



Aarau, 4. Juli 2022
GV 2022 – 2025 / 50

Botschaft an den Einwohnerrat

Revitalisierung Markthalle; Kreditantrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die gegenwärtige Situation im Zusammenhang mit der Nutzung und der Ausgestaltung der Markthalle inkl. des angrenzenden Aussenraums wird aus unterschiedlichen Gründen als unbefriedigend wahrgenommen.

Seit 2021 wurden drei politische Vorstösse zur Thematik "Markthalle und Färberplatz" eingereicht. Bemängelt wird u.a. die Gestaltung der Markthalle, die Einbettung in die Innenstadt, die Aussenraumgestaltung, die Aufenthaltsqualität und die Nutzung der Markthalle (Aktenauflage 1, 2 und 3).

Die IG-Flohmärkte Färberplatz haben eine Petition mit 1111 Unterschriften für den Erhalt des Flohmarktes am jetzigen Standort gesammelt, welche am 19. Mai 2022 dem Stadtrat überreicht wurden (Aktenauflage 4).

Die unzureichende Situation rund um die Markthalle widerspiegelt sich auch in den Legislaturzielen: Darin ist unter den Jahreszielen 2022 folgendes festgehalten: "Die Markthalle ist neu positioniert. Ein entsprechendes Konzept ist beschlossen."

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über das Vorgehen zur Revitalisierung der Markthalle mit Kreditantrag.

1. Ausgangslage: Historischer Kontext und Realisierung Markthalle

Der Grundriss des Färberplatzes geht auf die Lage zwischen einer angenommenen ersten Stadtmauer und der zweiten Ringmauer aus der Zeit um 1330 zurück. Ursprünglich war der Zwischenraum mit Gärten und Ökonomiebauten besetzt.

1981 wurden die damaligen Gebäude zwischen Färbergässli und Storchengässli abgebrochen. An deren Stelle entstand durch diese Auskernung eine Bresche in der Altstadt ohne eigentlichen Platzcharakter. Ein vorgesehene Neubauprojekt wurde aus verschiedenen Gründen nicht realisiert. Im Jahr 1984 nahmen die Stimmberechtigten der Stadt Aarau eine Volksinitiative an, welche eine 5-jährige Freihaltefrist vorsah. Nach Ablauf dieser Frist wurde eine Neugestaltung des Färberplatzes wieder in Angriff genommen. 1992 lehnten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Kredit für einen Projektwettbewerb für eine Stadtbibliothek am Färberplatz ab. 1995 wurde durch den Einwohnerrat ein Wettbewerbskredit zur Erlangung von Entwürfen für eine einfache



Markthalle auf dem Färberplatz bewilligt. Der Verpflichtungskredit zum Bau der Halle wurde im Herbst 1997 vom Einwohnerrat bewilligt.

Die heutige Markthalle wurde zwischen 2001 und 2002 realisiert. Sie ist das Resultat des Architekturwettbewerbs zur Gestaltung einer einfachen, offenen Halle und deren Umgebungsgestaltung mit dem Sinn und Zweck, möglichst viele altstadtgerechte, belebende Nutzungen zu ermöglichen, welche schon vorher auf dem Färberplatz abgehalten wurden. Im Vordergrund standen dabei Märkte, Ausstellungen, Velobörse, Kleintheater, Konzerte und Zirkusse, Filmvorführungen und Jugendanlässe, Verkaufsaktionen, usw.

Die Halle wurde 2002 mit dem Aargauer Heimatschutzpreis ausgezeichnet. Sie bildete zudem einen integrierenden Bestandteil der Auszeichnung der Stadt Aarau mit dem Wakkerpreis 2014.

2. Vorgehenskonzept für die Revitalisierung der Markthalle

Spätestens seit 1961 beschäftigen sich Politik und Stadtbevölkerung mit dem Raum zwischen den Toren bis zum Färberplatz. Mit dem Bau der Markthalle erhoffte man sich die beste Lösung. Doch zeigte sich, dass auch die Neugestaltung des Raums noch nicht die befriedigende Antwort liefern konnte.

Der Stadtrat ist sich der schwierigen Thematik rund um die Markthalle bewusst und möchte aufgrund der politischen Vorstösse und der anstehenden Markthallensanierung die Chance nutzen, die Situation von Grund auf neu zu beurteilen und eine Lösung zu finden.

2.1. Bisherige Abklärungen und Erkenntnisse

Im November 2021 wurden deshalb eine erste stadtinterne Bedürfnisabklärung und die Auslotung von Möglichkeiten zum Umgang mit der Markthalle durchgeführt.

In der Folge wurden unter Einbezug der Architekten der Markthalle und eines Landschaftsarchitekten sowie Aarau Standortförderung diverse Möglichkeiten für das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Halle und des angrenzenden Aussenraums untersucht. Der Lösungsfächer reichte von städtebaulichen Neugestaltungen - mitunter dem Abbruch der Halle - bis zur reinen Dachsanierung.

Der Variantenfächer beinhaltete folgende Möglichkeiten:

- Reine Dachsanierung, Markthalle wie bisher
- Punktuelle Anpassungen der Markthalle für eine bessere Nutzbarkeit
- Räumliche Öffnung der Markthalle im Sinne eines überdeckten Freiraums
- Ausbau der Markthalle zu einem Gebäude
- Markthalle abbrechen und den ausgeweiteten Färberplatz neugestalten
- Neubau an Stelle der Markthalle



Die Resultate des Variantenstudiums wurden Anfang Januar 2022 den zuständigen Mitgliedern von Stadtrat, Verwaltung und Aarau Standortförderung vorgestellt und diskutiert. Dabei kamen die Beteiligten zu folgendem Fazit:

Der bestehenden Markthalle soll noch eine Chance gegeben werden. Falls mit den angestrebten Revitalisierungsmassnahmen kein Erfolg erzielt werden kann, könnten andere, städtebaulich weitreichendere Varianten (mit/ohne Abbruch der Markthalle) wiederaufgenommen werden.

Mit der Revitalisierung der Markthalle sollen insbesondere folgende Aspekte verbessert werden:

- Einbindung von Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Partizipation)
- Steigerung der Aufenthaltsqualität / Aufwertung des gesamten Areals
- Verbesserung der ganzjährigen Aufenthaltsqualität in der Halle
- Gestaltung / Begrünung des Aussenraums (Zwischen den Toren, Färberplatz)
- Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversität
- Attraktive Nutzungen (kommerziell und nicht kommerziell, für diverse Interessensgruppen)
- Berücksichtigung von weiteren Nachhaltigkeitsaspekten (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt)

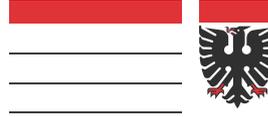
2.2. Vorgehenskonzept

Wie in der Ausgangslage dargelegt, haben die bisher realisierten Lösungskonzepte nicht zum erhofften Resultat geführt. Deshalb sollen nun Nutzung und Gestaltung von Halle und Aussenraum besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Mit Hilfe eines zweijährigen Testbetriebes können sich die Nutzung und die Gestaltung gemeinsam entwickeln und gegenseitig befruchten, um sich der optimalen Lösung für die bestehende Markthalle und die umgebenden Freiräume anzunähern.

Ab Ende September 2022 wird ein regelmässig stattfindendes "Begegnungscafé" vor der Markthalle installiert. Mit dem niederschwellig zugänglichen Ort werden der Austausch mit Nachbarschaft, Bevölkerung und Gewerbe ermöglicht und bestehende sowie neue Bedürfnisse und Ideen rund um die Markthalle erfasst. Aus den Gesprächen werden zukünftige Nutzungsideen mit Betreibermodell evaluiert und wenn möglich direkt von den Initianten umgesetzt und ausgetestet. Das so ermittelte temporäre Nutzungskonzept wird Ende 2022 durch den Stadtrat festgelegt.

Erstrebenswert sind zukünftige Nutzer- bzw. Betreiberschaften, welche sich aus Privaten, Vereinen und Gewerbebetreibenden zusammensetzen. Wünschenswert ist auch der Einbezug der Anrainer/-innen oder interessierter Stadtbewohner/-innen, welche durch Eigeninitiative Projekte anstossen.

2023 und 2024 sollen die Markthalle und der Aussenraum mit den vorab ermittelten Nutzungen inkl. Betreiberschaft erstmals neu bespielt werden. Verschiedene Installationen bieten während dieser Zeit die Möglichkeit, den Fächer zu öffnen, um neue und eventuell unkonventionelle Lösungsvorschläge auszuprobieren. Da es sich bei der Markthalle mit



Aussenräumen und der umgebenden Altstadt um einen städtebaulich resp. freiräumlich besonders sensiblen Ort handelt, wird ein Team aus Architekten und Landschaftsarchitekten die Interventionen planen und begleiten. In Zusammenarbeit mit den Nutzenden erarbeiten sie Vorschläge für Interventionen an der Markthalle und im Aussenraum. Gleichzeitig setzen sie sich mit der zukünftigen dauerhaften Umgestaltung auseinander, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Nutzenden. Dies beinhaltet auch die Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Markthalle (Beleuchtung und Belichtung, stärkere Öffnung der Halle, Wetterfestigkeit etc.) und die damit verbundenen statisch-konstruktiven Abklärungen.

Der Lead bei der Vermittlungs- und Vernetzungsarbeit zwischen den Nutzenden wird Aarau Standortförderung, City Management übertragen, unterstützt durch Fachpersonen, welche Erfahrungen mit vergleichbaren Umnutzungsprozessen haben. Hierfür sind die Nutzungsspezialisten und Betreiber der Markthalle Basel (Christoph Schön und Valentin Ismail) vorgesehen, welche eine grosse Erfahrung bei der Umnutzung der Markthalle in einen Ort der Kulinarik, Kreativität, Debatte und Begegnung, mitbringen.

Der Testbetrieb soll zeigen, wie die unterschiedlichen Nutzungen bei der Bevölkerung, den Gewerbetreibenden und der Nachbarschaft ankommen sowie Hinweise und Erfahrungen liefern, was zukünftig und langfristig wünschenswert und funktional möglich ist. Erwünscht ist, dass sich bereits im Testbetrieb Nutzungen etablieren, welche in der Zukunft weiter Bestand haben.

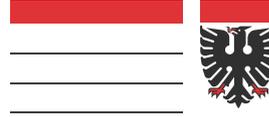
Durch die prozesshafte Vorgehensweise wird sich erst mit der Zeit ein Vergabekonzept mit spezifischer Themensetzung, Vergabekriterien und einer Trägerschaft herauskristallisieren. Unter Einbezug der Bevölkerung wird im Herbst 2024 eine Evaluation des Testbetriebs durchgeführt und deren Ergebnisse ins definitive Nutzungskonzept eingearbeitet.

Des Weiteren sollen im Rahmen des Testbetriebes anhand der gewonnenen Erkenntnisse zielführende langfristige Sanierungs- und Umgestaltungsmassnahmen erarbeitet werden, welche dem Einwohnerrat gemeinsam mit der zurückgestellten Dachsanierung vorgelegt und ab 2025 umgesetzt werden. Die erarbeiteten Grundlagenabklärungen und Planerleistungen liefern wertvolle Vorarbeiten für die zukünftigen Sanierungsarbeiten.

Begleitet wird die Revitalisierung durch Miller & Maranta Architekten, Basel (Beratung zu Konstruktion und Gestaltung Markthalle). Bei den Architekten handelt es sich um die Ersteller der Markthalle. Sie sind in der Region verankert, bringen ihr fundiertes Fachwissen über die einzigartige Bauweise der Markthalle ein und wissen, was für Massnahmen - unter anderem aus statischen Gründen - realisierbar sind.

Das Planerteam wird für die Aussenraumgestaltung mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten ergänzt. Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich, bringt fundiertes Fachwissen zur Gestaltung und Bepflanzung von urbanen Freiräumen, insbesondere unter dem Aspekt des Klimawandels und der zunehmenden Hitzebelastung in Städten, ein.

Im Falle einer positiven Evaluation wird der Testbetrieb über 2024 hinaus beibehalten und schrittweise in eine definitive Nutzung überführt.



Die im Rahmen des Testbetriebs 2023 und 2024 schrittweise mit der Nutzungsoptimierung durch Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro vorgenommene Planung wird 2025 in ein Bauprojekt überführt, welches 2026, gemeinsam mit der ausstehenden Dachsanierung, ausgeführt wird.

3. Terminplan

Start Begegnungscafé inkl. Partizipationsverfahren	Ende September 2022
Auswertung Begegnungscafé und Beschluss temporäres Nutzungskonzept	Dezember 2022
Testbetrieb / temporärer Versuchsbetrieb	2023 / 2024
Evaluation, Festlegung definitives Nutzungskonzept	bis 4. Quartal 2024
Bewilligung Baukredit für bauliche Anpassungen und Dachsanierung, ev. Anpassung Markthallenreglement (Einwohnerrat)	1. Quartal 2025
Bauprojekt	ab 1. Quartal 2025
Baubewilligungsverfahren / Submissionen	2. - 4. Quartal 2025
Realisierung	4. Quartal 2025 / 1. Quartal 2026
Definitive Inbetriebnahme	2. Quartal 2026

Tabelle 1: Terminplan Testbetrieb und langfristige Sanierung Markthalle und angrenzender Aussenraum

4. Beispiele aus dem Variantenstudium

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Hitzeminderung haben die Planungsteams u.a. folgende Ideen präsentiert. Die vertiefte Bearbeitung des Projektes wird zeigen, was wünschenswert und umsetzbar ist. Die Bilder bilden nur Beispiele ab.



Abb1: Fotomontage Zwischen den Toren, Bäume und Sitzgelegenheiten



Abb2: Fotomontage Färberplatz

Der ungenügenden Lichtsituation in der Markthalle könnte z.B. wie folgt, durch eine Kombination aus neuen Oblichtern (Tageslicht) und Leuchten (künstliches Licht) entgegengewirkt werden:

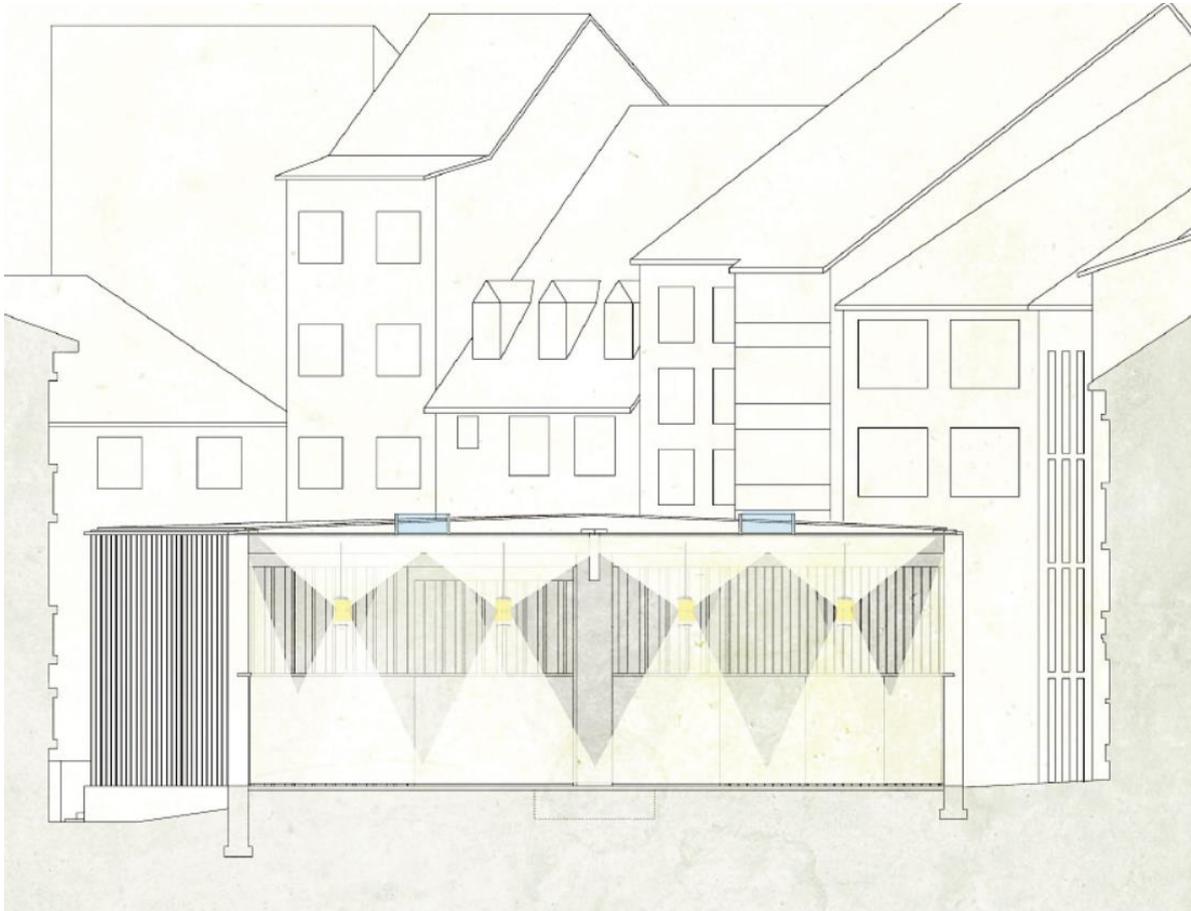


Abb3: Fotomontage neue Beleuchtung Markthalle

4.1. Umgang mit bestehenden Nutzungen der Markthalle

Um das neue Vorgehen umsetzen zu können, werden bereits seit anfangs 2022 vorläufig keine Bewilligungen zur Nutzung der Markthalle und des angrenzenden Aussenraums ab Januar 2023 erteilt.

Der Einbezug bisheriger attraktiver Nutzungen ist erwünscht, muss sich jedoch in das neue Nutzungskonzept einfügen lassen. Das Gespräch mit den entsprechenden Parteien wird gesucht.

Sobald das temporäre Nutzungskonzept (Ende 2022) durch den Stadtrat festgelegt wird, können die Anträge wieder geprüft und gegebenenfalls bewilligt werden.

4.2. Umgang mit Gebühren

Die Gebühren für die Nutzung der Markthalle sind im Reglement über die Benützung der Markthalle (Markthallenreglement) geregelt. Um den Testbetrieb nicht zu behindern und auch nicht-kommerzielle und gemeinnützige Nutzungen zu ermöglichen, soll 2023 und 2024 auf Gebühren verzichtet werden. Das bestehende Markthallenreglement lässt den Gebührenerlass zu.



Die Massnahme führt zu einem Ertragsausfall (fehlende Gebühreneinnahmen) von maximal 40'000 Franken zu Lasten der Rechnung 2023 und 2024.

Gemäss den Erkenntnissen aus dem Testbetrieb 2023 und 2024 wird eine definitive Anpassung des Markthallenreglements zu prüfen sein.

Die Gebühren für die Nutzung des Aussenraums richten sich nach dem Reglement über die Nutzung des öffentlichen Grunds. Gemäss § 10 Abs. 2 kann der Stadtrat bei Veranstaltungen, die im öffentlichen Interesse liegen oder traditionell sind, die Benutzungs- und Bearbeitungsgebühren erlassen. Es liegt damit im Ermessen des Stadtrats, allfällige Gebühren für den Testbetrieb der Markthalle, unter Beachtung der Gleichbehandlung aller Nutzungen, zu erlassen.

Die Massnahme führt zu einem Ertragsausfall (fehlende Gebühreneinnahmen) von maximal 3'000 Franken zu Lasten der Rechnung 2023 und 2024.

5. Kosten

Leistungen 2022-2024	Betrag in CHF inkl. MwSt.
Honorare Nutzungsfachpersonen, Architekten und Landschaftsarchitekten: (Projektierung und Realisierung Testbetriebe / Installationen; Betrieb "Begegnungscafé", Vernetzungsarbeit, Mithilfe bei Aufbau und Betrieb Nutzungskonzept)	290'000.00
Nebenkosten	7'000.00
Finanzierung Aarau Standortförderung, City Management	65'000.00
Realisierung Testbetrieb / Installationen / Begrünung	290'000.00
Aufwendungen Unterhalt durch Werkhof (Bewässerung, Pflege etc.), Vorhänge / Lampenschirme montieren, etc.	65'000.00
Kommunikation	20'000.00
Reserve 5 %	35'000.00
Total	772'000.00

Tabelle 2: Kostenschätzung Testbetrieb

Inbegriffen in den Honoraren von Architektur- und Landschaftsarchitektur ist die iterative Erarbeitung eines Vorprojekts für die gestalterischen und baulichen Anpassungen an Markthalle und Aussenräumen, welche 2025 in das Bauprojekt überführt werden.

Bei Installationen wie auch Begrünung wird den Aspekten der Nachhaltigkeit besondere Beachtung geschenkt. Durch eine hochwertige Produktwahl können die während des Testbetriebs eingesetzten Bepflanzungen und Materialien bei der definitiven Umsetzung weiterhin zum Einsatz kommen oder - falls an diesem Ort nicht erwünscht - an anderen



Orten in der Stadt Verwendung finden. Diese Massnahmen sollen einerseits die definitiven Realisierungskosten reduzieren und der Materialverschwendung entgegenwirken.

6. Fazit

Durch das neue, unkonventionelle Vorgehen wird davon ausgegangen, endlich zu einer zufriedenstellenden Situation rund um die Markthalle zu gelangen.

Mithilfe des Testbetriebes kann das Spektrum der Lösungsfindung erweitert werden. Durch das gemeinsame Erproben von neuen Nutzungsvorstellungen mit temporär gestalteten Räumen können neue Ideen entstehen. Nutzung und Gestaltung können sich gegenseitig befruchten und ihre Wirkung kann direkt vor Ort erprobt werden.

Durch das gemeinschaftliche Entwickeln und den Einbezug von diversen Beteiligten wird sich das Potential für eine langfristige gute Lösung für die Markthalle und den angrenzenden Aussenraum in Bezug auf die Aufwertung des Areals und der Aufenthaltsqualität erhöhen. Zudem bietet das Vorgehen einen direkten Beitrag zu Hitzeminderung und Biodiversität.

Der Markthalle soll zu einer weiteren Chance verholfen werden, damit sie ihren ursprünglich zugedachten altstadtbelebenden Nutzungen gerecht werden kann.

Der Stadtrat stellt folgenden

A n t r a g :

Der Investitionskredit "Optimierung Markthalle" von 772'000.00 Franken inkl. 7.7 % MwSt. für Planung und Realisierung der Revitalisierung der Markthalle und deren Umgebung wird genehmigt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Motion Brigitte Vogt (FDP), Martin Bahn Müller (FDP), Silvano Ammann (FDP), Rainer Lüscher (FDP); Färberplatz wird zum Aarauer Lieblingsplatz, 08.06.2021
2. Postulat Zentrumsfraktionen; Neugestaltung Färberplatz ohne Markthalle, 04.03.2022
3. Motion Abdul M. Abdurahman (SP); Neugestaltung Färberplatz, 27.03.2022
4. IG-Flohmärkte Färberplatz, Marcel Egloff; Petition zur Nutzung der Markthalle Färberplatz