

REGIERUNGSRAT

29. Mai 2024

24.78

Interpellation Dr. Hanspeter Hilfiker, FDP, Aarau (Sprecher), Lelia Hunziker, SP, Aarau, Yannick Berner, FDP, Aarau, Adrian Bircher, GLP, Aarau, Therese Dietiker, EVP, Aarau, Dr. Jürg Knuchel, SP, Aarau, vom 19. März 2024 betreffend Weiterentwicklung des Kasernenareals in Aarau; Beantwortung

I.

Text und Begründung der Interpellation wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat antwortet wie folgt:

Vorbemerkungen

Das Kasernenareal in Aarau misst 47'243 m², die verteilt sind auf Stadt (5 %), Kanton (67 %), Bund (14 %) und mehrere Private (13 %) als Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer.

Die Stadt Aarau und der Kanton Aargau planen seit 2014 gemeinsam die Zukunft des Kasernenareals. Ziel der Planung sind qualitativ hochstehende und nachhaltige Nutzungen auf dem Kasernenareal. Dazu wurde eine Projektorganisation unter Federführung der Stadt Aarau und mit Beteiligung des Kantons als Eigentümer sowie des Bundes als Mieter und Grundeigentümer gebildet. Der Stadtrat fungiert dabei als Planungsbehörde.

Im Jahr 2014 stimmten die Projektpartner der Entwicklungsplanung Kasernenareal Aarau in vier Phasen zu. Die vier Phasen beinhalten folgende Themenbereiche:

- Phase 1: Projektaufbau / Organisation, Letter of Intent (LOI) Kanton / Stadt Aarau
- Phase 2: Leitbild / Zukunftsbilder der Arealentwicklung
- Phase 3: Städtebauliches Verfahren, Testplanung (Phase 3a) und Masterplanung (Phase 3b)
- Phase 4: Planungsrechtliche Umsetzung, Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung

Die Grundsätze, Ziele und das Vorgehen der gemeinsamen Arealentwicklung wurden 2015 in einem LOI 2015 respektive im Zusatz-LOI (LOI 2021) durch Stadt- und Regierungsrat beschlossen. Darin wurde in Aussicht genommen, dass der Planungsprozess bis und mit Rechtskraft der verbindlichen Planungsinstrumente "Nutzungsplanung" und "Gestaltungsplanung" per 2021 (LOI 2015) respektive 2027 (LOI 2021) abgeschlossen sein sollte.

Anfang 2020 einigten sich Vertreter des Bundes, des Regierungsrats und des Stadtrats darauf, dass sich die militärische Nutzung des Kasernenareals Aarau künftig auf eine – gegenüber heute – reduzierte Fläche auf der Nordseite des Areals beschränken soll. Dies soll die schrittweise zivile Entwicklung und Durchwegung des Kasernenareals ermöglichen. Infolge dieser Einigung haben im März 2021 der Stadtrat Aarau und der Regierungsrat den Masterplan mit Zusatz-LOI (LOI 2021) verabschiedet. Die Beschlüsse zum Masterplan bilden die Grundlage für die Planungsschritte in der Phase 4. Die Phasen 1–3 wurden mit Beschluss des Masterplans abgeschlossen.

Die Phase 4 umfasst unter anderem ein städtebauliches Gesamtkonzept, ein Mobilitätskonzept, eine Teilrevision der Nutzungsplanung, ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) sowie laufende Anpassungen der Rahmeninfrastrukturverträge (diese betreffen die grundsätzlichen Rechte und Pflichten bei der Umsetzung der Infrastrukturanlagen, der Freiräume und die Modalitäten der Mehrwertabgabe). Parallel wurden immer auch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen angestellt.

Per Ende 2023 lagen das städtebauliche Gesamtkonzept und das Mobilitätskonzept vor. Gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan gemäss Letter of Intent von 2015 (LOI 2015) liegt aufgrund der hohen Komplexität und der zahlreich betroffenen Interessen ein Zeitverzug von rund sechs Jahren vor. Diese Verzögerung ist unter anderem den hohen Zielen für die Arealentwicklung, den anspruchsvollen Rahmenbedingungen mit historisch sehr wertvollen Gebäuden, dem breiten Mix an Nutzungen und beteiligten Grundeigentümerinnen beziehungsweise Grundeigentümern, der Mitwirkung aller Staatsebenen sowie dem Einbezug der Bevölkerung im Rahmen des Partizipationsprozesses geschuldet. So wurden bisher unter anderem fünf öffentliche Foren mit der Bevölkerung, Vereinen und Organisationen durchgeführt, an denen auch die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im angrenzenden Areal teilnahmen. Gemäss aktueller Terminplanung der Projektorganisation (basierend auf den Beschlüssen zum Masterplan und dem Zusatz-LOI) sollen bis Ende 2027 die Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan für das Kasernenareal rechtskräftig vorliegen (Abschluss Phase 4). Auf Basis dieser Rechts- und Planungsgrundlagen können ab 2028 konkrete Projekte auf dem Kasernenareal erarbeitet werden. Damit wird gewährleistet, dass die Grundeigentümer ab 2028 die Planungen und ab 2031 die Realisierung der Bauvorhaben an die Hand nehmen können.

Aufgrund dieses Stands des Planungsprozesses kann von einem frühesten Baustart anfangs 2031 und damit mit einem Um- oder Rückzug der Armee auf die im Masterplan und Richtkonzept bereits einvernehmlich festgelegten Flächen bis Ende 2035 gerechnet werden. Dadurch kann der geplante Rückzug der Armee auf die definierte Fläche auch erst 2035 abgeschlossen werden. Die Armee hatte bereits im Februar 2020 angekündigt, dass die Klärung der Situation dringend sei. Mit der Bedürfnisformulierung vom 3. September 2021 hielt die Armee fest, dass die Mietvertragsverhandlungen für den damals vorgesehenen, neuen Waffenplatzvertrag (ab 2030) bis 2023 abgeschlossen sein müssen. Damit sollte sichergestellt werden, dass für den geplanten Rückzug die benötigte Vorlaufzeit von sieben Jahren gewährleistet ist. Durch die neue Ausgangslage durch die sechs Jahre Verzögerung, war zur Wiederherstellung der Planungssicherheit die Verlängerung des aktuellen Waffenplatzvertrags angezeigt. Der Regierungsrat beschloss darum, den Stadtrat Aarau vorgängig über die Verlängerung des Waffenplatzvertrags zu orientieren, was im Januar 2024 erfolgte.

Zur Frage 1

"Weshalb will der Kanton Aargau bereits 2024 den aktuellen Waffenplatzvertrag um weitere fünf Jahre verlängern?"

Der Letter of Intent (LOI) aus dem Jahr 2015 sieht vor, das Kasernenareal in ein qualitativ hochstehendes Quartier mit nachhaltiger Nutzung zu entwickeln. Die politische Verantwortung für das Projekt liegt gemäss LOI 2015 beim Stadtrat Aarau und dem Regierungsrat. Mit der strategischen Leitung wurde eine Projektsteuerung unter Vorsitz des Stadtpräsidiums von Aarau eingesetzt. Der Zeitplan sah vor, dass im Partizipationsverfahren bis Dezember 2017 ein Gesamtkonzept und ein Masterplan vorliegen und durch die politischen Instanzen der Stadt und des Kantons verabschiedet

werden. Auf dieser Basis hätten ab 2018 die Teiländerung des Nutzungsplans und die Überarbeitung des Gestaltungsplans durchgeführt werden sollen. Gemäss LOI 2015 sollte die Rechtskraft der eigentümergebundenen Instrumente im Zeitraum 2021 erreicht sein. Somit hätte der neue Waffenplatzvertrag ab 2031 auf Basis der neuen grundeigentümergebundenen Festsetzungen abgeschlossen werden können.

Aufgrund des grösseren Zeitbedarfs für die Erarbeitung des Masterplanentwurfs konnte anlässlich eines Treffens zwischen Vertreter des Bundesrats, des Regierungsrats und des Stadtrats am 27. Februar 2020 ein Konsens erreicht werden, dass sich die militärische Nutzung des Kasernenareals Aarau künftig auf eine – gegenüber heute – reduzierte Fläche auf der Nordseite des Areals beschränken soll. Dies wurde so auch im beschlossenen Masterplan festgehalten. Das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) hat am vorgenannten Termin eingebracht, dass die Zeitspanne für die Planung und Einrichtung eines alternativen Standorts/angepasster Nutzungen auf dem Kasernenareal bis 2030 bereits jetzt knapp bemessen sei. Da der Waffenplatz-Vertrag für das Kasernenareal Ende 2030 ausgelaufen wäre, hätte für das VBS bis Ende 2023 eine Rechtsverbindlichkeit vorliegen müssen, was am aktuellen Standort Aarau beibehalten oder umgenutzt werden kann und für welche Bereiche neue Lösungen gesucht werden müssen. Das per Ende 2023 vorliegende Richtprojekt und das Mobilitätskonzept genügten für eine rechtsverbindliche Neuregelung des Waffenplatzvertrags nicht beziehungsweise boten dem VBS keine ausreichende Planungssicherheit.

Da die eigentümergebundene Planungsgrundlagen Ende 2023 nicht vorlagen, konnte kein rechtsverbindlicher Nachfolgevertrag zum Waffenplatzvertrag abgeschlossen werden. Gemäss Terminplanung der Projektsteuerung dürfte die planungsrechtliche Sicherstellung (Rechtskraft der Planung) im Kasernenareal Ende 2027 vorliegen. Erst ab Rechtskraft der Planung wird abschliessend klar sein, wie der militärisch genutzte Bereich entwickelt und die notwendigen Ersatzneubauten disponiert werden können. Entsprechend können konkrete Planungsschritte zur Bereitstellung der Raum- und Flächenbedürfnisse sowie die Erwirkung von Finanzbeschlüssen für die angepassten Nutzungen ab 2027 umgesetzt werden.

Aufgrund dieser nicht vom VBS verursachten neuen Ausgangslage benötigte das VBS per Ende 2023 für seine weiteren Dispositionen eine vertragsrechtlich klare Lösung und bindende Zusage.

Mit der Verlängerung des Waffenplatzvertrags um fünf Jahre erhalten alle Partner wieder die nötige Planungssicherheit, wie sie bereits im LOI 2015 und im Zusatz-LOI 2021 vorgesehen wurde. An den Grundlagen des Masterplans, des LOI 2015 und des Zusatz-LOI 2021 ändert sich dabei aber nichts. Sie behalten unveränderte Gültigkeit.

Zur Frage 2

"Welche militärischen Nutzungen sind für die Zeit nach 2030 geplant?"

Mit dem vereinbarten Umzug des Militärs auf eine reduzierte Fläche auf der Nordseite des Areals ist die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals gemäss Masterplan, Richtprojekt und Mobilitätskonzept weiterhin sichergestellt.

Welche militärischen Nutzungen ab 2031 auf dem Kasernenareal vorgesehen sind, wird im Rahmen eines Überführungskonzepts und im zu erarbeitenden neuen Waffenplatzvertrag zu klären sein. Im gemeinsam zwischen VBS und dem Departement Finanzen und Ressourcen zu erarbeitenden zusätzlichen LOI, welcher bis Ende 2024 vorliegen sollte, werden die Weichen für die Nutzung durch die Armee ab 2031 gestellt.

Zur Sicherung der künftigen zivilen Nutzung soll ab 2025 ein neuer Waffenplatzvertrag (für den Zeitraum ab 2036) und ein Überführungskonzept für die militärische Nutzung erarbeitet werden.

Zur Frage 3

"Welche Alternativen zur unveränderten Verlängerung wurden geprüft?"

Per Ende 2023 war der Planungsstand noch zu unverbindlich, um die zum Prozessstart festgelegte Planungssicherheit ab 2031 mit einem neuen Waffenplatzvertrag aufrecht zu erhalten. In der Folge wurde angestrebt, die Übergangsphase bis zur vollständigen Umsetzung der militärischen Nutzung auf die künftigen Bereiche ebenfalls mit einem LOI zu regeln. Gestützt auf die finanzrechtlichen Vorgaben von Bund und Kanton sind die Leistungen auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und haben nach dem besten Kosten-Nutzen Verhältnis zu erfolgen. Eine Regelung mittels LOI bot diesbezüglich keine rechtsgenügeliche Grundlage.

Ab der voraussichtlichen Rechtsgültigkeit der Planungsgrundlagen im Jahr 2027 bis zum Ablauf des Waffenplatzvertrags am 31. Dezember 2030 sind es drei Jahre. In dieser kurzen Zeit ist es nicht möglich eine Transformation in dieser Grössenordnung zu planen, im politischen Prozess den notwendigen Baukredit zu erhalten und das Projekt umzusetzen.

Gemäss dem am 10. April 2024 unterzeichneten Nachtrag Nr. 15 zum Waffenplatzvertrag vom 30. April 1982 wird davon ausgegangen, dass spätestens mit dem voraussichtlichen Vertragsbeginn des neuen Waffenplatzvertrags am 1. Januar 2036 auch die im Richtprojekt aufgezeigte Transformation des vom VBS genutzten Arealteils abgeschlossen ist. Es wird daher bis zu diesem Zeitpunkt von einer sukzessiven Transformationsphase ausgegangen. Nicht mehr benötigte Flächen werden für die Arealentwicklung freigegeben.

Zur Frage 4

"Enthält die geplante Vertragsverlängerung Schritte zum Rückzug der Armee auf die gemäss Richtprojekt definierten Areale?"

Nein, die Vertragsverlängerung des Waffenplatzplatzvertrags selbst enthält noch keine Schritte zum Rückzug der Armee auf die im Richtprojekt definierten Arealflächen. Es wird jedoch darin festgehalten, dass die als Grundlage für die vertragliche Sicherstellung der militärischen Nutzung ab 2036 nötigen Planungsparameter bis Ende 2024 zwischen dem Kanton Aargau und dem VBS in einem LOI festgehalten werden sollen. Dieser soll ein mit der Arealentwicklung der Kaserne abgestimmtes verbindliches Überführungskonzept der militärischen Nutzungen beinhalten. Mit dem Abschluss des LOI verpflichten sich beide Parteien, die Verhandlungen im Hinblick auf den erfolgreichen Vertragsabschluss zur Nutzung des Areals in guten Treuen zu führen. Das VBS trägt die im Masterplan festgehaltenen reduzierten Flächen für militärische Nutzungen mit. Daran hat und soll sich nichts ändern; der auch vom Stadtrat Aarau beschlossene Masterplan behält seine Gültigkeit.

Seit September 2023 arbeiten die Vertreter des VBS und des Departements Finanzen und Ressourcen am oben genannten LOI in welchem festgehalten wird, dass eine Teilöffnung des Areals unter passenden Umständen realisiert werden kann. Dabei ist der Zeitbedarf für den gesamten Planungs- und Bauprozess und die notwendige Übergangsnutzung mit allfälligen Provisorien zu berücksichtigen.

Parallel zu den Verfahren der Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan sollen die Entwicklung der im Eigentum des Kantons stehenden Parzellen aktiv weiterverfolgt und der sukzessive Rückzug des Militärs auf den vorgesehenen neuen Perimeter im Masterplan und Richtprojekt angestrebt werden. Die Vertreter des Bundes haben ebenfalls bestätigt, dass Flächen, die infolge Bezugs von Ersatzneubauten nicht mehr für die Aufrechterhaltung des Betriebs benötigt werden, dem Kanton zurückgegeben werden.

Zur Frage 5

"Welche konkreten Schritte für die Durchwegung und für die Entwicklung erster Baufelder sind ab Vorliegen der Gestaltungspläne, wohl ab 2028, vorgesehen?"

Da die notwendigen Grundlagen noch fehlen, ist es zurzeit nicht möglich, konkrete Massnahmen für eine Öffnung des Areals ab 2028 zu benennen. Der aktuelle Mietvertrag mit dem VBS läuft bis Ende 2030, der Nachtrag Nr. 15 zum Waffenplatzvertrag bis Ende 2035. Eine vorzeitige partielle Öffnung für eine Durchwegung muss eng mit dem Nutzer abgestimmt werden und erfordert die Zustimmung des VBS. Von der Vertretung des VBS wurde eingebracht, dass die für den militärischen Betrieb nicht mehr gebrauchte Flächen zurückgegeben werden sollen. Für eine vorzeitige Öffnung muss insbesondere klar sein, wie die Sicherheit des Armeebetriebs – auch gegenüber Dritten – gewährleistet werden kann.

Das von den Vertretern der Stadt Aarau anlässlich der Projektsteuerungssitzung vom 24. Januar 2024 vorgestellte Umsetzungskonzept mit einer zeitlich vorgezogenen Erstellung eines Neubaus der Turnhalle ist aus heutiger Sicht nicht umsetzbar. Dies weil diese Variante weder den laufenden Betrieb der militärischen Nutzung mit den damit verbundenen Sicherheitsanforderungen gegenüber Dritten noch den Platzbedarf für die im Rahmen eines etappierten Vorgehens notwendigen Übergangslösungen berücksichtigt.

Zur Frage 6

"Welche Erträge erzielt der Kanton heute mit dem Waffenplatzvertrag?"

Gesamthaft erzielte der Kanton Aargau 2023 Mieteinnahmen in der Höhe von Fr. 2'220'452.– aus dem Waffenplatzvertrag (inklusive Schiessplatz Gehren).

Zur Frage 7

"Welche potenziellen Erträge zeigen die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Neunutzungen des Kasernenareals?"

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Richtprojekts wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsverteilungen untersucht. Der potenzielle Ertrag ist abhängig vom Grad der öffentlichen Nutzungen, welche auf dem Kasernenareal angesiedelt werden. Sollte zum Beispiel eine öffentliche Bibliothek oder eine Schule auf dem Areal realisiert werden, fällt der Ertrag wesentlich tiefer aus, als wenn ein möglichst hoher Wohnanteil realisiert wird. Weil die zukünftigen Nutzungen noch nicht feststehen, kann aktuell keine Aussage über künftige Erträge gemacht werden.

Zur Frage 8

"Hält der Regierungsrat die Versprechen, die bei Projektbeginn und bei den bisherigen Projektschritten gemacht wurden, bei seinem Vorgehen für eingehalten?"

Ja, der Regierungsrat ist klar der Auffassung, dass die gemeinsam mit der Stadt Aarau festgehaltenen Intentionen gemäss LOI 2015 / Zusatz-LOI 2021 und dem auch vom Stadtrat Aarau beschlossenen Masterplan eingehalten werden. Die Verzögerungen bei der Arealentwicklung haben sich aufgrund der Komplexität der Planung ergeben (siehe auch Vorbemerkungen). Eine schrittweise zivile Entwicklung und Durchwegung des Kasernenareals ab 2031 wird mit der Verlängerung des Waffenplatzvertrags nicht verhindert und soll zwischen dem Departement Finanzen und Ressourcen und dem VBS in einem separaten LOI ausgearbeitet werden (siehe Antwort zur Frage 4). Der von Regierungsrat und Stadtrat beschlossene Masterplan bleibt unverändert bestehen und dient als Grundlage

für die weiteren Arbeiten. Im laufenden Planungsprozess ist den verschiedenen Interessen (auch denjenigen des Bundes) Rechnung zu tragen.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'579.–.

Regierungsrat Aargau