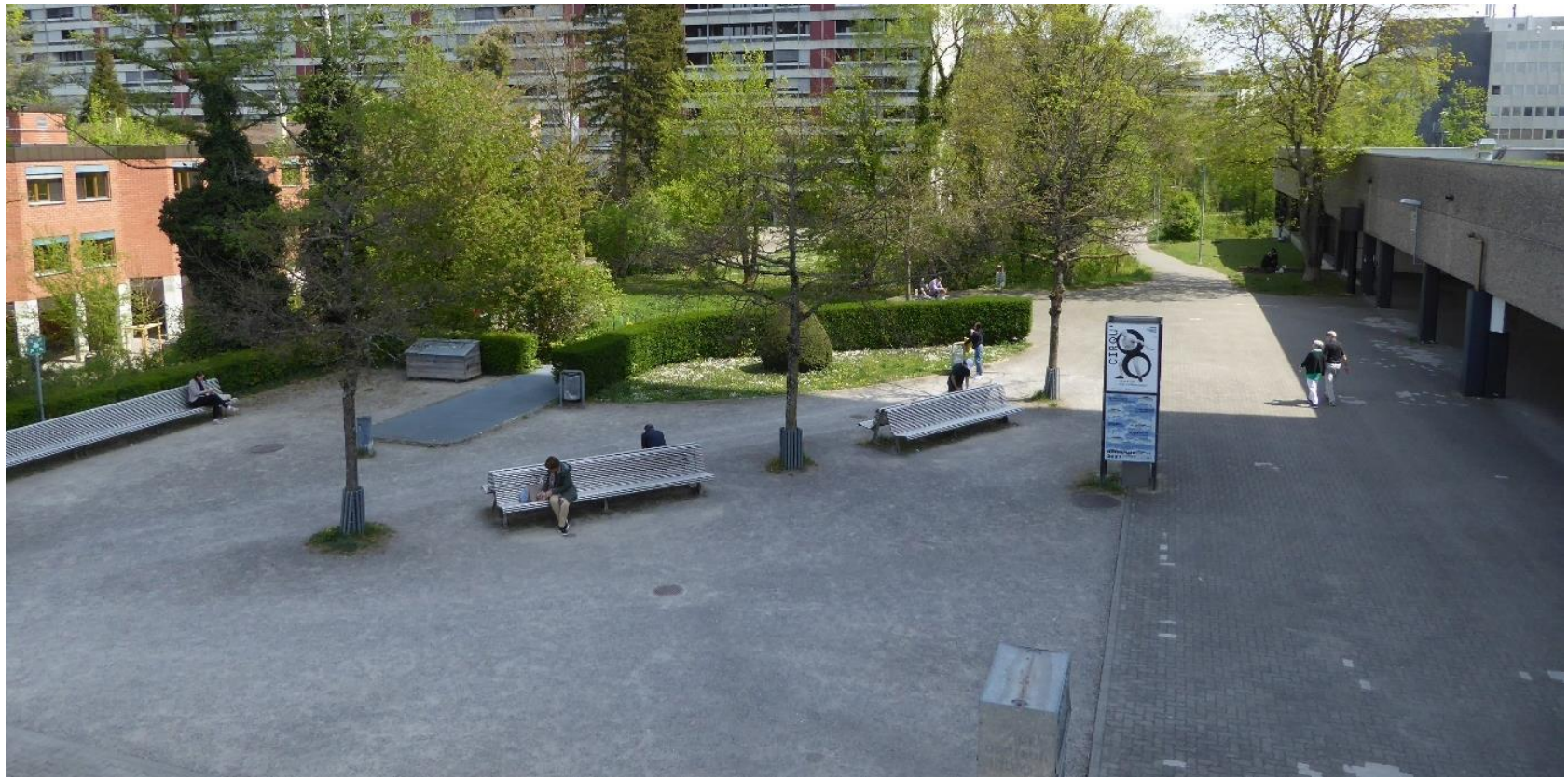
2107 Telliplatz, Aarau

Bericht Machbarkeitsstudie



Solothurn 11. Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Bestand	4
3.	Historischer Abriss / Geschichte	17
4.	Drittprojekte	24
5.	Rahmenbedingungen / Auflagen	29
6.	Bedürfnisse / Nutzungsansprüche	36
7.	Variantenstudium	38
8.	Abschliessende Bewertung Varianten	42
9.	Überarbeitung Variante 1 und 2 / Bestvarianten	45
10.	Nicht weiterverfolgte Variante 3	50
11.	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	51
12.	Anhang	52
13.	Quellenverzeichnis	52
14.	Bildverzeichnis	53

Titelbild: Blick vom Dach des Einkaufszentrums auf den Telliplatz, 28.4.2021
Fotos: w+s Landschaftsarchitekten AG

1. Einleitung

Der heutige Telliplatz besteht aus einem Konglomerat unterschiedlicher Elemente, die teils Relikte alter Gestaltungselemente sind.
Mit der Machbarkeitsstudie wird geprüft wie der Telliplatz aufgewertet, attraktiver, besser zugänglich und als wichtiges Quartierzentrum / -platz vielfach nutzbar gemacht werden kann. Dazu wurden alle relevanten Plangrundlagen und Drittprojekte gesammelt, der Bestand analysiert und anhand von Gestaltungsvarianten mit der Arbeitsgruppe, bestehend aus Quartiervertretungen, Stadtbauamt Aarau und w+s Landschaftsarchitekten AG diskutiert und ausgewertet.

2. Bestand

Lage im Quartier / Stadt

Das Quartier Mittlere Telli liegt etwa eineinhalb Kilometer östlich der Altstadt. Die aus vier lang gestreckten Gebäuden bestehende Grosswohnsiedlung entstand zwischen 1971 und 1991 nach Plänen von Hans Marti und zählt rund 2500 Einwohner. Der Platz grenzt an ein kantonales Verwaltungszentrum im höchsten Hochhaus des Kantons Aargau und ein Einkaufszentrum, das den Eckpunkt des Quartiers Mittlere Telli zur Tellistrasse bildet.

Abb. 1 – Lage, Luftbild

Abb. 2 – Luftbild Ausschnitt

Abb. 3 - Situationsplan Ist Zustand

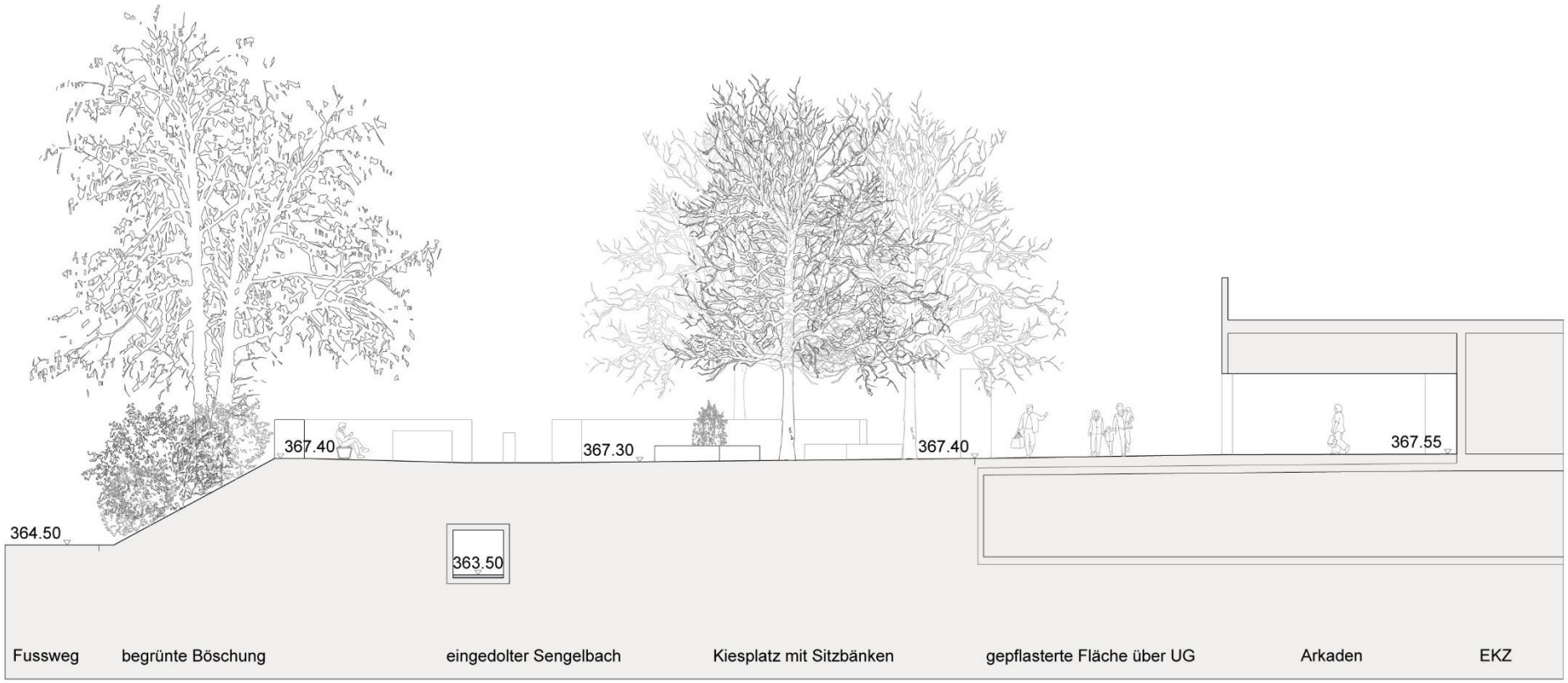
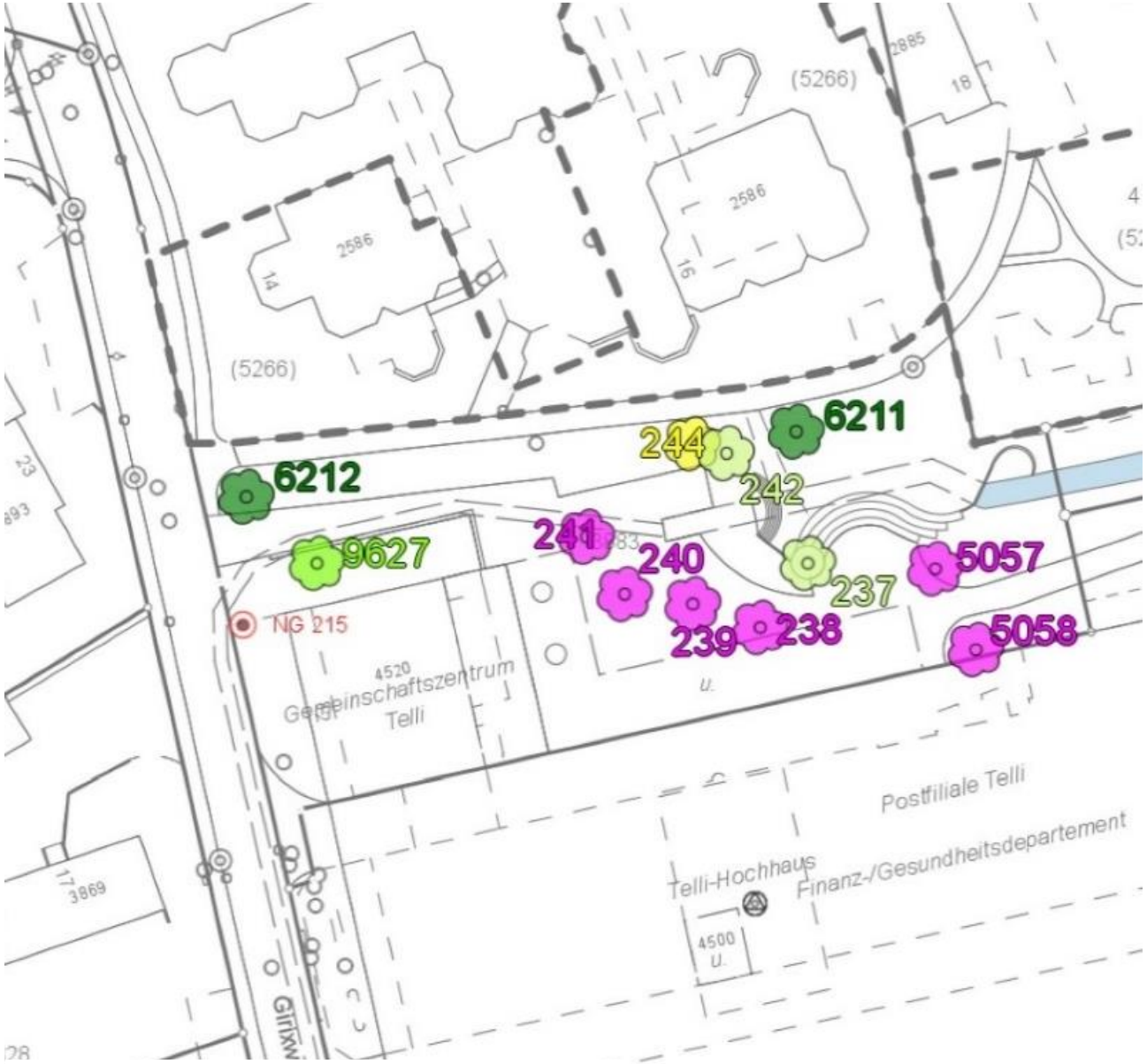


Abb. 4 – Schnitt Ist-Zustand



237 Quercus robur, Vitalität 1
238 Quercus robur, Vitalität 2
239 Quercus robur, Vitalität 2
240 Quercus robur, Vitalität 2
241 Quercus robur, Vitalität 2
242 Betula pendula, Vitalität 1
244 Alnus incana, Vitalität 1-2
5057 Acer pseudoplatanus, Vitalität 2
5058 Acer pseudoplatanus, Vitalität 2
6211 Prunus padus, Vitalität 0
6212 Acer campestre, Vitalität 0
9627 Platanus x hispanica, Vitalität 0-1

Abb. 5 - Auszug Baumkataster

Topografie

Zwischen dem Telliplatz und dem umgebenden Telliquartier besteht ca. ein Stockwerk Höhenunterschied (zwischen Platz und Ufer Sengelbach ca. 3m gem. Höhenlinienplan)

Abb. 6 - Höhenlinienplan

Heutiger Bestand

Der Telliplatz liegt auf der Ebene des Einkaufszentrums, ca. eine Etage höher als das Quartier Mittlere Telli. Die Hauptzugänge bilden eine Rampe im Westen, ausgehend vom Girixweg, mit einer Steigung von über 6%, und ein Fuss- und Veloweg im Osten als Verbindung zum Quartier Mittlere Telli. Weitere Zugangsmöglichkeiten bestehen mit dem Einkaufszentrum (Coop) im Süden und einer Betontreppe im Norden.
Die Verbindungswege und der Bereich unter den Arkaden sind mit Verbundsteinen aus Beton belegt. Vor dem Eingang des Gemeinschaftszentrums befinden sich runde Sitzelemente aus Beton. Der nordöstliche Teil des Telliplatzes besteht aus einem Mergelplatz mit einer geschwungenen "Baumreihe", Sitzbänken und weiteren Ausstattungen wie Trinkbrunnen, Bücherschrank und Litfasssäule. Eine Sitzarena aus Beton mit Baumtrog und eine verfüllte "Wassertreppe", ein Relikt eines ehemaligen Wasserspiels mit Mühlrad, bilden den Abschluss zur nordöstlich gelegenen Wiesenfläche, die sich an Stelle einer ehemaligen Wasserfläche befindet. Der Sengelbach ist im Bereich des Telliplatzes teils eingedolt, teils mit einem Gitterrost überdeckt.

Abb. 7 - Zufahrt West / Rampe

Abb. 8 - Zugang Nord über Betonstufenanlage

Abb. 9 – Zugang Ost / Zufahrt Velo

Abb. 10 – Sitzarena, ehem. Wassertreppe

Abb. 11 – überdeckter Sengelbach / Gitterrost

Abb. 12 – Mergelplatz mit Sitzbank

Abb. 13 – offener Bücherschrank

Abb. 14 – "Litfasssäule"

Abb. 15 - Trinkbrunnen

Abb. 16 - Medienrückgabe

Abb. 17 - Beleuchtung

Aktuelle Nutzung

Am Telliplatz befinden sich der Zugang zum Einkaufzentrum mit Coop, Post, Bäckerei und weiteren Geschäften, der Aufgang zur Kindertagesstätte Känguru und der Zugang zum Gemeinschaftszentrum (mit Treppe zum Restaurant und Eingang Bibliothek). Der Bereich unter den Arkaden wird vor allem für Veloabstellplätze und als Abstellplatz für Einkaufswagen genutzt. Östlich des Einkaufszentrums, ausserhalb des eigentlichen Telliplatzes, befindet sich eine Glassammelstelle.
Vormittags ist der Telliplatz von Personen besucht, die eher Ruhe suchen, d.h. einzelnen Personen auf Bänken, oder von Personen, die das Einkaufszentrum und die Post besuchen. Mittags ist der Platz stark frequentiert, insbesondere von kleinen Gruppen in der Mittagspause.
Vor allem die Sitzelemente aus Beton und die Sitzarena sind gut belegt.
Mehrmals im Jahr finden auf dem Platz grössere Veranstaltungen statt, wie Tellifest, Herbstmarkt, Flohmarkt oder Tomatensetzlingsmarkt.
Der Platz wird vom Gemeinschaftszentrum auch für weitere Anlässe genutzt.

Abb. 18 – Eingang Einkaufszentrum, Coop

Abb. 19 – Aufgang Kindertagesstätte

Abb. 20 – Eingang Gemeinschaftszentrum

Abb. 21 – Arkaden, Abstellfläche Einkaufswagen

Abb. 22 – Arkaden, Veloabstellplätze

Abb. 23 - Glassammelstelle

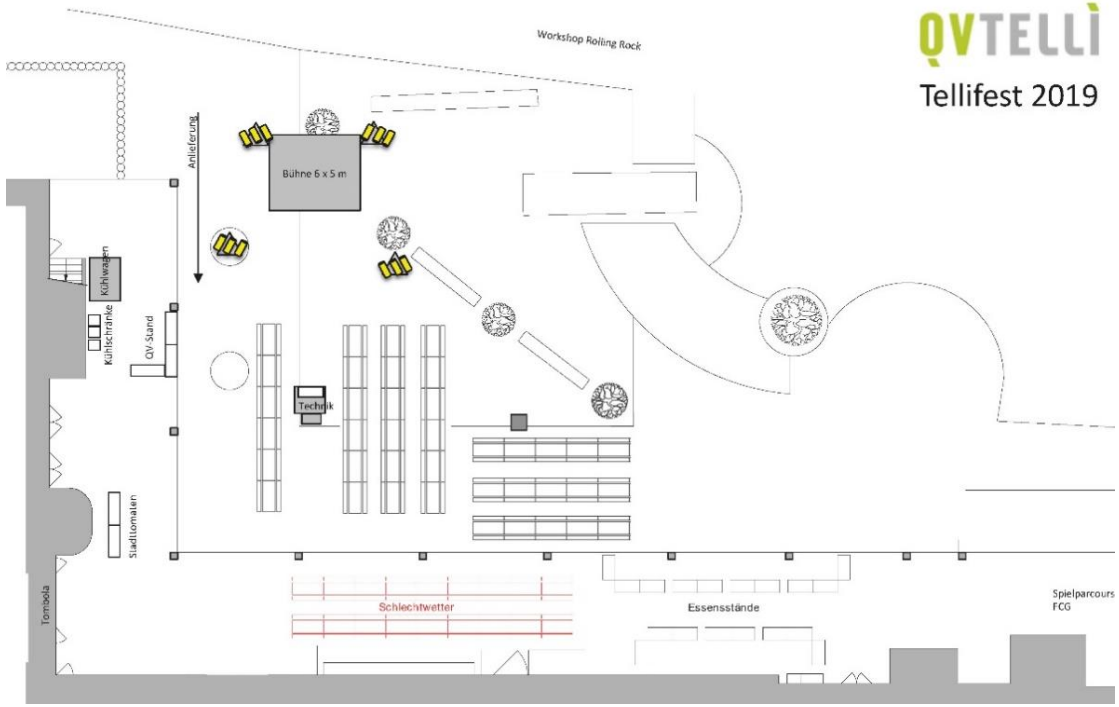


Abb. 24 - Plan Tellifest 2019

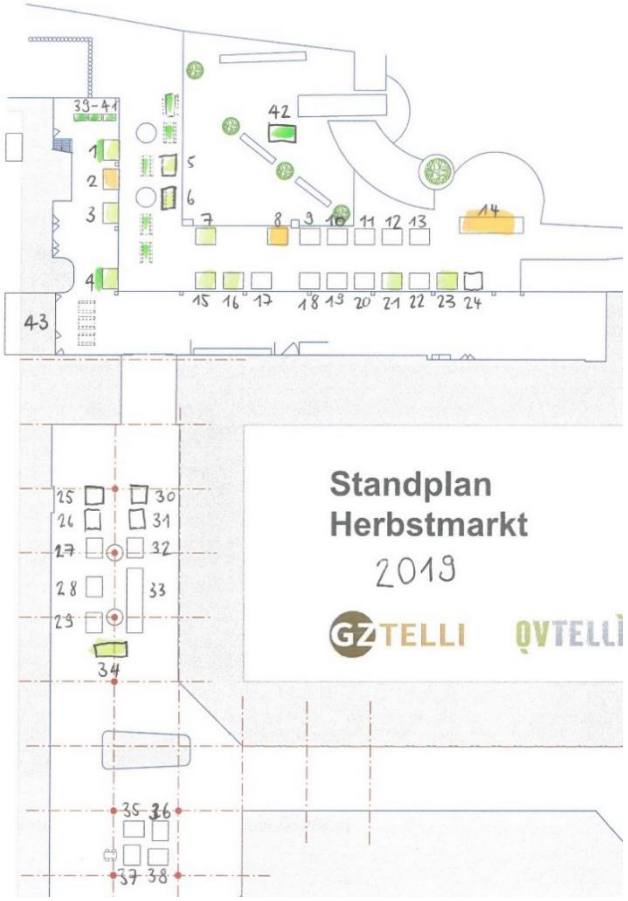


Abb. 25 - Plan Herbstmarkt 2019

Ökologie, Vegetation

Am Telliplatz und den angrenzenden Flächen besteht ein starker Kontrast zwischen ökologisch hochwertigen Bereichen (Ufer, Hecken...) und toten Bereichen (gepflasterte Flächen, Betonmauern...).
Die Ufer des Sengelbachs und die Böschungen am Telliplatz weisen eine artenreiche Vegetation mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z.B. Eichen, Bergahorn, Birke, Kirschbaum, Erle, Traubenkirsche, Hartriegel und Hasel auf.
Geschnittene Hecken (hauptsächlich Weissdorn und Liguster) fassen den Telliplatz ein.
An den naturnahen Ufern des Sengelbachs können Biberspuren, d.h. gefällte Bäume, beobachtet werden

Abb. 26 – Sengelbach mit naturnahen Ufern

Abb. 27 -Auslauf des eingedolten Sengelbachs

Atmosphäre und Aufenthaltsqualität

Einerseits wird die Atmosphäre durch Vogelzwitschern aus dem stark durchgrünten Telliquartier und Sengelbach geprägt. Andererseits wird der Platz durch die abweisende Waschbetonfassade des Einkaufszentrums begrenzt. Die schattigen Arkaden, die hauptsächlich als Abstellflächen dienen, besitzen keine Aufenthaltsqualität und verleihen Teilbereichen des Platzes eher den Charakter eines Hinterhofs.
Mittags liegt der zentrale Bereich des Telliplatzes im Schatten des Hochhauses, was vor allem im Frühjahr und Herbst die Aufenthaltsqualität stark einschränkt. Nur die Randbereiche des Platzes sind mittags besonnt.

Abb. 28 - Ansicht Telliplatz von Osten

Abb. 29 - Ansicht Telliplatz

Abb. 30 - Ansicht Telliplatz von Nordwesten

3. Historischer Abriss / Geschichte

Der älteste vorhandene Plan des Quartiers Mittlere Telli ist ein Richtprojekt von 1971. Das Luftbild von 1970 zeigt den Zustand vor der Bebauung, das Luftbild von 1976 die erste Etappe des Quartiers Mittlere Telli mit dem 1971-74 gebauten Hochhaus und Einkaufszentrum. Die Siedlung ist im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von regionaler Bedeutung verzeichnet.

Abb. 31 - Luftbild 1970 vor Bebauung Telliareal

Abb. 32 - Luftbild 1976, 1. Etappe Mittlere Telli

Pläne aus der Entstehungszeit des Quartiers Mittlere Telli

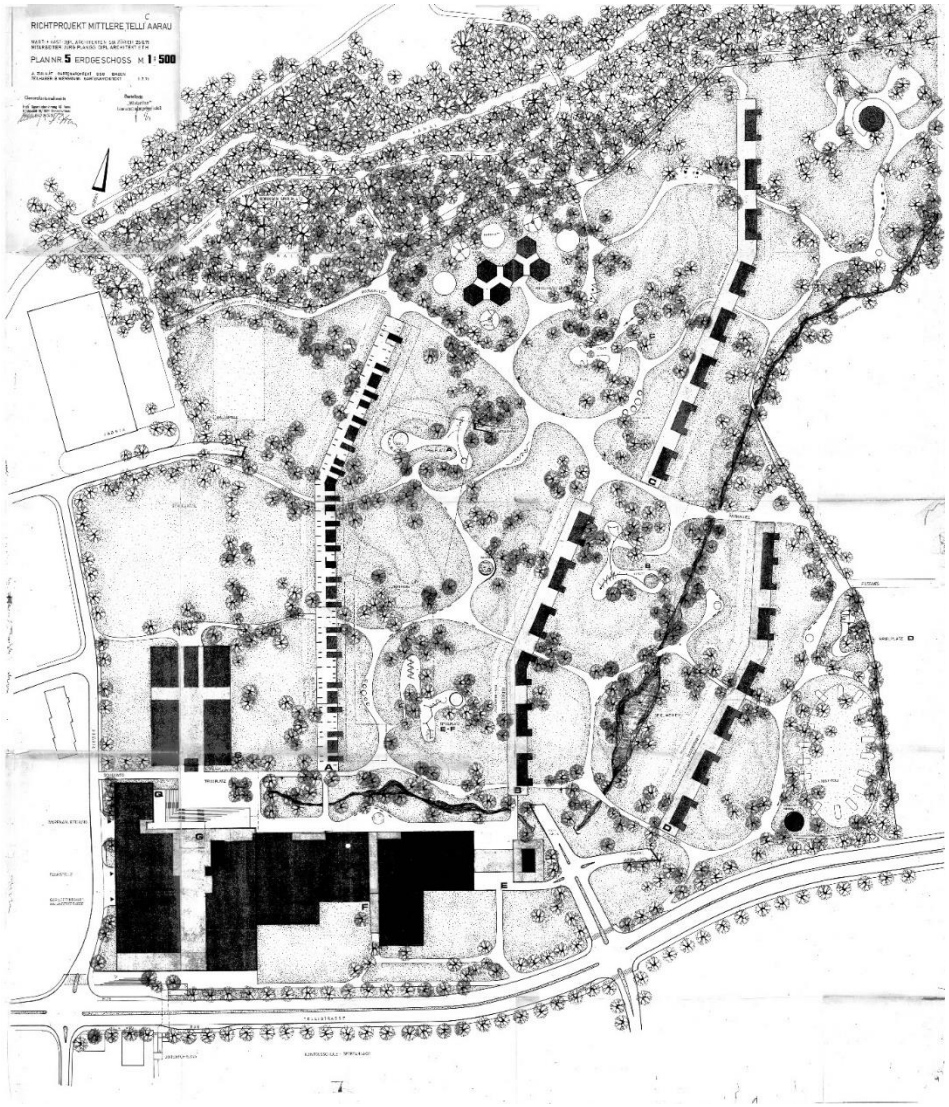


Abb. 33 - Richtprojekt Mittlere Telli, 1971 Marti + Kast Architekten; Zulauf Gartenarchitekt

Im Richtprojekt von 1971 ist der Telliplatz als streng geometrischer Platz mit einer grossen L-förmigen Treppenanlage geplant.
Der Platz befindet sich auf dem Niveau des Parks und nicht auf dem Niveau des Einkaufszentrums.
Die vorgesehene Gestaltung bildet einen starken Kontrast zur organischen Gestaltung des umgebenden Parks.

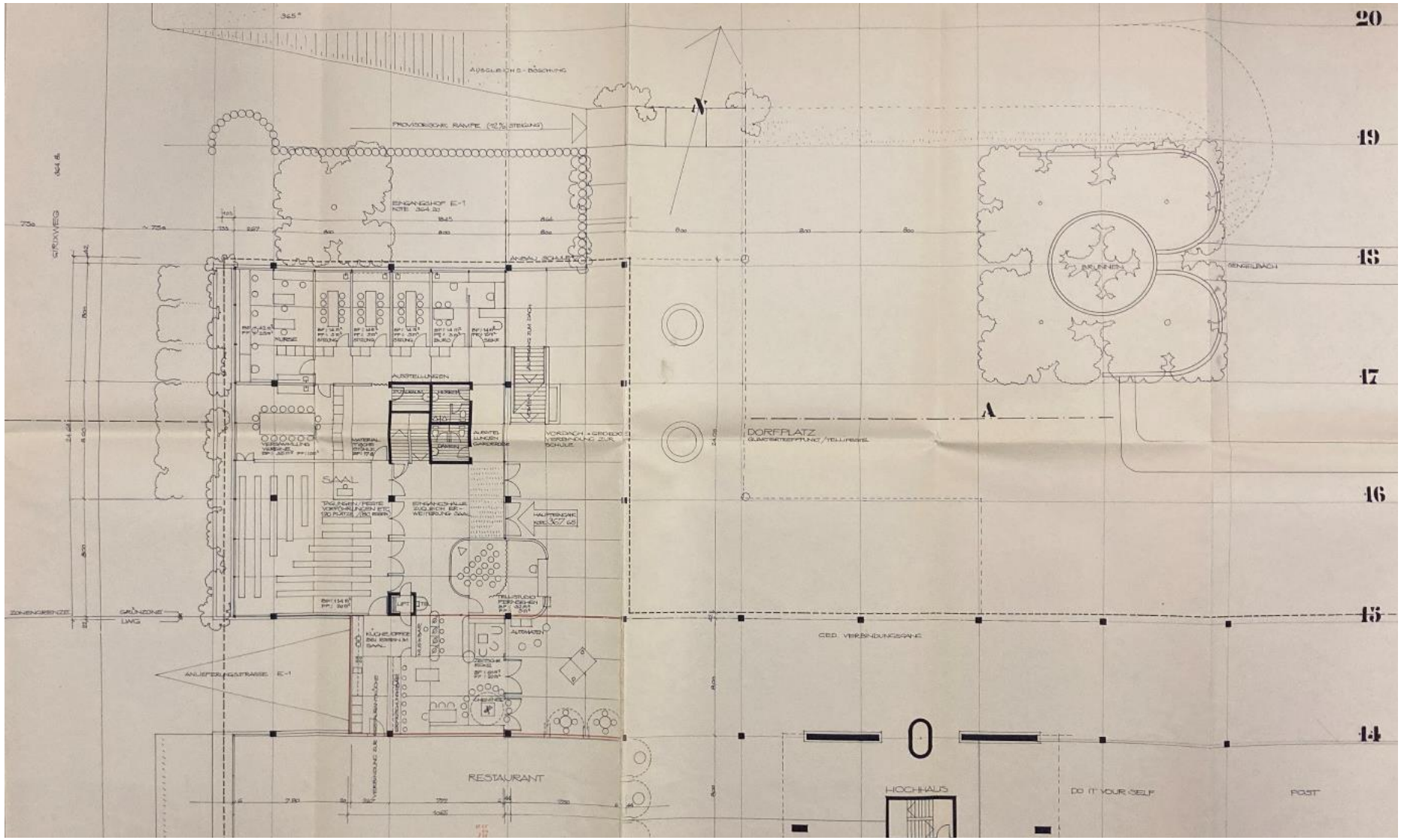


Abb. 34 - Gemeinschaftszentrum Telli, Geschoss E, 1972, Aeschbach + Felber Architekten, teils realisiert

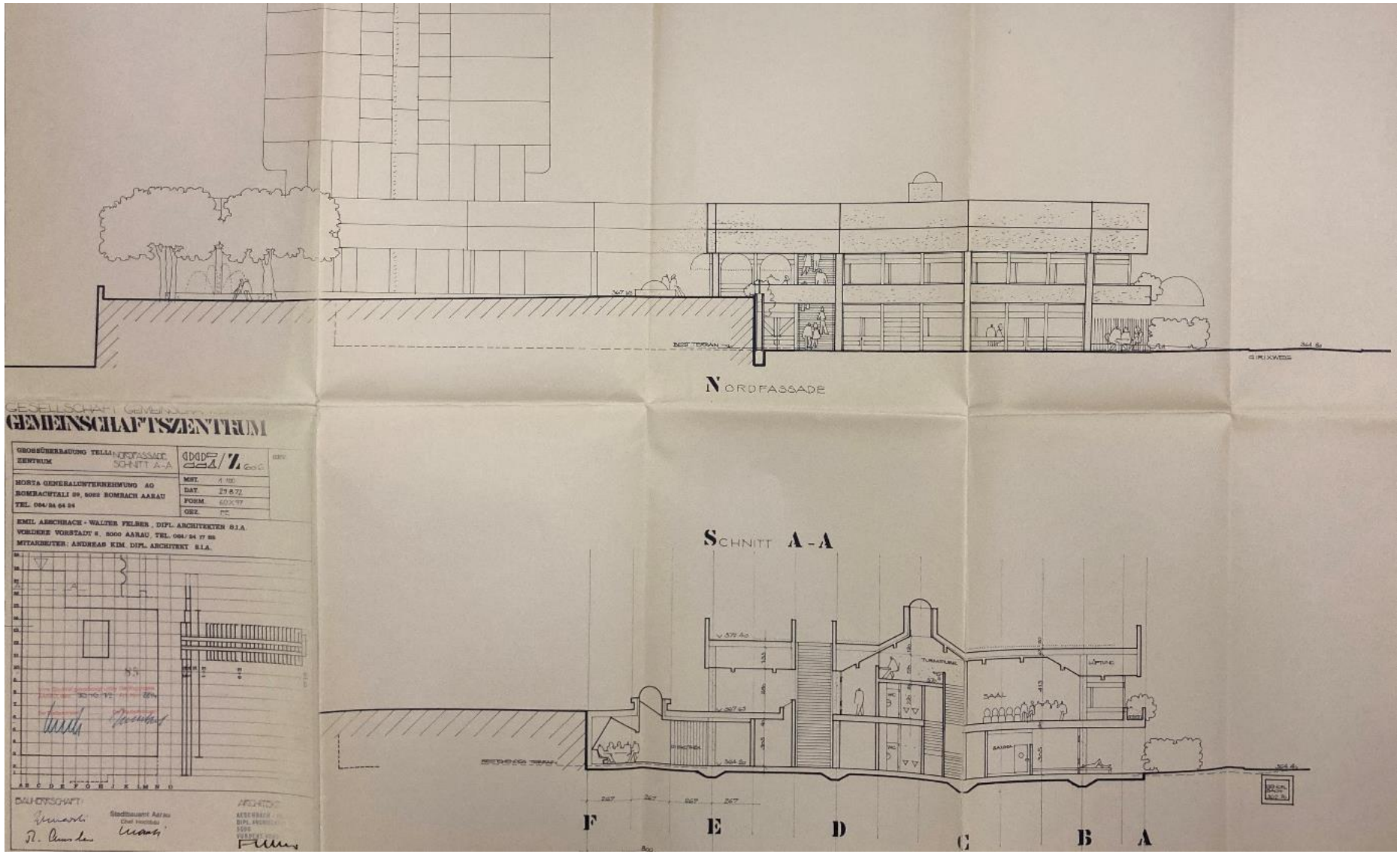


Abb. 35 - Gemeinschaftszentrum Telli, Nordfassade, Schnitt AA, 1972, Aeschbach + Felber Architekten

In den Plänen von 1972 wurde der Platz auf das Niveau des Einkaufszentrums angehoben und die Treppe durch Mauern und Böschungen ersetzt. Ein runder Brunnen, umgeben von 4 Bäumen, wurde in die Planung aufgenommen.

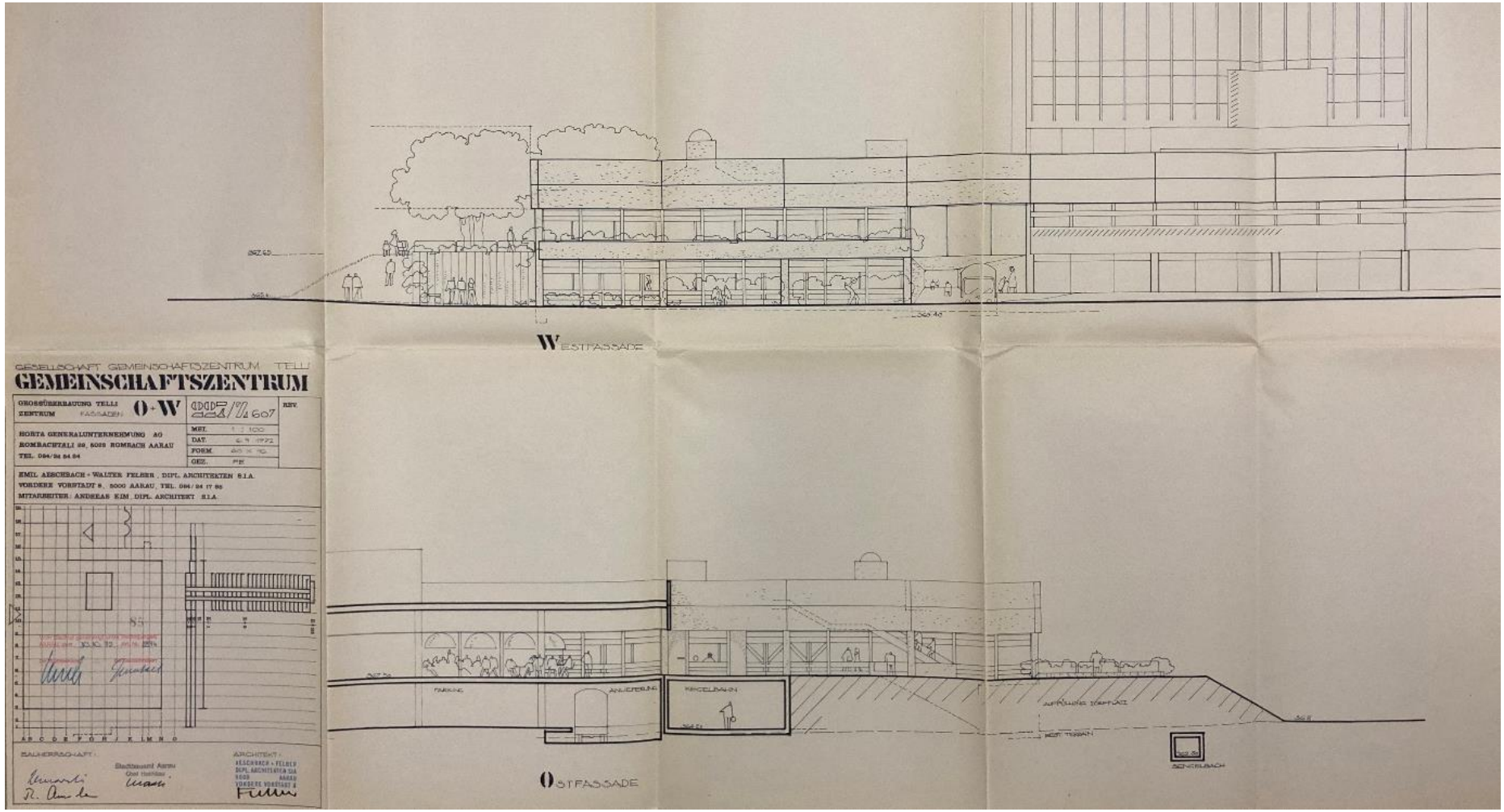


Abb. 36 - Gemeinschaftszentrum Telli, Fassaden Ost + West, 1972, Aeschbach + Felber Architekten

Der Bau des Telliplatzes erfolgte anders als in den Plänen von 1971-1972 vorgesehen.
Das Architekturbüro Fritz Frei gewann einen 1973 ausgeschriebenen Wettbewerb zur künstlerischen Gestaltung des neuen Telliplatzes.
Der Platz erhielt anstelle eines Brunnens ein Wasserspiel mit Wasserrad im Sengelbach und anstelle der L-förmigen Treppenanlage und der später geplanten Mauern wurde der Platz durch Kaskaden, Sitzstufen und einen Baumtopf in geschwungenen Formen begrenzt. Unterhalb des Platzes befand sich ein Biotop/ Wasserbecken, dass das Wasser der Kaskaden auffing. Diese Gestaltung symbolisierte die angestrebte Verbindung zur Natur.

Trotz intensiver Recherche in den Archiven konnte der Auftraggeber keine Bilder aus der Entstehungszeit finden.

Abb. 37 - Abbau Wasserrad, 01. April 1993, GZ Telli

Die ursprüngliche Aussenraumgestaltung wurde schon wenige Jahre nach der Erbauung vor allem aus Unterhaltsgründen vereinfacht. Das Wasserrad /-spiel wurde am 01. April 1993 entfernt, der Sengelbach mit Gittern überdeckt und das Biotop sowie die Kaskaden verfüllt.

4. Drittprojekte

Als Drittprojekte beeinflussen die geplante Veloführung des Velorings mittlere Telli und das geplante Polizeigebäude in der Nachbarschaft die zukünftige Gestaltung des Telliplatzes. Der geplante Umbau des Coops und die Sanierung des Quartiers Mittlere Telli haben nur wenig Einfluss auf die Platzgestaltung.

Veloring

Abb. 38 - Erste Idee "Veloring Mittlere Telli"

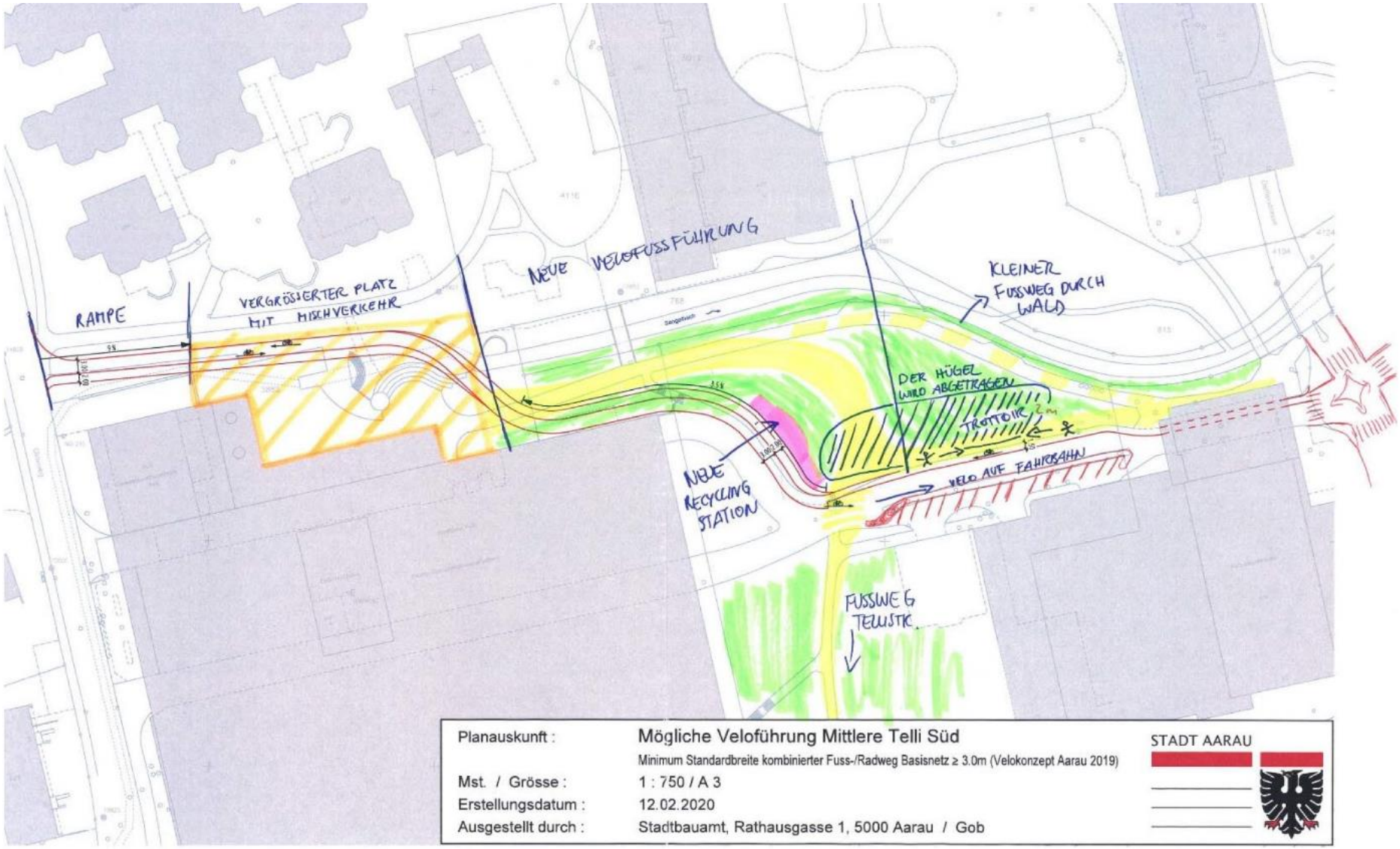


Abb. 39 - Mögliche Veloführung Telli Süd

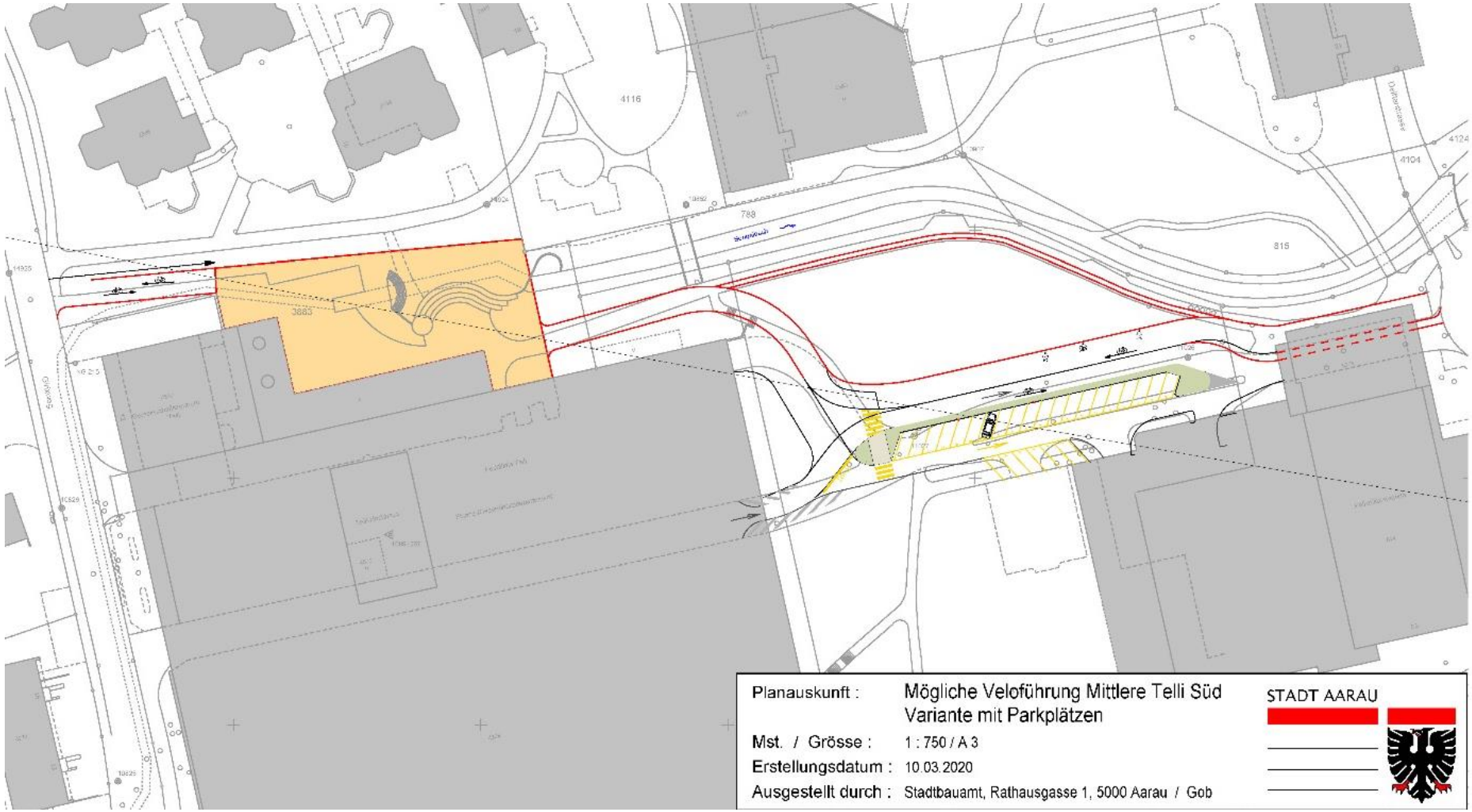


Abb. 40 - Mögliche Veloführung Telli Süd – Variante mit Parkplätzen

Neubau Polizeigebäude

Während der Veloweg in die Gestaltung des Telliplatzes zu integrieren ist, tangiert das geplante Polizeigebäude mit den umgebenden Freiflächen, dem neuem Parkplatz und der geänderten Strassenführung den Bearbeitungsperimeter nur am Rand.

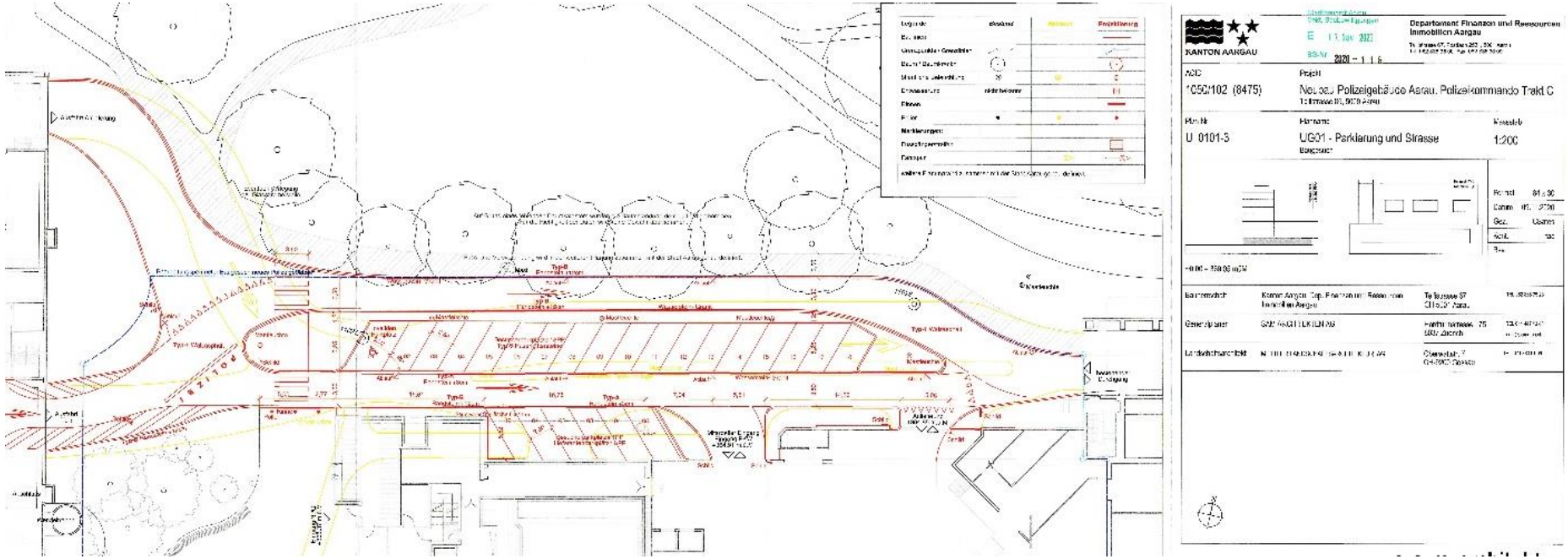


Abb. 41 - Neubau Polizeigebäude Aarau, Plan UG01, Parkierung und Strasse, 9.11.2020, SAM Architekten AG

Containerplatz

Der Containerplatz / die Recyclingstation ist im Zuge des Neubaus der Veloroute und des Parkplatzes der Kantonspolizei umzugestalten, bzw. zu verlegen.

Sanierung Quartier Mittlere Telli

Als weiteres Drittprojekt, das an den Telliplatz angrenzt, wird z.Zt. das Quartier Mittlere Telli saniert. Hierzu existiert ein Parkpflegewerk (Müller Illien Landschaftsarchitekten, Auftraggeber AXA).

Umbau Coop

Derzeit läuft eine Baueingabe zur Umgestaltung des Coop. In der Umgebung sind davon vor allem die Süd- und Westseite des Einkaufszentrums betroffen.
An der Südwestecke ist die Umgestaltung des Eingangsbereichs mit den Treppen geplant, an der Südseite der Bau einer neuen Terrasse für das Coop-Restaurant.
An der Nordwestecke soll die provisorische Lüftung beim Containerplatz rückgebaut werden.
Auf der Seite des Telliplatzes wird die bisherige Gestaltung weitgehend beibehalten. Eine Aufwertung der Nordfassade und Arkade wäre wünschenswert.

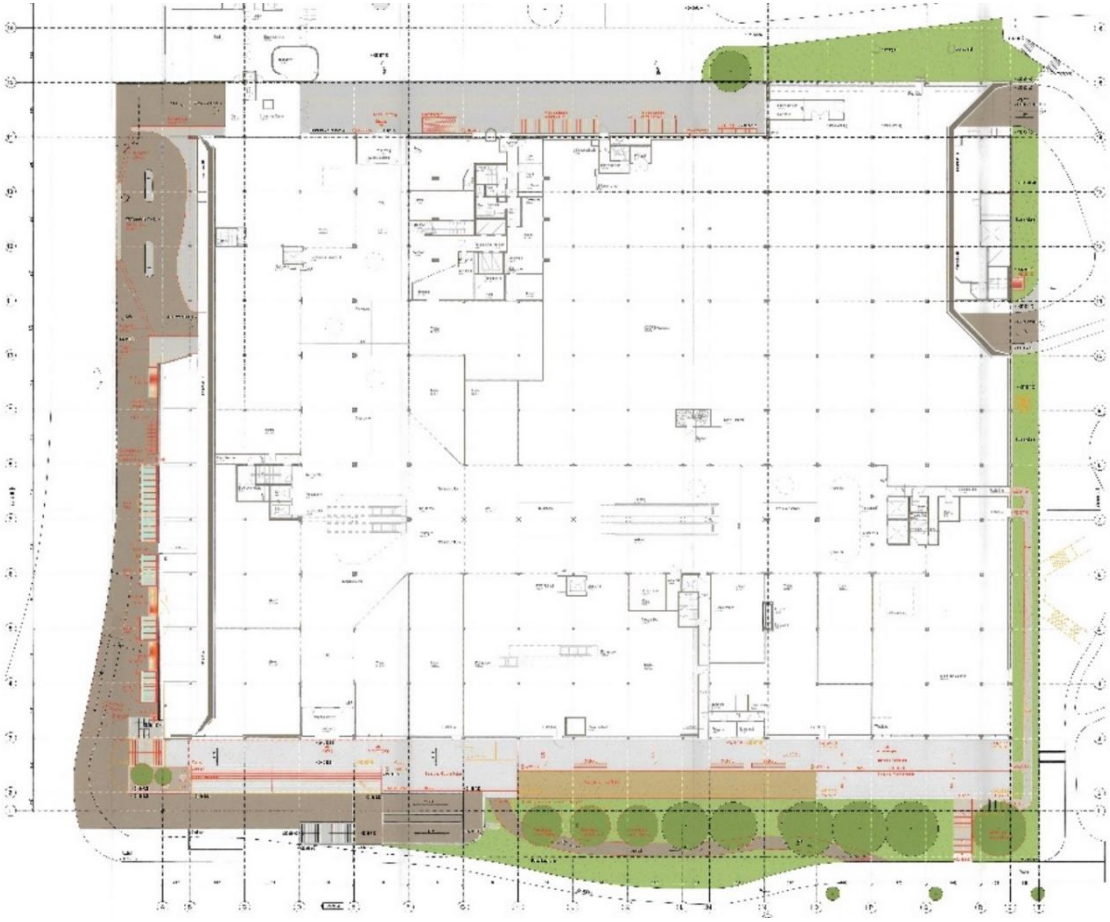


Abb. 42 - Umbau Coop, Baueingabe Umgebung, 26.06.2021, Burckhardt + Partner Architekten

5. Rahmenbedingungen / Auflagen

Belastete Standorte

Gem. Auszug aus der Karte der belasteten Standorte ist der Bereich des Telliplatzes nicht belastet, die östlich an das Tellizentrum angrenzende Parzelle jedoch schon.

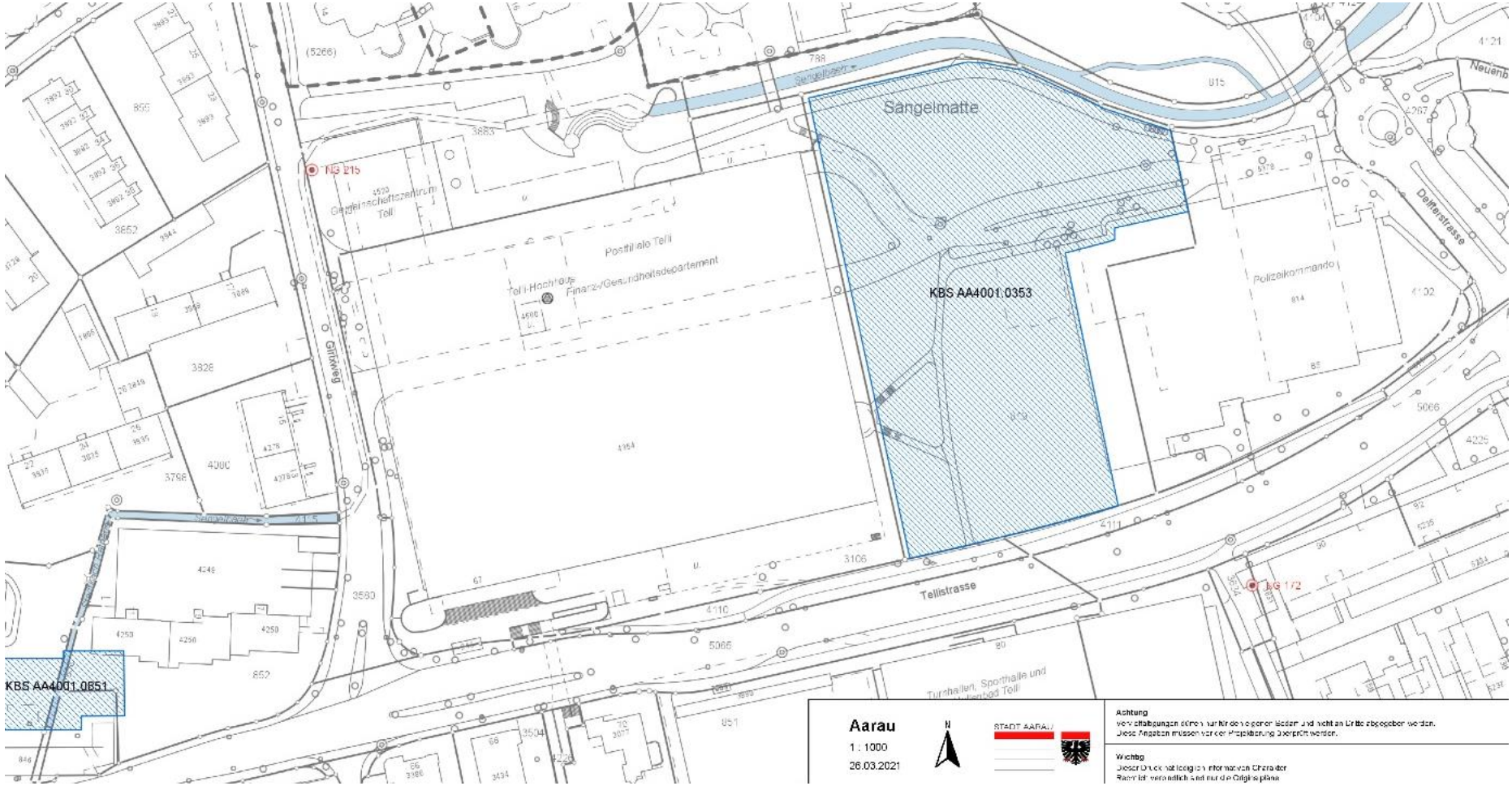


Abb. 43 - Belastete Standorte, Stadt Aarau, 26.03.2021

Sengelbach

Der Sengelbach ist im Bereich des Girixweges bis und mit Telliplatz eingedolt. Anschliessend fliesst der Bach offen flankiert von begrünten Uferböschungen. Eine Freilegung wird gewünscht, die Auflagen und Rahmenbedingungen sind zu klären.

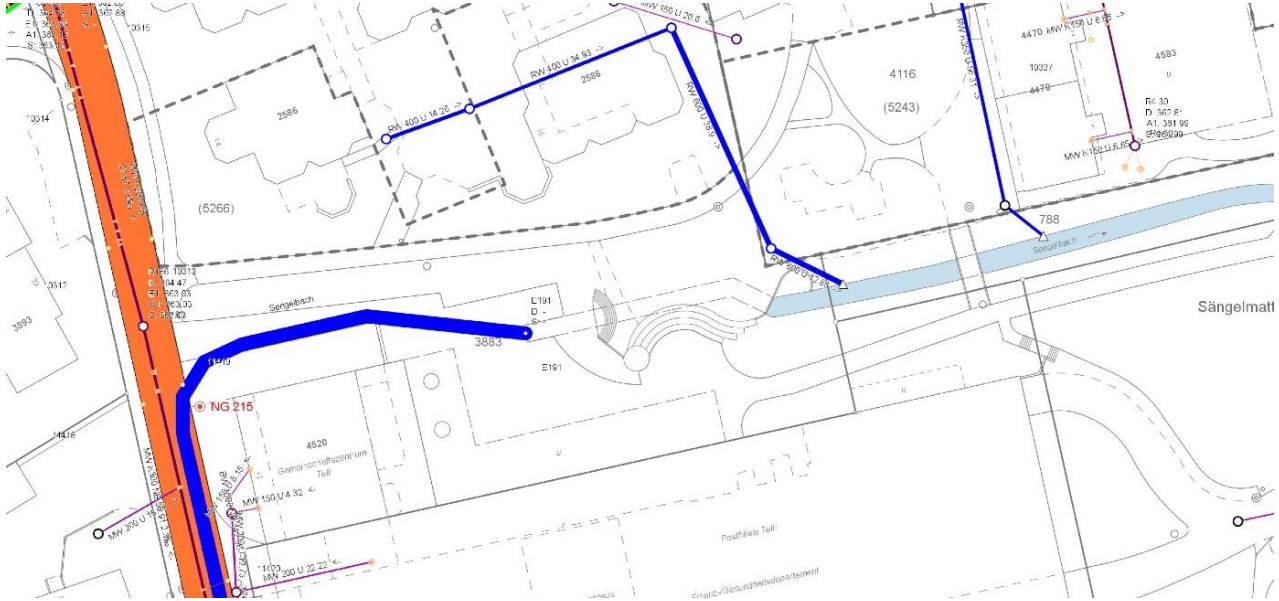


Abb. 44 - Kanalisationsplan mit eingedoltem Sengelbach

Stellungnahme Kanton

Auf die Voranfrage der Stadt Aarau beim Kanton, ob dieser eine Freilegung des Sengelbachs unterstützen würde, erfolgte eine Stellungnahme von Susette Burger, dipl. Geografin, Sektionsleiterin, Abteilung Landschaft und Gewässer, Gewässernutzung am 15.09.2021, die in folgender Zusammenfassung wiedergegeben wird:

- Es wird bestätigt, dass eine Offenlegung dieses Abschnitts des Sengelbachs zu einer deutlichen Aufwertung des Baches und des Telliplatzes führen würde.
- Der Bach würde ein angenehmes Klima an heissen Sommertagen und die Aufenthaltsqualität allgemein (z.B. für eine Pause am Bach) fördern.
- Es wird bestätigt, dass der Kanton die Freilegung des Sengelbachs sehr begrüssen würde (sowohl Abteilung Gewässer als auch die Sektion Jagd und Fischerei)
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gestaltungsmassnahmen innerhalb des Gewässerraumes eine Ausnahmebewilligung des Kantons erforderlich wäre.
- Der Kanton Aargau empfiehlt Variante 1 weiterzuverfolgen und für die wasserbaulichen Überlegungen einen Spezialisten beizuziehen.

Bauzonen- und Kulturlandplan, Hochwasserschutz

Gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan liegt der Sengelbach im Osten des Telliplatzes ausserhalb der Hochwasserschutzzone. Anhand eigener Beobachtung sind in diesem Bereich Biber anwesend, was zu Aufstauungen und Überschwemmungen führen könnte

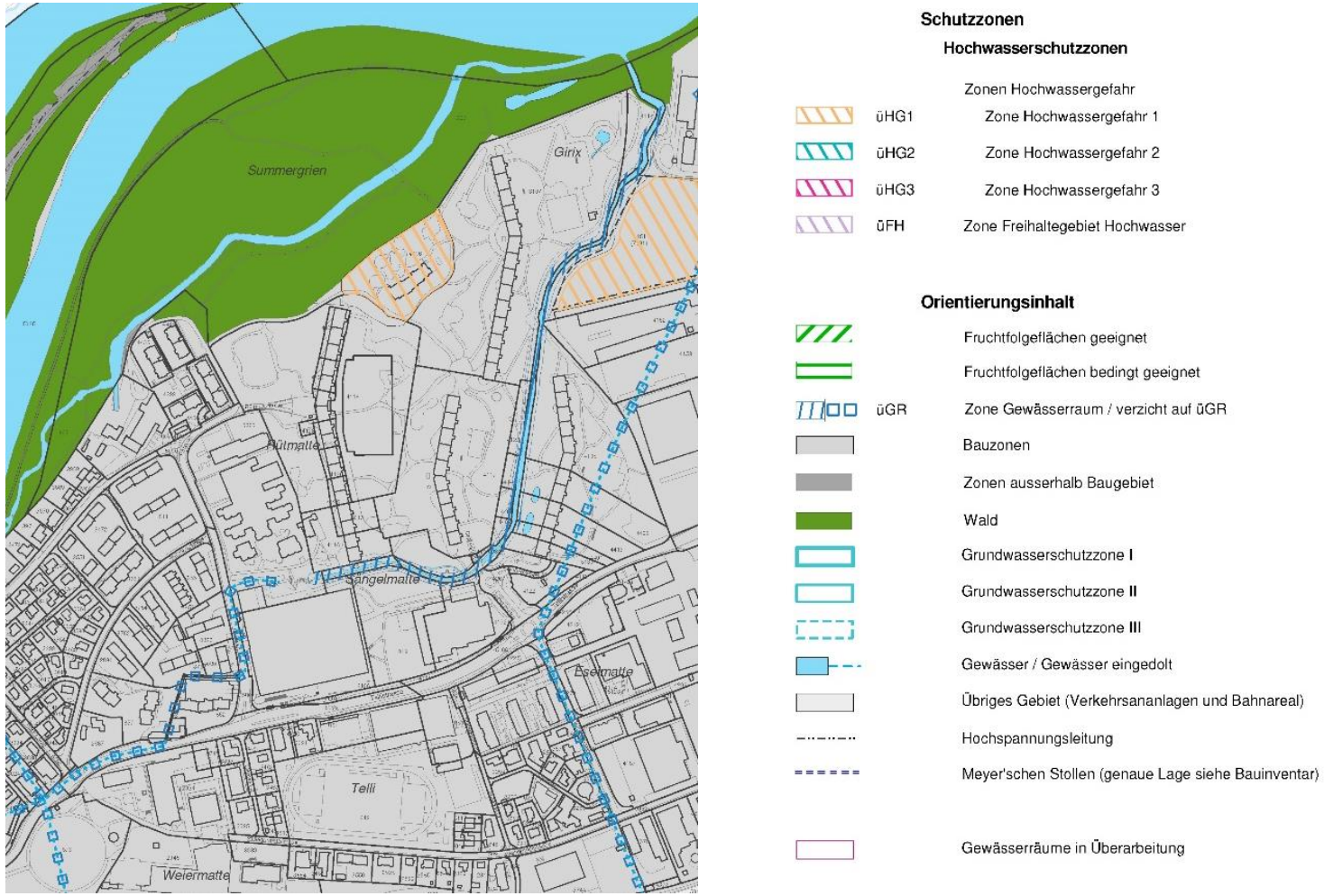


Abb. 45 - Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan, Hochwasserschutz, Kanton und Stadt Aarau, 14. Mai 2020

Werkleitungen

Anhand dem Planauszug Eniwa Medien queren mehrere bestehende Leitungen den Telliplatz. Arbeiten sind in diesem Bereich im Jahr 2023 geplant. Die genaue Höhenlage der Leitungen wäre in späteren Planungsphasen zu klären.

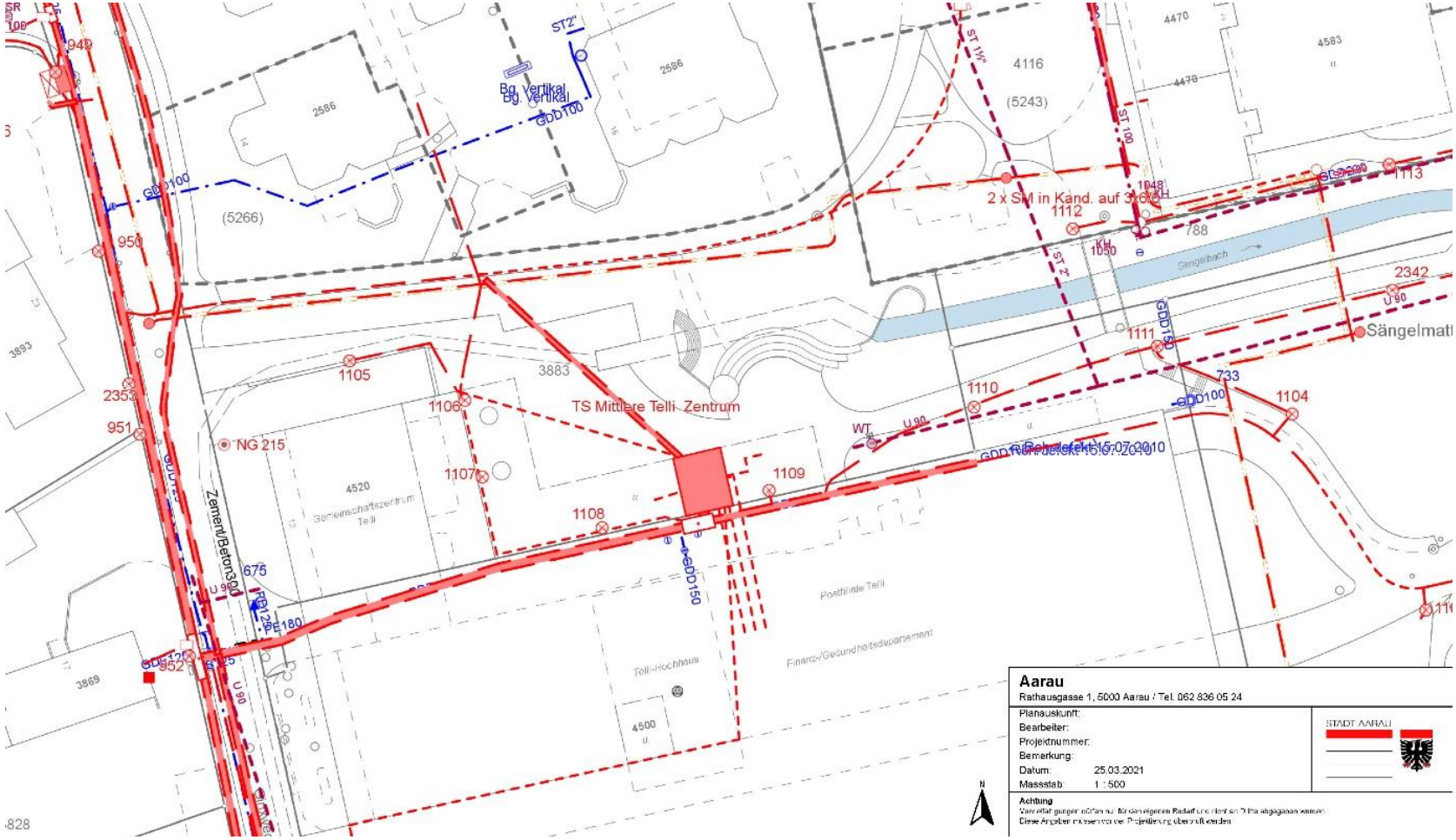


Abb. 46 - Werkleitungsplan Eniwa Medien

Abb. 47 - Koordinationsplan Baustellen

Einstellhalle - UG Einkaufszentrum

Der Telliplatz ist teilweise unterkellert. Die Aufbauhöhen sind nicht bekannt und bei der weiteren Bearbeitung zu sondieren.

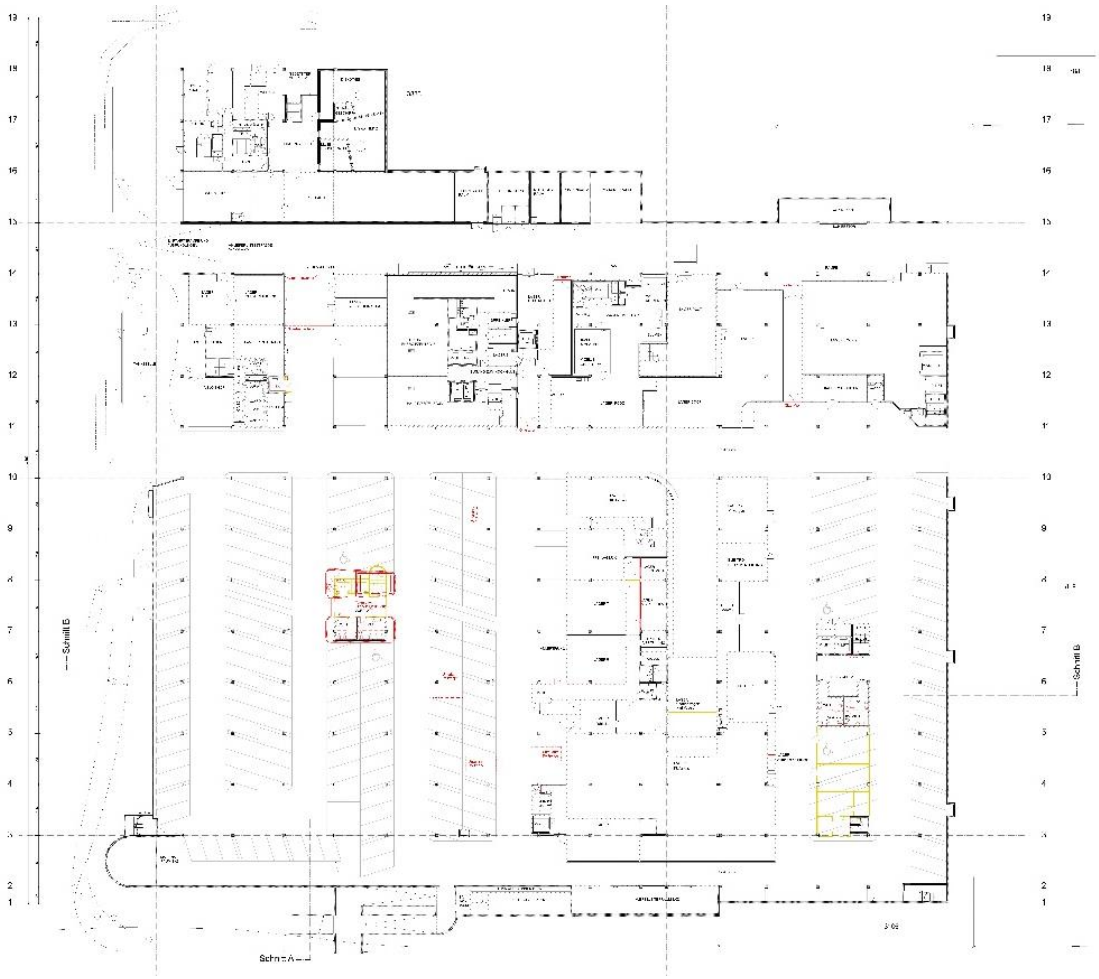


Abb. 48 - Untergeschoss Einkaufszentrum

Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze liegen in der Einstellhalle des Tellizentrums. Bezüglich weiterer, zukünftig benötigter Velostellplätze liegen keine Angaben vor.

Feuerwehr

Eine Aufstellfläche für das Einkaufszentrum liegt an der Südwestecke des Gebäudes. Nach Aussagen der Feuerwehr ist der Telliplatz wichtig für deren Zugang zum Gebäude. Ein Einsatzplan mit konkreten Angaben zu Aufstellflächen und Zufahrten liegt nicht vor. Es ist gemäss den derzeit gültigen Richtlinien von einer Aufstellfläche mit Ausmass von mind. 6x11m und einer Zufahrtsbreite von 3m auszugehen.

Eigentumsverhältnisse

Gem. Eigentümervertrag gelten für den Telliplatz und Sengelbach folgende Eigentumsverhältnisse, Zuständigkeiten und Nutzungsbedingungen:

- Die Parzelle 3883 gehört der Einwohnergemeinde Aarau
- Der Unterhalt (und die Erstellung) des Telliplatzes obliegt dem Eigentümer des Zentrums Telli (Eigentümer heute: COOP)
- Für den Unterhalt der öffentlichen Beleuchtung ist die Einwohnergemeinde Aarau zuständig
- Unterhalt, Verlegung, Anpassungen am eingedolten Sengelbach gehen auf Kosten der Einwohnergemeinde Aarau
- Die Einwohnergemeinde Aarau darf den Sengelbach in diesem Bereich überbauen (in Einverständnis mit dem Kanton)
- oberirdisch herrscht allg. Fahrverbot für Motorfahrzeuge mit Ausnahme von Feuerwehr, Schneeräumung und Unterhalt
- Erlaubt sind auf dem Telliplatz die Fahrzeuge für Post, Bäcker, Metzger und dergleichen mit Elektrowagen, sowie Unterhaltsfahrzeuge

6. Bedürfnisse / Nutzungsansprüche

QVTELLI – Neugestaltung Telliplatz – Kriterien und Wünsche

Zur Gestaltung des Telliplatzes wurden vom Quartierverein folgende Nutzungsansprüche und Wünsche geäussert:

- Dorfplatz als Quartierzentrum
- Grosse Freifläche für Tellifest mit rund 1000 Besuchern, Bühne 6mx5m, Platz für Technik (Mischpult…), Scheinwerfer, Infrastruktur wie Starkstromanschlüsse, Zeltverankerungsmöglichkeiten, Sonnensegel, Platz für Bänke und Tische
- Platz für Herbstmarkt mit 25 Marktständen
- Angenehme Sitzplätze
- Rasen- und Kiesflächen
- Schatten
- Wasser
- Spielmöglichkeiten
- Café / Aussenkaffee zusätzlich zum Coop-Restaurant
- Bäckerei, Kiosk, Take away, Schaufenster etc.
- möglichst durchgehende Freilegung Sengelbach (auch längs Girixweg)
- Zelt (6mx4.2m)
- Zufahrt für Feuerwehr, Ambulanz, Rollstuhlfahrer, Anlieferung Quartieranlässe
- Stärkung der Nord-Süd-Verbindung für Langsamverkehr (v.a. nach Bau des geplanten Oberstufenzentrums südlich der Tellistrasse)
- Biodiversität fördern
- Schliessung der Lücke im Radwegnetz zwischen Girixweg und Delfterkreisel
- Überdachte Abstellplätze für Velos, Roller, Lastenräder möglichst ebenerdig mit Einkaufszentrum
- in Nähe des Telliplatzes Glassammelstelle und MyPost24-Anlage (13m Länge)

(Zusammenfassung Liste von Hansueli Trüb, Präsident Quartierverein Telli)

Erste Ideen Gestaltung Telliplatz

In einem weiteren Dokument zur Gestaltung des Telliplatzes werden folgende Nutzungsansprüche und Wünsche geäussert:

- Multifunktionaler Platz als Begegnungsort
- Bänke
- Wasserspiel
- Einfache Gestaltung
- Natürliche Materialien
- Niveauunterschied Platz / Umgebung in Landschaft einbetten (z.B. grüner Hang)
- Nutzungsmöglichkeit Niveauunterschied zum Spielen
- Buvette oder Foodtruck auf Platz
- Aufwertung Sengelbach mit Zugangsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten
- Attraktive Erdgeschossnutzung statt totem Bereich

Veloführung mittlere Telli

Die wichtigsten Anforderungen für eine zukünftige Veloverbindung im Quartier können der folgenden Zusammenfassung entnommen werden:

- Zufahrt Tellizentrum verbessern
- Wegbreite mind. 3m
- Bessere Organisation Veloverkehr
- Fester Belag, genannt "Teerbelag"
  (Zusammenfassung Veloführung Mittlere Telli, Stadt Aarau)

Zusammenfassung Rahmenbedingungen / Bedürfnisse

Aus den oben aufgeführten Dokumenten ergeben sich folgende Rahmenbedingungen und Bedürfnisse, die bei der Neugestaltung des Telliplatzes zu berücksichtigen sind:

- Multifunktionaler Quartier- / Dorfplatz als Begegnungsort
- Grosse Freifläche für Tellifest mit rund 1000 Besuchern
- Platz für Herbstmarkt mit 25 Marktständen
- Veloroute zwischen Girixweg und Delfterkreisel Wegbreite min. 3m, fester Belag
- Stärkung der Nord-Südverbindung für Langsamverkehr
- Zufahrt für Feuerwehr, Ambulanz, Rollstuhlfahrer, Anlieferung Quartieranlässe verbessern
- Café / Aussenkaffee bzw. Buvette oder Foodtruck auf Platz
- Attraktive Erdgeschossnutzung (Bäckerei, Kiosk, Take away, etc.)
- Angenehme Sitzplätze mit Schatten
- Wasser: Aufwertung / Freilegung Sengelbach mit Zugangsmöglichkeiten, Brunnen
- Biodiversität fördern
- Niveauunterschied Platz / Umgebung in Landschaft einbetten
- Nutzungsmöglichkeit Niveauunterschied (z.B. Spielen, Aufenthalt, Veranstaltungen)
- Überdachte Abstellplätze für Velos, Roller, Lastenräder am Einkaufszentrum
- in Nähe des Platzes Glassammelstelle

7. Variantenstudium

Auf Grundlage der im vorigen Kapitel erwähnten Rahmenbedingungen und Bedürfnisse wurden vier Entwurfsvarianten entwickelt (Variante 1, 1b, 2 und 3). Variante 1 und 1b mit Telliplatz unten, auf Ebene des Quartiers, Variante 2 oben, auf Ebene Einkaufszentrum und Variante 3 auf einer Zwischenebene. Diese werden im Folgenden vorgestellt und stichpunktartig beschrieben.

Variante 1

- Platz auf Ebene Umgebung und Eingang Quartierzentrum mit guter Anbindung an Telliquartier und Veloroute
- Veloroute im Norden
- Maximal mögliche Freilegung Sengelbach, Förderung der Biodiversität
- Zugang Sengelbach
- Treppenanlage mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen
- Verbesserung Nord-Süd-Verbindung für Fussgänger
- Fehlende behindertengerechte Anbindung zum Einkaufszentrum
- Lockere Bepflanzung, gute Einbindung in Telliquartier
- Grobkostenschätzung: 2'600'000 CHF inkl. MWST

Abb. 49 - Entwurf - 2107_EN_01_210804

Variante 1b

- Grosszügiger Platz auf Ebene Umgebung und Eingang Quartierzentrum mit guter Anbindung an Telliquartier und Veloroute
- Veloroute im Norden
- Abschnittsweise Freilegung Sengelbach, Förderung der Biodiversität
- Zugang Sengelbach
- Treppenanlage mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen
- Verbesserung Nord-Süd-Verbindung für Fussgänger
- Fehlende behindertengerechte Anbindung zum Einkaufszentrum
- Lockere Bepflanzung, gute Einbindung in Telliquartier
- Grobkostenschätzung: 2'700'000 CHF inkl. MWSt

Abb. 50 - Entwurf - 2107_EN_01b_210804

Variante 2

- Minimalvariante
- Höhen gem. Bestand, Platz auf Niveau Einkaufzentrum
- Veloroute im Norden
- Grüner Hügel an Stelle der Betonstufen und -mauern
- Einfache geometrische Gestaltung mit Brunnen in Anlehnung an Konzept aus der Erbauungszeit
- Zugangsrampe wie heute mit mehr als 6% Gefälle. Nur kleine Treppe als Nord-Süd-Verbindung für Fussgänger
- Begrünte Böschung bleibt erhalten
- Grobkostenschätzung: 1'800'000 CHF inkl. MWSt

Abb. 51 - Entwurf - 2107_EN_02_210804

Variante 3

- Platz auf "halber Höhe"
- Zugangsrampe und Veloroute mit max. 6% Gefälle zwischen Platz und Einkaufszentrum
- Grosszügiger, schlichter Platz
- Grosszügige Treppenanlagen
- Geringerer Grünflächenanteil
- Grobkostenschätzung: 2'100'000 CHF inkl. MWSt

Abb. 52 - Entwurf - 2107_EN_03_210804

8. Abschliessende Bewertung Varianten

Die unter Kapitel 7 gezeigten Varianten wurden in einer Arbeitsgruppensitzung am 31.08.2021 vorgestellt und deren Vor- und Nachteile mit den Sitzungsteilnehmern diskutiert. Die Bewertung der Varianten kann dem Protokoll der Arbeitsgruppensitzung entnommen werden.

Auszug Protokoll Arbeitsgruppensitzung vom 31.08.2021

Generell:

- Die verschiedenen Varianten zeigen die Frage nach einem Grundsatzentscheid auf, nämlich auf welchem Höhenniveau man den Platz anlegen will und somit, ob man den Platz räumlich & nutzungstechnisch zweiteilen möchte (Var 1, 1a, 3) oder als einen Raum belässt (Var 2 und Ist Zustand).
- Bei einer Veloroutenführung nördl. des Telliplatzes, durch die Mittlere Telli, rechnet man mit Widerstand von Seiten Siedlung Mittlere Telli.
- Die Veloabstellplätze direkt am Eingang zur Einkaufspassage sind wichtig für die alltägliche Tellibenutzung, stellen aber einen Widerspruch zum Grundeigentümervertrag dar.
- Spielmöglichkeiten für Kinder sollten in allen Varianten Bestandteil sein, bevorzugt auch mit dem Element Wasser oder anderen natürlichen Elementen.
- Das Element Wasser sollte auf jeden Fall Bestandteil der Platzgestaltung sein, in möglichst zugänglicher Form (Brunnen, Offenlegung Bach o.ä.).
- Ein generell grosses Anliegen ist, dass der Zugang für motorisierten Individualverkehr mit geeigneten gestalterischen o. techn. Massnahmen unterbunden wird.
- Platzgrösse sollte in Beziehung zur Anzahl der Nutzenden stehen, damit er nicht verloren wirkt.

Variante 1 "Niveau Strasse – Sengelbach geöffnet"

- Platz auf Niveau Umgebung ist präsenter im Quartier wahrnehmbar
- Teilung in Besucherverkehr Einkaufszentrum und Nutzer Telliplatz durch zwei Höhenniveaus wird mehrheitlich positiv wahrgenommen, u.a. wegen der Abtrennung des Platzes vom "konsumorientierten" Umfeld
- Die Nutzungen im Geschoss unterhalb des GZ profitieren von der Absenkung des Platzes und der zugehörigen Rampe (besser wahrnehmbar, besser belichtet, besser angebunden)
- Öffnung des Sengelbaches / Zugang
- Treppenanlage mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen
- Stärkung Nord-Süd Verbindung ins Quartier
- Cafeterrasse am GZ wird begrüsst (schöner Ort, Blick über den Platz / das Geschehen, Synergien mit GZ, Möglichkeiten für Aperos / Feiern), dessen Funktionieren / Betrieb wird jedoch hinterfragt.
- Zugang vom Girixweg ins Einkaufszentrum ist nicht direkt per Rampe möglich (Behindertengerechtigkeit, Senioren, Transport Einkäufe)
- Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. Naturspiel) fehlen. Dafür eignen könnte sich die mittig gelegene Fläche nördl. des Platzes und südl. des Sengelbaches (Verkleinerung Flussbereich)
- Der Bach liegt relativ tief und wäre immer noch ca. 1m unter dem Niveau Platz

Variante 1b "Strassenniveau – Sengelbach partiell geöffnet"

- Vgl. Angaben bei Variante 1
- Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. Naturspiel) fehlen, z.B. durch grosszügige Gestaltung im Bereich nördl. des Platzes
- Die Platzgestaltung profitiert zu wenig vom Element Wasser
- Der Platz selbst bietet wenig Aufenthaltsqualität

Variante 2 "Platzniveau Coop"

- Keine Teilung in Besucherverkehr Einkaufszentrum und Nutzer Telliplatz durch einheitliches Höhenniveau (analog Zustand heute), natürliche Belebung des Platzes durch die Frequenzen Einkaufszentrum, Post und GZ
- Vergleichsweise geringe Eingriffstiefe und somit wirtschaftlichste Variante
- Brunnengestaltung mit Bäumen als attraktives Element zur Belebung des Platzes
- Der natürliche, grüne Hügel mit der Wiese bietet hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen
- Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. Naturspiel) fehlen, sollten noch ergänzt werden (z.B. beim grünen Hügel)
- Bestehende Rampe zum Girixweg ist zu steil

Variante 3 "Zwischenebene"

- Rampenzugang mit 6% vom Girixweg möglich
- Teilung in Besucherverkehr Einkaufszentrum und Nutzer Telliplatz durch zwei Höhenniveaus wird mehrheitlich positiv wahrgenommen.
- Die Nutzungen im Geschoss unterhalb des GZ profitieren von der Absenkung des Platzes und der zugehörigen Rampe (besser wahrnehmbar, besser belichtet, besser angebunden)
- Stärkung Nord-Süd Verbindung ins Quartier
- Cafeterrasse am GZ wird begrüsst (schöner Ort, Blick über den Platz / das Geschehen, Synergien mit GZ, Möglichkeiten für Aperos / Feiern), dessen Funktionieren / Betrieb wird jedoch hinterfragt.
- Element Wasser fehlt am Platz / momentan sehr grosse Platzfläche ohne attraktive Elemente
- Eine Öffnung des Sengelbaches sollte überprüft werden
- Spielmöglichkeiten für Kinder (z.B. Naturspiel) fehlen, sollten noch ergänzt werden (z.B. im Bereich Sengelbach, wenn dieser geöffnet würde)
- Zwischenhöhe stellt Zugänglichkeit zum Sengelbach auch in Frage (herausfordernde Höhensituation, Böschungen und deren Neigungen. Könnte ein gefahrenloser Wasserzugang ermöglicht werden?)

Im Anschluss an die Arbeitsgruppensitzung wurden Variante 1.2 und 3 der Stadtbildkommission vorgestellt und, wie folgt, bewertet.

Auszug Protokoll Stadtbildkommission

"Diskussion und Erwägungen
Es ist ein interessanter Ansatz, die Aufenthaltszone weg von der obersten Ebene des Einkaufzentrums zu nehmen. Der Öffentlichkeitsgrad des Aufenthaltsraums wird dadurch erhöht. Die Meinungen, ob es ein Anziehungsmagnet braucht oder ob allein die angebotene gehaltvolle Raumqualität genügt, um den Platz zu beleben, gehen in der Kommission auseinander.
Treppenstufen, die zum Verweilen einladen, werden sehr begrüsst und würden auch das grosse Bedürfnis nach Möglichkeiten zum Essen abdecken.

In Variante 1 bringt die Öffnung des Sengelbachs einen hohen Mehrwert an Raumqualität als auch ein grosses Potential zur Förderung der Biodiversität. Die grosse Treppenanlage sollte noch etwas vielseitiger und spielerischer ausgearbeitet werden, damit sie zum Verweilen einlädt

Bei Variante 2 ändert sich, trotz der verbesserten Gestaltung, wenig an der heutigen Situation, der Platz wird zum Vorbereich des Einkaufzentrums, bzw. erhält wenig Eigenidentität. Eine Umnutzung des zurzeit abweisenden Erdgeschosses mit neu einer Orientierung zum Freiraum hin, wäre bei dieser Variante nicht nur wichtig, sondern unumgänglich.

In Variante 3 möchte man allen gerecht werden, aber der Freiraum wird dadurch zerstückelt und zerfällt in Einzelteile.

Empfehlung für die Weiterbearbeitung
Die Stadtbildkommission empfiehlt, von allen 3 Varianten ein Modell anfertigen zu lassen. Gerade die heikle Aufteilung in verschiedene Ebenen soll so für alle besser ersichtlich werden. Aus Sicht der Stadtbildkommission soll der Arkadenbereich des EKZs auf jeden Fall in der Gestaltung miteinbezogen werden. Zudem soll eine Überdachung eines Teils des Platzes überprüft werden.
Aufgrund des grossen Potentials bei der Bachöffnung, der grosszügigen Treppenanlage und der möglichen Eigenidentität wird aus der heutigen Sicht die Variante 1 als die präferiert, die für das Quartier am meisten bieten könnte.

9. Überarbeitung Variante 1 und 2 / Bestvarianten

Auf Grundlage der Arbeitssitzung und der Vorstellung des Projekts Stadtbildkommission wurden Variante 1 und 2 zur Weiterbearbeitung beibehalten. Variante 3, die als Zwischenebene weder dem Quartier noch dem Einkaufszentrum zugeordnet werden kann, wurde von der Weiterbearbeitung ausgeschlossen, ebenso wie Variante 1b.

Das von der Stadtbildkommission vorgeschlagene Konzept der teilweisen Überdachung wurde nicht weiterverfolgt, da bereits heute mit den Arkaden ein schlecht genutzter überdachter Bereich besteht und die zu erwartende Nutzungsidentität (einzelne Märkte, Feste) wohl kaum eine aufwendige, ständige Überdachung rechtfertigen.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die, von der Stadtbildkommission geforderte, Gestaltung der Arkaden im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht weiter vertieft werden. Sie wäre in einem separaten Auftrag bilateral mit dem Coop zu gestalten.

In Variante 1 wurden gem. Wunsch Arbeitsgruppensitzung die Zugangs- und Spielmöglichkeiten am Sengelbach optimiert. Auf Anregung der Arbeitsgruppensitzungen und der Stadtbildkommission wurde auch die Gestaltung der Treppenanlagen verbessert.

Anhand von Skizzen wurde intern geprüft, ob in Variante 2 eine teilweise Freilegung des Sengelbachs möglich wäre. Eine gestalterisch und ökologisch befriedigende Lösung für die Freilegung ist in dieser Variante auf Grund der Topografie nicht möglich. Der Bach würde bei einer Freilegung in Form eines Kanals zwischen hohen Betonmauern verlaufen und wäre kaum präsent und erlebbar.

Auf Anregung der Stadtbildkommission wurden von den beiden Bestvarianten Arbeitsmodelle gefertigt und an der Arbeitsgruppensitzung vorgestellt. Die Modellfotos zeigen den im Anschluss an die Sitzung überarbeiteten Zustand der Modelle.

Variante 1

Vor- / Nachteile
+ Platz auf Quartierebene
+ Freilegung Sengelbach führt zu ökologischer und gestalterischer Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
+ Zugangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten am Sengelbach / Bach erlebbar
+ grosses Angebot an Sitzmöglichkeiten / Sitzstufen unter Bäumen
+ klare räumliche Gestaltung
+ Anbindung Platz an unteren Eingang GEZ und Restaurant Telliegge
+ gute Zufahrtsmöglichkeit Platz für Feste (Anlieferung…)
+ Gestaltung eines attraktiven Platzes losgelöst von der Aufwertung der "Arkaden" möglich

- Zugang Eingang EKZ für Velos, Kinderwagen nur über Lift oder nicht genormte Rampe möglich, Realisierung flacher, genormter Rampe nicht möglich
- Rollstuhlgängigkeit westseitig müsste über das Gebäude, also Eingang GZ Telli oder zusätzlichen Lift im Aussenraum gelöst werden
- verminderter Schallschutz vor Eingang Disco (UG GZ)

Abb. 53 – Entwurf 2107_EN_01_211115

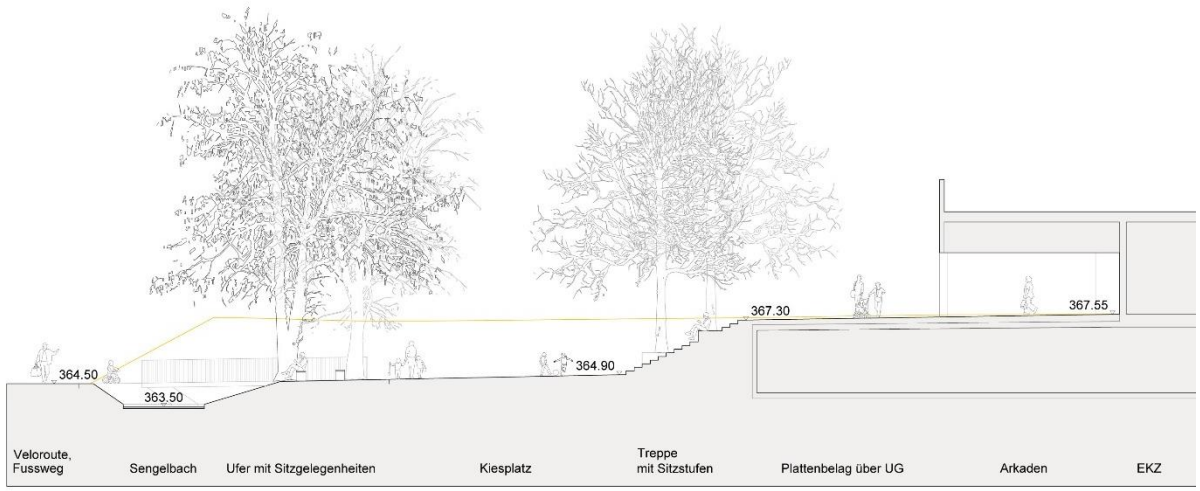


Abb. 54 - Schnitt 2107_EN_07S_210927

Abb. 55 – Modell Variante 1 – Platz mit Treppenanlage

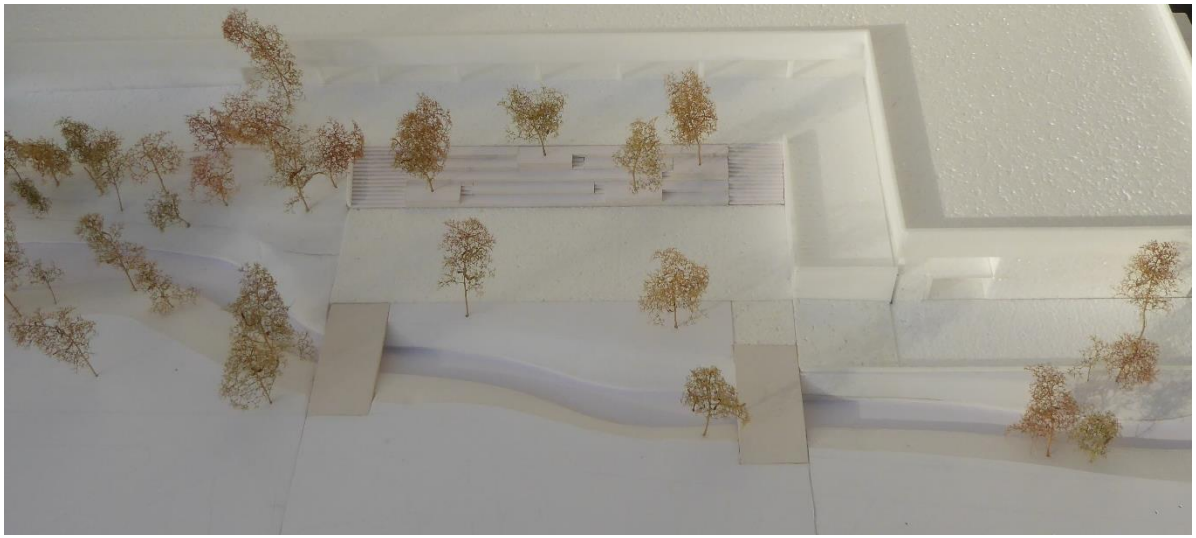


Abb. 56 – Modell Variante 1 – Ansicht Telliplatz von Norden

Abb. 57 – Modell Variante 1 – Ansicht Telliplatz von Osten

Variante 2

Vor- / Nachteile
+ Zugang auf Ebene EKZ mit Velo, Kinderwagen und, bedingt, Rollstuhl ohne Lift möglich, auch wenn die Steigung gem. aktueller Norm zu steil ist
+ geringere Kosten
+ bequemer Zugang zum EKZ
+ grüner Hang / "bespielbar"

- Platz an EKZ gekoppelt und vom Quartier abgewendet (konsumorientiert)
- Aufwertung Platz nur in Zusammenhang mit Aufwertung Arkaden EKZ möglich
- keine Freilegung / Aufwertung Sengelbach möglich

Abb. 58 – Entwurf 2107_EN_02_211115

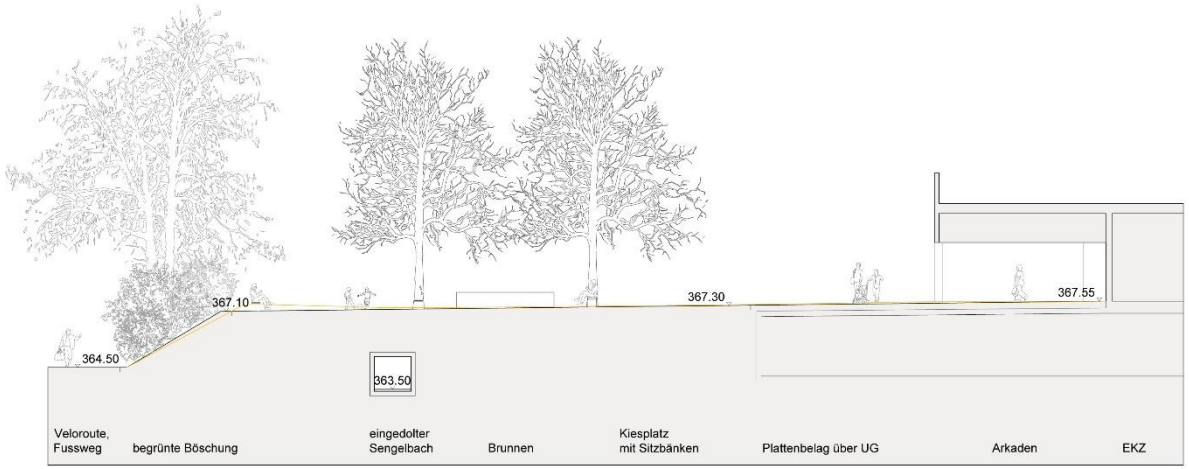


Abb. 59 – Schnitt 2107_EN_08S_210927

Abb. 60 – Modell Variante 2 – Ansicht Telliplatz von Osten

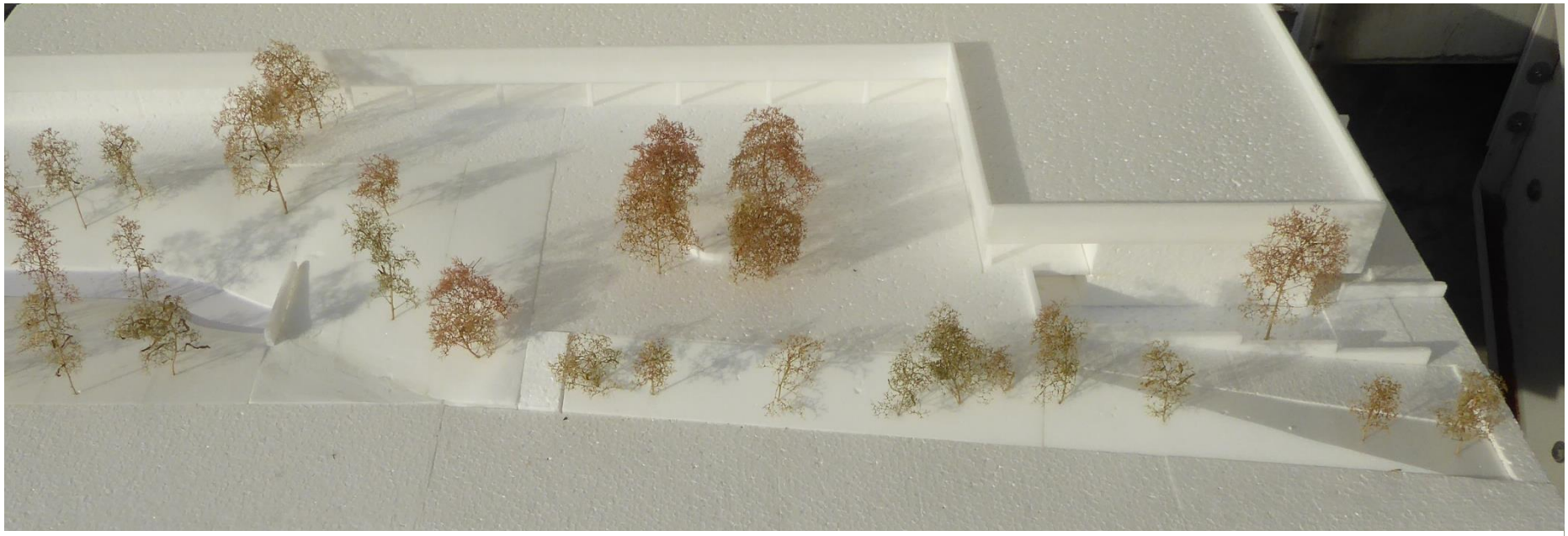


Abb. 61 – Modell Variante 2 – Ansicht Telliplatz von Norden

10.Nicht weiterverfolgte Variante 3

Variante 3 wurde aus oben genannten Gründen nicht weiterverfolgt. Sie wird nur der Vollständigkeit halber abgebildet.

Abb. 62 - Entwurf 2107_EN_03_210921

11.Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Zur Weiterbearbeitung wird Variante 1 empfohlen. Neben einer guten städtebaulichen Integration ins Quartier und der höchsten Aufenthaltsqualität der untersuchten Varianten, bietet sie als einzige die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung des Sengelbachs.
Die Freilegung des Sengelbachs ist in Zusammenarbeit mit dem Kanton weiterzuentwickeln.
Die Gestaltung der Arkarden ist mit dem Coop abzustimmen und im Projekt einzubeziehen.

12. Anhang

Plan 2107_IST_01, 14.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Plan 2107_EN_01, 15.11.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Plan 2107_EN_01b, 04.08.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Plan 2107_EN_02, 20.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Plan 2107_EN_03, 21.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Schnitt 2107_IST_03S, 27.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Schnitt 2107_EN_07S, 27.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Schnitt 2107_EN_08S, 27.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG
Schnitt 2107_EN_09S, 28.09.2021, w+s Landschaftsarchitekten AG

13. Quellenverzeichnis

A. Richtprojekt Mittlere Telli, Aarau, Plan Nr. 5 Erdgeschoss, 01.07.1971 Marti + Kast Dipl. Architekten, A. Zulauf Gartenarchitekt
B. Gemeinschaftszentrum, Grossüberbauung Telli Zentrum, Geschoss E, 29.08.1972, Emil Aeschbach + Walter Felber, Dipl. Architekten
C. Gemeinschaftszentrum, Grossüberbauung Telli Zentrum, Nordfassade, Schnitt A-A, 29.08.1972, Emil Aeschbach + Walter Felber, Dipl. Architekten
D. Gemeinschaftszentrum, Grossüberbauung Telli Zentrum, Fassaden O+W, 06.09.1972, Emil Aeschbach + Walter Felber, Dipl. Architekten
E. Die Wohnsiedlung Telli in Aarau, Aarauer Neujahrsblätter 1998, Felix Fuchs und Michael Hanak
F. Erste Ideen Gestaltung Telliplatz
G. Neubau Polizeigebäude Aarau, Polizeikommando Trakt C, Plan UG01 – Parkierung und Strasse, 9.11.2020, SAM Architekten AG
H. BG 2021.133_Tellistrasse 67_Umgebung, Baueingabe Coop, 26.06.2021, Burckhardt + Partner
I. Veloführung Mittlere Telli, Stadt Aarau, 10.06.2020, Marco Caprarese, Simon Prenner
J. QVTELLI, Neugestaltung Telliplatz – Kriterien und Wünsche, 17.03.2021, Hansueli Trüb, Präsident Quartierverein Telli
K. Bauzonen- und Kulturlandplan, Hochwasserschutz, Kanton und Stadt Aarau
L. Grundeigentümervertrag "Mittlere Telli", Aarau, 22.12.1971, Notar Hans Urech
M. https://de.wikipedia.org/wiki/Telli
N. https://gztelli.ch

14.Bildverzeichnis

Abb. 1 – Lage, Luftbild 4
Abb. 2 – Luftbild Ausschnitt 5
Abb. 3 - Situationsplan Ist Zustand 6
Abb. 4 – Schnitt Ist-Zustand 7
Abb. 5 - Auszug Baumkataster 8
Abb. 6 - Höhenlinienplan 9
Abb. 7 - Zufahrt West / Rampe 10
Abb. 8 - Zugang Nord über Betonstufenanlage 10
Abb. 9 – Zugang Ost / Zufahrt Velo 10
Abb. 10 – Sitzarena, ehem. Wassertreppe 10
Abb. 11 – überdeckter Sengelbach / Gitterrost 10
Abb. 12 – Mergelplatz mit Sitzbank 10
Abb. 13 – offener Bücherschrank 11
Abb. 14 – "Litfasssäule" 11
Abb. 15 - Trinkbrunnen 11
Abb. 16 - Medienrückgabe 11
Abb. 17 - Beleuchtung 11
Abb. 18 – Eingang Einkaufszentrum, Coop 12
Abb. 19 – Aufgang Kindertagesstätte 12
Abb. 20 – Eingang Gemeinschaftszentrum 12
Abb. 21 – Arkaden, Abstellfläche Einkaufswagen 12
Abb. 22 – Arkaden, Veloabstellplätze 12
Abb. 23 - Glassammelstelle 12
Abb. 24 - Plan Tellifest 2019 Abb. 25 - Plan Herbstmarkt 2019 13
Abb. 26 – Sengelbach mit naturnahen Ufern 14
Abb. 27 - -Auslauf des eingedolten Sengelbachs 14
Abb. 28 - Ansicht Telliplatz von Osten 15
Abb. 29 - Ansicht Telliplatz 16
Abb. 30 - Ansicht Telliplatz von Nordwesten 16
Abb. 31 - Luftbild 1970 vor Bebauung Telliareal 17
Abb. 32 - Luftbild 1976, 1. Etappe Mittlere Telli 18
Abb. 33 - Richtprojekt Mittlere Telli, 1971 Marti + Kast Architekten; Zulauf Gartenarchitekt 19
Abb. 34 - Gemeinschaftszentrum Telli, Geschoss E, 1972, Aeschbach + Felber Architekten, teils realisiert 20
Abb. 35 - Gemeinschaftszentrum Telli, Nordfassade, Schnitt AA, 1972, Aeschbach + Felber Architekten 21
Abb. 36 - Gemeinschaftszentrum Telli, Fassaden Ost + West, 1972, Aeschbach + Felber Architekten 22
Abb. 37 - Abbau Wasserrad, 01. April 1993, GZ Telli 23
Abb. 38 - Erste Idee "Veloring Mittlere Telli" 24
Abb. 39 - Mögliche Veloführung Telli Süd 25

Abb. 40 - Mögliche Veloführung Telli Süd – Variante mit Parkplätzen ... 26
Abb. 41 - Neubau Polizeigebäude Aarau, Plan UG01, Parkierung und Strasse, 9.11.2020, SAM Architekten AG ... 27
Abb. 42 - Umbau Coop, Baueingabe Umgebung, 26.06.2021, Burckhardt + Partner Architekten ... 28
Abb. 43 - Belastete Standorte, Stadt Aarau, 26.03.2021 ... 29
Abb. 44 - Kanalisationsplan mit eingedoltem Sengelbach ... 30
Abb. 45 - Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan, Hochwasserschutz, Kanton und Stadt Aarau, 14. Mai 2020 ... 31
Abb. 46 - Werkleitungsplan Eniwa Medien ... 32
Abb. 47 - Koordinationsplan Baustellen ... 33
Abb. 48 - Untergeschoss Einkaufszentrum ... 34
Abb. 49 - Entwurf - 2107_EN_01_210804 ... 38
Abb. 50 - Entwurf - 2107_EN_01b_210804 ... 39
Abb. 51 - Entwurf - 2107_EN_02_210804 ... 40
Abb. 52 - Entwurf - 2107_EN_03_210804 ... 41
Abb. 53 – Entwurf 2107_EN_01_211115 ... 46
Abb. 54 - Schnitt 2107_EN_07S_210927 ... 47
Abb. 55 – Modell Variante 1 – Platz mit Treppenanlage ... 47
Abb. 56 – Modell Variante 1 – Ansicht Telliplatz von Norden ... 47
Abb. 57 – Modell Variante 1 – Ansicht Telliplatz von Osten ... 47
Abb. 58 – Entwurf 2107_EN_02_211115 ... 48
Abb. 59 – Schnitt 2107_EN_08S_210927 ... 49
Abb. 60 – Modell Variante 2 – Ansicht Telliplatz von Osten ... 49
Abb. 61 – Modell Variante 2 – Ansicht Telliplatz von Norden ... 49
Abb. 62 - Entwurf 2107_EN_03_210921 ... 50