

Unterkulm: Umnutzung des Unterkulmer KWC-Areals in ein Wohn- und Dienstleistungsquartier

## Der «rote Faden» ist vorgegeben

Die ehemalige Produktionsstätte der KWC in Unterkulm soll sich bekanntlich in ein Wohn- und Dienstleistungsquartier mit Zentrumscharakter verwandeln. Nun wird es konkret: nach einer öffentlichen Informationsveranstaltung beginnt in in wenigen Wochen die Auflage für die Teilländerung des kommunalen Nutzungsplans, der einen separaten Absatz «KWC-Areal» erhalten soll. Gemeindeammann Roger Müller bezeichnete dies als echten Meilenstein für Unterkulm. Nach der bisherigen Konzeptarbeit läutet dieser Schritt den eigentlichen Beginn der Transformation des ehemaligen Industrieareals in eine urbane Zentrumszone ein.

Das Fundament für die Umzonung bildet eine Studie des Aarauer Architekturbüros Husistein & Partner AG, die siegreich aus einem Studienwettbewerb hervorging. Auf dem rund 2,7 Hektaren grossen Gelände soll ein neues achtgeschossiges Verwaltungsgebäude für die KWC entstehen, das im Frühling 2018 bezogen werden soll und etappenweise bis zu 240 Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungen



Studie vom Herzen des neuen Zentrums: die KWC-Allee entlang der historischen Giesserei (links) mit Blick auf das neue achtgeschossige KWC-Verwaltungsgebäude und dem heute schon bestehenden Shedgebäude davor. (Bilder: zVg.)

verfügen über unterschiedliche Grössen und Charakteristiken und sprechen somit verschiedene Mietersegmente an, was für eine gute soziale Durchmischung sorgen wird. Als Ergänzung entstehen öffentliche Verkauf-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Auf die Integration eines Grossverteilers wurde verzichtet, auch

Tankstellen, Tankstellenshops, Drive-Ins, Waschanlagen oder stark störende Gewerbebetriebe sollen nicht erlaubt werden. Markus Dobnik, Geschäftsführer der Franke Immobilien AG, hielt fest, 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.»

Wie Architekt Philipp Husistein anknüpfte, dient diese von Dobnik erwähnte historische Zelle der KWC sogar als besonderes identitätsstiftendes Merkmal der neuen Überbauung. Das ehemalige Mühlengebäude, die Giesserei und Teile des Shedgebäudes mitsamt ihrem historischen Charme werden deshalb vollständig saniert. Diese Gebäude stehen zukünftig teilweise auch einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Im Herzen der neuen Siedlung wird sich der Giessereiplatz befinden, entlang der ehemaligen Giesserei soll die «KWC-Allee» entstehen.

Die Wohnbauten gegenüber der Hauptstrasse sollen maximal viergeschossig gebaut werden, gegenüber der

Wyna sechsgeschossig. Ein verbindlicher Gestaltungsplan befindet sich noch in Erarbeitung.

### Nachhaltigkeit ein Kernpunkt

Nachhaltigkeit verfolgt der Investor Franke in mehrerer Hinsicht. So sind keine Eigentumswohnungen geplant, sondern man möchte den Wohnraum langfristig im Portefeuille halten, noch wichtiger ist die Energieeffizienz. «Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft

dient uns als Leitidee für die Überbauung» führt Dobrink aus. So wird die Überbauung wie auch das bestehende Produktionsgebäude der KWC mit einer zentralen Holzschnitzelheizung CO<sub>2</sub>-neutral beheizt. Das Holz stammt laut Gemeindeammann Roger Müller vollumfänglich aus dem eigenen Forstbetrieb. Die Energieeffizienz erfordert eine kompakte Bauweise der Gebäude. Sie hat 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. Eine Parkgarage macht möglich, das neue Quartier verkehrsfrei zu halten.

### Ziehen am gleichen Strick

Alle Beteiligten lobten die konstruktive Zusammenarbeit. Alle hatten von Beginn weg die gleichen Anliegen gehabt und am selben Strick gezogen. Die KWC und ihre Mutter Franke beabsichtigen, in Unterkulm ein «Wasser-Kompetenzzentrum» zu etablieren mitsamt repräsentativem Firmensitz, die Gemeinde wollte keine Industriebauweise, sondern einen lebendigen neuen Pol im Zentrum und auch den historischen Wurzeln und dem Denkmalschutz wurde von Anfang gebührend Gewicht beigemessen.



Idylle nahe der Wyna: der Talfluss soll im Bereich der neuen Wohnsiedlung renaturiert werden.



Modell der geplanten Überbauung (v.l.): Markus Dobnik, Geschäftsführer Franke Immobilien AG; Roger Müller, Gemeindeammann Unterkulm und Philipp Husistein, Inhaber Husistein & Partner AG präsentieren das Projekt.