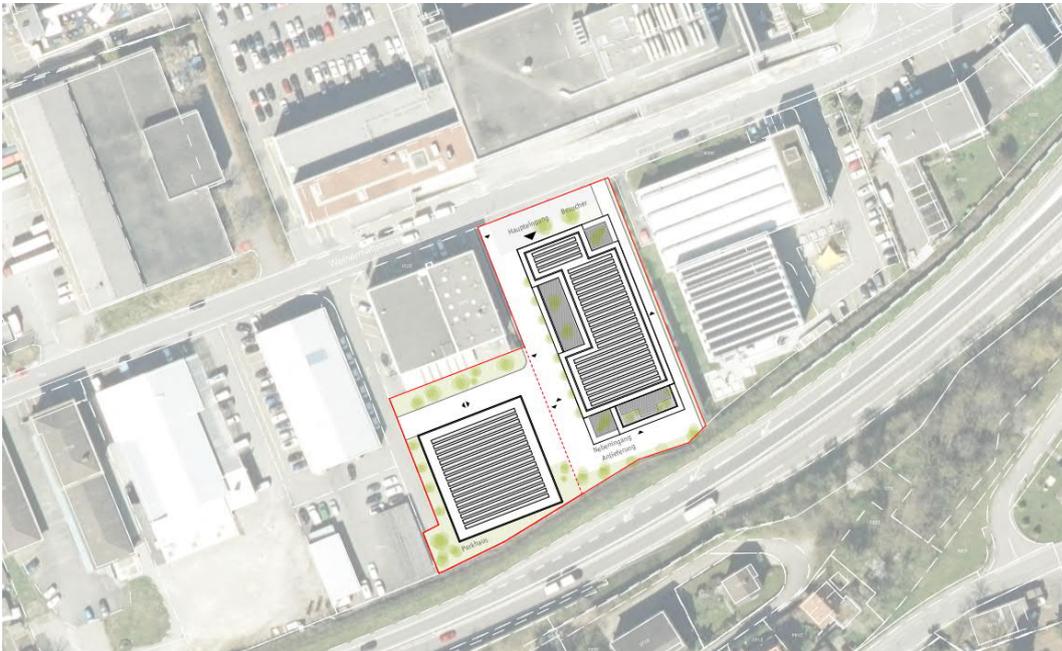


Koman Liegenschaften AG
5000 Aarau

**Aarau, Telli-Ost (GB Nr. 3731/3762/5128):
Neubau Bürogebäude und Gewerbe/Parkhaus
Bauprojekt**



Mobilitätskonzept

Auftraggeber

Koman Liegenschaften AG
Martin Ammann
Tellstrasse 55
5000 Aarau

Verfasser

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer
Werner Berger
Jurastrasse 19
Tel. 062 205 22 77
E-Mail: werner.berger@kfbag.ch

Dokumentinfo

Dokument Aarau, Telli-Ost (GB Nr. 3731/3762/5128): Neubau Bürogebäude und Gewerbe/Parkhaus	Projektnummer 35594.000	Anzahl Seiten 15
Koreferat Samuel Wüest	Datum 29.05.2024	Kürzel swu
Ablageort H:\Projekte\Tiefbau\Aarau\35594 Bürogebäude mit Gewerbe_Parkhaus\26 Berichte\Mobilitätskonzept240620.docx		
Gedruckt	20.06.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Entwurf zuhanden Auftraggeber	WB	16.05.2024
002	2. Entwurf zuhanden Auftraggeber	WB	29.05.2024
003	Abgabe für Baugesuch	WB	18.06.2024
004	Präzisierungen zu betriebsnotwendigen Fahrzeugen	WB	20.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Auftrag	4
2	Grundlagen	5
3	Projektbeschrieb	5
4	Herleitung Anzahl Parkfelder	7
4.1	Rechtliche Grundlage	7
4.2	Parkfelderanzahl für Neubau Bürogebäude und Gewerbe (GB Nr. 3762)	7
4.3	Parkfelderanzahl für Bestandesbau (GB Nr. 3731)	7
4.4	Erforderliche Parkfelder für betriebsnotwendige Fahrzeuge	8
4.4.1	Service-Fahrzeuge	8
4.4.2	Pool-Fahrzeuge	8
4.4.3	Fahrzeuglager	9
4.5	Total beantragte Anzahl Parkfelder	9
5	Standortanalyse	10
5.1	Lage	10
5.2	Erschliessung Motorfahrzeugverkehr	10
5.3	Carsharing-Standorte in fussläufiger Distanz	11
5.4	Erschliessung öffentlicher Verkehr	11
5.5	Zweirad- und Fussverkehr	11
6	Erwartete Verkehrserzeugung	12
7	Ziele	13
8	Massnahmen	13
8.1	Nutzergruppe Beschäftigte	13
8.2	Nutzergruppe Besucherinnen und Besucher	14
9	Zuständigkeiten und Umsetzung	14
10	Wirkungskontrolle	15

1 Ausgangslage, Auftrag

Im Transformationsgebiet «Aarau Ost» plant die Koman Immobilien AG ein neues Bürogebäude mit fünf Geschossen (GB Aarau Nr. 3762). Weiter umfasst das Bauvorhaben ein Parkhaus (GB Aarau Nr. 5128). Ebenfalls in das vorliegende Mobilitätskonzept mit einbezogen wird der Bestandesbau auf dem nordwestseitig angrenzenden Grundstück (GB Nr. 3731).

Der Neubau wird in Systembauweise erstellt und ist auf einen Nutzer ausgelegt, wobei die Option einer nachträglichen Unterteilung offen gehalten bleibt. Im Erdgeschoss sind der Empfang und die Spedition angesiedelt, längerfristig sind auf diesem Geschoss auch Gewerbenutzungen möglich. Im obersten Geschoss ist ein Eventbereich mit grosszügigen Aussenflächen (Terrassen) geplant. Dazwischen liegen die Büroggeschosse, die mit einem «New Work»-Konzept geplant werden, jeweils mit eigenem Aussenraum.

Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

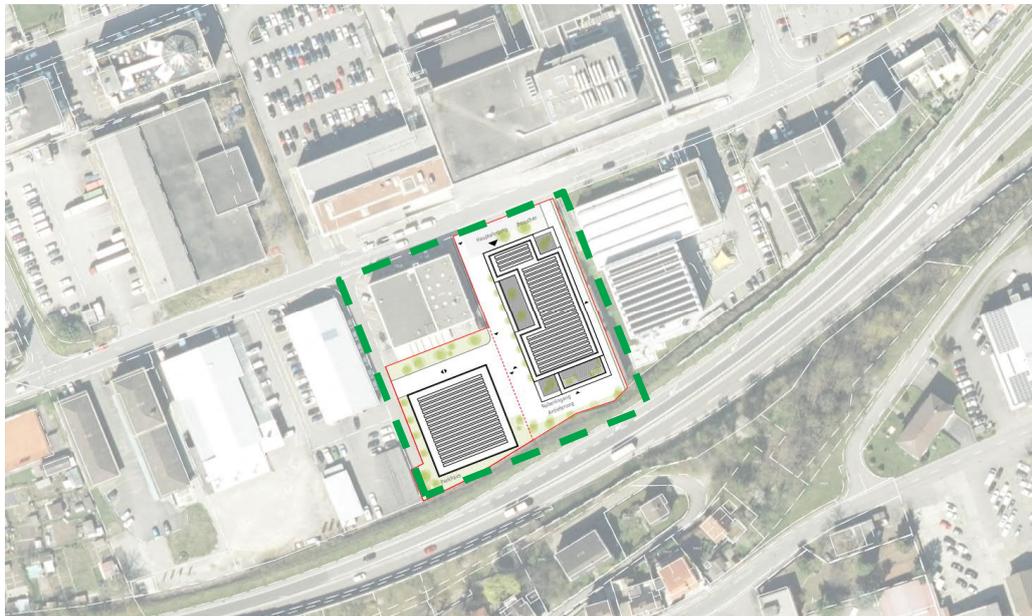


Abbildung 1: Arealübersicht mit projektierten Gebäuden (Husstein & Partner AG, 20.03.24)

Die Bauherrschaft hat die KFB Pfister AG im April 2024 beauftragt, das vorliegende Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

2 Grundlagen

Als Grundlagen stehen unter anderem folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Mobilität; Strategie Kanton Aargau, mobilitätAARGAU, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Dezember 2016
- Kanton Aargau: Umsetzungskonzept Mobilitätsmanagement, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Juli 2019
- Umsetzungskonzept Kombinierte Mobilität, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, August 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau, Fassung nach 2. Öffentlicher Auflage 2017
- Leitfaden Mobilitätskonzept für Objekte mit mehr als 50 Parkfeldern, Stadt Aarau, 2023
- Bauprojekt «KOWE», Husistein&Partner AG, Mai 2024
- Projektbezogene Angaben betreffend Arbeitsplätze, Kundenfrequenzen, Verkehrsaufkommen und Parkierung, Koman Liegenschaften AG, Mai 2024

3 Projektbescrieb

Anstelle der bestehenden Bürogebäude sollen auf den Parzellen GB Aarau Nr. 3762 und 5128 an der Weihermattstrasse ein fünfgeschossiges Bürogebäude und ein mehrstöckiges Parkhaus erstellt werden.

Die Grundstücke befinden sich im Kanton Aargau in Aarau im Gebiet Weierguet. Erschlossen werden die Parzellen über die Weihermattstrasse im Norden. Im Süden werden die Grundstücke durch die Aaretalstrasse begrenzt. Das Projekt befindet sich in einer Arbeitszone und grenzt nordseitig an das Transformationsgebiet «Telli Ost» an.

Die Anordnung der Bauten und Funktionen reagiert angemessen auf den städtebaulichen Kontext. Die Gebäude fügen sich gut in die bestehende Baustruktur ein. Über das Bürogebäude mit einem markanten zweigeschossigen Eingangsbereich wird an der Weihermattstrasse eine prägnante Adresse geschaffen. Durch die Setzung der Bauten entsteht ein Ensemble mit der klaren Erschliessung, das Synergien zwischen den Nutzungen schafft.

Die Erschliessung innerhalb der Grundstücke erfolgt über eine ganzseitige Umschliessung des Bürogebäudes, von welcher das Parkhaus befahren werden kann. Die Fläche zwischen den Bauten wird für die benötigten Gebäudezugänge und die rückseitige Anlieferung, sowie die Zufahrt in das Parkhaus verwendet. In der Umgebung finden sich

nebst temporären Parkplatzsituationen auch vereinzelte Grünflächen mit abwechslungsreichen Pflanzrabatten. Die Parkplatzsituation des Bestandsgebäude auf der Parzelle GB Aarau Nr. 3731 wurde im Rahmen des vorliegenden Projektes in die Überlegungen miteinbezogen. Das Parkhaus soll das Verkehrsaufkommen der einzelnen Betriebe nebst bestehenden Möglichkeiten an zentraler Lage sammeln.



Abbildung 2: *Perspektive Neubau (Husistein & Partner AG, 13.06.24)*

Das Bürogebäude besitzt eine längliche Grundrissgeometrie und ist über einen nordseitigen Eingangsbereich zur Weihermattstrasse erschlossen. Das Volumen weist verschiedene Einschnitte auf, welche Aussenräume auf unterschiedlichen Geschossen ermöglichen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein grosszügiger Empfangsbereich, sowie ein Speditionsbereich. Die Regelgeschosse werden als Büro genutzt und sollen mit dem Konzept von «New Work» als neuzeitliche Arbeitsform strukturiert werden. Dieses Konzept wird durch eine Podiumstreppe mit Sitzmöglichkeiten unterstützt, welche das 3. Obergeschoss mit dem Attikageschoss verbindet. Das Attikageschoss ist als Eventbereich mit grosszügigen Aussenflächen vorgesehen.

Das Parkhaus ist als Punktbau, mit einem fast quadratischen Fussabdruck, konzipiert. Die Geometrie des Gebäudes ermöglicht eine maximal optimierte Parkierung mit Split-Level.

Das Bürogebäude sowie das Parkhaus sind in einem Systembau konzipiert und sollen eine hohe Wertigkeit erhalten. Dies wird mit hochwertigen Materialien und geschossweisen horizontalen Bandfenstern sowie Beschattungselementen im Bereich des Bürogebäudes erreicht.

Das Parkhaus weist eine rationale halboffene Fassade auf.

4 Herleitung Anzahl Parkfelder

4.1 Rechtliche Grundlage

Laut § 68 BNO der Stadt Aarau (Fassung 2017) hat die Berechnung und Reduktion des Pflichtangebots an Parkfeldern nach folgenden Grundsätzen zu erfolgen:

- Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die Norm VSS 40'281 «Parkieren; Angebote an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 (vgl. § 43 Bauverordnung [Bauv] des Kantons Aargau).
- Das nutzungsspezifische Angebot an Parkfeldern wird nach der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr in den entsprechenden Gebieten reduziert. – Für den vorliegenden Projektperimeter gelten dabei die Vorgaben gemäss Standorttyp B (laut Anhang 8 zur BNO).
- Das reduzierte Angebot wird zur Vermeidung der Überlastung des Strassennetzes und zum Schutz vor Verkehrsauswirkungen in den Überlastungsgebieten zusätzlich reduziert. – Für den vorliegenden Projektperimeter gelten dabei die Vorgaben für Transformationsgebiete (laut Anhang 8 zur BNO).

4.2 Parkfelderanzahl für Neubau Bürogebäude und Gewerbe (GB Nr. 3762)

In diesem Gebäude sind Nutzflächen für Büros sowie Gewerbe vorgesehen. Anhand der vorliegenden Projektdaten ergibt sich folgende Parkfelderanzahl:

Nutzung	Geschoss- fläche m ²	Parkplatzbedarf nach VSS 40'281		Anzahl Parkfelder nach VSS 40'281		Reduktion gemäss Standorttyp B		Reduktion in Transformationsgebiet		Aufgerundeter, reduzier- ter Parkplatzbedarf	
		Personal pro 100 m ²	Besucher pro 100 m ²	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher
Büro	5545	2	0.5	110.9	27.7	50%	50%	70%	80%	38.8	11.1
Gewerbe	1031	1	0.2	10.3	2.1	50%	50%	70%	80%	3.6	0.8
Total	6576			121.2	29.8					42.4	11.9
Gesamttotal					151						54

4.3 Parkfelderanzahl für Bestandesbau (GB Nr. 3731)

Im bestehenden Gebäude bestehen Büronutzungen. Weiter werden Teilflächen als kirchlicher Versammlungsraum genutzt. Anhand der vorhandenen Flächenangaben ergibt sich folgende Parkfelderanzahl:

Nutzung	Geschoss- fläche m2	Anzahl Sitzplätze	Parkplatzbedarf nach VSS 40'281		Anzahl Parkfelder nach VSS 40'281		Reduktion gemäss Standorttyp B		Reduktion in Transformationsgebiete		Aufgerundeter, reduzier- ter Parkplatzbedarf	
			Personal pro 100 m2	Besucher pro 100 m2	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher	für Personal	für Besucher
Büro	2139		2	0.5	42.8	10.7	50%	50%	70%	80%	15	4.3
Kirche	510	408		0.1		40.8		50%		80%		16.3
Total	2649				42.8	51.5					15	20.6
Gesamttotal							94.3					36

Laut Angaben der Betreiber wird der kirchliche Versammlungsraum auch werktags regelmässig für gemeinschaftliche Angebote genutzt.

4.4 Erforderliche Parkfelder für betriebsnotwendige Fahrzeuge

Laut Angaben der Bauherrschaft sowie den Nutzern vom Bestandesbau (GB Nr. 3731) sowie den voraussichtlichen Nutzern des Neubaus (GB Nr. 3732) sollen am Standort Weihermattstrasse auch Parkfelder für betriebsnotwendige Fahrzeuge erstellt werden:

4.4.1 Service-Fahrzeuge

Die Service-Fahrzeuge sind im Eigentum der jeweiligen Betriebe und dienen zur Ausübung der Geschäftstätigkeit bzw. dem Kundendienst (z.B. im Unterhalt von Hochregallagern). Die Service-Fahrzeuge sind bezogen auf die jeweiligen Einsatzgebiete entsprechend ausgerüstet mit Werkzeugen und fachbezogenen Gerätschaften (z.B. Reinigungsgeräte).

Weiter wird für diejenigen Mitarbeitenden, welche mit ÖV, Velo oder zu Fuss zum Arbeitsort gelangen, wird eine gewisse Anzahl an Service-Fahrzeugen zur Verfügung gestellt zwecks Wahrnehmung von Service-Einsätzen bei Kunden und Anlagen:

Nutzung	Parkplatzbedarf
Weihermattstrasse 90/92 (Neubau)	25
Weihermattstrasse 86 (Bestandesbau)	15
Total Service-Fahrzeuge	40

4.4.2 Pool-Fahrzeuge

Für diejenigen Mitarbeitenden, welche mit ÖV, Velo oder zu Fuss zum Arbeitsort gelangen, wird eine gewisse Anzahl an Pool-Fahrzeugen zur Verfügung gestellt zwecks Wahrnehmung von Auswärtsterminen bei Kunden und Amtsstellen:

Nutzung	Parkplatzbedarf
Weiherrmattstrasse 90/92 (Neubau)	24
Total Pool-Fahrzeuge	24

4.4.3 Fahrzeuglager

Die Nutzer vom Bestandesbau, welche u.a. im Bereich Fahrzeughandel tätig sind, benötigen für ihre Geschäftstätigkeit eine gewisse Anzahl von Abstellplätzen für Neuwagen, Occasionsfahrzeuge sowie Lagerfahrzeuge:

Nutzung	Parkplatzbedarf
Weiherrmattstrasse 86 (Bestandesbau)	30
Total Fahrzeuglager	30

4.5 Total beantragte Anzahl Parkfelder

Mit Verweis auf die vorliegenden Erläuterungen und Zusammenstellungen wird für das vorliegenden Bauvorhaben folgende Anzahl an Parkfeldern beantragt:

Nutzung	Beantragte Parkfelder
Nutzungen Neubau GB Nr. 3762	54
Nutzungen Bestandesbau GB Nr. 3731	36
Service-Fahrzeuge	40
Pool-Fahrzeuge	24
Fahrzeuglager	30
Total	184

5 Standortanalyse

5.1 Lage

Das Projektareal liegt im Quartier Telli an der Weihermattstrasse in Aarau und grenzt an das Entwicklungsgebiet Telli Ost. Dieses Areal gehört zu den wichtigsten Transformationsgebieten der Stadt Aarau und soll als urbaner Teil von Aarau gestärkt und entwickelt werden. Angestrebt wird ein nutzungsgemischtes, urbanes und verdichtetes Stadtquartier mit etwa 800 bis 1'200 Einwohnenden und ebenso vielen Arbeitsplätzen.

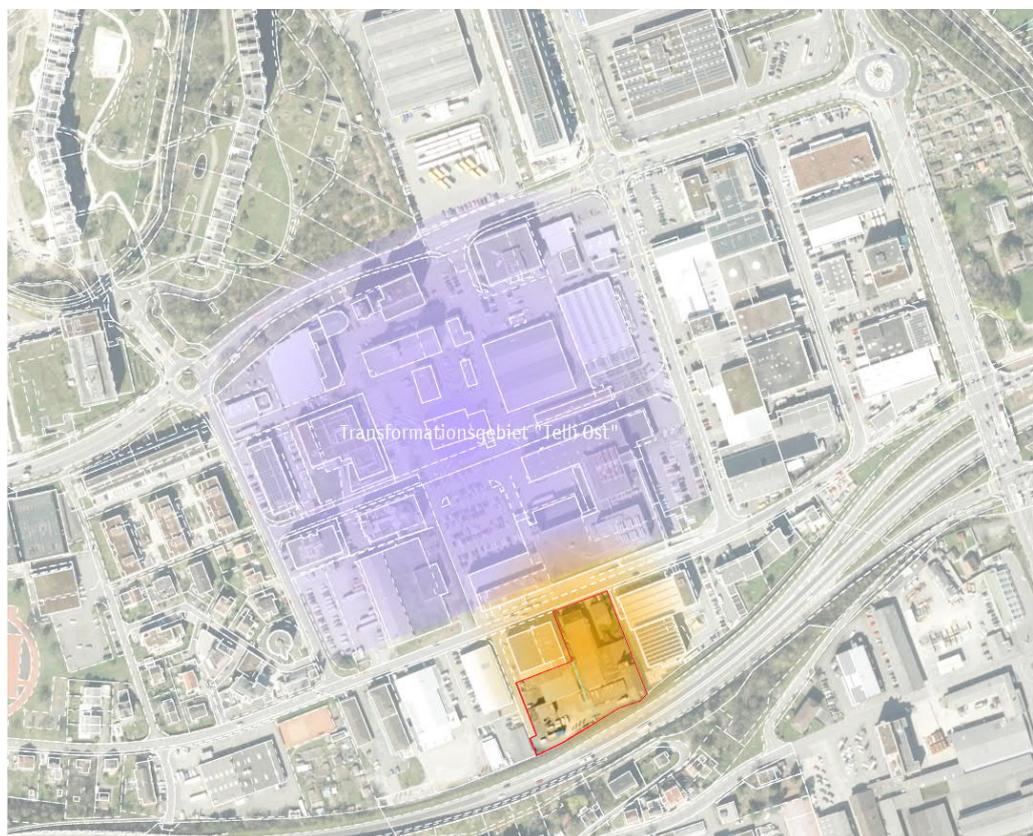


Abbildung 3: Lage Projektareal (Husstein & Partner AG, 20.03.24)

5.2 Erschliessung Motorfahrzeugverkehr

Für den Strassenverkehr erfolgt die Erschliessung ab der Tellistrasse über die Neumatt- bzw. die Delfterstrasse in die Weihermattstrasse. In einer Fahrdistanz von rund 900 m vom Projektareal liegt der Autobahnanschluss Rohr (A1R).

5.3 Carsharing-Standorte in fussläufiger Distanz

Im Quartier Telli bestehen aktuell zwei Carsharing-Standorte der Mobility Genossenschaft. Zu Fuss ergeben sich folgende Distanzen für diese beiden Standorte:

- Neumattstrasse 36 ca. 560 m
- Tellistrasse 67 ca. 860 m

5.4 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Die beiden Bushaltestellen Aarau, Delfterstrasse und Aarau, Neumattstrasse liegen jeweils rund 400 m nordwestlich bzw. nordöstlich vom geplanten Gebäudezugang. Diese beiden Haltestellen werden von der Linie Aar Bus 2 (Barmelweid – Aarau Bahnhof – Rohr) in beiden Fahrtrichtungen im Viertelstundentakt bedient. Die Fahrzeit von der Haltestelle Aarau, Delfterstrasse bis zum Bahnhof Aarau beträgt 6 Minuten.

Das Projektareal liegt in der ÖV-Gütekategorie C.

5.5 Zweirad- und Fussverkehr

Die Linie 510 des kantonalen Velonetzes führt über die Weihermattstrasse. Das Projektareal ist somit für den Zweiradverkehr direkt erschlossen.

Entlang der Weihermatt-, Delfter- und Neumattstrasse bestehen einseitig Trottoiranlagen, über welche die beiden vorgenannten Bushaltestellen sowie die angrenzenden Quartiere zu Fuss erreicht werden können.

6 Erwartete Verkehrserzeugung

Ausgehend vom vorliegenden Bauvorhaben wird für den motorisierten Individualverkehr eine Verkehrserzeugung gemäss nachfolgender Zusammenstellung erwartet. Die entsprechenden Berechnungen basieren auf der Norm VSS 40'283 «Parkieren: Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen», unter Anwendung der entsprechenden Mittelwerte von Montag bis Sonntag.

Nutzung	Anzahl Parkfelder	Mittleres Verkehrsaufkommen nach VSS 40'283 [PW-Fahrten/d]	Erzeugtes Verkehrsaufkommen [Fahrten/d]
Gewerbe-Nutzungen (nach VSS 40'283: Industrie)	4	2.0	8
Büro-Nutzungen (nach VSS 40'283: Dienstleistungen)	70	2.6	182
Kirchliche Nutzungen (nach VSS 40'283: Bildung)	16	3.3	53
Betriebsnotwendige Fahrzeuge (nach VSS 40'283: Dienstleistungen)	64	2.6	166
Fahrzeuglager (nur gelegentliche Fahrten)	30	0.5	15
Total Verkehrserzeugung der Parkieranlage	184		424

Mit Verweis auf die bisherigen Nutzungen bestehen auf dem Projektareal rund 35 PW-Parkplätze. Bei einem mittleren Verkehrsaufkommen von 3 PW-Fahrten/Tag wird somit im Bestand ein Verkehrsaufkommen von rund 105 Fahrten/Tag verursacht.

Mit den laut vorliegendem Bauvorhaben geplanten Nutzungen ergibt sich eine effektiv erwartete zusätzliche Verkehrserzeugung von rund 319 Fahrten/Tag.

7 Ziele

Die Bauherrschaft sowie die zukünftigen Nutzer des vorliegenden Bauvorhabens setzen sich im Hinblick auf eine möglichst geringe Belastung des Strassennetzes folgendes Hauptziel:

Die gemäss Kap. 6 erwartete Verkehrserzeugung der Parkierungsanlage soll eingehalten werden.

Weiter werden mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept folgende Ziele angestrebt:

- Förderung der Benutzung des ÖV,
- Förderung des Fuss- und Veloverkehrs.

8 Massnahmen

Ausgehend von den beschriebenen Zielsetzungen werden folgende Massnahmen vorgesehen, um den Beschäftigten sowie den Kunden möglichst gute und vielseitige alternative Mobilitätsangebote bereit zu stellen:

8.1 Nutzergruppe Beschäftigte

Massnahmen im Bereich Autonutzung:

- Zufahrtsbeschränkung mit Schranke,
- Lenkungswirksame Zuteilungsregeln der Parkfelder,
- Förderung von Mitfahrgemeinschaften,
- Flexibles Arbeiten (Home-Office),
- Bereitstellen von Poolfahrzeugen für Geschäftsfahrten,
- Förderung der kombinierten Mobilität (z.B. ÖV mit Velo).

Massnahmenbereich betreffend ÖV-Nutzung:

- Bereitstellen von ÖV-Informationen,
- Mobilitätsbonus (finanzielle Beiträge zur ÖV-Nutzung),
- Mobiles Arbeiten (Anrechnung von Arbeit auf ÖV-Pendelfahrten als Arbeitszeit).

Massnahmen betreffend Fuss- und Velo-Nutzung:

- Anzahl Veloabstellplätze über dem Minimum der geltenden VSS-Norm,
- Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze (gedeckt, diebstahlsicher, nahe Eingang, einfach erreichbar),
- Lademöglichkeiten für E-Bikes,
- Dusch- und Umkleidemöglichkeiten.

8.2 Nutzergruppe Besucherinnen und Besucher

Massnahmen im Bereich Autonutzung:

- Zufahrtsbeschränkung mit Schranke,
- Richterliches Parkverbot für Besucherparkplätze an Weihermattstrasse.

Massnahmenbereich betreffend ÖV-Nutzung:

- Bereitstellen von ÖV-Informationen.

Massnahmen betreffend Fuss- und Velo-Nutzung:

- Anzahl Veloabstellplätze über dem Minimum der geltenden VSS-Norm,
- Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze (gedeckt, diebstahlsicher, nahe Eingang, einfach erreichbar),
- Lademöglichkeiten für E-Bikes.

9 Zuständigkeiten und Umsetzung

Für die Umsetzung der Massnahmen ist vorgesehen, dass in den einzelnen Betrieben die Verantwortungsträger bestimmt und dass die entsprechenden Abläufe festgelegt werden. Die zuständige Person oder der zuständige Personenkreis («Mobilitätsmanager») haben die «Federführung Mobilität» inne und koordinieren die Aufgaben.

Für die Einführung, die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätsmassnahmen werden die entsprechenden finanziellen sowie personellen Ressourcen eingeplant.

10 Wirkungskontrolle

Die Erreichung der Ziele dieses Mobilitätskonzepts nach der Inbetriebnahme des vorliegenden Bauvorhabens wird wie folgt überprüft:

- I. Die Bauherrschaft verfasst bis 6 Monate nach der Inbetriebnahme einen Kurzbericht zuhanden der kommunalen Baubehörde, welcher im Sinne des Wirkungskontrollkonzepts folgende Punkte umfasst:
 - Nachweis der Umsetzung der einzelnen Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept,
 - Zusammenstellung der effektiv genutzten Parkfelder (Parkfelder für Beschäftigte, Kunden, betriebsnotwendige Fahrzeuge, allfällig weitere Nutzer).
- II. Die Bauherrschaft verfasst anschliessend alle zwei Jahre einen Kurzbericht zuhanden der örtlichen Baubehörde, welcher folgende Punkte umfasst:
 - Nachweis der Umsetzung bzw. Nutzung der einzelnen Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept,
 - Nachweis der effektiv verursachten Verkehrserzeugung der Parkierungsanlage mittels einer temporären, einwöchigen Verkehrszählung.

Die Ziele des vorliegenden Mobilitätskonzepts gelten als eingehalten, sofern die erwartete Verkehrserzeugung der neuen Parkierungsanlage im Jahresdurchschnitt um weniger als 25% überschritten wird.

KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer



Werner Berger

Olten, 20.06.2024