Sachplan Hochhaus

Raumplanungsbericht nach RPV Art. 47

Aarau Regio

20. September 2022

Bericht für die Genehmigung durch den Regierungsrat.

plan:team

Impressum

Auftrag	Sachplan Hochhaus
Auftraggeberin	aarau regio, Geschäftsstelle Metzgergasse 2, 5000 Aarau
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	aar_Sachplan Hochhaus_RPB_220920

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4
1.1 Bedeutung des Hochhauskonzeptes 5
1.2 Nachweis Sachplanwürdigkeit 5
1.3 Rechtliche Grundlage Kanton AG 6
1.4 Umsetzung Kanton Solothurn 6
2. Aufgabenstellung 8
3. Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung 10
3.1 Projektorganisation 10
3.1.1 Übersicht Planungsablauf 11
4. Inhalt Sachplan Hochhaus 13
4.1 Rechtmässigkeit 13
4.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan 13
4.3 Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen 13
5. Umsetzung Sachplan 15
5.1 Sachplantext 15
5.2 Sachplankarte 16
6. Vorläufige Beurteilung des Kantons 17
7. Mitwirkung 18
8. Beschluss und Genehmigung 20

1. Ausgangslage

Das Hochhaus erfährt zurzeit eine Renaissance. Verschiedene laufende Ortsplanungen setzen sich mit entsprechenden Vorhaben auseinander. Während für die öffentliche Hand bei der Realisierung von Hochhäusern eher städtebauliche Anliegen im Vordergrund stehen, sehen Investoren oft die Optimierung (Maximierung) der Nutzung als Hauptziel.

Hochhäuser verändern und prägen den Stadt- und Ortsraum. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit geeigneten Standorten und eine hohe Qualität der einzelnen Projekte sind darum unabdingbar. Die Auswirkungen von Hochhäusern sind themenübergreifend und betreffen z.B. Orts- und Landschaftsbild, Verkehr, Veränderungen im funktionalen und sozialen Gefüge. Die regionale Koordination der Hochhausentwicklung ist notwendig und wichtig. Aus diesen Gründen hat der Regionalplanungsverband Aarau Regio ein Hochhauskonzept für die Region Aarau erarbeitet. Dieses wurde von der Firma ECKHAUS AG Städtebau Raumplanung, Zürich gemeinsam mit dem Experten Dr. Hans Naef erarbeitet und vom Vorstand Aarau Regio am 16. Januar 2019 genehmigt.

Regionale Konzepte haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie haben empfehlenden Charakter zuhanden der Regionsgemeinden (Wegleitung, Arbeitshilfe, Koordinationsinstrument). Aarau Regio möchte deshalb das regionale Hochhauskonzept für die Verbandsgemeinden im Kanton Aargau als regionalen Sachplan gemäss § 12a Baugesetz Kanton Aargau behördenverbindlich verankern.

Durch diese rechtliche Verankerung werden an den Bestandteilen des Hochhauskonzepts keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

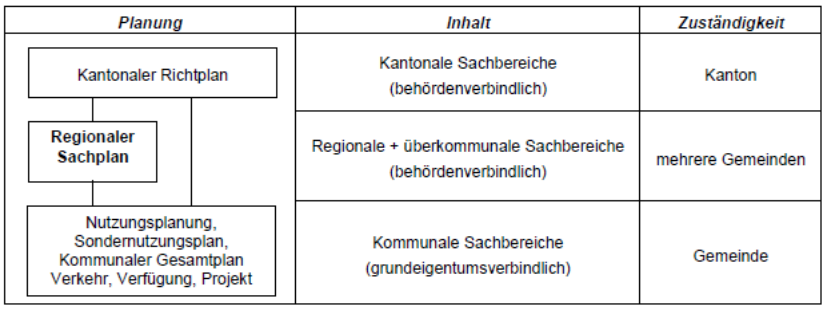

Abbildung 1: Ziel und Zweck, Inhalt und Zuständigkeit regionaler Sachplan, Darstellung Kanton Aargau, Empfehlung (§ 15 BauV) Regionaler Sachplan

1.1 Bedeutung des Hochhauskonzeptes

Der Betrachtungsperimeter für das Hochhauskonzept umfasst den gesamten Perimeter von Aarau Regio. Somit betrifft das Hochhauskonzept 17 Gemeinden der beiden Kantone Aargau und Solothurn. Die differenzierte räumliche Festlegung von Hochhausstandorten (Positivplanung) und die Bezeichnung von Ausschlussgebieten basiert auf fundierten räumlichen Analysen.

Das Hochhauskonzept koordiniert die Hochhausstandorte der Region gemeindeübergreifend und dient als Entscheidungsgrundlage für die Regionsgemeinden bei der Beurteilung von Hochhausprojekten. Aus dem regionalen Konzept kann kein «Anspruch» auf ein Hochhaus abgeleitet werden. Der Entscheid liegt bei der Gemeinde und im Rahmen der Plangenehmigung beim Kanton. Im Rahmen der entsprechenden Planung müssen insbesondere vertiefte Abklärungen bezüglich Verkehres, Mobilität, Gestaltung, Nutzung etc. gemacht werden.

Die Auswirkungen von Hochhausprojekten sind nicht grundsätzlich quantifizierbar. In jedem Projekt muss im Detail geklärt werden, wie sich die vorgesehene Nutzung auf Bevölkerungsprognosen, Verdichtung sowie Verkehrs- und Mobilitätssysteme auswirken. Da im Sachplan Hochhaus keine Nutzungen für die allfälligen Standorte vorgegeben werden, können mögliche Auswirkungen nicht im Sachplan vorweggenommen werden. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Planung sorgfältig abzuschätzen.

1.2 Nachweis Sachplanwürdigkeit

Um das wegleitende regionale Hochhauskonzept behördenverbindlich zu verankern, empfiehlt Aarau Regio die Umsetzung der Inhalte in einem regionalen Sachplan gemäss § 12a Baugesetz Kanton Aargau. Der regionale Sachplan dient der behördenverbindlichen Abstimmung von Planungsmassnahmen unter mehreren beteiligten oder betroffenen Gemeinden. Dieser wird in den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Das Hochhauskonzept als Grundlage für den regionalen Sachplan entspricht einer abstimmungsbedürftigen und regional raumrelevanten Aufgabe und stellt einen überkommunalen Sachbereich dar. Die Sachplanwürdigkeit eines planerischen Themas bemisst sich nach den folgenden Kriterien:

- Raumrelevanz:
  Die regionale Koordination von Hochhausstandorten ist eine raumrelevante Aufgabe. Daraus abgeleitete Vorhaben oder Planungsabsichten verändern mit ihrer Umsetzung die Nutzung des beanspruchten Raumes und haben klare räumliche Auswirkungen.

Der Sachplan Hochhaus betrifft mitunter die in der Bauverordnung aufgeführten Themen «Massnahmen für die Entwicklung einer Agglomeration» und «Massnahmen der Siedlungsentwicklung». Der Sachplan enthält Angaben über die räumliche Anordnung der Massnahmen.

- Gemeindeübergreifend:
  Das Hochhauskonzept betrifft sämtliche Gemeinden von Aarau Regio und ist damit gemeindeübergreifend. Die koordinierte Zusammenarbeit war bereits zentrale Zielsetzung des erarbeiteten Hochhauskonzeptes. Mit der Umsetzung in einen Sachplan sollen dem Rechnung getragen und die Inhalte behördenverbindlich verankert werden.
- Kompetenz der Gemeinden:
  Die Aufgabenstellung und die Umsetzung des Hochhauskonzeptes respektive des Sachplans Hochhaus liegen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden sowie bei Aarau Regio.

1.3 Rechtliche Grundlage Kanton AG

Gemäss Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau, § 12a Abs. 2, können Gemeinden «zur Regelung überkommunaler Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen und darin die für die Umsetzung erforderlichen Massnahmen und Zeiträume bezeichnen». Der regionale Sachplan wird von den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Bei Uneinigkeit kann die Mehrheit der Gemeinden Antrag beim Regierungsrat stellen, der dann den Sachplan beschliessen und dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreitet.

Die Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau zeigt die zu regelnden überkommunalen Sachbereiche der räumlichen Entwicklung auf. Gemäss BauV §1, Abs. 2 enthalten regionale Sachpläne in der Regeln Angaben über die räumliche Anordnung der Massnahmen und über das Vorgehen (Ablauf, angestrebte Zeiträume und Finanzierung).

Der regionale Sachplan umfasst die Aargauer Gemeinden von Aarau Regio: **Aarau**, **Biberstein**, **Buchs**, **Densbüren**, **Erlinsbach AG**, **Gränichen**, **Kölliken**, **Küttigen**, **Muhen**, **Oberentfelden**, **Suhr**, **Unterentfelden**.

1.4 Umsetzung Kanton Solothurn

Der Kanton Solothurn kennt keine behördenverbindlichen gemeindeübergreifenden Instrumente.

Für die Gemeinden **Eppenberg-Wöschnau, Erlinsbach SO**, **Gretzenbach**, **Niedergösgen** und **Schönenwerd** im Kanton Solothurn ist vorgesehen, eine Vereinbarung abzuschliessen, in der sich die Gemeinden verpflichten, in der kommunalen Planungsarbeit im Sinne des Konzeptes zu

handeln. In diesem Sinne sollen die Gemeinden die relevanten Festlegungen in ihren Ortsplanungen aufnehmen und sich bei der Behandlung von Gestaltungsplänen an den regionalen Sachplan halten. Im Gegenzug sichert Aarau Regio den Gemeinden zu, sie bei Vorhaben, die dem Konzept entsprechen, zu unterstützen. Eine solche Vereinbarung hat sich bereits im regionalen REK bewährt. Diese Vereinbarung («Letter of Intent») ist nicht Teil der vorgesehenen Festsetzungen im Sachplan.

Die solothurnischen Regionsgemeinden weisen gemäss Hochhauskonzept keine Eignungsgebiete für Hochhausstandorte auf. Sie werden darum mit der Vereinbarung angehalten, auf die Realisierung von Hochhäusern in ihrem Gemeindegebiet zu verzichten.

2. Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planungsaufgabe wird das durch den Vorstand von Aarau Regio verabschiedete Hochhauskonzept in einen behördenverbindlichen regionalen Sachplan überführt. Im regionalen Sachplan wird zwischen erläuternden Inhalten (zur Orientierung) und verbindlichen Inhalten (Genehmigungsinhalt) unterschieden.

Da es sich im Teil A beim Hochhauskonzept um ein Konzept handelt, sind sämtliche Inhalte orientierend dargestellt und in der Legende entsprechend aufgeführt. Durch die Überführung ausgewählter Inhalte in den vorliegenden Sachplan Hochhaus im Teil B werden diese neu behördenverbindlich festgelegt und daher bei der Legende als Genehmigungsinhalt aufgeführt. Alle übrigen Inhalte bleiben Orientierungsinhalte und sind auch als solche gekennzeichnet. Im Rahmen des Sachplanverfahrens werden Eignungsgebiete für Hochhäuser, bestehende Ensemble mit Hochhäusern sowie das Entwicklungsgebiet Wynefeld behördenverbindlich als Genehmigungsinhalt festgelegt.

Die formale Ausgestaltung des Sachplanes ist frei. Auf der Grundlage des beschlossenen Hochhauskonzepts wurden insbesondere folgende Arbeitsschritte vorgenommen:

Sachplantext

- *Deckblatt*: Titel, Verfahrensvermerke, Unterschriften
- *Verbindliche Inhalte* (als «Genehmigungsinhalt» gekennzeichnet)
  Präzis ausformulierte, verbindliche Aussagen zu den Massnahmen, Planungsgrundsätzen, Projektelementen, Handlungsanweisungen usw.

Karte (z.B. Kartengrundlage im Massstab 1:50'000 – 1:25'000):

- *Planspiegel*: Titel, Verfahrensvermerke, evtl. Kartenausschnitt, Unterschriften
- *Verbindliche Inhalte (in der Legende als «Genehmigungsinhalt» zu kennzeichnen)*:
  Der Genauigkeit des Vorgehens entsprechende (Un-)Schärfe der Symbolik zur Unterscheidung konzeptioneller von konkreten Massnahmen
- *Orientierende Inhalte:*
  Zur Erläuterung notwendige räumliche Elemente und Festlegungen anderer Planungen

Bericht:

- Erläuterungen des Sachplanes mittels vorliegendem Bericht nach Art. 47 RPV; z.B. zur Abstimmung mit kantonalem Richtplan, zum Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens, zur Organisation usw.

Beschlüsse:

- Protokollauszug der Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden;
- Beschluss (Stellungnahme) des Regionalplanungsverbandes-

Auf die Festlegung von Fristen etc. im Sachplantext wird verzichtet, da es sich bei den Inhalten und Aufgaben des Sachplans Hochhaus um eine langfristige Koordinationsaufgabe handelt.

Im Rahmen der Sachplanerarbeitung wurden am Bericht zum Hochhauskonzept nur redaktionelle Änderungen (z.B. Ergänzung Deckblatt, Ergänzung Genehmigungsvermerk etc.) vorgenommen, so dass dieser formell als Sachplantext dienlich ist.

Ergänzend zu Sachplantext und Sachplankarte wurde der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV erarbeitet.

3. Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Für die Erarbeitung des Hochhauskonzeptes wurde von Aarau Regio eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche auch für die Erarbeitung und Inkraftsetzung des Sachplans Hochhauses wiederum beigezogen wird. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgruppe Aarau Regio

Name	Funktion
Urs Affolter	Buchs (AG), Gemeindeammann
Peter Frei	Architekt, Fachberater
Jan Hlavica	Stadt Aarau, Stadtbaumeister
Heinz Lüscher	Unterentfelden, Gemeindeamman
Lukas Sigrist, Dunja Koch	Suhr, Bauverwaltung
Roger Michelon	Regionalplaner, Planteam S AG

Tabelle 1 Arbeitsgruppe

Folgende Akteure wurden im Planungsprozess stufengerecht einbezogen:

- **Vorstand von Aarau Regio** (besteht aus je einer Vertretung aus allen Regionsgemeinden):
  Der Vorstand von Aarau Regio verabschiedet den regionalen Sachplan als Empfehlung zu Handen der Regionsgemeinden; er kann für wichtige Zwischenentscheide mit einbezogen werden.
- **Arbeitsgruppe Hochhauskonzept** (bisher)
  Die Arbeitsgruppe begleitet die Erarbeitung des Sachplans im Sinne einer Planungskommission. Sie stellt Antrag an den Vorstand.
- **Planteam S AG:** Die Planteam S AG übersetzt als Regionalplanerin von Aarau Regio die wesentlichen Inhalte des Hochhauskonzept in den Sachplan, erstellt den Planungsbericht, den Mitwirkungsbericht und bereitet die Verfahrensschritte jeweils vor. Die interne Projektleitung liegt dabei bei Roger Michelon.
- **Fachstelle des BVU** (Abteilung Raumentwicklung, Sektion Regional- und Ortsplanung) Die Abteilung Raumentwicklung berät die Arbeitsgruppe bei offenen Fragen, erstellt die vorläufige Beurteilung (= Vorprüfungsbericht) und erstellt den Genehmigungsantrag zuhanden des Regierungsrats. Allenfalls werden auch weitere Fachstellen des BVU bei der vorläufigen Beurteilung einbezogen (Rechtsabteilung, Abteilungen Energie, Umwelt, Landschaft und Gewässer,

Verkehr, Denkmalpflege). Die Erarbeitung des Sachplanes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisplaner Thomas Frei.

- **Bevölkerung:** Die Bevölkerung kann sich im Rahmen der Mitwirkung gemäss Art. 3 BauG zum Entwurf des Sachplanes äussern. Die Eingaben werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und den Mitwirkenden eröffnet. Da der Sachplan keine eigentümerverbindliche Wirkung hat wird er nicht durch die Bevölkerung beschlossen. Es bestehen auch keine Rechtsmittel. Dies ist erst bei der Umsetzung des Sachplans in eigentümerverbindliche Planungen gegeben.
- **Gemeinderäte:** Der regionale Sachplan ist durch die Gemeinderäte aller im Perimeter des Sachplanes liegenden Aargauer Gemeinden zu verabschieden (Beschlüsse, Unterzeichnung der Dokumente).
- **Regierungsrat:** Nach der Verabschiedung durch die Gemeinden genehmigt der Regierungsrat den regionalen Sachplan. Der Regierungsrat kann als Aufsichtsinstanz die Pläne nur genehmigen oder nicht genehmigen, inhaltlich jedoch nicht abändern.
- **Grosser Rat**: Finden die Gemeinden keinen Konsens (wird also der Sachplan von mindestens einer der betroffenen Gemeinden nicht verabschiedet), liegt die Genehmigungskompetenz beim Grossen Rat.

3.1.1 Übersicht Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten sind im vorliegenden Planungsbericht ab dem Kapitel 10, Information und Mitwirkung, zu finden.

Termine und Zeiträume

Planungsschritt	Datum
Startsitzung Fachstelle BVU	15.02.2019
Startsitzung Arbeitsgruppe	17.09.2019
Entwurf Sachplan	Sept. – Nov. 2019
Information Vorstandssitzung Aarau Regio	21. November 2019
Verabschiedung zur vorläufigen kantonalen Beurteilung durch Vorstand Aarau Regio	23. Januar 2020
Vorläufige Beurteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt	25. Juni 2020
Überarbeitung Entwurf Sachplan gemäss vorläufiger Beurteilung	anschliessend
Verabschiedung zur Mitwirkung durch Vorstand Aarau Regio	24. Juni 2021

Planungsschritt	Datum
Mitwirkung Bevölkerung	20. September bis 31. Oktober 2021
Erstellen Mitwirkungsbericht und Überarbeitung Entwurf Sachplan	bis Juni 2022
Verabschiedung z.H. Gemeinden durch Vorstand Aarau Regio	16. Juni 2022
Beschluss durch die Gemeinden (Gemeinderäte)	Juni bis August 2022
Einreichung zur Genehmigung	September 2022
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend
Publikation Fachstelle BVU	anschliessend

Tabelle 2 Vorgehen inkl. Termine

4. Inhalt Sachplan Hochhaus

4.1 Rechtmässigkeit

Der vorliegende regionale Sachplan Hochhaus von Aarau Regio enthält keine Widersprüche zu den Bestimmungen des Baugesetzes und zu weiteren Rechtsgrundlagen.

Der regionale Sachplan kann keine Entscheide vorwegnehmen, die nach der jeweiligen Gesetzgebung und durch die dort bezeichnete Instanz zu fällen sind. Er stellt eine Vereinbarung dar, in welcher Richtung die beteiligten Behörden die Entscheide über die bezeichneten Projekte vorbereiten werden.

Im Falle des vorliegenden Sachplanes Hochhaus der Region Aarau bedeutet dies, dass in den im Sachplan Hochhaus bezeichneten Eignungsgebiete die Realisierung von Hochhäusern geprüft werden kann. Die tatsächliche Realisierbarkeit hat im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Nutzungsplanung, Varianzverfahren, Sondernutzungsplanung, Baubewilligung etc.) zu erfolgen.

4.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Der vorliegende regionale Sachplan Hochhaus ist als Präzisierung des kantonalen Richtplanes hinsichtlich der Eignungsgebiete für Hochhäuser zu verstehen. Sie befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Ortsbilder von nationaler oder regionaler Bedeutung werden in den Ausschlussgebieten berücksichtigt (siehe auch Kap. 4.3).

Die Eignungsgebiete von Hochhäusern wurden nicht grundsätzlich mit den Standorten für Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen abgeglichen, da nicht davon ausgegangen wird, dass ein Hochhaus per se Mehrverkehr generiert. Hochhausprojekte, die der Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen gemäss kantonalem Richtplan entsprechen, sind an den entsprechenden Standorten vorzusehen. Bei den Eignungsgebieten um den Bahnhof Suhr oder beim Entwicklungsgebiet Wynenfeld beispielsweise ist diese Voraussetzung im kantonalen Richtplan gegeben. Während die ÖV-Erschliessung am Bahnhof Suhr bereits gut ist (ÖV-Güteklasse B) besteht im Wynenfeld heute noch Ausbaupotenzial.

4.3 Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen

Die Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen wie auch die Koordination mit dem kantonalen Richtplan und dem Jurapark Aargau erfolgte bereits bei der Erarbeitung des Hochhauskonzeptes von Aarau

Regio. Bei der objektiven Herleitung der Eignungsgebiete für Hochhäuser wurden folgende Themenbereiche mit dem kantonalen Richtplan abgeglichen:

- **Stadtraum:** Im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Hochhauskonzeptes wurden die im Raumkonzept Aargau sowie im Agglomerationsprogramm AareLand der 3. Generation definierten Raumkategorien «urbaner Entwicklungsraum» und «Stadtraum» bei der Perimeterdefinition berücksichtigt. Hochhäuser sind primär innerhalb des «Stadtraums» gemäss Agglomerationsprogramm anzusiedeln. Als zweite Priorität sind auch Standorte im grosszügiger gefassten «urbanen Entwicklungsraum» möglich.
- **Gute Erschliessung:** Eine gute ÖV-Erschliessung ist ein zentrales Kriterium bei der Zuweisung eines zukünftigen Hochhausstandortes.
- **Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP):** Die im kantonalen Richtplan definierten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Unter Umständen sind die definierten ESP Arbeiten auch für Hochhäuser geeignet.
- **Wohnschwerpunkte (WSP) und Bahnhofsgebiete:** Die festgelegten WSP und Bahnhofsgebiete gemäss Raumkonzept können aufgrund des identifizierten Entwicklungspotenzials potenzielle Hochhausstandorte darstellen.
- **Schutz- und Ausschlussgebiete:** Gemäss Hochhauskonzept sind folgende Gebiete für Hochhäuser ungeeignet:
  - *Ortsbildschutzzonen*
  - *Schutzwürdige Gebiete gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Kategorien «A» und «a»)*
  - *Natur- und Landschaftsschutzgebiete*
  - *BLN-Gebiet Nr. 1017 «Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura»*
  - *Ausschlussgebiete gemäss bestehenden Konzepten (REK Buchs AG, Hochhauskonzept Aarau 1977, Hochhauskonzept Suhr 2017)*
  - *Wildtierkorridore*

  Weiter ist bei kantonal geschützten Baudenkmälern im Kanton Aargau gemäss Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) § 29 ein Umgebungsschutz zwingend zu beachten.
- **Ländliche Gemeinden:** Bei Gemeinden ausserhalb des urbanen Entwicklungsraumes gemäss Raumkonzept Aargau und Agglomerationsprogramm sowie bei Gemeinden mit ungenügender Erschliessung und fehlenden zentralörtlichen Funktionen werden gemäss Hochhauskonzept als Standorte von Hochhäusern ausgeschlossen. Die betroffenen Gemeinden sind im Sachplan aufgeführt.

5. Umsetzung Sachplan

Die im Sachplan Hochhaus vorgeschriebenen verbindlichen Planinhalte entsprechen dem Grundsatz, ausreichend grossen Projektierungs- und Entscheidungsspielraum in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht einzuräumen.

5.1 Sachplantext

Der Sachplantext zum Sachplan Hochhaus ist als Teil B im Hochhauskonzept von Aarau Regio integriert. Die verbindlichen Festlegungen sind in braun hinterlegten Textboxen mit der Bezeichnung «verbindlicher Inhalt» gekennzeichnet. Sie sind in folgende Themen unterteilt:

- **1 Gebietsfestlegungen:** Im Sachplantext wird festgelegt, in welchen Gebieten gemäss Plan neue Hochhäuser möglich sind. Ausserhalb der bezeichneten Gebiete sind Hochhäuser auszuschliessen.
- **2 Einbezug Behörden:** Der verbindliche Inhalt des Sachplantextes legt das Vorgehen zwischen potenzieller Bauherrschaft und Behörden fest. Die Gemeinden sind gehalten, die Festsetzungen des Sachplanes in ihren kommunalen Planungen eigentümerverbindlich zu verankern. Bei vorhandenen Absichten sind die zuständigen kommunalen Behörden demnach zwingend frühzeitig zu kontaktieren.
- **3 Beurteilungskriterien:** Gestützt auf den Konzeptteil werden verbindlich die Kriterien genannt, die bei der Realisierung von Hochhäusern zu berücksichtigen sind. Hochhäuser haben sich insbesondere bezüglich folgender Kriterien besonders gut in den Gesamtkontext der Region, des Ortes und des Quartiers einzuordnen:
  - *Nachhaltigkeit*
  - *Mobilität*
  - *Aussenraum*
  - *Architektonisch gestalterische Aspekte*
- **4 Entwicklungsgebiet Wynefeld:** Im Entwicklungsgebiet Wynefeld ist bei Hochhäusern mit anderen Nutzungen als der gewerblichen Nutzung, insbesondere aber bei Wohnnutzungen ein integrales Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dieses basiert auf einem qualitätssichernden Verfahren. Die wesentlichen Erkenntnisse sind mittels Revision der BNO und Sonderbauvorschriften zu sichern.
- **5 Umgang mit bestehenden Hochhäusern:** Gemäss Sachplantext besteht für bestehende Hochhäuser eine Bestandesgarantie. Die Weiterentwicklung (Erneuerung, Erweiterung oder Ersatzneubau) auf der Grundlage einer Interessenabwägung und eines Gestaltungsplanes liegt in der Kompetenz der Standortgemeinde.

- **6 Industriell genutzte Hochhäuser und Turmbauten:** Solche können bei Vorliegen einer umfassenden Interessenabwägung sowie mit Zustimmung des Vorstandes von Aarau Regio auch ausserhalb der geeigneten Gebiete bewilligt, erweitert oder ersetzt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um technisch bedingte Bauten höher als 30 m wie z.B. Silos, Förderanlagen und dergleichen.
- **7 Qualitätssicherndes Verfahren:** Gemäss verbindlichem Sachplantext ist als Basis für den Gestaltungsplan und/oder das Bauprojekt eines Hochhauses zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Ausgenommen ist die Erweiterung bestehender industrieller und gewerblicher Hochhäuser bis max. 10 % des Fussabdruckes und/oder der Gesamthöhe, die nicht dem Wohnen und für Büronutzungen dienen.
- **8 Controlling:** Der Vorstand von Aarau Regio hat das Hochhauskonzept und somit auch den Sachplan in vorgeschriebenen zeitlichen Abständen auf Aktualisierungsbedarf hin zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Gemeinden können bei vorliegenden vertiefenden städtebaulichen Studien einen Antrag zur Überprüfung der verbindlichen Inhalte stellen.

5.2 Sachplankarte

Die Legende der Sachplankarte ist unterteilt in behördenverbindliche Festlegungen und Orientierungsinhalte. Als behördenverbindliche Festlegungen werden

- die Eignungsgebiete Hochhäuser,
- die bestehenden Ensemble mit Hochhäusern sowie
- das Entwicklungsgebiet Wynefeld aufgeführt.

Die behördenverbindlichen Festlegungen auf der Sachplankarte entsprechen der räumlichen Festlegung des Sachplantextes.

Die übrigen Inhalte der Sachplankarte sind als Orientierungsinhalte aufgeführt und dienen der Lesbarkeit und dem Verständnis des Hochhauskonzeptes im regionalen Kontext.

6. Vorläufige Beurteilung des Kantons

Mit Bericht vom 25. Juni 2020 hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in der «Vorläufigen Beurteilung» zum Sachplan Stellung genommen. Dieser Bericht entspricht dem «Vorprüfungsbericht» bei eigentümerverbindlichen Planungen.

Der Bericht begrüsst ausdrücklich die Erarbeitung des regionalen Sachplanes und stellt Anträge zur Anpassung des Sachplanes, namentlich

- zur geringfügigen Reduktion des Eignungsgebietes an je einem Standort in Aarau und Suhr (Vorbehalt),
- zur Aufnahme des heute noch nicht eingezonten Wohnschwerpunktes Steinfeld in Buchs (Empfehlung),
- zur besseren Lesbarkeit der Planlegende und Planeinträge (Empfehlung) sowie
- zu Anpassungen des Sachplantextes (vorbehalte und Empfehlungen).

Alle Anliegen des Kantons wurden im Sachplan umgesetzt und am 21. Juni 2021 vom Vorstand von Aarau Regio zu Handen der Mitwirkung verabschiedet.

7. Mitwirkung

Der Einbezug der Bevölkerung (§ 3 BauG) entspricht der bundesrechtlichen Anforderung, für die Information und Mitwirkung zu sorgen (Art. 4 RPG).

Gemäss «Empfehlung regionaler Sachplan» besteht die Mitwirkung aus einer Bekanntmachung (Publikation in den Gemeinden und in der Region, eventuell mit Medienmitteilung) vor Beginn der 30-tägigen Auflagedauer. Diese wird in den öffentlichen Ausschreibungsorganen sowie per Medienmitteilung öffentlich ausgeschrieben.

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben und die Dokumentation des Ergebnisses wird im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Der Sachplan Hochhaus wurde für die öffentliche Mitwirkung vom 20 September bis 31. Oktober 2021 öffentlich aufgelegt. Die Resonanz in den Stellungnahmen wie auch der Presse war gross. Es sind insgesamt 24 unterschiedliche Stellungnahmen eingegangen, wovon eine Stellungnahme zu den Festsetzungen in Suhr vom 6 Mitwirkenden unterzeichnet und eine Stellungnahme zum Verzicht auf das Eignungsgebiet Steinfeld von 274 unterzeichnet wurden.

Hauptanliegen waren:

- Verzicht auf das Eignungsgebiet Steinfeld
- Fehlende Qualitätskriterien im behördenverbindlichen Sachplantext
- Aus Sicht der Einwendenden mangelhafte Einbindung in übergeordnete Konzepte
- Aus Sicht der Einwendenden fehlende übergeordnete Konzepte

Die Einwendungen wurden im März 2022 von der Arbeitsgruppe Hochhauskonzept (Urs Affolter, Jan Hlavica, Peter Frei, Dunja Koch, Roger Michelon) in einem ausführlichen Mitwirkungsbericht behandelt und zu Handen des Vorstandes von Aarau Regio verabschiedet.

Anpassung des Sachplans Hochhaus

Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wird der Sachplan Hochhaus in zwei Punkten angepasst:

- Verzicht auf Eignungsgebiet Steinfeld

  Das Areal Steinfeld ist im Kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt festgesetzt. Das Areal ist jedoch noch nicht eingezont. Eine Einzonung ist kurzfristig nicht beabsichtigt. Die Gemeinde Buchs und die Mehrzahl der Einwendenden beantragt, auf dieses Eignungsgebiet zu verzichten. Ob dereinst dort Hochhäuser richtig sind, kann zu

gegebener Zeit bei der Planung und Einzonung des Areals mit Anpassung des Sachplans entschieden werden.

- Ergänzung Sachplantext mit Qualitätskriterien

  Mitwirkende haben bemängelt, dass im Konzeptteil zwar Kriterien für die Standortwahl und die Gestaltung von Hochhäusern genannt werden, diese aber im Sachplanteil nicht behördenverbindlich verankert werden. Der Vorstand von Aarau Regio ist der Meinung, dass dies tatsächlich ein Mangel war und hat in der Folge die neue Massnahme «3, Beurteilungskriterien» aufgenommen. Die neu festgelegte Kriterienliste orientiert sich an den Vorgaben im Konzeptteil.

8. Beschluss und Genehmigung

Der Vorstand von Aarau Regio hat den Mitwirkungsbericht und die gestützt darauf vorgenommenen Anpassungen des Sachplans (Verzicht Steinfeld, Kriterienkatalog, vgl. Kap. 7) am 16. Juni 2022 zu Handen der Beschlüsse durch die Gemeinderäte verabschiedet.

Anschliessend haben die Gemeinderäte der Aargauer Regionsgemeinden den Sachplan beschlossen. Die **von allen Gemeinden beschlossenen** und unterschriebenen Dokumente werden im September 2022 zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.