KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

NKEJ/LKBG

Datum Genehmigung: 21.10.2026

Versand: 22. OKT. 2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.18.7138

Gemeinde Aarau; Änderung Gestaltungsplan "Torfeld Süd"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	10. Mai 2019, Ergänzungen vom 30. März 2021 sowie 8. April 2024
Mitwirkung	17. August 2018 bis 01. Oktober 2018
1. Öffentliche Auflage	3. Juni 2019 bis 02. Juli 2019
2. Öffentliche Auflage	16. April 2021 bis 17. Mai 2021
3. Öffentliche Auflage	26. Juli 2024 bis 26. August 2024
Beschluss Stadtrat	17. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	15. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	31. März 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 10. Juni 2020 genehmigten Nutzungsplan Siedlung (Teilrevision "Stadion 2017") ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Im Gebiet "Torfeld" besteht südlich der Bahnlinie der rechtskräftige Gestaltungsplan "Torfeld Süd" (genehmigt am 11. Mai 2011). Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, das Gebiet "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier von hoher Siedlungsqualität mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten Nutzungen zu entwickeln (inklusive Fussballstadion).

Für das Stadionprojekt im Ostbereich des Gebiets liegt seit Mai 2016 eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Rechtliche Verfahren, Änderungen von Vorschriften und Gesetzen, neue Auflagen der Swiss Football League sowie ein verändertes Marktumfeld erforderten zwischenzeitlich eine wirtschaftliche und finanzielle Neubeurteilung des Vorhabens.

Aufgrund der neuen Ausgangslage verfolgen die Grundeigentümerin, der Stadtrat, die Stadion Aarau AG und der FC Aarau zum bisherigen, baubewilligten Projekt gemeinsam einen "Plan B" als Alternative. Dieser sieht vor, das bisherige Stadion ohne Einkaufszentrum als Mantelnutzung zu erstellen und die benötigten Finanzierungsmittel über Wohn- und Gewerbebauten herbeizuführen. Das heisst, dass das Aarauer Fussballstadion in der bisherigen Form und Grösse gebaut, aber um 7 bis 8 m tiefer gelegt wird und neben dem Stadion neu vier Hochhäuser mit bis zu 75 m Höhe entstehen. Die Grundlage dazu bildet die Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung "Stadion 2017", die mit Urteil des Bundesgerichts vom 10. Oktober 2022 in Rechtskraft erwachsen ist.

Die entsprechende Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd" wurde mit Bericht vom 10. Mai 2019 abschliessend vorgeprüft. Die Planungsvorlage lag vom 3. Juni 2019 bis 2. Juli 2019 öffentlich auf. Aufgrund des Einwendungsverfahrens hat die Planungsbehörde den Gestaltungsplan punktuell überarbeitet (insbesondere Velorampe). Diese Änderung wurde mit Bericht vom 30. März 2021 abschliessend vorgeprüft und lag vom 16. April 2021 bis 17. Mai 2021 öffentlich auf. Zudem erfolgte bedingt durch das Bundesgerichtsurteil 1C_471/2021 in Bezug auf den Lärmschutz sowie aufgrund des absehbaren Ersatzes des Labels und der Zertifizierung von 2000-Watt-Arealen durch einen neuen Standard eine Überarbeitung der §§ 26bis und § 27 Sondernutzungsvorschriften (SNV). Im Zusammenhang mit dem Bundesgerichtsurteil wurde auch der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) inhaltlich überarbeitet. Der UVB erfuhr redaktionelle Änderung sowie Aktualisierungen (wie Verkehrszahlen und entsprechend die Emissionsberechnungen).

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Stadtrat Aarau am 17. Februar 2025 beschlossenen Vorlage:

Änderung Gestaltungsplan "Torfeld Süd", bestehend aus:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 21. Januar 2025
- Situationsplan 1:1'000 vom 21. Januar 2025

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Stadt vom 21. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 10. Mai 2019, mit Ergänzungen vom 30. März 2021 und vom 8. April 2024, ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

4.2.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Sondernutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ergänzend zu § 21 Abs. 2 BauG ergeben sich aus §§ 4, 5 und 6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie Anhang 2 BNO verfahrensrechtliche Vorgaben, Abweichungsmöglichkeiten und insbesondere arealspezifische Ziele zum Gestaltungsplan im Gebiet "Torfeld Süd". Auf deren Umsetzung wird im Folgenden eingegangen:

Städtebauliches Konzept (Kapitel 3.1 bis 3.3 Planungsbericht)

Als Grundlage für die Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd" im Ostbereich des Gebiets dient das Ergebnis aus dem Workshopverfahren ("Richtprojekt"). Es wurde von allen am Verfahren beteiligten Teams gemeinsam entwickelt und zu einem Gesamtprojekt konkretisiert. Die konstituierenden Grundbestandteile ergeben sich wie folgt (Kapitel 3.2 Planungsbericht):

Vier in der Höhe, in ihrer Proportion und Erscheinung differenzierte Türme fassen an den vier Ecken das Areal mit dem Stadion in ihrer Mitte. Die beiden nördlichen, etwas höheren Türme markieren mit ihrer Masse und der Querstellung den Fluss des Gleisfelds, die beiden südlichen reagieren mit ihrer etwas reduzierten Höhe und der abgedrehten Stellung auf die umliegende Bebauung. Die beiden östlichen, entlang der Unteren Torfeldstrasse situierten Hochhäuser sind mit einem Sockelbau verbunden und bilden zusammen mit dem Stadion einen öffentlichen Hofraum, der sich an matchfreien Tagen unter die Stadiontribüne ausweitet. Mit dem durchgehenden Sockel wird der Strassenraum der Unteren Torfeldstrasse klar definiert, ein grosser Durchgang gewährt die Anbindung der Unteren Torfeldstrasse an den "Torfeld-Hof". [...]

Im Süden, entlang der Florastrasse, entsteht zwischen den beiden südlichen Hochhäusern mit dem "Floragarten" ein öffentlicher Park, der den Übergang zum Wohnquartier bildet und eine Aufwertung des Quartiers darstellt. [...]

Durch die städtebauliche Setzung [unter Berücksichtigung der aus wirtschaftlichen Prämissen äusserst beschränkten Anordnungsspielräume] entsteht sowohl in der Fernwirkung, als auch in der Nahwirkung ein neuer Cluster im Stadtgefüge, der trotz seiner Mächtigkeit und Eigenständigkeit eine angemessene Verzahnung mit den umliegenden [zum grossen Teil selbst in Transformation begriffenen] Strukturen erreicht."

Das städtebauliche Konzept ist sachgerecht.

Perimeter und Änderungsperimeter Ostbereich (Kapitel 4.3 Planungsbericht)

Der Perimeter umfasst den gesamten bestehenden Gestaltungsplan "Torfeld Süd". Dies obwohl die neu zu genehmigenden, materiellen Änderungen auf den Ostbereich des Gebiets beschränkt sind. Grund dafür ist die Sicherung der bisherigen Schutzbestimmungen zu den Kulturobjekten (siehe dazu nachfolgend). Dies ist sachgerecht.

Damit die Festlegungen des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Torfeld Süd" im Ostbereich insgesamt aufgehoben und durch die neuen ersetzt werden, ist in § 35 SNV eine entsprechende Regelung zum "Änderungsperimeter Ostbereich" vorgesehen; inklusive Perimeterfestlegung im Situationsplan. Dies ist ebenfalls sachgerecht.

Bebauung und Schattenwurf (Kapitel 3.2 und 3.3 Planungsbericht)

Die im Situationsplan in Lage und Ausdehnung festgelegten Baubereiche A–D, S und Z samt den je Baubereich maximal zulässigen Gesamthöhen sichern eine Bebauung gemäss Richtprojekt. Rot gestrichelt wird zudem ein Baubereich für unterirdische und Unterniveaubauten und blau schraffiert ein Baubereich "Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle" festgelegt. Damit kann im Ostbereich gänzlich auf Baulinien verzichtet werden.

In § 13 Abs. 1bis SNV (Baubereiche A–D) ist vorgeschrieben, die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen. § 13 Abs. 1ter SNV verlangt, dass mindestens 20 % der Wohnungen mit gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen realisiert werden. Im Kapitel 4.5 des Planungsberichts sind die nötigen Ziele, Definitionen und Voraussetzungen dazu zweckmässig umschrieben.

Die Gestaltungsanforderungen für die Hochbauten A–D, S und Z sind insbesondere in § 17 Abs. 2bis SNV festgehalten (unter anderem qualitätssicherndes Verfahren, Bauten und Freiräume von hoher städtebaulicher, architektonischer und stadtsoziologischer Qualität, eine besonders sorgfältige Gestaltung und Materialisierung sowie das Ziel, den vielfältigen Nutzeransprüchen Stadion, Arbeiten, Wohnen und Aufenthalt gerecht zu werden). Mit Abs. 1 bestehen für die Hochhäuser zusätzliche Einpassungsbestimmungen. § 32 SNV verlangt in letzter Konsequenz die Begutachtung der Bauprojekte durch ein Fachgremium oder die Stadtbildkommission.

Im Kapitel 3.3 des Planungsberichts wird das Thema Schattenwurf transparent abgehandelt. Aufgrund der Beschattungssimulation zeigt sich, dass im zu betrachtenden Zeitraum kein benachbartes Grundstück oder Wohngebäude länger als zwei Stunden beschattet wird. Aufgrund der Eigenbeschattung innerhalb des Perimeters des Ostbereichs selbst muss indessen auf die dauerhafte Wohnnutzung im Sockelbau entlang der Unteren Torfeldstrasse verzichtet werden, was mit den Vorgaben in Anhang 2 BNO (unter anderem wonach bei Bauten über 30 m Gesamthöhe und dazu gehörenden Sockelbauten das Erdgeschoss so auszubilden ist, dass es publikumsorientierte Nutzungen und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich) bezogen auf das Erdgeschoss ansatzweise umgesetzt ist. Mit der weiteren Einschränkung in § 14 Abs. 1 SNV, wonach die dauerhafte Wohnnutzung im gesamten Baubereich Z nicht zulässig ist, wird rechtsverbindlich auf die Eigenbeschattungssituation reagiert.

Zu erhaltende Gebäude (Kapitel 4.3 und 4.5 Planungsbericht)

Gemäss dem bisherigen § 30ter BNO waren drei Gebäude im Westbereich des Gebiets "Torfeld Süd" als Kulturobjekte geschützt. Deren Schutzumfang war in § 30ter Abs. 6 BNO definiert. Damit dies auch nach erfolgter Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung weiterhin der Fall ist (Erhalt des Status quo), werden die diesbezüglichen Regelungen neu in § 17bis SNV überführt. Die Gebäude sind im Situationsplan im Genehmigungsinhalt als "zu erhaltendes Gebäude" festgelegt.

Massgebendes Terrain (Kapitel 4.3 und 4.5 Planungsbericht)

Gemäss Planungsbericht basieren die festgelegten Gesamthöhen der Baubereiche im Ostbereich des Gebiets auf einer Ausgangskote von +382,50 m ü. M. (heute bestehendes Terrain). Da der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr rekonstruierbar ist, wird das heute bestehende Terrain als zweckmässige Ausgangslage gestützt auf Ziffer 1.1 Anhang 1 Bauverordnung (BauV) als massgebendes Terrain für den Ostbereich im vorliegenden Planungsverfahren festgelegt (siehe dazu §§ 12–14 SNV). Zugunsten der Rechtsklarheit wird die Kote für das massgebende Terrain auch im Situationsplan je Bau- und Umgebungsbereich als Genehmigungsinhalt dargestellt.

Nutzungskonzept (Kapitel 3.2 und 3.4 Planungsbericht)

Die zulässigen Nutzungen in der künftigen Zone Arbeiten und Wohnen fünfgeschossig (AW5) ergeben sich gemäss § 13 BNO sowie Anhang 1 BNO. Ergänzend zu beachten sind vorliegend die zulässigen Abweichungen und Vorgaben gemäss Anhang 2 BNO.

Die Ausbildung und die Nutzung der Erdgeschosse im Ostbereich ist gemäss Anhang 2 BNO verbindlich vorgegeben (unter anderem bei Bauten über 30 m Gesamthöhe und dazu gehörenden Sockelbauten ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass es publikumsorientierte Nutzungen und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich). Ebenso der minimale Gewerbeanteil von 20 % (inklusive Stadion, Gastronomie und öffentliche Infrastrukturen). Die Gastronomie ist auf 1'000 m² beschränkt und nur vorbehältlich der Realisierung des Stadions zulässig. Dies ist sachgerecht und erfordert, unter anderem auch darum, weil Umweltschutzvorschriften (Lärm und Störfall) die (freie) Nutzungsanordnung weiter beeinflussen, keine weiteren Regelungen im Gestaltungsplan (siehe dazu auch UVB samt Anhängen). An diversen Stellen enthalten die SNV zusätzliche Regelungen, dies wird begrüsst (zum Beispiel § 7bis SNV).

Freiräume (Kapitel 3.2 Planungsbericht)

Im Rahmen des 2017 durchgeführten Workshopverfahrens wurde ein überzeugendes Richtprojekt für den Ostbereich identifiziert und zwischenzeitlich weiterentwickelt. Das Freiraumkonzept des Richtprojekts nimmt erkennbar Bezug auf die übergeordnet vorhandenen Freiraumstrukturen und leistet durch die Ausformulierung einer zusammenhängenden Abfolge von einzelnen, differenzierten und für den Fuss- und Radverkehr durchwegbaren Freiräumen einen essentiellen qualitativen Beitrag für die Öffentlichkeit und hinsichtlich Siedlungsqualität, sowohl auf dem Areal selbst als auch für die angrenzenden Quartiere und darüber hinaus (siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis gemäss § 21 Abs. 2 BauG). Der zugunsten der neuen Velorampe vergrösserte "Baubereich für Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle" schmälert zwar die Platzwirkung des "Torfeld-Platzes". Mit der Rampe wird jedoch ebenso einem wichtigen öffentlichen Interesse entsprochen. Der räumliche akzentuierte Abschluss soll aber weiterhin mit einer Baumgruppe gesichert werden. Dies wird begrüsst.

Die Sicherung des hochwertigen Freiraumkonzepts im Gestaltungsplan erfolgt im Situationsplan durch die örtlich konkrete und spezielle Bezeichnung der Umgebungsbereiche sowie ergänzend mit §§ 18 und 18bis SNV. Es werden damit die unterschiedlichen, charakteristischen Qualitäten und Anforderungen sowie die im öffentlichen Interesse liegenden Ausstattungen, Beschaffenheiten sowie Ausrüstungen gesichert und auch die kommunalen Zielsetzungen nach Anhang 2 BNO hinreichend umgesetzt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet (Kapitel 3.10 Planungsbericht)

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Das Kapitel 3.10 des Planungsberichts zeigt auf, dass die Wahl von klimatisch wirksamen Massnahmen teilweise durch spezifische Vorgaben an die Sicherheit der Umgebung des Stadions eingeschränkt wird. Dennoch werden verschiedene Massnahmen im Gestaltungsplan festgelegt (insbesondere öffentliche Grünräume und Bäume).

4.2.2 Erschliessung

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (Kapitel 3.5 Planungsbericht)

Aus verkehrlicher Sicht wird die konzeptionelle Änderung der Arealentwicklung im Ostbereich befürwortetet. Die bisherige Entwicklung mit der Mantelnutzung "Einkauf" hätte die städtische Strasseninfrastruktur merklich stärker mehrbeansprucht.

Zwischenzeitlich haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert. Die Stadt hat auch einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ausgearbeitet und massgebliche Elemente davon in der BNO umgesetzt. Zudem sind die Verbindungsspange "Buchs Nord", die WSB-Haltestelle "Torfeld" und die Fuss- und Veloverkehrsbrücke südlich der SBB-Brücke "Gais" realisiert und die Industriestrasse ist ins Kantonsstrassennetz aufgenommen worden.

Die bisherige Fassung des Gestaltungsplans hat die Erschliessung des Stadions mit den Baubereichen ausschliesslich über die Untere Torfeldstrasse vorgesehen. Dazu ist auf der NK 209 (Industriestrasse) der Anschlussknoten entsprechend grosszügig mit einer Linksabbiegespur ausgebaut worden. Die neue Kantonsstrassenanlage wurde im Dezember 2016 eröffnet und in Betrieb genommen. Der nun beim Baubereich A verlängert vorgesehene Ein- und Ausfahrtsbereich für Motorfahrzeuge auf die NK 209 wurde baulich als Gehweg mit Anschlag erstellt und muss – zusammen mit weiteren Anpassungen – jedenfalls zulasten des Verursachers angepasst werden (siehe § 90 BauG). Befinden sich solche Anlagen an Kantonsstrassen, ist für deren Bau der Kanton zuständig (§ 86 BauG). Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach § 95 BauG.

Der vorliegend geplanten Ausweitung des Zufahrtsbereichs an der Industriestrasse steht die gebotene Zurückhaltung hinsichtlich Direkterschliessungen gegenüber. Im Planungsbericht wird der Bedarf an der Ausweitung des Zufahrtsbereichs ausführlich begründet. Aus fachlicher Sicht sind die Genehmigungsvoraussetzungen dafür gegeben.

§ 20 Abs. 2 SNV sichert überdies wie bisher, dass bei den Ein- und Ausfahrtsbereichen nur soweit erschlossen werden darf, als dies die Verkehrssicherheit und die Aufnahmefähigkeit der übergeordneten Strassen ermöglichen. Die entsprechenden Nachweise dazu sind auf Stufe Gestaltungsplan mit dem Bericht "Kapazitätsnachweis" erbracht.

Kapazitätsnachweis (separater Bericht)

Gestützt auf § 32 BauG und § 46 BauV ist der Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes für die vorgesehenen Nutzungen ausreichen. Gemäss Fazit des beigebrachten Kapazitätsnachweises gelingt dies nicht ohne weiteres, da der Kreisel "Gais" bereits heute als kritisch ausgelastet zu beurteilen ist. Ein Ausbau des Knotens kommt indessen nicht in Betracht.

Gestützt auf die einschlägigen Vorgaben der BNO (unter anderem §§ 64–68 BNO sowie Anhang 2 BNO) und mittels SNV werden verbindlich Massnahmen zur optimalen Begrenzung des Verkehrsaufkommens umgesetzt. Zwischenzeitlich wurden, wie oben erwähnt, auch Verkehrsinfrastrukturen realisiert, die eine alternative Mobilitätsbewältigung begünstigen. Dabei ist es massgeblich, dass die bestehenden und zu schaffenden verkehrlichen Rahmenbedingungen ein wesensgerechtes und nachhaltiges Mobilitätsverhalten zulassen und soweit möglich verbindlich herbeiführen, was vorliegend gegeben ist.

Plausibilisierung (UVB)

Gemäss UVB vom 22. September 2023 bezieht sich der Ausgangs- und Betriebszustand auf dasjenige Jahr, in dem das letzte Teilgebiet überbaut und in Betrieb genommen worden ist. Gemäss aktuellem Stand des Wissens wird das Baufeld 3 erst nach Auszug der heutigen Mieterin Rockwell Automation Switzerland entwickelt werden. Im Sinne einer pragmatischen Annahme wird für diesen UVB dabei vom Jahr 2030 ausgegangen.

Die Baufelder 1, 2 und 4 sind auf der Basis des rechtsgültigen Gestaltungsplans 2009 bereits überbaut worden. Aus fachlicher Sicht ist im vorliegenden UVB im Interesse der Vergleichbarkeit von den funktionalen und räumlichen Verhältnissen gemäss UVB 2009 auszugehen (unbebaute Baufelder 1, 2 und 4).

Die durch das Gestaltungsplanareal im Ist- und Ausgangszustand verursachte Verkehrsmenge beträgt 1'800 Fahrten pro Tag (das heisst ohne induzierte Fahrten der Baufelder 1, 2 und 4). Die Nicht-Berücksichtigung der bereits erstellten Gebäude stellt sicher, dass die Umweltauswirkungen der gesamten durch die Nutzungen auf dem Gestaltungsplanareal erwarteten Verkehrsmenge (5'500 Fahrten pro Tag) im Rahmen dieses UVB beurteilt werden.

Zur fachlichen Überprüfung der Zustände wurden Verkehrszählungen oder die Daten des Strassenbelastungsplans (DWV[1], Ist-Zustand 2019) berücksichtigt. Die verwendeten Verkehrsdaten sind aus fachlicher Sicht plausibel.

Umschlag, Entsorgung und Anlieferung

Der Umschlag (insbesondere am "Match-Day" mit Mannschaftsbussen und TV-Übertragungswagen), die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung dürfen nicht auf der Kantonsstrasse stattfinden. Für entsprechende Lieferwagen/Lastwagen sind innerhalb des Areals die notwendigen Räume und Wendeeinrichtungen vorhanden, dies ist in Kapitel 3.5 Planungsbericht nachgewiesen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.5, Abbildung auf Seite 31) müssen die Anlieferungen für die Verkaufs- und Gewerbeflächen ab der Kantonsstrasse (Rechtsabbieger) über den Aussenraum des "Torfeld-Hofs" mit Zufahrt ab der Kantonsstrasse NK 209 im Bereich des "Torfeld-Platzes" erfolgen. Varianten ab der Unteren Torfeldstrasse (mit Querung des "Torfeld-Platzes" oder von der Florastrasse her) wurden geprüft und verworfen.

In § 20 Abs. 2bis SNV und im Situationsplan wird der Einfahrtsbereich Anlieferung als Rechtsabbieger ab der Industriestrasse räumlich konkret sowie quantitativ und qualitativ rechtsverbindlich geregelt, so dass keine unerwünschten Auswirkungen im Bereich der Kantonsstrasse zu gewärtigen sind.

Fuss- und Radverkehr (Kapitel 3.5 Planungsbericht)

Der Erschliessung des Areals und der Durchwegung für den Fuss- und Radverkehr wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Durch die städtebauliche Setzung der Mantelnutzung und das Freistellen des Fussballstadions wird die Erschliessungsqualität im Zusammenspiel mit den verschiedenen Freiräumen gesteigert. Zusätzlich zur bisher vorgesehenen, in der Linienführung nun leicht modifizierten Nord-Süd-Verbindung in der Arealmitte, wird zusätzlich – als Verlängerung der Passerelle über das

[1] DWV = Durchschnittlicher Werktagsverkehr

Gleisfeld von "Torfeld Nord" her – eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der Industriestrasse und dem Floragarten beziehungsweise der Florastrasse gesichert (samt Durchgang beim Sockelbau Z gemäss Situationsplan und § 21 Abs. 1 SNV).

Mobilitätsmanagement (Kapitel 4.5 Planungsbericht)

Gestützt auf § 67 BNO sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge zu einem Mobilitätskonzept verpflichtet. Weitergehende Vorkehren sind demnach auf Stufe Gestaltungsplan nicht erforderlich.

Parkierung (Kapitel 3.5 und 4.5 Planungsbericht)

Infolge der vorgesehenen Wohnnutzung anstelle des Einkaufszentrums werden sowohl das Verkehrsaufkommen als auch der Abstellplatzbedarf merklich reduziert. Vorgesehen sind gemäss Richtprojekt 700 Autoeinstellplätze für die Nutzungen rund um das Fussballstadion und für das Fussballstadion zusätzlich gegen 100 Einstellplätze in einer unterirdischen, maximal zweigeschossigen Einstellhalle (exklusiv Eventparkierung).

§ 68 BNO eröffnet massgebliche Spielräume hinsichtlich der Parkplatzerstellungspflicht. Diese werden im Gestaltungsplan mit § 22 Abs. 1^{bis} SNV antizipiert und zweckmässig zur Anwendung gebracht (das heisst 70 % des nach Anhang 8 BNO bereits reduzierten Pflichtangebots aufgrund Standorttyp und Überlastungsgebiet).

Bei den Parkplätzen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb (Eventparkierung) handelt es sich ebenfalls um einen gesetzlichen Pflichtbedarf. Diese Abstellplätze dürfen wohl ausserhalb des Perimeters liegen, müssen aber in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie dienen, situiert oder via Shuttle-Bus angebunden sein (siehe auch § 22 Abs. 5 SNV). Der Planungsbericht enthält die diesbezüglich erforderlichen Nachweise auf Stufe Gestaltungsplan (Plausibilität und Machbarkeit). Die rechtliche Sicherung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Bewilligungsvoraussetzung für das Stadion nachzuweisen.

§ 23 SNV regelt die Abstellplätze für Fahrräder. Zugunsten des besseren Ergebnisses nach § 21 Abs. 2 BauG sind die Fahrradabstellplätze im Situationsplan verortet.

4.2.3 Weitere materielle Hinweise

Siedlungsentwässerung (siehe UVB)

Das Areal ist im heutigen Zustand stark überbaut und annähernd vollständig versiegelt. Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Mischsystem. Das gemäss SNV vorgeschriebene Teil-Trennsystem zur Entwässerung des Areals, mit direkter Versickerung des Dachwassers und Muldenversickerung des Platz- und Wegeabwassers, erfüllt die gesetzlichen Grundsätze unter den gegebenen Bedingungen (§ 25 SNV). Unter den weiteren Voraussetzungen, dass stofflich unproblematische Dachmaterialien gewählt und ein ausreichendes Retentionsvolumen zur Verfügung gestellt werden, sind mit der vorgesehenen Entsorgungsart keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Naturgefahren (siehe UVB)

Gemäss Gefahrenkarte "Hochwasser" besteht auf dem Areal nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung. Das Thema "Erdbebensicherheit" wird im Rahmen der Bauprojekte der einzelnen Gebäude behandelt.

Lärm (Kapitel 3.6 Planungsbericht sowie UVB)

Gemäss Urteil 1C_471/2021 des Bundesgerichts zur Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung "Torfeld Süd" ist das Fussballstadion als neue ortsfeste Anlage nach Art. 25 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu beurteilen.

§ 27 Abs. 2 SNV legt fest, dass die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (Bundesamt für Umwelt, BAFU) zu erfolgen hat. Massgebend für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit. Diese Vorgabe ist sachgerecht.

§ 27 Abs. 3–5 SNV trifft Vorgaben zur Emissionsbegrenzung. Diese wurden mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgestimmt. Weiter werden in § 27 Abs. 6 SNV Massnahmen bezüglich der Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen in den Baubereichen A–D und Z aufgeführt, da das Stadion die massgebenden Planungsrichtwerte bei den Wohntürmen in den Baubereichen A–D nicht einhalten kann. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum UVB können Erleichterungen von der Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 2 USG in Aussicht gestellt werden.

Gemäss einschlägigem Bundesgerichtsurteil handelt es sich beim Ostteil des Gestaltungsplanperimeters um eine leerstehende Industriebrache, die ausreichend erschlossen ist. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 22 USG beziehungsweise Art. 31 LSV eingehalten werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der vor Kurzem erfolgten Revision des USG (Inkraftsetzung per 1. April 2026): Die Mehrnutzung Wohnen wurde bereits mit der Teilrevision "Stadion 2017" genehmigt, mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans wird gegenüber der bestehenden Grundordnung kein zusätzlicher Wohnraum im Sinne des neuen Art. 24 USG geschaffen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist somit im Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 USG zu beurteilen.

Da in den Baubereichen A und B die für die neu geplanten Wohnräume massgebenden Immissionsgrenzwerte bezüglich des vorhandenen Eisenbahnlärms nicht eingehalten sind, werden in § 27 Abs. 7 SNV Vorgaben bezüglich der Grundrissgestaltung gemacht. Damit wird trotz der vorhandenen Lärmbelastung eine gute Wohnqualität gewährleistet.

Mit den in § 27 SNV festgelegten Vorgaben ist sichergestellt, dass eine Überbauung des Gestaltungsplangebiets unter Einhaltung der massgebenden gesetzlichen Anforderungen, unter Gewährung gewisser Ausnahmen, möglich ist. Mit den im Anhang a) des Lärmschutzgutachtens der Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen vom 22. September 2023 dargestellten Grundrissen wird aufgezeigt, dass die in § 27 SNV definierten Vorgaben eingehalten werden können.

Störfallvorsorge (Kapitel 3.7 Planungsbericht sowie UVB)

Die vorliegende Risikoermittlung hat gezeigt, dass die Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd" beziehungsweise die damit örtlich konkret verbundene Erhöhung der Bevölkerungsdichte eine deutliche Steigerung des von der Bahn ausgehenden Personenrisikos mit sich bringt und die Risikosummenkurve in die Mitte des Übergangsbereichs gelangt.

Unter Berücksichtigung der in § 29 SNV vorgeschriebenen und gemäss UVB empfohlenen risikomindernden Sicherheitsmassnahmen kann davon ausgegangen werden, dass infolge des vorliegenden Projekts "Torfeld Süd" auch zukünftig nicht mit untragbaren Risiken auf dem untersuchten Streckenabschnitt zu rechnen ist. Die geplante Nutzungsintensivierung verursacht somit keinen Konflikt mit der Störfallverordnung. Die weiteren Entwicklungen im Gebiet "Torfeld Nord" werden koordiniert und aktiv auf die Belange und Erfordernisse der Störfallvorsorge abgestimmt.

Energie (Kapitel 3.9 Planungsbericht sowie UVB)

Mit den Vorschriften in den SNV werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der Energiebedarf minimiert und dass erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger eingesetzt werden (§ 26 SNV). § 26bis SNV regelt die Umsetzung der kommunalen Zielsetzung gemäss Anhang 2 BNO. Dies ist sachgerecht.

Lichtemissionen (siehe UVB)

Gemäss § 27 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) und Richtplankapitel S 1.7 sind negative Auswirkungen von Lichtimmissionen möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend erforderlich ist beziehungsweise ist diese so auszugestalten, dass sie möglichst naturverträglich ist.
§ 28 SNV regelt stufengerecht die nötigen Vorkehren auf Stufe Gestaltungsplan.

Belastete Standorte, Altlasten und Abfälle (siehe UVB)

Der Boden ist gestützt auf Untersuchungen mit Schadstoffen belastet (Eintrag im Kataster der belasteten Standorte). Auf Stufe Bauprojekt werden Rückbau- und Entsorgungskonzepte auszuarbeiten sein (Baubewilligungsverfahren). In § 18bis Abs. 4 wird zudem explizit sichergestellt, dass künftig im Bereich der Freiräume gemäss §18 Abs. 1bis und 1ter SNV und der beiden Umgebungsbereiche keine Gefährdung für Personen aufgrund von Schadstoffbelastungen im Boden ausgeht.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd" basiert auf der Gesamtrevision und einer Teiländerung der Nutzungsplanung, welche sich beide nach diesen neuen Bestimmungen richten. Unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV) finden auf dem vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Die Festlegungen im Westbereich – das heisst ausserhalb des Änderungsperimeters Ostbereich (siehe dazu auch Ziffer 3.3.2) – des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Torfeld Süd" aus dem Jahr 2011 sollen materiell unverändert bleiben und entsprechen damit begrifflich nicht der IVHB. Diesbezüglich gelangen § 64 Abs. 2 BauV beziehungsweise § 76 BNO zur Anwendung.

Dies ist sachgerecht. Die SNV sind insgesamt rechtmässig.

5. Umweltverträglichkeit (siehe UVB)

Gemäss Art. 1 und Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) ist bei der Errichtung von Parkhäusern und -plätzen für mehr als 500 Fahrzeuge (Anlagetyp 11.4) im massgeblichen Verfahren die Umweltverträglichkeit der Anlage zu prüfen.

Das massgebliche Verfahren wird für den Anlagetyp 11.4 nach der Vorgabe der UVPV durch das kantonale Recht geregelt. Im Kanton Aargau verlangt das EG UWR, dass die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Rahmen des Verfahrens geprüft wird, in dem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, erfolgt die erste Stufe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in diesem Verfahren. Somit gilt das Verfahren für die Sondernutzungsplanung nach § 21 ff BauG als massgebliches Verfahren.

Der UVB wird entsprechend auf Stufe Gestaltungsplan erarbeitet. Die Bearbeitung erfolgt nur so weit, als sie für die Beurteilung des Gestaltungsplans notwendig ist und die notwendigen Projektgrundlagen überhaupt vorliegen. Das Schwergewicht liegt deshalb auf der Beurteilung des Betriebszustands. Die detaillierten Umweltauswirkungen während der Bauphase werden richtigerweise erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt. Das Pflichtenheft für die im Rahmen des UVB für die einzelnen Bauprojekte zu untersuchenden Aspekte ist in Kapitel 7 des UVB dargestellt.

Der UVB wurde von den kantonalen Fachstellen geprüft. Die Abklärungen sind stufengerecht und reichen aus, um die Sondernutzungsplanung, namentlich den geänderten Gestaltungsplan "Torfeld Süd", freigeben zu können. Die Stellungnahmen der kantonalen Umweltschutzfachstelle über die Beurteilung des UVB liegen mit (Haupt-)Bericht vom 27. September 2018 und dem (Ergänzungs-)Bericht vom 12. März 2019 vor. Zusammenfassend ergibt sich folgender Sachverhalt:

Der UVB ist nach den formellen Vorgaben des Kantons aufgebaut. Er beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts auf Stufe Gestaltungsplan in genügendem Umfang. Die Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd" ist umweltverträglich. Für das Baugesuch zum Stadion und damit den Bau der UVP-auslösenden Parkplätze sind allgemein noch die Auswirkungen auf die Umwelt in der Bauphase und im Speziellen die in der Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle über die Beurteilung des UVB enthaltenen, ergänzenden Punkte in einem UVB auf Baugesuchstufe zu untersuchen.

6. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Änderung des Gestaltungsplans "Torfeld Süd", beschlossen vom Stadtrat Aarau am 17. Februar 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Stephan Attiger
Landammann

Verteiler
- Stadtrat, Rathausgasse 1, 5000 Aarau
- Nik. Brändli, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.
Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.