

Auszug aus der Diplomarbeit "Standorte von Einkaufszentren und Fachmärkten, eine Analyse der Einkaufszenter- und Fachmarktpolitik am Beispiel des Kantons Aargau" im Rahmen des Nachdiplomstudiums der ETH Zürich.

Der Kanton Aargau weist heute eine Vielzahl von Einkaufszentren und Fachmärkten auf und es sind dem BDARE zudem weitere 14 Vorhaben bekannt. Die Frage der positiven Standortplanung wurde schon verschiedentlich diskutiert und gibt immer wieder Anlass zu parlamentarischen Vorstössen. Regierung und Parlament haben sich bis heute klar gegen ein Standortkonzept für Fachmärkte und Einkaufszentren ausgesprochen. Die Politik kann als ad-hoc-Politik umschrieben werden. Sie basiert auf den Richtplanbeschlüssen, den planerischen und erschliessungsmässigen Randbedingungen für die Ansiedlung solcher Betriebe und die Anforderungen werden im Einzelfall präzisiert.

Diese Politik betreffend Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte ist sowohl in bundesrechtlicher als auch in kantonrechtlicher Hinsicht zulässig.

Das Baudepartement hat eine Vollzugshilfe für die „Richt- und Nutzungsplanung Einkaufszentren und Fachmärkte“ kreiert. Sie hält den gesetzlich vorgesehenen Rahmen ein, mit Ausnahme der Definitionen für die Nettoladenfläche und des Grenzbedarfs für Parkplätze. Zudem müsste die Definition „Standorte im Richtplan“ zumindest präzisiert werden. Die Vollzugshilfe ist mit diesen Vorbehalten ein durchaus taugliches Instrument für die Festsetzung neuer Standorte von Einkaufszentren und Fachmärkten im Richtplan.

Von Investorensseite her wird die Offenheit der herrschenden Praxis und die Möglichkeit der frühzeitigen Kooperation geschätzt. Moniert wird die Verfahrensdauer (wobei zum Teil nicht klar differenziert wurde zwischen den Verfahren betreffend Anpassung des Richtplanes und des Nutzungsplanes einerseits und des Baubewilligungsverfahrens andererseits).

Die Frage nach einer möglichen Verbesserung der Standortpolitik führt zum Ergebnis, dass in enger Zusammenarbeit zwischen Kanton und Investoren, Gebiete mit

möglichen Standorten und Gebiete, wo solche nicht in Frage kommen, zu evaluieren und als Vororientierung im Sinne einer Auslegeordnung der öffentlichen und privaten Interessen in den Richtplan aufzunehmen sind. Die Standortfestsetzung hat im Einzelfall, bei Realisierung, zu erfolgen, wobei die Planänderungsverfahren und das Baubewilligungsverfahren nicht zusammengefasst werden dürfen, sondern gestaffelt ablaufen müssen.