



Aarau, 27. Mai 2019
GV 2018 – 2021 / 95

Botschaft an den Einwohnerrat

Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Im Jahr 2007 haben die Aarauer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Realisierung eines Super League Stadions mit max. 10'000 Besuchern mit einer Kostenbeteiligung der Stadt von 17 Millionen Franken zugestimmt. Das Realisierungsmodell basierte auf einer Querfinanzierung durch ein Einkaufszentrum. Dieses Modell funktioniert infolge der langen Rechtsmittelverfahren und aktuellen Marktlage gemäss den Aussagen und Berechnungen der Projektentwicklerin heute nicht mehr. Der Detailhandel ist von einem massiven Umsatzrückgang betroffen, die Ausgangslage hat sich bezüglich der Querfinanzierung daher deutlich verändert.

Aufgrund dieser neuen Situation wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens geprüft, ob sich die Konzeptidee des parallel in Entwicklung befindlichen Hardturmareals in Zürich im Torfeld Süd ebenfalls umsetzen lässt: Konkret heisst dies eine Querfinanzierung der fehlenden Mittel für das Fussballstadion via Wohnnutzfläche.

Das vorliegende Projekt ist das Resultat eines intensiven Prozesses, der unter dem Aspekt der städtebaulichen und gesellschaftlichen Entwicklung erfolgte. Die Überprüfung im Workshopverfahren hat aufgezeigt, dass die Nutzungsänderung im Torfeld Süd insgesamt positive Auswirkungen auf die gesamte Stadtentwicklung von Aarau hat. Die neue Nutzung führt zu weniger Fahrten und beeinträchtigt die Einkaufsnutzung in der Innenstadt nicht. Ausserdem wird durch die neue Wohnnutzung ein zusätzliches spezielles Angebot von Wohnraum zur Verfügung gestellt. Durch die Wohnnutzung und die dadurch angestrebte soziale Durchmischung im Areal, wird aus dem Transformationsgebiet Torfeld Süd ein neues Stadtquartier von Aarau geschaffen. Aus diesen Gründen und im Gesamtkontext der Aarauer Stadtentwicklung wurde die Suche nach Lösungen von der Stadt unterstützt.

Die beantragte Konzeptänderung bedingt eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung, des Gestaltungsplanes (inkl. UVP) und eine erneute Baubewilligung.



2. Inhalte der Teiländerung

2.1. Veränderung mit der Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017

Im Wesentlichen beinhaltet die angestrebte Teiländerung eine höhere Ausnutzung der Liegenschaften und eine deutliche Erhöhung des Wohnflächenanteiles in diesem Gebiet. So ist es nach Rechtskraft der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (§ 43 und Anhang 2) im Ostteil des Gebietes möglich anstatt 65'560m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) neu 88'500m² aGF (+35 %) zu realisieren. Im Perimeter des gesamten Gestaltungsplanes Torfeld Süd bedeutet dies ein Flächenzuwachs von 16 %. Eine Verdichtung ist an diesem Standort aufgrund der hohen Standortgunst nachvollziehbar und erwünscht. Dies zeigt auch ein Vergleich mit der Nutzungsdichte in gleicher Lagequalität im Gebiet Torfeld Nord.

Die Wohnfläche nimmt insgesamt von ursprünglich 43'120m² aGF (30 % der gesamten rechtskräftigen aGF) auf 106'745 m² aGF (63 % der gesamten neuen aGF) zu, sofern der rechtliche Spielraum in dieser Hinsicht vollständig ausgenutzt wurde. Diese Veränderung ist vor allem wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschuldet, da diese Fläche der Querfinanzierung des Stadions dient. Die Machbarkeit dieses Wohnanteils an diesem Ort ist an Voraussetzungen gebunden, welche im Rahmen der Projektentwicklung besonders beachtet werden müssen (Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit, Lärmschutz, Freiraumangebot, Vielfalt im Wohnraumangebot, Infrastruktur wie z. B. Einkauf). Die Qualitätsanforderungen sind in den Zielen von Anhang 2 BNO festgehalten und müssen im Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Die neu angestrebte Reservefläche für Wohnflächen bezogen auf das gesamte Stadtgebiet bleibt innerhalb der Zielvorstellung des Raumentwicklungs-Leitbildes (REL).

Eine spezielle Herausforderung ist die Ermittlung des Bedarfs an Räume für die Öffentlichkeit. Der Bedarf an Schulraum und an Räume für die Tagesstrukturen wurde im Rahmen der Planung von Wüest & Partner ermittelt. Tendenziell wohnen in einem Hochhaus eher wenige Familien. Dies zeigt sich auch im Raumprogramm für das Workshopverfahren, dieses sieht eher kleinere Wohnungseinheiten vor. Die Erkenntnisse sind in die Formulierungen der Vorschriften im Gestaltungsplan eingeflossen (Sicherstellung der notwendigen Flächen für den Kindergarten und für die Tagesstrukturen). Es hat sich gezeigt, dass die Realisierung der Schulräume für die Unterstufe auf dem Areal ist nicht zweckmässig ist (u.a. Bedarf an Aussenräumen) und muss ausserhalb des Torfeld Süd-Areals sichergestellt werden. Es ist möglich, auch die weiteren erforderlichen Flächen für die Öffentlichkeit auf dem Areal selber zu realisieren. Die Vorschriften in der Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd reagieren darauf (Nutzungsmix, Einkaufsflächen, Nutzungsregelung für das Erdgeschoss). Ein allfälliger Infrastrukturbedarf der Stadt ist aber noch nicht im Investitionsprogramm abgebildet, dies ist in dieser Phase noch nicht möglich, und erfolgt später. Als zusätzliche positive Aspekte aus den rechtlichen Vorgaben resultieren für das Gemeinwohl auch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs infolge des Wegfalls des Einkaufszentrums und die Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.



2.2. Stadion und Mantelnutzung

Das Stadion ist aus wirtschaftlichen Gründen von der Mantelnutzung abhängig und aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben die Mantelnutzung vom Stadion. Eine Mantelnutzung mit Wohnen ist an diesem Standort nur möglich, da das Stadion von grossem öffentlichem Interesse ist und deren Finanzierung die angestrebte Wohnnutzung erfordert. Dies hält auch die Abteilung Raumentwicklung im Vorprüfungsbericht fest, handelt es sich beim Torfeld Süd doch um einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. In solchen Gebieten sollte in der Regel die Arbeitsnutzung überwiegen. Auch der im Vorprüfungsbericht aufgezeigte Spielraum in Bezug auf die Lärmbeurteilung wird mit dem hohen öffentlichen Interesse am Stadion begründet. Aus diesem Grund ist in der Teiländerung der BNO eindeutig festgehalten, dass die neu angestrebte Geschossfläche und insbesondere die Wohnnutzung nur unter der Bedingung möglich sind, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird.

3. Workshopverfahren und regionale Abstimmung

Zur Überprüfung, ob das wirtschaftlich begründete Bauvolumen vor Ort überhaupt möglich ist, wurde auf Kosten der Grundeigentümerin HRS ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen von 4 Workshops wurde zwischen Juni 2017 und Dezember 2017 überprüft, ob die Rahmenbedingungen (Städtebau, Freiraum, Nutzungsmix, Lärm, Verkehr, Beschattung, Störfall) an diesem Standort das erforderliche Bauvolumen für die Querfinanzierung des Stadions zulassen (Programm, Aktenbeilage 3). Ein interdisziplinäres Begleitgremium (Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Soziologie, Wirtschaftlichkeit, Verkehr, Lärm, Störfall, Brandschutz), in welchem auch die Stadt, die Stadion AG und die Nachbargemeinde Buchs vertreten war, beurteilte dies positiv und machbar. Das aus diesem Prozess resultierende Richtprojekt (Aktenbeilage 4) bildet die Grundlage für die Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd und den folgenden Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Gemeinde Buchs war in der Person von Gemeindeammann Urs Affolter im Beurteilungsgremium beim Workshopverfahren beteiligt. Zudem hat sich die Gemeinde im Rahmen der Mitwirkung wie auch der öffentlichen positiv zum Vorhaben geäußert. Die Qualitätssicherung wurde noch als unklar bezeichnet. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Gemeinde Buchs seien mittels den vorgesehenen Massnahmen zu minimieren.

Die Stellungnahme des Planungsverbands aarau regio vom 31. August 2017 unterstützt das Vorhaben. Im regionalen Hochhauskonzept ist das Torfeld Süd als potentielles Gebiet für Hochhäuser enthalten.



4. Planungsrechtliches Vorgehen

4.1. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Am 24. April 2017 hat der Stadtrat das Dossier Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017 zur öffentlichen Mitwirkung und zur Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen verabschiedet. Anschliessend wurden Grundeigentümer/-innen von Liegenschaften im Umfeld des Stadions und an einer weiteren Veranstaltung die Öffentlichkeit informiert. Während der Mitwirkung gingen von 14 Antragstellern ca.73 Anträge ein.

Die abschliessende Vorprüfung der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau liegt mit Datum 11. Januar 2018 vor. Es bestehen keine Vorbehalte und es wird festgehalten, dass die Bestimmungen der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung rechtmässig sind.

4.2. Öffentliche Auflage und Einwendungen

Am 3. April 2018 hiess der Stadtrat das Dossier "Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017", bestehend aus Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Synopse BNO, Planungsbericht, Mitwirkungsbericht und Vorprüfungsbericht zuhanden der öffentlichen Auflage gut.

Die öffentliche Auflage fand vom 27. April bis zum 28. Mai 2018 statt. Während der Auflagefrist gingen beim Stadtrat 7 Einzeleinwendungen, 2 Sammeleinwendungen und eine nicht als Einwendung titulierte Eingabe der des Gemeinderates Buchs ein. Die Einwendenden verlangten oftmals Unterlagen, welche in dem nachgelagerten Verfahren (Gestaltungplanverfahren und Baubewilligungsverfahren) erarbeitet und beigebracht werden müssen. Die Einwendungen hatten keine Änderungen im Dossiert zur Folge.

Gemäss § 24 Abs. 2 BauG entscheidet der Stadtrat, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Eine Verhandlung ist nicht obligatorisch, aber angezeigt, wenn ein offenkundiges Missverständnis vorliegt, wenn Einwände bereinigt und Rechtsmittelverfahren vermieden werden können oder eine Verhandlung in den Einwendungen ausdrücklich gefordert wird. Die Einwendungsverhandlungen fanden im August/September 2018 statt

Die Anträge und Begründungen der Einwendenden sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Stadtrates sind aus den einzelnen Einwendungsentscheiden ersichtlich.

5. Querbezug zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Teiländerung Nutzungsplanung Stadion 2017 kann erst mit oder nach der Gesamtrevision Nutzungsplanung rechtskräftig werden. Die Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung lagen im November/Dezember 2017 im Rahmen einer 2. öffentlichen Auflage auf. Der Einwohnerrat hat der Gesamtrevision Nutzungsplanung am 27. August 2018 beschlossen. Zurzeit sind noch drei vom Verwaltungsgericht abgewiesenen Stimmrechtsbeschwerden hängig (Beschwerde betreffend Beschluss des Einwohnerrats vom 27. August 2018,



betreffend Referendum BNO-Revision und betreffend Publikation des Nichtzustandekommens eines Referendums). Die Zusammenführung der Teilrevision Nutzungsplanung Stadion 2017 und der Gesamtrevision erfolgt im Nachgang zu deren Rechtskraft. Die Genehmigung der Teiländerung ist von der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abhängig.

6. Weiteres Vorgehen

6.1. Anpassung Gestaltungsplan

Damit die künftige Nutzung auf dem Areal Torfeld Süd realisiert werden kann, muss in einem weiteren Schritt der heute rechtsgültige Gestaltungsplan Torfeld Süd angepasst werden. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung liegt nun das bereinigte Dossier, in welchem die Begehren aus der abschliessenden Vorprüfung wie auch viele Anliegen aus den Mitwirkungseingaben eingeflossen sind, zur öffentlichen Auflage vor.

Der Stadtrat hat am 27. Mai 2019 das Dossier "Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd" zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Damit soll aufgezeigt werden, wie die Teiländerung der Nutzungsplanung im Gestaltungsplan Torfeld Süd verbindlich umgesetzt wird.

6.2. Volksabstimmung

Gemäss §25 Abs. 1 BauG erlässt das zuständige Organ (Einwohnerrat) die allgemeinen Nutzungspläne. Alle Entscheide des Einwohnerrats unterstehen gemäss §5 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Der Stadtrat kann jedoch beim Einwohnerrat beantragen die Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen. Da sich die Bedingungen (Änderung der Quersubventionierung durch Hochhäuser) im Torfeld Süd wesentlich verändert haben und das Gebiet unter grossem öffentlichen Interesse stehe, ist es zweckmässig die Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat heisst die Teiländerung von § 43 (Verkaufsnutzungen) und Anhang 2 (Torfeld Süd) der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. August 2018 gut.
2. Der Einwohnerrat unterstellt den Beschluss gemäss Beschlussziffer 1 dem Referendum.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber



Anhang:

- 1 Dossier Teiländerung Nutzungsplanung Torfeld Süd, Stadion 2017
(a. BNO-Änderung, b. Synopse, c. Planungsbericht)

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 11. Januar 2018
- Stellungnahme aarau regio, 31. August 2017
- Mitwirkungsbericht vom 15. Januar 2018
- Ordner mit Beschwerden und Einwendungsentscheiden, Stand 20. Mai 2019