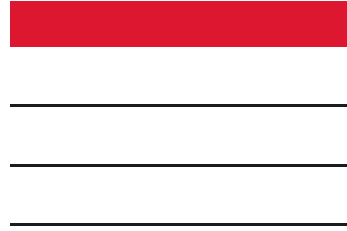


STADT AARAU



Entwicklungsplanung Telli Ost: Information und Austausch zum Stand der Planung

25.06.2024





Telli Ost



Dialogveranstaltung 14. Februar
2023: Zwischenstand Testplanung

Vernissage 28. September 2023:
Ergebnisse Testplanung



Es läuft viel in der Telli:



KREISSCHULE
Aarau-Buchs

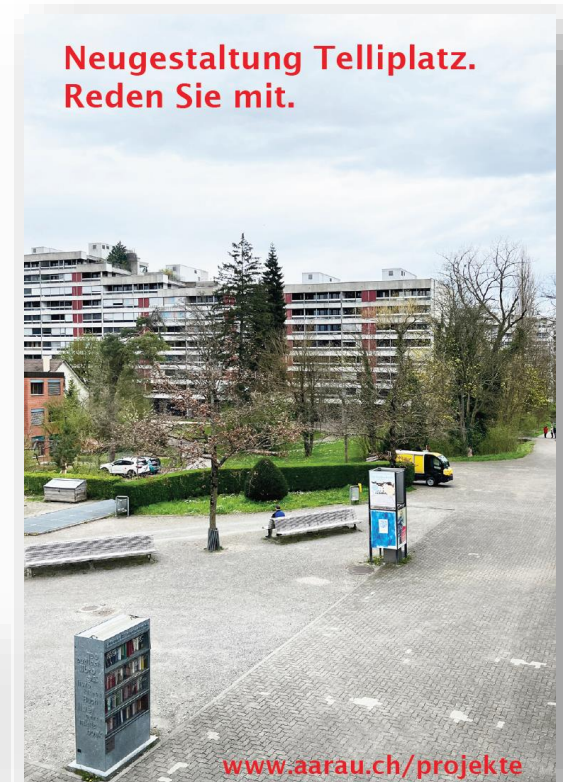
STADT AARAU



Oberstufen-Standorte Aarau

Informationsforen vom:

- Dienstag, 14. Mai 2024, 18:00 Schulhaus Zelgli
- Mittwoch, 15. Mai 2024, 18:00 Auenhalle Aarau Rohr
- Dienstag, 21. Mai 2024, 19:30 Oberstufenschulhaus Schächen
- Mittwoch, 22. Mai 2024, 18:00 Gemeinschaftszentrum Telli



Heute für Sie da

- Hanspeter Hilfiker, Stadtpräsident
- Hanspeter Thür, Stadtrat Ressort Hochbau und Raumplanung
- Anna Borer, Co-Leiterin Stadtentwicklung
- Gabriela Brack, Projektleiterin Stadtentwicklung
- Mathias Brühlmann, Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung
- Lhamo Meyer, Ampio Partizipation GmbH

Einführung

1. Begrüssung (H. Thür)
2. Einführung (L.Meyer)
3. Präsentation Planungsprozess und Grundlagen (G.Brack)
4. Präsentation Richtprojekt (M. Brühlmann / A.Borer)

Pause mit kleiner Verpflegung

5. Präsentation und Austausch Stossrichtungen
Entwicklungsrichtplan (G.Brack / Alle)
6. Ausblick und Abschluss (H. Thür)

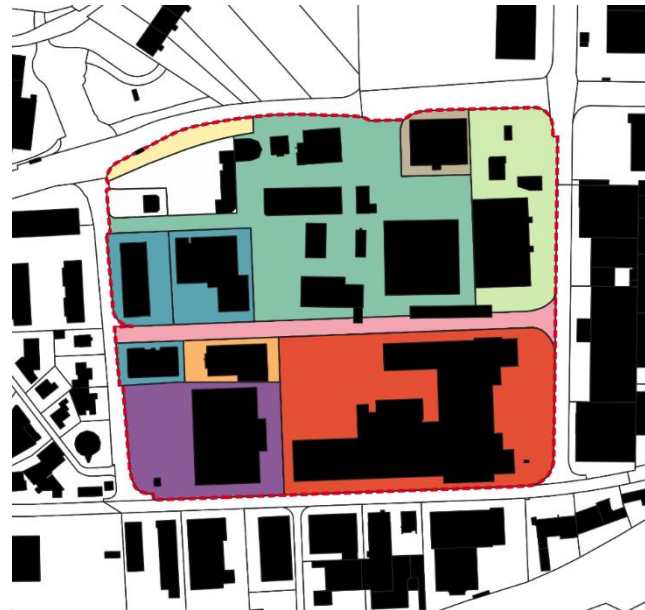
Ausgangslage: Zielvorgaben BNO für die Arealentwicklung












- Verdichteter Stadtteil
- Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums
- Ausscheidung grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität.
- Vereinzelte Hochhäuser als Akzente



Planungsprozess

Phase I: 2019-2022
· Zusammenarbeits-
vereinbarung



-  Autocenter Aarau
-  Coop Mineralöl AG
-  Brugger Liegenschaften ,
-  Einwohnergemeinde Aarau
-  G. Kunath
-  Immotelli AG
-  Ortsbürgergemeinde Aarau
-  City GmbH
-  AZ Management Services AG
-  Fortimo AG
-  Gemeinsamme Erschliessungsstrasse

Planungsprozess



Die **Testplanung** ist ein mehrstufiges Dialogverfahren. Sie dient dazu, Lösungsansätze für komplexe Aufgabenstellungen aufzuzeigen.

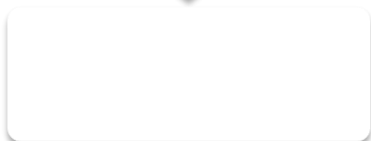
Drei **interdisziplinäre Planungsteams** haben im Rahmen von drei Workshops je ein **Zielbild** für das Gebiet Telli Ost entworfen. Beurteilt wurden diese Zielbilder durch ein Gremium aus Vertreter:innen der Stadt sowie der Grundeigentümerschaft und Fachexperten und Expertinnen.

Planungsprozess

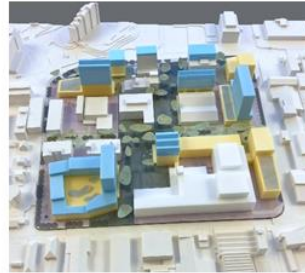
Phase 1: 2019-2022
· Zusammenarbeitsvereinbarung



Phase 2: 2022-2023
· Testplanung



Team 1
Erhaltung Ergänzung



Team 2
Modellstadt



Team 3
Überlagerung



Stand 1: Zwischenbesprechung im Januar 2023



Stand 2: Zwischenbesprechung im März 2023



Stand Schlussabgabe Mai 2023

Planungsprozess



Das **Richtprojekt** dient als **Basis für die späteren Bauprojekte** im Areal sowie den gemäss BNO vorgängig zu erarbeitenden **Gestaltungsplan**

Das Richtprojekt enthält u.a. Angaben zu:

- Gebäudevolumina, Nutzungsziffern, Ausgestaltung von städtebaulichen Akzenten (z. B. Hochhäuser)
- Sozialräumliche und gewerbliche Ausgestaltung
- Art, Lage und Grösse der Frei- und Grünräume
- Mobilität
- Klimaanpassung und Klimaschutz

Planungsprozess

Phase 1: 2019-2022
· Zusammenarbeits-
vereinbarung



Phase 2: 2022-2023
· Testplanung



Phase 3: 2023-2024
· Richtprojekt



Zum Richtprojekt fanden 3 Workshops mit dem Bearbeitungsteam statt. Vertieft wurden insbesondere:

- Die Hochhausstandorte
- Die Mobilität, insb. die Parkierung
- Die Qualitäten des Freiraumes

Planungsprozess



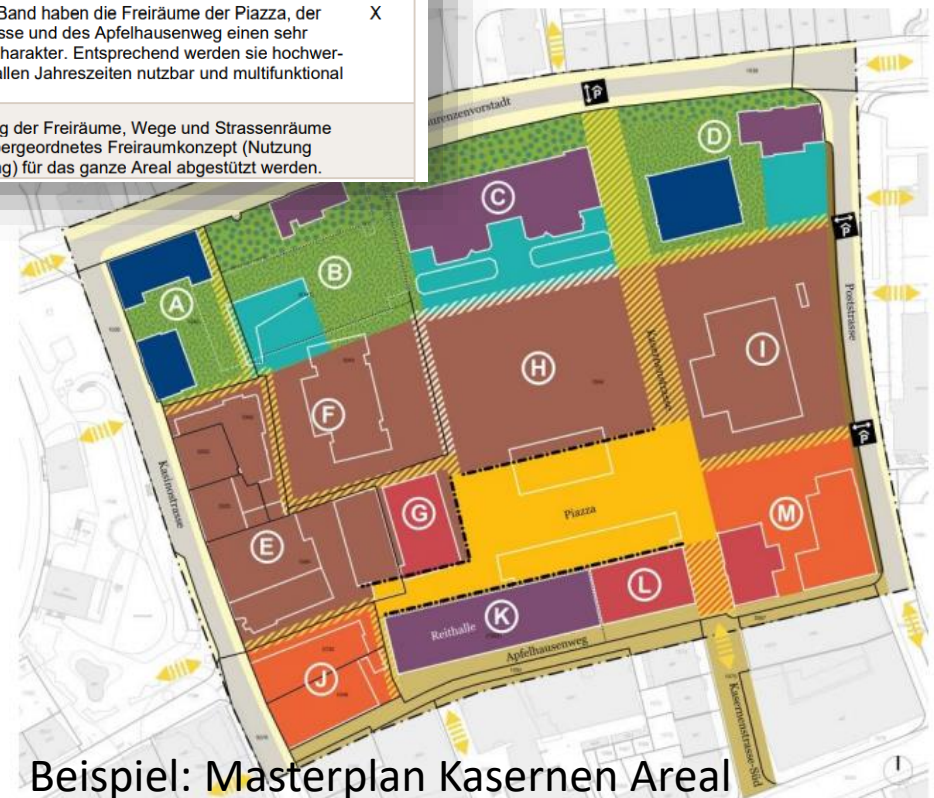
Der Entwicklungsrichtplan ist ein **behördenverbindliches Planungsinstrument**, welches die **Grundzüge der Entwicklung** des Gebiets Telli Ost als Wohn-, Arbeits- und Gewerbe- sowie Sozialraum **mittel- bis langfristig** festlegt. Er enthält Angaben zu:

- Einordnung des Areals in die Nachbarschaft
- Charakter, Ausstrahlung und Image des Gebiets («Vision»)
- Städtebau, Gebäudesetzung und Dichte
- Sozialräumliche und gewerbliche Ausgestaltung
- Art, Lage und Grösse der Frei- und Grünflächen
- Mobilität (u.a. Erschliessung, Parkierung)
- Vorgaben zum Klimaschutz (insb. Treibhausgasemissionen)

Planungsprozess



| | | | |
|------------|--------------------------|--|---|
| G.3 | Freiräume mittleres Band | Die Freiräume im mittleren Band stehen in Beziehung zu der angestrebten hohen Dichte und der Mischnutzung mit einem höheren Wohnanteil. Innerhalb der Sektoren sind dazu hochwertige Freiräume für die unterschiedlichen Bedürfnisse (öffentlich, halbprivat und privat) erforderlich und mit der weiteren Planung zu präzisieren. | X |
| G.4 | Freiräume südliches Band | Im südlichen Band haben die Freiräume der Piazza, der Kasernenstrasse und des Apfelhausweg einen sehr öffentlichen Charakter. Entsprechend werden sie hochwertig, robust in allen Jahreszeiten nutzbar und multifunktional gestaltet. | X |
| G.5 | Freiraumkonzept | Die Gestaltung der Freiräume, Wege und Strassenräume soll auf ein übergeordnetes Freiraumkonzept (Nutzung und Gestaltung) für das ganze Areal abgestützt werden. | |



Beispiel: Masterplan Kasernen Areal

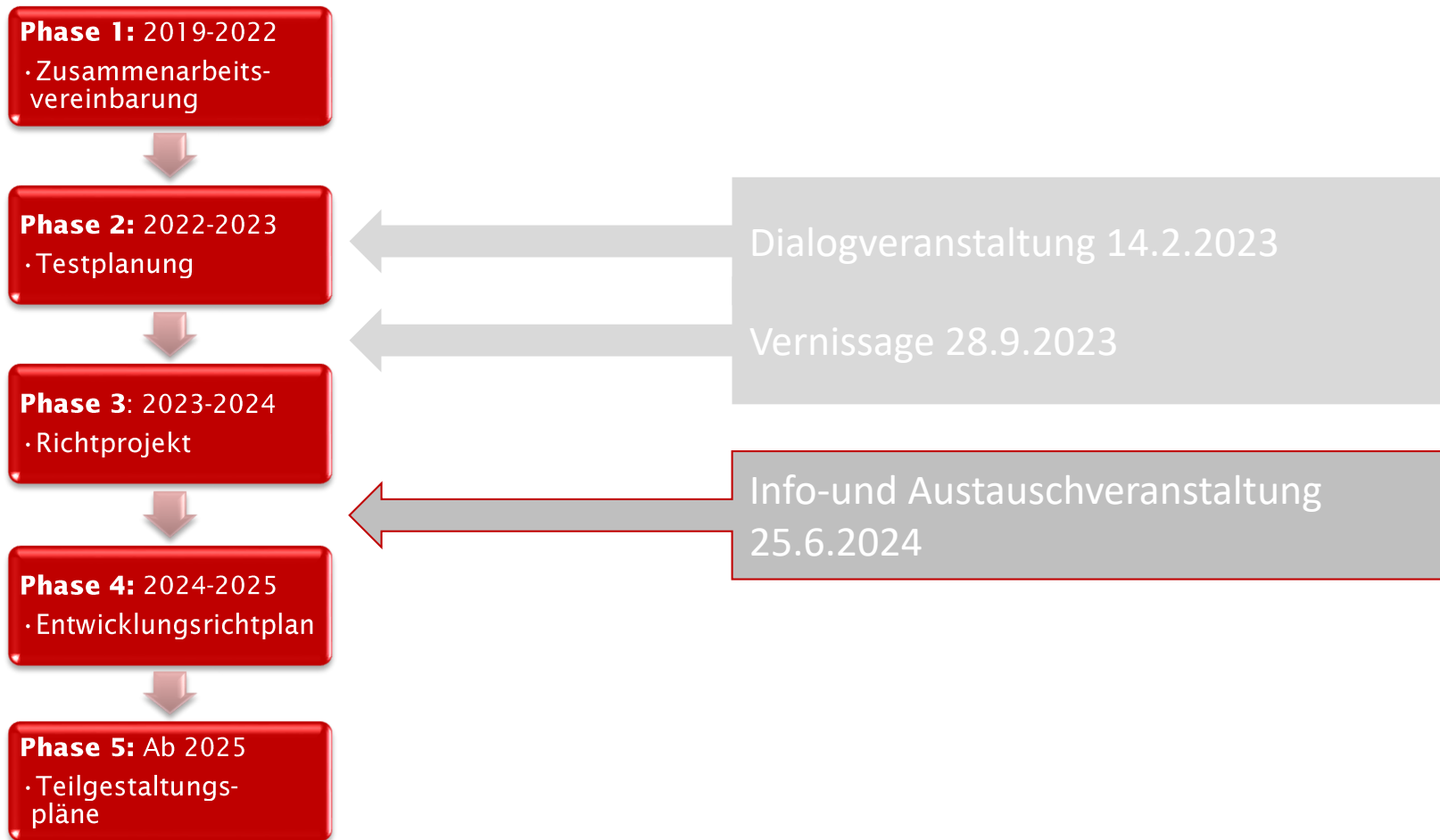
Planungsprozess



Der **Gestaltungsplan** ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument und gehört zur Kategorie der **Sondernutzungspläne**. Er wird vom Stadtrat erlassen.

Mit dem Gestaltungsplan werden **die Qualitäten des Richtprojektes grundeigentümergebunden** gesichert.

Planungsprozess



TELLI OST =

RICHTPROJEKT

Information und Austausch zur Entwicklung Aarau Telli Ost / 25.06.2024

Brühlmann Loetscher, Architektur + Stadtplanung

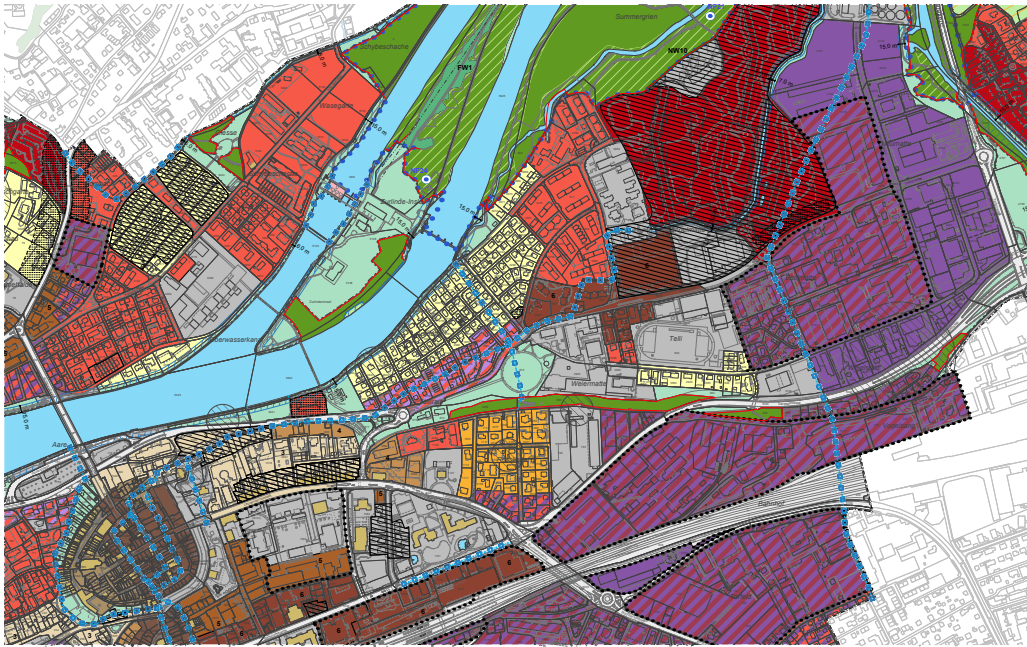
Cyclus, Landschaftsarchitektur

Kontextplan, Mobilität + Verkehr

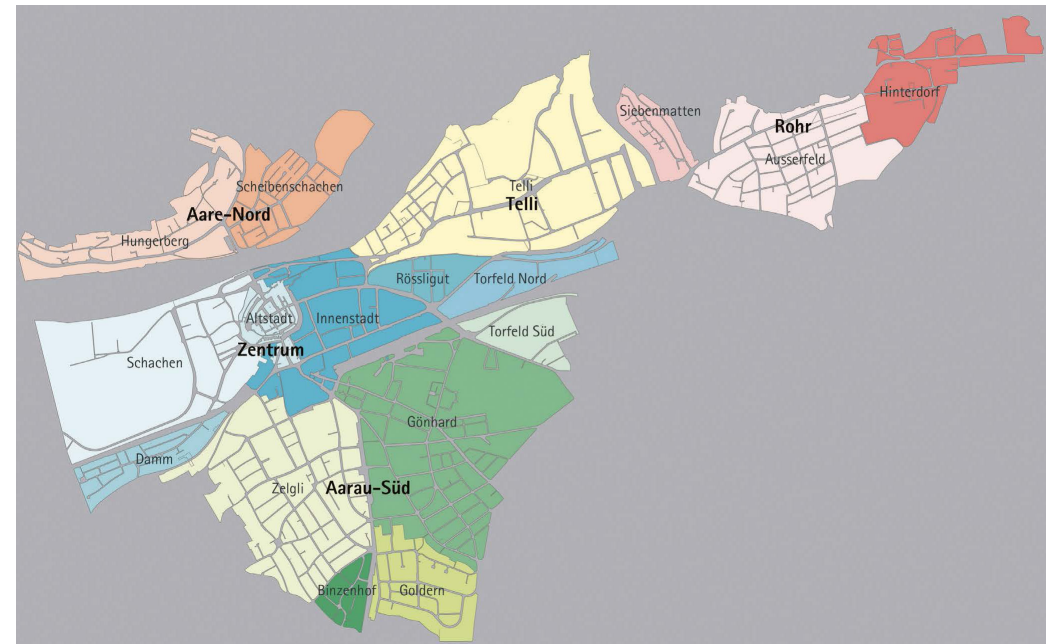
Durable, Nachhaltigkeit

Intosens, Nutzungsplanung + Positionierung

01 /// Ausgangslage



Zonenplan Aarau

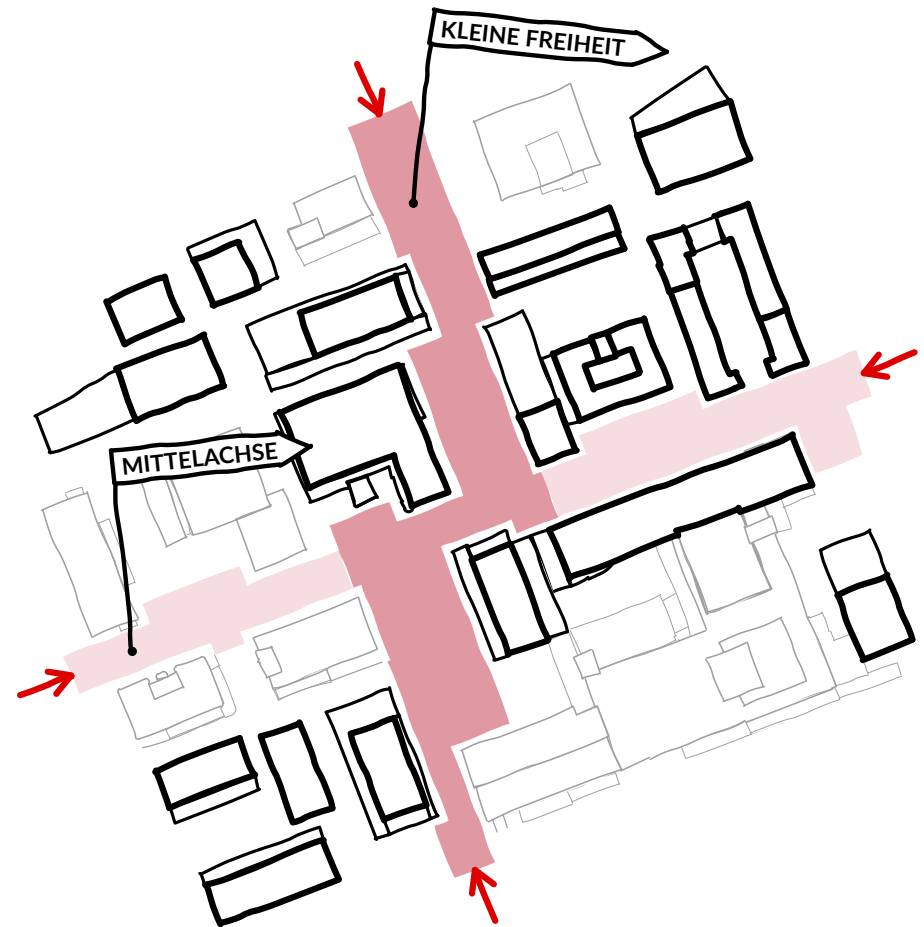


Aarauer Quartiere

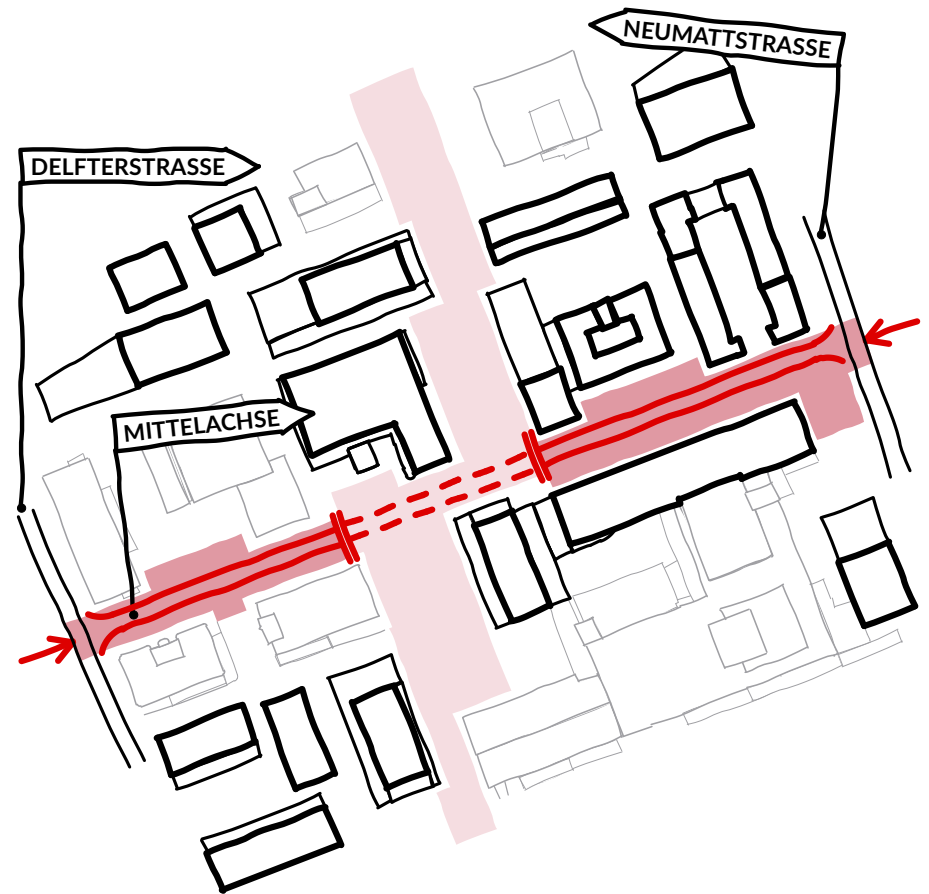
02 /// Lage im Telliquartier



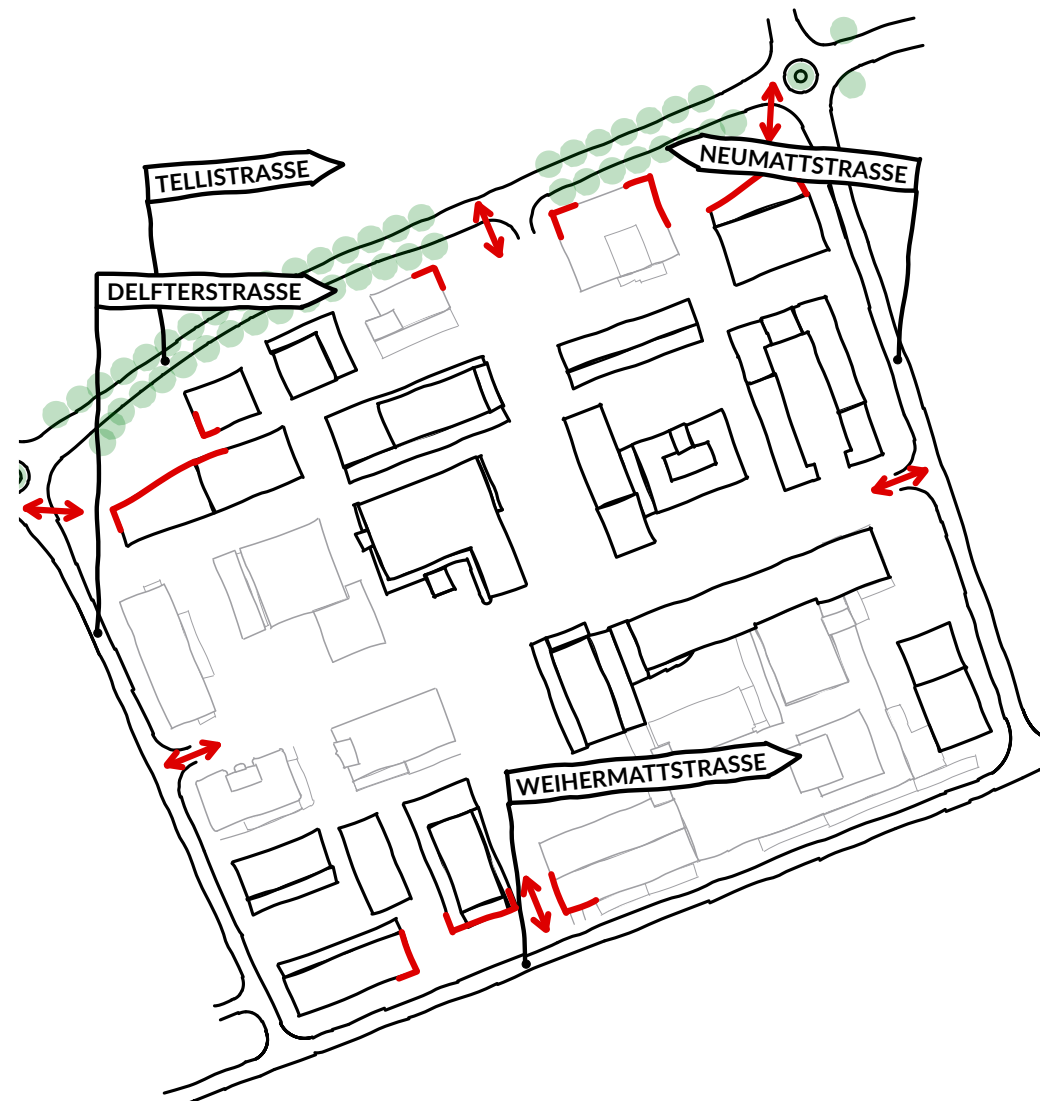
03 /// Städtebauliche Prinzipien – Kleine Freiheit



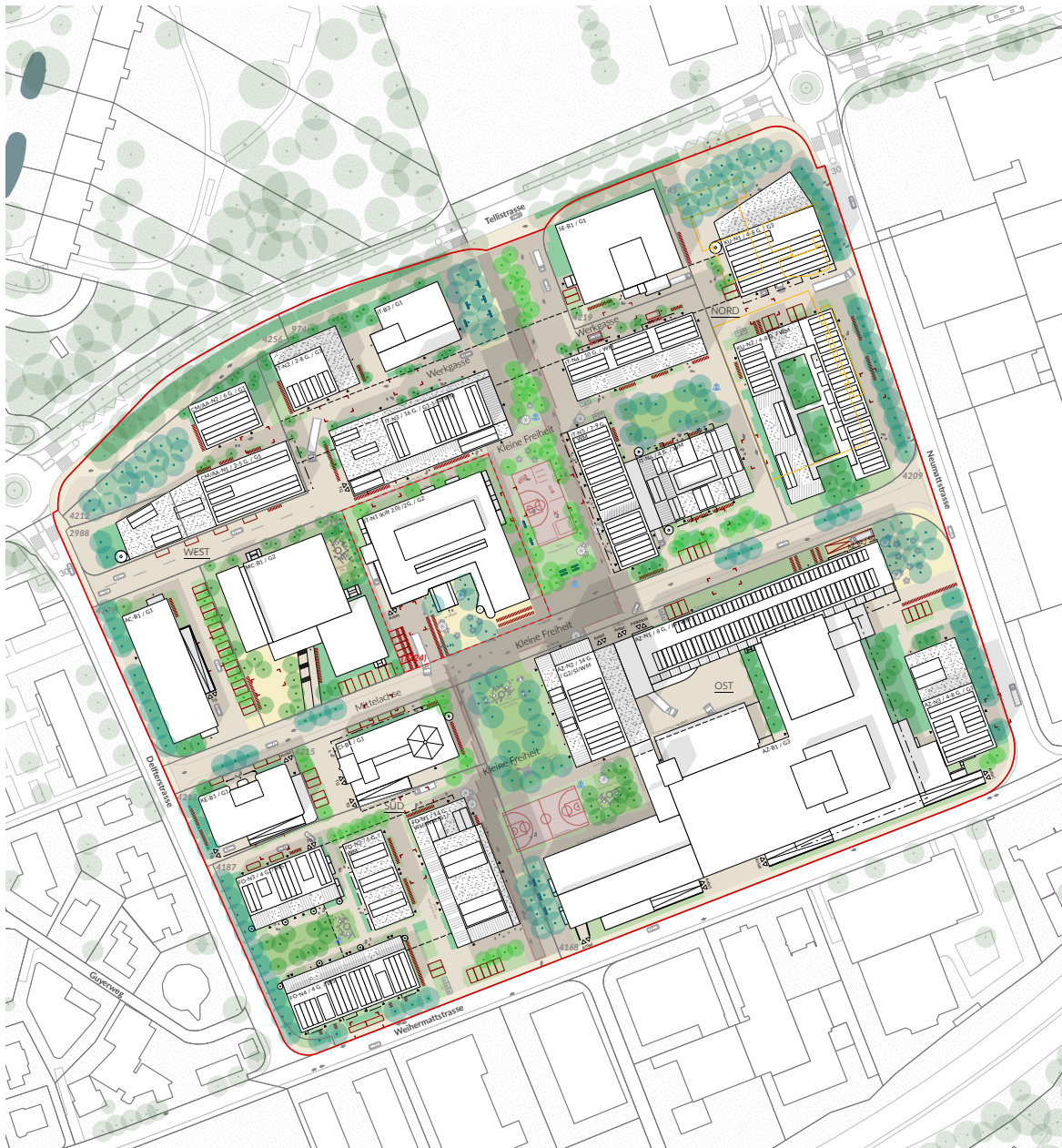
04 /// Städtebauliche Prinzipien – Mittelachse



05 /// Städtebauliche Prinzipien – Arealzugänge



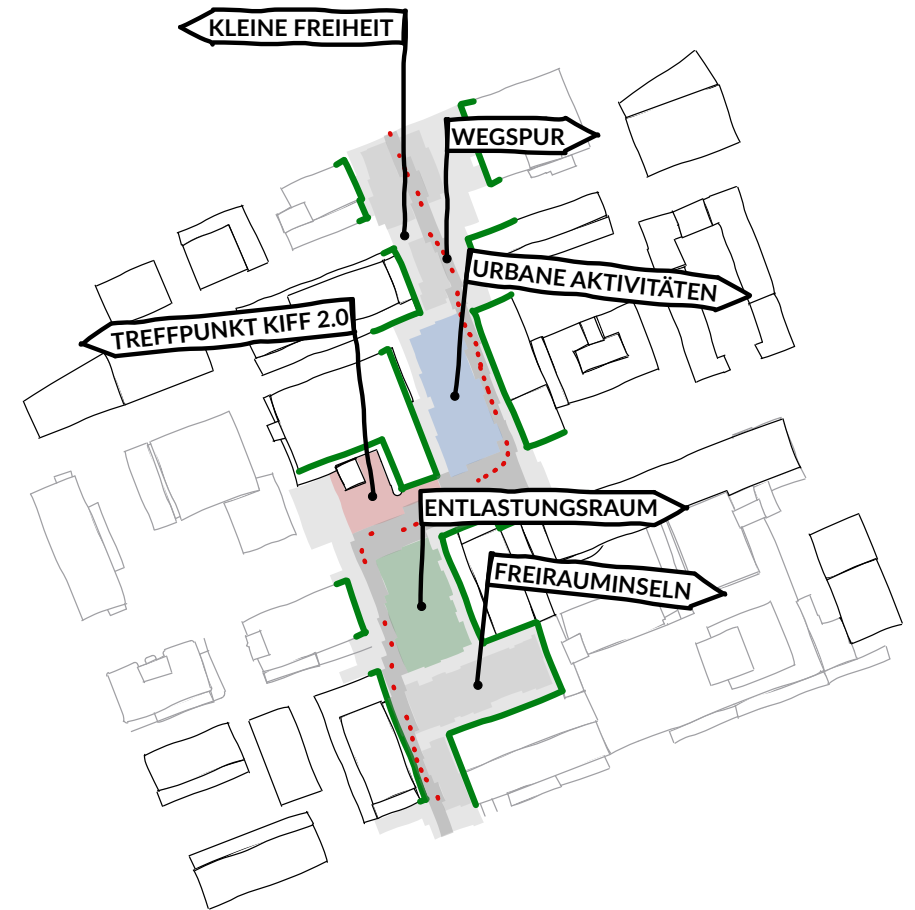
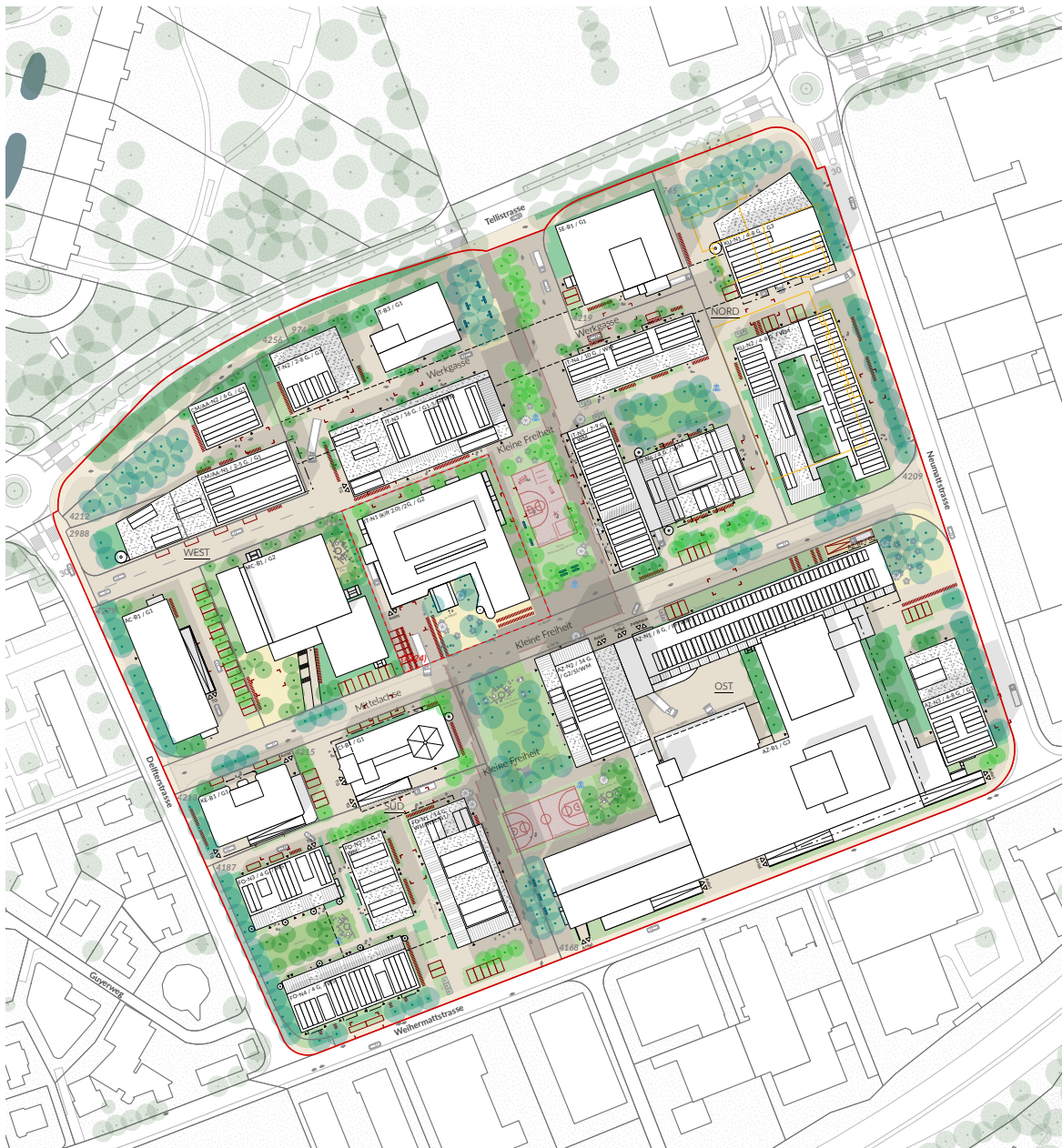
06 /// Freiraum-Prinzipien



Legende Freiraum

- Asphalt / Beton, versiegelt
- Kiesfläche, unversiegelt (gut nutzbar)
- Schotterrassen, unversiegelt (bedingt nutzbar)
- Pflanzfläche, unversiegelt (nicht begehbar)
- Rasenfläche, unversiegelt
- Gummibelag, unversiegelt (resp. sickertfähig)
- Hochstammbäume gross, neu, Standort fix
- Pionierbäume mittelgross, neu, Standort flexibel
- Bäume einheimisch, neu, Standort frei
- Bepflanzung «mobil», neu, Standort frei

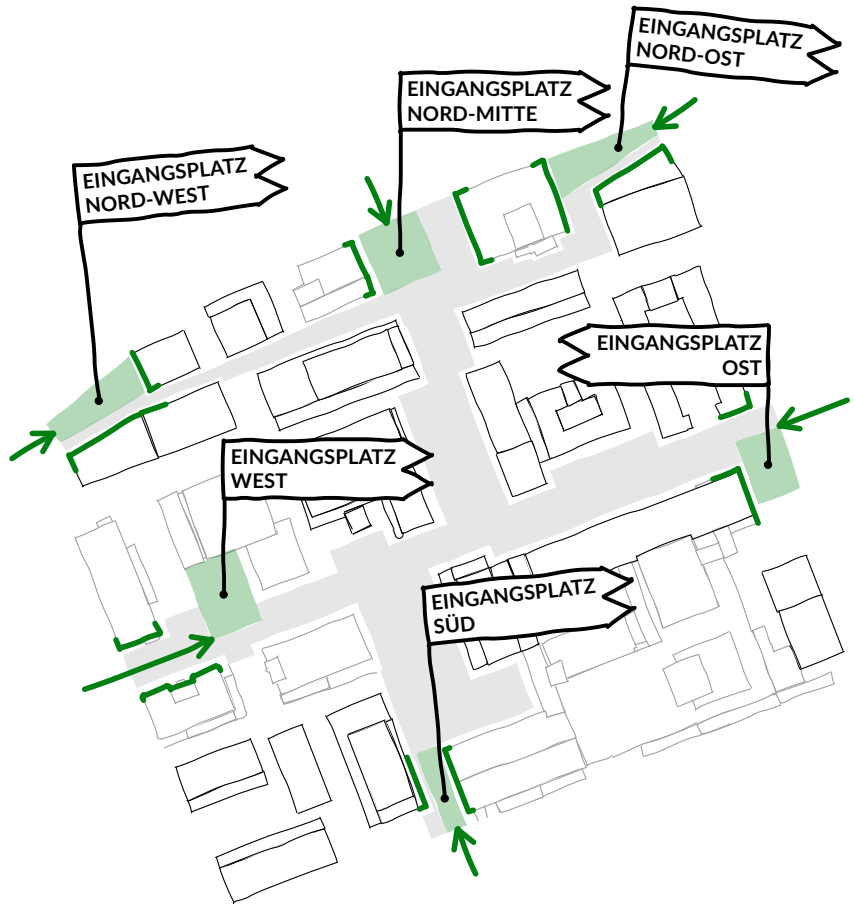
07 /// Freiraum-Prinzipien – Kleine Freiheit



08 /// Freiraum-Prinzipien - Mittelachse



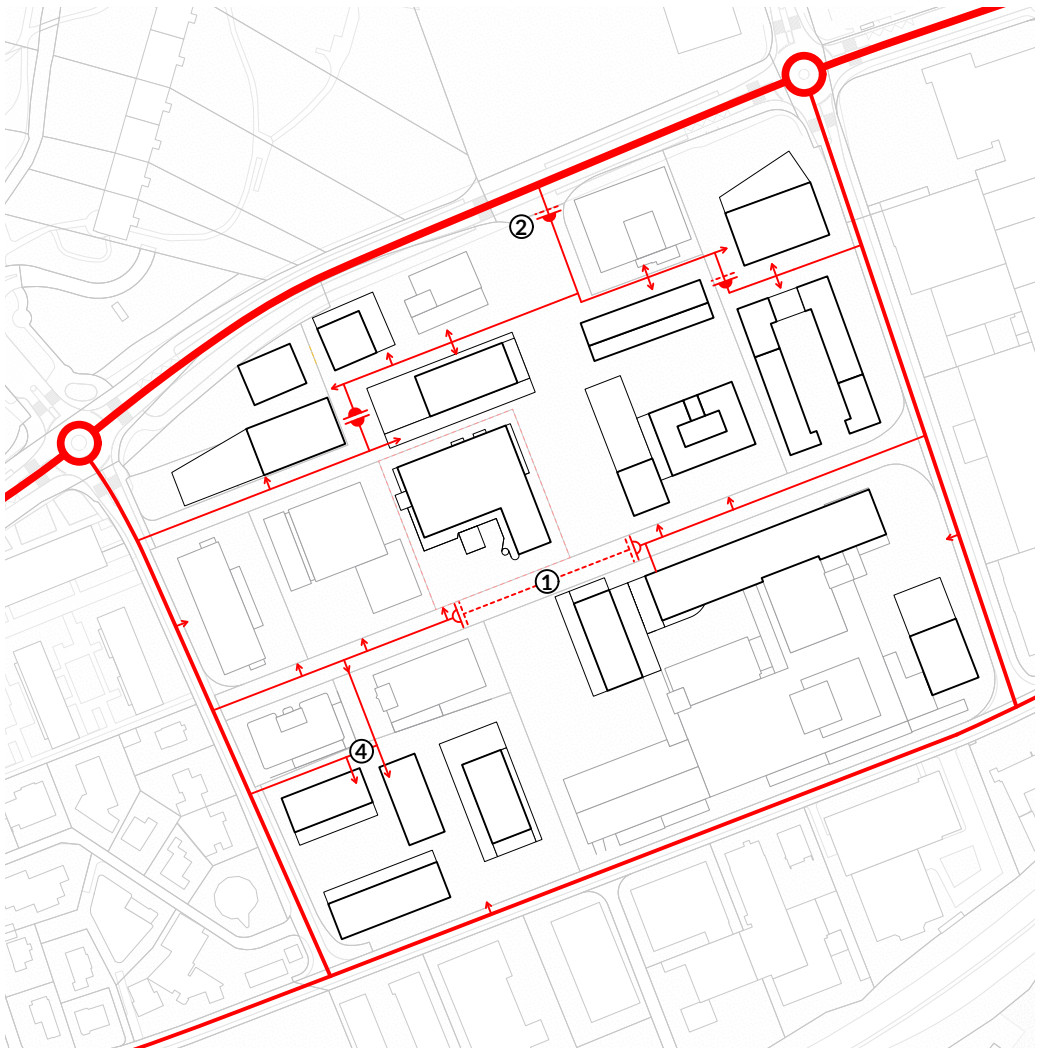
09 /// Freiraum-Prinzipien - Eingangsplätze / Ränder



10 /// Erschliessung



Langsamverkehr



Motorisierter Individual- und Logistikverkehr

11 /// Ökologie



Legende Grünvolumen

- Hochstamm-bäume gross, Standort fix (ca. 155 Stk.)
- Pionier-bäume mittelgross, Standort flexibel (ca. 80 Stk.)
- Bäume einheimisch, Standort frei (ca. 115 Stk.)
- Bepflanzung «mobil», Standort frei (mind. ca. 30 Stk.)
- Alleebäume BGK Tellistrasse
- Vertikalbegrünung (ca. 5'000 m²)
(bei einer Höhe von ca. 10 m und Deckungsgrad Fassade von ca. 50%)



Legende Umgebungsflächen

| | | | | |
|-------------------------------|------------|------------------|--|---|
| ca. 3'405 m ² | } ca. 33 % | } ca. 43 % | Kiesfläche, unversiegelt (gut nutzbar) | |
| ca. 6'515 m ² | | | Schotterrasen, unversiegelt (bedingt nutzbar) | |
| ca. 5'855 m ² | } ca. 57 % | } ca. 80 % davon | Pflanzfläche, unversiegelt (nicht begehbar) | |
| ca. 1'965 m ² | | | Rasenfläche, unversiegelt | |
| ca. 845 m ² | | | Gummibelag, unversiegelt (resp. sickerfähig) | |
| ca. 2'270 m ² | | | Asphalt / Beton Teilareale, versiegelt | |
| ca. 4'130 m ² | | | Grunstücksfläche (Perimeter Entwicklungsplanung Telli Ost) | |
| ca. 18'265 m ² | | | | Gebäudegrundfläche (Footprint, inkl. ca. 2'000 m ² überdeckte Flächen) |
| ca. 74'475 m ² | | | | Umgebungsfläche (exkl. überdeckte Flächen) |
| GGF ca. 29'275 m ² | | | | |
| UF ca. 43'200 m ² | | | | |
| | | | ca. 11'500 m ² ökologische Ausgleichsflächen (ohne Potenzial Dachflächen) | |

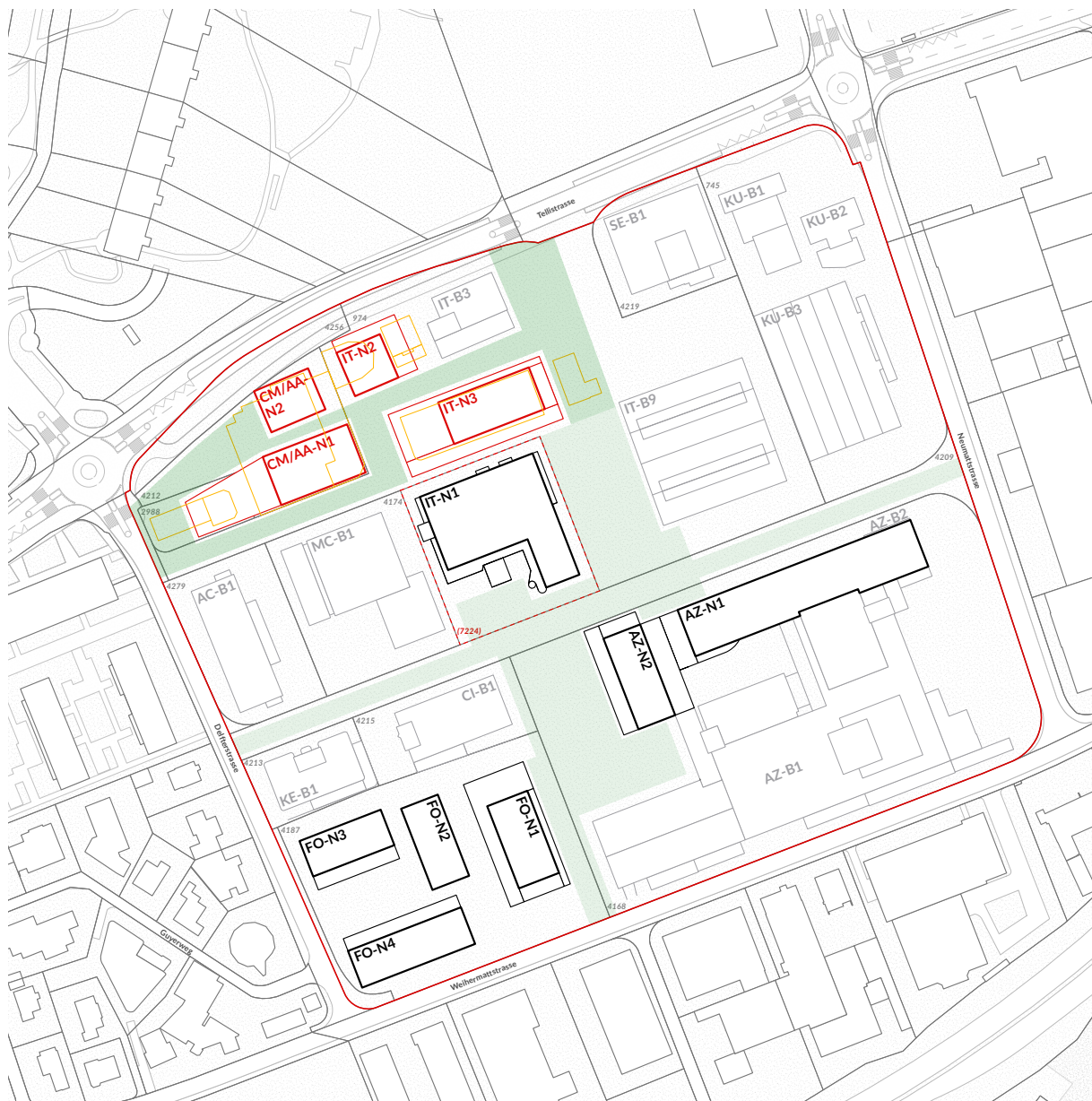
12 /// Etappierung - Heute



13 /// Etappierung – Etappe 1 / Start Transformation



14 /// Etappierung – Etappe 2 / Zwischenstand



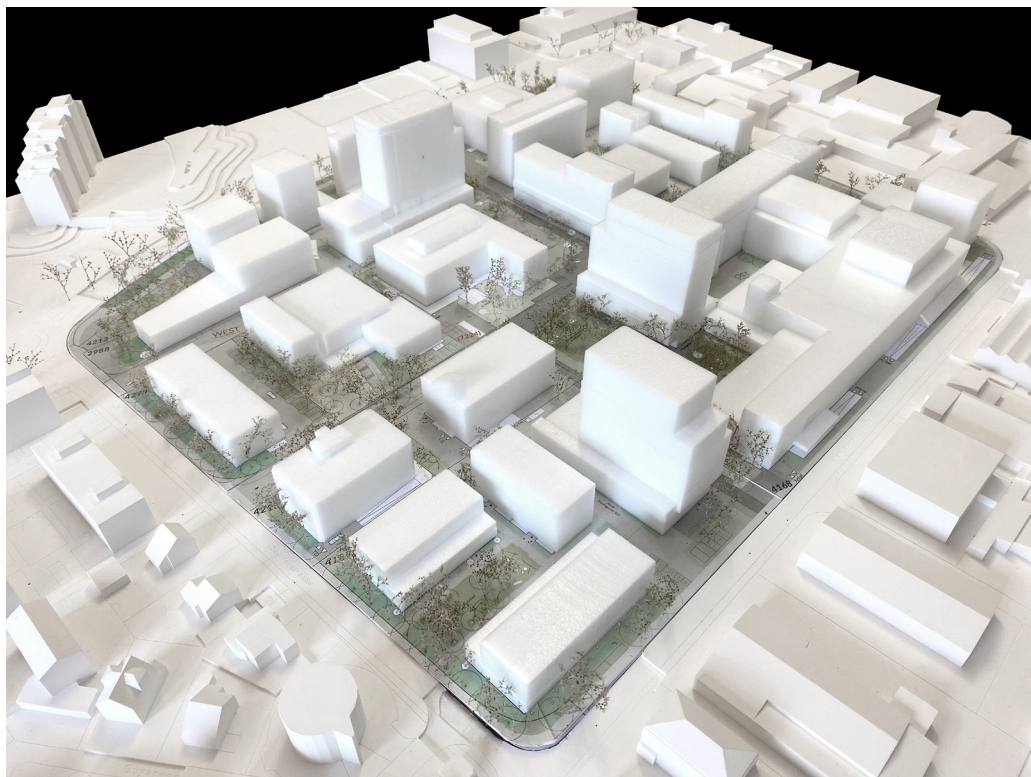
15 /// Etappierung – Etappe 3 / Ziele erreicht



16 /// Etappierung – Etappe 4 / Langfristige Entwicklung



17 /// Modell

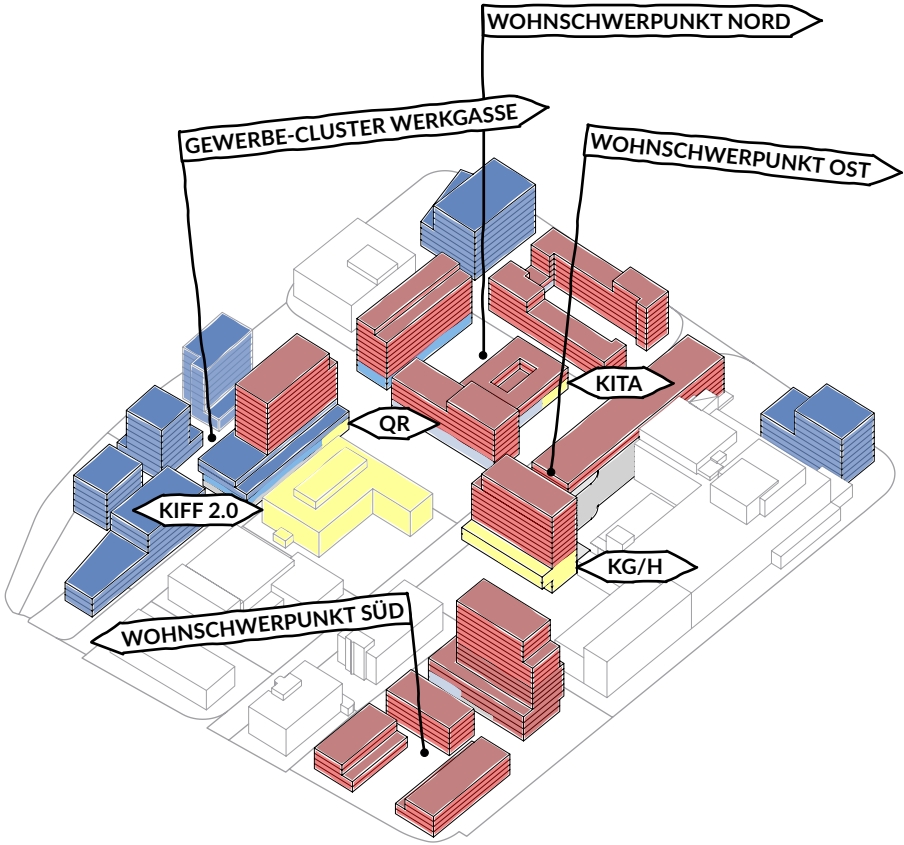


Blick von Süden



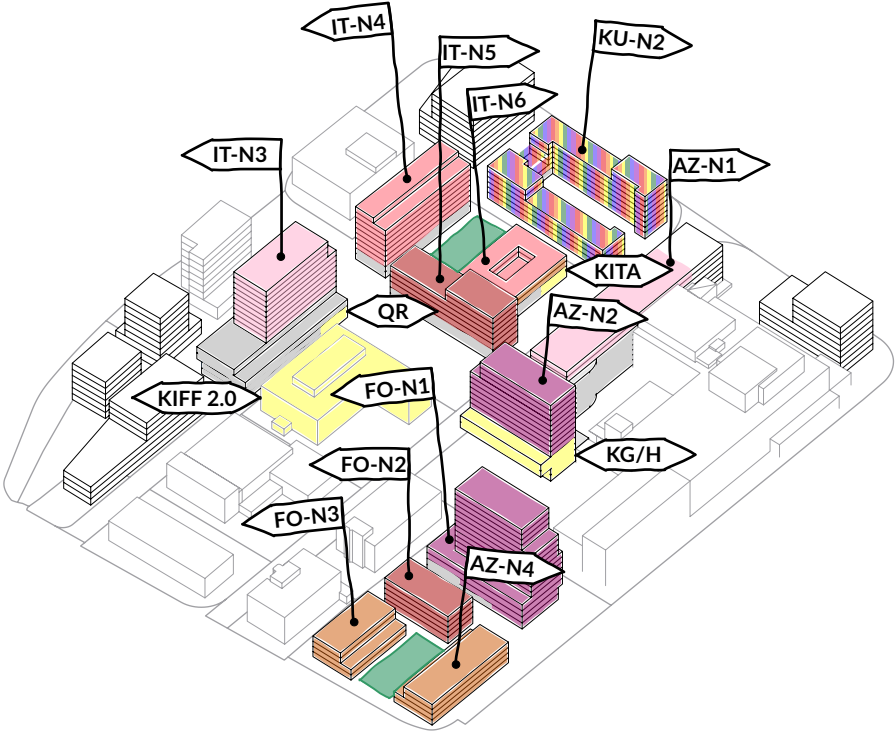
Blick von Osten

18 /// Nutzungsverteilung



- Legende Nutzungsverteilung**
- Nicht-Wohnen (verschiedene Gewerbe-Arten)
 - Wohnen
 - Öffentliche soziale Infrastruktur
 - QR: Quartierraum
 - KITA: Kindertagesstätte
 - KG/H: Doppelkindergarten/Hort

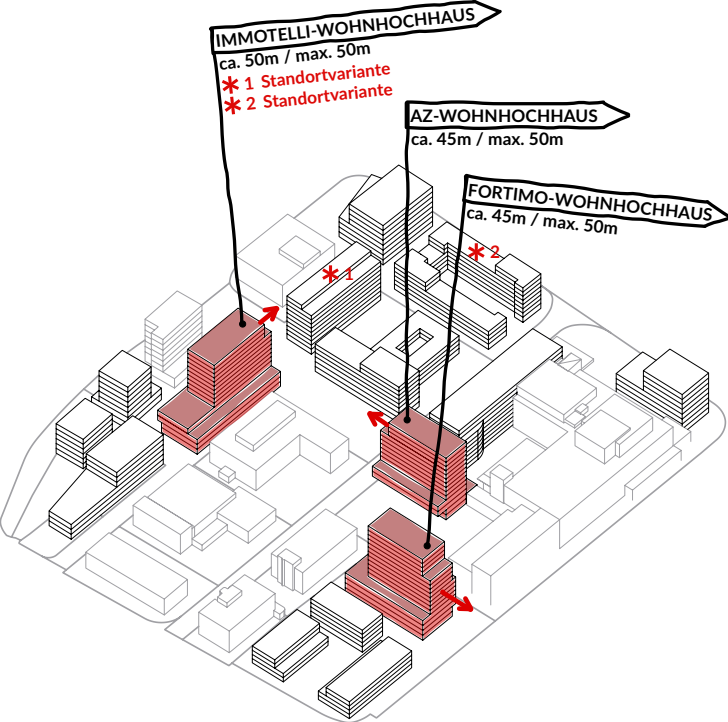
Wohnen (rot) und Nicht-Wohnen (blau, gelb)



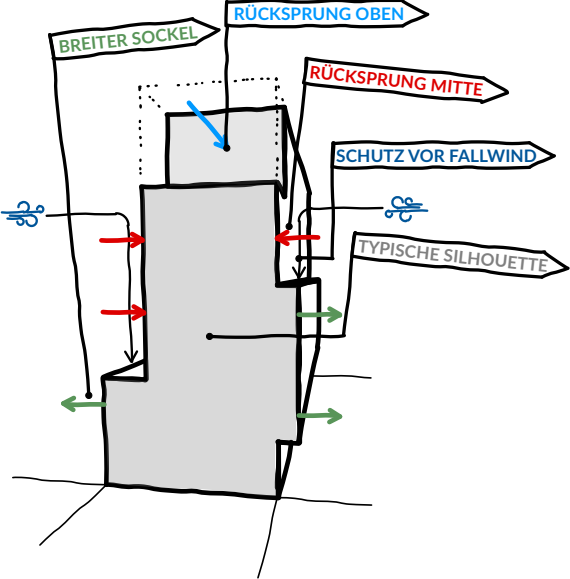
- Legende Bewohnerzielgruppen**
- Zielgruppe 4 (Klassischer Mittelstand)
 - Zielgruppe 5 (Aufgeschlossene Mitte)
 - Zielgruppe 6 (Etablierte Alternative)
 - Zielgruppe 8 (Bildungsorientierte Oberschicht)
 - Zielgruppe 9 (Urbane Avantgarde)
 - Diverse Zielgruppen
 - Öffentliche soziale Infrastruktur
 - QZ: Quartierzentrum
 - KITA: Kindertagesstätte
 - KG/H: Doppelkindergarten/Hort

Wohnnutzungen

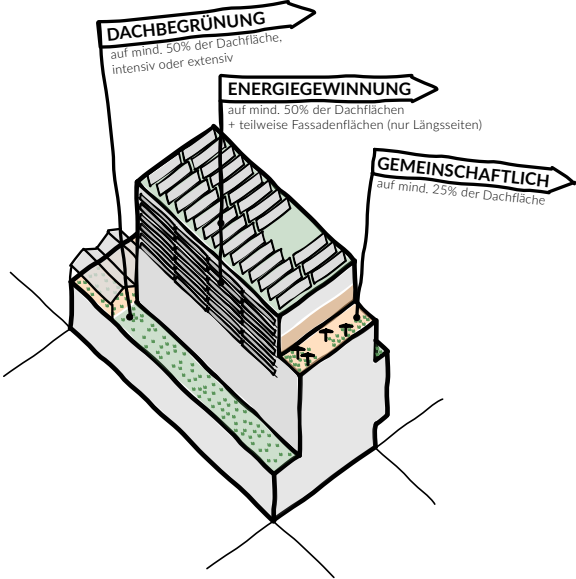
19 /// Hochhäuser



Hochhaus-Prinzip 1: Ensemble

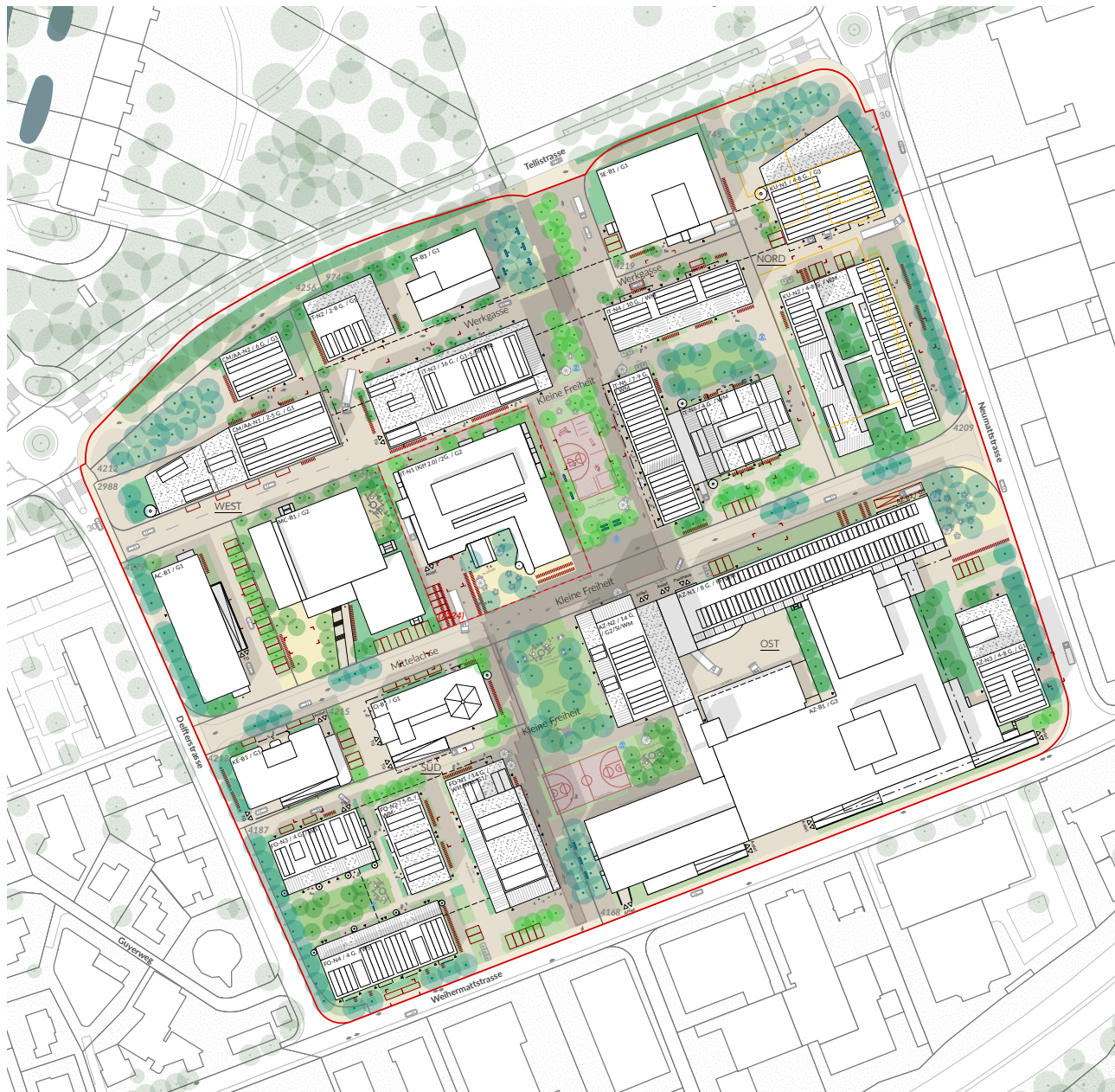


Hochhaus-Prinzip 2: Gestaltung/Form



Hochhaus-Prinzip 3: Dachflächennutzung

20 /// Übersicht

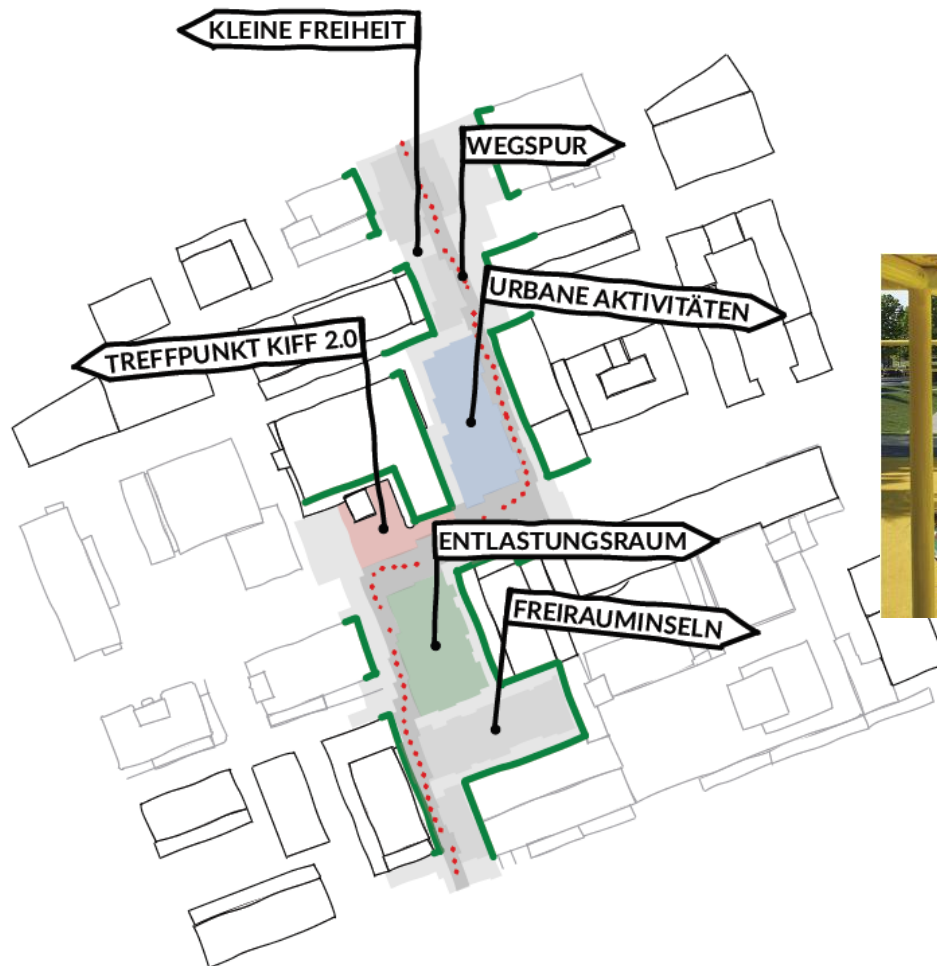


- Transformation aus dem Bestand heraus – kein Tabula rasa
- neue öffentlich zugängliche Freiräume, insb. Kleine Freiheit und Mittelachse
- Freiräume für Begegnung, Aufenthalt, Aktivitäten, Klima, Fauna, Flora
- Nutzungsmix mit Kleingewerbe, lokalem Gewerbe, wertschöpfungsintensivem Gewerbe, sozialen Infrastrukturen und Wohnnutzungen (ca. 1/3)

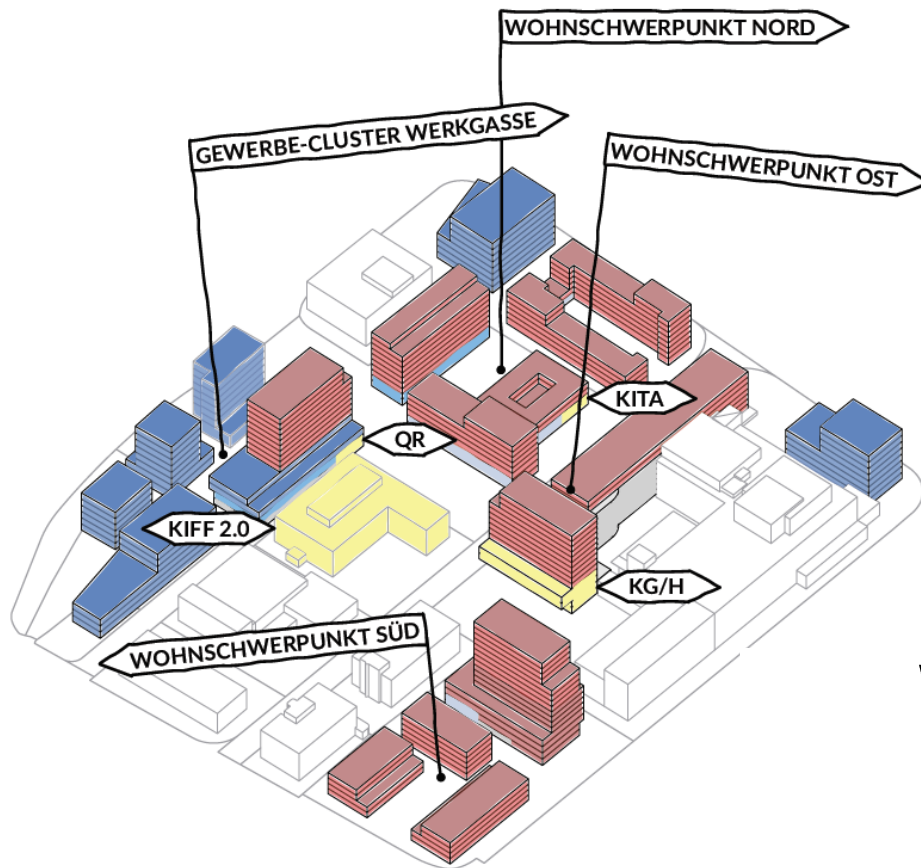
Das Telli Ost als qualitätsvoller Teil der Telli



Die Kleine Freiheit als wichtiger Quartierfreiraum



Das Telli Ost als vielfältiges Arbeits- und Wohnquartier













Das Telli Ost bietet vielfältigen **Wohnraum** für rund **1150 Personen** und **Arbeitsplätze** für rund **1300 Arbeitnehmer:innen**.

Das Telli Ost als vielfältiges Arbeits- und Wohnquartier



Legende Nutzungen

| | | |
|----|---|--------------------------------------|
| WM |  | Wohnen Miete |
| WS |  | Wohnen Stockwerkeigentum |
| WH |  | Wohnen Hotel |
| G1 |  | (Klein-)Gewerbe wenig kundenintensiv |
| G2 |  | (Klein-)Gewerbe kundenintensiv |
| G3 |  | Gewerbe industriell |
| G5 |  | (Klein-)Gewerbe Convenience-Retail |
| SI |  | (Öffentliche) Soziale Infrastruktur |
| EF |  | Erschliessungsfläche/NNF |
| PF |  | Parkierungsfläche |

Quartierinfrastrukturen schaffen frühzeitig Identität

Im Telli Ost sollen verschiedene Quartierinfrastrukturen entstehen:

- Doppelkindergarten mit Hort und Bewegungsraum
 - Im Telli werden in der Etappe 1 ca. 50 Schulkinder erwartet.
- Kindertagesstätte
- Quartierraum



Foto: Kindergarten Limmat

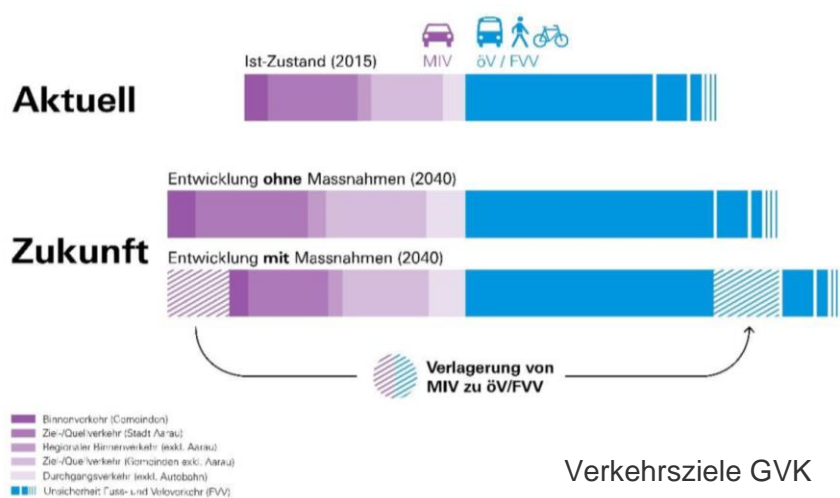


Foto: Quartierzentrum im Tscharnergut

Das Telli Ost setzt auf zukunftsfähige Mobilität

Im Telli Ost werden die Ziele des Gesamtverkehrskonzepts Region Aarau umgesetzt.

- Stärkung ÖV, Fuss- und Veloverkehr steht im Fokus.
- Die Verdichtung geschieht ohne Mehrverkehr durch den MIV (autofrei bis autoarme Nutzung). Das bestehende Gewerbe soll mittels Übergangsbestimmung entlastet werden.



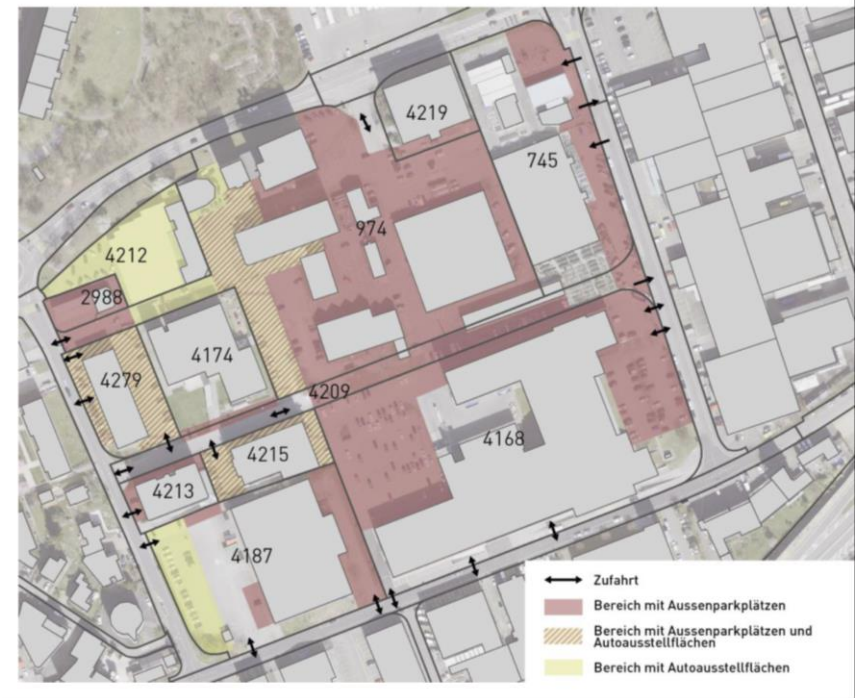
Vertiefte Betrachtung mittels Parkierungskonzept

Verkehrserzeugung Ist-Zustand

- 770 Parkplätze
 - Mit 2.5 Fahrten pro PP/Tag ergeben sich 1'925 Fahrten.
- Autoausstellflächen werden nicht berücksichtigt.

Verkehrserzeugung End-Zustand mit autoarmen Nutzungen

- 560 Parkplätze(Potenzial Mehrfachnutzung wird erhöht)
- 13 % Verkehrsreduktion gemäss GVK ergeben noch 1'679 Fahrten



Erleichterte Bestimmungen für das bestehende Gewerbe

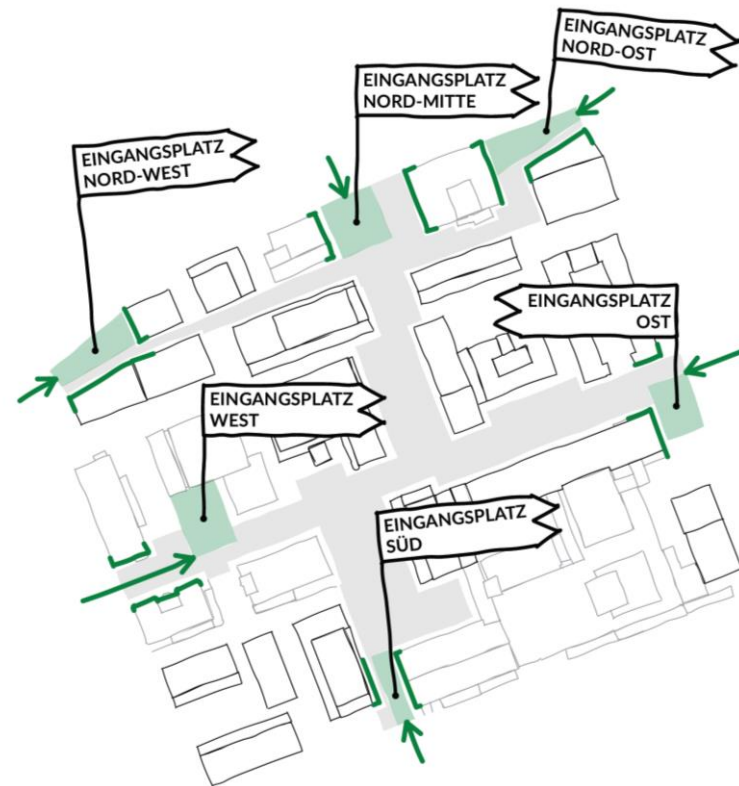
Bestehende Parkplätze geniessen grundsätzlich Bestandesgarantie.

Bestehende Betriebe dürfen sich bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben bis 2040 weiterhin bei der Bestimmung der Zahl der Parkfelder auf die gültige BNO stützen.

Hinweis:

- Mobilitätskonzept-Pflicht gilt trotzdem
- GVK / KGV Ziele werden evtl. nicht erreicht
- Zeithorizont bis 2024 ermöglicht der Stadt die Überprüfung des Erschliessungssystems über die Neumatt- und Tellistrasse (Verringerung Durchfahrtsverkehr) sowie die Stärkung der alternativen Verkehrsträger.

Das Telli Ost ist gut mit dem umliegenden Quartier vernetzt.



Fragen



Entwicklungsrichtplan: Das Instrument

- Behördenverbindliches Planungsinstrument
- Stadt ist im Lead
- Grundlagen: übergeordnete Vorgaben sowie die angestrebte Arealentwicklung (Richtprojekt)
- Legt die Grundzüge der angestrebten Entwicklung fest
- Raumwirksame Tätigkeiten werden aufeinander abgestimmt

Entwicklungsrichtplan: Umfang

- Situationsplan (Behördenverbindlich)
- Vorschriften (Behördenverbindlich)
- Erläuterungsbericht (Orientierend)
- Richtprojekt (Wegleitend)
- Weitere orientierende Unterlagen und Gutachten

Entwicklungsrichtplan: Prämissen

- Sichern was tragend ist
 - Die richtige Schärfe treffen
 - Frei lassen was nicht geregelt werden kann/muss
 - Spielraum für die künftige Entwicklung lassen
 - Übergangsbestimmungen definieren wo nötig
- Im ersten Arbeitsschritt werden Stossrichtungen definiert.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Präambel

- Das Telli Ost wird als urbanes, dichtes Areal und mit zunehmend gemischter Nutzung entwickelt. Der gewerbliche Charakter des Areals bleibt erhalten.
- Das Telli Ost wächst Schritt für Schritt; Neubauten, neue Nutzungen und ihre Nutzer:innen vernetzen sich über die hochwertigen öffentlichen Freiräume.
- Das Telli Ost öffnet sich und verbindet sich räumlich mit dem umgebenden Quartier.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Städtebau

- Die Baufelder werden anhand der öffentlich zugänglichen Freiräume und Erschliessungsachsen definiert. Innerhalb der Baufelder bleibt, die Anordnung der Baukörper flexibel.
- Die drei Hochhäuser wirken mit ihrer städtebaulichen Setzung und Silhouettenform als Ensemble und Rahmen die kleine Freiheit ein. Mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 2.0, entsteht ein dichtes, lebendiges Areal, welches durch die Höhenstaffelung rücksichtsvoll auf die umliegenden Stadträume reagiert und mit den drei Hochhäuser die Arealmitte akzentuiert.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Nutzungen

- Das Areal wird als urbanes, dichtes Quartier mit bedeutender Gewerbeprägung und ergänzender Wohnnutzung weiterentwickelt.
- Soziale Infrastrukturen werden frühzeitig realisiert (Gemeinschaftsraum, Doppelkindergarten/Hort, Kindergartenstätte).
- Im Erdgeschoss entlang der kleinen Freiheit sind publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung vorgesehen. Im Erdgeschoss entlang der Tellstrasse sind die Gewerbenutzungen prägend.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Nutzungen

- Neue Wohnangebote ergänzen bestehende Wohnangebot im umliegenden Stadtteil Telli komplementär.
- Im Sinne von «Design für Alle» wird eine hohe Alltagstauglichkeit der öffentlichen und privaten Räume für alle Nutzerinnen und Nutzer, inkl. Barrierefreiheit, angestrebt.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Freiraum

- Grundprinzipien werden gesichert
 - A. Kleine Freiheit
 - B. Mittelachse
 - C. Werkgasse
 - D. Eingangsplätze
 - E. Arealränder und Strassenräume
 - F. Freiräume in den Teilarealen

- Durchlässigkeit und Zugänglichkeit des Areals zu Fuss und mit Velo ist gegeben.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Freiraum

- Die inneren Wegsysteme sind als Lebens-, Spiel- und Kommunikationsräume zu verstehen und entsprechend auszugestalten.
- Das Areal wird klimaangepasst ausgestaltet. Die Entsiegelung der Flächen wird vorangetrieben. Die ökologische Vernetzung des Areals mit dem angrenzenden Quartier wird gefördert.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Mobilität

- Es wird eine zukunftsfähige Mobilität angestrebt ohne eine Überlastung der städtischen Verkehrsinfrastrukturen (u.a. Tellistrasse) auszulösen.
- Das Gesamtziel für das Areal Telli Ost bis 2040 ist eine Reduktion der MIV-Fahrten um 13% gegenüber 2024. Es findet eine Verlagerung zum Fuss-, Veloverkehr sowie zum ÖV statt und die entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen und Mobilitätsangebote werden gestärkt.
- Es entsteht ein attraktive Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und einer hohen Aufenthaltsqualität. Eine optimale Vernetzung und Anbindung zum umliegenden Quartier ist gewährleistet.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Mobilität

- Ein für alle Nutzerinnen und Nutzer zugängliches Sharing-Angebot (inkl. Mikrologistik und E-Mobilität) ist Teil der neuen multimodalen Mobilität im Telli Ost
- Neue Nutzungen sind autoarm bis autofrei. Für eine etappierte Transformation des bestehenden Gewerbes gilt für diese für die Parkfeldberechnung während einer Übergangsfrist bis 2040 die Berechnungsgrundlage der BNO.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Energie und Klimaschutz

- Übergeordnetes Ziel ist die Treibhausgasemissionen auf Nettonull bis 2050 zu reduzieren. Dabei wird eine nachhaltige Haltung auf Areal- und Gebäudeebene (Gebäudeerstellung und -betrieb) verfolgt.
- Angestrebt wird ein ganzheitliches Energiekonzept für das Areal, bei welchem der Wärme- und Kältetausch durch Synergienutzung gefördert wird.

Entwicklungsrichtplan: Stossrichtungen

Etappierte Umsetzung

- Die Arealtransformation folgt Schritt für Schritt und unter Berücksichtigung der zweckmässigen Baueinheiten. Die Etappierungsschritte sind flexibel in der Reihenfolge und im Umfang.
- Die Realisierung der Freiräume und der sozialen Infrastrukturen ist von hoher Priorität.
- Zwischennutzungen sind ein wichtiges Element der Arealtransformation. Sie tragen zur Belebung des Areals bei.

Fragen



Austausch Stossrichtungen Entwicklungsrichtplan

Diskussionsfragen

Wenn Sie die Stossrichtungen des Entwicklungsrichtplans studieren:

- Haben Sie weitere Fragen? Fehlen wichtige Aspekte? Was gibt es in der weiteren Arbeit zu beachten?

Arbeitsweise

1. Sichten Sie die Stossrichtungen und tauschen Sie sich mit Ihrer/Ihrem Tischnachbar:in zu den Diskussionsfragen aus.
2. Halten Sie Ihre weitere Fragen/Hinweise/Kommentare schriftlich auf Post-its fest und kleben Sie diese zur entsprechenden Stossrichtung an der Pinnwand.
3. Die Aussagen werden anschliessend im Plenum diskutiert.

Ausblick

- Die heutigen Präsentationen werden ab morgen auf der städtischen Homepage publiziert.
- Das Protokoll zur heutigen Sitzung wird Ihnen per Mail im Juli zu gestellt.
- Das finale Richtprojekt wird im Juli auf der städtischen Homepage publiziert.
- Im November findet die öffentliche Mitwirkung zum Entwicklungsrichtplan statt.
- Im Q1 2025 wird der Stadtrat den Entwicklungsrichtplan voraussichtlich beschliessen, anschliessend findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme



Visualisierung Kleine Freiheit (Blick Richtung Neue Telli Hallen)