

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

ER.2022.053.2

Postulat von Attila Gyax (glp) vom 21. November 2022 betreffend "Qualitäts- und Verfahrensorderungen an Gestaltungspläne"; Bericht Stadtrat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Vorstoss

Sachverhalt

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2023 das Postulat "Qualitäts- und Verfahrensorderungen an Gestaltungspläne" mit 21 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen an den Stadtrat überwiesen.

Es beinhaltet zwei Stossrichtungen zu den Gestaltungsplänen: Die Qualität und das Verfahren. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie der Stadtrat in der Vergangenheit diese Anforderungen umgesetzt hat und wie er diese Vorgaben in Zukunft umsetzen wird.

Das aargauische Baurecht kennt den Gestaltungsplan (GSP) seit den 1970er-Jahren. Der GSP gilt zudem als Nutzungsplan des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Qualitäts- und Verfahrensorderungen werden in verschiedenen Gesetzesgrundlagen und kantonalen Arbeitshilfen (Werkzeugkasten) festgehalten.

Der Hauptzweck des GSP hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten gewandelt. Früher stand die Schaffung zwingender Normen zur Überbauung grösserer, zusammenhängender und unüberbauter Flächen nach einheitlichen Vorschriften sowie nach einer planerischen Zielvorstellung im Sinne der Baulanderschliessung im Fokus. Heute hat sich sein Anwendungsgebiet auf bestehende und teilweise bereits überbaute Flächen verlagert.

II Bericht

1. Vorbemerkung

Die Stadt Zofingen hat eine lange Erfahrung im Umgang mit Gestaltungsplänen. Bereits vor der letzten Anpassung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung (Beschluss Regierungsrat vom 7. April 2021) wurden Gestaltungspläne erlassen. Sie sind Sinnbild für eine umfassende Planung. Mit gezielten Abweichungen von der Grundordnung und Präzisierung der Regelbauweise werden die Qualitäten der Überbauung erhöht.

Der Gestaltungsplan nach aargauischem Recht wird im kantonalen Baugesetz und in der kommunalen Bauordnung geregelt. Für die Stadt Zofingen ist der Gestaltungsplan in den §§ 4a und 4b der Bau- und Nutzungsordnung geregelt. Der Gestaltungsplan legt im Wesentlichen Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten fest. Weiter werden die Erschliessung und die Flächen des Aussenraums festgelegt. Dabei ist der raumplanerische Stufenbau (Bauzonenplan, Gestaltungsplan, Baugesuch) stets zu beachten.

Die Anforderungen sind durch neue Themen stetig gestiegen und die Verfahren sind aufwendiger und länger geworden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil als Grundlage für den Gestaltungsplan zuerst ein Richtprojekt (räumliches Gefüge der zukünftigen Bebauungsstruktur) zu erarbeiten ist. Hierfür eignen sich bewährte Konkurrenzverfahren, wie SIA-Wettbewerb und Studienauftrag.

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (sog. RPG 1) wurde zudem das übergeordnete Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens modifiziert resp. ergänzt. Der Schwerpunkt liegt auf der baulichen Entwicklung, wie z. B. Umbauten, Erweiterungen und Ersatzbauten innerhalb der bestehenden Bauzonen (sog. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung). Die Siedlungsentwicklung nach innen umfasst hauptsächlich Massnahmen gegen die weitere Zersiedlung und die Förderung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung der bestehenden Siedlungen. Dies führt zu kompakteren und dichteren Siedlungsstrukturen innerhalb des bestehenden Bauzonenplans und zur Bedeutungszunahme des öffentlichen Raumes. Landwirtschafts-, Natur- und Freiflächen werden dadurch nicht beansprucht. Diese Art der Verdichtung reduziert das Flächenwachstum des Verkehrs. Es führt jedoch zu einer stärkeren Belastung der vorhandenen Infrastruktur. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass nicht nur Baulücken überbaut werden, sondern auch Verdichtungen den Bestand verändern. Innenentwicklungen resp. Bauen im Bestand erfordert eine umfassendere Interessenabwägung als das Bauen auf der grünen Wiese. Vor diesem Hintergrund hat das Instrument des Gestaltungsplans ebenfalls weiter an Bedeutung gewonnen.

2. Merkblatt Qualitäts- und Verfahrensorderungen

Der Postulant verlangt Qualitäts- und Verfahrensorderungen bei Gestaltungsplänen. Diese Anforderungen wurden vom Stadtrat in einem Merkblatt (Checkliste, vgl. Anhang) festgehalten. Der Schwerpunkt liegt auf realistischen und umsetzbaren Anforderungen an die Siedlungsqualität. Dabei soll sich die Überbauung aufgrund des Gestaltungsplans gut in das Quartier und in die Stadt einpassen und die Qualität für Wohnen und Arbeiten stärken.

Das Postulat erwähnt insgesamt zehn Punkte, die allenfalls präzisiert werden können. Die Verfahrensmöglichkeiten – Workshopverfahren, Studienauftrag und SIA-Wettbewerb – werden je nach Örtlichkeit und Aufgabenstellung festgelegt.

Bezüglich Mitwirkung nimmt der Stadtrat die Anregung auf, einen weitergehenden und früheren Einbezug der Bevölkerung zu prüfen. In der Vergangenheit hat der Stadtrat bei vorgelagerten Konkurrenzverfahren über die eingereichten und die ausgelobten Vorhaben breit informiert und jeweils mit Ausstellungen die Projekte der Öffentlichkeit vorgestellt.

An Bedeutung zugenommen haben die Aspekte der Grün- und Freiräume. Dazu ist auch die ökologische Infrastruktur zu zählen. Die dynamischen Energie- und Klimathemen sind gemeinsam anzugehen. Weitere Themen sind die Nachhaltigkeit und die ökologische Materialwahl. Der Postulant weist zurecht auf diese Kriterien hin. Sie zeichnen eine qualitätsvolle Planung aus und sind ein wichtiges Verkaufsargument. Aus diesem Grund wurden bei den letzten erstellten Gestaltungsplänen bereits von Anfang an Landschaftsarchitekten beigezogen.

Am Schwierigsten zu handhaben sind die Kriterien bezüglich Lebensraum (wie z. B. soziale Durchmischung [Wohnungsmix] und Einbindung ins Quartier). Hier fehlen eine gültige Definition und ein Methodensetting. Für den Stadtrat ist eine gemischte und verträgliche Nutzung, welche das Quartier qualitätsvoll belebt, und öffentlich zugängliche Freiräume von grosser Bedeutung.

Die im Postulat angesprochenen Mehrwerte, die der Bevölkerung zugutekommen sollen, sind gute und sachgerechte Beispiele. Die Umsetzung der Mehrwerte mittels sozialer Infrastruktur ist je nach Örtlichkeit zu prüfen.

3. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass verschiedene und zum Teil widersprüchliche Dynamiken und Entwicklungen den Städtebau beeinflussen (wie Demographie, Wirtschaftsstruktur, nachhaltige Erneuerung, energetische Sanierung usw.). Das nach sachlichen Kriterien und stufengerecht zusammengestellte Merkblatt soll mithelfen, frühzeitig die Planung in sinnvolle Bahnen zu lenken. Weil das Merkblatt das gesamte Baugebiet der Stadt Zofingen umfasst (Perimeter für sämtliche mögliche Gestaltungspläne), beinhaltet es die erforderliche Flexibilität, um auf orts- und quartierspezifische Gegebenheiten reagieren zu können.

III Anträge

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

Anträge

1. Vom Bericht des Stadtrats zum Postulat sei Kenntnis zu nehmen.
2. Das Postulat sei abzuschreiben.

Zofingen, 8. Mai 2024

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

Christiane Guyer
Stadtpräsidentin


Marco Salvini
Stadtschreiber

- Merkblatt für Gestaltungspläne

Merkblatt für Gestaltungspläne

Vom 8. Mai 2024

1. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

Das Merkblatt bezieht sich auf die im Bauzonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Es wurde vom Stadtrat am 8. Mai 2024 verabschiedet.

Pro Gestaltungsplanperimeter werden die projektspezifischen Ziele (Entwicklungsabsichten) und die angestrebte Nutzung sowie spezifische Sachverhalte, wie Erschliessung, Einzelbauten, Immissionsproblematik usw., festgelegt. Daraus resultiert ein grober Steckbrief des Areals. Dieser macht Aussagen zur baulichen Qualität, Nutzungsart und weiteren im öffentlichen Interessen liegenden Sachverhalten. Der Steckbrief dient als Grundlage für das zu wählende Verfahren und den Planungssperimeter (Geltungsbereich). In Ausnahmefällen sind auch Teilgestaltungspläne denkbar.

2. Verfahren

Das Verfahren ist im kantonalen Baugesetz und in den §§ 4a sowie 4b der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geregelt. Der Stadtrat verfügt über einen entsprechenden Spielraum in der Verfahrenswahl, wie eine planerische Konkurrenzsituation geschaffen werden kann. Im Vordergrund stehen der Studienauftrag oder ein SIA-Wettbewerb. In seltenen Fällen gelangt das Workshopverfahren zur Anwendung.

3. Sondernutzungsvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

Die Sondernutzungsvorschriften definieren die Gestaltung und die architektonische Grundhaltung. Die Vorschriften sollen klar und eindeutig sein. Sie haben die im Situationsplan dargestellten Festlegungen zu umschreiben.

4. Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung hat die Flächen für den rollenden und den ruhenden Verkehr zu regeln (inkl. Besucherparkplätzen). Dabei ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben. Sie hat den Übergang zur Strassen- und Freiraumgestaltung sicher zu stellen.

5. Öffentliche Infrastruktur, ökologische Massnahmen, Entwässerung

Die Umgebungsgestaltung prägt in hohem Masse das optische Empfinden der Siedungsqualität. Es sind ausreichend Frei- und Grünflächen sowie Spielplätze auszuscheiden (ca. 5 m² pro Einwohner/Einwohnerinnen). Es gilt bestehende Bäume zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Grünflächen sind mit Bäumen zu versehen (ca. 5 Bäume pro 1'000 m² Grünfläche). Die Grünflächen sind ökologisch auszugestalten (wie Ruderalflächen, Blumenwiesen, Wildhecken, Kleinstrukturen, Steinhaufen, Teiche usw.). Es ist auf eine gute Vernetzung zu achten. Es sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Entwässerung richtet sich nach dem Prinzip der Schwammstadt.

6. Energie, Klima und Lichtverschmutzung

Bei der Anordnung der Gebäude sind die Kaltluftströme zu berücksichtigen. Dächer sind mit Solaranlagen zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen). Durchsichtige und spiegelnde Oberflächen sowie Barrieren und Fallen für Kleintiere sind zu vermeiden. Lichtemissionen sind zu reduzieren, resp. zu vermeiden (Grundlage SIA-Norm 491).

7. Nutzweise, Baubereiche und Dichte

Es sind die Nutzweisen (wie Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe usw.) und allfällige Abweichungen zu beschreiben und zu begründen. Änderungen der Dichte und der Grundordnung (Erhöhung der Dichte) sind zu erläutern.

Für die Sicherung der städtebaulichen Struktur sind die Baufelder und Gebäudeprofile zu fixieren (Masse und Koten). Sie haben einen entsprechenden Planungsspielraum aufzuweisen.

Bei Wohnüberbauungen sind Form (Verhältnis Eigentums- und Mietwohnungen) und Standard der Wohnungen festzulegen.

8. Bestehende Bausubstanz

Bei Vorhandensein von bestehender Bausubstanz innerhalb eines Perimeters eines Gestaltungsplans ist die Möglichkeit der Weiterverwendung von Bauten oder Bauteilen im Sinne einer nachhaltigeren Architektur zu prüfen.

9. Schutzobjekte

Ein Gestaltungsplan eignet sich gut, um für ein Schutzobjekt (kommunales und kantonales Schutzobjekt im Perimeter des Gestaltungsplans) spezifische Randbedingungen zu formulieren (wie z. B. Abstände, Höhen, Gestaltungsvorschriften).

10. Städtebaulicher Vertrag (§ 28a BauG)

Der Stadtrat kann je nach Art und Umfang der Aufwertung des Areals mittels bilateralem verwaltungsrechtlichem Vertrag den Ausgleich der Planungsvorteile regeln.

11. Planungsbericht

Der Planungsbericht (§ 47 RPV) hat den Planungsgegenstand, die Zielsetzungen, den Ablauf und die Mitwirkung zu erläutern. Er hat die besonderen Qualitäten des GSP aufzuzeigen. Die Abweichung von der Grundordnung und die Vorteile, die durch den GSP für die Öffentlichkeit entstehen, sind zu umschreiben.