

Kontaktperson:

Alexandra Mächler

Geschäftsführerin

E-Mail: info@aarau-regio.ch

Tel.: 062 834 10 30

Stadt Aarau

Stadtbauamt

Stadtentwicklung

Rathausgasse 1

5000 Aarau

11. Juni 2026

Stellungnahme zum Gestaltungsplan «Aarauerhof»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Gestaltungsplan «Aarauerhof» 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).

Grundlagen 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 Planungsperimeter der vorliegenden Planung liegt an zentraler Lage unmittelbar neben dem Bahnhof Aarau (öV-Güteklasse A) auf dem Bahnhofvorplatz. 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. Es versteht sich 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 Planungsperimeter des vorliegenden Gestaltungsplans liegt gemäss dem regionalen Sachplan Hochhaus am Rand eines «Eignungsgebiets Hochhäuser», in welchem Hochhäuser zulässig sind. Unter Hochhäusern sind dabei Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m zu verstehen, welche im umfassenden Sinne dem Wohnen und dem Arbeiten dienen. Eingeschlossen in diese Definition sind auch industrielle und technische Bauten.

Neben den Eignungsgebieten für Hochhäuser (Genehmigungsinhalt) sind in der Sachplankarte orientierend zudem bestehende Hochhäuser inkl. Höhenangabe aufgeführt. Diese Gebäude geniessen Bestandesgarantie. Das Gebäude «Aarauerhof» ist allerdings nicht als bestehendes Hochhaus in der Karte eingetragen:



Der regionale Sachplan Hochhaus legt zudem Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien fest, die bei der Planung und Projektierung von Hochhäusern zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere der frühzeitige Einbezug der Behörden sowie Anforderungen an Nachhaltigkeit, Mobilität, Aussenraum, architektonisch-gestalterische Qualität und Schattenwurf. Weiter ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnungen SIA 142 und 143 als Grundlage für den Gestaltungsplan beziehungsweise das konkrete Bauprojekt durchzuführen. Zudem ist bei Hochhausvorhaben ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Der regionale Sachplan Hochhaus äussert sich auch zum Umgang mit bestehenden Hochhäusern. Demnach obliegt es den Standortgemeinden zu entscheiden, ob auf Basis einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und eines Gestaltungsplanes bestehende Hochhäuser erneuert, erweitert sowie abgebrochen und wieder aufgebaut werden können. Diese Interessenabwägung umfasst insbesondere die Aspekte Städtebau, Ortsbild, Freiraum, Natur- und Heimatschutz sowie die Interessen von aarau regio und der Eigentümerschaft.

Der Gestaltungsplan «Aarauerhof» lässt in den Teilbereichen F und G eine maximale Höhenkote (inkl. Dachaufbauten) von 415.6 bzw. 416.9 m ü. M zu, was bei einem massgebenden Terrain von 383.9 m ü. M. einer Gesamthöhe von 31.7 m bzw. 33.0 m entspricht. Damit wird in diesen beiden Teilbereichen die im regionalen Sachplan Hochhaus verwendete Schwelle von 30 m Gesamthöhe überschritten, weshalb der Gestaltungsplan aus regionaler Sicht nach den Grundsätzen und Beurteilungskriterien des Sachplans Hochhaus zu beurteilen ist. Die im Planungsbericht erwähnte Einstufung, wonach das Richtprojekt brandschutztechnisch nicht als Hochhaus gilt, bezieht sich demgegenüber auf die VKF-Messweise der Gebäudehöhe und ändert nichts an der raumplanerisch-städtebaulichen Relevanz des Sachplans Hochhaus.

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Erwägungen

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes «Aarauerhof» werden aus regionaler Sicht begrüsst. Positiv hervorzuheben ist, dass die Planung nicht auf einen Ersatzneubau, sondern auf einen sensiblen Umgang mit dem Bestand und ein «Weiterbauen» am bestehenden Gebäude setzt, was entscheidend zur Nachhaltigkeit des Vorhabens beiträgt. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt nimmt die skulpturalen Werte und den Ausdruck des Bestandes auf und schafft zusammen mit dem Gestaltungsplan eine nachvollziehbare Grundlage für eine qualitätsvolle, zukunftsgerichtete Weiterentwicklung an diesem zentralen Standort.

Begrüsst wird, dass als qualitätssicherndes Verfahren ein Studienauftrag in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 durchgeführt wurde. Das daraus hervorgegangene und im weiteren Prozess überarbeitete Richtprojekt bildet eine qualitätssichernde Grundlage für den Gestaltungsplan. Unabhängig davon, ob diese Anforderung

des regionalen Sachplans Hochhaus bei der vorgesehenen Weiterentwicklung des Gebäudes «Aarauerhof» zwingend zur Anwendung kommt, ist sie mit dem gewählten Verfahren erfüllt.

Aus regionaler Sicht wird ausserdem begrüsst, dass die Planung die Strategien und Grundsätze des REK aufnimmt und konkretisiert. Die Weiterführung und Stärkung der Hotelnutzung sowie die vorgesehenen publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss entsprechen dem Anspruch an dichte Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung. Positiv zu würdigen ist zudem, dass das Gebäude «Aarauerhof» als Bestandteil des Bahnhofplatzes verstanden wird. Die offene Erdgeschossnutzung, die Abstimmung der Umgebungsgestaltung auf das Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse sowie die Weiterführung der heute bereits bestehenden Belegungsfunktion leisten einen Beitrag zur attraktiven Gestaltung des Bahnhofplatzes als zentralem Ankunfts- und Aufenthaltsort. Aus Sicht von aarau regio ist dabei wichtig, dass die künftige Open-Lobby- und Gastronomienutzung angemessen auf den Wegfall der heutigen Erdgeschossnutzungen reagiert und auch für Nicht-Hoteltäste niederschwellig zugänglich bleibt.

Auch in städtebaulich-architektonischer Hinsicht wird die im Richtprojekt vorgesehene Weiterentwicklung der Volumetrie, Proportionen und Gliederung aus regionaler Sicht begrüsst. Positiv hervorzuheben ist insbesondere, dass die Planung die ursprüngliche Idee des bestehenden Gebäudes aufnimmt und weiterentwickelt, anstatt sie durch eine vollständig neue Setzung zu ersetzen. Die Höhenstaffelung, der skulpturale Ausdruck und das Verhältnis zwischen geschlossenen Putzflächen und offenen Metallfassaden knüpfen nachvollziehbar an den Bestand an und überführen diesen in eine zeitgemässe Form. Details mit grosser Wirkung auf das Erscheinungsbild, insbesondere Balkone, Wendeltreppe und Signaletik, sind im Gestaltungsplan verständlicherweise noch nicht abschliessend geregelt. Umso wichtiger ist es, diese Elemente im Rahmen des Bauprojekts besonders sorgfältig zu konkretisieren und gestalterisch überzeugend in die Gesamtkomposition einzubinden.

Der regionale Sachplan Hochhaus hält fest, dass bei Hochhausvorhaben keine Materialien mit hohem Reflexionsgrad zu verwenden sind, um Blendwirkungen zu vermeiden. Die vorgesehene differenzierte Fassadengestaltung mit Putzflächen und Metallfassaden sowie der Einsatz von rezykliertem Aluminium werden grundsätzlich begrüsst. aarau regio empfiehlt jedoch, bei den metallischen Fassadenteilen eine matte beziehungsweise reflexionsarme Oberflächenbehandlung sicherzustellen und die Materialisierung im Rahmen des Bauprojekts anhand von Bemusterungen zu überprüfen, damit störende Blendwirkungen auf den Bahnhofplatz, die angrenzenden Verkehrsflächen und die Aufenthaltsbereiche vermieden werden.

Neben Materialisierung und Aussenraum ist gemäss regionalem Sachplan Hochhaus auch der Schattenwurf zu berücksichtigen. Gemäss dem regionalen Sachplan Hochhaus ist für die Beurteilung des Schattenwurfs von Hochhäusern eine maximale Beschattungsdauer von 2 Stunden («2h-Schatten») anzuwenden. Das Thema wird im Planungsbericht in der Interessenabwägung nur sehr knapp aufgegriffen. Zwar gibt der Anhang 2 der BNO bereits vor, inwieweit im Pflichtgestaltungsplangebiet «Bahnhof Nord» von den Regelbaumassen abgewichen werden darf, wobei für das Gebäude «Aarauerhof» explizit eine Gesamthöhe von 33 m genannt wird. Entsprechend waren die Interessen für diese Gesamthöhe bereits im Rahmen des Erlasses von Anhang 2 BNO abzuwägen. Dennoch empfiehlt aarau regio, in der Interessenabwägung vertieft auf den Schattenwurf der Aufstockung einzugehen.

aarau regio anerkennt, dass der Handlungsspielraum für die Umgebungsgestaltung aufgrund der engen Platzverhältnisse, der starken Unterbauung und der vielfältigen funktionalen Anforderungen stark eingeschränkt ist. Positiv zu würdigen ist insbesondere, dass die Planung auch auf die Betriebsoptimierung des Bushofs Rücksicht nimmt und dafür knappe Flächenressourcen zugunsten der Verkehrsdrehscheibe bereitstellt. Umso wichtiger ist es, die verbleibenden Spielräume konsequent zu nutzen. aarau regio empfiehlt deshalb, die in den Sondernutzungsvorschriften bereits angelegten Massnahmen zu Begrünung, Beschattung,

Ausstattung, Materialisierung und Hitzeminderung im weiteren Verfahren zu konkretisieren und im Bauprojekt konsequent umzusetzen. Damit sollen die vorhandenen Möglichkeiten zugunsten der Aufenthaltsqualität und der attraktiven Gestaltung des Bahnhofplatzes bestmöglich genutzt werden.

Der vorliegende Verkehrsbericht zeigt nachvollziehbar auf, dass die Revitalisierung des Aarauerhofs hinsichtlich der Verkehrserschliessung auf dem Bestand aufbaut und die Auswirkungen auf die Belastung des motorisierten Verkehrs gegenüber dem Bestand kaum messbar bleiben. Positiv zu würdigen sind insbesondere die hervorragende öV-Erschliessung, die Reduktion der Parkplätze unter dem Hotel sowie die Verbesserung der Anbindung an den Fuss- und Veloverkehr. Im Sinne des regionalen Sachplans Hochhaus empfiehlt aarau regio, im weiteren Verfahren beziehungsweise spätestens im Rahmen des Baugesuchs zu prüfen, ob die verkehrlichen Aussagen zu einem Mobilitätskonzept gemäss den Vorgaben von Stadt und Kanton zu ergänzen sind.

Empfehlungen

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen empfiehlt aarau regio, folgende Punkte in der weiteren Bearbeitung nochmals vertieft zu prüfen:

- Sicherstellung von matten bzw. reflexionsarmen Oberflächen bei den metallischen Bauteilen
- Sorgfältige Konkretisierung von Balkonen und Wendeltreppe im Bauprojekt
- Vertiefung der Interessenabwägung in Bezug auf den Schattenwurf
- Bestmögliche Ausschöpfung der begrenzten Spielräume für Begrünung, Beschattung, Ausstattung, Materialisierung und Hitzeminderung sowie konsequente Umsetzung im Bauprojekt
- Prüfung einer Ergänzung der verkehrlichen Aussagen zu einem Mobilitätskonzept gemäss den Vorgaben von Stadt und Kanton im weiteren Verfahren bzw. spätestens im Rahmen des Baugesuchs

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



Dr. Hanspeter Hilfiker
Präsident



Alexandra Mächler
Geschäftsführerin