

Aarauerhof Aarau - Gestaltungsplan

Bericht Verkehr



Aarauerhof Aarau, Gestaltungsplan

Verkehr

Entwurf

9.1.2026

Aktuell/Projekte_abg/1324.360_Aarauerhof_GP/3_Ber/1324.360_Aarauerhof_GP_Bericht_Verkehr_251106.docx

Auftraggeber

Anlagestiftung Turidomus

Auftragnehmer

mrs partner ag

Andreas Bernhardsgrütter

Colin Grojer

Birmensdorferstrasse 55

CH-8004 Zürich

Tel +41 (0)44 245 46 14

andreas.bernhardsgruetter@mrspartner.ch

colin.grojer@mrspartner.ch

www.mrspartner.ch

Inhalt

1. Einleitung.....	1
1.1. Ausgangslage	1
1.2. Aufgabenbeschrieb	1
2. Projektbeschrieb und planerische Vorgaben.....	2
2.1. Richtprojekt	2
2.1.1. Kennzahlen Hotel Aarauerhof	2
2.2. Gestaltung verkehrliches Umfeld	2
2.3. Erweiterung Bushof	3
3. Parkplatzbedarf MIV und Velo	5
3.1. Bedarf Parkplätze MIV	5
3.2. Bedarf Veloabstellplätze	6
4. Erschliessung Hotel Aarauerhof	7
4.1. Fussverkehr	7
4.2. Veloverkehr / Veloabstellanlagen.....	8
4.3. Motorisierter Verkehr	10
4.3.1. Private Personenwagen	10
4.3.2. Anlieferung	12
4.3.3. Taxi	12
4.3.4. Reiseкар	13
5. Verkehrliche Auswirkung	15

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Das Hotel Aarauerhof profitiert dank seiner Lage direkt am Bahnhof und Bushof im Ortszentrum von Aarau von hervorragenden Standortvoraussetzungen des öffentlichen Verkehrs und einer guten Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr insbesondere zum Ortszentrum.

Die Anbindung mit dem motorisierten Verkehr und die Anlieferung ist bereits über die bestehende Parkgarage in den Untergeschossen vorhanden und entlastet das unmittelbare Umfeld des Hotels vom motorisierten Verkehr.

Gleichwohl steht der Aarauerhof an einer verkehrsreichen und exponierten Situation – insbesondere durch die Bahnhofstrasse im Norden, den Bushof im Osten und die vielen Fussgängerinnen und Velofahrer im Verkehr zum Bahnhof und Bushof. Er prägt durch seine solitäre Lage auf dem Bahnhofplatz den für Aarau wichtigsten Ankunftsort und ist damit Teil der Identität des Ortes. Die Nutzung als Hotelgebäudes steht im Austausch mit dem Bahnhofplatz und Bahnhof – der Aarauerhof belebt damit den Ort und bietet gleichzeitig Raum für Pausen, Erholung und Austausch.

1.2. Aufgabenbeschrieb

Ziel des vorliegenden Begleitberichtes ist die Darstellung der verkehrlichen Anbindung des Hotels für den Fuss- und Veloverkehr einerseits, aber auch für die motorisierten Gäste, die Zulieferung sowie die spezifischen Bedürfnisse der Gäste des Hotel- und Gastrobetriebes wie Taxi und Reiseautos.

2. Projektbeschreibung und planerische Vorgaben

2.1. Richtprojekt

2.1.1. Kennzahlen Hotel Aarauerhof

Das Richtprojekt ist in den dem Gestaltungsplan beiliegenden Plänen und Beschrieben dargestellt.

Für die verkehrlichen Berechnungen wurden folgende Kennwerte zum Hotel Aarauerhof verwendet:

- 25 Arbeitsplätze Total (Hotel + Gastronomie)
- 147 Doppelzimmer im Hotel
- 145 Sitzplätze in der Gastronomie

2.2. Gestaltung verkehrliches Umfeld

Die Stadt Aarau möchte das Bahnhofsumfeld und die Bahnhofstrasse in den nächsten Jahren ortsbaulich aufwerten und den geänderten klimatischen Bedingungen anpassen. Für die Erschliessung des Aarauerhofes sind insbesondere folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

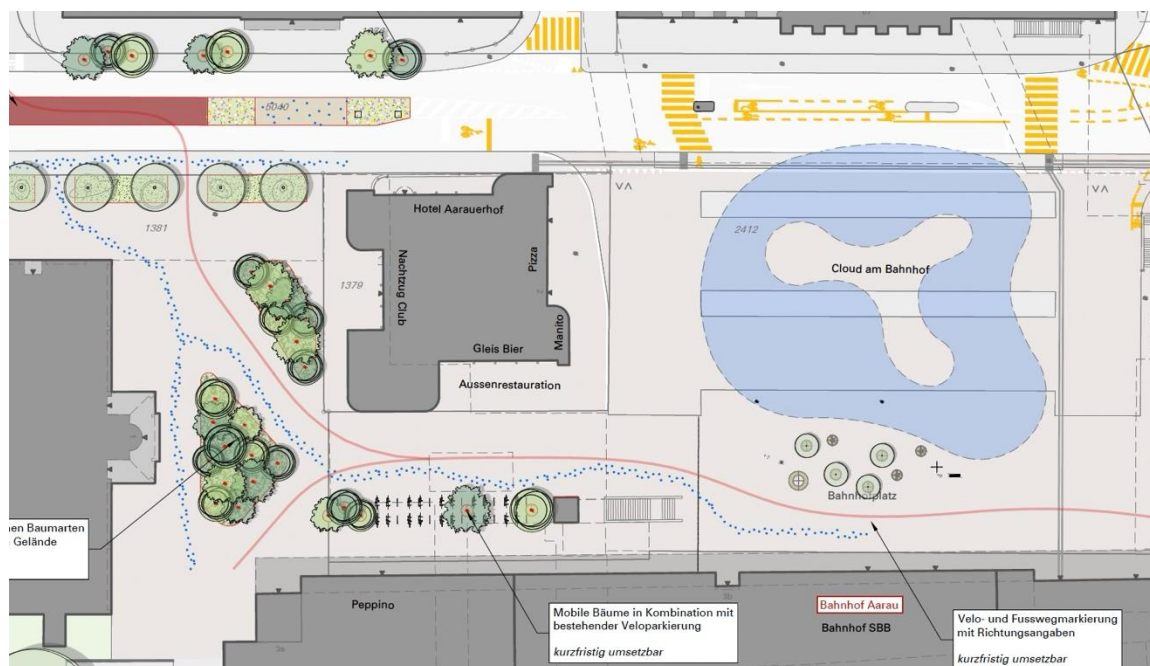


Abbildung 1: Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse Vorstudie SKK LA (Vorabzug Stand 13.10.2025)

Die hauptsächliche Fuss- und Veloführung ist mit den blauen Punkten resp. der roten Linie dargestellt und erfolgt auf der Südseite des Hotels. Hier ist denn auch mit hohen Frequenzen zu rechnen.

Die Stadt ist bestrebt, dass auf der Fläche des Aarauerhofs Abstellplätze für das Bikesharing-Angebot (Publi-bike) geschaffen werden können.

2.3. Erweiterung Bushof

Im Rahmen des Studienauftrags war die Optimierung des Bushofes Bestandteil der Aufgabenstellung. Dabei war folgendes im Programm vermerkt:

«Um die nicht optimale Situation auf dem Bushof verbessern zu können, soll die Zu- und Wegfahrt der Linienbusse zum Bushof um rund 2.5 m näher an die Fassade des Aarauerhofs gesetzt werden. Die Ausrundung der Einfahrt wird somit bis zur nordöstlichen Gebäudeecke geführt. In der Konsequenz ist an der nord-westlichen Ecke des Gebäudes innerhalb der Mantelfläche ein Fussgängerdurchgang von mind. 2.5 m Durchgangsbreite entlang der Fassade vorzusehen, welcher die Fussgängerzirkulation verbessert, ohne die Sicht von Fussgängern und Buschauffeuren einzuschränken.»

Im Richtprojekt wurde diese Erweiterung des Bushofs umgesetzt.

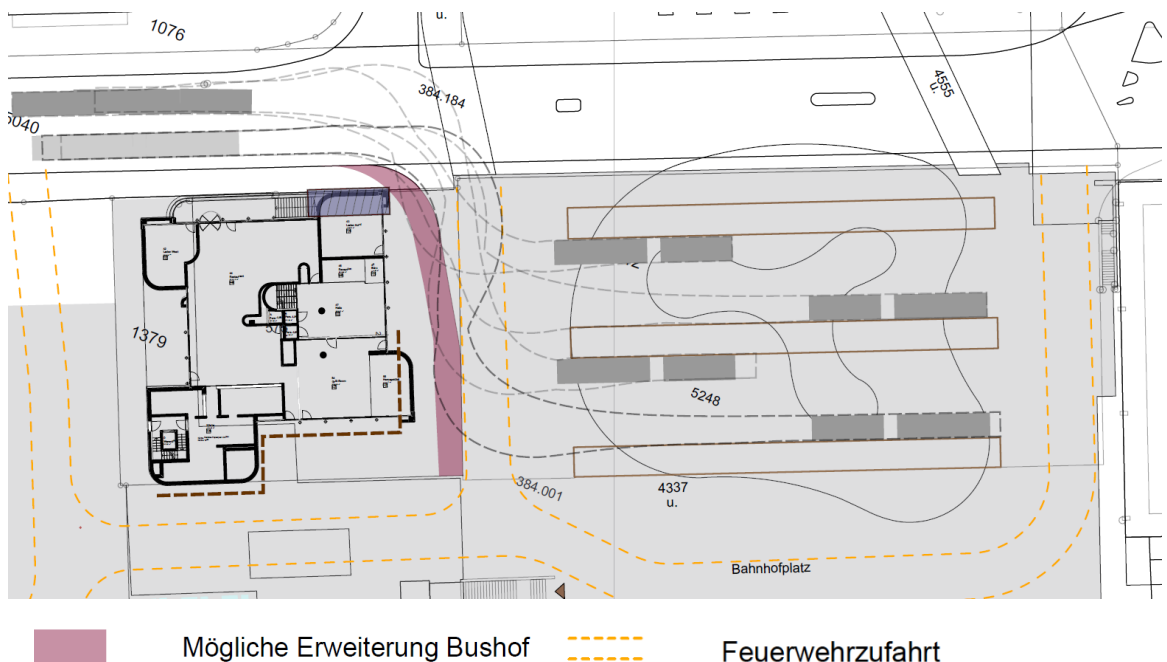


Abbildung 2: Ausschnitt Infoplan Verkehr, Studienauftrag Hotel Aarauerhof, Dezember 2024

Potenzial durch die Erweiterung: Vereinfachung Ein- und Ausfahrt

Im westlichen Teil des Bushofes beim Hotel Aarauerhof ist die Situation sehr eng. Die Schlepkkurven im Bestand zeigen, dass die einfahrenden Busse zum Teil nicht gerade an die Haltekanten fahren können. Mit der Erweiterung des Bushofes um ca. 2.50 m wird Raum für die Ein- und Ausfahrtsmanöver geschaffen. Die Anfahrt an die Haltekanten wird vereinfacht, auch wenn es teilweise immer noch nicht möglich sein wird, komplett gerade an die Haltekanten zum Stehen zu kommen. Dafür müsste im westlichen Teil des Bushofes

ebenfalls mehr Platz geschaffen werden. Die Situation bleibt also eng, durch die zusätzlichen 2.50 m wird die Situation zumindest verbessert.

3. Parkplatzbedarf MIV und Velo

3.1. Bedarf Parkplätze MIV

Für die Berechnung des Parkplatzbedarf ist die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau massgebend. Da für Hotel- und Gastronutzungen keine expliziten Kennwerte für den Pflichtbedarf angegeben sind, stützt sich die Berechnung auf den Angaben der VSS-Normen.

Die Kennzahlen für die Ermittlung des Bedarfs an Parkplätzen für Personenwagen für die Hotel- und Restaurant-Nutzung stammen aus der VSS-Norm SN 40 281.

Die Ermittlung des Bedarfs an Parkplätzen wurde mittels Parkierungsreglement der Stadt Aarau sowie Kennzahlen (PP-Bedarf pro Bett / pro Sitzplatz) aus der VSS-Norm durchgeführt. Das Hotel Aarauerhof liegt gemäss Anhang der Bau- und Nutzungsordnung im Standorttyp A. Zudem liegt es im Bereich, der als «in Bahnhofsnahe» definiert wird, was eine weitere Reduktion des Bedarfs ermöglicht.

Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes für die Gastronomie wird davon ausgegangen, dass 50 Sitzplätze von Hotelgästen genutzt werden, deren Parkplatzbedarf bei der Hotelnutzung bereits eingerechnet ist. Die einbezogene Sitzplatzzahl wurde daher von 145 auf 95 reduziert.

Nutzung	Bezugseinheit		Bedarf		Reduktion durch Standorttyp				Anzahl PP final		
	Anz. Zimmer	Anz. Betten	PP/Bett	Anz. PP	Reduktionsfaktoren Standorttyp A		min.	max.	Reduktionsfaktor Bahnhofsnahe	min.	max.
Hotel	147	294	0.5	147.0			29.4	44.1		20.3	30.4
	Anrechenbare Sitzplätze		PP/Sitzpl.	Anz. PP	0.2	0.3	min.	max.	0.690		
Gastronomie	95		0.2	19.0			3.8	5.7		2.6	3.9
total				166.0			33.2	49.8		22.9	34.4

Tabelle 1: Ermittlung Parkplatzbedarf Personenwagen

Der ermittelte Bedarf an Parkfelder liegt zwischen **23 Parkplätzen (minimales Angebot) bis 34 Parkplätzen (maximales Angebot)**.

Da in den Normen bei der Bedarfsbestimmung für Gastro- und Hotelnutzungen keine Unterscheidung zwischen Besucherparkplätzen und Parkplätzen für Angestellte gemacht sind, wurde der Reduktionsfaktor in Bahnhofsnahe abgeschätzt (3-5 PP oder 10 % der Parkplätze für Angestellte, 90 % der Parkplätze für Besucher / Hotelgäste). Die ermittelte Parkplatzzahl umfasst beide Kategorien.

3.2. Bedarf Veloabstellplätze

Für die Bedarfsermittlung der Veloabstellplätze (VAP) wurden die Zahlen aus der VSS-Norm SN 40 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» sowie des Merkblatts «Veloparkierung bei Bauvorhaben» der Stadt Aarau verwendet.

Die Stadt Aarau strebt gestützt auf die in der Gemeindeordnung festgelegten Mobilitätszielen einen höheren Verkehrsanteil des Veloverkehrs an und hat dazu ein Merkblatt «Veloparkierung bei Bauvorhaben» verfasst. Darin wird festgehalten, dass der Mindestbedarf 150 % des VSS-Richtwertes beträgt. 10 Prozent des Angebotes sind für Spezialvelos vorzusehen. Wird auf dem Areal ein städtisches Bike-Sharing Angebot erstellt, können die entsprechenden Plätze an die zu erstellenden VAP angerechnet werden.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Sitzplätze der Gastronomie durch Hotelgäste belegt sind und daher bereits eingerechnet sind. Daher wurde für die Bedarfsrechnung nur 95 Sitzplätze einbezogen.

Nutzung	Bezugseinheit		Bedarf		Bedarf inkl. Zuschlag		
	Anz. Zimmer	Anz. Betten	AP/Bett	Anz. AP	Faktor		
Gäste Hotel	147	294	0.1	29	1.5	44	
Gäste Gastronomie	Anz. Sitzplätze	Belegung durch Hotelgäste	Anrechenbare Sitzplätze	AP/Sitzpl.	Anz. AP		
	145	50	95	0.2	19	1.5	29
Personal	Anz. Arbeitsplätze		VP/Arbeitsplatz	Anz. AP			
	25		0.2	5	1.5	8	
total				53		80	

Tabelle 2: Ermittlung Bedarf Veloabstellplätze

Die Berechnung der Veloabstellplätze ergibt einen **Gesamtbedarf von 80 Stellplätzen**.

Verteilung:	Kurzzeit	Langzeit
	Anz. VAP	Anz. VAP
Hotelgäste		44
Gäste Gastro	29	
Personal		8
Total	29	52
Spezialvelos 10 %	3	5
"Normal"	26	46

Die 29 Veloabstellplätze für die Gastnutzungen der Gäste sind als Kurzzeitplätze oberirdisch möglichst in Eingangsnähe anzubieten. Diese können offen angeboten werden, sollten aber die Möglichkeit aufweisen, das Velo mit einem Schloss diebstahlsicher sichern zu können.

Die 52 Veloabstellplätze für Hotelgäste und Angestellte sind als Langzeitplätze auszugestalten. Diese sollten gedeckt und sicher vor Vandalismus und Diebstahl angeordnet werden.

Abbildung 3: Aufteilung Kurz- und Langzeitabstellplätze

4. Erschliessung Hotel Aarauerhof

4.1. Fussverkehr

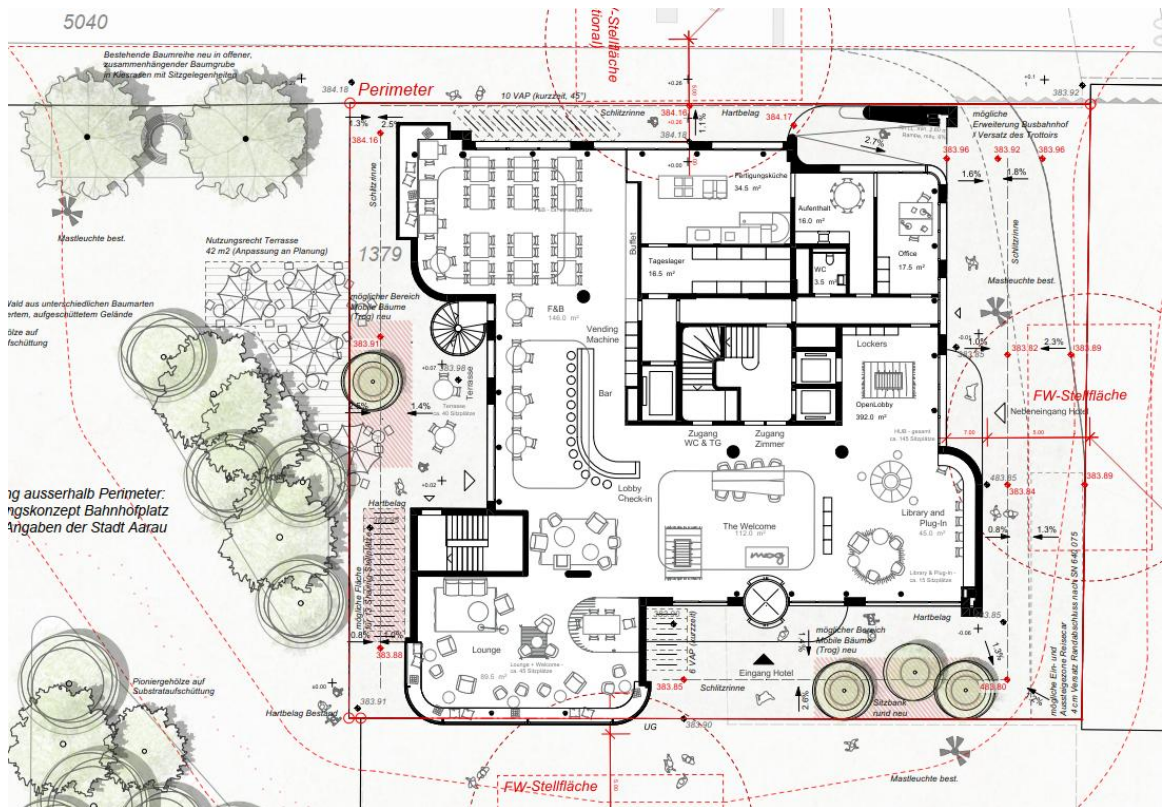


Abbildung 4: Richtprojekt Transformation Hotel Aarauerhof, EG, Duplex Architekten AG (Stand 12.01.2026)

Der Hoteleingang wird neu auf der Südseite angeordnet und dadurch direkt auf den Bahnhofplatz ausgerichtet. An der Ostseite besteht ein Nebeneingang zum Bushof hin.

Der Umgebungsplan zeigt eine Erweiterung des Bushofes gegen das Hotel. Dadurch wird die bereits heute enge Situation des Hotels räumlich weiter eingeschränkt. Um die Fusswegführung trotz aufgeweiteter Einmündung zu erleichtern ist an der Nordostecke ein Fussgängerdurchgang vorgesehen. Dank neuer Arkade an der nordöstlichen Gebäudeecke kann der Fussverkehr auch mit einer allfälligen Erweiterung der Einmündung sicher Richtung Bahnhof geführt werden. Der längsgerichtete Fussverkehr erfolgt weiterhin entlang der Bahnhofstrasse auf der Nordseite der Arkade.

4.2. Veloverkehr / Veloabstellanlagen

Gemäss Erhebung des Bedarfs an Veloabstellanlagen sollen für das Hotel Aarauerhof 80 Veloabstellplätze (VAP) realisiert werden. 29 davon sind für die Gastronomie vorgesehen und sollen dementsprechend als Kurzzeitplätze im Aussenraum realisiert werden. Die 13 VAP an weder Westseite können für ein Bike-Sharing Angebot genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen engen Platzverhältnisse wird auf die Bereitstellung von Abstellplätzen für Spezialvelos im Aussenraum verzichtet.

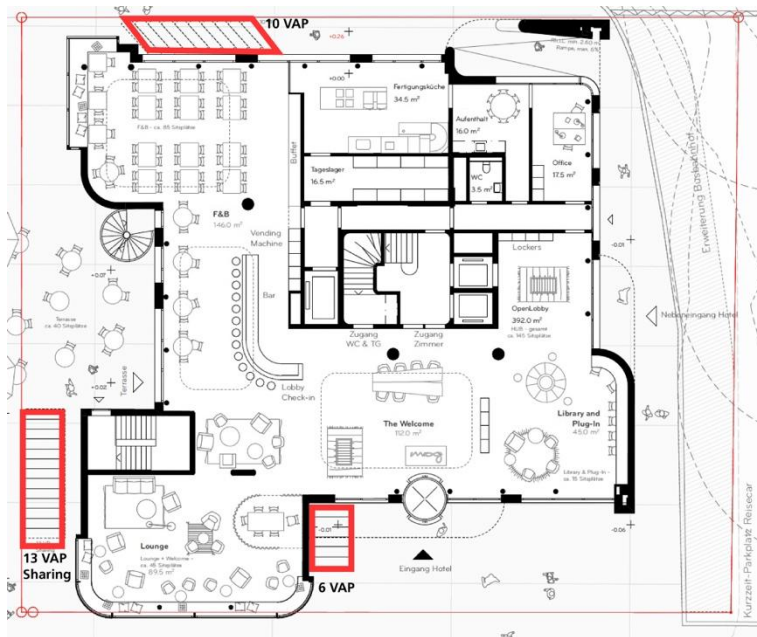


Abbildung 5: Ausschnitt Grundriss EG mit oberirdischen Veloabstellplätzen

Die übrigen Veloabstellplätze sollen im 1. Untergeschoss realisiert werden. Dazu ist ein Veloraum mit 59 Veloabstellplätzen geplant. Diese sind vom Bahnhofplatz via Lift durch das Bahnhof-Parking gut erreichbar. Grössere Spezialvelos müssen die Tiefgaragenrampe nutzen. Die Zufahrt zum Veloraum muss gut kommuniziert und signalisiert werden.

Für Elektrobikes sind gemäss Vorgaben Gestaltungsplan Möglichkeiten zum Aufladen der Batterien vorzusehen.

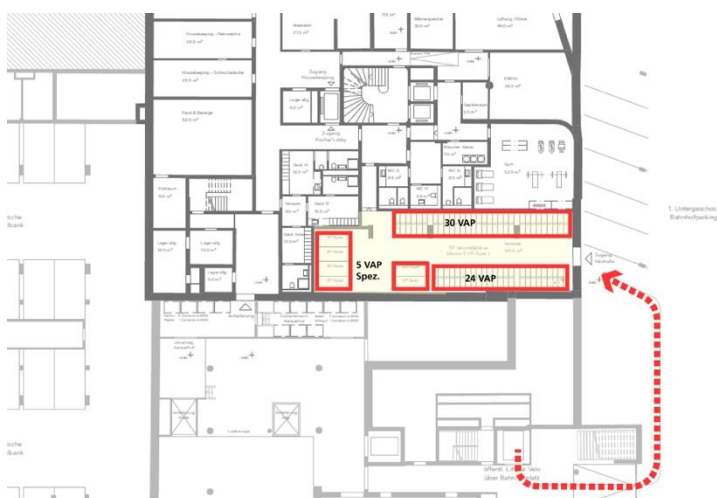


Abbildung 6: Veloraum im 1. UG mit Zugang zum Veloraum via Lift, Ausschnitt aus Plan Richtprojekt

Die Dimensionierung der Veloabstellplätze inkl. Felder Spezialvelos entsprechend den Vorgaben aus dem Handbuch Veloparkierung (Astra / Velokonferenz Schweiz): Die Abstellplätze sind je 45 cm breit mit hohenversetzter Anordnung der Vorderräder.



Die zeitliche Bewirtschaftung der Kurzzeit-Veloabstellplätze auf Privatgrund und Reservation für die Hotel- und Gastronutzung ist mit einer entsprechenden Signalisation und Verfügung rechtlich zu regeln, um die Verfügbarkeit des Abstellangebotes für Besucher der Gastronomie zu sichern.

Abbildung 7: Beispiel Signalisation Kurzzeit-Abstellplätze am Bahnhof Winterthur

4.3. Motorisierter Verkehr

4.3.1. Private Personenwagen

Parkierung Richtprojekt

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Tiefgaranzufahrt des Bahnhof-Parkings. Das Hotel verfügt derzeit in der Tiefgarage über 23 Parkplätze im 2. Untergeschoss ihres Grundstücks. Die bestehenden Parkplätze sind schmal (2.10 m bis 2.40 m Breite) und entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Norm für die Geometrie von Parkieranlagen (mind. 2.50 m Breite bei Senkrechtparkierung und zusätzlicher Abstand zur Wand und den Stützen). Deshalb soll die Parkierung neu angeordnet werden. Unter Einhaltung des bestehenden Stützenrasters können normgerecht im 2. UG auf dem Hotelgrundstück nur noch 14 Parkplätze angeboten werden. Damit fallen neun Parkplätze weg.

Die Parkplätze des Hotels werden, wie im Dienstbarkeitsvertrag geregelt, über die Geschosse des Bahnhof-Parkings erschlossen.



Abbildung 8: Situation Parkierung im 2. UG, Ausschnitt Plan Richtprojekt

Dienstbarkeit

Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag vom 9. Dezember 1975 besass die Aarauerhof AG zu jenem Zeitpunkt im 2. UG ihrer Parzelle 29 Parkplätze (effektiv 28, da einer unbrauchbar). Der Dienstbarkeitsvertrag beinhaltet ein Durchfahrtsrecht durch das 1. und 2. UG des Bahnhof-Parkings zur Sicherstellung der Erreichbarkeit dieser Parkplätze. Gemäss Baubewilligung des Gemeinderates vom 16. März 1970 soll die Aarauerhof AG 56 weitere Parkplätze in der Parkgarage Bahnhofplatz zur Verfügung stellen. Die Bahnhof-Parking Aarau AG erteilte der Aarauerhof AG zu diesem Zweck die Mitbenutzung der zu jenem Zeitpunkt vorhandenen 240 Parkplätze in der Parkgarage Bahnhofplatz. Im Dienstbarkeitsvertrag besteht ein Anspruch des Hotels auf zusätzliche 56 fest zugewiesene Parkplätze.

Nachweis des Bedarfes

Um die Mindestvorgabe des PP-Bedarfes mit 23 Plätzen zu decken, muss die Dienstbarkeit teilweise beansprucht werden. Dazu müssen neben den 14 Parkplätzen unter dem Hotel weitere 9 Parkfelder ausserhalb des Hotelgrundstückes dem Hotel zugewiesen werden. Der in der Parkplatz-Berechnung festgestellte maximale Parkplatzbedarf von insgesamt 34 Parkplätzen erlaubt im Bedarfsfall die Zuweisung von max. 12 weiteren Parkplätzen für die Hotelnutzung.

Damit liegt das Vorhaben im Bereich der gesetzlichen Vorgaben. Mit maximal 33 Parkplätzen erreicht das Hotel auch nicht die städtischen Vorgaben, mit denen ein Mobilitätskonzept erstellt werden müsste.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Gemäss Richtprojekt ist der Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant. Eine entsprechende Vorschrift in den Sonderbauvorschriften sichert diese Absicht rechtlich ab.

4.3.2. Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt zum Bahnhof-Parking an der Bankstrasse. Im 1. Untergeschoss befinden sich die Anlieferungsrampen inkl. Wendehammer für die Anlieferungsmanöver. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 9. Dezember 2003 zwischen der Aarauerhof AG und der Aargauischen Kantonalbank besteht ein Fahrwegrecht für die Anlieferung des Hotels bzw. der dazugehörigen Parzelle.

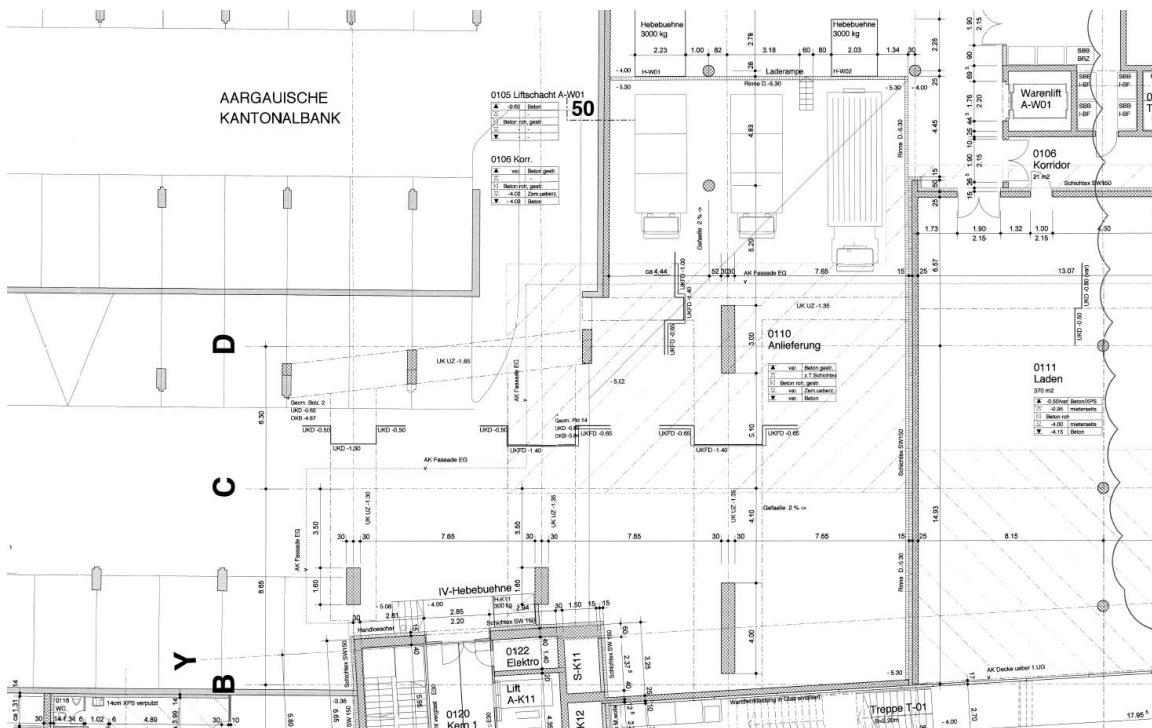


Abbildung 9: Anlieferungsplätze im 1. Untergeschoss Bahnhof-Parking, Ausschnitt Situationsplan Neubau Bahnhof Aarau, SBB, 13.05.2008

4.3.3. Taxi

Vor dem Bahnhofsgebäude besteht ein Taxistandplatz in einer Distanz von rund 100 m zum Hoteleingang.

4.3.4. Reiscar

Die allfällige Erweiterung des Bushofs nach Westen hat zur Folge, dass die derzeitig bestehende Carvorfahrt an der Ostseite des Hotels auf dem Bushof zu liegen kommt.

Für längere Aufenthalte des Cars bestehen an der Feerstrasse Parkplätze für Reiscars, die mit entsprechender Parkkarte genutzt werden können.

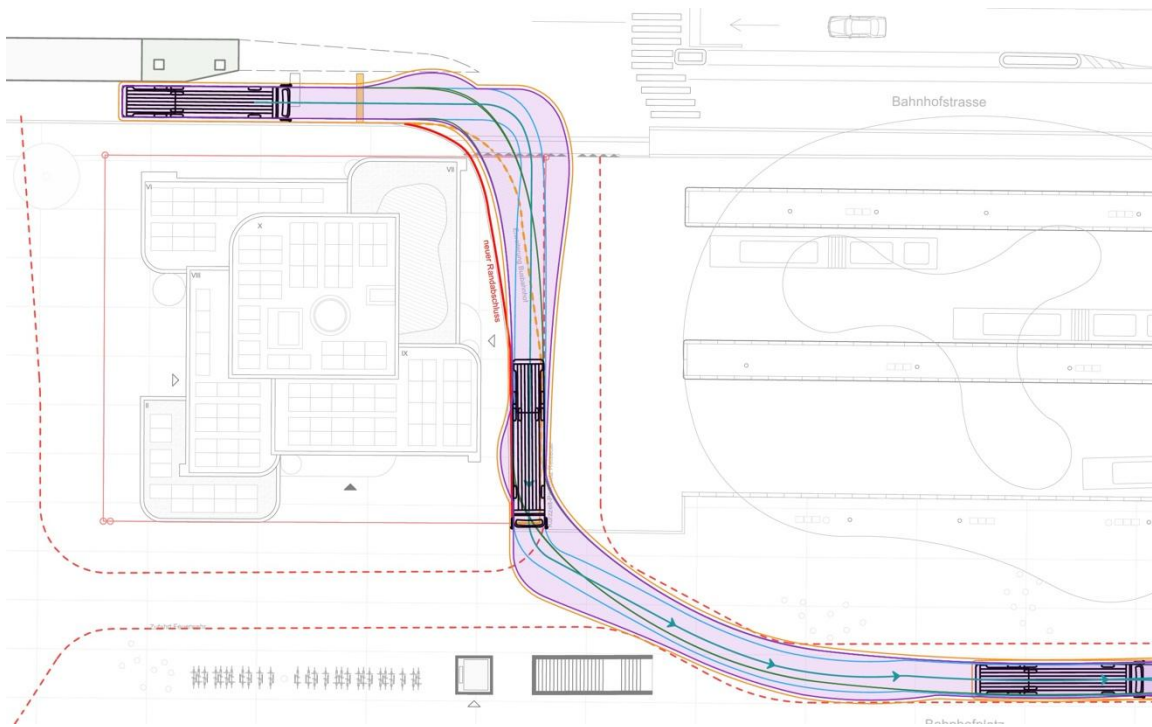
Die Möglichkeit Reisegruppen unmittelbar vor dem Hotel ein- und aussteigen zu lassen wird von Seite der Bauherrschaft für einen erfolgreichen Hotelbetrieb als notwendig vorausgesetzt. Die Abstellmöglichkeit an der Feerstrasse ist rund 250 m Gehdistanz vom Hoteleingang entfernt und für Gäste mit schwerem Reisegepäck oder eingeschränkter Mobilität erschwert erreichbar.



Abbildung 10: Verkehrssignal Einfahrt Bushof

Der Ein- und Ausstieg zum Car erfolgt am bisherigen Standort also weiterhin auf dem Grundstück des Hotelbetriebes auf dem erweiterten Bushof. Um die Beeinträchtigung des Busbetriebes auf dem Bushof möglichst kurz zu halten sind die entsprechenden Umschlagzeiten kurz zu halten.

Dazu ist parallel zum Baubewilligungsverfahren eine Verkehrsordnung mit einer Beschränkung der Aufenthaltsdauer an der bezeichneten Stelle anzubringen. (Parkverbot mit Ausnahme «Carzufahrt Aarauerhof, max. 20 min.». Es empfiehlt sich, dabei den Standort des Carhalts mit gelben Eckmarkierungen zu kennzeichnen, sodass die Reiscars dort halten, wo sie den Busverkehr am wenigsten stören.



Legende






- | | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|---|
| Fahrlinie (Hilfslinie) |  | Randabschluss neu |  |
| Umriss Fahrzeugkarosserie |  | Randabschluss Abbruch |  |
| Sicherheitsabstand (0.3m) |  | Feuerwehrezufahrt |  |

Abbildung 11: Zu- und Wegfahrt Reiseкар

5. Verkehrliche Auswirkung

Die Revitalisierung des Aarauerhofes baut hinsichtlich der Verkehrserschliessung auf dem Bestand aus. Er nutzt die bestehende Parkgarage und die vorhandene Zulieferung. Mit der Neuordnung der Parkierung unter dem Hotel werden insgesamt neun Parkplätze abgebaut. Die verkehrlichen Auswirkungen bleiben hinsichtlich der Verkehrsbelastung im motorisierten Verkehr gegenüber dem Bestand kaum messbar. Die ausgewiesenen Parkplätze bleiben trotz sehr hohen eingesetzten Reduktionsfaktoren für den berechneten Parkplatzbedarf am unteren Ende des Bedarfes.

Verbesserungen gelingen hinsichtlich der Anbindung an den Fuss- und Veloverkehr. So ist das Hotel neu auf den Bahnhofplatz und Bahnhof ausgerichtet. Die Gastronutzungen beleben den Bahnhofplatz und leisten einen Beitrag für eine Verbesserung des Bahnhofumfeldes. Die Anzahl Veloabstellplätze für Hotelgäste und Restaurantbesucher und Angestellte wird erhöht. Damit kann auch das Angebot für den Velotourismus verbessert werden.

Trotz sehr eingeschränkten Platzverhältnissen soll für eine Erweiterung des Bushofes und für Bike-Sharing sowie für Sitzgelegenheiten ohne Konsumzwang auf dem Grundstück des Aarauerhofes knappe Platzressourcen zugunsten der Allgemeinheit bereitgestellt werden. Nicht zuletzt leisten aber die Revitalisierung des Hotels und Gastronutzungen insgesamt einen wichtigen Beitrag für die Attraktivität der Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Aarau.