



Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 13. Juni 2010

Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung: Spezialzone Torfeld Süd

Beschluss des Einwohnerrates
vom 14. Dezember 2009

(gegen den Beschluss kam innerhalb der gesetzlichen Frist das Referendum zustande)



Luftbild des Planungsgebietes Torfeld Süd

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebiet Torfeld Süd liegt einerseits zum Teil brach, andererseits sind die aktuell bestehenden Nutzungen in der heute noch gültigen Industriezone teilweise nicht mehr zonenkonform. Die Interessen von Stadt und Kanton sowie der Grundeigentümerschaften, das zentrumsnahe Gebiet einer vielfältigen zeitgemässen Nutzung zuzuführen, erfordern eine neue Bau- und Nutzungsordnung. In der neuen «Spezialzone Torfeld Süd» sollen sowohl Wohn-, Dienstleistungs-, kulturelle, sportliche wie auch Arbeitsnutzungen möglich sein. Zudem besteht die Absicht, im Ostteil das neue Fussballstadion mit Mantelnutzungen zu realisieren. Die entsprechende Zonenplanänderung ist am 14. Dezember 2009 vom Einwohnerrat genehmigt worden. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ergriffen worden und zustande gekommen.

Der Stadtrat und eine grosse Mehrheit des Einwohnerrates sind der Überzeugung, dass diese Vorlage die Unterstützung der Stimmberechtigten verdient, da sie eine zweckmässige Grundlage für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung bildet und genau den vorangegangenen beiden Beschlüssen des Einwohnerrates entspricht, die von den Stimmberechtigten am 21. Oktober 2007 und am 24. Februar 2008 an der Urne gutgeheissen worden sind.

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten von Aarau haben am 21. Oktober 2007 dem Verpflichtungskredit für die Planung des rund 10 Hektaren grossen Gebiets Torfeld Süd mit Fussballstadion (Ja-Anteil: 67,1%) und am 24. Februar 2008 dem Erwerb des Miteigentumsanteils am Stadion (Ja-Anteil: 66,0%) sowie der Sicherung von sportlichen Mantelnutzungen (Ja-Anteil: 64,4%) zugestimmt. Auf der Grundlage dieser Entscheide sind die Planungsarbeiten für die Anpassung der Nutzungsplanung ausgeführt worden. Die Vorgaben aus der politischen Beratung im Einwohnerrat im Jahre 2007 sowie die Aussagen in den beiden früheren Volksabstimmungsbotschaften sind dabei vollumfänglich berücksichtigt worden.

Nach Durchführung der öffentlichen Mitwirkung sowie der kantonalen Vorprüfung konnten die Planungsdokumente im Sommer 2009 öffentlich aufgelegt werden. Gegen die Spezialzone Torfeld Süd mit neuem § 30^{ter} BNO sind elf Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat hat anschliessend Einigungsverhandlungen durchgeführt und im November 2009 über die Einsprachen zur allgemeinen Nutzungsplanung entschieden.

Unter dem Titel «Spezialzone Torfeld Süd» mit dem neuen § 30^{ter} der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau vom 24. März 2003 (BNO) ist die Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung am 14. Dezember 2009 vom Einwohnerrat mit 35 Ja- gegen 2 Nein-Stimmen beschlossen worden. 9 Mitglieder des Einwohnerrates enthielten sich der Stimme.

Planungsziele

Für die Planung Torfeld Süd wurden seinerzeit folgende Ziele festgelegt:

- Im Ostbereich des Planungsgebietes Torfeld Süd soll ein Stadion mit Tribünen für 10'000 Besucherinnen und Besucher entstehen.
- Das Gebiet Torfeld Süd wird als Teil einer vernetzten Stadtstruktur funktional und stadträumlich ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs eingebunden. Das Torfeld Süd wird zu einem unverwechselbaren Teil von Aarau und leistet einen spezifischen Beitrag an die Identität der Stadt.
- Ein Netz gut gestalteter und funktional optimierter öffentlicher Räume umschliesst das Torfeld Süd und verbindet es mit dem Zentrum von Aarau sowie mit den umliegenden Quartieren von Aarau und Buchs. Ein inneres System öffentlicher und halböffentlicher Aussenräume schafft neue Identitäten und Adressen.



Beabsichtigter Entwicklungsschritt im Gebiet Torfeld Süd (blau: neue Gebäude / rot: zu erhaltende Gebäude / grau: bestehende Gebäude).

- Das Torfeld Süd wird zu einem urbanen Raum mit differenzierter, abwechslungsreicher und massstäblicher architektonischer Gestaltung geformt. Alt und neu werden zu einem überzeugenden Ganzen verschmolzen.
- Die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonshospitalareals sowie mit den Ruderalflächen entlang der Eisenbahnlinie wird hergestellt. Eine den Nutzungen angepasste Durchgrünung prägt die dem Wohnen dienenden Bereiche sowie ausgewählte Strassenräume. Dies trägt zur lokalen Lebensqualität und zu einem guten Mikroklima bei.

Die Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Torfeld Süd im Detail

Zur Erreichung der vorerwähnten Planungsziele hat der Einwohnerrat (auf Antrag des Stadtrates) die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Bereich des Torfelds Süd neu definiert und den nachstehenden, neuen § 30^{ter} gutgeheissen:

§ 30^{ter} Torfeld Süd

¹ Die Spezialzone Torfeld Süd umfasst Flächen für Wohnbauten, Produktion, Gewerbe, Dienstleistung, Einkaufen, Gastgewerbe, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport. Nicht zulässig sind transportorientierte Nutzungen (z.B. Logistik- und Verteilzentren) sowie Lagerhäuser. Verkaufsläden sind nebst dem Einkaufszentrum gemäss Abs. 2 lit. b nur soweit zulässig, als sie von ihm und untereinander unabhängig sind und eine Verkaufsfläche von je 300 m² nicht überschreiten.

² Im Ostbereich sind – nebst anderen Nutzungen gemäss Abs. 1, jedoch unter Vorbehalt von Abs. 9 lit. a – zulässig:

- a) ein Stadion für maximal 10'000 Besucherinnen und Besucher;
- b) ein Einkaufszentrum mit maximal 11'000 m² Verkaufsfläche, unterteilt in
 - maximal 8'000 m² für täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf, davon minimal 3'000 m² für täglichen und periodischen Bedarf,
 - rund 2'000 m² für Sportartikelverkauf,
 - rund 1'000 m² für Gastronomie;
 nicht den einzelnen Betrieben direkt zugeordnete interne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Verkaufsfläche anrechenbar;
- c) verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen (wie z.B. Fitness/Wellness) mit maximal 2'000 m² Bruttogeschossfläche.

Das Einkaufszentrum kann nur als Mantelnutzung des Stadions bewilligt werden.

³ Der Stadtrat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. Zwischennutzungen dürfen von der zulässigen Nutzung abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre.

⁴ Die Zone untersteht der Gestaltungsplanpflicht.

⁵ Für die Erweiterung oder den Ersatz des bestehenden Hochhauses in der Westspitze der Zone kann der Gestaltungsplan wiederum ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 50 m (einschliesslich allfälliges Attikageschoss) vorsehen. In der Nordostecke des Zonenperimeters kann der Gestaltungsplan ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 40 m (einschliesslich allfälliges Attikageschoss) vorsehen.

⁶ Folgende (im Gestaltungsplan zu markierende) Gebäude bzw. Gebäudeteile sind als Kulturobjekte zu erhalten:

- a) Gebäude Nr. 951 (Wohnhaus ohne An- und Nebenbauten);
- b) Gebäude Nr. 1690 («Westbau»);
- c) Teil von Gebäude Nr. 1775 («Aeschbach-Halle»): 1910 erbauter, nordöstlicher Teil;
- d) Teil von Gebäude Nr. 3556 («Testhaus»): 1952 erbauter, südlicher Teil.

Umnutzungen sowie massvolle Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude bzw. Gebäudeteile gemäss lit. a – c sind zulässig, soweit die ursprüngliche Erscheinung und die typischen konstruktiven Elemente nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Abbruch des Gebäudeteils gemäss lit. d ist zulässig, wenn dadurch eine städtebaulich und architektonisch eindeutig bessere Lösung entsteht. Im Übrigen ist sinngemäss § 35 Abs. 4 und 5 anwendbar.

⁷ Der Gestaltungsplan hat einen zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Freiraum mit einer Minimalfläche von 4'500 m² auszuscheiden.

⁸ Im Übrigen gelten folgende Baudaten:

- a) Die Nutzungsdichte wird im Gestaltungsplan mit Ausnützungs- oder Baumassenziffern oder Mantellinien bereichsweise festgelegt.
- b) Der Gestaltungsplan kann für einzelne Bereiche der Zone minimale Wohnanteile von bis zu 100 % der Bruttogeschossfläche vorschreiben.
- c) Die Geschosshöhe ist frei.
- d) Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 20 m einschliesslich Attikageschosse. Notwendige technische Aufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.
- e) Die geschlossene Bauweise ist seitlich und rückwärtig zulässig. Wird nicht geschlossen gebaut, werden die Grenz- und Gebäudeabstände im Baubewilligungsverfahren nach gestalterischen Anforderungen und nach den vorgesehenen Nutzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, festgelegt.
- f) Der Gestaltungsplan kann für einzelne Bereiche der Zone eine Grünflächenziffer von bis zu 40 % vorschreiben.

⁹ Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung und Nutzung bereichsweise differenziert. Über § 3 Abs. 2 ABauV hinaus kann der Gestaltungsplan folgende Abweichungen vorsehen:

- a) die Einschränkung von Nutzungen gemäss Abs. 1 in einzelnen Bereichen auch in konzeptionellem und gestalterischem Interesse;
- b) nebst Abs. 5 die Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Abs. 8 lit. d aus betrieblichen und gestalterischen Gründen auf maximal 27 m (einschliesslich allfällige Attikageschosse).

Der Gestaltungsplan definiert zudem die mit der Festsetzung von Stadion und Einkaufszentrum im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen. Insbesondere sieht er die lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung, das obligatorische Angebot eines Hauslieferdienstes und die Möglichkeit der Ausfahrtdosierung vor. Im Rahmen des zu erarbeitenden Parkplatzbewirtschaftungskonzepts können für Veranstaltungen im Stadion die Grundeigentümer zur Doppelnutzung von stadionfremden Parkplätzen verpflichtet werden, soweit diese nicht der Wohnnutzung dienen. Das Gebiet Torfeld Süd, mit dem Einkaufszentrum, muss optimal an das städtische Busverkehrsnetz angebunden werden.

¹⁰ Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

¹¹ In der ganzen Zone gilt Empfindlichkeitsstufe III.

¹² Der Gestaltungsplan kann im Sinne des Planungsausgleichs die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zur Finanzierung von Infrastrukturanlagen verpflichten, einschliesslich unentgeltlicher Abtretung von Liegenschaften und Einräumung von Dienstbarkeiten.

Beratung im Einwohnerrat

Im Zusammenhang mit der Behandlung des Geschäfts lagen dem Einwohnerrat sieben Änderungs- bzw. Ergänzungs-Anträge vor. Sechs Anträge wurden abgelehnt. Ein Ergänzungsantrag, wonach **das Gebiet Torfeld Süd, mit dem Einkaufszentrum, optimal an das städtische Busverkehrsnetz angebunden werden müsse**, wurde vom Einwohnerrat angenommen. Diese Ergänzung wurde in Abs. 9, letzter Satz, des vorzitierten § 30^{ter} BNO aufgenommen.

Bei den abgelehnten Anträgen ging es um:

- Die Schaffung einer zwingenden Abhängigkeit zwischen der Fläche für den Sportartikelverkauf und jener für den Freizeitsport;
- das Verbot eines Abbruchs von inventarisierten schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden auf Vorrat;
- den integralen Erhalt der Aeschbach-Halle;
- den uneingeschränkten Erhalt des Gebäudeteils des Testhauses (Rockwell);
- das verbindliche Festlegen von Raum für einen Kindergarten angrenzend an den öffentlichen Grün- und Freiraum;
- das Festlegen von flankierenden Massnahmen zur Entlastung des Gönhardquartiers vom Schleichverkehr.

Mit Ausnahme der Forderung nach flankierenden Massnahmen zur Entlastung des Schleichverkehrs im Gönhardquartier, für die lediglich 5 Mitglieder des Einwohnerrates stimmten, wurden alle übrigen Anträge von rund einem Drittel der Einwohnerratsmitglieder unterstützt. Insbesondere die Koppelung zwischen Sportartikelverkauf und Freizeitnutzung wurde intensiv diskutiert. Eine Mehrheit sprach sich schliesslich für die Haltung des Stadtrates aus, der eine solche Verknüpfung als nicht praktikabel erachtete. Und mit dem Verbot eines vorzeitigen Abbruchs schützens- oder erhaltenswerter Bauten hätten Zwischennutzungen gefördert werden sollen. Dieses Begehren wurde vom Stadtrat als nicht zielführend beurteilt, da eine Eigentümerschaft nicht zur Nutzung eines Gebäudes gezwungen werden kann.

Insgesamt fand der Erlass des § 30^{ter} BNO und mit diesem die Gebietsplanung Torfeld Süd im Einwohnerrat breite Unterstützung. Die Planungsziele des Stadtrates wurden als sachgerecht und richtig erachtet. Die Zonenplanänderung und die Ergänzung der BNO wurden in der Folge mit grosser Mehrheit (35 Ja- : 2 Nein-Stimmen bei 9 Enthaltungen) gutgeheissen.



Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Torfeld Süd – anstelle der Industriezone wird neu die Spezialzone mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Sicht der Initianten des Referendums

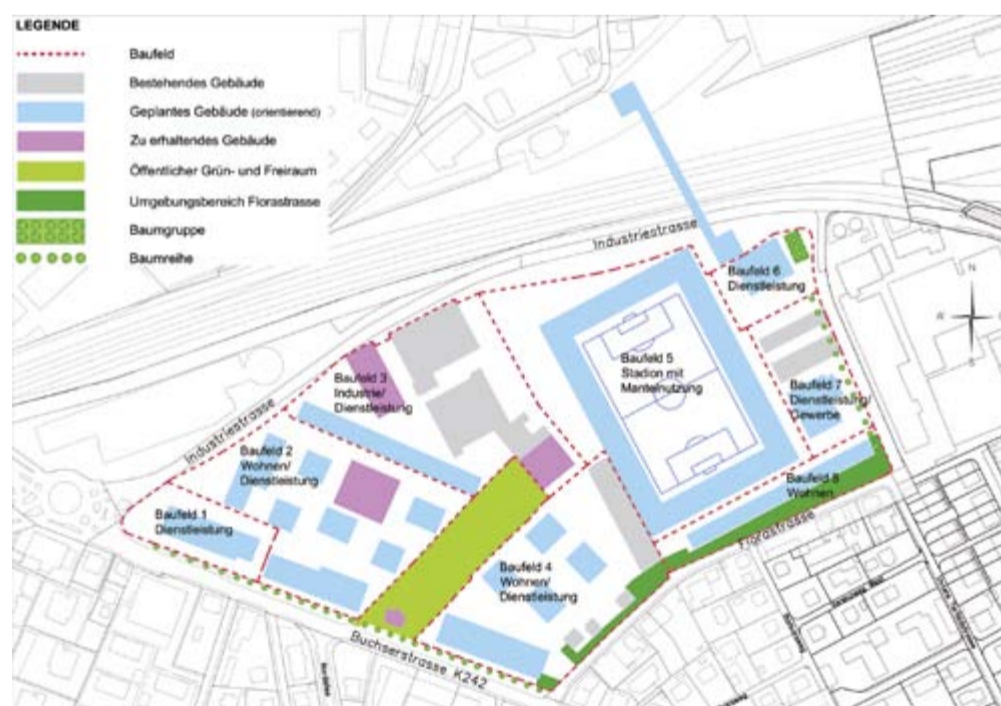
Das Referendum wird vom Referendumskomitee wie folgt begründet:

«Die vorgesehene Bau- und Nutzungsordnung ist eine Vorlage mit vielen Unbekannten. Sie führt zu massiven Investitionsausgaben der öffentlichen Hand (Stadt Aarau, Ortsbürgergemeinde, Kanton) in der Grössenordnung von 60 Mio. Franken. Noch ist vieles unklar: Welche Beträge wird die Stadt an die geforderte Spange Buchs Nord, an die geplante Passerelle, an die neue WSB-Haltestelle, an den Strassenausbau bezahlen müssen? Gemäss Planerfolgsrechnung wird das neue Stadion, falls der FC Aarau absteigt, jährlich ein Defizit von 2.5 Mio. Franken verursachen. Wer übernimmt diese Kosten? Jährlich soll die Stadt Aarau 750'000 Franken Miete und Betriebskosten zahlen für andere Sportnutzungen im Torfeld Süd, obwohl wichtige Interessenten dafür noch fehlen. Die Nutzungen, welche die BNO erlaubt, führen alle zu mehr Verkehr, obwohl der Knoten Gais schon heute überlastet ist. Die Quartiersversorgung ist auch ohne zusätzliches Einkaufszentrum Ende 2010 schon bestens gewährleistet (Neue Läden im Bahnhof und beim Kreisel Gais). Die privaten Grundbesitzer verdienen Millionen durch die Nutzungsänderung, die Stadt kommt für alle Verluste auf. Wir und das Torfeld Süd haben eine bessere BNO verdient.»

Die Haltung des Stadtrates

Mit dem Referendum gegen die Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Gebiet Torfeld Süd wird die Entwicklungsvorstellung für das Gebiet Torfeld Süd nochmals grundsätzlich in Frage gestellt. Dies obschon die Stimmbewölkerung von Aarau schon zwei Mal, nämlich am 21. Oktober 2007 (Referendumsabstimmung zum Planungskredit für das Gebiet Torfeld Süd mit Fussballstadion und Mantelnutzungen) und am 24. Februar 2008 (Erwerb Miteigentumsanteil am Stadion und Sicherung der sportlichen Mantelnutzungen) den Entwicklungsabsichten deutlich zugestimmt hat. Zuvor hatte schon der Grosse Rat des Kantons Aargau im Gebiet Torfeld Süd entsprechende Festlegungen im kantonalen Richtplan veranlasst.

Das Referendumskomitee bringt im Grunde genommen keine neuen Argumente gegen die nun vorliegende Planung vor, sondern stellt die bereits getroffenen Entscheide erneut in Frage. Die aus der Vorlage folgenden Investitionen sind weitgehend bekannt und grösstenteils auch sichergestellt. So hat die Stimm-



Baufelder und Nutzungen gemäss dem im Jahr 2009 öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan Torfeld Süd.

bevölkerung bereits an der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 dem Erwerb des Miteigentumsanteils am Stadion sowie der Sicherung von sportlichen Mantelnutzungen zugestimmt. Die weiteren Investitionen sind im Politikplan und im Finanzplan der Stadt enthalten und basieren auf fundierten Kostenabklärungen. Mit den Eigentümerschaften der grösseren Landflächen hat die Einwohnergemeinde im Juni 2009 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend Planungsausgleich für das Gebiet Torfeld Süd abgeschlossen. Gemäss dieser Vereinbarung tragen die Privaten 13,2 Mio. Franken an die geplanten Infrastrukturausbauten (Strassenbauten, Grün- und Freiraum, Kinderhort usw.) bei, was rund 70 % ausmacht. Die Beteiligung der Stadt an den vom Referendumskomitee erwähnten Verkehrsanlagen ist auch mit den beteiligten Nachbargemeinden und dem Kanton ausgehandelt und festgelegt worden. Die erforderlichen Kredite werden dereinst auf dem ordentlichen, demokratischen Weg zu beschliessen sein (Einwohnerrat und Volk).

Bezüglich der Situation des FC Aarau ist darauf hinzuweisen, dass die Notwendigkeit eines neuen Stadions unabhängig vom sportlichen Erfolg gegeben ist. Der FC St. Gallen musste die erste Saison in einem fast doppelt so grossen Stadion in der zweitobersten Spielklasse bestreiten und auch Thun, Schaffhausen und Biel realisieren für ihre Vereine neue, für die Super League taugliche Stadien.

Mit der Nutzungsmischung und den weitreichenden Massnahmen zur Förderung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs (dichtes Fuss- und Velowegnetz, grosses Angebot an Veloabstellplätzen, Neubau von Fussgänger- und Velopasserelle über den SBB-Gleisen, Neubau einer Haltestelle für die WSB, Verbesserung des Busangebots) wird zu einer haushälterischen und zweckmäs-

sigen Nutzung des Bodens ohne übermässigen Mehrverkehr beigetragen. Eine Verlagerung der Nutzungen vom vorzüglich gelegenen Stadtteil Torfeld Süd an einen peripher gelegenen Ort würde hingegen den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung widersprechen.

Schlussbemerkungen

Bei der Abstimmung über die Zonenplanänderung «Spezialzone Torfeld Süd» mit § 30^{ter} BNO geht es um die notwendige Umzonung einer bisherigen Industriezone, welche an bestens erreichbarer Lage, nahe dem Stadtzentrum, heute stark unternutzt ist. Diese Umzonung ist bei weitem nicht nur für das Realisieren des neuen Stadions, sondern auch für alle anderen nicht-industriellen Nutzungen unumgänglich. Würde auf eine Umzonung verzichtet, wären viele bisher tolerierte Zwischenutzungen (Büros, Freizeitnutzungen usw.) wie auch die angestrebten Wohn- und Mischnutzungen nicht möglich.

Sind Sie an zusätzlichen Informationen interessiert?

Nebst dieser Abstimmungszeitung zur Urnenabstimmung können Sie weitere Informationen auf der städtischen Website einsehen oder herunterladen: www.aarau.ch – aktuelle Projekte.

- Ja** zur Entwicklung des heutigen Industrieareals Torfeld Süd hin zu einem gemischt nutzbaren, attraktiven neuen Stadtteil.
- Ja** zur Aufwertung und zur haushälterischen Nutzung des zentral gelegenen Stadtteils.
- Ja** zur modernen, normgerechten Sportinfrastruktur am idealen Standort.
- Ja** zu einer fortschrittlichen, nachhaltigen, kultureichen und sportlichen Stadt.

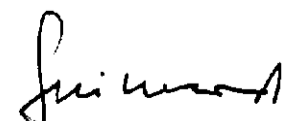
Antrag an die Stimmberechtigten:

Der Stadtrat und der Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 14. Dezember 2009 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

Der Einwohnerrat beschliesst die Zonenplanänderung «Spezialzone Torfeld Süd» mit § 30^{ter} BNO.

Aarau, 6. April 2010

Der Stadtammann:



Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:



Dr. Martin Gossweiler