

**BNO;  
Grundsatzentscheid / Beurteilung Nachverdichtungsgesuche durch Fachgutachten**

---

Der Gemeinderat Schöffland hat am 2. August 2021 (Art. 281) entschieden, dass:

a)  
in den Nachverdichtungszone und den daraus resultierenden Nutzungsboni nach § 8 und § 32 BNO der Beizug von externen Fachleuten für die Beurteilung der Belange der Raumplanung, zur qualitätsvollen Entwicklung von Schöffland, erfolgen soll; sowie

b)  
die nachfolgend aufgeführten Planungsbüros sollen für die Erstellung eines Fachgutachtens beigezogen werden können:

- KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort, Museumstrasse 8, 5200 Brugg
- Tschudin + Urech AG, Industriestrasse 21, 5200 Brugg
- Weibel Schrader Architekten, Hinterdorfstrasse 7, 5603 Staufen

---

Der vorstehend aufgeführte Entscheid stützt sich auf folgende Sachverhalte/Rechtsgrundlagen resp. Erwägungen:

**I.**

Gemäss § 8 BNO und unter Einhaltung von § 32 BNO kann zwecks innerer Nachverdichtung, in der Wohnzone W2N, ein Nutzungsbonus von 0.20 erlangt werden. In den Wohnzonen W1 und W2 ist eine Erhöhung der zonengemässen Ausnutzung von 0.10 möglich.

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer setzt voraus, dass sich die Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen muss, von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität ist und eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität entsteht. Bislang wurden Bauprojekte, welche erhöhte Anforderungen erfüllen mussten, in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner und Architekt, Adrian Kiener, beurteilt.

Dem revidierten Bauzonenplan kann jedoch entnommen werden, dass neu mit der revidierten BNO, entsprechende Nachverdichtungen auf etwa der Hälfte des gesamten Siedlungsgebietes möglich sind.

## II.

Für die Beurteilung der raumplanerischen Belange, soll der Beizug von externen Fachleuten unter Kostenfolge der jeweiligen Projektverantwortlichen vorgegeben werden.

Mit Einbezug von externen Fachleuten entsteht zudem die Möglichkeit, dass auf die Entwicklung von Schöffland mehr Einfluss auf Seite der Gemeinde genommen werden kann. Allerdings bedeutet dies auch, dass entsprechend für die Zusicherung der Nutzungsboni nach §§ 8 und 32 BNO, den Baugesuchen ein Fachgutachten beigelegt werden muss. Den Projektverantwortlichen muss zudem die Möglichkeit geboten werden, sich unter einer kleinen Auswahl, selbst für einen Fachexperten zu entscheiden. Der Einbezug von externen Fachstellen wäre umgehend umzusetzen.

Die Planungskommission Schöffland wurde beigezogen und hat sich beratend mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

3.11.2022/bv