



Einschreiben
Stadtrat
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Abegg Anwälte und Konsulenten
Seestrasse 329
8038 Zürich
Schweiz

Tel. +41 44 523 1470
Fax +41 44 523 1475
www.aa-k.ch
info@aa-k.ch

Zürich, 2. Juli 2019

Änderung des Gestaltungsplans Torfeld Süd, Aarau - Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

In Sachen Änderung des Gestaltungsplans Torfeld Süd, Aarau, lasse ich Ihnen im Namen der Unterzeichneten und der mit beiliegender Vollmacht Vertretenen innert der Auflagefrist namens und im Auftrag der Unterzeichneten und Vertretenen folgende Einwendungen zukommen, mit den

ANTRÄGEN:

1. Die Änderungen des Gestaltungsplans Torfeld Süd seien abzulehnen.
2. Es sei das Genehmigungsverfahren nach Erlass der Bau- und Nutzungsordnung (Teiländerung der § 43 und Anhang 2) neu aufzulegen oder eventualiter so lange auszusetzen, als die Teiländerung nicht rechtskräftig ist.

3. Die Änderung des Gestaltungsplans sei nicht zu beschliessen, solange die Forderungen nach zusätzlichen Abklärungen und Unterlagen nicht erfüllt sind.
4. Die Sicherheit beim Betrieb des Stadions und die Fluchtwegsituation sind vor dem Beschluss des Gestaltungsplans Torfeld Süd zu klären.
5. Vor dem Beschluss über den Gestaltungsplan Torfeld Süd sei ein Mobilitätskonzept und Parkplatzkonzept bei Veranstaltungen zu erstellen

I. Formelles

- 1 Die Unterlagen zu den «Änderungen Gestaltungsplan Torfeld Süd» liegen vom Montag 3. Juni 2019 bis Dienstag 2. Juli 2019 im Stadtbüro des städtischen Rathauses auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Mit der heutigen Eingabe ist die Frist gewahrt.
- 2 Sämtliche Unterzeichnete und mit Vollmacht Vertretene wohnen in oder sind Eigentümer oder Eigentümerinnen von Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft der Zone Torfeld Süd. Das Gleiche gilt für alle Mitglieder des Vereins Torfeld Süd. Alle Unterzeichneten und Vertretenen sind damit zur Einwendung legitimiert.
- 3 Die Unterzeichneten und Vertretenen dieser Einwendung bzw. der «Verein Torfeld Süd» ernennen mit ihrer Unterschrift Prof. Dr. Andreas Abegg, Abegg Anwälte und Konsulenten, Seestrasse 329, 8038 Zürich zu ihrem Vertreter und ermächtigen ihn zur Vornahme aller Rechtshandlungen im Rahmen der planerischen Umgestaltung des Projekts Torfeld Süd als Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen. Seine Anwaltskanzlei unter oben angeführter Adresse gilt als Zustellungsdomizil für alle Unterzeichneten und Vertretenen.

II. Materielles

A. Sondernutzungsvorschriften ohne genügende Rechtsgrundlagen

- 4 Die Änderung der Sondernutzungsvorschriften finden in der aktuell gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau (BNO) vom 24. März 2003 keine genügende Rechtsgrundlage. Der Gestaltungsplan Torfeld wurde am 23. August 2010 als Spezialzone gemäss § 30ter BNO erlassen. Eine entsprechende Teilrevision der BNO ist in die Wege geleitet worden. Die öffentliche Auflage dieser Teilrevision der BNO fand zwischen dem 27. April und dem 28. Mai 2018 statt. Der Einwohnerrat hat die Änderung noch nicht beschlossen und eine Genehmigung des Kantons steht aus. Wie der Einwohnerrat beschliessen wird, steht nicht fest. Und ob der geänderte Gestaltungsplan Torfeld Süd die Genehmigung des Kantons erhält, ist fraglich, hält er doch die Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht ein (dazu unten D). Dem «neuen» Gestaltungsplan Torfeld Süd fehlt somit eine genügende gesetzliche Grundlage. Er kann aus diesem Grund nicht beschlossen werden.
- 5 Ein «Beschluss unter Vorbehalt» der Anpassung des übergeordneten Rechts ist im Bau- und Planungsrecht grundsätzlich nicht möglich. Planen bedeutet Interessenabwägung. Das RPG, das kantonale Baurecht und die BNO geben den Rahmen und das Vorgehen für diese Planungstätigkeit vor. Fehlen diese Spielregeln, weiss die planende Behörde nicht, welchen Interessen Vorrang zukommt und welchen Interessen zum Durchbruch verholfen werden soll. Zwar schreibt Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung das planerische Vorgehen vor. Materiell sind dabei jedoch die Grundlagen im Richtplan über die beabsichtigte räumliche Entwicklung, die Konkretisierungen in den Bau- und Nutzungsvorgaben des Kantons und der Gemeinde und insbesondere auch die kommunale Bau- und Nutzungsordnung zu beachten. Ohne dieses Grundgerüst ist Planen gar nicht möglich. Planen ist eine äusserst schwierige Aufgabe und kann – soll sie denn auch zu richtigen Resultaten führen – nicht mit Annahmen und Vorbehalten arbeiten. Unter den gegebenen Voraussetzungen ist eine Änderung des Gestaltungsplans sachlich nicht möglich.

- 6 Die Stadt geht offenbar davon aus, dass die laufende Revision der BNO den parlamentarischen Segen finden werde. Diese Hoffnung ist sachlich nur schwer nachzuvollziehen. Die öffentliche Auflage wurde im Jahr 2018 durchgeführt. Über 50 Personen haben dazu umfangreiche Einwendungen gemacht, die den Bedarf nach der Änderung oder deren Ziele beziehungsweise Umsetzung in Frage stellen. Wie sich die Planungsbehörde zu diesen Einwendungen stellt, ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Vorlage bestritten bleibt und keine Hoffnung auf rasche Festsetzung bestehen kann. Damit können die Sondervorschriften zum Gestaltungsplan Torfeld Süd kaum innert vernünftiger Zeit in Kraft treten. Sie müssen auf jeden Fall nach der endgültigen Fassung des BNO nochmals diskutiert und neu festgelegt werden. Fazit: Die Änderungen sind heute abzulehnen, weil nicht bekannt ist, wie die Grundlagen und die wirtschaftliche Situation aussehen, wenn denn die BNO die Spielregeln definitiv bestimmt hat.
- 7 Das Vorgehen ist auch abzulehnen, weil es den Planungsprozess ad absurdum führt, wenn Sondernutzungsvorschriften erlassen werden und anschliessend das übergeordnete Recht hierzu angepasst wird. Dieses Vorgehen widerspricht der stufengerechten Planung: Richtplanung – Nutzungsplanung (Sondernutzungsplanung) – Baubewilligung.
- 8 Bei den Einwendungen der über 50 Personen zur öffentlichen Auflage 2018 wurde verschiedentlich auf fehlende Grundlagenabklärungen hingewiesen und deren Nachlieferung beantragt (Antrag 2.7): Ein detailliertes Lärmgutachten, ein Mobilitätskonzept, ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept, das detailliert aufzeigt, wie die Florastrasse von Erschliessungsverkehr freigehalten werden kann, ein Umweltverträglichkeitsbericht mit verbindlichen Massnahmen, ein Gutachten zum Schattenwurf (Wort und Bild).
- 9 Solange diese Dokumente nicht vorhanden sind, wird die BNO kaum in Rechtskraft treten. Und so lange kann selbstverständlich auch der Gestaltungsplan Torfeld Süd nicht konkretisiert werden. Da das Erarbeiten dieser Dokumente zeitraubend ist, wird die Überarbeitung sowie der Beschluss und die Genehmigung für die Änderungen des Gestaltungsplans Torfeld Süd nicht in absehbarer

Zeit möglich sein. Es macht keinen Sinn, ja es ist sachwidrig, die Änderung des Gestaltungsplans voranzutreiben, um ihn dann später überarbeiten zu müssen. Planung auf die Halde ist rechtswidrig, weil sie den zwischenzeitlich geänderten Interessen nicht gerecht wird und die Gefahr einer Situationsänderung vor dessen Inkrafttreten gross ist. Dies gilt vor allem beim vorliegenden Projekt, das für die Lösungsfindung schon etliche Male angepasst werden musste, sodass heute die Planungsschritte nicht mehr genau auseinandergehalten werden können.

B. Änderung der Spielregeln während des Spiels?

- 10 Der neue § 43 BNO soll die Verkaufsnutzung im Torfeld Süd getrennt nach Ostbereich (§ 43 Abs. 4 lit. g) und Westbereich (§ 43 Abs. 4 lit. h) unterschiedlich regeln. Der Westteil ist weitgehend nach den Sondernutzungsvorschriften vom 23. August 2010 realisiert; geringere Bauarbeiten sind teilweise noch in den Baufeldern 2 und 4 im Gang. Einer neuen Regelung bedarf jedoch vor allem der Ostteil mit Stadion und Mantelnutzung. In diesem Bereich sind die rechtlichen Grundlagen in Erarbeitung: Es sind die Planungsziele anzupassen (Anhang 2) und die Verkaufsnutzung neu zu definieren.
- 11 Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Sie können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Gesetz über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), vom 19. Januar 1993). Mit dem Gestaltungsplan Torfeld Süd wurde im Jahr 2010 für den gesamten Perimeter eine von den Nutzungsplänen abweichende Ordnung geschaffen (Stadion mit Mantelnutzung und besonderen Bauvorschriften). Die Hälfte der damaligen Fläche (Bereich West) ist – wie gesehen – weitgehend nach den Sondernutzungsvorschriften realisiert. Der «Bonus» zum Abweichen von der Bauordnung wurde dabei mindestens zu einem bestimmten Teil konsumiert. Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird nun eine zusätzliche Abweichung zur allgemeinen Bauordnung angestrebt – eine «Abweichung

von der Abweichung». Die Realisierung benötigt erneut einen «Bonus». Die Planungsgrundlagen und die weiteren Dokumentationen zur geplanten Änderung des Gestaltungsplans Torfeld Süd äussern sich zur Wirkung der Teiländerung auf das Gesamte nicht. Sie zeigen namentlich nicht auf, ob mit der doppelten Abweichung von der Grundordnung für das Planungsgebiet Torfeld Süd insgesamt (Bereiche Ost und West) weiterhin ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch sowie für die Bevölkerung besseres Ergebnis erzielt wird. Mit den zusätzlichen Abweichungen für den Bereich Ost kann von einer zonengemässen Nutzungsart nicht mehr gesprochen werden; die Abweichungen im Bereich Ost sind – zusammen mit der schon realisierten Mehrnutzung im Bereich West – als offensichtlich übermässig zu bezeichnen. Die Voraussetzungen nach § 21 BauG sind somit nicht mehr erfüllt und der geänderte Gestaltungsplan erweist sich als rechtswidrig.

C. Neue Volksabstimmung über den Kredit gefährdet das Projekt generell

- 12 Mit Urteil vom 21. Mai 2019 (1C_419/2018) hat das Bundesgericht festgestellt, dass die Volksabstimmung vom 24. Februar 2008 über einen Kredit von 17 Millionen Franken zur finanziellen Beteiligung der Stadt Aarau am Bau eines Fussballstadions im Torfeld Süd das heutige Projekt von 2017 nicht abdeckt. Das Ziel des geänderten Gestaltungsplans ist unter anderem die Erstellung eines Stadions durch eine Querfinanzierung über Wohn- und Gewerbebauten (anstelle der vorgesehenen Mantelnutzung). Dieses Projekt bleibt offensichtlich nur realisierbar, wenn die Stadt sich am Stadionbau beteiligt. So wird im bundesgerichtlichen Verfahren ausdrücklich bestätigt, dass unabhängig davon, ob die Querfinanzierung durch Mantelnutzung oder durch Wohn- und Gewerbebauten erfolgt, ein städtischer Beitrag notwendig bleibt. Wie das Bundesgericht im erwähnten Entscheid festhält, ist die dazu notwendige Entscheidung des Volkes nicht vorhanden, insbesondere stehen die 17 Millionen Franken für das neue Projekt nicht zur Verfügung. Selbstverständlich ist es möglich, die politischen Instanzen für die finanzielle Unterstützung des neuen Projekts zu gewinnen. Selbstverständlich stehen auch Vorentscheide in Bausachen immer unter dem Vorbehalt, dass sich

das Projekt in der Folge überhaupt in der vorgesehenen Weise realisieren lässt, wie das Bundesgericht im Urteil vom 21. Mai 2019 (1C_419/2018) E. 4.2 ausdrücklich festhält. Die verschiedenen Gerichtsverfahren und auch unterschiedlichen Finanzierungsvorschläge zum Fussballstadion Aarau zeigen aber, dass die finanzielle Unterstützung des Projekts durch die Stadt von grosser Notwendigkeit, aber überhaupt nicht gesichert ist. Dass das Projekt auch ohne Unterstützung der Stadt am vorgesehenen Ort realisiert würde, ist äusserst unwahrscheinlich. Solange jedoch zur Finanzierung und der entsprechenden Realisierung überhaupt keine Klarheit besteht, sind Änderungen der Detailplanungen sachlich nicht abgestützt. Es ist deshalb unabdingbar, zunächst die Auswirkungen dieses neusten Urteils des Bundesgerichts auf die Realisierungschancen des konkret vorliegenden Projekts mit seinem Standort abzuklären und dann auch auf die Notwendigkeit der Plananpassung zu beurteilen.

- 13 Die Änderung des Gestaltungsplans kann auch aus dieser Sicht im Moment nicht sachlich begründet werden und ist deshalb abzulehnen.

D. Gestaltungsplan wird den Richtplanvorgaben nicht gerecht

- 14 Kapitel S 1.3 des kantonalen Richtplanes bezeichnet das Gebiet Torfeld Süd als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt. Als vorrangige Nutzungsarten sind im Gebiet Torfeld Süd-West (westlich WSB) und Torfeld Süd-Ost (östlich WSB) produzierende und verarbeitender Nutzungen, im Gebiet Torfeld Süd-West arbeitsplatzintensive Nutzung vorgesehen.
- 15 Das Projekt sieht anstelle der (gewerblichen) Mantelnutzung vermehrt Wohnnutzung vor. Neben dem Stadion werden vier Hochhäuser und ein Sockelgebäude zu Wohnzwecken errichtet. Die gewerbliche Nutzung wird verdrängt. Die Richtplanvorgaben werden damit nicht eingehalten. Die Sondernutzungsplanung widerspricht damit der Zielsetzung des kantonalen Richtplans. Wenn die angekündigte Teiländerung der BNO die gesetzliche Grundlage für den Gestaltungsplan Torfeld Süd bringen werden und dabei die Ideen des Gestaltungsplans abdecken, werden auch diese Bestimmungen richtplanwidrig sein und die erforderliche kantonale Genehmigung kann nicht erwartet werden.

- 16 Zwar kann in der kommunalen Nutzungsplanung - gemäss den Richtplanvorgaben - von den Vorrangnutzungsarten abgewichen werden. Als Grund für die Abweichung werden regionale Interessen erwähnt. Die Nutzungsänderung in der Umgebung des Stadions findet jedoch nur aus Gründen der Quersubventionierung statt; dies wird offen kommuniziert. Damit werden jedoch die Voraussetzungen für ein Abweichen vom Richtplan nicht erfüllt. Diese Anpassung findet ausser den pekuniären Interessen keine Rechtfertigung. Dass sie im öffentlichen Interesse stehen könnte, wird nicht einmal ansatzweise zu begründen versucht. Pekuniäre Interessen bzw. die Quersubventionierung von Bauten über Instrumente der Raumplanung (z.B. eine Aufzonung) sind aber dem schweizerischen Raumplanungs- und Baurecht fremd. Mit der vorgeschlagenen Querfinanzierung und der entsprechenden «abgeltungsweisen» Zonen- und Gestaltungsplanänderungen würden sachfremde Elemente und Triebkräfte in die Raumplanung eingebracht. Dies würde dem Raumplanungsgesetz widersprechen, das abschliessend geregelt, wie Planungsvorteile zu verwenden sind.

E. Umgebungsbereich Stadion - Sicherheit

- 17 Beim Betrieb des Stadions werden sich gravierende Sicherheitsfragen ergeben wie Anmarsch- und Abgang der Fans, mit den üblichen Begleiterscheinungen Lärm, Littering, Beschädigungen, Pyrotechnik, Krawallen. Fanzüge werden sich ohne Zweifel kreuzen und auch auf Bewohnerinnen und Bewohner sowie Wohnhäuser treffen. Nach der Aufgabe der Mantelnutzung besteht der Zugang zum Stadion nun von allen Seiten her.

Die Sicherheitsorganisation muss zwingend vor Baubeginn geregelt sein, denn sie hängt entscheidend davon ab, wie der Zugang vom Bahnhof zum Stadion baulich gewährleistet ist.

F. Weitere Einwendungen

- 18 Viele der Unterzeichneten und Vertretenen haben am 28. Mai 2018 bereits Einwendungen zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung gemacht. Nachdem nicht klar ist, wie weit diesen Einwendungen Rechnung getragen wurde

bzw. wird, werden sie hier erneuert, soweit sie den Gestaltungsplan Torfeld Süd betreffen.

1. Überschreitung der Lärmbelastungsgrenzwerte, fehlendes Lärmgutachten

- 19 Aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht (vgl. Ziff. 3.3.5) und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vgl. Abschnitt 4.8) zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung geht hervor, dass im Projektperimeter die Lärmimmissionsgrenzwerte überschritten sind. Damit sind erst recht auch die tieferliegenden Planungswerte überschritten.
- 20 Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- 21 Bei der vorliegenden BNO-Teilrevision werden die Zonenbestimmungen für den Ostteil des Torfeld Süd wesentlich geändert (mehr Wohnnutzung, höhere Ausnutzungsziffer, höhere Gebäudehöhe). Daher handelt es sich um eine wesentliche Änderung der Zonenbestimmungen mit der Rechtsfolge, dass die betroffene Fläche hinsichtlich der geplanten Aufzonierung eine «neue Bauzone» im Sinne von Art. 29 LSV darstellt. Da die Planungswerte im fraglichen Perimeter nicht eingehalten sind, dürfen in der durch die Aufzonierung geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten keine lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) zugelassen werden. Alternativ wäre aufzuzeigen, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Da dieser Nachweis nicht erbracht wurde, ist die BNO-Teilrevision in der vorliegenden Form unzulässig.

Nicht nur dieser Nachweis fehlt, es fehlt in den Auflageakten auch ein eigentliches Lärmgutachten. Das Thema Lärm wird im aufgelegten Bericht „Arealentwicklung Torfeld Süd Aarau Qualitätssicherungsverfahren (Workshopverfahren)“ (im folgenden „Bericht Arealentwicklung“) auf anderthalb Seiten im Behauptungsstil abgehandelt. Nachvollziehbare Begründungen für die gemachten Aussagen fehlen weitgehend, Belastungspläne sind nicht vorhanden und eine

Auseinandersetzung mit der Tatsache, dass die verschiedenen Lärmarten zusammenwirken, findet nicht statt. Zur Lärmbelastung für die bestehenden Liegenschaften findet sich ein einziger Satz. Auch die Ausführungen im Planungsbericht sind nur wenig erhellender. Immerhin wird darin deutlich, dass bezüglich Lärmschutz ein massives Problem besteht. Wie der Planungsbericht zum Schluss kommen kann, die lärmschutzrechtlichen Anforderungen seien erfüllt, bleibt das Geheimnis der Verfasser. Es muss ein detailliertes Lärmgutachten ausgearbeitet und zusammen mit der Neuauflage der revidierten Zonenbestimmungen aufgelegt werden.

2. *Überschreiten der Ausnützungsziffer*

- 22 Die Grundzonierung im Gebiet Torfeld Süd wird in der neuen BNO eine Zone für Arbeiten und Wohnen - fünfgeschossig - sein. Die Zone bezweckt die gemischte Betriebs- und Wohnnutzung mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Zulässig sind mässig störende Betriebsnutzung und Wohnnutzung. Der Stadtrat kann aufgrund einer Interessenabwägung Abweichungen vom Wohnanteil beschliessen (§13 nBNO). Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.25.
- 23 Laut Anhang 2 nBNO soll der Gestaltungsplan Torfeld Süd Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 75m zulassen. Die Geschoszahl ist frei. Durch die laut Richtprojekt geplanten vier neuen Hochhäuser würde die Ausnützungsziffer auf 6.97 (S. 15 Planungsbericht) steigen.
- 24 Der Gestaltungsplan kann Abweichungen von der Regelbauweise zulassen, «wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen» (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Voraussetzungen werden durch den geplanten Gestaltungsplan Torfeld Süd nicht erfüllt: Die Abweichungen dienen nicht dem Ziel der Verbesserung der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung, sondern der Renditesicherung des privaten Investors; die Zonenbestimmungen werden massiv überdehnt; eine Interessenabwägung hat nicht stattgefunden. Mit der vorliegenden Verfünffachung

(bzw. sogar Faktor 5.6) der zonengemässen Nutzungsintensität (gemäss BNO) wird die zonengemässen Nutzungsart übermässig beeinträchtigt.

3. *Fehlende Mobilitäts- und Verkehrsplanung, fehlende Parkplatzberechnung*

- 25 Eine überzeugende Mobilitätsplanung fehlt. Insbesondere sind Massnahmen vorzusehen zum Schutz der Florastrasse. Die Fahrbahn der Florastrasse ist 5.10 m breit. Anschliessend an diese Fahrbahn existiert nur ein die Fahrbahn ergänzendes (einseitiges) Trottoir von 1.90 m Breite. Diese Strasse ist nicht geeignet für den Gegenverkehr, Sicherheitsfahrzeuge, Fussballer usw. Zudem mündet die Florastrasse in eine bereits heute überlastete Kantonstrasse. Die Absicht, die Florastrasse vollständig vom Verkehr zu entlasten, ist begrüssenswert (vgl. Bericht Arealentwicklung 5.10, S. 42, 43). Die Absichtserklärung allein genügt aber nicht, sondern die Sperrung der Florastrasse für den Erschliessungsverkehr muss verbindlich in den Zonenbestimmungen bzw. in den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans festgeschrieben und anschliessend örtlich im Gestaltungsplan präzisiert werden (dies auch für das bestehende Parkhaus Rockwell betreffend Matchbesucher oder Hochhausbewohner).
- 26 Im Ostteil des Gebiets Torfeld Süd wird laut Anhang 2 nBNO autoreduziertes Wohnen angestrebt. Dazu sei das Parkplatzangebot reduziert worden – um 10% (vgl. Vorprüfungsbericht S. 6). Dies ist alles andere als ambitioniert. Nicht überraschend wird denn auch – trotz angeblich autoreduziertem Wohnen – immer noch mit dem für Aarau durchschnittlichen Modal Split gerechnet. Weitergehende Überlegungen, wie das autoarme Wohnen gefördert werden könnte, finden sich in den Unterlagen nicht.
- 27 Gemäss Stadtrat stehen dem FCA im Torfeldstadion Süd 100 (hundert) Parkplätze zur Verfügung. Diese reichen für gerade 300 Besucher (pro Auto drei Insassen) aus. Wo befinden sich die Parkplätze für die restlichen 9700 Match-Besucher? Eine Benützung der 600 bis 700 Hochhausbewohner-Parkplätze dürfte nur möglich sein, bis deren Vermietung erfolgt. Gemäss Konzept Veranstaltungsparkierung vom 8. Juni 2009 werden im Brügglifeld bei ausverkauftem Stadion 1500 Fahrzeuge in den Quartierstrassen abgestellt. Ein Parkkonzept, das den heutigen

Verhältnissen entspricht, fehlt, zumal die zu erwartende Parkmisere um einiges grösser sein wird als die heutige im Brügglifeld.

4. Fehlende Schulraumplanung

- 28 Durch die Mantelnutzung soll Wohnraum für rund 1200 Menschen entstehen. Pro Jahr sind damit etwa 10 bis 12 neugeborene Kinder zu erwarten – fast eine halbe Schulklasse. Überlegungen zur Schulraumplanung (mindestens Primarschule und Kindergarten) sind daher unabdingbar. Solche fehlen aber in allen Unterlagen vollständig. Dies muss nachgeholt werden und die entsprechenden Unterlagen sind bei der erforderlichen Neuauflage den Auflegedokumenten beizulegen.

5. Weitere Mängel

- 29 Während im Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd aufgrund des Wegfalls der Stadion-Mantelnutzung nur noch 2000m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen, sollen im Ostbereich neu 600m² pro Betrieb (statt 300m²) zulässig sein. Diese Änderung hat mit den Zielen der vorliegenden BNO-Teilrevision nichts zu tun; im Sinne der Einheit der Materie ist darauf zu verzichten.

Aus den angeführten Gründen bitten wir um antragsgemässe Entscheidung.

Hochachtungsvoll

Prof. Dr. Andreas Abegg

für die mit beiliegender Vollmacht Vertretenen und die nachfolgend Unterzeichneten:

Name, Vorname	Adresse und Ort	Unterschrift