

Ersatzneubau Sauerländer Areal

Parzelle 1104 - Aarau



PROJEKT BESCHRIEB

22. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung: Abstimmungs- und Entwicklungsprozess des Projekts
1. Ausgangslage
2. Projektgrundlagen und Richtlinien
3. Städtebau
4. Bebauung und Volumen
5. Architektur
 1. Arkade
 2. Fassade
 3. Wohnqualität und Orientierung
6. Erschliessung
7. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
8. Freiraum und Umgebung
9. Statik
10. Energieanforderung: Minergie-A
11. Haustechnik
12. Entsorgung
13. Schutzräume
14. Schadstoffuntersuchung / Entsorgungskonzept

0. Vorbemerkung: Abstimmungs- und Entwicklungsprozess des Projekts

Im Rahmen der Projektentwicklung fanden verschiedene Besprechungen und Abstimmungen statt, welche zum vorliegenden Projektstand geführt haben.

Dabei wurden die Beurteilungen und Rückmeldungen der nachfolgend aufgeführten involvierten Behörden und Beteiligten berücksichtigt:

- Denkmalpfleger, Herr Reto Nussbaumer
- Stadtbildkommission
- Stadtpräsident, Herr Hanspeter Hilfiker
- Fachgutachter, Herr Louis Thomet - KARO

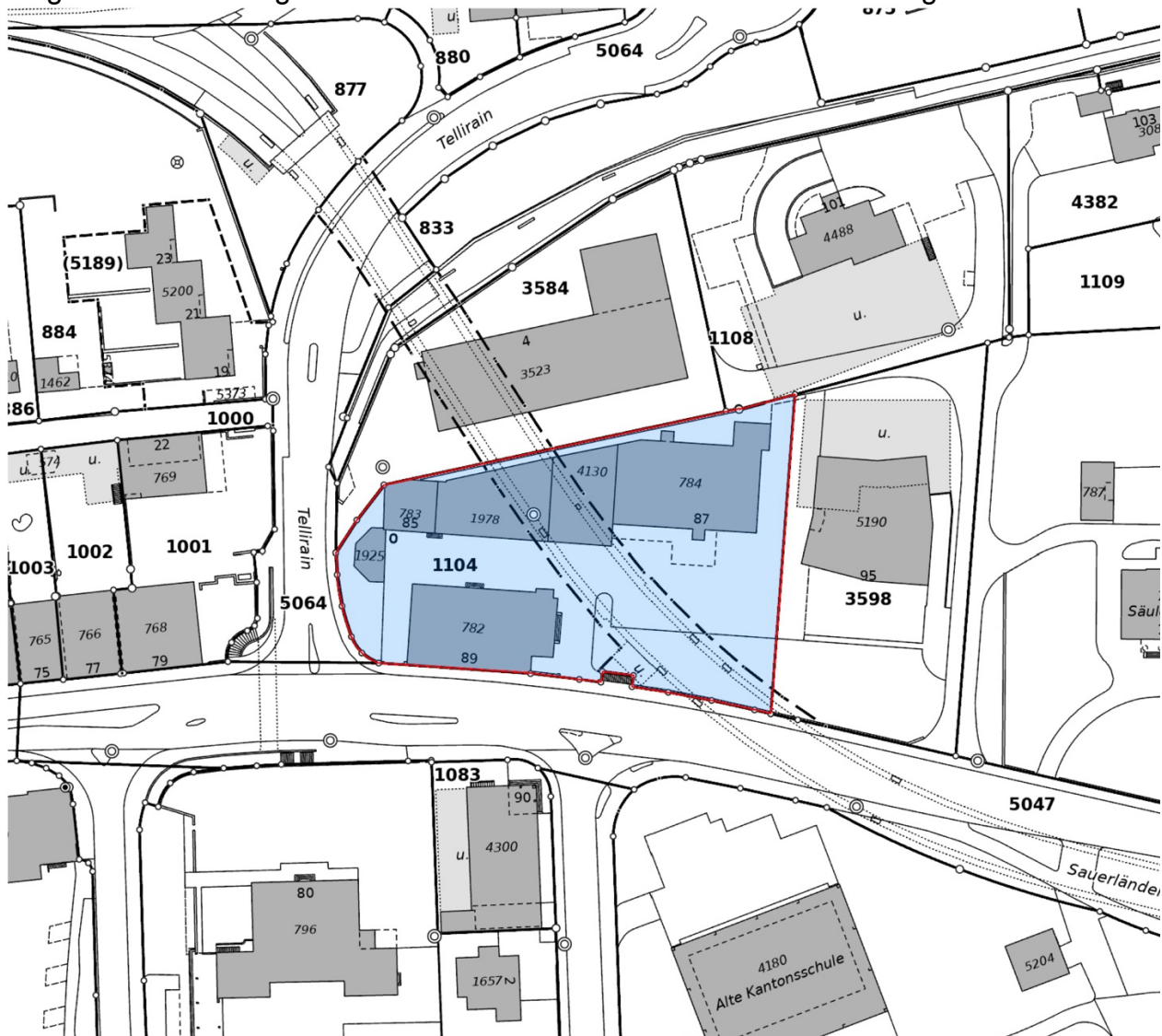
Das vorliegende Baugesuch ist somit das Ergebnis eines schrittweisen Planungs- und Abstimmungsprozesses. Die erhaltenen Inputs wurden geprüft, gewichtet und im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.

1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1104 befindet sich in einer zentralen und für die Stadt Aarau bedeutenden Lage. Es zeichnet sich durch seine strategische Position in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt sowie entlang der Laurenzenvorstadt aus, einer Strasse mit hoher architektonischer Qualität und zahlreichen prägenden Bauten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein historisch wertvolles Gebäude, das Sauerländerhaus, ein klassizistischer Bau aus den Jahren 1831–1834, errichtet als Sitz des gleichnamigen Verlags. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und stellt ein identitätsstiftendes Element im städtebaulichen Kontext dar.

Im Norden grenzt das Grundstück an die Parzelle Nr. 3584, auf welcher sich ein Gebäude mit zwei bis drei oberirdischen Geschossen befindet, das schulischen Nutzungen dient. Östlich schliesst die Parzelle Nr. 3598 an, die mit einem Wohngebäude bebaut ist, dessen Erdgeschoss gewerblich als Büroflächen genutzt wird.



2. Projektgrundlagen und Richtlinien

Die Projektentwicklung basiert auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie sowie den daraus abgeleiteten städtebaulichen Leitlinien. Diese bilden die Grundlage für die Ausarbeitung des Projekts.

Eine Umnutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes an der Laurenzenvorstadt 85–87 zu Wohnzwecken wurde geprüft, jedoch nicht als bestgeeignete Lösung beurteilt. Daher wurde ein Ersatzneubau gewählt, um architektonisch angemessene, funktionale und sorgfältig geplante Wohnräume zu schaffen.

Der Neubau ist als vorgelagerter Baukörper zum Sauerländerhaus konzipiert.

Das Sauerländerhaus bleibt als dominierendes Bestandsgebäude im räumlichen und historischen Kontext erhalten.

Die massgebenden Leitlinien sind:

- Die Traufkante des Sauerländerhauses dient als Höhenbezug für den Neubau gegenüber (max. 4 Vollgeschosse + Attika)
- Die Höhenentwicklung im Osten orientiert sich an den bestehenden Gebäuden an der Laurenzenvorstadt 95 (bis zu 5 Vollgeschosse + Attika)
- Der Erhalt der bestehenden Mauer



3. Städtebau

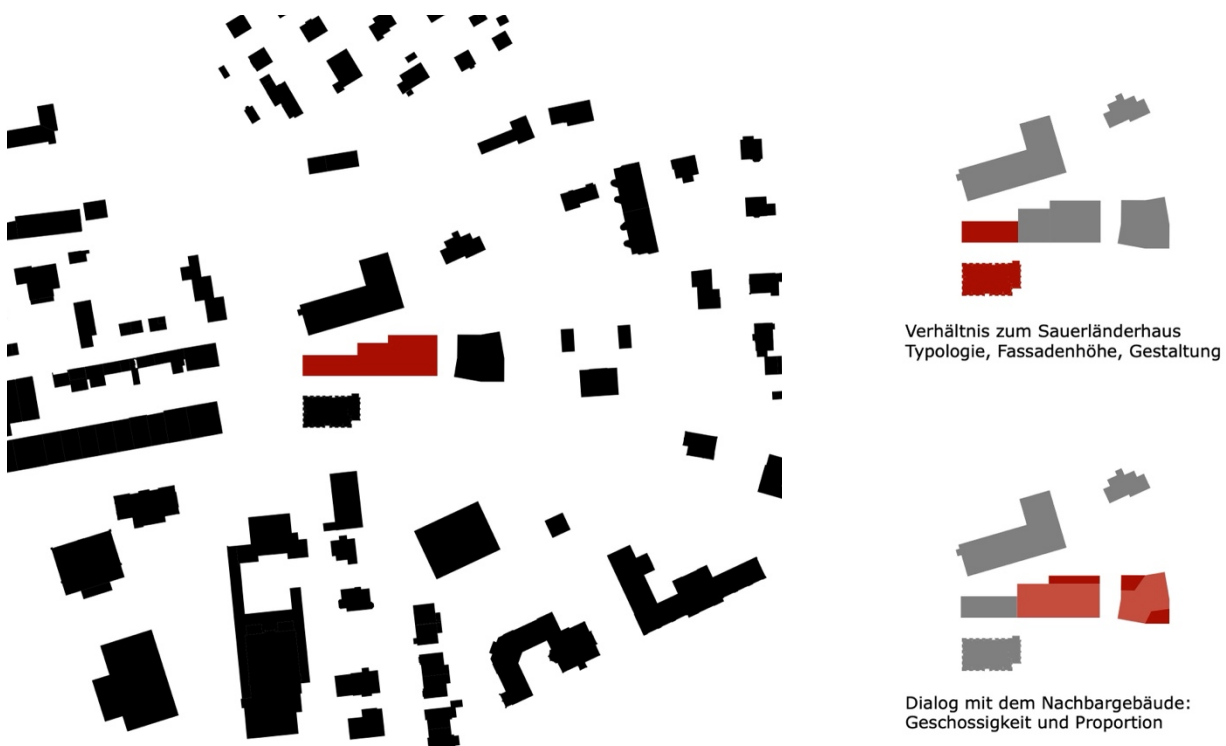
Zur Einordnung in den städtebaulichen Kontext wurde eine Analyse der bestehenden Gebäudetypologien entlang der Laurenzenvorstadt vorgenommen. Dabei zeigt sich im Bereich des Grundstücks Nr. 1104 eine offene Blockstruktur, wie sie insbesondere beim Säulenhaus (Laurenzenvorstadt Nr.107) ausgebildet ist.

Charakteristisch für diesen Abschnitt ist zudem die Ausbildung längsgerichteter Baukörper, wie sie bei den Neuen Häusern (Laurenzenvorstadt Nr. 19–25) erkennbar ist. Diese prägen durch ihre longitudinale Setzung die räumliche Fassung des Strassenraums und tragen zur klaren Gliederung des Quartiers bei.

Das Projekt ergänzt das bestehende Stadtgefüge entlang der Laurenzenvorstadt und übernimmt diese typologische Grundstruktur. Der Neubau entwickelt die bestehende Raumfigur weiter, indem er den neu entstehenden Aussenraum zur Laurenzenvorstadt räumlich fasst und als Teil der städtebaulichen Gesamtstruktur definiert.

Der Neubau orientiert sich am Sauerländerhaus als prägendem Bestandsgebäude. Die Traufhöhe, Fassadenordnung und räumliche Struktur des Sauerländerhauses dienen als massgebende Referenz für die Setzung und Gliederung der Neubauten.

In Bezug auf Volumetrie und Geschossigkeit orientiert sich der Neubau zudem am angrenzenden Gebäude auf Parzelle 3598. Gemeinsam bilden die beiden Baukörper eine abgestimmte städtebauliche Situation, welche sich nach Norden zur dreigeschossigen Schulanlage auf Parzelle 3584 hin abgestuft weiterentwickelt.

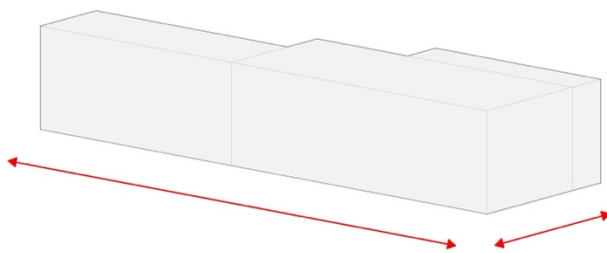


Schwarzplan: Umgebung

4. Bebauung und Volumen

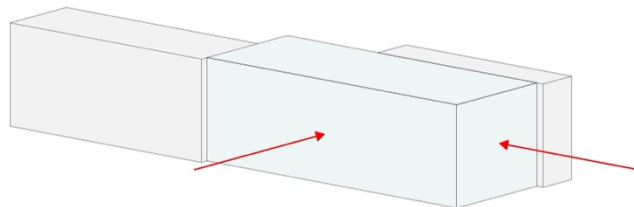
Das Projekt wird als Arealüberbauung entwickelt: das Projekt sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschossen auf der West- und Nordseite sowie fünf Vollgeschossen auf der Ostseite vor.

Das Gebäude wird entlang der Baulinie des bestehenden Gebäudes Nr. 85-87 entwickelt und errichtet und übernimmt den bestehenden Abstand zum Sauerländerhaus unverändert. Ziel des Vorhabens ist eine städtebaulich angemessene und ortsverträgliche Einfügung in das Areal.



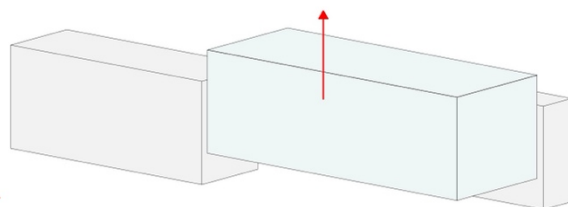
Definition der Volumen

Entlang dieser Baulinie wird ein erster Baukörper mit vier Vollgeschossen angeordnet, der als Gegenüber zum historischen Sauerländerhaus fungiert. Der Baukörper ist als kompaktes Volumen mit Lochfassade ausgebildet und nimmt sowohl in der Länge als auch in der klaren Fassadengliederung Bezug auf das gegenüberliegende Gebäude.



Zurücksetzung der Fassade: leicht, verglast

Ein zweiter Baukörper differenziert sich vom ersten und entwickelt sich nach Osten. Die Ausrichtung entlang der Baulinie wird durch die auskragenden Balkone aufgenommen und durch eine leichte, filigrane Struktur unterstützt. Die dahinterliegende Gebäudehülle ist als leichte, verglaste Schicht zurückversetzt, wodurch ein durchgehender Balkon sowie vorgelagerte Loggien ausgebildet werden.



Anhebung des Volumens

Im Sinne der angestrebten Leichtigkeit wird das Erdgeschoss grosszügig freigehalten; das dadurch frei werdende Volumen wird in die oberen Geschosse verlegt, sodass ein fünfgeschossiger Baukörper entsteht, der dem Nachbargebäude auf der Parzelle 3598 gegenübersteht.

Das Ergebnis sind drei klar unterscheidbare Baukörper: zwei viergeschossige Baukörper im Süden und Norden mit einer eher massiven Fassadengestaltung sowie ein fünfgeschossiger Baukörper, der überwiegend verglast ist.

5. Architektur

Gestalterisch zeichnet sich der Neubau durch eine klare und einfache Architektursprache aus: die drei Baukörper basieren auf denselben Prinzipien und unterscheiden sich lediglich in deren Ausformulierung.

Die Gliederung in einzelne Volumen ist sinnvoll, insbesondere aufgrund der Gebäudekubatur und mit dem Ziel, das Sauerländerhaus nicht durch einen zu massiven Baukörper (Riegel) zu beeinträchtigen.

Die Baukörper werden im Erdgeschoss zusammengeführt, wo die architektonischen Ausdrucksformen der oberen Geschosse in einer Arkade zusammenkommen, die die Räume verbindet und als verbindendes Element wirkt.

Ein durchlaufendes horizontales Gesimsband gliedert die Fassaden zusätzlich und trägt dazu bei, die einzelnen Baukörper als zusammengehöriges architektonisches Ensemble lesbar zu machen.

5.1 Arkade

Die erste Entwurfsentscheidung war die Ausbildung einer Arkade, welche nicht nur eine einfache Erschliessung in Ost-West-Richtung ermöglicht, sondern zugleich die städtebauliche Absicht klar zum Ausdruck bringt, einen räumlichen Bezug zum Sauerländerhaus herzustellen.

Dadurch entsteht ein System überdeckter, offener Räume, welches eine Durchlässigkeit und Nutzbarkeit sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung gewährleistet. Um diese Räume herum entstehen qualitätsvolle urbane Aufenthaltsbereiche, welche als Treffpunkte für die Bewohnerschaft sowie für Passantinnen und Passanten des neuen Quartiers dienen.

5.2 Fassade

Die Fassadengestaltung unterscheidet sich entsprechend der Gebäudetypologie.

Die viergeschossigen Baukörper werden als massive, klar gegliederte Lochfassaden mit ausgewogenem Verhältnis von Öffnungen und geschlossenen Flächen ausgebildet. Loggien sind integraler Bestandteil der Fassadengestaltung und dienen der Erweiterung des Wohnraums sowie der natürlichen Belichtung der Wohnungen. Die Konstruktion erfolgt in Massivbauweise mit Stahlbeton, Mauerwerk und Wärmedämmung (WDVS).

Der fünfgeschossige Baukörper ist demgegenüber als leichter Skelettbau konzipiert und mit gedämmten Ausfachungen sowie grossflächigen Verglasungen ausgebildet.

Die Fassade wird als zweischichtiger Aufbau entwickelt: die äussere Schicht besteht aus einer leichten und zurückhaltenden Struktur mit vertikalen Elementen sowie Stabstahlgeländern und verleiht dem Baukörper eine differenzierte räumliche Tiefe.

Dahinter liegt die eigentliche Gebäudehülle, welche mehrheitlich verglast ausgebildet ist und mit opaken Elementen einer hinterlüfteten Metallfassade kombiniert wird.

Die Orientierung nach Süden und Südosten ermöglicht die Ausbildung von Loggien mit direktem Bezug zum angrenzenden Freiraum und Parkbereich. Entlang der Nord- und Ostfassaden verläuft ein umlaufender Balkon mit geringer Tiefe, welcher als Sichtschutz dient und gleichzeitig die Privatsphäre der angrenzenden Räume gewährleistet.

Die gewählte Konstruktion mit Skelettbau und Cocoon-System ermöglicht hohe energetische Leistungen bei reduziertem Fassadenaufbau und unterstützt die Integration grossflächiger Verglasungen innerhalb der Fassadenstruktur.

5.3 Wohnqualität und Orientierung

Die Wohnungen sind funktional organisiert und gut ausgerichtet. Es sind keine ausschliesslich nach Norden orientierten Wohnungen vorgesehen. Dadurch werden eine gute Belichtung, attraktive Wohnräume und ein hoher Wohnkomfort sichergestellt.

6. Erschliessung

Die interne Erschliessung des Areals ist grundsätzlich autofrei konzipiert. Der motorisierte Individualverkehr wird ausschliesslich über die nördliche Zufahrt direkt in die Einstellhalle geführt.

Die Erschliessung des Areals ist als Fusswegverbindung vorgesehen und erfolgt primär in Ost-West-Richtung. Diese Hauptverbindung wird durch die Arkade unterstützt und räumlich gefasst. Ergänzend wird eine sekundäre Verbindung in Nord-Süd-Richtung gewährleistet, welche die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr sicherstellt.

Die Zufahrt ab der Laurenzenvorstadt ist ausschliesslich für Sonderfälle vorgesehen. Sie ermöglicht im Brandfall die Zufahrt und das Aufstellen eines Feuerwehrfahrzeugs vor den Gebäuden. Zudem wird die Zufahrt zur Parzelle 3598 für Anlieferungen, Umzüge sowie Krankentransporte im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeit sichergestellt.

7. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeflächen vorgesehen, welche derzeit als Büro- und Gastronomienutzung geplant sind.

Die Flächen befinden sich in zentraler Lage und sind direkt an der Arkade angeordnet, wodurch sie gut sichtbar und einfach erreichbar sind.

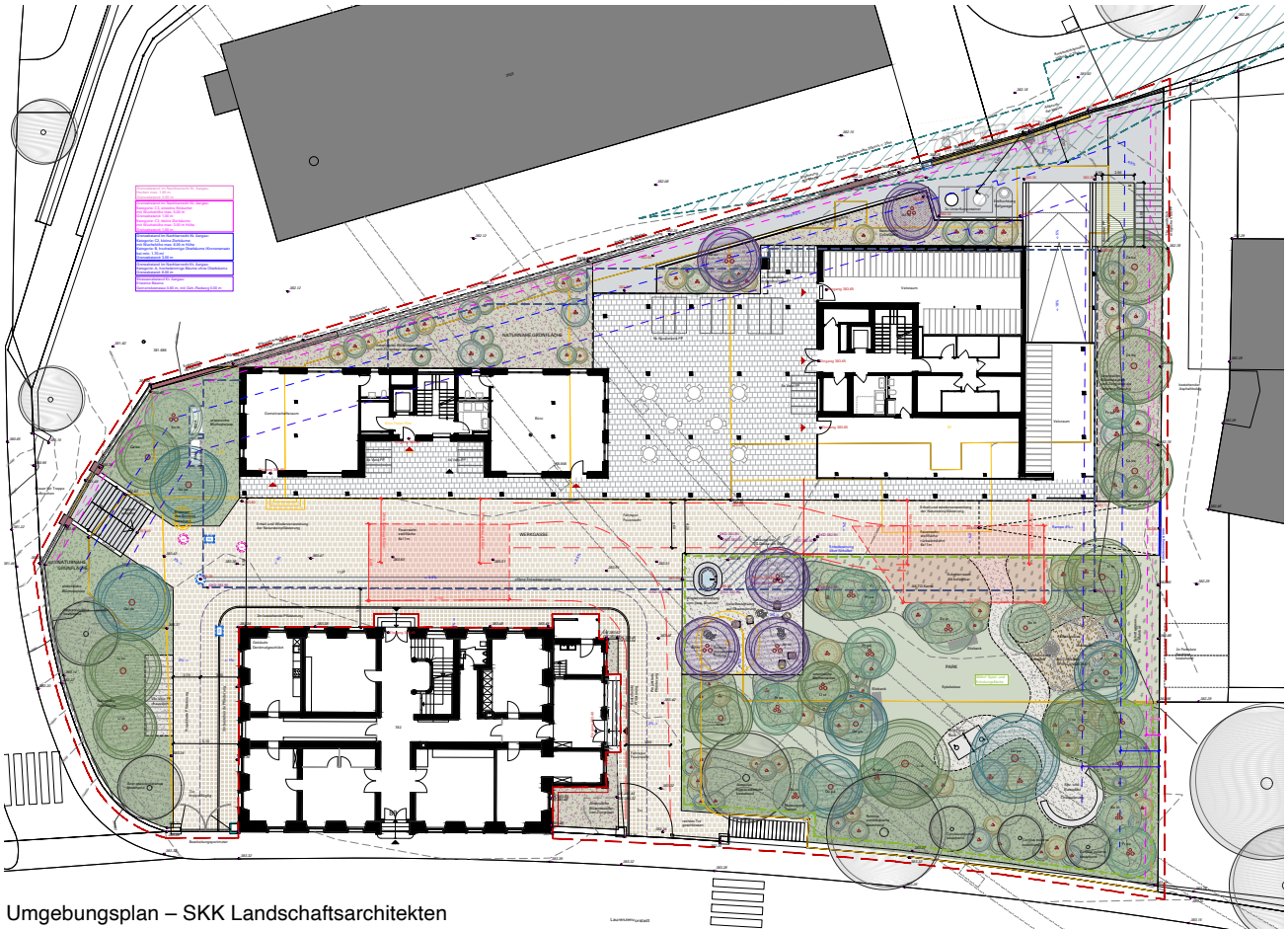
Die Orientierung zum Park sowie die geschützte Lage unter dem überdeckten Platzbereich schaffen attraktive und gut nutzbare Räume für die vorgesehenen Nutzungen.

8. Freiraum und Umgebung

Das Freiraumkonzept wurde in Zusammenarbeit mit SKK Landschaftsarchitekten entwickelt und ist integraler Bestandteil des Gesamtprojekts.

Der neue Park bildet einen hochwertigen, quartierbezogenen Aufenthaltsraum und stärkt die Freiraumqualität im gesamten Umfeld. Er ist bewusst als öffentlich lesbarer und zugänglicher Raum konzipiert und übernimmt eine verbindende Funktion im Quartier.

Die bestehende Brunnenanlage wird im Zentrum des Areals neu positioniert und bildet einen identitätsstiftenden räumlichen Fokuspunkt, der die verschiedenen Freiraumbereiche und Baukörper miteinander verbindet.



Die bestehende Pflasterung wird während der Bauphase sorgfältig aufgenommen, zwischengelagert und anschliessend wiederverwendet. Dadurch entsteht eine durchgehende Materialkontinuität zwischen Bestand und Neubau, die den ortsspezifischen Charakter des Ensembles bewahrt und stärkt.

9. Statik

Das statische Konzept wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Tunnelanlage durch das Ingenieurbüro Rapp erarbeitet.

Rapp war 1999 für die Erstellung des Tunnels verantwortlich und hat 2020 die Machbarkeitsstudie zur Überbauung des Tunnelbereichs erstellt. Die daraus resultierenden baulichen und statischen Randbedingungen wurden in das Projekt integriert.

10. Energieanforderung: Minergie-A

Gemäss § 39 BauV des Kantons Aargau sind bei Arealüberbauungen die Anforderungen des Minergie-Standards einzuhalten. Das Projekt sieht die Umsetzung nach Minergie-A vor. Dieser Standard setzt insbesondere eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle, einen tiefen Energiebedarf, eine effiziente Gebäudetechnik sowie den Einsatz erneuerbarer Energien voraus. Im Projekt ist dazu die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zudem wird bei den Parkplätzen die Infrastruktur für Elektromobilität vorbereitet; ein Parkplatz wird bereits entsprechend ausgerüstet. Ziel ist die Realisierung eines Gebäudes mit hohem Komfort, geringem Energieverbrauch und einer möglichst hohen Eigenproduktion erneuerbarer Energie. Die entsprechenden Nachweise und Unterlagen werden im Rahmen der energetischen Projektbearbeitung erbracht. Auf der Plattform EVEN wurde das Projekt mit der Nummer AG-wly2p erstellt und erfolgreich eingereicht. Auf label-plattform.ch wurden sämtliche Unterlagen hochgeladen: dabei wurde die provisorische Zertifizierungsnummer C79303 vergeben.

11. Haustechnik

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme auf Basis erneuerbarer Energien. In jeder Wohnung ist ein Fussbodenheizungssystem vorgesehen. Für den sommerlichen Komfort ist ein Kühlsystem über Wärmepumpen geplant. Zudem verfügt jede Wohnung über eine mechanische Lüftungsanlage. Damit wird eine effiziente Gebäudetechnik mit hohem Wohnkomfort sichergestellt.

12. Entsorgung

Die getrennte Abfallsammlung ist auf der Nordseite des Areals mittels Unterflurcontainern vorgesehen. Der Standort liegt ausserhalb der zentralen gemeinschaftlichen Aussenräume und ist für die Entsorgung gut erreichbar. Dadurch werden die gemeinschaftlich genutzten Bereiche entlastet und die Zugänglichkeit für Betrieb und Leerung sichergestellt.

13. Schutzräume

Die Schutzräume sind im Untergeschoss auf der Nordseite des fünfgeschossigen Gebäudeteils angeordnet. Sie sind über beide Treppenhäuser des Neubaus zugänglich und damit zweckmässig erschlossen.

Im Frieden werden die Schutzräume als Keller genutzt. Erforderlich sind insgesamt 64 Schutzplätze: vorgesehen werden effektiv 66 Schutzplätze.

14. Schadstoffuntersuchung / Entsorgungskonzept

Am 29.04.2026 wurde ein Gebäudecheck zur Schadstoffabklärung durchgeführt.

Die betroffenen Materialien werden vor bzw. während des Rückbaus fachgerecht ausgebaut und gemäss den geltenden Vorschriften entsorgt. Hierzu wird durch die Firma Magma AG ein entsprechendes Entsorgungskonzept erstellt.