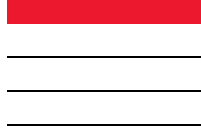


STADT AARAU



ERKENNTNISBERICHT REVITALISIERUNG MARKTHALLE

August 2024



Impressum

Stadtbauamt

Anna Borer, Co-Leiterin Sektion Stadtentwicklung

Gabriela Brack, Projektleiterin Stadtentwicklung

Laura Studer, Projektleiterin Stadtentwicklung

Nadine Koller, Projektleiterin Hochbau

Aarau Standortförderung

Romana Waller, City Managerin

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Einleitung	5
2. Testbetrieb Markthalle	6
2.1. Nutzungs- und Betriebskonzept Testbetrieb	6
2.2. Umsetzung Testbetrieb	6
2.2.1. Organisation Testbetrieb	6
2.2.2. Markthallenbetrieb	7
2.2.3. Gestaltung	7
2.3 Betriebliche Kennwerte	8
2.4 Events und Wahrnehmung Veranstaltende	9
2.3. Wahrnehmung Bevölkerung	10
2.4. Wahrnehmung der Politischen Echogruppe	11
3. Bauliche Anpassungen Markthalle	13
3.1. Wind- und Wetterschutz	13
3.2. Belichtung	14
3.2.1. Tageslicht	14
3.2.2. Kunstlicht	15
3.3. Begrünung	16
3.4. Einbauten	17
3.5. Infrastruktur	18
3.6. Variantenstudium Aufwertung des öffentlichen Raumes	18
3.7. Schlussfolgerung bauliche Anpassungen	20
4. Prüfung Abriss Markthalle	21
4.1. Stadtpark	21
4.2. Nutzgarten	22
4.3. Bäume in der Stadt	23
4.4. Schlussfolgerungen zu den Abriss-Szenarien	23
5. Erkenntnisse aus dem Testbetrieb	25
5.1. Identifizierte Herausforderungen des Testbetriebs	25
5.1.1. Reinigung und Abfall	25
5.1.2. Begrünung und Infrastruktur im Konflikt mit Veranstaltungen	25
5.1.3. Lärm	25
5.1.4. Gastronomie	25
5.2. Erkenntnisse aus dem Testbetrieb	25
5.2.1. Betriebsleitung vor Ort	25
5.2.2. Anpassung der Vision	26
5.2.3. Anpassung des Aussenraums	26
5.2.4. Gastronomie	26
5.2.5. Technische Aspekte	26
5.2.6. Finanzielle Aspekte	26
5.2.7. Künftige Organisationsform	27
6. Schlussfolgerungen und Ausblick	28
7. Anhang	29

7.1. Auswertung Bevölkerungsumfrage.....	29
7.1.1. Teilnehmende	29
7.1.2. Resultate	30
7.2. Schlussdokumentation Bedürfnisklärung Markthalle Miller & Maranta	38
7.3. Präsentation Abriss Szenarien Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH	87

1. Einleitung

Seit 2021 wurden drei politische Vorstösse zur Thematik "Markthalle und Färberplatz" eingereicht. Kritisiert wurden unter anderem die Gestaltung der Markthalle, ihre Einbettung in die Innenstadt, die Aussenraumgestaltung, die Aufenthaltsqualität sowie die Nutzung der Markthalle. Entsprechend wurde im November 2021 eine erste stadtinterne Bedürfnisabklärung durchgeführt und mögliche Lösungsansätze zum Umgang mit der Markthalle erarbeitet.

Unter Einbezug der Architekten, welche die Markthalle geplant haben, eines Landschaftsarchitekten, Aarau Standortförderung sowie der Betreiber der Markthalle Basel als Experten für die Nutzung wurden diverse Möglichkeiten für das weitere Vorgehen der Markthalle und des angrenzenden Aussenraums evaluiert. Diese reichten von städtebaulichen Neugestaltungen über einen kompletten Abbruch bis hin zu einer reinen Dachsanierung. Die Ergebnisse des Variantenstudiums wurden im Januar 2022 den zuständigen Mitgliedern des Stadtrats, der Verwaltung und Aarau Standortförderung zur Diskussion vorgelegt. Im Rahmen dieses Gremiums wurde beschlossen, der Markthalle in ihrer bestehenden Form noch eine Chance zu geben. Während eines zweijährigen Testbetriebs sollen unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungsmaßnahmen ausprobiert werden. Falls mit den angestrebten Revitalisierungsmassnahmen kein Erfolg erzielt werden kann, könnten andere städtebaulich weitreichendere Varianten, einschliesslich des Hallenabrisses, wiederaufgenommen werden.

Am 22. August 2022 wurde vom Einwohnerrat der geplante zweijährige Testbetrieb sowie der dazu notwendige Investitionskredit gutgeheissen. Der Testbetrieb startete am 01. April 2023 und läuft bis Ende 2024. Im Rahmen dieses Erkenntnisberichtes wird die Entwicklung während des Testbetriebs bis und mit August 2024 aufgezeigt sowie die zentralen Erkenntnisse dokumentiert und die entsprechenden Schlussfolgerungen erläutert. Der Bericht zeigt hierbei die Entwicklung mittels betrieblicher Kennzahlen, Bevölkerungsumfrage sowie Veranstalterfeedbacks auf. Weiter beleuchtet er das Potenzial für eine bauliche Aufwertung der Halle und erläutert die Erkenntnisse zu einem möglichen Hallenabriss.

2. Testbetrieb Markthalle

2.1. Nutzungs- und Betriebskonzept Testbetrieb

Im Dezember 2022 hat der Stadtrat folgendes Nutzungs- und Betriebskonzept für den Testbetrieb der Markthalle wurde gutgeheissen:

Grundbetrieb: Stadttreffpunkt mit einfachem Gastronomieangebot

Die Markthalle wird in den öffentlichen Raum integriert mit Sitzgelegenheiten, Wifi und Angeboten zum Verweilen. Ergänzend wird ein einfaches gastronomisches Grundangebot angestrebt.

Temporäre Angebote ergänzen den Grundbetrieb

Über Partnerschaften/Kooperationen wird das Angebot der Grundbespielung vor Ort (temporär) erweitert und ergänzt. Erweiterungen stützen sich gegenseitig.

Events

Die Markthalle bietet Raum für einzelne Nutzungen und Veranstaltungen (tageweise, Wochenenden, mehrere Wochen). Sie berücksichtigen bezüglich Lärm und Besucherzahlen die sensible Wohnumgebung angemessen. Events Die Markthalle bietet Raum für einzelne Nutzungen und Veranstaltungen (tageweise, Wochenenden, mehrere Wochen). Sie berücksichtigen bezüglich Lärm und Besucherzahlen die sensible Wohnumgebung angemessen.

Organisation

Ein Kuratorium organisiert die strategische, d.h. inhaltliche und unternehmerische Entwicklung der Markthalle sowie die operative Betriebsführung mit einer Betriebsleitung vor Ort. Sie verantwortet den Betrieb selbständig im Rahmen einer zweijährigen Nutzungsbewilligung.

Die Betriebsleitung vor Ort kümmert sich um den Betrieb und ist Anlaufstelle für Fragen, Vorschläge und Umsetzungen. Im Weiteren organisiert und koordiniert sie die temporären Angebote und Events.

2.2. Umsetzung Testbetrieb

2.2.1. Organisation Testbetrieb

Die strategische Entwicklung des Markthallenbetriebes, welche auch inhaltliche und unternehmerische Aspekte beinhaltet, sowie die operative Betriebsführung organisierte ein Nutzungsteam unter der Leitung von Aarau Standortförderung. Dieses Nutzungsteam setzt sich aus Aarau Standortförderung, der Stadtentwicklung, der Betriebsleitung sowie den Basler Nutzungsspezialisten und Betreiber der Markthalle Basel als Beratung zusammen.

Die Umsetzung des Testbetriebs und der temporären Aufwertung der Halle sowie deren Aussenraums erfolgte unter der Leitung des Stadtbauamtes. Da die Markthalle mit ihren Aussenbereichen und der umgebenden Altstadt einen städtebaulich und freiräumlich besonders sensiblen Bereich darstellt, wurden Architekten und Landschaftsarchitekten für die baulichen Massnahmen und die Aussengestaltung hinzugezogen. Diese planten die Gestaltung während des Testbetriebs und setzten sich mit der zukünftigen dauerhaften Umgestaltung auseinander, die auf die Bedürfnisse des Markthallenbetriebs abgestimmt ist (vgl. Kapitel 5).

Der Austausch untereinander fand in folgenden Regelmässigkeiten und Gremien statt:

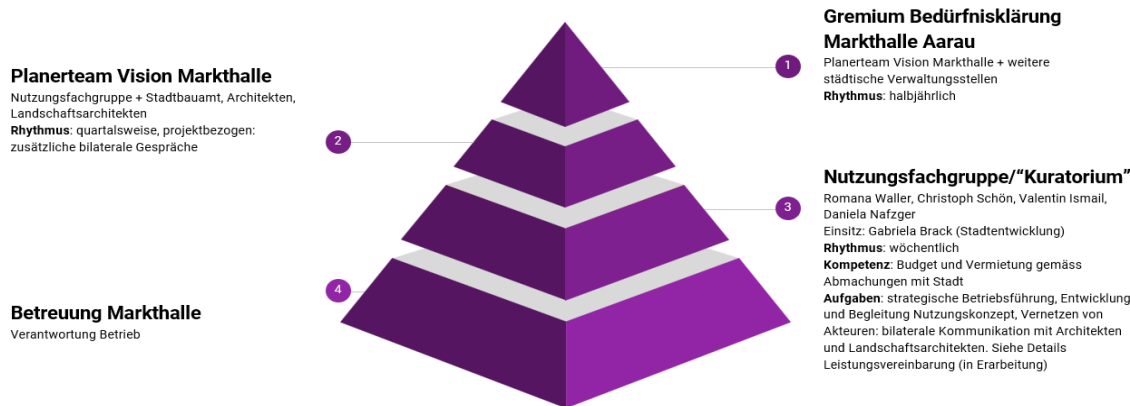


Abbildung 1: Organigramm Testbetrieb

2.2.2. Markthallenbetrieb

Am 01. April 2023 startete die Neuausrichtung der Markthalle mit einer Auftaktveranstaltung. In einem partizipativen Modus und mit dem Fokus auf einer soziokulturellen Mischnutzung wurden unterschiedliche Nutzungen und Projekte praxisnah erprobt und getestet. Die neue 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 miteinzubeziehen.

Der Betrieb vor Ort umfasst neben den organisatorischen und kommunikativen Aufgaben der Betriebsleitung noch weitere Tätigkeitsbereiche. Die neue Infrastruktur, Möblierung sowie Begrünung erfordern 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 organisiert. Die Öffnung der Markthalle, welche ganztägig öffentlich zugänglich ist, übernahm der Werkhof. Die Abteilung Sicherheit unterstützte die Betriebsleitung bei der Schliessung der Markthalle an den Tagen, wo kein Betrieb stattfand.

2.2.3. Gestaltung

Zur Schaffung eines Stadttreffpunktes wurde in der Halle sowie im Aussenraum die Aufenthaltsqualität erhöht. Hierzu wurde zuerst in der Markthalle eine Holzterrasse mit einem Container aufgebaut und mit zusätzlichem Mobiliar ergänzt. Sitzgelegenheiten, einen Tischtennistisch, Bücher und Spielgeräte für Kinder luden ab dem Frühling 2023 zum Verweilen ein. Weiter trugen ein Brunnen, Lichterketten und Wimpel zu einer besseren und wärmeren Atmosphäre in der Halle bei. Im Sinne des Testbetriebs wurde die Infrastruktur laufend ergänzt und neues getestet. Unter anderem konnte ab dem Herbst 2023 das Thema doppelstöckiger Einbau, dank eines Holzeinbaus von der Badenfahrt, in der Halle getestet werden. 2024 folgten weitere Einrichtungen wie u.a. der "offene Kleiderschrank", ein Siegerprojekt der Stadtidee oder der Kühlschranks Madame Frigo.

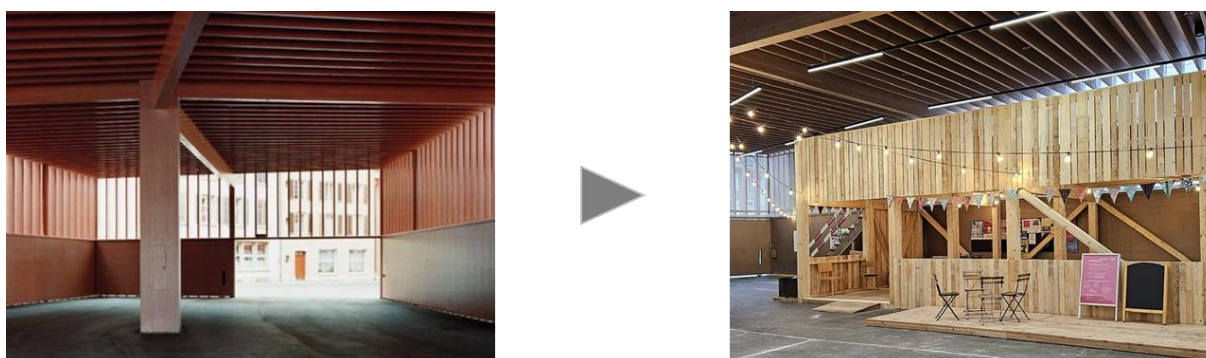


Abbildung 2: Vorher- / Nachher-Bild Innenraumgestaltung Markthalle

Parallel zur Markthalle wurde auch der Aussenraum aufgewertet. Im ersten Testjahr mit mobilen Bäumen, Hochbeeten, Sitzpodesten, einem Schachspiel und einer temporären Strassenbemalung Zwischen den Toren. Im Frühling 2024 wurden im Färberhöfli zusammen mit dem Prozessor weitere Sitzmöglichkeiten gebaut.

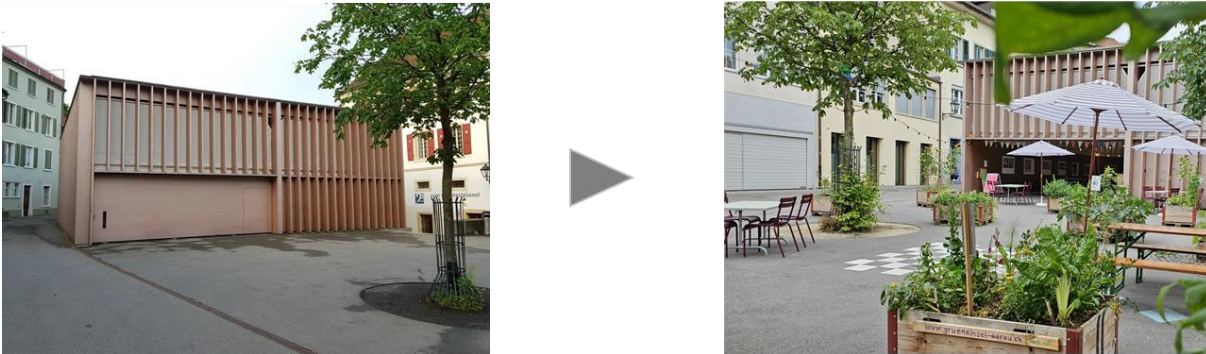


Abbildung 3: Vorher-/ Nachher-Bild Aussenraumgestaltung Färberhöfli

Ein besonderes Highlight des Testbetriebs bildete die Aufwertung des Strassenraums Zwischen den Toren mittels temporärer Strassenbemalung. Mit diesem einfachen Gestaltungselement konnte die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität des Gassenraumes auf eindruckliche Weise verbessert werden.

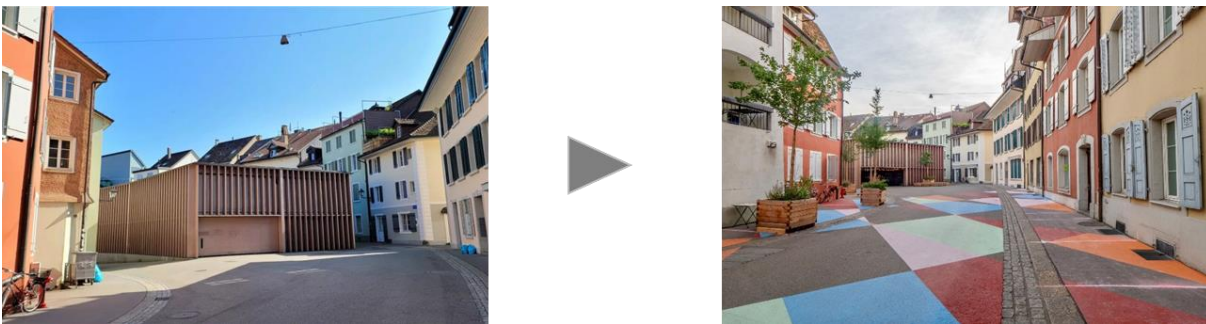


Abbildung 4: Vorher-/ Nachher-Bild Aussenraumgestaltung Strassenraum "Zwischen den Toren"

2.3 Betriebliche Kennwerte

Zu Beginn des Testbetriebes wurden nachfolgende Indikatoren zur Messbarkeit der betrieblichen Entwicklung definiert.

Indikatoren	Richtwert	2023 (April - Dezember)	2024 (Januar - Dezember*)
Anzahl Betriebstage Betriebstage = Halle geöffnet	260 pro Jahr	250 Tage (vereinzelt zu während Auf-/Abbautagen)	340 Tage (vereinzelt zu während Auf-/Abbautagen)
Betriebsleitung vor Ort	-	96 Tage (3 Tage pro Woche, 01.04.23 - 31.11.23)	36 Tage (immer mittwochs, 01.04.24 - 31.12.24)
Anzahl kurzdauernder Vermietungen (ohne, Partnerschaften und Gastroangebote)	208 pro Jahr	172 Tage mit externen Veranstaltungen 24 versch. Veranstaltungen über mehrere Tage	177 Tage mit externen Veranstaltungen 28 versch. Veranstaltungen über mehrere Tage
Anzahl Vermietungen total (inkl. Partnerschaften und Gastroangeboten, Parallelnutzungen möglich)	-	307 Tage	340 Tage
Anzahl wiederkehrender / laufender Vermietungen (Partnerschaften)	5 während des Testbetriebs	9	9

Anzahl eigener Bespielungen	104 pro Jahr	18 eigene Bespielungen mit drei unterschiedlichen Formaten Bsp. Malnachmittag am Mittwoch	Malnachmittag, ansonsten keine Bespielung durch Betriebsleitung
Durchschnittliche Besuchende Büro Betriebsleitung pro Woche	40 pro Woche	25 pro Woche während den Öffnungszeiten	Betriebsleitung nur mittwochs vor Ort
Einnahmen durch Dienstleistungspauschalen	CHF 12'000.- pro Jahr	CHF 17'300.- (inkl. MwSt.)	CHF 19'020.- (inkl. MwSt.)
Umsatz durch Betrieb	CHF 5'000.- pro Jahr	CHF 0 (kein eigenes Gastronomieangebot)	CHF 0 (kein eigenes Gastronomieangebot)
Veröffentlichte Social Media Beiträge	52 pro Jahr	119	52
Webseitenaufrufe	15'000 pro Jahr	8'000	7'000
Anzahl Medienberichte	2 pro Jahr	4	3

*hochgerechnet

2.4 Events und Wahrnehmung Veranstaltende

Nebst dem Stadttreffpunkt wurde die Halle weiterhin für Events genutzt. Der Schwerpunkt lag auf Nutzungen im Bereich Kultur, Sport und Freizeit. Dabei wurden sowohl regelmässige als auch einmalige Veranstaltungen in kleinem oder grossem Rahmen sowie eigenständige oder partnerschaftliche Projekte in den Fokus gerückt. Eigene Bespielungen wurden nicht priorisiert und fanden daher nur sehr selektiv statt.

Im Jahr 2023 wurden 24 und im Jahr 2024 28 verschiedene Veranstaltungen durchgeführt, von denen einige über mehrere Tage hinweg stattfanden. Am längsten war die Markthalle durch den Weihnachtsmarkt belegt, der sie für 45 Tage mietete. Am regelmässigsten fand der Flohmarkt statt, der insgesamt pro Testbetriebjahr an acht Samstagen durchgeführt wurde. Zu den grossen städtischen Veranstaltungen (Perimeter Stadtgebiet) gehörten der Altstadtlauf, Maienzug Vorabend, Musig i de Altstadt, Bachfischet, MAG, Rüeblimärt und der Weihnachtsmarkt (7 Events). Diese Veranstaltungen nutzten die Markthalle hauptsächlich für gastronomische Angebote. Insgesamt 8 unterschiedliche Märkte fanden pro Jahr in der Markthalle statt (Bsp: Setzlingsmarkt, Keramikmarkt, Kleidertausch).

Eine wichtige Rolle spielten die Partnerschaften mit verschiedenen Organisationen. So führte beispielsweise Aaroutdoor im 2024 45 Trainingseinheiten in der Markthalle durch. Auch das Nachmittags-Yoga, der Verein "Grüne Insel Aarau", das Bücherangebot der Stadtbibliothek, die Spielgeräte der Jugendarbeit oder der Kleiderschrank trugen als Partnerschaften zur Belebung der Markthalle bei. Auch wurden zeitlich begrenzte oder mobile gastronomische Angebote wie das Glace-Velo und das Pizzamobil getestet.

Die Wochenenden waren ab März bis Dezember abgesehen von 2-3 ruhigen Samstagen und dem Sommermonat Juli immer vermietet. Veranstaltungen unter der Woche waren weniger gefragt, an diesen Tagen wurde primär der Grundbetrieb genutzt.

Die Rückmeldungen von den Veranstaltern waren mehrheitlich positiv. Die Einrichtung und auch die Tische zur Mitbenützung wurden geschätzt. Einige hätten lieber mehr Platz und flexibleres Mobiliar. Einzelne Kritikpunkte umfassten unter anderem die Schliessung und somit Unzugänglichkeit der Halle während den Öffnungszeiten und gelegentliche Sauberkeitsprobleme. Trotz dieser Punkte würden alle Befragten die Markthalle für zukünftige Veranstaltungen weiterempfehlen, was auf eine hohe Zufriedenheit hinweist.



Abbildung 5: Impressionen der Veranstaltungen

2.3. Wahrnehmung Bevölkerung

Zwischen dem 25. September und dem 16. Oktober 2023 wurde eine Onlineumfrage durchgeführt, um Rückmeldungen von der Bevölkerung zur Markthalle und ihrer Umgebung einzuholen.

An der Umfrage nahmen 329 Personen teil., wobei 200 Personen (61% der Befragten) angaben, in Aarau wohnhaft zu sein, davon 87 Personen direkt in der Altstadt. Die restlichen Personen verteilen sich grösstenteils auf angrenzende Gemeinden und zu einem kleineren Teil auf ausserhalb der Region. Insgesamt nahmen 31 direkte Anwohnerinnen und Anwohner der Markthalle sowie 12 Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft der Markthalle an der Umfrage teil. Eine detaillierte Auswertung der Bevölkerungsumfrage ist der Beilage 1 zu entnehmen.

Die Menge und Vielfalt an Rückmeldungen zeigt, dass die Markthalle die Menschen in Aarau bewegt. Die Rückmeldungen ermöglichen es, Schlüsse zu ziehen und die Markthalle kontinuierlich weiterzuentwickeln.

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.

Die Markthalle wird als zentraler Treffpunkt in der Altstadt ohne Konsumzwang geschätzt, wobei das niederschwellige Angebote wie die Spielgeräte, der Ping Pong Tisch und die Sitzgelegenheiten besonders gelobt wird. Die Kursangebote wurden 2023 nur vereinzelt genutzt, was auf eine geringe Bekanntheit oder eine kleine spezifische Zielgruppe zurückzuführen ist. 2024 konnte dieses Angebot nochmals ausgebaut werden und erfreut sich nun mit Angeboten wie z.B. dem "runclub5000" einer grossen Beliebtheit.

Während die Gesamtbevölkerung die Belebung und auch die neuen Veranstaltungen und Märkte begrüsst, variieren die Rückmeldungen jedoch stark je nach Betroffenheit durch die Markthalle. Anwohnende und Gewerbetreibende aus der direkten Umgebung äusserten 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 führten. Eine bessere Kommunikation und Berücksichtigung der Lärmbelästigung und sonstigen Nutzungskonflikten bei der Eventplanung ist notwendig, um die Akzeptanz in der Nachbarschaft zu erhöhen. Im 2024 wurde der Dialog mit

der Nachbarschaft intensiviert und Massnahmen zur besseren Kommunikation ergriffen (Zufriedenheitsbarometer, bessere Informationen über Veranstaltungen, Plakat mit Hinweis auf Nachtruhe, etc.).

Die Umfrage zeigte auch, dass das Färberhöfli sowie der Strassenraum Zwischen den Toren mehrheitlich positiv bei den Befragten ankommen. Insbesondere die verschiedenen Aufwertungsmassnahmen, wie die Begrünung durch Hochbeete und Bäume sowie die Strassenbemalung, wurden sehr gut bewertet. Dennoch gibt es den Wunsch nach noch mehr Begrünung, insbesondere im Zusammenhang mit Entsiegelungsmassnahmen. Die Begrünungsmassnahmen durch Hochbeete und Bäume haben die Aufenthaltsqualität im Aussenraum der Markthalle deutlich verbessert. Diese Massnahmen tragen zu einer angenehmeren Atmosphäre bei, reduzieren den vorherigen Hinterhof-Charakter und machen somit die Bereiche einladender für die Bevölkerung. Die positive Resonanz auf die Strassenbemalung zeigt, dass gestalterische Elemente im öffentlichen Raum geschätzt werden und zur Attraktivität eines Ortes beitragen können.

2.4. Wahrnehmung der Politischen Echogruppe

Im Rahmen des Projekts Revitalisierung Markthalle wird eine Echogruppe aus Mitgliedern des Einwohnerrates eingesetzt, welche sich wie folgt zusammensetzt:

- Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident
- Anna Borer, Co-Leiterin Stadtentwicklung
- Gabriela Brack, Projektleiterin Stadtentwicklung
- Laura Studer, Projektleiterin Stadtentwicklung
- Romana Waller, City Managerin Aarau Standortförderung
- Cornelia Forrer, EVP/EW
- Samir Hertig, Pro Aarau
- Fabienne Luder, Grüne Aarau
- Angela Buchmann, SP Aarau
- Vreni Jean-Richard, SP Aarau
- Regina Tschopp, FDP

Am 22. November 2023 traf sich die Gruppierung, um Bilanz über das erste Testbetriebsjahr zu ziehen. Die Entwicklung der Markthalle wurde grundsätzlich positiv aufgenommen auch wenn es noch zu früh sei, um abschliessende Schlüsse zu ziehen. In einer offenen Diskussionsrunde wurden vielfältige Meinungen und Anregungen zur Nutzung und Weiterentwicklung der Markthalle eingebracht. Einige Teilnehmenden sprachen sich dafür aus, den Fokus stärker auf Events und Veranstaltungen zu legen, wobei bestehende Elemente wie Blumenbeete und Holzkonstruktionen als weniger praktisch für Veranstaltende empfunden wurden. Gleichzeitig wurde die Entwicklung der Markthalle hin zu einem Stadttreffpunkt begrüsst und vorgeschlagen das das niederschwellige Angebot weiter auszubauen um den Treffpunktcharakter weiter zu stärken.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Herausforderung diskutiert, die Balance zwischen der Nutzung der Markthalle als Veranstaltungsort und ihrer Funktion als öffentlicher Raum zu finden. Es wurde vorgeschlagen im Rahmen des Testbetriebs verschiedene Nutzungen, wie zum Beispiel Pop-up-Veranstaltungen auszuprobieren, um herauszufinden, was am besten funktioniert.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Halle trotz der ergriffenen Massnahmen noch dunkel wirkt. Zudem wurde angesprochen, dass der Innenraum der Halle kühl wirkt, was dazu führt, dass sich Besuchende lieber im Aussenbereich aufhalten. Hier besteht noch Potenzial, den Innenraum einladender zu gestalten.

Am 15. August 2024 traf sich die Echogruppe erneut, um einen Rückblick auf den zweijährigen Testbetrieb zu geben und das politische Stimmungsbild zu den bisherigen Erkenntnissen sowie dem weiteren Vorgehen einzuholen.

In der Diskussion wurde vor allem die deutlich gestiegene Aufenthaltsqualität gelobt, die durch verschiedene Aufwertungen im Innen- und Aussenbereich der Markthalle erreicht wurde. Niederschwellige Angebote wie die Ping-Pong-Tische werden von unterschiedlichen Nutzergruppen häufig und gerne genutzt. Die Möglichkeit,

verschiedene Nutzungen auszuprobieren, hat zur weiteren Steigerung der Attraktivität beigetragen. Selbst kritischere Stimmen, die ursprünglich für den Abriss der Halle plädierten, äusserten sich nun positiv über die Entwicklung und die genutzte Chance zur Belebung der Markthalle.

Die Gruppe unterstützte die Idee, die Preise für kommerzielle Nutzungen moderat zu erhöhen, während bei nichtkommerziellen Angeboten nur ein geringer Anstieg vorgesehen sein sollte. In Bezug auf das weitere Vorgehen wurde der grosse Einsatz, der bisher in das Projekt investiert wurde, anerkannt. Zwar liegt nun eine solide Grundlage vor, doch wurden die bisherigen drei Alternativen bezüglich dem Abriss der Markthalle als wenig kreativ empfunden. Es wurde betont, dass es spannendere Optionen für die Zukunft der Markthalle geben könnte, und dass dies in der weiteren Diskussion stärker berücksichtigt werden sollte. Die Gruppe forderte eine klare Kommunikation, dass es in diesem Stadium noch nicht um die Entscheidung für eine konkrete Alternative gehe, sondern lediglich um die Fortführung oder den Abbruch des Projekts "Revitalisierung Markthalle".

3. Bauliche Anpassungen Markthalle

Im Rahmen des Testbetriebes wurde zugleich eruiert, welche baulichen Defizite die Belegung der Markthalle erschweren.

Der Testbetrieb ergab folgende Problemfelder:

- Wind- und Wetterschutz: in der Markthalle ist es kühl und es zieht
- Belichtung: in der Markthalle ist es dunkel
- Begrünung: Die Markthalle und das Färberhöfli sind stark versiegelt und befinden sich im Sommer im Hitze-hotspot der Altstadt
- Einbauten: Die Markthalle ist leer und wenig einladend.
- Infrastruktur: Es fehlt die WC-Infrastruktur sowie Lager- und Stauraummöglichkeiten
-

Zur Prüfung der Lösungsmöglichkeiten wurde das Architekturbüro Miller & Maranta, welches die Markthalle entworfen hat, beigezogen. Diese haben ein Spektrum an Lösungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

3.1. Wind- und Wetterschutz

Ein häufig geäussertes Kritikpunkt bezieht sich auf die Zugluft und der unzureichende Schutz vor Witterungseinflüssen in der Markthalle. Um diese Probleme zu lösen, wurden verschiedene Materialien wie Stoffrollos, Holzlamellen und eine transluzente Fassadenverkleidung geprüft. Aus Expertensicht wird die transluzente Verkleidung favorisiert, da sie den Westwind abhalten könnte, während die grundlegende Identität der Halle erhalten bleibt. Farboptionen und transparente Tore könnte das Erscheinungsbild weiter verbessern. Die Installation einer solchen Verkleidung erfordert jedoch eine Verstärkung der Hallenstruktur, da sie zusätzliche Windlasten mit sich bringt. Obwohl die Halle weiterhin unbeheizt wäre, würde der Windschutz die Aufenthaltsqualität erhöhen. Aus Nutzersicht besteht jedoch das Risiko, dass durch die Einhüllung der Halle zu hohe Erwartungen an die klimatischen Verhältnisse entstehen könnten, da die Halle möglicherweise als beheiztes Gebäude wahrgenommen wird, was nicht der Fall ist.

Die Grobkostenschätzung dieser baulichen Anpassung befinden sich im Rahmen von CHF 440'000.- bis 550'000.- (inkl. Verstärkung der Mittelstütze).



Abbildung 6: Visualisierung transluzente Fassadenbekleidung als Wind- und Wetterschutz (Quelle: Miller & Maranta)

3.2. Belichtung

Ein weiterer oft kritischerer Aspekt betrifft die Beleuchtung der Halle, die als dunkel und ungemütlich empfunden wird.

3.2.1. Tageslicht

Um mehr Tageslicht in die Halle zu bringen und die Raumstimmung tagsüber zu verbessern, könnten vier Oblichter in das bestehende Dach eingebaut werden. Diese Oblichter würden mehr Licht einlassen und die Halle auch bei trübem Wetter attraktiver als Treffpunkt und Veranstaltungsort machen. Allerdings erfordert der Einbau statische Verstärkungen, da die Traglast der bestehenden Dachstruktur begrenzt ist und keine grossflächigen Glaselemente zulässt. Zusätzlich müssten bestehende Leitungsinstallationen angepasst werden.

Obwohl das zusätzliche Tageslicht von den Nutzenden geschätzt wird, könnte dies im Sommer zu einer erhöhten Wärmebelastung in der Halle führen, was durch zusätzlichen Sonnenschutz eingedämmt werden müsste. Aus architektonischer Sicht widersprechen die verglasten Oblichter der seitlich offenen und durchlässigen Halle, da sich die beiden Lichtsituationen gegenseitig konkurrenzieren.

Die Kosten der Oblichter inkl. Verstärkung der statischen Massnahmen werden grob auf CHF 240'000.- geschätzt.



Abbildung 7: Visualisierung Innenraum Markthalle mit Oblichter
(Quelle: Miller & Maranta)

3.2.2. Kunstlicht

Nebst dem Tageslicht wurden auch Optionen zur Verbesserung der künstlichen Beleuchtung geprüft, wobei zwei Szenarien zur Debatte stehen: die Erneuerung der bestehenden schwarzen Leuchten durch Deckenstrahler, die nur den Boden ausleuchten oder die Installation von Pendelleuchten, die sowohl den Boden als auch die Decke beleuchten könnten. Die ursprünglich eingebauten Metaldampflampen sind veraltet und entsprechend den heutigen Normen nicht mehr, weshalb aktuell eine provisorische Beleuchtung mittels LED-Lichtbändern für das Grundlicht sorgt.

Künftig soll eine neue Beleuchtung die Raumstimmung deutlich aufwerten. Bei Einbau der Oblichter könnten die bestehenden Leuchten durch LED-Deckenstrahler ersetzt werden, wodurch das Tages- und Kunstlicht aus derselben Richtung kommen würden. Dies würde die Helligkeit und Intensität des Lichts erhöhen. Alternativ können Pendelleuchten installiert werden, die das Licht nach unten auf den Boden und gleichzeitig an die Decke werden. Diese Lösung würde nicht nur den Innenraum der Halle machen, sondern auch die markante Deckenstruktur erhellt und einladend nach aussen leuchtet. Dies erheblich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. In der weiteren Planung müssten jedoch die technische und gestalterische Machbarkeit dieser beiden Optionen vertieft geprüft werden.

Die Kosten dieser baulichen Anpassung inkl. Installation werden grob auf CHF 190'000.- geschätzt.



Abbildung 8: Visualisierung Innenraum Markthalle mit Deckenstrahler
(Quelle: Miller & Maranta)



Abbildung 9: Visualisierung Innenraum Markthalle mit Pendelleuchten
(Quelle: Miller & Maranta)

3.3. Begrünung

Eine weitere mögliche bauliche Anpassung betrifft die Begrünung des Daches, die im Zuge der anstehenden Sanierung der Dachhaut umgesetzt werden könnte. Eine dünne Substratschicht von etwa 8-10cm würde eine extensive Dachbegrünung ermöglichen, die nicht nur zur ästhetischen Aufwertung der grossen Dachfläche beitragen würden, sondern auch ein sichtbarer Beitrag zur Hitzeminderung in der Innenstadt wäre. Eine intensive Dachbegrünung ist aufgrund der begrenzten Traglast nicht umsetzbar.

Weitere Begrünungen, wie Rankgerüste an der Fassade, könnten ebenfalls in Betracht gezogen werden. Diese Option wäre jedoch mit Einschränkungen verbunden, da die Pflanzflächen begrenzt sind und die Durchfahrtsbreiten berücksichtigt werden müssen. Zudem könnte eine vertikale Bepflanzung durch Kletterpflanzen den seitlichen Tageslichteintrag beeinträchtigen.

Die Kosten einer Dachsanierung inkl. der extensiven Begrünung werden grob auf CHF 100'000.- geschätzt.



Abbildung 10: Visualisierung extensive Dachbegrünung
(Quelle: Miller & Maranta)

3.4. Einbauten

Die aktuell in der Halle verfügbaren Einbauten, welche für den Testbetrieb eingebaut wurden, werden von den Nutzenden geschätzt. Der Baucontainer dient als Büro und Lager für die Betriebsleitung, während der zweistöckige Holzeinbau für unterschiedliche Anlässe genutzt werden kann. Diese Einbauten weisen nicht nur auf die vielseitigen Aktivitäten in der Halle hin, sondern vermitteln auch eine einladende Atmosphäre.

Für einen künftigen Betrieb stehen unterschiedliche Varianten von Einbauten zur Verfügung: Feste Einbauten mit Küche und beheizbarem Gastraum, die besonders im Winter für gastronomische Nutzungen von Vorteil wären, oder mobile Plattformen, die sich flexibel an verschiedenen Veranstaltungen anpassen lassen. Diese Plattformen könnten auch um gastronomische Einrichtungen oder mobile beheizbare Strukturen erweitert werden, was die Vielseitigkeit der Halle weiter steigern würde.

Die Kosten des gedämmten Gebäudes in der Markthalle belaufen sich grob auf CHF 320'000.-, während die mobilen Plattformen rund CHF 30'000.- kosten würden.

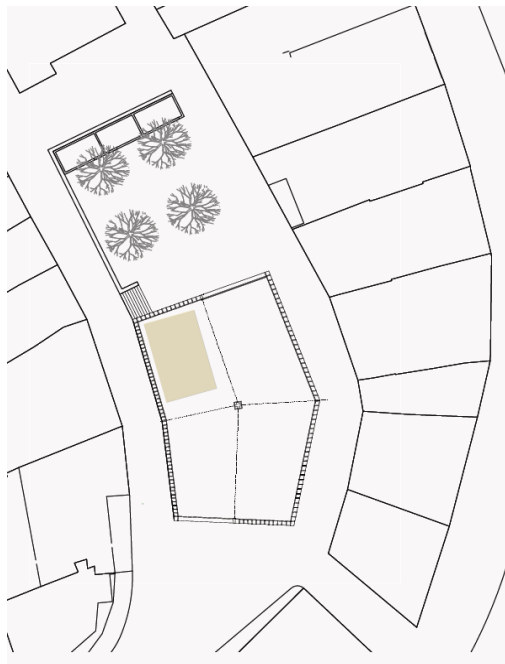


Abbildung 11: Gedämmter Halleneinbau (ca. 60m²)
(Quelle: Miller & Maranta)

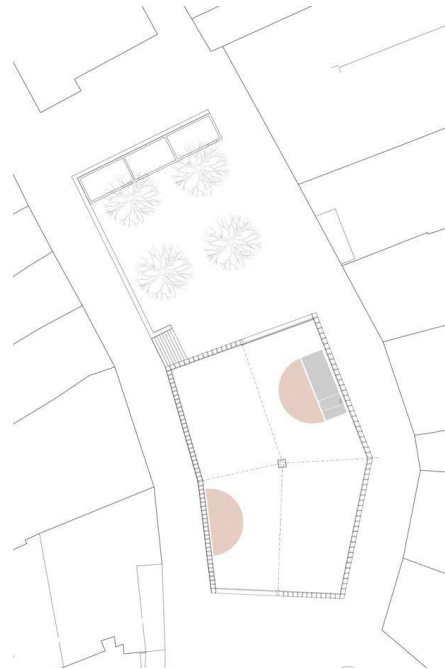


Abbildung 12: Mobile Plattformen mit Foodmobil
(Quelle: Miller & Maranta)

3.5. 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 jedoch einfache Nebenräume notwendig. Feste Toiletten und Lagerräume fehlen vollständig.

Entsprechend wird vorgeschlagen auf dem Färberhöfli ein einfaches Nebengebäude von etwa 40 m² zu errichten. Ein solches Gebäude könnte als Lagerraum, Toilettenraum und Mehrzweckraum dienen, was den Betrieb der Markthalle erheblich unterstützen und die Funktionalität deutlich verbessern würde. Eine technisch und ökonomisch aufwändige Beheizung scheint dabei nicht zwingend notwendig für den Betrieb.

Ein solches Infrastrukturgebäude würde Kosten zwischen CHF 110'000.- bis 320'000.- verursachen.



Abbildung 13: Infrastrukturgebäude mit Lager-, Toiletten- und Mehrzweckraum
(Quelle: Miller & Maranta)

3.6. Variantenstudium Aufwertung des öffentlichen Raumes

Im Rahmen eines Variantenstudiums präsentierten die Architekten zwei Konzepte zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

Variante Paseo:

In dieser Variante bleibt die Halle in ihrer aktuellen Form erhalten. Die Aufenthaltsqualität soll in der Gasse zwischen den Toren durch das Pflanzen von Bäumen und das Aufstellen von Sitzgelegenheiten verbessert werden. Das Färberhöfli könnte zusätzlich durch die Anlegung eines Gartens aufgewertet werden. Ergänzend könnte der Strassenraum durch mobile Food-Trucks und Buvetten belebt werden.



Abbildung 14: Variante Paseo mit den Elementen Bäume, Sitzgelegenheiten und Garten auf dem Färberhöfli
(Quelle: Miller & Maranta)

Variante Blau grüne Spur:

Auch in dieser Variante bleibt die Halle unverändert. Ein zentrales Element wäre die teilweise Freilegung des Stadtbachs, wobei an manchen Stellen aufgrund seiner Tiefe besondere bauliche Massnahmen erforderlich wären. Zusätzlich ist ein zentrales Grün mit Sitzgelegenheiten zwischen den Toren vorgesehen. Das Färberhöfli könnte durch einen Garten mit Wasserflächen aufgewertet werden, möglicherweise ergänzt durch einen Brunnen mit akustischen Effekten, der eine besondere Atmosphäre schaffen würde.



Abbildung 15: Variante Blaugrüne Spur mit zentralem Grün, Wasser, Sitzgelegenheiten und Garten auf dem Färberhöfli
(Quelle: Miller & Maranta)

Auf dieser Grundlage entwickelten die Landschaftsarchitekten ein Gestaltungskonzept für den Aussenraum während des Testbetriebs. Dieses Konzept umfasste eine verbesserte Beleuchtung und die teilweise Entsiegelung des Färberplatzes, eine Bodenbemalung sowie verschiedene hölzerne Elemente und Bäume in der Gasse zwischen den Toren. Um die Anlieferung weiterhin sicherzustellen, wurden mobile Elemente in das Konzept integriert.

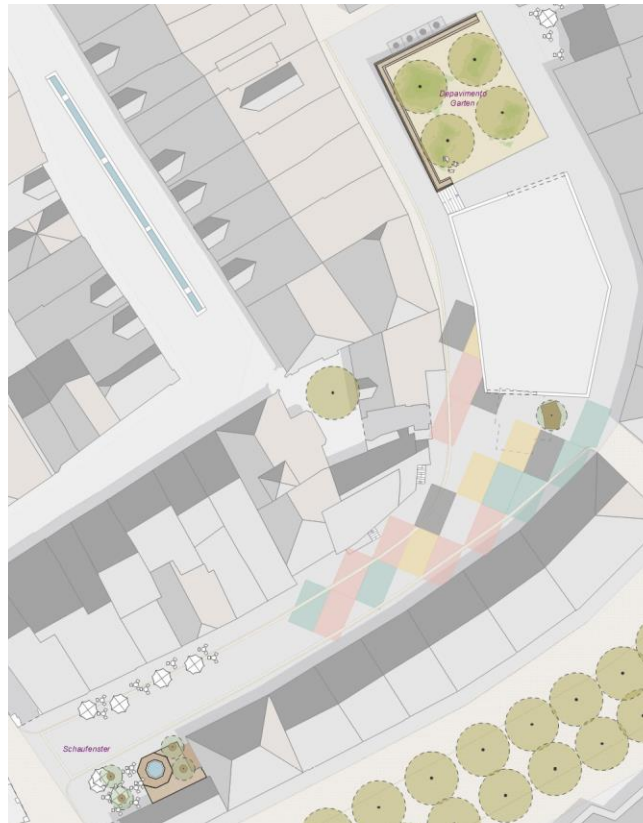


Abbildung 16: Gestaltung Aussenraum Markthalle
(Quelle: Lorenz Eugster)

3.7. Schlussfolgerung bauliche Anpassungen

Die vorgeschlagenen baulichen Anpassungen adressieren die Hauptkritikpunkte an der Markthalle und bieten praktikable Lösungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Während der grundlegende Charakter der Halle als überdachter, unbeheizter Aussenraum bestehen bleibt, könnten durch gezielte Massnahmen wie eine transluzente Hülle, die Installation von Oblichtern und Pendelleuchten, eine Dachbegrünung, flexible Einbauten sowie ein zusätzliches Nebengebäude signifikante Verbesserungen erzielt werden. Auch der Aussenraum könnte durch gezielte weitere Gestaltungsmassnahmen, beispielsweise durch Grün- und Wasserelemente, weiter aufgewertet werden. Welche Verbesserungen ergriffen werden sollen, ist abhängig vom zukünftigen Betriebskonzept und soll im Rahmen der Betriebsweiterführung evaluiert und entschieden werden.

4. Prüfung Abriss Markthalle

Nebst möglichen baulichen Anpassungen wurde im Rahmen des Testbetriebes auch der Abriss der Markthalle geprüft. Die Landschaftsarchitekten entwickelten hierfür drei Szenarien, wie der durch den Abriss neu entstehende Stadtraum gestaltet werden könnte (Beilage 3).

4.1. Stadtpark

Der Stadtpark mit einer Fläche von etwa 970m² könnte als belebter Ort für Märkte, Konzerte und andere Veranstaltungen genutzt werden, wodurch dieses Szenario die unterschiedlichen Nutzungsansprüche am ehesten berücksichtigen kann. Vorteile dieser Variante sind die Schaffung von mehr Grünflächen in der Altstadt, die Verbesserung des Stadtklimas durch Hitzeminderung und Entsiegelung sowie die Entwässerung über belebte Bodenschichten. Zudem könnte eine Verbindung zwischen der bestehenden und neuen Parkanlage geschaffen und dadurch entstehende Synergien genutzt werden, was zur Attraktivität der Altstadt beitragen würde.

Durch die Erschaffung eines solchen Stadtpark würde der Pflegeunterhalt deutlich ansteigen, was zusätzliche Ressourcen erfordern würde. Auch potenzielle Lärm- und sonstige Nutzungskonflikte müssten vertieft abgeklärt werden. Die Schaffung eines Stadtparks bietet weniger Raum für Grossveranstaltungen, was die Nutzungsmöglichkeiten einschränken würde. Es gilt zu hinterfrage, ob der Mehrwert eines solchen Parkes ausreichend ist, insbesondere wenn bereits ähnliche Grünflächen wie der Graben oder der Kasinopark in der Nähe existieren.

Die Grobkosten dieses Szenario belaufen sich auch CHF 440'000.- bis 640'000.- (450.- CHF/m², 650.- CHF/m²). Hingegen würden wahrscheinlich die Kosten einer Betriebsleitung vor Ort sowie auch sonstige Kommunikations- und Werbekosten wegfallen.



Abbildung 17: Abriss Szenario 1 – Stadtpark
(Quelle: Lorenz Eugster)

4.2. Nutzgarten

Ein weiteres Szenario sieht die Schaffung eines Nutzgartens auf einer Fläche von etwa 790 m² vor. Die Vorteile eines solchen Garten lassen sich besonders in der aktiven Einbindung der Stadtbewohnenden erkennen. Die Aarauer Bevölkerung könnte aktiv in die Bewirtschaftung des Gartens einbezogen werden, was nicht nur das Gemeinschaftsgefühl stärkt, sondern auch Wissen über Gartenbau und ökologische Zusammenhänge vermittelt. Ein solcher Garten trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei und bietet Kindern wie auch Erwachsenen einen Ort zum Entdecken, Lernen und Gärtnern. Die Nutzfläche ist wandelbar und kann sich über die Jahre an neue Bedürfnisse und Trends anpassen und könnte sich als einzigartiges Merkmal der Stadt Aarau etablieren.

Die Nutzung und auch Bewirtschaftung des Gartens wäre stark von der Bereitschaft zur Freiwilligenarbeit abhängig, was Unsicherheiten mit sich bringt. Insbesondere in den kälteren Monaten würde weniger Nutzen bieten, was die Attraktivität einschränken könnten. Zudem müsste die Eignung des Standortes bezüglich Besonnung, Mikroklima etc., vertieft geprüft werden. Des Weiteren könnte die Fläche künftig nicht mehr von Grossveranstaltungen genutzt werden, was potenzielle Nutzungskonflikte mit anderen Interessensgruppen mit sich bringt.

Die Grobkosten dieses Szenario werden auf CHF 240'000 bis 395'000.- (300.- Fr/m², 500.- Fr/m²) geschätzt.



Abbildung 18: Abriss Szenario 2 – Nutzgarten
(Quelle: Lorenz Eugster)

4.3. Bäume in der Stadt

Die dritte Variante schlägt die Schaffung von "Bäumen in der Stadt" auf etwa 1'000 m² vor. Ein solche Baumansammlung würde ein einzigartiger Ort in der Aarauer Altstadt schaffen, der als Rückzugsraum für Flora und Fauna sowie als Erholungsort für die Mensch dient. Die Vorteile liegen hier vor allem in der Förderung der Biodiversität, der Vernetzung von Grünräumen im Stadtgebiet und der Hitzeminderung. Ein Wald inmitten der Stadt könnte einerseits als Oase der Ruhe dienen und bietet andererseits grosses Potenzial für zukünftige Projekte. Durch die Schaffung kleinerer Nischen könnten diese auch bei Grossveranstaltungen genutzt werden.

Die Nachteile dieses Szenarios liegen vor allem in der möglichen eingeschränkten Nutzbarkeit für die Bevölkerung. Aufgrund seiner relativ einseitigen Nutzung könnte dieses nicht für alle Menschen gleichermaßen attraktiv sein und der direkte Nutzen für die Bevölkerung wäre im Vergleich zu einem Park oder Garten sekundär. Auch die Bewirtschaftung durch die Stadt würde zusätzliche Ressourcen erfordern. Darüber hinaus müsste die Eignung des Standortes für einen städtischen Wald geprüft werden.

Die Grobkosten befinden sich zwischen CHF 350'000 und 500'000.- (350.- Fr/m², 500.- Fr/m²).



Abbildung 19: Abriss Szenario 3 - Wald in der Stadt
(Quelle: Lorenz Eugster)

4.4. Schlussfolgerungen zu den Abriss-Szenarien

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. Die Besonderheit des Markthallen-Standortes liegt darin, 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 teuer.

Zudem müssen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Wohnumgebung, Veranstaltungsort, Treffpunkt etc.) sowie die potenziellen Nutzungskonflikte beachtet werden, insbesondere im Zusammenhang mit der Lärmproblematik und der rückwärtigen Ausrichtung der Fassaden, die einen "Hinterhofcharakter" aufweisen. Die drei Abriss-Alternativen bringen weiterhin starke Nutzungskonflikte mit sich und schränken die Möglichkeit für Veranstaltungen extrem ein.

Der erfolgreiche Testbetrieb der Markthalle hat gezeigt, dass der Raum vielseitig genutzt werden kann, was einen Abriss der Markthalle infrage stellt. Im Rahmen des Gremiums Bedürfnisklä rung wurde daher der Weiterbetrieb der Markthalle als sinnvoll erachtet, sodass von einem Abriss abgesehen wird.

5. Erkenntnisse aus dem Testbetrieb

Aus Sicht des Projektteams und der Betriebsleitung konnte sich die Vision eines Stadt-Treffpunktes im getesteten Zeitraum etablieren. Die Markthalle und 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 identifizierten Herausforderungen als auch die wichtigsten Erkenntnisse des Testbetriebs festgehalten und zusammengefasst.

5.1. Identifizierte Herausforderungen des Testbetriebs

Während des zweijährigen Testbetriebs zeigten sich die folgenden Herausforderungen:

5.1.1. Reinigung und Abfall

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.

5.1.2. Begrünung und Infrastruktur im Konflikt mit Veranstaltungen

Ein grundlegender Nutzungskonflikt lässt sich in der Doppelfunktion der Markthalle als Treffpunkt und als Veranstaltungsort für Events erkennen. Einerseits werden die Halle und der Aussenraum als öffentlicher Raum geschätzt, der zum Verweilen einlädt und niederschwellige konsumfreie Angebote bietet. Andererseits erfordert die Nutzung als Veranstaltungsort flexible Flächen und Infrastrukturen, die oft mit den festen Begrünungselementen im Konflikt stehen. Um eine Balance zwischen Belebungs-elementen und Veranstaltungsfläche zu finden, sollen zukünftige Planungen beide Aspekte berücksichtigen. Es ist wichtig ausreichend Platz für Veranstaltungen zu lassen, ohne die positiven Effekte der Begrünung und Belebung zu verlieren. Dies könnte durch modulare, leicht umgestaltbare Flächen und eine intelligente Planung der Veranstaltungszeiten erreicht werden.

5.1.3. 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 Färberhöfli 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 Anwohnern zu intensivieren.

5.1.4. Gastronomie

Die Etablierung eines einfachen Gastronomieangebots erwies sich als problematisch, da baurechtlich nur eventgebundene Gastronomie in der Halle zulässig ist. Das im Rahmen von Eventreihen 2023 getestete Gastroangebot fand zudem nur wenig Anklang.

5.2. Erkenntnisse aus dem Testbetrieb

Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen, welche mit Berücksichtigung der Herausforderungen getroffen wurden, werden nachfolgend aufgezeigt.

5.2.1. Betriebsleitung vor Ort

Eine Ansprechperson vor Ort ist notwendig. Das organisatorische und administrative Aufgabenfeld ist umfangreich und umfasst unter anderem die Vermietung der Räumlichkeiten, 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. Die Betriebsleitung soll als zentrale Ansprechperson nach aussen etabliert werden und den Austausch mit Nachbarschaft aktiv suchen und fördern.

5.2.2. Anpassung der Vision

Die Vision eines Treffpunkts, an dem man sich austauschen, verweilen, spielen und kreativ sein kann, wurden von den Besuchenden gut angenommen. Allerdings führten einige Veranstaltungen, insbesondere mehrtägige oder emissionsreiche Events, zu Unzufriedenheit bei den Anwohnenden. Als Konsequenz soll das Konzept angepasst werden. Neben den städtischen Grossveranstaltungen, wie der Bachfischet, Maienzug Vorabend oder Musig i de Altstadt, sollen künftige Bewilligungen für weitere Events auf solche beschränkt werden, die die Wohn- und Arbeitsumgebung in Bezug auf Lärm, Besucherzahlen und Dauer angemessen berücksichtigen. Der Fokus wird auf quartierbezogene, eintägige Veranstaltungen wie Märkte, Sportaktivitäten und Aktionstage gelegt.

5.2.3. Anpassung des Aussenraums

Das Färberhöfli hat sich zu einem öffentlichen, begrüneten Platz entwickelt, der bei Events integrierend genutzt werden kann. Diese positive Entwicklung soll weiter gefördert und ausgebaut werden, indem Massnahmen wie die Entsiegelung der Fläche und die Schaffung von natürlichem Schatten umgesetzt werden.

Der Raum "Zwischen den Toren" wird von verschiedenen Stakeholdern genutzt, darunter Anwohnende, Anlieferungen und Gastronomie. Durch die Begrünung, Bodenbemalung und die Einrichtung von Gastronomieflächen im vorderen Bereich hat die Strasse bereits eine deutliche Aufwertung und Belebung erfahren. Um diese Verbesserungen zu erhalten, soll dieser Raum zukünftig zurückhaltend bewirtschaftet und bei Anfragen von Veranstaltenden auf den Platz direkt vor der Markthalle verwiesen werden. Für städtische Grossveranstaltungen wird die Nutzung des öffentlichen Raums weiterhin durch die Gewerbepolizei geregelt.

5.2.4. Gastronomie

Während des Testbetriebs der Markthalle konnten keine umfassenden Erfahrungen mit festen gastronomischen Angeboten gesammelt werden. Stattdessen wurden nur vereinzelt 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, wie etwa ein festes Café, sinnvoll wäre.

Zudem stellt sich angesichts der hohen Dichte an bestehenden gastronomischen Betrieben in der unmittelbaren Umgebung die Frage, ob der Aufbau eines eigenen gastronomischen Angebots in der Markthalle wirklich zielführend ist. Es bleibt offen, ob ein solches Angebot den bestehenden Markthallenbetrieb ergänzen würde oder ob es möglicherweise zu Konkurrenzsituationen mit den umliegenden Anbietenden führen könnte. Diese Unsicherheiten werfen Zweifel daran auf, ob eine feste Gastronomie in der Markthalle tatsächlich einen Mehrwert bieten würde. Alternativ wäre ein niederschwelliges Angebot in Form eines Selecta-Automaten, welches allenfalls mit regionalen Anbietenden ausgebaut werden könnte.

5.2.5. Technische Aspekte

Der technische Unterhalt der Markthalle erweist sich als aufwendig. Das mobile Mobiliar, das von den Besuchenden intensiv genutzt wird, muss regelmässig repariert oder erneuert werden. 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. Eine effiziente Organisation dieser Aufgaben ist entscheidend, um den reibungslosen Betrieb der Markthalle sicherzustellen.

5.2.6. Finanzielle Aspekte

Um einen kuratierten und betreuten Betrieb sowie den notwendigen Unterhalt der Markthalle sicherstellen zu können, sind finanzielle Ressourcen erforderlich. Die aktuell definierten Pauschalen von CHF 200.- pro Tag für kommerzielle Nutzungen und CHF 100.- pro Tag für nichtkommerzielle Nutzungen (mit einer Reduktion auf CHF 50.- für Folgetage) liegen im Vergleich mit vergleichbaren Räumlichkeiten in der Region unter den marktüblichen

Konditionen. Diese Preise wurden in Anlehnung an frühere Mieten festgelegt, im Wissen, dass aktuelle Nutzungen sehr kostensensibel sind.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die angestrebte Anpassung der Vision, die weniger kommerzielle Veranstaltungen und einen stärkeren Fokus auf Treffpunktcharakter mit niederschweligen Angeboten und sozialen Initiativen vorsieht, zu einem Rückgang der Einnahmen führt. Dies könnte die finanzielle Nachhaltigkeit des Betriebs zusätzlich belasten, was eine sorgfältige Abwägung und möglicherweise Neuausrichtung der Preisgestaltung erfordert.

5.2.7. Künftige Organisationsform

Der Betrieb der Markthalle als Stadt-Treffpunkt erfordert eine Betriebsleitung. Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und die Potenziale der Markthalle voll auszuschöpfen, wird eine eigenständige Betreiberschaft empfohlen. Diese sollte ausserhalb der Stadtverwaltung angesiedelt sein, um agil auf betriebliche Anforderungen reagieren zu können und die verschiedenen Aufgaben effizient und eigenständig zu organisieren.

Eine Betreiberschaft ausserhalb der Stadtverwaltung bietet zudem weitere Vorteile. Zum einen ermöglicht sie flexiblere Strukturen, die eine schnellere Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und Marktanforderungen erlauben. Zum anderen besteht die Möglichkeit, durch Sponsoring und Fundraising zusätzliche finanzielle Mittel zu akquirieren, die für die Weiterentwicklung und Förderung der Markthalle eingesetzt werden können. Dies könnte nicht nur die finanzielle Belastung der Stadt reduzieren, sondern auch innovative Projekte und Veranstaltungen ermöglichen, die zur Belebung und Attraktivität der Markthalle beitragen.

Darüber hinaus kann eine externe Betreiberschaft über spezifisches Fachwissen und Erfahrung im Eventmanagement, der Gastronomie und dem Betrieb öffentlicher Räume verfügen, was die Effizienz und Professionalität des Betriebs steigern könnte. Durch eine enge Vernetzung mit lokalen Akteuren und Unternehmen könnten zudem wertvolle Kooperationen entstehen, die zur weiteren Stärkung des Standorts beitragen.

Für die künftige Organisationsform sind zwei Umsetzungsvarianten denkbar, die den Betrieb der Markthalle in Einklang mit den städtischen Zielen sicherstellt, wobei weiterführende vertiefte Abklärungen notwendig sind:

Option 1: Betriebsgesellschaft

In dieser Variante wird die Betriebsverantwortung vollständig an eine externe Betriebsgesellschaft delegiert. Diese übernimmt sowohl die strategische als auch die operative Leitung der Markthalle. Dies Interessen der Stadt würden durch eine Leistungsvereinbarung gesichert. Denkbar wäre, dass Aarau Standortförderung die Funktion dieser Betriebsgesellschaft übernehmen könnte. Im Rahmen von ersten Abklärungen wurde dies jedoch verworfen, sodass die Betriebsverantwortung an bisher unbeteiligte Dritte vergeben werden würde.

Option 2: Trägerschaft

Eine alternative Möglichkeit besteht darin, eine Trägerschaftsorganisation zu gründen, die sich aus lokalen „Aktiven“ und städtischen „Stakeholdern“ zusammensetzt. Die „Aktiven“ umfassen juristische Personen, die in der Markthalle tätig sind oder betriebliche Aufgaben übernehmen, während die „Stakeholder“ die Stadt Aarau und die Standortförderung einschliessen. Diese Trägerschaft würde die operative Verantwortung übernehmen und gleichzeitig die strategische Steuerung sicherstellen, um die städtischen Interessen langfristig zu wahren. Der Aufbau einer solchen Struktur ist jedoch komplex und erfordert einen hohen Steuerungsaufwand. Im Rahmen der aktuellen Projektpartnerschaften haben sich bereits Interessenbekundungen für eine Beteiligung an einer solchen Trägerschaft ergeben.

6. Schlussfolgerungen und Ausblick

Der zweijährige Testbetrieb lieferte wertvolle Erkenntnisse für die Weiternutzung der Markthalle. Die erfolgreiche Implementierung von partizipativen Elementen, der Ausbau von Infrastruktur sowie die intensive Zusammenarbeit mit verschiedenen lokalen Akteuren haben gezeigt, dass die Markthalle in ihrer bestehenden Form das Potenzial hat, als öffentlicher, konsumfreier Treffpunkt und als vielseitige Plattform für kulturelle und soziale Aktivitäten zu etablieren. Ein Abriss der Markthalle wird aufgrund des geringen erwarteten Mehrwerts sowie den unprognostizierbaren potenziellen Nutzungskonflikte nicht empfohlen. Stattdessen wird der Fokus daraufgelegt, die bestehende Struktur zu erhalten und durch eine angepasste Organisationsform und Weiterentwicklung des Betriebskonzepts die Markthalle als öffentlichen Treffpunkt und vielseitige Plattform zu stärken. Grosse bauliche Anpassungen an der Markthalle sind aus betrieblicher Sicht nicht notwendig, müssen jedoch vertieft geprüft werden.

Die Erfahrungen aus dem Testbetrieb haben gezeigt, dass der Betrieb der Markthalle als öffentlicher Stadt-Treffpunkt mit einem Basisangebot, Fremdvermietungen, Koproduktionen und eigenen Markthalle-Projekten kontinuierliche Betreuung erfordert, um die erkannten Potenziale ausschöpfen zu können. Nach Einschätzung der Nutzungsfachgruppe kann dieser anspruchsvolle Betrieb am besten mit einer eigenständigen Betreiberschaft sichergestellt werden, die ausserhalb der Stadtverwaltung angesiedelt ist und so mit einer gewissen Agilität auf die Anforderungen des Betriebs reagieren und die breite Palette von Entwicklungs- und Verwaltungsaufgaben effizient und zielführend selbstständig organisieren kann. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die Stadt Aarau ihre Interessen an der Markthalle wahren kann. Zwei mögliche Umsetzungsvarianten – die Übertragung der Betriebsverantwortung an eine einzelne Betriebsgesellschaft oder an eine breit abgestützte Trägerschaft – bieten unterschiedliche Ansätze, um die Balance zwischen unternehmerischer Freiheit und der Wahrung städtischer Interessen zu gewährleisten. Die Ansprüche der Stadt an den Betrieb können beispielsweise in Form einer Leistungsvereinbarung oder einer städtischen Beteiligung in der Betreiberschaft zusätzlich gesichert werden.

Das Jahr 2025 soll als Etablierungsphase genutzt werden, um eine solche Trägerschaftsorganisation aufzubauen und die baulichen als auch betrieblichen Aspekte abschliessend zu klären. Dies soll eine möglichst reibungslose Überführung des Betriebs in eine dauerhafte Struktur ermöglichen. Die Erkenntnisse aus dem Testbetrieb liefern eine solide Grundlage für die Entwicklung der Markthalle zu einem öffentlichen Treffpunkt und kultureller Veranstaltungsort in der Altstadt.

7. Anhang

7.1. Auswertung Bevölkerungsumfrage

Zwischen dem 25. September und dem 16. Oktober 2023 wurde eine Onlineumfrage durchgeführt, um Rückmeldungen von der Bevölkerung zur Markthalle und ihrer Umgebung einzuholen. Zur Bewerbung der Umfrage wurden Plakatständer bei der Markthalle aufgestellt, Flyer im Altstadt-Perimeter verteilt und auf die Umfrage in Printmedien und Sozialen Medien aufmerksam gemacht. Die Teilnahme erfolgte über einen aufgedruckten QR-Code.

An der Umfrage nahmen 329 Personen teil., wobei 200 Personen (61% der Befragten) angaben, in Aarau wohnhaft zu sein, davon 87 Personen direkt in der Altstadt. Die restlichen Personen verteilen sich grösstenteils auf angrenzende Gemeinden und zu einem kleineren Teil auf ausserhalb der Region. Insgesamt nahmen 31 direkte Anwohnerinnen und Anwohner der Markthalle sowie 12 Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft der Markthalle an der Umfrage teil.

Die Menge und Vielfalt an Rückmeldungen zeigt, dass die Markthalle die Menschen in Aarau bewegt. Die Rückmeldungen ermöglichen es, Schlüsse zu ziehen und die Markthalle kontinuierlich weiterzuentwickeln.

7.1.1. Teilnehmende

Statistische Daten (F1-F4)

An der Umfrage nahmen 329 Personen teil. Über die Hälfte der Teilnehmenden befindet sich in der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren. Personen unter 26 Jahren machen lediglich 8.5% der Befragten aus. 52% der Befragten waren weibliche Personen.

200 Personen (61% der Befragten) gaben an, in Aarau wohnhaft zu sein, davon 87 Personen direkt in der Altstadt. Die restlichen Personen verteilen sich grösstenteils auf angrenzende Gemeinden und zu einem kleineren Teil auf ausserhalb der Region. Insgesamt nahmen 31 direkte Anwohnerinnen und Anwohner der Markthalle sowie 12 Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft der Markthalle an der Umfrage teil.

F1 In welcher Alterskategorie befinden Sie sich?

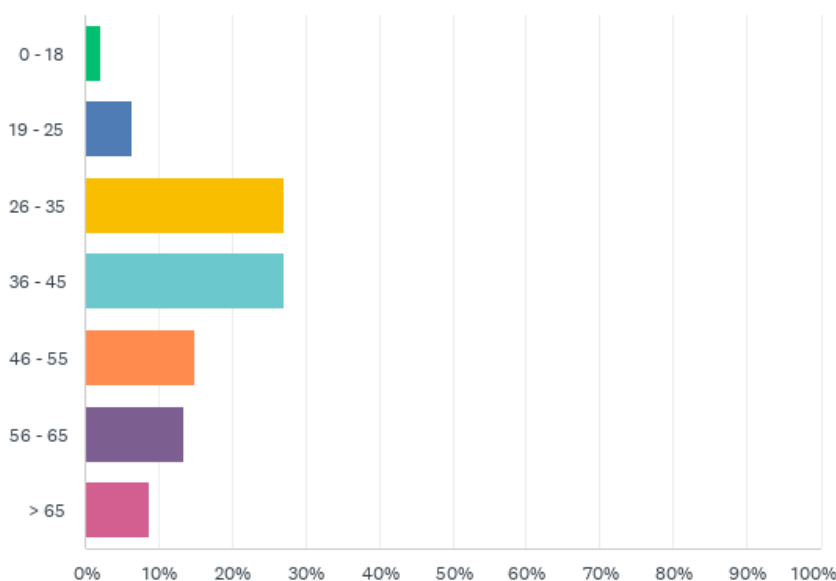


Abbildung 20: Altersverteilung der Teilnehmenden

7.1.2. Resultate

Im Folgenden werden die Ergebnisse zu den einzelnen Fragen erläutert und mit ausgewählten Diagrammen illustriert. Sämtliche Diagramme sind in der Beilage aufgeführt, ebenso wie die Antworten zu den offenen Fragen.

Wie häufig nutzen Sie die verschiedenen Angebote der Markthalle? (F5)

Die erste inhaltliche Frage im Fragebogen bezieht sich auf die Nutzung der diversen Angebote seit Beginn des Testbetriebs. Ziel der Frage war es herauszufinden, wie beliebt die einzelnen Angebote bei der Bevölkerung sind. Insbesondere Events/Veranstaltungen und Märkte/Verkäufe werden von über 70% der Befragten regelmässig oder gelegentlich besucht. Die Markthalle ist zudem als Treffpunkt sowie als überdachter Freiraum ohne Konsumzwang in der Altstadt beliebt. Hingegen wird das Kursangebot nur von einem kleinen Teil der Befragten genutzt.

F5 Wie häufig haben Sie die Angebote in der Markthalle und ihrer Umgebung seit Beginn des Testbetriebs (1. April 2023) genutzt?

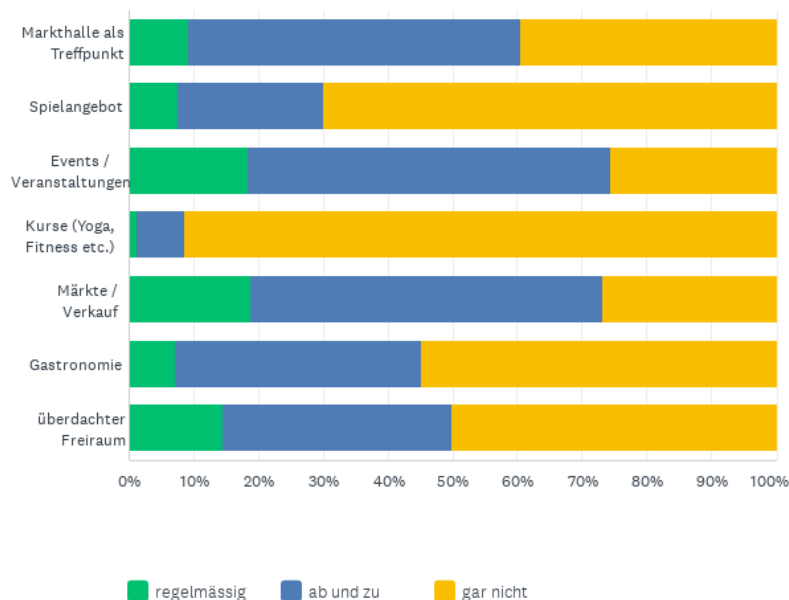


Abbildung 21: Häufigkeit der Nutzung von Angeboten

Mit wem nutzen Sie das Angebot der Markthalle? (F6)

Das Angebot der Markthalle wird von verschiedenen Personengruppen genutzt. 60% der Befragten gaben an, die Halle mit Freundinnen und Freunden zu nutzen, über 40% mit ihrer Familie. 30% nutzen die Halle alleine und gut 20% besuchen die Markthalle mit Arbeitskolleginnen und Arbeitskollegen. Eine Schwäche der Frage war, dass die Option "nutze ich nicht" in den Antwortmöglichkeiten fehlte. Dennoch wurde die Frage von nur 41 Personen übersprungen, was im Vergleich zu den meisten anderen inhaltlichen Fragen dieser Umfrage ein niedriger Wert ist (mit Ausnahme von F5 und F7).

Wie informieren Sie sich über das Angebot in der Markthalle? (F7)

Um sich über das Angebot in der Markthalle zu informieren, gibt es viele Informationskanäle. Abbildung 22 zeigt die Wichtigkeit der verschiedenen Informationskanäle. Mit über 65% informieren sich die meisten Personen beim Vorbeigehen über das Angebot und Programm in der Halle. Social Media folgt mit 31% auf Platz zwei. In etwa gleichen Teilen informieren sich die Personen über die Webseite und durch Freundinnen und Freunde. Flyer sind für ca. 10% der Befragten von Bedeutung, Kundenstopper und Betriebsleiter spielen hingegen kaum eine Rolle. Einige Personen, die die Möglichkeit der offenen Antwort genutzt haben, nannten auch die Webseiten von "We love Aarau" und "Heartbeat Aarau".

F7 Wie informieren Sie sich über das Angebot der Markthalle?

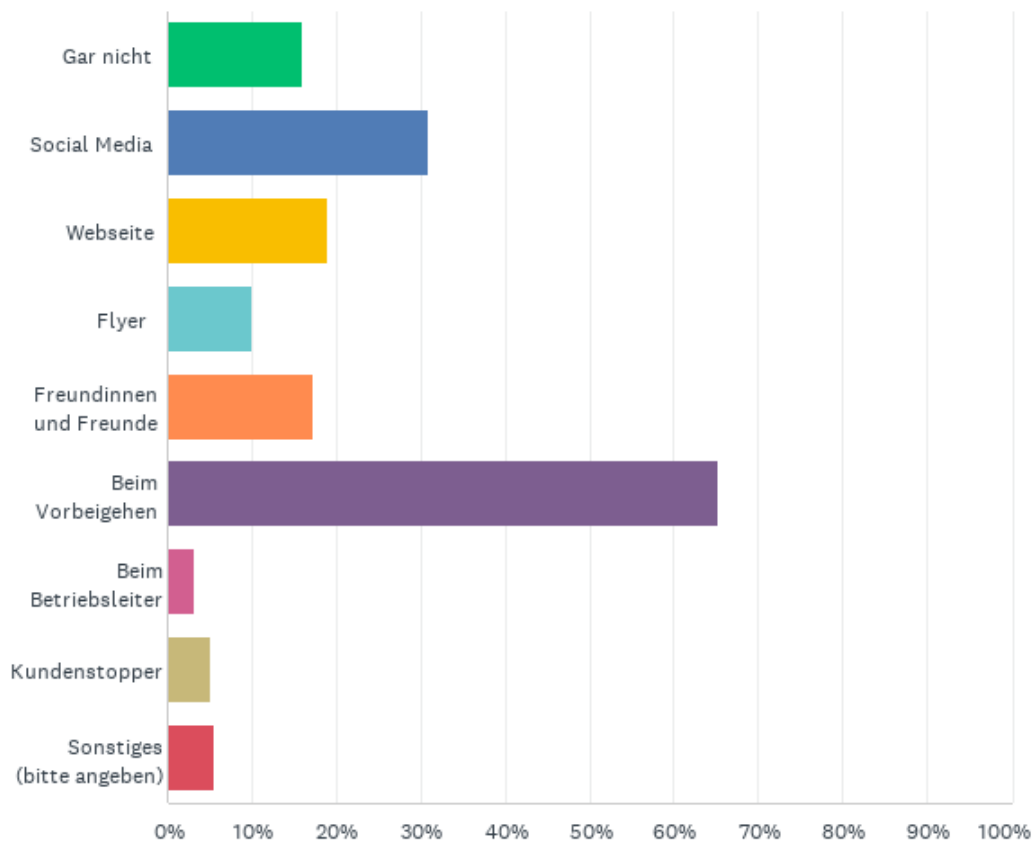


Abbildung 22: Informationskanäle

Wie schätzen Sie das Angebot, alles in allem, ein? (F8)

Nach der Frage zur Häufigkeit der Nutzung in F5 wird mit dieser Frage die subjektive Einschätzung zur Qualität des Angebots abgefragt. Für die verschiedenen Angebote gab es jeweils vier Antwortmöglichkeiten von "sehr gut" bis "gar nicht gut" mit einer zusätzlichen Option "weiss nicht".

Die positivste Bewertung erhielten Märkte / Verkauf: Über 75% der Befragten gaben dazu eine positive Bewertung ab. Etwa zwei Drittel bewerteten die Veranstaltungen positiv. Auch die restlichen Angebote werden überwiegend positiv bewertet. So gibt es kein Angebot, welches mehr negative als positive Bewertungen erhalten hat. Die geringste Anzahl positiver Bewertungen gab es für die Kurse, hier gab es jedoch auch die meisten "weiss nicht" Antworten, was darauf hindeutet, dass dieses Angebot wenig bekannt ist oder nur eine spezifische Zielgruppe anspricht. Die meisten negativen Rückmeldungen (34%) gab es zum gastronomischen Angebot. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass gastronomische Angebote bisher nur marginal vorhanden waren.

In Anbetracht der Altersgruppen ist erkennbar, dass die Bewertung der Angebote bei jüngeren Gruppen meist positiver ausfällt und mit steigendem Alter abnimmt.

F8 Wie schätzen Sie das Angebot, alles in allem, ein?

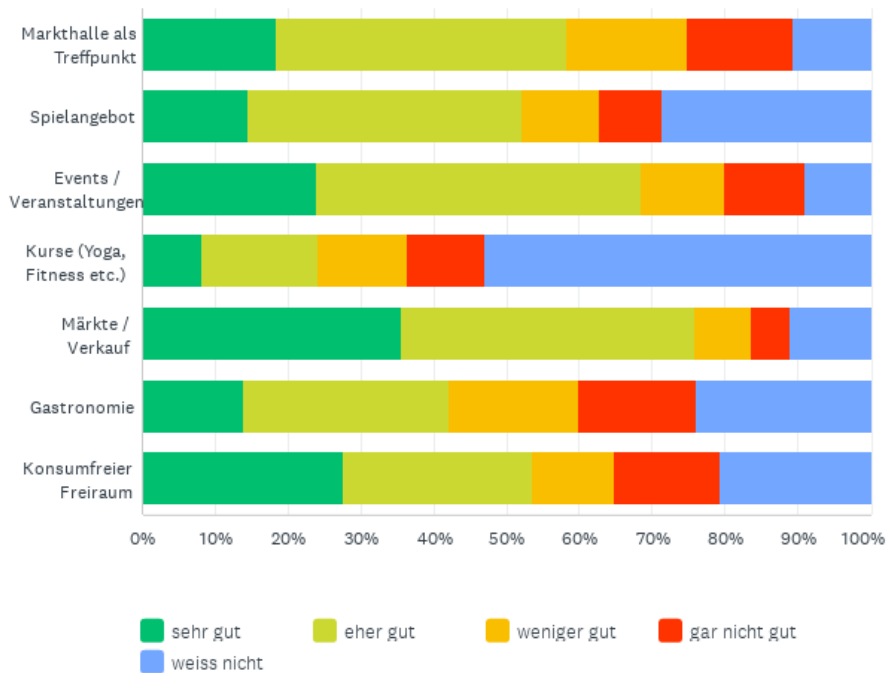


Abbildung 23: Bewertung der verschiedenen Angebote

Wie schätzen Sie die Veränderungen im Testbetrieb in Bezug auf Gestaltung, Belebung und Aufenthaltsqualität ein? (F9, F10, F11)

Im Rahmen dieser Frage wurde abgefragt, ob die Veränderungen im Rahmen des Testbetriebs die Gestaltung, Belebung und Aufenthaltsqualität "spürbar positiv" oder "spürbar negativ" beeinflusst haben oder ob "kein Effekt" feststellbar war. Diese drei Fragen wurden jeweils für den Strassenraum Zwischen den Toren, die Markthalle und das Färberhöfli gestellt. Bei allen drei Bereichen wurden die Veränderungen überwiegend als "spürbar positiv" bewertet. Im Strassenraum Zwischen den Toren und im Färberhöfli wurde insbesondere die Gestaltung positiv hervorgehoben, während bei der Markthalle die Belebung am besten bewertet wurde.

Bei Betrachtung der Antworten der direkten Anwohnenden der Markthalle, wird die Belebung der Markthalle, des Strassenraum und des Färberhöflis überwiegend negativ wahrgenommen. Wie in Abbildung 5 ersichtlich, wird insbesondere die zusätzliche Belebung im Färberhöfli als negativ wahrgenommen. Die neue Gestaltung und die Veränderung der Aufenthaltsqualität werden jedoch auch von den direkten Anwohnenden überwiegend positiv bewertet.

F11 Wie schätzen Sie die Veränderung des Färberhöflis im Testbetrieb in Bezug auf folgende Punkte ein?

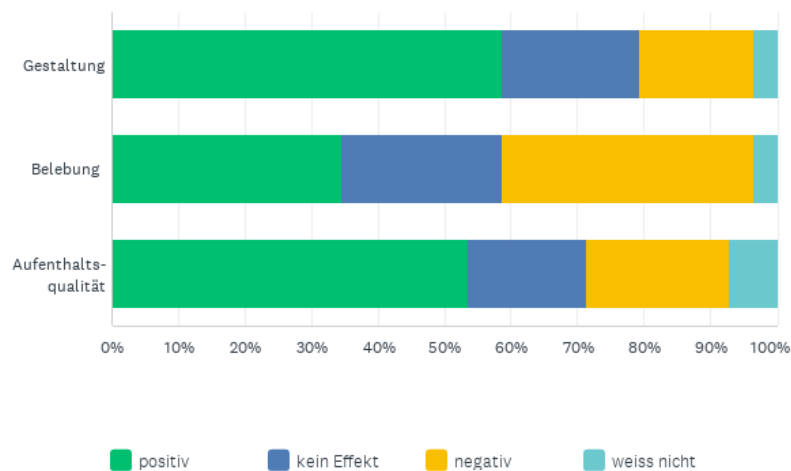


Abbildung 24: Einschätzung der Veränderungen im Färberhöfli von direkten Anwohnenden

Wer profitiert aus Ihrer Sicht am meisten vom Angebot der Markthalle? (F12)

Diese Frage soll aufzeigen, wie das Zielpublikum des aktuellen Angebots in der Markthalle eingeschätzt wird. Bei der Beantwortung waren Mehrfachantworten möglich.

Über 60% der Befragten gaben an, dass Familien am meisten vom neuen Angebot in der Markthalle profitierten. Auch Veranstalterinnen und Veranstalter wurden von über 50% genannt. Zwischen 30 und 40% nannten Jugendliche und Anwohnerinnen und Anwohner. Seniorinnen und Senioren, sowie Touristinnen und Touristen wurden jeweils nur von einem kleinen Teil als Hauptprofiteure genannt. In den offenen Antworten wurden zudem noch einige Male Arbeitnehmende, welche ihre Mittagspause in der Stadt verbringen genannt, sowie Aarau als Ganzes.

Profitiert die Markthalle von der Betriebsleitung vor Ort? (F13)

Im Rahmen des Testbetriebs wird in der Markthalle eine Betriebsleitung eingesetzt, welche mit einem Büro in der Halle präsent ist. Mittel dieser Frage soll herausgefunden werden, wie stark diese Präsenz von den Besuchenden wahrgenommen und als notwendig beziehungsweise sinnvoll eingeschätzt wird.

Etwa ein Drittel der Befragten konnte keine Einschätzung betreffend der Betriebsleitung abgeben. Einige Personen gaben in den Kommentaren an, die Betriebsleitung bisher nicht wahrgenommen zu haben. Von denjenigen, die eine Bewertung abgaben, wurde die Betriebsleitung im Verhältnis von etwa 2:1 positiv bewertet. Einige Kommentare betonten die Vorteile einer vor Ort präsenten Ansprechperson für Fragen und zur Aufrechterhaltung der Ordnung. Es gab jedoch auch negative Rückmeldungen, beispielsweise hinsichtlich der Kosten oder der mangelhaften Kommunikation mit den Anwohnenden sowie fehlenden Reaktion auf Beschwerden.

Wenn Sie heute über die Zukunft der Markthalle abstimmen könnten, wie würden Sie stimmen? (F14)

Im Bewusstsein, dass der Testbetrieb noch bis Ende 2024 läuft, wurde gefragt, wie es mit der Markthalle weitergehen soll. Die Antwortoptionen umfassten:

- Betrieb weiter in die bisher eingeschlagene Richtung entwickeln
- Markthalle in andere Richtung als mit dem bestehenden Betriebskonzept entwickeln
- Betrieb einstellen, da kein Angebot notwendig

Über 60% der Befragte sprachen sich für eine Weiterführung nach dem bestehenden Konzept aus. Knapp 24% sehen hingegen keinen Bedarf für solch ein Angebot und würden den Betrieb komplett einstellen. Die restlichen 14% wünschen sich ein neues Betriebskonzept.

Die Rückmeldungen variieren stark je nach der direkten Betroffenheit durch die Markthalle. Anwohnende und Gewerbetreibende aus der direkten Umgebung sowie Personen, die weiter entfernt wohnen, haben auffallend unterschiedliche Ansichten. Unter den Personen aus dem direkten Umfeld findet die grösste Gruppe, dass kein Bedarf für ein solches Angebot besteht (siehe Abbildung 6).

F14 Die Markthalle wird in einem Pilotprojekt bis Ende 2024 betrieben. Wenn Sie heute über die Zukunft der Markthalle abstimmen könnten, was würden Sie stimmen?

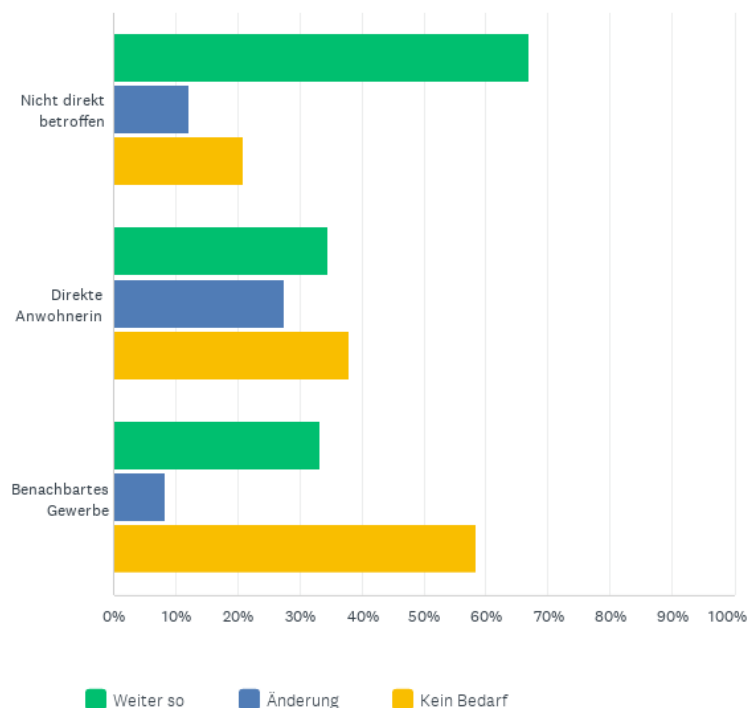


Abbildung 25: Weiterführung des Markthallenbetriebs nach Testbetrieb (aufgeteilt nach Betroffenheit)

Was gefällt Ihnen aktuell an der Markthalle und der Umgebung? (F15)

Bei dieser offenen Frage hatten die Befragten die Möglichkeit frei eine Antwort zu verfassen, was ihnen aktuell gefällt. Diese Frage wurde von 72 Personen übersprungen weitere 106 Personen wählten die Option "Keine Antwort". 151 Personen beantworteten die Frage mit eigenen Worten. Um die Vielfalt der Antworten übersichtlicher darzustellen, wurden den Antworten je nach Inhalt entsprechende Schlagwörter zugeordnet. Einige Antworten erhielten dadurch auch mehrere Schlagwörter.

Das Diagramm in Abbildung 7 zeigt deutlich, dass die Begrünung mit Pflanztrögen und Bäumen bei vielen Personen sehr gut ankommt. Auch haben von den 20 direkten Anwohnenden der Markthalle insgesamt 14 die Bepflanzung positiv erwähnt. Es folgen einige Auszüge aus den entsprechenden Antworten:

- "Der Garten bei der Halle ist eine Naturoase"
- "Die grünen Inseln auf dem Färberplatz"
- "Die Bepflanzung ist super!"
- "Mir gefallen vor allem die Bäume [...] und Pflanzkisten im hinteren Teil"
- "Die Bäume und der Urban Garden sind grossartig"

Des Weiteren sind die neuen Sitzgelegenheiten, das Spielangebot und die Bodenbemalung Zwischen den Toren sehr beliebt. Diese Massnahmen tragen allesamt zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Markthalle bei und werden von den Befragten geschätzt.

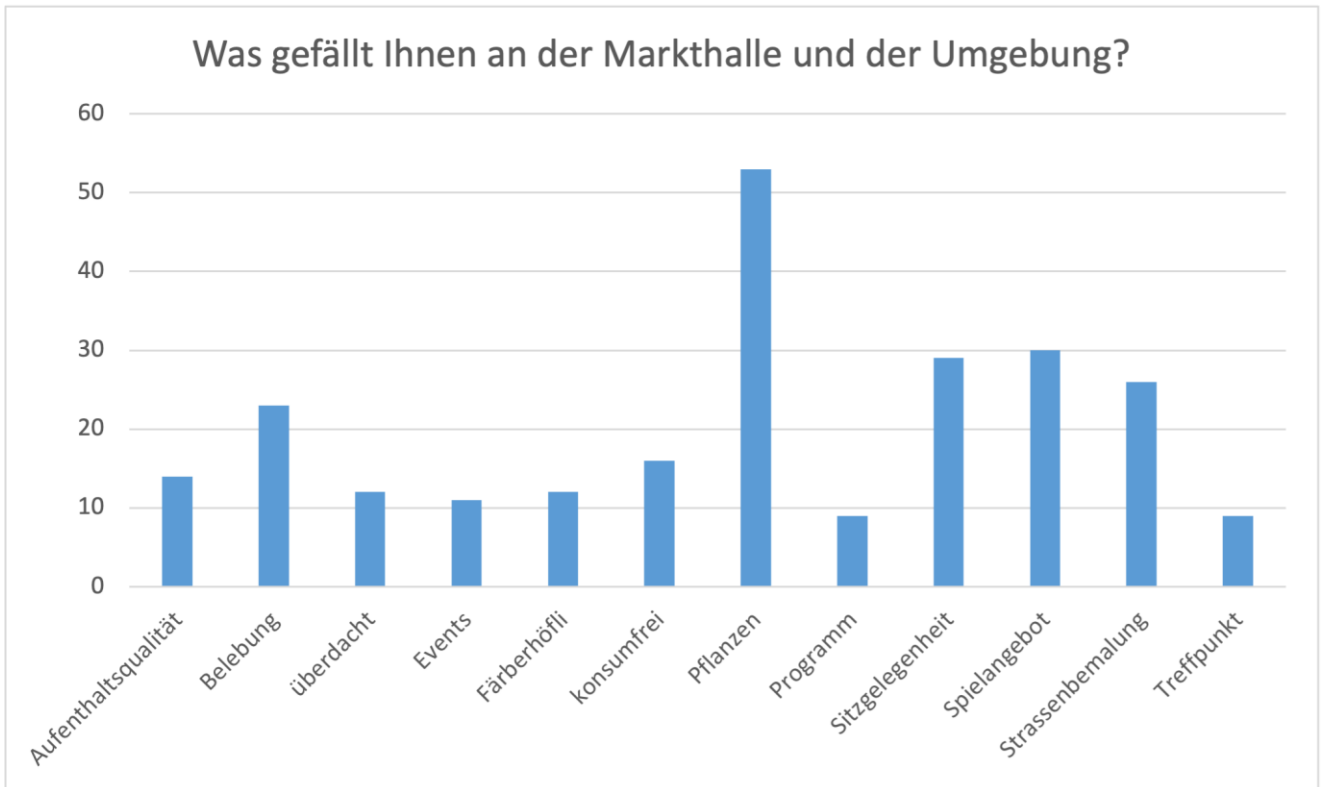


Abbildung 26: Anzahl positiver Nennungen in Antworten zur Frage, was an der Markthalle und der Umgebung gefällt

Was fehlt Ihnen aktuell an der Markthalle und der Umgebung? (F16)

Mit dieser zweiten offenen Frage hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Wünsche und Bedürfnisse in Bezug auf die Markthalle in eigenen Worten zu formulieren, mit dem Fokus auf Verbesserungen des bestehenden Angebots. Die Frage wurde von 80 Personen übersprungen und weitere 133 Personen gaben keine Antwort ab. Insgesamt gingen 116 Rückmeldungen ein, zu fehlenden Aspekten der Markthalle. Diese Antworten wurden erneut in Schlagwörter gruppiert. Abbildung 8 zeigt die Anzahl der Nennungen für die einzelnen Begriffe.

Am häufigsten wurde angegeben, dass in der Halle ein gastronomisches Angebot fehlt. Die Wünsche reichen von einem Kiosk über eine Buvette oder ein Café (mit Barbetrieb) bis hin zu festen Food-Ständen oder einem Restaurant. Überwiegend wird sich ein niederschwelliges gastronomisches Angebot gewünscht, wodurch sich die Attraktivität für eine längere Verweildauer erhöhen könnte.

Auch wenn bei der vorherigen Frage F15 die Pflanzen am beliebtesten waren, wird auch bei dieser Frage eine fehlende Bepflanzung oftmals bemängelt. Dabei geht es oft um feste Formen der Bepflanzung und Bäumen, was auch mit dem häufig genannten Thema der Entsiegelung übereinstimmt. So wird exemplarisch "mehr Grünfläche und weniger Asphalt" gewünscht.

Unter dem Begriff "Neugestaltung der Halle" wurden Antworten gesammelt, die sich Anpassungen an der Halle wünschen. Oft wird eine verbesserte Beleuchtung (z.B. durch Dachfenster) und besserer Schutz vor Wind gewünscht, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und der Markthalle mehr (subjektive) Wärme zu verleihen.

In Anbetracht der insgesamt 18 Antworten der direkten Anwohnenden zeigt sich, dass sich ein Drittel mehr Ruhe an Abenden und Wochenenden wünschen, sowie mehr Rücksicht darauf, dass in der Umgebung der Markthalle auch Leute wohnen.

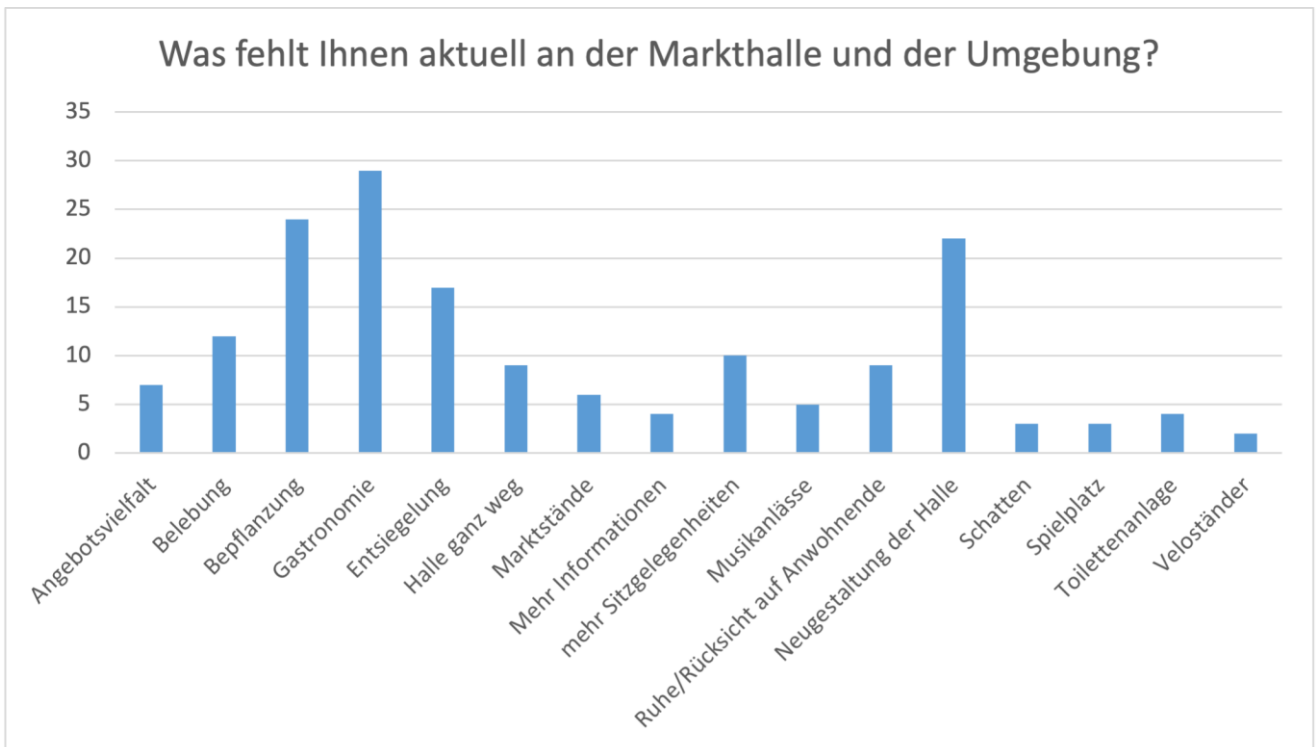


Abbildung 27: Anzahl Nennungen, was aktuell fehlt in der Markthalle und deren Umgebung

Was stört Sie aktuell an der Markthalle und der Umgebung? (F17)

Die dritte und letzte offene Frage bezieht sich darauf, was aktuell an der Markthalle als störend empfunden wird. Diese Frage wurde von 72 Personen übersprungen, 122 gaben keine Antwort, sodass 135 formulierte Antworten verbleiben.

Abbildung 9 zeigt, wie oft einzelne Schlagwörter in den Antworten genannt oder impliziert wurden. Mit Abstand am häufigsten wurde die Halle selbst negativ erwähnt, wobei viele Kritiken das Gebäude an sich betreffen:

"Die Markthalle ist an sich kein schöner Bau."

"Die Markthalle ist ein Fremdkörper in der Altstadt. Es ist nicht gemütlich aber auch nicht wirklich schön."

"Zu gross, zu hoch, zu breit, zu dunkel, zu luftig, zu wenig Bäume und beengte Platzverhältnisse neben der Halle."

Diese drei exemplarischen Aussagen korrelieren mit weiteren Beschwerden über die Kälte, Dunkelheit und den ständigen Durchzug. Viele empfinden die Markthalle nicht als einladend.

Ebenfalls häufig genannt wurde der Lärm. Mit Ausnahme von zwei Personen wurde dieser Punkt ausschliesslich von direkten Anwohnenden sowie Gewerbetreibenden in der unmittelbaren Umgebung erwähnt. 19 von 22 direkten Anwohnende, welche die Frage beantworteten, bezogen sich auf die Lärmthematik. Häufige Beschwerden umfassen die dauerhaft hohe Lautstärke von Lautsprechern bei Veranstaltungen sowie die generelle hohe Anzahl solcher Veranstaltungen. Exemplarische Aussagen umfassen die folgenden Aspekte:

"Lärm! Wir sind ein Gewerbe in unmittelbarer Nähe. Arbeiten bei offenem Fenster teilweise unmöglich."

"Für uns fühlt es sich an, als ob im aktuellen Testbetrieb kaum Rücksicht genommen wird auf die Anwohner bezüglich Lärm."

"Es ist kein Ruheort. Häufung der Anlässe, die mit zusätzlicher Beschallung der Umgebung verbunden sind. Wohn- und Aufenthaltsqualität nimmt immer mehr ab"

Solche Rückmeldungen verdeutlichen die Belastungen, die insbesondere für Anwohnende und lokale Gewerbetreibende entstehen und zeigen die Notwendigkeit für mögliche Anpassungen und Verbesserungen auf.



Abbildung 28: Anzahl Nennungen, was aktuell stört an der Markthalle

Miller & Maranta

Markthalle Aarau

**Markthalle Aarau
Schlussbericht
Basel, 24.06.2024**

Bedürfnisklärung Massnahmen

- I Einleitung**
- II Infrastruktur**
- III Wind- und Wetterschutz**
- IV Tageslicht**
- V Kunstlicht**
- VI Begrünung**
- VII Einbauten**
- VIII Kosten**
- IX Anhang**

I Einleitung

Grundlagen und Aufgabe

An der Markthalle Aarau werden nach zwanzig Jahren Betrieb Unterhaltsarbeiten notwendig (z.B. Dachsanierung, Sprinkleranlage, Beleuchtung). Aufgrund der politischen Diskussion der letzten Jahre, welche auch einen Abbruch der Halle in Betracht gezogen hatte, sollen die anstehenden Unterhaltsarbeiten zum Anlass genommen werden, sich grundsätzliche Gedanken zur baulichen Weiterentwicklung der Halle mit künftig verändertem Betriebskonzept zu machen.

Neben der Klärung der baulichen Entwicklung der Markthalle zur weiteren Nutzung als öffentlich bespielter Ort in der Altstadt, wird ein zweijähriger Probetrieb installiert. Dieser soll Hinweise für ein künftiges Betriebsszenario ermöglichen und den Ort in der Bevölkerung wieder positiv in das Bewusstsein rücken.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsamt wurden Themenfelder für bauliche Massnahmen bestimmt und nach der ersten Saison des Probetriebs mit der Nutzergruppe weiterentwickelt. Nachfolgende Themenfelder wurden vertiefter geprüft, in Modell und Plänen dargestellt, sowie mit statischen Abklärungen und Grobkosten hinterlegt.

Massnahmen zur Aufwertung der Markthalle:

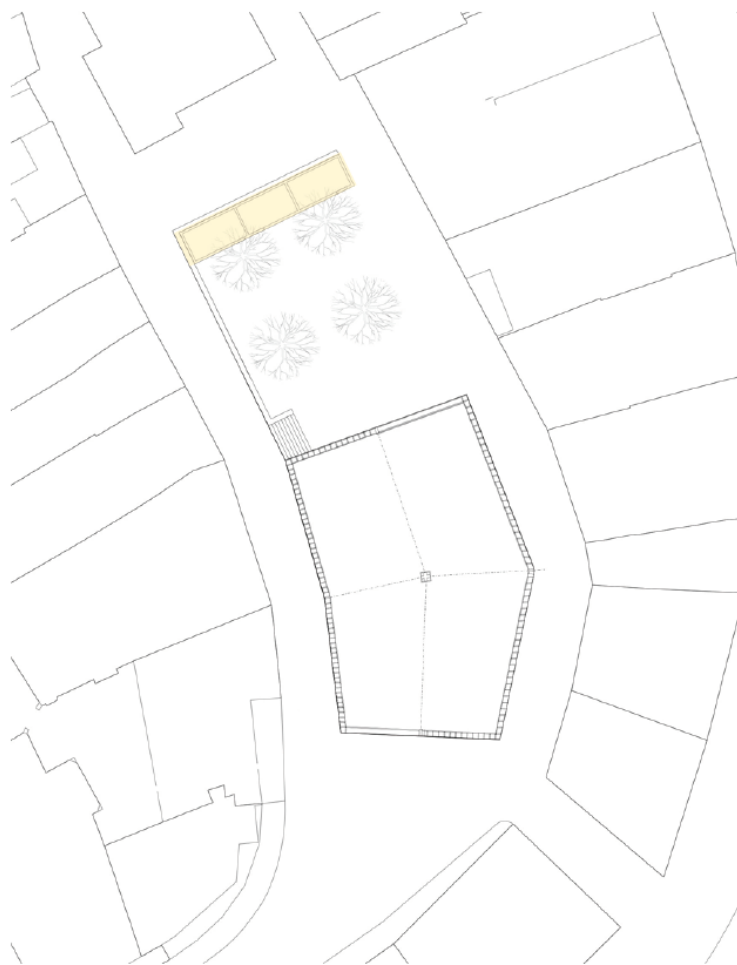
- Infrastruktur**
- Wind- und Wetterschutz**
- Tageslicht**
- Kunstlicht**
- Begrünung**
- Einbauten**

II Infrastruktur

Infrastruktur

Die Halle verfügt über eine sehr reduzierte Infrastruktur. Aktuell sind Anschlüsse für Elektro und Wasser eingebaut, welche von den Veranstaltern genutzt werden können. Für Events oder einen Tagesbetrieb (Kinderspiele, Kaffeemobil usw.) sind einfache Nebenräume notwendig. Eine Toilette oder Lagerräume fehlen vollständig.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, auf dem Färberhöfli ein einfaches Nebengebäude zu errichten, welches Lagerflächen, eine Toilette und einen kleinen Mehrzweckraum anbietet (Total ca. 40 m²). Eine technisch und ökonomisch aufwändige Beheizung scheint nicht zwingend notwendig für den Betrieb.



Neues Infrastrukturgebäude auf dem Färberhöfli

Nebengebäude (ca. 40 m²)

- Lagerraum
- Toilettenraum
- Mehrzweckraum

III Wind- und Wetterschutz

Wind- und Wetterschutz

Die heutige Halle ist eine durchlässige Struktur, welche sowohl im bodennahen Bereich (Spalt zwischen Sockel und Wandpaneelen), als auch im Bereich oberhalb der Wandpaneel offen ist. Zudem stehen bei Anlässen die opaken Schiebetore häufig offen. Zum Schutz gegen Zugwind im Bodenbereich und zur Verbesserung des Wetterschutzes (Regenfälle) wurden verschiedene Materialien, wie Stoffbespannungen, Holzlamellen oder eine transluzente Hülle geprüft.

Letzteres hat sich aus Expertensicht als gut umsetzbare Möglichkeit erwiesen. Eine aussen angebrachte Hülle stellt einen Paradigmenwechsel dar und birgt das Potenzial, der Halle künftig ein neues Gesicht zu geben. Der radikale Vorschlag zielt darauf hin ab, die Wahrnehmung des Ortes grundlegend zu verändern und die laufende Transformation der Stadtgesellschaft abzubilden. Durch die additive Montage und die Transluzenz der Gebäudehülle kann der Ursprungsbau seine Identität behalten, er erhält aber eine aktualisierte Hülle, welche seine

Ausstrahlung und seine Wahrnehmung beeinflusst. Die Farbigkeit der transluzenten Fassade, wie auch des Holzbaus kann in der Folge weiter vertieft werden. Mit transparenten Toren kann zudem die visuelle Offenheit der Halle auch bei schlechterem Wetter unterstützt werden.

Aufgrund der undurchlässigen Fassadenhülle muss die Tragkraft der Halle verstärkt werden (Verstärkung Fundamente und Tragkraft Mittelstütze aufgrund der Windlast). Die Halle wäre weiterhin nicht beheizt, aber den Westwind könnte mit der vorgeschlagenen Massnahme abgehalten werden.

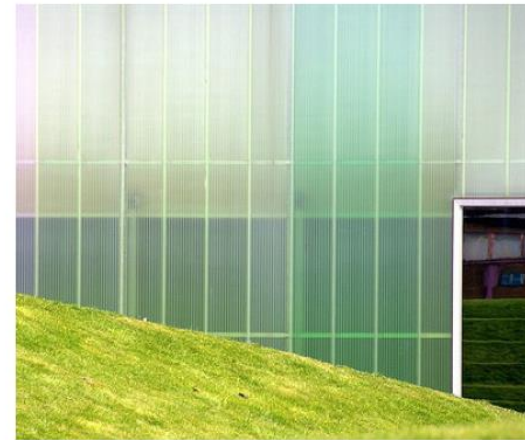
Aus Nutzersicht besteht das Risiko, dass mit der Einhüllung der Halle zu grosse Erwartungen an die klimatischen Verhältnisse in der Halle gestellt werden könnten (Wahrnehmung als beheiztes Gebäude).



Stoffrollos
Fischmarkt, Venedig



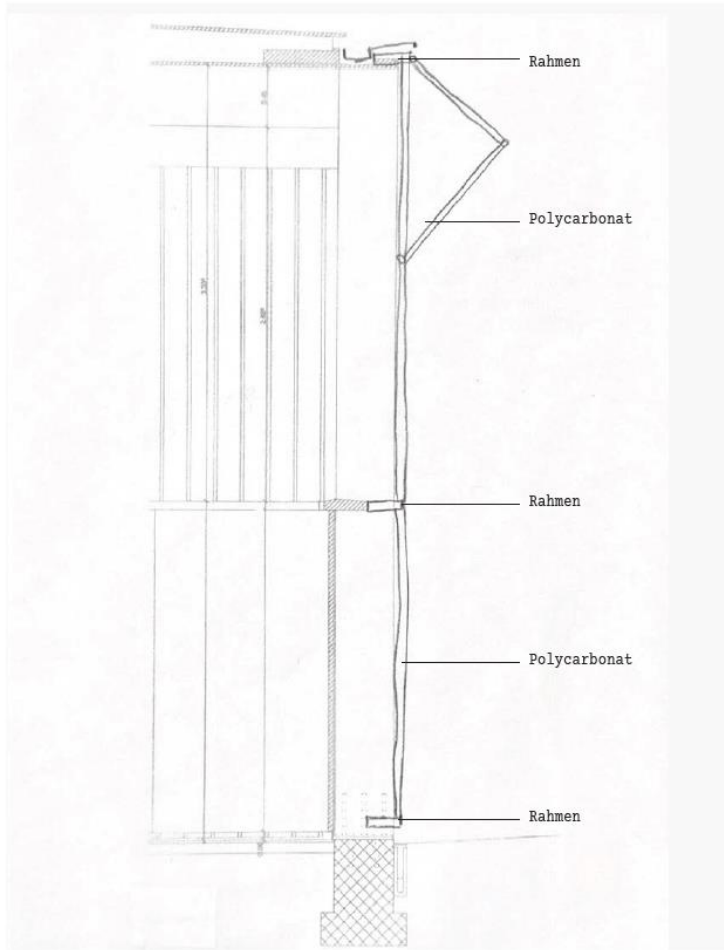
Holzlamellen
Schutzbauten, Chur, Peter Zumthor



Transluzente Fassadenverkleidung
Laban Dance Centre, London, Herzog & de Meuron

Referenzbilder Wind- und Wetterschutz

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 13

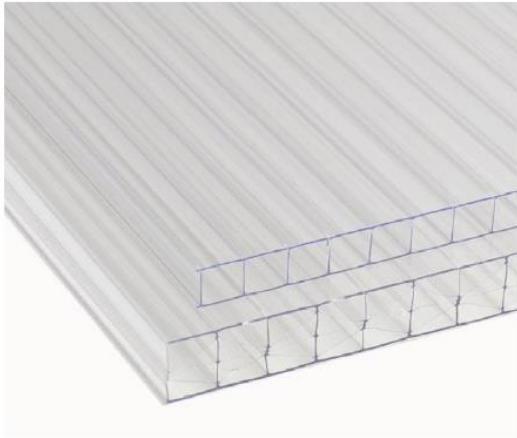


Skizze Fassadenschnitt



Halle d'exposition, Paris Nord Villepinte, Lacaton & Vassal

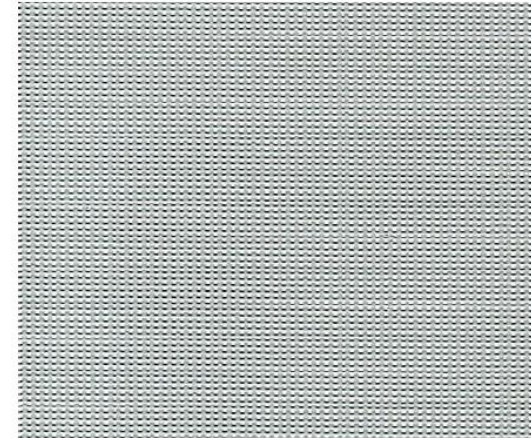
Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 14



Doppelstegplatte Polycarbonat, Neomat



Wellplatte Glasfaserkunststoff, Neomat



Fassadentextil, Serge Ferrari

Mögliche Materialien für Wind- und Wetterschutz

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 15

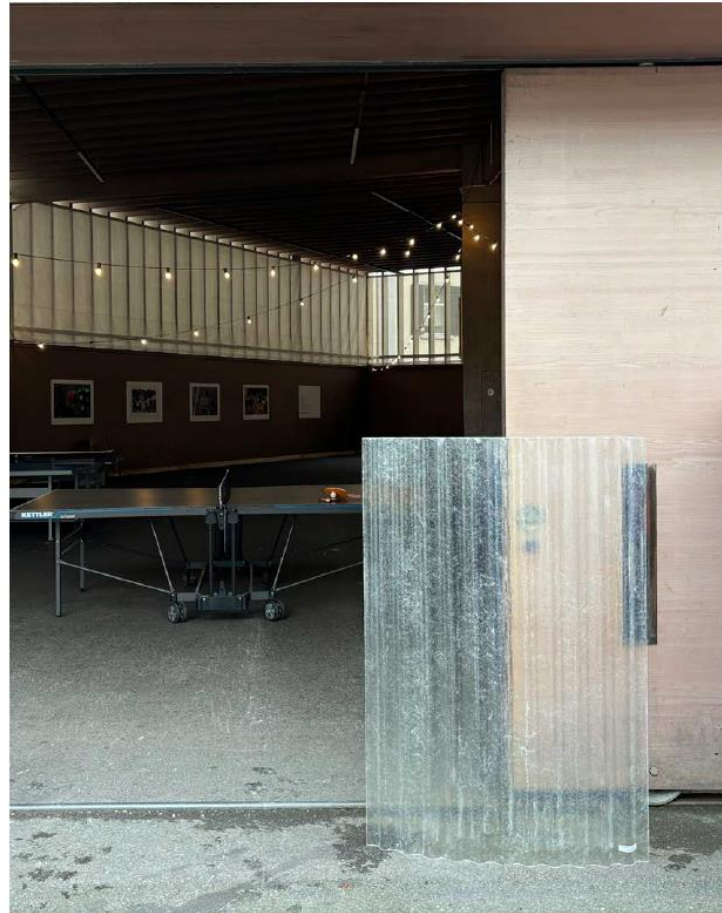


Transluzente Fassadenbekleidung als Wind- und Wetterschutz, Variante fassadenhohe Verkleidung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 16



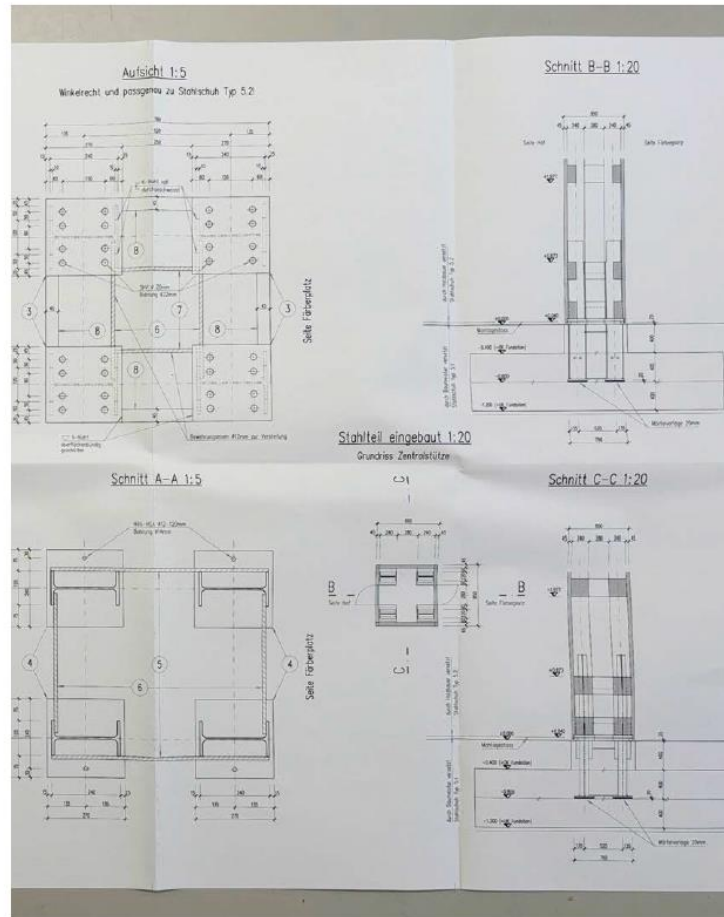
Doppelstegplatte Polycarbonat, Neomat
Bemusterung vor Ort



Wellplatte Glasfaserkunststoff, Neomat



Innenbild Markthalle



Ausschnitt aus Ingenieurplan, Konstruktion und Fundament der Mittelstütze

Verstärkung der Mittelstütze aufgrund der Fassadenverkleidung

IV Tageslicht

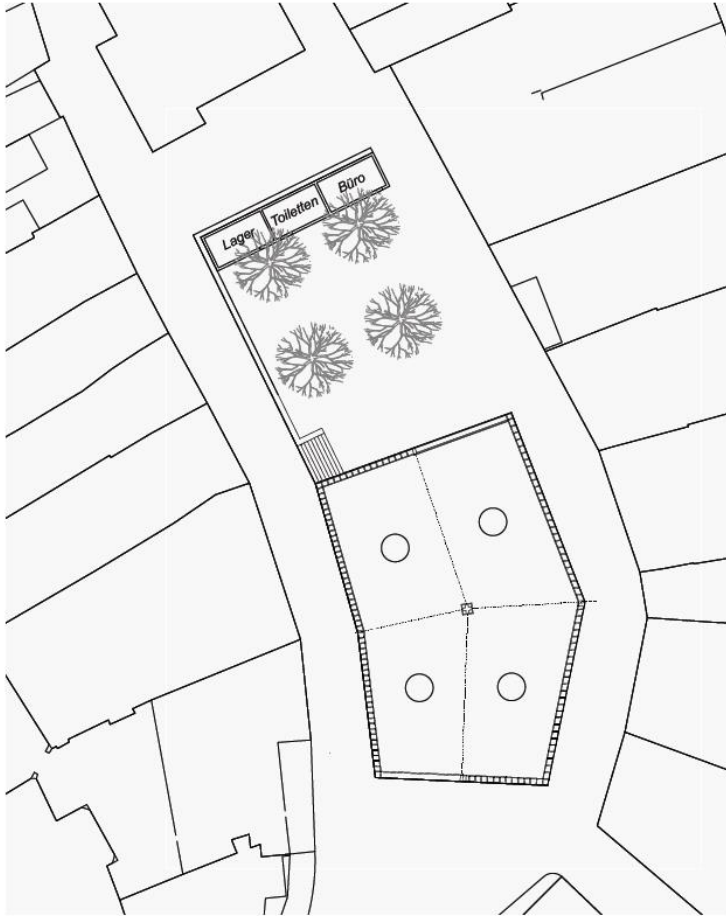
Tageslicht

Mit der Optimierung des Tageslichteintrags soll versucht werden, die Raumstimmung in der Halle tagsüber zu verbessern. Gerade bei trübem Wetter sollte die gedeckte Halle als Treffpunkt und Veranstaltungsort genutzt werden können. Mit dem bestehenden Kunstlicht, welches sehr stumpf ist und ausschliesslich den Boden beleuchtet, und der eher dunkel wirkenden Farbgebung von Wänden und Boden (Asphalt) erscheint die Halle eher dumpf.

Um mehr Tageslicht in die Halle zu bringen, können vier Oblichter eingebaut werden. Die Grösse der Oblichter wird begrenzt durch die bestehende Tragstruktur. Einerseits ist die Traglast der Dachstruktur limitiert und lässt keine grossflächigen Glaselemente zu. Andererseits ist die Dachplatte in das ganzheitliche Tragsystem eingebunden und übernimmt die Funktion als aussteifende Scheibe. Für die Ausschnitte in der Dachplatte sind deshalb Verstärkungen notwendig, welche den Eingriff aufwändig machen und das Gewicht der neuen Oblichter ist zu

beachten. Zudem müssen bestehende Leitungsinstallationen angepasst werden. Aus architektonischer Sicht widersprechen die verglasten Oblichter der seitlich offenen und durchlässigen Halle, die beiden Lichtsituationen konkurrenzieren sich gegenseitig.

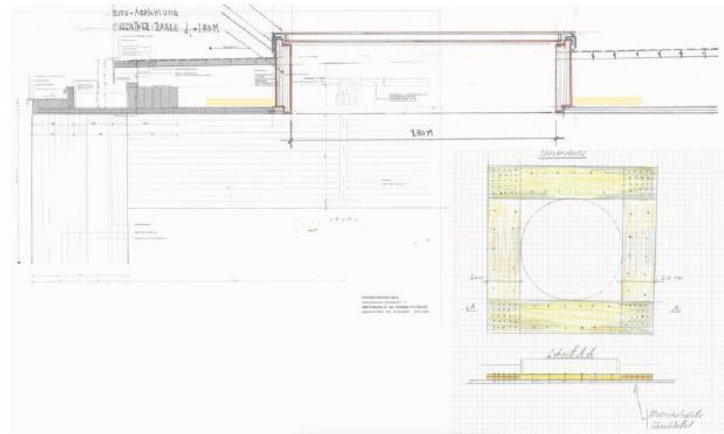
Das zusätzliche Tageslicht wird von den Nutzenden geschätzt, jedoch ist zu beachten, dass es durch die Dachöffnungen auch zu einem verstärkten Hitzeintrag in der Halle kommen könnte. Zur Eindämmung wäre ein zusätzlicher Sonnenschutz notwendig.



Grundriss
Einbau Oblichter in Dachkonstruktion



Querschnitt Tageslichteinfall



Skizze Konstruktion Oblicht und statische Verstärkungen Dachaufbau



Modellbild Innen mit Oblichtern

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 22

V Kunstlicht

Kunstlicht

Die ursprünglich eingebauten Metalldampflampen sind veraltet und entsprechen den heutigen Normen nicht mehr. Aktuell ist eine provisorische Beleuchtung mittels LED-Lichtbändern eingebaut, welche für das Grundlicht sorgt. Künftig soll mit einer neuen Beleuchtung die Raumstimmung aufgewertet werden. Dazu stehen zwei Varianten zur Diskussion.

Deckenstrahler

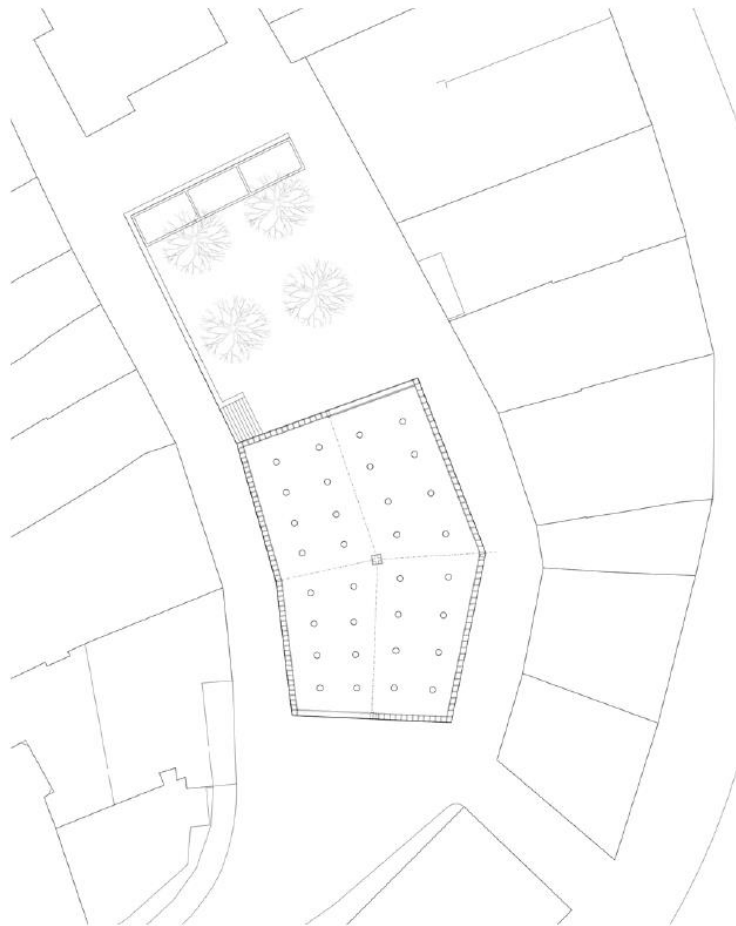
Bei Einbau der Oblichter können die bestehenden Leuchten durch LED-Downlights ersetzt werden. Das Tages- und das Kunstlicht kommen somit aus der gleichen Richtung. Die Aufwertung geschieht vor allem über die stärkere Helligkeit und die Intensität des Lichts.

Pendelleuchten

Mittels abgependelter Leuchten, welche das Licht nach unten auf den Boden und gleichzeitig an die Decke werfen, wird der Innenraum der

Halle aufgewertet und heller. Ebenso verändert sich die Wahrnehmung von Aussen, da die markante Deckenstruktur erhellt wird und einladend nach Aussen leuchtet. Die Präsenz und Qualität für den Raum erhöht sich, was auch von den Nutzenden bestätigt wird.

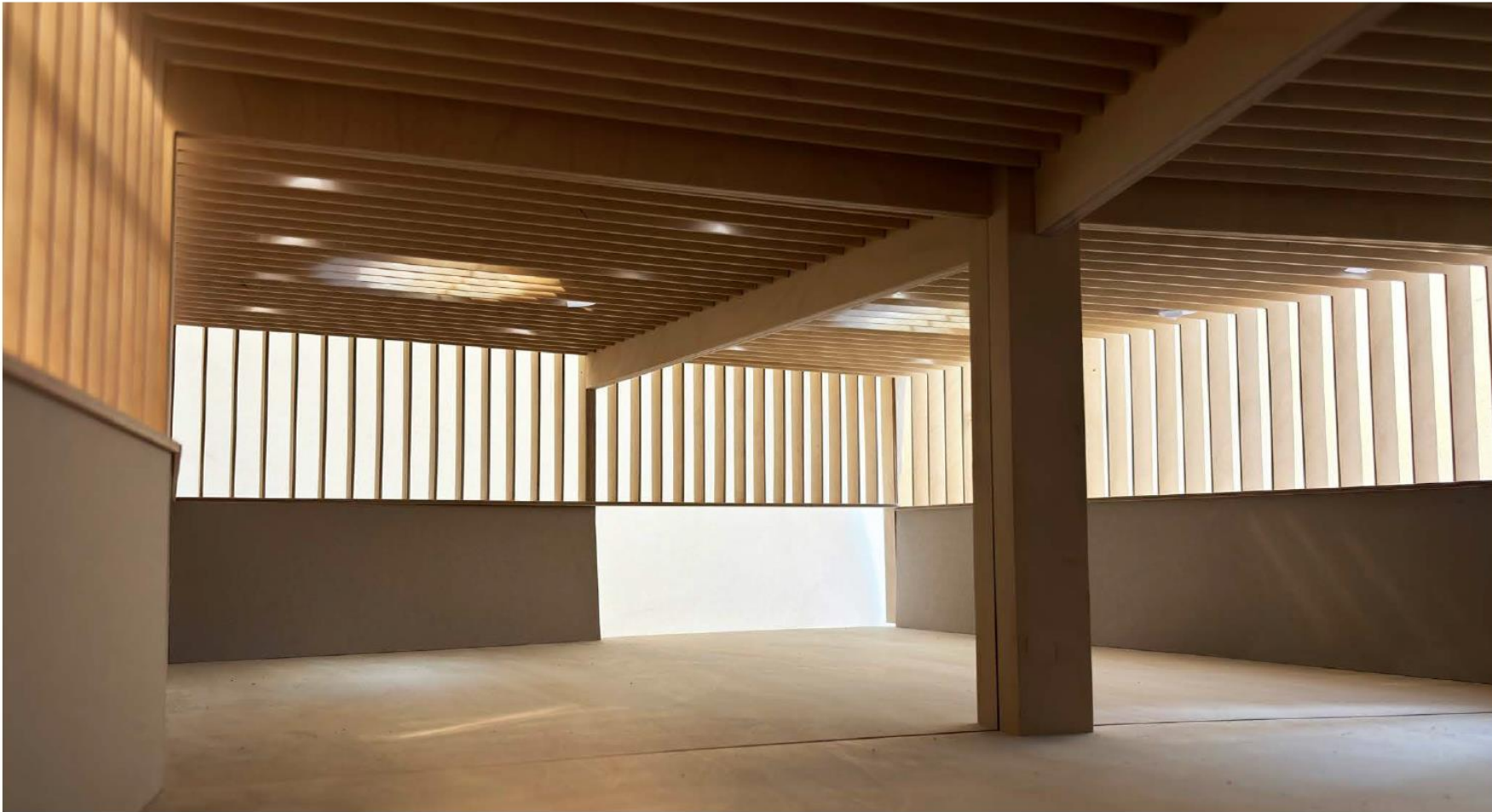
In der weiteren Planung ist die technische und gestalterische Machbarkeit zu vertiefen.



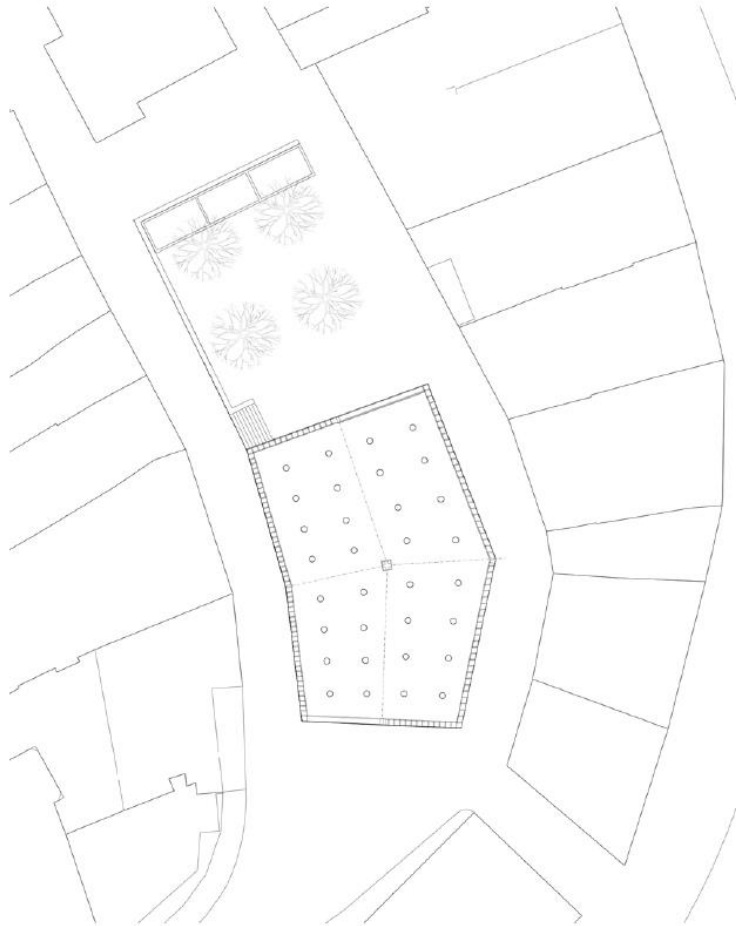
Grundriss mit Lage der Leuchten
Variante mit Deckenleuchten



Querschnitt mit Tiefstrahlern



Modellbild Innen - Deckenleuchten



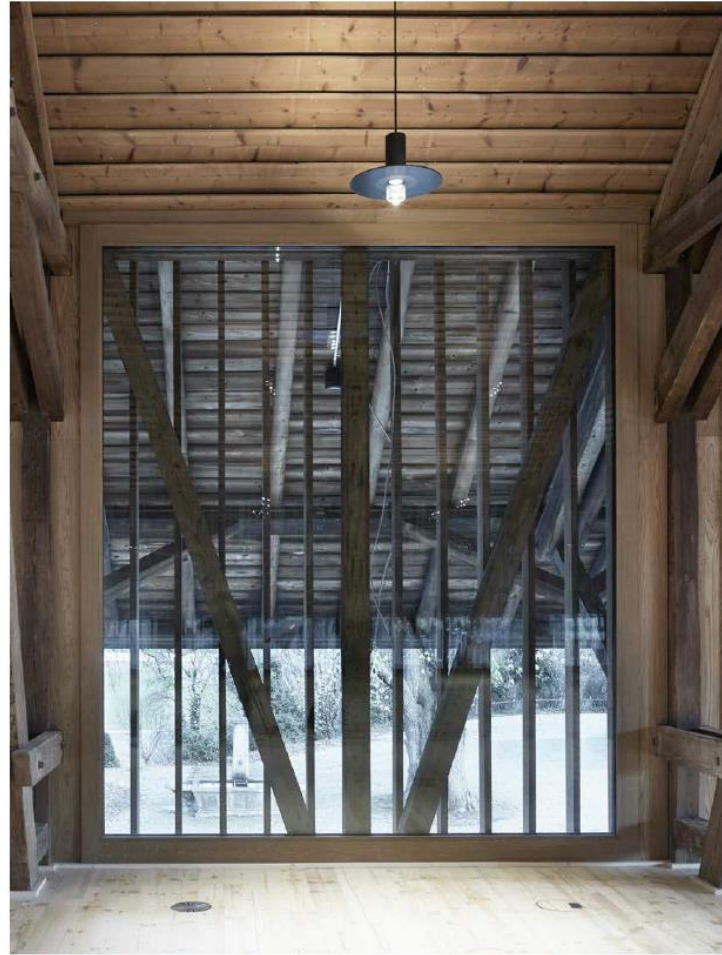
Grundriss mit Lage der Leuchten
Variante mit Pendelleuchten



Querschnitt mit Pendelleuchten



Modellbild Innen - Pendelleuchten



Ökonomiegebäude Merian Gärten, Münchenstein, Miller & Maranta, 2022

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 28

VI Begrünung

Begrünung

Zur Aufwertung der grossen Dachfläche könnte bei der anstehenden Sanierung der Dachhaut eine Begrünung verbaut werden.

Eine Schicht von etwa 8-10 cm Substrat wäre von der Tragfähigkeit her möglich, was eine minimale extensive Dachbegrünung ermöglichen würde. Die Dachfläche würde sich nicht weniger stark aufheizen und wäre ein sichtbarer Beitrag zur Hitzeminderung in der Innenstadt.

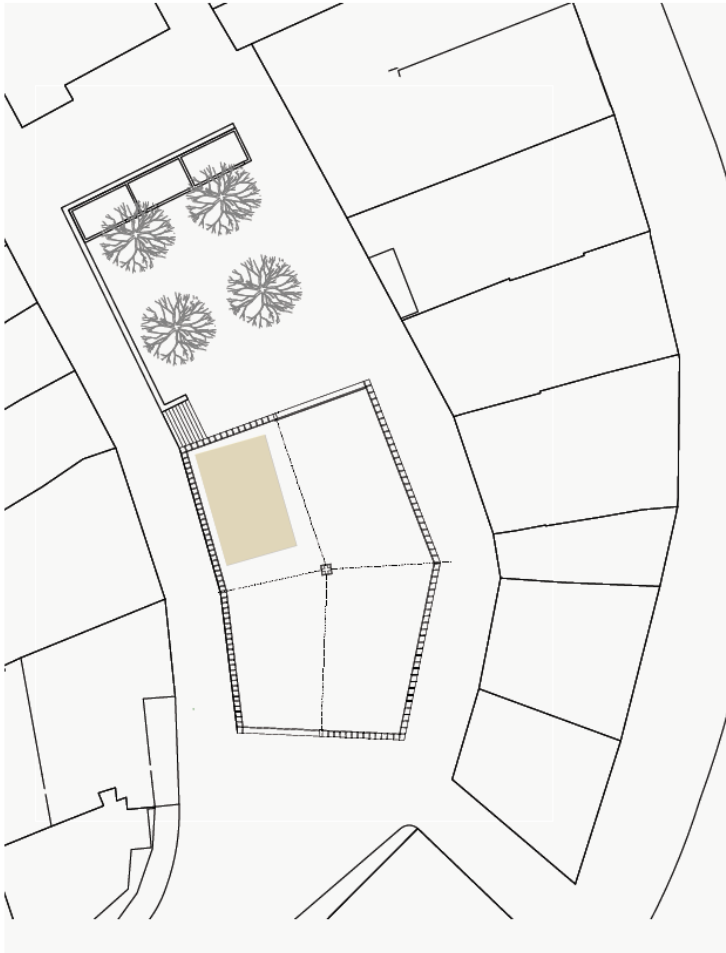
Weitere Begrünungen, z.B. mittels Rankgerüsten an der Fassade, wären mit Einschränkungen (Minimierte Pflanzflächen, Berücksichtigung Durchfahrtsbreiten) denkbar. Durch eine vertikale Bepflanzung mittels Kletterpflanzen wird jedoch der seitliche Tageslichteintrag beschränkt.

VII Einbauten

Einbauten

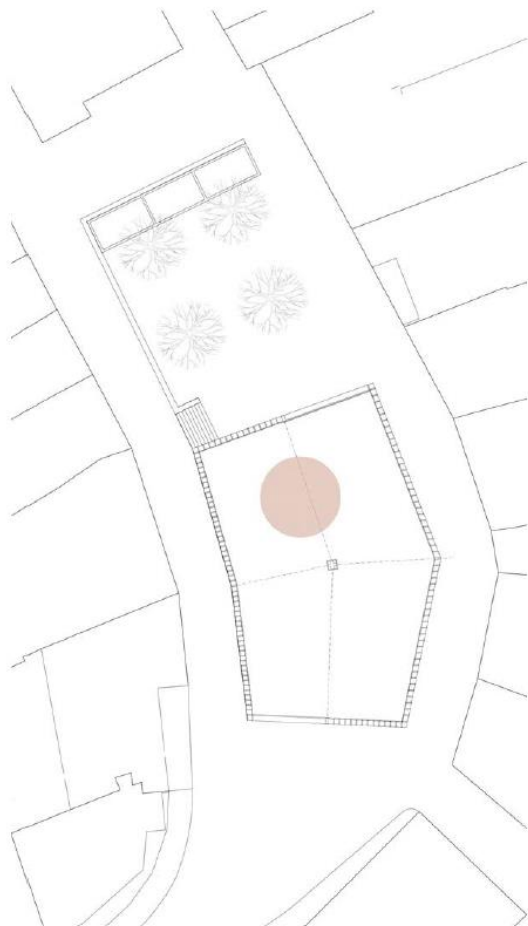
Die aktuell in der Halle verfügbaren Einbauten, welche für den Testbetrieb eingebaut wurden, werden von den Nutzenden sehr geschätzt. Der Baucontainer dient als Büro und Lager für die Betriebsleitung, der Holzeinbau mit den Plattformen kann für unterschiedliche Anlässe genutzt werden und verfügt zusätzlich über eine Dachterrasse. Die Einbauten weisen auch auf Aktivitäten in der Halle hin und vermitteln ein einladendes Bild an die vorbeigehenden Stadtbewohner:Innen.

Für einen künftigen Betrieb stehen unterschiedliche Varianten für Einbauten zur Verfügung. Ein fester Einbau mit Küche und beheizbarem Gastraum ist vor allem für eine gastronomische Nutzung im Winterhalbjahr nützlich. Denkbar sind aber auch mobile Plattformen, welche auf unterschiedliche Weise zusammengeschoben werden können und verschiedene Beispielungen erlauben. Die Plattformen könnten auch mit gastronomischen Nutzungen ergänzt (Küche, Food-Mobil) oder mit mobilen beheizbaren Strukturen erweitert werden (Jurte).

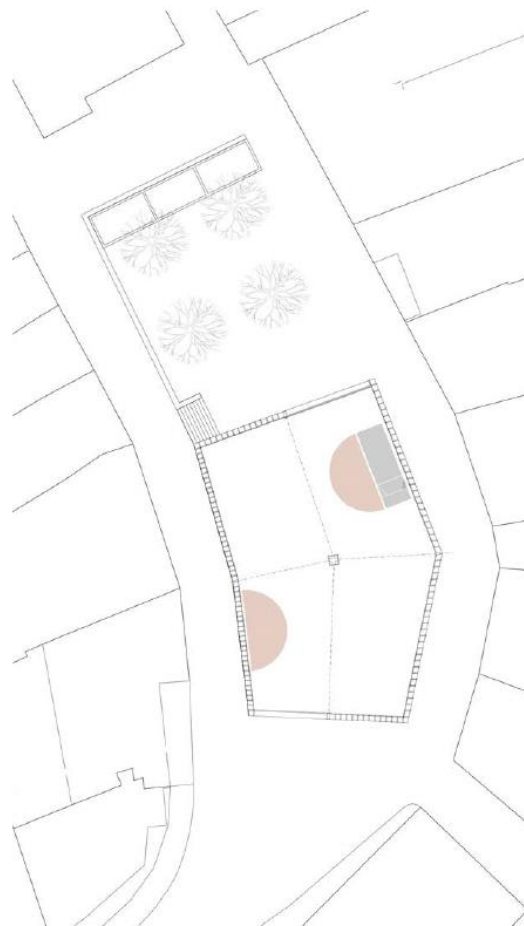


Neuer Einbau in Halle, gedämmt

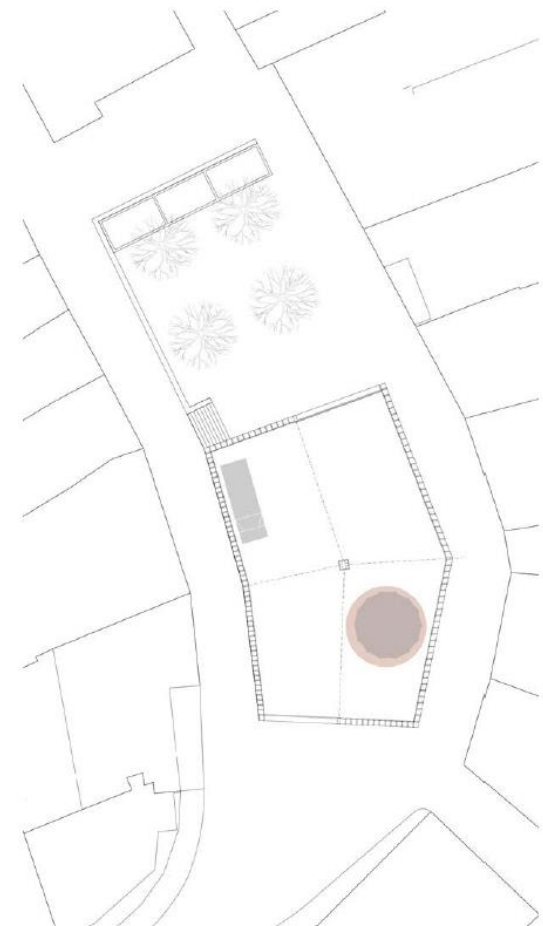
Halleneinbau (ca. 60 m²)
— Einbau, gedämmt
— flexible Nutzung



Mobile Plattform frei platziert
Grundrisse mit mobilen Einbauten



Mobile Plattformen mit Food-Mobil



Plattform mit Jurte und Food-Mobil

VIII Kosten

Grobkostenschätzung

Sämtliche Eingriffe wurden mit Grobkosten hinterlegt, welche die baulichen Massnahmen, wie auch Vorbereitungsarbeiten oder Nebenkosten und Honorare berücksichtigen. Teilweise wurden die Kostenberechnungen mit ausführenden Unternehmern besprochen oder mit Richtofferten hinterlegt. Im Anhang des Schlussberichts sind die detaillierten Berechnungen aufgeführt.

Grobkostenschätzung

- **Infrastrukturgebäude CHF 110 000.– bis 320 000.–**
- **Wind- und Wetterschutz CHF 440 000.– bis CHF 550 000.–**
inkl. Verstärkung der Mittelstütze
- **Oblichter inkl. statischer Massnahmen CHF 240 000.–**
- **Kunstlicht Pendelleuchten inkl. Installation CHF 190 000.–**
- **Dachsanierung inkl. extensive Begrünung CHF 100 000.–**
- **Gebäude in der Halle CHF 320 000.–**
- **Mobile Plattform in der Halle CHF 30 000.–**

Kostenschätzung +/- 30%, inkl. MWST

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 38



Bedürfnisklä rung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 39

IX Anhang

Markthalle Aarau
Grobkostenberechnung - Infrastrukturgebäude

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total
0 Grundstück									
								30'000.00	
1 Vorbereitungsarbeiten									
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung							30'000.00	
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)		%		10.00%		21'360.00		
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)		%		3.00%		6'408.00		
								213'600.00	
2 Infrastrukturgebäude									
	Gerüst				1		5'000.00	5'000.00	
20	Gebäude							208'600.00	
200	Fundament				128	400.00	51'200.00		
211	Kanalisation (Annahme)				1		10'000.00		
214	Gebäude beheizt bxbxh = 40m2x3.20m = 128m3				128	800.00	102'400.00		
Wärmepumpe im Gebäude integriert/Lüftungsoffnungen am Gebäude									
240	Luft Luft Wärmepumpe				1	10'000.00	10'000.00		
240	Komponenten/Installationen				1	25'000.00	25'000.00		
250	Sanitärinstallationen				1	10'000.00	10'000.00		
								0.00	
3 Betriebseinrichtungen									
34	keine							0.00	
								0.00	
4 Umgebung									
40	nicht enthalten							0.00	
								53'400.00	
5 Baunebenkosten									
50	Baunebenkosten							53'400.00	
500	Nebenkosten Planerteam		BKP 29	%	20.00%		42'720.00		
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen			%	5.00%		10'680.00		
								0.00	
9 Ausstattung									
90	Möblierung und Textilien							0.00	
900	keine		Stk		0.00	0.00	0.00		
								297'000.00	
								Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%	
								320'000.00	

Miller & Maiana AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 41

Markthalle Aarau
Grobkostenberechnung - Statische Ertüchtigung

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen
 Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total
0 Grundstück									
								20'000.00	
1 Vorbereitungsarbeiten									
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung							20'000.00	
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)	%			10.00%		13'400.00		
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)	%			3.00%		4'020.00		
								134'000.00	
2 Statische Ertüchtigung									
	Gerüst				1		4'000.00	4'000.00	
20	Gebäude							130'000.00	
200	statische Ertüchtigung, gem. KS Konzett Bronzini Partner, 26.4.2024				1		120'000.00		
200	Anpassungen an der Steigzone/Mittelstütze (Annahme)				1		10'000.00		
								0.00	
3 Betriebseinrichtungen									
34	keine							0.00	
								0.00	
4 Umgebung									
40	nicht enthalten							0.00	
								20'100.00	
5 Baunebenkosten									
50	Baunebenkosten							20'100.00	
500	Nebenkosten Planerteam	BKP 29	%		10.00%		13'400.00		
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen		%		5.00%		6'700.00		
								0.00	
9 Ausstattung									
90	Möblierung und Textilien							0.00	
900	keine		Stk		0.00	0.00	0.00		
								174'100.00	
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.								174'100.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%							150'000.00	bis	190'000.00

Miller & Maranta AG, Basel

05.08.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 42

Markthalle Aarau

Grobkostenberechnung - Polycarbonatplatte, Fassade

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total	
0 Grundstück										
1 Vorbereitungsarbeiten									40'000.00	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung									40'000.00
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)									27'440.00
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)									8'232.00
2 Polycarbonatplatte										274'400.00
Gerüst									8'000.00	
20	Gebäude									266'400.00
214	Polycarbonatplatte									74'886.70
214	Unterkonstruktion / Material									105'400.00
221	Tor									34'000.00
221	RWA									10'000.00
281	Malerarbeiten, streichen der Holzkonstruktion									42'160.00
3 Betriebseinrichtungen										0.00
34	keine									0.00
4 Umgebung										0.00
40	nicht enthalten									0.00
5 Baunebenkosten										60'400.00
50	Baunebenkosten									60'400.00
500	Nebenkosten Planerteam									46'648.00
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen									13'720.00
9 Ausstattung										0.00
90	Möblierung und Textilien									0.00
900	keine									0.00
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.									374'800.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%									400'000.00	

Miller & Maranta AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 43

Markthalle Aarau

Grobkostenberechnung - Wellplatte, Fassade

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total	
0 Grundstück										
									30'000.00	
1 Vorbereitungsarbeiten										
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung									30'000.00
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)									20'480.00
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)									6'144.00
2 Wellplatten										
									204'800.00	
	Gerüst									8'000.00
20	Gebäude									196'800.00
214	Wellplatte									52'700.00
214	Unterkonstruktion / Material									57'970.00
221	Tor									34'000.00
221	RWA									10'000.00
281	Malerarbeiten, streichen der Holzkonstruktion									42'160.00
3 Betriebseinrichtungen										
									0.00	
34	keine									0.00
4 Umgebung										
									0.00	
40	nicht enthalten									0.00
5 Baunebenkosten										
									45'100.00	
50	Baunebenkosten									45'100.00
500	Nebenkosten Planerteam									34'816.00
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen									10'240.00
9 Ausstattung										
									0.00	
90	Möblierung und Textilien									0.00
900	keine									0.00
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.									279'900.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%									300'000.00	

Miller & Maranta AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 44

Markthalle Aarau

Grobkostenberechnung - Textil, Fassade

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 25%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total
0 Grundstück									
1 Vorbereitungsarbeiten								30'000.00	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung							30'000.00	
130		Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)	%		10.00%		19'420.00		
130		Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)	%		3.00%		5'826.00		
2 Textil								194'200.00	
		Gerüst						8'000.00	
20		Gebäude						186'200.00	
214		Textil, gespannt	m3		500.00	100.00	50'000.00		
214		Unterkonstruktion	m3		500.00	100.00	50'000.00		
290		Arbeitsstunden (inkl. Preis oben)	pl				0.00		
221		Tor	pl		2.00	17'000.00	34'000.00		
221		RWA					10'000.00		
281		Malerarbeiten, streichen der Holzkonstruktion			527.00	80.00	42'160.00		
3 Betriebseinrichtungen								0.00	
34		keine						0.00	
4 Umgebung								0.00	
40		nicht enthalten						0.00	
5 Baunebenkosten								42'700.00	
50		Baunebenkosten						42'700.00	
500		Nebenkosten Planerteam	BKP 29	%	17.00%		33'014.00		
500		Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen	%		5.00%		9'710.00		
9 Ausstattung								0.00	
90		Möblierung und Textilien						0.00	
900		keine	Stk		0.00	0.00	0.00		
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.								266'900.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%								290'000.00	

Miller & Maranta AG, Basel

05.08.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 45

Markthalle Aarau

Grobkostenberechnung - Lichtkuppeln, ohne Dachsanierung

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total	
0 Grundstück										
									20'000.00	
1 Vorbereitungsarbeiten										
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung									20'000.00
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)									16'500.00
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)									4'950.00
2 Cupolux mit statischer Massnahme										
									165'000.00	
20	Gerüst									5'000.00
	Gebäude									160'000.00
214	Dach z. T. abdecken siehe Dachsanier									4'000.00
214	Zimmermann, statische Massnahmen (Zarge um Lichtkuppeln)									15'000.00
214	Zimmermann, neue Holzschalung (Installationen im Dachhohlraum möglich)									33'000.00
221	Lichtkuppel mit Aufsetzkranz St									80'000.00
221	Montage pl									12'000.00
221	Spanndecke pl									16'000.00
224	Dachabdichtung siehe Dachsanierung									0.00
224	Spenglerarbeiten siehe Dachsanierung									0.00
	ohne Sprinkler und Beleuchtung									-
3 Betriebseinrichtungen										
									0.00	
34	keine									0.00
4 Umgebung										
									0.00	
40	nicht enthalten									0.00
5 Baunebenkosten										
									36'300.00	
50	Baunebenkosten									36'300.00
500	Nebenkosten Planerteam BKP 29 %									28'050.00
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen %									8'250.00
9 Ausstattung										
									0.00	
90	Möblierung und Textilien									0.00
900	keine Stk									0.00
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.									221'300.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%									240'000.00	

Miller & Maranta AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 46

Markthalle Aarau
Grobkostenberechnung - Beleuchtung

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen
 Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total
0 Grundstück									
									10'000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung								
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)								
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)								
2 Cupolux									
									135'000.00
20	Gerüst Gebäude								
23	Leuchten								
23	Montage, Material ohne Bleuchtung ohne Sprinkler								
3 Betriebseinrichtungen									
									0.00
34	keine								
4 Umgebung									
									0.00
40	nicht enthalten								
5 Baunebenkosten									
									29'700.00
50	Baunebenkosten								
500	Nebenkosten Planerteam								
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen								
9 Ausstattung									
									0.00
90	Möblierung und Textilien								
900	keine								
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.									174'700.00
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%									190'000.00

Miller & Maranta AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 47

Markthalle Aarau

Grobkostenberechnung - Dachsanierung

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschreibung bauliche Massnahmen

Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total	
0 Grundstück										
									10'000.00	
1 Vorbereitungsarbeiten										
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung									10'000.00
130	Baustelleneinrichtung Abbruch (Anteil BKP 112)									6'970.00
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Anteil BKP 2)									2'091.00
2 Dachsanierung, ohne Lichtkuppeln										
									69'700.00	
20	Gerüst									5'000.00
	Gebäude									64'700.00
214	Dach abdecken									20'000.00
214	Zimmermann, statische Massnahmen (Zarge um Lichtkuppeln)									1'000.00
214	Zimmermann, neue Holzschalung (Installationen im Dachhohlraum möglich)									1'000.00
221	Lichtkuppel mit Aufsetzkranz									20'000.00
221	Montage									3'000.00
221	Spanndecke									4'000.00
224	Dachabdichtung									21'000.00
224	Spenglerarbeiten									9'000.00
224	extensive Begrünung									14'700.00
	, ohne Sprinkler und Beleuchtung									-
3 Betriebseinrichtungen										
									0.00	
34	keine									0.00
4 Umgebung										
									0.00	
40	nicht enthalten									0.00
5 Baunebenkosten										
									15'300.00	
50	Baunebenkosten									15'300.00
500	Nebenkosten Planerteam									11'849.00
500	Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen									3'485.00
9 Ausstattung										
									0.00	
90	Möblierung und Textilien									0.00
900	keine									0.00
Total BKP 1-9 exkl. MWSt.									95'000.00	
Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%									100'000.00	

Miller & Maranta AG, Basel

05.06.24

Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 48

Markthalle Aarau
Grobkostenberechnung - Einbau in Halle

Stand 4. Juni 2024

Grobkostenschätzung und Beschrieb bauliche Massnahmen
 Genauigkeitsgrad +/- 30%

	Bezug	EH	Pers.	Tage	Menge	EH Preis	Total	Total	Total
0 Grundstück									
									30'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten									
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung							30'000.00	
130	Baustelleneinrichtung	ABCRUCH (Anteil BKP 112)	%		10.00%		21'080.00		
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	(Anteil BKP 2)	%		3.00%		6'324.00		
									210'800.00
2 Einbau (Haus im Haus)									
		Gerüst			1		5'000.00	5'000.00	
20		Gebäude						205'800.00	
200		Fundament			1		20'000.00		
214		Einbau beheizt (bxhxh = 6.00x9.50x4.50 = 233m3)			233	600.00	139'800.00		
		.installationen in Dachkranz des Einbaus, Wärmepumpe auf Dach Markthalle:							
240		.Luft Luft Wärmepumpe			1	10'000.00	10'000.00		
240		.Komponenten/Installationen			1	25'000.00	25'000.00		
250		.Sprinklereinbau			1	11'000.00	11'000.00		
									0.00
3 Betriebsanlagen									
34		keine						0.00	
									0.00
4 Umgebung									
40		nicht enthalten						0.00	
									52'700.00
5 Baunebenkosten									
50		Baunebenkosten						52'700.00	
500		Nebenkosten Planerteam	BKP 29	%	20.00%		42'160.00		
500		Gebühren, Bewilligungen, Versicherungen		%	5.00%		10'540.00		
									0.00
9 Ausstattung									
90		Möblierung und Textilien						0.00	
900		keine	Stk		0.00	0.00	0.00		
									293'500.00
									Total BKP 1-9 inkl. MWSt.
									320'000.00
									Total BKP 1-9 inkl. MWSt. z.Zt. 7.7%
									320'000.00

Müller & Maranta AG, Basel

05.06.24

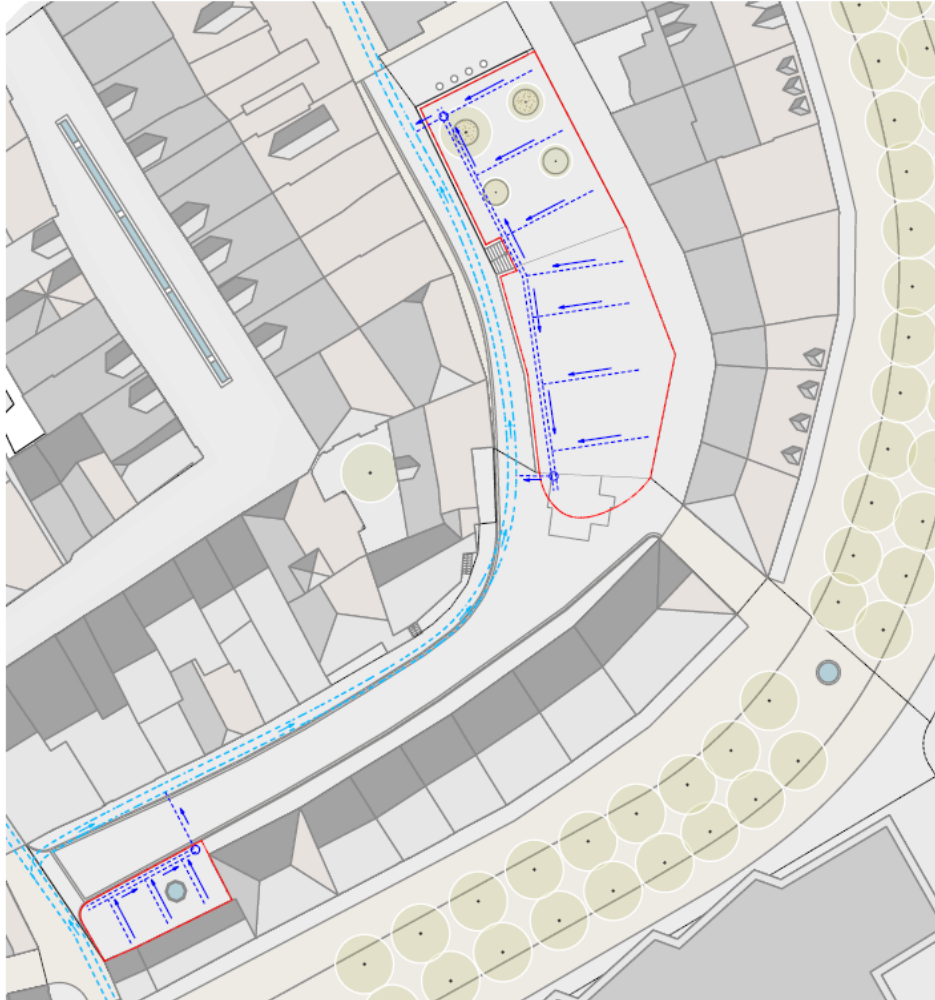
Kostenschätzung

Bedürfnisklärung Markthalle / Aarau, 24.06.2024, Seite 49

7.3. Präsentation Abriss Szenarien Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

Vorbereitungsmassnahmen

Für Entwässerung und Baumbepflanzungen über alle Varianten



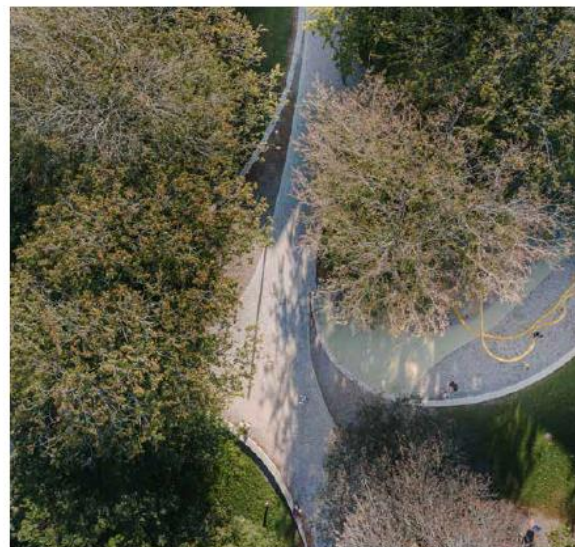
Massnahmen:

- Entsiegelung und Abbruch der gebunden Flächen (**Perimeter**)
- Probebohrungen und Bodengutachten durch Geologe/Geologin
- Entwässerungsgraben mit Sickerleitungen, Anschlüsse an Bach (ingedolt)
- Boden für Bepflanzungen freilegen und/oder ersetzen, inkl. benötigter Abbruch-Arbeiten an gewachsenem Fels

Grobkosten:

120'000.- bis 200'000.-Fr.

Stadtspark
VAR 1



Aarau Markthalle
VAR Hallenabriss

LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Stadtbau GmbH
Hardstrasse 81 8004 Zurich T +41 44 495 7000 mail@lorenzeugster.ch

Stadtspark (ca. 970m²)

VAR 1 Pro und Contra

Pro:

- + Nutzen für Märkte und Konzerte möglich, belebter Park mit Zwischennutzungen
- + Umsetzung kann an bestehende Parkanlage angepasst und Synergien daraus gefördert werden. Park ausserhalb der Altstadt in die Altstadt bringen. Verbindung zwischen alt und neu
- + Mehr Grünflächen in der Altstadt
- + Besserers Stadtklima, Hitzeminderung, Entsiegelung, Entwässerung über belebte Bodenschicht
- + Mehr Platz zum verweilen in der Altstadt, im Grünen
- + Die Bedürfnisse aller könnten am ehesten Berücksichtigt werden

Contra:

- Mehr Pflegeunterhalt
- Kein Ort für die kleinen, ausser dies ist explizit gewünscht (Ohne Spielplatz)
- Mehr vom „Gleichen“ (Wie im Graben und Casinopark): Zusatznutzen fraglich
- Lärm, Nutzungskonflikte abklären
- Überdachungen für Veranstaltungen
- Deutlich weniger Platz für Grossveranstaltungen

Rückmeldungen Bedürfnisgremium NutzpERSpektive:

- + Mit einem Abriss wird für Veranstalter klar und verständlich, dass eine neue Ära kommt.
- + Braucht kein Nutzerteam / Betriebsleitung (Kosten) – Vermietung eher über Gewerbebehörde öffentlicher Raum.
- + Braucht nicht zwingend Webseite, Werbung, etc. (Kosten)
- + Erfahrungen Testbetrieb könnten vollumfänglich in ein Neuprojekt einfließen, man fängt neu an (Bsp. Thema Möglichkeiten Gastro)
- Platz müsste so gestaltet sein, dass trotzdem möglichst viele (kleinere) Nutzungen möglich sind.

Grobkosten:

- 440'000.- bis 640'000.-Fr. (450.-Fr/m², 650.-Fr/m²)

Nutzgarten VAR 2



Aarau Markthalle
VAR Hallenabriss

LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Hardstrasse 81 8004 Zürich T +41 44 495 7000 mail@lorenzuegster.ch

Nutzgarten (ca. 790m²)

VAR 2 Pro und Contra

Pro:

- + Nutzung durch Stadtbewohner möglich (Verein)
- + Ort für gross und klein, zum entdecken, lernen, probieren und gärtnern
- + Die Nutzfläche ist wandelbar, von Jahr zu Jahr, von Generation zu Generation, die Altstadtbewohner hätten mehr Einfluss auf ihre Gasse
- + Weniger Pflegeaufwand, der Garten wird nicht durch die Stadt bewirtschaftet
- + Förderung der Artenvielfalt
- + Alleinstellungsmerkmal der Stadt Aarau

Contra:

- Sicherstellung das der Nutzgarten auch bewirtschaftet wird (Verein)
- Der Garten müsste als eine Art Schulgarten funktionieren damit für alle Besucher der Altstadt ein Nutzen entstehen könnte. (Besp. Pro specie rara)
- Zu Einseitig, die Bedürfnisse aller können schwerer berücksichtigt werden
- Ungewissheit wie gut der Standort für einen Nutzgarten wirklich ist, (Besonnung, Durchzug, Hitzestau, Boden, usw.) Umweltfaktoren müssten geprüft werden
- Keine Grossveranstaltungen
- prov. Charakter als Herausforderung

Rückmeldungen Bedürfnisgremium Nutzperspektive:

- Keine Veranstaltungen mehr möglich, Verständnis für Umnutzung zu eher privatem Gebrauch würde aus Nutzersicht fehlen
- In den kälteren Monaten kein Mehrwert
- Steht und fällt mit den Freiwilligen (gemäss Erfahrungen mit der grünen Insel nicht ganz einfach)

Grobkosten:

- 240'000.- bis 395'000.-Fr. (300.-Fr/m², 500.-Fr./m²)

Wald in der Stadt

VAR 3



Aarau Markthalle
VAR Hallenabriss

LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Hardstrasse 81 8004 Zürich T +41 44 495 7000 mail@lorenzuegster.ch

Wald in der Stadt (ca. 1'000m²)

VAR 3 Pro und Contra

Pro:

- + Einzigartiger Ort mit viel Ruhe und Rückzug für Flora und Fauna
- + Förderung der Biodiversität und Vernetzung der Grünräume im Stadtgebiet Aarau (Oase in der Altstadt)
- + Der Nutzen so wie der Fokus soll auf der Biodiversität und der Hitzemilderung im Stadtraum liegen
- + Grosses Spektrum mit viel Potential für zukünftige Vorhaben, Investitionen und Veränderungen, der Wald ist wandelbar, es entsteht eine Fläche für Versuche
- + Im Gegensatz zur VAR I soll ein Ort der Ruhe und Erholung entstehen, kleinere Nischen für Nutzen bei Grossanlässe sollen dennoch möglich sein
- + Die Gasse kann im ganzen viel mehr ergrünen, vor den Gebäuden könnten kleinere Pflanznischen mit Fassadenbegrünungen entstehen

Contra:

- Der Ort ist nicht für alle gleich ansprechend oder zu verstehen
- Der Nutzen für den Menschen und Bewohner ist sekundär
- Bewirtschaftung durch die Stadt
- Zu Einseitig, die Bedürfnisse aller können schwerer berücksichtigt werden
- Ungewissheit wie gut der Standort für ein solches Vorhaben ist

Rückmeldungen Bedürfnisgremium Nutzperspektive:

- Keine Veranstaltungen mehr möglich, Verständnis für Umnutzung aus Nutzersicht evt. eher schwierig
- Ist Aarau und die Innenstadt Aarau nicht zu klein für einen Wald?

Grobkosten:

- 350'000.- bis 500'000.- (350.-Fr./m², 500.-Fr./m²)