

Stellungnahme der SP Bezirk Aarau zum Hochhauskonzept Aarau Regio

Konzept vom Vorstand Aarau Regio am 16. Januar 2019 genehmigt
<http://www.aarau-regio.ch/projekte/sachplan-hochhaus/>

I Grundsätzliches zur Entwicklung der Region Aarau

0 Wir begrüßen die öffentliche Diskussion über die Entwicklung der Region Aarau

Grundsätzlich begrüßen wir es sehr, dass der Regionalplanungsverband Aarau Regio im November 2011 beschlossen hatte, den «Sachplan Siedlungsentwicklung» anzupacken. Wir sind entschieden der Meinung, dass die Siedlungsentwicklungen unserer z.T. sehr eng verwobenen Gemeinden aus einer gemeinsamen, regional ganzheitlichen Sicht gestaltet und beurteilt werden müssen, sodass die einzelnen Gemeinden ihre konkreten Umsetzungen im Dialog mit der Region und im Wissen um die regionale Wirkung der einzelnen Projekte realisieren können.

Allerdings sind wir vom vorliegenden Sachplan Hochhaus aus grundsätzlichen und konkreten Gründen nicht vollständig überzeugt.

Wir meinen, er sollte sistiert werden, damit wichtige Planungsgrundlagen dazu zuerst geschaffen und öffentlich diskutiert werden können.

1. Die Planungsgrundlagen sind ungenügend

Wir begrüßen, dass mit dem Sachplan Hochhaus ein verbindliches Richtplan-Instrument geschaffen wird, um für die Gemeinden aus einer regionalen Sicht verbindlich festzulegen, wo in Zukunft Hochhäuser überhaupt geplant und gebaut werden dürfen. Zugleich wird festgelegt wie deren Entwicklung, Planung, Beurteilung und Bewilligung ablaufen sollen. Damit sollen in allen Gemeinden für solche regional wirksame Projekte die gleichen Anforderungen und Abläufe gelten.

Dieses regionale Vorgehen zu einer gemeinsamen Entwicklung der Region ist grundsätzlich sehr zu begrüßen.

Zudem erlaubt das vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren doch deren Bewohner:innen, zur Entwicklung der ganzen Region Stellung zu nehmen und nicht nur zu den konkreten «Projekten» in ihrer jeweiligen eigenen Gemeinde.

Dem **Sachplan Hochhaus** kommt – gerade weil er **behördenverbindlich** gemacht werden wird – eine hohe regionalpolitische Bedeutung zu.

	<p>Darum hat die SP Bezirk Aarau entschieden, sich aktiv an diesem Mitwirkungsprozess zu beteiligen. Eine Arbeitsgruppe aus 10 Fachpersonen und Interessierten verschiedener Regio-Gemeinden hat die publizierten Unterlagen eingehend studiert, weitere Fachleute befragt und die Schlussfolgerungen in einem umfangreichen Dokument festgehalten. Am 28.10.2021 wurden die Ergebnisse an einer offenen Infoveranstaltung diskutiert. Diese Stellungnahme wurde anschliessend von Vorstand der SP Bezirk Aarau beraten und genehmigt.</p>
1.1.	Der Sachplan Siedlungsentwicklung fehlt
	<p>Der Regionalplanungsverband Aarau Regio hat im November 2011 das «Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau» beschlossen.</p> <p>Im Teil III Schlüsselaufgaben wird unter A3 festgehalten: <i>«Als Grundlage für die Beurteilung und Lenkung der Entwicklung in den Regionsgemeinden gemäss kantonalem Richtplan erlässt die Region einen Sachplan Siedlungsentwicklung. Diesem wird die Priorität 1 /kurzfristig zugeordnet»</i></p> <p>Dieser im November 2011 beschlossene «Sachplan Siedlungsentwicklung» ist bis heute nicht erstellt worden. Wir meinen aber, dass dieser eigentlich die zwingende Grundlage für alle weiteren behördenverbindlichen Sachpläne ist, wie das auch durch das gültige Raumplanungsgesetz gefordert wird.</p> <p>Auch möchten wir auf die hier wesentlichen Grundlagen der Abteilung Raumentwicklung des Departement BVU hinweisen, wie den «Planungswegweiser» vom September 2020 samt Werkzeugkasten und weiteren Hilfsmitteln.</p> <p>Im Kapitel Begriffserläuterungen wird auf Seite B3 festgehalten: <i>«Eine hochwertige Innenentwicklung ist eine auf den baulichen Bestand oder auf noch offene Areale ausgerichtete Entwicklung des Siedlungsraums. Sie berücksichtigt neben siedlungsplanerischen Aspekten auch qualitative und sozialräumliche Belange wie beispielsweise Wohnraumangebot, Nutzungsvielfalt, generationengerechte Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und Angeboten sowie Freiräume. Dies erfordert einen umfassenden Gestaltungsansatz (Siedlungs-, Freiraum- und Prozessmanagement), bei dem verschiedene Disziplinen mitwirken. In Ergänzung zu formellen Verfahren kommen dabei auch kooperative, partizipative und informelle Verfahren zur Anwendung.»</i></p> <p>Der vorliegende Sachplan fokussiert nur auf den Bautypus «Hochhaus». Das Raumplanungsgesetz unterscheidet jedoch bewusst zwischen einer Entwicklung nach innen und kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 RPG).</p> <p>Wir haben den Eindruck, dass dieser Sachplan Hochhaus vorgezogen wurde, weil in Suhr (2016) ein Hochhaus und in Aarau (2017) im Torfeld Süd eine kompakte Hochhaus-Anlage geplant wurde (Stadion mit 4 Hochhäuser).</p> <p>Dies scheint uns kein ausreichender Grund, um die Siedlungsentwicklungsprozesse für die ganze Region entgegen den Vorgaben und Intentionen des RPG auf den Kopf zu stellen.</p>
	<p>Fazit 1 Sachplan Hochhaus sistieren</p> <p>Der in erster Priorität erforderliche Sachplan Siedlungsentwicklung fehlt. Er bildet jedoch eine unabdingbare Grundlage für den vorliegenden Sachplan Hochhaus. Darum muss der Sachplan Hochhaus vorerst sistiert werden.</p>

1.2. Grundsätzliche Fragen zur Regionalentwicklung werden nicht beantwortet

Der Entwurf zum Sachplan Hochhaus wird im zugehörigen Raumplanungsbericht erläutert. Darin wird auf Seite 14 summarisch darauf hingewiesen, dass die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt sind. Dies bestätigt auch die sog. «Vorläufige Beurteilung» des BVUARE vom Juni 2020 in Kap. 3.1 Kantonaler Richtplan und regionale Abstimmung.

Wir stellen fest, dass die Dokumente keine konkreten, sonst in Planungswerken üblichen Hinweise, Begründungen und Zielsetzungen enthalten. Es fehlen insbesondere Angaben zum anvisierten Bevölkerungswachstum, zu den Bauzonenkapazitäten, den jeweils möglichen Nutzungsdichten und -potenzialen sowie Strategien zur Zielerreichung usw., die für die ganze Region wirksam werden.

Diese Grundlagen könnte der oben erwähnte Sachplan Siedlungsentwicklung leisten. Ebenso wenig wird dargelegt, worin die Notwendigkeit und die Ziele für die Erarbeitung des Sachplans Hochhaus bestehen. Im Raumplanungsbericht zum Sachplan werden in Kap. 1.2 Nachweis Sachplanwürdigkeit lediglich Aspekte von Organisation, Verfahren und Zuständigkeiten abgehandelt.

Bemerkenswert sind die Ziele des Bevölkerungswachstums, die wir dem Raumentwicklungsleitbild REL für die Stadt Aarau, entnommen haben. Allein **zusätzliche 15'000 Einwohner/innen** sollen bis **2040** für das Gebiet der Stadt Aarau mit der geplanten Siedlungsentwicklung (BNO) angestrebt werden, in der die jetzt ausgewiesenen Eignungsgebiete bereits enthalten sind.

Daraus kann geschlossen werden, dass mit den im Sachplan Hochhaus der ganzen Region Aarau viel grösseren ausgeschiedenen Entwicklungsgebieten ein noch deutlich grösseres Bevölkerungswachstum für die ganze Regio ermöglicht werden kann. Allein das GVK (Gesamtverkehrskonzept) Region Aarau (2020) prognostiziert für das Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von + 20'000 und zusätzlich 4000 Arbeitsplätze.

Genau für diese Fragen sind Siedlungsentwicklungspläne im Raumplanungsgesetz RPG und im kantonalen Planungswegweiser vorgesehen.

Es stellt sich die Frage, ob das hier gewählte Vorgehen nicht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes widerspricht, wird doch darin vorgeschrieben, dass bei raumplanerischen Tätigkeiten gemäss dem Paradigma in Art. 3 Raumplanungsverordnung des Bundes:

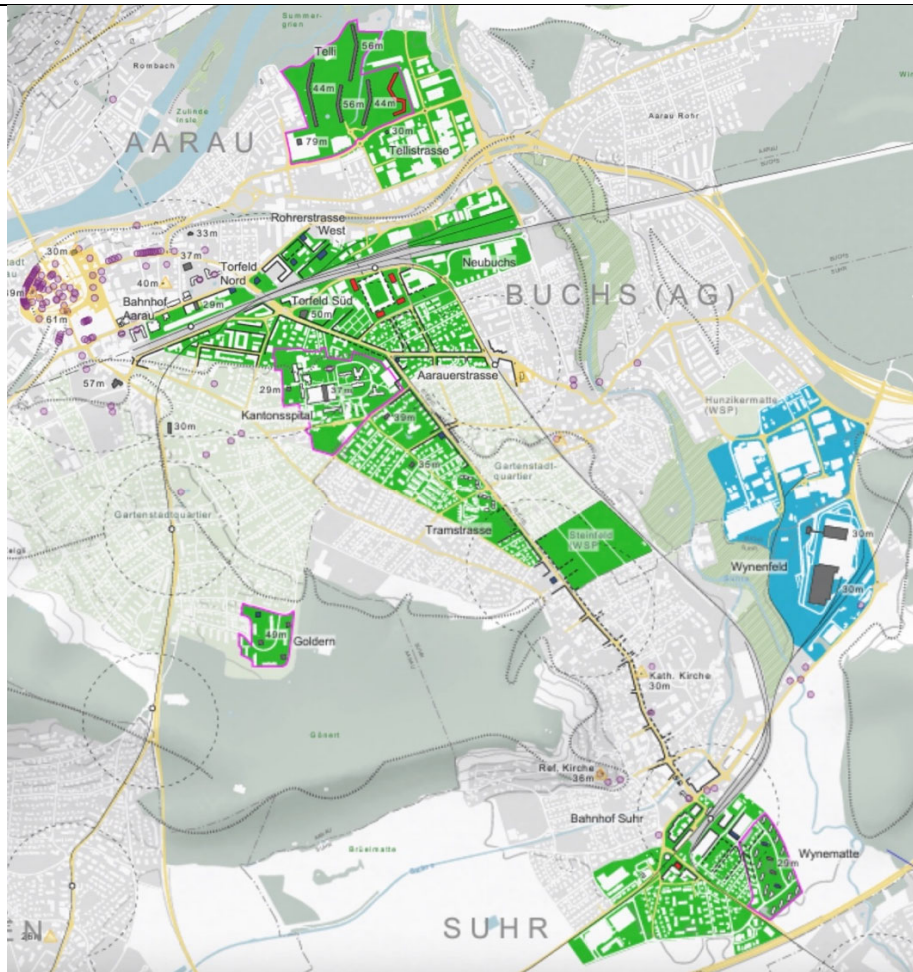
- in einem ersten Schritt lit. a die betroffenen Interessen umfassend ermittelt;
- dann lit. b die Interessen beurteilt und insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und den möglichen Auswirkungen auf Siedlung, Verkehr und Umwelt der betroffenen Gemeinden geprüft und
- schliesslich lit. c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung (im Entscheid) möglichst umfassend berücksichtigt werden müssen.

Dies alles ist nicht geschehen.

Das gewählte Vorgehen ist in der Reihenfolge falsch aufgegleist. Es führt dazu, dass sich ein im Nachhinein erarbeiteter «Sachplan Siedlungsentwicklung» dem Sachplan Hochhaus anpassen muss, obwohl es genau umgekehrt sein sollte.

	<p>In den vorliegenden Berichten sind auch die unterschiedlichen gesellschaftlichen Interessen nicht genügend umfassend ermittelt und einbezogen worden. Der Sachplan Hochhaus beinhaltet darum leider keine behördenverbindlichen Angaben zur sozialen Durchmischung und Nutzungsvielfalt, zur generationsgerechten Ausstattung mit Anlagen und Angeboten, zum Mietpreissplitt, Gewerbeanteil und Genossenschaftsanteil, zu den notwendigen neuen Erschliessungen, Schulstandorten, Freiräumen und Erholungsräumen.</p> <p>Dies sind aber zwingende qualitative Evaluations- und Beurteilungskriterien, die durch einen Sachplan Hochhaus für alle betroffenen Gemeinden gültig und wirksam werden.</p> <p>Es ist aus regionaler Sicht von entscheidender Bedeutung, dass gerade in dieser eng verzahnten Region Aarau, alle 3 Gemeinden bei der Realisierung von Hochhausbauten dank diesem Sachplan die gleichen Planungskriterien und Umsetzungsqualitäten anwenden müssen, denn sie betreffen immer auch die anderen Gemeinden.</p> <p>Vorgaben für die Planungsprozesse und Umsetzungsqualitäten dürfen darum nicht erst in den Phasen der kommunalen Realisierungen (BNO, Testphase, Gestaltungsplan etc.) von den einzelnen Gemeinden alleine entwickelt werden. Diese Anforderungen müssen jetzt im Sachplan für alle Gemeinden gleich, d.h. behördenverbindlich geregelt werden.</p>
	<p>Fazit 2 Sachplan Siedlungsentwicklung priorisieren</p> <p>Der Sachplan Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Verkehr, gesellschaftliches Leben, Erholungsraum, Naturschutz etc.) muss zwingend vorgängig und prioritär entwickelt und in einem partizipativen Prozess erarbeitet und einem ordentlichen Mitwirkungsprozess unterstellt werden.</p>
<p>1.3.</p>	<p>Alternative Verdichtungsmöglichkeiten entwickeln und aufzeigen</p>
	<p>In allen Berichten zum Sachplan Hochhaus wird das Thema «Verdichtung» mit keinem Wort erwähnt. Dabei ist es unbestritten, dass das neue RPG das Ziel der Verdichtung mit hoher Priorität anstreben will. Zudem werden Hochhäuser vordergründig immer auch ein Instrument der städtischen Verdichtung «verkauft».</p> <p>Für die angestrebte Verdichtung des städtischen Raums sind Hochhäuser bei weitem nicht das beste Mittel. Mit sorgfältiger Blockrandbebauung lassen sich z.B. höhere Verdichtungen zu tieferen Kosten (pro m² BGF) erstellen und der gesellschaftliche Nutzen ist deutlich höher (soziale Durchmischung, soziales Umfeld, soziale Kontakte).</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum lediglich die Eignung von Hochhäusern abgeklärt wurde und nicht zugleich auch andere Konzepte der Verdichtung geprüft und als Siedlungs-Gestaltungsalternativen entwickelt wurden.</p> <p>Es besteht der Eindruck, dass der Sachplan Hochhaus losgelöst von über-, neben- und untergeordneten Strategien und Planungen erarbeitet worden ist.</p> <p>Der Umstand, dass ein Sachplan nur über einen einzigen Bautyp (Hochhaus) vorgelegt wurde, anstelle einer Auswahl an verschiedenen Optionen der Innenentwicklung und deren verträgliche Kompaktheiten sowie deren nötige Randbedingungen, reduziert auch die Legitimität des Hochhauskonzeptes und des Sachplan Hochhauses erheblich.</p>

	<p>Hinzu kommt, dass dadurch die Investitionsentwicklung in eine einseitige Richtung anges-tossen wird. Dies kann für die Region auch mittelfristig zu erheblichen und vielfältigen Nach-teilen führen.</p> <p>Dies alles erstaunt, denn das Raumplanungsgesetz unterscheidet bewusst zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einer „Entwicklung nach innen“ (RPG Art. 1, Abs. 2, lit. a bis“) und - „kompakte Siedlung schaffen“ (RPG, Art. 1, Abs. 2 lit. b). <p>Den Grad der Kompaktheit gilt es im Vorfeld durch geeignete Studien zu ermitteln.</p>
	<p>Fazit 3 Alternative Verdichtungskonzepte Es sind alternative Verdichtungskonzepte zu entwickeln und Kriterien für deren Eignung zu bezeichnen. Diese müssen in die Neuauflage des Sachplans aufgenommen werden.</p>
2.	<p>Die Voraussetzungen für die Eignung von Hochhäusern und Hochhaus-Entwicklungsgebieten</p>
2.1.	<p>Städtebau und Architektur:</p> <p>In einer Vielzahl von Fachbüchern, Forschungsberichten und Fachzeitschriften zu Siedlungs-entwicklung, Innenentwicklung, Städtebau und Architektur finden sich umfangreiche Er-kenntnisse und Materialien zur Thematik von Hochhäusern.</p> <p>Daraus lassen sich folgende Merkmale ableiten und zusammenfassen:</p> <p>Als Hochhäuser werden Gebäude mit einer Höhe ab 30 m bezeichnet. Sie können als Soli-täre, im Ensemble oder als Cluster wichtige Orte wie Stadtzentrum, Verkehrsknoten oder Verkehrsachsen, Identifikationsschwerpunkte usw. akzentuieren und im städtebaulichen Gefüge stärken. Mit einem breiten Nutzungsangebot kann die hohe Frequentierung genutzt und in Wert gesetzt werden.</p>



Darum sind an Hochhäuser strenge städtebauliche Qualitätsanforderungen zu stellen. Bei der Betrachtung unserer Region ist offenkundig, dass diese Anforderungen nur an wenigen Orten erfüllt werden können.

Fazit 4 Zu viel Raum für Hochhäuser

Hochhäuser können nur an sehr spezifisch ausgewählten Orten einen positiven Beitrag zu Ortsbild und Stadtgefüge leisten. Der Sachplan definiert teilweise Eignungsgebiete für Hochhäuser an ungeeigneten Standorten.

2.2. Soziale Aspekte:

Wohnhochhäuser weisen oft eine grosse Diskrepanz auf zwischen einem schlechten Image (Bauten der 1960/1970er Jahre, peripher gelegen, günstige Mietwohnungen, soziale «Verslumung») und der Wahrnehmung der Bewohner. Die in den letzten 20 Jahren erstellten Hochhäuser bieten jedoch oft ein breites Spektrum von Wohnungen in Bezug auf Wohnungsgrösse, Kauf / Miete und Preissegment. Durch die interne Aufzugserschliessung wird jedoch der soziale Austausch auf ein Minimum beschränkt und eine soziale Durchmischung ist bei den wenigsten Hochhäusern erkennbar.

Wenn wir sicherstellen wollen, dass bereits jetzt die langfristigen Interessen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, dann sind bereits jetzt entsprechende

	<p>Auflagen zu machen, damit eine vernünftige soziale Durchmischung auch in ganzen Hochhaussiedlungen möglich wird.</p> <p>Darum ist bei der Gebietsentwicklung von Hochhausstandorten der folgende Mietpreis-Schlüssel vorzugeben: 1/3 des Wohnraums für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (mit entsprechenden Preisvorgaben), 1/3 des Wohnraums des Konzepts soll der «Standortmiete» unterliegen, 1/3 des Wohnraums soll dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.</p> <p>Um gleichzeitig soziale und wirtschaftlich verträgliche Wohnungen in neuen Hochhausquartieren auch tatsächlich zu ermöglichen, sind gesellschaftliche Vorgaben für die Planung und Evaluation der Siedlungsentwicklungsgebiete nötig. An guten Standorten – mit entsprechenden Wertsteigerungen für den Grundeigentümer – ist das möglich. Zudem müssen soziale Infrastrukturen rechtzeitig mitgeplant werden.</p> <p>Büro- und Dienstleistungsgebäude repräsentieren in der Regel die Macht, das Prestige und die Finanzkraft der darin angesiedelten Firmen.</p> <p>Gemischt genutzte Hochhäuser mit öffentlicher Orientierung im Erd- und allenfalls auch im Dachgeschoss stärken die Quartiereinbindung, wirken der sozialen Verslumung entgegen und steigern damit auch die Akzeptanz in der Bevölkerung.</p>
	<p>Fazit 5 Starke Quartiereinbindung und soziale Durchmischung</p> <p>Wohnhochhäuser bieten in der Regel reduzierte Strukturen für den sozialen und kulturellen Austausch und die gesellschaftliche Entwicklung. Ein sorgfältig abgestimmter Nutzungsmix, eine soziale Durchmischung und eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss- und Dachgeschoss-Bereich für einen Austausch mit der unmittelbaren Nachbarschaft sind darum zentrale Elemente der Standortplanung und der Qualitätssicherung, die im Sachplan festgeschrieben werden müssen.</p>
<p>2.3.</p>	<p>Wirtschaftliche Aspekte:</p> <p>Der Bericht zum Sachplan hält selbst fest: «Wie im Hochhauskonzept dargelegt, liegen die Kosten/m² Nutzfläche (CHF 300/m²) deutlich über dem in der Region Aarau vorwiegend geltenden Niveau (Seite A14), eine zwingende Nachfrage nach Hochhäusern sei in der Region nicht zu erwarten.» Dasselbe trifft auch auf Wohngebäude zu, denn die hohen Brandschutzanforderungen bedingen ebenfalls für die Wirtschaftlichkeit eine Geschossfläche von je ca. 600 m² und eine Gebäudehöhe bis 30 m oder höher als ca. 50-60 m. Massgebend sind dabei die gegenüber niedrigeren Bauten reduzierte Nettonutzfläche und die höheren Kosten der Primärkonstruktion. Damit reduziert sich voraussichtlich ebenfalls die Nachfrage nach einer grossen Anzahl identischer Grundrisstypen /-grössen, welche in einer Etappe in der Peripherie von Aarau auf den Markt gelangen.</p>

	<p>Fazit 6 neue Hochhauszonen dürfen keine negativen Auswirkungen provozieren</p> <p>Hochhäuser schränken aufgrund der höheren Kosten das wirtschaftliche Ziel-Segment von Investoren und Nutzern ein. Dies kann zu unerwünschten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen in der Stadtentwicklung führen. Der Sachplan muss dies als negatives Qualitätsziel aufführen, das unbedingt vermieden werden soll.</p>
2.4.	Umwelt, Energie, Klima:
	<p>Fakt ist, dass Hochhäuser gegenüber niedrigeren Bauten deutlich mehr graue Energie (pro Wohnfläche) verbrauchen. Zudem können sie das Stadtklima negativ beeinflussen (Kaltluftströme, Fallwinde), wenn sie die natürlichen Entlüftungssysteme behindern. Hochhäuser können heute auch mit nachhaltigen Baustoffen (z.B.: Holz, Recycling-Baustoffe, etc.) konstruiert werden. Vorgaben zur Limitierung der grauen Energie fehlen im Sachplan.</p> <p>Ebenso können Hochhäuser heute mit ihren grossen Fassaden erhebliche Anteile des Stroms produzieren, den sie selber verbrauchen. Hochhäuser können Netto-Energie-Produktionsstätten werden.</p> <p>Der behördenverbindliche Sachplan enthält keine ökologischen, energie- und klimapolitischen Vorgaben, keine Angaben zur Gestaltung des Mikroklimas oder zur Gestaltung von unversiegelten Freiflächen.</p> <p>Dies ist im Zeitalter des Klimawandels inakzeptabel.</p>
	<p>Fazit 7 Null-Energie-Hochhäuser sind Pflicht</p> <p>Hohe energetische Anforderung an den Bau und Betrieb von Hochhäusern müssen im Sachplan als übergeordnete Ziele festgeschrieben werden. Zudem sind im Sachplan für Hochhaussiedlungen spezifische Konzepte aufzuzeigen wie z.B. Null-Energiehäuser, der Einbau von Fassaden-PV-Anlagen, Fassadenbegrünung usw., welche die einzelnen Gebäudegruppen zu erreichen haben.</p>
2.5.	Verkehr & Mobilität
	<p>Für Hochhäuser unabdingbar ist die sehr gute Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr. Standorte ohne starke Anbindung an den ÖV sollen gar nicht erst als geeignet bezeichnet werden. Standorte in unmittelbarer Bahnhofnähe sind zu priorisieren.</p> <p>Das durch den Sachplan Hochhaus offenbar auch anvisierte und sicher auch verursachte Bevölkerungswachstum würde die Aussengemeinden wie Suhr, Buchs, Erlinsbach usw. möglicherweise massiv benachteiligen, denn der Plan enthält auch grosse Wohn- und Arbeitsflächen in nicht unmittelbarer Zentrumsnähe, die das Verkehrssystem im und um das Zentrum stark belasten werden. Damit besteht die Gefahr, dass die Zufahrtsmöglichkeiten für die Aussengemeinden (öffentlicher und privater Verkehr) und deren Anbindung an die Bahn weiter verschlechtert werden. Es ist eine ganzheitliche Entwicklungsplanung erforderlich – insbesondere eine koordinierte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung. Es ist auf jeden Fall zu verhindern, dass – wie in der Vergangenheit in Aarau üblich – die Verkehrsprobleme nicht erst im Nachhinein erkannt und mühsam gelöst werden.</p> <p>Quelle: GVK Region Aarau, Seite 4 und 23:</p>

	<p>«Die Abstimmung Siedlung, Landschaft und Verkehr ist mangelhaft bzw. erfolgt oft zu spät. Dies hat zur Folge, dass oftmals flankierende Massnahmen ergriffen werden müssen, um daraus resultierende negative Effekte einzudämmen.»</p> <p>Dies spricht dafür, dass auch der Sachplan Verkehr für die Region Aarau vorgängig erarbeitet und diskutiert würde (Mitwirkungsverfahren) sodass Bahn- und Buslinien rechtzeitig ausgebaut werden.</p>
	<p>Fazit 8 Hochhäuser nur an zentralen Lagen mit sehr guter ÖV-Erschliessung</p> <p>Hochhäuser sind nur an zentralen Lagen mit sehr guter ÖV-Erschliessung, in unmittelbarer Nähe zu sozialen Infrastrukturen, Schulen, kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Arbeitsplätzen zu erstellen. Für jedes konkrete Hochhaus-Entwicklungsgebiet muss bei dessen Erarbeitung ein Mobilitätskonzept erstellt werden.</p>
<p>2.6.</p>	<p>Freiraum, Erholungsraum, Infrastrukturen</p>
	<p>Innenentwicklung und Verdichtung können nur einhergehen mit Ausdehnung einer qualitativ hochwertigen und quantitativ angemessenen Gestaltung der Freiräume (Aufenthalt, Begegnung und Erholung, Natur). Die geplante, hohe Neuansiedlung von Menschen bedingt auch die gleichzeitige Planung von Infrastrukturen (Quartiersversorgung, Gastronomie, Gemeinschaftsangebote usw.), sowie hochwertiger und wertvoller Aussenräume im direkten Umfeld von Hochhäusern. Das alles muss mit der Mehrwertabgabe verknüpft werden.</p> <p>Obige Punkte fehlen gänzlich im vorliegenden Sachplan. Einerseits ist dies Folge des fehlenden Sachplans Siedlungsentwicklung, andererseits ein direkter Mangel des vorliegenden Sachplans selbst. Das heisst, wenn Hochhausgebiete ausgedehnt werden, müssen gleichzeitig die zugehörigen Naherholungsgebiete und Freiräume bezeichnet und planerisch fixiert werden.</p>
	<p>Fazit 9 Freiräume und Erholungsräume dank Mehrwertabgabe</p> <p>Die quantitativen und qualitativen Anforderungen an Freiräume und Erholungsräume sowie lokalen Infrastrukturen sind behördenverbindlich festzusetzen. Diese sind aus der Mehrwertausgabe zu finanzieren.</p>

II	Kommentare zu den vorliegenden Berichten und dem aktuellen Mitwirkungsprozess
1	Vorgaben Raumplanungsverordnung des Bundes
	<p>Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung des Bundes sind bei raumplanerischen Tätigkeiten die betreffenen Interessen umfassend zu ermitteln, zu beurteilen und insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen.</p> <p>Aus dem Sachplan Hochhaus geht nicht hervor, ob diese Anforderungen erfüllt sind. Dennoch hat der Sachplan absehbare, erhebliche Auswirkungen auf Siedlung, Verkehr und Umwelt in den betroffenen Gemeinden.</p> <p>Fazit 10:</p> <p>Die bestehende regionale Projektorganisation soll durch eine neue, politisch und fachlich breit abgestützte «Regionalentwicklungskommission» ergänzt werden, die das Projekt «Siedlungsentwicklung» eng begleitet. In dieser Kommission sollen alle betroffenen Gemeinden, sozialen und wirtschaftlichen Gruppen vertreten sein. Nur so kann gewährleistet werden, dass der gesamte, komplexe und mehrschichtige Prozess eine reale demokratische Legitimation erhält.</p>
2	Stufengerechte Planung
	<p>In den Vorgaben von Bund und Kanton werden ganzheitliche Betrachtungen und entsprechende Zielsetzungen für die Entwicklung von Siedlung, Landschaft, Umwelt und Verkehr gefordert. Der vorliegende Sachplan Hochhaus pickt eine «Rosine» aus der Themenvielfalt heraus, ohne die anderen Aspekte in einem angemessenen Rahmen entsprechend zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt, wurde es verpasst, alternative Bautypen oder Entwicklungskonzepte zur Diskussion zu stellen. Somit wird das Hochhaus isoliert und als einziger Bautyp im Sachplan abgebildet. Der Hauptzweck des Raumplanungsgesetzes besteht jedoch in einer Entwicklung nach innen, d.h. die bestehenden Bauzonen besser zu nutzen. Ob das Hochhaus dazu einen wesentlichen Beitrag leisten kann, wird selbst in den einschlägigen Berichten kritisch beurteilt.</p>
3.	Politische Prozesse und praktische Umsetzung
	<p>Der direkte Einfluss von Behörden und Bevölkerung auf die kommenden Hochhausprojekte, die in den einzelnen Gemeinden realisiert werden, sind sehr vage beschrieben und lassen einen erheblichen Spielraum.</p> <p>Im Hochhauskonzept und im Planungsbericht werden mögliche Interventionen der öffentlichen Hand erläutert. Im Hochhausplan und behördenverbindlichen Sachplan fehlen diese Hinweise jedoch weitgehend. Damit die gesellschaftlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden, sind einerseits eindeutige, unmissverständliche und griffige Bestimmungen erforderlich. Dazu gehören beispielsweise Vorgaben zu erschwinglichen Mietpreisen von</p>

	<p>Wohnungen, zu Arbeitsplätzen, Freiräumen, Verkehrserzeugung, Umweltaspekten usw. Andererseits sind für diese anspruchsvollen Projekte auch angemessene Mitwirkungsprozesse vorzusehen. Diese sind im Sachplan behördenverbindlich festzulegen.</p> <p>Fazit 11:</p> <p>Für die kommunalen Umsetzungen sollen je eigene Gemeinde- / Stadtentwicklungskommissionen eingesetzt werden. Diese sollen politisch und fachlich breit abgestützt sein. Sie begleiten die kommunalen Baubehörden bei der Umsetzung des Sachplans Hochhaus eng.</p>
4.	<p>Es fehlen konkrete und überprüfbare qualitative und quantitative Anforderungen, die Hochhäuser zu erfüllen haben</p>
	<p>Im Hochhauskonzept und im Raumplanungsbericht werden zwar die vorstehenden Themen teilweise abgehandelt und mit Schlussfolgerungen versehen. Es fällt aber auf, dass sich der behördenverbindliche Sachplan Teil B samt Text weitgehend auf organisatorische und Verfahrensfragen beschränkt. Es fehlen die konkreten und überprüfbaren qualitativen und quantitative Anforderungen, die Hochhäuser zu erfüllen haben, wie sie in Sachplänen Hochhaus anderer Regionen durchaus enthalten sind. Als wegleitend und unterstützend für die Ergänzung und Auslegung des behördenverbindlichen Sachplans eignen sich die Themen in Kapitel 5 Arbeitsmaterialien am Schluss des Teils A Hochhauskonzept Aarau Regio, die wir im obenstehenden Kapitel I / 2.1. – 2.6. ausformuliert haben. Die Inhalte von Kapitel 5 sind verbindlich in den Sachplantext zu integrieren.</p> <p>Fazit 12:</p> <p>Der Sachplan muss um behördenverbindliche, konkrete und überprüfbare, qualitative und quantitative Anforderungen an die Hochhäuser ergänzt werden, wie sie in I/2.1. – 2.6 beschrieben sind.</p>
5.	<p>Hochhäuser müssen auch einen Mehrwert für die Gesellschaft generieren</p>
	<p>Hochhäuser stellen – dank deutlich höherer Ausnützung/Umzonung - einen erheblichen Mehrwert für Investoren dar. Es ist die Aufgabe des Sachplans aufzuzeigen und sicherzustellen, dass ein ebenso angemessener Mehrwert für die Gesellschaft, die NutzerInnen und die Nachbarschaft generiert wird. Hochhäuser müssen darum zwingend der Mehrwertabgabe unterworfen werden. Diese bemisst sich am Mehrwert, der durch die Aufzonung entsteht.</p> <p>Fazit 13:</p> <p>Der Sachplan Hochhaus muss die Mehrwertabgabe von 20% zwingend für alle Hochhaus-Eignungsgebiete vorschreiben.</p>

III	Stellungnahme und Hinweise zum Kapitel 5 des Teils A «Arbeits-Materialien»
1.	Die Ergebnisse der technischen Berichte sind bei der Umsetzung im behördenverbindlichen Sachplan Hochhaus nicht berücksichtigt
	<p>Die verschiedenen Berichte beschreiben den Sachplan Hochhaus detailliert und zeigen, unter welchen Bedingungen Hochhäuser in dieser Region sinnvoll und möglich sind. Allerdings fehlen die folgenden Themenfelder fast vollständig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Anforderungen werden an die Gestaltung der Hochhaus-Quartiere gestellt, damit sie: <ul style="list-style-type: none"> - das Leben der Menschen in den Hochhäusern und in unmittelbarer Umgebung der Hochhäuser positiv beeinflussen, - die Qualität des Lebens in der Stadt fördern, - das gesellschaftliche Lebensgefühl der Menschen stärken und damit «Heimat» und Identifikation schaffen? 2. Die Berichte beschreiben zwar die Evaluations- und Realisierungsprozesse, die bei der Umsetzung des Sachplans in den Gemeinden erfolgen werden, sie beschreiben aber keine Prozesse, die bei der Umsetzung des Sachplans in den Gemeinden erfolgen müssen, damit «sanfte und intelligente Hochhäuser entstehen», d.h. Prozesse, die geeignet sind, gute Lösungen im Sinne der Gesellschaft, der Bewohner/innen der Hochhäuser, der Nachbarschaft und der zukünftigen Generationen von Stadtbewohner/innen zu erreichen. 3. Der «behördenverbindliche Sachplan Hochhaus» (Teil B) enthält viele Hinweise zu qualitätssichernden Prozessen. Diese sind aber alle nicht inhaltlich definiert, weder im behördenverbindlichen Teil B noch im nicht verbindlichen Teil A. (Die inkludierten SIA Normen 142 und 143 regeln weitgehend nur Verfahrensfragen und nicht inhaltliche Zielvorgaben). Das wird dazu führen, dass bei der Umsetzung (BNO, Gestaltungsplan, Projekt) nur die planungs- und bautechnischen Prozesse und die Bewilligungs-/Bauherrenprozesse festgelegt werden, nicht aber qualitätsrelevante, inhaltliche Zielvorgaben. 4. Es werden zwar einige Prozesse und Verfahren genannt. Diese sind, wie bereits erwähnt, inhaltlich nicht konkretisiert und beschrieben: <ul style="list-style-type: none"> • Notwendige Verfahren • Zu berücksichtigende Richtlinien • Entwicklungskonzept • Betrachtungssperimeter • Bearbeitungssperimeter • Anforderungen an ein QS-Verfahren (SIA 142 regelt keine Inhalte nur Abläufe) • Elemente der Qualität • «wesentliche Erkenntnisse»

	<p>Fazit 14: Die Prozesse und Verfahren sind klar zu definieren und für alle Gemeinden und alle Kategorien (Eignungsgebiete für neue Hochhäuser, bestehende Hochhaus-Gebiete, Wynenfeld) als behördenverbindlich zu erklären, sodass Hochhäuser in der Region Aarau alle denselben Anforderungen genügen müssen (kein «Anforderungswettbewerb unter den Gemeinden).</p>
2.	Prozesse und Verfahren, die behördenverbindlich werden müssen
	<p>In Kap. 5 «Arbeitsmaterialien» werden in 8 Unterkapiteln wesentliche, aber nicht alle Themen kurz beschrieben. Wir haben diese darum noch um das Thema Mehrwertabgabe ergänzt.</p> <p><i>5.1. Verfahren</i> <i>5.2. Nachhaltigkeit (Anforderungen / Energie & Bauökologie / Biodiversität / Wirtschaftlichkeit)</i> <i>5.2.b. Gesellschaftliche Durchmischung</i> <i>5.2.c. Nutzung</i> <i>5.2.d. Gesellschaftliche Nachhaltigkeit</i> <i>5.3. Mobilität</i> <i>5.4. Schattenwurf</i> <i>5.5. Aussenraum</i> <i>5.6. Sozialraum</i> <i>5.7. Architektonisch-gestalterische Aspekte</i> <i>5.8. Empfehlung für höhere Häuser</i> <i>5.9. Mehrwert-Abgabe</i></p> <p>Sie sind im vorliegenden Sachplan wirkungslos, da im behördenverbindlichen Teil B nicht in einer rechtsverbindlichen Weise auf sie verwiesen wird.</p> <p>Das ist inakzeptabel. Es ist für die Region Aarau entscheidend, dass diese von allen drei betroffenen Gemeinden (Aarau, Buchs, Suhr) bei der Umsetzung in der gleichen Weise eingehalten werden.</p> <p>Nur damit kann sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung des Sachplans, der in den verschiedenen Gemeinden «autonom» ablaufen wird, die gleichen Regeln, Prozesse und Kriterien wirken. Dies ist für die ganze Region von grosser Bedeutung.</p> <p>Fazit 15: Die folgenden Kategorien (2.1. – 2.12) sind zu konkretisieren (siehe unten) und behördenverbindlich zu machen:</p>
2.1.	5.1. Verfahren
	Die Organisation und die Durchführung der anspruchsvollen Verfahren müssen sicherstellen, dass die Vorgaben aus dem Sachplan umgesetzt und hochwertige Lösungen erarbeitet werden. Damit können diese auch eine echte demokratische Legitimation erhalten:

	<p>Fazit 16 (inhaltlich identisch mit Fazit 11)</p> <p>Für die kommunalen Umsetzungen müssen je eigene Gemeinde-/Stadtentwicklungskommissionen eingesetzt werden. Diese müssen politisch-fachlich breit abgestützt sein. Sie sollen die kommunalen Baubehörden bei der Umsetzung des Sachplans Hochhaus eng begleiten.</p>
2.2.	5.2. Nachhaltigkeit
	<p>Die Anforderungen an die Inhalte der Nachhaltigkeit und deren Ziele müssen im Sachplan Hochhaus konkretisiert und behördenverbindlich gemacht werden. Dies gilt sicher für die folgenden Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftliche Nachhaltigkeit (ist im Sachplan enthalten, ist aber nicht behördenverbindlich) - Ökologische Nachhaltigkeit (ist im Sachplan nicht enthalten) - Gesellschaftliche Nachhaltigkeit (ist im Sachplan nicht enthalten)
	<p>Energie & Bauökologie</p> <p>Es sind konkrete Ziele und quantitative Vorgaben zu entwickeln und im Sachplan behördenverbindlich festzulegen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiebilanz (energiepositives Haus!) - Fassaden-PV - Verwendung CO₂-neutraler Baustoffe - Nachhaltigkeit der Nutzung
	<p>Biodiversität von Frei- und Erholungsräumen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es fehlt ein Konzept, welchen Biodiversitätsanforderungen die einzelnen Projekte entsprechen müssen und wie diese überprüft werden.
2.3.	5.2.b. Gesellschaftliche Durchmischung
	<p>Für die gesellschaftliche Durchmischung in den einzelnen Projekten sind konkrete Ziele und quantitative Instrumente zu entwickeln und im Sachplan behördenverbindlich vorzuschreiben.</p> <p>Dazu gehören folgende Mietzins-Vorgaben für Hochhausprojekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 Gemeinnütziger Wohnungsbau - 1/3 Bestandesmiete - 1/3 Marktmiete
2.4.	5.2.c. Nutzung
	<p>Für einen standortgerechten Nutzungsmix in den einzelnen Projekten sind konkrete Ziele und quantitative Anforderungen zu entwickeln und im Sachplan behördenverbindlich vorzuschreiben.</p>
2.5.	5.2.d. Gesellschaftliche Nachhaltigkeit
	<p>Für die standortgerechte gesellschaftliche Interaktion in den einzelnen Projekten sind konkrete Ziele und Anforderungen zu entwerfen und im Sachplan behördenverbindlich vorzuschreiben. Insbesondere ist zu definieren, wie diese sichergestellt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine öffentliche Orientierung der Erdgeschossnutzungen und unter Umständen auch betreffend den obersten Geschosse - Planung sozialer Infrastrukturen

2.6.	5.3. Mobilität
	<p>Es sind quantitative Vorgaben zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - welche ÖV-Erschliessungsgüte ein Hochhausprojekt mindestens ausweisen muss, - wie die Mobilitätserzeugung durch das Projekt selber aktiv reduziert werden kann (z.B: Reduktion der Pflichtparkplätze), - wie die «Langsam-Mobilität» für alle Bewohnerinnen sichergestellt wird (z.B. Velo-Parkplätze, Fussgänger-Passagen etc.).
2.7.	5.4. Schattenwurf
	Die Schattenwurf-Vorgaben müssen standortgerecht sein und insbesondere auch mit anderen Verdichtungskonzepten verglichen werden.
2.8.	5.5. Aussenraum
	Der Aussenraum von Hochhäusern muss besonders sorgfältig quantifiziert und qualitativ gestaltet werden, dazu sind entsprechende Vorgaben zu machen.
2.9.	5.6. Sozialraum
	<p>Die Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens innerhalb eines Hochhaus-Komplexes und im unmittelbaren Umkreis von Hochhäusern ist besonders wichtig. Sie entscheidet auch, welche Bewohnerschaft sich mittelfristig einfindet und wie gross die sozialen Probleme in und um diese Hochhäuser werden können.</p> <p>Dies hängt einerseits vom internen Raumangebot und von der Nutzung der Erdgeschosse, aber auch von der Gestaltung des Aussenraums und der Mobilitätsflächen ab.</p> <p>Der Sozialraum von Hochhäusern muss darum besonders sorgfältig quantifiziert und qualitativ hochwertig gestaltet werden. Dazu sind entsprechende Vorgaben zu machen.</p>
2.10	5.7. Architektonische Aspekte
.	Hochhäuser sind städtebauliche Fix- und Identifikationspunkte. Sie prägen nicht nur die Silhouette einer Stadt, sie markieren auch einen Lebens- und Wohnraum für die Menschen in ihrer näheren Umgebung. Positive Beispiele (z.B. Primetower in Zürich) zeigen, dass auch markante Gebäudeformen und -Farben ein grosser Gewinn sein können. Die im Bericht zum Sachplan formulierte «architektonische Zurückhaltung» scheint uns darum eine voreilige Zielsetzung. Hochhäuser dürfen auch in gewissem Masse auffallen, wenn sie gute Architektur repräsentieren und standortgerecht sind.
2.11	5.8. Empfehlung für höhere Häuser
.	Der Sachplan Hochhaus ist in seiner jetzigen Form nur für Gebäude ab 30m Höhe massgebend. Es gibt jedoch andere Bautypen, um ähnlich hohe oder gar höhere Verdichtungsziele zu erreichen. Es wäre darum erwünscht und zielführend, dass auch diese den erhöhten gesellschaftlichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügen. Wir empfehlen darum, den Sachplan auf alle Bauprojekte mit einer erhöhten Nutzungsdichte auszuweiten.

2.12 .	5.9. Mehrwertabgabe
	<p>Für die Realisierung von Hochhäusern sind Umzonungen und Erhöhungen der Ausnützungsziffer erforderlich. Damit verbunden sind beachtliche Wertsteigerungen, die den Grundeigentümern ohne entsprechende Mehrleistungen zukommen.</p> <p>Der Gesellschaft fallen erhebliche Kosten an für die Bereitstellung der Infrastruktur, öffentlichen Verkehr, Strassen, Wasser/Abwasser, soziale Institutionen, Schulen, KITA bis hin zu öffentlichen Plätzen und Parks.</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des Kantons Aargau lassen eine Mehrwertabgabe von maximal 20% zu. Diese Mehrwertabgabe muss nicht in Geldwerten erhoben werden, sondern kann durch die Mitfinanzierung genau dieser notwendigen Infrastrukturen durch den Investor abgegolten werden.</p> <p>Davon profitieren Gesellschaft, Bewohner:innen, Anwohner:innen und Investor gleichermaßen.</p> <p>Es ist entscheidend, dass alle Eignungsgebiete mit dieser Mehrwertabgabe «belegt» werden. Es darf nicht sein, dass einzelne Gemeinden darauf verzichten und sich damit einen erheblichen «Standort-Vorteil» erwerben und gleichzeitig die Kosten zusätzlicher Infrastrukturen komplett der Allgemeinheit verrechnen.</p>