STADT AARAU

Stadtrat
Rathausgasse 1
5000 Aarau

T 062 836 05 36
E stadtrat@aarau.ch
www.aarau.ch

Aarau, 12. Dezember 2016
GV 2014 - 2017 / 316

# Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

# Kasernenareal; Verpflichtungskredit Arealentwicklung Phasen III und IV

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Diese Vorlage entspricht im Wesentlichen der Einwohnerratsbotschaft vom 17. September 2015, auf deren Basis der Einwohnerrat den Kredit für die Phase II beschlossen hat, mit dem Auftrag, für die folgenden Phasen erneut einen Antrag zu erstellen. Es geht ja noch immer um das gleiche Ziel und denselben Prozess. Ergänzungen wurden infolge der Mitwirkung zum Sachplan Militär, der Resultate nach Abschluss der Phase II (Leitbild) sowie des neuen Antrages für den erforderlichen Verpflichtungskredit für die Phasen III (Städtebauliches Verfahren) und IV (Anpassung der Planungsgrundlagen) angebracht.

Im Rahmen der Phase II wurden unter Einbindung der verschiedenen Interessengruppen wertvolle Grundlagen für die nachfolgende Aufgabe geschaffen. Damit diese Ergebnisse auch in konkreten Nutzungsanordnungen, Bauvolumen und Freiräumen konsolidiert werden können und Rechtssicherheit gewährleistet werden kann, sind die nächsten Schritte zeitnah einzuleiten.

© 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.

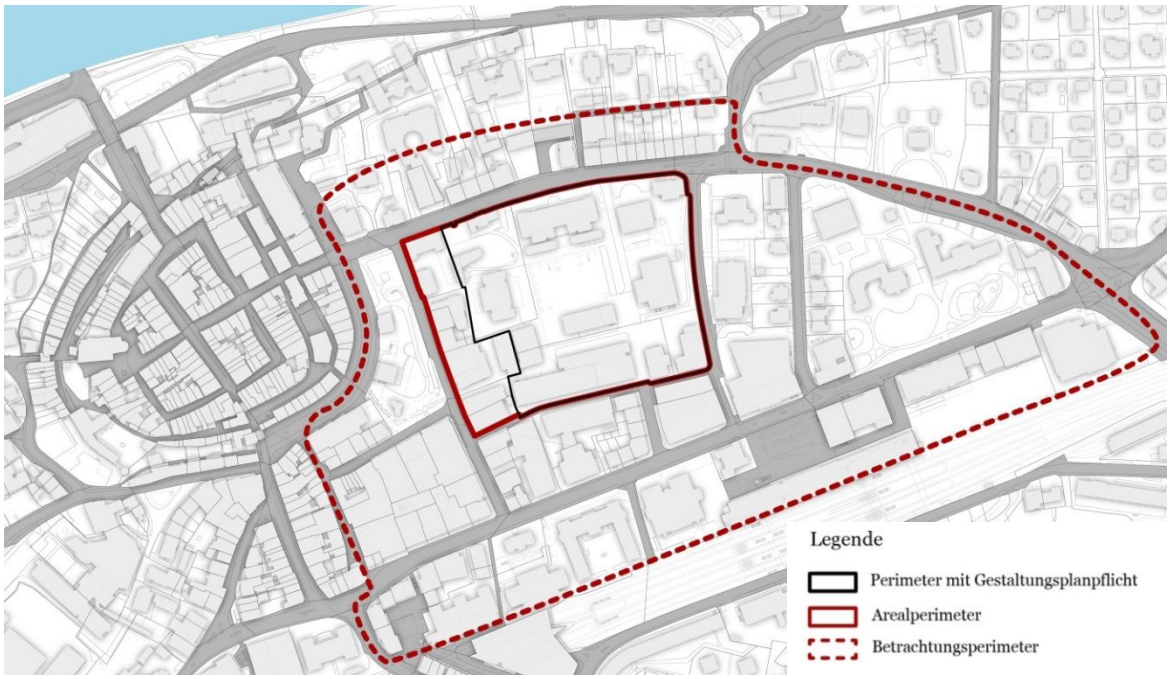
Für militärische Nutzungen werden heute Standorte ausserhalb des Stadtgebietes gesucht. Die Abschottung des Areals ist aus raumplanerischer Sicht nicht ideal, verhindert sie doch eine zweckmässige Innenentwicklung der Stadt. In vielen Gemeinden sind in den letzten Jahren militärische Areale, die sich 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 und unterbreitete am 17. September 2015 dem Einwohnerrat die Botschaft mit dem Konzept über das weitere Vorgehen und Antrag für den Verpflichtungskredit. Der Einwohnerrat fasste am 16. November 2015 folgenden Beschluss: *"Es wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 50'000.-- inkl. 8 % MwSt. für die Phase II der Arealentwicklung Kaserne Aarau bewilligt. Der Stadtrat wird beauftragt, in der Projektleitung die Vertretung der Wirtschaftsfachstellen (Kanton und Stadt) sicherzustellen."*

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Situation

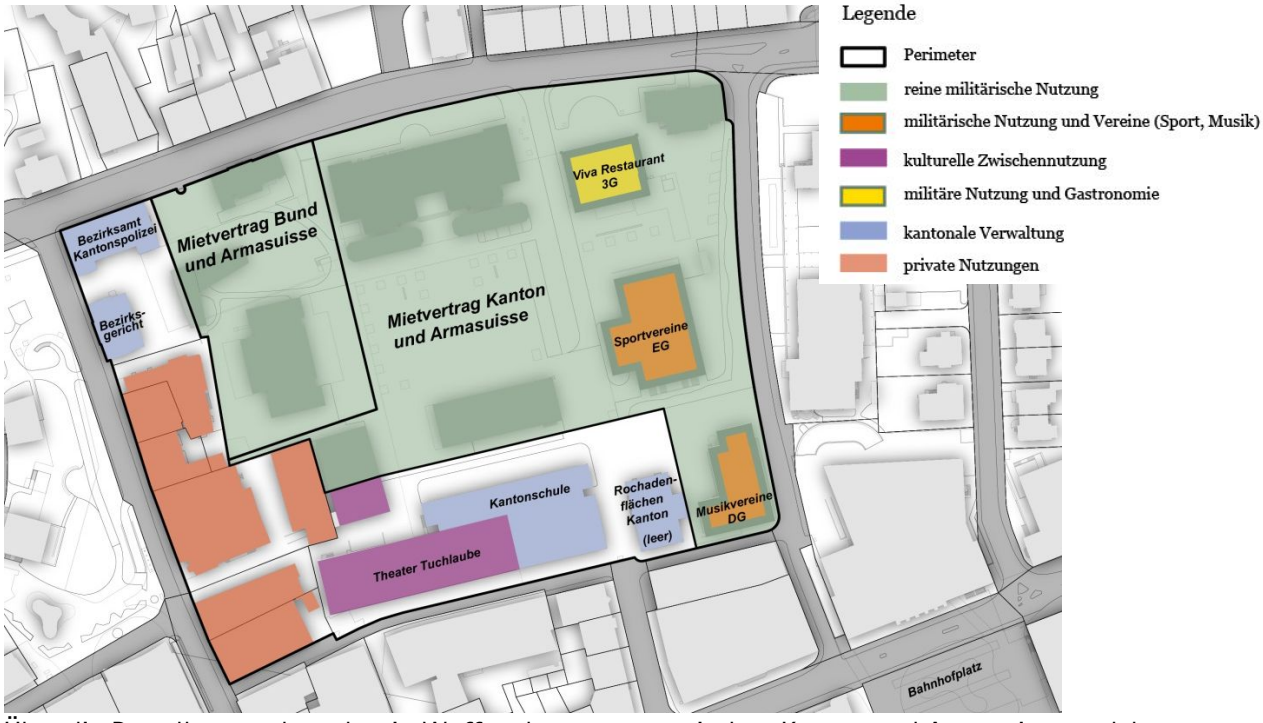



Je nach Bearbeitungsinhalt sind unterschiedliche Perimeter relevant:

1. Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht: zwingende rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss Zonenplan vom 8. November 1981
2. Arealperimeter: eigentlicher Planungsperimeter, begrenzt durch Laurenzenvorstadt, Kasinostrasse, Apfelhausenweg und Poststrasse
3. 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 und Sachplan Militär des Bundes

Das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) hat im Rahmen der Weiterentwicklung der Armee (WEA) am 25. November 2013 das Stationierungskonzept präsentiert. Ausgehend vom Stationierungskonzept wurde der Sachplan Militär (SPM) 2016 (Mitwirkung, Stand 30. September 2016) erarbeitet, welcher vom 8. November bis 8. Dezember 2016 zur Mitwirkung auflag. Diese Instrumente zeigen im Wesentlichen folgende Konsequenzen auf:

Während die Militärmusik vor Ort bleiben soll, wird das Rekrutierungszentrum von Windisch in die Kaserne Aarau verlegt. Zudem besteht die Absicht, das Kommando Territorial Division 2 (Kdo Ter Div 2) von Kriens nach Aarau zu verlegen. Die erforderlichen Räumlichkeiten werden durch die Verlagerung der Infanterie (Durchdiener) nach Birmensdorf ZH und eine Aufhebung des Waffenplatzkommandos geschaffen.

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 waren Gegenstand der letzten Botschaft vom 17. September 2015 und sind Inhalt der nun vorliegenden Botschaft.

## 1.5. Abstimmung Arealentwicklung mit den räumlichen Zielen von Kanton und Stadt

*Bild: Ausschnitt Zonenplan im Planungsbericht; Stand Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung. Das Areal (I.2) ist 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 konsolidierte Rechtsform umgiessen.

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

### 1.6. Planungsprozess für die Zukunft

Eine Planung zum heutigen Zeitpunkt ist erforderlich, da mit dem Stationierungskonzept und dem Sachplan Militär Veränderungen im Jahr 2018 bereits absehbar sind und da die in den nächsten Jahren erforderlichen baulichen Massnahmen auf die Ziele der langfristen Arealentwicklung abgestimmt werden müssen. Im Vergleich mit der Lebensdauer von Bauten sind die 14 Jahre bis 2030 zudem eine kurze Zeit. Das Planungsresultat 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. Die Arealentwicklung beim Bahnhof oder im Torfeld Süd zeigen, dass Planungsprozesse mit vielen Nutzeransprüchen lange Zeithorizonte benötigen.

## 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:

1. Langfristig nachhaltige Arealentwicklung im Kontext der Stadtentwicklung.
2. Interdisziplinärer und partizipativer Prozess; etappierte Umsetzung.
3. 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:

| Planungs-schritt | Vorgehen | Planungsinstrument | Zeitraum |
|---|---|---|---|
| **Phase I** | Projektorganisation, Grundlagen, Nutzungsbedürfnisse, Letter of Intent | **Letter of Intent** | *Dez. 14 bis Sept. 15* |
| | *Zwischenentscheide Stadtrat, Einwohnerrat und Regierungsrat zur Auslösung der weiteren Planungsphasen* | | |
| **Phase II** | Leitbild der Arealentwicklung und Koordination mit laufender Nutzungsplanung<br>*Partizipationsverfahren*<br>*politische Zwischenentscheide* | **Leitbild der Arealentwicklung** | *Okt. 15 bis Ende 16* |
| **Phase III** | Städtebauliches Verfahren (Testplanung) und Masterplan<br>*Partizipationsverfahren*<br>*politische Zwischenentscheide* | **Gesamtkonzept und Masterplan** | *2017*<br>*2018* |
| **Phase IV** | Planungsrechtliche Umsetzung und schrittweise Arealöffnung<br>*Teiländerung Nutzungsplanung (separates Verfahren)*<br>*Überarbeitung GP* | **Teiländerung Nutzungsplan Gestaltungsplan** | *ab 2018* |

Abgeschlossene Phasen
Weitere Phasen

**Abgeschlossene Phasen:**
In der **Phase I**, 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 **Phase II**, Leitbild/ Zukunftsbilder, wurden Ideen und Konzeptansätze der diversen Interessensgruppen bezüglich des Kasernenareals gesammelt und ausgewertet. Es wurden Nutzungsstrategien in Abstimmung mit den Bedürfnissen des Kantons entwickelt und realistische Zukunftsbilder ausgearbeitet.

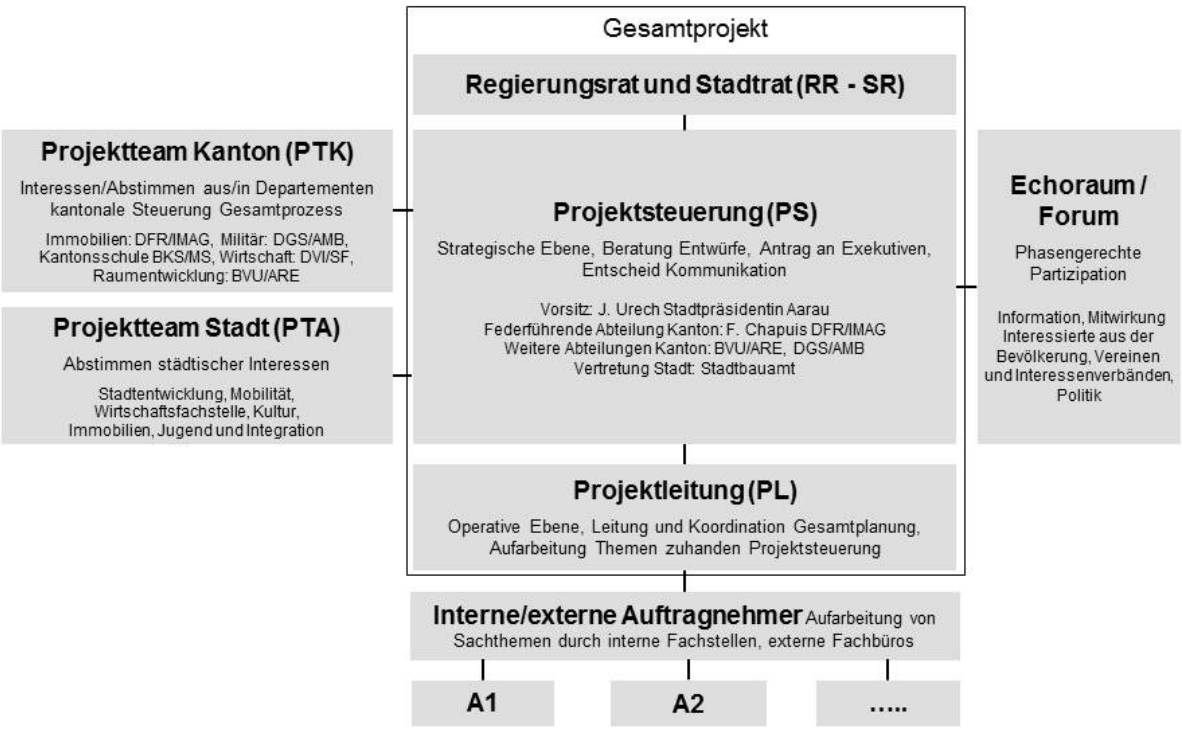
**Weitere Phasen:**
In der nun folgenden **Phase III** werden stadtplanerische Strategien und Handlungsvorschläge erarbeitet. Interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams entwerfen Gesamtkonzepte unter Berücksichtigung der Themen Städtebau, Freiräume, Verkehrserschliessung, Ökonomie, Etappierung und 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 IV). Ebenfalls Bestandteil von Phase III ist die Durchführung zweier Forumsveranstaltungen.

Ziel der **Phase IV** ist es, für den Kanton und mögliche Investorinnen 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




Grafik: Organigramm

Im gesamten Prozess werden die Interessen von Stadt und Kanton in den jeweiligen Projektteams abgestimmt. In der Grafik ist auch ersichtlich, dass die Vertreter der städtischen Wirtschaftsfachstelle und der kantonalen Standortförderung (Aargau Services) eingebunden sind.

## 2.5. Partizipation

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

| | |
|---|---|
| **Phase I** | Informationen zum Verfahren |
| **Phase II** | Forumsveranstaltungen am 24. Mai und 24. August 2016 |
| **Phase III** | Forumsveranstaltungen zu den Ergebnissen der Testplanung |
| **Phase IV** | Mitwirkungs- und Auflageverfahren Planungsinstrumente |

## 2.6. Ergebnisse der Phase I

Als direktes Resultat der Phase I 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, vorbehältlich 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).

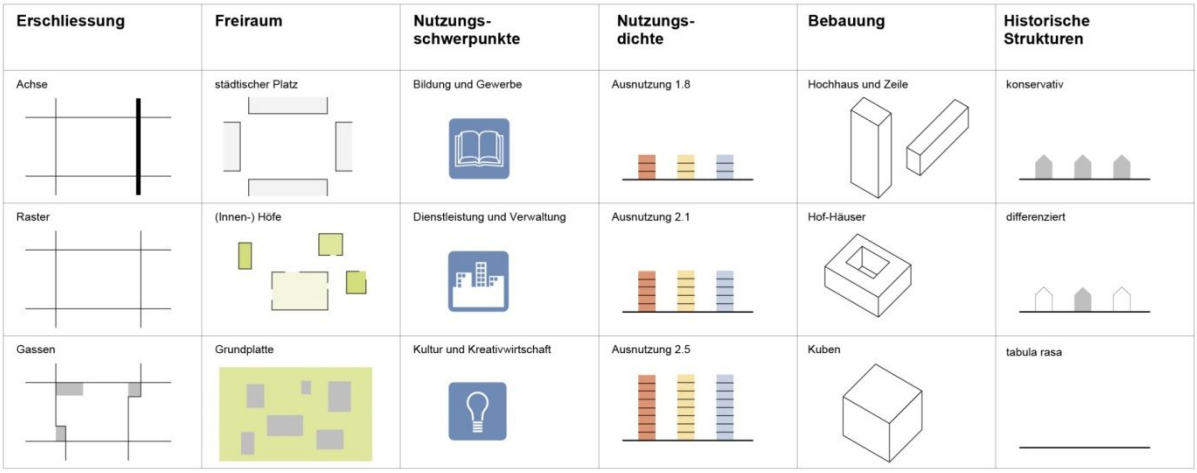



*Bild: Raster für die Entwicklungsthesen; ein Arbeitsinstrument der Phase 1*

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.

## 2.7. Ergebnis der Phase II

In der Phase II wurde als Vorbereitung für die beiden Foren eine "Spurgruppe" einberufen, deren Aufgabe es war, auf wichtige Punkte aus dem Umfeld des Projekts aufmerksam zu machen und möglichst alle Bevölkerungs- und Interessengruppen zur Teilnahme an den Foren zu gewinnen. In der 12-köpfigen Spurgruppe waren Vertreter/-innen aus verschiedenen Interessensorganisationen wie z. B. dem Gewerbeverband, der FORÄRA, der Jugend- und Integrationsarbeit und der Stadtmusik vertreten. Diese Massnahme führte auch zu sehr gut besuchten Veranstaltungen und einem breit abgestützten Leitbild. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Akzeptanz für die Inhalte der Arealentwicklung. Die an den zwei öffentlichen Foren erarbeiteten Konzeptansätze wurden gesammelt,

verdichtet und ausgewertet. Parallel dazu wurden Nutzungsstrategien in Abstimmung mit den Bedürfnissen des Kantons entwickelt und Zukunftsbilder ausgearbeitet. Als Resultat dieses Prozesses liegt nun das vom Stadtrat und Regierungsrat verabschiedete Leitbild vor (Anhang 1), welches eine wichtige Grundlage für das Pflichtenheft der nächsten Phase bildet.

Das breit abgestützte Leitbild beinhaltet die folgenden elf Leitsätze zur Arealentwicklung Kaserne:

| | | |
|---|---|---|
| **LEITBILD KASERNE AARAU** | **1** Einzigartiger Baustein des Stadtzentrums und des Kantonshauptortes | **2** Gemischtes und vielfältiges Quartier mit starker Identität |
| **3** Städtische Piazza als Genius Loci | **4** Verdichtung mit Raum für vielfältige, auch nichtkommerzielle Nutzungen | **5** Reithalle mit Theater und Konzertsaal als wichtige Chance nutzen |
| **6** Schrittweise Aufwertung und Öffnung durch Aktivitäten und Pionierprojekte | **7** Hochwertige städtebauliche und architektonische Umsetzung | **8** Historische Bausubstanz, Kombination von Alt und Neu |
| **9** Urbanes Mobilitätskonzept | **10** Umsetzung und Entwicklung in Zusammenarbeit Stadt und Kanton | **11** Partizipation und transparenter Planungsprozess |

In den Leitsätzen wurde festgehalten, dass das Kasernenareal neben der Altstadt, dem Bahnhof und der Igelweid einen wichtigen einzigartigen Baustein des Stadtzentrums und des Kantonshauptortes bildet. Im Kasernenareal wird eine urbane Nutzung mit Flächen für Arbeiten, Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur sowie ein Anteil nichtkommerzieller Nutzungen angestrebt. Im Zusammenspiel von historischen Bauten, Neubauten und attraktiven Freiräumen entstehen Nutzungsbereiche mit starker Identität und einem unverwechselbaren Charakter, in welchem ein neuer stätischer Platz den Genius Loci ("der Geist des Ortes") bildet. Als Trittstein zwischen Altstadt und Bahnhof soll das Kasernenareal über attraktive Bewegungs- und Begegnungsräume verfügen, wodurch das bestehende Wegenetz ergänzt wird und mit den umliegenden Quartieren verbindet. Eine Teilöffnung des militärischen Areals für nicht militärische Nutzung erfordert in jedem Fall die Zustimmung der Mieterin Armasuisse. Erste Pionierprojekte wie die Reithalle stärken die Identität des Areals und bieten die grosse Chance, in einer frühen Etappe eine erste starke Ankernutzung zu realisieren. Das Areal wird von Stadt und Kanton als hochwertiger und

nachhaltiger Entwicklungsstandort von kantonaler Bedeutung entwickelt. Die breit abgestützte Partizipation und transparente Kommunikation werden in den weiteren Phasen fortgesetzt.

**Nichtkommerzielle Nutzungen**
Im Rahmen der Foren ist unter anderem der Anspruch an nichtkommerzielle (nicht mietfreie!) Nutzungen angemeldet worden. Nichtkommerzielle Nutzungen können in der Entwicklung des Areals als Zwischennutzung eine wichtige Rolle spielen, bieten sie doch die Chance einer ersten Adresse in solchen Gebieten und zur Etablierung von neuen Unternehmungen (z. B. Rolling Rock im Torfeld Süd). Bereits heute sind im Areal zivile, nichtkommerziell genutzte Flächen vorhanden, wie z.B. die Übungsräume für die Musikgesellschaften oder die Mehrzweckhalle, welche zu Randstunden für Vereine zur Verfügung stehen. Sie bilden ein wichtiges Rückgrat für die Akzeptanz und Belebung, gleichzeitig beanspruchen sie aber immer nur einen Bruchteil der vorhandenen Flächen. Es ist klar, dass Realisierbarkeit und der Erfolg einer Arealentwicklung Wirtschaftlichkeit bedingt, zudem muss vor Ort der überwiegende Anteil der Nutzungen den Anforderungen des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes von kantonaler Bedeutung entsprechen.

**Fazit**
Das Leitbild mit den darin enthaltenen Leitsätzen bildet eine wertvolle Grundlage für die Phase III, in der anhand einer Testplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept und ein Masterplan für das Kasernenareal entwickelt werden. Der Einwohnerrat hat, im Gegensatz zum Regierungsrat, bewusst die Mittel nicht für den ganzen Prozess gesprochen, damit vor der Einleitung der weiteren Schritte eine weitere Berichterstattung erfolgen muss. Auch über die Ergebnisse der nächsten Phasen wird der Einwohnerrat zeitgerecht informiert. Es ist nun wichtig diesen Prozess weiterzuführen, damit die gestellten Ansprüche auch wirklich wirtschaftlich und städtebaulich überprüft werden und in ein grundeigentümerverbindliches Instrument einfliessen können. Nur so ist eine Rechts- und Investitionssicherheit für die zukünftige Nutzung und bauliche Entwicklung des Areales gegeben. Dies ist von Dringlichkeit, da infolge der Lebensdauer und hohen Lebenszykluskosten von Bauten bereits die baulichen Investitionen der nächsten Jahre auf diese Perspektive ausgerichtet werden sollten. Auch zeigt der Sachplan Militär, der im November 2016 zur Mitwirkung auflag, dass bereits heute die Weichenstellung der Arealentwicklung Kaserne erfolgt.

## 2.8. Beteiligung Bund

Die Vertreter des Bundes (Armasuisse) haben die Erarbeitung des LOI begleitet. 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) wie auch die weiteren Grundeigentümer/-innen im Perimeter beim städtebaulichen Verfahren, der Masterplanung und bei der Umsetzung in die erforderlichen Planungsinstrumente mit eingebunden. Der LOI und der Leitsatz 6 halten fest, dass der Waffenplatzvertrag bis 2030 erfüllt wird und dass eine vorzeitige Öffnung des Areals nur mit Zustimmung des Bundes bzw. der Armasuisse erfolgen kann.

## 2.9. 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 I und II wurden auch Nutzungspotentiale ermittelt. So wurde aufgezeigt, dass eine Verdoppelung der heutigen Nutzflächen möglich ist, ohne die historische Substanz und die Realisierung eines grosszügigen Platzes 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 III monetarisiert werden.

## 3. Verpflichtungskredit

Die Arealentwicklung Kaserne ist im Investitionsbudget 2017 mit einem Bruttokredit von Fr. 300'000.- (Anteil Stadt) abgebildet. Für die Projektweiterführung ist ein Beschluss des Einwohnerrats erforderlich. Gemäss Kostenschätzung der Metron AG, als Resultat der Phase I, präsentiert sich der Aufwand für die Arealentwicklung wie folgt:

| Planungsschritt | Vorgehen | externe Kosten [Fr.] Planungsaufwand | Studienaufträge, Experten [Fr.] | Gesamt [Fr.] |
|---|---|---|---|---|
| Phase I<br>Nov. 14 bis Sept. 2015 | Projektorganisation<br>Grundlagenklärung<br>Letter of Intent (LOI)<br>Nutzerbedürfnisse<br>Nächste Planungsschritte<br>Nebenkosten | 10'000<br>30'000<br>10'000<br>20'000<br>15'000<br>5'000 | | |
| Total Phase I<br>exkl. MwSt.<br>inkl. MwSt. | | <br>90'000<br>97'200 | | <br><br>97'200 |
| Phase II<br>Okt. 15 bis Juni 2016 | Leitbildentwurf (Entwicklungsziele, Nutzungsprofil, Leuchtturmvorhaben, Prozessziele, städtebauliche Skizze usw.)<br>Zwei Forumsveranstaltungen<br>Rahmennutzungsvorschlag/ Abstimmung mit Nutzungsplanung (exkl. Verfahren) | 40'000<br><br>40'000<br><br>10'000 | | |
| Total Phase II<br>exkl. MwSt.<br>inkl. MwSt. | | <br>90'000<br>97'200 | | <br><br>97'200 |
| Phase III<br>ab 2017 bis 2018 | Städtebauliches Verfahren,<br>Entwicklungsrichtplan (exkl. Verfahren) oder Masterplan<br>Zwei Forumsveranstaltungen | 100'000<br>45'000<br><br>40'000 | 230'000 | |
| Total Phase III<br>exkl. MwSt.<br>inkl. MwSt. | | <br>185'000<br>199'800 | <br>230'000<br>248'400 | <br><br>448'200 |
| Phase IV<br>ab 2018 | Neuer Gestaltungsplan Option<br>Änderung Nutzungsplanung<br>Einführung eines Gebietsmanagements / Diverses | 140'000 | | |
| Total Phase IV<br>exkl. MwSt.<br>inkl. MwSt. | | <br>140'000<br>151'200 | | <br><br>151'200 |
| **Total** Phase III bis IV<br>**inkl. MwSt.** | | <br>**351'000** | <br>**248'400** | <br>**599'400** |

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. Die Rechnungsstellung erfolgt getrennt, daher ist der Projektanteil auch gleich dem Antrag für den Bruttokredit. Phase I wurde mit den beschlossenen Mitteln über Fr. 50'000.- des Einwohnerrates über das ordentliche Budget 2014/2015 finanziert. Den Verpflichtungskredit über Fr. 50'000.- für die Phase II (Leitbild der Arealentwicklung) beschloss der Einwohnerrat am 16. November 2015. Diese Mittel wurden in der Zwischenzeit für externe Aufträge für die Erarbeitung des Leitbildes verwendet.

Für die Einleitung der Phasen III (Städtebauliches Verfahren) und IV (Anpassung der Planungsgrundlagen) ist ein Bruttokreditbeschluss von Fr. 300'000.- erforderlich (50 % der gerundeten Gesamtkosten Phase III und IV von ca. Fr. 600'000.-). Um den aus der dritten Phase resultierenden Masterplan in eine verbindliche Rechtsgrundlage zu überführen, ist es wichtig die Rechtssicherheit zu gewährleisten sowie die Phasen III und IV ohne Unterbruch zu beschliessen. Die Projektbeteiligten Stadt und Kanton tragen die internen Kosten selbst. Der Regierungsrat hat seinen Kostenanteil von Fr. 300'000.- bereits genehmigt.

## 4. Würdigung

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 Auslegeordnung. 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

**A n t r a g :**

Der Einwohnerrat möge einen Verpflichtungskredit von Fr. 300'000.-- inkl. 8 % MwSt. für die Arealentwicklung Kaserne Aarau bewilligen.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

| | |
|---|---|
| Jolanda Urech | Stefan Berner |
| Stadtpräsidentin | Vize-Stadtschreiber |

Anhang:
1. Leitbild Kasernenareal vom 7. September 2016

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Beschlussfassung über die Erheblichkeitserklärung der Motion von Oliver Bachmann und Mitunterzeichner/-innen vom 23. September 2013 (GV 2010-2013/386; Seiten 256-259)
2. Bericht und Antrag des Stadtrates zum dringlichen Postulat "Aarau will das Rekrutierungszentrum nicht" vom 13. Januar 2014 (GV 2014 - 2017 / 2; Seiten 19-25)
3. Beschlussprotokoll Einwohnerrat, Kasernenareal Verpflichtungskredit Arealentwicklung Phase 2 vom 16. November 2015 (GV 2014-2017 / 168; Seiten 338-347)
4. Grundlagenübersicht Arealentwicklung Kaserne Aarau vom 15. August 2015
5. Letter of Intent vom 24. Juni 2015
6. Politikplan 2016 – 2021; Investitionsbudget 2017 und Investitionsplanung, Seite 120
7. Raumentwicklungsleitbild (REL); vom Stadtrat beschlossen am 24. Juni 2014
8. Sachplan Militär Programmteil; Mitwirkungsvorlage vom 30. September 2016
9. Stellungnahme Stadtrat zum Sachplan Militär vom 6. Dezember 2016