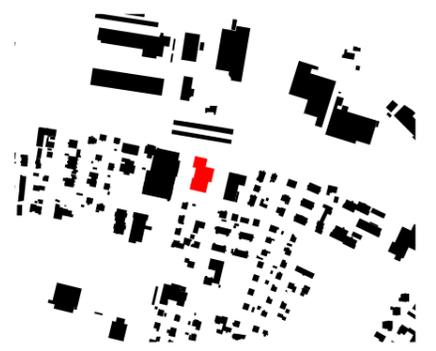




**HUSISTEIN & PARTNER AG**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG

Schachenallee 29  
Postfach  
5001 Aarau 1  
T +41 62 823 25 27  
info@husistein.com  
husistein.com



🕒 Schwarzplan 1:10'000

**Auftraggeber**  
Corpora Immobilien AG Aarau

**Teilleistungen**  
Studienauftrag  
Richtprojekt  
Gestaltungsplan

**Nutzungsprogramm**

Wohnungen	45
Gewerbeeinheit	3

**Termine**

Studienauftrag	2017
Gestaltungsplanverfahren	2019–2022

**Kennwerte**

Grundstück (m2)	2'067
GF o.i. (m2)	4'594
GV o.i. (m3)	14'708

**Team**  
Philipp Husistein, Nina Decman

**1725 DULLI**  
Arealüberbauung Neumatt, Dulliken

Das Grundstück zwischen Bahnhofstrasse und Langmatt wird durch die Verlängerung der Bodenackerstrasse neu arrondiert. Die Bodenackerstrasse markiert damit neu die Schnittstelle zwischen kleinteiligen und grösseren Strukturen. Vorhanden sind hierbei ostseitig das Gebäude des ehemaligen Konsumvereins (heute Denner) und westseitig die Einkaufsmöglichkeiten rund um den Coop. Damit wird das zu beplanende Areal sowohl nutzungsmässig als auch strukturell Teil der grossvolumigen Bebauungen, die über eine gute MIV- und ÖV-Anbindung verfügen.

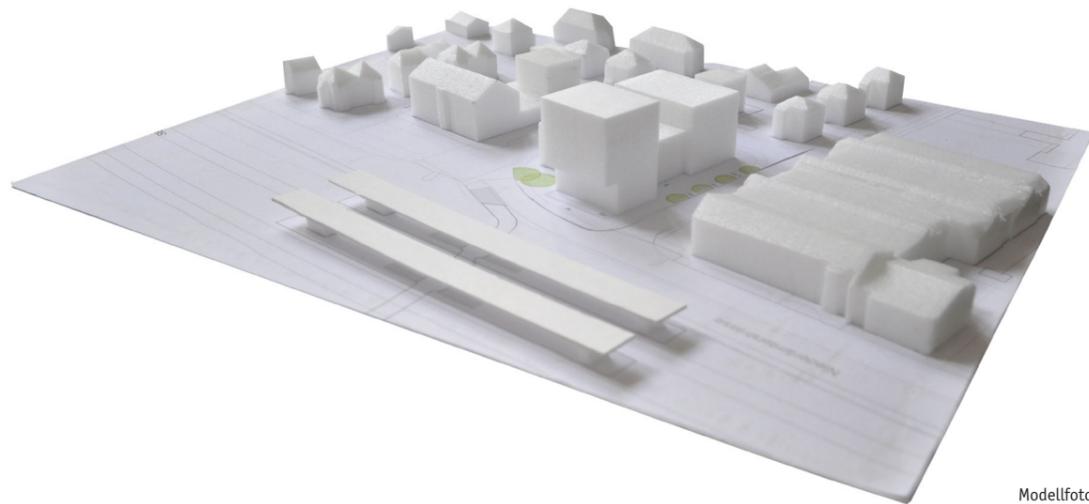
Als Akzentuierung zum Bahnhof ist eine Höhenentwicklung in Richtung Niederämterstrasse angezeigt. Zur Adressbildung (sowohl «nach aussen» zur Niederämterstrasse als auch «nach innen» ins Quartier) macht eine Grundrissgliederung der zukünftigen Bebauung Sinn. Die Gliederung erlaubt räumliche Bezüge zu den angrenzenden Häusern und hierarchisiert die Aussen- und Freiräume; die Strassenräume werden rhythmisiert und einer «Korridorwirkung» wird so entgegengewirkt. Last but not least resultiert aus der Gliederung eine grössere Fassadenabwicklung, die der Wohnnutzung in den oberen Geschossen dient. In der Höhenentwicklung wird die Bebauung gestaffelt, damit so orts-baulich auf die unterschiedlichen Situationen reagiert werden kann.

Je nachdem, ob die angrenzenden Parzellen einbezogen werden, ergeben sich leicht unterschiedliche Proportionen der Volumina. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine attraktive Bebauung in allen drei Varianten möglich ist. Tatsächlich ist jedoch eine Entwicklung des gesamten Areals sowohl ortsbezogen– insbesondere im Hinblick auf die Adressbildung – als auch ökonomisch (höhere Ausnutzungsziffer bei gleichzeitig großzügigeren Außenräumen) am sinnvollsten.

**Spezielle Eigenschaften**  
Neuer Akzent am Ortseingang



Visualisierung – Perspektive von der Kreuzung Bahnhofstrasse und Niederämterstrasse



Modellfoto



🕒 Umgebungsplan 1:1000