

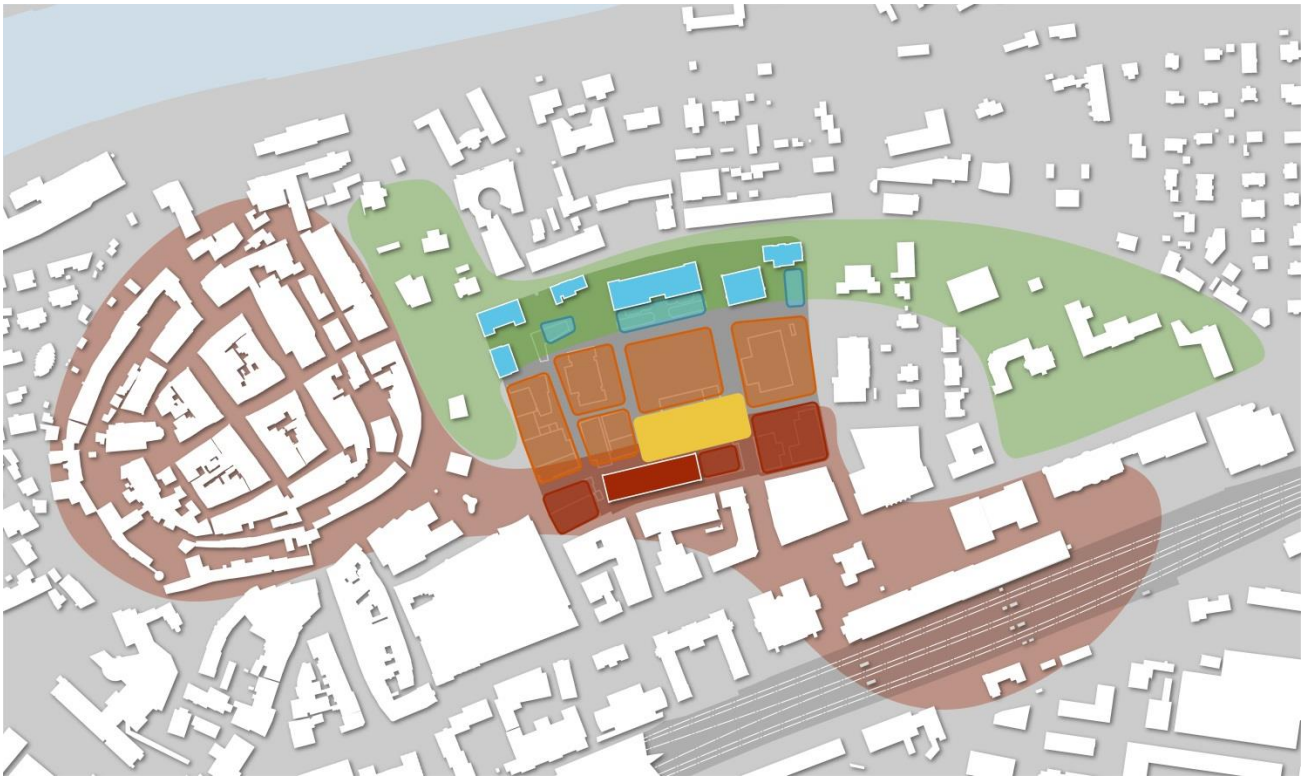
# Testplanung Kaserne Aarau

Arealentwicklung Kaserne Aarau

Erkenntnisbericht

Stadt Aarau  
Kanton Aargau

Verabschiedet vom Begleitgremium  
24. April 2018





**Projektleitung****Stadtbauamt, Stadt Aarau**

Jan Hlavica

Stadtbaumeister

Lea Scheidegger

Projektbearbeiterin Stadtentwicklung

**Kanton Aargau**

Michael Wüthrich

Leiter Portfoliomanagement, Immobilien Aargau, DFR

Christian Bachofner

Projektleiter Abteilung Raumentwicklung, BVU

**Verfahrensbegleitung Metron**

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Nathalie Bohez

MSc ISCAF Architektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Gesamtkonzept Kasernenareal im Kontext der Innenstadt



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele</b>	<b>7</b>
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Verfahren	7
1.3	Ziele der Arealentwicklung	8
1.4	Leitbild Kaserne Aarau	8
1.5	Aufgabenstellung	9
1.6	Perimeter	10
1.7	Ablauf der Testplanung	11
<b>2</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Testplanung</b>	<b>13</b>
3.1	Auftraggeberschaft	13
3.2	Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation	13
3.3	formelle Verfahrensart	13
3.4	Begleitgremium	13
3.5	Planerteams	14
3.6	Verbindlichkeit	14
3.7	Urheber- und Nutzungsrecht	14
3.8	Weiterbearbeitung und Vorbefassung	15
3.9	Entschädigung	15
<b>4</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
4.1	Planungsrechtliche Grundlagen	16
4.2	Raumentwicklungsleitbild Stadt Aarau	16
4.3	Historische Entwicklung	16
4.4	Die bestehende Bebauung im historischen Kontext	17
4.5	Alte Reithalle	18
4.6	Stationierungskonzept der Armee	19
4.7	Verkehr und Mobilität	20
4.8	Freiräume	21
<b>5</b>	<b>Nutzungserwartungen</b>	<b>22</b>
5.1	Grundeigentum und Parzellierung	22
5.2	Anliegen der PrivateigentümerInnen	23
5.3	Schulische Nutzungen	24
5.4	Gemeinnützige Nutzungsinteressen	24
5.5	Etappierung	24
5.6	angestrebte Dichte	24
<b>6</b>	<b>Testplanungsbeiträge</b>	<b>25</b>
6.1	Team ENF / Schneider / Stadt Raum Verkehr / Colette Peter	27
6.2	Team Galli Rudolf / Albiez de Tomasi / Gruner	32
6.3	Team Hosoya Schaefer / Fontana / IVB Hüsler	37
6.4	Vergleichende Auswertung der Beiträge	42

<b>7</b>	<b>Erkenntnisse und Empfehlungen</b>	<b>50</b>
7.1	Kasernenareal im Kontext der Innenstadt	50
7.2	Städtebauliches Gesamtkonzept	51
7.3	Arealgliederung und Nutzungsschwerpunkte	52
7.4	Zentraler Hauptplatz, Freiräume und Vernetzung	53
7.5	Historische Bauten und Höhenentwicklung	54
7.6	Mobilität	55
7.7	Nutzungsmass und Wirtschaftlichkeit	56
7.8	Entwicklungsprozess und Etappierung	57
<b>8</b>	<b>Erfolgskontrolle der Planungsziele</b>	<b>59</b>
8.1	Bezug zu den übergeordneten Zielen der Arealentwicklung (LOI)	59
8.2	Bezug zum Leitbild	59
<b>9</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>61</b>

# 1 Anlass und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Die Stadt Aarau und der Kanton Aargau verfolgen gemeinsam die zukunftsweisende Entwicklung des zentral gelegenen Kasernenareals Aarau, welche dem einmaligen Potenzial und der ausgezeichneten zentralen Lage gerecht wird. Das Kasernenareal liegt im Stadtzentrum eingebettet zwischen Bahnhofgebiet, Altstadt und Zentrumsquartier Igelweid und umfasst eine Fläche von insgesamt 4.7 ha, wovon der Kanton einen Anteil von 3.2 ha besitzt. Weitere Grundeigentümer sind verschiedene Private (0.6 ha), die Stadt (0.2 ha) und der Bund (0.7 ha). Die militärische Nutzung basiert auf dem Waffenplatzvertrag (Mietvertrag) mit Armasuisse Immobilien, welcher Ende 2030 ausläuft.

Das Areal ist zusammen mit dem Bahnhofgebiet im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Durch eine abgestimmte Arealentwicklung soll eine unter städtebaulichen, sozialräumlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimale Transformation und Verdichtung des Areals erreicht werden. Der Prozess zu einem vielfältig genutzten Areal und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt soll in Etappen erfolgen und kontinuierlich, gemeinsam abgestimmt werden.

Der Kanton Aargau und die Stadt Aarau haben 2015 in einem Letter of Intent die Grundsätze einer gemeinsamen Arealentwicklung beschlossen. Im Rahmen von moderierten, breit angelegten öffentlichen Foren wurde im vergangenen Jahr in einem partizipativen Prozess ein Leitbild der Arealentwicklung formuliert.

Im nun folgenden Schritt der Testplanung soll das Leitbild in interdisziplinär erarbeitete städtebauliche Entwürfe umgesetzt werden. Diese dienen dazu die Zielvorgaben und Rahmenbedingungen einer hochwertigen Arealentwicklung abzuleiten und in die folgenden formellen Planungsinstrumente umzusetzen (Teilzonenplan und Gestaltungsplan).

## 1.2 Verfahren

Mit der Testplanung sollen die Ziele des Leitbildes und die Potenziale der Arealentwicklung städtebaulich untersucht werden. Das Verfahren wurde mit drei interdisziplinären Teams in der Zusammensetzung Städtebau/Architektur (Lead), Freiraum und Verkehr durchgeführt. Es wird durch ein breit zusammengesetztes Begleitgremium begleitet, welches die Beiträge diskutiert und bewertet. Das Testplanungsverfahren dient der Gewinnung von hochwertigen interdisziplinären, städtebaulichen Lösungsvorschlägen, dem offenen, konstruktiven Meinungs austausch zwischen allen Beteiligten und dem Erkenntnisgewinn für die weiterführenden Planungen. Beim Verfahren Testplanung handelt es sich um eine "Ideenstudie ohne substantiellen Folgeauftrag" gemäss Art. 3.2 SIA 143. Die SIA Ordnung 143 gilt ergänzend zu diesem Programm.

Die Studien dienen als Grundlage für den später folgenden Masterplan (Mandat Metron), die Umsetzung in formelle Planungsinstrumente und die weitere Projektentwicklung. Die Teams erklären sich einverstanden, dass ihre Beiträge als Grundlage für die folgenden Planungsschritte beigezogen und genutzt werden. Das Verfahren ist so angelegt, dass die Planerteams später nicht von der Teilnahme an Wettbewerben ausgeschlossen sind.

### 1.3 Ziele der Arealentwicklung

(Auszug aus dem Letter of Intent, 24.06.2015)

#### Übergeordnete Ziele der Arealentwicklung

Die Stadt und der Kanton verfolgen eine qualitativ hochstehende und nachhaltige Nutzung des Kasernenareals, welche dem einmaligen Potenzial und der ausgezeichneten zentralen Lage gerecht wird. Der Prozess der Arealentwicklung orientiert sich an den folgenden drei Stossrichtungen:

- Langfristig nachhaltige Arealentwicklung im Kontext der Stadtentwicklung,
- interdisziplinärer und partizipativer Prozess; etappierte Umsetzung,
- urbane Qualitäten pflegen, fördern und ausbauen; städtebauliches Potenzial nutzen
- Kasernenareal mittel- bis langfristig entsprechend Zielsetzung des kantonalen Richtplans und der Stadtentwicklung Aarau als wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) entwickeln

Die Verträge mit dem Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) werden erfüllt. Der Prozess zu einem vielfältig genutzten Areal als Teil der Innenstadt und einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) soll in Etappen erfolgen und kontinuierlich, gemeinsam abgestimmt werden.

#### weitere Zielvorgaben für die Testplanung

- Vision und Strategie zur nachhaltigen Arealentwicklung formulieren
- zukünftiges Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzung und hoher Qualität
- Umsetzung und Nutzung des städtebaulichen und sozialräumlichen Potenzials
- schrittweise Öffnung und Umnutzung des Areals für zivile Nutzungen in Abstimmung mit der militärischen Nutzung
- Grundlagen für Masterplan und Umsetzung in der Nutzungsplanung der Stadt
- Grundlagen für Immobilienentwicklung Kanton und Dritte
- zeitgerechte Entwicklung von Zwischen- und Endzuständen

Mit der Testplanung sollen die städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten der Zielvorgaben der Arealentwicklung untersucht und bewertet werden. Die Ziele ergeben sich durch die Vorgaben des kantonalen Richtplans, den Letter of Intent von Stadt und Kanton sowie dem partizipativ erarbeiteten Leitbild der Arealentwicklung.

### 1.4 Leitbild Kaserne Aarau

Die Aarauer Bevölkerung hat in zwei Forumsveranstaltungen am 24. Mai und 24. August 2016 die Zukunft des Kasernenareals diskutiert. Entstanden ist ein breit abgestütztes Leitbild, das in elf Sätzen die Richtung der Arealentwicklung angibt.

1. Einzigartiger Baustein des Stadtzentrums und des Kantonshauptortes
2. Gemischtes und vielfältiges Quartier mit starker Identität
3. Städtische Piazza als Genius Loci
4. Verdichtung mit Raum für vielfältige, auch nichtkommerzielle Nutzungen
5. Reithalle mit Theater und Konzertsaal als wichtige Chance nutzen
6. Schrittweise Aufwertung und Öffnung durch Aktivitäten und Pionierprojekte
7. Hochwertige städtebauliche und architektonische Umsetzung
8. Historische Bausubstanz, Kombination von Alt und Neu



9. Urbanes Mobilitätskonzept
10. Zusammenarbeit Stadt, Kanton und private bei der Entwicklung und Umsetzung
11. Partizipation und transparenter Planungsprozess

Am 14. November 2016 haben der Stadtrat und am 14. Dezember 2016 der Regierungsrat dem Leitbild zur Arealentwicklung Kaserne zugestimmt. Es dient damit als Grundlage für die Testplanung.

Die städtebauliche Untersuchung soll das Leitbild in Hinsicht auf unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, deren Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und die weitere Umsetzung klären. Gesucht sind Gesamtkonzepte auf Basis des Leitbilds, die Anfang 2018 mit der Bevölkerung in einem weiteren Forum diskutiert werden können. Die Ergebnisse dienen als weitere Grundlage für den Masterplan, die Änderung der Nutzungsplanung und den verlangten Gestaltungsplan.

### **1.5 Aufgabenstellung**

Von den Planungsteams wird ein interdisziplinäres Gesamtkonzept mit Angaben zur städtebaulichen Gesamtsituation, zur Volumensetzung, Bautypologie, Nutzungsanordnung, Freiraumnutzung und Gliederung, Erschliessung, Etappierung und Einbettung im Sozialraum erwartet:

- Leitidee, Positionierung und Adressbildung des Areals
- sozialräumliche Qualitäten
- Art und Mass der baulichen Nutzung
- vertikale und horizontale Nutzungsverteilung
- Flächen- und Volumenangaben
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit
- Nutzungskonflikte und Anordnungsvorschläge
- Umgang mit historischen Bauten und Freiräumen
- Freiraumgestaltung, Platzanordnung, ökologische Freiraumaspekte
- Publikumsströme und Aufenthaltsqualitäten
- Einbezug Reithalle im Sinne des Leitbildes
- Zweckmässige Etappierung (Etappe 1 bis 2030 / Etappe 2 ab 3031)
- Einbezug der Nutzungsanteile Bildung
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Nachhaltigkeit: Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt

Die Lage und Grösse des Areals erfordern eine ortsspezifische Gesamtstrategie und Einbettung in die umliegenden Stadtteile und Nutzungen.

## 1.6 Perimeter

Die Arealentwicklung erfolgt auf 2 Perimeterebenen:

- Arealperimeter (4,7 ha) innerhalb des Strassengevierts
- Betrachtungsperimeter

Das Areal ist durch vier öffentliche Strassen begrenzt: nördlich Laurenzenvorstadt, östlich Poststrasse, südlich Apfelhausweg und westlich Kasinostrasse.

Die Parzellen des Bundes und des Kantons sind als Spezialzone mit Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan ausgewiesen.

### **Bearbeitungsperimeter**

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Areal innerhalb des Strassengevierts, sowie den Apfelhausweg, welcher im Zuge der Arealentwicklung umgestaltet und funktional neu zu organisieren ist.

### **Betrachtungsperimeter**

Der Betrachtungsperimeter umfasst die angrenzenden Quartiere, Entwicklungsgebiete und Freiräume. Die städtebauliche und sozialräumliche Leitideen und die Freiraum- und Verkehrskonzeption sind im gesamtstädtischen Kontext aufzuzeigen.



- ▭ Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht
- ▭ Arealperimeter

Abbildung 1:  
Bearbeitungsperimeter und umliegende Quartiere

## **1.7 Ablauf der Testplanung**

Während des Testplanungsverfahrens fanden eine Startveranstaltung mit Ortsbegehung, eine Zwischenpräsentation und eine Schlusspräsentation statt.

### **1.7.1 Startveranstaltung (09. Juni 2017)**

- Ergänzung der zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen
- Input von Seiten der Stadt Aarau und dem Kanton Aargau zu laufenden Planungen und gegebenen Rahmenbedingungen
- gemeinsame Ortsbegehung

### **1.7.2 Zwischenworkshop zu Lösungsansätzen (29. August 2017)**

- Präsentation der Lösungsansätze
- Diskussion der Grundkonzepte der Teams im Dialog mit dem Begleitgremium
- Feedback zu den Zwischenergebnissen vom Begleitgremium an die Teams
- Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung durch das Begleitgremium

### **1.7.3 Schlussworkshop zu Konzept (14. November 2017)**

- Präsentation der Testplanungsbeiträge durch die Teilnehmenden
- Diskussion und Vergleich der Beiträge im Hinblick auf die Zielsetzungen
- anschliessend Analyse und Bewertung der Beiträge im Begleitgremium

### **1.7.4 abschliessender Workshop "Erkenntnisse" (28. März 2018)**

- vergleichende Auswertung der Beiträge
- Erkenntnisse und Empfehlungen im Erkenntnisbericht

### **1.7.5 Einbezug Forum**

Frühling 2018 werden die Ergebnisse der Testplanung in einem öffentlichen Forum präsentiert und diskutiert. Die Erkenntnisse aus dem Forum dienen mit dem Erkenntnisbericht als Grundlage für den Masterplan.

### **1.7.6 Einbezug GrundeigentümerInnen**

Die GrundeigentümerInnen werden bilateral im Testplanungsverfahren einbezogen:

- Sitzung "Anliegen an der Arealentwicklung" März 2017
- Sitzung "Ergebnisse der Testplanung " Januar 2018

## 2 Beurteilungskriterien

Ziel	Kriterien
<i>Starke Identität und Positionierung im Kontext des Quartierumfeldes</i>	Idee, Vision, Positionierung und Nutzungsstrategie Beitrag zu Entwicklungszielen (Raumentwicklungsleitbild Stadt Aarau) Zentrumsbildung, Quartierbildung und Lebenswelt
<i>Hohe städtebauliche und sozialräumliche Qualitäten</i>	Stadtraumbildung Umgang mit Stadtsilhouette Ortsspezifischer / ortsverträglicher Lösungsansatz Umgang mit historischen Bauten Sozialräumliche Mehrwerte (Quartierfunktionen, Nachbarschaften, angesprochene Zielgruppen der Arealnutzung)
<i>Attraktive Freiraumnutzung, -gliederung und -gestaltung, hochwertige Begegnungsräume</i>	Begegnungsmöglichkeiten, Gemeinschaft und Individualität Qualitätsgewinn öffentlicher Räume Gestaltung der Freiräume und Strassenräume und Funktionszuordnung Öffentlichkeitsgrade: öffentliche, private und halbprivate Freiräume Öffentlicher Platz, weitere Plätze
<i>Vielfältiges Nutzungsangebot, lagegerechte Nutzungsanordnung, wirtschaftlich überzeugendes Nutzungskonzept</i>	Nutzergruppen, Nutzungsarten und deren Verteilung, Qualitative und quantitative Nutzung Angebote für alle Altersgruppen und Lebenslagen, Einbezug von nicht-kommerziellen Nutzungsangeboten Zuordnung und Etappierung der Nutzung, differenziert nach Um- und Neubauten Zuordnung Erdgeschossnutzungen, Bezug zu Erschliessung und Freiraumnutzung Angebote für Aufenthalt, Versorgung und öffentliches Leben Wirtschaftlichkeit des Nutzungs- und Entwicklungskonzepts
<i>Flexible Etappierbarkeit mit Einbezug von Um- und Neubauten</i>	Umsetzbarkeit und Etappierbarkeit von Bauten, Nutzungen und Infrastrukturen Aufteilung der Baufelder und Zuordnung der Erschliessung Synergien und Schnittstellen zwischen den Grundeigentümern
<i>Optimale Transformation und Verdichtung</i>	Volumensetzungen, Dichten und Höhen Zusammenspiel von Gebäude und Umfeld Überlegungen zu nachhaltigen Energiekonzepten
<i>Nachhaltiges Mobilitätskonzept, gute Vernetzung und zentrumsgerechte Erschliessung</i>	Zentrumsgerechter Modalsplit mit hohen Anteilen ÖV und FRV Abstimmung Siedlung und Verkehr, bzw. Verkehrserzeugung und Verkehrsabwicklung, inkl. Mengengerüst Durchwegung für Fussgänger- und Radverkehr, Lage der wichtigen Fussgängerströme, Orientierung und Adressbildung Ein- und Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz sowie Lösung der Parkierung für MIV und Velos Möglichkeiten für autoarmes Wohnen und Arbeiten

## 3 Testplanung

### 3.1 Auftraggeberschaft

**Auftraggeberschaft**                      Stadt Aarau  
Kanton Aargau

### 3.2 Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation

Bei der fachlichen und organisatorischen Begleitung der Testplanung wurde die Auftraggeberschaft unterstützt durch die Metron Raumentwicklung AG, Brugg.

### 3.3 formelle Verfahrensart

Die vorliegende Testplanung ist ein Studienauftrag bzw. genauer eine "Ideenstudie ohne substantiellen Folgeauftrag" gemäss Art. 3.2 SIA 143g.

Die Auswahl der Teams erfolgte aufgrund eines Auswahlverfahrens (Referenzen, Zusammensetzung der Teams und Motivation) unter 12 eingeladenen Teams. 8 Teams haben eingegeben und 3 Teams wurden durch die Projektleitung selektioniert und mit den Studien beauftragt.

Die Testplanung wurde durch ein breit aufgestelltes Gremium begleitet, welches sich aus Fach- und Sachmitgliedern zusammensetzt.

### 3.4 Begleitgremium

Das Begleitgremium der Testplanung nimmt an allen Workshops teil. Es setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

#### Fachmitglieder

Architektur & Städtebau	Astrid Staufer, Architektin Mike Guyer, Architekt
Freiraum	Marie Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin
Stadtsoziologie	Matthias Drilling, Soziologe
Verkehr	Ueli Weber, Verkehrsplaner
Wirtschaft	Bernhard Ruhstaller, Immobilienentwicklung

#### Sachmitglieder

Stadt Aarau	Jolanda Urech, Stadtpräsidentin bis 31.12.2017 Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident ab 01.01.2018 Jan Hlavica, Stadtbaumeister Kurt Schneider, Leiter Stadtentwicklung Lea Scheidegger, Stadtentwicklung Andreas Burri,, Leiter Wirtschaftsstelle Marco Caprarese, Projektleiter Verkehr
Kanton Aargau	François Chapuis, Leiter Immobilien Aargau, DFR/ IMAG Daniel Kolb, Kantonsplaner, Raumentwicklung BVU/ ARE Christian Bachofner, Projektleiter Raumentwicklung, BVU/ ARE Dieter Wicki, Abt. Leiter Militär- und Bevölkerungsschutz DGS/ AMB

	Reto Nussbaumer, Kantonale Denkmalpflege, BKS/KS
	Raoul Laimberger, Schulraumplanung, BKS/BM
	Sabina Erny, Standortförderung, DVI/SF
	Simone Meyer, Standortförderung, DVI/SF
	Britta van Aartsen, Verkehrsplanung, BVU/AVK
VertreterInnen GrundeigentümerInnen	Michael Wüthrich, Leiter Portfoliomanagement Immobilien, DFR/ IMAG Oskar Langensand, Vertreter Armasuisse Immobilien Rolf Portmann, Kino Aarau
Quartiervertretung	Marianne Blattner, Bewohnerin Kasinostrasse
Moderation und Verfahrensbegleitung	Beat Suter, Metron Raumentwicklung AG Nathalie Bohez, Metron Raumentwicklung AG

### 3.5 Planerteams

Zur Teilnahme an der Testplanung wurden die folgenden drei Teams selektioniert:

#### Teams

<i>Architektur/Städtebau / Lead</i>	<i>Freiraum</i>	<i>Verkehr</i>	<i>Weitere</i>
<b>Ernst Niklaus Fausch Architekten</b>	Schneider Landschaftsarchitekten	Stadt Raum Verkehr	Colette Peter Stadtsoziologie
<b>Galli Rudolf Architekten</b>	Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten	Gruner AG	
<b>Hosoya Schaefer Architekten</b>	Fontana Landschaftsarchitektur	IBV Hüsler	

### 3.6 Verbindlichkeit

Die Teams haben ihre Teilnahme schriftlich bestätigt. Das Programm und die späteren Workshop Protokolle gelten als verbindliches Pflichtenheft für die Durchführung und Bearbeitung der Testplanung. Es wird ein Vertrag für Planerleistungen nach KBOB zwischen den Parteien erstellt.

### 3.7 Urheber- und Nutzungsrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen der Testplanung verbleibt bei den Projektverfassern. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Die Auftraggeberin erhält das Nutzungsrecht der Beiträge als Grundlage für die folgenden Planungsinstrumente. Auftraggeberschaft und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeber und des Projektverfassenden. Das Recht zur Erstveröffentlichung liegt bei der Auftraggeberschaft.

### **3.8 Weiterbearbeitung und Vorbefassung**

Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten und der Schlusspräsentation ist das Verfahren der Testplanung für die Planerteams abgeschlossen. Für die teilnehmenden Teams besteht kein Anspruch auf Folgeaufträge.

Die Teilnahme an diesem Testplanungsverfahren ist kein Ausschlusskriterium im Sinne der Vorbefassung für weitere Planungsverfahren (Wettbewerbsverfahren o.ä.) auf dem Planungsgebiet.

### **3.9 Entschädigung**

Jedes der drei Planungsteams (inkl. Freiraum-g und Verkehrsplanung und allf. weitere Mitglieder) erhielt, unter der Voraussetzung der Teilnahme an allen im Verfahren vorgesehenen Veranstaltungen und der Abgabe eines vollständigen Beitrags, eine feste Entschädigung von CHF 60'000.- inkl. Nebenkosten und exkl. MwSt.

# 4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1.1 Kantonaler Richtplan

Das Bahnhofsgebiet Aarau ist zusammen mit der Kaserne Aarau im kantonalen Richtplan als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung ausgewiesen und mit folgenden Vorrangnutzungen festgesetzt:

- Arbeitsplatzintensive Nutzungen
- Nutzungen mit hohem Personenverkehr

Die Vorrangnutzungen zeigen das kantonale Interesse an dem zukünftigen ESP.

### 4.1.2 Zonenplan und Gestaltungsplan Kaserne Aarau

Das Kasernenareal ist heute im Zonenplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und als Zentrumszone definiert. Darüber hinaus gibt es einen rechtskräftigen Gestaltungsplan. Die Zonierung und der Gestaltungsplan sind infolge der angestrebten Umnutzung zu revidieren.

Der Gestaltungsplan Kasernenareal wurde 1982 genehmigt und nachfolgend geändert:

- 1992 (Aufhebung Abbruchmöglichkeit Offiziershaus bzw. Trompeterhaus)
- 2006 (Bau unterirdische Kasernenparking)

Das Resultat der Testplanung bildet die Grundlage für die Teiländerung der Nutzungsplanung und Überarbeitung des Gestaltungsplans.

## 4.2 Raumentwicklungsleitbild Stadt Aarau

Das Kasernenareal ist als dicht genutztes und gut erschlossenes Umnutzungsgebiet ausgewiesen und soll nach der Aufgabe der militärischen Nutzung ein attraktiver, lebendiger Teil der Innenstadt werden, dessen Freiraum ein öffentlicher Platz.

## 4.3 Historische Entwicklung

Das Gebiet des heutigen Kasernenareals – ungefähr in der gleichen Grösse wie die mittelalterliche Altstadt – ist historisch und städtebaulich von grosser Bedeutung. Im Frühjahr 1798 übernehmen die franzosenfreundlichen Schweizer Kantone die Führung und Aarau wird ihr politisches Zentrum; am 3. Mai 1798 gar provisorische Hauptstadt der Helvetischen Republik.

Der aus dem Elsass stammende junge Architekt Johann Daniel Osterrieth plant ein gänzlich neues Hauptstadtviertel östlich der Altstadt, anschliessend an den historischen Graben. Es sollten Wohngebäude sowie Regierungs- und Parlamentsgebäude, eine Kirche, grosszügige Parkanlagen, ein Theater und militärische Anlagen entstehen.

Als im September die Hauptstadtwürde zuerst an Luzern und später endgültig an Bern ging, verlor die Planung aus verständlichen Gründen an Schwung. Realisiert wurden die repräsentativen Wohnbauten an der heutigen Laurenzenvorstadt und im Herzen des Gebietes wurde der grosse zentrale Platz, an dem das Regierungsgebäude hätte stehen sollen, über die nächsten zwei Jahrhunderte freigelassen. Einzig die militärische Nutzung wurde auf- und ausgebaut und nimmt bis heute fast das gesamte Gebiet ein.



#### 4.4 Die bestehende Bebauung im historischen Kontext

Der oben erwähnte städtebauliche Entwurf von Osterrieth wurde zwar nur in Teilen gebaut, die Umsetzung auf städtebaulicher Ebene fand jedoch statt. Es entstanden über die Jahre zahlreiche Gebäude für die militärische Nutzung, von denen heute noch verschiedene stehen, viele aber bereits abgebrochen, bzw. mit Neubauten ersetzt worden sind. Die beiliegende Flugaufnahme kurz nach 1940 zeigt diese Situation eindrücklich: gelb hervorgehoben sind die zwar oft erst um die vorletzte Jahrhundertwende erstellten Gebäude, welche heute aber bereits nicht mehr existieren (Stand 2017).



Abbildung 2: Baubestand ca. 1940

Städtebaulich sehr relevant ist bei dieser Aufnahme zudem die Abfolge der Nord-Süd verbindenden Strassenverläufe: Östlich der heute noch existierenden Kasinostrasse folgt die Zeughausstrasse, welche fast das ganze 19. Jh. die einzige zusätzliche Verbindungsachse war und kurz nach 1940 auf der Höhe der Reithallen im Süden, bzw. der Kaserne an der Laurenzenvorstadt mit Toren geschlossen wurde; das südliche Teilstück wurde 1946 in Kasernenstrasse umbenannt. Als Ersatz wurde 1940 die Poststrasse neu erstellt, entlang der eben erst fertig erstellten neuen katholischen Kirche Peter und Paul. Die Feerstrasse als östlichste Verbindung wurde auch erst 1889 erstellt.

Die noch verbliebenen Gebäude im Schild zwischen Kasinostrasse / Bahnhofstrasse / Poststrasse / Laurenzenvorstadt wurden in verschiedenen Inventaren erfasst, bzw. geniessen einen unterschiedlichen Schutzstatus. Das Inventar der militärischen Hochbauten der Schweiz (HOBIM) hat 2004/05 eine Inventarisierung und Einstufung der Gebäude vorgenommen. Ebenso stehen einige Gebäude, welche im Eigentum des Kantons Aargau stehen per Regierungsratsbeschluss unter kantonalem Schutz. Für die kantonalen Schutzobjekte kommt das Kulturgesetz, bzw. die Verordnung zum Kulturgesetz zur Anwendung; d.h. es gilt sowohl der integrale Schutz für das Objekt wie auch der Umgebungsschutz zum Tragen kommt.

#### 4.4.1 Kategorie A: Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

- Amtshaus (1)
- General Herzoghaus (4)
- Bezirksgericht (11)

#### 4.4.2 Kategorie B: schützenswerte Bauten

- Fleinergut (2)
- Kasernengebäude (3)
- Trompeterhaus (5)
- Reithalle I (8)
- Reithalle II (9)

#### 4.4.3 Kategorie C: erhaltenswerte Bauten

- Alte Kavalleriekaserne (6)
- Reithalle III (7)
- Stallungen (10)

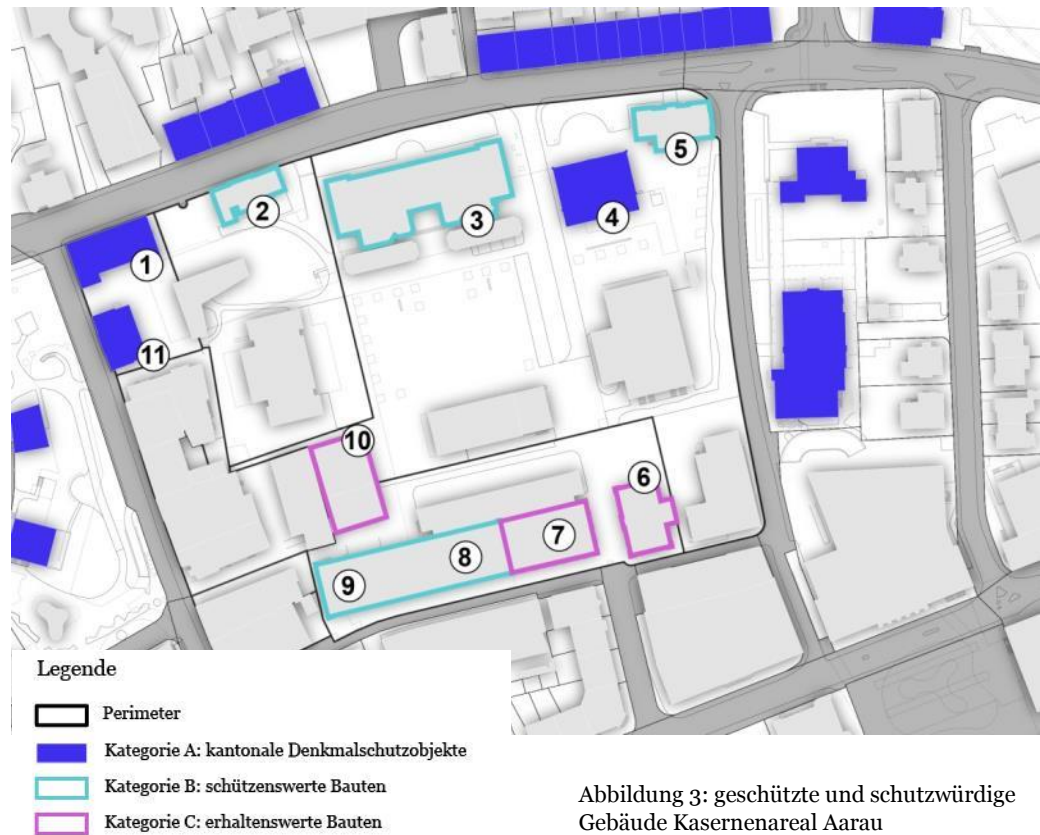


Abbildung 3: geschützte und schützenswerte Gebäude Kasernenareal Aarau

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens gilt es die historischen Bauten im Kontext der Entwicklungskonzepte einzuordnen.

#### 4.5 Alte Reithalle

Die Alte Reithalle begrenzt das Kasernenareal gegen Süden. Der lange, massive Gebäudkörper unter einem weiten, ziegelgedeckten Satteldach ist in mehreren, entlang des

Apfelhausenweges in einer Flucht entstandenen Bauphasen entstanden. Im westlichen Teil wird die Halle bereits heute im Sommer für Theater und Kulturveranstaltungen genutzt.

Im östlichen Teil und im angebauten Provisorium sind Schulräume für die kantonale Schule für Berufsbildung, Musikunterricht und ausgelagerte Räume der nahen Alten Kantonsschule Aarau untergebracht (Schulräume von ca. 2'600 m<sup>2</sup> GF). Sollte der Annex abgerissen und die Reithalle umgenutzt werden, ist ein Ersatzstandort für diese Flächen und Nutzungen nötig (vgl. Kap.5.3 schulische Nutzungen).

Die nordseitigen Stallungen gehören historisch zum Ensemble der Reithalle. In Bezug auf die Entwicklung des Kasernenareals bietet sich für den Bereich der gesamten Stallungen mittelfristig eine Zwischennutzung an. Die Alte Reithalle soll in ein Veranstaltungshaus für Konzert, Tanz und Theater umgebaut werden und - vorbehaltlich der politischen Zustimmung zum Baukredit - im Jahr 2021 in Betrieb genommen werden.

Es ist geplant, dass die entlang der Südfassade am Apfelhausenwege bestehenden Parkplätze mit der Projektrealisierung wegfallen. Dies ist einerseits eine Grundvoraussetzung für die geplante Erschliessung der Reithalle vom Apfelhausenweg, andererseits dient dies der Aufwertung des öffentlichen Raumes. Mit der Realisierung kann eine erste starke Ankernutzung realisiert werden.

Über den Baukredit für die weitere Projektierung (Phase Bauprojekt) wird in der Stadt Aarau am 10. Juni 2018 eine Volksabstimmung durchgeführt.

#### **4.6 Stationierungskonzept der Armee**

Das Stationierungskonzept der Armee (Version 1.5 vom 30. September 2016) sieht vor, dass das Kasernenareal auf der Parzelle 1044 im Rahmen der Verträge mit dem Kanton sowie auf der bundeseigenen Parzelle Nr. 1043 weiterhin militärisch genutzt wird. Der Waffenplatzvertrag hat eine Laufzeit bis Ende 2030. Der Regierungsrat hat mit seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2014 zum Entwurf des Stationierungskonzepts mitgeteilt, dass eine Verlängerung des Waffenplatzvertrags nicht im Vordergrund steht.

Eine allfällige vorzeitige Teilöffnung des Areals für Drittnutzungen des Areals erfordert in jedem Falle die Zustimmung der Mieterin Armasuisse. Die heutige und zukünftige Nutzung des Militärs und des VBS ist wie folgt vorgesehen:

##### **Durchdiener Infanterie**

Bis 2018 wird die Kaserne im Verbund mit dem Waffenplatz Birmensdorf ZH als Infanteriestandort genutzt:

- Fleinergut: Kommando für Ausbildung
- Lehrgebäude: Unterrichtsräume
- Parkhaus Pavillon: Schlaf- und Büroräume
- Kaserne: Schlafräume, medizinisches Zentrum, Büroräume in den Annexbauten
- Herzoghaus: Mensa und öffentliches Restaurant Viva mit ca. 3000 Besuchern im Jahr
- Werkstatt: Fahrzeuge und Geräte, Garage
- Lager: Aufbewahrung Textil und Schuhe (in Zukunft Verlagerung in die Kaserne)
- Waffenplatz: Rangierplatz für militärische Fahrzeuge

**Die Militärmusik** hat seit 100 Jahren ihren Standort in Aarau und ist im Trompeterhaus und in der Musikschule angesiedelt. Auf dem Kasernenplatz und in der Mehrzweckhalle (MZH) werden Marschmusikproben durchgeführt. Gemäss dem Weiterentwicklungsprojekt der Armee bleibt der Standort für Militärmusik bis 2030 in Aarau.

**Ab 2018 zieht das Rekrutierungszentrum (RZ) für Stellungspflichtige** von Windisch nach Aarau. Das RZ Kommando wird im Lehrgebäude untergebracht. Die

Nutzung vom Areal wird sich durch die Ansiedlung des RZ mit ca. 11'000 Besucher im Jahr intensivieren. Ein Rekrutierungsaufgebot umfasst jeweils zwei Tage mit Übernachtung in der Kaserne.

**Das Kommando Territorial Region 2 (Ter Reg 2)**, welches sich heute in Kriens befindet wird ab 2018 ebenfalls in Aarau stationiert. Aufgabe der Ter Reg 2 ist in allen Lagen Einsätze durchzuführen. Die Kommandozentrale wird im Fleinergut einziehen mit ca. 30 MitarbeiterInnen. Bei einer Vollmobilisierung müssen bis zu 100 MitarbeiterInnen oder mehr in der Nähe zur Verfügung stehen können.

**Weitere Nutzungen** der Infrastrukturen erfolgen durch **verschiedene Fortbildungsdienste der Truppen** (FDT, ehemalige Bezeichnung für WK).



Abbildung 4: Perimeterschutz Kasernenareal Aarau

#### 4.7 Verkehr und Mobilität

Anzustreben ist eine nachhaltige und siedlungsverträgliche Erschliessung des Areals mit einem sehr hohen Modalsplit Anteil zugunsten des ÖV und des Fuss- und Radverkehrs.

##### **Fuss- und Radverkehr**

Das Entwicklungsgebiet ist zentral und gut ans lokale, regionale und überregionale Fuss- und Radwegnetz angebunden und weist durch seine Nähe zum Bahnhof eine hervorragende Erreichbarkeit auf. Das Kasernenareal ist durch den Perimeterschutz heute jedoch weitgehend abgeschlossen für den Langsamverkehr und stellt eine grosse Lücke im Langsamverkehrsnetz da. Wünschenswert sind neue Wegbeziehungen im Innern des Areals welche die Altstadt mit dem Bahnhof verbinden. Das Areal soll nach der Öffnung möglichst durchlässig sein und Innenhöfe und Durchgänge sind mit den umliegenden Strassen zu vernetzen.

### **Öffentlicher Verkehr**

Die zentrale Lage in direkter Nähe des Bahnhofes (300 m Laufdistanz) und diversen Bushaltestellen ist eine besondere Lagequalität mit ÖV Güteklasse A, der es Rechnung zu tragen gilt.

### **Motorisierter Verkehr**

Das Areal ist von drei kommunalen Strassen (Laurenzenvorstadt, Kasinostrasse, Apfelhausenweg) und eine Kantonsstrasse (Poststrasse) umfasst. Die Poststrasse hat eine Zubringerfunktion in Einbahnführung für die Bahnhofstrasse (Kantonstrasse). Die MIV-Anbindung hat, dem Widmungszweck der Strassen entsprechend, grundsätzlich über die Gemeindestrassen zu erfolgen.

Die Bedarfsermittlung der Parkfelder muss gemäss BNO und KGV erfolgen und soll folgenden Faktor darüberhinausgehend berücksichtigen bzw. untersuchen:

- Zuteilung des Kasernenareals zum Überlastungsgebiet "Bahnhofsnähe"

## **4.8 Freiräume**

### **Öffentlicher Platz**

Im Leitbild für das Kasernenareal (vgl. Kap. 1.4) wurde der folgende Leitsatz verabschiedet:

*Eine städtische Piazza bildet den Genius Loci des Areals (<den Geist des Ortes>).*

*Der Platz ist belebt und kann vielfältig bespielt werden, es können Veranstaltungen und Feste stattfinden, und es darf auch einmal laut sein.*

Die Lage, Anordnung, Differenzierung, Grösse und Gestaltung eines Platzes ist in Abstimmung mit der städtebaulichen Lösung zu untersuchen. Weitere arealbezogene Freiräume sind auf die Nutzungen abzustimmen und im Freiraumkonzept aufzuzeigen.

# 5 Nutzungserwartungen

## 5.1 Grundeigentum und Parzellierung

Das heute weitgehend militärisch genutzte Kasernenareal ist zum grössten Teil im Besitz des Kantons. Entlang der Kasinostrasse ist die Eckparzelle Laurenzenvorstadt / Kasinostrasse im Eigentum der Stadt. Entlang der Kasinostrasse sind die Bauten in Besitz von mehreren EigentümerInnen. Der Arealperimeter hat eine Gesamtfläche von 4.7 ha und umfasst folgende Parzellen:

Parzelle	Grundeigentümer	Fläche (m2)
1040	Stadt Aarau	2'230
1044 5329	Kanton Aargau	31'851
1043	Bund / Armasuisse	6'832
1042 3332 3333 1045 2735 1048	Private	6'330
<b>Total</b>		<b>47'243</b>

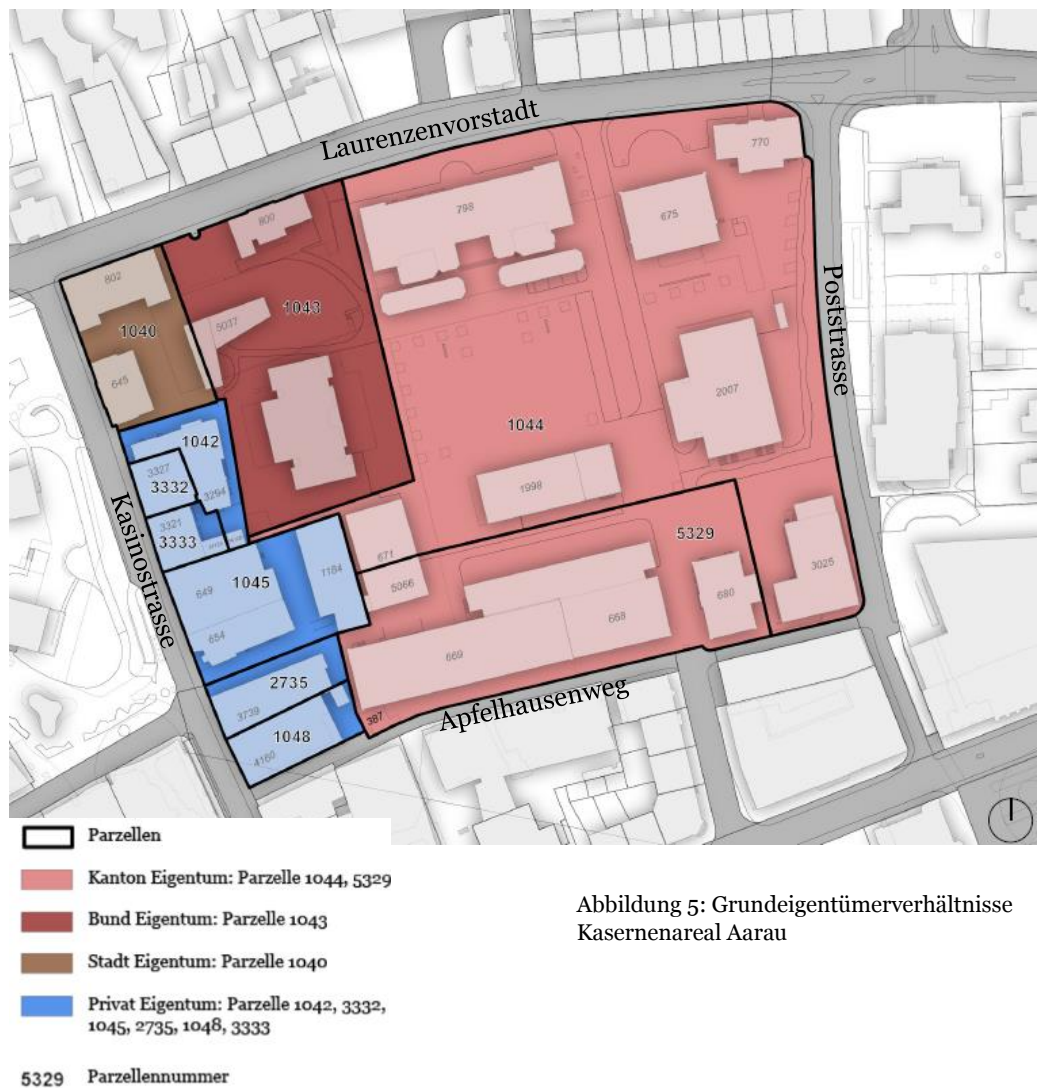


Abbildung 5: Grundeigentümergehörnisse Kasernenareal Aarau

## 5.2 Anliegen der PrivateigentümerInnen

Die Anliegen der GrundeigentümerInnen wurden in einer Informationsveranstaltung abgefragt. Es ist eine Momentaufnahme der derzeitigen Entwicklungsabsichten. Eine Weiterentwicklung die privaten Grundstücke ist denkbar.

### Parzelle 1040 (Stadt)

Die auf der städtischen Parzelle stehen zwei kantonale Denkmalgeschützte Bauten und der Zugang der Tiefgarage Kasernen-Parking. Ziel ist es den „Ist-Zustand“ zu halten.

### Parzelle 1042

Der aktuelle Standort des Kinos kann ohne Weiterentwicklungsmöglichkeiten in den nächsten 5 Jahren nicht bleiben. Das Kino hat 4 Säle und ca. 1000 Sitzplätze, es fehlen jedoch weitere Nutzungsflächen (z.B. Foyer für Apéro). Falls es keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren gibt, wäre eine neue Nutzung auf der Parzelle angedacht. Es wird das Gespräch mit den Nachbarparzellen Armasuisse (Parzelle 1043) und Zürich Lebensversicherungsgesellschaft AG (3332) für kurzfristige Lösungen gesucht.

### Parzelle 3332

Die Eigentümerschaft sieht keinen grossen Handlungsbedarf oder Entwicklungspotenzial. Ziel ist es den „Ist-Zustand“ zu halten.

### Parzelle 3333

Ein Dachausbau ist angedacht. Ziel ist es jedoch den Stand "Ist-Zustand" beizubehalten.

### Parzelle 1045

In naher Zukunft sind keine Änderungen geplant. Die Parzelle ist jedoch im östlichen Bereich unternutzt. Einer möglichen Lösung in diesem Bereich kann im Testplanungsverfahren, in Absprache mit der Eigentümerschaft, untersucht werden.

### Parzelle 2735

Gemäss aktuellem Stand hat die Eigentümerschaft keine Planungsabsichten. Die Eigentümerschaft behält sich vor diesen Zustand zu ändern, sollte es eine Änderung der Situation geben.

### Parzelle 1048

Kurzfristig steht eine Gesamtsanierung des Gebäudes an. Der Zugang zur Garage erfolgt über einen Autolift im Hinterhof. Im Zusammenhang mit der Sanierung, wurden verschiedene Varianten für den Zugang der Einstellhalle geprüft. Aus Sicht des Grundeigentümers gibt es jedoch keine andere Möglichkeit, als den Zugang über den Autolift. Der bestehende Zugang soll erhalten bleiben. Der Grundeigentümer ist offen gegenüber Verbesserungsvorschlägen in der Umgebung.

### Parzelle 1043 (Armasuisse Immobilien)

Kurzfristig sind keine Änderungen oder Planungen auf der Parzelle vorgesehen. Die militärische Nutzung der Gebäude auf der Parzelle ist abhängig von der Stationierung der Armee und bis Ablauf des Waffenplatzvertrags gebunden, oder allenfalls darüber hinaus. Kurzfristig werden am Objekt Fleinergut und am Lehrgebäude bauliche Massnahmen für den Erhalt der Gebrauchstauglichkeit vorgenommen.

(vgl. Kap.4.6).

### Parzellen 1044, 5329

Der Mietvertrag mit der Armee wird eingehalten, somit sind die Nutzungen der Gebäude bis 2030 gebunden. Nach Ablauf des Mietvertrags soll das Grundstück im Besitz des Kantons bleiben. Für die Umsetzung der zukünftigen baulichen Entwicklung würde man das Land im Baurecht abgeben und Investoren für die Umsetzung suchen. Die Denkmalschützten Bauten sind wichtige Identitätsträger und sollen bestehen bleiben.

### 5.3 Schulische Nutzungen

Seitens Kanton muss einerseits ein allfälliger Ersatz der bestehenden Schulnutzungen geprüft werden. Andererseits soll die Option einer Nutzung für Bildungsangebote im Bereich der Sekundar Stufe II von ca. 13'500 m<sup>2</sup> GF im Rahmen der Testplanung untersucht werden. Die bestehende dreifache Turnhalle auf dem Areal wird für die schulische Sportinfrastruktur nicht benötigt. Es ist zu prüfen, welche Anordnungsmöglichkeiten und Eignungen dieser Flächen entstehen und wie die schulischen Nutzungen zur angestrebten Vielfalt des Areals beitragen können.

### 5.4 Gemeinnützige Nutzungsinteressen

Im Rahmen der Leitbildforen wurden gewünschte, gemeinnützige Nutzungsarten wie Kindertagesstätten, Räumlichkeiten für gemeinnützige, soziale und kulturelle Veranstaltungen und weitere nicht kommerzielle Nutzungen diskutiert. Diese Nutzungen sind in Zusammenhang mit weiteren Nutzungen und der Gesamtstrategie zu platzieren.

### 5.5 Etappierung

Aufgrund der zeitlich wie auch im Grundsatz divergierenden Interessenslagen der betroffenen GrundeigentümerInnen ist eine sinnvolle Etappierbarkeit der vorgeschlagenen Konzepte von zentraler Bedeutung. Der Kanton möchte das Land, oder Teile davon in Baurecht abgeben und für die etappierte Entwicklung künftig Trägerschaften einbeziehen.

Die Konzepte sollen eine unabhängige Realisierung von einzelnen Teilräumen gewährleisten und zugleich eine entsprechende Rücksichtnahme auf den gegebenen Bestand integrieren. Anhand von Entwicklungsszenarien sollen im Rahmen der Testplanung die Etappen **bis 2030** und **nach 3031** und gegenseitige Abhängigkeiten aufgezeigt werden.

### 5.6 angestrebte Dichte

Im Leitbild für das Kasernenareal (vgl. Kap. 2.2) wurde der folgende Leitsatz verabschiedet:

*Die angestrebte urbane Nutzung umfasst Flächen für Arbeiten, Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur. Eine wichtige Rolle nehmen nichtkommerzielle Nutzungen und Zwischennutzungen ein. Als Zielgrösse wird angestrebt das heutige Nutzungsmass durch Neubauten und Umnutzungen mindestens zu verdoppeln.*

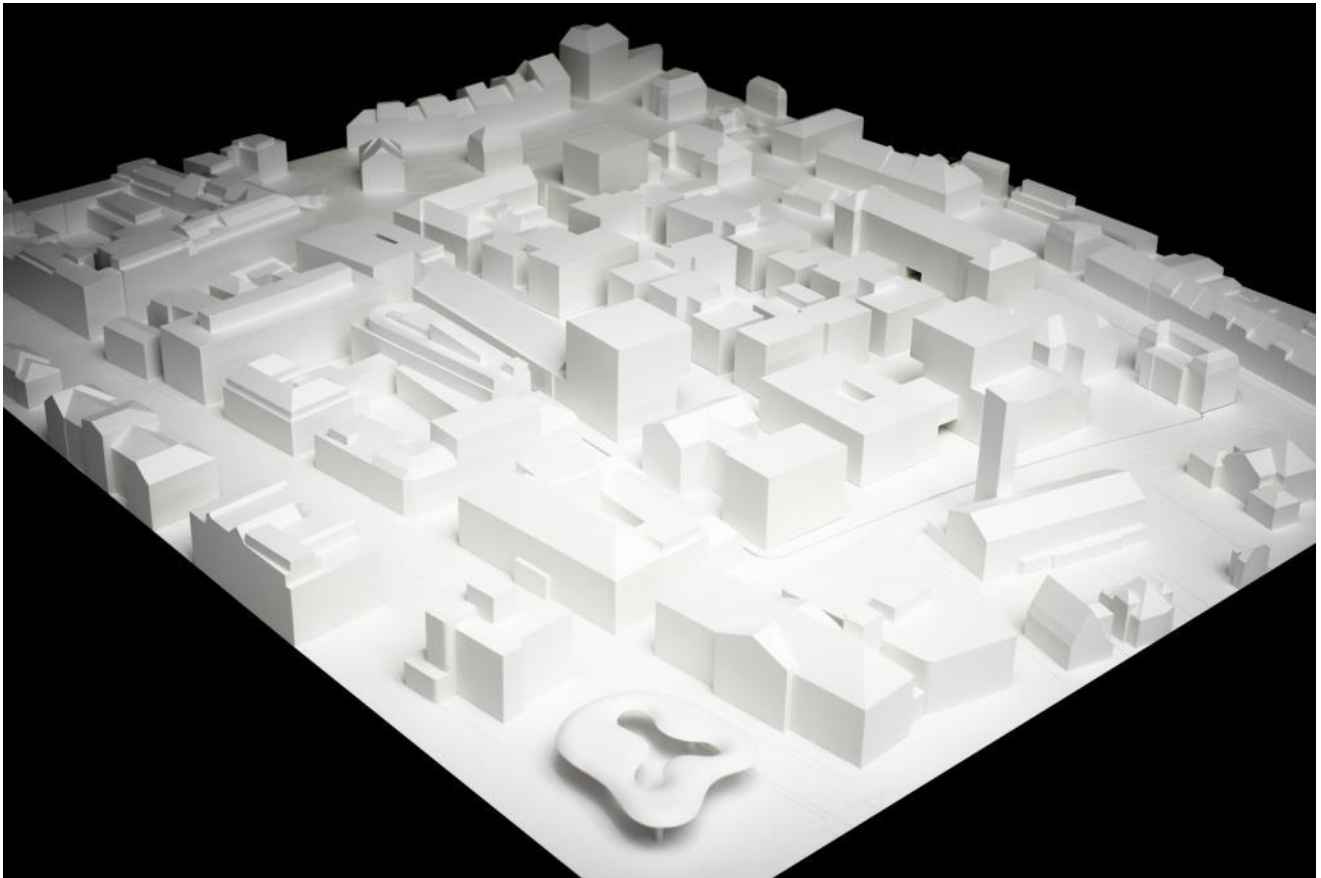
Die zentrale Lage sowie die ausgezeichnete Erschliessung sprechen für die Umsetzung einer hohen baulichen Dichte verbunden mit einer hohen Nutzungsdichte. Der Zielwert der baulichen Dichte liegt mindestens bei der Verdopplung der bestehenden Ausnutzungsziffer.



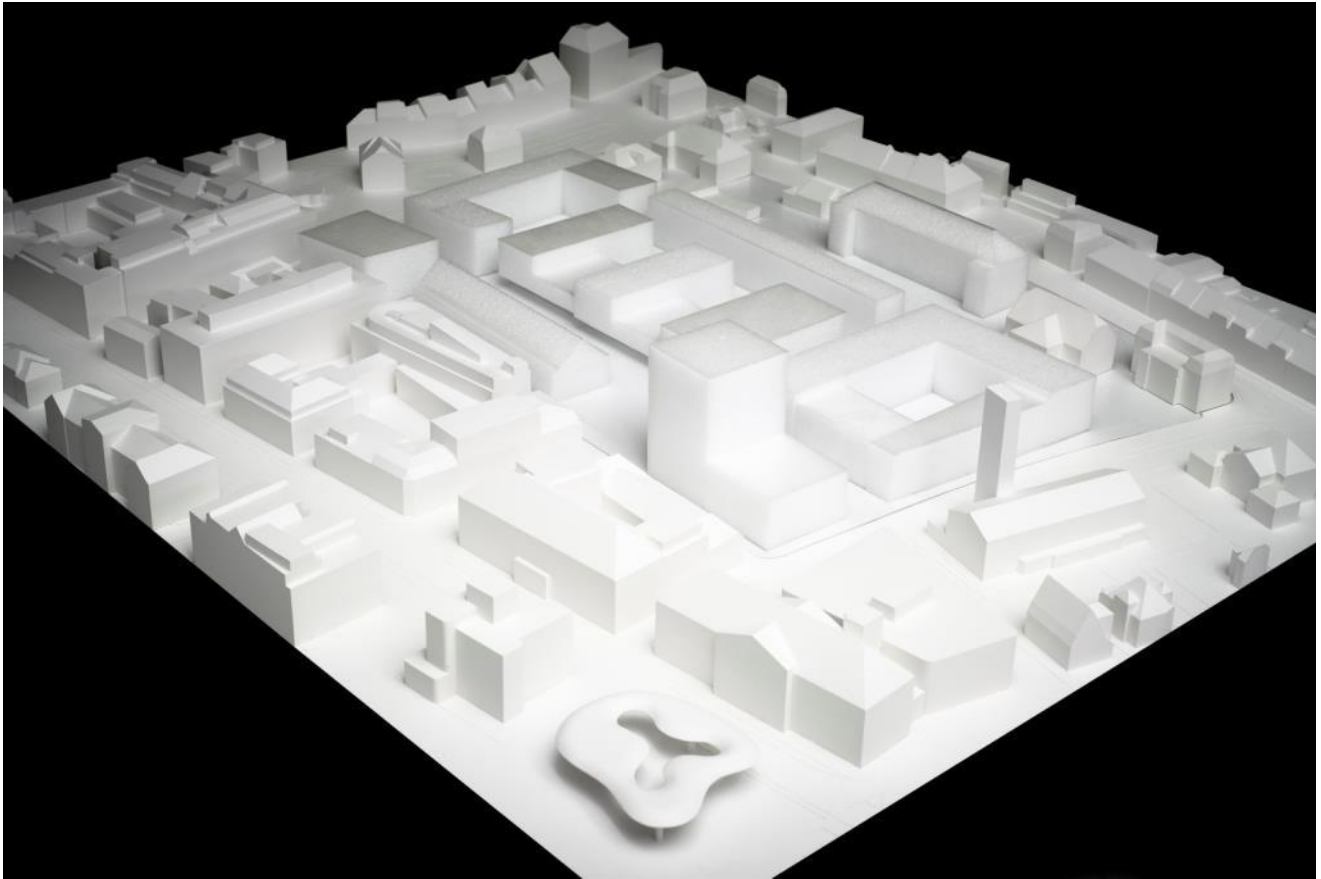
## 6 Testplanungsbeiträge

Die drei Konzeptansätze der Teams zeigen einerseits sehr unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten der Arealentwicklung auf, andererseits lassen sich auch gemeinsame Prinzipien und Strukturen ableiten. Die Konzeptansätze ermöglichten eine äusserst wertvolle Diskussion der gewünschten Entwicklungen auf dem Areal und der erforderlichen planerischen Leitplanken. Das Begleitgremium verdankt die sehr gut ausgearbeiteten Projektvorschläge und die konstruktive Umsetzung der Kritik innerhalb des Dialogverfahrens.

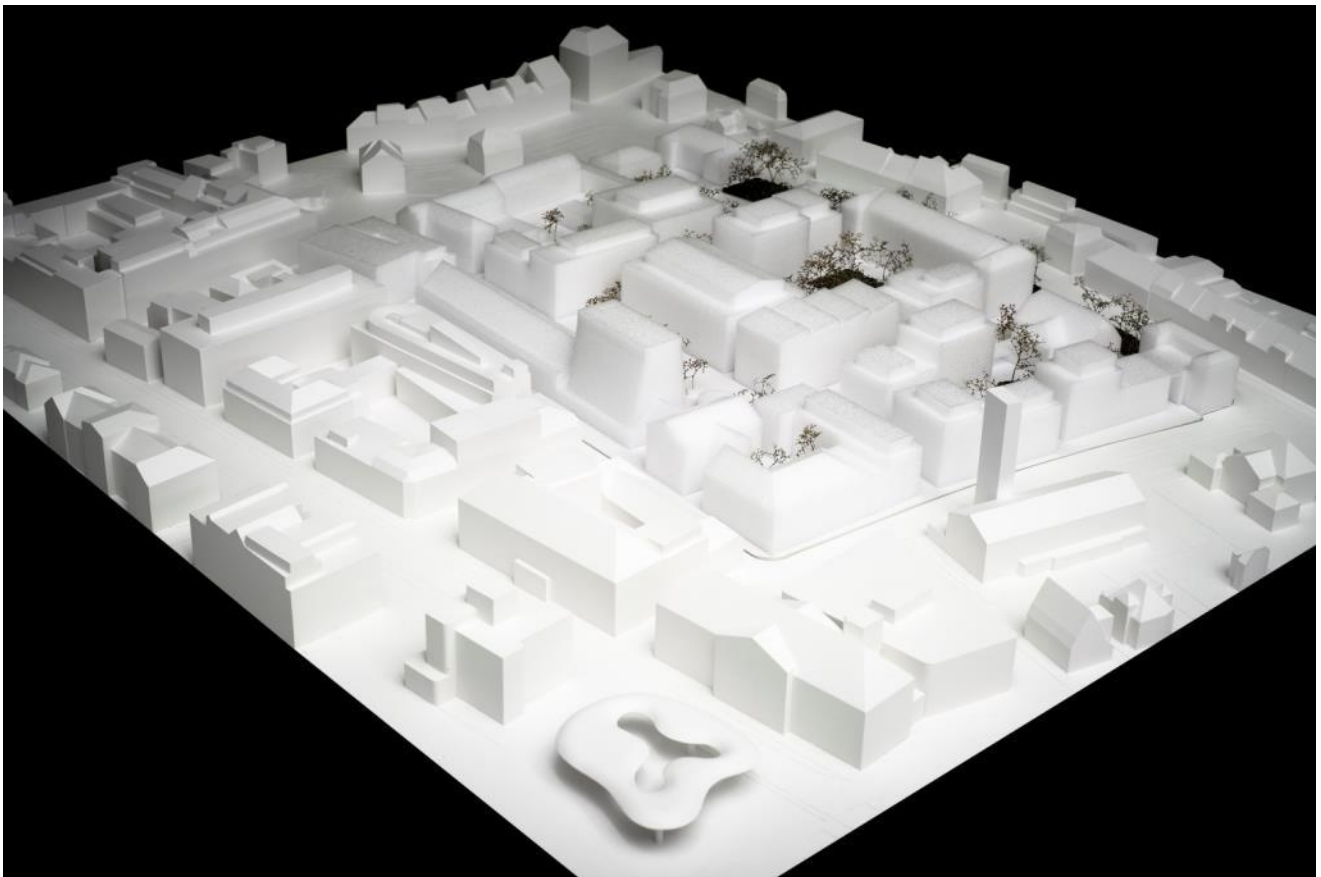
Die Inhalte der drei Projektvorschläge sind auf den folgenden Seiten zusammenfassend in Bild und Text beschrieben.



Beitrag Planerteam Ernst Niklaus Fausch, Axonometrie Modell



Beitrag Planerteam Galli Rudolf, Axonometrie Modell



Beitrag Planerteam Hosoya Schaefer, Axonometrie Modell

## 6.1 Team ENF / Schneider / Stadt Raum Verkehr / Colette Peter

### Städtebau und Freiraum

Nachdem das Konzept in der Zwischenpräsentation noch einige Widersprüchlichkeiten und Unklarheiten aufwies, hat es in der weiteren Bearbeitung sehr viel an Schärfe und Schlüssigkeit gewonnen. Am sinnfälligen Grundkonzept einer Arealentwicklung, die an den sehr unterschiedlichen Rändern anknüpft und dies zur Mitte hin produktiv zu einem Ganzen verwebt, wurde weiterhin festgehalten. Die vier Kanten des Perimeters werden räumlich auf die umliegenden Gebiete abgestimmt und massstäblich und typologisch in zusammenhängende Schichten zusammengefasst. Die inneren Arealverhältnisse werden so räumlich und strukturell klar disponiert. Die Freiräume spielen dabei eine zentrale Rolle; je nach Phase (Entdecker, Pioniere, Etablierer, Siedler, Nachwuchs, Ergänzer) haben Sie im Gefüge eine andere Aufgabe und Nutzung zu übernehmen. Die Stärkung des nördlichen Bereichs als den Stadtplan ordnender Grünstreifen hat viel zur kontextuellen Verankerung beigetragen. Der Vorschlag des "Volksparkes" im Sinne einer gegliederten Abfolge unterschiedlicher Gärten wertet die bestehenden Militärbauten mit überraschend identitätsstiftender Wirkung auf. Eine passende Typologie für diesen wichtigen und stark besetzten Freiraum wäre noch zu definieren.



Abbildung 6: Gesamtsituationsplan

Wichtige Verbindungselemente des stadtplanerischen Entwurfs sind die sog. "Konnektoren", welche die drei Zugänge ins Areal - insbesondere jene über die Kasino- und Postrasse - durch hochpunktartige Setzungen markieren. Diese Schlüsselstellen beleben die Ränder, die als erstes aktiviert und aufgewertet werden sollen. Somit wird die Erschließungsstruktur gegen aussen sowie zum Inneren mit zeichenhaften "Anker" ausgezeichnet. Während die Wirksamkeit dieser als Hochpunkte ausgeformten Elemente offensichtlich ist, bestehen noch kontroverse Meinungen hinsichtlich ihres maximalen Ausmasses - in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und dem geltenden Umgebungsschutz der kantonalen Denkmalschutzobjekte.

Die Durchlässigkeit des Areals wird mit den beiden Hauptquerungen Nord-Süd und Ost-West sichergestellt, die abgestimmt auf die städtebaulichen Setzungen in Sequenzen gegliedert und überzeugend hierarchisiert sind. Der Theaterplatz nahe der Reithalle steht am Anfang der Entwicklung und bildet das öffentliche Herz des Areals auf der Ost-West-Verbindung. Mit der Baumfassung erhält der Platz unabhängig von der städtebaulichen Entwicklung eine gewollte räumliche Eigenständigkeit. Das Pendant auf der Nord-Süd-Achse ist der Trompetenplatz, der erst ab 2031 zusammen mit dem Bildungsneubau an der Poststrasse gebaut werden soll.

Das mittlere "Aktionsfeld" wo gewohnt und Stadt-Alltag gelebt wird, stellt in dessen Feinkörnigkeit - und damit im Kontrast zu den freigespielten Militärbauten von grösserer Massstäblichkeit - für das Gesamtareal eine atmosphärische Bereicherung dar. Die Freiraumcharakteristik ist hier von Dichte und Kleinräumigkeit, Vielfalt an Platz-, Gassen- und Hofstrukturen sowie Aneignungsmöglichkeiten geprägt. Alternativszenarien zeigen allerdings auch, dass in dieser freigespielten Mitte auch andere - grossformatigere - Bebauungstypologien denkbar wären. Auch der Einbezug von Privaten, insbesondere jene der Kinonutzung, ist gut gewährleistet. Die Kanten des Aktionsfeldes sind zur Qualitätssicherung der umliegenden öffentlichen Stadträume fest zu legen.

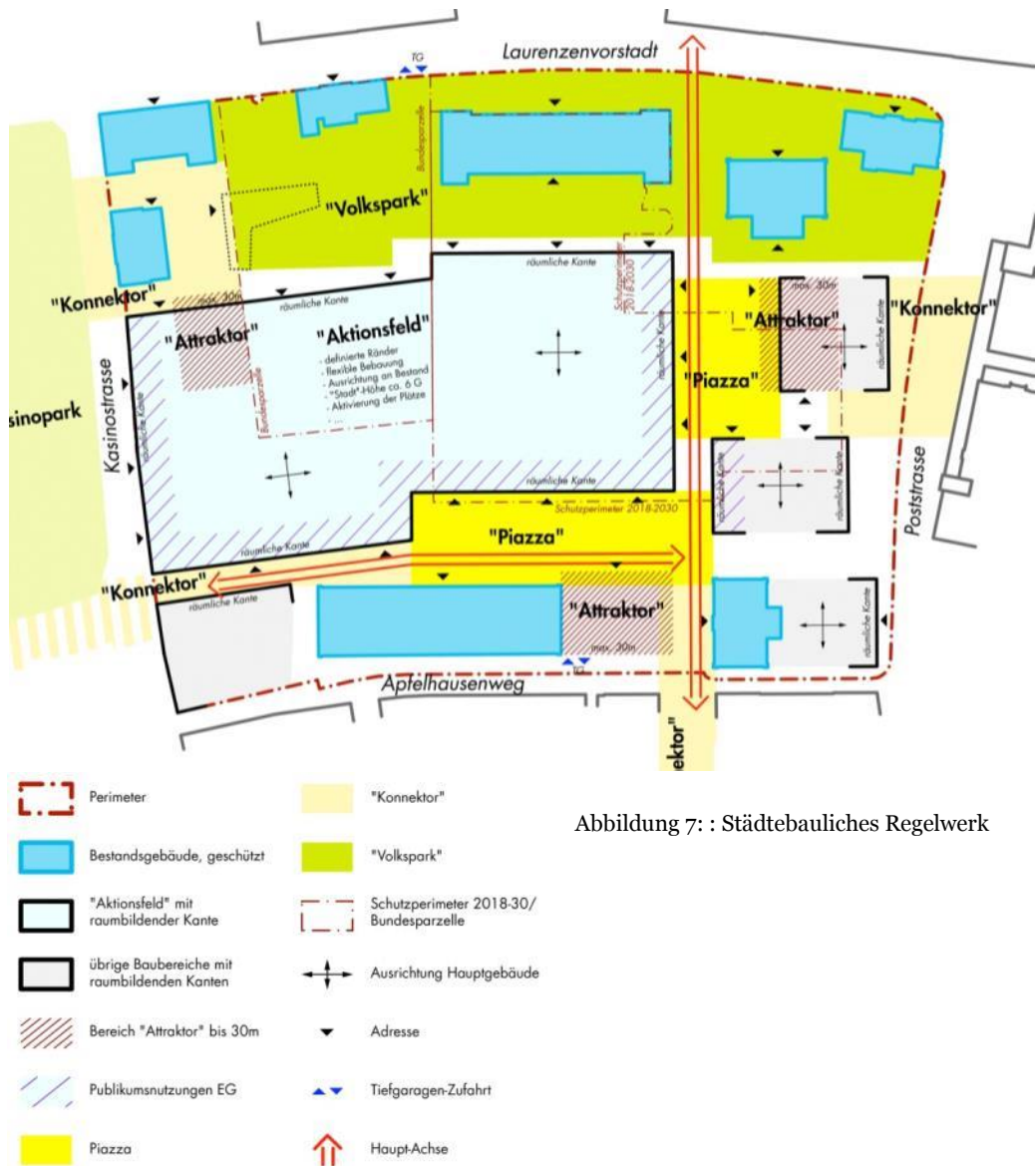


Abbildung 7: : Städtebauliches Regelwerk

### **Erschliessung**

Wie das Gesamtkonzept basiert auch die Erschliessung und Durchwegung für den Fuss-Veloverkehr auf einem klar strukturierten und durchlässigen arealinternen Wegnetz, welches sich mit den Abfolgen der Plätze und Freiräume als abwechslungsreich gestaltet. Das Wegnetz innerhalb des Areals ist als Mischverkehrsfläche konzipiert auf dem auch die Anlieferungen und Notzufahrten erfolgen können. Die Erschliessung des mittleren "Aktionsfeldes" und des Kasernengebäudes dürften dabei eine Herausforderung darstellen und wahrscheinlich mehr Platz erfordern als abgebildet.

Für die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr wird die Erweiterung des bestehenden Kasernen-Parkings sowie in einer ersten Etappe die Anordnung eines neuen zentralen Parkhauses unter dem Theaterplatz vorgeschlagen. Das neue Theaterparking wird erschlossen ab der Poststrasse über den Apfelhausenweg (als Begegnungszone) der auf der ganzen Länge im Gegenverkehr für den MIV geöffnet wird. Die Zu- und Wegfahrtsrampe ins neue Parkhaus erfolgt ab der Apfelhausenstrasse und beeinträchtigt die UG-Nutzung der Reithalle. Die Ausfahrt aus dem Theaterparking erfolgt in der ersten Ausbauetappe vollständig über die Bahnhofstrasse und wird auf Grund der zusätzlichen Belastung der ohnehin bereits überlasteten Bahnhofstrasse mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr als kritisch beurteilt.

Zur Entlastung der Bahnhofstrasse wird in einer zweiten Etappe die Öffnung der Poststrasse in Richtung Laurenzi / Tellirain vorgeschlagen. Dies bedingt die Änderung des übergeordneten Verkehrsregimes und den Umbau bzw. Neuorganisation des Knotens Laurenzi / Tellirain und des Zufahrtsregimes zum Bahnhofparking. Der für den Arealzugang des Fuss- und Veloverkehrs wichtige Anschlussbereich Kasernenstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnhofplatz ist noch nicht gelöst. Es ist zu prüfen wie dies bereits in einer ersten Etappe verbessert werden könnte. Auf Grund der zentralen und sehr gut mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage wird eine starke Parkplatzreduktion mit der Annahme von 0.2 PP/Whg postuliert.

### **Stadtsoziologie**

Aus stadtsoziologischer Sicht bekennt sich der Entwurf zu einer grossen sozialräumlichen Offenheit. Dies wird vor allem durch die Idee realisiert, das Kasernenareal von den Rändern her zu entwickeln, was zu einer Anbindung über Poststrasse, Laurenzenvorstadt und Kasinopark führt. Das Areal wird so langfristig Teil der Öffentlichkeit in der Stadt, bietet jeweils unterschiedliche Qualitäten und spricht so auch verschiedene Nutzende an. Der Vorschlag, die Arealentwicklung entlang den Gruppen «Pioniere» bis «Ergänzer» zu strukturieren, ermöglicht gezielte sozialräumliche Interventionen im Kontext der städtebaulichen Veränderungen. In dem Sinne ist es auch folgerichtig, dass das Team auf die dynamischen Konstellationen von Eigentum und Interessen hinweist und ein Aktionsfeld benennt, in dem zum jetzigen Zeitpunkt Ideen über Typologien und Dichten variiert werden können. Denn damit wird der Entwurf sozialräumlich robust und erlaubt, die Detailplanungen im Prozess mit der Bevölkerung kontinuierlich zu präzisieren.

### Nutzungen und Wirtschaftlichkeit

Generell sind die unterschiedlichen Nutzungen durch die eher kleinmasstäbliche Clusterbildung gut verortet. Unterschiedliche Typen in den jeweils kleinformatigen Gevierten erlauben eine gute Gesamtdurchmischung und anregende, bzw. synergetische Nachbarschaften. Im mittleren Aktionsfeld wirkt die Kleinmasstäblichkeit der Bauebenen jedoch Fragen auf hinsichtlich Vermarktbarkeit und heutigen Bautendenzen. Die freigespielte Mitte lässt es jedenfalls zu, massgeschneidert auf die zukünftigen Marktbedürfnisse und den gesellschaftlichen Wandel zu reagieren. Obwohl der stadtordnende Grünstreifen an der Laurenzenvorstadt die historischen Bauten in Wert setzt, dürfte die vorgeschlagene Nutzungszuordnung "Kultur-Produktion" in den Bestandesbauten nicht den nötigen wertschöpfungsintensiven Effekt haben. Die soziokulturelle Bespielung stellte eine grosse finanzielle und wirtschaftliche Herausforderung dar. Insbesondere sind die Anlieferungsmöglichkeiten und nötigen Infrastrukturmassnahmen für die einzelnen Bauten weiter zu prüfen. Wie alle Beiträge bestätigen, ist der neue grosszügige Platz an der Reithalle ein wichtiger Ankerpunkt für die Entwicklung. Für die öffentliche Bespielung sind weitere begleitende publikumsintensive Nutzungen im EG zwingend mitzudenken. Insgesamt erlaubt die Etappierungsstrategie bereits eine frühe Bespielung in den Rändern und gewährleistet die militärische Nutzung während den einzelnen Etappen. Die Schulnutzungsprovisorien stellen allerdings eher teure Lösungen dar.

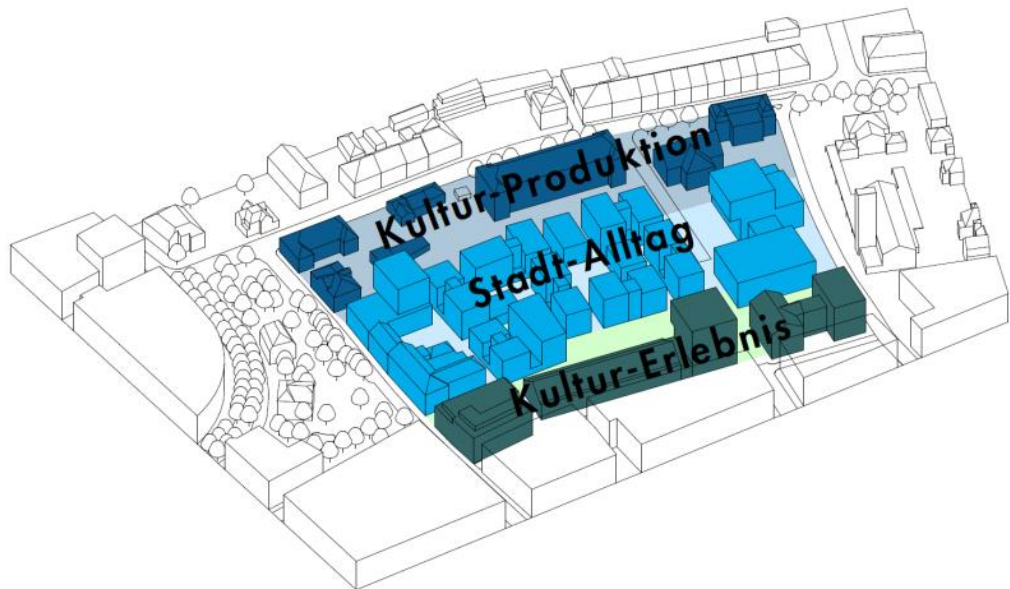


Abbildung 8: Nutzungsmix

### Gesamtwürdigung

Zusammenfassend besticht der Vorschlag durch seine konzeptionelle Schlüssigkeit, indem er ortsbezogene und kleinformatige Kontraste sucht. Das klare übergeordnete Bebauungs- und Erschliessungskonzept verspricht atmosphärischen Reichtum und Diversität. In Bezug auf das Zusammentreffen von Alt und Neu sind einige dieser Kontraste noch etwas auszutarieren. Es wird bezweifelt ob die Kleinteiligkeit im mittleren Aktionsfeld realisierbar bzw. investorentauglich ist. Die Hierarchien betr. der Aussenraumstruktur sind klar definiert und die planerische Wirksamkeit in den Hauptachsen in Längs- und Querrichtung ist gewährleistet. Abschliessend gelingt es dem Beitrag in hohem Masse, seine diversifizierte und dennoch über die räumliche Struktur zusammenhängende Identität aus den Gegebenheiten des Ortes ins Innere fortzusetzen. Damit werden sorgfältige, eingepasste Strukturen geschaffen, welche für neue, offene Wohn- und Arbeitsformen der Zukunft eine grosse Chance darstellen.



Abbildung 9: Visualisierung Platz an der Reithalle

## 6.2 Team Galli Rudolf / Albiez de Tomasi / Gruner

### Städtebau und Freiraum

Einen essenziellen Beitrag für die Lektüre des Ortes liefert das Team mit der sehr sorgfältigen Analyse in einen übergeordneten Rahmen: Mit dem Aufdecken eines öffentlichen Grünraumes entlang der Laurenzenvorstadt entsteht eine grossformatige Freiraumfigur welche die Grünräume der Kantonsschule, der Kirche, des Laurenzenvorstadt und des Stadtgrabens verbindet. Hierdurch wird eine Neuinterpretation des Gesamtstadtplans vorgenommen. Durch sie erhält Aarau - parallel zur Bahnachse - eine zweite repräsentative Freiraumachse, die die historischen Bestandesbauten aufwertet und ein angemessenes Umfeld verschafft. Noch zu definieren, ist die passende Parktypologie. Das vorgeschlagene Parkkonzept ist zu undifferenziert, um typologisch eine Aussage daraus ableiten zu können.

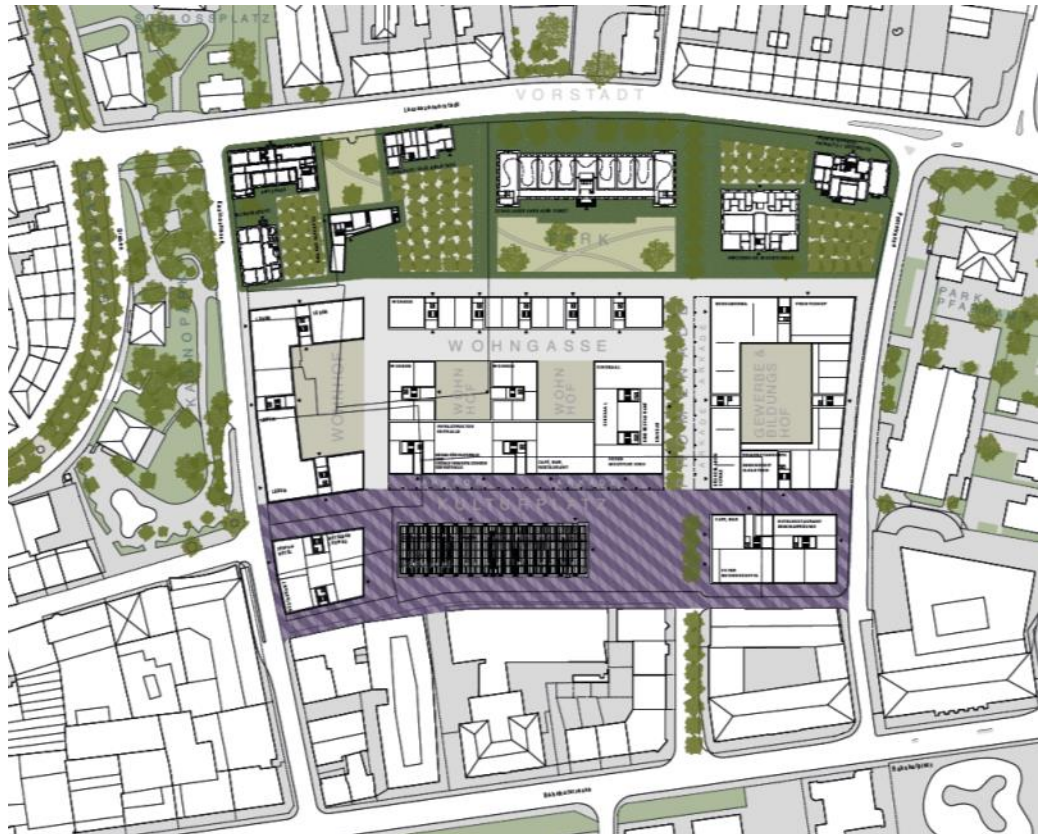


Abbildung 10: Gesamtsituationsplan

Folgerichtig wird das Areal in drei längsrichtige Schichten gegliedert dadurch entsteht eine spannende Wechselwirkung bzw. Umkehrung zwischen Masse und Leerraum. Die räumlich heterogenen Felder interpretieren auf neue Weise das altbekannte Konzept von "Tessuto" (Arbeiten und Wohnen im Mittelfeld) und "Monumenta" (historische Bauten und kraftvolle Ergänzungen mit Bauten von erhöhtem Öffentlichkeitsgrad). Das Freispiel des Grüngürtels im Norden wird allerdings mit einer sehr kompakten Bebauung und hohem Ausnutzungsdruck der mittleren Schicht gegenübergestellt. Die räumlichen Qualitäten zwischen Dichte, Nutzung und Freiraum sind nicht erkennbar. Die rigide Hoftypologie mit durchgehender Bauhöhe wirkt noch sehr starr und schematisch. Es zeigt sich, dass der Ansatz in der Mittelschicht nicht die angestrebten Ziele von räumlicher Vielfalt, Nutzungsmix und differenzierter Öffentlichkeitsgraden zu entsprechen vermag.



Auch die Wegbeziehungen, welche die kompakte und hermetische Mitte in Querrichtung durchziehen, sind aufgrund ihrer knappen Dimensionierung zu schwach um die starke Gliederung des Areals in Längsrichtung aufzubrechen und deren Teile zu einem räumlich attraktiven Ganzen zu vernetzen. Der vorgeschlagenen Promenade kommt nicht mehr Bedeutung zu wie der Kasernengasse; die Nutzungen im Erdgeschoss sind für die Bedeutung dieser Querachsen zu gering.

In der dritten südlichen Schicht werden, aus dem Potenzial des Bestandes abgeleitet, die kulturellen Nutzungen verdichtet und synergetisch in Dialog gesetzt. Die Reithalle kommt als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens auf einen fließenden länglichen Platz zu liegen. Die konzeptionelle Setzung ist zwar überzeugend, aber erhält in der konkreten Ausformulierung eine problematische langgezogene Dimensionierung und eine räumlich-funktionale unklare Definition. Das Umfeld der Reithalle mit Dimensionen von Gassen und Strassenräumen ist zu eng, als dass räumlich ein Platz erlebbar wäre. Trotz "Arkadenvertiefung" vermag der Platz entlang dem Haupteingang der Reithalle wenig zu überzeugen. Räumlich wirksam wird der Platz erst stirnseitig der Reithalle im Osten mit dem Abbruch der Reithalle III.

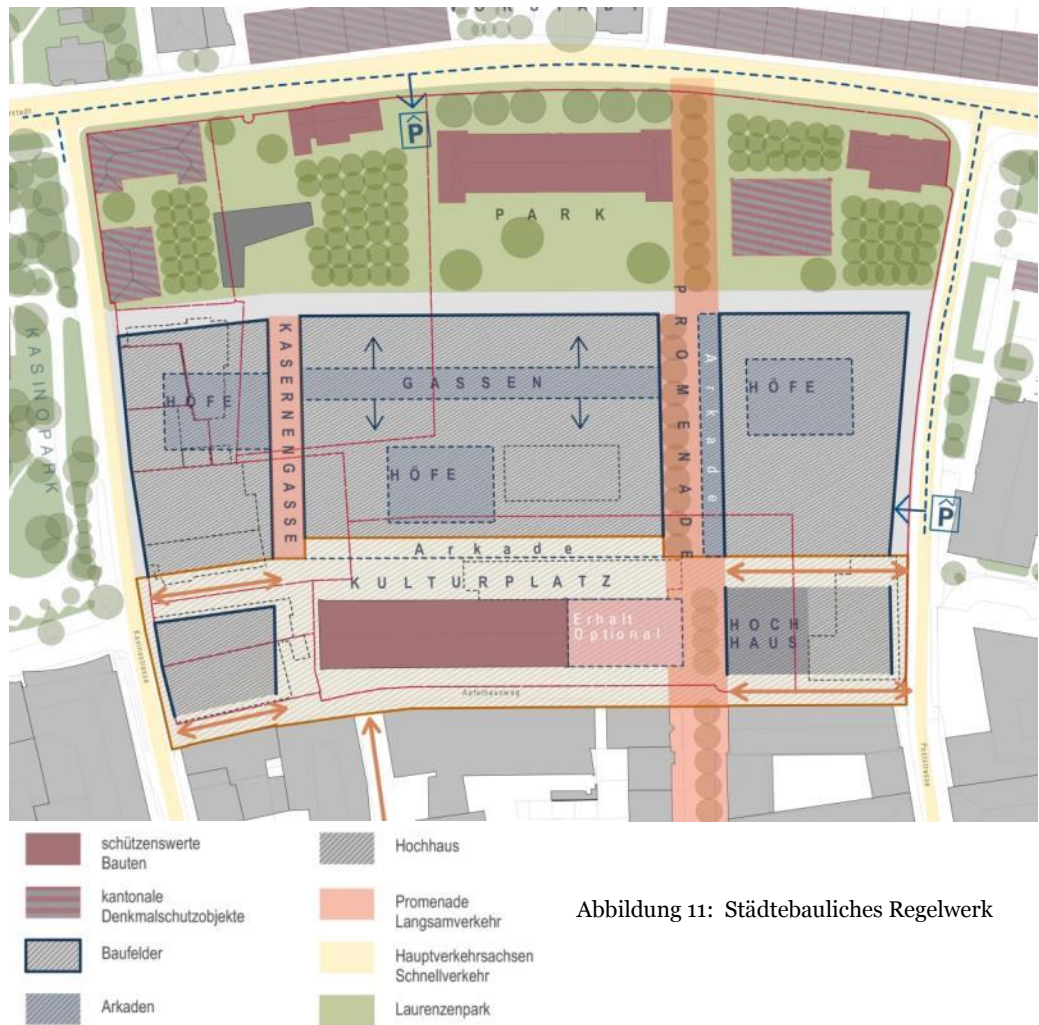


Abbildung 11: Städtebauliches Regelwerk

### **Erschliessung**

Trotz strukturierenden Wegbeziehungen im Arealinneren ist die direkte Verbindung vom Bahnhof über das Areal zur Altstadt schwierig herauszulesen. Das schmale Wegnetz im kompakten Mittelfeld vermag keine orientierende Funktion auszuüben. Die Eignung des internen Wegnetzes für Nutz- und Notfahrzeuge ist nicht speziell thematisiert. Es wird davon ausgegangen, dass das interne Netz für Fuss- und Veloverkehr auch für Nutzfahrzeuge offen ist, dabei dürfte die Erschliessung wahrscheinlich mehr Platz erfordern als abgebildet. Die Weganschlüsse an das übergeordnete Netz sind nicht speziell thematisiert.

Eine Parkhauslösung mit der Anordnung eines neuen zentralen Parkhauses wird als erste Etappe vorgeschlagen. Das neue Parkhaus ist erschlossen über eine unterirdische Verbindung mit dem bestehenden Kasernen-Parkhaus. Auf Grund der Lage im Areal und der vorgeschlagenen Etappierung wird die Machbarkeit kritisch beurteilt. Der lange Verbindungstunnel erscheint als Lösung sehr aufwändig, die Erschliessung mit Ein- und Ausfahrten über die Laurenzenvorstadt ist jedoch richtig erkannt.

In einer weiteren Etappe wird die unterirdische Parkierungsanlage ergänzt und an die Poststrasse angeschlossen. Im Endausbau sind somit alle drei Anlagen mit einander verbunden und es entsteht eine unterirdische Verbindung von der Laurenzenvorstadt zur Poststrasse. Mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement soll der Parkplatzbedarf tief gehalten werden. Entsprechende Massnahmen sind noch auszuarbeiten bzw. zu präzisieren.

### **Stadtsoziologie**

Die vorgeschlagene Dreigliedrigkeit führt zu einer klaren Adressierung von Nutzungsgruppen und hat ein grosses Konflikt schlichtendes Potenzial bzgl. Nutzungserwartungen. Aus sozialräumlicher Sicht liegt somit eine geklärte Vorstellung vor und Konflikte zwischen Nutzungsgruppen müssen weniger ausgehandelt werden. Anstelle eines einzigen Platzes werden ein ruhigeres Freiraumband an der Laurenzenvorstadt und ein fliessender Begegnungsplatz um die Reithalle vorgeschlagen. Die Wohnhöfe könnten teils über die Dichte des Raumes, der infolge der Dreigliedrigkeit entsteht, an sozialräumlicher Qualität und Attraktivität verlieren; der Grosszügigkeit eines Wohnens am Park (Richtung Laurenzenvorstadt) würde eine Atmosphäre von Enge innerhalb der Wohnhöfe und Gassen gegenüber stehen. Dies könnte zu einer sozialräumlichen Entwertung und Verinselung der Bewohnenden führen.

### Nutzungen und Wirtschaftlichkeit

Die übergeordnete Nutzungsschichtung in den drei Bereichen spricht grundsätzlich für sich. Der Laurenzenpark setzt die historische Bausubstanz in Wert, die angedachte öffentliche Nutzungszuordnung und Anlieferungsmöglichkeiten der Bauten an der Laurenzenvorstadt wären weiter zu vertiefen und wirtschaftlich zu plausibilisieren. Die Kante zum Parkband verleiht dem Laurenzenpark eine angemessene räumliche Fassung, die vorgeschlagene Wohnnutzung in allen Geschossen mit Sicht auf Park ist an dieser Lage richtig erkannt. Im mittleren kompakten Baufeld wird zwar die Grossmassstäblichkeit der Baukörper als durchaus investorentauglich eingestuft. Eine Auflockerung der Dichte im mittleren Band würde den Ansatz tragfähiger machen. Der Kulturplatz im südlichen Band vermag trotz den Arkaden räumlich und nutzungsmässig wenig zu überzeugen. Als grösstes Problem erweist sich im vorliegenden Beitrag die Etapierung: Durch die vielen Rochaden und Provisorien entsteht ein aufwändiges und in der Realität nicht umsetzbares Szenario, das auch den militärischen Anforderungen nicht ausreichend Rechnung tragen kann. Der Einbezug der Privaten muss zwingend differenziert werden.

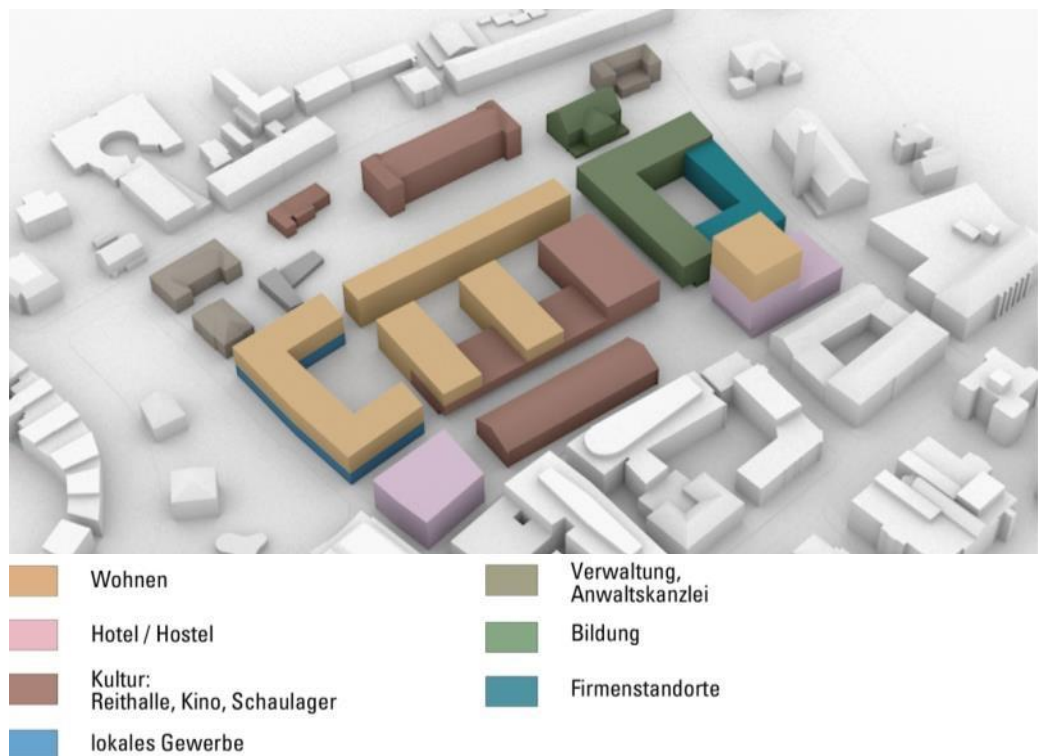


Abbildung 12: Nutzungsmix

### Gesamtwürdigung

Insgesamt handelt es sich in städtebaulicher Hinsicht bei dem Vorschlag um eine sehr starke und sicher auch nachhaltige Setzung, die sich nicht als fertiger Entwurf, sondern als "Planungsregelwerk" versteht, deren Umsetzung langfristig den erforderlichen Spielraum offenlässt. Allerdings fehlt bei der Vertiefung eine überzeugende Veranschaulichung des konkreten Umsetzungspotenzials, das sich von der übergeordneten starren Stringenz lösen könnte und jenen notwendigen Spielraum aufzeigt. Auch hinsichtlich seiner sehr komplexen Etappierungsstrategie liegt der Vorschlag noch weit von einer realistischen Umsetzungschance entfernt. Mit dem Vorschlag für den nördlichen Parkgürtel hat das Team aber einen äusserst wertvollen Beitrag geleistet, der - weit über die Grenzen des Areals hinaus - den Gesamtstadtplan von Aarau in hohem Masse aufwerten könnte.



Abbildung 13: Visualisierung Platz an der Reithalle

### 6.3 Team Hosoya Schaefer / Fontana / IVB Hüsler

#### Städtebau und Freiraum

Die Verfasser setzten die Aufgabe in einen weitgreifenden marktstrategischen Kontext, der Aarau als zukunftssträchtigen Innovationsstandort einstuft. In diesem Sinne soll das Kasernenareal als wirtschaftlicher Innovations-Treffpunkt neu belebt werden. Das bestehende Leitbild wird denn auch konsequent durch einen 12. Leitsatz ergänzt, welcher die Bedeutung des Standortes als Begegnungsstandort hervorhebt. Somit sind Durchwegung und Vernetzung die Leitplanken des städtebaulichen Entwurfs. Die verfolgte Strategie mit Konglomeraten in Form von additiv wachsenden Stadtblöcken knüpft vorerst am Bestand entlang der Bahnhofstrasse an, um diese gegen die Laurenzenvorstadt durch drei neue Ensembles zu ergänzen. So entstehen fließende Aussenräume und klar gefasste Innenhofräume. Mit diesem Ansatz werden sämtliche Ziele im Freiraum erfüllt: ein gut platzierter und mit dem Städtebau im Einklang stehender Platz bei der Reithalle, ein breites Angebot von privaten bis öffentlichen Freiräumen, eine Vorgartenstruktur entlang der Laurenzenvorstadt und der Orientierung dienenden Sichtachsen. Es wird allerdings bezweifelt ob die Flexibilität und Vielzahl der Freiraumoptionen es schaffen eine verbindende und identitätsstiftende Freiraumstruktur sicher zu stellen.

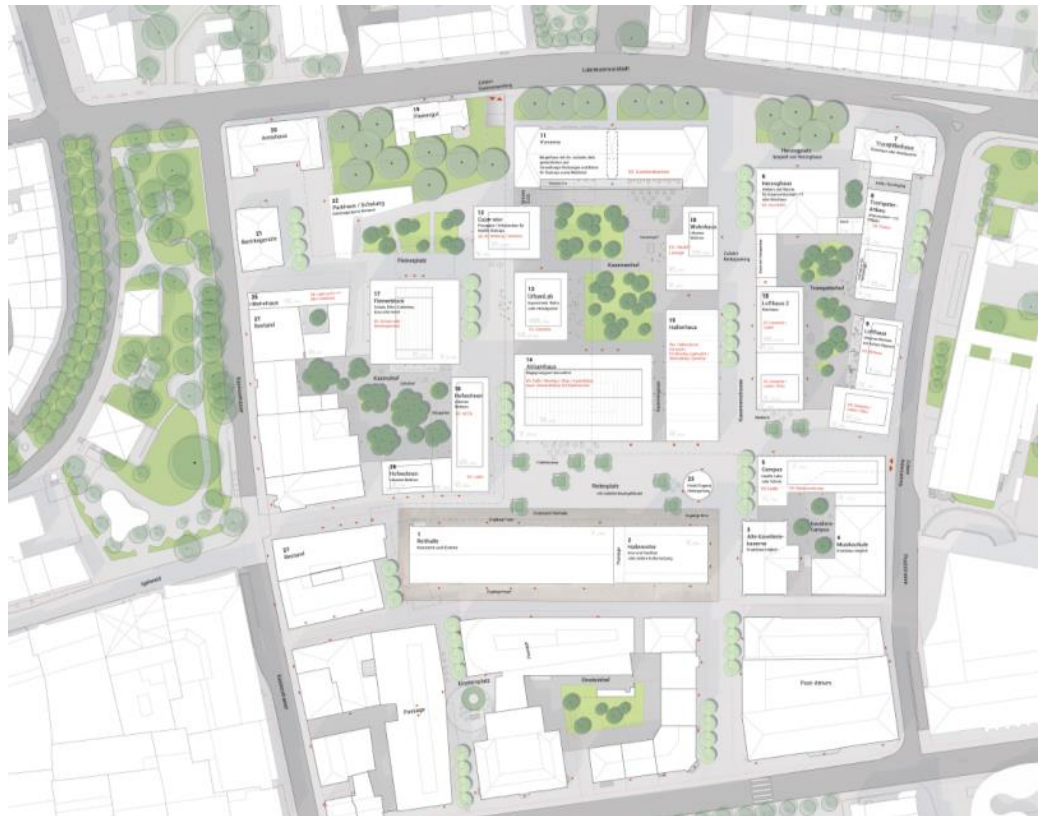


Abbildung 14: Gesamtsituationsplan

Speziell ist im Quervergleich der Ansatz, die historischen Militärbauten im Norden direkt und stellenweise physisch in die neuen Stadtblock-Einheiten einzubinden. Diese Haltung wurde im Gremium kontrovers diskutiert da insbesondere die Kaserne in ihrer historischen Struktur und Bedeutung nach der Überformung und Einbindung nicht mehr erkennbar sein wird. Durch das Zusammenbinden von alten und neuen Einheiten bildet sich einerseits ein räumlich prägnantes Netz aus Strassen, Gassen und Plätzen, andererseits wird die Lesbarkeit von historischen und in der kollektiven Erinnerung gefestigten Ortsbildern stark geschwächt.

Die abschliessende Erscheinungsform mit einem sehr heterogenen Muster an Dimensionen, Typologien und Ausdrucksformen erzeugt kontroverse Sichtweisen: Einerseits werden dadurch interessante, auch neue Nachbarschaften ermöglicht und ein klares Bekenntnis zu einer sich wandelnden Gesellschaft formuliert; andererseits geht durch das direkte Überformen und Einbinden des Bestandes aber einiges an erlebbarer historischer Identität und identitätsstiftenden Prägung des Ortes verloren.

Charakteristisch sind die vielfach vernetzten und fließenden Durchwegungen, die das Quartier sehr durchlässig ausformen sollen. Allzu eng fallen stellenweise die Zugänge zu den Höfen aus, insbesondere in Ost-West Richtung im Bereich der Kaserne - wohl auch aufgrund des Ausnutzungsdrucks. Bei einer Zunahme der Wohnnutzungsanteile besteht zudem die Gefahr, dass die Innenhöfe allzu stark privatisiert werden könnten. Je nach Erdgeschossnutzung und Attraktivität der Höfe werden diese von Passanten als öffentliche Durchwegung nicht angenommen. Der Zugang zum neuen Reiterplatz, der aufgrund seiner Lage und Dimensionierung eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht - fällt im Gesamtsystem etwas eng aus, wird aber mit dem vorgeschlagenen Aufbau auf der Reithalle III örtlich gut verankert und durch deren Erhalt identitätsstiftend geprägt. Insgesamt wird überzeugend dargestellt, wie ein attraktives Quartierzentrum entstehen kann, das auf alle heute noch nicht bekannten Bedürfnisse reagieren kann.

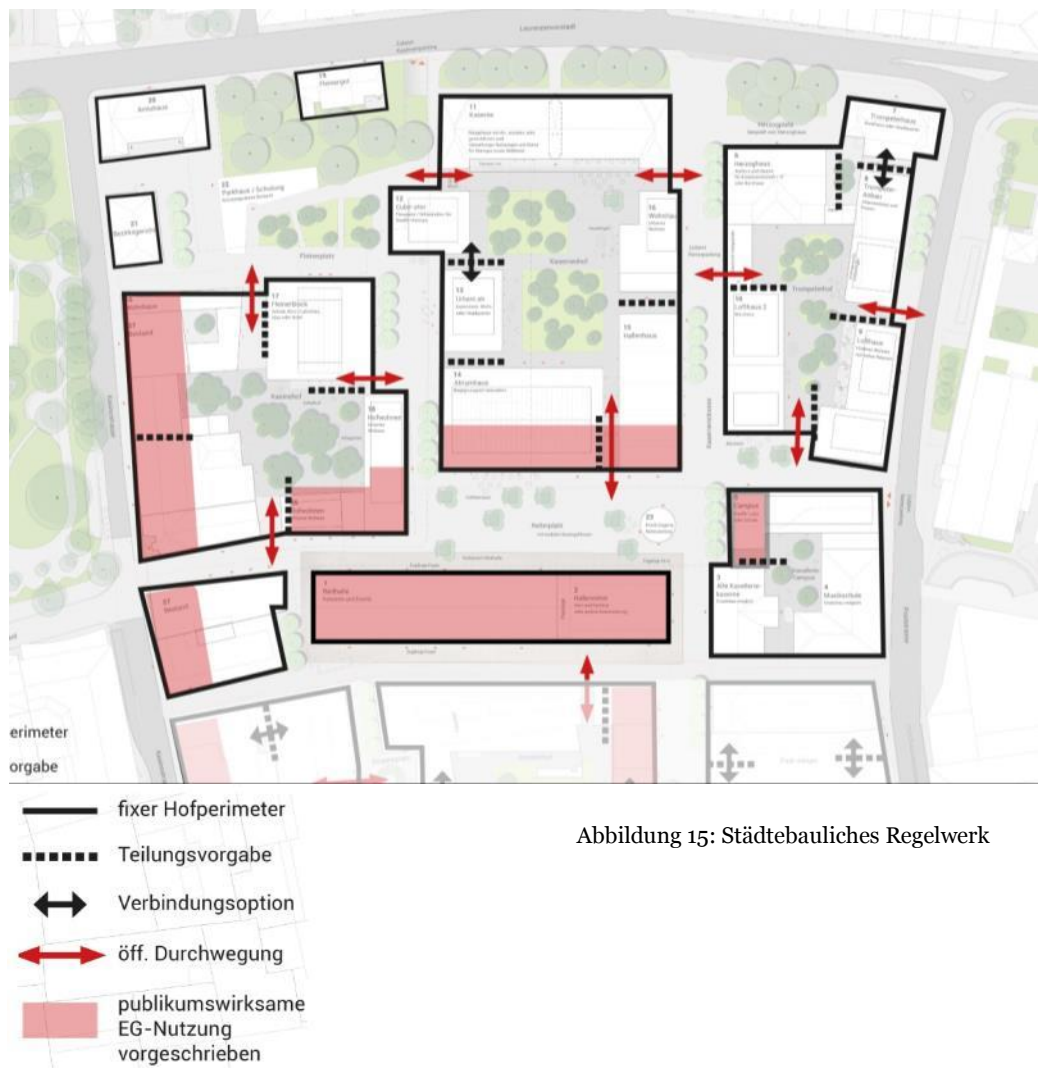


Abbildung 15: Städtebauliches Regelwerk

### **Erschliessung**

Das Erschliessungskonzept basiert auf einer starken Ausrichtung der Wegführung aus dem Bahnhofgebiet durch das Areal in Richtung Kasinopark und Altstadt. Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Höfe hängt jedoch stark ab von der Erdgeschossnutzung und der erforderlichen Breite. Die Verbindung über den Reiterplatz ist die einzige direkte und klare Wegführung von Osten nach Westen. Der Nutzverkehr kann über drei Erschliessungsbügel in Einbahnrichtung alle Stadtblock-Einheiten erreichen. Der für den Arealzugang des Fuss- und Veloverkehrs wichtige Anschlussbereich Kasernenstrasse / Bahnhofstrasse/ Bahnhofplatz ist noch nicht gelöst. Der Anschluss über die Kasinostrasse ist gut gelöst.

In einer ersten Etappe wird die Anordnung eines neuen zentralen Parkhauses unter dem Reiterplatz vorgeschlagen, die Parkplätze für die privaten Liegenschaften (Kasinostrasse) werden in die neue Anlage integriert. Somit kann das bestehende Parkdeck aufgehoben werden und die Ost-West Fuss- und Veloverbindung über den Reiterplatz wird ermöglicht. Die Erschliessung des neuen Parkhauses Reiterplatz erfolgt in einer ersten Phase direkt über die Poststrasse bzw. bereits ausgelastete Bahnhofstrasse und ist kritisch. So wäre aufgrund der stärkeren Belastung der Bahnhofstrasse während der Verkehrsspitzenzeiten mit einer weiteren Verschlechterung der Fahrplanstabilität des Busverkehrs zu rechnen.

In einer zweiten Etappe wird ein weiteres Parkhaus realisiert welches das bestehende Kasernen-Parkhaus mit dem Parkhaus Reiterplatz verbindet. Dadurch entsteht eine durchgehende Parkhausverbindung von der Poststrasse bis zur Laurenzenvorstadt, welche erst langfristig die Bahnhofstrasse entlastet.

### **Stadtsoziologie**

Der Entwurf bettet sich in eine überregionale sozialräumliche Idee ein: Durch den hohen Anteil an Gewerbeflächen werden neue Zielgruppen aus der Stadt und der Region angesprochen; attraktive Arbeitsplätze vor allem in der Wissensindustrie werden den Wunsch entstehen lassen, arbeitsnah zu wohnen. Aarau wächst hier um ein neues Segment von Stadtbevölkerung, was eine sozialräumliche Mischung zur Folge hat. Die Gebäude und ihre Stellungen im Areal begünstigen das Flanieren durch Höfe und Wege, der grosse Platz bei der Reithalle gestattet die inszenierten Begegnungen (z.B. Open Air, Zirkus). Durch diese sozialräumliche Grundidee, legt der Entwurf keine wesentlichen Akzente auf eine Anbindung an die direkte Umgebung oder auf spezielle Nutzergruppen. Es wird erwartet, dass das Kasernenareal eine so hohe Ausstrahlungskraft besitzt, dass die Bevölkerung zum Besuchen und Verweilen animiert. Diese Grundidee eines Kasernenareals als sozialräumlicher Kristallisationskern ist aber auch der Gefahr ausgesetzt, dass die Nachfrage nach Arbeits- und Aufenthaltsorten für WissensarbeiterInnen nicht in gewünschtem Masse erfolgt. Dann verliert das Projekt an Strahlkraft und damit büsst auch die sozialräumliche Dynamik an Innovationskraft ein.

## Nutzungen und Wirtschaftlichkeit

Die grosse Stärke des Konzeptes liegt in der intelligenten Etappierungs- und Entwicklungsstrategie, die Stadtblockentwicklung bedingt aber auch ein gutes Entwicklungs- und Managementmodell um erfolgreich umgesetzt werden zu können. Das System ermöglicht durch die Varianz verschiedener Typologien und unterschiedlichen Bautiefen eine hohe Flexibilität mit diversifizierten Nutzungsoptionen, auch wenn die Flexibilität gewisser gewerblicher Nutzungen teilweise fraglich ist. Der Wohnanteil ist zugunsten Dienstleistungs-, Gewerbe und Retailflächen im Erdgeschoss beschränkt, müsste jedoch auch in den Hofsituationen möglich sein. Die gezeigten Volumina zeigen durchaus investorentaugliche Einheiten, die architektonische Ausformulierung der Dachlandschaften mit Attikas und Shedhallen scheint eher zufällig. Der grosszügig angeordnete Platz gibt der Reithalle das nötige Gewicht; für die öffentliche Bespielung des Platzes sind weitere begleitende publikumsintensive Nutzungen im EG zwingend mitzudenken. Die Strategie das Kasernenareal als treibender Treffpunkt für Innovation und Begegnung zu gestalten wird sehr positiv gewürdigt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob mit den vorgeschlagenen umfangreichen Arbeitsnutzungen die Nachfrage der Region Aarau und des Areals überschätzt wird. Bei dem vorgeschlagenen höheren Anteil von Arbeitsnutzungen steht das Kasernen Areal in Konkurrenz zu anderen sehr zentralen Entwicklungsarealen in Aarau welche eine bessere Standorteignung und bessere Sichtbarkeit für etablierte Firmen mit hoher Wertschöpfung aufweisen (Bahnhof, Torfeld).

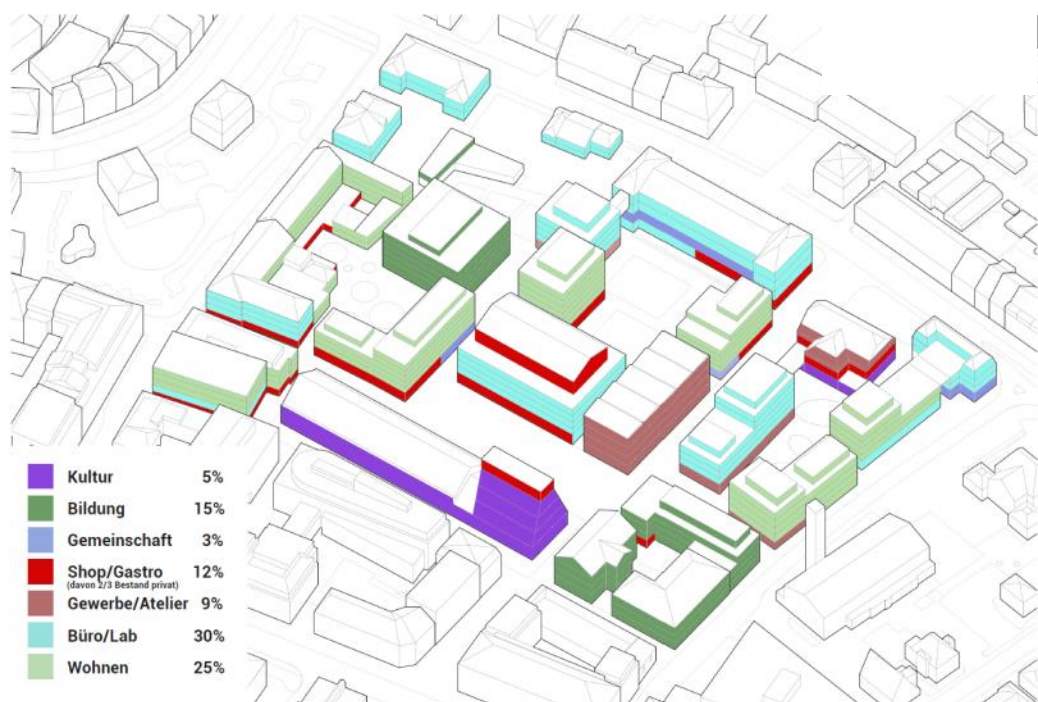


Abbildung 16: Nutzungsmix



### Gesamtwürdigung

Beim vorgelegten Konzept handelt es sich insgesamt um einen stark umsetzungsorientierten, strategischen und programmatischen Ansatz, der auf maximale Flexibilität und optimale Vermarktbarkeit setzt. Insgesamt entsteht durch die vorgeschlagene Stadtblockentwicklung auf dem Gesamtareal eine gewisse "heterogene Homogenität" - oder eher eine "homogenisierte Heterogenität"? Im Konzept wird bis auf die "höhere" Akzentuierung der Reithalle bewusst verzichtet auf höhere Ankerzeichen. Dies hat zur Folge, dass relativ viel überbaute Fläche im Verhältnis zu einer eher gering ausfallenden Freiraumfläche steht. Der Vorschlag verfolgt eine stark Entwicklungs- und Umsetzungsorientierte Strategie, die viel Flexibilität und individuelle Freiheit zulässt und sehr gut auf die heutigen Marktanforderungen zugeschnitten ist. Auf der anderen Seite wirft sie aber auch die Frage nach einem nachhaltigen "genius loci" auf, nach jener Einmaligkeit, die eine spezifische und aus der Geschichte des Ortes erwachsene "DNA" des Ortes erkennbar macht und die identitätsstiftende Qualität dieses für Aarau sehr bedeutungsvollen Quartiers auch auf eine lange Zukunft hinaus sichern kann.

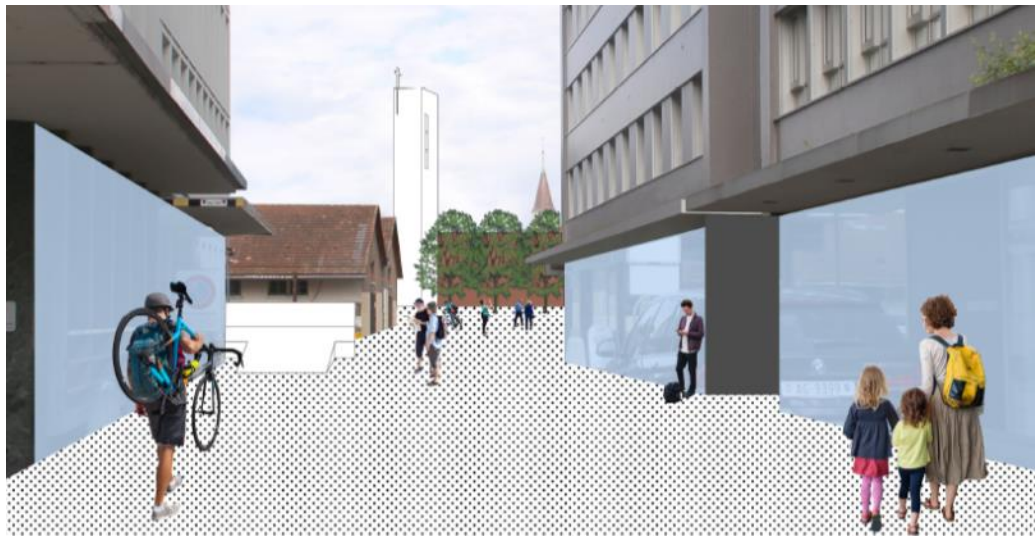


Abbildung 17: Visualisierung Verbindung zur Reithalle ab der Kasinostrasse

## 6.4 Vergleichende Auswertung der Beiträge

Die Konzepte wurden hinsichtlich der im Programm formulierten Kriterien in der Vorprüfung vergleichend gegenübergestellt.

### Modellvergleich

Ernst Niklaus Fausch



Galli Rudolf

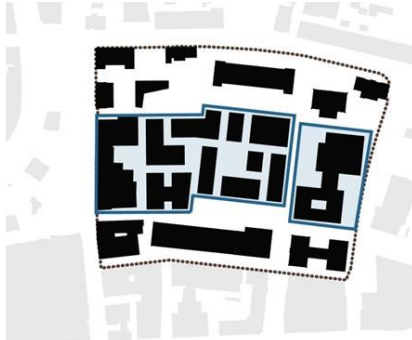


Hosoya Schaefer



### Städtebauliches Konzept / Schwarzplan

Ernst Niklaus Fausch



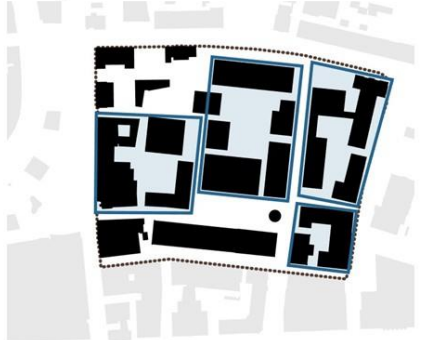
- differenzierte Reaktion auf Ränder
- kleinteiliges Aktionsfeld in der Mitte

Galli Rudolf



- Gliederung in drei Bänder
- grossmassstäbliche Volumen

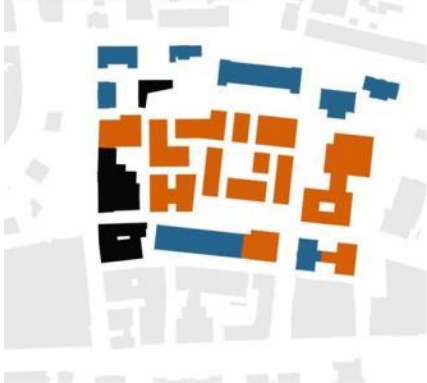
Hosoya Schaefer



- Wirtschaftsorientierte Entwicklung
- Innovationsstandort
- flexible Anordnung um Höfe

Neu- und Altbauten

Ernst Niklaus Fausch



- freigestellte historische Bauten

Galli Rudolf



- freigestellte historische Bauten

Hosoya Schaefer



- Ensembles um Höfe

- Bestand
- Historischen Bauten
- Neubauten

Freiraumversorgung und -typologien

Ernst Niklaus Fausch



- Hauptplatz im südlichen Band
- Laurenzenvorstadt mit Freiraumkorridor
- weiterer Plätze an Kasernenstrasse

- Hauptplatz
- Park
- Höfe

Galli Rudolf



- Hauptplatz im südlichen Band
- Laurenzenvorstadt mit Freiraumkorridor
- Höfe in den mittleren Grossformen

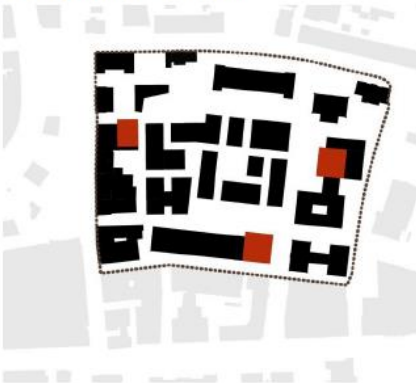
Hosoya Schaefer



- Hauptplatz im südlichen Band
- Hofbildungen um Bauensemble (arbeitsorientierte Nutzungen)

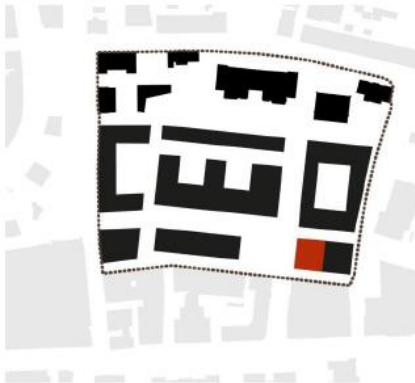
Höhere Häuser

Ernst Niklaus Fausch



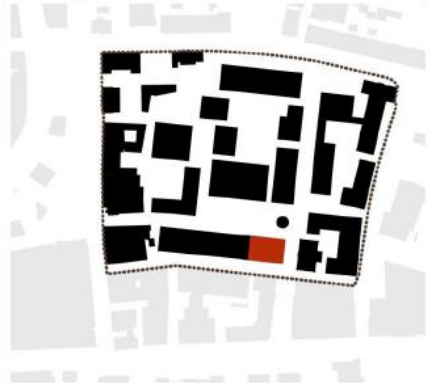
- Kasinostrasse, Poststrasse
- Platz/Apfelhausenweg
- Höhe: 30m

Galli Rudolf



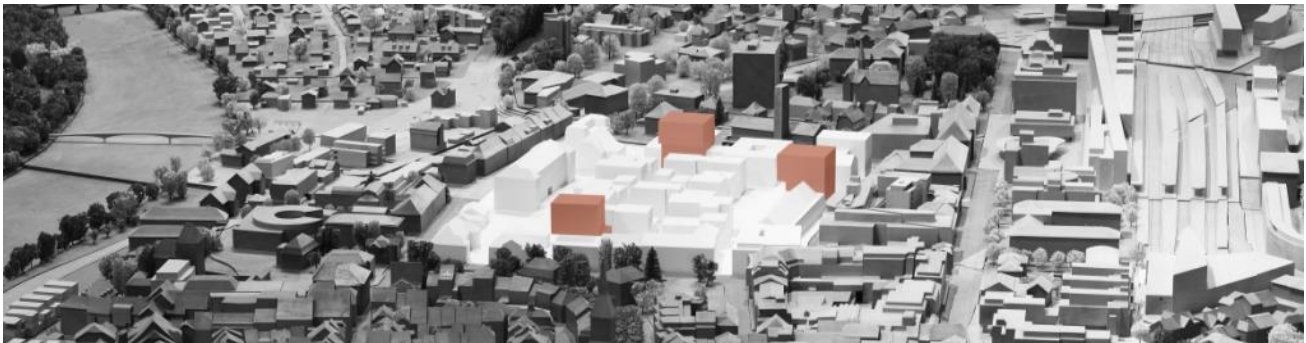
- Platz/Apfelhausenweg
- Höhe: 30m

Hosoya Schaefer



- Platz/Apfelhausenweg
- Höhe: 30m

Höhenvergleich



Ernst Niklaus Fausch

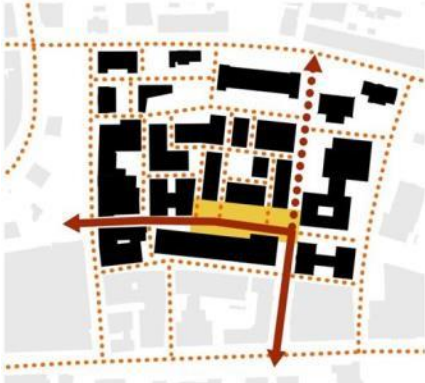

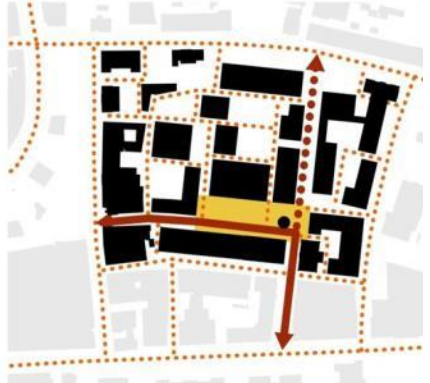


Galli Rudolf

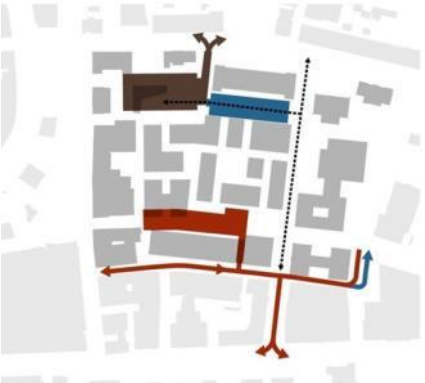
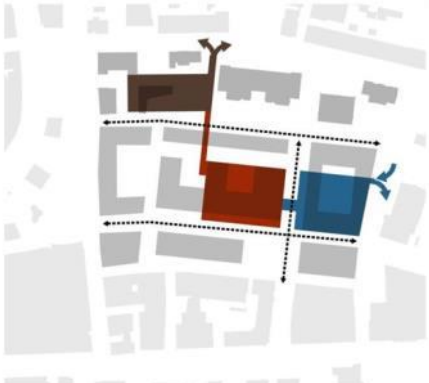
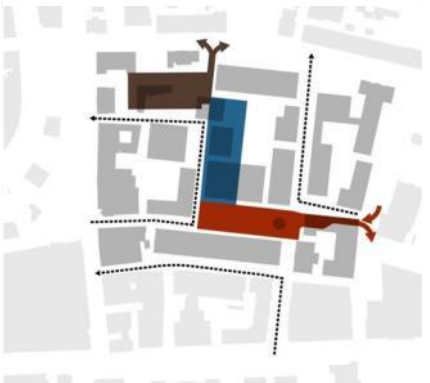


Hosoya Schaefer

**Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (FVV)**

<p><b>Ernst Niklaus Fausch</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptquerung Ost-West über den Platz</li> <li>- Hauptquerung Kasernenstrasse</li> <li>- arealinterne Durchlässigkeit</li> </ul>	<p><b>Galli Rudolf</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptquerung Ost-West über den Platz</li> <li>- Hauptquerung Kasernenstrasse</li> <li>- arealinterne längsrichtige Gliederung</li> </ul>	<p><b>Hosoya Schaefer</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptquerung Ost-West über den Platz</li> <li>- Hauptquerung Kasernenstrasse</li> <li>- arealinterne Durchlässigkeit</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Platzbereich</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted orange; margin-right: 5px;"></span> FVV Verbindungen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> FVV Hauptachse 1. Etappe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dotted red; margin-right: 5px;"></span> FVV Hauptachse 2. Etappe</li> </ul>		

**Erschliessung MIV**

<p><b>Ernst Niklaus Fausch</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Option: Parkhaus unter Platz, Erschliessung über Poststrasse und Bahnhofstrasse</li> <li>- 2. Option: Ausbau Parkhaus Laurenzenvorstadt, Erschliessung über Poststrasse (Gegenverkehr)</li> <li>- Mengengerüst: 190 PP / 1350 Velo PP</li> </ul>	<p><b>Galli Rudolf</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Option: zentrales Parkhaus mit Verbindungstunnel, Erschliessung über Laurenzenvorstadt</li> <li>- 2. Option: Parkhaus an Poststrasse</li> <li>- Mengengerüst: 300 PP / 1950 Velo PP</li> </ul>	<p><b>Hosoya Schaefer</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Option: Ausbau Parkhaus Laurenzenvorstadt, Erschliessung über Laurenzenvorstadt</li> <li>- 2. Option: Parkhaus unter Platz, Erschliessung über Poststrasse</li> <li>- Mengengerüst: 420 PP / 1420 Velo PP</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tiefgarage Zu- und Wegfahrt, Bestand</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tiefgarage Zu- und Wegfahrt, 1. Etappe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tiefgarage Zu- und Wegfahrt, 2. Etappe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> arealinterne Anlieferung</li> </ul>		

**Nutzungsverteilung EG**

**Ernst Niklaus Fausch**

**Galli Rudolf**

**Hosoya Schaefer**



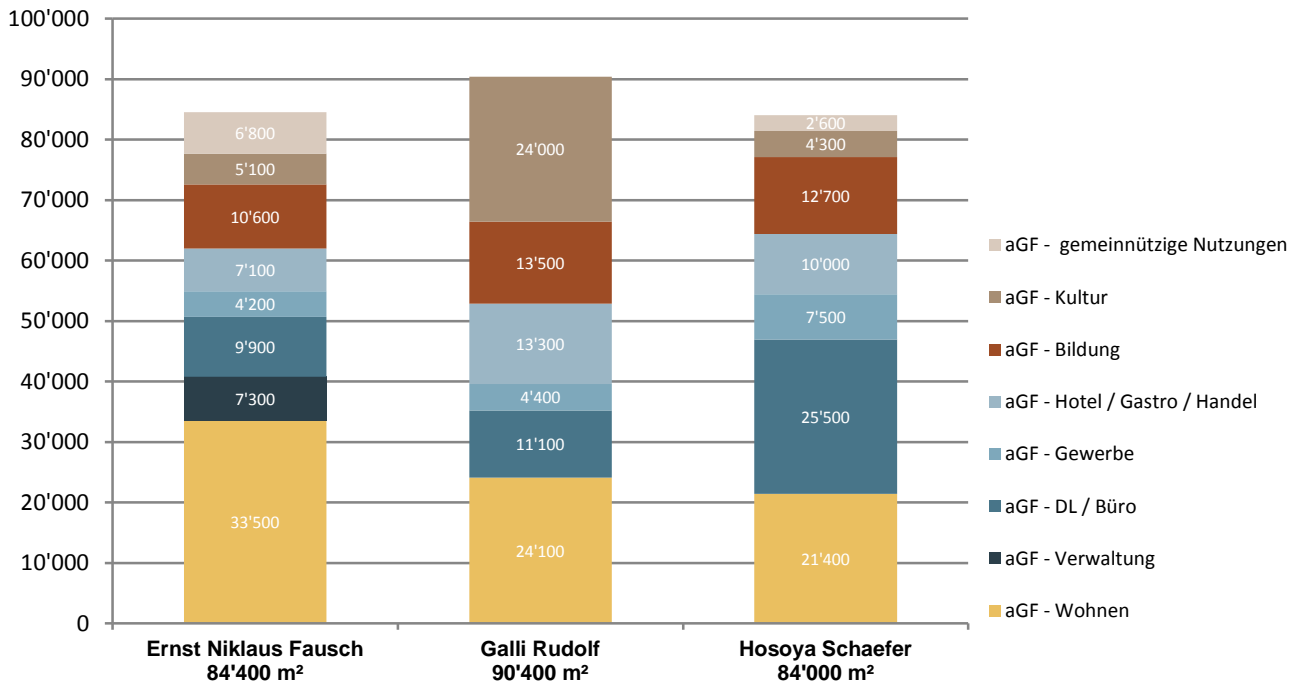
- Kulturproduktion und Arbeiten an Laurenzenvorstadt
- Clusterbildung in der Mitte (Wohnen und Arbeiten)
- Bildungscluster Poststrasse
- Kultur und Öffentlichkeit im Süden

- Kultur und Verwaltung an Laurenzenvorstadt
- Wohnhöfe in der Mitte
- Bildungs- und Arbeitshof Poststrasse
- Kultur und Hotel im Süden

- grosser Anteil Arbeitsflächen und Nutzungsmix in Stadtblöcken
- Kultur, Gastronomie und Bildung im Süden

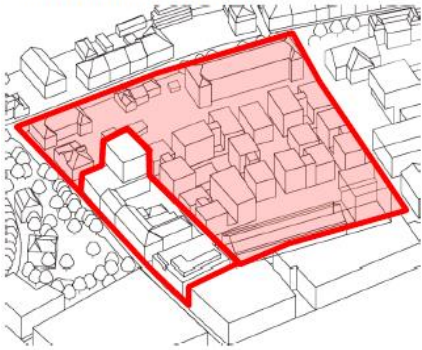


**Nutzungsverteilung Kasernenareal anrechenbare Geschossflächen, aGF**



**Flächenkennwerte (Parzellen Stadt-Kanton-Bund)**

**Ernst Niklaus Fausch**



- BGF 71'200 m<sup>2</sup>
- AZ (exkl. Private) 1.63

**Galli Rudolf**



- BGF 77'500 m<sup>2</sup>
- AZ (exkl. Private) 1.78

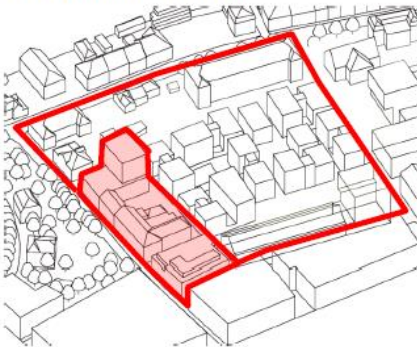
**Hosoya Schaefer**



- BGF 75'900 m<sup>2</sup>
- AZ (exkl. Private) 1.74

**Flächenkennwerte (Private)**

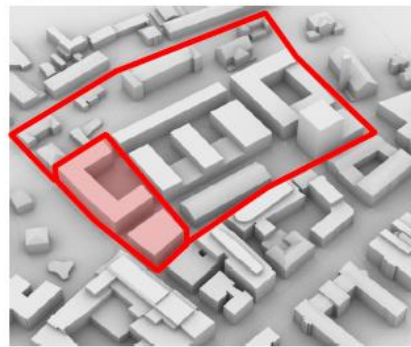
**Ernst Niklaus Fausch**



<b>GF Private</b>	<b>20'100 m<sup>2</sup></b>
<b>GF Total</b>	<b>91'300 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ (inkl. Priv.)</b>	<b>1.9</b>

- BGF Private 20'100 m<sup>2</sup>
- AZ (inkl Private) 1.9

**Galli Rudolf**



<b>GF Private</b>	<b>18'500 m<sup>2</sup></b>
<b>GF Total</b>	<b>96'000 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ (inkl. Priv.)</b>	<b>2.0</b>

- BGF 18'500 m<sup>2</sup>
- AZ (inkl. Private) 2.0

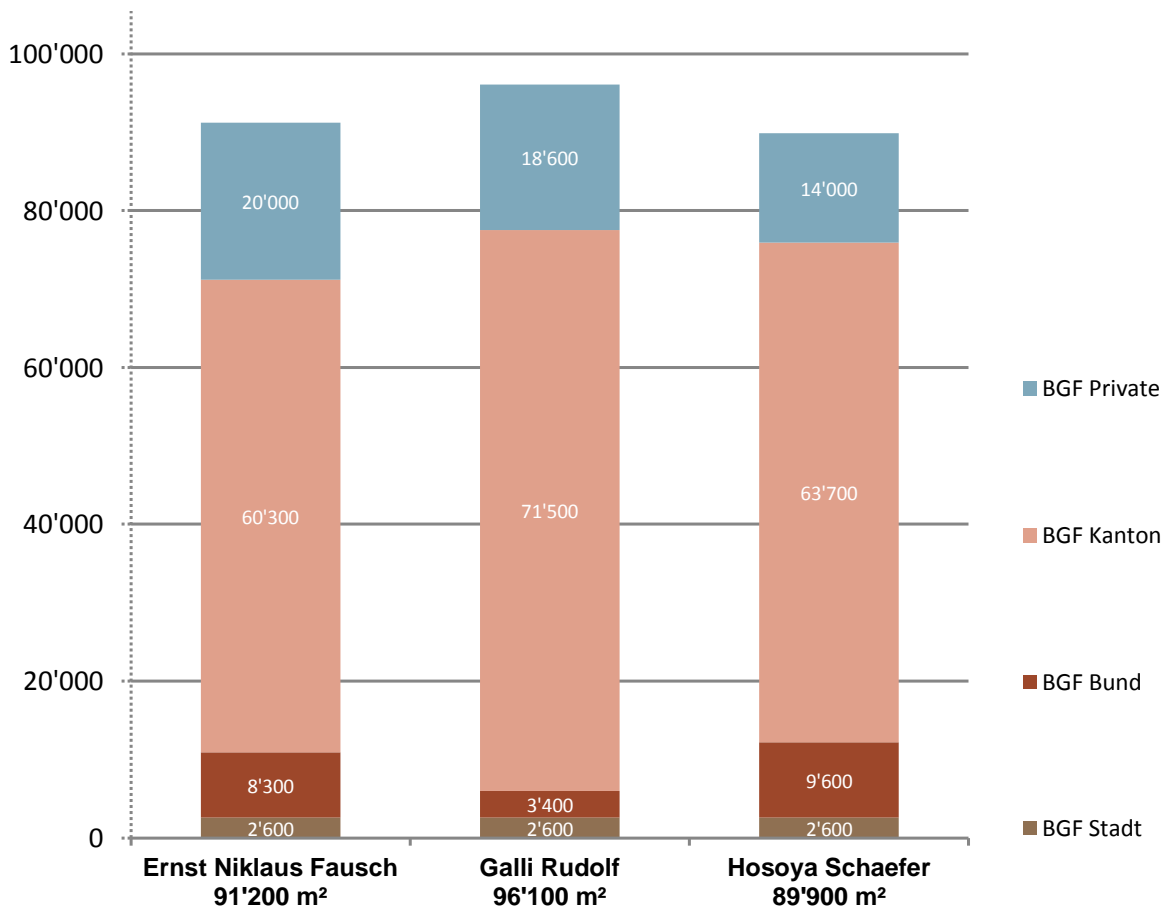
**Hosoya Schaefer**



<b>GF Private</b>	<b>14'000 m<sup>2</sup></b>
<b>GF Total</b>	<b>89'900 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ (inkl. Priv.)</b>	<b>1.9</b>

- BGF 14'000 m<sup>2</sup>
- AZ (inkl. Private) 1.94

Nutzungsanteil Kasernenareal Brutto Geschossflächen, BGF (Private, Stadt, Kanton, Bund)



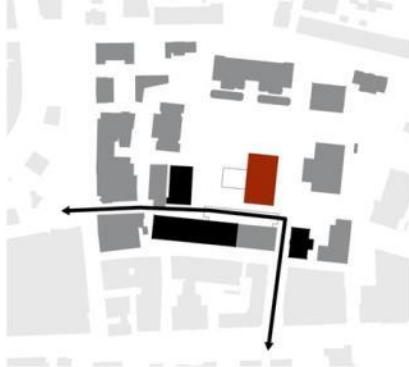


Etappierung - Entwicklung bis 2030

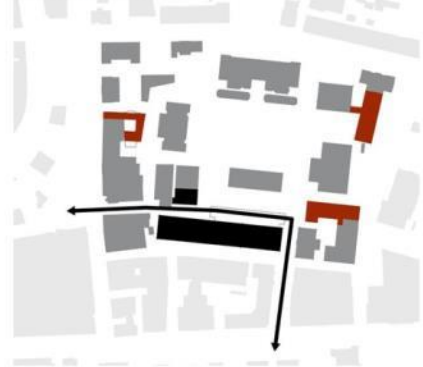
Ernst Niklaus Fausch



Galli Rudolf

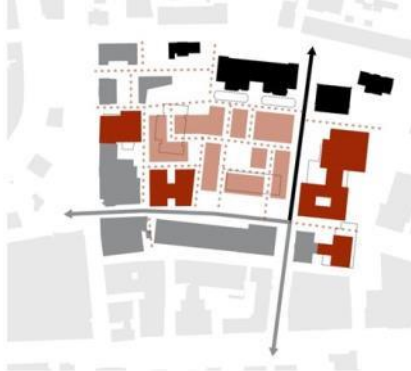


Hosoya Schaefer

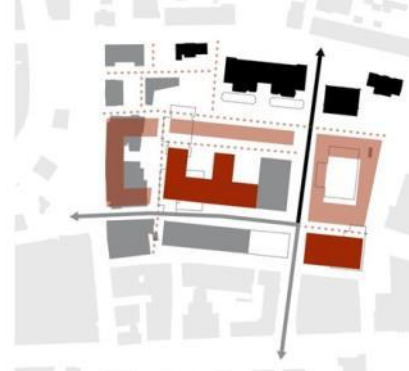


Etappierung - Entwicklung ab 2031

Ernst Niklaus Fausch



Galli Rudolf



Hosoya Schaefer



- Um-/Zwischennutzungen
- Neubau in Etappen
- Abbruch
- Erschliessung in Etappen
- FVV Verbindungen im Areal

## 7 Erkenntnisse und Empfehlungen

Das Begleitgremium leitet seine Erkenntnisse aus allen drei Beiträgen ab und beschreibt sowohl übergreifende Hauptprinzipien als auch Empfehlungen für Teilaspekte. Alle Beiträge der drei Teams sowie die Diskussion im Begleitgremium haben zu den Erkenntnissen beigetragen. Die Empfehlungen des Begleitgremiums umschreiben städtebauliche und planerische Leitlinien der Arealentwicklung, welche auch in einer Syntheskizze dargestellt werden. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der Arealentwicklung erhalten die Fragen der Etappierung und des Prozesses der Transformation besonderes Gewicht. Die drei Studien, die Empfehlungen des Begleitgremiums und die Syntheskizze bilden Grundlagen für die folgenden Planungsschritte, insbesondere bezüglich Umsetzung in einen Masterplan und anschliessender Revision der Planungsinstrumente.

### 7.1 Kasernenareal im Kontext der Innenstadt

Das Kasernenareal soll auf differenzierte Weise im Kontext der Innenstadt entwickelt werden. Der südliche Arealteil steht in enger Beziehung zum Bahnhof und zum Stadtzentrum. Der nördliche Teil mit der Kaserne ist Teil der offenen strukturierten Laurenzenvorstadt mit historischen Solitärbauten und Freiräumen. Im Kern des Areals bestehen die grössten Potenziale für die Entwicklung eines dichten, durchmischten Stadtquartiers.

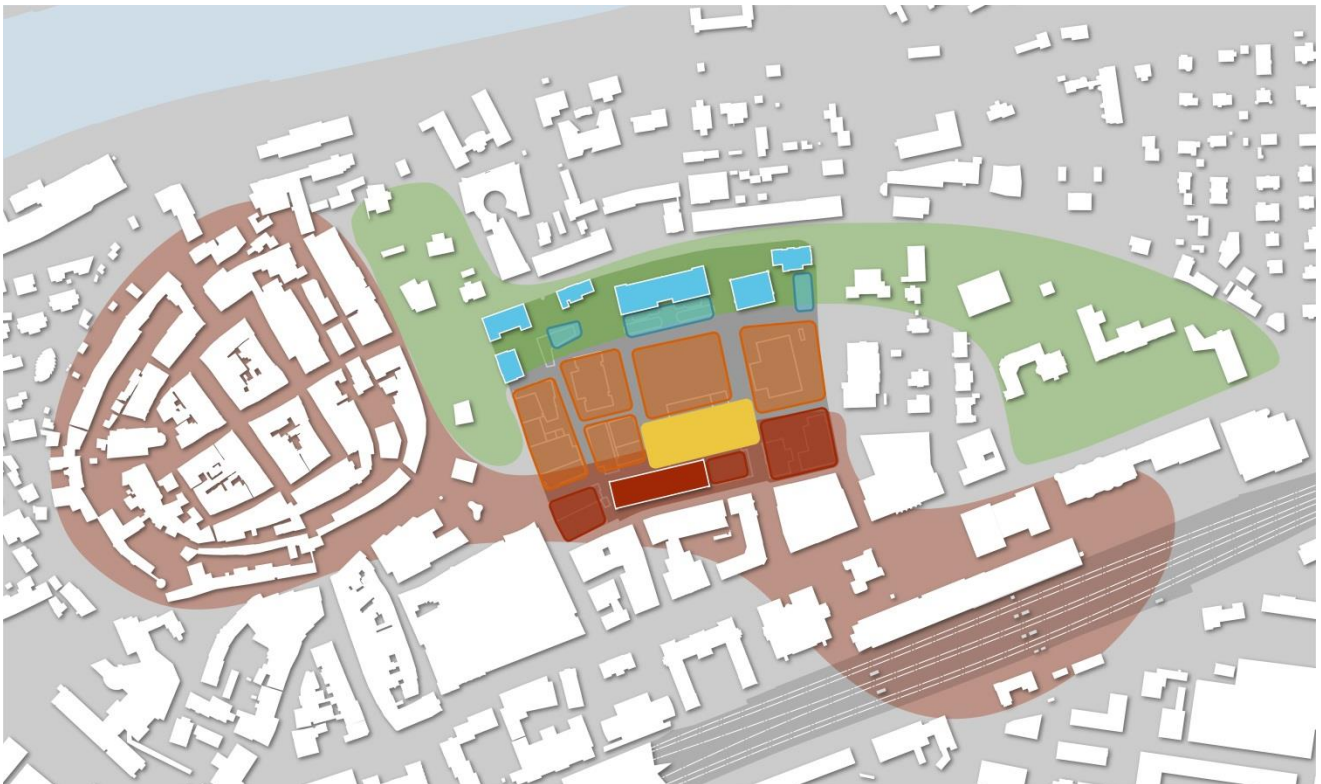


Abbildung 18: Das Kasernenareal als Teil der Innenstadt mit den Bezügen zum Zentrum und zur Laurenzenvorstadt sowie dem innen liegenden Kernareal

## 7.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Testplanungsbeiträge bestätigen das Entwicklungspotenzial des Kasernenareals und die Chance ein hochwertiges Stadtquartier zu gestalten. Das Begleitgremium empfiehlt, die Arealentwicklung in drei Entwicklungsbänder zu gliedern; in ein südliches, mittleres und nördliches Band. Innerhalb der drei Bänder soll die Strategie einer hochwertigen Kombination von wertvollen Bestandesbauten mit attraktiven Neubaufeldern 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.



- optimale Nutzung historische Bauten (noch offen)
- möglicher Anbau historische Bauten
- gemischte Nutzungen, Wohnen und Arbeiten
- Zentrumsnutzungen und Einkaufen
- Kultur, Erlebnis, Dienstleistungen, Bildung
- Reithalle
- Standorte für höhere Häuser (30m)
- Hauptplatz mit FRV -Verbindungen
- mögliche Plätze/Höfe
- Freiraumband mit historischen Bauten an der Laurenzenvorstadt
- Vernetzung im Arealinnern

Abbildung 19: Gesamtkonzept mit Arealgliederung, Kombination von Bestandesbauten und Baufeldern, Platz und Freiraumstrukturen sowie Hauptwegnetz

### 7.3 Arealgliederung und Nutzungsschwerpunkte

Insgesamt konnte aufgezeigt werden, dass sich das Nutzungsmass gegenüber der heutigen Nutzung verdoppeln lässt und sehr attraktive städtebauliche Lösungen möglich sind.

**Nördliches Band:** die bestehenden historischen Bauten entlang der Laurenzenvorstadt mit der Kaserne sollen mit solitären Bauten in einer offenen Freiraumstruktur zwischen Kasinopark und Kantonsschulareal optimal genutzt und weiterentwickelt werden. Ergänzungsbauten südlich der Kaserne, des Trompeterhauses und des Herzoghauses sind denkbar. Mögliche Nutzungen im nördlichen Band sind Kultur, Dienstleistungen, Hotellerie, Bildung und Verwaltung.

**Mittleres Band:** das Kerngebiet des Areals und die privaten Liegenschaften an der Kasinostrasse sollen im Spannungsfeld von öffentlichen Anlagen an der Poststrasse und Zentrumsnutzungen an der Kasinostrasse weiter entwickelt werden. Hier wird eine verdichtete Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten im Sinne eines Zentrumsgebiets verfolgt. Aufgrund der Langfristigkeit soll das Nutzungsspektrum bewusst flexibel behandelt werden.

**Südliches Band:** Zentrumsgebiet mit den Akzenten Kultur, Bildung, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel, Begegnung, Reithalle. Hier soll auch der belebte Hauptplatz liegen und die Hauptbeziehung vom Bahnhof entlang der Reithalle bis zur Kasinostrasse geführt werden.

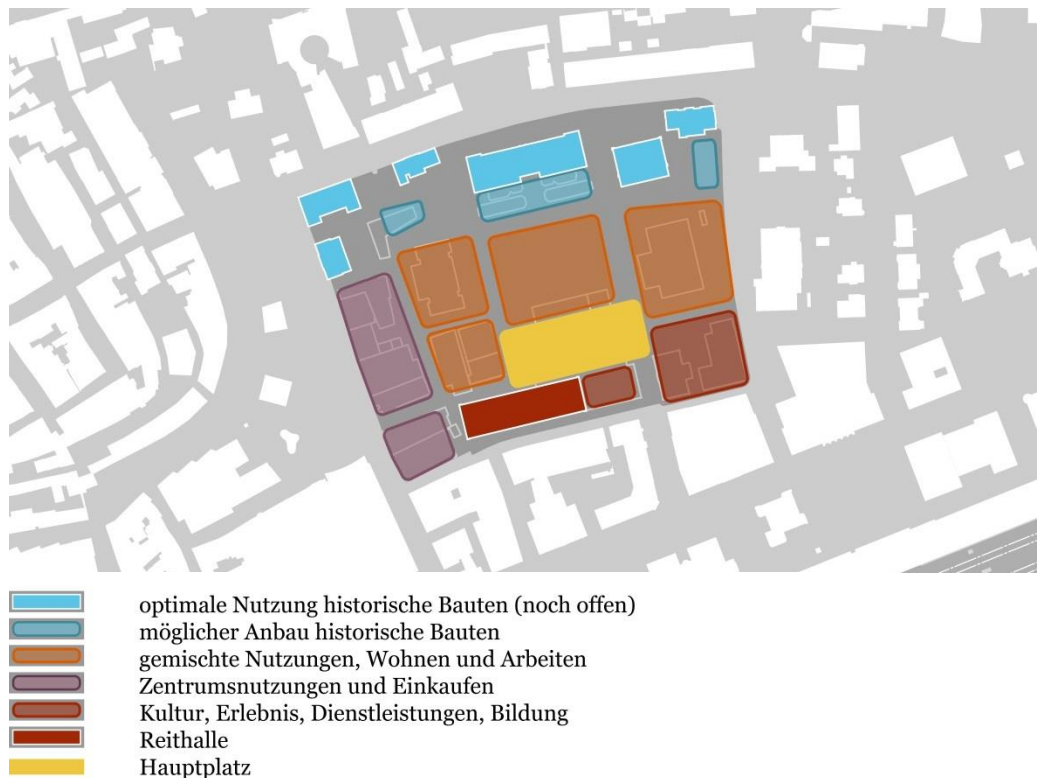


Abbildung 20: Nutzungszuordnung zu den drei Entwicklungsbändern

#### 7.4 Zentraler Hauptplatz, Freiräume und Vernetzung

Die Anordnung und städtebauliche Einbettung des zentralen Hauptplatzes soll im südlichen, zentrumsorientierten Arealteil, nördlich der Reithalle erfolgen. Hier besteht die Chance, einen attraktiven Begegnungsort und einen multifunktional bespielbaren Zentrumsplatz zu schaffen. Die Nutzungen um den Platz, insbesondere der Erdgeschosses sollen zur Belebung beitragen und einen Publikumsbezug herstellen. Die Dimensionierung des Platzes und die städtebauliche Einbettung sind im Masterplan zu präzisieren. Um Lärmkonflikte zu vermeiden muss eine Wohnnutzung am Platz speziell konzipiert oder ausgeschlossen werden. Der Hauptzugang zum Platz und zum Gesamtareal erfolgt über die Kasernenstrasse. Im Zusammenhang mit der Reithalle sind bereits die Zugänge ab der Kasinostrasse und ab dem Apfelhausenweg zu verbessern.

Neben dem zentralen Hauptplatz sollen mit der Arealentwicklung weitere wertvolle Freiraumstrukturen geschaffen werden. Der Freiraumkorridor entlang der Laurenzenvorstadt ist geprägt durch solitäre Bauten und einer Folge von Plätzen, Grünräumen und linearen Freiraumelementen. Diese Freiräume dienen sowohl den Nutzungen in den Bestandesbauten als auch den dichten, gemischt genutzten Baufeldern im Kerngebiet des Areals mit einem höheren Wohnanteil. Im Gegensatz zum belebten Zentrumsplatz sollen hier die Naherholung und das ruhige Flanieren im Vordergrund stehen. Im Kerngebiet des Areals soll ein Zusammenspiel von Gassen und Höfen als wichtiges Gestaltungsprinzip verfolgt werden. Die mehr oder weniger orthogonale Struktur von Wegbeziehungen Ost-West und Nord-Süd ist sehr wichtig für die Gesamtentwicklung und muss mit der Etappierung der Arealentwicklung präzisiert werden. Die Kasernenstrasse soll ab 2031 wieder die Funktion einer wichtigen Stadtteilverbindung und Orientierungsachse übernehmen. Die Option, dass sie aus Richtung Laurenzenvorstadt in einer späteren Etappe teilweise der Arealerschliessung dient (Zufahrt Parking), ist offen zu lassen. Die Kasernenstrasse muss im südlichen Abschnitt genügend breit sein, um die Arealzugänglichkeit und Orientierung zu gewährleisten. Hier bildet sie den Hauptzugang ins Kasernenareal und zum zentralen Hauptplatz.



Abbildung 21: Freiraum und Vernetzung

## 7.5 Historische Bauten und Höhenentwicklung

Das sorgfältige Anbauen an die historische Bausubstanz im Sinne eines "Weiterbauens" ist möglich und soll als Strategie weiter verfolgt werden. Ebenso sind Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft von historischen Gebäuden möglich, sofern auf eine sorgfältige und qualitativ hochwertige Einpassung geachtet wird. Die Ablesbarkeit von Alt und Neu soll nachvollziehbar, jedoch nicht dominant sein. Bestehende wichtige Sichtachsen auf historische Objekte sollen respektiert, bzw. freigehalten werden; all dies im Sinne des Umgebungsschutzes der historischen Gebäude. Die frei werdenden Bestandesbauten sollen der Eignung entsprechend, optimal neu genutzt werden. Welche Nutzungen dies zum Zeitpunkt ab 2031 sein können und sollen, kann heute offen gelassen werden. Insgesamt verfügen die denkmalpflegerisch wertvollen, in der Testplanung berücksichtigten Bauten (Bezirksgericht, Bezirksamt, Fleinergut, Kaserne, Herzoghaus, Trompeterhaus, Reithalle) über eine oberirdische Bruttogeschossfläche im Umfang von ca. 20'000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ca. ein Drittel des Nutzungspotenzials auf der Kantonsparzelle.

Alle Testplanungsbeiträge haben die Höhenentwicklung im Areal im Kontext der Innenstadt untersucht. Das Begleitgremium beurteilt die vorgeschlagenen höheren Bauten mit 8 bis 9 Geschossen, bzw. einer Höhe von etwa 30 m als verträglich und städtebaulich sinnvolle Höhenbegrenzung. Eigentliche Hochhäuser und damit verbundene Akzentuierungen auf dem Areal werden nicht empfohlen.

Die Setzung von höheren Bauten in den Randbereichen des Areals hat sich als problematisch erwiesen, da sich hier die historischen Gebäude befinden. Höhere Bauten werden somit in den inneren Bereichen des Areals, insbesondere im Umfeld des Platzes und als Betonung des Zentrumsbezugs und der Orientierung zum Bahnhof empfohlen.



Abbildung 22: Arealgliederung mit historischen Bauten und Standorte für höhere Bauten (30m)

## 7.6 Mobilität

Eine abgestimmte Arealentwicklung bedingt eine nachhaltige Abwicklung der nutzungsbedingten Mobilitätsbedürfnisse. Das Mobilitätskonzept sollte folglich stark auf emissionsarme/-freie und flächensparende Verkehrsträger setzen. Aufgrund der Zentralität und der damit verbundenen guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind entsprechend hohe Modalsplitanteile für den ÖV und den Fuss- und Radverkehr anzustreben.

### Fuss- und Radverkehr (FRV)

Für die Durchwegung sind folgende Ost-West Achsen wichtig: der aufzuwertende Apfelhausenweg, die Verbindung nördlich der Reithalle, der neue Parkweg südlich der Kaserne (spätere Etappe) und die bereits aufgewertete Laurenzenvorstadt. In Nord-Süd Richtung ist die Kasernenstrasse wichtig, ebenfalls ist eine neue östliche Achse einzuführen, wobei hier das Nutzungsumfeld und die Gewichtung der Verbindung noch abzustimmen sind. Hohe Bedeutung hat in der ersten Etappe die Haupteerschliessungsachse Bahnhofstrasse-Kasernestrasse über den neuen Hauptplatz zur Kasinostrasse. Die Hauptverbindungen sind in Abhängigkeit mit der Präzisierung der Baufelder mit einem Netz von untergeordneten Beziehungen zu ergänzen. Die grosse Anzahl ausgewiesener Veloabstellplätze ist im weiteren Prozess zu verorten und zu präzisieren.

### Erschliessung Individualverkehr

Aufgrund der langfristigen Entwicklung des Areals ist eine etappierte Erschliessungslösung zu verfolgen. Die Bahnhofstrasse kann aufgrund der bestehenden Belastungen nicht für die Zu- und Wegfahrt genutzt werden. Prioritär soll die Erschliessung ab der Laurenzenvorstadt erfolgen. Weitere Optionen für die Zukunft sind eine Teilerschliessung über die nördliche Kasernenstrasse (Anschluss Laurenzenvorstadt) oder ein neues Verkehrsregime auf der Poststrasse.

Der Apfelhausenweg behält seine Erschliessungsfunktion für die Reithalle und die umliegenden Bestandesbauten, soll aber nicht die Erschliessung des Kasernenareals übernehmen. Eine unterirdische Parkhauslösung unter dem zentralen Platz könnte auch Parkplätze der anliegenden Privatparzellen und des bestehenden Parkdecks hinter der Kasinostrasse ablösen. Damit könnte der Durchgang und Zugang zum Kasernenareal entscheidend aufgewertet werden und eine bauliche Nutzung anstelle des Parkdecks ermöglicht werden.

Eine vielversprechende Option bildet die Erweiterung des bestehenden Kasernenparkings sei dies durch eine Vergrösserung, eine unterirdische Verbindung zu einem neuen Parking im Arealinnern oder unter dem Zentrumsplatz. Es wird empfohlen diese zweckmässige Erweiterungsmöglichkeit weiter zu verfolgen.

### Mobilitätsmanagement

Die Testplanungsbeiträge bestätigen die hochwertigen Entwicklungspotenziale in kurzer Distanz zum Bahnhof und Busbahnhof am Bahnhofplatz. Die Abstimmung der zukünftigen Nutzungen mit dieser einmaligen Verkehrslage bietet eine grosse Chance, welche es zu nutzen gilt. Neben der Erschliessungsplanung ist somit auch ein Mobilitätsmanagement in Zusammenarbeit mit den bestehenden und neuen Nutzern zu verfolgen. Vor dem Hintergrund der zentralen bahnhofsnahe Lage, der Langfristigkeit der Entwicklung und dem heute schwer vorauszusehenden Wandel des Mobilitätsverhaltens soll die Erschliessung erster Etappen pragmatisch und flexibel, in Abstimmung mit der Zielvorgabe einer nachhaltigen Areal- und Verkehrsentwicklung, realisiert werden können.

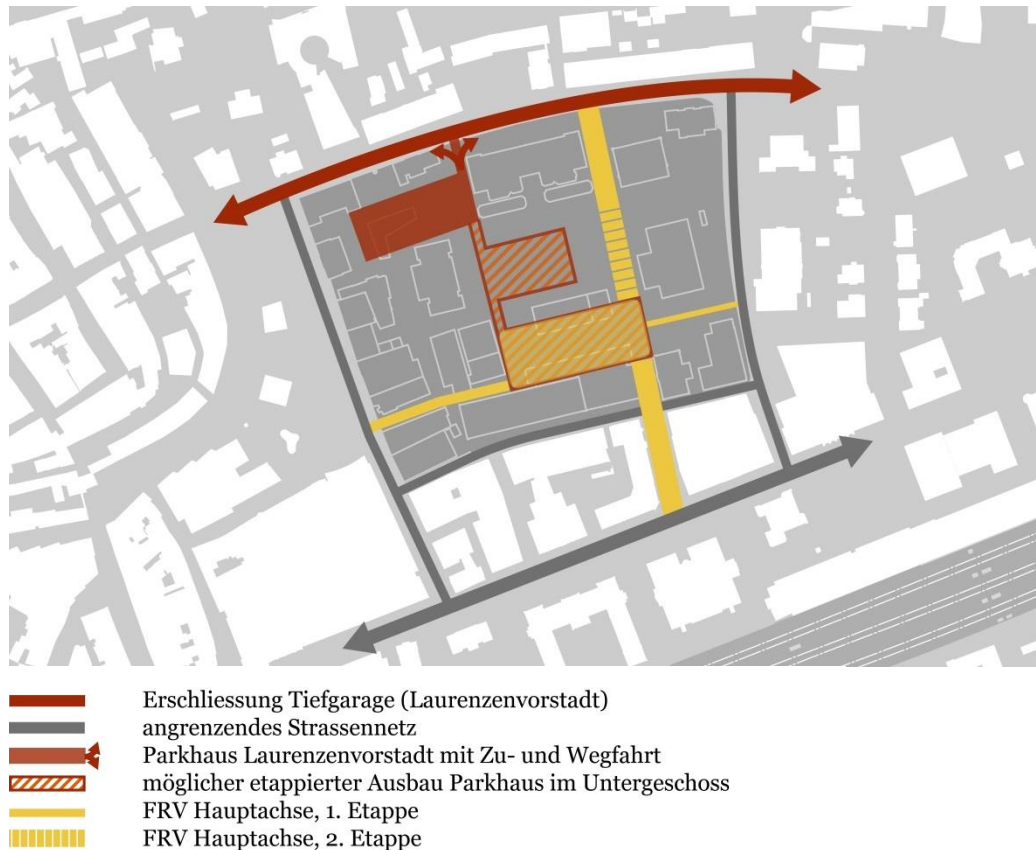


Abbildung 23: Erschliessung MIV und FVV

## 7.7 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. Vorauszusetzen ist auch weiterhin eine sorgfältige Entwicklung. Die Studien zeigen ein ähnliches Nutzungsspektrum mit unterschiedlichen Akzenten auf. Grundsätzlich soll eine hohe Flexibilität gewahrt werden. Der Anteil der Wohnnutzung soll im Umfang von 25 bis 40% (Durchschnitt über das ganze Areal) weiter verfolgt werden. Mit den Privaten Eigentümern entlang der Kasinostrasse sind im weiteren Vorgehen mögliche Synergien zu vertiefen.

Im nördlichen Entwicklungsband orientieren sich Nutzungen am Ziel die Bestandesbauten gemäss ihrer Eignung optimal zu nutzen. Einzelne Ergänzungsbauten können das Nutzungspotenzial erhöhen. Im mittleren und südlichen Band liegen auch die geeigneten Standorte der höheren Bauten. Deren städtebauliche Anordnung und Nutzungsmöglichkeiten sind im weiteren Vorgehen genauer zu untersuchen. In den höheren Bauten ist es sinnvoll spezielle Nutzungen wie z. B. Hotellerie anzuordnen.

Im mittleren Band besteht das Potenzial für einen höheren Wohnanteil als Beitrag an eine durchmischte Gesamtnutzung. Die Studien zeigen dazu unterschiedliche Bebauungsmuster auf, welche auch mit Annahmen zu möglichen Trägerschaften verbunden sind. Die Variationsmöglichkeiten veranschaulichen eine hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung, welche in die weitere Planung mitzunehmen ist. Die höhere Dichte im mittleren Band ist städtebaulich vertretbar und für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtareals von Bedeutung.



## 7.8 Entwicklungsprozess und Etappierung

Die Arealentwicklung verfolgt aufgrund der bis Ende 2030 laufenden Verträge eine langfristige Strategie. Umso wichtiger ist es, dass die einzelnen Bausteine vorausschauend und präzise festgelegt werden können. Die Reihenfolge, wirtschaftliche Plausibilisierung und Präzisierung der Bausteine ist Aufgabe der kommenden Planungsphase. Entsprechend werden die Ergebnisse der Testplanung im Rahmen eines Masterplans präzisiert. Der Masterplan muss genügend Flexibilität einbauen um variabel auf den zukünftigen Entwicklungsbedarf reagieren zu können. Die Ergebnisse der Testplanung und der folgende Masterplan schaffen die Grundlagen für die anschliessenden, verbindlichen Planungsinstrumente und Entscheide (Teilzonenplanung und Gestaltungsplanung).

Die Studien bestätigen, dass das Projekt der Reithalle ein erster wichtiger Baustein der Arealentwicklung sein kann. Mit der Reithalle sollen auch bereits die Wegbeziehungen zur Kasinostrasse verbessert und der Apfelhausenweg als Strassenraum aufgewertet werden. Für die Entwicklung der aufgezeigten weiteren Potenziale in den Bestandesbauten und Neubaufeldern bestehen starke Abhängigkeiten zum bis Ende 2030 vertraglich gebundenen Kernareal. Zur Realisierung des Hauptplatzes bestehen zudem wichtige Abhängigkeiten zur bestehenden Schulnutzung im nördlichen Anbau - und allenfalls im östlichen Drittel der Reithalle - für welche zeitgerecht Ersatzraum zur Verfügung stehen muss. Für die Etappierung empfiehlt das Begleitgremium eine Priorisierung der Entwicklung um den zentrumsnahen Hauptplatz und gleichzeitig die optimale Nutzung der historischen Bestandesbauten im nördlichen Band. Die Kaserenstrasse ist in dieser Phase als Fussgänger- und Veloachse zu öffnen.

Die Testplanung zeigt, dass die privaten Parzellen an der Kasinostrasse unabhängig weiter entwickelt werden können. Ebenso wurde aufgezeigt, dass Synergien mit den angrenzenden Parzellen des Bundes und des Kantons bestehen und parzellenübergreifende Lösungen denkbar sind und Vorteile schaffen können.

### Mögliche Baufelder und Etappierung

**bis 2030**



*Sanierung Reithalle*  
*FRV Verbindung nördlich der Reithalle zur Kasinostrasse*  
*Aufwertung Apfelhausenweg*  
*unabhängige Entwicklung Private*

**ab 2031**



*Hauptplatz*

*Erweiterung Parkhaus*






*Baufeld Süd-Ost (Alte Kavallerie und Musikschule) und Baufeld Stallungen/Parking  
unabhängige Umnutzung der historischen Substanz an der Laurenzenvorstadt*



*flankierende Bauten in Baufeld Nord (Kaserne-Süd / Trompeterhaus-Süd)*

*Baufeld Kasernenstrasse Ost und Baufeld Reithalle Ost*



-  Aktivierung Baufelder
-  FRV Erschliessung
-  Hauptplatz
-  Tiefgarage
-  unabhängige Entwicklung / Umnutzung

*Baufeld Mitte-Kanton*

*Baufeld Mitte-Bund*

*Baufeld Parkhaus*

# 8 Erfolgskontrolle der Planungsziele

## 8.1 Bezug zu den übergeordneten Zielen der Arealentwicklung (LOI)

Ergebnisziele aus dem LOI	Resultate der Testplanung
Standort mittel- bis langfristig entsprechend Zielsetzung des kantonalen Richtplans und der Stadtentwicklung Aarau als wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) entwickeln.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungspotenzial konnte mit den Studien aufgezeigt werden</li> <li>Kasernen Areal hat spezielles Nutzungsprofil (im Unterschied zu Bahnhof und Bahnhofstrasse)</li> </ul>
Vision und Strategie zur nachhaltigen Arealentwicklung formulieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Synthese der Testplanung</li> </ul>
Schrittweise Öffnung und Umnutzung des Areals für zivile Nutzungen in Abstimmung mit der militärischen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prinzip das Areal vom Rand her entwickeln</li> <li>Abhängigkeiten bestehen</li> </ul>
Grundlagen für Nutzungsplanung der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Synthese und folgender Masterplan, können für die Nutzungsplanung wesentliche Grundlagen bereit stellen</li> </ul>
Grundlagen für Immobilienentwicklung Kanton und Bund	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die einzelnen Bausteine der Arealentwicklung zeichnen sich ab, müssen aber noch präzisiert und plausibilisiert werden</li> </ul>
Umsetzung und Nutzung des städtebaulichen Potenzials	<ul style="list-style-type: none"> <li>Studien und Synthese der Testplanung bestätigen das Potenzial, zeigen aber auch die Grenzen auf</li> </ul>
Zukünftiges Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzung und hoher Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herausforderung der langfristigen Etappierung</li> <li>Quartiercharakter wird erst ab 2031 in umfassenderen Sinne entstehen (mit Einbezug Kerngebiet)</li> <li>Freiräume und Wegbeziehungen: mit einfachen, temporären Mitteln können die zur Verfügung stehenden Stadträume zeitnah belebt werden</li> </ul>
Zeitgerechte Entwicklung von Zwischen- und Endzuständen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etappierung muss noch weiter vertieft werden</li> <li>Machbarkeit muss weiter plausibilisiert werden</li> </ul>

## 8.2 Bezug zum Leitbild

Leitsätze Leitbild	Resultate der Testplanung
<p>1</p> <p>Einzigtiger Baustein des Stadtzentrums und Kantonshauptortes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsdifferenzierung zu Altstadt/Igelweid</li> <li>hohe Nutzungs- und Aktionsdichte</li> <li>Kultur und Freizeit als Anker-nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gegliederte Abfolge von Nutzungsbänder im Stadtkörper</li> <li>spezifisches Nutzungsspektrum</li> <li>Flexibilität muss gewahrt werden</li> </ul>
<p>2</p> <p>Gemischtes und vielfältiges quartier mit starker Identität</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>generationenübergreifend</li> <li>kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen</li> <li>Erdgeschossnutzungen</li> <li>multifunktionale Räume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>erfordert weitere Vertiefungen und Präzisierungen, insbesondere zu Wirtschaftlichkeit</li> <li>Einbezug Kerngebiet erforderlich (langfristig erreichbar)</li> <li>kurzfristige Impulse und Zwischennutzungen</li> </ul>
<p>3</p> <p>Städtische Piazza als Genius Loci</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>u.a. Gastronomie, Freizeit, Kultur, Kino</li> <li>Treffpunkt</li> <li>Lage, Dimensionierung und Fassung des Platzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage nicht am erwarteten Ort des alten Kasernenplatzes</li> <li>Begegnungsplatz nördlich der Reithalle</li> <li>Lage geeignet für multifunktionale auch lautere Nutzung</li> <li>Grösse ist im Masterplan zu präzisieren</li> <li>Umsetzung mit Zwischenlösungen (Einbezug Kerngebiet teilweise erforderlich)</li> </ul>

<p>4 Verdichtung, vielfältige, auch nichtkommerzielle Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungsmass mindestens verdoppeln</li> <li>▪ neue Wohn- und Arbeitsformen, Bildung, Freizeit, Kultur</li> <li>▪ Zwischennutzung in best. Gebäuden</li> <li>▪ multifunktionale Räume für temporäre Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwartetes Nutzungsmass kann erreicht werden, mit der Voraussetzung einer sorgfältigen und qualitativen Entwicklung</li> <li>▪ Nutzungsmischung ist möglich</li> <li>▪ Wirtschaftlichkeit muss weiter untersucht werden</li> </ul>
<p>5 Reithalle mit Theater und Konzertsaal als wichtige Chance nutzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identitätsbildung</li> <li>▪ Aufwertung Zugänge und Umgebung</li> <li>▪ kulturelle Ankernutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reithalle lässt sich integrieren und hat das erwartete Potenzial</li> <li>▪ angestrebte Aufwertung und Verbindung mit der Kasinostrasse</li> </ul>
<p>6 Schrittweise Aufwertung und Öffnung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pionierprojekte</li> <li>▪ Aufwertung Freiräume</li> <li>▪ temp. Zwischennutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilentwicklungen von den Rändern her</li> <li>▪ Abhängigkeiten zum Kerngebiet</li> <li>▪ Langsamverkehrsverbindung nördlich der Reithalle zwischen Kasinostrasse und Poststrasse</li> </ul>
<p>7 Hochwertige städtebauliche und architektonische Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhenentwicklung</li> <li>▪ Dichte und Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Testplanung zeigt verschiedene interessante Optionen auf</li> <li>▪ höhere Bauten (8-9 G) sind möglich</li> <li>▪ Hochhäuser (+30m) sind auszuschliessen</li> <li>▪ architektonische Vielfalt ist möglich</li> </ul>
<p>8 Historische Bausubstanz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbindung von Alt und Neu</li> <li>▪ Nutzung bestehender Bauten</li> <li>▪ Zwischennutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ historische Bestandesbauten wurden in allen Studien umfassend berücksichtigt</li> <li>▪ Kombination von Alt und Neu muss noch vertieft werden; Qualitätsansprüche noch nicht überzeugend erfüllt</li> <li>▪ Verträglichkeit mit höheren Häuser muss weiter vertieft werden</li> </ul>
<p>9 Urbanes Mobilitätskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MIV/PP</li> <li>▪ F/V</li> <li>▪ ÖV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lösungsansätze liegen vor</li> <li>▪ Vertiefungen sind erforderlich</li> <li>▪ ökologische Nachhaltigkeit liegt vor</li> </ul>
<p>10 Zusammenarbeit Stadt, Kanton und Private</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baufelder für unterschiedliche Trägerschaften</li> <li>▪ Wirtschaftlichkeit</li> <li>▪ Etappierung</li> <li>▪ Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenziale sind aufgezeigt; Umsetzbarkeit kann im Rahmen der Testplanung noch nicht ausgewiesen werden</li> <li>▪ Etappierung und Wirtschaftlichkeit müssen weiter vertieft untersucht werden</li> <li>▪ Die konstruktive Zusammenarbeit von Stadt, Kanton und Privaten ist für die qualitative Entwicklung eine Voraussetzung</li> </ul>
<p>11 Partizipation und transparenter Planungsprozess</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foren</li> <li>▪ nachvollziehbare politische Entscheide</li> <li>▪ schrittweises Vorgehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prozess wird mit Forum 3 fortgesetzt</li> <li>▪ weitere Schritte folgen</li> </ul>

## 9 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht mit den Erkenntnissen aus der Testplanung wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums an der Sitzung vom 28. März 2018 beraten, anschliessend bereinigt und auf dem Korrespondenzweg am 24. April 2018 verabschiedet.

Für das Begleitgremium:

Aarau, 24. April 2018

François Chapuis



Hanspeter Hilfiker



**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**