

# Gemeinde Buchs

## Gesamtrevision der Nutzungsplanung

### Tabellarische Zusammenstellung der Anträge aus dem Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsfrist: 10. Januar bis 6. März 2020

8. Dezember 2020

Wo Anträge zu einer Anpassung der Planung führen, wird dies in der Spalte rechts grau hinterlegt

Folgende Personen, Unternehmen und Parteien haben eine Eingabe gemacht:

1. Aargauer Heimatschutz
2. Privatperson 1
3. Privatperson 22 und Privatperson 23 (+ 81 Unterschriften)
4. Privatperson 2
5. Firma 1
6. Privatperson 3
7. Privatperson 4
8. aarau regio
9. Privatperson 5
10. Privatperson 6
11. Privatperson 7
12. Privatperson 8
13. Privatperson 9
14. Privatperson 10
15. Privatperson 11
16. Privatperson 12
17. Privatperson 13
18. Firma 2
19. Firma 3
20. Firma 4
21. Privatperson 14
22. Gemeinde Rapperswil
23. Privatperson 24
24. Privatperson 25
25. Privatperson 15
26. Ortsbürgerkommission Buchs
27. Privatperson 16
28. Privatperson 17
29. Kindernetzwerk Buchs
30. Firma 5
31. CVP Buchs
32. Genossenschaft Migros Aare
33. Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs
34. Firma 6
35. Privatperson 18
36. Natur- und Vogelschutzverein
37. Reformierte Kirchenpflege Buchs - Rohr
38. Privatperson 19
39. SP Buchs AG
40. Stadt Aarau
41. Umwelt- und Heimatschutzkommission Buchs
42. Firma 7
43. Firma 8
44. IG «Bärenplatz für alle»
45. Firma 9
46. Firma 10
47. Privatperson 20
48. Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24 Privatperson 15
49. Privatperson 21(+ 362 Unterschriften)
50. Grüne Buchs

## Generelle Bemerkung zur Zonenordnung im Gebiet Torfeld

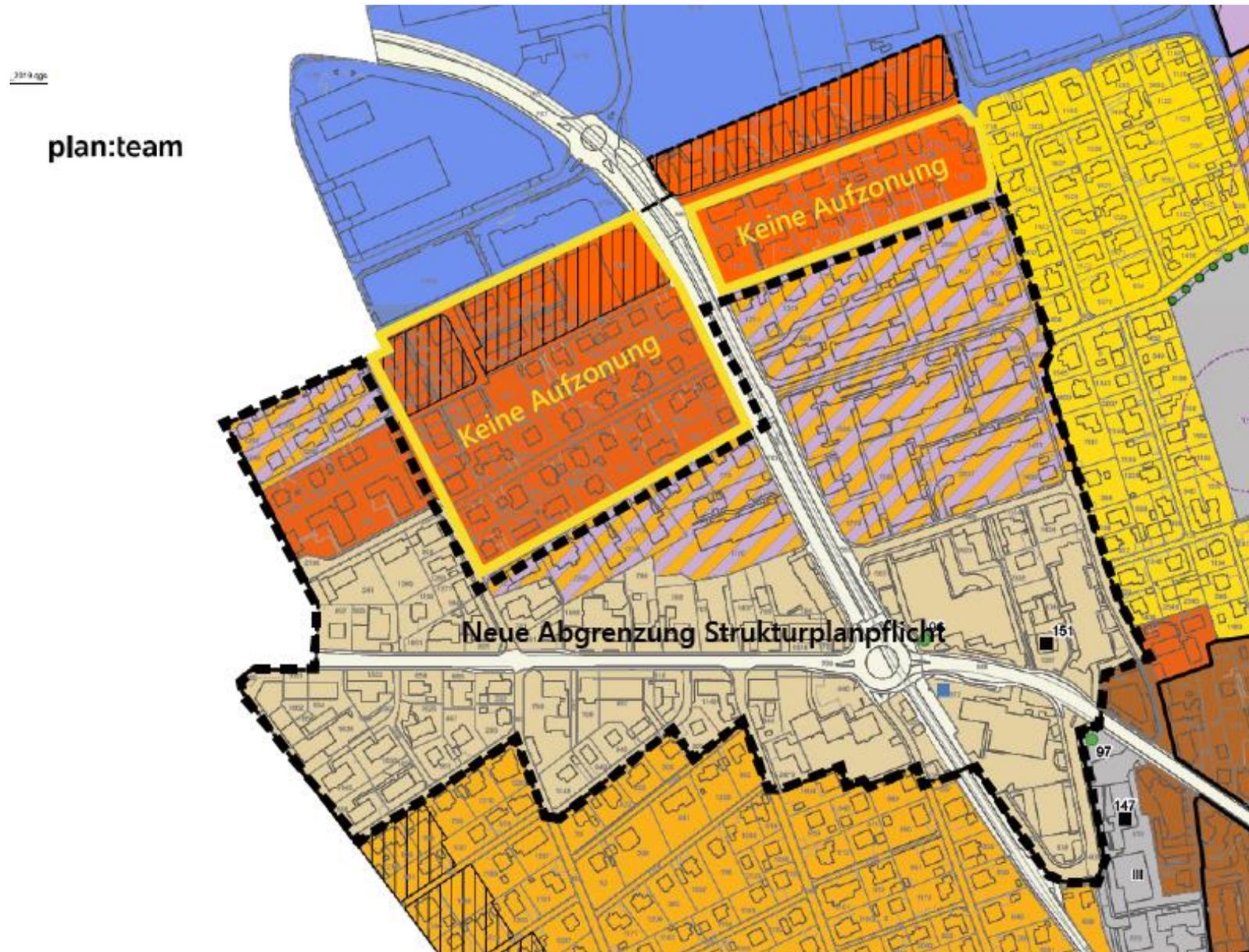
### Vorgesehen war:

Aufzoning der bisherigen Zone W b (10 m) in die neue Wohnzone W b (13.5 m) mit Pflicht zu mindestens 3 Wohnungen bei Neubauten.

Das Gebiet Torfeld auf Buchser Boden eignet sich aufgrund seiner nahen Lage (Erschliessung ÖV, Versorgung) sowohl zum Dorfzentrum von Buchs als auch zur Stadt Aarau grundsätzlich zu einer dichteren Nutzung als die bestehende. Damit würde dem Raumplanungsgesetz Rechnung getragen, das für solche Lagen eine angemessene Dichte propagiert. In der bisherigen Abwägung haben die Begleitgruppe und der Gemeinderat die Nachverdichtung höher gewichtet als den Erhalt der bisherigen Strukturen. In der logischen Konsequenz wurde dann auch in der BNO (§ 22 Abs. 1) für die neue Wohnzone b, in der Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Geschossen möglich ist, für Neubauten eine Mindestanzahl Wohnungen (3) definiert, die verlangt, dass – wenn gebaut wird – auch wirklich dicht gebaut wird.

### Behandlung im weiteren Verfahren:

Der Gemeinderat nimmt die Anliegen der Quartierbevölkerung ernst. Aufgrund der vielen Eingaben zu dieser Aufzoning hat er erkannt, dass viele Quartierbewohner im Torfeld keine grundlegende Veränderung wünschen. Er ist sich auch bewusst, dass Wohnen im Torfeld bereits heute über eine hohe Qualität verfügt. Obwohl das Quartier aus übergeordneter raumplanerischer Sicht (gute ÖV-Erschliessung, zentrumsnah, Versorgung etc.) prädestiniert für eine bauliche Verdichtung wäre, wird auf die Aufzoning mit Pflicht zu einer Mindestanzahl Wohnungen aufgrund der diversen Rückmeldungen dennoch verzichtet. Die Gebiete, welche sich heute in der Wohnzone W a (rechtskräftiger Bauzonenplan) befinden, verbleiben in der neuen, gleichwertigen Wohnzone W b (neuer Bauzonenplan). **Es wird keine Aufzoning vorgenommen, womit auch keine Mindestanzahl Wohnungen mehr vorgeschrieben wird. Die Parzellen werden aus der Strukturplanpflicht entlassen** (siehe Plan auf Seite 4).



## Zonenplan

Nr.	Name (Dokument Nr.)	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe	Beschluss Gemeinderat
1.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	Bärenplatz	Die Parzellen 534 und 1878 erfüllen seit Jahren öffentliche Aufgaben und werden dies auch in Zukunft tun. Da der Bärenplatz als Dorfplatz vorgesehen ist, werden auch die Parzellen 332 und 1081 eine öffentliche Aufgabe übernehmen. Alle vier Parzellen sind deswegen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.	Es wird vorerst keine neue Spezialzone Bärenplatz eingeführt.  Die Gemeinde ist sich der Wichtigkeit des Areals für die Bevölkerung bewusst und leitet bei einer allfälligen Entwicklung des Areals ein partizipatives Verfahren ein. Im Rahmen des partizipativen Verfahrens wird dannzumal erörtert, was an diesem Ort künftig entstehen soll. Aufgrund dieser offenen Ausgangslage verzichtet die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf eine detaillierte Festlegung im Bauzonen- und Kulturlandplan bzw. in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zum jetzigen Zeitpunkt. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzend aufgenommen.
2.	IG Bärenplatz für alle (20)	Bärenplatz	Der Bärenplatz im Herzen von Buchs soll von der bisherigen Zentrumszone NEU der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Die IG «Bärenplatz für alle» will diesen Platz schützen und hat in einer breit abgestützten Bevölkerungsumfrage 2017 aufgezeigt, dass 98 % der Befragten den Platz ganz unbebaut (50 %) oder teilweise bebaut (48 %) sehen möchten. Bei den Wünschen zur Nutzung geht klar hervor: freier Platz für vielfältige Begegnungsnutzung, viel Begrünung und wenn Gebäude, dann ausschliesslich solche, welche der Bevölkerung von direktem Nutzen sind. Der Platz soll der Bevölkerung gehören und nicht an einen privaten Investor verkauft werden. Es ist störend, dass der Platz nicht einmal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. Überdies soll eine Mindestnutzung eingeführt werden (neue Gebäude mindestens drei Wohnungen), was dem Wunsch der Bevölkerung widerspricht. Gerade beim Entwicklungsziel «Verdichtung des Dorfes» muss dieser Raum als Herz und Lunge bewahrt werden. Die zentrale Lage ist prädestiniert für die Zone öffentliche Bauten und Anlagen. <i>Die Resultate der Umfrage sind im Anhang des Dokuments zu finden.</i>	
3.	Privatperson 21+ 362 Unterschriften (49)	Bärenplatz	Die Frage, wie mit dem Bärenplatz im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan umgegangen werden soll, wurde parteiübergreifend diskutiert. Damit auch Buchser und Buchserinnen auf einfache Weise ihre Meinung zur Zonierung des Bärenplatzes kundtun können, haben wir aus Kreisen der SP, der Grünen, teilweise der	

			<p>CVP und EVP, sowie der IG «Bärenplatz für alle» diesen Unterschriftenbogen zirkulieren lassen. Wir sind selber etwas überrascht, dass in kurzer Zeit 355 Unterschriften (plus 7 Unterschriften von Nicht-Buchser/ Nicht-Buchserinnen) eingereicht wurden. Der Bärenplatz soll weiterhin der Bevölkerung gehören und nicht an einen privaten Investor verkauft werden können. Deshalb fordern wir, dass er nicht in der Zentrumszone bleibt, sondern neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird.</p>	
4.	CVP Buchs (31)	Bärenplatz	<p>Gemäss Freiraumkonzept soll der Bärenplatz ein zentraler Dorfplatz werden. Die Vorschriften in den Zentrumszonen ZA und ZM schränken die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten (mit der Mindestanzahl an Wohnungen) ein. Der Bärenplatz soll statt der bisherigen Zentrumszone neu einer «Spezialzone Bärenplatz» zugewiesen werden, welche möglichst offen umschrieben wird. Die Formulierung soll primär eine Lösung mit einem öffentlichen Platz anstreben.</p>	
5.	Grüne Buchs (50)	Bärenplatz	<p>Wir meinen und verlangen: Die Parzellen (1081, 1878 und 382) des «Bärenplatzes» seien aus der bisherigen Zentrumszone zu entlassen und neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. So kann er der Bevölkerung von Buchs als Begegnungsplatz mit eingeschränkter Bebauung erhalten bleiben. Dieses Bedürfnis ist durch die Umfrage der IG Bärenplatz von 2017 eindeutig belegt und kann nicht ignoriert werden. Durch die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann das Grundstück ausschliesslich mit Bauten, die der Allgemeinheit dienen, bebaut werden. Dies wäre nach der neuen BNO mit der Auflage einer Mindestbebauung und Mindestnutzung in der Zentrumszone gar nicht mehr möglich, was die Gestaltungsmöglichkeiten eines Begegnungsplatzes klar einschränken würde.</p> <p>Als besonders störend empfinden wir bei der vorgelegten Version zur Revision der BNO das Fehlen einer Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen. Damit ist die Mitwirkungsmöglichkeit durch die Gemeinde bei einem allfälligen Verkauf und Überbauung durch einen Investor marginal.</p>	

6.	CVP Buchs (31)	Gemeindesaal und Dorfmuseum	Der Gemeindesaal und das Dorfmuseum sind in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder in die Spezialzone Bärenplatz einzuteilen.	Siehe Punkt 1ff
7.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	Kindernetzwerk Buchs (Oberdorfstrasse 5/7)	Seit mehr als zehn Jahren sind die Parzellen 477, 478, 480, 1124 und 1147 und die darauf stehenden Gebäude ganz oder teilweise dem Verein Kindernetzwerk Buchs vermietet. Das Sicherstellen des Zugangs zu einem bedarfsgerechten Angebot an familienergänzender Betreuung stellt seit Inkrafttreten des Kinderbetreuungsgesetzes eine Gemeindeaufgabe dar und steht dementsprechend im öffentlichen Interesse. Die Parzellen sind deswegen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.	In Zentrumszone Mitteldorfstrasse belassen. Die Nutzung des Vereins ist zonenkonform. Die Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Sicherung des Betriebes erfolgt über den Mietvertrag und ist entsprechend dem Bedürfnis gesichert. Die Sicherung über den Zonenplan, der auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt ist, ist nicht notwendig.
8.	Kindernetzwerk Buchs (29)	Kindernetzwerk Buchs	Die Parzellen 477, 478, 480, 1124 und 1147 stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde Buchs. Die Gebäude und Parzellen sind deutlich seit mehr als zehn Jahren ganz oder teilweise dem Verein Kindernetzwerk Buchs vermietet. Das Sicherstellen des Zugangs zu einem bedarfsgerechten Angebot an familienergänzender Betreuung stellt eine Gemeindeaufgabe dar und steht dementsprechend im öffentlichen Interesse. Die Parzellen sind deswegen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.	
9.	SP Buchs AG (39) Privatperson 20 (47)	Gestaltungsplanpflicht Areal Dorfmetzg	Die Parzellen 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die Bauten auf dem Areal sind nicht zeitgemäss und weisen eine tiefe Nutzungsdichte auf. Es ist zu erwarten, dass die Gemeinde das Areal verkauft und eine Überbauung erfolgen wird. Eine Bebauung an dieser Lage hat einen grossen Einfluss auf die Entwicklung und die Wahrnehmung der Gemeinde, weshalb die Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen ist.	Es wird eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechender Ergänzung der BNO eingeführt. Siehe auch Antrag 122 (CVP)
10.	Ortsbürgerkommission Buchs (26)	Gestaltungsplanpflicht (Rütiacher West)	Die Aufhebung der GP Pflicht im Rütiacher West wird unterstützt.	Zur Kenntnis nehmen
11.	Ortsbürgerkommission Buchs (26)	Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg (Areal Werkhof)	Die Ortsbürgergemeinde ist einverstanden, dass das Werkhofareal neu von der Zone für öffentliche Bauten und Anlage in eine Wohn- und Arbeitszone mit GP Pflicht umgeteilt wird.	Zur Kenntnis nehmen

12.	SP Buchs AG (39)	Zonierung der Parzelle 638 (Post)	Weil sich die Parzelle 638 zurzeit in der ÖBA befindet ist es für die Post Immobilien AG schwierig die Liegenschaft zu verkaufen, da nur eine Nutzung mit öffentlichem Interesse erlaubt ist. Durch die Umzonung ist der Verkauf und die Umnutzung der Liegenschaft deutlich einfacher. Die Schliessung der Postfiliale ist jedoch nicht zu begünstigen und die Parzelle ist deswegen in der ÖBA zu belassen.	An Umzonung festhalten. Es ist nicht zu erwarten, dass der Entscheid «Post ja oder nein» vom Zonenplan abhängig ist. Eine Post ist auch in der Zentrumszone Aarauerstrasse möglich.
13.	Privatperson 22 und Privatperson 23 und 81 Unterschriften (3)	Unteres Torfeld	Es fällt auf, dass die im § 3 «Planungsgrundsätze» aufgeführten Grundsätze für die Umzonung des Quartiers unteres Torfeld in die W b weitgehend missachtet werden. Das Quartier erfüllt heute schon alle Planungsgrundsätze bezüglich «qualitätsvoller Quartierstruktur, qualitativ hochwertigen Freiräumen, Umgebungsgestaltung und Bauweise hinsichtlich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung» vollumfänglich. Das neu als Gartenstadt bezeichnete Quartier südlich der Aarauerstrasse und das untere Torfeld sind in Bezug auf die Planungsgrundsätze absolut identisch. Grünflächen, Hecken, Sträucher und Bäume sind heute schon im Quartier unteres Torfeld ideale Lebensgrundlagen für Insekten, Tiere und Vögel. Eine Überbauung wie im neuen Nutzungsplan vorgesehen und im Aeschbach-Quartier vollzogen würde all dies zerstören. Eine massvolle Verdichtung ist auch in W a möglich, wie das 3D-Modell der «Gartenstadt» zeigt. Das Quartier unteres Torfeld muss als Wohnzone a in den Nutzungsplan! Dieser Vorschlag wird als Antrag von 81 Mitunterzeichnern unterstützt!	Der Gemeinderat nimmt die Anliegen der Quartierbevölkerung ernst. Aufgrund der vielen Eingaben zu dieser Aufzonung hat er erkannt, dass viele Quartierbewohner im Torfeld keine grundlegende Veränderung wünschen. Er ist sich auch bewusst, dass Wohnen im Torfeld bereits heute über eine hohe Qualität verfügt. Obwohl das Quartier aus übergeordneter raumplanerischer Sicht (gute ÖV-Erschliessung, zentrumsnah, Versorgung etc.) prädestiniert für eine bauliche Verdichtung wäre, wird auf die Aufzonung mit Pflicht zu einer Mindestanzahl Wohnungen aufgrund der diversen Rückmeldungen dennoch verzichtet. Die Gebiete, welche sich heute in der Wohnzone W a (rechtskräftiger Bauzonenplan) befinden, verbleiben in der neuen, gleichwertigen Wohnzone W b (neuer Bauzonenplan). <b>Es wird keine Aufzonung vorgenommen, womit auch keine Mindestanzahl Wohnungen mehr vorgeschrieben wird. Die Parzellen werden aus der Strukturpflicht entlassen</b> (siehe Plan auf Seite 4).
14.	Privatperson 6 (10)	Gewässerraum (Suhrekanäle Fabrikweg und Bolimatte)	Der Gewässerraum wurde nur bei der Suhre ausgeschieden. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat in einem Urteil bezüglich Suhr festgehalten, dass auch beim künstlich angelegten Stadtbach nicht ohne umfassende Interessenabwägung auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann. Für die Naturobjekte Nr. 12, 13, 32 und 33 (Suhrekanäle Fabrikweg und Bolimatte) ist der Gewässerraum auszuscheiden.	Der Gewässerraum für den Kanal Cartofont und den verbindenden Fabrikkanal wird ausgeschieden.
15.	Natur- und Vogelschutzverein (36)	Gewässerraum (Suhrekanäle Fabrikweg und Bolimatte)	Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat festgehalten, dass auch beim künstlich angelegten Stadtbach nicht ohne umfassende Interessenabwägung auf die Festlegung des Gewässer-	

			raums verzichtet werden kann. Der Kanal hat mit den bestehenden Hecken einen hohen Naturwert und für die Naturobjekte Nr. 12, 13, 32 und 33 soll ein minimaler Gewässerraum von 11 m ausgedehnt werden.	
16.	SP Buchs AG (39) Umwelt- und Heimat-schutzkom-mission Buchs (41) Privatperson 20 (47)	Gewässerraum (Suhrekanäle Fabrikweg und Bolimatte)	Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat festgehalten, dass auch beim künstlich angelegten Stadtbach nicht ohne umfassende Interessenabwägung auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden kann. Für die Naturobjekte 12, 13, 32 und 33 ist deswegen ein Gewässerraum auszuscheiden.	
17.	SP Buchs AG (39)	Ausdehnung Gewässerraum	Auf den Parzellen 957, 2196 und 2197 ist der Gewässerraum der Suhre nicht ausgedehnt. Es ist nicht ersichtlich warum. Deswegen ist der Gewässerraum auszudehnen.	Die Parzellen Nrn. 957, 2196 und 2197 liegen in der Naturschutzzone gemäss § 31 BNO. Gewässerräume müssen gemäss übergeordneter Gesetzgebung innerhalb von Naturschutzzonen nicht ausgedehnt werden, da diese durch die Schutzzone schon umfassend geschützt werden.
18.	Natur- und Vogelschutzverein (36)	Auszonung Schrebergartenzone	Auf dem ungenutzten Teil der Schrebergartenzone Parzelle 958 ist ein Projekt für einen «Garten der Vielfalt» geplant, welches in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll. Das Projekt soll biologische Gartennutzung mit Naturschutz verbinden und gleichzeitig auch Personen (Schule, Vereine, etc.) für die biologische und naturnahe Gartennutzung sensibilisieren. Es sind unter anderem ein grosser Hochstammobstgarten mit Blumenwiese, ein Gemeinschaftsgarten und Ruderalflächen geplant (siehe Anhang Dokument 36). Auf die geplante Auszonung sei deshalb zu verzichten.	Entgegen des ersten Entwurfs hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Fläche nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Fläche bleibt als Reserve in der Grünzone Familiengärten.
19.	Umwelt- und Heimat-schutzkom-mission Buchs (41)	Auszonung Schrebergartenzone	Auf die geplante Auszonung und die Umwandlung in die Landwirtschaftszone sei zu verzichten. Die bestehende Fläche soll für Projekte für gemeinschaftliche Gartenanlagen, in der Schrebergartenzone belassen werden. Ansonsten wäre eine solche Nutzung nicht mehr möglich. Dies würde ein geplantes Projekt des NVV verunmöglichen.	
20.				

21.	Firma 3 (19)	Aufzoning Weierweg	<p>Das Areal am Weierweg umfasst zwei überbaute Parzellen (1086, 2560) mit grossen Freiflächen und einem unternutzten Gebäude. Dieses soll rückgebaut und durch einen der attraktiven Lage entsprechenden Neubau ersetzt werden. 2016 wurden Bebauungsstudien in Varianten erarbeitet. 2017 sagt die Leiterin Bau Planung und Umwelt, dass die Ausnützung von ca. 1.2 den gesetzlichen Vorgaben widerspricht und auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht umgesetzt werden kann. Die vorgeschlagenen Volumen werden jedoch als städtebaulich grundsätzlich möglich erachtet.</p> <p>Dem Gemeinderat wird beantragt in der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Auf- oder Umzonung der Parzellen 1086 und 2560 zu prüfen. Wir fordern konkret für das Gebiet eine Erhöhung der AZ auf 1.0.</p>	<p>An vorgesehener Wohn- und Arbeitszone WA wird festgehalten. In dieser wird neu eine AZ von 0.8 ermöglicht, was bisher nur mit einer Arealbebauung möglich war. Das Areal liegt zudem im neuen «Strukturplangebiet Aarauerstrasse / Torfeld», in dem der Gemeinderat die Kompetenz erhält, in der WA eine AZ bis zu 1.2 zuzulassen, wenn nach den Vorgaben des Strukturplans gebaut wird.</p> <p>Die möglichen Abweichungen mit Strukturplan in der Wohn- und Arbeitszone WA werden in § 18 Abs. 2 der BNO wie folgt ergänzt:</p> <p>Gesamthöhe bis 18.0 m Ausnützung bis 1.2</p>
22.	Privatperson 6 (10)	Zonierung Parz. 636	<p>Die Zonierung des Grundstückes 636 soll entsprechend der Skizze angepasst werden.</p> <p>Darstellung Zonierung Nord-westlicher Ecken: die gesamte Parzelle 636 soll einheitlich der Gartenstadtzone zugeordnet werden.</p> <p>Streifen entlang östlicher Parzelle: Zur Realisierung eines Projekts wurde der Streifen an die reformierte Kirche verkauft. Das wurde jedoch nie umgesetzt. Nun wollen die Besitzer der Parzelle 636 diesen Streifen zurückkaufen. Dazu ist jedoch eine Zonenbereinigung notwendig, da die OeBA-Zone nicht durch Private gekauft werden kann.</p> <p>Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe sei zu verzichten, da die Änderung nicht zu einer visuell offensichtlichen Änderung der Bauzonengrenze führt und somit nicht als Einzonung gilt.</p> <p>Das Grundstück 2209 (Parkplatz und Entsorgungsstelle) und der Ecken der Parzelle 1408 sollen der Zone «Zentrumszone Aarauerstrasse» oder der Zone OeBA zugeordnet werden</p> <p>Der südliche ehemalige Teil der Parzelle 636 (jetzt der Parzelle 570) soll wie der restliche Teil der Parzelle 570 der Zone OeBA zugeordnet werden.</p>	<p>Die Zone wird gemäss Antrag und gestützt auf einen Mutationsplan entsprechend angepasst.</p>

23.	Reformierte Kirchenpflege Buchs - Rohr (37)	Zonierung Parz. 636	Auf der Grundlage einer Strassenplanung wurde 197 ein Landstück von der Parzelle 636 abgetrennt, der reformierten Kirchgemeinde verkauft und mit der Parzelle 570 vereint. Bis heute wurde dieses Projekt nicht umgesetzt und der Besitzer der Parzelle 636 hat nun Interesse dieses Stück Land zurück zu kaufen. Dazu ist jedoch eine Anpassung der Grenze zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Gartenstadtzone nötig.	
24.	Firma 4 (20)	Wildtierkorridor	Wir stellen fest, dass der Wildtierkorridor ausserhalb unsere Arbeitszone II liegt, bzw. direkt daran angrenzt. Wir nehmen das zur Kenntnis und bitten Sie darauf zu achten, dass dieser Korridor nicht auf unser Areal, bzw. unsere Arbeitszone ausgedehnt wird.	Kenntnisnahme; der Gemeinderat setzt sich weiterhin dafür ein. In der ersten Stellungnahme des Kantons wird der von der Gemeinde vorgeschlagene Verlauf nicht beanstandet.
25.	Genossenschaft Migros Aare (32)	Grünzone (Wynefeld)	Die Niederhecken Wynefeld sind als geschützte Natur- und Kulturobjekte festgelegt. Es ist unklar, warum bei diesen Hecken und bei den Hecken im östlichen Bereich des Grundstückes Nr. 213 eine Grünzone eingefügt wurde. Eine Ausscheidung einer Grünzone und die Aufnahme im Grünzonenreglement ist unverhältnismässig. Wir beantragen daher, diese Grünfläche im Bauzonen- und Kulturlandplan zu streichen.	Die Grünzone ist im rechtskräftigen Bauzonenplan verbindlich eingetragen. Gemäss Antrag wird auf die Grünzonen verzichtet. Die Hecken bleiben aber weiterhin geschützt und werden weiterhin im Zonenplan dargestellt.
26.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	Pflichtgestaltungsplangebiete	Die einzelnen Gebiete sind im Zonenplan zu bezeichnen.	Gebiete sind im Zonenplan schwarz umrandet und damit als solche schon bezeichnet. Keine Anpassung erforderlich.
27.	Privatperson 16 (27)	Korrektur Naturobjekt	Die Winterlinde Lenzburgerstrasse (Nr. 91 im Plan) ist im Bauzonen- und Kulturlandplan auf der falschen Strassenseite eingezeichnet. Sie müsste korrekterweise auf unserem Grundstück Lenzburgerstrasse 18 eingezeichnet werden.	Der Zonenplan wird entsprechend korrigiert
28.	Privatperson 6 (10)	Korrektur Naturobjekt	Das Naturobjekt Nr. 91 ist auf dem Zonenplan richtig zu verorten.	
29.	Privatperson 20 (47)	Naturobjekte	Das Naturobjekt Nr. 92 ist auf dem Zonenplan zu verorten und korrekt zu bezeichnen. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gingko – die Schreibweise im Anhang VE-BNO ist falsch – auf dem Zonenplan verortet ist; dies ist nachzuholen.	Der Zonenplan und die BNO werden entsprechend korrigiert

30.	SP Buchs AG (39)	Naturobjekte	Das Naturobjekt Nr. 92 ist auf dem Zonenplan zu verorten und korrekt zu bezeichnen. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gingko – die Schreibweise im Anhang VE-BNO ist falsch – auf dem Zonenplan verortet ist; dies ist nachzuholen.	
31.	Privatperson 20 (47)	Naturobjekte	Die Hecke Nr. 55 Buschgruppen SBB WSB – Linie Aarau Suhr soll wie im Kulturlandplan vorgesehen von der Brummelstrasse bis ans Ende der Pilatusstrasse reichen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass kleine Sträucher und Stauden bei der Bewirtschaftung nicht zurückgeschnitten, sondern gefördert werden.	
32.	Umwelt- und Heimat-schutzkom-mission Buchs (41)	Geschützte Hecken	Die geschützten Hecken sind gemäss Luftbild und untenstehenden Skizzen parzellenscharf darzustellen. Die geschützten Hecken sind aus dem alten Zonenplan übernommen worden und stimmen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein.	
33.	Privatperson 6 (10)	Geschützte Hecken	Die geschützten Hecken sind gemäss Luftbild und untenstehenden Skizzen parzellenscharf darzustellen. Die geschützten Hecken sind aus dem alten Zonenplan übernommen worden und stimmen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein.	
34.	Natur- und Vogelschutz-verein (36)	Geschützte Hecken	Die geschützten Hecken sind aus dem alten Zonenplan übernommen worden und stimmen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Sie sind deswegen gemäss Luftbild parzellenscharf darzustellen.	

**BNO (Hinweis: Durch die Überarbeitung verschieben sich die Paragraphen ab § 12)**

Nr.	Name (Dokument Nr.)	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe	Beschluss Gemeinderat
35.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	§ 3 Abs. 5	öV-, Rad- und Fusswege sind zu priorisieren	BNO gemäss Antrag ergänzen mit «priorisieren».
36.	SP Buchs AG (39) Privatperson 18 (35)	§ 3 Abs. 6 Verdichtetes Bauen	Verdichtetes Bauen ist in allen Wohnzonen zu fördern, damit der Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Wohnzonen aufgefangen werden kann. Die Einschränkung; des verdichteten Bauens an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschlusses zu fördern, ist nicht gegeben. In Buchs gibt es keine Wohnzonen, die durchgehend zu weit am öffentlichen Verkehr liegen und aus diesem Grund eine Verdichtung verhindert werden soll.	Antrag entsprechen; neue Formulierung Abs. 6: «Verdichtetes Bauen ist zu fördern»
37.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 4 Abs. 3 Bauen mit Qualität	Im Absatz 3 räumt sich der Gemeinderat das Recht ein, ein Konkurrenzverfahren nach § 65 verlangen zu können. Es sollen schon viele Teilbereiche mit Pflichtgestaltungsplänen belegt werden, sodass eine Bauverwaltung mit Unterstützung einer Baukommission im übrigen Gebiet eine Beurteilung eines Projekts ohne Konkurrenzverfahren sicher vornehmen könnte.	An der BNO festhalten. Der Gemeinderat wird dieses Instrument ausserhalb von Gestaltungsplanpflichtgebieten mit Zurückhaltung und nur an fürs Ortsbild sehr wichtigen Orten prüfen. Zudem hat ein Konkurrenzverfahren den Vorteil, dass mehrere Teams Vorschläge unterbreiten, was die Auswahl und Ideenvielfalt gegenüber einem durch das Fachgremium begleiteten Verfahren nochmals stark verbessert.
38.	Privatperson 18 (35)	§ 4 Abs. 3 Bauen mit Qualität	Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren gemäss § 65 verlangen, wenn ein Vorprojekt oder Baueingabe von Bauten oder Anlagen bei einer quartier- oder ortsbildprägenden Wirkung die nötige Qualität erreicht hat. Die privaten Rechte sollen bei guten Projekten nicht im vornherein untergraben werden.	
39.	Aargauer Heimatschutz (1)	§ 4 Abs. 3 Kosten Konkurrenzverfahren	Die Erhaltung von quartier- und ortsbildprägenden Bauten steht im öffentlichen Interesse. Der Aargauer Heimatschutz beantragt daher, § 4 Ziffer 3 BNO Buchs sei wie folgt zu ergänzen: Die Gemeinde beteiligt sich zur Hälfte an den Kosten der Konkurrenzverfahren.	Folgende Ergänzung des § 68 Abs. 2 wird vorgenommen: «Die Gemeinde <i>kann</i> sich an den Kosten beteiligen.»
40.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 5 Gestaltungspläne	Im Absatz 2 wird von einer umfassenden Interessenabwägung abhängig gemacht für eine mögliche Erhöhung der Gesamthöhe um 6.40 m. Diese Formulierung ist viel zu offen, denn wirtschaftliche Interessen sollen später nicht ausschlaggebend sein für eine Erhöhung der Baute um 6.40 m. Genauere Angaben zu einer umfassenden Interessenabwägung nötig.	Eine umfassende Interessenabwägung umfasst unterschiedliche Interessen und Aspekte und muss jeweils bezogen auf den konkreten Ort und das konkrete Projekt vorgenommen werden. Eine Konkretisierung wird als heikel erachtet, da

				kaum alle möglichen Aspekte genannt werden können. Mit dem Wort «umfassend» wird in der BNO klar ausgedrückt, dass die Abwägung nicht leichtfertig zu Gunsten einzelner, allenfalls Partikulärinteressen ausfallen darf.
41.	Firma 2 (18)	§ 5 Abs. 2 Zentrumszone ZM Mitteldorfstrasse	<p>Die Mitwirkerin ist Eigentümerin der Parzellen 506, 980, 1078 und 1158. Sie grenzen unmittelbar aneinander und bilden den Spickel zwischen Mitteldorfstrasse und Schulweg und liegen zentral, mitten im Dorf. Heute liegen die Parzellen in der Zentrumszone Z. Nun sollen sie der Zentrumszone ZM Mitteldorfstrasse zugewiesen werden. Das Gebiet ist mit dem ÖV und dem MIV gut erschlossen. Der Perimeter zeichnet sich somit durch besondere Qualitäten aus und es besteht die Chance für die Gemeinde und Eigentümerin, etwas Besonderes an diesem Ort zu realisieren und jetzt die planerischen Grundlagen zu schaffen. Die Möglichkeiten des Perimeters sind in der zugewiesenen Zone noch nicht vollständig ausgeschöpft. Die Eigentümerin hat seit Anfang 2019 die Bauabwägungsstudien entwickeln lassen und diese auch der Gemeinde vorgelegt und nach deren Inputs weiterentwickelt. Offenbar haben diese Überlegungen keinen Eingang in die zur Mitwirkung aufgelegten Unterlagen gefunden. Das sollte nun vor der öffentlichen Auflage nachgeholt werden.</p> <p>Buchs liegt innerhalb des urbanen Entwicklungsraum, in welchem die Standorte für urbanes Wohnen und vielfältige Arbeitsplätze vorgesehen sind.</p> <p>§ 5 Abs. 2 sieht vor, dass mittels Gestaltungsplan die Gesamthöhe um maximal 6.4 Meter erhöht werden darf. Dies ergebe eine zulässige Gesamthöhe von 23.4 Meter. Damit aber ist das Mass von hohen Gebäuden (&gt; 30 Meter) noch nicht erreicht. Und genau dies ist an dieser Stelle doch zu prüfen, erweisen sich solche Bauten hier als durchaus angebracht.</p> <p>Für das Gebiet entlang der Aarauerstrasse bis zum Postweg wird ein Strukturplangebiet ausgedehnt. Der Perimeter der Mitwirkerin ist nur zwei Bautiefen davon entfernt und eine natürliche Zäsur existiert nicht. Die Voraussetzungen sind somit dieselben und es ist offensichtlich, dass auch für diesen Perimeter eine «hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen» angestrebt werden soll. Die beiden denkmalgeschützten Objekte sowie die beiden unter kommunalem Schutz stehenden Objekte stehen der Entwicklung eines wichtigen Teils des Ortszentrums, welche mit einer angemessenen Verdichtung einhergehen soll, nicht entgegen. Es soll eine Zone geschaffen werden, welche hohe Gebäude (&gt; 30 Meter) und eine Ausnützung von 1.2 zulässt. Ein Gestaltungsplan für den Perimeter erweist sich als geeignet. Einem solchen Gestaltungsplan sollte ein Richtprojekt zu Grunde liegen, welches mittels eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 65 ermittelt worden ist.</p>	<p>Keine Anpassung BNO und Zonenplan; Wie im Antrag festgestellt, kann mittels Gestaltungsplan und optimaler Einordnung ins Ortsbild in der Zentrumszone Mitteldorfstrasse bis zu 22.4 m hoch gebaut werden, was einem 7-geschossigen Gebäude entspricht. Das ist schon eine erhebliche Mehrhöhe gegenüber den bestehenden Bauten und den gemäss heutiger BNO möglichen Bauten. Zudem wird in der neuen Zentrumszone auf eine Nutzungsziffer verzichtet, so dass auch bezüglich neuem Gebäudevolumen erhebliche Mehrwerte möglich sind.</p> <p>Es besteht weder rechtlich noch moralisch ein Anspruch auf hohe Bauten. Es ist auch nicht per se richtig, an diesem Ort höher zu bauen. Ob ein Bau höher sein kann als die maximal zulässigen 22.4 m kann nur anhand eines konkreten Projektes entschieden werden. Zeigt das erforderliche Konkurrenzverfahren auf, dass dies möglich und auch richtig / erwünscht ist, kann die BNO je nach Stand des Verfahrens noch angepasst werden oder es wäre dann später eine Umzonung erforderlich. Der Stand der jetzt vorliegenden Unterlagen und Studien rechtfertigt noch keine Anpassung der BNO.</p>

			Der Perimeter ist im Entwurf des Zonenplans schwarz bandiert. Das bedeutet gemäss zugehöriger Legende «Pflichtgestaltungsplangebiet». In § 5 Abs. 2 ist allerdings eine Kann-Formulierung gewählt. In § 7 werden unter der Marginalie Pflichtgestaltungsplangebiete acht Areale namentlich aufgeführt. Allerdings ist das Gebiet Mitteldorf dort nicht erwähnt. Auch im Planungsbericht unter Ziffer 9.1.2 «Gestaltungsplan Pflichtgebiete» ist das Gebiet nicht aufgeführt. Das ist ebenfalls zu bereinigen.	Wie richtig festgestellt wurde, ist das Gebiet im Entwurf des Zonenplans schwarz bandiert. In der BNO ist das angesprochene Areal mit den Parz. Nrn. 506, 980, 1078 und 1158 als Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schulweg» bezeichnet. Dementsprechend sind für das Areal gebietsspezifische Zielsetzungen formuliert worden. Dementsprechend wird kein neuer Paragraf aufgenommen.
42.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	§ 5 Abs. 3 lit. e	Bei Gestaltungsplänen sind 2000 Watt Areale oder vergleichbare Standards vorzusehen. Die Quartiere sind Autoreduziert auszugestalten. Davon soll nur bei zwingenden Gründen abgewichen werden	Keine Anpassung der BNO; In Abs. 3e werden bereits überdurchschnittlich effiziente Energienutzungen gefordert. 2000 Watt Areale erachtet der Gemeinderat als sehr sinnvoll und in Buchs überall wünschenswert. Auf eine Pflicht zu dieser härtesten Anforderung soll aber verzichtet werden.
43.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	§ 5 Abs. 4 Art der zu realisierenden Wohnungen	§ 5 Abs. 4 stellt keine genügende gesetzliche Grundlage für einen derartigen Eingriff in die Eigentumsгарantie dar, wenn es dem Gemeinderat überlassen wird, in nicht genau bezeichneten Pflichtgestaltungsplangebieten einen nicht näher umschriebenen Anteil an nicht gesetzlich definierten Wohnungen zu verlangen. Unklar ist auch was unter «preisgünstigen Wohnungen» zu verstehen ist. Es ist für die einzelnen Pflichtgestaltungsplangebiete die Art der zu realisierenden Wohnungen zu bestimmen und in die BNO aufzunehmen.	An der Bestimmung wird festgehalten. Diese wurde in der ersten Stellungnahme des Kantons nicht bemängelt. Ob der Gemeinderat von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird, muss jeweils projekt- und standortabhängig im Einzelfall entschieden werden.
44.	Firma 6(34)	§ 7 Gebiet Mühlematte	Die Firma 6 ist Eigentümerin der Parzellen 2583, 449 und 1872. Entlang der Suhre verläuft auf der Parzelle 449 eine Grünzone. Gemäss § 7 Abs. 1b neue BNO ist zusätzlich ein Freihaltebereich von mindestens 20 m ab der Zonengrenze vorzusehen. Unter Abzug dieses Bereichs werden die Parzellen 449 und 1872 auf rund 75 % reduziert. In § 7 Abs. 1d des identischen § wird auf die zu berücksichtigende Topographie hingewiesen.  Dem Übergang von der Siedlung zum Freiraum ist eine wichtige Beachtung zu schenken. Dafür bestehen unterschiedliche Möglichkeiten. Auch die Eigentümerschaft ist der Überzeugung, dass mittels Varianzverfahren die beste Lösung für das Areal gesucht und gefunden werden kann. Wir erachten aber die quantitative Festlegung in der BNO als nicht stufengerecht. Nach	Die BNO wird Sinne des Antrags präzisiert. Es wird mehr Spielraum ermöglicht. Die Breite von 20.0 m wird neu als Richtwert definiert.

			<p>unserem Dafürhalten ist diese Festlegung- basierend auf den Resultaten des Varianzverfahrens – im Gestaltungsplan vorzunehmen. Wir möchten verhindern, dass das beste Projekt möglicherweise genau dieses Mass verletzt und dann via Ankauf gewählt werden muss. Die dann nötige Ausnahmegewilligung würde Einwendungen zum Gestaltungsplan Tür und Tor öffnen.</p> <p>Wir beantragen daher:  § 7 Abs. 1b qualitativ zu umschreiben und auf die Festlegung eines Masses zu verzichten.  § 7 Abs. 1d zu streichen.</p>	
45.	Privatperson 16 (27)	§ 9 Pflichtgestaltungsplangebiet «Fabrikweg» WAF	Zusätzlicher Schutz gegenüber der angrenzenden Wohn- und Arbeitszone WA (deren Ausnutzungsziffer/Gebäudehöhe viel geringer ist als jene im Pflichtgestaltungsplangebiet «Fabrikweg»), so dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigungen resultieren.	Anpassung BNO: neuer Absatz 1 d): «harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren»
46.	Privatperson 14 (21)	§ 10 Pflichtgestaltungsplangebiet «Neubuchsstrasse»	Einem möglichst schonend gestalteten Übergang zwischen dem Wohnquartier Im Hag und der Arbeitszone I ist mittels eines grosszügig und breit angelegten Grünbereichs entlang des geplanten Velo- und Fusswegs ein besonderes Augenmerk zu schenken.	Anpassung BNO: neuer Absatz 1 d): «harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren»
47.	Privatperson 18 (35)	§ 15 Abs. 2 Arealüberbauung <b>(BNO neu: § 16 Abs. 2)</b>	Die Reduktion der nötigen Mindestfläche bei der Arealüberbauung ermöglicht gerade in der Wohnzone a, bereits bei der Zusammenlegung von 2-3 Parzelle mit Hilfe des Zusatzes der Arealüberbauung, ein verdichtetes Bauen. Deswegen Arealüberbauungen sollen ab einer Mindestfläche von 1500 m2 in allen Zonen zulässig sein (Gartenzone + Wohnzone a nicht ausgenommen).	Das Thema Verdichtung wurde im Rahmend der Nutzungsplanung Buchs sorgfältig betrachtet und mit der Quartieranalyse erörtert. Die Gartenstadtzone lebt von ihrem quartierspezifischen Charakter und den Punktbauten sowie den durchgrüneten Gärten. Eine Verdichtung mittels Arealbebauung wird hier nicht angestrebt.
48.	SP Buchs AG (39)	§ 15 Abs. 2 Arealüberbauung <b>(BNO neu: § 16 Abs. 2)</b>	Die Reduktion der nötigen Mindestfläche bei der Arealüberbauung ermöglicht gerade in der Wohnzone a, bereits bei der Zusammenlegung von 2-3 Parzelle mit Hilfe des Zusatzes der Arealüberbauung, ein verdichtetes Bauen. Deswegen sollen Arealüberbauungen auch in der Wohnzone a und der Gartenstadtzone zulässig sein.	Die nochmalige Prüfung für die Wohnzone W a hat ergeben, dass hier eine entsprechende Verdichtung möglich sein soll. In § 16 Abs, 1 wird darum die Wohnzone W a gestrichen.
49.	Privatperson 26, Privatper-	§ 16 Abs. 1 Strukturpläne	Bei der Erarbeitung der Strukturpläne soll jeder Grundeigentümer innerhalb des Perimeters das Recht haben sich in geeigneter Form äussern zu können. (Mitsprache bzw. zu einem späteren Zeitpunkt Einwendungsmöglichkeit)	Das ist richtig und ist darum im § 17 Abs. 1 bereits so vorgesehen.

	son 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	<b>(BNO neu: § 17 Abs. 1)</b>		
50.	Stadt Aarau (40)	§ 17 Abs. 2 Gesamthöhe <b>(BNO neu: § 18 Abs. 2)</b>	Es ist unklar, wie die mögliche Abweichung bei der Gesamthöhe in der Wohnzone b von 13.5 m auf 14.5 m zustande gekommen ist, da damit grundsätzlich 5 Geschosse mit bezüglich Wohnhygiene unvorteilhaften Geschosshöhen ermöglicht werden.	Die Höhen wurden nochmal geprüft. Da mit dem Verzicht der Aufzoning in den östlich gelegenen Einfamilienhausquartieren nur noch die direkt an die Stadt angrenzende Wohnzone W b in dieser Zone verbleibt (siehe Plan Seite 4), soll die Abweichung neu bis 15.5 m ermöglicht werden. Die BNO (§ 18 Abs. 2a) wird entsprechend angepasst.
51.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 17 Strukturplangebiet Aarau-erstrasse / Torfeld Süd <b>(BNO neu: § 18)</b>	Dieses Gebiet wird mit der Erarbeitung des Strukturplans extrem aufgewertet. Die Möglichkeit von 19.00 m Gebäudehöhe beidseits der Aarauerstrasse erachten wir als zu hoch. Es beeinträchtigt das gewachsene Quartier Torfeld Nord (Wohnzone W b und Wohn- und Arbeitszone WA) zu sehr. Dieses Quartier erhält auf seiner Südseite (Hauptwohnseite) hohe Bauten. Somit sinkt die Wohnqualität für das Quartier Torfeld Nord. Als negatives Beispiel kann hier Hunzenschwil genannt werden, welches entlang der Hauptstrasse, jedoch nur einseitig, hohe Bauten hat!  Die Aarauerstrasse ist eine Kantonsstrasse und somit ist der gesetzliche Strassenabstand von 6.00 m einzuhalten bzw. wird sich noch um 1.00 m pro Geschoss erhöhen, wenn mehr als 4 Geschosse realisiert werden.	An BNO festhalten; diese definiert vorerst nur den maximalen Spielraum des Gemeinderates. Erst der Strukturplan zeigt, ob und wo eine solche Höhe überhaupt Sinn macht. Bei dieser Beurteilung ist der Übergang zur Gartenstadt ein wesentliches Kriterium.
52.	Firma 7 (42)	§ 17 Gebäudehöhe an der Aarauerstrasse <b>(BNO neu: § 18)</b>	An unserer Strasse (Aarauerstrasse) sind neue Gebäudevorschriften geplant – insbesondere eine maximale Gebäudehöhe von 14 Metern. Wir erachten die geplante Gebäudehöhe als absolut kontraproduktiv aus zwei Gründen, einerseits aus architektonischen Gründen andererseits aus kaufmännischen Gründen. Ihre maximale Gebäudehöhe verhindert grosszügige moderne Gewerbehäuser, denn alleine schon ein modernes Erdgeschoss benötigt 4 Meter und nochmals Praxisräume im zweiten Geschoss 3.5 Meter.  Die Gesetze haben begünstigt, dass sich seit mehreren Jahren Einwanderer, insbesondere aus dem Balkan, Investitionen an der Aarauerstrasse tätigen. Aufgrund der limitierten Ausnutzungsziffer macht ein Abriss oder Neubau oder das Zusammenlegen von Parzellen zwecks grosszügiger Bauten einfach keinen finanziellen Sinn. Dieser Entwicklung («Verslummung» oder «little Istanbul») muss unbedingt entgegengehalten werden. Sofern die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden (offene AZ und Gebäudehöhe 16 m plus Attika bzw.	Die Aarauerstrasse ist durchaus geeignet und prädestiniert für eine dichte Nutzung. Darum liegt die Zentrumszone Aarauerstrasse auch vollständig im Perimeter Strukturplan Aarauerstrasse / Unteres Torfeld gemäss § 18. Zeigt der Strukturplan auf, dass an der Aarauerstrasse auch höhere Gebäude möglich sind, kann der Gemeinderat bis 19 m hohe Gebäude bewilligen. Zudem wird in dieser Zone neu auf eine Nutzungsziffer

			<p>mit Massenziffern) können sich durch die Zusammenlegung von mehreren Parzellen die Bauvolumen vergrössern.</p> <p>In der heutigen Situation sind aus diversen Gründen schlicht keine Interessenten für die Ladenlokale und Gewerberäume vorhanden. Investoren müssen mit 50% bis 100% Sicherheit davon ausgehen, dass das Erdgeschoss ein oder mehrere Jahre nicht vermietet werden kann. Das bedeutet: kein Ertrag für ¼ des Gebäudes. Sie werden das EG deswegen sehr kostengünstig vermieten und durch die Wohneinheiten quersubventionieren. Die Neubaurendite sinkt bei Leerstand des Erdgeschosses von 4.0-4.5% auf 3.0-3.1%. Dies ist die etwas realitätsferne Kalkulationsgrundlage bei der von Ihnen in der neuen BNO vorgegebenen 14 Meter maximaler Gebäudehöhe. Die vorgeschlagene Gebäudehöhe wäre eventuell rechenbar, wäre Buchs ein attraktives «Baupflaster».</p> <p>Könnten zum Beispiel 5, 6, 7 oder gar 10 Stockwerke gebaut werden, wäre das heute implantierte Balkanghetto innert 5 Jahren mit Garantie verschwunden. Der kalkulatorische Landanteil pro Wohnung wäre sehr günstig und die finanzielle Attraktivität pro neuer Wohnung sehr vorteilhaft. Pensionskassen sind auf der Suche nach exakt solchen Projekten an bester ÖV-Lage. Somit ergibt sich nur eine Lösung – höher bauen, minimal 16 Meter plus Attika wie praktisch in den meisten umliegenden Gemeinden!</p> <p>Ein Ansatz wäre auch, dass ein (mit Sicherheit unrentables) Erdgeschoss mit Gewerbeflächen das Recht einräumt, ein Wohngeschoss plus Attika höher zu bauen.</p> <p>Die Aarauerstrasse ist gut erschlossen und sollte deswegen attraktiv gestaltet werden.</p>	<p>verzichtet, was auch erhebliche Mehrwerte mit entsprechenden Volumen ermöglicht.</p> <p>Um aber bereits in der Grundnutzung eine angemessene Höhe zu ermöglichen, wird in der Zentrumszone Aarauerstrasse die Gesamthöhe neu um 2 m auf 16 m erhöht.</p>
53.	Firma 8 (43)	§ 17 Gebäudehöhe an der Aarauerstrasse <b>(BNO neu: § 18)</b>	<p>Wir bitten sie, die Höhenbeschränkung bei der Zentrumszone Aarauerstrasse mit 14.00 b) Metern zu prüfen. Aufgrund unserer Überlegungen wäre eine Gesamthöhe von 16.00 b) Metern, wie in der Zentrumszone Mitteldorfstrasse (ZM), das richtige Mass. Mit gut gelayouteten Gebäuden können spannende Aussenräume gestaltet werden. Dies jedoch nur, wenn für den Investor auch die nötige Ausnützung realisiert werden kann. Wir schätzen das Potential für Gewerbe an dieser Lage als sehr hoch ein, denn dieses Gebiet weist eine hohe Frequenz an Fahrzeugen und Passanten auf. Wir rechnen nicht nur im Erdgeschoss mit überhohen Räumen mit einer Geschosshöhe von vier Metern, sondern schätzen auch das Potential der Obergeschosse für gewerbliche Nutzungen als hoch ein.</p>	
54.	Grüne Buchs (50)	§ 17 Aarauerstrasse <b>(BNO neu: § 18)</b>	<p>Für uns ist der Zusammenhang zwischen einer Erhöhung der Stockwerkzahl und der erhofften Steigerung der Qualität des Angebotes an Läden und Geschäften nicht nachvollziehbar. Zudem stören wir uns daran, dass hier der Gemeinderat nach eigenem Ermessen Ausnahmen bewilligen kann. Möglicherweise machen Ausnahmen Sinn, wenn damit tatsächlich die angestrebten Ziele der Qualitätssteigerung zu erreichen sind. Diese Ziele müssten aber in einem Konzept mit messbaren Faktoren festgelegt sein. Ansonsten empfinden wir diese Regelung ist als willkürlich und nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Strukturplan ist genau das im Antrag angeregte Konzept. Neben Mehrnutzungen sind dabei als Qualitätsmerkmale insbesondere auch eine bessere Gestaltung des Strassenraums Aarauerstrasse</p>

				anzugehen wie auch generell eine bedürfnisgerechte und qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung. Im Planungsbericht wird dies noch detaillierter beschrieben.
55.	Privatperson 22, Privatperson 23 (3)	§ 17 + 18 unteres Torfeld  <b>(BNO neu: § 18 + 19)</b>	Die Parzellengrössen im Quartier unteres Torfeld gestatten in den weitaus meisten Fällen keine grossflächigen Arealüberbauungen. Würden die wenigen Grundstücke, die noch in Frage kämen, mit drei- bis viergeschossigen Häusern überbaut, käme das einer unverzeihlichen Verschandelung des einheitlichen Charakters gleich und widerspricht diametral dem Absatz 4 der Planungsgrundsätze «die Landschaft ist in ihrer Einheit zu erhalten». Nachdem die Buchser Bevölkerung den Beitritt zum Grossraum Aarau deutlich abgelehnt hat, braucht es auch keine Koordination mit der Planung der Nachbargemeinde.	Der Gemeinderat nimmt die Anliegen der Quartierbevölkerung ernst. Aufgrund der vielen Eingaben zu dieser Aufzoning hat er erkannt, dass viele Quartierbewohner im Torfeld keine grundlegende Veränderung wünschen. Er ist sich auch bewusst, dass Wohnen im Torfeld bereits heute über eine hohe Qualität verfügt. Obwohl das Quartier aus übergeordneter raumplanerischer Sicht (gute ÖV-Erschliessung, zentrumsnah, Versorgung etc.) prädestiniert für eine bauliche Verdichtung wäre, wird auf die Aufzoning mit Pflicht zu einer Mindestanzahl Wohnungen aufgrund der diversen Rückmeldungen dennoch verzichtet. Die Gebiete, welche sich heute in der Wohnzone W a (rechtskräftiger Bauzonenplan) befinden, verbleiben in der neuen, gleichwertigen Wohnzone W b (neuer Bauzonenplan). <b>Es wird keine Aufzoning vorgenommen, womit auch keine Mindestanzahl Wohnungen mehr vorgeschrieben wird. Die Parzellen werden aus der Strukturplanpflicht entlassen</b> (siehe Plan auf Seite 4).
56.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson	§ 18 Festlegung AZ <b>(BNO neu: § 19)</b>	Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass der Gemeinderat in 4 Zonen die Ausnützungsziffer festlegen kann. Dies birgt viel Stoff für Beschwerden bei zukünftigen Baugesuchsverfahren, da sich der Grundeigentümer angrenzend der Bauzonen evtl. benachteiligt fühlen könnte.	Wo auf die Ausnützungsziffer verzichtet wird, muss sich der Gemeinderat durch das Fachgremium gemäss § 67 beraten lassen. Der Verzicht auf die AZ lässt zwar einen Ermessensspielraum zu, ist aber

	24, Privatperson 15(48)		Der Punkt d) (für technisch sowie betrieblich bedingte Bauten...) kann in der Tabelle nicht eruiert werden.	andererseits auch Grundlage für ortsspezifisch qualitativ gute Lösungen.  Richtig: bei der Arbeitszone II muss die Bemerkung b) durch d) ersetzt werden.
57.	Privatperson 14 (21)	§ 18 Tabelle mit den Baumassen <b>(BNO neu: § 19)</b>	Die Gesamthöhe von Gebäuden in der Arbeitszone I im Gebiet Neubuchs auf dem Grundstück 1057 ist auf maximal 15m (anstelle von 20m) zu beschränken.	An BNO festhalten; die Parz. 1057 ist die letzte grosse Arbeitszonenreserve der Gemeinde. Eine gute Ausnutzung ist darum von hohem öffentlichem Interesse. Zudem liegt die Parzelle nördlich der angrenzenden Wohnzone, so dass die Hauptausrichtungen der Wohnungen nicht tangiert wird.
58.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 18 Arbeitszone II <b>(BNO neu: § 19)</b>	Das Wynecenter liegt gemäss dem Entwurf in der Arbeitszone II. In § 18 ist festgehalten, dass in dieser Zone die Ausnutzungsziffer neu vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt wird. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Gemeinderat darüber bestimmen soll. Dies ist zu begründen.	Indirekt heisst dies, dass keine Ausnutzungsziffer gilt und dass das jeweils zulässige Volumen im Rahmen der Baubewilligung festgelegt wird. Dies ist eine Erleichterung gegenüber § 9 der heute gültigen BNO, wo für bestimmte Nutzungen eine Ausnutzungsziffer festgelegt wird. Zudem wird auch auf die bisherige Grünflächenziffer verzichtet.
59.	Privatperson 18 (35) SP Buchs AG (39)	§ 18 Grenzabstand <b>(BNO neu: § 19)</b>	Durch die Verkleinerung des grossen Grenzabstands, wird sich der Fussabdruck der Bauten erhöhen, was zum Nachteil der Aussenraumgestaltung führt. Dies ist gerade im Zuge der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Deswegen wird folgendes beantragt: Grenzabstand Wohnzone a 8 m, Gartenstadtzone 8 m und Wohnzone b 10 m.  Ausserdem ist zu prüfen, ob die Ausnutzungsziffer in der Wohnzone a um einen Zehntel erhöht werden kann.	Dies ist eine Vermutung, die nicht zwingend so eintreffen muss. Das Volumen wird weiterhin durch die Ausnutzungsziffern bestimmt, die unabhängig vom Fussabdruck eines Gebäudes ist. Rein wirtschaftlich ist es voraussichtlich interessanter, die zulässige Anzahl Geschosse auszunützen und so eine grössere Anzahl Wohnungen zu realisieren. Die führt aber gerade zum Gegenteil: zur Verringerung des heutigen Fussabdrucks.  Die AZ ist mit 0.5 bereits heute und auch künftig für Einzelbauten schon relativ

				hoch. Soll grossräumiger verdichtet werden, kann dies mittels Gestaltungsplan erfolgen. Die Bestimmungen sollen eine Erleichterung für die Nachverdichtung sein und dienen kleineren Parzellen, um eine angemessene Verdichtung anzustreben. 8 m Grenzabstand in der Gartenstadtzone könnte unter Umständen die Bebaubarkeit einzelner Parzellen unerwünscht einschränken.
60.	Privatperson 18 (35)	§ 18 Ausnützung <b>(BNO neu: § 19)</b>	Durch die Erhöhung der möglichen Volumen und die Reduktion des Grenzabstandes um 2 Meter wird keine zusätzliche Ausnützung geschaffen. Auch in der Wohnzone a und der Gartenstadtzone soll bei grösseren Parzellen oder Zusammenlegungen von Parzellen mit einer höheren Ausnützungsziffer (ab mind. 2 Wohneinheiten pro Parzelle auf mind. 0.55 bis 0.6) eine Verdichtung erreicht werden.	Die AZ ist mit 0.5 bereits heute und auch künftig für Einzelbauten schon relativ hoch. Soll grossräumiger verdichtet werden, kann dies mittels Gestaltungsplan erfolgen.
61.	Privatperson 18 (35) SP Buchs AG (39)	§ 21 Nachverdichtung Wohnzone a <b>(BNO neu: § 22)</b>	Die Erhöhung von 30 m <sup>2</sup> ist zu wenig für eine Verdichtung. Deswegen ist § 21 folgendermassen zu ändern: Abs. 1: Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W a um bis zu 60 m <sup>2</sup> a GF überschritten werden, wenn: (a keine Veränderung) b) bei Ersatz- oder Neubauten nicht weniger und mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche je 60 m <sup>2</sup> a GF betragen müssen.  Abs. 3: Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.	Das richtige Mass wurde in der Begleitgruppe und dem Gemeinderat umfassend diskutiert. Diese haben sich schlussendlich explizit für 30 m <sup>2</sup> ausgesprochen. Dies bedeutet nicht, dass nicht zusätzliche grössere Wohnungen im Rahmen der geltenden AZ gebaut werden dürfen. Nur deren Förderung beschränkt sich auf 30 m <sup>2</sup> .  Da mit dem Gestaltungsplan erhebliche AZ-Boni realisiert werden können, ist eine Kumulation nicht zweckmässig.
62.	Umwelt- und Heimat-schutzkommission Buchs (41)	§ 23 Gartengestaltung <b>(BNO neu: § 24)</b>	Der Absatz 5 sei um den folgenden Satz zu ergänzen: «Die Gartenanlage ist in die natürliche Topographie einzupassen.» Der Satz soll den ersten Satz ergänzen (Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden) und dessen Zweck betonen.	§ 24 Abs. 5 BNO wird im Sinne des Antrags ergänzt

63.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 23 Abs. 4 Gartenstadtzone <b>(BNO neu: § 24 Abs. 4)</b>	Die Rechte der Grundeigentümer werden in dieser Zone doppelt eingeschränkt, einerseits durch die Ausnützungsziffer und andererseits durch die Grünflächenziffer. Hier sollte die Gemeinde noch einen Zusatz für naturnahe Gestaltung der Umgebung einbauen.	Das Anliegen ist im neuen § 58 weitgehend umgesetzt. Der Eingriff in das Privateigentum geht mit diesem Vorschlag zu weit.
64.	Privatperson 18 (35)	§ 23 Abs. 6 Gartenstadtzone <b>(BNO neu: § 24 Abs. 6)</b>	Der Raum zwischen Strasse und Hauptbaute ist von Bauten, inkl. Kleinbauten, freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen für Veloabstellplätze. Bei Parzellen mit weit zurückversetzten bestehenden Hauptbauten mit Erschliessung im Südteil ist eine Ausnahmereglung möglich.	Ausnahmereglung im Sinne Antrag aufnehmen: «Bei Parzellen mit weit zurückversetzten bestehenden Hauptbauten mit Erschliessung im Süden kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.»
65.	SP Buchs AG (39)	§ 23 Abs. 6 Gartenstadtzone <b>(BNO neu: § 24 Abs. 6)</b>	§ 23 Abs. 6 ist um folgenden Satz zu ergänzen: «Bei Parzellen mit weit zurückversetzten bestehenden Hauptbauten mit Erschliessung im Süden ist eine Ausnahmereglung möglich.»	
66.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§26 Arbeitszone I <b>(BNO neu: § 27)</b>	Abs. 1: Wäre es nicht möglich hier für die Quartierladen noch den Zusatz „für den täglichen Bedarf“ einzufügen.  Abs. 3: Die Formulierung, dass die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten emissionsarm und sorgfältig zu gestalten sind, darf nur als Zusatz zu der Regelung der Lärmschutzverordnung ausgelegt werden.	Abs. 1 wird im Sinne des Antrags ergänzt  Das ist korrekt und ist so zu verstehen.
67.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 27 Grünflächenziffer Arbeitszone II <b>(BNO neu: § 28)</b>	Die Vorschriften zur Grünflächenziffer der Industriezone wurden in der neu geschaffenen Arbeitszone II nicht übernommen. Es ist unklar, ob nach wie vor eine Grünflächenziffer von 0.1 gilt oder nicht. Diese Bestimmung ist zu präzisieren.	Da keine Grünflächenziffer vorgesehen ist gilt auch keine mehr.
68.	Firma 10 (46) Firma 9 (45) Firma 10 (46)	§ 27 Nutzung Arbeitszone II <b>(BNO neu: § 28)</b>	Aus der Differenz zwischen der vorgeschlagenen Bestimmung betreffend der Zonenvorschriften zur entsprechenden Bestimmung der Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Kantons Aargau muss darauf geschlossen werden, dass neu nur noch stark störende Betriebsnutzungen zulässig und weniger stark störende Betriebsnutzungen nicht mehr zulässig sein sollen. Dies ergibt sich daraus, dass im vorgesehenen § 27 – anderes als in der M-BNO – die Zulässigkeit von nicht störenden und von mässig störenden Betriebsnutzungen nicht aufgeführt wird und ausserdem Dienstleistungsnutzungen, die gemäss bisherigen Vorschriften in	Hinweis ist richtig; Abs. 1 wird ergänzt mit: «Die Arbeitszone II dient der nicht, mässig und stark störenden Betriebsnutzung.»

			der Industriezone zulässig sind, nicht mehr aufgeführt werden sollen. Bereits bestehende Nutzungen würden unter diesen Bestimmungen in der Arbeitszone II überhaupt nicht mehr bewilligt werden. Planerische Gründe für eine entsprechende Neuordnung der bisherigen Industriezone werden im Planungsbericht nicht genannt und sind auch nicht ersichtlich. Vielmehr hält der Bericht fest, dass an den Arbeitszonen keine weiteren Anpassungen vorgenommen worden seien (S: 47). Aufgrund dessen sei § 27 um nicht störende sowie um mässig störende Betriebsnutzungen und um Dienstleistungen zu ergänzen.	
69.	Firma 4 (20)	§ 27 Bau- masse <b>(BNO neu: § 28)</b>	Unser Werkareal befindet sich in der Arbeitszone II, welche eine Gesamthöhe von max. 30 Metern zulässt. Wir überlegen uns ob nicht eine Asphaltmischgutanlage (wieder) in Buchs betrieben werden könnte. Eine solche Anlage ist nach dem heutigen Stand der Technik bis zu 45 Metern hoch. In unserer Zone gibt es einen speziell bezeichneten «Bereich KVA» in dem der Gemeinderat von Fall zu Fall Bestimmungen erlassen kann, welche Abweichungen von den Massvorschriften zulassen. Wir stellen darum den Antrag, dass diese Klausel für die gesamte Arbeitszone II erweitert wird.	Dem Antrag wird entsprochen.  Hinweis: Ab 30 m gilt dann voraussichtlich zusätzlich der regionale Sachplan Hochhaus (in Erarbeitung) mit seinen zusätzlichen Randbedingungen
70.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 27 Abs. 1 & § 42 Wyne- center <b>(BNO neu: § 28 Abs. 1 + § 45)</b>	In § 27 wird in Absatz 1 definiert, dass Läden nur als Fabrikläden auf dem Areal hergestellte Produkte zulässig sind. Das Wynecenter entspricht aufgrund seiner Nutzung und seiner Verkaufsfläche nicht diesen Bestimmungen. Die Genossenschaft Migros Aare beantragt hier einen Verweis zu § 42 zu machen, wo die Bestimmungen für das Wynecenter präzisiert werden.	Verweis wird im Sinne des Antrags aufgenommen. (neu § 45 BNO)
71.	Grüne Buchs (50)	§ 29 Abs. 2 Grünzonen <b>(BNO neu: § 30 Abs. 2)</b>	Die Bepflanzung soll ausschliesslich aus einheimischen Gewächsen bestehen. Ein Verbot für botanische Einöden wie Kirschlorbeer und Kirschlorbeerhecken als Heckenbepflanzung ist zeitgemäss und sinnvoll. Das aktive Pflanzen von Neophyten sei generell zu verbieten. Reine Steingärten seien zu verbieten. Sie leisten keinen Beitrag zu einer ökologischen Vielfalt und sind Einöden ohne Wert für die Natur. Dieses Verbot ist auf die ganze Gemeinde und nicht bloss auf die «Gartenstadt» auszudehnen.  Ergänzend: Flachdächer seien zu begrünen.	Im Sinne des Antrags wird § 30 Abs. 2 ergänzt mit: ...mit naturnaher Vegetation mit <i>überwiegend einheimischen Gewächsen</i> ...  Dachbegrünung siehe § 47 BNO.
72.	Grüne Buchs (50)	§ 29 Abs. 3 Grünzonen <b>(BNO neu: § 30 Abs. 3)</b>	Suhrraum: Statt «keine Nutzung»: Das Suhreufer sei abschnittsweise für Fussgänger zugänglich zu machen. Dies auch gemäss «Freiraumkonzept Suhrraum».  Öffentliche Grünflächen, Blumenrabatten, Spielplätze, Schulhausanlagen seien naturnah und im Sinne der Biodiversität zu gestalten.	Ergänzung Suhrraum gemäss Antrag aufnehmen «Das Suhreufer kann abschnittsweise für Fussgänger zugänglich gemacht werden.» Öffentliche Grünflächen, Blumenrabatten, Spielplätze, Schulhausanlagen sind soweit

				<i>möglich und nutzergerecht naturnah und im Sinne der Biodiversität zu gestalten.»</i>
73.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 30 Landwirtschaftszone <b>(BNO neu: § 31)</b>	Sind in dieser Zone evtl. auch Definitionen zum Schutze der Bodenqualität möglich (Grundwasser)? Evtl. biologische Bewirtschaftung.	Für die Landwirtschaftszone gilt weitestgehend Bundesrecht. Die Gemeinde hat hier keine Regelungskompetenz.
74.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 32 Hochwassergefahrenzone <b>(BNO neu: § 34)</b>	Kann man hier auch einen Hinweis auf die Auflagen der Aarg. Gebäudeversicherung und deren Gefahrenkarte machen?	Auf einen Hinweis auf die kantonalen Vorgaben wird verzichtet. Die Bestimmungen wurden gemäss Muster-BNO des Kantons umgesetzt.  Die Festlegungen im Zonenplan entsprechen der Gefahrenkarten.
75.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 34 Abs. 3 Gewässerraum <b>(BNO neu: § 37 Abs. 3)</b>	Hier sollte die Ufervegetation nur mit einheimischen standortgerechten Pflanzen zulässig sein.	Ist im Abs. 3 bereits so vorgesehen.
76.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 38 Kommunale Kulturdenkmäler <b>(BNO neu: § 41)</b>	Kann ein gewisser Anreiz geschaffen werden durch einen finanziellen Beitrag der Gemeinde, damit Kulturgut im Privatbesitz auch wirklich gut unterhalten wird? Man kann nicht nur Pflichten erlassen für den Eigentümer von Kulturdenkmälern. Diese Regelung könnte in einem separaten Reglement definiert werden.	§ 41 wird mit einem neuen Absatz 5 ergänzt: <i>Die Gemeinde kann im Rahmen des jährlichen Budgets Beiträge leisten. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Richtlinie.</i>
77.	Kindernetzwerk Buchs (29) SP Buchs AG (39)	§ 41 Abs. 2 Gewerbebedefinition <b>(BNO neu: § 44 Abs. 2)</b>	Wohnzonen sind «vorrangig» für Wohnbauten bestimmt. Wohnnutzung kann als eine Reihe verschiedener Zwecke beschrieben werden (Erholung, Schlafen, Essen, Hausarbeit etc.). Darüber hinaus werden auch Einrichtungen für die Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diesen einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen, weshalb nicht gewinnstrebige Kindertagesstätten keinen Gewerbebetrieb, sondern Wohnnutzung darstellen. In § 41 Abs. 2 des Vorentwurfs zur BNO ist bei der Gewerbebedefinition auf die Aufzählung von Kindertagesstätten zu verzichten.	Abs. 2 beschreibt die rechtlich übliche Definition im Kanton Aargau; die BNO wird deshalb nicht angepasst. Es handelt sich hier um eine beispielhafte Aufzählung, die für den Betrieb des Kindernetzwerks in der Zentrumszone Milteldorfstrasse keine Auswirkungen hat,

				da in dieser Zone auch nicht störende Betriebsnutzgen zulässig sind.
78.	Firma 1 (5)	§ 42 Abs. 3 Verkaufsflächen <b>(BNO neu: § 45 Abs. 3)</b>	Gemäss § 42 Absatz 3 sind in den Wohn- und Arbeitszonen WA und den Arbeitszonen AI und All Verkaufsnutzungen nur bis zu 300 m <sup>2</sup> zulässig. Diese Einschränkung ist nicht nachvollziehbar, denn viele Arbeitnehmer tätigen Einkäufe direkt nach der Arbeit und brauchen Mittagsverpflegung. Weil sich die Läden in unmittelbarer Nähe befinden wird Mehrverkehr vermieden. Antrag: Falls der Schwellenwert bei 300 m <sup>2</sup> Nettogröße belassen wird, beantragen wir die ersatzlose Streichung von § 42 Absatz 3. Alternativantrag: Sollte unserem Streichungsantrag nicht entsprochen werden, beantragen wir, den Schwellenwert in § 42 Absatz 3 auf 1'000 m <sup>2</sup> Nettogröße zu erhöhen.	an BNO festhalten  Es ist das erklärte Ziel, grössere Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf nicht peripher in den Arbeitszonen zuzulassen. Die festgelegten 300 m <sup>2</sup> sind ein schweizweit oft verwendet Mass und garantiert Ladengrößen, die für den Quartierbedarf ausreichend sind.
79.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 42 Abs. 5 Verkaufsflächen <b>(BNO neu: § 45 Abs. 5)</b>	Bei der Berechnung der Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) gehört die Verkehrserschliessung nicht dazu, sondern nur die kundenzugänglichen Flächen. In Bezug auf die sogenannte Mallfläche des Einkaufszentrums liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob diese zur Nettoladenfläche gezählt wird, oder nicht. Auch unklar ist die neue Berechnung in Bezug auf Gastronomie- und Dienstleistungsflächen. Die Genossenschaft Migros Aare würde gerne in einem persönlichen Gespräch die Berechnungsgrundlagen im Wynecenter besprechen und die Pläne inklusive Flächenberechnungen zeigen. Sie beantragen die Umformulierung von § 42 Abs. 5 in: «In der Arbeitszone A II Wynefeld ist ein Einkaufszentrum mit max. 21'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.	Die Genossenschaft Migros Aare wird zu einem Gespräch eingeladen.  Materiell identische aber redaktionell bessere Formulierung gemäss Antrag in § 45 übernehmen.
80.	Privatperson 6 (10) Natur- und Vogelschutzverein (36)	§ 47 Dachbegrünung <b>(BNO neu: § 50)</b>	Auch Dächer über 10° Neigung sind technisch problemlos zu Begrünen. Begrünte Dächer helfen gegen Hitzeentwicklung, halten Wasser zurück, helfen der Biodiversität usw. und schränken den Bauherren nicht stark ein. Der Absatz 1 des § 47 (Dachbegrünung und Dachaufbauten) soll wie folgt geändert werden: «Dächer bis 10° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 15 m <sup>2</sup> , sind extensiv zu begrünen, als Terrassen und / oder für die Energiegewinnung zu nutzen.	An der Bestimmung in der BNO soll festgehalten werden. Begrünungen bleiben bei steileren Dächern freiwillig immer möglich.
81.	Umwelt- und Heimat-schutzkommission Buchs (41)	§ 47 Abs. 1 Dachbegrünung und Dachaufbauten <b>(BNO neu: § 50 Abs. 1)</b>	Der Absatz 1 des § 47 soll wie folgt geändert werden: «Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 15 m <sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen, als Terrassen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.» Die Begrüpfungspflicht schränkt die Bauherren nicht stark ein. Begrünte Dächer helfen gegen Hitzeentwicklung, halten Wasser zurück, schützen das Dach und helfen der Biodiversität. Auch Dächer über 10° Neigung sind technisch problemlos zu Begrünen.	An den 25 m <sup>2</sup> Maximalfläche soll festgehalten werden. Begrünungen auf kleineren Dächern bleiben freiwillig immer möglich.

82.	Stadt Aarau (40)	§ 48 Fernwärmenetz <b>(BNO neu: § 51)</b>	Die nationalen CO2 Reduktionsziele können nur mit griffigen Massnahmen in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt werden. Dazu ist vor allem der Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeproduktion essentiell. Deswegen soll eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz explizit aufgenommen werden.	Eine Anschlusspflicht wird als zu weitgehend erachtet und von den Energielieferanten auch nicht gewünscht. Wer freiwillig anschliesst ist auch überzeugt von seiner Wahl.
83.	aarau regio (8)	§ 48 Klimaziel <b>(BNO neu: § 51)</b>	Die nationalen und internationalen Klimaziele haben bis jetzt wenig Berücksichtigung gefunden, insbesondere das Netto-Null Ziel des Bundes. Für die Erreichung dieser Ziele auch in der Region Aarau sind griffige Bestimmungen wesentlich. Wir empfehlen, § 48 unter diesem Aspekt nochmals zu prüfen. Gleichzeitig empfehlen wir mit steigenden Temperaturen das Stadtklima im Bereich grosser versiegelter Flächen in der Nutzungsplanung zu thematisieren.	Mit § 48 (Energiesparmassnahmen, Energieeffizienz) und § 56 (Mobilitätskonzept) hat Buchs bereits sehr viel umgesetzt, was auf kommunaler Ebene in der BNO möglich ist. Das Klima ist weitgehend im neuen § 58 Abs. 2 umgesetzt.
84.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 48 Abs. 2 Energiesparmassnahmen, Energieeffizienz <b>(BNO neu: § 51 Abs. 2)</b>	Auf kommunalen Kulturdenkmälern sind Energieerzeugungsanlagen möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren.	Im Sinne des Antrags wird darauf verzichtet, auch «aufliegende» Anlagen zuzulassen. Der entsprechende Passus wird in § 51 Abs. 2 BNO gestrichen.
85.	Stadt Aarau (40)	§ 51 Parkierung <b>(BNO neu: § 54)</b>	Im Sinne des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes würden wir anregen, an gut ÖV-erschlossenen Lagen eine gegenüber den kantonalen Vorgaben rechtverschärfte Reduktion der maximal zulässigen Parkfeldzahl zu prüfen. Dringend empfehlen wir zudem, die Definition der Standorttypen nicht wie in der Norm vorgesehen über das Einzugsgebiet vorzunehmen, sondern die Standorttypen geographisch festzulegen, also jeder Parzelle einen gemäss ÖV-Güte und Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr fixen Standorttyp zuzuteilen.	Buchs wendet die Vorgaben gemäss kantonalem Baugesetz an und regelt zusätzlich, dass darüber hinaus keine Ausnahmen gemacht werden dürfen. Diese Bestimmung wird mit den zusätzlichen Abs. 2 bis 5 in Richtung der Anträge bereits verschärft. Der § 51 soll darum so beibehalten werden.
86.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	§ 51 Parkierung <b>(BNO neu: § 54)</b>	Insbesondere in Entwicklungsgebieten ist ein deutlicher Reduktionsfaktor für Parkplätze anzuwenden. Unterirdische Parkierung ist zu priorisieren.	
87.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	§ 51 Parkierung <b>(BNO neu: § 54)</b>	In neu gebauten Garagen von Mehrfamilienhäusern sind zumindest Leerrohre für eine spätere Installation von Ladestationen zu verlegen.	§ 54 wird im Sinne des Antrags wie folgt ergänzt: <i>Die Gemeinde kann verlangen, dass Vorinstallationen für künftige Energienutzungen realisiert werden.</i>

88.	Firma 1 (5)	§ 51 Abs. 5 Bewirtschaftungspflicht <b>(BNO neu: § 54 Abs. 5)</b>	Gemäss § 51 Absatz 5 sind alle privaten Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern gebührenpflichtig. Diese Massnahme ist nicht sinnvoll. Durch die Gebühren steigen die Kundinnen und Kunden nicht auf den ÖV oder den Langsamverkehr um, sondern es entsteht Such- und Ausweichverkehr. Eine mögliche Folge ist auch, dass die Besucher Standorte ausserhalb von Buchs wählen, um so die Parkgebühren zu umgehen. Ausserdem entsteht eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber kleineren Formaten mit weniger als 50 Parkfeldern. Antrag: Wir beantragen aus diesen Gründen die ersatzlose Streichung von § 51 Absatz 5.	Am schweizweit anerkannten Lenkungsmittel der Parkplatzbewirtschaftung wird festgehalten.
89.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 51 Abs. 5 Bewirtschaftungspflicht <b>(BNO neu: § 54 Abs. 5)</b>	Die Verpflichtung Parkieranlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfelder bewirtschaften zu müssen ist kontraproduktiv. Die Kunden und Kundinnen kommen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln. Die Erreichung von behördlich festgelegten Modalsplit-Zielen liegt ausserhalb des Einflusses des Gewerbes und des Detailhandels. Die eigentlichen Akteure sind immer die Verkehrsteilnehmenden selber. Monetäre Parkplatzbewirtschaftung führt zu Such- und Ausweichefahrten. Zudem gibt es eine Wettbewerbsverzerrung. Für das Gewerbe, die Industrie, den Detailhandel und die Einkaufszentren ist es von grösster Wichtigkeit, dass sie gut erreichbar sind und die Kundinnen und Kunden die An- und Rückreise mit dem Transportmittel ihrer Wahl zurücklegen können. Die Genossenschaft Migros Aare beantragt deshalb die Streichung von § 51 Absatz 5.	
90.	SP Buchs AG (39)	§ 51 Parkgebührenpflicht <b>(BNO neu: § 54)</b>	Es ist eine Parkplatzbewirtschaftungspflicht für Parkieranlagen ab 30 Parkfeldern einzuführen. Eine Parkierananlage mit 50 Parkfeldern - diese Anzahl ist in der BNO der Stadt Aarau vorgesehen - ist für unsere Gemeinde riesig.	Im Sinne der regionalen Koordination wird die Anzahl bei 50 Parkfeldern belassen
91.	SP Buchs AG (39)	§ 53 Abs. 1 Spiel und Erholungsanlagen <b>(BNO neu: § 56 Abs. 1)</b>	Die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Erholungsanlagen ist auf Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten auszudehnen. Gemäss der aktuellen Formulierung sind diese erst mit mehr als vier Wohnungen zu errichten obwohl in § 18 BauV der Begriff des Mehrfamilienhauses als Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten definiert wird. Ausserdem soll gemäss Planungsbericht (S:78) ab mehr als drei Wohnungen die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Erholungsanlagen bestehen.	Im Sinne des Antrags wird im § 56 neu eine Regelung mit vier und mehr Wohneinheiten aufgenommen.
92.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 55 Umgebungsgestaltung <b>(BNO neu: § 58)</b>	Es ist unklar und daher zu präzisieren, ob gemäss § 55 (Umgebungsgestaltung) bei jedem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen ist. Zudem besteht Klärungsbedarf bezüglich Umgebungsgestaltung und Grünflächenziffer (vgl. Ausführung zu Grünflächenziffer). Wird die Grünflächenziffer durch den Umgebungsplan ersetzt?	§ 58 präzisieren: Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung .... Es gilt in der Arbeitszone künftig keine Grünflächenziffer mehr. Es ist auch nicht erwiesen, dass es solche nicht gibt. An der BNO wird festgehalten.

			Es ist nicht erwiesen, dass es in Zukunft in Buchs mehr «Hitzesommer» geben wird. Die in der neuen BNO geforderten Massnahmen wie ausreichende Beschattung, Durchlüftungskorridore und unversiegelte Fläche sind unverhältnismässig. Infolgedessen ist Absatz 2 zu streichen.	
93.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 55 Abs. 1 + 3 Umgebungsgestaltung <b>(BNO neu: § 58 Abs. 1)</b>	Abs. 1, lit. g: Hier muss auch das behindertengerechte Gestalten der Umgebung integriert werden.  Abs. 3: Es sind auch die Terrainanschlüsse an die angrenzenden Grundstücke aufzuzeigen, damit natürliche Grundstückübergänge erreicht werden.	Dies gilt gemäss Behinderten-Gleichstellungsgesetz ab 6 Wohnungen ohnehin.  § 58 Abs. 3 wird im Sinne des Antrags ergänzt
94.	Natur- und Vogelschutzverein (36) Privatperson 6 (10)	§ 55 Abs. 2 Umgebungsgestaltung <b>(BNO neu: § 58 Abs. 2)</b>	Für die Biodiversität ist es enorm wichtig, dass alte Bäume und einheimische Hecken und Sträucher erhalten bleiben oder ersetzt werden. Der Absatz 2 des § 55 sei mit einem Passus zur vorwiegenden Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen und einem Passus zum Erhalt und Ersatz von bestehenden wertvollen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.  Vorschlag 1: 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. Vorschlag 2: 6 Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.  7 Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Baumgruppen und Hecken sowie wertvolle Einzelbäume, soweit sie nicht gemäss Forstrecht geschützt sind, gelten als schützenswert und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.	Der Vorschlag wird für die Privatgärten als zu weit gehend beurteilt. Eine entsprechende Ergänzung wurde aber in § 29 Grünzone gemacht. Wertvolle Hecken und Bäume sind im Zonenplan bezeichnet und mit § 36 und § 37 entsprechend geschützt.  Vorschlag 1 geht mit generellem Erhaltungsziel zu weit und wäre wohl politisch kaum durchsetzbar  Vorschlag § 58 Abs. 6: ist bereits so vorgesehen: Abs. 1f); aber neue Formulierung: «überwiegend mit ..  Vorschlag Abs. 7: Die schützenswerten Objekte sind im Zonenplan dargestellt und mit den § 36 und 37 geschützt; keine Anpassung
95.	Umwelt- und Heimatschutzkommission Buchs (41)	§ 55 Abs. 2 Umgebungsgestaltung <b>(BNO neu: § 58 Abs. 2)</b>	Für die Biodiversität ist es enorm wichtig, dass alte Bäume und einheimische Hecken und Sträucher erhalten bleiben oder ersetzt werden. Der Absatz 2 des § 55 sei mit einem Passus zur vorwiegenden Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen und einem Passus zum Erhalt und Ersatz von bestehenden wertvollen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.	

			<p>Vorschlag:</p> <p>6 Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Neu zu erstellende Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeiten zu begrünen.</p> <p>7 Ökologisch oder landschaftlich wertvolle Baumgruppen und Hecken sowie wertvolle Einzelbäume, soweit sie nicht gemäss Forstrecht geschützt sind, gelten als schützenswert und sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.</p>	
96.	SP Buchs AG (39)	§ 55 Abs. 2 Freihaltung von Frischluftkorridoren <b>(BNO neu: § 58 Abs. 2)</b>	Die Hitze in den Sommern wird in den kommenden Jahren zunehmen. Deswegen ist es wichtig, dass allfälligen Kaltluftströmen Rechnung zu tragen ist und diese nicht unterbrochen werden. Überdies ist die Gemeinde Buchs Pilot-Gemeinde beim Projekt «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in Agglomerationsgemeinden», weshalb diesem Aspekt Beachtung zu schenken ist. Es ist zu erwarten, dass Klimaanalyse- und Planhinweiskarten noch im laufenden Jahr öffentlich zugänglich gemacht werden. § 55 Abs. 2 ist folgendermassen zu ergänzen: «Dazu gehören ... eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Frischluftkorridoren.»	§ 58 Abs. 2 wird im Sinne des Antrags ergänzt
97.	SP Buchs AG (39)	§ 56 Abs. 1 und Abs. 4 Mobilitätskonzept <b>(BNO neu: § 59 Abs. 1)</b>	Ein Mobilitätskonzept ist bereits ab einem Verkehrsaufkommen von 30 Parkfeldern zu verlangen, denn eine Parkieranlage mit 50 Parkfeldern ist riesig für die Gemeinde Buchs.	Die Reduktion wird als zu weit gehend erachtet.
98.	Firma 1 (5)	§ 56 Abs. 3 und 4 Mobilitätskonzept <b>(BNO neu: § 59 Abs. 3)</b>	In der vorliegenden Form des Mobilitätskonzepts (§ 56 Absatz 3 und 4) kann der Detailhandel verpflichtet werden nachweislich nicht wirkungseffiziente Massnahmen umsetzen zu müssen (z.B. monetäre Parkraumbewirtschaftung, Nichterhalt der erforderlichen Parkplätze). Bei Mobilitätskonzepten sollte auf eine abschliessende, starre Festlegung der Inhalte verzichtet werden. Somit können die Mobilitätskonzepte möglichst massgeschneidert auf die Projekte, Eigentümer oder Betreiber ausgearbeitet werden. Antrag: Wir beantragen aus diesen Gründen die ersatzlose Streichung von § 56 Absatz 3 und 4.	An BNO wird festgehalten.  Mobilitätskonzepte werden jeweils spezifisch für das Projekt erstellt, wobei die Rahmenbedingungen jeweils vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der privaten Interessen festgelegt werden.
99.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 56 Abs. 4 – 7 Mobilitätskonzept <b>(BNO neu: § 59 Abs. 4)</b>	Grössere Verkehrserzeuger, die ein Verkehrsaufkommen von mehr als 50 Parkfeldern aufweisen, können durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden. Auch hier steht die monetäre Parkraumbewirtschaftung (§ 56 Absatz 4 - 7) im Vordergrund. Wie in den Ausführungen zur Parkgebührenpflicht bereits ausführlich beschrieben, hat diese kontraproduktive Auswirkungen. Die Migros Aare beantragt daher § 56 Absatz 4 – 7 zu streichen.	An BNO wird festgehalten.

100.	Privatperson 26, Privatperson 25, Privatperson 24, Privatperson 15(48)	§ 58 Abs. 4 Mobilfunkantennenanlagen <b>(BNO neu: § 61 Abs. 4)</b>	Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen der Gemeinde Buchs <i>und der angrenzenden Gemeinden (Aarau, Stadtteil Aarau-Rohr und Suhr) ...</i>	Die BNO Buchs kann keine Vorgaben ausserhalb des Gemeindegebietes von Buchs machen
101.	SP Buchs AG (39)	§ 58 Abs. 5 Mobilfunkantennenanlagen <b>(BNO neu: § 61 Abs. 5)</b>	Erkennbare Mobilfunkantennen können in der Bevölkerung Unbehagen auslösen. Deshalb hat das Bundesgericht anerkannt, dass auch in Zonen mit überwiegender Wohnnutzung ein funktionaler Zusammenhang der Mobilfunkantenne mit der Zone verlangt werden kann. Deswegen ist § 58 Abs. 5 Satz 2 folgendermassen zu formulieren: «Zudem kann in den Zonen mit <i>einer überwiegender Wohnnutzung (2. Und 3. Priorität)</i> eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.»	§ 61 wird im Sinne des Antrags ergänzt
102.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	§ 60 Abs. 4 Lichtemissionen <b>(BNO neu: § 63 Abs. 4)</b>	§ 60 Abs 4 Satz 2 Lichtemissionen ist folgendermassen zu formulieren: «Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonale Fest- und Sportbeleuchtungen sind Aussenbeleuchtungen <i>sowie nach aussen wirkenden Innenbeleuchtungen</i> von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht gestattet:»	Der Antrag geht zu weit, da es in Buchs nur wenige Schaufenster hat und sich mit dem Antrag ein Vollzugsproblem ergeben könnte.
103.	Genossenschaft Migros Aare (32)	§ 4 und § 65 Konkurrenzverfahren <b>(BNO neu: § 68)</b>	Neu kann der Gemeinderat bei Bauten mit quartier- und ortsbildprägender Wirkung (z.B. das Wynecenter) ein Konkurrenzverfahren verlangen. Konkurrenzverfahren bringen generell viel Gutes. Zu bedenken ist jedoch, dass Konkurrenzverfahren aus Eigentümersicht nicht nur zu zeitlichen Verzögerungen führen, sondern auch die Planungskosten eines Bau- oder Umnutzungsprojekts deutlich erhöhen können. Eine generelle Einführung von Konkurrenzverfahren wie in § 4 und § 65 gefordert werden, ist ein unverhältnismässiger Kontrollmechanismus, der abzulehnen, bzw. zu streichen ist. Falls die beiden Artikel beibehalten werden, ist zu präzisieren, ob ein solches Konkurrenzverfahren bei Neubauten oder auch bei Um- und Ausbauten gelten soll.	An BNO festhalten  In § 4 handelt es sich um eine «kann»-Formulierung, die der Gemeinderat mit Augenmass und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen anwenden wird.
104.	CVP Buchs (31)	Mehrwertabgabe	Aufgrund der angespannten Finanzlage der Gemeinde ist es angezeigt, alle möglichen Einnahmequellen auszuschöpfen. Der Mehrwertabgabesatz soll auf 30 % erhöht und der entsprechende Paragraph in die BNO aufgenommen werden. (Planungsbericht Seite 93)	Aufgrund der bisherigen politischen Diskussion soll an den 20 % festgehalten werden.
105.	SP Buchs AG (39)	Mehrwertabgabe	Die Ausführungen im Planungsbericht (S: 93) sind widersprüchlich und zeugen nicht von einer sorgfältigen Redaktion. Der Gewinn, der aus einer Um- respektive Einzonung entsteht und zu dem der Eigentümer gar nicht beigetragen hat, ist so weit wie zulässig abzuschöpfen. Schliesslich kann die Gemeinde die kantonale Quote der Mehrwertabgabe von 20 auf 30 % erhöhen. Gerade in Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Zwar würde vorliegend nur bei einer Liegenschaft eine	Zusätzlich wird aber in § 65 aufgenommen, dass die Gemeinde allfällige Mehrwerte nach Auf- und Umzonungen mit Infrastrukturverträgen abgelten kann.

			Abgabe fällig, doch auch der daraus resultierende Mehrwert ist – soweit zulässig – abzuschöpfen. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die Post Immobilien AG (Eigentümerin der betroffenen Parzelle) selber eine Umzonung beantragt hat. Durch die Umzonung wäre es ihr möglich die Parzelle zu veräussern oder selber umzunutzen und so ihre Rendite zu erhöhen. Deswegen ist folgender Paragraph neu aufzunehmen: «Für Neueinzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.»	
106.	Grüne Buchs (50)	Mehrwertabgabe	Die Mehrwertabgabe für Einzonungen beträgt ohne Bestimmungen in der BNO gemäss kantonalem Recht 20%. Durch eine Festlegung in der BNO kann diese auf 30% erhöht werden. Dies liegt in der Entscheidung der jeweiligen Gemeinde. Dies ist bei unseren Gemeindefinanzen angebracht und entspricht in der Gemeinde Buchs auf jedem Fall der Gewinnsteigerung des Grundstücks durch die Einzonung.	
107.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	Pflicht Ruinen und Baulücken abzutragen	Beschädigte Gebäude wirken negativ auf ein ganzes Quartier. Es ist deswegen folgender Paragraph neu aufzunehmen: «Durch Brand, Elementarereignisse oder Vernachlässigung beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen werden.»	Der Antrag wird als zu weitgehend erachtet.
108.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	Einfriedungen	Einfriedungen beeinflussen wesentlich wie ein Quartier aussieht. Sie beeinflussen das Sicherheitsgefühl negativ, lassen Strassen zu anonymen Strassenschluchten verkommen und schränken ein lebendiges Quartier mit öffentlichen Räumen stark ein. Es ist deswegen folgender Paragraph neu aufzunehmen: «Geschlossene Einfriedungen und Mauern im Nahbereich von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen dürfen maximal 1,5 Meter hoch sein. Einfriedungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.»	Der Antrag wird als zu weitgehend erachtet, da er insb. bezüglich Pflanzen schwer durchsetzbar wäre. In der Gartensstadtzone und den Zentrumszonen ist eine entsprechende Regelung aber schon vorgesehen.

## Inventare

Nr.	Name (Dokument Nr.)	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe	Beschluss Gemeinderat
109.	Privatperson 18 (35)	Ortsbildschutz Spittelhof	Nr. 145, der Spittelhof Lenzburgerstrasse 49 ist in der Liste zu belassen. Es ist ein Gebäude von wichtiger historischer Bedeutung. Es ist eines der letzten erhaltenen Bauernhäusern im ehemaligen Bauerndorf Buchs und hat Potential verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu dienen. Als Gemeinde eines der letzten geschützten Gebäude aus dem Schutz zu nehmen, weil man keine Idee zur Nutzung hat, ist keine Vorbildhaltung gegenüber Privaten und anderen Institutionen.	Die Interessensabwägung wird im Planungsbericht vorgenommen und der Verzicht auf die Aufnahme beschrieben und begründet.
110.	SP Buchs AG (39)	Ortsbildschutz Spittelhof	Der Spittelhof Lenzburgerstrasse 49 ist unter Substanzschutz zu stellen. Es ist ein Gebäude von wichtiger historischer Bedeutung. Es ist eines der letzten erhaltenen Bauernhäusern im ehemaligen Bauerndorf Buchs und hat Potential verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu dienen. Als Gemeinde eines der letzten geschützten Gebäude aus dem Schutz zu nehmen, weil man keine Idee zur Nutzung hat, ist keine Vorbildhaltung gegenüber Privaten und anderen Institutionen.	
111.	Ortsbürgerkommission Buchs (26)	Ortsbildschutz Spittelhof	Die Ortsbürgergemeinde begrüsst und unterstützt die Entlassung des Spittels als kommunales Schutzobjekt ausdrücklich. Der geplante Bau von Alterswohnungen auf diesem Areal ist für die Ortsbürgergemeinde nur ohne Spittel realisierbar.	
112.	Aargauer Heimatschutz (1)	Ortsbildschutz BUS903, BUS916 und BUS910	Im Planungsbericht sind keine Begründungen zu finden warum die Bauten BUS903 und BUS916 sowie das Ensemble BUS910 aus dem Inventar gestrichen oder nicht aufgenommen wurden. Der Aargauer Heimatschutz beantragt, schlüssig zu erläutern, weshalb sie aus dem Schutz entlassen oder nicht aufgenommen werden sollen.	Die Interessensabwägung wird im Planungsbericht vorgenommen.
113.	Aargauer Heimatschutz (1)	Ortsbildschutz Lochergrien	Zwischen 2014 und 2017 wurden intensive Diskussionen über Kleinwasserkraftwerke an der Suhre sowie den Erhalt der historischen Wuhren, insbesondere der «Lochergrien» geführt. Am Ende verzichtete die Gesuchstellerin auf das Projekt, dokumentiert im Brief vom 20.12.2017: «Bauprojekt Kleinwasserkraftwerke an der Suhre wird nicht realisiert». Der Aargauer Heimatschutz der Meinung, dass mindestens die Wuhr «Lochergrien» als industriehistorisches Denkmal schützenswert ist. Der Aargauer Heimatschutz beantragt daher, das Thema der Wuhren an der Suhre in seiner industriehistorischen Bedeutung in den Planungsbericht aufzunehmen und mindestens die Wuhr «Lochergrien» wie am 17.1.2017 besprochen zu erhalten und dementsprechend bei den Schutzobjekten aufzunehmen.	Die Begleitgruppe entscheidet sich gegen die Aufnahme des Lochergrien. Im Planungsbericht wird es erwähnt und hat keine Auswirkungen auf die rechtlichen

114.	Privatperson 16 (27)	Ortsbildschutz Lenzburgerstrasse 18	keine Aufnahme der Liegenschaft Lenzburgerstrasse 18 (Nr. 152 im Plan) in die Liste der geschützten Gebäude Die Aussenrenovation unseres Bauernhauses wird noch diesen Frühling abgeschlossen. Diese Renovierungsbestrebungen zeigen auf, dass sowohl Erhalt wie auch Unterhalt unseres Bauernhauses auch ohne Unterschutzstellung gewährleistet sind und ein Abbruch nicht zur Diskussion steht.	Die Interessensabwägung wird im Planungsbericht vorgenommen und der Verzicht auf die Aufnahme beschrieben und begründet.
115.	Privatperson 6 (10)	Naturobjekte Brummelmattstrasse	Die Hecke auf der Parzelle 1967 (Brummelmattstrasse) ist in die Liste der geschützten Naturobjekte aufzunehmen.	Der Bestand der Hecken und Bäume wird überprüft und soweit erforderlich im Plan angepasst
116.	Natur- und Vogel-schutzverein (36) SP Buchs AG (39) Privatperson 20 (47)	Naturobjekte Brummelmattstrasse	Die Hecke auf der Parzelle 1967 befindet sich an sehr zentraler Lage. Sie ist in die Liste der geschützten Naturobjekte aufzunehmen. Die Eigentümerin der Parzelle wurde damit nicht eingeschränkt werden, denn die Parzelle ist bereits bebaut und die Hecke befindet sich am Parzellenrand.	Im allgemeinen werden die Naturobjekte und Hecken auf Parzellen, die privaten Grundeigentümer gehören, nicht aufgenommen. An der Sitzung der Begleitgruppe wurde entschieden, dass keine zusätzlichen Naturobjekte aufgenommen werden.
117.	Privatperson 6 (10)	Naturobjekte	Bäume und Hecken übernehmen eine wichtige Rolle für das Mikroklima innerhalb der Bauzonen und sind ausserdem ein wichtiges gestalterisches Element. Es ist grundsätzlich zu prüfen, weitere Hecken und Bäume – insbesondere auch auf privatem Grund - unter Schutz zu stellen. (siehe Antrag UHK)	
118.	Natur- und Vogel-schutzverein (36) SP Buchs AG (39) Privatperson 20 (47)	Naturobjekte	Bäume und Hecken erfüllen eine wichtige Rolle für das Mikroklima in der Bauzone. Ausserdem sind sie ein wichtiges Gestaltungselement. Die meisten Objekte, die unter Schutz gestellt werden, befinden sich auf Grundstücken der öffentlichen Hand. Es ist zu prüfen weitere Objekte unter Schutz zu stellen, insbesondere auf privaten Grundstücken.	
119.	Umwelt- und Heimatschutzkommission (41)	Naturobjekte	Es ist grundsätzlich zu prüfen, weitere Hecken und Bäume unter Schutz zu stellen. Wir stellen den Antrag, die im Anhang aufgelisteten Objekte der Priorität 1 unter Schutz zu stellen. Mit privaten Grundeigentümern der Objekte der Priorität 2 und 3 sei Kontakt aufzunehmen und zu prüfen, ob diese auf freiwilliger Basis bereit wären, die Objekte unter Schutz zu stellen. Bäume und Hecken übernehmen eine wichtige Rolle für das Mikroklima innerhalb der Bauzo-	

			nen und sind ausserdem ein wichtiges gestalterisches Element. Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine Analyse vorzunehmen, welche Bäume und Hecken - insbesondere auch auf privatem Grund – schutzwürdig sind.	
120.	Grüne Buchs (50)	Naturobjekte	Wir wünschen eine fortlaufende Ergänzung der Liste bei der angestrebten und realisierten Ergänzung des Baumbestandes: Neu gesetzte Solitärbäume und Baumreihen seien diesem Schutz zu unterstellen und entsprechend zu pflegen. Die Anzahl schützenswerter Bäume ist fortlaufend zu erhöhen. Damit ist ein Beitrag gegen die Klimaerwärmung möglich.	Die Aufnahme neuer Schutzobjekte in den Zonenplan ist eine materielle Anpassung der Ortsplanung und muss im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden. Die Aufnahme allfällig neuer Objekte muss zu diesem Zeitpunkt dann jeweils geprüft werden.

**Allgemein**

Nr.	Name (Dokument Nr.)	Thema	Inhalt Mitwirkungseingabe	Beschluss Gemeinderat
121.	Privatperson 20 (47) SP Buchs AG (39)	Strukturplan- gebiet Aarau- erstrasse / Torfeld Süd	Die Parzellen 572 und 638 sind vom Strukturplangebiet auszunehmen. Denn wenn dort Gebäude mit einer Höhe von 19 Metern zugelassen sind, ist die Kirche als Orientierungsmerkmal nicht mehr sichtbar	Ob dort 19 m zulässig sind, wird im Strukturplan beurteilt. Es besteht kein Anspruch auf diese Höhen. Der Schutz der Ansicht der Kirche muss mit dem Strukturplan geklärt werden.
122.	CVP Buchs (31)	Areal Dorf- metzg	Beim Areal «Dorfmetzg» diverse Parzellen u.a. 1135, 1605, 1135 usw.) handelt es sich um ein planerisch heikles Gebiet. Im Falle eines Verkaufs an einen privaten Investor hat die Gemeinde deshalb die Planung des Investors eng zu begleiten und mit dem Kaufvertrag den Investor zu verpflichten, genau das gemeinsam ausgearbeitete Projekt zu verwirklichen. Aufgrund der zentralen Lage des Areals sind die öffentlichen Interessen zu wahren.	Eine Gestaltungsplanpflicht wird in § 13 eingeführt. Siehe auch Antrag 9 (SP)
123.	Privatperson 6 (10)	Weg durch Naturschutz- gebiet	Auf den geplanten Weg durch den südlichen, bisher nicht öffentlich zugänglichen Teil des kommunalen Naturschutzgebietes sei zu verzichten. So kann sich die Natur ohne Störung entwickeln. Störungen können sich stark auf die Brutten bei Vögeln auswirken.	Im Sinne des Antrags streichen. Der geplanter Weg (neu) im Lochweiher wird im Freiraumkonzept entfernt. Im KGV ist dieser nicht dargestellt.
124.	Privatperson 20 (47)	Weg durch Naturschutz- gebiet	Das Naturschutzgebiet Lochweiher-Lochwasser ist als wichtiger Feucht- und Pionierstandort zu erhalten und zu fördern. Deswegen ist auf den geplanten Fussweg Naturschutzgebiet zu verzichten. Durch die geringe Nutzungsintensität werden die Arten kaum beeinträchtigt. Würde ein Weg durch das Naturschutzgebiet gebaut würde einerseits der Lebensraum von verschiedenen Arten zerstört oder zerschnitten.	
125.	Natur- und Vogelschutz- verein (36)	Weg durch Naturschutz- gebiet	Der südliche Teil des Naturschutzgebietes ist bisher ohne öffentlichen Weg. Die negativen Auswirkungen auf das kommunale Schutzgebiet überwiegen dem potentiellen Nutzen einer neuen Wegverbindung. Auf den geplanten Weg sei deswegen zu verzichten.	
126.	Privatperson 16 (27)	Plan und Be- richt zum Frei- raumkonzept	Es ist uns wichtig, festzuhalten, dass der Plan und Bericht zum Freiraumkonzept gemäss Auskunft der Herren Affolter und Michelin nicht grundeigentümergebunden sind. Gemäss Bericht wird ein Teil unseres Grundstücks als Grünfläche, die zu erhalten	Es ist richtig, dass das Freiraumkonzept keine verbindliche Wirkung hat und dass der Zonenplan mit BNO gilt.

			ist (vgl. S. 8), eingestuft und auch auf dem Plan als solche ausgewiesen. Dies widerspricht dem grundeigentümergebundenen Bauzonen- und Kulturlandplan, nach welchem das gesamte Grundstück in der Wohn- und Arbeitszone liegt.	
127.	Firma 5 (30)	Hochspannungsleitung	Im Perimetergebiet gibt es einen 110-kV Hochspannungs-Kabelrohrblock der Firma 5. Dieser Kabelrohrblock ist grösstenteils in Strassen verlegt. Nur auf der Parzelle Nr. 1057 verläuft er entlang der Grundstücksgrenze zum UW Neubuchs. Diese Hochspannungsanlage wird in den Dokumenten nirgends erwähnt und ist auch den Situationsplänen nicht eingezeichnet. Die Firma 5 geht davon aus, dass die relevanten Gesetzesvorschriften der Eidg. Leitungsvorordnung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung bei der geplanten Revision der Nutzungsplanung vollumfänglich berücksichtigt sind. Der Betrieb und Unterhalt der Hochspannungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Die entsprechenden übergeordneten Gesetzesvorschriften bleiben jedenfalls gültig. Es werden keine Ergänzungen gemacht.
128.	CVP Buchs (31)	Verdichtung	Die im Entwurf aufgezeigte Verdichtung hat die obere Grenze erreicht. Im weiteren Verlauf der Revision sollen keine zusätzlichen Verdichtungsmöglichkeiten (z.B. weitere Erhöhungen der Ausnutzungsziffer) zugelassen werden.	Ist so vorgesehen; zur Kenntnis nehmen
129.	Aarau regio (8)	Verkehr	Bezüglich Verkehr empfehlen wir auch das regionale Gesamtverkehrskonzept zu berücksichtigen. Zudem empfehlen wir die Vorgaben bezüglich Parkierung mit den Nachbargemeinden besser abzustimmen, um gemeinsam die verkehrliche Belastung des Siedlungsgebiets zu reduzieren und keine Parkierenden aus den Nachbargemeinden anzuziehen.	Der KGV wird mit dem RGVK koordiniert und abgeglichen. Bezüglich Parkplatzreglement: siehe auch Punkt 86 (Stadt Aarau): im regionalen Gesamtverkehrskonzept RGVK, das nächstens von den Delegierten diskutiert und beschlossen werden soll, wird angeregt, dass die Gemeinden ein regional koordiniertes Parkplatzreglement erlassen.
130.	Privatperson 4 (7)	Fuss- und Fahrradunterführung	Ich möchte appellieren, dass die Gemeinde Buchs sich einsetzt bei der Fuss- und Fahrradunterführung Brummelstrasse – Lindensfeld. Analog der Unterführung Entfelderstrasse im Aarau vom Zelgli ins Gönnhardquartier soll das allg. Fahrverbot in ein allg. Motorradverbot umgewandelt werden mit Hinweis, dass Velofahrer Rücksicht auf Fussgänger nehmen.	Die Radroute ist im KGV so vorgesehen und wird in den weiteren planerischen Schritten geprüft.
131.	Privatperson 4 (7)	Förderung Fahrradverkehr	Unter öffentlich zugänglichem Raum steht, dass man neben Fussgängerverkehr, den Fahrradverkehr fördern möchte. Auch dies ist ein dringendes Anliegen in Anbetracht des dichteren Bauens, dass die Leute sich gerne und sicher mit dem Velo unterwegs	

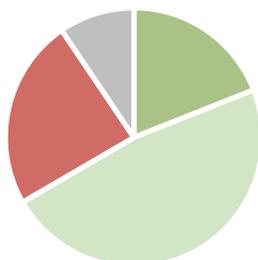
			sein können. Dazu gehört aber auch, dass man nicht immer mehr Hindernisse für Velofahrer baut wie kürzlich die neue Schranke am Lochweg der Suhre entlang. Es gibt auch noch Familien mit Veloanhänger, welche dort gerne durchfahren und es nun sehr eng ist.	
132.	Privatperson 4 (7)	Verbotsschilder	Ich wünsche mir, dass man nicht noch mehr Verbotsschilder in unserem Dorf aufstellt, denn diese «verschandeln» unser Dorfbild (Bsp. Verbotsschild für Pferde entlang der Suhre am Lochweg: Habe noch fast nie ein Pferd in Buchs gesehen...).	
133.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Der kommunale Gesamtplan Verkehr muss mitberücksichtigt werden	Ist so vorgesehen; BNO KGV und Freiraumkonzept wurde parallel und koordiniert erarbeitet; der KGV wird in einem separaten Verfahren zur Mitwirkung gebracht. Die kantonale Vorprüfung wurde vorgenommen.
134.	Grüne Buchs (50)	Entwicklungsplan Unteres Torfeld	Wir nehmen die Bemühungen der Gemeinde zur Aufwertung des Quartiers zur Kenntnis. Es besteht hier auf jeden Fall Bedarf zur Aufwertung und Definition des sehr heterogenen Quartiers. Die Absicht, hier eine Verdichtung zu realisieren ist nachvollziehbar. Wir erkennen aber etliche Schwierigkeiten und erwarten Umsetzungsprobleme: Es finden sich hier Strassenzüge, die auf die jeden Fall die Qualität der «Gartenstadt» aufweisen. Daneben gibt es Gebiete, die zu «verslumen» drohen oder die schlichtweg nicht definiert sind. Zudem ist die Nachbarschaft des inzwischen bewilligten Stadions mit den gigantischen Wohntürmen ein grosser Unsicherheitsfaktor. Hier ist es wohl sehr schwierig, ein Konzept zu finden (geschweige denn zu realisieren) das den Bedürfnissen der Mehrheit der Bewohner und der Forderung nach einer Verdichtung gerecht wird. Wir befürchten, dass der Entwurf der BNO keine Lösung bieten wird.	Die Erarbeitung des Strukturplans wird im Sinne der Bemerkung eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe darstellen.  Zur den Gartenstadtquartieren dort: Der Gemeinderat nimmt die Anliegen der Quartierbevölkerung ernst. Aufgrund der vielen Eingaben zu dieser Aufzoning hat er erkannt, dass viele Quartierbewohner im Torfeld keine grundlegende Veränderung wünschen. Er ist sich auch bewusst, dass Wohnen im Torfeld bereits heute über eine hohe Qualität verfügt. Obwohl das Quartier aus übergeordneter raumplanerischer Sicht (gute ÖV-Erschliessung, zentrumsnah, Versorgung etc.) prädestiniert für eine bauliche Verdichtung wäre, wird auf die Aufzoning mit Pflicht zu einer Mindestanzahl Wohnungen aufgrund der diversen Rückmeldungen dennoch verzichtet. Die Gebiete, welche sich heute in der Wohnzone W a (rechtskräftiger Bauzonenplan) befinden, verbleiben in der neuen, gleichwertigen Wohnzone W b (neuer Bauzonenplan). <b>Es wird keine Aufzoning vorgenommen womit auch keine Mindestanzahl Wohnungen mehr vorgeschrieben wird. Die Parzellen werden aus der Strukturplanpflicht entlassen</b> (siehe Plan auf Seite 4).
135.	Privatperson 7 (11)	Schattenbereiche	Mir liegt sehr viel daran, dass durch die in der Vernehmlassung befindliche BNO keine Nachteile für die Grundstückseigentümer,	Es sind keine wesentlichen, schattenrelevanten Aufzonungen geplant. Wo dies dennoch ein Aspekt sein kann, gelten die übergeordneten Vorschriften zur Wohnhygiene.

			welche im Schattenbereich von anderen Parzellen liegen, entstehen.	
136.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	Energierichtplan	Es ist eine kommunaler Sachplan Energie zu erstellen (Energie-richtplan)	In zwei Jahren wird der Kanton eine Richtlinie erstellen, in welcher definiert wird, wie eine Energieplanung vorgenommen werden soll. Sobald diese Richtlinie vorliegt, wird dieses Anliegen geprüft und allenfalls in einem separaten Verfahren erarbeitet. Dieses Anliegen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.
137.	Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33)	Bepflanzung von versiegelten Flächen	Die systematische Bepflanzung von versiegelten Flächen bzw. deren Ränder mit grossen Bäumen ist vorzusehen (Sommerlicher Hitzeschutz)	Ist so vorgesehen: siehe § 58 Abs. 2 BNO Bei bereits bestehenden Situationen kann die Gemeinde auf ihren Parzellen dies im Sinne des Freiraumkonzeptes umsetzen. Eine nachträgliche Bepflanzungsaufgabe für Privatparzellen wird aufgrund der Bestandesgarantie kaum durchsetzbar sein.
138.	Grüne Buchs (50)	Wünschenswerte Ergänzungen	Die Gemeinde fördert aktiv die naturnahe Umgestaltung und Optimierung bestehender Garten- und Grünflächen. Bodenversiegelungen seien bei Möglichkeit rückgängig zu machen.  Dabei scheint die Schaffung einer gemeindeeigenen Fachstelle mit Beratung für Gemeinderat und Bevölkerung sinnvoll zu sein. Sie ist für das Erreichen der im REK und der BNO gesetzten Ziele verantwortlich.	Wird zur Kenntnis genommen, Ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Ist auf politischem Weg einzubringen.

## Antworten aus dem Fragebogen

Grün: Antwort / Beschluss des Gemeinderates

### a) Können Sie die Stossrichtung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Buchs unterstützen?



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig daneben
- keine Angaben

**Privatperson 3 (6):** Grundsätzlich sehe ich ein, dass man verdichten sollte, aber es erstaunt mich schon, dass Buchs das ausgerechnet an der Grenze zu Aarau tun möchte. Im Planungsbericht steht als Begründung die Nachbarschaft zu Aarau und dem verdichteten Aeschbachquartier (und den zukünftigen Türmen um das Stadion). Da Buchs sonst immer gerne einen eigenen Weg geht, komme es mir als Anwohner des Torfelds vor, als ob dieses Quartier geopfert würde, um die Vorgabe der Verdichtung zu erfüllen.

Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4

**Privatperson 7 (11):** Können Sie mir bitte erklären:

Warum die Gebäudehöhe erhöht werden soll, wenn schon bei der alten Bauordnung (BO) die bestehende Ausnutzung (AZ) gar nicht voll ausgeschöpft werden kann? Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4

Oder wie man den Grünflächenanteil erhöhen möchte, indem man den Grenzabstand verringert? (wie geht das?) Begründung: siehe Antrag 59

**Privatperson 11 (15):** Die erarbeitete Nutzungsplanung ist ausgewogen, sinnvoll und adressiert die richtigen Themen.

Es fehlt die Möglichkeit, dass der Gemeinderat in den Pflichtgestaltungsplangebieten Ausnahmen für die Pflicht eines Richtprojekts für kleine Anpassungen oder Umbauten (analog der Formulierung in § 22) an bestehenden Gebäuden machen kann. Dies kann sinnvolle und nötige Anpassungen an bestehenden Gebäuden verhindern. Mit der Kann Formulierung (analog § 22) für Ausnahmen hat der Gemeinderat Handlungsfreiraum um situationsgerecht Einfluss nehmen zu können. Antwort: eine entsprechende Bestimmung wird neu in § 6 BNO aufgenommen

Der Bärenplatz sollte m.E. als eigenes Pflichtgestaltungsplangebiet mit spezifischen Zielvorgaben gemäss Freiraumkonzept definiert werden.

Antwort: siehe Antrag 1

**Privatperson 12 (16):** Ich verstehe durchaus, die Notwendigkeit einer gewissen Verdichtung. Dies sollte jedoch in Gebieten erfolgen, in denen keine bestehenden Stadtviertel zerstört werden. Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die glp kann die Stossrichtung der BNO unterstützen. Im beiliegenden Schreiben haben wir einige Bemerkungen. Kenntnisnahme

**Privatperson 19 (38):** Die BNO macht sehr differenzierte Aussagen zu den verschiedenen Räumen in Buchs und berücksichtigt die bestehenden Qualitäten und Strukturen. Die Vision im Räumlichen Leitbild wird grösstenteils umgesetzt. Richtig ist die Verdichtung im Quartier Torfeld Süd und die Erhaltung der Qualitäten in der Gartenstadt.

Der Strukturplan bietet wichtige Chancen für die Attraktivierung der Achse Buchs- Aarau und ist sorgfältig mit einem kompetenten Fachgremium zu erarbeiten. Hier ist zudem wichtig, dass das Hauptstrassen-Projekt des Kantons auch von Fassade zu Fassade geplant wird und hier nicht ein wichtige Chance zur siedlungsorientierten Strassengestaltung vergeben wird. Herzlichen Dank für die Unterstützung. Die Planung von Fassade zu Fassade ist eine wichtige Rahmenbedingung für den Strukturplan.

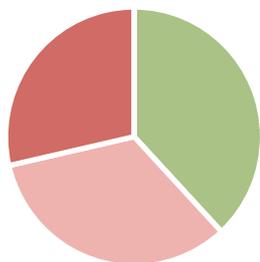
In der Umsetzung des räumlichen Leitbildes in die BNO fehlt aber die Gestaltung des Zentrums beim Gemeindehaus. Im Freiraumkonzept (siehe Abbildung 19 - Freiraumkonzept Grünraumstrukturen) ist dieser Platz als Grünfläche vorgesehen, wohingegen dieser Platz in der BNO in der Zentrumszone liegt. Generell fehlt eine Aussage zu diesem zentralen Ort, welcher durchaus Potential zur Aufwertung des Dorfkerns in Buchs hat. Es wäre sinnvoll zumindest in einem kleinen Workshopverfahren, die Entwicklung des Dorfkernareals zu diskutieren und zu planen. Antwort: siehe Antrag 1

Allgemein fällt auf, dass sehr viel mehr gegenüber der alten BNO «reglementiert» wird. Dabei steht vornehmlich die Verdichtung insgesamt und die Erhaltung der Gartenstadt im Vordergrund. Aber gleichzeitig fällt auf, dass im Bereich der Aarauerstrasse die Reglementierung nicht so stark ist bzw. hier noch ein Prozess zuerst nötig ist, um die genauen Vorgaben zu definieren. Es wäre aber gut, wenn Wort «attraktiv» auch in diesem Prozess konkretisiert werden könnte. Sind das weniger Parkplätze? Ist das eine breite Fusswegachse von Buchs nach Aarau? **Antwort: das sind wichtige Themen, die mit dem Strukturplan geklärt werden sollen. Die Absicht und die erwarteten Themen werden im Planungsbericht eingehender erläutert.**

**SP Buchs AG (39):** Umweltsanierung wird zu wenig Rechnung getragen (z.B. im Bereich der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung, Schutz von Hecken und Bäumen, Gestaltung der Aussenräume...). **Bemerkung: siehe jeweilige Detailanträge zur BNO**

Die Verkleinerung der Grenzabstände wird sich ebenfalls schlecht auf die Lebensqualität auswirken, indem weniger Freiräume bestehen werden. **Begründung: siehe Antrag 59**

**b) Ist mit dem Fokusgebiet «Aarauerstrasse / Torfeld Süd» Ihrer Ansicht nach der richtige Ort für eine raumplanerische Entwicklung und markante Verdichtung gewählt (vgl. Kap. 9.1.1 und 9.2.1 Planungsbericht nach Art. 47 und § 16, 17 und 19 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig daneben
- keine Angaben

**Privatperson 2 (4):** Die Planungsgebiete Aarauerstrasse und Torfeld sind separat zu behandeln. Das Torfeld (oder untere Torfeld - Torfeld Süd gibt es nur in Aarau) sollte unbedingt der Wohnzone Wa zugeteilt werden. [Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4; Gebiet wird in «Torfeld» umbenannt. Auf den Zusatz «Süd» wird verzichtet.](#)

**Privatperson 3 (6):** Die Änderung kann ja eigentlich nur abzielen auf die bisherigen Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sind ja eher klein, die Strassen sind eng. Wenn die Verdichtung so gemacht wird, wie geplant, werden mehr Menschen dort wohnen und mehr Verkehr da sein. z.B. im Gartenweg und Blumenweg gibt es keine Fussgängerwege. Die Planung scheint den Bau von Bürgersteigen nicht vorzusehen. Es fehlt eine Grünflächenziffer für das Gebiet Torfeld Süd. Wenn auf jedem Grundstück 3 Wohnungen von mind. 60m qm gebaut werden sollen, wird es mehr Autos geben. Es kann nicht sein, dass dann der Rest der Grundstücke als Parkplätze verwendet/versiegelt werden. Im öffentlichen Raum (der Strassen) ist der Platz für noch mehr Autos auch sehr begrenzt. Im Blumenweg wäre er noch begrenzter, wenn wir vor unseren nicht genutzten Stellplätzen auf unserem Grundstück das Parkieren nicht tolerieren würden. Nach Rechnung der Gemeinde Buchs für unser Einfamilienhaus, müssen wir 2 Parkplätze vorhalten (für 0 Autos), bei 3 Wohnungen wären das 4-6 Parkplätze auf dem-selben Grundstück? [Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4](#)

**Privatperson 7 (11):** Der Scharm der Quartiere sollte erhalten bleiben und nicht durch eintönige Betonklötze ersetzt werden. Die 4 Aarauer Hochhäuser mit Stadion genügen voll auf (800 Wohnungen = 2000 Personen!) Wo gehen diese in die Schule, wo wird der Mehrverkehr aufgenommen?.... [Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4](#)

**Privatperson 12 (16):** Mit der vorgesehenen Anpassung der möglichen Maximalhöhe kann ich ja noch leben. Die Vorgaben zur Mindestbebauung sind jedoch vollkommen daneben. Eine solche Regelung führt zu unnötiger Bürokratie und verhindert eine sinnvolle Renovierung. Zudem berücksichtigt sie überhaupt nicht die örtlichen Gegebenheiten (kleine Grundstücke, enge Strassen, nicht verfügbare Parkplätze...). Eine mögliche Verdichtung sollte freiwillig immer erfolgen. [Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4](#)

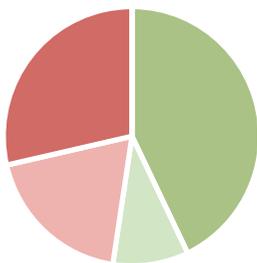
**Privatperson 15(25):** siehe Schreiben «Mitwirkung» [Antwort: siehe Begründungen zu den Detailanträgen oben](#)

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Es ist darauf zu achten, dass keine durchgängig geschlossenen Fronten entstehen, sondern das Quartier mit Querdurchstössen durchlässig gestaltet wird. Zudem ist auf einen ausgewogenen Mix aus Gross- und Kleinräumigkeit zu achten. Dies ist sowohl aus Gründen der Durchgängigkeit für die Menschen, wie auch für die Durchlüftung im Sommer (Stichwort Hitzeinseln) wichtig. [Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4 und Begründungen zu den Detailanträgen oben](#)

**Privatperson 19 (38):** Die markante Verdichtung in diesem Raum passt insbesondere ins Siedlungsbild, wenn man den Raum von oben - über die kommunalen Grenzen hinweg - betrachtet. [Das ist richtig; der Strukturplan muss insbesondere auch mit der Entwicklung der Stadt Aarau abgeglichen werden.](#)

**SP Buchs (39):** Aufgrund der Nähe zu Aarau und damit der Entwicklung des Quartiers Torfeld/Aeschbach sowie aufgrund der Nähe zum Bahnhof Aarau ist es der richtige Ort für eine Verdichtung. [Das ist richtig; der Strukturplan muss insbesondere auch mit der Entwicklung der Stadt Aarau abgeglichen werden.](#)

**c) Sind Sie einverstanden, dass der Gemeinderat im Gebiet «Aarauerstrasse / Torfeld Süd» innerhalb von drei Jahren zusammen mit der Bevölkerung einen Strukturplan erarbeitet, der ihm ermöglicht Abweichungen zur ordentlichen Zonenbestimmungen zu gewähren (vgl. Kap. 9.1.1 und 9.2.1 Planungsbericht nach Art. 47 und § 16 und 17 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

**Privatperson 2 (4):** Siehe oben: Torfeld sollte Wohnzone Wa werden. Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4

**Privatperson 3 (6):** Bereits mit dem vorliegenden Änderungsvorschlag gibt es die Möglichkeit, im Torfeld höher zu bauen. Weitere Ausnahmen halte ich für übertrieben. Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4

**Privatperson 27 (7):** Ich finde, der Gemeinderat sollte die Prioritäten in den nächsten drei Jahren neben vielen anderem zuerst auf das Freiraumkonzept setzen, welches seit zwei Jahrzehnten kaum Veränderungen erfuhr. Antwort: beide Instrumente sollen mit Priorität weiter verfolgt werden

**Privatperson 7 (11):** Die Bauordnung soll so verfasst sein, dass es keine Kommission braucht, welche dann entscheidet, was gebaut werden darf und was nicht! Antwort: siehe Bemerkung zum Antrag 56

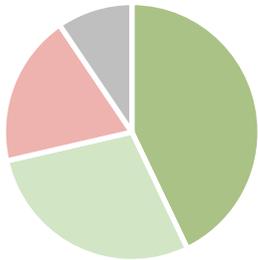
**Privatperson 12 (16):** Dem Begriff «qualitativ hochwertige Bauweise» stehe ich extrem skeptisch gegenüber. Der Begriff ist sehr vage und bedeutet vermutlich für jeden etwas anderes. Auch im Aarauer Torfeld wird immer von «hochwertiger Bauqualität» gesprochen; die geplanten Hochhäuser sind jedoch ein absolutes Desaster. Zudem: die geplante Änderung der Maximalhöhe bedeutet schon Verdichtung genug; da braucht es nicht noch weitere Anreize. Antwort: Die Frage der «Qualität» im Torfeld muss mit dem Strukturplan aufgezeigt und geklärt werden

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die glp begrüsst das Instrument des Strukturplans als innovatives und wirkungsvolles Instrument. Danke für die Unterstützung

**Privatperson 19 (38):** Das Instrument Strukturplan ist ein sehr guter Ansatz und zu unterstützen. Wichtig ist, dass der Prozess an sich im Vordergrund steht und von einem kompetenten Fachgremium begleitet wird. Nicht die Abweichungen zur ordentlichen Zonenbestimmung soll im Priorität haben, sondern die Attraktivierung des Strassenraums Aarauerstrasse - von Fassade zu Fassade - , die Gestaltung mittels Frei- und Grünräume und insbesondere auch die Regelung der Parkierung - sind zu betrachten. Damit kann die Chance ergriffen werden, eine attraktive Fussgängerbeziehung von Buchs nach Aarau in die Stadt zu schaffen. Dies ist nämlich momentan im Dorf nicht vorhanden, wie beispielsweise in Suhr - Bachstrasse. Antwort: Diese wichtigen Aspekte müssen mit dem Strukturplan aufgezeigt und geklärt werden; die Gemeinde geht davon aus, dass das noch einzusetzende Fachgremium die Planung ebenfalls begleiten wird.

**SP Buchs AG (39):** Der Planungserimeter ist zu überdenken, so überzeugt es nicht, dass auch Parzellen östlich des WSB-Trassees an der Mitteldorfstrasse zum Perimeter geschlagen werden. Antwort: Ziel ist es, für die gesamte Zentrumszone Aarauerstrasse einen Strukturplan zu erarbeiten. Die Bearbeitungs- und Aussagentiefe kann dabei gebietsweise unterschiedlich sein. Allerdings erachtet die Gemeinde die Areale östlich des WSB-Trassees ortsbaulich ebenfalls als sehr wichtig. Nicht zuletzt auch die Platzsituationen und die Umgebung zur Kirche müssen sorgfältig entwickelt werden. Siehe aber auch die Reduktion des Perimeters gemäss Plan auf Seite 4.

**d) Ist im Quartier Kirchmattstrasse die Umzonung der heutigen Wohnzone W a in die neue Wohnzone W a, bei der die Gesamthöhe beibehalten, die Ausnutzungsziffer aber von 0.3 auf 0.5 erhöht wird, richtig (vgl. Kap. 9.2.2 nach Art. 47 und § 20 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

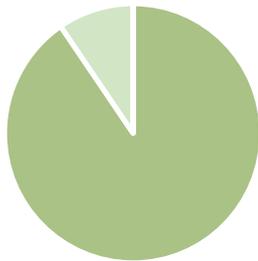
**Privatperson 3 (6):** Ich bin kein Anwohner, aber ähnliches könnte ich mir für das Torfeld auch vorstellen. *Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4*

**Privatperson 7 (11):** Um die Gleichheit der Grundeigentümer zu schaffen soll die Ausnutzungsziffer durch eine Baumassziffer ersetzt werden. (Grenzabstände und Höhe ergibt die Baumassziffer). Oder anders ausgedrückt: Durch die Grenzabstände wird die Bruttogeschossfläche definiert und die kann je nach erlaubter Gebäudehöhe multipliziert werden. *Antwort: Die Baumassziffer ist eine in der Praxis schwer zu handhabende Bauziffer; die im Kanton Aargau bewährte Ausnutzungsziffer leistet in der Anwendung das gleiche wie die Baumassziffer, in dem sie anstelle von der 3. Dimension das Volumen geschossweise regelt, was das gleiche Ergebnis ergibt.*

**Privatperson 12 (16):** Dieses Quartier kenne ich zu wenig. *Kenntnissnahme*

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die glp begrüsst die Möglichkeit der besseren Ausnutzung der Parzellen auch im Einfamilienhausquartier. *Danke für die Unterstützung*

e) **Sind Sie einverstanden, dass der Erhalt der vorhandenen Wohnqualität des Gartenstadtquartiers besonders zu beachten ist?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

**Privatperson 3 (6):** Wenn Gärten/Grün Wohnqualität bedeuten, wieso wird dann auf der anderen Seite der Aarauerstrasse (Im Torfeld) diese geopfert? **Antwort:** siehe [Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4](#).

**Privatperson 6 (10):** Insbesondere soll der Gartengestaltung mit einheimischen Pflanzen Beachtung geschenkt werden. Bestehende Bäume und Sträucher sollen soweit möglich erhalten oder ersetzt werden. **Antwort:** siehe [jeweils Bemerkungen zu den Detailanträgen oben](#)

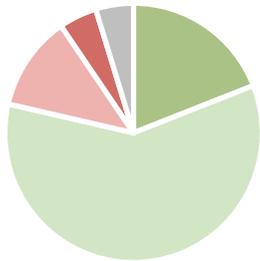
**Privatperson 7 (11):** Darum keine Verringerung der Grenzabstände und Gebäudeerhöhung sondern die AZ oder Baumassenziffer anpassen. **Antwort:** siehe [jeweils Bemerkungen oben](#)

**Privatperson 12 (16):** Aber was ist mit der Wohnqualität im Torfeld Süd? Auch dieses Stadtviertel besitzt eine ganz ähnliche Struktur und auch diese sollte erhalten werden. Die Einführung einer Grünziffer auch für dieses Quartier sollte geprüft werden. **Antwort:** siehe [Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4](#)

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die glp erachtet die Gartenstadt als charakteristisch. Sie trägt zudem zur guten Lebensqualität bei. [Kenntnisnahme](#)

**Privatperson 19 (38):** Ich finde es gut, dass auch das «Erhalten» von räumlichen Qualitäten ein Gewicht in der BNO erhält. Dies ist im «Gartenstadtquartier» klar der Fall. [Kenntnisnahme](#)

**f) Sind die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung in der neuen Gartenstadtzone zielführend für die Erhaltung des Quartiercharakters (vgl. Kap. 9.2.3 Planungsbericht nach Art. 47 und § 23 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

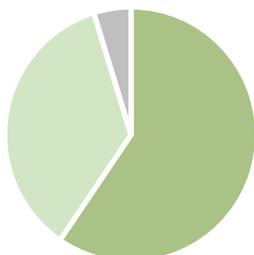
**Privatperson 4 (7):** Die Bestimmungen sind für Hausbesitzer teilweise sehr rigide, insbesondere, was den Vorplatz anbetrifft. Man sollte miteinander immer wieder gute Lösungen finden, welche nicht einfach mit zu starken Gesetzen verhindert werden. **Antwort:** Es gilt jeweils, das öffentliche und das private Interesse gegeneinander abzuwägen; in der Praxis wird jeweils mit der Eigentümerschaft versucht, eine für beide Seiten optimale Lösung zu finden.

**Privatperson 7 (11):** Der Grünflächenanteil ergibt sich nach meinem Wissen durch die Grenzabstände. Je grösser der Grenzabstand, desto grösser wird der Grünanteil. Verdichtete Flächen dürfen nur strassenseitig erstellt werden. Ausnahme Gartenhaus / Geräteschuppe (40m<sup>2</sup>) Wies andere Gemeinden auch festgelegt haben. **Antwort:** siehe jeweils Bemerkungen zu den Detailanträgen oben

**Privatperson 12 (16):** Achtung: übermässige Bürokratie sollte auch hier vermieden werden. **Kenntnisnahme**

**Privatperson 19 (38):** Die Bestimmungen gehen zu wenig weit. So könnten Schottergärten ganz verboten werden, es könnte verlangt werden, dass ausschliesslich einheimisch Pflanzen verwendet werden dürfen und es könnten Anreize für das Pflanzen von Bäumen gesetzt werden. **Antwort:** die §§ 54 und 55 BNO gelten ergänzend auch in der Gartenstadt; zudem wird die BNO aufgrund verschiedener Anträge und der Stellungnahme des Kantons in diesen Punkten noch ergänzt

**g) Finden Sie es richtig, dass mit unterschiedlichen Massnahmen der Suhrraum in seiner Ausdehnung erhalten und gebietsspezifisch erweitert wird?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

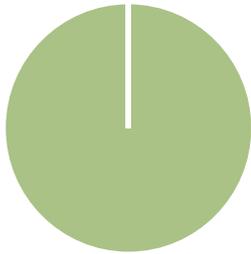
**Privatperson 4 (7):** Ich begrüsse die unterschiedlichen Massnahmen zwecks Naherholungsgebiet. Denn die Gemeinde Buchs mit ihrer wachsenden Bevölkerung sollte endlich konkrete Schritte unternehmen, damit man sich auch in der Freizeit gerne in Buchs aufhält (und nicht «flüchtet» in andere Regionen oder Städte). Zudem sollten öffentliche Plätze entlang der Suhre benutzbar sein (sprich Sitzgelegenheiten haben) oder sogar mit einem Kneippbad versehen werden (siehe Beispiel Vordemwald in der Nähe vom Sennhof). Dazu gehört selbstverständlich neben Naturschutz auch attraktive Fuss- und Velowege entlang der Suhre mit Sicht auf den Fluss. **Antwort: der Gemeinderat stimmt dem Anliegen zu und wird dieses entsprechend angehen und setzt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten und des engen gesetzlichen bzw. rechtlichen Spielraums dafür ein.**

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Es ist darauf zu achten, dass der neu geschaffene Raum divers genutzt werden kann und beispielsweise Bänkli installiert werden. **Antwort: Der Gemeinderat stimmt dem Anliegen zu und wird dieses entsprechend angehen und setzt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten und des engen gesetzlichen bzw. rechtlichen Spielraums dafür ein.**

**Privatperson 19 (38):** Der Suhrraum ist als wichtiger Naherholungsraum zu erhalten. Eine grundsätzliche Ausdehnung - abgesehen von der Gewässerschutzzone - ist nicht wirklich zu «spüren». Die Chance den Suhrraum im Zentrum beim Gemeindehaus attraktiv zugänglich zu machen wird nicht genutzt. Ich denke, hier wäre mehr Potential vorhanden. In Buchs werden sehr viele Massnahmen im Bereich der Verdichtung mit der BNO umgesetzt. Und gleichzeitig werden eigentümerverbindliche Massnahmen zur Regelung der Umgebungsgestaltung verlangt. Die BNO betont damit die Verdichtung und damit einhergehende Ansprüche an die Siedlungsqualität. Es wäre gut, wenn die Gemeinde ein Zeichen bezüglich der Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Freiraums setzen könnte, zum Beispiel im Dorfkern: «gute Beispiele machen Schule». **Antwort: Der Gemeinderat stimmt dem Anliegen zu und wird dieses entsprechend angehen und setzt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten und des engen gesetzlichen bzw. rechtlichen Spielraums dafür ein.**

**Damit eine attraktive Zentrumsentwicklung erfolgen kann, werden zusätzliche raumplanerische Ergänzung der Bestimmungen der Zentrumszone Mitteldorfstrasse und des Strukturplans Aarauerstrasse / Unteres Torfeld geprüft und aufgenommen.**

**h) Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinde Buchs die Erstellung von Hochhäusern in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht aktiv vorsieht?**



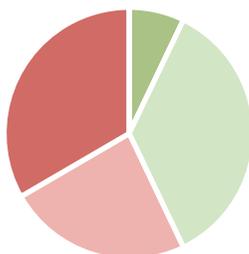
- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig daneben
- keine Angaben

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Es ist aus Sicht glp keine Not, dies zum jetzigen Zeitpunkt in der BNO vorzusehen.  
*Kenntnisnahme*

**Privatperson 19 (38):** Höhere Häuser (< 30 Meter) im Raum Torfeld Süd passen ins Siedlungsbild. *Kenntnisnahme*

- i) **1. In den Zentrumszonen ZA und ZM, Wohn- und Arbeitszonen WA und WAF sowie der Wohnzone W b: Neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von je 60 m<sup>2</sup> aGF** (vgl. Kap. 10.1 Planungsbericht nach Art. 47 und § 22 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?
- i) **2. In den Arbeitszonen: Neue Gebäude mit mindestens drei oberirdische gewerblich genutzten Stockwerken** (vgl. Kap. 10.1 Planungsbericht nach Art. 47 und § 22 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?

1.



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig daneben
- keine Angaben

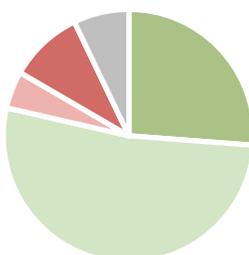
**Privatperson 7 (11):** Auch hier gilt die Regel: eine Verdichtung des Grundstücks kann nur durch die AZ, Baumassenziffer, Grenzabstände und die Gebäudehöhen definiert werden. Man sollte die Werte der kleinen Grundstückbesitzer erhalten und nicht Tür und Angel für Investoren jeglicher Art öffnen. (Meine Befürchtung ist einerseits, dass ein «normaler Arbeiter» sich kein Eigenheim mehr leisten kann und die Bodenpreise weiter steigen werden). **Antwort: siehe Generelle Bemerkung auf Seite 3 und 4; somit verbleibt die Pflicht in Gebieten, die bereits heute mehrgeschossig eingezont sind.**

**Privatperson 24 (23):** Was, wenn ein Unternehmen nur 2-stöckig bauen will? **Antwort: dies ist gemäss Raumplanungsgesetz nicht mehr zeitgemäss («haushälterische Bodennutzung»); nicht benötigte Stockwerke können vermietet oder verkauft werden.**

**Privatperson 15(25):** Was geschieht, wenn ein Grundeigentümer nur Bedarf auf 2 Stockwerke hat? **Antwort: siehe oben**

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die erhöhte Dichte macht in den aufgeführten Zonen Sinn. **Kenntnisnahme**

2.

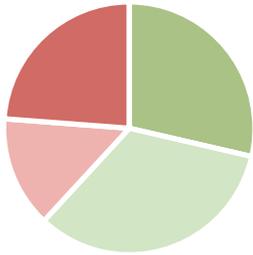


- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig daneben
- keine Angaben

**Privatperson 19 (38):** Bemerkungen zur Zentrumszone Mitteldorfstrasse – Mindestnutzung und Pflichtgestaltungsplan (Konkurrenzverfahren): In der Zentrumszonen Mitteldorfstrasse werden Areale mit Zonenbestimmungen und der Bestimmung mit Pflichtgestaltungsplänen «geregelt». Die Vorgaben zur Mindestnutzung in den Zentrumszonen zu verlangen, kann eine sehr einschränkende Vorgabe sein und daher werden richtigerweise verschiedene Ausnahmeregelungen - bei Umbauten/Erweiterungen bestehender Gebäude, bei kleinen Parzellen und bei Gewerbe und Dienstleistungen - gewährt. Die Vorgabe der Mindestnutzung ist sinnvoll und zielt darauf ab, eine tatsächliche Nachverdichtung / Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen. In der Zentrumszone Mitteldorfstrasse werden zwei Pflichtgestaltungspläne verlangt und daher scheint es mir sinnvoller im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, die adäquate Nachverdichtung dem Projekt entsprechend zu formulieren. Der Prozess und die Auseinandersetzung mit dem Raum und den verschiedenen Partnern, um eine qualitätsvolle Lösung bei grösseren Bauprojekten zu erreichen, dünkt mich der bessere Weg, als Vorgaben bzgl. Quantitäten im Vorherein zu definieren. Eventuell könnte es sinnvoll sein, im Einzelfall sogar kleinere Wohnraumeinheiten in Zentrum mit weniger als 60m<sup>2</sup> zu realisieren. Genau im Zentrum ist eine hohe Nutzungsdurchmischung gewünscht. **Antwort: Dieser Antrag wird positiv zur Kenntnis genommen und als wertvoller Beitrag bei den weiteren Schritte der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt.**

Bei der Mindestnutzung (§ 22) werden Ausnahmen für Umbauten und Erweiterungen sowie für kleine Parzellen gewährt. Dies könnte auch für die Pflichtgestaltungsplangebiete vorgesehen werden. Denn sonst kann die Qualität der bestehenden kleineren Bauten aufgrund fehlender Investitionsfähigkeit (Gelder für Konkurrenzverfahren und Bauinvestition) abnehmen. Daher ist beim § 6 Pflichtgestaltungspläne ein Absatz 4 neu einzufügen (Vorschlag): Der Gemeinderat kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude (mit weniger als drei Wohnungen) sowie für kleine Parzellen Ausnahmen gestatten. Diese Formulierung entspricht auch dem grundsätzlichen Verständnis der BNO – der Gemeinderat ist handlungsfähig, ermöglicht aber die Erhaltung von bestehenden Qualitäten und nötigt die EigentümerInnen nicht zu unverhältnismässig hohem administrativem Aufwand. **Antwort: Das Anliegen wird neu in § 6 Abs 2 umgesetzt.**

**j) Sind Sie einverstanden, dass in der neuen Wohnzone W a ein Bonus für den Bau einer zusätzlichen Wohnung gewährt wird (vgl. Kap. 10.1 Planungsbericht nach Art. 47 und § 21 Bau- und Nutzungsordnung BNO)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

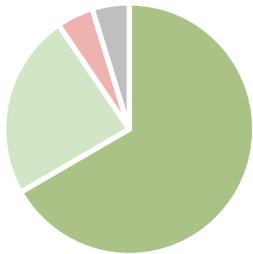
**Privatperson 7 (11):** Diese Lösung ist nicht zielorientiert und benachteiligt durch den Schattenwurf die Nachbargrundstücke. *Antwort: die Lösung entspricht dem Ziel der inneren Verdichtung gemäss Raumplanungsgesetz; zum Schattenwurf siehe Antwort zu Antrag 135*

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Ja, durch diese sanfte Verdichtung wird der vorhandene Raum effizienter genutzt. *Kenntnisnahme*

**Privatperson 19 (38):** Grundsätzlich sind Anreize besser als Regeln/Verbote. *Kenntnisnahme*

**SP Buchs AG (39):** Der Bonus ist zu gering. *Antwort: siehe Bemerkung zum Antrag 61/62*

**k) Künftig soll das oberste realisierbare oberste Geschoss vollständig (zu 100 %) genutzt werden können. Bisher musste zwingend ein Dachgeschoss mit geringerer Nutzung realisiert werden. Wie ist Ihre Meinung dazu (vgl. Kap. 10.1 Planungsbericht nach Art. 47)?**



- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angaben

**Privatperson 7 (11):** Bei einer Verdichtung ist dies sicherlich sinnvoll. Aber dies beisst sich mit der AZ. In der Regel kann das Dachgeschoss gar nicht genutzt werden, da die AZ schon mit anderthalb Geschossen ausgenutzt ist. Oder ist hier eine Sonderregelung geplant, welche wieder den Investoren zu Gute kommt? Falls die Fachplaner und die Kommission über Ihren Schatten springen könnten und ein offenes Ohr haben, bin ich gerne bereit ein persönliches Gespräch unter Fachleuten zu führen. **Antwort:** die AZ hat keinen Einfluss auf die Art und das Mass der Nutzung der einzelnen Geschosse. Diese können alle gleich oder alle ungleich gross sein. Massgebend ist die Summe der Flächen aller Geschosse.

**Privatperson 15(25):** In den Zentrumszonen sollte das oberste Geschoss etwas zurück versetzt werden damit die Gebäudehöhe gebrochen wird, somit ca. 80 %. **Antwort:** Wertvolle Empfehlung, die im Rahmen der Erarbeitung des Strukturplans geprüft wird.

**Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs (33):** Die reduzierte Nutzung des obersten Geschosses ist nicht mehr zeitgemäss. **Kenntnisnahme**

**SP Buchs AG (39):** Grundsätzlich trägt die Massnahme dazu bei, dass mehr Wohnraum entsteht, ohne dass mehr Fläche verbaut werden muss. **Kenntnisnahme**

### Anhang: Auswertung Fragebogen

Frage	mögliche Antworten																																																											
	völlig einverstanden	eher einverstanden	eher dagegen	willing daneben	keine Angaben	völlig einverstanden	eher einverstanden	eher dagegen	willing daneben	keine Angaben	völlig einverstanden	eher einverstanden	eher dagegen	willing daneben	keine Angaben	völlig einverstanden	eher einverstanden	eher dagegen	willing daneben	keine Angaben	völlig einverstanden	eher einverstanden	eher dagegen	willing daneben	keine Angaben																																			
	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i) 1	i) 2	j)	k)																																																
2 Privatperson 1	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
4 Privatperson 2		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
6 Privatperson 3	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
7 Privatperson 4	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
9 Privatperson 5	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
10 Privatperson 6	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
11 Privatperson 7		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
12 Privatperson 8		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
13 Privatperson 9		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
14 Privatperson 10		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
15 Privatperson 11	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
16 Privatperson 12	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
17 Privatperson 13		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
22 Gemeinde Rapperswil	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
23 Privatperson 24	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
24 Privatperson 25	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
25 Privatperson 15	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
28 Privatperson 17		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																
33 Grünliberale Partei Bezirk Aarau und glp Buchs	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
38 Privatperson 19	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
39 SP Buchs AG	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1																																	
<b>Total</b>	4	10	0	5	2	8	0	7	6	0	9	2	4	6	0	9	6	4	0	2	19	2	0	0	0	4	13	3	1	1	13	8	0	0	1	21	0	0	0	0	2	8	5	7	0	6	11	1	2	2	6	7	3	5	0	14	5	1	0	1