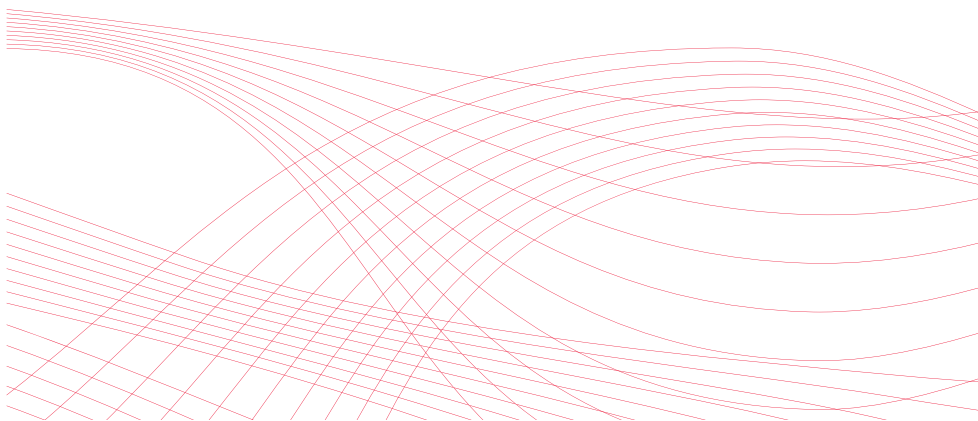


Referendum gegen die Teilrevision des Bauzonen- und Kulturlandplanes

Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen

Sehr geehrte Stimmbürger

Der Einwohnerrat hat am 18. März 2019 die Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan, Umsetzung 1. Paket (GK 84), bestehend aus den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung, gutgeheissen.

Der Teiländerung des Bauzonenplanes hat er mit 27:12 Stimmen zugestimmt.

Der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung hat er mit 28:10 Stimmen (bei einer Enthaltung) zugestimmt.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrates hat ein Komitee das Referendum ergriffen. Es ist mit 1'402 gültigen Unterschriften zustande gekommen. Deshalb kommt es zur Volksabstimmung.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung zustimmen?

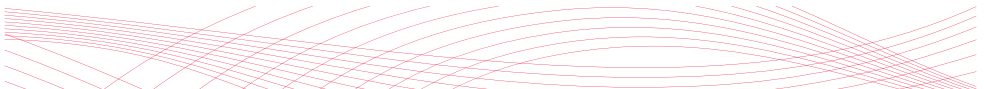
Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen Ihnen, den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung zuzustimmen.

Zofingen, 14. August 2019

STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber



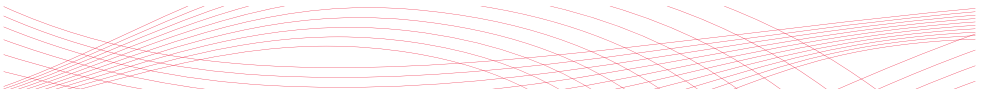
Das Wichtigste in Kürze

Seit dem 1. Januar 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Es beinhaltet griffige Massnahmen gegen die Zersiedelung und grenzt die Siedlungsausdehnung in das Kulturland ein. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung lautet die Vorgabe: Die heutigen Bauzonen und die brachliegenden Baulandreserven sollen besser genutzt, mit der Ressource Boden soll grundsätzlich haushälterischer umgegangen werden.

Als Anpassung an das neue Bundesrecht und die diesbezügliche Umsetzung im kantonalen Baugesetz sowie im kantonalen Richtplan hat die Stadt Zofingen ihre Ortsplanung entsprechend revidiert. Nach einem rund dreijährigen Planungsprozess steht die Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung vor dem abschliessenden Entscheid der Stimmberechtigten. Kernpunkt der Revision ist die Qualitätssicherung. Im Vordergrund steht dabei die qualitätsvolle Innenentwicklung. Es sind keine Neueinzonungen von unüberbautem Landwirtschaftsland vorgesehen.

Hauptelement ist der zielgerichtete Umgang mit diversen sensiblen, meist zentrumsnahen Schlüsselarealen. Sie sollen mit hoher Qualität entwickelt werden. Für neun solche Gebiete wird daher eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Die Gestaltungsplanpflicht fördert die Aufwertung und die zusätzliche Realisation von Grün- und Freiräumen und sichert die architektonische Qualität. Dadurch werden auch für Zofingen wichtige und erhaltenswerte Objekte und Räume, insbesondere rund um die Altstadt, den Bahnhof und das Gebiet östlich der Altstadt, geschützt. Der Stadtrat soll zudem im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren neu maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse (ausser in der W2, WA2, Neuquartier- und Altstadtzone) bewilligen können, wenn damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erzielt wird und sich die Bebauung gut ins bestehende Umfeld einfügt.

Zwei unternutzte und zum Teil mit Altlasten besetzte Areale der Arbeitszone sollen in Mischzonen umgezont, mit Gestaltungsplänen qualitätsvoll entwickelt und damit einer neuen Dienstleistungs- und Wohnnutzung zugeführt werden.



Das parallel zur Teilrevision der Ortsplanung erstellte Konzept «Höhere Bauten» zeigt städtebaulich auf, wo höhere Bauten in Zofingen in der Wohn-, Misch- und Arbeitszone sinnvollerweise ermöglicht werden sollen. In diesen Arealen soll zu Gunsten von zusätzlichen Grünflächen vermehrt in die Höhe gebaut werden können. Höhere Bauten bedingen immer ein Gestaltungsplanverfahren.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dieser Teilrevision beste Grundlagen für eine moderate und qualitätsvolle Entwicklung der Stadt geschaffen werden.

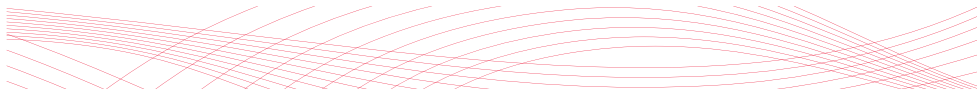
Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Zofingen stammt aus dem Jahr 2013. Die baurechtliche Grundordnung – Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung – ist für die Grundeigentümer und die Bevölkerung verbindlich. Neue und veränderte Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft verlangen nach einer Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung. Weiter gilt es, das Bevölkerungswachstum moderat zu halten, raumplanerisch in Richtung Qualität zu lenken und so die Arbeits- und Wohnqualität zu sichern.

Auch das übergeordnete Recht (eidgenössisches Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, Baugesetz, kantonale Bauverordnung) hat sich geändert und verlangt Anpassungen auf kommunaler Ebene. Insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz wurde verschärft. Es sind dies:

- klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- Zersiedlung stoppen, Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen, Verdichtung der Siedlungsflächen

Zofingen hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt (qualitatives Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen mit positiven Auswirkungen auf



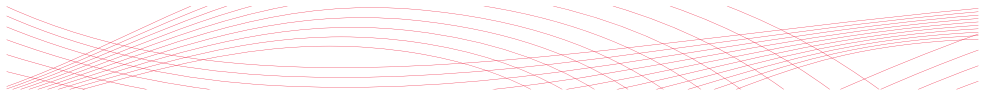
die Steuerkraft). Und im Gegensatz zu andern Gemeinden der Region weist die Stadt Zofingen auch einen sehr tiefen Leerwohnungsstand aus. Per Ende Juni 2019 standen in Zofingen nur 66 Objekte leer (Kauf und Miete), was einem Leerwohnungsstand von unter einem Prozent entspricht. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass sich hier die Wohnqualität, insbesondere auch für Familien, auf einem hohen Niveau bewegt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll der eingeschlagene Weg und die Festigung der Zentrumsfunktion weiterverfolgt werden. Während drei Jahren wurde dazu unter Mitwirkung der Zofinger Bevölkerung eine ausgewogene Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet. Die städtische Raumplanungskommission begleitete die Arbeiten.

Weitere Planungsaufgaben, wie z. B. die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Umsetzung Gewässerräume und die Behandlung der Kulturobjekte, werden in den nächsten Jahren mittels weiterer Teilrevisionen der Nutzungsplanung behandelt (2. Paket der Teilrevision).

Zielsetzungen der Teilrevision

Mit der Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung verfolgt der Stadtrat das übergeordnete Ziel, der Stadt Zofingen eine moderate qualitätsvolle Entwicklung zu ermöglichen. Das durch die Grösse der Bauzonen im Kanton Aargau und dessen zentrale Lage erwartete Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum soll in der Stadt Zofingen nicht einfach erduldet werden, sondern in einem verträglichen Rahmen gehalten und konsequent in Richtung Qualität gesteuert werden.



In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben werden mit der Revision folgende konkreten Stossrichtungen verfolgt:

- Städtebaulich wichtigen Gebieten, sogenannten Schlüsselarealen, wird eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt.
- An zentralen Lagen werden unternutzte Arbeitszonen in Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) umgezont.
- In speziellen Arealen in der Wohn- und Arbeitszone sollen Höhere Bauten unter bestimmten Auflagen ermöglicht werden.

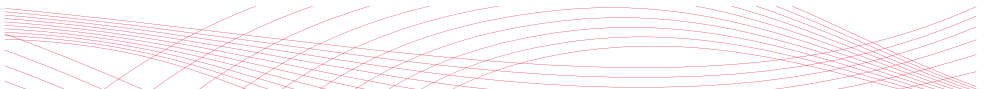
Planungsablauf

Unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen Bedingungen startete der Stadtrat 2016 die Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung. Nach der Mitwirkung der Bevölkerung anfangs 2017 fand 2018 die öffentliche Auflage statt. Es gingen insgesamt 19 Einwendungen ein. Davon betreffen 13 die höheren Bauten im Südquartier. Die anderen Einwendungen betrafen folgende Sachverhalte:

- Perimeter gestaltungsplanpflichtiger Areale
- nähere Umschreibung der gestaltungsplanpflichtigen Areale
- Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung

Die Einwendungen führten zu Änderungen am Bauzonenplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung in folgenden Punkten:

- Verzicht auf die Möglichkeit zur Erstellung von höheren Bauten auf Teilarealen im Westquartier
- Verzicht auf das Instrument «Richtprojekt»
- Reduktion der gestaltungsplanpflichtigen Fläche im Gebiet Haurihäuser



Kernelemente der Revision

Gestaltungspläne

Mit Gestaltungsplänen verfolgt der Stadtrat folgende Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität – und damit auch der Wohnqualität; vor allem für sensible, meist zentrale Areale
- schonender Umgang mit der Ressource Boden (RPG)
- Sicherung der Frei- und Grünraumqualität
- Verdichtung ja – aber mit Qualität
- Planungssicherheit durch Zielvorgaben für wichtige Areale

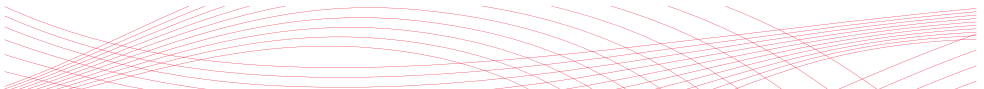
Bei der Erstellung eines Gestaltungsplanes muss eine konkrete Überbauungsabsicht vorliegen, um der Bewilligungsbehörde Anhaltspunkte für die Überprüfung der massgebenden Kriterien, wie z. B. Überbauung, Einpassung, Nutzung, Umgebung, Erschliessung, zu liefern.

Mehr Möglichkeiten bei Gestaltungsplänen

Damit eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erreicht werden kann, soll der Stadtrat im Rahmen eines Gestaltungsplans maximal zwei zusätzliche Geschosse bewilligen können. In der Wohnzone W2, der Wohn- und Arbeitszone WA2, der Neuquartierzone N und der Umgebungsschutzzone Altstadt ist wie bisher nur ein zusätzliches Geschoss möglich.

Gestaltungsplanpflicht für gewisse Areale

Um die oben definierten Ziele in zentralen und besonders sensiblen Gebieten zu erreichen, hat der Stadtrat ausgewählte Schlüsselareale mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In diesen Arealen soll eine Überbauung nur mittels einem Gestaltungsplan möglich sein, damit die geforderte Wohn- und Siedlungsqualität unbedingt erreicht wird.



Folgende Areale werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- Ringiervillen Heitern und Obere Rebbergstrasse
- Brühlstrasse (Swissprinters)
- Obere Brühlstrasse (Cartub)
- Aarburgerstrasse K104, Teil Ost
- Funkenstrasse Ost und West
- Vorstadt Nord-West
- Heiternplatzweg
- Haurihäuser (unüberbauter Teil)

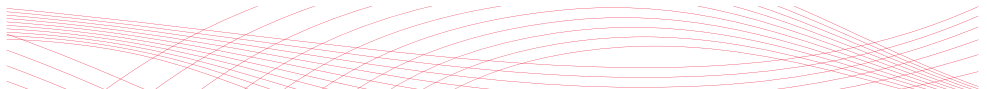
Ausnahmen

Ausnahmsweise kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität mit anderen Massnahmen sichergestellt werden kann (z. B. Wettbewerbe, Überbauungsstudien)

Umzonungen

An zentraler Lage – unmittelbar westlich und südwestlich des Bahnhofs – werden unternutzte Grundstücke (Areale der Swissprinters und der Cartub) in die Mischzone umgezont. Die Stadt verfolgt mit der Umzonung folgende Ziele:

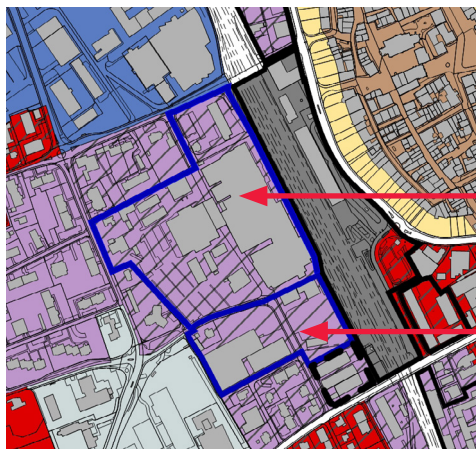
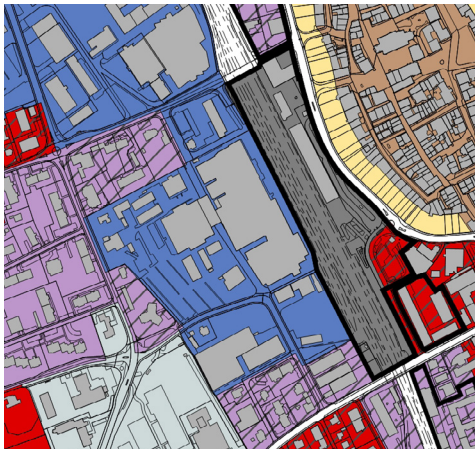
- Unternutzte, zentrale Areale sollen einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden.
- Mit der Ressource Boden soll so haushälterisch umgegangen werden.
- Industriebrachen mit Altlasten sollen saniert werden.
- Durch die Realisation von Wohn- und Dienstleistungsbauten an zentralster Lage mit ausgezeichneter Anbindung durch den öffentlichen Verkehr soll der motorisierte Individualverkehr reduziert werden (autoarme Areale).
- Die Areale rund um den Bahnhof sollen mit attraktiven Frei- und Grünräumen aufgewertet werden.
- Durch die neuen Nutzungen soll die Wertschöpfung pro Arbeitsplatz erhöht werden.



Bereits heute sind die beiden Schlüsselareale der Swissprinters und Cartub fast vollständig von Gebieten in der Wohn- und Arbeitszone (WA4) umgeben. Mit der Umzonung wird die bestehende WA4-Zone vergrössert. Die neu vorgesehene gemischte Zone liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe.

Umzonung Swissprinters- und Cartub-Areal

Die Areale Swissprinters und Cartub sollen von der Arbeitszone (AR, blau, oberes Bild) in die Wohn- und Arbeitszone (WA4, lila, unteres Bild) umgezont werden. Die beiden Areale werden mit einer Gestaltungsplanpflicht (blaue Umrandung, unteres Bild) belegt.



Areal Swissprinters

Areal Cartub

Visualisierung der geplanten Überbauung auf dem Swissprinters-Areal Einpassung Überbauung ins Stadtbild



Öffentliche Freiraumnutzung im Winter



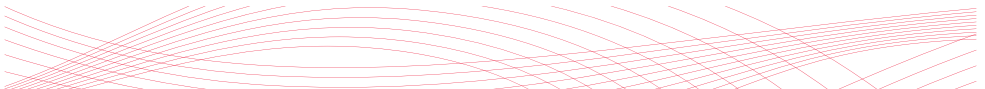
Höhere Bauten ermöglichen

In der aktuell geltenden Bau- und Nutzungsordnung fehlen die Vorgaben für höhere Gebäude. Diese Lücke will der Stadtrat mit der Teilrevision schliessen und so auch Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren schaffen.

Künftig sollen Höhere Bauten nicht mehr punktuell auf dem ganzen Stadtgebiet bewilligt werden. Höhere Bauten sollen nur noch in klar definierten und dafür geeigneten Gebieten an zentraler und gut erschlossener Lage westlich des Bahnhofs realisiert werden dürfen. Um eine Gesamtsicht zu erhalten und daraus ein städtebauliches Konzept ableiten zu können, liess der Stadtrat eine Konzeptstudie bezüglich Höherer Bauten erstellen.

Der Stadtrat will Höhere Bauten unter gewissen Bedingungen zulassen, denn sie ermöglichen eine verdichtete Bauweise. Höhere Bauten überzeugen zudem aus ökologischer Perspektive. Indem in die Höhe, statt in die Breite gebaut wird, kann die knappe Ressource Boden geschont werden. Zwischen den Häusern bleibt Platz für ausgedehntere Grün- und Freiräume. Auch der Energieverbrauch pro Kopf nimmt mit zunehmender Dichte ab. Zu den Bedingungen gehört, dass in der Wohn- und Mischzone nur mit einem Gestaltungsplan in die Höhe gebaut werden darf. Dieser stellt sicher, dass die Verdichtung moderat und flächenschonend erfolgt.

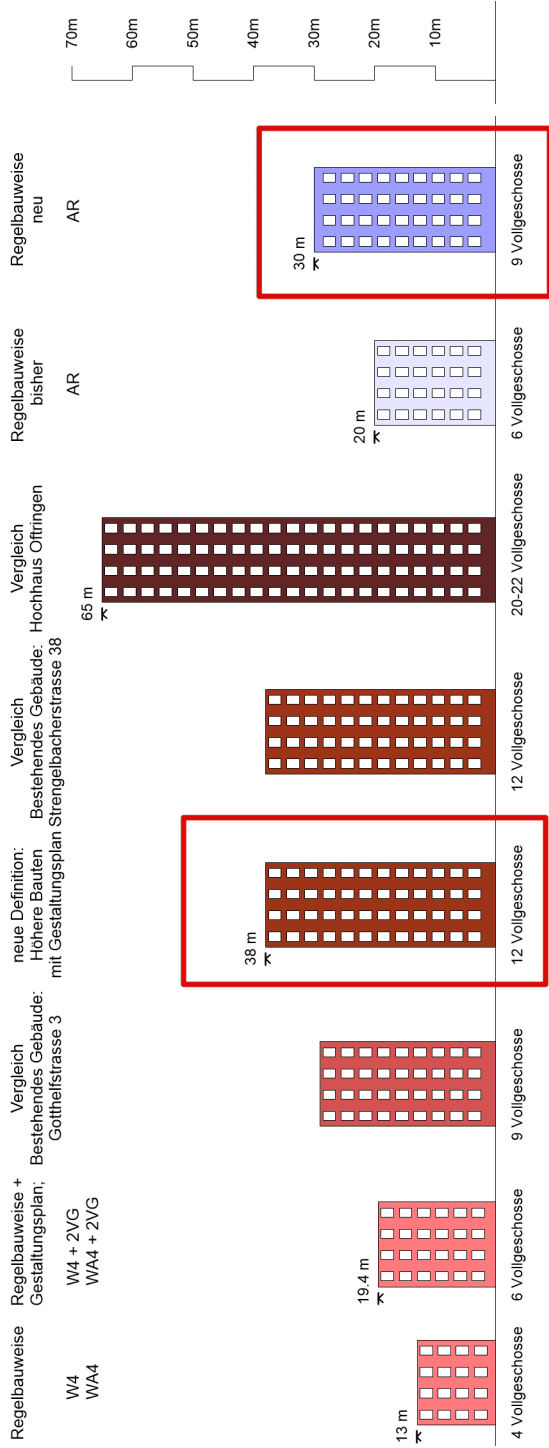
In der Wohn- und Mischzone dürfen Höhere Bauten maximal 38 m hoch sein, was rund zwölf Geschossen entspricht. Bei der Definition der Maximalhöhe wurden auch brandschutztechnische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. In der Arbeitszone bestehen nicht die gleichen Anforderungen an Höhere Bauten wie in einer Wohn- und Mischzone. Daher ist in der Arbeitszone die Erstellung von Höheren Bauten ohne Gestaltungsplan möglich. Allerdings soll daher dort nur eine Maximalhöhe 30 m erlaubt sein.



Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen mit Vergleichen

Höhere Bauten in der Arbeitszone mit Vergleichen

Wohn- und Mischzonen



Vorgesehene Gebiete für höhere Bauten

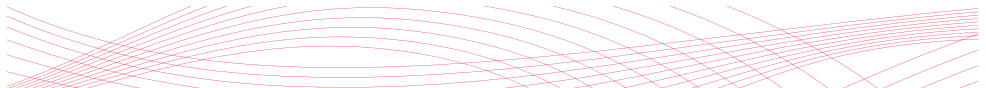
Die Teilrevision sieht vor, dass höhere Bauten nur auf klar definierten Flächen westlich des Bahnhofs Zofingen möglich sein sollen. Im dunkelgrün eingefärbten Gebiet sind Höhere Bauten bis 38 m vorgesehen. Bei der schwarz schraffierten Fläche handelt es sich um eine Arbeitszone, in welcher 30 m hoch gebaut werden kann.



Legende:

-  Mögliche Eignungsgebiete für höhere Bauten bis 38 m
-  Mögliche Eignungsgebiete für höhere Bauten bis 30 m in Arbeitszone

In den übrigen Gebieten der Stadt Zofingen sind höhere Bauten nicht zulässig.

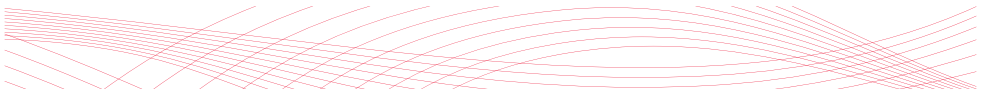


Mehrwertumlagerung durch verwaltungsrechtliche Verträge

Grundstücke, die von den Gemeinden neu als Bauland eingezont werden, erfahren ohne jegliches Zutun des Eigentümers eine starke Wertsteigerung. Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes verpflichtet die Kantone daher, mindestens 20 Prozent dieses Mehrwerts abzuschöpfen. Das Geld dient dazu, Entschädigungen zu finanzieren, die aufgrund eventueller Rückzonungen von Bauland zu zahlen sind. Die Kantone und Gemeinden können das Geld aber auch für die Gestaltung öffentlicher Plätze und Pärke einsetzen.

Der Kanton Aargau sieht im revidierten Baugesetz bei Neueinzonungen von Bauland eine Mehrwertabgabe von 20 % vor. Die Umzonung von bestehenden Bauzonen in Bauzonen mit anderer Nutzung unterliegen hingegen nicht der Mehrwertabgabe. Dies trifft auch auf die Umzonungen in der Teilrevision der Zofinger Ortsplanung zu. Neueinzonungen sind in Zofingen mit der aktuellen Revision hingegen keine vorgesehen.

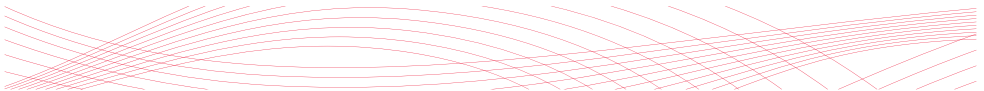
Von den geplanten Umzonungen soll die Stadt jedoch trotzdem profitieren. Der Stadtrat nützt dabei die Möglichkeit aus, die ihm das revidierte aargauische Baugesetz gibt: Die Stadt handelt mit den Grundeigentümern (oder den Investoren) bei der Gebietsentwicklung im Rahmen eines sogenannten «verwaltungsrechtlichen Vertrags» eine Beitragsleistung zum Nutzen der gesamten Bevölkerung aus. Dies ist in der Regel eine Kostenbeteiligung der Investoren an öffentlich zugänglichen Einrichtungen wie Pärke, Frei- und Grünräume sowie Spielplätze. Mit den verwaltungsrechtlichen Verträgen entstehen massgeschneiderte Lösungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Dies würde auch bei den geplanten Umzonungen beim Swissprinters-Areal und beim Cartub-Areal der Fall sein.



Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung kann nur als Ganzes angenommen oder abgelehnt werden. Bei einer Ablehnung der Revision würden die unbestrittenen Änderungen der Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung auch nicht in Kraft treten. Folge wäre eine längere Phase der Planungsunsicherheit. Bei einer Ablehnung müsste das gesamte Plan-Erlassverfahren wiederholt werden. Der Stadtrat rechnet mit einer zeitlichen Verzögerung von 2-3 Jahren.

Dadurch könnten städtebauliche Fehlentwicklungen, welchen mit der Teilrevision Einhalt geboten werden soll, erst verzögert korrigiert werden. Baugesuchen, die nach den Vorschriften der Regelbauweise (Bestimmungen der Bauordnung für die jeweilige Bauzone) eingereicht werden, muss der Stadtrat bewilligen (Baufreiheit) ohne Interventionsmöglichkeit, wie dies z. B. bei einem Gestaltungsplan der Fall wäre (Einpassung ins Stadt- und Quartierbild, Nutzweise, Aussenraum, Erschliessung).



Argumente des Referendumskomitees

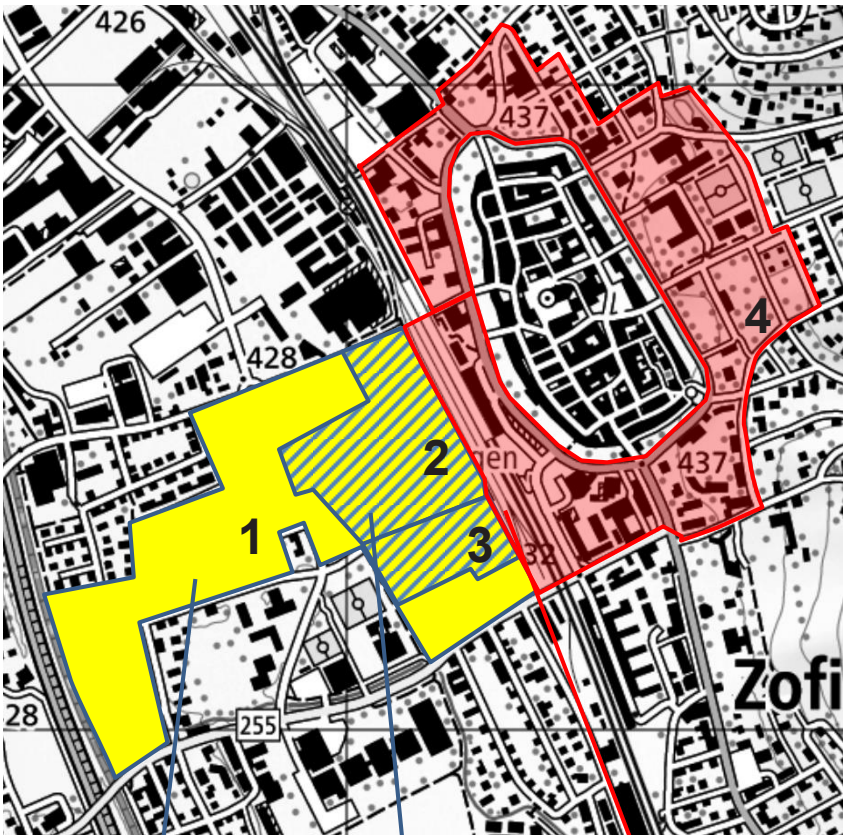
Die Zofinger Bevölkerung soll bei der wegweisenden Änderung des Zonenplans und der BNO mitentscheiden. Deshalb wurde von unabhängigen Bürgerinnen und Bürgern das Referendum ergriffen.

Folgende Punkte sprechen *gegen* diese Änderungen:

- 1.) Die bestehende Umgebungsschutzzone Altstadt (4) limitiert die Höhe der Gebäude. Das mögliche zusätzliche Vollgeschoss beeinträchtigt das schützenswerte Bild der Altstadt.
- 2.) In der Zone W3 sind 2 Zusatzgeschosse möglich. Es entsteht ein Flickenteppich aus 3- und 5-stöckigen Gebäuden.
- 3.) An den Bahngleisen (2, 3) stehen heute keine oder niedrige Gebäude. Die möglichen Bauten bis 38 m Höhe (12 Geschosse) an dieser Stelle beeinträchtigen die Ansicht auf die Altstadt.
- 4.) Die Umzonung des gesamten Swissprinters- (2) [54'944 m²] und Cartub-Areals (3) [19'107 m²] von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone WA4 geschieht ohne eine mögliche vertragliche Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde. In diesen Arealen ist Wohnraum für mindestens 1'100 Bewohner*innen vorgesehen. Entsprechende Arbeitsplätze fehlen und deshalb müssen die neuen Bewohner*innen pendeln. Für die zukünftigen Einwohner*innen fehlen die entsprechenden Verkehrswege, Bahnkapazitäten und Schulhäuser.

Umzonungen können auch später jederzeit vorgenommen werden, Rückzonungen sind nur gegen Entschädigung möglich und somit praktisch ausgeschlossen.

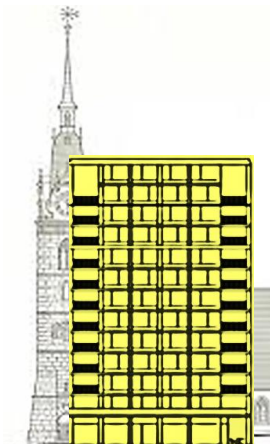
Zofingen hat bereits ausreichend leere Wohnungen.



Bauten bis max. 38 m Höhe möglich

Umgebungsschutzzone Altstadt (4)

- Zusätzliches Vollgeschoss möglich



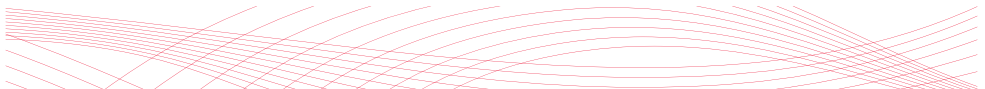
Swissprinters- (2) und Cartub-Areal (3)

- Umzonung von Arbeitszone AR in Wohn- und Arbeitszone WA4
- Verzicht auf die mögliche vertragliche Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde
- Bauten bis max. 38 m Höhe möglich

Argumente des Stadtrates und des Einwohnerrates

Der Stadtrat und der Einwohnerrat unterstützen die Teilrevision des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Die Teilrevision ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadt Zofingen mit einem moderaten Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen.
- Die Teilrevision verhindert ein unkontrolliertes Wachstum.
- Die künftige Siedlungsentwicklung findet innerhalb der bestehenden Grenzen des Bauzonenplanes statt. Es gibt keine Neueinzonungen von Kulturland.
- Die Gestaltungsplanpflicht fördert die vermehrte Realisation von Grün- und Freiräumen und sichert die architektonische Qualität.
- Die Pflicht zu Gestaltungsplänen für sensible Areale rund um die Altstadt, den Bahnhof und das Gebiet östlich der Altstadt schützt erhaltenswerte Objekte und Räume (z.B. Areale der Ringier-Villen).
- Die Teilrevision leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Zentrumsfunktion von Zofingen und der Agglomeration AareLand.
- Durch die geplanten Umzonungen werden unternutzte und zum Teil durch Altlasten beeinträchtigte Areale einer neuen sinnvollen Nutzung (Dienstleistungen und Wohnen) zugeführt. Das Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen bleibt ausgewogen.
- Die Teilrevision fand in der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage eine grosse Zustimmung.
- Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden bedeutende Investitionen von Privaten ausgelöst. Diese Vorlage hat eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung für die Entwicklung von Zofingen.



Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 18. März 2019 die Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan, Umsetzung 1. Paket (GK 84), bestehend aus den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung, wie folgt gutgeheissen:

- Die Teiländerung des Bauzonenplanes mit 27 Ja zu 12 Nein
- Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung mit 28 Ja zu 10 Nein bei einer Enthaltung

Referendum

Gegen den Beschluss des Einwohnerrates hat ein Komitee das Referendum ergriffen. Es ist mit 1'402 gültigen Stimmen zustande gekommen. Deshalb kommt es zur Volksabstimmung.

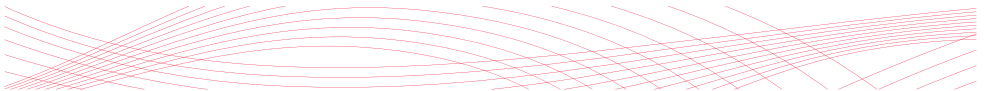
Schlussbemerkung und Abstimmungsfrage

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen Ihnen, den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung zuzustimmen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Teiländerungen des Bauzonenplanes sowie der Bau- und Nutzungsordnung zustimmen?

*Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen ein **«JA»** zu dieser Vorlage.*



Anhang – Wichtigste Begriffe (alphabetisch)

Auflage, öffentliche: Beinhaltet Pläne, Vorschriften, Konzepte und ihre Erläuterungen und erfolgt während 30 Tagen.

Aufzonung: Erhöhung der zulässigen Nutzung innerhalb gleicher Zonentypen.

Bauordnung: Beinhaltet die zugehörigen Vorschriften zum Bauzonenplan und regelt die zulässigen resp. vorgeschriebenen Bau- und Nutzweisen.

Bauzonenplan: Regelt grundeigentümerverbindlich die Bodennutzung im Baugebiet.

Gestaltungsplan (GSP): Definiert Abweichungen von der Regelbauweise und zielt auf eine städtebaulich und architektonisch hochwertige sowie qualitative Überbauung ab. Er legt für ein definiertes Gebiet die Abmessung, die Nutzung und die Zweckbestimmung der Bauten grundeigentümerverbindlich fest (z. B. Einpassung, Nutzung, Umgebung, Erschliessung). Er beinhaltet einen Situationsplan mit zugehörigen Vorschriften und Planungsbericht. Er wird vom Stadtrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Gestaltungsplanpflicht: Bedeutet die zwingende Erstellung eines Gestaltungsplans vor Einreichung eines Baugesuches.

Mitwirkung: Entspricht einem Vernehmlassungsverfahren und hat keine rechtliche Bindung, sondern dient der Kommunikation und der Sachaufklärung.

Neueinzonung: Schaffung einer neuen und dauerhaften Bauzone.

Regelbauweise: Legt die innerhalb der Bauzone geltende Bauweise fest (z. B. zulässige Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Ausnützung). Die entsprechenden Vorschriften sind in der Bauordnung aufgeführt.

Richtprojekt: Konzeptionelle städtebauliche Grundlage, welche Aussagen u. a. zur Nutzung, Überbauung, Erschliessung und zum Aussenraum macht. Es besteht i. d. R. aus Plänen und einem Modell.

Raumplanungsgesetz (RPG): Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes wurde am 3. März 2013 in einer Referendumsabstimmung mit einem Ja-Anteil von 62,9 % angenommen. Es trat am 1. Mai 2014 in Kraft.

Umzonung: Änderungen zwischen verschiedenen Bauzonen.

Verdichtung: Bedeutet Siedlungsentwicklung nach innen resp. innere Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonengrenze. Durch Verdichtung können inneren Baulandreserven mobilisiert werden. Dadurch können zusätzliche Einzonungen und damit eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes vermieden werden.