

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 193

Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan, Belassen von § 4b Abs. 4 BNO

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I Zusammenfassung

Die Teilrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans (inkl. Bau- und Nutzungsordnung [BNO]), das sogenannte 1. Paket, welches der Stadtrat 2016 gestartet hatte, steht kurz vor dem Abschluss. Sie stand ganz im Zeichen der Massnahmen für eine qualitätsvolle Innen- und Bestandsentwicklung. Nachdem die einzelnen Verfahrensschritte auf Gemeinde- und Kantonebene abgeschlossen waren, genehmigte der Regierungsrat am 7. April 2021 die teilrevidierte Ortsplanung (1. Paket).

Der Regierungsrat hiess gleichzeitig mit dem Genehmigungsentscheid die Beschwerde eines Anwohners gut. Dieser forderte, dass die seinerzeit vom Einwohnerrat in der Beratung der teilrevidierten Ortsplanung im März 2019 gestrichene Möglichkeit, ein Konkurrenzverfahren bei der Erstellung von Gestaltungsplänen bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen durch den Stadtrat verlangen zu können (§ 4b Abs. 4 BNO), wieder in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen wird.

Der Regierungsrat setzte § 4b Abs. 4 BNO mit Beschluss vom 7. April 2021 wieder in Kraft. Der Einwohnerrat muss ein zweites Mal über die Streichung befinden, weil es sich gemäss Entscheid des Regierungsrats um eine wesentliche Änderung handelt. Dem Stadtrat setzte der Regierungsrat eine Frist von sechs Monaten, um die Frage der Streichung von § 4b Abs. 4 BNO erneut dem Einwohnerrat vorzulegen.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat mit der vorliegenden Vorlage, die Kann-Formulierung von § 4b Abs. 4 in der BNO zu belassen und auf eine erneute Streichung der Bestimmung zu verzichten.

II Ausgangslage

1. Vorgeschichte

Der Einwohnerrat beschloss an seiner Sitzung vom 18. März 2019 die teilrevidierte Ortsplanung (Bauzonen-, Kulturlandplan und die Bauordnung [sog. 1. Paket], GK 84), welche von einer Spezialkommission vorberaten wurde. Die Beschlüsse in der Schlussabstimmung lauteten wie folgt:

- Teiländerung BZP 27 Ja:12 Nein
- Teiländerung BNO 28 Ja:10 Nein

Der Beschluss zur teilrevidierten Ortsplanung unterlag dem fakultativen Referendum (Ablauf der Referendumsfrist 23. April 2019). Das Referendum wurde ergriffen und am 23. April 2019 mit 1'403 gültigen Unterschriften eingereicht.

In der Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019 wurde die teilrevidierte Ortsplanung angenommen. Die 4'189 gültigen Stimmzetteln enthielten 2'181 Ja- (52 %) und 2'008 Nein-Voten (48 %). Die Stimmbeteiligung betrug 53,2 %.

Die gegen das Abstimmungsergebnis erhobene Beschwerde lehnte zuerst das Departement Volkswirtschaft und Inneres (20. November 2019), dann das Verwaltungsgericht (27. März 2020) und schlussendlich das Bundesgericht (20. Mai 2020), ab resp. trat nicht auf diese ein.

Am 3. Juli 2020 publizierte der Stadtrat ordnungsgemäss den Beschluss des Einwohnerrats im Amtsblatt. Während der 30-tägigen Beschwerdefrist (§ 26 Abs. 1 BauG) gingen zwei Beschwerden ein. Ein Beschwerdeführer zog Anfang September 2020 seine Verwaltungsbeschwerde zurück. Somit verblieb eine Beschwerde, über welche der Regierungsrat zu befinden hatte.

2. Verwaltungsbeschwerde zu § 4b Abs. 4 BNO

Die Verwaltungsbeschwerde hatte § 4b Abs. 4 BNO zum Inhalt. Dieser besagt: "Bei grösseren Area-len oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Stadtrat Konkurrenzverfahren verlangen."

Der Einwohnerrat strich § 4b Abs. 4 BNO mit 19 zu 18 Stimmen an seiner Sitzung vom 18. März 2019 aus der entsprechenden Vorlage des Stadtrats. Der Einwohnerrat begründete seinen Streichungsantrag damit, dass bereits schon genügend Vorschriften bestünden, welche die Qualität einfordern und garantieren. Ein Grundeigentümer müsse seine Freiheiten nützen und seinen Architekten frei wählen können.

Der Stadtrat hatte sich seinerzeit im Einwohnerrat gegen die Streichung von § 4b Abs. 4 BNO ge-wehrt. Seiner Ansicht nach bietet die Kann-Formulierung eine ausreichende Flexibilität zur bedarfs-gerechten Anwendung dieses Instruments.

Der Beschwerdeführer verlangte, dass der gestrichene § 4b Abs. 4 BNO wieder in die BNO aufge-nommen wird. Er macht nebst Verfahrensgründen (wesentliche Änderung im Sinne von § 25 BauG) auch materielle Gründe geltend. Für den Gestaltungsplan "Villa Ringier" führe der Wegfall des Kon-

kurrenzverfahrens (Schaffung einer Wettbewerbssituation) zu einem Qualitätsverlust. Der Qualitätsanspruch, welcher an eine solche Überbauung gestellt werde, würde dann einseitig den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn untergeordnet.

3. Haltung des Stadtrats zur Verwaltungsbeschwerde

Der Stadtrat beantragte in der Vernehmlassung, die Verwaltungsbeschwerde abzuweisen. Für ihn stellte die Streichung von § 4b Abs. 4 BNO keine wesentliche Änderung im Sinne von § 25 BauG dar, weil § 4b Abs. 4 BNO lediglich eine Kann-Vorschrift darstellt. Der Stadtrat ist nicht verpflichtet, ein Konkurrenzverfahren zu verlangen. Wesentlich ist die Gestaltungsplanpflicht. Sie ist das zentrale qualitätssichernde Planungsinstrument. Wie der Gestaltungsplan die gesetzlich geforderte Qualität erreicht, ist hingegen offen.

4. Beschluss/Beschwerdeentscheid Regierungsrat vom 7. April 2021

Der Regierungsrat hiess am 7. April 2021 die Verwaltungsbeschwerde bezüglich § 4b Abs. 4 BNO gut. Die vom Einwohnerrat beschlossene Streichung stellt nach Ansicht des Regierungsrats eine wesentliche Änderung dar. Eine solche hätte der Einwohnerrat – wenn er mit der Streichung vom stadträtlichen Entwurf abweichen wollte – nur in einer zweiten Lesung beschliessen dürfen. Der Stadtrat hätte das Streichungsbegehren als Rückweisung zur Überarbeitung entgegennehmen und an einer der nächsten Sitzungen dem Einwohnerrat zu einer zweiten Lesung vorlegen müssen.

Der Einwohnerrat ist dabei in einer zweiten Lesung frei, die Bestimmung zu bestätigen, sie abzuändern oder zu streichen. Eine Verpflichtung zur vorgängigen und nochmaligen Durchführung eines öffentlichen Auflageverfahrens und eines Vorprüfungsverfahrens besteht gemäss regierungsrätlichem Entscheid dabei nicht.

Im Übrigen genehmigte der Regierungsrat die Teilrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans.

Der Stadtrat hat den Entscheid des Regierungsrats akzeptiert und auf einen Weiterzug ans Verwaltungsgericht verzichtet. Er hat dies in einer Medienmitteilung am 16. April 2021 bekannt gegeben.

III Erneuter Entscheid über § 4b Abs. 4 BNO

1. Handlungsalternativen

Dem Einwohnerrat stehen nun zwei Handlungsalternativen offen:

- Er verzichtet auf eine erneute Streichung von § 4b Abs. 4 aus der BNO
- Er beschliesst eine erneute Streichung von § 4b Abs. 4 aus der BNO

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau wird nach dem Entscheid des Einwohnerrats eine Beurteilung vornehmen, ob eine erneute regierungsrätliche Genehmigung hinsichtlich § 4b Abs. 4 BNO erforderlich ist. Der Stadtrat geht davon aus, dass dies bei einer erneuten Streichung durch den Einwohnerrat der Fall sein dürfte.

2. Belassen von § 4b Abs. 4 in der BNO

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass § 4b Abs.4 BNO entsprechend seiner ursprünglichen Vorlage an den Einwohnerrat Zofingen und dem regierungsrätlichen Entscheid vom 7. April 2021 in der BNO zu belassen und auf eine erneute Streichung zu verzichten sei. Die Kann-Formulierung von § 4b Abs. 4 BNO lässt dem Stadtrat den nötigen Spielraum, um passgenau auf die örtliche Situation reagieren zu können.

Für die Anwendung von § 4b Abs. 4 BNO sind zwei Anwendungsfälle zu unterscheiden:

- grössere Areale oder
- besondere Rahmenbedingungen

"Grössere Areale" bedeutet Flächen oder Grundstücke in der Grössenordnung einer üblichen Arealüberüberbauung (> 2'500 m², vgl. § 34 BNO).

"Besondere Rahmenbedingungen" bezieht sich hauptsächlich auf die jeweilige Lage und Beschaffenheit der Grundstücke. Dies kann ihre Exponiertheit sein (z. B. Topographie, Hanglage, Einpassungsgebot), die Anforderungen bezüglich Dichte und Nutzungsmischung (z. B. Konflikte und Belastungen zu Bestandesbauten, negative Auswirkungen betreffend Umwelt- und Aufenthaltsqualität, Freiflächen), Auswirkungen auf die Mobilität (Erreichbarkeit, rollender und ruhender Verkehr) oder die Infrastrukturentwicklung usw.

Bereits in der Vergangenheit wurden in vielen Fällen Konkurrenzverfahren – auch ohne § 4b Abs. 4 BNO – angewandt, um die geeignetste Überbauungsform auszuwählen. Es gibt verschiedene Arten von Konkurrenzverfahren, um für eine vielfältige Bauaufgabe eine grosse Lösungsvielfalt zu erhalten. In der Vergangenheit gelangte vielfach das Verfahren des Studienauftrags zur Anwendung. In seltenen Fällen wurde auch ein aufwändigerer SIA-Wettbewerb durchgeführt.

IV Schlussfolgerungen

Aus Sicht des Stadtrats ist § 4b Abs. 4 BNO in der BNO zu belassen und auf eine erneute Streichung der Bestimmung aus der BNO zu verzichten. Der Stadtrat wird mit dieser offen formulierten Bestimmung in der Bauordnung auch in Zukunft, in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern oder den Investoren, bemüht sein, einvernehmliche und auf die Bauaufgabe abgestimmte Beschaffungsformen von Planerleistungen vorzusehen, um eine hohe Qualität der Gestaltungspläne sicherzustellen. § 4b Abs. 4 BNO dient dabei als "Türöffner" für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

V Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgenden

Antrag


Auf eine erneute Streichung von § 4b Abs. 4 aus der BNO sei zu verzichten.

Zofingen, 4. August 2021

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN


Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann


Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber