

Kontaktperson:

Alexandra Mächler

Geschäftsführerin

E-Mail: info@aarau-regio.ch

Tel.: 062 834 10 30

Stadt Aarau
Stadtbauamt
Stadtentwicklung
Rathausgasse 1
5000 Aarau

20. Februar 2025

Stellungnahme zur Teiländerung der Nutzungsplanung und zum Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» in der Stadt Aarau

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Teiländerung der Nutzungsplanung und zum Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» Stellung nehmen zu dürfen. Die vorliegende Stellungnahme dient namentlich der Sicherstellung der regionalen Abstimmung gemäss § 11 des kantonalen Gesetzes über die Raumentwicklung und das Bauwesen (BauG).

Grundlage der regionalen Abstimmung

Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau

Als wichtige regionale Beurteilungsgrundlage hat die Abgeordnetenversammlung am 10. November 2011 das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau beschlossen. Das REK definiert die Strategie und nennt die Grundsätze der räumlichen Entwicklung im Sinne von konkreten Handlungsanweisungen.

Der Planungssperimeter der vorliegenden Planung liegt an zentraler Lage unmittelbar neben dem Bahnhof Aarau (öV-Güteklasse A). Das Gebiet zählt gemäss dem REK zum Stadtraum der Region Aarau. Er eignet sich aufgrund der hervorragenden öV-Erschliessung besonders gut für dichte Nutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung und für Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung. Im Stadtraum werden städtebauliche Akzente gesetzt. Urbanes und verdichtetes Wohnen ist unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität zu fördern und die Lebensqualität ist durch gezielte Aufwertungen zu fördern (Strategie S3.3; Grundsätze G1, G2 und G3). Gemäss der Strategie S5.7 sind die öV-Knoten als gut erreichbare Wohn- und Arbeitsstandorte zu fördern und die Bahnhofvorplätze attraktiv zu gestalten. Ansonsten macht das REK zur Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Umfeld des

Bahnhofs Aarau keine weitergehenden Aussagen. Es versteht sich aber von selbst, dass die oben genannte Strategie für den Stadtraum in diesem Gebiet von besonders grosser Bedeutung ist.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind gemäss der Strategie S4.6 in der dicht besiedelten Region Aarau wertvolle Areale und werden als Bestandteile eines Freiraumnetzes zu prägenden Elementen.

Regionaler Sachplan Hochhaus

Der Regionale Sachplan Hochhaus wurde im September 2022 von den Aargauer Mitgliedsgemeinden von aarau regio beschlossen und am 07. Dezember 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Er sichert die wesentlichen Grundsätze aus dem zuvor erarbeiteten Hochhauskonzept und ist für die Behörden verbindlich.

Der Planungssperimeter der vorliegenden Planung liegt am Rand von einem «Eignungsgebiet Hochhäuser», in welchem Hochhäuser (d.h. Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, welche im umfassenden Sinne dem Wohnen und dem Arbeiten dienen) zulässig sind.

Auf der westlich an den Planungssperimeter angrenzenden Parzelle Nr. 1132 ist in der Sachplankarte orientierend ein Hochhaus als «exemplarische Ergänzung gemäss städtebaulicher Beurteilung» aufgeführt. Die Parzelle Nr. 1132 würde sich demnach gemäss städtebaulicher Beurteilung besonders gut als Standort für ein neues Hochhaus eignen. Dies steht in Übereinstimmung mit der grundeigentümergehörigen Umsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau, gemäss welcher auf dieser Parzelle ein Baukörper mit einer Höhe bis 70 m realisiert werden darf.

Weiter legt der Sachplan Hochhaus Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien fest, die bei der Planung und Projektierung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind:

- Einbezug der Behörden inkl. gemeinsame Festlegung der Art und des Ablaufs des Prozesses (Ziff. 2)
- Anforderungen an Nachhaltigkeit, Mobilität, Aussenraum, architektonisch-gestalterische Aspekte und Schattenwurf (Ziff. 3)
- Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 und 143 als Basis für den Gestaltungsplan und / oder für das konkrete Bauprojekt von Hochhäusern (Ziff. 7)
- Pflicht für die Erstellung eines Mobilitätskonzept (Ziff. 7)

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Teilrevision Nutzungsplanung und Gestaltungsplan

Mit der vorliegenden Planung sollen die Parzellen Nrn. 1134, 1135, 1136 und 3666 an zentraler Lage unmittelbar neben dem Bahnhof Aarau besser genutzt und aufgewertet werden. Trotz einer hohen baulichen Dichte werden heute einige bestehende Gebäude nicht optimal genutzt. Ausserdem besteht Sanierungsbedarf. Hohen Aufwertungsbedarf hat insbesondere auch der südlich an den Planungssperimeter angrenzende «Bahnhofplatz Ost», der heute durch das starke Verkehrsaufkommen für Erschliessung und Anlieferung geprägt ist. aarau regio begrüsst die Aufwertung und die Optimierung der Ausnützung, die im Einklang mit dem REK und den dort formulierten Strategien und Grundsätzen stehen.

Aufgrund der südlich an den «Bahnhofplatz Ost» angrenzenden Gebäudezeile entlang der Bahn-
gleise und aufgrund des verbleibenden Erschliessungs- und Anlieferungsverkehrs wird der «Bahn-
hofplatz Ost» auch zukünftig eher schattig, eingeengt und versiegelt daherkommen. Da der «Bahn-
hofplatz Ost» selbst nicht innerhalb des Planungssperimeters liegt, kann die vorliegende Planung
daran auch nichts ändern. Entsprechend wichtig ist es aber, dass nach Norden in Richtung Bahn-
hofstrasse und Parkanlage der Alten Kantonsschule Durchlässe geschaffen werden. Dem wird das
vorgesehene Bebauungsmuster mit dem Ersatz der bisher geschlossenen Gebäudezeile durch drei
Einzelgebäude, den dadurch entstehenden Verbindungsbereichen und der Konzipierung der zurück-
versetzten Erdgeschosse gerecht. Die daraus resultierende Vergrösserung des öffentlich zugängli-
chen Freiraums – sowohl nördlich, südlich als auch zwischen den Gebäuden – wird sehr begrüsst.

Leider geht aus den Unterlagen nicht hervor, wie die Hof- und die Verbindungsbereiche zukünftig
genau zu materialisieren bzw. flächig zu begrünen sind. Wir würden es begrünnen, wenn die begrün-
ten Bereiche im Gestaltungsplan klarer ausgewiesen würden. Im Übrigen können wir den Grundsät-
zen zur Freiraumgestaltung und den Massnahmen zum ökologischen Ausgleich im Wesentlichen
zustimmen. Die in § 12 Abs. 2 SNV verbindlich vorgeschriebenen Baumpflanzungen mit grosszügi-
gen, nicht unterbauten Flächen für die Wurzelräume gemäss § 11 Abs. 4 SNV tragen zu einer hohen
Aufenthaltsqualität und zur Attraktivierung des Bahnhofplatzes bei. Auch die Berücksichtigung des
Lokalklimas und die Massnahmen zur Hitzeminderung gemäss § 20 SNV erachten wir aufgrund der
Lage des Planungssperimeter als richtig und notwendig. Die in § 10 SNV verbindlich vorgeschriebene,
ökologisch wertvolle Begrünung der Flachdächer und die Prüfung einer Fassadenbegrünung ge-
mäss § 24 SNV begrünnen wir in diesem Kontext sehr.

Ebenso begrünnen wir das Ziel einer zukunftsgerichteten Mobilität mit autoarmer bis autofreier Nut-
zung des Gebiets. Die gegenüber der Norm deutlich reduzierte Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge
und der Fokus auf den nicht-motorisierten Verkehr werden der zentralen Lage des Planungssperime-
ter am Bahnhof Aarau gerecht.

Kritisch erachten wir die Aussagen im Kapitel 3.2 im Planungsbericht zum Gestaltungsplan, wonach
nicht damit zu rechnen ist, dass alle Bestandsbauten ersetzt werden, sondern ein Nebeneinander
von Gebäuden und Neubauten wahrscheinlicher ist. Die Bestimmungen zur Etappierung in § 27 Abs.
2 SNV greifen in unseren Augen zu kurz. Die Abbildung 19 im Planungsbericht zum Gestaltungsplan
zeigt, dass bei einer nur teilweisen Umsetzung des Gestaltungsplans einer der beiden Verbindungs-
bereich womöglich nie umgesetzt wird. Wird beispielsweise nur das Hochhaus auf der Parzelle Nr.
3666 realisiert, während die anderen Bauten wie bisher bestehen bleiben, besteht die Gefahr eines
langfristigen Verbleibs eines möglicherweise zu dichten, qualitativ nicht überzeugenden Ensembles.
Ebenso besteht die Gefahr, dass das Ensemble ein «ewiges Flickwerk» bleibt. Um sicherzustellen,
dass die positiven Aspekte des Richtprojekts und des Gestaltungsplans umgesetzt werden und ihre
Wirkung erzielen, ist in unseren Augen eine differenziertere Auseinandersetzung notwendig, welche
Bauten bestehen bleiben und welche in welcher Reihenfolge ersetzt werden. Eine entsprechende
Bestimmung in den Sondernutzungsvorschriften wäre erforderlich.

Hochhaus Parzelle Nr. 3666

Auf dem östlichsten Baufeld (Parzelle Nr. 3666) soll zukünftig ein Gebäude mit einer Höhe von 40 m realisiert werden können, welches damit gemäss dem Regionalen Sachplan Hochhaus als Hochhaus gilt. Dies steht in Übereinstimmung mit dem Regionalen Sachplan Hochhaus, gemäss dem der Planungssperimeter der vorliegenden Planung in einem Eignungsgebiet für Hochhäuser liegt. Zwar liegt der Planungssperimeter am Rand des Eignungsgebiets und innerhalb des Eignungsgebietes am nächsten zur Altstadt und deren Vorstädten. Wir sehen hier aber bei einer Gesamthöhe von 40 m keine wesentlichen Konflikte.

Wichtig erscheint aus unserer Perspektive, dass das unmittelbar an die Parzellengrenze gesetzte Hochhaus die Realisierung eines weiteren Hochhauses auf der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 1132 nicht verunmöglicht. Dies wurde aber bei der Ausarbeitung des Richtprojekts und in der Interessenabwägung berücksichtigt. Die dort getroffenen Überlegungen hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung und der Platzsituation in der Ecke Bahnhofstrasse – Buchserstrasse sind bei der weiteren Projektbearbeitung unbedingt weiterzuentwickeln.

Die weiteren Anforderungen des Regionalen Sachplans Hochhaus wurden berücksichtigt (Einbezug der Behörden, Durchführung Studienauftrag, Bestimmungen zu Nachhaltigkeit, Mobilität, Aussenraum, Architektur und Gestaltung), was ausdrücklich begrüsst wird. Die entsprechenden Ausführungen im Kapitel 2.3 im Planungsbericht zum Gestaltungsplan sind nachvollziehbar und gut begründet. Da nördlich an den Planungssperimeter die Parkanlage der Alten Kantonsschule Aarau angrenzt, sollten vom Schattenwurf bei einer Gesamthöhe von 40 m kaum Wohngebäude betroffen sein.

Empfehlungen

Basierend auf der regionalen Betroffenheit und unserer Stellungnahme empfehlen wir, die folgenden Punkte bei der weiteren Bearbeitung nochmals vertieft zu prüfen:

- Konkretere Bestimmungen Materialisierung / Begrünung der Hof- und Verbindungsbereiche inkl. Ausweisung der begrüneten Flächen
- Differenziertere Auseinandersetzung, welche Bauten bestehen bleiben und welche in welcher Reihenfolge ersetzt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg bei der weiteren Planung. Gerne stehen wir bereit, unsere Empfehlungen auch in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

Mit freundlichen Grüssen



Urs Affolter
Vizepräsident



Alexandra Mächler
Geschäftsführerin