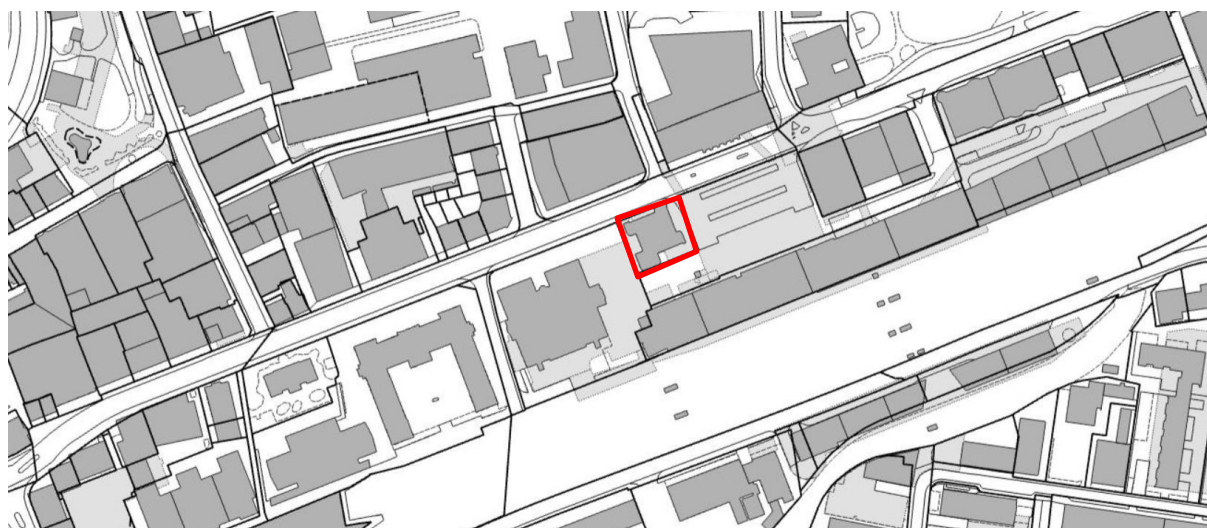


«Aarauerhof» Gestaltungsplan

gemäss § 21 BauG

26. Februar 2026, Stand kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans: Situationsplan 1:200



Mitwirkung vom

DATUM bis DATUM

Vorprüfungsbericht vom

DATUM

Vom Stadtrat festgesetzt am

DATUM

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....

Dr. Hanspeter Hilfiker

.....

Dr. Marco Salvini

Genehmigungsvermerk:

Ersteller miw/pse

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3	
A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3	Zweck und Ziele	3
§ 4	Qualitätssicherung	4
B	Grundmasse und Nutzung	4
§ 5	Baubereich und Nutzungsmass	4
§ 6	Höhe der Bauten	5
§ 7	Nutzungsart	5
C	Gestaltung Gebäude	5
§ 8	Gestaltung von Bauten und Anlagen	5
§ 9	Dachgestaltung	6
D	Aussenraum	6
§ 10	Aussenraumgestaltung	6
E	Erschliessung und Parkierung	7
§ 11	Erschliessungsfläche Bushof	7
§ 12	Parkierung Motorfahrzeuge	7
§ 13	Parkierung Velos und Motorräder	7
§ 14	Öffentliche Fusswegverbindung	7
F	Umwelt	8
§ 15	Lokalklima	8
§ 16	Energie	8
§ 17	Lichtemissionen und Blendwirkung	8
§ 18	Entsorgung	8
G	Schlussbestimmungen	8
§ 19	Fachgutachten	8
§ 20	Aufhebung des bisherigen Rechts	8
§ 21	Inkrafttreten, Änderungen	9

Präambel

Der Stadtrat von Aarau erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und auf §§ 4 bis 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau vom 18. Dezember 2019 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans « Aarauerhof» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)
 - Situationsplan 1:500
- ³ Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans haben erläuternden Charakter:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- ⁴ Für das Bauprojekt sind folgende Beurteilungsgrundlagen wegleitend:
 - Dokumentation Richtprojekt Architektur, Duplex Architekten AG und Dokumentation Richtprojekt Umgebung LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 12.11.2025

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Stadt Aarau.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan leistet einen Beitrag zur hochwertigen Weiterentwicklung des Gebiets Bahnhof Nord, namentlich durch die Weiterführung des von Solitären geprägten Bebauungsmusters entlang der Bahnhofstrasse und die nahtlose Einfügung in die Gestaltung des Bahnhofplatzes.
- ² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - a) Sicherung der Grundlagen für eine städtebaulich, architektonisch und ökologisch qualitätsvolle Weiterentwicklung im Kontext des Bahnhofareals und der angrenzenden Frei- und Strassenräume;
 - b) Sicherung von attraktiven urbanen und öffentlich zugänglichen Aussenräumen;

- c) Sicherung des Gebäudebestands in Anbetracht der städtischen Klimaschutzziele und insbesondere der Bauökologie;
- d) Sicherung einer Hotelnutzung am Standort und einer publikumsorientierten Nutzung im 1. Vollgeschoss;
- e) Beitrag zur Verbesserung des Busbetriebes auf dem Bahnhofplatz.

§ 4 Qualitätssicherung

- 1 Der Bau, die Anlagen und Freiräume sind bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung für sich sowie in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Das Richtprojekt «Aarauerhof» der Duplex Architekten AG und LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 12.11.2025 ist für die Gestaltung der Baute und des Aussenraums richtungsweisend.
- 3 Folgende qualitativen Merkmale prägen das Richtprojekt und sind bei der Projektierung umzusetzen:
 - solitärer Bau mit skulpturalem Ausdruck und unterschiedlich hohen Flügeln;
 - 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.
- 4 Mit dem Baugesuch muss 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.
- 5 Mit dem Baugesuch ist ein Baustellenkonzept einzureichen.

B Grundmasse und Nutzung

§ 5 Baubereich und Nutzungsmass

- 1 Das oberirdische Gebäude darf nur innerhalb des Baubereiches Hotel Aarauerhof gemäss Situationsplan erstellt werden.
- 2 Im Baubereich Vordach gemäss Situationsplan ist die Anordnung eines Vordachs und eines Windfangs (Dreh- oder Schiebetüre in leichter, transparenter Bauweise) im Zusammenhang mit dem Haupteingang des Gebäudes sowie mit dem östlichen Nebeneingang zulässig.

§ 6 Höhe der Bauten

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter darf ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 33.0 m und bis zu einer maximalen Höhenkote von 416.9 m ü. M. erstellt werden. Als massgebendes Terrain für die Bemessung wird eine Höhenkote von 383.9 m ü. M. festgelegt. In den im Situationsplan definierten Teilbereichen gelten folgende Vorgaben zur Gesamthöhe:

Teilbereich	Max. Höhenkote in m ü. M. inkl. Dachaufbauten (Gesamthöhe)
A	387.4
B	392.4
C	406.8
D	409.6
E	412.6
F	415.6
G	416.9

- ² Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Haustechnik, Liftüberfahrten, Dachaufgänge, Brüstungen etc.) dürfen die maximale Höhenkote gemäss Abs. 1 nicht überschreiten.
- ³ Die lichte Höhe im 1. Vollgeschoss hat mindestens 3.0 m zu betragen.

§ 7 Nutzungsart

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist ausschliesslich eine Hotelnutzung mit Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- ² Das 1. Vollgeschoss ist öffentlich zugänglich zu gestalten und eine Gastronomienutzung vorzusehen.

C Gestaltung Gebäude

§ 8 Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ¹ Die Baute und Anlagen sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine gute Einordnung in die ortsbauliche Umgebung gewährleistet und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird.
- ² Das Gebäude hat eine differenzierte Fassadengestaltung mit abwechslungsreichen Oberflächen aufzuweisen. Das 1. Vollgeschoss hat sich in seiner Ausprägung von den übrigen Vollgeschossen abzuheben und hat einladend in Erscheinung zu treten. Es sind keine Rückfassaden zu bilden.
- ³ Die Gesamthöhe in Bezug auf den Dachrand hat sich im Teilbereich G gegenüber dem Teilbereich F abzusetzen. Der Teilbereich G ist erhöht auszuführen.

- 4 In den im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereichen dürfen nur Balkone und die Wendeltreppe angeordnet werden.
- 5 Signaletik an Fassaden darf nur in Zusammenhang mit der Beschriftung der Hotelnutzung inkl. der zugehörigen Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen und in den gemäss den Fassadenansichten auf dem Situationsplan bezeichneten Bereichen angebracht werden. Die Gestaltung der Signaletik ist im Rahmen des Baugesuchs darzulegen.
- 6 Die Hauptadressierung des Gebäudes hat sich zum Bahnhofplatz Süd auszurichten (d. h. Hauptzugänge für Hotel und Gastronomie). Weitere Zugänge auf der Ost- und Westseite im 1. Vollgeschoss sind vorzusehen.
- 7 Bei der Gestaltung der Baute sind die Empfehlungen des «Leitfadens vogelsicheres Bauen» der Vogelwarte Sempach anzuwenden.

§ 9 Dachgestaltung

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 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.
- 3 Bei Flachdächern, die zur Energiegewinnung genutzt werden, sind die von den technischen Anlagen beanspruchten Flächen extensiv, die nicht beanspruchten Flächen ökologisch wertvoll gemäss Abs. 2 zu begrünen.
- 4 Technisch bedingte Aufbauten sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

D Aussenraum

§ 10 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Gestaltung des Bereichs Aussenraum gemäss Situationsplan hat in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzergruppen zu erfolgen. Er ist im Sinne eines öffentlichen Platzes und bis zur Fassade, ohne Privatisierung des Aussenraums zu gestalten.
- 2 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.

E Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessungsfläche Bushof

- 1 Die Erschliessungsfläche Bushof gemäss Situationsplan dient als Manövrierfläche für den Busbetrieb inklusive der Raumsicherung für notwendige Oberleitungen. Sie ist von jeglicher Bebauung und anderweitiger Nutzung freizuhalten.
- 2 Die definitive Gestaltung der Fläche hat in Abstimmung mit den städtischen und kantonalen Behörden im Rahmen des Baugesuchs zu erfolgen.

§ 12 Parkierung Motorfahrzeuge

- 1 Unterirdische Abstellplätze sind mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für bedarfsgerechte Ladevorrichtungen von E-Autos zu versehen. Die Zielwerte nach SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe C, sind einzuhalten.
- 2 An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist das Halten von Reise-cars während einer maximalen Aufenthaltsdauer von 15 Minuten zulässig. Diese Fläche dient ausschliesslich dem Ein- und Aussteigen von Fahrgästen.

§ 13 Parkierung Velos und Motorräder

- 1 Für Velos sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Die Bemessung erfolgt gemäss den VSS Normen 40 065 und 40 066, wobei der Normwert auf 150% zu erhöhen ist.
- 2 An den im Situationsplan bezeichneten ungefähren Lagen sind Kurzzeit-Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen. Bezüglich der Qualität gilt das gegenwärtige Handbuch Veloparkierung des Astras.
- 3 Langzeitabstellplätze für Hotelgäste und Angestellte sind im Gebäude anzuordnen.
- 4 15 % der Veloabstellplätze sind für Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzubereiten. Es gilt das SIA Merkblatt 2060, Ausbaustufe C1 sinngemäss.
- 5 Solange ein städtisches Bike-Sharing Angebot besteht, ist auf dem Grundstück des Aarauerhofs eine Station zu gewährleisten. Die Plätze können an die zu erstellenden Veloabstellplätze angerechnet werden. Werden die oberirdischen Abstellflächen für ein Bike-Sharing Angebot verwendet, reduziert sich der Normwert gem. Abs. 1 auf 120%.

§ 14 Öffentliche Fusswegverbindung

- 1 Entlang der Nord- und Ostseite des Gebäudes ist eine öffentliche Fusswegverbindung gemäss Situationsplan sicherzustellen. Die Fusswegverbindung ist mittels Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Aarau zu sichern. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge (inkl. Regelung betrieblicher Unterhalt) sind spätestens mit der Eingabe des Baugesuches im Grundbuch einzutragen.
- 2 Die Fusswegverbindung, insbesondere der Fussgängerdurchgang an der nordöstlichen Gebäudeecke, ist gestalterisch so zu konzipieren, dass den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzenden Rechnung getragen wird.

F Umwelt

§ 15 Lokalklima

- 1 Die Baute, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Bauprojekt auf das Lokalklima hat und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

§ 16 Energie

- 1 Bei baulichen Veränderungen ist die Norm SIA 390/1, Zusatzanforderung B, oder ein gleichwertige Standard anzustreben.
- 2 Das Gebäude bleibt an das Fernwärmenetz angeschlossen und ist über dieses zu heizen und zu kühlen.
- 3 Auf den Dachflächen sind Photovoltaik-Anlagen für Bestandesbauten im Umfang von 10 W/m² EBF nachzuweisen.

§ 17 Lichtemissionen und Blendwirkung

- 1 Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.
- 2 Die Beleuchtungsanlagen und weitere Lichtquellen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzenden Rechnung getragen wird. Die Beleuchtungsanlagen sind mit der Beleuchtung des Bahnhofs und des Bushofs abzustimmen.

§ 18 Entsorgung

- 1 Die Entsorgung und Lagerung der im Gestaltungsplanperimeter anfallenden Abfälle erfolgt über den bestehenden Müllraum im 1. Untergeschoss.

G Schlussbestimmungen

§ 19 Fachgutachten

- 1 Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen von den Richtprojekten gemäss § 1 Abs. 4 zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Stadtrat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen.

§ 20 Aufhebung des bisherigen Rechts

- 1 Der Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Änderungen 2003, welcher am 1. Dezember 2003 vom Stadtrat Aarau beschlossen und am 26. Mai 2004 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

- 2 Der kommunale Erschliessungsplan, Nr. BL 11, welcher am 14. Oktober 2002 vom Stadtrat Aarau beschlossen und am 22. Januar 2003 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wird im auf dem Situationsplan bezeichneten Abschnitt aufgehoben und durch den neu mit dem festgelegten Baubereich für das Hotel Aarauerhof ersetzt.

§ 21 Inkrafttreten, Änderungen

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplan bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

