



Aarau, 1. März 2021
GV 2018 – 2021 / 205

Botschaft an den Einwohnerrat

Arealentwicklung Kaserne Aarau; Zusatzkredit für Phase IV

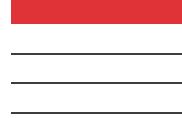
Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Entwicklung des Kasernenareals basiert auf der vom Einwohnerrat am 23. September 2013 überwiesenen Motion "Kasernenareal- Entwicklungsstrategie für die Stadt Aarau". Mit Beschluss vom 16. November 2015 hat der Einwohnerrat den Kredit für die Phase II und mit Beschluss vom 23. Januar 2017 einen ersten Kredit für die weiteren Phasen genehmigt.

Die Ziele für die Entwicklung des Kasernenareals sind die gleichen geblieben, jedoch hat sich gezeigt, dass aufgrund der bisherigen Erkenntnisse und der Bedeutung der Entwicklung für die Stadt der Prozess präzisiert werden muss. Nach Abschluss der Phasen II (Leitbild) und III (Städtebauliches Verfahren, Masterplan) wird nun der Einwohnerrat über die neu ausgelegte Phase IV informiert und der hierfür notwendige Zusatzkredit beantragt.

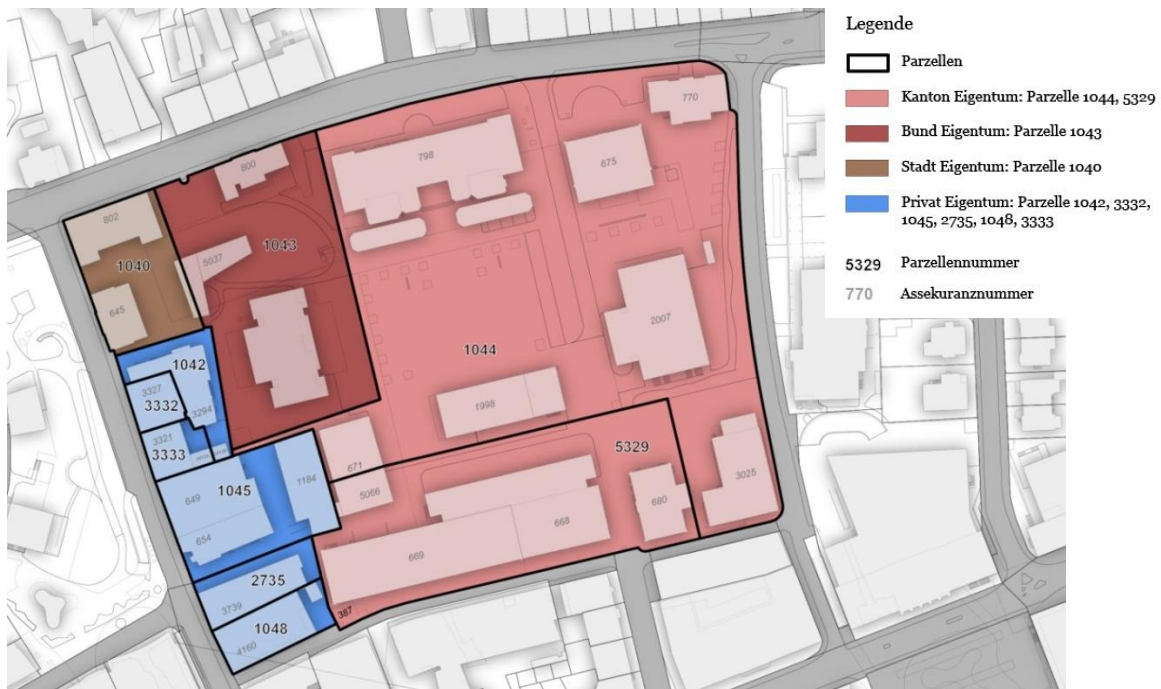


© J. Vurma

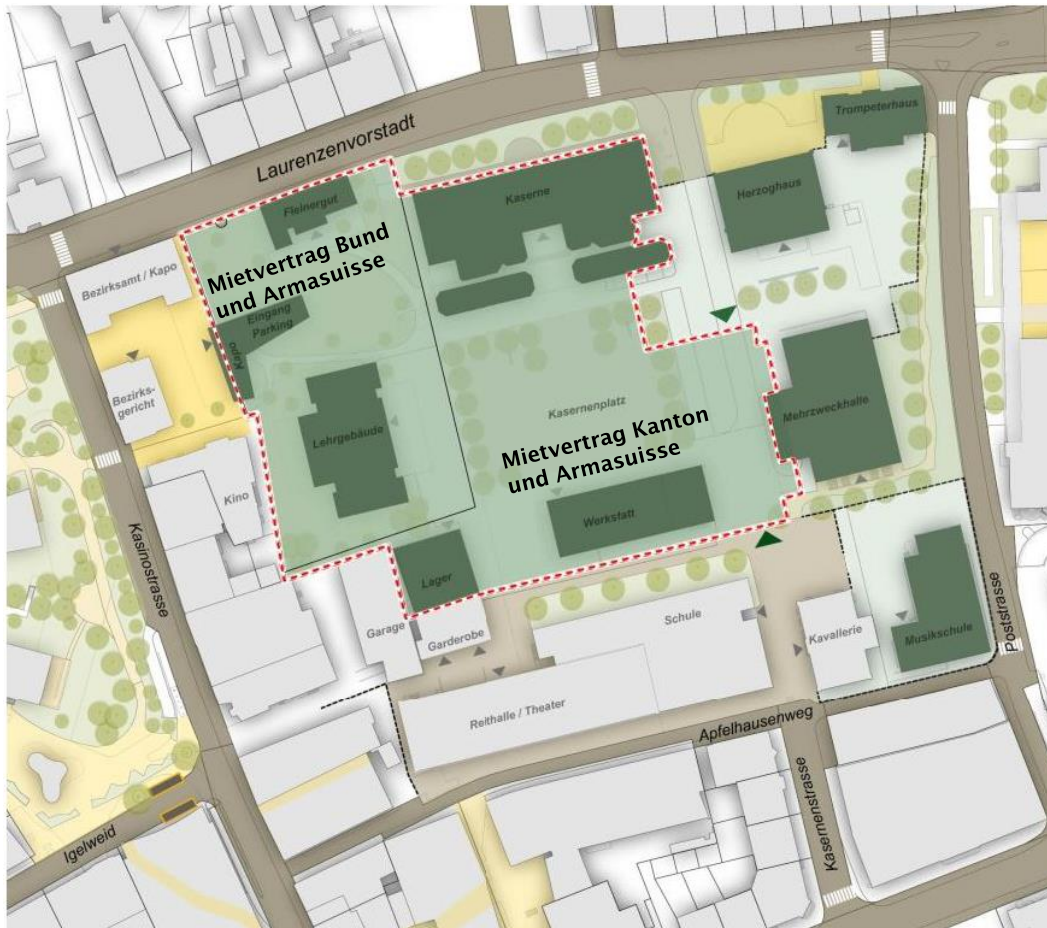
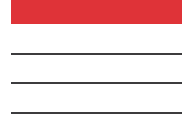


1. Situation

Das Kasernenareal liegt im Stadtzentrum von Aarau, eingebettet zwischen Bahnhofsgebiet und Altstadt Aarau und umfasst eine Fläche von insgesamt 4.7 ha. Davon sind 3.2 ha im Eigentum des Kantons, 0.7 ha gehören dem Bund, 0.2 ha der Stadt Aarau und 0.6 ha gehören verschiedenen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Das Kasernenareal ist gemäss Richtplan Bestandteil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Aarau, welcher von kantonaler Bedeutung ist. Heute wird der überwiegende Teil des Areals im Eigentum von Kanton und Bund militärisch genutzt. Die militärische Nutzung basiert auf dem Waffenplatzvertrag (Mietvertrag) zwischen dem Kanton Aargau und dem Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS. Der Waffenplatzvertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2030.



Grundeigentümer innerhalb des Arealperimeters ist zum grössten Teil der Kanton. Die restlichen Parzellen sind im Eigentum von Bund, Stadt und von Privaten.

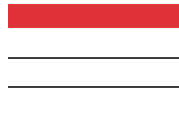


Über die Parzelle 1044 besteht ein Waffenplatzvertrag zwischen Kanton und Armasuisse, welcher 2030 ausläuft.

2. Übersicht Planungsprozess

Das Vorgehen gliedert sich in die vier folgenden Phasen, wobei die Phasen I bis III abgeschlossen sind und die ausstehende Phase IV präzisiert werden soll:

Planungs-schritt	Vorgehen	Planungs-instrument	Zeitraum
Phase I	Projektorganisation, Grundlagen, Nutzungsbedürfnisse, Letter of Intent	Letter of Intent	Dez. 14 bis Sept. 15
<i>Entscheide Stadtrat, Einwohnerrat und Regierungsrat zur Auslösung der weiteren Planungsphasen</i>			
Phase II	Leitbild der Arealentwicklung und Koordination mit laufender Gesamtrevision Nutzungsplanung <i>Partizipationsverfahren politische Zwischenentscheide</i>	Leitbild der Arealentwicklung	Okt. 15 bis Ende 16



Phase III	Städtebauliches Verfahren (Testplanung) und Masterplan <i>Partizipationsverfahren</i> <i>politische Zwischenentscheide</i>	Gesamtkonzept und Masterplan	2017 2020
	<i>Entscheide Stadtrat, Einwohnerrat und Regierungsrat zur Auslösung der weiteren Planungsphasen</i>		Anfang 2021
Phase IV	Planungsrechtliche Umsetzung und schrittweise Arealöffnung <i>Partizipationsverfahren</i> <i>Teiländerung Nutzungsplanung</i> <i>Überarbeitung Gestaltungsplan</i>	Teiländerung Nutzungsplan, Gestaltungsplan	ab 2021

- Abgeschlossene Phasen
- Phase in Bearbeitung

Der Einbezug der Eigentümer-/innen, Mieter-/innen und Nutzer-/innen hat einen sehr grossen Stellenwert im gesamten Prozess. Die Interessen wurden und sollen auch in Zukunft durch verschiedene Partizipationsverfahren abgeholt und berücksichtigt werden.

3. Die abgeschlossenen Phasen

3.1. Phase I, Letter of Intent (LOI), 2015

Der Stadtrat Aarau und der Regierungsrat des Kantons Aargau haben im Juni 2015 in einem Letter of Intent (LOI) die Grundsätze einer gemeinsamen Arealentwicklung beschlossen. Es wurden die Ziele der Arealentwicklung festgelegt, eine Planungsorganisation eingesetzt und das Vorgehen in Phasen definiert. Das Vorgehen gewährleistet in jeder Phase den Einbezug des Departements VBS und des privaten Grundeigentums sowie die Partizipation der Öffentlichkeit im Rahmen von moderierten Foren.

3.2. Phase II, Leitbild 2016

Im Jahr 2016 wurde ein Leitbild für die Zukunft des Kasernenareals entworfen. Das durch die Projektorganisation erarbeitete Leitbild wurde an zwei öffentlichen Foren mit jeweils rund 100 – 120 Teilnehmenden und unter Anwesenheit verschiedener Medien diskutiert. Dabei bekräftigte die Bevölkerung eine durchmischte, vielfältige Nutzung, das Bedürfnis nach einem zentralen Stadtplatz sowie die kulturelle Nutzung der Reithalle mit schrittweiser Öffnung des Areals. Das Leitbild wurde Ende 2016 durch den Stadtrat und durch den Regierungsrat beschlossen.



3.3. Phase III, Gesamtkonzept und Masterplan

Testplanung 2017 - 2018

Im Zeitraum 2017 - 2018 wurden mit einer Testplanung verschiedene städtebauliche Gesamtkonzepte erarbeitet, beraten und mit einem Bericht der Erkenntnisse und Empfehlungen abgeschlossen. An der Testplanung waren ein fachlich breit zusammengesetztes Begleitgremium und drei interdisziplinäre Teams beteiligt. Das Ergebnis bildet eine Synthese aus den drei Beiträgen und der Beratung durch das Begleitgremium mit Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte. Die Empfehlungen zu den Themen Entwicklungsprozess und Etappierung, zentraler Hauptplatz und Freiräume, Arealgliederung und Nutzungsschwerpunkte, Historische Bauten und Höhenentwicklung, Nutzungsmass und Wirtschaftlichkeit sowie Mobilität wurden an einem dritten Forum im April 2018 der Bevölkerung und den Medien präsentiert und anschliessend bereinigt. Stadtrat und Regierungsrat haben die Ergebnisse der Testplanung 2018 zur Kenntnis genommen.

Masterplan 2019 - 2021

Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden im Masterplanentwurf konkretisiert und in Form von Festlegungen und einem Plan übersichtlich dargestellt. Der Masterplan wird als gemeinsame Absichtserklärung von Regierungsrat und Stadtrat die angestrebte Arealentwicklung lenken. Er ist im Weiteren als Grundlage für die Anpassung der formellen Planungsinstrumente (Teilzonenplan und Gestaltungsplan) und der weiteren Umsetzungsschritte gedacht. Stadtrat und Regierungsrat haben den Entwurf zum Masterplan Ende 2019 für das öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben.

Im Februar 2020 haben rund 100 Teilnehmende am Forum IV die dargelegte Stossrichtung des Masterplans diskutiert und dabei breit unterstützt. Wichtige Rückmeldungen der Bevölkerung betrafen die Gestaltung, Grösse und Nutzung des Platzes, die zukünftige Eigentumsstruktur, ein vielfältiges Wohnraumangebot, die Nutzungsvielfalt und das Thema Ökologie und Stadtklima.

Seitens VBS wurde mit der Publikation des Masterplanentwurfs das generelle Interesse an einer über 2030 hinausgehenden Nutzung bekräftigt. Am 27. Februar 2020 fand hierzu eine Besprechung auf höchster Ebene unter Leitung von Bundesrätin Viola Amherd und weiteren Vertretungen des VBS, des Regierungsrats und des Stadtrats statt.

Gemeinsam wurden im Anschluss verschiedene Nutzungsvarianten, in Abstimmung auf den Masterplanentwurf, erarbeitet. Im Wesentlichen hat das VBS über 2030 hinaus die folgenden Nutzungsinteressen:

- die militärische Nutzung der bundeseigenen Parzelle
- die Fortführung des Rekrutierungszentrums und
- die Weiterführung des Standorts für das Kompetenzzentrum Militärmusik

Im weiteren Vorgehen wurde geprüft, wie die Interessen seitens VBS als Grundeigentümerin und Mieterin mit der Stossrichtung des Masterplans (Öffnung, Durchwegung, Nutzungsdurchmischung, vielfältiges Stadtquartier, hohe Nutzungsdichte) optimal in Einklang



gebracht werden können. In einer Kompromisslösung wurde die optimale Nutzungsvariante in den Masterplan eingearbeitet und von Stadtrat und Regierungsrat verabschiedet.

Das Ergebnis fliesst auch in die Verhandlung um den Waffenplatzvertrag ein, welcher seitens Kanton dem VBS als Verhandlungsgrundlage vorgelegt wird. Die allfälligen Nutzungen von Liegenschaften des Kantons im Kasernenareal durch das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS, über das Jahr 2030 hinaus sollen im Zeithorizont 2023/24 vertraglich neu geregelt werden. Der Masterplan nimmt das Ergebnis dieser Vertragsverhandlungen nicht vorweg, setzt ihm aber einen räumlichen Rahmen.

4. Die Phase IV der Arealentwicklung

4.1. Präzisierung des Vorgehens in Phase IV

Ziel der Phase IV ist nach wie vor, für den Kanton und mögliche Investorinnen und Investoren rechtsverbindliche Grundlagen zu erhalten. Dies soll mittels eines Gestaltungsplans und der Anpassung der Nutzungsplanung erfolgen. In diesen Rechtsinstrumenten werden die Nutzung und die Überbauung des Bodens grundeigentümerverbindlich geregelt.

Um sicherzustellen, dass die im Leitbild formulierten Ziele und die Anliegen aus den durchgeführten Foren in die Entwicklung des Areals einfliessen, sind zusätzliche Planungsschritte notwendig, welche im 2017 durch den Einwohnerrat beschlossenen Kredit nicht vorgesehen waren.

- **Städtebauliches Gesamtkonzept und Mobilitätskonzept:** Städtebau und Mobilität sollen vor der Erarbeitung der Bauprojekte vertieft werden. Damit wird sichergestellt, dass die Anliegen der Stadt im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich geregelt werden können.
- **Wirtschaftlichkeit und Rahmeninfrastrukturverträge:** Die Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und weitere ökonomische Aspekte der Entwicklung über das ganze Areal sind weiter zu vertiefen. Sie bilden die Grundlage für vertraglich abzuschöpfende Mehrwerte und sollen in Rahmeninfrastrukturverträgen zwischen Stadt und Grundeigentümern festgehalten werden.
- **Partizipation:** Die Zusammenarbeit mit der Bevölkerung wie auch mit allen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern soll über die weiteren Planungsschritte fortgeführt werden. Das weitere Vorgehen beinhaltet in jeder Phase die öffentliche Partizipation und den Einbezug der privaten Grundeigentümerschaften sowie des VBS.

Erst wenn diese Grundlagen durch Stadt und Grundeigentümerschaften geregelt sind, sollen die erarbeiteten Grundlagen mit Gestaltungsplan und Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt und damit die notwendige Grundlage für die Bauprojekte geschaffen werden.



Zur Festhaltung dieses erweiterten Vorgehens und des neuen Kostenteilers wurde ein Zusatz zum bestehenden Letter of Intent erarbeitet. Die Grundsätze und Ziele der gemeinsamen Arealentwicklung wurden bereits 2015 in einem Letter of Intent (LOI 2015) durch Stadt- und Regierungsrat beschlossen und sollen nun mit einem Zusatz zum Letter of Intent weitergeführt werden. Mit dem Zusatz zum LOI 2015 sollen die Arbeiten der Phase IV, basierend auf dem durch Stadt- und Regierungsrat zu beschliessenden Masterplan konkretisiert und zeitlich neu eingeordnet werden. Der Zusatz zum LOI soll wie der LOI 2015 durch den Stadtrat und den Regierungsrat beschlossen werden.

Das angepasste Vorgehen verursacht deutlich höhere Kosten als mit dem Kreditbeschluss vom 23. Januar 2017 durch den Einwohnerrat genehmigt wurde. Neben den zusätzlichen Planungsschritten werden aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre auch die Kosten für den Gestaltungsplan und die Anpassung der Nutzungsplanung deutlich höher eingeschätzt als noch 2017. Gegenüber den ursprünglich budgetierten 151'200 CHF für die beiden verbindlichen Planungsinstrumente, beläuft sich der Gesamtaufwand für die erweiterte Phase IV4 neu auf 942'000 CHF. Diese Kosten werden wie bisher je zur Hälfte durch Stadt und Kanton getragen. Die Kosten für die Vorbereitung der Bauprojekte inkl. Renditeberechnungen und Vertragsverhandlungen mit Investoren oder Mieterschaften trägt der Kanton bzw. die weiteren Eigentümerschaften alleine und sind hier nicht einbezogen.

5. Kostenschätzung Phase IV

Für die Weiterführung des Projekts ist ein Beschluss des Einwohnerrats erforderlich. Gemäss extern erarbeiteter Kostenschätzung präsentiert sich der Aufwand für die Weiterführung der Arealentwicklung wie folgt:

Planungsschritte	Kostenschätzung [CHF]
Phase IV a Zusatz zum LOI	15'000
Phase IV b städtebauliches Gesamtkonzept	190'000
Phase IV c Mobilitätskonzept	65'000
Phase IV d Wirtschaftlichkeit	100'000
Phase IV e Rahmeninfrastrukturvertrag	50'000
Phase IV f Teilrevision NuPla	195'000
Phase IV g Rahmen-Gestaltungsplan	70'000
Phase IV h Kommunikation und Partizipation	100'000
Reserve 10%	90'000
Zwischentotal	875'000
MwSt. 7,7%	67'000
Gesamttotal	
inkl. MwSt. 7,7%	942'000

Jede der Vertragsparteien trägt die internen Kosten selbst. Als Verteilungsschlüssel der externen Kosten wird festgelegt, dass Stadt und Kanton jeweils 50 % der Kosten tragen, also je Fr. 471'000.-. Diese sind im Investitionsprogramm (Politikplan 2020 – 2025) bereits abgebildet.



6. Antrag Zusatzkredit und Würdigung

Der durch den Einwohnerrat mit Beschlüssen vom 16. November 2015 (Kredit für die Phase II, CHF 50'000.-) und vom 23. Januar 2017 (Kredit für die weiteren Phasen, CHF 300'000) gesprochene Kredit ist mit dem Abschluss der bisherigen Arbeitsschritte bis auf CHF 6'011.15 ausgeschöpft, inkl. des für die Phase IV vorgesehenen Betrags. Als sich abzeichnete, dass der bewilligte Kredit nicht ausreichen wird, wurde die FGPK entsprechend informiert.

Zum erhöhten Kostenbedarf kam einerseits aufgrund der recht aufwändigen Synthese nach der Testplanung. Die weiteren Zusatzaufwände sind mit den 2019 und 2020 stattfindenden zusätzlichen Verhandlungen mit Kanton und VBS entstanden, im Rahmen derer auch die Planungsunterlagen mehrfach angepasst wurden.

Die Auslagen für die Erarbeitung des Zusatz LOI konnten mit dem bewilligten Kredit bereits gedeckt werden. Der notwendige Zusatzkredit beläuft sich damit auf:

Kostenschätzung Phase IV:	CHF 942'000.-
Bereits geleistete Arbeit für den Zusatz zum LOI:	- CHF 16'000.-
Total:	CHF 926'000.-

Anteil Stadt (50%): **CHF 463'000.-**

Der Stadtrat hat sich für die Legislatur 2019 – 2022 das folgende Ziel gesetzt: "Die Stadt ist ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität und setzt sich für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlungs- und Freiräume ein.". Unter diesem Ziel sollen die Planungsinstrumente für das Kasernenareal unter Mitwirkung des Kantons erarbeitet und beschlossen werden. Mit der Verabschiedung des Masterplans konnte diesem Ziel einen Schritt näher gerückt werden. Der Stadtrat setzt sich weiterhin für das Kasernenareal als zentraler Teil der Aarauer Innenstadt und für dessen Entwicklung unter Einbezug der verschiedenen Interessen ein. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der eingeschlagene Weg zu einem attraktiven, vielfältigen und offenen Areal führt, welches entscheidend zur Entwicklung von Aarau als Kultur- und Wirtschaftsstandort beiträgt.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt einen Zusatzkredit von Fr. 463'000 inkl. 7,7% MwSt. für die Arealentwicklung Kaserne Aarau.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpäsident

Daniel Roth
Stadtschreiber



Anhang:

1. Masterplan, Stand 19. Oktober 2020
2. Zusatz Letter of Intent (LOI) vom 19. Oktober 2020

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Beschlussfassung über die Erheblichkeitserklärung der Motion von Oliver Bachmann und Mitunterzeichner/-innen vom 23. September 2013 (GV 2010-2013/386; Seiten 256-259)
2. Bericht und Antrag des Stadtrates zum dringlichen Postulat "Aarau will das Rekrutierungszentrum nicht" vom 13. Januar 2014 (GV 2014 - 2017 / 2; Seiten 19-25)
3. Beschlussprotokoll Einwohnerrat, Kasernenareal Verpflichtungskredit Arealentwicklung Phase 2 vom 16. November 2015 (GV 2014-2017 / 168; Seiten 338-347)
4. Beschlussprotokoll Einwohnerrat, Kasernenareal; Verpflichtungskredit Arealentwicklung Phasen III und IV vom 23. Januar 2017 (Seiten 41-50)
5. Leitbild Kasernenareal vom 7. September 2016
6. Letter of Intent vom 24. Juni 2015