



Aarau, 21. September 2015
GV 2014 - 2017 / 168

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Kasernenareal; Verpflichtungskredit Arealentwicklung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren



© J. Vurma

Das Kasernenareal liegt mitten in der Stadt auf der kürzesten Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt. Die Bauten und Anlagen auf dem militärischen Schild dienen zum grössten Teil der militärischen Ausbildung; sie sind für Dritte nur vereinzelt zugänglich. Im zivilen Teil sind verschiedene öffentliche Nutzungen wie Schule, Theater und Sport in historischen Militärbauten angesiedelt. Den Rand des Gebiets zur Kasinostrasse bilden private Liegenschaften mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnangeboten sowie Bauten der Stadt.

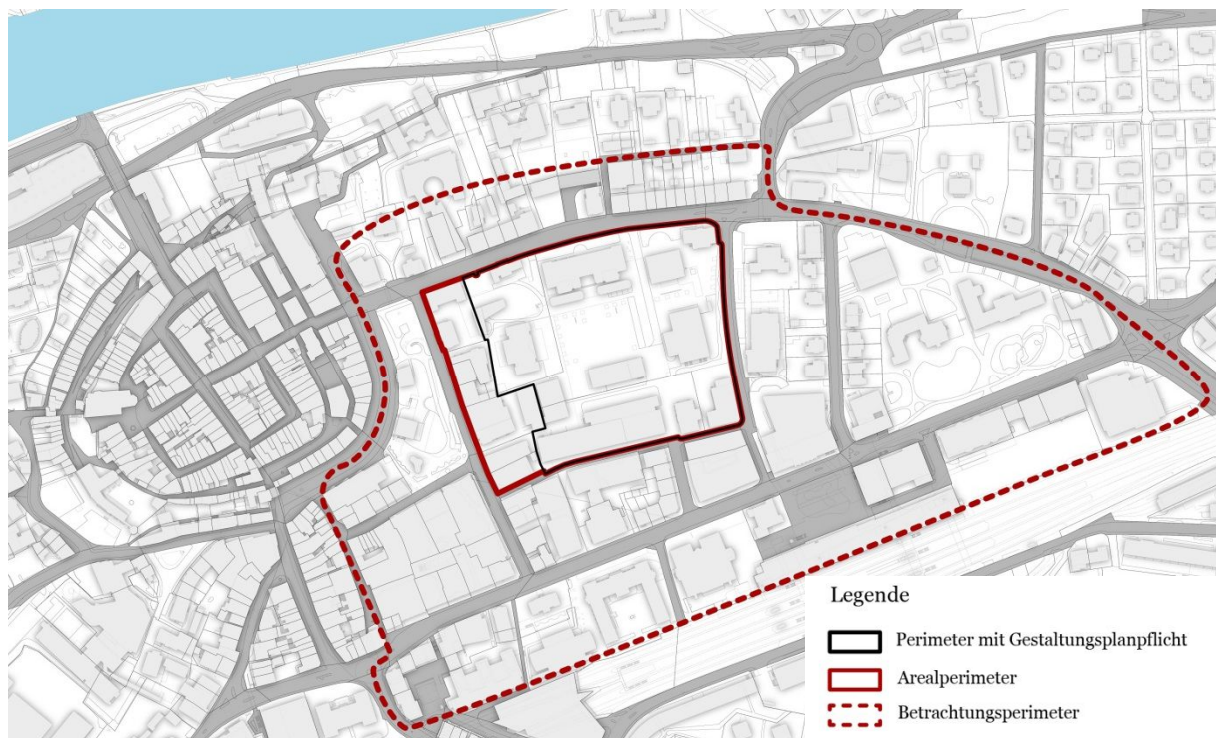
Für militärische Nutzungen werden heute Standorte ausserhalb des Stadtgebietes gesucht. Die Abschottung des Areals ist aus raumplanerischer Sicht nicht ideal, verhindert sie doch eine zweckmässige Innenentwicklung der Stadt. In vielen Gemeinden sind in den letzten Jahren militärische Areale, die sich aus historischen Gründen mitten im Siedlungsgebiet befunden hatten, aufgehoben worden. Auch in Aarau hat der Bund mit dem Stationierungskonzept 2013 den Auszug der operativen Truppen aus der Stadt angekündigt.

Der Einwohnerrat hat am 23. September 2013 die Motion "Kasernenareal - Entwicklungsstrategie für die Stadt Aarau" überwiesen. Das Begehren lautete: *"Der Stadtrat wird eingeladen, ein Areal-Entwicklungskonzept für eine allfällige zivile Nutzung des Kasernenareals vorzulegen. Insbesondere ist der Erwerb des Areals zu prüfen. Das Konzept soll sowohl den militärischen wie den zivilen Schild des Areals mit einbeziehen..."*.

Der Stadtrat hat diese Motion zustimmend entgegengenommen. Mit dieser Vorlage unterbreitet er dem Einwohnerrat ein Konzept über das weitere Vorgehen, gewährt Einblick in den Vereinbarungsentwurf mit dem Kanton Aargau und stellt den Antrag betr. den Verpflichtungskredit für die erforderlichen Projektarbeiten.

1. Ausgangslage

1.1 Situation



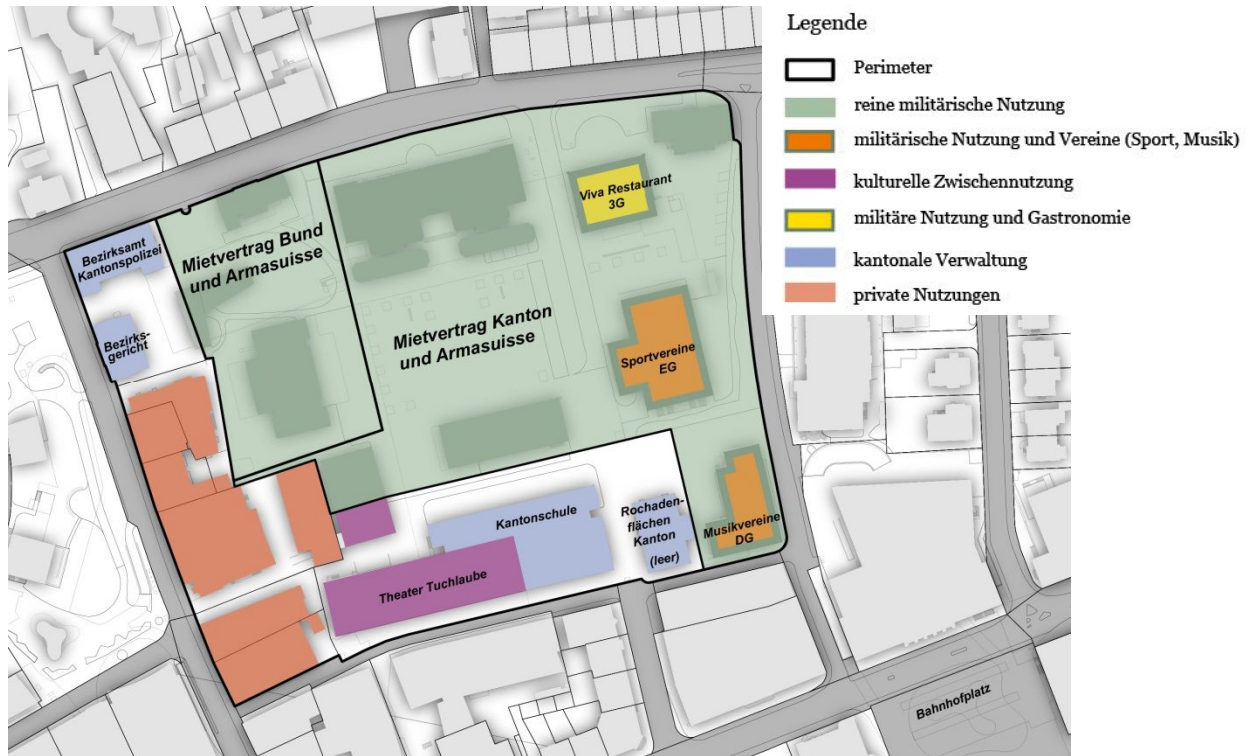
Je nach Bearbeitungsinhalt sind unterschiedliche Perimeter relevant:

- Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht: zwingende rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss Zonenplan vom 8. November 1981
- Arealperimeter: eigentlicher Planungsperimeter, begrenzt durch Laurenzenvorstadt, Kasinostrasse, Apfelhausenweg und Poststrasse
- Betrachtungsperimeter: Gebiet, in welchem die direkten Auswirkungen einer Nutzungsänderung im Kasernenareal überprüft werden

1.2 Grundeigentum und Mietverhältnisse



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.

1.3 Stationierungskonzept des Bundes und der Waffenplatzvertrag

Das Eidg. Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) hat im Rahmen der Weiterentwicklung der Armee (WEA) am 25. November 2013 das Stationierungskonzept präsentiert. Es enthält die Verlagerung der Infanterie (Durchdiener) nach Birmenstorf ZH und eine Aufhebung des Waffenplatzkommandos. Während die Militärmusik vor Ort bleiben soll, besteht die Absicht, das Rekrutierungszentrum in Windisch aufzuheben und damit Räumlichkeiten in der Kaserne zu beziehen. Zudem besteht die Absicht, das Kdo Ter Reg 2 von Kriens nach Aarau zu verlegen. Der Stadtrat hat im Schreiben vom 6. Januar 2014 zum Stationierungskonzept an den Regierungsrat schriftlich Stellung genommen mit dem Fazit:

"Eine über 2030 hinausgehende militärische Nutzung des Kasernenareals im Herzen der Stadt widerspricht den Zielsetzungen des Stadtrates, des Einwohnerrates und des kantonalen Richtplans. Darum ist gemeinsam mit Kanton und Bund eine Road Map zu entwerfen, welche aufzeigt, in welchen Etappen das Gebiet einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann." Diese Stellungnahme erfolgte auch in Übereinstimmung mit dem dringlichen Postulat "Aarau will das Rekrutierungszentrum nicht" aus dem Einwohnerrat.

Der Regierungsrat hat mit seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2014 zum Entwurf des Stationierungskonzepts dem Bund mitgeteilt, dass eine Verlängerung des Waffenplatzvertrags über das Jahr 2030 nicht im Vordergrund stehe.

Eine allfällige vorzeitige Teilöffnung des Areals für Drittnutzungen vor 2030 erfordert die Zustimmung der Mieterin. Armasuisse Immobilien erarbeitet, gemäss schriftlicher Stellungnahme zum Letter of Intent (LOI), zusammen mit den militärischen Nutzern eine Lösungsstrategie, mit welcher die Nutzung des Areals und der Liegenschaften bereinigt wird.

1.4 Motion Oliver Bachmann und Mitunterzeichner/-innen

Am 2. September 2013 hat der Einwohnerrat die Motion "Kasernenareal- Entwicklungsstrategie für die Stadt Aarau" überwiesen. Diese verlangt, dass der Stadtrat ein Entwicklungskonzept für das Kasernenareal vorlegt. Zudem ist der Erwerb zu prüfen. Im Rahmen der Stellungnahme des Stadtrats wurde erläutert, dass mit dem ersten Schritt ein Antrag für einen Kredit gestellt wird, weiter wurde dargelegt, welche Konzeptarbeiten notwendig sind. Diese sind nun Gegenstand der vorliegenden Botschaft.

1.5 Abstimmung Arealentwicklung mit den räumlichen Zielen von Kanton und Stadt



Bild: Ausschnitt Zonenplan im Planungsbericht; Stand Mitwirkungsverfahren. Das Areal (I.2) ist noch immer den Zonen öffentliche Nutzung (Grau) und Zentrum (Braun) zugeteilt. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht (punktierter Perimeter).

Sowohl das Entwicklungsleitbild des Regierungsrats wie auch das Raumentwicklungsleitbild (REL) der Stadt verpflichten die Planungsbehörden zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen. Daher sind gut erschlossene Standorte zu entwickeln und die bestehenden Siedlungsqualitäten zu erhalten und zu verbessern. Das Kasernenareal ist als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung im Richtplan festgesetzt. Gemäss Raumentwicklungsleitbild (REL) und gestützt auf die Festlegung des Gebietes als ESP soll

das Kasernenareal nach der Aufgabe der militärischen Nutzung zu einem attraktiven, lebendigen Teil der Innenstadt werden. Aarau erhält damit mitten in seinem Zentrum einen öffentlichen Ort. Diesen Freiraum gilt es nicht nur zu erhalten und fürs Publikum zu öffnen, sondern auch mit Neubauten zu fassen. Diese sollen mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung dieses öffentlichen Stadtraums beitragen.

Die konkreten Überlegungen zu einer Umnutzung sind im Gang; deshalb bleiben in der aktuell laufenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung (RANP) sowohl die Zonierung des Areales wie auch der rechtskräftige Gestaltungsplan unverändert. Eine neue Zonierung und ein neuer Gestaltungsplan sollen im Anschluss die konkreten Erkenntnisse dieses gestarteten Prozesses in eine neue Rechtsform umgiessen. Die Mindestanforderungen an den neu zu erstellenden Gestaltungsplan in der neuen BNO stellen sicher, dass die Kaserne und weitere historische Bauten erhalten bleiben, jedoch auch genügend Potential für eine künftige, optimale Nutzung geschaffen wird, die den öffentlichen Raum beleben kann.

In Absprache mit den Beteiligten soll eine Rechtsänderung erst einfließen, wenn der Prozess abgeschlossen ist. Aufgrund der Bedeutung und der klaren Deklaration im Planungsbericht besteht auch kein Konflikt mit der Planungssicherheit.

1.6 Planungsprozess für die Zukunft

Eine Planung zum heutigen Zeitpunkt ist erforderlich, da mit dem Stationierungskonzept Veränderungen absehbar sind und da die in den nächsten Jahren erforderlichen baulichen Massnahmen auf die Ziele der langfristigen Arealentwicklung abgestimmt werden müssen. Im Vergleich mit der Lebensdauer von Bauten sind die 15 Jahre bis 2030 zudem eine kurze Zeit. Das Planungsergebnis muss aufzeigen, wie auf der Zeitachse flexibel auf unterschiedliche Szenarien reagiert werden kann. Der für das Projekt notwendige Einbezug der Bevölkerung und der betroffenen Liegenschaftsbesitzer/-innen in der unmittelbaren Umgebung ist nur möglich, wenn dem Projekt genügend Zeit gewidmet wird.

2. Projekt

2.1 Einleitung

Eine zielgerichtete Entwicklung als Resultat eines partizipativen Prozesses ist nur möglich, wenn genügend Zeit vorgesehen ist. Eine konsolidierte Gesamtidee muss bei der Veränderung ab 2018 vor Ort vorhanden sein, um die absehbaren baulichen Massnahmen darauf abzustimmen. Ein solcher Masterplan ermöglicht dann auch die angestrebte etappierte und stadtverträgliche Umsetzung.

2.2 Projektziele

Die Stadt und der Kanton verfolgen eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Nutzung des Kasernenareals, welche dem einmaligen Potential und der ausgezeichneten zentralen Lage gerecht wird. Der Prozess der Arealentwicklung orientiert sich an den folgenden drei Stossrichtungen:

- langfristig nachhaltige Arealentwicklung im Kontext der Stadtentwicklung
- interdisziplinärer und partizipativer Prozess; etappierte Umsetzung
- urbane Qualitäten pflegen, fördern und ausbauen; städtebauliches Potential nutzen

Die Verträge mit dem VBS werden erfüllt. Die Entwicklung zu einem vielfältig genutzten Areal als Teil der Innenstadt und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) soll in Etappen erfolgen und kontinuierlich gemeinsam abgestimmt werden.

2.3 Vorgehen in vier Phasen

Lage und Grösse des Areales sowie die schrittweise Öffnung für zivile Nutzungen bedingen eine breit abgestützte Entwicklungsstrategie. Die Stadt hat deshalb mit dem Kanton Aargau als grösstem Grundeigentümer im Kasernenareal und Vertretern des Bundes das Projekt Arealentwicklung Kaserne Aarau lanciert. Damit wird beabsichtigt, die Entwicklung des Kasernenareals hin zu einem zukunftsfähigen, attraktiven Stadtteil von Aarau anzustossen und zu lenken.

Bei der Bearbeitung in vier Phasen stehen folgende Aufgaben im Vordergrund:

- Standort mittel- bis langfristig entsprechend der Zielsetzung des kantonalen Richtplans und der Stadtentwicklung Aarau als wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) entwickeln,
- Vision und Strategie zur nachhaltigen Arealentwicklung formulieren,
- schrittweise Öffnung und Umnutzung des Areals für zivile Nutzungen in Abstimmung mit der militärischen Nutzung aufzeigen,
- Grundlagen für Nutzungsplanung der Stadt schaffen,
- Grundlagen für Immobilienentwicklung Kanton und Bund erstellen,
- Umsetzung und Nutzung des städtebaulichen Potentials aufzeigen,
- zukünftiges Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzung und hoher Qualität ermöglichen,
- zeitgerechte Entwicklung von Zwischen- und Endzuständen aufzeigen

Das Vorgehen gliedert sich in die vier folgenden Phasen:

Planungsschritt	Vorgehen	Planungsinstrument	Zeitraum
Phase 1	Projektorganisation, Grundlagen, Nutzungsbedürfnisse, Letter of Intent	Letter of Intent	<i>Dez. 14 bis Sept. 15</i>
	<i>Zwischenentscheide Stadtrat, Einwohnerrat und Regierungsrat zur Auslösung der weiteren Planungsphasen</i>		
Phase 2	Leitbild der Arealentwicklung und Koordination mit laufender Nutzungsplanung <i>Partizipationsverfahren politische Zwischenentscheide</i>	Leitbild der Arealentwicklung	<i>Okt. 15 bis Juni 16</i>
Phase 3	Städtebauliches Verfahren (Testplanung) und Masterplan <i>Partizipationsverfahren politische Zwischenentscheide</i>	Gesamtkonzept und Masterplan	<i>Juni 16 bis Dez. 17</i>
Phase 4	Planungsrechtliche Umsetzung und schrittweise Arealöffnung <i>Teiländerung Nutzungsplanung (separates Verfahren) Überarbeitung GP</i>	Teiländerung Nutzungsplan Gestaltungsplan	<i>ab 2018</i>

In der **Phase 1**, Projektaufbau/Organisation, wurden die Grundlagen aufgearbeitet, die Rahmenbedingungen geklärt sowie das Vorgehen und die zu erwartenden Planungskosten präzisiert. Die Ergebnisse dieser Arbeitsphase sind Bestandteil des Letters of Intent vom 24. Juni 2015.

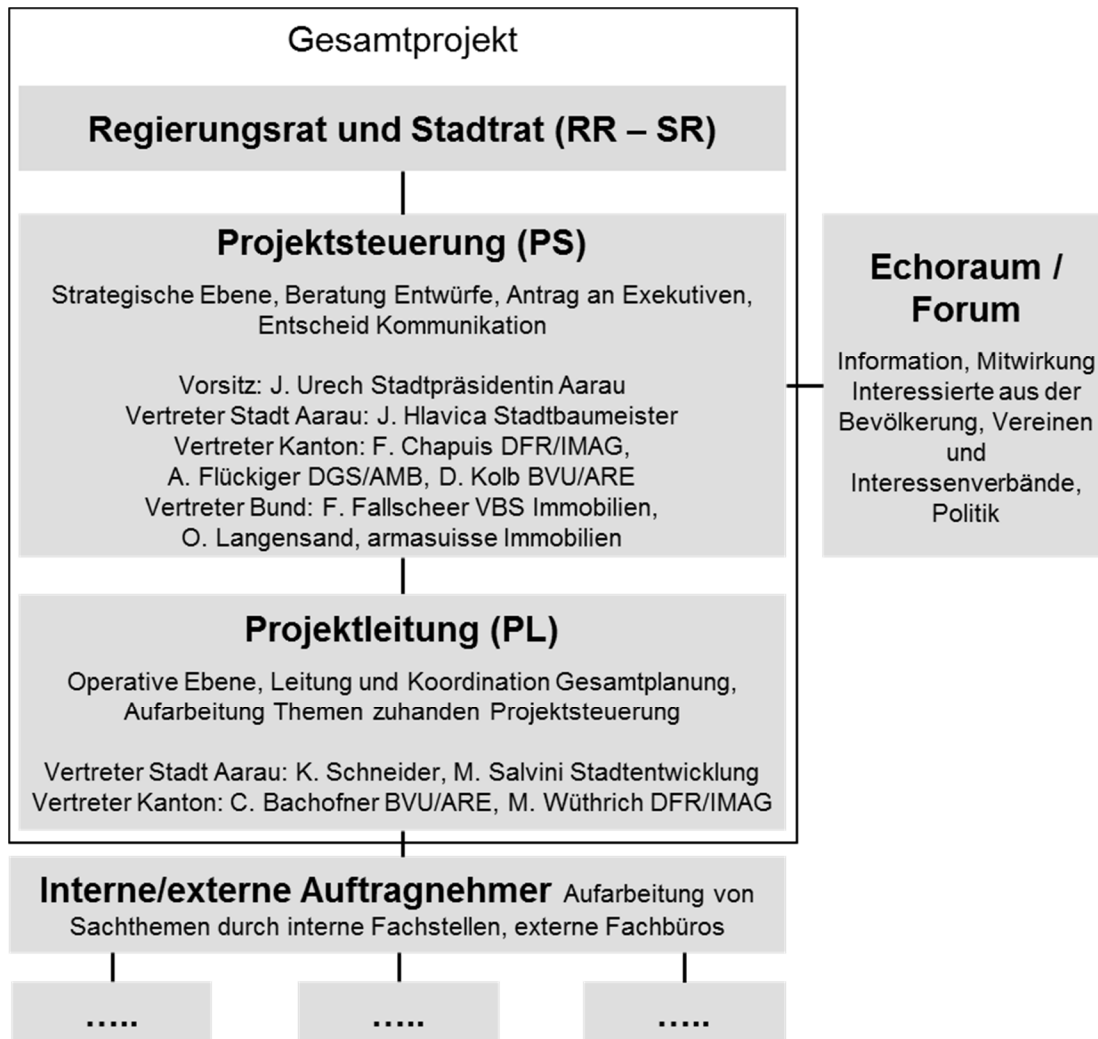
In der nun folgenden **Phase 2**, Leitbild/ Zukunftsbilder, werden erste Ideen und Konzeptansätze der diversen Interessensgruppen bezüglich des Kasernenareals gesammelt und ausgewertet. Es werden Nutzungsstrategien in Abstimmung mit den Bedürfnissen des Kantons entwickelt und realistische Zukunftsbilder ausgearbeitet.

In der **Phase 3** werden stadtplanerische Strategien und Handlungsvorschläge erarbeitet. Interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams entwerfen Gesamtkonzepte unter Berücksichtigung der Themen Städtebau, Freiräume, Verkehrserschliessung, Ökonomie, Etappierung und Realisierbarkeit. Die Ergebnisse werden als Text in Plänen und/oder Zeichnungen festgehalten. Dafür wird ein Konkurrenzverfahren mit qualifizierten Planungsteams durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Konkurrenzverfahren werden in einen Masterplan oder Entwicklungsrichtplan überführt und konkretisiert. Masterpläne oder Entwicklungsrichtpläne sind nicht grundeigentümerverbindlich, bilden jedoch die Grundlage für den Zonen- und den Gestaltungsplan (Phase 4). Ebenfalls Bestandteil von Phase 3 ist die Durchführung zweier Forumsveranstaltungen mit dem Echoraum.

Ziel der **Phase 4** ist es, für den Kanton und mögliche Investoren rechtsverbindliche Grundlagen zu erhalten. Dies soll mittels eines Gestaltungsplans und der Anpassung des vorhandenen Nutzungsplans erfolgen. In diesen Rechtsinstrumenten werden die Nutzung und die Überbauung des Bodens grundeigentümerverbindlich geregelt.

Durch den geschilderten vierphasigen Prozess soll eine nachhaltige, städtebaulich hochstehende, etappierbare und breit abgestützte Entwicklung des Kasernenareals möglich werden. Soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte werden gleichermassen berücksichtigt und halten sich gegenseitig die Waage. Der monetäre Wert und die Nutzbarkeit des Areals werden greifbar. Potentiale können anschliessend freigesetzt und Mehrwerte abgeschöpft werden.

2.4 Projektorganisation



Politische Verantwortung:	Stadtrat Stadt Aarau Regierungsrat Kanton Aargau
Projektsteuerung:	Strategische Leitung Beratung Entwürfe Anträge an Exekutiven Entscheid Kommunikation
Projektleitung:	Operative Leitung Leitung und Koordination Gesamtplanung Vorlagen für Projektsteuerung
Echoraum:	Phasengerechte Partizipation

Es erfolgt ein Einbezug der Eigentümer-/innen, Mieter-/innen und Nutzer-/innen. Im Weiteren ist die angestrebte öffentliche Partizipation wie folgt vorgesehen:

Phase 1	Information zum Verfahren, noch keine öffentliche Partizipation
Phase 2	öffentliches Partizipationsverfahren mit Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsmöglichkeiten zum Leitbild Option: Bildung eines "Forums Kaserne" (Echoraum)
Phase 3	Infoveranstaltungen über Ergebnisse des Masterplans Mitwirkungsmöglichkeit Option: "Forum Kaserne" (Echoraum)
Phase 4	Mitwirkungsverfahren Planungsinstrumente

2.5 Ergebnisse der Phase 1

Als direktes Resultat der Phase 1 liegt der Entwurf zum Letter of Intent (LOI) vor. Der LOI regelt die gemeinsame Organisation und das phasenweise, operative Vorgehen der Arealentwicklung durch Stadt und Kanton. Die unterzeichnenden Parteien sind die Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat und der Kanton Aargau, vertreten durch den Regierungsrat. Die Projektsteuerung Kasernenareal hat am 24. Juni 2015 den LOI zuhanden der Beschlussfassung bei Kanton und Stadt verabschiedet. Der Stadtrat hat den LOI, vorbehaltlich des Beschlusses des Einwohnerrates zum erforderlichen Verpflichtungskredit, am 24. August 2015 gutgeheissen. Der Regierungsrat hat diese Vereinbarung und den Verpflichtungskredit (Kostenanteil des Kantons) an seiner Sitzung vom 16. September 2015 genehmigt.

Die beiden Parteien bekennen sich dazu, gemeinsam die zukunftsgerichtete Entwicklung sowie die Um- und Neunutzung des Kasernenareals Aarau zu verfolgen. Zu diesem Zweck wird ein paritätisch getragener Planungsprozess durchgeführt und eine gemeinsame Projektorganisation eingesetzt (siehe Kapitel Projektorganisation).

Erschliessung	Freiraum	Nutzungs-schwerpunkte	Nutzungs-dichte	Bebauung	Historische Strukturen
Achse 	städtischer Platz 	Bildung und Gewerbe 	Ausnutzung 1.8 	Hochhaus und Zeile 	konservativ
Raster 	(Innen-) Höfe 	Dienstleistung und Verwaltung 	Ausnutzung 2.1 	Hof-Häuser 	differenziert
Gassen 	Grundplatte 	Kultur und Kreativwirtschaft 	Ausnutzung 2.5 	Kuben 	tabula rasa

Bild: Raster für die Entwicklungsthesen; ein Arbeitsinstrument der Phase 1

In Phase 1 wurden die Grundlagen aufgearbeitet, die Rahmenbedingungen geklärt sowie das Vorgehen und die zu erwartenden Planungskosten präzisiert. Zudem erfolgte eine erste Auslegeordnung über mögliche Entwicklungsszenarien.

2.6 Beteiligung Bund

Die Vertreter des Bundes (Armasuisse) haben die Erarbeitung des LOI ebenfalls begleitet, werden diesen jedoch nicht mitunterzeichnen. Die Armasuisse sieht sich in erster Linie als Nutzerin-/Mieterin und erst in zweiter Linie als Eigentümerin der Parzelle 1043. Für sie bildet das Stationierungskonzept eine verbindliche Vorgabe bis 2030. Als Grundeigentümer der Parzelle 1043 wird der Bund (vertreten durch Armasuisse) jedoch beim städtebaulichen Verfahren, der Masterplanung und bei der Umsetzung in die erforderlichen Planungsinstrumente dabei sein. Der LOI hält fest, dass der Waffenplatzvertrag bis 2030 erfüllt wird und dass eine vorzeitige Öffnung des Areals nur mit Zustimmung des Bundes erfolgen kann.

2.7 Mehrwert aus dem Projekt

Die Arealentwicklung schafft vielfältige Mehrwerte im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Sinn. Eine Umnutzung wird gegenüber der heutigen militärischen Nutzung, bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Immobilien-Mehrwerten führen. Im Rahmen der Phase 1 wurden auch Nutzungspotentiale ermittelt. So wurde aufgezeigt, dass eine Verdoppelung der heutigen Nutzflächen möglich ist, ohne die historische Substanz und den grosszügigen Platz übermässig zu beeinträchtigen. Da die Wertschöpfung direkt mit den Flächen korreliert, wird schon allein die neue Nutzung zu einer wahrnehmbaren Veränderung führen. Zudem entsteht ein erheblicher Mehrwert aufgrund von Arbeitsplatz-, Wohnungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten für die Stadtbewohner/-innen.

Mehrwerte für die Landeigentümer/-innen und Investitionen der öffentlichen Hand sollen in einem angemessenen Rahmen ausgeglichen werden. Der Interessenausgleich wird in Verträgen geregelt.

Die Ermittlung der Wertschöpfung mit der neuen Nutzung (Landwertsteigerung, neue Kundschaft für die bestehende Handel-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, zusätzliche Steuereinnahmen etc.) kann erst im Anschluss an Phase 3 monetarisiert werden.

3. Verpflichtungskredit

Die Arealentwicklung Kaserne ist im Investitionsprogramm 2015 – 2020 mit einem Bruttokredit von Fr. 700'000.- minus eine Rückerstattung Dritter von Fr. 300'000.- abgebildet. Für die Projektweiterführung ist ein Beschluss des Einwohnerrats erforderlich. Gemäss Kostenschätzung der Metron AG, als Resultat der Phase 1, präsentiert sich der Aufwand für die Arealentwicklung wie folgt:

Planungsschritt	Vorgehen	externe Kosten [Fr.] Planungsaufwand	Studienaufträge, Experten [Fr.]	Gesamt [Fr.]
Phase I Nov. 14 bis Sept. 2015	Projektorganisation Grundlagenklärung Letter of Intent (LOI) Nutzerbedürfnisse Nächste Planungsschritte Nebenkosten	10'000 30'000 10'000 20'000 15'000 5'000		
Total Phase I exkl. MwSt. inkl. MwSt.		90'000 97'200		97'200
Phase II Okt. 15 bis Juni 2016	Leitbildentwurf (Entwicklungsziele, Nutzungsprofil, Leuchtturmvorhaben, Prozessziele, städtebauliche Skizze usw.) Zwei Forumsveranstaltungen Rahmennutzungsvorschlag/ Abstimmung mit Nutzungsplanung (exkl. Verfahren)	40'000 40'000 10'000		
Total Phase II exkl. MwSt. inkl. MwSt.		90'000 97'200		97'200
Phase III Juli 16 bis Dez. 2017	Städtebauliches Verfahren, Entwicklungsrichtplan (exkl. Verfahren) oder Masterplan Zwei Forumsveranstaltungen	100'000 45'000 40'000	230'000	
Total Phase III exkl. MwSt. inkl. MwSt.		185'000 199'800	230'000 248'400	448'200
Phase IV ab 2018	Neuer Gestaltungsplan Option Änderung Nutzungsplanung Einführung eines Gebietsmanagements / Diverses	140'000		
Total Phase IV exkl. MwSt. inkl. MwSt.		140'000 151'200		151'200
Total Phase II bis IV inkl. MwSt.		448'200	248'400	696'600

Der Einbezug Dritter kann den Aufwand seitens Stadt und Kanton reduzieren. Eine finanzielle Beteiligung Dritter an den Verfahrenskosten ist in Anbetracht der möglichen ökonomischen Interessen zu verfolgen. Obwohl sich auch Liegenschaften des Bundes im Gestaltungsplanpflicht-Perimeter befinden, wird sich der Bund mangels Interesse vorerst nicht an den Kosten beteiligen. Eine spätere Beteiligung schliesst dieser jedoch nicht aus.

Seitens Projektsteuerungsausschuss wurde entschieden, die anfallenden Kosten zwischen Stadt und Kanton innerhalb der vier Phasen paritätisch zu tragen. Dem Kanton entsteht als Liegenschaftseigentümer eine deutliche Aufwertung der Liegenschaft. Die Stadt ist als Trägerin der Planungshoheit und zur Wahrung der öffentlichen Interessen verpflichtet, den Prozess mitzutragen. Aus denselben Gründen wurden auch bereits finanzielle Mittel der Stadt für vergleichbare Arealentwicklungen wie zum Beispiel Bahnhof Süd, Torfeld Süd und Torfeld Nord eingesetzt. Die Ausarbeitung der Bauprojekte nach Abschluss des Verfahrens ist dann die Sache der jeweiligen Bauherrschaft.

Die erforderlichen Verträge mit Dritten werden von der Stadt und dem Kanton gemeinsam unterschrieben. Eine Rechnungsstellung erfolgt getrennt, daher ist der Projektanteil auch gleich dem Antrag für den Bruttokredit. Phase 1 wurde mit den beschlossenen Mitteln über Fr. 50'000.- des Einwohnerrates über das ordentliche Budget 2014/2015 finanziert. Für die Phase 2 bis 4 ist ein Bruttokreditbeschluss von Fr. 350'000.- erforderlich (50 % der gerundeten Gesamtkosten Phase 2 bis 4 von ca. Fr. 700'000.-).

Die Projektbeteiligten tragen die internen Kosten selbst.

4. Würdigung des Stadtrates

Für den Kanton und für die Kantonshauptstadt bietet sich auf dem Kasernenareal die einmalige Chance zur Ansiedlung attraktiver Nutzungen mit hoher Wertschöpfung und zur Schaffung eines repräsentativen Ortes der Begegnung und des Verweilens. Die komplexe Ausgangslage in Bezug auf die zeitlichen und inhaltlichen Möglichkeiten erfordert eine sorgfältige Auslegung. Die Veränderungen sind absehbar und die Einleitung der Etappen einer baulichen Entwicklung für neue Nutzungen steht unmittelbar bevor.

Der Stadtrat vertritt die grundsätzliche Haltung, dass das Kasernenareal bis spätestens 2030 (Ablauf des befristeten Mietvertrages zwischen dem Kanton als Grundeigentümerin und der Armasuisse als Mieterin) definitiv einer zivilen Nutzung zugeführt und der dafür erforderliche Planungsprozess rechtzeitig und gesichert eingeleitet werden muss. Dies hat er schon im Rahmen der Beantwortung des Postulates "Aarau will das Rekrutierungszentrum nicht" deklariert und die Entwicklung des Kasernenareals in die Legislaturziele 2014- 2018 (*Die Stadt übernimmt eine aktive Rolle in der Entwicklung des Kasernenareals.*), in die Jahresziele ab 2014 und in den Politikplan 2014-2019 aufgenommen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit von Fr. 350'000.-- Franken inkl. 8 % MwSt. für die Arealentwicklung Kaserne Aarau bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

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. Grundlagenübersicht Arealentwicklung Kaserne Aarau vom 15. August 2015
4. Letter of Intent vom 24. Juni 2015
5. Politikplan 2014 – 2019; Investitionsbudget 2015 und Investitionsplanung, Seite 95
6. Raumentwicklungsleitbild (REL); vom Stadtrat beschlossen am 24. Juni 2014
7. Planungsbericht zum Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung (Mitwirkungsvorlage) vom 1. Juni 2015