Testplanung Kaserne Aarau
Zusammenfassung Erkenntnisbericht

26. April 2018

Steckbrief der Arealentwicklung

Auftraggeberschaft	Stadt Aarau und Kanton Aargau Zusammenarbeit auf Basis Letter of Intent vom 24. Juni 2015
Arealgrösse	4.7 ha (davon Eigentum Kanton 3.2 ha)
Richtplanvorgabe	Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung
aktuelle Hauptnutzung	im Kernareal militärische Nutzung, Mietvertrag bis Ende 2030
Entwicklungsziele	Leitbild vom Dezember 2016
bisherige Partizipation	zwei öffentliche Foren zum Leitbild im Jahr 2016

Leitbild Gemeinsam zur Neuen Mitte

Das Kasernenareal als Bindeglied zwischen Bahnhof und Altstadt bietet die einmalige Möglichkeit, ein zentrales Areal zu einem attraktiven Stadtquartier zu entwickeln. Mit Rücksicht auf die historischen Bauten kann hier langfristig ein Viertel mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entstehen, das unterschiedlichste Nutzungen vereint. Gemeinsam verfolgen deshalb Stadt und Kanton die langfristig nachhaltige Um- und Neunutzung des Areals. Der Entwicklungsprozess orientiert sich an drei Grundsätzen: langfristig nachhaltige Arealentwicklung im Kontext der Stadtentwicklung; Pflege, Förderung und Ausbau der urbanen Qualitäten sowie Nutzung des städtebaulichen Potenzials; interdisziplinärer und partizipativer Prozess.

Präsentation und Beratung im Forum 3

Der Erkenntnisbericht wird am 26. April 2018 im Rahmen des dritten Forums der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussion im Forum 3 werden ebenfalls dokumentiert und fliessen zusammen mit dem Bericht des Begleitgremiums in die weiteren Planungsschritte ein (Präzisierung der Synthese im Masterplan und anschliessend Umsetzung in formelle Planungsinstrumente).

Testplanungsverfahren

Mit der Testplanung wurden die Ziele des Leitbildes und die Potenziale der Arealentwicklung städtebaulich untersucht. Das Testplanungsverfahren dient der Gewinnung von hochwertigen interdisziplinären, städtebaulichen Lösungsvorschlägen. Die Bearbeitung erfolgte durch drei interdisziplinäre Teams im Dialog mit einem breit au fgestellten Begleitgremium (Planungsträger, Fachexperten, Fachstellen Stadt und Kanton, Grundeigentümer). Die Ergebnisse bilden die drei Studien sowie die Empfehlungen und die Synthese des Begleitgremiums, welche im Erkenntnisbericht vom 24. April 2018 dokumentiert sind.

Begleitgremium

Fachmitglieder

Astrid Staufer Fachexpertin Städtebau/Architektur
Mike Guyer Fachexperte Städtebau/Architektur
Marie Noëlle Adolph Fachexpertin Landschaftsarchitektur
Matthias Drilling Fachexperte Stadtsoziologie
Ueli Weber Fachexperte Verkehr
Bernhard Ruhstaller Fachexperte Immobilienentwicklung

Sachmitglieder

Hanspeter Hilfiker Stadtpräsident, Stadt Aarau
Jolanda Urech ehemalige Stadtpräsidentin, Stadt Aarau
Jan Hlavica Stadtbaumeister, Stadt Aarau
Kurt Schneider Stadtentwicklung, Stadt Aarau
Lea Scheidegger Stadtentwicklung, Stadt Aarau
Marco Caprarese Verkehr, Stadt Aarau
Andreas Burri Wirtschaft, Stadt Aarau
François Chapuis Immobilien Aargau DFR/ IMAG
Daniel Kolb Raumentwicklung BVU/ARE
Christian Bachofner Raumentwicklung BVU/ ARE
Dieter Wicki Militär- und Bevölkerungsschutz DGS/AMB
Reto Nussbaumer Kantonale Denkmalpflege BKS/KS
Raoul Laimberger Schulraumplanung BKS/BM
Simone Meyer Standortförderung DVI/SF
Britta van Aartsen Verkehrsplanung BVU/AVK
Rolf Portmann, Grundeigentümer
Oskar Langensand, Armasuisse Immobilien
Marianne Blattner, Quartiervertretung

Begleitung

Beat Suter, METRON Raumentwicklung
Nathalie Bohez, METRON Raumentwicklung

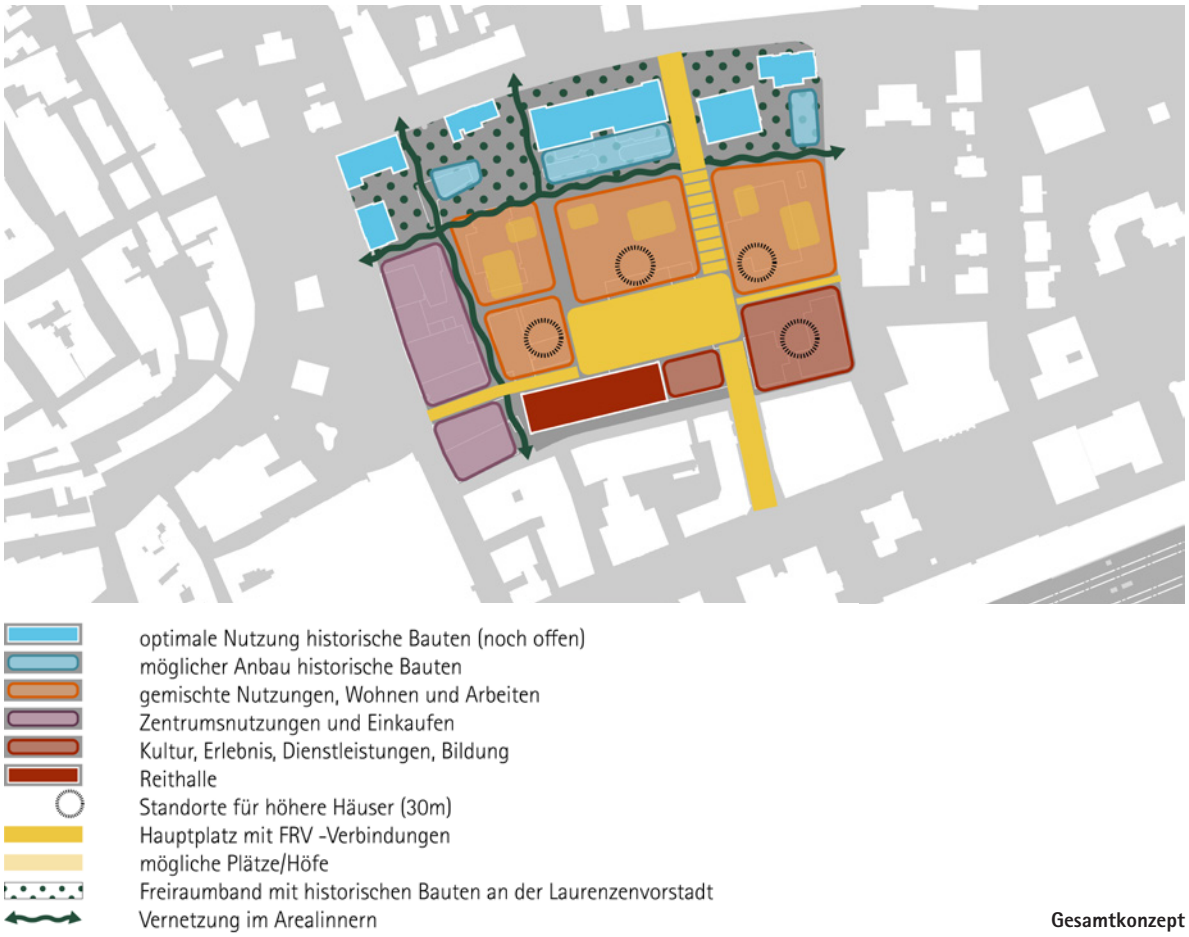
Empfehlungen und Synthese

Städtebauliches Gesamtkonzept im Kontext der Innenstadt

Das Begleitgremium empfiehlt, die Arealentwicklung in drei Entwicklungsbänder zu gliedern; in ein südliches, mittleres und nördliches Band.

- Der südliche Arealteil steht in enger Beziehung zum Bahnhof und zum Stadtzentrum.
- Der nördliche Teil mit der Kaserne ist Teil der offen strukturierten Laurenzenvorstadt mit historischen Solitärbauten und Freiräumen.
- Im Kern des Areals bestehen die grössten Potentiale für die Entwicklung eines dichten, durchmischten Stadtquartiers.

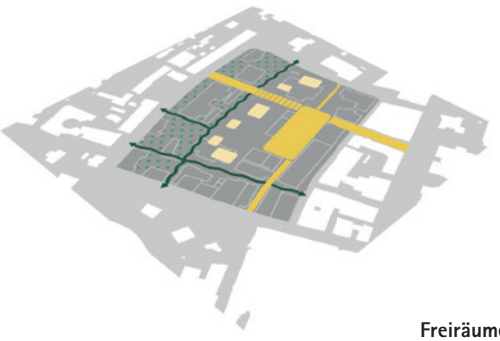
Innerhalb der drei Bänder soll die Strategie einer hochwertigen Kombination von wertvollen Bestandesbauten mit attraktiven Neubaubaufeldern verfolgt werden. Das Zentrum des Areals soll ein nördlich der Reithalle platzierter, vielfältig nutzbarer Hauptplatz bilden. Der Hauptzugang erfolgt aus Richtung Bahnhof und Bahnhofstrasse über die Kasernenstrasse. Wege, Gassen, Höfe und Freiflächen sollen im Zuge der etappierten Entwicklung eine zusammenhängende Freiraumqualität und Vernetzung des Areals sicherstellen.



Gesamtkonzept

Entwicklungsprozess und Etappierung

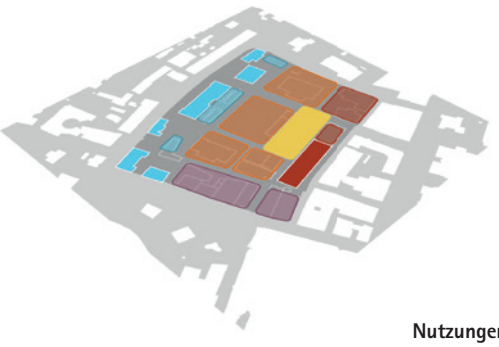
Die Arealentwicklung verfolgt aufgrund der bis Ende 2030 laufenden Verträge eine langfristige Strategie. Die Studien bestätigen, dass das Projekt der Reithalle ein erster wichtiger Baustein der Arealentwicklung sein kann. Die Testplanung zeigt, dass die privaten Parzellen an der Kasinostrasse unabhängig weiter entwickelt werden können. Entsprechend werden die Ergebnisse der Testplanung im Rahmen eines Masterplans präzisiert.



Freiräume

Zentraler Hauptplatz, Freiräume und Vernetzung

Nördlich der Reithalle besteht die Chance, einen attraktiven Begegnungsort und einen multifunktional bespielbaren Zentrumsplatz zu schaffen. Der Freiraumkorridor entlang der Laurenzenvorstadt ist geprägt durch solitäre Bauten und einer Folge von Plätzen, Grünräumen und linearen Freiraumelementen. Im Kerngebiet des Areals soll ein Zusammenspiel von Gassen und Höfen als wichtiges Gestaltungsprinzip verfolgt werden.



Nutzungen

Arealgliederung und Nutzungsschwerpunkte

Im nördlichen Band sollen die bestehenden historischen Bauten in einer offenen Freiraumstruktur optimal genutzt und weiterentwickelt werden. Im mittleren Band wird eine verdichtete Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten im Sinne eines Zentrumsgebiets verfolgt. Im südlichen Band soll der belebte Hauptplatz liegen mit den Akzenten Kultur, Bildung, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel, Begegnung, Reithalle.

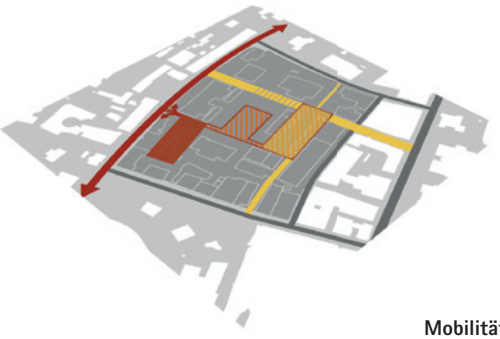
Baufelder

Historische Bauten und Höhenentwicklung

Die denkmalpflegerisch wertvollen, in der Testplanung berücksichtigten Bauten (Bezirksgericht, Bezirksamt, Fleinergut, Kaserne, Herzoghaus, Trompeterhaus, Reithalle) sollen nicht abgerissen werden. Höhere Bauten (30m - 8 bis 9 Geschosse) werden vom Begleitgremium in den inneren Bereichen des Areals, insbesondere im Umfeld des Platzes als verträglich und städtebaulich sinnvoll beurteilt.

Nutzungsmass und Wirtschaftlichkeit

Die drei Studienbeiträge schlagen Ausnützungsziffern von 1.7 bis 1.9 vor und belegen, dass die Erwartung einer Verdoppelung der Ausnützung mit entsprechenden Qualitäten möglich ist. Der Anteil der Wohnnutzung soll im Umfang von 25 bis 40% (Durchschnitt über das ganze Areal) weiter verfolgt werden. Im nördlichen Entwicklungsband orientieren sich die Nutzungen am Ziel die Bestandesbauten gemäss ihrer Eignung optimal zu nutzen. In den höheren Bauten ist es sinnvoll spezielle Nutzungen wie z. B. Hotellerie anzuordnen.



Mobilität

Mobilität

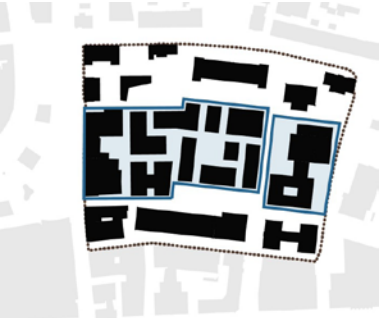
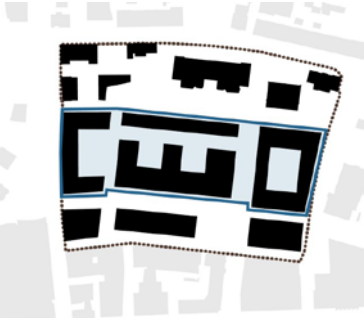
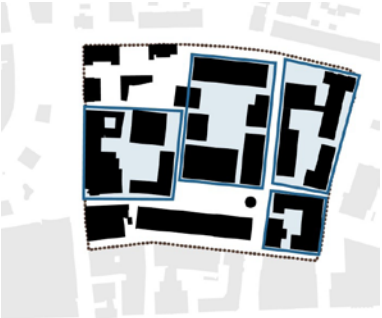
Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof und Busbahnhof) sind entsprechend hohe Modalsplit-Anteile für den ÖV und den Fuss-/Radverkehr anzustreben. Es wird empfohlen die MIV Erschliessung durch eine Erweiterung der bestehenden Kasernentiefgarage im Arealinnern oder unter dem Zentrumsplatz zu führen.

Einblick in die Beiträge der drei Teams

Team
Ernst Niklaus Fausch Partner
Schneider Landschaftsarchitektur
Stadt Raum Verkehr
Colette Peter Soziologie HSLU

Team
Galli Rudolf Architekten
Albiez de Tomasi Landschaftsarchitektur
Gruner Verkehr

Team
Hosoya Schaefer Architects
Fontana Landschaftsarchitektur
IVB Hüsler Verkehr

Städtebauliches Konzept / Schwarzplan

Freiraumversorgung und -typologien

Visualisierung

Aktuelle Informationen zum laufenden Projekt sowie das Erkenntnisbericht der Testplanung finden Sie auf der Webseite der Stadt Aarau:
www.aarau.ch/kaserne