



Aarau, 27. August 2007
GV 2006 - 2009 /197

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erschliessung Scheibenschachen-Widler; Baukredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Anlass für das vorliegende Kreditbegehren ist die schon lange gehegte Absicht, das gesamte, noch unüberbaute Gebiet im östlichen Scheibenschachen und im benachbarten Widler (Gemeindegebiet Küttigen) baureif zu machen. Es sollen die erschliessungsmässigen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine möglichst gute Nutzung und Überbauung dieser letzten grossen Landreserve, die sich einerseits im Eigentum der Ortsbürgergemeinde (Scheibenschachen) und andererseits grossenteils im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau (Widler) befindet, für Wohnungsbau in der Stadt zu erreichen.

Nach Erlangung der Rechtskraft sowohl der Zonenplanänderung Scheibenschachen als auch des zugehörigen Gestaltungsplans sowie der Erschliessungsprojekte Scheibenschachen und Widler unterbreitet Ihnen der Stadtrat hiermit das Kreditbegehren zur Ausführung der Erschliessungsanlagen.

1. Ausgangslage

Nachdem der Schiessbetrieb eingestellt und 1994 die Schützengesellschaft Aarau für deren Verzicht auf sämtliche Rechte im **Scheibenschachen** entschädigt worden war, ging es sowohl der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin als auch der Einwohnergemeinde um eine möglichst baldige Erschliessung des in der dreigeschossigen Wohnzone liegenden Grundstücks der Ortsbürgergemeinde.

Es zeigte sich, dass die benachbarte Parzelle der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft sowie die in der Industriezone liegende Parzelle der Jura-Cement-Fabriken (JCF) in die Betrachtungen miteinbezogen werden mussten. Verschiedene Planungsstudien zeigten auch, dass die Gebietserschliessung nicht ohne Einbezug des benachbarten, auf Küttiger Gemeindegebiet liegenden Areals **Widler** verfolgt werden sollte.

Die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau sowie die Gemeinde Küttigen schlossen sich aus diesem Grund zu einer Planungsgemeinschaft Scheibenschachen-

Widler zusammen mit dem Ziel, gemeinsam die planerischen Grundlagen für die Erschliessung und Überbauung zu erarbeiten.

Parallel dazu wurden Landumlegungen verhandelt, Lärmschutzabklärungen im Zusammenhang mit dem Kraftwerk Rüchlig getätigt sowie eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Im Jahr 1998 beteiligten sich die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde der Stadt Aarau sowie der Kanton Aargau mit dem Scheibenschachenareal am European 5 - Wettbewerb. Dabei handelte es sich um ein europaweites Wettbewerbsverfahren für junge Architektinnen und Architekten, welches innovativen und zukunftsgerichteten Wohnungsbau in verschiedenen Ländern Europas fördert.

1999 fiel der Entscheid der internationalen Jury auf das Projekt von Bertram Ernst, Erich Niklaus, Ursina Fausch und Hannes Henz, Aarau. Dieses Projekt wurde daraufhin von Wüest & Partner, Zürich, welche bereits 1995 eine Standortanalyse des Areals durchgeführt hatten, einer Überprüfung unter dem Blickwinkel des Immobilienmarkts unterzogen. Die Marktfähigkeit wurde nicht nur von der Studie, sondern inzwischen auch von verschiedenen Investitions-Interessenten bestätigt.

Nachdem im Juni 2002 das Land der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft und im September 2002 auch dasjenige der JCF von der Ortsbürgergemeinde gekauft werden konnte, stand der Konkretisierung der Planung nichts mehr im Wege.

In der Folge legte der Stadtrat im November 2002 eine neue Projektorganisation fest und setzte eine Steuerungsgruppe Scheibenschachen aus Vertretern der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde sowie einen externen Projektleiter ein. Die Steuerungsgruppe begleitete die Planungsarbeiten im Baugebiet Scheibenschachen bis zur planungsrechtlichen Baureife.

Parallel dazu liess der Stadtrat gestützt auf § 37 BauG im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Küttigen die Erschliessung des Widlers planen und projektieren.

2. Planungsgrundsätze

2.1 Grundsätze für den Scheibenschachen

Die Ortsbürgergemeindeversammlung als oberstes Organ der Grundeigentümerin hat im Juni 2003 die folgenden 8 Grundsätze für die Überbauung des Areals Scheibenschachen gutgeheissen:

- 1. Im Areal Scheibenschachen soll schrittweise ein vorbildlicher neuer Stadtteil entstehen, der einen attraktiven Beitrag zum Standort Aarau leistet.*
- 2. Auf dem Areal soll in den unterschiedlichsten Formen (Eigentum, Miete, Reihenhäuser, Geschosswohnungen, etc.) hauptsächlich Wohnraum in einer relativ hohen Dichte, entsprechend einer Ausnützungsziffer von ca. 0.75 im Sinne von § 9 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, geschaffen werden.*

3. *Die Überbauung soll marktgerecht sein, die Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen halten, eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität garantieren sowie einen hohen Wohnwert schaffen.*
4. *Die Neubauten, die Grünräume und die Übergänge zu den bestehenden Quartieren, den Waldstücken, dem Rombachbächli und der Aare sind sorgfältig zu planen und zu erstellen.*
5. *Die Überbauung soll einer altersmässig und sozial gut durchmischten Bevölkerung dienen und entsprechende Steuererträge generieren.*
6. *Die Erschliessungsaufgaben sollen möglichst auf eine zentrale Verkehrsachse konzentriert werden, über welche die Anbindung an das Quartier Scheibenschachen resp. an die Bibersteinerstrasse erfolgen soll. Die areal-interne Erschliessung soll die Zufahrt zu den einzelnen Baufeldern gewährleisten, ohne dabei den ausgesprochenen Wohncharakter und die übrigen Verkehrsteilnehmer (Fussgänger, Fahrradfahrerinnen) zu beeinträchtigen.*
7. *Die Ortsbürgergemeinde strebt eine dem Potential des Areals angemessene Wertschöpfung an durch den Verkauf oder die Baurechtsabgabe und behält sich eigene Reinvestitionsmöglichkeiten offen.*
8. *Die erforderlichen Verfahren für die Planung (Umzonung, Sondernutzungsplan oder generelles Erschliessungsprojekt) sollen rasch und effizient umgesetzt werden und vielfältige Etappierungs- und Aufteilungsmöglichkeiten sowie ein flexibles Reagieren auf Änderungen am Markt garantieren.*

Das entsprechende Konzept der Bauten, Freiräume und der Erschliessung wurde in der Folge zur rechtlichen Sicherung dieser Grundsätze gemeinsam (Ortsbürger- und Einwohnergemeinde Aarau im Einvernehmen mit der Gemeinde Küttigen) entwickelt. Es zeigte sich, dass die gesetzten Ziele in einer sinnvollen Kombination von Zonenplanänderung mit zugehörigem Gestaltungsplan und einem Richtplan über das Grünraumkonzept sowie mit Kriterien zur Auswahl von Käufern/Investoren am besten erreicht werden können.

2.2 Grundsätze für den Widler

Der Gemeinderat von Küttigen und der Stadtrat Aarau haben sich schon früh zu einer gemeinsamen Veräusserung der im Finanzvermögen der beiden Gemeinden befindlichen Parzellen ausgesprochen. Um eine auf die künftige Erschliessung abgestimmte, zonenkonforme (WG3, AZ 0.65) haushälterische und qualitativ überzeugende Überbauung sicherzustellen, haben sie in der Folge ein mit den privaten Nachbarinnen und Nachbarn koordiniertes und privat vereinbartes Überbauungskonzept gutgeheissen. Dieses bildet einerseits die Basis für die künftige Überbauung und Parzellierung und andererseits die Grundlage für eine gemeinsame Ausschreibung und Veräusserung der gemeindeeigenen Grundstücke, sobald die Erschliessung rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

3. Nutzungsplanung

3.1 Bau- und Nutzungsordnung im Widler

Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Küttigen vom 25. März 1994, mit Änderungen vom 10. Dezember 1999 und 12. Juni 2002, legt für das Gebiet Widler eine 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone mit einer maximalen Ausnützung von 0.65, einer maximalen Gebäudehöhe von 11.00 m und einem Grenzabstand von 7.00 m fest. Diese Zone liegt im Widler in der 2. Etappe, was bedeutet, dass die Erschliessung und Überbauung erst erfolgen darf, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung im Scheibenschachen

3.2.1 Umzonung von der Industriezone in die Wohnzone 3-geschossig im Jahr 2006

Es zeichnete sich schon in den 90er Jahren ab, dass die ehemals der Zementindustrie dienende Industriezone im Quartier Scheibenschachen einen eigentlichen Fremdkörper bildet. Bei einer Ausschöpfung der zonenkonformen Möglichkeiten der Industriezone hätten bezüglich der möglichen Baumassen, der Emissionen und des Verkehr massive Konflikte im Quartier entstehen können. Zudem hat sich der Bedarf an reinen Industriezonen in den letzten 2-3 Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen verringert.

Der Kauf des ehemaligen Industriegrundstücks durch die Aarauer Ortsbürgergemeinde hat die Möglichkeit eröffnet, diese Parzelle quartiergerecht zu nutzen und ihre künftige Nutzung und Bebauung zusammen mit dem bisherigen Eigentum der Ortsbürgergemeinde gemeinsam zu planen und koordiniert zu entwickeln.

Aufgrund des angestrebten Bebauungscharakters und unter Bezugnahme auf die angrenzende Zonierung und Bebauung hat der Einwohnerrat mit Beschluss vom 27. März 2006 die Umzonung in die Wohnzone 3-geschossig (W3) einstimmig beschlossen und der Regierungsrat hat sie am 9. August 2006 genehmigt.

3.2.2 Gestaltungsplanpflicht

Die gesamte W3-Fläche zwischen dem Kanal, dem Rombachbächli und der Stockmattstrasse ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Massnahme erfolgte aus zwei Gründen:

- Das neue Wohnquartier im östlichen Scheibenschachen soll eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität und eine eigenständige Identität aufweisen. Der Gestaltungsplan legt die dazu erforderliche Grundstruktur der Bebauung und der Freiräume sowie der Erschliessung fest und sichert die notwendige Koordination.
- Der Nahbereich des Kraftwerks Rüchlig erfordert Lärmschutzmassnahmen, damit die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur wäre die Verankerung der Lärmschutzmassnahmen in allgemeiner Form in den Zonenvorschriften nicht sinnvoll. Auf der Ebene des Gestaltungsplans ist ein gezieltes, auf den Ort bezogenes Festlegen von Massnahmen möglich.

3.2.3 Grünzone/Uferschutzstreifen Rombachbächli

Das Rombachbächli ist seit kurzer Zeit renaturiert und der Bachbereich ist als Gewässerparzelle im Eigentum des Kantons ausgeschieden. Abgestimmt darauf wurde diese Parzelle ent-

sprechend der Systematik des Aarauer Zonenplans als Grünzone mit überlagertem Uferschutzstreifen ausgeschieden.

Als Folge des geplanten Überbauungskonzepts oder geänderter Randbedingungen wurden folgende weitere Anpassungen an der Grünzone vorgenommen:

- Korrektur im Bereich des ehemaligen Kugelfangs und des Waldrandes: Der Waldrand verläuft aufgrund der Waldfeststellung von 1996 partiell leicht anders als im rechtskräftigen Zonenplan dargestellt. Die dadurch entstehenden Differenzflächen wurden neu der Grünzone zugeteilt. Dadurch wurde die Grünzone in diesem Bereich insgesamt um rund 280 m² vergrössert.
- Ergänzung der bereits vorhandenen, als Spielplatz genutzten Grünzone im Nordwesten des Areals um eine Fläche von ca. 560 m². Der Pappelweg als wichtige Fussgängerachse wird in seinem ungefähren Verlauf beibehalten. Dadurch wird eine dreieckförmige Restfläche der Zone W3 nördlich des Wegs geschaffen, welche nicht sinnvoll bebaubar gewesen wäre und daher der Grünzone zugeteilt wurde.
- Die Grenzen des Waldstücks nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters wurden aufgrund der Waldfeststellung von 1996 ebenfalls teilweise angepasst. Auch hier ergaben sich einige Differenzflächen im Umfang von etwa 470 m², welche neu ebenfalls der Grünzone zugeteilt wurden.

4. Sondernutzungsplanung

4.1 Erschliessungsplan Widler

Der in der Beschlussfassung des Gemeinderates Küttigen liegende Erschliessungsplan wurde auf Initiative des Stadtrates in Absprache mit dem Gemeinderat Küttigen aufgrund von Überbauungs- und Parzellierungsstudien, die das Stadtbauamt begleitete, erarbeitet. Der Erschliessungsplan wurde am 1. September 2003/26. April 2007 (Teiländerung Widlerstich) gestützt auf das vorstehend erwähnte Überbauungskonzept vom Gemeinderat Küttigen beschlossen. Für den Erschliessungsplan vom 1. September 2003 liegt die regierungsrätliche Genehmigung vor; für die Teiländerung vom 26. April 2007 steht sie bevor. Der Erschliessungsplan bildet die Grundlage für das parallel dazu erarbeitete Erschliessungsprojekt (vgl. nachstehende Ziffer 5.1).

4.2 Gestaltungsplan Scheibenschachen

Der in der Beschlussfassungskompetenz des Stadtrats liegende Gestaltungsplan Scheibenschachen legt die Grundzüge der Bebauung und der Freiräume sowie der Erschliessung fest und sichert die notwendige Koordination. Im Nahbereich des Kraftwerks Rüchlig legt er auch Lärmschutzmassnahmen fest.

Die wesentlichen Merkmale des Gestaltungsplanes basieren auf dem Konzept des vorerwähnten Wettbewerbsprojektes: Baufelder mit angemessen dichter, qualitätsvoller Überbauung wechseln sich mit öffentlich durchgängigen Grünfeldern ab. Die Geometrie der Felder – und damit auch einer zukünftigen Bebauung – vermittelt zwischen den vorherrschenden Gebäudeausrichtungen der nächsten Umgebung.

Die gesamte Überbauung wird über eine zentrale Achse, der ostwärts verlängerten Kirchbergstrasse, erschlossen. Diese Erschliessung bildet die Fortsetzung der Sammel- und Erschliessungsstrasse des bestehenden Scheibenschachenquartiers. Über die Grünräume und die darin enthaltenen Wege ist das Gebiet auch mit dem Quartier Widler verknüpft. Die neue Erschliessungsstrasse über den Widler wird die Überbauung mit der Bibersteinerstrasse und mit dem Küttiger Siedlungsgebiet verbinden. Sie erlaubt eine durchgehende Busverbindung von und nach Biberstein und entlastet das bestehende Scheibenschachenquartier vom Anstösserverkehr, indem sie einen direkten Anschluss zur neuen Staffeleggstrasse herstellt.

Der Gestaltungsplan Scheibenschachen ist nach Durchführung des in der Einwohnerratsbotschaft vom 6. März 2006, Ziffer 5. ff, ausführlich beschriebenen Verfahrens und nach gütlicher Erledigung sämtlicher Einsprachen und Beschwerden am 23. Mai 2007 vom Regierungsrat genehmigt worden. Auch die gleichzeitig erfolgten Signalisationsverfügungen (Zonensignalisation Höchstgeschwindigkeit 30 km/h und Anpassung von Fahrverboten an die künftige Quartierserschliessung) sind rechtskräftig und werden mit der Realisierung der neuen Erschliessungen umgesetzt.

5. Erschliessungsprojekte

Abgestimmt auf die Planungsgrundsätze für den Scheibenschachen und den Widler sowie koordiniert mit dem Gestaltungsplan Scheibenschachen und dem Erschliessungsplan Widler liess das Stadtbauamt die Erschliessungsprojekte samt Kostenvoranschlag für die beiden aneinandergrenzenden Gebiete erarbeiten. Parallel dazu erfolgten die Überlegungen und Absprachen mit der Gemeinde Küttigen zur Finanzierung. Schliesslich ging es in Erfüllung von Anliegen aus der Bevölkerung des bestehenden Quartierteils um die Projektierung von flankierenden Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und zu hohen Tempi, zur Erhöhung des Parkplatzangebots für Anstösserinnen und Anstösser sowie zur besseren Gestaltung des Strassenraums der Kirchbergstrasse.

5.1 Erschliessungsprojekt Widler

5.1.1 Technische Angaben

Das Erschliessungsprojekt Widler umfasst einerseits die von der Bibersteinerstrasse abzweigende und bis zur Querung des Rombachbächlis führende Widlerstrasse. Diese dient als Haupterschliessungs- bzw. Quartiersammelstrasse auch für das südlich und westlich angrenzende Scheibenschachenquartier und ist deshalb direkt mit der ostwärts verlängerten Kirchbergstrasse zusammengeschlossen. Andererseits ist auch der „Widlerstich“, die von der Widlerstrasse nördlich des Rombachbächlis nach Westen abzweigende und parallel in einem Abstand von 6 bis 7 m zum Bächli verlaufende Erschliessungsstrasse Gegenstand des Erschliessungsprojekts Widler (vgl. Anhang).

Die Widlerstrasse weist als Haupterschliessungsstrasse und Trägerin der Buslinie von und nach Biberstein folgende Merkmale auf:

- **Querprofil:** Die Fahrbahnbreite beträgt 5.50 m. Ein 2.00 m breites Trottoir führt entlang der Erschliessungsstrasse.

- **Längsprofil:** Im Einmündungsbereich an die Bibersteinerstrasse beginnt das Längsgefälle mit ca. 2 % und nimmt anschliessend bis max. 10 % zu. Nach rund 60 m mit 10 % reduziert sich das Gefälle nach und nach bis ca. 0.3 % bei der Querung des Rombachbächlis.
- **Strassenentwässerung:** Die Strasse hat im Kurvenbereich 3.0 % Quergefälle und in der Geraden 2.5 % Dachgefälle. Das Trottoir hat 3.0 % Quergefälle gegen die Strasse hin. Die neu zu erstellende Strassenentwässerung ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
- **Strassenbeleuchtung:** Entlang der gesamten Strasse ist zur Sicherheit der Benutzer eine ausreichende Strassenbeleuchtung vorgesehen.
- **Werkleitungen:** Mit Ausnahme der Kanalisation werden alle übrigen Werkleitungen (Wasser, Strom, Telefon) in das Projekt aufgenommen, wenn der Baukredit gesprochen ist.
- **Bachquerung:** Die Querung über das Rombachbächli erfolgt mit einer Betonbrücke.

Der „Widlerstich“ ist eine reine Stickerschliessungsstrasse, die ganz im Westen gemäss früheren Abmachungen auch die bestehende Überbauung der „Allianz Versicherungen“ erschliesst und damit ein langjähriges Provisorium ablöst.

Der „Widlerstich“ weist als kurze und untergeordnete Erschliessungsstrasse folgende Merkmale auf:

- **Querprofil:** Die Fahrbahnbreite beträgt 5.50 m (Mischfahrbahn ohne Trottoir).
- **Längsprofil:** Die Strasse fällt nach der Einmündung in die Widlerstrasse auf einer Länge von 71.00 m mit 0.56 % und anschliessend steigt sie mit 3.6 %. Im Bereich des Kehrsplatzes reduziert sich die Steigung auf 2.7 %
- **Strassenentwässerung:** Die Strasse hat beidseits zur Entwässerungsrinne ein Quergefälle von je 2.5 %. Die Entwässerungsrinne besteht aus drei Pflastersteinen und ist 40 cm breit und max. 3 cm tief. Sie verläuft in der Fahrbahn und teilt die Strasse in einen 3.10 m und 2.00 m breite Verkehrsfläche auf. Der Wendeplatz ist einseitig entwässert. Das anfallende Meteorwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.
- **Abwasser:** Die Schmutzwasserkanalisation ist bestehend. Die beiden Baufelder werden zusammen mit dem Strassenbau mit je einem Parzellenanschluss und je einem Kontrollschacht am Ende erschlossen.
- **Strassenbeleuchtung:** Entlang der gesamten Strasse ist zur Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer eine ausreichende Strassenbeleuchtung vorgesehen.
- **Werkleitungen:** Mit Ausnahme der Kanalisation werden alle übrigen Werkleitungen (Wasser, Strom, Telefon) in das Projekt aufgenommen, wenn der Baukredit gesprochen ist.

Das Erschliessungsprojekt Widler ist mit den Beschlüssen des Gemeinderates Küttigen vom 1.09.2003, 23.08.2004 sowie 16.04.2007 (Teiländerung „Widlerstich“) rechtskräftig geworden.

5.1.2 Kosten

Der Kostenvoranschlag des Erschliessungsprojekts Widler (+/- 10 %, Kostenbasis Januar 2005) gestaltet sich zusammengefasst wie folgt:

- Haupterschliessung (Widlerstrasse)	Fr. 814'000.00
- Feinerschliessung ("Widlerstich")	Fr. <u>460'000.00</u>
Total Strassenbau und Entwässerung	Fr. 1'274'000.00
- Trinkwasserleitung	Fr. <u>145'000.00</u>
Total Erschliessungskosten	Fr. <u>1'419'000.00</u>
Davon entfallen auf Dritte rund	Fr. 607'000.00

Im Politikplan 2007 - 2011 sind für die Erschliessung Widler folgende Mittel vorgemerkt:

- Neuerschliessung Widler (6200.02.12): Fr. 1.3 Mio. in den Jahren 2008/2009
- Beiträge Dritter (6200.02.13): Fr. 400'000 im Jahr 2009

Die Beiträge Dritter resultieren aus Erschliessungsabgaben der privaten Grundstücke und der Gemeindeparzelle von Küttigen sowie aus dem Übernahmeanteil der Gemeinde Küttigen.

5.1.3 Erlös aus Parzelle 7874 für die Einwohnergemeinde Aarau

Im Politikplan 2007 – 2011 sind als Erlös aus dem Verkauf der erschlossenen städtischen Parzelle 7874 Fr. 6 Mio. in den Jahren 2007/2008 vorgemerkt. Der Stadtrat und der Gemeinderat Küttigen haben die Absicht, die Grundstücke noch in diesem Herbst öffentlich zum Verkauf auszuschreiben.

5.2 Erschliessungsprojekt Scheibenschachen

5.2.1 Technische Angaben

Das Erschliessungsprojekt Scheibenschachen verbindet die von der Bibersteinerstrasse her zur Querung des Rombachbächlis führende Widlerstrasse mit der bestehenden Kirchbergstrasse. Diese dient gemäss städtischem Verkehrsrichtplan im westlichsten Teil und im östlichen Teil als Hauptstrasse resp. Quartiersammelstrasse. Die Erschliessung der einzelnen Baufelder gemäss Gestaltungsplan erfolgt ab der als Kirchbergstrasse Ost bezeichneten Strasse nach den Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften privat. Die technischen Daten der Kirchbergstrasse Ost sind folgende:

- **Querprofil:** Die Fahrbahn der Mittelachse hat eine Breite von 6.00 m. Darin eingeschlossen sind auf beiden Seite 50 cm breite Flachrinnen (Entwässerung). Die Flachrinnen sind überfahrbar. Beidseitig ist je ein Gehweg von 2.00 m Breite vorgesehen. Die vier eingeschobenen platzartigen Flächen sind 10.00 m breit und 28.00 m lang. Der Pappelweg (Radweg) hat eine Breite von 3.00 m. Der Gehweg Stockmatt wird 2.00 m breit.
- **Längsprofil:** Das Längenprofil schliesst an die Kirchbergstrasse und unmittelbar nach dem Rombachbächli an das Projekt „Widler“ an. Die ersten 30.00 m folgt das Gefälle dem

gewachsenen Terrain, führt über eine Distanz von 280.00 m mit 0.5 % und schliesst mit 1.0 % an das Projekt „Widler“ an.

- **Strassenentwässerung:** Die Fahrbahn wird mit einem Dachgefälle von 3.0 % und die Trottoirs mit 3.0 % Quergefälle gegen die Flachrinnen hin entwässert. Die Gefällsverhältnisse gelten auch im Bereich der Plätze.
- **Abwasser:** In der Strassenachse wird eine neue Kanalisation gebaut. Diese leitet das gesamte anfallende Schmutzwasser aus den Baufeldern ab. Die Baufelder sind jeweils mit einem Parzellenanschluss und einem Kontrollschacht am Ende der Leitung erschlossen. Das Schmutzwasser der Untergeschosse der Baufelder 1 und 3 muss gepumpt werden. Eine mögliche Alternative ist der Anschluss an die südlich davon verlaufende bestehende Kanalisation.
- **Strassenbeleuchtung:** Entlang der gesamten Strasse ist zur Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer eine ausreichende Strassenbeleuchtung vorgesehen.
- **Werkleitungen:** Die Werkleitungen (Wasser, Gas, Strom, TV und Telefon verlaufen in der Mittelachse der Erschliessungsachse und werden zusammen mit den Strassenbauarbeiten eingelegt.
- **Gestaltung:** Die Platzflächen (in Ortbeton) werden mit einem Fugenbild gestaltet. Die Fahrbahnabschnitte umsäumen Alleebäume, die hinter dem Gehweg stehen. Dies führt zu einer optischen Verengung des Strassenraumes und damit zu einer Reduktion der Fahrgeschwindigkeit auf der Strasse.

5.2.2 Kosten

Der Kostenvoranschlag des Erschliessungsprojekts Scheibenschachen (+/- 10 %, Kostenbasis Januar 2005) gestaltet sich zusammengefasst wie folgt:

- Erschliessungsstrasse Kirchbergstrasse Ost	Fr.	2'380'000.00
- Abwasserleitung	Fr.	530'000.00
- Pappelweg Veloweg	Fr.	430'000.00
- Fussweg Stockmattstrasse	Fr.	<u>250'000.00</u>

Total Erschliessungskosten **Fr. 3'590'000.00**

Davon entfallen auf die Ortsbürgergemeinde Fr. 2'180'000.00

Im Politikplan 2007 – 2011 sind für die Erschliessung Scheibenschachen folgende Mittel vorgesehen:

- Neuerschliessung Scheibenschachen (6200.02.10):	Fr. 3.6 Mio. in den Jahren 2009/2011
- Beiträge Dritter (6200.02.11):	Fr. 2.5 Mio. im Jahr 2009/2011
- Abwasserentsorgung Neuüberbauung (6300.00.02):	Fr. 0.8 Mio. im Jahr 2009

Die Beiträge Dritter resultieren aus der Beitragspflicht von Grundeigentümern (im konkreten Fall der Ortsbürgergemeinde Aarau als einzige Anstösserin) an Erschliessungsanlagen gemäss § 34 BauG und §§ 5 ff. des Strassenreglements der Stadt Aarau vom 26. März 2001. Die Ortsbürgergemeinde hat daher in ihrem Finanzplan 2007 - 2011 Fr. 2.45 Mio. als Erschliessungsbeitrag vorgemerkt.

5.2.3 Erlös aus Parzelle 4 für die Ortsbürgergemeinde Aarau

Im östlichen Scheibenschachen ist die Ortsbürgergemeinde Aarau alleinige Eigentümerin. Sie erwartet deshalb in ihrem Finanzplan Erlöse aus Grundstückveräusserungen im Scheibenschachen in der Höhe von rund 59 Mio. Franken in den Jahren 2008 – 2012 (Verkäufe bzw. entsprechende Baurechtszinsen).

5.3 Flankierende Massnahmen

Das gesamte Verkehrskonzept im Scheibenschachen geht auf einlässliche Untersuchungen des Ingenieurbüros Ballmer + Partner, Aarau, zurück. Verschiedene Varianten der Erschliessung und Verkehrsführung wurden evaluiert. Die Variante „durchgehender Verkehr, mit flächendeckender Einführung von Tempo 30 und entsprechenden baulichen Massnahmen“ erwies sich als das den Verhältnissen entsprechend zweckmässigste Konzept. Dieses ermöglicht sämtlichen heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets Scheibenschachen sowohl den Zugang ostwärts über die Bibersteinerstrasse aus Richtung neue Staffleggstrasse/Autobahn wie aus westlicher Richtung von der Stadt. Nur mit diesem Konzept wird kein Bewohner und keine Bewohnerin des Scheibenschachens zu Mehrwegen gezwungen. Schleichverkehr wird sich nach der Überzeugung des Stadtrats nach Realisierung der neuen Staffleggstrasse mit dem zugehörigen östlichen Aareübergang sowie nach Realisierung des Weinbergkreisels auf ein Minimum reduzieren. Das Interesse, eine Tempo 30 Zone mit verkehrshemmenden baulichen Massnahmen zu befahren, ist gegenüber der nach Erstellen der neuen Aarebrücke und des Weinbergkreisels flüssigen Verkehrsrouten über die Hauptstrasse nicht attraktiv. Sollte sich diese Prognose dereinst in ausgeprägtem Masse als nicht zutreffend erweisen, müsste eine neue Lagebeurteilung vorgenommen werden.

Im Zuge der Einsprache- und Beschwerdeverhandlungen konnte mit dem Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Stadtrat und den Beschwerdeführenden eine gütliche Einigung und damit ein Rückzug der Beschwerden erreicht werden. In der Vereinbarung vom 18./22. Dezember 2006 hat sich der Stadtrat bereit erklärt, unverzüglich ein in den Grundzügen mit Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers entwickeltes Projekt über verkehrsberuhigende, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Quartierbevölkerung erhöhende Massnahmen ausarbeiten, öffentlich auflegen und beschliessen zu lassen. Das entsprechende Projekt für die Gysula-/Kirchbergstrasse ist in Arbeit und dessen Realisierung wird zur Aufnahme ins Investitionsbudget 2008 mit einem Betrag von Fr. 900'000 (gemäss Politikplan 2007 – 2011, 6200.02.34) beantragt werden.

6. Erschliessungsverträge

§ 34 ff. BauG bestimmt, dass die Grundeigentümer an die Erstellung von Erschliessungsanlagen beitragspflichtig sind. Der Einwohnerrat hat deshalb gestützt darauf und gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gemeindegesetzes ein Strassenreglement erlassen, das die Grundeigentümerbeiträge für die Erstellung von Anlagen der Groberschliessung auf 50 bis 70 % und diejenigen der Feinerschliessung auf 70 - 100 % festlegt.

Als Alternative zum Erlass von Beitragsplänen können gestützt auf § 37 Abs. 3 BauG Erschliessungsverträge abgeschlossen werden, in denen die Modalitäten der geschuldeten Abgaben geregelt werden.

Wo relativ einfache oder in einzelner Hinsicht spezielle Verhältnisse vorliegen, vermag der Abschluss eines Erschliessungsvertrages langwierige Beitragsplanverfahren wesentlich zu verkürzen. Weil sowohl im Widler wie auch im Scheibenschachen hinsichtlich betroffener Grundeigentümerschaften relativ einfache Verhältnisse vorliegen, und weil mit der bestehenden Teilüberbauung des Widders entlang der Bibersteinerstrasse und bei der Überbauung der „Allianz Versicherungen“ sowie mit der Zuordnung des Widders zur 2. Etappe gleichzeitig besondere Verhältnisse vorliegen, haben der Gemeinderat Küttigen und der Stadtrat Aarau einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen. Auch zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau bietet sich dieser Weg an, weil allein eine Lösung zwischen zwei öffentlichen Körperschaften getroffen werden muss.

6.1 Erschliessungsvertrag Widler

Der Erschliessungsvertrag Widler regelt die rechtlichen und finanziellen Belange der Erschliessung der Grundstücke im Perimeter Widler (vgl. Anhang), mit den Erschliessungswerken Widlerstrasse, "Widlerstich" (je inkl. Beleuchtung, Kanalisation, Strassenentwässerung und Trinkwasser). Der Landerwerb ist bei einzelnen Parzellen mit separaten Verträgen geregelt. Mit Vollzug dieser separaten Verträge sind nur noch die Einwohnergemeinden Aarau und Küttigen sowie die Ortsbürgergemeinde Aarau (mit einer Kleinstfläche von 9 m²) Eigentümerinnen des für die Strassen erforderlichen Landes. Sie verpflichten sich, das für die Strassen notwendige Land zum Wert von Fr. 100/m² zur Verfügung zu stellen, womit die Strassenflächen im ganzen Perimeter einheitlich bewertet sind. Diese Strassenflächen werden nach Erstellung entschädigungslos in das Eigentum der Einwohnergemeinde Küttigen überführt. Die Strassen sind zu diesem Zweck zu parzellieren. Die Landfläche zwischen dem "Widlerstich" und der Bachparzelle des Rombachbächlis wird der Strassenparzelle zugeteilt (vgl. Anhang).

Die Strassen und die Trinkwasserleitungen werden durch die Einwohnergemeinde Aarau erstellt. Die Strassen und die Leitungen werden spätestens 6 Monate nach Inbetriebnahme der Strasse durch die Gemeinde Küttigen übernommen. Nutzen, Schaden und Unterhalt gehen ab dem Zeitpunkt der Übernahme auf die Gemeinde Küttigen über. Die Winterdienste werden bei Bedarf von der Gemeinde schon vorher übernommen.

Die Haupteerschliessungsstrasse (Widlerstrasse) zwischen der Gemeindegrenze und der Bibersteinerstrasse (ohne „Widlerstich“) erfüllt eine öffentliche Erschliessungsfunktion. Der Anteil des öffentlichen Interesses der Einwohnergemeinde Küttigen und damit deren Beitragspflicht wird (in Übereinstimmung mit dem Strassenreglement der Gemeinde Küttigen) mit 30 % festgelegt. Die Einwohnergemeinde Aarau übernimmt als Grundeigentümerin der Parzellen 7874 und 7893 70 % der Kosten. Die Abgrenzung zur Feinerschliessung im Widler erfolgt mittels einer Winkelhalbierenden. Die Parzellen entlang der Bibersteinerstrasse erfahren durch die Erschliessung keinen Sondervorteil und haben keine Beiträge zu leisten. Die Feinerschliessung („Widlerstich“) ist durch die bevorteilten Grundeigentümer zu 100 % zu bezahlen.

Die neuen Trinkwasserleitungen führen zu einem Zusammenschluss (Ringleitung) der Trinkwasserleitungen zwischen Bibersteinerstrasse und Gysulastrasse. Die Leitung dient der Groberschliessung. Die Einwohnergemeinde Küttigen übernimmt 30 % der Erstellungskosten, die

Grundeigentümer (ohne „Allianz Versicherung“) 70 % im Verhältnis ihrer Landflächen (Gemeinde Küttigen: 1'270 m², Einwohnergemeinde Aarau: Restfläche).

Die definitive Kostenbeteiligung ergibt sich aus der genehmigten Bauabrechnung. Soweit die Parteien zur Erstellung der Strassen Land abtreten, ist der entsprechende Landwert von den die einzelnen Parzellen betreffenden Erschliessungskosten in Abzug zu bringen. Die zu genehmigende Bauabrechnung wird auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Strassen erstellt.

Unter Berücksichtigung der mit dem Erschliessungsvertrag aufgeteilten Kosten von total rund Fr. 1.419 Mio. verbleiben der Einwohnergemeinde somit rund Fr. 812'000.00, die als Vorleistung für den Verkauf baureifer Grundstücke im Halte von 9'250 m² aufzubringen sind.

6.2 Erschliessungsvertrag Scheibenschachen

Der Erschliessungsvertrag Scheibenschachen nennt nur die Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde als (mit)planendes, die Werke erstellendes und diese übernehmendes Gemeinwesen als Parteien.

Mit dem Erschliessungsvertrag wird die Finanzierung, Erstellung und Übernahme der wesentlichen, zur Erlangung der Baureife des Gebiets Scheibenschachen Ost notwendigen Werke geregelt, also Strassen und Kanalisation inkl. Meteorwasserleitung. Die Erstellung der Frischwasserleitung und der Energieversorgung erfolgt durch die IBAarau AG gemäss deren Reglementen. Für den Erschliessungsvertrag nicht relevant sind die sachgerechte Entsorgung von belastetem Boden, namentlich aus dem früheren Schiessbetrieb. Hiefür ist allein die Ortsbürgergemeinde zuständig.

Zu den Erschliessungskosten gehört auch der Landwert für die Strassentrasse. Dieser wurde analog dem Gebiet Widler mit Fr. 100.00/m² festgelegt.

Mit der Erstellung der Werke wird das Gebiet Scheibenschachen Ost neu erschlossen, was zur Folge hat, dass die Grundeigentümerin Ortsbürgergemeinde Aarau ihre Beiträge in Anwendung der Reglemente der Stadt Aarau und der gesetzlichen Vorgaben zu leisten hat. Analog dem Gebiet Widler wurde das öffentliche Interesse der Einwohnergemeinde Aarau an den Strassen mit 30 % festgelegt, was zur Folge hat, dass die Ortsbürgergemeinde 70 % der Strassenbaukosten zu übernehmen hat.

Dem Vertrag liegen Kostenprognosen zu Grunde. Die definitive Abrechnung und Zuweisung der Kosten an die Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde erfolgt gemäss der genehmigten definitiven Schlussabrechnung.

Die mit dem Erschliessungsvertrag zu verlegenden Kosten betragen gemäss Ziffer 5.2.2 vorstehend rund Fr. 3.59 Mio. Davon entfallen auf die Ortsbürgergemeinde rund Fr. 2.18 Mio. (kein Kanalisationsbeitrag), sodass die Einwohnergemeinde für rund Fr. 1.41 Mio. aufzukommen hat.

7. Terminplan

In Abstimmung mit der Ortsbürgergemeinde Aarau und dem Gemeinderat Küttigen ist folgender Terminplan beabsichtigt:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Kreditbeschluss Einwohnerrat | September 2007 |
| - Genehmigung Erschliessungsverträge durch Ortsbürgergemeindeversammlung | 12. November 2007 |
| - Kreditbeschluss Volksabstimmung Aarau | 25. November 2007 |
| - Genehmigung Erschliessungsvertrag durch Gemeindeversammlung Küttigen | 5. Dezember 2007 |
| - Ausführungsprojektierung | bis März 2008 |
| - Submissionen | bis Juni 2008 |
| - Bauausführung Strassen | ab Mai 2008 |
| - Überbauungsplanung Verträge mit Bauwilligen durch Ortsbürgergemeinde | Oktober 2007 bis April 2008 |
| - Überbauung Baufelder | ab 2009 |

8. Schlussbemerkungen

Weil es sich bei den Erschliessungsprojekten Scheibenschachen und Widler um ein zusammenhängendes, „nur“ durch die Gemeindegrenze und das Rombachbächli geteiltes Bauwerk zur Erschliessung der beiden Neubaugebiete Scheibenschachen Ost und Widler handelt, ist aus Gründen der Einheit der Materie ein zusammenfassender Kreditbeschluss erforderlich. Ein einziger Bruttokreditbeschluss, der gestützt auf § 4 lit. g Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterliegt, ist auch nötig, weil die Erschliessung Scheibenschachen / Widler von der Einwohnergemeinde der Stadt Aarau realisiert und vorfinanziert wird und den Betrag von Fr. 3 Mio. übersteigt. Er setzt sich aus den Bruttobeträgen Widler und Scheibenschachen wie folgt zusammen:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Realisierung Erschliessungsprojekt Widler
(Kostenstand Januar 2005) brutto abgerundet | Fr. 1.41 Mio. |
| - Realisierung Erschliessungsprojekt Scheibenschachen
(Kostenstand Januar 2005) | <u>Fr. 3.59 Mio.</u> |
| Total brutto (Kostenstand Januar 2005) | <u>Fr. 5.00 Mio.</u> |

An diese Bruttokosten leisten Dritte Beiträge von rund Fr. 2.8 Mio. (Widler: Fr. 607'000.00; Scheibenschachen: Fr. 2.18 Mio.).

Nach mehr als 10-jährigen Bemühungen um Erzielung der planungsrechtlichen Baureife der letzten grösseren Baulandreserve auf Stadtgebiet und auf angrenzenden stadteigenen Grundstücken wird mit dieser Vorlage der entscheidende Schritt zur Erzielung der vollständigen Baureife getan. Mit diesem Schritt rückt ein langjährig verfolgtes Ziel nachhaltiger und zukunftsgerichteter Stadtentwicklungspolitik zugunsten eines besseren, der Nachfrage ent-

sprechenden, gut durchmischten und qualitätsvollen Wohnungsangebots in einer zeitgemässen, zukunftsgerichteten und nachhaltigen Überbauung in greifbare Nähe.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat demgemäss wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 5 Mio. (Kostenstand Januar 2005 inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten, abzüglich Beiträge Dritter für die Realisierung der Erschliessung der Neubaugebiete Scheibenschachen und Widler, bewilligen. Vom Bruttokredit gehen Fr. 530'000.00 zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Abwasserentsorgung.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
Der Stadtmann Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard

Stefan Berner

Anhang:

- Erschliessungsstrasse Widler und „Widlerstich“, Projektperimeter, Situation
- Erschliessungsstrasse Widler und „Widlerstich“, Landerwerbsplan, Situation
- Erschliessungsstrasse Widler und „Widlerstich“, Beitragsflächen, Situation
- Erschliessungsstrasse Scheibenschachen, Kirchbergstrasse Ost, Projektperimeter, Bauprojekt, Situation

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bericht des Stadtrates an die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. November 2000
- Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. November 2000
- Bericht des Stadtrates an die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 3. Juni 2002
- Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 3. Juni 2002
- Bericht des Stadtrates an die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 2. Juni 2003
- Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 2. Juni 2003
- Zonenplan, Änderung Scheibenschachen
- Planungsbericht zur Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Scheibenschachen
- Gestaltungsplan Scheibenschachen
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht zum Gestaltungsplan
- Grünraumkonzept Scheibenschachen
- Bericht des Stadtrates zur Mitwirkung der Bevölkerung
- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 6. März 2006
- Protokoll des Einwohnerrates vom 27. März 2006
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Küttigen vom 25. März 1994/10. Dezember 1999/12. Juni 2002
- Erschliessungsplan Widler vom 1. Sept. 2003 (mit Planungsbericht)
- Erschliessungsplan „Widlerstich“ mit Teiländerung vom 16. April 2007 (mit Planungsbericht)
- Erschliessungsstrasse Widler (Projektmappe mit technischem Bericht und Kostenvoranschlag)
- Erschliessungsstrasse „Widlerstich“ (Projektmappe mit technischem Bericht)
- Erschliessungsstrasse Widler Wasserleitung
- Erschliessung Scheibenschachen (Projektmappe mit technischem Bericht und Kostenvoranschlag)
- Erschliessungsvertrag Widler, genehmigt am 5. März 2007 bzw. 2. Juli 2007
- Erschliessungsvertrag Scheibenschachen, genehmigt am 13. August 2007
- Vereinbarung betreffend Scheibenschachen Aarau zwischen dem Stadtrat Aarau und verschiedenen Privaten vom 18./22. Dezember 2006
- Gestaltungskonzept Gysulastrasse/Kirchbergstrasse West vom 27. Oktober 2006
- Vorvertrag auf Abschluss eines Parzellierungsbegehrens mit Tausch und Vereinigung im Widler vom 24. April 2007/5. Mai 2007.