

Aarau, 13. Oktober 2025
GV 2022 – 2025 / 334

Botschaft an den Einwohnerrat

Grundsatzentscheid Zukunft Markthalle

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Budgetberatung 2021 wurde der budgetierte Betrag von CHF 400 000 für die Sanierung des Flachdachs der Markthalle zurückgewiesen und lediglich ein Betrag von CHF 50 000 für die Projektierung der Sanierung beschlossen. Darauf folgend wurden drei politische Vorstösse zur Thematik «Markthalle und Färberplatz» eingereicht, worin unter anderem die Gestaltung der Markthalle, die Einbettung in der Innenstadt, die Aussenraumgestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Nutzung der Markthalle bemängelt wurde. Daraufhin wurde durch den Stadtrat ein Vorschlag für einen zweijährigen Testbetrieb erarbeitet, wobei mittels unterschiedlicher Nutzungen und Gestaltungsmassnahmen die Aufwertungsmöglichkeiten der Markthalle in ihrer bestehenden Form ermittelt werden sollten. Am 22. August 2022 genehmigte der Einwohnerrat den erforderlichen Investitionskredit für den Testbetrieb 2023 / 2024 und überwies die Motion «Färberplatz wird zum Aarauser Lieblingsplatz» (FDP) und das Postulat «Neugestaltung Färberplatz ohne Markthalle» (Pro Aarau, EVP/EW, GLP, Die Mitte).

Am 16. Dezember 2024 wurden dem Einwohnerrat die Erkenntnisse des Testbetriebs vorgelegt, mit dem Fazit, dass für den Erhalt und Weiterbetrieb der Markthalle ausreichend Informationen und Entscheidungsgrundlagen vorliegen, jedoch eine klare Entwicklungsperspektive bei einem möglichen Rückbau der Markthalle fehlt. Entsprechend wurde ein Zusatzinvestitionskredit von CHF 150 000 für die Weiterentwicklung des Färberplatzes ohne bestehende Markthalle wie auch ein Zusatzkredit für den einjährigen Markthallenbetrieb in reduzierter Form beantragt. Der Einwohnerrat genehmigte beide Kredite und ergänzte, dass eine der Aussenraumvarianten auch ein Wasserspiel thematisieren soll.

Diese Botschaft ergänzt die gewonnenen Erkenntnisse des Testbetriebs um die Erfahrungen des Markthallenbetriebs 2025. Zudem werden die untersuchten Freiraumpotentiale als Variantenstudien vorgestellt und erläutert. Sowohl zu den Erkenntnissen des Testbetriebs 2023/2024 wie auch zu den Freiraumvarianten sind in den Anhängen 1 und 2 detailliertere Angaben zu entnehmen. Um eine Gegenüberstellung der Erhalt- und Rückbauvarianten zu ermöglichen, wurde anhand von fünf Kriterien eine Bewertung durchgeführt und in Form einer Entscheidungsmatrix festgehalten (Anhang 3). Anschliessend werden die Möglichkeiten für das weitere Vorgehen erläutert und beim Einwohnerrat der damit verbundene erforderliche Verpflichtungskredit beantragt.

1. Markthallenbetrieb 2025

Im Rahmen des zweijährigen Testbetriebs konnte die Markthalle durch einen kuratierten Betrieb erfolgreich neu belebt werden. Das eigens entwickelte Betriebs- und Nutzungskonzept hat sich in der Praxis bewährt – insbesondere die Positionierung der Halle als zentraler, konsumfreier Stadttreffpunkt erwies sich als tragfähig und wurde gut angenommen. Auf den Aufbau eines eigenen gastronomischen Angebots wurde bewusst verzichtet. Neben den etablierten Grossanlässen wurde das Veranstaltungsangebot im Verlauf des Testbetriebs zunehmend auf emissionsarme Formate ausgerichtet, die in ihrer Art und Dauer Rücksicht auf das umliegende Wohnumfeld nehmen. Aufbauend auf diesen Erfahrungen wurde das Betriebskonzept Anfang 2025 überarbeitet und legt nun den Fokus verstärkt auf nachbarschaftsverträgliche Nutzungen sowie eine nachhaltige Koexistenz mit dem Wohnumfeld.

Unter der Betriebsleitung konnte sich 2025 die Markthalle weiter als konsumfreien Stadttreffpunkt etablieren. Voraussichtlich finden bis Ende 2025 rund 57 Veranstaltungen statt, einige davon über mehrere Tage. Die Nachfrage von Veranstaltenden nimmt laufend zu. Bestehende Partnerschaften blieben erhalten und neue Formate konnten dazu gewonnen werden. Insbesondere das Angebot im Bereich Sharing wurde stark ausgebaut; nebst dem offenen Kleiderschrank und Madame Frigo wurde im oberen Stock des Holzeinbaus auch eine Tauschbar mit Haushaltsgegenständen eingerichtet. Durch proaktive Kommunikation (u.a. regelmässige Infomails und halbjährlicher Nachbarschaftsaustausch) und ergriffenen Beruhigungsmassnahmen konnte die Situation mit der Nachbarschaft im Verlaufe des Jahres 2025 deutlich verbessert und ein gutes Verhältnis aufgebaut werden.

Die gewonnenen Erfahrungen zeigen, dass sich der Betrieb mit den Gegebenheiten der Markthalle arrangiert und die Markthalle in ihrer bestehenden Form bespielt werden kann. Durch diverse temporären Gestaltungsmaßnahmen und einem breit gefächerten Nutzungsmix konnte die Aufenthaltsqualität gesteigert, die Markthalle belebt werden und sich zu einem konsumfreien Treffpunkt mit diversem Veranstaltungsmix etablieren.

2. Potenzialstudie Freiraum und Nutzung

Von Januar bis August 2025 wurde in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Antón Landschaft GmbH (Gestaltung) und dem Planungsbüro Kontextplan AG (Nutzung) die Potenzialstudie Freiraum und Nutzung erarbeitet (siehe Anhang 2). Die Studie betrachtet den Bereich Zwischen den Toren, Färberplatz inklusiv dem Färberhöfli und entwirft Vorschläge wie der Stadtraum – mit oder ohne Halle - aufgewertet werden kann. Insbesondere werden die Möglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, zur Steigerung der Nutzungsvielfalt und zur Integration von Elementen wie Wasserspielen oder einer möglichen Öffnung bzw. Inszenierung des historischen Stadtbachs geprüft.

Die nun vorliegenden drei Aussenraumvarianten («Markthallenbetrieb mit Aussenraum», «Begegnung in der Stadt» und «Natur in der Stadt») sind keine fertigen Projekte, sondern zeigen das mögliche Spektrum an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Sie verdeutlichen, wie sich der Raum – je nach Entscheidung – als konsumfreier Treffpunkt, Spiel- und Erholungsort oder auch Veranstaltungsfläche entwickeln kann.

3. Variantenstudium

3.1 Entscheidungsmatrix

Die Entscheidungsmatrix (Anhang 3) basiert auf den Erkenntnissen des Testbetriebs sowie der Potenzialstudie Freiraum und Nutzung. Sie ist ein zentrales Instrument zur vergleichenden Beurteilung der fünf untersuchten Varianten und ermöglicht eine transparente und systematische Gegenüberstellung auf Basis der folgenden fünf Beurteilungskriterien:

- Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität
- Stadtklima und Ökologie
- Städtebauliche Einbettung
- Stadtverträglichkeit
- Umgang mit Ressourcen

Zudem gibt sie einen Einblick in die nächsten Planungsschritte und zur Zusammensetzung der Grobkosten sowie des aktuell notwendigen Kreditantrages für die jeweiligen Varianten.

3.2 Variantenüberblick mit Umsetzungshorizont

V1: Markthalle vor Testbetrieb

Die Markthalle wird in den Zustand vor dem Testbetrieb zurückversetzt. Sämtliche temporären Einbauten und Gestaltungselemente werden entfernt. Die Nutzung erfolgt ausschliesslich nach einem Gesuch bei der Gewerbepolizei gemäss Markthallenreglement sowie dem Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grunds. Nutzungen werden grundsätzlich bewilligt, sofern sie diesen Vorgaben entsprechen. Für alle Nutzungen fallen entsprechende Gebühren an. Eine kuratierte Programmgestaltung entfällt.

Die Halle bleibt baulich unverändert, leer und unmöbliert. Die Öffnungszeiten richten sich nach den bisherigen Vorgaben. Notwendig sind eine Dachsanierung und ein neuer Fassadenanstrich.

Grobkosten:

- Einmalige Kosten: CHF 220 000 bis 320 000
- Wiederkehrende Nettoertrag: CHF 11 000 (Einnahmen durch Gebühren CHF 20 000 minus Ausgaben Kompotoi CHF 9000)
- Ausserplanmässige Abschreibung: CHF 1 030 000 (mutmassliche Projektkosten Revitalisierung bis Ende 2025)

Umsetzung: Ab 2026.

V2 – Markthallenbetrieb

Der kuratierte, soziokulturelle Betrieb unter Aarau Standortförderung wird fortgeführt. Die Markthalle dient als konsumfreier Treffpunkt mit niederschweligen Angeboten für verschiedene Nutzergruppen sowie gedeckten Mietflächen für Sport und Kultur. Temporäre Gestaltungselemente ergänzen den öffentlichen Raum. Bauliche Anpassungen sind vorerst nicht

vorgesehen, jedoch sind eine Dachsanierung und ein neuer Fassadenanstrich notwendig. Für eine langfristige Perspektive ist zudem die künftige Organisationsform des Betriebs zu klären.

Grobkosten:

- Einmalige Kosten: CHF 225 000 bis 325 000
- Wiederkehrende Kosten: CHF 147 000
- Ausserplanmässige Abschreibung: CHF 0

Umsetzung: Ab 2026.

V3 – Kombination Markthallenbetrieb mit Aussenraum

Der Betrieb wird wie in V2 geführt und zusätzlich durch eine dauerhafte Aufwertung des umliegenden Freiraums ergänzt. Mögliche Gestaltungselemente sind begrünte Ränder im Gasenraum Zwischen den Toren sowie ein künstlicher Wasserlauf, ein kleines Wasserspiel sowie entsiegelte und bepflanzte Flächen im Bereich des Färberhöflis. Der Freiraum wird als erweiterter Nutzungsbereich verstanden, der ruhige Aufenthaltsorte und offene Flächen für Veranstaltungen umfasst. Bauliche Anpassungen an der Halle, abgesehen von der notwendigen Dachsanierung und neuem Fassadenanstrich, sind für den Markthallenbetrieb nicht zwingend notwendig aber optional denkbar (vgl. Anhang 1). Für eine langfristige Perspektive des Markthallenbetriebes ist zudem die künftige Organisationsform des Betriebs zu klären.

Grobkosten:

- Einmalige Kosten: CHF 2 575 000 bis 3 375 000
- Wiederkehrende Kosten: CHF 147 000
- Ausserplanmässige Abschreibung: CHF 0

Umsetzung: Betrieb ab 2026; Freiraum-Projektierung parallel, Realisierung ab 2030.

V4 – Begegnung in der Stadt

Die Markthalle wird rückgebaut und das Areal als offener, konsumfreier Begegnungsort neu gestaltet. Mögliche Gestaltungselemente sind ein grosses Wasserspiel, ein künstlicher Wasserlauf Zwischen den Toren sowie im Bereich des Färbergässlis, Begrünungen und Sitzgelegenheiten. Der Platz bietet flexible Aufenthaltsflächen und kann für Veranstaltungen genutzt werden. Die Nutzung ist wetterabhängig. Der kuratierte Betrieb entfällt; Veranstaltungen erfolgen ausschliesslich auf Gesuch hin bei der Gewerbepolizei gemäss Reglement zur Nutzung des öffentlichen Grundes. Bis der Rückbau der Markthalle erfolgt, wird der heutige Markthallenbetrieb fortgeführt.

Grobkosten:

- Einmalige Kosten: CHF 2 610 000 bis 3 110 000
- Wiederkehrende Kosten: bis Markthallenrückbau CHF 147 000, anschliessend CHF 35 000
- Ausserplanmässige Abschreibung: CHF 986 000 (Halle, Revitalisierung und Projektierung Sanierung Flachdach; mutmassliche Investitionsausgaben abzüglich mutmasslicher

Abschreibungen bis 2029)

Umsetzung: Vorprojekt ab 2026, Bauprojekt 2027–2029, Realisierung ab 2030

V5 – Natur in der Stadt

Die Markthalle wird rückgebaut und das Areal als grüner Stadtraum mit Fokus auf Natur, Erholung und Biodiversität neugestaltet. Angedacht ist ein parkähnlicher Raum mit einem Brunnen, Sitzgelegenheiten und einem künstlichen Wasserlauf Zwischen den Toren sowie im Bereich des Färbergässlis. Der Platz bietet flexible Aufenthaltsflächen mit einer guten stadtklimatischen Wirkung, ist jedoch für die Durchführung von Veranstaltungen nicht mehr geeignet. Der kuratierte Betrieb entfällt, die Vergabe erfolgt auf Gesuch hin bei der Gewerbebehörde gemäss Reglement zur Nutzung des öffentlichen Grundes. Bis der Rückbau der Markthalle erfolgt, wird der heutige Markthallenbetrieb fortgeführt.

Grobkosten:

- Einmalige Kosten: CHF 2 610 000 bis 3 110 000
- Wiederkehrende Kosten: bis Markthallenrückbau CHF 147 000, anschliessend CHF 30 000
- Ausserplanmässige Abschreibung: CHF 986 000 (Halle, Revitalisierung und Projektierung Sanierung Flachdach; mutmassliche Investitionsausgaben abzüglich mutmasslicher Abschreibungen bis 2029)

Umsetzung: Vorprojekt ab 2026, Bauprojekt 2027–2029, Realisierung ab 2030

3.3 Variantenbeurteilung

V1 stellt die Ausgangslage vor dem Testbetrieb wieder her. Die Halle bleibt ausserhalb von Vermietungen und Veranstaltungen ca. 80 Tage pro Jahr leer und wirkt wenig einladend. Das Angebot ergibt sich ausschliesslich aus der Nachfrage, wodurch das Standortpotenzial nicht ausgeschöpft wird. Verwaltungsaufwand und Kosten sind gering, der Beitrag zur Belebung der Altstadt ebenfalls. Die bisherigen Veranstaltungen können weiterhin stattfinden, jedoch ist ohne vorhandene Möblierung und Holzbau mit einem Rückgang bei den kleineren, soziokulturellen und teils kostenlosen Angeboten zu rechnen. Durch die Gebühreneinnahmen weist diese Variante als einzige einen positiven Nettoertrag aus.

V2 verstetigt den seit 2023 aufgebauten Markthallenbetrieb. Die Halle dient als konsumfreier Treffpunkt mit kuratiertem Angebot. Eine Betriebsstruktur mit Ansprechstelle für Veranstaltende, Nachbarschaft und Konflikte ist vorhanden. Die baulichen Defizite der Markthalle bleiben bestehen, dennoch kann mittels temporären Gestaltungselementen und einem vielfältigen Angebot den Limitierungen entgegengewirkt werden. Die temporäre Aufwertung des Aussenraums wirkt sich positiv auf den Aufenthaltsqualität aus, ist im längerfristigen Unterhalt jedoch herausfordernd. Das Kosten- /Nutzenverhältnis wird als ausgeglichen beurteilt, die Betriebsleitung bedingt jedoch ein wiederkehrendes finanzielles Engagement. Die bisherigen Veranstaltungen können weiterhin stattfinden.

V3 verbindet die Verstetigung des Markthallenbetriebs mit einem aufgewertetem Aussenraum. Elemente wie Wasserlauf, Wasserspiel und Begrünung tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtklimas bei. Die Belebung des Stadtraumes wird gestärkt. Die baulichen Defizite der Halle bleiben bestehen, können optional aber mit baulichen Massnahmen optimiert werden. Eine Betriebsstruktur mit Ansprechstelle ist vorhanden und unterstützt bei der Durchführung der bisherigen Veranstaltungen. Der Bereich Zwischen den Toren ist durch den Wasserlauf jedoch künftig nur eingeschränkt nutzbar. Der konsumfreie Stadttreffpunkt mit vielfältigem, niederschwelligem Angebot (Sport, Kultur, Soziales) bleibt bestehen. Die Betriebsleitung und der Unterhalt der Wasserelemente führen zu jährlich wiederkehrenden Kosten.

V4 schafft einen offen gestalteten Stadtraum mit Grünelementen, Wasserlauf und einem grossen Wasserspiel, wodurch unterschiedliche Nutzungen möglich sind. Durch die Abschaltung des Wasserspiels, insbesondere in der kälteren Jahreszeit, kann die Fläche alternativ für Märkte, Veranstaltungen oder als öffentlicher Treffpunkt genutzt werden. Allerdings ist die Nutzbarkeit insgesamt witterungsabhängig, da ein dauerhafter Witterungsschutz fehlt. Gewisse bisherige Veranstaltungen können daher nicht mehr oder nur eingeschränkt weitergeführt werden. Weiter ist die Nutzung des Bereichs Zwischen den Toren durch den Wasserlauf nur eingeschränkt möglich. Zudem verliert die Stadt einen markanten, preisgekrönten Bau, der den innerstädtischen Raum Zwischen den Toren und Färberplatz gefasst und sein Lebensende noch nicht erreicht hat.

V5 setzt auf eine stark begrünte Gestaltung mit hoher ökologischer Qualität. Sie trägt wesentlich zu Stadtklima und Biodiversität bei, schränkt jedoch die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein. Der Unterhalt für die Pflege der Begrünung ist hoch. Die Mehrheit der bisherigen Veranstaltungen sind aufgrund des grossen Grünvolumens und den Wasserelementen nicht mehr umsetzbar. Zudem verliert die Stadt einen markanten, preisgekrönten Bau, der den innerstädtischen Raum Zwischen den Toren und Färberplatz gefasst und sein Lebensende noch nicht erreicht hat. Der intensiv begrünte Aussenraum ist ein neues, in seinem Umfang fremdes Element in der historischen Altstadt.

3.4 Vertiefende Betrachtungen zu den Auswirkungen und Rahmenbedingungen der Varianten

3.4.1 Auswirkungen der Varianten auf Nutzungsmöglichkeiten und Veranstaltungen

Veranstaltungen sind aktuell ein zentraler Bestandteil der Nutzungsmöglichkeiten des Färberplatzes. Je nach Variante unterscheiden sich die räumlichen, organisatorischen und infrastrukturellen Voraussetzungen erheblich, was direkte Auswirkungen auf die Art, Häufigkeit und Qualität der durchführbaren Anlässe hat.

Die Eignung der Freiraumvarianten für Veranstaltungen hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab: Infrastruktur, Witterungsschutz und Gebührenregelungen. Varianten mit wettergeschützten Flächen bieten deutlich bessere Voraussetzungen für eine verlässliche Durchführung geplanter Anlässe. Fehlt dieser Schutz, müssen bei Regen oder Hitze zusätzliche Infrastrukturen wie Zelte oder ähnlicher temporärer Wetterschutz installiert werden, was die Kosten für Veranstaltende erhöht. Gebührenregelungen spielen insbesondere für kleinere,

regelmässige Angebote (z. B. wöchentliche Kurse) eine Rolle. Müssen solche Gebühren erhoben werden, sinkt oft die Attraktivität des Standorts für diese Formate.

Einschränkungen bei der nutzbaren Fläche – etwa durch bauliche Elemente oder grossflächige Begrünungen – können die Umsetzung bestimmter Veranstaltungen verunmöglichen oder stark einschränken. In solchen Fällen müssten alternative Austragungsorte gesucht werden, die jedoch in Bezug auf Lage, Erreichbarkeit und Kosten oft nur eingeschränkt vergleichbar mit dem bestehenden Potential am Färberplatz sind.

Der Wegfall einer Betriebsleitung wirkt sich mehrfach aus: Zum einen entfällt der direkte Kontakt und Support für Veranstaltende, was die Organisation erschwert und potenziell die Qualität des Angebots mindert. Zum anderen entstehen ohne aktive Koordination und Bewerbung weniger neue Formate, wodurch die Vielfalt des Veranstaltungskalenders abnimmt. Letztendlich entfallen aber auch die wiederkehrenden Kosten für die Betriebsleitung.

Fazit:

- **V1** ermöglicht durch die überdachte Halle wetterunabhängige Veranstaltungen, bietet jedoch ohne Betriebsleitung keine aktive Programmgestaltung. Die Nutzung beschränkt sich damit weitgehend auf bestehende Anlässe, während neue Formate kaum entwickelt werden. Kleinere Angebote könnten durch anfallende Gebühren unattraktiv werden.
- **V2** bietet dank wettergeschützter Flächen und Betriebsleitung die besten Voraussetzungen für die Fortführung des bestehenden Veranstaltungskalenders, inklusive kleinerer, regelmässiger Angebote.
- **V3** ermöglicht durch die Kombination von gedecktem Innen- und attraktivem Aussenraum ebenfalls eine breite Nutzbarkeit, der künstliche Wasserlauf im Bereich zwischen den Toren bringt jedoch für Veranstaltungsnutzungen Einschränkungen mit sich.
- **V4** ermöglicht weiterhin Veranstaltungen, erfordert aber bei schlechtem Wetter zusätzliche Infrastruktur und verursacht dadurch höhere Aufwände; kleinere Angebote könnten durch anfallende Gebühren unattraktiv werden.
- **V5** bietet nur noch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen, da grosse Teile der Fläche nicht mehr verfügbar sind; viele bisherige Formate müssten an andere, weniger zentrale Orte ausweichen. Kleinere Angebote könnten durch anfallende Gebühren unattraktiv werden.

3.4.2 Saisonalität

Die saisonale Nutzbarkeit unterscheidet sich deutlich zwischen den Varianten. Varianten mit Erhalt Markthalle (V1–V3) bieten durch den gedeckten Innenraum ganzjährig wetterunabhängige Flächen. Dies ermöglicht ein breites Spektrum an Veranstaltungen und Begegnungen auch in den Wintermonaten oder bei schlechtem Wetter. Während die Halle im Sommer einen kühlen, schattigen Rückzugsort darstellt, ist sie im Winter zwar trocken, jedoch unbeheizt und damit nur eingeschränkt als längerer Aufenthaltsort geeignet. V3 profitiert zusätzlich von einem aufgewerteten Aussenraum, der die Aufenthaltsqualität im Freien erweitert.

Die Rückbauvarianten (V4 und V5) sind stärker von Wetter und Jahreszeit abhängig. Begrünungen und Wasserelemente entfalten ihre volle Wirkung vor allem im Sommer. In den

Wintermonaten ist das Wasserspiel ausser Betrieb, während der Wasserlauf analog zu den Aarauer Brunnen ganzjährig betrieben werden kann. Veranstaltungen müssen bei ungünstiger Witterung mit Zelten oder mobilen Überdachungen ergänzt werden, was zusätzlichen organisatorischen und finanziellen Aufwand für die Veranstaltenden bedeutet.

Die Varianten ohne Betriebsleitung (V1, V4, V5) sind weniger flexibel in der saisonalen Programmgestaltung und auf spontane Nutzungen angewiesen. Varianten mit kuratierter Leitung (V2, V3) können saisonale Schwerpunkte ganzjährig bewusst setzen – wie etwa Wintermärkte oder Indoor- Sportangebote – und so die Nutzung über das gesamte Jahr hinweg besser sicherstellen. Gleichwohl bleibt die Auslastung in den Wintermonaten, insbesondere von Januar bis März, auch mit Betriebsleitung deutlich geringer als in den übrigen Monaten.

3.4.3 Künftige Organisationsformen des Markthallenbetriebs

Die Frage der künftigen Organisationsform stellt sich ausschliesslich für Varianten, in denen der Markthallenbetrieb verstetigt wird (V2 und V3). In diesen Fällen ist die Betriebsleitung vor Ort ein zentrales Element für die Qualität und Kontinuität des Angebots. Die Erfahrungen aus dem Testbetrieb seit 2023 haben gezeigt, dass eine solche Struktur entscheidend ist, um Veranstaltungen gezielt zu kuratieren, Nutzungskonflikte zu verhindern und als verlässliche Anlaufstelle für Anwohnende, Gewerbe und Besuchende zu fungieren. Die Betriebsleitung ermöglicht die kontinuierliche Betreuung des Areals, fördert Kooperationen, entwickelt neue Formate und kann durch ein niederschwelliges, vielfältiges Programm die Attraktivität des Standorts erheblich steigern.

Der Erkenntnisbericht des Testbetriebs (vgl. Anhang 1) empfiehlt für die Verstetigung des Betriebs eine eigenständige Betreiberschaft ausserhalb der Stadtverwaltung sowie Aarau Standortförderung, um flexibler auf betriebliche Anforderungen reagieren zu können, zusätzliche Mittel über Sponsoring und Fundraising einzuwerben und auf spezifisches Fachwissen im Event- und Betriebsmanagement zurückzugreifen. Zwei Umsetzungsvarianten werden dabei als geeignet angesehen:

- **Betriebsgesellschaft**
Die Betriebsverantwortung wird vollständig an eine externe Betriebsgesellschaft delegiert, welche sowohl die strategische als auch die operative Leitung übernimmt. Die Interessen der Stadt werden über eine Leistungsvereinbarung gesichert. Vorteil ist eine klare Verantwortungsstruktur und hohe Handlungsfreiheit im Tagesgeschäft; Nachteil ist die vollständige Abhängigkeit von einer einzelnen externen Organisation.
- **Trägerschaft**
Eine breit abgestützte Organisation aus lokalen „Aktiven“ (z. B. Hallenmieterinnen und -mieter, Vereine, Kulturinitiativen) und städtischen „Stakeholdern“ (Stadt Aarau, Aarau Standortförderung), die sowohl operative als auch strategische Aufgaben übernimmt. Dieses Modell sichert die Mitwirkung relevanter Interessengruppen und wahrt gleichzeitig die städtischen Interessen. Nachteil ist der komplexe Aufbau und der höhere Koordinations- und Steuerungsaufwand.

Eine Anpassung der heutigen Organisationsform kann im Rahmen der Verstetigung geprüft werden, ist jedoch nicht zwingend, sofern die aktuellen Strukturen langfristig tragfähig sind und die erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen gesichert sind.

3.4.4 Nachbarschaft

Die Varianten wirken sich unterschiedlich auf die Nachbarschaft und das umliegende Gewerbe aus. Entscheidend ist, neben einer hohen Aufenthaltsqualität, eine ausgewogene Balance zwischen Belebung und der Wohnqualität der Anwohnenden anzustreben.

In den Varianten mit Betriebsleitung (V2 und V3) übernimmt diese eine zentrale Rolle als Ansprech- und Vermittlungsstelle. Sie sucht regelmässig den direkten Kontakt, fördert Kooperationen, unterstützt lokale Initiativen und moderiert bei Konflikten. Bereits im Testbetrieb wurden diverse Beruhigungsmassnahmen umgesetzt, etwa angepasste Veranstaltungszeiten und -formate, gezielte Flächenzuweisungen und enge Abstimmungen mit Anwohnenden. Diese kontinuierliche Betreuung stärkt das Vertrauen, reduziert Nutzungskonflikte – insbesondere in Bezug auf Lärm und Littering – und steigert die Akzeptanz. Zudem kann die Markthalle in den Abend- und Nachtstunden abgeschlossen werden, was unkontrollierte Nutzungen eindämmt. V1 bietet zwar ebenfalls eine gewisse Kontrolle durch die abschliessbare Halle, verzichtet jedoch auf kuratierte Betreuung und aktive Kontaktpflege, wodurch Potenzial für neue Formate und präventive Konfliktlösung verloren geht.

In den Varianten ohne Markthalle (V4 und V5) entfällt die Betriebsstruktur vollständig. Ohne feste Ansprechperson vor Ort werden Anliegen meist erst bei bestehenden Konflikten aufgegriffen. Der Platz ist jederzeit zugänglich, wodurch die soziale Kontrolle abnimmt und Lärm- sowie Litteringbelastungen zunehmen können. Auch die koordinierte Entwicklung neuer Angebote bleibt aus, was zu einer geringeren Angebotsvielfalt führt. Gleichzeitig bieten die Rückbauvarianten auch Chancen: Der offene Platz schafft grosszügige Sichtachsen und eine hellere Atmosphäre. Elemente wie Begrünung und unterschiedliche Wasserelemente steigern, insbesondere im Sommer, die Aufenthaltsqualität. Die freie Zugänglichkeit ermöglicht spontane, informelle Nutzungen durch Nachbarschaft und lokale Gruppen. Zudem könnten fehlende wettergeschützte Flächen die Zahl lärmintensiver Abendveranstaltungen im Vergleich zu den Hallenvarianten reduzieren.

3.4.5 Wasser als Gestaltungselement

Vom Einwohnerrat wurde die Prüfung eines Wasserspiels gefordert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Öffnung des Stadtbachs im Bereich Zwischen den Toren und Färberhöfli untersucht. In der vertieften Prüfung hat sich gezeigt, dass eine Umsetzung aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht sinnvoll ist: Der Stadtbach führt zu wenig Wasser, um einen geöffneten Wasserlauf zu speisen und müsste während den kälteren Monaten abgestellt werden. Diese Wasserknappheit sowie der hohe technische Aufwand für ein erforderliches Pumpwerk, die Umlegung bestehender Leitung sowie die damit verbundenen hohen Kosten sprechen dagegen. Zudem soll vermieden werden, dass zusätzliche Öffnungen den bestehenden Stadtbachöffnungen in der Rathaus- und Metzgergasse Wasser entziehen und diese dadurch konkurrenzieren.

Als Alternative wird ein künstlicher Wasserlauf mit Trinkwasser vorgeschlagen, der den historischen Bezug wahrt, einfacher realisierbar ist und ganzjährig betrieben werden kann. Er kann identitätsstiftende Akzente setzen, das Mikroklima verbessern und ökologische Aufwertungen ergänzen. Die Wasserversorgung erfolgt analog zu den städtischen Brunnen aus dem Grundwasser, die Wasserknappheit stellt aktuell kein Problem dar. Das Wasser kann zurück in den Stadtbach gespiesen werden, sodass weder Wasser verschwendet noch die Kanalisation zusätzlich belastet wird. Ergänzend kann ein Wasserspiel – in kleinerer oder grösserer Form – zur Belebung beitragen und spielerische Qualitäten in den Raum bringen. Es erhöht die Aufenthaltsqualität, wirkt an heissen Tagen kühlend und kann als Treffpunkt dienen. Bei Veranstaltungen lässt es sich einfach abschalten, sodass die Flächen flexibel anderweitig genutzt werden können.

3.4.6 Nachhaltigkeit

Die Bewertung der Varianten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erfordert die Berücksichtigung aller drei Dimensionen – ökologisch, sozial und ökonomisch.

Ökologisch leisten vor allem V3, V4 und V5 durch Begrünung und Wasserelemente einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität. V5 erzielt hier die höchste Wirkung, da die grossflächige Begrünung und der Baumbestand eine deutliche Hitzeminderung und ökologische Aufwertung ermöglichen. Gleichzeitig schränkt sie aber die mögliche Veranstaltungsnutzung stark ein und bringt die höchsten Unterhaltskosten mit sich. Die verschiedenen Tauschprojekte, die in V2 und V3 möglich bleiben, wirken dem Konsum entgegen und schonen Ressourcen durch Wiederverwendung von Kleidung, Haushaltsgegenständen und Essen.

Sozial wirken V2 und V3 besonders stark, da sie durch eine kuratierte Betriebsstruktur niederschwellige Angebote sichern und gezielt unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Insbesondere sozial schwächer gestellte Menschen oder Randgruppen können vom konsumfreien Stadttreffpunkt, den Tauschangeboten und den teils kostenlosen und gemeinschaftsfördernden Aktivitäten profitieren. Rückbauvarianten können zwar offene, konsumfreie Flächen bieten, sind jedoch stärker von der Eigeninitiative der Bevölkerung abhängig und bergen das Risiko einer einseitigen Nutzung.

Ökonomisch schneiden V1 – V3 besser ab als die Abrissvarianten, da bestehende Investitionen genutzt und die Ressourcen eines vorzeitigen Abbruchs geschont werden. Durch die ausserplanmässige Abschreibung der Revitalisierungsmassnahmen der V1 entstehen jedoch erfolgswirksame ausserplanmässige Abschreibungen von rund CHF 1 Mio. Bei den Rückbauvarianten (V4, V5) entstehen durch Neugestaltungsmassnahmen im Variantenspektrum die höchsten Investitionskosten und zusätzlich erfolgswirksame ausserplanmässige Abschreibungen. Im Falle eines Rückbaus sollte eine konsequente Kreislaufwirtschaft angestrebt werden, um Baumaterialien zu recyceln oder wiederzuverwenden. V1 verursacht die geringsten laufenden Kosten und führt gar zu einem Nettoertrag von CHF 11000, bringt jedoch weder einen ökologischen noch einen sozialen Mehrwert, womit der Nutzen im Verhältnis zu den eingenommenen Mitteln gering bleibt.

3.4.7 Prozessverzögerungen durch Einwendungen

Die zentrale Lage, die Vielzahl an Anspruchsgruppen und der Heimatschutz / Denkmalschutz machen alle Varianten – unabhängig von Erhalt oder Rückbau – potenziell anfechtbar.

Die Markthallenerhaltsvarianten (V1–V3) mit nur geringen baulichen Eingriffen sind tendenziell weniger risikobehaftet, da sie den Bestand weitgehend respektieren. Dennoch können geplante bauliche Anpassungen (z. B. Fassadenänderungen, Wetterschutz, Einbauten) Einwendungen auslösen.

Die Rückbauvarianten (V4 und V5) bergen ein höheres Risiko für Verzögerungen: Neben denkmalschützerischen Vorbehalten ist Widerstand von Anwohnenden oder Interessengruppen möglich, die sich u.a. für den Erhalt des bestehenden Bauwerks einsetzen. Auch die Neugestaltung des Freiraums – insbesondere die Wasserelemente – kann Einwendungen hervorrufen. Solche Verfahren können zu erheblichen Verzögerungen und Kostensteigerungen führen. Frühzeitige Informations- und Dialogformate, wie sie im Testbetrieb bereits erprobt wurden, sind daher essenziell, um Akzeptanz zu schaffen und Konflikte zu minimieren.

3.5 Variantenempfehlung

Das Variantenstudium zeigt auf, dass sämtliche untersuchten Varianten spezifische Vor- und Nachteile mit sich bringen. Keine der Lösungen erfüllt alle gesetzten Beurteilungskriterien gleichermaßen. Entscheidend ist letztlich, welche der Varianten sich mittel- bis langfristig am besten mit den städtebaulichen Zielsetzungen, den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Stadtverträglichkeit vereinbaren lässt. In der Gesamtbeurteilung schneiden die Varianten V3 und V4 am besten ab.

Der Stadtrat würdigt die bisher geleistete Arbeit für den Markthallenbetrieb, die Aufwertung des Innen- und Aussenraums sowie den Aufbau eines öffentlichen, konsumfreien Stadttreffpunkts. Dennoch wird der finanzielle und organisatorische Aufwand, der mit einem dauerhaften kuratierten Betrieb verbunden ist, als hoch eingeschätzt, was das Kosten-Nutzen-Verhältnis infrage stellt. Bei einer direkten Gegenüberstellung der V3 und V4 überzeugt V4 insbesondere durch ihre hohe Alltagstauglichkeit, informelle Nutzbarkeit und die langfristig geringeren Betriebskosten. Basierend auf den Erkenntnissen des Testbetriebs und der Potenzialstudie Freiraum und Nutzung wird daher die Variante 4 «Begegnung in der Stadt» empfohlen. Diese Variante sieht den Rückbau der Markthalle und die Neugestaltung des Areals als konsumfreien Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität vor. Der neu entstehende Platz wird durch ein grosszügiges Wasserspiel, einem Wasserlauf, Begrünungselemente sowie vielfältige Sitzgelegenheiten räumlich aufgewertet. Die Gestaltung orientiert sich an den bestehenden Gassenräumen, erlaubt flexible, informelle Nutzungen, bietet Freiraum für Begegnung und Erholung und schafft einen stimmungsvollen Ort mit identitätsstiftendem Charakter. Die aus dem Rückbau entstehenden Abschreibungen sowie potenzielle Einwendungsrisiken sind bekannt, werden aber im Gesamtkontext als tragbar eingeschätzt.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Variante V4 den besten Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des Raums rund um den Färberplatz leistet. Bis zur Realisierung der

Freiraumvariante soll der bestehende Markthallenbetrieb weitergeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass der Platz weiterhin aktiv genutzt und belebt bleibt, bis der neue Stadtraum realisiert ist. Die bestehenden Partnerschaften können weiter gepflegt und laufende Veranstaltungsformate erhalten bleiben. Auch können Erfahrungen aus dem Betrieb bis zum Rückbau wertvolle Hinweise für die spätere Gestaltung und Nutzbarkeit des neuen Platzes liefern. Insbesondere in der Übergangszeit bis zum Baustart (voraussichtlich ab 2030) bleibt so ein konsumfreier Treffpunkt mit niederschweligen Angeboten für Bevölkerung und lokale Initiativen erhalten. Dies bedingt ein wiederkehrendes finanzielles Engagement von CHF 147 000 bis zum Rückbau der Markthalle.

4. Grobterminplan

Wie in der Entscheidungsmatrix (Anhang 3) ersichtlich, zeigt die folgende Grafik den Grobterminplan mit den nächsten Planungsschritten der V4:

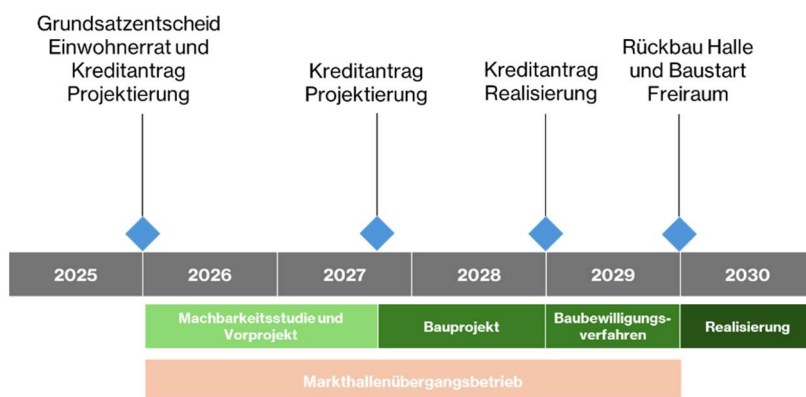


Abbildung 1: Grobterminplan Freiraumplanung Variante 4 "Begegnung in der Stadt"

4.1 Kreditanträge

Als nächster Planungsschritt ist ab 2026 eine vertiefte Machbarkeitsstudie und das Vorprojekt für die Freiraumplanung vorgesehen, wofür ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 170 000 notwendig ist. In diesem Planungsschritt sind die Prüfung der entwickelten Varianten – insbesondere der Wasserlauf Zwischen den Toren – sowie die Erarbeitung einer Bestvariante mit detaillierter Prüfung der Umsetzbarkeit enthalten. Der Investitionskredit von CHF 170 000 ist im Investitionsplan 2026 – 2031ff nicht enthalten.

Ein Nachtragskredit in der PG 60 in der Höhe von CHF 147 000 für den Weiterbetrieb der Markthalle in reduzierter Form hat der Stadtrat unter der Voraussetzung der Genehmigung des Budgets 2026 an seiner Sitzung am 13. Oktober 2025 bewilligt. Ab 2027 kann der Betrag regulär ins Budget aufgenommen werden.

5. Fazit

Die Auswertungen des Testbetriebs 2023/2024 und des Markthallenbetriebs 2025 zeigen: Die Markthalle funktioniert als konsumfreier Stadttreffpunkt und leistet einen gesellschaftlichen Mehrwert. Gleichzeitig bleibt der Betrieb nicht selbsttragend, ist durch bauliche Limitierungen geprägt und bedingt langfristig ein hohes wiederkehrendes Engagement. Das Variantenstudium macht deutlich, dass alle geprüften Optionen Vor- und Nachteile aufweisen. Im Gesamtinteresse von Aufenthaltsqualität, Stadtklima, städtebaulicher Wirkung und Stadtverträglichkeit empfiehlt der Stadtrat daher, die Variante 4 «Begegnung in der Stadt» weiterzuvollziehen und damit eine langfristig hochwertige, identitätsstiftende und klimawirksame Freiraumlösung zu realisieren.

Bis zur Umsetzung der Freiraumvariante wird der heutige Markthallenbetrieb als Übergangslösung weitergeführt, um eine kontinuierliche Belebung zu sichern, bestehende Partnerschaften zu erhalten und wertvolle Erkenntnisse für die künftige Platzgestaltung zu gewinnen. Für die nächsten Schritte ist ein Verpflichtungskredit von CHF 170 000 für die Machbarkeitsstudie und das Vorprojekt «Begegnung in der Stadt» erforderlich.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von CHF 170 000 für die Machbarkeitsstudie und das Vorprojekt für die Variante 4 «Begegnung in der Stadt».

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Anhänge:

1. Erkenntnisbericht des Testbetriebs Markthalle
2. Potenzialstudie Freiraum und Nutzung «Zwischen den Toren und Färberplatz»
3. Entscheidungsmatrix Variantenstudium Markthalle