

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 zur Teiländerung der Nutzungsplanung «Gebiet Goldern» und zum Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Teiländerung der Nutzungsplanung «Gebiet Goldern» und zum Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» 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 im Quartier «Goldern» im Süden der Stadt Aarau. Das Quartier befindet sich gemäss REK im Regionszentrum der Region Aarau, aber weder im Kernraum noch im Stadtraum. Stattdessen wird das Quartier dem Kernergänzungsraum zugerechnet (öV-Güteklasse C gemäss ARE). Im Kernergänzungsraum liegt der Schwerpunkt bei der Wohnentwicklung für vielfältige Bedürfnisse. Das Schwergewicht liegt beim qualitätsvollen Geschosswohnungsbau (Wohnen auf einer Etage). Aufgrund der gut erschlossenen Lage können die Wege mit dem öV und Fuss- und Veloverkehr zurückgelegt werden.

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. Zudem achten die Gemeinden gemäss den Grundsätzen des REK auf eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung, insbesondere bezüglich architektonischer Gestaltung, Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild, Ausstattung mit Grün- und Freiräumen, sorgsamem und zukunftsgerichtetem Umgang mit bestehender Bausubstanz, sozial-verträglicher Verdichtung, Aussenraumgestaltung und Energieeffizienz.

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 innerhalb eines bestehenden Ensembles mit Hochhäusern, das gleichzeitig ein Eignungsgebiet für (neue)

Hochhäuser ist. Der Sachplan Hochhaus ist jedoch nur bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m massgebend. Gemäss Planungsbericht und Sondernutzungsvorschriften bleibt das höchste Gebäude des Gestaltungsplans «Goldernstrasse 28/32» unter dieser Schwelle. Das Richtprojekt der vorliegenden Planung weist für das Haus B eine Gesamthöhe von 29.70 m auf, wobei der Höhen-Spielraum im Gestaltungsplan auf zusätzlich 0.25 m begrenzt ist. Damit lässt gemäss den Planungsunterlagen keiner der drei Baubereiche ein Gebäude zu, welches die Hochhausgrenze von 30 m überschreitet. Der regionale Sachplan Hochhaus ist daher nur für die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung beurteilungsrelevant, für den Gestaltungsplan höchstens untergeordnet.

Stellungnahme zu den vorliegenden Planungen

Erwägungen zum Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32»

Aus regionaler Sicht wird begrüsst, dass die Planung die Strategien und Grundsätze des REK aufnimmt. Mit der vorgesehenen qualitätsvollen Innenentwicklung, dem zusätzlichen und vielfältigen Wohnraum sowie den quartierdienlichen Nutzungen wird dem Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Kernergänzungsraum Rechnung getragen. Zwar ist aus Nachhaltigkeitssicht ein sorgfältiges Weiterbauen am Bestand grundsätzlich häufig zu bevorzugen. Vorliegend erscheint der Ersatz der bestehenden Bauten jedoch nachvollziehbar, da mit den Neubauten eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation angestrebt wird.

Begrüsst wird zudem, dass dem Gestaltungsplan ein qualitätssichernder Prozess mit Machbarkeitsstudie, Testplanung und Studienauftrag in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 zugrunde liegt. Das daraus hervorgegangene und im weiteren Prozess überarbeitete Richtprojekt bildet eine nachvollziehbare Grundlage für den Gestaltungsplan.

Ergänzend sind aus regionaler Sicht folgende Aspekte positiv zu würdigen:

- Die vorgesehenen ergänzenden Nutzungen werden als zweckmässig erachtet. So sollen die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen etwa im gleichen Umfang wieder erstellt werden. Mit dem städtischen Familienzentrum ist zudem eine Nutzung vorgesehen, welche über die Überbauung Goldern hinaus einen Mehrwert für das Quartier schafft.
- Die städtebauliche Setzung nimmt die bestehende Logik der Siedlung Goldern auf und vermittelt zwischen der Grosssiedlung und den angrenzenden kleinteiligeren Quartierstrukturen.
- Die vorgesehene Aufwertung des Freiraums mit Quartierplatz, Durchwegung, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Massnahmen zugunsten von Begrünung, Biodiversität und Hitzeminderung wird begrüsst.
- Positiv ist, dass für das knapp unter der Hochhausgrenze liegende Haus B eine Verschattungsanalyse erstellt wurde. Gemäss Planungsbericht wird der 2-Stunden-Dauerschatten eingehalten und es werden keine Nachbargebäude ausserhalb des Areals verschattet.
- Die vorgesehene autoarme Wohnnutzung sowie die Sicherung eines Mobilitätskonzepts mit konkreten Massnahmen zur dauerhaften Sicherstellung dieser Zielsetzung werden begrüsst.

Insgesamt nimmt die Planung damit die regionalen Anliegen einer haushälterischen Bodennutzung, qualitätsvollen Innenentwicklung, guten Siedlungs- und Freiraumqualität sowie nachhaltigen Mobilität auf.

Erwägungen zur Teiländerung der Nutzungsplanung «Gebiet Goldern»

Die parallel zum Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» erarbeitete Teiländerung der Nutzungsplanung sowie die darin festgelegte Gestaltungsplanpflicht und insbesondere die hierfür definierten Ziele und zulässigen Abweichungen von den Regelbaumassen sind aus Sicht von aarau regio zweckmässig. Der Erhalt der siedlungstypischen Grossstruktur, die gezielte Nachverdichtung und insbesondere die Ausscheidung eines

Quartierplatzes als wertvoller öffentlicher Freiraum stehen in Übereinstimmung mit den Strategien und Grundsätzen des REK. Einzig die Thematik der qualitätsvollen Gestaltung des Siedlungsrandes könnte in den Zielsetzungen noch ergänzt werden.

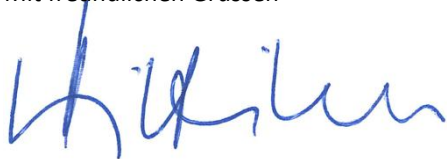
Empfehlungen

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

- Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32»: Konsequente Umsetzung der bereits vorgesehenen qualitätsbildenden Elemente, insbesondere quartierdienliche Erdgeschossnutzungen, hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum, Begrünung/Biodiversität/Beschattung/Hitzeminderung sowie Mobilitätskonzept zur Sicherstellung der autoarmen Wohnnutzung
- Teiländerung der Nutzungsplanung «Gebiet Goldern»: Überprüfung, ob die qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes in die Zielsetzungen aufzunehmen ist
- Umsetzung: Sorgfältige und sozialverträgliche Umsetzung der Planung mit angemessener Rücksichtnahme auf die heutigen Nutzungen, allfällige bestehende Mietverhältnisse, die künftigen Bewohnenden und die weitere betroffene Quartierbevölkerung. Dies betrifft auch die künftigen Mietpreise der Wohnungen. Wir sind uns bewusst, dass die Festsetzung der Mietpreise nicht auf Stufe Gestaltungsplan erfolgt. Es gilt jedoch zu bedenken, dass sich verschiedene Festlegungen auf Stufe Gestaltungsplan (z.B. Materialisierung) auf die Baukosten auswirken, welche sich wiederum in den künftigen Mietpreisen niederschlagen können. Insofern ist es zu empfehlen, sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit den Mietpreisen im Sinne der Wohnraumstrategie der Stadt Aarau auseinanderzusetzen und die notwendigen Schlüsse für die Gestaltung und Ausarbeitung der Neubauten zu ziehen.

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