



Aarau, 2. April 2013
GV 2010 - 2013 / 345

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Änderung des Zonenplans im Gebiet des WSB-Abstellgleisfelds

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der vorliegende Antrag für eine Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Aarau umfasst die Umzonung einer Fläche von ca. 1'892 m² des heutigen Abstellgleisfelds der WSB. Die Revision hat zum Ziel, das von der WSB nicht mehr benötigte Areal so umzuzonen, dass es – arrondiert mit dem benachbarten ehemaligen Areal der Electrolux – unter den gleichen baurechtlichen Randbedingungen bebaut werden kann. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und nachdem während der öffentlichen Auflage keine einzige Eingabe erfolgte, wird die Vorlage hiermit dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet.

1. Ausgangslage

Anfang Juni 2012 konnte der Stadtrat mit Freude davon Kenntnis nehmen, dass die Swissgrid AG, die nationale Stromnetz-Betreibergesellschaft, ihren Hauptsitz nach Aarau verlegen wird. Swissgrid möchte 2016 seinen neuen Hauptsitz auf dem ehemaligen Electrolux-Areal im langfristigen Mietverhältnis mit der Eigentümerin Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RES) beziehen.

Das ehemalige Electrolux-Areal wurde Mitte 2011 von der CSA RES erworben. Diese hat in einem "Letter of Intent" mit der Swissgrid vereinbart, gemeinsam mit dieser den "Neuen Standort der Swissgrid in Aarau" zu entwickeln.

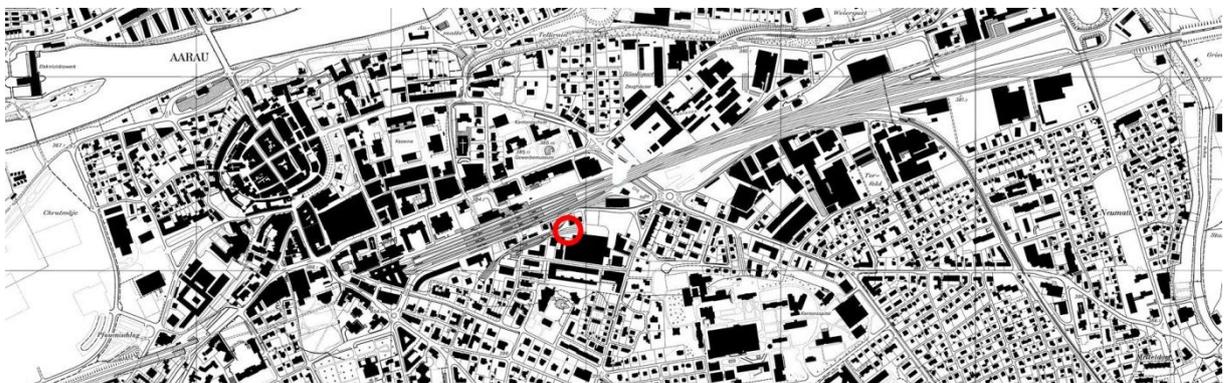


Abbildung: Stadträumliche Situation

Eine Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass die Bedürfnisse der Swissgrid auf dem Electrolux-Areal abgedeckt werden können. Allerdings wäre der geforderte minimale Wohnanteil der WG5 dort kaum realisierbar, da der Wohnanteil aus sicherheitstechnischen Überlegungen räumlich getrennt von den Swissgrid-Flächen realisiert werden muss. Damit eine bessere Gesamtüberbauung unter Einhaltung oder sogar Überschreitung des minimalen Wohnanteils möglich wird, liegt es nahe, vorab das benachbarte Abstellgleisfeld der Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) in einer Teilzonenplanänderung ebenfalls in die WG5 umzuzonen und so innerhalb des arrondierten Areals Raum für die Realisierung einer eigenständigen Wohnüberbauung zu schaffen. Die Senecasita, welche angrenzend an das Electrolux-Areal bereits zwei Liegenschaften besitzt, hat hierfür Interesse angemeldet.

Zur Klärung der optimalsten Bebauungsmöglichkeit des gesamten Areals hat die CSA RES zusammen mit Swissgrid einen Studienauftrag mit mehreren Planungsteams durchgeführt. Zwei der Studienaufträge werden im Moment weiter bearbeitet. Das Ergebnis wird zu einem konkreten Bauprojekt und Baugesuch entwickelt werden, so dass 2016 die Neubauten mit rund 450 hochwertigen Arbeitsplätzen und ca. 40 - 50 Wohnungen bezogen werden können.

2. Anpassung des Zonenplans

Der vorliegende Antrag für eine Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Aarau umfasst die Umzonung einer Fläche von ca. 1'892 m² des heutigen Abstellgleisfelds der WSB (Teilfläche von Kat.-Nr. 1159) in die Wohn- und Gewerbezone 5 (WG5). Betroffen von dieser Änderung ist der Zonenplan (s. Anhang), nicht aber Zonenvorschriften. Der zum Entwurf des Zonenplans gehörende Planungsbericht gibt eine detaillierte Übersicht zum Planungs- und zum Bauvorhaben (vgl. Aktenaufgabe).

Anmerkung: Der Stadtrat hat Mitte 2012 den Prozess zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung gestartet. Vorbehaltlich der Kreditbewilligung durch den Einwohnerrat – Unterbreitung der Vorlage voraussichtlich im Juni 2013 – wird die Neufassung der Nutzungsplanung geraume Zeit in Anspruch nehmen. Weitere baurechtliche Anpassungen – insbesondere auch für das Gebiet Bahnhof Süd mit seiner Umgebung – sollen zum heutigen Zeitpunkt offen gehalten und nicht präjudiziert werden.

3. Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage

Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2013 erfüllt die Vorlage die Voraussetzungen zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage des mit der Mitwirkung zusammengelegten Verfahrens zur Umzonung des WSB-Abstellgleisfelds wurde im Amtsblatt vom 8. Februar 2013 und den weiteren städtischen Publikationsorganen publiziert. Die Auflage erfolgte vom 11. Februar bis zum 12. März 2013. Es erfolgten weder Mitwirkungseingaben noch Einwendungen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Teilzonenplanänderung "WSB-Abstellgleisfeld" beschliessen.

Anhang:

Zonenplanänderung "WSB-Abstellgleisfeld"

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Zonenplanänderung "WSB-Abstellgleisfeld"
- Planungsbericht zur Änderung des Zonenplans im Gebiet des WSB-Abstellgleisfelds
- Vorprüfungsbericht "Bauzonenplan Änderung WSB-Abstellgleisfeld" vom 28. Januar 2013

Rechtskräftiger Zonenplan



Geänderter Zonenplan



STADT AARGAU

Kanton Aargau

Zonenplan
Änderung WSB-Absteigleisfeld
 gemäss § 15 BauG
 M. 1:1'000



Mitwirkungsbericht vom:
 Vorprüfungsbericht vom:
 Öffentliche Auflage vom:
 Überwiesen vom Stadtrat am:
 Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Der Stadtkämmerer

 Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Genehmigungsinhalt (geänderter Zonenplan)

 Wohn- und Gewerbezone 5

Orientierungsinhalt (rechtskräftiger Zonenplan)

 Wohn- und Gewerbezone 5

 Änderungen