



Zofingen, 27. November 2017/thü

## Postulat

### **Umsetzung „Untere Vorstadt“**

Gestützt auf §27 der Gemeindeordnung der Stadt Zofingen reichen die Unterzeichnenden nachstehendes Begehren ein:

*Der Stadtrat Zofingen wird eingeladen, dem Einwohnerrat zu folgendem Begehren Bericht zu erstatten:*

*Im Hinblick auf die kommenden Planungsschritte bei der Umsetzung des Projekts „Untere Vorstadt“ sollen dem Einwohnerrat detaillierte Informationen unter anderem zu folgenden Punkten vorgelegt werden:*

- *Ökologie und Bauökologie*
- *Anforderungsprofil für mögliche Investoren*
- *Geplanter Nutzungsmix*

### **Begründung**

Die SP Zofingen hat im Mai 2014 zum Gestaltungsplan „Untere Vorstadt“ schriftlich Stellung genommen. Bis zum heutigen Tag ist lediglich eine Empfangsbestätigung eingegangen. Inhaltlich hat sich die Stadt dazu leider nicht geäußert. Die Begründung des Postulates hält sich daher in grossen Teilen an die damalige Stellungnahme und präzisiert diese, wo nötig.

Mit dem Entschluss des Stadtrates, das Gebiet „Untere Vorstadt“ als städtebauliches Entwicklungsgebiet aktiv zu bewirtschaften, hat dieser eine wichtige strategische Aufgabe wahrgenommen.

Der Planungssperimeter von einigen Tausend Quadratmetern, direkt vor der Altstadt gelegen, sowie die im Gestaltungsplan definierten Baufelder umfassen das letzte „freie“ Grundstück in dieser Grössenordnung in Zofingen. Die Umsetzung einer Überbauung an dieser Stelle kann – oder eher wird – der Stadt, ihren Einwohnenden und der Wirtschaft neue Impulse geben. Gleichzeitig wird die Nordseite der Altstadt optisch verändert, es entsteht quasi ein neues Quartier. Dies bietet Risiken und gleichzeitig Chancen. Deswegen sollten im Gestaltungsplan nicht nur Aspekte der Siedlungs- und Wohnqualität sowie ein Betriebs- und Gestaltungskonzept berücksichtigt werden.

Die SP Zofingen hat keine generellen Einwände gegen das Projekt. Die Umsetzung hat jedoch mit grösster Rücksicht auf Umwelt und Umfeld zu erfolgen. Diese sind aus ihrer Sicht in den Gestaltungsplan aufzunehmen und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Deswegen erwartet die Fraktion nun vom Stadtrat, dass er die folgenden Punkte prüft oder prüfen lässt und darüber Bericht erstattet:



## 1. Ökologie und Bauökologie

Gemäss Planungsbericht wird der Minergie-Standard vorgeschrieben. Nach Ansicht der SP geht diese Vorschrift zu wenig weit. Die Realisierung soll vollumfänglich auf eine nachhaltige und ökologische Bauweise ausgerichtet sein. Dies bedeutet, dass die Zielvorstellung der 2000-Watt-Gesellschaft – immerhin die zukünftige Energiepolitik des Bundes – in den Gestaltungsplan aufgenommen werden muss. Dazu sollen beim Bau, wo immer möglich, lokale oder regionale Produkte verwendet werden bspw. Holz aus den umliegenden Wäldern<sup>1</sup>. Weshalb nicht ein Gebäude komplett aus Holz bauen? Generell sollte dieses Projekt mehr sein als eine weitere Überbauung. Die Untere Vorstadt kann zu einem städtebaulichen Vorzeigeprojekt für mittelgrosse Städte werden. Der Wille, diesbezüglich vom Durchschnitt abzuweichen, ist bisher noch nicht spürbar.

## 2. Anforderungsprofil für mögliche Investoren

Der Verbrauch an Wohnraum steigt rasant trotz immer höheren Baulandpreisen und gestiegenen Baukosten. Die Region Zofingen weist einen der höchsten Leerwohnungsbestände der Schweiz aus. Die Ursachen dafür sind sicher mannigfaltig. Tatsache ist, dass die leeren Wohnungen gewinnorientierten Investoren gehören. Leider hat sich in der Schweiz die Erkenntnis nicht durchgesetzt, gemeinnützige Wohnbauträger nachhaltig zu fördern. Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Schweiz – ausser in Zürich – rückläufig.

Es ist kein Zufall, dass hinter 2000-Watt-Projekten meist Baugenossenschaften stehen. Diese können langfristige Ziele verfolgen, weil sie nicht auf schnelle Rendite angewiesen sind wie kommerziell ausgerichtete Bauherren.

Zofingen würde es gut anstehen, für die „Untere Vorstadt“ einen Investor zu suchen, der nicht rein kommerziell ausgerichtet ist. Selbst die Pensionskasse der Stadt Zofingen, die ortsansässige Industrie oder die Ortsbürgergemeinde könnten in Betracht gezogen werden. Die Vorteile liegen auf der Hand!

Meilen machte es vor: Steigende Mietpreise drohten den Mittelstand aus der Seegemeinde zu verdrängen. Die Gemeinde handelte vor einigen Jahren und suchte für ein Grundstück an bester Lage nach einer gemeinnützigen Bauträgerschaft, welche das Land im Baurecht übernehmen würde (Baugenossenschaft Zurlinden<sup>2</sup>).

Was in Meilen funktioniert, wird auch in Zofingen funktionieren. Deswegen erwartet die SP, dass der Stadtrat die Frage des Investors eingehend prüft und die Suche in Richtung gemeinnütziger Ausrichtung aktiv angeht.

---

<sup>1</sup> <http://www.rmb.ch/pdf/Presse/Leonhard%20Ragazw%20130316.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.nzz.ch/zuerich/lichtblick-fuer-den-mittelstand-1.18310273>



### 3. Geplanter Nutzungsmix

Die Wohnungen sollen zwar einen zeitgemässen Ausbaustandard aufweisen, sich aber nicht im Hochpreissegment bewegen. Zofingen wurde in den vergangenen Jahren für Familien zu einem harten Pflaster. Viele finden weder zahlbare Häuser noch entsprechende Wohnungen. Die Lösung könnte ein ausgeglichener Mix aus Nutzern darstellen.

Ob die Flächen zur geschäftlichen Nutzung tatsächlich notwendig sind, kann die SP nicht beurteilen. Vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts müsste aber aus unserer Sicht die konkrete Nutzung der Geschäftsflächen vertieft abgeklärt werden. Es kann und darf nicht sein, an so prominenter Lage schlecht oder falsch genutzte Flächen zu erstellen oder diese immerwährenden Veränderungen – sprich Geschäftsaufgaben – auszusetzen.

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass rund 100 Parkplätze der unterirdischen Parkieranlage auf eine öffentliche Nutzung ausgerichtet sind. Die SP ist sich bewusst, dass eine Nutzungsmischung zwischen privaten und öffentlichen Parkplätzen in einem Parkhaus schwierig zu planen und umzusetzen ist. Gleichzeitig hat der Stadtrat 2017 mit Hilfe einer Spezialkommission die Planung eines neuen Parkhauses östlich der Altstadt an die Hand genommen. Sollte dieses in der zurzeit angedachten Grösse realisiert werden, hätte dies ziemlich sicher Auswirkungen auf den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der „Unteren Vorstadt“. Deswegen wünscht sich die SP eine vertiefte Abklärung dieses Bedarfs und erwartet dazu weitere Informationen.

Zofingen, 27. November 2017

SP/JUSO-Fraktion des Einwohnerrates

Der Erstunterzeichnende

Marcel Thueler-Uhr

Die Mitunterzeichnenden