

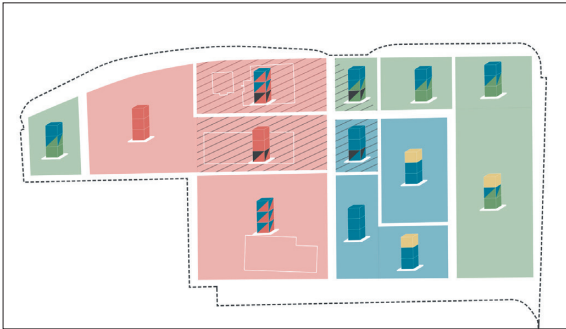


Dario Zallot

Diplomand	Dario Zallot
Examinator	Prof. Andreas Schneider
Expertin	Nathalie Mil, Milplan GmbH, Luzern
Themengebiet	Raumplanung

Arealentwicklung Kunath, Aarau

Weiterentwicklung mit dem Erhalt des Kulturbetriebs



Nutzungskonzept



Richtkonzept



Gestaltungsplan

Ausgangslage: Das Areal der ehemaligen Futterfabrik und Geflügelfarm Kunath ist heute, nebst Zwischennutzungen, durch unterschiedliche Arbeits- und Freizeitnutzungen geprägt. Die bedeutendste bildet der Kulturbetrieb «KiFF» (Kultur in der Futterfabrik). Seine Ausstrahlung reicht weit über Aarau hinaus. Auf umliegenden Arealen wurden in den letzten Jahren bereits Umnutzungen angegangen oder realisiert. Entsprechend der strategischen Planung der Stadt Aarau werden dabei Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe angestrebt. Die Eigentümerschaft des Kunath-Areals ist ebenfalls an einer höherwertigen Nutzung des Areals interessiert. Es stellt sich mit Blick auf die umliegenden Entwicklungen die Frage, wie sich das Kunath-Areal diesbezüglich eingliedern soll und welche Nutzungen anzustreben sind.

Vorgehen: Als Rahmen für mögliche Stossrichtungen sind folgende Punkte festzuhalten:

- Wird der Kulturbetrieb «KiFF» erhalten?
- Wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen?

Die daraus entwickelten Stossrichtungen sind anhand eines Variantenstudiums miteinander verglichen worden. Die am besten geeignete Stossrichtung wurde in einem Nutzungskonzept ausdetailliert. Dieses setzt einen Fokus auf nicht publikumsorientierte Dienstleistungen und wird durch Kultur, Gastronomie und Verkauf ergänzt. Wohnen erhält eine untergeordnete Bedeutung und soll lediglich punktuell vorgesehen werden. Mittels eines städtebaulichen Richtkonzepts wurde anschliessend die Nutzungsverteilung auf die bauliche Ebene hinuntergebrochen. Dazu wurden Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Etappierung detaillierter behandelt. Für die planerische Umsetzung des Konzepts sind eine Ergänzung der BNO-Bestimmungen und ein Gestaltungsplan nach §21 BauG mit entsprechenden Sondernutzungsvorschriften erarbeitet worden.

Fazit: Zwischen dem Erhalt des «KiFF» und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf dem Kunath-Areal wurde ein Zielkonflikt festgestellt. Will man die Telli weiterentwickeln, sind neben der Auflösung der reinen Arbeitszone auch belebende Nutzungen notwendig. In diesem Kontext ist das «KiFF» unbedingt zu erhalten. Eine verträgliche Eingliederung in das Quartier kann dabei durch eine gestaffelte Nutzungsverteilung und die verträglichere Ausgestaltung der Arbeitsnutzungen, etwa durch nicht publikumsorientierte Dienstleistungen, erreicht werden. Das aufgezeigte Richtkonzept erlaubt, neben einer klaren Gliederung des Areals und dem Einbezug der zu erhaltenden Bausubstanz, eine flexible Etappierung.