

Anfrage an den Gemeinderat der Gemeinde Buchs Aargau

Hiermit übermittle ich Anfragen zu

- grundsätzlichen Entscheidungskriterien des Gemeinderats bei der Genehmigung von Abweichungen von der Regelbauweise in der aktuellen BNO.
- Irritationen bzgl. Vorgaben und Vertretung durch die Gemeinde Buchs im Architekturwettbewerb «Huetmatt».
- Motivation des Gemeinderats im Hinblick auf ein übermässiges Bevölkerungswachstum.

Ausgangslage / Begründung

In der aktuellen BNO (Bau und Nutzungsordnung) der Gemeinde Buchs ist für einige Zonen bzw. Areale eine Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen. Zum Teil ist in der BNO festgehalten, dass der Gemeinderat Abweichungen von der Regelbauweise genehmigen kann, ohne dass hierauf ein Rechtsanspruch besteht. Dies betrifft hauptsächlich die zulässige Gebäudehöhe und die Ausnützungsziffer.

Für das Areal «Huetmatt» wurde gemäss den Vorgaben der BNO inzwischen ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Nach Aussage der durchführenden Bauherrschaft JEGO AG wurde «von der Gemeinde Buchs» eine Ausnützungsziffer von 0.75 – 0.80 gewünscht. Die Regelausnützungsziffer für diese Zone ist 0.50. Offen blieb hierbei, welche Personen spezifisch mit «Gemeinde Buchs» gemeint sind und diese Vorgaben gemacht haben. Es ist festzuhalten, dass kein Projekt in diesem Architekturwettbewerb mit den Vorgaben der entsprechenden Bauzone ausgearbeitet wurde (AZ von 0.5). Eine Bebauung im Rahmen der regulären Ausnützungsziffer wurde daher im Rahmen des Architekturwettbewerbs gar nicht erst in Betracht gezogen, so dass ein Projekt im Rahmen der der Bauzone entsprechenden Rahmenbedingungen auch gar nicht gewinnen konnte.

Im Beurteilungsgremium des Architekturwettbewerbs wurde die Gemeinde Buchs vom damaligen Gemeindepräsidenten vertreten. Dies jedoch nur theoretisch, da er bei der Zwischenbesprechung am 21.03.2025 und bei der Jurierung am 13.06.2025 gemäss Protokoll gar nicht anwesend war. Er überliess sein Stimmrecht Herrn Paul Keller, der von der Bauherrschaft ins Gremium geholt wurde. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Herr Keller auch im profitoptimierenden Sinn der Bauherrschaft gestimmt hat.

Die Bevölkerung der Gemeinde Buchs ist in den vergangenen Jahren massiv gewachsen. Dies wirkt sich u.a. auf den Schulraumbedarf oder die Verkehrsdichte aus. Vor allem aber ist praktisch parallel mit der Bevölkerungszahl auch der Steuerfuss angestiegen. So stieg die Bevölkerung von 2010 bis 2024 um mehr als 20% an, im selben Zeitraum stieg der Steuerfuss von 97% auf 118%, was eine Steigerung von fast 22% bedeutet. Dieser Trend zeigt klar auf, was die Konsequenz eines weiteren Bevölkerungswachstums für die Buchser SteuerzahlerInnen sein wird. Auf jeden Fall aber ist blindes Bevölkerungswachstum NICHT die Antwort, um den Steuerfuss zu senken. Dies hat schon in den letzten Jahrzehnten nicht funktioniert.

Um es vorwegzunehmen: Eine über die Zonenvorgaben der BNO hinausgehende Nachverdichtung (durch Genehmigung einer Ausnützung, auf die gemäss BNO kein

Rechtsanspruch besteht) kann also keinesfalls im Sinn der Buchser Bevölkerung sein. Denn diese müssten am Ende die Zeche durch weiter steigende Steuern zahlen!

Fragen an den Gemeinderat

1. Welche objektiven Kriterien legt der Gemeinderat zu Grunde, wenn die Entscheidung über eine Abweichung zur Regelbauweise mit Erhöhung der Ausnützungsziffer zu treffen ist, auf die laut BNO kein Rechtsanspruch besteht?
2. Wer beurteilt die Erfüllung dieser Kriterien und wie wird die Erfüllung dieser Kriterien skaliert beurteilt?
3. Wer hat die Vorgabe, den Architekturwettbewerb mit einer erhöhten Ausnützungsziffer (von 0.75-0.80) an die Bauherrschaft JEGO AG gemacht?
4. War dies im Einvernehmen mit dem gesamten Gemeinderat und falls ja, liegt hier ein Gemeinderatsbeschluss vor?
5. Wieso hat der zuständige Gemeinderat in der Jury des Architekturwettbewerbs «Huetmatt» sein Stimmrecht einer Person überlassen, die vermutlich im Sinne der Profitinteressen der Bauherrschaft gestimmt hat, statt sich für die Interessen der Buchser Bevölkerung einzusetzen?
6. Da eine Erhöhung der Ausnützungsziffer und das damit einhergehende zusätzliche Bevölkerungswachstum, wie oben ausgeführt, keinesfalls im Interesse der Buchser Bevölkerung sein kann: Was war die Motivation der Gemeinde Buchs / des zuständigen Gemeinderats, sich mehr für die Profitinteressen eines auswärtigen Bauunternehmers einzusetzen als für die Interessen der Buchser Bevölkerung?

An dieser Stelle betone ich ausdrücklich, diese Anfrage im Interesse der Wählerinnen und Wähler aus meinem Quartier einzureichen, denen ich mich verpflichtet fühle. Sie ist nicht als Anfrage aus der gesamten FDP-Fraktion anzusehen.

Anfrage eingereicht am 17. August 2026 von

Oliver Esser

Einwohnerrat Buchs AG