



Yannick Marti

Diplomand	Yannick Marti
Examinator	Prof. Andreas Schneider
Expertin	Nathalie Mil, Milplan GmbH, Luzern
Themengebiet	Raumplanung

## Arealentwicklung Kunath, Aarau

### Nutzungs- und Gestaltungskonzept | Umsetzungsmassnahmen



Bearbeitungsperimeter



3D-Modell, Ansicht von Südwesten



Gestaltungsplan «Kunath-Areal»

**Ausgangslage:** Die Arbeitsplatzgebiete in der Telli stellen potenzielle Entwicklungsgebiete für die Stadt Aarau dar, um ihren angestrebten Zuwachs von bis zu 10 000 Einwohnern und 3500 Arbeitsplätzen bis 2030 verwirklichen zu können. Die Stadt hat deshalb die Absicht, die nicht mehr zeitgemässen Arbeitsgebiete in der Telli für neue Nutzungen zu öffnen. Das Kunath-Areal mit der grösstenteils veralteten Gebäudesubstanz dürfte diesbezüglich für eine höherwertige Nutzung frei werden. Mit der Nähe zur Aare, dem breiten Einkaufsangebot und der guten Erschliessung liegt das Areal zudem an einer attraktiven Lage, die optimale Bedingungen für die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbenutzungen schafft. Die Aufgabe der Arbeit besteht somit in der Entwicklung eines Nutzungs- und Bebauungsvorschlags und dessen planerischer Umsetzung.

**Vorgehen:** Zuerst werden die örtlichen Gegebenheiten rund um das Areal analysiert und erfasst. Die planerischen Grundlagen und Absichten der Stadt setzen dabei weitere Rahmenbedingungen. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse werden die Zielvorstellungen für das Areal abgeleitet und eine Vision für die zukünftige Entwicklung der Arbeitsgebiete in der Telli umschrieben. Darauf aufbauend resultiert schliesslich ein Nutzungsvorschlag, der als Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Richtkonzepts dient. In diesem werden vertiefende Aussagen zur Nutzungsart, städtebaulichen Form, Freiraumqualität und Verkehrserschliessung gemacht. Anschliessend wird die raumplanerische Umsetzung für die im Richtkonzept erarbeiteten Inhalte aufgezeigt. Und nicht zuletzt wird als exemplarische Vertiefung ein Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften erarbeitet.

**Ergebnis:** Mit dem Konzept wird Raum für fast 500 Einwohner und über 300 Arbeitsplätze geschaffen. Damit wird ein Beitrag zum beabsichtigten Wachstum der Stadt Aarau geleistet. Für die Weiterentwicklung des Kunath-Areals sind zuerst die Rahmenbedingungen in der Grundordnung anzupassen. Mit der Wohn- und Gewerbezone 5 wird die Umnutzung in ein Wohn- und Mischgebiet ermöglicht. Damit kann auch zur Beibehaltung und Stärkung eines Kulturzentrums auf dem Areal Rechnung getragen werden, welches als Anziehungspunkt für Belebung, Attraktivität und Identität des Areals bewirkt. Für die Sicherstellung der Leitidee und einer hohen Siedlungsqualität wird zusätzlich ein Gestaltungsplan erarbeitet. Der Gestaltungsplan sichert die räumliche und städtebauliche Einordnung der Bauten in die Umgebung und deren entsprechende Anordnung auf dem Areal. So wird nicht nur eine hohe Durchlässigkeit, sondern auch eine lockere Siedlungsstruktur erreicht.