



Aarau, 4. August 2014
GV 2014 - 2017 / 54

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung und Umgestaltung Vordere Vorstadt: Projektierungskredit



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Pflasterung der Vorderen Vorstadt weist gravierende Schäden auf. Es bestehen viele Risse und Steine sowie ganze Pflasterplatten brechen aus. Es mussten bereits diverse Stellen provisorisch mit Asphalt geflickt werden, um Unfälle zu vermeiden. Eine Sanierung der Stras-

senfläche steht dringend an. Im Weiteren müssen die Werke ihre Leitungen aufgrund des Alters erneuern.

1. Ausgangslage

Durch die Befreiung des Kerns der Altstadt vom Durchgangsverkehr sowie durch die veränderte Verkehrsführung am Aargauerplatz hat der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Vorderen Vorstadt von 11'500 Fahrzeugen auf ca. 8'000 Fahrzeuge pro Tag abgenommen. Die 8.50 m bis 11.00 m breite Fahrbahn ist für die heutige und künftige Nutzung überdimensioniert. Die Gehwege mit einer Breite von lediglich 1.75 m bis 2.50 m fallen demgegenüber sehr bescheiden aus. Die bestehende Gestaltung ist einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgelegt. Die unumgänglichen Sanierungsarbeiten ergeben die Möglichkeit, die Gestaltung zu überprüfen und allenfalls neu zu konzipieren.

Die Detaillisten der Vorderen Vorstadt haben im Jahr 2012 die Initiative ergriffen, um die Planung in der Vorderen Vorstadt anzuschieben. Das Büro Kuhn.Pfiffner dipl. Architekten ETH SIA GmbH, Aarau, hat daraufhin unter Mitbeteiligung von interessierten Gewerbevertretern eine Studie zur Gestaltung der Vorderen Vorstadt erstellt. Diese Studie zeigt die Randbedingungen auf, ergründet den historischen und möglichen zukünftigen Charakter der Gasse und skizziert eine Vision der zukünftigen Erscheinung.

Im Budget 2014 (und im Politikplan 2014-2017) der Stadt Aarau ist der Investitionskredit 6220.A62.5.255 "Vordere Vorstadt, Belagssanierung" mit gesamthaft Fr. 1'600'000.- eingestellt. Es sind Fr. 200'000.- im Jahr 2014 und Fr. 1'400'000.- ab 2015 vorgesehen. Damit die Projektierung aufbauend auf der Studie weitergeführt werden kann, ist dem Einwohnerrat das Projektierungskreditbegehren mit separater Botschaft in Aussicht gestellt worden.

2. Studie

Die Studie "Gestaltung Vordere Vorstadt, Aarau" analysiert die zentralen Themen an der Vorderen Vorstadt, definiert die Ziele und skizziert schlussendlich zwei Varianten in groben Zügen.

2.1 Analyse

Die wichtigsten Erkenntnisse der Studie sind:

- Die Vordere Vorstadt ist als Teil der Stadterweiterung im 14. Jahrhundert entstanden. Historisch und aktuell hat sie praktisch die gleiche Bedeutung wie die Gassen innerhalb der Altstadt.
- Die Nähe zum politischen Zentrum des Kantons, dem Regierungsgebäude und dem Grossratsgebäude, wie auch dem renommierten Kunsthaus und der Altstadt geben der Vorderen Vorstadt einen Repräsentationswert.
- Der Verkehrsweg war während fast 600 Jahren von einem offenen Arm des Stadtbachs durchflossen. Vor 1887 wurde der Stadtbach eingedolt und fliesst seither unterirdisch.
- Die geschlossene Zeilenbebauung begrenzt den Raum der Vorderen Vorstadt. Markante Einzelbauten sind das Regierungsgebäude und der Obertorturm. Sie bilden den südlichen und nördlichen Abschluss der Vorderen Vorstadt. Im Weiteren sticht das ehemalige

Saxerhaus durch seine exponierte Lage an der Weggabelung am Rain hervor. Vor dem Neubau im Jahr 1693 wurde während rund 400 Jahren ein Spital an dieser Stelle betrieben. Gegenüber dem Saxerhaus liegt das Haus zum Wildenmann. Die ehemalige Gastwirtschaft und Herberge stammt aus dem Jahr 1441. 1571 wurde vor der Gastwirtschaft der Wildenmann-Brunnen erstellt. Der Brunnen stand als zentrales Element in der Verzweigung des Rains. 1969 wurde der Brunnen im Strassenbereich abgebrochen und durch den Gertrud-Wagner-Brunnen vor dem Saxerhaus ersetzt.

- Die Bahnhofstrasse und der Aargauerplatz sind Kantonsstrassen und sind daher nicht im unmittelbaren planerischen Einflussbereich der Stadt. Die separate Betrachtung des Bereiches Bahnhofstrasse/Aargauerplatz ist historisch wie auch funktional gerechtfertigt.
- Der Holzmarkt als nördlicher Abschluss entstand durch die Auffüllung des Grabens. Die Grabenallee wurde 1992 neu gestaltet, der Bereich vor dem Obertorturm 2011. Hier ist mit der Neugestaltung der Vorderen Vorstadt der Anschluss herzustellen.
- Das heutige Verkehrsregime in der Vorderen Vorstadt erfordert zwei Fahrspuren, damit der Verkehr und insbesondere der Busverkehr kreuzen können. Die Spur zum Aargauerplatz steht heute allein dem Bus- und Radverkehr sowie der Anlieferung der Liegenschaften an der Vorderen Vorstadt zur Verfügung. Der Durchgangsverkehr wird über den Rain geführt.
- Die Vordere Vorstadt ist eine wichtige Fuss- und Radwegverbindung. Sie ist Teil des kantonalen Radwegnetzes und dient dem lokalen wie auch überregionalen Verkehr.
- Die heute überdimensionierten Verkehrsflächen mit einer Breite von 8.50 m bis 11.00 m könnten zugunsten des Langsamverkehrs sowie der Aussennutzungen und der Anlieferung reduziert werden. Die Gasse soll sich anstelle der heutigen Wahrnehmung eines Durchfahrtsraums als Aufenthalts- und Lebensraum präsentieren, in dem der Charakter der Gasse sowie die Geschäfte besser wahrgenommen werden.
- An der Vorderen Vorstadt säumen aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur mehrheitlich kleinere Verkaufsgeschäfte sowie einige Dienstleistungsangebote die Gasse. Die Geschäfte integrieren sich unscheinbar in das Gassenbild. Daraus resultiert eine hohe Dichte an Schaufenstern. Die Fussgänger/-innen sollten entlang der Fassaden geführt werden.

2.2 Zielsetzung der Gestaltung

Die Studie formuliert folgende Ziele für die Gassengestaltung:

- Der Gassenraum ist als Teil eines übergeordneten Ganzen, der Altstadt von Aarau, zu verstehen. Durch den sicht- und spürbaren Bezug zum Altstadtkern soll die Adresse "im historischen Zentrum" gestärkt werden.
- Die städtebauliche Grundanlage der Vorderen Vorstadt und des Rains, Ein- und Ausfallachsen zu sein, soll sichtbar bleiben.
- Die Gestaltungselemente sollen sinngemäss eine Verwandtschaft zu denjenigen des Altstadtkerns sein, dürfen aber in angemessenem Rahmen dazu variieren. Für einen eigenständigen Auftritt könnte ein neues Schlüsselement sorgen.

2.3 Leitgedanken der Gestaltung

- Um den Zusammenhang mit dem Altstadtkern zu zeigen, bietet sich der Einsatz der gleichen Gestaltungsmittel an.

- Die funktionellen Anforderungen sollen in der Gestaltung ablesbar sein. Hauptsächlich für die Erscheinung und Einordnung massgebend ist das Zusammenspiel mit den umliegenden Teilen.
- Der Strassenzug der Vorderen Vorstadt soll eine fussgängerfreundliche Verbindung vom Aargauerplatz zur Altstadt bilden.
- Der Durchgangsverkehr soll zu langsamer Fahrt animiert werden.
- Der Gassenraum soll mit klaren und präzise gesetzten Elementen analog der Altstadtgassen zониert werden.
- Das Element Wasser soll an die Oberfläche kommen. Ein Akzent in Form eines Brunnens bei der Gabelung Vordere Vorstadt/ Rain könnte dem Gassenraum ein raumaktivierendes Element schaffen.
- Eine fixe Möblierung ist zugunsten der vielseitigen Brauchbarkeit auf wenige Teile zu reduzieren.
- Die Gestaltung der Gasse soll unaufgeregt ausfallen, damit die Aufmerksamkeit bei den Schaufenstern ist.

2.4 Varianten

Als Grundlage für eine Diskussion wurden in der Studie zwei Gestaltungsvorschläge aufgezeigt:

Variante 1:

Die zweispurige Fahrbahn wird durch eine grosse Entwässerungsrinne geteilt. Entlang den Gebäudefluchten sind Plattenstreifen in einer Breite von ca. 150 cm. Ostseitig bleibt ein breiter Streifen als Mehrzweckbereich für Aussenbestuhlung, Warenaushang etc.

Variante 2:

Die Fahrspuren werden zusammengefasst. Zwischen der grossen Entwässerungsrinne und den Westfronten entsteht ein breiter gepflasterter Streifen. Ostseitig wie Variante 1 als breiter Vorbereich vor den Häusern.

Die beiden Varianten sind im Bericht ausführlicher beschrieben und mit den Übersichtsplänen aufgezeigt.

3. Randbedingungen für die weitere Planung

3.1 Ortsbild

Die Vorstadt ist im ISOS (Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) mit dem Erhaltungsziel A (höchste Prioritätsstufe) aufgeführt und folgendermassen beschrieben:

"Räumlich ist die Vorstadt durch den engen Torbogen beim Oberen Turm klar von der Altstadt abgetrennt. Die geschlossenen Häuserzeilen entlang der aufgegabelten Gassen der Vorderen Vorstadt zeigen stilistisch und anlagemässig aber grosse Ähnlichkeit zur Altstadtbebauung. Auch hier prägen 3-4geschossige, barocke Bürgerhäuser mit Kreuzgiebeln das Erscheinungsbild des Gassenraumes. Das in der verlängerten Achse der Vorderen Vorstadt an-

geordnete Regierungsgebäude schliesst den Gassenraum städtebaulich grosszügig gegen Süden ab."

Mit dem Erhaltungsziel A soll die Substanz (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume) integral erhalten werden. Das Strassenprojekt muss die raumprägenden Element berücksichtigen und sich ins Ortsbild einfügen. Störende Eingriffe sind mit dem Projekt zu beseitigen.

3.2 Umgestaltung Altstadt

Im Jahr 2004 wurde die Altstadt für den motorisierten, individuellen Durchgangsverkehr gesperrt. In der Folge wurden die Hauptgassen der Altstadt in den Jahren 2010 und 2011 umgestaltet. Mit dem Projekt wurden der Gassenbelag mit einer Pflasterung aus Gubesteinen und einem Plattenbelag entlang der Häuser erneuert. Die Trottoirs wurden aufgehoben, damit eine niveaugleiche Lösung realisiert werden konnte. Mit der Wasserrinne wurde der unterirdische Stadtbach sichtbar gemacht. Entlang der Stadtbachrinne wurden mehrere Brunnen errichtet.

Die räumliche sowie funktionale Beziehung der Vorderen Vorstadt zur Altstadt muss erkennbar bleiben. Das Strassenprojekt soll sich daher gestalterisch an den Elementen der Altstadtgassen anlehnen.

3.3 Kreisel Aargauerplatz / Bahnhofstrasse

Im Jahr 2012 wurde der Knoten Aargauerplatz provisorisch zum Kreisverkehr umgebaut. In diesem Zusammenhang musste die Verkehrsführung in der Vorderen Vorstadt angepasst werden. Mittels einstreifigem Fahrverbot wurde die Vordere Vorstadt in Richtung Süden für den motorisierten individuellen Durchgangsverkehr gesperrt. Die Umleitung erfolgt seither über den Rain.

Im Sommer 2014 realisierte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau den Versuchsbetrieb auf der Bahnhofstrasse K109. Dabei wird vom Kreisel Aargauerplatz bis zum Bahnhofplatz der schon lange vorgesehene multifunktionale Mittelstreifen eingerichtet, der das Queren der Bahnhofstrasse erleichtern soll.

Sofern sich auch die versuchsweisen Massnahmen auf der Bahnhofstrasse bewähren, sollen sie in eine definitive Lösung überführt werden. Der Anschlussbereich zum Aargauerplatz muss jedenfalls verkehrstechnisch wie auch gestalterisch auf den Kreisel Aargauerplatz und die damit verbundenen Verkehrssteuerungen auf den Zufahrtsachsen mittels Lichtsignalanlagen ausgerichtet werden.

3.4 Stadtbach

Der Stadtbacharm der Vorderen Vorstadt zweigt im Bereich des Behmen vom Hauptast ab. Der Arm fliesst durch die Vordere Vorstadt und mündet dann in den Ziegelrain. Der Stadtbach diente früher den Fabriken am Ziegelrain als Energiequelle.

Die Vordere Vorstadt weist ein durchgehendes Gefälle vom Aargauerplatz bis zum Ziegelrain auf. Die Bedingungen für eine allfällige Sichtbarmachung des Stadtbachverlaufs mit einer Wasserrinne analog der Rathausgasse wären in diesem Bereich vorhanden. Aus Kostengründen will der Stadtrat aber nur diejenigen Arbeiten projektieren und ausführen lassen, welche

notwendig sind. Er möchte deshalb auf die Wasserelemente (Brunnen und Wasserrinne) verzichten und nur die verbreiterten Vorbereiche und eine einfache, zwingend notwendige Entwässerungsrinne projektieren lassen.

3.5 Verkehrsberuhigung

Der Stadtrat hat aufgrund einer Petition, welche die Einführung einer Tempo-30-Zone am Ziegelrain forderte, im Jahr 2013 ein Verkehrsgutachten erstellen lassen. Mit dem Gutachten des Büros Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Aarau, vom 12. Februar 2014 wurden auch die benachbarten Strassenzüge Schachenallee, Vordere Vorstadt und Rain untersucht. Dabei wurden drei Varianten näher geprüft.

Die Tempo-30-Zone am Ziegelrain wurde vor kurzem umgesetzt. Im Rahmen der Projektierung soll aufgezeigt werden, welche Verkehrsanordnung für die Vordere Vorstadt in Abhängigkeit zu den Regimes in der Altstadt, im Graben, auf dem Rain und auf dem Ziegelrain welche Vor- und Nachteile mit sich bringen würde.

4. Projektierung

Die beiden Varianten der Verkehrsführung gemäss Studie sollen im Rahmen der weiteren Projektierung aus Kostengründen ohne Wasserrinne und eingeleitetem Bachwasser und ohne Brunnen, sondern nur mit der notwendigen Oberflächenentwässerung, vertieft bearbeitet und auf ihre Vor- und Nachteile untersucht werden.

Anhand eines Nutzungs- und Betriebskonzepts und aufgrund von Kosten-Nutzen-Überlegungen sollen die wichtigsten Anlageteile definiert werden. Das Projekt wird in Plan und Bericht und mit Kostenmodulen dargestellt.

Mit dem Bauprojekt werden die konstruktiven Details gelöst und die Kosten detailliert erhoben. Das Bauprojekt dient sodann als Grundlage für die Kreditvorlage an den Einwohnerrat sowie für die anschliessende öffentliche Auflage des Projektes.

5. Vorgehen / Termine

Die nachfolgenden Schritte und Termine bilden den Ablauf des Projektes bei einem positiven Entscheid des Einwohnerrates.

- | | |
|---------------------------|--|
| – Herbst 2014 | Vorprojekt mit Varianten hinsichtlich Verkehrsführung und Entwässerung |
| – Winter 2014 / 2015 | Vernehmlassung bei Anstösser/-innen |
| – Frühling 2015 | Bauprojekt |
| – Sommer 2015 | Vernehmlassung Anstösser/-innen |
| – Herbst 2015 | Baukreditvorlage an den Einwohnerrat |
| – Winter 2015/2016 | Öffentliche Auflage |
| – Frühling 2016 | Bereinigung Einwendungen, Entscheid Submission |
| – Sommer 2016 | Ausführungsprojekt |
| – Ende 2016 bis Ende 2017 | Realisierung, Dauer der Bauarbeiten ca. ein Jahr |

Im Ablauf sind keine länger dauernden Rechtsmittelverfahren berücksichtigt. Allfällige Beschwerden im Bewilligungs- oder Submissionsverfahren verzögern den Ablauf.

6. Kosten

Die Kosten für die Projektierung bis und mit Bau- und Auflageprojekt (SIA-Phase 3) werden auf Fr. 175'000.- geschätzt. Darin enthalten sind die Leistungen des Gesamtplaners und der Fachplaner. Würden Wasserelemente analog der Rathausgasse einbezogen, betrüge der Projektierungsaufwand Fr. 25'000.- mehr.

Die Schätzung der Realisierungskosten von Fr. 1'400'000.- basiert auf der Annahme eines mittleren Quadratmeterpreises von 600.- Fr./m² multipliziert mit der Sanierungsfläche von ca. 2'300 m².

Wie weit und mit welchen Massnahmen dieser Kostenrahmen eingehalten werden kann, wird mit der weiteren Projektierung geklärt werden. Während der Projektierung werden die Kosten laufend überprüft. Entsprechend der Projektierungstiefe werden sie immer genauer ermittelt. Zuhanden der Budgetgenehmigung des Einwohnerrates wird die Genauigkeit des Kostenvoranschlags auf der Stufe Bauprojekt +/- 10% betragen.

Das Bauprojekt mit dem detaillierten Kostenvoranschlag wird dem Einwohnerrat voraussichtlich im Sommer/Herbst 2015 mit separater Botschaft vorgelegt, damit dieser über das Projekt und den Ausführungskredit entscheiden kann.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Für die Projektierung der Sanierung und Umgestaltung der "Vorderen Vorstadt" sei ein Verpflichtungskredit von Fr. 175'000.- inkl. MwSt., zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten, zu bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Beilagen:

- Studie Gestaltung Vordere Vorstadt, Aarau vom 9. November 2012
- Übersichtspläne Varianten 1 und 2 vom 29. Oktober 2012

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Verkehrsgutachten Zonenerweiterung Rain, Vordere Vorstadt, Ziegelrain, Schachenallee vom 12. Februar 2014
- Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS