



Stadt Aarau

Kanton Aargau

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Revision §17 Abs. 2, Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3)

gemäss § 15 BauG

Beschluss Stadtrat vom 24. März 2025

Vorprüfungsbericht vom 14.02.2024

Mitwirkung von 26.04.2024 bis 27.05.2024

Öffentliche Auflage von 26.04.2024 bis 27.05.2024

Beschlossen vom Einwohnerrat am 16.12.2024

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Dr. Hanspeter Hilfiker

Dr. Marco Salvini

Kantonale Genehmigung:

Durch den Regierungsrat genehmigte Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Dezember 2019 bzw. 11. März 2020	Zu beschliessender und genehmigender Paragraph § 17; Beschluss Stadtrat vom 24. März 2025
	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
	<i>Der Einwohnerrat Aarau,</i> gestützt auf § 13 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ¹⁾ , <i>beschliesst:</i>
	I.
§ 17 Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3) ¹ Die Zonen dienen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. Zudem bezwecken sie die strukturelle Erhaltung und massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere. 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. ²⁾ ³ Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einordnen. Der Stadtrat setzt zur Beurteilung quartierrelevanter Themen eine Fachkommission ein. ⁴ Die bestehenden strassenbegleitenden Baufluchten sind von Gebäuden freizuhalten, ausgenommen sind Klein- und Anbauten bis zu einer Gebäudefläche von 20 m ² . ⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden.	 ² Es sind eine Gebäudelänge (GL) von 22 m, eine Überbauungsziffer (ÜZ) von <u>0.30</u> und eine Grünflächenziffer von <u>0.50</u> einzuhalten. Falls <u>aus städtebaulichen Gründen und einer Parzellengrösse von unter 400 m² 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.</u>

¹⁾ SAR [713.100](#)

²⁾ Hinweis: Aufgehoben mit Urteil Verwaltungsgericht vom 20. Oktober 2021. Der Stadtrat beschloss am 8. November 2021: "Über die Zonen Gartenstadt zwei- und dreigeschossig (GS2, GS3) wird bezüglich Gebäudelänge (GL), Überbauungsziffer (ÜZ) und Grünflächenziffer eine Planungszone errichtet."

Durch den Regierungsrat genehmigte Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Dezember 2019 bzw. 11. März 2020	Zu beschliessender und genehmigender Paragraph § 17; Beschluss Stadtrat vom 24. März 2025
<p>⁶ 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.</p> <p>⁷ 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 strasentypisch zu erstellen und dürfen nur für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.</p> <p>⁸ 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>	
	Anhänge
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.
	Die Bestimmungen unter Ziff. I treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
	Aarau, 16.12.2024 Im Namen des Einwohnerrates Die Präsidentin Anja Kaufmann Der Protokollführer Stefan Berner