

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 22

Postulat der SP/JUSO-Fraktion vom 27. November 2017 betr. Umsetzung "Untere Vorstadt"; Stellungnahme und Antrag des Stadtrates

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Vorstoss

Den Mitgliedern des Einwohnerrates wurde der Vorstoss zusammen mit der Traktandenliste für die kommende Einwohnerratssitzung zugestellt.

II Erwägungen des Stadtrates

Die Untere Vorstadt in Zofingen ist ein Schlüsselgelände für die Stadtentwicklung und zugleich ein zu sanierender Verkehrsknotenpunkt. Das Planungsgebiet der "Unteren Vorstadt" ist heute baulich unternutzt und mit seinen diversen Baulücken wenig attraktiv gestaltet. Seit mehreren Jahren hat die Stadt Zofingen vorausschauend verschiedene ältere Liegenschaften in diesem Gebiet erworben und zum Teil abgebrochen. Dies mit dem Ziel, auf diesem Schild neben der Sanierung der Verkehrsinfrastruktur auch eine Überbauung mit massvoller urbaner Verdichtung und hoher Wohnqualität zu realisieren.

Die städtebauliche Grundidee der Arealentwicklung in der Unteren Vorstadt basiert auf einer kompakten, urbanen und funktionsgemischten Siedlungsentwicklung. Die Verkehrsströme werden mit der Umlegung der Mühlethalstrasse K315 direkt in den geplanten Kreisel Untere Vorstadt K104 eingeführt. Dies schafft eine klare Zuordnung der einzelnen Baubereiche und strukturiert die Übergänge zu den angrenzenden Quartieren. Dieses städtebauliche Grundgerüst schafft die Voraussetzung für eine angepasste und quartierverträgliche Verdichtung und eine Überbauung mit hoher Gestaltungs- und Wohnqualität.

Zum Verfahrensstand des Gestaltungsplanes: Der Gestaltungsplan ist zurzeit durch drei Einwendungen blockiert. Der Stadtrat führt mit den Einwendern Gespräche. Er strebt eine einvernehmliche Lösung an. Allenfalls sind gestützt auf die Gespräche Anpassungen am Gestaltungsplan vorzunehmen.

III Stellungnahme des Stadtrates

1. Ökologie und Bauökologie

Die Arealentwicklung in der Unteren Vorstadt basiert auf einem Gestaltungsplan nach aargauischem Recht (§ 21 BauG). Er ist das Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens im Rahmen des Wettbewerbs "Wohnstandort Aargau" aus dem Jahre 2008. Das damalige Siegerprojekt wurde mehrmals überarbeitet.

Der Gestaltungsplan hat folgende Kriterien zu erfüllen:

- eine gute architektonische Gestaltung
- die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- die Abstimmung auf die Wohnbedürfnisse
- die haushälterische Nutzung des Bodens
- eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung

Der Gestaltungsplan Untere Vorstadt betrifft einen Teil der Wohn- und Arbeitszone WA3 und liegt innerhalb der Umgebungsschutzzone. Im Rahmen der aktuellen Teilrevision des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung soll im Areal der "Unteren Vorstadt" im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden (Anpassung § 22 BNO).

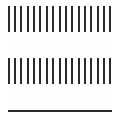
In den Sondernutzungsvorschriften finden sich zahlreiche qualitätssichernde und -fördernde Bestimmungen, wie z. B.:

- Richtprojekt als Qualitätsmassstab, § 4
- differenzierte Nutzungsbestimmungen, § 5
- gestalterische Zielsetzungen, § 7
- Bestimmungen zur Freiraumgestaltung, §§ 8-18
- ökologische Massnahmen, § 24
- Energie, § 25

Es wird ein öffentlicher Platz und Park geschaffen. Es sind weitere ökologische Massnahmen vorgesehen (Art. 40, Abs. 5 BNO, 15 % der Arealfläche).

Aus Sicht des Stadtrates sind diese Bestimmungen ausreichend, um eine qualitätsvolle Überbauung zu garantieren. Für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren ist unter Wahrung des planerischen Stufenbaus der entsprechende Spielraum zu wahren.

Grundsätzlich werden die Baustoffe im Planungsverfahren nicht abschliessend definiert. Mit dem dem Gestaltungsplan Untere Vorstadt zu Grunde liegenden Richtprojekt steht eine murale Ausführung der Überbauung im Vordergrund. Nach Möglichkeit werden lokale und regionale Baustoffe verwendet. Dabei sind die Vorgaben des kantonalen Submissionsrechts zu berücksichtigen. Dem noch zu bestimmenden Investor (Investorenwettbewerb) können allfällige Auflagen und Randbedingungen gemacht werden.



Die Überbauung der Unteren Vorstadt richtet sich nach den Kriterien der Energiestrategie 2050 aus. Bei den energetischen Anforderungen soll ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie zum Einsatz kommen. Die Bauten haben eine Energieeffizienz aufzuweisen (§ 25 Abs. 1 SNV).

Als Minimalanforderung ist der Minergie-Standard zu erreichen (§ 25 Abs. 2 SNV).

2. Anforderungsprofil für mögliche Investoren

Auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wird ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Den von den Postulanten geforderten Kriterien an den zukünftigen Investor steht der Stadtrat grundsätzlich positiv gegenüber, insbesondere was die erwähnten Qualitätsstandards anbelangt. Allerdings findet der Stadtrat die von den Postulanten geforderten einengenden Kriterien für die Wahl der Baustoffe nicht zielführend. Dies nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass für die Überbauung bereits ein Richtprojekt vorliegt. Dieses wurde vom Architekturbüro, welches das Siegerprojekt des Wohnstandort-Wettbewerbs gestaltet hat, erarbeitet.

Für den Stadtrat steht ein Verkauf des gesamten Areals im Vordergrund. In der Vergangenheit hat die Stadt Zofingen verschiedentlich Anfragen für den Erwerb des Areals der Unteren Vorstadt erhalten (z. B. institutionelle Anleger aus der Region).

Bei der Wahl des Investors wird der Stadtrat verschiedene Kriterien unter Beachtung des Handlungsspielraumes und der städtischen Interessen prüfen. Dazu gehört auch die mögliche Abgabe von Land im Baurecht.

Die Stadt Zofingen weist einen tiefen Leerwohnungsbestand auf. Per 1. Juni 2018 waren es insgesamt 99 Wohnungen. Den grössten Anteil machten die 3-Zimmer-Wohnungen aus. Auch wenn diese Statistik eine Momentaufnahme darstellt, so weist Zofingen im Verhältnis zu seiner Grösse und zur Gesamtzahl der Wohnungen eine tiefe Leerstandquote auf. Die in der Vergangenheit erstellten Neubauwohnungen wurden vom Markt gut absorbiert (wenig leere Wohnungen in Neubauten).

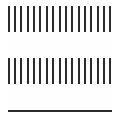
Die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau in gemeinnütziger Ausrichtung steht im Spannungsfeld mit einer ökologischen und energetisch hochstehenden Bauweise.

3. Geplanter Nutzungsmix

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird keine maximale Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Arealfläche beträgt 12'902 m² und die anrechenbare Geschossfläche 10'645 m² (aGF). Somit resultiert eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.825. Für das Wohnen sind ca. 7'000 m² vorgesehen (AZ = 0.70).

In der Unteren Vorstadt strebt der Stadtrat eine kompakte und gemischte Stadtstruktur an. Dabei kommt der Erdgeschossnutzung eine grosse Bedeutung zu. Sie soll gewerblich genutzt werden (wie z. B. kleinere Läden, Cafés, Restaurants [kleinteilige Nahversorgung]). In den Erdgeschossen stehen Publikums- und – aufgrund der exponierten Lage – weniger Wohnnutzungen im Vordergrund.

Die Wohnungen, die in ihrer Dichte und durch ihre Gliederung und Disposition eine hohe Vielfalt hinsichtlich Raum, Licht und Sicht bieten, vereinen die Qualitäten der Wohnungen der Altstadt mit



denjenigen des Neuquartiers. Der neue Stadtteil eignet sich daher bestens zum Wohnen. Im Erdgeschoss liegende kleinere Läden, Ateliers oder auch ein Café beleben das Quartier zusätzlich. An ausgewählter Lage können zudem kollektiv genutzte Infrastrukturen für das neue und die umliegenden Quartiere, wie z. B. ein Kinderhort oder Gemeinschaftsräume, sinnvoll sein.

Die von den Postulanten erwünschten Zielsetzungen, wie zeitgemässer Ausbaustandard, familienfreundliche Preisgestaltung, Nutzungsmix, dürften – nicht zuletzt auch aufgrund der sehr zentralen Lage – nur schwierig alle zusammen zu erreichen sein. Die verschiedenen Wünsche und Zielsetzungen führen zwangsläufig zu Zielkonflikten.

Die in der Vergangenheit vom Stadtrat verfolgte Stadtentwicklung hat auch dazu geführt, dass in der Zofinger Bevölkerung in den letzten Jahren der Anteil von Familien mit Kindern stetig zugenommen hat. Das Angebot in Zofingen – sowohl bezüglich Wohnungen als auch im Bereich von Bildung und Betreuung – stimmt also ganz offensichtlich. Die neue Überbauung im Gebiet der Unteren Vorstadt soll dieses Angebot entsprechend ergänzen.

Beim geplanten unterirdischen Parkhaus bei der Unteren Vorstadt besteht durchaus die Möglichkeit, dass sich die Stadt ein oder zwei zusätzlich zu erstellende Parkgeschosse für öffentliche Zwecke sichert. Sie könnten eine Ergänzung des bestehenden oder neu zu schaffenden Parkraumes darstellen. Dazu braucht es aber noch umfassende Bedarfsabklärungen. Der Stadtrat hat im Mai 2018 die Arbeiten für ein neues Parkhaus im Osten der Altstadt sistiert und vertiefte Bedürfnisabklärungen im Bereich der Parkierung in Auftrag gegeben. Zudem sollen im Rahmen des Altstadtprojekts zusätzliche (vor allem politische) Fragen zur Parkierung (Anzahl Oberflächenparkplätze, Tarifgestaltung Parkhaus und Oberfläche usw.) geklärt werden. In Kenntnis dieser Rahmenbedingungen kann dann die Notwendigkeit zum Erwerb von zusätzlichem öffentlichem Parkraum in der Tiefgarage der neuen Überbauung besser beurteilt werden.

4. Fazit

Viele der von den Postulierenden geforderten Zielsetzungen decken sich mit denjenigen des Stadtrates. Einige andere lassen sich aber aufgrund des bereits fortgeschrittenen Projektstandes nicht realisieren oder engen die Möglichkeiten für eine erfolgreiche Umsetzung der Überbauung allzu stark ein. Der Stadtrat beantragt daher die Abweisung des Postulats.

IV Antrag

Das Postulat der SP/JUSO-Fraktion sei nicht zu überweisen.

Zofingen, 29. August 2018

Freundliche Grüsse
STADTRAT ZOFINGEN


Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann


Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verteiler per E-Mail

- Mitglieder des Einwohnerrates
- Mitglieder des Stadtrates
- Bereichs- und Abteilungsleitende der Stadtverwaltung
- Medien