



Gestaltungsplan Goldernstrasse 28/32

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: z.H. 1. kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung, 2. März 2026



IMPRESSUM

Trägerin

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektsteuerung

Jan Hlavica, Stadtbaumeister, bis Ende 2025

Anna Borer, Co-Leiterin Stadtentwicklung, bis Ende 2025

Gabriela Brack, Leiterin Fachstelle Raum- und Quartierentwicklung

Thomas Schulz, Projektleiter UBS Fund Management (Switzerland) AG

Projektbearbeitung Auftragnehmerin

Dominic Schuppli, PLANAR AG für Raumentwicklung

Corinne Weber, PLANAR AG für Raumentwicklung

Daniel Schluep, PLANAR AG für Raumentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen und Tabellen	5
1. Einleitung	7
1.1. Ausgangslage	7
1.2. Ziele	9
2. Rahmenbedingungen	10
2.1. Eidgenössische Vorgaben	10
2.2. Kantonale Vorgaben	11
2.3. Regionale Vorgaben	14
2.4. Kommunale Vorgaben	17
2.5. Weitere Rahmenbedingungen	27
3. Planungsprozess	31
3.1. Aufbauende Studien	31
3.2. Quartier / Sozialraum	32
4. Richtprojekt	34
4.1. Weiterbearbeitung Siegerprojekt	34
4.2. Richtprojekt Architektur	34
4.3. Richtprojekt Freiraum	40
4.4. Schattenwurf	45
4.5. Mobilitätskonzept	46
4.6. Massnahmen zur Klimaanpassung	47
5. Abweichungen von der Regelbauweise	48
6. Erläuterungen Sondernutzungsvorschriften	50
6.1. Allgemeine Bestimmungen	50
6.2. Gestaltungsgrundsätze	50
6.3. Grundmasse und Nutzung	50
6.4. Gestaltung Gebäude	53
6.5. Freiraum	53
6.6. Erschliessung und Parkierung	56
6.7. Umwelt	58
6.8. Weitere Bestimmungen	59
6.9. Schlussbestimmungen	59
7. Interessenabwägung	60
7.1. Ermittlung und Beurteilung der relevanten Interessen	60
7.2. Abwägen der Interessen	62
8. Planungsverfahren	63
8.1. Organisation und Beteiligte	63
8.2. Vorprüfung und Mitwirkung	63

8.3. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	64
8.4. Festsetzung durch den Stadtrat	64
8.5. Genehmigung	64
9. Mehrwertausgleich	65
Anhänge	66

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Abbildungen

Abbildung 1: Überbauung Goldern: weiss umrandet; Parzellen im Eigentum der UBS: rote Fläche (Quelle Luftbild: AGIS, 2021)	7
Abbildung 2: Überbauung Goldern (schwarz umrandet) und Grundstücke GB.-Nrn. 3896-3898 im Eigentum der UBS (rot umrandet) (Quelle AV-Daten: AGIS, 2021)	8
Abbildung 3: Inventarkarte gemäss ISOS (Quelle: ISOS 1986)	10
Abbildung 4: Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan Kanton Aargau).	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, roter Kreis: Gestaltungsplan Goldernstrasse (Quelle: Richt-plankarte, AGIS 2024)	12
Abbildung 6: Siedlungsentwicklung (Quelle: REK Aarau Regio 2011)	14
Abbildung 7: Auszug Regionaler Sachplan Hochhaus (Quelle: Aarau Regio, 2022).	15
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem revidierten Bauzonen- und Kulturlandplan Süd	18
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Teilplan Hitzeminderung (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)	22
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Teilplan Entlastungssysteme (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)	22
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Teilplan Kaltluftsystem (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)	23
Abbildung 12: Umsetzung der Vorgaben aus dem KGV in der BNO, Anhang 8 (Quelle: BNO Aarau)	26
Abbildung 13: ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS 2024)	27
Abbildung 14: Klimaanalysekarte (Quelle: AGIS 2024)	29
Abbildung 15: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: AGIS 2025)	29
Abbildung 16: Modellfoto Siegerprojekt aus dem Studienauftrag	34
Abbildung 17: Schnitt Nord-Süd Haus A (Quelle: BÖE studio, 2025)	36
Abbildung 18: Schnitt Nord-Süd Haus B (Quelle: BÖE studio, 2025)	36
Abbildung 19: Schnitt Nord-Süd Haus C (Quelle: BÖE studio, 2025)	37
Abbildung 20: Ausschnitt Freiraumkonzept (Quelle: BÖE studio, 2025)	40
Abbildung 21: Bereich westlich Haus A, Übergang zur Nachbarschaft (Quelle: BÖE studio, 2025)	42
Abbildung 22: Bereich Quartierplatz (Quelle: BÖE studio)	43
Abbildung 23: Bereich Spielbereich auf der Seite Goldernstrasse (Quelle: BÖE studio)	43

Abbildung 24: Bereich private Aussenbereiche südlich Haus C (Quelle: BÖE studio, 2025)	44
Abbildung 25: Nachweis Stellflächen für die Feuerwehr (Quelle: BÖE studio, 2025)	45
Abbildung 26: 2-Stunden Dauerschatten von Haus B (Quelle: Lemon Consult AG, 2025)	45
Abbildung 27: Anteil ökologischer Ausgleichsflächen (Quelle: BÖE studio, 2025)	54
Abbildung 28: Anteil Spiel- und Aufenthaltsbereiche an aGF Wohnen (Quelle: BÖE studio, 2025)	55
Abbildung 29: Schleppkurvenprüfung Anlieferung Baubereich A (Quelle: BÖE studio, 2025)	56
Abbildung 30: Reaktives Verfahren gemäss Sachplan Hochhaus Aarau Regio (Quelle: Aarau Regio)	63

1. EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

Die Grundstücke GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898 im Quartier Goldern umfassen zusammen rund 5900 m². Die Liegenschaften gehören zur Überbauung «Goldern», welche sich im gleichnamigen Quartier im Süden der Stadt Aarau befindet (vgl. Abbildung 1). Die Überbauung wird im Osten und Süden durch den Gönhardwald gefasst. Im Norden und Westen schliesst sie an das Wohnquartier Goldern an, welches überwiegend durch Einfamilienhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Grundstücke sind heute mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Goldernstrasse 28 und 32) und einem Garagentrakt überbaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes Goldernstrasse 28 befindet sich mit dem Quartierladen «Toni's Treffpunkt» zudem eine für das Quartier wichtige Nahversorgungseinrichtung. Die bestehenden Gebäude umfassen eine anrechenbare Geschossfläche von rund 3090 m² (AZ = ca. 0.52).

Aufgrund ihrer Lage am nördlichen Rand der Überbauung Goldern und den öffentlichen Erdgeschossnutzung mit Quartiersversorgungseinrichtungen nehmen die beiden Liegenschaften im Eigentum der UBS Fund Management (Switzerland) AG (kurz UBS) eine Scharnierfunktion zwischen der Siedlung Goldern und den umliegenden Quartieren wahr.



Abbildung 1: Überbauung Goldern: weiss umrandet; Parzellen im Eigentum der UBS: rote Fläche (Quelle Luftbild: AGIS, 2021)

Überbauung Goldern

Die Überbauung Goldern wurde im Jahr 1962 nach Spezialvorschriften (Richtplan Goldern) erstellt. Sie setzt sich aus unterschiedlichen, aber klaren und sehr präzise gesetzten Baukörpern zusammen. Drei bis zu 49 m hohe Hochhäuser als Hochpunkte und 3- bis 6-geschossige Längsbauten formulieren gefasste Zwischenräume mit einer grünen, aber heute eher unwirtlich wirkenden Mitte als zentralem Ort der Siedlung aus. Der Richtplan Goldern wurde inzwischen aufgehoben.

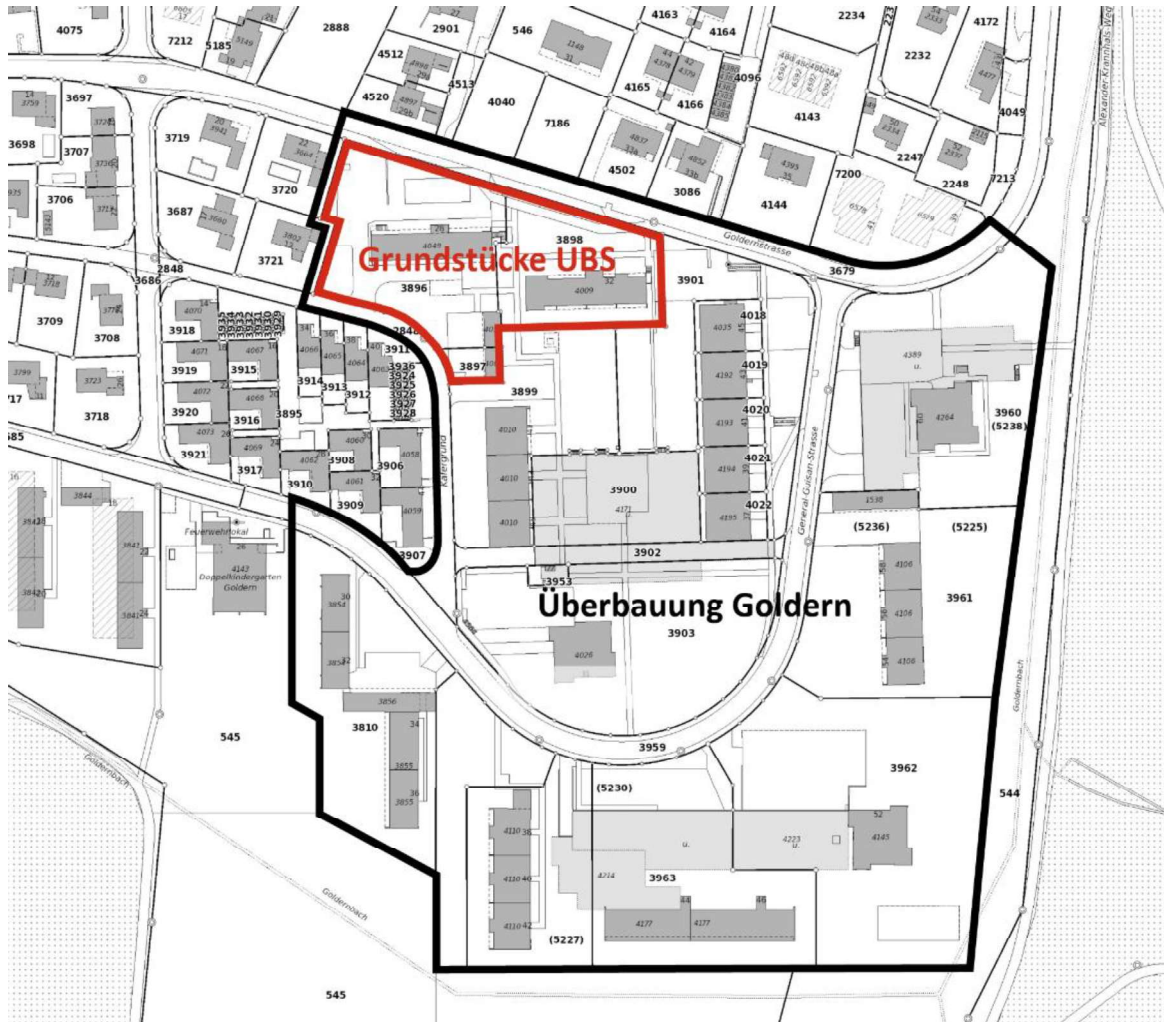


Abbildung 2: Überbauung Goldern (schwarz umrandet) und Grundstücke GB.-Nrn. 3896-3898 im Eigentum der UBS (rot umrandet) (Quelle AV-Daten: AGIS, 2021)

1.2. Ziele

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen mit qualitätsvollen Neubauten ersetzt werden. Der Schwerpunkt der Nutzung soll auch in Zukunft auf dem Wohnen liegen. In untergeordnetem Mass sind nichtstörende Betriebsnutzungen vorgesehen. Diese sollen das Wohnen optimal ergänzen und zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sollen im etwa gleichen Umfang wieder erstellt werden. Darüber hinaus ist mit dem städtischen Familienzentrum eine Nutzung vorgesehen, welche über die Überbauung Goldern hinaus, einen Mehrwert für das ganze Quartier schafft. Die Entwicklung soll zudem als Chance genutzt werden, um den stadtseitigen Auftakt zur Siedlung Goldern aufzuwerten. Damit soll auch der Treffpunkt um die vorgesehene Ladennutzung an Attraktivität gewinnen. Insgesamt soll eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Bestand erreicht werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Eidgenössische Vorgaben

2.1.1. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich bei Aarau um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Projektperimeter selbst liegt ausserhalb des beschriebenen Gebietes.

Die Berücksichtigung des ISOS erfolgte bereits im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung. Daher sind im Projekt keine zusätzlichen Massnahmen diesbezüglich zu ergreifen.

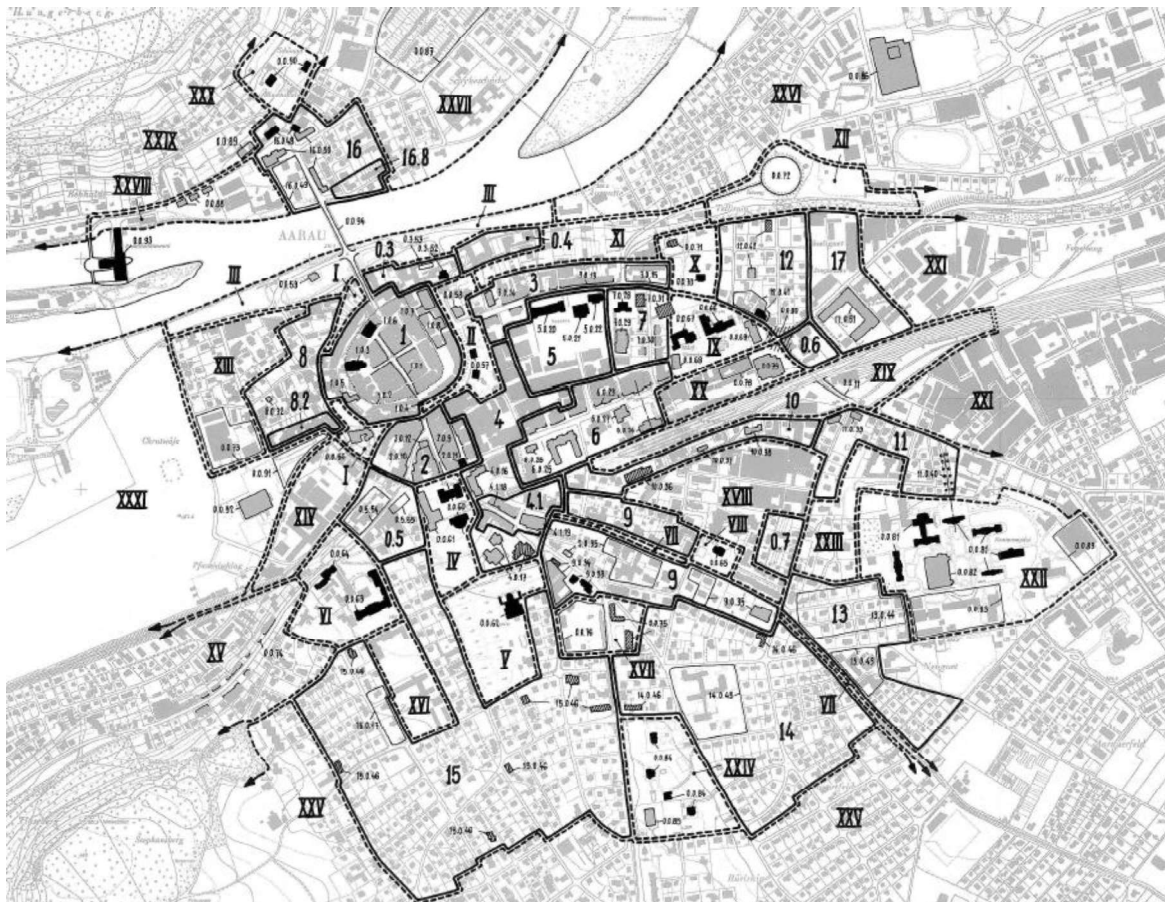


Abbildung 3: Inventarkarte gemäss ISOS (Quelle: ISOS 1986)

2.1.2. Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

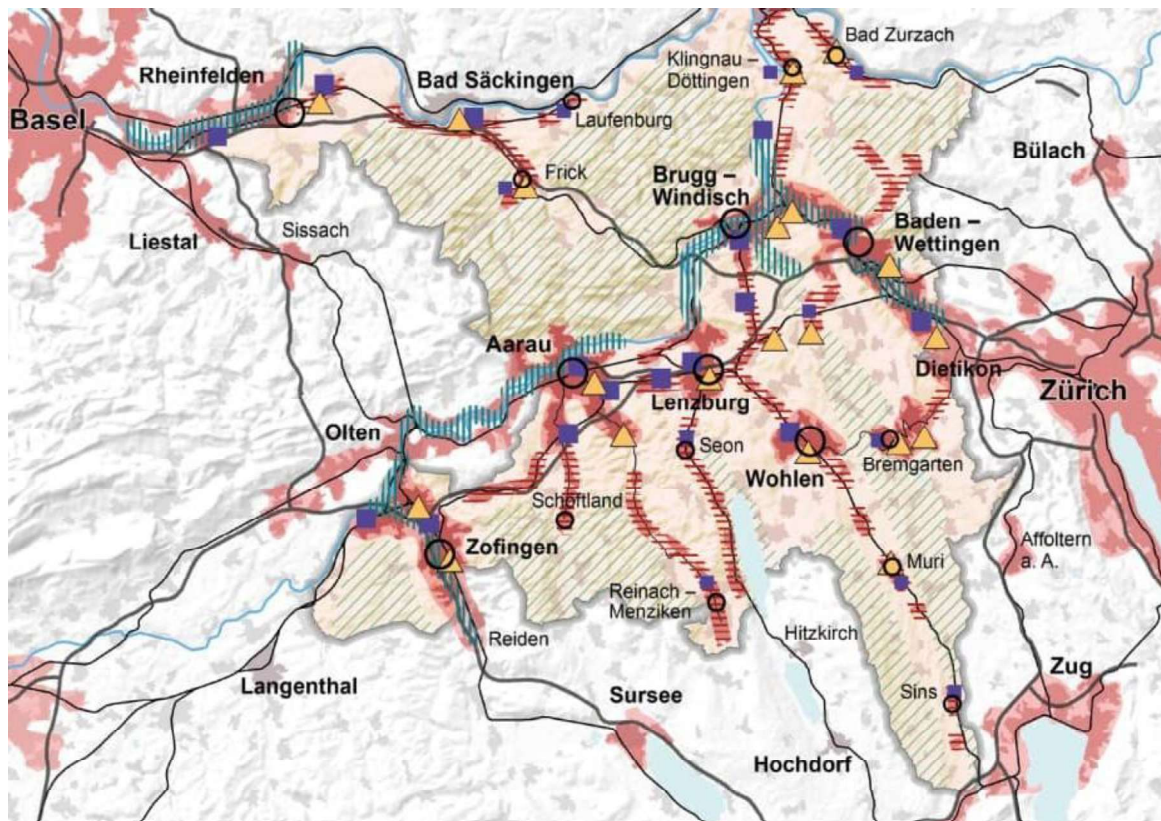
Im Bereich des Projektperimeters sind keine historischen Verkehrswege gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) vorhanden.

2.2. Kantonale Vorgaben

2.2.1. Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Aargau

Das Raumkonzept Aargau ist im Richtplan festgelegt (Richtplankapitel R 1). Das Konzept definiert die Grundzüge der räumlichen Entwicklung im Aargau. Es bezeichnet funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Die funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.



- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Ländliche Entwicklungsräume
- ▨ Ländliche Entwicklungsachsen
- ▲ Wohnschwerpunkte (WSP)
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonaler Bedeutung
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von regionaler Bedeutung
- Vorzugsgebiete Spitzentechnologie: siehe Richtplankapitel S 1.3 (Übersichtskarte)*
- ▨ Gebiete für Agglomerationspärke
- ▨ Kernräume Landschaftsentwicklung

Abbildung 4: Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan Kanton Aargau).

Die Stadt Aarau ist im Raumkonzept Aargau als Kernstadt bezeichnet. Die Stadt liegt innerhalb der urbanen Entwicklungsräume. Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen. Ein grosser Teil des Bevölkerungswachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt (vgl. hierzu Kantonaler Richtplan, Kapitel R 1).

Kantonaler Richtplan

Das Areal an der Goldernstrasse liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan, südwestlich vom Stadtzentrum.

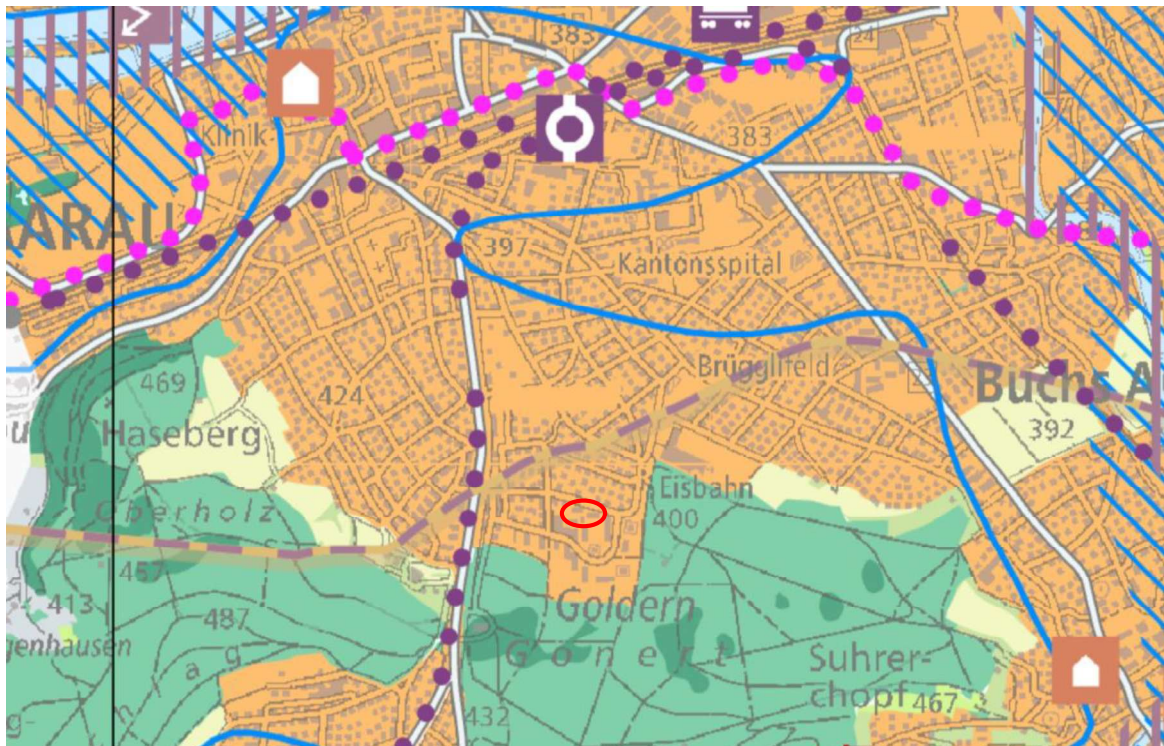


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte, roter Kreis: Gestaltungsplan Goldernstrasse (Quelle: Richtplankarte, AGIS 2024)

Haushälterische Nutzung des Bodens

Der Kantonale Richtplan strebt eine haushälterische Nutzung des Bodens an. Dabei hält er fest, dass der haushälterische Umgang mit dem Boden und eine gute Siedlungsqualität nicht trennbar sind. Das heisst die verdichtete Bauweise muss mit der Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität einhergehen (Kantonaler Richtplan, Kapitel S 1.1). Entsprechend haben Gemeinden mit geeigneten Vorschriften für eine gute Siedlungsqualität und den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand zu sorgen. Die Verdichtungspotenziale sind unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten auszunützen (Kantonaler Richtplan, Kapitel S 1.1, Planungsabweisung 1.1).

Anzustrebende Mindestdichte

Abgestimmt auf die Bevölkerungsprognose legt der Richtplan fest, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll und wie sie im Kanton verteilt wird (Richtplan, Kapitel S 1.2). Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im

Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf (Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A). Für Kernstädte – wie Aarau – wurde im Raumkonzept Aargau für den Zeitraum von 2012 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von +34 % angenommen. Um dieses Wachstum aufzunehmen sind die Gemeinden angewiesen die Nutzungsplanung so zu gestalten, dass in Kernstädten auf überbauten Grundstücken in Wohn- und Mischzonen eine Mindesteinwohnerdichte von 70 E/ha erreicht werden kann (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1).

2.2.2. Kantonale Vorgaben zu Gestaltungsplänen

Das Instrument des Gestaltungsplanes ist in den Paragraphen 21 – 28 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches, öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Dazu zählen eine architektonisch gute und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Überbauung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung.

Bedingungen für Abweichungen

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis
2. keine übermässige Beeinträchtigung der zonengemässen Nutzungsart
3. keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen.

Gemäss § 16 Abs. 3 können Gemeinden in den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorsehen, dass im allgemeinen Nutzungsplan bezeichnete Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn bestimmte Instrumente der Sondernutzungsplanung vorliegen. Hiervon macht die Stadt Aarau Gebrauch und erarbeitet parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung, welche das Gebiet Goldern mit einer Gestaltungsplanpflicht und spezifischen Zielen festsetzt.

2.2.3. Gesamtverkehrskonzept (GVK) Region Aarau

Das Gesamtverkehrskonzept (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 (FVV), den öffentlichen Verkehr (öV), den motorisierten Individualverkehr (MIV) 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.

Eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität ist das zentrale Ziel des Konzepts. Die steigende Mobilitätsnachfrage soll hauptsächlich durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sowie mit einer effizienteren Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur abgedeckt werden. Die Zunahme von Fahren im MIV sollen daher möglichst tief gehalten werden, um das bestehende Strassennetz nicht stärker zu belasten. Dazu soll die Anzahl der MIV-Fahren gegenüber heute gesenkt werden.

Für die Arealentwicklung an der Goldernstrasse gilt es daher, eine nachhaltige Mobilität umzusetzen, die möglichst wenig motorisierten Verkehr verursacht und stattdessen eine attraktive Ausgangslage für die Nutzung des FVV und öV schafft.

2.3. Regionale Vorgaben

2.3.1. Regionalentwicklungskonzept

Aarau ist Mitglied der Repla Aarau Regio. Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept (REK) aus dem Jahr 2011 wird das Areal an der Goldernstrasse dem Regionszentrum zugerechnet (vgl. Abbildung 6). In der Region Aarau soll gezielt verdichtet werden. Der Boden ist dabei haus-hälterisch zu nutzen, die Mittel zur Neuerschliessung und die Infrastrukturwerke ökonomisch und mit einem hohen Wirkungsgrad einzusetzen und die Auswirkungen auf die Umwelt damit möglichst gering gehalten werden (REK, S2.2).

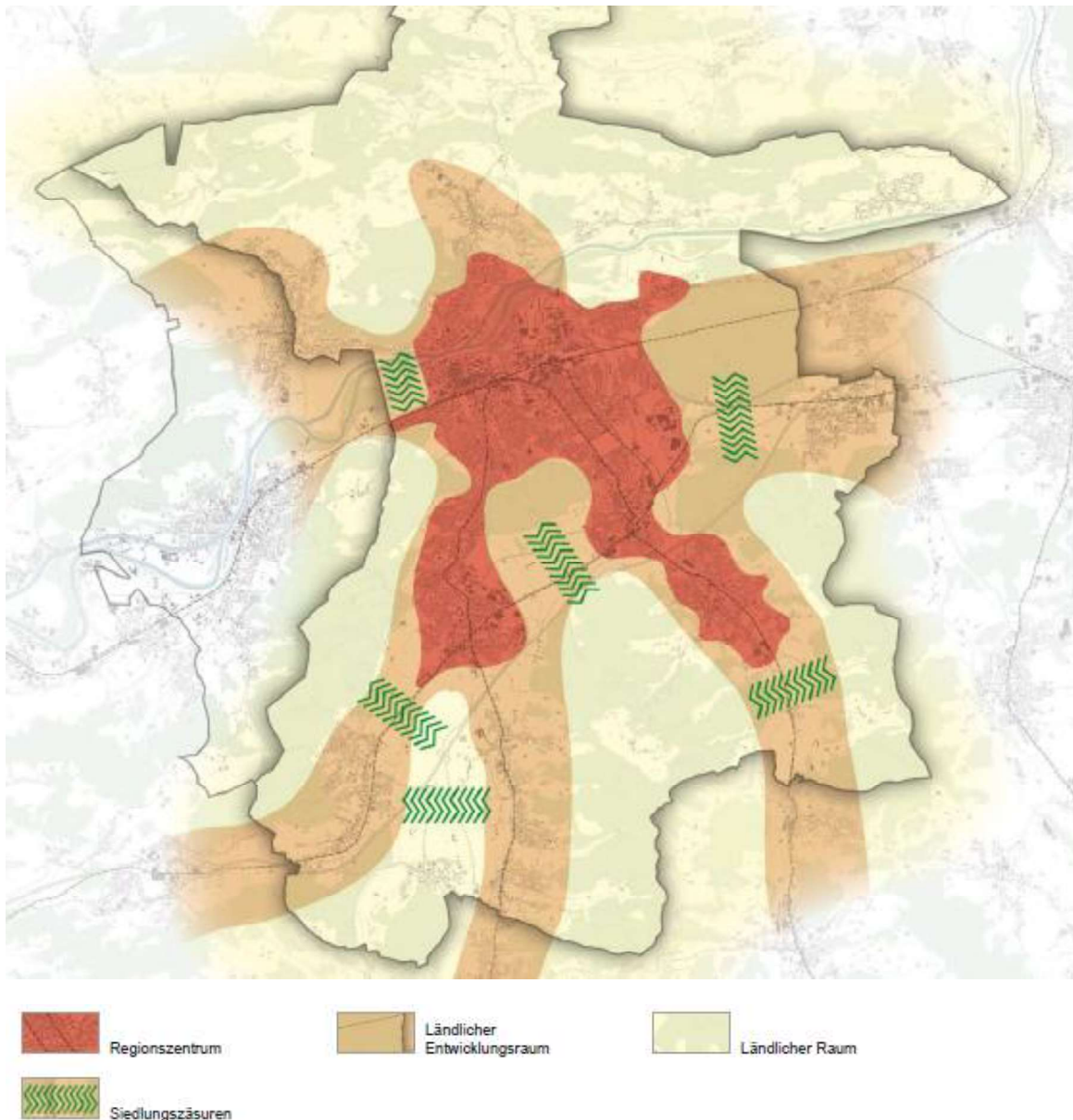


Abbildung 6: Siedlungsentwicklung (Quelle: REK Aarau Regio 2011)

Wohnraum für vielfältige Bedürfnisse

Das Areal an der Goldernstrasse liegt gemäss REK im Kernergänzungsraum. In diesem Raum liegt der Schwerpunkt bei der Wohnentwicklung für vielfältige Bedürfnisse, schwergewichtig als qualitätsvoller Geschosswohnungsbau. Aufgrund der gut erschlossenen Lage können die Wege mit dem ÖV und Fuss- und Veloverkehr zurückgelegt werden (REK, S.3.5).

2.3.2. Sachplan «Hochhaus Aarau Regio» 2022

Der vom Gemeindeverband Aarau Regio erarbeitete Sachplan «Hochhaus Aarau Regio» wurde im Dezember 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Der Sachplan koordiniert die Hochhausstandorte der Region gemeindeübergreifend und dient als Entscheidungsgrundlage für die Regionsgemeinden bei der Beurteilung von Hochhausprojekten. Mit dem Verweis auf das regionale Konzept kann bei den kommunalen Planungen die städtebauliche Herleitung der Hochhausstandorte vereinfacht werden. Die Gemeinde muss nicht mehr von Grund auf Standorte herleiten und begründen.

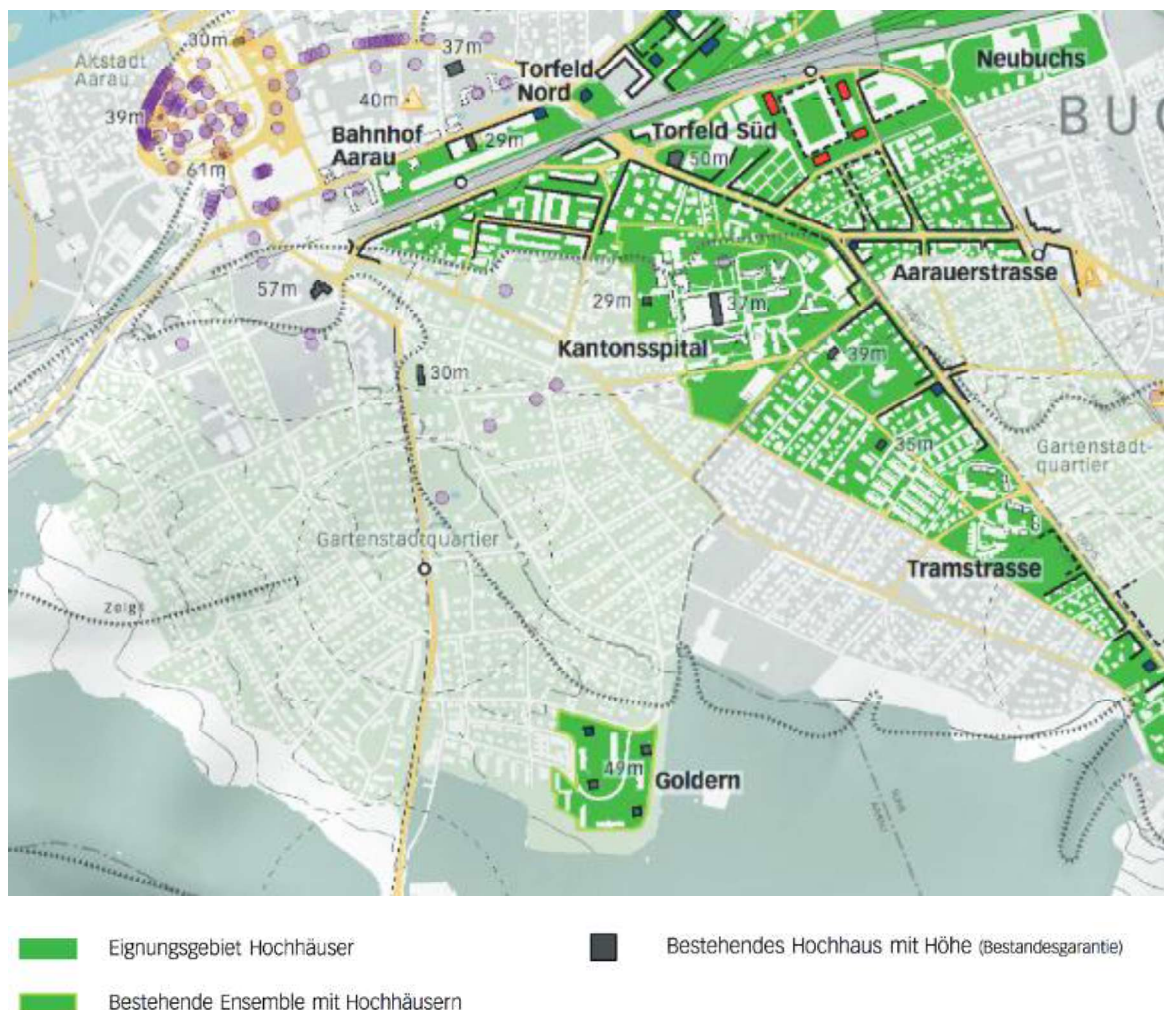


Abbildung 7: Auszug Regionaler Sachplan Hochhaus (Quelle: Aarau Regio, 2022).

Allgemeine Festsetzungen im Sachplan Hochhäuser

Die wichtigsten behördenverbindlichen Festsetzungen im Regionalen Sachplan Hochhaus betreffen folgende Punkte:

- Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, welche im umfassenden Sinne dem Wohnen und dem Arbeiten diene.

- In den im Sachplan bezeichneten Eignungsgebieten sind Hochhäuser zulässig.
- Besteht die Absicht zum Bau eines Hochhauses, sind zwingend die zuständigen kommunalen Behörden zu kontaktieren sowie die Rahmenbedingungen und die Art und der Ablauf des Prozesses gemeinsam festzulegen.
- Es obliegt den Standortgemeinden zu entscheiden, ob auf der Basis einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und eines Gestaltungsplanes bestehende Hochhäuser erneuert, erweitert sowie abgebrochen und wieder aufgebaut werden können.
- Als Basis für den Gestaltungsplan und / oder für das konkrete Bauprojekt von Hochhäusern ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 und 143 durchzuführen.

Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept gemäss Vorgaben der Gemeinde und des Kantons einzureichen. Die Gemeinden sichern die entsprechend notwendigen Massnahmen in der Baubewilligung.

Abhandlung zum Gebiet Goldern

Im Sachplan Hochhaus wird die Siedlung Goldern als peripher gelegene und im Stil der Moderne gebaute Grossüberbauung und als ein bedeutender Standort von Wohnhochhäusern in der Region Aarau beschrieben (Sachplan Hochhaus, Ziff. 3.8). Die Siedlung Goldern wird deshalb explizit als Eignungsgebiet für Wohnhochhäuser bezeichnet und mit folgender städtebaulicher Beurteilung umschrieben:

- Peripher liegende Grosssiedlung, basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, mit besonderen Lagequalitäten am Siedlungsrand.
- Weiterentwicklung Parklandschaft und Übergänge in Naherholungsgebiete.
- Im Rahmen einer umfassenden Erneuerung der Siedlung sind weitere Hochhäuser untersuchbar

2.4. Kommunale Vorgaben

Die Stadt Aarau hat in den vergangenen Jahren verschiedene Strategien und Konzepte erarbeitet, um die zukünftige Entwicklung von Aarau in unterschiedlichen Themenbereichen zu steuern und koordinieren. Dazu zählen Konzepte in den Bereichen Raumentwicklung, Verkehr/Mobilität, Klima/Nachhaltigkeit sowie Umgang mit verschiedenen Schutzobjekten (Bauten, Freiräume etc.).

Im Folgenden werden diese Grundlagen kurz vorgestellt und ihre Relevanz für den Gestaltungsplan Goldernstrasse überprüft.

2.4.1. Raumentwicklungsleitbild

Das Raumentwicklungsleitbild (REL) wurde vom Stadtrat beschlossen am 23. Juni 2014. Das REL zeigt die grundsätzlichen räumlichen Strategien auf, wie mit dem erwarteten Wachstum an Einwohnern und Beschäftigten umgegangen werden soll. Es bildete die Basis für die anschliessende Revision der Nutzungsplanung.

Im Rahmen des REL wird das Areal an der Goldernstrasse als Potentialgebiet für eine massvolle Verdichtung identifiziert (vgl. REL, Kap. 6). Gleichzeitig ist das Areal Teil des durchgrünten Gartenstadtquartiers Goldern, wobei die gesamte Siedlung Goldern als «Gebiet mit bestehender Sondernutzungsplanung» (Geltungsbereich S) bezeichnet wird (vgl. REL, Kap. 18). Gartenstadtquartiere sollen einerseits den heutigen Ansprüchen gerecht werden und andererseits das Charakteristische der Gartenstadt nicht verlieren. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung und angepasste Verdichtung sind möglich. Dabei ist eine Reduktion der gemäss BNO verlangten Pflichtparkplatzzahl zu prüfen. Die Gebiete mit bestehenden Sondernutzungsplänen (Geltungsbereich S), welche als Gesamtüberbauungen realisiert worden sind, können mit neuen Gestaltungsplänen verdichtet werden.

2.4.2. Kommunale Nutzungsplanung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde gesamtrevidiert, vom Einwohnerrat am 27. August 2018 festgesetzt und vom Kanton am 18. Dezember 2019 genehmigt. Die kommunale Nutzungsplanung entspricht der grundeigentümergeleiteten Umsetzung der im REL festgelegten Strategie für die Entwicklung.

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan ist die Siedlung Goldern der Zone «Wohnen differenziert» (WD) zugeordnet. Gemäss Planungsbericht der Gesamtrevision der BNO werden Siedlungen, die mit keiner Zone trefflich und einheitlich umschrieben werden können, der Zone WD zugeordnet. Dazu gehören vornehmlich Wohnsiedlungen mit unterschiedlichen Grossformen aus den 1950er bis 1970er Jahren.

§ 18 Zone Wohnen differenziert (WD)

¹ Die Zone dient vorrangig der Wohnnutzung unter Erhaltung und massvoller Verdichtung bestehender Wohnüberbauungen.

² Zulässig sind Wohnnutzung und nicht störende Betriebsnutzung.

³ Die Baumasse richtet sich, auch beim Ersatz von Bauten, nach den bestehenden Volumen, soweit sie nicht in § 9 Abs. 1 vorgeschrieben sind. Massvolle Erweiterungen wie Klein- und Anbauten, Dachausbauten, Balkone, Liftanbauten, Gebäudeisolation und Ähnliches sind zulässig, wenn sie sich in die Überbauung einordnen. Angemessene zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplans bleiben vorbehalten.

⁴ Die Umgebung ist soweit möglich ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.

Gemäss den Bestimmungen von § 18 BNO richten sich die Baumassen für Ersatzneubauten nach den Baumassen der bestehenden Volumen. Da das Richtprojekt bzw. der Gestaltungsplan bezüglich Gebäudehöhe und Dichte massgeblich vom Bestand abweicht und somit den zulässigen Rahmen der rechtskräftigen BNO bzw. der Bestimmung zur Zone Wohnen differenziert übersteigt, bedarf dies einer Teiländerung der BNO sowie des Bauzonen- und Kulturlandplans Süd. Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan «Goldernstrasse» wird deshalb die Teiländerungen der Bau- und Nutzungsplanung «Gebiet Goldern» vorgenommen.

Mit der Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans «Gebiet Goldern» erfolgt die gebietsweise Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht. Als überlagernde Festlegung (Sonderregelung) wird der gesamte Bereich der Zone WD über der Siedlung Goldern neu mit einer Gestaltungsplanpflicht festgesetzt (vgl. Abbildung 8).

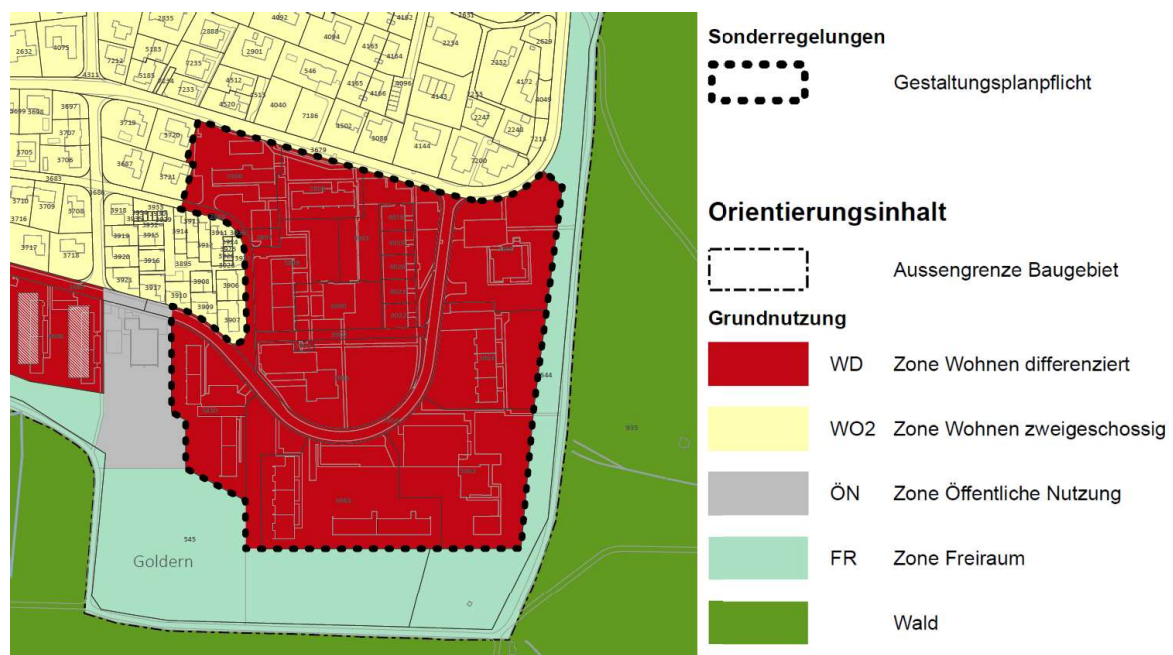


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem revidierten Bauzonen- und Kulturlandplan Süd

Nebst dem Bauzonen- und Kulturlandplan erfolgt eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern». Neu werden im Anhang 2 der BNO für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Goldern die folgenden Ziele und Abweichungen von der Regelbauweise festgesetzt:

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Goldern	<p>Siedlungstypische Grossstrukturen in ihrer Eigenart erhalten.</p> <p>Gezielte Nachverdichtung mit Hilfe von qualitativ hochwertigen Erweiterungen und Neubauten.</p> <p>Schaffung von zusätzlichem und vielfältigem Wohnraum.</p> <p>Aktivierung und Ausbildung ökologisch und stadtklimatisch wertvoller, öffentlicher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität</p> <p>Ansiedlung von Nutzungen mit einem Mehrwert für das Quartier.</p>	<p>Im Nordwestbereich (heutige Parzellen 3896, 3897 und 3898) anrechenbare Geschossfläche 7015 m².</p> <p>Ein Baukörper Vollgeschosse 10 mit einer Gesamthöhe (Flachdach) von 30 m.</p> <p>Ausscheidung eines öffentlichen Quartierplatzes im nordwestlichen Bereich (Parzellen 3896, 3898) mit einem Quartierzentrum als Treffpunkt und EG-Nutzungen mit einem Mehrwert für das ganze Quartier.</p> <p>Der Stadtrat kann Sanierungen und Ersatzneubauten gemäss Regelbauweise (§ 18 Abs. 3 Satz 1 und 2) ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen.</p>

Mit diesen ergänzenden Bestimmungen unter Anhang 2 BNO wird der Spielraum für Gestaltungspläne definiert, welche aufgrund der eingeführten Gestaltungsplanpflicht bei baulichen Entwicklungen erlassen werden müssen.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Goldernstrasse» setzt diese Ziele wie folgt um:

- Mit drei grösseren Volumen passt sich der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt in die siedlungstypischen Grosstrukturen ein und entwickelt diese im nordöstlichen Bereich des Gebiets Goldern unter Setzung eines höheren Gebäudes mit zehn Vollgeschossen weiter.
- Durch die Erhöhung der Dichte (auf 7015 m² anrechenbare Geschossfläche) kann gezielt eine Nachverdichtung und die Schaffung von zusätzlichem und vielfältigem Wohnraum erreicht werden. Durch die Anwendung der Nachhaltigkeitsziele der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) kann ein hochwertiger Qualitätsstandard der Siedlung erreicht werden.
- Mit den vielfältigen Freiräumen und den spezifischen Vorgaben für die Begrünung sowie der Schaffung eines Quartierplatzes wird mit dem Gestaltungsplan «Goldernstrasse» eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht.
- Im Gestaltungsplan wird die Forderung nach Nutzungen, welche einen Mehrwert für die Bewohnenden im gesamten Quartier Goldern erbringen, entsprechend in den Sondernutzungsvorschriften verankert.

Insgesamt widerspiegeln die zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Anhang 2 der revidierten BNO die im Gestaltungsplan verankerten Baumasse sowie die qualitativen Anforderungen, wie unter Kap. 4 zum Richtprojekt ausführlich dargelegt wird. Mit

Inkrafttreten der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern» besteht somit die planrechtliche Grundlage für die, mit dem Gestaltungsplan Goldernstrasse erzielten Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe (ein höheres Gebäude mit 10 Vollgeschosse) und der Dichte (7015 m² anrechenbare Geschossfläche).

2.4.3. Klimaschutzstrategie

Die Klimaschutzstrategie der Stadt Aarau wurde im Jahr 2025 überarbeitet und an die neuen energie- und klimapolitischen Zielsetzungen angepasst. Sie definiert eine Vielzahl von Massnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen mit dem Ziel, auf dem Stadtgebiet bis 2045 Netto-Null zu erreichen. Der Primärenergieverbrauch pro Einwohner soll langfristig auf dem Niveau der 2000-Watt-Gesellschaft stabilisiert und vollständig durch erneuerbare Energien gedeckt werden.

Die Klimaschutzstrategie definiert Massnahmen in den fünf Themenbereichen Gebäude, Mobilität, erneuerbare Energieproduktion, Stadtverwaltung als Vorbild und übergeordnete Massnahmen. Für das Projekt Goldernstrasse sind unter anderem folgende Massnahmen relevant:

Gebäude:

- Energieplan regelmässig aktualisieren und bekannter machen
- Netto-Null bei Arealentwicklungen durch Vorgaben in Sondernutzungsplanungen anstreben
- Wärmestrategie aktualisieren
- Förderprogramm Energie weiterführen und weiterentwickeln

Mobilität:

- Velorouten gemäss Velokonzept umsetzen
- Mobilitätsmanagement in Unternehmen fördern
- Attraktives Angebot an öffentlichen Veloparkplätzen sicherstellen

Erneuerbare Energieproduktion:

- Einführung einer PV-Pflicht bei Neubauten und Dachsanierungen in der BNO prüfen

Übergeordnete Massnahmen:

- Zusammenarbeit mit Wirtschaft im Bereich Netto-Null etablieren
- Bevölkerung für Netto-Null sensibilisieren und motivieren
- Projekte zur Förderung der Suffizienz initiieren und unterstützen

Der Gestaltungsplan Goldernstrasse berücksichtigt mit der angestrebten autoarmen Siedlung insbesondere die Mobilitätsaspekte der Klimaschutzstrategie. Mit dem im Gestaltungsplan verankerten Nachhaltigkeitszielen nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) wird zudem eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsbetrachtung (Energieeffizienz, Lebenszyklus, soziokulturelle und ökologische Qualitäten usw.).

2.4.4. Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau

Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind – ergänzend zum Klimaschutz – immer wichtiger, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Aufbauend auf den kantonalen Grundlagen (Klimakarten, Leitfaden) hat die Stadt Aarau deshalb eine Klimaanpassungsstrategie bzw. das Konzept Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung erarbeitet, das am 19. September 2022 vom Aarauer Stadtrat verabschiedet wurde.

Zielsetzungen

Die Klimaanpassungsstrategie formuliert vier Hauptziele. Deren Erreichung soll gleichzeitig eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Biodiversität erzielen.

1. Klimatisches Kaltluftsystem erhalten
2. Entlastungswirkung mit Grün- und Freiraumstrukturen schaffen
3. Hitzeminderung mit Wasser, Pflanzen und Materialisierung fördern
4. Klimaangepasstes Verhalten, Entwickeln und Realisieren fördern

Alle Massnahmen zur Dämmung der Hitzebelastung werden dabei einem von drei Themenbereichen zugeordnet: Klimatische Systeme, Frei- und Grünräume sowie Wasser, Pflanzen und Materialien.

Ausgehend von drei Teilkonzeptplänen werden für die gesamte Stadt eine Vielzahl von Massnahmen vorgeschlagen.

Teilplan Hitzeminderung

Der Teilplan Hitzeminderung zeigt für die gesamten Stadt auf, wie die Wärmebelastung in den einzelnen Siedlungsstrukturtypen angegangen werden kann. Das Planungsgebiet gehört zum Siedlungstyp 2.1 Grosswohnsiedlung. In diesem Siedlungstyp werden insbesondere die folgenden Massnahmen empfohlen:

- Kaltluftentstehungsgebiete sichern und (mit dem Siedlungsraum) verknüpfen
- Frischluftkorridore bzw. Kaltluftleitbahnen von Bebauung freihalten
- Nachverdichtung mit positivem, stadtklimatischem Einfluss fördern
- Klimaoptimierte Bebauung bei Aussenentwicklungen umsetzen
- Öffentliche Freiräume mit hoher Grünqualität entwickeln
- Engmaschiges, gut erreichbares Netz an Entlastungsflächen sicherstellen
- Kleinteilige Erholungsräume entwickeln
- Beschattete Fuss- und Velowegverbindungen realisieren
- Verkehrsinfrastruktur verschatten
- Flächensparende (Mobilitäts-)Infrastruktur mit geringer Versiegelung herstellen
- Vielfältige Grünräume im Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen
- Mikroklimatische Vielfalt und Biodiversität in öffentlichen Grünflächen erhöhen
- Unterbauung von Grünflächen reduzieren
- Erleb- und nutzbare bewegte Wasserelemente anlegen
- Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser fördern
- Fassadenbegrünung implementieren
- Klima- und standortangepasste Vegetation verwenden



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Teilplan Hitzeminderung (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)

Teilkonzept Entlastungssysteme

Im Teilkonzept Entlastungssystem werden kühlende Entlastungsstrukturen, insbesondere grüne, kühle Stadträume, mit den entsprechend verschatteten Zuwegen als Gesamtsystem entwickelt. Damit soll allen Bewohnenden der Zugang zu kühlenden Grün- und Freiflächen offenstehen.

Einen Teil des Planungsgebiets wird dabei als Hauptentlastungsgebiet klassifiziert, welcher zu sichern, klimaökologisch weiterzuentwickeln und gut zugänglich sein soll. Weiter wird die Grünstruktur im Süden des Gebiets zur Strasse Käfergrund ihn, als raumprägendes Gehölz identifiziert, welches zu erhalten ist. Hinsichtlich Bauminventar wird auf Kapitel 2.4.8 verwiesen.



Hauptentlastungssystem

■ Hauptentlastungsräume sichern, klimaökologisch weiterentwickeln und gut zugänglich halten

Übergeordnetes Baumkonzept

• Im Baumkataster und Bauminventar erfasste Bäume erhalten und ergänzen

● Raumprägende Gehölze auf öffentlichen sowie privaten Grundstücken erhalten

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Teilplan Entlastungssysteme (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)

Teilkonzept Kaltluftsystem

Der Teilkonzeptplan Kaltluftsystem dient der Sicherung und Entwicklung von Kaltluftproduktionsflächen und Leitbahnen.

Im Planungsgebiet soll der Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet gefördert werden. Zudem ist bei der Bebauung das Kaltluftströmungsfeld zu beachten.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Teilplan Kaltluftsystem (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)

2.4.5. Kommunalen Energieplan

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

Die Energiestrategie der Stadt Aarau sieht vor, dass die Energieerzeugung auf der Parzelle so weit als möglich maximiert werden soll. Der priorisierte Energieträger für das Versorgungsgebiet an der Goldernstrasse ist die Fernwärme (Grundwasser). Erdwärme soll möglichst mit Regeneration der Erdsonden oder in Kombination mit PV-Anlagen erfolgen. Gemäss Solarkataster des Bundesamtes für Energie (zugänglich im Geoportal des Kantons Aargau) eignen sich die Dachflächen des Bestandes gut bis sehr gut für die Nutzung von Sonnenenergie. Die Installation einer Photovoltaikanlage ist daher vorzusehen und die Dachflächen entsprechend auszurichten.

2.4.6. Inventare der Stadt Aarau

Bauinventar

Das kommunale Bauinventar aus dem Jahr 2014 listet kommunale Schutzobjekte auf (in Ergänzung zum Bauinventar, welches durch den Kanton erarbeitet wird). Diese Schutzobjekte werden unterteilt in die drei Kategorien Ensembles, Substanzschutzobjekte und Inventarobjekte. Für das Planungsgebiet enthält das Inventar keine Einträge.

Inventar der historischen Gärten und Anlagen

Das Inventar der historischen Gärten und Anlagen listet in Ergänzung zum kommunalen Bauinventar die für die Stadtentwicklung zentralen Freiräume auf. Diese werden dabei unterschieden in besondere Objekte und Inventarobjekte. Das Inventar enthält keine Festlegungen, welche direkt das Planungsgebiet betreffen.

Bauminventar der Stadt Aarau

Bäume leisten einen wichtigen Beitrag zur Hitzeanpassung. Sie beschatten die Umgebung und kühlen durch Verdunstung. Ihre volle Wirkung entfalten sie jedoch erst mit fortgeschrittener Grösse und Alter. Stadtbäume spielen auch eine wichtige Rolle für das Kleinklima in den Quartieren und in der Innenstadt. Sie tragen zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei, fördern die Naherholung und sind wichtig für die Biodiversität, unter anderem als Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten. Gleichzeitig geraten grosse Stadtbäume mit zunehmender Verdichtung immer mehr unter Druck. Gemäss Biodiversitätsstrategie der Stadt Aarau soll der Schutz und der Erhalt bedeutender Bäume gestärkt werden. Als Grundlage dazu wurde im Jahr 2022 ein Bauminventar erarbeitet.

Im Planungsgebiet werden einzelne Bäume sowohl entlang der Goldernstrasse als auch beim Käfergrund als bemerkenswert und teilweise mit herausragender Bedeutung klassifiziert. Im Gestaltungsplan ist daher festzulegen, welche Bäume zwingend zu erhalten sind. Werden bestehende Bäume erhalten, sind insbesondere in der Bauphase geeignete Massnahmen zu ergreifen, um diese Bäume und insbesondere ihre Wurzeln zu schützen. Hier ist das Merkblatt «Baumschutz auf Baustellen» der Stadt Aarau zu berücksichtigen.

2.4.7. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept der Stadt Aarau befasst sich mit der Entwicklung und Pflege der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume. Im Planungsgebiet sind keine spezifischen Vorschriften definiert.

2.4.8. Biodiversitätsstrategie

Die Biodiversitätsstrategie 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. Eine Dachbegrünung soll frühzeitig geprüft und sichergestellt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass bei Bauprojekten die ökologische Vernetzungsfunktion berücksichtigt wird. Vor allem für bodengebundenen Lebewesen ist eine minimale Durchgängigkeit zu gewährleisten und auch Hindernisse und Fallen im Siedlungsraum sollen identifiziert und beseitigt werden.

2.4.9. Wohnraumstrategie

Die Stadt Aarau hat im Jahr 2021 eine Wohnraumstrategie erarbeitet. Diese wurde am 5. Juli 2021 vom Stadtrat verabschiedet. Die Wohnraumstrategie verfolgt dabei vier übergeordnete Ziele: eine offene Stadt, eine durchmischte Stadt, vielfältige Stadtteile und Quartiere sowie eine dynamische Stadt.

Um all diese Ziele zu erreichen, wird eine Vielzahl von Massnahmen vorgesehen, beispielsweise das Anbieten bzw. Schaffen von bezahlbarem Wohnraum. Bezahlbarer Wohnraum wird dabei über die Kaufkraft definiert. Bezahlbare Mietwohnungen sollen für Haushalte mit tiefem Einkommen weniger als ein Drittel, für die übrigen Haushalte weniger als ein Viertel des Haushaltseinkommens kosten. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll sich dabei am Grundsatz des belegungsgerechten Angebotes orientieren. Dabei gilt die «Zimmer-minus-eins»-Regel: Ein Einpersonenhaushalt sollte sich eine Zweizimmerwohnung leisten können, ein Paar eine Dreizimmerwohnung, eine Familie mit einem Kind eine Vierzimmerwohnung usw. Bezahlbarer Wohnraum kann dabei von verschiedenen Trägern bereitgestellt werden (Private, institutionelle Anleger, gemeinnützige Trägerschaften etc.).

Für den Stadtteil Aarau-Süd, zudem die Siedlung Goldern gehört, werden folgende Stadtteilziele 2024 – 2028 definiert:

- Für den Stadtteil Aarau Süd sollen mehr Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebensphasen entstehen. Dazu braucht es grosszügige 2- bis 3-Zimmer Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, die ihren Flächenbedarf reduzieren und in der Stadt oder im Stadtteil bleiben möchten.
- Damit Aarau-Süd für Haushalte mit tieferen Einkommen bezahlbar bleibt, braucht es (Familien-) Wohnungen, welche die hohen Quadratmeterpreise mit effizienten und knapp geschnittenen Grundrissen kompensieren.
- Das Wohnungsangebot soll sich weiterhin an Familien richten. Dazu braucht es Wohnraum für junge Paare, die nach der Familiengründung im Stadtteil bleiben wollen. Um bestehende Familienwohnungen freizuspielen, braucht es zudem attraktive barrierefreie Geschosswohnungen für umzugswillige Seniorinnen und Senioren, die im Stadtteil bleiben wollen.
- Der Stadtteil Aarau-Süd soll sich mit einer ähnlichen Dynamik weiterentwickeln. Erneuerungs- und Neubauprojekte sollen dazu genutzt werden, das Angebot an kleineren Familienwohnungen und grosszügigen Kleinwohnungen auszubauen sowie einen guten Mix an Eigentum- und Mietwohnungen sicherzustellen.

Gemäss dem Begleitbericht zur Wohnraumstrategie und den Stadtteilzielen 2024 - 2028 ist im Stadtteil Aarau Süd insbesondere ein Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen mit zwei oder mehr Zimmern anzunehmen. Der vorliegende Gestaltungsplan Goldernstrasse setzt die Anforderungen der Wohnraumstrategie stufengerecht um, indem bspw. die Anzahl der Wohnungen von heute 30 auf neu rund 72 erhöht wird. Zudem wird mit einem angepassten Wohnungsmix mit mehrheitlich 2½-Zimmerwohnungen auf den Bedarf an kleineren Wohnungen im Gebiet reagiert.

2.4.10. Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Stadt Aarau wurde vom Stadtrat am 29. August 2016 beschlossen und vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 5. Dezember 2016 genehmigt. Der KGV bildet, abgestimmt auf das REL, die strategische Grundlage für die zukünftige Verkehrsentwicklung in Aarau. Dieser enthält verschiedene strategische Ansätze

zur Bewältigung und Steuerung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, welche auch im vorliegenden Projekt zu berücksichtigen sind:

- Gezielte Steuerung der MIV-Entwicklung auf dem Stadtgebiet
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs als dritter Hauptpfeiler der städtischen Strategie Mobilität/Verkehr inkl. hochwertiger Weiterentwicklung der Infrastruktur

Die definierten Regelungen zur Erstellung von Parkfeldern sowie die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts wurden unmittelbar mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umgesetzt und eingeführt. Bezüglich der Berechnung des Parkplatzbedarfs wurde das Gebiet Goldern dem Standorttyp B zugewiesen, was Abminderung auf bis zu 70 % des Bedarfs für Bewohnende zulässt.

Standorttyp	Bewohnerinnen und Bewohner	Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher Kundinnen und Kunden
B	70 - 100	40 - 50	40 - 50

Abbildung 12: Umsetzung der Vorgaben aus dem KGV in der BNO, Anhang 8 (Quelle: BNO Aarau)

Darüber hinaus kann der Stadtrat basierend auf einem Mobilitätskonzept weiter Abminderungen (autoarme / autofreie Nutzungen) zulassen. Der Gestaltungsplan «Goldernstrasse» macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, indem eine autoarme Nutzung angestrebt wird.

Fuss- und Velokonzept

Das Quartier Goldern ist im Velo- und Fusswegkonzept aus dem Jahr 2019 umgeben von Haupttrouten und dem Basisnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Das vorliegende Projekt ist von keinen Massnahmen direkt betroffen.

2.4.11. Elektromobilitätskonzept

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.

2.4.12. Quartierentwicklungskonzept

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

Insbesondere die Ziele 3 und 4 sind auch für das vorliegende Projekt von grosser Wichtigkeit. Das Planungsgebiet gehört dabei zum Quartier Goldern.

2.5. Weitere Rahmenbedingungen

2.5.1. Strategie «Frühe Kindheit»

In den Jahren 2019 bis 2022 hat die Stadt Aarau das Projekt «Frühe Kindheit» umgesetzt. Es wurde eine umfassende Strategie entwickelt, ein Umsetzungskonzept erarbeitet und es fand eine erste Umsetzungsphase statt. Aufgrund der guten Erfahrungen hat der Stadtrat beantragt, den Arbeitsbereich «Frühe Kindheit» per 1. Januar 2023 definitiv einzuführen. Die Aarauer Stimmbevölkerung hat dem Vorschlag im November 2022 mit 67 % Ja-Stimmenanteil zugestimmt.

Familienzentrum

Ein Baustein des neuen Arbeitsbereichs sind die Familienzentren. Ziel ist, mittelfristig in allen fünf Stadtteilen (Schulkreisen) ein städtisches Familienzentrum aufzubauen. Aktuell sind die Stadtteile Aare Nord (bereits eröffnet) und Telli (Eröffnung im Sommer 2023) abgedeckt. Der Standort an der Goldernstrasse bietet sich an zur Umsetzung des Familienzentrums für den Stadtteil Aarau Süd. Eine Absichtserklärung liegt vom Oktober 2025 vor.

2.5.2. Verkehr

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie D. Der nördliche Teil des Areals wird der ÖV-Gütekategorie C zugeordnet. An der Bushaltestelle Aarau, General Guisanstrasse verkehren die Buslinien 5 und 7 der Verkehrsbetriebe Aarau jeweils im 30-Minuten-Takt in Richtung Käfergrund bzw. Aarau Bahnhof. Die Fahrzeit vom und zum Bahnhof Aarau beträgt rund 15 Minuten. Die S-Bahn-Haltestellen Binzenhof und Distelberg an der Entfelderstrasse sind fussläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

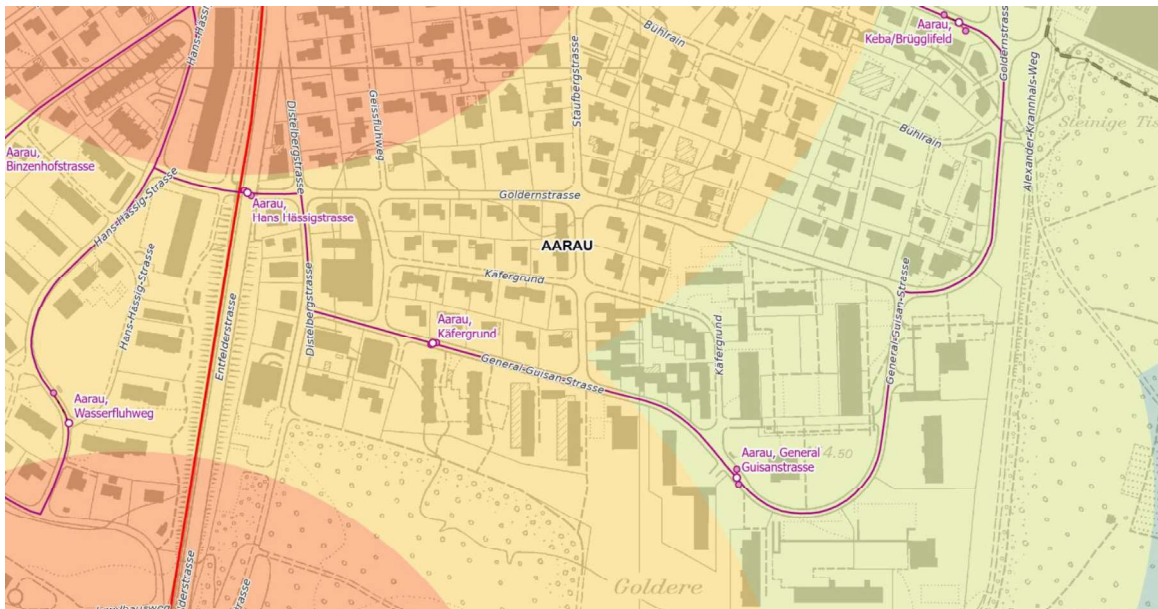


Abbildung 13: ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS 2024)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Areal liegt an der Goldernstrasse. Die Fahrzeit nach Zürich beträgt rund 50 Minuten, nach Basel rund 60 Minuten und nach Olten 30 Minuten.

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal liegt in einer verkehrsberuhigten Zone. Der Veloverkehr wird auf den Quartiersstrassen daher im Mischverkehr geführt. Die nächsten bezeichneten Velorouten liegen auf der Tramstrasse als SchweizMobil Veloroute, sowie führt über die Entfelderstrasse eine kantonale Radroute mit Radstreifen. Zu Fuss beträgt der Weg ins Zentrum rund 30 Minuten.

2.5.3. Gewässer

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Aargau ausserhalb der Gewässerschutzbereiche. Es ist somit von keiner Einschränkung der Einbautiefe auszugehen. Gemäss der kantonalen Grundwasserkarte ist nur mit einer geringen Grundwassermächtigkeit oder einer geringen Durchlässigkeit zu rechnen. Dies konnte auch im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung bestätigt werden.

Baugrunduntersuchung

Der Baugrund innerhalb des Planungsgebiets baut sich aus wenig tragfähigen, feinkörnigen Sedimenten (Schicht A und B) auf, die in einer Tiefe von ca. 4 - 6 m u. T. von wenig bis mässig tragfähigen verlehmttem Schotter (Schicht C) unterlagert werden. Von einer Fundationslösung in den oberen Schichten wird abgeraten. Im wenig bis mässig tragfähigen verlehmtten Schotter (Schicht C) können voraussichtlich verteilte Lasten bzw. geringe Punktlasten abgetragen werden. Für hohe Punktlasten scheint der verlehmtte Schotter nicht genügend tragfähig. In diesem Fall ist eine Tiefenfundation zu prüfen. Für weitere Informationen zum Baugrund und den bautechnischen Folgerungen wird auf den separaten Baugrundbericht der Firma CSD INGENIEURE AG vom 8. September 2021 verwiesen.

Für den Gestaltungsplan werden diesbezüglich keine spezifischen Vorschriften benötigt.

2.5.4. Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. Auf allen Stufen der Nutzungsplanung sind Massnahmen zu ergreifen, um die Folgen dieser Veränderungen zu mildern und abzufangen. Die Klimaanalysekarte zeigt deutlich die starken Kaltluftströme vom Hungerberg in Richtung Aare (vgl. Abbildung 14). Diese sollen durch die Neubebauung möglichst wenig behindert werden.

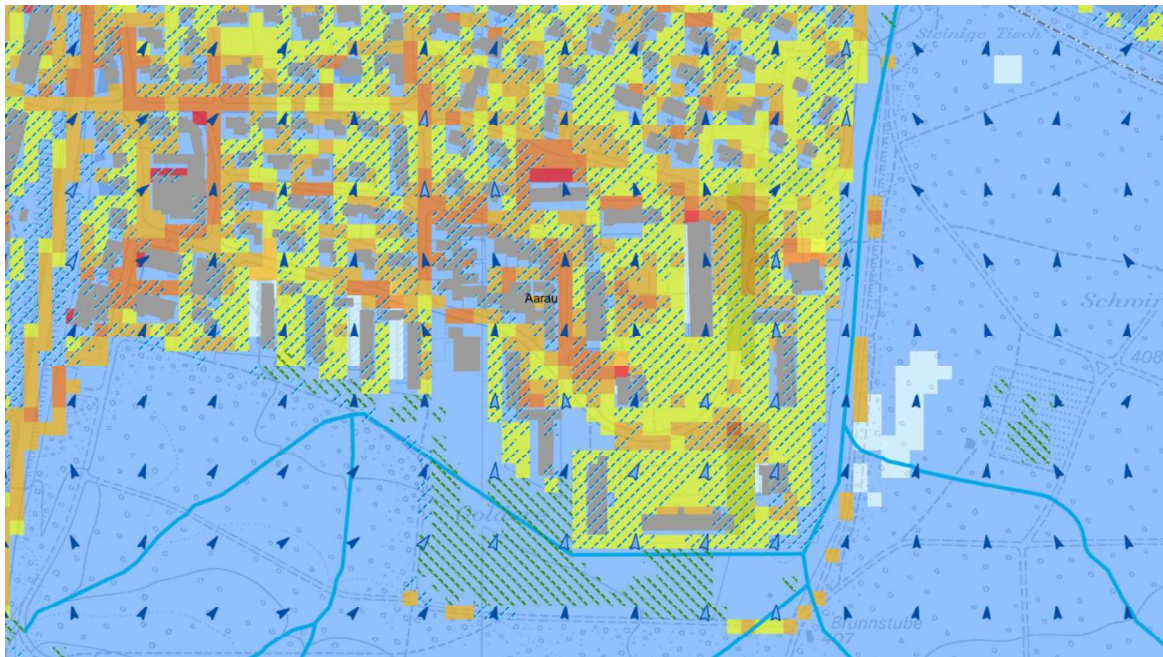


Abbildung 14: Klimaanalysekarte (Quelle: AGIS 2024)

Bei der Materialwahl und der Umgebungsgestaltung sind verschiedene Massnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen wie bspw. die Wahl von porösen Materialien zur Oberflächengestaltung, viele Bäume zur Beschattung, Versickerungsmulden auf dem Grundstück zum Rückhalt von Starkregen (vgl. Abbildung 15 Oberflächenabfluss). Konkretisiert werden die zu ergreifenden Massnahmen bereits durch die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau (vgl. Kapitel 2.4.4)



Abbildung 15: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: AGIS 2025)

2.5.5. Archäologische Fundstellen

Im Planungsgebiet sind keine Fundstellen bekannt.

2.5.6. Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist das Planungsgebiet nicht eingetragen.

3. PLANUNGSPROZESS

3.1. Aufbauende Studien

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen mit Neubauten ersetzt werden. Um die bestmögliche Lösung für die geplanten Neubauten zu ermitteln, führte die Grundeigentümerin unter Einbezug der Stadt Aarau mehrere aufeinander aufbauende Studien durch.

Machbarkeitsstudie

Ein Neubau ist nur bei einer Erhöhung der Ausnützung gegenüber dem Bestand tragbar. Im Jahr 2021 erarbeitete das Büro BGM Architekten GmbH, Basel daher mehrere Varianten für einen verdichteten Ersatzneubau. Es zeigte sich, dass eine Entwicklung angezeigt und eine höhere Ausnützung gegenüber dem Bestand grundsätzlich sinnvoll und möglich ist.

Testplanung

Um die Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine Entwicklung im Kontext der bestehenden Überbauung auszuloten, führte die Grundeigentümerin im Jahr 2022 unter Einbezug der Stadt Aarau eine Testplanung mit 3 Planungsteams durch. Im Vorfeld der Testplanung wurde durch das Büro Kontextplan AG, Zürich eine Sozialraumanalyse erarbeitet, welche den Teilnehmenden als eine wesentliche Grundlage für ihre Überlegungen und Entwürfe diente (vgl. Kapitel 3.2). An zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurden die Zwischen- und Schlussergebnisse der Testplanung der interessierten Quartierbevölkerung präsentiert und zur Diskussion vorgelegt.

Die Testplanung konnte im Herbst 2022 abgeschlossen werden. In der Diskussion mit dem Begleitgremium und der Bevölkerung zeigte sich unter anderem, dass ein Neubau mit einer Ausnützung bis 1.0 dem Ort angemessen ist und Gebäude mit einer Gesamthöhe bis um 30 m denkbar sind. Darüber hinaus zeigte sich, dass auch Lösungen denkbar sind, welche in ihrer Logik vom Bestand abweichen, sofern sich diese gut in die bestehende Überbauung einfügen und zu einem gesamthaft besseren Ergebnis führen. Mit einem qualitätsvollen Ersatzneubau kann somit bei gleicher Parzellenfläche deutlich mehr Wohnraum realisiert werden.

Studienauftrag

Um die bestmögliche Lösung für die geplante Entwicklung zu erlangen, führte die UBS im Anschluss unter Einbezug der Stadt Aarau (Einsatz Stadtbaumeister im Beurteilungsgremium) einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit acht eingeladenen Planungsteams durch.

Die gesuchten Projekte mussten sich städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hervorragend in die bestehende Überbauung einfügen und diese im Sinne einer langfristig kohärenten Entwicklung weiterentwickeln und fortführen. An einer Informationsveranstaltung wurde das Siegerprojekt der interessierten Quartierbevölkerung präsentiert.

Das Beurteilungsgremium hat der Veranstalterin einstimmig das Projekt rund um das Verfassersteam von Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau, BÖE studio, Zürich und weiteren Fachplanenden zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen empfohlen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts wurden die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums erläuterten Kritikpunkte und im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte miteinbezogen und bearbeitet:

- Die Öffnung des Quartierplatzes nach Süden ist richtig und stellt die wichtige Verbindung ab der Goldernstrasse zur Bushaltestelle an der General Guisan-Strasse sicher. Allerdings geht der Platz im Süden scheinbar nahtlos in den Strassenraum des Käfergrunds über. Die Anbindung an den Käfergrund ist daher zu präzisieren und differenzieren.
- Die Eingangssituationen aller drei Baukörper sind mit leichten Vordächern gedeckt. Die Idee der Vordächer ist weiterzuerfolgen. Es ist zu präzisieren und aufzuzeigen, was die Vordächer für die Überbauung leisten können und welche Funktionen sie übernehmen.
- Die beabsichtigte zeitgemässe Neuinterpretation der architektonischen Gestaltung des Bestands wird verstanden und ist gelungen. Die Vielschichtigkeit der Fassade sowie die Farbgebung in Naturfarben werden geschätzt und sind weiterzuerfolgen. Demgegenüber erscheint das aufgezeigte Karomuster eher fremd und zu dekorativ. Im Zuge der Weiterbearbeitung ist der architektonische Ausdruck zu verfeinern.
- Die Anordnung der Grundrisse und Zimmer erlaubt eine flexible Anpassung des Wohnungsspiegels im Rahmen der Projektierung. Aktuell weist das Projekt einen gegenüber den formulierten Anforderungen erhöhten Anteil an Kleinwohnungen (1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen) auf. Der ideale Wohnungsmix für den Standort ist im weiteren Vorgehen in Abstimmung mit der Auftraggeberin zu präzisieren und gegebenenfalls zu justieren.
- Für weitere Angaben zum Projekt wird auf den Jurybericht zum Studienauftragsverfahren verwiesen.

3.2. Quartier / Sozialraum

3.2.1. Sozialraumanalyse

Die durch das Büro Kontextplan durchgeführte Sozialraumanalyse zeigt auf, wie das Leben mit dem gebauten Raum zusammenspielt, welche harten und weichen Faktoren den Lebensraum definieren und welche sozialräumlichen Qualitäten bestehen. Sie fasst die Präferenzen und Befürchtungen der betroffenen Menschen von heute zusammen und zeigt die sozialräumlichen Chancen und Konfliktpotenziale einer baulichen Veränderung auf. Die wesentlichen Erkenntnisse der Analyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Scharnierfunktion

Die Liegenschaften Goldernstrasse 28 und 32 bilden ein Scharnier zwischen zwei unterschiedlich gestalteten Räumen (Einfamilienhausquartier im Norden, Überbauung Goldern im Süden). Es ist anzunehmen, dass auch die sozioökonomischen Verhältnisse in den beiden Räumen sich deutlich unterscheiden. Der Quartierladen Toni's Treffpunkt in der Liegenschaft Goldernstrasse 28 ist ein Begegnungsort, wo nicht nur die Bewohnerinnen der beiden unterschiedlichen Nachbarschaften aufeinandertreffen, sondern der quartierweit einen hohen Stellenwert genießt.

Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität

Die heutige Aufenthaltsqualität im Aussenraum (insbesondere vor dem Quartierladen) ist gering. Stark versiegelte Böden, Parkplätze und kaum nutzbare Grüninseln prägen das Bild. Eine Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität ist gemäss Umfrageergebnis das grösste Anliegen der umliegenden Nachbarschaft: Ein grosszügiger, biodivers gestalteter Grünraum mit grossen schattenspendenden Bäumen, der zum Verweilen einlädt und auch unterschiedlich genutzt werden kann.

Zentraler Ort / Begegnungsort

Die soziale Vernetzung im Quartier Goldern findet u.a. aufgrund fehlender Begegnungsorte eher kleinteilig statt. Das Bedürfnis, dass der Standort Goldernstrasse 28/32 zu einem zentralen Ort im Quartier wird, ist gross. Nebst dem bereits vorhandenen Quartierladen und dem Coiffeur-Salon wünscht sich die Nachbarschaft am meisten ein Café/Restaurant, gefolgt von Gemeinschaftsräumen und Arztpraxis. Die zusätzlichen Nutzungen sollen zwar zur Belebung des Quartiers beitragen, gleichzeitig soll die Ruhe als Qualität möglichst erhalten bleiben. Ein Treffpunkt im Aussenraum ist daher eher weniger gewünscht.

Wohnangebot

Gemäss dem Begleitbericht der Wohnraumstrategie ist im Stadtteil Aarau Süd ein Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen mit zwei oder mehr Zimmern anzunehmen. Dieser Bedarf wurde in mehreren Umfragerückmeldungen bestätigt, vereinzelt wurde konkret der Wunsch nach Alterswohnungen geäussert. Der Wohnungsspiegel der Mehrfamilienhäuser (inkl. Hochhäuser) zeigt, dass heute verhältnismässig wenig 2-Zimmer-Wohnungen vorhanden sind.

Aus sozialräumlicher Sicht wären Alterswohnungen für unterschiedliche Einkommens-/Vermögensklassen und Kleinwohnungen für bspw. Alleinerziehende als Teil des Wohnraumangebots interessant. Ältere Menschen engagieren sich i.d.R. häufiger und können bei der Kinderbetreuung unterstützen (soziales Netz), gleichzeitig wird so der Einsamkeit im Alter entgegengewirkt. Ein guter Mix zwischen älteren und jüngeren Menschen stellt zudem sicher, dass die Belebung massvoll geschieht.

4. RICHTPROJEKT

4.1. Weiterbearbeitung Siegerprojekt

Das Siegerprojekt von Schneider & Schneider Architekten AG wurde, unter Einbezug der Stadt Aarau (Einsatz Stadtbaumeister im Beurteilungsgremium), insbesondere gemäss den vom Beurteilungsgremium festgehaltenen Punkten weiterbearbeitet. Unter anderem wurden die Topografie sowie die Zugänglichkeit und Lage der Veloabstellplätze vertieft untersucht. Am städtebaulichen Konzept des Projekts konnte festgehalten werden.



Abbildung 16: Modellfoto Siegerprojekt aus dem Studienauftrag

4.2. Richtprojekt Architektur

Die nachfolgenden Ausführungen des Richtprojekts stammen aus dem Richtprojektdossier Architektur und Freiraum des Planungsteams.

4.2.1. Städtebau

Die Überbauung Goldern zeichnet sich durch unterschiedliche, grossformatige Baukörper aus, die präzise gesetzt einer orthogonalen Logik folgen und weitläufig gefasste Zwischenräume formulieren. Mit ihren drei bestehenden Hochpunkten, die den Abschluss Aaraus zum Gönhardwald bilden, nimmt die Überbauung eine übergeordnete Rolle im Stadtbild ein. Direkt daran anschliessend breitet sich mit einem erheblichen Massstabssprung das Einfamilienhausquartier aus. An dieser Schnittstelle findet sich der Projektperimeter in dessen Spannungsfeld wieder und übernimmt die Aufgabe des behutsamen Vermittelns beider Pendants. Diese Scharnierfunktion übernehmen die drei Neubauten, indem sie die Regeln der Überbauung Goldern weiterschreiben, die Orthogonalität übernehmen und klar formulierte Freiräume bilden. Mittels moderater, vermittelnder Höhen wird ein sanfter Übergang zum gebauten Kontext der Einfamilienhäuser geschaffen. Das neugebaute Ensemble, bestehend aus zwei Längsbauten und einem Turm, folgt der grammatikalischen Setzung Golderns und komplettiert die Überbauung auf zeitgemäss verdichtete Weise. Die drei Baukörper fassen einen zur Goldernstrasse und nach Süden zum Käfergrund offenen Platz, welcher städtebaulich, funktional wie auch sozialräumlich als Ankunfts- und Begegnungsort für das ganze Quartier funktioniert. Durch die Bespielung und räumliche Fassung dieses Platzes mit mehreren Baukörpern werden gezielt Bezüge zur Umgebung gesucht. Mittels dieser Durchlässigkeit wird die Überbauung Goldern geöffnet, durch neue attraktive Fuss- und Velowege durch das Quartier verknüpft und der Quartiersplatz belebt. So fügt sich das neue Ensemble städtebaulich einerseits in die bestehende Überbauung Goldern ein und strickt diese als zeitgemässe Neuinterpretation weiter, erlaubt eine angemessene Durchlässigkeit zwischen Siedlung, Bushaltestelle und Quartier und vermittelt durch die geringere Höhe und die geringere Längsausdehnung der liegenden Baukörper zwischen den beiden Bebauungstypologien an dieser Schnittstelle. Das Areal vereint somit – entsprechend der Zielsetzung des REL – eine massvolle Verdichtung mit der Wahrung des durchgrüneten Gartenstadtquartiers Goldern. Dank der durchgängigen Freiraumgestaltung mit dem zentralen begrüneten Quartiersplatz und dem verbindenden Weg durch das Areal, entsteht eine zusammenhängende Quartieridentität.

Bespielt wird die Überbauung mit Gebäuden mit zeitgemässen Wohnungen, welche alle über eine gute Belichtung und attraktive Aussenräume verfügen und die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen auf selbstverständliche Art erfüllen. Damit werden die Anliegen aus der Sozialraumanalyse (vgl. Kapitel 3.2) aufgenommen, ebenso wie mit der Bespielung der Erdgeschosses mit den wichtigen Nahversorgungseinrichtungen und den neuen Qualitäten in der Aussenraumgestaltung.

4.2.2. Umgang mit Topografie

Das Projekt reagiert auf die vorhandene nach Süden abfallende Terrainsituation und gestaltet die Übergänge zu den Nachbargrundstücken sorgfältig. Der Terrainunterschied wird primär mittels bepflanzter Böschungen gestaltet resp. im südlichen Bereich des Hauses B mit einer Stützmauer. Die begehbaren Bereiche weisen Neigungen zwischen 2 % und maximal 6 % im Bereich des Trottoirs an der Goldernstrasse auf.

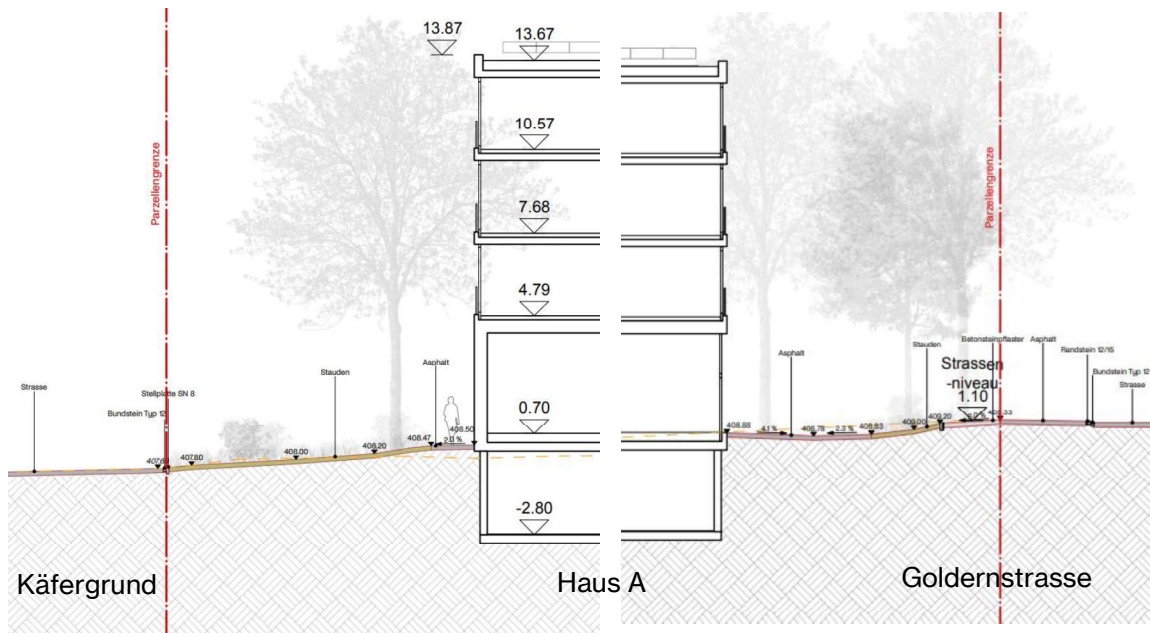


Abbildung 17: Schnitt Nord-Süd Haus A (Quelle: BÖE studio, 2025)

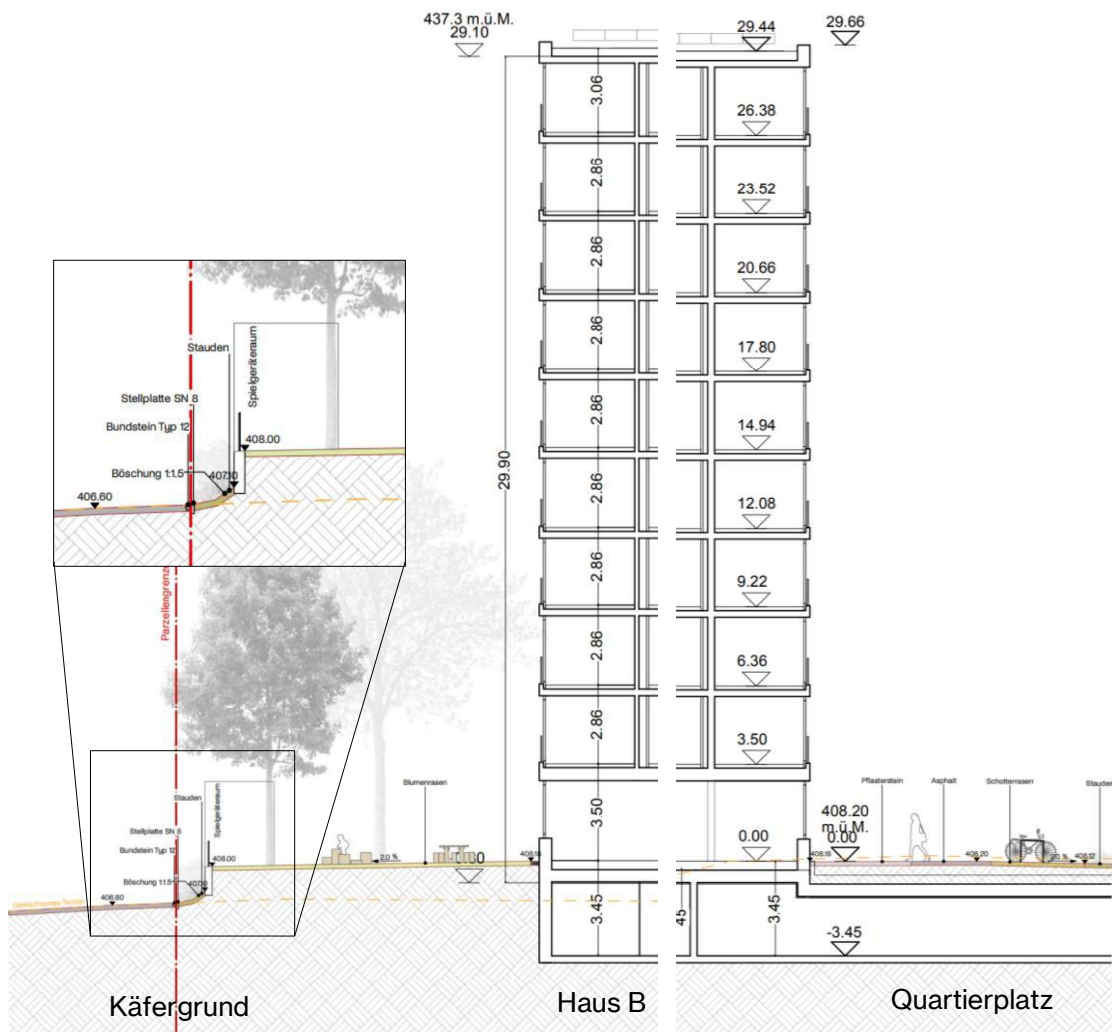


Abbildung 18: Schnitt Nord-Süd Haus B (Quelle: BÖE studio, 2025)

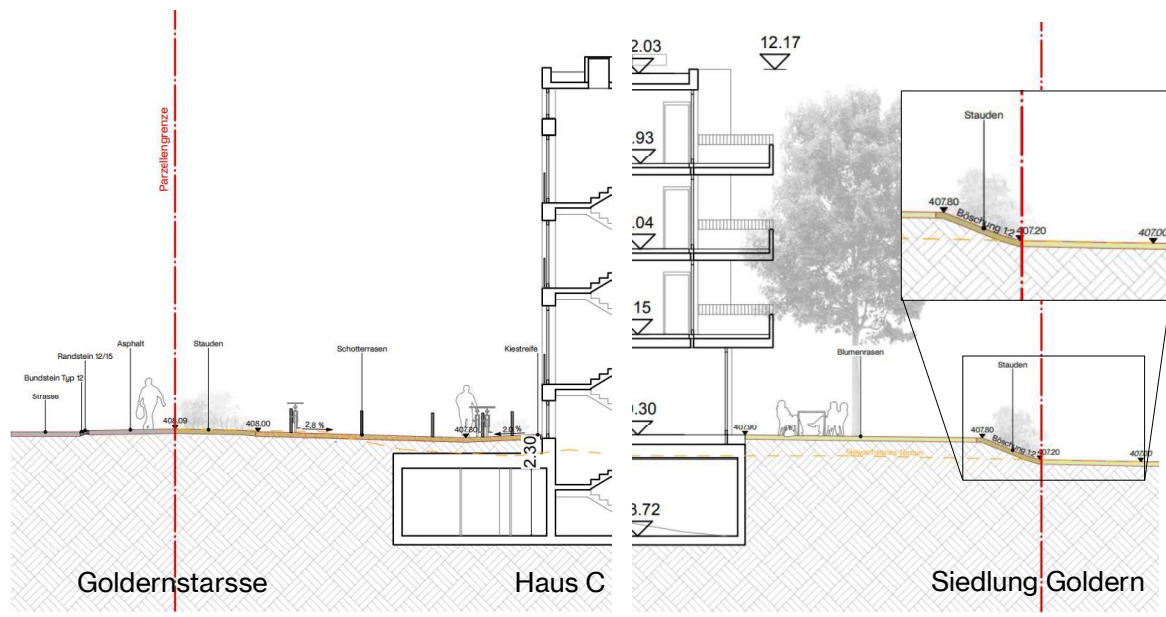


Abbildung 19: Schnitt Nord-Süd Haus C (Quelle: BÖE studio, 2025)

4.2.3. Architektonischer Ausdruck und Konstruktion

Entsprechend der städtebaulichen Setzung interpretiert auch die architektonische Gestaltung die bestehende Siedlung auf zeitgemässe Weise neu. Die Neubauten werden nach aktuellem Stand der Technik konstruiert und mit einer modernen, der Nachhaltigkeit verpflichteten Hülle versehen. Die Fassaden erhalten durch den Einsatz von filigranen Staketengeländern einen leichteren Ausdruck als die des Bestandes. Der Wechsel zwischen geschlossenen Brüstungen und Staketen führt zu einer spielerischen Erscheinung, wobei die Horizontalität des Bestandes neu umgesetzt wird. Durch das Zusammenspiel von mehreren Rücksprüngen, welche einen Abschluss der Fassade schaffen, und den vorgesprungenen Balkonen erhalten die Gebäude eine gewisse Tiefe. Grosszügige Vordächer als eigenständige, von der Fassade entkoppelte Elemente markieren einerseits die Hauszugänge im Bereich von öffentlichen Nutzungen. Andererseits treten die Gebäude dadurch in einen Dialog mit dem angrenzenden Freiraum und werden als Teil des Aussenraums betrachtet. Diese gedeckten Aussenbereiche sind multifunktional nutzbar und dienen u.a. auch dem Aufenthalt. Um die Scharnierfunktion des Quartiers zu stärken, wird weder der Bezug zur Adressierung an der Goldernstrasse, noch der zu der Überbauung Goldern priorisiert, indem die Gebäude keine Hauptfassade aufweisen. Die neuen Fassaden bewahren zwar das Wesen der angrenzenden Gebäude, führen aber moderne Materialien und Systeme ein, wie die hinterlüftete Fassade aus vorgefertigten Holzelementen, Glasfaserbetonelementen und Holz-Metall-Fenstern, welche eine hohe Energieeffizienz, Langlebigkeit und ein ausgezeichnetes Mass an Nachhaltigkeit bieten. Das Vorfertigungssystem der Elementbauweise garantiert eine schnelle saubere Montage und damit eine hohe Wirtschaftlichkeit auch auf der Baustelle.

4.2.4. Organisation und Erschliessung

Das Erdgeschoss ist für kleingewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen und ermöglicht durch den Aussenraum eine Kommunikationsmöglichkeit zwischen Neubauten und dem Quartier, indem sie sich zum neu gestalteten Platz adressieren. Zusätzlich zu diesen Nutzungen befindet sich im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden, der eine Verbindung zwischen dem neu gestalteten Spielplatz im Norden und den grosszügigen

geschützten Grünraum im Süden schafft. Separat von den öffentlichen Nutzungen werden die Wohnungen über zurückversetzte Gebäudeeinschnitte erschlossen. Sämtliche Treppenhäuser sind vom Quartiersplatz aus zugänglich und tragen zu dessen Belebung bei. Durch ihre regelmässige Setzung innerhalb der Bebauung können ohne weitere Massnahmen alle Fluchtwege auch aus der Tiefgarage gewährleistet werden. Die Wohnbauten sind strukturell sehr einfach aufgebaut und konstruiert. Der liegende Baukörper mit der Ost-West-Typologie erschliesst jeweils sechs Wohnungen pro Etage über ein zentrales Treppenhaus. Die Ausrichtung des Riegels ermöglicht eine kompakte Organisation des Grundrisses mit Berücksichtigung der Wohnungsausrichtungen. Vier Wohnungen pro Geschoss des zweiten liegenden Baukörpers sind als Durchwohnen konzipiert und profitieren von mindestens einer zweiseitigen Ausrichtung nach Norden und Süden. Es wechselt sich jeweils eine Wohnschicht mit einer Schicht der weiteren Räume ab. Die kompakte Organisation der Wohnungen ermöglicht es, mit den zwei Treppenhäusern zudem jeweils eine weitere kleinere Wohnung zu erschliessen. Der Turmbau ist in jeweils vier Übereckwohnungen aufgeteilt, welche alle von einer Ausrichtung in zwei Himmelsrichtungen profitieren. Die kompakte Organisation des Grundrisses und die Stapelung über neun Geschosse ermöglicht einen flexiblen Wohnungsmix mit einem attraktiven Grundriss, guter Belichtung und toller Aussicht. Die Attikaaufbauten der liegenden Baukörper entwickeln sich aus dem Grundriss des Regelgeschoss heraus und verfügen über etwas grössere Aussenbereiche. So kann das volle Potential der drei unterschiedlichen Gebäudekörper genutzt und ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden.

4.2.5. Nutzungs- und Wohnungsmix

Mit rund 84 % Wohn-, 1.5 % Gemeinschafts-, 7 % Ladenfläche und 3.5 % Gewerbeflächen sowie 4 % Fläche für das städtische Familienzentrum reagiert der Nutzungsmix auf die Lage des Grundstücks. Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück ein wichtiges Scharnier im Quartier und in der Siedlung wahrnimmt, wird bewusst ein Erdgeschoss zur Aufnahme von quartierdienlichen Nutzungen wie ein Quartierladen, ein städtisches Familienzentrum und weitere Dienstleistungen wie bspw. Coiffeur usw. geschaffen. Damit kann ein Nutzen für die Bewohnenden und somit ein Mehrwert für das ganze Quartier erbracht werden.

Das Richtprojekt sieht für die drei Gebäude folgenden Wohnungsspiegel vor:

	1 ½-Zi Wohnung	2 ½-Zi Wohnung	3 ½-Zi Wohnung	4 ½-Zi Wohnung	Total
Haus A	-	8x	10x	-	18 Wohnungen
Haus B	3x	30x	3x	-	36 Wohnungen
Haus C	-	12x	-	6x	18 Wohnungen
	3x	50x	13x	6x	72 Wohnungen

Wohnungsmix

Der Wohnungsmix wurde in der Weiterbearbeitung justiert. Der erhöhte Anteil an 2 ½-Zimmer Wohnungen stimmt aus sozialräumlicher Sicht mit den Ergebnissen der durchgeführten Sozialraumanalyse (vgl. Kapitel 3.2) resp. der Wohnraumstrategie für den Stadtteil Aarau Süd überein (vgl. Kapitel 2.4.9). Entsprechend der Stadtteilziele Wohnen sowie der Zielsetzung des REK entstehen barrierefreie Geschosswohnungen in verschiedenen Grössen, die für unterschiedliche Lebensphasen attraktiv sind. Auch kann mit dem höheren Anteil an Kleinwohnungen den heute verhältnismässig wenigen 2-Zimmer-Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern (inkl. Hochhäuser) im Quartier entgegengewirkt werden.

Belegungsdichte

Ausgehend von der durchschnittlichen Belegungsdichte von Wohnungen im Kanton Aargau¹, entsteht bei Umsetzung des Richtprojekts Wohnraum für rund 107 Personen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 180 E/ha (Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar), womit die im kantonalen Richtplan festgelegte Mindestnutzungsdichte für überbaute Gebiete in Kernstädten (70 E/ha) erreicht werden kann.

4.2.6. Nachhaltigkeit

Eine ausgewogene Nachhaltigkeit setzt sich aus den gleichermassen berücksichtigten Kriterien Gesellschaft (Soziokulturelle Qualität), Wirtschaft (ökonomische Qualität) und Umwelt (ökologische Qualität) zusammen. Für eine Beurteilung nach DGNB-Kriterien werden diese mit den Kriterien der technischen Qualität sowie der Prozess- und Standortqualität ergänzt. Die gesellschaftlichen Themen werden zum Beispiel durch die sorgfältige Einbindung in die bestehenden Strukturen und die Vitalisierung der bereits vorhandenen Einrichtungen und die Stärkung der Quartiersidentitäten positiv beeinflusst. Die Wirtschaftlichkeit auf die gesamte Lebensdauer betrachtet wird durch eine kompakte, effizient erschlossene Bausubstanz aus langlebigen Materialien unterstützt. Die Umweltkriterien überzeugen durch die Wärme- und Energieerzeugung, welche zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen (Erdsonden) besteht sowie aus einer guten CO₂-Bilanz der eingesetzten Materialien und deren einfache Rückbau- und Recyclingfähigkeit. Das DGNB-System sowie die Zusatzanforderung B nach SIA 390/1 zur Ökobilanz fördert die Umsetzung einer ganzheitlichen Qualität in Planung, Bau und Betrieb. Dabei gehören die Lebenszykluskosten, die Graue Energie der Konstruktion, die Betriebsenergie und die CO₂-Emissionen aus Bau und Betrieb zu den wichtigsten Einzelkriterien. Bei den Lebenszykluskosten können die konsequente Systemtrennung von Rohbau, Haustechnik, Fassade und Ausbau, eine bewährte Tragkonstruktion und das robuste Materialkonzept punkten. Dabei wird auf die Wiederverwendbarkeit und Austauschbarkeit der Bauteile geachtet. Im Betrieb wirken sich der Energiebezug aus den Erdsonden, die PV-Anlagen auf den Dächern und die grosse Flexibilität positiv auf die Lebenszykluskosten aus. Bei den soziokulturellen und funktionalen Kriterien überzeugt das Projekt neben den nachbarschaftlichen Aufwertungen und der Scharnierfunktion im Quartier auch durch eine hohe Behaglichkeit der Räume, durch eine hohe Tageslichtqualität und attraktive Sichtbezüge. Die Prozessqualität wird mit dem vorliegenden Studienauftrag und den vorangegangenen Machbarkeitsstudie und Testplanung optimal gesichert. Dies sind beste Voraussetzungen für eine integrale und interdisziplinäre Weiterentwicklung des Projektes.

¹ 1-Zi-Whg: 1.1 Bewohnende, 2-Zi-Whg: 1.3 Bewohnende, 3-Zi-Whg: 1.8 Bewohnende, 4-Zi-Whg: 2.5 Bewohnende, 5-Zi-Whg: 2.7 Bewohnende, 6+-Zi-Whg: 2.9 Bewohnende (BFS, 2023)

4.3. Richtprojekt Freiraum

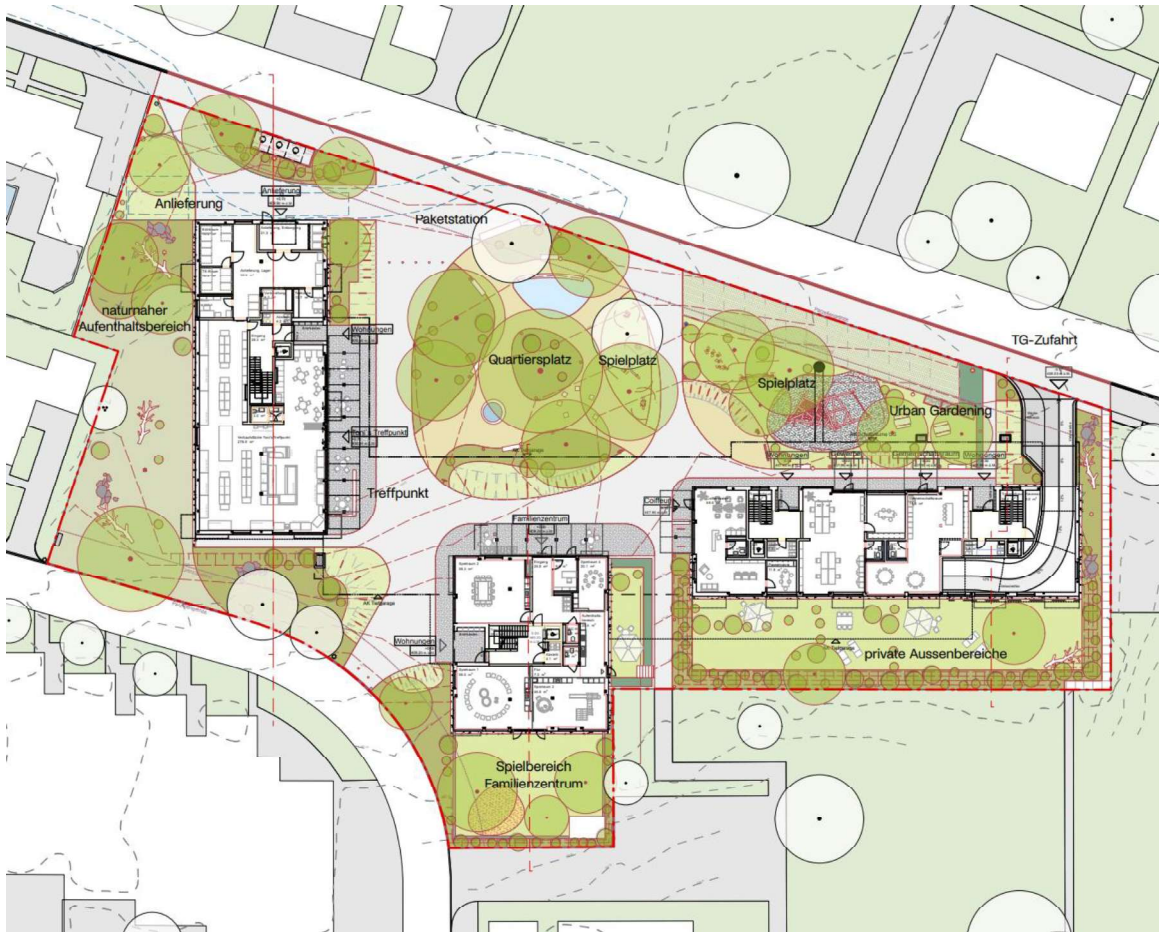
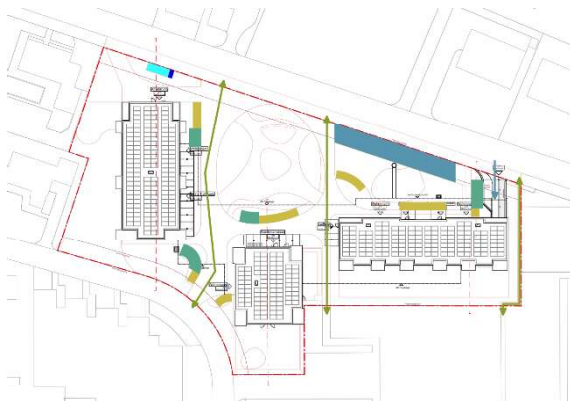


Abbildung 20: Ausschnitt Freiraumkonzept (Quelle: BÖE studio, 2025)

Erschliessungskonzept



Zwei UFC sind an der Goldernstrasse platziert, ebenso wie alle oberirdisch angebotenen Stellplätze. Darunter auch ein Behindertenstellplatz. Zusätzlich steht eine Fläche im Ausmass von zwei Parkfeldern für die betriebsnotwendigen Parkfelder für den Quartierladen Toni's Treffpunkt zur Verfügung. Die oberirdischen Velostellplätze mit Velo-Bügeln sind nahe den Eingangsbereichen der Gebäude platziert sowie im Bereich des Quartierplatzes und der Spielbereiche. Vier der sieben Velo-Pakete werden durch Stellplätze für Spezialfahrzeuge ergänzt. Durch die durchlässige Gestaltung ist eine großzügige Durchgangssituation mit Aufenthaltsbereichen am Quartiersplatz gewährleistet. Eine fussläufige Verbindung zwischen der Goldernstrasse und dem Käfergrund ist somit sichergestellt.

Erhalt Bestandesbäume



Der Baumbestand im Projektgebiet bildet sich hauptsächlich aus Platanen und Hainbuchen, die eine hohe Vitalität aufweisen. Ein Teil der Bestandsbäume kann durch die Aussenraumgestaltung erhalten und in ein neues Bepflanzungskonzept integriert werden. Somit tragen diese Bäume schon von Beginn an dazu bei, das Bild und die Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Zudem werden den im Bauinventar als bemerkenswerte und teilweise mit herausragender Bedeutung klassifizierten Bäume entlang der Goldernstrasse und dem Käfergrund Rechnung getragen.

Artenvielfalt durch Neupflanzungen



Der Baumbestand im Projektgebiet wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher heimischer Baumarten ergänzt, um die Artenvielfalt zu fördern. Die Wahl fällt vor allem auf resistente, stadtklimafeste und standortgerechte Bäume. Auf dem Quartiersplatz befinden sich mitunter die grössten Bäume. Zusammen mit den Platanen entlang der Goldernstrasse bilden europäische Hopfenbuchen und Winter-Linden den Rahmen. Das Zentrum bildet eine Edelkastanie. Neben einigen Obstgehölzen

finden sich auch Arten der naheliegenden Umgebung, wie der Feldahorn und die Waldkiefer, hier wieder. Bäume der Familie Ahorn und Mehlbeere runden das Gesamtbild der Freiräume ab.

Ökologische Aspekte



Das Projektgebiet wird durch eine naturnahe Gestaltung ökologisch aufgewertet und fördert die Biodiversität. Heimische Bienen-Nährgehölze bieten wertvolle Pollen- und Nektarquellen. Ergänzend sorgen einheimische Baumarten für Strukturvielfalt und Lebensraum. Die Gehölzstrukturen aus überwiegend einheimischen Solitär-Sträuchern bieten Vögeln Nahrung und Deckung. Zur Förderung der Artenvielfalt werden Kleinstrukturen aus Steinen und Findlingen als Unterschlupf für Reptilien und Insekten integriert. Kleinstrukturen aus Altholz bieten Totholzbewohnern und Pilzen Lebensraum. Zusätzlich werden Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Standorten angebracht. Ein Wildbienenhaus bzw. Insektenhotel schafft Nistmöglichkeiten für bestäubende Insekten und trägt zur Förderung der lokalen Artenvielfalt bei.

Übergang zur Nachbarschaft

Westlich von Toni's Treffpunkt erstreckt sich eine strukturreiche Wild- bzw. Magerwiese, welche mit heimischen Blumen und Kräutern einen wertvollen Lebensraum für Insekten bietet. Die Fläche wird durch ökologische Elemente ergänzt: Steinhäufen dienen als Sonnenplätze für Reptilien, während Totholz Lebensraum für Käfer und Pilze schafft. Ein Nistkasten lädt Vögel zum Brüten ein, und ein Wildbienenhaus bietet Nistmöglichkeiten für Bestäuber. Durch die Kombination aus vielfältiger Vegetation und gezielten ökologischen Strukturelementen entsteht ein wertvoller Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna.

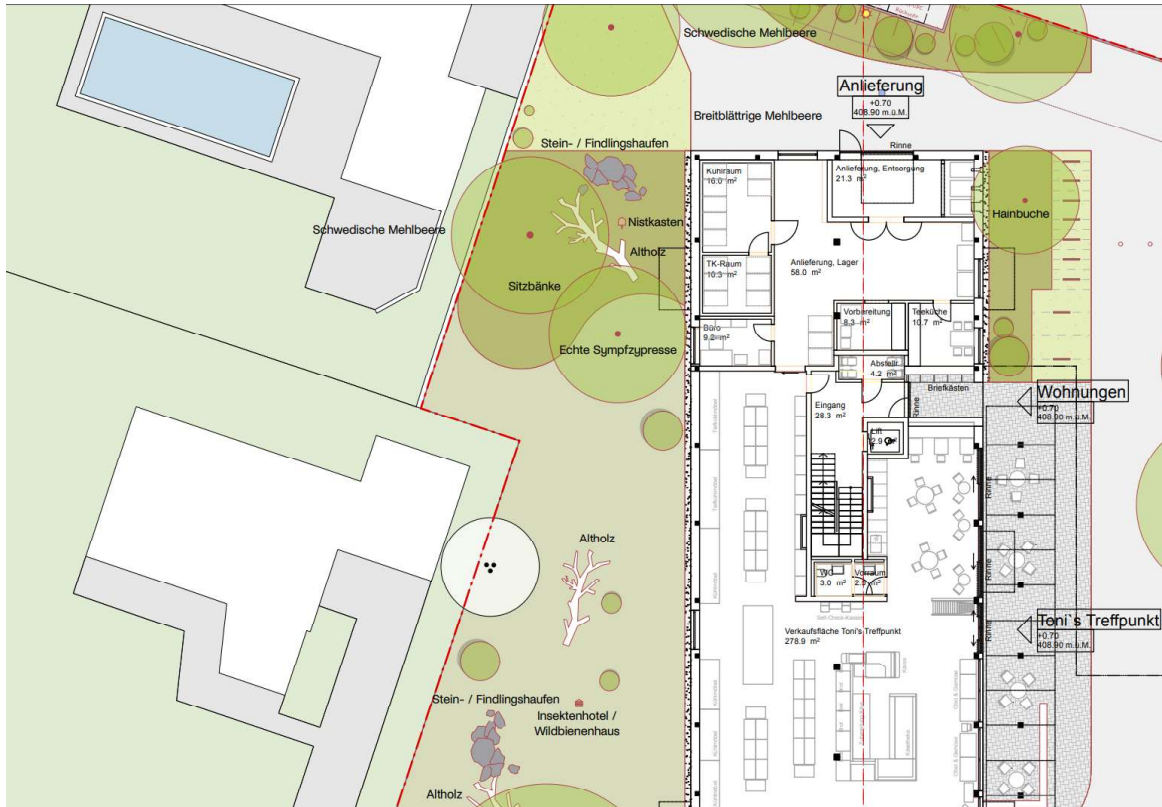


Abbildung 21: Bereich westlich Haus A, Übergang zur Nachbarschaft (Quelle: BÖE studio, 2025)

Quartierplatz

Der Quartierplatz bildet das Herzstück des Projektgebiets und dient als zentraler Treffpunkt für Anwohner und Besucher. Chaussierte Wege durchziehen den Platz und strukturieren ihn in verschiedene Aufenthaltsbereiche. Artenreiche Kleinstrukturen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern schaffen neben den bestehenden und geplanten Bäumen eine naturnahe Atmosphäre, bieten Lebensraum für Insekten und setzen farbliche Akzente im Jahresverlauf. Ein Wasserspiel sorgt für spielerische Interaktion und eine erfrischende Atmosphäre, während ein Brunnen als gestalterisches und funktionales Element zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Mehrere Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein und fördern die soziale Interaktion. Für die jüngsten Besucher gibt es einen kleinen Spielbereich für Kleinkinder, ausgestattet mit Wipptieren und einer Balkenwippe. Der Platz verbindet urbanes Design mit ökologischen Elementen und schafft eine vielseitige, naturnahe Begegnungszone.

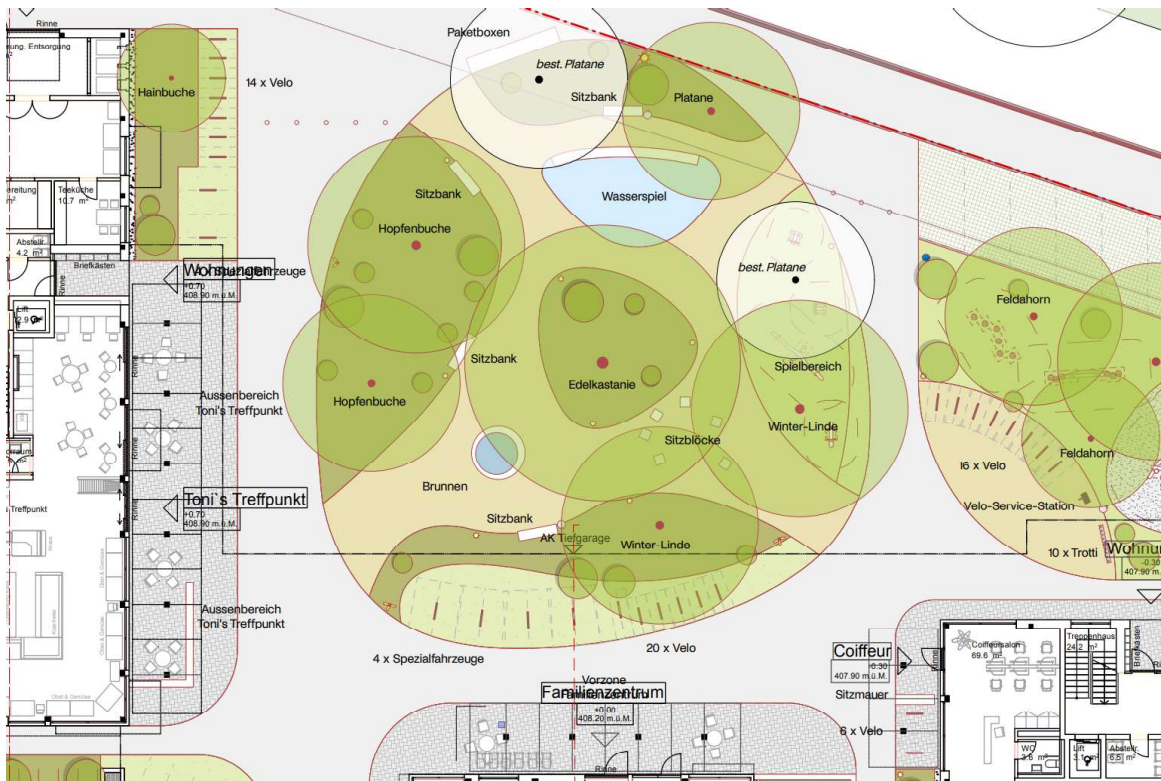


Abbildung 22: Bereich Quartierplatz (Quelle: BÖE studio)

Spielbereich

Der Spielbereich bietet mit einem großen Klettergerät spannende Herausforderungen für Kinder und fördert Motorik und Bewegung. Ergänzende Balancierelemente schaffen zusätzliche Spielanreize und regen zum kreativen Spielen an. Angrenzend lädt ein Urban Gardening-Bereich mit Hochbeeten zum gemeinsamen Gärtnern ein. Die Tisch-Sitzbank-Kombinationen bieten Platz zum Verweilen, Beobachten oder für gemeinschaftliche Aktivitäten. Zum Quartierplatz hin schließt sich eine chaussierte Fläche mit Velo-Stellplätzen und einer Velo-Service-Station an. Die Station ermöglicht kleine Reparaturen und trägt zur nachhaltigen Mobilität im Quartier bei. Der Bereich verbindet Spiel, Gemeinschaft und umweltfreundliche Infrastruktur und schafft einen lebendigen Treffpunkt für alle Generationen.

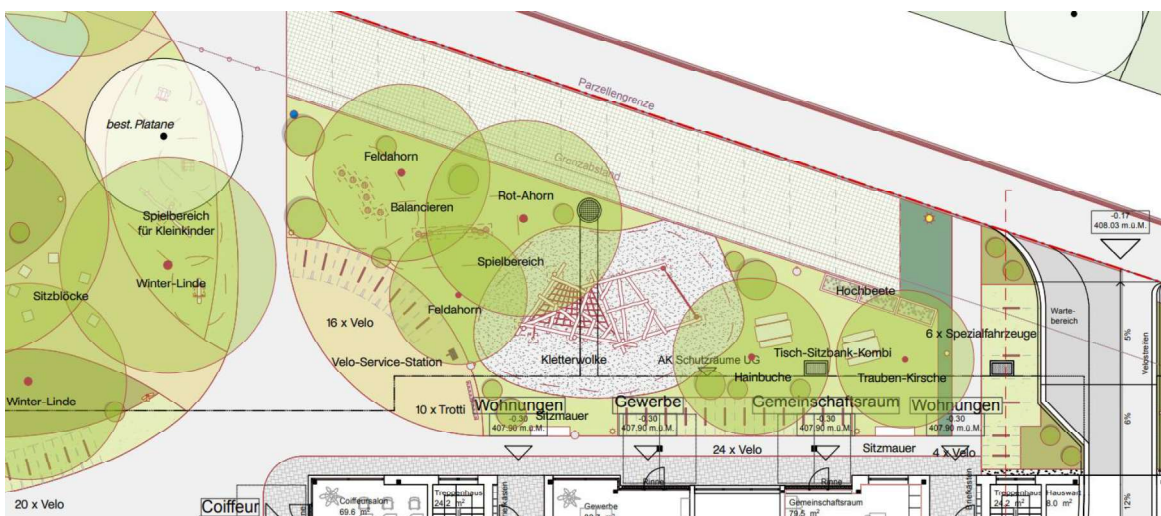


Abbildung 23: Bereich Spielbereich auf der Seite Goldernstrasse (Quelle: BÖE studio)

Private Aussenbereiche südlich Haus C

Die privaten Aussenbereiche südlich von Haus C sind naturnah gestaltet und bieten eine harmonische Mischung aus offener Grünfläche und strukturreicher Bepflanzung. Eine weitläufige Blumenrasenfläche mit Solitär-Sträuchern sorgt für eine aufgelockerte, natürliche und dennoch strukturierte Atmosphäre. Den Rahmen bilden im Osten und Westen Kleinstrukturen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern, die Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Im Süden schafft ein Streifen aus Wild- bzw. Magerwiese eine zusätzliche ökologisch wertvolle Fläche. Besonders im östlichen Bereich sind ökologische Elemente integriert. Ein Steinhaufen bietet Rückzugsorte für Reptilien und Insekten, während Altholz als Lebensraum für Totholzbewohner dient. Ergänzend dazu sorgt ein weiterer Nistkasten für zusätzliche Brutmöglichkeiten für Vögel. Die Außenbereiche vereinen Ästhetik und ökologische Vielfalt und schaffen einen ruhigen, naturnahen Rückzugsort für Bewohner und die lokale Tierwelt.

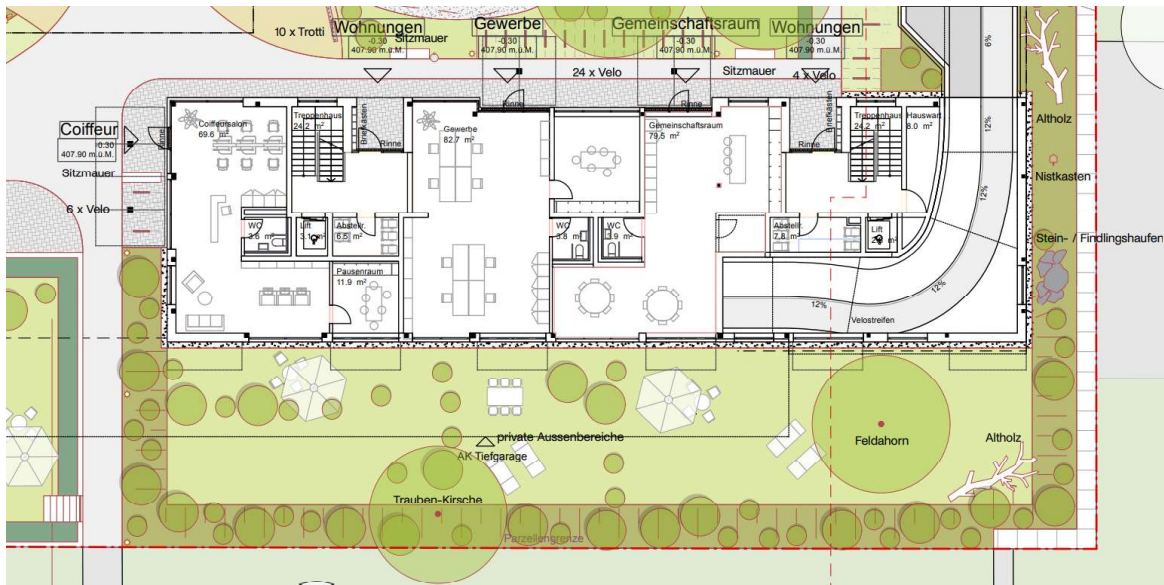


Abbildung 24: Bereich private Aussenbereiche südlich Haus C (Quelle: BÖE studio, 2025)

Notzufahrt

Der Nachweis der Notzufahrt und Stellflächen für die Feuerwehr wurde untersucht und erbracht. Durch die vorhandenen Erschliessungs- und Platzflächen innerhalb des Areals kann die Zufahrt zu allen Gebäuden sichergestellt werden.

4.5. Mobilitätskonzept

Gemäss § 67 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau haben Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Dieses enthält insbesondere die Definition von Zielen sowie die vorgesehenen Massnahmen.

Mobilitätskonzepte tragen auch dazu bei, die Ziele des GVK, den Binnenverkehr in Aarau um 22 % und den Ziel-/Quellverkehr um 13 % zu reduzieren, zu erreichen.

Das Projekt soll als autoarme Wohnnutzung konzipiert werden. Die gemäss BNO der Stadt Aarau erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze soll mit einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereichten Mobilitätskonzept unterschritten werden. Gemäss § 68 BNO kann das Angebot für Parkfelder für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden. Ausgenommen ist ein angemessenes Angebot für Besucherinnen und Besucher.

Grundsätzlich ist ein Mobilitätskonzept erst mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch einzureichen. Um aber zu gewährleisten, dass nicht im Gestaltungsplan Festlegungen getroffen werden, die später die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes behindern, wurde der Entwurf des Mobilitätskonzeptes bereits parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans erarbeitet. Der Entwurf des Mobilitätskonzeptes liegt diesem Planungsbericht bei. Entsprechend der Zielsetzung der Grundeigentümerin wie auch der Bauherrschaft wird dabei konsequent die Absicht eines ökologisch und sozial nachhaltigen und vorbildlichen Projektes durch eine Vielzahl von Massnahmen unterstützt.

Vorgesehene Massnahmen

Aufgrund der bereits guten Standortvoraussetzung für die ÖV-Nutzung, fokussieren die Massnahmen insbesondere auf optimale Bedingungen für die Velonutzung. So wird einerseits der Pflichtbedarf für Veloabstellplätze gemäss Gestaltungsplanvorgabe (1.5 VAP pro Zimmer) um 19 % überschritten und es wird eine genügend grosse Anzahl Veloabstellplätze für Spezialvelos wie Cargobikes oder Veloanhänger (über 10 % der Anzahl vorgesehener Veloabstellplätze) angeboten. Ebenso bestehen Service-Angebote wie Pump- oder Flickmöglichkeiten. Andererseits wird ein Cargo-Bike-Sharing mit mindestens einem Fahrzeug zur Verfügung gestellt. Dieses Angebot ergänzt den bereits bestehenden Bikesharing Standort «Goldernstrasse», des stationsgebundenen Bikesharing Systems der Stadt Aarau. Um den Bewohnenden beste Voraussetzungen für die Carsharing-Nutzung zu ermöglichen, ist ebenfalls ein Carsharing-Fahrzeug vorgesehen. Die Kosten für die jährliche Car- und Bikesharing-Nutzungsberechtigung werden für die Wohnungsmietenden ohne Auto durch die Grundeigentümerschaft übernommen. Weiter ist vorgesehen, die Voraussetzungen für E-Ladestationen zu schaffen und sowohl die Parkfelder als auch die Veloabstellanlagen mit den benötigten Leerrohren bzw. Steckdosen auszustatten.

4.6. Massnahmen zur Klimaanpassung

Massnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Vielfach besteht dabei ein Synergieeffekt mit Massnahmen aus anderen Bereichen. So leisten auch eine Vielzahl der im vorliegenden Projekt getroffenen Massnahmen ebenfalls einen Beitrag zur Klimaanpassung:

- **Hoher Grünanteil:** Das Richtprojekt Freiraum weist einen hohen Grünanteil (47 % am nicht mit Hochbauten bedeckten Aussenraum) auf und verzahnt damit den Freiraum mit dem angrenzenden Gönhardwald. Besonders tragen die ökologischen Ausgleichsflächen (23 %) mit den darin vorgesehenen Wildwiesen bzw. Magerwiesen und artenreiche Kleinstrukturen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern zu einer naturnahen und damit auch klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei. Dank dem hohen Grünanteil kann ein wesentlicher Teil des anfallenden Regenwassers lokal versickern.
- **Hoher Anteil an Bäumen:** Die als besonders wertvoll und bemerkenswert klassifizierten Bäume werden soweit möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Das Richtprojekt Freiraum sieht im gesamten Planungssperimeter insgesamt rund 30 Bäume vor. Sie beschatten die Aufenthaltsflächen und insbesondere den Quartiersplatz. Dabei sind Baumarten vorgesehen, welche längeren Trockenperioden gut widerstehen können.
- **Stellung der Neubauten:** Durch die gewählte Gebäudetypologie in Kombination mit der versetzten Gebäudestellung soll der Kaltluftstrom vom Gönhardwald durch die Bebauung möglichst wenig behindert werden.
- **Anordnung der unterirdischen Gebäudeteile:** Die Tiefgarage beschränkt sich mehrheitlich auf den überbauten Bereich. So bleibt der Grossteil der nicht überbauten Flächen auch nicht unterbaut. Dort wo eine Unterbauung nicht vermieden werden kann, ist bei Bäumen ein minimales Substratvolumen von 36 m³ und bei übriger Begrünung eine Mindestüberdeckung von 50 cm sicherzustellen. Wo die Mindestüberdeckung nicht eingehalten werden kann, ist durch die Wahl einer geeigneten, trockenheitsliebenden Bepflanzung ein Austrocknen der Vegetation in den Sommermonaten zu verhindern.
- **Fassadengestaltung:** Es wird angestrebt, eine Materialisierung und Farbgebung möglichst unter dem Aspekt der Hitzeminderung zu wählen.

5. ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Grundordnung

Die Überbauung Goldern wurde 1962 mit Spezialbauvorschriften, einem Baulinienplan und einem Situationsplan (Richtplan) ermöglicht. Die Anlage wurde als gezielte Mischung aus flachen Längsbauten und höheren Punktbauten in einem parkartigen Aussenraum realisiert. Der Richtplan und die zugehörigen Spezialbauvorschriften wurden im Zuge der vergangenen Gesamtrevision der BNO aufgehoben und die Siedlung Goldern der Zone «Wohnen differenziert» (WD) zugeteilt.

Nach § 18 Abs. 1 BNO dient die Zone WD dem Erhalt und der massvollen Verdichtung bestehender Wohnüberbauungen. Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden Volumina sind möglich. Massvolle Erweiterungen sind zulässig, sofern sie sich in die Überbauung einordnen. Angemessene zusätzliche Erweiterungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich (vgl. § 18 Abs. 2 BNO).

Gestaltungsplanpflicht

Da es sich beim Areal Goldern gemäss revidierter BNO (vgl. Kap. 2.4.2) um ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet handelt, sind gemäss Anhang 2 der BNO Abweichungen von der Regelbauweise zulässig. Für das betreffende Gebiet Goldern sind in Anhang 2 folgende Abweichungen von der Regelbauweise festgesetzt:

- Im Nordwestbereich (heutige Parzellen 3896, 3897 und 3898) anrechenbare Geschossfläche 7015 m².
- Ein Baukörper Vollgeschosse 10 mit einer Gesamthöhe (Flachdach) von 30 m.
- Ausscheidung eines öffentlichen Quartierplatzes im nordwestlichen Bereich (Parzellen 3896, 3898) mit einem Quartierzentrum als Treffpunkt und EG-Nutzungen mit einem Mehrwert für das ganze Quartier.
- Der Stadtrat kann Sanierungen und Ersatzneubauten gemäss Regelbauweise (§ 18 Abs. 3 Satz 1 und 2) ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen.

Der vorliegende Gestaltungsplan weicht bezüglich zulässiger Anzahl Vollgeschosse und der Baumasse von der Regelbauweise ab, ohne dabei jedoch die maximale mögliche Abweichung gemäss Anhang 2 BNO zu überschreiten (siehe auch Kapitel 2.4.2).

Zone WD	Regelbaumasse nach Anhang 1 resp. Sonderregelung nach § 18	Max. Abweichung nach Anhang 2 BNO	Abweichung durch GP	Erläuterung
Anrechenbare Geschossfläche	* Die Baumasse richtet sich nach den bestehenden Volumen, zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplans bleiben vorbehalten (siehe Abschnitt Gestaltungsplanpflicht auf Seite 47). aGF Bestand Planungssperimeter: 3019 m ²	7015 m ²	7015 m ²	Die Dichte wurde anhand aufbauender Studien sorgfältig hergeleitet und austariert. Dabei zeigt sich in der Diskussion mit dem Begleitemium und der Bevölkerung, dass eine Ausnützung um 1.0 (+/- 10 %) als angemessen und verträglich erachtet wird. Das Richtprojekt weist eine AZ von 1.13 (6677 m ²) auf. Dieses Nutzungsmass konnte an der Schlussbeurteilung im Studienauftrag bestätigt werden.
Anzahl Geschosse	* dito Die bestehenden Wohnbauten weisen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.	Ein Baukörper 10 Geschosse mit Gesamthöhe (Flachdach) von 30m	Gebäude A+C: 4 Geschosse Gebäude B: 10 Geschosse	Die Höhenentwicklung wurde anhand aufbauender Studien sorgfältig hergeleitet und austariert. Es zeigte sich, dass Lösungen denkbar sind, welche in ihrer Logik vom Bestand abweichen, sofern sich diese gut in die bestehende Überbauung einfügen und zu einem gesamthaft besseren Ergebnis führen. Ein «höheres» Haus (um 30 m) wurde als gut in die Umgebung integrierbar beurteilt.

Fazit

- Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt leisten einen klaren Beitrag zur kantonalen und städtischen Zielsetzung einer qualitätsvollen und verträglichen Innenentwicklung an einem geeigneten Standort.
- Die «richtigen» Typologie, Dichte und Höhenentwicklung der Neubauten wurde in mehreren Schritten sorgfältig hergeleitet und austariert.
- Mit dem höheren Haus und dem zentralen Platz erhält die Siedlung Goldern einen angemessenen Auftakt und eine gut sichtbare, attraktive Eingangssituation mit hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität.
- Die gegenüber den Bestandesbauten höhere Dichte und Höhenentwicklung schafft damit städtebauliche, freiräumliche und sozialräumliche Mehrwerte und trägt deutlich zur Verbesserung der Siedlungsqualität bei.
- Die um den zentralen Platz angelegten öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen nähren ein aktives Quartierleben und Schaffen einen wertvollen Treffpunkt im Quartier.

6. ERLÄUTERUNGEN SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Im nachfolgenden Kapitel werden die Sondernutzungsvorschriften erläutert.

6.1. Allgemeine Bestimmungen

Bestandteile und Verhältnis zur Grundordnung (§1)

Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» (§1) werden die Bestandteile des Gestaltungsplans gemäss ihrer Verbindlichkeit verankert.

Zweck und Ziel (§2)

Die Grundlage für Zweck und Ziel des Gestaltungsplanes bildet die Zielsetzung für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Goldern gemäss dem Anhang 2 der revidierten BNO (vgl. Kap. 2.4.2) und detailliert diese weiter aus.

Perimeter (§3)

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Situationsplan bezeichnet. Er umfasst die Parzellen GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898.

Verhältnis zur Grundordnung (§4)

Die Bestimmung regelt das Verhältnis zur Grundordnung, welche im Grundsatz immer dann zur Anwendung kommt, wenn der Gestaltungsplan keine spezifische Regelung trifft.

6.2. Gestaltungsgrundsätze

Städtebau und Architektur (§5)

Im Kapitel «Gestaltungsgrundsätze» (§5) werden die städtebaulichen Grundsätze für die Bebauung festgehalten und die Kriterien zur Beurteilung der Bauprojekte festgelegt, die zusätzlich zu den Kriterien von § 15e Bauverordnung gelten.

6.3. Grundmasse und Nutzung

Baubereiche A bis C (§6)

Für die Neubauten werden Baubereiche auf Basis des Richtprojekts festgelegt. Wo keine sonstigen bau- und planungsrechtlichen Einschränkungen die Ausdehnung der Bauten beeinflussen, wurde bei der Dimensionierung der Baubereiche ein horizontaler Projektierungsspielraum von 1.0 m gewährt. Dadurch können beim Bauprojekt kleinere Anpassungen gegenüber dem Richtprojekt vorgenommen werden. An folgenden Stellen wird kein Spielraum gewährt bzw. der Spielraum angepasst:

- An der östlichen Seite des Baubereichs B wird kein Spielraum gewährt, um den Mindestabstand von 55 cm zur östlich angrenzenden Parzelle 3899 zu sichern. Gemäss § 9 Abs. 1 BNO ist in der Zone Wohnen differenziert grundsätzlich kein Grenzabstand vorgegeben, der Abstand von 55 cm dient dennoch der gestalterischen Einbettung des Baukörpers in die Umgebung innerhalb des Planungssperimeters. Zudem ist dadurch sichergestellt, dass auskragende Balkone nicht über die Parzellengrenze ragen (vgl. hierzu nachfolgende Erläuterungen).
- Damit der Strassenabstandes des Käfergrunds eingehalten werden kann, wird der Spielraum an der westlichen sowie südlichen Seite des Baubereichs B auf 50 cm reduziert. Im Gegenzug wird im Bereich der nördlichen Fassade ein grösserer Projektierungsspielraum von 1.5 m gewährt.
- An der östlichen Seite des Baubereichs C wird kein Spielraum gewährt. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Gebäude den Mindestabstand von 3.5 m gegenüber der östlich angrenzenden Parzelle 3901 einhält. Im Gegenzug wird im Bereich der westlichen Fassade ein grösserer Projektierungsspielraum von 2.0 m gewährt.

Für sämtliche Wohnungen in Obergeschossen sind Einzelbalkone vorgesehen. Balkone sollen grundsätzlich zulässig sein. Zugunsten einer hohen Gebrauchstauglichkeit und des Wohnkomforts (Möblierung mit Tisch und Stühlen soll möglich sein) sowie der architektonischen Qualität im Sinne des Richtprojektes (Balkone verleihen dem Gebäude im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen Rücksprüngen in der Fassade eine gewisse Tiefe) dürfen die Balkone bis zu einer Tiefe von 2.0 m (Baubereiche A und C) bzw. 0.70 m (Baubereich B) über die Fassadenlinie hinausragen, auch wenn diese ausserhalb des Baubereichs liegen.

Unterirdischer Baubereich (§7)

Der unterirdische Baubereich orientiert sich an den Dimensionen der Tiefgarage (inkl. Zufahrten/Zugänge) sowie Keller- und Veloräume gemäss Richtprojekt. Bei der Dimensionierung des unterirdischen Baubereichs wurde ebenfalls ein horizontaler Projektierungsspielraum von 1.0 m gewährt. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im Osten wurde der Spielraum so angepasst, dass die Tiefgarageneinfahrt einen Mindestabstand von 3.5 m gegenüber der östlich angrenzenden Parzelle 3901 einhält.

Gedekte Aussenbereiche (§8)

Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV ausserhalb der Baufelder werden bewusst nicht erlaubt, da das Richtprojekt stattdessen im Bereich der Hauszugänge und Anlieferung grosszügige gedekte Aussenbereiche vorsieht. Weitere Klein- und Anbauten wie gedeckte Velounterstände o.ä. im Aussenraum sind daher nicht erwünscht. Die gedekten Aussenbereiche markieren einerseits die Hauszugänge im Bereich von öffentlichen Nutzungen. Andererseits treten die Gebäude dadurch in einen Dialog mit dem angrenzenden Freiraum und werden als Teil des Aussenraums betrachtet. Für diese gedekten Aussenbereiche sind eigene Flächen im Situationsplan ausgeschieden.

Nutzungsmass (§9)

Für jeden Baubereich wurde ein maximal zulässiges Nutzungsmass festgelegt (angegeben als maximale, anrechenbare Geschossfläche nach § 32 Abs. 2 BauV). Zudem wurde ein maximal zulässiges Nutzungsmass festgelegt (ebenfalls angegeben als maximale, anrechenbare Geschossfläche nach § 32 Abs. 2 BauV), welches über alle Baubereiche zusammengerechnet einzuhalten ist. Gegenüber der Ausnützungsberechnung des Richtprojekts beinhaltet die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) die Reserve für einen Projektierungsspielraum

von +5%. Gesamthaft wird somit das unter Anhang 2 der revidierten BNO festgesetzte maximale Nutzungsmass von 7015 m² aGF im Gestaltungsplan verankert. Die Aufteilung des Nutzungsmass in Detail zeigt sich wie folgt:

	Richtprojekt	Gestaltungsplan
aGF Gebäude A bis C	6677 m ²	max. 7015m ²
Ausnützungsziffer	1.13	1.19
aGF Gebäude A	1928 m ²	Max. 2025 m ²
aGF Gebäude B	2980 m ²	Max. 3130 m ²
aGF Gebäude C	1769 m ²	Max. 1860 m ²

Gebäudehöhe und Geschossigkeit (§9-10)

Für jeden Baubereich wird im Gestaltungsplan eine maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) festgelegt. In den Baubereiche A und C wird gegenüber dem Richtprojekt ein Spielraum in der Höhe von rund 50 cm gewährt. Damit besteht ausreichend Flexibilität für kleinere Anpassung gegenüber dem Richtprojekt im Rahmen der weiteren Planung. In Baubereich B wird dieser Spielraum auf 25 cm reduziert, so dass ein Gebäude unter der Hochhausgrenze von 30 m bleibt.

	Gesamthöhe gem. Richtprojekt (gerundet)	max. Höhenkote gem. Richtprojekt	max. Höhenkote gem. Gestaltungsplan in m.ü.M
Gebäude A	13.90	422.10	422.60 (+ 0.50 m)
Gebäude B	29.70	437.90	438.15 (+ 0.25 m)
Gebäude C	12.20	420.40	420.90 (+ 0.50 m)

Je Baubereich wird zudem die zulässige Anzahl Vollgeschosse definiert. Die Geschossigkeit entspricht dem Richtprojekt und korreliert mit den festgelegten Höhenkoten. Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse werden daher explizit nicht erlaubt. Das 1. Vollgeschoss aller Baubereiche ist primär quartierdienlichen Nutzungen vorbehalten. Um die Gebrauchstauglichkeit und Erkennbarkeit dieser Nutzungen zu erhöhen, wird eine überhohe Raumhöhe des Erdgeschosses vorgeschrieben.

Nutzungen (§11)

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebsnutzungen. Im Gestaltungsplan wird ein Mindestanteil von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, Verkaufsnutzungen, zumietbaren Zusatznutzungen (Hobbyräume, Ateliers, etc.) oder gemeinschaftliche Nutzungen (Gemeinschaftsraum etc.) festgeschrieben. Diese sollen vorzugsweise im 1. Vollgeschoss angeordnet werden. Das Richtprojekt sieht solche Flächen im 1. Vollgeschoss im Umfang von rund 17 % vor. Das geplante städtische Familienzentrum im 1. Vollgeschoss des höheren Hauses B zählt ebenfalls zu diesen Nutzungen. Dieses wird in Abs. 4 und 5 vorgeschrieben. Es wird bewusst eine Formulierung gewählt, um die Flexibilität zu behalten, falls die Nutzung später einmal wechseln sollte.

Ein weiteres wichtiges Anliegen ist, dass ein Gemeinschaftsraum gem. §54 Abs. 2 BauG angeboten wird, der möglichst als niederschwelliges Angebot den Bewohnenden der Überbauung zur Verfügung steht. Dieser Raum muss eine Mindestfläche von 70 m² sowie eine minimale Infrastruktur in Form einer Küche sowie einer hindernisfreien Nasszelle anbieten. Die Mindestfläche richtet sich an der Anzahl geplanter Wohnungen (72 Wohnungen, ca. 1 m² pro Wohnung).

Nutzungen mit einem Mehrwert für das Quartier (§11)

Um dem zentralen Aspekt der Scharnierfunktion und Begegnungsort Rechnung zu tragen, gilt zudem für Nutzungen im 1. Vollgeschoss rund um den Quartierplatz die Vorgabe, dass diese einen Mehrwert bzw. einen Nutzen für die Bewohnenden des gesamten Quartiers Goldern erbringen müssen. Das Richtprojekt sieht dazu den Quartierladen «Toni's Treffpunkt» im Haus A, das Familienzentrum im Haus B sowie Gewerbeflächen für bspw. einen Coiffeur und/oder weitere kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe sowie zusätzlich einen Gemeinschaftsraum im Haus C vor.

6.4. Gestaltung Gebäude

Gestaltung der Gebäude (§12-13)

In diesem Kapitel werden die Grundsätze für die Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Fassaden und Dächer festgehalten. Die Vorgabe zum verbindlichen Material- und Farbkonzept im Baugesuchsverfahren sichern diesen Nachweis, sodass die Vorgaben der Gestaltungsplanvorschriften zu den Grundsätzen eingehalten werden.

6.5. Freiraum

Gestaltung der Freiräume (§14)

Für die qualitative Beurteilung des Freiraumes im konkreten Bauprojekt gilt das Richtprojekt als Massstab für die erforderliche Qualität. Die Bestimmungen sichern die wesentlichen Qualitäten der Freiraumgestaltung. Bei der Gestaltung der Freiräume sind die Bedürfnisse der Nutzergruppen, der Ökologie und des Klimas zu berücksichtigen. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan wird der Freiraum unterteilt in Grünfläche, Quartierplatz und Erschliessungsfläche. Für die Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte und hauptsächlich einheimische Pflanzenarten mit hoher ökologischer Wertigkeit zu verwenden. Der Anteil an einheimischen Pflanzenarten soll gemäss Biodiversitätsstrategie bei 75 % liegen resp. im Idealfall sogar höher.

Grünfläche (§15)

Die Grünfläche bilden den grünen, naturnahen Rahmen um die Bebauung und dient der Durchgrünung, der Durchwegung, dem Spielen und Aufenthalt, dem ökologischen Ausgleich sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Die notwendige Fläche von mindestens 15 % des Gestaltungsplanperimeters für den ökologischen Ausgleich wurde im Richtprojekt berücksichtigt und in der nachstehenden Abbildung ausgewiesen. Gemäss Richtprojekt liegt der Anteil bei 22 % und setzt sich zusammen aus Wildwiesen, Magerwiesen sowie artenreiche Kleinstrukturen. Die Sicherung der Umsetzung der ökologischen Massnahmen wird anhand eines Monitorings (Teil des Pflege- und Unterhaltskonzepts, vgl. § 20 SNV) geregelt.

Es wird darauf verzichtet die extensiven Flächen und ökologischen Kleinstrukturen im Situationsplan zu verorten. Die Abbildung im Planungsbericht weist nach, dass ausreichend Flächen für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung stehen. Deren genaue Platzierung und Ausgestaltung wird im Umgebungsplan gemäss § 20 SNV konkretisiert und ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Weiter sind im Planungsbericht Abbildungen zu den vorgesehenen Baumarten und der Artenvielfalt abgebildet und umschrieben (Beilage Richtprojektdossier).

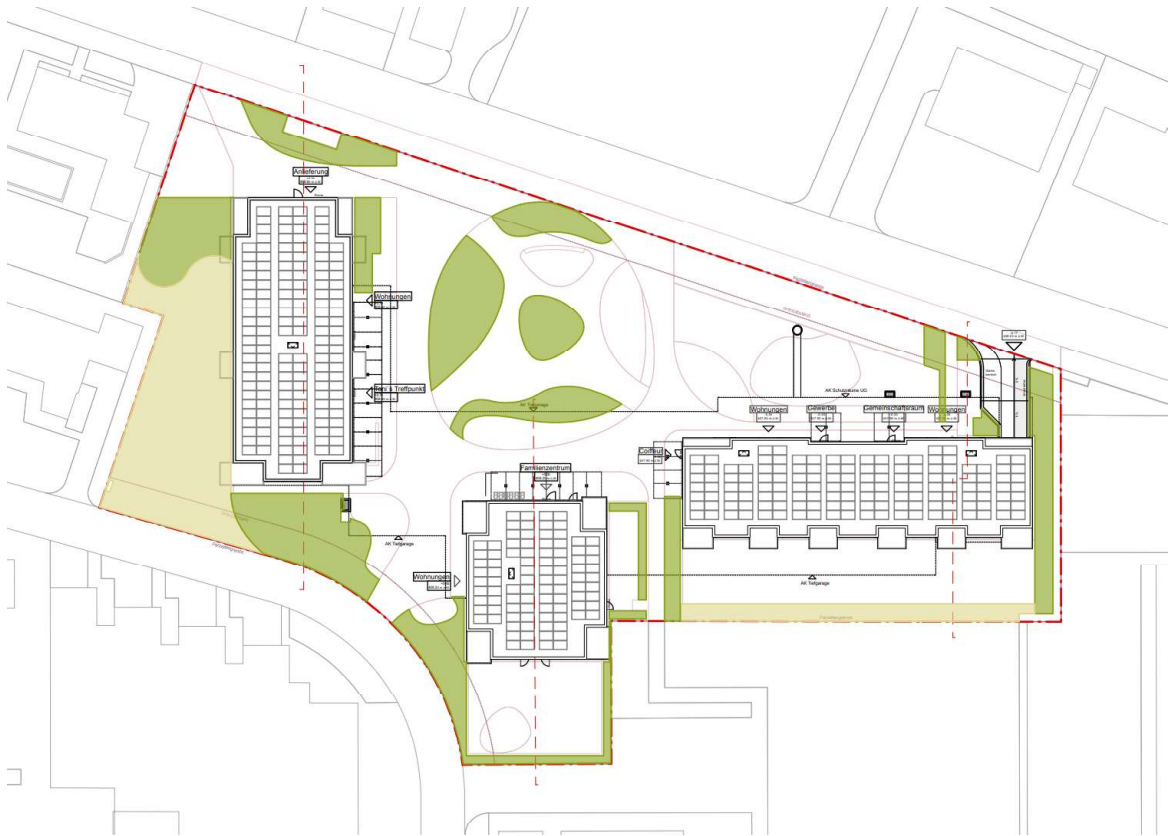


Abbildung 27: Anteil ökologischer Ausgleichsflächen (Quelle: BÖE studio, 2025)

Quartierplatz (§16)

Der Quartiersplatz definiert den nördlichen Bereich ab der Goldernstrasse zwischen den drei Baufeldern bis zu deren Fassaden und dient als wichtiger Treffpunkt für das Quartier Goldern, als Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohnenden, als Adresse für die Nutzungen im 1. Vollgeschoss sowie der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Motorisierter Verkehr ist mit Ausnahme für Anlieferungsfahrten und Ausnahmefahrten nicht gestattet. Für die Gestaltung, Ausstattung und Möblierung sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen zu berücksichtigen.

Privater Freiraum (§17)

In den im Situationsplan gekennzeichneten Flächen südlich des Baufeldes C sowie südlich und östlich des Baufeldes B sind private Freiräume zulässig. Die Bereiche südlich und östlich des Baufeldes B sind als Aussenraum für das geplante Familienzentrum vorgesehen. Südlich des Baufeldes C dient die Fläche insbesondere als Freiraum für den angrenzenden Gemeinschaftsraum im 1. Vollgeschoss. Eine Nutzung durch die weiteren angrenzenden EG-Nutzungen ist denkbar. Die Übergänge zu den übrigen Freiräumen sollen ohne zusätzliche bauliche, optisch stark trennende Massnahmen funktionieren. Gemäss Richtprojekt werden die Bereiche vor

allein mit Bepflanzungselementen und im Baubereich B zusätzlich mit einer Stützmauer abgegrenzt sowie wird die Terrainsituation in den Übergangsbereichen auf natürliche Weise einbezogen resp. zu Nutzen gemacht.

Spiel- und Aufenthaltsflächen (§18)

Gemäss § 54 Abs. 1 BauG sind bei Mehrfamilienhäusern kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen. Insgesamt sind an zwei Stellen Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, wobei auch weitere Bereiche, wie bspw. die gedeckten Aussenbereiche entlang einzelner Fassaden, als Aufenthaltsbereiche gelten. Ein Grossteil des Quartierplatzes wird im Situationsplan als Spiel- und Aufenthaltsfläche ausgewiesen sowie dient die Grünfläche nördlich des Baufeldes C als Spielbereich. Die Flächen sind auf alle Altersgruppen ausgerichtet und durch Bäume beschattet. Bei der Gestaltung der Spielplätze ist die Richtlinie für Spielräume von Pro Juventute zu berücksichtigen. Alle Spiel- und Aufenthaltsbereiche zusammen müssen gesamthaft eine Fläche von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche umfassen. Das Richtprojekt Freiraum weist total eine Fläche für Spiel- und Aufenthaltsbereiche (inkl. Freiraum für das Familienzentrum) von 23 % auf (siehe nachstehende Abbildung) und erreicht somit die Vorgabe von 15 % deutlich. Rechnet man die Freiräume für das Familienzentrum im Süden und Osten des Baubereichs B raus, liegt die Fläche für Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit rund 20 % immer noch über der Mindestvorgabe.

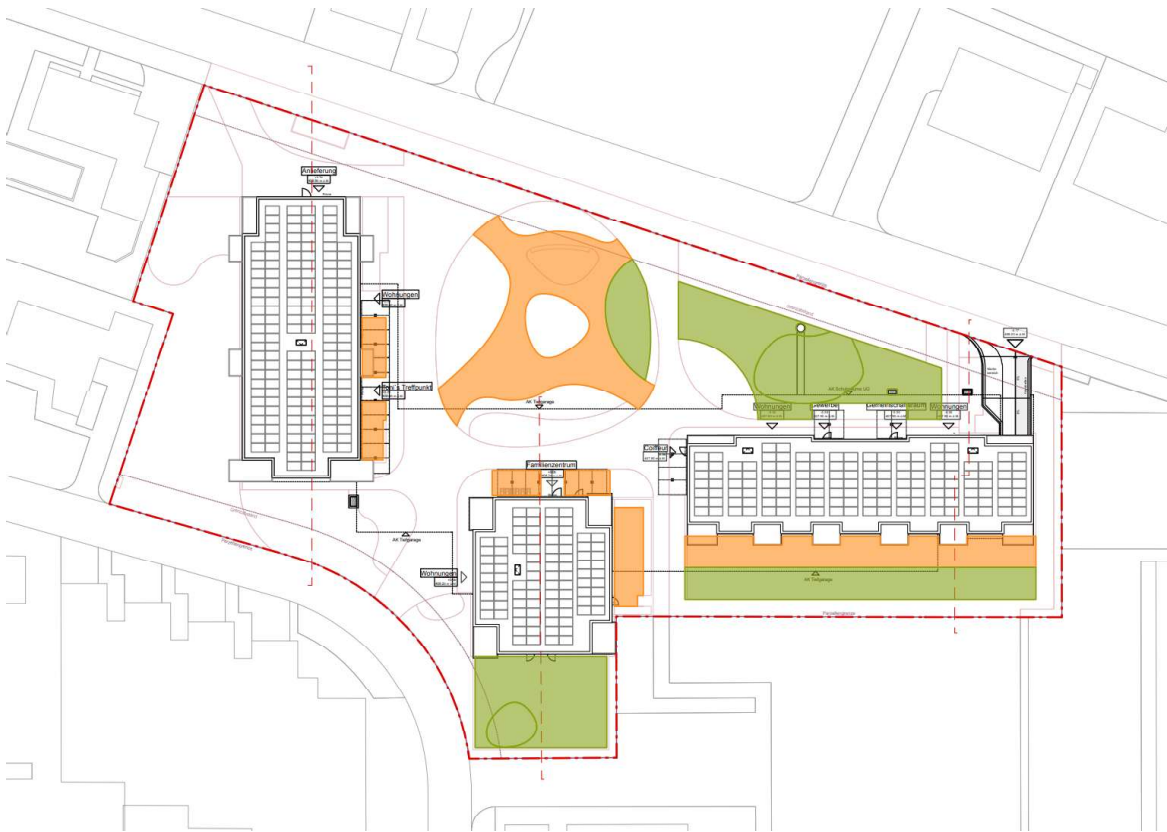


Abbildung 28: Anteil Spiel- und Aufenthaltsbereiche an aGF Wohnen (Quelle: BÖE studio, 2025)

Bepflanzung (§19)

Die im Plan bezeichneten bestehenden Bäumen sind zu erhalten und während der Bauarbeiten mit entsprechenden Massnahmen zu schützen. Somit wird den als bemerkenswert und teilweise herausragender Bedeutung klassifizierten Bäume Rechnung getragen. Hier ist das Merkblatt «Baumschutz auf Baustellen» der Stadt Aarau zu berücksichtigen. Weiter wird

vorgeschrieben, dass ausserhalb des unterirdischen Baubereichs total mindestens 22 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen oder gleichwertige bestehende zu erhalten sind. Dies entspricht 80 % der im Richtprojekt vorgesehenen Bäume. Mit der vorgeschriebenen Mindestanzahl an mittel- bis grosskronige Bäume ist der Zustand im ausgewachsenen Zustand (Annahme: 30 Jahre) gemeint. Aufgrund der Dimensionierung des Untergeschosses, mehrheitlich auf die Bereiche der oberirdischen Bauten begrenzt, wird davon ausgegangen, dass, wie im Richtprojekt vorgesehen, keine Bäume auf der Tiefgarage zu liegen kommen. Falls dies dennoch eintreten würde, sind Anforderungen zur Mindestüberdeckung für Bäume und übrige Begrünung sichergestellt.

Umgebungsplan (§20)

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Aussenraumgestaltung die geforderte Qualität und Anforderungen an den Freiraum erfüllen. Zudem gibt das Konzept Auskunft über die spätere Pflege und Unterhalt der Umgebung und sichert langfristig die ökologische Qualität.

6.6. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (§21, 23)

Die Zufahrt auf das Areal sowie auch die Anlieferung erfolgt über die Goldernstrasse und ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Die Erschliessungsfläche dient nebst der verkehrlichen Abwicklung der Erschliessung für den Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr und der Anlieferung und Entsorgung auch der Erschliessung der Gebäude für den Fussverkehr. Die Flächen sind am Rande des Planungsgebiets sowie entlang einzelner Baufelder auf das Minimum beschränkt, damit das Areal – mit Ausnahme von Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Gebäudeunterhalt, etc. – frei vom motorisierten Verkehr bleibt. Die in Abs. 2 erwähnten zulässigen Überfahrten des Quartierplatzes für die Anlieferung betrifft gemäss nachstehender Schleppkurvenprüfung nur einen minimalen Bereich entlang der Goldernstrasse.



Abbildung 29: Schleppkurvenprüfung Anlieferung Baubereich A (Quelle: BÖE studio, 2025)

Fuss- und Veloweg (§22)

Die vorgesehene Fuss- und Velowegverbindung dient der Verknüpfung des Areals zwischen der Goldernstrasse und dem Käfergrund als Hauptverbindung. Zur besseren Durchlässigkeit des Areals sollen weitere untergeordnete Verbindungen wie z.B. zwischen den Baufeldern B und C ermöglicht werden. Diese werden jedoch bewusst nicht als Fuss- und Velowege ausgewiesen.

Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder (§24, 26)

Das gesamte Projekt ist als autoarmes Wohnen konzipiert (vgl. Leitfaden Mobilitätskonzept für autoarme Nutzungen der Stadt Aarau). Durch ein im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereichtes Mobilitätskonzept soll die gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau notwendige Anzahl Pflichtparkplätze unterschritten werden (vgl. Kapitel 4.5). So sieht das Richtprojekt vor, dass für Bewohnende insgesamt 25 Parkfelder realisiert werden. Dies entspricht einer Unterschreitung des Mindestbedarfs um 38 %. Insgesamt sieht das Projekt die Realisierung von 44 Parkfeldern vor². 13 davon befinden sich im Aussenbereich am Arealrand und dienen für Besuchende, Beschäftigte und Kunden. Zu den 13 Parkfeldern ist eine zusätzliche Anlieferungsfläche in der Grösse von zwei Parkfeldern im Aussenraum angeordnet, die dem Quartierladen für die betriebsnotwendigen Fahrzeuge zur Abwicklung der Anlieferung dienen. Diese Parkfelder zählen aufgrund der Betriebsnotwendigkeit nicht zur Parkplatzberechnung. Die Anzahl von 13 Parkfelder wird in den Vorschriften limitiert. Die Anordnung entlang der Goldernstrasse entspricht dem Ziel das Innere des Areals möglichst von einer Befahrung durch den MIV freizuhalten. Zudem sind die Abstellplätze in die Freiraumgestaltung integriert und soweit möglich mit sicherfähigen Materialien gestaltet. Bei einer Nichtnutzung als Parkplatz passt sich die Fläche damit gut in den übrigen Freiraum ein und steht beispielsweise zum Spielen zur Verfügung. Gemäss Richtprojekt sind die Besucher- und Kundenparkfelder im gesetzlichen Strassenabstand von 4.00 m vorgesehen. Gemäss § 111 BauG sowie §49 BNO kann die Gemeinde bzw. der Stadtrat für Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen. Bereits heute befinden sich am gleichen Standort Parkfelder, welche den gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten. Die geplante Anordnung fügt sich somit in die bestehende Bebauungs- und Erschliessungsstruktur ein und kann als quartierüblich bezeichnet werden. Zudem ermöglicht die kompakte Anordnung der Parkfelder am Rand des Areals eine haushälterische Bodennutzung und entspricht dem Ziel, das Areal im Innern weitgehend vom motorisierten Verkehr freizuhalten. Die erforderlichen Sichtweiten für die Zu- und Wegfahrt sowie für die Anlieferung sind gewährleistet. Durch die vorgesehene Anordnung entstehen keine zusätzlichen Gefährdungen für den motorisierten Individualverkehr oder den Langsamverkehr. Der Unterhalt der Gemeindestrasse bleibt uneingeschränkt möglich. Bauliche oder betriebliche Einschränkungen ergeben sich nicht.

Für Motorräder sind in der Einstellhalle zudem mindestens 10 % des Umfangs der Parkfelder für Personenwagen bereitzustellen.

Die Elektromobilität wird zukünftig an Bedeutung zunehmen. Vorkehrungen bezüglich der Elektromobilität, wie z.B. das Verlegen von Leerrohren und die entsprechenden Zuleitungen, ermöglichen zu einem späteren Zeitpunkt eine schnelle und kostengünstige Erstellung von individuell abrechenbaren Ladestationen. Deshalb wird verlangt, dass Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von

² Gemäss aktuellen Luftbildkarten befinden sich heute Total 46 Autoabstellplätze auf dem Areal, davon sind 38 Autoabstellplätze im Aussenraum angeordnet sowie sind zusätzlich acht Garagenboxen vorhanden.

Elektrofahrzeugen getroffen werden (Ausbaustufe C gemäss SIA-Norm 2060 resp. mind. zwei Parkfelder fertig ausgerüstet). Auch für Motorräder und Leichtfahrzeuge sind geeignete elektrische Lademöglichkeiten vorzusehen.

Veloabstellplätze und Abstellflächen (§25)

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (Ausgabe 2019) und 40 066, wobei der Normwert auf 150 % zu erhöhen ist. Zwei Drittel der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt anzuordnen. Im Projekt werden diese in der Tiefgarage in einem eigenen Veloraum angeordnet. Weitere Veloabstellplätze werden im Aussenraum, an den im Situationsplan bezeichneten Stellen angeordnet. Die teilweise gedeckten Aussenbereiche können bei Bedarf ebenfalls als Velounterstand genutzt werden. Zudem gilt die Vorgabe, dass ausreichend Platz im Umfang von 10 % der normalen Veloabstellplätze für Spezialfahrzeuge wie Cargobikes, Veloanhänger etc. vorzusehen ist. Die Qualität der Abstellplätze richtet sich an das gegenwärtige Handbuch Veloparkierung des Astras. Insgesamt wird der Mindestbedarf an Veloabstellplätzen im Projekt (gerechnet mit 1.5 VAP pro Zimmer) um rund 19 % überschritten. Zudem bestehen in den Eingangsbereichen der 1. Vollgeschossen einfach und schwellenlos zugängliche Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte.

6.7. Umwelt

Nachhaltigkeit (§27)

Zur Sicherstellung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird eine Zertifizierung gemäss DGNB oder einem in der Wirkung gleichwertigen Standard verlangt. Angestrebt wird das Nachhaltigkeitslabel DGNB Gold. Die Zertifizierung erfolgt nach Inbetriebnahme. Eine Vorzertifizierung erfolgt nach dem Bauprojekt respektive für die Baufreigabe. Um sicherzustellen, dass das vorliegende Projekt die Anforderungen erfüllt, wurde das Projekt einer Grobbeurteilung unterzogen. Das DGNB System Schweiz ist ein Gebäudezertifizierungssystem mit Ursprung in Deutschland und seit 2009 etabliert. Bis heute wurden weltweit über 10 000 Projekte in mehr als 30 Ländern zertifiziert. Damit zählt das DGNB zu den international anerkannten und weit verbreiteten Nachhaltigkeitslabels im Bausektor. Wie andere Zertifizierungssysteme basiert auch das DGNB System auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Darüber hinaus werden ergänzende Kriterien in den Bereichen technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität berücksichtigt. Zu den wesentlichen Stärken des Systems zählen die breite Auswahl an Kriterien, deren differenzierte Gewichtung sowie die Bewertung auf Basis eines prozentualen Gesamterfüllungsgrads. Diese Methodik erlaubt eine hohe Flexibilität bei der Anwendung. Um eine ausgewogene Gesamtbewertung sicherzustellen, fordert das System zudem Mindestanforderungen in allen Bereichen. Dies verhindert beispielsweise eine einseitige Ausrichtung zugunsten ökonomischer Aspekte auf Kosten soziokultureller Qualitäten.

Nicht jedes Nachhaltigkeitslabel eignet sich gleichermassen für jedes Bauvorhaben. Abhängig von Standortbedingungen, Portfolioausrichtung und den spezifischen Projektzielen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen. Im vorliegenden Fall erfolgte die Entscheidung für das DGNB-Label auf Wunsch des Bauherrn bzw. im Rahmen einer übergeordneten Portfoliostrategie.

Hinsichtlich dem Netto-Null-Ziel der Stadt Aarau wird zusätzlich eine Spezifizierung hinsichtlich der Ökobilanz in die Bestimmung aufgenommen. Damit kann die Messbarkeit und Vergleichbarkeit (auch mit anderen Projekten) sichergestellt werden. Entsprechen muss die Einhaltung der «Zusatzanforderung B» nach SIA 390/1 nachgewiesen werden.

Lichtemissionen (§28)

Auf dem gesamten Areal sind bei der Gestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenbereich Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen vorzusehen. Für die Aussenbeleuchtung wird zudem vorgeschrieben, welche Art von Leuchten verwendet werden dürfen (Leuchten mit Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin). Dabei ist ein bewegungsabhängiger oder ein zeitgesteuerter Betrieb zu realisieren.

Entsorgung (§29)

Die Entsorgungsstelle wird als gemeinschaftliche Unterflurcontainer an der im Situationsplan bezeichneten Stelle in den Aussenraum integriert. Bei der genauen Lage ist dabei zu achten, dass keine Konflikte mit der Tiefgaragenzufahrt und den oberirdischen Parkfeldern entstehen.

Ökologische Vernetzung (§30)

In Abstimmung mit der städtischen Biodiversitätsstrategie ist die ökologische Vernetzung, insbesondere die Durchlässigkeit für Kleintiere, zu gewährleisten.

6.8. Weitere Bestimmungen

Qualitätssicherung (§31)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll eine architektonisch und städtebaulich gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen, welche sich besonders gut in das Quartier und die Siedlung Goldern einpasst (vgl. § 2 SNV). Um dies zu sichern, enthalten die SNV diverse qualitative Bestimmungen, etwa zur Gestaltung der Bauten (§ 12 SNV), der Dachgestaltung (§ 13 SNV) und der Gestaltung der Freiräume (§ 14 ff SNV). Wichtig ist, dass diese städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten nicht nur in den Sondernutzungsvorschriften beschrieben, sondern, dank einer angemessenen Qualitätssicherung, auch tatsächlich realisiert werden. Der Stadtrat kann auf Kosten der Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gutachten einholen, welches durch eine unabhängige Fachperson erstellt wird, um die Einhaltung dieser Bestimmungen zu überprüfen.

6.9. Schlussbestimmungen

Inkrafttretung, Änderung und Aufhebung (§32)

Die Schlussbestimmungen halten die notwendigen Verfahren zur Genehmigung bzw. zur Aufhebung oder Änderung des Gestaltungsplans fest.

7. INTERESSENABWÄGUNG

Gemäss Art. 3 RPV besteht die Pflicht, eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung erfolgt in drei Schritten: Interessen ermitteln, Interessen bewerten, Interessen abwägen.

7.1. Ermittlung und Beurteilung der relevanten Interessen

Nachfolgend sind die Interessen aufgeführt, welche von der vorliegenden Gestaltungsplanung betroffen sind. Zudem wurden die ermittelten Interessen bewertet. Dabei wurde abgeschätzt, wie sich die Planung auf die verschiedenen Themen auswirkt.

7.1.1. Interessensbereich Siedlung / Verdichtung

Das von diesem Gestaltungsplanverfahren betroffene Gebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert. Hierbei definiert der Richtplan, dass in diesen Gebieten eine bauliche Entwicklung stattfinden darf und definiert für Kernstädte – wie Aarau – auf überbauten Grundstücken in Wohn- und Mischzonen eine Mindesteinwohnerdichte von 70 E/ha, welche der heutige Bestand nicht erreicht. Ebenso wird das betroffene Gebiet im Raumentwicklungsleitbild (REL) der Stadt Aarau als Potenzialgebiet für eine massvolle Verdichtung identifiziert. Somit kann gefolgert werden, dass eine qualitätsvolle Entwicklung aus kantonaler und insbesondere auch aus kommunaler Sicht an diesem Ort als richtig angesehen wird. Es kann ergänzt werden, dass die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, unter anderem zur haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und die oben genannten Ziele in dieser Planung eingehalten werden. Der Gestaltungsplan sichert eine Bebauung mit verträglicher Nutzungsdichte. Durch den Gestaltungsplan können neue Wohnnutzungen in der Stadt Aarau entstehen. Mit der Ressource Boden wird somit haushälterisch umgegangen.

Gemäss der Leerwohnungszählung 2025 betrug die Leerwohnungsziffer in der Stadt Aarau zum Stichdatum vom 1. Juni 2025 lediglich 0,38 % (Quelle: Statistik Aargau). Dies verdeutlicht, dass sich die Wohnungsknappheit in Aarau weiter zugespitzt hat, was die Situation für Wohnungssuchende zusätzlich erschwert. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen von derzeit 30 auf künftig rund 72 Einheiten. Die geplante Entwicklung trägt damit zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei und steht im Einklang mit den vom Stadtrat festgelegten Zielen der Wohnraumstrategie 2021, bzw. den Stadtteilzielen 2024–2028.

7.1.2. Interessensbereich Städtebau / Quartieridentität

Nebst der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen gehört zu den Planungsgrundsätzen gemäss RPG auch das Erzielen einer angemessenen Wohn- und Siedlungsqualität. Entsprechende Werkzeuge sind in der BNO enthalten, indem als Basis für Gestaltungspläne qualitätsvolle Richtprojekte eingefordert werden, welche aufgrund qualitätssichernder Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) erarbeitet wurden. Dem Entwurf des Gestaltungsplans gingen eine

Testplanung und ein Studienauftrag vor, bei welchen die «richtige» Typologie, Dichte und Höhenentwicklung der Neubauten in mehreren Schritten sorgfältig hergeleitet und austariert wurden und somit die städtebaulich beste Lösung für das Areal gefunden werden konnte. Dem Siegerprojekt liegt eine intensive Auseinandersetzung mit dem bestehenden Siedlungsensemble Goldern und dessen Umgebung zu Grunde. Auf die heterogene Bebauungsstruktur reagiert das Projekt mit einer Fortführung von zwei liegenden niedrigeren Bauten und einem höheren Punktbau. Durch diese geschickte Übersetzung der Formensprache ordnen sich die Neubauten hervorragend in den Arealkontext ein und es kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Eigenschaften erhalten bleiben. Durch dieses qualitätssichernde Verfahren wird dem Interesse des Städtebaus und der Landschaftsarchitektur Rechnung getragen und gesichert.

7.1.3. Interessensbereich Sozialraum / Mehrwerte für das Quartier

Das Areal wird primär zu einem Wohngebiet mit einem Anteil an nichtstörenden Gewerbebetrieben entwickelt. Entstehen soll ein durchmischtes Wohnquartier mit quartierdienlichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Dies zeigte auch die durchgeführte Sozialraumanalyse, bei der primär die angrenzende Nachbarschaft sowie die Bewohnenden der betroffenen Bestandsliegenschaften einbezogen wurden. Die Entwicklung bringt mit dem vielfältigen Wohnungsmix zusammen mit den Laden-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen neues Leben ins Quartier und wertet die Freiräume auf, welche auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können (beispielsweise der öffentlich zugängliche Quartierplatz). Die Ansiedlung des Quartierladens sowie von weiteren quartierdienlichen Nutzungen in den Erdgeschossen beim Quartiersplatz sowie das angestrebte Familienzentrum können ebenfalls einen Mehrwert für die Nachbarschaft darstellen und schaffen Treffpunkte. Unter diesen Aspekten kann gefolgert werden, dass durch die Weiterentwicklung des Areals einen Mehrwert nicht nur für die Bewohnenden im Areal, sondern auch des umliegenden Quartiers geschaffen wird. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass auch künftig in den Erdgeschossen Fläche für quartierdienliche Nutzungen entstehen.

7.1.4. Interessensbereich Umwelt / Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer intakten und funktionierenden Umwelt ist gross. Einerseits spielt die Umwelt für die Entwicklung und die Qualität des Quartiers eine sehr wichtige Rolle. Andererseits soll für die Bewohnenden, das gesamte Quartier sowie die Öffentlichkeit attraktiv gestaltete Aussenräume und ein öffentlich zugänglicher Quartierplatz geschaffen werden. Die Vorgaben zum Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren sichern diesen Nachweis, sodass die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in den Sondernutzungsvorschriften eingehalten werden. Ebenso spielt die Nachhaltigkeit, wie bei den energetischen Vorgaben eine zentrale Rolle. So wird im Gestaltungsplan festgeschrieben, dass die Neubauten den Anforderungen gemäss DGNB oder einem in der Wirkung gleichwertigen Standard entsprechen und zertifiziert werden müssen. Somit kann gefolgert werden, dass der Interessensbereich Umwelt und Nachhaltigkeit im Gestaltungsplan geregelt und gesichert ist.

7.1.5. Interessensbereich Verkehr

Der Verkehr ist ein Thema von alltäglichem Interesse, welches deswegen für die Bewohnenden sowie das gesamte umliegende Quartier und die Öffentlichkeit zentral ist. Mit der Verdichtung des Areals wären für die vorgesehenen Nutzungen zukünftig gemäss Vorschrift 59 Parkfelder notwendig. Um diese Anzahl und den damit verbundenen Mehrverkehr auf den umliegenden Strassen möglichst gering zu halten, wird ein Mobilitätskonzept mit entsprechenden Massnahmen vorgeschrieben. Es wird eine Reduktion der zu erstellenden Parkfelder für die

Bewohnenden von 38 % angestrebt. Dafür wird mit spezifischen Massnahmen darauf geachtet, dass Alternativen zum Auto gefördert werden (z.B. Überschreitung des minimalen Pflichtbedarfs an Veloabstellplätzen gemäss Gestaltungsplanvorgaben (1.5 VAP pro Zimmer) um 19 %, Velostation mit Service-Angeboten wie Pump- oder Flickmöglichkeiten, Cargo-Bikesharing und Carsharing, vgl. Kapitel 4.5.

6.1.6 Private Interessen / Schattenwurf

Zu den privaten Interessen zählen insbesondere jene der Quartierbewohnenden, die ein berechtigtes Anliegen an einer hohen Wohnqualität sowie an einem attraktiven und lebenswerten Wohnumfeld haben. Der Gestaltungsplan trägt diesen Interessen durch die angestrebte qualitätsvolle Ausgestaltung Rechnung. In der konkreten Umsetzung zeigt er beispielhaft, wie die formulierten Zielsetzungen realisiert werden sollen. Hervorzuheben sind dabei insbesondere die hochwertig gestalteten Freiräume, die Integration quartierdienlicher Nutzungen wie eines Ladengeschäfts und eines Familienzentrums sowie die sorgfältig abgestimmte Anordnung und Höhenentwicklung der geplanten Siedlungserneuerung. Wie bereits oben beschrieben, wurde die ortsverträgliche Höhenentwicklung in mehreren Schritten hergeleitet. Eine Gebäudehöhe um 30 m konnte innerhalb der durchgeführten Testplanung und Studienauftrag als verträglich beurteilt werden. Das Richtprojekt weist eine maximale Gebäudehöhe von 29.7 m bzw. 10 Geschosse auf. Die Einhaltung des 2-Stunden-Schattens konnte nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 4.4).

7.2. Abwägen der Interessen

Die ermittelten und beurteilten Interessen lassen erkennen, dass ein berechtigtes öffentliches Interesse an der Umsetzung der Quartierentwicklung besteht. Es ist im Sinne der übergeordneten (RPG, Kantonaler Richtplan) sowie der kommunalen Planungen (REL, Wohnraumstrategie usw.), dass an geeigneten Lagen eine Innenentwicklung mit angemessener Dichte realisiert wird. Es konnte kein überwiegendes Interesse gefunden werden, das Areal nicht weiterzuentwickeln. Die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Entwicklung berücksichtigt die vorhandenen öffentlichen und privaten Interessen in angemessenem Umfang und sorgt für positive Effekte gegenüber der heutigen Situation. Durch den Gestaltungsplan kann neuer Wohnraum mit erhöhter architektonischer und städtebaulicher Qualität entstehen. Mit dem sorgfältig hergeleiteten Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan wird der Grundstein für eine Entwicklung gelegt, welche einen Mehrwert für das gesamte Quartier erzeugt. Mit dem Gestaltungsplan werden nun diese besonderen Qualitäten des Richtprojekts verbindlich gesichert. Das Richtprojekt wird als richtungsweisend verankert.

8. PLANUNGSVERFAHREN

Verfahren Gestaltungsplan

Das Verfahren zum vorliegenden Gestaltungsplan richtet sich grundsätzlich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (BauG) Ziff. 2.3.3. Sondernutzungsplanung (§ 21) und Ziff. 2.3.4. Verfahren. (§ 23 ff.).

Verfahrenskaskade gemäss Sachplan Hochhaus

Das regionale Hochhauskonzept von Aarau Regio (vgl. Kapitel 2.3.2) definiert den Prozess zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung von Hochhäusern. Im Vorliegenden Fall ist zur Ermöglichung eines Hochhauses ein Gestaltungsplan und zusätzlich eine Teiländerung der Nutzungsplanung nötig. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt existiert keine generelle Grundlage für Hochhäuser. Solche sind heute lediglich vereinzelt auf Basis von Pflichtgestaltungsplänen gemäss Anhang 2 BNO möglich. Deshalb wird das «reaktive Verfahren» gemäss dem Hochhauskonzept von Aarau Regio umgesetzt. Hierzu werden parallel der vorliegende Gestaltungsplan Goldernstrasse und die Teiländerung BNO «Gebiet Goldern» erarbeitet.



Abbildung 30: Reaktives Verfahren gemäss Sachplan Hochhaus Aarau Regio (Quelle: Aarau Regio)

8.1. Organisation und Beteiligte

An der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind folgende Akteure beteiligt:

- Trägerin Gestaltungsplan: Stadt Aarau, vertreten durch das Stadtbauamt
- Grundeigentümerin: UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, vertreten durch Thomas Schulz
- Richtprojekt Architektur: Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
- Richtprojekt Freiraum: BÖE studio, Zürich
- Gestaltungsplan: PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

8.2. Vorprüfung und Mitwirkung

Noch ausstehend

8.3. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Noch ausstehend

8.4. Festsetzung durch den Stadtrat

Noch ausstehend

8.5. Genehmigung

Noch ausstehend

9. MEHRWERTAUSGLEICH

Gemäss § 28a Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) leisten die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts, wenn ihre Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden sowie bei einer einer Einzonung gleichgestellten Umzonung innerhalb der Bauzone. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken (§ 28a Abs. 2 BauG). Die Stadt Aarau hat mit § 70 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung vom 27. August 2018 (BNO; SRS 7.1-1) die Mehrwertabgabe auf 30 % festgesetzt. Andere Planungsvorteile i.S.v. § 28a Abs 2 BauG (z.B. im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan) werden in einem separaten Verfahren mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ausgeglichen. Der Ausgleich kann monetär oder in Sachleistungen erfolgen.

ANHÄNGE

- A** **Richtprojekt Architektur**
- B** **Richtprojekt Freiraum**
- C** **Jurybericht Studienauftrag Goldernstrasse 28/32**
- D** **Schattenstudie**
- E** **Entwurf Mobilitätskonzept**

Stadt Aarau
Sektion Stadtentwicklung
Rathausgasse 1
5000 Aarau
stadtentwicklung@aarau.ch