbildung 23 Ehemaliger Zonenplan mit überlagertem ISOS und den Gartenstadtzonen

### 4.3. Zwischenfazit

Die im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommene Zuteilung der Zonierung der beiden Gartenstadtzonen (GS2 und GS3) wird nach wie vor als sachgerecht beurteilt. Die Zonierung der Gartenstadt wird somit so beibehalten, wie sie genehmigt worden und rechtskräftig ist.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung aufgrund der Planbeständigkeit nach so kurzer Zeit ohnehin nur sehr schwer zu begründen wäre (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Das Urteil des Verwaltungsgerichts verändert die entsprechende Ausgangslage nicht. Hinzu kommt, dass auch die Bestimmungen zur strukturellen Erhaltung der Gartenstadt (§ 17 Abs. 1 sowie Abs. 3 bis 7 BNO) ebenso in Rechtskraft erwachsen sind.

In Kapitel 6.2.1 wird, in Ergänzung zur hier diskutierten Zonierung die Frage diskutiert, ob inner- und ausserhalb des ISOS-Perimeters unterschiedliche Ziffern festgelegt werden sollen.

## 5. Umsetzung Klimaanpassungsstrategie

### 5.1. Fragestellung

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, inwieweit die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau eine Unterstützung im Hinblick auf die Festlegung der Grünflächen- und Überbauungsziffer liefern kann.

### 5.2. Sicherung der Grünraumstruktur

In den Gartenstadtgebieten bilden häufig punktförmige Bauten einen strassenabgewandten Grünraumverbund, welcher gemäss Klimaanpassungsstrategie als Kaltluftkorridor und Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Die untenstehenden Abbildungen zeigen dieses Prinzip anhand von (verschiedenen) Gevierten im Gebiet Zelgli auf.

#### Legende







-  Grünfläche innen
-  Grünfläche aussen
-  Umfriedung
-  Bauflucht aussen
-  Bauflucht innen
-  Gartenstadt: innenliegende Grünräume und Baumbestände erhalten und fördern



Abbildung 24 Städtebauliche Regelbauweise (©Gartenstadtquartiere Aarau, Richtlinien für Bauvorhaben, 2012)



Abbildung 25 Grünräume, Kaltluftströme und Strömungsrichtung (©Klimaanpassungsstrategie, 2022)

Die Sicherung dieser typischen Struktur erfolgt einerseits durch die Festlegung von Nutzungsziffern, andererseits über die folgenden, bereits rechtskräftigen, ergänzenden Bestimmungen aus § 17 BNO:

<sup>3</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einordnen. Der Stadtrat setzt zur Beurteilung quartierrelevanter Themen eine Fachkommission ein.

<sup>4</sup> Die bestehenden strassenbegleitenden Baufluchten sind von Gebäuden freizuhalten, ausgenommen sind Klein- und Anbauten bis zu einer Gebäudefläche von 20 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.

### 5.3. Zwischenfazit

Mit den oben erwähnten Bestimmungen können Elemente der Klimaanpassungsstrategie für die Gartenstadt in gewisser Weise faktisch als umgesetzt betrachtet werden. Die Umsetzung für die übrigen Gebiete der Stadt wird zu gegebener Zeit im Rahmen von laufenden Projekten oder künftigen Planungsverfahren erfolgen.

Es bleibt festzuhalten, dass die Festlegung einer sachgerechten Überbauungs- und Grünflächenziffer die Klimaanpassungsstrategie mit unterstützt: Je mehr Grünfläche erhalten bleibt bzw. geschaffen werden kann, umso besser ist dies für das Stadtklima.

## 6. Überbauungs- und Grünflächenziffer

Im vorliegenden Kapitel folgt eine vertiefte Überprüfung und Bewertung der Überbauungs- und der Grünflächenziffer. Hierbei werden auch verschiedene Auswertungen aus der GIS-Analyse erläutert, die einen wichtigen Bestandteil der Interessenabwägung bilden.

Zu Beginn wird das Zusammenspiel der beiden Nutzungsziffern erläutert (Kapitel 6.1), bevor in Kapitel 6.2 die vertiefte Auseinandersetzung verschiedener Ziffern auf Basis der GIS-Analyse und in Kapitel 6.3 schliesslich ein Zwischenfazit folgen.

### 6.1. Wirksamkeit / Zusammenspiel der Nutzungsziffern

#### 6.1.1. Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

In der dreigeschossigen Gartenstadtzone gilt eine Ausnutzungsziffer (AZ) von maximal 0.6 und in der zweigeschossigen eine solche von 0.5.

Die *Ausnutzungsziffer* bildet sich aus dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die *Überbauungsziffer* ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (siehe Kap. 3.2.4).

Die Umrechnung zwischen diesen Ziffern funktioniert jedoch nicht einfach, indem die Ausnutzung durch die Anzahl Voll- und Dachgeschosse gerechnet werden kann und so die Überbauungsziffer resultieren würde. Dies u.a., da zur Überbauungsziffer die gesamte Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gehört (Definition nach IVHB, siehe Kap. 6.1.3).

Durch die rechtskräftig festgelegte AZ resultiert in der Zone GS2 bei der Umrechnung, mit Berücksichtigung eines möglichen Ausbaus des Dachgeschosses, eine Überbauungsziffer für das Hauptgebäude von mindestens 0.19 (wenn alle Vollgeschosse gleich gross übereinander angeordnet werden), in der Zone GS3 eine solche von mindestens 0.17 (siehe Abbildung 26).

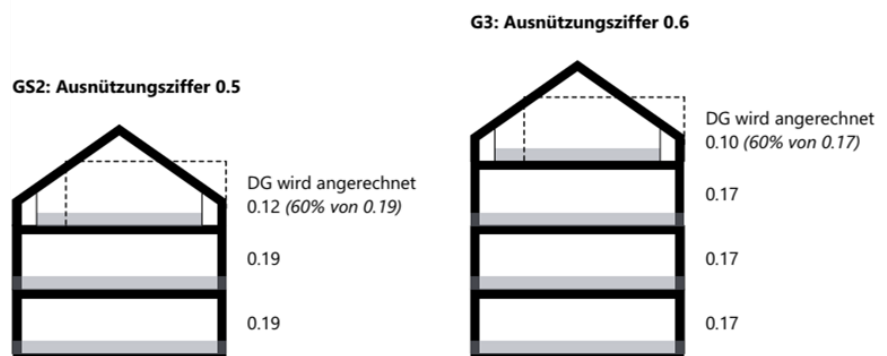


Abbildung 26 Umrechnung der AZ in die min. notwendige ÜZ, um die AZ erreichen zu können

Anbauten, Kleinbauten wie Garagen und Carports, aber auch vorspringende Gebäudeteile, die das Mass von 1,2 m überschreiten (z.B. Balkone), deren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer ebenfalls zu berücksichtigen sind, sind dabei noch nicht eingerechnet. Es ist deshalb mit weiteren rund 0.1 anrechenbare Gebäudefläche zu rechnen (vgl. dazu Kapitel 7.3). Vor diesem Hintergrund wird eine Überbauungsziffer von 0.3 als realistisch und sachgerecht erachtet:

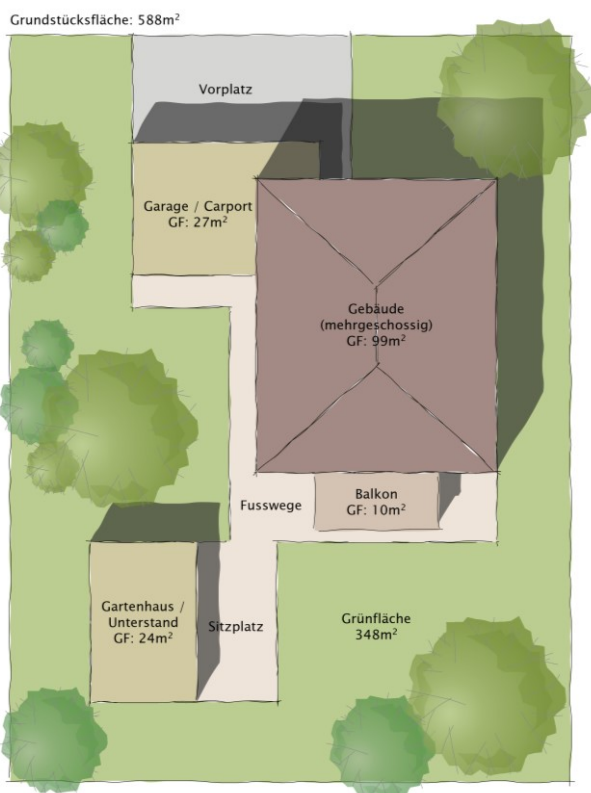
$$\rightarrow 0.19 + 0.1 = 0.29 \quad \text{aufgerundet } 0.30$$

### 6.1.2. Grünflächenziffer

Zur anrechenbaren Grünfläche zählen nur natürliche Bodenflächen (siehe Kap. 3.2.4), womit versiegelte Flächen wie Abstell- oder Gartensitzplätze, Vorplätze, Fusswege sowie Platzgestaltungen, Steingärten und Pools nicht angerechnet werden können. Diese betragen regelmässig rund 20%. Die Grünflächenziffer ist somit nicht einfach der Umkehrwert der Überbauungsziffer. Daraus ergibt sich, dass die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer zusammengerechnet jeweils rund 80% der Parzellenfläche ausmachen.

### 6.1.3. Berechnungsbeispiel

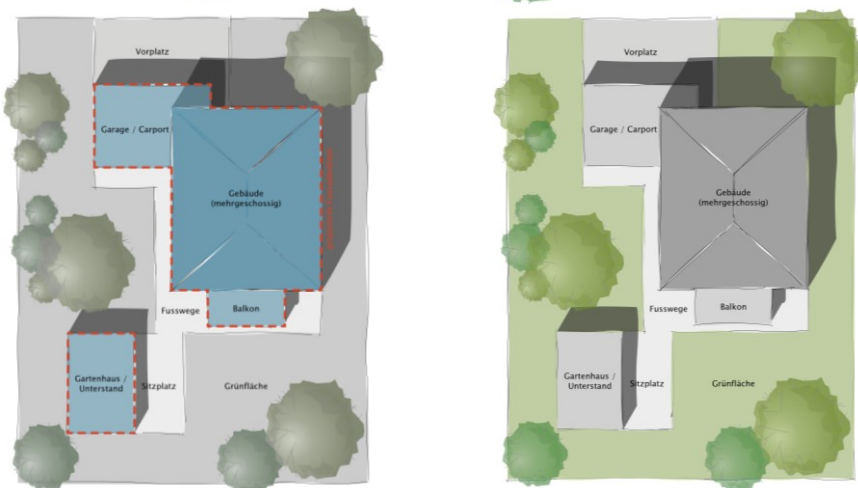
In den nachfolgenden Grafiken wird die Wirksamkeit der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer anhand der Typologie Gartenstadt visualisiert.



#### Resultierende Nutzungsziffern

Überbauungsziffer von 0.27  
 $160m^2 \div 588m^2 = 0.27$

Grünflächenziffer von 0.59  
 $348m^2 \div 588m^2 = 0.59$



#### Legende

- anrechenbare Gebäudefläche
- anrechenbare Grünfläche
- - - projizierte Fassadenlinie

Abbildung 27 Schematisches Berechnungsbeispiel für die Typologie Gartenstadt

## 6.2. GIS-Auswertung

Die ermittelten Resultate der Berechnungen bezüglich Grünflächenziffer, Überbauungsziffer und Gebäudelänge werden in der in Kapitel 3.3.6 erwähnten GIS-Auswertung parzellenspezifisch in Tabellen und in Plänen verortet zusammengefasst. Die Daten zeigen den Zustand im April 2020 auf (die Orthofotos wurden am 22. und 23. April aufgenommen, die AV-Daten haben den Stand 23. April 2020).

Auf Basis dieser Daten werden in den nachfolgenden Unterkapiteln verschiedene Kennziffern zur Grünflächen- und Überbauungsziffer ausgewertet und dargestellt. Dabei wird auch geprüft, inwiefern die einzelnen Ziffern dem Bestand entsprechen bzw. diesem widersprechen.

### 6.2.1. Ziffern unterschieden nach Lage innerhalb/ausserhalb des ISOS

Die rechtskräftigen und beizubehaltenden Gartenstadtzonen decken sich nicht mit dem Gartenstadtperimeter im ISOS (d.h. namentlich mit den Gebieten 14 und 15, siehe Kapitel 3.1.2 sowie Kapitel 4.1 und Abb. 19).

Es stellt sich deshalb die *Grundsatzfrage*, ob für die Gebiete inner- und ausserhalb des ISOS-Perimeters unterschiedliche Überbauungs- bzw. Grünflächenziffern festgelegt werden sollen (dann würden innerhalb der Gartenstadt sogar vier unterschiedliche Regelungen gelten: GS2 und GS3 mit jeweils unterschiedlichen Ziffern inner- und ausserhalb).

Nachfolgend werden deshalb verschiedene denkbare Überbauungs- und Grünflächenziffern aufgeteilt nach ihrer Lage inner- bzw. ausserhalb des ISOS-Perimeters dargestellt. Die Spalte «rechtmässig» zeigt, wie viele Grundstücke die jeweilige Ziffer erfüllen, die Spalte «widerrechtlich» zeigt jeweils, wie viele die jeweilige Ziffer nicht erreichen.

Insgesamt liegen 599 Grundstücke in der Gartenstadtzone innerhalb des ISOS-Perimeters und 260 Grundstücke in der Gartenstadtzone ausserhalb desselben.

#### Grünflächenziffer innerhalb ISOS

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.40</b>	515	86%	84	14%
<b>0.45</b>	463	77%	136	23%
<b>0.50</b>	397	66%	202	34%
<b>0.55</b>	306	51%	293	49%
<b>0.60</b>	221	37%	378	63%

#### Grünflächenziffer ausserhalb ISOS

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.40</b>	235	90%	25	10%
<b>0.45</b>	211	81%	49	19%
<b>0.50</b>	183	70%	77	30%
<b>0.55</b>	150	58%	110	42%
<b>0.60</b>	106	41%	154	59%

Die Auswertung der verschiedenen Grünflächenziffern zeigt, dass die Grössenordnungen bzw. die relativen Anteile, ob eine Ziffer erreicht oder nicht erreicht wird, in den Grundstücken innerhalb des ISOS-Perimeters *sehr vergleichbar* sind mit den Grundstücken ausserhalb. Die grösste Differenz zeigt sich bei einer Grünflächenziffer von 0.55 mit 7

Prozentpunkten Unterschied. Nur knapp die Hälfte der Parzellen innerhalb des ISOS Gebiets weisen eine Grünfläche von mindestens 55% der Grundstücksfläche auf.

#### Überbauungsziffer innerhalb ISOS

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.20</b>	353	59%	246	41%
<b>0.25</b>	475	79%	124	21%
<b>0.30</b>	549	92%	50	8%
<b>0.35</b>	583	97%	16	3%

#### Überbauungsziffer ausserhalb ISOS

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.20</b>	141	54%	119	46%
<b>0.25</b>	215	83%	45	17%
<b>0.30</b>	240	92%	20	8%
<b>0.35</b>	250	96%	10	4%

Auch bei der Betrachtung der verschiedenen Überbauungsziffern zeigt sich kein wesentlicher Unterschied zwischen den Grundstücken inner- oder ausserhalb des ISOS-Perimeters. So hätten beispielsweise bei einer ÜZ von 0.3 in beiden Gebieten nur rund 8% die Ziffer bereits ausgereizt. Bei einer ÜZ von 0.25 sind es um die 20%. Interessant ist, dass ausserhalb des ISOS-Perimeters mehr Parzellen eine ÜZ von maximal 0.25 einhalten könnten wie innerhalb.

Anhand dieser Zahlen lässt sich kein relevanter Unterschied zwischen den betrachteten Flächen feststellen. Die Strukturen der Gartenstadt sind über den Perimeter der rechtskräftigen Gartenstadtzone hinweg sehr vergleichbar, wie dies auch in Kapitel 4.1.1 festgestellt wird. Gesamtheitlich betrachtet können keine Gebiete klar von anderen abgegrenzt werden. Dies gilt für die obigen Darstellungen aufgrund der GIS-Auswertung und zeigt sich auch in der Realität. So ist zum Beispiel die Grenze zwischen den Gebieten innerhalb des ISOS-Perimeters und denjenigen ausserhalb desselben (siehe oben, Kapitel 3.1.2) vor Ort nicht erkennbar. Zudem finden sich in den Gebieten *innerhalb des ISOS-Perimeters* verschiedene, für die Gartenstadt eher «untypische» Überbauungen, während solche sich in den Gebieten *ausserhalb des ISOS-Perimeters* weniger häufig sind. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, die gleiche Überbauungsziffer und Grünflächenziffer für den *gesamten Perimeter* Gartenstadt festzulegen.

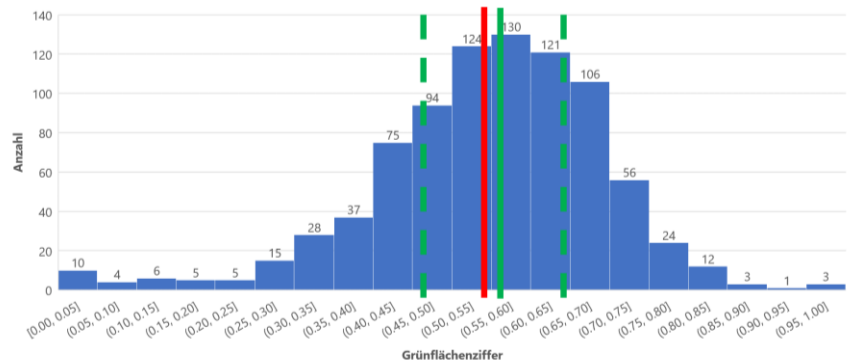
Im Folgenden werden die verschiedenen denkbaren Ziffern daher jeweils über die gesamte Gartenstadtzone hinweg ausgewertet, sowohl quantitativ wie räumlich.

#### **6.2.2. Auswertungen zur Grünflächenziffer (GZ)**

Die Auswertungen stellen den heutigen Bestand dar.

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.40</b>	750	87%	109	13%
<b>0.45</b>	674	78%	185	22%
<b>0.50</b>	580	68%	279	32%
<b>0.55</b>	456	53%	403	47%
<b>0.60</b>	327	38%	532	62%

Aus der tabellarischen Auflistung ist erkennbar, dass 423 der insgesamt 859 Parzellen, also knapp 50% eine Grünflächenziffer zwischen 0.4 und 0.6 aufweisen. Während eine Ziffer von 0.5 noch von ca. 2/3 der Grundstücke eingehalten werden kann, so sind es bei der Ziffer 0.55 ein wenig mehr als die Hälfte.



Untere Quartile 0.465  
 25% der Werte kleiner, 75% grösser  
 Obere Quartile 0.646  
 75% der Werte kleiner, 25% grösser  
 Mittelwert (Durchschnitt) 0.547  
 Median 0.559  
 Median: 50% der Werte kleiner, 50% grösser  
 Standardabweichung 0.148

Abbildung 28 Quantitative Verteilung der Grünflächenziffer bei den Parzellen in den Gartenstadtzonen

Die quartiertypische GZ liegt gemäss der quantitativen Verteilung zwischen 0.45 und 0.65. Der Mittelwert kommt bei rund 0.55 zu liegen.

### 6.2.3. Auswertungen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Auswertungen stellen den heutigen Bestand dar.

	rechtmässig		widerrechtlich	
	absolut	relativ	absolut	relativ
<b>0.20</b>	494	58%	365	42%
<b>0.25</b>	690	80%	169	20%
<b>0.30</b>	789	92%	70	8%
<b>0.35</b>	833	97%	26	3%

Die tabellarische Zusammenstellung zeigt auf, dass etwas mehr als ein Fünftel der Grundstücke eine Ziffer zwischen 0.20 und 0.25 aufweisen (196 von 859 Grundstücken) und somit etwas weniger als ein Viertel der Parzellenfläche überbaut haben. Während die Überbauungsziffer 0.25 von rund 80% der Grundstücke eingehalten werden kann, können fast alle (97%) die Ziffer 0.35 einhalten. Auf all diesen Parzellen bestehen somit bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten, d.h. es könnte mehr Fläche überbaut werden. Es wird im Folgenden darum gehen zu prüfen, welche Auswirkungen dies auf den beabsichtigten Erhalt der Gartenstadtstruktur hat.

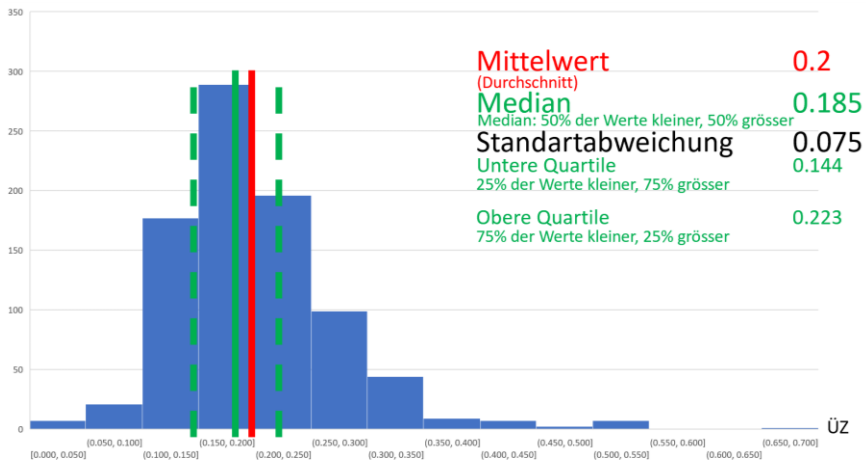


Abbildung 29 Quantitative Verteilung der Überbauungsziffer bei den Parzellen in den Gartenstadtzonen

Die quartiertypische ÜZ liegt gemäss der quantitativen Verteilung zwischen 0.15 und 0.25. Der Mittelwert kommt bei rund 0.2 zu liegen. Diesen Wert erwähnt auch das Urteil des Verwaltungsgerichts (Erwägung 5.3.1, S. 37).

#### 6.2.4. Räumliche Auswertung

In der Auswertung von 2020 werden die Überbauungsziffern 0.25 und 0.35 sowie die Grünflächenziffern 0.45 und 0.6 räumlich dargestellt (siehe Kap. 3.3.6). Die nachfolgenden Grafiken zeigen in der gleichen Optik die Zwischengrößen auf.

##### Legende

- GZ < 0.50
- GZ ≥ 0.50
- ÜZ ≤ 0.30
- ÜZ > 0.30

Grünflächenziffer		0.50
	Anzahl	Prozent
rechtmässig	580	68%
widerrechtlich	279	32%
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>

Überbauungsziffer		0.30
	Anzahl	Prozent
rechtmässig	789	92%
widerrechtlich	70	8%
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>

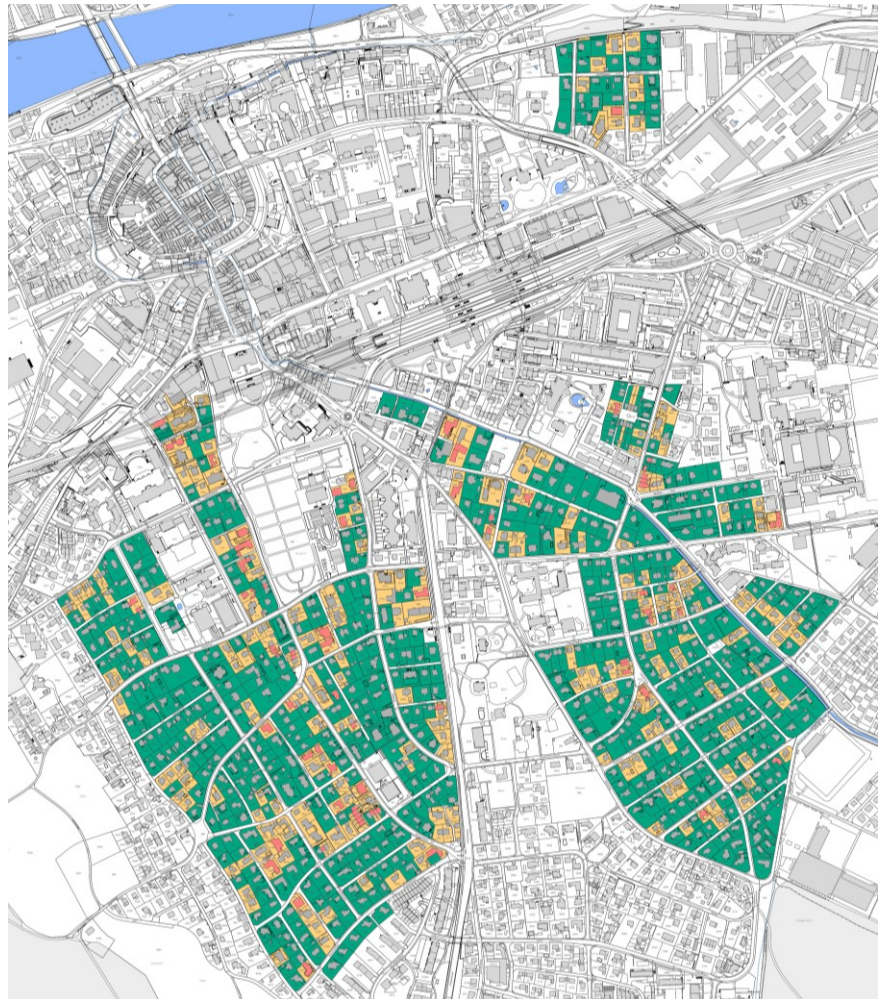
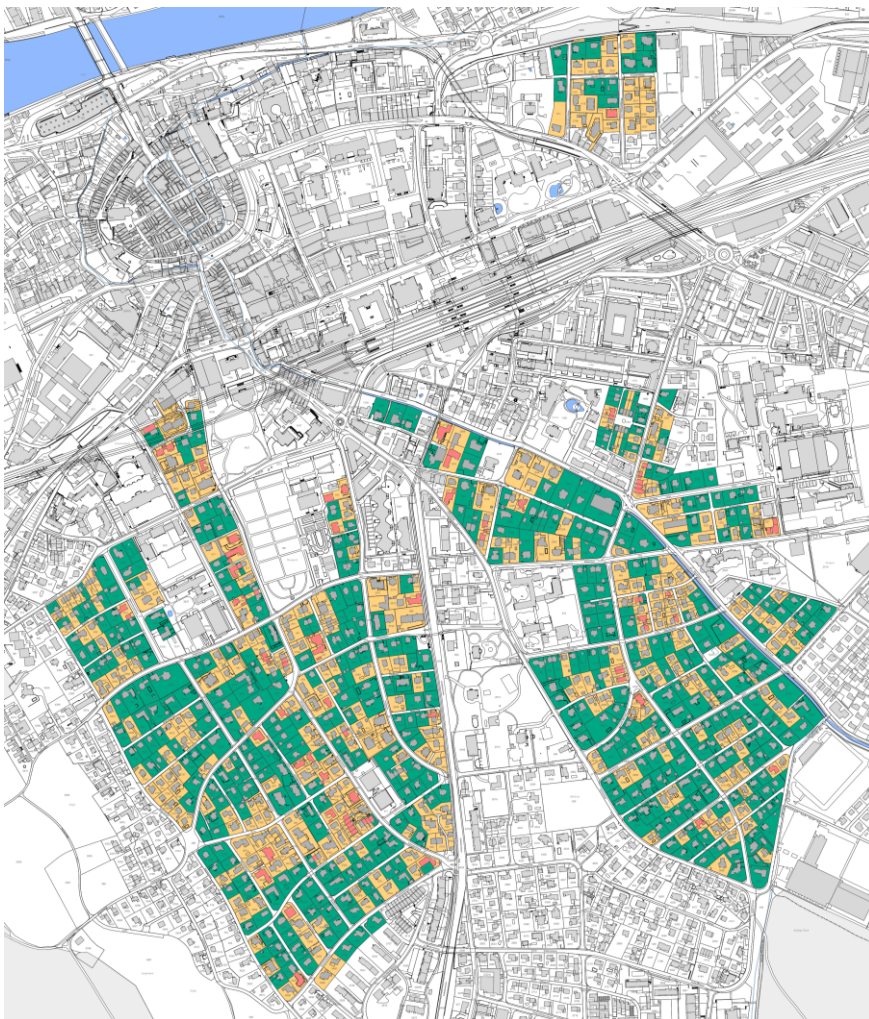


Abbildung 30 GIS-Auswertung GZ 0.5 / ÜZ 0.30

Die Grundstücke, welche die max. Überbauungsziffer von 0.3 überschreiten, weisen meist eine Grünflächenziffer von unter 0.5 auf. Sie fallen in dieser Konstellation «doppelt» ins Widerrecht. Der widerrechtliche Anteil beträgt in Kombination dieser Nutzungsziffern ungefähr ein Drittel aller Parzellen.



**Legende**

- GZ < 0.55
- GZ ≥ 0.55
- ÜZ ≤ 0.30
- ÜZ > 0.30

Grünflächenziffer		0.55	
	Anzahl	Prozent	
rechtmässig	456	53%	
widerrechtlich	403	47%	
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>	

Überbauungsziffer		0.30	
	Anzahl	Prozent	
rechtmässig	789	92%	
widerrechtlich	70	8%	
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>	

Abbildung 31 GIS-Auswertung GZ 0.55 / ÜZ 0.3

Die Grundstücke, welche die max. Überbauungsziffer von 0.3 überschreiten, weisen auch eine Grünflächenziffer von unter 0.55 auf. In dieser Kombination fallen rund 47% der Parzellen ins Widerrecht. Eine Grünflächenziffer von min. 0.55 fällt besonders für das Rössli- und für mehrere Quartiere des Gebiets Zelgli und für den nördlichen Bereich des Gebiets Gönhard zu hoch aus.

**6.2.5. Abhängigkeit der Nutzungsziffern von der Parzellengrösse**

Eine höhere Grünflächenziffer wird auf grossen Parzellen einfacher erreicht als auf kleineren. Der Fussabdruck eines Gebäudes nimmt in der Regel nicht proportional zur Parzellenfläche zu und die Erschliessungsfläche bleibt jeweils ungefähr gleich gross (kein proportionales Verhalten). Bei der Festlegung einer angemessenen GZ muss somit das Augenmerk speziell auf den kleineren Grundstücken liegen.

Die beiden nachfolgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der ÜZ sowie der GFZ aufgeteilt nach Grundstücksgrössen.

Markiert sind zwei denkbare und im Folgenden diskutierte Werte für die ÜZ und die GFZ.

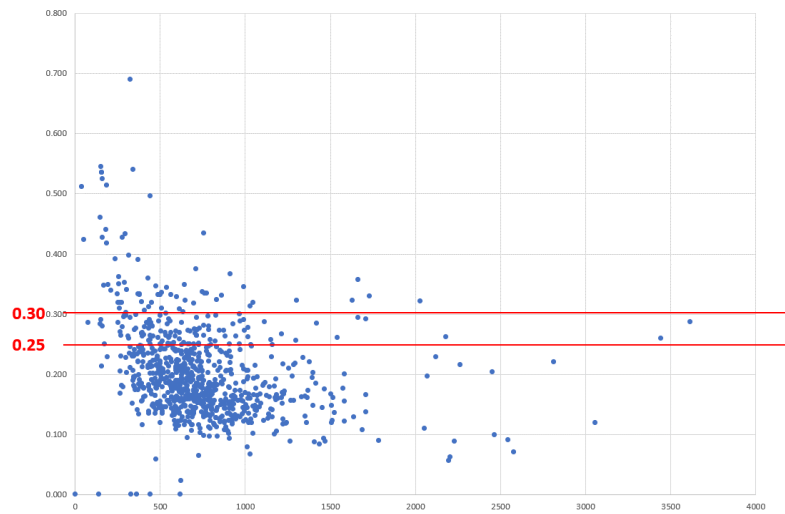


Abbildung 32 Verteilung der ÜZ (y-Achse) nach Grundstücksflächen (x-Achse)

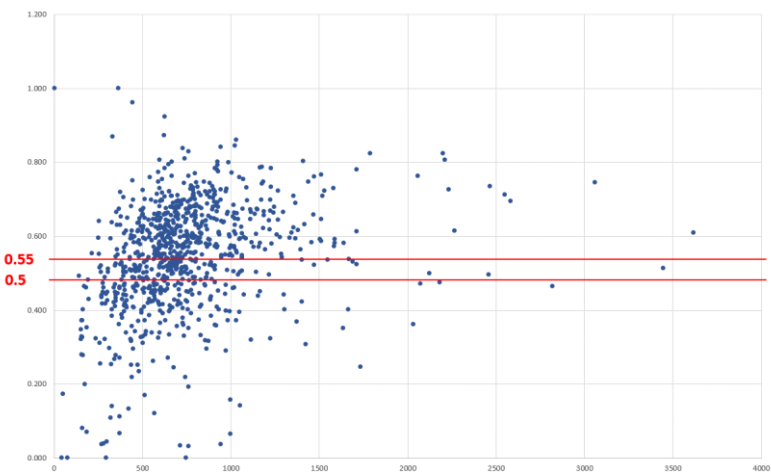


Abbildung 33 Verteilung der GFZ (y-Achse) nach Grundstücksflächen (x-Achse)

Die beiden Abbildungen zeigen, dass unterhalb einer Grundstücksgrösse von rund 400 m<sup>2</sup> die Streuung der aktuell existierenden Werte (ÜZ bzw. GFZ) zunimmt.

Es zeigt sich, dass kleinere Grundstücke eine ÜZ von maximal 0.25 relativ gut einhalten können, dass aber die Einhaltung einer GFZ von mindestens 0.55 schwierig ist. Mit einer GFZ von mindestens 0.5 kann eine deutlich höhere Anzahl auch der kleineren Grundstücke die Forderung erfüllen (rund 100 Grundstücke mehr). Dies lässt eine GFZ von 0.5 als sachgerecht erscheinen. Zudem ist gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts (Erwägung 5.3.5, S. 45) davon auszugehen, dass sich der Unrechtstatbestand einer zu geringen GFZ ohne allzu starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit heilen liesse.

Die folgende Abbildung zeigt, dass die ÜZ und die GFZ miteinander korrelieren (je grösser die GFZ umso kleiner die ÜZ), dass diese Korrelation bei kleineren Grundstücken (hellere Punkte) tendenziell aber abnimmt (die kleinen Parzellen weisen tendenziell eine grössere Streuung auf).

Besonders gekennzeichnet werden wiederum die bereits oben erwähnten und nachfolgend vorwiegend diskutierten Werte. Es zeigt sich, dass eine Wahl zwischen diesen Werten sachlich richtig sein dürfte.

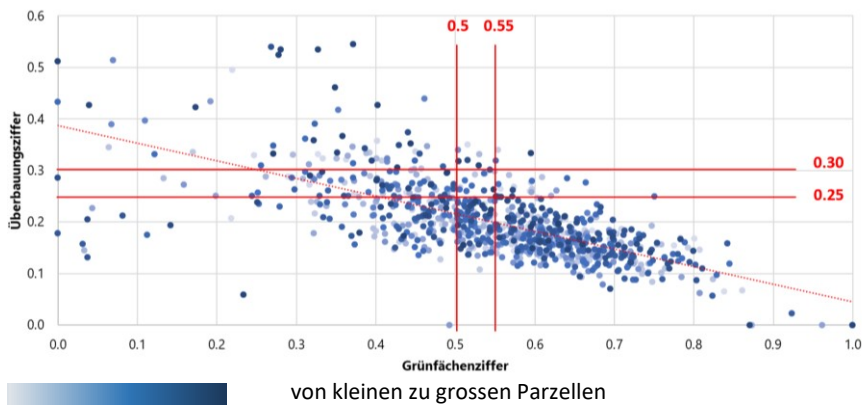


Abbildung 34 Abhängigkeit der Überbauungsziffer und der Grünflächenziffer

### 6.2.6. Überlegungen mit Blick auf die Ausbaureserven

Wie oben ausgeführt beträgt die durchschnittliche aktuelle (reale) Überbauungsziffer rund 0.2 (ohne dass die rechtskräftige AZ ausgeschöpft ist). Das Verwaltungsgericht führt in seinem Urteil aus, dass die Erhöhung der Überbauungsziffer auf 0.35 eine horizontale Ausdehnung der bestehenden Überbauungen um durchschnittlich beinahe 75% zur Folge habe. Ob unter diesen Vorzeichen noch davon gesprochen werden könne, dass die bestehenden Gartenstadtzonen so «auch nur einigermaßen» beibehalten werden könne und nur eine «massvolle» Verdichtung stattfinde, sei fraglich.

Auch wenn die bauliche Dichte in erster Linie durch die AZ bestimmt wird, ist dem Verwaltungsgericht zuzustimmen, dass die ÜZ mithilft, die horizontale Ausdehnung von Bauten zu limitieren. In Kombination mit einer GFZ eignet sie sich zur Sicherung einer kompakten Bauweise und ausreichender Grünflächen.

Seitens Stadtrats kann nachvollzogen werden, dass im Lichte dieser Überlegungen (Ausbaupotenzial von 75%) eine ÜZ von 0.35 als zu hoch erachtet wird. Wie oben ausgeführt ist mit einer realistischen ÜZ aber jedenfalls ein Ausbaupotenzial vorhanden: Mit 0.25 ergibt sich rein theoretisch ein solches von noch 25%, mit 0.3 ein solches von rund 50% (gegenüber dem aktuellen Durchschnittswert von 0.2).

Um diese theoretischen Überlegungen mit einem konkreteren Beispiel zu untermalen, wurde das mögliche Ausbaupotenzial für zwei reale, aber anonymisierte Grundstücke (einmal rund 900 m<sup>2</sup>, einmal rund 650 m<sup>2</sup> Fläche) schematisch dargestellt (Abb. 35).

Grundstückfläche: 918 m<sup>2</sup>

Aktuell überbaute Fläche (ÜZ 0.22): 206 m<sup>2</sup>

Maximale überbaubare Fläche bei ÜZ 0.25: 194 + 36 m<sup>2</sup>

Maximale überbaubare Fläche bei ÜZ 0.3: 239 + 36 m<sup>2</sup>



Grundstückfläche: 649 m<sup>2</sup>

Aktuell überbaute Fläche (ÜZ 0.15): 96 m<sup>2</sup>

Maximale überbaubare Fläche bei ÜZ 0.25: 130 + 32 m<sup>2</sup>

Maximale überbaubare Fläche bei ÜZ 0.3: 162 + 32 m<sup>2</sup>



Abbildung 35 Überbauungspotenziale mit 0.25 und 0.3 auf zwei beispielhaften Grundstücken

Die beiden Beispiele zeigen, dass der Unterschied der überbaubaren Fläche (Fussabdruck) nicht dermassen gross ist, dass die Struktur der Gartenstadt im Falle der höheren dargestellten ÜZ in relevanter Weise gefährdeter wäre als im Falle der tieferen ÜZ. Der grössere Unterschied liegt vielmehr in der denkbaren Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand, unabhängig des gewählten Werts.

Festzuhalten ist darüber hinaus, dass die übrigen, vorstehend erwähnten strukturierenden Bestimmungen dazu führen, dass derartige Erweiterungen als nicht realistisch betrachtet werden können (Einpassungsvorschriften gemäss den §§ 17 Abs. 3 bis 8 BNO, zwei- bzw. dreistöckige Bauweise etc.).

### 6.3. Fazit zur GIS-Auswertung

Die Zahlen zeigen, dass eine unterschiedliche Festlegung von ÜZ und GZ für die Gebiete inner- und ausserhalb des ISOS-Gartenstadtperimeters nicht sachgerecht ist: Es ist insgesamt – unabhängig von den konkreten Ziffern – jedenfalls anzustreben, für die gesamte Gartenstadt sowohl eine einheitliche ÜZ wie eine einheitliche GZ festzulegen.

Die Auswertungen über die gesamten Gartenstadtzonen hinweg haben gezeigt, dass eine höhere Grünflächenziffer auf grossen Parzellen einfacher erreicht wird, als auf kleineren: Bei der Festlegung einer angemessenen GZ muss somit das Augenmerk speziell auch auf den kleineren Grundstücken liegen. Dies lässt eine GFZ von 0.5 als sachgerecht erscheinen.

Während die GIS-Analyse damit einen Hinweis gibt, dass eine GFZ von 0.5 sachgerecht sein könnte, sind die ÜZ-Werte von 0.25 und 0.3 im Folgenden weiter zu vertiefen, bevor eine Festlegung auf eine der Ziffern erfolgen kann.

## 7. Interessenabwägung

### 7.1. Ermittlung der relevanten Interessen

Um eine für die vorliegende Teilrevision adäquate Grünflächen- und Überbauungsziffer zu erhalten, sind die obigen Überlegungen im Rahmen einer vertieften Interessenabwägung zu beurteilen und zu konkretisieren. Nachfolgend werden im Sinne von Art. 3 RPV die betroffenen und relevanten Interessen ermittelt.

Es stehen sich mehrere private und öffentliche Interessen gegenüber. Diese können in die *Erhaltungsinteressen* (Bewahrung der Bebauungsstruktur und der grosszügigen Durchgrünung) sowie die haushälterische Nutzung des Bodens und die damit verbundene *Siedlungsentwicklung nach innen* (Möglichkeiten der baulichen Erweiterung) eingeteilt werden. Die haushälterische Nutzung des Bodens und die Siedlungsentwicklung nach Innen bilden beide faktisch gleichzeitig ein öffentliches wie privates Interesse. Genauso können auch die Erhaltungsinteressen als gleichzeitig öffentliches (auf der übergeordneten Ebene) und privates Interesse (auf der Ebene der Nachbarschaft) angesehen werden.

Die *Erhaltungsinteressen* ergeben sich auf einer übergeordneten Ebene aus den Schutzinteressen wie dem Ortsbildschutz, dem Denkmal- und Umgebungsschutz, aber auch dem generellen Interesse an einer guten Gestaltung sowie dem Interesse an der Klimaanpassung. Diese Interessen werden in verschiedenen Dokumenten angesprochenen und jeweils auf den Ebenen Bund, Kanton und Stadt konkretisiert (u.a. RPG, ISOS, Richtplan, BauG, Gartenstadtrichtlinien, REL etc., siehe die planerischen Grundlagen in den Kapiteln 3.1 bis 3.3).

Demgegenüber stehen die *Nutzungsinteressen*. Diese setzen sich einerseits zusammen aus dem Interesse an der Erhöhung der Nutzungsdichte (Innenentwicklung, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten), andererseits aber auch aus dem Interesse an einer hohen Wohnqualität und, im Sinne einer angemessenen Kombination dieser Aspekte, dem Interesse am Eigentum (Eigentumsgarantie).

Die ermittelten relevanten Interessen sind im nächsten Schritt zu bewerten und zu gewichten sowie, darauffolgend, gegenseitig abzuwägen, um abschliessend eine sachgerechte, planerisch abgestimmte Lösungsfindung zu erreichen.

### 7.2. Bewertung und Gewichtung der Interessen

Die Stadt Aarau hat sich im Rahmen der Erarbeitung der Gartenstadtrichtlinien und der Erarbeitung der Nutzungsplanung, namentlich auch mit dem vorgängig erstellten REL, intensiv mit der Gartenstadt auseinandergesetzt (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.2). Diese Überlegungen sowie die für die Gartenstadt relevanten Aussagen im ISOS (siehe Kapitel.3.1.2) haben im Zuge der Gesamtrevision zur vorliegenden und rechtskräftigen räumlichen Einteilung der Gartenstadtzonen 2- und 3-geschossig geführt. Daraus, namentlich aus den zugehörigen Bestimmungen in § 17 BNO, wird ersichtlich, dass dem Erhalt der Gartenstadt und ihren Elementen eine hohe, faktisch eine höhere Bedeutung zukommt («strukturelle Erhaltung», siehe dazu nachfolgend), dass aber trotzdem eine «massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere» bezweckt wird.

Die grundsätzliche Interessenabwägung hat demzufolge zu einem wesentlichen Teil schon im Rahmen der Gesamtrevision stattgefunden. Diese wird weder bestritten noch ist aus anderen Gründen, auch mit Blick auf die Planbeständigkeit, eine Anpassung des Perimeters der Gartenstadtzonen oder der übrigen Bestimmungen in § 17 BNO anzustreben (siehe Kapitel 4, aber auch Kapitel 6.2.1).

Die vorliegende Interessenabwägung hat daher insbesondere das Ziel, die konkreten Grünflächen- und Überbauungsziffern so zu wählen, dass diese sowohl den Erhaltungsinteressen wie den Nutzungsinteressen gerecht werden.

In diesem Sinne ist hier eine Bewertung und Gewichtung auf konkreterer Ebene vorzunehmen und das grundsätzlich überwiegende Erhaltungsinteresse ist mit dem Interesse an der inneren Siedlungsverdichtung (Verdichtungsinteresse) und dem Interesse der betroffenen Grundeigentümerschaften an einer minimalen Einschränkung der Nutzung ihrer Grundstücke abzuwägen. Dabei sind die Erkenntnisse aus Kapitel 6.2 in die Beurteilung mit einzubeziehen.

Wie aufgezeigt, steht das Interesse am Erhalt der Gartenstadtquartiere im Vordergrund. Das Ziel besteht dabei in der grundsätzlichen Bewahrung der Bebauungsstruktur und der grosszügigen Durchgrünung.

Die rechtskräftigen Bestimmungen in § 17 BNO zeigen, dass verschiedene Paragrafen dieses Erhaltungsinteresse der typischen Gartenstadtelemente aufnehmen und sicherstellen:

a) Aussenraum

- Anteil Grünfläche (Grünflächenziffer, § 17 Abs. 2)
- Umfriedung (§ 17 Abs. 7)
- Grünfläche Aussen (§ 17 Abs. 5-7)
- Grünfläche innen (§ 17 Abs. 1-3)
- Bepflanzung (§ 16 Abs. 4)

b) Bebauung

- Typologie und Dichte (§ 17 Abs. 1-3, Ensembles und Kulturobjekte gemäss Inventar)
- Bauflucht aussen (§ 17 Abs. 4)
- Bauflucht innen (§ 17 Abs. 1-3).

Damit wird deutlich, dass die vorliegend fraglichen beiden Ziffern relevant sind, dass aber der ganze Strauss aller Bestimmungen gemeinsam dazu dient, die Gartenstadt zu sichern.

Im Zuge der Genehmigung wie auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht wird festgestellt, dass die bestehende Bebauung vielfach bereits von den heutigen (d.h. vor der Gesamtrevision) aber auch den künftig zulässigen baulichen Möglichkeiten abweicht, dass diese faktisch nicht ausgeschöpft sind. So würden (indirekt) Ersatzbauten gefördert. Die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung ist aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll (Weiterentwicklung, «massvolle Verdichtung»). Es sei aber in jedem Fall sicherzustellen, dass die erkannten wichtigen Qualitäten künftig tatsächlich angemessen gewahrt werden können. Damit ist festgehalten, dass eine massvolle Weiterentwicklung unter Wahrung der gewachsenen Strukturen möglich sein soll. Die GIS-Auswertungen zeigen beispielsweise, dass sowohl mit einer ÜZ von beispielsweise 0.25 wie mit einer solchen von 0.3 noch Spielraum für die bauliche Entwicklung besteht, da diese von der überwindenden Mehrheit der Grundstücke noch nicht ausgeschöpft wird (80% bzw. 92%).

### 7.3. Lösungsfindung: Bemessung der ÜZ und GZ

Aus der GIS-Analyse hat sich ergeben, dass die 0.5 der sachgerechte Wert für die GFZ darstellen dürfte. Wie erfolgt nun die Bestimmung der sachgerechten ÜZ? Die Auswertung in Kapitel 6.2.6 hat gezeigt, dass eine ÜZ unter 0.25 nicht in Frage kommen kann, ebenso wurde eine ÜZ von 0.35 im Zuge des Beschwerdeverfahrens als zu hoch eingeschätzt. Damit stehen realistischerweise die beiden Werte 0.25 oder 0.3 als künftige ÜZ zur Auswahl.

Unter Berücksichtigung der Erläuterungen in Kapitel 6.1 und 6.2 werden die beiden Werte im Folgenden mit Blick auf die Ausbaureserven und den Spielraum für die architektonische Gestaltung geprüft. Nach der Festlegung der so begründeten Ziffern folgt schliesslich eine Auseinandersetzung mit der Ausnahmeregelung.

#### Ausbaureserven

Unbestrittenermassen verbleiben mit einer ÜZ von 0.3 mehr potenzielle Ausbaureserven als mit einem Wert von 0.25 (vgl. Kapitel 6.2.6). Die dargestellte Differenz der beiden Ziffern erscheint im Ergebnis jedoch wie dargelegt nicht strukturbestimmend, sodass mit dem Kriterium der Ausbaureserven noch keine eindeutige Festlegung erfolgen kann.

#### **Spielraum für die architektonische Gestaltung (Plastizität)**

Ein wichtiges Thema betrifft den Spielraum in der Plastizität der Bauten (vgl. Kapitel 6.1.1). Die Wahl des ÜZ ist deshalb auch vor diesem Hintergrund zu beleuchten. Bei einer AZ von 0.5 ergibt sich bei vollem Ausbaugrad und einem einfachen Baukörper (Rechteck bzw. «Kiste») eine ÜZ von 0.19. Quartiertypisch sind jedoch nicht solche einfachen Baukörper, vielmehr finden sich verschiedene Typologien in der Gartenstadt.

Die überwiegende Zahl der Bauten – gerade auch die historischen – sind denn auch grosszügig plastiziert und entsprechen nicht einem einfachen Rechteck:

- Einige historische Bauten sind mit zwei Geschossen und einem Geschoss im Steildach realisiert, beispielsweise mit Quergiebel.
- Einige historische Bauten verfügen im Erdgeschoss über eine gedeckte Laube.
- Ortstypisch sind auch Vorbauten nur im Erdgeschoss mit einer Terrasse für das 2. Geschoss.

Eine zu knappe Bemessung der ÜZ würde somit praktisch keinen Spielraum in der Anordnung des Volumens erlauben und zudem zu viele Bauten ins Unrecht setzen (siehe dazu die Überlegungen in Kapitel 6.1).

Neben den gartenstadttypischen Bautypen, nämlich die hochrechteckigen Punktbauten, beinhaltet die Gartenstadt auch neuere Typologien:

a) Nachkriegsbauten, seit 1945, sind ebenfalls ortstypisch und oft als wenig hohe Bauten oder als Earthscraper konzipiert (flach); gerade diese finden sich auch im inneren Perimeter:

- Bauten der 50er Jahre: Binzenhofstrasse / Kyburgerstrasse
- Bauten der 60er Jahre: Flache Bauten an der Bergstrasse / Wasserfluhweg
- Bauten im Geviert Zelglistrasse / Hallwylstrasse / Hebelweg / Entfelderstrasse

b) Neubauten der letzten Jahre:

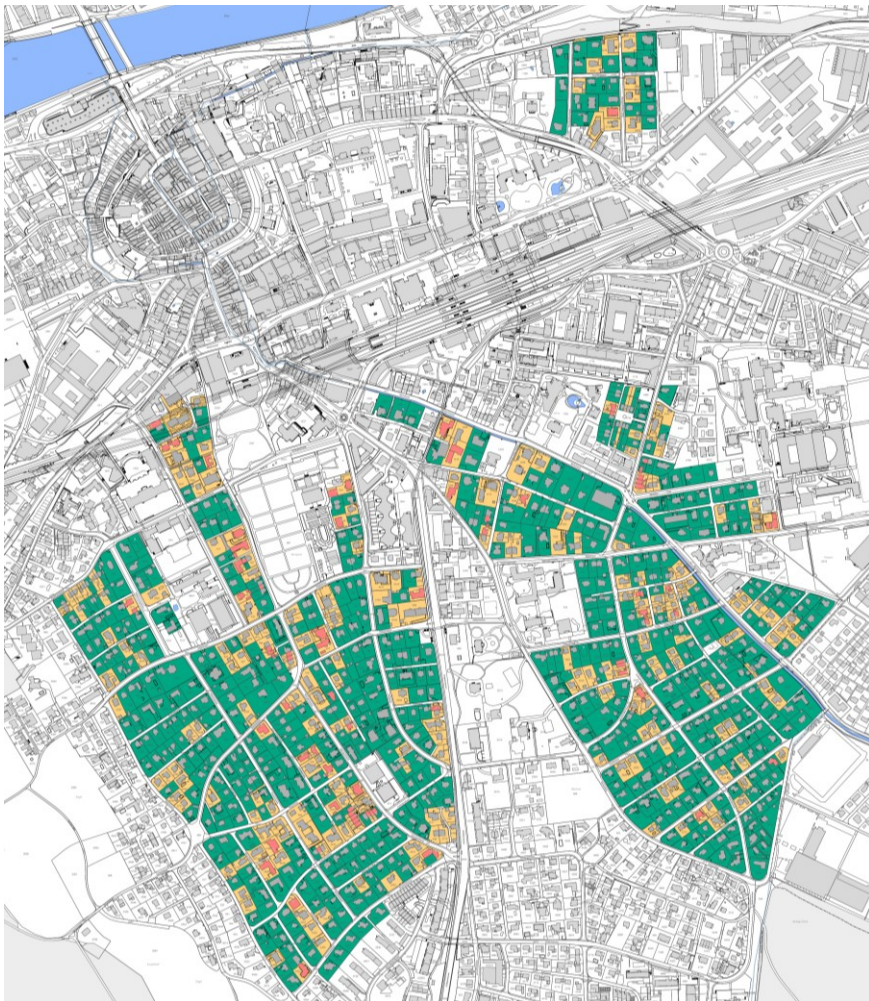
- Die neuere Siedlung Rössligut, welche in einem Wettbewerb ausgewählt worden ist, hat auf ihren 4 Parzellen eine ÜZ zwischen 0.17 und 0.28.
- Eine neuere Überbauung an der Hohlgrasse (Parzelle 2406) hat eine ÜZ von 0.26 (GZ von 0.51)
- Burgmattstrasse 0.16 (0.62)

Jede Abweichung vom einfachen Rechteck und Nebenbauten führt zu einer höheren ÜZ. Eine zu eng definierte ÜZ schränkt die Plastizität der Bauten entsprechend stark ein. Ebenfalls sind Reihenhäuser zu berücksichtigen, bei denen die innenliegenden Einheiten aufgrund des geringen Landanteils eine höhere ÜZ umfassen.

Bei der Festlegung einer ÜZ von 0.3 bleibt Spielraum für eine vielfältigere gestalterische Entwicklung, sodass auch die historische bzw. typische Typologie mitberücksichtigt wird (vgl. auch Kapitel 6.1.1). Dieses Bauen in der historischen Typologie soll bewusst möglich bleiben und liegt im Interesse des Erhalts des Charakters der Gartenstadt.

Insgesamt erscheint damit die Festlegung einer GZ von 0.5 und einer ÜZ von 0.3 unter Abwägung der involvierten Interessen als adäquat und unter Berücksichtigung aller Interessen als sachgerecht.

Die festgelegten Nutzungsziffern können zudem von der Mehrheit der Parzellen eingehalten werden.



**Legende**

- GZ < 0.50
- GZ ≥ 0.50
- ÜZ ≤ 0.30
- ÜZ > 0.30

Grünflächenziffer		0.50
	Anzahl	Prozent
rechtmässig	580	68%
widerrechtlich	279	32%
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>

Überbauungsziffer		0.30
	Anzahl	Prozent
rechtmässig	789	92%
widerrechtlich	70	8%
<b>Total</b>	<b>859</b>	<b>100%</b>

Abbildung 36 GIS-Auswertung GFZ 0.5 / ÜZ 0.30

Zwar kann eine GFZ von 0.5 ebenfalls von rund einem Drittel nicht eingehalten werden. Die Erfüllung der zu geringen GFZ dürfte sich nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts jedoch ohne allzu starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit verwirklichen lassen (Erwägung 5.3.5, S. 45).

**Notwendigkeit von Ausnahmen**

In Kapitel 6.2 wurde festgestellt, dass sich über die ganze Gartenstadt hinweg je eine einheitliche Ziffer (ÜZ und GFZ) anbietet.

Eine Differenzierung zwischen den inneren und äusseren Gebieten (gemäss ISOS) lässt sich aufgrund der Auswertung und der Erscheinung vor Ort planerisch nicht rechtfertigen: Aufgrund der GIS-Auswertung bzw. den Überlegungen zu den zu den unterschiedlichen Bautypologien zeichnet sich jedoch ab, dass für gewisse Bautypen oder Grundstücksgrössen Ausnahmen von den definierten, einheitlichen Ziffern nötig werden dürften.

Die Möglichkeit, aus diesem Grund doch unterschiedliche Ziffern festzulegen, z.B. nach der Grösse der Grundstücke oder nach Bautypologien, erscheint klar als nicht sachgerecht. Solche würden der angestrebten einheitlichen Erscheinung zuwiderlaufen, was aus städtebaulichen und planerischen Gründen nicht sinnvoll ist. Ebenso widersprechen sie dem Aspekt der Gleichbehandlung. Schliesslich würden unterschiedliche Ziffern an Grundstücksgrenzen zu nicht erwünschten potenziellen «Brüchen» in der baulichen Umsetzung führen.

#### 7.4. Ausnahmebestimmung

Um in den Fällen, wo Ausnahmen absehbar sind, trotzdem sachgerecht reagieren zu können, wird in der neu formulierten Bestimmung eine Ausnahmebestimmung festgelegt.

Die Ausnahmeregelung kommt nur zum Tragen, wenn das Grundstück eine gewisse Grösse nicht überschreitet und städtebauliche Gründe die Anwendung der gewählten Nutzungsziffern zu einer unverhältnismässigen Einschränkung führen. Die Maximalgrösse eines Grundstücks, für die eine Ausnahmeregelung in Frage kommt, ist so zu wählen, dass ein vertretbarer Anteil der Parzellen potenziell ausnahmeberechtigt ist.

Die Darstellungen in Kapitel 6.2.5 zeigen, dass Grundstücke unter rund 400 m<sup>2</sup> eine breitere Streuung der Nutzungsziffern (ÜZ bzw. GFZ) aufweisen; es erscheint deshalb sachgerecht, die Ausnahmebestimmung für Grundstücke bis 400 m<sup>2</sup> gelten zu lassen.

Von den insgesamt 859 Parzellen in der Gartenstadt (davon 853 überbaut) sind 109 kleiner als 400 m<sup>2</sup>. Dies entspricht rund 12%. Es bleibt jedoch zu berücksichtigen, dass ein Grundstück aufgrund der Grenzabstände erst ab einer gewissen Grösse mit einem Wohnhaus bebaubar ist. Eine Wohneinheit in einem Reihenhaus (bei dem ein Grenzabstand nicht zum Tragen kommt) mit den Abmessungen 9 m x 9 m beansprucht bei minimalen Grenzabständen von 4m eine mindestens 205 m<sup>2</sup> grosse Parzellenfläche. Es kann damit angenommen werden, dass ein Grundstück mindestens 200 m<sup>2</sup> gross sein muss, damit es noch bebaubar ist (kleinere Grundstücke ermöglichen kaum den Bau eines eigenständigen Wohnhauses). Von den 859 Grundstücken in den Gartenstadtzonen sind 22 kleiner als 200 m<sup>2</sup>, womit noch 837 als bebaubar gelten können. 87 Grundstücke sind grösser als 200 m<sup>2</sup>, jedoch kleiner als 400 m<sup>2</sup>. Die Ausnahmeregelung wurde damit potenziell ziemlich genau 10 % der bebaubaren Grundstücke betreffen, was vertretbar erscheint.

Die weiteren Bedingungen für eine Ausnahme definieren sich wie folgt:

- **Städtebauliche Gründe:** Diese sind in vielfältiger Weise möglich, wie bspw.:
  - o Das Gebäude weist einen, für die Gartenstadt, untypischen Bautyp (z.B. Reihen- oder Mehrfamilienhaus) auf.
  - o Das Bauvorhaben führt zu einem stimmigeren Gesamtbild.
  - o Die Sicherheit wird durch erweiterte Sichtachsen erhöht.
- **Unverhältnismässige Einschränkung:** Die geplanten bauliche Erweiterungen sind nur unter stark erhöhtem Kostenaufwand möglich.
- **Struktur der Gartenstadt:**
  - o hohe Durchgrünung
  - o kleinteilige, umzäunte Parzellen mit punkartiger Bebauung
  - o ausgeprägte Vorgärten und Vorgartenbegrenzungen

Festzuhalten bleibt, dass die Voraussetzungen der Parzellengrösse und der städtebaulichen Gründe kumulativ erfüllt sein müssen.

## 8. Revision Bau- und Nutzungsordnung («Ergebnis»)

<sup>2</sup> Es sind eine Gebäudelänge (GL) von 22 m, eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.30 und eine Grünflächenziffer von 0.50 einzuhalten. Falls aus städtebaulichen Gründen und einer Parzellengrösse von unter 400 m<sup>2</sup> diese Baumasse eine unverhältnismässige Einschränkung bedeuten, kann der Stadtrat im Einzelfall die Überbauungsziffer bis 0.35 erhöhen und / oder die Grünflächenziffer bis 0.45 senken, sofern die Struktur der Gartenstadt nicht beeinträchtigt wird.

## 9. Fazit / Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll § 17 Abs. 2 BNO im Sinne der Erwägungen des Verwaltungsgerichts überarbeitet werden.

In den vorherigen Kapiteln wurde aufgezeigt, dass die im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommene Zuteilung der Zonierung der beiden Gartenstadtzonen (GS2 und GS3) nach wie vor als sachgerecht beurteilt wird. Der Perimeter der beiden Gartenstadtzonen wird daher beibehalten.

Es wurde weiter dargelegt, dass eine einheitliche Festlegung der GZ und der ÜZ über die ganze Gartenstadt sachlich geboten ist. Eine Differenzierung der Ziffern zwischen den inneren und äusseren Gebieten gemäss ISOS lässt sich weder aufgrund der statistischen und räumlichen Auswertungen noch der tatsächlichen Erscheinung vor Ort rechtfertigen.

Die Auswertungen sowie die vorgenommene Interessenabwägung führen schliesslich zur Festlegung einer GZ von 0.5 und einer ÜZ von 0.3.

Um in Fällen, wo Ausnahmen absehbar sind, sachgerecht reagieren zu können, werden in der neu formulierten Bestimmung schliesslich eine Ausnahmeregelung festgelegt.

## 10. Nutzungsplanverfahren

### 10.1. Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit wird mit der vorliegenden Planung nicht tangiert. Es wird lediglich die im Rahmen des Beschwerdeverfahrens strittige Bestimmung revidiert.

### 10.2. Planungsablauf

#### 10.2.1. Kantonale Vorprüfung

Am 25. September 2023 hat der Stadtrat das Planungsdossier zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2024 beinhaltet keine Genehmigungsvorbehalte. Nebst einem redaktionellen Hinweis wird empfohlen die Ausnahmebestimmung in § 17 Abs. 2 BNO mit den nachbarlichen Interessen zu ergänzen. Diese Empfehlung wird aufgrund folgender Argumente nicht umgesetzt:

- Im Vorprüfungsbericht ist die Ergänzung nicht als Vorbehalt, sondern nur als Hinweis der BVUARE gekennzeichnet.
- Bei der Umsetzung des ISOS im Zonenplan handelt es sich um ein öffentliches Interesse und nicht nachbarliches Interesse.
- In der kantonalen Bauverordnung und der städtischen BNO werden nachbarliche Interessen selten explizit erwähnt. Die Erwähnung wäre wesensfremd, zudem erhielten die privaten nachbarlichen Interessen ein unverhältnismässiges Gewicht.
- Die nachbarlichen Interessen sind ein kaum justiziables, unbestimmter Rechtsbegriff.

#### 10.2.2. Mitwirkung und öffentliche Auflage

Die breite Mitwirkung erfolgte bereits im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision. Die Mitwirkung zur Teilrevision wurde unter Rücksprache mit der Abteilung Raumentwicklung des Kantons zusammen mit der öffentlichen Auflage durchgeführt.

Am 25. März 2024 hat der Stadtrat die Teiländerung der Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung lancierte das Auflageverfahren, welches vom 26. April bis am 27. Mai 2024 dauerte. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. Die Planungsakten konnten, während den ordentlichen Bürozeiten im Stadtbüro des städtischen Rathauses eingesehen werden. Parallel wurden die Dokumente auf der Homepage der Stadt Aarau aufgeschaltet.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt vier Mitwirkungseingaben und 19 Einwendungen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend behandelt. Zu den Einwendungen liegen vom Stadtrat verabschiedete Einwundungsentscheide vor.

*Bemerkung: Die nachfolgend zusammengetragenen Mitwirkungseingaben wurden übersichtshalber teilweise gekürzt, jedoch ohne die generelle Aussagekraft zu verändern.*

	Eingabe durch	Eingabe (zusammengefasst)	Erwägung / Umsetzung
1	Adrian Marc Michel	Die Grünflächenziffer nicht nur als Zahl, sondern auch als Qualitätsmerkmal definieren.	Dieses Anliegen wird in §17 Abs. 8 BNO und §61 Abs. 2 bereits umgesetzt:

			<p><sup>8</sup> Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</p> <p><sup>2</sup> Grünräume sind ökologisch wertvoll zu gestalten.</p>
2	Die Grüne	<p><i>Präzisierung des Absatzes:</i></p> <p>... sofern die Struktur der Gartenstadt <u>und die Elemente und Empfehlungen der Klimaanpassungsstrategie und des Biodiversitätskonzepts</u> nicht beeinträchtigt <u>wird werden</u>.</p>	Die Umsetzung / Anwendung der Klimaanpassungsstrategie und des Biodiversitätskonzept kann nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eingeführt werden, sondern soll über das gesamte Stadtgebiet erfolgen. Die Thematik wird von der Stadt unterstützt.
3	GLP (Peter Jann)	<p>Aus Sicht GLP ist es wichtig, dass der Stadtrat im Rahmen von Projekteingaben Parzellen unter 400 m2 Unterschreitungen der GFZ oder Überschreitung der ÜZ besonders sorgfältig überprüft werden.</p> <p>Die GLP empfiehlt für zur Gleichbehandlung und für eine vereinfachte Rechtspraxis ein entsprechendes Reglement zu erstellen.</p>	Der Stadt ist eine Gleichbehandlung dieser Ausnahmen wichtig. Die Stadt prüft die Einführung einer Richtlinie. Mit einer solchen kann eine einheitliche Anwendung der Bestimmung sichergestellt werden. Im Rahmen der ersten Baugesuch ist zudem eine Anwendungspraxis zu entwickeln.
4	Reto Bieli und Petra Miersch  Urs und Hélène Klemm-Haefeli  Markus und Ingeborg Meier-Kälin  Monika Suter und Peter Jann  Verena Sommerhalder Forestier  Vincent Siegenthaler	<p><i>Betrifft Parzellen unter 400 m2 bei Vorliegen eines städtebaulichen öffentlichen Interesses:</i></p> <p>Es soll ein einfaches Reglement erstellt oder ein bestehendes Reglement ergänzt werden und darin die Bewilligungspraxis bei Unterschreitung der Grünflächenziffer und Überschreitung der Überbauungsziffer im Einzelfall bei Vorliegen eines städtebaulichen öffentlichen Interesses dargestellt und nachgeführt werden.</p>	Der Stadt ist eine Gleichbehandlung dieser Ausnahmen wichtig. Die Stadt prüft die Einführung einer Richtlinie. Mit einer solchen kann eine einheitliche Anwendung der Bestimmung sichergestellt werden. Im Rahmen der ersten Baugesuch ist zudem eine Anwendungspraxis zu entwickeln.

### 10.2.3. Beschlussfassung und Genehmigung

Der Einwohnerrat beschloss am xx.xx.xxxx die Teilrevision der Nutzungsplanung, §§ 17 Abs. 2 BNO. Das vorliegende Planungsdossier wird mit dem Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx dem Kanton zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.

### 10.3. Prozessübersicht

#### **Kantonale Vorprüfung**

- Vorprüfungsbericht des Kantons 14.02.2024

#### **Mitwirkung und öffentliche Auflage**

- Informationsveranstaltung 23.04.2024
- Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 26.04.2024 bis 27.05.2024
- 
- Entscheid über Einwendungen und Verabschiedung Botschaft  
an Einwohnerrat mit Beschluss durch Stadtrat xx.xx.xxxx
- Beschluss durch Einwohnerrat xx.xx.xxxx

#### **Kantonale Genehmigung**

- Beschluss Stadtrat zur Einreichung der Genehmigungsakten  
zuhanden Regierungsrat xx.xx.xxxx
- Genehmigung durch den Regierungsrat xx.xx.xxxx