



Simona Kalbermatten

Diplomandin	Simona Kalbermatten
Examinator	Prof. Andreas Schneider
Expertin	Nathalie Mil, Milplan GmbH, Luzern
Themengebiet	Raumplanung

Arealentwicklung Kunath, Aarau

Städtebauliches Richtkonzept und planungsrechtliche Sicherung



Luftbild Kunath-Areal

Ausgangslage: Das Kunath-Areal wurde bereits im Jahre 1926 gebaut und vom Aarauer Kaufmann Fritz Kunath als Geflügelfarm betrieben, woraus sich später die Futtermittelfabrik entwickelte. Das Gelände befindet sich nordöstlich der Kernstadt Aarau im Quartier Telli. Seit 1990 wird das Gelände bereits zwischengenutzt, jedoch bis anhin noch ohne Nachnutzungs-Überlegungen. Das Areal wird gewerblich-industriell bewirtschaftet. Das in der Arbeitszone gelegene Arbeitsgebiet Telli befindet sich nun im Umbruch. Gemäss dem Entwicklungskonzept mit Perspektiven für die städtebauliche Aufwertung ist das Kunath-Areal eines von mehreren potenziellen Entwicklungsgebieten, die zur Disposition stehen, um den zu erwartenden Bewohner- und Arbeitsplatzzuwachs der Kernstadt aufzufangen.



Städtebauliches Richtkonzept

Vorgehen: Auf Basis einer städtebaulichen und strukturellen Analyse werden Leitüberlegungen zur Positionierung und Ausrichtung des Areals formuliert. Diese thematisieren den generellen Umgang mit Umnutzungen, insbesondere aber mit erhaltenswerten Bauten, um Identifikationsschutz und Erneuerung aufeinander abzustimmen. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wird ein Nutzungs- und Gestaltungsprofil für das Kunath-Areal definiert. Abgestützt auf diese Leitüberlegungen und ausgerichtet auf das Nutzungsprofil werden verschiedene städtebauliche Ansätze beurteilt. Ein Ansatz mit unterschiedlichen Bebauungstypologien wird als am geeignetsten erachtet, um diese Ziele zu erreichen. Darauf abgestützt wird das Überbauungskonzept mit Erschliessung und Aussenräumen ausgearbeitet. Dieses städtebauliche Richtkonzept dient als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans mit Vorschriften. Weiterführende Angaben zur raumplanerischen Instrumentierung schliessen die Arbeit ab.



Raumplanerische Umsetzung: Gestaltungsplan

Ergebnis: Das Kunath-Areal soll als Pilotareal für neue Wohn- und Arbeitsformen stehen. Es soll seine eigene Marke kreieren. Der Nutzungsmix baut auf der Erhaltung des KIFF-Gebäudes als Trägers dieses Mixes auf und soll sich aus den folgenden drei Elementen zusammensetzen: $\frac{1}{4}$ des Areals soll der Kreativwirtschaft, $\frac{1}{4}$ ertragsbringender Arbeitsnutzung und $\frac{1}{2}$ dem Wohnen dienen. Das Überbaumungsmuster ist so gewählt, dass unterschiedliche Architektursprachen möglich sind und die Nutzungen miteinander funktionieren und voneinander profitieren. Um das städtebauliche Richtkonzept realisieren zu können, wird das Areal der Wohn- und Gewerbezone (WG5) mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der Gestaltungsplan mit Vorschriften sichert die zentralen Parameter des Richtkonzepts zu Städtebau, Nutzung, Freiraum und Erschliessung.