

## **Der Stadtrat Zofingen**

### **an den Einwohnerrat**

#### **GK 84**

### **Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan, Umsetzung 1. Paket**

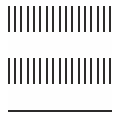
Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **I Zusammenfassung**

Seit dem 1. Januar 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Es beinhaltet griffige Massnahmen gegen die Zersiedelung und hat einen eigentlichen Paradigmenwechsel in der Raumplanung eingeleitet. Es grenzt die Siedlungsausdehnung in das Kulturland ein. Im Vordergrund steht die Innenentwicklung im Bestand vor der Aussenentwicklung. Neueinzonungen von Kulturland (Landwirtschaftsland) als Bauland bilden seither die absolute Ausnahme. Die angestrebte Siedlungsentwicklung lässt sich aber nur mit einer intensiven Zusammenarbeit über alle staatlichen Planungsebenen hinweg erfolgreich umsetzen.

Als Anpassung an das neue Bundesrecht und die diesbezügliche Umsetzung im kantonalen Baugesetz und im kantonalen Richtplan revidiert die Stadt Zofingen ihre Ortsplanung entsprechend. Diese Teilrevision beinhaltet die Teiländerung des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung. Im Vordergrund steht die qualitätsvolle Innenentwicklung, insbesondere der zielgerichtete Umgang mit den Schlüsselarealen. Verschiedene Grundstücke der Arbeitszone werden zudem in Mischzonen umgezont. Auf der Grundlage der neuen Nutzungsvorschriften (Umzonung, zwei zusätzliche Geschosse, höhere Bauten) haben die Grundeigentümer bereits Entwürfe von Gestaltungsplänen erstellt. Sie dokumentieren damit ihr Interesse an der baldigen Realisierung ihrer Vorhaben.

Im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren können in Abweichung zur Regelbauweise neu zwei Vollgeschosse (ausser in der W2, WA2, Neuquartier- und Altstadtzone) zugelassen werden, wenn eine städtebaulich bessere Lösung erzielt wird und sich die Bebauung gut ins bestehende Umfeld einfügt.



Das parallel zur Teilrevision der Ortsplanung erstellte behördenverbindliche Konzept "Höhere Bauten" zeigt städtebaulich auf, wo höhere Bauten in Zofingen in der Wohn-, Misch- und Arbeitszone sinnvollerweise erstellt werden können. Höhere Bauten bedingen jeweils ein Gestaltungsplanverfahren.

Weitere anstehende Planungsaufgaben, wie z. B. die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Umsetzung Gewässerräume und die Behandlung Kulturobjekte werden in den nächsten Jahren mittels weiterer Teilrevisionen der Nutzungsplanung behandelt.

Der Stadtrat beantragt die Zustimmung zur teilrevidierten Nutzungsplanung.

## **II Ausgangslage**

### **1. Einleitung und Sachverhalt**

Im Kanton Aargau waren Ende 2017 89 % aller Bauzonen überbaut. In Zofingen sind es 92 %. Bei den Wohn- und Mischzonen sind ca. 96 % überbaut. Die Arbeitszone ist zu ca. 79 % überbaut. Diese Kennzahlen sind typisch für die aargauischen Kernstädte. Der geringe Anteil der unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen verdeutlicht den Stellenwert der Innenentwicklung.

Die zurzeit gültige Ortsplanung der Stadt Zofingen (Sammelbegriff für die Nutzungsplanung mit dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan mit dazugehöriger Bau- und Nutzungsordnung) stammt aus dem Jahr 2013 (Genehmigung Regierungsrat 3. April 2013). Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bauordnung bilden die Grundlage für die raumbezogenen politischen Ziele und die Festlegungen für die nachgelagerten Planungsinstrumente der Stadt Zofingen. Sie zeigen auf, wie sich die Stadt in den nächsten Jahren räumlich entwickeln soll.

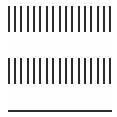
In den vergangenen Jahren haben verschiedene planungs- und baurechtliche Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft den Handlungsbedarf für eine Teilrevision der Ortsplanung aufgezeigt. Es sind zum Teil gesellschaftliche, wirtschaftliche und technische Gründe, die diese dynamischen Entwicklungen begründen (z. B. überschüssige Arbeitszonen, Umzonungen, verdichtete Innenentwicklung).

Nach der Zustimmung der Bevölkerung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der Anpassung des Baugesetzes und des kantonalen Richtplanes sind nun die Gemeinden bei der Umsetzung dieser komplexen Neuerungen und strengen rechtlichen Vorgaben an der Reihe.

### **2. Rahmenbedingungen Bund und Kanton**

#### **2.1 Bund**

Die Schweizer Bevölkerung hat am 3. März 2013 dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) zugestimmt. Es trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Gleichzeitig trat die revidierte Raumplanungsverordnung in Kraft. Die Teilrevision des RPG hat zu einer Akzentuierung der räumlichen Entwicklung auf allen staatlichen Ebenen geführt.



Mit der erfolgten Teilrevision des RPG sollen die Zersiedelung eingedämmt, die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und der Kulturlandverbrauch verringert werden. Das RPG verfolgt folgende konkreten Ziele:

- Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- haushälterischer Umgang mit dem Boden
- genügend Kulturland für die Landwirtschaft, insbesondere für die Fruchtfolgeflächen
- brachliegende und unternutzte Flächen in der Bauzone nutzen
- Aufzeigen der Siedlungsfläche und ihre Verteilung im Richtplan
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Bauzonen auf verschärften Art. 15 RPG abstimmen, Reduktion überdimensionierte Bauzonen
- Neueinzonungen setzen Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven voraus, keine Zerstückelung des Kulturlandes, Verfügbarkeit des eingezonten Landes
- darlegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt wird
- Auftrag an die Kantone, den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen bis April 2019 zu regeln

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie ihr Baugebiet auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten. Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet für die nächsten 25 Jahre fest. Die Kantone haben die Aufgabe, ihre zukünftige Bevölkerungsentwicklung anhand ihrer eigenen Annahmen festzulegen. Sie dürfen jedoch das Szenario des Bundesamtes für Statistik nicht übertreffen.

## 2.2 Kanton

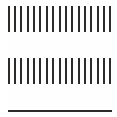
### Kantonaler Richtplan

Der Kanton Aargau hat mit einer umfassenden Siedlungsstrategie auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz reagiert und mit einer Gesamtrevision den Richtplan auf der Basis des kantonalen neuen Raumkonzepts vollumfänglich angepasst. Er nahm Aktualisierungen und Ergänzungen von bestehenden Kapiteln vor. Daneben wurden auch neue Kapitel in den Richtplan aufgenommen. Schwerpunkte bildeten die Handlungsfelder Natur und Landschaft sowie Energie. Der Bundesrat hat den kantonalen Richtplan am 23. August 2017 beschlossen.

Die grösste Herausforderung ist es, die Wohnqualität beizubehalten oder zu erhöhen, indem die Siedlungs- und Freiraumqualitäten erhalten oder verbessert werden. Gleichzeitig gilt es, Siedlungsstrukturen zu schaffen, die es erlauben, die Bevölkerungsentwicklung (Zunahme und demografische Alterung) möglichst nachhaltig landschafts- und raumverträglich zu bewältigen.

Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Die Festsetzung als Siedlungsgebiet nimmt die Prüfung der Zulässigkeit einer späteren Einzonung nicht vorweg. Erst die weiteren Planungsschritte können zeigen, ob ein Siedlungsgebiet den rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Einzonung entspricht. Zudem muss das einzuzonende Land verfügbar sein.

Einzonungen auf kommunaler Ebene können nur innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets und im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen. Dazu müssen bei Einzonungen für die Wohnnutzung folgende Bedingungen erfüllt sein:



1. dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Mindestdichten das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt,
2. dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und
3. dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.

Der Kanton Aargau kennt gemäss kantonalem Raumkonzept fünf Raumtypen. Zofingen gehört zum Typus der Kernstädte. Die revidierten Richtplankapitel zeigen auf, mit welchem Bedarf an Bauzonen der Kanton Aargau das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040 raumverträglich bewältigen kann. Der Kanton Aargau will dies mit der Strategie der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung erreichen. Dazu hat er Mindestdichten im Richtplan festgelegt. Für Zofingen als Kernstadt sind Mindestdichten von 70 E/ha (überbaut) und 90 E/ha (unüberbaut) vorgesehen. Der Bestand (Erhebungsjahr 2012) weist eine Dichte von ca. 50 E/ha auf. Im Zeitraum 2000-2010 betrug die Dichte im erstellten Neubestand 81 E/ha. Diese Werte zeigen auf, dass die Vorgaben zwar ambitiös, aber machbar sind.

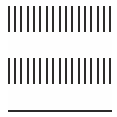
Der Trendwert für die Bevölkerungsentwicklung im Kanton Aargau liegt für das Jahr 2040 bei 816'000 Personen. Das entspricht gegenüber 2011 einem Zuwachs von 191'000 Personen oder 31 %. Dieses relative Wachstum liegt im Rahmen des Wachstums der letzten rund 30 Jahre. Vom voraussichtlichen Bevölkerungswachstum bis 2040 sollen - ausgehend vom Stand per Ende 2011 - 32 % durch Innenentwicklung in den per 2011 bestehenden Bauzonen (61'000 Einwohnende) und 55 % oder 105'000 Einwohnende in den per 2011 bestehenden Wohnzonenreserven aufgenommen werden. Für ca. 25'000 (13 %) muss bis 2040 die Kapazität des Siedlungsgebietes erweitert werden.

### **Stadt Zofingen**

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Zofingen für die Jahre 2012-2040 wird mit 3'700 Einwohnenden oder 34 % angenommen (2012: 11'000; 2040: 14'520). Das potenzielle Fassungsvermögen der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen bis 2040 beträgt rund 16'730 Einwohnende. Somit besteht für Zofingen ein theoretischer Überschuss von 2'210 Einwohnenden.

Der rechtskräftige Richtplan beinhaltet einen Wohnschwerpunkt (WSP) auf dem Gebiet der Stadt Zofingen: Bahnhof-Süd. Bei einem WSP in Kernstädten ist bei überbauten Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 120 E/ha zu erreichen, bei unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 150 E/ha. Zur Realisation des Wohnschwerpunkts sind die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (z. B. Studienauftrag, Testplanung, Wettbewerb) durchzuführen.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung ändern sich die Prognosewerte für das Bevölkerungswachstum von Zofingen nicht. Diese Werte waren vom Kanton für alle Gemeindetypen im Zusammenhang mit der Richtplananpassung auf Grund von Nutzerpräferenzen und nicht auf Grund von Bauzonenkapazitäten erarbeitet worden.



### **Baugesetz**

Die Teilrevision der Ortsplanung richtet sich inhaltlich nach dem kantonal revidierten Baugesetz (vom 1. Januar 2017, in Kraft seit dem 1. Mai 2017). Kernthemen waren die Mehrwertabschöpfung und die Förderung der Verfügbarkeit von Bauzonen (Baupflicht mit Frist für die Überbauung von Bauland).

### **3. Planbeständigkeit**

Die revidierte Zofinger Ortsplanung ist seit dem Jahr 2013 rechtskräftig. Wenn die Ortsplanung nach einer relativ kurzen Zeit wieder revidiert wird, ist auch die Frage der Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) und die damit verbundene nutzungsplanerische Stabilität zu klären. Der Stadtrat hat eine gesamthafte raumplanerische Interessenabwägung betreffend Überarbeitung des rechtskräftigen Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen. Aufgrund der raumrelevanten Gesichtspunkte - wie z. B. geänderte Rechtsgrundlagen, Umzonungen, Gestaltungsplanpflicht, Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung - ist der Stadtrat zur Auffassung gelangt, dass die Ortsplanung in Teilen zu revidieren ist. Aus Sicht des Stadtrates sprachen vor allem die veränderten Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonebene für die Teilrevision der Ortsplanungsrevision. Die gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG für eine Änderung geforderte Voraussetzung, dass sich die massgebenden Verhältnisse erheblich geändert haben, trifft aus Sicht des Stadtrates zu.

### **4. Handlungsbedarf**

Der Stadtrat hat anhand der aktuellen Entwicklungen, der Vorgaben des Bundes und des Kantons sowie den städtischen Herausforderungen eine umfassende Auslegeordnung vorgenommen und darauf basierend den Handlungsbedarf, die Zielsetzungen und die zeitliche Dringlichkeit für eine Teilrevision der Ortsplanung festgelegt. Der Stadtrat beschloss dabei, die Ortsplanung in Etappen zu revidieren. Die einzelnen Pakete der Teilrevision werden nach Dringlichkeit bearbeitet.

### **5. Ziele der Teilrevision**

Der Stadtrat strebt eine nachhaltige Raumplanung an. Die Siedlungsentwicklung soll im Bestand erfolgen. In einem ersten Schritt geht es um die Qualitätssicherung der Gebiete, welche für Zofingen wichtige Potenziale für die städtische Entwicklung darstellen. Es handelt sich vorab um Gebiete, welche sich für die Innenverdichtung eignen oder grösstenteils unbebaut sind oder entsprechende Nutzungsreserven aufweisen. Für die Sicherstellung der Siedlungsentwicklung im Bestand sieht der Stadtrat Verpflichtungen für Gestaltungspläne vor. Für die situationsgerechte Entwicklung dieser Schlüsselgebiete macht der Bauzonenplan Vorgaben.

Bei diversen Gebieten wurde zudem die Grundzonierung überprüft. Bestimmte Areale sollen in der Folge umgezont werden. Des Weiteren überprüfte man den Bauzonenplan auf die Eignung von Höheren Bauten. Zweckmässige Gebiete wurden ausgeschieden.

#### **5.1 Ziele Teilrevision Bauzonenplan**

Beim Bauzonenplan besteht Handlungsbedarf in folgenden Punkten:

- Umsetzung Richtplananpassung (z. B. Dichtevorgaben, Wohnschwerpunkt)
- Überprüfung der Grundzonierung
- Überprüfung der vorliegenden Umzonungsbegehren
- Anpassung Bauzonenplan, Gestaltungsplanpflicht für Gebiete von öffentlichem Interesse

- zielgerichtete, qualitativ hochstehende Entwicklung von städtischen Schlüsselarealen
- Ermöglichung von zwei zusätzlichen Geschossen im Gestaltungsplanverfahren (ausser in der W2, WA2, Neuquartierzone und Altstadtzone)
- Gebiete für Höhere Bauten

In späteren Teilrevisions-Paketen sind noch folgende Anpassungen vorgesehen:

- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baugriffe (IVHB, bis 31. August 2021)
- Behandlung/Festlegung kommunale Kulturobjekte
- Regelung Gewässerraum
- Umsetzung Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt Wigger

## 5.2 Ziele Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

Bei der Bau- und Nutzungsordnung sind folgende Themen zu behandeln:

- nähere Umschreibung gestaltungsplanpflichtige Areale
- Voraussetzung für zwei zusätzliche Vollgeschosse
- Aussagen zu den höheren Bauten in den Wohn-, Mischzonen und in der Arbeitszone
- Präzisierung der Kriterien für die Berücksichtigung der Belange des Ortsbildschutzes

## 6. Rolle und Gestaltungsspielraum des Einwohnerrates

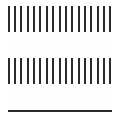
Die Raumplanung, und im speziellen die Ortsplanung sowie die Stadtentwicklung, ist eine wegweisende strategische Aufgabe. Sie berührt und beeinflusst verschiedene andere staatliche Aufgaben (wie Finanz-, Wirtschafts- und Sozialpolitik). Die Raumplanung als wichtige öffentliche Aufgabe hat all diese Interessen ausgewogen und demokratisch aufeinander abzustimmen.

Der Einwohnerrat hat die vom Stadtrat vorgenommene Interessenabwägung zwischen den sich teilweise widersprechenden Ansprüchen an die Raumordnung zu beurteilen. Der Einwohnerrat hat als städtische Legislative die Teilrevision der Ortsplanung zu beschliessen (§ 25 Abs. 1 BauG). Wenn der Einwohnerrat wichtige Änderungen anbringen will, so muss er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Stadtrat zurückweisen (z. B. Ein-, Aus- oder Umzonungen, Änderungen Bau- und Nutzungsordnung). Falls es um eine zentrale materielle Änderung geht, muss dieser Sachverhalt kantonale vorgeprüft und erneut öffentlich aufgelegt werden. Anschliessend sind allfällige Rechtsmittelverfahren abzuwickeln, bevor die geänderte Vorlage erneut dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt werden kann. Solche Überarbeitungen können ein paar Monate oder bis zu einem Jahr dauern.

## 7. Termine, weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates folgt das kantonale Genehmigungsverfahren. Der Beschluss wird rechtskräftig, wenn allfällige Rechtsmittel erledigt sind und wenn dieser:

- a) nicht dem Referendum untersteht (§ 30 Gemeindegesetz [GG] SAR 171.100),
- b) die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen ist, oder
- c) die Planung an der Urne angenommen worden ist (§ 32 Abs. 1 GG)



Die rechtskräftig beschlossene Planung kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Anfechtungsgegenstand ist nicht der Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss des Einwohnerrates, falls darin den Anliegen der Einwendenden nicht voll entsprochen wurde. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV). Die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung erfolgt durch den Regierungsrat (§ 27 BauG).

### **III Inhalt der Vorlage**

#### **1. Bestandteil der Vorlage**

Die Vorlage beinhaltet die Teilrevision der Nutzungsplanung der Stadt Zofingen. Inhaltlich umfasst die Teiländerung schwergewichtig das Thema Qualitätssicherung sowie einige Umzonungen an zentralen Lagen. Die einzelnen Planungsinstrumente werden in Teilbereichen angepasst. Die Vorlage besteht aus nachfolgend aufgelisteten Bestandteilen.

#### **2. Vom Einwohnerrat zu beschliessende Planungen**

Mit der vorliegenden Teilrevision, dem sog. 1. Paket, sind folgende Planungsunterlagen durch den Einwohnerrat zu beschliessen:

- Teiländerung Qualitätssicherung, Bauzonenplan, Situation 1:500 vom 26. Januar 2018
- Teiländerung Qualitätssicherung, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Januar 2018

#### **3. Weitere Planunterlagen**

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung, 1. Paket, wurden zudem folgende Unterlagen erarbeitet:

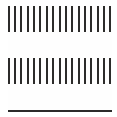
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 26. Januar 2018, inkl. Beilage Umsetzung Kommunalen Gesamtplan Verkehr
- Interventionsplan 1:5'000 vom 26. Januar 2018
- Konzept Höhere Bauten in Zofingen vom 4. Januar 2017
- Mitwirkungsbericht vom 23. Januar 2018

Diese Unterlagen dienen der Erläuterung und sind durch den Einwohnerrat nicht zu beschliessen.

### **IV Ablauf der Teilrevision**

#### **1. Werdegang und Planungsablauf der Teilrevision**

Die Teilrevision der Ortsplanung entstand unter der Federführung des Ressorts Stadtplanung. Für die fachliche Begleitung und Unterstützung wurde das Büro Planar AG, Zürich, beigezogen. Stadttintern begleitete die Raumplanungskommission die Teilrevision der Ortsplanung.



### 1.1 Kantonale Randbedingungen

Der Stadtrat holte 2016 die kantonalen Randbedingungen ein. Der Kanton (Departement, Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumplanung [ARE]) unterstützte das von der Stadt Zofingen vorgesehene stufenweise Vorgehen. Wichtig ist aus Sicht der ARE, dass die Stadt jeweils eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vornimmt und, wo es erforderlich ist, auch die nötigen Grundlagen aus anderen Themenbereichen (raumwirksame Fachpolitiken) miteinbezieht.

### 1.2 Mitwirkung

Die Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Baugesetzes verpflichten die Planungsbehörden, die Bevölkerung in geeigneter Form an den raumrelevanten Planungen und deren Prozessen teilhaben zu lassen (Art. 4 RPG, § 3 BauG).

In der Zeit vom 23. Januar bis am 3. März 2017 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Zu Beginn des Mitwirkungsverfahrens fand eine gut besuchte öffentliche Orientierungsveranstaltung statt. Die gesamte Bevölkerung hatte während der Mitwirkungsaufgabe die Möglichkeit, Anregungen und Eingaben zu machen. Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt 11 Eingaben eingegangen. Mit einzelnen Mitwirkungsteilnehmenden führte der Stadtrat Gespräche durch. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### 1.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung fand die kantonale Vorprüfung in den Jahren 2017 bis 2018 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt statt (§ 23 BauG). Es handelt sich dabei um eine zwingende Verfahrensbestimmung. Die Differenzbereinigung fand in zwei Schritten statt. Der definitive Vorprüfungsbericht datiert vom 5. März 2018. Er hält fest, dass die Vorlage vollständig ist und die kantonalen Randbedingungen einhält. Der Vorprüfungsbericht verlangte im Zusammenhang mit dem Perimeter für höhere Bauten die Anpassung des Planungsberichts und der Nutzungsvorschriften vor der öffentlichen Auflage.

### 1.4 Öffentliche Auflage und Einwendungen

Die Akten der teilrevidierten Ortsplanung (Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung) lagen in der Zeit vom 12. Mai bis am 11. Juni 2018 öffentlich auf. Während dieser Zeit sind 19 Einwendungen eingegangen. 13 Einwendungen beschlagen den gleichen Sachverhalt (höhere Bauten im Südquartier). Die übrigen Einwendungen betrafen hauptsächlich folgende Punkte:

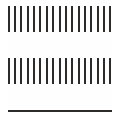
- gestaltungsplanpflichtige Areale
- nähere Umschreibung gestaltungsplanpflichtige Areale
- Bestimmungen Bau- und Nutzungsordnung: Richtprojekt

Weiter konnten während der öffentlichen Auflage der Planungsbericht nach Art. 47 RPV, der Interventionsplan, das Konzept für Höhere Bauten und der Mitwirkungsbericht eingesehen werden.

Im September und Oktober 2018 wurden mit sämtlichen Einwendern Einwendungsverhandlungen geführt. Der Stadtrat entschied an zwei Sitzungen über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG).

Die Einwendungen führten zu Änderungen am Bauzonenplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung in folgenden Punkten:





- Verzicht auf höhere Bauten auf Teilarealen im Westquartier
- Verzicht auf das Instrument "Richtprojekt"
- Reduktion gestaltungsplanpflichtige Fläche im Gebiet Haurihäuser

Aus Sicht des Stadtrates wurden die mit der Teilrevision der Ortsplanung verbundenen Ziele der gezielten Innenentwicklung der Schlüsselareale mittels Gestaltungsplanverfahren in der Bevölkerung grossmehrheitlich verstanden.

Nach § 25 Abs. 1 BauG sind die Einwendungsentscheide dem Einwohnerrat bekannt zu geben. Die Einwendungen mit Einwendungsbeschlüssen zur vorstehenden Teilrevision der Zofinger Ortsplanung stehen den Mitgliedern des Einwohnerrates in einem Ordner zur Verfügung (siehe Aktenverzeichnis).

## **V Massnahmen**

### **1. Erläuterungen Bauzonenplan**

Nachfolgend werden die massgeblichen Änderungen am Bauzonenplan erläutert:

Diverse an zentraler Lage gelegene und teilweise unternutzte Areale werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für eine zielgerichtete Entwicklung werden allgemeine und gebietsspezifische Vorgaben gemacht. Nicht mehr benutzte Arbeitszonen werden arealspezifisch in Mischzonen umgezont.

Es werden am Bauzonenplan keine Neueinzonungen oder Auszonungen vorgenommen. Es sind daher keine Mehrwertausgleiche vorzunehmen. Umzonungen sind nach aargauischem Recht nicht mehrwertabgabepflichtig. Der Stadtrat sieht vor, mit Grundeigentümern, welche von umgezonten Arealen einen Mehrwert erfahren, städtebauliche Verträge abzuschliessen. Es handelt sich dabei um ein städtebauliches Instrument zwischen Privaten und Stadt. Die Verträge regeln generell Rechte und Pflichten der Bauherrschaft bei der Arealentwicklung. Solche Verträge können Sachverhalte wie Festlegung von bestimmten Nutzungen, Beteiligung an Infrastrukturvorhaben, Ausstattung und Aufwertung des öffentlichen Raums beinhalten.

#### **1.1 Gestaltungsplanpflicht**

Der Gestaltungsplan zielt auf eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung ab. In der Regel umfasst er ein oder mehrere zusammenhängende Grundstücke. Für den Perimeter des Gestaltungsplanes gilt jeweils eine von der Regelbauweise abweichende Spezialüberbauungsordnung. Der Gestaltungsplan legt für ein klar definiertes Gebiet die Abmessung, die Nutzung und die Zweckbestimmung der Bauten grundeigentümergebunden fest. Der Gestaltungsplan zielt auf eine höhere Qualität ab als für Bauvorhaben, welche nach der Regelbauweise behandelt werden (wie z. B. Körnigkeit der Überbauung, Einpassung, Nutzung, Umgebung, Erschliessung). Er beinhaltet einen Situationsplan mit den zugehörigen Vorschriften und einen Planungsbericht. Er wird vom Stadtrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Die bauliche Verdichtung im Rahmen eines Gestaltungsplanes erfordert eine Interessenabwägung zwischen privaten und städtischen Anliegen. Nebst der städtebaulichen Qualität hat in den letzten Jahren der Erhalt der Frei- und Grünflächen stetig an Bedeutung gewonnen.

Für folgende Gebiete sind Gestaltungspläne vorgesehen: Haurihäuser (unüberbauter Teil), Heiternplatzweg, Ringiervilla Heitern und Obere Rebbergstrasse, Aarburgerstrasse K104, Obere Brühlstrasse (Cartub), Funkenstrasse Ost und West, Swissprinters, Vorstadt Nord-West.

### **1.2 Zwei zusätzliche Geschosse bei Gestaltungsplänen**

Im Rahmen eines Gestaltungsplans soll der Stadtrat neu maximal zwei zusätzliche Geschosse bewilligen können, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird. Diese Regelung soll aber nicht in der Wohnzone W2, in der Wohn- und Arbeitszone WA2 sowie in der Neuquartierzone N gelten, wo als "Gestaltungsplan-Bonus" nach wie vor nur ein zusätzliches Geschoss möglich ist.

Mit der vorgeschlagenen Bestimmung werden jedoch nicht generell zwei zusätzliche Vollgeschosse zugelassen. Zwei zusätzliche Vollgeschosse sind nur in Ausnahmefällen und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens möglich. Diese Bestimmung bietet dem Stadtrat ein Instrument, um gute Lösungen zu ermöglichen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens muss eine gebietsspezifische Abklärung für die Eignung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen stattfinden. Gemäss § 8 Abs. 3 BauV muss mit einem Gestaltungsplan eine bessere Lösung erzielt werden als mit der Regelbauweise. Daher sind im vorliegenden Fall speziell folgende Nachweise zu erbringen:

- Die zwei zusätzlichen Vollgeschosse ermöglichen eine bessere Lösung.
- Das bestehende Umfeld wird berücksichtigt.
- Die Bebauung passt sich in das bestehende Gefüge ein.
- Die topographischen Gegebenheiten werden entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der Erfahrung in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen kann bei guten Lösungen in besonderen Situationen entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zählen. Besonders bei Hanglagen kann nach baurechtlicher Beurteilung das Untergeschoss zum Vollgeschoss werden. Mit der neuen Regelung, wonach bei Gestaltungsplänen zwei Vollgeschosse möglich sind, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Demzufolge ist das Ziel dieser Bestimmung nicht eine Verdichtung nach innen, sondern eine reine baurechtliche Massnahme zur Ermöglichung von guten Lösungen in besonderen Situationen.

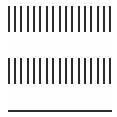
### **1.3 Umzonungen**

Die beiden Teilgebiete der Swissprinters und der Cartub sollen von der Arbeitszone (AR) in die Wohn- und Arbeitszone (WA4) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.

### **1.4 Höhere Bauten**

Das aargauische Baugesetz kennt keine Definition von Hochhäusern und höheren Bauten. Es ist aus städtebaulicher Sicht zwischen Hochhäusern und Höheren Bauten zu unterscheiden. Gemäss Bestimmungen des Brandschutzes gelten Gebäude ab einer Höhe von 30 m als Hochhaus. Ab dieser Höhe sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen zu erfüllen. Eine höhere Baute soll maximal die doppelte Höhe einer Bebauung gemäss Grundordnung aufweisen.

Weil bei einem Gebäude mit einer Höhe ab 30 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen gelten, müssen aus wirtschaftlichen Gründen bei einer mehr als 30 m hohen Baute mindestens drei Geschosse mehr gebaut werden können. Eine Baute mit einer Höhe von 30 m weist neun Geschosse auf. Die neun Geschosse plus die drei zusätzlichen Geschosse ergeben 12 Geschosse.



Aufgrund der dargelegten Überlegungen werden 12 Geschosse mit einer Geschosshöhe von je 3 m, plus 1 m für ein leicht überhöhtes Erdgeschoss und 1 m Anordnungsspielraum als Höhere Bauten definiert. Dies ergibt eine Gesamthöhe bis max. 38 m. Dieses Gebäudehöhenmass entspricht ungefähr der doppelten Höhe gemäss Regelbauweise.

Aus städtebaulicher Sicht eignen sich Höhere Bauten unter anderem dazu, wichtige Schnittstellen im Stadtgrundriss zu markieren, städtebauliche Torsituationen zu markieren und die Realisation von Grün- und Freiräumen zu fördern. Mit Höheren Bauten kann die auf einem Areal zulässige Ausnützungsziffer auf gewisse Teilbereiche konzentriert werden. Im Gegenzug werden die übrigen Teilbereiche des Areals weniger dicht bebaut. Dadurch können grössere Grün- und Freiräume geschaffen werden.

Bei Höheren Bauten ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis für die Berücksichtigung höherer Anforderungen (gemäss § 8 Abs. 3 BauV) zu erbringen. Einerseits hat der geschaffene Freiraum nicht nur dem Areal selbst, sondern auch den umliegenden Quartieren zu dienen. Andererseits hat die Höhere Baute städtebauliche Kriterien zu erfüllen.

Bezüglich städtebauliche Kriterien bestehen in einer Arbeitszone nicht die gleichen Anforderungen an Höhere Bauten. Daher ist in der Arbeitszone die Erstellung von Höheren Bauten ohne einen Gestaltungsplan möglich. Aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Gründen eignet sich die Arbeitszone für Höhere Bauten bis max. 30 m.

Zum Thema Höhere Bauten liess der Stadtrat ein separates Konzept erarbeiten. Die entsprechenden Gebiete sind im teilrevidierten Teilzonenplan bezeichnet. Anhand eines Ausschlussverfahrens mit definierten Kriterien wurden die Eignungsgebiete eruiert. Die im Syntheschema bezeichneten Gebiete wurden vertieft untersucht, wobei die grün eingefärbten Gebiete mögliche Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 38 m in Wohn- und Mischzonen und die schwarz schraffierten Flächen mit grüner Grundfarbe mögliche Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 30 m in Arbeitszonen sind. In den roten Gebieten werden Höhere Bauten ausgeschlossen, in den hellroten Gebieten werden sie vorläufig ausgeschlossen.

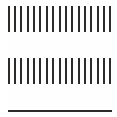
Die Ausnützung der Grundstücke und die Bauzonenkapazität werden durch Höhere Bauten nicht verändert. Durch die Möglichkeit der verdichteten Bauweise werden hingegen die Spielräume für die Frei- und Grünflächen erhöht.

Auf kleinere Korrekturen am Bauzonenplan wurde verzichtet. Diese Eingriffe werden aus Zeitgründen zurückgestellt und in einer späteren Phase nachgeholt.

### **1.5 Erläuterungen Bau- und Nutzungsordnung**

In der Bau- und Nutzungsordnung sind im Rahmen der Teilrevision folgende Änderungen vorgesehen:

- Die Sondernutzungsplanung und der ausnahmsweise Verzicht auf einen Gestaltungsplan werden umschrieben. Für die wichtigen, im öffentlichen Interesse stehenden Gestaltungsplanareale werden gebietspezifische Zielsetzungen formuliert. Im Rahmen von Gestaltungsplänen



können bei guter städtebaulicher Lösung zwei zusätzliche Geschosse - mit Ausnahme in der W2, WA2 und in der Altstadtzone - realisiert werden.

- Die Anforderungen an die Höheren Bauten in den Misch- und Arbeitszonen werden umschrieben.
- Zusätzlich werden die Kriterien für die Einhaltung der Anforderungen des Ortsbildschutzes präzisiert.

## **VI Schlussfolgerungen**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung reagiert der Stadtrat auf die anstehenden und dringendsten Herausforderungen bei der Weiterentwicklung des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung. Obwohl es sich um eine Teilrevision handelt, werden verschiedene gewichtige Stadtplanungsthemen behandelt.

Die Einwohnerratsvorlage stützt sich auf den Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung ab. Im Vordergrund stehen zukünftige Verdichtungen und Arealentwicklungen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen (z. B. Gestaltungsplanverfahren). Dabei ist die Verdichtung nicht die alleinige Maxime. Sehr oft lässt sich die maximal zulässige Ausnützung aus unterschiedlichen Gründen nicht realisieren, wie z. B. Parzellengrösse und -anordnung, Eigentumsverhältnisse, bauliche Verhältnisse. Im Vordergrund steht die ausgewogene qualitativ hochstehende städtebauliche Lösung.

Für den Stadtrat stehen transparente und vergleichende Konkurrenzverfahren (wie z. B. Workshopverfahren, Studienauftrag, SIA-Wettbewerb) im Zentrum. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass einerseits die Anliegen der privaten Bauherrschaft oder des Investors mit dem öffentlichen Interesse der Stadt aufeinander abgestimmt werden. Die Erfahrungen der Stadt mit projekt- und arealspezifischen Planungen waren in den letzten Jahren fast durchwegs positiv.

Die arealbezogenen Umzonungen von nicht mehr benötigten Arbeitszonen in Mischzonen mit Sondernutzungsplanpflicht schaffen zusätzliche Baukapazitäten und Entwicklungsmöglichkeiten. So kann die Nachfrage nach Bauland - unter der Vorgabe des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, bestehende Bauzonen nicht auszuweiten - aufgefangen werden. Mit moderaten Verdichtungsbestrebungen und sachgerechten Umzonungen kann die städtische Siedlungsentwicklung gesteuert werden. Diese beiden Elemente bilden die Eckpfeiler der städtischen Siedlungsstrategie.

## **VII Antrag**

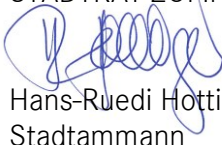
Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

### **Anträge**

1. Die Teiländerung des Bauzonenplanes sei zu beschliessen.
2. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung sei zu beschliessen.

Zofingen, 16. Januar 2019

Freundliche Grüsse  
STADTRAT ZOFINGEN



Hans-Ruedi Hottiger  
Stadtammann



Dr. Fabian Humbel  
Stadtschreiber

### Anhänge

1. Teilnutzungsplanung Qualitätssicherung, Interventionsplan
2. Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung
3. Teiländerung Nutzungsplanung, Qualitätssicherung, Planungsbericht nach Art. 47
4. Konzept Höhere Bauten

### Verzeichnis der aufliegenden Akten

- I. Ordner mit Einwendungen und Einwendungsbeschlüssen
- II. Mitwirkungsbericht vom 23. Januar 2018
- III. Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom 5. März 2018