

Baugesuch Liegenschaft GB 3512, Hans-Hässigstrasse 28/30, Aarau

Zur anwendbaren Ausnutzungsziffer

Der Stadtrat Aarau hat sich mit Entscheid vom 11. September 2023 kürzlich mit der Frage der Ausnutzungsziffer in dieser Zone befasst. Der Vorentscheid betraf die im Eigentum der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) stehenden Nachbarparzellen Nr. 3573 / 3574.

Mit Gestaltungsplan "Binzenhof" vom 13. März 1995 / 18. Oktober 1995 wurde die Ausnutzungsziffer (AZ) für den Gestaltungsplanperimeter auf 0.60 erhöht.

Mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27. August 2018 (SRS 7.1 -1) wurde die AZ in der Zone Wohnen dreigeschossig (WOB) auf 0.75 angehoben. Der Gestaltungsplan "Binzenhof" hat seine Gültigkeit bis heute behalten.

Der Stadtrat kam zum Schluss, dass die bisherige statische Auslegung der AZ im Rahmen dieses Gestaltungsplanes einer allenfalls gebotenen Nachverdichtung entgegensteht. Er hielt deshalb eine AZ von 0.75 für das Projekt der AGV für angemessen, was im Rahmen der rechtsgleichen Behandlung auch für die Parzelle Nr. 3512 gelten muss.

Im vorliegenden Fall wurde das Projekt bereits in der Planungsphase der Stadtbildkommission vorgelegt, um sicherzustellen, dass der Siedlungscharakter des Gestaltungsplangebiets auch durch die geplanten Ersatzneubauten gewahrt wird. Von den zwei erarbeiteten Entwürfen wurde jener gewählt, welcher auch nach Ansicht der Stadtbildkommission die Anforderungen an den Ort und die qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplanes am besten erfüllt.

Nachdem gewährleistet ist, dass alle charakteristischen Vorgaben der Siedlung eingehalten werden, ist im Hinblick auf eine haushälterische Nutzung des Bodens für die betreffende Parzellen Nrn. 3512 eine Ausnutzungsziffer von 0.75 zuzulassen. Sofern die Bauten den Minergie-P-Standard erreichen, wäre eine Erhöhung der Nutzungsziffer um 10% möglich (§35 Abs. 1 BauV).