

64. Anfrage SP-Fraktion: Planung MittellandPark

Am 18. August 2004 hat die **SP-Fraktion** eine schriftlich begründete Anfrage mit folgender Fragestellung eingereicht:

- 1. Was haben die Abklärungen bezüglich der Verkehrserschliessung ergeben? Welche Kriterien kamen bei der Wahl der Erschliessungsvariante zur Anwendung? Welche Auswirkungen auf die Erschliessung hat ein Verzicht auf das Einkaufszentrum und das Stadion? Was haben die Abklärungen bezüglich der Umwelt (insbesondere Lärm und Luft) ergeben? Was ist für den Langsamverkehr vorgesehen?*
- 2. Im Bericht „Aarau Morgen“ betonen die Autoren Nik. Brändli, Judith Jean-Richard und Alexander Henz die Bedeutung der Zusammenarbeit mit den Agglomerationsgemeinden. Insbesondere mit Bezug auf das Einkaufsangebot und die Erschliessung erscheint im Projekt „Torfeld Süd/MittellandPark“ eine partnerschaftliche Planung, in der die ganze Agglomeration berücksichtigt wird, angebracht. Wie wird die Agglomeration in die Planung „Torfeld Süd/MittellandPark“ einbezogen?*
- 3. Im Bericht vom 1. September 2003 nennt der Stadtrat bei den zu erfüllenden Anforderungen einen Wohnanteil zwischen 30-50%. Die SP Aarau ist der Meinung, dass der Wohnanteil eher bei 50% liegen sollte. Welchen Wohnanteil sieht die aktuelle Planungsvariante vor? Mit welchen Massnahmen wird sichergestellt, dass bei Baubeginn der ersten Etappe die Realisierung des Wohnanteils gesichert ist? Welche öffentliche Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Schulen, Erholungsräume usw.) ist für diesen neuen Stadtteil vorzusehen? Muss sich die öffentliche Hand allenfalls Landreserven für die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur in diesem Gebiet sichern?*
- 4. Im Bericht des Stadtrates vom 1. September 2003 wird festgehalten, dass im Rahmen der beginnenden Planungsphase prioritär ein Businessplan für Stadion und Grosshalle auszuarbeiten sei. Der Stadtrat könne es nicht verantworten, den ganzen Planungskreditbetrag auszugeben mit einem Stadion und einer Grosshalle als bestimmende Bestandteile, ohne dass deren Realisierbarkeit mit einem einwandfreien Businessplan geklärt wäre. Zu welchen Ergebnissen gelangen die Businesspläne für das Stadion und die Grosshalle? Wo kann Einsicht in die Businesspläne genommen werden?*
- 5. Was tut der Stadtrat und die MittellandPark GmbH, damit die heutigen Nutzer in diesem Gebiet (z.B. Ausländervereine, RollingRock) auch in Zukunft über geeignete Räume verfügen?*

Marcel Guignard, Stadtmann: Die Anfrage liegt Ihnen vor. Ich versuche, die verschiedenen Fragen etwas aufzuschlüsseln, damit ich Ihnen auch zu Teilfragen Antworten geben kann.

1a) Was haben die Abklärungen bezüglich der Verkehrserschliessung ergeben?

Die am 30. Juni 2004 öffentlich vorgestellte und in den Vordergrund getretene Variante 3 (Industriestrasse bis zur Gysistrasse/Neubuchsstrasse verlängert) scheint machbar. Sie weist das beste Kosten/Nutzen-Verhältnis und die beste Bilanz hinsichtlich Umweltwirkungen (Luft und Lärm) auf. Sie ist grundsätzlich wünschbar zur Netzergänzung. Sie entlastet innerstädtische neuralgische Knoten. Sie lässt sich städtebaulich gut integrieren. Sie scheint relativ geringe bauliche Schwierigkeiten zu bieten. Sie stellt bei einer Begrenzung der Parkplatzzahl bzw. der Fahrten keine zwingende Erschliessungsvoraussetzung für die Gebietsentwicklung Torfeld Süd dar, weil Verkehrsüberlastungen viele Verursacher in der ganzen Agglomeration haben. Schliesslich ist sie aus der Sicht des Kantonalen Baudepartementes, des Gemeinderates Buchs, des Gemeinderates Rohr und des Stadtrates von Aarau unbedingt prüfenswert, weil daraus eine bessere Verkehrsverteilung im Raum Aarau Ost resultieren würde.

1b) Welche Kriterien kamen bei der Wahl der Erschliessungsvariante zur Anwendung?

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden die folgenden Kriterien bei einer Vergleichswertanalyse beurteilt:

- Verkehrliche Wirkungen: Entlastung kritischer Knoten, Erschliessung Torfeld Süd
- Umweltauswirkungen: Lärm, Luft im besiedelten Gebiet
- Städtebauliche Integration
- Bauliche Schwierigkeiten, Kunstbauten
- Investitionsbedarf
- Zeitbedarf für Planung und Realisierung

1c) Welche Auswirkungen auf die Erschliessung hat ein Verzicht auf das Einkaufszentrum und das Stadion?

Die Auswirkungen bei einem Verzicht auf das Einkaufszentrum und das Stadion sind abhängig davon, welche anderen Nutzungen mit welcher Verkehrserzeugung realisiert würden. Es hat sich aufgrund der Verkehrsmodelluntersuchungen gezeigt, dass die Netzergänzung nach der vorgestellten Variante 3 für keine der denkbaren Nutzungen zwingend notwendig ist, weder für das Einkaufszentrum, noch für ein Stadion, noch für beide zusammen. Die Netzergänzung stellt nach heutigen Erkenntnissen – namentlich bei einer Begrenzung der Parkplatzzahl bzw. der aus dem Gebiet resultierenden Fahrten – kein unabdingbares Erfordernis für eine planungsrechtlich hinreichende Erschliessung dar. Die Netzergänzung wäre aber für alle künftigen Nutzungen zwecks besserer, stauärmerer Erreichbarkeit wünschbar. Deshalb wird die Strasse in die Umweltabklärungen einbezogen.

1d) Was haben die Abklärungen bezüglich der Umwelt (insbesondere Lärm und Luft) ergeben?

Die vorgestellte Variante 3 schneidet von den untersuchten Varianten hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffeinwirkungen auf besiedeltes Gebiet am besten ab, namentlich auch gegenüber der 0-Variante (weniger Stausituationen als bei Auskommen mit bestehendem Strassennetz). Die Luftschadstoff- und die Lärmbelastungen nehmen zwar entlang der Osterschliessung zu, ohne aber sensible Siedlungsgebiete zu tangieren. Ihnen steht eine gewisse Entlastung im Raum Neubuchs-/Mitteldorfstrasse und Rohrerstrasse/Kreuzplatz gegenüber.

- 1e) *Was ist für den Langsamverkehr vorgesehen?*
Dem Langsamverkehr wird wie den übrigen öffentlichen Interessen im Rahmen des Gestaltungsplans und der Sondernutzungsvorschriften das notwendige Augenmerk geschenkt: Er soll zweckmässig an das übergeordnete Netz angebunden werden und arealintern soweit wie möglich autofreie Wege finden. Für Velos sollen gut platzierte, gedeckte Abstellplätze vorgesehen werden.
2. *Wie wird die Agglomeration in der Planung "Torfeld Süd/MittellandPark" einbezogen?*
Die Agglomeration ist vertreten in einer besonderen Behördendelegation. Darin haben ein Vertreter des Regionalplanungsvorstandes PRA und je ein Gemeinderatsvertreter bzw. eine Gemeinderatsvertreterin der Gemeinden Buchs, Rohr und Suhr Einsitz. Auch die Ortsbürgergemeinde Aarau ist darin vertreten. Die weitere Planung der Ergänzung des Strassennetzes mit der Verlängerung der Industriestrasse Richtung Osten geschieht mit einer Arbeitsgruppe, in der ebenfalls die betroffenen und interessierten Gebietskörperschaften und der Kanton vertreten sind.
- 3a) *Welchen Wohnanteil sieht die aktuelle Planungsvariante vor?*
Es gibt keine einzelne aktuelle Planungsvariante. Es gibt verschiedene Nutzungsszenarien innerhalb eines breiten Spektrums von möglichen, vorstellbaren und wünschbaren Entwicklungen. Innerhalb dieses Spektrums gibt es Szenarien wie dasjenige des MittellandParks mit Stadion, Einkaufszentrum und Grosssporthalle. Dieses Szenarium ermöglicht, bezogen auf eine angemessene und nicht übertrieben hohe Bruttogeschossfläche, keinen Wohnanteil von ganzen 50%, zumal die zu erhaltenden Arbeitsplätze und Zwischennutzungen im Gebiet grössere Anteile für sich beanspruchen. Entfällt bei anderen Szenarien die eine oder andere bruttogeschossflächenintensive Nutzung, ist ein höherer Wohnanteil realisierbar.
- 3b) *Mit welchen Massnahmen wird sichergestellt, dass bei Baubeginn der ersten Etappe die Realisierung des Wohnanteils gesichert ist?*
Die Bau- und Nutzungsordnung von Aarau (BNO) verlangt den Nachweis zur Einhaltung des Wohnanteils grundsätzlich bei der Einreichung eines Baugesuchs bezogen auf die einzelne Bauparzelle. In allen mit Wohnanteilen belegten Zonen sind indessen Übertragungen möglich (gestützt auf die BNO). Solche werden im Einzelfall mit Dienstbarkeiten sichergestellt. Eine analoge Regelung ist für die neue Bau- und Nutzungsordnung im Torfeld Süd vorgesehen. Dass bei Baubeginn eines ersten Neubaus zuerst Wohnungen oder zuerst andere Nutzungen erstellt werden müssten, wäre unzweckmässig und ist nicht vorgesehen.
- 3c) *Welche öffentliche Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen, Erholungsräume usw.) ist für diesen neuen Stadtteil vorzusehen?*
Diese Frage ist mit der Schulpflege in Abklärung. Bei einem Wohnanteil zwischen 30% und 50% scheint nach erster provisorischer Beurteilung kein neues Schulhaus, evtl. aber ein Kindergarten erforderlich. Natürlich gehören Erholungs- und andere Aussenräume, z. B. ein Quartierplatz und Grünanlagen, zur Entwicklungsplanung des Stadtteils Torfeld Süd. Ein Gestaltungsplan und zugehörige Sondernutzungsvorschriften werden die Anforderungen voraussichtlich umschreiben.

3d) *Muss sich die öffentliche Hand allenfalls Landreserven für die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur in diesem Gebiet sichern?*

Selbstverständlich wird sich die öffentliche Hand die öffentlich zugänglichen und nutzbaren Flächen sichern. Auf welche Art dies geschieht, ist im Moment noch offen. Zuerst muss die Sondernutzungsplanung die erforderlichen und die wünschbaren Flächen definieren, anschliessend werden die Instrumente zur Sicherung diskutiert, verhandelt und festgelegt. Beispielsweise setzen Beitragspläne nach Strassenreglement oder die Festlegung von Dienstbarkeiten rechtskräftige Sondernutzungspläne und abgeschlossene Projekte voraus.

4. *Zu welchen Ergebnissen gelangen die Businesspläne für das Stadion und die Grosshalle? Wo kann Einsicht in die Businesspläne genommen werden?*

Vorab ist zu betonen, dass der Stadtrat schon in seiner Botschaft vom 1. September 2003 an den Einwohnerrat dargelegt hat, dass es im Torfeld Süd nicht darum geht, eine Planung allein für ein Stadion und eine Grosshalle mit Mantelnutzungen durchzuführen. Vielmehr geht es um eine Stadtteilentwicklungsplanung, welche die Gebietserneuerung unter Ablösung der überholten, einseitigen Industriezone sowie die Ermöglichung eines vielfältigen Nutzungsspektrums zum Ziel hat. Im Rahmen dieses breiten Spektrums wünschbarer Entwicklungen sollen Arbeitsplätze des zweiten und dritten Sektors (Industrie, Gewerbe, Büros, Ateliers und Dienstleistungen verschiedener Art) sowie Einkaufen, Wohnen, Sport, Kultur und viele Arten von Zwischennutzungen Platz haben – eine vielfältige, urbane Durchmischung also. Innerhalb dieses Spektrums soll ein Stadion und eine Grosshalle möglich, aber nicht zwingend vorgesehen sein. Der Businessplan für ein Stadion und eine Grosshalle ist seitens der MittellandPark AG in Arbeit, aber noch nicht abgeschlossen. So werden zur Zeit u. a. verschiedene Varianten betreffend späterer Eigentümerschaft und Betriebsorganisation der von der MittellandPark AG angestrebten Implementierung eines Fussballstadions in das Gesamtkonzept geprüft. Es ist vorgesehen, die verschiedenen Möglichkeiten noch Ende dieses Jahres den Behörden vorzutragen. Erst dann lässt sich, auch durch Quervergleiche mit anderen bestehenden oder sich im Bau befindlichen Anlagen, ein aussagekräftiger Businessplan erstellen. Der Nachweis der Tragbarkeit anfallender Kosten in Erstellung, Betrieb und Unterhalt sind auf die erste Hälfte 2005 in Aussicht gestellt. Dann erst kann und muss die vertiefte politische Diskussion über die weitere Projektierung und Ausführung eines neuen Fussballstadions einsetzen. Erste Hochrechnungen ergeben nach Aussagen der MittellandPark AG volle Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten, ohne dass Beiträge der öffentlichen Hand erforderlich wären. Solche sind allerdings für die Erstellung in einer noch näher zu bestimmenden Form und Höhe unabdingbar. Zum heutigen Zeitpunkt inmitten der Bearbeitung kann indessen weder bereits über weitere Ergebnisse berichtet, noch Einsichtnahme gewährt werden.

5. *Was tut der Stadtrat und die MittellandPark AG, damit die heutigen Nutzer in diesem Gebiet (z. B. Ausländervereine, RollingRock) auch in Zukunft über geeignete Räume verfügen?*

Die Zukunft der heutigen Nutzerinnen und Nutzer, wie auch die Möglichkeit von Zwischennutzungen im Gebiet, stellt nicht nur für den Stadtrat, sondern auch für die übrigen Planungspartner ein wichtiges und ernst genommenes Thema im Rahmen der Planung dar. Initiiert und begleitet durch das Stadtbauamt ist an der Fachhochschule Rapperswil eine Diplomarbeit zum Thema Zwischennutzungen im Torfeld Süd erarbeitet worden, die jetzt als Forschungsarbeit mit Unterstützung aus Mitteln des Planungskredites weiter

entwickelt und vor Ort im Gespräch mit Nutzerinnen und Nutzern umgesetzt wird. Seit je her ist überdies die Erhaltung der Rockwell-Arbeitsplätze ein sehr zentrales Anliegen der Planung. Währenddem diese industrielle Nutzung zonenkonform ist, bedürfen andere Nutzungen zwingend der baldigen bau- und planungsrechtlichen Legalisierung, damit sie sich entwickeln können. Das RollingRock benötigte seinerzeit beispielsweise eine nicht einfach begründbare Ausnahmegewilligung. Wo bisherige Nutzungen neuen weichen müssen, bietet das Stadtbauamt mit seiner Stabsstelle Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, soweit mit den bescheidenen Ressourcen möglich, Unterstützung durch Vermittlung an.

Die **Anfragesteller** danken für die ausführliche Antwort und sind davon befriedigt.