

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2016)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Bachelorarbeit "Arealentwicklung Kunath" : Weiterentwicklung mit dem Erhalt des Kulturbetriebs
<b>Autor:</b>	Zallot, Dario
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957834">https://doi.org/10.5169/seals-957834</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Bachelorarbeit «Arealentwicklung Kunath» – Weiterentwicklung mit dem Erhalt des Kulturbetriebs

DARIO ZALLOT  
BSc FHO in  
Raumplanung.



[ABB.1]

**Die Bachelorarbeit «Arealentwicklung Kunath» befasst sich mit der Fragestellung, wie das in Aarau gelegene Areal der ehemaligen Futtermittelfabrik und Geflügelfarm Kunath langfristig umgenutzt werden kann. Das erarbeitete Konzept entwickelt das Areal unter dem Erhalt des Kulturbetriebs «KiFF» weiter und ermöglicht eine flexible in Etappen gegliederte Umsetzung. Die Arbeit wurde mit dem FSU-Preis ausgezeichnet.**

## Wie soll sich das Areal weiter entwickeln?

Nachdem Ende der 80er/anfangs 90er-Jahre die Produktion auf dem Kunath Areal eingestellt wurde, zogen in die nicht mehr genutzten Bauten unterschiedliche Zwischennutzungen ein. In den Räumlichkeiten der ehemaligen Futtermühle wurde dabei der heute für Aarau bedeutende Kulturbetrieb «KiFF» (ausgeschrieben: Kultur in der Futterfabrik) untergebracht.

Da zahlreiche dieser mit Zwischennutzungen versehenen Bauten jedoch aus finanzieller Sicht abgeschrieben sind und die Grundeigentümerschaft grundsätzlich an einer «höherwertigeren» Nutzung des Areals interessiert ist, wurden in der Vergangenheit bereits unterschiedliche Projektideen verfolgt, aus finanziellen oder aus verkehrlichen Gründen jedoch wieder verworfen. Wie eine «höherwertigere» Nutzung des Areals aussehen könnte, war somit noch komplett offen.

Neben der Grundeigentümerschaft hat sich auch die Stadt Aarau mit der Zukunft des Kunath Areals bzw. des Quartiers (der Telli) beschäftigt. Längerfristig möchte man den heute stark auf MIV orientierten und durch Arbeiten geprägten Teil der Telli, zu dem auch das Kunath Areal gehört, stärker mit anderen Nutzungen durchmischen. Angrenzend an das Kunath Areal sind bereits zwei Arealentwicklungen im Gange bzw. eine der beiden abgeschlossen. Auf beiden Arealen wird sinngemäss dieser strategischen Überlegungen, massgeblich neuer Wohnraum geschaffen und Arbeiten deshalb nur noch untergeordnete Bedeutung erhalten.

In diesem Kontext galt es, im Rahmen der Bachelorarbeit für das Kunath Areal folgende drei Fragestellungen zu klären:

1. Welche «höherwertigeren» Nutzungen sind anzustreben?
2. Wie soll das Areal städtebaulich neu gegliedert werden?
3. Wie wird das Konzept planungsrechtlich umgesetzt?

Durch die Grundeigentümerschaft wurde eine zusätzliche Rahmenbedingung gestellt. Da sie das Areal selbstständig entwickeln möchte, aus finanziellen Gründen jedoch nicht das gesamte Areal auf einmal umnutzen kann, wurde eine Umsetzung in finanziell zweckmässigen Etappen vorausgesetzt.

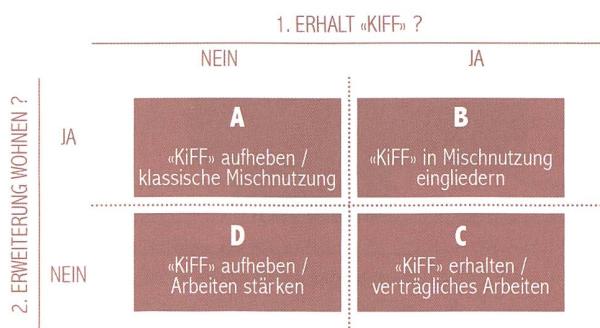
## Ein absehbarer Zielkonflikt

Zuerst musste die Frage nach der zweckmässigen «höherwertigeren» Nutzung des Areals geklärt werden. Dabei wurde die Fragestellung im Grundsatz bereits durch die strategischen Überlegungen der Stadt Aarau bzw. der darauf aufbauenden umliegenden Arealentwicklungen beantwortet. Die entsprechenden Areale streben eine klassische Mischnutzung aus Wohnen (75%) und Arbeiten (25%) an.

Es zeichnete sich jedoch schnell ab, dass ein solcher Nutzungsmix aufgrund des auf dem Kunath Areal angesiedelten «KiFF» nicht direkt übernommen werden konnte. Die Emissionen des Kulturbetriebs standen dem Schutzbedürfnis des Wohnens klar entgegen. Die Festlegung einer «höherwertigeren» Nutzung bedurfte somit zuerst der Klärung dieses Zielkonflikts.

Um zwischen Erhalt des «KiFF» und der Schaffung neuen Wohnraums abwägen zu können, wurden aus diesen beiden Zielen vier Stossrichtungen für die Entwicklung des Areals abgeleitet.

**[ABB. 2]** Aus den zwei grundlegenden Zielen wurden vier mögliche Entwicklungs-Stossrichtungen für das Kunath Areal abgeleitet (A–D).



## Ist das «KiFF» zu erhalten?

Was eine Auflösung des «KiFF» (gemäss Stossrichtungen A/D) für Vor- und Nachteile mit sich bringen würde, konnte anhand der reinen Betrachtung des Bearbeitungspunktes nicht abschliessend beurteilt werden. Dies gab die Bedeutung des «KiFF» nicht ausreichend wieder. Es bedurfte dazu eines Rücksprungs auf die Quartierebene.

Dabei zeigte sich, dass der Kulturbetrieb bereits heute eine wichtige Funktion in der Telli übernimmt. Er ist ein belebendes Element, welches Publikum in das topografisch vom restlichen Aarau getrennte Quartier zieht. Das «KiFF» verbindet die Telli mit den übrigen Quartieren Aaraus.

Daraus wurde geschlossen, dass ohne den Kulturbetrieb vor allem das Quartier an Attraktivität verlieren würde. Um das Quartier qualitativ weiter entwickeln zu können, ist man neben einer stärkeren Nutzungsdurchmischung auf ein belebendes Element wie das «KiFF» angewiesen.

## Keine klassische Mischnutzung möglich

Obwohl sich die Nutzungsverteilung auf dem Areal ohne den Kulturbetrieb als deutlich flexibler erwiesen hätte, wurden aufgrund des Rücksprungs auf die Quartierebene die entsprechenden Stossrichtungen (A/D) nicht weiter verfolgt.

Das Variantenstudium zeigte, dass unter dem Erhalt des «KiFF», Stossrichtung C als die zweckmässigste Stossrichtung zu erachten ist. Die dadurch anzustrebenden Nutzungen bieten dem Kulturbetrieb ein konfliktfreies Umfeld, in welchem ihm die Möglichkeit offen gelassen wird, sich zukünftig auch weiter entwickeln zu können.

Der klassische Nutzungsmix der umliegenden Arealentwicklungen konnte sinngemäss nicht übernommen werden. Das aus Stossrichtung C heraus entwickelte Nutzungskonzept setzt weiterhin einen Fokus auf Arbeiten. Arbeitsnutzungen sollen dabei im Vergleich zur Ausgangslage «verträglicher» ausgestaltet werden und so auf die Entwicklung der umliegenden Areale reagieren. Es wurden bewusst Arbeitsnutzungen gewählt, welche nicht direkt auf den MIV orientiert sind und sich im selben Gebäude auch mit anderen Nutzungen (punktuell auch mit Wohnen) kombinieren lassen.

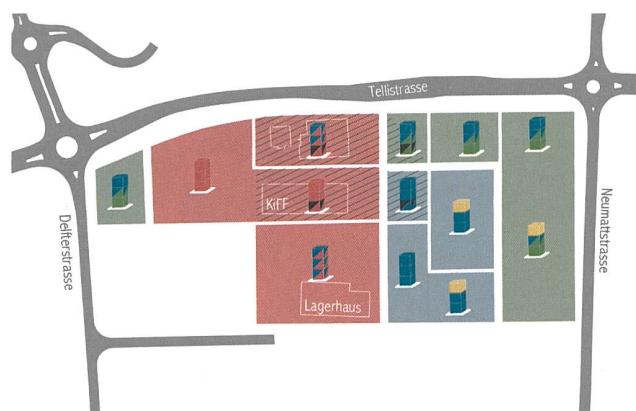
## Die konzeptionelle Gliederung des Areals

Das Nutzungskonzept unterteilt das Kunath Areal grob in zwei Bereiche. Der westliche Bereich wird durch Kultur und der östliche Bereich durch Dienstleistung/Verkauf geprägt. **[ABB. 3]**

Der kulturelle Bereich umfasst primär die kulturellen Nutzungen in den Bauten der ehemaligen Futtermühle. Diese sollen erhalten bleiben und in den Erdgeschossen durch gastronomische Nutzungen abgerundet werden. Westlich der ehemaligen Futtermühle ist eine Erweiterung des «KiFF» angedacht.

Südlich des Kulturbetriebs sollen bestehende Zwischennutzungen wie Künstlerateliers oder Vereinslokale mit Start-Ups ergänzt werden und dadurch um das ehemalige Lagerhaus herum eine Art «kreatives Dorf» entstehen.

Entlang der Areal begrenzenden Strassenräume sollen im EG und 1. OG Verkaufsnutzungen zugewiesen werden. Zurückversetzt werden diese durch nicht publikumsorientierte Dienstleistungen (Büros, etc.) ergänzt. Es sollen «Cluster-Effekte» genutzt werden. Die Arbeitsnutzungen greifen bestehende umliegende Nutzungen auf und/oder ergänzen sich gegenseitig. So sollen etwa Architekturbüros von Ausstellungsräumen für Gebäudeeinrichtung (z.B. Küchen-/Badbauer, etc.) profitieren können und umgekehrt.



Dienstleistung	~ 65 % (der Nutzfläche)
Verkauf	~ 10 %
Kultur	~ 10 %
Gastronomie	~ 2 %
Wohnen	~ 13 %

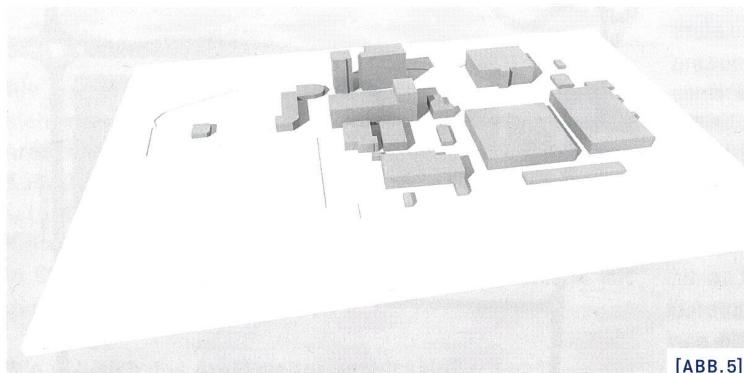


**[ABB. 3]** Das Nutzungskonzept stellt die angedachte flächige Verteilung der Nutzungen und deren grobe Aufteilung auf die Geschosse dar.

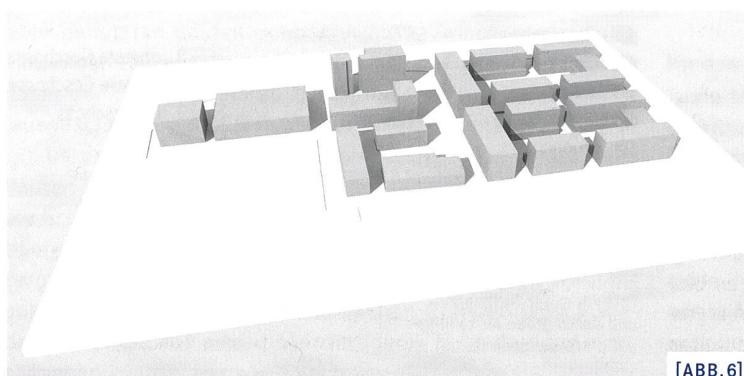


[ABB. 5] Kubische Visualisierung des heutigen Baubestands auf dem Kunath Areal.

[ABB. 6] Visualisierung der angedachten Bauvolumen gemäss erarbeitetem Richtkonzept.



[ABB. 5]



[ABB. 6]

[ABB. 4] Anhand der Vorgaben des Nutzungs-konzepts wurde ein Richtkonzept erarbeitet und das Areal baulich neu gegliedert.

-----	Bearbeitungsperimeter
██████	Bestehende Bauten
██████████	Neue Bauten
██████	ISO Container (40 Zoll)
██████	Laubengang
▲	Zugang Gebäude
██████	Befestigte Fläche
██████	Fahrbahn
██████	Laubengang
██████	Kiesbelag
██████	Begrünte Fläche
██████	Parkfeld
◆	Zufahrt Tiefgarage
██████	Rampe
██████	Umriss Tiefgarage
██████	Gedeckte Fahrradabstellanlage
██████	Fahrrad Anlehnbügel
██████	Bushaltestelle
●	Hochstämmiger Baum
████	Hecke
████	Wasserspiel
██████	Mauer/Erhöhung
██████	Möblierung

## Von den Nutzungen zum Richtkonzept

Die zwei durch das Nutzungskonzept definierten Bereiche stellten unterschiedliche Anforderungen an mögliche Baustrukturen. Dies ist am vorliegenden städtebaulichen Richtkonzept immer noch klar ablesbar.

Während im westlichen Bereich bestehende und Charakter prägende Bauten wie die ehemalige Futtermühle, die Silobauten oder das ehemalige Lagerhaus erhalten und punktuell mit Neubauten ergänzt wurden, musste der östliche Bereich grundlegender angegangen werden. Die verwendeten aufgelösten Blockränder erwiesen sich dazu aus mehreren Gründen als vorteilhaft:

- Sie ermöglichen eine zusätzliche L-förmige Erschließungsstrasse, wodurch auch innerhalb des Areals eine zweckmässige Adressbildung für die Arbeitsnutzung sichergestellt werden kann;
- Die westlichen Zeilenbauten dienen den östlich davon angeordneten Wohnungen als Lärmschutzriegel (Lärm durch Kultur);
- Da die Blockrandstruktur bewusst abgestimmt auf die bestehenden Bauten aufgelöst wurde, wird eine flexible Umsetzung sichergestellt. Die Blockränder können so aus dem Bestand heraus entwickelt werden. [ABB.7]

In Bezug auf die Etappierung soll der Anstoß von den kulturellen Nutzungen ausgehen. Die erste Etappe sieht die Umsetzung des «kreativen Dorfes» vor. Auf der heute brachliegenden Fläche sollen anhand von Containerbauten auf einfache Art und Weise und abgestimmt auf die Bedürfnisse der dadurch angesprochenen Mieter, kostengünstige Räumlichkeiten geschaffen werden. Diese sollen das Areal zusätzlich beleben und früh im Prozess die benötigten Impulse setzen.

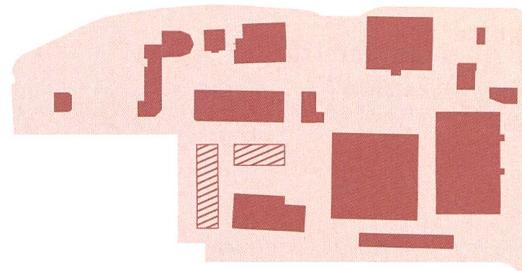
Die Geschossigkeit der Neubauten ist, abgestimmt auf die umliegenden Arealentwicklungen, auf maximal fünf Vollgeschosse festgelegt worden. Die zwei Silobauten werden dadurch die markantesten Bauten auf dem Areal bleiben und den Kulturbetrieb im Quartier kennzeichnen. Zusammen mit der westlich angrenzenden Erweiterungsbauten (Eventhalle), welche das «KiFF» stärker zur Tellistrasse hin orientieren wird, tritt der Kulturbetrieb dadurch repräsentativer bzw. markanter in Erscheinung.

## Die planungsrechtliche Sicherung des Konzepts

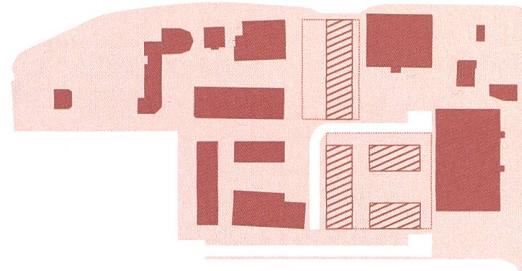
Die zentralen Elemente der Instrumentierung bilden die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der vorprüfungsreif ausgearbeitete Gestaltungsplan Kunath.

Die Anpassung der BNO umfasst eine Ergänzung der Bestimmungen zur Arbeitszone und soll das im Konzept vorgesehene Ausmass an Verkaufsnutzungen sicherstellen. Da die Nutzungsplanung in Aarau noch nicht mit der kantonalen Richtplanung bezüglich Bestimmungen zu «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen» abgeglichen wurde, wäre die Arealentwicklung ansonsten in Konflikt mit diesen kantonalen Vorgaben gekommen.

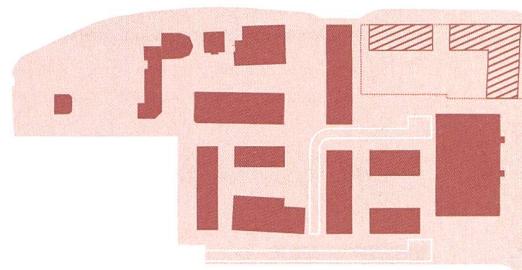
Der Gestaltungsplan übernahm, neben der Sicherung der vom Konzept angedachten Bebauungs- und Nutzungsstruktur eine zentrale Aufgabe zur Sicherung des vorgesehenen Wohnanteils. Obwohl Wohnen nur punktuell auf dem Kunath Areal angeordnet wurde, übertraf dies trotzdem das gemäss BNO in der Arbeitszone zulässige Mass. Es wurde deshalb von der Regelung Gebrauch gemacht, wonach der Stadtrat einen höheren Wohnanteil genehmigen kann. Die dazu einzuhaltenden Richtlinien bzw. Anforderungen an entsprechende Wohnungen sind umfassend in die Bestimmungen des Gestaltungsplans eingeflossen.



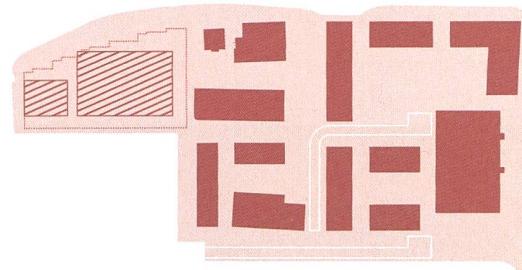
Kreatives Dorf



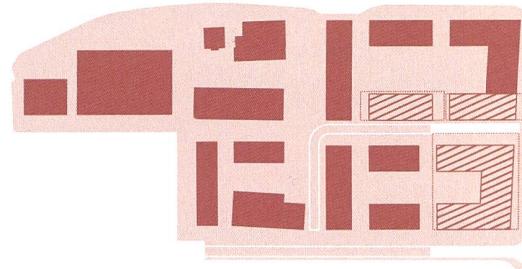
Lärmschutzriegel



Definition Tellistrasse



Erweiterung KiFF



Vervollständigung Blockrand

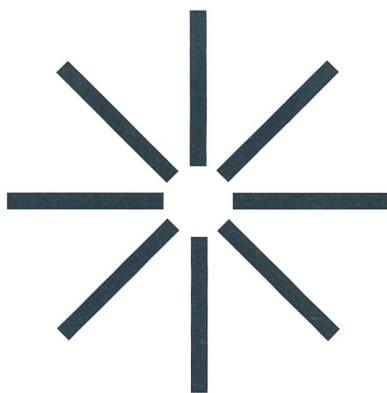
[ABB.7] Die Arealentwicklung soll anhand der aufgeführten fünf Etappen schrittweise umgesetzt werden.

## KONTAKT

zallot\_da@bluewin.ch

## LINK

[www.f-s-u.ch/media/archive1/news/news\\_2015/ArealentwicklungKunath\\_Erluterungsbericht\\_klein.pdf](http://www.f-s-u.ch/media/archive1/news/news_2015/ArealentwicklungKunath_Erluterungsbericht_klein.pdf)



## Werden Sie Teil der kollektiven Immobilienintelligenz: Master of Advanced Studies in Real Estate.

**Informationsabend: Montag, 5. September 2016**

**CUREM – Center for Urban & Real Estate Management**  
Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)

**FUSS- UND RADVERKEHR**  
**WEITERBILDUNG AN DER HSR**

**HSR**  
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK  
RAPPERSWIL  
FHO Fachhochschule Ostschweiz

**CAS Fuss- und Radverkehr**  
Erfahren Sie, was es braucht, um Fuss- und Radverkehrsanlagen erfolgreich zu planen: Im Kurs lernen Sie das Konzept der Netz- und Routenplanung mit Querungen und Knotenlösungen kennen und binden auch Veloparkierung und Velooverleihsysteme in Ihre Planung mit ein.

<b>Beginn</b>	27. Oktober 2016
<b>Studiennort</b>	HSR Hochschule für Technik Rapperswil und Zürich
<b>Studiendauer</b>	18 Kurstage von Oktober 2016 bis Februar 2017
<b>Anmeldeschluss</b>	31. August 2016
<b>Auskünfte</b>	T+41 (0)55 222 47 56 <a href="mailto:raumentwicklung@hsr.ch">raumentwicklung@hsr.ch</a>

Weitere Informationen und Anmeldung  
[www.hsr.ch/fuss-radverkehr](http://www.hsr.ch/fuss-radverkehr)

Profis haben nie ausgelernt. Informieren Sie sich jetzt.  
[www.hsr.ch/fuss-radverkehr](http://www.hsr.ch/fuss-radverkehr)