

Stadt Zofingen

Revitalisierung von Industriebrachen



In der Stadt Zofingen bieten mehrere grössere, international tätige Unternehmungen und eine Vielzahl von KMUs rund 9000 Arbeitsplätze an. Bei einer Einwohnerzahl von 11'000 Personen ist dies eine beachtliche Anzahl. Im Vergleich zum Kantonsmittel überdurchschnittlich stark vertreten ist bei diesem Arbeitsplatzangebot der Produktionsbereich, vor allem die Baubranche. Unterdurchschnittlich ist in Zofingen das Angebot im Dienstleistungsbereich. Dies trotz ausgezeichneter verkehrlicher Lage der Arbeitszonen: Die grösseren Agglomerationen Zürich, Luzern, Bern und Basel sind von Zofingen aus innerhalb einer guten halben Stunde erreichbar. Die Arbeitsgebiete sind zudem vom Bahnhof Zofingen aus zu Fuss in mindestens 10 Minuten erreichbar. Die Stadt Zofingen ist bestrebt, brachliegende Industrieflächen verfügbar zu machen.

Die Stadt Zofingen versucht, die Neuan siedlung vor allem von Dienstleistungsunternehmen aktiv zu fördern. Ein Aktionsfeld ist dabei das Standortmarketing, welches in den Händen der regionalen Vermarktungsorganisation zofingenregio marketing liegt. Ein anderes ist die Verfügbarmachung von baureifen Flächen in der Arbeitszone. Dort ist in Zofingen ei-

gentlich auch noch reichlich unüberbautes Bauland vorhanden. Das Problem besteht darin, dass die Verfügbarkeit in sehr vielen Fällen nicht gegeben ist.

Einige grössere freie Flächen werden von ansässigen Firmen als Reserve im Besitz behalten und gelangen so gar nicht auf den Markt. Eine weitere grössere Fläche im Besitz der Ein-

wohnergemeinde dient – zonenfremd – als Pflanzgartenareal. Weitere, ebenfalls grosse Parzellen werden, ohne hohe Wertschöpfung zu generieren, zwischengenutzt oder sind mit Altlasten belastet. Kommt dazu, dass baureife Flächen aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahnachsen Nord-Süd und Ost-West vor allem von Logistikbetrieben – mit in der Regel hohem Flächenverbrauch und tiefer Wertschöpfung – nachgefragt werden.

Die Stadt Zofingen wird aktiv

Um die Wirtschaftsentwicklung in Zofingen in die gewünschte Bahn zu lenken und das Angebot an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich zu erhöhen, hat sich der Stadtrat vor einigen Jahren entschlossen, vermehrt in der Bodenpolitik aktiv zu werden. Das heisst, dass proaktiv Schlüsselgrundstücke im Gemeindegebiet erworben werden, um einerseits die



Industriebrache in Zofingen, HKZ-Areal

Foto: Abteilung für Umwelt

Überbaubarkeit zu gewährleisten und sie andererseits der gewünschten Nutzung zuführen zu können. Für Zofingen stehen dabei bezüglich Nutzungen der Dienstleistungsbereich sowie das Wohnen in gehobener Qualität im Vordergrund.

Die Aktivitäten richteten sich in den letzten Jahren dabei natürlich vor allem auf Flächen, welche seit längerer Zeit brachliegen oder -lagen und aus diversen Gründen noch nicht baureif sind. Nachfolgend sollen die Bemühungen um drei solche Flächen näher dargelegt werden.

Pflanzgartenareal im «Brühl»

Seit Jahren besteht in Zofingen die Absicht, die in der Industriezone liegenden Pflanzgärten im «Brühl» in das Gebiet «Spitalbrühl»/«Aesch» zu verlegen und somit die frei werdenden Parzellen der Einwohnergemeinde zonengemäss nutzen zu können. Es handelt sich dabei um ein Flächenpotenzial von insgesamt zirka 22'000 Quadratmetern, welches heute der Industriezone (neuer Begriff Arbeitszone) zugeordnet ist. Aus raumplanerischer Sicht ist die Lage der Pflanz-

gärten inmitten des Industriegebietes ungünstig. Die heutige Nutzung auf diesen Parzellen widerspricht zudem der Bau- und Nutzungsordnung. Industrielle Nutzungen und Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben sind auf den genannten Parzellen unter dieser Voraussetzung nicht möglich. Gemeinsam mit dem Familiengärtnerverein Zofingen (FGVZ) wurde deshalb eine Lösung ausgearbeitet, welche die Räumung des bestehenden und die Realisation eines neuen Pflanzgartenareals vorsieht.

Bereits im Zuge der Ortsplanungsrevision im Jahre 2001 war im Gebiet «Spitalbrühl» Zofingen bzw. «Aesch» Oftringen auf Parzellen der Einwohnergemeinde eine neue Pflanzgartenzone (Zone PG) festgelegt worden. Sie ist im Bauzonenplan Zofingen berücksichtigt.

Der Familiengärtnerverein Zofingen (FGVZ) hat das bisherige Areal von der Einwohnergemeinde gepachtet und bezahlt dafür jährlich einen sehr geringen Pachtzins. Der FGVZ wurde bereits vor mehreren Jahren über die geplante Pflanzlandverlegung orientiert und ist im Grundsatz damit ein-

verstanden. Er ist sich auch bewusst, dass mit der Pflanzlandverlegung ein neuer Pachtvertrag mit einem wesentlich erhöhten Pachtzins erstellt werden muss.

Wenig überraschend ist ein Teil dieses Pflanzgartenareals belastet. Gemäss einem Untersuchungsbericht rührt die Bodenbelastung einerseits vom ehemaligen Seitenarm des Stadtbaches her, der ursprünglich unmittelbar entlang der Unteren Brühlstrasse verlief. Andererseits ist der Boden auch durch den jahrzehntelangen Düng- und Pflanzenschutzmitteleinsatz im Pflanzgartenareal belastet. Die Parzelle von dieser Altlast zu befreien bedeutet, dass gemäss Untersuchungen mit einem geschätzten finanziellen Aufwand zwischen 0,5 und 1,0 Millionen Franken gerechnet werden muss. Dies wird den Marktwert der Parzelle bei einem Verkauf entsprechend reduzieren.

Nachdem der Einwohnerrat Zofingen dem Kredit für die Realisation eines neuen Pflanzgartenareals im Herbst 2010 zugestimmt hat, sollen die Pflanzgärten nach erteilter Baubewilligung durch die Gemeinden Oftrin-



Foto: Abteilung für Umwelt



Foto: Abteilung für Umwelt

Pflanzgärten in der Industriezone «im Brühl» Zofingen

gen und Zofingen noch im Jahr 2011 vom Gebiet «Brühl» in das Gebiet «Spitalbrühl»/«Aesch» umgesiedelt werden. Durch diese Pflanzlandverlegung kann kurzfristig wertvolles Industrieland zur zonengemässen Nutzung bereitgestellt werden.

Areal Untere Vorstadt

Beim Projekt «Untere Vorstadt» geht es um die nachhaltige Stadtentwicklung in einem Gebiet in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt. Das Areal «Untere Vorstadt» mit einer Fläche von 1,1 Hektaren liegt nördlich der Altstadt und besteht aus mehreren Parzellen. Das Gebiet befindet sich in der Zone WG 3 und umfasst hauptsächlich eine Wohnnutzung, aber auch verschiedene zonenfremde gewerbliche Nutzungen (Besitzstand). Es besteht nur eine bescheidene Bodenbelastung auf einem Grundstück. Die Bebauung bilden frei stehende Wohngebäude, westlich schliessen sich Grossverteiler und Gewerbebauten an. Im Areal treffen verschiedene Kantonsstrassen aufeinander, das Verkehrsaufkommen ist erheblich. Das Quartier ist für die Stadt Zofingen ein äusserst wichtiges Entwicklungsgebiet und hat zudem als «Eingangspforte zur Altstadt» hohe repräsentative Bedeutung. Die gut erschlossene, zentrale Lage des Areals (Autobahn 2 Kilometer, Bahnhof Zo-

fingen in 5 Minuten Fussdistanz) begünstigt eine attraktive Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Entsprechend möchte der Stadtrat das Areal möglichst wirtschaftlich – also mit grosser Bruttogeschossfläche und in verdichteter Bauweise – sowie in qualitativ hochstehender Architektur überbauen. Dabei soll mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geplant werden. Gleichzeitig mit der Realisation der Überbauung soll die verkehrlich schwierige Situation unter Beibehaltung einer hohen Wohnqualität verbessert werden. Die einzelnen Parzellen waren im Besitz von verschiedenen privaten Eigentümern, mittlerweile besitzt die Stadt den grössten Teil des Areals. Das erste Grundstück sicherte sich die Stadt bei der Schliessung einer seit Jahren auf dem Areal angesiedelten Autogarage. Weitere Parzellen wurden erworben, unter anderem das Grundstück eines kleineren Blechbearbeitungsunternehmens, welches in dieser Zone keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr sah und in der Arbeitszone von Zofingen einen Betriebsneubau plant. In den nächsten Jahren sollen weitere Grundstücke durch die Stadt erworben werden. Der Stadtrat Zofingen bewarb sich mit dem Areal der «Unteren Vorstadt» beim Wohnstandort-Wettbewerb des Kantons Aargau zur Sicher-

ung der architektonischen Qualität. Dieses wurde zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Mittlerweile liegt ein sehr guter Vorschlag eines Berner Architekturbüros vor, welcher alle Vorgaben des Stadtrates zu erfüllen vermag. In den Sockelgeschossen sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen (Servicefunktionen) vorgesehen. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant.

Eine grosse Herausforderung stellte auch die Lösung der verkehrlichen Probleme dar. Besondere Beachtung wurde dabei der Lärmbelastung auf die bestehenden angrenzenden Quartiere und die neue Überbauung geschenkt. Man untersuchte verschiedenste Verkehrsvarianten. Diese wurden dann anhand der vier Vergleichskriterien Raum, Umwelt, Wirtschaft und Machbarkeit bewertet.

Noch anstehende Herausforderungen sind nun die Kosten und der personelle Aufwand (Kommunikation, Partizipation) für den Erwerb der restlichen Grundstücke, die definitive Lösung der verkehrlichen Situation (viele Direktbetroffene bei einer Veränderung der Verkehrsführung) sowie die Interessenkonflikte zwischen den zu berücksichtigenden Aspekten des Städtebaus, des Verkehrs und der Wirtschaftlichkeit. Überzeugungsarbeit ist zudem im Hinblick auf die Notwendigkeit einer verdichteten Neunutzung zu leisten.

Nachdem im partizipativen Prozess mit den Direktbetroffenen eine Lösung für die verkehrliche Situation gefunden worden ist, soll auf der Basis des im Zusammenhang mit dem Wettbewerb erarbeiteten Überbauungskonzepts ein Gestaltungsplan für das Areal erstellt werden. Die Stadt will jedoch schlussendlich nicht selber als Bauherrin auftreten, sondern die Realisation gemäss dem ausgearbeiteten Gestaltungsplan einem privaten Investor überlassen.

Areal ehemalige Holzkonservierung Zofingen

Das HKZ-Areal liegt im Nordosten der Stadt, angrenzend an die SBB-Bahnlinie Zofingen–Olten und an die Nachbargemeinde Oftringen. Es hat eine Fläche von 4,7 Hektaren, aktuelle Eigentümerin ist die Hofer AG, und es



Foto: Abteilung für Umwelt

Areal ehemalige Holzkonservierung Zofingen

liegt in der Arbeitszone. Die laufende Revision der Ortsplanung sieht vor, dass in dieser Zone «nicht betriebszugehörige Lager- und Abstellflächen» untersagt werden sollen. Im HKZ-Areal gibt es einen Gleisanschluss, es besteht eine Busanbindung, und der nächste Autobahnanschluss (Oftringen) liegt nur 1,5 Kilometer weit weg. Ideale Voraussetzungen also für eine industrielle Nutzung.

Das Problem sind jedoch die Altlasten: Bis in die 1990er-Jahre war auf dem Areal die Holzkonservierung Zofingen (HKZ) angesiedelt, eine Unternehmung, welche auf die wetterfeste Behandlung von Eisenbahnschwellen usw. mit Teerstoffen spezialisiert war. Aufgrund von Umweltvorschriften musste die HKZ diese Konservierungsart und damit ihre hauptsächliche Unternehmenstätigkeit aufgeben. Der Verkauf des Grundstücks erwies sich wegen der Altlastenproblematik jedoch als sehr schwierig.

Leider verzichtete damals auch die Stadt auf den Erwerb des Grundstücks. Dieser Entscheid wurde beeinflusst von der Angst vor den möglichen hohen Kosten einer vorzunehmenden Altlastensanierung und einer Grundhaltung, wonach die öffentliche Hand nicht in den (privatwirtschaftlichen) Grundstückshandel eingreifen habe. In den 1990er-Jahren ging dann die HKZ in Konkurs, das Grundstück wurde aus der Konkursmasse an einen privaten Transportunternehmer verkauft, der heute noch Eigentümer ist.

Die passive Rolle der öffentlichen Hand bei der Veräusserung des Grundstücks nach dem Konkurs der HKZ hatte für die Stadtentwicklung schwerwiegende Folgen. Das mit Schadstoffen belastete Grundstück konnte von privater Seite zu einem sehr vorteilhaften Preis übernommen werden. Dadurch ist der private Eigentümer auch nicht gezwungen, das Grundstück einer ertragsreichen Nut-



Pflanzgärten in der Industriezone «im Brühl» Zofingen

zung zuzuführen. Auf dem Areal dominieren darum bis heute die typischen Elemente einer Zwischennutzung: Lagerflächen (Container, Fahrzeuge), Verschrottung, Recycling usw.

Im Jahr 2010 konnte die Erschliessungssituation befriedigend gelöst werden, indem die von der Stadt Zofingen geforderte Industriestrasse fertig erstellt wurde. Die Realisation erfolgte unter Federführung der städtischen Bauverwaltung und wurde von den privaten Anstössern finanziert. Die Baureife ist somit vorhanden.

Offensichtlich ist, dass dieses Areal bedeutend mehr Potenzial hat. Das sieht auch der aktuelle Inhaber so, und er ist auch zu einem Verkauf – mindestens eines Teils – des Areals bereit. Allerdings ist dies auch eine Frage des Preises.

Es liegt im Interesse der Stadt, dass das Areal einer umfassenden Altlastensanierung unterzogen wird und

dann eine Nutzungsänderung stattfindet: von der Übergangsnutzung zu einer definitiven Nutzung durch Firmen, welche Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung anbieten. Der Stadtrat Zofingen will in diesem Prozess eine aktive, koordinierende Rolle einnehmen – wenn möglich und finanziell tragbar – durch Kauf oder Teilkauf und anschliessender Sanierung des Grundstücks. Auch eine Variante mit Unterstützung des Grundeigentümers bei der Sanierung und eventuellem Verkauf ist denkbar. Wichtig aus Sicht der Stadt ist die Einflussnahme auf die zukünftige Nutzung des Areals.

Kontakt: Hans-Ruedi Hottiger,
Stadtmann Zofingen,
hansruedi.hottiger@zofingen.ch,
www.zofingen.ch

Weitere Informationen über Industriebrachen sind erhältlich unter:
<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00423/index.html?lang=de>