STADT AARAU

KANTON AARGAU

Änderung
Gestaltungsplan Torfeld Süd

gemäss § 21 BauG

20. / 27. Mai 2019

Planungsbericht

Dokument : 12.1.002/3.06

Die öffentliche Auflage der "Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd" erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Bestimmungen (§43 und Anhang 2) in der Bau- und Nutzungsordnung für diesen Bereich rechtskräftig werden.

Ingress

Projektnummer	12.1.002
Gemeinde	Stadt Aarau Ressort Hochbau und Planung
Kontaktperson	Jan Hlavica, Stadtbaumeister
Auftraggeber	HRS Real Estate AG Walzmühlestrasse 48 8501 Frauenfeld
Kontaktperson	Michael Breitenmoser
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Tablatstrasse 30 9016 St. Gallen T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann, dipl. Ing FH SIA Raumplaner FSU

Titelbild	Übersichtsplan mit Gestaltungsplanperimeter
Anmerkung	Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen. Die Pläne sind generell genordet.

© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangslage**	**6**
1.1	Einleitung	6
1.2	Plangebiet	7
1.3	Rechtsgrundlagen	7
	Bau- und Nutzungsordnung	7
2	**Planungsgegenstand und Ziele**	**10**
2.1	Gegenstand der Planung	10
2.2	Planungsabsicht	10
2.3	Planungsziel	10
2.4	Planungsinstrument	10
2.5	Umweltverträglichkeitsbericht	11
3	**Sachthemen, Interessenabwägung**	**12**
3.1	Städtebauliche Konzeption und Leitlinien Städtebau	12
3.2	Neues Richtprojekt Ostteil	13
	Verfahren	13
	Städtebauliche Studie	14
	Projektstudie (Richtprojekt)	15
	Ergebnis	16
	Würdigung Städtebau	17
	Vergleich mit den städtebaulichen Leitlinien	18
	Würdigung Freiräume	19
	Vergleich mit den städtebaulichen Leitlinien	21
3.3	Beschattung	22
	Allgemeine Bemerkungen	22
	Beschattung der benachbarten Bauten und Grundstücke	22
	Eigenbeschattung	23
3.4	Nutzungen	23
3.5	Verkehr	24
	Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr	24
	Ausweitung des Zufahrtsbereichs an der Industriestrasse	25
	Parkierung	28
	Langsamverkehr	30
	Erschliessung und Anlieferung Fussballstadion und Gewerbeflächen	30
3.6	Lärmschutz	31
	Allgemeine Bemerkungen	31
	Strassenverkehrslärm	32
	Sportlärm	32
	Lärmintensive, nichtsportliche Anlässe	33
3.7	Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	33
3.8	Spielplätze und Gemeinschaftsräume	34

© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

3.9	Nachhaltigkeit	34
	2000-Watt-Gesellschaft	34
	Massnahmen für einen minimalen Energiebedarf	34
	Energiebedarf aus lokalen erneuerbaren Energiequellen	34
	Belegungsvorschriften	34
	Autoreduzierte Wohnnutzung	35
	Umgang mit Zielkonflikten	35
	Prozessüberwachung und offene Kommunikation	35
4	**Erläuterungen zum Planinhalt**	**36**
4.1	Allgemeines	36
4.2	Hauptinhalte	36
4.3	Genehmigungsinhalt	37
	Perimeter	37
	Baubereiche	37
	Öffentliche Grün- und Freiräume	38
	Umgebungsbereiche	38
	Baulinie und Baubereich für unterirdische Bauten	39
	Baumgruppen und Baumreihen	39
	Fuss- und Veloweg	39
4.4	Orientierungsinhalt	39
	Weiterhin gültige Elemente aus dem bestehenden Gestaltungsplan	39
	Elemente im Westteil des Gestaltungsplanes	40
4.5	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften	40
	Allgemeines	40
	§ 1 Ziele und Zweck	40
	§ 2 Bestandteile und Grundlagen	40
	§ 3 Perimeter und Baubereiche	40
	§ 5 Geringfügige Abweichungen	41
	§ 6 Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne	41
	§ 7 Allgemeine Vorschriften	41
	§ 7bis Infrastrukturnutzung	41
	§ 8 Baufeld 1	42
	§ 9 Baufeld 2	42
	§ 10 Baufeld 3	42
	§ 12 Baufeld 5, neu: Baufeld S	42
	§ 13 Baufeld 6, neu: Baubereiche A, B, C und D	43
	§ 13bis Baubereich Vorbauten, neu	44
	§ 14 Baufeld 7, neu Baubereich Z	44
	§ 15 Baufeld 8, neu Unterirdische Bauten	45
	§ 17 Hochbauten	45
	§ 17bis Kulturobjekte	45
	§ 18 Freiräume	45
	§ 18bis Umgebungsbereich	47
	§ 19 Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung	47

§ 20 Erschliessung am Rand des Perimeters 47
§ 21 Perimeterinterne Erschliessung 47
§ 22 Personenwagen 48
§ 23 Zweiräder 48
§ 24 Grünflächen 49
§ 26 Energieversorgung und Bauweise 49
§ 26bis 2000-Watt-Gesellschaft 49
§ 28 Aussenbeleuchtung 52
§ 29 Sicherheit und Störfälle 52
§ 31 Konkurrenzverfahren 52
§ 32 Fachgutachten, Beurteilung 52
§ 33 Umgebungsplanung 53
§ 34 Erschliessungsplanung 53
§ 35 Öffentlicher Vertrag 53
§ 35bis Aufhebung im Änderungsperimeter Ostbereich, neu 53
§ 36 Andere Sondernutzungspläne 53

5 Organisation und Beteiligte 54
5.1 Projektorganisation 54
5.2 Beteiligte 54
Grundeigentümerin 54
Qualitätssicherungsverfahren 54
Stadt Aarau, Verwaltung 55
Gestaltungsplan 55
Umweltverträglichkeitsbericht 55

6 Planungsablauf 56
6.1 Termine 56
6.2 Information und Mitwirkung 56
6.3 Vorprüfung 56
6.4 Erlass und Einwendungsverfahren 56
6.5 Beschluss Einwohnerrat und Fakultatives Referendum 57
6.6 Rekursverfahren und Genehmigung 57

1 Ausgangslage

1.1 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.

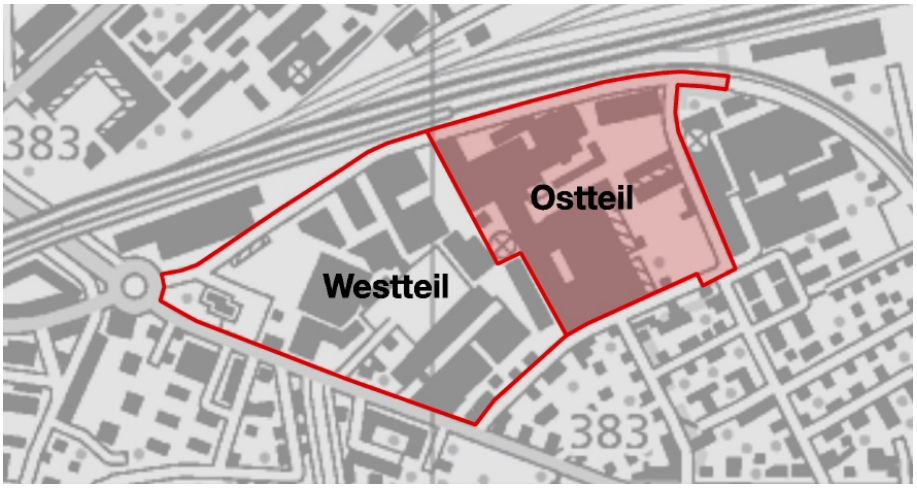
Aufgrund der neuen Ausgangslage suchte die Bauherrin in den letzten Monaten nach Wegen, wie das geplante Fussballstadion für den FC Aarau dennoch realisiert werden könnte. In Absprache mit dem Stadtrat, der Stadion Aarau AG und dem FC Aarau verfolgt sie deshalb zum bisherigen, baubewilligten Projekt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

Diese sieht vor, das bisherige Stadion ohne Einkaufszentrum zu erstellen und die benötigten Finanzierungsmittel über Wohn- und Gewerbebauten herbeizuführen. Dass 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. Zur Umsetzung dieser Idee kaufte die HRS Real Estate AG jüngst ein zusätzliches Grundstück, sodass sich der ganze östliche Teil des Gestaltungsplangebietes in einer Hand befindet.

Die neue Ausrichtung setzt aber voraus, dass die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau sowie der Gestaltungsplan Torfeld Süd in diesem Gebiet angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die neuen Hochhäuser sowie für die darin vorgesehene mehrheitliche Wohnnutzung. 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 Gesamt- wie auch die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung sollen bis Ende Jahr dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im Anschluss daran soll auch der Gestaltungsplan geändert und in Kraft gesetzt werden.

1.2 Plangebiet

Der bestehende Gestaltungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die bereits erfolgte Entwicklung im Westteil des Planungsgebietes. Er soll deshalb nur geändert werden, wo dies aufgrund der neuen Ausrichtung («Plan B») im Ostteil notwendig ist. Was weiterhin Bestand hat, soll belassen und aus Gründen der Rechtssicherheit nicht geändert werden.



Situation mit eingetragenem Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans und des Änderungsbereichs im östlichen Teil
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Da sich seit Erlass des Gestaltungsplanes bei der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Bauverordnung des Kantons Aargau mit Anwendung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB, aber auch durch die Revision der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung mit Ersatz der bisherigen Spezialzone gemäss § 30ter BNO Änderungen ergeben, werden bei den Sondernutzungsvorschriften für das ganze Planungsgebiet, das heisst auch für den Westteil auch redaktionelle Änderungen zwecks Anpassung des Erlasses an die neuen Rechtsgrundlagen vorgenommen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Bau- und Nutzungsordnung

Da die angestrebten Veränderungen gemäss Raumentwicklungsleitbild im Gebiet Torfeld Süd bereits planerisch in einem rechtskräftigen Gestaltungsplan festgesetzt sind, wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Torfeld Süd keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Das Gebiet wird neu der fünfgeschossigen Zone Arbeiten und Wohnen (AW5) zugeschieden. Zwecks Harmonisierung dieser Zone wird dem Areal Torfeld Süd weiterhin Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Die Anforderungen und zulässigen Abweichungen von der neuen Grundnutzungszone (AW5) sind im Anhang 2 der neuen Bau- und Nutzungsordnung festgehalten.

Zur Realisierung des neuen Projektvorschlages («Plan B») wird jedoch eine Anpassung von Anhang 2 der neuen Bau- und Nutzungsordnung für den Ostteil des Gebietes Torfeld

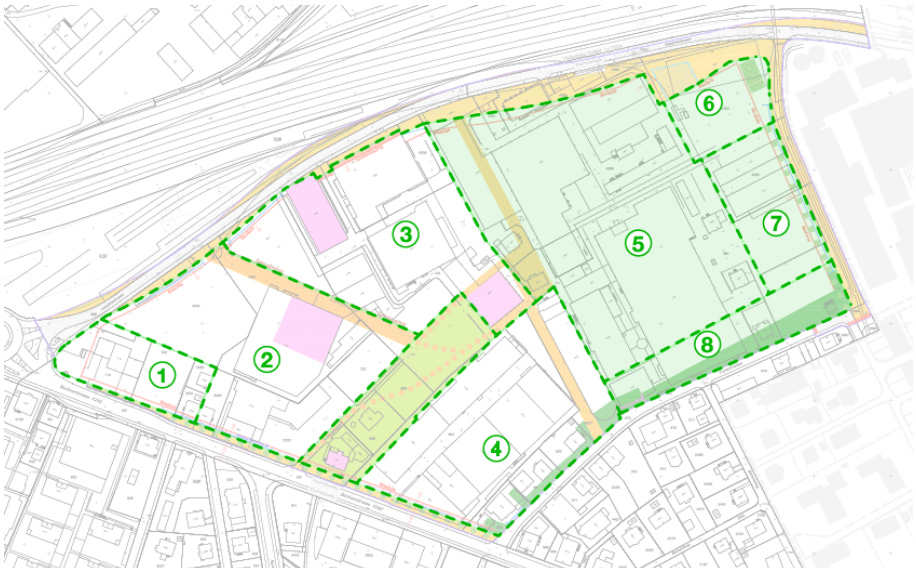
Süd notwendig. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Stadion 2017 werden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Das Einkaufszentrum sowie die verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen entfallen.
- Max. anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m2 (inkl. Stadion und Gastronomie) unter der Bedingung, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.
- Es können Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First und Flachdach (Geschosszahl frei) von 75 m realisiert werden, unter der Bedingung dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.
- In Abweichung zu Anhang 1 muss der Gewerbeanteil mind. 20 % (inkl. Stadion) betragen.
- In Bauten von über 30 m Höhe ist das Erdgeschoss einer publikumsintensiven Nutzung vorzubehalten.
- Die Wohnnutzung ist autoreduziert zu realisieren und es sind, soweit mit der beabsichtigen Nutzung möglich, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen.
- Das Gebiet ist zu Fuss oder mit dem Velo optimal anzubinden und zu durchwegen sowie mit angemessenen Freiräumen für die Wohnnutzung zu versehen.

Vor der Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes muss die Teiländerung der Nutzungsplanung Stadion 2017 wie auch die Gesamtrevision der neuen Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau durch den Einwohnerrat beschlossen und durch den Kanton genehmigt sein. Die Erlasse sind sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan Torfeld Süd sind bereits detaillierte Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Der Ostteil des Gestaltungsplangebietes Torfeld Süd umfasst die Baufelder 5 bis 8.



Rechtskräftiger Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Bezeichnung der Baufelder 5 bis 8
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Im Wesentlichen gelten die folgenden Nutzungsvorschriften:

- Das Baufeld 5 dient der Erstellung des Stadions mit dem Einkaufszentrum. Es ist keine Wohnnutzung erlaubt.
- Im Baufeld 6 ist ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 40 m vorgesehen. Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- In den Baufeldern 7 und 8 sind sämtliche Nutzungen gemäss § 30ter aBNO erlaubt. Es gilt eine Baumassenziffer von 8 respektive Ausnützungsziffer von 1.6. Für das Baufeld 8 gelten ferner ein Wohnanteil von 100 % sowie eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.

2 Planungsgegenstand und Ziele

2.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der 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).

2.2 Planungsabsicht

Mit der Änderung des Gestaltungsplanes wird die hochwertige Umsetzung eines Stadions nach «Plan B» mit der vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzung im Ostteil des Plangebietes planungsrechtlich gewährleistet und konkretisiert. Die Basis dazu bildet die Teilrevision Nutzungsplanung Stadion 2017.

2.3 Planungsziel

Das Planungsziel richtet sich insbesondere nach den Vorgaben der Teiländerung der Nutzungsplanung Stadion 2017 und lautet im Detail wie folgt:
- Schaffung eines verdichteten Stadtteils;
- Ermöglichung von zusätzlichen Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums;
- Ausscheidung angemessener Freiflächen;
- Setzung von Akzenten mit in der Höhe differenzierten Hochhäusern;
- Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität mit strukturierten und möglichst zusammenhängenden Freiräumen, Durchwegung und Übergang respektive Anbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren;
- Realisierung eines vielfältiges Wohnraumangebots;
- Festlegung von Zielvorgaben zur Einhaltung der Lärmimmissionen (Stadion-, Eisenbahn- und Verkehrslärm) und Sicherheitsmassnahmen zur Störfallvorsorge.

2.4 Planungsinstrument

Die Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd umfasst folgende Bestandteile:
- Situationsplan Massstab 1:1‘000 (mit Genehmigungsinhalt);
- Sondernutzungsvorschriften (mit Genehmigungsinhalt);
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend);
- Schlussbericht zur Arealentwicklung Torfeld Süd, Qualitätssicherungsverfahren (orientierend).

In der Legende des Situationsplanes wird zwischen Änderungen (neu, farbig) als Genehmigungsinhalt und bestehenden Elementen (bestehend, grau) als Orientierungsinhalt unterschieden. Ebenso sind die Änderungen bei den Sondernutzungsvorschriften als Genehmigungsinhalt bezeichnet und farblich hervorgehoben.

Der Genehmigungsinhalt ist rechtlich verbindlich. Der Orientierungsinhalt entspricht dem bisherigen rechtskräftigen Gestaltungsplan und dient als Orientierung.

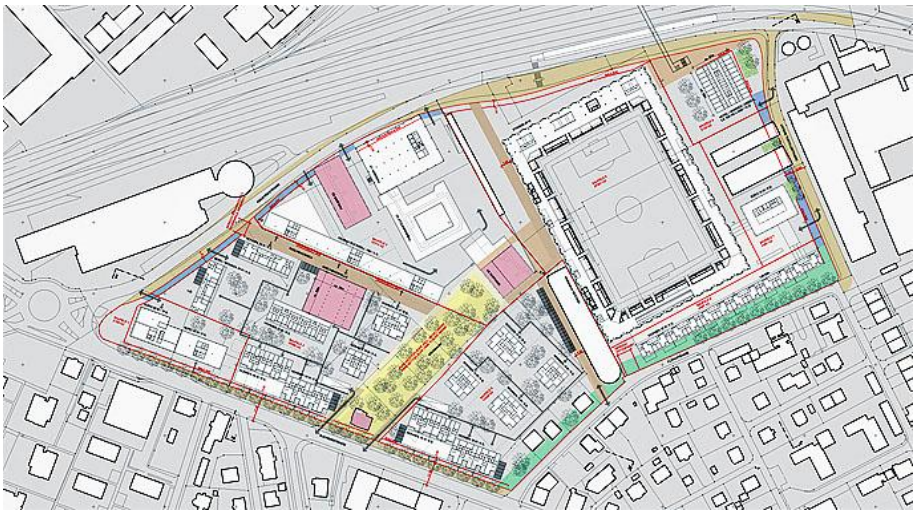
2.5 Umweltverträglichkeitsbericht

Bereits der bestehende Gestaltungsplan unterstand der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil sowohl das Kriterium Verkaufsfläche (grösser als 7‘500 m2) als auch dasjenige bezüglich der An-zahl Parkplätze (grösser als 500 Plätze) erfüllt waren. Gemäss Teiländerung BNO Stadion 2017 beträgt die Verkaufsfläche nur noch maximal 600 m2 im Westteil und 2‘000 m2 im Ostteil des Gestaltungsplanareals, so dass diesbezüglich das Kriterium für eine UVP-Pflicht nicht mehr erfüllt wird. Die Zahl der Parkplätze bleibt hingegen auch mit der Änderung über 500 Plätze, so dass die UVP-Pflicht auch für die Änderung besteht. Deshalb wurde auch für die vorliegende Änderung des Gestaltungsplanes ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt. Dieser Bericht gilt als orientierend, die Umweltschutzmassnahmen sind jedoch verbindlich (siehe §30 SNV). Im Umweltverträglichkeitsbericht behandelte Themen und Belange werden im vorliegenden Planungsbericht mit Ausnahme der Themen Lärm und Störfall nicht wiederholt. Es wird diesbezüglich auf den Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen.

3 Sachthemen, Interessenabwägung

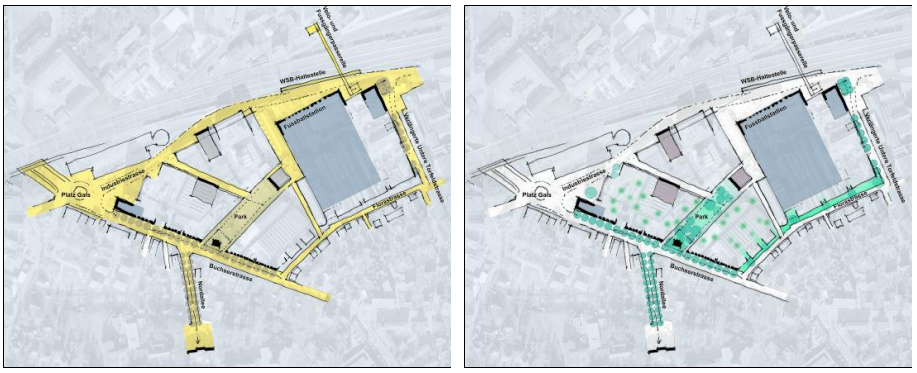
3.1 Städtebauliche Konzeption und Leitlinien Städtebau

Für den bestehenden Gestaltungsplan Torfeld Süd wurden im Jahr 2008 im Rahmen eines Workshops mit Vertretern der Stadt Aarau sowie den Grundeigentümern anhand von städtebaulichen Überlegungen der Architektengemeinschaft Burkard Meyer AG, Baden, und Frei Architekten AG, Aarau, auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbindliche städtebauliche Leitlinien für das Gebiet Torfeld Süd als Gesamtstrategie für die Stadtentwicklung festgelegt.



Städtebauliche Konzeption des bestehenden Gestaltungsplanes
Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010

Die städtebaulichen Leitlinien haben insbesondere für den Westteil des Plangebietes aber auch für den öffentlichen Raum im und um das Plangebiet, die Grün- und Freiräume sowie die Fuss- und Velowegverbindungen respektive Anbindungen weiterhin Gültigkeit.



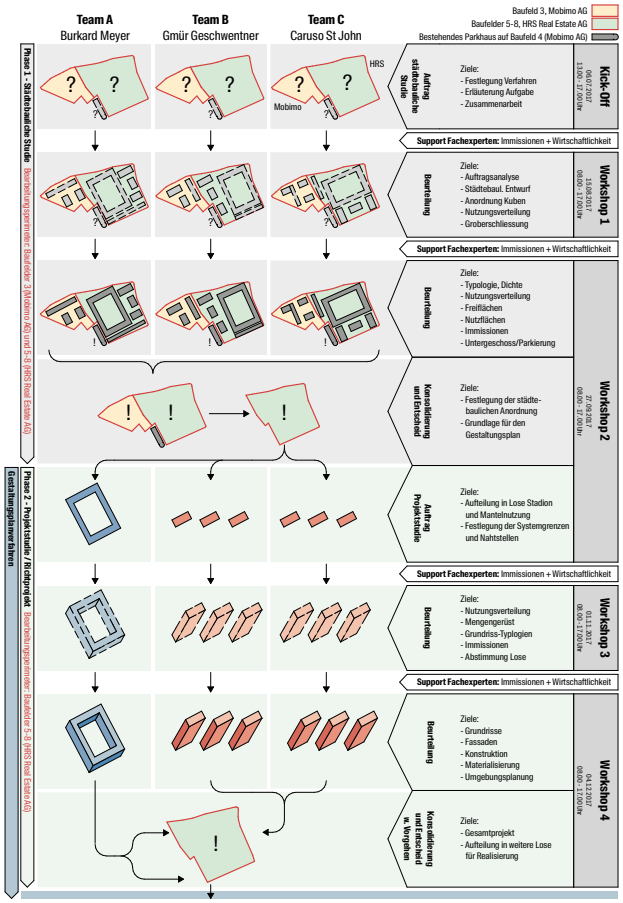
Städtebauliche Leitlinien zum öffentlichen Raum (links) und zum Grünsystem (rechts)
Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010

3.2 Neues Richtprojekt Ostteil

Verfahren

Die Bebauung des Ostteils mit dem Stadion wurde im Jahr 2017 im Rahmen eines aufwändigen qualitätssichernden mehrstufigen Verfahrens mit drei renommierten Architekturbüros (Burkhard Meyer Architekten BSA, Caruso St John Architects, Gmür Geschwentner Architekten AG), einem Landschaftsarchitekten (Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA) und einem rund 20 köpfigen Begleitgremium aus Sach- und Fachpersonen (Vertreter der Stadt Aarau, Grundeigentümer sowie Fachspezialisten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Umweltthemen) an vier ganztägigen Workshops erarbeitet.

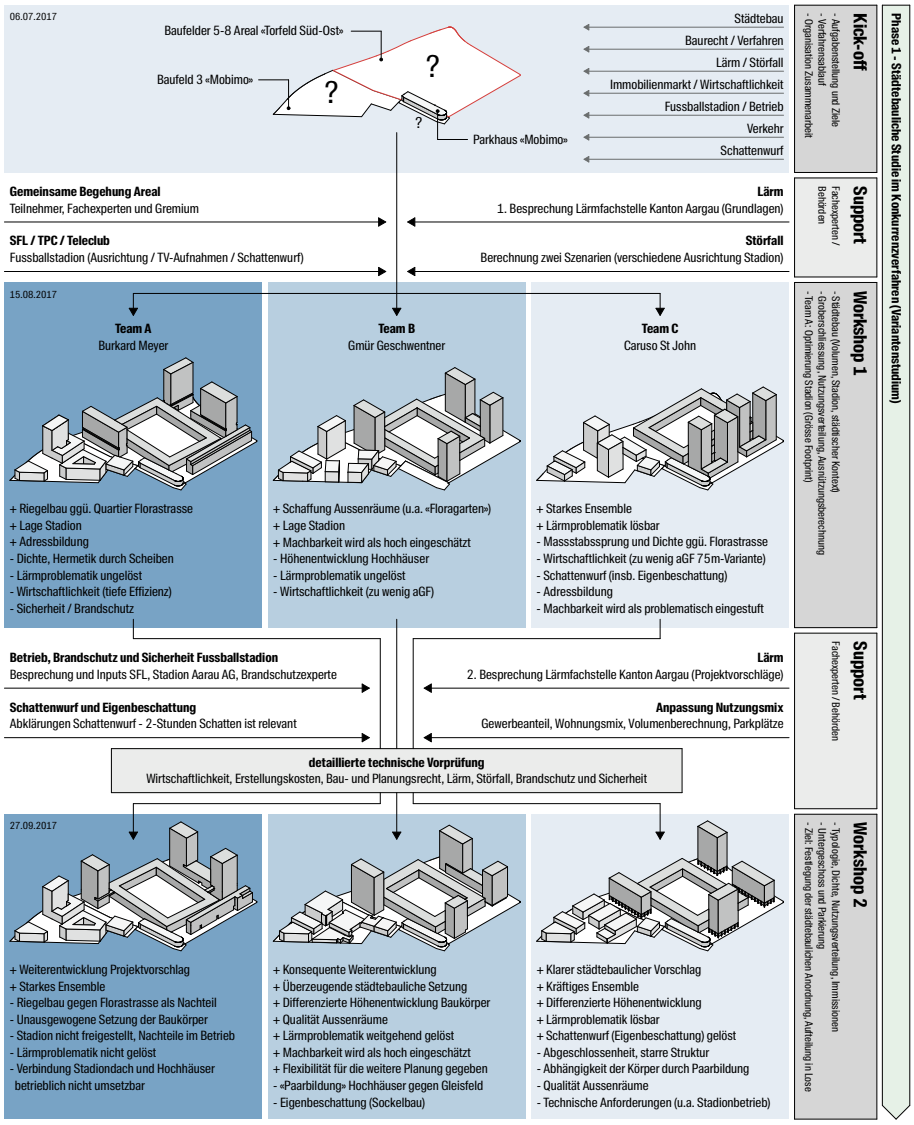
Ziel dieses Verfahrens war es, für das neue Fussballstadion gemäss «Plan B» anhand eines konkreten Richtprojekts aufzuzeigen, dass die erforderliche Mantelnutzung auf dem Areal «Torfeld Süd-Ost» realisiert werden und dabei ein qualitativ hochstehendes neues Quartier entstehen kann. Dieses Ziel konnte mit dem Qualitätssicherungsverfahren erreicht werden. Die Interessen sämtlicher Akteure und Nutzer konnten bereits frühzeitig im Prozess berücksichtigt werden.



Schema Verfahrensablauf Qualitätssicherungsverfahren
Quelle: Wüest Partner, Programm und Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren

Städtebauliche Studie

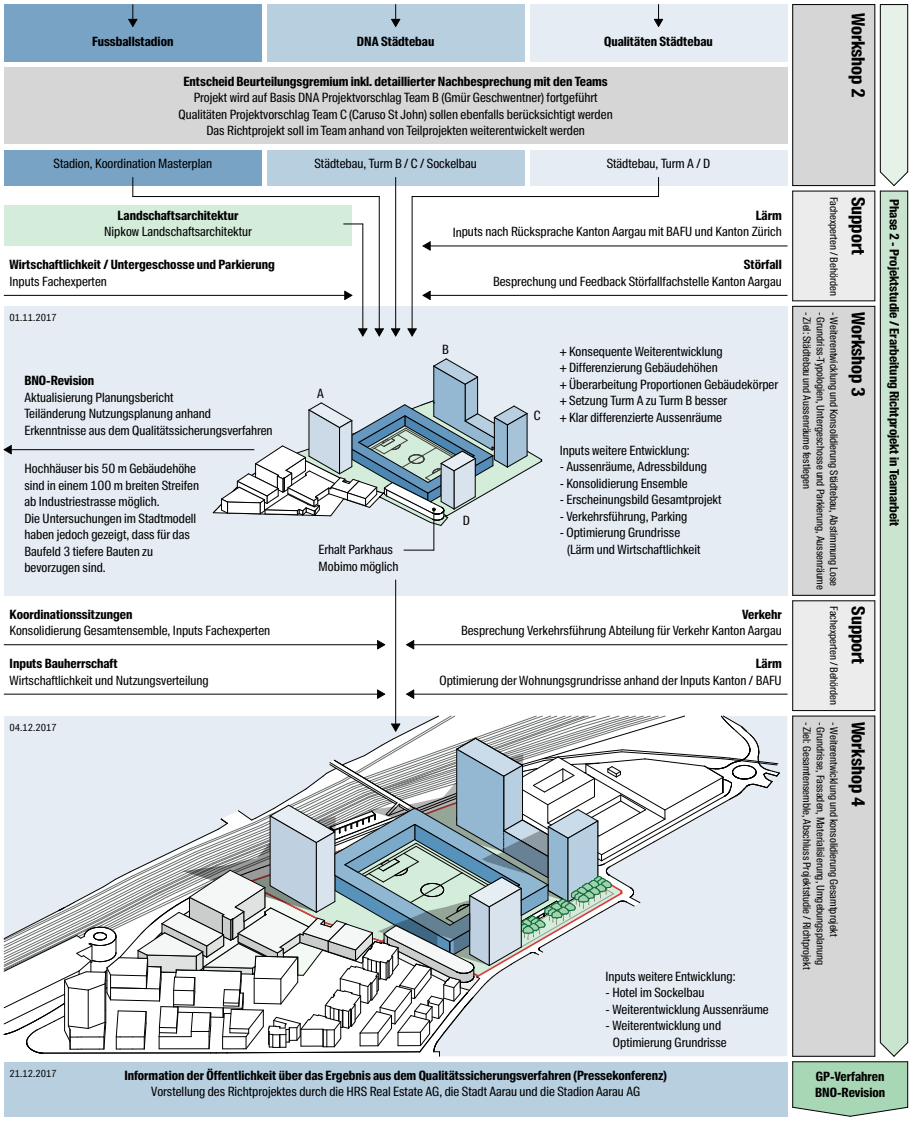
In der ersten Phase wurde die städtebauliche Anordnung der Baukörper durch die eingeladenen Planerteams erarbeitet. Die Bearbeitung erfolgte anhand einer städtebaulichen Studie in einem Konkurrenzverfahren. Für diese Phase wurde der Perimeter im Sinne der Betrachtung zur Klärung der Schnittstellen um das Baufeld 3 der Mobimo AG erweitert. Da ebenfalls nicht klar ist, was in Zukunft mit dem bestehenden Parkhaus auf dem benachbarten Baufeld 4 geschehen würde, wurde verlangt, dass der städtebauliche Vorschlag sowohl mit als auch ohne das Parkhaus funktioniert. Nach Abschluss der ersten Phase wurden die Vorschläge konsolidiert und die städtebauliche Anordnung für die bisherigen Baufelder 5 bis 8 festgelegt.



Qualitätssicherungsverfahren Phase 1
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren

Projektstudie (Richtprojekt)

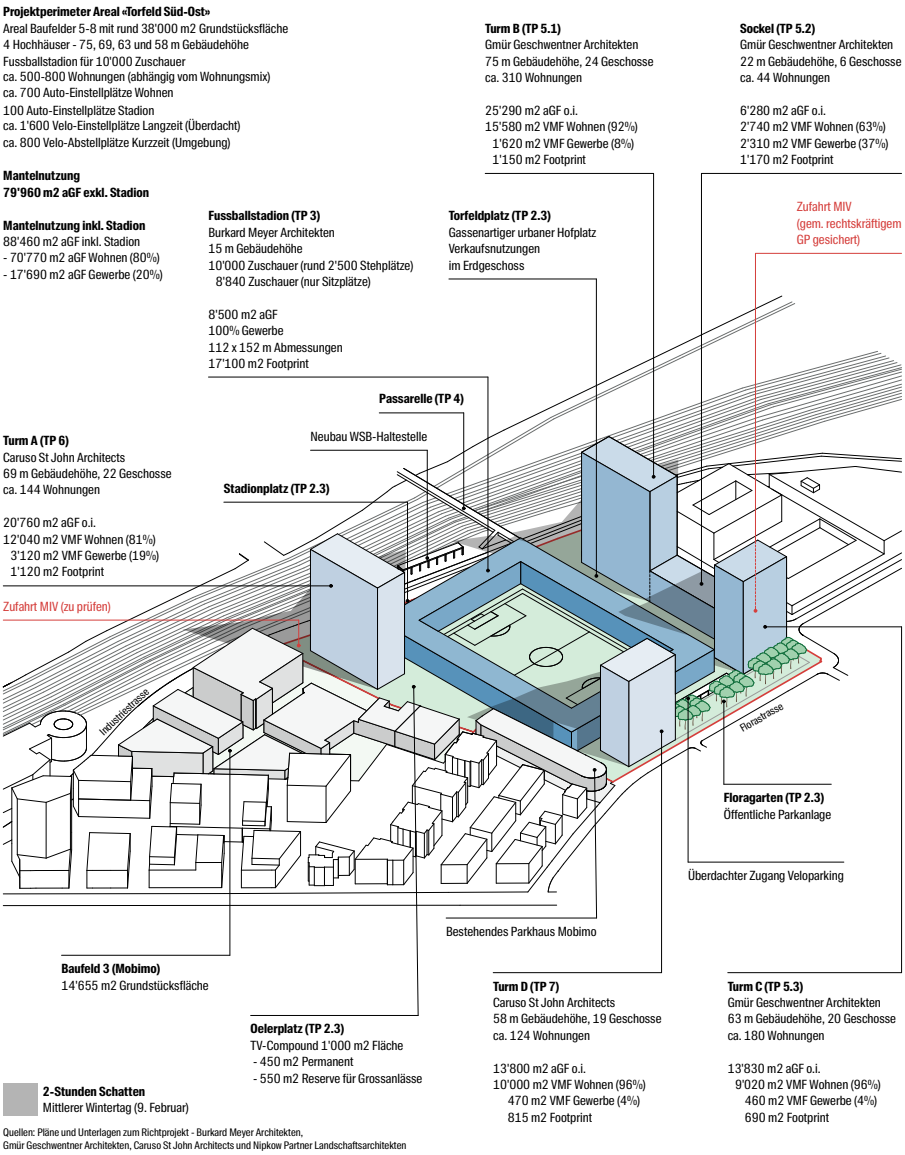
In der zweiten Phase arbeiteten die Planerteams anhand einer detaillierten Projektstudie gemeinsam das Richtprojekt aus. Dabei wurde der Bearbeitungsperimeter auf das Areal der HRS Real Estate AG beschränkt. Ausgehend vom Wettbewerbsprojekt wurde das Stadion durch Burkard Meyer (Team A) geplant. Die Bearbeitung der Mantelbebauung erfolgte durch die beiden Architekturbüros Gmür Geschwentner und Caruso St John.



Qualitätssicherungsverfahren Phase 2
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren

Ergebnis

Das Ergebnis aus dem Workshopverfahren und gleichzeitig die Ausgangslage für die weitere Bearbeitung und das Gestaltungsplanverfahren bildet das folgende Richtprojekt. Es wurde gemeinsam von allen Teams in enger Zusammenarbeit in Teilprojekten entwickelt und zu einem Gesamtprojekt konkretisiert.



Factsheet Richtprojekt
Ergebnis Qualitätssicherungsverfahren
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren

Würdigung Städtebau[1]

«Vier in der Höhe, in ihrer Proportion und Erscheinung differenzierte Türme fassen an den vier Ecken das Areal mit dem freigestellten Baukörper des Stadions in ihrer Mitte. Die beiden nördlichen, etwas höheren Türme markieren mit ihrer Masse und der Querstellung den Fluss des Gleisfelds, die beiden südlichen reagieren mit ihrer etwas reduzierten Höhe und der abgedrehten Stellung auf die umliegende Bebauung. Die beiden östlichen, entlang der Torfeldstrasse situierten Hochhäuser sind mit einem Sockelbau verbunden und bilden somit zusammen mit dem Stadion einen öffentlichen Platz, der sich teils unter die Stadiontribüne ausweitet. Mit dem durchgehenden Sockel wird der Strassenraum der Unteren Torfeldstrasse klar definiert, ein grosser Durchgang gewährt die Anbindung der Unteren Torfeldstrasse an den Torfeldplatz.

[1] Würdigung des Städtebaus, Zitat aus dem Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren, *Quelle: Wüest Partner / Jan Hlavica, Andreas Galli, Meinrad Morger, Fachexperten Architektur und Städtebau*

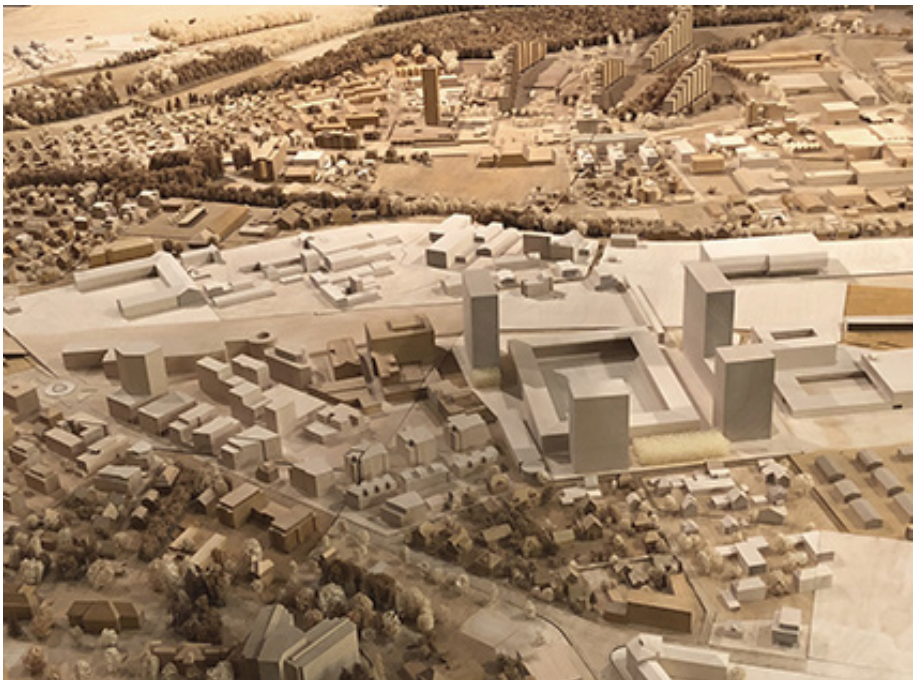


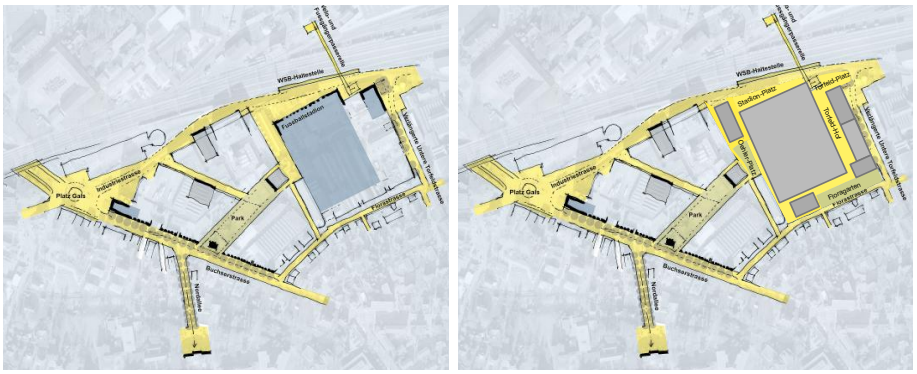
Foto Stadtmodell, Blick von Süden Ergebnis Qualitätssicherungsverfahren
Quelle: Stadtbauamt Aarau

Durch die vertikale Konzentration gelingt es, den Fussabdruck der Bauten zu minimieren und grosszügige Freiflächen zu etablieren. Im Süden, entlang der Florastrasse, entsteht mit dem Floragarten neu ein öffentlicher Park, der den Übergang zum Wohnquartier bildet und eine Aufwertung des Quartiers darstellt. Im Verlauf des Qualitätssicherungsverfahrens wurde die Haltung gegenüber dem kleinteiligen Wohnquartier im Süden denn auch intensiv diskutiert. Anhand der Projektvorschläge zeigte sich, dass die ausserordentliche Qualität der öffentlichen Parkanlage zusammen mit einem präzise gesetzten, niedrigen Hochhaus mit Familienwohnungen in den unteren Geschossen einem Riegelbau vorzuziehen ist. Mit dem Riegelbau gemäss geltendem Gestaltungsplan hätte kein Angebot für das Quartier geschaffen werden können.
Die Erschliessung, beziehungsweise die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen erfolgt einerseits, wie im rechtsgültigen Gestaltungsplan vorgesehen, über die Untere Torfeldstrasse. Aufgrund der städtebaulichen Anordnung der Wohnhochhäuser ist zusätzlich

© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

dazu eine zweite, untergeordnete Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit auf die Industriestrasse im Nordwesten des Areals vorgesehen. Die unterirdischen Parkierungsanlagen können miteinander verbunden werden. Damit kann die Zufahrt in das Areal auch während den Fussballspielen garantiert werden.
Die Erdgeschosse sind ausschliesslich für die Versorgung des Quartiers reserviert, seien es Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbeflächen, Kinderkrippen oder Tagesstrukturen. Die weiteren Gewerbe- und Büronutzungen reichen, je nach Baukörper (ausser beim Wohnhaus am Park) bis maximal ins 3. Obergeschoss. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen, die mit ihren Grundrissen auf die jeweilige Aussichts- und Lärmsituation reagieren. Die Zugänge zu den Wohnungen sind vom äusseren Rand, das heisst von der Industrie-, Unteren Torfeld und der Florastrasse, konzipiert. Die Erschliessung der Gewerbe- und Büroräume ist von der stadionzugewandten Seite vorgesehen. Somit erhalten die verschiedenen Nutzungen eine klare Adressbildung und adäquate Vorräume.
Durch die städtebauliche Setzung gelingt sowohl in der Fernwirkung, als auch in der Nahwirkung die Erzeugung eines neuen Clusters im Stadtgefüge, der trotz seiner Eigenständigkeit eine Verzahnung mit der umliegenden Überbauungsstruktur erreicht. Dank den markanten Abständen zwischen den Baukörpern und ihrer Höhendifferenzierung entstehen in der Stadtsilhouette, je nach Blickpunkt, immer wieder neue, spannende Konstellationen.»

Vergleich mit den städtebaulichen Leitlinien



Veränderung der öffentlichen Räume
Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010
Bearbeitung: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Städtebauliche Leitlinien «öffentliche Räume» gemäss bestehendem Gestaltungsplan

Ergänzte städtebauliche Leitlinien «öffentliche Räume» gemäss Änderung des Gestaltungsplanes

Neu: «Stadion-Platz» und Umgebungsbereich Stadion
Der Umgebungsbereich um das Stadion wird als öffentlicher das Stadion umfliessender Bereich als eine zusammenhängende Abfolge von klar definierten Freiräumen mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungsangeboten gestaltet. Er soll ausserhalb der Betriebszeiten des Stadions als öffentlicher Raum nutz- und erlebbar sein.

Neu: «Floragarten»
Der Floragarten dient als Aufenthalts- und Spielbereich, welcher als ruhiger ökologisch wertvoller Raum gestaltet wird und einen räumlichen Filter zum kleinteiligen Wohnquartier

südlich der Florastrasse bietet. Er ersetzt den bisherigen Grüngürtel an der Florastrasse. Im westlichen Teil ist ein Nutzungsbezug zu einem möglichen Kindergarten- oder -hort im Baubereich D möglich. Dieser Aussenraum kann abgegrenzt und gemäss den speziellen Nutzungsbedürfnissen gestaltet werden.

Neu: «Öhler-Park»
Westlich des Stadions ist ein neuer Grün- und Freiraum als Quartierplatz mit Verbindung zum angrenzenden Areal vorgesehen. Dieser wird am Rand mit Rücksicht auf die darunter liegende Tiefgarage mit Bäumen bepflanzt und dient zu Betriebszeiten des Stadions als Abstellplatz für grosse Fahrzeuge, insbesondere TV-Übertragungswagen oder Mannschaftsbusse.

Neu: «Torfeld-Hof»
Zwischen dem Stadion und den östlichen Baubereichen B, C und Z entsteht ein gassenartiger Hofplatz mit städtischem Charakter. Er soll im Wechselspiel mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen auf der östlichen und dem offenen Raum unter der Tribüne auf der westlichen Seite ein belebter Ort werden.

Würdigung Freiräume[2]

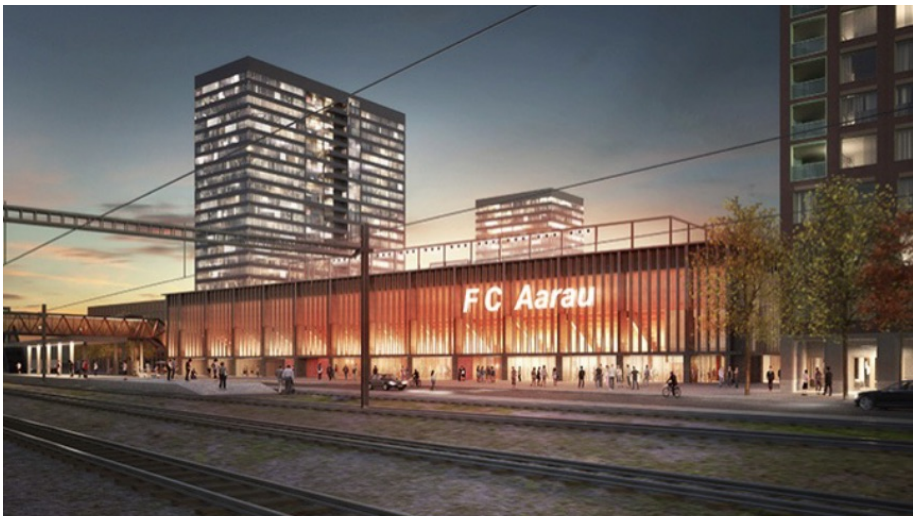
«Die Freiraumgestaltung für das Areal wurde im Verlaufe des Workshopverfahrens kontinuierlich und engagiert weiterentwickelt und leistet in der aufgezeigten Form einen wichtigen qualitativen Beitrag für die Öffentlichkeit und die angrenzenden Quartiere.

Masterplan Erdgeschoss-Grundriss mit Umgebung
Ergebnis Qualitätssicherungsverfahren
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren

[2] Würdigung der Freiräume, Zitat aus dem Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren, *Quelle: Wüest Partner / Matthias Krebs, Fachexperte Landschaftsarchitektur*

Das Freiraumkonzept nimmt geschickt Bezug auf übergeordnete Freiraumstrukturen im Umfeld und erlaubt langfristig eine Erweiterung und Anbindung an die Parkanlagen im Aeschbachquartier. Insbesondere schafft der freigespielte Grünraum zur Florastrasse eine spezifische Qualität, indem er einen räumlichen Filter zum kleinteiligen Wohnquartier schafft und einen hohem Gebrauchswert für beide Seiten bietet.

Baumpflanzungen in variabler Dichte bilden einen grünen Rahmen zu den angrenzenden Strassenräumen. Als wesentlicher Bestandteil der Grünwirkung auf dem Areal sind die Baumsetzungen in der weiteren Planung durch einen grosszügig bemessenen Wurzelraum und eine sorgfältige Abstimmung mit Fahrspuren und Sicherheitsanforderungen sicherzustellen.
Durch die städtebauliche Setzung der Hochbauten in Beziehung zum Stadion wird eine zusammenhängende Abfolge von klar definierten Freiräumen mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungsangeboten geschaffen. Diese sind durch einen zusammenhängend gestalteten Arealboden verbunden. Seine platzartige Ausgestaltung erlaubt einerseits eine freie Durchwegung und ermöglicht die funktionalen und sicherheitstechnischen Anforderungen des Stadionbetriebs aufnehmen.
Der zum Gleisraum orientierte Stadionplatz wird bewusst offen gehalten und bildet zusammen mit der bahnüberquerenden Passarelle einen angemessenen Ankunftsort. Der angrenzende Baumkörper auf dem Torfeldplatz bildet räumlich einen akzentuierten Abschluss.



Stadionplatz
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren / HRS Real Estate AG

Der baumbestandene Öhlerplatz im Westen des Areals und angrenzend an das Baufeld 3 dient als Quartierplatz und bietet eine Verbindung zum angrenzenden Areal. Die freie Baumstellung erlaubt die temporären Aufstellflächen für den TV-Compound und Events aufzunehmen
Mit dem Floragarten soll im Bereich der Florastrasse sowohl für die Bewohner des Areals wie auch für die Bewohner des Wohnquartiers im Süden ein Angebot geschaffen werden. Der öffentliche Park bietet unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsflächen im Schatten eines Baumdaches und schafft damit einen wesentlichen Mehrwert für die Bewohner der

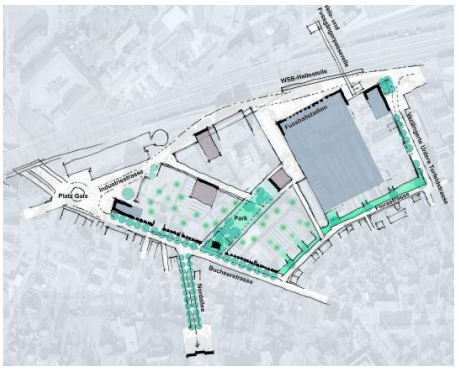
© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

Florastrasse. Die aufgezeigte Vielfalt an Belägen und Nutzungen wirkt jedoch noch etwas überinstrumentiert und könnte entsprechend vereinfacht werden.

Floragarten
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren / HRS Real Estate AG

Im Innern des Areals wird ein gassenartiger Hofplatz (Torfeld-Hof) von städtischem Charakter angelegt, welcher durch die ostseitige Stadionfassade und den Gebäudekomplex an der unteren Torfeldstrasse gefasst wird. Eine lineare Struktur aus Baumtrögen, Sitzgelegenheiten und Aktionsfeldern lässt im Wechselspiel mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und dem offenen Raum unter der Tribüne einen belebten Ort entstehen. Um eine angemessene Durchlässigkeit sicherzustellen ist die Dichte und Anzahl der Elemente kritisch zu überprüfen.»

Vergleich mit den städtebaulichen Leitlinien



Städtebauliche Leitlinien «Freiräume» gemäss bestehendem Gestaltungsplan

Ergänzte städtebauliche Leitlinien «Freiräume gemäss Änderung des Gestaltungsplanes

Veränderung der Freiräume
Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010
Bearbeitung: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Neu: Durchgrünung des Areals
Die Durchgrünung des Areals, welche sich gemäss den städtebaulichen Leitlinien auf die südlichen und östlichen Teile des Areals konzentriert, wird zur räumlichen Definition der Platzbereiche mit Bepflanzungen beim «Öhler-Platz», «Torfeld-Platz», entlang der Unteren Torfeldstrasse und im «Torfeld-Hof» ergänzt.

Neu: «Floragarten»
Der Floragarten ersetzt den im bestehenden Gestaltungsplan auf der Nordseite der Florastrasse vorgesehenen Grüngürtel und verstärkt damit die vorgesehene übergeordnete Grünvernetzung.

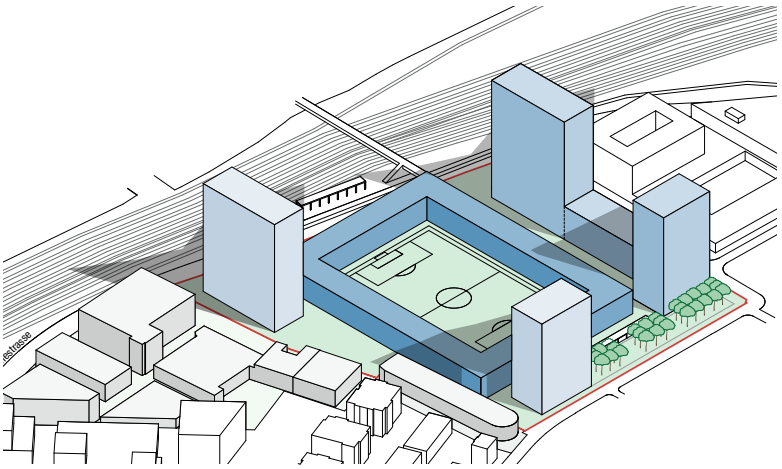
3.3 Beschattung

Allgemeine Bemerkungen

Aufgrund der Höhe der geplanten Bauten ist dem Schattenwurf Beachtung zu schenken. Da der Kanton Aargau wie auch die Stadt Aarau neben Bestimmungen zur Wohnhygiene keine spezifische Regelung für die Handhabung des Schattenwurfs bei Hochhäusern kennt, werden gemäss Praxis zur Beurteilung die Vorschriften des Kantons Zürich herangezogen.

Beschattung der benachbarten Bauten und Grundstücke

Analog der Zürcher Vorschriften und in Abstimmung mit der kantonalen Praxis wird die Beschattung von benachbarten Bauten und Grundstücken anhand des Zweistundenschattens am mittleren Wintertag (29. Oktober und der 9. Februar) beurteilt. Aufgrund der tatsächlichen Beschattungssituation zwischen 08:00 und 16:00 Uhr wird kein benachbartes Haus oder Grundstück mit dauerhafter Wohnnutzung länger als zwei Stunden beschattet. Industrie- und Arbeitszonen ohne Wohnanteil dürfen auch länger als zwei Stunden beschattet werden.



2-Stunden-Dauerschatten am mittleren Wintertag am 3D-Modell
Quelle: Wüest Partner, Schlussbericht zum Qualitätssicherungsverfahren / HRS Real Estate AG

Situation mit 2-Stunden-Dauerschatten am mittleren Wintertag (Darstellungsebene 382.50 m.ü.M.)
Quelle: Rietmann Raum- &Projektentwicklung

Eigenbeschattung

Die Eigenbeschattung wird analog zum Schattenwurf auf benachbarte Bauten anhand des Zweistundenschattens an den Fassaden für jedes Geschoss separat beurteilt. Es zeigt sich, dass die Beschattung des Sockelbaus an der Unteren Torfeldstrasse keine Wohnnutzung zulässt. Entsprechend werden in diesem Gebäudeteil nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

3.4 Nutzungen

Aufgrund der ursprünglichen Zielsetzung, im Gebiet Torfeld Süd eine dichte urbane Überbauung anzustreben ist bereits im bestehenden Gestaltungsplan eine für gemischte Nutzungen vergleichsweise hohe durchschnittliche Baumassenziffer von 8.2 vorgesehen. Die Baumassenziffer resultiert aus der Berechnung der möglichen Bruttogeschossflächen gemäss Vorschriften in den einzelnen Baufeldern im Westteil (Baufelder 1-4 mit 80‘246 m2 BGF) und dem Ostteil (Baufelder 5-8 mit 62‘538 m2 BGF). Insgesamt ist gemäss bestehndem Gestaltungsplan eine Fläche von 106‘764 m2 BGF (ohne Stadion) möglich.

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

Mengengerüst Nutzungen bestehender Gestaltungsplan Torfeld Süd
Quelle: Planungsbericht zum Gestaltungsplan Torfeld Süd vom 23. August 2010 (Seite 24)

Neu ist gemäss Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung Stadion 2017 im Ostteil eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m2 (inkl. Stadion und Gastronomie) vorgesehen. Für das Stadion werden 8'500 m2 in Abzug gebracht. Damit erhöht sich im Ostteil die Bruttogeschossfläche um 17'462 m2 oder auf das ganze Gestaltungsplanareal bezogen um rund 16 Prozent.

Gemäss Vorprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren ergibt sich für den Ostteil neu der folgende Nutzungsmix:

Baubereich	Wohnen	Dienstleistung	Industrie/Gewerbe	Verkauf	Sport	Dienstleistung kundenintensiv	Gastronomie	Hotel	total
S					8'500				8'500
A	16'800	2'300				1'200	400		20'700
B	23'300	1'100				600	200		25'200
C	13'300	300				200	100		13'900
D	13'200					500	200		13'900
Z		200		2'100				4'000	6'300
Total	**66'600**	**3'900**	**0**	**2'100**	**8'500**	**2'500**	**900**	**4'000**	**88'500**

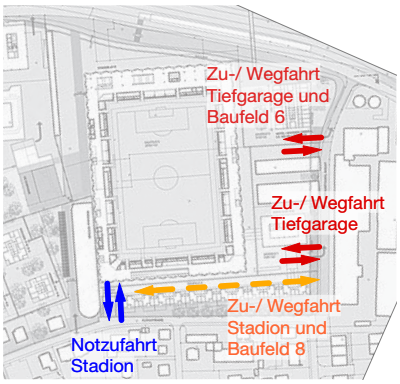
Aufteilung der Nutzungen und Flächen gemäss Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren
Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht zur Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd

3.5 Verkehr

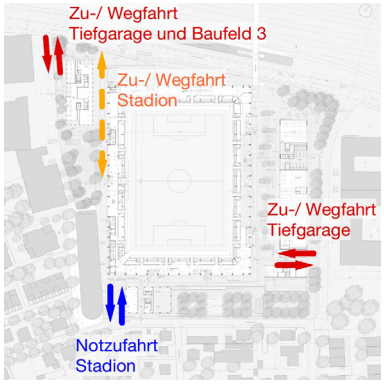
Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

Die städtebauliche Setzung mit Wohnnutzungen rund um das Stadion unterscheidet sich von der Nutzungsverteilung des Projektes gemäss bestehendem Gestaltungsplan, der

Nutzungen ausschliesslich im südöstlichen Bereich des Areals vorsah. Aus diesem Grund wird neben der bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan vorgesehenen Erschliessung über die untere Torfeldstrasse ein zweiter Zufahrtsbereich direkt von der Industriestrasse im Nordwesten des Areals im Bereich von Baubereich A vorgesehen. Diese Zufahrt dient in erster Linie der Erschliessung des Hochhauses im Baubereich A in der nordwestlichen Ecke, gleichzeitig können damit aber auch die funktionalen Anforderungen an die Erschliessung des TV-Compounds im Westen des Areals erfüllt werden. Ohne diese zusätzliche Zufahrt entstünden für die Bewohner im Baubereich A umständlich lange Wege zu ihrer Einstellhalle und die Adressierung wäre vor allem für Ortsunkundige nicht verständlich. Weiter wird die punktuelle Lärmbelastung durch ein- und ausfahrende PWs durch die Aufteilung auf zwei Zufahrten reduziert. Ferner entfällt die ehemals vorgesehene Zu- und Wegfahrt für das ehemalige Baufeld 6 an der Unteren Torfeldstrasse.



Geplante Haupt-Zu- und Wegfahrten gemäss bestehendem Gestaltungsplan



Geplante Haupt-Zu- und Wegfahrten gemäss Änderung des Gestaltungsplanes

Erschliessungsprinzip motorisierter Verkehr
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Durch die im Richtprojekt vorgeschlagene Erschliessung bleibt die Florastrasse und das südliche Wohnquartier wie bisher vom Erschliessungsverkehr entlastet, nach wie vor ist ausschliesslich das bestehende Mobimo-Parkhaus (Baufeld 3) über die Florastrasse erschlossen.

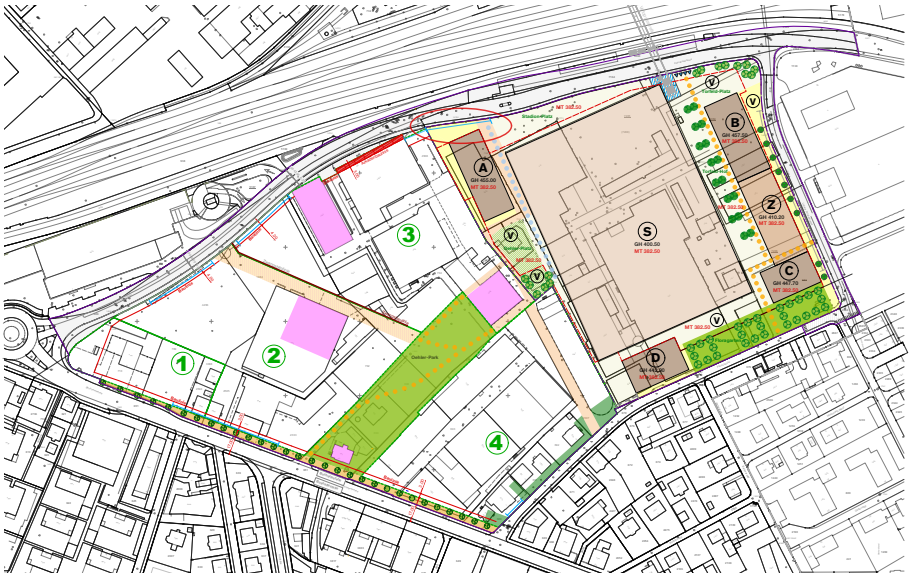
Ausweitung des Zufahrtsbereichs an der Industriestrasse

Neue Ausgangslage:

Im geltenden Gestaltungsplan war im Baufeld 5 das Stadion mit seinen Mantelnutzungen vorgesehen. Hochbauten mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung waren ausschliesslich in den Baufeldern 6 bis 8 vorgesehen. Somit war die ausschliessliche Anbindung des östlichen Teils des Torfeld Süd an die Untere Torfeldstrasse sachgerecht.

Rechtsgültiger Gestaltungsplan 2011

In der neuen Nutzungskonzeption sind vier Wohnhochhäuser anstelle der Gewerbenutzung unter dem Stadionkörper vorgesehen. Die im Rahmen eines Qualitätssicherungsverfahrens erarbeitete städtebauliche Setzung sieht kurz zusammengefasst in jeder Ecke des Stadions eine Akzentsetzung durch eines der Wohnhochhäuser vor (vergleiche Kap. 3.2 Neues Richtprojekt Ostteil). Damit werden die Rahmenbedingungen für zweckmässige Erschliessungslösungen resp. hinsichtlich der Lage der Arealzufahrten grundsätzlich geändert. Der «Turm A» im Baubereich A mit rund 22'000 m2 aGF Wohnnutzung oder 232 Wohneinheiten wird voraussichtlich mit «Industriestrasse», evtl. «Stadion-Platz» adressiert, aber sicher nicht mit «Untere Torfeldstrasse».



Geänderter Gestaltungsplan Torfeld Süd mit Ausweitung des Zufahrtsbereichs (rot eingerahmt)

Die vorgesehene Vergrösserung des Zufahrtsbereichs an der Industriestrasse zur Erschliessung des Baubereichs A wird wie folgt begründet:

– Lesbarkeit/Logik der Adresse:
  Die Einfahrt in die Einstellhalle an der Unteren Torfeldstrasse befindet sich in rund 350 m Entfernung und ist vom Turm A aus nicht sichtbar. Dadurch wird die Orientierung stark erschwert; es fehlt eine Logik zwischen Adresse und Zugang/-fahrt zum Gebäude.

– Vermeidung langer unterirdischer Fahrten in der Einstellhalle:
  Die verschiedenen Teile der Einstellhalle unter den Hochhäusern und dem Stadion können zwar untereinander verbunden werden, wodurch auch der Teil des Turms A über die Untere Torfeldstrasse angebunden werden könnte. Dadurch entstünden aber für diese Nutzer lange unterirdische Fahrten, wobei auch Teile der Einstellhalle im Transit durchfahren würden, die anderen Häusern zugeordnet sind; hiervon ist insbesondere der Bereich mit den öffentlichen Nutzungen Hotel und Verkauf betroffen. Probleme durch den erhöhten Schadstoffausstoss in der Halle sowie potentielle Sicherheitsprobleme durch unangepasste Fahrweise könnten mit der separaten Zufahrt eliminiert werden.

– Reduktion der Lärmbelastung an der Zufahrt von der Unteren Torfeldstrasse:
  Von den täglich rund 2‘300 Fahrzeugfahrten in und aus der Einstellhalle (DTV) könnten etwa 600 auf die Zufahrt Nordwest verlagert werden, wodurch sich eine entsprechende Reduktion der Lärmemission an der Hauptzufahrt ergibt.

– Verbesserung der Ein-/Ausfahrtssituation für Baufeld 3 im Bestand und künftig:
  Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts wurden Gespräche mit der Mobimo als Eigentümerin des Baufelds 3 über die Erstellung einer gemeinsamen Erschliessungsanlage aufgenommen. Die Rampe zu den Einstellhallen käme dabei mittig auf die Grenze zu liegen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, den oberirdischen Erschliessungsverkehr – auch den SNV – beidseits des Rampenbauwerks zu führen und mit demselben Anschlussbauwerk an die Industriestrasse anzubinden. Damit würde gar kein neuer Anschluss/-bereich an die Industriestrasse geschaffen, sondern ein bestehender etwas nach Osten verschoben. Vor allem aber würde die heute sehr unbefriedigende Situation des ein- und ausfahrenden Lieferverkehrs der Rockwell/Baufeld 3 auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit massiv verbessert.

Schliesslich sei der Hinweis erlaubt, dass es sich bei der beantragten Zufahrt zu einer Einstellhalle mit 160 Stellplätzen im Prinzip bereits um eine Sammelerschliessung handelt, die dem Charakter nach einer «rückwärtigen Erschliessung» von etwa 100 Einfamilienhäusern resp. einer Wohnüberbauung mit über 200 Wohneinheiten entspricht. Insofern wird mit diesem Antrag den Vorgaben des Baugesetzes resp. der Richtlinie zu Direkterschliessungen durchaus Rechnung getragen.

Umfeldanalyse:

Bei der Industriestrasse handelt es sich um eine kantonale Verbindungsstrasse (im AGIS allerdings noch nicht eingetragen).

Bekannte Strassenbauvorhaben:

Auf der Industriestrasse wurde kürzlich die kantonale Radroute realisiert. Weitere Vorhaben wie Ausbau oder Umgestaltung sind nicht bekannt.

Freiraum für künftige Bedürfnisse:

Die Zufahrtsrampe in die Einstellhalle ist konzipiert, dass sie ihr oberes Ende zur Industriestrasse genügend Freiraum für einen künftigen Ausbau lässt, beispielsweise für einen zusätzlichen Busstreifen.

Funktionsfähigkeit der Industriestrasse:

- Auf der Zufahrt zu den 160 Stellplätzen wird das Verkehrsaufkommen in der ASP wie folgt geschätzt: 30 Wegfahrten, 50 Zufahrten.
- Gemäss den verfügbaren Grundlagen wird das ASP-Aufkommen auf der Industriestrasse im Jahre 2030 wie folgt angenommen: 310 West-Ost, 330 Ost-West; im Querschnitt also rund 650 Fahrzeugfahrten pro Stunde.
- Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergibt auch ohne separate Abbiegestreifen für alle Beziehungen LOS A. Bei einer Verdoppelung der Zu- und Wegfahrten infolge Kombination mit der Arealzufahrt zum Baufeld 3 bleibt auf der Industriestrasse LOS A unverändert, auf der Zufahrt von der Einstellhalle her ergibt sich in diesem Fall LOS B.
- Die Industriestrasse wird somit durch den neuen Anschluss in ihrer Funktionsfähigkeit in keiner Weise beeinträchtigt.
- Die sachgerechte Ausbildung des Anschlusses und die Gewährleistung der Sichtzonen können nachgewiesen werden, sobald das Bauprojekt einen konsolidierten Stand erreicht hat (derzeit in Erarbeitung). Die Vorwärtsausfahrten in die Industriestrasse sind auf jeden Fall gewährleistet, da es sich um den Anschluss einer zweistreifigen, im Gegenverkehr betriebenen Rampe handelt.

Verkehrsgutachten:

Zur vorgesehenen Vergrösserung des Zufahrtsbereichs an der Industriestrasse und separaten Erschliessung des Baubereiches A befindet sich im Anhang ein verkehrstechnisches Gutachten.

Parkierung

Wohn- und Gewerbenutzungen

Infolge der vorgesehenen Wohnnutzung anstelle des Einkaufszentrums kann das Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Projekt gemäss bestehendem Gestaltungsplan insgesamt markant reduziert werden. Im Richtprojekt sind für die Wohn- und Gewerbenutzungen insgesamt rund 650 Autoeinstellplätze und für das Fussballstadion zusätzlich 100 Einstellplätze, in einer unterirdischen, maximal zweigeschossigen Einstellhalle vorgesehen.

Die neue Aarauer BNO reduziert gegenüber der für den geltenden Gestaltungsplan massgebenden Fassung die zulässige Parkplatzzahl markant. Zudem lässt sie beim Parkplatzangebot für die Wohnnutzung grosse Spielräume; das Richtprojekt sieht für die Baubereiche A-D eine Reduktion des Parkplatzangebots auf 60% des Richtbedarfs, bei 100% des Pflichtangebots gemäss neuer BNO, vor.

Nicht geregelt sind in der übergeordneten Gesetzgebung die Abstellplätze für Motorräder. Gemäss Praxis und Erfahrung werden dafür in der Regel rund 10 Prozent der Abstellpätze für Motorfahrzeuge vorgesehen.

Veranstaltungen

Im Rahmen der Erarbeitung des «Konzepts Veranstaltungsparkierung» für das bewilligte Baugesuch für das Stadion mit Mantelnutzung wurden Standorte für die Veranstaltungsparkierung evaluiert und mit Vorverträgen verbindlich gesichert. Die drei Standorte innerhalb des Gestaltungsplans-Perimeters gelten auf Grund der Bestimmung in den SNV § 22 Abs. 4 als gesichert.

Tabelle Parkierungsanlagen innerhalb Perimeter Torfeld Süd

Nr.	Bezeichnung	Nutzung	Parkplätze	Einschränkung / Anmerkungen
P1	Baufeld A (Stadion)	Stadion	100	Reserviert für Stadionbetrieb
P2	Baufeld 4 (Rockwell)	Büronutzung	240	Zufahrt über Florastrasse
P3	Baufeld 1 (Gastro-Social)	Büronutzung	80	Zufahrt ab Buchserstrasse
Summe			**ca. 420**	

Ausserhalb des Perimeters wurden für die temporäre Veranstaltungsparkierung die Anlagen gemäss Tabelle 2 evaluiert. Die Spanne der verfügbaren Anzahl Parkplätze (Spalte «Parkplätze») ergibt sich aus dem Eigenbedarf der Eigentümer resp. Betreiber, vor allem werktags.

Tabelle Parkierungsanlagen ausserhalb Perimeter Torfeld Süd

Nr.	Bezeichnung	Alltagsnutzung	Parkplätze	Einschränkung
P4	Gaiscenter, Aarau	Einkaufszentrum	0 bis 110	Öffnungszeiten Einkaufszentrum
P5	Cargo Service Center, Aarau	Büro- und Freizeitnutzung	170 bis 200	Öffnungszeiten Freizeitnutzung
P6	Lagerhäuser AG, Buchs	Logistik	100 bis 200	Eigenbedarf Betrieb
P7	Implenia Bau AG, Steinachermattweg 2a, Buchs	Baufirma	60	-
P8	Aargauer Zeitung AG, Aarau	Büronutzung	100	-
P9	Schenker / Hangartner, Aarau	Logistik	400 bis 500	Eigenbedarf Betrieb
P10	Einkaufszentrum Telli, Aarau	Einkaufszentrum	100 bis 500	Öffnungszeiten Einkaufszentrum
Summe			**930 bis 1‘670**	

Abhängig von Wochentag und Tageszeit stehen somit mindestens 1‘300 bis maximal über 2‘000 Parkplätze auf den verschiedenen Anlagen zur Verfügung.

Der Bedarf wird bei einem durchschnittlich besuchten Spiel auf maximal 1‘000 Parkplätze geschätzt; damit dürften über 90% aller Spiele abgedeckt sein. Der Bedarf bei ausverkauftem Stadion wird auf maximal 1‘500 Parkplätze geschätzt. Mit den jederzeit mindestens

verfügbaren Parkplätzen kann somit auch der maximale Spitzenbedarf fast vollständig gedeckt werden.

Langsamverkehr

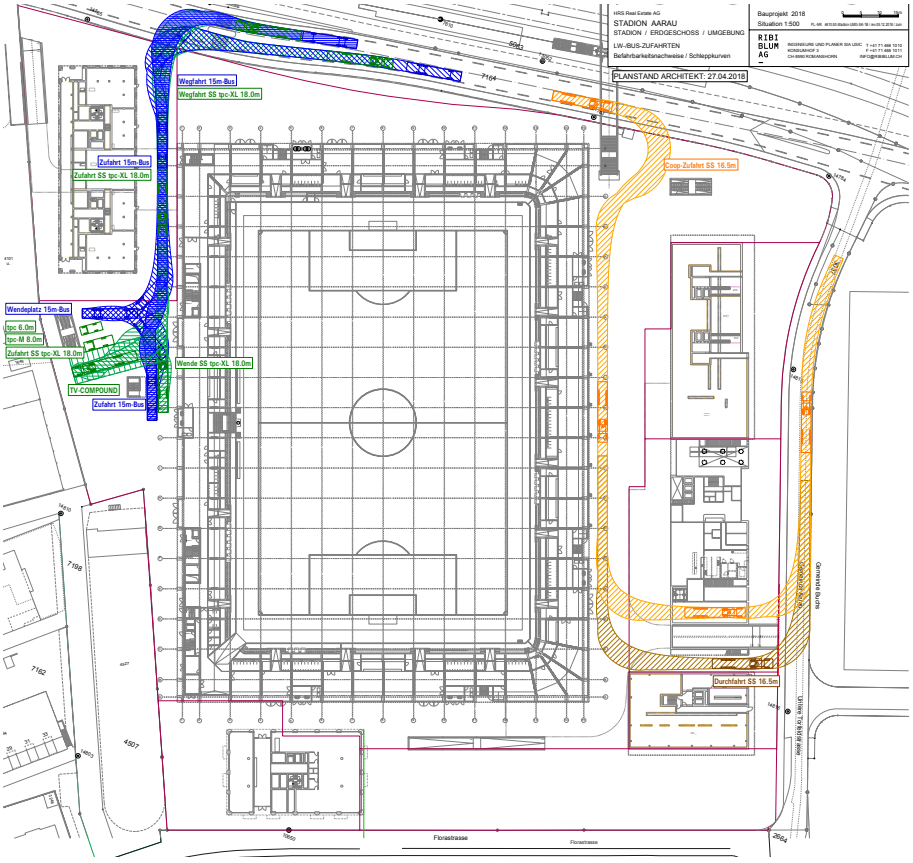
Der Erschliessung des Areals und der Durchwegung für den Langsamverkehr wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Durch die städtebauliche Setzung der Mantelnutzung und das Freistellen des Fussballstadions kann die Erschliessungsqualität im Vergleich zum Projekt gemäss bestehendem Gestaltungsplan erheblich verbessert werden. Zusätzlich zur bereits bestehenden und in der Linienführung leicht modifizierten Nord-Süd Verbindung in der Arealmitte entsteht als Verlängerung der Passarelle über das Gleisfeld eine zusätzliche Nord-Süd Verbindung zwischen Industriestrasse und Floragarten respektive Florastrasse.

Veloabstellplätze

Mit dem Richtprojekt für die Baubereiche A-D, S und Z wird der Nachweis für die gemäss Norm erforderliche Zahl von Veloabstellplätzen erbracht. Im Zusammenhang mit der Absicht, autoreduziertes Wohnen anzubieten, wird einer funktionalen Infrastruktur für das Velo grossen Stellenwert beigemessen. Rund zwei Drittel der Veloparkplätze werden für das Langzeitparking vorgesehen und sind innerhalb der Gebäudekörper respektive in der Einstellhalle untergebracht; der Zugang von aussen erfolgt ausschliesslich über separate Zugänge.

Erschliessung und Anlieferung Fussballstadion und Gewerbeflächen

Die benötigten Verkehrsflächen für den Stadionbetrieb und die Anlieferungen der Gewerbeflächen werden oberirdisch angeordnet. Der städtebauliche Entwurf und die Organisation der Erdgeschossflächen erlauben eine effiziente und einfache Erschliessung der Flächen für den Stadionbetrieb (zum Beispiel TV-Compound) sowie der benötigten Anlieferungen für die Verkaufs- und Gewerbeflächen über den oberirdischen Aussenraum und in nächster Nähe zu den jeweiligen Erschliessungsstrassen Industriestrasse und Untere Torfeldstrasse. Da die Betriebszeiten des Fussballstadions stark eingeschränkt sind, ist sichergestellt, dass die Umgebung des Stadions als nutzbarer und nicht ständig befahrener Freiraum zur Verfügung steht.



Situation mit Erschliessung Stadion und Anlieferung
Quelle: Ribi Blum AG, Ingenieure und Planer, Romanshorn

Die Anlieferung der Gewerbe- und Retailflächen am Torfeld-Hof erfolgt im Einrichtungsverkehr mit Zufahrt (nur Rechtsabbieger) von der Industriestrasse über den Torfeld-Hof und die Durchfahrt im Baubereich Z mit Ausfahrt auf die Torfeldstrasse. Eine andere Lösung mit Zufahrt von der Torfeldstrasse oder der Florastrasse wäre nur möglich wenn der Torfeldplatz respektive der Floragarten überfahren würde, was aus freiräumlicher Sicht nicht erwünscht ist. Ferner besteht an der Florastrasse eine Durchfahrtssperre. Mit der vorgesehenen Lösung entstehen zudem keine zusätzlichen Belastungen des angrenzenden Floraquartiers.
Zur Sicherstellung der Zufahrt wird östlich des Brückenkopfs der Passarelle eine Zufahrtsmöglichkeit, beschränkt für Anlieferungsfahrten in den Morgenstunden und ausschliesslichem Rechtsabfahrtsmanöver von der Kantonsstrasse festgelegt.

3.6 Lärmschutz

Allgemeine Bemerkungen

Im bestehenden Gestaltungsplan waren westlich des Stadions in den Baufeldern 6 und 7 (alte Bezeichnungen) nur Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen und damit wenig

lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen. Nur südlich des Stadions im Baufeld 8 (alte Bezeichnung) waren Wohnnutzungen geplant; aus Gründen des Lärmschutzes wurden jedoch keine lärmempfindlichen Räume gegen das Stadion orientiert. Im der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans sind jedoch in den Baubereichen A-D Wohnnutzungen rund um das Stadion geplant, so dass der Aspekt Lärm einen deutlich höheren Stellenwert hat.

Die ausserordentliche Lärmsituation in den Baubereichen A-D, S und Z erfordert eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Lärmfachstelle. Im Rahmen des durchgeführten Qualitätssicherungsverfahrens konnte die kantonale Lärmfachstelle frühzeitig in den Entwurfsprozess miteinbezogen werden. Bei der Planung werden die Lärmarten Eisenbahnlärm, Strassenverkehrslärm und Sportlärm unabhängig voneinander berücksichtigt da sie gemäss den Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) auch separat beurteilt werden. (Vergleiche zum Thema Lärmschutz auch den Umweltverträglichkeitsbericht.)

Eisenbahnlärm

Bei den beiden Wohnhochhäusern auf den Baubereichen A und B werden die Immissionsgrenzwerte an der Nord- und teilweise auch an der Ostfassade überschritten. Auf dem Baufeld 3 sind gemäss Richtprojekt keine Wohnnutzungen geplant, sie sind jedoch gemäss SNV nicht explizit ausgeschlossen. Im Falle von Wohnnutzungen würde die Immissionsgrenzwerte ja nach Lage der Gebäude und der Wohnnutzungen überschritten.

Trotz der im Projekt enthaltenen Massnahmen (Belüftung über Loggien, Optimierung der Wohnungsgrundrisse) werden die Immissionsgrenzwerte voraussichtlich nicht überall eingehalten werden können. Die Bauprojekte werden deshalb auf entsprechende Ausnahmebewilligungen angewiesen sein. Die Lärmfachstelle des Kantons Aargau hat das Projekt eng begleitet und hat die notwendigen Ausnahmebewilligungen in Aussicht gestellt.

Strassenverkehrslärm

Der Strassenverkehrslärm hat keinen grossen Einfluss auf die in den Baubereichen A-D, S und Z neu geplanten Gebäude. Die Anforderungen der LSV können grundsätzlich eingehalten werden.

Sportlärm

Dank der frühzeitigen Einbindung der kantonalen Lärmfachstelle des Kantons Aargau sowie dem fortlaufenden intensiven Austausch der Planer mit den Fachexperten während dem Qualitätssicherungsverfahren konnte die Thematik des Sportlärms bereits im Variantenstudium für die Baubereiche A-D, S und Z vertieft berücksichtigt werden. So wurden Varianten, welche aus Sicht des Lärmschutzes problematisch waren, bereits frühzeitig identifiziert und verworfen. Aus Sicht des Lärmschutzes bildet das vorliegende Richtprojekt die geeignete Grundlage für den Gestaltungsplan und das Baubewilligungsverfahren.

Bei den umliegenden, bestehenden Liegenschaften (v.a. im Bereich der Florastrasse) können für die entstehende Belastung durch den Sportlärm die Planungsrichtwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II bzw. ES III gemäss der BAFU-Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» eingehalten werden.

Lärmintensive, nichtsportliche Anlässe

Die Lärmemissionen solcher Anlässe sind nicht in den Berechnungen des Sportlärms enthalten, weil es sich dabei um eine andere Lärmart handelt, welche nicht nach den gleichen Belastungsgrenzwerten wie der Sportlärm beurteilt wird. Die Durchführung von lärmintensiven, nichtsportlichen Veranstaltungen bedürfen einer Bewilligung durch die Stadt Aarau. Zudem ist in § 27 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften festgehalten, dass in der Baubewilligung für das Stadion die spätere zahlenmässige Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorbehalten ist. Bezüglich Lärmbelastung relevant können z.B. folgende Anlässe sein:

– kulturelle Anlässe (z.B. Konzerte)
– Anlässe wie z.B. eine Auto-Ausstellung, grossflächige Produkte-Präsentationen, Generalversammlung eines grossen Unternehmens. Lärmrelevant im Zusammenhang mit solchen Anlässen sind primär die Lautsprecherdurchsagen.

Aufgrund der langen Auf- und Abbauzeiten finden solche Anlässe vorzugsweise in der Fussballfreien Zeit statt. Aufgrund von Erfahrungswerten bei vergleichbaren Stadien wird davon ausgegangen, dass maximal 3 bis 5 solche lärmintensiven, nichtsportlichen Anlässe pro Jahr stattfinden. Zudem ist in § 27 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften festgehalten, dass für das Stadion im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen sind.

3.7 Störfallvorsorge / Katastrophenschutz

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen dient dazu, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen in technischen Anlagen oder beim Transport gefährlicher Güter zu schützen. Im vorliegenden Projekt betrifft dies die SBB-Bahnlinie, auf der signifikante Mengen gefährlicher Güter transportiert werden.

Bereits während des Qualitätssicherungsverfahrens wurden die Störfallrisiken beurteilt. Generell sind die Störfallrisiken abhängig von der geplanten Platzierung und Nutzung der Gebäude sowie der vorgesehenen Personenbelegung. Ein Sonderfall stellt in diesem Fall das Stadion dar, da innerhalb kurzer Zeitspannen pro Jahr mit einer sehr hohen Personendichte zu rechnen ist. Dieser Sonderfall wurde in der Beurteilung der Störfallrisiken berücksichtigt.

Um die Störfallrisiken wirkungsvoll zu senken, müssen Sicherheitsmassnahmen getroffen werden. Diese Sicherheitsmassnahmen umfassen allgemeine Massnahmen, die im Gestaltungsplan rechtsverbindlich umgesetzt werden müssen. (Vergleiche zum Thema Störfall auch den Umweltverträglichkeitsbericht.) Bei der weiteren Entwicklung im Gebiet „Torfeld Nord“ muss ebenfalls darauf geachtet werden, dass diese koordiniert erfolgt und aktiv mit den Belangen und Erfordernissen der Störfallvorsorge abgestimmt wird.

3.8 Spielplätze und Gemeinschaftsräume

Gemäss § 54 des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau müssen bei Mehrfamilienhäusern kindergerechte Spielplätze sowie bei grösseren Gesamtüberbauungen genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden.

Im neuen Ostteil des Gestaltungsplanes werden innerhalb der ausgeschiedenen Grün- und Freiräume (an der Florastrasse und westlich des Stadions) aber auch im Umgebungsbereich des Stadions, insbesondere zwischen Stadion und der Baubereiche B und Z grosszügige Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Ferner soll auch die Dachfläche im Baubereich Z als Spielplatz respektive Grün- und Aufenthaltsfläche genutzt werden.

Zwecks Realisierung der vorgeschriebenen Gemeinschaftsräume ist vorgesehen, in den Baubereichen A-D und/oder Z ein Gemeinschaftszentrum nach dem Modell der Überbauung Telli zu realisieren.

3.9 Nachhaltigkeit

2000-Watt-Gesellschaft

Die Stadt Aarau setzt sich gemäss Gemeindeordnung für die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein. Damit hat sie sich verpflichtet, Massnahmen für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und Energieträger und für eine Reduktion der Emissionen aus Erstellung und Betrieb der Gebäude sowie der durch das Areal induzierten Mobilität auf ein klimaverträgliches Niveau zu reduzieren. Durch die Anwendung der Bilanzierungsregeln für 2000-Watt-Areale werden die Anforderungen des Absenkpfads der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Diese Regeln setzen für die Baubereiche A-D und Z hochanspruchsvolle Ziele. Ein Ausgleich zwischen den Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität ist möglich.

Massnahmen für einen minimalen Energiebedarf

Das Projekt wurde hinsichtlich der Zielsetzungen bereits optimiert und bietet mit den hochgedämmten Fassaden, den kompakten Gebäudehüllen und im Zusammenspiel einem energieeffizienten Gebäudetechnikkonzept gute Voraussetzungen für einen tiefen Energiebedarf im Betrieb.

Energiebedarf aus lokalen erneuerbaren Energiequellen

Mit der Nutzung der verfügbaren thermischen Energieversorgung aus erneuerbarer und umweltfreundlicher Energiequelle und der Nutzung der lokal verfügbaren solaren Energie durch die auf dem Stadiondach vorgesehenen PV-Anlage wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zur Zielerreichung geleistet.

Belegungsvorschriften

Für die Erreichung der Ziele des 2000-Watt-Areal Labels können im spezifischen Kontext

des Projekts Mindestbelegungsvorschriften für die gemeinnützigen Wohnungen notwendig werden. Diese leisten einen Beitrag zur Senkung des Energiebedarfs sowie der Treibhausgasemissionen in der Erstellung pro Kopf und damit zur Zielerreichung gemäss den Regeln des 2000-Watt-Areal Labels.

Autoreduzierte Wohnnutzung

Wie bereits unter Kapitel 3.3 erwähnt sieht das Richtprojekt in den Baubereichen A-D autoreduzierte Wohnnutzung vor. Das Parkplatzangebot für die Bewohner wird auf 60% des Richtbedarfs reduziert, d.h. für die rund 800 Wohnungen stehen ca. 500 Parkplätze zur Verfügung. Damit wird ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Mobilität geleistet, weil diese Reduktion an der Quelle wirkt. Als Alternativen stehen zur Verfügung:

- Der ÖV mit einer guten Anbindung im Lokalverkehr sowie dem Bahnhof Aarau in Fussdistanz.
- Für den Fuss- und Radverkehr bestehen ebenfalls gute Rahmenbedingungen. Der Standort ist gut in die städtischen und kantonalen Netze integriert. Die Abstellanlagen für Velos wurden gemäss der einschlägigen Norm dimensioniert.
- Schliesslich hat Mobility ihr Interesse bekundet, im Torfeld Süd/Ost zusätzliche Fahrzeug-Standorte einzurichten

Im Baufeld 2 steht eine autoreduzierte Wohnnutzung bereits in der Realisierung. Gemäss Mobilitätskonzept wurde dort das Angebot auf 56% des Richtbedarfs reduziert, d.h. 100 Parkplätze für 177 Wohnungen.

Umgang mit Zielkonflikten

An der lärmexponierten Lage leisten angepasste Grundrisskonzepte mit Loggien und Schallschutzfenstern als dämpfende Schicht zwischen Wohnraum und Aussenraum einen entscheidenden Beitrag zu Vermietbarkeit und Lebensqualität, belasten jedoch die Bilanz Erstellung und Betrieb durch den erhöhten Materialbedarf und Limiten der Schallschutzgläser im Bereich Wärmeschutz. Auch die hinsichtlich der Tageslichtnutzung positiven grossen Fensterflächen führen durch die technisch bedingt limitierten Energiekennwerte zu einem absehbaren Zielkonflikt. Die im Workshopverfahren aus gestalterischer Sicht gewählte Materialisierung der Fassadengestaltung und die für die Vermietbarkeit der Wohnungen benötigten Flächen im Untergeschoss belasten die Bilanz im Bereich Erstellung. Für diese Themen ist in der weiteren Planung ein ausgleichender Kompromiss zwischen den Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität zu finden.

Prozessüberwachung und offene Kommunikation

Das weitere Planungsverfahren wird nach den Regeln des Labels 2000-Watt-Areale kontrolliert und so sichergestellt, dass Veränderungen am Projekt mit Einfluss auf die Zielsetzung erkannt werden, nachvollziehbar und transparent bleiben und die Umsetzung durch eine offene Kommunikation unterstützt wird.

4 Erläuterungen zum Planinhalt

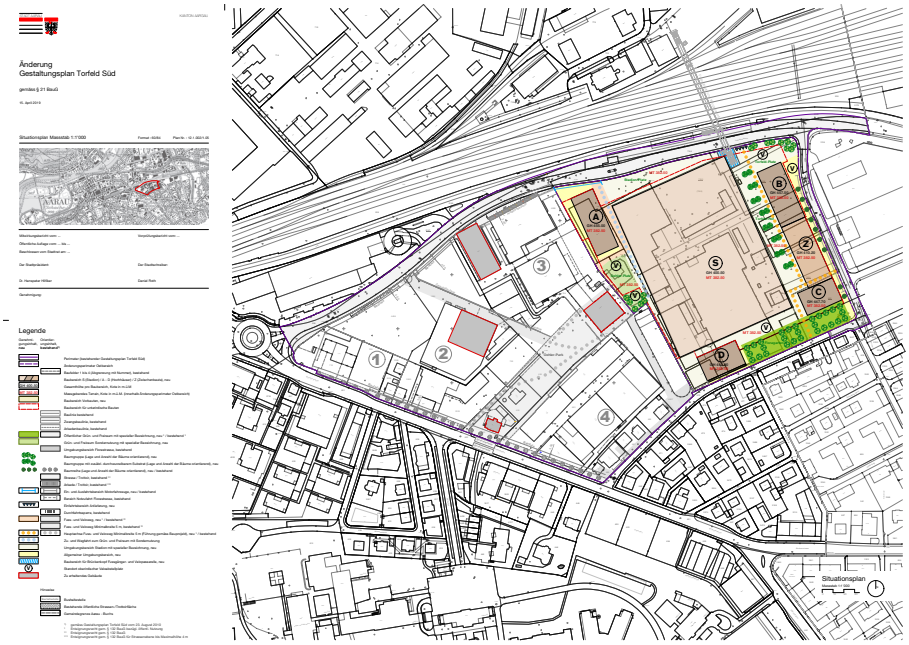
4.1 Allgemeines

Die vorliegende Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd basiert auf dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Torfeld Süd, vom Stadtrat erlassen am 23. August 2010 und vom Regierungsrat genehmigt am 11. Mai 2011. Sie 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.

4.2 Hauptinhalte

Die Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd regelt analog zum bestehenden Gestaltungsplan für den Ostteil 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.



Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

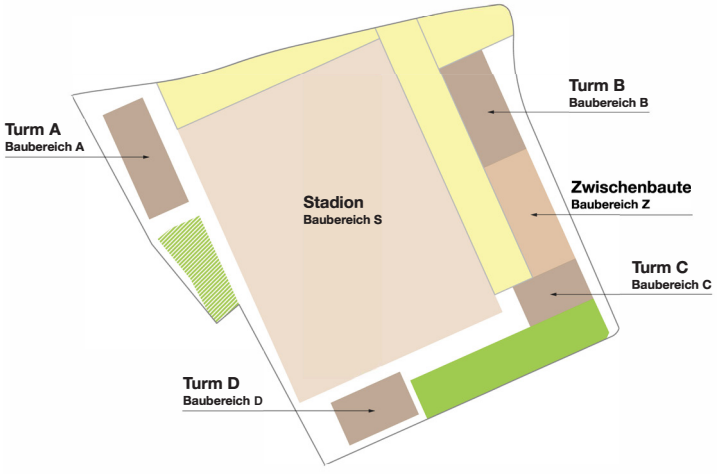
4.3 Genehmigungsinhalt

Perimeter

Der Perimeter umfasst den ganzen bestehenden Gestaltungsplan Torfeld Süd. Die materiellen Änderungen beziehen sich mit Ausnahme der Schutzbestimmungen für die Kulturobjekte auf die bisherigen Baufelder 5 bis 8.

Baubereiche

Die bisherigen, umfassend abgegrenzten Baufelder 5 bis 8 werden durch neue Baubereiche A, B, C, D, S und Z sowie Grün- und Freiräume und Umgebungsbereiche ersetzt.



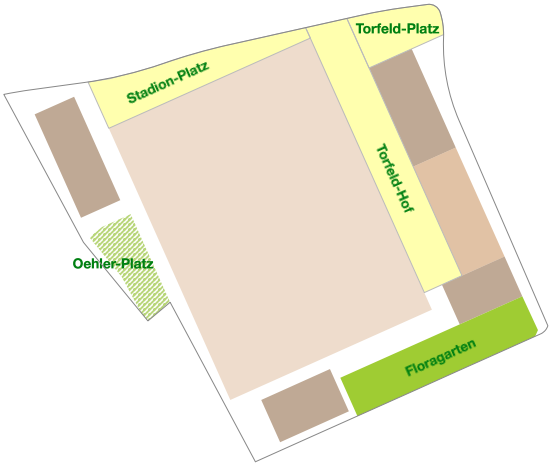
Bezeichnung der Baubereiche
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Die Baubereiche umschreiben eng gefasst die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäudekörper. In den Sondernutzungsvorschriften werden die zulässigen Nutzungen und weiteren Dimensionen der Gebäudekörper, insbesondere die Höhenangaben mittels Koten in m.ü.M. differenziert festgelegt. Als massgebendes Terrain zur Bemessung der Höhen gilt gemäss IVHB respektive Anhang 1 PBV der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Da das Planungsgebiet überbaut ist, kann der ehemals natürliche Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden. Statt dessen wird für das massgebende Terrain eine Höhenkote festgelegt, welche dem Mittel der Höhen an der Industriestrasse und der Florastrasse entspricht.

Öffentliche Grün- und Freiräume

Der bisherige Umgebungsbereich Florastrasse wird durch einen zweiten grosszügig bemessenen öffentlichen Grün- und Freiraum ersetzt. Dieser soll analog zum Park im Westteil den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienen und einen zusätzlichen Teil zum ökologischen Ausgleich für die hohe Bebauungsdichte beitragen. Der neue Park stellt zusammen mit dem bereits bestehenden als städtebaulich und ökologisch wichtige Elemente eine Verbindung der Ruderalflächen des Gleisfeldes zum Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals sicher. Er spielt damit eine wichtige Rolle in der Vernetzung von Lebensräumen und ist mit der vorgesehenen Baumbepflanzung auch als gestalterisches Element im Kontext zur angrenzenden stark durchgrünten, kleinmassstäblichen Bebauung auf der Südseite der Florastrasse zu verstehen.

Westlich des Stadions ist an Stelle des bisherigen Platzes als Zirkulationsfläche für Fussgänger und Velos ein weiterer öffentlicher Grün- und Freiraum als primär begrünte Aufenthaltsfläche vorgesehen. Als Sondernutzung dient dieser neue Platz im Rahmen des Stadionbetriebes auch als Abstellplatz für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse oder TV-Übertragungswagen.



Bezeichnung und Abgrenzung Grün- und Freiräume
Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Umgebungsbereiche

Ausserhalb der Baubereiche wird die Umgebung in einen engeren, dem Stadion zugewandten Bereich für entsprechende Nutzungen im Rahmen des Stadionbetriebes und

einen weiteren, den umliegenden Baubereichen zugeordneten Bereich für Zugang und Anlieferung unterteilt. Im Umgebungsbereich Stadion werden für die speziellen Bereiche «Stadion-Platz», «Torfeld-Platz» und «Torfeld-Hof» weitere Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften zur Sicherstellung der charakteristischen und differenzierten Qualitäten definiert.

Baulinie und Baubereich für unterirdische Bauten

Die bestehende Baulinie entlang der Industriestrasse und Unteren Torfeldstrasse wird aufgehoben. Sie wird mit den festgelegten Baubereichen obsolet. Mit dem Baubereich für unterirdischen Bauten wird gegenüber der Industriestrasse und der Torfeldstrasse ein Strassenabstand von 6.0 m berücksichtigt.

Baumgruppen und Baumreihen

Die bestehende Baumgruppe und Baumreihe an der Unteren Torfeldstrasse werden aus dem bestehenden Gestaltungsplan übernommen in ihrer Lage leicht korrigiert und abgestimmt auf die Erschliessung neu festgelegt. Damit werden die Vorgaben aus den städtebaulichen Leitlinien für den bestehenden Gestaltungsplan weiterhin erfüllt.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt primär im Bereich der im bestehenden Gestaltungsplan definierten Ein- und Ausfahrtsbereiche respektive Notzufahrt an der Unteren Torfeldstrasse und Florastrasse. Neu wird der an der Industriestrasse im Baufeld 3 bestehende Ein- und Ausfahrtsbereich gegen Osten um 45 m verlängert. Damit wird sichergestellt, dass der Verkehr von und zur Tiefgarage entsprechend der Nutzungsverteilung aufgeteilt werden kann. (Vergleiche auch Kap. 3.3 Verkehr, Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr.)

Fuss- und Veloweg

Der in der Mitte des Gestaltungsplanes zwischen dem Ost- und Westteil liegende Fuss- und Veloweg als Nord-Süd Verbindung zwischen der Industrie- und Florastrasse wird im nördlichen Bereich abweichend vom bestehenden Gestaltungsplan mit einer Mindestbreite von 4.0 m neu geführt.

Ferner ist östlich des Stadions in Verlängerung der Passerelle über die Gleisanlagen eine zusätzliche Nord-Süd Verbindung als Hauptachse Fuss- und Veloweg zwischen der Industriestrasse und der Florastrasse mit einer Verzweigung zur Unteren Torfeldstrasse vorgesehen. Mit dieser zusätzlichen Verbindung kann die Durchwegung des Areals und die Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz markant verbessert werden.

4.4 Orientierungsinhalt

Weiterhin gültige Elemente aus dem bestehenden Gestaltungsplan

Zum Orientierungsinhalt gehören alle aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan übernommenen Elemente, welche weiterhin Gültigkeit haben. Dies sind im neuen Ostteil insbeson-

dere die Baulinie entlang der Industriestrasse und Unteren Torfeldstrasse, die Baumreihe an der Unteren Torfeldstrasse, der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Unteren Torfeldstrasse, der Bereich Notzufahrt Florastrasse, die Durchfahrtssperre an der Florastrasse sowie der Freihaltebereich für den Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle.

Ferner gehört auch die bereits gemäss bestehendem Gestaltungsplan umgesetzte Strasse und Trottoir (Industriestrasse und Untere Torfeldstrasse) zum Orientierungsinhalt.

Elemente im Westteil des Gestaltungsplanes

Zum Orientierungsinhalt gehört auch der ganze Genehmigungsinhalt im Westteil des bestehenden Gestaltungsplanes gemäss Planlegende.

4.5 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

Allgemeines

Die Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften betreffen nur die gegenüber der rechtsgültigen Fassung vorgenommenen Änderungen. Sie sind zweckmässigerweise, wo sie nicht selbsterklärend sind, nach der Systematik der Vorschriften beschrieben, wobei zwischen redaktionellen Änderungen infolge Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), ungeachtet ob Gesamtrevision oder Teilrevision Stadion 2017, sowie materiellen Änderungen unterschieden wird.

§ 1 Ziele und Zweck

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Die ehemalige Spezialzone „Torfeld Süd“ gemäss § 30ter BNO wird in der neuen BNO als Gebiet „Torfeld Süd“ gemäss § 5 Abs. 1 und 2 sowie Anhang 2 BNO bezeichnet.

Abs. 2: Bei der Errichtung des Stadions ist neu nicht mehr die Einkaufsnutzung als Mantelnutzung, sondern eine Wohn- und Gewerbenutzung in weiteren Hochhäusern um das Stadion vorgesehen.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

Abs. 2 lit a: Zum bereits bestehenden Planungsbericht wird ein neuer Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld verfasst.

Abs. 2 lit b, redaktionelle Änderung: Das verkehrstechnische Gutachten wird durch den Kapazitätsnachweis ersetzt.

§ 3 Perimeter und Baubereiche

Die bisherigen Baufelder 5 bis 8 werden durch neue Baubereiche A, B, C, D, S und Z ersetzt.

© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

§ 5 Geringfügige Abweichungen

Redaktionelle Änderung: Die Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, da der Gestaltungsplan in weiten Teilen parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich ist. Abweichungen von kommunalen Nutzungsplänen sind möglich, jedoch kantonal abschliessend geregelt (§ 67 BauG).

§ 6 Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Die Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, da sie im übergeordneten Recht (unter anderem §§ 16, 21, 73 und 78 BauG sowie § 2 Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung, LEV) geregelt ist.

§ 7 Allgemeine Vorschriften

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Es gilt generell die neue Bau- und Nutzungsordnung.

Abs. 2, redaktionelle Änderung: Der bisherige § 30ter Abs. 5 und Abs. 9 lit. b BNO wird in der neuen BNO durch § 5 Abs. 2 sowie Anhang 2 ersetzt. Ferner gilt in der neuen Bau- und Nutzungsordnung der Begriff Gesamthöhe First- und Flachdach. Für die noch nicht bebauten Baufelder und -bereiche wird der neue Begriff angewendet. Hingegen gelten für die bereits neu bebauten Baufelder 1, 2 und 4 die alten Begriffe. Die Messweise der Gebäude- und Firsthöhen erfolgt gemäss § 12 ABauV Kt. AG wie folgt:

- Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.
- Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.
- Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

§ 7bis Infrastrukturnutzung

Abs. 1 und 2: Aus einer Wohnüberbauung mit ca. 800 Wohnungen resultiert eine Kinderpopulation. Dafür müssen entsprechende Raumflächen und Freiräume (Spielplätze) für Kindergärten und ausserschulische Kinderbetreuung (Kita und schulergänzende Tagesstruktur) etc. bereitgestellt werden. Diese Flächen können der gewerblichen Nutzung angerechnet werden.

Abs. 3: Das Bedürfnis über die Flächen für den Kindergarten und die ausserschulische Kinderbetreuung muss die Kreisschule Aarau-Buchs beim Einreichen des Baugesuchs verbindlich festlegen, damit lehrstehende Flächen vermieden werden können. Inanspruchnahme und Abgeltung werden vertraglich zwischen Stadt/Schule und Grundeigentümerschaft geregelt.

Abs. 4: § 54 BauG schreibt vor, dass in grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen erstellt werden müssen. ergänzend dazu ist im Gestaltungsplanperimeter in den Baubereichen A, B, C, D oder Z ein Gemeinschaftszentrum zu realisieren, wobei die Erschliessung im Erdgeschoss

angeordnet werden muss. Es dient den Bewohnenden als Aufenthalts- und Treffpunkt oder für Kurse und Veranstaltungen mit niederschwelligem Zugang. Es bietet die Gelegenheit, ein aktives Quartierleben zu entwickeln. Das Modell für ein Gemeinschaftszentrum bildet das GZ Telli in Aarau.

Abs. 5: Dienstleistungen im öffentlichen Interesse sind wichtige Bestandteile einer Quartierinfrastruktur. Gemeint sind damit (nicht abschliessend):

– Poststelle
– Grundversorgung Lebensmittel und Täglicher Bedarf
– Apotheke
– Dienstleistungsangebot für ältere Menschen (z.B. Spitex)
– Reparaturdienstleistungen für Velos und Haushaltsgeräte
– Möglichkeit eine warme, gesunde und bezahlbare Mahlzeit zu erhalten (Bezahlbares
– Restaurant/Café, Mensa, Mittagstisch, o.ä.)
– Hausarzt

Sofern diese im Zeitpunkt der Baubewilligung nicht notwendig oder anderweitig abgedeckt sind (z.B. in einem anderen Gebäude des Quartiers, durch eine Poststelle im Einkaufsladen, durch Dienstleistungen für ältere Menschen in anderer Form wie Serviceknopf, Butler, Angebote einer Apotheke oder einer Praxis, etc.), kann die Grundeigentümerschaft über die Flächen für eine andere zulässige Nutzung verfügen.

§ 8 Baufeld 1

Abs. 3, redaktionelle Änderung: Keine Bemerkung

§ 9 Baufeld 2

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Der bisherige § 30ter Abs. 6 lit. c BNO entfällt ersatzlos, weshalb das Kulturobjekt mit seinem Namen (Aeschbachhalle) definiert wird.

Abs. 3, redaktionelle Änderung: Der Verweis auf die alte BNO wird entfernt, da diese voraussichtlich im Sommer 2019 nicht mehr in Kraft ist. Die zitierte Vorschrift wird im Wortlaut in die SNV übernommen, wodurch sich inhaltlich keine Änderung ergibt.

§ 10 Baufeld 3

Abs. 2: Gemäss neuer Systematik wird auf die Nutzung verwiesen. Zulässig sind nur Nutzungen welche in einer Arbeits- und Wohnzone AW5 gemäss §13 BNO vorgesehen sind. Die Verkaufsnutzung stütz sich auf §43 lit h BNO.

Abs. 3: Keine Bemerkung

§ 12 Baufeld 5, neu: Baufeld S

Das bisherige Baufeld 5 zur Errichtung des Stadions wird durch den neuen Baubereich S ersetzt und in der Fläche enger gefasst.

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Der bisherige § 30ter Abs. 2 BNO wird in der neuen BNO durch die §§ 13 und 34 lit. g ersetzt.

Abs. 2: Als Nebenbauten gelten Bauten mit nur Nebennutzflächen. Beispiele sind Kassenhäuser, Velounterstände, Vordächer, freistehende Dächer, etc. Nebenbauten dürfen nicht dominant in Erscheinung treten und müssen als untergeordnete Bauten im Platzbereich erkennbar sein. Sie sind architektonisch auf die Freiraumgestaltung abzustimmen.

Abs. 3: Die festgelegte Höhenkote von 400.50 m.ü.M. entspricht einer Gesamthöhe von maximal 18.00 m (gewachsenes Terrain = 382.50 m.ü.M.).

§ 13 Baufeld 6, neu: Baubereiche A, B, C und D

Das ehemalige Baufeld 6 entfällt. Neu werden in den Baubereichen A-D die zulässigen Hochhäuser A, B, C und D mit Wohn- und Gewerbenutzung in der maximalen horizontalen Ausdehnung und der Höhe festgelegt.

Abs. 1: Keine Bemerkung

Abs. 1bis: Im Interesse der angestrebten sozialen Durchmischung ist ein breiter Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse und Altersgruppen zu realisieren. Dieser zeigt sich durch ein breites Angebot an entsprechenden Grundrissen, durch altersgerechte wie auch familiengerechte Bauweisen und Quartierstrukturen, durch Wohnungsangebote für jüngere Menschen und unkonventionellere Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen) sowie durch einen Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau.

Abs. 1ter: Im Interesse der angestrebten sozialen Durchmischung und für ein lebendiges Quartier ist ein Teil der realisierbaren aGF Wohnen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und/oder durch die Einwohnergemeinde respektive die Ortsbürgergemeinde zu realisieren. Als gemeinnützig gelten Wohnbauträger, wenn sie nicht gewinnstrebig sind und sich zur Kostenmiete verpflichten. Sie dienen der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum. Gemeinnützige Bauträger dürfen keine Tantiemen ausrichten und die Ausschüttung von Dividenden ist beschränkt. Bei der Auflösung der Genossenschaft muss ein allfälliger Liquidationsüberschuss für genossenschaftliche Zwecke verwendet werden. Neben Wohnbaugenossenschaften können auch andere Bauträger gemeinnützig sein, etwa gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen oder Vereine.
Zu bevorzugen ist eine im Kanton Aargau ansässige Wohnbaugenossenschaft in Form einer Mitgliedergenossenschaft. (Selbsthilfe; Mieter/innen sind zugleich Mitglied), welche zudem der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind (Prinzip der Kostenmiete, dauerhafter Spekulationsentzug).
Wird im Baugesuch nachgewiesen, dass mindestens sechs in Frage kommende Wohnbauträger eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben, kann darauf verzichtet werden. Als Grund für die Ablehnung kommt z.B. eine ungenügende Nachfrage in dem Angebotssegment in Frage, z.B. bei stagnierendem Wohnungsmarkt. Die Konditionen haben den üblichen Bewertungskriterien von Wohnbaugenossenschaften zu entsprechen.
Mit der Festlegung wird angestrebt, dass mindestens 20 Prozent der aGF Wohnen respektive eines der vier Hochhäuser durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger realisiert werden. Die Mindestfläche beträgt 14‘160 m^2 (= 20 % von aGF Wohnen = 80 % von aGF Total von 88‘500 m^2) und kann bis auf die Fläche des kleinsten ganzen Hauses exkl. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss reduziert werden. Das kleinste Gebäude (Baubereich D) verfügt gemäss Richtprojekt ab dem 2. Obergeschoss über rund 13‘465 m^2 aGF Wohnen.

Die Mindestfläche kann somit auf rund 19 % reduziert werden.
Die Vorschrift trägt dazu bei, das Legislaturziel 6 der Legislaturperiode 2019-2022 zu erreichen: „Die Stadt ist ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität und setzt sich für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlungs- und Freiräume ein." Darunter fällt auch die Erarbeitung der städtischen Wohnraumstrategie, welche sich ebenfalls mit dem Thema gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften beschäftigen wird.

Abs. 2: Aus architektonischen Gründen dürfen Balkone im Sinne von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21 BauV und Ziff. 3.4 IVHB den Baubereich D bis maximal 1.50 m überschreiten, sofern diese Bauteile die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts pro Geschoss nicht überschreiten. Diese Vorschrift führt an der Südfassade zu einer partiellen Unterschreitung des Strassenabstandes.

Abs. 3: Die festgelegten Höhenkoten entsprechen folgenden Gesamthöhen (bei Anwendung einer Höhenkote von 382.50 m.ü.M. als massgebendes Terrain für den gewachsenen Geländeverlauf):

– Baubereich A	455.00 m.ü.M.	Gesamthöhe = 72.50 m
– Baubereich B	457.50 m.ü.M.	Gesamthöhe = 75.00 m
– Baubereich C	447.70 m.ü.M.	Gesamthöhe = 65.20 m
– Baubereich D	442.90 m.ü.M.	Gesamthöhe = 60.40 m

§ 13bis Baubereich Vorbauten, neu

Aus architektonischen Gründen dürfen Balkone im Sinne von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 21 BauV und Ziff. 3.4 IVHB den Baubereich D bis maximal 1.50 m überschreiten. Da diese Bauteile den zugehörigen Fassadenabschnitt pro Geschoss um die Hälfte und nicht wie in der IVHB vorgeschrieben einen Drittel überschreiten dürfen, wird ein separater Baubereich ausgeschieden. Diese Vorschrift führt zu einer partiellen Unterschreitung des Strassenabstandes.

§ 14 Baufeld 7, neu Baubereich Z

Das ehemalige Baufeld 7 entfällt. Neu wird im Baubereich Z ein zulässiger Gebäudekörper mit Wohn- und Gewerbenutzung in der maximalen horizontalen Ausdehnung und der Höhe festgelegt. Aufgrund der Beschattung dieses Baukörpers durch das südlich stehende Hochhaus im Baubereich C, wird eine Nutzung zu Wohnzwecken nur einschränkend möglich sein.

Abs. 1: Keine Bemerkung

Abs. 2: Die festgelegte Höhenkote von 410.20 m.ü.M. entspricht einer Gesamthöhe von maximal 27.70 m (gewachsenes Terrain = 382.50 m.ü.M.).

Abs. 3: Als mögliche Grün- und Freiflächen für ausserschulische Kinderbetreuung kann die Dachfläche, falls nötig genutzt werden, soweit sie die notwendigen Gestaltungsanforderungen erfüllt.

§ 15 Baufeld 8, neu Unterirdische Bauten

Das ehemalige Baufeld 8 entfällt. Infolge engerer Fassung der Baubereiche für die zulässigen oberirdischen Bauten wird neu die Zulässigkeit von unterirdischen Bauten mit einem Baubereich für unterirdische Bauten geregelt.

Abs. 1: Keine Bemerkung

Abs. 2: Neu wird die Abfallentsorgung in Unterflucontainern vorgeschrieben.

Abs. 3: Entfällt

§ 17 Hochbauten

Abs. 1: Die Erfüllung der besonders hohen Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung wird auf sämtliche Hochhäuser ausgedehnt.

Abs. 2bis, neu: 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, Burkhard Meyer Architekten BSA, Caruso St John Architects, Gmür Geschwentner Architekten AG, einem Landschaftsarchitekten, Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA, und einem rund 20 köpfigen Begleitgremium aus Sach und Fachpersonen, Vertreter der Stadt Aarau, Grundeigentümern sowie Fachspezialisten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Umweltthemen (vergleiche dazu Kapitel 3.2 Neues Richtprojekt Ostteil, Verfahren sowie 5.2 Beteiligte, Qualitätssicherungsverfahren). Im Jahr 2018 folgten im Rahmen der zweiten Phase zwei weitere Workshops mit dem gleichen Gremium zur Umsetzung der Vorgaben Architektur aus der ersten Phase.

Abs. 3: Die Mantelnutzung des Stadions (Einkaufszentrum) entfällt.

§ 17bis Kulturobjekte

Abs. 1 und 2, neu, redaktionelle Änderung: Gemäss (noch) rechtskräftigem § 30ter BNO sind die Gebäude Nr. 951 (Wohnhaus ohne An- und Nebenbauten), Gebäude Nr. 1690 („Westbau"), Nr. 1775 (Teil „Aeschbach-Halle") und Nr. 3556 (Teil „Testhaus") im Westteil des Gestaltungsplangebietes als Kulturobjekte geschützt. Mit der Aufhebung von § 30ter BNO durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung geht dieser Schutzstatus samt Definition des Schutzumfangs auf Ebene BNO verloren, weshalb die Vorschriften aus § 30ter BNO in § 17bis der Sondernutzungsvorschriften unverändert übernommen werden.

§ 18 Freiräume

Abs. 1, redaktionelle Änderung: An der Florastrasse entsteht ein neuer Grün- und Freiraum mit den gleichen Anforderungen wie an den bestehenden Park. Es wird deshalb die Mehrzahl verwendet.

Abs. 1bis: Sofern der Floragarten gemäss diesen Vorschriften erstellt wird, erfüllt er die Vorgaben zur Anrechnung als Spielplatz gemäss § 54 BauG, gestützt auf die stadträtliche Praxis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Die an den Floragarten angrenzende Florastrasse trägt sehr wenig Verkehr und gehört der Gemeinde. Sie ist bei der Gestaltung des Floragartens mit zu betrachten und allenfalls zusammen mit dem Freiraum aufzuwerten.
Um die Nutzergerechtigkeit zu erhöhen und eine spätere Aneigenbarkeit des Floragartens zu gewährleisten, wird angestrebt, die Bewohnerschaft der direkt an den Floragarten angrenzenden Quartiere im Sinne eines partizipativen Verfahrens für die Gestaltung mit einzubeziehen. Damit sind die Bewohner des südlich liegenden Quartiers gemeint, soweit bereits bekannt insbesondere aber auch die Bewohner der Bauten in den Baubereichen D und C.
Die Form des Einbezugs steht der Bauherrschaft frei. Im einfachsten Fall kann es sich um Informationsveranstaltungen handeln, mit Mitsprachemöglichkeiten bei der detaillierten Wahl der Möblierung des Freiraums (z.B. Art und Ort der Sitzbänke). Im Idealfall werden die Gestaltungsprinzipien (Raumbildung und Ökologie) vorgegeben, alles Weitere wird durch die umliegende Bewohnerschaft mitbestimmt. Dies kann die Nutzungsart der Teilflächen, die Ausgestaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen bis hin zur Sortenwahl sein.

Abs. 1ter: Der neue Grün- und Freiraum mit Sondernutzung hat zusammen mit den anderen Grün- und Freiräumen einen besonderen städtebaulichen Stellenwert. Er trägt zur ökologischen Aufwertung bei und dient den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Zu Zeiten des Stadionbetriebs, insbesondere bei Fussballspielen mit TV-Übertragung muss der Platz auch als Abstellplatz für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV-Übertragungswagen etc. dienen. Daneben darf er aber auch als Aussenraum eines Kindergartens oder der ausserschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen genutzt werden und erfüllt damit die Vorgaben zur Anrechnung als Spielplatz gemäss § 54 BauG, gestützt auf die stadträtliche Praxis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Abs. 2, redaktionelle Änderung: Mit Genehmigung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd vom 11. Mai 2011 hat der Regierungsrat die eine Änderung von § 18 Abs. 2 vorgenommen. Diese Änderung wird nachgetragen.

Abs. 3: Die im bisherigen Baufeld 6 vorgesehene Baumgruppe wird - leicht versetzt - erhalten und mit weiteren Baumgruppen ergänzt. Es wird neu unterschieden zwischen Baumgruppen im gewachsenen Terrain und solchen über unterirdischen Bauten, welche eine zusätzliche Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat benötigen. Ferner sollen ortstypische Laubbäume mit einem hohen Biodiversitätsindex verwendet werden. Solche Bäume sind zum Beispiel 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, oder allenfalls Quercus pubescens.

Abs. 4, redaktionelle Änderung: Es handelt sich um die Torfeldstrasse.

Abs. 5, neu: § 54 BauG schreibt vor, das bei Mehrfamilienhäusern kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten sind. Diese Pflicht gilt ohnehin, mit der Erstellung der Frei- und Grünräume mit entsprechenden Spielflächen wird ihr nachgekommen. Darüber hinausgehende Leistungen wie Betrieb und Unterhalt werden vertraglich geregelt. Für die Gestaltung ist im Minimum eine Fachperson des Naturama Aarau beizuziehen, im Idealfall auch die künftigen Nutzenden.

§ 18bis Umgebungsbereich

Infolge engerer Fassung der oberirdisch bebaubaren Felder (Baubereiche A-D, S und Z) wird es notwendig, die Umgebung hinsichtlich Nutzung und Gestaltung differenziert zu definieren. Es wird unterschieden zwischen dem engeren, dem Stadion und dessen Betrieb zugewandten besonders nutzbaren Umgebungsbereich Stadion mit «Stadion-Platz», «Torfeld-Platz» und «Torfeld-Hof» sowie einem allgemeinen, dem Zugang zu den Wohn- und Gewerbebauten dienenden Umgebungsbereich.

Abs. 1: Umschriebt den allgemeinen Umgebungsbereich mit den zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen.

Abs. 2 und 3: Umschreiben den Umgebungsbereich Stadion sowie die speziellen Bereiche «Stadion-Platz», «Torfeld-Platz» und «Torfeld-Hof» mit den zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sowie den Gestaltungsanforderungen.

§ 19 Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung

Abs. 1 und 2: Die bisher zur Basiserschliessung notwendigen Bauvorhaben zur perimeterexternen Erschliessung waren auf die Inbetriebnahme des Einkaufszentrums ausgerichtet. Die Verbindungsspange Buchs Nord und die WSB Haltestelle Torfeld sind seit Inkrafttreten des bisherigen Gestaltungsplanes erstellt worden, weshalb sich die Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung neu auf die Erstellung der Fussgänger- und Velopasserelle beschränken lässt.
Abs. 2 entfällt.

§ 20 Erschliessung am Rand des Perimeters

Abs. 2bis: Zur Anlieferung und für den Güterumschlag der Erdgeschossnutzungen am Torfeld Hof wird eine Zufahrt von der Industriestrasse benötigt. Die Zufahrt gilt ausschliesslich für Anlieferungsfahrzeuge im Rechtabfahrtsmanöver von der Industriestrasse in den Morgenstunden.

Abs. 4 und 5: Die Absätze werden ersatzlos gestrichen, da der Landerwerb auf Seite der Baufelder und Baubereiche bereits 2015 erfolgt ist.

§ 21 Perimeterinterne Erschliessung

Abs. 1: Als Ergänzung der bereits ausgeschiedenen Verbindungen für den Fussgänger und Veloverkehr wird östlich des Stadions eine weitere Nord-Süd Verbindung in Fortsetzung der Passarelle über die Gleisanlagen vorgesehen. Die genaue Führung und Breite wird im Bauprojekt festgelegt.

Abs. 5: Der neue Fuss- und Veloweg westlich des Stadions und beim Grün- und Freiraum mit Sondernutzung sowie die Hauptachse Fuss- und Veloweg östlich des Stadions verbleiben im privaten Eigentum. Das Enteignungsrecht gem. § 132 BauG bezüglich der öffentlichen Nutzung wird mittels Dienstbarkeit gelöst.

§ 22 Personenwagen

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Kapazitätsnachweis statt verkehrstechnisches Gutachten als Referenz für die Verkehrsaufkommensschätzung.

Abs 1bis, neu: Die Vorschrift entspricht der Vorgabe aus der nBNO. Die Reduktion auf 60% beim Wohnen besiert auf 100% des Pflichtangebots gemäss nBNO. Mit der Baueingabe der Parkierungsanlage ist von den Eigentümerinnen und Eigentümer ein Mobilitätskonzept gemäss § 67 nBNO einzureichen, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen optimiert werden kann.

Abs. 2: Infolge Wegfall des Einkaufszentrums werden die Bestimmungen zur Bewirtschaftung der Parkplätze dessen Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher obsolet. Statt dessen wird generell für Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher eine monetäre Bewirtschaftung ohne Karenzfrist vorgeschrieben, was zuvor explizit ausschliesslich für Kunden des EKZ galt. Subsidiär gelten die Bestimmungen gemäss §§ 66 und 67. So sind einerseits Parkierungsanlagen mit mehr als 50 öffentlich zugänglichen Parkfeldern für Motorfahrzeuge 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.

Abs. 4, redaktionelle Änderung: Infolge Wegfalls des Einkaufszentrums werden die Bestimmungen zur Bewirtschaftung und zum Betrieb der Parkplätze für das Einkaufszentrum ausgeklammert.

Abs. 5, entfällt, redaktionelle Änderung: Infolge Wegfalls des Einkaufszentrums werden die Bestimmungen zum Hauslieferdienst obsolet. Sie werden daher ersatzlos gestrichen.

Abs. 6: Im Rahmen der möglichen Minimierung der Parkplatzanzahl macht eine Doppelnutzung, - wo möglich - Sinn. Die bisherigen Einschränkungen werden deshalb gestrichen. Die permanent für die Nutzung des Fussball Clubs Aarau vorgesehenen Parkplätze werden auf 15 reduziert. Weitere maximal 85 zu Betriebszeiten notwendige Parkplätze können im Sinne einer Doppelnutzung mit den Besucherparkplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung kombiniert werden.

Abs. 7: Infolge engerer Fassung der Baubereiche müssen die notwendigen, ausschliesslich unterirdischen Parkplätze auch ausserhalb respektive in einem anderen Baubereich realisiert werden können. Temporäre Abstellflächen für Vorfahrt, Umschlag und Anlieferung sowie die Blaulichtorganisationen sind oberirdische Abstellflächen gestattet. Deren genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 23 Zweiräder

Abs. 2, neu: Im Ostteil des Gestaltungsplanes werden die grösseren oberirdischen fixen und temporären Veloabstellplätze gestützt auf das Freiraumkonzept als mögliche aber nicht abschliessend bezeichnete Standorte verortet.
Für die Bemessung und Gestaltung der Veloabstellplätze wird die SN 640 065 subsidiär angewendet. Der Abstellplatzbedarf für Motorräder beträgt gemäss Praxis und Erfahrung

rund 10 Prozent der Abstellpätze für Motorfahrzeuge.

§ 24 Grünflächen

Abs. 1: Die bisher offene Formulierung wird präzisiert. Es wird festgelegt, dass der ökologische Ausgleich für die einzelnen Baufelder respektive Baubereiche mit ihrer zugehörigem Landfläche geregelt werden muss.

Abs. 2: Die Begrünung von Flachdächern ist aufgrund der positiven Einwirkung auf verschiedene Umweltaspekte erwünscht und auch üblich. Nebst dem aus statischen Gründen dafür ausgeklammerten Stadiondach macht auch eine Dachbegrünung der Hochhäuser aus bautechnischer Sicht keinen Sinn. Als Hochhäuser gelten Bauten mit einer Gesamthöhe von 30 m und mehr.
Die Bestimmung zur Anrechenbarkeit der Dachflächen bezieht sich auf die für die Baufelder 2 und 4 festgelegte Grünflächenziffer.

§ 26 Energieversorgung und Bauweise

Abs. 2: Die Vorschriften hinsichtlich Umgang mit der Energie werden auf alle Neubauten und Umnutzungen, ausgenommen die Bauten im Perimeter mit Prüfung nach den Regeln der 2000-Watt-Areale (siehe § 26bis Abs. 1), angewendet.

§ 26bis 2000-Watt-Gesellschaft

Abs. 1, neu: Für die Überbauung der Baubereiche A-D, S und Z, wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft kompatibel ist, sofern dies mit der angestrebten Nutzung möglich ist. Die Energieeffizienz umfasst Entwicklung und Betrieb der Gebäude, sowie die durch das Areal induzierte Mobilität. Im Zusammenhang mit diesem Konzept sind der gesamte Primärenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität über den Lebenszyklus der Gebäude zu optimieren und zu bilanzieren. Ein Ausgleich zwischen den Bereichen ist möglich.

Bei der Umsetzung werden die folgenden Prioritäten gesetzt:
– Im Rahmen der Erstellung Optimierung und Nachweis der Grauen Energie
– Reduktion des Energiebedarfs durch guten winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz der Gebäudehülle und energieeffiziente Gebäudetechnik
– Nutzung der lokal verfügbaren erneuerbaren Energiequellen (insbes. Solarenergie).

Abs. 2, neu: Die Realisierung und Anrechnung einer zusammenhängenden PV-Anlage auf dem Stadiondach soll ermöglicht werden, da diese sowohl in Hinsicht auf gestalterische Aspekte, wie auch aus Effizienzüberlegungen einzelnen kleineren PV-Anlagen auf den individuellen Gebäuden des Areals überlegen ist.

§ 27 Lärmschutz

Abs. 2-5, neu: Diese Bestimmungen ergeben sich aus der Vorgabe des kantonalen Richtplans bezüglich Anforderungen im Bereich des Lärmschutzes (vgl. Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 26. Januar 2005). Die Umsetzung erfolgt durch folgende Konzeption:

a) Gesetzliche Grundlagen

Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind (Art. 31 Abs. 1 LSV). Die Beurteilung erfolgt dabei separat nach Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV), Eisenbahnlärm (Anhang 4 LSV) sowie Sportlärm. Da für Sportlärm in der Lärmschutzverordnung (LSV) Belastungsgrenzwerte fehlen, erfolgt die Beurteilung aufgrund der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). In Absprache mit dem Kanton werden für die innerhalb des Gestaltungsplanareals neu geplanten Gebäude die Immissionsrichtwerte zu Grunde gelegt.

Die integrale Lärmschutzplanung auf dem Gestaltungsplanareal Torfeld Süd berücksichtigt das Vorsorgeprinzip. Konkret heisst das, dass die Lärmbelastung durch Massnahmen an der Quelle (primär), auf dem Ausbreitungsweg (sekundär) oder an den Gebäuden möglichst tief gehalten werden soll. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte ist dabei als Minimalanforderung zu verstehen.
Gemäss Praxis im Kanton Aargau ist der Einbau einer kontrollierten Belüftung als Lärmschutzmassnahme bei Büro- und Gewerbenutzungen sowie bei Hotelnutzungen erlaubt, so dass diese Nutzungen unabhängig von der Höhe der Lärmbelastung realisiert werden können. Für Wohnnutzungen ist eine solche Massnahme allein nicht ausreichend, da zum Wohnen auch gut geschützte Aussenräume nötig sind.

b) Lärmbelastung

Relevant für die Beurteilung sind die Wohnnutzungen, welche gemäss SNV ausser im Baubereich S überall möglich sind. Gemäss UVB treten für Wohnnutzungen in folgenden Bereichen in der kritischen Periode (Nacht) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte auf:
– Eisenbahnlärm: Überschreitung in den Baubereichen A und B und vermutlich auch 3
– Strassenverkehrslärm: Überschreitung entlang der Buchserstrasse um rund 4 dB(A)
– Sportlärm: Überschreitung in den Baubereichen A, B, C und D

c) Massnahmenkonzept

c1) Massnahmen an der Quelle

– Eisenbahnlärm: Die Berechnungen basieren auf dem Emissionsplan des Bundesamtes für Verkehr (BAV). Dabei sind die Massnahmen am Rollmaterial bereits berücksichtigt. Sie wurden von den SBB bereits umgesetzt.
– Strassenverkehrslärm: Massnahmen an der Quelle (z.B. Reduktion der Verkehrsmengen oder der Geschwindigkeiten) können im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht getroffen werden. Solche Massnahmen müssten durch den Eigentümer der betreffenden Anlage angeordnet werden. Sie sind Gegenstand der Lärmsanierung, wie sie die Abteilung Tiefbau an Kantonsstrassen projektiert und realisiert. Die Reduktion der Innerortsgeschwindigkeit auf Kantonsstrassen entspricht nicht der kantonalen Praxis und die Verkehrsmenge lässt sich kaum reduzieren. Daher kann auf der Buchserstrasse nicht mit einer wesentlichen Lärmreduktion oder gar der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

gerechnet werden. Die Massnahmen sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.
– Sportlärm: Die Emissionen der verschiedenen Lärmquellen (Zuschauer, Spieler, Schiedsrichterpfiffe, Lautsprecherdurchsagen) können durch Massnahmen, die technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind, kaum beeinflusst werden.

c2) Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg

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

c3) Massnahmen bei den Gebäuden / Anordnung der Nutzungen

Hier werden folgende Massnahmen getroffen:
– Bei den Gebäuden entlang der Buchserstrasse werden die Grundrisse der Wohnungen so konzipiert, dass diese auch über die strassenabgewandten Fassaden gelüftet werden können (siehe Massnahme LÄ-11 im UVB).
– Beim Hochhaus an der Ecke Industrie- und Buchserstrasse (Baufeld 1), welches praktisch von drei Seiten durch Lärm belastet wird, ist eine Anordnung der lärmempfindlichen Räume an einer lärmabgewandten Fassade nicht möglich. Hier wurden nur Büros und Dienstleistungsnutzungen realisiert.
– Der Immissionsgrenzwert für Eisenbahnlärm wird an der Nordfassade in den Baubereichen A und B trotz der im Projekt enthaltenen Massnahmen (z.B. Lüftung über Loggien, optimierte Wohnungsgrundrisse) nicht überall eingehalten werden können. Eine weitere Optimierung ist nicht möglich, so dass im Rahmen der einzelnen Bauprojekte die notwendigen Ausnahmebewilligungen beantragt werden.

Bezüglich des Sportlärms können bei den Wohnbauten in den Baubereichen A-D und Z die massgebenden Immissionsrichtwerte der BAFU-Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» trotz der Optimierungen und den im Projekt enthaltenen Massnahmen nicht überall eingehalten werden. Eine weitere Optimierung ist nicht möglich ohne gleichzeitig andere relevanten Rahmenbedingungen zu verletzen. Die Bauprojekte werden deshalb auf entsprechende Ausnahmebewilligungen angewiesen sein. Die Lärmfachstelle des Kantons Aargau hat das Projekt eng begleitet und hat die notwendigen Ausnahmebewilligungen in Aussicht gestellt.

Abs. 2: Gemäss Vorschrift ist in der Baubewilligung für das Stadion dem Stadtrat die spätere zahlenmässige Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorbehalten.

Die Lärmemissionen solcher Anlässe sind nicht in den Berechnungen des Sportlärms enthalten, weil es sich dabei um eine andere Lärmart handelt, welche nicht nach den gleichen Belastungsgrenzwerten wie der Sportlärm beurteilt wird. Bezüglich Lärmbelastung relevant können z.B. folgende Anlässe sein:
– kulturelle Anlässe (z.B. Konzerte)
– Anlässe wie z.B. eine Auto-Ausstellung, grossflächige Produkte-Präsentationen, Generalversammlung eines grossen Unternehmens. Lärmrelevant im Zusammenhang mit solchen Anlässen sind primär die Lautsprecherdurchsagen.

Aufgrund der langen Auf- und Abbauzeiten finden solche Anlässe vorzugsweise in der Fussballfreien Zeit statt. Aufgrund von Erfahrungswerten bei vergleichbaren Stadien wird davon ausgegangen, dass maximal 3 bis 5 solche lärmintensiven, nichtsportlichen Anlässe pro Jahr stattfinden. Im baubewilligungsverfahren ist ein Betriebskonzept des Stadions einzureichen, welches das Mengengerüst für sportliche und nichtsportliche Anlässe fixiert.

§ 28 Aussenbeleuchtung

Abs. 2: Die Vorschrift wird auf sämtliche Beleuchtungsanlagen im Planungsgebiet ausgedehnt. Die genauen Anforderungen werden im Umweltverträglichkeitsbericht beschrieben.

§ 29 Sicherheit und Störfälle

Abs. 2: Im bestehenden Gestaltungsplan befanden sich keine Gebäude nördlich des Stadions. Die zu treffenden Sicherheitsmassnahmen waren deshalb auf das Stadion ausgerichtet. In der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans befinden sich Wohnhochhäuser in den Baubereichen A und B nördlich des Stadions und damit im unmittelbaren Einflussbereich der Gefahrguttransporte auf der SBB-Linie. Dadurch nimmt die Anzahl der bei einem möglichen Störfall betroffenen Personen gegenüber dem Istzustand zu. Die zu treffenden Sicherheitsmassnahmen müssen deshalb auch diese beiden Wohnhochhäuser umfassen.

Abs. 3, neu: Entspricht der Vorschrift aus dem ehemaligen Abs. 2

§ 31 Konkurrenzverfahren

Abs. 1: Das Baufeld 6 entfällt. Sämtliche Zonen mit Pflichtgestaltungsplan gemäss Nutzungsordnung insbesondere mit Hochhäusern verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Im Westbereich sind bei einer Neuplanung der Baufelder 1 und 3 (Realisierung möglicher Hochhäuser) Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die neuen Baubereiche wurde die städtebauliche Qualität bereits mit dem qualitätssichernden Verfahren gesichert.

§ 32 Fachgutachten, Beurteilung

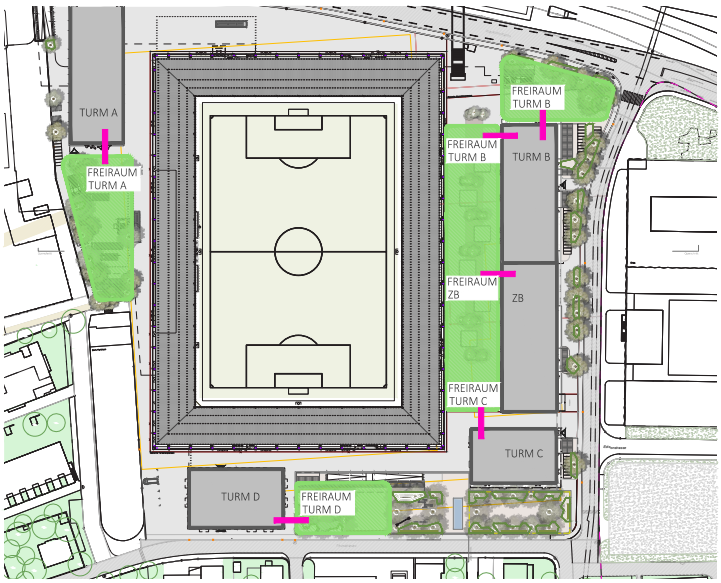
Abs. 1, redaktionelle Änderung: Der bisherige § 30ter Abs. 6 wird in der neuen BNO nicht mehr aufgeführt.

Abs. 1bis, neu: Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie der Einordnung und Wirkung der Bauten auf die Umgebung wird vorgeschrieben, dass

für die Bauten in den Baubereichen A-D, S und Z eine Prüfung durch ein Fachgremium, vorzugsweise bestehend aus den selben Fachleuten wie im Qualitätssichernden Verfahren, erfolgt.

§ 33 Umgebungsplanung

Abs. 1, bestehend: Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete Umgebung zu realisieren. Die Umgebungsbereiche werden wie folgt zugeordnet:



Situation mit Zuordnung der Umgebungsbereiche und Freiräume zu den Hochbauten
Quelle: Nipkov Landschaftsarchitekten

§ 34 Erschliessungsplanung

Abs. 2, redaktionelle Änderung: Der Verweis bezieht sich neu auf § 22 Abs. 4 lit b.

§ 35 Öffentlicher Vertrag

Redaktionelle Änderung: Der Planungsausgleich gemäss § 30ter Abs. 12 BNO ist bereits in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden. Ferner wird die Bestimmung gemäss § 30ter Abs. 12 BNO in der neuen BNO nicht mehr aufgeführt. Die Bestimmung wird deshalb ersatzlos gestrichen.

§ 35bis Aufhebung im Änderungsperimeter Ostbereich, neu

Es wird die Aufhebung der Festlegungen im Ostteil des Gestaltungsplanes geregelt.

§ 36 Andere Sondernutzungspläne

Abs. 1, redaktionelle Änderung: Der Gestaltungs- und Überbauungsplan «Sprecher und Schuh» ist nicht mehr rechtsgültig. Die Bestimmung wir ersatzlos gestrichen.

5 Organisation und Beteiligte

5.1 Projektorganisation

Die Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd wurde mit der folgenden Projektorganisation gesteuert und entwickelt:

Projektorganisation Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

5.2 Beteiligte

Am Projekt, respektive der Grundlagenerarbeitung waren die folgenden Firmen respektive Personen beteiligt:

Grundeigentümerin

HRS Real Estate AG, vertreten durch:
Michael Breitenmoser, Leiter Immobilienentwicklung
Ariel Arthur Dunkel
Kai Machold

Qualitätssicherungsverfahren

Teilnehmer:
Burkard Meyer Architekten BSA, Projektverfasser erstes Stadionprojekt
Gmür Geschwentner Architekten AG, Projektverfasser Machbarkeitsstudie

Caruso St John Architects
Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA

Beurteilungsgremium:
Urs Affolter, Gemeindeammann Gemeinde Buchs,Sachexperte
Michael Breitenmoser, Leiter Immobilienentwicklung HRS Real Estate AG, Sachexperte
Marco Feusi MRICS, Partner/CEO Wüest Partner AG Fachexperte Wirtschaftlichkeit,

Andreas Galli, Galli Rudolf Architekten AG Fachexperte Städtebau und Architektur
Jan Hlavica, Stadtbaumeister, Fachexperte Städtebau und Architektur
Christian Kern, Geschäftsführer Stadion Aarau AG, Fachexperte Fussballstadion
Matthias Krebs, Krebs und Herde Landschaftsarch., Fachexperte Landschaftsarchitektur
Martin Kull, Inhaber/CEO HRS Real Estate AG, Sachexperte
Meinrad Morger, Morger Partner Architekten AG, Fachexperte Städtebau und Architektur
Dr. Lukas Pfisterer, damals Stadtrat, Vorsteher Resort Hochbau und Planung, Sachexperte
Kurt Schneider, damals Leiter Stadtentwicklung Aarau, Sachexperte
Yves Diacon, Leiter immobilienentwicklung HRS Real Estate AG, Sachexperte Ersatz

Begleitgruppe:
Denis N. Kopitsis, CEO Kopitsis Bauphysik, Fachexperte Lärm
Thomas Leutenegger, EBP Schweiz AG, Fachexperte Umwelt
Christoph Lippuner, EBP Schweiz AG, Fachexperte Verkehr
Christiane Lorenz, EBP Schweiz AG, Fachexpertin Störfall
Daniel Rietmann, Rietmann Raum- & Projektentwicklung, Fachexperte Raumplanung
Ronny Teuber, HRS Real Estate AG, Sachexperte
Andrea Claudio Thöny, Wüest Partner AG, Fachexperte Markt/Wirtschaftlichkeit
Brigit Wehrli-Schindler, Konzepte & Projekte, Fachexpertin Stadtsoziologie
Stephan Diethelm, Amstein + Walthert AG, Fachexperte Brandschutz

Benachbarte Grundeigentümer:
Barbara S. Herrgott, Projektentwicklung Mobimo AG Vertreterin Mobimo AG
Markus Achermann, Projektentwicklung Mobimo AG Vertreter Mobimo AG,

Stadt Aarau, Verwaltung

Jan Hlavica, Stadtbaumeister Aarau
Lea Scheidegger
Nik. Brändli, lic. iur. RA, Beratung Sondernutzungsvorschriften

Gestaltungsplan

Daniel Rietmann, Rietmann Raum- und Projektentwicklung

Umweltverträglichkeitsbericht

Thomas Leutenegger, EBP Schweiz AG
Christoph Lippuner, EBP Schweiz AG
Christine Steinlin, EBP Schweiz AG
Laurence Duc, EBP Schweiz AG

© Rietmann Raum- & Projektentwicklung | St. Gallen

6 Planungsablauf

6.1 Termine

Projektstart	April 2017
Qualitätssicherungsverfahren	Mai - Dezember 2017
Erarbeitung Änderung Gestaltungsplan	Februar - Juni 2018
Freigabe durch Stadtrat für Information und Mitwirkung	9. Juli 2018
Freigabe durch Stadtrat für Vorprüfung	11. Februar 2019
Kantonale Vorprüfung	10. Mai 2019
Freigabe durch Stadtrat für öffentliche Auflage	27. Mai 2019
öffentliche Auflage	3. Juni - 2. Juli 2019

6.2 Information und Mitwirkung

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 Unterlagen zur Änderung des Gestaltungsplanes Torfeld Süd heruntergeladen geladen werden. Alle Dokumente waren während dieses Zeitraums auch direkt beim Stadtbüro einsehbar.

Innert Frist haben sich 16 Antragsteller/-innen brieflich an die Stadt gewandt 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. Eine detaillierte Beantwortung der Eingaben befindet sich im Mitwirkungsbericht vom 20. Mai 2019.

6.3 Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau hat die bereinigte Eingabe der Stadt Aarau vom 6. Mai 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht mit Datum vom 10. Mai 2019 umfasst eine koordinierende Beurteilung der Vorlage auf die Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Das Ergebnis zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

6.4 Erlass und Einwendungsverfahren

...

6.5 Beschluss Einwohnerrat und Fakultatives Referendum

6.5 Beschluss Einwohnerrat und Fakultatives Referendum

...

6.6 Rekursverfahren und Genehmigung

...