

AESCHBACH QUARTIER AARAU

PRÄSENTATION FORUM ENERGIE

5. MÄRZ 2013

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



AESCHBACH QUARTIER AARAU

- 1. Begrüssung**
- 2. Planungsgeschichte**
- 3. Business Plan**
- 4. Studienauftrag**
- 5. Umsetzung**

2. PLANUNGSGESCHICHTE STÄDTEBAULICHE RELEVANZ



2. PLANUNGSGESCHICHTE

CHRONOLOGIE DER ENTWICKLUNG

Zeitachse Mobimo

2002 - 2006
Mobimo kauft Hochhaus, Nordbau, Parkhaus, sowie weitere 5 Grundstücke

2008
Mobimo startet Analysephase & Verhandlungen mit Rockwell

2010
Mobimo verabschiedet Business Plan & Markenidee

2011
Mobimo lanciert Studienauftrag

2013
Mobimo plant Baueingaben auf ersten Baufeldern im 1Q 2013

Entwicklung des Areals

Zeitachse Verfahren

1990
Gestaltungsplan «Sprecher & Schuh»
Neues Hochhaus möglich
Rechtskraft 1990

2000 - 2006
Gestaltungsplan «Mittellandpark»
Stadion, Shopping, Büros
In Volksabstimmung 2005 abgelehnt

2007 - 2010
Unterzeichnung öffentlich-rechtlicher Vertrag 2009

Gestaltungsplan «Torfeld Süd»
Wohnen, Stadion, Shopping

Mit 70% in Volksabstimmung 2010 angenommen

2011
Einigung mit 2 Einsprechern

Genehmigung durch Regierungsrat erfolgt

2012
Rechtskraft erwartet im 2Q 2012

2. PLANUNGSGESCHICHTE

EXKURS: «WIE GEHEN WIR EINE ENTWICKLUNG AN?»



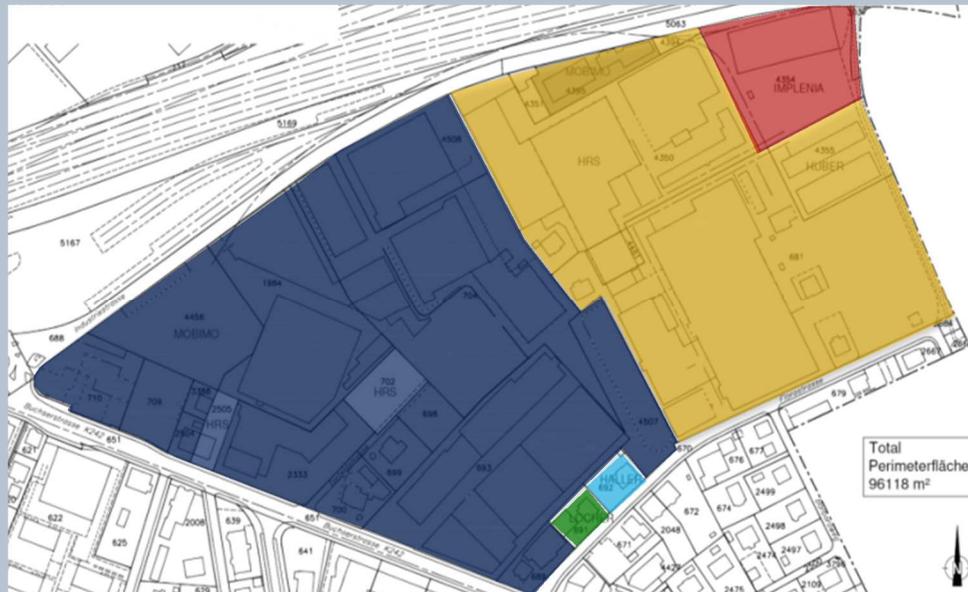
KOMMUNIKATION
Workshops, Begleitgremien, Interviews Stakeholder, Einbindung Nachbarn etc

RECHT
Unterstützung Vertragsverhandlungen durch externe Kanzlei

FINANZEN
Betreuung intern durch Finanzabteilung

2. PLANUNGSGESCHICHTE

KOMPLEXE AUSGANGSLAGE 2008



Mobimo **HRS (Stadion)** **Implenla** **Private**

Herausforderungen im Gestaltungsplanverfahren

- Vorheriger Gestaltungsplan «Mittellandpark» mit negativer Vorgeschichte (Ablehnung 2005)
- Fussball – Stadion FC Aarau ist Politikum!
- Arealgrösse mit > 100'000 m² ist von hoher städtebaulicher Relevanz in Aarau
- Rockwell Automation als grosser Arbeitgeber in Aarau verbleibt auf dem Areal

2. PLANUNGSGESCHICHTE

TESTPLANUNG UND GESTALTUNGSPLAN 2008 - 2010



Testplanung 2008

- Festlegung von Dichte, Baumassen, Denkmalobjekten, Erschliessung und Nutzungen für Gestaltungsplan
- Federführung bei Stadtbauamt Aarau (Felix Fuchs)
- Enge Zusammenarbeit mit Grundeigentümern

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften 2009-2010

- Festschreibung der Ergebnisse aus Testplanung in Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften
- Kampagnenführung: enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und Grundeigentümern
- Volksabstimmung: Juni 2010 mit 70% Ja-Stimmen
Abschluss öff.-rechtl. Vertrag zu Kostenteiler Infrastruktur

2. PLANUNGSGESCHICHTE

VERLEGUNG ROCKWELL AUTOMATION



■ Weiternutzung Rockwell

■ Neubau Rockwell

■ Entwicklung

Verlegung Mieter Rockwell Automation

- Logistik- Studie im Auftrag Mobimo weist Potential für Flächeneinsparung von Produktion und Verwaltung bei Rockwell nach
- Angebot Mobimo zu Umsiedlung gesamter Betrieb Rockwell sowie Bezug eines Neubaus mit der Verwaltung
- Rockwell unterschreibt neuen Mietvertrag 2010 für Neubau
= **Startschuss für Entwicklung auf restlichen Baufeldern!**

2. PLANUNGSGESCHICHTE

AUSLÖSER NEUBAU FÜR ROCKWELL AUTOMATION

Projekt



Neubau für Rockwell Automation: Bürogebäude «Polygon»

- Frei Architekten Aarau
- Rund 4'000m² Büro
- Gebäudevolumen SIA 416: 26'902m³
- Anlagevolumen: CHF 23 Mio.
- ca. 220 Arbeitsplätze
- Zertifizierung: DGNB Stadtquartiere
- Erdsonden mit bivalenter Wärmepumpe

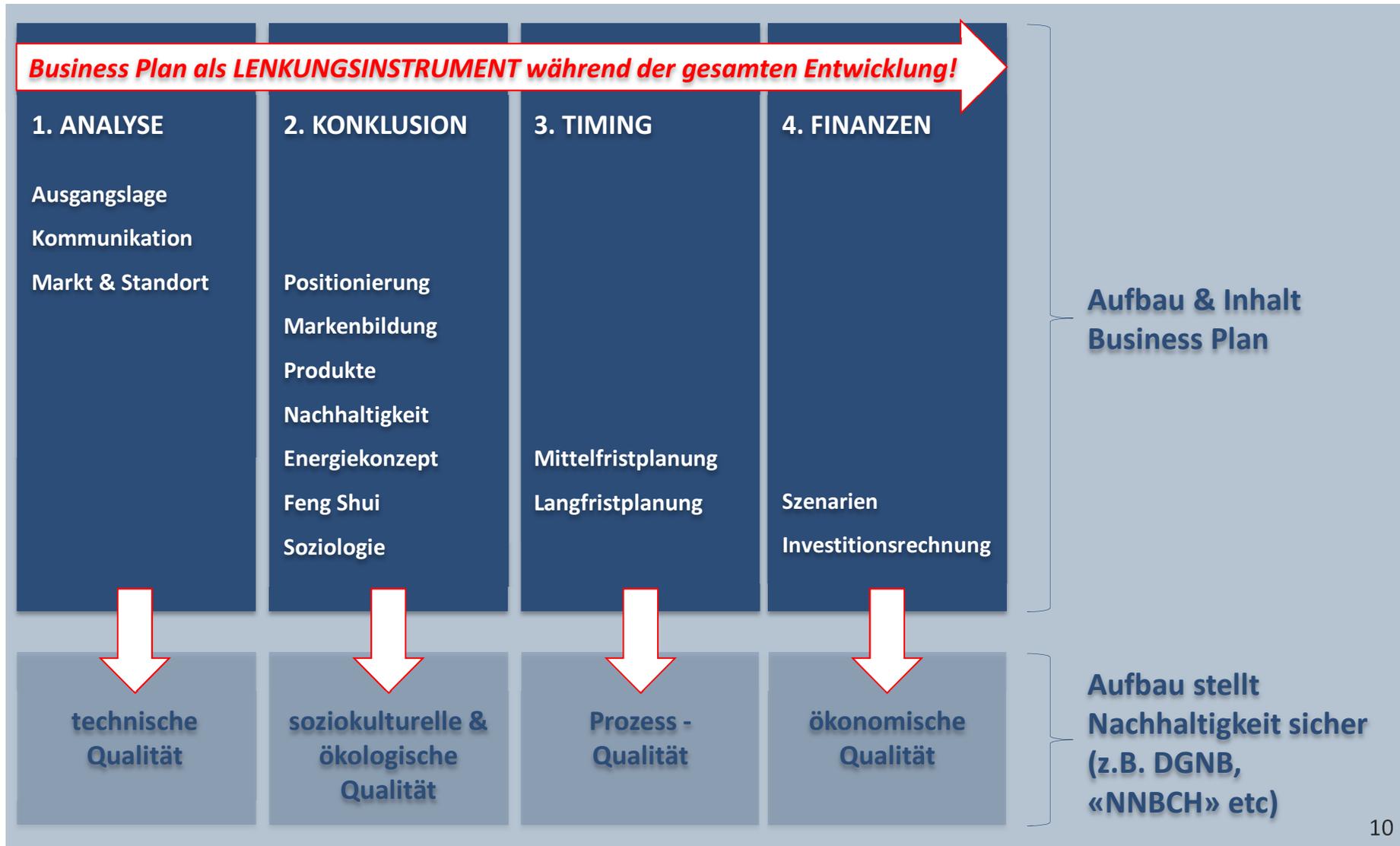
Aktuell



Baustelle:

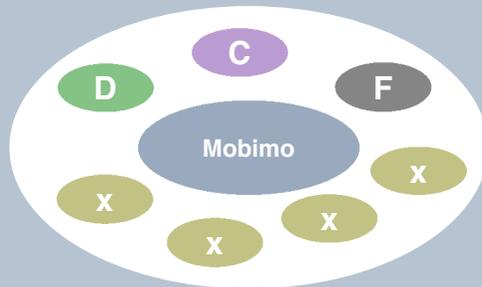
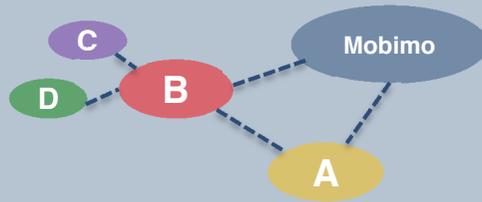
- Fertigstellung September 2012
- Bezug Rockwell Ende Oktober 2012

3. BUSINESS PLAN STRATEGISCHER AUFBAU



3. BUSINESS PLAN

BEISPIEL KOMMUNIKATION & BEGLEITGREMIIUM



Stakeholderanalyse

- Wichtige Stakeholder werden erkannt, analysiert, qualifiziert und zueinander in Verbindung gesetzt

Begleitgremium und Workshops

- These: «Zuhören – Fragen – Abholen»
- Mobimo stellt aus qualifizierten und möglichst heterogenen Teilnehmern ein «Begleitgremium» zusammen und gibt in Workshops Einblick in die Entwicklungsarbeit
- Ziel: «den Puls vor Ort fühlen» sowie die eigenen Erkenntnisse spiegeln

Kommunikationsstrategie

- Mobimo arbeitet von Beginn der Entwicklung mit PR- Spezialisten zusammen und stellt ein Kommunikationskonzept auf
- Ziel: Vermeidung von Doppelspurigkeiten, «Lecks» sowie einer auf das Projekt abgestimmten Kommunikation

3. BUSINESS PLAN

BEISPIEL POSITIONIERUNG & MARKENBILDUNG

Markenkern



3. BUSINESS PLAN

BEISPIEL POSITIONIERUNG & MARKENBILDUNG

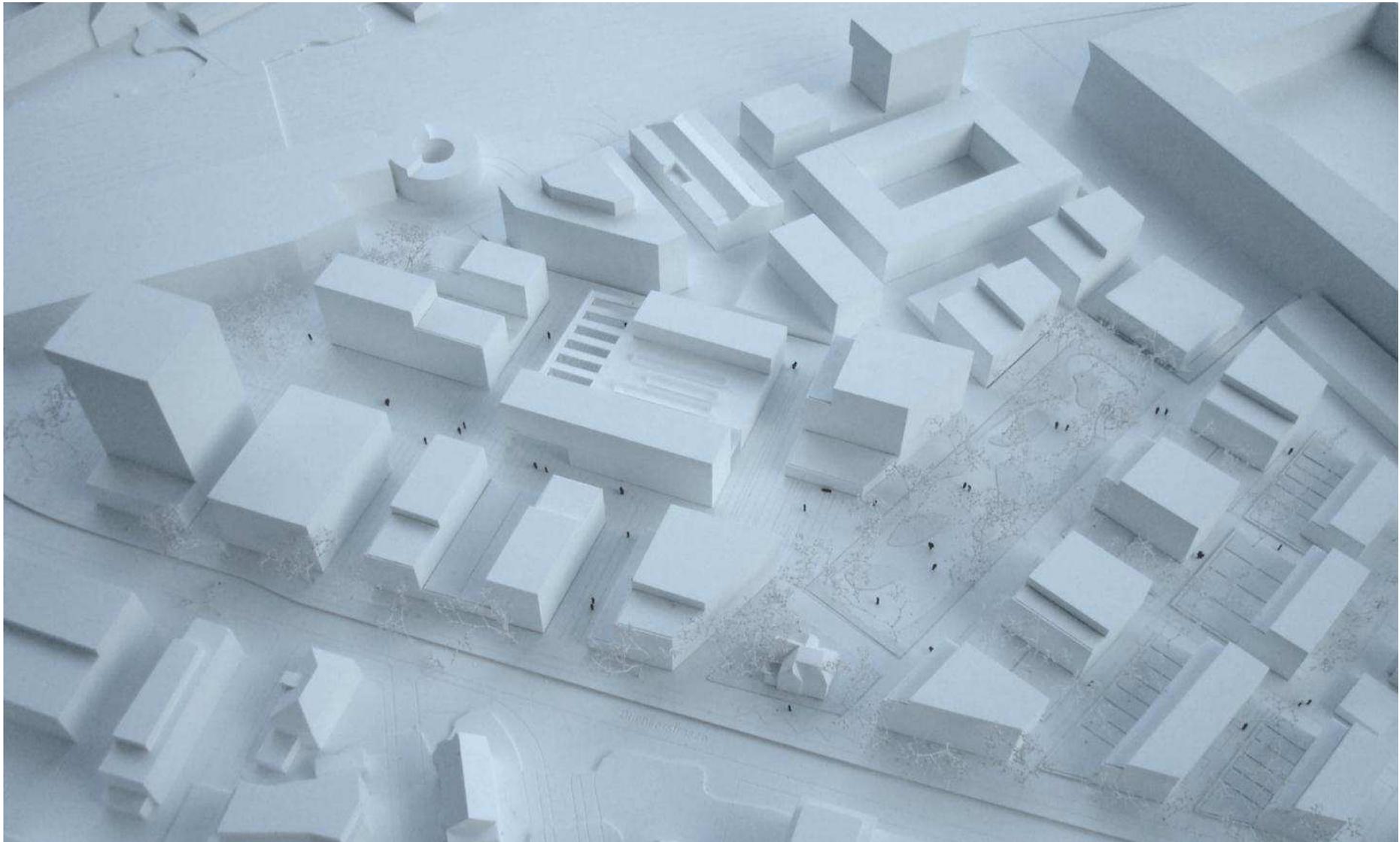
MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



4. STUDIENAUFTRAG

SIEGER STÄDTEBAU (ARCHITEKT: KCAP)

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



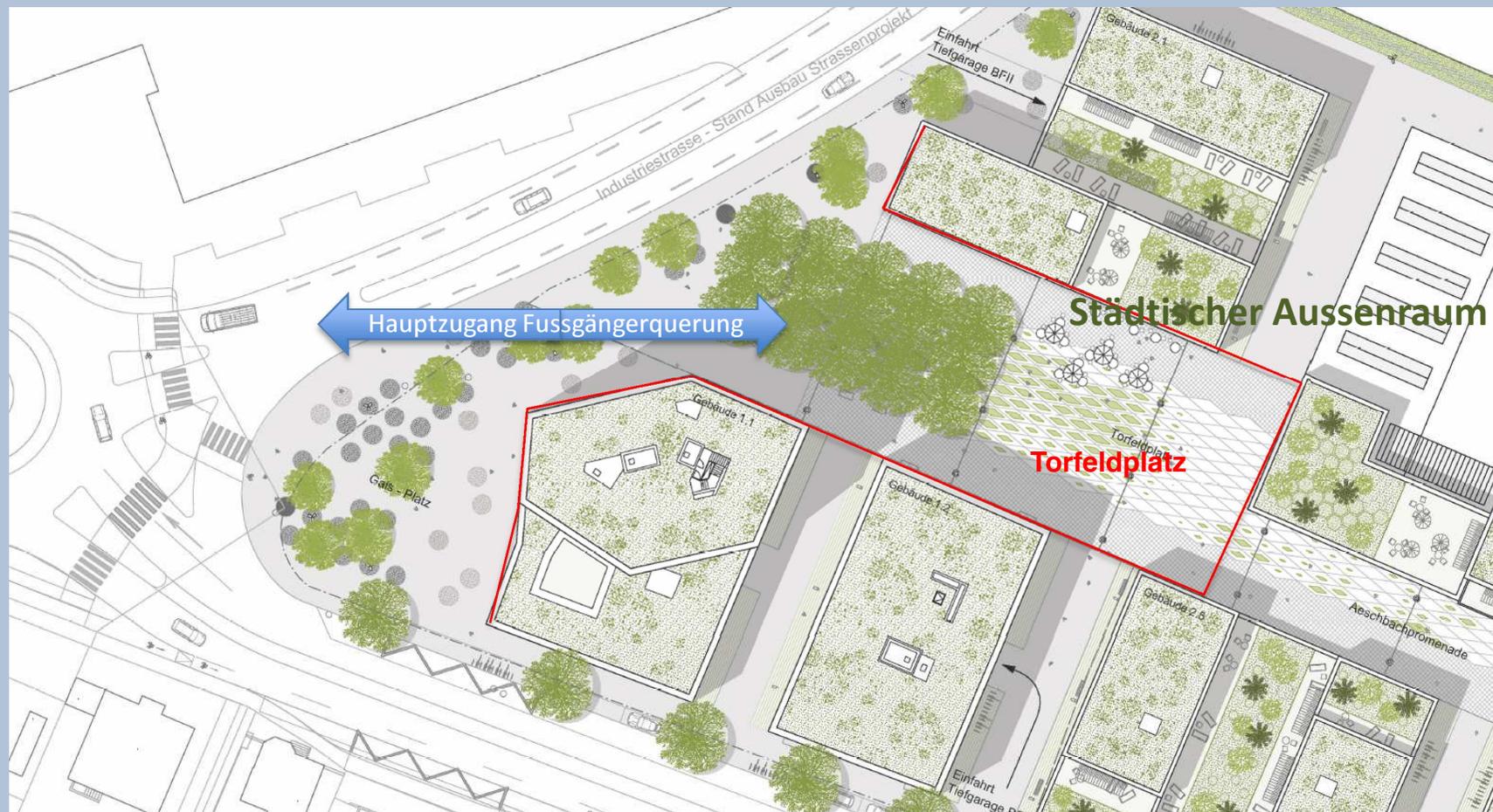
4. STUDIENAUFTRAG

KONZEPT DES ENTWURFS



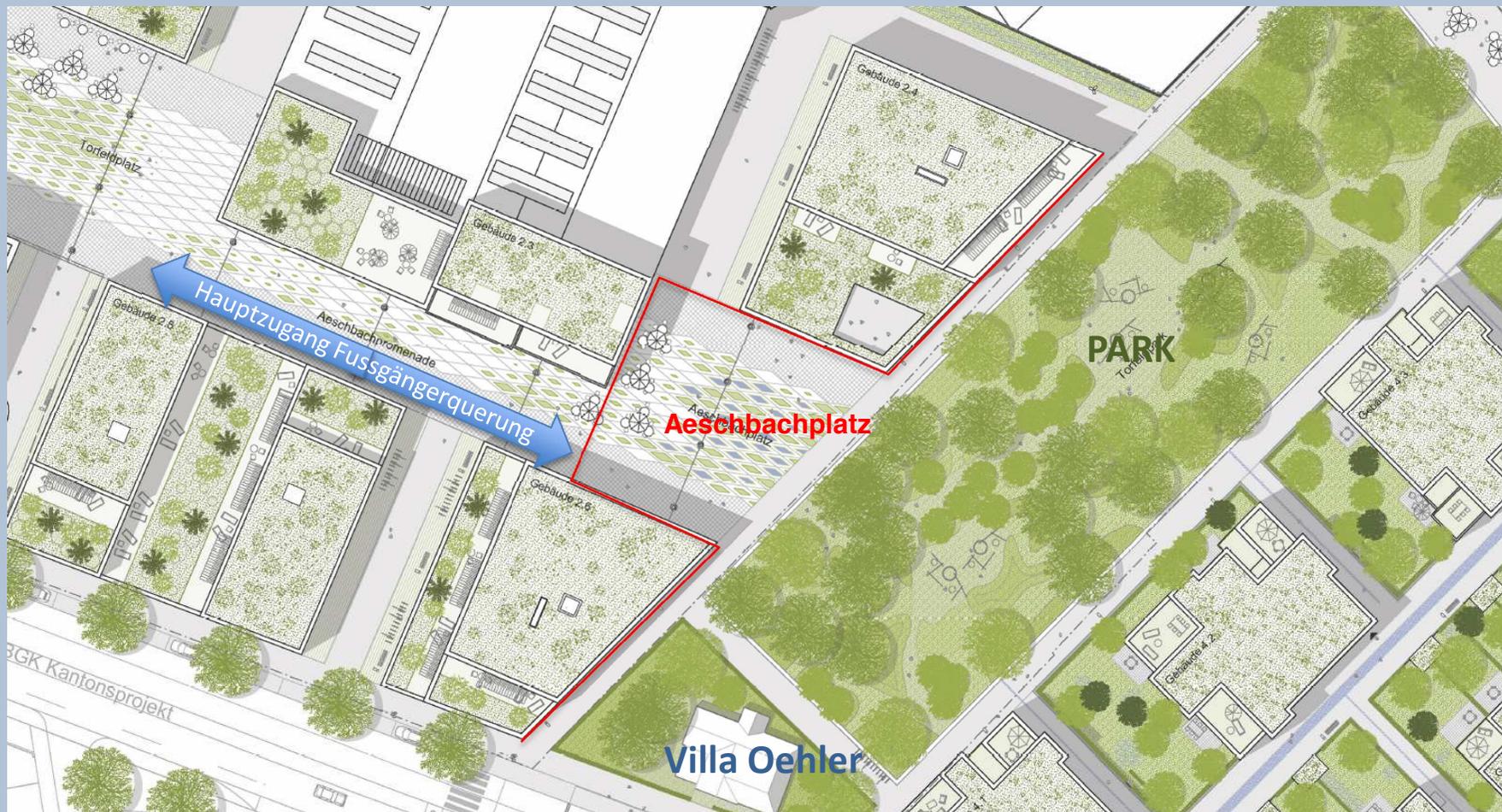
- Drei Systeme (städtischer Aussenraum, der öffentliche Park und die privaten Gärten) bilden das Gesamtbild des AQA.

4. STUDIENAUFTRAG STÄDTISCHER AUSSENRAUM



- Fussgänger werden zum Eingang ins Areal auf den Torfeldplatz geführt und erleben Vielfaltigkeit in einem städtischen und dennoch grünen Kontext.
- Verschiedene Bodenbeläge werden zur Wegführung eingesetzt

4. STUDIENAUFTRAG ÖFFENTLICHER PARK



- Öffentlicher Park 30-50% Grossbäume, ökologisch wertvoller und ruhiger Aussenraum
- Der Park gibt dem Aeschbachplatz und den Stadt villen eine besondere Qualität
- Villa Oehler: Noch keine spezifische Nutzung festgelegt

4. STUDIENAUFTRAG

PRIVATE GÄRTEN



- Die privaten Gärten bilden den Übergang vom Park zur vorhanden Gartenstadt (Nachbarsquartier)
- Private Gärten als besondere Qualität der Townhouses

4. STUDIENAUFTRAG

FORMUNG STÄDTEBAULICHER LEITLINIEN

StadtBausteine

übergreifende Themen

- Bebauungsprinzipien
- Stadtraum/Nutzungskonzept/ Zonierung
- Erschließung
- Entwässerung

Areal

eigenständige Quartiersidentitäten, geprägt durch Körnung und Ausformulierung der Baukörper, Dichte, Verhältnis bebauter Raum zu Aussenraum, Materialisierung, Begrünung, Licht, Kunst....

Quartiere

individuelle Adressen... und ihre Ausformulierung

Sonderelemente
Attraktoren

Bauvolumen/Baufelder - Sonderelemente

AGA Städtebauliche Leitlinien

StadtRäume

Raumkategorien

Areal

Quartiere mit -

besondere Orte

Schnittstellen

KCAP Architekt/Planer Schwengeler Zulauf Landschaftsarchitekten

STADTBAUSTEINE

Bebauungsprinzipien

Aussen

Charakterisierung der Quartiere - Innen

Die Quartiere werden in unterschiedliche "character areas" differenziert.....

markante Einzelvolumen in unterschiedlichen Grössen

städtische Körnungen und Volumina

kleinteiligere Körnungen eingebettet in Grün

Bebauungsprinzipien - Quartiere - "character areas" Körnung

"urban quarter"

grossformatige kompakte Volumen

"garden quarter"

kleinformatig freistehend im Grün

"industrial quarter"

markt, industriell, divers

Wohnen und Arbeiten

Markt und Gemeinschaftszentrum

Gartenquartier

4. STUDIENAUFTRAG

AUSZUG STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

Architektonische Elemente Sockelausbildung



urban - öffentlich



urban - wohnen



suburban - wohnen



4. STUDIENAUFTRAG

AUSZUG STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN



Aeschbach Quartier Aarau

Belag Innen

Beispiele der Vielfalt innerhalb eines zusammenhängenden Belagthemas

Variante Stein & Fuge



Aeschbach Quartier Aarau

Wasser Innen

lokale Aktivierungselemente zum Spiel/Kunst



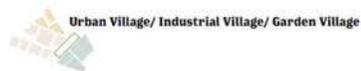
Urban Village/ Industrial Village/ Garden Village

Bepflanzung Innen

punktuelle Bepflanzung

Dachterrassen / Terrassengärten

private Gärten



Urban Village/ Industrial Village/ Garden Village

Beleuchtung Innen

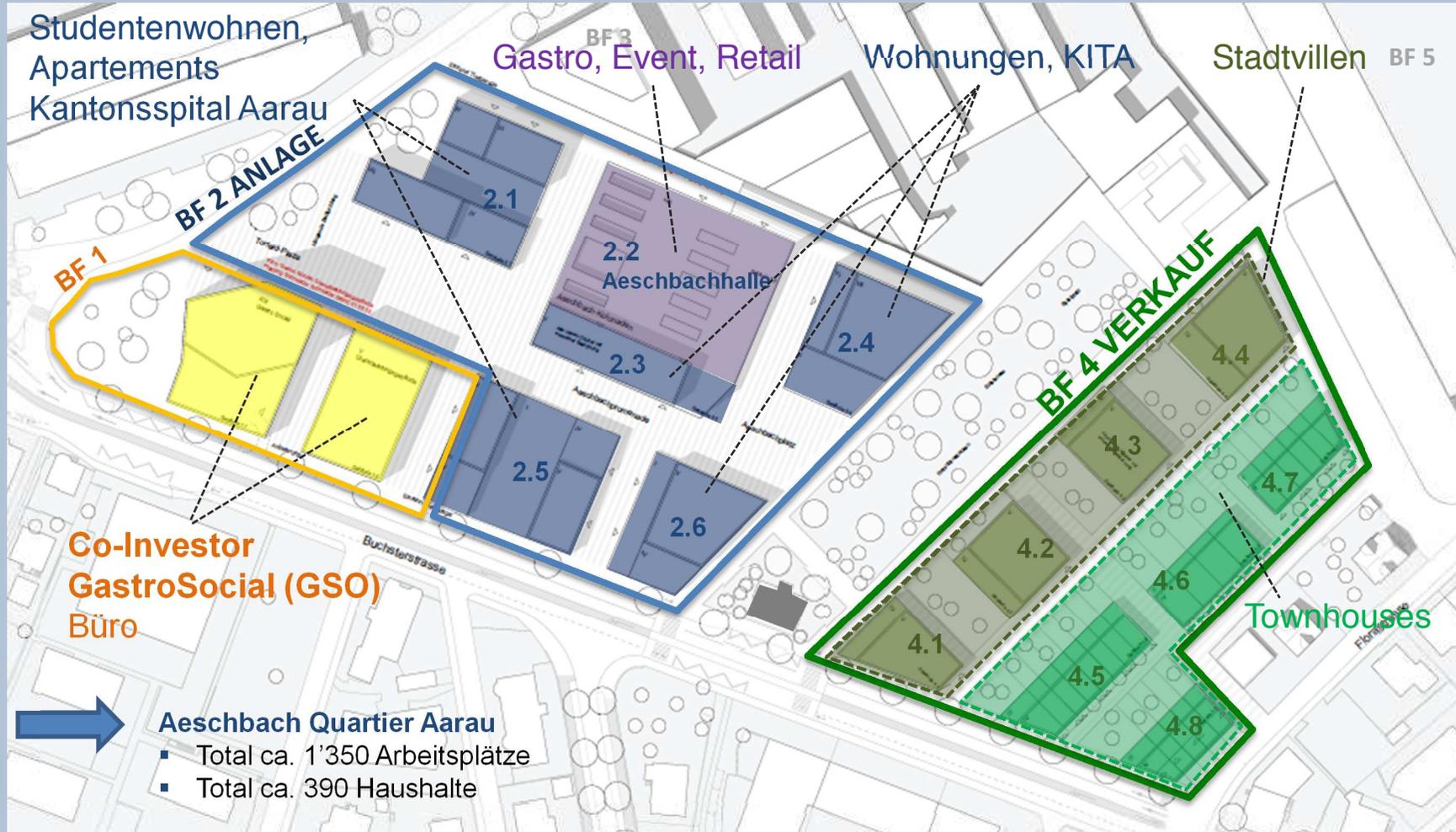
System Pendelleuchten als durchgehende Beleuchtungsebene

Temporäre Bespielung der Beleuchtungsebene für Events/Kunst



4. STUDIENAUFTRAG

AUFTEILUNG BAUFELDER UND NUTZUNGEN



4. STUDIENAUFTRAG

NUTZUNGEN ERDGESCHOSSE



4. STUDIENAUFTRAG

NEUPOSITIONIERUNG MIT NEUEM NAMEN 2013

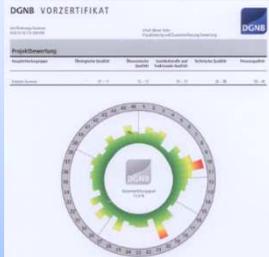
MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



AQA

AESCHBACH QUARTIER AARAU

4. STUDIENAUFTRAG NACHHALTIGKEITSZIELE



- Nach Abschluss Studienauftrag erreicht:
«Vorzertifikat DGNB Stadtquartiere in Silber»



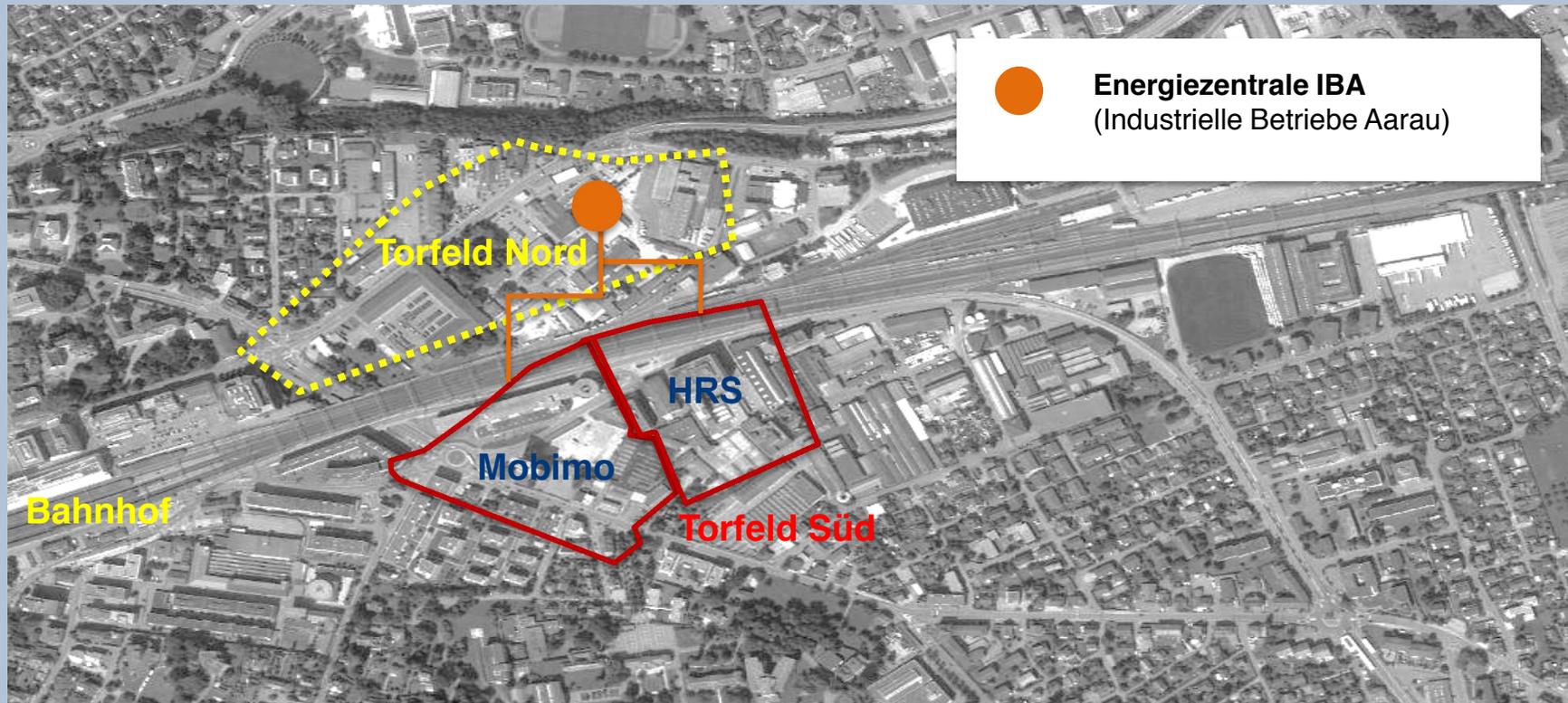
- Ziel nach Fertigstellung:
«Zertifikat DGNB Stadtquartiere in Silber»



- Label einzelne Gebäude nach Fertigstellung:
Minergie - Zertifikat

4. STUDIENAUFTRAG

ENERGIEGWINNUNG



- **Gestaltungsplan: Erneuerbare/Umweltfreundliche Energieträger und gemeinsame Versorgungsanlagen sind gefordert**
- **Günstigste verfügbare Alternativenergie, damit Nebenkosten sehr niedrig gehalten werden können**
- **Solaranlage: Photovoltaik (PV) wird ergänzend eingesetzt**
- **Sicherheit durch Redundanz mit Gaskessel, der notfalls 80% der Energie erzeugen kann**

5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 1, HOCHHAUS GSO



Blick vom GAIS-Kreisel



Blick vom GAIS-Kreisel

5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 2, WOHNBAUTEN MOBIMO

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

BF 2: Mobimo
ANLAGE



Blick vom Park zum Aeschbachplatz

5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 2, AESCHBACHHALLE

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

BF 2: Mobimo

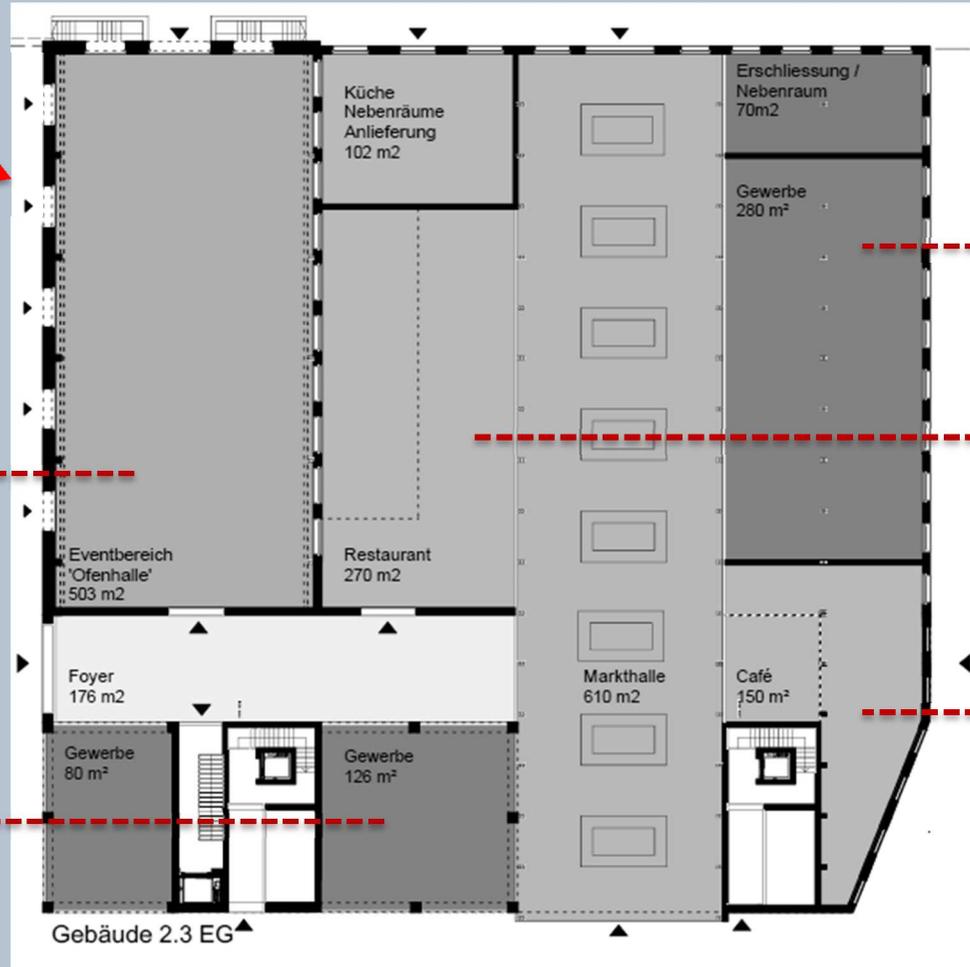


Blick vom Park zum Aeschbachplatz

5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 2, AESCHBACHHALLE

BF 2: Mobimo



Weinhandlung



Restaurant



Café



Events



Bäckerei / Cleaning



5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 4, STADTVILLEN (VERKAUF)

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



Blick von Townhouses Richtung Aeschbachplatz

5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 4, TOWN HOUSES (VERKAUF)

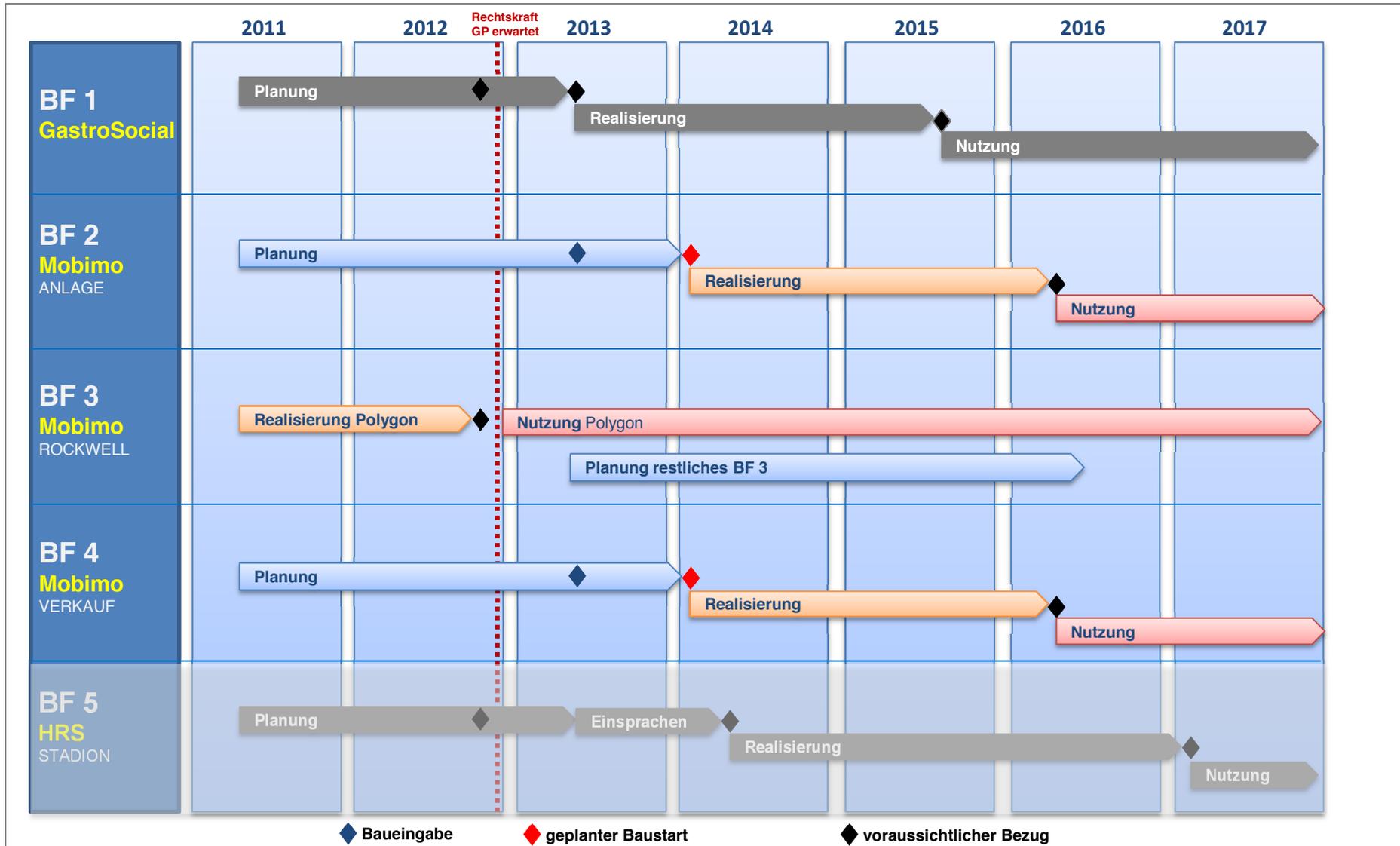
MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



Blick vom bestehenden Rockwellparkaus Richtung Büchersfrasse

5. UMSETZUNG

TERMINPLAN



**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**