



KWC-Areal: Gemeinde und Franke orientieren über das Projekt

## Nachhaltiges Bauen im Dorfzentrum von Unterkulm geplant

Gestern stellten die Gemeinde Unterkulm und die Franke Immobilien AG das Projekt für die Überbauung des ehemaligen Betriebsgeländes der KWC in Unterkulm der Öffentlichkeit vor. Es soll ein modernes, nachhaltiges Wohn- und Dienstleistungsquartier mit Zentrumscharakter entstehen. Über die nächsten Jahre und in Etappen sind auf dem rund 2,7 Hektaren grossen Gelände ein neues Verwaltungsgebäude für die KWC und bis zu 240 Wohnungen geplant.

Das Gespenst einer unschönen Industriebrache auf dem ehemaligen Betriebsgelände der KWC inmitten des Dorfs ist gebannt. Die Gemeinde Unterkulm sowie die Franke Immobilien AG präsentieren der Öffentlichkeit ihre Absicht, das ehemalige Betriebsgelände in ein modernes und nachhaltiges Wohn- und Dienstleistungsquartier umzuwandeln. Dafür notwendig ist eine Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Zentrumzone. Grundlage für die Umzonung bildet eine Studie des Aarauer Architekturbüros Husstein & Partner AG, die siegreich aus einem Studienwettbewerb hervorging. Ergänzt von öffentlichen Verkaufs-, Gewerbe- sowie Dienstleistungsflächen sollen auf dem rund 2,7 Hektaren grossen Gelände bis zu 240 Wohnungen sowie ein neues Verwaltungsgebäude für die KWC entstehen, das im Frühling 2018 bezogen werden soll. Die Wohnungen verfügen über unterschiedliche Grössen und Charakteristiken und sprechen somit verschiedene Mietersegmente an, was für eine gute soziale Durchmischung sorgen wird. Markus Dobnik, Geschäftsführer der Franke Immobilien AG, stellt jedoch klar, dass die Wohnungen nicht auf einen Schlag, sondern je nach Marktlage in den nächsten Jahren und in mehreren Etappen realisiert werden sollen. «Den Auftakt bilden das neue Verwaltungsgebäude für die KWC, die Sanierung der schützenswerten Industriegebäude aus der Gründerzeit der KWC, sowie die für die Versorgung der Überbauung notwendigen Anlagen.»



Visualisierung des geplanten Wohn- und Dienstleistungsquartiers.

### Nachhaltiges Bauen

Mit Letzterem ist die zentrale Holz-schnitzelheizung gemeint, die das ganze Areal sowie auch das bestehende Produktionsgebäude der KWC mit CO<sub>2</sub>-neutral produzierter Heizwärme versorgen wird. Das Holz stammt aus der Region. «Die Vision der 2000 Watt-Gesellschaft», so Dobnik weiter, «dient uns als Leitidee für die Überbauung. Den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) zu erreichen, steht ganz oben in unserem Pflichtenheft». Die gewählte kompakte Bauweise der Gebäude ist hocheffizient. Sie hat aber auch den Vorteil, dass dadurch viel Freifläche auf dem Gelände entsteht. Dies erlaubt, grosszügig Grünanlagen und Gärten anzulegen und das Bachufer der Wyna aufzuwerten. Das ehemals geschlossene Betriebsgelände wird für die Bevölkerung geöffnet und durchgängig gemacht sowie um einen öffentlichen Begegnungsraum erweitert, was den Zentrumscharakter der neuen Überbauung unterstreicht. Mit der neuen Zentrumzone sind gegenüber der Hauptstrasse bis zu viergeschossige, zur Wyna mit ihren grossen Räumen hin bis zu sechsgeschossige

Gebäude möglich. Da das Gelände zur Wyna hin abfällt, ergibt sich über das gesamte Gelände eine homogene Gebäudehöhe. Ausnahme bildet das neue Verwaltungsgebäude der KWC. Mit maximal acht Geschossen markiert es den Eingang zum Areal. Mit der neuen Zentrumzone verankert ist zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen des Gestaltungsplans müssen verschiedene Themenbereiche wie Siedlungsqualität, Denkmalschutz, Verkehr etc. konkretisiert werden.

### Gemeinde arbeitet eng mit Investorin zusammen

Roger Müller, Gemeindeammann von Unterkulm, hebt die sehr gute Zusammenarbeit von Franke Immobilien mit der Gemeinde hervor. «In die erarbeitete Teiländerung konnten wir unsere Visionen und Ziele miteinbringen. Das Projekt stellt eine einmalige Chance für die Gemeinde dar, dank einer qualitativ und architektonisch überzeugenden Überbauung und einer attraktiven Gestaltung der Umgebung ein zweites Dorfzentrum zu entwickeln.» Auch Roland Gloor, CEO Franke Water Systems AG | KWC, zeigt sich über das Projekt hoch erfreut: «Mit dem neuen

Verwaltungsgebäude erhält die KWC einen prägnanten Auftritt im öffentlichen Raum. Und wir können unsere bestehenden Büroarbeitsplätze integral in der Gemeinde Unterkulm erhalten und später neue schaffen.» Positiv sei auch, dass die identitätsstiftenden Gebäude aus der Gründerzeit erhalten bleiben. «Damit können wir unsere über 140-jährige Firmengeschichte und Verwurzelung in der Gemeinde auch nachfolgenden Generationen dokumentieren.»

### Öffentliche Auflage startet in den nächsten Wochen

Die öffentliche Auflage nach §24 BauG startet in den nächsten Wochen. Während des Verfahrens liegen die Änderungen am Bauzonenplan und an

der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Vorprüfungsbericht des Kantons während 30 Tagen öffentlich bei der Gemeinde auf. Im Anschluss plant die Gemeinde, am 28. Mai 2015 die Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung «KWC-Areal» der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen. «Die Gemeinde», so Roger Müller, «wird auch nach einem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung weiterhin die Zügel in der Hand behalten. Aufgrund der verankerten Gestaltungsplanpflicht können wir sicherstellen, dass die Vorschriften für die neue Zentrumzone KWC auch tatsächlich umgesetzt werden.»

Weitere Informationen unter:  
[www.kwc-areal.ch](http://www.kwc-areal.ch)