

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

ER.2025.028

Überbauung Untere Vorstadt – Einräumung eines Baurechts

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Das Wichtigste in Kürze

Das Gebiet der Unteren Vorstadt nördlich der Altstadt ist ein Schlüsselareal für die Stadtentwicklung. Es ist städtebaulich unternutzt und trägt den geltenden raumplanerischen Zielsetzungen der Innenentwicklung nicht Rechnung. Seit Jahren ist sie Gegenstand von verschiedenen siedlungs- und verkehrsplanerischen Überlegungen. Das Areal soll nun in ein qualitativ hochwertiges und attraktives Stadtquartier transformiert werden.

Nach Abschluss des Wohnstandortwettbewerbs im Jahr 2008 und der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Jahr 2021 entschied der Stadtrat das Areal Untere Vorstadt nicht zu verkaufen, sondern im Baurecht überbauen zu lassen.

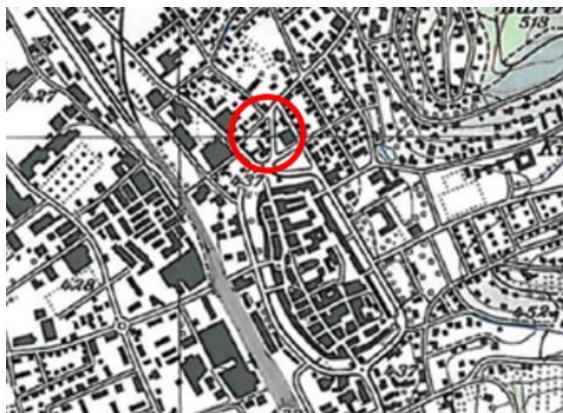


Bild 1: Schwarzplan



Bild 2: Luftaufnahme

Nach dem Investorenwettbewerb liegt mit der Wohnbaugenossenschaft DOMUM nun eine geeignete Partnerin vor. Ihr Siegerprojekt sieht rund 90 generationendurchmischte Wohnungen, ergänzende Dienstleistungen und attraktive Freiräume vor.

Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat, das Areal im Baurecht (90 Jahre, Zins ca. CHF 190'000 jährlich) an DOMUM abzugeben. Damit bleibt das Land im städtischen Eigentum, während die dringend notwendige städtebauliche Entwicklung realisiert wird.

II Ausgangslage

1. Einleitung und Sachverhalt

Die Arealentwicklung in der Unteren Vorstadt nördlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof umfasst insgesamt acht Parzellen (Nr. 744, 745, 747, 748, 749, 754, 755 und 2847) mit einer Fläche von ca. 10'620 m². Trotz der hervorragenden Lage wurden im Gebiet der Unteren Vorstadt über 20 Jahre praktisch keine Investitionen getätigt. Dies veranlasste den Stadtrat im Jahr 2003 einen Richtplan erstellen zu lassen, der eine städtebauliche Lösung aufzeigte, welche den Anliegen der Siedlungs-, Verkehrsentwicklung sowie den Grün- und Freiräumen ausgewogen Rechnung trägt. In der Unteren Vorstadt soll ein qualitativ hochstehendes neues Quartier mit einer gemischten und vielfältigen Nutzung vor der Altstadt entstehen. In der Unteren Vorstadt treffen verschiedene Kantons- und Gemeindestrassen aufeinander und generieren ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Das langfristige Funktionieren des Verkehrssystems in der Unteren Vorstadt für den öffentlichen, wie auch für den Individualverkehr bedingt eine umfassende Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

1.1 Städtebauliche Situation

Das Gebiet der Unteren Vorstadt ist ein exponiertes und attraktives Schlüsselareal für die Stadtentwicklung. Die heutige Überbauungs- und Erschliessungssituation wird diesen Ansprüchen nicht gerecht. Die lockere Dichte in der Unteren Vorstadt trägt den seit einigen Jahren geltenden raumplanerischen Zielsetzungen der Innenentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht Rechnung.

1.2 Baurechtliche Situation

Das Areal der Unteren Vorstadt war ursprünglich Teil der Zentrumserweiterungszone. Mit der Revision der Ortsplanung im Jahr 2012 wurde das Areal (Parzellen Nr. 744, 745, 747, 748, 749, 754, 755, 2847) von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont. Sie ist für urbanes Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Zudem wurde das Gebiet der Unteren Vorstadt mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.



Bild 3: Bauzonenplan (Zonierung WA3)



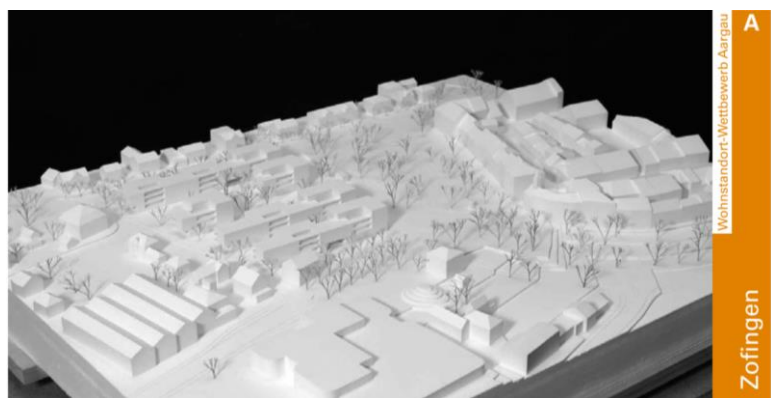
Bild 4: Landumlegung (acht Parzellen)

1.3 Kommunalrechtliche Belange

Mit der Anpassung der Gemeindeordnung (Beschluss Einwohnerrat vom 22. März 2021) unterliegen neu die Einräumung von Baurechten von Grundstücken über CHF 3 Mio. der Beschlusskompetenz des Einwohnerrats (§ 15 Abs. 2 lit. o Gemeindeordnung).

2. Wohnstandortwettbewerb 2006–2008

Ende 2006 evaluierte die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau Verkehr und Umwelt verschiedene Areale, welche sich für eine zukunftsgerichtete Wohnsiedlung eignen (innovative "Leuchtturm-Projekte"). Zu diesem Zwecke startete die ARE den Wohnstandort-Wettbewerb Aargau. Der Wettbewerb wurde durch den Lotteriefonds und die Aargauer Kantonalbank finanziert. Von den insgesamt 37 Bewerbungen von Arealen wurde das Gebiet der Unteren Vorstadt als eines von fünf Arealen von verschiedenen Aargauer Gemeinden für die Durchführung eines Wohnstandort-Wettbewerbs ausgelobt. Der Wettbewerb wurde in Form eines Studienauftrags im ersten Halbjahr 2008 durchgeführt. Aus den drei erarbeiteten Vorschlägen wurde derjenige des Büros B Architekten AG, Bern, als Siegerprojekt ausgelobt.



Bilder 5 & 6: Siegerprojekt, Büro B, Bern (Mitarbeit: Prof. Dr. Martin Steinmann, Aarau, David Bosshard Landschaftsarchitekt BSLA, Bern, Zeugin-Gölker, Zürich [Immobilienmarketing], Grolimund & Partner AG, Bern [Akustik, Ökologie, Bauphysik])

3. Verkehrsplanung

3.1 Untere Vorstadt

Im Gebiet der Unteren Vorstadt treffen vier Kantonsstrassen und zwei Gemeindestrassen zusammen. Dem ausgewählten Kreiselpjekt gingen verschiedene Variantenstudien voraus. Zur vertieften Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde auf der Basis des Entwurfs des Gestaltungsplans vorgängig ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erstellt.

Der Kreisel strukturiert den bestehenden Stadtraum und verstetigt den Verkehrsfluss für den öffentlichen und den individuellen Verkehr. Der Einwohnerrat beschloss das Kreiselpjekt im Juni 2019. Das Vorhaben wurde im November 2019 in der Volksabstimmung gutgeheissen. Das Strassenbauprojekt ist rechtskräftig. Zurzeit ist der Landerwerb im Gange. Nach Submission der Planerleistungen und des Bauunternehmers ist der Baubeginn für das Jahr 2027 vorgesehen. Das Strassenbauprojekt wird finanziell vom Bund und vom Kanton unterstützt.

3.2 Aarburgerstrasse

Der Einwohnerrat stimmte im Oktober 2018 der Verkehrssanierung der Aarburgerstrasse K104 im Abschnitt Untere Vorstadt bis Gygerweg/Funkenstrasse zu. Aufgrund der Kredithöhe war eine Volksabstimmung nicht erforderlich. Bund und Kanton unterstützen das Strassenbauprojekt. Die beiden Strassenbauvorhaben sind aufeinander abgestimmt und sollen koordiniert ausgeführt werden.



Bild 7: Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)



Bild 8: Bauprojekt Strassenneubau

3.3 Schulhausstrasse

Der Einwohnerrat stimmte im September 2019 dem Bruttokredit für die Umgestaltung der Schulhausstrasse zu (GK 102). Sie wird nach Realisierung der Verkehrslösung in der Unteren Vorstadt zu einer Begegnungszone abklassiert. Zusätzlich wurden Verkehrsbeschränkungen verfügt (u. a. Verbot für Motorwagen und Motorräder, ausgenommen Zubringerdienst und Verbot für Lastwagen). Diese Massnahmen sollen zukünftig Schleichverkehr über die Schulhausstrasse verhindern.

4. Aufhebung Bauverbot Häfliger-Areal

Das Häfliger-Areal entstand in seiner heutigen Form mit der Planung des Neuquartiers (vgl. u. a. Siegfriedkarte 1884). Die siedlungsplanerische Zuordnung dieser Grünfläche wurde unterschiedlich interpretiert. Die Linienführung der General-Guisan-Strasse K104 entzweite diesen Grüngürtel. Die historisch belegte Strassenführung führte zur Trennung zwischen dem Häfliger-Areal und den Grabengärten. In der Folge wurde das Häfliger-Areal der Unteren Vorstadt zugeordnet und fand als neues Quartier sowie als Erweiterung der Stadt Eingang in die Folgeplanungen.

Das Häfliger-Areal wechselte in den letzten Jahrzehnten verschiedentlich die Hand. Die Stadt kaufte im Jahr 1943 die Parzelle Nr. 754 zurück. Sie schloss 1988 einen neuen Dienstbarkeitsvertrag ab. Er beinhaltete das Recht für die Erstellung einer neuen unterirdischen Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle Bärenhof (128 private Abstellplätze). Die Stadt verzichtete im Gegenzug auf die Erstellung von Hoch- und Tiefbauten. Zulässig waren lediglich unterirdische Bauten (Tiefgarage, Einkaufspassage usw.), sofern sie eine genügende Erdüberdeckung aufwiesen. Als Voraussetzung für die Erstellung des Gestaltungsplans Untere Vorstadt musste zuerst das umschriebene Bauverbot auf dem Häfligerareal gelöscht werden. Der Stadtrat konnte im Jahr 2016 das umschriebene Bauverbot auf der Parzelle Nr. 754 unter Auflagen und Randbedingungen (Festlegung des Gebäudeprofils im Baufeld D, Abklassierung und Verkehrsberuhigung Schulhausstrasse) löschen lassen.

5. Gestaltungsplan (GSP)

Für die Arealentwicklung wurde als planungsrechtliche Grundlage in zwei Phasen im Jahr 2014 und 2019 ein Gestaltungsplan (GSP) erarbeitet. Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat im Jahr 2020 erfolgte 2021 die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der GSP basiert auf dem Ergebnis des Standortwettbewerbs des Kantons Aargau aus dem Jahr 2008. Er definiert die Abweichungen von der Regelbauweise und zielt auf eine städtebaulich und architektonisch hochwertige sowie qualitative Überbauung ab (z. B. Einpassung, Nutzung, Umgebung, Erschliessung). Die vier Baukörper mit ihren unterschiedlichen Bauvolumen halten einen angemessenen Abstand zur Altstadt und zur Grabengartenzone ein. Sie tragen somit der Überlagerung von verschiedenen historisch begründeten Schutzbestimmungen Rechnung (wie z. B. Umgebungsschutz der Altstadt, Grabengärten, Schutzzone Neuquartier). Der Stadtpark schafft als grünes Scharnier den räumlichen und funktionalen Freiraum zwischen der Altstadt und der neuen Wohnüberbauung. Für den Stadtrat bildet der GSP die zweckmässige planungsrechtliche Grundlage für die nachhaltige Transformation dieses Areals.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch, abgesehen von den Besucherparkplätzen. Die Sondernutzungsvorschriften zum GSP halten optional fest, dass ein öffentliches Parkhaus mit maximal 150 Parkplätzen erstellt werden kann.



Bild 9: Richtprojekt Untere Vorstadt 2019



Bild 10: rechtskräftiger Gestaltungsplan (GSP)

6. Auslegeordnung Parkierung Untere Vorstadt

Der Stadtrat hat im Zusammenhang mit der Parkierung in der Unteren Vorstadt und der optionalen Erstellung von 150 öffentlichen und bewirtschafteten Parkplätzen in der Überbauung in der Unteren Vorstadt eine Auslegeordnung über die bestehende Parkierungssituation gemacht. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass sämtliche durch die Überbauung Untere Vorstadt wegfallende Parkplätze zu kompensieren sind. Es sind dies 57 Parkplätze.

6.1 Häfliger-Areal, 22 Parkplätze

Beim Häfliger-Areal bestehen 22 oberirdische bewirtschaftete Parkplätze. Sie sind süd-westlich der Bifangstrasse angeordnet. Durch die Überbauung der Unteren Vorstadt fallen diese 22 Parkplätze weg.

6.2 Untere Promenade, 25 Parkplätze

Auf der Parzelle Nr. 716 (Grabengartenzone, Fläche 2'140 m²) in der Unteren Promenade befinden sich 25 bestehende Parkplätze. Der Stadtrat hielt in der Beantwortung des Postulats GK 133 von Michael Wacker fest, dass diese Parkplätze nie rechtmässig bewilligt wurden, jedoch geduldet werden. Mit dem Bau der unterirdischen Parkplätze besteht die Möglichkeit, die Parkplätze in der Unteren Promenade umzulagern und dieses Areal als öffentlicher Freiraum aufzuwerten.

Der geplante Bau des Kreisels in der Unteren Vorstadt beansprucht ca. 177 m² der Parzelle Nr. 716. Die Löwendenkmäler müssen aufgrund des Kreiselbaus stadteinwärts verschoben werden. Hingegen soll die stark nachgefragte Unterflursammelstelle (Wertstoffe und Hauskehricht) beibehalten werden.

6.3 Stadtsaal, Zusatzbedarf an Parkplätzen

Im Umfeld des Stadtsaals befinden sich heute 25 Parkplätze. Dem Stadtsaal vorgelagert sind 12 Parkplätze. Diese Anzahl ist ungenügend. Zudem fehlen Behindertenparkplätze sowie gedeckte Veloabstellplätze. In den Randzeiten (ausserhalb der Schulzeiten und in den Ferien) stehen dem Stadtsaal auch die Parkplätze auf der Ostseite des Gemeindeschulhauses (GMS) zur Verfügung. Es besteht zudem die Möglichkeit, weitere Parkplätze für den Stadtsaal im geplanten Parkhaus in der Unteren Vorstadt zur Verfügung zu stellen.

6.4 Diriwächterhaus, Arealentwicklung Untere Vorstadt Nord-West: 10 Parkplätze

Im Umfeld des Diriwächterhauses befinden sich heute 10 bewirtschaftete Parkplätze. Sie sind Teil des Areals Untere Vorstadt Nord-West. Diese Arealentwicklung wird dazu führen, dass die 10 Parkplätze dereinst aufgehoben werden. Zurzeit liegt als Vorstufe des Studienauftrags eine Machbarkeits- und Potenzialanalyse vor.

7. Politische Vorstösse im räumlichen Kontext zur Unteren Vorstadt

Das Gebiet der Unteren Vorstadt war in der Vergangenheit – nebst der Erarbeitung des Gestaltungsplans – immer auch Gegenstand von verschiedenen politischen Vorstössen.

7.1 GK 57, Motion SVP-Fraktion vom 13. September 2010 betr. "Fit for the mission, Eventualplanung Parkhaus Untere Vorstadt"

Der Einwohnerrat lehnte an seiner Sitzung vom 21. März 2011 die Motion "Fit for the mission, Eventualplanung Parkhaus Untere Vorstadt" mit 27:10 Stimmen ab. Sie verlangte eine Projektstudie als Eventualplanung für ein mögliches zweites Parkhaus in der Unteren Vorstadt. Der Stadtrat lehnte aufgrund der damaligen Erkenntnisse die Motion ab. Er war damals der Ansicht, dass der bestehende öffentliche Parkraum in und um die Altstadt ausreiche. Weder die Verkehrssanierung in der Unteren Vorstadt noch der Gestaltungsplan waren vorliegend. Der Stadtrat hat das Anliegen der Motion gleichwohl optional aufgenommen. Er hat in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum GSP Untere Vorstadt die Möglichkeit der Schaffung einer zusätzlichen Parkebene mit max. 150 Abstellplätzen für Personenwagen vorgesehen (§ 21 SNV).

7.2 GK 22, Postulat SP/JUSO-Fraktion vom 27. November 2017 betr. Umsetzung "Untere Vorstadt"

Der Einwohnerrat lehnte an seiner Sitzung vom 17. September 2018 die Überweisung des Postulats betreffend Umsetzung Untere Vorstadt mit 21:14 Stimmen ab. Das Postulat enthielt Forderungen, welche den Spielraum des Stadtrats massiv eingeschränkt hätten. Der Stadtrat wurde aufgefordert, zu den drei Punkten "Ökologie und Bauökologie", "Anforderungsprofil für mögliche Investoren" sowie "geplanter Nutzungsmix" Stellung zu beziehen.

7.3 GK 133, Untere Promenade, Interpellation der SP vom 25. November 2019

Der Stadtrat hielt in der Beantwortung der Interpellation fest, dass die ca. 25 oberirdischen Parkplätze in der Unteren Promenade in ihrer Anzahl geduldet werden, obwohl keine rechtmässige Bewilligung vorliegt. Die Gestaltung und Nutzungsänderung der Unteren Promenade seien, wenn immer möglich, im Rahmen der Überbauung der Unteren Vorstadt zu klären.

7.4 GK 56, Motion Robert Weishaupt vom 25. Juni 2018 betr. "Aus gutem Grund: Abgabe von städtischen Grundstücken und Immobilien nur noch im Baurecht"

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 26. November 2018 die Motion GK 56 "Aus gutem Grund: Abgabe von städtischen Grundstücken und Immobilien nur noch im Baurecht" als Postulat mit 22:18 Stimmen überwiesen. Damit wurde der Grundsatz Abgabe im Baurecht festgelegt. Dennoch blieb dem Stadtrat die Flexibilität, im Einzelfall über Verkauf oder Baurecht zu entscheiden. Für den Stadtrat ist es wichtig, dass er seine seit Jahren betriebene aktive Bodenpolitik zur Steuerung der Innentwicklung massgeschneidert fortsetzen kann.

III Investorenwettbewerb Abgabe im Baurecht mit Studienauftrag

1. Abgabe von Land im Baurecht

Für das Areal Untere Vorstadt eignet sich das Modell Abgabe von Land im Baurecht besonders gut und trägt dem überwiesenen Postulat Rechnung.

Der Stadtrat sieht die Abgabe des Landes im Baurecht als nachhaltiges Handeln und hält so die Einflussmöglichkeiten für die Nachfolgenerationen offen. Baurechtszinse stellen langfristige Ertragsquellen dar. Ein Verkauf hat hingegen nur eine kurzzeitige Verbesserung der finanziellen Situation der Stadt zur Folge.

2. Investorenwettbewerb und Studienauftrag

Der Stadtrat führte im November 2022 auf der Grundlage des bewilligten Gestaltungsplans Untere Vorstadt einen transparenten und praxiserprobten zweistufigen Investorenwettbewerb durch. Die Vergabe des Areals erfolgt im Baurecht. Die öffentliche Hand hat bei der Vergabe das wirtschaftlich beste Angebot zu berücksichtigen. Zugleich hat die Stadt ihre Verantwortung für die Förderung qualitativ hochwertiger Architektur und beispielhaften Städtebaus an dieser zentralen und sensiblen Lage wahrzunehmen. Die Vergabe des Areals im Baurecht erfolgte mit der Bedingung, einen Studienauftrag durchzuführen.

Als Sieger des Investorenwettbewerbs ging im Jahr 2023 die Wohnbaugenossenschaft DOMUM aus Dübendorf hervor. Sie hat der Stadt Zofingen das attraktivste Angebot unterbreitet. Sie ist eine erfahrene Investorin im Wohnungsbau und hat bereits mehrere Siedlungen in der nordöstlichen Schweiz erstellt. DOMUM zeichnet sich durch innovative Wohnkonzepte aus und fördert das generationenübergreifende Zusammenleben mit attraktiven Bedingungen und Leistungen für durchmischtes Wohnen. Ihre Erfahrung und ihre Firmen-Philosophie überzeugten. Nach dem DOMUM-Konzept realisierte Häuser fördern das generationenübergreifende Zusammenleben durch Siedlungscoaches. Diese schaffen Begegnungsmöglichkeiten und koordinieren sowie unterstützen gemeinsame Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter vor Ort.

3. Baurechtsvertrag

Nachfolgend wird summarisch der Baurechtsvertrag erläutert. Er basiert auf den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (u. a. Grundlagen Art. 675, 779 ff ZGB). Es liegt ein bereinigter notarieller Entwurf des Baurechtsvertrags vor. Der Vertrag ist noch nicht unterzeichnet, da einerseits die Zustimmung des Einwohnerrats zur Einräumung des Baurechts erforderlich ist und andererseits im Zusammenhang mit dem Landerwerb für das Kantonsstrassenprojekt kleinere Anpassungen vorzunehmen sind. Für die Zwischenphase hat die Stadt mit dem Baurechtsnehmer im Jahr 2024 eine Vereinbarung mit Planungsverpflichtung abgeschlossen.

3.1 Baurechtsfläche

Die vorgesehene Baurechtsfläche umfasst ca. 10'506 m², kleinere Abweichungen sind möglich.

3.2 Baurechtdauer

Das Baurecht dauert 90 (neunzig) Jahre, von der Grundbucheintragung an gerechnet.

3.3 Baurechtszins

Der jährliche Baurechtszins von ca. CHF 190'000 basiert auf der Verzinsung des Landwerts von CHF 9.5 Mio. zum durchschnittlichen Referenzzinssatz des Mietrechts mit einem fixen Zuschlag von 0,75 % bei Vertragsabschluss. Die Zinspflicht beginnt nach erfolgtem Vertragsvollzug am folgenden Monatsersten. Im Falle von Einwendungen und/oder Rekursen während des Baubewilligungsverfahrens wird die Pflicht zur Leistung des Baurechtszinses für die Zeitdauer ab Erteilung der Baubewilligung bis zu deren Rechtskraft sistiert.

Der Baurechtszins ist fest für 10 Jahre ab Vollzug des Vertrags. Nach Ablauf dieser Periode wird er alle 5 Jahre festgesetzt (Kriterien: Anpassung des Basislandwerts an die Teuerung, Änderung des Zinssatzes usw.).

3.4 Heimfallregelung (ordentlicher Heimfall)

Auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts gehen die erstellten Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Entschädigung, die dem Bauberechtigte für den Heimfall zu entrichten ist, beträgt 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts der Gebäude.

Dieser Verkehrswert der Gebäude ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.

4. Siegerprojekt Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich

Nach der Durchführung des Investorenwettbewerbs mit Präqualifikation folgte der Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143 (2009) mit fünf Planerteams. Die Zielsetzung für die Überbauung in der Unteren Vorstadt war die Realisierung von Wohnraum in einer generationendurchmischten Siedlung (u. a. für Einwohnerinnen und Einwohner 60+ aus der Region). Weiter waren untergeordnete quartierverträgliche Dienstleistungs- oder Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie eine unterirdische Parkierung vorzusehen.

Als Siegerprojekt wurde das Projekt "Chaturaji"¹ des Architekturbüros Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich, mit Manoa Landschaft AG, Meilen, ausgelobt. Die Beurteilungskriterien waren:

- Städtebau und Aussenraum (u. a. städtebauliches Konzept hinsichtlich Volumetrie, Setzung und Bezug zum Ort [Altstadt])
- Architektur (u. a. architektonisches Gesamtkonzept, Qualität und Lage unterschiedlicher Wohntypologien, räumliches Zusammenspiel privater und gemeinschaftlicher Nutzungen, Ausdruck und Materialisierung)
- Funktionalität (Umsetzungsqualität der LEA²-Vorgaben [Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen], optimale Umsetzung der betrieblichen Vorgaben und des Raumprogramms, optimale Umsetzung hinsichtlich Lärmthematik, Qualität der architektonisch-räumlichen Massnahmen, Förderung von Gemeinschaft und Austausch)
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit (Investitionskosten, Lebenszykluskosten, Umweltbelastung in Erstellung und Betrieb, Behaglichkeit für die Bewohnenden, Beschattung und Kühlung unter minimalem Energieeinsatz, Biodiversität und Mikroklima)

Das Siegerprojekt sieht 91 Wohnungen unterschiedlicher Grösse (1,5 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen) vor. Weiter sind im Erdgeschoss verschiedene allgemeine Räume geplant (Mehrzweckraum, Empfang, Büro, Atelier, Fitnessraum, Physiotherapie usw.). Im Aussenraum sind verschiedene Flächen für Sport und Freizeit vorgesehen (z. B. Tischtennis, Boccia, Feuerstelle und Hochbeete).



Bild 11: Modellfoto Siegerprojekt 2025



Bild 12: Situation

¹ Der Begriff "Chaturaji" bezeichnet eine alte indische Schachvariante für vier Spieler, die auf das Spiel "Chaturanga" zurückgeht. Die Bezeichnung für das Siegerprojekt wurde von den Architektinnen deshalb gewählt, weil sie aus der Vielzahl der Vorgaben und Regularien für den Stadtraum der Unteren Vorstadt ein Hochbauprojekt zu entwerfen hatten.

² Der urheberrechtlich geschützte Begriff LEA steht für "Living Every Age" (Wohnen in jeder Lebensphase). Die Überbauung in der Unteren Vorstadt wird nach dem LEA-Standard Gold gebaut, d. h. er ermöglicht generationenübergreifende Wohnen und weist einen hohen allgemeinen Wohnkomfort auf, der ein möglichst selbstbestimmtes und autonomes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht. Das LEA-Label steht explizit für eine inklusive Gesellschaft ein. Link: <https://www.lea-label.ch/>



Bild 13: Visualisierung öffentlicher Park



Bild 14: Visualisierung Schulhausstrasse

5. Abklärungen beim Siegerprojekt bezüglich Strassenbauprojekt

Im Hinblick auf die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts für das Baubewilligungsverfahren sind nachfolgende Sachverhalte zu klären:

- Verlegung der Bushaltestelle von der Verbindungsstrasse (Gemeindestrasse) Mühlethalstrasse K315 zur General-Guisan-Strasse K104 auf die Mühlethalstrasse K315
- Abklassierung bzw. Unterbrechung der Verbindungsstrasse (geplante Gemeindestrasse) Mühlethalstrasse K315 – General-Guisan-Strasse K104 (nordöstlich des Baufelds D)

Diese beiden Anliegen wurden dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Realisierung zur Stellungnahme unterbreitet. Eine erste positive mündliche Rückmeldung des Kantons liegt vor.

6. Öffentliche Parkplätze in der Unteren Vorstadt

In der Überbauung der Unteren Vorstadt sind max. 150 öffentliche Parkplätze eingeplant. Ihre Anzahl kann durch die Detailprojektierung noch kleinere Anpassungen erfahren. Ihre Anordnung im Baufeld E oder unter den Baufeldern (A, B, C und D) ist bei der weiteren Bearbeitung des Siegerprojekts noch festzulegen. Um den Quartierplatz (Baufeld E) stark zu begrünen, ist er möglichst wenig zu unterbauen. Mit den max. 150 zu erstellenden öffentlichen Parkplätzen werden die oberirdisch wegfallenden Parkplätze (Häfliger-Areal, Untere Promenade, Arealentwicklung Untere Vorstadt-Nordwest) kompensiert.

Mit dem Baurechtsnehmer hat sich die Stadt dahingehend geeinigt, dass er die max. 150 öffentlichen Parkplätze erstellt. Sie verbleiben im Eigentum des Baurechtsnehmers. Die Stadt betreibt und unterhält sie. Die Parkgebühren sollen grundsätzlich die Mietkosten decken. Die Stadt hat mit dem Baurechtsnehmer eine Vereinbarung abgeschlossen, die diesen Sachverhalt regelt.

7. Erhalt Blutbuche

Der Baurechtsnehmer und die Stadt setzen sich für den Erhalt der Blutbuche ein. Sie haben zwischenzeitlich verschiedene Abklärungen betreffend Erhalt der Blutbuche durch einen Baumspezialisten veranlasst. Für deren Erhalt sind beim Bau (u. a. Tiefgarage und Hochbaute) entsprechende Schutzvorkehrungen (z. B. vorgängige Wurzelsondage entlang der Abgrabungen und Definition einer Abgrabungslinie) erforderlich.

IV Schlussbemerkungen

Nach der etappenweisen Arealentwicklung in der Unteren Vorstadt und einem längeren sowie intensiven Planungsprozess (Wohnstandortwettbewerb, Gestaltungsplan, Verkehrssanierung usw.) liegen nach der Investorensubmission und dem Studienauftrag ein überzeugendes, austariertes Projekt und eine gute Bauträgerin vor. Das Siegerprojekt des Studienauftrags wird in Verbindung mit der Umsetzung der Verkehrssanierung in der Unteren Vorstadt realisiert. Dadurch entsteht ein attraktives neues Stadtquartier. Nach der Zustimmung durch den Einwohnerrat wird der Baurechtsvertrag bereinigt und unterzeichnet.

V Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgenden

Antrag

Der Einräumung eines Baurechts in der Unteren Vorstadt (Perimeter Gestaltungsplan Parzellen Nr. 744, 745, 747, 748, 749, 754, 755 und 2847) an die Wohnbaugenossenschaft DOMUM (gemäss vorstehenden Eckwerten unter III, Ziff. 3) sei zuzustimmen.

Zofingen, 13. August 2025

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN


Christiane Guyer
Stadtpräsidentin


Iris Hollinger
Stadtschreiberin