STADT AARAU

Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

Mitwirkungsbericht

20. / 27. Mai 2019

Impressum

Trägerin
Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektbearbeitung
Hanspeter Thür, Stadtrat
Jan Hlavica, Stadtbaumeister
Thomas Leutenegger, EBP Schweiz AG
Christoph Lippuner, EBP Schweiz AG
Daniel Rietmann, Rietmann Raum- & Projektentwicklung, St. Gallen

Berichtsversion
27. Mai 2019

Einleitung

Im Gebiet Torfeld besteht südlich der Bahnlinie der rechtskräftige Gestaltungsplan Torfeld Süd. Der knapp zehnjährige Plan hat zum Ziel, das Gebiet Torfeld Süd in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen aufeinander abgestimmten vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung mit hoher Siedlungsqualität zu entwickeln. Insbesondere soll im östlichen Teil ein Stadion, verbunden mit Einkaufsnutzung als Mantelnutzung realisiert werden können.

Für das Stadionprojekt liegt seit Mai 2016 eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Einsprachen, rechtliche Verfahren bis vor Bundesgericht, Änderungen von Vorschriften und Gesetzen, neue Auflagen der Swiss Football League für den Stadionbetrieb sowie ein verändertes Marktumfeld erforderten jedoch seitens der HRS Real Estate AG als Bauherrin und Eigentümerin des Bodens eine wirtschaftliche und finanzielle Neubeurteilung des Vorhabens.

Aufgrund der neuen Ausgangslage suchte die Bauherrin nach neuen Wegen, wie das geplante Fussballstadion für den FC Aarau dennoch realisiert werden könnte. In Absprache mit dem Stadtrat, der Stadion Aarau AG und dem FC Aarau verfolgt sie deshalb zum bisherigen, baubewilligten Projekt einen «Plan B» als Alternative.

Diese sieht vor, das bisherige Stadion ohne Einkaufszentrum zu erstellen und die benötigten Finanzierungsmittel über Wohn- und Gewerbebauten herbeizuführen. Das heisst, dass das Aarauer Fussballstadion in der bisherigen Form und Grösse gebaut, aber um 7 bis 8 Meter tiefer gelegt wird und neben dem Stadion auf dem Areal Torfeld Süd neu vier Hochhäuser mit bis zu 75 m Höhe entstehen.

Die neue Ausrichtung setzt voraus, dass die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau sowie der Gestaltungsplan Torfeld Süd in diesem Gebiet angepasst werden. Der Stadtrat hat deshalb parallel zur bereits laufenden Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine separate Teilrevision für den Ostbereich des Torfelds Süd eingeleitet. Diese Teilrevision sieht vor, dass die vier Hochhäuser nur bewilligt werden, wenn auch das Stadion gebaut wird. Die Gesamtrevision wurde bereits zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht und die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 liegt zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat bereit. Im Anschluss daran soll auch die notwendige Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd in Kraft gesetzt werden.

Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Planung bildet die Änderung des bestehenden Gestaltungsplanes Torfeld Süd, vom Stadtrat erlassen am 23. August 2010 und vom Regierungsrat genehmigt am 11. Mai 2011. Sie bezieht sich materiell auf den östlichen Teil des bestehenden Gestaltungsplanes (im Wesentlichen die bisherigen Baufelder 5 bis 8) und stützt sich auf das Richtprojekt aus dem Qualitätssichernden Verfahren für die Bebauung des Ostteil des Gebietes gemäss «Plan B» für die Stadionrealisierung. Im Westteil werden mit Ausnahme von redaktionellen Änderungen bei den Sondernutzungsvorschriften zwecks Anpassung an die neue Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau keine Änderungen vorgenommen.

Die Grundlage für die Änderung des Gestaltungsplanes bildet die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017, insbesondere deren § 43 mit Anhang 2 (Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 BNO). Unabhängig von der Regelung in den

Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV) finden auf den vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmung von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung. Teile des rechtskräftigen Gestaltungsplanes «Torfeld Süd» aus dem Jahr 2011, insbesondere im Westteil sollen materiell unverändert bleiben. Dieser Teil entspricht begrifflich nicht der IVHB. Diesbezüglich gelangt § 64 Abs. 2 BauV beziehungsweise § 76 nBNO zur Anwendung. Für die neuen Bestimmungen im Ostteil werden hingegen die Begriffe gemäss IVHB angewendet.

Die Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd regelt analog zum bestehenden Gestaltungsplan für den Ostteil im Wesentlichen die folgenden Inhalte neu:
- Randbedingungen für die Bebauung, soweit die Grundordnung gemäss § 43 und Anhang 2 der BNO zu differenzieren ist;
- Lage der neuen Baubereiche und Dimension der zulässigen Bauvolumen;
- Wichtigste Verbindungen für Fuss- und Velowege sowie Anlieferung
- Form und Lage von neuen öffentlichen Grün- und Freiräumen;
- Anforderungen an die Umgebungs- und Freiflächen;
- Bewilligungsvoraussetzungen für die Bauvorhaben insbesondere bezüglich Umweltvorschriften.

Mitwirkungsverfahren

Der Stadtrat hat die Einwohner/-innen, Parteien, Verbände, Nachbargemeinden sowie alle weiteren Interessierten eingeladen, sich im Zeitraum vom 17. August 2018 bis zum 1. Oktober 2018 an der Mitwirkung zur Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd zu beteiligen. Unter www.aarau.ch konnten die einschlägigen Unterlagen (Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht) heruntergeladen werden. Alle Dokumente waren während dieses Zeitraums auch direkt beim Stadtbüro einsehbar.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht gibt eine Übersicht über die Antragsteller/- innen, fasst die eingegangenen Rückmeldungen und Anträge zusammen und legt die Erwägungen der Stadt zu den Rückmeldungen und Anträgen dar. Es wird zudem aufgezeigt, welche Änderungen aufgrund der Mitwirkung vorgenommen wurden.

Im Rahmen der Mitwirkung haben sich 16 Antragsteller/-innen brieflich an die Stadt gewendet und dabei rund 95 Eingaben gemacht. Die begründeten Anträge wurden, sofern sie Gegenstand des laufenden Verfahrens sind und keinen Widerspruch zu den übergeordneten Zielen oder berechtigten Drittinteressen bilden, in das Planungswerk integriert. Im Mitwirkungsbericht wird Auskunft gegeben, wie mit den Anliegen und den Eingaben umgegangen wurde.

Weitaus die meisten Eingaben (31) betreffen den Verkehr und die Parkierung im Allgemeinen respektive die Reduktion des Parkplatzangebotes im Sinne der Vorgabe autoreduziertes Wohnen im Speziellen. Die Anträge sind teils kontrovers, einerseits wird eine höhere und andererseits eine geringere Reduktion der Parkplätze verlangt. Der Stadtrat hat beschlossen, diesbezüglich keine Änderung vorzunehmen. Die Bestimmung bezüglich Parkierung der Personenwagen entspricht den Vorgaben aus der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 und erfüllt damit einen Beitrag an die Erreichung der Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft.

Ebenfalls eine grosse Anzahl von Eingaben (21) betreffen die Freiräume und die Umgebungsbereiche im Allgemeinen respektive deren Ausgestaltung und Bepflanzung im Speziellen. Der Stadtrat hat beschlossen, aufgrund der eingereichten Anträge die Vorschriften bezüglich Nutzung und Gestaltung der verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen zu vertiefen konkretisieren. So wird u. a. eine ökologisch wertvolle Begrünung der Aufenthaltsflächen mit überwiegend einheimischen Pflanzen mit hohem Biodiversitäts-Index verlangt. Ferner wird die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) sowie die Baumpflanzungen verbindlicher festgelegt.

Acht Eingaben betreffen die Infrastrukturnutzungen und den gemeinnützigen Wohnanteil. Auch hier sind die Anträge teilweise kontrovers, weshalb der Stadtrat im Wesentlichen keine Änderungen vornimmt. Mit den Vorschriften wird sichergestellt, dass mittels der vorgesehenen Infrastrukturnutzung mit Kindergärten, ausserschulischer Kinderbetreuung, Gemeinschafts- und Begegnungszentrum, weiteren im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen wie Post, Spitex etc. sowie den gewerblichen Nutzungen ein durchmischtes und lebendiges urbanes Quartier entstehen kann. Ferner wird mit der Vorschrift zum gemeinnützigen Wohnungsbau eine angemessene soziale Durchmischung mit einem breiten Wohnungsmix sichergestellt. Das Mass von 20 % ist ausreichend und entspricht etwas mehr als der Fläche des kleinsten ganzen Gebäudes.

Die übrigen Eingaben betreffen grösstenteils einzelne Interessen zu verschiedenen Titeln der Sondernutzungsvorschriften respektive Themen des UVB und Planungsberichtes, welche nach Abwägung der Vor- und Nachteile wenn möglich berücksichtigt werden.

Änderungen

Bei der Mitwirkungseingabe bezieht sich die Spalte Kapitel und das jeweilige Thema auf die Paragraphen und Titel der Sondernutzungsvorschriften. In der Spalte Beschluss / Erwägung beziehen sich diese Bezeichnungen auf die bereinigten Unterlagen für die öffentliche Auflage.

Zu beachten ist, dass in den Unterlagen für die öffentliche Auflage im Ostteil des Gestaltungsplanes der Begriff Baufeld in Baubereich sowie deren Bezeichnung wie folgt geändert hat:

Bisher:	**neu:**
Baufeld A	Baubereich S
Baufelder B1 bis B4	Baubereiche A, B, C, D
Baufeld C	Baubereich Z

Abkürzungen

BNO	Bau- und Nutzungsordnung
nBNO	neue Bau- und Nutzungsordnung
SNV	Sondernutzungsvorschriften
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
EKZ	Einkaufszentrum
SN	Schweizer Norm
FuSTA	Familien- und schulergänzende Tagesstrukturen

1. Adressen der Antragsteller/-innen

Organisation / Vertretung / Firma	Antragsnummer
FDP	1, 2, 10, 38, 39, 51, 56, 73, 76
EVP	3
Privat 1	4
Privat 2	5
SP	6, 9, 12-15, 32, 43, 48, 54, 65, 71, 82
Mobimo	7, 8, 72, 77, 83-86, 92-95
Grüne	11, 17, 20, 22, 24, 25, 27, 30, 35-37, 41, 47, 53, 61, 62, 64, 68, 70, 75, 79, 81, 91
Grünliberale	16, 19, 21, 23, 26, 29, 34, 40, 46, 52, 60, 63, 67, 69, 74, 78, 80, 90
Gemeinde Buchs	18,89
EVP	28
Aarau Mobil	31, 42, 45, 50
VCS	33, 44, 49, 55, 66, 87
Stadion Aarau AG	57
FC Aarau	58
SVP	59
Privat 3 Ryser	88

2. Anträge zur Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
1	§ 5	Geringfügige Abweichungen	Das Wort "geringfügig" sei ersatzlos zu streichen.	Der Begriff "geringfügig" ist nicht quantifizierbar.	Berücksichtigt Der ganze § 5 SNV wird gestrichen.
2	§ 6 Abs. 1	Teilgestaltungspläne	Der Absatz sei ersatzlos zu streichen.	Dieser Absatz führt zu einer unsicheren Basis für einen rechtlichen relevanten Entscheid.	Berücksichtigt Der ganze Abs. 1 von § 5 SNV wird gestrichen.
3	§7bis	Infrastrukturnutzung	Ergänzung: Die Infrastrukturnutzung soll einen Oberstufenstandort berücksichtigen.	Der Perimeter Torfeld Süd ist die Verbindung zwischen Buchs und Aarau. Dieses Gebiet direkt an der Gemeindegrenze birgt das Potential für einen optimal gelegenen Oberstufenstandort. Der Bedarf soll abgeklärt werden. Die Flächen für eine Oberstufe müssten in den Baufeldern B und C freigehalten werden. Zudem muss der Zugang zu den Aussenräumen vorgesehen werden.	Nicht berücksichtigt Die Variante des Standortes im Torfeld Süd wurde geprüft und ausgeschlossen: Der Bau des Stadions hat durch seine Abmessungen einen grossen Fussabdruck und seine Querfinanzierung erfordert eine hohe Dichte. Städtebaulich wurden verschiedene Varianten geprüft, wie sich diese Nutzflächen, vorwiegend Wohnungen, am besten zum Stadion und im gesamten Stadtkörper anordnen lassen. Als Idealvariante resultierten die heute Projektierten Hochhäuser, welche die umgebenden Freiräume maximieren. Die Abmessungen der Hochhäuser und ihre Erschliessungs – und die Tragstrukturen sind aber für eine Unterbringung der Schulräume ungeeignet. Zudem eignen sich auch die umgebenden Freiräume nicht als Schulanlage.
4	§7bis	Infrastrukturnutzung	Rechtzeitige Erstellung von notwendigen Flächen für Kindergarten.	Ohne die zusätzliche Planung von alternativen Schulräumen in der Nähe des bzw. auf dem Torfeldareal Süd werden unsere Kinder noch viel längere Schulwege als die 1.3 km zum Schulhaus Gönhard in Kauf nehmen müssen, da nicht alle Kinder des Aeschbachquartiers und des neuen Torfelds Süd Ostteil im Kindergarten/Schulhaus Gönhard Platz finden werden.	Berücksichtigt Für Kindergärten, ausserschulische Kinderbetreuung, Kindertagesstätten sowie schulergänzende Tagesstrukturen werden in den Baubereichen A-D und Z die bedarfsmässig notwendigen Flächen vorgesehen.
5	§7bis Abs. 3	Infrastrukturnutzung	Streichung §7bis Abs.3	Eine ersatzlose Streichung des § 7bis Abs. 3 würde nach unserer Meinung den Inhalt des Gestaltungsplans an die aktuelle Realität anpassen, da jetzt Bedarf für Kindergartenräume besteht.	Nicht berücksichtigt Bei Realisierung der Überbauung müssen die zu erstellenden Nutzflächen bekannt sein, um leerstehende Flächen zu vermeiden. Es können keine Räume auf Vorrat

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					errichtet werden. Zudem ist der Gestaltungsplan unbefristet gültig und soll künftigen Veränderungen im Bedarf gerecht werden.
6	§7bis Abs. 7	Infrastrukturnutzung	Neu: Der Grundeigentümer legt ein Konzept vor, wie er eine durchmischte, diverse und publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse im Ostteil erreichen will. Das Konzept ist integraler Bestandteil der Baubewilligung.	Die Fussballnutzung findet nur zu wenigen Tagen im Jahr statt. Dadurch vermag diese Nutzung keine Urbanität zu erzeugen. Es gilt aber sicherzustellen, dass das Quartier eine attraktive Erdgeschossnutzung erhält.	Teilweise berücksichtigt Mit der vorgesehenen Infrastrukturnutzung mit Kindergärten, ausserschulischer Kinderbetreuung, Gemeinschaftszentrum mit Gemeinschaftsräumen, Begegnungszentrum für Kultur, Bildung und Freizeit, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen wie Post, Spitex etc. sowie weiteren gewerblichen Nutzungen wird ein durchmischtes und lebendiges urbanes Quartier geschaffen. Das Nutzungskonzept der Erdgeschossflächen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und bildet einen integralen Bestandteil der Baubewilligung.
7	§10 Abs. 2	Baufeld 3	Änderung: zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 Abs. 4 lit. g und h BNO	Gemäss obigem Artikel sind „alle Nutzungen gemäss Art. 13 und Art. 43 lit. g BNO" zulässig. Unserer Meinung nach ist dieser Bezug nicht korrekt, da sich Art. 43 lit. g BNO auf den Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd bezieht. Unserer Meinung nach sollte auf lit. h referenziert werden. Zusätzlich fehlt die genaue Absatzbezeichnung „Abs. 4".	Berücksichtigt Der Verweis lautet richtigerweise auf § 13 und § 43 Abs. 4 lit. h BNO
8	§10 Abs. 2	Baufeld 3	Berechnung Nutzungsmix nicht nur auf Baufeld 3 beschränkt.	Wir beantragen jedoch, dass die Berechnung der Maxima und Minima nicht alleine für das Baufeld 3 erfolgt, sondern dass dieser Nutzungsmix insgesamt im Westteil (Baufelder 1 bis 4) eingehalten werden muss (aber nicht zwingend in den einzelnen Baufeldern). Diese Lösung würden wir unter anderem begrüssen, da zum heutigen Zeitpunkt keine eindeutige Aussage zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie Wohnungsabsorption in Aarau getroffen werden kann.	Nicht berücksichtigt Der Antrag betrifft bestehendes Recht, welches durch die Änderung des Ostteils nicht betroffen ist. Gemäss §13 Abs. 3 nBNO kann der Stadtrat aufgrund einer Interessenabwägung Abweichungen im Wohnanteil beschliessen.
9	§10 Abs. 3	Baufeld 3	Ersatzlos zu streichen.	Falls im Baufeld 3 neue Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 50 m geplant werden, kann eine neue Teilrevision, gestützt auf ein konkretes Projekt, vorgelegt werden.	Berücksichtigt § 10 Abs. 3 SNV wird ersatzlos gestrichen, da die Bestimmung bereits in der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 geregelt ist.
10	§13 Abs. 1ter	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	"20 %" sei mit 10 % zu ersetzten.	10 % der Wohnungen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu realisieren reicht aus. Das Torfeld Süd ist bahnhofnah gelegen und eignet sich somit ideal für Pendler.	Nicht berücksichtigt Mit der Vorschrift soll eine soziale Durchmischung mit einem breiten Wohnungsmix angestrebt werden. Falls bei Baubeginn nicht genügend genossenschaftliche

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
				Ziel soll es sein, dass dieses Gebiet durch möglichst gute Steuerzahler bewohnt wird.	Wohnbauträger vorhanden sind, kann der Mindestanteil der Wohnungen für gemeinnütziges Wohnen reduziert oder ganz gestrichen werden.
11	§13 Abs. 1ter	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	Mindestens 20 % der Wohnungen zwingend mit gemeinnützigen Wohnbauträgern realisiert werden. Darauf kann verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass nicht drei, sondern mindestens sechs gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.	Eine gute sozial Durchmischung ist in jedem Quartier und jedem grösseren Wohnhaus von grosser Bedeutung für eine hohe Lebensqualität aller Bewohnerinnen und Bewohner. Sie ist von der Stadt deshalb wo immer möglich zu fördern und zu unterstützen.	Berücksichtigt Der Passus «wenn möglich» wird gestrichen.
12	§13 Abs. 1ter	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	In diesem Artikel ist der Einschub «wenn möglich» zu streichen. Der Satz «Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass drei gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.» ist ersatzlos zu streichen.	Der Einschub «wenn möglich» würde es erlauben alle Forderungen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau ganz einfach in Frage zu stellen. Es gibt keine Gründe gemeinnützige Wohnbauträger aus anderen Kantonen nicht zuzulassen, insbesondere in Anbetracht des zu bauenden Volumens in Relation zur Grösse, welche die Aargauer Genossenschaften aufweisen. Es gilt auch zu bedenken, dass zahlreiche Genossenschaften schweizweit tätig sind. In Aarau hat z. B. an der Grabenstrasse 15-19 / Pilatusstrasse 6-8 die im Kanton Bern ansässige Genossenschaft Graphis eine Siedlung erstellt.	Teilweise berücksichtigt Der Passus «wenn möglich» wird ersatzlos gestrichen. Falls bei Baubeginn nicht genügend genossenschaftliche Wohnbauträger vorhanden sind, muss der Mindestanteil der Wohnungen für gemeinnütziges Wohnen aber reduziert oder ganz gestrichen werden können. Es muss aber nachgewiesen werden, dass sechs gemeinnützige Wohnbauträger, davon drei mit Sitz im Kanton Aargau, und/oder die Einwohnergemeinde respektive die Ortsbürgergemeinde eine Realisierung abgelehnt haben. Damit wird sichergestellt, dass eine Lösung unter den aktuellen Marktbedingungen möglich ist.
13	§13 Abs. 1ter	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	Es sollen mindestens 30 % der Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger realisiert werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger müssen sich nicht an der Querfinanzierung des Stadions beteiligen.	Mit einem 30 %-igen Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger kann die Vorgabe in §13 Abs. 1bis, eine angemessene und gute soziale Durchmischung zu schaffen, besser erreicht werden. Wohnbaugenossenschaften erstellen nachweislich guten, zweckdienlichen und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.	Nicht berücksichtigt Mit der Vorschrift soll eine angemessene soziale Durchmischung mit einem breiten Wohnungsmix angestrebt werden. Das Mass von 20 % ist ausreichend und entspricht etwas mehr als der Fläche des kleinsten ganzen Gebäudes (Baubereich D). Die Fläche kann maximal auf dieses Mass reduziert werden. Falls bei Baubeginn nicht genügend genossenschaftliche Wohnbauträger vorhanden sind, kann der Mindestanteil der Wohnungen für gemeinnütziges Wohnen auch ganz gestrichen werden.
14	§13 Abs. 3	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	Streichen von: " Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten".	Aufbauten bis zu 2.5m wiedersprechen dem in §17 Abs.1 erwähnten Ziel: «Die zulässigen Hochhäuser haben be-	Teilweise berücksichtigt Die Regelung berücksichtigt das übergeordnete Recht. Die Gesamthöhe bezeichnet gemäss IVHB den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Technisch notwendige

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
				sonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen.» Deswegen ist darauf zu verzichten.	Aufbauten dürfen die effektive Gesamthöhe bis maximal 1.0 m überschreiten und die Erscheinung der Baute gesamthaft nicht beeinträchtigen.
15	§13 Abs. 4 neu	Baufelder B1 bis B4 (neu: Baubereiche A, B, C und D)	Neu: festsetzten von hohen Gestaltungsanforderungen an Hochhäuser.		Nicht berücksichtigt Die Forderung ist bereits mit § 17 Abs. 1 sowie § 32 SNV abgedeckt.
16	§15	Unterirdische Bauten	Ist wie folgt zu formulieren: Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen die Baulinie überschreiten.	Unterirdische Bauten beeinflussen die ökologische Qualität der darüber liegenden Flächen. Beispielsweise hat sich im Zuge des trockenen Sommers 2018 gezeigt, dass Grünflächen über unterirdischen Bauten generell mehr Mühe hatten.	Teilweise berücksichtigt Unterirdische Bauten müssen auch unter den Zwischenräumen der Baubereiche zwecks Realisierung eines zusammenhängenden Untergeschosses möglich sein. Die unterirdischen Bauten werden aber neu mittels einer Umgrenzungslinie begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass wichtige Grünflächen nicht unterbaut werden.
17	§15	Unterirdische Bauten	Ist wie folgt zu formulieren: Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen die Baulinie überschreiten.	Unterirdische Bauten beeinflussen die ökologische Qualität der darüber liegenden Flächen in praktisch jedem Fall, da hilft auch der Verweis auf §18 nicht. Abgesehen vom bekannten Problem mit Bäumen hat sich im Zuge des trockenen Sommers 2018 gezeigt, dass Grünflächen über unterirdischen Bauten generell mehr Mühe hatten mit der Trockenheit.	Teilweise berücksichtigt Unterirdische Bauten müssen auch unter den Zwischenräumen der Baubereiche zwecks Realisierung eines zusammenhängenden Untergeschosses möglich sein. Die unterirdischen Bauten werden aber neu mittels einer Umgrenzungslinie begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass wichtige Grünflächen nicht unterbaut werden.
18	§17 und §32	Qualitätssicherung	Eine Qualitätssicherung ist durchzuführen.	Im vorliegenden Gestaltungsplan sind neu Baufelder A bis C mit zulässigen Gesamthöhen definiert. Städtebaulich ergibt sich für die Setzung von Hochhäusern nur noch wenig Spielraum. Die besonders hohen Ansprüche an die städtebauliche Qualität und Einordnung gemäss SNV § 17 sind kaum erfüllbar. Wenn mit SNV § 32 Abs. 2 ein durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium in der Baugesuchsprojektierung die architektonische Qualität zu prüfen hat, werden die städtebaulichen Qualitätsaspeckte schliesslich vollständig ausgeblendet. Die Qualitätssteuerung gemäss den Sondernutzungsvorschriften ist nicht stringent und wirkt plakativ.	Berücksichtigt Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und stadtsoziologischen Qualität ist für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dieses erfolgte im Jahr 2017 zu den Themen Städtebau und Vorgaben Architektur im Rahmen einer ersten Phase mit vier ganztägigen Workshops mit drei renommierten Architekturbüros und einem rund 20 köpfigen Begleitgremium aus Sach- und Fachpersonen, Vertreter der Stadt Aarau, Grundeigentümern sowie Fachspezialisten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Umweltthemen
19	§18 Abs. 1	Freiräume	Ergänzung: Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu	Es fehlen klare Zielvorgaben. "überwiegend einheimische" ist eine messbare Grösse.	Berücksichtigt

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			gestalten. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.		Der Passus «Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.» wird in § 18 Abs. 1 SNV aufgenommen.
20	§18 Abs. 1	Freiräume	Ergänzung: Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu gestalten. Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.	Generell sind die Grün- und Freiflächen im Gestaltungsplanperimeter knapp bemessen. Zwar wurden in der Umweltverträglichkeitsprüfung detaillierte Untersuchungen vorgenommen und es werden «ökologisch wertvolle» Flächen verlangt. Was genau darunter zu verstehen ist und vor allem welche ökologische Qualität an diesem Standort gemeint ist, wird nicht ausgeführt. Es fehlen klare Zielvorgaben. «überwiegend einheimisch» ist zumindest eine messbare Grösse. Idealerweise würde ein umfassendes Konzept gefordert, um die ökologische Qualität im Baubewilligungsverfahren dann auch beurteilen zu können.	Berücksichtigt (vgl. auch Pt. 19) Der Passus «Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.» wird in § 18 Abs. 1 SNV aufgenommen.
21	§18 Abs. 2	Freiräume	Ergänzung: Der Grün- und Freiraum mit Sondernutzung ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen Pflanzen zu gestalten...	Gemäss Planungsbericht trägt der Platz "zur ökologischen Aufwertung bei und dient den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung". Damit er diese Funktion erfüllen kann, muss hier eine entsprechende Formulierung gewählt werden.	Berücksichtigt Der Passus «... ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten ...» wird in § 18 Abs. 1ter SNV aufgenommen.
22	§18 Abs. 2	Freiräume	Ergänzung: Der Grün- und Freiraum mit Sondernutzung ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen Pflanzen zu gestalten...	Gemäss Planungsbericht, S. 38 trägt der Platz "zur ökologischen Aufwertung bei und dient den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung". Damit er diese Funktion erfüllen kann, muss hier eine entsprechende Formulierung gewählt werden. Allerdings stellt sich die Frage, wie dieser neue Platz grundsätzlich funktionieren soll, ist doch vorgesehen, dass er zu Zeiten des Stadionbetriebs auch als Abstellplatz für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse dienen muss und daneben darf er als Aussenraum eines Kindergartens, als Spielplatz gemäss § 54 BauG, etc. genutzt werden. Eine Nutzungsvielfalt, die doch eher schwierig unter einen Hut zu bringen ist.	Berücksichtigt (vgl. auch Pt. 21) Der Passus «... ist als ökologisch wertvoll begrünte Aufenthaltsfläche mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten ...» wird in § 18 Abs. 1ter SNV aufgenommen.
23	§18 Abs. 3	Freiräume	Ergänzung: Der Umgebungsbereich Florastrasse ist ökologisch wertvoll und mit überwiegend einheimischen Pflanzen zu begrünen.	Es fehlen klare Zielvorgaben. "überwiegend einheimische" ist eine messbare Grösse.	Berücksichtigt Der Passus «... ist ökologisch wertvoll und mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.» wird in § 18 Abs. 1ter SNV aufgenommen.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
24	§18 Abs. 3	Freiräume	Ergänzung: Der Umgebungsbereich Florastrasse ist ökologisch wertvoll und mit überwiegend einheimischen Pflanzen zu begrünen.	Generell sind die Grün- und Freiflächen im Gestaltungsplanperimeter knapp bemessen. Zwar wurden in der Umweltverträglichkeitsprüfung detaillierte Untersuchungen vorgenommen und es werden «ökologisch wertvolle» Flächen verlangt. Was genau darunter zu verstehen ist und vor allem welche ökologische Qualität an diesem Standort gemeint ist, wird nicht ausgeführt. Es fehlen klare Zielvorgaben. «überwiegend einheimisch» ist zumindest eine messbare Grösse. Idealerweise würde ein umfassendes Konzept gefordert, um die ökologische Qualität im Baubewilligungsverfahren dann auch beurteilen zu können.	Berücksichtigt (vgl. auch Pt. 23) Der Passus «... ist ökologisch wertvoll und mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.» wird in § 18 Abs. 1ter SNV aufgenommen.
25	§18 Abs. 4	Freiräume	Ergänzung: In den hierfür ausgeschiedenen Bereichen sind Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen mit hohem Biodiversitäts-Index (also insbesondere Quercus robur und Quercus petraea, aber z.B. auch Tilia cordata, Prunus avium, Tilia platyphyllos, Populus tremula, Salix alba, Salix caprea, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Sorbus torminalis, Sorbus domestica, allenfalls Quercus pubescens), zu pflanzen. Die im Plan eingetragene Anzahl ist verbindlich.	Bäume sind von hohem ökologischem Wert, sowohl bezüglich Biodiversität als auch für ein angenehmes Mikroklima. Gerade im dicht bebauten Gebiet um den Bahnhof dienen Baumreihen als Trittsteinbiotope für Vögel, Fledermäuse und zahlreiche Fluginsekten. Zudem helfen Bäume die Akzeptanz für die Innenentwicklung zu erhöhen, da sie «ein positives Image» haben. Freiraume mit vielen Bäumen werden von einer breiten Bevölkerung als attraktiver beurteilt.	Teilweise berücksichtigt Der Passus «... Laubbäumen mit hohem Biodiversitäts-Index ...» wird in § 18 Abs. 4 SNV aufgenommen. Auf die Aufzählung der Arten wird hingegen in den SNV verzichtet. Im Planungsbericht werden aber Beispiele von Laubbäumen mit einem hohen Biodiversitätsindex aufgeführt. Ebenso wird auf die Festlegung der Anzahl Bäume verzichtet, da es sich im Gestaltungsplan stufengerecht um symbolhafte Angaben handelt und die detaillierte Bepflanzung im Baubewilligungsverfahren anhand eines detaillierten Umgebungsplanes geprüft wird (vgl. § 33 SNV).
26	§18bis Abs. 1	Umgebungsbereich	Ergänzung: Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Er muss einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen und es sind innerhalb des Bereichs auch ökologisch wertvolle Grünflächen sicherzustellen.	Nicht die ganzen Flächen dürfen mit Hartbelägen versehen werden. Für den Wasserhaushalt und das Stadtklima sind möglichst wenig versiegelte Flächen wichtig. Flächen, bei denen es von der Belastung durch Fahrzeuge her möglich ist, sollten ohne Hartbelag ausgeführt werden.	Teilweise berücksichtigt Neu werden für die verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen deren Nutzung und Gestaltungsanforderungen festgelegt. Damit wird auch die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) vorgeschrieben.
27	§18bis Abs. 1	Umgebungsbereich	Ergänzung: nicht die ganzen Flächen dürfen mit Hartbelägen versehen werden: Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Er muss einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen und es sind innerhalb des Bereichs auch ökologisch wertvolle Grünflächen sicherzustellen.	Die Gestaltung der Umgebungsbereiche ist sehr offen formuliert. Aufgrund des Plans und der Vorschriften muss vermutet werden, dass es sich um reine Hartflächen handelt (mit Ausnahme des «Urbanen Platzes zwischen Stadion und Gewerbebau»). Für den Wasserhaushalt und das Stadtklima sind möglichst wenig versie-	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt 26) Neu werden für die verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen deren Nutzung und Gestaltungsanforderungen festgelegt. Damit wird auch die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) vorgeschrieben.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
				gelte Flächen zu fordern. Deshalb sollen diejenigen Flächen, bei denen es von der Belastung durch Fahrzeuge her möglich ist, ohne Hartbelag ausgeführt werden.	
28	§18bis Abs. 2	Umgebungsbereich	Ergänzung: ... als Aussenfläche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Die Flächen sollen sickerfähig ausgeführt werden. Der Platz soll grosszügig mit Laubbäumen beschattet werden. Eine geeignete Begrünung und Bepflanzung der Fläche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.	Es ist zu vermeiden, dass die Flächen versiegelt werden. Dadurch kann die Abwassermenge reduziert werden. Die Belastbarkeit von Sickerstein steht Teer in nichts nach. Durch zusätzliche Vorschriften bezüglich Bepflanzung soll dem Wärme-Inseleffekt vorgebeugt werden. Dafür sind schattenspendende Laubbäume optimal.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 26 und 27) Neu werden für die verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen deren Nutzung und Gestaltungsanforderungen festgelegt. Damit wird auch die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) vorgeschrieben.
29	§18bis Abs. 2	Umgebungsbereich	Ergänzung: Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Er muss einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen und es sind innerhalb des Bereichs auch ökologisch wertvolle Grünflächen sicherzustellen.	Nicht die ganzen Flächen dürfen mit Hartbelägen versehen werden. Für den Wasserhaushalt und das Stadtklima sind möglichst wenig versiegelte Flächen wichtig. Flächen, bei denen es von der Belastung durch Fahrzeuge her möglich ist, sollten ohne Hartbelag ausgeführt werden.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 26-28) Neu werden für die verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen deren Nutzung und Gestaltungsanforderungen festgelegt. Damit wird auch die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) vorgeschrieben.
30	§18bis Abs. 2	Umgebungsbereich	Ergänzung: nicht die ganzen Flächen dürfen mit Hartbelägen versehen werden: Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Er muss einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen und es sind innerhalb des Bereichs auch ökologisch wertvolle Grünflächen sicherzustellen.	Die Gestaltung der Umgebungsbereiche ist sehr offen formuliert. Aufgrund des Plans und der Vorschriften muss vermutet werden, dass es sich um reine Hartflächen handelt (mit Ausnahme des «Urbanen Platzes zwischen Stadion und Gewerbebau»). Für den Wasserhaushalt und das Stadtklima sind möglichst wenig versiegelte Flächen zu fordern. Deshalb sollen diejenigen Flächen, bei denen es von der Belastung durch Fahrzeuge her möglich ist, ohne Hartbelag ausgeführt werden.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 26-29) Neu werden für die verschiedenen Freiräume und Umgebungsflächen deren Nutzung und Gestaltungsanforderungen festgelegt. Damit wird auch die Materialisierung der Oberflächen (unversiegelt respektive versiegelt) vorgeschrieben.
31	§18bis Abs. 3	Umgebungsbereich	Neu: In den Umgebungsbereichen der Baufelder A, B und C ist pro 150 m2 Aussenraum mindestens je ein grosskroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.	a) §10e, Abs. 3 GO fordert u.a. eine hohe Aufenthaltsqualität im Strassenraum. b) Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen wohnungsnahen Freiräume sind im Verhältnis zur Nutzfläche äusserst knapp bemessen, müssen mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und dem Stadionumraum geteilt werden und dienen auch der arealinternen Erschliessung. c) Klimawandel / Stadtklima. Grosse Bäume wirken als Schattenspender und bewirken durch die Verdunstung grosser Mengen von Wasser eine aktive Kühlung. d) Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck auch unter den Freiräumen hoch und genügend Wurzelraum für grosse Bäume in Gefahr. Deshalb braucht es nicht nur eine qualitative sondern auch eine quantitative Vorgabe.	Teilweise berücksichtigt Der Qualität der Freiräume mittels Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Basis für den Gestaltungsplan bildet das im Rahmen des qualitätssichernden Workshop-Verfahrens erarbeitete Freiraumkonzept. Es nimmt Bezug auf übergeordnete Freiraumstrukturen im Umfeld und erlaubt langfristig eine Erweiterung und Anbindung an die Parkanlagen im Aeschbachquartier. Baumpflanzungen sind in variabler Dichte vorgesehen und bilden einen grünen Rahmen zu den angrenzenden Strassenräumen. Im Gestaltungsplan werden die Baumpflanzungen neu mit Baumgruppen, teilweise mit zusätzlichem durchwurzelbarem Substrat, und Baumreihen präzisiert. Die

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					Lage und Anzahl der Bäume sind orientierend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Bepflanzung im Umgebungsplan aufzuzeigen.
32	§18bis Abs. 3	Umgebungsbereich	Neu: In den Umgebungsbereichen der Baufelder A, B und C ist pro 150 m2 Aussenraum mindestens je ein grosskroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.	Grosskronige Laubbäume laden zum Verweilen ein, geben Vögeln eine Heimat und erlauben eine gute Beschattung von Aussenräumen und Spielplätzen. Zudem wirken sie der Stadterwärmung im Sommer entgegen und sorgen für ein gutes Stadtklima.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 31) Der Qualität der Freiräume mittels Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Basis für den Gestaltungsplan bildet das im Rahmen des qualitätssichernden Workshop-Verfahrens erarbeitete Freiraumkonzept. Es nimmt Bezug auf übergeordnete Freiraumstrukturen im Umfeld und erlaubt langfristig eine Erweiterung und Anbindung an die Parkanlagen im Aeschbachquartier. Baumpflanzungen sind in variabler Dichte vorgesehen und bilden einen grünen Rahmen zu den angrenzenden Strassenräumen. Im Gestaltungsplan werden die Baumpflanzungen neu mit Baumgruppen, teilweise mit zusätzlichem durchwurzelbarem Substrat, und Baumreihen präzisiert. Die Lage und Anzahl der Bäume sind orientierend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Bepflanzung im Umgebungsplan aufzuzeigen.
33	§18bis Abs. 3	Umgebungsbereich	Neu: In den Umgebungsbereichen der Baufelder A, B und C ist pro 150 m2 Aussenraum mindestens je ein grosskroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.	a) §10e, Abs. 3 GO fordert u.a. eine hohe Aufenthaltsqualität im Strassenraum. b) Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen wohnungsnahen Freiräume sind im Verhältnis zur Nutzfläche äusserst knapp bemessen, müssen mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und dem Stadionumraum geteilt werden und dienen auch der arealinternen Erschliessung. c) Klimawandel / Stadtklima. Grosse Bäume wirken als Schattenspender und bewirken durch die Verdunstung grosser Mengen von Wasser eine aktive Kühlung. d) Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck auch unter den Freiräumen hoch und genügend Wurzelraum für grosse Bäume in Gefahr. Deshalb braucht es nicht nur eine qualitative sondern auch eine quantitative Vorgabe.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 31 und 32) Der Qualität der Freiräume mittels Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Basis für den Gestaltungsplan bildet das im Rahmen des qualitätssichernden Workshop-Verfahrens erarbeitete Freiraumkonzept. Es nimmt Bezug auf übergeordnete Freiraumstrukturen im Umfeld und erlaubt langfristig eine Erweiterung und Anbindung an die Parkanlagen im Aeschbachquartier. Baumpflanzungen sind in variabler Dichte vorgesehen und bilden einen grünen Rahmen zu den angrenzenden Strassenräumen. Im Gestaltungsplan werden die Baumpflanzungen neu mit Baumgruppen, teilweise mit zusätzlichem durchwurzelbarem Substrat, und Baumreihen präzisiert. Die Lage und Anzahl der Bäume sind orientierend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Bepflanzung im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
34	§18bis neu	Fassadenbegrünung	Neu: Als zusätzliches grünes Element sind an geeigneten Fassaden Begrünungen vorzusehen. Die Standorte sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen und in einem zusätzlichen Absatz zu §18 in den Sondernutzungsvorschriften zu definieren (oder an einem anderen passenden Ort).	Fassadenbegrünungen stellen auf Flächen mit engen Platzverhältnissen ein gutes Mittel dar, um die ökologische Vielfalt und das Mikroklima zu verbessern. An Orten mit wenig Grünflächen zwischen den Gebäuden, sind bepflanzte Fassaden ein ökologischer, klimatischer und ästhetischer Gewinn.	Nicht berücksichtigt Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden studiert und festgelegt.
35	§18bis neu	Fassadenbegrünung	Neu: Als zusätzliches grünes Element sind an geeigneten Fassaden Begrünungen vorzusehen. Die Standorte sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen und in einem zusätzlichen Absatz zu §18 in den Sondernutzungsvorschriften zu definieren (oder an einem anderen passenden Ort).	Fassadenbegrünungen stellen auf Flächen mit engen Platzverhältnissen ein gutes Mittel dar, um die ökologische Vielfalt und das Mikroklima zu erhöhen. Früher standen dabei ausschliesslich Kletterpflanzen und Balkonkistchen im Fokus. Heute wird zunehmend auch mit grösseren Kisten zwischen den Balkonen gearbeitet, die Stauden, Sträucher und sogar kleine Bäume enthalten. Ein gutes Beispiel dafür ist "Bosco verticale", ein Mailänder Hochhausprojekt mit derart bepflanzten Fassaden. Die Pflanzen mildern das Mikroklima am und ums Gebäude, erzeugen einen Aufwind und belüften damit die Umgebung. Gerade an Orten, wo nicht genügend Platz für Grünflächen zwischen den Gebäuden bestehet, sind bepflanzte Fassaden ein ökologischer, klimatischer und ästhetischer Gewinn. Die Flora des nahen Kettenjura bietet auch für die exponiertesten Stellen geeignete Pflanzenarten, sowohl an stark besonnten als auch eher schattigen Fassaden.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pt. 34) Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden studiert und festgelegt.
36	§19 Abs. 2 neu	Perimeterexterne Erschliessung	Neu Abs. 2: Die Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord ist südlich und nördlich der SBB-Geleise durch eine mind. 3 Meter breite Fussgänger- und Velorampe zu erschliessen. Südseitig der SBB-Geleise ist sie an die Ostfassade (allenfalls Nordfassade) des Stadions anzubauen und soll mit einer moderaten Steigung (6 bis max. 10 Grad) bis zur Höhe des Passerellenniveaus zur Nordostecke des Stadions ansteigen und von dort über das SBB-Gleisfeld geführt werden.	Ein Liftbetrieb als Zugang zu der Passarelle schafft in diesem Zusammenhang ein unüberwindbares kapazitatsmässiges Nadelöhr, welches es zu beseitigen gilt. Um die Akzeptanz der Passerelle gleichzeitig auch bei den Velofahrerinnen und Velofahrern möglichst hoch zu halten, ist eine moderate Steigung vorzusehen. Indem die südlich der Geleise gelegene Rampe an das Stadiongebäude angebaut oder in dessen Gebaudehülle eingebaut wird, kann eine ideale architektonische Integrierung dieser Verkehrsverbindung erreicht werden. Zu prüfen sein wird, ob dank der beiden (südlich und nördlich des Gleisfeldes gelegenen) Rampen auf die bis anhin vorgesehenen beiden Lifte zur Erschliessung der Passerelle verzichtet werden kann, oder ob insbesondere gehbehinderte Personen dessen ungeachtet auf einen Lift angewiesen sind.	Nicht berücksichtigt Der Erschliessung des Areals und der Durchwegung für den Langsamverkehr wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Dazu gehört auch die Anbindung an das Quartier mittels der vorgesehenen Passerelle über die Gleisanlagen mit einem Velolift. Diese ist jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes, sondern mit einem bestehenden separaten Vertrag geregelt.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
37	§19 Abs. 3 neu	Perimeterexterne Erschliessung	Neu Abs. 3: Die Passerelle und die Fussgänger- und Velounterführung im Sinne von Abs. 1 sind spätestens zeitgleich mit dem Stadion zu bauen und zu eröffnen.	Für den Stadionbetrieb stehen den 10'000 Zuschauerinnen und Zuschauer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters lediglich 100 Parkplätze zur Verfügung. Die übrigen Parkplätze sind als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen sicherzustellen. Diese Parkplätze werden mit grosser Wahrscheinlichkeit zumindest teilweise über die Fussgänger- und Velopassarelle ins Torfeld Nord per Fussgängerverbidnung erschlossen. Auch die Fussgängerverbindung zum Bahnhof SBB Aarau wird fussgängertechnisch zumindest teilweise über die Fussgänger- und Velopassarelle ins Torfeld Nord (und dann nördlich des Gleisfeldes in Richtung Westen bis zum Bahnhof Aarau) führen. Insbesondere nach Spielende werden sehr viele Menschen in kurzer Zeit das Stadiongelände in Richtung Norden verlassen wollen.	Berücksichtigt Die notwendigen Erschliessungsanlagen sind gemäss § 21 Abs. 6 SNV spätestens dann zu erstellen, wenn und soweit sie für die Erschliessung notwendig sind. Eine Unterführung wie erwähnt war aber nie geplant.
38	§21 Abs. 1bis neu	Perimeterinterne Erschliessung	Der Absatz sei wie folgt zu ändern: «Innerhalb des Perimeters können durchgehende Achsen für den motorisierten Individualverkehr ausgeschieden werden, insbesondere wenn dadurch die Verkehssituation für die ganze Stadt verbessert werden kann».	Der Verkehr beim GAIS Center könnte durch eine durchgehende Achse für den motorisierten Individualverkehr entlastet werden Verkehrsteilnehmer welche von Buchs nach Rohr fahren müssen sich so nicht in den Stadtverkehr eingliedern.	Nicht berücksichtigt Die Verkehrswege innerhalb des Planungsgebietes basieren auf den städtebaulichen Leitlinien aus dem Jahr 2010 und können nicht geändert werden. Abgesehen davon wäre eine zusätzliche Achse für den motorisierten Verkehr planerisch nicht realisierbar, da der dazu nötige Raum fehlt.
39	§22 Abs. 1bis	Parkierung, Personenwagen	Der Absatz sei wie folgt zu ändern: "Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 ist das Parkplatzangebot nach dem kantonalen Richtbedarf auszugestalten."	Keine Reduktion der kantonalen Vorschriften der Parkplätze auf nur 70%, der kantonalen Richtlinien sind ausreichend und es soll der Überbauung keine Einschränkung durch Reduktion von Parkplätzen entstehen.	Nicht berücksichtigt Die Bestimmung entspricht im Grundsatz den Vorgaben aus der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 und erfüllt damit einen Beitrag an die Erreichung der Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft. Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt.
40	§22 Abs. 1bis	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf weniger als 20% der nach kantonalen Vorschriften zulässigen Anzahl zu beschränken (autofreies Wohnen).	Das geplante Quartier ist hervorragend an den ÖV angebunden. In urbanen Quartieren sinkt der Anteil der BewohnerInnen mit einem Auto stetig.	Teilweise berücksichtigt Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Vermietung der Wohnungen ernsthaft in Frage stellen. Gemäss Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 ist die Wohnnutzung autoreduziert und nicht autofrei zu realisieren. Ferner gelten subsidiär die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67 nBNO. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfel-

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					dern für Motofahrzeuge zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung verpflichtet und andererseits müssen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einreichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann.
41	§22 Abs. 1 bis	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf weniger als 20% der nach kantonalen Vorschriften zulässigen Anzahl zu beschränken (autofreies Wohnen).	Das geplante Quartier ist hervorragend an den ÖV angebunden. In urbanen Quartieren sinkt der Anteil der BewohnerInnen mit einem Auto stetig und massiv. Angesichts des überlasteten Strassennetzes wird der Autobesitz (in der Stadt) weiter abnehmen. Zudem hat sich in solchen Quartieren gezeigt, dass zu viele Parkplätze schliesslich vermietet werden müssen, da sie nicht von BewohnerInnen benutzt werden. Da die Preise häufig die effektiven Kosten nicht mehr decken, müssen diese durch höhere Mieten wieder reingeholt und allen Mietern aufgebürdet werden, auch denjenigen ohne Auto.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 40) Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Vermietung der Wohnungen ernsthaft in Frage stellen. Gemäss Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 ist die Wohnnutzung autoreduziert und nicht autofrei zu realisieren. Ferner gelten subsidiär die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67 nBNO. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motofahrzeuge zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung verpflichtet und andererseits müssen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einreichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann.
42	§22 Abs. 1 ter	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2. B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf 20 % bis max. 50 % der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl zu reduzieren.	a) §10e, Abs. 2 Gemeinde Ordnung: Forderung von Massnahmen zu Reduktion des Gesamtverkehrs. b) Autoreduziertes Wohnen bedeutet üblicherweise eine Reduktion des Parkplatzangebots. Die Begrenzung auf 70% kann nicht als Autofreies Wohnen bezeichnet werden. c) Strassen um Torfeld Süd bereits ausgelastet (gemäss UVP). d) Neues Nutzungsmass wird die mögliche Anzahl Parkplätze annähernd verdoppeln. Angesichts der zentralen Lage und der guten öffentlichen Erschliessung ist dies ein Widerspruch. Erst mit einer Reduktion auf ca. 50 % kann dieser Widerspruch gelöst werden.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 40 und 41) Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Vermietung der Wohnungen ernsthaft in Frage stellen. Gemäss Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 ist die Wohnnutzung autoreduziert und nicht autofrei zu realisieren. Ferner gelten subsidiär die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67 nBNO. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motofahrzeuge zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung verpflichtet und andererseits müssen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einreichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann.
43	§22 Abs. 1ter	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3, und B4 ist das Parkplatzangebot auf 40% der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl, zu reduzieren.	Das Torfeld Süd ist äusserst gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und in Bahnhofsnähe. Es soll das urbane autofreie Wohnen gefördert werden. Dies auch im Hinblick auf die Erreichung der 2000-Watt Ziele.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 40-42) Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Vermietung der Wohnungen ernsthaft in Frage stellen. Gemäss Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 ist die Wohnnutzung autoreduziert und nicht autofrei zu realisieren. Ferner gelten subsidiär die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67 nBNO. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motofahrzeuge zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung verpflichtet und andererseits müssen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einreichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann.
44	§22 Abs. 1ter	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2. B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf 20% bis max. 50 % der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl zu reduzieren.	a) §10e, Abs. 2 Gemeinde Ordnung: Forderung von Massnahmen zu Reduktion des Gesamtverkehrs. b) Autoreduziertes Wohnen bedeutet üblicherweise eine Reduktion des Parkplatzangebots. Die Begrenzung auf 70% kann nicht als Autofreies Wohnen bezeichnet werden. c) Strassen um Torfeld Süd bereits ausgelastet (gemäss UVP). d) Neues Nutzungsmass wird die mögliche Anzahl Parkplätze annähernd verdoppeln. Angesichts der zentralen Lage und er guten öffentlichen Erschliessung ist dies ein Wiederspruch. Erst mit einer Reduktion auf ca. 50% kann dieser Widerspruch gelöst werden.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 40-43) Die Parkplätze werden auf 60% des Regelbedarfs beschränkt. Eine weitergehende Reduktion der Parkplätze würde die Vermietung der Wohnungen ernsthaft in Frage stellen. Gemäss Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 ist die Wohnnutzung autoreduziert und nicht autofrei zu realisieren. Ferner gelten subsidiär die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67 nBNO. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motofahrzeuge zur Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung verpflichtet und andererseits müssen von Eigentümerinnen und Eigentümern von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einreichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen optimiert werden kann.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
45	§22 Abs. 2	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.	a) §10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse. b) Versprochene Mitwirkung zur Teilzonenplanänderung wurde nicht berücksichtigt. Die jetzige Bestimmung im Gestaltungsplanentwurf sieht nun lediglich die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen vor, was eigentlich gar nicht der Erwähnung bedürfte. c) Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Veloabstellanlagen mit hohem Standard.	Teilweise berücksichtigt Der Passus «lenkungswirksame Gebühren» wird gestrichen, da das EKZ mit der grossen Anzahl Parkplätze entfällt und somit auf Stufe Gestaltungsplan keine Notwendigkeit mehr gegeben ist. § 66 nBNO gilt als subsidiäres Recht und verpflichtet den Stadtrat von Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren eine Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung zu verlangen. Es wird ergänzt, dass es sich um eine monetäre Bewirtschaftung handelt.
46	§22 Abs. 2	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften	Eine lenkungswirksame Parkplatz- Bewirtschaftung ist eine geeignete Massnahme zur Reduktion des MIV-Verkehrs wie von §10e, Abs. 2 GO gefordert.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 45) Der Passus «lenkungswirksame Gebühren» wird gestrichen, da das EKZ mit der grossen Anzahl Parkplätze entfällt und somit auf Stufe Gestaltungsplan keine Notwendigkeit mehr gegeben ist. § 66 nBNO gilt als subsidiäres Recht und verpflichtet den Stadtrat von Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren eine Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung zu verlangen. Es wird ergänzt, dass es sich um eine monetäre Bewirtschaftung handelt.
47	§22 Abs. 2	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften	Eine lenkungswirksame Parkplatz- Bewirtschaftung ist eine geeignete Massnahme zur Reduktion des MIV-Verkehrs wie von §10e, Abs. 2 GO gefordert.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 45 und 46) Der Passus «lenkungswirksame Gebühren» wird gestrichen, da das EKZ mit der grossen Anzahl Parkplätze entfällt und somit auf Stufe Gestaltungsplan keine Notwendigkeit mehr gegeben ist. § 66 nBNO gilt als subsidiäres Recht und verpflichtet den Stadtrat von Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nut-

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					zungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren eine Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung zu verlangen. Es wird ergänzt, dass es sich um eine monetäre Bewirtschaftung handelt.
48	§22 Abs. 2	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.	Das Torfeld Süd ist äusserst gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und in Bahnhofsnähe. Die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind bereits heute ausgenutzt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen soll über lenkungswirksame Gebühren vermindert werden, um die Verkehrsinfrastruktur zu entlasten. Dies auch im Hinblick auf die Erreichung der 2000-Watt Ziele.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 45-47) Der Passus «lenkungswirksame Gebühren» wird gestrichen, da das EKZ mit der grossen Anzahl Parkplätze entfällt und somit auf Stufe Gestaltungsplan keine Notwendigkeit mehr gegeben ist. § 66 nBNO gilt als subsidiäres Recht und verpflichtet den Stadtrat von Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren eine Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung zu verlangen. Es wird ergänzt, dass es sich um eine monetäre Bewirtschaftung handelt.
49	§22 Abs. 2	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.	a) §10e, Abs. 2 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 45-48) Der Passus «lenkungswirksame Gebühren» wird gestrichen, da das EKZ mit der grossen Anzahl Parkplätze entfällt und somit auf Stufe Gestaltungsplan keine Notwendigkeit mehr gegeben ist. § 66 nBNO gilt als subsidiäres Recht und verpflichtet den Stadtrat von Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren eine Bewirtschaftung der Parkierungsanlage mit lenkungswirksamer Benützungsabgeltung zu verlangen. Es wird ergänzt, dass es sich um eine monetäre Bewirtschaftung handelt.
50	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu be-	a) §10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse.	Teilweise berücksichtigt

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			wirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).	b) Versprochene Mitwirkung zur Teilzonenplanänderung wurde nicht berücksichtigt. Die jetzige Bestimmung im Gestaltungsplanentwurf sieht nun lediglich die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen vor, was eigentlich gar nicht der Erwähnung bedürfte. c) Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Veloabstellanlagen mit hohem Standard.	Gemäss nBNO besteht für Parkplätze des Arbeitspersonals keine Verpflichtung zur Bewirtschaftung. Hingegen sind gemäss § 67 nBNO Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Einreichung eines Mobilitätskonzeptes und Sicherstellung der dauernden Umsetzung verpflichtet.
51	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Der Absatz sei wie folgt zur ändern: "Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen können gratis zur Verfügung gestellt werden, sollten aber zur maktgerechten Preisen vermietet werden".	Eine Beratung des Mobilitätsverhaltens ist eine Zwängerei, welche unnötig ist. Ausserdem soll es den Arbeitgebern freigestellt sein im Zuge der Arbeitsplatzattraktivität Gratisparkplätze zur Verfügung zu stellen.	Nicht berücksichtigt Die Anforderungen an Parkplätze für Arbeitspersonal betreffend Bewirtschaftung und Mobilitätskonzept sind in den §§ 66 und 67 nBNO abschliessend geregelt.
52	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Ergänzung: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).	Eine lenkungswirksame Parkplatz- Bewirtschaftung ist eine geeignete Massnahme zur Reduktion des MIV-Verkehrs wie von §10e, Abs. 2 GO gefordert.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 50) Gemäss nBNO besteht für Parkplätze des Arbeitspersonals keine Verpflichtung zur Bewirtschaftung. Hingegen sind gemäss § 67 nBNO Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Einreichung eines Mobilitätskonzeptes und Sicherstellung der dauernden Umsetzung verpflichtet.
53	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Ergänzung: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).	Eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung ist eine geeignete Massnahme zur Reduktion des MIV-Verkehrs wie von §10e, Abs. 2 GO gefordert. Dies ist umso wichtiger, da laut Kapazitätsnachwies das Strassennetz rund um das Torfeld Süd ausgelastet ist.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 50 und 52) Gemäss nBNO besteht für Parkplätze des Arbeitspersonals keine Verpflichtung zur Bewirtschaftung. Hingegen sind gemäss § 67 nBNO Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Einreichung eines Mobilitätskonzeptes und Sicherstellung der dauernden Umsetzung verpflichtet.
54	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu be-	Das Torfeld Süd ist äusserst gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und in Bahnhofsnähe. Die Ka-	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 50, 52 und 53)

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			wirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).	pazitäten der Zufahrtsstrassen sind bereits heute ausgenutzt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen soll über lenkungswirksame Gebühren vermindert werden, um die Verkehrsinfrastruktur zu entlasten. Dies auch im Hinblick auf die Erreichung der 2000-Watt Ziele.	Gemäss nBNO besteht für Parkplätze des Arbeitspersonals keine Verpflichtung zur Bewirtschaftung. Hingegen sind gemäss § 67 nBNO Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Einreichung eines Mobilitätskonzeptes und Sicherstellung der dauernden Umsetzung verpflichtet.
55	§22 Abs. 3	Parkierung, Personenwagen	Änderung: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).	a) §10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse. b) Strassennetz ist bereits ausgelastet.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 50, und 52-54) Gemäss nBNO besteht für Parkplätze des Arbeitspersonals keine Verpflichtung zur Bewirtschaftung. Hingegen sind gemäss § 67 nBNO Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur Einreichung eines Mobilitätskonzeptes und Sicherstellung der dauernden Umsetzung verpflichtet.
56	§22 Abs. 4 lit. a	Parkierung, Personenwagen	Der Absatz sei wie folgt zu ändern: "innerhalb des Perimeters maximal 40 Parkplätze zur dauernden Nutzung sowie als Doppelnutzung mit den Besucherparkplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung".	Die Erhöhung der Parkplätze gegenüber der Vorlage soll einen Weiterbetrieb des Gastroangebotes während eines Fussballspiels ermöglichen, sowie die Besucher der Wohnungen nicht einschränken.	Nicht berücksichtigt Die Regelung entspricht bezüglich Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze dem bestehenden Kaufvertrag. Im Rahmen einer möglichen Minimierung der Parkplatzzahl macht eine Doppelnutzung von 85 Plätze Sinn und wird entsprechend ermöglicht.
57	§22 Abs. 4 lit. a	Parkierung, Personenwagen	Bisherige Anzahl von max. 100 PP für Stadion beibehalten: "Innerhalb des Perimeters können maximal 100 Parkplätze für die Bedürfnisse des Stadionbetriebes erstellt werden. Die nicht zur dauernden Nutzung zugewiesenen Parkplätze stehen als Besucherparkplatze auch der Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung."	Da, wie erwähnt, die genaue Anzahl benötigter Dauerparkplatze objektiv heute nicht bestimmbar ist, wird beantragt, die Zahl wie bisher nicht in den SNV sondern später in Betriebsbewilligungen festzusetzen.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pt. 56) Die Regelung entspricht bezüglich Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze dem bestehenden Kaufvertrag. Im Rahmen einer möglichen Minimierung der Parkplatzzahl macht eine Doppelnutzung von 85 Plätze Sinn und wird entsprechend ermöglicht.
58	§22 Abs. 4 lit. a	Parkierung, Personenwagen	Die Anzahl der Parkplätze ist von 15 auf 40 zu erhöhen: Neu: Die Parkierung für den Stadionbetrieb ist wie folgt zu realisieren: "Innerhalb des Perimeters maximal 40 Parkplätze zur dauernden Nutzung sowie weitere maximal 60 Parkplätze als Doppelnutzung mit den Besucherplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung".	Der Bedarf für die ständig das Stadion nutzenden Personen lässt sich wie folgt quantifizieren: - Personal Stadion und Geschäftsstelle 10-15 Personen - Trainerstab und Spieler 1. Mannschaft 25-30 Personen = 35-40 Personen	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pte. 56 und 57) Die Regelung entspricht bezüglich Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze dem bestehenden Kaufvertrag. Im Rahmen einer möglichen Minimierung der Parkplatzzahl macht eine Doppelnutzung von 85 Plätze Sinn und wird entsprechend ermöglicht..

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
59	§22 Abs. 4 lit. a	Parkierung, Personenwagen	Erhöhung der fixierten Parkplätze des FC Aaraus von 15 auf 30 Stück. Verringerung der Parkplätze in Doppelnutzung von 85 auf 70 Stück.	Um einem allfälligen Parkproblem aus dem Weg zu gehen, soll deshalb dringend auf die Parkplätze welche fix zum FC Aarau gehören aufgestockt werden, um auch die Sicherheit der Offiziellen zu gewährleisten und die Attraktivität für Sponsoren hoch zu halten. Zu guter Letzt hat der FC Aarau heute schon 30 Parkplätze zur Verfügung, dies sollte beibehalten werden, da das Kapitel "neues Stadion" eine Verbesserung und kein Rückschritt sein soll.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pte. 56 bis 58) Die Regelung entspricht bezüglich Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze dem bestehenden Kaufvertrag. Im Rahmen einer möglichen Minimierung der Parkplatzzahl macht eine Doppelnutzung von 85 Plätze Sinn und wird entsprechend ermöglicht.
60	§22 Abs. 5 neu	Parkierung, Personenwagen	Neu: Kundinnen-, Besucherinnen - u. Personal-Parkplatze müssen zwingend unterirdisch angelegt werden.	Oberirdische Parkplätze brauchen Platz, der besser für den Velo- u. Fussgängerverkehr, Spielplätze und Grünflächen genutzt werden sollte	Berücksichtigt Sämtliche Parkplätze sind gemäss § 22 Abs. 6 SNV unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen.
61	§22 Abs. 5 neu	Parkierung, Personenwagen	Neu: Kundinnen-, Besucherinnen - u. Personal-Parkplatze müssen zwingend unterirdisch angelegt werden.	Oberirdische Parkplätze brauchen Platz, der besser für den Velo- u. Fussgängerverkehr, Spielplätze und Grünflächen genutzt werden soll.	Berücksichtigt (vgl. auch Pt. 60) Sämtliche Parkplätze sind gemäss § 22 Abs. 6 SNV unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen.
62	§22 Abs. 6 Neu	Parkierung, Personenwagen	Neu: Im gesamten Gebiete sollen keine blauen Zonen erstellt werden.	In vielen Städten hat es sich gezeigt, dass in der blauen Zone ein Dumping-Angebot für Parkplätze besteht (Anwohner-Parkkarte) und diese öffentlichen Parkplätze mehrfach weniger kosten als private Plätze in Parkhäuser. In der Folge stehen diese zunehmend leer. Zusätzlich behindern in blauen Zonen abgestellte Autos häufig den Fussgänger- und Veloverkehr.	Berücksichtigt Eine weitergehende Regelung ist nicht notwendig, da sämtliche Parkplätze monetär bewirtschaftet werden.
63	§23	Parkierung, Velos	Änderung: In der Nähe der Eingänge von Bauten sind Abstellplätze für Velos und Veloanhänger nach gutem Standard bezüglich Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung gemäss Empfehlungen der SN 640 065 und dem darin erwähnten Handbuch Veloparkierung zu erstellen.	§10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse. Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten.	Nicht berücksichtigt Die SN 640 065 bildet eine gute Grundlage für die Bemessung und Gestaltung der Veloabstellplätze. Ein Verweis ist nicht notwendig, da die Norm im Sinne der Vorschrift gemäss § 23 Abs. 1 subsidiär anzuwenden ist.
64	§23	Parkierung, Velos	Änderung: In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte Abstellplätze für Velos und Veloanhänger nach dem höchsten Standard bezüglich Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung gemäss Empfehlungen der SN 640 065 und dem darin erwähnten Handbuch Veloparkierung zu erstellen.	§10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse. Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Velo-	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pt 63) Die SN 640 065 bildet eine gute Grundlage für die Bemessung und Gestaltung der Veloabstellplätze. Ein Verweis ist nicht notwendig, da die Norm im Sinne der Vorschrift gemäss § 23 Abs. 1 subsidiär anzuwenden ist.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
				abstellanlagen mit hohem Standard. Die Anzahl ist basierend auf §43 Abs. 4 BauV rechtlich sichergestellt. Die jetzige Bestimmung im Gestaltungsplanentwurf sieht nun lediglich die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen vor, was eigentlich gar nicht der Erwähnung bedürfte. Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Veloabstellanlagen mit hohem Standard.	
65	§23	Parkierung, Velos	Änderung: In der Nähe der Eingänge von Bauten sind Veloabstellplätze nach dem höchsten Standard bezüglich Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung gemäss Empfehlungen der SN 640 065 und dem darin erwähnten Handbuch Veloparkierung zu erstellen.	Im urbanen Raum ist das Velo ein zunehmend populäres, effizientes und umweltverträgliches Transportmittel (siehe Nachfrage nach guten Abstellplätzen beim Bahnhof). Gut platzierte und nach hohem Standard gebaute Veloabstellplätze (inkl. Platz für Kinder- und Einkaufsanhänger) entsprechen dem aktuellen Bedürfnis.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pte. 63 und 64) Die SN 640 065 bildet eine gute Grundlage für die Bemessung und Gestaltung der Veloabstellplätze. Ein Verweis ist nicht notwendig, da die Norm im Sinne der Vorschrift gemäss § 23 Abs. 1 subsidiär anzuwenden ist.
66	§23	Parkierung, Velos	Änderung: In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte Abstellplätze für Velos und Veloanhänger nach dem höchsten Standard bezüglich Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung gemäss Empfehlungen der SN 640 065 und dem darin erwähnten Handbuch Veloparkierung zu erstellen.	§10e, Abs. 3 GO fordert u.a. die Förderung und Bevorzugung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Dazu gehören auch komfortable Veloabstellanlagen für unterschiedliche Bedürfnisse. Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Veloabstellanlagen mit hohem Standard. Die Anzahl ist basierend auf §43 Abs. 4 BauV rechtlich sichergestellt. Die jetzige Bestimmung im Gestaltungsplanentwurf sieht nun lediglich die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen vor, was eigentlich gar nicht der Erwähnung bedürfte. Aufgrund der dichten Bebauung ist der Nutzungsdruck im Eingangsbereich sowie generell im Erdgeschoss drinnen und draussen hoch. Die Realisierung von komfortablen Veloabstellanlagen in Eingangsnähe auf freiwilliger Basis ist nicht zu erwarten. Deshalb braucht es eine verbindliche Vorgabe für Veloabstellanlagen mit hohem Standard.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pte 63-65) Die SN 640 065 bildet eine gute Grundlage für die Bemessung und Gestaltung der Veloabstellplätze. Ein Verweis ist nicht notwendig, da die Norm im Sinne der Vorschrift gemäss § 23 Abs. 1 subsidiär anzuwenden ist.
67	§24 Abs. 1	Grünflächen	Anpassung: Ein überwiegender Anteil der Grünflachen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs	Ziel bei Sondernutzungsplanungen sollte es sein, das öffentliche Interesse an ökologisch wertvollen Lebensräu-	Nicht berücksichtigt

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.	men in der Stadt nicht nur «angemessen und dem gesetzlichen Anspruch entsprechend», sondern proaktiv wahrzunehmen. Es sollten nicht nur die wegfallenden Ruderalstandorte ersetzt werden, sondern es müssen auch zusätzliche ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden. Zu beachten ist, dass die Grünflachen sehr gerne auch von den Anwohnerinnen und Anwohnern als Spielweise/ Treffpunkt genutzt werden können sollen.	Der Antrag betrifft bestehendes Recht, welches auch für den bereits mehrheitlich überbauten westlichen Teil des Gestaltungsplanes Auswirkungen hätte. Der Anteil der Grünflächen, welche den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen ist projektbedingt beschränkt. Die Umgebungsgestaltung berücksichtigt eine möglichst hohe Biodiversität und die Möglichkeiten des ökologischen Ausgleichs werden im UVB beschrieben. Die Umsetzung wurde im qualitätssichernden Verfahren definiert. 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.
68	§24 Abs. 1	Grünflächen	Anpassung: Ein überwiegender Anteil der Grünflachen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden. Der Nachweis über die Realisierung muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.	Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht S. 8-9 bestehen auf dem heutigen, weitgehend versiegelten Areal 4% der Fläche aus wertvollen Ruderalflächen. Weiter wird ausgeführt, dass die bereits integrierten Massnahmen (u.a. öffentlicher Park, Baumreihen und -gruppen) dem gesetzlichen Anspruch genügen. Ziel bei Sondernutzungsplanungen sollte es sein, das öffentliche Interesse an ökologisch wertvollen Lebensräumen in der Stadt nicht nur «angemessen und dem gesetzlichen Anspruch entsprechend», sondern proaktiv wahrzunehmen. Es kann nicht nur darum gehen, die wegfallenden Ruderalstandorte zu ersetzen, sondern es müssen auch neue, zusätzliche ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden. Zur Qualitätssicherung gehört in diesem Zusammenhang auch, dass die Flächen ausserhalb des SNP-Perimeters verbindlich gesichert werden.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pt. 67) Der Antrag betrifft bestehendes Recht, welches auch für den bereits mehrheitlich überbauten westlichen Teil des Gestaltungsplanes Auswirkungen hätte. Der Anteil der Grünflächen, welche den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen ist projektbedingt beschränkt. Die Umgebungsgestaltung berücksichtigt eine möglichst hohe Biodiversität und die Möglichkeiten des ökologischen Ausgleichs werden im UVB beschrieben. Die Umsetzung wurde im qualitätssichernden Verfahren definiert. 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 be-

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
					schränkt 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.
69	§24 Abs. 2	Grünflächen	Anpassung: Flachdächer - mit Ausnahme des Stadiondachs - sind zu begrünen.	Begrünte Flachdächer leisten einen wertvollen Beitrag an die ökologische Qualität. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es technisch nicht machbar sein soll, die Dächer noch nicht gebauter Hochhäuser ebenfalls zu begrünen.	Nicht berücksichtigt Eine Begrünung der Dachflächen der Hochhäuser ist aufgrund der höhenbedingten Windverhältnisse sowie bautechnisch schwierig zu realisieren. Es wird deshalb davon abgesehen.
70	§24 Abs. 2	Grünflächen	Anpassung: Flachdächer - mit Ausnahme des Stadiondachs - sind zu begrünen. Das Substrat ist ungleichmässig auszubringen, so dass an statisch geeigneten Stellen Hügel von mindestens 30 cm Höhe bestehen.	Begrünte Flachdächer leisten einen wertvollen Beitrag an die ökologische Qualität. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es technisch nicht machbar sein soll, die Dächer noch nicht gebauter Hochhäuser ebenfalls zu begrünen. Allzu oft werden Dächer uniform mit einer 8 cm dicken Substratschicht begrünt, was zu einer artenarmen Sedum-Flur führt. Ein ungleichmässiges, stellenweise recht dickes Substrat erlaubt die Ansiedlung zahlreicher seltener Trockenwiesenpflanzen und erhöht die Artenzahl mit vernachlässigbarem Zusatzaufwand um ein Mehrfaches.	Nicht berücksichtigt (vgl. auch Pt. 69) Eine Begrünung der Dachflächen der Hochhäuser ist aufgrund der höhenbedingten Windverhältnisse sowie bautechnisch schwierig zu realisieren. Es wird deshalb davon abgesehen.
71	§24 Abs. 2	Grünflächen	Streichen von: „Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar."	Die Installation von Solaranlagen halten wir für eine sinnvolle Massnahme. Sie ist zwar energetisch sinnvoll, verbessert jedoch das Umgebungsklima im Quartier nicht - es werden keine neuen Freiräume geschaffen. Deshalb sollen die sowieso schon knappen Grünflächen im Quartier nicht noch zusätzlich auf diese Weise reduziert werden.	Nicht berücksichtigt Der Antrag betrifft bestehendes Recht für die Baufelder 2 und 4 im westlichen Teil des Gestaltungsplanes, welche bereits überbaut sind. Es können nicht rückwirkend Änderungen vorgenommen werden.
72	§24 Abs. 2	Grünflächen	Die Flachdächer auf den Baufeldern B1 bis B4 müssen ebenfalls begrünt werden oder die Pflicht auf den anderen Baufeldern aufheben.	Gemäss Art. 24 Abs. 2 SNV müssen die Flachdächer auf dem Gestaltungsperimeter Torfeld Süd begrünt werden, mit Ausnahme des Stadiondachs und der Hochhäuser in den Baufeldern B. Um die Gleichbehandlung von allen Grundeigentümern des Torfelds Süd sicherzustellen, beantragen wir, dass die Flachdächer auf den Baufeldern B1 bis B4 ebenfalls begrünt werden müssen oder dass diese Pflicht auf den anderen Baufeldern auch aufgehoben wird.	Nicht berücksichtigt Die Anpassung betrifft bestehendes Recht im Westbereich des Gestaltungsplanes. Falls nachgewiesen werden kann, dass die Dachbegrünung auf dem Hochhaus im Baufeld 3 technisch nicht umsetzbar ist, kann darauf verzichtet werden.
73	§26 Abs. 2	Energieversorgung	Der Absatz sei zu ergänzen mit "Der Standard der Labels kann ohne Auflagen wie die Zertifizierung, ausführlicher Bericht, Dokumentation und Auszeichnungen	Es soll verhindert werden, dass zusätzlicher bürokratischer Aufwand entsteht.	Nicht berücksichtigt

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			erfolgen. Die technische Erfüllung und Umsetzung der Standards sind massgebend."		Die Vorschrift verlangt keine Zertifizierung.
74	§26 Abs. 3	Energieversorgung	Änderung: Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen vorgegeben.	Es ist nicht ersichtlich, wieso das Stadion nicht für die Installation einer Solaranlage verwendet werden soll.	Nicht berücksichtigt Das Stadion muss zwingend für die Installation von Solarzellen vorbereitet werden.
75	§26 Abs. 3	Energieversorgung	Änderung: Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen vorgegeben.	Es ist nicht ersichtlich, wieso das Stadion nicht für die Installation einer Solaranlage verwendet werden soll.	Nicht berücksichtigt (vgl. Pt. 74) Das Stadion muss zwingend für die Installation von Solarzellen vorbereitet werden.
76	§26bis	Nachhaltigkeit	Der Absatz sei zu ergänzen mit "Der Standard der Labels kann ohne Auflagen wie die Zertifizierung, ausführlicher Bericht, Dokumentation und Auszeichnungen erfolgen. Die technische Erfüllung und Umsetzung der Standards sind massgebend."	Es soll verhindert werden, dass zusätzlicher bürokratischer Aufwand entsteht.	Nicht berücksichtigt (vgl. Pt. 73) Die Vorschrift verlangt keine Zertifizierung.
77	§28 Abs. 2	Aussenbeleuchtung	Eine spezifischere Regelung zu den zulässigen Richtwerten der Lichtemissionen der Beleuchtungsanlagen des Stadions sowie Blendeffekten von Solarzellen soll aufgeführt werden. Die Bauherrschaft des Stadions hat im Rahmen des Bauprojekts den Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte eingehalten werden.	Gemäss Art. 28 Abs. 2 der SNV sind die Beleuchtungsanlagen für das Stadion so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert werden. Gemäss UVB (Ziff.5.12.4 / S. 109) könnte eine grossflächige Installation von Solarzellen auf dem Dach des Stadions zu Blendeffekten führen, was wiederum eine negative Auswirkung auf die umliegenden Liegenschaften haben könnte. Obwohl die eintretenden Lichtemissionen durch das Stadion erkannt wurden, sind weder im Planungsbericht noch im UVB Berechnungen aufgeführt, welche aufzeigen inwiefern die Lichtemissionen eine negative Auswirkung auf die Baufelder 2, 3 und 4 haben könnten.	Teilweise berücksichtigt Soweit in der Umweltschutzgesetzgebung Grenz- und Richtwerte vorhanden sind, gelten diese als Recht und sind einzuhalten. Auf Stufe Gestaltungsplan sind weder die Stadtionbeleuchtung noch die Platz- und Wegbeleuchtung im Detail geplant. Mit den in § 28 SNV enthaltenen Vorgaben wird sichergestellt, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden. Die Umsetzung dieser Massnahmen erfolgen jedoch erst auf Stufe Bauprojekt.
78	§32 Abs. 2	Fachgutachten	Ergänzung: Für die Bauten in den Baufeldern B und C ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen. Ebenso ist die ökologische Qualität der Frei- und Grünräume gemäss § 18 Abs. 1 und §24 Abs. 1 durch ein Fachgremium zu prüfen.	Innenverdichtung verlangt hohe architektonische Qualität. Ebenso hoch muss die Qualität der Frei- und Grünräume sein. Damit dies gesichert ist, ist zusätzlich zur architektonischen Beurteilung auch eine landschaftsarchitektonische und ökologische Beurteilung notwendig.	Teilweise berücksichtigt Es wird kein weiteres Fachgremium eingesetzt, hingegen wurde im qualitätssichernden Verfahren durch das Fachgremium nebst der architektonischen Qualität auch die ökologische Qualität der Frei- und Grünräume beurteilt.
79	§32 Abs. 2	Fachgutachten	Ergänzung: Für die Bauten in den Baufeldern B und C ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen. Ebenso ist die ökologische Qualität	Innenverdichtung verlangt richtigerweise nach einer hohe architektonische Qualität. Ebenso hoch muss die Qualität der Frei- und Grünräume sein. Damit dies gesi-	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 78) Es wird kein weiteres Fachgremium eingesetzt, hingegen wurde im qualitätssichernden Verfahren durch das Fachgremium nebst der architektonischen Qualität

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			der Frei- und Grünräume gemäss § 18 Abs. 1 und §24 Abs. 1 durch ein Fachgremium zu prüfen.	chert ist, ist zusätzlich zur architektonischen Beurteilung auch eine landschaftsarchitektonische und ökologische Beurteilung notwendig.	auch die ökologische Qualität der Frei- und Grünräume beurteilt.
80	§33	Umgebungsplanung	Ergänzung: Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches die übergreifenden Massnahmen ökologische Vernetzung innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Ein detaillierter Umgebungsplan ist mit jedem Baugesuch einzureichen ...	Damit über das ganze Areal hinweg aufeinander abgestimmte und sich ergänzende Massnahmen zur Sicherung der ökologischen Qualität sichergestellt werden können, ist ein Gesamtkonzept unerlässlich.	Teilweise berücksichtigt Die bestehende Vorschrift deckt den Antrag genügend ab, da der mit jedem Baugesuch einzureichende Umgebungsplan im Sinne eines Konzeptes die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanes aufzeigen muss.
81	§33	Umgebungsplanung	Ergänzung: Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches die übergreifenden Massnahmen ökologische Vernetzung innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Ein detaillierter Umgebungsplan ist mit jedem Baugesuch einzureichen ...	Damit über das ganze Areal hinweg aufeinander abgestimmte und sich ergänzende Massnahmen zur Sicherung der ökologischen Qualität sichergestellt werden können, ist ein Gesamtkonzept unerlässlich.	Teilweise berücksichtigt Die bestehende Vorschrift deckt den Antrag genügend ab, da der mit jedem Baugesuch einzureichende Umgebungsplan im Sinne eines Konzeptes die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanes aufzeigen muss.
82	SNV neu	Mehrwert	Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die Hochhäuser und das Stadion muss der Grundeigentümer seinen Beitrag für den Ausgleich der Mehrwerte über die gesamte Entwicklungseinheit ausweisen. Die Mehrwertausgleiche sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.	Der Gesetzgeber muss einen Überblick über den vereinbarten Mehrwertausgleich haben, um sorgfältige, politische Einschätzungen vornehmen zu können.	Teilweise berücksichtigt Es besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag von 2009 über den Ausgleich der Planungsmehrwerte. Diese werden parallel zur Umsetzung eingefordert (z. B. Park, FuSTA, Passerelle) Die durch die aktuelle Umzonung angestrebten Mehrwerte ermöglichen die Restfinanzierung des Stadions. Die Höhe der Ausnützung ist auch aus städtebaulichen Gründen an die Realisierung des Fussballstadions geknüpft.
83	SNV und UVB	Kulturobjekte	Der entfallene Text zum Umbau Westbau und Umgang mit Testhaus sind an geeigneter Stelle wieder zu ergänzen.		Berücksichtigt Die mit Änderung der BNO entfallenen Schutzvorschriften werden in den Gestaltungsplan übernommen.
84	SNV	Höhenkoten	Die Höhe des gewachsenen Terrains gemäss Planungsbericht ist in der SNV aufzuführen.	Obwohl unter Art. 13 Abs. 3 SNV die zulässigen Höhenkoten der Baufelder B1 bis B4 ausgewiesen werden, fehlt die Höhenkote des gewachsenen Terrains. Gemäss Planungsbericht (Ziff. 4.5 / S. 37) beträgt die Hohe des gewachsenen Terrains 382.50 m.	Berücksichtigt Die Sondernutzungsvorschriften werden mit der Feststellung des natürlichen Terrainverlaufs mittels Höhenkote (382.50 m.ü.M) ergänzt.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
85	SNV §16 Abs. 1		Die bisherige Flexibilität bei der Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenziffern sollte innerhalb der Baufelder beibehalten werden und zwischen den Baufeldern verstärkt werden.		Berücksichtigt Die altrechtliche Bestimmung bleibt bestehen. Eine Verstärkung zwischen den Baufeldern wird nicht ermöglicht.
86	SNV §31 Abs. 1		Keine Pflicht für Konkurrenzverfahren für das Baufeld 3 und für Räume zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4.		Nicht berücksichtigt Sämtliche Zonen mit Pflichtgestaltungsplan gemäss Nutzungsordnung, insbesondere mit Hochhäusern verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Im Westbereich ist bei einer Neuplanung der Baufelder 1 und 3 (Realisierung möglicher Hochhäuser) ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.
87	SNV	Lufthygienisches Sanierungsgebiet		Fazit: Es ist wichtig dass die angepeilten Massnahmen zur Reduktion des MIV-Verkehrs, zur Verlagerung auf den Fuss- und Radverkehr sowie den ÖV wirkungsvoll umgesetzt werden und nicht zu Placebos verkommen.	Kein Antrag gestellt Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
88	SNV	Durchfahrt Florastrasse	Die bestehende Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Aarau sowie Frau Olga Ryser, Florastrasse 18, 5000 Aarau und Paul Ryser AG, Florastrasse 16, 5001 Aarau betreffend „Durchfahrtserleichterung durch die Florastrasse im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanung Torfeld Süd" ist zu bestätigen.	Im Rahmen der Teiländerung der Gestaltungsplanung stellen wir fest, dass die Durchfahrtssperre keine Änderung erfahren hat und nach wie vor vorgesehen ist. Wir gehen davon aus, dass die Vereinbarung auch nach der Teiländerung der Gestaltungsplanung verbindlich ist und Gültigkeit hat. Da es sich bei der Teiländerung der Gestaltungsplanung um ein neues Verfahren handelt, bitten wir um Bestätigung der Vereinbarung.	Berücksichtigt Die Bestimmung ist im bestehenden Gestaltungsplan geregelt und gilt weiterhin unverändert. Die Umsetzung der Massnahme ist mit der Realisierung des Stadions und der damit verbundenen Instandsetzung der Strasse nach Abschluss der Bauarbeiten vorgesehen.
89	Gestaltungsplan	Verkehr	Schleichverkehr auf dem Gemeindegebiet Buchs.	Der Gemeinderat stellt fest, dass der Gestaltungsplan zwar nach wie vor Druchfahrtssprerren zwischen der Florastrasse in Aarau und der Unteren Torfeldstrasse in Buchs vorsieht, diese jedoch immer noch nicht umgesetzt sind. Der Gemeinderat verlangt dringend die Umsetzung geeigneter baulicher Massnahmen zur Verhinderung des Schleichverkehrs.	Berücksichtigt (vgl. auch Pt. 88) Die Bestimmung ist im bestehenden Gestaltungsplan geregelt und gilt weiterhin unverändert. Die Umsetzung der Massnahme ist mit der Realisierung des Stadions und der damit verbundenen Instandsetzung der Strasse nach Abschluss der Bauarbeiten vorgesehen.
90	Gestaltungsplan	Bäume	Die Anzahl der auf dem Areal vorgesehenen Bäume ist zu verdoppeln und im Plan verbindlich festzulegen. Im Gestaltungsplan ist die Signatur folgendermassen zu andern: Baumgruppe (Lage schematisch, und Anzahl der Bäume verbindlich)	Bäume sind von hohem ökologischem Wert, sowohl bezüglich Biodiversität als auch für ein angenehmes Mikroklima. Gerade im dicht bebauten Gebiet um den Bahnhof dienen Baumreihen als Trittsteinbiotope für Vögel, Fledermäuse und zahlreiche Fluginsekten. Zudem helfen Bäume die Akzeptanz für die Innenentwicklung	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 33) Im Gestaltungsplan werden die Baumpflanzungen neu mit Baumgruppen, teilweise mit zusätzlichem durchwurzelbarem Substrat, und Baumreihen präzisiert. Die Lage und Anzahl der Bäume sind orientierend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Bepflanzung im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
				zu erhöhen, da sie «ein positives Image» haben. Freiräume mit vielen Bäumen werden von einer breiten Bevölkerung als attraktiver beurteilt.	
91	Gestaltungsplan	Bäume	Die Anzahl der auf dem Areal vorgesehenen Bäume ist zu verdoppeln und im Plan verbindlich festzulegen. Im Gestaltungsplan ist die Signatur folgendermassen zu andern: Baumgruppe (Lage schematisch, und Anzahl der Bäume verbindlich)	Bäume sind von hohem ökologischem Wert, sowohl bezüglich Biodiversität als auch für ein angenehmes Mikroklima. Gerade im dicht bebauten Gebiet um den Bahnhof dienen Baumreihen als Trittsteinbiotope für Vögel, Fledermäuse und zahlreiche Fluginsekten. Zudem helfen Bäume die Akzeptanz für die Innenentwicklung zu erhöhen, da sie «ein positives Image» haben. Freiraume mit vielen Bäumen werden von einer breiten Bevölkerung als attraktiver beurteilt.	Teilweise berücksichtigt (vgl. auch Pt. 33 und 90) Im Gestaltungsplan werden die Baumpflanzungen neu mit Baumgruppen, teilweise mit zusätzlichem durchwurzelbarem Substrat, und Baumreihen präzisiert. Die Lage und Anzahl der Bäume sind orientierend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Bepflanzung im Umgebungsplan aufzuzeigen. Die einschlägigen Gesetze und Normen betreffend Lärmschutz werden eingehalten.
92	Gestaltungsplan	Fuss- und Veloweg	Die Lage des Fuss- und Veloweges ist nur schematisch darzustellen.	Im gültigen sowie neu aufliegendem Gestaltungsplan verläuft zwischen dem Parkhaus und den Parkapartments / Townhouses ein Fuss- und Veloweg (rot eingezeichnet). Der fest definierte Verlauf dieses Fuss- und Veloweges könnte Mobimo bei der Entwicklung des Parkhauses stark einschränken.	Nicht berücksichtigt Der eingetragene Fuss- und Veloweg entspricht dem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Sollte eine Anpassung notwendig werden, kann dies mittels separater Änderung genehmigt werden.
93	Planungsbericht	Schattenwurf	Diesbezüglich fordert Mobimo, dass ein Schattendiagramm inkl. Berechnungen im Planungsbericht integriert wird.	Gemäss Planungsbericht (Ziff. 3.3 / S. 22) wird kein benachbartes Haus oder Grundstuck mit dauerhafter Wohnnutzung länger als zwei Stunden beschattet (Industrie- sowie Arbeitszonen ohne Wohnanteil dürfen auch länger als zwei Stunden beschattet werden). Angesichts der Zuweisung von Baufeld 3 in eine AW5 gemäss neuer BNO (s.o. Punkt 2) sind nun auch Wohnnutzungen zulässig. Mobimo fordert daher, dass - unabhängig der Nutzung - die Baufelder 3 und 4 nicht länger als 2 Stunden durch die Hochhäuser auf den Baufeldern B1 sowie B4 beschattet werden dürfen. Der genaue Schattenverlauf konnte nicht präzise überprüft werden, da die notwendigen Pläne in den Mitwirkungsunterlagen nicht aufzufinden sind.	Berücksichtigt Der Planungsbericht wird mit einem Schattendiagramm ergänzt, welches aufzeigt, dass die Baufelder 3 und 4 am mittleren Wintertag nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.
94	Planungsbericht	Zufahrtsbereich Industriestrasse	Anpassung Formulierung	Im Planungsbericht (Ziff. 3.5 / S. 27) wird erwähnt, dass Mobimo an einer gemeinsamen Erschliessungsanlage zwischen den Baufeldern 3 und B1 sehr interessiert sei. Korrekt ist, dass Mobimo bisher lösungsorientierte Gespräche führte, die jedoch noch zu keinem konkreten Ergebnis geführt haben.	Berücksichtigt Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst und der Satz wird gestrichen.
95	Planungsbericht	Sportlärm	Mobimo ist der Auffassung, dass ihre Baufelder nicht durch den Sportlärm beeinträchtigt werden dürfen. Es	Gemäss Planungsbericht sowie UVB (Ziff. 5.4.6 / S. 74) können bei den umliegenden, bestehenden Liegenschaften die entstehenden Belastungen durch den Sportlärm	Nicht berücksichtigt

Antrags-Nr.	Zuordnung (gem. Auflage) Kapitel	Thema	Antrag	Begründung	Beschluss / Erwägungen
			wird beantragt, dass ein Lärmschema (inkl. Berechnungen) im Planungsbericht integriert wird.	die Immissionsrichtwerte der Empfindlichkeitsstufe II und III gemäss der BAFU-Vollzugshilfe eingehalten werden. Jedoch wird in den SNV (Art. 27 Abs. 4) erwähnt, dass das Baufeld 3 vom Sportlärm betroffen ist und entsprechende Massnahmen zu treffen sind.	Der Stadionbau wurde bereits früher mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt. An den davon betroffenen Rahmenbedingungen hat sich nichts verändert. Zwischen Planungsbericht/UVB und den SNV besteht kein Widerspruch. Mit umliegenden Liegenschaften sind ausserhalb des Gesamtgestaltungsplanperimeters liegende Grundstücke gemeint.