

Richtprojektdossier

Umgebung

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32

Goldernstrasse 28/32

5000 Aarau

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau Deckblatt

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH



Inhaltsverzeichnis

Plannummer	Planinhalt	Seite
31.3.00	Umgebungsplan EG	01
31.3.01	Situation Feuerwehr, Entsorgung und Parkierung PW	02
31.3.02	Erschliessungskonzept	03
31.3.03	Baumkonzept - Erhalt Bestandsbäume	04
31.3.04	Baumkonzept - Artenvielfalt durch Neupflanzungen	05
31.3.05	Beschattung durch Bäume	06
31.3.06	Grünflächenanteil	07
31.3.07	Ökologische Aspekte	08
31.3.08	Ökologische Ausgleichsflächen	09
31.3.09	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	10
31.3.10	Naturnaher Aufenthaltsbereich	11
31.3.11	Quartiersplatz	12
31.3.12	Spielbereich	13
31.3.13	private Aussenbereiche	14

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

Inhaltsverzeichnis

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

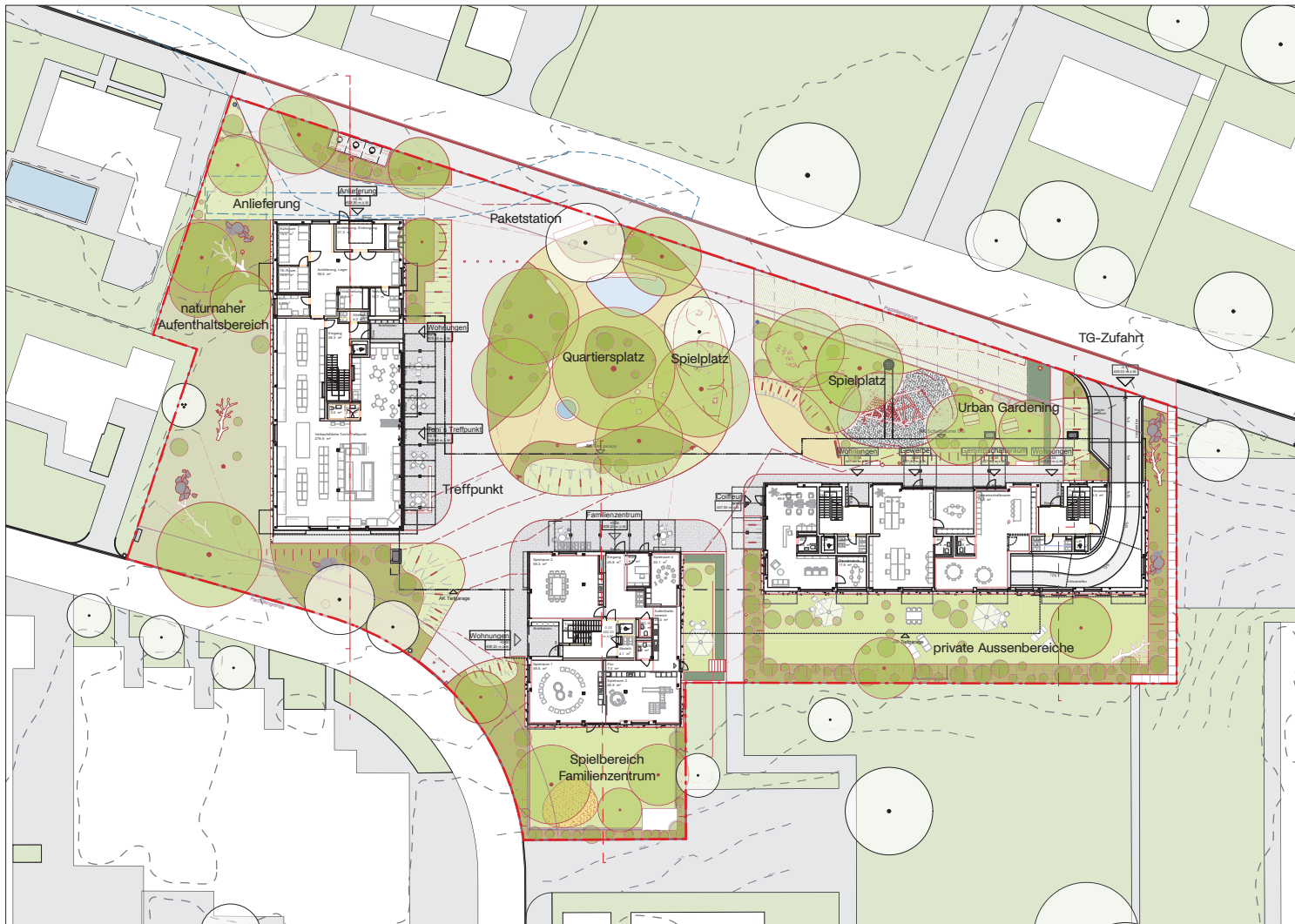
BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt







Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH










HARTBELÄGE

-  proj. Asphalt
-  proj. Ort beton
-  proj. Betonsteinpflaster, Grau
-  proj. Ökopflaster mit Rasenfuge, Grau
-  proj. Pflastersteine
-  proj. Chaussierung

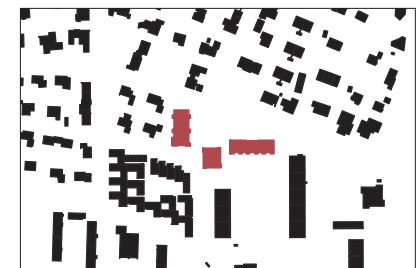
VEGETATION

-  proj. Schotterrasen
-  proj. Blumenrasen
-  proj. Wildwiese
-  proj. Stauden / Sträucher / Gräser
-  proj. Baumpflanzung
-  best. Baumpflanzung
-  proj. Solitärstrauchpflanzung

SPIELFLÄCHEN

-  proj. Fallschutzkies
-  proj. Spielsand

Situation



Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.00

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

1

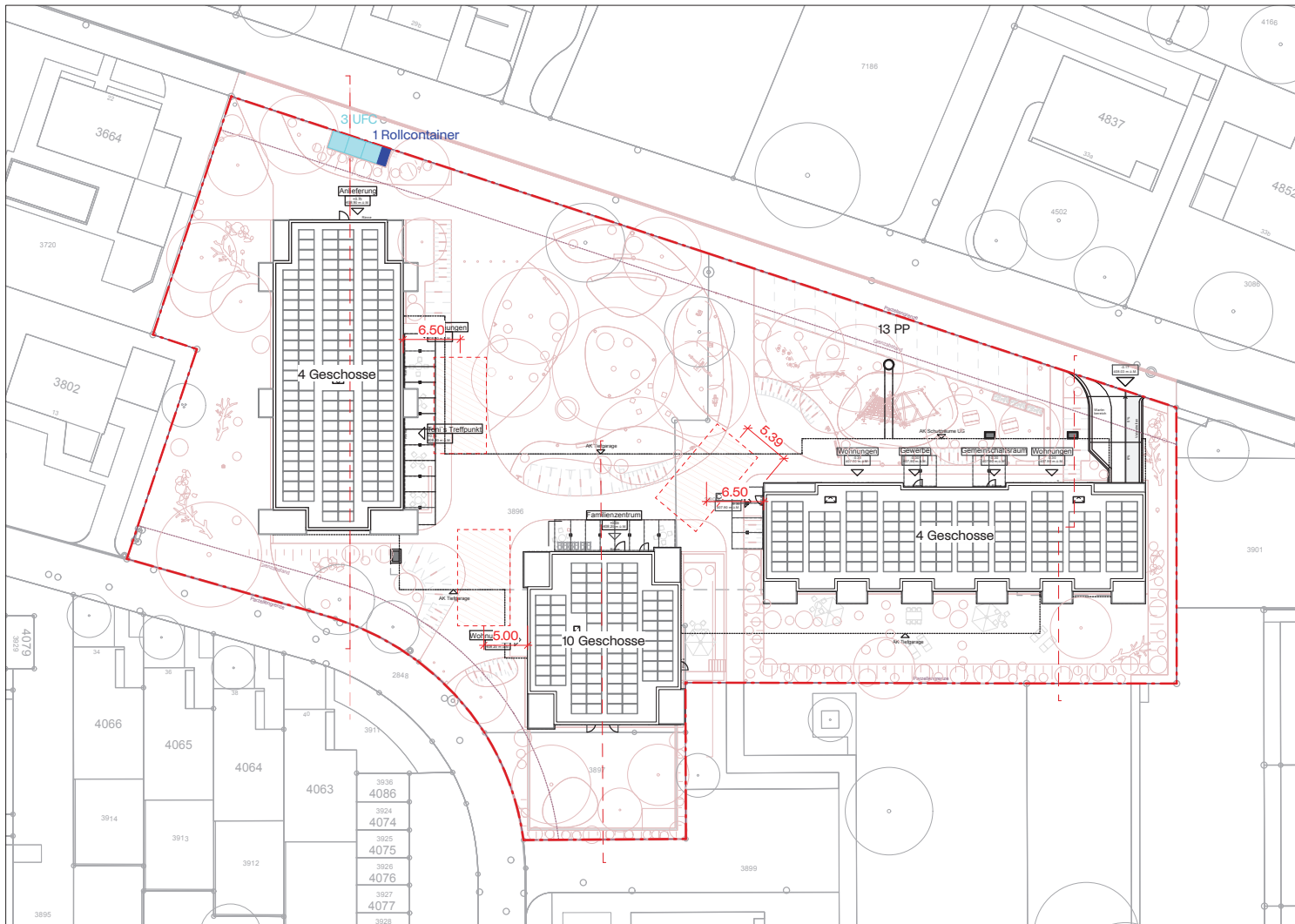
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Umgebungsplan EG

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau 31.3.01

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

2

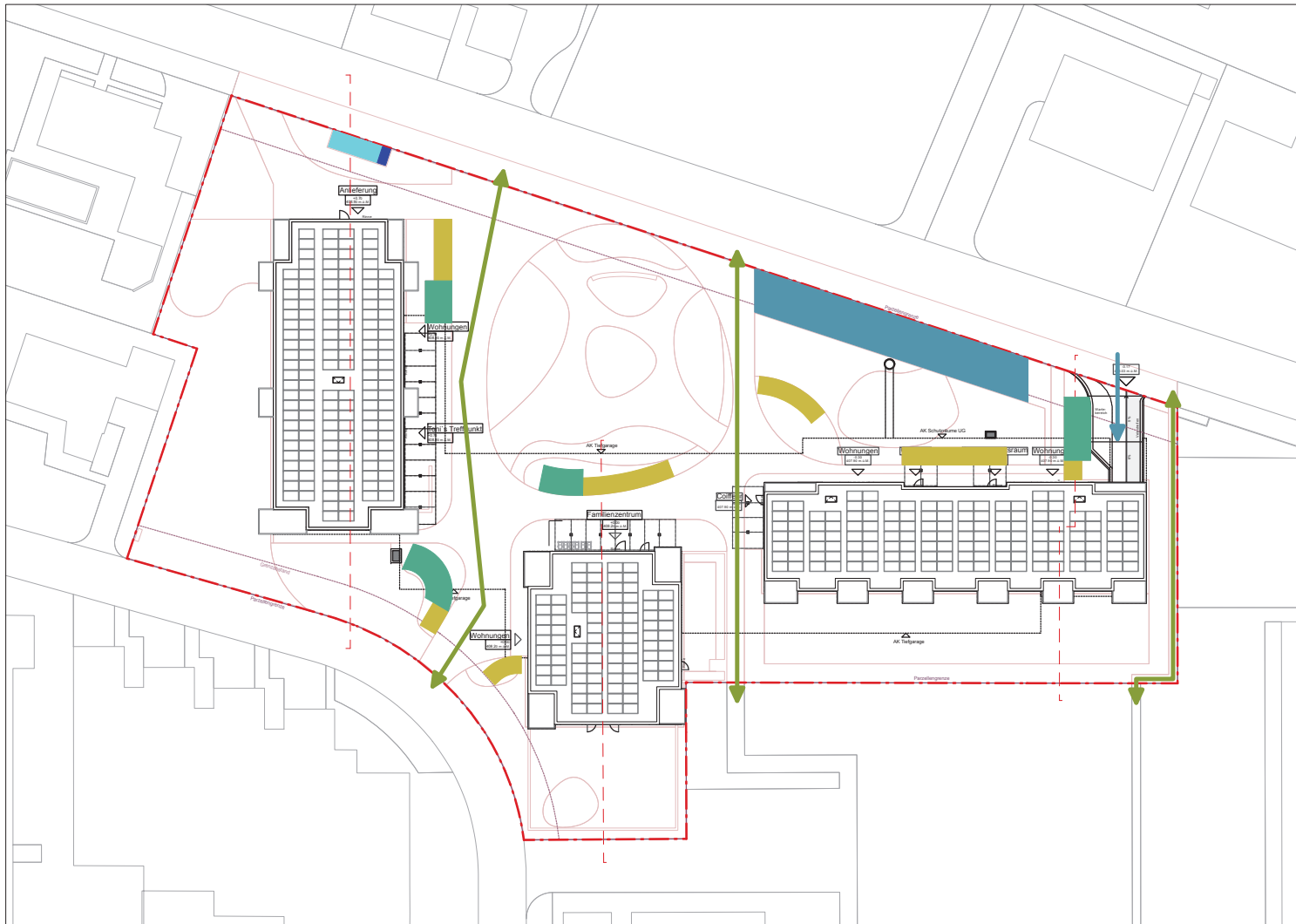
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Situation Feuerwehr, Entsorgung und Parkierung PW

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende

- 13 x PP, davon 1 Behinderten-PP
- 89 x Velo
- 25 x Spezialfahrzeuge
- 3 x UFC
- 1 x Rollcontainer
- Zufahrt PKW
- ↔ durchlässig für Fussgänger

Erschliessungskonzept

Zwei UFC sind an der Goldernstrasse platziert, ebenso wie alle oberirdisch angebotenen Stellplätze. Darunter auch ein Behindertenstellplatz.
Die oberirdischen Velostellplätze mit Velo-Bügeln sind nahe den Eingangsbereichen der Gebäude platziert sowie im Bereich des Quartiersplatzes und der Spielbereiche. Vier der sieben Velo-Pakete werden durch Stellplätze für Spezialfahrzeuge ergänzt.
Durch die durchlässige Gestaltung ist eine großzügige Durchgangssituation mit Aufenthaltsbereichen am Quartiersplatz gewährleistet. Eine fussläufige Verbindung zwischen der Goldernstrasse und dem Käfergrund ist somit sichergestellt.

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.02

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

3

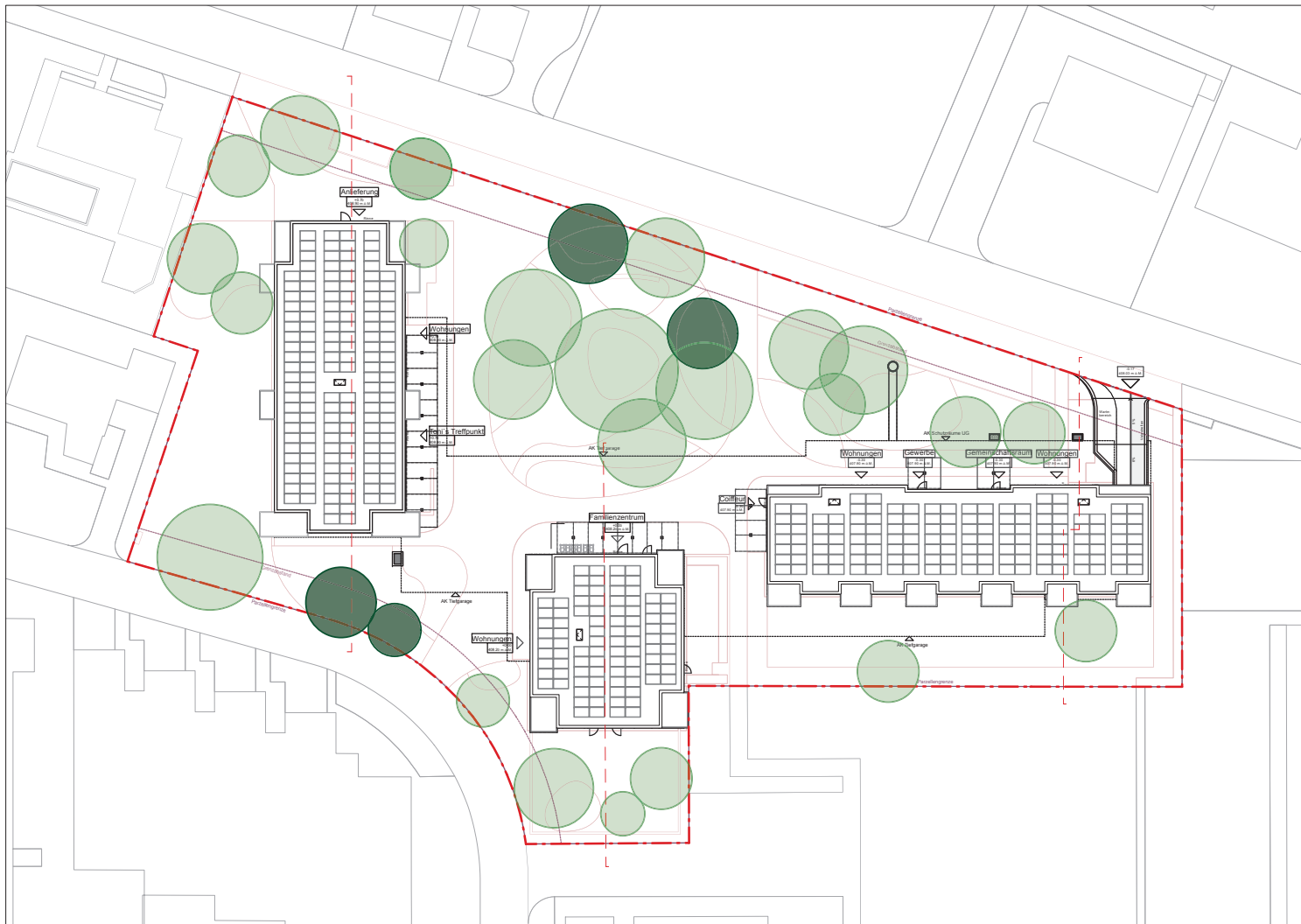
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Erschliessungskonzept



1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende

-  bestehende Bäume, 4 Stk.
-  geplante Bäume, 24 Stk.

Erhalt Bestandsbäume

Der Baumbestand im Projektgebiet bildet sich hauptsächlich aus Platanen und Hainbuchen, die eine hohe Vitalität aufweisen. Ein Teil der Bestandsbäume kann durch die Aussenraumgestaltung erhalten und in ein neues Bepflanzungskonzept integriert werden. Somit tragen diese Bäume schon von Beginn an dazu bei das Bild und die Aufenthaltsqualität aufzuwerten.

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.03

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

4

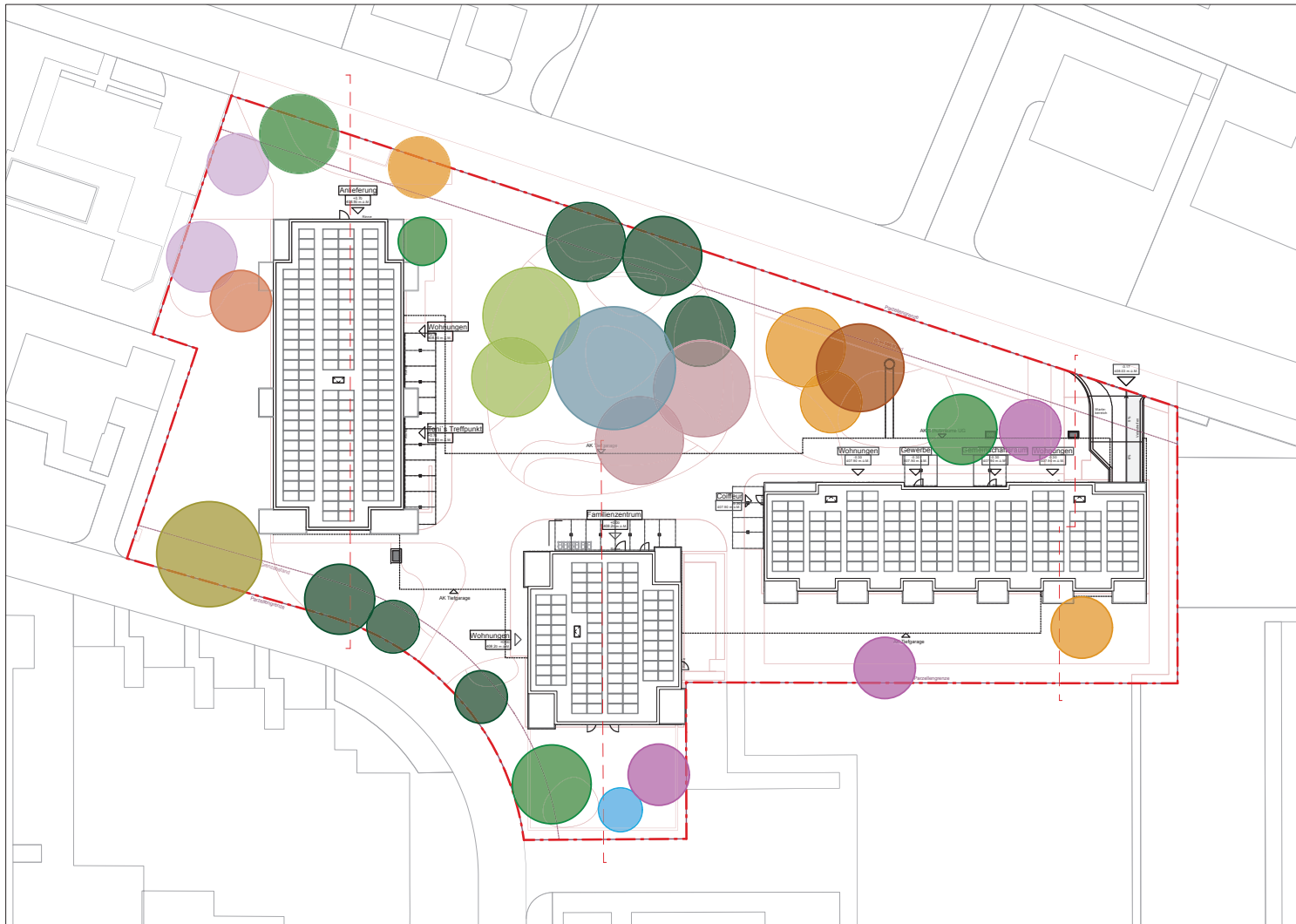
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Baumkonzept - Erhalt Bestandsbäume

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende

- Hainbuche, 3 Stk.
- Waldkiefer, 1 Stk.
- Ahornblättrige Platane, 6 Stk.
- Europäische Hopfenbuche, 2 Stk.
- Edelkastanie, 1 Stk.
- Winter-Linde, 2 Stk.
- Rot-Ahorn, 1 Stk.
- Feldahorn, 4 Stk.
- Schwedische Mehlbeere, 2 Stk.
- Breitblättrige Mehlbeere, 1 Stk.
- Echte Sumpfpypresse, 1 Stk.
- Holzapfel, 1 Stk.
- Trauben-Kirsche, 3 Stk.

Artenvielfalt durch Neupflanzungen

Der Baumbestand im Projektgebiet wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher heimischer Baumarten ergänzt, um die Artenvielfalt zu fördern. Die Wahl fällt vor allem auf resistente, stadtklimafeste und standortgerechte Bäume. Auf dem Quartiersplatz befinden sich mitunter die Grössten Bäume. Zusammen mit den Platanen entlang der Goldernstrasse bilden europäische Hopfenbuchen und Winter-Linden den Rahmen. Das Zentrum bildet eine Edelkastanie. Neben einigen Obstgehölzen finden sich auch Arten der naheliegenden Umgebung, wie der Feldahorn und die Waldkiefer, hier wieder. Bäume der Familie Ahorn und Mehlbeere runden das Gesamtbild der Freiräume ab.

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.04

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

5

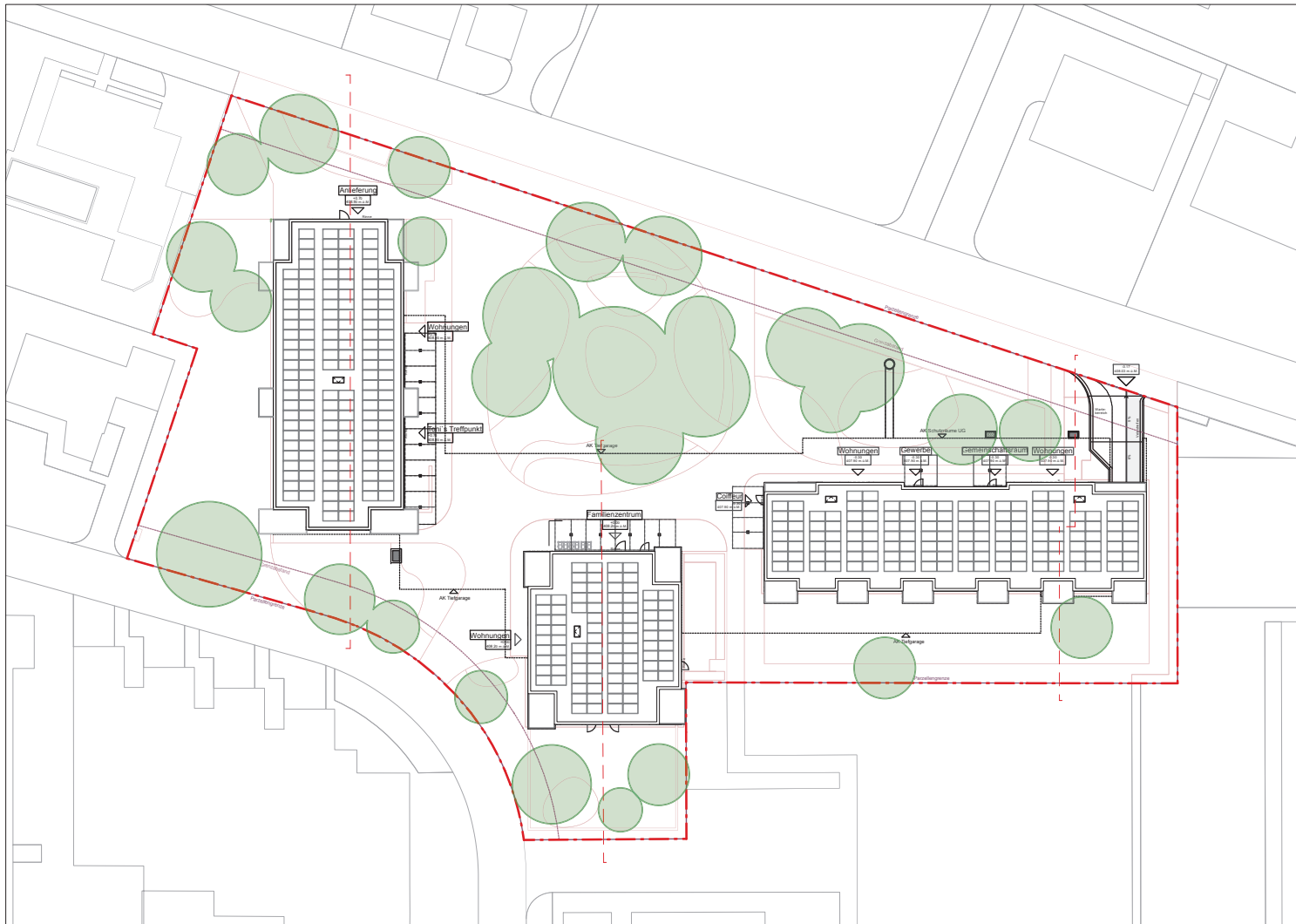
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft


Baumkonzept - Artenvielfalt durch Neupflanzungen

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende
 durch Bäume beschattete Flächen
 Fläche: 1'508.7 m²

Beschattung durch Bäume
 total durch Bäume beschattete Fläche:
1'508.7 m²
 Anteil am nicht mit Hochbauten bedeckten Aussenraum:
 1'508.7 : 4'446 = 0,33 = 33%

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.05

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
 Asset Management, Real Estate & Private Markets
 4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
 Bahnhofstrasse 102
 5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
 Luisenstrasse 29
 8005 Zürich
 mail@boe.studio
 www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

6

Gezeichnet
 Revidiert
 Geprüft

Beschattung durch Bäume

1:500

27.02.2025 / AH
 12.01.2026 / KM
 12.01.2026 / JH





Legende

- Bienen-Nährgehölze (Obstgehölze, Winter-Linden, Mehlbeeren)
- heimische Baumarten (Hainbuchen, Feldahorn, Kastanie, Hopfenbuchen, Waldkiefer)
- Gehölzstrukturen aus überwiegend einheimischen Solitär-Sträuchern
- ökologisch wertvolle Flächen
- Kleinstrukturen aus Steinen und Findlingen
- Kleinstrukturen aus Altholz in Form von Stämmen und Ästen
- Nistkästen für Vögel / Fledermäuse
- Wildbienenhaus / Insektenhotel

Ökologische Aspekte

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

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.07

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

8

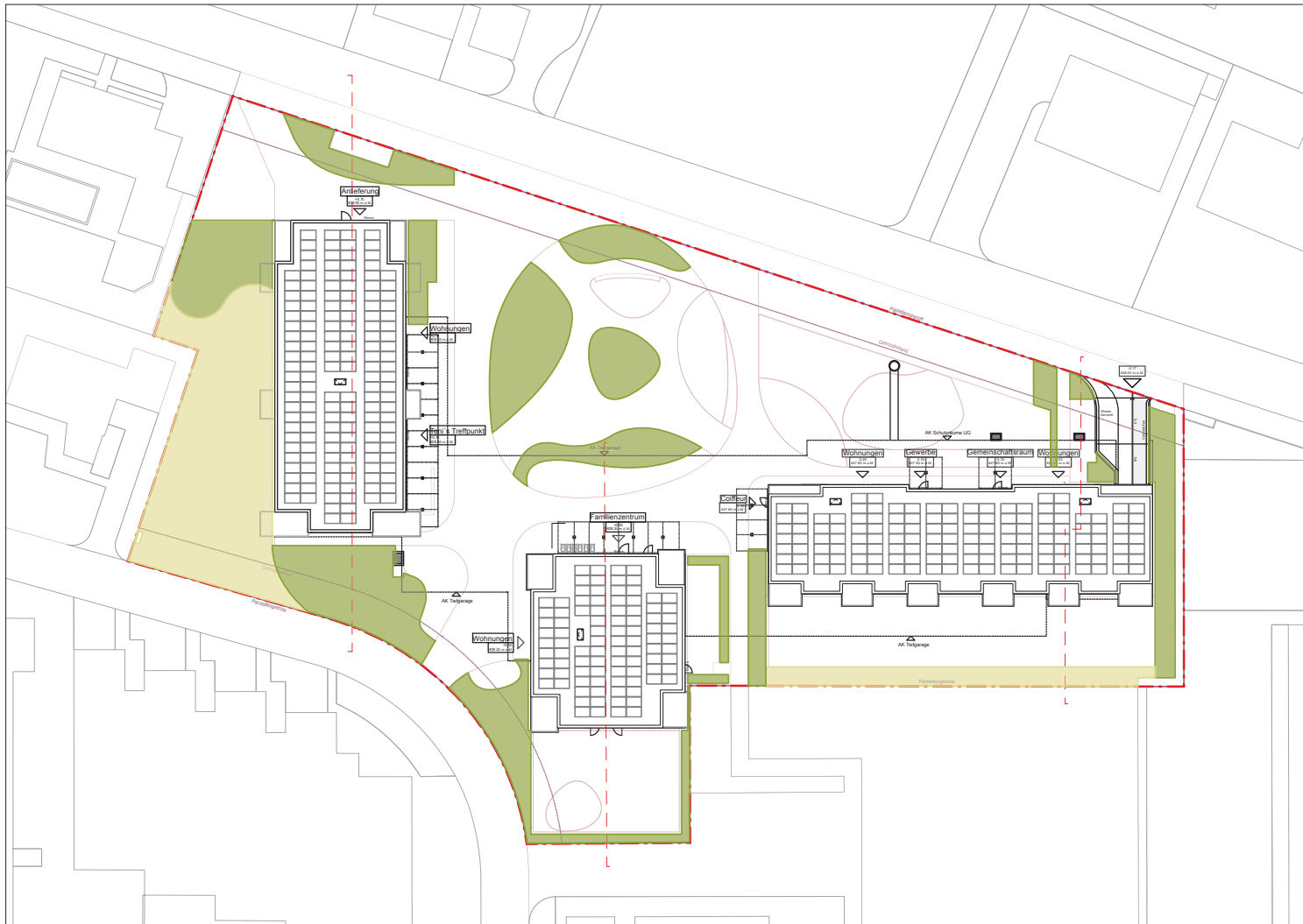
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Ökologische Aspekte

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende

- Wildwiesen bzw. Magerwiesen
Fläche: 504.30 m²
- artenreiche Kleinstrukturen aus Sträuchern, Stauden und Gräsern
Fläche: 845.50 m²

Ökologische Ausgleichsflächen

total ökologische Ausgleichsflächen:
1'349.8 m²

Anteil am Gestaltungsperimeter:
 $1'349.8 : 5'887 = 0.23 = 23\%$

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.08

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

9

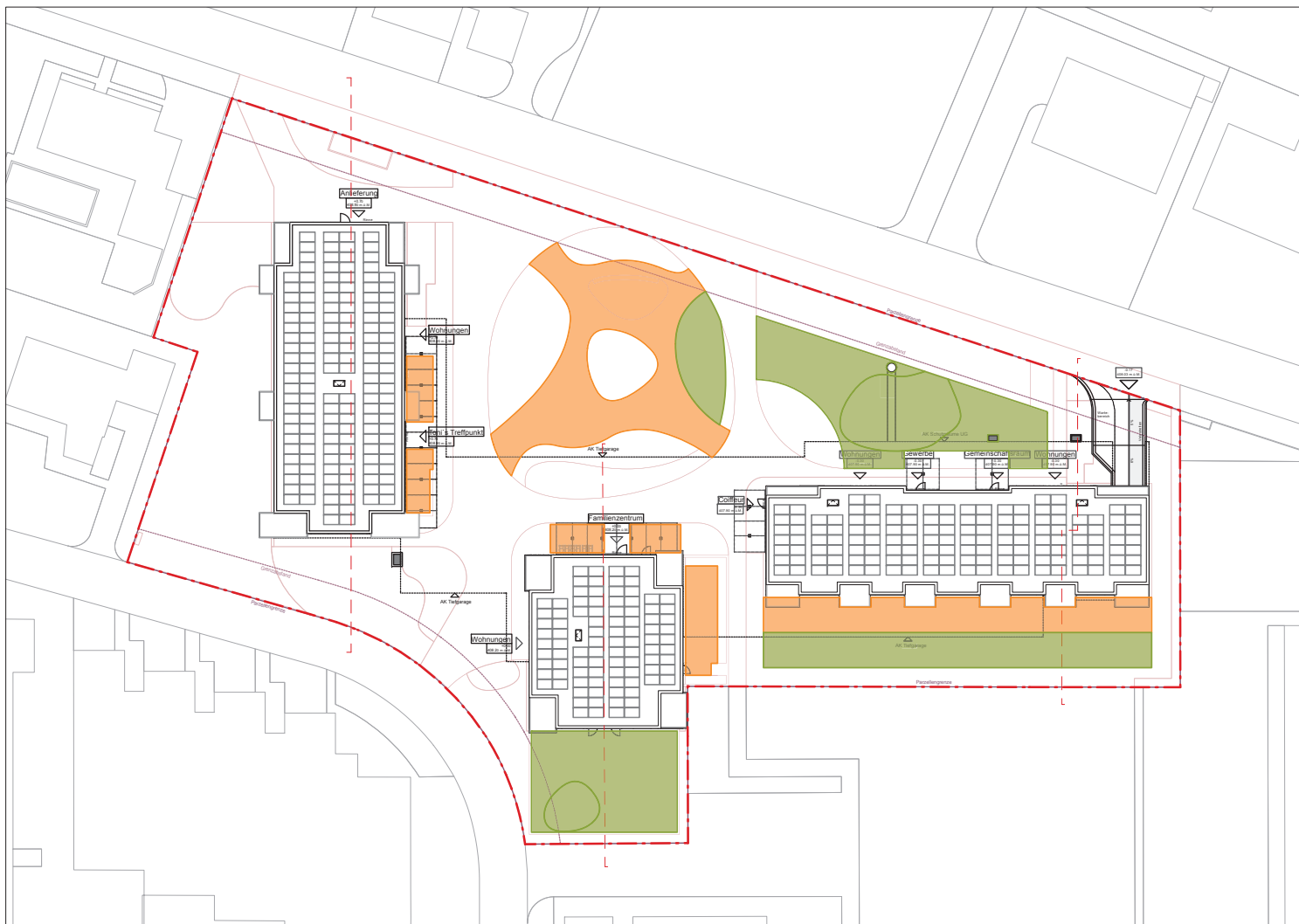
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Ökologische Ausgleichsflächen

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





Legende

- Aufenthaltsbereiche
Fläche: 589.40 m²
- Spielbereiche
Fläche: 717.50 m²

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

total Spiel- und Aufenthaltsbereiche:
1'306.90 m²

Anteil am aGF Wohnen:
1'306.90 : 5'536 = 0.23 = 23%

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.09

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

10

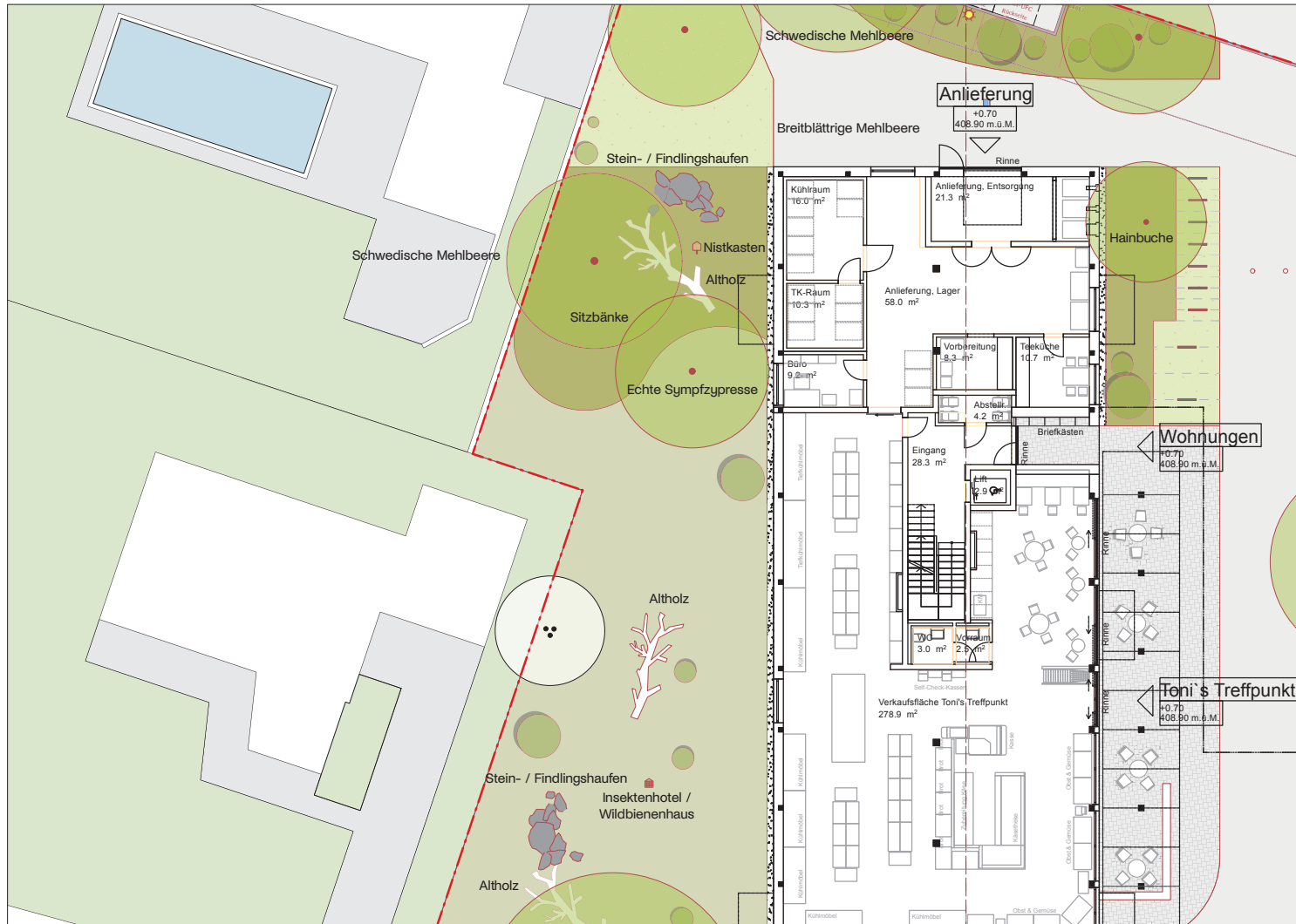
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

1:500

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





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

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.10

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

11

Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Naturnaher Aufenthaltsbereich

1:200

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





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

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.11

Bauherrschaft
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

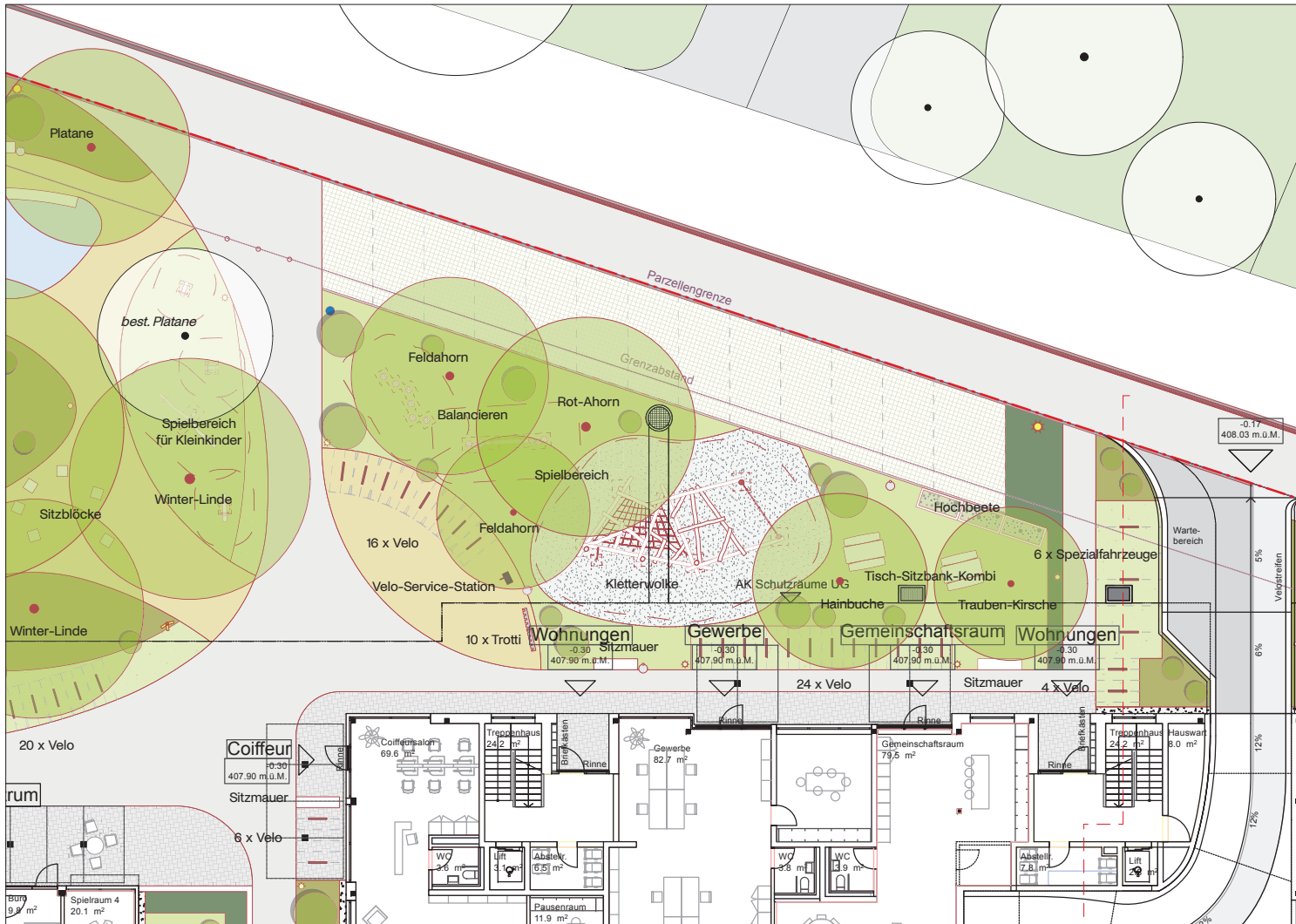
Architektur
Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur
BOE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt
12
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Quartiersplatz
1:200
27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





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

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.12

Bauherrschaft
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

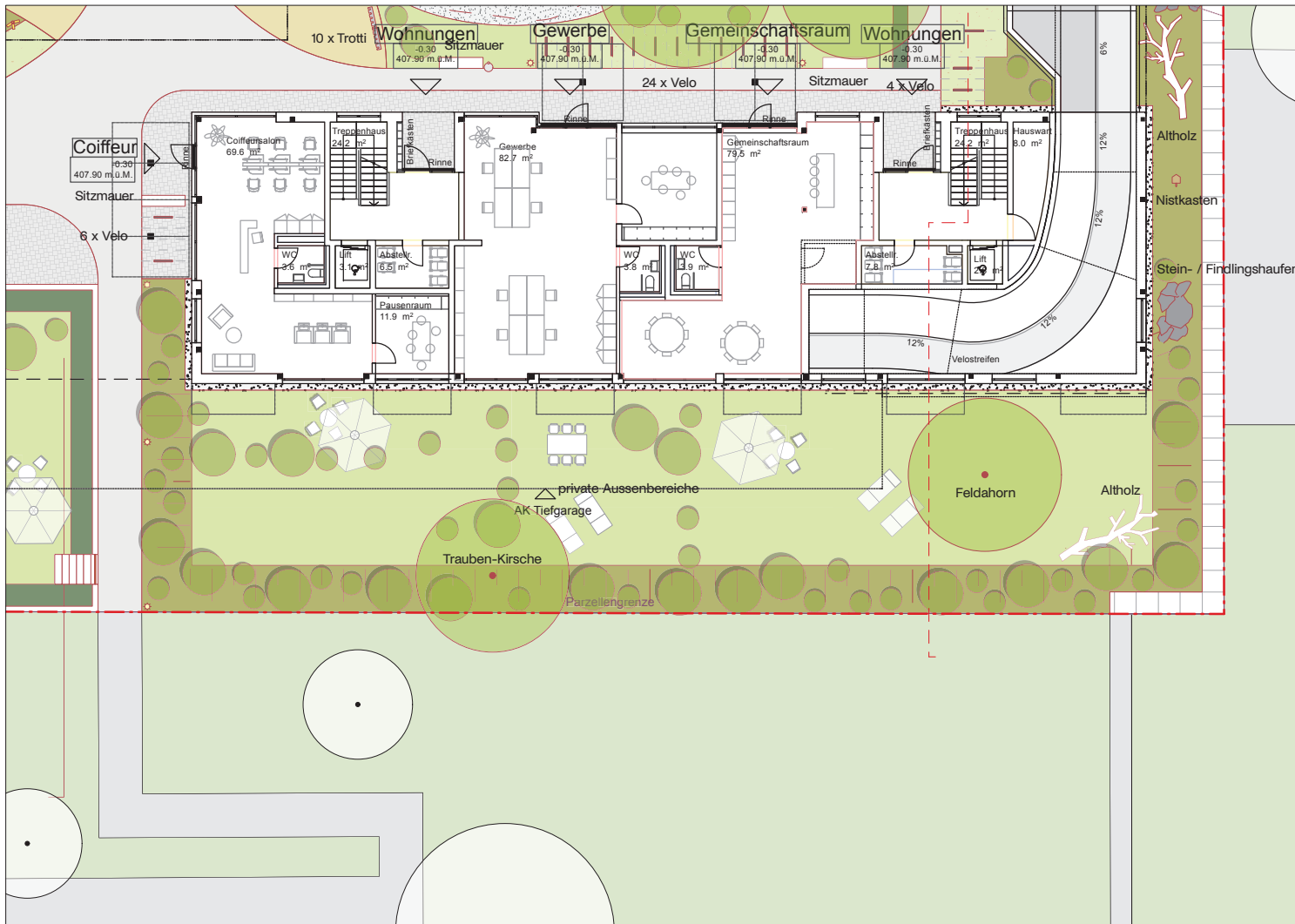
Architektur
Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur
BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt
13
Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

Spielbereich
1:200
27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH





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

Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau

31.3.13

Bauherrschaft

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Asset Management, Real Estate & Private Markets
4002 Aeschenvorstadt 1

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau

Landschaftsarchitektur

BÖE GmbH
Luisenstrasse 29
8005 Zürich
mail@boe.studio
www.boe.studio

LPH 31 Vorprojekt

14

Gezeichnet
Revidiert
Geprüft

private Aussenbereiche

1:200

27.02.2025 / AH
12.01.2026 / KM
12.01.2026 / JH

