



Aarau, 4. November 2024

GV 2022 – 2025 / 256

Botschaft an den Einwohnerrat

Revitalisierung Markthalle; Weiteres Vorgehen ab 2025

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Budgetberatung des Budgets 2021 wurde ein für die Sanierung des Flachdachs der Markthalle budgetierter Betrag von CHF 400'000.- zurückgewiesen und lediglich ein Betrag von CHF 50'000.- für die Projektierung der Sanierung beschlossen. In Folge wurden drei politische Vorstösse zur Thematik "Markthalle und Färberplatz" eingereicht. Bemängelt wurde u.a. die Gestaltung der Markthalle, die Einbettung in die Innenstadt, die Aussenraumgestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Nutzung der Markthalle.

Als Reaktion auf die Diskussionen wurde durch den Stadtrat ein Vorschlag für einen zwei-jährigen Testbetrieb erarbeitet, in dessen Rahmen verschiedene Nutzungen und Gestaltungsmassnahmen umgesetzt werden sollten, um die Aufwertungsmöglichkeiten der Markthalle in ihrer bestehenden Form zu ermitteln. Die eingegangenen politischen Vorstösse (die Motionen der FDP und der SP als auch das Postulat der Fraktionen Pro Aarau, EVP/EW, GLP, Die Mitte) wurden zusammen mit dem Antrag für den Investitionskredit des Testbetriebs am 22. August 2022 dem Einwohnerrat vorgelegt. Aus den Diskussionen ging hervor, dass kaum jemand mit der damaligen Situation der Markthalle zufrieden war. Durch die Überweisung der Motion "Färberplatz wird zum Aarauer Lieblingsplatz" (FDP) und des Postulats "Neugestaltung Färberplatz ohne Markthalle" (Pro Aarau, EVP/EW, GLP, Die Mitte) sollten mit dem Testbetrieb betriebliche und baulichen Anpassungen bis hin zum Rückbau der Markthalle geprüft werden. Die Motion der SP "Neugestaltung Färberplatz" wurde zurückgezogen. Mit seinem Beschluss genehmigte der Einwohnerrat den erforderlichen Investitionskredit für den Testbetrieb 2023 / 2024.

Der Testbetrieb startete am 01. April 2023 und läuft bis Ende 2024. Um die weitere Entwicklung der Markthalle zu planen, muss bereits vor Ende des Testbetriebs über das Vorgehen ab 2025 entschieden werden. Um den Betreibenden und den Veranstaltenden in der Halle Planungs- und Investitionssicherheit zu geben, wird dem Einwohnerrat das vorliegende Geschäft zum weiteren Vorgehen mit der Markthalle vorgelegt. Die Botschaft macht einen Rückblick auf den Testbetrieb und erläutert die daraus gewonnenen Erkenntnisse im Hinblick auf künftige Nutzungsperspektiven. Sie skizziert das bauliche Spektrum einer allfälligen Weiterentwicklung der bestehenden Halle und zeigt mögliche Szenarien eines Rückbaus auf. Die detaillierten Angaben mit entsprechenden Illustrationen sind dem Erkenntnisbericht gemäss Anhang 1 zu entnehmen. Abschliessend werden die Möglichkeiten für das weitere Vorgehen erläutert und dem Einwohnerrat die erforderlichen Zusatzkredite beantragt.



1. Testbetrieb der Markthalle

Im Dezember 2022 verabschiedete der Stadtrat das Nutzungs- und Betriebskonzept für die Markthalle, um deren Rolle als zentraler Stadttreffpunkt zu erproben. Das Konzept sah vor, die Markthalle als öffentlichen Raum mit einem einfachen gastronomischen Angebot und Aufenthaltsmöglichkeiten zu gestalten. Temporäre Angebote, Veranstaltungen und Kooperationen sollten den Grundbetrieb ergänzen und die Halle zu einem lebendigen Ort in der Aarauer Altstadt machen. Eine Betriebsleitung vor Ort kümmerte sich um den Betrieb und war Anlaufstelle für Fragen, Vorschläge und Umsetzungen.

1.1. Organisationen und Grundbetrieb

Die strategische und operative Leitung des Testbetriebs lag bei einem eigens dafür gebildeten Nutzungsteam unter der Koordination von Aarau Standortförderung. Dieses Team setzte sich aus Vertretenden der Stadtentwicklung, der Betriebsleitung sowie den Basler Nutzungsspezialisten und Betreiber der Markthalle Basel als Beratende zusammen. Die Umsetzung baulicher und gestalterischer Massnahmen in der Markthalle und Umgebung wurde durch die Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten geplant und durchgeführt.

Am 1. April 2023 startete die Neuausrichtung der Markthalle mit einer Auftaktveranstaltung. In einem partizipativen Ansatz und mit dem Fokus auf einer soziokulturellen Mischnutzung wurden unterschiedliche Nutzungen und Projekte erprobt und getestet. Die eingesetzte Betriebsleitung holte hierbei Vereine, Private, das umliegende Gewerbe sowie Institutionen aus Aarau und Umgebung ab und informierte alle Interessierten über das Projekt. Zudem suchte die Betriebsleitung den Dialog mit etablierten Veranstaltern, um diese so in die Neuausrichtung der Markthalle einzubeziehen. Zur Schaffung eines Stadttreffpunktes wurde in der Halle sowie im Aussenraum die Aufenthaltsqualität verbessert. Dazu wurden unterschiedliche Gestaltungsmassnahmen getestet und laufend ergänzt. Die Palette der Gestaltungsmassnahmen reichte von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten über Grünelemente und Holzeinbauten bis hin zu einem doppelstöckigen Holzbau in der Halle.

Die Kommunikation und der Auftritt der Markthalle wurden im Testbetrieb mit neuem Branding und einer eigenen Website verbessert. Es wurde mittels Monatsprogramm und Social Media auf die Events aufmerksam gemacht.

Der Betrieb vor Ort umfasste neben den organisatorischen und kommunikativen Aufgaben der Betriebsleitung weitere Tätigkeitsbereiche: Die neue Infrastruktur, Möblierung sowie Begrünung erforderte einen entsprechenden Unterhalt, der von verschiedenen Fachleuten übernommen wurde. Technische und infrastrukturelle Belange sowie die Pflege der temporären Beete mit Bäumen und essbaren Pflanzen wurden durch externe Fachpersonen und dem grossen Engagement von Freiwilligen organisiert. Die Öffnung der Markthalle, welche ganztägig öffentlich zugänglich ist, übernahmen der Werkhof. Die Abteilung Sicherheit unterstützte die Betriebsleitung bei der Schliessung der Markthalle an den Tagen, an welchen kein Betrieb stattfand.

1.2. Veranstaltungen

Gemäss Nutzungs- und Betriebskonzept 2022 sollte die Markthalle neben ihrer Funktion als Stadttreffpunkt auch weiterhin ein Ort für Veranstaltungen aller Art sein, wobei der



Fokus auf Kultur, Sport und Freizeit lag. Im Jahr 2023 fanden 24 und im Jahr 2023 insgesamt 28 verschiedene Veranstaltungen statt, einige davon über mehrere Tage. Wichtige Partner waren zudem Organisationen wie Aaroutdoor oder der Verein "Grüne Insel Aarau", die Stadtbibliothek, der Runclub5000 und die Jugendarbeit. Sie trugen durch Angebote wie Yoga, Spielgeräten oder einem Kleiderschrank zur Belebung der Markthalle bei. Auch zeitlich begrenzte gastronomische Angebote wie das Glace-Velo und das Pizzamobil wurden getestet.

Die Markthalle war an den Wochenenden, abgesehen von den Monaten Januar, Februar und Juli, gut besetzt. Unter der Woche waren Veranstaltungen weniger gefragt, weshalb der Grundbetrieb mit den Partnerschaften hier im Vordergrund stand. 2024 nahmen die Anfragen für Ausstellungen und Kampagnen unter der Woche zu. Die Veranstaltenden gaben mehrheitlich positive Rückmeldungen, besonders bezüglich der Einrichtung und der Möglichkeit, Tische mit zu nutzen. Trotz einzelner Herausforderungen würden alle Veranstaltenden gemäss dem durchgeführten Monitoring die Markthalle für zukünftige Veranstaltungen weiterempfehlen, was auf eine hohe Zufriedenheit hinweist.

1.3. Wahrnehmung der Bevölkerung

Zwischen dem 25. September und dem 16. Oktober 2023 wurde eine Onlineumfrage durchgeführt, um die Meinung der Bevölkerung zur Markthalle und ihrer Umgebung zu ermitteln. Insgesamt 329 Personen nahmen daran teil, wobei 61% der Befragten aus Aarau stammten, darunter 87 Personen aus der Altstadt. Neben 31 direkten Anwohnerinnen und Anwohnern der Markthalle beteiligten sich auch 12 Gewerbetreibende aus der Umgebung.

Das im Nutzungs- und Betriebskonzept definierte Ziel, die Markthalle als Treffpunkt in der Altstadt zu etablieren, scheint im bisherigen Testbetrieb zu gelingen. Sowohl die Markthalle selbst als auch die umliegenden Aussenbereiche werden regelmässig besucht und als Aufenthaltsort geschätzt. Die vorgenommenen Aufwertungen haben eine erhöhte Aufenthaltsqualität geschaffen, was sich in der positiven Bewertung der Befragten widerspiegelt.

Während die Gesamtbevölkerung die Belebung und auch die neuen Veranstaltungen und Märkte begrüsst, variieren die Rückmeldungen je nach Betroffenheit durch den Markthalbetrieb stark. Anwohnende und Gewerbetreibende aus der direkten Umgebung äussern vermehrt Kritik und wünschten sich teilweise gar die Einstellung des Betriebs. Die Belebung der Markthalle, insbesondere durch Veranstaltungen, geht oftmals mit einer Zunahme des Lärms einher, was insbesondere bei den Anwohnenden zu Beschwerden führte. 2024 wurde der Dialog mit der Nachbarschaft deshalb intensiviert und Massnahmen zur besseren Kommunikation ergriffen (Zufriedenheitsbarometer, bessere Informationen über Veranstaltungen, Plakat mit Hinweis auf Nachtruhe etc.).

Auch in den Medien schnitt der Betrieb positiv ab, die Aargauer Zeitung setzt die Markthalle in der Ausgabe vom 24. August 2024 auf die Liste der Objekte, welche man in Aarau gesehen haben muss: "Einst war sie eher gehasst als geliebt, jetzt endlich tragen die Bemühungen der Stadt, die Halle samt Vorplatz neu zu beleben, erste Früchte." (Quelle: www.aargauerzeitung.ch)



1.4. Identifizierte Herausforderungen

Während des zweijährigen Testbetriebs zeigten sich die folgenden Herausforderungen:

- Pflege und Unterhalt: Nach Veranstaltungen und an Wochenenden zeigte sich, dass die Halle teilweise überstellt und verschmutzt war, was einen erhöhten Bedarf an Ressourcen für den technischen Unterhalt und die Reinigung mit sich brachte. Die Intensivierung der Nutzung hat somit auch den Bedarf an regelmässiger Pflege und Wartung verstärkt. Darüber hinaus stellt das Öffnen und Schliessen der Markthalle aufgrund der langen Öffnungszeiten eine organisatorische Herausforderung dar, die unabhängig von der Betriebsleitung gelöst werden muss.
- Begrünung und Infrastruktur im Konflikt mit Veranstaltungen: Zu Beginn des Testbetriebs gab es Nutzungskonflikte zwischen der Markthalle als öffentlicher Treffpunkt und als Veranstaltungsort. Die Begrünung und Infrastruktur, die zur Belebung beitragen, standen manchmal im Konflikt mit der Notwendigkeit flexibler Flächen für Events. Im zweiten Testjahr wurden diese Konflikte kaum mehr festgestellt, die Veranstalter konnten sich mit dem Mobiliar arrangieren.
- Lärm: Mit der Belebung des Ortes ging auch eine Zunahme von Lärm einher. Besonders in der Nachbarschaft gab es Beschwerden über Lärm bei grösseren Veranstaltungen, insbesondere im Bereich des Färberhöflis und Zwischen den Toren. Um das harmonische Zusammenleben mit den Anwohnenden zu gewährleisten, ist es wichtig, Lärmbelastungen durch Veranstaltungen besser zu regulieren und den Dialog mit den Anwohnenden zu intensivieren.
- Gastronomie: Die Etablierung eines einfachen Gastronomieangebotes erwies sich als schwierig, da baurechtlich aktuell nur eventgebundene Gastronomie in der Halle zulässig ist. Stattdessen wurden mobile oder zeitlich begrenzte Angebote, wie das Pizzamobil oder das Glace-Velo, erprobt. Diese flexiblen Formate fanden zwar Anklang, konnten aber keine belastbaren Erkenntnisse liefern, ob ein dauerhaftes gastronomisches Angebot sinnvoll wäre.

1.5. Erkenntnisse aus dem Testbetrieb

Die Vision eines Stadt-Treffpunktes konnte sich im getesteten Zeitraum schrittweise etablieren und besitzt das Potenzial, die Markthalle künftig zu einem urbanen Treffpunkt mit einem Mehrwert für die Stadt Aarau zu entwickeln. Die Markthalle und ihre Umgebung wurden unter der Woche zunehmend besucht und als Aufenthaltsort genutzt. Die Aufwertungen in der Halle und im Aussenraum haben sich positiv auf die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität ausgewirkt. Folgend werden die wichtigsten Erkenntnisse des Testbetriebs festgehalten und zusammengefasst:

- Anpassung der Vision: Die Vision eines Treffpunkts, an dem man sich austauschen, verweilen, spielen und kreativ sein kann, wurde von den Besuchenden gut angenommen. Allerdings führten einige Veranstaltungen, insbesondere mehrtägige oder emissionsreiche Events, zu Unzufriedenheit bei den Anwohnenden. Als Konsequenz müsste das Konzept leicht angepasst werden: Neben den städtischen Grossveranstaltungen müssen weitere Events auf solche beschränkt werden, die die Wohn- und Arbeitsumgebung in Bezug auf Lärm, Besucherzahlen und Dauer angemessen berücksichtigen.
- Betriebsleitung vor Ort: Eine Ansprechperson vor Ort ist notwendig. Das organisatorische und administrative Aufgabenfeld ist umfangreich und umfasst neben dem Kura-



tieren der Halle die Vermietung der Räumlichkeiten, eine proaktive Vermarktung, Betreuung, Marketing und Kommunikation sowie die Rechnungsstellung. Diese Tätigkeiten erfordern ein Pensum von mindestens 50%. Zusätzlich fallen technische Aufgaben wie Wartung Reparaturen sowie die Sicherstellung von Ordnung und Sauberkeit an, welche rund 10% ausmachen.

- **Organisationsform:** Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und die Potenziale der Markthalle voll auszuschöpfen, wäre eine eigenständige Betreiberschaft empfehlenswert. Diese sollte ausserhalb der Stadtverwaltung angesiedelt sein, um agiler auf betriebliche Anforderungen reagieren zu können und die verschiedenen Aufgaben effizient und eigenständig zu organisieren. Eine Beteiligung der Stadt und/oder Aarau Standortförderung wäre hierbei zu prüfen.
- **Finanzielle Aspekte:** Für eine optimierte Selbstfinanzierung müsste eine Anhebung der zurzeit tiefen Nutzungspauschale überprüft werden, was eine Anpassung des Markthallenreglements erfordern würde.

1.6. Zwischenfazit und weiteres Vorgehen für eine Weiterführung des Betriebs

Der zweijährige Testbetrieb zeigte auf, dass die Markthalle in ihrer bestehenden Form funktionieren und bespielt werden kann. Durch diverse Gestaltungsmassnahmen und einem breit gefächerten Nutzungsmix konnte die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Markthalle belebt werden. Entsprechend konnte sich die Markthalle im Verlaufe des Testbetriebs zu einem beliebter werdenden, konsumfreien Treffpunkt mit einem diversen Veranstaltungsmix entwickeln.

Basierend auf den Erfahrungswerten des Testbetriebs wird der Aufwand für einen kuratierten Betrieb auf jährlich CHF 170'000.- geschätzt. Bei einer langfristigen Verstetigung des Markthallenbetriebs wird der Aufbau einer eigenständigen Trägerschaftsorganisation empfohlen. Da ein solcher Aufbau mit der vorgängigen Klärung noch offener rechtlicher, betrieblicher und baulicher Fragen verbunden ist, würde dies einmalig zusätzliche Kosten von rund CHF 55'000.- verursachen. Demgegenüber könnten die bisherigen Einnahmen von rund CHF 17'000.- im Jahr 2023 und CHF 19'000.- im Jahr 2024 durch entsprechende Tarifierhöhung (über eine Anpassung des Markthallenreglements) auf bis zu CHF 50'000.- erhöht werden.

2. Geprüfte bauliche Massnahmen

Für einen erfolgreicherer Betrieb und eine höhere Aufenthaltsqualität in der Halle sind verschiedene bauliche Anpassungen an der Markthalle möglich. Im Rahmen des Testbetriebs wurden einige Möglichkeiten mit temporärer Infrastruktur und Mobiliar getestet. Parallel wurde eruiert, welche baulichen Defizite die Belebung der Markthalle erschweren und wie diese gelöst werden können. Hierzu wurden die statischen und gestalterischen Besonderheiten beachtet. Eine genauere Beschreibung der Massnahmen mit Visualisierung ist dem Erkenntnisbericht, Kapitel 3, zu entnehmen.



2.1. Mögliche bauliche Anpassungen an der Halle

- Wind- und Wetterschutz: Um die Zugluft und Witterungseinflüsse in der Markthalle zu reduzieren, wurde die Installation einer transluzenten Fassadenverkleidung vorgeschlagen. Diese würde den Westwind abhalten und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern, jedoch ist eine Verstärkung der Hallenstruktur notwendig, um die zusätzlichen Windlasten zu tragen. Die Kosten hierfür wurden auf CHF 440'000.- bis 550'000.- geschätzt.
- Belichtung: Um die Markthalle heller und einladender zu gestalten wurden unterschiedliche Optionen, mit Tages- und/oder Kunstlicht erarbeitet. Mittels vier Oblichter im Dach könnte mehr Tageslicht in die Halle dringen. Dies erfordert statische Verstärkungen, wobei die Kosten auf CHF 240'000.- geschätzt werden. Zur Verbesserung der künstlichen Beleuchtung wären unterschiedliche Ansätze denkbar: Erneuerung der Leuchten durch LED-Deckenstrahler oder Installation von Pendelleuchten, die sowohl den Boden als auch die Decke beleuchten. Die Kosten liegen bei etwa CHF 190'000.-.
- Begrünung: Eine extensive Begrünung des Daches durch eine 8-10 cm dicke Substratschicht soll ästhetisch aufwerten und zur Hitzeminderung in der Altstadt beitragen. Die Kosten für die Dachsanierung inkl. Begrünung werden auf CHF 100'000.- geschätzt. Weitere Optionen umfassen Rankgerüste an der Fassade, jedoch sind diese aufgrund von Platzbeschränkungen limitiert.
- Einbauten: Verschiedene Einbauten, wie ein Büro- und Lagereinbau oder mobile Plattformen, können den multifunktionalen Charakter der Markthalle unterstützen. Ein gedämmter Einbau für gastronomische Nutzungen würde etwa CHF 320'000.- kosten, während mobile Plattformen etwa CHF 30'000.- kosten würden.

2.2. Unterhaltsarbeiten und Flachdacherneuerung

Nach mehr als 20 Jahren Betrieb müssen unabhängig von der möglichen Nutzung und von anderen allfälligen Aufwertungsmassnahmen gemäss Kapitel 2.1 Unterhaltsarbeiten, insbesondere die Flachdacherneuerung spätestens in ein paar Jahren realisiert werden. Der Aufwand dafür wird auf CHF 200'000.- bis 300'000.- geschätzt.

2.3. Ergänzung Infrastruktur

Die Halle verfügt über eine sehr reduzierte Infrastruktur. Aktuell sind Anschlüsse für Elektro und Wasser eingebaut, welche von den Veranstaltenden genutzt werden können. Für Events oder einen einfachen Tagesbetrieb sind einfache Nebenräume notwendig. Feste Toiletten und Lagerräume fehlen vollständig. Entsprechend wäre ein Nebengebäude auf dem Färberhöfli mit Lagerraum, Toiletten und Mehrzweckraum zielführend. Die Kosten werden auf CHF 110'000.- bis 320'000.- geschätzt.

2.4. Bauliche Anpassungen am Aussenraum

Im Rahmen eines Variantenstudiums präsentierten die Architekten schon vor dem Testbetrieb zwei Konzepte zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei bestehender Markthalle:

- Variante Paseo: Die Aufenthaltsqualität soll in der Gasse zwischen den Toren durch das Pflanzen von Bäumen und das Aufstellen von Sitzgelegenheiten verbessert werden.
- Variante Blau grüne Spur: Ein zentrales Element wäre die teilweise Freilegung des Stadtbachs, wobei an manchen Stellen aufgrund seiner Tiefe besondere bauliche Massnahmen erforderlich wären.



Auf dieser Grundlage entwickelten die Landschaftsarchitekten ein Gestaltungskonzept für den Aussenraum während des Testbetriebs. Dieses umfasste eine verbesserte Beleuchtung, die teilweise Entsiegelung des Färberplatzes sowie eine temporäre Bodenbemalung, die den Strassenraum "Zwischen den Toren" aufgewertet haben. Darüber hinaus wurden verschiedene hölzerne Elemente und Bäume in der Gasse platziert. Um die Anlieferung weiterhin sicherzustellen, integrierte das Konzept mobile Elemente.

2.5. Zwischenfazit bauliche Anpassungen bei der Markthalle und beim Aussenraum

Die erarbeiteten Optionen zur baulichen Anpassung der Markthalle zeigen, dass die Halle trotz der anspruchsvollen Statik und unter der Prämisse, dass die architektonische Integrität der Halle gewahrt wird, bauliche Anpassungen möglich sind, um die Funktionalität der Halle zu verbessern. Es sind aus Sicht des Stadtrats aber nur Massnahmen umzusetzen, welche dem Betrieb und der Aufenthaltsqualität auch tatsächlich dienen. Die Erkenntnisse des bisherigen Testbetriebes lassen diesbezüglich noch keine abschliessenden Schlussfolgerungen zu, idealerweise werden sie gemeinsam mit einer allfälligen künftigen Betreiber-schaft bestimmt. Hingegen werden in ein paar Jahren Unterhaltsarbeiten, insbesondere beim Flachdach, notwendig.

Die temporäre Umgestaltung des Aussenraums hat bereits Wirkung gezeigt und ist bei einem Entscheid für den Erhalt der Halle auf jeden Fall baulich weiterzuverfolgen.

3. Szenarien Rückbau der Markthalle

Nebst den möglichen baulichen Anpassungen wurde während des Testbetriebes auch der Rückbau der Markthalle planerisch geprüft. Die Landschaftsarchitekten Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau entwickelten hierfür drei unterschiedliche Szenarien, wie der durch den Rückbau neu entstehende Stadtraum gestaltet werden könnte. Die Szenarien stellen erste Überlegungen dar und müssten in einem weiteren Schritt vertieft werden.

3.1. Stadtpark

Ein Stadtpark mit etwa 970 m² könnte als unüberdachter Ort für Märkte, Konzerte und Veranstaltungen dienen, die den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Vorteile wären mehr Grünflächen, Hitzeminderung, und eine bessere Entwässerung. Der Park könnte die Altstadt attraktiver machen, jedoch können Nutzungskonflikte durch Lärm entstehen. Die Erstellungskosten werden auf CHF 440'000.- bis 640'000.- geschätzt*.

3.2. Nutzgarten

Ein Nutzgarten auf etwa 790 m² würde die aktive Einbindung der Stadtbewohnenden fördern, indem sie in die Gartenarbeit einbezogen werden. Der Garten könnte zur Förderung der Artenvielfalt beitragen und als Lernort für Kinder und Erwachsene dienen. Nachteile sind die Abhängigkeit von Freiwilligenarbeit und die eingeschränkte Nutzung im Winter. Zudem könnte der Garten nicht für Grossveranstaltungen genutzt werden. Die Kosten belaufen sich auf CHF 240'000 bis 395'000*.



3.3. Bäume in der Stadt

Dieses Szenario sieht eine Baumansammlung auf etwa 1'000 m² vor, die als Rückzugsraum für Flora und Fauna sowie als Erholungsort für Menschen dienen könnte. Es würde die Biodiversität fördern und Grünräume in der Stadt vernetzen. Die begrenzte Nutzbarkeit für Veranstaltungen und die hohen Bewirtschaftungskosten sind jedoch Nachteile. Die Kosten werden auf CHF 350'000 bis 500'000^{*} geschätzt.

3.4. Zwischenfazit zum Rückbau

Ein Vergleich der Szenarien zeigt, dass die Szenarien Stadtpark und Nutzgarten die aktive Nutzung und Gemeinschaft fördern, während das Szenario Bäume in der Stadt vor allem Erholung und ökologische Funktionen bietet. Der Standort der Markthalle ist insofern besonders, dass es einer der wenigen Orte in der Altstadt ist, an dem grössere Bäume gepflanzt werden könnten. Allerdings gestaltet sich die Umsetzung aufgrund des Untergrunds als schwer und (je nach Tiefen der Baumgruben/Grösse der Bäume) teuer.

Darüber hinaus verunmöglichen die Szenarien die Durchführung grösserer Veranstaltungen und bergen weiterhin Konfliktpotenzial, insbesondere durch Lärm und Littering in der Wohnumgebung. Auch der Rückbau der Markthalle würde das Grundproblem des Raumes Zwischen den Toren und des Färberplatzes mit der rückwärtigen Fassadenausrichtung mit "Hinterhofcharakter" nicht lösen. Der Raum würde auch mit einer alternativen Ausgestaltung in den kommenden Jahren ein aktives Konfliktmanagement bis hin zu einer soziokulturellen Bespielung benötigen. Auch stellt sich aus Sicht der Nachhaltigkeit die Frage, ob eine intakte und mit Preisen ausgezeichnete Halle tatsächlich vor dem Ende ihrer Lebensdauer abgerissen werden soll.

Bevor ein definitiver Entscheid hinsichtlich Rückbau gefällt werden kann, sind vertiefte Abklärungen zur zukünftigen Gestaltung des entstandenen Freiraums notwendig. Die vorliegenden Erkenntnisse aus den Szenarien reichen für einen solch weitreichenden Entscheid noch nicht aus.

4. Stand Kredit Revitalisierung Markthalle 2023/2024

Der durch den Einwohnerrat am 22. August 2022 genehmigte Investitionskredit für den Testbetrieb der Halle in der Höhe von CHF 772'000 ist weitgehend investiert: Stand September 2024 sind noch CHF 132'528 verfügbar. Für Bau- und Planungsleistungen wurden bisher CHF 383'574.30 ausgegeben, die Ausgaben der Betriebsleistungen umfassen CHF 248'931.15. Die Höhe der Nebenkosten belaufen sich auf CHF 6'966.55. In Anbetracht der noch ausstehenden Ausgaben bis Ende 2024 ist davon auszugehen, dass die Höhe des Kredites von CHF 772'000.- nicht überschritten aber vollumfänglich ausgeschöpft wird.

Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Budgets 2025 noch nicht abschliessend klar war, wie mit der Halle weiter umgegangen werden soll, wurden im Investitionsplan 2025 CHF

^{*} Nicht in den Grobkostenschätzungen inbegriffen sind die Kosten für die Projektierung, für Bodenvorbereitungsmassnahmen, den Rückbau der Halle und die Bewirtschaftung. Hierbei können insbesondere Bodenvorbereitungsmassnahmen, je nach tatsächlichem Untergrund und angestrebtem Wurzelraum für die Bäume, stark variieren.



150'000.- als Investitionskredit (Zusatzkredit) für die Weiterentwicklung der Markthalle eingestellt.

5. Weiteres Vorgehen ab 2025

Gemäss dem Auftrag aus der Botschaft an den Einwohnerrat im Jahr 2022 zur Revitalisierung Markthalle wurden

- Erfahrungen aus dem Testbetrieb gesammelt
- Mögliche bauliche Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Halle eruiert
- Mögliche bauliche Massnahmen in der Umgebung der Markthalle aufgezeigt
- Alternativen mit einem Rückbau der Markthalle skizziert

Der zweijährige Testbetrieb der Markthalle hat gezeigt, dass die Halle das Potenzial hat, sich als öffentlicher, konsumfreier Treffpunkt und vielseitige Plattform für kulturelle und soziale Aktivitäten zu etablieren. Die geleistete Arbeit für den Betrieb und die Aufwertung des Aussenraums wird gewürdigt. Dennoch ist der finanzielle und organisatorische Aufwand, der mit einem solchen Betrieb verbunden ist, nicht zu unterschätzen, was das Kosten-Nutzen-Verhältnis infrage stellt.

Die Trennung von baulichen und betrieblichen Fragen erweist sich grundsätzlich als sinnvoll, auch wenn gewisse Abhängigkeiten bestehen: Je nach Ausgestaltung des Betriebskonzepts könnten kostenintensive bauliche Massnahmen unter Umständen vermieden werden. Daher sollten bauliche Anpassungen erst dann beschlossen und umgesetzt werden, wenn die betrieblichen Rahmenbedingungen geklärt und festgelegt sind.

Der Stadtrat schlägt vor, vertiefte Abklärungen vorzunehmen, um einen fundierten, endgültigen Entscheid über die Zukunft der Markthalle zu treffen. In der nächsten Projektphase (2025) soll ein vertieftes Variantenstudium zum Rückbau der Halle durchgeführt werden. Wichtig dabei ist, dass eine klare Entwicklungsperspektive im Hinblick auf einen möglichen Rückbau der Halle vorliegt. Für den Erhalt der Markthalle liegen durch den Testbetrieb bereits umfassende Entscheidungsgrundlagen vor.

Um das bisherige Engagement und die aufgebauten Netzwerke nicht zu gefährden, soll der Betrieb der Markthalle im Jahr 2025 in reduzierter Form weitergeführt werden. Zur Weiterführung während einem Jahr wird die bisherige Leistungsvereinbarung mit Aarau Standortförderung verlängert (operativer Betrieb). Ein abruptes Ende des Betriebs könnte dazu führen, dass das während des Testbetriebs aufgebaute Potenzial und die gesammelten Erfahrungen verloren gehen, sollte Ende 2025 doch zugunsten eines dauerhaften Betriebs der Markthalle entschieden werden. Ein schrittweiser Übergang sichert die Flexibilität und bewahrt die Möglichkeit, sowohl für einen Erhalt als auch für einen möglichen Rückbau der Markthalle fundierte und wohlüberlegte Entscheidungen zu treffen. Am Ende dieser Projektphase soll dann, basierend auf den bis dahin erarbeiteten Grundlagen, ein Grundsatzentscheid über die Zukunft der Markthalle getroffen werden.



5.1. Kredit Weiterbetrieb Markthalle in reduzierter Form

Die Kosten für den um ein Jahr weitergeführten Betrieb in gegenüber heute leicht reduzierter Form basieren auf Erfahrungswerten des Testbetriebs und setzen sich wie folgt zusammen:

Leistungen	Erfahrungswert aus Testbetrieb pro Jahr	2025
Strategieteam	CHF 83'844.5	CHF 5'000
Operativer Betrieb (Betriebsleitung, Facility Management, Öffentlichkeitsarbeit, Infrastruktur, Nebenkosten)	CHF 108'116.08	CHF 117'000
Leistungen Werkhof (Unterhalt, Reinigung, Grünpflege)	CHF 23'581.58	CHF 25'000
Total in CHF inkl. MwSt.	CHF 215'582.15	CHF 147'000

Tabelle 1: Kostenübersicht reduzierter Betrieb Markthalle

Während das Strategieteam während des Testbetriebs noch durch externe Nutzungsfachexperten der Markthalle Basel unterstützt worden ist, wird im Jahr 2025 lediglich Aarau Standortförderung zusammen mit der Sektion Stadtentwicklung in deutlich reduzierter Form strategisch agieren.

Der Abschnitt des operativen Betriebs umfasst sämtliche Kosten, die durch den eigentlichen Betrieb entstehen, einschliesslich der Betriebsleitung (50 % Pensum), des Facility Managements (10% Pensum), der Öffentlichkeitsarbeit und infrastrukturellen Aspekten. Dieser Kostenpunkt wird leicht höher budgetiert als im Testbetrieb, da sich einerseits gezeigt hat, dass mit der verstärkten Nutzung mehr Leistungen im Facility Management notwendig sind. Dies ist auch für eine optimale Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft wichtig. Zudem ist mit leicht mehr Reparaturen zu rechnen, da das vorhandene Mobiliar altert und mehr Unterhalt benötigt.

Die Arbeiten des Werkhofs basieren ebenfalls auf den Erfahrungswerten des Testbetriebs, wobei diese leicht höher budgetiert sind als bisher, da in trockeneren Sommer mehr Grünflächenunterhalt notwendig ist.

Für das Jahr 2025 wird für die Weiterführung des Betriebs in reduzierter Form ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 147'000.- inkl. Mehrwertsteuer beantragt.

5.2. Kredit Vertiefung Variantenstudium Färberplatz ohne Markthalle

Der Aufwand für die notwendigen Arbeiten zur Klärung, wie der Färberplatz ohne Markthalle aussehen kann, wird wie folgt geschätzt:

Nutzungsstudie Färberplatz (Ziel: Design to use)	CHF 35'000.-
Variantenstudium Gestaltung (Landschaftsarchitektur)	CHF 80'000.-
Begleitender partizipativer Prozess	CHF 20'000.-
Reserve (10%)	CHF 15'000.-
Total inkl. MwSt.	CHF 150'000.-

Tabelle 2: Kostenübersicht Zusatzkredit für Abklärungen



Dies entspricht dem im Budget 2025 eingestellten Investitionskredit (Zusatzkredit).

6. Fazit

Der zweijährige Testbetrieb der Markthalle hat wertvolle Erkenntnisse geliefert, die das Potenzial der Halle als konsumfreier Treffpunkt und vielseitige Plattform für kulturelle und soziale Aktivitäten verdeutlichen. Gleichzeitig wurden auch der grosse finanzielle und organisatorische Aufwand ersichtlich. Für den Erhalt und Weiterbetrieb der Markthalle liegen nun ausreichend Informationen und Entscheidungsgrundlagen vor. Jedoch fehlt aktuell eine klare Entwicklungsperspektive bei einem möglichen Rückbau der Halle. Um dies zu klären, wird ein Zusatzinvestitionskredit von CHF 150'000.- beantragt, welcher ein Variantenstudium sowie eine Nutzungsstudie für den Färberplatz umfasst.

Um die während des Testbetriebs aufgebauten Netzwerke und Strukturen zu bewahren, soll der Betrieb der Markthalle im Jahr 2025 während der nächsten Projektphase in reduzierter Form weitergeführt werden. Hierfür wird ein Zusatzkredit in der Höhe von CHF 147'000.- beantragt. Dieser Zusatzkredit ist im Investitionsplan 2025 noch nicht enthalten.

Am Ende dieser Projektphase soll, basierend auf den bis dahin erarbeiteten Grundlagen, ein Grundsatzentscheid über die Zukunft der Markthalle getroffen werden, welcher dem Einwohnerrat Ende 2025 vorgelegt wird.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat genehmigt den Zusatzkredit von CHF 150'000.- für die Weiterentwicklung der Markthalle (Variantenstudium und Nutzungsstudie Färberplatz) gemäss Investitionsplan.
2. Der Einwohnerrat genehmigt den Zusatzkredit in der Höhe von CHF 147'000.- für den einjährigen Markthallenbetrieb in reduzierter Form.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Anhang:

1. Erkenntnisbericht des Testbetriebs der Markthalle