



Aarau, 12. November 2012
GV 2010 - 2013 / 300

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Erneuerung Schlossplatz, Bauprojekt



Längsschnitt Nord-Süd

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Seit dem Sommer 2012 sind die Bauarbeiten für die Erweiterung des Stadtmuseums im Gange. Parallel dazu werden die öffentliche Kanalisation Graben - Schlossplatz und die Werkleitungen ersetzt. Der Schlossplatz bietet die einzige Zufahrt zur Baustelle "Erweiterungsbau Schlössli" und auch die einzige Möglichkeit für Baustelleninstallationen. Der Baubetrieb wird den Schlossplatz in den kommenden zwei Jahren erheblich beanspruchen. Die IBAarau Strom AG sowie auch die IBAarau Wärme AG haben zusätzlichen Bedarf für die Erweiterung bzw. für den Neubau ihrer Leitungstrassen angemeldet, was weitere Grabarbeiten auf dem Platz auslösen wird. Die Beläge auf dem Schlossplatz waren bereits vor Baubeginn in einem sehr schlechten Zustand und weitere Belagsschäden durch die intensive Nutzung sind sicher. Der Schlossplatz ist deshalb tiefgreifend sanierungsbedürftig.

1. Geschichte

Als einer der wenigen Plätze, die Aarau in der Innenstadt aufweist, hat der Schlossplatz seit der Stadterweiterung im ausgehenden 18. und beginnenden 19. Jahrhundert in Verbindung mit den ihn umgebenden Bauten eine grössere Bedeutung erlangt. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Saalbaus zum Kultur- und Kongresszentrum wurde denn auch die Neugestaltung des Schlossplatzes in Verbindung mit der Realisierung einer Parkgarage (Schlossplatzparking) moniert. Der Vorstoss von Jakob Omlin im Einwohnerrat, die Erweiterung des Saalbaus zwingend mit der Neugestaltung des Schlossplatzes zu verbinden, war damals relativ knapp unterlegen und der Platz wurde lediglich provisorisch hergerichtet. Als dann die Erneuerung des Stadtmuseums in die Planung und Projektierung ging, stand die Sanierung und Neugestaltung des Schlossplatzes im Anschluss an die Museumserweiterung wiederum oben auf der politischen Traktandenliste.

2. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat mit Beschluss vom 27. August 2007 den Projektierungskredit von Fr. 1,5 Mio. für die Erweiterung des Stadtmuseums, die Sanierung des Altbaus, die Anpassungen an der Zivilschutzanlage und der Umgebung sowie die Umgestaltung des Schlossplatzes genehmigt. Für die Sanierung und Erweiterung des Stadtmuseums, ohne die Umgestaltung des Schlossplatzes, hat der Einwohnerrat am 24. August 2009 den Baukredit beschlossen. Die Volksabstimmung erfolgte am 29. November 2009.

Die "Umgestaltung Schlossplatz" wurde, wie in den damaligen Botschaften dargelegt, als eigenständiges Projekt geführt. Die Projektierung wurde von einer eigens dafür eingesetzten Projektdelegation begleitet.

Heute unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Erneuerung des Schlossplatzes.

3. Zielsetzung

Das Projekt verfolgt das Ziel, den Schlossplatz zu erneuern und damit einhergehend- eine den umliegenden Bauten und der Umgebung angemessene Neugestaltung zu realisieren. Der Platzcharakter soll gestärkt und die Vorzonen der Gebäude so formuliert werden, dass diese "am Platz" stehen und eine neue Adresse erhalten. Ebenso soll die Aufenthaltsqualität vor den wichtigen Einrichtungen verbessert werden. So kann der bedeutenden Freiraumachse, Graben – Schlossplatz, entsprochen werden (Bericht Freiraumkonzept, Pflege und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume 2009, Zusammenfassung Kapitel 3.4, aufliegende Akten).

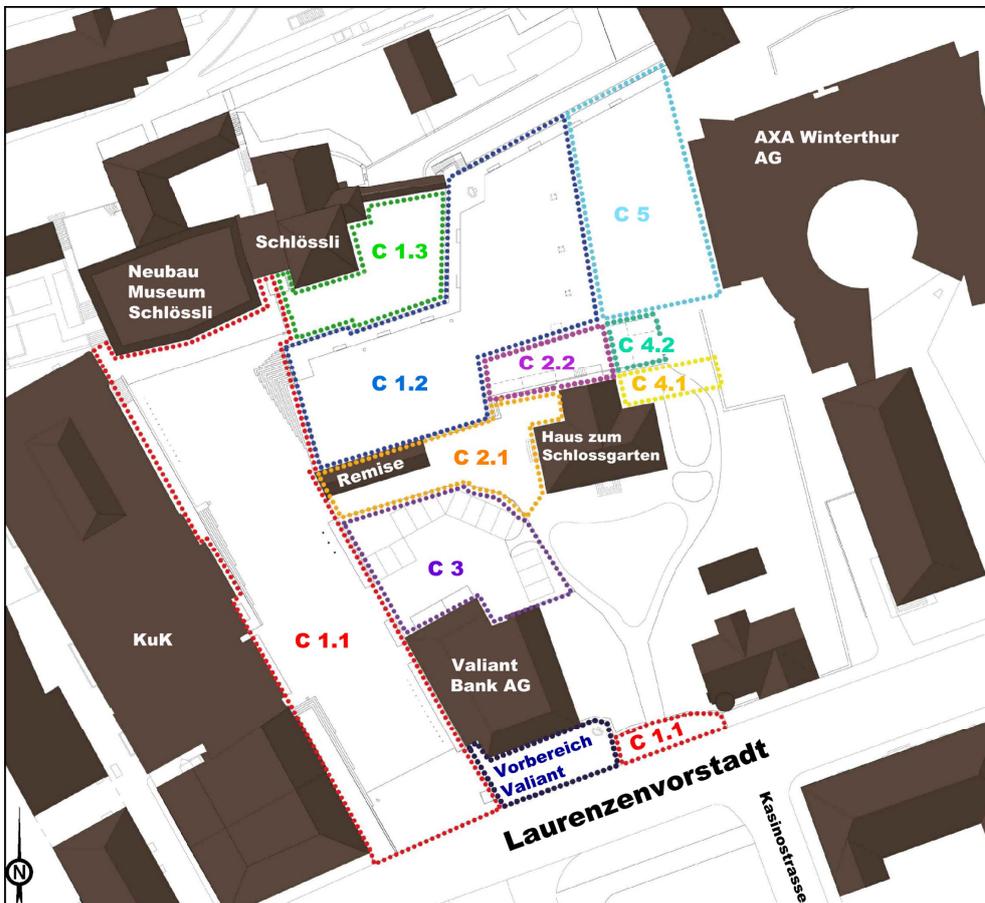
4. Projektbeschreibung

4.1 Allgemeines

Zum Bauprojekt Schlossplatz wird im Detail auf die Dokumentation in der Aktenaufgabe verwiesen. Der nachstehende Projektbeschreibung enthält das Wichtigste in Kürze.

4.2 Projektperimeter (siehe nachstehende Karte)

An den Schlossplatz, Teilperimeter C 1.1 und C 1.3 sowie auch an den Schlosspark, C 1.2, grenzen private Vorbereiche und Grünanlagen. Ziel ist es, diese heute unterschiedlich gestalteten Flächen so zusammenzuführen, dass sie als eine gestaltete Einheit erscheinen. Die privaten Bereiche wurden im Einverständnis und in Zusammenarbeit mit den Anstösser/-innen ins vorliegende Bauprojekt "Erneuerung Schlossplatz" einbezogen. Die finanzielle und zeitliche Umsetzung liegt aber in der Zuständigkeit der einzelnen Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer, namentlich der Ortsbürgergemeinde Aarau, Teilperimeter C 2.1 und C 2.2 sowie C 4.1 und C 4.2, der Valiant Bank AG, Teilperimeter C 3 und Vorbereich Valiant, und der AXA Winterthur AG, Teilbereich C 5. Eine zeitgleiche Umsetzung wäre von Seiten der Stadt wünschenswert. Ein späteres "Nachziehen" der privaten Bereiche ist dank des gemeinsamen Gestaltungskonzeptes jedoch auch möglich (Bauprojekt, Dokumentation S. 70 in der Aktenaufgabe).



4.3 Schlossplatz, Teilperimeter C 1.1

Die derzeit heterogene Struktur des Platzes mit seinen unterschiedlichen Materialien und Einbauten soll bereinigt werden. Mit einer einheitlichen Belagswahl erhält der Platz eine gewisse Grosszügigkeit, welche ihm heute abgeht. Die prägnante Lage des Schlossplatzes als Scharnier zwischen Alt- und Neustadt, Flussniederung und Hochufer verlangt nach einem eigenständigen Belagskonzept. Bewusst soll sich der Belag vom vorhandenen Guberstein der Altstadt und des Grabens, dem Flusskieselpflaster der unteren Altstadt und dem Schwarzasphalt der Neustadt abheben. Gewählt wird daher ein helles Natursteinthema, welches mit der Kalksteinfassade des Schösslirturms bereits grosse Präsenz am Platz zeigt. Der neue gleichmässige Colorasphalt-Belag gibt den unterschiedlichen Fassaden eine gemeinsame Basis. Verwendet wird ein fester und tausalzbeständiger Dolomit, kombiniert mit einem Kalkstein (bei grossen Bauteilen). Der Platz wird so als wenig aufgeregtes Pendant zu den unterschiedlichen Fassaden gestaltet und ermöglicht auch in Bereichen grösserer Steigungen die bestmögliche Barrierefreiheit. Die Farbigkeit des Dolomits wird entweder durch Verwendung als Zuschlagstoff des Asphalts oder zusätzlich als Einstreumaterial erreicht. Um dem Platz seinen Strassencharakter zu nehmen, wird der Auftritt jeweils mit einem Dolomit-Plattenbelag gestaltet: Zum einen im Bereich zwischen der Valiant Bank und Info Aarau, zum anderen im Bereich vor dem neuen Museum. Auch die seitlichen Zu- und Übergänge sind mit Blockstufen aus Dolomit ein Teil des neuen Belagskonzeptes. Die Erschliessung des Parks erfolgt entlang der Mauer über einen gepflasterten Weg (Bauprojekt Dokumentation. S. 20 ff).

Heute hat jedes der Gebäude am Platz seine eigenständig gestaltete Vorzone. Die Kanten des Platzes sind nicht klar definiert und teilweise als Trottoir ausgebildet. Durch den bestehenden Wendepunkt besteht ein Strassenraum, der mit Pollern und Pflanzkübeln vom Rest des Platzes abgetrennt wird. Um künftig ein einheitliches Bild zu schaffen, werden gleiche Materialien benutzt. Die Aussenkanten werden durch die Vorzonen der Gebäude bestimmt und es gibt keine Trottoirs mehr. Ein barrierefreier Zugang zu jedem der Eingänge wird ermöglicht. Der Platz wird, bis auf die Zufahrt zum Parkplatz der Valiant Bank und zu den Abstellplätzen des Hauses zum Schlossgarten, weitgehend autofrei sein. Die Anlieferung und der Umschlag für die an den erneuerten Schlossplatz angrenzenden Liegenschaften werden jederzeit möglich sein.

Die Granitstufen im Eingangsbereich des KUK bleiben erhalten. Sie werden im Bereich links des Eingangs erweitert, sodass der vorhandene Lichtschacht mit eingefasst ist. Die Vorbereiche des Kinos Schloss und von Aarau Info werden zusammengefasst. Es entsteht ein gemeinsamer Vorbereich, der im Bereich des Kinos den Gefällsunterschied zum Platz ausgleicht. Somit gelangt man aus Richtung des Grabens auf einer ebenen Fläche barrierefrei zum Eingang des Kinos. Die Vorzone wird mit einem Dolomit-Plattenbelag und mit Dolomit-Blockstufen, passend zum Belagskonzept, gestaltet. Der Bereich vor dem Zugang von der Laurenzenvorstadt zum Haus zum Schlossgarten wird nur realisiert, wenn die Valiant Bank AG auch ihren Vorbereich zum Bankgebäude neu gestaltet.

Die in den Schlossplatz einspringende Stützmauer gegen den höher gelegenen Schlosspark wird zurückgenommen. Anstelle der spitzkantigen Mauer wird der Höhenunterschied durch eine Stufenanlage ausgeglichen. Dadurch wird der Schlossplatz im Übergangsbereich in den Schösslirain erweitert. Der Vorplatz des Schösslirain wird attraktiver und die Sichtbeziehungen Schlossplatz - Schösslirain werden deutlich verbessert. Zudem wird mit der Sitzstufenanlage

ein zusätzliches Angebot zum Verweilen am Platz geschaffen (Bauprojekt, Dokumentation S. 30-31).

4.4 Schlosspark, Teilperimeter C 1.2

Der Park ist räumlich mit dem Schlossplatz verbunden, gestalterisch aber eigenständig. Die Fläche soll als grössere Einheit ohne Abgrenzungen gegenüber den angrenzenden Liegenschaften in Erscheinung treten. Dabei wird die bestehende Wegverbindung am Rande der Anlage zum Bestandteil des Parks. Mit unterschiedlicher Belagswahl werden die bereits heute bestehenden zwei Bereiche "Parkwiese" und "befestigter Bereich für Veranstaltungen" klar definiert. Der Baumbestand auf der Wiese soll weitgehend erhalten und ergänzt werden (Bauprojekt Dokumentation. S. 32 ff). Die Erschliessung des "Bauparks" ist neu über einen verbundenen Rundweg möglich. Ein gepflasterter Weg führt an der Mauer entlang bis zum neuen Aussichtspunkt über der Aare. Dieser Weg ist verbunden mit den Privatparkplätzen im Bereich der AXA Winterthur und mit dem Eingang der Fachhochschule Gesundheit, Mühlemattstrasse 42 – 44. Dieser wird als Chaussierung mit Stahleinfassung ausgeführt. Im Bereich der neuen Treppenanlage ist eine stufenlose Durchfahrt möglich. Ausserdem werden, wie von der Ortsbürgergemeinde gewünscht, fünf Stellplätze zur Verfügung gestellt: drei davon als Schotterrasen im Bereich der Rampe, zwei weitere auf der Chaussierung entlang der Mauer.

Den neuen Abschluss des Parks in Richtung Aare bildet eine Sitzmauer. Sie ersetzt die jetzige, strauchige Vegetation und gibt somit eine Sichtverbindung zwischen Park und Fluss frei. Die Dimensionierung des Sitzelements entspricht in Höhe, Neigung und Breite einer normgerechten Absturzsicherung. Der Park erhält mit dem neuen Balkon eine attraktive Aussichtsplattform.

Das Projekt des neuen Schlossparks wird durch die teilweise schon vorhandenen, grossen Bäume geprägt. Entstehen soll ein grosszügiger Baumpark mit mächtigen Bäumen, die durch ihre dichten Kronen raumbildend sind. Der bestehende, wertvolle Baumbestand wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die bestehende Strauchschicht wird gerodet. Für die Kinder werden Spielelemente in die Szenerie des Parks eingegliedert (Bauprojekt, Dokumentation S. 39 ff).

5. Aufgaben zu Handen des Ausführungsprojekts

Im Zusammenhang mit der Projektierung wurden die an den Schlossplatz und den Schlosspark angrenzenden Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer sowie auch die Ortsbürgergutsverwaltung und die betroffenen städtischen Abteilungen und Institutionen angehört und einbezogen. Die Absicht, den Schlossplatz und den Schlosspark umzugestalten und aufzuwerten wird von allen Seiten begrüsst und mit Spannung erwartet. Es wurden aber auch Wünsche und Erwartungen an die neue Umgebung eingebracht. So wird allseits der Wunsch nach gesteigerter Sicherheit, nach Massnahmen gegen Vandalismus und missbräuchliche Nutzung sowie gegen Littering eingebracht. Diesen Wünschen konnte zu einem grossen Teil bereits mit dem vorliegenden Bauprojekt entsprochen werden. Im Zuge des Ausführungsprojekts erfolgen weitere Detailabklärungen, um die noch offenen Anliegen, wie beispielsweise Platzierung einer Kulturhinweistafel und Fahnenburg, zu erfüllen.

Sowohl der Personentransport als auch der Güterumschlag sind auf dem neu gestalteten Schlossplatz jederzeit möglich. Alle bereits heute bestehenden Zugänge zu den Liegenschaften werden beibehalten. Langzeitparkieren wird künftig nicht mehr möglich sein. Dieses Bedürfnis wird durch das Kasernenparking abgedeckt. Abstellplätze für Mofas, Roller und Motorräder werden wie bereits heute an der Laurenzenvorstadt angeboten. Für Fahrräder sind zusätzliche Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Die Zufahrten zum "Haus zum Schlossgarten" und zu den Kundenparkfeldern der Valiant Bank sind weiterhin möglich. Während Grossanlässen wie Theatertage, MAG, Rüeblimärt, Maienzugvorabend, welche auf dem Schlossplatz künftig besser stattfinden können, werden die Zufahrten wie heute speziell geregelt werden. Der befristete Standplatz für den "Bus im Park" ist durch das Projekt nicht gefährdet, jedoch sind zeitlich begrenzte Einschränkungen während den Bauarbeiten nicht ausgeschlossen.

Das Bauprojekt wurde auch der Procap vorgestellt. Sie wird sich auf der Stufe Ausführungsprojekt, welches – die Zustimmung des Einwohnerrates zum Baukredit vorausgesetzt - im nächsten Schritt erarbeitet werden soll, detailliert äussern. Im vorliegenden Bauprojekt sieht die Procap die wesentlichen Bedürfnisse aus Sicht von Menschen mit Handicap berücksichtigt. Offene Punkte bestehen in der Materialisierung der Wege im Park, in der Sichtbarkeit der Stufen im Bereich der Zugangsrampen vor den Liegenschaften und in der Breite der Zugangsrampen. Für alle Materialisierungen sind Musterflächen vorgesehen. Eine enge Zusammenarbeit mit der Procap wird auch im Ausführungsprojekt angestrebt. Innerhalb des Projektperimeters sind zwei Behindertenparkplätze vorgesehen, deren genaue Standorte im Zusammenhang mit dem Ausführungsprojekt definiert werden sollen.

6. Kosten

Das vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag in der Höhe von gesamthaft Fr. 1'762'417.60 beinhaltet auch die an den Schlossplatz und den Schlossgarten angrenzenden privaten Bereiche und Grünanlagen (Kapitel 3.2). Bei gleichzeitiger Bauausführung werden folgende Kosten exkl. 8% MwSt. zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ausgewiesen:

| | | | |
|------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Anteil Ortsbürgergemeinde | | Fr. | 39'690.00 |
| Anteil Valiant Bank AG, | Parkplatz | Fr. 108'883.00 | Fr. 205'825.00 |
| | Vorbereich Valiant | Fr. 96'942.00 | |
| Anteil AXA Versicherungen AG | | Fr. | 138'508.00 |

Auch wenn sich die Stadt um eine gemeinsame Umsetzung bemüht, so liegt die finanzielle und zeitliche Umsetzung doch in der Zuständigkeit der einzelnen privaten Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer. Deren Kostenanteile sind daher nicht Teil des städtischen Projektes und somit nicht Bestandteil der nachfolgenden Ausführungen zur Finanzierung.

Im Politikplan 2012 - 2016 sind für die Realisierung Neugestaltung Schlossplatz, Konto-Nr. 6220.A62.5.465, Fr. 1.4 Mio. für die Jahre 2013/2014 vorgesehen.

Das vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$) vom 5. März 2012 weist Kosten für die durch die Stadt zu realisierenden Teilbereiche Schlossplatz

(Teilperimeter C 1.1), Schlosspark (Teilperimeter C 1.2) und Schlösslirain (Teilperimeter C 1.3) von Fr. 1'378'354.60 (exkl. MWST) aus. Darin enthalten sind neben den reinen Baukosten auch die Planungs- und Projektierungskosten für die Realisierung sowie Reserven für Unvorhergesehenes.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten für den Ersatz der Kanalisationsleitung Graben - Schlossplatz wurden Verschmutzungen im Ober- und Unterbau festgestellt. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein grosser Teil des Aushubmaterials separat und kostenintensiv entsorgt werden muss. Die zusätzlichen Kosten werden auf rund Fr. 100'000.00 geschätzt. Dieser Betrag ist im Kostenvoranschlag vom 5. März 2012 nicht berücksichtigt.

Die Investitionskosten setzen sich somit wie folgt zusammen:

| | | | |
|---|----------------------|----------------|------------------|
| Baukosten: | C 1.1, Schlossplatz | Fr. 697'585.00 | |
| | C 1.2, Schlosspark | Fr. 292'419.00 | |
| | C 1.3, Schlösslirain | Fr. 81'600.00 | Fr. 1'071'604.00 |
| Bemusterungen | | | Fr. 19'800.00 |
| Projektierung und Nebenkosten | | | Fr. 179'790.00 |
| Unvorhergesehenes (10 % der Baukosten gerundet) | | | Fr. 107'160.00 |
| Entsorgung verschmutzter Untergrund (Annahme) | | | Fr. 100'000.00 |
| Investitionskosten total exkl. 8.0 % MwSt. | | | Fr. 1'478'354.60 |
| 8.0% MwSt. | | | Fr. 118'268.35 |
| Investitionskosten total inkl. 8.0 % MwSt. | | | Fr. 1'596'622.95 |
| Beantragter Baukredit | | | Fr. 1'600'000.00 |

7. Zeitplan, weiteres Vorgehen

Für die weiteren Schritte ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- | | |
|---|--|
| ▪ Beschluss Einwohnerrat über Baukredit | 10. Dezember 2012 |
| ▪ Öffentliche Auflage | Januar/Februar 2013 |
| ▪ Ausführungsprojekt/Ausschreibung | ab Februar 2013 |
| ▪ Realisierung in Etappen | in Abstimmung Realisierung Museumserweiterung und -sanierung |

Die Realisierung der Erneuerung des Schlossplatzes kann in drei Etappen (Schlossplatz, Schlosspark und Schlösslirain) aufgeteilt werden. Eine gleichzeitige Fertigstellung zusammen mit der Erweiterung des Museums Schlössli ist nicht realisierbar, denn die Erschliessung der Baustelle "Erweiterungsbau Schlössli" kann nur über den Schlossplatz erfolgen und auch Installationsflächen können nur in diesem Bereich bereitgestellt werden. Die beiden Etappen Schlosspark und Schlösslirain sollten jedoch gleichzeitig zum Erweiterungsbau Schlössli umgesetzt werden können. Als letzte Etappe soll dann der Schlossplatz während der Einricht-

phase des Museums in Angriff genommen werden. Es wird ein zeitnaher Abschluss der Bauarbeiten angestrebt.

8. Baudelegation

Die vom Stadtrat eingesetzte Projektdelegation "Schlossplatz" hat das Bauvorhaben bis zum vorliegenden Bauprojekt begleitet. Erneut soll für die folgende Phase "Realisierung" unter Einbezug der wichtigsten Institutionen am Schlossplatz eine Baudelegation eingesetzt werden. Sollten sich die beiden Firmen AXA Winterthur und Valiant Bank dafür entscheiden, gleichzeitig mit der Stadt ihre Bereiche neu zu gestalten, würden je eine Vertreterin oder ein Vertreter in die Baudelegation aufgenommen.

9. Schlussbemerkung

Das vorliegende Bauprojekt trägt vielen verschiedenen Umständen Rechnung: Es berücksichtigt zahlreiche öffentliche Nutzungsinteressen auf diesem Platz und verbindet die bautechnische Sanierungsbedürftigkeit mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vorbereich öffentlicher und privater Bauten. Es löst den langjährigen provisorischen Zustand ab und setzt den Abschluss zu zahlreichen Erneuerungen wichtiger angrenzender Bauten, vom Haus zum Schlossgarten, dem Kultur- und Kongresshaus bis zum sanierten und erweiterten Stadtmuseum.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Erneuerung des Schlossplatzes, des Schlossparkes und des Schösslirains einen Verpflichtungskredit von brutto 1.6 Mio. Franken, zuzüglich teuerungsbewingter Mehrkosten (Preisstand ZBKI Dezember 2012) bewilligen.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Vizestadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Anhang:

- **Übersichtsplan (verkleinert)**

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Bauprojektossier vom 6. Mai 2011, Vogt Landschaftsarchitekten AG
- Situationsplan 1:200 und Querschnittsplan 1:200, 6. Mai 2011
- Dossier, Auszug aus dem Vorprojekt, Schlossplatz Aarau, Umgebung vom November 2009
- Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates der Sitzung vom 24. August 2009, Seiten 191 bis 201
- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat, Sanierung und Erweiterung Stadtmuseum Schlössli; Baukredit vom 29. Juni 2009 (GV 2006 – 2009 / 419)
- Pflege und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume, Zusammenfassung vom 15. Juni 2009
- Erneuerung Schlossplatz, Projekthandbuch vom 9. März 2009
- Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrates der Sitzung vom 27. August 2007, Seiten 202 bis 208
- Bericht und Antrag an den Einwohnerrat, Erweiterung Stadtmuseum Schlössli; Projektierungskredit



STADT AARAU
 Stadtrat
 Rathausgasse 1 · 5000 Aarau
 Tel. 062 836 05 13 · Fax 062 836 06 30
 kanzlei@aarau.ch



Reg:

I:\Daten\BESCHLUS\Er2012\E12-300.doc /V2

Anhang, Übersichtsplan (verkleinert)