



Einwohnerrat Zofingen

Postulat vom 21. November, 2022 betreffend

Qualitäts- und Verfahrensanforderungen an Gestaltungspläne

1. Antrag

Der Stadtrat wird eingeladen, die Qualitäts- und Verfahrensanforderungen bei Gestaltungsplänen gemäss §4b der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festzulegen, festzuhalten und zu veröffentlichen.

2. Begründung

Die neue BNO ist nun schon einige Zeit in Kraft und es konnten erste Erfahrungen mit Gestaltungsplänen gesammelt werden. Mit dem geforderten Instrument soll in erster Linie Transparenz und eine Präzisierung der Qualitätsanforderungen zu BNO und übergeordnetem Recht geschaffen werden. Das Dokument soll Stadt, Planenden und Investoren als Arbeitsinstrument dienen. Betroffene Anwohnende sollen sich im Rahmen von Mitwirkungen daran orientieren können. Abweichungen zu den festgelegten Anforderungen wären grundsätzlich möglich, müssten aber entsprechend schlüssig begründet werden. Es wird festgestellt, dass sich die Stadt erst einbringt, wenn schon erste Pläne vorliegen, was deutlich zu spät ist.

Mit dem Gestaltungsplan hat die Stadt ein starkes Instrument bekommen, um orts- und projektspezifische Anforderungen festzulegen. Die Postulanten sind der Meinung, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen ein grösserer Mehrwert für Stadt und Anwohnenden erreicht werden kann, als dies bisher der Fall war. Aufgrund der grösseren zulässigen baulichen Verdichtung, profitieren Investoren von einem entsprechenden Mehrwert. Die Stadt soll sich deutlicher für einen entsprechenden Gegenwert zu Gunsten der Bevölkerung engagieren.

Die Anforderungen können in einer Richtlinie, einem Merkblatt oder dergleichen festgehalten werden.

Andere Städte, wie beispielsweise Luzern, kennen schon solche ergänzenden und präzisierenden Hilfsmittel.

Das klärende Dokument soll besser kurz, dafür aber konkret sein. Was in anderen Reglementen oder Richtlinien bereits aufgenommen ist, soll kurz erwähnt und darauf verwiesen werden.

Zum generellen Verfahrensablauf wird auf das Ablaufschema Sondernutzungspläne des Kantons Aargau verwiesen.

3. Prüfwerte Inhalte

Bei den bisherigen Gestaltungsplänen sind einige Punkte aufgefallen, die allenfalls präzisierend festgehalten werden sollten. Im Folgenden wird auf diese eingegangen. Die Punkte müssen nicht abschliessend sein.

3.1. Workshopverfahren

Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne setzt die Stadt bevorzugterweise auf das Workshopverfahren. Die Protokolle dazu liegen jeweils im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich auf. Es kann festgestellt werden, dass der Teilnehmerkreis bei diesen Workshops unterschiedlich ist. Teilweise sind die Planenden, welche letztendlich den Investoren verpflichtet sind, personell den Vertretern der Stadt gegenüber erheblich übervertreten. Somit kann infrage gestellt werden, ob im Rahmen eines solchen Workshops die Interessen der Stadt ausreichend vertreten werden. Hier sollte für ein ausgeglicheneres Verhältnis gesorgt werden.

3.2. Konkurrenzverfahren

Gemäss §4b, Abs. 4 der BNO kann der Stadtrat bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen Konkurrenzverfahren verlangen.

Auf welcher Basis der Stadtrat den Entscheid dazu fällt ist intransparent und wirkt von aussen betrachtet willkürlich. Es wird erwartet, dass festgehalten wird, unter welchen Bedingungen der Stadtrat üblicherweise ein Konkurrenzverfahren verlangt resp. wann nicht.

Möglich wäre eine Definition von «grösseren Arealen». Denkbar ist auch, dass auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet wird, wenn generell die Anforderungen des Merkblatts erfüllt sind.

3.3. Mitwirkungsverfahren

In Zofingen hat sich der Standard etabliert, dass das Mitwirkungsverfahren parallel zur kantonalen Vorprüfung stattfindet. Das ist als gesetzliches Minimum zulässig, ist für eine echte Mitwirkung aber hinderlich, da die Planung der Projekte bereits fortgeschritten ist. Der Kanton hält in seinem Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser fest, dass die Mitwirkung (je nach Planung) deutlich weiter gehen sollte als das gesetzliche Minimum.

Eine ideale Mitwirkung beginnt in den Augen der Postulanten zum Zeitpunkt der Bedürfnisabklärung. Alle Unterlagen sollen digital zur Verfügung gestellt werden. Die Anwohnenden wissen am besten, was zum Quartier passt oder auf was speziell geachtet werden soll. Es ist vollkommen klar, dass nicht alle Anliegen aufgenommen werden können. Man kann die Punkte aber rechtzeitig diskutieren und dafür sorgen, dass sie nicht vergessen werden.

Die Stadt hat, bei grösseren Bauprojekten gute Erfahrungen gemacht, die Anwohnenden mittels Umfragen abzuholen. Um das Vertrauen der Bevölkerung in der Verwaltung weiter zu stärken, Anliegen der Bevölkerung möglichst früh in der Planung miteinzubeziehen und gute Lösungen zu finden, sollen auch neue Wege geprüft werden, z.B. durch Augmented Reality (AR) <https://news.hslu.ch/augmented-reality-raumplanung/>.

3.4. Energie- und Nachhaltigkeitsstandards

Gemäss BNO §48 erlässt der Einwohnerrat ein Energiereglement. Dieses liegt bis heute nicht vor. Darin könnten Energie- und Nachhaltigkeitsstandards in Gebieten mit Gestaltungsplänen festgehalten werden. Übergangsweise sollen die Standards darum in einem Merkblatt festgehalten werden. Unabhängig von möglichen Label ist eine Energieversorgung zu 100 % mit erneuerbaren Energie zu verlangen.

Ergänzend zum Gebäudestandard 2019 sind auch weiterführende Labels und Standards wie SNBS oder DGNB denkbar. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die gesetzten Ziele in der Umsetzung glaubhaft überprüft werden. Dies entweder durch einen ordentlichen Zertifizierungsprozess oder durch das Sicherstellen der nötigen Kompetenzen resp. Knowhow bei der Stadt

Weiter sollen die Anforderungen an die Betriebsenergie, Erstellung, Entsorgung und Mobilität im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden. Für die Eigenstromerzeugung ist eine verbindliche Quote vorzugeben und die Einrichtung eines ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) soll geprüft werden.

Bei den bisherigen Gestaltungsplänen ist keine Linie der Stadt erkannt worden. Im Protokoll eines Workshopverfahrens ist zu lesen, dass die Stadt auf Nachfrage keine spontane Antwort geben konnte. Die Investoren haben so erreicht, dass die Standards tiefer sind, als wenn die Stadt selber als Bauherr auftritt (Gebäudestandard 2019). Das ist unverständlich und einer Energiestadt mit entsprechenden Ansprüchen unwürdig.

3.5. Siedlungs- und Bauökologie

Diverse Themen wie Retention von Meteorwasser, Versiegelung, Vernetzung von Frei- und Grünräumen aber auch eine möglichst kreislauffähige Bauweise sind in der BNO nicht oder nur wenig konkret beschrieben. Die Vorgabe an die ökologische Materialwahl (z.B. nach ecoBKP) soll festgehalten werden.

Der Hochwasserschutz soll bei den Gestaltungsplänen berücksichtigt werden. Der Bericht «Schadenfälle durch Starkregen in Zofingen. Situationsanalyse und Massnahmenkonzept. Bauverwaltung Zofingen» vom 9. Dezember 2019, weist explizit daraufhin, dass eine Konsequente Umsetzung der GEP-Vorgaben bei der Liegenschaftsentwässerung eine wichtige Massnahme sei:

- Berücksichtigung von Versickerung und Retention
- Schaffung von Anreizen für Versickerung und Retention wie z.B. durch Anpassung der einmaligen Anschlussgebühr

- Reduktion versiegelter öffentlicher Flächen und Nutzung des Potenzials von überbreiten Strassen oder auch Plätzen zur Umsetzung von oberflächlicher Versickerung auch von Platz- und Strassenabwasser

3.6. Hitzeinsel

Die Überhitzung im urbanen Raum wird zu einer immer grösseren Herausforderung. Daher ist es wichtig, dass grössere Neubauprojekte die Situation nicht ver-, sondern entschärfen.

Bund, Kantone, Gemeinden sowie mehrere Hochschulen und Vereine erarbeiten verschiedene Arbeitsinstrumente zur Beurteilung von Bauprojekten. Verschiedenste Merkblätter und Leitfäden wurden in den letzten Jahren veröffentlicht, z.B. der Leitfaden für Gemeinden des Kantons Aargau.

Das Thema wurde in den bisherigen Gestaltungsplänen zwar berücksichtigt aber wurde eher nur grob qualitativ beurteilt. Die Postulanten sind der Ansicht, dem Thema sollte umgehend bei allen Gestaltungsplänen stärker Rechnung getragen werden, durch die Forderung von architektonischen Massnahmen und Bepflanzung statt technischen Lösungen wie Klimaanlage. Heute erfüllen einzelne bewilligte Gestaltungspläne die wichtigsten Planungsgrundsätze zur Vermeidung von Hitzeinseln nicht.

Es sollten die wichtigsten konkreten Planungsgrundsätze festgehalten und die Projekte entsprechend beurteilt werden. Für die detaillierte Umsetzung kann auf vorhanden Literatur verwiesen werden.

3.7. Soziale Durchmischung

Grosse Überbauungen mit dem Fokus auf nur eine Zielgruppe fördert anonymisiertes Wohnen und somit wenig Identifikation mit dem Quartier oder der Wohngemeinde. Der Wohnungsmix soll nicht nur auf aktuellen Marktanalysen basieren, sondern auf einer längerfristigen städtischen Strategie mit dem Ziel eines qualitativen Wachstums und einer ausgewogenen sozialen Durchmischung. Die Stadt sollte konkret vermehrt auf eine flexible Bauweise und einen ausgewogenen Wohnungsmix achten. Richtwerte für den Wohnungsmix und somit die Zielgruppen könnten im Merkblatt aufgenommen werden.

3.8. Mehrwert

Selbstverständlich ist es von Interesse, welchen Gegenwert die Bevölkerung für den Mehrwert der Investoren bekommt. Es ist nicht zielführend, wenn in einem Quartier bei Neubauten nur kleine private Spielplätze erstellt werden. Damit idealerweise ein breiteres Angebot entsteht, das den Bedürfnissen der Anwohnenden entspricht und mit Quartiertreffpunkten, die das Quartiersleben beleben, könnte eine nicht abschliessende Liste möglicher Massnahmen in das Dokument aufgenommen werden, wie z.B.:

- Öffentliche Wege / Grünanlagen
- Öffentliche Spielplätze gemäss Richtlinien für Spielräume von Pro Juventute
- Öffentliche Outdoor Fitnessanlagen
- Vereins- und Kulturlokale
- Nachbarschaftslokal
- Quartierladen, Kiosk oder Café
- Kindergärten
- Anlage einer ÖV-Haltestelle
- Erhaltung und Schaffung von ökologisch wertvollen Elementen
- Und vieles mehr

3.9. Einbindung ins Quartier

Quartiere sind konstruierte Räume, die durch verschiedene Merkmale eine Identität haben und homogen wirken. Durch die Kennzeichnung von Quartieren und ihren wichtigsten Merkmalen, wirken Neubauten harmonischer und führt nicht zur Verschandelung eines Quartiers. Für Quartiere sollen besondere Schutzziele definiert werden.

3.10. Verkehrsplanung

Folgende Punkte sind in der BNO und angehängten Reglementen ungenügend beschrieben:

- Strassen und Wege sollen ins natürliche Terrain passen
- Die Fusswege innerhalb der Siedlung sollen Behinderten- und betagengerecht und am öffentlichen Verkehr angebunden sein.
- Ausreichend zentrale und gedeckte Standorte für das Parken der Velos.

- Die Anzahl Parkfelder sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Bei einer gewissen Anzahl Parkplätzen müssen Ladestationen installiert sein. Werden die minimale Anzahl Parkfelder unterschritten muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden.
- Es ist auf einen optimalen Verkehrsablauf insbesondere an Schnittstellen zum öffentlichen Aussenraum und kurze Strassenführungen zum übergeordneten Netz zu achten

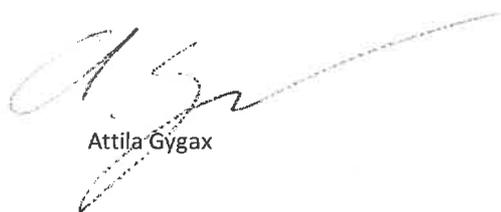
4. Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Auch für diese Gebiete und Areale sollen die Anforderung vor Start der Planung festgelegt werden.

5. Quellen / Referenzen

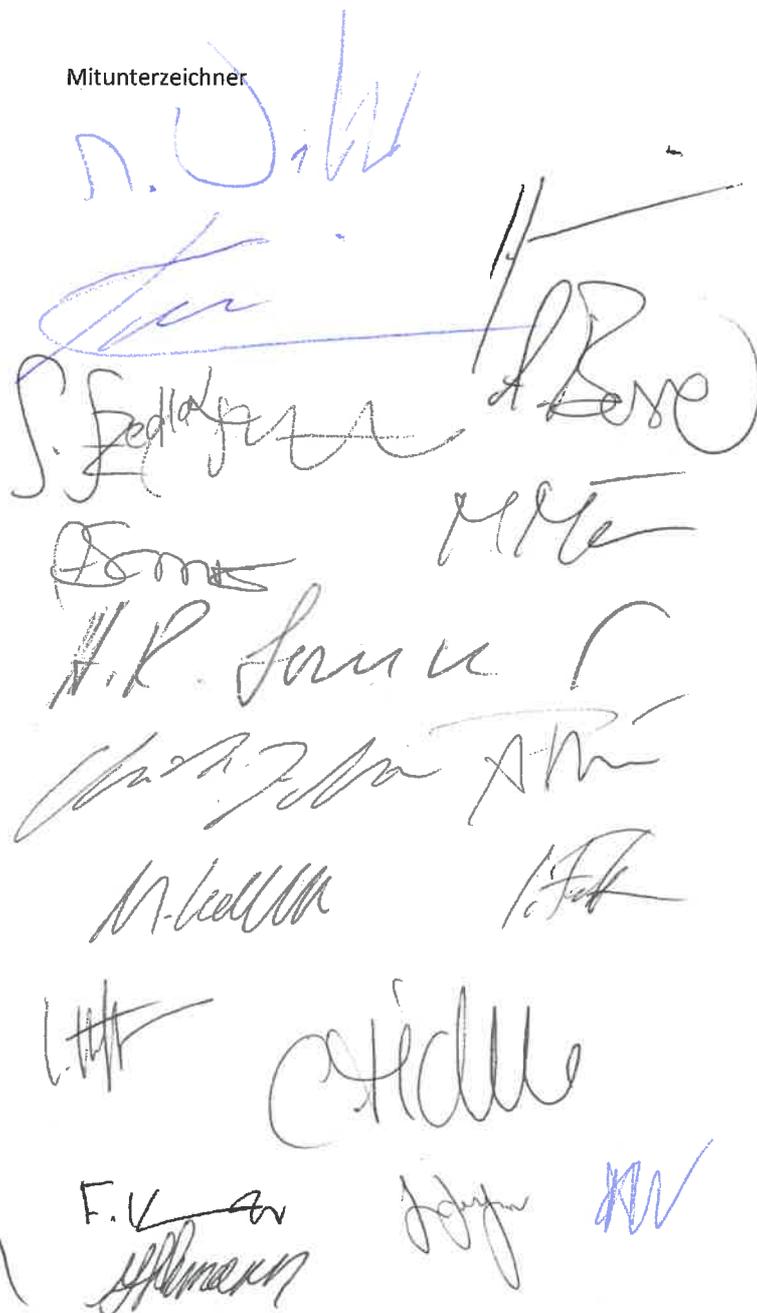
1. Stadt Zofingen; Bau- und Nutzungsordnung (BNO), letzte Änderung 13.09.2021
2. Stadt Luzern, Gestaltungsplan, Anforderungen, Merkblatt
3. Kanton Aargau, RAUM, Gestaltungspläne, Werkzeugkasten 4a zum Planungswegweiser, November 2021
4. Stadt Zofingen, Naturschutzreglement, 21. 05. 2021
5. Kanton Aargau, BVU, Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, Leitfaden für Gemeinden
6. Kanton Aargau, BVU, Ablaufschema Sondernutzungspläne (SNP; §§ 16 ff. BauG)

Erstunterzeichner



Attila Gygax

Mitunterzeichner



Handwritten signatures in blue and black ink, including names like 'n. Winkel', 'S. Fedler', 'H.R. Sauer', 'M. Keller', 'F. V. ...', and others.



