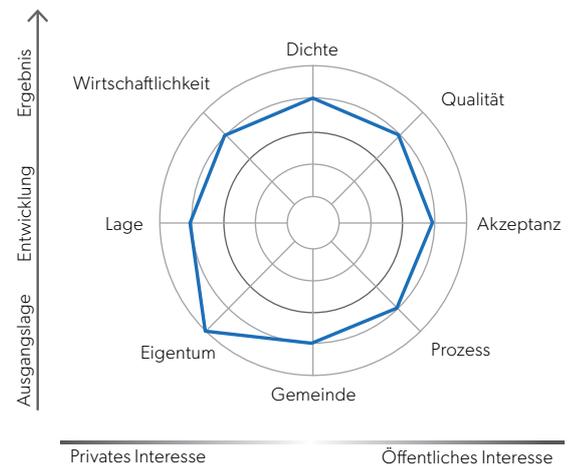


# Synthese von Industriegeschichte und neuer Nutzungsvielfalt im Aeschbachquartier

Seit dem Ende der industriellen Produktion stehen in Aarau zahlreiche Industriehallen leer. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts taten sich drei grössere Investoren mit Landkäufen im Gebiet Torfeld Süd hervor. Ihr Ziel bestand darin, den östlich des Bahnhofs gelegenen Stadtteil zu entwickeln. Ihre Absichten hielten sie im Gestaltungsplan Mittellandpark fest. Doch die Bevölkerung sprach sich 2005 an der Urne dagegen aus. Stadt und Eigentümer lancierten daraufhin die Testplanung Torfeld Süd, um die grosse Bauzonenreserve rasch nutzbar zu machen. In der Testplanung konnten die Grundzüge der Entwicklung des neuen Stadtteils identifiziert und im Gestaltungsplan Torfeld Süd verbindlich festgelegt werden. Daraufhin wurde auf Initiative eines Investors ein städtebaulicher Studienauftrag vergeben. Es zeigte sich, dass die absolvierten Planungsschritte eine ideale Voraussetzung für die Entwicklung des Aeschbachquartiers bildeten. Heute zeigt sich im bahnhofsnahe Teil des Gebiets Torfeld Süd eine gelungene Synthese von modernem, verdichtetem Städtebau und historisch gewachsenem Industrieareal.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Die Aeschbachpromenade mit dem GastroSocial-Tower (Bildmitte) und den Baufeldern 1 (links) und 2 (rechts). In das Gebäude rechts wurde die historische Aeschbachhalle integriert.  
Foto: M. Schlatter, HSR

# Ausgangslage

Das Gebiet Torfeld Süd gehörte gegen Ende des 20. Jahrhunderts zu den bedeutendsten Industriebrachen im Kanton Aargau. Wo im Laufe des 20. Jahrhunderts immer grössere Gebäudekomplexe und Werkstätten für den Maschinenbau entstanden, waren in den 1970er-Jahren noch mehrere Tausend Personen beschäftigt. Das Ende der Industriebüte nach Ablauf dieses Dezenniums leerte viele der grossen Hallen wieder. Heute halten sich nur noch am nördlichen Ende des Gebiets einige industrielle Nutzungen. Es war naheliegend, das übrige Areal zu öffnen und für neue Nutzungen zugänglich zu machen. Während einige der leeren Hallen vereinzelt von Kunst- und Kulturinstitutionen zwischengenutzt wurden, erwarben mehrere Investoren – darunter die HRS Real Estate AG, die Implenia AG und die Mobimo AG – bis 2005 einen Grossteil der Brache und erarbeiteten gemeinsam den Gestaltungsplan Mittellandpark. Dieser sah vor, alle bestehenden Gebäude zurückzubauen, ein dichtes Neubauquartier zu schaffen und ein neues Stadion zu erstellen. Doch die Stimmbewölkerung lehnte die erforderliche Umzonung und den Kreditantrag für den Stadionbau an der Urne ab.

Bis 2008 übernahm die Mobimo AG schrittweise weitere Grundstücke im Torfeld Süd. Die Anzahl der Grundeigentümer reduzierte sich, bis im Gebiet nur noch die drei oben genannten institutionellen Anleger übrig waren. Sie einigten sich 2008, zusammen mit dem Stadtbauamt Aarau eine Testplanung zum Torfeld Süd durchzuführen. Diese war der Startschuss und zugleich ein wichtiger Meilenstein einer gelungenen Entwicklung des Aeschbachquartiers.

## Kennziffern

- Einwohnerzahl: 21'473 (2019)
- Wohneinheiten: 259 (92 Eigentums- und 167 Mietwohnungen)
- Arealgrösse: rund 55'000 m<sup>2</sup>
- Ausnützungsziffer (AZ): 0,69
- Anzahl Bewohner: ca. 600
- Anzahl Arbeitsplätze: ca. 1000
- Geschäftsflächen: 36'000 m<sup>2</sup>
- Investitionskosten: ca. 230 Mio. CHF
- ÖV-Güteklasse: A (sehr gute Erschliessung) und B (gute Erschliessung)
- Anzahl Abstellplätze: Tiefgarage mit 131 PP
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration

# Bewertung

## Lage

Das Aeschbachquartier liegt östlich des Bahnhofs Aarau. Dieser lässt sich zu Fuss oder mit dem Bus in etwa zehn Minuten erreichen. Vom Bahnhof Aarau aus verkehren rund alle zwanzig Minuten Züge nach Zürich. Damit ist das Quartier gut, der westliche Bereich des Areals gar sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In rund sieben Kilometern Entfernung besteht ein Anschluss an das nationale Autobahnnetz. Im Gais-Center, das nördlich an das Torfeld Süd angrenzt, werden

jegliche Güter des täglichen Bedarfs angeboten. Im Quartier finden sich zudem kleine Läden, Restaurants, ein Park mit Spielplatz sowie eine Kindertagesstätte. Mehrere Arztpraxen und das Kantonsspital Aarau gewährleisten in unmittelbarer Nähe die medizinische Versorgung. In einer Entfernung von knapp einem Kilometer befinden sich Kindergärten, Primar- und Sekundarschulhäuser sowie die Altstadt.



Lage des Aeschbachquartiers. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo

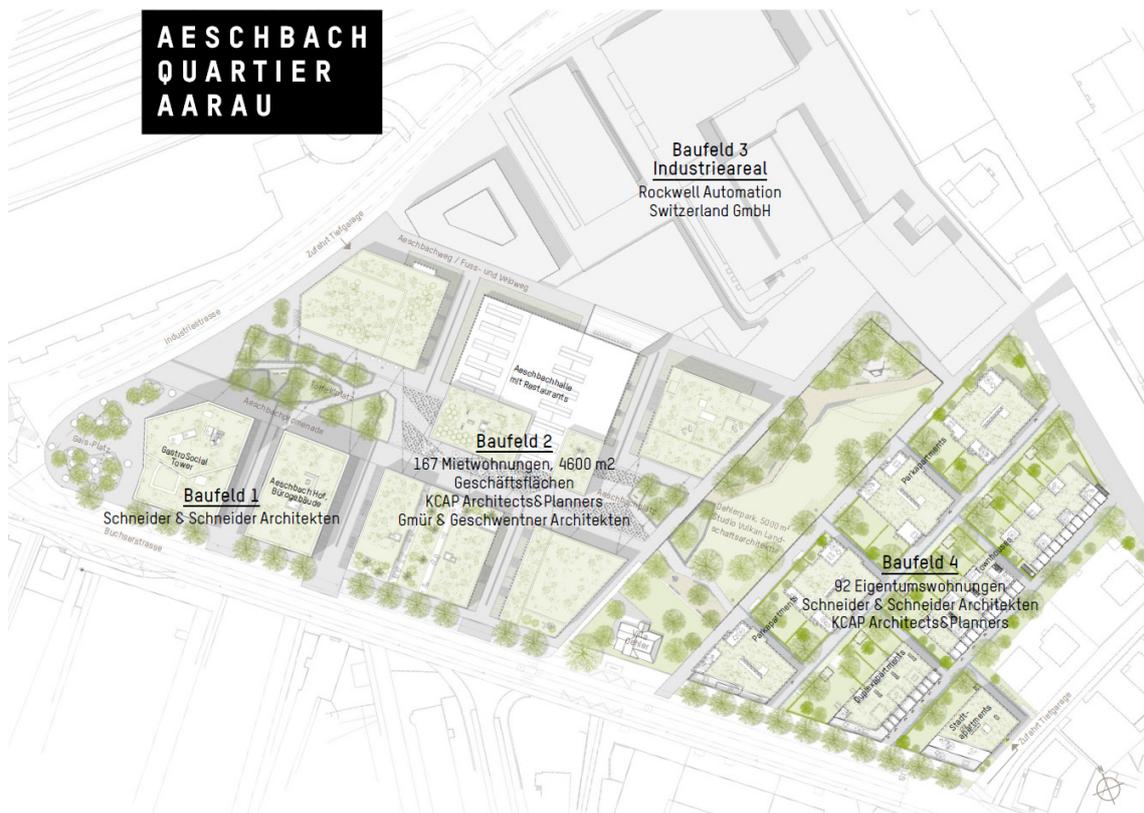
## Gemeinde

Die Stadt Aarau verfasste bereits Mitte der 1990er-Jahre ein städtebauliches Leitbild mit Aussagen zur Innenentwicklung und erneuerte dieses 2005. Elf Jahre später verabschiedete der Stadtrat das Raumentwicklungsleitbild (REL). Das REL verfolgt eine differenzierte Verdichtungsstrategie, die klar zwischen Transformationsgebieten und ruhigen Wohnquartieren unterscheidet. Es stellt neben quantitativen Massnahmen insbesondere auch qualitative Anforderungen an die Entwicklung von Quartieren und Arealen.

Auch die Nutzungsplanung setzt grundsätzlich auf die Innenentwicklung. Seit Jahren unterstützt und berät die Stadt Grundeigentümerinnen und -eigentümer bei ihren Bauvorhaben – und kann so nicht zuletzt auch ihre eigenen Interessen einbringen. Zudem wird eine aktive Bodenpolitik betrieben. Bei der vorliegenden Quartierentwicklung war die Stadt als Eigentümerin jedoch nicht beteiligt, sondern vertraute den zuständigen Gebietsentwicklern.

## Eigentum

Ab 2010 befanden sich 100'000 m<sup>2</sup> des Torfelds Süd im Besitz der HRS Real Estate AG, der Implenia AG und der Mobimo AG. Letztere war Alleineigentümerin des rund 55'000 m<sup>2</sup> umfassenden Aeschbachquartiers. Die übrigen zwei Grundeigentümer beabsichtigten, auf den verbleibenden 45'000 m<sup>2</sup> ein Fussballstadion mit Mantelnutzung zu errichten. Im Gestaltungsplan Torfeld Süd stimmten die drei Grundeigentümer und die Stadt ihre Ziele und Absichten aufeinander ab und legten sie verbindlich fest. 2013 erlangte der Gestaltungsplan Rechtskraft. Mit der gesicherten Planung erfolgte der Verkauf von Baufeld 1 an die GastroSocial. Auf Baufeld 2 entstanden 167 Mietwohnungen und Gewerbeflächen, auf Baufeld 4 rund 90 Eigentumswohnungen. Zwischen den Baufeldern öffnet sich neu der Oehlerpark, den die Grundeigentümerin nach Abschluss der Bauarbeiten an die Stadt abtrat. Im Eigentum der Mobimo AG sind bis heute die Baufelder 2 und 3.



Das Aeschbachquartier bietet eine hohe Nutzungsvielfalt: Wohnen, Arbeiten, Verkauf und Gastronomie. Quelle: Mobimo AG, Gutzwiller Kommunikation

## Prozess

Nachdem die Bevölkerung den ersten Gestaltungsplan Mittellandpark 2005 abgelehnt hatte, initiierte die Stadt 2008 eine Testplanung. Dazu stellte sie eine professionelle interne Projektorganisation mit breiten Kompetenzen in den Bereichen Raumplanung, Städtebau und Verkehr zusammen, die fortan den Prozess begleitete und betreute. Die Resultate der Testplanung gaben Aufschluss über die Erschliessung, anzustrebenden Dichten und Volumen sowie mögliche Nutzungen. Auf dieser Grundlage erstellten die drei Grundeigentümer zusammen mit der Stadt den ausgereiften Gestaltungsplan Torfeld Süd, der im Juni 2010 vom Stadtrat beschlossen wurde. Im Jahr 2012 hiess die Bevölkerung die Umzonung der Industriezone in die Spezialzone Torfeld Süd gut. Rechtskraft erlangte der Gestaltungsplan allerdings erst 2013, nachdem sämtliche Einsprachen bereinigt worden waren.

Die Mobimo AG lancierte kurz nach der Annahme des Gestaltungsplans in enger Zusammenarbeit mit der Stadt einen städtebaulichen Studienauftrag. Nach eingehenden Analysen des Quartiers und intensiven Gesprächen mit Stakeholdern und Nachbarn wurden sechs renommierte Büros zur Teilnahme eingeladen. Der Gesamtentwurf des niederländischen Architekturbüros KCAP Architects&Planners überzeugte. Gleichzeitig erhielten zwei der eingeladenen Büros Aufträge für den Bau einzelner Liegenschaften. Im Jahr 2011 wurde das Polygon – ein neues Bürogebäude im Baufeld 3 – im Rahmen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau gebaut. 2013 fiel der Startschuss für die Bautätigkeiten auf den Baufeldern 1, 2 und 4.

## Akzeptanz

Die Mobimo AG setzte sich zum Ziel, das Quartier unter Wahrung der identitätsstiftenden Bestandesbauten, der Fabrikstrassen und Gassen qualitativ zu verdichten. Heute gruppieren sich drei thematisch eigenständige Gevierte, sogenannte Villages, um den

zentral gelegenen Oehlerpark: das Urban Village in den Baufeldern 1 und 2, das Industrial Village in Baufeld 3 und das Garden/Green Village in Baufeld 4. Die renovierte Oehler-Villa im Park erinnert mit der erhaltenen Aeschbachhalle an die industrielle Blüte der Stadt. Ersterer beherbergt heute eine Kindertagesstätte, Letztere mehrere Gastronomiebetriebe und ein Eventlokal. Daneben beleben zahlreiche neue Geschäfte das Quartier, das auch davon profitiert, dass die Bushaltestelle in die Nähe verlegt wurde.

## Dichte

Das einst intensiv genutzte Areal weist heute wieder eine hohe Dichte auf. Die sechsgeschossigen Bauten und das Hochhaus wirken grossstädtisch. Hoch ist auch die Nutzungsdichte, die allerdings funktionell viel breiter und vielfältiger ist als in der industriellen Vergangenheit. Diese Steigerung der funktionalen Dichte ist der Umzonung in die Spezialzone Torfeld Süd zu verdanken, die insbesondere auch Wohn- und Dienstleistungs- sowie Verkaufsnutzungen zulässt. Auch die neuen Treffpunkte und Begegnungsorte wie beispielsweise der Oehlerpark oder die Aeschbachhalle mit ihren Gastronomiebetrieben und dem Eventlokal erhöhen die soziale Dichte im Vergleich zum früheren, monofunktional genutzten Industriequartier deutlich.

## Qualität

Die Weiterentwicklung des Aeschbachquartiers baut auf der industriell geprägten Geschichte des Areals auf. Dies zeigen die neu in Szene gesetzte Aeschbachhalle oder die sanierte Oehler-Villa, die im Jugendstil erbaut wurde. Andernorts greifen neue Gebäude vormalige Volumen auf: der GastroSocial-Tower beispielsweise steht dort, wo schon zuvor ein Hochhaus den Eingang ins Quartier markierte. Um die Vielfalt der Architektur und der Wohnungsgrundrisse zu sichern, wurden die Gebäude von drei unterschiedlichen Architekturbüros entworfen.



Der Oehlerpark hält als quaterverbindendes Element das Urban Village, das Industrial Village und das Garden/Green Village zusammen. Foto: M. Schlatter, HSR

Beispielsweise wurde in Baufeld 4 eine Art Gartenstadt nach holländischem Vorbild realisiert. Das urbane und autofreie Aeschbachquartier ist nicht nur für seine 2000 Bewohnerinnen und Nutzer attraktiv. Es ist zugleich ein neues Stück Stadt für ganz Aarau, das neben Begegnungsorten wie dem rund 5000 m<sup>2</sup> grossen Oehlerpark auch die Möglichkeit bietet, diverse Veranstaltungen zu besuchen.

### Wirtschaftlichkeit

Es zeigte sich, dass die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen im Aeschbachquartier gross ist. Dank der etappierten Bebauung waren alle Wohnungen rasch belegt, obwohl der monatliche Mietzins für eine 2,5-Zimmerwohnung von 69 m<sup>2</sup> Grösse rund 1800 CHF beträgt. Dafür sind im Mietpreis auch der Arealmanager und ein Mobility-Abo inbegriffen. Das Angebot an Wohnungen reicht vom Studio über 4,5-Zimmerwohnung bis zur Clusterwohnung.

Die Gewerbeflächen sind weniger vielfältig: Ihre Fläche beträgt maximal 300 m<sup>2</sup>. Die Mobimo AG versucht, die Ansiedlung der Gewerbenutzungen aktiv zu steuern, um ein vielfältiges Angebot zu schaffen, mit Anbietern, die sich gegenseitig ergänzen und nicht konkurrieren. .

# Zusammenfassung

Das Scheitern des Gestaltungsplans Mittellandpark führte allen Beteiligten vor Augen, dass die Entwicklung des Gebiets Torfeld Süd Fingerspitzengefühl erforderte – insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit den ortsbildprägenden Bauten. Als Reaktion darauf gleisten die Stadt und die Grundeigentümer über die Test und die Gestaltungsplanung sowie den städtebaulichen Studienauftrag gemeinsam eine sorgfältige Planung auf. Kees Christiaanse, niederländischer Architekt und Inhaber jenes Büros, das als Sieger aus dem Wettbewerb hervorging, beschrieb die Herausforderung im Aeschbachquartier folgendermassen:

«Es geht nicht einfach darum, etwas Neues zu erschaffen, sondern von Qualitäten und Elementen auszugehen, die den Ort prägen, und daraus ein neues, eigenständiges Quartier zu entwickeln.»

Dementsprechend integriert das Siegerprojekt die Aeschbachhalle und die Oehler-Villa ins neue Quartier, lässt sie dessen Gesicht markant mitprägen und durch ihre Funktionen beleben. Dass die Entwicklung des Aeschbachquartiers sorgfältig vollzogen wurde, bekräftigt auch die Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Sie hat das Aeschbachquartier als erstes Quartier der Schweiz mit ihrem umfassenden Nachhaltigkeitslabel zertifiziert.

---

### Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Die Mobimo AG hat in Abstimmung mit der Stadt die Quartierentwicklung im zweiten Anlauf sorgfältig und umfassend aufgegleist.
- Aus einem unzugänglichen, monofunktionalen Industriegebiet entstand nahe am Bahnhof ein durchlässiger Stadtteil mit Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten.
- Ortsbildprägende Bauten wurden sorgsam instand gesetzt und zeugen heute von der industriellen Vergangenheit des Areals.
- Trotz hoher Dichte entstanden mehrere Freiräume, die im Fall des Oehlerparks qualitativ überzeugen.

### Weiterführende Informationen

- 2011. Gestaltungsplan Torfeld Süd. Stadt Aarau. Aarau.
- 2013. Aeschbach Quartier Aarau. Präsentation Forum Energie, Mobimo AG. Künsnacht.
- 2014. Raumentwicklungsleitbild (REL). Stadt Aarau. Aarau.
- 2016. Mediendokumentation Aeschbachquartier Aarau. Mobimo AG. Künsnacht.
- 2017. Das Aarauer Aeschbach-Areal und sein welsches Vorbild: So könnte das Industriequartier belebt werden. Aargauer Zeitung. Aarau.
- 2017. «Nachhaltig entwickeln»: Die Stadt Aarau soll ohne Einzonungen wachsen. Aargauer Zeitung. Aarau.
- 2018. In diesem Quartier bezahlt man das Lebensgefühl mit. Aargauer Zeitung. Aarau.
- 2018. Nach vier Jahren Arbeit liegt die revidierte Nutzungsplanung vor – das Motto: eine massvolle Verdichtung. Aargauer Zeitung. Aarau.