

# Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU  
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsgegenstand und Bestandteile	1
1.2	Ziele	1
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
2.1	Ausgangslage	2
2.2	Rahmenbedingungen	2
2.2.1	Nationaler Kontext	2
2.2.2	Kantonaler Kontext	2
2.2.3	Kommunaler Kontext	4
<b>3</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>7</b>
3.1	Höhere Bauten	7
3.2	Gestaltungsplanpflichtige Gebiete	10
3.3	Wohnschwerpunkt WSP	11
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	11
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>13</b>
4.1	Erläuterungen Bauzonenplan	13
4.1.1	Gestaltungsplanpflichtige Gebiete	13
4.1.2	Sondernutzungsplanpflicht	13
4.1.3	Umzonungen	13
4.1.4	Perimeter für Höhere Bauten	13
4.1.5	Korrekturen Bauzonengrenze	14
4.2	Erläuterungen Bau- und Nutzungsordnung	14
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung und Planbeständigkeit</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Organisation und Planungsablauf</b>	<b>20</b>
7.1	Organisation und Beteiligte	20
7.2	Planungsablauf	20

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Gegenstand der Planung	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teiländerung der Nutzungsplanung. Inhaltlich umfasst die Teiländerung das Thema Qualitätssicherung.
Bestandteile der Planungsvorlage	Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Teiländerung Bauzonenplan</li><li>– Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</li></ul> Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Der Planungsbericht dient der Nachvollziehbarkeit und enthält Erläuterungen zu den Anpassungen.

## 1.2 Ziele

Attraktive Schlüsselareale	Die Schlüsselareale der Stadt Zofingen sollen qualitativ und zielgerichtet entwickelt werden.
Voraussetzungen für Konkurrenzverfahren schaffen	Auf dem Swissprinters- und Färbiareal wurden Konkurrenzverfahren durchgeführt. Damit die Ergebnisse dieser Konkurrenzverfahren umgesetzt werden können, soll die Nutzungsplanung entsprechend angepasst werden.
Benötigtes Planungsinstrument	Zur Erreichung dieser Ziele eignet sich eine Teiländerung der Nutzungsplanung.

## 2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

### 2.1 Ausgangslage

Handlungsbedarf

In der Stadt Zofingen besteht in der Bau- und Nutzungsordnung Handlungsbedarf in verschiedenen Bereichen. Dieser wird in verschiedenen Teilen umgesetzt. In einem ersten Schritt (entspricht der vorliegenden Teiländerung) werden die Themen zur Qualitätssicherung behandelt. Dabei geht es um Entwicklungsgebiete, welche wertvolle Potenziale für die Stadt Zofingen darstellen. Es handelt sich dabei vor allem um Gebiete, welche sich für eine Verdichtung nach innen eignen oder grösstenteils unbebaut sind. Um die künftige Entwicklung dieser Schlüsselgebiete optimal zu gestalten, abzustimmen und damit eine Qualitätssicherung zu erhalten, gilt es diese zu analysieren und wichtige Vorgaben in der Nutzungsplanung festzuhalten. Dabei ist auch die Grundzonierung zu überprüfen.

Die Revision der Nutzungsplanung in mehreren Etappen wurde vom Stadtrat im November 2015 beschlossen.

### 2.2 Rahmenbedingungen

#### 2.2.1 Nationaler Kontext

Bundesgesetze, Raumplanungsgesetz, Sachplanung

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen des Bundes ergeben sich keine.

#### 2.2.2 Kantonaler Kontext

Kantonale Gesetzgebung

Die Teiländerung der Nutzungsplanung richtet sich inhaltlich nach der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015), Messweisen: ABauV vom 23. Februar 1994 (Stand 1. Januar 2010)

Die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wurde in Zofingen noch nicht umgesetzt, weshalb bezüglich Messweisen die ABauV (Allgemeine Verordnung zum Baugesetz) gilt.

Kantonaler Richtplan

Der revidierte Richtplan des Kantons Aargau wurde vom Bundesrat am 23. August 2017 genehmigt. Wichtige Festlegung daraus für die Stadt Zofingen ist das Siedlungsgebiet (=orange), welches überlagert wird vom Ortsbild nationaler Bedeutung (vgl. Abb. 1, Seite 3, Festsetzung). Nördlich davon ist als Zwischenergebnis die Niveauübergangssanierung der Nationalbahn Zofingen eingetragen. Braun strichpunktiert ist die Hochspannungsleitung (132-kV-Leitung Oftringen-Dagmarsellen) als Vororientierung gekennzeichnet. Die kantonalen Interessengebiete für Grundwassernutzung sind blau umrandet; die blau schraffierten Flächen gelten als vorrangige Grundwassergebiete, vor den Interessen der Kiesgewinnung. Die Fruchtfolgeflächen sind gelb eingefärbt. Der Wald ist grün gekennzeichnet, während dem dunkelgrüne Flächen dem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald entsprechen.

Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung sind als Wohnschwerpunkte (WSP) im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Das Areal "Bahnhof-Süd" ist als WSP definiert. Die Areale Swissprinters und Cartub sind Teil dieses WSPs.

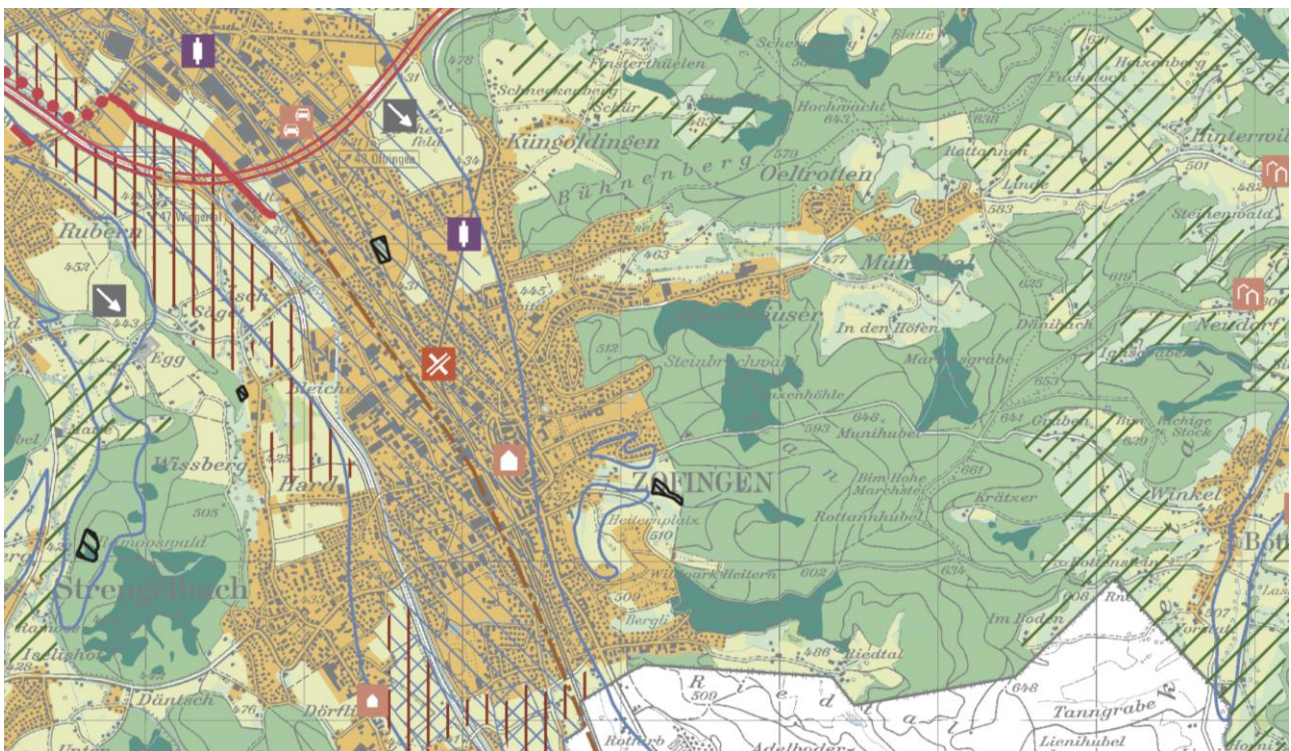
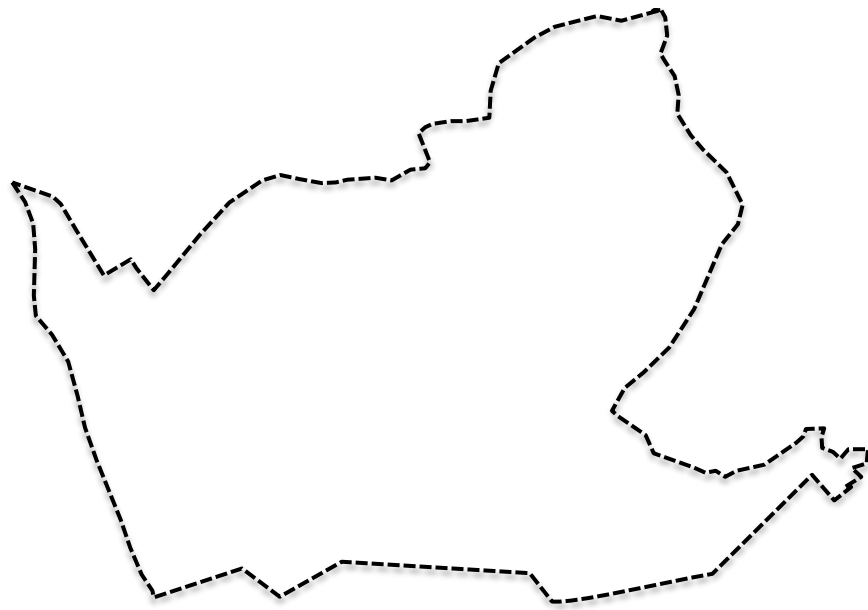


Abb. 1: Ausschnitt Kantonalen Richtplan; schwarz gestrichelt = Stadtgebiet Zofingen (Quelle: AGIS, 2016)

### 2.2.3 Kommunalen Kontext

Siedlungsentwicklungskonzept  
2025

Das "Siedlungsentwicklungskonzept – Zofingen 2025" wurde vom Stadtrat am 5. Mai 2010 verabschiedet. Gemäss dem Konzept ist eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Durch ein attraktives Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen soll der Wohnstandort Zofingen gestärkt werden. Die Siedlungs- und Wohnqualität ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu optimieren.

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung der Stadt Zofingen stammt aus dem Jahr 2012 (Beschluss Einwohnerrat). Seither wurden keine Teiländerungen erarbeitet.

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont von 15 Jahren erreicht haben. Der Planungshorizont ist noch nicht erreicht, jedoch haben sich seit der letzten Gesamtrevision verschiedene Vorgaben geändert wie unter anderem das Raumplanungsgesetz, das Baugesetz, der Kantonale Richtplan. In der letzten Gesamtrevision wurde zudem das Bauinventar noch nicht umgesetzt. Besonders der revidierte Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Die neu geforderte Innenentwicklung ist ein langzeitiger Planungsprozess. Daher sind Schlüsselareale frühzeitig zu erkennen und in der Nutzungsplanung die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Damit das Gesamtziel der Mindestdichte für die Stadt Zofingen erreicht wird, sind Gebiete an zentraler Lage und auch in den Wohnzonen 2 optimal zu nutzen. Aufgrund durchgeführter Konkurrenzverfahren ergeben sich zudem wesentliche neue Bedürfnisse. Die vorliegenden Änderungen der Teilrevision setzen (im bearbeiteten Bereich) die neuen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des Kantonalen Richtplanes um.

Die geänderten Verhältnisse werden im Rahmen von Teiländerungen der Nutzungsplanung bearbeitet, da der Planungshorizont für eine Gesamtrevision noch nicht erreicht ist. In den jeweiligen Teiländerungen werden zusammenhängende Themen bearbeitet. Dies gewährleistet, dass themenübergreifende Inhalte abgestimmt sind. Die einzelnen Teiländerungen werden nach Dringlichkeit sortiert durchgeführt (vgl. Kapitel 6, weiterer Handlungsbedarf).

Konkurrenzverfahren

Auf den Arealen Färbi und Swissprinters wurde jeweils ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Studienauftrag, Färbiareal

Am Studienauftrag vom Dezember 2014 bis Juni 2015 nahmen fünf Teams teil. Der Beitrag des Teams "Frei Architekten AG" mit "david&von arx landschaftsarchitektur" überzeugte das Beurteilungsgremium am meisten.

Durch den Riegel entlang der SBB-Linie und durch die Stellung der Bauten im östlichen Bereich entstehen attraktive Wohnungen, welche besonnt und vom Bahnlärm abgeschirmt werden. Insgesamt bildet das Wettbewerbsergebnis eine gute Grundlage für die weitere Projektierung.



Abb. 2: Siegerprojekt Erdgeschoss (li) und 1. Obergeschoss (Quelle: Frei Architekten AG)

Testplanung, Swissprintersareal

Um die Richtung der Nutzungsziele abzuwägen sowie ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept zu erhalten, wurde eine Testplanung auf dem Swissprintersareal durchgeführt. An der Testplanung vom Dezember 2014 bis Juni 2015 nahmen fünf interdisziplinäre Teams teil. Der Beitrag des Teams "Burkard Meyer Architekten AG" mit "Vogt Landschaftsarchitekten" überzeugte das Beurteilungsgremium am meisten.

Der Bebauungsvorschlag beinhaltet ein Zusammenspiel von einfachen Baukörpern und grosszügigen Freiräumen. Drei 5-geschossige und zwei rund 10-geschossige Bauten behaupten sich in ihrer Grösse gegenüber den umliegenden Industriebäuden.



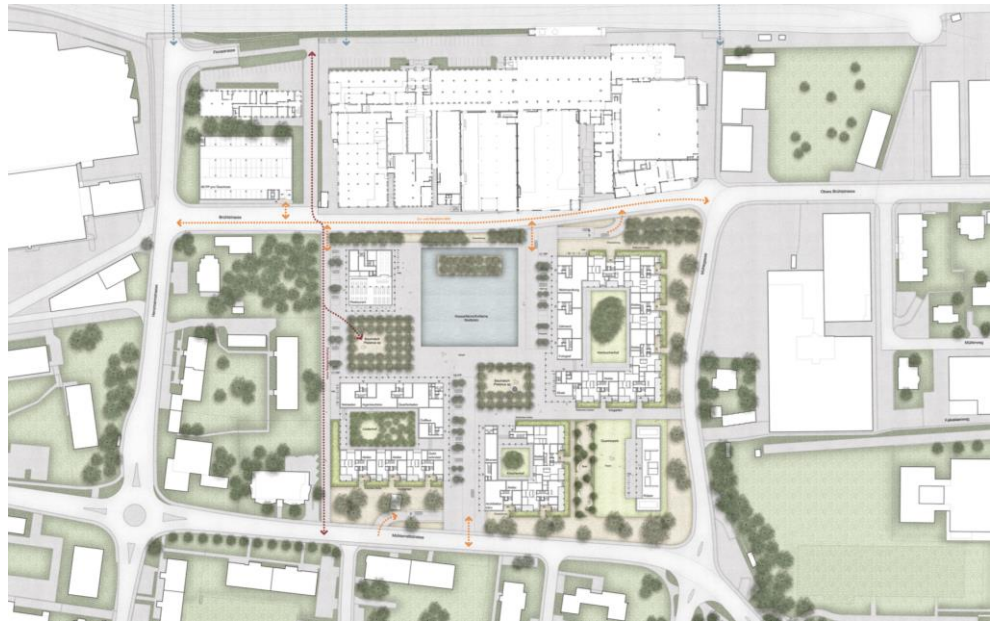


Abb. 3: Testplanungsergebnis Swissprinters-Areal  
(Quelle: Burkard Meyer mit Vogt Landschaftsarchitekten, 2015)

Gestaltungspläne, in Erarbeitung

Die Gestaltungspläne zum Färbi- und Swissprintersareal sind derzeit in Erarbeitung. Als Grundlage für die Gestaltungspläne werden die Ergebnisse aus den Konkurrenzverfahren zu Richtprojekten weiterentwickelt.

### 3 Zentrale Sachthemen

Die Qualitätssicherung beinhaltet die Festlegung von gestaltungsplanpflichten Gebieten. Ebenso werden bestimmte Areale umgezont, Gebiete für Höhere Bauten bezeichnet und die Anforderungen an Baugesuche entsprechend an den heutigen Standard angepasst.

Im vorliegenden Kapitel werden die Begründungen und die Herleitung der maximalen Höhe für Höhere Bauten dargelegt. Bezüglich aller vorgesehenen Interventionen der Teiländerung werden die verkehrlichen Auswirkungen beurteilt. Die Themen Gestaltungsplanpflicht, Umzonungen, die Umsetzung der Höheren Bauten in der Nutzungsplanung sowie die Anforderungen an Baugesuche werden im Kapitel 4 erläutert.

#### 3.1 Höhere Bauten

Ausgangslage

Das Ergebnis der Testplanung Swissprinters-Areal wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Umsetzung des Richtprojekts fordert eine Anpassung der Nutzungsplanung. Während der Umsetzung wurde beschlossen, das Thema Höhere Bauten gesamtheitlich anzuschauen und ein Konzept (vgl. Anhang) über das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten. Die Konzepterarbeitung wurde durch die Raumplanungskommission (RK) begleitet. Die wichtigsten Ergebnisse des Konzeptes sind nachstehend festgehalten.

Keine Definition der Hochhäuser im BauG

Das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) kennt keine Definition von Hochhäusern. Im § 4 lit. f Brandschutzverordnung (BSV) wird bezüglich Hochhäuser auf den Art. 13 Abs. 3 lit. c Brandschutznorm verwiesen. Demnach gilt ein Gebäude ab einer Höhe von 30 m als Hochhaus. Ab dieser Höhe sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen einzuhalten.

Städtebauliche Auslegung

Aus städtebaulicher Sicht kann je nach Wirkung in Hochhäusern und Höhere Bauten unterschieden werden. Hochhäuser sind Landmarks, welche gezielt gesetzt werden und Höhere Bauten haben eine Wirkung im Quartier.

Herleitung der Gesamthöhe von Höheren Bauten

Höhere Bauten sollen im Quartier wirken, aber nicht als Landmarks aus weiter Ferne sichtbar sein.

Damit Höhere Bauten nicht als Landmarks wirken, sich aber trotzdem von der Regelbauweise abheben, soll eine Höhere Baute maximal die doppelte Höhe einer Bebauung gemäss Grundordnung aufweisen.

Ab 30 m gelten erhöhte brandschutztechnische Anforderungen. Das Resultat verschiedener Konkurrenzverfahren mit Höheren Bauten hat gezeigt, dass eine Höhe der Bauten von 30 m in gewissen Fällen zu knapp sein kann.

Da bei einem Gebäude mit einer Höhe ab 30 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen gelten, müssen aus wirtschaftlichen Gründen bei einer Baute höher als 30 m 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.

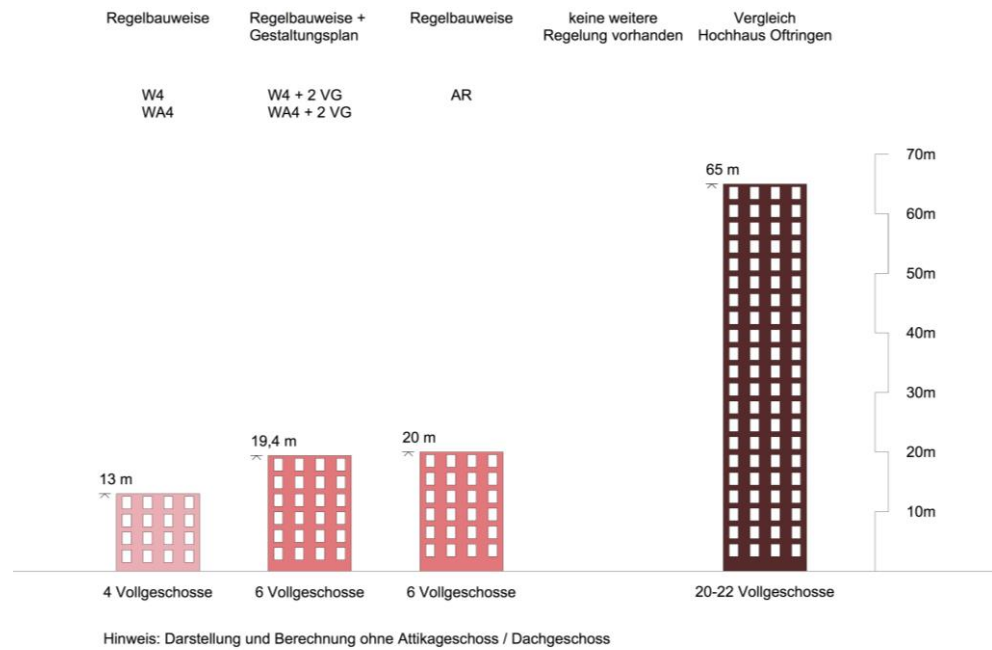


Abb. 4: Höhe der Gebäude im Vergleich (Quelle: PLANAR, 2016)

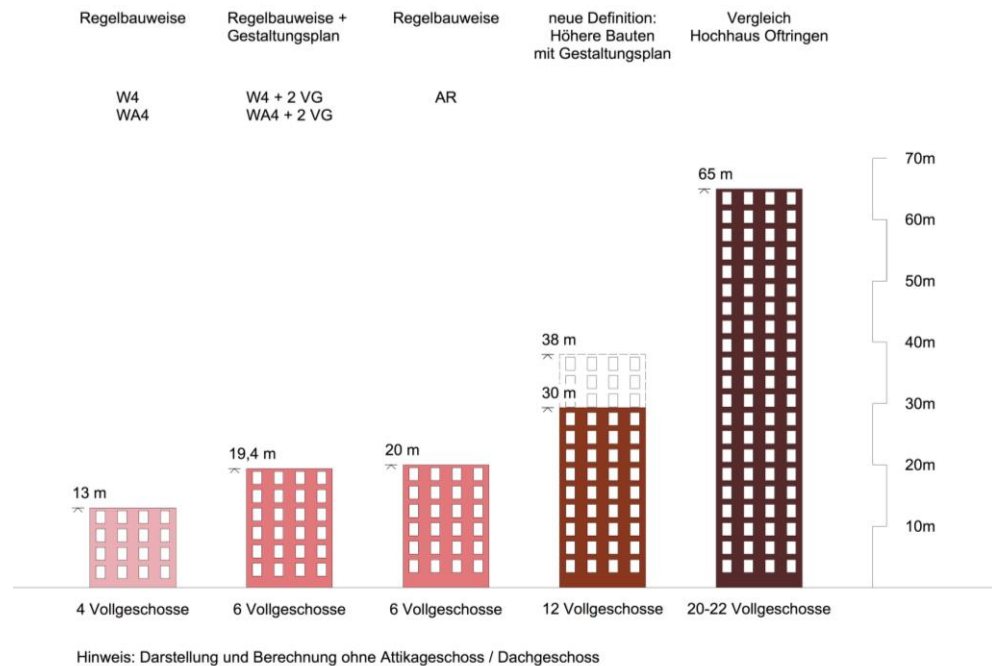


Abb. 5: Höhe der Gebäude im Vergleich mit neuer Regelung (Quelle: PLANAR, 2016)

Argumente für Höhere Bauten

Aus städtebaulicher Sicht eignen sich Höhere Bauten unter anderem dazu, wichtige Schnittstellen im Stadtgrundriss zu markieren, städtebauliche Torsituationen zu markieren und Stadträume stärker zu betonen.

Mit Höheren Bauten kann die auf einem Areal zulässige Ausnutzungsziffer auf gewisse Teilbereiche konzentriert werden. Im Gegenzug werden die übrigen Teilbereiche des Areals weniger dicht bebaut. Dadurch können 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 dem umliegenden Quartier zu dienen. Andererseits hat die Höhere Baute städtebauliche Kriterien zu erfüllen.

Höhere Bauten in Arbeitszone

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 der daraus resultierenden wirtschaftlichen Gründen eignet sich die Arbeitszone für Höhere Bauten bis max. 30 m.

Verfahren und Synthese

Anhand eines Ausschlussverfahrens mit definierten Kriterien wurden schlussendlich die Eignungsgebiete eruiert. Die im Syntheschema bezeichneten Gebiete wurden vertieft untersucht, wobei die grün eingefärbten Gebiete mögliche Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 38 m 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.



Abb. 6: Syntheschema (Quelle: PLANAR, 2016)

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen und der Stadt wurde der Perimeter auf der westlichen Bahnseite schliesslich noch um eine historische Bautiefe (30 m) weiter von der Bahnlinie weg verlegt (vgl. Situationsplan). Damit wird sichergestellt, dass solche höheren Bauten auch tatsächlich realisierbar sind in den Bereichen, in denen sie vorgesehen sind und nicht in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Zielen etc. gegen eine Realisierung entschieden werden muss. Dies dient der besseren Planbeständigkeit und Planungssicherheit gegenüber den Grundeigentümern.

### 3.2 Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung,  
gesetzliche Grundlage

Ein Gestaltungsplan (GP) ist ein wichtiges Instrument für den Stadtrat, um Qualitäten einzufordern. Gemäss § 8 BauV dürfen Gestaltungspläne von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen. Dabei darf unter anderem von der Bauweise abgewichen werden und ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. In der BNO können zusätzlich Gebiete und Bauzonen bezeichnet werden, in welchen unter bestimmten Voraussetzungen – wie bspw. eine städtebaulich einwandfreie Lösung, keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft usw. – auch zwei zusätzliche Vollgeschosse (VG) ermöglicht werden können. Die Ermöglichung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen wird neu in der Bestimmung § 4b BNO geregelt.

Warum zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen?

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 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.

Wo ist die Zulassung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen sinnvoll?

Bei einem kleineren Einzugsgebiet in Tallagen mit stark variierenden topographischen Gegebenheiten sowie in Hanglagen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zur Ermöglichung einer guten Lösung denkbar. Besonders in zentrumsnahen und dynamischen Gebieten, in welchen eine bauliche Entwicklung ansteht, wird mit dieser Bestimmung der Spielraum für eine städtebaulich bessere Lösung vergrössert.

Wo ist die Zulassung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen nicht sinnvoll?

Das Gebiet, welches der Neuquartierzone zugeordnet ist, weist eine klare Struktur und einen ausgeprägten Quartiercharakter auf. Die Topographie des Neuquartiers ist eher flach ausgeprägt. Um Eingriffe bezüglich der Höhen in das sensible Quartier zu vermeiden, werden aufgrund der Topographie und der bestehenden Struktur nicht zwei zusätzliche Vollgeschosse in einem Gestaltungsplan ermöglicht.

Gebiete, welche der Wohnzone W2 oder der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeordnet sind, werden ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen. Es handelt sich dabei um kleinstrukturierte und eher sensible Areale.

Was sind die Voraussetzungen für die Zulassung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen?

Mit der vorgeschlagenen Bestimmung werden 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.

### 3.3 Wohnschwerpunkt WSP

Anforderungen Wohnschwerpunkt  
WSP

Die Gemeinden sind verpflichtet, bei einem Wohnschwerpunkt WSP eine hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen. Zofingen ist gemäss Raumkonzept dem Raumtyp Kernstädte zugewiesen. 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. Ebenso sind die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten (z. B. Studienauftrag, Testplanung, Wettbewerb) durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Planungen sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Insbesondere sind folgende Themen nachzuweisen:

- Mindestwohnanteil 70 %
- Mindestdichte
- dass öV-Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung besteht
- Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel S 1.1 (KRP), Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 (KRP)
- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung
- an geeigneten Orten Erdgeschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 (KRP) sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

Nachweise Wohnschwerpunkt  
WSP

Mit der Festlegung von den gestaltungsplanpflichten Gebieten Swissprinters und Cartub (inkl. Zielvorgaben; § 4c, Abs. 2) und Ergänzung der allgemeinen Anforderungen an Gestaltungsplänen (§ 4b) werden auf der Stufe der Nutzungsplanung die grundsätzlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Auf dem Swissprintersareal wurde bereits ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und zeigt eine Nutzungsdichte von rund 175 E/ha. Auf Basis des Richtprojektes ist zurzeit ein Entwurf des Gestaltungsplans in Erarbeitung.

### 3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 4 BauV hat die Gemeinde bei Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Es ist bezüglich diverser, konkret aufgelisteter Punkte aufzuzeigen, dass die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf das Verkehrsaufkommen geprüft worden sind und alle notwendigen Massnahmen getroffen werden, um eine übermässige Verkehrszunahme zu vermeiden.

Verkehrserzeugung durch die vorgesehenen Interventionen

Die vorgesehenen Interventionen zu den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten, Eignungsgebiete für Höhere Bauten und den Umzonungen setzen keine neuen verkehrlichen Schwerpunkte.

Bei den Interventionen steht grundsätzlich die qualitative Entwicklung nach innen im Vordergrund. Dies bedeutet, dass keine Mehrnutzungen (heute sind bereits freiwillige Gestaltungspläne möglich), sondern qualitative Spielräume ermöglicht werden. Speziell bei den Gebieten für Höhere Bauten wird ein erhöhter Spielraum für die Volumenverteilung gewährleistet, damit entsprechend grössere Grün- und Freiräume erstellt werden können. Im Gestaltungsplanverfahren bzw. im Baubewilligungsverfahren bei der Erstellung einer Höheren Baute in der Arbeitszone sind jedoch zur Sicherstellung keiner unverträglichen Belastung des Strassennetzes folgende Nachweise zu erbringen:

- Es werden Angaben zur Erschliessung mit dem privaten und öffentlichen Verkehr verlangt.
- Die Berücksichtigung der Plafonierung der Parkfelder ist mittels Parkplatzberechnung darzulegen (detaillierte Ausführungen vgl. Kapitel 4.2).

Bei Gestaltungsplänen ist zudem die Anzahl zusätzlicher Fahrten abzuschätzen.

Anbindung an das Strassen-, Rad- und Fussverkehrsnetz / den öffentlichen Verkehr

Die Anbindung aller Umzonungsflächen und gestaltungsplanpflichtigen Gebieten an das Strassen-, Rad- und Fussverkehrsnetz ist gewährleistet. Ebenfalls gut ist der Bezug zum öffentlichen Verkehr: Die Interventionsflächen im Zentrum liegen in der Nähe des Bahnhofs. Drei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht befinden sich an einer Randlage in der Wohnzone W2. Die jeweiligen nächsten Bushaltestellen sind in ca. 5 Minuten zu Fuss erreichbar.

Abstimmung Nutzungsart und -dichte

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen werden durch die geplanten Änderungen nicht ermöglicht.

Abstimmung mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV, 2012

Gemäss dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV sind verschiedene Massnahmen im Bereich der Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung vorgesehen. Der Umsetzungsstand dieser Massnahmen ist im Anhang einsehbar. Zu den einzelnen Massnahmen ist dort ebenfalls der Umsetzungsbeitrag im Rahmen der Teiländerung festgehalten.

## 4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 4.1 Erläuterungen Bauzonenplan

Nachfolgend werden die massgeblichen Änderungen des Bauzonenplans erläutert. Zur Unterstützung des Verständnisses dient der Interventionsplan, welche die nummerierten Änderungen enthält.

#### 4.1.1 Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Zielgerichtete Entwicklung

Bei der Entwicklung nach innen, gewinnen Gebiete an zentraler Lage oder unternutzte Areale an Bedeutung. Diese Schlüsselareale (vgl. Interventionsplan, Interventionsnummern 1-5, 6.02, 7-11 und 21) sollen künftig sorgfältig entwickelt werden, weshalb bei diesen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Für eine zielgerichtete Entwicklung werden allgemeine sowie gebietsspezifische Vorgaben gestellt.

#### 4.1.2 Sondernutzungsplanpflicht

Kommunaler Überbauungsplan

Der Kommunale Überbauungsplan Obere Brühlstrasse / Florastrasse (GR 14.03.1989) wurde im Jahr 2013 aufgehoben. Daher wird die Bandierung ersatzlos gestrichen (vgl. Interventionsplan, Interventionsnummer 18).

Geiserstrasse

Beim heutigen rechtskräftigen Bauzonenplan ist die Signatur (Kennzeichnung auf Plan zur Verortung der Sondernutzungsplanpflicht) nicht korrekt dargestellt. Bei diesem Gebiet handelt sich um ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet (vgl. Interventionsplan, Interventionsnummer 20). Der Gestaltungsplan befindet sich in der Erarbeitungsphase.

Sonnenwandstrasse

Beim heutigen rechtskräftigen Bauzonenplan ist die Signatur (Kennzeichnung auf Plan zur Verortung der Sondernutzungsplanpflicht) nicht korrekt dargestellt. Bei diesem Gebiet handelt sich um ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet (vgl. Interventionsplan, Interventionsnummer 19).

#### 4.1.3 Umzonungen

Arbeitszone AR in Wohn- und Arbeitszone WA4

Die Gebiete der Interventionsnummern 6.01 und 7 (vgl. Interventionsplan) werden von der Arbeitszone AR in die Wohn- und Arbeitszone WA4 umgezont. Das Ergebnis der Testplanung Swissprinters-Areal zeigt eine Öffnung des Areals für das Wohnen als sinnvoll. Das Cartub-Areal liegt südlich des Swissprinters-Areals, ebenfalls entlang der Bahn. Es eignet sich für Mischnutzung. In Anlehnung an das umliegende Gebiet und des Testplanungsergebnisses wird eine Umzonung des Swissprinters-Areals und des Cartub-Areals vorgenommen.

#### 4.1.4 Perimeter für Höhere Bauten

Perimeter für Höhere Bauten

Zum Thema Höhere Bauten wurde ein separates Konzept über das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind im Kapitel 3.1 erläutert. Es werden zwei Kategorien für Höhere Bauten festgelegt (vgl. Interventionsplan, Interventionsplannummern 12-14). In der Arbeitszone sind Höhere Bauten bis max. 30 m und in den übrigen Gebieten sind Höhere Bauten bis max. 38 m zulässig.



#### 4.1.5 Korrekturen Bauzonengrenze

Interventionsnummer 16

Der Alpenblickweg dient zur Erschliessung einiger Grundstücke und ist nicht der Bauzone zugeordnet. Da Erschliessungsstrassen oder Teile davon neu dem Baugebiet zugeordnet werden müssen, wird die Bauzonengrenze gemäss der Interventionsnummer 16 angepasst. Die betroffene Fläche beträgt 252 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Erläuterungen Bau- und Nutzungsordnung

Nachfolgend werden die Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erläutert.

§ 4a Sondernutzungsplanung

Gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau wird die Marginalie nach Sondernutzungsplanung umbenannt.

Bei der Entwicklung nach innen gewinnen Gebiete an zentraler Lage oder unternutzte Areale an Bedeutung. Diese Schlüsselareale sollen künftig sorgfältig entwickelt werden, weshalb bei diesen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.

Nachfolgend sind die neu festgelegten gestaltungsplanpflichtigen Gebiete aufgeführt. Die Verortung ist dem Interventionsplan zu entnehmen. Für die Festlegungen wird ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung benötigt. Die Gebiete sind Schlüsselareale für die künftige Entwicklung der Stadt Zofingen. Weitere gebietsbezogene Begründungen zum öffentlichen Interesse sind nachfolgend aufgeführt.

- Gestaltungsplanpflicht "Aarburgerstrasse" (Interventionsnummer 3):  
Der Übergang vom Coop zu anderen Nutzungen ist mit geeigneten Mitteln zu gestalten. Die Bebauung hat entsprechend auf die Aarburgerstrasse zu reagieren.
- Gestaltungsplanpflicht "Aarburgerstrasse / Funkenstrasse" (Interventionsnummer 4): Der Gestaltungsplan befindet sich bereits in Erarbeitung (Kantonale Vorprüfung 18.02.14).
- Gestaltungsplanpflicht "Cartub" (Interventionsnummer 7):  
Das Areal ist sehr zentral gelegen und Teil des Wohnschwerpunktes (vgl. Kapitel 3.3). Um die Anforderungen an den Wohnschwerpunkt optimal zu erfüllen, ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Zudem ist die Umstrukturierung sorgfältig anzugehen (mit GP analog Swissprintersareal).
- Gestaltungsplanpflicht "Haurihäuser" (Interventionsnummer 9):  
Gemäss dem Kantonalen Richtplan S 1.2 sind im Zuge der Innenentwicklung bis 2040 die zu erreichenden Mindestdichten festgelegt. Damit das Gesamtziel der Mindestdichte für die Stadt Zofingen erreicht wird, sind Gebiete an zentraler Lage und auch in den Wohnzonen 2 (wichtige Schlüsselgebiete) optimal zu nutzen und mit einem Gestaltungsplan zu entwickeln. Zudem hilft ein Gestaltungsplanverfahren, die komplexe Erschliessungssituation zu lösen.
- Gestaltungsplanpflicht "Heiternplatzweg" (Interventionsnummer 21):  
Gebietsbezogene Begründung vgl. Gestaltungsplanpflicht "Haurihäuser"
- Gestaltungsplanpflicht "Im Funken" (Interventionsnummer 5):  
Das Gebiet ist sehr zentral gelegen und ist teilweise noch nicht bebaut. Weitere Begründungen vgl. Gestaltungsplanpflicht "Haurihäuser".
- Gestaltungsplanpflicht "Ringiervilla Heitern" (Interventionsnummer 11):  
Gebietsbezogene Begründung vgl. Gestaltungsplanpflicht "Haurihäuser"

- Gestaltungsplanpflicht "Ringiervilla Obere Rebbergstrasse" (Interventionsnummer 10): Gebietsbezogene Begründung vgl. Gestaltungsplanpflicht "Haurihäuser"
- Gestaltungsplanpflicht "Swissprinters" (Interventionsnummer 6.02): Das Areal ist sehr zentral gelegen und Teil des Wohnschwerpunktes (vgl. Kapitel 3.3). Um die Anforderungen an den Wohnschwerpunkt optimal zu erfüllen, ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser befindet sich bereits in Erarbeitung. Dabei werden die relevanten Umnutzungen für die Entwicklung des Areals ermöglicht.
- Gestaltungsplanpflicht "Vorstadt Nord-West" (Interventionsnummer 2): Das Areal ist sehr zentral und sehr nahe zur Altstadt gelegen. Dies fordert eine sorgfältige Entwicklung. Zudem befinden sich zwei Objekte (Wohnhaus, Diriwächterhaus) im Kurzinventar.
- Abs. 2: Bei einem Verzicht auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes besteht kein Anspruch auf zwei zusätzliche Vollgeschosse.

§ 4b Gestaltungspläne

*Abs. 1:* 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 rasch zum Vollgeschoss werden. Mit der neuen Regelung wonach 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.

Es bietet auch einen gestalterischen Spielraum, so wie z. B. beim Färbiareal. Dort wird das zusätzliche Geschoss nicht vollumfänglich beansprucht, sondern eine Konzentration der Baumasse zur Bahn angestrebt, was im Rahmen eines Attikageschosses nicht möglich wäre.

Dies ist bewusst eine Kann-Regelung, damit bei nicht geeigneten Arealen nicht zwei zusätzliche Geschosse realisiert werden können. Das zusätzliche Geschoss gemäss § 8 BauV ist darin enthalten (weitere Begründungen vgl. Kapitel 3.2).

*Abs. 4:* Besonders die Schlüsselgebiete (gestaltungsplanpflichtige Areale) sind von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt Zofingen. Sie sind sorgfältig und zielgerichtet zu beplanen. Mit Konkurrenzverfahren werden hohe Qualitäten erreicht, weshalb diese eine gute Grundlage für Gestaltungspläne schaffen.

*Abs. 5:* Teil-Gestaltungspläne sind als begründete Einheiten zulässig. Eine gute Gesamtüberbauung darf nicht verunmöglicht werden.

§ 4c Gestaltungsplanpflicht: Haurihäuser, Heitemplatzweg, Ringiervilla Heitern, Ringiervilla Obere Rebbergstrasse

Zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht werden spezifische Zielvorgaben festgelegt.

*Abs. 1:* Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete "Haurihäuser", "Heitemplatzweg", "Ringiervilla Heitern" und "Ringiervilla Obere Rebbergstrasse" befinden sich an Randlagen des Siedlungsgebietes oder / und sind der Wohnzone 2 zugeordnet. Die Ringiervillen sind im kommunalen Bauinventar, weshalb ihnen angemessene Freiflächen zu gewährleisten sind.

Der Begriff "massvolle Verdichtung" bedeutet, dass diese Gebiete aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand oder / und der Wohnzone 2 zugeordnet mit einer angemessenen Dichte (Rücksicht auf die Umgebung) zu entwickeln sind.

§ 4c Gestaltungsplanpflicht: Aarburgerstrasse, Cartub, Im Funken, Swissprinters, Vorstadt Nord-West

*Abs. 2:* Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete "Aarburgerstrasse", "Cartub", "Im Funken", "Swissprinters" und "Vorstadt Nord-West" befinden sich an zentralen Lagen. Für ein attraktives und belebtes Zentrum sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Der Begriff "optimale Verdichtung" heisst, dass diese Gebiete aufgrund ihrer zentralen Lage mit einer mittleren bis hohen Dichte zu entwickeln sind.

Höhere Bauten

Die Begründungen und die Herleitung der maximalen Höhe für Höhere Bauten sind im Kapitel 3.1 dargelegt. Zusätzliche Ausführungen zum Bauzonenplan sind im Kapitel 4.1.4 erläutert.

Für Höhere Bauten werden gewisse "Gegenleistungen" verlangt. Im Bereich Verkehr wird der Nachweis einer Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr sowie der Parkfelder gemäss VSS 640 281 verlangt. Damit kann sichergestellt werden, dass keine unverträgliche Belastung des Strassennetzes (vgl. Kapitel 3.2) entsteht.

Gemäss VSS-Norm berechnet sich der Richtwert für Wohnnutzungen mit einem Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> BGF und für die Besucher 10 % der Bewohner-Parkfelder. Bei einem Gestaltungsplanverfahren sind folgende Reduktionsfaktoren für Bewohner- und Besucherparkfelder denkbar:

- ÖV-Güteklasse A ca. max. 70 %
- ÖV-Güteklasse B ca. max. 75 %
- ÖV-Güteklasse C ca. max. 80 %

Für die Berechnung der Parkfelder für Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen gelten die Richtwerte der VSS-Norm. Je nach ÖV-Güteklasse gelten bei einem Gestaltungsplanverfahren sowie bei der Erstellung einer Höheren Baute in der Arbeitszone folgende Reduktionsfaktoren für Personal- und Kundenparkfelder:

- ÖV-Güteklasse A mind. 20 - max. 40 %
- ÖV-Güteklasse B mind. 40 - max. 60 %
- ÖV-Güteklasse C mind. 50 - max. 80 %

§ 4d Höhere Bauten

*Abs. 1:* Im Rahmen von Gestaltungsplänen sollen Höhere Bauten ermöglicht werden. Bei der Beurteilung des vorgesehenen Standortes für Höhere Bauten ist zwingend die Umgebung miteinzubeziehen.

*Abs. 2:* Für den Gestaltungsplan gelten einige Bedingungen als "Gegenleistung" für die Höheren Bauten.

§ 4e Höhere Bauten in Arbeitszone

Für die Erstellung von Höheren Bauten in der Arbeitszone gelten einige Bedingungen als "Gegenleistung".

Es wird als verhältnismässig erachtet, dass bei der Erstellung einer Höheren Baute in der Arbeitszone kein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Die zu erfüllenden Kriterien sind entsprechend angepasst.

In der Arbeitszone wird die Gebäudehöhe einer Höheren Baute auf max. 30 m definiert. Diese Definition basiert auf den brandschutztechnischen Anforderungen und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Gründen.

§ 7 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4

*Abs. 4:* Bei diesem Gebiet bestand ein kommunaler Überbauungsplan, welcher im Jahr 2013 aufgehoben wurde. Gemäss dem Konzept Höhere Bauten eignet sich

dieses Gebiet für Höhere Bauten bis zu einer Höhe von max. 38 m. Aus diesen Gründen wird diese Bestimmung ersatzlos gestrichen.

§ 8 Spezialzone Bahnhof SB

Zu diesem Gebiet wurde bereits ein Gestaltungsplan erarbeitet, weshalb die Entwicklungsvorgaben ersatzlos gestrichen werden.

§ 22 Umgebungsschutzzone US

Während der Verfahrensphase zum Gestaltungsplan "Untere Vorstadt" wurde ersichtlich, dass nicht alle Teilgebiete mit der gleichen Festlegungstiefe behandelt werden können. Dadurch veränderte sich der Hauptbearbeitungsperimeter. Dies hat Auswirkungen auf die städtebauliche Lösung.

In der Folge werden neue Bebauungsvarianten geprüft. Fest steht, dass entlang der nordseitigen Mühlethalstrasse ein erkennbares Gegenüber zur neuen Platzsituation und zum östlichen Baubereich D zu schaffen ist. Dies wird mit einer viergeschossigen Bebauung erreicht und wurde im Wettbewerbsverfahren als verträglich beurteilt.

Damit sind im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet "Untere Vorstadt" vier Vollgeschosse zuzulassen.

Als Rücksicht auf die Altstadt und damit keine Einzellösung in der Grundordnung umgesetzt wird, ist die Anpassung der Bestimmung zur Umgebungsschutzzone zielführender.

§ 39 Ortsbildgestaltung

*Abs. 1:* Der zweite Satz wird durch den neuen Abs. 2 ersetzt.

Der Stadtrat hat bei Baugesuchen, auch wenn sie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, die Einordnung anhand der aufgeführten Kriterien zu überprüfen. Diese Bestimmung erzielt eine zusätzliche Kontrolle und Qualitätssicherung.

*Abs. 2 (gestrichen):* Ist bereits im § 48 aufgeführt.

*Abs. 4:* Die Praxis zeigt, dass viele Prozesse bis zum realisierten Bau effizienter gestaltet werden können, wenn zum Planungsbeginn mit der Stadt die Rahmenbedingungen geklärt werden.

Anhang

Für eine bessere Übersicht wird die Liste der bestehenden Sondernutzungsplanungen im Anhang ergänzt.

## 5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind raumwirksame Vorhaben und Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. In den Kapitel 3 und 4 sind dazu Überlegungen und Abstimmungen erläutert.

Planbeständigkeit

Nach Abschluss der Gesamtrevision vor drei Jahren waren die Bestrebungen zur zielgerichteten Entwicklung nach innen noch nicht absehbar. Zusätzlich haben die durchgeführten Konkurrenzverfahren zu neuen Rahmenbedingungen geführt. Damit die Schlüsselgebiete koordiniert und zielgerichtet entwickelt werden, sind die entsprechenden Vorgaben in der Nutzungsplanung zu verankern, um nicht wirkungslos zu bleiben. Die gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG für eine Änderung geforderte Voraussetzung, dass sich die massgebenden Verhältnisse erheblich geändert haben, trifft somit zu.

## 6 Weiterer Handlungsbedarf

Weitere Teiländerungen Nutzungsplanung

Es besteht weiterer Handlungsbedarf in verschiedenen Bereichen der Nutzungsplanung. Die Nutzungsplanung wird in weiteren Teiländerungen angepasst. Als nächstes Thema werden technische Anpassungen, wie z. B. Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) durchgeführt. Anschliessend steht die Umsetzung der Kulturobjekte und zum Schluss des Entwicklungsschwerpunktes Wohnen an.

Eignungsgebiete für Höhere Bauten

Die beiden Gebiete Funken und Innere Altachen (vgl. Konzept Höhere Bauten in Zofingen, Funken Nr. 1, Innere Altachen Nr. 8) sind zu gegebener Zeit zu untersuchen und gegebenenfalls als Eignungsgebiet für Höhere Bauten zu bezeichnen.

## 7 Organisation und Planungsablauf

### 7.1 Organisation und Beteiligte

Die Teiländerung der Nutzungsplanung wurde durch folgende Personen entwickelt:

Projektbegleitung Stadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hans-Ruedi Hottiger, Stadtammann</li> <li>– Werner Ryter, Bauverwaltung, Bereich Tiefbau und Planung</li> </ul>
Fachliche Begleitung	<p>PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Oliver Tschudin, Ortsplaner Zofingen, Projektleitung</li> <li>– Vanessa Studer, Sachbearbeitung (bis März 2018)</li> <li>– Astrid Müller, Sachbearbeitung (ab April 2018)</li> </ul>

### 7.2 Planungsablauf

Erarbeitung der Planungsinstrumente	Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist vom beauftragten Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit der Stadt Zofingen unter dem Vorsitz von Hans-Ruedi Hottiger, Stadtammann, in mehreren Vorgängen erarbeitet und schrittweise konkretisiert worden. Als Arbeitsinstrumente dienten der Interventionsplan sowie die Synopse.
Vorprüfung und Mitwirkung	Die Vorlage wurde dem kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Die Entwürfe der Teiländerung wurden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegt (§ 3 BauG). Der Abschliessende Vorprüfungsbericht mit Datum vom 05. März 2018 und der Mitwirkungsbericht vom 23. Januar 2018 liegen vor.
Regionale Stellungnahme	Gemäss der Stellungnahme des Regionalverbandes zofingenregio vom 17. März 2016 entspricht die vorliegende Planung den regionalen Planungsvorgaben (vgl. Anhang).
Einwendungsverfahren	Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. Mai bis 11. Juni 2018. In dieser Zeit gingen 19 Einwendungen ein. Diese wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 05. September 2018 beraten. Anschliessend wurden die Einwendungsverhandlungen durchgeführt und die Vorlage entsprechend der Entscheide angepasst.
Anpassungen nach Einwendungsverfahren	Als Resultat der Einwendungsverhandlungen wurde der Perimeter für Höhere Bauten im Bereich der Weststrasse verkleinert. Die neue Abgrenzung orientiert sich jetzt südlich entlang der Gotthelfstrasse.

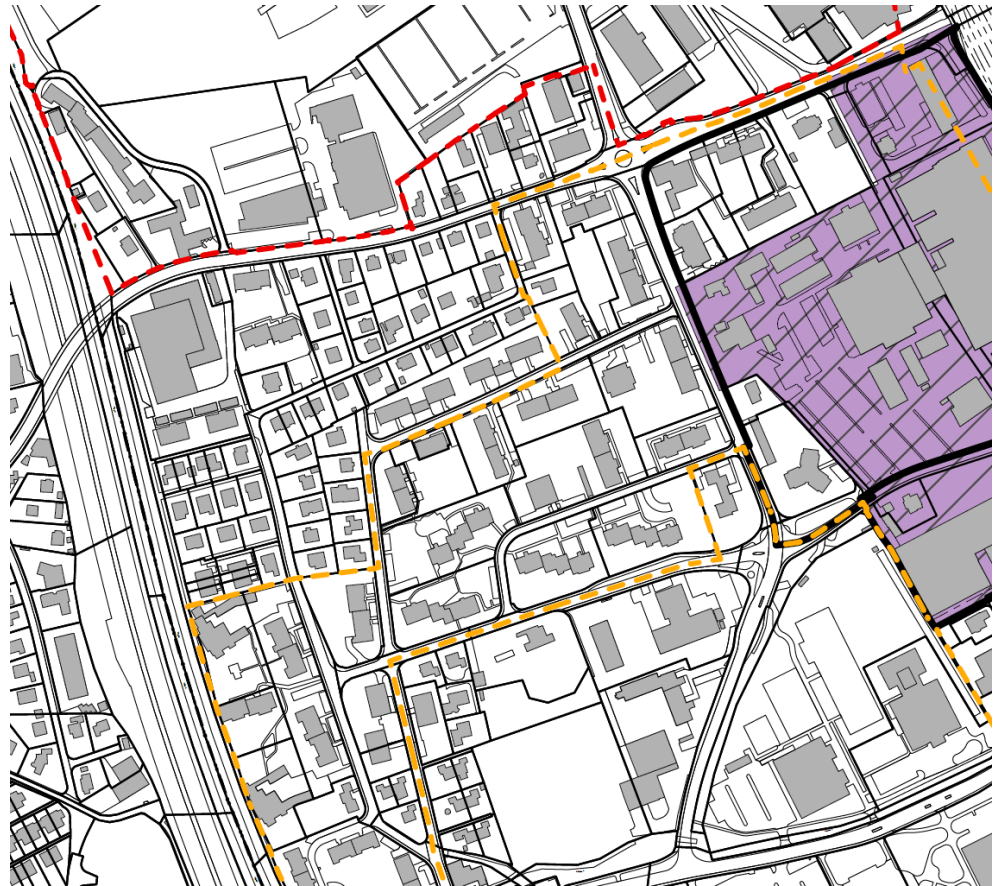


Abbildung 7: Neue Abgrenzung des Bereiches für höhere Bauten im Bereich Weststrasse

Ausserdem wird der § 4b zu den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne in verschiedenen Punkten angepasst:

- Auf die zwingende Forderung nach einem Richtprojekt wird verzichtet, der Stadtrat hat aber immer noch die Möglichkeit zwecks Qualitätssicherung ein Konkurrenzverfahren zu fordern
- Neu besteht die Möglichkeit Teilgestaltungspläne zu erarbeiten, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen und mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird

Bei den Abgrenzungen der Gestaltungsplanpflichten gab es zwei Anpassungen. Im Gestaltungsplangebiet «Haurihäuser» wurde die Pflicht auf die noch unüberbaute Parzelle 240 reduziert. Im Gebiet Funken wird die Pflicht auf zwei Gebiete, getrennt durch die Funkenstrasse, aufgeteilt. Diese werden als «Funkenstrasse West» und «Funkenstrasse Ost» in der BNO aufgeführt.

Weiterer Planungsablauf

Nach dem Beschluss der Vorlage im Einwohnerrat kann die Planung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt eingereicht werden zur Genehmigung durch den Regierungsrat.



## Anhang

- Interventionsplan, Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung, 27. März 2018
- Konzept Höhere Bauten, 4. Januar 2017
- Färbiareal: Richtprojekt Städtebau, Frei Architekten AG vom 29. Januar 2016
- Färbiareal: Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag im Einladungsverfahren für Architekten, Etappe 3 Färbi Zofingen, 12. Juni 2015
- Swissprinters-Areal: Richtprojekt Städtebau, Burkard Meyer Architekten AG, 1. Dezember 2016
- Swissprinters-Areal: Jurybericht, Testplanung Zofingen / AG "Swissprinters-Areal", 03. Juli 2015
- Stellungnahme Regionalverband zofingenregio, 17. März 2016
- Stand Umsetzung und Umsetzungsbeitrag des Kommunalen Gesamtplanes Verkehr KGV im Bereich / Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung, 23. Januar 2018
- Übersichtstabelle zur Behandlung der fachlichen Stellungnahme, 23. Januar 2018
- Übersichtstabelle zur Behandlung der Mitwirkungseingaben, 23. Januar 2018