

# Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern»

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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Abbildungen und Tabellen</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Ausgangslage</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1. Anlass   | 6         |
| 1.2. Planungsgebiet   | 7         |
| <b>2. Ziele und Bestandteile</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1. Ziele der Planung  | 9         |
| 2.2. Bestandteile der Vorlage   | 9         |
| <b>3. Rahmenbedingungen</b>   | <b>11</b> |
| 3.1. Eidgenössische Vorgaben  | 11        |
| 3.2. Kantonale Vorgaben   | 12        |
| 3.3. Regionale Vorgaben   | 15        |
| 3.4. Kommunale Vorgaben   | 18        |
| 3.5. Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen                               | 27        |
| <b>4. Zentrale Sachthemen</b>   | <b>30</b> |
| 4.1. Testplanung Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32                          | 31        |
| 4.2. Studienauftrag «Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32»                     | 32        |
| 4.3. Erwägungen zum Richtprojekt  | 33        |
| 4.4. Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32»                                 | 34        |
| 4.5. Abweichungen des Richtprojekts / Gestaltungsplan von der Regelbauweise | 35        |
| <b>5. Erläuterung der Planungsinhalte</b>                                   | <b>38</b> |
| 5.1. Anpassung BNO  | 38        |
| 5.2. Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan Süd                             | 40        |
| 5.3. Planbeständigkeit  | 41        |
| 5.4. Interessenabwägung   | 42        |
| <b>6. Planungsverfahren</b>   | <b>46</b> |
| 6.1. Organisation und Beteiligte  | 46        |
| 6.2. Verfahrensschritte   | 47        |
| <b>7. Mehrwertausgleich</b>   | <b>48</b> |
| <b>Beilagen</b>   | <b>49</b> |

# ABBILDUNGEN UND TABELLEN

## Abbildungen

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage der Überbauung Goldern am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aarau (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / AIC_02-0Y-242290-001)   | 6  |
| Abbildung 2: Überbauung Goldern am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aarau: weiss umrandet; Nordwestbereich mit den Parzellen im Eigentum UBS (rote Fläche) (Quelle Luftbild: AGIS, 2021)                                  | 8  |
| Abbildung 3: Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan Kanton Aargau)  | 13 |
| Abbildung 4: Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan Kanton Aargau)  | 14 |
| Abbildung 5: Siedlungsentwicklung (Quelle: REK Aarau Regio 2011)   | 16 |
| Abbildung 6: Auszug Regionaler Sachplan Hochhaus (Quelle: Aarau Regio, 2022)   | 17 |
| Abbildung 7: Auszug aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan Süd vom 14. Mai 2020 (Quelle: Stadt Aarau, bearbeitet durch PLANAR)   | 19 |
| Abbildung 8: Baumasse gem. BNO Aarau (Quelle: Stadt Aarau)   | 20 |
| Abbildung 9: Umsetzung der Vorgaben aus dem KGV in der BNO, Anhang 8 (Quelle: BNO Aarau)   | 21 |
| Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Teilplan Hitzeminderung; Grün: Grüne Wohnstadt; Braun: Urbane Wohnstadt (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)   | 24 |
| Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Teilplan Entlastungssysteme (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)   | 25 |
| Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Teilplan Kaltluftsystem (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)   | 25 |
| Abbildung 13: ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS 2024)  | 28 |
| Abbildung 14: Richtplan Überbauung Goldern, Situationsplan von 1962  | 29 |
| Abbildung 15: Siedlung Goldern und Umgebung nach Erstellungsperiode (Quelle: ARE Kanton Aargau)  | 30 |
| Abbildung 16: Übersicht Mitwirkungsprozess zur Testplanung (Quelle: Kontextplan AG, 2022)  | 31 |
| Abbildung 17: Siegerprojekt Studienauftrag Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG und BÖE studio Landschaftsarchitekten (Quelle: Schlussbericht Studienauftrag «Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau», 2024) | 32 |
| Abbildung 18: Situationsplan Gestaltungsplan "Goldernstrasse 28/32" mit den Baubereichen (rot) und den teiltörtlichen Festlegungen im Freiraum (Quelle: Gestaltungsplan Goldernstrasse, 2025)                              | 35 |

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 19: Übersicht der Gebäude mit den ursprünglichen Bezeichnungen in den Baubewilligungen.   | 36 |
| Abbildung 20: Schnitte der geplanten Gebäude gemäss Gestaltungsplan "Goldernstrasse" (Quelle: Gestaltungsplan Goldernstrasse 2025)  | 37 |
| Abbildung 21: Die mit der Zone Wohnen differenziert (WD) festgesetzten Siedlungen weisen untereinander sehr unterschiedliche Siedlungstypologien auf: Von oben r. nach unten l.: Siedlung Goldern, Siebenmatt, Tanneguet und Telli (Quelle: Google Earth 2025). | 38 |
| Abbildung 22: Kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet, Beilage 2 zu Erläuterungsbericht Quelle: Kanton Aargau 10 Dezember 2024  | 42 |
| Abbildung 23: Reaktives Verfahren gemäss Sachplan Hochhaus Aarau Regio (Quelle: Aarau Regio)  | 46 |

## Tabellen

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: AZ Bestand und AZ Richtprojekt bezogen auf das Planungsgebiet sowie im Kontext der Siedlung Goldern. | 36 |
|---|----|

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Anlass

Die Überbauung Goldern wurde im Jahr 1962 nach Spezialvorschriften (Richtplan Goldern, zwischenzeitlich aufgehoben) erstellt. Entsprechend ihrem Alter haben die Gebäude im Gebiet Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf. Bei den Gebäuden im Nordwesten des Gebiet Goldern, auf den Grundstücken GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898, hat die Eigentümerin (UBS) entsprechende Abklärungen getätigt und einen erheblichen Handlungsbedarf festgestellt.

Die Bausubstanz entspricht weder den heutigen baulichen noch energetischen Standards und verursacht dadurch hohe Unterhalts- und Nebenkosten. Die Grundrisse sind klein und unflexibel, so dass sie den vielfältigen Bedürfnissen moderner Haushalte nicht gerecht werden. Auch das Ladengeschäft im Erdgeschoss lässt sich in den bestehenden Strukturen nicht erweitern, was den zukünftigen wirtschaftlichen Weiterbetrieb infrage stellt oder erschwert. Hinzu kommt die fehlende Barrierefreiheit: Treppenhäuser ohne Aufzüge machen die Wohnungen für ältere Menschen oder Personen mit Einschränkungen praktisch unbewohnbar. Die Haustechnik, von Wasserleitungen über Elektroinstallationen bis hin zu Heizsystemen, ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheits- und Effizienzanforderungen. Diese Systeme der Haustechnik sind zudem teils so verbaut, dass selbst bei Erneuerungen die entsprechenden Steigzonen nicht genügen. Eine Sanierung würde enorme Kosten verursachen, ohne die grundlegenden strukturellen Probleme wirklich zu lösen. Aufgrund des Zustands hat sich die Grundeigentümerin schliesslich entschieden, eine Erneuerung mit Ersatzneubauten zu prüfen.

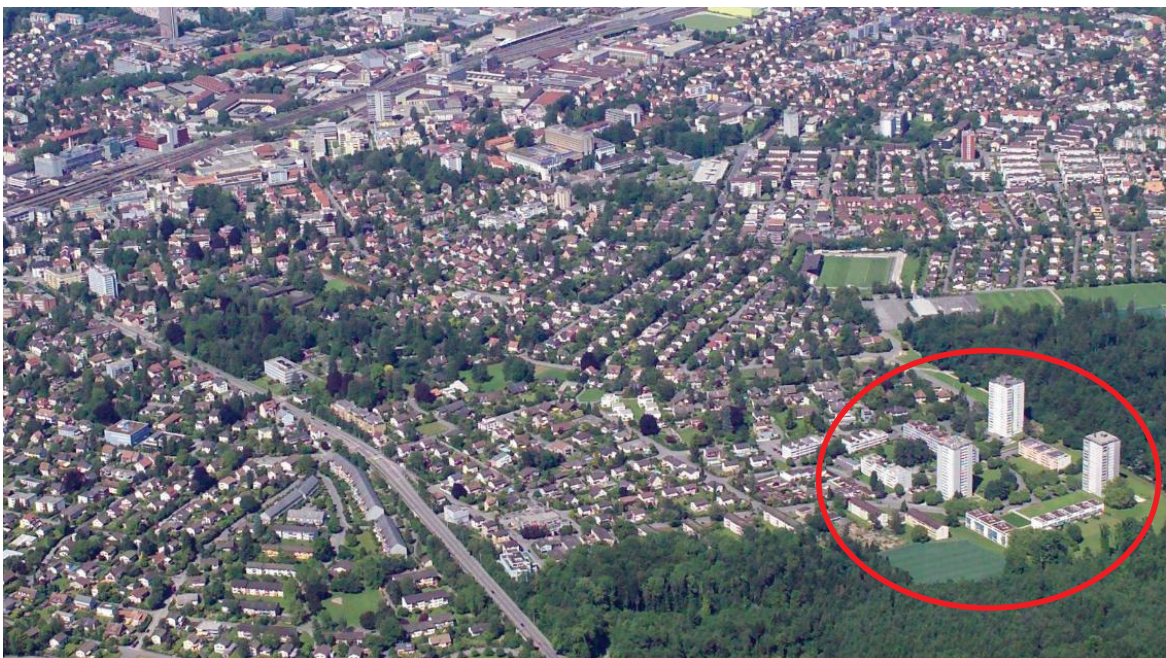


Abbildung 1: Lage der Überbauung Goldern am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aarau (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / AIC\_02-0Y-242290-001)

### **Austesten von besseren Lösungen**

Um die Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine Entwicklung im Kontext der gesamten bestehenden Siedlung Goldern auszuloten, führte die Grundeigentümerin im Jahr 2022 unter Einbezug der Stadt Aarau eine Testplanung durch. Die Testplanung zeigte auf, dass ein Neubau mit einer erhöhten Ausnützung und mit einer Gesamthöhe bis zu 30 m für den Ort gut denkbar ist. 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.

### **Neukonzeption ermöglicht klare Verbesserungen gegenüber dem Bestand**

Um die bestmögliche Lösung für die geplante Entwicklung zu erlangen, führte die UBS unter Einbezug der Stadt Aarau (Einsatz Stadtbaumeister im Beurteilungsgremium) im Anschluss an die Testplanung einen Studienauftrag durch. Daraus ging das Siegerprojekt von Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau, BÖE studio, Zürich hervor. Das Projekt bestätigte die Erkenntnisse aus der Testplanung und sieht auf dem Perimeter drei Ersatzneubauten vor, von denen ein Gebäude mit 30 m Höhe einen städtebaulichen Auftakt zur Siedlung Goldern bilden soll. Das geplante Bebauungsmuster und die damit erzeugten Freiraumqualitäten in Kombination mit den öffentlichen Nutzungen führt schliesslich zu einer besseren Gesamtsituation als dies mit dem heutigen Bestand möglich ist.

### **Sachplan Hochhaus als planerische Grundlage**

Gemäss dem regionalen Sachplan Hochhaus von Aarau Regio befindet sich die Siedlung Goldern in einem Eignungsgebiet für Hochhäuser, in welchem weitere Hochhäuser denkbar sind (vgl. Kapitel 3.3.2). Um die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung eines Hochhauses zu schaffen, ist neben dem Gestaltungsplan auch eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau notwendig.

## **1.2. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet Goldern umfasst eine Fläche von rund 5.5 ha (vgl. Abbildung 2, weisser Perimeter). 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.



Abbildung 2: Überbauung Goldern am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aarau: weiss umrandet; Nordwestbereich mit den Parzellen im Eigentum UBS (rote Fläche) (Quelle Luftbild: AGIS, 2021)

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 zentralen Ort der Siedlung aus. Der Richtplan Goldern wurde inzwischen aufgehoben (vgl. Kapitel 3.5.2).

#### **Stärkung der Scharnierfunktion zur Siedlung Goldern**

Die Grundstücke an der Goldernstrasse 28 und 32 (GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898) im Eigentum der UBS Fund Management (Switzerland) AG (kurz UBS) nehmen aufgrund ihrer Lage am nördlichen Rand der Überbauung Goldern (vgl. Abbildung 2; rot markierter Bereich) und den öffentlichen Erdgeschossnutzung mit Quartiersversorgungseinrichtungen eine Scharnierfunktion zwischen der Siedlung Goldern und den umliegenden Quartieren wahr. Mit der vorliegenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung und dem parallel dazu erarbeiteten Gestaltungsplan soll diese Scharnierfunktion und damit auch der Auftakt zur Siedlung Goldern gestärkt werden.

## 2. ZIELE UND BESTANDTEILE

### 2.1. Ziele der Planung

Im Rahmen der durchgeführten Verfahrenskaskade (Testplanung, Studienauftrag) hat sich zwischenzeitlich eine klare Zielvorstellung abgezeichnet, welche durch die Weiterentwicklung im Gebiet Goldern wie auch teiltörtlich auf den nordwestlichen Grundstücken der UBS zu verfolgen ist:

- Die siedlungstypische Grossstrukturen sollen in ihrer Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden.
- Es wird eine hochwertige Innenentwicklung durch die Schaffung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum angestrebt. Der Schwerpunkt der Nutzung soll auch in Zukunft auf dem Wohnen liegen. Bestehende Mehrfamilienhäuser können unter Nachweis einer guten Einpassung über das gesamte Quartier durch Neubauten ersetzt werden.
- In untergeordnetem Mass sind nichtstörende Betriebsnutzungen denkbar. Diese sollen das Wohnen optimal ergänzen und einen Mehrwert für das gesamte Quartier leisten, in dem sie zu einer Belegung des Quartiers beitragen.
- In der weiteren Entwicklung sollen attraktive öffentliche Freiräume für das gesamte Quartier erstellt und aktiviert werden.
- Im Nordwesten der Siedlung Goldern soll zur Schaffung eines attraktiven Siedlungsauftakts ein Quartierplatz mit einem Quartierzentrum als Treffpunkt (städtisches Familienzentrum) ausgebildet werden. Dieses soll einen Mehrwert für das gesamte Quartier schaffen.
- Die Scharnierfunktion zwischen der Siedlung und dem Quartier Goldern ist durch eine städtebauliche Akzentuierung zu stärken. 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.
- Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sollen im etwa gleichen Umfang wieder erstellt werden.

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO der Stadt Aarau soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die Siedlung Goldern als Gesamtes weiterzuentwickeln. Im Spezifischen bildet sie die planrechtliche Grundlage, dass der im mehrstufigen qualitätssichernden Verfahren gemeinsam ermittelte Überbauungsvorschlag im Nordwesten als künftige Scharnierstelle und als Quartierauftakt realisiert werden kann. Dazu ist primär eine planerische Grundlage für die Realisierung des rund 30 m hohen Gebäudes notwendig.

### 2.2. Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern» umfasst folgende grundeigentümergebundene Bestandteile:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan «Gebiet Goldern» im Massstab 1:2500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern» (synoptische Darstellung)

Ergänzend dazu dient der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Information und Erläuterung. Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist die Berichterstattung eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Der Planungsbericht soll aufzeigen, wie die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale und kommunale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessensabwägungen auf.

Der ursprüngliche Auslöser der vorliegenden Teiländerung, der Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32», wird parallel in einem separaten Verfahren erarbeitet.

## 3. RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1. Eidgenössische Vorgaben

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 (Stand 1. Januar 2019) sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022).

#### 3.1.1. Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können.

Im Sachplan Verkehr, Teil Unterirdische Gütertransportanlage ist im Bereich der Siedlung Goldern ein Planungskorridor (Ost-West) bezeichnet, in welchem die unterirdische Linienführung des Transportsystems festgelegt werden kann. Auf die vorliegende Teiländerung hat diese Festlegung keinen Einfluss.

#### 3.1.2. Inventare von nationaler Bedeutung

##### Berücksichtigung des ISOS

Gemäss Kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2) ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

Im ISOS ist Aarau als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Siedlung Goldern selbst liegt ausserhalb der vom ISOS erfassten Gebiete. Sie grenzt aber im Norden an die Umgebungszone XXV, Wohnüberbauungen im Süden, ungefähr ab 1930, mit dem Erhaltungsziel b, Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen. Auch wenn die geplante Entwicklung im Gebiet Goldern ausserhalb des ISOS-Perimeters liegt, folgt auch diese unter anderem dem Ziel, die Quartiere besser miteinander in Beziehung zu setzen.

##### IVS für die Siedlung nicht relevant

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) bezeichnet verschiedene Abschnitte von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung. Sämtliche im IVS verzeichneten Abschnitte liegen ausserhalb der Siedlung Goldern.

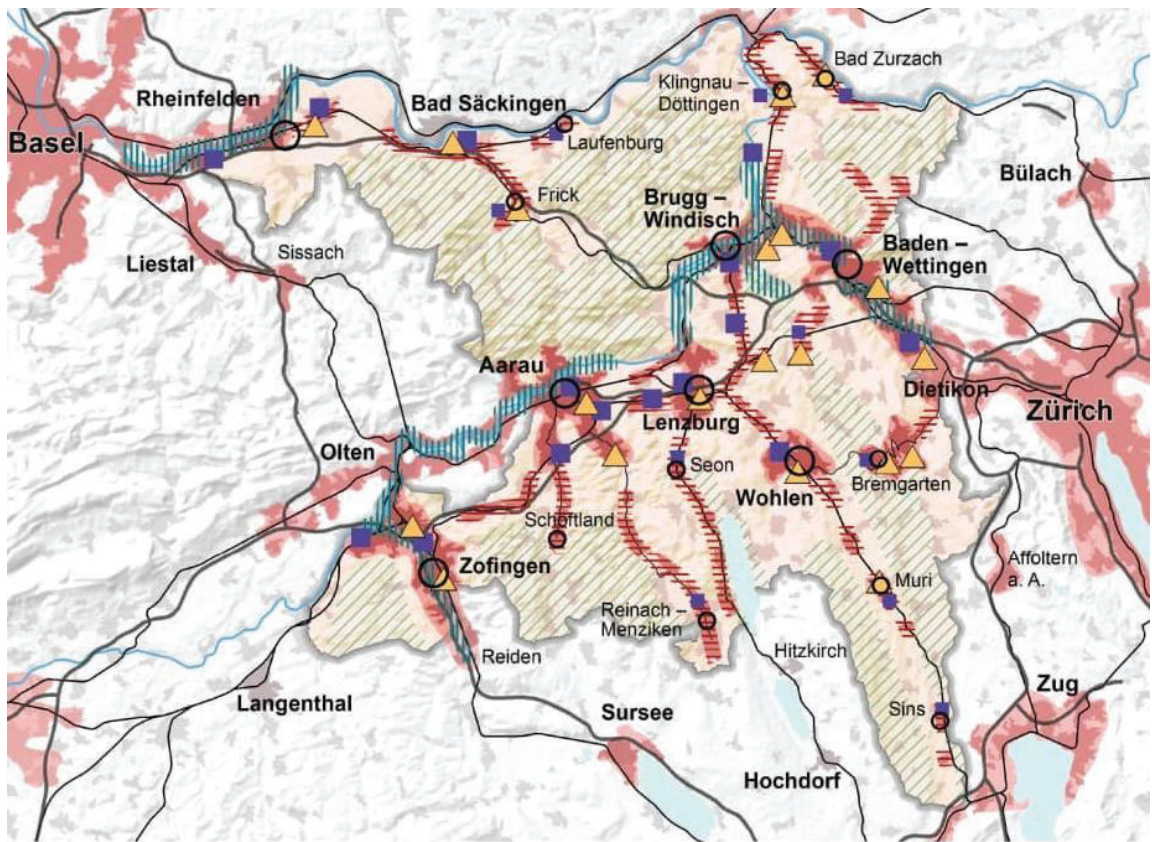
## 3.2. Kantonale Vorgaben

### 3.2.1. 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.

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 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt (vgl. hierzu Kantonaler Richtplan, Kapitel R 1).



- 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 3: Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan Kanton Aargau)

### Kantonaler Richtplan

Die Siedlung Goldern ist Bestandteil des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Ihre zukünftige Entwicklung leistete einen Beitrag an die Entwicklung der Stadt Aarau als Kernstadt.



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

### 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, Kap. 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 (Kap. S 1.2, Planungsanweisung 2.1).

### Umsetzung im Gebiet Goldern

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung im Gebiet Goldern leistet einen guten Beitrag zu den im Kantonalen Richtplan stipulierten Zielen. Zudem wird am Beispiel der geplanten Überbauung Goldernstrasse konkret dargelegt, dass mit den nötigen Verfahrensschritten (qualitätssichernde Varianzverfahren; Testplanung und Studienauftrag) nebst der quantitativen auch eine qualitätsvolle Innentwicklung gut erreicht werden kann.

### **3.2.2. Kantonales Baugesetz**

#### **Grundlage für Gestaltungsplanpflicht**

Das kantonale Baugesetz (BauG) ermöglicht den Gemeinden gemäss § 16 Ab. 3, in den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorzusehen, dass im allgemeinen Nutzungsplan bezeichnete Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn vom Instrument Sondernutzungsplanung Gebrauch gemacht wird.

#### **Zwecke für Gestaltungspläne**

Des Weiteren können gemäss §§ 21 ff. BauG Gestaltungspläne 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.

### **3.2.3. 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.

Die 1. Etappe des GVK Region Aarau (Analyse und Konzept) wurde Ende 2021 abgeschlossen. Mit Abschluss dieser Etappe wurden zugleich die Arbeiten an Etappe 2 aufgenommen, diese werden über die nächsten Jahre fortgeführt. Gemeinsamer Nenner der Beteiligten und zentrales Ziel des Konzepts ist eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität. Die steigende Mobilitätsnachfrage soll hauptsächlich durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sowie mit einer effizienteren Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur abgedeckt werden.

Für die geplante Entwicklung im Gebiet Goldern fliessen Vorgaben für die Mobilität direkt auf Stufe Gestaltungsplan ein, indem festgesetzt wird, dass die Wohnnutzungen autoarm auszugestalten sind.

## **3.3. Regionale Vorgaben**

### **3.3.1. Regionalentwicklungskonzept**

Aarau ist Mitglied der Repla Aarau Regio. Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept (REK) aus dem Jahr 2011 wird die Siedlung Goldern dem Regionszentrum zugerechnet (vgl. Abbildung 5). In der Region Aarau soll gezielt verdichtet werden. Der Boden ist dabei haushälterisch 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 zu halten (REK, S2.2).

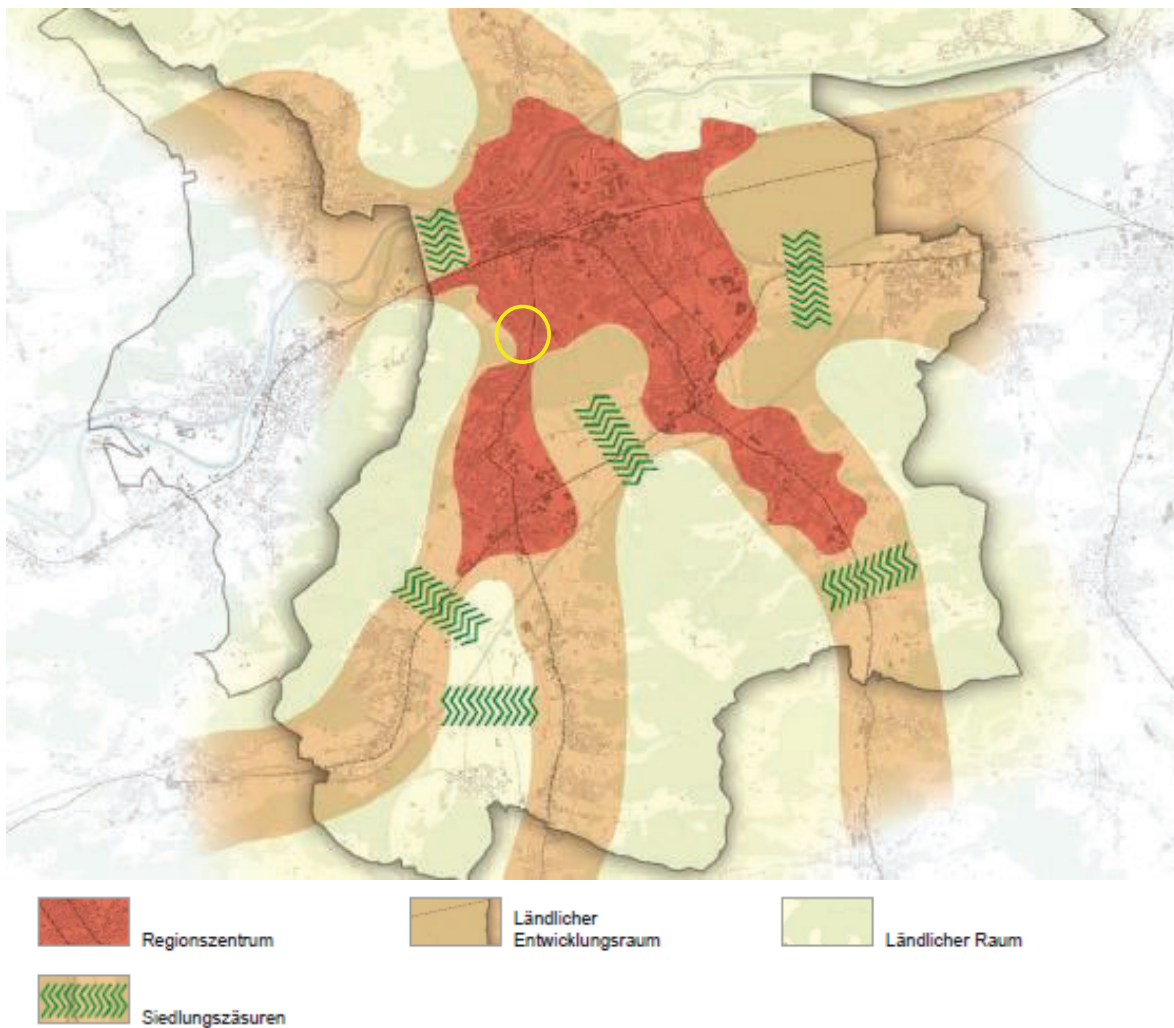


Abbildung 5: Siedlungsentwicklung (Quelle: REK Aarau Regio 2011)

### **Wohnraum für vielfältige Bedürfnisse**

Die Siedlung Goldern 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).

### **Langfristiger Bauzonenrand**

Direkt an das Planungsgebiet grenzt der Gönhardwald und südlich davon eine Siedlungszäsur, in welcher die Siedlung nicht weiterwachsen soll. Das Planungsgebiet liegt damit auch langfristig am Bauzonenrand.

### **3.3.2. 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 6: 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

## **3.4. 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 Teiländerung der BNO überprüft.

### **3.4.1. 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 die Siedlung Goldern als Potentialgebiet für eine massvolle Verdichtung identifiziert (vgl. REL, Kap. 6). Gleichzeitig bildet die Siedlung den Abschluss des durchgrünten Gartenstadtquartiers Goldern, wobei die gesamte Siedlung Goldern als «Gebiet mit bestehender Sondernutzungsplanung» (Geltungsbereich S) bezeichnet wird (vgl. REL, Kap. 18) und als solches nicht mehr zum Kernbereich der Gartenstadtquartiere gezählt wird. Generell sollen Gartenstadtquartier 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.

### 3.4.2. 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 (Abbildung 7). 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.

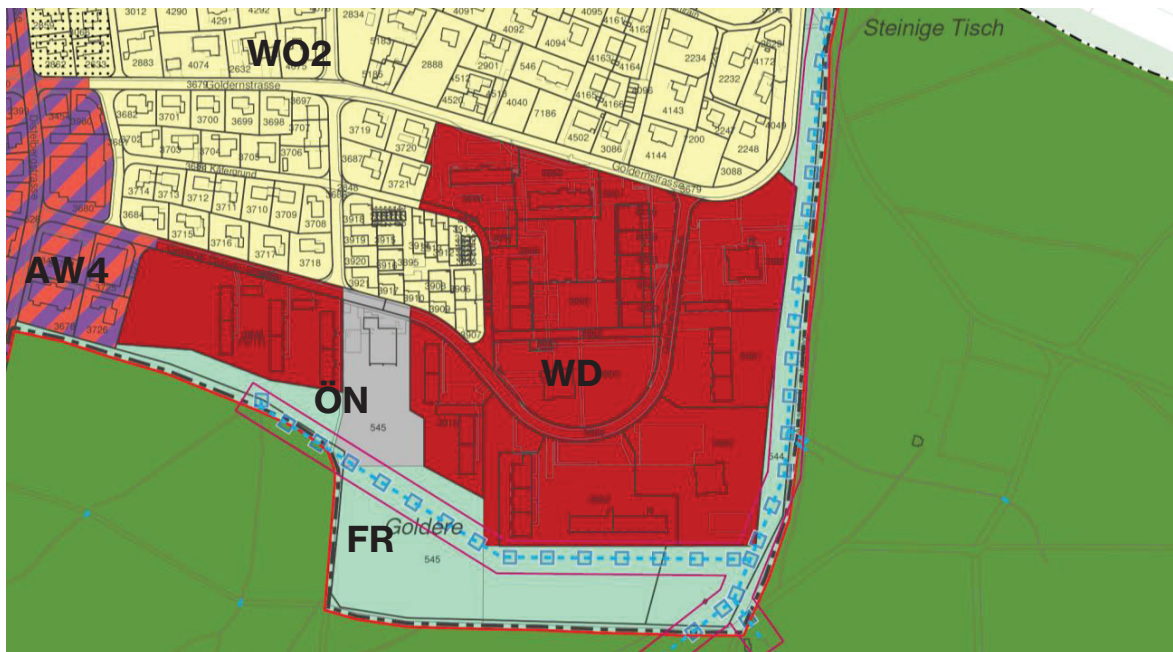


Abbildung 7: Auszug aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan Süd vom 14. Mai 2020 (Quelle: Stadt Aarau, bearbeitet durch PLANAR)

Gemäss § 18 der BNO Aarau gelten für die Zone WD folgende Bestimmungen:

### § 18 Zone Wohnen differenziert (WD)

<sup>1</sup> Die Zone dient vorrangig der Wohnnutzung unter Erhaltung und massvoller Verdichtung bestehender Wohnüberbauungen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzung und nicht störende Betriebsnutzung.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 der ausgeprägten Heterogenität an Bauten in den Zonen WD werden in der BNO (Anhang 1) nebst einem Mindestwohnanteil keine weiteren Baumassen festgelegt.

| Bauzone                     | Abkürzung | Ausnutzungsziffer | Wohnanteil |           | Anzahl Vollgeschosse | Fassadenhöhe (in m)      |                       | Gesamthöhe (in m) |           | Kleiner Grenzabstand (in m) | Grosser Grenzabstand (in m) | Empfindlichkeitsstufe | Zusätzliche und Sonderregelungen in § ... |
|-----------------------------|-----------|-------------------|------------|-----------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
|                             |           |                   | mindestens | höchstens |                      | Flachdach strassenseitig | Firstdach traufseitig | Firstdach         | Flachdach |                             |                             |                       |   |
| <b>Wohnen differenziert</b> | WD        | *                 | 0.60       | -         | *                    | *                        | *                     | *                 | *         | *                           | *                           | II                    | 18  |

\* Sonderregelung im § gemäss letzter Spalte

Abbildung 8: Baumasse gem. BNO Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Die Bestimmungen zur Zone WD sind auf den Erhalt ausgerichtet. Wie im Planungsbericht zur Gesamtrevision der BNO dargelegt, sind diese aber nicht spezifisch auf die Siedlung Goldern abgestimmt, sondern umfassen alle Siedlungen mit ähnlichem Charakter (nebst Goldern sind dies die Siedlungen Tanneguet, Telli, Siebenmatten und Wöschnauring). Schon die Bestimmungen der rechtskräftigen BNO ermöglichen angemessene Erweiterungen auf Basis eines Gestaltungsplans.

#### 3.4.3. 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. 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<br>Kundinnen und Kunden |
|-------------|----------------------------|--------------|--|
| B           | 70 - 100                   | 40 - 50      | 40 - 50  |

Abbildung 9: 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.

#### 3.4.4. 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. Für den Stadtteil Aarau-Süd, zu dem 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.

Die vorliegende Teiländerung der BNO beinhaltet unter anderem die Zielsetzung nach der Schaffung von zusätzlichem und vielfältigem Wohnraum im Gebiet Goldern. Damit entspricht die Planung der Wohnraumstrategie Aarau. 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 parallel zur vorliegenden Teiländerung erarbeitete 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.

### **3.4.5. 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

Diese Ziele stehen bei der Teiländerung im Gebiet Goldern im Vordergrund und werden entsprechend in der neuen BNO-Bestimmung aufgenommen (Quartierplatz, Quartierzentrum als Treffpunkt) und stufengerecht in der Folgeplanung (Gestaltungsplan) berücksichtigt.

### **3.4.6. 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:

Gebäude:

- Energieplan regelmässig aktualisieren und bekannter machen
- In der BNO erneuerbare Energie oder Abwärme bei der Wärmeerzeugung vorschreiben
- In der BNO Anschlusspflicht Fernwärme in geeigneten Gebieten vorschreiben
- Netto-Null bei Arealentwicklungen durch Vorgaben in Sondernutzungsplanungen anstreben
- Wärmestrategie aktualisieren
- Förderprogramm Energie weiterführen und weiterentwickeln

Mobilität:

- Velorouten gemäss Velokonzept umsetzen
- Vorgaben zu Parkierung in der BNO anpassen
- Mobilitätsmanagement in Unternehmen fördern
- Realisierung und Nutzung multimodaler Mobilitäts-Hubs 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

Die Ziele der Klimaschutzstrategie werden vor allem hinsichtlich der Mobilitätsaspekte im parallel erarbeiteten Gestaltungsplan Goldernstrasse stufengerecht angewendet, indem eine möglichst

autoarme Siedlung angestrebt wird. Weitere Zielsetzungen der Klimaschutzstrategie, welche die BNO betreffen, müssen in einer umfassenden Betrachtung geprüft werden und können nicht im Rahmen der vorliegenden gebietsspezifischen Teiländerung vollzogen werden.

#### **3.4.7. Kommunale Energieplanung**

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. Diese Punkte werden mit dem Gestaltungsplan «Goldernstrasse» stufengerecht adressiert.

#### **3.4.8. 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.

##### **Teilplan Hitzeminderung**

Ausgehend von drei Teilkonzeptplänen werden für die gesamte Stadt eine Vielzahl von Massnahmen vorgeschlagen. Der Teilplan Hitzeminderung zeigt für die gesamten Stadt auf, wie die Wärmebelastung in den einzelnen Siedlungsstrukturtypen angegangen werden kann. Die Siedlung Goldern 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 10: Ausschnitt aus dem Teilplan Hitzeminderung; Grün: Grüne Wohnstadt; Braun: Urbane Wohnstadt (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. Praktisch die gesamte Siedlung Goldern wird dabei als Hauptentlastungsgebiet klassifiziert, welcher zu sichern, klimaökologisch weiterzuentwickeln und gut zugänglich sein soll. Die General-Guisan-Strasse ist zu dem Teil des Hauptentlastungsnetzes. Weiter werden vereinzelt Grünstrukturen als raumprägendes Gehölz identifiziert, welche zu erhalten sind.



### Hauptentlastungssystem

- Hauptentlastungsräume sichern, klimaökologisch weiterentwickeln und gut zugänglich halten
- Hauptentlastungsnetz verbindet Hauptentlastungsräume: Wege beschatten und sporadische "Trittsteine" mit Entlastungsfunktion für Fussgänger sichern

### Übergeordnetes Baumkonzept

- Im Baumkataster und Bauminventar erfasste Bäume erhalten und ergänzen
- Raumprägende Gehölze auf öffentlichen sowie privaten Grundstücken erhalten
- Ergänzung von Strassenbaumpflanzungen prüfen

Abbildung 11: 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 Umfeld der Siedlung Goldern soll der Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet gefördert werden.



- Kaltluftströmungsfeld (100m) beachten
  - Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet fördern
  - Grünfläche mit hoher/sehr hoher Kaltluftproduktionsrate erhalten
- Kaltluftvolumenstrom (4Uhr)
- > 40 [m<sup>3</sup>/(s\*m)]
  - > 20 [m<sup>3</sup>/(s\*m)]

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Teilplan Kaltluftsystem (Quelle: Klimaanpassungsstrategie der Stadt Aarau 2022)

Die vorliegende Teiländerungen nimmt die Vorgaben aus der Klimaanpassungsstrategie auf und formuliert für das Planungsgebiet Goldern angepasste Zielsetzungen in den BNO-Bestimmungen. Dabei stehen die Aktivierung und Ausbildung von ökologisch und stadtklimatisch wertvollen Freiräumen im Vordergrund. Der parallel erarbeitete Gestaltungsplan Goldernstrasse setzt die Ziele stufengerecht um, indem die Versiegelung möglichst tief gehalten und neue, attraktiv gestaltete und mit Bäumen durchsetzte Freiräume geschaffen werden. Mit der Gebäudesetzung kann aufgrund der Einpassungsvorschriften im Gebiet Goldern nur eingeschränkt auf das Kaltluftsystem reagiert werden. So können mit dem höheren Gebäude der Fussabdruck und somit die Barrierewirkung vermindert und mit einer verbesserten Stellung der Gebäude die Kaltluftdurchlässigkeit gegenüber dem Bestand verbessert werden.

#### **3.4.9. Freiraumkonzept der Stadt Aarau**

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

#### **3.4.10. 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. Diese Aspekte werden im parallel erarbeiteten Gestaltungsplan Goldernstrasse stufengerecht umgesetzt.

#### **3.4.11. 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 ein Anteil von mindestens 75 % einheimischer Pflanzen durchgesetzt werden.

Die vorliegende Teiländerung der BNO im Gebiet Goldern verlangt in den gebietsspezifischen Zielsetzungen die Aktivierung und Ausbildung von ökologisch wertvollen Freiräumen. Im parallel dazu erarbeiteten Gestaltungsplan Goldernstrasse wird dies stufengerecht umgesetzt, indem qualitativ gestaltet Freiräume mit einheimischer Bepflanzung von hoher ökologischer Wertigkeit sowie flächige Anteile für den ökologischen Ausgleich und Begrünung inkl. Verschattung durch Bäume festgesetzt werden.

#### **3.4.12. 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 Inventar-objekte. 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. Diese werden auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt.

## **3.5. Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **3.5.1. Verkehr**

#### **Öffentlicher Verkehr (ÖV)**

Das Gebiet Goldern befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Güteklasse D. Der nördliche Teil des Areals wird der ÖV-Güteklasse C zugeordnet. An der Bushaltestelle Aarau, General-Guisan-Strasse 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.

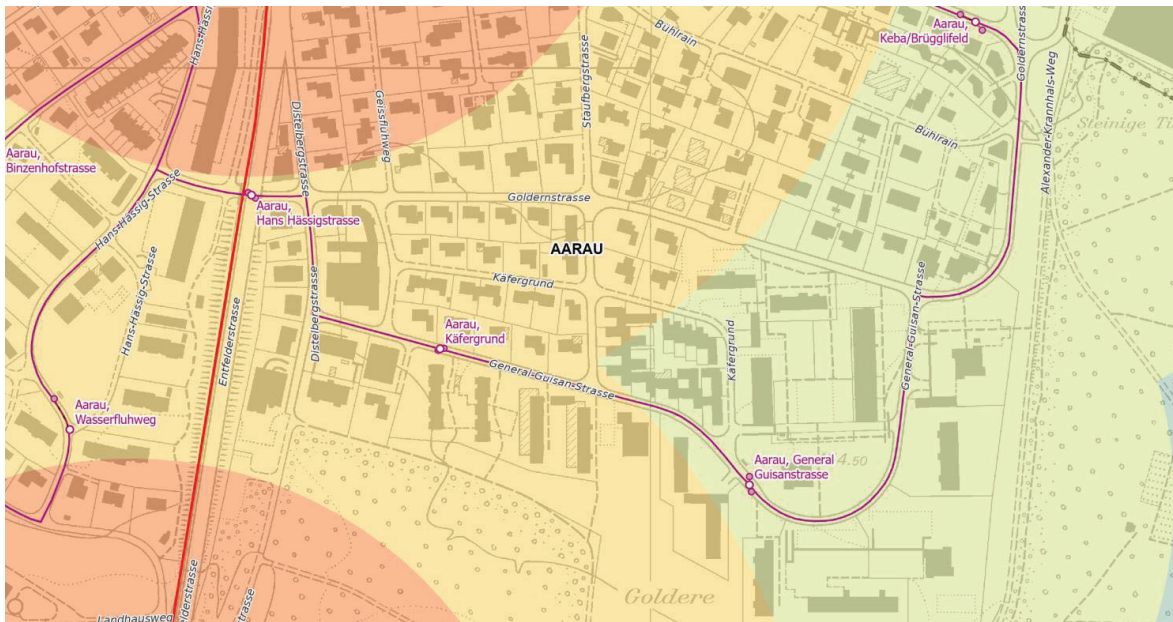


Abbildung 13: ÖV-Güteklasse (Quelle: AGIS 2024)

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aarau. Die Fahrzeit nach Zürich beträgt rund 50 Minuten, nach Basel rund 60 Minuten und nach Olten 30 Minuten.

### Fuss- und Veloverkehr

Das Gebiet 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.

### 3.5.2. Richtplan Goldern (aufgehoben)

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 (vgl. dazu Kapitel 3.4.2). Diese Zone nimmt Überbauungen auf, die mit von der Regelbauweise abweichenden Massen erstellt worden sind und mit keiner Zone treffend und einheitlich umschrieben werden können, beispielsweise die Telli-Wohnzeilen oder die Wohnüberbauung in den Goldern (vgl. hierzu Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art. 47, Kap. 3.10.2 und 4.3.4).

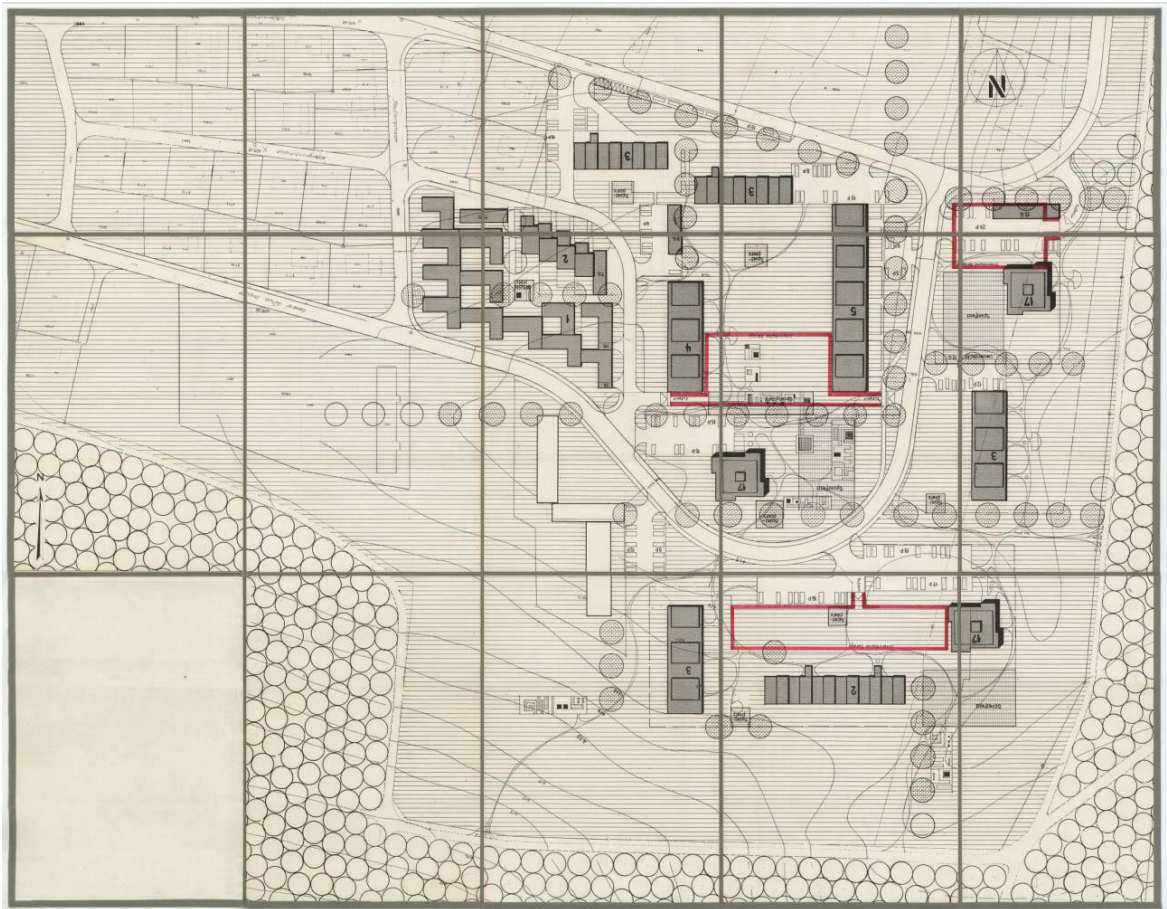


Abbildung 14: Richtplan Überbauung Goldern, Situationsplan von 1962

## 4. ZENTRALE SACHTHEMEN

### Charakteristische Siedlung der 1960er Jahre

Die Siedlung Goldern wurde zu Beginn der 1960er Jahre nach dem gleichnamigen Richtplan erstellt (vgl. 3.5.2). Die Siedlung wurde dem damaligen Zeitgeist entsprechend als gezielte Mischung aus flachen Längsbauten und höheren Punktbauten in einem parkartigen Aussenraum realisiert. Aufgrund der Realisierung als Gesamtsiedlung weisen die Gebäude im Perimeter der vorliegenden Teiländerung BNO ein homogenes Alter auf.

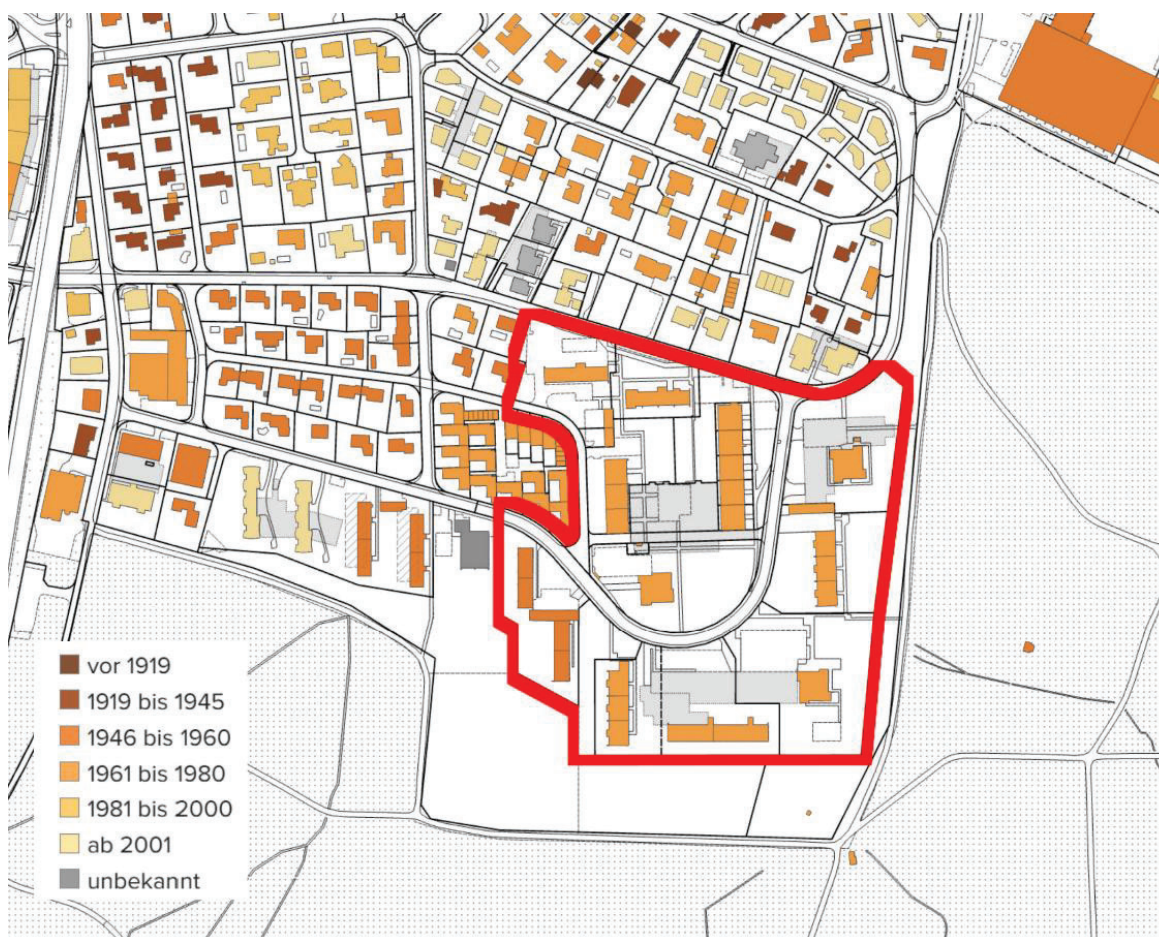


Abbildung 15: Siedlung Goldern und Umgebung nach Erstellungsperiode (Quelle: ARE Kanton Aargau)

### Erhaltung steht gemäss BNO im Vordergrund

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2019) wurde die Siedlung Goldern der Zone Wohnen differenziert (WD) zugeordnet. Diese Zonierung ist primär auf die Erhaltung der betroffenen Siedlungen (nebst Goldern u.s. Telli, Tannengut, Siebenmatten usw.) ausgerichtet. Nebst untergeordneten Anbauten und Anpassungen sind Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden Volumina möglich. Darüber hinaus gehende Anpassungen bedürfen eines Gestaltungsplans.

## Erhaltung versus gesamthaft bessere Lösung

Diese Grundsätze der Zone Wohnen differenziert (WD) haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Allerdings zeigt sich im Umgang mit konkreten Objekten, dass ein Erhalt der bestehenden Gebäude nicht immer angezeigt ist. Wie bereits unter Kapitel 1.1 erläutert, haben die Abklärungen der Grundeigentümerin UBS zu den Liegenschaften Goldernstrasse 28/32 ergeben, dass die Gebäude erhebliche strukturelle und bauliche Mängel aufweisen. In der Folge wurde im Austausch mit der Stadt nach einem geeigneten Verfahren zur Ermittlung der Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gesucht. Da mit dem Ersatz der Gebäude zugleich die teilörtliche städtebauliche Qualität in Abstimmung mit den Nutzungen und den Freiraumqualitäten verbessert werden sollte, wurde aufgrund dieser offenen Zielperspektive eine Testplanung als das geeignetste Verfahren ausgewählt. Die Resultate der Testplanung wurden in der Folge im Rahmen eines Studienauftrages weiter geschärft. Schliesslich resultierte ein Richtprojekt, das mit dem geplanten Bebauungsmuster und der damit erzeugten Freiraumqualitäten in Kombination mit den geplanten öffentlichen Nutzungen zu einer besseren Gesamtsituation führt, als dies mit dem Bestand möglich wäre. Allerdings weicht das Richtprojekt in dem Masse vom Bestand gemäss § 18 BNO ab, dass neben eines Gestaltungsplanes auch eine Anpassung der Grundordnung nötig wird.

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO soll einerseits die Entwicklung im Nordwestlichen Bereich des Gebiets Goldern ermöglicht, andererseits die übrigen Bereiche der Siedlung Goldern hinsichtlich einer allfälligen Erneuerung nicht über Massen gegenüber der heute rechtskräftigen BNO präjudiziert werden (vgl. Kapitel 4.4). Wie das Richtprojekt als Anlass für die Abweichungen von der rechtskräftigen Grundordnung hergeleitet wurde und was dies konkret bedeutet, wird nachfolgend erläutert.

## 4.1. Testplanung Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32

Die Grundeigentümerin führte unter Einbezug der Stadt Aarau im Jahr 2022 die Testplanung mit 3 Planungsteams durch. In der Testplanung wurden verschiedene Lösungsansätze «getestet» und miteinander verglichen. Das Ziel der Testplanung war es, den Spielraum für die Anordnung sowie die verträgliche Dimension und Höhe eines Ersatzneubaus vertieft auszuloten und festzulegen.

Im Vorfeld der Testplanung wurde eine sozialräumliche Analyse erarbeitet, welche eine wesentliche Grundlage für die Entwurfsarbeit bildete. An zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurden die Zwischen- und Schlussergebnisse der Testplanung der interessierten Quartierbevölkerung präsentiert und zur Diskussion vorgelegt.

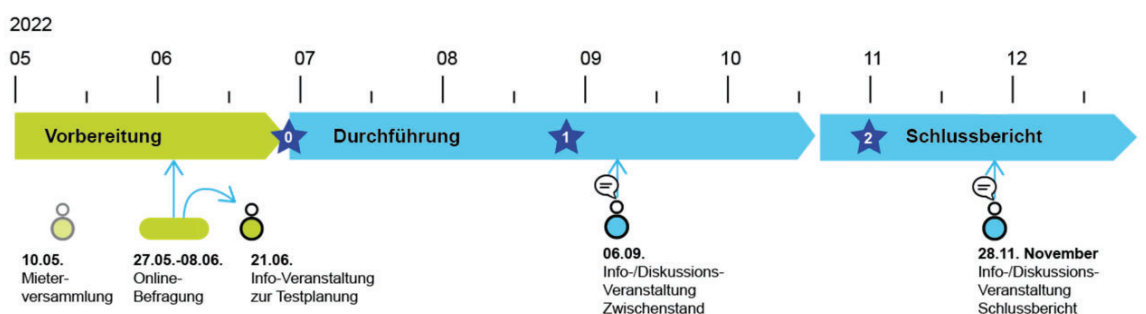


Abbildung 16: Übersicht Mitwirkungsprozess zur Testplanung (Quelle: Kontextplan AG, 2022)

### Erkenntnisse der Testplanung

Die Erkenntnisse der Testplanung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Ein Neubau mit einer erhöhten Ausnützung sowie auch ein «höheres» Haus (bis 30 m) werden als gut ins Ortsbild integrierbar angesehen. Ein qualitativvoller Ersatzneubau kann auf gleicher Fläche deutlich mehr Wohnraum schaffen. Zudem nehmen die Grundstücke eine wichtige vermittelnde Rolle zwischen der Überbauung Goldern und dem kleinteiligen nördlichen Quartier ein. Eine Weiterentwicklung kann diesen Übergang städtebaulich, sozialräumlich und funktional deutlich stärken.

## 4.2. Studienauftrag «Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32

Auf Basis der Testplanung führte die Grundeigentümerin mit Einbezug der Stadt Aarau (Stadtbauamt) in den Jahren 2023/24 einen Studienauftrag mit acht Planungsteams durch. Der Vergleich der Entwürfe zeigte, dass eine Weiterführung der bestehenden Gebäudelogik (Struktur Bestandesbauten) weder die städtebauliche Qualität noch die Scharnierfunktion nach Norden verbessern kann.

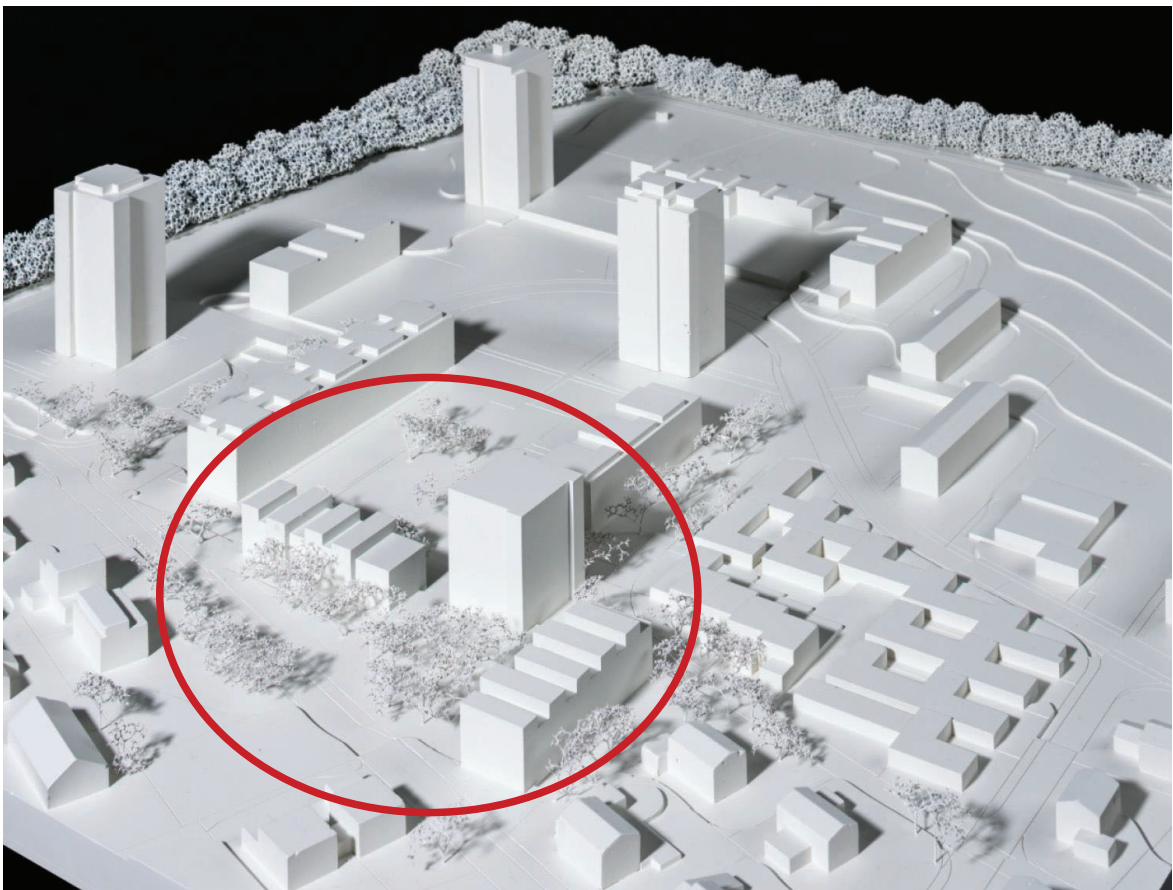


Abbildung 17: Siegerprojekt Studienauftrag Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG und BÖE studio Landschaftsarchitekten (Quelle: Schlussbericht Studienauftrag «Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau», 2024)

### **Erkenntnisse des Studienauftrags**

Weiter wurde eine Steigerung der Ausnützung vom Beurteilungsgremium weiterhin als angemessen und verträglich erachtet. Das Siegerprojekt weist eine Ausnützungsziffer von 1.09 (ohne Familienzentrum, AZ 1.13 mit Familienzentrum) auf. Es erreicht aufgrund des Wohnungsspiegels ebenso eine deutlich höhere Nutzungsdichte (ca. 180 E/ha) gegenüber dem Bestand (ca. 60 E/ha), erfüllt somit die übergeordneten und kommunalen Vorgaben nach Innentwicklung und leisten einen Beitrag zum gesteigerten Wohnraumbedarf.

Auch eine Gebäudehöhe von rund 30 m wurde als ortsverträglich beurteilt. Das Siegerprojekt sieht 29.7 m bzw. 10 Geschosse vor und schafft mit einem höheren Haus eine klare Eingangssituation zur Siedlung Goldern.

Zum Abschluss des Studienauftrags fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Vernissage statt, an dem das Siegerprojekt der interessierten Quartierbevölkerung vorgestellt wurde.

## **4.3. Erwägungen zum Richtprojekt**

Im Rahmen der verschiedenen durchlaufenen Verfahren (Machbarkeitsstudie, Testplanung und Studienauftrag), wurden verschiedene Varianten für eine zukünftige Überbauung geprüft, diskutiert und schliesslich daraus das resultierende Richtprojekt sorgfältig hergeleitet. In einer ersten Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten für einen Ersatzneubau geprüft, darunter auch Lösungen mit höheren Gebäuden. Die Stadtbildkommission beurteilte eine höhere Ausnützung für diesen Ort als angemessen und erwünscht. Sie empfahl der Grundeigentümerin daher, das verträgliche Nutzungsmass und die daraus erwachsenden städtebaulichen Konsequenzen, in einer Testplanung unter Einbezug der gesamten Überbauung Goldern vertieft zu untersuchen. Diese wurde 2022 mit drei Teams durchgeführt. In der Diskussion mit dem Begleitgremium und der Bevölkerung zeigte sich, dass ein Neubau mit einer Ausnützung um 1.0 dem Ort angemessen und ein «höheres» Haus (um 30 m) als gut in die Umgebung integrierbar ist, wobei die Einhaltung des Zwei-Stunden-Schattenkriteriums nachgewiesen wurde. Mit einem qualitätsvollen Ersatzneubau kann somit bei gleicher Parzellenfläche deutlich mehr Wohnraum realisiert werden. Weiter wurde erkannt, dass die Grundstücke aufgrund ihrer Lage sowohl in städtebaulicher als auch sozialräumlicher Hinsicht eine vermittelnde Rolle zwischen der Überbauung Goldern und dem nördlich angrenzenden kleinteiligen Quartier wahrnehmen. Die gewählte Typologie und Höhenentwicklung schaffen eine markante Auftaktsituation für die Siedlung Goldern und verbessern die städtebauliche Qualität an dieser wichtigen Scharnierstelle wirksam. Die aufgezeigte Lösung bietet die Chance, den nördlichen Auftakt zur Siedlung Goldern deutlich zu verbessern und die Scharnierfunktion der Grundstücke sowohl städtebaulich als auch sozialräumlich und funktional zu stärken.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherstellung hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität. Das Richtprojekt überzeugte die involvierten Gremien durch eine präzise Setzung von drei Gebäudekörpern – einem höheren Punkthaus und zwei Riegeln. Damit gelingt es auf behutsame Weise zwischen den unterschiedlichen Bebauungstypologien und Massstäben der Überbauung Goldern und des Einfamilienhausquartiers zu vermitteln. Mit einem höheren Punkthaus und zwei seitlich angeordneten Riegeln nimmt das Projekt die Volumen der bestehenden Überbauung Goldern auf und interpretiert diese neu. Durch diese geschickte Übersetzung der Formensprache ordnen sich die Neubauten hervorragend in den Arealkontext ein, wobei aus sozialräumlicher Sicht eine deutliche Aufwertung der heutigen Situation stattfindet, u.a. durch die Anordnung von quartierdienlichen Nutzungen in den Erdgeschossen.

Die Gestaltung der Aussenräume und die Integration quartierdienlicher Nutzungen wie der Quartierladen sowie das geplante Familienzentrum tragen zur sozialen Durchmischung und Belebung des Quartiers bei. Ein zentraler Platz mit Spielflächen, Sitzbereichen und einem Biotop fördert die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität. Insgesamt entstehen 72 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen und Grössen, wobei der Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen und Alterswohnungen berücksichtigt wird.

Die Bevölkerung wurde frühzeitig informiert und in den Planungsprozess einbezogen. Rückmeldungen aus Umfragen und Mitwirkungsveranstaltungen flossen in die Planung ein. Die qualitative Aufwertung des Quartiers, die Schaffung eines Begegnungsortes und die Verbesserung der Freiraumqualität rechtfertigen die erhöhte Dichte des Projekts. Mit der Teiländerung der BNO wird die rechtliche Grundlage für diese Entwicklung geschaffen, die den kantonalen und städtischen Zielen entspricht und deutliche städtebauliche, freiräumliche und sozialräumliche Mehrwerte für die Quartierbevölkerung bietet.

## 4.4. Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32»

Das Siegerprojekt von Schneider & Schneider Architekten AG wurde unter Einbezug der Stadt Aarau zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Unter anderem wurden die Topografie sowie die Zugänglichkeit und Lage der Veloabstellplätze vertieft untersucht. Am städtebaulichen Konzept des Projekts konnte festgehalten werden.

Die grundsätzlichen quantitativen und qualitativen Elemente vom Richtprojekt werden im Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» gesichert. Zudem werden mit dem Gestaltungsplan verschiedene übergeordnete öffentliche Interessen aus verschiedenen Strategien, Zielen und Konzepten der Stadt Aarau gesichert. Die wichtigsten Regelungen des Gestaltungsplans werden im Folgenden zusammenfassend erläutert:

- Grundsätzlicher Zweck und Ziele des Gestaltungsplans
- Sicherung der städtebaulichen Konzeption gemäss Richtprojekt mittels Baufelder, Nutzungsmass und Höhenvorgaben
- Nutzungsarten inkl. Verkaufsnutzung und Familienzentrum
- Qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Freiräume
- Festlegungen zum Quartierplatz
- Erschliessungsanlagen für den motorisierten Verkehr sowie Fuss- und Veloverbindungen
- Mobilitätskonzept
- Parkierungsanlagen
- Festsetzungen zur Umwelt und Nachhaltigkeit
- Qualitätssicherung



Abbildung 18: Situationsplan Gestaltungsplan "Goldernstrasse 28/32" mit den Baubereichen (rot) und den teillörtlichen Festlegungen im Freiraum (Quelle: Gestaltungsplan Goldernstrasse, 2025)

## 4.5. Abweichungen des Richtprojekts / Gestaltungsplan von der Regelbauweise

### 4.5.1. Ausgangslage der Grundordnung

Die Überbauung Goldern wurde 1962 mit Spezialbauvorschriften, einem Baulinienplan und einem Situationsplan (Richtplan) ermöglicht (vgl. Kapitel 3.5.2). 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.

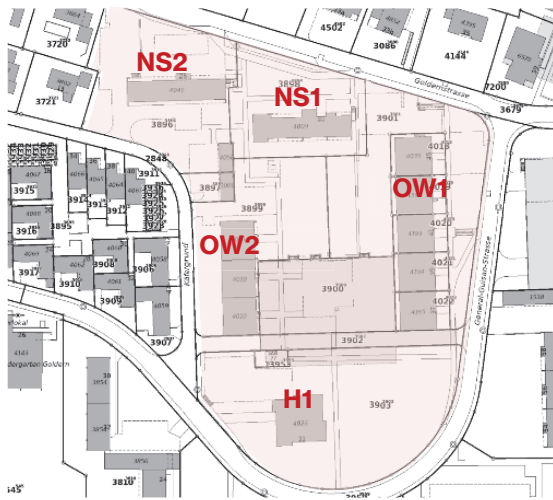
Gemäss § 18 Abs. 1 BNO dient die Zone WD dem Erhalt und der massvollen Verdichtung bestehender Wohnüberbauungen. Ersatzneubauten innerhalb der bestehenden Volumina sind möglich. Massvolle Erweiterungen sind zulässig, sofern sie sich in die Überbauung einordnen. Angemessene zusätzliche Erweiterungen sind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

### Gestaltungsplanung

Gestaltungspläne dürfen von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen (§ 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 2 BauV). Gemäss § 4 BNO richten sich die zulässigen Abweichungen von den Regelbaumassen grundsätzlich nach den kantonalrechtlichen Vorschriften (also nach § 8 Abs. 2 BauV), jedoch darf die für die jeweilige Bauzone geltende Ausnützungsziffer um höchstens 25 % überschritten werden (§ 4 Abs. 1 BNO) und es dürfen maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden (§ 4 Abs. 2 BNO).

#### 4.5.2. Ausnützung

Die bestehenden Gebäude an der Goldernstrasse 28 und 32 wurden im Jahr 1963 bewilligt. Gemäss den Baubewilligungsunterlagen lagen die Parzellen zum Bewilligungszeitpunkt in der Mehrfamilienhauszone, für welche eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.80 galt. Dabei wurden die Bauten an der Goldernstrasse 28/32 in der Baubewilligung als Teil eines Ensembles gesehen, bestehend aus den folgenden Gebäuden:



- NS1: Goldernstrasse 32)
- NS2: Goldernstrasse 28)
- Hochhaus H1: General-Guisan-Strasse 31
- OW1: General-Guisan-Strasse 37/39/41/43/45
- OW2: Käfergrund 41/43/45

Abbildung 19: Übersicht der Gebäude mit den ursprünglichen Bezeichnungen in den Baubewilligungen.

#### Einzelbetrachtung der Grundstücke nicht zielführend

Die AZ von 0.80 war für das gesamte Ensemble einzuhalten (vgl. hierzu BG 1963-077). Das gesamte Ensemble umfasst gemäss den vorliegenden Baubewilligungen eine Geschossfläche von 17 235 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der gemeinsamen Grundstücksfläche von 21 488 m<sup>2</sup> entspricht dies der bewilligten AZ von 0.80, wobei die AZ bezogen auf die einzelnen (bebauten) Grundstücke von 0.44 bis 1.17 stark variiert. Mit der Abparzellierung der Parzellen 4018 bis 4022 weisen einzelne Grundstücke heute sogar eine AZ um 3.0 auf.

Eine Betrachtung der Ausnützung über die einzelnen Parzellen erscheint somit kaum zielführend. Vielmehr sind die einzelnen Grundstücke und deren Ausnützung im Kontext des gesamten Ensembles zu betrachten.

#### Erhöhung Ausnützung

Das Richtprojekt weist eine anrechenbare Geschossfläche von 6677 m<sup>2</sup> auf. Bei der Grundstücksfläche von 5888 m<sup>2</sup> ergibt sich eine AZ von 1.13. Gegenüber dem Bestand (AZ 0.51) wird die AZ im Richtprojekt somit mehr als verdoppelt. Unter Berücksichtigung des Gesamtensembles (NS1, NS2, OW1, OW2, H1) steigt die AZ allerdings lediglich von ursprünglich 0.80 auf 0.97, d.h. um 20 %.

| Gebäude           | GSF [m <sup>2</sup> ] | aGF [m <sup>2</sup> ] Bestand | AZ Bestand  | aGF [m <sup>2</sup> ] Projekt | AZ Projekt  | Differenz AZ |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| Planungsperimeter | 5888                  | 3019                          | 0.51        | 6677                          | 1.13        | +0.62        |
| Übriges Ensemble  | 15 600                | 14 216                        | 0.91        | 14 216                        | 0.91        | +0.00        |
| <b>Total</b>      | <b>21 488</b>         | <b>17 235</b>                 | <b>0.80</b> | <b>20 893</b>                 | <b>0.97</b> | <b>+0.17</b> |

Tabelle 1: AZ Bestand und AZ Richtprojekt bezogen auf das Planungsgebiet sowie im Kontext der Siedlung Goldern.

Im Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» wird die Dichte als maximal anrechenbare Geschossflächen je Baufeld verankert.

- Baubereich A: 2025 m<sup>2</sup> aGF
- Baubereich B: 3130 m<sup>2</sup> aGF
- Baubereich C: 1860 m<sup>2</sup> aGF

### Dichte als Bestandteil der Teiländerung BNO

Insgesamt sollen gemäss den Sondernutzungsvorschriften im gesamten Gestaltungsplanperimeter maximal 7015 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (gemäss § 32 BauV) realisiert werden können. Dies sind 5 % mehr als das Richtprojekt vorsieht, um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten. Damit weichen die Dichte-Vorgaben des Gestaltungsplans, je nach Betrachtung (Planungsperimeter Goldernstrasse vs. Gesamtsiedlung Goldern), von den Vorgaben der rechtskräftigen BNO ab. Aus diesem Grund und zur Schaffung einer rechtssicheren Grundlage für das erhöhte Mass der Abweichung wird mit der vorliegenden Teiländerung der BNO in Anhang 2 für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Goldern» die entsprechende Abweichung von der Regelbauweise für das spezifische Gebiet im Nordwesten (heutige Parzellen 3896, 3897 und 3898) mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 7015 m<sup>2</sup> festgesetzt (vgl. Ziff. 5.1).

### 4.5.3. Geschossigkeit

Die bestehenden Wohnbauten weisen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Das Richtprojekt sieht eine Bebauung bestehend aus drei Baukörpern mit vier (Haus A und C) und zehn Geschossen (Haus B) vor. Es weist somit bis zu sieben Geschosse mehr auf als die bestehenden Bauten innerhalb des Planungsperimeters, ist aber mit zehn Geschossen und einer Gebäudehöhe unter 30 m weiterhin deutlich niedriger als die höchsten Gebäude der Überbauung Goldern mit 18 Geschossen und einer Höhe von knapp 50 m.

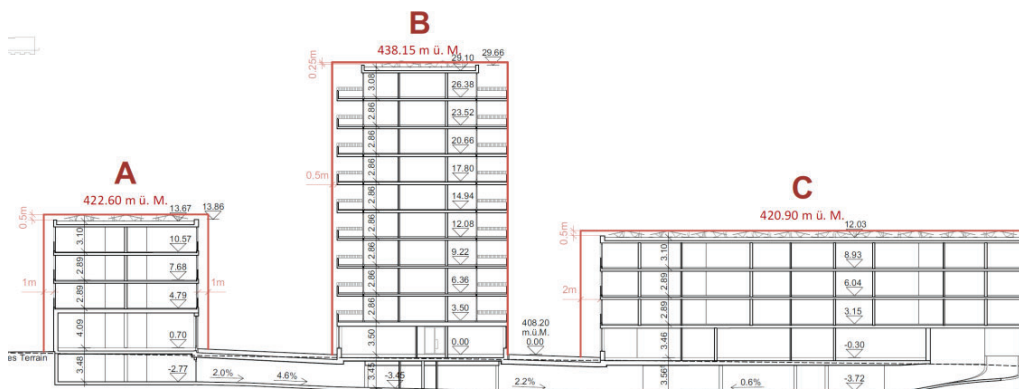


Abbildung 20: Schnitte der geplanten Gebäude gemäss Gestaltungsplan "Goldernstrasse" (Quelle: Gestaltungsplan Goldernstrasse 2025)

In den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan wird die Gebäudehöhen über die Anzahl Vollgeschosse und die Höhenkoten je Baubereich geregelt. Dabei übertreffen die erzielten Gebäudehöhen nachweislich den Bestand. Zwei der Gebäude (Haus A und C) halten die maximal zulässigen Abweichungen, welche die rechtskräftige BNO für Gestaltungspläne vorsieht, ein (2 zusätzliche Vollgeschosse, vgl. § 4 Abs. 2 und § 6 BNO). Das geplante Haus B mit 10 Vollgeschossen und einer Höhe von 30 m weicht vom maximal zulässigen Mass gemäss rechtskräftiger BNO erheblich ab. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Teiländerung der BNO in Anhang 2 für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Goldern» die entsprechende Abweichung von der Regelbauweise für das spezifische Gebiet im Nordwesten (heutige Parzellen 3896, 3897 und 3898) mit einem Baukörper mit maximal Vollgeschosse 10 und mit einer Gesamthöhe (Flachdach) von 30 m festgesetzt (vgl. Ziff. 5.1).

## 5. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

### 5.1. Anpassung BNO

#### Schaffung planrechtlicher Grundlage für Abweichungen

Die beabsichtigte Entwicklung im Gebiet Goldern erfordert eine planrechtliche Grundlage in der Nutzungsplanung, da die mit dem Richtprojekt ermittelte Gebäudehöhe und Dichte den zulässigen Rahmen gemäss rechtskräftiger Grundordnung übersteigt. Während der Erarbeitung der Teiländerung «Gebiet Goldern» wurden verschiedenen Varianten zur Anpassung der Grundordnung geprüft. Eine Anpassung der Grundzonierung Wohnen differenziert (WD) wurde verworfen, da die Zone für verschiedene heterogene Gebiete zur Anwendung kommt und die spezifische Entwicklung lediglich für das Gebiet Goldern geprüft wurde und diese nicht generalisiert auf die anderen betroffenen Siedlungen (vgl. Abbildung 21) appliziert werden kann.



Abbildung 21: Die mit der Zone Wohnen differenziert (WD) festgesetzten Siedlungen weisen untereinander sehr unterschiedliche Siedlungstypologien auf: Von oben r. nach unten l.: Siedlung Goldern, Siebenmatt, Tanneguet und Telli (Quelle: Google Earth 2025).

## Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet Goldern

Mit der vorliegenden Teiländerung im Gebiet Goldern wird neu über die gesamte Zone Wohnen differenziert im Gebiet Goldern die Sonderregelung der Gestaltungsplanpflicht mit auf das Gebiet abgestimmten Zielvorgaben festgesetzt. Das zugrundeliegende öffentliche Interesse wird unter Kapitel 5.4 dargelegt. Dieser planerische Umgang mit spezifischen Siedlungen ist in der Stadt Aarau gängige Praxis und kommt verschiedentlich zur Anwendung. Für die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht müssen der Bauzonen- und Kulturlandplan Süd (vgl. Kapitel 5.2) sowie die BNO angepasst werden.

## Abweichungen in Anhang 2 BNO

Um die Abweichungen von der Regelbauweise im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Goldern zu ermöglichen, wird der Anhang 2 BNO um Zielsetzungen für das Pflichtgestaltungsplangebiet Goldern ergänzt. Dazu werden einerseits für das gesamte Gebiet Goldern geltende Zielsetzungen verankert, andererseits werden die spezifischen Abweichungen von der Regelbaumasse explizit für den nordwestlichen Bereich festgesetzt. Für die Realisierung des Richtprojektes sind dies namentlich die erforderliche Dichte mit einer maximalen anrechenbaren Geschossflächen von 7015 m<sup>2</sup> und die Gebäudehöhe von 30 m bzw. ein Gebäude mit 10 Vollgeschossen. Zudem werden auch die einzufordernden Mehrwerte wie der Quartierplatz mit einem Quartierzentrum als Treffpunkt festgesetzt. Mit dieser Anpassung der BNO erfolgt die planrechtliche Umsetzung in derselben Weise, wie dies bereits für andere Gebiete (bspw. Bahnhof Nord und Süd, Freiverlad u.a.) umgesetzt wurde.

Der Anhang 2 BNO wie folgt ergänzt:

| <b>Pflichtgestaltungsplan</b> | <b>Ziele</b>   | <b>Abweichungen von den Regelbaumassen</b>  |
|-------------------------------|--|---|
| Goldern                       | <p>Siedlungstypische Grossstrukturen in ihrer Eigenart erhalten.</p> <p>Gezielte Nachverdichtung mit Hilfe von qualitativ hochwertigen Erweiterungen und Neubauten. 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 m<sup>2</sup>.</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> |

### **Geprüfte Varianten**

Im Laufe der Erarbeitung wurden verschiedene Varianten zur Umsetzung in der BNO, teils auch mit verallgemeinerten Regelungen über das gesamte Gebiet Goldern geprüft. Allerdings können die im Rahmen des Entwicklungsverfahrens «Goldernstrasse» ermittelten Grundsätze und Abweichungen für das Gebiet im Nordwesten nicht generalisiert und auf alle Bereiche des Gebiets Goldern angewendet werden. Deshalb werden mit der vorliegenden Teiländerung der BNO explizit die Abweichung von der Regelbaumasse für den Nordwestbereich verankert.

Für die übrigen Bereiche im Gebiet Goldern gilt nach wie vor die Vorgabe, die sich bereits aus der rechtskräftigen Grundordnung für die Zone Wohnen differenziert (WD) ergibt, wonach angemessene zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplans möglich sind. Mit der Möglichkeit, Sanierungen und Ersatzneubauten auch ohne Gestaltungsplan zu bewilligen, können im Übrigen die Bestandesbauten auch weiterhin ohne aufwändiges planrechtliches Verfahren saniert und erneuert werden, solange diese Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans Goldern stehen.

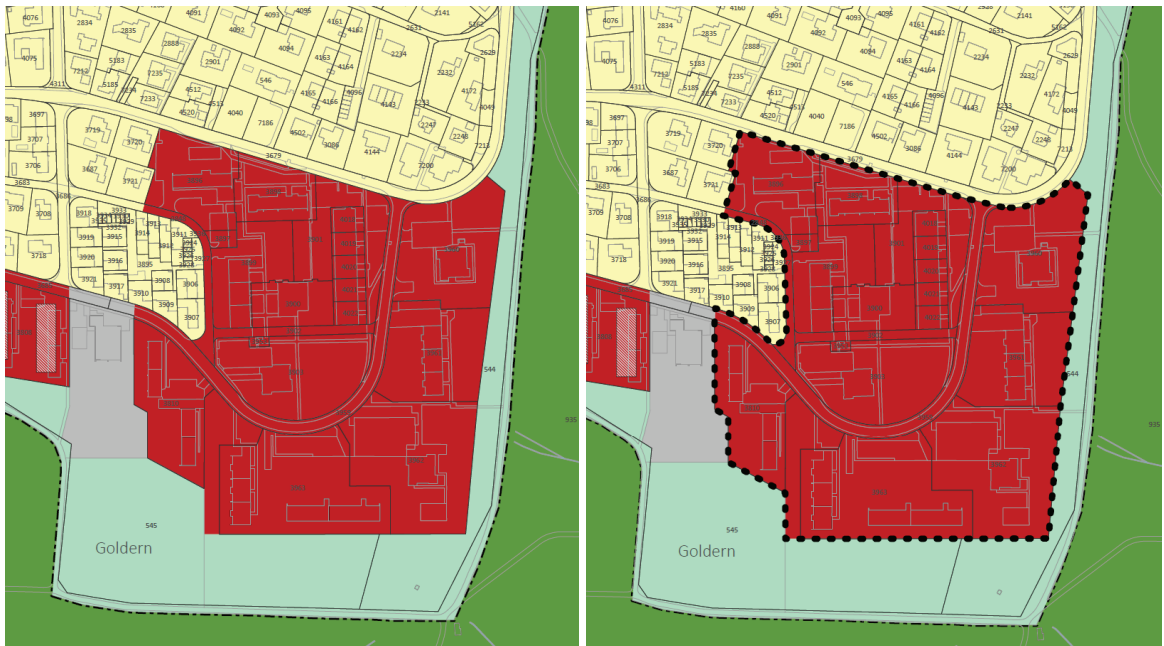
## **5.2. Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan Süd**

### **Teilörtliche Planänderung**

Um die angestrebte Entwicklung im Gebiet Goldern zu realisieren, muss die Grundordnung im Bauzonen- und Kulturlandplan Süd angepasst werden. Dazu 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.

### **Umfang des Perimeters für Gestaltungsplanpflicht**

Eine kleinräumigere Festlegung des Perimeters für Gestaltungsplanpflicht, welche sich auf den nordwestlichen Teilbereich (Parzellen 3896, 3897 und 3898) des Gebiets Goldern konzentriert, wurde verworfen. Einerseits können mit dem nun gewählten Umfang des Perimeters die Zielvorgaben über der gesamten Siedlung Goldern festgesetzt und so deren Bedeutung im Gesamtkontext gefasst werden. Andererseits bedürfen zusätzliche Erweiterungen über das vorgegebene Mass des Bestandes hinaus, gemäss rechtskräftiger BNO (§ 18 Abs.3), bereits heute eines Gestaltungsplans. Für die Grundstücke, ausserhalb der festgesetzten Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der neuen Regelung für das Gebiet Goldern in Anhang 2 BNO (vgl. Ziff. 5.1) bzw. ausserhalb des Gestaltungsplans «Goldernstrasse 28/32» ändert sich entsprechend wenig, ausser dass nun die Zielsetzungen für das Gebiet Goldern geklärt sind, sollte sich zukünftig eine weitere Entwicklung auf Basis eines Gestaltungsplans abzeichnen.



Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan Geänderter Bauzonen- und Kulturlandplan Süd  
Süd, genehmigt am 18.12.2019 mit Gestaltungsplanpflicht

## 5.3. Planbeständigkeit

### Umgang mit der Planbeständigkeit

Aus Art. 15 und 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ergibt sich, dass Nutzungspläne alle 15 Jahre oder wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind. Nach Erlass einer revidierten Nutzungsplanung gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit, was bedeutet, dass einmal festgesetzte Nutzungspläne nicht beliebig geändert werden können. Änderungen sind dann zulässig, je länger das Inkrafttreten des betroffenen Planwerkes zurückliegt oder wenn wichtige Gründe vorliegen wie veränderte Rechtsprechung, erhebliche Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse oder ein überwiegendes öffentliches Interesse. In der Rechtsprechung wird darauf hingewiesen, dass die Planbeständigkeit ein Balanceakt zwischen Rechtssicherheit und Anpassungsfähigkeit ist.

### Zeithorizont vs. Anpassungsbedarf

Hinsichtlich der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wird darauf verwiesen, dass die Beschlussfassung des Einwohnerrates zu der geänderten Nutzungsplanung am 27. August 2018 bereits über 7 ½ Jahre zurückliegt und mit der öffentlichen Auflage im November 2017 bereits 8 Jahre seit der letzten Einflussnahme durch die Bevölkerung (Mitwirkung 2015) vergangen sind. Die Themen, welche die Teiländerung im Gebiet Goldern und der zugrundeliegende Bebauungsvorschlag behandeln (Innenentwicklung, Entwicklung Quartierzentrum und Quartiertreffpunkt Goldern, akuter Handlungsbedarf am überalterten Gebäudebestand usw.), haben in dieser Zeit stetig an Bedeutung gewonnen. Mit der vorliegenden Teiländerung wird die Grundlage geschaffen, in diesen Themengebieten Fortschritte zu erzielen.

Mit dem am 7. Dezember 2022 genehmigten Sachplan Hochhaus besteht zudem eine neue Planungsgrundlage, welche von den Gemeinden des Planungsverbandes Aarau Regio behördenverbindlich verabschiedet wurde. Der Sachplan Hochhaus scheidet das Planungsgebiet Goldern als Eignungsgebiet

für Hochhäuser aus und definiert verschiedene Grundsätze und Anforderungen an diesen speziellen Bautypus. Das Richtkonzept zum Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» berücksichtigt diese und entspricht damit den Grundsätzen des Sachplans. Die Teiländerung der BNO zur Schaffung einer speziellen Grundlage für ein zusätzliches höheres Haus am Quartiereingang zur Stärkung der Scharnierfunktion und als Auftakt zum Quartier Goldern steht somit im Einklang mit den planerischen Grundlagen.

## 5.4. Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) besteht die Pflicht, eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung erfolgt in drei Schritten: Interessen ermitteln, Interessen bewerten und Interessen abwägen. Bereits aus den zu berücksichtigenden Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ergeben sich vielfältig in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen. Die von der vorliegenden Teiländerung der BNO berührten Interessen werden nachfolgend aufgelistet, umschrieben und bewertet. Die Bewertung der Interessen erfolgt wie die abschliessende Abwägung rein qualitativ.

### Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss den Grundsätzen des RPGs ist die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. Die vorliegende Teiländerung ermöglicht eine Steigerung von Wohnraum im bereits überbauten Gebiet und entspricht so dem Grundsatz der Entwicklung nach Innen und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Gemäss Kantonalem Richtplan muss die Stadt Aarau bis ins Jahr 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs auf bis zu 27 000 Einwohner rechnen (vgl. Kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet, Beilage 2 zu Erläuterungsbericht, 10.12.2024).

| Replaz | Raumkonzept Aargau | Gemeinde | Bevölkerung |        | Wachstum 2012 – 2040 |     | Aktuelle Dichten |                     | Mindest-Dichten |                     |
|--------|--------------------|----------|-------------|--------|----------------------|-----|------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
|        |                    |          | 2012        | 2040   | absolut              | %   | Bestand 2010     | Entwicklung 2000–10 | Bestand 2040    | Entwicklung 2010–40 |
| 2      | Z                  | Aarau    | 20'128      | 27'010 | 6'880                | 34% | 56               | 74                  | 70              | 90                  |

Abbildung 22: Kantonaler Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet, Beilage 2 zu Erläuterungsbericht Quelle: Kanton Aargau 10 Dezember 2024

Nebst den kantonalen Grundlagen 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 kantonalen und insbesondere auch aus kommunaler Sicht an diesem Ort als richtig angesehen wird. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung leistet einen Beitrag, um das prognostizierte Wachstum aufzufangen und die erwünschte Entwicklung nach Innen zu fördern.

### Wohnungssuchende / Anhaltender Wohnraumbedarf

Gemäss Leerwohnungszählung 2025 lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Aarau mit Stichdatum 1. Juni 2025 bei 0.38 % (Quelle: Statistik Aargau). Somit hat sich die Wohnungsknappheit in der Stadt Aarau weiter verschärft, mit entsprechenden Folgen für Wohnungssuchende in der Stadt. Der mit der Teiländerung legitimierte Gestaltungsplan «Goldernstrasse» sorgt für einen Zuwachs von heute 30

Wohnungen auf neu ca. 72 Wohnungen. Damit leistet die mit der Teiländerung bezweckte Entwicklung einen Beitrag an den akuten Wohnraumbedarf und erfüllt zugleich die vom Stadtrat manifestierten Ziele in der Wohnraumstrategie 2021, bzw. der Stadtteilziele 2024 – 2028.

### **Siedlungsqualität**

Nebst der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen gehören zu den Planungsgrundsätzen gemäss RPG auch das Erzielen einer angemessenen Wohn- und Siedlungsqualität. Entsprechende Werkzeuge sind bereits in der heute BNO enthalten, indem als Basis für Gestaltungspläne qualitätsvolle Richtprojekte eingefordert werden, welche aufgrund qualitätssichernder Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) erarbeitet wurden. Die vorliegende Teiländerungen knüpft an dieser bestehenden Rechtsgrundlage an und formuliert spezifische Qualitätsziele, welche bei zukünftigen Vorhaben im Gebiet Goldern zu erfüllen sind (hochwertige Erweiterungen, vielfältiger Wohnraum, hohe Aufenthaltsqualität, ökologisch und stadtklimatisch wertvolle öffentliche Freiräume usw.).

Diese Aspekte bilden den Massstab für die Folgeplanungen oder wie beispielhaft bereits im parallel erarbeiteten Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» aufgezeigt, dessen Richtprojekt mit der Planungskaskade Testplanung gefolgt von einem Studienauftrag ermittelt wurde. In dem mehrstufigen Verfahren wurden Typologie, Dichte und Höherentwicklung mit dem Studium unterschiedlicher Varianten sorgfältig hergeleitet und austariert. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Sicherstellung hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität. Das Projekt überzeugte durch eine präzise Setzung von drei Gebäudekörpern – einem höheren Punkthaus und zwei Riegeln –, die zwischen den unterschiedlichen Bebauungstypologien vermitteln. Die Gestaltung der Aussenräume und die Integration quartierdienlicher Nutzungen wie eines Quartierladens, des geplanten Familienzentrums sowie weitere quartierdienliche Nutzungen tragen zur sozialen Durchmischung und Belebung des Quartiers bei. Ein zentraler Platz mit Spielflächen, Sitzbereichen und einem Biotop fördert die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität. Insgesamt entstehen 72 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen und Grössen, wobei der Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen und Alterswohnungen berücksichtigt wird. Mit den geplanten qualitativen Zielvorgaben für das Gebiet Goldern in der BNO (Anhang 2) in Kombination mit den qualitätssichernden Verfahren wird dem Interesse des Städtebaus und der Landschaftsarchitektur Rechnung getragen und ein Mehrwert für die Bewohner im Quartier und darüber hinaus geschaffen.

### **Mehrwert für das Quartier und die Quartierbevölkerung**

Das Gebiet Goldern soll primär aus dem Bestand heraus, mit Wohnnutzungen und einem Anteil an nichtstörenden Gewerbebetrieben, weiterentwickelt werden. Entstehen soll ein durchmischtes Wohnquartier. An der wichtigen Scharnierstelle im Nordwestbereich soll zudem ein Quartierplatz in Kombination mit einem Quartierzentrum ein Ort der Begegnung geschaffen werden. Ein zentraler Platz mit Spielflächen, Sitzbereichen und einem Biotop fördert die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität. Der vielfältige und auf den Bedarf im Quartier abgestimmte Wohnungsmix (vgl. Kapitel 3.4.4 Wohnraumstrategie bzw., Stadtteilzielen 2024 - 2028), die Gestaltung der Aussenräume und die Integration quartierdienlicher Nutzungen wie ein Quartierladen oder das geplanten Familienzentrum tragen zur sozialen Durchmischung und Belebung des Quartiers bei. Damit kann an diesem Ort die für das gesamte Quartier wichtige Verknüpfungstelle aktiviert werden. Damit wird unter anderem auch dem Quartierentwicklungskonzept (2021) der Stadt Aarau entsprochen.

Unter all diesen Aspekten kann gefolgert werden, dass durch die, mit der Teiländerung Goldern angestrebten Weiterentwicklung ein Mehrwert nicht nur für die Bewohnenden im Areal, sondern auch des umliegenden Quartiers geschaffen wird.

### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen schweremässig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Die Siedlung Goldern ist mit den Linien 5 und 7 (abwechselnd, jeweils ½ Std. Takt) über die Haltestelle «General-Guisan-Strasse» gut ins ÖV-Netz eingebunden. Die wesentlichen Vorgaben für eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind im Prinzip bereits mit der revidierten BNO gegeben. So nimmt der Gestaltungsplan «Goldernstrasse» entsprechende Themen auf, indem bspw. mit einem Mobilitätskonzept eine autoarme Nutzung dauerhaft gesichert und Alternativen zum Auto gefördert werden sollen. Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Erhöhung der Anzahl an Bewohnenden im Gebiet Goldern kann damit ohne negative Auswirkungen auf die Belastung des Strassenverkehrssystems vollzogen werden.

### **Private Interessen**

Zu den privaten Interessen zählen diejenigen der Quartierbewohner, welche ein Interesse an einer guten Wohnqualität in einem attraktiven Wohnumfeld / Quartier haben. Mit der angestrebten qualitätsvollen Ausgestaltung (vgl. Interessenabwägung Quartier und Quartierbevölkerung) trägt die Teiländerung mit den geplanten Zielsetzungen für das Gebiet Goldern Rechnung. In der Umsetzung zeigt der Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» exemplarisch auf, wie diese Zielsetzungen teillörtlich angewendet werden. Im Detail kann auf die qualitätsvolle Freiraumgestaltung, die Ansiedlung quartierdienlicher Nutzungen (Ladengeschäft, Familienzentrum) oder auch auf die sorgfältig tertierte Setzung und Höhenabwicklung der geplanten Siedlungserneuerung (vgl. Erläuterungen zum Schattenwurf, Planungsbericht Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32») verwiesen werden.

### **Interessen der Grundeigentümer**

Die betroffenen Grundeigentümer haben ein Interesse für den wirtschaftlichen Betrieb und (Weiter-) Entwicklung ihrer Liegenschaften. Mit der rechtskräftigen Zonierung Wohnen differenziert (§ 18 BNO) wird die vorrangige Wohnnutzung unter Erhaltung und massvoller Verdichtung der betroffenen Gebiete bezweckt. Die Baumasse richten sich, auch beim Ersatz von Bauten, nach den bestehenden Volumen. Angemessene zusätzliche Erweiterungen aufgrund eines Gestaltungsplanes blieben vorbehalten. Entsprechend können bereits heute Erweiterungen, die das Mass der Bestandesbauten überschreiten, nur auf Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die Wirkung dieser Bestimmung bleibt im Grundsatz auch mit der vorliegenden Teiländerung erhalten, die gebietsspezifische Zielsetzung für das Gebiet Goldern wird aber mit der Gestaltungsplanpflicht geschärft. Damit auch weiterhin Sanierungen und Ersatzneubauten im Bestand ohne zusätzliche Planungserschwernisse realisiert werden können, erhält der Stadtrat mit der gewählten Regelung die Kompetenz, solche auch ohne Gestaltungsplan zu bewilligen. Da die gesamte Siedlung nach einheitlichem Konzept erbaut wurde, entsprechen Sanierungsvorhaben im Bestand von Wesen her der verlangten siedlungstypischen Eigenart und sollten den Zielen des Pflichtgestaltungsplans nicht entgegenstehen. Dass allerdings die Sanierung im Bestand an die Grenzen des Machbaren stossen kann, zeigen die Untersuchungen der Bebauung im Nordwestbereich der Goldern exemplarisch. Nach den umfangreichen Abklärungen und der durchlaufenen Verfahrenskaskade (vgl. § 6 BNO) liegen nun entsprechende Resultate als Richtprojekt vor. Mit den spezifischen Abweichungen für den Nordwestbereich im Gebiet Goldern (vgl. Kapitel 5.1) wird für die geplanten Abweichungen im Gestaltungsplan «Goldernstrasse 28/32» die planrechtliche Grundlage geschaffen. Weitergehende teillörtliche Präzisierungen für die übrigen Bereiche im Gebiet Goldern sind ohne weitere Grundlage derzeit nicht angezeigt. Zusammenfassend zeigt sich, dass die Interessen der Grundeigentümer gewahrt sind.

### **Fazit Interessenabwägung**

Die ermittelten und beurteilten Interessen zeigen, dass ein berechtigtes öffentliches Interesse an der Weiterentwicklung im Gebiet Goldern 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. Durch die rechtskräftige BNO der Stadt Aarau werden bereits heute flankierende Massnahmen wie Mobilität (Reduktion motorisierter Individualverkehr), Siedlungsqualitäten (vorgegebenen Verfahren) u.v.a. sichergestellt. Die Stadt Aarau hat zum Planungsgebiet und zu verschiedenen Sachthemen (vgl. Kapitel 3.4) darüber hinaus weitere Entwicklungsvorstellungen festgehalten, die durch die vorliegende Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung erfüllt werden.

Die mit der Teiländerung angestrebte Entwicklung berücksichtigt die vorhandenen öffentlichen und privaten Interessen in angemessenem Umfang, beziehungsweise sorgt für positive Effekte gegenüber der heutigen Situation. Mit dem sorgfältig hergeleiteten Richtprojekt als Grundlage für die vorliegende Planung wird der Grundstein für eine Entwicklung gelegt, welche einen Mehrwert für das gesamte Quartier seine Bewohnenden und darüber hinaus erzeugt.

## 6. PLANUNGSVERFAHREN

Das Verfahren zur vorliegenden Teiländerung der BNO richtet sich grundsätzlich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (BauG) Ziff. 2.3.2. Allgemeine Nutzungsplanung (§ 15 ff.) und Ziff. 2.3.4. Verfahren. (§ 23 ff.).

Das regionale Hochhauskonzept von Aarau Regio (vgl. Kapitel 3.3.2) definiert den Prozess zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung von Hochhäusern. Im Vorliegenden Fall ist zur Ermöglichung eines höheren Hauses, ein Gestaltungsplan und zusätzlich eine Teiländerung der Nutzungsplanung nötig. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt existiert keine generelle Grundlage für höhere Häuser. Solche sind heute lediglich vereinzelt auf Basis von Pflichtgestaltungsplänen gemäss Anhang 2 BNO möglich. Deshalb wird das «reaktive Verfahren» gemäss dem Sachplan Hochhaus von Aarau Regio umgesetzt. Hierzu werden parallel der Gestaltungsplan Goldernstrasse und die vorliegende Teiländerung BNO «Gebiet Goldern» erarbeitet.



Abbildung 23: Reaktives Verfahren gemäss Sachplan Hochhaus Aarau Regio (Quelle: Aarau Regio)

### 6.1. Organisation und Beteiligte

Die Teiländerung der BNO «Gebiet Goldern» wurde von der Stadt Aarau in Zusammenarbeit mit PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, erarbeitet. Die Planungsträgerin der vorliegenden Teiländerung der BNO ist die Stadt Aarau vertreten durch das Stadtbauamt. Eine wesentliche Grundlage dazu bildet das Richtprojekt der Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau; BÖE studio, Zürich, welches ebenso die Basis für den parallel zur Teiländerung erarbeiteten Gestaltungsplan Goldernstrasse 28/32 ist. Im Prozess ebenfalls involviert ist die Grundeigentümerin der Parzellen 3896, 3897 und 3898, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Die Bevölkerungen und die Nachbarschaft wurden in verschiedenen Veranstaltungen informiert und miteinbezogen.

#### Planungsträgerin Stadt Aarau vertreten durch das Stadtbauamt

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Jan Hlavica    | Stadtbauamt, bis Ende 2025       |
| Anna Borer     | Stv. Stadtbauamt, bis Ende 2025  |
| Gabriela Brack | Projektleiterin Stadtentwicklung |

#### Auftragnehmer PLANAR AG für Raumentwicklung

|                  |   |
|------------------|---|
| Dominic Schuppli | Projektleiter, verantwortlicher Partner |
| Corinne Weber    | Projektmitarbeiterin                    |
| Daniel Schluep   | Projektmitarbeiter                      |

## 6.2. Verfahrensschritte

Nachfolgend werden die einzelnen Verfahrensschritte der Teiländerung der Bau- und Nutzungsplanung aufgelistet:

| <b>Phase</b>   | <b>Zeitpunkt</b> |
|--|------------------|
| Planungsbeginn   | Januar 2022      |
| Testplanung  | 2022             |
| Studienauftrag   | 2023/2024        |
| Erarbeitung der Entwürfe zur Teiländerung der Nutzungsplanung          | 2025             |
| Freigabe des Dossiers zur Mitwirkung und Vorprüfung durch den Stadtrat | 9. März 2026     |
| Einholen der Stellungnahme Aarau Regio                                 |                  |
| Informationsveranstaltung an Bevölkerung                               |                  |
| Mitwirkung gemäss § 3 BauG und kantonale Vorprüfung                    |                  |
| Bereinigung und abschliessender Vorprüfungsbericht                     |                  |
| Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG                                   |                  |
| Evtl. Einigungsverhandlungen   |                  |
| Beschluss Einwohnerrat   |                  |
| Ev. Referendumsabstimmung  |                  |
| Genehmigung Kanton   |                  |

## 7. 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 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.

# BEILAGEN

- A** Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Goldern»
- B** Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan «Gebiet Goldern»

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