



**Botschaft zur Urnenabstimmung  
vom 25. November 2007**

# Scheibenschachen – Widler Baukredit für die Erschliessung

Beschluss des Einwohnerrates  
vom 24. September 2007

## Das Wichtigste in Kürze

Anlass für das vorliegende Kreditbegehren ist die schon lange verfolgte 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 grösseren Landreserve für Wohnungsbau in der Stadt, bzw. in Stadtnähe, zu erreichen. Jene befindet sich einerseits im Eigentum der Ortsbürgergemeinde (Scheibenschachen) und andererseits grösstenteils im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau (Widler).

Der Bau neuer Wohnungen ist aus städtischer Sicht unbedingt zu fördern, stagniert doch die Einwohnerzahl der Stadt seit längerem. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum grösser als das Angebot und es besteht ein Missverhältnis zwischen der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Arbeitsplätze. Weil die natürlichen Personen mit mehr als 85 % des Steueraufkommens wesentlich zur Finanzlage der Stadt beitragen, liegt die Schaffung von neuem Wohnraum auch in dieser Hinsicht im Interesse der Stadt.

Nach Erlangen der Rechtskraft sowohl der Zonenplanänderung Scheibenschachen als auch des zugehörigen Gestaltungsplans sowie der Erschliessungsprojekte «Scheibenschachen» und «Widler» hat der Stadtrat das Kreditbegehren zur Ausführung der Erschliessungsanlagen dem Einwohnerrat unterbreitet. Dieser hat den Verpflichtungskredit von 5 Mio. Franken (Kostenstand Januar 2005 inkl. MwSt.) an seiner Sitzung vom 24. September 2007 mit 36 Ja-Stimmen und ohne Gegenstimmen gutgeheissen. Der Beschluss untersteht gestützt auf § 4 lit. g der Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980 infolge der Höhe des Kredits dem obligatorischen Referendum und somit der Volksabstimmung.



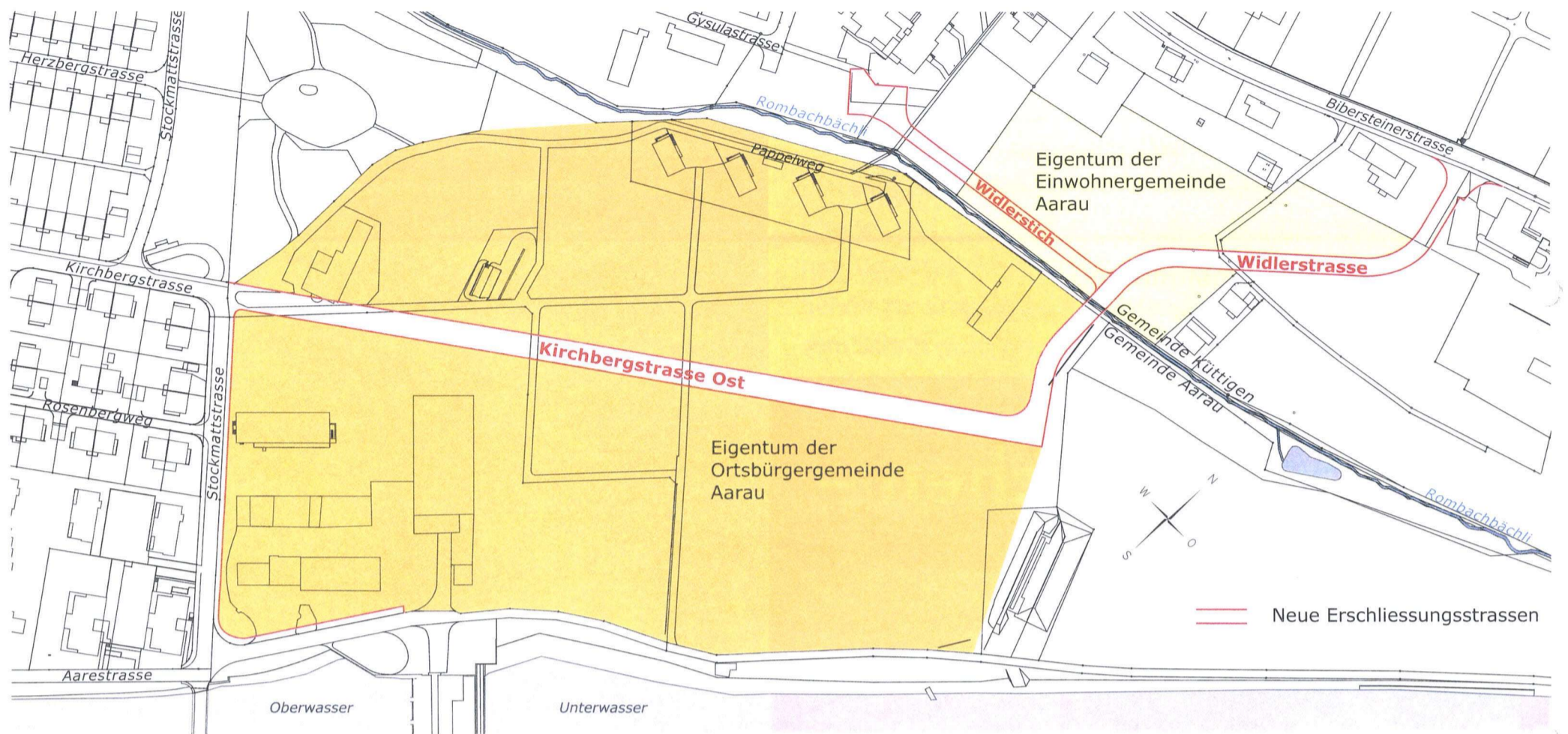
Luftfoto des zu erschliessenden Baugebiets.

## Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde der Stadt Aarau ist Eigentümerin der gesamten Liegenschaften östlich der Stockmattstrasse zwischen Aare und Pappelweg (siehe Kartenausschnitt nächste Seite). Dieses in der 3-geschossigen Wohnzone W 3 gelegene Gebiet soll in den nächsten Jahren gestaffelt überbaut werden. Als Grundlage für die Überbauung dient ein Überbauungskonzept aus dem Jahre 1999. Dabei handelt es sich um das Ergebnis aus einem internationalen Wettbewerb.

Die Einwohnergemeinde Aarau ihrerseits besitzt nordöstlich angrenzend an das Land der Ortsbürgergemeinde auf dem Gemeindegebiet Küttigen im Widler ebenfalls noch unüberbautes Bauland.

In einer gemeinsamen Planung unter Einbezug der Gemeinde Küttigen wurde die Erschliessung dieser Baulandreserven angegangen. Abgestimmt auf die Planungsgrundsätze für den Scheibenschachen und den Widler (siehe Kasten nächste Seite) liess die Stadt die Erschliessungsprojekte samt Kostenvoranschlag für die beiden aneinandergrenzenden Gebiete erarbeiten. Die heute beim ehemaligen Schützenhaus endende Kirchbergstrasse soll nun in Richtung Osten weitergeführt werden. Im Bereich der heutigen Anlage für die Armbrustschützen soll die neue Erschliessungsstrasse das Rombachbächli überqueren, das Baugebiet Widler in Küttigen erschliessen und ca. 250 m östlich der Verzweigung «Alte Stockstrasse» an die Bibersteinerstrasse angeschlossen werden. Da das Erschliessungsgebiet in zwei Gemeinden (Aarau und Küttigen) liegt, besteht das Gesamtprojekt aus zwei getrennten, aber aufeinander abgestimmten Projektteilen: Erschliessungsprojekt «Scheibenschachen», Aarau, und Erschliessungsprojekt «Widler», Küttigen.



Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau im neu zu erschliessenden Baugebiet Scheibenschachen-Widler.

### Planungsgrundsätze für den Scheibenschachen und den Widler (von der Ortsbürgergemeindeversammlung am 2. 6. 2003 genehmigt)

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, usw.) hauptsächlich Wohnraum in einer relativ hohen Dichte, entsprechend einer Ausnutzungsziffer 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.

### Erschliessungsprojekt «Scheibenschachen»

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 Haupterschliessungsstrasse resp. Quartiersammelstrasse. Die Erschliessung der einzelnen Baufelder erfolgt gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan ab der im Projekt als Kirchbergstrasse Ost bezeichneten Strasse nach den Bestimmungen der ebenfalls rechtskräftigen Sondernutzungsvorschriften privat.

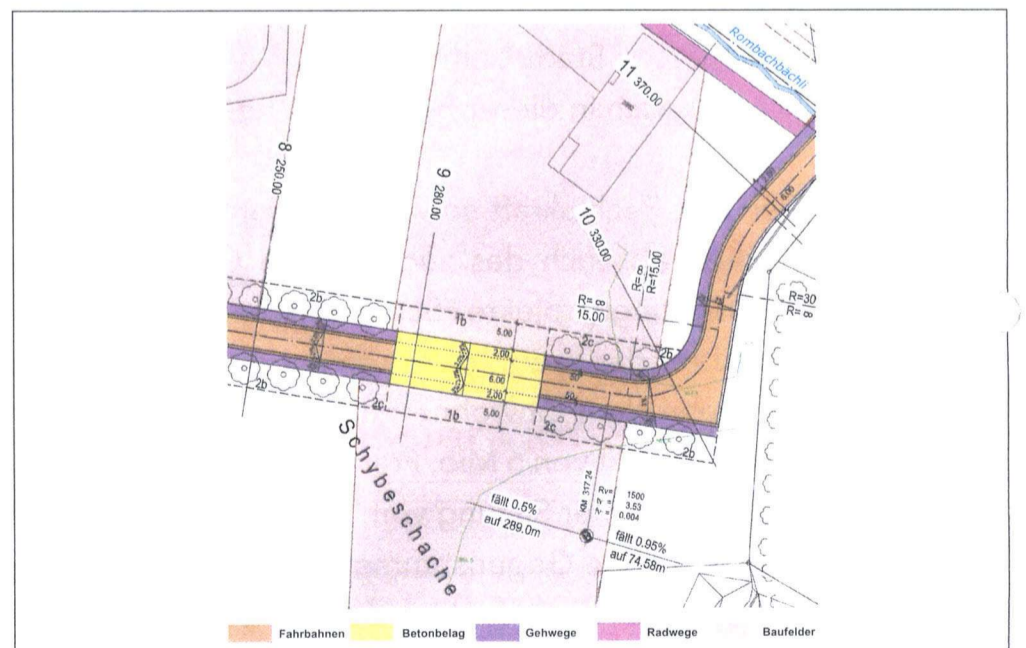
#### Kosten und Ertrag

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. 250'000.00

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

Davon entfallen auf die Ortsbürgergemeinde Fr. 2'142'000.00



Ausschnitt aus dem Situationsplan des Bauprojektes Erschliessung Scheibenschachen.

Die Kostenbeteiligung der Ortsbürgergemeinde basiert auf dem Strassenreglement der Stadt Aarau und ist in einem Erschliessungsvertrag mit der Einwohnergemeinde festgehalten.

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).

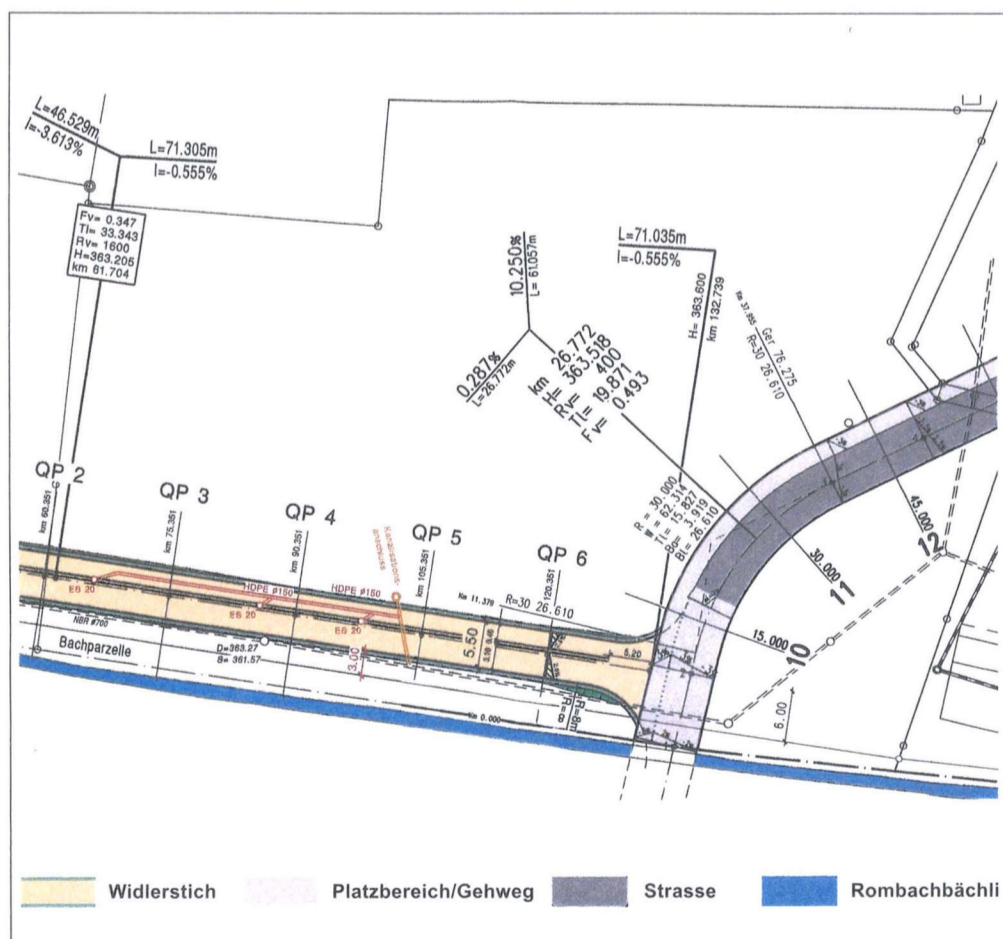
### Erschliessungsstrasse im Widler

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».

### Kosten und Ertrag

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>
<b>Total Erschliessungskosten</b>	<b>Fr. <u>1'419'000.00</u></b>
Davon entfallen auf Dritte rund	Fr. 607'000.00



Ausschnitt aus Situation des Bauprojektes «Widler» im Abzweigungsbereich Widlerstrasse-Widlerstich.

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

Der Stadtrat hat die Absicht, die Grundstücke noch in diesem Herbst öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Der erwartete **Grundstücksertrag** beläuft sich für die Stadt Aarau auf **ca. 6 Mio. Franken**.

### Flankierende Massnahmen

Das Verkehrskonzept Scheibenschachen-Widler geht auf einlässliche Untersuchungen zurück. Verschiedene Varianten der Erschliessung und Verkehrsführung sind evaluiert worden. Die Lösung mit flächendeckender Einführung von Tempo 30 und entsprechenden baulichen Massnahmen hat sich als das den Verhältnissen entsprechend zweckmässigste Konzept erwiesen. Dieses ermöglicht sämtlichen heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Gebiets Scheibenschachen sowohl den Zugang ostwärts über die Bibersteinerstrasse aus der Richtung der neuen Staffeleggstrasse/Autobahn wie auch aus westlicher Richtung von der Stadt her. 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 Staffeleggstrasse mit dem zugehörigen östlichen Aareübergang auf ein Minimum beschränken, weil eine Tempo 30-Zone mit verkehrshemmenden baulichen Massnahmen gegenüber der nach Inbetriebnahme der neuen Aarebrücke flüssigen Verkehrsroute über die Hauptstrasse nicht attraktiv sein wird.

In Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers hat die Stadt ein Projekt über verkehrsberuhigende, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Quartierbevölkerung erhöhende Massnahmen auf der bestehenden Kirchbergstrasse entwickelt. Das entsprechende Projekt ist in Arbeit und dessen Realisierung ist ins Investitionsbudget 2008 mit einem Betrag von Fr. 900'000.00 aufgenommen worden.

### Terminplan

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

- Genehmigung Erschliessungsvertrag durch Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau 12. Nov. 2007
- Kreditbeschluss Volksabstimmung Einwohnergemeinde Aarau 25. Nov. 2007
- Genehmigung Erschliessungsvertrag durch Gemeindeversammlung Küttigen 5. Dez. 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

## Das Ergebnis der gemeindeübergreifenden Erschliessung im Überblick

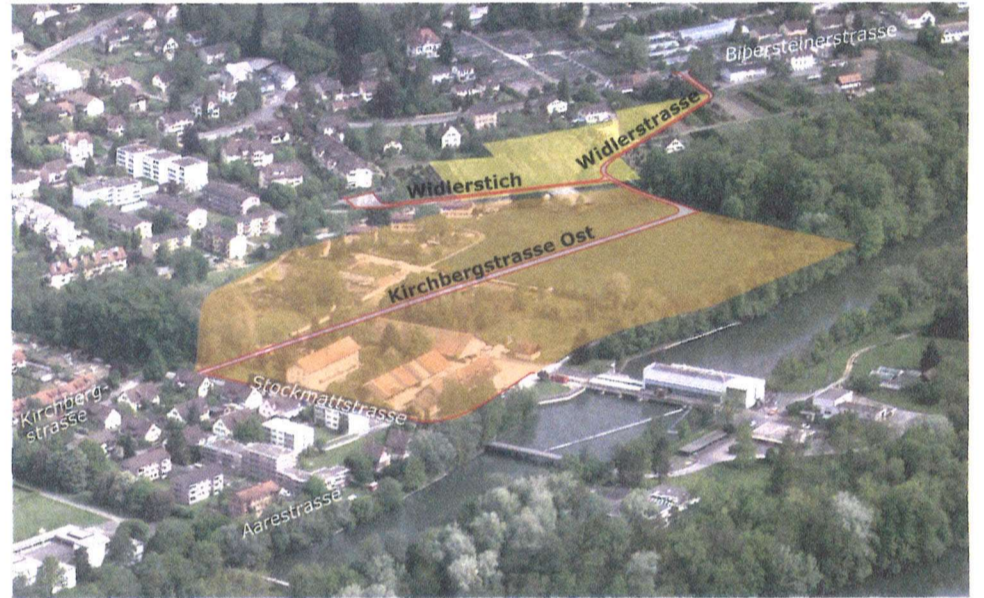
Weil es sich bei den Erschliessungsprojekten «Scheibenschachen» und «Widler» um ein zusammenhängendes, «nur» durch die Gemeindegrenze und das Rombachbächli geteiltes Bauwerk zur Erschliessung der beiden Neubaugebiete Scheibenschachen Ost und Widler handelt, ist aus Gründen der Einheit der Materie ein zusammenfassender Kreditbeschluss erforderlich. Ein einziger Bruttokreditbeschluss ist auch nötig, weil die Erschliessung Scheibenschachen-Widler von der Einwohnergemeinde der Stadt Aarau realisiert und vorfinanziert wird und den Betrag von 3 Mio. Franken 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)	Fr. 3.59 Mio.
<b>Total brutto (Kostenstand Januar 2005)</b>	<b>Fr. 5.00 Mio.</b>

An diese Bruttokosten leisten Dritte Beiträge von rund 2.8 Mio. Franken (Widler: Fr. 607'000.00; Scheibenschachen: Fr. 2.142 Mio.).

## Ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Nach mehr als 10-jährigen Bemühungen um Erzielung der planungsrechtlichen Baureife der letzten grösseren Baulandreserve auf Stadtgebiet und der angrenzenden stadteigenen Grundstücke wird mit dieser Vorlage der entscheidende Schritt zur Erzielung der vollständigen Baureife getan. Mit diesem Schritt rückt ein seit vielen Jahren verfolgtes Ziel zukunftsgerichteter Stadtentwicklungspolitik zugunsten eines qualitativ hochstehenden, der Nachfrage entsprechenden und gut durchmischten Wohnungsangebots in einer zeitgemässen und nachhaltigen Überbauung in greifbare Nähe.



Luftaufnahme des Neubaugebietes aus Süd-Westen mit eingezeichneten Erschliessungsstrassen.

**Ja** zu einer nachhaltigen, zukunftsgerichteten Stadtentwicklung

**Ja** zu einer haushälterischen, verkehrs- und landschaftsverträglichen Erschliessung

**Ja** zu einer massstäblichen, gut integrierten Überbauung des letzten grösseren städtischen Baugebiets

### Antrag an die Stimmberechtigten

Der Stadtrat und der Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 24. September 2007 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

«Für die Realisierung der Erschliessung der Neubaugebiete Scheibenschachen und Widler wird ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 5 Mio. (Kostenstand Januar 2005 inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten, abzüglich Beiträge Dritter bewilligt. Vom Bruttokredit gehen Fr. 530'000.00 zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebes Abwasserentsorgung.»

Aarau, 24. September 2007

Der Stadtammann:

Dr. Marcel Guignard

Der Stadtschreiber:

Dr. Martin Gossweiler

### Sind Sie interessiert an zusätzlichen Informationen?

Möchten Sie weitere Einzelheiten erfahren?

Sie erhalten Unterlagen im Stadtbüro im Städtischen Rathaus. Weitere Informationen können Sie auch im Internet einsehen oder herunterladen unter [www.aarau.ch/Politik](http://www.aarau.ch/Politik).