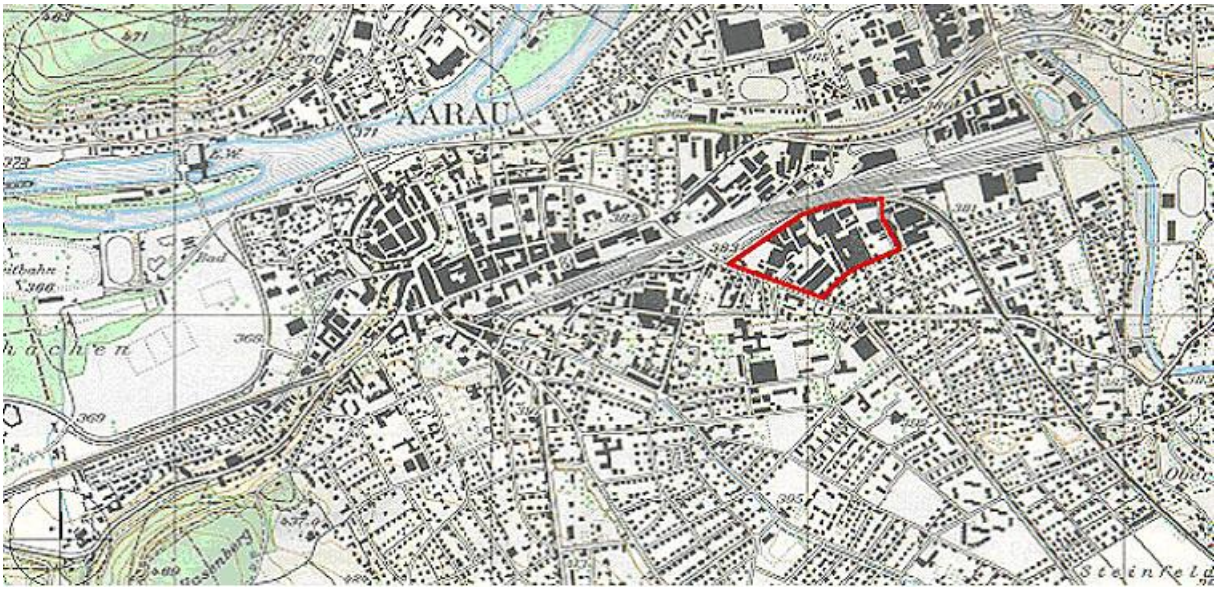
Kanton Aargau **Stadt Aarau**

Torfeld Süd:

Gestaltungsplan



Planungsbericht

(orientierend)

Vom Stadtrat beschlossen am 23. August 2010

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Vorgehen 1

1.1 Einleitung 1

1.2 Grundlagen 1

1.3 Projektorganisation 2

1.4 Zusammenarbeit 3

1.5 Städtebauliche Überlegungen 4

2 Randbedingungen der Planung 6

2.1 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6

2.2 Städtebauliche Leitlinien für das Gebiet Torfeld Süd 7

2.2.1 Ziele 7

2.2.2 Öffentlicher Raum 7

2.2.3 Bebauung 10

2.2.4 Grün- und Freiräume 11

3 Erläuterungen zu Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften 12

3.1 Allgemeines 12

3.2 Hauptinhalte 12

3.3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan (GP) 13

3.3.1 Genehmigungsinhalt 13

3.3.2 Orientierungsinhalt 15

3.4 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV) 15

3.5 Nutzungsdaten 24

4 Planungsablauf 25

5 Vorprüfung, Mitwirkung und Genehmigung 25

6 Quellenverzeichnis 25

7 Abkürzungen 26

1 Grundlagen und Vorgehen

1.1 Einleitung

Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften ist im Sinne von Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) Bestandteil der Planung und zeigt auf, nach welchen Gesichtspunkten die Gebietsentwicklung Torfeld Süd erfolgt.

1.2 Grundlagen

Ziel der Gebietsentwicklung Torfeld Süd ist eine dichte, durchmischte Nutzung bei hoher Qualität. Mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften wird die Grundstruktur der Bebauung, der Erschliessung und der Freiräume festgelegt und die notwendige Koordination gesichert. Zu den wichtigsten Planungsgrundlagen für die Gebietsentwicklung gehören folgende:

- die vom Regierungsrat für die Anpassung des kantonalen Richtplans am 26. Januar 2005 festgehaltenen Anforderungen und Massnahmen für nachgeordnete Verfahren (siehe Planungsbericht zur Änderung von Zonenplan und BNO, S. 5f.),
- die Abstimmungsbotschaften zum Gebiet Torfeld Süd mit Fussballstadion vom 21. Oktober 2007 und 24. Februar 2008,

STADT AARAU

Botschaft zu den Urnenabstimmungen
vom 24. Februar 2008

Fussballstadion Torfeld Süd

a) Erwerb des Miteigentumsanteils am Stadion (Anteil Einwohnergemeinde)

b) Sicherung von sportlichen Mantelnutzungen

Beschlüsse des Einwohnerrates vom 10. Dezember 2007
- über den Vorvertrag zum Erwerb des Miteigentumsanteils im Torfeld Süd für Fr. 17 Mio. und
- Gewährung eines Rahmenkredites für wiederkehrende Mieten für polysportive Mantelnutzungen von Fr. 450'000 indexiert (inkl. MwSt.)

Auszug aus Botschaft zu den Urnenabstimmungen vom 24. Februar 2008

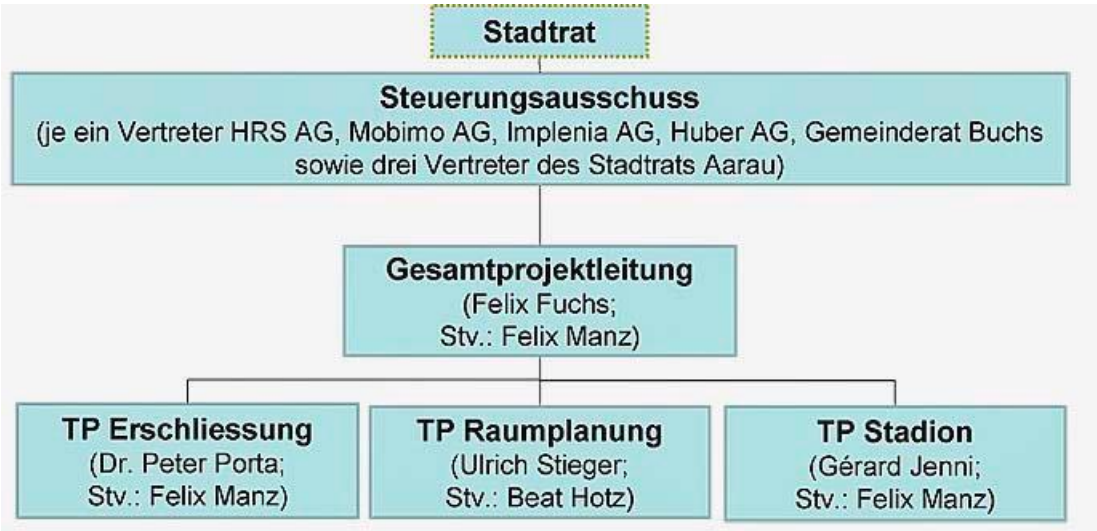
- der neue §30ter in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit dem zugehörigen Planungsbericht,
- der Verkehrsrichtplan des Stadtrates vom 24. Oktober 2005,
- die im Rahmen der Vorgängerplanung «Torfeld Süd – MittellandPark» gewonnen Erkenntnisse, soweit sie nach wie vor zweckmässig sind (hier genannt ins-

besondere die «Städtebaulichen Leitlinien und Empfehlungen Torfeld Süd» von 2005),

- das Inventar Industriegebiet Torfeld Süd, Aarau vom April 2008,
- das Verkehrstechnische Gutachten vom 3. November 2008,
- der Umweltverträglichkeitsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 3. November 2008.

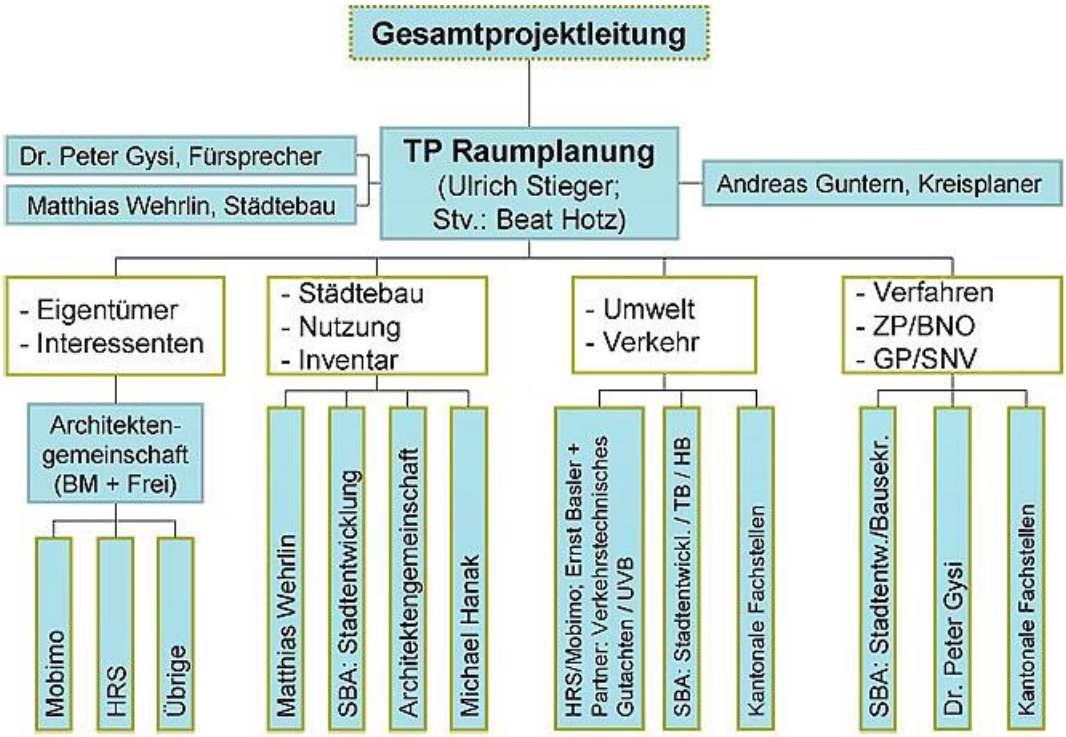
1.3 Projektorganisation

Nachdem die Bevölkerung der Stadt Aarau am 21. Oktober 2007 dem Planungskredit für die Entwicklung des Gebiets Torfeld Süd mit Fussballstadion zustimmte, wurde das Gesamtprojekt mit folgender Projektorganisation gesteuert und entwickelt:



Projektorganisation Torfeld Süd

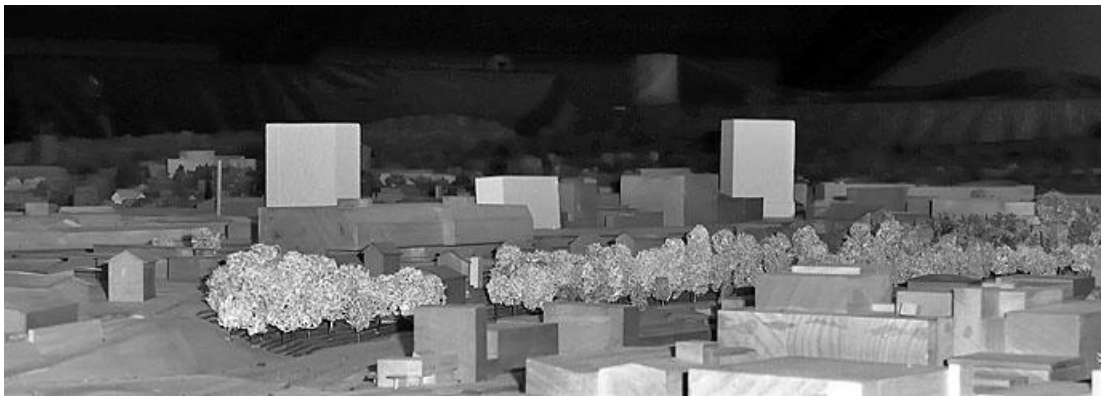
Im Teilprojekt Raumplanung wurde mit folgender Organisationsstruktur gearbeitet:



Projektorganisation Teilprojekt Raumplanung

1.4 Zusammenarbeit

Um innert kurzer Zeit eine zielführende Planung zu erarbeiten, war eine kooperative Zusammenarbeit zwischen Privaten und der öffentlichen Hand unentbehrlich. Das Teilprojekt wurde geführt mittels monatlichen Koordinationssitzungen unter allen Beteiligten. Spezialfragen wie die Einordnung der beiden vorgesehenen Hochhäuser in das Stadtbild wurden in kleinerem Kreis erörtert.



Städtebauliche Prüfung von Silhouetten im Gebiet Torfeld Süd anhand Stadtmodell

Am 26. März 2008 fand ein Workshop zur Gebietsplanung statt, wobei neben Fachleuten aus dem Teilprojekt Raumplanung auch die CEO von Mobimo und HRS so-

wie der Stadtammann und der Vize-Stadtammann einbezogen wurden. Ebenfalls teilgenommen hat ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege. An diesem Workshop konnten die verschiedenen Interessen dargelegt und eine für alle Anwesenden gute Lösung für die Gebietsentwicklung vereinbart werden.

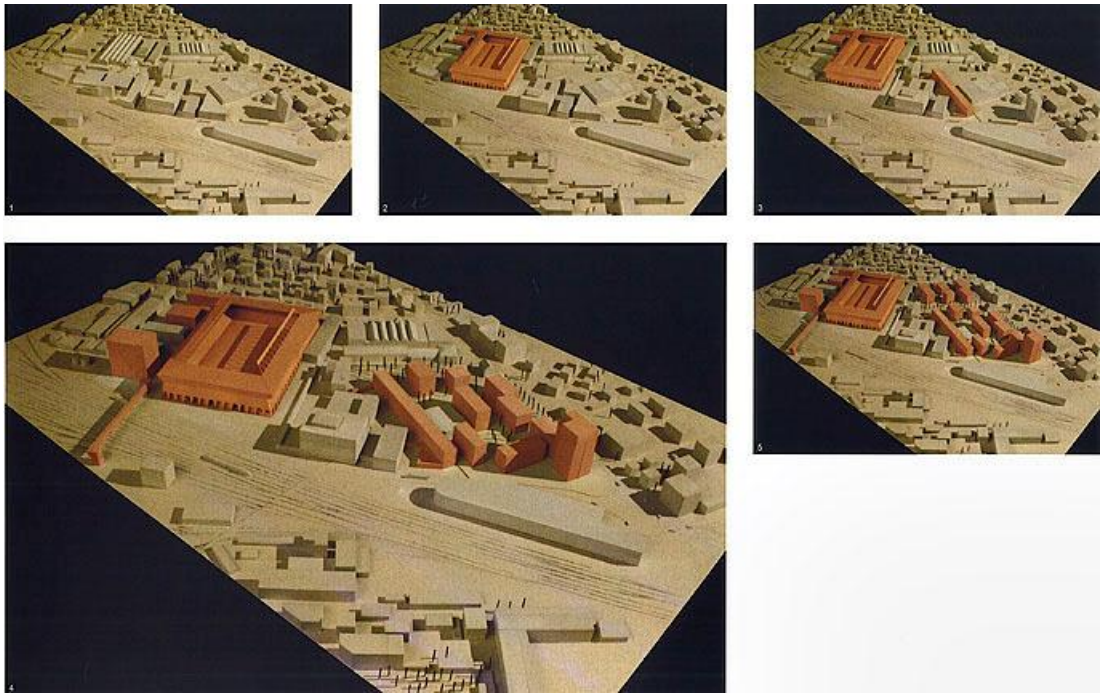
Workshop vom 26. März 2008

Während das Stadtbauamt die Verfahrensleitung innehatte und sicherstellte, dass die öffentlichen Interessen im Sinne der «Städtebaulichen Leitlinien» (vgl. Ziff. 2.2 dieses Planungsberichts) berücksichtigt werden, war die Architektengemeinschaft für das Erarbeiten von städtebaulichen Studien (vgl. nachfolgende Ziff. 1.5) sowie die Beauftragung des «Verkehrstechnischen Gutachtens» und des «Umweltverträglichkeitsberichts zum Gestaltungsplan» (siehe entsprechende Berichte) verantwortlich.

1.5 Städtebauliche Überlegungen

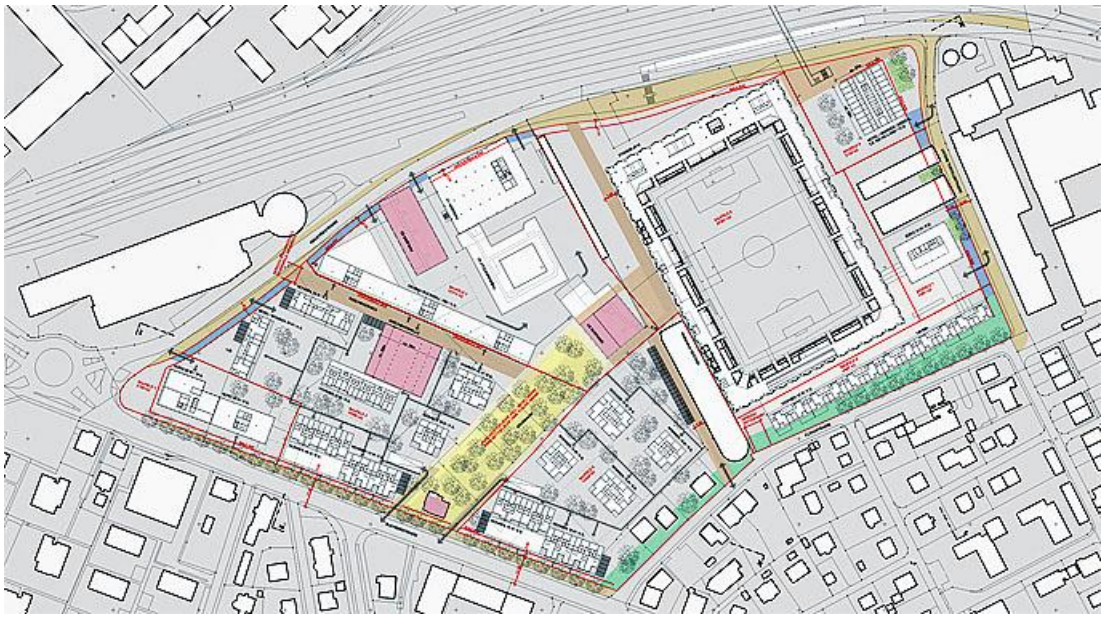
Die Architektengemeinschaft Burkard Meyer AG, Baden, und Frei Architekten AG, Aarau, haben verschiedene Varianten von städtebaulichen Überlegungen erarbeitet. Am 27. Mai 2008 wurden der Stadtbildkommission anhand der nachstehend abgebildeten Modelle die städtebaulichen Überlegungen und die Etappierungsmöglichkeiten der Gebietsentwicklung Torfeld Süd präsentiert.

Die Stadtbildkommission attestierte dieser Gebietsentwicklung eine gegenüber der MittellandPark-Planung aus dem Jahr 2005 deutliche Qualitätssteigerung und zeigte sich erfreut, dass nun keine Tabula-rasa-Lösung mehr vorgesehen ist. Die Stadtbildkommission empfahl, für die Sicherstellung einer möglichst hohen architektonischen Qualität der geplanten 40m- und 50m-Hochhäuser in den Baufeldern 1 und 6 eine Pflicht für ein Konkurrenzverfahren vorzusehen. Zudem solle im Baufeld 4 die Struktur beziehungsweise die Ausrichtung der Gebäudekörper des heutigen Maxim-Areals übernommen werden und im Baufeld 8 sei der Baukörper zu gliedern.



Städtebauliche Überlegungen – Modellaufnahmen zur Etappierung der Gebietsplanung; Architektengemeinschaft Burkard Meyer AG, Baden und Frei AG, Aarau vom 27. Mai 2008

Aufgrund der städtebaulichen Studien, der Ergebnisse des Workshops vom 26. März 2008 und der Empfehlungen der Stadtbildkommission vom 27. Mai 2008 legte die Architektengemeinschaft in der Folge als Grundlage für den Gestaltungsplan Torfeld Süd folgende städtebauliche Konzeption vor:



Städtebauliche Konzeption; Architektengemeinschaft Burkard Meyer AG, Baden und Frei AG, Aarau vom 6. Juni 2008

2 Randbedingungen der Planung

2.1 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Änderung von Zonenplan und BNO befindet sich der gesamte Perimeter in der neuen «Spezialzone Torfeld Süd», die im § 30ter BNO geregelt ist.

Die verfolgten Ziele für das Gebiet Torfeld Süd lassen sich durch das blosse Schaffen einer neuen Spezialzone in der BNO alleine nicht umsetzen; die verfeinerte Planung hat daher auf Stufe Sondernutzungsplanung zu erfolgen. Zur Verfügung stehen gemäss kantonalem Baurecht der Erschliessungsplan oder der Gestaltungsplan. Der Erschliessungsplan bezweckt, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden (§ 17 Abs. 1 BauG). Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung ebenfalls, will aber darüber hinaus die städtebaulich gute Gestaltung eines Gebiets, die Abstimmung auf die Umgebung und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die haushälterische Nutzung des Bodens sicherstellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Mit anderen Worten regelt der Erschliessungsplan nur die sinnvolle Erschliessung, der Gestaltungsplan zusätzlich die Gestaltung der Hochbauten und der Freiräume. Angesichts der Planungsziele bedarf das Gebiet Torfeld Süd somit – nebst der Umzonung – unzweifelhaft des Instruments des Gestaltungsplans. Theoretisch könnte zwar ein Ausschnitt aus dem Baugebiet einer Gemeinde bis ins Detail auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung normiert werden, jedoch wäre dies gesetzgeberisch unpraktikabel (planerische Darstellung von Einzelheiten im Zonenplan, Überlastung der BNO mit Detailbestimmungen zu einer einzigen Spezialzone). Hinzu kommt, dass der kantonale Baugesetzgeber die kommunale Gesetzgebung (Einwohnerrat und Stimmbürger) gewollt von der Feinplanung entlasten und gleichzeitig dem für die Sondernutzungsplanung allein zuständigen Stadtrat eine erhöhte Revisionsflexibilität zugestehen will.

Jede Bauvorschrift ist verfassungsmässig ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit und bedarf der genügenden gesetzlichen Grundlage. "Gesetz" auf Gemeindestufe ist die BNO mit Zonenplan. Hier müssen die Grundsatzbestimmungen für eine Zone im demokratischen Verfahren (Einwohnerrat, Referendum) mit hinreichender Deutlichkeit festgelegt werden. Eine Delegation solcher Grundsätze an den Stadtrat (Exekutive) ist nicht zulässig. Die BNO muss grobe Rahmenbedingungen vorgeben und darf nur die feinere Ausgestaltung an die Sondernutzungsplanung delegieren. Anderseits soll dem Stadtrat in der Gestaltungsplanung die nötige Flexibilität, das notwendige Ermessen verbleiben. Was auf Stufe allgemeine Nutzungsplanung geregelt und was der Sondernutzungsplanung überlassen werden soll, ist also stets Gegenstand rechtsstaatlicher Abwägung.

Im westlichsten Teil des Gebiets Torfeld Süd regelte bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der vorliegenden Planung der Gestaltungs- und Überbauungsplan «Sprecher und Schuh» vom 28. März 1994 (vom Regierungsrat genehmigt am 6. September 1995) Art und Mass der Bebauung. Er wurde jedoch nie umgesetzt und genügt den heutigen Planungszielen nicht, weshalb er mit der vorliegenden Planung aufgehoben werden soll.

2.2 Städtebauliche Leitlinien für das Gebiet Torfeld Süd

Die folgenden «Städtebaulichen Leitlinien» machen Aussagen wie das Torfeld Süd in die Gesamtstrategie der Stadtentwicklung eingebunden werden kann sowie über die Gestaltungsziele für den Gestaltungsplanperimeter selber.

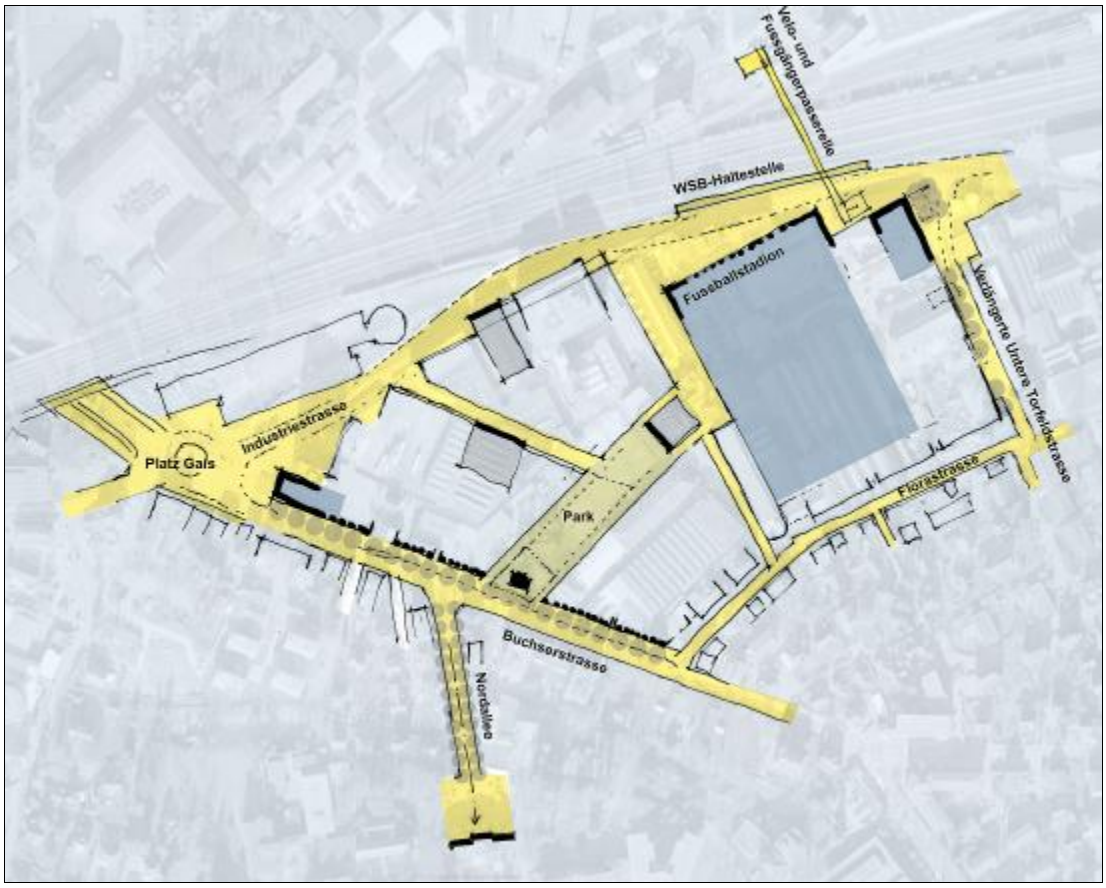
2.2.1 Ziele

- Das Gebiet Torfeld Süd wird als Teil einer vernetzten Stadtstruktur funktional und stadträumlich eingebunden ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs. 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.
- 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 Kantonsspitalareals 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.

2.2.2 Öffentlicher Raum

- ***Buchserstrasse:*** Als historische Strassenachse hat die Buchserstrasse eine übergeordnete, stadtprägende Bedeutung. Ein homogener Querschnitt (Trauflinie, Verkehrsflächen, strassenbegleitende Bäume), soll die Linearität des Strassenraumes unterstützen. Die Gestaltung des Querschnitts soll den Nutzungsbezug der Strasse als innerstädtischer Strassenraum mit angepasstem Verkehrsverhalten betonen. Auf der nordöstlichen Seite der Buchserstrasse ist eine durchgehende, lineare und regelmässige Baumreihe vorzusehen.
- ***Gais-Platz:*** Die Kreuzung Gais soll zu einem attraktiv gestalteten Platz ausgebaut werden, der neben seiner Funktion als Kreuzungspunkt wichtiger Verkehrsträger ein Orientierungs- und Merkpunkt sein wird. Der Platz soll von Fassade zu Fassade gestaltet werden, wobei den Bauten, die den Platz begrenzen, besondere Bedeutung zukommt. Die Erdgeschosse sollen publikumsorientiert genutzt und ausgestaltet werden. Der Sockelbereich des bestehenden Hochhauses oder einer allfälligen Ersatzbaute ist auf den öffentlichen Raum auszurichten. Die Erdgeschoss-Nutzung soll einen Bezug zum öffentlichen Raum haben (Eingang Café/Restaurant/Hotel, Laden, Ausstellung, Show-Room usw.). Die Aussenraumgestaltung des Hochhauses soll auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes abgestimmt werden. Die Bushaltestelle (Bus-

bucht, Wartehalle) – sofern sie am bisherigen Standort belassen wird – ist in den Umgebungsbereich des bestehenden Hochhauses zu integrieren.



Öffentlicher Raum: *Der Gais-Platz hat eine zentrale Bedeutung für das ganze Planungsgebiet. Die Ausgestaltung der begrenzenden Bebauung und des Platzes hat deshalb eine hohe Priorität. Die Buchserstrasse wird als linearer, räumlich integrierter Strassenraum gestaltet. Sie bildet zusammen mit der Nordallee ein klassisches Ensemble, das durch den neuen Park ergänzt wird. Die Industriestrasse ist eine Abfolge von differenzierten, unterschiedlich geformten öffentlichen Räumen.*

- ***Florastrasse:*** Die Florastrasse soll den Charakter einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse erhalten, die mit niedriger Geschwindigkeit befahren werden soll. Sie dient der Erschliessung der südöstlich gelegenen Liegenschaften, der Liegenschaften Grundstück Nrn. 691 und 692 sowie des bestehenden Parkhauses auf dem Grundstück Nr. 4507. Der Strassenraum wird begleitet durch einen Grünzug, der die übergeordnete Grünvernetzung sicherstellen soll.
- ***Verlängerte Untere Torfeldstrasse:*** Die Strasse ist Teil eines öffentlichen Aussenraumes, der im Bereich der Gemeindegrenze eine räumliche Zäsur in der Bebauung Torfeld Süd erreichen soll. Hier soll eine Süd–Nord-Sichtachse offen gehalten werden. Der Zwischenraum zwischen den angrenzenden Bebauungen soll wesentlich grösser sein als das Mass, das sich aus der rein funktionalen Notwendigkeit ergibt. In diesem Zwischenraum ist eine Baumreihe sowie eine als Baumdach zu konzipierende Baumgruppe vorzusehen und gestalterisch einzubeziehen.

- ***Industriestrasse:*** Mit der Verbindungsspange Buchs Nord wird die Industriestrasse, zusammen mit der Hinteren Bahnhofstrasse, zu einer wichtigen innerstädtischen Achse. Sie hat damit, und auch weil sie der Bahnlinie folgt, für das Image von Aarau eine besondere Bedeutung. Im neuen Strassenquerschnitt ist die kantonale Radroute zu realisieren, welche vernetzt werden soll mit den bestehenden und geplanten Velorouten im Bahnhofgebiet sowie dem Fuss- und Velowegsystem im Gebiet Torfeld Süd. Der gestalterischen Ausbildung der Anschlusspunkte der Zu- und Wegfahrten sowie zum Fuss- und Velowegsystem soll besondere Bedeutung geschenkt werden. Auf eine Baumreihe wird hier bewusst verzichtet zugunsten einer gegliederten, eher "hart" ausgestalteten Raumfolge.
- ***Aussenräume Stadion:*** Die Aussenräume sollen derart gestaltet und abgrenzbar sein, dass ausserhalb der Betriebszeiten keine unattraktiven "Restflächen" entstehen.
- ***WSB-Haltestelle / Fussgänger- und Velopasserelle:*** Der Bereich der WSB-Haltestelle Torfeld sowie die Fussgänger- und Velopasserelle Torfeld Süd–Nord sollen eine eigene attraktiv gestaltete Identität am östlichen Eingangstor der Bahnverbindungen nach Aarau erhalten. Wichtig sind Orientierungsmöglichkeit und Übersichtlichkeit. Für die Passerelle ist ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen.
- ***Park:*** Es ist ein Quartierpark von zumindest 5 % der Gebietsfläche vorzusehen. Dieser soll als Aufenthalts- und Spielbereich dienen, welcher als ruhiger ökologisch wertvoller Raum zu gestalten ist. Nach Möglichkeit ist ein Nutzungsbezug zum zu erhaltenden Gebäude an der Buchserstrasse 27 zu schaffen. 30 – 50 % der Parkfläche sollen durch grosse Bäume beschattet sein.
- ***Fuss- und Veloweg zwischen Industriestrasse und Park:*** Dieser öffentliche Raum soll bewusst einen industriellen Charakter haben. Es ist erwünscht, wenn neben der zumindest teilweise zu erhaltenden «Aeschbach-Halle» weitere Elemente wie Drehscheibe oder tonnenförmiges Dach über der ehemaligen Fabrikgasse (Aeschbachweg) auf die industrielle Vergangenheit oder Gegenwart (Areal Rockwell) hinweisen.
- ***Übriger arealinterner öffentlicher und halböffentlicher Raum:*** Der übrige arealinterne öffentliche und halböffentliche Raum unterliegt denselben Anforderungen an die Gestaltung, wie das umliegende Strassennetz.
- ***Übergänge von privaten Aussenräumen entlang von halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen:*** In der Regel sind die Übergänge lesbar zu formulieren, auch die Begrenzung durch Zäune und Hecken ist in geeigneten Bereichen möglich. Parkierung entlang des öffentlichen und halböffentlichen Bereiches ist nicht erwünscht.

2.2.3 Bebauung

- ***Massstab und Vielfalt:*** Während das Stadion sowie die beabsichtigten Hochhäuser eine gewisse Zeichenwirkung haben sollen, ist für die Wohn- und Mischbebauung ein angepasster Massstab sowie eine entsprechende Körnung zu finden. Den Wohnungen beziehungsweise den Wohnhäusern sind in der Regel spezifisch gestaltete Aussenräume zuzuordnen. Angesichts der Grösse des Areals sollen die einzelnen Bauten beziehungsweise Baugruppen je einen eigenen architektonischen Ausdruck haben. Es ist erwünscht, dass bewusst verschiedene architektonische Sprachen zum Zug kommen – dies selbstverständlich im gesetzten städtebaulichen Rahmen.
- ***Bebauung entlang dem öffentlichen Raum:*** Entlang der Buchserstrasse ist eine Präsenz und Kontinuität von Bauten ähnlicher Traufhöhe (Ausnahme Hochhaus) erwünscht. Eine Gliederung ist erwünscht, um eine volumetrische Integration zu erreichen. Besondere Aufmerksamkeit ist der Ausbildung der Sockelbereiche zu schenken. Das Gleiche gilt für private und halböffentliche Aussenbereiche zwischen Fassaden und Trottoir. Die Bebauung an der Industriestrasse, die auch von der Bahn sichtbar ist, kann eine gewisse Signalwirkung haben. Die Florastrasse darf nicht zur Rückseite des Torfeldes Süd werden. Insbesondere der Ausbildung der Trauflinie und der Gliederung der Bauten ist besondere Beachtung zu schenken. Entlang derjenigen öffentlichen Räume (Strassen, Wege, Park) im Inneren des Gebiets Torfeld Süd, die von der Stadt übernommen werden sollen, gelten für die Sockelbereiche der Bauten (Gestaltung, Nutzungsbezug, etc.) erhöhte Anforderungen. Das gleiche gilt für private und halböffentliche Aussenbereiche zwischen Fassaden und Trottoir.
- ***Hochhäuser:*** Die volumetrische Ausbildung und die Fassadengestaltung sind dem Gebäudetyp entsprechend vorzunehmen. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Die Gesamtwirkung in der Stadtkulisse soll bei der Gestaltung ebenso beachtet werden, wie die städtebauliche Wirkung im engeren Umfeld von Torfeld Süd und Nord. Die Überprüfung erfolgt im Modell und nach Bedarf in Fotomontagen. Die städtebauliche und architektonische Qualitätskontrolle erfolgt im Rahmen von Wettbewerben, Studienaufträgen, Testentwürfen. Die Beurteilung erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen, externen Experten.
- ***Fussballstadion:*** Das Stadion wird zum wichtigsten Identitätsträger für das Torfeld Süd. Es soll deshalb als Form im öffentlichen Raum präsent sein. Die Zugänge sind auf den öffentlichen Raum auszurichten. Die städtebauliche und architektonische Qualitätskontrolle erfolgt unter Beizug von ausgewiesenen, externen Experten (Begutachtung betreffend Gestaltungsplankonformität).

2.2.4 Grün- und Freiräume

Grünsystem: *Die Begrünung konzentriert sich auf die südlichen und östlichen Teile des Areals, während der Raum Industriestrasse, der weiterhin industriell genutzte Bereich Rockwell und das Stadion eher mineralisch ausgebildet werden. Identität stiftend ist die Baumreihe an der Buchserstrasse, die ihre Entsprechung in der Nordallee hat. Eine wichtige Ergänzung ist der Park, welcher nordöstlich eingefasst wird durch ein zu erhaltendes Industriekulturobjekt.*

- ***Grüngürtel Florastrasse:*** Auf der Nordseite der Florastrasse wird ein Grüngürtel angelegt, der durch eine differenzierte Begrünung, auch mit hochstämmigen Bäumen bestimmt werden soll. Er dient langfristig der übergeordneten Grünvernetzung und wird – soweit möglich – mit den arealinternen Grünräumen verbunden.
- ***Durchgrünung des Areals:*** Die Durchgrünung richtet sich auf das städtebauliche Konzept aus. Die Durchgrünung dient der Siedlungsgestaltung, dem Mikroklima und der Siedlungsökologie und hat folgende Schwerpunkte: Begleitung von Strassen, räumliche Definition von Plätzen durch Baumreihen und Baumgruppen, Festlegung von Grünbereichen – einschliesslich den privaten Nutzungen zugeordneten Aussenbereichen – und ökologische Ausgleichsflächen.

3 Erläuterungen zu Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften

3.1 Allgemeines

Der vorliegende Gestaltungsplan Torfeld Süd stützt sich auf verschiedene der im damaligen Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren für wichtig befundenen Randbedingungen einer künftigen Bebauung:

- Keine Tabula-rasa-Lösung: Die künftige Bebauung soll wesentliche historische Gebäude und Strukturen so weit als möglich und sinnvoll übernehmen.
- Auf die benachbarte Bebauung soll möglichst angemessen reagiert werden.
- Wesentliche Erschliessungsbestandteile sind durch die Verursacher zumindest mitzufinanzieren (Mehrwertausgleich).
- Die Erschliessungsqualität für den Fussgänger- und Veloverkehr sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Areals hat einen sehr hohen Stellenwert.
- Im Sinne verschärfter Emissionsbegrenzungen sind verschiedene Massnahmen in die Planung zu integrieren.

3.2 Hauptinhalte

Der Gestaltungsplan Torfeld Süd mit seinen Sondernutzungsvorschriften regelt im Wesentlichen:

- Die Randbedingungen der Bebauung, soweit die Grundordnung gemäss § 30ter BNO zu differenzieren ist,
- die Schnittstellen zu den angrenzenden Erschliessungsanlagen,
- die Landsicherung für bestehende und voraussehbare neue Erschliessungsanlagen bzw. deren Anpassungen (Industriestrasse, verlängerte Untere Torfeldstrasse, WSB-Haltestelle Torfeld Süd, Brückenkopf der Fussgänger- und Velopasserelle zum Torfeld Nord usw.),
- die Randbereiche des Perimeters, welche für den öffentlichen Raum bzw. die benachbarten Gebiete räumlich relevant sind (Definition der Strassenräume mit Gebäudeabständen, Grüngürtel, Baumreihen),
- die Lage der Baufelder,
- die wichtigsten Verbindungen innerhalb des Perimeters sowie Form und Lage des öffentlichen Grün- und Freiraums gemäss § 30ter Abs. 5 BNO,
- Bewilligungsvoraussetzungen verschiedener Bauvorhaben und
- Änderungen bzw. die Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne im Gebiet.

3.3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan (GP)

3.3.1 Genehmigungsinhalt

- ***Perimeter:*** Der Perimeter des GP umfasst auch dem Areal Torfeld Süd benachbarte Strassenflächen bzw. Teile davon (Industriestrasse, verlängerte Untere Torfeldstrasse und K 242) sowie Teile des GP Freiverlad und des Erschliessungsplans Nr. BL 12.
- ***Baufeld (Abgrenzung mit Nummer), Baulinie:*** Die Baufelder nehmen – so weit es für die beabsichtigte künftige Nutzung sinnvoll ist (Fussballstadion!) – auf die vorhandene Baustruktur Rücksicht. Die insgesamt acht Baufelder werden mittels definierter Baufeldgrenzen festgelegt; die SNV definieren für die einzelnen Baufelder die Nutzungen und Baudaten. Die Baubereiche werden gegenüber Gemeinde- und Kantonsstrassen mit Baulinien bzw. Grünzonen abgegrenzt; vorbehalten bleibt § 2 ABauV. Perimeterintern kann von den gesetzlichen Strassenabständen abgewichen werden.
- ***Baulinie; Bereich verlängerte Untere Torfeldstrasse:*** Die Baulinie soll – primär aus städtebaulichen Überlegungen, im Einmündungsbereich der verlängerten Unteren Torfeldstrasse aber auch aus Sicherheitsgründen – die Realisierung eines klaren, durch Baumgruppen aufgewerteten öffentlichen Raumes sicherstellen.
- ***Baulinie; Bereich Industriestrasse:*** Im Bereich zwischen der Ostfassade des Stadions und der Einmündung der Unteren Torfeldstrasse ist die Baulinie zurückgesetzt um einerseits dem Stadionkörper die ihm gebührende Geltung zu verleihen und anderseits genügend Fläche für den Brückenkopf der geplanten Fussgänger- und Velopasserelle und die zugehörigen Fuss- und Velowege im unmittelbaren Bereich der WSB-Haltestelle freizuhalten. Weiter westlich soll die Baulinie den Strassenabstand gemäss der künftigen Klassierung der Industriestrasse als Kantonsstrasse – soweit städtebaulich begründet – vorwegnehmen.
- ***Baulinie; Bereich Buchserstrasse:*** Zwischen Baulinie und dem Bereich Strasse/Trottoir (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG) wurde bewusst ein drei Meter grosser Bereich gelegt, der als privater Strassenbereich bezeichnet werden kann (Vorgarten, Anlieferung usw.). Der öffentliche Bereich mit seiner Baumreihe soll zusammen mit dem privaten Bereich als gestalterische Einheit mit hoher stadträumlicher Qualität geplant werden. Hier wird eine sorgfältige Detailgestaltung im Rahmen der konkreten Projektierung nötig sein. Der Kanton als Strasseneigentümer steht hier im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Buchserstrasse – in Folge der Aufgabe des WSB-Trassees in der Strasse – ebenfalls in der Pflicht.
- ***Zwangsbaulinie, Arkadenbaulinie:*** Zwischen den Baufeldern 2 und 3 ist entlang des Aeschbachwegs die Gebäudefront zwingend an die Baulinie zu setzen. Die Arkadenbaulinie im Baufeld 3 im Bereich des Gebäudes Nr. 4528 («Nordhaus») soll im Erdgeschoss den notwendigen öffentlichen Raum bis zu einer Maximal-Höhe von vier Metern für den Fussgängerverkehr freihalten. Für

diesen Raum gilt ebenfalls das Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG (s.a. § 20 Abs. 1).

- ***Öffentlicher Grün- und Freiraum:*** Dieser soll als Park den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienen und zudem seinen Teil zum ökologischen Ausgleich für die hohe Bebauungsdichte beitragen. Die zu erhaltende Villa mit ihrem Umschwung ist Anlass und Teil der Parkkonzeption. Der Park stellt als städtebaulich und ökologisch wichtiges Element eine Verbindung zum Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals sicher. Er spielt so eine wichtige Rolle in der Vernetzung von Lebensräumen und hilft mit bei der Schaffung eines guten Mikroklimas in diesem neuen Stadtteil. Die SNV präzisieren dessen Aufgabe und nennen weitere Randbedingungen, wie z.B. das für die Planung durchzuführende Konkurrenzverfahren.
- ***Umgebungsbereich Florastrasse:*** Dieser ist – mit der Ausnahme von in den SNV definierten Erschliessungsflächen – als Grünraum zu behandeln; er soll zusammen mit der im Baufeld 4 vorgeschriebenen Grünflächenziffer sowie den Baumgruppen im Bereich der verlängerten Unteren Torfeldstrasse u.a. einen angemessenen Beitrag zum in den städtebaulichen Leitlinien (s. vorne Ziff. 2.2) festgelegten Ziel der ökologischen Vernetzung der Ruderalflächen des Gleisfeldes mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals leisten. Der Umgebungsbereich Florastrasse ist aber auch als gestalterische Vorschrift zu verstehen, die den als erhaltenswert bezeichneten Charakter einer stark durchgrünten, kleinmassstäblichen Bebauung an dieser Stelle unterstützen soll.
- ***Baumreihe/Baumgruppe:*** Die Baumreihe entlang der Buchserstrasse soll die in den städtebaulichen Leitlinien gemäss Ziff. 2.2 formulierten Qualitätsanforderungen an den Strassenraum massgebend gewährleisten. Sie ist – in Abstimmung auf das vom Kanton in Aussicht gestellte Betriebs- und Gestaltungskonzept – auf der Fahrbahnseite des Trottoirs anzuordnen, wobei von der Mitte der Stämme bis zur Fassade ein Abstand von fünf Metern einzuhalten ist. Zur Gestaltung der verlängerten Unteren Torfeldstrasse wird auf Ziff. 2.2.2 der städtebaulichen Leitlinien verwiesen.
- ***Erschliessung:*** Die Zubringer zum Verkehrsknoten Gais, vor allem die Buchserstrasse, sind bereits zum Zeitpunkt des Planungsbeginns 2008 stark belastet. Aus Kapazitäts- und Sicherheitsgründen müssen die Ein- und Ausfahrten in die öffentlichen Strassen beschränkt werden. Der Plan bezeichnet präzise die Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten für Motorfahrzeuge in bzw. aus dem Perimeter zulässig sind. Alle Ein- und Ausfahrtsbereiche sind so angeordnet, dass der Verkehrsfluss des Kreisels Gais dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Sichtzonen für ausfahrende Fahrzeuge eingehalten werden können. Ausserhalb der angegebenen Bereiche sind nur Zu- und Wegfahrten zu Anlieferungszwecken zulässig. Das Baufeld 5 (Stadion) wird im Sinne der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 über die auszubauende verlängerte Untere Torfeldstrasse erschlossen; alle übrigen Baufelder sind direkt ab einer öffentlichen Strasse erschlossen. Vorbehalten bleibt die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss § 20 Abs. 3 SNV. Damit die Buchser Wohnquartiere nicht durch Schleichverkehr belastet werden, sind südöstlich des Bau-

felds 8 auf der Florastrasse und auch auf der Unteren Torfeldstrasse im Bereich der Gemeindegrenze zu Buchs je eine Durchfahrtssperre örtlich festgelegt. Des Weiteren unterscheidet der Plan differenziert zwischen Strassen- und Trottoirflächen entlang der Gemeinde- und Kantonsstrassen sowie arealinternen Fuss- und Velowegen. Erstere bezeichnen die Flächen zur Sicherstellung des Ausbaubedarfs der Verkehrsträger für die verschiedenen Verkehrsarten, während letztere der Sicherstellung des arealinternen Wegnetzes in öffentlichem Interesse dienen (Details siehe §§ 20 und 21 SNV). Im Bereich der WSB-Haltestelle Torfeld werden die Optionen offen gehalten, um bei Bedarf künftig eine zweigleisige Stadtbahn betreiben zu können.

3.3.2 Orientierungsinhalt

- ***Zu erhaltende Gebäude:*** Der Plan lokalisiert die zu erhaltenden Gebäude gemäss § 30ter Abs. 6 BNO.
- ***Vorprojekt Industriestrasse etc:*** Die Signatur lokalisiert die erwähnten Erschliessungsprojekte.
- ***Bushaltestelle:*** *Die Bushaltestellen auf der Industriestrasse dürfte nach Inbetriebnahme der WSB-Haltestelle nicht mehr notwendig sein. Die Bushaltestellen an der Buchserstrasse sind mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu koordinieren.*
- ***Bestehende öffentliche Strassen-/Trottoirfläche:*** Da sich der Verlauf der Industriestrasse leicht ändert, ist zur Information die bestehende, verbleibende Strassenfläche als Schraffur gekennzeichnet.

3.4 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Zweckmässigerweise wird der Gestaltungsplan nachfolgend – wo die Bestimmungen nicht selbsterklärend sind – nach der Systematik der Sondernutzungsvorschriften (SNV) beschrieben. Für dessen weitere erläuternden Bestandteile (vgl. § 2 Abs. 2 SNV) wird jedoch direkt auf diese selbst verwiesen.

- ***Zu § 1:*** Hier wird der Zweck und das Ziel des Gestaltungsplans entsprechend der Vorgaben zur allgemeinen Nutzungsplanung umschrieben (s. Planungsbericht zum § 30ter BNO "Spezialzone Torfeld Süd" und städtebauliche Leitlinien vorne Ziff. 2.2).
- ***Zu § 2:*** Der Gestaltungsplan besteht zunächst aus den drei verbindlichen Bestandteilen Plan, Sondernutzungsvorschriften (SNV) und den Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30 SNV). Hinzu kommen erläuternde Grundlagen, nämlich der «Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien)», das «Verkehrstechnische Gutachten», sowie der «Umweltverträglichkeitsbericht zum Gestaltungsplan». Die erläuternden Grundlagen dienen nicht nur der vertieften Information für das Beschluss- und Genehmigungsverfahren, sondern sind bei der Beurteilung von Baugesuchen als Auslegungshilfe zu konsultieren, wenn die verbindlichen Bestandteile in der Anwendungsphase sich nicht als eindeutig erweisen sollten. Dies gilt, namentlich im Rahmen der Qualitätssicherung gemäss §§ 31 ff.).

- ***Zu § 3:*** Der Perimeter ist im Wesentlichen identisch mit der neuen «Spezialzone Torfeld Süd», die vollständig der Gestaltungsplanungspflicht unterstellt ist, bezieht aber im Norden zusätzlich eine Teilfläche der Industriestrasse und des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Freiverlad» mit ein, da der Verlauf der Industriestrasse den Erschliessungsanforderungen für das Gebiet der Spezialzone Torfeld Süd angepasst werden muss. Im Südwesten reicht der Perimeter bis in den Trottoirbereich der Buchserstrasse; hier hat die Baulinienanpassung auf der Nordostseite der Buchserstrasse eine Änderung des rechtskräftigen Erschliessungsplans Nr. BL 12 zur Folge.
- ***Zu § 4:*** Keine Bemerkungen.
- ***Zu § 5:*** Entspricht der in Gestaltungsplänen üblichen Formulierung, welche es der Baubewilligungsbehörde ermöglicht, unter einschränkender Voraussetzung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan zu gestatten, ohne dass zur Ausnahmebewilligung gemäss § 67 BauG gegriffen werden muss.
- ***Zu § 6:*** Da der Gestaltungsplan trotz grundlegender Rahmenbedingungen einen erheblichen Planungsspielraum offen lassen will und muss, müssen – für den Fall der Nichteinigung – ergänzende Teil-Sondernutzungspläne und allenfalls notwendige Verfahren (Enteignung, Landumlegung, Grenzbereinigung) vorbehalten werden.
- ***Zu § 7:*** Gemäss der für die Spezialzone verfolgten Rechtssystematik regelt § 30ter BNO die grundsätzlich im Gebiet einzuhaltenden Bauvorschriften. In den SNV werden grundsätzlich nur die Abweichungen geregelt (Abs. 1). Gebäudehöhen im Gebiet sind – mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten – alle absolut zu verstehen, dies aus städtebaulichen Überlegungen; spezielle Ausgestaltungen der oberen Gebäudeabschlüsse aus architektonischen Überlegungen sind dennoch erwünscht, müssen aber in der vorgegebenen Gebäudehöhe abgewickelt werden (Abs. 2).
- ***Zu § 8:*** Die nachstehende Abbildung illustriert die Vorschrift gemäss Abs. 3, wonach die Ostfassade des bestehenden Hochhauses durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um max. 5 m nach Osten verschoben werden kann.

Ausschnitt Gestaltungsplan; Illustration zu § 8 Abs. 3 SNV

Für die Anforderungen an die architektonische Qualität von Bau und Umgebung sei auf die §§ 17 und 31 SNV sowie die entsprechenden Formulierungen in den städtebaulichen Leitlinien dieses Planungsberichts verwiesen (s. Ziff. 2.2).

- ***Zu § 9:*** Seitliches und rückwärtiges Anbauen an das zu erhaltende Kulturobjekt in Baufeld 2 am Aeschbachweg ist grundsätzlich möglich. Eine diesbezügliche Bewilligung muss jedoch aus denkmalpflegerischen Gründen architektonisch und funktional überzeugend begründet werden können. Da die Nordwest- und die Südwestfassade in Folge des Rückbaus der Halle auf den ältesten Teil zu neuen Aussenfassaden werden, eignen sie sich eher für allfällige Anbauten als die Südostfassade, die zusammen mit derjenigen am Aeschbachweg heute bereits Aussenfassade ist und somit original belassen werden sollte bzw. könnte.
  Mit der Regelung in Abs. 4 sollen begrünte Dachflächen (vgl. § 24 Abs. 2 SNV) gleich behandelt werden wie mit Solarzellen bestückte Dachflächen.
- ***Zu § 10:*** Die Gebäudehöhe für einen Ersatzbau des bestehenden Industriegebäudes Nr. 4528 wurde auf 26 m festgelegt, da rein volumetrisch betrachtet, ein Baukörper mit analogem Volumen und mit einem ebenso gut gesetzten Dachaufbau an dieser Stelle aus städtebaulichen Überlegungen als möglich gesehen wurde. Mitgespielt bei der Festlegung der beträchtlichen Gebäudehöhe hat auch, dass wohl mit der Festlegung einer niedrigeren Gebäudehöhe der bestehende Industriebau mit seiner bescheidenen Fassadenqualität auf Grund der Besitzstandsregelung für unbestimmte Zukunft unverändert erhalten bleiben würde. Eine generelle Erhöhung der Gebäudehöhe des restlichen Teils des Baufeldes wurde jedoch als städtebaulich nicht nachvollziehbar bezeichnet.
- ***Zu § 11:*** Bei einer Bebauung dieses Bereichs sollte die bestehende Struktur des «Maximareals» (Richtung der Gebäudekörper) möglichst übernommen werden, d. h. die Struktur von Baufeld 2 sollte nicht – über den geplanten Park hinweg – im Baufeld 4 fortgesetzt werden, sondern auf die ursprüngliche Struktur Bezug nehmen. Für die Anforderungen an die architektonische Qualität der Bauten und ihrer Umgebung sei auf die entsprechenden Hinweise in den städtebaulichen Leitlinien in diesem Planungsbericht unter Ziff. 2.2 verwiesen. Mit der Regelung in Abs. 4 sollen begrünte Dachflächen (vgl. § 24 Abs. 2 SNV) gleich behandelt werden wie mit Solarzellen bestückte Dachflächen.
- ***Zu § 12:*** Die in Abs. 2 geregelte Gebäudehöhe von 8 m wurde nicht gewählt, um Kioske, Ticketschalter und Velounterstände mit dieser Höhe realisieren zu können, sondern primär, um notwendige Stadionteile wie Sockel und Rampen südlich und östlich des eigentlichen Stadionbaukörpers im Zwischenbereich zu den Hochbauten auf den Baufeldern 7 und 8 zu ermöglichen. Bezüglich der generellen Qualitätsanforderungen an den Stadionbaukörper und dessen Einbettung in den öffentlichen Raum sei auf die städtebaulichen Leitlinien in diesem Planungsbericht unter Ziff. 2.2 verwiesen.
- ***Zu § 13:*** Bezüglich der Anforderungen an die architektonische Qualität von Bau und Umgebung sei auf die §§ 17 und 30 SNV sowie die entsprechenden Formulierungen in den städtebaulichen Leitlinien in diesem Planungsbericht unter Ziff. 2.2 verwiesen.
- ***Zu § 14:*** Keine Bemerkungen.

- ***Zu § 15:*** Gemäss den städtebaulichen Leitlinien (vgl. Ziff. 2.2) darf die Florastrasse nicht zur Rückseite des Torfeldes Süd werden. Insbesondere der Ausbildung der Trauflinie und der Gliederung der Bauten ist besondere Beachtung zu schenken. Die Stadtbildkommission hat an ihrer Sitzung vom 27. Mai 2008 sinngemäss eine Gliederung der Wohnbaute z.B. mit offenen, durchgehenden Erschliessungskernen empfohlen.
- ***Zu § 16:*** Der baufeldexterne Transfer von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenanteilen ist nicht sinnvoll, weil das städtebaulich vertretbare bzw. erwünschte Mass je Baufeld möglichst präzise ausgelotet wurde. Zudem ist die Dichte sämtlicher Baufelder im Gebiet so hoch, dass eine zusätzliche Verdichtung von Baufeldern unrealistisch und unerwünscht ist. Hingegen macht die baufeldinterne Verschiebung (über allfällige Parzellengrenzen hinweg) dieser Parameter Sinn, um auf betriebliche und örtliche Konstellationen flexibel reagieren zu können.
- ***Zu § 17:*** Bezüglich der Anforderungen an die Bauten und die Umgebung sei auf die Ausführungen in den städtebaulichen Leitlinien unter Ziff. 2.2 in diesem Planungsbericht verwiesen.
- ***Zu § 18:*** Die Gestaltung des Grün- und Freiraums unterliegt zusätzlich den Bestimmungen gemäss § 31 SNV. Bei der Planung dieser Fläche bzw. der Fuss- und Velowege innerhalb der Fläche ist – falls zu diesem Zeitpunkt möglich – auf die vorgesehene Lage der angrenzenden Wohnbauten zu achten. Zwar ist es gemäss § 21 Abs. 3 SNV grundsätzlich möglich, im Baubewilligungsverfahren unter bestimmten Bedingungen die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes zuzulassen, mögliche Konflikte von Wohnen mit der angrenzenden Freiraumnutzung sind dennoch möglichst zu vermeiden.
- ***Zu § 19:*** Hier werden die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht ermittelten Bedingungen für die genügende Erschliessung festgehalten und allfällige vorübergehende Ersatzmassnahmen festgelegt. Solche sind notwendig, um mit der Realisierung der Schlüsselprojekte im Torfeld Süd, insbesondere dem Stadion und der damit verbundenen Einkaufsnutzung, nicht in Abhängigkeit zu diesen beiden Infrastrukturprojekten zu geraten. Diese sollen bis zur Realisierung der Verbindungsspange Buchs Nord (VSBN) resp. der WSB-Haltestelle Torfeld dafür sorgen, dass die Realisierung der ersten Etappe im Torfeld Süd umweltrechtlich bewilligungsfähig ist respektive eine deutlich verbesserte ÖV-Erschliessung (Takt von deutlich unter 10 Minuten) erreicht werden kann. Diese "Übergangsmassnahmen" für den Betriebszustand 1 bis zur Inbetriebnahme der WSB-Haltestelle Torfeld resp. der VSBN umfassen folgende Elemente:
  - Sperrung Industriestrasse auf Höhe Lonstroff AG für den MIV, aber durchlässig für den Bus
  - Bus-Shuttle zwischen Bahnhof und WSB-Haltestelle Buchs, 10'-Takt
  - Fahrbahnhaltestellen Industriestrasse, betriebliche Massnahmen an den Parkierungsanlagen zur Minimierung der Verlustzeiten in den Spitzenzeiten.

  Einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Erhöhung des Anteils an Fuss- und Veloverkehr leisten die in Abs. 3 festgehaltene, zu-

sammen mit dem Stadionbau zu realisierende Fuss- und Velopasserelle Torfeld Süd–Nord die in Bau befindlichen Fuss- und Veloverbindungen zum Bahnhof Aarau sowie die vom Bund voraussichtlich im Rahmen des Agglomerationsprogramms in der Etappe 2015–2018 mitfinanzierte Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost / Gais mit Zugang zu den Perrons.

- ***Zu § 20 Abs. 1:*** Das Vorprojekt zum Ausbau der Industriestrasse wird im Gestaltungsplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Dieses Vorprojekt entspricht im Bereich der geplanten WSB-Haltestelle der ersten Ausbauphase. Gemäss kantonalen Vorgaben hat diese erste Ausbauphase der Industriestrasse mit der Inbetriebnahme des Stadions und der zugehörigen Mantelnutzungen abgeschlossen zu sein. Die im Gestaltungsplan orange gekennzeichneten Verkehrsflächen im Bereich der geplanten WSB-Haltestelle ermöglichen sowohl einen künftigen doppelspurigen Ausbau der WSB-Haltestelle als auch eine attraktive Platzgestaltung gemäss städtebaulichen Leitlinien (vgl. Ziff. 2.2 dieses Planungsberichts).
- ***Zu § 21 Abs. 3:*** Ob der gesetzliche (Strassen-)Abstand unterschritten werden kann, wird aufgrund der Qualitätssicherung gemäss §§ 31 ff. SNV beurteilt.
- ***Zu § 22: Abs. 1*** macht auf das Anliegen aufmerksam, wonach möglichen Doppelnutzungen von Parkplätzen in nützlicher Distanz Rechnung zu tragen ist sowie in Fussgängerdistanz liegende Parkieranlagen wie das Parkhaus Freiverlad oder das Parkhaus an der Florastrasse in die Überlegungen einzubeziehen sind. Diese Parkieranlagen werden aller Voraussicht nach abends und an Wochenenden wenig frequentiert sein, wodurch sich – die Zugänglichkeit und das Einverständnis der Eigentümerinnen und Eigentümer vorausgesetzt – die Möglichkeit der Doppelnutzung z.B. für Besucherparkplätze ergibt. ***Abs. 2, 3 und 4:*** Der revidierte § 55 mit Anhang IV BNO weist das «Torfeld Süd» einer Zone Entwicklungsgebiete mit Reduktion des Parkplatzpflichtbedarfs auf ein reduziertes Angebot zu. Dies trägt der beschränkten Aufnahmekapazität der Verkehrsträger im Gebiet Rechnung. Diesem Ziel soll auch die Möglichkeit der bedarfsweisen Bewirtschaftungspflicht mit lenkungswirksamen Parkgebühren dienen; ebenso muss – basierend auf periodisch vorzunehmenden Zählungen – ~~bei Bedarf~~ mit Massnahmen der Ausfahrdosierung reagiert werden können; beides entspricht Richtplanauflagen des Grossen Rates (vgl. auch § 30ter Abs. 9 BNO). ***Abs. 5:*** Der von der Betreiberschaft des Einkaufszentrums zu unterhaltende Hauslieferdienst soll attraktiv und kostengünstig sein und entspricht den im UVB festgehaltenen Massnahmen LU-6 und LÄ-6. ***Abs. 6:*** Die Lage des Stadions in Zentrumsnähe erlaubt keine unnötigen Zusatzbelastungen der Verkehrsträger und der Umwelt. Die Anzahl der Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Stadions muss deshalb auf das unbedingt notwendige Mass beschränkt bleiben. Damit eine unkontrollierte Parkierung vermieden werden kann, soll mittels Parkleitkonzept sichergestellt werden, dass mit einem motorisierten Indivdualverkehrsmittel anreisenden Stadionbesucherinnen und -besucher auf dem kürzesten Weg zu ihren Parkplätzen gelangen. ***Abs. 7:*** Auf Grund der hohen Bebauungsdichte des Perimeters ist die Erstellung von qualitativ gutem Grünraum im Umfeld der Wohnnutzungen erwünscht; die Erstellung oberirdischer Besucherparkplätze

soll sich deshalb auf das unbedingt notwendige Mass beschränken (z.B. auf Behindertenparkplätze oder Güterumschlagplätze), um den möglichen Grünraum nicht unnötig zu beschränken. Diesbezüglich sei ausdrücklich an die obigen Bemerkungen bezüglich Doppelnutzungen erinnert.

- ***Zu § 23:*** Mit der Formulierung des § 23 wird zum Ausdruck gebracht, dass – insbesondere im Zusammenhang mit dem Stadionbau – die «vorschriftsgemässe Anzahl» Veloabstellplätze als das Minimum erachtet und das Erstellen von zusätzlichen Abstellplätzen begrüsst wird (vgl. dazu § 25 Abs. 1 ABauV mit VSS-Norm SN 640 065 sowie das Handbuch des Bundesamtes für Strassen zur Veloparkierung).
- ***Zu § 24:*** Unter «angemessenem Anteil» der privaten Grünflächen, welche den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs zu genügen haben, ist etwa ein Drittel dieser Fläche zu verstehen. Da innerhalb des als urbanes Quartier zu entwickelnden Gebiets Torfeld Süd die Möglichkeiten für einen ökologischen Ausgleich beschränkt sind, soll dieser auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden können. Dass Flachdächer soweit möglich zu begrünen sind (extensiv), ist aufgrund von Umweltaspekten (Mikroklima, Artenausgleich) erwünscht und heute üblich. Das Stadiondach ist davon aus statischen Gründen ausgenommen.
- ***Zu § 25:*** Der in Folge der hohen Dichte überwiegende Anteil an versiegelten Flächen erfordert für nicht begrünte Flächen Rückhaltevolumen. Ein möglichst hoher Anteil von begrünten Erdgeschossflächen – vor allem in den Baufeldern 2 und 4 – ist nach Möglichkeit nicht zu unterkellern und somit versickerungsfähig zu halten. Dies gilt in verschärftem Mass für den öffentliche Grün- und Freiraum, den Umgebungsbereich Florastrasse, den Bereich der Baumgruppe im Baufeld 6 sowie für die Bereiche der Baumreihe an der Buchserstrasse und an der verlängerten Unteren Torfeldstrasse.
- ***Zu § 26:*** Die Vorschrift gemäss ***Abs. 1*** weist darauf hin, dass gerade bei Grossbauten bzw. grösseren, zusammenhängenden Bauetappen mit dem Einsatz moderner Energieerzeugungsanlagen und erneuerbarer Energieträger in den meisten Fällen eine wirksame und nachhaltige Effizienzsteigerung solcher Anlagen erzielt werden kann. ***Abs. 2:*** Aus Gründen der Nachhaltigkeit sind neu zu erstellende Bauten und Anlagen nach dem jeweils technisch/sinnvoll machbaren Standard zu bauen. Dies nicht zuletzt auf Grund der Marktfähigkeit und des Images dieser Immobilien, aber auch wegen der Vorbildfunktion dieses neuen Stadtteils von Aarau. ***Abs. 3:*** Die Bestimmung soll ermöglichen, an dieser Stelle eine grossflächige Energiegewinnungsanlage mit Vorbildcharakter erstellen zu können.
- ***Zu § 27:*** Diese Bestimmung ergibt sich aus der Vorgabe des kantonalen Richtplans bezüglich Anforderungen im Bereich des Lärmschutzes (vgl. Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 26. Januar 2005). Die Umsetzung erfolgt durch folgende Konzeption:

  a) Gesetzliche Grundlagen

  Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind (Art. 31 Abs. 1 LSV). Die Beurteilung

erfolgt dabei separat nach Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV), Eisenbahnlärm (Anhang 4 LSV) sowie Stadionlärm. Da für Stadionlärm in der Lärmschutzverordnung (LSV) Belastungsgrenzwerte fehlen, erfolgt die Beurteilung in Anlehnung an die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BimSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung) von Deutschland.

Die integrale Lärmschutzplanung auf dem Gestaltungsplanareal Torfeld Süd berücksichtigt das Vorsorgeprinzip. Konkret heisst das, dass die Lärmbelastung durch Massnahmen an der Quelle (primär), auf dem Ausbreitungsweg (sekundär) oder an den Gebäuden möglichst tief gehalten werden soll. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist dabei als Minimalanforderung zu verstehen.

Gemäss Praxis im Kanton Aargau ist der Einbau einer kontrollierten Belüftung als Lärmschutzmassnahme bei Büro- und Gewerbenutzungen sowie bei Hotelnutzungen erlaubt, so dass diese Nutzungen unabhängig von der Höhe der Lärmbelastung realisiert werden können. Für Wohnnutzungen ist eine solche Massnahme allein nicht ausreichend, da zum Wohnen auch gut geschützte Aussenräume nötig sind.

b) Lärmbelastung

Relevant für die Beurteilung sind die Wohnnutzungen, welche gemäss SNV ausser in den Baufeldern 5 und 6 überall möglich sind. Gemäss UVB treten für Wohnnutzungen in folgenden Bereichen in der kritischen Periode (Nacht) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte auf:

- Eisenbahnlärm: Überschreitung beim Baufeld 3 um rund 6 bis 7 dBA
- Strassenverkehrslärm: Überschreitung entlang der Industriestrasse um 2 bis 4 dBA und entlang der Buchserstrasse um rund 4 dBA
- Stadionlärm: deutliche Überschreitung bei den Baufeldern 7 und 8

c) Massnahmenkonzept

c1) Massnahmen an der Quelle

- Eisenbahnlärm: Die Berechnungen basieren auf dem Emissionsplan des Bundesamtes für Verkehr (BAV). Dabei sind die Massnahmen am Rollmaterial bereits berücksichtigt. Sie werden gegenwärtig umgesetzt, sind aber nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.
- Strassenverkehrslärm: Massnahmen an der Quelle (z.B. Reduktion der Verkehrsmengen oder der Geschwindigkeiten) können im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht getroffen werden. Solche Massnahmen müssten durch den Eigentümer der betreffenden Anlage angeordnet werden. Sie sind Gegenstand der Lärmsanierung, wie sie die Abteilung Tiefbau an Kantonsstrassen projektiert und realisiert. Die Reduktion der Innerortgeschwindigkeit auf Kantonsstrassen entspricht nicht der kantonalen Praxis und die Verkehrsmenge lässt sich kaum reduzieren. Daher kann auf der Buchserstrasse nicht mit einer wesentlichen Lärmreduktion oder gar der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gerechnet werden. Die Massnahmen sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.
- Stadionlärm: Die Emissionen der verschiedenen Lärmquellen (Zuschauer, Spieler, Schiedsrichterpfiffe, Lautsprecherdurchsagen) können durch Massnahmen, die technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind, kaum beeinflusst werden.

c2) Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg

- Die Realisierung von Lärmschutzwänden wird den kantonalen Vorgaben für die Sanierung von Kantonsstrassen nicht gerecht, ist städtebaulich nicht erwünscht und würde zu grossen visuellen Beeinträchtigungen führen. Zudem würden durch Lärmschutzwände nur das Erdgeschoss und, je nach Höhe, allenfalls auch das erste Obergeschoss geschützt werden. Die Lärmbelastung in den oberen Geschossen könnte durch eine Lärmschutzwand nicht reduziert werden. Auf Lärmschutzwände wird daher verzichtet.
- Die Lärmbelastung durch das Stadion wird durch die Zuschauerränge wirkungsvoll abgeschirmt. Auf ein geschlossenes Stadiondach wurde aus Sicherheitsgründen verzichtet.
- Die Lärmschutzverordnung schützt nur die lärmempfindlichen Räume. Für den Aussenraum existieren in der LSV keine Belastungsgrenzwerte. Auf dem Gestaltungsplanareal werden jedoch die Gebäude an der Aussenseite des Areals angeordnet, so dass der Aussenraum und die Grünflächen im Inneren des Areals relativ gut vor den Lärmquellen abgeschirmt sind.

c3) Massnahmen bei den Gebäuden/Anordnung der Nutzungen

Hier werden folgende Massnahmen getroffen:

- Bei den Gebäuden entlang der Buchserstrasse und der Industriestrasse werden die Grundrisse der Wohnungen so konzipiert, dass diese auch über die strassenabgewandten Fassaden gelüftet werden können (siehe Massnahme LÄ-9 im UVB).
- Beim bestehenden Hochhaus an der Ecke Industrie- und Buchserstrasse (Baufeld 1), welches praktisch von drei Seiten durch Lärm belastet wird, ist eine Anordnung der lärmempfindlichen Räume an einer lärmabgewandten Fassade nicht möglich. Hier werden voraussichtlich nur Büros und Dienstleistungsnutzungen realisiert.
- Beim Baufeld 8 werden die lärmempfindlichen Räume auch wegen der Besonnung an der Südseite der Gebäude und damit an der vom Stadion abgewandten Fassade angeordnet. Lärmempfindliche Räume können deshalb über Fenster belüftet werden, die vom Stadion abgewandt sind (siehe Massnahme LÄ-8 im UVB).
- Beim Baufeld 7 werden an der gegen das Stadion gerichteten Fassade des Gebäudes nur Büronutzungen angeordnet, bei denen der Einbau einer kontrollierten Belüftung als Lärmschutzmassnahme zulässig ist. Wohnnutzungen werden nur an der gegen die Untere Torfeldstrasse gerichteten Fassade angeordnet und sind somit vom Lärm des Fussballstadions kaum betroffen (siehe Massnahme LÄ-10 im UVB).

- ***Zu § 28:*** Die Verdrängung der Dunkelheit durch Kunstlicht kann dem Wohlbefinden abträglich sein, beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere und führt zu Energieverschwendung. Aussergewöhnlich stark emittierende oder störende Beleuchtungsanlagen oder -reklamen sind deshalb unerwünscht. Aussenbeleuchtungen sind generell auf ihre Notwendigkeit hinsichtlich der Sicherheitsbedürfnisse der Passanten zu überprüfen. Leuchten sollten nach oben abgeschirmt sein und – wo sinnvoll – über ein Zeitmanagement gesteuert werden.

Weitere Hinweise finden sich in den jeweils aktuellen Empfehlungen der Umweltfachstellen von Bund und Kanton.

- ***Zu § 29:*** Keine Bemerkungen.
- ***Zu § 30:*** Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass alle in Ziff. 2.8 des Umweltverträglichkeitsberichts festgehaltenen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden.
- ***Zu § 31:*** Die Baufelder 1 und 6 sowie der öffentliche Grün- und Freiraum haben städtebaulich einen besonderen Stellenwert (vgl. zuvor zu § 17 sowie die städtebaulichen Leitlinien unter Ziff. 2.2 dieses Planungsberichts). Hier sind besondere Anforderungen an die Qualität der Projektentwicklung zu stellen. Gefordert wird ein städtebauliches und architektonisches Konkurrenzverfahren auf hohem Niveau.
- ***Zu § 32:*** Die Möglichkeit der Begutachtung von Bau- und Gestaltungsvorhaben geht über § 62 BNO hinaus, indem hier der Nachweis der Unerlässlichkeit nicht notwendig ist.
- ***Zu § 33:*** Keine Bemerkungen.
- ***Zu § 34:*** Erläuterung zum Betriebskonzept: Nachzuweisen ist insbesondere die für einen Anlass voraussichtlich benötigte Anzahl Parkplätze (auszugehen ist von einer Vollbelegung des Stadions, denn diese ist naturgemäss stets das Ziel), welche perimeterinternen Parkplätze zur Doppelnutzung zur Verfügung stehen (vgl. § 30ter Abs. 9 lit. b BNO), welche Parkplätze ausserhalb des Perimeters rechtlich gesichert zur Verfügung stehen, welche Shuttle-Dienste zur Verfügung stehen müssen (§ 22 Abs. 6 lit. b), welche Verkehrslenkungsmassnahmen notwendig sind (temporäre Signalisationen, personelle Verkehrsregelung, unter Berücksichtigung auch des Velo- und Fussgängerverkehrs) und die rechtliche Sicherung genügender temporärer Veloabstellplätze.
- ***Zu § 35:*** Da der öffentlichrechtliche Vertrag zustande gekommen ist, sind keine detaillierten Bestimmungen in Ausführung von § 30ter Abs. 12 BNO notwendig.
- ***Zu § 36: Abs. 1:*** Der Gestaltungsplan «Sprecher und Schuh» vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wurde in Folge unrealistischer Vorgaben und auf Grund des fehlenden Marktbedarfs nie realisiert. Er ist aus heutiger Sicht städtebaulich unerwünscht, da er den gesetzten Zielen nicht entspricht. ***Abs. 2:*** Der Perimeter des Gestaltungsplans «Freiverlad» muss entlang der Industriestrasse auf Grund der ändernden Breite und Linienführung dieser Strasse angepasst werden. Davon betroffen sind im Wesentlichen der Einfahrtsbereich zum Parkhaus Freiverlad und die ökologische Ausgleichsfläche im Perimeter Freiverlad; die diesbezüglichen Projekte sind anzupassen. ***Abs. 3:*** Im Bereich der Buchserstrasse wird die den Strassenraum definierende, nordseitige Baulinie um drei Meter in den GP-Perimeter verschoben, um zwischen Bebauung und Strasse zusätzlichen Raum zu gewinnen.

3.5 Nutzungsdaten

Aufgrund der Zielsetzung, im Gebiet Torfeld Süd eine dichte urbane Überbauung anzustreben, ergibt sich eine für gemischte Nutzungen vergleichsweise hohe durchschnittliche Baumassenziffer von 8,2. Diese Baumassenziffer resultiert einerseits aus dem von der Bevölkerung befürworteten Stadionbau mit Mantelnutzungen in den Baufeldern 5, 8 und teilweise 7; anderseits aber auch durch die bereits dichte Nutzung in Baufeld 3, wo weiterhin Industriearbeitsplätze vorgesehen sind sowie durch die beiden geplanten Hochhausbauten in den Baufeldern 1 und 6. Bezüglich der Dichte der urbanen Bebauung ist zu beachten, dass sie sich an den im Umfeld möglichen Bebauung orientiert und nicht an der tatsächlich realisierten.

Baufeld	Fläche (in m^2)	Nutzung	Anrechenbare Grundstücks-fläche (in m^2)	BZ	Raumin-halt oberir-disch (m^3)	Gebäude-höhe	Geschoss-höhe	AZ	BGF Total	Wohn-anteil
1	3'774	HH; DL	3'774	**12.0**	45'288	50 (20)	3.5		12'939	(kein W-Anteil)
2 (Rauminhalt oberirdisch: inkl. zu erhaltender Teil der Aeschbachhalle)	14'133	W/DL	12'692	5.0	68'952	25 (20)	3.1	**1.6**	21'307	≥ 70%
3	14'655	DL/I	14'249	**10.0**	142'490	20 (26)	4.5		31'664	(kein W-Anteil)
Öffentlicher Grün- und Freiraum	5'183		0							
4 (Rauminhalt oberirdisch: inkl. bestehendes Parkhaus)	13'695	W/DL	13'032	3.4	55'639	20 (16)	3.1	**1.1**	14'335	≥ 80%
5 (Mantellinie 163m x 115m x 25m)	24'609	Stadion/MN	23'318	10.5	246'000	27 (8)	4.8		36'000	(W nicht zulässig)
6	3'000	HH; DL	3'000	**12.0**	36'000	40	3.6		10'000	(W nicht zulässig)
7	4'861	DL/G/W	4'861	**8.0**	38'888	20 (8)	4.4		8'838	(kein W-Anteil)
8 (Rauminhalt oberirdisch: exkl. Baumassenanteile von Stadion)	4'697	W	4'697	5.0	23'297	18 (8)	3.1	**1.6**	7'700	100%
Total:	88'607		**79'623**	8.2	**656'555**				**142'784**	
Torfeld Süd-West	51'440		43'747	7.1	312'369				80'246	
Torfeld Süd-Ost (vor allem "Stadion mit Mantelnutzungen")	37'167		35'876	9.6	344'185				62'538	
Total (ohne Stadion [Baufeld 5])	63'998		56'305	7.3	**410'555**				106'784	

Mengengerüst für Sondernutzungsplanung Torfeld Süd

Kompensiert werden die relativ hohen Dichten durch ein dichtes Fuss- und Velowegnetz sowie durch einen öffentlichen Grün- und Freiraum, dessen Flächen als nicht anrechenbar gelten und somit zu einer rechnerisch bedingt erhöhten Baumassenziffer beitragen.

Aufgrund der guten Eignung für Wohnbauten wurden in den Baufeldern 2, 4 und 8 Wohnanteile zwischen 70 % und 100 % festgelegt. Sofern aus Gründen des Lärmschutzes möglich (vgl. in Ziff. 3.4 dies Planungsberichts zu § 27 SNV aufgeführte Erläuterungen), ist das Wohnen in den Baufeldern 1, 6 und 7 ebenfalls zulässig, so dass sowohl der angestrebte Wohnanteil von 33 % als auch eine gute Durchmischung verschiedenster Nutzungen erreicht wird.

4 Planungsablauf

Das Verfahren für den Gestaltungsplan Torfeld Süd mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften erfolgt parallel zur Änderung des Zonenplans und der BNO. Die wichtigsten Meilensteine und Phasen zur Gebietsentwicklung sind folgende:

Workshop von Gebietsentwicklern, Fachleuten, Stadt- und Kantonsvertretern	26. März 2008
Öffentliche Information und Mitwirkung	13. November bis 19. Dezember 2008
Kantonaler Vorprüfungsbericht	15. Mai 2009
Öffentliche Auflage	11. Juni bis 10. Juli 2009
Einsprachebehandlung	Herbst 2009 / Anfang 2010
Genehmigung Regierungsrat	~~Anfang~~ Ende 2010

5 Vorprüfung, Mitwirkung und Genehmigung

Zur öffentlichen Mitwirkung, welche vom 13. November bis 19. Dezember 2008 dauerte, liegt ein separater detaillierter Mitwirkungsbericht vor.

6 Quellenverzeichnis

(Ergänzung zu Quellenverzeichnis des Planungsberichts zum § 30ter BNO)

Bundesamt für Strassen, ASTRA (2008): Veloparkierung – Empfehlung zu Planung, Realisierung und Betrieb – Handbuch.

Ernst Basler + Partner AG (2009): Verkehrstechnisches Gutachten Areal Torfeld Süd; 13. Mai 2008.

Ernst Basler + Partner AG (2009): Umweltverträglichkeitsbericht Gestaltungsplan Torfeld Süd; 18. Mai 2009.

Hanak, Michael (2008): «Inventar Industriegebiet Torfeld Süd, Aarau»; April 2008

Porta + Partner AG (2008): Gebiet Torfeld Süd Infrastruktur – Kosten, Kostenverteiler; 1. September 2008.

Stadtrat Aarau (2008): Torfeld Süd – Änderung Zonenplan («Spezialzone Torfeld Süd») und neuer §30ter Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Stadtrat Aarau (2008): Planungsbericht Torfeld Süd – Änderung Zonenplan («Spezialzone Torfeld Süd») und neuer §30ter Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Stadtrat Aarau (2000): Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften «Freiverlad»; Beschluss vom 4. September 2000 (vom Regierungsrat genehmigt am 11. April 2001).

Stadtrat Aarau / HRS AG / Mobimo AG (2008): Vereinbarung betreffend Gebietsentwicklung Torfeld Süd und Aufbau Planungs- und Betriebsstrukturen Stadion; 19. Juni 2008.

Stadtrat Aarau / HRS AG (2007): Vorvertrag auf Abschluss eines Kaufvertrages; 13. Dezember 2007.

Stadt Aarau (2005): «Städtebauliche Leitlinien mit wegleitendem Charakter»; Juni 2005.

Stadt Aarau (2004): «Städtebauliche Analysen und Empfehlungen Torfeld Süd»; September 2004.

7 Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
AZ	Ausnützungsziffer (Definition unter § 9 ABauV)
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz)
BGF	Bruttogeschossfläche (Definition unter § 9 ABauV)
BZ	Baumassenziffer (Definition unter § 9 ABauV)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BNR	Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht vom Dezember 2003 (Hrsg.: Staatskanzlei Aarau)
dBA	Dezibel; Einheit des Lärmschutzes; verbreitete Schreibweise dB(A)
GP	Gestaltungsplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentliche Verkehrsmittel
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
sia	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNV	Sondernutzungsvorschriften
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VSBN	Verbindungsspange Buchs Nord
VSS	Verein Schweizerischer Strassenfachleute
WSB	Wynental- und Suhrentalbahn