

## Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten

### Hauptthemen für die Nutzungsplanung



Vernehmlassung vom 14. Januar bis 28. Februar 2013

Vom Stadtrat beschlossen mit PA Nr. 423 vom 6. Mai 2013

Dem Einwohnerrat im Zusammenhang mit der Kreditgenehmigung vorgelegen am ...

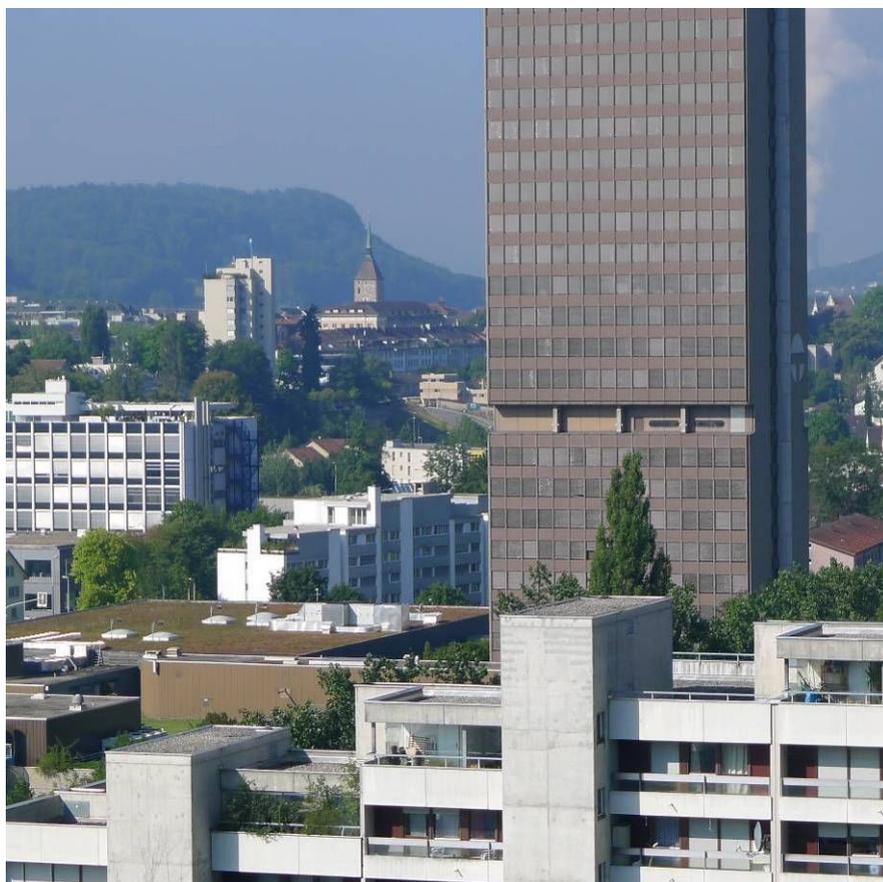
**Änderungsbereinigt aufgrund der Vernehmlassung**



## 1 Die Nutzungsplanung revidieren

Die Nutzungsplanung von Aarau wurde letztmals Ende der 1970er-Jahre, jene von Rohr 2007/2008 gesamthaft überarbeitet. Die über 30-jährige Nutzungsplanung ist aus verschiedenen Gründen nicht mehr aktuell:

- **Fusion Aarau und Rohr:** Die beiden Zonenpläne und die beiden Bau- und Nutzungsordnungen beinhalten unterschiedliche Regeln für das Planen und Bauen in Aarau. Das ist für Bauherrschaften und Behörden erschwerend.
- **Geänderte gesetzliche Grundlagen und ein neuer Richtplan als Vorgaben des Kantons:** Neu gilt es, unter anderem:
  - nutzungsplanerische Vorstellungen zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Aarau/Buchs gemäss kantonalem Richtplan zu entwickeln,
  - die innere Siedlungsentwicklung an geeigneten Lagen zu fördern,
  - Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität zu treffen,
  - die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die weitgehend neuen kantonalen Baugriffe und Messweisen anzupassen,
  - einen kommunalen Gesamtplan Verkehr zu erlassen.



## 2 Die Revision der Nutzungsplanung legt die Grundsteine der künftigen Stadtentwicklung

### 2.0 Leitlinien für die Revision

Die Revision der BNO (allgemeiner Nutzungsplan) schafft nach 30 Jahren einen neuen, zeitgemässen Rahmen für die nutzungsmässige und räumliche Entwicklung der Stadt.

Sie vollzieht auf planerischer Ebene die Fusion von Aarau und Rohr.

Sie berücksichtigt die geänderten gesetzlichen Grundlagen.

Sie orientiert sich an den Entwicklungsgrundsätzen gemäss Stadtentwicklungskonzept:

- Denken und handeln nach dem Prinzip von Nachhaltigkeit und Vernetzung,
- Ausbau urbaner Qualitäten,
- Erfolgreiches soziales Zusammenleben durch sicherheits- und integrationsfördernde Strukturen.

Sie orientiert sich an den Legislaturzielen 2010-2013 des Stadtrates. Insbesondere am Ziel, Wohnraum für 25'000 – 30'000 Menschen und Raum für 30'000 Arbeitsplätze zu schaffen.

Sie bereitet die Stadt für die künftige Entwicklung vor, insbesondere

- Erhöhung der Siedlungsqualität auf dem ganzen Stadtgebiet,
- Sicherung der bestehenden Qualitäten,
- Aufwertung ausgewählter Gebiete,
- Stärkung des Stadtzentrums durch Vergrösserung und urbanere Gestaltung,
- Gestaltung der mittleren Telli als Zweitzentrum,
- attraktive Verbindungen zwischen Zentrum, Bahnhof und Quartieren,
- Gestaltung der Einfallsachsen und Torsituationen,
- räumliche Fassung von Strassenzügen,
- Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes.

Sie betrachtet einerseits die Stadt und ihr Umland als Gesamtorganismus als auch die Quartiere je für sich.

Die genannten Leitlinien der Revision sind im Zug der Entwicklungsrichtplanung zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Der durch öffentliche Mitwirkung und politischen Beschluss bereinigte Entwicklungsrichtplan wird dann Grundlage für die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung sein.

## 2.1 Aarau als Zentrum und Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung stärken

Entwicklungsschwerpunkte sind gemäss kantonalem Richtplan Gebiete, die für die Stadt und den Kanton wegen der guten Erschliessung aus wirtschaftlicher Sicht von grösster Bedeutung sind. Der Kanton Aargau fördert solche Gebiete aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung. Diesen ist deshalb im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung besondere Beachtung zu schenken.

Der Entwicklungsschwerpunkt Aarau/Buchs umfasst folgende Teilgebiete:

### ■ **Bahnhofgebiet**

Aufgrund der hervorragenden Erreichbarkeit eignet sich das Bahnhofgebiet besonders für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) und als einer von nur 4 Standorten im Aargau auch für solche mit hohem Personenverkehr. Ein solcher Standort hat auch Aufgaben wahrzunehmen, die nicht automatisch miteinander harmonisieren. Ziel der Revision der Nutzungsplanung ist es aufzuzeigen, welche weiteren Nutzungen in welcher Dichte zwischen Bahnhof, Kaserne, Zeughaus und angrenzenden Quartieren angesiedelt werden sollen.

Zudem sind Lösungsansätze für möglichst kurze, attraktive, hindernisfreie und sichere Verbindungen zum Bahnhof und zur Busdreh Scheibe, als Verbindungen Ost-West und Nord-Süd sowie zur Altstadt zu erarbeiten. Das Verkehrskonzept soll bis in die Nachbargemeinden gedacht werden.



Auszug bestehender Zonenplan

(Die Perimeter in den nebenstehenden Luftbildern wurden gestützt auf die Vernehmlassung angepasst)



Der Gestaltung des öffentlichen Raums ist ebenfalls hohe Beachtung beizumessen: So könnte die Achse Bahnhofstrasse–Rohrerstrasse als attraktiver, das Stadtleben prägender Boulevard gestaltet werden. Ebenso sollen vom Bahnhof Süd zum Kantonsspital und zum Torfeld Süd gut gestaltete Wege führen.

Ebenso wird zu klären sein, wie weit der Perimeter "Bahnhofgebiet" nach Westen reicht.

Das fünf Hektaren grosse Kasernenareal (gepunktet dargestellt) wird hauptsächlich noch von militärischen Nutzungen beansprucht. Wegen seiner zentralen und gut erschlossenen Lage im Herzen der Stadt Aarau besteht hier ein grosses Entwicklungspotenzial für Bauten und Stadträume, wenn 2030 der Waffenplatzvertrag ausläuft, eventuell auch schon früher.

An einer Transformation des Kasernenareals besteht ein breites Interesse. Auch wenn im Moment keine Veränderung unmittelbar ansteht, soll die Planung zeigen, welche künftigen Nutzungen dieses Potenzial ausschöpfen würden, wie die Freiräume optimal gestaltet und nutzbar würden, wie die Durchlässigkeit des Areals zur besseren Vernetzung der benachbarten Stadtteile, insbesondere der Altstadt mit dem Bahnhofgebiet, genutzt werden könnte, welche verkehrlichen Auswirkungen dabei zu erwarten wären und wie bei einer (eventuell auch früher eintretenden) Veränderung der heutigen Situation vorzugehen wäre.

#### ■ Rohrerstrasse West

Entlang der Rohrerstrasse West sind gemäss kantonalem Richtplan produzierende und verarbeitende Nutzungen vorgesehen. Wegen der zentralen Lage und der Lärmvorbelastung könnten vor allem lärmunempfindliche Nutzungen angesiedelt werden. Es ist abzuklären, wo welche Nutzungen geeignet sind – Nutzungen im Interesse der Wirtschaft, zentrale Nutzungen, lärmintensive Party- und andere Lokale oder Wohnen. Eine allfällige Konkurrenzierung der bestehenden Einkaufsgebiete für den täglichen Bedarf in der Innenstadt durch neue Gebiete ist dabei im Auge zu behalten.



Auszug bestehender Zonenplan



#### ■ Rohrerstrasse Ost

Wegen der guten Erschliessung mit der Bahn und durch die Strasse eignet sich das Gebiet für Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf.

Es ist zu klären, ob und wo ein allfälliger Übergang in ein reines Gewerbegebiet sinnvoll wäre.

Da das Gebiet teilweise auf Buchser Gemeindegebiet liegt, ist dessen Entwicklung mit Buchs zu koordinieren.



Auszug bestehender Zonenplan



■ **Torfeld Süd-West (westlich WSB)**

Entsprechend der genehmigten Nutzungsplanung zum Gebiet Torfeld Süd stehen ein Fussballstadion und weitere Bauten mit gemischter Nutzung kurz vor der Realisierung. Das Lonstroff-Areal auf Buchser Gemeindegebiet wurde von der IBAarau AG Mitte 2012 erworben und bietet die Möglichkeit, das Quartier weiter aufzuwerten. Um diese Chance zu nutzen, ist eine gute Zusammenarbeit zwischen der Grundeigentümerin, der Stadt Aarau und der Gemeinde Buchs unabdingbar.



Auszug bestehender Zonenplan



## 2.2 Wohnraum und Arbeitsplätze schaffen

Der Stadtrat strebt an, die Wohnraumkapazität von heute rund 20'000 Menschen auf 25'000 bis 30'000 zu erhöhen und die Arbeitsplatzzahl von 28'000 auf rund 30'000.

Es ist auszuloten, wie und wo auf dem weitgehend überbauten Gemeindegebiet von Aarau die dazu notwendigen Flächen realisiert werden können. Es geht primär darum, für unternutzte und nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Bestimmung nutzbare Flächen die Rahmenbedingungen so zu ändern, dass Gebiete mit hoher Lebens- und städtebaulicher Qualität entstehen.

Die aufgrund der räumlichen Situation möglichen Kapazitäten sind im Zug der Revision der Nutzungsplanung zu entwickeln. Dabei sind die entsprechenden Dichten immer auch bezüglich ihrer Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Grün- und Freiräume, Verkehr und Infrastruktur zu prüfen.

Zu prüfen wird auch sein, wo familien- bzw. altersgerechte Wohnstrukturen gefördert bzw. neue Wohnformen ermöglicht werden könnten und wo sie durch ergänzende öffentliche Angebote (z.B. Verweilorte, Treffpunkte, Tagesstätten) ergänzt werden sollten.



2

## 2.3 Rahmenbedingungen für die Wirtschaft verbessern

Verschiedene Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. die IBAarau AG, die Trüb AG, die Kantonsspital Aarau AG, die Hirslanden Klinik Aarau, die GastroSocial und die SVA Aargau, haben Absichten für die Weiterentwicklung ihrer bestehenden Standorte. Die Revision der Nutzungsplanung hat die Aufgabe, Möglichkeiten für deren Weiterentwicklung aufzuzeigen. Ebenso sollen die Voraussetzungen für neu in Aarau zu domizilierende Unternehmen wie die Swissgrid optimiert werden.

Anzustreben ist insbesondere die Ansiedlung von guten Steuerzahlern (natürlichen und juristischen Personen) und wertschöpfungsintensiven Unternehmen mit qualitativ hochstehenden Arbeitsplätzen. Das Zentrum und die Gebiete entlang der Eisenbahn werden als gute Standorte dafür wahrgenommen.

Massnahmen zugunsten der Wirtschaft sollen sorgfältig und zusammen mit dem Kanton entwickelt werden.



## 2.4 Altstadt

In der Altstadt haben sich Nutzungen mit unterschiedlichen, teilweise gegensätzlichen Bedürfnissen entwickelt.

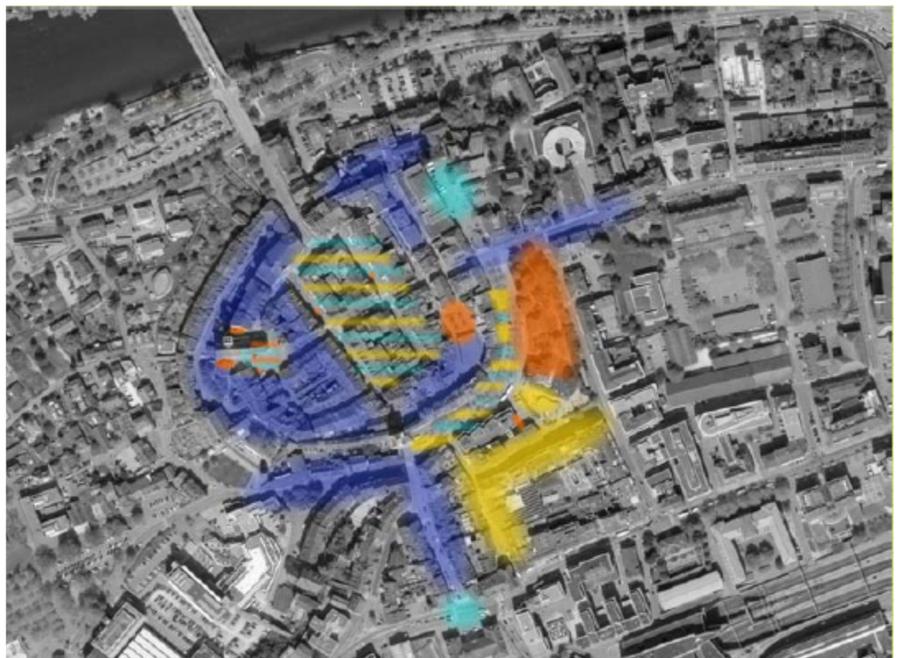
Anwohner/-innen, Grundeigentümer/-innen und Interessensvertreter/-innen erarbeiteten zusammen mit der Stadt Lösungsansätze für eine erwünschte Altstadtentwicklung, in der die räumlichen Nutzungen differenziert werden. Der partnerschaftliche Weg, wie er mit der „Entwicklungskonferenz Altstadt“ gestartet worden ist, soll weiter geführt werden.

Mit der Revision der Nutzungsplanung soll Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Aufteilung in ruhigere Gebiete mit Wohn- und lärmempfindlichen Nutzungen (z. B. Bereich Altersheim Golatti, Stadtkirche) und intensiver genutzte Gebiete (z. B. Metzgergasse, Kronengasse) könnte ein Lösungsansatz sein. Die Möglichkeit der Auslagerung von besonders lauten Nutzungen wie der Partyszene ist zu prüfen.



Resultat der Ergebniskonferenz vom 6. März 2012 und beschlossen vom Stadtrat am 2. Juli 2012

-  Spontan und unkommerziell genutzt
-  Öffentlich repräsentativ, touristisch
-  Ruhig, öffentlich zugänglich
-  Intensiv genutzt



## 2.5 Gartenstadt

In den Gartenstadtquartieren sind verschiedene Interessen erkennbar. In der Vernehmlassung deutlich zum Ausdruck kam indessen, dass eine dichtere Nutzung im Prinzip unterstützt wird, dabei aber die Sicherung der Qualitäten einen sehr grossen Stellenwert hat.



Die Revision der Nutzungsplanung hat die Möglichkeiten bezüglich Grünflächenziffern, massvoller Verdichtungsmöglichkeit nach innen, Neu- und Umbauten, Umgang mit Gebieten in der Nähe von WSB-Haltestellen etc. unter der Prämisse des Qualitätserhalts zu klären. Ein Quartierprozess analog jenem in der Altstadt, wäre sinnvoll.

— Gartenstadtquartiere

- - - Besonders Ortsbild-  
prägende Bereiche

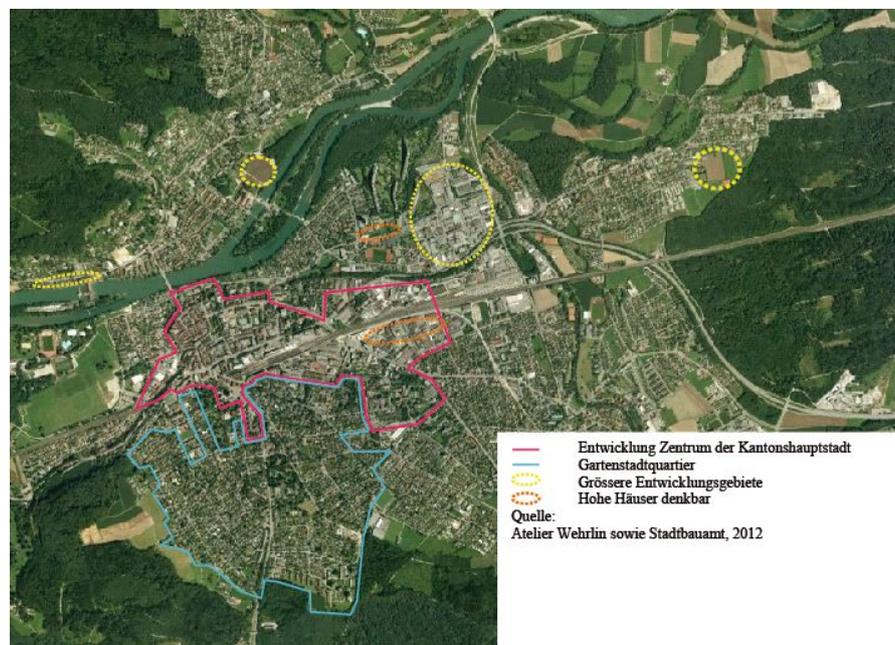
Quelle:  
Hanak, Michael,  
Inventar 2010



## 2.6 Überprüfung der Zonenzuteilungen

Die Zonenzuteilungen und die Zonenbestimmungen (zulässige Nutzungen, Abgrenzungen, metrische Masse, Gestaltungsvorgaben etc.) sind vor dem Hintergrund der neuen Definitionen und Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und den Baubewilligungserfahrungen der letzten 20 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Den Ansprüchen des funktionalen Raums Aarau ist entsprechend den Vorgaben des Regionalentwicklungskonzepts Aarau und des Agglomerationsprogramms AareLand proaktiv Rechnung zu tragen.

Der grösste Handlungsbedarf aus der Sicht Stadtentwicklung, Städtebau und Landschaft ist in folgender Grafik zusammengestellt:



Zum Areal IBAarau AG westlich ihres Kraftwerksbereichs hat der Stadtrat am 27.08.2012 beschlossen, Möglichkeiten einer dichteren Bebauung gestützt auf einen Studienauftrag zu klären. Wichtige Kriterien dabei sind auch die Aufgabe und Bedeutung des Gebiets für Erholungsnutzungen. Die Bedeutung der Telli für die Stadt ist gross. Eine zentrale Frage bei der Revision der Nutzungsplanung wird die Überprüfung der bestehenden Nutzungsvorgaben für das Gebiet sein. Wie weit soll Wohnen zugelassen werden? Wie weit sollen „laute Arbeiten“ in der Telli weiterhin möglich sein?

Zu den übrigen Gebieten sei auf die Ausführungen unter Ziff. 2.0 – 2.5 verwiesen.

## 2.7 Grün- und Freiräume

Die für Flora und Fauna, aber auch für die Lebensqualität des Menschen, die Standortqualität und die Adressbildung wichtigen Grünräume sollen vernetzt und aufgewertet werden.

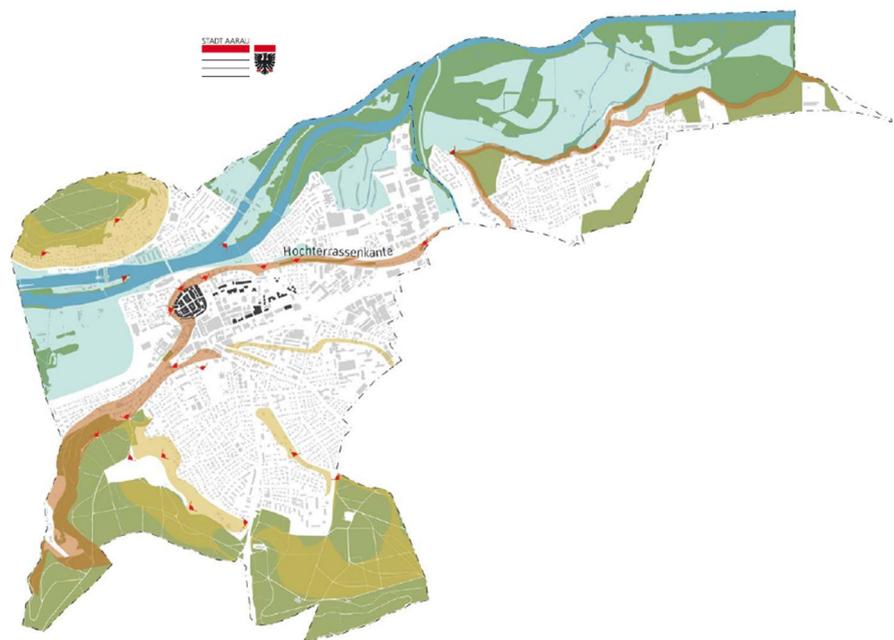
Das bestehende Freiraumkonzept soll in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt werden, dies insbesondere mit Blick auf die angestrebte Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze.

Als Ergänzungen des Freiraumkonzepts soll unter anderem die Erarbeitung und der Schutz in der BNO folgender Konzepte geprüft werden: Vernetzung und Aufwertung von Flora und Fauna, Freiflächenverbund mit Nachbargemeinden (z.B. Wildtierkorridor, Wald), rollstuhlgängige Wege, Wasserflächen, landwirtschaftliche Flächen (neu auch in Rohr) und Freiraumgestaltungen.

Alle genannten Themen sollen dabei vor dem Hintergrund beurteilt werden, dass Aarau ein Stadtraum ist.



Quelle:  
Freiraumkonzept Aarau vom  
8. März 2010



## 2.8 Schutzwürdige Bauten, Baugruppen und Stadträume

Die Interessen am Umgang mit schutzwürdigen Bauten, Baugruppen und Stadträumen sind breit gefächert und liegen zum Teil weit auseinander: Die Spannweite der Forderungen reicht von genereller Erhaltung über Gestaltungen und Anpassungen an heutige Bedürfnisse bis zur totalen Liberalisierung.

Im Sinne einer Zielvorgabe sollen schutzwürdige Bauten, Baugruppen und Stadträume als identitätsstiftende Objekte weiterhin gepflegt, erneuert und entwickelt werden. Die Bau- und Nutzungsplanung soll diese Zielsetzung unterstützen und entsprechende Massnahmen fördern. Im Prozess der Nutzungsplanung wird die Interessenabwägung deshalb eine grosse Bedeutung erhalten.



## 2.9 Überprüfung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die rechtsgültige Zonenordnung wirkt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor allem bez. der Nutzungsmöglichkeiten einschränkend. Es wird daher angestrebt, diese Zone auf ihren Bedarf, ihre Ausdehnung und ihre Zukunftstauglichkeit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dabei soll die Handlungsfähigkeit der mit öffentlichen Aufgaben betrauten Akteure besondere Beachtung finden.

## 2.10 Energie

Für die im Entwurf des kommunalen Energierichtplans festgehaltenen Versorgungsgebiete werden Möglichkeiten für eine grundeigentümergebundene Umsetzung geprüft. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der seit dem 3. April 2012 (Volksabstimmung 11. März 2012) in der Gemeindeordnung verankerten nachhaltigen Energie- und Klimapolitik geleistet werden können.

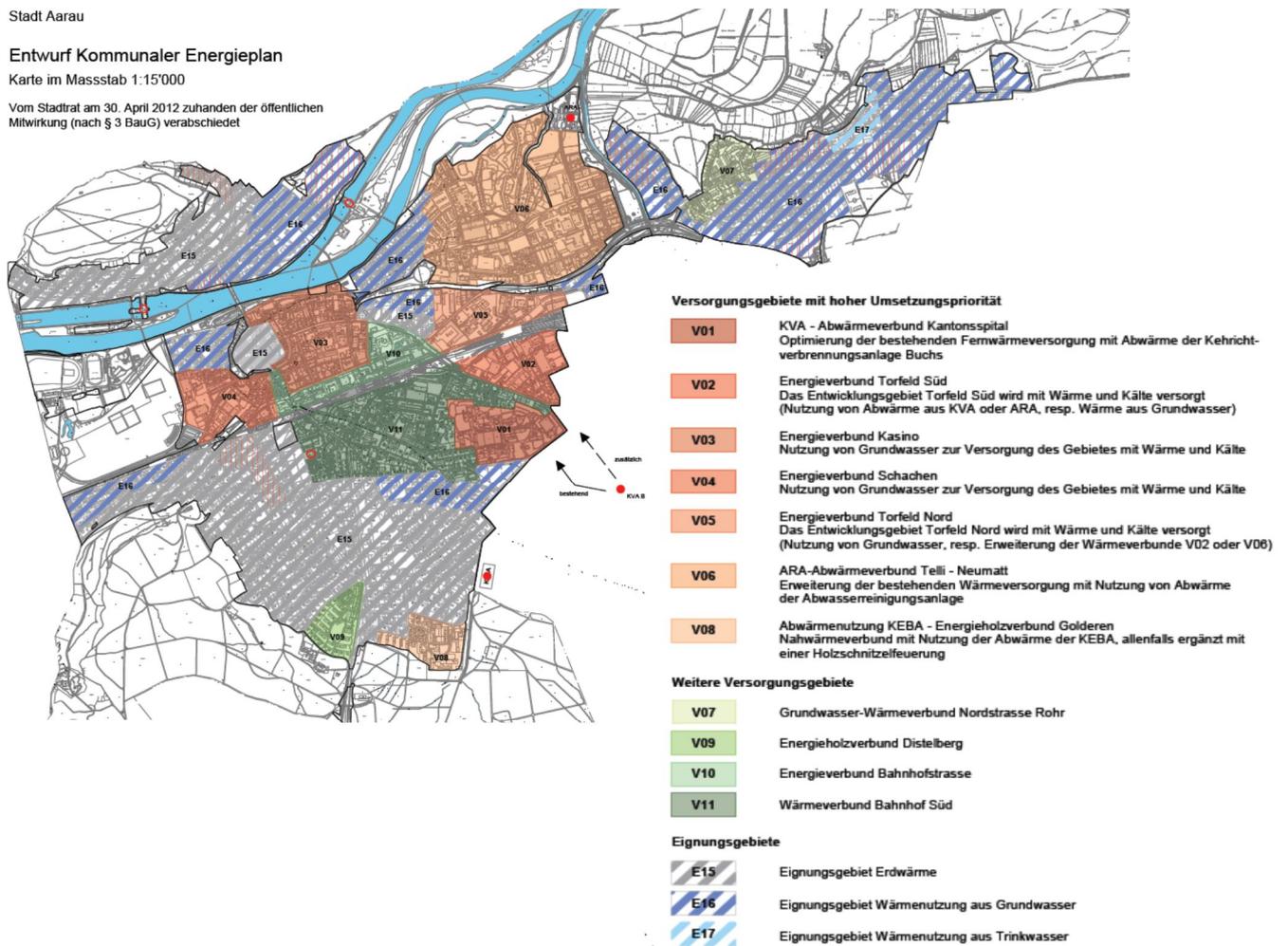
Die konkreten Festlegungen zwischen den verschiedenen Interessen werden im Revisionsprozess auszutariert sein.

Stadt Aarau

### Entwurf Kommunalen Energieplan

Karte im Massstab 1:15'000

Vom Stadtrat am 30. April 2012 zuhänden der öffentlichen Mitwirkung (nach § 3 BauG) verabschiedet



### **3 Vorgehen**

Das aufgrund der Vernehmlassung überarbeitete Vorgehen ist im Dokumententwurf „Vorgehensvorschlag Nutzungsplanung“ dargestellt.

## Impressum

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch den Stadtrat, Rathausgasse 1, 5000 Aarau
Projektsteuerung	Beat Blattner, Stadtrat Felix Fuchs, Stadtbaumeister Beat Hotz, Projektleiter intern Martin Eggenberger, Projektleiter extern
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 martin.eggenberger@planteam.ch; www.planteam.ch
Projektteam Auftragnehmerin	Martin Eggenberger, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA Christian Wiesmann, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt Markus Reichenbach, Bauingenieur FH, Verkehrsingenieur SVI Toni Weber, Landschaftsarchitekt HTL Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH/FSU