

Traktandum 3 Verpflichtungskredit von Fr. 200'000 (inkl. Mehrwertsteuer) für ein Räumliches Entwicklungsleitbild REL



I. Ausgangslage

Suhr schaut auf eine rege Bautätigkeit zurück. Vor allem mit den Gebieten Bahnhof Nord, Suhrepark und Mitteldorf wurden mehrere hundert Wohnungen bewilligt und gebaut, in den Gebieten Henzareal, Bahnhof Süd, Neumatte, Hugglerareal und Hintere Dorfstrasse sind in den nächsten Jahren noch zahlreiche Wohnungen geplant.

Das zentrale Instrument, die Bautätigkeit zu steuern, ist die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie wird ungefähr alle 15 Jahre überarbeitet. Die letzte Gesamtrevision der BNO der Gemeinde Suhr wurde im September 2008 genehmigt.

Die Gesamtrevision einer BNO ist heutzutage ein komplexes Vorhaben. Daher ist es sinnvoll, vorher verschiedene Grundlagen zu erarbeiten. Suhr ist dabei auf gutem Weg und hat zum Beispiel mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr, dem Freiraum- und Hochhauskonzept und der in Bearbeitung befindlichen Gewässerraumausscheidung bereits viele Vorarbeiten zu einer BNO geleistet. Vor der nächsten Gesamtrevision der BNO soll die Gemeinde Suhr zusätzlich in einem sogenannten räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) ihre Entwicklungsziele festlegen. Ein REL ist für den Gemeinderat eine Leitlinie ohne Eigentümerverbindlichkeit.

Damit sich eine Gemeinde längerfristig positiv entwickeln kann, braucht sie Visionen und Ziele, wohin der Weg führen soll. Das REL liefert mit starker Beteiligung der Bevölkerung eine verständliche Gesamtschau einer hochwertigen Gemeindeentwicklung über die nächsten rund 25 Jahre.

Das REL behandelt zum Beispiel Fragen wie:

- Welche Gebiete eignen sich für eine hochwertige Innenentwicklung (Verdichtung)?
- Welche Gebiete sollen in ihrem Bild unverändert bleiben?
- Wie kann Suhr als Arbeitsstandort gestärkt werden?
- Wie kann sich die Gemeinde Suhr mit Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ gemäss kantonalem Richtplan auf die Bevölkerungszunahme vorbereiten?
- Wie gehen wir mit den Freiräumen und Naherholungsgebieten um?

Der Nutzen eines RELs besteht also aus den folgenden zwei Punkten:

- Das REL ist ein starkes strategisches Instrument, um mit Bevölkerung und Fachleuten zusammen die Frage zu beantworten: Wie soll sich Suhr in Zukunft entwickeln?
- Das REL ist eine wichtige Vorarbeit für die ab 2024 geplante Gesamtrevision der BNO in Suhr.

In der Folge können bei der Revision der BNO einfacher und effizienter grundeigentümergebundene Massnahmen festgelegt werden, damit die einzelnen Bauvorhaben allesamt dazu beitragen, dass die Gemeinde Suhr ihre definierten Entwicklungsziele erreicht.

Von den Gemeinden in der Region haben schon Aarau, Buchs und Lenzburg ein REL. Die Erfahrungen sind durchwegs positiv.

II. In fünf Schritten zum REL

In Suhr soll das REL mit starker Beteiligung der Bevölkerung erfolgen.

Im Leitfaden des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (s. auch Website REL Kanton Aargau) werden die folgenden fünf Schritte empfohlen:

1. Analyse: Wo stehen wir?

Im ersten Schritt wird unter Miteinbezug des kantonalen Richtplans und verschiedener Inventare eine Ist-Aufnahme der Gemeinde erstellt. In

Kenntnis dieser Ausgangslage können die Leitfragen zur räumlichen Entwicklung formuliert und Schwerpunktgebiete bestimmt werden.

2. Strategische Entwicklungsvorgaben: Was ist wichtig?

Den in der Analyse festgelegten Schwerpunktgebieten werden ihrem Potenzial entsprechend unterschiedliche Strategieansätze zugeordnet. In dieser Phase geht es darum, für jedes Gebiet strategische Entwicklungsvorgaben und -themen festzuhalten.

3. Handlungsbedarf: Was ist zu ändern?

Aus den Strategieansätzen und den Ergebnissen der Ortsanalyse lässt sich in dieser Phase für jedes Schwerpunktgebiet der spezifische Handlungsbedarf ableiten, der sich aus der Differenz zwischen dem Ist- und dem Sollzustand ergibt. Mit der künftigen Nutzungsplanung ist zu überlegen, mit welchen Massnahmen die Ziele umgesetzt werden können.

4. Realisierungsprogramm: Was tun wir wann?

Die Aussagen des REL fliessen in die BNO ein und werden mit öffentlichen und privaten Bauvorhaben fortlaufend umgesetzt.

5. Verankerung als selbstbindendes Instrument

Mit dem REL hat die Gemeinde eine fundierte Grundlage zur baulichen Entwicklung. Ziel ist, das REL in der Bevölkerung so zu verankern, dass es mit dieser breiten Abstützung als selbstbindende Grundlage des Gemeinderats für die kommunale Nutzungsplanung beschlossen werden kann.

III. Zeitplan

Für die Erarbeitung des REL werden 2 Jahre eingeplant. Ein Jahr dauert die Erarbeitung der Grundlagen, ein halbes Jahr wird für das Mitwirkungsverfahren benötigt und ein weiteres halbes Jahr für die Auswertung und Bereinigung der Unterlagen.

IV. Kosten

Der Aufwand eines räumlichen Entwicklungsleitbilds kann je nach Einbezug der Bevölkerung sehr unterschiedlich ausfallen. Der Gemeinderat Suhr legt Wert auf einen starken Einbezug der Bevölkerung und Begleitgremien. Wie es sich beim KGV gezeigt hat, ist in Suhr diese Mitwirkung sehr gefragt. Zu spezifischen Themen sollen auch Workshops mit der Bevölkerung durchgeführt werden.

Das Kostendach für die gesamte Erarbeitung des REL wird auf Fr. 200'000 festgelegt.

Antrag:

Es sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 200'000 (inklusive Mehrwertsteuer) für die Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) zu genehmigen.

