



Aarau, 28. August 2023
GV 2022 – 2025 / 124

Botschaft an den Einwohnerrat

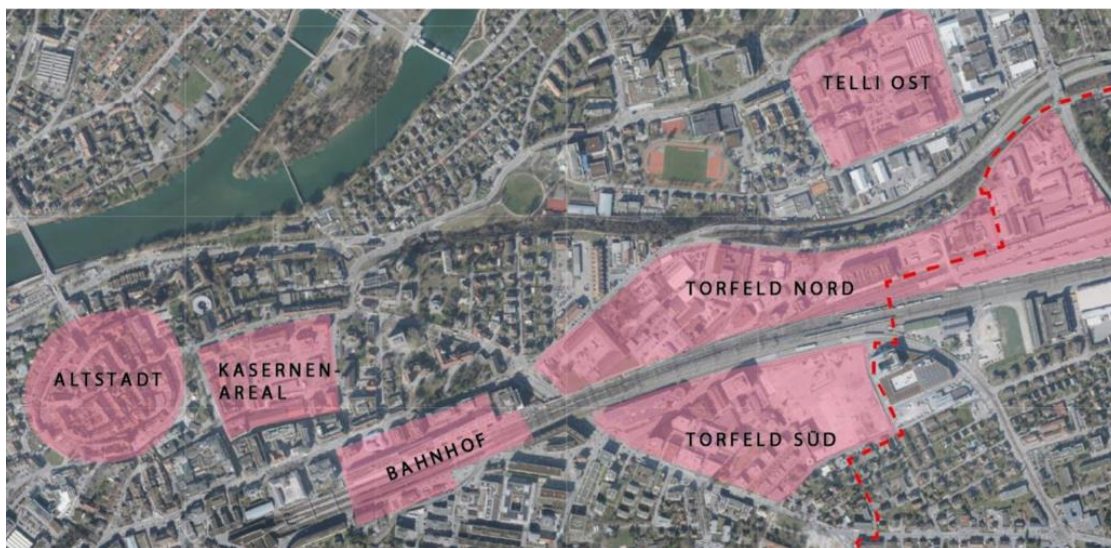
Arealentwicklung Torfeld Nord; Kreditantrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im 2014 vom Stadtrat beschlossenen Raumentwicklungsleitbild (REL) der Stadt Aarau wird das Gebiet Torfeld Nord als Gebiet bezeichnet, das die Innenstadt erweitern soll. Damit soll an dieser gut erschlossenen Lage eine Transformation vom gewerblich-industriell genutzten zu einem durchmischten Stadtteil mit Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Aarau wurde deshalb das Gebiet 2018 in eine «Zone Arbeiten und Wohnen fünfgeschossig (AW5)» mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Basierend auf den Handlungsempfehlungen des REL wurde im Anhang 2 der BNO die Zielsetzung für die Entwicklung des Torfelds Nord zu einer Erweiterung der Innenstadt mit hohen baulichen Dichten sowie grossen, ökologisch besonders wertvollen Freiflächen grundeigentümergebunden festgesetzt. Für Aarau einmalig ist hierbei die urbane Dichte mit einer Ausnutzungsziffer von 4.2 und der Möglichkeit von Hochhäusern entlang den Bahngleisen.

Weiter ist das Torfeld Nord ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung und grenzt an die bestehende Anlage des kombinierten Verkehrs (Güterverkehr) der Hupac, an deren Weiterentwicklung ebenfalls ein kantonales Interesse besteht.



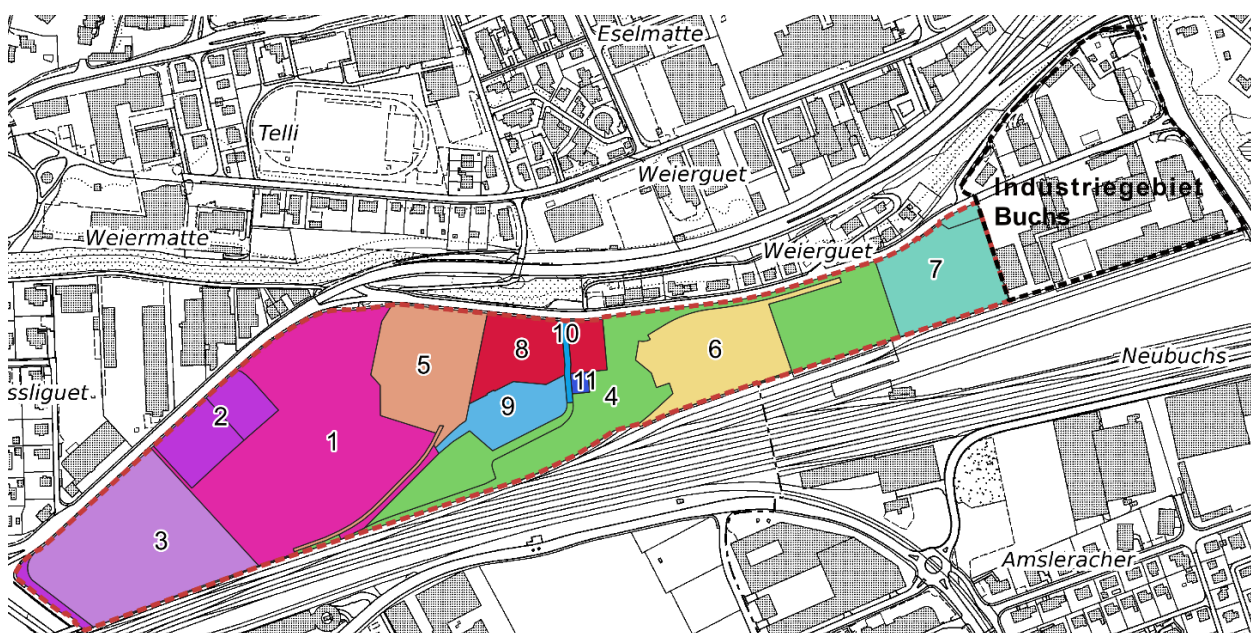
Räumliche Einordnung des Torfelds Nord



1. Das Areal Torfeld Nord

Das Areal Torfeld Nord erstreckt sich von der Buchserstrasse und dem Kreuzplatz bis zur Gemeindegrenze mit Buchs AG, nördlich wird das Areal von der Rohrerstrasse und südlich von den Gleisen begrenzt. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 12.4. ha. Das Torfeld Nord teilt sich unter 11 Grundeigentümer/-innen wie folgt auf:

Grundeigentümer/-in	Grundstück Kat. Nr.	Gesamtfläche m ² pro Eigentümer/-in
1 Agybo-Immobilien AG	716, 3133	31'270
2 Kanton Aargau	714, 715, 5348	6'771
3 Bund (Baurecht Kanton Aargau)	713	19'113
4 SBB Immobilien AG	732, 938	23'777
5 Weinkellereien Aarau AG	717, 719	11'035
6 Swiss Finance & Property Group AG (SFP)	5111	10'398
7 Einwohnergemeinde Aarau	940, 2601	9'442
8 11a Immobilien AG	733, 5101	6'865
9 Max Kuhn AG	778	4'479
10 Max Kuhn	3134	469
11 Eniwa AG	937	324
Total		123'943



Die Aufteilung des Areals zeichnet sich aus durch grosse Grundstücke und eine überschaubare Anzahl an Grundeigentümer/-innen. Zudem besteht kein Stockwerkeigentum und lediglich ein Baurecht des Kantons Aargaus sowie ein Baurecht der Eniwa AG für die Energiezentrale. Dies begünstigt eine koordinierte Planung unter Miteinbezug aller Grundeigentümer/-innen.



Im Sinne eines gesamtheitlichen Betrachtungsperimeters soll auch die industriell genutzte Zone auf Seite der Gemeinde Buchs bis zur Neubuchstrasse in die planerischen Überlegungen miteinbezogen werde. In einer ersten Phase konzentriert sich der Planungsprozess auf das Stadtgebiet Aarau. Der Einbezug der Grundstücke auf dem Gemeindegebiet Buchs ist denkbar und auf einer übergeordneten Koordinationsebene notwendig.

2. Entwicklungsanstoss

Im Areal zeichnen sich die ersten Entwicklungsabsichten ab. Mit dem IZAG will der Kanton bis voraussichtlich 2028 ein kantonales Integrationszentrum für rund 250 Personen auf dem Grundstücken Kat.-Nrn. 714 und 715 nach dem rechtsgültigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 2012 realisieren. Zugleich hat der Kanton basierend auf seiner Immobilienstrategie und dem Leitsatz 1 «Die Immobilienstandorte werden optimiert und konzentriert, wobei «Eigentum vor Miete» angestrebt wird» mit den Vorbereitungen für die Planung eines grossen Verwaltungsstandortes mit rund 1'600 Arbeitsplätzen auf dem Grundstück des Zeughauses (Kat.-Nr. 713) begonnen. Ziel ist ein Neubau sowie die Umnutzung des bestehenden Zeughauses, um eine Neuorganisation der Verwaltungsstandorte in Aarau zu ermöglichen. Die Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften sind mit der Zielsetzung der BNO in Einklang zu bringen, weshalb nun eine gesamtheitliche Arealentwicklung gestartet werden soll, um ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Torfeld Nord zu entwickeln. Hierzu fanden seit Dezember 2022 Erstkontakte mit allen Grundeigentümerschaften sowie mit der Nachbargemeinde Buchs statt. Die erste Resonanz zum Start einer gemeinsamen Arealentwicklung war grossmehrheitlich positiv, weshalb das Vorgehen am 14. Juni 2023 mit den Grundeigentümerschaften im Rahmen des ersten Grundeigentümerworkshops diskutiert wurde.

3. Planungsprozesses

Das Areal Torfeld Nord befindet sich in einer anspruchsvollen Ausgangslage. Einerseits sind mit den aktuellen Bauvorschriften sehr hohe bauliche Dichten möglich, es werden aber auch hohe Ansprüche an die öffentlichen Freiräume gestellt. Gleichzeitig bestehen übergeordnete Vorgaben (u.a. im Bereich Lärm und Störfall), welche die mögliche Entwicklung einschränken. Diese Kombination aus anspruchsvollen Rahmenbedingungen, hohen Dichten sowie der Bedeutung des Areals für Aarau als Erweiterung der Innenstadt erfordern einen sorgfältigen und gut auf die individuellen Interessen der Planungspartner/-innen abgestimmten Planungsprozess.

Ziel des Planungsprozesses ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen (baureife Grundstücke) für das Areal Torfeld Nord, gestützt auf ein städtebauliches Gesamtkonzept, möglichst effizient zu erreichen. Hierbei gilt es, das städtische Interesse an der Sicherung der wichtigsten Eckpfeiler für die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsplatzgebiet zu gewährleisten und dennoch die nötige planerische Flexibilität für die Grundeigentümer/-innen zu erhalten, um eine etappierte Umsetzung in den nächsten 10 bis 30 Jahren zu ermöglichen.

Der vorgeschlagene Planungsprozess (Stand Juni 2023) umfasst 8 Planungsphasen, wobei folgende Planungsinstrumente zur Anwendung kommen:

- Testplanung
- Entwicklungsrichtplan (behördenverbindlich)



- Sondernutzungsplan:
 - Erschliessungsplan oder Rahmengestaltungsplan (eigentümergebunden)
 - Teilgestaltungspläne (eigentümergebunden)

4. Verfahrensablauf

Entwicklung in Phasen

Die Entwicklung des Areals Torfeld Nord erfordert verschiedene behörden- und eigentümergebundene Schritte, um Baureife zu erreichen.

	2022	2023				2024				2025				2026				2027				
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Phase 0: Entwicklungsstrategie																						
Phase 1a: Planungsvereinbarung																						
Phase 1b: Grundlagenaufarbeitung																						
Phase 2: Testplanung inkl. Synthese																						
Phase 3: Entwicklungsrichtplan																						
Phase 4: Sofortmassnahmen																						
Phase 5a: Sondernutzungsplanung																						
Phase 5b: Landumlegung und Erschliessung																						
Phase 6: Richtprojekt und Teilgestaltungspläne																						
Phase 7: Ausführungsplanung und Realisierung																						

Verfahrensablauf, Stand Juni 2023

Phase 0 Entwicklungsstrategie – Verfahren aufgleisen und Übersicht erhalten

In der Phase 0 erfolgten bereits im Dezember 2022 sowie im ersten Quartal 2023 Erstkontakte mit allen Grundeigentümerschaften. Parallel zu diesen Erstgesprächen wurde durch die Stadt Aarau ein Vorgehensvorschlag für eine koordinierte Arealentwicklung erarbeitet. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Grundeigentümergebundenen Gesprächen wurde als Diskussionsgrundlage für einen ersten Workshop mit allen Grundeigentümer/-innen im Juni 2023 der vorliegende Vorschlag für einen gemeinsamen Planungsprozess erarbeitet. Dieser soll dem gemeinsamen Verständnis über das Ziel der Entwicklung und den Weg dorthin dienen. Der Fokus liegt auf einem möglichen Verfahrensablauf inkl. Terminen und Planungsinstrumenten. Ebenfalls aufgearbeitet wurden die für das Areal relevanten übergeordneten Rahmenbedingungen.

Phase 1a und 1b: Planungsvereinbarung und Grundlagenaufarbeitung – Zusammenarbeit regeln und Grundlagen erarbeiten

Für ein koordiniertes Vorgehen und eine gute Zusammenarbeit zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften soll vor dem Start der kooperativen Arealentwicklung eine Planungsvereinbarung ausgearbeitet werden. Mit der Planungsvereinbarung verständigen sich die an der Planung Beteiligten über das Entwicklungsziel, die notwendigen Planungsschritte, die Termine, die Verantwortlichkeiten und die Kosten. Zeitgleich können als Vorbereitung für die Testplanung die noch fehlenden Grundlagen wie z.B. Störfallgutachten, Denkmalpflegerische Gutachten zu den inventarisierten Gebäuden, Nutzungsmixstudie usw. erstellt werden.

Phase 2: Testplanung – Städtebauliche Gesamtkonzeption entwickeln

Die Testplanung als qualitätssicherndes Planungsverfahren dient der inhaltlichen Konzeptfindung, so dass eine gemeinsame Entwicklungsvorstellung im Sinne eines Zielbildes über das Gesamtareal vorliegt. In einer Testplanung suchen drei bis vier interdisziplinäre Planungsteams nach der geeignetsten Lösung für die Weiterentwicklung eines Gebiets.



Weil die Teams nicht in Konkurrenz, sondern im Dialog arbeiten, eignen sich Testplanungen besonders gut für herausfordernde Aufgaben mit vielen Beteiligten. Im Abschluss der Testplanung werden die gewonnenen Erkenntnisse in eine Synthese überführt, die das Zielbild, respektive die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Areal Torfeld Nord aufzeigt. Sie dient als Basis für die anschliessenden Planungsphasen. Der Fokus liegt in der Testplanung auf den übergeordneten Anliegen wie Freiräume, Erschliessung, Nutzungsverteilung, Höhenentwicklung u. dgl. Ebenfalls soll in der Testplanung thematisiert werden, wie eine solche Arealtransformation in Etappen umgesetzt werden kann.

Phase 3: Entwicklungsrichtplan – Städtebauliche Gesamtkonzeption politisch abstützen

Die zur Synthese weiterentwickelten Ergebnisse der Testplanung werden in einem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan festgehalten und durch den Stadtrat verabschiedet, um die politische Legitimation sicherzustellen. Der Entwicklungsrichtplan bezweckt als behördenverbindliche Grundlage die geordnete räumliche, funktionale und gestalterische Entwicklung des Perimeters und legt somit fest, wie sich ein Areal als Siedlungs- und Sozialraum mittel- und langfristig entwickeln soll. Er dient als Basis für eine langfristige Koordination der verschiedenen Planungs- und Bauvorhaben im Perimeter. Der Entwicklungsrichtplan bildet die Grundlage für die baulichen Entwicklungen im betrachteten Perimeter und stellt für die Behörden eine Beurteilungsgrundlage für die nachfolgenden Phasen der Sondernutzungsplanung dar. Zusammen mit dem Entwicklungsrichtplan ist eine Zielvereinbarung zur Arealentwicklung zwischen Stadt und Eigentümerschaft abzuschliessen.

Phase 4: Sofortmassnahmen – Neues Gesicht des Gebietes vorspüren

Kleinere Aufwertungen im Areal, welche im Sinne der künftigen Transformation sind, können ab dem Vorliegen der Ergebnisse der Testplanung umgesetzt werden. Sie machen die Erfolge der langfristig angelegten Planungsprozesse in der Gegenwart sichtbar und schaffen kurzfristig Mehrwerte für das Areal. Dabei kommen verschiedene temporäre Massnahmen in Frage: z.B. örtliche, provisorische Aufwertungen des Aussenraumes oder temporäre Nutzungen zur Förderung der Gebietsidentität. Die Initialisierung ist gemeinsam mit den Grundeigentümern und möglichst frühzeitig anzugehen, die einzelnen Massnahmen sind durch die Grundeigentümer/-innen eigenständig (oder in Gemeinschaften) umzusetzen.

Phase 5: Sondernutzungsplanung und Landumlegung – Eckpfeiler des Zielbildes sichern

Zur Erhöhung der Planungssicherheit und Verbindlichkeit sind wichtige Eckpfeiler wie z.B. die zentralen Freirauminfrastrukturen grundeigentümerverbindlich (d.h. in einer Sondernutzungsplanung) zu sichern. Zum einen kann dies in Form eines Erschliessungsplans erfolgen. Dieses Planungsinstrument kann Regelungen zur öffentlichen Strassen- und Freirauminfrastruktur sowie zum Lärmschutz und Baumpflanzungen treffen. Sollte der Prozess zeigen, dass weiterführende Regellungen z.B. zur baulichen Dichte, Nutzungsmix und Hochpunkten grundeigentümerverbindlich verankert werden sollen, so eignet sich das Instrument des Rahmengestaltungsplanes. Welches Instrument das geeignetere und effizientere ist, muss im Anschluss an die Testplanung entschieden werden. In dieser Phase ist auch der heute rechtskräftige Gestaltungsplan formell aufzuheben.



Parallel zur Sondernutzungsplanung ist der Umgang mit dem Eigentum zu regeln. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Phase bilden die zugehörigen Vertragswerke über die städtebaulichen Anforderungen, die Infrastruktur sowie die Mehrwertabschöpfung (Infrastrukturverträge).

5. Phasenübergreifende Kommunikation und Partizipation

Die Arealentwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümer/-innen des Areals Torfeld Nord. Während der einzelnen Phasen ist eine Stadtentwicklungskommission als Reflexionsgremium, welches sich aus Vertretenden der Politik (Stadt- und Einwohnerrat), der Verwaltung sowie ausgewählten Fachexpert/-innen zusammensetzt, zur Spiegelung der Erkenntnisse miteinzubeziehen. Die Bevölkerung ist mittels einer Kommunikationskampagne regelmässig zu informieren. In der Phase 2, 3 und 5 ist eine geeignete Mitsprache der Bevölkerung sicherzustellen. Dies dient der Abstimmung des Projektes auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, zum Einbezug des lokalen Know-Hows wie auch der Erhöhung der Akzeptanz der künftigen Überbauung. Bei der Wahl der Partizipationsformate ist darauf zu achten, dass auch schwieriger erreichbare Zielgruppen in den Planungsprozess integriert werden. In einem ersten Schritt ist ein Partizipations- und Kommunikationskonzept zu erstellen.

Diese schrittweise Entwicklung ermöglicht es, nach jeder Phase die Entwicklung gemäss den neusten Erkenntnissen und Bedürfnissen zu justieren und je nach Projektfortschritt Phasen anzupassen oder auch Arbeitsschritte zusammenzulegen. Insbesondere in der Phase der Planungsvereinbarung sind aufgrund des Aushandlungsprozesses oder aufgrund neuer Erkenntnisse Anpassungen am Prozess möglich. Das mittels Testplanung skizzierte Zielbild und die Sondernutzungsplanung bilden das Gerüst, das eine Projektierung in kleineren Einheiten oder Einzelgrundstücken nach den individuellen Entwicklungshorizonten ermöglicht.

Mit dem Abschluss von Phase 5 liegt eine Grundlage vor, welche eine koordinierte Entwicklung des gesamten Areals, mit Sicherstellung der gemäss übergeordneten Vorgaben notwendigen Qualitäten, sicherstellt. Auf dieser Basis können die einzelnen Grundeigentümerschaften die Entwicklung ihrer Areale unabhängig voneinander und gemäss ihren individuellen Zeitplänen entwickeln. Zu erarbeiten sind, in sinnvollen Teilperimeter, die Richtprojekte gemäss BNO mit Umsetzung in grundeigentümergebundene Teilgestaltungspläne (Phase 6). Je nach Realisierungshorizont kann diese Phase bereits im Anschluss an die Phase 2 (Testplanung) in Angriff genommen werden.

Im Idealfall kann Ende 2027 mit der Ausführungsplanung und Realisierung gestartet werden (Phase 7). Die Phasen 6 und 7 sind somit nicht mehr Teil der arealübergreifenden Entwicklung.

6. Projektorganisation

Gemäss der 2020 unter Einbezug des Einwohnerrats erarbeiteten Wohnraumstrategie ist für neue, grosse Arealentwicklungen eine ad-hoc (d.h. spezifisch für diese Arealentwicklung einberufene) **Stadtentwicklungskommission** zu bilden. Sie wirkt wie ein Echoraum und bietet Reflexion während der Testplanung und der Phase des Entwicklungsrichtplans.



Sie soll unter anderem politische Kontinuität in die teils lange dauernden Arealentwicklungen bringen. Im Sinne einer konstanten Begleitung steht die Kommission dem Stadtrat anschliessend während der Phasen der Sondernutzungsplanung und der Projektierung beratend zur Seite. Es wird folgende Zusammensetzung angestrebt:

- Ressortvorsteher Hochbau und Raumplanung (Vorsitz)
- Vertretung Einwohnerrat (Interessierte Personen, max. 3 Personen)
- Je eine Vertretung aus der Stadtbildkommission und der Energie- und Verkehrskommission
- Vertretung Verwaltung aus Stadtbauamt, Sektion Gesellschaft, Abteilung Kultur sowie Aarau Standortförderung
- Externe Fachpersonen (aus ergänzenden Fachbereichen z.B. Soziologie, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur)

Die **Projektsteuerung** entscheidet über prozessrelevante Meilensteine und steuert die Gesamtentwicklung, wobei sie insbesondere über den Ablauf der Teilphasen beschliesst und die Ergebnisse zuhanden des Stadtrats verabschiedet. In der Steuerungsgruppe nehmen folgende Vertretende Einsitz:

- Vertretung Stadtrat
- (Vertretung) Grundeigentümerschaft
- Stadtbaumeister
- Projektleitung Stadtbauamt
- Gesamtprojektleitung

In der Projektsteuerung ist eine Vertretung oder Gruppe von Vertretenden der **Grundeigentümerschaft** vorgesehen. Nebst dieser aktiven Rolle ist es auch möglich, sich über den Verfahrensfortschritt informieren zu lassen, ohne aktive Beteiligung.

Die **Projektleitung** liegt beim Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit einer externen Gesamtprojektleitung. Das Mandat der externen Gesamtprojektleitung dient dem Projektmanagement über alle Phasen und ermöglicht eine neutrale Ansprechperson gegenüber den verschiedenen Grundeigentümerschaften im Areal. Die Projektleitung ist verantwortlich für die operative Leitung des Gesamtprojekts. Die Arealentwicklung wird von der Projektleitung koordiniert. Sie bereitet die Entscheide zuhanden der Steuerungsgruppe vor.

7. Kostenschätzung

7.1. Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2023 bis 2027 ist die Arealentwicklung Torfeld Nord bisher nicht berücksichtigt.

7.2. Planungskosten

Die Kosten wurden aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Arealplanungen pro Phase abgeschätzt. Die Gesamtkosten bis und mit der Phase 5 belaufen sich auf rund CHF 1'750'000 (exkl. MwSt.). Dabei sind Verschiebungen zwischen den abgebildeten Phasen möglich.



Planungsschritte	Kostenschätzung [CHF]
Phase 1a: Planungsvereinbarung	130'000
Phase 1b: Grundlagenerarbeitung	135'000
Phase 2: Testplanung inkl. Synthese	780'000
Phase 3: Entwicklungsrichtplan	155'000
Phase 4: Sofortmassnahmen	50'000
Phase 5a: Sondernutzungsplan	290'000
Phase 5b Landumlegung	210'000
Total (exkl. MwSt.).	1'750'000

Phase 0 wurde im Rahmen der Vorbereitung des Kreditantrags bereits geleistet und über das bewilligte Budget (Grundkredit) der PG 60 finanziert. Für die Phase 1 bis und mit Phase 5 werden die Kosten auf CHF 1'750'000 geschätzt. Nicht in der Kostenschätzung inbegriffen sind allfällige Beschwerdeverfahren in der Phase 5, da zum heutigen Zeitpunkt unklar ist, wie aufwändig solche werden.

Von den Grundeigentümerschaften wird erwartet, dass sie sich zu 50% an den Planungskosten beteiligen. Die detaillierten Regelungen zur Kostenteilung sowie zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückerstattung werden im Rahmen der Phase 1a erarbeitet und in Form der Planungsvereinbarung durch den Stadtrat verabschiedet.

7.3. Kosten für die Stadt als Eigentümerin

Die Stadt Aarau ist neben ihrer Rolle als Prozessinitiatorin und Koordinatorin auch Eigentümerin im Areal. Grundstücke Kat.-Nr. 940 und 2601 sind zusammen 9'442 m² gross und machen 7.6 % der Arealfläche aus. Im Sinne der Gleichbehandlung mit den übrigen Grundeigentümerschaften beteiligt sich die Stadt auch an den durch die Grundeigentümerschaften zu tragenden 50% der Planungskosten. Gemäss angedachtem Verteilschlüssel (prozentual zur Grundstücksgrösse) und vorbehaltlich den Aushandlungen in der Phase 1b beläuft sich dieser Grundeigentümerschafts-Anteil der Stadt auf gerundet CHF 70'000.- (exkl. MwSt.).

7.4. Förderbeiträge Kanton

Mit Dekretsbeiträgen und finanziellen Beiträgen aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe unterstützt die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Mittels Dekretsbeitrag unterstützt der Kanton bedeutende Entwicklungsplanungen, die von besonderem kantonalen Interesse sind mit maximal 33 % und max. CHF 50'000.-. Alternativ können auch Beiträge aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe beantragt werden. Mit diesen werden u.a. Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur, sowie das Durchführen von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge) finanziell unterstützt.

Der Beitragssatz beträgt bis 50 % der anrechenbaren Kosten. Bei Vorhaben von kantonalen Bedeutung kann der Beitragssatz höher sein. Das Stadtbauamt wird für beide Fördermittel die entsprechenden Anträge nach der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat stellen. Der Kanton spricht jeweils nur Geld aus einem der beiden Fördertöpfe.



Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung Tellli Ost (es wurden rund CHF 90'000.- Fördergelder gesprochen) wird für die vorliegende Planung davon ausgegangen, dass der Kanton das Projekt mit mindestens CHF 50'000 unterstützt.

8. Antrag Investitionskredit

Mit der Arealentwicklung Torfeld Nord soll die im Raumentwicklungsleitbild sowie in der BNO verankerte Zielsetzung einer dichten und dennoch grünen und ökologisch wertvollen Innenstadterweiterung planerisch umgesetzt werden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der vorgeschlagene kooperative Planungsprozess in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den privaten Grundeigentümerschaften zu einem städtebaulich und freiräumlich hochwertigen Areal mit zukunftsgerichteter Nutzungsverteilung führt. Das Torfeld Nord kann somit zukünftig entscheidend zur Entwicklung von Aarau als attraktiver Wohnort und innovativer Wirtschaftsstandort beitragen.

Gemäss den Ausführungen in den Kapiteln 5.1 bis 5.3 wird für die Arealentwicklung Torfeld Nord ein Investitionskredit von CHF 1'900'000.- beantragt:

Planungsschritte	Kostenschätzung [CHF]
Phase 1a: Planungsvereinbarung	130'000
Phase 1b: Grundlagenerarbeitung	135'000
Phase 2: Testplanung inkl. Synthese	780'000
Phase 3: Entwicklungsrichtplan	155'000
Phase 4: Sofortmassnahmen	50'000
Phase 5a: Sondernutzungsplan	290'000
Phase 5b Landumlegung	210'000
Zwischentotal	1'750'000
Bruttokredit gerundet inkl. MwSt. 8,1% (neu ab Januar 2024)	1'900'000

Rückerstattung 50% der Planungskosten durch Grundeigentümerschaften gerundet (Annahme, ohne Anteil der Stadt als Grundeigentümerin von 70'000.-)	- 880'000
Fördermittel Kanton (Annahme)	- 50'000

Total Kostenanteil Stadt gerundet inkl. MwSt. 8,1% (neu ab Januar 2024)	*970'000
--	-----------------

* unter der Annahme der beschriebenen Kostenbeiträge Kanton und Grundeigentümerschaften



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat folgenden

A n t r a g :

Der Investitionskredit (Bruttokredit) "Arealentwicklung Torfeld Nord" von CHF 1'900'000 inkl. 8.1 % MwSt. wird genehmigt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber