



Stadtrat Aarau  
Rathausgasse 1  
5000 Aarau

Aarau, 01.10.2018

## Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

Stellungnahme der SP der Stadt Aarau

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Frauen Stadträtinnen und Herren Stadträte  
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung zur Stellungnahme zur „Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd“. Gerne erläutern wir nachfolgend unsere Haltung zum Projekt.

Die SP Aarau anerkennt die, im vorgelegten und angepassten Gestaltungsplan Torfeld Süd eingebrachten, Verbesserungen in den Punkten durchmischtes Wohnen, Nachhaltigkeit, Infrastruktur sowie Verkehr und nimmt die teilweise oder gänzliche Berücksichtigung der Eingaben der letzten Mitwirkung zur «Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Stadion 2017» vom Juli 2017 zur Kenntnis.

Aus Sicht der SP ist die Entwicklung im Torfeld Süd im Grundsatz kritisch, weil aus einer kurzfristigen Investoren- und Immobilienlogik heraus und aufgrund der schwierigen Koppelung von Interessen und räumlichen Bedingungen eine langfristig wirkende, riskante Stadt- und Freiraumentwicklung betrieben wird. Dies zeigt sich exemplarisch bei den Wohnhochhäusern, welche durch Lärmschutz, Zweistundenschatten, Störfall und Flächennot absehbar nicht die heute zeitgemässen Wohnqualitäten aufweisen und auf Grund ihrer Massigkeit weder attraktiv sind noch in das Stadtbild von Aarau passen. Deutlich zeigt sich die riskante Entwicklung auch durch die absehbar geringe Nutzungsintensität, welche die Fussballnutzung mit sich bringt. In Anbetracht des Leerwohnungsbestands und der erheblichen städtebaulichen und freiräumlichen Hypothesen muss der Stadtrat die Entwicklungsrisiken für die Öffentlichkeit (insbesondere für das Quartier) durch griffige Massnahmen reduzieren und die Attraktivität des Areals noch weiter erhöhen. Zentral ist auch die Schaffung von Transparenz in Bezug auf den Mehrwertausgleich.

Die SP erwartet, dass die Grundeigentümer sich an der Realisierung der Infrastruktur finanziell und materiell beteiligen und betroffene Interessensgruppen bei der Planung ebendieser Infrastrukturen miteinbezogen werden, um eine möglichst hohe stadträumliche Qualität, Urbanität und Funktionalität zu sichern.

### Genossenschaftliches Wohnen

Aufgrund der Grösse der Wohntürme und der hohen Anzahl Wohnungen halten wir aber nach wie vor einen Mindestgenossenschaftsanteil von 30% als erforderlich, um langfristig eine gute soziale Durchmischung und Diversität zu erreichen. Es gilt zu bedenken, dass die nach

Marktprinzipien organisierte Vermietung von Wohnraum nicht die stabile Quartiersozietät und -diversität vor Augen hat, sondern vornehmlich die Vermietung der Flächen. Wohnbaugenossenschaften stellen – insbesondere auch auf längere Sicht – nachweislich einen wichtigen Baustein einer stabilen Quartierentwicklung dar und ermöglichen bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Ebenfalls dürfen die geplanten Genossenschaftswohnungen nicht mit unnötigen Klauseln verunmöglicht werden.

### **Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Entlastung der Zufahrtsstrassen im Quartier und den Anrainergemeinden und zur Erreichung der 2000-Watt Ziele muss das motorisierte Verkehrsaufkommen geringgehalten und der Langsamverkehr gefördert werden. Dazu beitragen sollen bedarfsgerechte Velounterstände mit Platz für Anhänger, eine stärker verminderte Anzahl Parkplätze und lenkungswirksame Parkgebühren.

### **Freiräume**

Es ist festzuhalten, dass die Freiräume zu knapp bemessen sind, und diese Tatsache auch nicht mit entgegen gerichteter Kommunikation verbessert werden kann. Vielmehr sollte aus diesen Flächen die bestmögliche Wohnumgebung gestaltet werden, u.a. mit der Bepflanzung mit Bäumen und guter Raumgestaltung mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielplätzen. Ein Abtausch von Grünfläche mit Solaranlagen auf den Dächern darf nicht erlaubt werden.

### **Infrastruktur**

Wir sind erfreut über die Ausscheidung von Räumen für Kindergärten, ausserschulische Kinderbetreuung und schulergänzende Tagesstrukturen, Spielplätzen und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die nötigen Flächen für temporäre Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb, nicht im Umfeld der Kindergärten und Kitas befinden sollen. Ausserdem sollen die Kitas auch über eigene Küchenräume und genügend bedeckten Platz für Velos, Anhänger und Kinderwagen verfügen.

### **Mut zu kreativen Lösungen**

Da dieses neue Quartier insgesamt auf engem Raum gebaut wird, fordern wir den Stadtrat auf sich mit Mehrfachnutzungen der Infrastruktur zu befassen: Es ist der richtige Zeitpunkt um über kreative Lösungen, wie zum Beispiel über ein Generationenhaus, nachzudenken. Das Gemeinschaftszentrum könnte am Mittag Platz bieten für einen gemeinsamen Mittagstisch für eine allfällige Tagesschule oder Kitas. Spielplätze sollen, ausserhalb der Nutzungszeiten von Kindergarten und Kitas, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, wie es bereits in anderen Quartieren der Fall ist.

Nachfolgend finden Sie unsere Anträge inklusive Begründungen.  
Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

**SP der Stadt Aarau**

Laszlo Etesi, Co-Präsident SP Aarau

Leona Klopfenstein, Co-Präsidentin SP Aarau

**1. Mit dieser Teilrevision sollen nicht zusätzliche Hochhäuser in anderen Baufeldern ermöglicht werden.**

§10 Abs.3 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Falls im Baufeld 3 neue Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 50m geplant werden, kann eine neue Teilrevision, gestützt auf ein konkretes Projekt, vorgelegt werden.

**2. Genossenschaftlicher Wohnbau soll integraler Bestandteil dieses Projektes sein.**

Änderung §13 Abs. 1ter: In diesem Artikel ist der Einschub «wenn möglich» zu streichen. Der Satz «Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass drei gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.» ist ersatzlos zu streichen.

Änderung §13 Abs. 1ter: Es sollen mindestens 30% der Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger realisiert werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger müssen sich nicht an der Querfinanzierung des Stadions beteiligen.

Begründung:

a) Der Einschub «wenn möglich» würde es erlauben alle Forderungen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau ganz einfach in Frage zu stellen.

b) Es gibt keine Gründe gemeinnützige Wohnbauträger aus anderen Kantonen nicht zuzulassen, insbesondere in Anbetracht des zu bauenden Volumens in Relation zur Grösse, welche die Aargauer Genossenschaften aufweisen. Es gilt auch zu bedenken, dass zahlreiche Genossenschaften schweizweit tätig sind. In Aarau hat z. B. an der Grabenstrasse 15-19 / Pilatusstrasse 6-8 z.B. die im Kanton Bern ansässige Genossenschaft Graphis eine Siedlung erstellt.

c) Die Bestimmung, dass gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine Zusammenarbeit ablehnen, kann sehr einfach erreicht werden und stellt diesen, für die Akzeptanz des Projektes entscheidenden, Punkt infrage.

d) Mit einem 30%igen Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger kann die Vorgabe in §13 Abs. 1bis, eine angemessene und gute soziale Durchmischung zu schaffen, besser erreicht werden. Wohnbaugenossenschaften erstellen nachweislich guten, zweckdienlichen und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

**3. Die Hochhäuser müssen hohen architektonischen und ästhetischen Ansprüchen genügen**

§13 Abs. 3 Der Satz «Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5m überschreiten» ist ersatzlos zu streichen.

Es ist ein §13 Abs. 4 zu schaffen, welcher verlangt, dass Hochhäuser hohen gestalterischen Anforderungen genügen müssen.

Begründung:

Aufbauten bis zu 2.5m widersprechen dem in §17 Abs.1 erwähnten Ziel: «Die zulässigen Hochhäuser haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen.» Deswegen ist darauf zu verzichten.

**4. Publikumsorientierung der Erdgeschossnutzungen von Stadion und Hochhäusern**

§7 Abs. 7. Der Grundeigentümer legt ein Konzept vor, wie er eine durchmischte, diverse und publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse im Ostteil erreichen will. Das Konzept ist integraler Bestandteil der Baubewilligung.

Begründung:

Die Fussballnutzung findet nur zu wenigen Tagen im Jahr statt. Dadurch vermag diese Nutzung keine Urbanität zu erzeugen. Es gilt aber sicherzustellen, dass das Quartier eine attraktive Erdgeschossnutzung erhält.

**5. Das Parkplatzangebot ist auf 40% zu beschränken.**

Änderung §22, Abs. 1ter: Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2, B3 und B4 ist das Parkplatzangebot auf 40 %, der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl, zu reduzieren.

Begründung:

Das Torfeld Süd ist äusserst gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und in Bahnhofsnähe. Es soll das urbane autofreie Wohnen gefördert werden. Dies auch im Hinblick auf die Erreichung der 2000-Watt Ziele.

**6. Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sowie Personal sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften.**

Änderung §22 Abs. 2: Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.

Änderung §22 Abs. 3: Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

Begründung:

Das Torfeld Süd ist äusserst gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und in Bahnhofsnähe. Die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind bereits heute ausgenutzt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen soll über lenkungswirksame Gebühren vermindert werden, um die Verkehrsinfrastruktur zu entlasten. Dies auch im Hinblick auf die Erreichung der 2000-Watt Ziele.

**7. An Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung der Veloabstellplätze sind erhöhte Anforderungen zu stellen.**

Änderung §23: In der Nähe der Eingänge von Bauten sind Veloabstellplätze nach dem höchsten Standard bezüglich Lage, Erschliessung, Gestaltung und Ausrüstung gemäss Empfehlungen der SN 640 065 und dem darin erwähnten Handbuch Veloparkierung zu erstellen.

Begründung:

Im urbanen Raum ist das Velo ein zunehmend populäres, effizientes und umweltverträgliches Transportmittel (siehe Nachfrage nach guten Abstellplätzen beim Bahnhof). Gut platzierte und nach hohem Standard gebaute Veloabstellplätze (inkl. Platz für Kinder- und Einkaufsanhänger) entsprechen dem aktuellen Bedürfnis.

**8. Im Umgebungsbereich des Stadions und der Wohntürme sollen 100 grosskronige Bäume gepflanzt werden.**

Ergänzung §18bis, Abs. 3 (neu): In den Umgebungsbereichen der Baufelder A, B und C ist pro 150 m<sup>2</sup> Aussenraum mindestens je ein grosskroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Begründung:

Grosskronige Laubbäume laden zum Verweilen ein, geben Vögeln eine Heimat und erlauben eine gute Beschattung von Aussenräumen und Spielplätzen. Zudem wirken sie der Stadterwärmung im Sommer entgegen und sorgen für ein gutes Stadtklima.

**9. Grünflächen sollen nicht zusätzlich verkleinert werden.**

§24 Abs.3: Der Zusatz „Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.“ ist ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Die Installation von Solaranlagen halten wir für eine sinnvolle Massnahme. Sie ist zwar energetisch sinnvoll, verbessert jedoch das Umgebungsklima im Quartier nicht – es werden keine neuen Freiräume geschaffen. Deshalb sollen die sowieso schon knappen Grünflächen im Quartier nicht noch zusätzlich auf diese Weise reduziert werden.

**10. Transparenz bezüglich Mehrwertausgleich**

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die Hochhäuser und das Stadion muss der Grundeigentümer seinen Beitrag für den Ausgleich der Mehrwerte über die gesamte Entwicklungseinheit ausweisen. Die Mehrwertausgleiche sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Begründung:

Der Gesetzgeber muss einen Überblick über den vereinbarten Mehrwertausgleich haben, um sorgfältige, politische Einschätzungen vornehmen zu können.