

Bachelorarbeit "Arealentwicklung Kunath" : Weiterentwicklung mit dem Erhalt des Kulturbetriebs

Autor(en): **Zallot, Dario**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2016)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-957834>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Bachelorarbeit «Arealentwicklung Kunath» – Weiterentwicklung mit dem Erhalt des Kulturbetriebs

DARIO ZALLOT
BSc FHO in
Raumplanung.



[ABB. 1]

Die Bachelorarbeit «Arealentwicklung Kunath» befasst sich mit der Fragestellung, wie das in Aarau gelegene Areal der ehemaligen Futtermittelfabrik und Geflügelfarm Kunath langfristig umgenutzt werden kann. Das erarbeitete Konzept entwickelt das Areal unter dem Erhalt des Kulturbetriebs «KIFF» weiter und ermöglicht eine flexible in Etappen gegliederte Umsetzung. Die Arbeit wurde mit dem FSU-Preis ausgezeichnet.

Wie soll sich das Areal weiter entwickeln?

Nachdem Ende der 80er/anfangs 90er-Jahre die Produktion auf dem Kunath Areal eingestellt wurde, zogen in die nicht mehr genutzten Bauten unterschiedliche Zwischennutzungen ein. In den Räumlichkeiten der ehemaligen Futtermühle wurde dabei der heute für Aarau bedeutende Kulturbetrieb «KIFF» (ausgeschrieben: Kultur in der Futterfabrik) untergebracht.

Da zahlreiche dieser mit Zwischennutzungen versehenen Bauten jedoch aus finanzieller Sicht abgeschrieben sind und die Grundeigentümerschaft grundsätzlich an einer «höherwertigeren» Nutzung des Areals interessiert ist, wurden in der Vergangenheit bereits unterschiedliche Projektideen verfolgt, aus finanziellen oder aus verkehrlichen Gründen jedoch wieder verworfen. Wie eine «höherwertigere» Nutzung des Areals aussehen könnte, war somit noch komplett offen.

Neben der Grundeigentümerschaft hat sich auch die Stadt Aarau mit der Zukunft des Kunath Areals bzw. des Quartiers (der Telli) beschäftigt. Längerfristig möchte man den heute stark auf MIV orientierten und durch Arbeiten geprägten Teil der Telli, zu dem auch das Kunath Areal gehört, stärker mit anderen Nutzungen durchmischen. Angrenzend an das Kunath Areal sind bereits zwei Arealentwicklungen im Gange bzw. eine der beiden abgeschlossen. Auf beiden Arealen wird sinngemäss dieser strategischen Überlegungen, massgeblich neuer Wohnraum geschaffen und Arbeiten deshalb nur noch untergeordnete Bedeutung erhalten.

In diesem Kontext galt es, im Rahmen der Bachelorarbeit für das Kunath Areal folgende drei Fragestellungen zu klären:

1. Welche «höherwertigeren» Nutzungen sind anzustreben?
2. Wie soll das Areal städtebaulich neu gegliedert werden?
3. Wie wird das Konzept planungsrechtlich umgesetzt?

Durch die Grundeigentümerschaft wurde eine zusätzliche Rahmenbedingung gestellt. Da sie das Areal selbstständig entwickeln möchte, aus finanziellen Gründen jedoch nicht das gesamte Areal auf einmal umnutzen kann, wurde eine Umsetzung in finanziell zweckmässigen Etappen vorausgesetzt.

[ABB. 1] Die ehemalige Mühle der Tierfutterfabrik Kunath. Heute die Heimat des «KIFF».

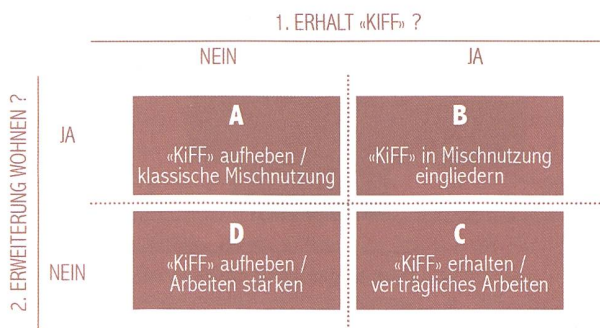
Ein absehbarer Zielkonflikt

Zuerst musste die Frage nach der zweckmässigen «höherwertigeren» Nutzung des Areals geklärt werden. Dabei wurde die Fragestellung im Grundsatz bereits durch die strategischen Überlegungen der Stadt Aarau bzw. der darauf aufbauenden umliegenden Arealentwicklungen beantwortet. Die entsprechenden Areale streben eine klassische Mischnutzung aus Wohnen (75%) und Arbeiten (25%) an.

Es zeichnete sich jedoch schnell ab, dass ein solcher Nutzungsmix aufgrund des auf dem Kunath Areal angesiedelten «KiFF» nicht direkt übernommen werden konnte. Die Emissionen des Kulturbetriebs standen dem Schutzbedürfnis des Wohnens klar entgegen. Die Festlegung einer «höherwertigeren» Nutzung bedurfte somit zuerst der Klärung dieses Zielkonflikts.

Um zwischen Erhalt des «KiFF» und der Schaffung neuen Wohnraums abwägen zu können, wurden aus diesen beiden Zielen vier Stossrichtungen für die Entwicklung des Areals abgeleitet.

[ABB. 2] Aus den zwei grundlegenden Zielen wurden vier mögliche Entwicklungs-Stossrichtungen für das Kunath Areal abgeleitet (A–D).



Ist das «KiFF» zu erhalten?

Was eine Auflösung des «KiFF» (gemäss Stossrichtungen A/D) für Vor- und Nachteile mit sich bringen würde, konnte anhand der reinen Betrachtung des Bearbeitungsperimeters nicht abschliessend beurteilt werden. Dies gab die Bedeutung des «KiFF» nicht ausreichend wieder. Es bedurfte dazu eines Rücksprungs auf die Quartierebene.

Dabei zeigte sich, dass der Kulturbetrieb bereits heute eine wichtige Funktion in der Telli übernimmt. Er ist ein belebendes Element, welches Publikum in das topografisch vom restlichen Aarau getrennte Quartier zieht. Das «KiFF» verbindet die Telli mit den übrigen Quartieren Aaraus.

Daraus wurde geschlossen, dass ohne den Kulturbetrieb vor allem das Quartier an Attraktivität verlieren würde. Um das Quartier qualitativ weiter entwickeln zu können, ist man neben einer stärkeren Nutzungsdurchmischung auf ein belebendes Element wie das «KiFF» angewiesen.

Keine klassische Mischnutzung möglich

Obwohl sich die Nutzungsverteilung auf dem Areal ohne den Kulturbetrieb als deutlich flexibler erwiesen hätte, wurden aufgrund des Rücksprungs auf die Quartierebene die entsprechenden Stossrichtungen (A/D) nicht weiter verfolgt.

Das Variantenstudium zeigte, dass unter dem Erhalt des «KiFF», Stossrichtung C als die zweckmässigste Stossrichtung zu erachten ist. Die dadurch anzustrebenden Nutzungen bieten dem Kulturbetrieb ein konfliktfreies Umfeld, in welchem ihm die Möglichkeit offen gelassen wird, sich zukünftig auch weiter entwickeln zu können.

Der klassische Nutzungsmix der umliegenden Arealentwicklungen konnte sinngemäss nicht übernommen werden. Das aus Stossrichtung C heraus entwickelte Nutzungskonzept setzt weiterhin einen Fokus auf Arbeiten. Arbeitsnutzungen sollen dabei im Vergleich zur Ausgangslage «verträglicher» ausgestaltet werden und so auf die Entwicklung der umliegenden Areale reagieren. Es wurden bewusst Arbeitsnutzungen gewählt, welche nicht direkt auf den MIV orientiert sind und sich im selben Gebäude auch mit anderen Nutzungen (punktuell auch mit Wohnen) kombinieren lassen.

Die konzeptionelle Gliederung des Areals

Das Nutzungskonzept unterteilt das Kunath Areal grob in zwei Bereiche. Der westliche Bereich wird durch Kultur und der östliche Bereich durch Dienstleistung/Verkauf geprägt. **[ABB. 3]**

Der kulturelle Bereich umfasst primär die kulturellen Nutzungen in den Bauten der ehemaligen Futtermühle. Diese sollen erhalten bleiben und in den Erdgeschossen durch gastronomische Nutzungen abgerundet werden. Westlich der ehemaligen Futtermühle ist eine Erweiterung des «KiFF» angedacht.

Südlich des Kulturbetriebs sollen bestehende Zwischennutzungen wie Künstlerateliers oder Vereinslokale mit Start-Ups ergänzt werden und dadurch um das ehemalige Lagerhaus herum eine Art «kreatives Dorf» entstehen.

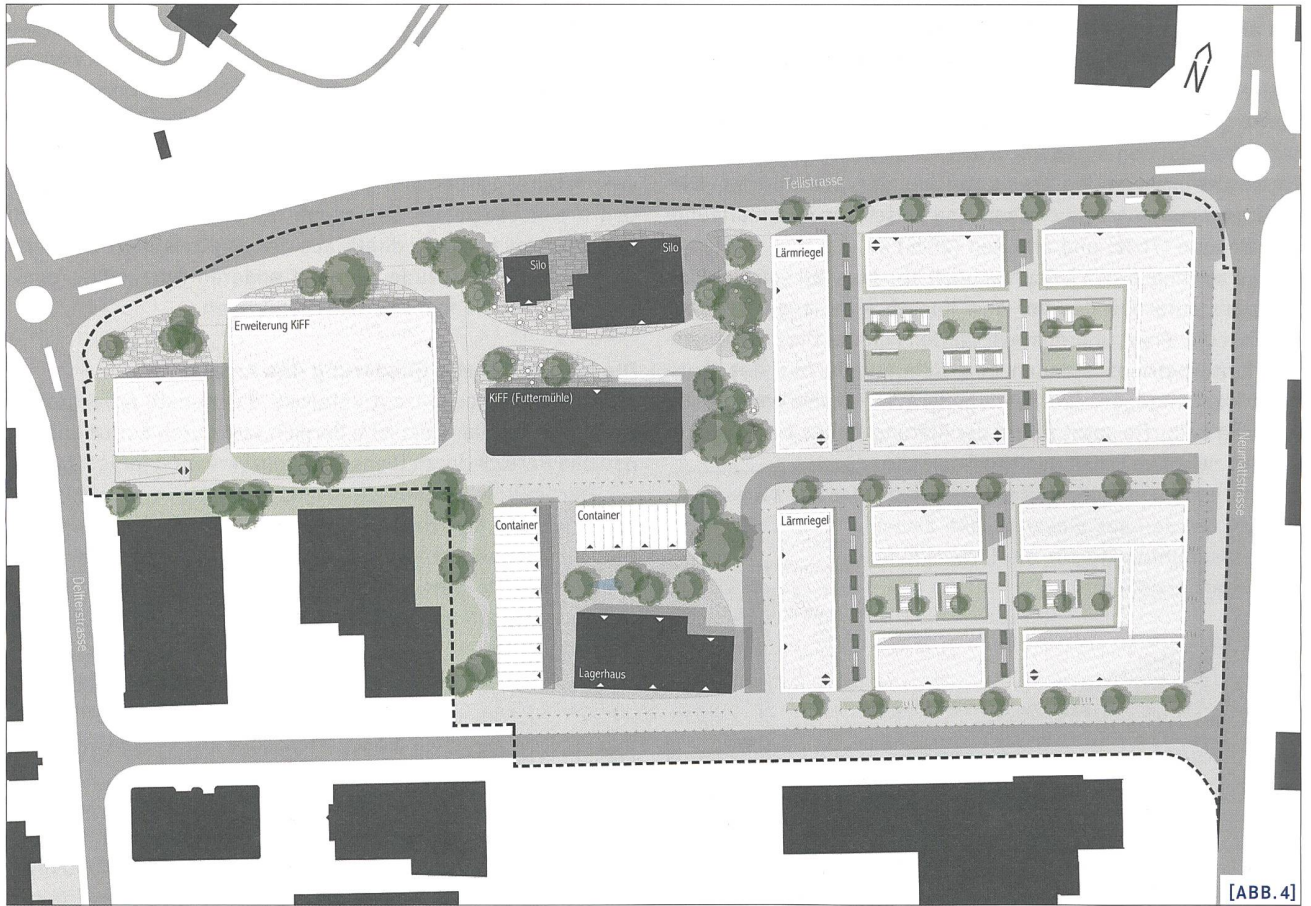
Entlang der Areal begrenzenden Strassenräume sollen im EG und 1. OG Verkaufsnutzungen zugewiesen werden. Zurückversetzt werden diese durch nicht publikumsorientierte Dienstleistungen (Büros, etc.) ergänzt. Es sollen «Cluster-Effekte» genutzt werden. Die Arbeitsnutzungen greifen bestehende umliegende Nutzungen auf und/oder ergänzen sich gegenseitig. So sollen etwa Architekturbüros von Ausstellungsräumen für Gebäudeeinrichtung (z.B. Küchen-/Badbauer, etc.) profitieren können und umgekehrt.



	Dienstleistung	~ 65 % (der Nutzfläche)
	Verkauf	~ 10 %
	Kultur	~ 10 %
	Gastronomie	~ 2 %
	Wohnen	~ 13 %



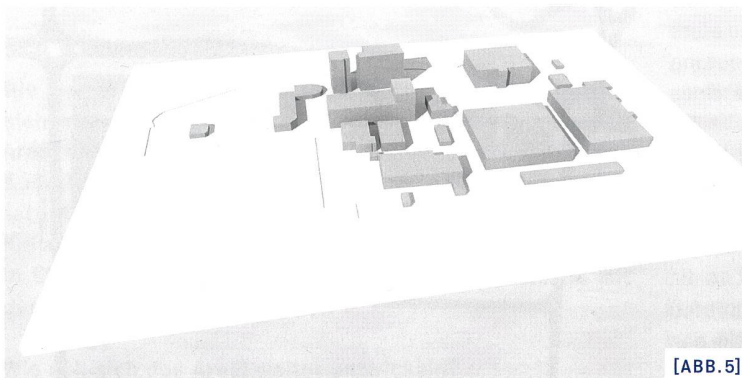
[ABB. 3] Das Nutzungskonzept stellt die angedachte flächige Verteilung der Nutzungen und deren grobe Aufteilung auf die Geschosse dar.



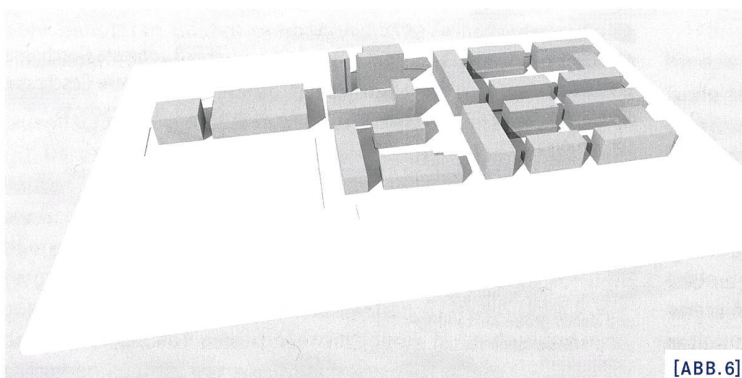
[ABB. 4]

[ABB. 5] Kubische Visualisierung des heutigen Baubestands auf dem Kunath Areal.

[ABB. 6] Visualisierung der angedachten Bauvolumen gemäss erarbeitetem Richtkonzept.



[ABB. 5]



[ABB. 6]

[ABB. 4] Anhand der Vorgaben des Nutzungskonzepts wurde ein Richtkonzept erarbeitet und das Areal baulich neu gegliedert.

- Bearbeitungsperimeter
- Bestehende Bauten
- ▤ Neue Bauten
- ISO Container (40 Zoll)
- ▨ Laubengang
- ▲ Zugang Gebäude
- Befestigte Fläche
- Fahrbahn
- ▨ Laubengang
- ▨ Kiesbelag
- Begrünte Fläche
- Parkfeld
- ◆ Zufahrt Tiefgarage
- ▨ Rampe
- ▨ Umriss Tiefgarage
- ▨ Gedeckte Fahrradabstellanlage
- ▨ Fahrrad Anlehnbügel
- ▨ Bushaltestelle
- Hochstämmiger Baum
- Hecke
- Wasserspiel
- Mauer/Erhöhung
- Möblierung

Von den Nutzungen zum Richtkonzept

Die zwei durch das Nutzungskonzept definierten Bereiche stellten unterschiedliche Anforderungen an mögliche Baustrukturen. Dies ist am vorliegenden städtebaulichen Richtkonzept immer noch klar ablesbar.

Während im westlichen Bereich bestehende und Charakter prägende Bauten wie die ehemalige Futtermühle, die Silobauten oder das ehemalige Lagerhaus erhalten und punktuell mit Neubauten ergänzt wurden, musste der östliche Bereich grundlegender angegangen werden. Die verwendeten aufgelösten Blockränder erwiesen sich dazu aus mehreren Gründen als vorteilhaft:

— Sie ermöglichen eine zusätzliche L-förmige Erschliessungsstrasse, wodurch auch innerhalb des Areals eine zweckmässige Adressbildung für die Arbeitsnutzung sichergestellt werden kann;

— Die westlichen Zeilenbauten dienen den östlich davon angeordneten Wohnungen als Lärmschutzriegel (Lärm durch Kultur);

— Da die Blockrandstruktur bewusst abgestimmt auf die bestehenden Bauten aufgelöst wurde, wird eine flexible Umsetzung sichergestellt. Die Blockränder können so aus dem Bestand heraus entwickelt werden. [ABB. 7]

In Bezug auf die Etappierung soll der Anstoss von den kulturellen Nutzungen ausgehen. Die erste Etappe sieht die Umsetzung des «kreativen Dorfes» vor. Auf der heute brachliegenden Fläche sollen anhand von Containerbauten auf einfache Art und Weise und abgestimmt auf die Bedürfnisse der dadurch angesprochenen Mieter, kostengünstige Räumlichkeiten geschaffen werden. Diese sollen das Areal zusätzlich beleben und früh im Prozess die benötigten Impulse setzen.

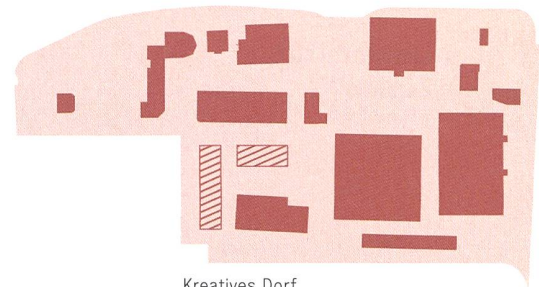
Die Geschossigkeit der Neubauten ist, abgestimmt auf die umliegenden Arealentwicklungen, auf maximal fünf Vollgeschosse festgelegt worden. Die zwei Silobauten werden dadurch die markantesten Bauten auf dem Areal bleiben und den Kulturbetrieb im Quartier kennzeichnen. Zusammen mit der westlich angrenzenden Erweiterungsbaute (Eventhalle), welche das «KIFF» stärker zur Tellstrasse hin orientieren wird, tritt der Kulturbetrieb dadurch repräsentativer bzw. markanter in Erscheinung.

Die planungsrechtliche Sicherung des Konzepts

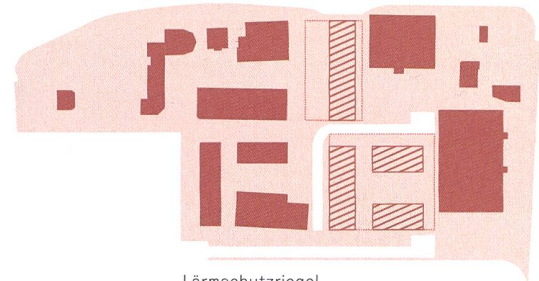
Die zentralen Elemente der Instrumentierung bilden die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der vorprüfungsreif ausgearbeitete Gestaltungsplan Kunath.

Die Anpassung der BNO umfasst eine Ergänzung der Bestimmungen zur Arbeitszone und soll das im Konzept vorgesehene Ausmass an Verkaufsnutzungen sicherstellen. Da die Nutzungsplanung in Aarau noch nicht mit der kantonalen Richtplanung bezüglich Bestimmungen zu «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen» abgeglichen wurde, wäre die Arealentwicklung ansonsten in Konflikt mit diesen kantonalen Vorgaben gekommen.

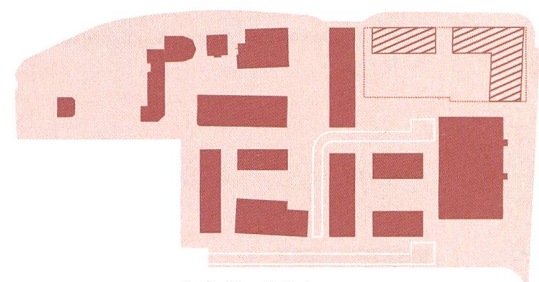
Der Gestaltungsplan übernahm, neben der Sicherung der vom Konzept angedachten Bebauungs- und Nutzungsstruktur eine zentrale Aufgabe zur Sicherung des vorgesehenen Wohnanteils. Obwohl Wohnen nur punktuell auf dem Kunath Areal angeordnet wurde, übertraf dies trotzdem das gemäss BNO in der Arbeitszone zulässige Mass. Es wurde deshalb von der Regelung Gebrauch gemacht, wonach der Stadtrat einen höheren Wohnanteil genehmigen kann. Die dazu einzuhaltenden Richtlinien bzw. Anforderungen an entsprechende Wohnungen sind umfassend in die Bestimmungen des Gestaltungsplans eingeflossen.



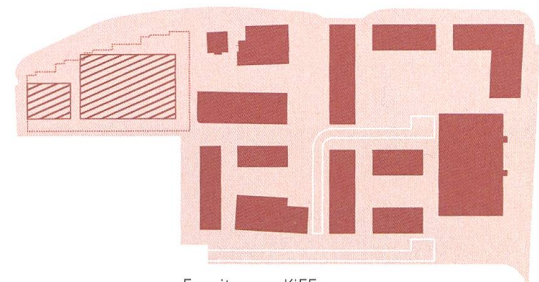
Kreatives Dorf



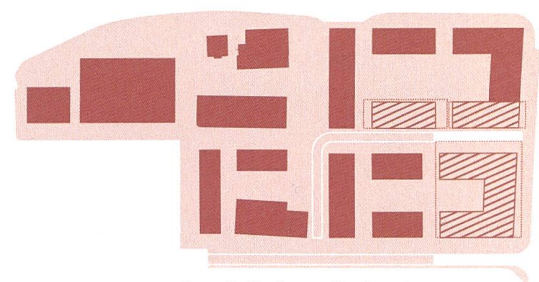
Lärmschutzriegel



Definition Tellstrasse



Erweiterung KIFF



Vervollständigung Blockrand

[ABB. 7] Die Arealentwicklung soll anhand der aufgeführten fünf Etappen schrittweise umgesetzt werden.

KONTAKT

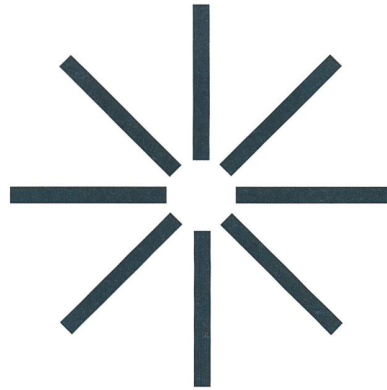
zallot_da@bluewin.ch

LINK

www.f-s-u.ch/media/archive1/news/news_2015/ArealentwicklungKunath_Erluterungsbericht_klein.pdf



Universität
Zürich UZH



Werden Sie Teil der kollektiven Immobilienintelligenz: Master of Advanced Studies in Real Estate.

Informationsabend: Montag, 5. September 2016

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management
Telefon 044 208 99 99 oder www.curem.uzh.ch

FUSS- UND RADVERKEHR

**WEITERBILDUNG
AN DER HSR**

HSR
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL
FHO Fachhochschule Ostschweiz

CAS Fuss- und Radverkehr

Erfahren Sie, was es braucht, um Fuss- und Radverkehrsanlagen erfolgreich zu planen: Im Kurs lernen Sie das Konzept der Netz- und Routenplanung mit Querungen und Knotenlösungen kennen und binden auch Veloparkierung und Veloverleihsysteme in Ihre Planung mit ein.

Beginn 27. Oktober 2016

Studienort HSR Hochschule für Technik Rapperswil und Zürich

Studiendauer 18 Kurstage von Oktober 2016 bis Februar 2017

Anmeldeschluss 31. August 2016

Auskünfte T+41 (0)55 222 47 56
raumentwicklung@hsr.ch

Weitere Informationen und Anmeldung
www.hsr.ch/fuss-radverkehr

Profis haben nie ausgelernt. Informieren Sie sich jetzt. www.hsr.ch/fuss-radverkehr