Arealentwicklung Kaserne Aarau

Stadt Aarau
Kanton Aargau

LETTER OF INTENT

Stand:
Verabschiedet durch Projektsteuerung, Sitzung 24. Juni 2015

Inhaltsverzeichnis Letter of Intent

LETTER OF INTENT **1**

1 Vereinbarung **3**
1.1 Beteiligte Partner/-in 3
1.2 Absichtserklärung 3
1.3 Zweck und Verbindlichkeit 3

2 Zielsetzungen **4**
2.1 Aufgabenstellung 4
2.2 Prozessziele 4
2.3 Ergebnisziele 4

3 Projektorganisation **5**

4 Perimeter **6**

5 Vorgehen **8**
5.1 Verfahrensablauf 8
5.2 Politische Meilensteine Phase 1 9
5.3 Kommunikation 9
5.4 Stationierungskonzept der Armee 10
5.5 Einbezug Eigentümer/-innen, Mieter/-innen 10
5.6 Partizipation 11

6 Kostenteiler und Mehrwertausgleich **12**
6.1 Kostenschätzung / Kostenteiler 12
6.2 Grundsätze Interessenausgleich / Mehrwertausgleich 13

7 Unterschriftenblatt **14**

8 Anhang Kostenschätzung **15**

1 Vereinbarung

1.1 Beteiligte Partner/-in

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Rathausgasse 1, 5000 Aarau

Kanton Aargau, vertreten durch den Regierungsrat

Regierungsgebäude, 5001 Aarau

1.2 Absichtserklärung

Die Stadt Aarau und der Kanton Aargau verfolgen gemeinsam die zukunftsgerichtete Entwicklung und Um- und Neunutzung des Kasernenareals Aarau.

Zu diesem Zweck werden ein paritätisch getragener Planungsprozess durchgeführt und eine gemeinsame Projektorganisation eingesetzt.

1.3 Zweck und Verbindlichkeit

Der Letter of Intent (LOI) regelt die gemeinsame Organisation und das phasenweise, operative Vorgehen der Arealentwicklung durch Stadt und Kanton.

Der Kanton als grösster Grundeigentümer und übergeordnete Planungsbehörde und die Stadt Aarau mit ihrer Planungshoheit für die Nutzungsplanung verpflichten sich, die Planungsgrundlagen wie Nutzungskonzept, Masterplan der Entwicklung und Vorlagen für die weiteren Planungsinstrumente gemeinsam zu erarbeiten.

Die Partner/-in verpflichten sich auf den gegenseitigen Informationsaustausch und eine gemeinsame, koordinierte Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit.

Die entsprechenden Verfahren, Kompetenzen und gesetzlichen Vorgaben für die Planungsinstrumente bleiben vorbehalten.

2 Zielsetzungen

2.1 Aufgabenstellung

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 Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) werden erfüllt. Der Prozess zu einem vielfältig genutzten Areal als Teil der Innenstadt und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) soll in Etappen erfolgen und kontinuierlich, gemeinsam abgestimmt werden.

2.2 Prozessziele

- Kooperatives Vorgehen von Stadt und Kanton
- Einbezug Mieter/-innen, insbesondere Armasuisse
- Einbezug private und öffentliche Grundeigentümer/-innen, insbesondere VBS
- Berücksichtigung laufender Verträge
- Breite Abstützung der Ergebnisse / Partizipation / Öffentlichkeitsarbeit

2.3 Ergebnisziele

- Standort mittel- bis langfristig entsprechend 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
- Grundlagen für Nutzungsplanung der Stadt
- Grundlagen für Immobilienentwicklung Kanton und Bund
- Umsetzung und Nutzung des städtebaulichen Potentials
- Zukünftiges Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzung und hoher Qualität
- Zeitgerechte Entwicklung von Zwischen- und Endzuständen

3 Projektorganisation

Projektorganisation Gesamtprojekt

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

Projektunterstützung seitens Stadt und Kanton

Stadt und Kanton gewährleisten eine zeitgerechte und effiziente Unterstützung des Gesamtprojekts. Über die Projektorganisation hinaus führen die Partner/-in nach Bedarf eigene Arbeitsgruppen, welche Grundlagen für den Planungsprozess beisteuern können. Die Projektleitung gewährleistet den Informationsaustausch und die inhaltliche Koordination.

Gesamt-Projektorganisation

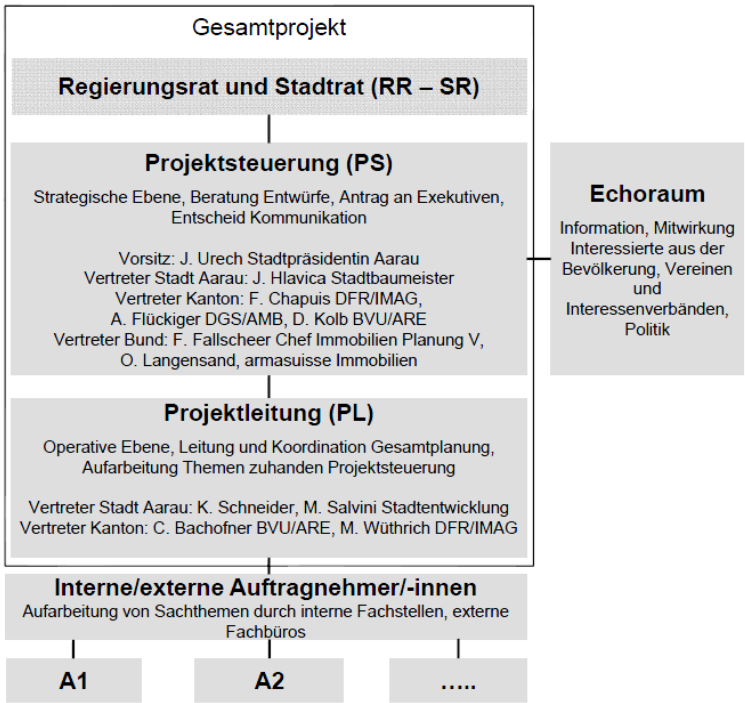


Abbildung 1: Organigramm Gesamt-Projektorganisation, Januar 2015

4 Perimeter

Die Arealentwicklung orientiert sich an zwei Bearbeitungsperimetern:

- Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan
- Arealperimeter (innerhalb Strassengeviert)

Darüber hinaus wird in einem Betrachtungsperimeter der Kontext der umliegenden Gebiete einbezogen:

- Betrachtungsperimeter
  (Bahnhofstrasse - Graben - Laurenzenvorstadt - Alte Kantonsschule)

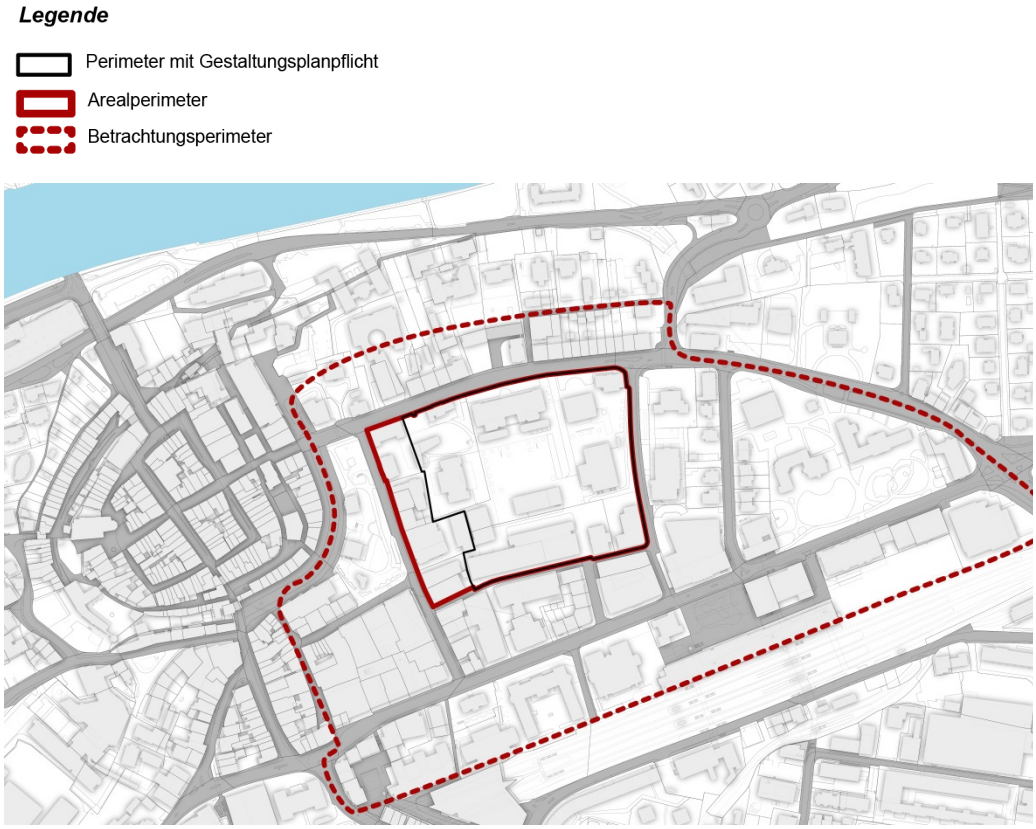


Abbildung 2: Perimeter der Arealentwicklung

Eigentumsverhältnisse

Abbildung 3: Katasterplan mit Eigentümer

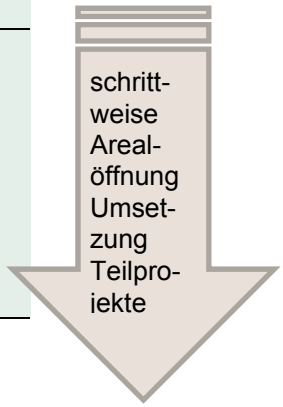
Parzelle	Eigentümer-/innen	Mieter-/innen
1040	Stadt Aarau	Kantonale Verwaltung
1043	Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch Armasuisse	Verteidigung/Armee
1044	Kanton Aargau	Verteidigung/Armee
5329	Kanton Aargau	Stadt Aarau Kantonale Schule für Berufsbildung kantonale Verwaltung
1042	Kino Aarau, AG	
3332	Zürich Lebensversicherungsgesellschaft AG	
3333	Schäfer Heinrich	
1045	Hassim AG	
2735	Anlagestiftung Swiss Life AG	
1048	Schweizerische Mobiliar AG	

5 Vorgehen

5.1 Verfahrensablauf

Das gemeinsame Vorgehen ist in 4 Phasen gegliedert:

Planungs-schritt	Vorgehen	Planungsinstru-ment	Zeitraum
Phase 1	Projektorganisation, Grundlagen, Nutzungsbedürfnisse, Letter of Intent	**Letter of Intent**	*Dez. 14 bis Sept. 15*
	Zwischenentscheide Stadtrat, Einwohner-rat und Regierungsrat zur Auslösung der weiteren Planungsphasen		
Phase 2	Leitbild der Arealentwicklung und Koordi-nation mit laufender Nutzungsplanung *Partizipationsverfahren* *politische Zwischenentscheide*	**Leitbild der Arealentwicklung**	*Okt. 15 bis Juni 16*
Phase 3	Städtebauliches Verfahren (Testplanung) und Masterplan *Partizipationsverfahren* *politische Zwischenentscheide*	**Gesamtkonzept und Masterplan**	*Juni 16 bis Dez. 17*
Phase 4	Planungsrechtliche Umsetzung und schrittweise Arealöffnung *Teiländerung Nutzungsplanung (separates Verfahren)* *Überarbeitung GP*	**Teiländerung Nutzungsplan Gestaltungsplan**	*ab 2018*



Der Letter of Intent ist auf den Planungsprozess bis und mit Rechtskraft der verbindlichen Planungsinstrumente Teilrevision Nutzungsplanung und neuer Gestaltungsplan ausgerichtet. Die Rechtskraft dieser Instrumente sollte im Zeitraum 2021 erreicht sein.

Die Umsetzung von Teilprojekten und die schrittweise Arealöffnung sind laufend möglich.

5.2 Politische Meilensteine Phase 1

	Mit LOI vereinbarte Meilensteine	*Zeitraum*
Phase 1	*Projektorganisation ist eingesetzt und Aufträge für Phase 1 sind erteilt*	*Dez 2014*
	Letter of Intent, Unterzeichnung durch Stadtrat und Regierungsrat	*Mitte 2015*
	Botschaft an Einwohnerrat **Vorlage Regierungsrat** (Verpflichtungskredit für weitere Planungsphasen, Kostenteiler - Basis bildet der LOI)	*3. Quartal 2015*

Die politischen Meilensteine ab Phase 2 werden im Rahmen der Planung der weiteren Vorgehensphasen definiert.

5.3 Kommunikation

Mit dem Letter of Intent wird die Projektorganisation mit der abgestimmten und koordinierten Kommunikation beauftragt.

Die Kommunikation soll vorausschauend, aktiv und bei Bedarf auch zeitgerecht erfolgen. Als Grundlage der Kommunikation wird eine auf den Planungsprozess abgestimmte Kommunikationsagenda geführt (Meilensteine, Inhalte, Termine, Verantwortliche). Zu den wichtigen Kommunikationsschritten wird den Beteiligten der Projektorganisation jeweils ein Argumentarium bereitgestellt.

5.4 Stationierungskonzept der Armee

Das Stationierungskonzept der Armee vom 25. November 2013 sieht vor, dass das Kasernenareal auf der Parzelle 1044 im Rahmen der Verträge mit dem Kanton sowie auf der bundeseigenen Parzelle Nr. 1043 weiterhin militärisch genutzt wird. Der Waffenplatzvertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2030. Der Regierungsrat hat mit seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2014 zum Entwurf des Stationierungskonzepts mitgeteilt, dass eine Verlängerung des Waffenplatzvertrags nicht im Vordergrund steht.

Armasuisse Immobilien wird zusammen mit den militärischen Nutzern eine Lösungsstrategie erarbeiten, mit welcher die Nutzung des Areals und der Liegenschaften bereinigt wird. Nach Abschluss dieser Phase wird sich zeigen, ob und in welchem Umfang Flächen für zivile Nutzungen zur Verfügung stehen. Die angekündigte Lösungsstrategie der militärischen Nutzungen soll im Oktober 2015 vorliegen.

Wie unter Punkt 2.1 bereits festgehalten, wird der Waffenplatzvertrag mit seiner Laufzeit bis Ende 2030 gewährleistet. Eine allfällige vorzeitige Teilöffnung des Areals für Drittnutzungen des Areals erfordert in jedem Falle die Zustimmung der Mieterin Armasuisse.

5.5 Einbezug Eigentümer/-innen, Mieter/-innen

Phase 1 Einbezug der Eigentümer/-innen, Mieter/-innen und Nutzer/-innen aus dem Gestaltungsplanperimeter

- Stadt Aarau
- Kanton Aargau
- Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch Armasuisse
- Verteidigung/Armee

Phase 2 Einbezug der Eigentümer/-innen aus dem gesamten Arealperimeter, zusätzlich zu Phase 1:

- Kino Aarau, AG
- Zürich Lebensversicherungsgesellschaft AG
- Schäfer Heinrich
- Hassim AG
- Anlagestiftung Swiss Life AG
- Schweizerische Mobiliar AG

Einbezug der weiteren Mieter/-innen und Nutzer/-innen aus dem Arealperimeter nach Bedarf.

5.6 Partizipation

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 Evt. Mitwirkungsmöglichkeit Option: Einbezug "Forum Kaserne" (Echoraum) *
Phase 4	Mitwirkungsverfahren Planungsinstrumente

** "Forum Kaserne" (Echoraum): kontinuierliches öffentliches Forum mit Einbezug Politik, Interessengruppen, Quartiervereine, interessierter Bevölkerung, Medien und Projektorganisation*

6 Kostenteiler und Mehrwertausgleich

6.1 Kostenschätzung / Kostenteiler

Im Sinne einer Grobplanung wurde der Gesamtprozess pro Phase budgetiert.

Gemäss Leistungsbeschrieb und Aufwandabschätzung der Metron Raumentwicklung AG ist für die erste Phase mit externen Honorarkosten von ca. Fr. 100'000 (inkl. MwSt.) zu rechnen. Die externen Kosten für die weiteren Phasen verstehen sich als provisorischen Kostenrahmen und sind vom gewählten Verfahren abhängig.

Jede der Vertragsparteien trägt die internen Kosten selbst.

Als Verteilschlüssel für die externen Kosten wird festgelegt:

Planungsschritt	Kostenschätzung externe Kosten Planung/Prozess (inkl. MwSt.)	Kostenschlüssel
Phase 1	Fr. 100'000	Stadt Aarau 50% Kanton Aargau 50%
Phase 2	Fr. 100'000	Stadt Aarau 50% Kanton Aargau 50%
Phase 3	Fr. 450'000	Stadt Aarau 50% Kanton Aargau 50%
Phase 4	Fr. 150'000	Stadt Aarau 50% Kanton Aargau 50%
Total	**Fr. 800'000**	

Der Einbezug von Dritten und entsprechende Erweiterungen der Aufgabenstellung können den Aufwand erhöhen. Eine finanzielle Beteiligung Dritter an den Verfahrenskosten ist in Anbetracht der möglichen ökonomischen Interessen zu verfolgen. Die Beiträge Dritter können den Aufwand seitens Kanton und Stadt - vor dem Verteiler - reduzieren.

Die für die 4 Phasen angenommenen Arbeiten und Grobbudgets sind im Anhang ausgewiesen. Verschiebungen unter den Phasen sind möglich. Die internen Aufwendungen seitens Stadt und Kanton sind in den budgetierten Kosten nicht enthalten und werden von den jeweiligen Partnern getragen.

6.2 Grundsätze Interessenausgleich / Mehrwertausgleich

Die Arealentwicklung schafft vielfältige Mehrwerte im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Sinne. Eine Umnutzung kann gegenüber der heutigen militärischen Nutzung, bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Immobilien-Mehrwerten führen.

Andererseits werden auch unterschiedliche Investitionen erforderlich sein, wie Infrastrukturanlagen, Gestaltung öffentlicher Räume, Nutzungsvorgaben im öffentlichen Interesse und entsprechende Um- und Neubauten.

Allfällige Mehrwerte und Investitionen der öffentlichen Hand sollen in einem angemessenen Rahmen ausgeglichen werden.

Der Interessenausgleich wird in Verträgen geregelt. Neue gesetzliche Vorgaben zur Regelung des "Ausgleichs von Planungsmehrwerten" [1] bleiben vorbehalten.

[1] RPG1; kantonale Ausführungsbestimmungen BauG

7 Unterschriftenblatt

Stadt Aarau

Stadtpräsidentin Stadtschreiber

Kanton Aargau

Landammann Staatsschreiber

8 Anhang Kostenschätzung

Planungsschritt	Vorgehen	Budget externe Kosten SFR	
		externe Prozesssteuerung und Planungsaufwand	weitere Planungshonorare (Studienaufträge und Experten)
Phase I *Nov. 14 - Sept. 15*	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. Mw.St. **inkl. MwSt**		SFR 90'000 **SFR 100'000**	
Phase II *Okt. 15 - Juni 16*	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. Mw.St. **inkl. MwSt**		SFR 90'000 **SFR 100'000**	
Phase III *Juli 16 - Dez. 17*	Städtebauliches Verfahren, Durchführung Entwicklungsrichtplan (exkl. Verfahren) oder Masterplan Zwei Forumsveranstaltungen	100'000 45'000 40'000	230'000
Total Phase III exkl. MwSt. **inkl. MwSt**		SFR 185'000 **SFR 200'000**	SFR 230'000 SFR 250'000
Phase IV *Ab 2018*	Neuer Gestaltungsplan Option Änderung Nutzungs-planung Einführung eines Gebietsmanagements / Diverses	140'000	
Total Phase IV exkl. MwSt **inkl. MwSt**		SFR 140'000 **SFR 150'000**	
Total Inkl. MwSt 8%		**SFR 550'000**	**SFR 250'000**
Total Grobbudget inkl. MwSt 8%			**SFR 800'000**