



Philipp Baur

Diplomand	Philipp Baur
Examinator	Prof. Dr. Dirk Engelke
Experte	Christof Tscharland, Panorama, AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern
Themengebiet	Raumplanung

Arealentwicklung Kunath, Aarau

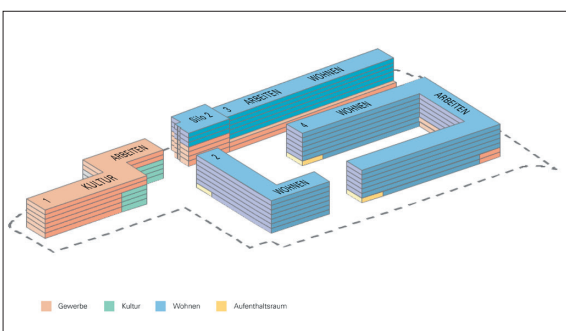
«Wohnen, Arbeiten und Kultur vereint»



Standort des Kunath-Areals



Richtkonzept



Volumetrie und Nutzungsverteilung

Ausgangslage: Das Kunath-Areal in der Aarauer Telli liegt in einem Gebiet mit Potenzial zur inneren Verdichtung. Mittelfristig wird eine Verdichtung und Wertsteigerung des Areals angestrebt, welche durch die Immotelli AG als Eigentümerin eigenfinanziert wird. Das KIFF (Kultur in der Futterfabrik) als kulturelle Nutzung bildet zurzeit ein Identitätsmerkmal für das Areal und soll in die Entwicklung miteinbezogen werden.

Vorgehen: Aufbauend auf einer Analyse der formell und funktional relevanten Grundlagen sowie einer SWOT-Analyse, welche die drei relevanten Ansichten von Stadt, Kunath und KIFF darstellt, wird ein plausibler Nutzungsmix für das Areal vorgeschlagen. Das daraus resultierende Richtkonzept bildet die Grundlage für die Sondernutzungsplanung und die planerische Umsetzung auf kantonaler und kommunaler Ebene.

Ergebnis: Die Baustruktur bezieht die angrenzenden Areale mit ein, kann sich aber dennoch klar von diesen abgrenzen und bietet somit eine attraktive Wohn- und Arbeitslage. Damit der Konflikt zwischen der kulturellen Nutzungen und der Wohnnutzung gering gehalten wird, befinden sich die Räumlichkeiten des KIFF 2.0 in einem Gewerbe- und Kulturgebäude im Westen des Areals. Dadurch richtet es sich als öffentliche Nutzung zum Telli-Zentrum hin aus, und bleibt dem Areal aber dennoch weiterhin erhalten. Die gemischte Nutzung mit rund $\frac{2}{3}$ Wohnen und $\frac{1}{3}$ Gewerbe wird als guter Nutzungsmix für ein belebtes und attraktives Areal betrachtet. Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen führen zu einer positiven sozialen Durchmischung. Trotz den grosszügigen Grün- und Freiräumen kann mit einer 6- bis 7-geschossigen Bebauung eine Ausnützungsziffer von rund 1,7 erreicht werden. Dadurch wird für einen Grossteil des Areals, mit Ausnahme des Gewerbe- und Kulturgebäudes, eine neue Zone (Wohn- und Gewerbezone WG6) in der Bau- und Nutzungsordnung geschaffen. Diese soll später in weiteren Arealen der Stadt zur Anwendung kommen und steht im Zeichen der Siedlungsentwicklung nach innen.