

# 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?»



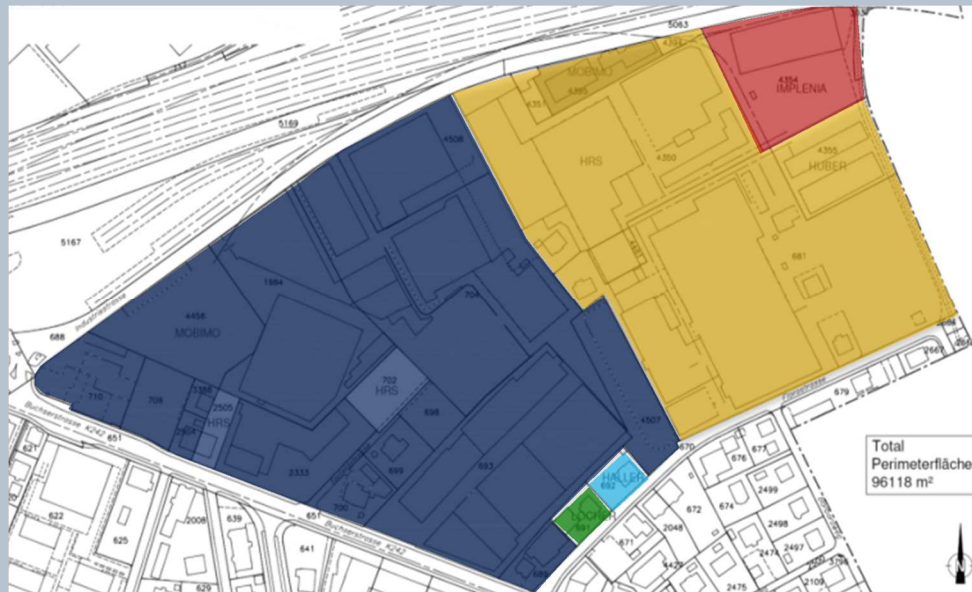
**KOMMUNIKATION**  
Workshops, Begleitgremien, Interviews Stakeholder, Einbindung Nachbarn etc

**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 m<sup>2</sup> 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 4'000m<sup>2</sup> Büro
- Gebäudevolumen SIA 416: 26'902m<sup>3</sup>
- Anlagevolumen: CHF 23 Mio.
- ca. 220 Arbeitsplätze
- Zertifizierung: DGNB Stadtquartiere
- Erdsonden mit bivalenter Wärmepumpe

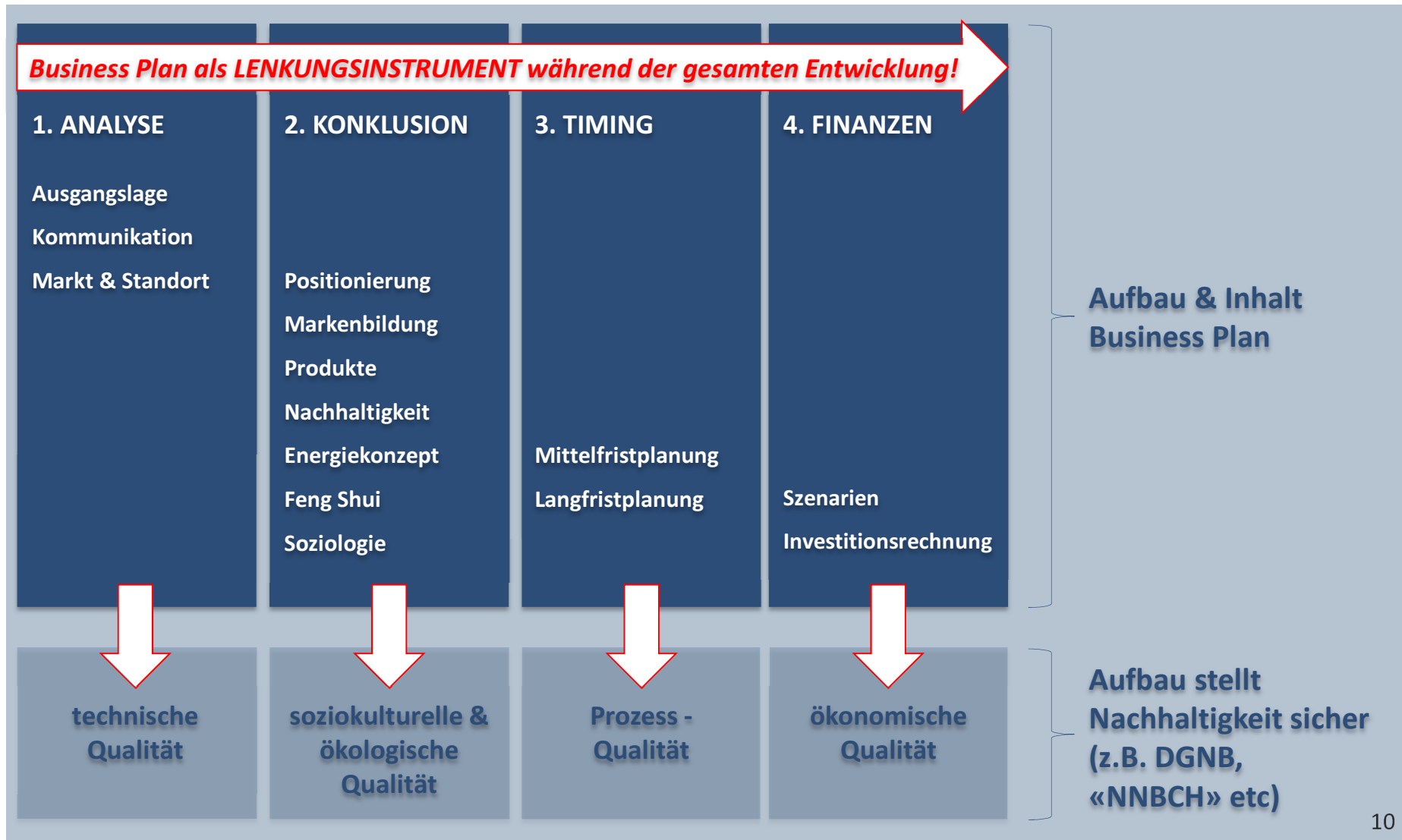
Aktuell



#### Baustelle:

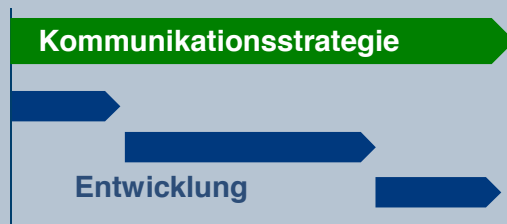
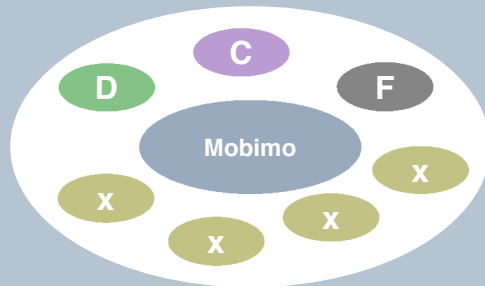
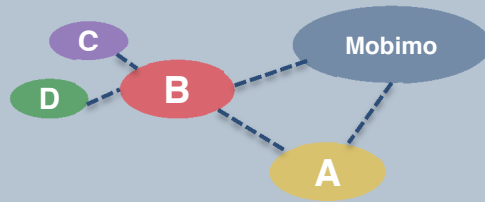
- Fertigstellung September 2012
- Bezug Rockwell Ende Oktober 2012

# 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, «Leaks» sowie einer auf das Projekt abgestimmten Kommunikation

### 3. BUSINESS PLAN

#### BEISPIEL POSITIONIERUNG & MARKENBILDUNG

#### Markenkern



# 3. BUSINESS PLAN

## BEISPIEL POSITIONIERUNG & MARKENBILDUNG

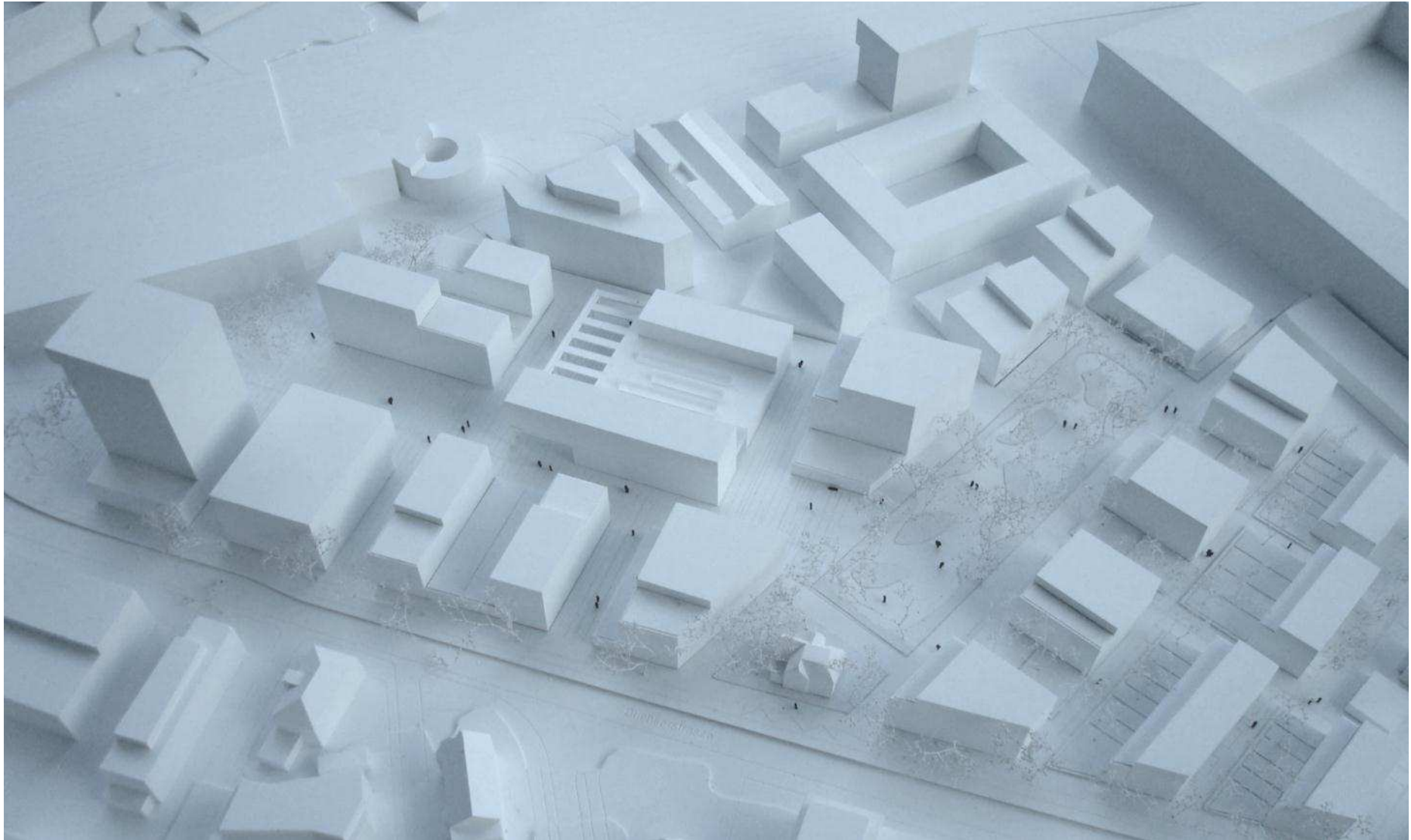
**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien



## 4. STUDIENAUFTRAG

SIEGER STÄDTEBAU (ARCHITEKT: KCAP)

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien



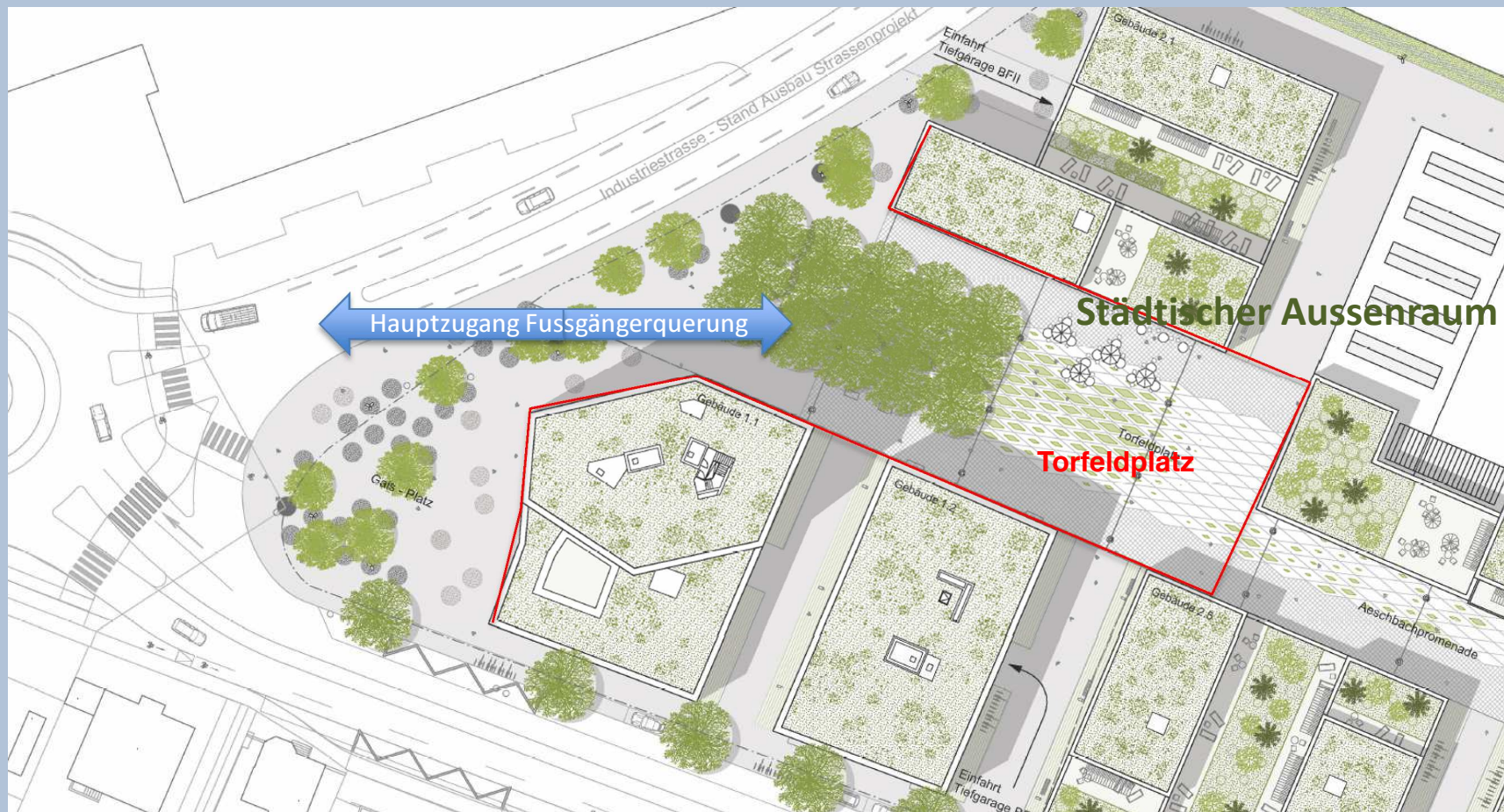
## 4. STUDIENAUFTRAG

### KONZEPT DES ENTWURFS



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

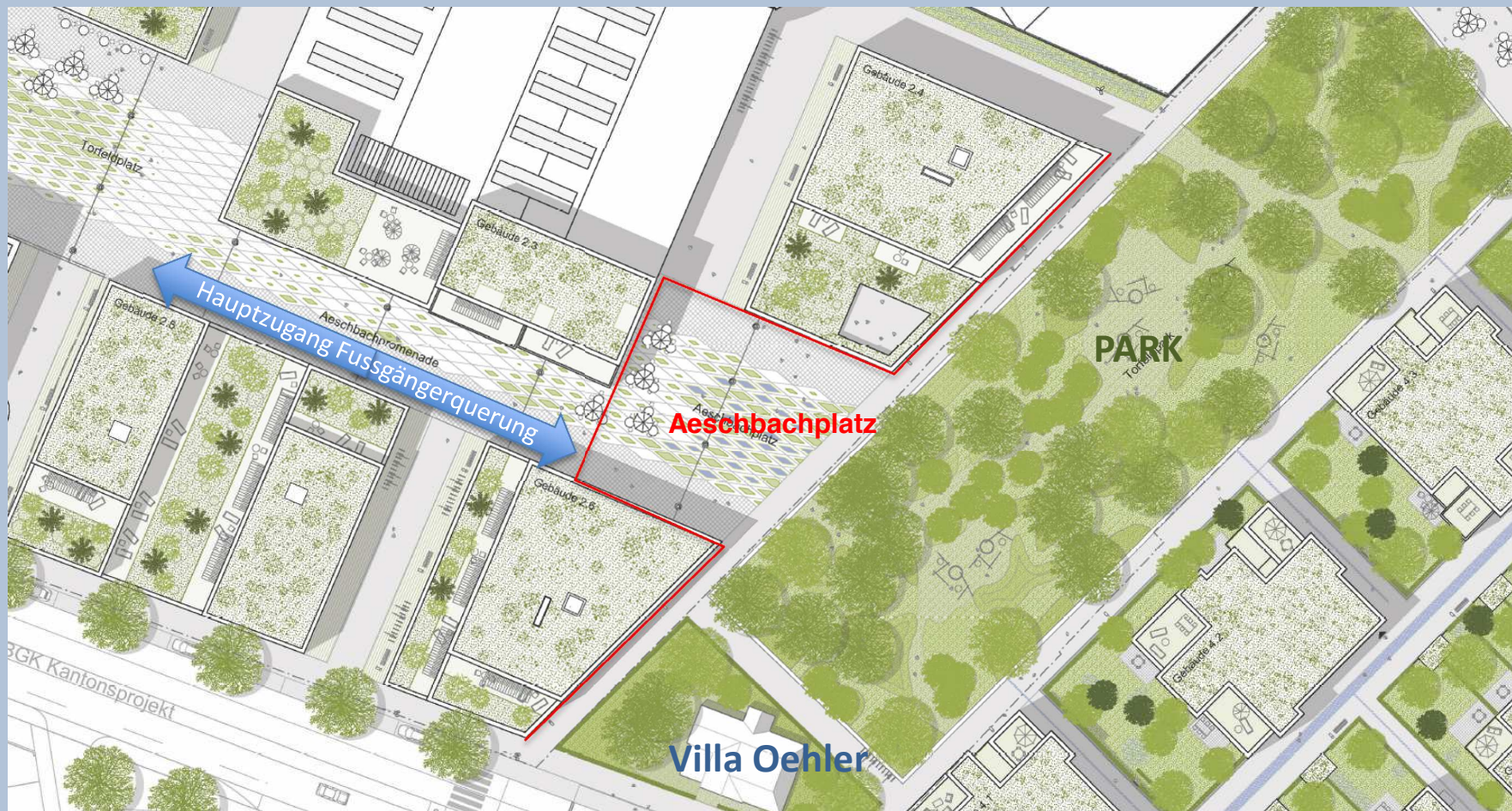
## 4. STUDIENAUFTRAG STÄDTISCHER AUSSENRAUM



- 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 Stadtvillen eine besondere Qualität
- Villa Oehler: Noch keine spezifische Nutzung festgelegt

## 4. STUDIENAUFTRAG

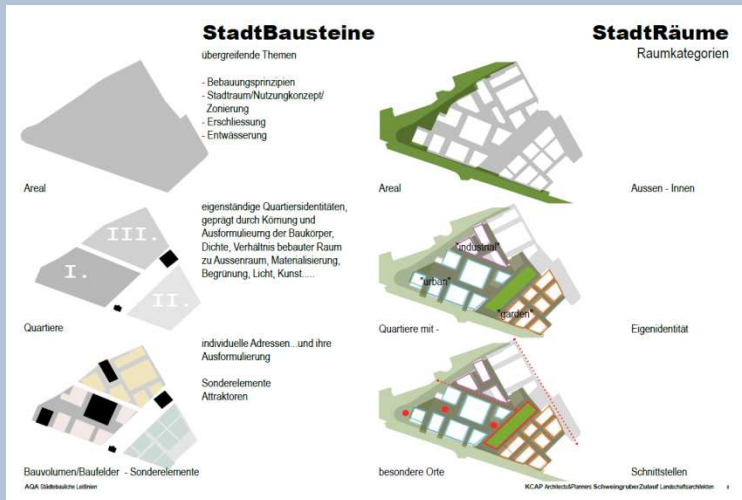
### PRIVATE GÄRTEN



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

# 4. STUDIENAUFTRAG

## FORMUNG STÄDTEBAULICHER LEITLINIEN



# 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

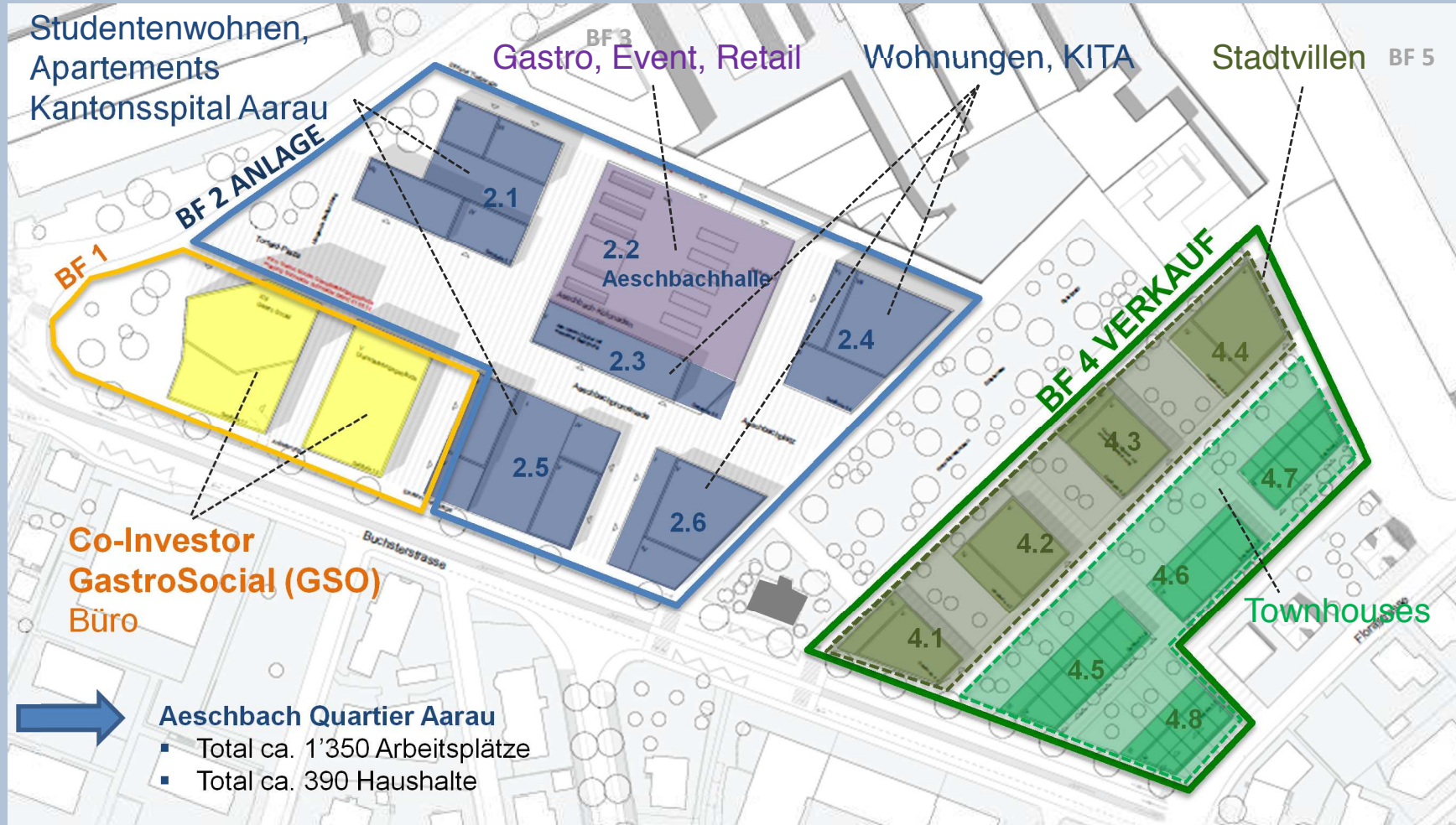
System Pendelleuchten als durchgehende Beleuchtungsebene

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

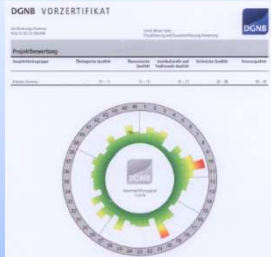


**AQA**

AESCHBACH QUARTIER AARAU



## 4. STUDIENAUFTRAG NACHHALTIGKEITSZIELE



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



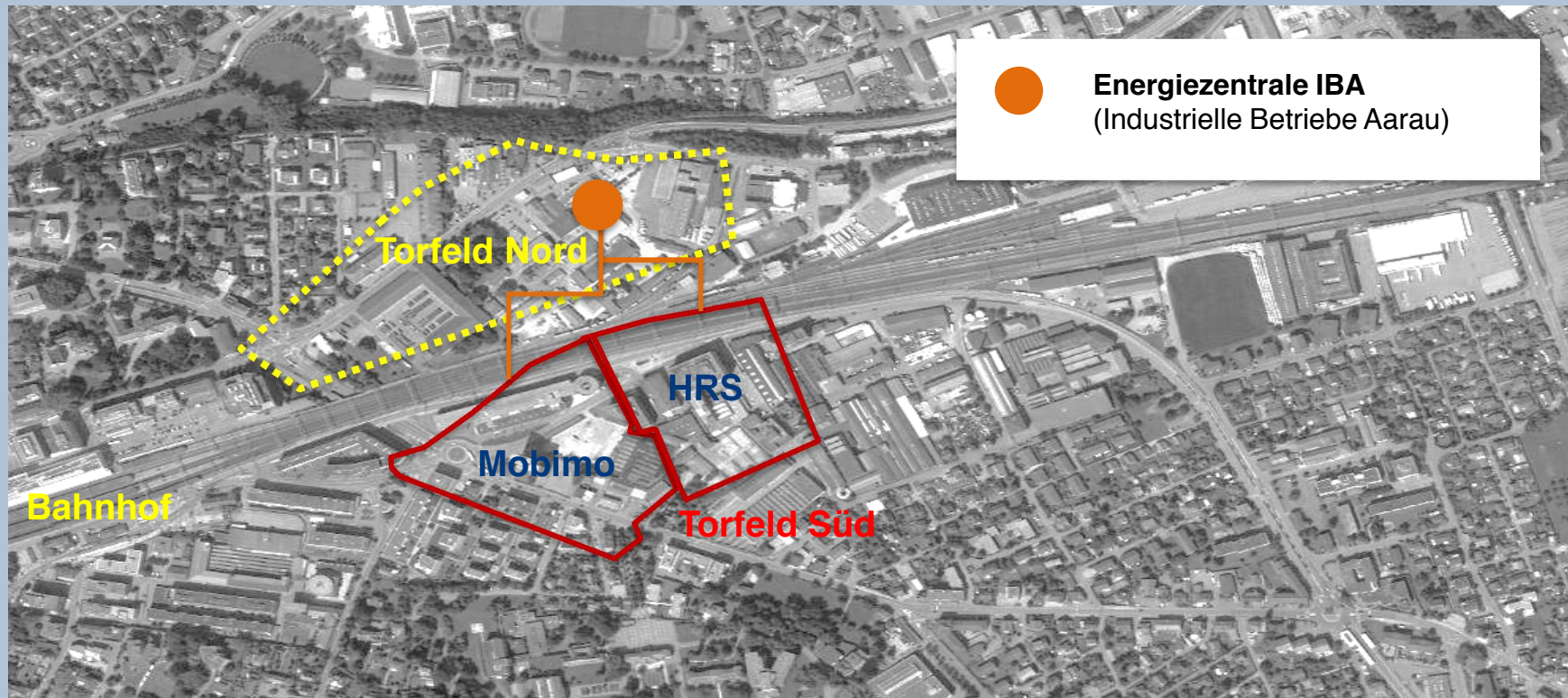
- Ziel nach Fertigstellung:  
«Zertifikat DGNB Stadtquartiere in Silber»



- 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

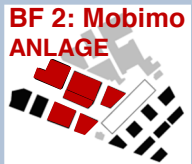


Blick vom GAIS-Kreisel

## 5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 2, WOHNBAUTEN MOBIMO

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien



Blick vom Park zum Aeschbachplatz

## 5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 2, AESCHBACHHALLE

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien

BF 2: Mobimo

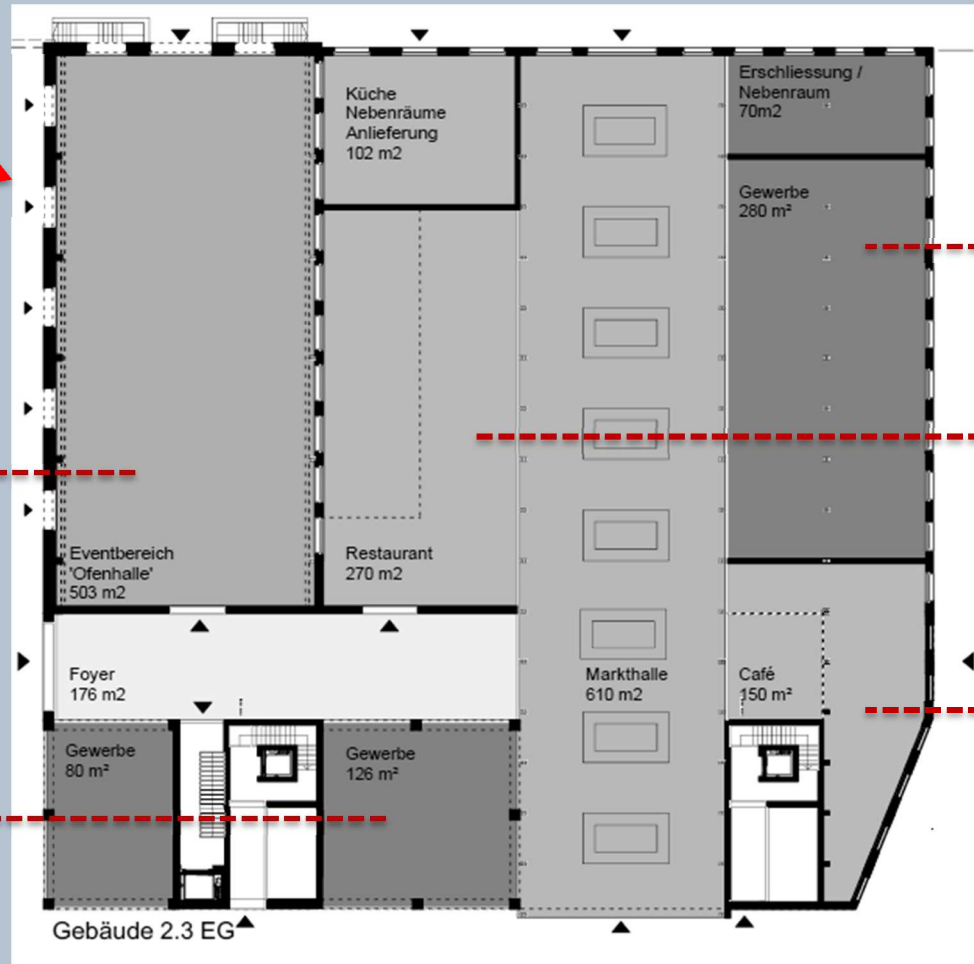


Blick vom Park zum Aeschbachplatz

# 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



## 5. UMSETZUNG

PROJEKTSTAND: BAUFELD 4, TOWN HOUSES (VERKAUF)

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien

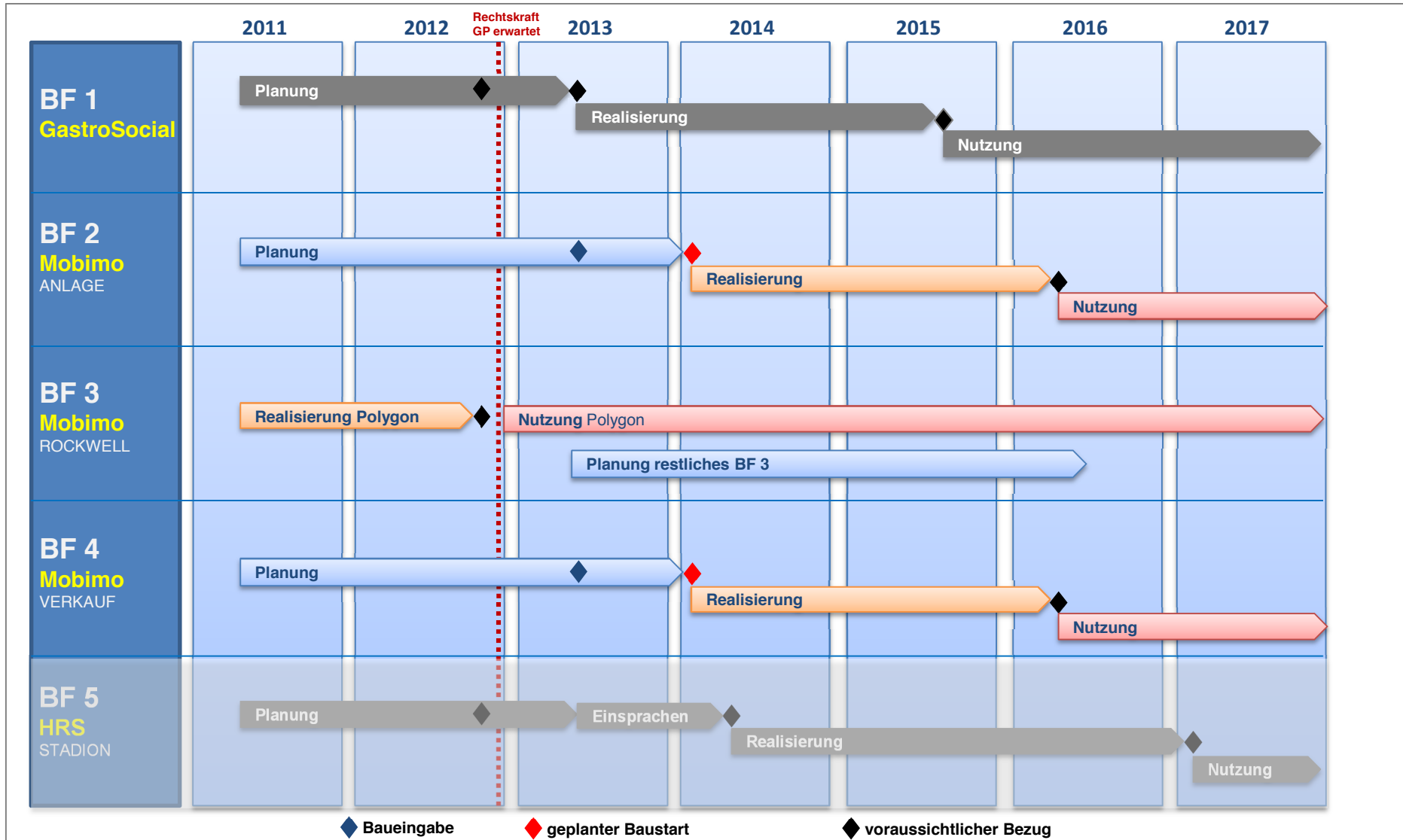


Blick vom bestehenden Rockwellparkaus Richtung Büchserstrasse



# 5. UMSETZUNG

## TERMINPLAN



**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**