

# Gestaltungsplan «Aarauerhof»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

26. Februar 2026, Stand kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung



# IMPRESSUM

## **Trägerin**

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

## **Eigentümerin und Bauherrschaft**

Anlagestiftung Turidomus, vertreten durch Pensimo Management AG

## **Bearbeitung Gestaltungsplan (Metron Raumentwicklung AG)**

Michael Wüthrich, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Pascal Senn, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Tobias Sonderegger, MSc TU in Raumplanung FSU

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Abbildungen und Tabellen</b>	<b>5</b>
<b>1. Ausgangslage und Ziele</b>	<b>7</b>
1.1. Ausgangslage	7
1.2. Ziele der Planung	8
1.3. Inhalt der Planung	8
1.4. Planungsgebiet	9
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1. Eidgenössische Vorgaben	10
2.2. Kantonale Vorgaben	13
2.3. Regionale Vorgaben	13
2.4. Kommunale Vorgaben	16
2.5. Umweltaspekte	31
<b>3. Studienauftrag</b>	<b>34</b>
3.1. Verfahren	34
3.2. Aufgabe und Vorprüfung	35
3.3. Beurteilung, Würdigung, Empfehlung	35
<b>4. Richtprojekt</b>	<b>37</b>
4.1. Überarbeitung Studienauftrag	37
4.2. Richtprojekt Architektur	38
4.3. Aussenraum	44
4.4. Klimaanpassung und Biodiversität	44
4.5. Verkehr / Mobilitätskonzept / Erweiterung Bushof	45
4.6. Verkehrliche Auswirkung	55
4.7. Bauprozess	55
<b>5. Planungsinhalte</b>	<b>56</b>
5.1. Erläuterungen zum Situationsplan 1:200	56
5.2. Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	57
5.3. Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung	61
<b>6. Interessenabwägung</b>	<b>63</b>
6.1. Einleitung	63
6.2. Ermittelte Interessen	63
6.3. Beschrieb der ermittelten Interessen	64
6.4. Bewertung der Interessen	68
6.5. Abwägung der Interessen und Fazit	68
<b>7. Organisation und Verfahren</b>	<b>69</b>
7.1. Organisation und Beteiligte	69
7.2. Verfahrensablauf	69
7.3. Regionale Stellungnahme	70



# ABBILDUNGEN UND TABELLEN

## Abbildungen

Abbildung 1: Hotel Aarauerhof (Quelle: Bundesamt für Landestopografie)	8
Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet (rot bandiert, Quelle Agis)	9
Abbildung 3: Ausschnitt ISOS Aarau mit Planungsgebiet rot (Quelle: BAK)	10
Abbildung 4: Raumstruktur mit altem Bahnhofsgebäude (Quelle: vehovar & jauslin architektur)	11
Abbildung 5: Raumstruktur mit neuem Bahnhofsgebäude (Quelle: vehovar & jauslin architektur)	11
Abbildung 6: Ausschnitt IVS im Bereich der Bahnhofstrasse Aarau (Quelle: agis)	12
Abbildung 7: Ausschnitt Regionalentwicklungskonzept 2011, Bild "Wohnen und Arbeiten" (Quelle: Aarau Regio 2011)	14
Abbildung 8: Ausschnitt Synthesekarte Eignungs- und Ausschlussgebiete (Quelle: Aarau Regio 2022)	15
Abbildung 9: Städtebauliche Leitlinie 13 REL Aarau (Quelle: Stadt Aarau)	17
Abbildung 10: Bauzonenplan der Stadt Aarau (Planungsgebiet rot bandiert, Quelle: Stadt Aarau)	18
Abbildung 11: Ausschnitt GP «Bahnhof Nord» mit Planungssperimeter GP «Aarauerhof» rot punktiert überlagert	20
Abbildung 12: Ausschnitt Richtprojekt, Situation Lounge mit Übrerragung der Parzellengrenze (rot) (Quelle: Duplex Architekten)	21
Abbildung 13: Ausschnitt Erschliessungsplan Nr. 11 im Bereich des Gestaltungsplanperimeters (schwarz) (Quelle: Stadt Aarau)	22
Abbildung 14: Zielbild übergeordnete Ziele (Quelle: Stadt Aarau)	23
Abbildung 15: Auszug Klimaanpassungsstrategie Aarau; Hauptentlastungssystem der Stadt Aarau (Quelle: Stadt Aarau)	24
Abbildung 16: Klima, Planhinweiskarte Tag (Quelle: agis)	25
Abbildung 17: Klima, Planhinweiskarte Nacht (Quelle: agis)	25
Abbildung 18: Übersichtsplan des Freiraumkonzepts Aarau (Quelle: Stadt Aarau)	26
Abbildung 19: Auszug Fussverkehrskonzept (Quelle: Stadt Aarau)	28
Abbildung 20: Ausschnitt Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse, Vorabzug 13.10.2025 (Quelle: Stadt Aarau)	29
Abbildung 21: Spezialplan Hochwasserschutz mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Stadt Aarau)	32

Abbildung 22: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch)	32
Abbildung 23: Situation südlicher Anbau und Eingang Hotel mit Schlitzrinnen (Quelle: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 12.01.2026)	33
Abbildung 24: Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse Vorstudie SKK LA (Vorabzug Stand 13.10.2025)	46
Abbildung 25: Ausschnitt Infoplan Verkehr, Studienauftrag Hotel Aarauerhof, Dezember 2024	47
Abbildung 26: Richtprojekt Transformation Hotel Aarauerhof, EG, Duplex Architekten AG (Stand 12.1.2026)	49
Abbildung 27: Ausschnitt Grundriss EG mit oberirdischen Abstellplätzen	50
Abbildung 28: Veloraum in 1. UG mit Zugang zum Veloraum via Lift, Ausschnitt aus Plan Richtprojekt	50
Abbildung 29: Beispiel Signalisation Kurzzeitabstellplätze am Bahnhof Winterthur	51
Abbildung 30: Situation Parkierung im 2. UG, Ausschnitt Plan Richtprojekt	52
Abbildung 31: Anlieferungsplätze im 1. Untergeschoss Bahnhof-Parking, Ausschnitt Situationsplan Neubau Bahnhof Aarau, SBB, 13.05.2008	53
Abbildung 32: Verkehrssignal Einfahrt Bushof	54
Abbildung 33: Zu- und Wegfahrt Reiseкар	54
Abbildung 34: Auszug Richtprojekt, Skizze zur Höhenregelung des Gebäudes. Quelle: Duplex Architekten.	58
Abbildung 35: Links: Ausschnitt Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Rechts: Ausschnitt vorliegender Gestaltungsplan Aarauerhof, mit den gekennzeichneten Überlappungsbereichen (blau schraffiert)	61

## Tabellen

Tabelle 1: Ermittlung Parkplatzbedarf Personenwagen	48
Tabelle 2: Ermittlung Bedarf Veloabstellplätze	48
Tabelle 3: Aufteilung Kurz- und Langzeitabstellplätze	49
Tabelle 4: Liste der ermittelten Interessen	63
Tabelle 5: Quantitatives Resultat der Bewertung der Interessen	68
Tabelle 6: Organisation und Beteiligte	69
Tabelle 7: Verfahrensablauf	70

# 1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

## 1.1. Ausgangslage

Das 1972 neu erstellte Gebäude Hotel Aarauerhof befindet sich direkt am Bahnhof Aarau und hat eine sehr prominente Lage mitten auf dem Bahnhofplatz inne. Es wurde nach einem Entwurf des Architekten Prof. Dr. Justus Dahinden gebaut. In den vergangenen Jahren wurden jedoch wesentliche bauliche Veränderungen u.a. 1990 eine Aufstockung vorgenommen. Die Gebäudeinfrastruktur und die haustechnischen Anlagen befinden sich in einem schlechten Zustand und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Hotelgebäude, weshalb der bauliche Zustand eine umfassende Sanierung nötig macht.

In einem ersten Anlauf noch unter der vorgängigen Eigentümerschaft wurde beabsichtigt, die bestehende Baute durch einen Neubau zu ersetzen. Als Grundlage dazu wurde im Jahr 2019 ein Studienauftrag durchgeführt. Aus dem von der damaligen Bauherrschaft ausgeschriebenen Studienauftrag ging das Projekt MULA von :mlzd Architekten als Siegerprojekt hervor. In der Folge wurde das Projekt jedoch aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sistiert.

Im Juli 2022 wurde die Anlagestiftung Turidomus Eigentümerin der Immobilie. Das ehemalige Hotel «Aarauerhof» am Bahnhofplatz in Aarau soll eine zweite Renaissance erleben. Ohne Abbruch des Bestands, sondern dank einer überraschenden und in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit überzeugenden, zukunftsgerichteten Neugestaltung des Vorhandenen. Eine Projektierung nach SIA 390/1 Klimapfad ist vorgesehen. Der sensible Umgang mit dem Bestand, der die skulpturalen Werte und deren Ausdruck erhält, sie im Sinne eines «Weiterbauens» an diesem Ort stärkt und gleichzeitig den Anforderungen des zeitgemässen Hotelkonzepts «Moxy» (Marriott) gerecht wird. Die Zimmerzahl wird auf gut 140 erhöht, die dafür erforderliche Aufstockung bleibt unterhalb der Hochhausgrenze (vgl. Erläuterungen dazu im Kapitel 4.2).

In der Folge wurde unter Einbezug der Stadt Aarau durch den Einsitz des Stadtbaumeisters in der Jury ein erneuter Studienauftrag im Einladungsverfahren zur Aufstockung und Transformation des bestehenden Gebäudes formuliert. Elf Architekturbüros sind im Rahmen eines Studienauftrags zur Ausarbeitung eines Beitrags eingeladen worden, wobei auch :mlzd Architekten als Siegerin des Studienauftrags von 2019 sowie BHSF Architekten GmbH als Verfasserin der Machbarkeitsstudie eingeladen wurden. Das neunköpfige Beurteilungsgremium empfahl aufgrund der Vorprüfung und anschliessenden Beurteilung zwei Projekte zur Überarbeitung. Nach intensiver und angeregter Diskussion hat das Beurteilungsgremium einstimmig das überarbeitete Projekt von Duplex Architekten AG zur Weiterbearbeitung und Beauftragung empfohlen. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Siegerprojekts ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.

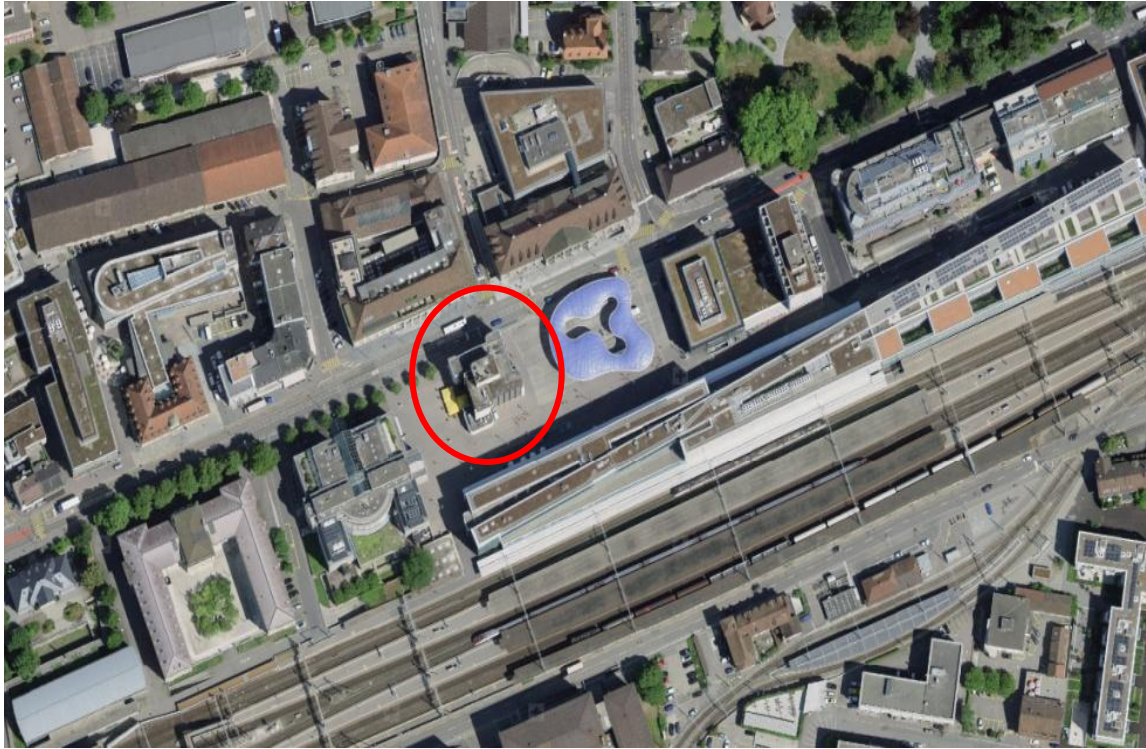


Abbildung 1: Hotel Aarauerhof (Quelle: Bundesamt für Landestopografie)

## 1.2. Ziele der Planung

Der Gestaltungsplan «Aarauerhof» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit das Planungsgebiet im Sinne des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Richtprojekts (vgl. Kap. 4) entwickelt werden kann. Zudem sichert er insbesondere die Interessen der Stadt und des Kantons bezüglich der Weiterführung der Hotelnutzung am Standort, der optimalen Einpassung in die Umgebung des Bahnhofplatzes, der hohen Gewichtung von Aspekten der Bauökologie sowie der Betriebsoptimierung des Bushofs.

## 1.3. Inhalt der Planung

Um diese Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümergebundene Festlegungen (vgl. Kap. 5). Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:200 und den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt. Der Planungsbericht dient orientierend der Erläuterung der Gestaltungsplaninhalte und beinhaltet die umfassende Interessenabwägung. Die Richtprojekte dienen der Stadt Aarau als qualitative Beurteilungsgrundlage und Massstab für die erforderliche Qualität bei Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

## 1.4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet entspricht der Parzelle Nr. 1379, im Eigentum der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich, sowie einem Teil der Parzelle Nr. 2412, im Eigentum der Stadt Aarau, und erstreckt sich über eine Fläche von 1081 m<sup>2</sup>. Über den im Besitz der Stadt Aarau befindlichen Teil des Planungsgebiets wird im Rahmen der Planung eine Dienstbarkeit zur Sicherung dessen Beanspruchung ausgearbeitet.

Der Perimeter wird im Norden durch die Parzelle Nr. 5040 (Bahnhofstrasse) im Eigentum des Kantons Aargau begrenzt. Im Westen grenzt die Parzelle Nr. 1381 im Eigentum der Aargauer Kantonalbank an. Im Süden und Osten schliessen auf der Parzelle Nr. 2412 direkt der Bushof Aarau Bahnhof und der Bahnhofplatz an. Der Perimeter bildet einen Teil des Bahnhofplatzes.

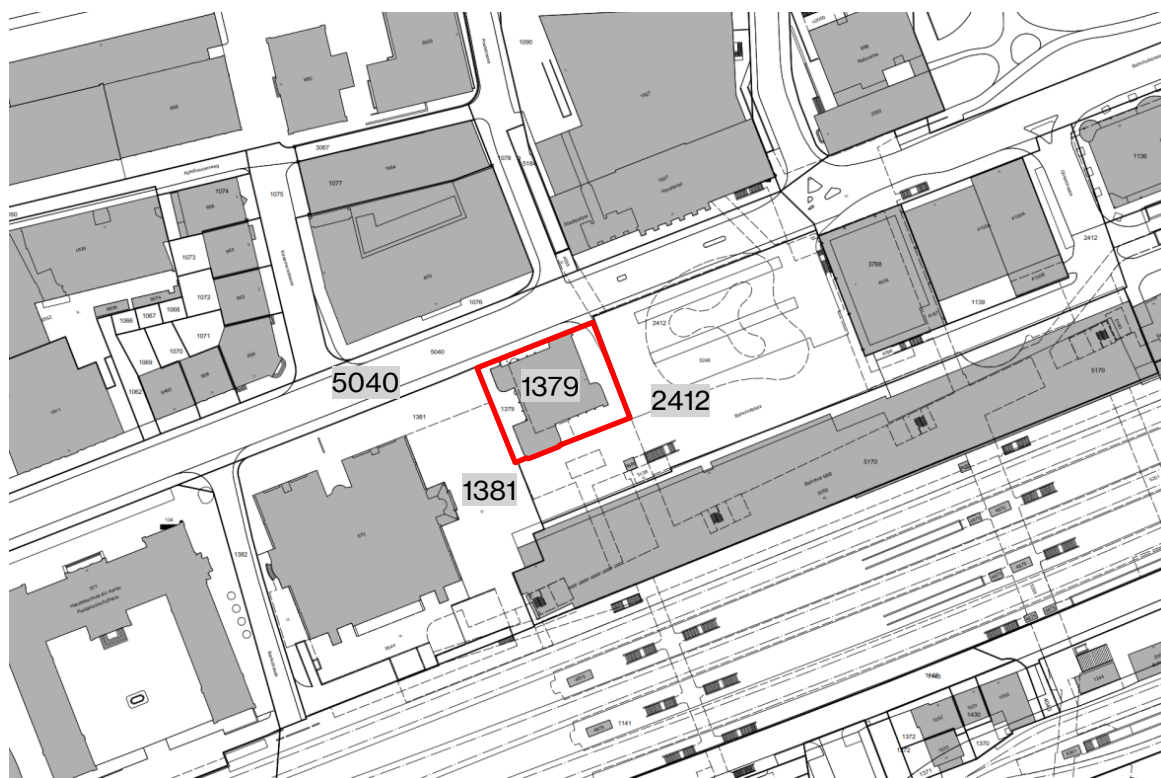


Abbildung 2: Situationsplan mit Planungsgebiet (rot bandiert, Quelle Agis)

## 2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

In diesem Kapitel werden die übergeordneten und kommunalen Grundlagen und Vorgaben ausgeführt und im Fazit der entsprechende Umgang im Richtprojekt / Gestaltungsplan erläutert.

### 2.1. Eidgenössische Vorgaben

#### 2.1.1. ISOS (Aufnahmejahr 1986)



Abbildung 3: Ausschnitt ISOS Aarau mit Planungsgebiet rot (Quelle: BAK)

Die Stadt Aarau besitzt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Hotel Aarauerhof liegt in Aarau im Gebiet 6 «Bahnhofstrasse 2. H. 19. Jh. / A. 20. Jh.». Gemäss den Aufnahmekategorien ist sowohl ursprüngliche Substanz (A) als auch teilweise zumindest noch ursprüngliche Struktur (B) vorhanden. Dem Gebiet wird besondere räumliche, architektonisch-historische Qualität als auch eine besondere Bedeutung beigemessen. Für das Gebiet besteht das Ziel, die Substanz zu erhalten (Erhaltungsziel A).

Zum Hotel Aarauerhof besteht unter 6.0.27 «Hotelneubau am Bahnhofplatz» ein Hinweis, es sei kein Erhaltungsziel definiert. Gegenüber an der Bahnhofstrasse befindet sich ein Hinweis zur «Bahnhofstrasse, ausgeprägte Repräsentationsachse mit monumentaler Frontbildung» (6.0.23). Das Bahnhofsgebäude (6.0.24) und damit auch die vermerkte Achse Bahnhofsgebäude-Postgebäude existieren nicht mehr, der Bahnhof wurde im Sommer 2008 abgebrochen

und an dessen Stelle ein Neubau erstellt. Der neue Bahnhof ist seit Anfang August 2010 in Betrieb, auch der Bahnhofplatz wurde neugestaltet. Durch den Neubau des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes ergaben sich verschiedene deutliche Veränderungen in der Raumstruktur. Insbesondere die Einbindung des Hotels Aarauerhof präsentiert sich heute völlig anders als im ISOS dargestellt.



Abbildung 4: Raumstruktur mit altem Bahnhofsgebäude (Quelle: vehovar & jauslin architektur)      Abbildung 5: Raumstruktur mit neuem Bahnhofsgebäude (Quelle: vehovar & jauslin architektur)

Durch die Veränderungen am Bahnhof Aarau steht das Hotel heute auf dem Platz und erhält eine deutliche Wirkung als Solitärbaute mit starkem Bezug zum Bahnhofplatz und Bahnhofgebäude: Es gibt keine rückwärtigen Fassaden mehr, der Dialog mit der Fassadenflucht des Bahnhofgebäudes und die Definition der Platzränder fallen weg, zudem wird die Anbindung an die Fassadenfolge entlang der Aarauerstrasse (AKB, Handelsschule) nun durch den Bahnhofplatz deutlich ablesbar unterbrochen.

Die Aussagen des ISOS stimmen für den Aarauerhof deshalb nicht mehr vollumfänglich mit den aktuellen Gegebenheiten überein. Im Bereich des Bahnhofplatzes wurden durch den Bahnhofneubau und die damit einhergehenden Veränderungen an der Raumstruktur neue Verhältnisse geschaffen, die Veränderungen im Bereich des Hotels Aarauerhof trotz der Erhaltungsziele A und B nötig und richtig machen. Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher mit dem Raumentwicklungsleitbild (vgl. Kap. 2.4.2) und den revidierten Zielvorgaben für den Pflichtgestaltungsplanperimeter «Bahnhof Nord» die Voraussetzungen für eine bauliche Veränderung geschaffen. Das Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan wurde im Rahmen eines Studienauftrags erarbeitet und reagiert auf die spezifischen Gegebenheiten auf dem Bahnhofplatz (vgl. Kap.4).

**Fazit:** Das ISOS sieht für den Aarauerhof kein konkretes Erhaltungsziel vor. Die Umgebung des Aarauerhofs ist jedoch mit dem Ziel des Substanzerhalts (Erhaltungsziel A) und teilweisen Strukturerhalts bezeichnet. Gleichwohl wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Grundlage für eine bauliche Weiterentwicklung des Aarauerhofs und dessen Umgebung geschaffen. Das vorliegende Richtprojekt entspricht den Aussagen des ISOS, indem es mit der Substanz des Bestandesbaus weiterarbeitet und diese um zwei Geschosse ergänzt, und die städtebauliche Struktur unverändert lässt.

Eine besonders gute Einordnung in das bestehende Ortsbild und spezifische städtebauliche Qualitäten werden insbesondere durch folgende Punkte geschaffen:

- Konsequente gestalterische Einbindung des bestehenden Gebäudes auf dem Platz durch Erhalt und Weiterentwicklung der skulpturalen Formensprache
- Der bestehende städtebauliche Akzent durch den Solitärbau des Aarauerhofs bleibt auf Grund des Bestanderhalts unverändert und wird im Zuge der Aufstockung gestärkt

- Das Gebäude steht als vermittelnder Baukörper zwischen Bahnhof und Stadtraum. Über die Putzflächen in der Fassade wird über die Materialität der Link geschaffen zu den bestehenden Gebäuden an der Bahnhofstrasse mit ihren mineralischen Fassaden. Die Metallfassade hingegen schafft den Übergang zum modernen Ausdruck des Bahnhofgebäudes.
- Gestaffelte, höhere Volumen zur Bahnhofseite und niedrigere zur Stadtseite sorgen für eine harmonische Fügung im gegebenen Kontext
- Aufbau eines Dialogs zum umliegenden Stadtraum und Aufwertung des Bahnhofplatzes (Nutzung, Funktionalität, allseitig offenes/transparentes Erdgeschoss, differenzierte Materialisierung der Fassade)
- Verbesserung der fussläufigen Verbindung entlang der Bahnhofstrasse über einen Durchgang an der nordöstlichen Gebäudeecke (vorherige Verschlechterung durch Erweiterung des Busbahnhofs)

### 2.1.2. Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Datum Juni 1994

Im Bereich des Projektperimeters verläuft der IVS-Eintrag 4.2.6 von nationaler Bedeutung. Es handelt sich dabei um die Strecke Brugg-Aarau im Abschnitt Aarau Bahnhofstrasse. Die Strecke ist insbesondere aufgrund ihrer historischen Bedeutung als Ost-West-Verbindung vom Bodenseegebiet in die Westschweiz bedeutend. Besondere streckenbezogene bauliche Qualitäten sind im Abschnitt Aarau Bahnhofstrasse nicht vorhanden.

**Fazit:** Für den vorliegenden Gestaltungsplan ergeben sich aus dem IVS keine Implikationen.



Abbildung 6: Ausschnitt IVS im Bereich der Bahnhofstrasse Aarau (Quelle: agis)

## 2.2. Kantonale Vorgaben

### 2.2.1. Kantonaler Richtplan, GRB 2015-0821

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zonierte. Die Stadt Aarau ist Standort eines Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung. Unter anderen ist als Substandort der Bahnhof (inkl. Kaserne) ausgeschrieben.

**Fazit:** Das Beibehalten der Hotelnutzung sowie einer öffentlich zugänglichen gastronomischen Nutzung entsprechen somit dem kantonalen Interesse der Aufwertung und vielfältigen Nutzung der Bahnhofsgebiete (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Im Weiteren liegt es im Interesse der Stadt die Hotelnutzung zu erhalten.

## 2.3. Regionale Vorgaben

### 2.3.1. Regionalentwicklungskonzept

Die Stadt Aarau ist Mitglied der Repla Aarau Regio. Gemäss Regionalentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 liegt das Gestaltungsplangebiet mitten im Stadtraum, als Teil des Kernraums der Region. Entsprechend den Empfehlungen gemäss Eintrag S 3.3 eignet sich der Stadtraum besonders gut für dichte Nutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistung und für Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung. Publikumsintensive Nutzungen können unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortscharakters angesiedelt werden und im Stadtraum können städtebauliche Akzente gesetzt werden.

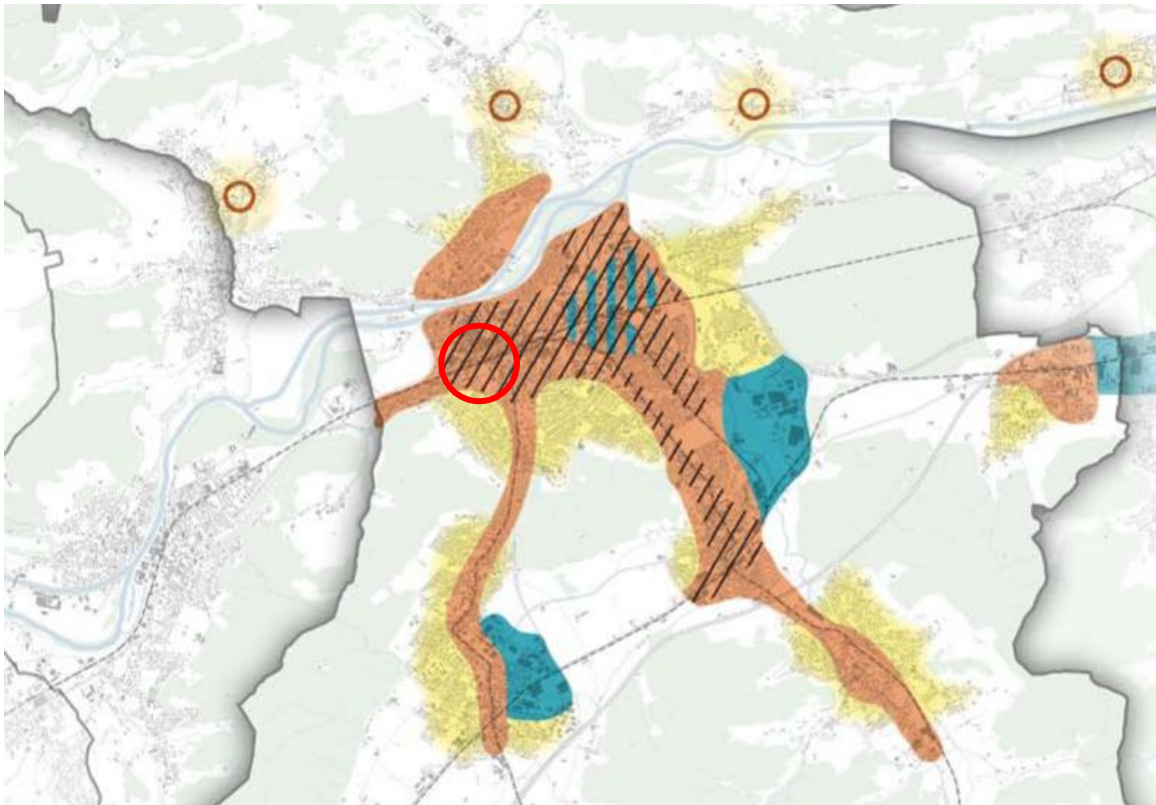


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalentwicklungskonzept 2011, Bild "Wohnen und Arbeiten" (Quelle: Aarau Regio 2011)

**Fazit:** Das Projektgebiet liegt im zentralen Stadtraum und erfüllt die Voraussetzungen für eine dichte, gemischte Nutzung mit regionaler Ausstrahlung. Die Absichten des Richtprojekts/Gestaltungsplans mit der vorgesehenen Gastronomie und Hotelnutzung leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Zielerreichung gemäss dem Regionalentwicklungskonzept.

### 2.3.2. Gesamtverkehrskonzept (GVK) Region Aarau, Datum Dezember 2020

Das GVK Region Aarau zeigt Strategien für eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität auf. Es beschreibt ein etappiertes Vorgehen zur Erreichung der gewünschten Entwicklung bis 2040 für den Fuss- und Veloverkehr, den öffentlichen Verkehr, den motorisierten Individualverkehr und den ruhenden Verkehr sowie für die Siedlung. Damit bietet es dem Kanton, der Stadt Aarau und den umliegenden Gemeinden eine Grundlage, mit der sie ihre Mobilitätsentwicklung aktiv gestalten und koordinieren können.

Die 1. Etappe des GVK Region Aarau (Analyse und Konzept) wurde Ende 2021 abgeschlossen. Mit Abschluss dieser Etappe wurden zugleich die Arbeiten an Etappe 2 aufgenommen. In Etappe 2 konkretisieren Kanton, Regionalplanungsverband und Gemeinden die Massnahmen zur besseren und effizienteren Nutzung der Verkehrsinfrastruktur.

Gemeinsamer Nenner der Beteiligten und zentrales Ziel des Konzepts ist eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität. Die steigende Mobilitätsnachfrage soll hauptsächlich durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sowie mit einer effizienteren Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur abgedeckt werden.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies konkret:

- Der künftige Mehrverkehr muss zum überwiegenden Teil durch den öffentlichen Verkehr, den Fussverkehr und den Veloverkehr abgedeckt werden
- Beim bestehenden Verkehr ist eine Verlagerung vom Auto auf den öV, das Velo und den Fussverkehr anzustreben

**Fazit:** Das GVK Region Aarau liefert zentrale Leitlinien für eine zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung, die auch für das vorliegende Projektgebiet massgeblich sind. Die Zielsetzung einer siedlungsverträglichen Mobilität erfordert eine klare Priorisierung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs. Die Ziele des Konzepts werden weiter im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) siehe Kap. 2.4.12 konkretisiert.

### 2.3.3. Regionaler Sachplan Hochhaus, Datum Dezember 2022

Im Dezember 2022 wurde der Sachplan «Hochhaus Aarau Regio» vom Regierungsrat genehmigt. Der Sachplan koordiniert die Hochhausstandorte der Region gemeindeübergreifend und dient als Entscheidungsgrundlage für die Regionsgemeinden bei der Beurteilung von Hochhausprojekten. Unter Berücksichtigung mehrerer Eignungskriterien werden im Sachplan in einer Synthesekarte Eignungsgebiete sowie Ausschlussgebiete definiert.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Eignungsgebiet gemäss Sachplan. Für das Eignungsgebiet um den Bahnhof Aarau wird in der städtebaulichen Beurteilung insbesondere das Potenzial für eine städtebauliche Stärkung und Setzung von Merkpunkten entlang der bedeutenden Verkehrsverbindung Aarau – Suhr hervorgehoben.

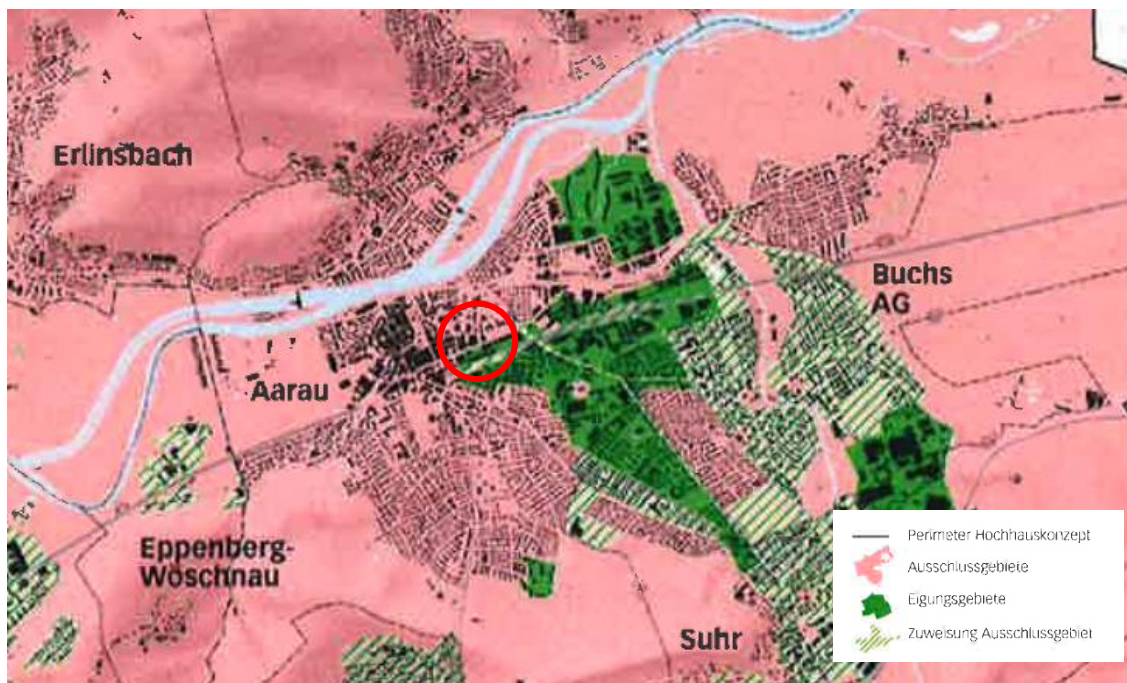


Abbildung 8: Ausschnitt Synthesekarte Eignungs- und Ausschlussgebiete (Quelle: Aarau Regio 2022)

**Fazit:** Im zugrundeliegenden Richtprojekt ist eine Erhöhung des Aarauerhofs auf eine Gesamthöhe von maximal 33 m vorgesehen. Diese Höhenentwicklung unterstützt die gemäss Sachplan Hochhaus angestrebte städtebauliche Stärkung und Setzung von Merkpunkten entlang der Bahnhofstrasse in Aarau. Damit ist das Vorhaben Sachplankonform und unterstützt die regionale Hochhausstrategie.

## 2.4. Kommunale Vorgaben

### **2.4.1. Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau (Stand 01.09.2025)**

Seit 2005 trägt Aarau das Label Energiestadt. Aarau hat zudem 2012 die Ziele der städtischen Energie- und Klimapolitik in der Gemeindeordnung festgelegt. Politik und Verwaltung sind demnach verpflichtet, sich für eine nachhaltige Entwicklung einzusetzen und in diesem Rahmen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und 1-Tonne-CO<sub>2</sub>-Gesellschaft sowie einen Verzicht auf den Bezug zu Kernenergie anzustreben. Gestützt auf §§ 10a Nachhaltigkeit, 10b Klimaschutz und 10d<sup>bis</sup> Klimaanpassung der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau besteht seit dem 24. Februar 2025 zudem ein Klimaschutzreglement, indem u. A. die Erarbeitung einer Klimaschutzstrategie (vgl. Kapitel 2.4.7) vorgegeben wird und Ziele zu Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet aufgestellt werden. Mit dem § 10e werden die Grundsätze und Ziele der Mobilitätspolitik festgelegt.

**Fazit:** Die Ausführungen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung können den Kapiteln 2.4.9 bis 2.4.11 entnommen werden. Die Ausführungen zum Mobilitätskonzept können dem Kapitel 2.4.4 entnommen werden.

### **2.4.2. Raumentwicklungsleitbild (REL), Datum 23.06.2014**

Das REL ist Teil der Entwicklungsstrategie der Stadt Aarau und gehörte damit zum ersten Schritt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Im REL sind für die verschiedenen Stadtteile städtebauliche Leitlinien formuliert, für den Planungssperimeter gilt die Leitlinie «Die Innenstadt ergänzen».



- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Gevierte der Innenstadt   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Kasernenplatz                                       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C08060; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Wichtigste Achsen der Innenstadt:<br>- Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse West als Hauptachse<br>- Laurenzenvorstadt als Nebenachse  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Parks in der Innenstadt<br>- Kantipark als Element der Hauptachse Bahnhofstrasse aufwerten<br>- Ehemaliger Stadtgraben, Kasinopark-Igelweid, Platanenallee, Schlossplatz zu einem Stadtraum aufwerten und als Verbindung Altstadt – Innenstadt stärken. | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4682B4; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft) |

Abbildung 9: Städtebauliche Leitlinie 13 REL Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Der Planungsperimeter liegt an der Achse Bahnhofstrasse - Kreuzplatz - Rohrerstrasse West und damit an einer der wichtigsten Achsen der Innenstadt. Der Bahnhofplatz ist dabei als Teil dieser Achse gekennzeichnet und gehört demzufolge nicht zu einem der umgebenden städtebaulichen Gevierte. Die Stellung des Hotels Aarauerhof als Solitärbau auf dieser Achse wird damit verdeutlicht.

Die Bahnhofstrasse soll in der langfristigen Perspektive zu einem Boulevard entwickelt werden. Dazu gehören insbesondere ein beidseitiges Trottoir und Bauten, die sich auf die Strasse hin ausrichten. Besonders Nutzungen, die der Aufgabe der Innenstadt als Zentrum förderlich sind, sollen ermöglicht werden. Erwünscht sind auch publikumsintensive Einrichtungen mit Bezug zur Strasse.

In den Handlungsempfehlungen wird zudem festgehalten, dass – wo sinnvoll, städtebaulich vertretbar und mit entsprechender Qualitätssicherung – Bauten mit sechs Geschossen zugelassen werden.

**Fazit:** Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Leitlinien des REL zur Ergänzung der Innenstadt. Der Solitärbau am Bahnhofplatz, publikumsorientierte Nutzungen sowie die visuelle Offenheit zur Bahnhofstrasse hin stehen im Einklang mit den langfristigen Entwicklungszielen des Stadtraums.

### 2.4.3. Allgemeine Nutzungsplanung der Stadt Aarau, Datum 18.12.2019

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt Aarau vom 27.08.2018, in Kraft seit 18.12.2019, in der Zone Zentrum sechsgeschossig (ZE6). Die Zone bezweckt die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt, zulässig sind mässig störende Betriebs- und Wohnnutzungen. Die Wohnnutzung ist nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Für Flachdächer beträgt die max. Fassadenhöhe strassenseitig 20 m, die Gesamthöhe ist auf max. 24 m festgelegt.

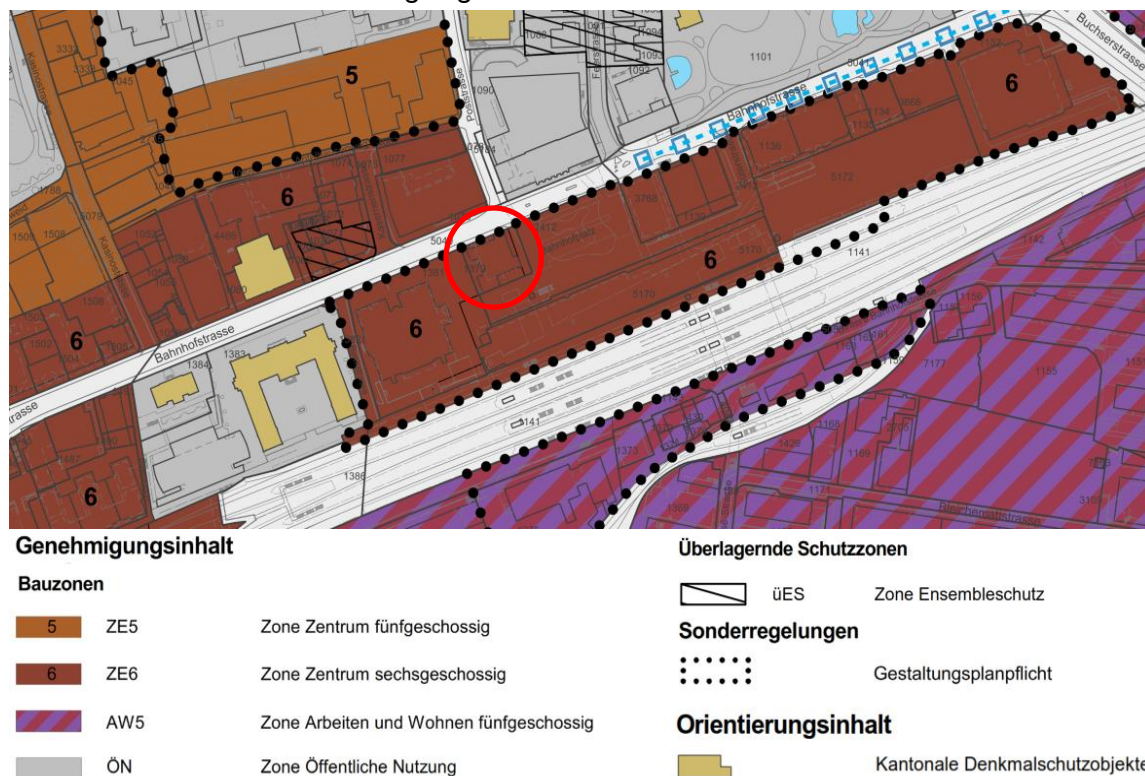


Abbildung 10: Bauzonenplan der Stadt Aarau (Planungsgebiet rot bandiert, Quelle: Stadt Aarau)

Für die vorliegende Parzelle gilt der Abweichungsspielraum gemäss Anhang 2 der BNO. Voraussetzung dazu ist die Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage (§ 6 BNO), das aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens zustande gekommen ist. Dabei muss die Stadt am Verfahren mitgewirkt haben und es müssen sich besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualitäten daraus ergeben.

Der Planungsperimeter befindet sich in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Für das Gebiet «Bahnhof Nord» sind gemäss Anhang 2 der BNO folgende Ziele zu erreichen:

- Erweiterung der Innenstadt
- Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung
- Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität

Zudem gelten folgende Abweichungen von den Regelbaumassen:

- Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert.
- In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper. Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Gelise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz

angrenzenden Gebäudes 22 m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33 m (Parzelle 1379)

- Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchsesserstrasse zum Torfeld Nord.

**Fazit:** Das Gebiet ist als ZE6-Zone klar dem innenstädtischen Verdichtungsraum zugewiesen und erlaubt eine intensive, zentrumsfördernde Nutzung. Das vorliegende Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan nutzt die Spielräume der BNO – insbesondere die Erhöhung auf maximal 33 m – und erfüllt dabei die hohen Anforderungen an Qualität und Einordnung. Da die Oberkante der Dachkonstruktion gemäss Richtprojekt unter 30 m bleibt, handelt es sich dabei nicht um ein Hochhaus (vgl. Ausführungen zum Brandschutz im Kapitel 4.2); der Spielraum bis zur Gesamthöhe dient Dachaufbauten und der Dachgestaltung. Die geplante Entwicklung steht somit in Übereinstimmung zu den nutzungsplanerischen Vorgaben der Stadt. Die Erhöhung auf maximal 33 m Gesamthöhe setzt eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen des Gestaltungsplans voraus (siehe Kap.6).

#### **2.4.4. Bauinventar: Meyer'sche Stollen**

Die Meyerschen Stollen in Aarau sind ein schweizweit einzigartiges unterirdisches Bauwerk. Entstanden ist diese Anlage in mehreren Ausbausritten zwischen 1791 und circa 1810. Ging es vorerst um die Entwässerung eines sumpfigen Landstückes, wurde das gewonnene saubere Wasser später in der neuen Seidenfärberei von Johann Rudolf Meyer Sohn zum Färben gebraucht. Erst um circa 1810 wurde das gesammelte Wasser mit Hilfe eines unterirdischen Wasserrades auch zum Antrieb von Maschinen in einer neuen Fabrik gebraucht. Einer der Stollen verläuft auch unter der Parzelle des Hotels Aarauerhof.

Die Meyer'schen Stollen sind im Bauinventar beschrieben. Gemäss § 38 BNO sind die Stollen nach Möglichkeit zu erhalten, jedenfalls ist deren Wasserführung sicherzustellen. Zudem sind Bauarbeiten im Bereich der Stollen meldepflichtig. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich bisher noch unbekannte Stollen im Planungssperimeter befinden. Sollten diesen im Rahmen der Bauarbeiten freigelegt oder angeschnitten werden, ist unverzüglich das Stadtbauamt, Sektion Tiefbau zu informieren. Ziel der Stadt Aarau ist es, das vorhandene Tunnelsystem fotografisch festzuhalten, zu kartieren und zu dokumentieren.

**Fazit:** Die Meyer'schen Stollen sind im Bauinventar beschrieben und nach Möglichkeit zu erhalten. Das vorliegende Richtprojekt sieht keine unterirdischen Neubauten bzw. Veränderungen der unterirdischen Baumasse vor. Insofern tangiert die vorliegende Planung die Meyer'schen Stollen nicht.

#### **2.4.5. Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Bahnhof Nord», Datum 01.12.2003**

Für einen Teilbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Bahnhof Nord besteht bereits ein Gestaltungsplan Bahnhof Nord von 1995, revidiert 2003. Der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» bezweckt die städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan sollte insbesondere die Realisierung des im November 1992 erstplatzierten, überarbeiteten Wettbewerbsprojektes «Nördliches Bahnhofgebiet Aarau» in seiner Grundidee ermöglichen und damit sicherstellen, dass gegenüber dem heutigen Zustand des Bahnhofquartiers eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

Im damaligen Verfahren wurde das Hotel Aarauerhof vom Perimeter ausgenommen. Seitens der damaligen Eigentümerschaft des Hotels bestand kein Interesse, am Gestaltungsplan mitzuwirken – auf Grund ihres erst kurz zuvor erstellten Neubaus. Die Perimeter der vorliegenden

Planung und des Gestaltungsplans «Bahnhof Nord» (Perimeter Erdgeschoss) überschneiden sich teilweise (vgl. Abb. 11, orange Box): Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans umfasst die gesamte Parzelle 1379 sowie Teile der Parzelle 2412 (vgl. Abb. 14, gelbe Box); der Perimeter EG des Gestaltungsplans «Bahnhof Nord» umfasst ebenfalls einen Teil der Parzelle 1379 im Osten. Im betroffenen Bereich bestehen Festlegungen zum Bushof (blau) und zur Hotelvorfahrt (grün). Diese Festlegungen aus dem GP Bahnhof Nord sind für das vorliegende Richtprojekt nicht mehr aktuell und nicht mit diesem kompatibel. Im Bereich der Überschneidung ist deshalb eine Übersteuerung der Aussagen im GP Bahnhof Nord nötig.

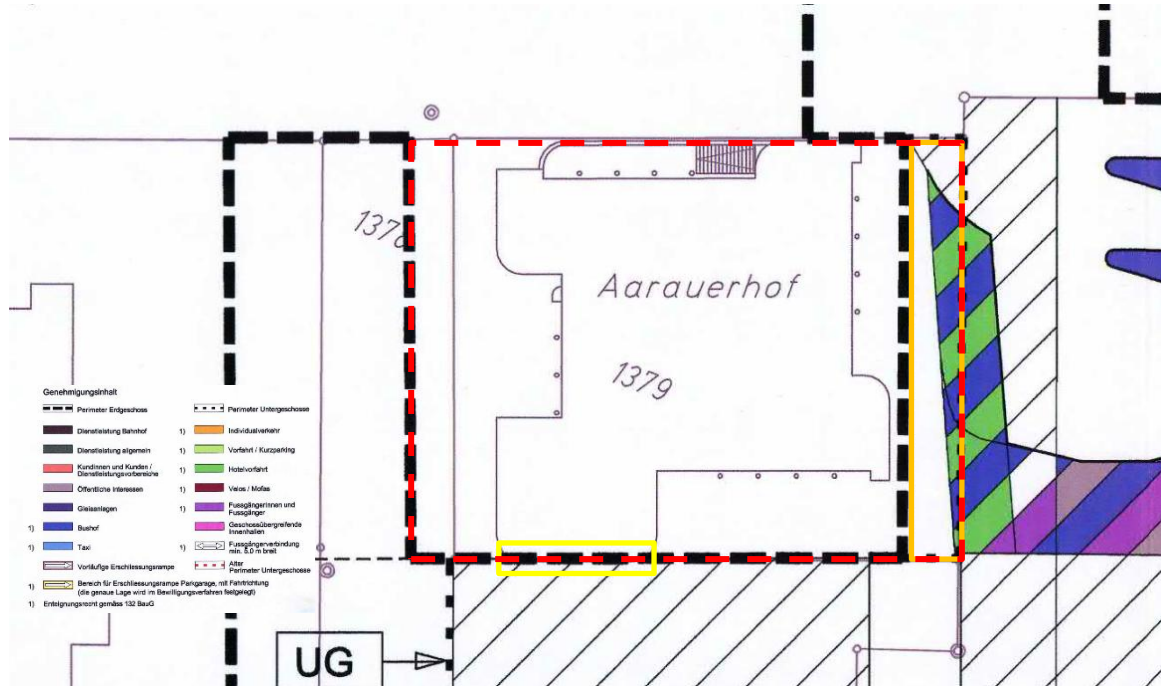


Abbildung 11: Ausschnitt GP «Bahnhof Nord» mit Planungserimeter GP «Aarauerhof» rot punktiert überlagert

Eine weitere Überschneidung der beiden Gestaltungspläne besteht im südwestlichen Teil des Perimeters. Die südwestliche Gebäudeecke des Aarauerhofs ragt bereits heute gemäss Bestandesplänen über die Parzellengrenze mit dem Grundstück Nr. 2412 hinaus. Im Richtprojekt wird die dort vorgesehene Lounge die Parzellengrenze künftig um 30 cm überragen. Im Situationsplan des GP wird die Auskragung im 1. und 2. Vollgeschoss in den Baubereich integriert. Der Gestaltungsplanperimeter passt sich dementsprechend an den Baubereich an, wodurch eine Überschneidung mit dem rechtskräftigen GP Bahnhof Nord entsteht. Der GP Bahnhof Nord sieht im Bereich der Überschneidung allerdings keine Regelungen vor (vgl. Abb. 11, gelbe Box). Sowohl die Zielsetzungen als auch der Zweck des GP Bahnhof Nord werden durch die Festlegungen des GP Aarauerhof nicht beeinträchtigt. Die neue Regelung wird deshalb als vertretbar erachtet.

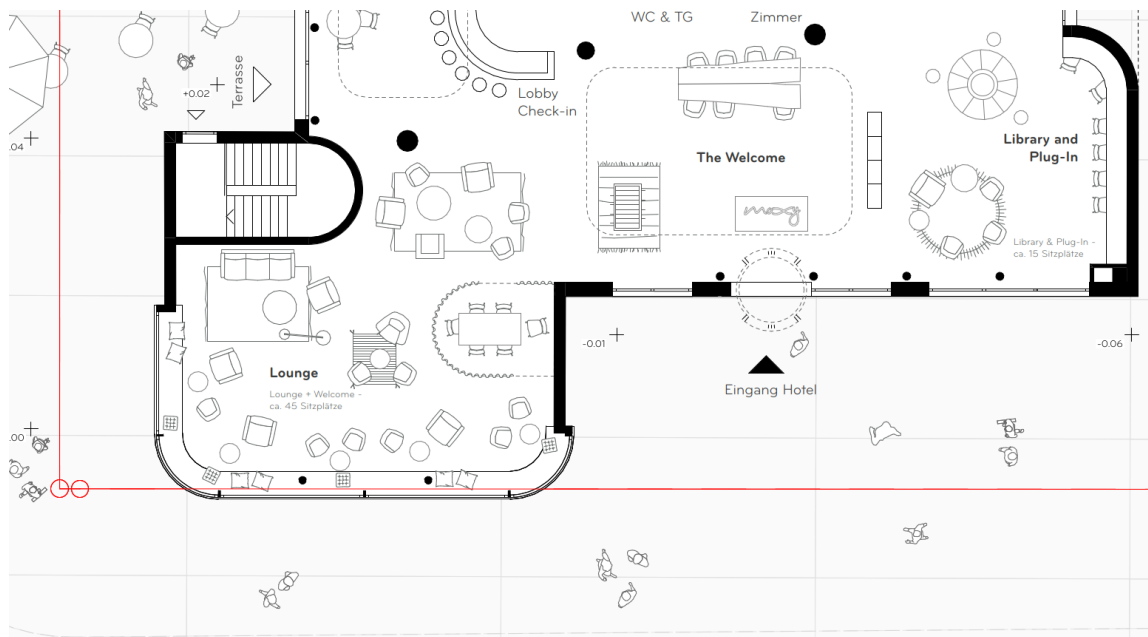


Abbildung 12: Ausschnitt Richtprojekt, Situation Lounge mit Übertagung der Parzellengrenze (rot) (Quelle: Duplex Architekten)

**Fazit:** Der GP Bahnhof Nord wird in denjenigen Teilen aufgehoben, wo er den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans entgegensteht. Die betreffenden Flächen sind im Situationsplan zum GP bezeichnet.

#### 2.4.6. Erschliessungsplan Nr. 11, Stadt Aarau, Datum 14.10.2002

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gebiet des Erschliessungsplans (EP) Nr. 11 der Stadt Aarau. Mit der Totalrevision der kommunalen Erschliessungspläne der Stadt Aarau im Jahr 2002 wurden sämtliche seit 1917 erlassenen kommunalen Erschliessungspläne bereinigt und wo nötig neue Baulinien festgelegt. Die Baulinie entlang der Bahnhofstrasse tangiert den Gestaltungsplanperimeter an seiner Nordseite.

Gemäss dem zugehörigen Technischen Bericht aus dem Jahr 2002 waren die Baulinien entlang der Bahnhofstrasse städtebaulich begründet. Für einen Erhalt der Baulinie entschied man sich insbesondere, da so die Baumallee auf der Südseite der Bahnhofstrasse besser geschützt sei. Aus Gründen der einheitlichen Behandlung der südlich gelegenen Stichstrassen wurde zudem die Baulinie im Bereich der Bankstrasse durchgezogen.

Die Baulinie dient im Abschnitt des Aarauerhofs somit vordergründig der Sicherung einer einheitlichen Fassadenflucht entlang der Bahnhofstrasse. An der nordöstlichen Gebäudeecke überschreitet der Baubereich für das Hotel Aarauerhof die Baulinie um ca. 14 cm, dies aufgrund der neuen Fassadenkonstruktion des Richtprojekts. Durch die neue Fassadenkonstruktion ist eine energetische Aufwertung des Gebäudes möglich, was als hohes öffentliches Interesse zu werten ist. Die städtebauliche Setzung des Gebäudes verändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Den grundsätzlichen städtebaulichen Absichten entlang der Bahnhofstrasse widerspricht die Überschreitung der Baulinie um 14 cm durch den GP nicht. Ebenso werden durch die Überschreitung weder die Zufahrt zum Bushof auf dem Bahnhofplatz noch die Umsetzung einer Tempo-30-Zone auf der Bahnhofstrasse (aktuell Pilotversuch) beeinträchtigt. Die Überschreitung der Baulinie im Rahmen des Gestaltungsplans wird deshalb als vertretbar erachtet. Aufgrund dessen wird die Baulinie im Bereich der Überschreitung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben. Anstelle der Baulinie regelt neu der Gestaltungsplan mit dem festgelegten Baubereich Aarauerhof die Abstände zur Kantonsstrasse.

**Fazit:** Da die Überschreitung der Baulinie geringfügig ist und die Zielsetzung des EP nicht beeinträchtigt wird, soll der neu festgelegte Baubereich zugunsten der energetischen Sanierung des Gebäudes, im Bereich der aufgehobenen Baulinie um 14 cm in Richtung der Kantonsstrasse rücken.



Abbildung 13: Ausschnitt Erschliessungsplan Nr. 11 im Bereich des Gestaltungsplanperimeters (schwarz) (Quelle: Stadt Aarau)

#### 2.4.7. Klimaschutzstrategie, Datum 15. Dezember 2025

In der Klimaschutzstrategie der Stadt Aarau aus dem Jahr 2021 werden Massnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen definiert. Ziel ist dabei die Erreichung von Netto-Null bis 2050. Der Primärenergieverbrauch pro Einwohner/-in soll dabei bis 2050 auf 2'000 Watt reduziert werden.

Die Klimaschutzstrategie definiert Massnahmen in den fünf Themenbereichen Gebäude, Mobilität, erneuerbare Energieproduktion, Stadtverwaltung als Vorbild und übergeordnete Massnahmen. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Massnahmen relevant:

- Gebäude: Fernwärme- und Kälte ausbauen, 1d Netto-Null bei Arealentwicklungen durch Vorgaben in der Sondernutzungsplanung anstreben
- Mobilität: Erneuerbaren motorisierten Verkehr unterstützen
- Erneuerbare Energieproduktion: Produktion erneuerbaren Stroms erhöhen

**Fazit:** Das vorliegende Richtprojekt nimmt mit dem Entscheid zu einer Aufstockung anstelle eines Ersatzneubaus, den elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung für Ladevorrichtungen von E-Autos, der Installation von Solarpanels auf den Dächern sowie dem Anschluss an das städtische Fernwärmenetz wesentliche Punkte aus der Klimaschutzstrategie auf. Im Weiteren ist gemäss Richtprojekt vorgesehen die bestehende Fassade zu rezyklieren und die neue Fassadenhaut überwiegend aus vollständig rezyklierten Aluminiumblech herzustellen. Im

Gestaltungsplan werden Vorgaben zu den energetischen Zielen gemacht. So wird festgelegt, dass bei baulichen Veränderungen die Norm SIA 390/1 mit Zusatzanforderung B, oder ein gleichwertiger Standard, anzustreben ist.

#### 2.4.8. Klimaanpassungsstrategie Aarau, Datum 19.09.2022

Seit 2022 besitzt die Stadt Aarau eine Klimaanpassungsstrategie, in der Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel – ergänzend zum Klimaschutz – aufgezeigt werden.

##### Zielsetzungen und Zielbild

Für die Stadt Aarau werden vier übergeordnete Ziele zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung definiert. Diesen werden Unterziele und dazugehörige Massnahmen zugeordnet. Jedes Baugesuch wird auf das Erfüllen der Ziel- und Massnahmenebene überprüft. Folgende vier übergeordnete Ziele werden definiert:

- I. Klimatisches Kaltluftsystem erhalten
- II. Entlastungswirkung mit Grün- und Freiraumstrukturen schaffen
- III. Hitzeminderung mit Wasser, Pflanzen und Materialisierung fördern
- IV. Klimaangepasstes Verhalten, Entwickeln und Realisieren fördern

Der Gestaltungsplanperimeter ist insbesondere von der Zielsetzung III betroffen.

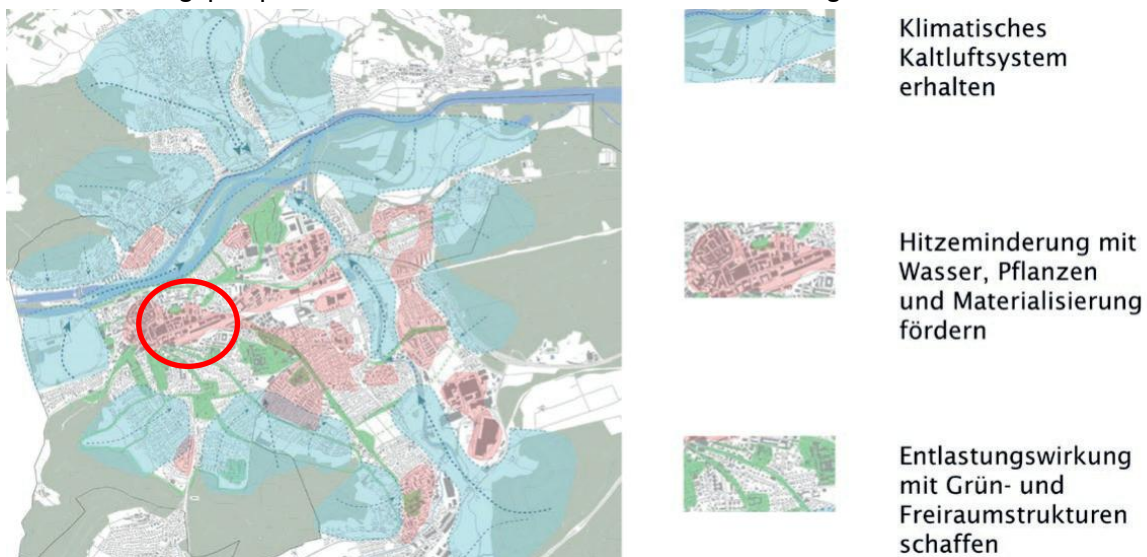


Abbildung 14: Zielbild übergeordnete Ziele (Quelle: Stadt Aarau)

Für den Innenstadtbereich ist insbesondere das Ziel III relevant. Dazu werden folgende Unterziele definiert:

- «Blau-grüne» Massnahmen im Sinne des Schwammstadtprinzips integrieren: Regenwasser lokal speichern oder versickern lassen und damit das Stadtklima verbessern, die Grünflächen bewässern und das Hochwasserrisiko eindämmen.
- Versiegelte Flächen durch natürliche Flächen mit hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grünanteil ersetzen.
- Materialien für Fassaden und Bodenbeläge mit geringer Wärmeabsorption verwenden und Flächen mit hohem Versiegelungsgrad beschatten.
- Klimaangepasste, grosskronige Stadtbäume als Schattenspender und zur Verbesserung der Luftqualität wo immer möglich sichern, pflegen und pflanzen.
- Biodiversität bei der Verwendung von Pflanzen und Materialien berücksichtigen

### Teilkonzept Hitzeminderung

Das Teilkonzept Hitzeminderung definiert für das gesamte Stadtgebiet von Aarau verschiedene Siedlungsstrukturtypen. Den einzelnen Typen sind spezifische Massnahmen-portfolios zugeordnet. So kann auf konzeptionelle Weise eine flächendeckende Verortung von Massnahmen zur Hitzeminderung erreicht werden.

Für den Planungsperimeter als Teil des Siedlungsstrukturtyps Kernbereich - Innenstadt sind insbesondere folgende Massnahmenpakete relevant:

K2.2: Frischluftkorridore bzw. Kaltluftleitbahnen von Verkehrswegen mit Hinderniswirkung freigehalten

- F2: Beschattete Fuss- und Velowegverbindungen realisieren
- F3.1: Verkehrsinfrastruktur verschatten
- F3.2: Flächensparende (Mobilitäts-)Infrastruktur mit geringer Versiegelung herstellen
- M4: Sich wenig aufheizende Materialien einsetzen

### Teilkonzept Entlastungssystem

Im Teilkonzept zum Hauptentlastungssystem der Stadt Aarau ist mit Relevanz für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere der Bahnhofplatz bezeichnet. Als Handlungsschwerpunkt wird, empfohlen, die versiegelte Fläche des Bahnhofplatzes wo möglich zu entsiegeln und mit schattenspendender Infrastruktur/Bäumen zu ergänzen.

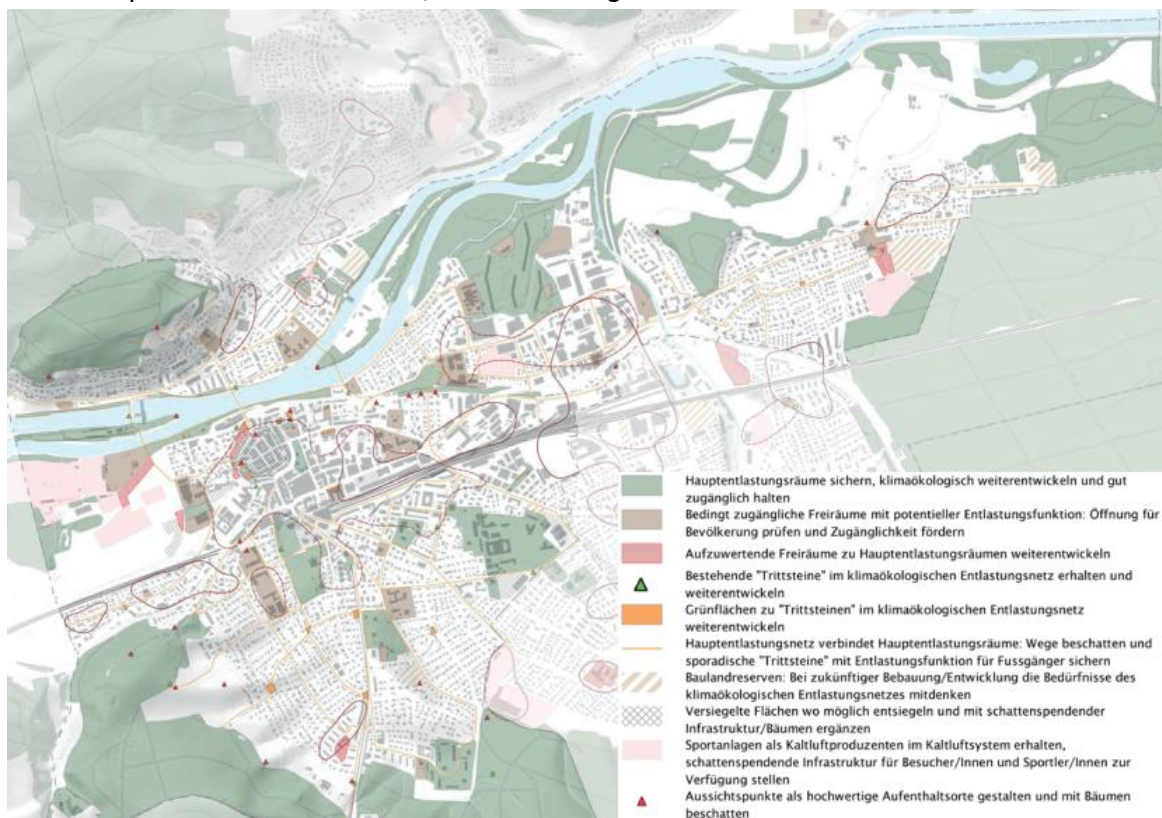


Abbildung 15: Auszug Klimaangepasstungsstrategie Aarau; Hauptentlastungssystem der Stadt Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

### Planungshinweiskarten Stadtklima

Die Planungshinweiskarten Stadtklima stellen eine integrierende Bewertung der mit der Klimanalyse modellierten Klimaparameter im Hinblick auf planungsrelevante Belange dar. Aus ihnen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmassnahmen zur Verbesserung von Klima und - über die Effekte der Verdünnung und des Abtransportes - auch der Luft ableiten.

Gemäss der Planhinweiskarte Tag liegt der Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet mit sehr starker bioklimatischer Belastung.



Abbildung 16: Klima, Planhinweiskarte Tag (Quelle: agis)

Während der Nacht wird der Wärmeinseleffekt gemäss der Planhinweiskarte Nacht als sehr ungünstig beschrieben. Der Gestaltungsplanperimeter wird westlich und südlich von einem eher schwach ausgeprägten Kaltluftströmungsfeld (0.5 – 1 m/s) umströmt. Der westliche Bahnhofplatz liegt in einem Einwirkungsbereich eines klimatisch wirksamen Kaltluftstroms.

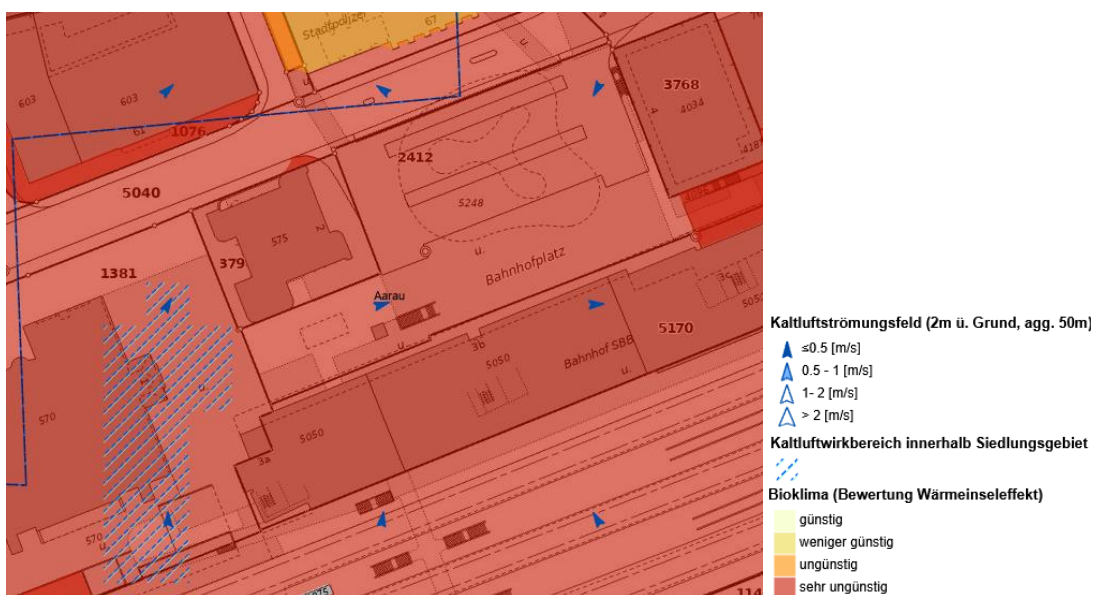


Abbildung 17: Klima, Planhinweiskarte Nacht (Quelle: agis)

**Fazit:** Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Förderung der Biodiversität bilden oft eine Synergie. Durch die einschränkenden Gegebenheiten des Bestands sind die empfohlenen Massnahmen nur bedingt umsetzbar. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sichert der Gestaltungsplan klimawirksame Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums und der Dachflächen.

Für den Gestaltungsplanperimeter besteht gemäss Lesehilfe zur Planhinweiskarte ein hoher Bedarf an Anpassungsmassnahmen, insbesondere hinsichtlich Verschattung von Platz- und

Verkehrsflächen. Das Richtprojekt reagiert auf diese Thematik, indem durch die Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse die Verschattungswirkung des Gebäudes auf den Bahnhofplatz sowie den Strassenraum der Bahnhofstrasse verbessert wird.

#### 2.4.9. Kommunalenergieplan, Datum 15.02.2021

Der kommunale Energieplan aus dem Jahr 2021 befasst sich mit den verschiedenen Möglichkeiten zur Energie- und Wärmeversorgung. Dabei weist er für die gesamte Stadt die möglichen Formen der Energieversorgung aus.

Das Areal des Aarauerhofs liegt im Fernwärme-Verbundgebiet V02 Torfeld – KSA. Der Gestaltungsplanperimeter ist mittlerweile an das Fernwärmenetz angeschlossen.

**Fazit:** Heizung und Kühlung des Richtprojekts erfolgen über Wasser aus dem Fernleitungsnetz der Eniwa. Die vorliegende Planung stimmt somit mit dem kommunalen Energieplan überein.

#### 2.4.10. Freiraumkonzept Aarau, Datum 08.03.2010

Das Freiraumkonzept ist das Ergebnis einer Untersuchung der gesamtstädtischen Freiraumsituation und soll das Bewusstsein für die Qualitäten und besonderen Eigenheiten Aaraus schärfen. Das Freiraumkonzept umfasst mehrere Bestandteile:

Freiraumkonzept: Schwerpunkt auf planerischen Zielen

Masterplan Pflege und Entwicklung: Schwerpunkt auf pflegerischen Zielen

Ergänzend: Pflege- und Entwicklungspläne



#### Leitlinien und besondere Elemente der Freiraumstruktur

##### Stadtmorphologie

- Stadthistorisch bedeutsame Bausubstanz
- Fassadenfluchten mit hoher Bedeutung für die Raumqualität
- Sonstige wichtige Kultur- und Begegnungsorte
- Gestalterische und funktionale Aufwertung Strassenraum

##### Themen- und Verbindungswege

- Stadthistorische Wege
- Querende Wege / Verbindungswege
- wichtige Barriere-Querungen

#### Städtische Freiraumtypen

##### Park- und Gartenanlagen

- Parkanlagen, öffentliche Grünflächen
- Halböffentliche Parkanlagen (Geschosswohnungsbau, Kantonsspital)
- Villengärten

##### Nutzungsgebundene Grünanlagen

- Schulanlagen, Horte und Kindergärten

##### Plätze und Strassenfreiräume

- Öff. Plätze/Plätzchen im Verkehrsraum, Verkehrsberuhigte Strassenfreiräume, Vorplätze, Hofräume
- Wichtige Parkierungsanlagen

Abbildung 18: Übersichtsplan des Freiraumkonzepts Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Die Bahnhofsstrasse ist im Freiraumkonzept als wichtige Repräsentationsachse des 19. Jahrhunderts verzeichnet, wobei ihre Bedeutung jedoch in den letzten Jahrzehnten durch die vorwiegend verkehrsorientierte Ausrichtung der Strasse geschmälert wurde. Die Bahnhofstrasse soll deshalb funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Mit dem neuen Bahnhofplatz ist seit der Umgestaltung einer der zentralen Freiräume Aaraus entstanden. Die Fassadenflucht des bestehenden Aarauerhofs entlang der Bahnhofstrasse sowie an der Ost- und Westseite des Gebäudes, werden mit hoher Bedeutung für die Raumqualität beurteilt.

**Fazit:** Das Freiraumkonzept der Stadt Aarau unterstreicht die städtebauliche Bedeutung der Bahnhofstrasse und des Bahnhofplatzes als zentrale Stadträume mit grossem gestalterischem Potenzial, ohne dieses aber weiter auszuführen. Auf dem vorliegenden Grundstück ist der Handlungsspielraum für einen Beitrag dazu gering. Die gestalterischen Qualitäten müssen im Betonen des flächigen Zusammenhangs des Bahnhofplatz und in der plastischen, objekthaften Erscheinung des Hochbaus gesucht werden.

#### **2.4.11. Biodiversitätskonzept, Datum 31.08.2020**

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Aarau aus dem Jahr 2020 besteht aus den beiden Teilen «Strategien und Ziele» sowie «Massnahmen». Im ersten Teil werden die zukünftigen Schwerpunkte zur Biodiversitätsförderung in Aarau aufgezeigt und verschiedene Handlungsfelder mit den gesetzlichen Grundlagen und Zielen beschrieben. Die vier zentralen Handlungsfelder sind Schwerpunktgebiete, ökologischer Ausgleich, Artenförderung und Vernetzung. Der zweite Teil enthält einen Überblick über konkrete Massnahmen, die für die Erreichung der formulierten Zielsetzungen notwendig sind. Um das Ziel, den ökologischen Wert nicht versiegelter Flächen im Siedlungsraum zu erhalten und zu fördern (Ziel 3), erreichen zu können, sind in der Biodiversitätsstrategie auch Massnahmen für Bauprojekte aufgeführt. So sollen beispielsweise Bauprojekte einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten und auch in privaten Bauvorhaben soll eine gute Durchgrünung sowie einen Anteil von mindestens 75 % einheimischer Pflanzen durchgesetzt werden.

**Fazit:** Im Massnahmenkatalog werden Festlegungen beschrieben, um den Anteil nicht versiegelter Flächen im Siedlungsraum zu erhalten und fördern. Der ökologische Mehrwert soll beispielsweise durch eine Planung und Pflege nach ökologischen Kriterien (Förderung von Kleinstrukturen und naturnahen Bereichen, naturnahe Pflege, einheimische und standortgerechte Bepflanzung) gesteigert werden. Dies schliessen die Planung und Begrünung von Flachdächern mit ein. Sie dienen als wichtige Trittsteine im stark versiegelten Siedlungssteppich und als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung (NHG Art. 18b, Abs. 2 und NHV Art. 15, Abs. 1). Merkblätter zu extensiven Dachbegrünungen zeigen Massnahmen auf, um eine möglichst hohe Diversität der Dachlandschaften zu erreichen und dienen als Orientierungshilfe in der weiteren Planung. Die Dachbegrünung orientiert sich an der Bepflanzung des geplanten Aufwertungskonzept Bahnhofplatz und teilt sich in niedrige extensive Bereiche (einheimischen, an extreme Standortbedingungen angepasstes Saatgut) in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen und intensivere Bereiche, die den Einsatz von einheimischen Sträuchern und einer höheren Staudenbepflanzung zulassen.

#### **2.4.12. Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), Datum 29.08.2016**

Das übergeordnete Ziel des KGV besteht in der Abstimmung der Verkehrsentwicklung auf die Siedlungsentwicklung. Er stellt ein generelles Konzept dar und definiert die Grundsätze und die

Stossrichtungen für die künftige städtische Verkehrspolitik, abgestimmt auf die geplante Stadtentwicklung. Für den Gestaltungsplanperimeter sind folgende Erkenntnisse zum MIV zentral: Das Hotel Aarauerhof wird dem Standort-Typ A zugeordnet, das Parkfeldangebot beträgt für Beschäftigte und Besucherinnen/Kunden min. 20% bis max. 30% der Richtwerte. Zusätzlich ist das Gebiet auf Grund der Bahnhofnähe (Überlastungsgebiet) mit einer weiteren Reduktion um 60% bei den Beschäftigten und 70% bei den Besucherinnen / Kunden belegt. Zudem hat der Stadtrat die Möglichkeit, eine weitere Abminderung der Parkfelderzahl zuzulassen (autoarme / autofreie Nutzungen), gemäss den Vorgaben von § 67 BNO und § 43a BauV.

Im Bahnhofsgebiet sind verschiedene Verbindungen des Fuss- und Veloverkehrs vermerkt, jedoch ohne konkrete Massnahmen. Veloabstellanlagen an zentralen Orten (Bahnhof) sind zu fördern, bei Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, ist der Bedarf an Abstellplätzen gem. der VSS-Norm 40 065 zu ermitteln.

Das Planungsgebiet befindet sich mit seiner Lage direkt am Bahn- und Bushof Aarau in der ÖV-Güteklasse A und weist damit die bestmögliche Anbindung an den ÖV auf. Betreffend den öffentlichen Verkehr wird die Angebotserweiterung hauptsächlich durch die Erweiterung des Bus-Angebots auf Basis des bestehenden Netzes angestrebt. Die Infrastruktur (Bushof) muss deshalb für grössere Fahrzeuge freigehalten werden (allf. Ersatz Normalbus durch Gelenkbus).

**Fazit:** Die Revitalisierung des Aarauerhofes baut hinsichtlich der Verkehrserschliessung auf dem Bestand auf. Er nutzt die bestehende Parkgarage und die vorhandene Zulieferung. Die verkehrlichen Auswirkungen bleiben damit 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. Die Anzahl Veloabstellplätze für Hotelgäste und Restaurantbesucher und Angestellte wird erhöht. Weitere Ausführungen und Nachweise sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.

#### 2.4.13. Velokonzept und Fussverkehrskonzept, Datum 06.12.2019

Das Velokonzept der Stadt Aarau aus dem Jahr 2019 sieht gemäss Velonetzplan auf der Bahnhofstrasse sowie auf der Poststrasse die Errichtung einer Komfortroute vor. Der Gestaltungsplanperimeter liegt somit am Kreuzungspunkt zweier Komforttrouten. Diese sind mit mittlerer (Bahnhofstrasse) resp. hoher (Poststrasse) Priorität zu realisieren.

Dem Fussverkehrskonzept können folgende Inhalte entnommen werden – siehe nachfolgende Abbildung.

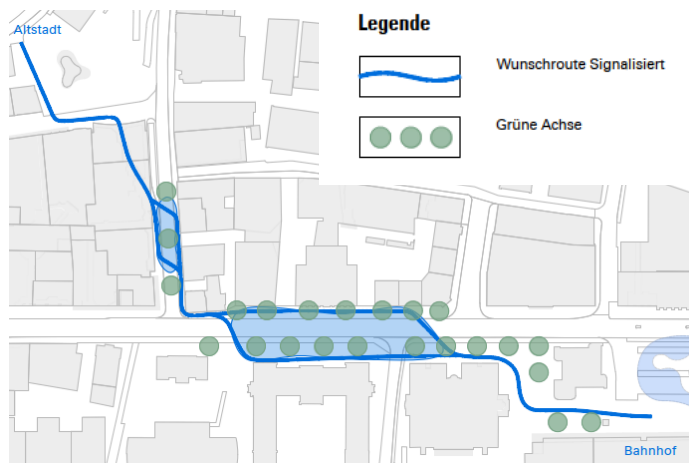


Abbildung 19: Auszug Fussverkehrskonzept (Quelle: Stadt Aarau)

**Fazit:** Die Führung der Velo-Komfortroute sowie die Wunschroute der Fussgängerführung tangieren den Gestaltungsplanperimeter grundsätzlich nicht. Trotzdem wird die Fussgängerführung entlang der Bahnhofstrasse bzw. vor dem Aarauerhof mittels eines grosszügigen Durchgangs aufgewertet. Weitere Ausführungen und Nachweise zum Velo- und Fussverkehr sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.

#### 2.4.14. Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse Aarau, Vorabzug 13.10.2025

Die Stadt Aarau erarbeitet derzeit ein Gestaltungskonzept für die Bahnhofstrasse. Darin werden auch Aussagen zu an die Bahnhofstrasse angrenzenden öffentlichen Platzsituationen gemacht. Auf dem Bahnhofplatz Aarau ist zwischen dem Aarauerhof und dem Bahnhofsgebäude eine Aufwertung der bestehenden Veloabstellplätze mittels fixen und mobilen Bäumen vorgesehen. Diese Massnahme soll gemäss Gestaltungskonzept kurzfristig umgesetzt werden. Auf dem Grundstück der Aargauer Kantonalbank westlich des Aarauerhofs ist eine Bepflanzung mit Wald-Inseln aus unterschiedlichen Baumarten auf modelliertem, aufgeschüttetem Gelände vorgesehen. Der Umsetzungshorizont dieser Massnahme wird mit kurz-langfristig angegeben.

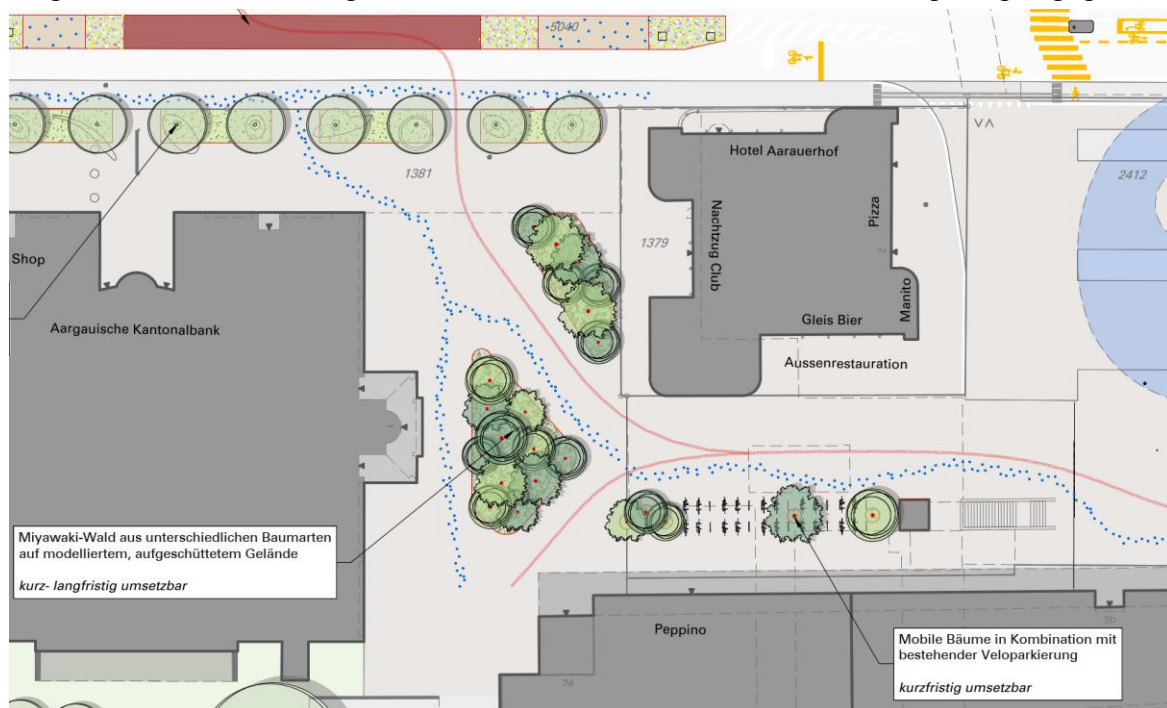


Abbildung 20: Ausschnitt Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse, Vorabzug 13.10.2025 (Quelle: Stadt Aarau)

**Fazit:** Das Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse macht Aussagen zur unmittelbaren Umgebung des Richtprojekts Aarauerhof. Der Aarauerhof selbst bildet einen Bestandteil des Bahnhofplatzes; für Raumnutzende muss der Bahnhofplatz deshalb bis zur Fassade des Aarauerhofs gelesen werden können. Die Umgebungsgestaltung des Aarauerhofs sind sorgfältig mit den Aussagen des Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse abzustimmen.

#### 2.4.15. Elektromobilitätsstrategie, Datum April 2022

Die Elektromobilitätsstrategie befasst sich mit der Förderung der E-Mobilität (vor allem MIV) zur Unterstützung der Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050. Dabei geht es insbesondere darum, beispielsweise durch die Schaffung zusätzlicher Lademöglichkeiten (im privaten und öffentlichen Bereich) die Hemmschwelle für die Anschaffung privater E-Autos zu senken.

**Fazit:** Im Richtprojekt sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge im 2. Untergeschoss vorgesehen. Der Gestaltungsplan stellt die Erstellung der Ladeinfrastruktur planungsrechtlich sicher. In Abstimmung mit der Aare Parking AG sind weitere Ladestationen für die Parkplätze in der öffentlichen Einstellhalle vorgesehen.

#### **2.4.16. Masterplan Stadtlicht Aarau, Datum 06.12.2010**

Der Masterplan Stadtlicht hat zum Ziel, die Transformation der gewachsenen und technisch in die Jahre gekommenen öffentlichen Beleuchtung in ein neues, selbstbewusstes, aber auch nachhaltiges und verantwortliches «Stadtlicht Aarau» zu vollziehen.

Unter Kapitel 2.4.5 sind folgende Hinweise und Massnahmen zum Stadtraum Bahnhofgebiet formuliert:

- Die Lichtintensität ist auf die unterschiedlichen Nutzer abzustimmen bezüglich Wahrnehmung und Sicherheit (Geschäfte, Kantonsstrasse, Bus- und Bahnverkehr, Fussgänger)
- Für eine gute Lichtplanung ist in diesem Bereich eine übergeordnete Gesamtplanung des architektonischen Aussenraumes notwendig
- Unterscheidung der Lichtfarbe vom allgemeinen Verkehrsbereich und vom Altstadtbereich
- Einheitliche, klare Gestaltung des Bereichs über seine gesamte Länge

**Fazit:** Der prominenten Lage im Stadtkörper und insbesondere den Sicherheitsbedürfnissen der Raumnutzenden auf dem Bahnhofplatz ist Rechnung zu tragen. Das Beleuchtungskonzept auf dem Projektperimeter orientiert sich am Bestand und der Weiterentwicklung des Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse. Eingriffe in der Beleuchtung werden in Anlehnung an die Umgebung (Bahnhofgebäude/Cloud am Bahnhof), am Gebäude selbst erfolgen. Dabei werden die drei Eingänge und die Durchgangspassage mit nach unten gerichtetem Licht beleuchtet. Die beleuchteten Kastenfenster agieren als zusätzliche untergeordnete Lichtquellen.

#### **2.4.17. Quartierentwicklungskonzept, Datum 07.06.2021**

Das Quartierentwicklungskonzept soll dazu dienen die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern und die Eigeninitiative der Bevölkerung zu fördern. Dafür werden fünf Stossrichtungen definiert:

1. Vernetzung im Quartier fördern
2. Initiativen und zivilgesellschaftliches Engagement aus den Quartieren fördern
3. Treffpunkte schaffen, Begegnungen für alle Generationen ermöglichen, Nachbarschaft stärken
4. Wohnumfelder mit hoher Alltagsqualität schaffen
5. Strukturen für die Quartierentwicklung schaffen
6. Der Projektperimeter gehört dabei zum Quartier Innenstadt.

**Fazit:** Das vorliegende Richtprojekt leistet einen Beitrag im Sinne des Quartierentwicklungskonzepts, indem mit der öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzung (Bar, Restaurant, Meetingräume, Open-Lobby) ein neuer Treffpunkt geschaffen wird.

#### **2.4.18. Konzept zur Stärkung des Übernachtungsstandortes Aarau, Datum 27.03.2023**

Seit März 2023 besitzt die Stadt Aarau ein Konzept zur Stärkung des Übernachtungsstandortes Aarau («Hotelkonzept»). Mit dem Hotelkonzept werden die Rahmenbedingungen, Zielrichtungen und mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten in Aarau definiert. Die Stadt Aarau beabsichtigt damit eine Stärkung der lokalen und regionalen Perspektiven in der Veranstaltungsbranche, aber auch im Kultur- und Sportbereich, weshalb ein Ausbau der Hotelinfrastruktur als sinnvoll und notwendig erachtet wird.

Als Ziel wird im Konzept die Ermöglichung eines breit aufgestellten und nachhaltigen Angebots an Hotellerie und Parahotellerie in Aarau definiert. Zentral gelegene Hotelangebote sollen unterschiedliche Kundenbedürfnisse erfüllen und zu einem attraktiven Stadtbild und belebten Zentrum beitragen. Mindestens ein zentral gelegenes, grösseres Hotel solle dem Hotelstandort Strahlkraft verleihen. Insbesondere ein zentral gelegenes Hotel mit 80 bis 100 Zimmern fehle in Aarau. Im Konzept wird geschätzt, dass in der Stadt Aarau das Potenzial für mindestens 150 zusätzliche Hotelzimmer bestehe.

Als Indikatoren für die Zielerreichung werden im Konzept die Steigerung der Anzahl Unterkünfte, die Steigerung der Anzahl Hotelzimmer und -betten sowie die Steigerung der Hotelübernachtungszahlen definiert.

**Fazit:** Mit dem vorliegenden Richtprojekt kann die Anzahl Hotelzimmer im Aarauerhof auf gut 140 erhöht werden, was einer Verdoppelung gegenüber dem Bestand bzw. einem Zuwachs von rund 70 Hotelzimmern in der Stadt Aarau entspricht. Aufgrund der zentralen Lage direkt am Bahnhof Aarau und dem vorgesehenen Open-Lobby-Konzept im Erdgeschoss, wird das Projekt zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfelds beitragen. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen aus dem städtischen Konzept.

## 2.5. Umweltaspekte

### 2.5.1. Lärm

Der Projektperimeter liegt an der Bahnhofstrasse in Aarau und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die Immissionsgrenzwerte gemäss ES liegen am Tag bei 65 dB und in der Nacht bei 55 dB. Für das zugrundeliegende Richtprojekt wurde eine Lärmbeurteilung durchgeführt, die Erkenntnisse daraus sind in Kapitel 4.2 dokumentiert.

**Fazit:** Das Planungsgebiet ist einer Bauzone zugewiesen und erschlossen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Bauprojekts nachzuweisen.

### 2.5.2. Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit geringer Hochwassergefährdung. Im Spezialplan Hochwasserschutz der Stadt Aarau (beschlossen am 27.08.2020) ist im Bereich der Parzelle Nr. 1379 aber keine Zone für Hochwassergefahr ausgeschieden.

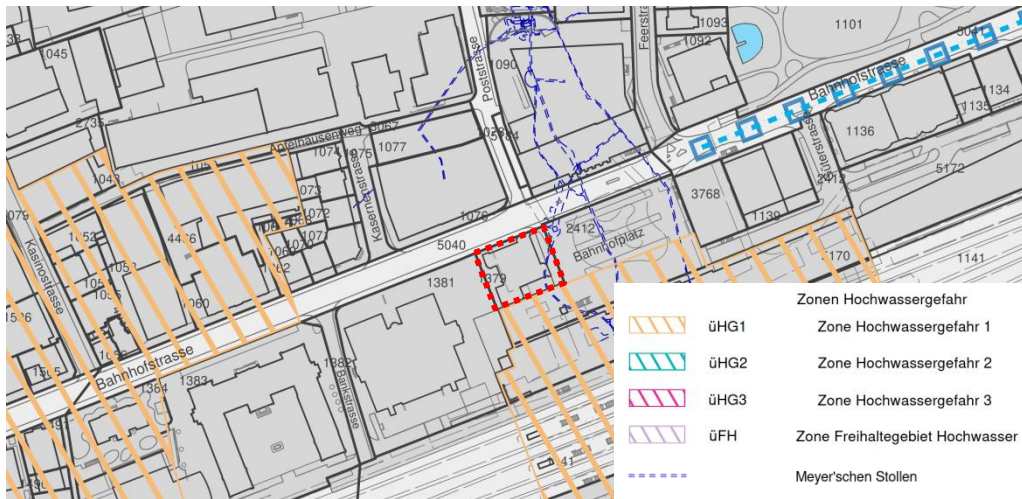


Abbildung 21: Spezialplan Hochwasserschutz mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Stadt Aarau)

**Fazit:** Es ergeben sich keine weiteren Bestimmungen für das Planungsgebiet.

### 2.5.3. Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss weist für den Gestaltungsplanperimeter eine erhebliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss auf, der im Starkregenfall über den Bahnhofplatz fliesst. Konkret sind innerhalb des Perimeters Fliesstiefen von 0.1 bis 0.25 m zu erwarten.



Abbildung 22: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: map.geo.admin.ch)

Gemäss § 36c BauV sind Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet vor diesem zu schützen. Im Rahmen des Richtprojekts sind folgende Schutzmassnahmen vorgesehen:

- Der zur Bahnhofstrasse bestehende Absatz von ca. 24.0 cm im Trottoir wird im Zuge der Transformation des Aarauerhof aufgefüllt. Das Trottoir läuft neu auf dem gleichen Niveau wie in der angrenzende Bodenbelag. Durch diese Massnahme wird die partielle Gefahrenstelle im Norden des Aarauerhof massiv entschärft.

- Im Bereich des südlichen, zweigeschossigen Anbaus werden nach Süden und Westen hin keine Türen in der Fassade geplant, wodurch der angrenzende Bereich im Erdgeschoss vor einem Starkregenereignis geschützt ist.
- Generell sind alle Türen im Erdgeschoss nach aussen hin öffnend und weisen Sicherheitsrinnen auf. Das Gefälle läuft vom Eingang weg auf einen mittigen Tiefpunkt, an dem das Wasser eingeleitet wird. Dies wirkt einem potentiellen Wassereintritt entgegen (vgl. Abb. 23).

Die Entwässerung des Perimeters ist im Rahmen der weiteren Projektierung detailliert zu betrachten.

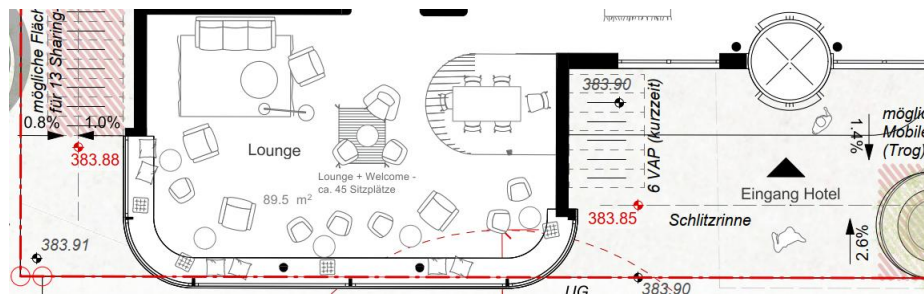


Abbildung 23: Situation südlicher Anbau und Eingang Hotel mit Schlitzrinnen (Quelle: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Stand 12.01.2026)

**Fazit:** Mit dem Bauprojekt sind die baulich notwendigen Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen gemäss § 36c BauV aufzuzeigen.

# 3. STUDIENAUFTRAG

## 3.1. Verfahren

### 3.1.1. Prozess Studienauftrag

Die Anlagestiftung Turidomus plant die Transformation des Hotels «Aarauerhof» an zentraler Lage am Aarauer Bahnhofplatz. Entstehen soll ein Lifestyle-Konzept im Limited Service Segment, was nach hotellerieusuisse einem 3-Sterne-Superior-Hotel entspricht.

Die Pensimo Management AG führte von Januar bis September 2025 einen Studienauftrag im Einladungsverfahren durch. Eingeladen wurden elf Teams, darunter :mlzd Architekten als Siegerin des Studienauftrags von 2019 sowie BHSF Architekten GmbH als Verfasserin der Machbarkeitsstudie für die Ausschreibung der Hotelbetreiberin.

#### **Beizug von Spezialistinnen und Spezialisten**

Der Beizug von Spezialistinnen und Spezialisten während des Studienauftrags – wie Nachhaltigkeitsberater, Bauphysikerinnen, Brandschutzexperten, Fassadenplanerinnen etc. – war gestattet

#### **Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium bestand aus folgenden Mitgliedern:

- Alexander Büchel, Portfoliomanager Turidomus, Pensimo Management AG
- Denise Fries, stv. Mandatsleiterin Turidomus, Pensimo Management AG (Ersatz)
- Birgit Hattenkofer, Leiterin Development & Akquisition, Pensimo Management AG
- Jan Hlavica, Stadtbaumeister, Stadt Aarau
- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH (Vorsitz)
- Tanja Reimer, Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH
- Annette Spillmann, spillmann echsle architekten ag
- Tanja Temel, ATT AG, Mitglied Stadtbildkommission Stadt Aarau
- Vladimir Vlajnic, Bauherrenvertreter, Pensimo Management AG

Darüber hinaus waren weitere Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht am Prozess beteiligt, u. A. aus der Stadtentwicklung Aarau, aus der kantonalen Denkmalpflege sowie Personen aus den Bereichen Verkehrsplanung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Lärmschutz und weitere.

## 3.2. Aufgabe und Vorprüfung

### **Ziel und Inhalt**

Ziel des Studienauftrags war die Wahl einer Partnerin zur Erlangung eines optimalen Projekts für die weitere Planung und Realisierung. Im Rahmen des Studienauftrags wurden von den Planungsteams in Bezug auf den städtebaulichen Ausdruck und die architektonische Gestaltung der Gebäudeform und -hülle grosse Kreativität und überdurchschnittliche Qualität erwartet.

Der Studienauftrag umfasste die Aufgabe, die Zimmerzahl von heute 70 auf ca. 145 Zimmer zu verdoppeln. Dies lässt sich nur mittels Aufstockung realisieren. Im Speziellen wurden nachhaltige und wirtschaftliche Ansätze für das äussere Erscheinungsbild an diesem sehr öffentlichen Ort gesucht, im Einklang mit der Volumetrie der erforderlichen Aufstockung.

Die Transformation des Gebäudes zielte nicht auf eine Konservierung des Bestands ab, sondern liess Spielraum für Innovationen, die die typischen Charakterzüge der Dahinden-Architektur respektieren, aber gleichzeitig eine zeitgemässe, nachhaltige und energetisch optimierte Lösung ermöglichen.

### **Beurteilungskriterien**

Für die Beurteilung der eingegangenen Arbeiten galten die folgenden Kriterien:

- Städtebauliche Einordnung, Anmutung Fassade
- Architektursprache, Umgang mit dem Bestand
- Erfüllung der Vorgaben (Raumprogramm, qualitative Anforderungen und Rahmenbedingungen etc.)
- Funktionalität, Nutzungsqualität
- Transformationskosten
- Primärenergiebilanz

## 3.3. Beurteilung, Würdigung, Empfehlung

### **Beurteilung**

Innerhalb des Beurteilungsgremiums konnte im Rahmen der zweitägigen Präsentation und Beurteilung des Studienauftrags, welche am 3. und 4. April 2025 stattfand, keine einstimmige Entscheidung getroffen werden. Aus diesem Grund hatte das Beurteilungsgremium beschlossen, die zwei Beiträge der Teams Duplex Architekten AG und Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG überarbeiten zu lassen.

### **Würdigung**

«Die Präsentation der überarbeiteten Beiträge fand am 2. Juli 2025 statt. Nach intensiver und angeregter Diskussion hat das Beurteilungsgremium einstimmig das überarbeitete Projekt von Duplex Architekten AG zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Ausstellung der Arbeiten fand im September 2025 statt.

Duplex Architekten AG zeigt eine überdurchschnittlich präzise Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe – in der Analyse ebenso wie in der architektonischen Übersetzung. Die Herleitung aus dem Bestand ist klar nachvollziehbar, die Lösung wirkt frei, leicht und zukunfts offen. Besonders überzeugend ist der Umgang mit den muralen Ecken des Ursprungsentwurfs: ein

sensibler, aber eigenständiger Weiterbau. Die klug hergeleitete und differenzierte Materialwahl aller Fassaden bildet ein wesentliches Merkmal für die ausserordentliche Qualität des Entwurfs.

Die offene Mitte des Projekts schafft räumliche Qualität und Potenzial. Positiv hervorgehoben werden auch die Verbesserungen im Erdgeschoss – die Zugänge sind klarer strukturiert und führen in qualitativ voll gegliederte Raumzonen. Auch das Untergeschoss hat deutlich gewonnen und zeigt sich nun besser betreibbar und funktional nutzbar.

Die mögliche Dachterrasse lässt gestalterischen Spielraum, auch wenn diese vom künftigen Betreiber aus betrieblichen Gründen allenfalls noch nicht umgesetzt werden kann. Insgesamt überzeugt das Projekt durch die gekonnte Transformation des Bestandsgebäudes in ein neues Ganzes, ohne den Bezug zum Architekten Justus Dahinden zu verlieren. Das Projekt überzeugt durch seine grosse innenräumliche Offenheit und Flexibilität sowie durch den Umstand, dass der vorliegende Entwurf alle Möglichkeiten bietet, präzise und qualitativ voll weiterentwickelt zu werden.

Es handelt sich um ein Projekt, das die Ziele für das Pflichtgestaltungsplan-Gebiet Bahnhof Nord gemäss Anhang 2 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowohl aus städtebaulicher als auch architektonischer Sicht sehr gut umsetzt und die Anforderungen an die Nutzung, Erschliessung und an die angrenzenden Aussenflächen hervorragend erfüllt.»

### **Empfehlung und Weiterbearbeitung**

Insbesondere folgende Punkte wurden beim empfohlenen Projekt von Duplex Architekten AG zur vertieften Betrachtung und Weiterentwicklung festgehalten:

- **Erdgeschoss:** Die Zonierung und Zugänglichkeit wurden in der Überarbeitung deutlich verbessert. Die Raumqualitäten sind nun klarer lesbar und funktional gegliedert, müssen aber in der Projektierung gemeinsam mit der Betreiberin weiterentwickelt werden.
- **Fassadengestaltung:** Die Tektonik der Fassade ist zu stärken. Die Differenziertheit im Umgang mit den Materialien soll weiter vertieft werden. Die Lisenen sollen integraler Bestandteil der Gesamtgestaltung sein und zur baukulturellen Aussage des Projekts beitragen.
- **Balkone:** Die Balkone sind als serielle, typologische Elemente zu lesen – nicht als freie Setzungen an der Fassade (nicht singulär, sondern in Gruppen, akzentuierend). Ihre halb-öffentliche Nutzung bildet eine überzeugende Idee, die weitergeführt werden soll. Die Balkone wirken als fein ausgearbeitete Add-ons im Geiste von Justus Dahinden.
- **Dachterrasse:** Die Ermöglichung einer späteren Nutzung (gegebenenfalls nur für Hotelgäste und geschlossene Veranstaltungen) soll bereits in der aktuellen Planung mitgedacht werden, insbesondere im Hinblick auf die Ausbildung der Brüstung.
- **Photovoltaik-Anlage:** Die Sichtbarkeit aus dem Stadtraum ist gestalterisch zu prüfen. Es wird empfohlen, deren Integration im Zusammenhang mit der Dachausbildung weiterzuentwickeln.
- **Untergeschoss:** Dieses zeigt sich in der neuen Version wesentlich besser nutzbar und betrieblich überzeugend, wird aber im Projektverlauf auf die Belange der zukünftigen Betreiberin adaptiert werden müssen.

## 4. RICHTPROJEKT

### 4.1. Überarbeitung Studienauftrag

Der aus dem Studienauftrag hervorgegangene Entwurf wurde im Zuge des Richtprojekts in Hinsicht auf das Feedback der Jury, des künftigen Betreibers und Hotelfranchisenehmers und der Bauherrschaft überarbeitet. Die überarbeitete Variante des Richtprojekts stellt die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan dar.

Das äussere Erscheinungsbild und die Volumetrie des Gebäudes mit seinen sich in die Höhe staffelnden Gebäudeteilen und der skulpturalen Formensprache in Anlehnung an den Bestand bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Das Konzept des allseitig offenen und durchlässigen Erdgeschosses wurde beibehalten, das Grundrisslayout gemäss den Ansprüchen des Betreibers optimiert. Die Zugänglichkeit des Gebäudes erfolgt über drei Seiten mit einer Hauptadresse von Süden über den Bahnhofplatz. Der heute bestehende Versatz in der Topografie zur Bahnhofstrasse wird aufgefüllt und somit die barrierefreie Durchwegung des Fussgängerdurchgangs an der nordöstlichen Ecke gewährleistet. Der Zugang von der Bahnhofstrasse aus entfällt.

Der im Studienauftrag angedachte Veranstaltungsraum im 1. Untergeschoss entfällt aus wirtschaftlichen und qualitativen Gründen in der Raumaufteilung des 1. Voll- und Untergeschosses und somit auch dessen separater Zugang über das Erdgeschoss. Das 1. Untergeschoss beinhaltet auf der gesamten bestehenden Fläche die Technik- und Nebenraum- bzw. Lagerflächen des Hotels - das Grundrisslayout wurde entsprechend den Vorgaben des Betreibers optimiert. Darüber hinaus wird ein Veloraum, der über den öffentlichen Aufzug auf dem Bahnhofplatz erschlossen wird, für Gäste und Angestellte des Hotels im 1. Untergeschoss angeboten. Im 2. Untergeschoss bleiben die bestehenden Schutzräume strukturell erhalten. Neu werden alle Parkplätze gemäss den aktuell geltenden VSS-Normen geplant und elektrifiziert.

Im 8. Obergeschoss wird ein Meetingraum mit direktem Zugang zur Dachterrasse geplant. Das hotelinterne Gym wird im 1. Untergeschoss situiert. Der Dachrand wird entsprechend der Dachterrasse bis auf Brüstungshöhe geplant. Zu Gunsten eines stimmigen Gesamtbildes wird der Dachrand auch an allen anderen Seiten erhöht geplant.

Für Balkone und Signaletik werden in den Ansichten Planungsbereiche definiert, die genaue Ausarbeitung erfolgt in der Projektierung. Ebenso wird die Fassadengestaltung in Bezug auf die Differenziertheit im Umgang mit den Materialien und der Stärkung der vertikalen Lisenen im weiteren Projektverlauf vertieft studiert und erarbeitet.

Für die Aussenraumplanung wurde ein separates Richtprojekt durch das Büro Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten erarbeitet.

## 4.2. Richtprojekt Architektur

### **Wachsende Skulptur und Öffnung zum Stadtraum (städtebauliche Eingliederung, Typologie, Gebäudestruktur, Herleitung und Höhenentwicklung (u.a. Bezug zu ISOS))**

Das Danuser-Gebäude war ursprünglich eine markante Figur auf dem Platz – mit starker Präsenz und Qualität. 1990 wurde es durch eine Aufstockung zweier Flügel zu einem siebengeschossigen Bau verändert. Diese Eingriffe beeinflussten die ursprünglichen Proportionen und das charakteristische Windmühlenprinzip des Baus massgeblich.

Das Ziel ist es, die skulpturale Qualität des Originalentwurfs zu bewahren und weiterzudenken. Eine direkte Rekonstruktion ist aufgrund der beträchtlichen zweigeschossigen Aufstockung (neu insgesamt 10 Geschosse) und den veränderten Proportionen nicht möglich. Stattdessen strebt das Projekt eine komplexere Lösung an: die Integration der Aufstockung in eine neue, harmonische Komposition.

In Anlehnung an den Bestand wird auf eine skulpturale Form gesetzt, die den Charakter des ursprünglichen Entwurfs bewahrt und gleichzeitig in die Gegenwart überführt. Die Höhenstufung der ursprünglichen Flügel wird weiterverfolgt. Das Windmühlenprinzip entfällt jedoch, wodurch sich die strukturelle Organisation von der spätmodernen Lesbarkeit löst. Das gestaffelte, höhere Volumen zur Bahnhofseite sorgt dafür, dass das Gebäude auf der Stadtseite niedriger bleibt und sich so harmonisch in das bestehende Höhenregime der Umgebung einfügt. Der zweigeschossige Anbau nach Süden bleibt bestehen.

Das Projekt verfolgt eine freiere Interpretation von Alt und Neu. Die charakteristischen Kurven bleiben erhalten, ebenso wie das ausgewogene Verhältnis zwischen geschlossenen Putzflächen und offenen Metallfassaden. Darüber hinaus greift das Richtprojekt bestehende Themen des Gebäudes wieder auf und stärkt sie, wie die leichten Auskragungen, die dem Haus eine besondere Dynamik verleihen. Ursprüngliche Gestaltungselemente wie Vordächer und Kastenfenster wurden wieder in den Entwurf integriert. So entsteht eine Weiterentwicklung, die den Ursprung respektiert und zugleich eine neue Identität schafft.

Das Erdgeschoss öffnet sich optisch konsequent in alle Richtungen zum Stadtraum und schafft durch separate Zugänge klare Adressierungen: Die Hauptadressierung des Gebäudes erfolgt von Süden über den Bahnhofplatz. Weitere, sekundäre Zugänge sind über die Terrasse her von Westen und von Osten her über den heute bereits bestehenden Zugang zu gewährleisten. An der nordöstlichen Ecke des Gebäudes wird ein Fussgängerdurchgang innerhalb der Mantellinie geplant.

Das Erdgeschoss leistet künftig einen grossen Beitrag zur atmosphärischen Aufwertung und Belebung des Bahnhofplatzes. Durch die offene Ausstrahlung zu allen Seiten, der damit einhergehenden erhöhten Durchlässigkeit und der Innenraumbeleuchtung wird das Gebäude in Zukunft auch bei Dunkelheit ein freundlicher Begegnungsort auf dem Bahnhofplatz.

### **Architektonischer Ausdruck (Architektonischer Ausdruck / Materialisierung (u.a. Bezug zu ISOS))**

Der weiterentwickelte Ausdruck der Fassade basiert auf der bestehenden Fassadensprache, die geschlossene, abgerundete Putzflächen mit einer offenen Metallstruktur kombiniert. Wie das Volumen wird auch die Fassade aus ihrem ursprünglich systematischen Korsett gelöst und in eine freiere, organisch organisierte Komposition überführt. Das neue Fassadenkonzept sieht vor, die bestehende Fassadenflucht der Vorhangfassade vor die aussenliegende Gebäudestatik zu verlagern. Das prägende Element der im Bestand aussenliegenden Stützen wird im neuen Fassadenentwurf über vertikale Lisenen in der Fassade wieder aufgegriffen.

Die Anordnung der Fassadenelemente erzeugt eine differenzierte, harmonische Gesamtwirkung mit abwechslungsreichen Oberflächen. Die Putzflächen werden als Kammputz ausgeführt und können zusätzlich farblich akzentuiert werden, um eine lebendige Textur zu schaffen.

Im Erdgeschoss zeigt sich die Fassade unreliefiert, während in den oberen Geschossen edle, natureloxierte und gebeizte Rillenstrukturen für visuelle Spannung und Tiefe sorgen. Auch die Fenstertiefen variieren je nach Feld und unterstreichen diesen Effekt. Kreissegmentförmige ergänzen als serielle, typologische Elemente das Gesamtbild im Geiste von Justus Dahinden und sorgen zusammen mit der aussenliegenden Treppe für farbige Akzente. Die Balkone liegen jeweils an den innenliegenden Ecken der abgerundeten, geschlossenen Putzfassaden.

Die Aufstockung wird nicht als isoliertes Element verstanden, sondern harmonisch in die skulpturale Gesamtkomposition eingebunden. So wird die Fassade selbst zum skulpturalen Element, das dem Gebäude eine markante und dynamische Präsenz verleiht.

### **Dachgestaltung und Photovoltaik**

Im 8. Obergeschoss wird auf der Ostseite des Gebäudes eine Dachterrasse in Kombination mit einem Meetingraum geplant. Die übrigen Dachflächen werden abgesehen von technischen Aufbauten soweit wie möglich mit PV-Modulen auf einer extensiven Dachbegrünung belegt. Sofern in der weiteren Planung bedingt durch den technischen Fortschritt noch genug Spielraum in Bezug auf die nachzuweisende PV-Fläche besteht (leistungsstärkere Module u. Planungssicherheit zu technischen Aufbauten) wird die Dachfläche des zweigeschossigen Gebäudekörpers nach Süden hin (zusätzlich zur Dachterrasse) intensiv begrünt.

Die geforderten PV-Flächen nach MuKE mit 10 W/m<sup>2</sup> EBF für Bestandesbauten können auf den bestehenden Dachflächen des Hotels nachgewiesen werden. Die Dachflächen des Gebäudes werden auf Grund des nicht geänderten Gebäude-Footprints im Zuge der Aufstockung flächengleich ausfallen.

### **Balkone**

Die Balkone dienen als gestalterische Elemente im Geiste von Justus Dahinden. Sie werden immer am Ende eines Hotelflurs, an der gerundeten Innenecke der massiven Fassadenbereiche angeordnet. Wichtig ist, dass die Balkone als serielle Elemente gesetzt werden (z.B. jedes zweite Geschoss). Das 1. Obergeschoss, sowie das letzte Geschoss pro Fassadenseite sind nicht zu besetzen. Die maximal zulässige Balkonanzahl pro Seite beträgt: *Anzahl Geschosse minus eins*. Die genaue Anzahl pro Seite ist während der Projektierung zu definieren und dürfen nur in dem im Richtprojekt definierten Planungsbereich gesetzt werden.

### **Fussgängerdurchgang**

An der nordöstlichen Ecke des Gebäudes wird ein Fussgängerdurchgang innerhalb der Mantellinie des Gebäudes geplant. Der Durchgang verbessert die fussläufige Verbindung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse massiv, da diese durch den Ausbau des Busbahnhofs stark frequentiert ist und ein räumlicher Zielkonflikt zwischen Bussen und Passanten bildet. Die grosszügige Öffnung zur Bahnhofstrasse gibt ein deutliches Signal an den Fussgänger:innen und unterstützt einen intuitiven Verkehrsstrom.

Der Durchgang wird in Hinsicht auf die Gestaltung freundlich und hell geplant. Er ist auch bei Nacht zu beleuchten. Zusätzlich wertet die Öffnung der Fassade zur Bahnhofstrasse mit den Nutzungen Küche und Personalbereich den Durchgang atmosphärisch auf.

## **Beleuchtung**

Der Projektperimeter befindet sich in direkter Anbindung an den Bahnhof, respektive den Bahnhofplatz, die zweckgebunden als öffentliche Anlagen im Aussenraum, hohe bis mittelstarke Lichtemissionen aufweisen. Die Analyse der Bestandssituation ergibt eine ausreichende Beleuchtungsintensität in Bezug zur Umgebung. Das Beleuchtungskonzept auf dem Projektperimeter orientiert sich am Bestand und der Weiterentwicklung des Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse. Eingriffe in der Beleuchtung werden in Abstimmung an die Umgebung (Bahnhofgebäude/Bushof), am Gebäude selbst erfolgen. Dabei werden die drei Eingänge und der Fussgängerdurchgang mit nach unten gerichtetem Licht beleuchtet. Als Planungsgrundlage und um zusätzliche Lichtemissionen möglichst gering zu halten, dienen die Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen des BAFU (7-Punkte-Plan) und des Kantons Aargau (5-Punkte-Checkliste), sowie das Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR, § 27 Lichtemissionen) und die SIA-Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" als richtungsweisend.

Das Gebäude trägt neben der öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss durch ein Beleuchtungskonzept verstärkt zum Sicherheitsgefühl vor allem auch bei Nacht auf dem Bahnhofplatz bei.

## **Signaletik**

Die Signaletik wird in den im Richtprojekt definierten Bereichen auf der Ost- und Westfassade, sowie im Bereich des Hauptzugangs geplant. Sie richtet sich nach den in den Sondernutzungsvorschriften definierten Vorgaben und wird im Zuge der Projektierung erarbeitet. Im Baubewilligungsverfahren ist die Reklamerichtlinie der Stadt zu berücksichtigen.

## **Nutzungsmix/Nutzungsangebot**

Die vorhandene Hotelnutzung des Bestandes bleibt nach seiner Transformation bestehen. Die Bettenanzahl wird im Zuge der Erweiterung mehr als verdoppelt und bietet der Stadt Aarau somit eine wichtige Angebotserweiterung an verfügbaren Hotelbetten. Es wird ein breiter Mix aus verschiedenen Zimmerkategorien angeboten.

Neben der «klassischen» Hotelnutzung strebt die zukünftige Hotelbetreiberin für Hotelgäste aber auch für externe Besucher ein Open-Lobby-Konzept für das gesamte Erdgeschoss an. Dieses besteht aus verschiedenen Zonen in einem räumlich fließenden Gefüge, welches sich durch Tische, Stühle und Sonnenschirme bis in den Aussenraum erweitert.

Diese kontaktfördernde Fläche im Erdgeschoss wird im 8. Obergeschoss um einen Meetingraum inkl. Dachterrasse ergänzt. Im 1. Untergeschoss wird ein Gym für Gäste des Hotels geplant.

## **Tragwerk, Bauphysik & Akustik**

Konstruktive Idee für die Aufstockung des Gebäudes sind vorgefertigte Hotelzimmermodule aus Holz. Da jedes Modul über eigene Wände, Decke und Boden verfügt, lassen sich sämtliche Schallbrücken zwischen den Modulen auf vier Entkopplungselastomerlager pro Seite reduzieren. Dadurch wird erheblich an Masse eingespart, was die Aufstockung im Vergleich zu anderen Bauweisen deutlich leichter macht und den Bedarf an Ertüchtigungen und Verstärkungen im Bestand wesentlich verringert.

Die Stabilisierung der Aufstockung erfolgt ebenfalls über die Entkopplungselastomerlager, indem die Module kontrolliert gegeneinander vorgespannt werden. So müssen die erforderlichen Erdbebenwände und Ertüchtigungen lediglich bis zum obersten Bestandesgeschoss geführt werden.

Die Umstrukturierungen im Erdgeschoss sind möglich, da die Hauptlasten gezielt an den statisch wesentlichen Punkten mittels Stützen in die Untergeschosse abgeleitet werden. Zwei der Begrenzungswände des inneren Erschliessungskerns bilden ein Kräftepaar in eine Richtung, während zwei peripher gelegene Wände die Torsion in der anderen Richtung übernehmen. Aufgrund des neu eingezogenen Hohlbodens im 1. Obergeschoss kann die Erdgeschossdecke punktuell erhöht werden.

Die bislang im Aussenklima liegenden tragenden Stahlstützen befinden sich durch die Verschiebung der Gebäudehülle künftig innerhalb des Dämmperimeters. Die horizontale Erweiterung der Bestandsdecken erfolgt ebenfalls mit Holzelementen, die beidseitig schwer beplankt sind. Tragende Wandpfeiler im neuen Fassadenraster komplettieren die ergänzte Struktur zu einer wärmebrückenfreien Gebäudehülle, wodurch das Schadensrisiko und der Unterhaltsaufwand deutlich minimiert werden.

Die Fassade ist als gedämmte Holzkonstruktion angedacht. Bei Putzflächen wird beidseitig ein Dämmputz oder eine Innendämmung aufgebracht, der aussenseitig durch einen dicken Deckputz ergänzt wird. Für die Fassadenhaut ist ein edles Aluminiumblech vorgesehen, das aus rezyklierten Aluminium besteht.

### **Heizung und Kühlung**

Wasser zum Heizen und Kühlen wird ab dem Fernleitungsnetz der Eniwa bezogen. Die Übergabestation befindet sich im 2. Untergeschoss. In den Räumen sorgen Klimakonvektoren mit Systemtemperaturen nahe der Raumtemperatur für angenehme Temperaturen im Sommer und Winter. Dieses System reagiert sehr fein auf den Bedarf und ist komfortabel für die Nutzer. In den Hotelzimmern sind diese an den Brüstungen platziert. Für das Erdgeschoss kommen verschiedene Ausführungen wie Brüstungsgeräte, Säulen und freistehende Geräte vor den Fenstern zum Einsatz. Zur Minimierung des technischen Aufwandes können die vier Hauptgruppen je nach Himmelsrichtung jeweils auf Heiz- oder Kühlbetrieb umschalten. In den Übergangszeiten können zum Beispiel die Räume auf der Ostseite gekühlt und auf der Westseite geheizt werden. Die Klimakonvektoren im EG erhalten eine separate Gruppe, ebenfalls im Change-Over System.

### **Lüftung**

Die Hotelzimmer werden mechanisch be- und entlüftet. Die Zentrale befindet sich im 8. OG. Die Kanäle befinden sich in Schächten in den Nasszellen. Jedes Zimmer wird bedarfsgerecht (CO<sub>2</sub>-Fühler) mit konditionierter Zuluft versorgt. Die Komponenten für die Regulierung sind in den Abhangdecken der Nasszellen via Revisionsöffnung zugänglich. Die Gastroküche hat eine eigene Lüftungsanlage im 2. UG. Ebenso die Räume im UG und EG sowie Nebenräume. Die Fort- und Aussenluft dieser Anlagen sowie auch für die Einstellhalle wird auf dem Dach ausgeblasen.

Um die Decke im EG zu entlasten und so mehr Raumhöhe zu gewinnen, sollen die darüberliegenden Hotelzimmer über einen Doppelboden im 1.OG erschlossen werden. Der Doppelboden bietet Platz für die horizontale sanitäre Ver- und Entsorgung und die Elektroerschliessung. Für die Zugänglichkeit sind an den notwendigen Stellen Revisionsöffnungen angedacht.

Die optimierte Grundrissorganisation erleichtert durch ausreichend dimensionierte, zentral platzierte Schächte die effiziente Integration technischer Einrichtungen.

### **Brandschutz**

Die Brandabschnittsbildung erfolgt geschossweise und bezogen auf die Nutzungen, sprich die einzelnen Hotelzimmer und deren Fluchtwege.

Der innenliegende Erschliessungskern wird als vertikaler Fluchtweg ausgebildet. Aufgrund der Geschossflächen (< 900 m<sup>2</sup>) ist für die Geschosse über Terrain ein vertikaler Fluchtweg ausreichend.

Gemäss Brandschutzrichtlinien ist bei «Gebäude mittlerer Höhe» eine brennbare Aussenwandbekleidung mit einer VKF-anerkannten Konstruktion zulässig. Eine Fassadenbekleidung aus Holz ist bewilligungsfähig. Für die Einhaltung der Schutzziele bei den Holzfassaden dienen horizontale und vertikale Brandschutzmassnahmen, wie sie als Stand der Technik-Lösung in der Lignum-Dokumentation Brandschutz definiert sind.

Die Feuerwehrezufahrt zum Gebäude erfolgt über die Poststrasse. Entlang der Bahnhofstrasse sowie auf dem Bahnhofplatz sind Bewegungs- und Stellflächen für die Löschfahrzeuge sichergestellt.

Im November 2025 wurden durch das Büro b3 schriftliche Abklärungen mit der Brandschutzbehörde der Aargauer Gebäudeversicherung (AGV) vorgenommen. Die folgenden Erläuterungen entstammen dem Mailverkehr zwischen dem Büro b3 und der AGV:

Gemäss der Auskunft der Brandschutzbehörde wird die Gebäudehöhe aus Sicht VKF-Brandschutzvorschriften 2015 von der Oberkante des gewachsenen Terrains bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Mit dieser Messweise ergibt sich für das vorliegende Richtprojekt eine Gebäudehöhe von 29.94 m. Aufgrund dessen wird das Gebäude als «Gebäude mittlerer Höhe» eingestuft und gilt somit nicht als Hochhaus im Sinne der VKF-Brandschutzvorschriften. Da der vorliegende Gestaltungsplan grundsätzlich eine Gesamthöhe von 33 m zulässt, wurde die Messweise zur Gebäudehöhe von der Brandschutzbehörde weiter definiert: Als Dachkonstruktion ist die tragende Konstruktion zu verstehen, bestehend aus Wärmedämmung, Trennlagen und Dacheindeckung (z.B. Kies). Ebenfalls müssen Dachränder und technische Dachaufbauten in der Messweise nicht berücksichtigt werden resp. sie sind aus brandschutztechnischer Sicht nicht relevant. Gemäss Bestätigung durch die Brandschutzbehörde sind die Dachränder im vorliegenden Richtprojekt, mit einer Höhe bis zu 2.9 m, somit nicht in der Messung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

Sollte in der weiteren Planung die Lage der Oberkante Dachkonstruktion erhöht werden und die 30 m überschreiten, würde das Gebäude brandschutztechnisch als Hochhaus eingestuft. In jenem Fall wäre eine Neu beurteilung durch die Brandschutzbehörde nötig. Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die VKF-Brandschutzvorschriften für ein «Gebäude mittlerer Höhe» jedoch vollumfänglich.

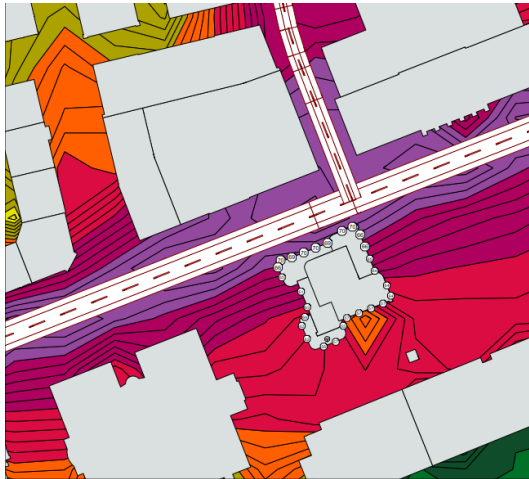
### **Lärmschutz**

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt auf Grundlage der geltenden gesetzlichen Vorgaben sowie auf Basis der aktuellen Vollzugspraxis im Kanton Aargau. Eine Vorabklärung mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Umwelt) wird im weiteren Verfahren eingeholt. Aufgrund des aktuell laufenden Pilotversuchs mit Tempo 30 auf der Bahnhofstrasse wurde zudem eine Variante mit Temporeduktion betrachtet.

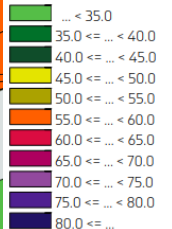
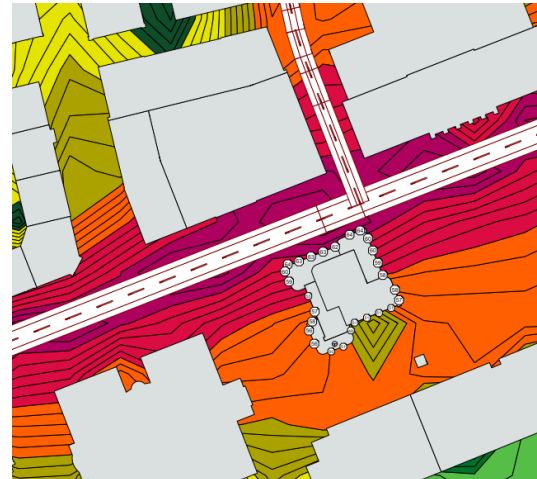
Die Lärmkarten zeigen einen maximalen Lärmpegel am Tag an der Nordfassade von ca. 70 dB(A) und in der Nacht von ca. 64 dB(A).

### Lärmkarte Tempo 50

Tag

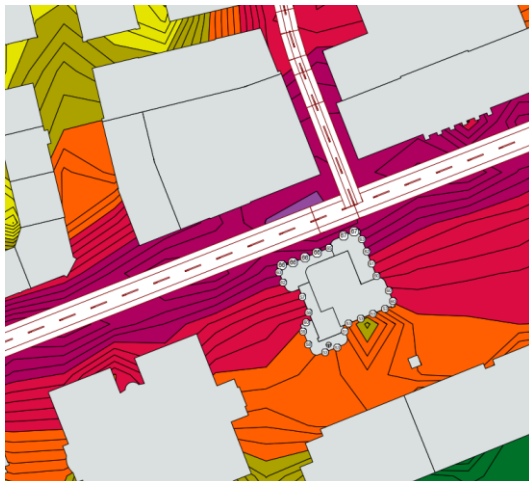


Nacht

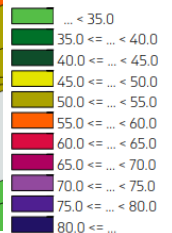
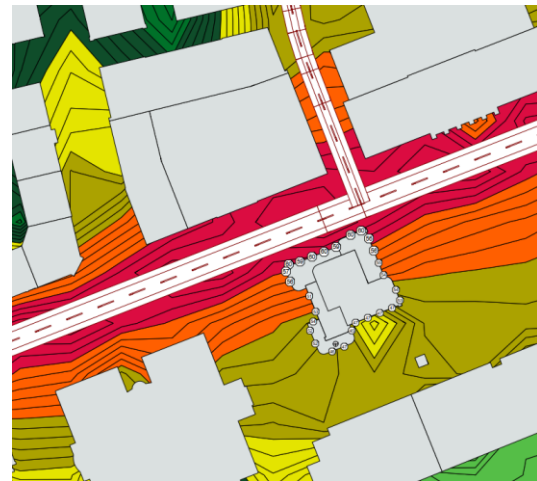


### Lärmkarte Tempo 30

Tag



Nacht



Die Untersuchung zeigt, dass eine flächendeckende Einhaltung der IGW nicht möglich ist:

- Im 2. Vollgeschoss benötigen rund 70% der Hotelzimmer eine kantonale Ausnahmegewilligung.
- Die Nutzung und die Grundrisse im 3. bis 6. Vollgeschoss sind bereits bestehend; durch das vorliegende Projekt wird keine Verschlechterung des IST-Zustands verursacht. Ab dem 5. Vollgeschoss ist der IGW an der Westfassade eingehalten.
- Ab dem 7. Vollgeschoss wird eine Lärmoptimierung der Grundrisse als nur bedingt möglich betrachtet. Ab dem 8. Vollgeschoss können die IGW gemäss den Vorabzugsberechnungen eingehalten werden.

Es ist ersichtlich, dass bis in das 8. Vollgeschoss eine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich ist.

Lärmschutzmassnahmen und Lärmoptimierung der Grundrisse:

- **Stellung der Gebäudekörper und Gebäudeform:** Kann nur im Neubauteil ab dem 8. Vollgeschoss beeinflusst werden (Optimierungsmassnahmen wie z.B. Staffelung des Gebäudekörpers).

- **Nutzung:** Es handelt sich um ein Hotel, ausschliesslich für Kurzaufenthalte. Im gesamten Hotel werden ausschliesslich Gästezimmer der Kategorie A (Economy- & Standardzimmer) geplant. Kein Zimmer wird mit einer zusätzlichen Küche ausgestattet.
- **Lüftung:** Alle Zimmer werden mechanisch be- und entlüftet.
- **Lärmoptimierung der Grundrisse:** Nur bedingt möglich.

Wird Tempo 30 an der Bahnhofstrasse rechtskräftig eingeführt, kann mit einer Pegelabnahme von ca. 2-3dB gerechnet werden. Weitere mögliche lärmreduzierende Massnahmen (z.B. lärm-ärmer Belag) sind mit dem Kanton im Detail zu klären.

## 4.3. Aussenraum

Die Aussenraumgestaltung rund um den Aarauerhof hat sich seit seiner Erstellung massgeblich verändert. Im Zuge dieser Veränderungen setzt sich auch das Gebäude in eine prominentere Lage als Solitär und wird von der umgebenden Platzfläche umspielt. Die Bestandssituation und das zukünftige Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse Aarau dienen so als übergeordnete Orientierung für die Aussenraumgestaltung innerhalb des Perimeters Aarauerhof.

Durch eine koordinierte Gestaltung der Belagsflächen fügt sich der Aarauerhof wieder nahtlos ins Stadtbild und die Bahnhofumgebung ein. Eine Kleinteiligkeit der wenigen Aussenraumflächen auf dem Perimeter und dementsprechende Abgrenzung zur Umgebung wird so vermieden und der übergeordneten Nutzung und Gestaltung Rechnung getragen. Der Aussenraum weist einen hohen Grad an Öffentlichkeit auf und verzahnt sich nahtlos mit der Umgebung. Die eingeschränkte Grösse auf der Parzelle des Aussenraums im Erdgeschoss wird durch übergeordnete Nutzungen, wie Anlieferung, Zugänglichkeit, Durchwegung, Velostellflächen, noch zusätzlich eingeschränkt, weshalb nur minimale und mobile Eingriffe bezüglich Ausstattung und Bepflanzung möglich sind. Im Bereich der westlichen Terrasse und dem südlichen Haupteingang sind in Abstimmung mit der weiteren Entwicklung des Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse mobile Elemente wie Baum-Tröge mit Sitzmöglichkeiten zu prüfen, die eine zusätzliche Aufenthaltsqualität und Adressierung bilden. Die Entwässerung der Platzflächen wird wie bereits im Bestand umgesetzt. Durch die starke Unterbauung der Flächen und den minimalen Aufbau ist eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht oder die Erstellung eines sickerfähigen Belags ausgeschlossen.

Der fehlende Grünraum im Erdgeschoss wird kompensiert durch die begrünte Dachlandschaft, die sich auf unterschiedlichen Höhen und Graden der Bepflanzung präsentiert und als grüne Mitte innerhalb der Parzelle agieren. Deren Gestaltung wird durch gezielte, grundlegende und qualitätssichernde Festlegungen definiert.

## 4.4. Klimaanpassung und Biodiversität

Das Planungsgebiet des Aarauerhofs wird im Teilkonzept Hitzeminderung der Stadt Aarau dem Siedlungsstrukturtyp Innenstadt zugeordnet. Durch die geschilderten Gegebenheiten des Bestands sind die empfohlenen Massnahmen nur bedingt umsetzbar. Die Ebene des Erdgeschosses dient als ergänzende Fläche der Platzneugestaltung und wird in dem Sinne als Reaktion auf die weitere Entwicklung des Gestaltungskonzepts Bahnhofplatz einen untergeordneten Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung leisten können.

Die Begrünung der Dachflächen liefert eine Verbesserung der Bestandssituation und die Möglichkeit Massnahmen aus dem Teilkonzept Hitzeminderung umzusetzen. Der ökologische Mehrwert, der Regenwasserrückhalt und die Beschattungs- und Kühlungssituation auf der Parzelle wird durch eine intensive und extensive Begrünung verbessert. Zusätzlich wird durch den Einsatz ökologisch wertvoller Strukturen (Ast- und Steinhaufen, Sandlinsen) innerhalb der Begrünung, zusätzlicher Lebensraum für Mobile Arten (Vögel, Insekten) geschaffen. Dies schafft trotz limitierenden Faktoren eine punktuell dichte Begrünung mit standortgerechten und einheimischen Vegetationselementen und leistet einen Beitrag zur Minderung des Hitzeinseleffekts in der stark versiegelten und bebauten Umgebung.

Im vorliegenden Projekt leisten folgende Massnahmen einen Beitrag zur Klimaanpassung:

- Anpassungen an Materialisierung und Farbgebung sind möglichst unter dem Aspekt der Hitzeminderung zu wählen (hohe Albedo)
- Kleine Interventionen (mobile Bäume in Kombination mit Sitzmöglichkeiten) im Bereich der Zugänge schaffen lokal zusätzliche Beschattungs- und Aufenthaltsflächen
- Die grosszügig gestalteten und ökologisch wertvollen Dachlandschaften schaffen durch unterschiedliche Bepflanzungstypologien (Artenvielfalt) und Strukturen wichtige Trittsteine und Mikrohabitate, leisten zusätzliche verschattende und kühlende Effekte und bilden eine nachhaltige Verbesserung des Regenwasserrückhalts.

## 4.5. Verkehr / Mobilitätskonzept / Erweiterung Bushof

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.

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

#### 4.5.1. 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:

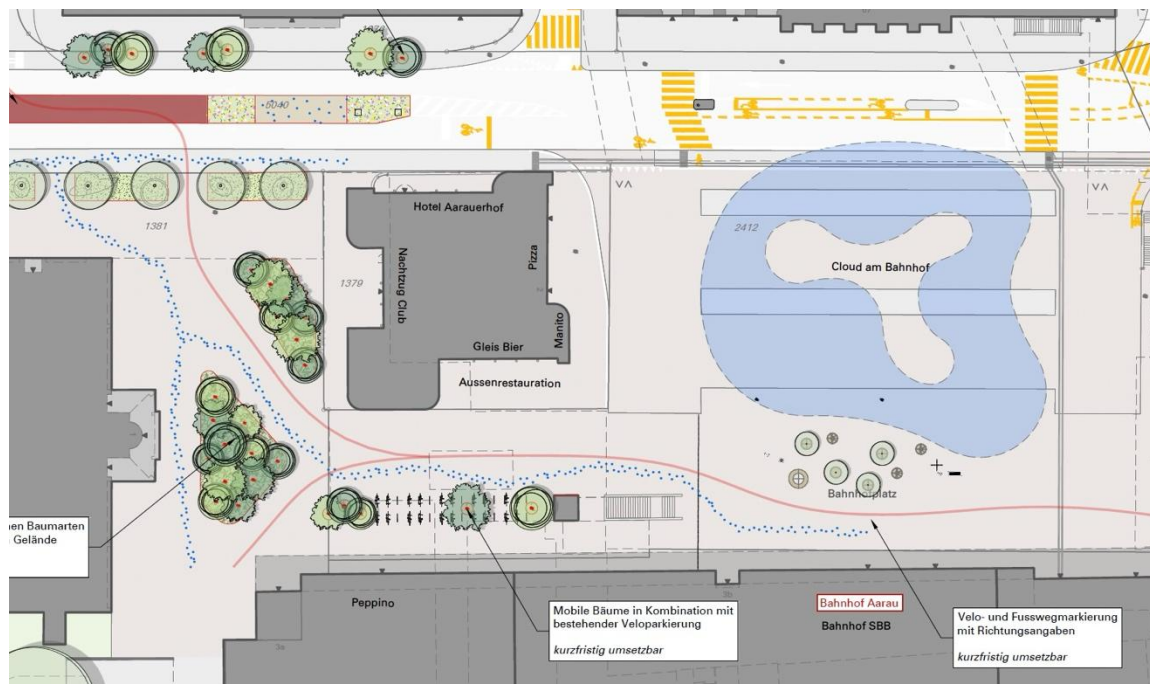


Abbildung 24: Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse Vorstudie SKK LA (Vorabzug Stand 13.10.2025)

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 Durchfahrt für den motorisierten Verkehr ist-aufgrund des Fahrverbots westlich des Aarauerhofes nicht möglich.

#### 4.5.2. 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 Aarauerhofes gesetzt werden. Die Ausrundung der Einfahrt wird somit bis zur nordöstlichen Gebäudeecke geführt. In der Konsequenz ist an der nordwestlichen 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.

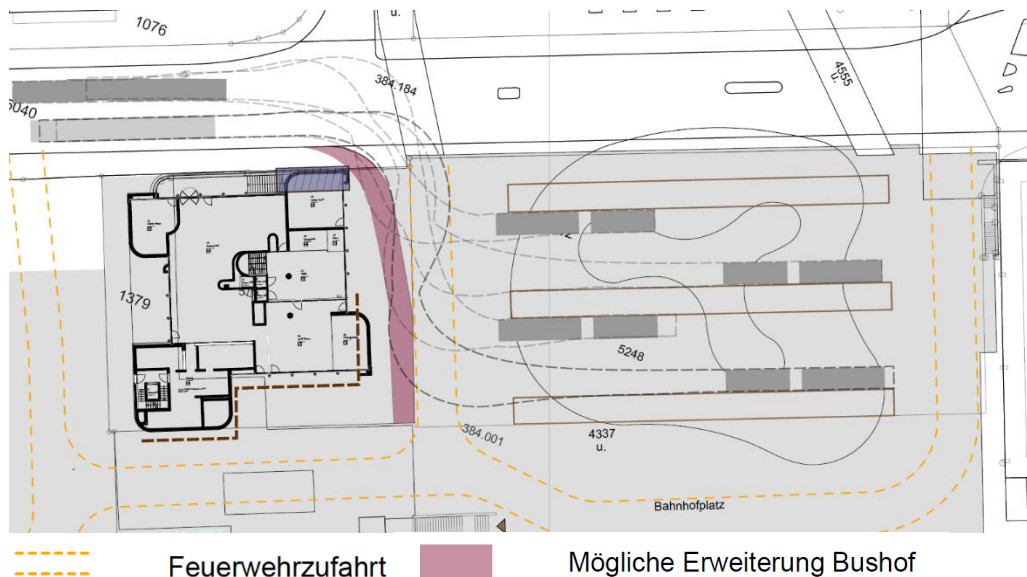


Abbildung 25: Ausschnitt Infoplan Verkehr, Studienauftrag Hotel Aarauerhof, Dezember 2024

### Potenzial durch die Erweiterung: Vereinfachung Ein- und Ausfahrt

Im westlichen Teil des Bushofes beim Hotel Aarauerhof ist die Situation sehr eng. Die Schleppkurven im Bestand zeigen, dass die einfahrenden Busse zum Teil nicht gerade an die Haltekanten kommen. 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.

#### 4.5.3. Bedarf Parkplätze MIV

Für die Berechnung des Parkplatzbedarfs ist die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau, gestützt auf § 55 BauG sowie § 41 BauV, massgebend. Da für Hotel- und Gastronomnutzungen keine expliziten Kennwerte für den Pflichtbedarf angegeben sind, stützt sich die Berechnung auf die 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 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 Bahnhofsnähe» definiert wird, was eine weitere Reduktion des Bedarfs ermöglicht.

Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes für die Gastronomie wird davon ausgegangen, dass ein Teil 50 Sitzplätze von Hotelgästen genutzt wird, 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 Bahnhofsnähe	min.	max.
Hotel	147	294	0.5	147.0		29.4	44.1		20.3	30.4
					0.2	0.3		0.690		
Gastronomie	Anrechenbare Sitzplätze		PP/Sitzpl.	Anz. PP		min.	max.			
	95		0.2	19.0		3.8	5.7		2.6	3.9
<b>total</b>				<b>166.0</b>		<b>33.2</b>	<b>49.8</b>		<b>22.9</b>	<b>34.4</b>

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 Bahnhofsnähe abgeschätzt (3-5 PP oder 10 % der Parkplätze für Angestellte, 90 % der Parkplätze für Besucher / Hotelgäste). Die ermittelte Parkplatzzahl umfasst beide Kategorien.

#### 4.5.4. 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. Werden diese Abstellplätze für ein Bike-Sharing Angebot genutzt, müssen nur 120 % an Kurzzeitabstellplätzen umgesetzt 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	
	Anz. Sitzplätze	Belegung durch Hotelgäste	Anrechenbare Sitzplätze	AP/Sitzpl.	Anz. AP		
Gäste Gastronomie	145	50	95	0.2	19	1.5	29
	Anz. Arbeitsplätze			VP/Arbeitsplatz	Anz. AP		
Personal	25			0.2	5	1.5	8
<b>total</b>					<b>53</b>		<b>80</b>

Tabelle 2: Ermittlung Bedarf Veloabstellplätze

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

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.



#### 4.5.6. 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 der 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.

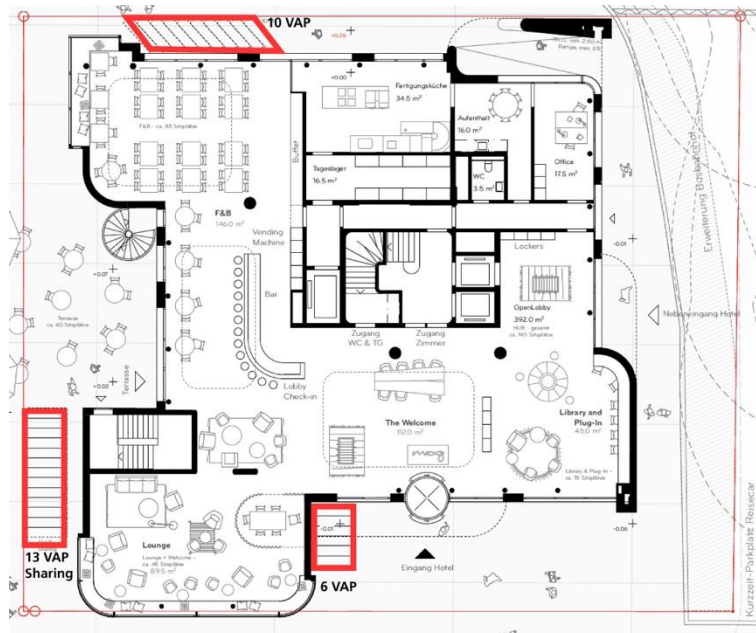


Abbildung 27: Ausschnitt Grundriss EG mit oberirdischen Abstellplätzen

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 28: Veloraum in 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 29: Beispiel Signalisation Kurzzeitabstellplätze am Bahnhof Winterthur

#### 4.5.7. Private Personenwagen

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt 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 30: 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 29 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 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters für Elektrofahrzeuge geplant. Eine entsprechende Vorschrift in den Sonderbauvorschriften sichert diese Absicht rechtlich ab.

### 4.5.8. 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.

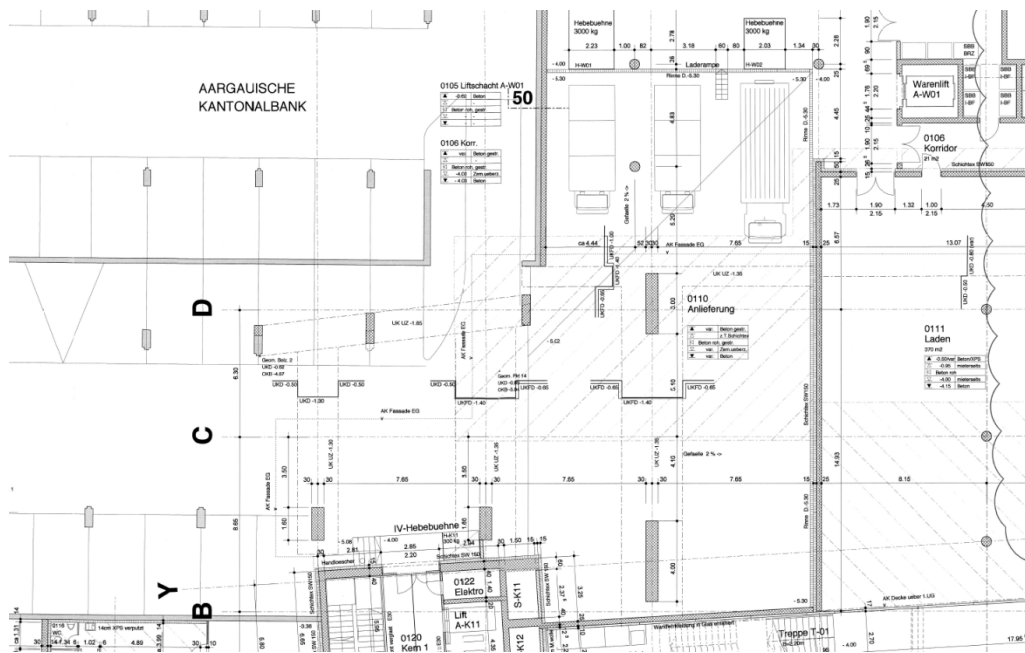


Abbildung 31: Anlieferungsplätze im 1. Untergeschoss Bahnhof-Parking, Ausschnitt Situationsplan Neubau Bahnhof Aarau, SBB, 13.05.2008

#### 4.5.9. Taxi

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

#### 4.5.10. Reiscar

Die allfällige Erweiterung des Bushofs nach Westen hat zur Folge, dass die derzeit 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.

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. 15 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.



Abbildung 32: Verkehrssignal Einfahrt Bushof

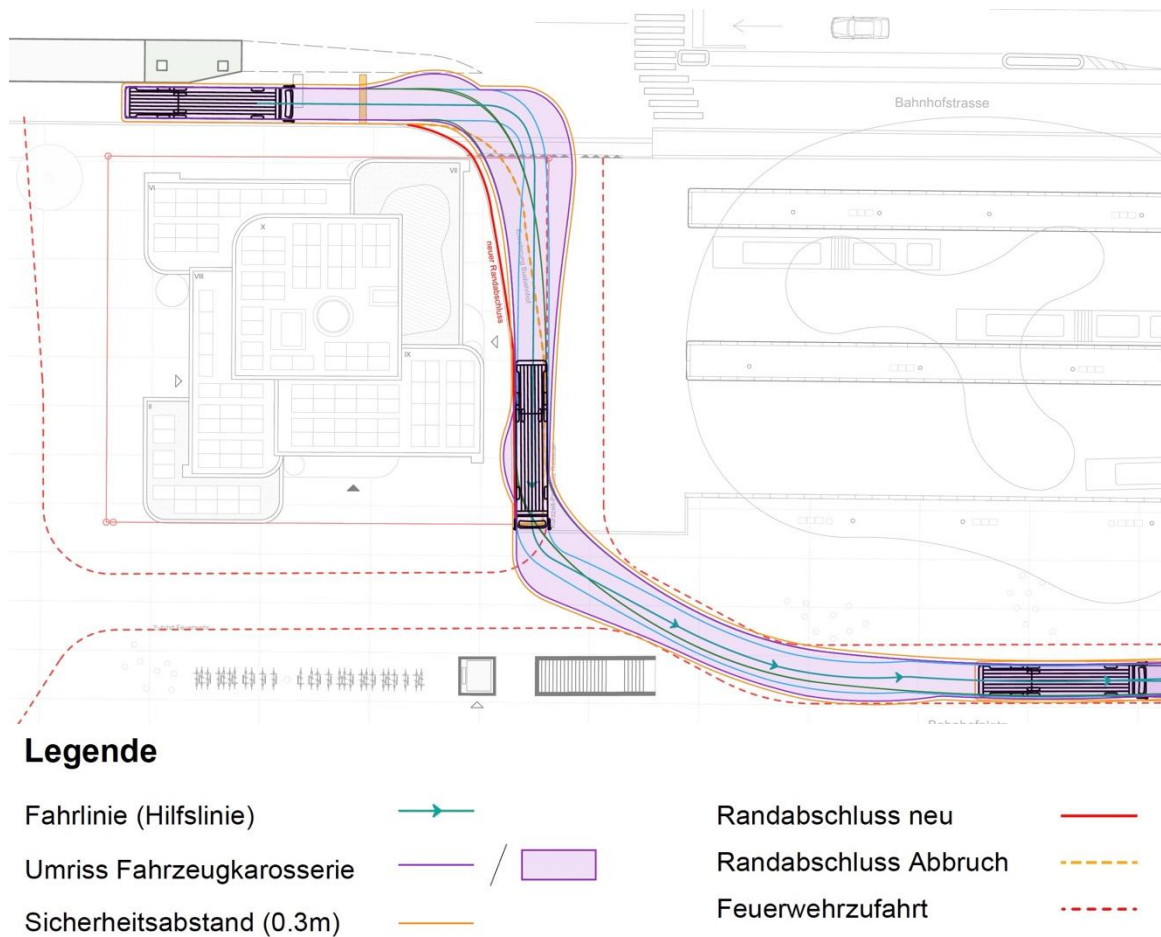


Abbildung 33: Zu- und Wegfahrt Reiseкар

## 4.6. Verkehrliche Auswirkung

Die Revitalisierung des Aarauerhofes baut hinsichtlich der Verkehrserschliessung auf dem Bestand auf. Er nutzt die bestehende Parkgarage und die vorhandene Zulieferung. Die verkehrlichen Auswirkungen bleiben damit hinsichtlich der Verkehrsbelastung im motorisierten Verkehr gegenüber dem Bestand kaum messbar. Die ausgewiesenen Parkplätze bleiben dank 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 Süd 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 von der Stadt unterstützten 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.

## 4.7. Bauprozess

Aufgrund der komplizierten Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgefüges sind bereits frühzeitig Überlegungen zur Baustelleninstallation während der Umbauphase anzustellen. Der definitive Entscheid zur Baustelleninstallation und Baustellenerschliessung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Aarau. In den SNV ist festgehalten, dass mit dem Baugesuch ein Baustellenkonzept einzureichen ist. Das Baustellenkonzept ist vor der Einreichung bei der Stadt mit dem Kanton zu besprechen.

# 5. PLANUNGSINHALTE

## 5.1. Erläuterungen zum Situationsplan 1:200

Der Situationsplan enthält Einträge zum Gestaltungsplanperimeter, zur Anordnung und Gestaltung des Gebäudes, zur Umgebung und zur Erschliessung. Zum besseren Verständnis der Planung werden auch orientierende Inhalte dargestellt, die nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden, für diesen aber dennoch relevant sind. Dazu gehören insbesondere Inhalte aus dem kommunalen Erschliessungsplan Nr. 11 oder aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Bahnhof Nord. Aufgrund der vergleichsweisen Kleinräumigkeit des Gestaltungsplanperimeters wird für die Darstellung des Situationsplans der Massstab 1:200 gewählt.

Im Genehmigungsinhalt des Situationsplans wird der Baubereich Hotel Aarauerhof ausgeschieden, in dem sich das Gebäude bis zur in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) definierten maximalen Höhenkote (Gesamthöhe) von 413.91 m ü. M. weiterentwickeln darf. Der Baubereich ist in die Teilbereiche A bis G unterteilt, in denen unterschiedliche Vorgaben zur maximalen Gesamthöhe gelten. Dadurch wird die Höhenentwicklung des Gebäudes mit unterschiedlich hohen Flügeln in den oberen Geschossen sowie zwei Auskragungen im 1. und 2. Vollgeschoss gemäss Richtprojekt Architektur gesichert. Für die Vordächer im Zusammenhang mit dem Haupteingang an der Südseite des Gebäudes sowie mit dem Nebeneingang an der Ostseite des Gebäudes werden zwei separate Baubereiche ausgeschieden. Dem Baubereich Hotel Aarauerhof überlagert sind Anordnungsbereiche für Balkone sowie für eine Wendeltreppe. Entlang der Nord- und Ostseite des Baubereichs ist eine Wegverbindung eingetragen, entlang derer eine öffentliche Fusswegverbindung gemäss Richtprojekt und gemäss SNV realisiert werden muss.

Weiter sind im Situationsplan, der Haupteingang und die Nebeneingänge des Gebäudes bezeichnet und ein Bereich ausgeschieden, in dem Massnahmen zur Umgebungsgestaltung umgesetzt werden müssen.

Der Gestaltungsplanperimeter überlappt an seiner Ostseite sowie im Südwesten im Bereich der Lounge mit dem Perimeter des rechtskräftigen GP Bahnhof Nord. Die überlappenden Bereiche sind mit einer Schraffur gekennzeichnet. In jenen Bereichen werden die Inhalte des GP Bahnhof Nord aufgehoben und durch den vorliegenden GP übersteuert.

Im Osten des Perimeters ist eine Fläche gekennzeichnet, die als Erschliessungsfläche dem Bahnhofplatz zur Verfügung gestellt wird. Die Fläche ermöglicht eine Verbesserung des Busbetriebs auf dem Bahnhofplatz. In den SNV ist dieser Zweck festgehalten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und anderweitiger Nutzung freizuhalten.

Ergänzend zur 2D-Darstellung sind auf dem Situationsplan Ansichten im Massstab 1:500 dargestellt. Diese Ansichten verdeutlichen den Verlauf der Mantellinie um das Gebäude mit der maximalen Gesamthöhe von 413.91 m ü. M. und sie zeigen die Bereiche für die Anordnung der Balkone sowie für Signaletik. Diese Inhalte gehören ebenfalls zum Genehmigungsinhalt des Situationsplans.

## 5.2. Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

### Allgemeine Bestimmungen

- § 1 SNV regelt den Geltungsbereich des Gestaltungsplans und die verbindlichen Bestandteile (Situationsplan 1:200 und Sondernutzungsvorschriften). Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter, d.h. er ist für die Grundeigentümer nicht verbindlich, sondern er dient dazu, die Planung zu erklären. Die Dokumentation Richtprojekt wird als begleitend definiert, womit sie als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauprojekte dient.
- § 3 umschreibt den Zweck und die Ziele des Gestaltungsplans. Diese leiten sich ab aus übergeordneten Zielsetzungen der Stadt zum Gebiet Bahnhof Nord, zur Bahnhofstrasse sowie zum Bahnhofplatz, als auch aus Erkenntnissen aus dem Studienauftrag. Insbesondere werden die Ziele verfolgt, dass eine qualitätsvolle Weiterentwicklung im Kontext des Bahnhofareals ermöglicht wird, dass attraktive urbane und öffentlich zugängliche Aussenräume gesichert werden, dass die Hotelnutzung am Standort sowie die publikumsorientierte Nutzung des 1. Vollgeschosses gesichert werden, und dass der Busbetrieb auf dem Bahnhofplatz gewährleistet bzw. optimiert wird.
- § 4 beschreibt in Abs. 1 die qualitativen Anforderungen an das Projekt bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung
- Folgende qualitativen Merkmale werden explizit in den SNV festgehalten (§ 4 Abs. 3):
  - solitärer Bau mit skulpturalem Ausdruck und unterschiedlich hohe Flügel,
  - gestaffelte Höhenentwicklung und gute Einbindung in das bestehende, städtebauliche Höhenregime der Nachbarbebauung durch höheren Gebäudeflügel zum Bahnhof und niedrigem zur Stadtseite
  - ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossenen Putzflächen und offenen Metallfassaden
  - hohe visuelle Durchlässigkeit zu allen vier Seiten (Open Lobby / Gastronomie) in Verbindung mit einer klaren Adressierung von Süden und Nebenzugängen von Osten und Westen
  - hoher Öffentlichkeitsgrad im Erdgeschoss mit differenzierter Ausgestaltung und Zonierung, Aufwertung Bahnhofplatz und optimierte Fussgängerführung
- Das Richtprojekt «Aarauerhof» von Duplex Architekten AG und LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH wird für die Gestaltung des Gebäudes und des Aussenraums als richtungsweisend definiert (§ 4 Abs 2.). Im Weiteren wird festgehalten, dass mit dem Baugesuch ein verbindliches Material- und Farbkonzept sowie ein Umgebungsplan mit Aussagen zur Gestaltung, Bepflanzung und Pflege der Freiräume, zur Ausstattung, Materialisierung der Oberflächen, Beleuchtung und Entwässerung vorgelegt werden muss (§ 4 Abs. 4). Ebenso ist mit dem Baugesuch ein Baustellenkonzept einzureichen (§4 Abs. 5).

### Grundmasse und Nutzung

- § 5 regelt in Abs. 1, dass das oberirdische Gebäude nur innerhalb des Baubereichs Hotel Aarauerhof erstellt werden darf. Abs. 2 regelt den Baubereich für die Vordächer an der Süd- und Ostseite des Gebäudes, der die Anordnung eines Vordachs und eines Windfangs im Zusammenhang mit dem Haupteingang des Gebäudes sowie mit dem östlichen Nebeneingang ermöglicht. Die Baubereiche räumen dem Richtprojekt aufgrund der Baukonstruktion im Vergleich zum Bestand einen Spielraum von rund 50 cm ein. Das Richtprojekt erfährt nur

Änderungen innerhalb des bestehenden unterirdischen Volumens, weshalb auf die Ausscheidung eines Baubereichs für unterirdische Bauten verzichtet wurde.

- In § 6 werden die zulässigen Höhen im Gestaltungsplanperimeter geregelt. In Abs. 1 wird definiert, dass das Gebäude eine maximale Höhenkote von 416.9 m ü. M. einhalten muss. Dies entspricht einer Gesamthöhe des Gebäudes von maximal 33 m. Dachaufbauten sind ebenfalls innerhalb dieser maximalen Höhenkote unterzubringen.
- In den im Situationsplan definierten Teilbereichen gelten unterschiedliche Höhenvorgaben. In Abs. 2 wird festgehalten, dass die maximale Höhenkote gemäss Abs. 1 auch für technisch bedingte Aufbauten einzuhalten ist, so dass das Gebäude die Gesamthöhe von 33 m nicht überschreitet. Die Höhen werden ab dem massgebenden Terrain gemessen, definiert auf eine Höhenkote von 383.9 m ü.M.

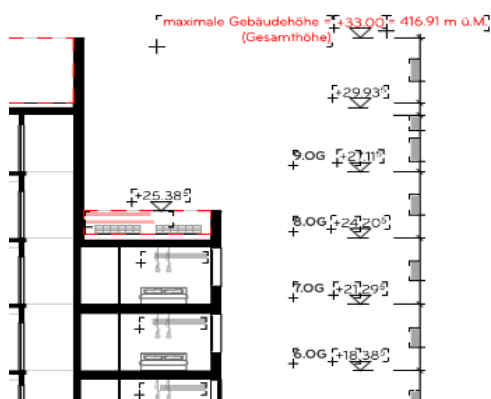


Abbildung 34: Auszug Richtprojekt, Skizze zur Höhenregelung des Gebäudes. Quelle: Duplex Architekten.

- In § 6 Abs. 3 wird die lichte Höhe im 1. Vollgeschoss geregelt. Diese hat mindestens 3.00 m zu betragen.
- § 7 Abs. 1 legt fest, welche Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter zulässig sind. Es wird festgelegt, dass ausschliesslich eine Hotelnutzung mit Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen zulässig ist. An der Hotelnutzung an diesem Standort besteht ein übergeordnetes öffentliches Interesse seitens der Stadt Aarau. Abs. 2 schreibt vor, dass das 1. Vollgeschoss öffentlich zugänglich sein muss und insbesondere eine gastronomische Nutzung vorzusehen ist.

### Gestaltung Gebäude

- § 8 definiert verschiedene gestalterische Anforderung an die Baute und Anlagen. In Abs. 1 wird eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität für die Baute und die Anlagen insgesamt verlangt. Abs. 2 macht spezifische Vorgaben zur Fassadengestaltung. Abs. 3 bewirkt, dass der Dachrand des Teilbereichs G gegenüber dem Teilbereich F abgesetzt in Erscheinung tritt.
- Die Abs. 4 und 5 regeln die Anordnung von Balkonen und der Wendeltreppe sowie die Anbringung von Signaletik am Gebäude. Letztere ist nur im Zusammenhang mit der Beschriftung der Hotelnutzung inkl. der zugehörigen Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Diese Bereiche sind auf dem Situationsplan entsprechend dargestellt.
- Die Hauptadressierung des Gebäudes hat sich gem. § 7 Abs. 6 auf den Bahnhofplatz Süd auszurichten.

- § 9 hält fest, dass nur Flachdächer zulässig sind. Flachdächer sind gemäss der SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern» zu begrünen. Begehbare Flächen sind nicht zu begrünen. Bereiche die nicht zur Energiegewinnung gemäss Abs. 3 und nicht als begehbare Flächen ausgewiesen werden, sind als intensiv bepflanzte Bereiche mit ökologisch wertvollen Strukturen, wie Ast- und Steinlinsen auszugestalten. Bei Flachdächern, die zur Energiegewinnung genutzt werden, sind die von den technischen Anlagen beanspruchten Flächen extensiv zu begrünen. Technisch bedingte Aufbauten sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### **Aussenraum**

- § 10 regelt, dass die Gestaltung des Aussenraums in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzergruppen zu erfolgen hat. Der das Gebäude umgebende Aussenraum soll als öffentliche Platzfläche wahrgenommen werden und bis an die Fassade des Gebäudes fliessen. Die Privatisierung des Aussenraums ist zu unterbinden. Zur Hitzeminderung sind temporäre Begrünungselemente wie bspw. mobile Bäume vorzugsweise in Kombination mit Sitzmöglichkeiten anzuordnen. Die genaue Lage und Gestaltung ist im Baugesuch zu definieren.

### **Erschliessung und Parkierung**

- § 11 regelt die Erschliessungsfläche Bushof. Diese Fläche liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, soll funktional aber einen Teil des Bahnhofplatzes bilden, indem sie als Manövrierfläche für den Busbetrieb zur Verfügung gestellt wird. Die Erschliessungsfläche Bushof liegt in einem Überlappungsbereich mit dem rechtskräftigen GP Bahnhof Nord. Dieser sieht in jenem Bereich Flächen für die Hotelvorfahrt vor. Die Aussagen im GP Bahnhof Nord stehen den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplan somit entgegen. Die Übersteuerung dieser Inhalte wird in § 20 geregelt, indem der GP Bahnhof Nord innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben wird.
- In § 12 regelt in Abs. 1, dass unterirdische Abstellplätze mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für bedarfsgerechte Ladevorrichtungen von E-Autos zu versehen sind. Die Zielwerte nach SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe C, sind einzuhalten
- § 12 Abs. 2 ermöglicht, dass an dem im Situationsplan schematisch bezeichneten Standort das Halten von Reisedar zulässig ist, um Fahrgäste ein- und aussteigen zu lassen. Der Halt darf ausschliesslich aus diesem Grund erfolgen und die Haltedauer darf nicht mehr als 15 Minuten betragen. Anderweitige oder längere Halte müssen an einem anderen Stellplatz erfolgen.
- § 13 regelt die Bemessung, Anordnung und Ausrüstung für Veloabstellplätze. Für die Bemessung sind die VSS Normen 40 065 und 40 066 massgebend, wobei der Normwert gemäss dem Merkblatt Veloparkierung der Stadt Aarau auf 150 % zu erhöhen ist. An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind Kurzzeitabstellplätze oberirdisch anzuordnen. Aktuell sind an jenen Lagen 29 Abstellplätze vorgesehen, die dem Bedarf der Gastronomienutzung entsprechen. Die Hotelbetreiberin und die Stadtverwaltung koordinieren die Einrichtung von oberirdischen Bikesharing-Stationen. Die realisierten Bikesharing-Abstellplätze können vom Bedarf der oberirdischen Plätze in Abzug gestellt werden. Werden die oberirdischen Standorte für das Bike-Sharing genutzt, reduziert sich der verlangte Normwert auf 120%. Solange ein städtisches Bike-Sharing Angebot besteht, ist eine Station zu gewährleisten. Sollte der einst kein solches Angebot mehr bestehen, sind stattdessen normale Veloabstellplätze anzubieten.

- Langzeitabstellplätze für die Hotelgäste und Angestellten werden in das Gebäude integriert unterirdisch angeordnet.
- § 14 An der nordöstlichen Gebäudeecke verengen sich die Flächen für den Fussverkehr entlang des Aarauerhofs. Um den Fussverkehr grosszügig um die nordöstliche Gebäudeecke zu führen, sieht das Richtprojekt in jenem Bereich im 1. Vollgeschoss eine Fusswegverbindung innerhalb des Gebäudemantels vor. Im Gestaltungsplan wird diese Verbindung insofern gesichert, dass entlang der Nord- und Ostseite des Gebäudes gemäss Situationsplan eine öffentliche Fusswegverbindung sichergestellt werden muss. Die Wegverbindung ist per Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Aarau zu sichern. Bei der Gestaltung der Verbindung ist darauf zu achten, dass den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzenden Rechnung getragen wird.

### **Umwelt**

- § 15 Abs. 1 stellt die grundsätzliche Anforderung an Bauten, Anlagen und Aussenräume, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung zu vermeiden ist. In Abs. 2 wird verlangt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen ist, welche konkreten Auswirkungen das Bauprojekt auf das Lokalklima hat und mit welchen Massnahmen diese im Sinne eines Beitrags zur Hitzeminderung kompensiert werden.
- § 16 regelt Vorgaben zum Thema Energie. In Abs. 1 wird verlangt, dass bei baulichen Veränderungen die Norm SIA 390/1, Zusatzanforderung B, anzustreben ist. In Abs. 2 wird festgehalten, dass das Gebäude bereits heute an das Fernwärmenetz angeschlossen ist und dies auch bleiben soll. In Abs. 3 wird geregelt, dass auf den Dachflächen Photovoltaik-Anlagen im Umfang von 10 W/m<sup>2</sup> EBF für Bestandesbauten vorzusehen sind. Das Richtprojekt Umgebung zeigt auf, auf welchen Dachflächen diese Photovoltaik-Anlagen angeordnet werden können.
- § 17 regelt die Lichtemissionen und Beleuchtung des Gebäudes. Im Aussenraum sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden (Abs. 1). Bei der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzenden Rechnung getragen wird. Die Beleuchtungsanlagen sind hierbei insbesondere mit der Beleuchtung des Bahnhofs und des Bushofs abzustimmen. Eine sichere Beleuchtung ist auch bei der Gestaltung der öffentlichen Fusswegverbindung (vgl. § 13) zu berücksichtigen.
- § 18 regelt die Entsorgung im Gestaltungsplanperimeter. Diese erfolgt weiterhin über den bestehenden Müllraum im 1. Untergeschoss.

### **Schlussbestimmungen**

- § 19 erlaubt dem Stadtrat der Stadt Aarau auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einzuholen. Dies kann der Beurteilung der Frage dienen, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und ob Abweichungen vom Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen.
- § 20 Abs. 1 regelt die Überlappungen des vorliegenden Gestaltungsplans mit dem Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans Bahnhof Nord. Diese Überlappungen befinden sich an der Ostseite des Perimeters im Bereich des Bahnhofplatzes, und an der Südseite des Perimeters im Bereich der auf das Nachbargrundstück auskragenden Lounge. An der Ostseite sieht der rechtskräftige GP Bahnhof Nord Flächen für eine Hotelvorfahrt vor. Die Aussagen im GP Bahnhof Nord stehen den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans in diesem Bereich somit entgegen, weshalb sie innerhalb des Perimeters aufgehoben und neu durch den Gestaltungsplan Aarauerhof geregelt werden. Durch die neue Regelung dieser Fläche ergibt sich eine bessere Gesamtsituation, insbesondere durch Verbesserungen für den Busbetrieb auf dem Bahnhofplatz, da der Bushof neu mehr Manövriertfläche zugestanden

bekommt. Der ursprüngliche Zweck des GP Bahnhof Nord einer «... betrieblich guten Überbauung und Nutzung ...» (vgl. Kapitel 2.4.5) wird durch die neue Regelung somit unterstützt.

- Im Bereich der Lounge im Süden des Perimeters sieht der GP Bahnhof Nord keine spezifischen Regelungen vor. Die Überlappung durch den vorliegenden Gestaltungsplan in jenem Bereich tangiert den Zweck des GP Bahnhof Nord in keiner Weise. Um eine rechtlich eindeutige Situation herbeizuführen, wird der GP Bahnhof Nord aber auch dort innerhalb des vorliegenden Perimeters aufgehoben.

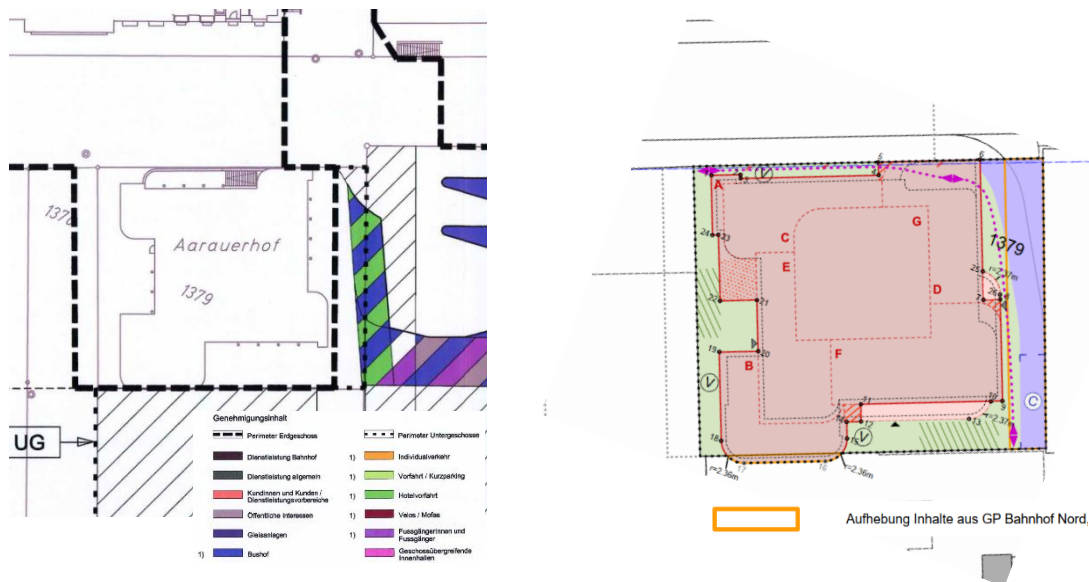


Abbildung 35: Links: Ausschnitt Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Rechts: Ausschnitt vorliegender Gestaltungsplan Aarauerhof, mit den gekennzeichneten Überlappungsbereichen (blau schraffiert)

- § 20 Abs. 2 regelt die Überlappung der Baulinie entlang der Bahnhofstrasse aus dem kommunalen Erschliessungsplan Nr. 11 mit dem Gestaltungsplanperimeter. Diese Überlappung befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeecke, im Bereich des öffentlichen Fussgängerdurchgangs. Die Baulinie tangiert sowohl den ausgeschiedenen Baubereich, als auch das Bestandesgebäude, und wird im Abschnitt der Überlappung des Baubereichs innerhalb des Gestaltungsplanperimeters deshalb aufgehoben.

## 5.3. Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung

Gemäss § 22 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Bei Abweichungen zeigt der Stadtrat in einer Stellungnahme auf, wie diese zu einem besseren Ergebnis führen (vgl. § 8 Abs. 3 BauV).

Der vorliegende Gestaltungsplan befindet sich innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets Bahnhof Nord, über dem eine Gestaltungsplanpflicht liegt (vgl. Kapitel 2.4.3). Für das westlich an den Bahnhofplatz angrenzende Gebäude auf der heutigen Parzelle Nr. 1379 wird in Anhang 2 der BNO im Rahmen dieser Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung von den

Regelbaumassen zugestanden, in Form einer Erhöhung der Gesamthöhe des Gebäudes auf 33 m resp. bis zu einer maximal zulässigen Höhenkote von 416.91 m ü. M.

Voraussetzung für die Abweichungen ist die Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage (§ 6 BNO), das aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens zustande gekommen ist.

Im vorliegenden Fall wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem ein Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan hervorging (vgl. Kapitel 0). Das Richtprojekt sieht die Erhöhung des bestehenden Gebäudes vor und bleibt innerhalb der maximal zulässigen Höhenkote von 416.91 m ü. M.

Eine Darlegung des besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnisses durch den vorliegenden Gestaltungsplan zeigt die Interessenabwägung im nachfolgenden Kapitel 6.

# 6. INTERESSENABWÄGUNG

## 6.1. Einleitung

Gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b) des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u. a. den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen. Im Zentrum der Interessenabwägung werden die Interessen ermittelt, die von der Abweichung der Grundordnung betroffen sind (siehe Kap. 5.3). Weitere raumplanerisch relevante Interessen werden ebenfalls berücksichtigt. Die vom vorliegenden Gestaltungsplan berührten Interessen (siehe unten) werden nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, umschrieben und bewertet. Die Bedeutung des Interesses wird wie folgt quantifiziert: kleine Bedeutung = 1, mittlere Bedeutung = 2 und grosse Bedeutung = 3. Die Betroffenheit des Interesses wird ebenfalls quantifiziert. Dabei reicht die Skala von stark negativ (-2) über neutral (0) bis stark positiv (+2). Die Abwägung erfolgt schliesslich sowohl quantitativ als auch qualitativ.

## 6.2. Ermittelte Interessen

Für den Gestaltungsplan wurden folgende Interessen berücksichtigt:

<b>Interesse</b>	<b>Bedeutung</b>
<i>Öffentliche Interessen</i>	
Klimaschutz und Klimaanpassung	3
Siedlungsentwicklung nach Innen / Haushälterische Bodennutzung	3
Ortsbildschutz	3
Lärmschutz	3
Belebung des Bahnhofplatzes	3
Steigerung der Standortattraktivität	3
Strassenverkehr / Verkehrssicherheit	3
Verkehrsdrehscheibe Bahnhofplatz	3
<i>Private Interessen</i>	
Auswirkung auf Nachbarschaft	2
Wirtschaftlichkeit	2

Tabelle 4: Liste der ermittelten Interessen

## 6.3. Beschrieb der ermittelten Interessen

### **Öffentliche Interessen**

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Aarau hat sich hohe Ziele bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung gesetzt. Bau-liche Veränderungen am Gebäude sind nach den Vorgaben der Norm SIA 390/1 oder nach einem gleichwertigen Standard zu planen und auszuführen. Das Gebäude soll dauerhaft an das Fernwärmenetz angeschlossen bleiben und wird über dieses sowohl beheizt als auch gekühlt. Zudem sind beim Bau oder bei der Sanierung Photovoltaikanlagen vorzusehen, um die Nutzung erneuerbarer Energien sicherzustellen. Im Weiteren werden die unterirdischen Abstellplätze mit elektrischen Ladestationen ausgerüstet.

Dadurch werden weitreichende Massnahmen zum Klimaschutz umgesetzt. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass es sich beim vorliegenden Projekt um eine Aufstockung handelt und somit kein Ersatzneubau vorgesehen ist. Auf einen Abriss von wertvollen Bestandsbauten wird somit verzichtet, was sich hinsichtlich des Klimaschutzes positiv auswirkt.

Aufgrund der Lage in der Innenstadt und der beschränkten Grösse des Gestaltungsplanperimeters sind Massnahmen zur Klimaanpassung nur beschränkt möglich. Die wenigen Flächen, die weder ober- noch unterirdisch bebaut sind, haben mehreren Ansprüchen zu genügen (Erschliessung, Anlieferung etc.). Dennoch werden einzelne Aspekte der Klimaanpassung wie beispielsweise das Vorsehen von mobilen Bäumen mit dem Gestaltungsplan umgesetzt. Weiter wird festgeschrieben, dass Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten sind, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Im Baubewilligungsverfahren ist zudem aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Bauprojekt auf das Lokalklima hat und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann. Die Begrünung der Dachflächen liefert eine substantielle Verbesserung der Bestandssituation und die Möglichkeit Massnahmen aus dem Teilkonzept Hitzeminderung umzusetzen. Der ökologische Mehrwert, der Regenwasserrückhalt und die Beschattungs- und Kühlungssituation auf der Parzelle wird durch eine intensive und extensive Begrünung deutlich verbessert. Zusätzlich wird durch den Einsatz ökologisch wertvoller Strukturen (Ast- und Steinhäufen, Sandlinsen) innerhalb der Begrünung, zusätzlicher Lebensraum für mobile Arten (Vögel, Insekten) geschaffen. Dies schafft trotz limitierenden Faktoren eine punktuell dichte Begrünung mit standortgerechten und einheimischen Vegetationselementen und leistet einen Beitrag zur Minderung des Hitzeinseleffekts in der stark versiegelten und bebauten Umgebung. Hinsichtlich des Regenwassermanagements wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass trotz des hohen Versiegelungsgrads das anfallende unverschmutzte Regenwasser, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungsflächen wiederzuverwenden bzw. dem Grundwasser respektive Vorfluter zuzuführen ist. Das Ableiten von Regenwasser in die Kanalisation ist nur in Ausnahmefällen (d. h. bei Starkregen oder ungünstigen lokalen Versickerungsverhältnissen) zulässig, diese Bestimmungen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. In Bezug auf die heutige bestehende Situation wird sich die Situation leicht verbessern, weshalb der Planung eine positive Wirkung zugeschrieben wird (Punktzahl 1).

#### Siedlungsentwicklung nach Innen / Haushälterische Bodennutzung

Das Planungsgebiet weist mit seiner Lage direkt am Bahnhof Aarau eine prädestinierte Lage für die Innenentwicklung auf.

Mit der geplanten Aufstockung des bestehenden Gebäudes wird die Nutzungsdichte an zentraler und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage intensiviert, was den

übergeordneten raumplanerischen Zielen und Grundsätzen entspricht. Die bestehenden Flächen und Infrastrukturen werden optimal genutzt, was einen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung leistet. Mit der zusätzlichen quantitativen Verdichtung des Areals durch die geplante Aufstockung wurden im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und des nun vorliegenden Gestaltungsplans hohe Qualitätsvorgaben gemacht, was die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung fördert. Aus diesem Grund wird der Planung eine positive Wirkung zugeschrieben (Punktzahl 1).

#### Ortsbildschutz / Heimatschutz

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb des ISOS-Perimeters Aarau im Gebiet 6 «Bahnhofstrasse 2. H. 19. Jh. / A. 20. Jh.». Zum Hotel Aarauerhof besteht unter 6.0.27 «Hotelneubau am Bahnhofplatz» ein Hinweis, es ist kein Erhaltungsziel definiert. Gegenüber an der Bahnhofstrasse befindet sich ein Hinweis zur «Bahnhofstrasse, ausgeprägte Repräsentationsachse mit monumentaler Frontbildung» (6.0.23). Im Bauinventar Aarau ist das Gebäude nicht aufgeführt. Durch den Neubau des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes ergaben sich verschiedene deutliche Veränderungen in der Raumstruktur. Insbesondere die Einbindung des Hotels Aarauerhof präsentiert sich heute völlig anders als im ISOS dargestellt. Durch die Veränderungen am Bahnhof Aarau steht das Hotel heute auf dem Platz und erhält eine deutliche Wirkung als Solitärbaute mit starkem Bezug zum Bahnhofplatz und Bahnhofgebäude: Es gibt keine rückwärtigen Fassaden mehr, der Dialog mit der Fassadenflucht des Bahnhofgebäudes und die Definition der Platzränder fallen weg, zudem wird die Anbindung an die Fassadenfolge entlang der Aarauerstrasse (AKB, Handelsschule) nun durch den Bahnhofplatz deutlich ablesbar unterbrochen. Die Aussagen des ISOS sind für den Aarauerhof deshalb nicht mehr aktuell.

Zudem kann erwähnt werden, dass in den letzten Jahren die Schutzinteressen am Ortsbild unverändert geblieben sind, die Interessen an der Entwicklung des Bahnhofsgebiets aber stark zugenommen haben. Dazu gehören u. a. das Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage (Bahnhofsgebiet) und das im kantonalen Richtplan vorgegebene Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen.

Aufgrund der geplanten Aufstockung des Gebäudes ändert sich an der Stellung und des flächigen Ausmasses des Gebäudes nichts im Vergleich zur heutigen Situation. Einzig durch zusätzliche Geschosse verändert sich das Volumen des Baus. Das Richtprojekt orientiert sich dabei stark am Bestand. In Anlehnung an den Bestand wird auf eine skulpturale Form gesetzt, die den Charakter des ursprünglichen Entwurfs bewahrt und gleichzeitig in die Gegenwart überführt. Die Höhenstaffelung der ursprünglichen Flügel wird weiterverfolgt. Die vorgesehene mit dem Bahnhofplatz abgestimmte Freiraumgestaltung erfährt somit insgesamt eine Aufwertung bzw. Attraktivitätssteigerung. Das Richtprojekt wurde im Rahmen einer Projektvorstellung auch vom Aargauer Heimatschutz als positiv beurteilt.

Die Wirkung des Richtprojekts insgesamt wird somit als positiv beurteilt (Punktzahl 1).

#### Lärmschutz

Der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung besteht darin, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen. Angesichts der Lage und des Kontexts des Gestaltungsplanperimeters ist mit erheblichen Lärmimmissionen auf die Bebauung zu rechnen, primär durch die stark befahrene Bahnhofstrasse. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Bauprojekts nachzuweisen. Für das gesamte Gebäude sind die üblichen Lärmschutzmassnahmen in der Projektierung zu berücksichtigen und entsprechend der projektspezifischen Randbedingungen zu begründen. Aufgrund der Nutzungsintensivierung und den Massnahmen im Bereich Mobilität (u.a. keine zusätzlichen Abstellplätze) wird nicht von einer wesentlichen Lärmemissionssteigerung ausgegangen. Die Wirkung wird als neutral beurteilt (Punktzahl 0).

### Belebung des Bahnhofplatzes

Der Gestaltungsplanperimeter liegt unmittelbar am Bahnhofplatz von Aarau und somit an einem gut frequentierten und belebten ÖV-Knotenpunkt. Der Gestaltungsplan mit den vorgesehenen Nutzungen sowohl im 1. Vollgeschoss als auch in den darüberliegenden Vollgeschossen tragen zur Belebung des Bahnhofplatzes bei. Trotz des aufgrund der Grösse des Gestaltungsplanperimeters und des hohen Nutzungsdrucks beschränkten Flächenangebots bietet der Gestaltungsplan der Bevölkerung sowie den Nutzenden des Bahnhofs bzw. des Bahnhofplatzes Flächen für den Aufenthalt. Insbesondere die geplanten publikumsintensiven Nutzungen im 1. Vollgeschoss tragen zur Belebung und Identität bei. Durch den zusätzlichen Publikumsverkehr entstehen potenzielle Synergien mit den bestehenden Geschäften, der Gastronomie und den Dienstleistungen im Bahnhofsumfeld, was sowohl den Betrieben als auch der Stadt zugutekommt. Die Planung wirkt sich positiv auf die Belebung des Bahnhofplatzes aus (Punktzahl 1).

### Verkehrsdrehscheibe Bahnhofplatz

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt im Osten an den Bahnhofplatz und den Bushof am Bahnhof Aarau. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist vorgesehen, dem Bushof zusätzliche Manövrierfläche für die Ein- und Ausfahrt in den Bushof zur Verfügung zu stellen, was zu einer langfristigen betrieblichen Verbesserung des Busbetriebs beiträgt. Durch diese Nutzung von Synergien zwischen den verkehrlichen Infrastrukturen und der baulichen Entwicklung werden somit auch die agglomerationsspezifischen Ziele zur Stärkung der multimodalen Drehscheiben gestützt. Die Planung wirkt sich somit positiv auf die Verkehrsdrehscheibe Bahnhofplatz aus (Punktzahl 1).

### Steigerung der Standortattraktivität

Mit der weitergeführten bzw. modernisierten Hotelnutzung wird die bestehende und für die Stadt wertvolle Nutzung weitergeführt und das Gebiet rund um den Bahnhof wirtschaftlich belebt. Das zusätzliche Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten stärkt zudem den Standort für Tourismus, Geschäftsreisende und Veranstaltungen, was sich vorteilhaft auf die Stadt Aarau auswirkt. Die zentrale Lage und gut mit dem öffentlichen Verkehr angebundener Standort ermöglicht eine hohe Auslastung und trägt zu einer Belebung bei. Aus diesem Grund wird der Planung eine positive Wirkung im Hinblick auf die Steigerung der Standortattraktivität zugeschrieben (Punktzahl 1).

### Strassenverkehr / Verkehrssicherheit

Obwohl mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine Aufstockung des Gebäudes und somit einer Nutzungsintensivierung vorgesehen wird, werden keine zusätzlichen Autoabstellplätze geschaffen. Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Erhöhung der Nutzungsintensität kann damit ohne negative Auswirkungen auf die Belastung des Strassenverkehrssystems vollzogen werden. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan wird dem Bushof mehr Manövrierfläche zugestanden, was der besseren Verkehrsübersicht für die Busse sowie einer Verflüssigung des Busbetriebs dient. Durch die Schaffung eines Fussgängerdurchgangs an der nordöstlichen Gebäudeecke kann die Fusswegsicherheit im Bereich zwischen Aarauerhof und Bushof im Vergleich zur heutigen Situation verbessert werden, obwohl dem Bushof mehr Raum zugestanden wird.

In Übereinstimmung mit den übergeordneten Konzepten der Stadt Aarau, insbesondere mit dem Gesamtplan Verkehr, ist das Projekt konsequent auf eine nachhaltige Verkehrsentwicklung ausgerichtet. Durch die Lage direkt am Bahnhof Aarau resultiert eine erstklassige Anbindung auf den ÖV. Zudem werden durch das Projekt zusätzliche Veloabstellplätze rund um den

Aarauerhof geschaffen, insbesondere durch die Einrichtung eines Bike-Sharing Angebots. Die Wirkung wird als leicht positiv beurteilt (Punktzahl 1).

### **Private Interessen**

#### Auswirkung auf Nachbarschaft

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt überwiegend an gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Wohnnutzung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden, weshalb keine schutzwürdigen Interessen von Anwohnenden (wie beispielsweise Wohnhygiene, Privatsphäre oder Wertverminderung) betroffen sind und somit in der vorliegenden Interessensabwägung nicht berücksichtigt werden. Dennoch ist festzuhalten, dass unter anderem die volumetrische Ausdehnung der Aufstockung im Gestaltungsplan mittels eines Baubereichs und maximalen Gesamthöhen grundeigentümergebunden definiert wird. Andere Elemente, wie z. B. die Freiraumgestaltung, werden ebenfalls verbindlich festgelegt. Der Schattenwurf durch die Aufstockung führt zu keiner wesentlichen negativen Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften. Die Aufwertung der Freiraumgestaltung sowie der Baute selbst, führt jedoch zu einer attraktiveren Umgebung. Aufgrund der obigen Ausführungen wird die Wirkung neutral beurteilt (Punktzahl 0).

#### Wirtschaftlichkeit

Aus Sicht der Eigentümerschaft besteht das Interesse, im Rahmen der rechtlichen Vorgaben, die Bebauung möglichst flexibel gestalten zu können, wobei die in § 21 BauG und in den Sondernutzungsvorschriften festgelegten Qualitätsanforderungen eingehalten werden müssen. Des Weiteren bietet die Aufstockung für die Eigentümerin ein erhebliches Potenzial für einen wirtschaftlich langfristig nachhaltigen Hotelbetrieb, insbesondere durch eine erhöhte Nutzungsintensität an zentraler Lage in Aarau. Durch die Kombination verschiedener Nutzungsmöglichkeiten, wie Hotelbetrieb, Gastronomie und zusätzliche Services, lassen sich die Erträge steigern. Die Planung wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus (Punktzahl 1).

## 6.4. Bewertung der Interessen

Nach dem Beschrieb der einzelnen Interessen und deren Bewertung sieht das Gesamtbild wie folgt aus:

<b>Interesse</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Wirkung</b>	<b>Resultat</b>
<i>Öffentliche Interessen</i>			
Klimaschutz und Klimaanpassung	3	1	3
Siedlungsentwicklung nach Innen / Haushälterische Bodennutzung	3	1	3
Ortsbildschutz	3	1	3
Lärmschutz	3	0	0
Belebung des Bahnhofplatzes	3	1	3
Steigerung der Standortattraktivität	3	1	3
Strassenverkehr / Verkehrssicherheit	3	1	3
Verkehrsdrehscheibe Bahnhofplatz	3	1	3
<i>Private Interessen</i>			
Auswirkung auf Nachbarschaft	2	0	0
Wirtschaftlichkeit	2	1	2
<b>Summe Resultate</b>			<b>23</b>
<b>Durchschnittswert über alle Interessen (10)</b>	<b>2.8</b>	<b>0.8</b>	<b>2.3</b>

Tabelle 5: Quantitatives Resultat der Bewertung der Interessen

## 6.5. Abwägung der Interessen und Fazit

Wie die Resultate in Tabelle 5: zeigen, gelingt es der Gestaltungsplanung für sehr viele Interessen eine positive Wirkung zu entfalten (durchschnittliche Wirkung: 0.8). Von der Gestaltungsplanung profitieren vor allem die Anliegen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zur Siedlungsentwicklung nach innen, zum Ortsbildschutz, zur Belebung des Bahnhofplatzes sowie die Steigerung der Standortattraktivität. Auch die Verkehrssicherheit um den Bushof verbessert sich. Die Ermittlung und Bewertung der betroffenen Interessen zeigt, dass der Gestaltungsplan die öffentlichen Interessen gut umsetzt. Die privaten Interessen werden insofern berücksichtigt, als dass die Gestaltungsplanung zu keinen negativen Folgen für die Anstösser des Gestaltungsplangebiets führt. Zudem wirkt sich die Planung positiv zu den Anliegen zur Wirtschaftlichkeit für die Grundeigentümerschaft aus.

## 7. ORGANISATION UND VERFAHREN

### 7.1. Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Akteure beteiligt:

Name	Funktion	Vertreten durch
Stadt Aarau	Trägerin Gestaltungsplan	Stadtbauamt
Anlagestiftung Turidomus	Bauherrschaft, Eigentümerin	Pensimo Management AG
Pensimo Management AG	Bauherrenvertreterin	Birgit Hattenkofer, Leiterin Development & Acquisition Alex Büchel, Eigentümer- vertreter
DUPLEX Architekten AG	Verfasser Richtprojekt Städtebau, Architektur	Carsten Rautenbein Thomas Hauser
Metron Raumentwicklung AG	Verfasser Gestaltungsplan	Michael Wüthrich Pascal Senn
Lorenz Eugster Landschaftsar- chitektur und Städtebau GmbH	Verfasserin Umgebungskon- zept	Simone Pletscher
mrs partner ag	Verfasser Mobilitätskonzept	Andreas Bernhardsgrütter

Tabelle 6: Organisation und Beteiligte

### 7.2. Verfahrensablauf

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	September 2025
Erarbeitung Richtprojekt (Basis Projekt Studienauftrag)	September - November 2025
Entwurf Gestaltungsplan	September - Januar 2026
Stadtinterne Vernehmlassung	Dezember 2025 – Februar 2026
Freigabe Unterlagen Gestaltungsplan durch den Stadtrat für Mitwirkung und Vorprüfung	
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	
Informationsveranstaltung zur Mitwirkung	
Regionale Stellungnahme vom	
Vorprüfungsbericht vom	
Öffentliche Auflage	
Evtl. Einigungsverhandlungen	
Beschluss Stadtrat	
Genehmigung Kanton	

Tabelle 7: Verfahrensablauf

## 7.3. Regionale Stellungnahme

Noch ausstehend

## 7.4. Mitwirkung der Bevölkerung

Noch ausstehend

**Stadt Aarau**  
Sektion Kommunikation  
Rathausgasse 1  
5000 Aarau  
062 843 05 05  
kommunikation@aarau.ch