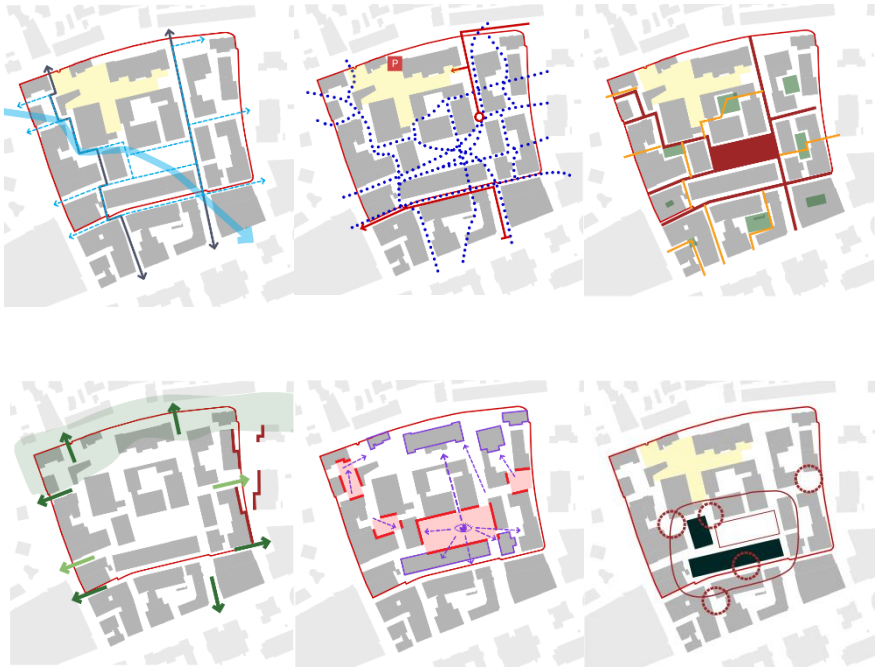
Arealentwicklung Kaserne Aarau

Schlussbericht Workshopverfahren

Städtebauliches Richtprojekt und Mobilitätskonzept

Stadt Aarau
Kanton Aargau

18. April 2023, bereinigt mit Rückmeldungen aus dem Begleitgremium und der Projektsteuerung, 13. Juni 2023



metron

Bearbeitung

Nathalie Bohez
MSc ISCAF Architektur FSU/SIA
Manuela Weber
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU
Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Projektleitung Auftraggeber

Stadt Aarau
Anna Borer
Lea Good

Kanton Aargau
Christian Bachofner
Immanuel Dah

In Zusammenarbeit mit dem Planungsteam

Hosoya Schaefer Architects
Alexander Kneer
Pia Hartmann

Fontana Landschaftsarchitekten
Massimo Fontana
Susanna Shmaguina

Kontextplan
Milena Meier
Stefanie Ledergerber

Titelbild: Prinzipien und Regeln, städtebauliches Richtprojekt und Mobilitätskonzept, April 2023

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangslage**	**4**
1.1	Abgeschlossene Phasen 1 bis 3	4
1.2	Laufende Phase 4, Richtprojekt und Planungsinstrumente	5
1.3	Ausblick Phase 5, Projektentwicklung und Umsetzung	5
2	**Aufgabenstellung Workshopverfahren**	**6**
2.1	Mandate städtebauliches Richtprojekt, Team Städtebau und Freiraum	6
2.2	Mandat Mobilitätskonzept, Team Verkehr	6
2.3	Mandat Immobilienstrategie und Wirtschaftlichkeit, EBP	6
2.4	Verfahrensbegleitung und Zuständigkeiten	7
3	**Organisation und Ablauf**	**8**
3.1	Übersicht Ablauf Workshopverfahren	8
3.2	Begleitgremium	8
3.3	Mandatierte Planungsteams	9
3.4	Ablauf Workshopverfahren	9
3.5	Schlussprodukte und Dokumentation	11
3.6	Verabschiedung durch Begleitgremium / Abschluss Workshopverfahren	11
4	**Zusammenfassung der Konzepte**	**12**
4.1	Städtebau und Architektur	12
4.2	Freiraumtypologien	16
4.3	Mobilitätskonzept	17
5	**Empfehlungen**	**20**
5.1	Empfehlungen Begleitgremium	20
5.2	Würdigung der Fachexpert*innen	22
6	**Umsetzung und Instrumente**	**26**
6.1	Abschluss Workshopverfahren Richtprojekt und Mobilitätskonzept	26
6.2	Teilrevision Nutzungsplanung	26
6.3	Umsetzung Gestaltungsplanpflicht auf zwei Ebenen	27
6.4	Überführung Richtprojekt in Rahmengestaltungsplan	28
6.5	Nutzungs-, Entwicklungs- und Betriebskonzept	29
6.6	Nachhaltigkeit und Massnahmen Klimaschutz und Klimaanpassung	29
7	**Beilagen**	**30**

1 Ausgangslage

Die Stadt Aarau und der Kanton Aargau verfolgen gemeinsam die zukunftsweisende Entwicklung des zentral gelegenen Kasernenareals Aarau. Das Areal ist zusammen mit dem Bahnhofsgebiet im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Durch eine abgestimmte Arealentwicklung soll unter städtebaulichen, sozialräumlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine optimale Transformation und Verdichtung des Areals erreicht werden. Der Prozess zu einem vielfältig genutzten Areal und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt erfolgt in Etappen und wird kontinuierlich gemeinsam abgestimmt.

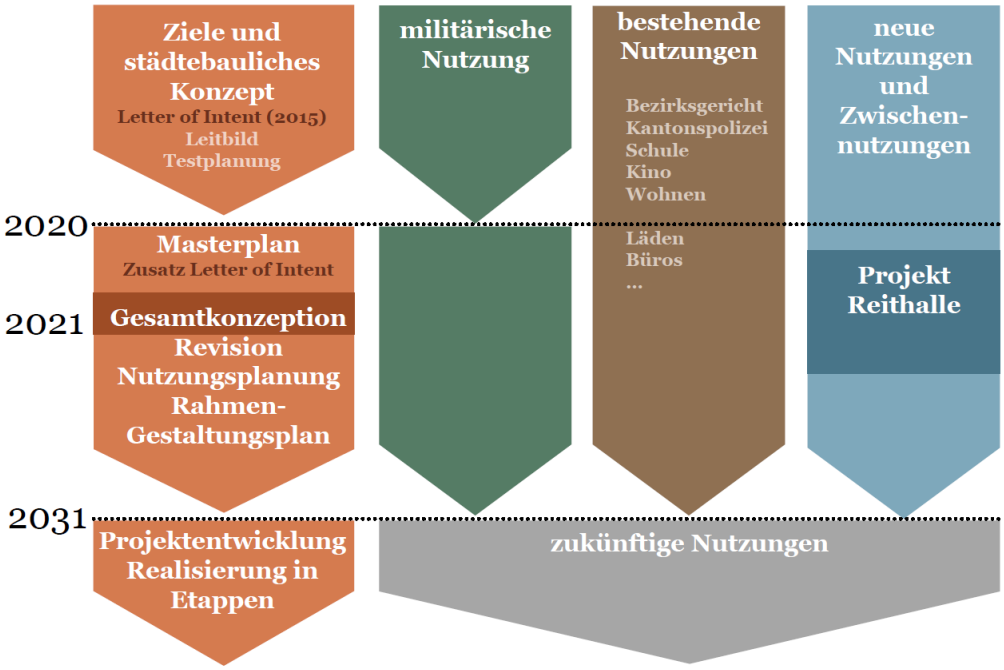


Abbildung 1: Prozessgrafik Arealentwicklung Kaserne Aarau

1.1 Abgeschlossene Phasen 1 bis 3

Drei Phasen sind bereits erfolgreich abgeschlossen (Leitbild, Testplanung, Masterplan). Die vorliegenden Produkte sind wichtige Grundlagen für die Erarbeitung der weiteren Umsetzungsschritte in Phase 4.

Planungs-schritt	Vorgehen und Inhalte	Zeitraum
Phase 1	Projektorganisation, Grundlagenbericht, Nutzungsbedürfnisse, Letter of Intent	2015
Phase 2	Leitbild der Arealentwicklung Partizipationsverfahren Forum 1 und Forum 2	2016
Phase 3	Testplanung, Erkenntnisbericht Masterplan Partizipationsverfahren Forum 3 und Forum 4	2017 bis 2021

1.2 Laufende Phase 4, Richtprojekt und Planungsinstrumente

Die Gesamtkonzeption bzw. folgende Inhalte werden im Zeitraum 2021 bis 2027 aufeinander abgestimmt und iterativ erarbeitet:

2021 bis 2023

- **Städtebauliches Richtprojekt**: Das städtebauliche Richtprojekt, die Nutzung, der Freiraum und die Etappierung werden im Kontext der Gesamtentwicklung des Areals weiter untersucht und präzisiert.
- **Mobilitätskonzept:** Die Mobilitätsabwicklung ist über das ganze Areal zusammenhängend weiter zu planen und phasengerecht in Abstimmung mit dem vorliegenden KGV zu konkretisieren.
- **Immobilienstrategie und Wirtschaftlichkeit (Parz. Kanton und Stadt)**: Die Entwicklungsstrategie, Nutzungskonzeption, Etappierung und Vergabe an Trägerschaften/Investoren, Wirtschaftlichkeit und weitere ökonomische Aspekte der Entwicklung sind weiter zu vertiefen.

ab 2024

- **Rahmeninfrastrukturverträge:** Die vertraglichen Regelungen zwischen Stadt, Kanton, VBS und Dritte legen die Zuständigkeiten und den Kostenteiler für die Erschliessung und öffentliche Freiräume, die Mehrwertabschöpfung sowie weitere Vereinbarungen schrittweise über den ganzen Planungsprozess fest.
- **Teilrevision der Nutzungsplanung (NUPLA):** Abgestimmt mit den übergeordneten Vorgaben des Kantonalen Richtplans und der Stadtplanung, werden der Bauzonen- und Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt im Sinne der Vorgaben des Masterplans, des städtebaulichen Richtprojekts und des Mobilitätskonzepts revidiert.
- **Rahmen-Gestaltungsplan (R-GP):** Gestützt auf den Masterplan, das konkretisierte städtebauliche Richtprojekt und das Mobilitätskonzept, wird der Gestaltungsplan umfassend revidiert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die etappierte Realisierung geschaffen.

laufend

- **Kommunikation & Partizipation:** Um die interessierte Öffentlichkeit in die Meinungsbildung einzubeziehen und transparent zu informieren, sind Forumsveranstaltungen und regelmässige Kommunikation weiterhin vorgesehen. Die weiteren Grundeigentümer*innen im Arealperimeter werden jeweils vor den Foren einbezogen.
- **Waffenplatzvertrag** :Ziel ist eine zeitnah vertragliche Sicherstellung für die militärischen Nutzung der kantonalen Infrastruktur sicherzustellen.

1.3 Ausblick Phase 5, Projektentwicklung und Umsetzung

Ab 2028

Frühestens ab 2028 wird die Projektentwicklung mit diversen Bauträgern in den verschiedenen Sektoren angestossen. Für die einzelnen Sektoren sind weitere Konkurrenzverfahren als Grundlage für die Teil-Gestaltungspläne vorgesehen.

2 Aufgabenstellung Workshopverfahren

Das vorliegende Workshopverfahren bezweckt die Vertiefung des Masterplans in ein integrales, städtebauliches Richtprojekt und Mobilitätskonzept. Insgesamt soll ein hochwertiges städtebauliches Richtprojekt, auf der Basis flexibler Raum- und Nutzungskategorien, mit einerseits klaren Leitlinien zur Sicherung der Gesamtqualität und anderseits genug Flexibilität für spätere Wettbewerbe in den Sektoren, entwickelt werden.

Richtprojekt und Mobilitätskonzept bilden die Grundlagen für die Sicherung der städtebaulichen Struktur, Anordnung der Nutzungen, Erschliessungs- und Freiraumflächen und deren Gestaltung, inkl. Wegnetz, Querschnitte und Plätze. Sie dienen anschliessend als Grundlage für die Umsetzung in die planungsrechtlichen, grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente, einer Teilrevision der Nutzungsplanung und einem sogenannten Rahmengestaltungsplan. Zudem dienen sie als Grundlagen für die nachfolgenden Rahmeninfrastrukturverträge zwischen Stadt, Kanton und Bund (VBS), der Neuverhandlung des Waffenplatzvertrags zwischen Kanton und VBS und weiteren Abstimmungen mit Privatparzellen.

2.1 Mandate städtebauliches Richtprojekt, Team Städtebau und Freiraum

Das vorliegende Gesamtkonzept aus dem Masterplan ist in einem nächsten Schritt als städtebauliches Richtprojekt mit Volumen, Bebauung, Freiraum, sowie Aussagen zu Nutzungen, Etappierung, Stadtklima, Ökologie und sozialräumliche Entwicklung zu präzisieren (Gesamtkonzept Massstab 1:500, punktuelle Vertiefungen 1:100 bis 1:200).

Das städtebauliche Richtprojekt konkretisiert und entwickelt die bisherigen Ergebnisse aus dem Masterplan weiter und bildet die Grundlage und Voraussetzung für die Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Rahmengestaltungsplan).

2.2 Mandat Mobilitätskonzept, Team Verkehr

Parallel zum Mandat städtebauliches Richtprojekt wird das Mobilitätskonzept für das Areal, mit Aussagen zur Verkehrserzeugung, Modal-Split, Infrastruktur Abstellplätze MIV und Velo, Erschliessung, Etappierung, und Mobilitätsmanagement-Massnahmen, erarbeitet. Die Mobilitätsmassnahmen haben sich nach SIA 2040 zu richten.

Das Mobilitätskonzept konkretisiert und entwickelt das KGV und die bisherigen Ergebnisse aus dem Masterplan weiter und bildet die Grundlage und Voraussetzung für die Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Rahmengestaltungsplan).

2.3 Mandat Immobilienstrategie und Wirtschaftlichkeit, EBP

Die Nutzerbedürfnisse von Stadt, Kanton und Bund werden in einem Flächenprogramm festgehalten und dienen als Vorgabe für ein differenziertes Nutzungskonzept (kantonale Nutzungen, Drittnutzungen, Zwischennutzungen, Einbezug der erhaltenswerten Bauten, Zuordnung zu den Sektoren usw.). Parallel zur Erarbeitung der Nutzungskonzeption und der Etappierung im städtebaulichen Richtprojekt werden weitere ökonomische Aspekte der Entwicklung aufgezeigt. Diese sind eng mit dem Team Städtebau abzustimmen und auszuarbeiten.

Das städtebauliche Richtprojekt, das Mobilitätskonzept und die Immobilienstrategie liefern ein Mengengerüst als Grundlage für die vertraglichen Regelungen in der nächsten Phase (Grobkostenschätzung Wege, Strassenräume, Piazza, weitere öffentliche Freiflächen, abgestimmt auf Sektoren und Etappen).

2.4 Verfahrensbegleitung und Zuständigkeiten

Das Workshopverfahren wird durch ein breit zusammengesetztes Begleitgremium begleitet, welches die Entwürfe kritisch berät und den Planungsteams ein differenziertes Feedback spiegelt.

Das Verfahren wird strategisch durch den Steuerungsausschuss und operativ durch die Projektleitung Kaserne Aarau geleitet.

Die Durchführung, inhaltliche Koordination und Moderation des Workshopverfahrens sowie die Planungs- und Prozessteuerung der Phase 4 werden durch Metron unterstützt.

3 Organisation und Ablauf

Das Workshopverfahren wurde durch ein fachlich breit zusammengesetztes Begleitgremium begleitet, welches die Beiträge diskutiert und bewertet. Das Workshopverfahren diente der Gewinnung eines hochwertigen interdisziplinären, städtebaulichen und wirtschaftlichen Richtprojekts, sowie dem offenen, konstruktiven Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten.

Die mandatierten Teams Städtebau/Freiraum, Verkehrsplanung und Immobilienstrategie/Wirtschaftlichkeit erarbeiteten die Entwürfe und nahmen an den an vier Workshops teil, lieferten entsprechende Inputs und spiegelten die jeweiligen Fachbeiträge zusammen mit dem Begleitgremium.

3.1 Übersicht Ablauf Workshopverfahren

Das Workshopverfahren umfasste vier halbtägige Workshops mit dem Begleitgremium und dem Forum 5, welches am 16. November 2022 einen Blick in die «Werkstatt» erlaubte.

WS1 / Start	WS2	WS3	Forum V	WS 4 / Schluss
29.03.2022	21.06.2022	31.08.2022	16.11.2022	25.01.2023

3.2 Begleitgremium

Das Begleitgremium des Workshopverfahrens nahm an allen Workshops teil. Es setzt sich ausfolgenden Personen zusammen:

ExpertInnen	
Architektur & Städtebau	David Leuthold, Architekt
Landschaft & Ökologie	Cordula Weber, Landschaftsarchitektin
Stadtsoziologie	Matthias Drilling, Soziologe
Klimaschutz & Energieeffizienz	Heinz Richter, nachhaltiges Bauen
Projektsteuerung	
Stadt Aarau	Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident Jan Hlavica, Stadtbaumeister
Kanton Aargau	Urs Heimgartner, Immobilien Aargau Rolf Stäuble, Militär und Bevölkerungsschutz Daniel Kolb, Kantonsplaner, Raumentwicklung
Projektleitung	
Stadt Aarau	Anna Borer, Stadtentwicklung Lea Good-Scheidegger, Stadtentwicklung
Kanton Aargau	Christian Bachofner, Projektleiter Raumentwicklung Immanuel Dah, Portfoliomanagement Immobilien

Fachstellen

Stadt Aarau	Marco Caparese, Mobilität Melanie Morgenegg, Abteilung Kultur Alexandra Mächler, Standortförderung Aarau und Region
Kanton Aargau	Reto Nussbaumer, Kantonale Denkmalpflege Raoul Laimberger, Standort-/ Nutzungsplanung, Schulraum Carina Steiner, Standortentwicklung Thomas Frei, Kreisplaner, bis Oktober 2022 Jürg Frey, Kreisplaner Dominik Kramer, Verkehrsplanung
VBS	Frieder Fallscheer, Armeestab Oskar Langensand, Armasuisse Immobilien Cédric Ruckli, Waffenplatz-Kommandant
Moderation Koordination Verfahrensbegleitung	Beat Suter, Metron Raumentwicklung AG Nathalie Bohez, Metron Raumentwicklung AG Manuela Weber, Metron Raumentwicklung AG

3.3 Mandatierte Planungsteams

Städtebau und Freiraum	*Hosoya Schaefer Architects* Alexander Kneer Pia Hartmann *Fontana Landschaftsarchitekten* Massimo Fontana Susanna Shmaguina
Mobilitätskonzept	*Kontextplan* Milena Meier Stefanie Ledergerber
Mandat Immobilienstrategie und Wirtschaftlichkeit	*EBP* Martin Küng, Immobilienentwicklung/Ökonomie Andreas Aeschbacher, Projektentwicklung

3.4 Ablauf Workshopverfahren

3.4.1 Workshop I «Zugang zur Aufgabe»

Der 1. Workshop diente der Klärung von Verständnisfragen bezüglich der Aufgabenstellung und dem Informationsaustausch, er fand unter der Leitung der Moderation auf dem Kasernenareal, inkl. Arealbegehung, statt. Das Programm wurde erläutert und die Beteiligten vorgestellt. Die Teams Städtebau und Verkehr wurden aufgefordert bis zum Workshop die Unterlagen zu studieren, die Ergebnisse aus dem Masterplan zu interpretieren und deren Zugang zur Aufgabe vorzustellen. Es bestand die Möglichkeit Fragen zu beantworten.

3.4.2 Workshop II «Blick in die Werkstatt, Vertiefungen und Varianten»

Am 2. Workshop wurde das Team aufgefordert das Gesamtkonzept für den Freiraum und die Erschliessung zu präsentieren. Die funktionale Organisation und Gestaltung der Freiräume und Verkehrsflächen mussten ersichtlich und nachvollziehbar dargestellt werden.

Teilkonzepte und Varianten hinsichtlich Bebauung und Typologien in den Sektoren wurden aufgezeigt, sowie deren Auswirkung auf Stadtklima und Durchlüftung. Die Nutzungsanordnung, der Umgang mit Bestandesbauten, das Zusammenspiel mit den Neubauten und die Etappierung in den Sektoren sind von besonderem Interesse. Dazu gehört auch die Auseinandersetzung mit Zwischenständen und deren Qualitäten. Verworfene Varianten und Argumente sind ebenso von Interesse, wie die Gründe für favorisierte Varianten in den Sektoren.
Die Szenarien für die Verkehrsentwicklung wurden aufgrund der Nutzungsvarianten aufgezeigt, sowie die Erschliessung des Areals, die Parkierung, die Organisation des ruhenden Verkehrs und das Mengengerüst für Autoparkplätze und Veloabstellplätze.

Die Teilnehmenden brachten ihre Beiträge (Pläne, Modell, etc.) direkt zur Präsentation mit. Das Team erläuterte primär mit einer PowerPoint-Präsentation. Stellwände und ein Tisch für das Modell standen zur Verfügung.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen am Workshop II wurde ein Zwischenbericht/Factsheet zur Kenntnisnahme von der Projektleitung, z.H. Stadtrat und Regierungsrat, erstellt.

3.4.3 Workshop III «Entwurf Richtprojekt und Mobilitätskonzept»

Mit dem Feedback aus dem 2. Workshop erarbeitete und vertiefte das Team das städtebauliche Richtprojekt und das Mobilitätskonzept. Das Team präsentierte am 3. Workshop das resultierende städtebauliche Richtprojekt mit den Themen sozialräumliche Einbettung, Nutzung und Volumen nach Sektoren, die Etappierung, das Freiraumkonzept und Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit Massnahmen. Die vorliegenden Entwürfe wurden dann am Forum V kommuniziert.

Die Teilnehmenden brachten ihre Beiträge (Pläne, Modell, etc.) direkt zur Präsentation mit. Das Team erläuterte primär mit einer PowerPoint-Präsentation. Stellwände und ein Tisch für das Modell standen zur Verfügung.

3.4.4 Einbezug Forum V

Am 16. November 2022 wurde das städtebauliche Richtprojekt in einem öffentlichen Forum präsentiert und diskutiert. Die Moderation erfolgte durch Paul Krummenacher, Frischer Wind. Die städtebaulichen Erkenntnisse aus dem Forum konnten in den Workshop IV einfliessen.

Die Präsentation und die Ergebnisse des Forums wurden publiziert. Durch die Teilnehmenden wurden die folgenden Themen als die fünf Wichtigsten bewertet:

46 Punkte:	Ausrichtung und Grösse der Piazza
40 Punkte:	Bessere Lösung mit Militär (Grösse, Durchwegung)
40 Punkte:	Soziale Durchmischung, Vielfalt, Diversität
33 Punkte:	Vernetzung und Anbindung ins Umfeld
22 Punkte:	Grünraum und Wasserhaushalt

3.4.5 Workshop IV «Finalisierung Richtprojekt und Mobilitätskonzept»

Das Team präsentierte die Ergebnisse der Vertiefungen und den Einbezug der Rückmeldungen aus dem Workshop III und dem Forum V. Das bereinigte Richtprojekt und das Mobilitätskonzept wurden nochmals durch das Begleitgremium kritisch beraten und gewürdigt. Diskutiert wurde insbesondere die Frage, was für die weitere Umsetzung in die verbindlichen Planungsinstrumente wichtig ist und was soll als Empfehlungen mitgenommen werden.

3.5 Schlussprodukte und Dokumentation

Mit Abschluss des Workshopverfahrens liegen folgende Berichte vor:

Schlussbericht Workshopverfahren, vorliegend
- Dokumentation des Verfahrens
- Würdigung der Ergebnisse
  Empfehlungen für das weitere Vorgehen des Begleitgremiums

Richtprojekt, Beilage 1
- Dokumentation städtebauliches Richtprojekt und Modelleinsatz 1:500
- Situationspläne
- Querschnitte mit Geschosszahlen und Gebäudehöhen und Ansichten
- Vertiefungen
- Freiraumkonzept abgestimmt auf Stadtklima und Ökologie
- Nutzungskonzeption und Gestaltungsprinzipien
- Aussagen zur sozialräumlichen Entwicklung
- Etappierung und Nutzungskonzeption

Verkehrs- und Mobilitätskonzept, Beilage 2
- Erschliessung, Parkierung, Organisation vom ruhenden Verkehr
- Angabe zur Erschliessung der Gebäude und den Freiräumen
- Mobilitätsmanagement mit Massnahmenkatalog

3.6 Verabschiedung durch Begleitgremium / Abschluss Workshopverfahren

Der vorliegende Schlussbericht zum Workshopverfahren, das Richtprojekt und das Mobilitätskonzept wurden durch das Begleitgremium auf dem Korrespondenzweg verabschiedet. Das Dossier wurde anschliessend durch die Projektsteuerung an der Sitzung vom 10. Mai 2023 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet.

4 Zusammenfassung der Konzepte

4.1 Städtebau und Architektur

Bericht Richtprojekt Hosoya Schaefer Architects, Fontana Landschaftsarchitektur, 12. Juni 2023, Beilage 1

Städtebau und Architektur
Die städtebauliche Konzeption lehnt sich an die Hofstruktur der Gebäude auf dem Areal und der Nachbarschaft an. Die empfohlenen Prinzipien und Regeln werden, abgestimmt auf die Leitlinien des Richtprojekt, nach den drei Kategorien städtebauliche Setzung, Nutzungsanordnung und baulichen Massnahmen unterschieden. Dabei sollen die Prinzipien eine hohe, urbane Dichte verträglich anordnen, ein starkes Quartier schaffen und die Qualität des öffentlichen Raumes sichern.

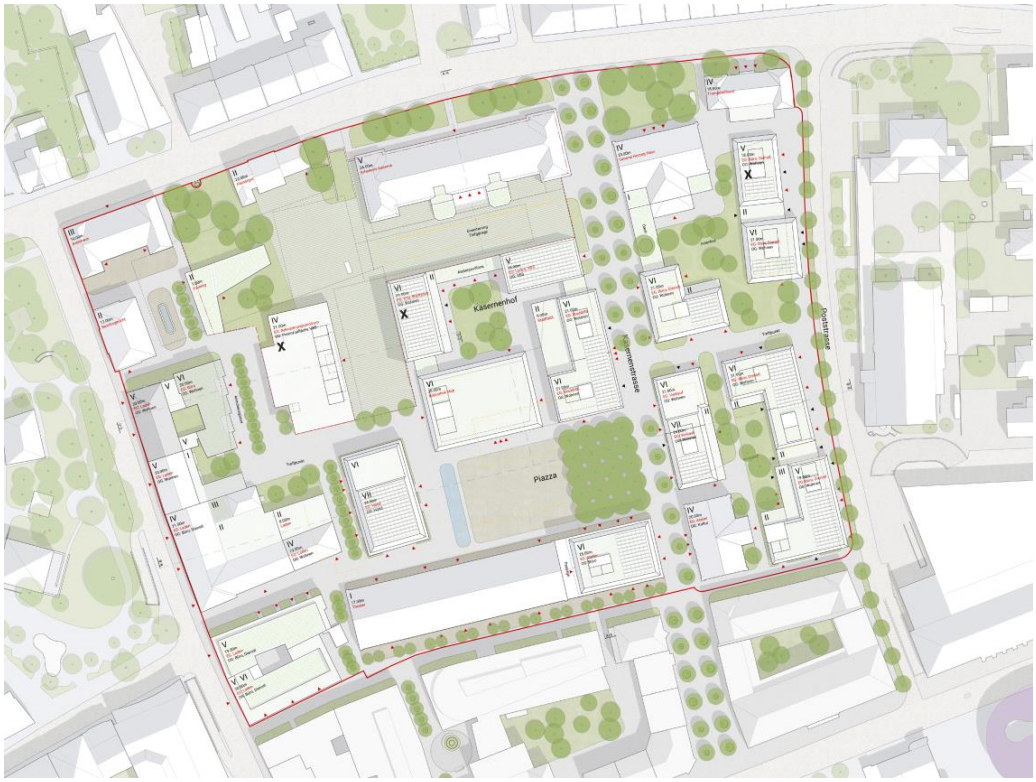


Abbildung 2: Richtprojekt «Das Kasernenquartier Aarau»

Städtebauliche Setzung

- Das Areal wird durch ein Netz von öffentlichen Querverbindungen, kurzer Wege und abwechslungsreicher Raumfolgen in das Quartierumfeld eingebunden.
- Das Arealinnere ist weitgehend befreit von privatem Autoverkehr und auf Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet.
- Das ganze Areal und die verschiedenen Teilblocks sind porös. Dies begünstigt den Luftaustausch, die Durchwegung und die Vielfalt der Höfe und Gassen.
- Die öffentliche Sphäre konzentriert sich auf der Piazza, umgibt die Reithalle und die ehemaligen Stallungen sowie die Kasernenstrasse. In der zweiten Reihe werden informelle Orte zur Aneignung wie Höfe und Gassen vorgeschlagen.

- Wichtige Sichtbeziehungen innerhalb des Areals zu identitätsstiftenden Bestandsgebäuden und in das Quartierumfeld schaffen Identität und Orientierung.
- Prinzipiell werden eher kleinteilige Baukörper in Hofstrukturen / Blocks gruppiert. Grössere und prominentere Nutzungen werden als Sonderbausteine behandelt.

Nutzungsanordnung

- Die Nutzerbedürfnisse von Stadt, Kanton und Bund sind in ein differenziertes, aber flexibles Nutzungskonzept eingeflossen (Grundlage Flächenprogramm EBP). Mit den vorgeschlagenen Nutzungsoptionen wird insgesamt ein neues Stadtquartier mit einer vielfältigen und eigenständigen Identität geschafft.
- Die Nutzungen an der Piazza sollen der angestrebten öffentlichen Sphäre entsprechen. Es sollen Nutzungen angeordnet werden, welche die Piazza zu unterschiedlichen Tageszeiten aktiveren.
- Entlang der geöffneten und weitgehend verkehrsfreien Kasernenstrasse sollen Büros, Dienstleistung, kulturelle Nutzungen, Vielfalt und Nischen sowie Treffpunkte angeordnet werden.
- Die zukünftigen militärischen Nutzungen werden so angeordnet, dass die Vorgaben des Masterplans erfüllt werden. Anstelle von Zäunen sollen möglichst die Stellung der Bauten, die Anordnung der Nutzungen und ergänzende Nebenbauten und Pavillons die Sicherheitsanforderungen erfüllen.

Empfehlungen für bauliche Vorgaben

Mit einem zweigeschossigen Sockel mit einer Höhe 7.5-9.0 m Höhe soll ein öffentliches und durchgängiges Quartierbild angestrebt werden. Hofseitig soll ein Rücksprung und eine Variierung der Gebäudetiefe möglich sein.

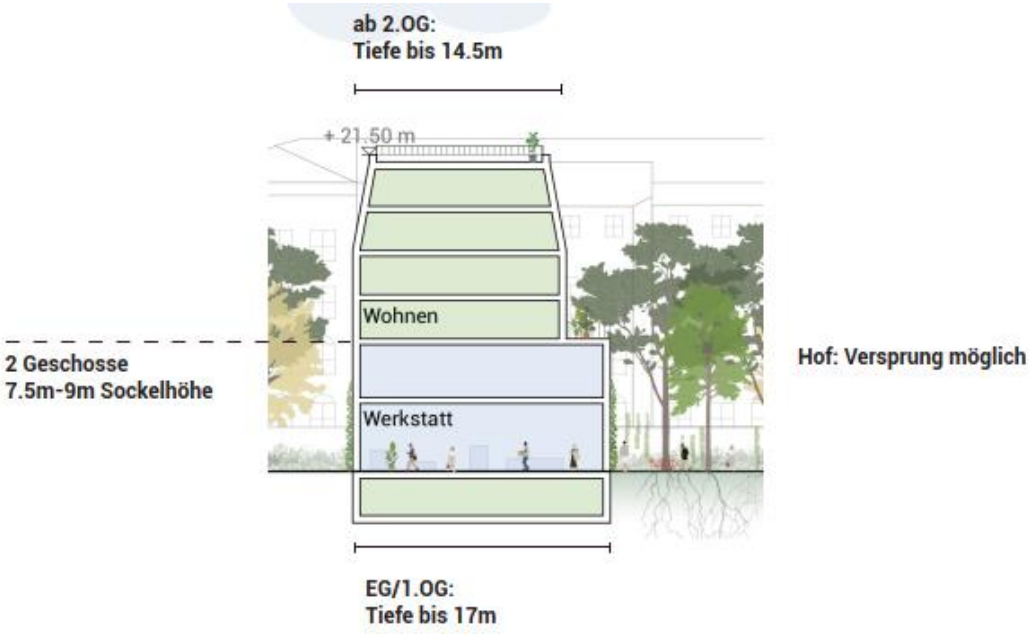


Abbildung 3: Bespielhafte Skizze für den zweigeschossige Sockel und Hofnutzungen im Inneren

Mit Rücksprüngen sollen im EG gute Sichtbeziehungen und Passagen geschaffen werden. Dadurch werden die Verbindungen gestärkt, der öffentliche Raum vergrössert und wettergeschützte Vorzonen geschaffen.

Abbildung 4: Beispielhafte Skizze zum Zusammenspiel zwischen Vor- und Rücksprüngen der Gebäudekanten.

Eine Traufkante, in der Regel auf der der Höhe von vier Geschossen (zwei Sockelgeschosse plus zwei Vollgeschosse), soll eine einheitliche Erscheinung und Identität fördern. Die darüber liegenden Geschosse können unterschiedlich angeordnet werden. Über der Traufkante von 20 bis 25m besteht die Chance eine eigene «Wohnwelt» zu schaffen.

Abbildung 5: Schematische Darstellungen der Obergeschosse ab Traufkante

Mit einer Fassadenbegrünung soll in der Regel ein Beitrag an den Grünanteil und das Mikroklima geschaffen werden. Sie soll dem Licht- und Sonnenschutz dienen und das Quartierbild prägen. Die entsprechenden Vorgaben für die Freiräume und Baufelder sind in einem Qualitätssichernden Verfahren weiter zu vertiefen.

Abbildung 6: Grund- und Aufsicht der Fassadenbegrünung

Empfehlungen für das weitere Vorgehen des Teams

Städtebauliche Setzung

Um die spezielle Identität das Kasernenquartiers zu sichern, benötigt es eine Reihe von Regeln und Leitlinien, die eine konsistente Entwicklung gewährleisten. Dazu gehören städtebauliche Prinzipien, aber auch architektonische Gestaltungsleitlinien, die eine übergreifende, konkret erfahrbare Quartiersidentität schaffen.

1 neue Querverbindungen und abwechslungsreiche Raumfolgen
2 ein Quartier frei von privatem Autoverkehr und auf Fussgänger und Velos ausgelegt
3 poröser Block ermöglicht Abkürzungen und Luftaustausch
4 Netz von Wegen, Plätzen und Höfen
5 informelle Orte zur Aneignung in zweiter Reihe zur Piazza
6 neue Zugänge und Anknüpfung an Ränder
7 wichtige Sichtbeziehungen innerhalb des Areals
8 Kleinteiligkeit der Baukörper trotz grosser Programmbausteine, grosse Baukörper als Sonderbausteine

Nutzungsanordnung

1 aktivierende Nutzungen an der Piazza zu unterschiedlichen Tageszeiten (Bibliothek, keine Konkurrenz für die Innenstadt)
2 Kasernenstrasse mit Fokus Büros/Dienstleistung, repräsentative Nutzungen und Nischen/Treffpunkte
3 eventuelle Schulnutzung im Osten des Areals
4 das Militär stellt spezifische Anforderungen, statt Zäune entstehen informelle Bauten/ Pavillons
5 Turnhalle aus Nachhaltigkeitsgründen ausschliesslich oberirdisch, bevorzugte Position auf VBS-Parzelle

4.2 Freiraumtypologien

Das Richtprojekt beschreibt die angestrebten Typologien für die Teilräume im Areal, die Freiräume sind grundsätzlich nicht zu unterbauen:

Kasernenstrasse	▪ In Anlehnung zur historischen Situation wieder Rückgrat und zentrale Nord-Süd-Achse des Areals. ▪ Durchgängige Allee mit grosskronigen Bäumen.
Poststrasse, Westseite	▪ Arealseitig besteht die Chance ein attraktives Trottoir mit einer durchgehenden Baumreihe zu gestalten. Dieses dient auch als Zugang ins Areal und zur Vernetzung über die Poststrasse.
Laurenzenvorstadt	▪ Der historische Bestand und Charakter soll auch zukünftig die Laurenzenvorstadt prägen. ▪ Der Baumbestand ist unbedingt zu schützen.
«Amtshausgasse»	▪ Mit der Amtshausgasse wird eine interne Nord-Süd-Achse wiederhergestellt. Sie soll auf ihrer ganzen Länge eine klare Fassung und einen Gassencharakter erhalten. ▪ Details sind mit Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften zu klären.
Gassen	▪ Verschiedene Gassen stellen die Ost-West-Verbindungen und die Erschliessung der Höfe von der Kasinostrasse bis zur Poststrasse sicher. ▪ Die schmalen Gassen leben vom Zusammenspiel mit den Fassaden. Arkaden und Fassadenbegrünungen sind wichtige Themen entlang der Gassen.
Neuer Exerzierplatz Militär	▪ Der Exerzierplatz umfasst die, für die militärischen Nutzungen erforderlichen, nicht generell öffentlich zugänglichen, Freiflächen. ▪ Trotz der militärischen Nutzung ist eine Gestaltung im Sinne der Anforderungen an das Stadtklima und der Regenwasserversickerung erforderlich, bzw. anzustreben.
Amtshausplatz/ Gerichtsplatz	▪ Im Unterschied zur lebendigen, grossen Piazza soll dies ein stiller Stadtraum sein. Eine Gestaltung mit einem sickerfähigen Kiesplatz, einem Wasserelement, einer Baumreihe und Sitzgelegenheiten schafft einen Ort für Aufenthalt und Pause.
Piazza	▪ Fast alle Wege des Areals führen auf die Piazza, sie soll das lebendige Herz des Areals sein. ▪ Die Piazza ist zusammen mit den umliegenden Nutzungen und weiteren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten weiter zu programmieren. Unabhängig von den Nutzungen sollen unversiegelte Flächen, Grossbäume, ein Wasserelement und eine attraktive Gestaltung und Möblierung verfolgt werden.
Reithalle	▪ Vorgeschlagen werden auf den Längsseiten durchgehende Kiesflächen, bzw. Kiesbänder, eine Baumreihe am Apfelhausenweg und eine Abstimmung mit der Piazza
Höfe	▪ Die vorgeschlagen Höfe sollen als gemeinschaftliche, halbprivate Grünräume konzipiert und hochwertig gestaltet werden. ▪ Sie sollen von Unterbauten freigehalten werden und eine Bepflanzung aufweisen, welche auf die Bedürfnisse Biodiversität und Klimawandel ausgelegt werden.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen des Teams

- Quartierdurchlüftung mit entsprechenden Durchlässen Beachtung zu schenken.
- Alle Freiräume im Areal sind klimabewusst zu gestalten, auf hohe Biodiversität, standortgerechte Begrünung und blau-grüne Infrastruktur auszulegen.
- Versiegelung ist zu minimierten. Hartbeläge werden nur eingesetzt, wo sie zwingend nötig sind.
- Strassen- und Gassenräume sind zu begrünen, wo immer möglich.
- Fassaden sind, wo immer möglich, zu begrünen (bodengebundene Begrünung).
- Die Innenhöfe sind frei von Unterbauung zu halten; die Versiegelung ist minimal zu halten; sie sind standortgerecht zu begrünen und mit Grossbäumen zu bepflanzen, die in nicht unterbautem Grund wurzeln.
- Dächer von Neubauten sind grundsätzlich, bevorzugt intensiv, zu begrünen und möglichst als grün-blaue Dächer zu gestalten.
- Bäume in Höfen, Strassen- und Gassenräumen spenden Schatten. Grösse und Art sind dem spezifischen Standort anzupassen.
- Bestandsbäume sind wo immer möglich zu erhalten, insbesondere die prägenden alten Platanen auf dem Areal.
- Erlebbares, bewegtes Wasser (Offene Wasserflächen und Wasserführung, Retentionsflächen) sorgt für Aufenthaltsqualität und Kühlung.
- Im Sinne der Klimaanpassung sind lokal geschlossene Regenwasserkreisläufe (Schwammstadt, Retention, Versickerung und Wiederverwendung) anzustreben.
- Beim Materialeinsatz ist der Klimaaspekt zu berücksichtigen (Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Albedo).
- Unterbauungen sind unter Gebäuden zu platzieren, möglichst wenig unterbaute Freiflächen.
- Ein Material- und Gestaltungskonzept für Mobiliar, Abschlüsse, Signaletik, Beleuchtung, etc. stärkt die Identität des Areals.

4.3 Mobilitätskonzept

Bericht Mobilitätskonzept Kontextplan,
09. Juni 2023, Beilage 2

Das Mobilitätskonzept hält die wichtigsten verkehrlichen Eckwerte für die Durchwegung, Mobilitätsträger und das künftige Mobilitätsmanagement fest. Im Folgenden werden diese zusammenfassend vorgestellt.

Motorisierter Individualverkehr und Parkierung

Die Verkehrserzeugung des Kasernenareals muss vorausschauend geplant werden, da das Areal mitten in der Stadt liegt und das umliegende Verkehrsnetz teils an der Leistungsgrenze betrieben wird. Zudem können MIV-Parkfelder innerhalb des Areals viel Platz in Anspruch nehmen. Das Konzept Parkierung MIV definiert daher nutzungsspezifische Vorgaben bezüglich Parkierung und zeigt auf, wie die 190 Parkflächen unterirdisch angeordnet und koordiniert werden. Die 2128 Veloabstellplätze sind oberirdisch an unterschiedlichen Orten im Areal angeordnet. Die wichtigsten Strassenräume inner- und ausserhalb des Bearbeitungsperimeter sind in Abbildung 7 abgebildet.

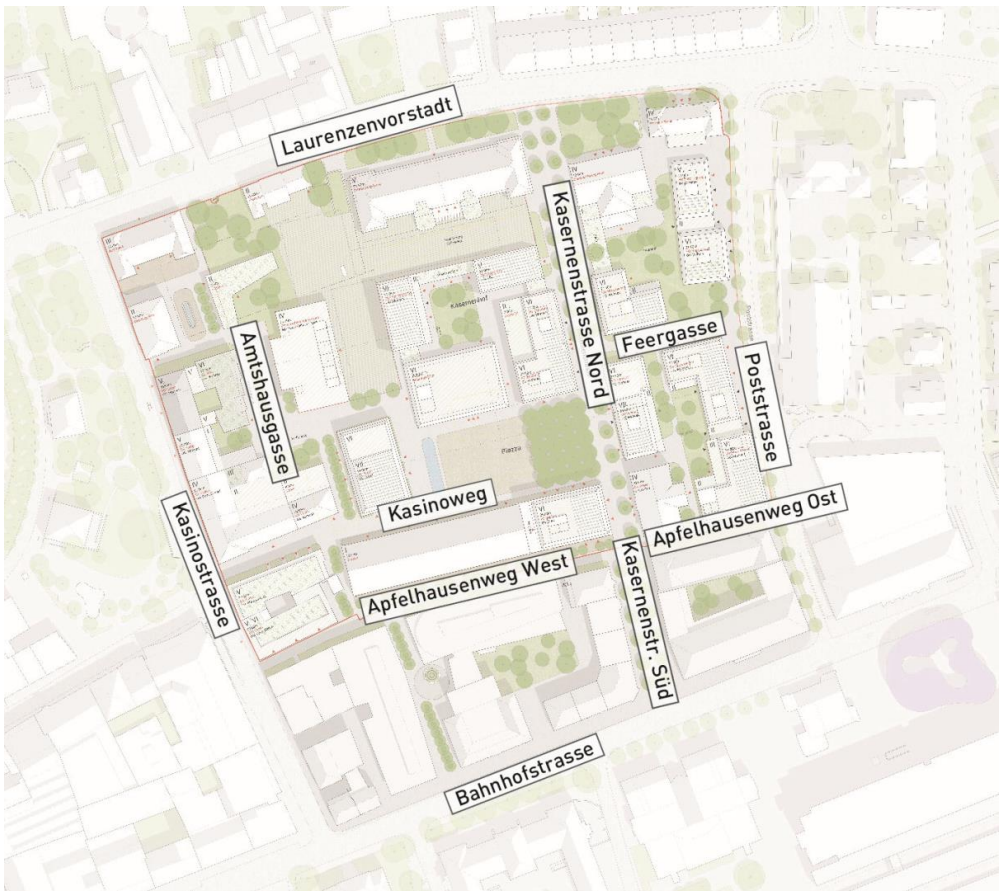


Abbildung 7: Die prägenden Strassenräume des Kasernenareals

Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr

Die Durchwegung des Areals wird die Netzqualität und damit die Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs (FVV) im gesamtstädtischen Kontext deutlich erhöhen und ist deshalb verkehrlich eine grosse Chance. Insgesamt soll das Areal durch eine orthogonale Struktur von FVV-Verbindungen in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung optimal vernetzt werden – ergänzt durch die arealinterne Feinerschliessung. Die enge orthogonale Wegstruktur ermöglicht damit auch ein «diagonales» Queren des Areals.

Die Hauptverbindung für den Fussverkehr führt in Nord-Süd-Richtung über die Kasernenstrasse und in Ost-West-Richtung wird die Poststrasse (ref. Kirche) mit der Piazza und weiter über die Kasinogasse Richtung mit der Igelweid und Altstadt verbunden.

Wichtig ist auf allen Seiten des Areals eine gute und direkte Vernetzung mit den angrenzenden Nutzungen und dem weiterführenden Wegnetz: Hier sollen über die Bahnhofstrasse, Kasinostrasse, Laurenzenvorstadt und Poststrasse (in Abstimmung mit dem jeweiligen Verkehrsregime und dem Verkehrsaufkommen) entsprechend gute Querungsmöglichkeiten bestehen. Eine Durchwegung durch das VBS-Areal ist mit der aktuell vorgesehenen Nutzung nicht realistisch.

Innerhalb des Areals ist auch künftig keine Busführung vorgesehen. Zurzeit steht jedoch zur Debatte, zur Entlastung der Altstadt, sämtliche Buslinien «aussen herum» zu führen. Es ist deshalb möglich, dass künftig mehrere Buslinien die Verbindung via Laurenzenvorstadt – Kasinostrasse – Bahnhofstrasse – Bahnhof nutzen. Die Erschliessungsqualität des Areals wird sich dadurch tendenziell sogar noch verbessern.

Mobilitätsmanagement

Eine funktionierende Mobilität verlangt, abhängig von den Nutzungen und deren Nutzergruppen, ein entsprechendes Management. In Abstimmung mit dem städtebaulichen Richtprojekt und der Immobilienstrategie konnten die folgenden (potenziellen) Nutzergruppen definiert werden:

Für alle Nutzergruppen sollen spezifische Anreize geschaffen werden, um ihre Mobilität möglichst effizient und ressourcenschonend zu gestalten. Das Mobilitätsmanagement unterstützt somit insgesamt eine Minimierung des MIV-Aufkommens und gleichzeitig die Förderung von ÖV, Velo- und Fussverkehr. Die Massnahmen sowie deren Umsetzung werden in der Beilage 2 dargestellt und erläutert.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen des Teams

Im weiteren Planungsverlauf (Rahmengestaltungsplan) sind insbesondere die nachfolgenden Inhalte verbindlich festzulegen:

- Durchwegung Fuss- und Veloverkehr
- Lage und Gebote Tiefgaragen
- Vorgaben Quantität Parkierung (MIV und Velo) für gesamtes Areal
- Zu- und Wegfahrt für Ver- und Entsorgung
- Organisation und Finanzierung Mobilitätsmanager*in sowie (übergeordnete, nicht gebäudespezifische) Mobilitätsmanagement-Massnahmen
- Anforderungen an spezifische Mobilitätskonzepte (Festlegung, wann ein solches erstellt werden muss sowie Mindestinhalte)

Folgende Themen sind in den nächsten Planungsphasen prioritär zu vertiefen resp. abzuklären:

- Vorgehen für Erweiterung Kasernenparking (technisch, planerisch, rechtlich)
- Kontaktaufnahme mit Eigentümer Parkdeck E → Ziel Vereinbarung
- Organisationsform Mobilitätsmanagement klären

5 Empfehlungen

5.1 Empfehlungen Begleitgremium

Zusammenfassung der Rückmeldungen aus dem Workshop IV.

Bebauung, Nutzung und Sozialraum

- Generell ist auch für den Rahmengestaltungsplan (R-GP) eine hohe Flexibilität weiter zu verfolgen und erwünscht, da zum aktuellen Zeitpunkt noch viele Nutzungsfragen offen sind.
- Das gemäss Masterplan und Richtprojekt für die militärischen Nutzungen vorbehaltene Areal soll in den R-GP einbezogen werden. Die Bestrebung im Richtprojekt, dieses Areal möglichst selbstverständlich zu integrieren, wird unterstützt.
- Auch das Thema der hybriden Nutzungen soll weiter vertieft werden. Eine entsprechend flexible Definition soll in den R-GP geprüft werden.

Abbildung 8: Masterplan Kasernenareal Aarau mit allen Sektoren

- Ein Mindestwohnanteil von 20 bis 25% wird als nicht ausreichend eingeschätzt, obwohl der Zielwert im Masterplan bei 25 bis 40% liegt.
- Für die Hauptnutzungen (Wohnen, Dienstleistung, wertschöpfungsintensives Gewerbe, Schulen, Bibliothek, Archiv, Gastronomie, Kulturangebot etc.) gilt es auch die dazugehörigen Lagermöglichkeiten und Abstellflächen zu berücksichtigen (z.B. im 1. Obergeschoss an geeigneten Lagen und die über der Traufe liegenden Geschosse ab 5. OG).
- Generell empfiehlt es sich ein Quartiermanagement einzubeziehen, um den Nutzungsmix auf dem Areal beobachten und abstimmen zu können. Inwiefern bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann und soll, ist ebenfalls noch abzuklären.

- Aus denkmalpflegerischen Überlegungen ist die Gesamthöhe des Aufbaus auf der Reithalle III maximal auf sechs Geschosse einzugrenzen. Eine grosse Gestik an diesem Ort wird explizit nicht gewünscht und soll im R-GP auch explizit ausgeschlossen werden.
- In allen anderen Fällen werden die Schutzbedürfnisse des Denkmalschutzes im Richtprojekt positiv berücksichtigt.
- Das Baufeld H an der Piazza zeichnet sich für eine der Lage entsprechende prominente Nutzung aus. Der Vorschlag einer Stadt-/Kantonsbibliothek mit Staatsarchiv entspricht diesem Anspruch. Das Baufeld wird für diese Option oder eine vergleichbare prominente Nutzung vorbehalten.
- Das Richtprojekt zeigt die städtebauliche Anordnung und Nutzung der drei für die militärischen Nutzungen vorbehaltenen Sektoren B, C und F sehr gut auf und soll so als Grundlage für die anlaufenden Verhandlungen zu einem neuen Waffenplatzvertrag und den R-GP weiterverfolgt werden.
- Wieweit eine Sichtbeziehung zwischen der Piazza und dem Kasernengebäude geschaffen werden soll, ist bei der Konkretisierung der Nutzung im Baufeld H zu präzisieren. Ebenso wird die Frage, welche Beziehung zwischen dem Baufeld H und der Kaserne bestehen soll (z, B. durch einen offeneren Hof), von den Nutzungen abhängig gemacht.
- Für die Nutzung der Piazza sind vertiefte Überlegungen anzustellen. Die Öffentlichkeit in den Höfen muss gestalterisch gesteuert werden, um eine angenehme Atmosphäre zu schaffen. Generell sollen im Aussenraum Sitzflächen und konsumfreie Angebote berücksichtigt werden.
- Vorläufig offen bleiben der definitive Standort und die Grösse der Turnhalle. Dies ist im R-GP und als Grundlage für den Waffenplatzvertrag weiter zu untersuchen. Die Turnhalle soll grundsätzlich nicht unter einen Freiraum platziert werden. Gemäss VBS kann die Turnhalle auch ausserhalb ihrer Flächen angeordnet werden (in erreichbare Distanz).

Freiraum, Ökologie und Klimaanpassung

- Für die weitere Bearbeitung ist unter anderem die Nutzung der Höfe zu differenzieren. Welche Nutzungsmöglichkeiten bieten sich in welchen Innenhöfen an, bspw. eignet sich das Erdgeschoss auch für Wohnzwecke. Es stellt sich auch die Frage nach weiteren Aneignungsflächen im Freiraum, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen bei der Kombination von Wohn- und Partyszene.
- Für den weiteren Planungsprozess ist insbesondere stadtteilprägendes, standortgerechtes und vielfältiges Grün (Flächen und Volumen sowie Struktur und Arten) weiterzudenken. Bei der Ausgestaltung der Piazza stehen sich die Anforderungen des Klimas sowie des klimaangepassten Areals und die Bespielung sowie die Freihaltung des öffentlichen Platzes für bspw. Zirkusnutzungen, OpenAir-Kino etc. gegenüber. Das Nutzungsprogramm für die Piazza muss somit weiter geklärt werden, wobei es um eine ausgewogene Balance zwischen notwendiger versiegelter Fläche und Begrünung des Aussenraumes geht. Die Themenbereiche der Schwammstadt, Verdunstung, Versickerung, Retention und Wiederverwendung, haben weiterhin eine hohe Relevanz.

- Man kann sich neu nicht mehr an der 2000 Watt-Gesellschaft als Richtwert orientieren, da dieses Label bald nicht mehr existiert. Es wird empfohlen, zu prüfen, welche der bisherigen Vorgaben tatsächlich wirksam sind und welche Massnahmen in den R-GP aufgenommen werden müssen, um die definierten Ziele im Masterplan zu erreichen. Messgrössen, wie bspw. Treibhausgasemissionen und Klima-anpassungsregeln müssen festgelegt und umgesetzt werden. Die langfristige Entwicklung und neue Technologien sollten auf dem Areal gewährleistet sein.
- Einen Grünraumanteil von 50% ist ein guter Wert. D.h. im R-GP soll weiter darauf geachtet werden, dass keine unterirdischen Geschosse unter den Freiräumen gebaut werden.

Erschliessung

- Das Mobilitätskonzept wird als sehr gut aufs Gesamtverkehrskonzept der Stadt Aarau abgestimmt befunden.
- Es wird empfohlen, dass die Ausfahrt der Tiefgarage nur in Richtung Nordwesten und Nordosten führen soll, und die Anzahl Parkplätze etappenweise mit dem Areal mitentwickelt werden.
- Die Vermeidung einer Durchfahrt bei der Kasernenstrasse Nord wurde als positiv bewertet, da dies besser für die Sicherheit und Aufenthaltsqualität ist. Die Amtshausgasse sollte für den Fussverkehr ausgestaltet werden, um Nischen für junge und ältere Personen zu schaffen, der Veloverkehr soll sich unterordnen.
- Weiter wurden die Veloquerungen als gut gelöst empfunden. Die Durchwegung und die Einfahrten der Tiefgarage sollten in den R-GP aufgenommen werden. Es wird weiter vorgeschlagen, die Parkierungssituation auf ein Minimum zu reduzieren und dies im R-GP abschliessend zu definieren. Die Etappierung der Fusswege sind im folgenden Planungsprozess fürs gesamte Areal zeitlich mitzudenken.

5.2 Würdigung der Fachexpert*innen

5.2.1 Städtebau, David Leuthold

Das vorliegende Richtprojekt weist eine sehr gute und hohe Bearbeitungstiefe auf. In allen wesentlichen Themenbereichen wurde sehr sorgfältig auf die Inputs aller Beteiligten reagiert. In den verbindlichen Festsetzungen soll nun wieder vermehrt und stärker auf die übergeordneten städtebaulichen Kriterien Bezug genommen werden. Die geschaffene Ausgangslage dafür ist sehr gut. Die gut strukturierte städtebauliche Grundordnung mit den klaren, mehrteiligen Blöcken vermag die stadträumlichen Leitlinien zu zeichnen und definieren.

Im weiteren Vorgehen sind die Regeln zu schärfen, nach welchen Prinzipien die Bauten auf allfälligen (Pflicht-) Baulinien stehen oder eben ganz bewusst nicht. Es müssen klare Hierarchien und wesentliche Raumbildungen gesichert werden. Dabei soll auch die räumliche Robustheit und das effektive Potential von eingeschossigen Bauten, auf der jetzigen Planungsstufe, nochmals untersucht werden.

Die Strassenräume und Freiraumstrukturen ergänzen und unterstützen das Gesamtkonzept sehr gut. Der Einbezug der Poststrasse wird sehr begrüsst. Die Kasernenstrasse mit der Piazza ist sehr überzeugend. Die neuen Innenhöfe sollen in Bezug auf den gesuchten Grad an Öffentlichkeit und Intimität noch präzisiert werden.

Die mehrteiligen Blöcke lassen eine ortsgerechte Massstäblichkeit und Durchlässigkeit zu. Sowohl räumliche Sichtbezüge als auch eine angemessen Durchwegung auf der Erdgeschossebene ist sichergestellt. Um zusammenhängende und unterschiedliche Nutzungen dennoch zu ermöglichen, sollen geeignete Mittel und Regeln definiert werden.

Das Regelwerk zu Traufkanten, Sockel und Arkaden, Vordächern und Rückspringen soll auf ein räumlich wirkungsvolles und pragmatisch umsetzbares Vokabular übersetzt werden, ohne bestimmte Architektursprache zu präjudizieren. Die Nutzungsverteilung muss flexibler und situativ offener werden.

Im Besonderen der mittlere Block mit dem eingeschlossenen Hof darf adäquate Nutzungen von übergeordneten öffentlichen Interessen für dies spezielle Lage nicht unnötig einschränken. Der Block muss seine städtebaulich prominente Stellung wirksam ausspielen können.

5.2.2 Freiraum, Stadtklima und Ökologie, Cordula Weber

Das städtebauliche Richtprojekt ist auf eine nachhaltige Entwicklung sowie auf eine hohe Lebensqualität und Identität im Kasernenareal ausgerichtet. Der Freiraum nimmt darin eine tragende Rolle ein:

Piazza, Gerichtsplatz und die gebäudebezogenen Höfe sind als attraktiv nutzbare, öffentliche Erholungsräume konzipiert. Zur Gestaltung der Piazza wird eine sorgfältige Interessenabwägung zu den heterogenen Nutzungsansprüchen empfohlen, um Funktionen und Vorgaben zu klären. Bei der vorgesehenen Ausrichtung der zweigeschossigen Sockel ohne Wohnen ist in der weiteren Entwicklung der Bezug vom Erdgeschoss zum öffentlichen Raum zu konkretisieren, insbesondere in den Höfen und in der Nacht (Belebung, Sicherheit).

Strassen und Gassen bieten attraktive Verbindungen und Querungen sowie Anknüpfpunkte an den Rändern für Fussgänger*innen und Velofahrende. Dank weitgehendem Verzicht auf MIV und Parkierung innerhalb des Areals werden Kasernenstrasse oder die Amtshausgasse als hochwertige öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualitäten ermöglicht.

Die angestrebt starke Durchgrünung und die Umsetzung der formulierten «Prinzipen und Regeln» ermöglichen eine hohe Lebensqualität, die Ausrichtung auf klimaangepasste Entwicklung, Lebensräume für Fauna und Flora und sie geben dem Areal eine eigene Identität. Dazu tragen insbesondere der geplante grosse, alterungsfähige Baumbestand in gewachsenem Boden, die konsequente Ausrichtung auf nachhaltige Gebäudebegrünungen und die empfohlene lokale Regenwasserbewirtschaftung wirkungsvoll bei.

In der etappierten Umsetzung könnten Zwischennutzungen einen Mehrwert für die Bevölkerung bieten und das Image des Areals prägen.

5.2.3 Sozialraum, Matthias Drilling

Der städtebauliche Entwurf verfolgt eine maximale Öffnung des Kasernenareals und entwirft damit eine sozialräumliche Strategie, die sich auf Durchlässigkeit und Nutzbarkeit ausrichtet. In alle Himmelsrichtungen schliesst das Kasernenareal an die Stadt Aarau an und durch die weitestgehend autofreien Teile des neuen Quartiers sowie die Verhinderung der Durchfahrt von Nord nach Süd wird die Aneignung des wohnungsnahen Raumes auch in allen Lebensphasen möglich.

Der Entwurf unterscheidet auch in seiner Platzhierarchie (Piazza, Gerichtsplatz, Kasernenplatz) nicht nach Lebenslagen und hält so die Frage der Nutzenden produktiv offen. Dass diese Idee gelingen wird, verlangt eine Aufmerksamkeit im weiteren Prozess der Umsetzung; so ist aus sozialräumlicher Sicht z.B. sinnvoll, die EGs gemeinsam zu vermarkten, damit keine Leerstände und blinden Erdgeschosse entstehen, die automatisch zu Unorten führen würden; auch die Höfe in den Wohnblöcken (zwischen Kasernenstrasse und Poststrasse) benötigen eine vielfältige EG-Nutzung, um das Leben zwischen den Blöcken und in den Höfen entstehen zu lassen. Dass die Blöcke porös gedacht sind, unterstützt dies wiederum, denn wenn die Öffnungen in die Blöcke einladend genug sind, regen sie zum Flanieren, spontanes Grüssen und Austauschen an und wirken somit positiv auf die Nachbarschaftsbildung.

Bei der Positionierung solcher sozialen Inkubatoren helfen auch die noch zu positionierenden Kitas und Spielgruppen, sowie weitere soziale Infrastrukturen und Dienstleistungen, die aus dem Ansatz einer quartierspezifischen Grundversorgung der Stadt Aarau resultieren. Insgesamt ist der Entwurf also sehr solide in Bezug auf seine sozialräumlichen Entfaltungsmöglichkeiten gedacht. Es braucht aber die weitere Begleitung in der Umsetzung, dass sich diese Optionen auch entfalten können.

5.2.4 Nachhaltiges Bauen, Heinz Richter

Um sicherzustellen, dass die Entwicklung auf dem Areal den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft entsprechend erfolgt, wurde zu Beginn der Erarbeitung des Richtprojektes und als Teil der Programmvorgaben eine Machbarkeitsstudie zu den Anforderungen und Massnahmen in den Themen Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassung durchgeführt. Die daraus resultierenden Anforderungen wurden im Rahmen der Entwicklung des Richtprojektes sehr gut integriert und mit wirksamen, konzeptionellen Ansätzen beantwortet.

Damit die Ziele erreicht werden können, wird die bestehende Bausubstanz energetisch instandgesetzt sowie weitgehend weiter verwendet. Das Potenzial für die bauliche Verdichtung durch Weiterbauen mit dem Bestand wird ebenfalls genutzt. So kann das ökologische Potenzial der vorhandenen grauen Energie weiter verwendet und der Ressourcenbedarf durch die Bautätigkeit minimiert werden. Die ergänzenden Neubauten sollen höchsten ökologischen und energetischen Anforderungen genügen, damit ein fossilfreier Gebäudebetrieb für Heizen und Kühlen resultiert.

Alle Gebäude sollen ihr Potenzial zur Erzeugung von solar erzeugter Energie durch Photovoltaik maximal nutzen können. Dafür sind die Dach- und die Fassadenflächen entsprechend zu nutzen, die Eigenstromversorgung soll dabei im Vordergrund stehen und auch die Bedürfnisse der Elektromobilität einschliessen. Das Mobilitätskonzept ist auf die wachsenden Bedürfnisse der Elektromobilität als Ersatz für den motorisierten Individualverkehr, aber auch die verändernden Möglichkeiten im elektrifizierten Langsamverkehr ausgerichtet, weiterzuentwickeln und mit einem arealbezogenen Mobilitätsmanagement zu erweitern.

Um das Mikroklima auf dem Areal und damit den Aufenthaltskomfort im Lebensraum des Kasernenareals zu verbessern, ist der Verzicht auf das Unterbauen von Freiflächen zu sichern, das Mass der Vorgesehenen Grünflächen zu erhalten, die Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser zu erhöhen und sowohl auf Dachflächen als auch an Fassaden die angedachten Massnahmen für Begründung zu realisieren.

Das vorliegende Richtprojekt beantwortet die Anforderungen an eine 2000 Watt Gesellschaft mit wirksamen impliziten konzeptionellen Vorkehrungen. Um Erreichung der Ziele in der weiteren Projektentwicklung sicherzustellen, empfehlen wir die Formulierung eines expliziten Nachhaltigkeitskonzeptes mit konkreten und messbaren Zielen, welche in der weitergehenden Planung als Grundlage für die Kontrolle der Zielerreichung genutzt werden kann. Wir empfehlen die Prüfung der Verwendung eines der Arealstandards SNBS-Areale oder Minergie-Areale zur Zielsicherung zu prüfen.

5.2.5 Nutzungsverteilung und Optionen, Martin Küng

Um zu gewährleisten, dass die Arealentwicklung Kaserne Aarau den wirtschaftlichen Zielen der Grundeigentümerinnen entspricht, wurden vor der Erarbeitung des Richtprojektes die Anforderungen bezüglich Nutzungsmix, Nutzungsmass und Nutzungsflexibilität definiert. Weiter wurde im Verlauf des Verfahrens eine Differenzierung des Wohnraums gemäss den Stadtteil-Zielen für die Innenstadt / Zentrum der Stadt Aarau untersucht. Die Vorgaben wurden im Richtprojekt weitgehend umgesetzt und mit konzeptionellen Ansätzen definiert.

Die geschützten sowie ein Teil der schützenswerten Bauten werden instandgesetzt, weiterentwickelt und zu Kostenmiete – hauptsächlich mit Eigennutzungen der Stadt Aarau, des Kantons Aargau oder durch den Bund – weiter genutzt. Die Nutzungskategorien umfassen Kultur, öffentliche Verwaltung und Militär. Damit die wirtschaftlichen Ziele erreicht werden können, werden die ergänzenden Neubauten – neben einem Anteil, welcher für Gewerbe und Kultur oder für Bildung vorgesehen ist – weitestgehend mit renditeorientierten Nutzungen wie Büro / Dienstleistung, Beherbergung oder Wohnen bespielt. Dabei soll Wohnraum für Haushalte mit tiefem, mittlerem und hohem Einkommen erstellt werden.

Öffentlichen Nutzungen sind in den Erdgeschossen rund um die Piazza vorgesehen. Die weiteren publikumsorientierten Dienstleistungen sind vorwiegend an der gut frequentierten Kasernenstrasse verortet. Damit die Vorgaben gemäss Masterplan mit einem Nutzungsanteil von mindestens einem Viertel Wohnen erreicht und eine lebendige Nachbarschaft entstehen kann, ist eine nutzungsflexible Ausgestaltung der 1. Obergeschosse angezeigt, die eine Mehrfachnutzung ermöglicht und bedarfsgerecht auf die Nachfrage und den Markt reagieren kann.

6 Umsetzung und Instrumente

6.1 Abschluss Workshopverfahren Richtprojekt und Mobilitätskonzept

Das Workshopverfahren zum Richtprojekt und Mobilitätskonzept wird mit dem vorliegenden Schlussbericht abgeschlossen. Die Ergebnisse des Workshopsverfahrens werden mittels Teilrevision Nutzungsplanung und Gestaltungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

6.2 Teilrevision Nutzungsplanung

Das Kasernenareal ist rechtskräftig mehrheitlich der «Zone für öffentliche Nutzung» und entlang des Apfelhausenwegs und der Kasinostrasse der «Zentrumszone ZE fünfgeschossig» zugeordnete. Zudem ist das Areal mit einem Perimeter «Pflichtgestaltungsplan» belegt. Diese Gestaltungsplanpflicht betrifft das gesamte Areal mit Ausnahme der Bautiefe entlang der Kasinostrasse. Gestützt auf den Masterplan und das vorliegende Richtprojekt für das Gesamtareal soll das Areal nun in einer Teilzonenrevision umgezont werden.

Die Teilzonenrevision wird folgende Inhalte umfassen:

- Differenzierte Zonierung gemäss Masterplan, Richtprojekt und Entwurf neuem Waffenplatzvertrag sowie entsprechende Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung (Zonenarten, Mass der Nutzung, Geschossigkeit und Grundmasse, Empfindlichkeitsstufen LSV usw.).
- Vorgaben für den Perimeter Pflichtgestaltungsplan, Ergänzung Anhang 2 der BNO.
- Auf der Basis der Teilzonenplanrevision wird auch die Ermittlung des Mehrwertausgleichs vorgenommen.

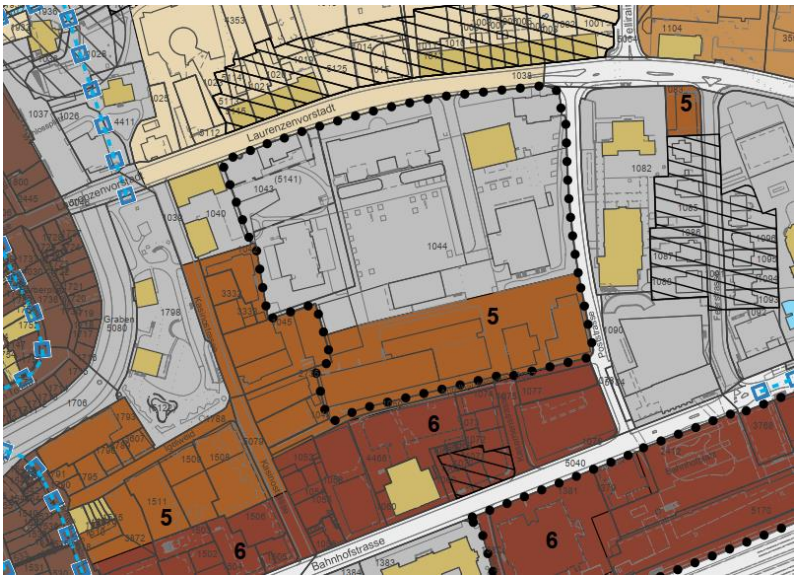


Abbildung 9:
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Aarau:

ZE 5	Zone Zentrum fünfgeschossig
ZE 6	Zone Zentrum sechsgeschossig
ÖN (grau)	Zone öffentliche Nutzung
.....	Perimeter Pflichtgestaltungsplan

6.3 Umsetzung Gestaltungsplanpflicht auf zwei Ebenen

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau regelt unter §§ 5 und 6 die Anforderungen an Pflichtgestaltungspläne und an Richtprojekte als deren Grundlage.

§ 5
Pflichtgestaltungspläne

1 Für die im Zonenplan umrandeten Areale besteht eine Gestaltungsplan-Pflicht (Anhang 2).
2 Für die Pflichtgestaltungspläne kann von den Regelbaumassen im Ausmass von § 4 abgewichen werden, soweit in Anhang 2 nicht besondere Abweichungen vorgesehen sind.
3 Innerhalb der Pflichtgestaltungsplanperimeter kann der Stadtrat unter Abwägung der massgebenden öffentlichen und privaten Interessen für die Zeit bis zur Bebauung nach Gestaltungsplan befristete (maximal 8 Jahre), zonenkonforme Nutzungsänderungen bewilligen, wenn noch kein Gestaltungsplan besteht oder wenn diese Änderungen dem bestehenden Gestaltungsplan widersprechen.

§ 6
Richtprojektierung als Grundlage

1 Die Erhöhung um mehr als ein Vollgeschoss gemäss § 4 Abs. 2 ist zulässig, wenn der Gestaltungsplanung ein Richtprojekt zugrunde liegt, welches aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) erarbeitet worden ist, an welchem die Stadt mitgewirkt hat und aus dem sich eine besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität ergibt.
2 Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt gemäss Abs. 1 zugrunde gelegt werden.

Die Umsetzung des gemäss §5 BNO erforderlichen Pflichtgestaltungsplans ist beim Kasernenareal auf zwei Ebenen vorgesehen:

Ebene Rahmengestaltungsplan (R-GP):

Der Rahmengestaltungsplan bezieht den gesamten Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ein. Er regelt gestützt auf das vorliegende Richtprojekt und Mobilitätskonzept die gesamthafte Erschliessung, die übergeordneten Freiraumanforderungen und städtebaulichen Vorgaben für die Baufelder. Dazu gehören auch die Lage, Dimensionierung sowie Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen. Der neue Waffenplatzvertrag wird soweit vorliegend als Grundlage einbezogen und mit dem Rahmengestaltungsplan abgestimmt.

Ebene Teilgestaltungsplan (T-GP):

Die Teilgestaltungspläne beziehen die Teilperimeter der Baufelder ein und basieren auf späteren Konkurrenzverfahren für spezifische Nutzungen und Bauträgerschaften, welche heute noch nicht festgelegt werden können. Auf einen Teil-GP kann verzichtet werden, sofern die erforderlichen Regelungen bereits im Rahmengestaltungsplan aufgenommen wurden.

Übersicht Planungsinstrumente:
Teilzonenrevision und Rahmengestaltungs-plan über Gesamtperimeter
Teilgestaltungspläne (Teil-GP) über die Bau-felder

6.4 Überführung Richtprojekt in Rahmengestaltungsplan

Aus dem Workshopverfahren und Richtprojekt können insbesondere folgenden Inhalte des Rahmengestaltungsplans hergeleitet werden:

- Erschliessung und erforderliche Flächen für Strassen, Wege, Gassen und Trottoirs sowie die entsprechende Abstimmung mit den betroffenen Parzellen (z.B. an der «Amtshausgasse»)
- übergeordnete öffentliche Freiräume, insbesondere die Piazza und weitere Plätze, Grünflächen und grundsätzliche Vorgaben für die Höfe
- Vorgaben für die Parkierung und die Veloabstellplätze
- Anzahl und räumliche Zuordnung der Bäume, der unversiegelten Flächenanteile und weitere Vorgaben zu den Aspekten Biodiversität und Schwammstadt
- Anordnung der Baufelder und die Rahmenbedingungen sowie Flexibilität für deren spätere Entwicklung
- Prinzipien für die Bebauung in den Baufeldern, inkl. Höhenangaben; Differenzierung zwischen präziseren und variableren Vorgaben
- Perimeter der zukünftigen militärischen Nutzung gemäss Vorgabe Masterplan und der Rahmenbedingungen der Einpassung in das städtebauliche Umfeld
- Trassen und Standorte der Ver- und Entsorgung sowie der Energieversorgung
- Regelung der Lage, Dimensionierung sowie Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage

6.5 Nutzungs-, Entwicklungs- und Betriebskonzept

- Parallel mit den Planungsinstrumenten soll auch das Nutzungs- und Betriebskonzept weiterentwickelt werden.
- Dazu gehört auch die empfohlene Vertiefung der Erdgeschoss- und Sockelgeschoss-Nutzungen und die Frage des erforderlichen Managements der Arealentwicklung.
- Bei der Positionierung sozialer Inkubatoren helfen auch die noch zu positionierenden Kitas und Spielgruppen, sowie weitere soziale Infrastrukturen und Dienstleistungen, die aus dem Ansatz einer quartierspezifischen Grundversorgung der Stadt Aarau resultieren.
- Einen weiteren Aspekt der Entwicklung bilden Zwischennutzungen sowohl in den Bauten als auch in den Freiräumen.
- Alle bisherigen Planungsschritte richten sich auf ein neues, attraktives Stadtquartier aus und dafür ist das Baufeld H zentral. Das Baufeld H eignet sich, angrenzend zur Piazza, für eine repräsentative Nutzung mit hoher gesellschaftlicher Relevanz. Eine Bibliothek ist dafür eine mögliche Option, ist aber politisch noch nicht beschlossen und braucht weitere Entwicklungsschritte. Auch ohne konkrete repräsentative Nutzung ist das Baufeld H weiterzuentwickeln. Wegleitend für die Entwicklung und die planungsrechtliche Umsetzung sind Masterplan, städtebauliches Richtprojekt und Mobilitätskonzept.

6.6 Nachhaltigkeit und Massnahmen Klimaschutz und Klimaanpassung

- Um die Erreichung der Ziele in der weiteren Projektentwicklung sicherzustellen, wird die Formulierung eines expliziten Nachhaltigkeitskonzeptes mit konkreten und messbaren Zielen, welche in der weitergehenden Planung als Grundlage für die Kontrolle der Zielerreichung genutzt werden kann, empfohlen. Empfohlen wird die Prüfung der Verwendung eines der Arealstandards SNBS-Areale oder Minergie-Areale zur Zielsicherung zu prüfen.

7 Beilagen

- **Beilage 1** Bericht Hosoya Schaefer und Fontana Landschaftsarchitekten, 12. Juni 2023
- **Beilage 2** Bericht Kontextplan, 09 Juni 2023

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11