



Aarau, 15. Februar 2010  
GV 2010 - 2013 / 15

## **Bericht und Antrag an den Einwohnerrat**

### **Teilzonenplanänderung Aaraucar AG**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorliegende Teilzonenplanänderung ist Voraussetzung für den Ersatz des bestehenden Gestaltungsplans Aaraucar Telli für die Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225 vom 24. Januar 1994 / 14. September 1994, der nie realisiert wurde.

Sowohl die Teilzonenplanänderung wie der überarbeitete Gestaltungsplan passierten die kantonale Vorprüfung problemlos. Auch erfolgte auf die mit der Mitwirkung zusammengesetzte öffentliche Auflage beider Planungsinstrumente keine einzige Eingabe. Die Vorlage zur Zonenplanänderung Aaraucar kann somit dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

#### **1. Ausgangslage**

Da der Raum Telli mit der Eröffnung des Staffeleggzubringers an Bedeutung gewinnt, hat der Stadtrat vor geraumer Zeit – auch aufgrund von verschiedenen bekannten Bauabsichten im Gebiet – eine Planungsstudie in Auftrag gegeben, die insbesondere die Frage einer Neugewichtung von Wohnen und Arbeiten im Gebiet der heutigen Arbeitszone in der Telli beantworten sollte. Daraus hat sich eine umfassende stadtplanerische Arbeit ergeben, die nicht nur die engere Nutzungsfrage zum Gegenstand hat, sondern neue städtebauliche Perspektiven für die ganze östliche Telli aufzeigt. Diese Arbeiten lagen im Herbst 2008 im Entwurf vor und wurden zwischenzeitlich unter dem Titel "Arbeitszone Telli, Entwicklungskonzept" mit Datum vom 24. August 2009 nach Durchführung öffentlicher Informations- und Mitwirkungsgelegenheiten fertig gestellt (Aktenauflage). Das Entwicklungskonzept sieht u. a. vor:

- Erhaltung der Arbeitsnutzungen in den zentralen, südlichen und östlichen Bereichen des Arbeitsgebietes Telli.
- Verzahnung und verträgliche Mischung mit den bestehenden Wohnnutzungen in den angrenzenden Gebieten.
- Aufwertung der prägenden öffentlichen Stadträume, insbesondere der Tellistrasse als zentrale Achse.

Aufgrund dieser übergeordneten Planungsziele, welche zusammen mit weiteren Vorgaben aus dem Entwicklungskonzept im Planungsbericht (Aktenauflage) dokumentiert sind, drängte sich für die beiden Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225 der Aaraucar AG eine Neubeurteilung auf; dies insbesondere weil der nördliche Teil des Areals (noch) in der Industriezone liegt, was sowohl der Forderung nach Verzahnung und verträglicher Nutzungsmischung als auch der geplanten stadträumlichen Aufwertung der Tellistrasse widerspricht.



Die Belassung des nördlichen Gebietsteils in der Industriezone muss heute als falsch betrachtet werden. Die Nähe zum Quartierzentrum Telli, zu den Sport- und Freizeitanlagen und zum südlich angrenzenden Wohngebiet verlangt eine Umzonung dieser isolierten Industriezone.

Abbildung: Situation gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Aarau

Weil bislang eine Entwicklung der Parzellen der Aaraucar AG verschiedentlich an den – wie sich zeigte – zu engen Festlegungen des geltenden Gestaltungsplans gescheitert ist und deshalb die Grundeigentümerschaft an einer zweckmässigen Ablösung des bestehenden Gestaltungsplans für die Parzellen Nr. 4225 und 909 interessiert war, bot das Stadtbauamt gerne Hand zu einer Überarbeitung der Planungsinstrumente. Dabei hat sich die Grundeigentümerschaft zur hälftigen Übernahme der Planungskosten verpflichtet (s. Planungsvereinbarung zwischen dem Stadtbauamt und der Aaraucar AG; Aktenauflage).

Da die vorliegenden Entwürfe zur Zonenplanänderung und zum Gestaltungsplan planerisch eine Einheit bilden, gibt ein gemeinsamer Planungsbericht über diese Planungsinstrumente Auskunft (Aktenauflage).

## 2. Anpassung des Zonenplans

Im südlichen Arealteil gilt heute die Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig (WG4). Diese Festlegung wird nach wie vor als zweckmässig betrachtet, da sie jener im südlich angrenzenden Mischgebiet entspricht. Dessen Parzellenstruktur verhinderte allerdings bisher, dass dort die Nutzungspotentiale dieses relativ feinmasstäblich strukturierten Gebietes ausgeschöpft werden konnten.

Im nördlichen Arealteil gilt es, die bisherige Industriezone abzulösen. Ausgehend vom übergeordneten Konzept der Verzahnung und Durchmischung und der städtebaulichen Lage vis à vis der kantonalen Polizeikaserne ist dessen Zuordnung zur WG5 naheliegend und richtig.

Damit werden an dieser zentrumsnahen städtebaulichen Schlüsselstelle sowohl Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen als auch Wohnnutzungen in höherer Dichte möglich.

Die vorliegende Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Aarau umfasst die Umzonung der heute in der Industriezone (I) gelegenen Parzelle Nr. 4225 mit 1362 m<sup>2</sup> des nördlichen Teils von Parzelle 909 mit 3586 m<sup>2</sup> in die Wohn- und Gewerbezone 5-geschossig (WG5); insgesamt sollen somit 4948 m<sup>2</sup> des insgesamt 9383 m<sup>2</sup> grossen Areals der Aaraucar AG umgezont werden.

Da die Grundeigentümerschaft Wert auf hohe städtebauliche und architektonische Qualität legt, was sie bereits bei der Erarbeitung des auf einem Konkurrenzverfahren basierenden, bestehenden Gestaltungsplans bewies, legte man sich bei der Erarbeitung der Entwürfe früh darauf fest, dass das Gesamtareal im Zonenplan als Spezialzone mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet werden soll.

### 3. Information zum Gestaltungsplan

#### 3.1 Nutzungsart und -mass

Die städtebaulichen Studien haben gezeigt, dass hier das zonenkonforme Nutzungsmass, inkl. Bonus gemäss Anhang II der BNO, als verträglich angesehen werden kann (s. Planungsbericht in der Aktenaufgabe, S.13-15). Gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan erfolgt somit eine Verdichtung um rund 25 %. Dabei wird im Gestaltungsplan die Konzentration von 7'000 m<sup>2</sup> der insgesamt möglichen, oberirdischen Bruttogeschossfläche von 11'000 m<sup>2</sup> auf das Gebiet der WG5 entlang der Tellistrasse vorgesehen. Damit entsteht mehr Raum für eine Überbauung des in der WG4 liegenden Gebietes, welche der südlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bautypologie angepasst ist. Zusätzlich sind – wie im bisherigen Gestaltungsplan – 2'000 m<sup>2</sup> unterirdische, extensiv genutzte Verkaufsflächen zulässig (vgl. § 6 SNV in der Aktenaufgabe).

#### 3.2 Bebauungskonzept

Im neuen Gestaltungsplan ist keine bestimmte architektonische Lösung vorgegeben. Die Bauten sollen erst mit der Umsetzung der heute noch nicht bekannten, konkreten Raumprogramme ihre endgültige Form bekommen. Die Projektierung hat im Rahmen der definierten Leitplanken des Gestaltungsplans zu erfolgen, der genügend Spielraum für eine Bandbreite von Lösungen offen lässt.



Die im Planungsbericht dargestellten, auf den Spielregeln des Gestaltungsplans aufbauenden 6 Bebauungsvarianten – von denen obenstehend 3 wiedergegeben werden – zeigen, dass die Sondernutzungsvorschriften tauglich sind, die Qualitätsvorgaben mit genügender Flexibilität zu erfüllen; das Ziel einer dichten Bebauung auf der Nordseite und das einer eher moderaten Dichte in Nachbarschaft der südlich angrenzenden Wohnbebauung kann in allen Varianten erfüllt werden.

### 3.3 Aussenraum und Erschliessung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für die zentralen und östlichen Teile der Telli sieht eine grundlegende Aufwertung der öffentlichen Aussenräume vor. Im Rahmen des hier vorliegenden Planungssperimeters geht es um die Platzbildung an der Tellistrasse, die Qualität der Strassenräume von Eggstrasse und Delfterstrasse sowie um die Schaffung von Durchlässigkeit im Quartier.

Die Ausbildung des Vorplatzbereichs an der Tellistrasse – mit seiner auf den angrenzenden Strassenraum abzustimmenden Oberflächengestaltung – wird im Gestaltungsplan und nicht im Zonenplan geregelt; dies einerseits damit die Art der Nutzung sowie die Gestaltung des Vorplatzbereichs im vorgesehenen Umfang sichergestellt werden kann und andererseits, damit die Bebaubarkeit der Parzellen der Aaraucar erhalten bleibt. Die Verbesserung der Qualität der an den Perimeter grenzenden Strassenräume von Eggstrasse und Delfterstrasse soll mit Gestaltungsvorschriften für die angrenzenden Bereiche erreicht werden. Die Durchlässigkeit des Quartiers wird durch eine neue Fussgänger- und Veloverbindung am Südrand des Planungsgebiets geschaffen.

Mit der Überbauung des betreffenden Areals verschwindet eine bisherige private Grünfläche, die zum grössten Teil als Familiengartenareal genutzt wurde. Ein Teil der Parzelle liegt brach und ist mit Büschen und Bäumen bestockt. Hier gilt es bei der Neukonzeption einen möglichst optimalen Ersatz zu schaffen. Insbesondere sollen die vorgeschriebenen Grünbereiche einen Ausgleich schaffen.

### 3.4 Fazit

Mit der vorliegenden Erneuerung der Gestaltungsplanung Aaraucar liegt ein umfassend abgestimmtes Planungsinstrument vor, das sowohl die Interessen der Stadt wie diejenigen der Grundeigentümerin oder der künftigen Investoren zukunftsgerichtet berücksichtigt.

## 4. Vorprüfung, Mitwirkung und Auflage

Die abschliessenden Vorprüfungsberichte zur Teilzonenplanänderung und zum Gestaltungsplan vom 6. November 2009 attestieren den Vorlagen Rechtmässigkeit und stellen einen Genehmigungsantrag an den Regierungsrat in Aussicht.

Die öffentliche Auflage mit Mitwirkung der Unterlagen zur Teilzonenplanänderung und zum überarbeiteten Gestaltungsplan Aaraucar wurde am 23. November 2009 publiziert. Die Auflage erfolgte vom 24. November bis zum 23. Dezember 2009. **Es erfolgten weder Mitwirkungseingaben noch Einsprachen.** Der überarbeitete Gestaltungsplan Aaraucar mit seinen

Sondernutzungsvorschriften wurde deshalb vom Stadtrat – vorbehaltlich der rechtskräftigen Genehmigung der Zonenplanänderung durch den Einwohnerrat – beschlossen.

**Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**

**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge die Teilzonenplanänderung Aaraucaar beschliessen.

Mit freundlichen Grüssen

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtammann                      Der Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard      Dr. Martin Gossweiler

**Anhang:**

Teilzonenplanänderung Aaraucaar

**Verzeichnis der aufliegenden Akten:**

1. Teilzonenplanänderung Aaraucaar
2. Gestaltungsplan Aaraucaar mit Sondernutzungsvorschriften (neu)
3. Gestaltungsplan Aaraucaar, Telli, Aarau mit Sondernutzungsvorschriften (aufzuheben)
4. Planungsbericht zur Teilzonenplanänderung und zum Gestaltungsplan Aaraucaar
5. Mitwirkungsbericht zur Teilzonenplanänderung und zum Gestaltungsplan Aaraucaar
6. Vorprüfungsberichte zur Teilzonenplanänderung und zum Gestaltungsplan Aaraucaar
7. Arbeitszone Telli, Entwicklungskonzept vom 24. August 2009
8. Planungsvereinbarung zur Entwicklung der Grundstücke Nr. 909 und 4225 (Überarbeitung Aaraucaar)

## Teilzonenplan Araucar

Plan 1:5000



Orientierungsinhalt  
Zonenplan bestehend

Abwärtsgangrich vom:  
 forprüfungsbericht vom:  
 Xnerliche Auflage vom:  
 Jberweisen vom Stadtrat am:  
 Beschlossen vom Einwohnerrat am:  
 Jer Stadtmann:  
 :enehmigung:

8. November 2008  
 24. November 2009 bis: 23. Dezember 2009

Der Stadtschreiber:

### Legende

<b>Allgemeine Bestimmungen</b>			
	Perimeter von Aufstufungen in Empfindlichkeitsstufe III		
	Spezialzone mit Gestaltungsplanpflicht		
<b>Zonen der Grundordnung</b>			
	W3 Wohnzone 3-geschossig	Geschos- zahl	Ausnutzungs- zahl
	WG4 Wohn- und Gewerbezone	3	0,6
	WG5 Wohn- und Gewerbezone	4	0,9
	AR Arbeitszone	5	1,2
	I Industriezone	Baumassenziffer 8	
	OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
	G Grünzone		
<b>Orientierungsinhalt</b>			
	Übriges Gebiet (Verkehrsanlagen)		

Genehmigungsinhalt  
Zonenplan neu

