

STADT AARAU

FACHGUTACHTEN GEMÄSS § 39 BAUV

ERSATZNEUBAU SAUERLÄNDER-AREAL



Projektname	Ersatzneubau Sauerländer-Areal, Laurenzenvorstadt 85-87, Parzelle 1104, 5000 Aarau
Bauherrschaft	EROP Real Estate & Partners, Via E. Bossi 9, 6900 Lugano
Architektur	EROP Real Estate & Partners, Via E. Bossi 9, 6900 Lugano
Landschaftsarchitektur	SKK Landschaftsarchitekten, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen
Plangrundlagen	Folgende Plangrundlagen dienen der Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> – Situation, 1:500 (04.05.2026) – Grundrisse UG, EG, Regelgeschoss, 4. OG, Dachaufsicht, 1:100 (04.05.2026) – Schnitte, Ansichten, 1:100 (04.05.2026) – Fassade: Farb- und Materialkonzept (04.05.2026) – Umgebungsplan mit Dokumentation und Pflanzliste (30.04.2026) – Nachweise Veloabstellplätze und Parkplätze (04.05.2026)
Datum	Gutachten vom 12. Mai 2026

AUSGANGSLAGE

Der Gebäudekomplex nördlich des Sauerländerhauses soll durch ein Mehrfamilienhaus mit Gewerberäumen und Einstellhalle ersetzt werden.

Da die Entwicklung als Arealüberbauung konzipiert ist, erfolgt die Beurteilung mittels eines fachlichen Gutachtens gemäss § 39 Bauverordnung Kanton Aargau (BauV). Das neutrale Fachgutachten ist für die Erteilung der Baubewilligung nötig und gemäss § 40 BauV öffentlich aufzulegen.

Weitere bau- und planungsrechtliche Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten und sind durch die zuständigen Fachstellen einzubringen.

Mit dem Gutachten wurde das Büro KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH am 16. Februar 2026 beauftragt.

**PLANUNGS- UND
BAURECHTLICHE
GRUNDLAGEN****ISOS**

Das Ortsbild von Aarau ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Projektperimeter liegt im Gebiet 3 «Laurenzenvorstadt A. 19. Jh.». Gemäss der ISOS-Ortsbildaufnahme hat dieser Ortsbildteil besondere Qualitäten in Bezug auf räumliche und architekturhistorische Qualität und eine hohe Bedeutung. Festgehalten ist das höchste Erhaltungsziel «A». Dies bedeutet, dass alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Die ISOS-Ortsbildaufnahme weist ferner auf das Produktionsgebäude Verlag Sauerländer 19./20. Jh. hin (3.0.15), ohne dieses zu bewerten.

KANTONALES BAUGESETZ, BAUVERORDNUNG

Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen und Beurteilungskriterien für das Fachgutachten bilden § 50 des Baugesetzes Kanton Aargau (BauG) und § 39 der Bauverordnung Kanton Aargau (BauV).

Arealüberbauungen bezwecken eine qualitativ bessere Lösung einer Bauaufgabe. Die Beurteilung umfasst zwangsläufig einen gewissen Ermessensspielraum. Aus diesem Grund ist in der Beurteilung Zurückhaltung und Objektivität notwendig.

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Überprüfung der qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV. Diese schreibt vor, dass zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit sie in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen dürfen. Diese Punkte lauten gemäss § 39 Abs. 2 BauV wie folgt:

- a) *haushälterische Nutzung des Bodens*
- b) *gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume*
- c) *gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild*
- d) *sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen*
- e) *energieeffiziente Gebäude [...]*

- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen, ökologische Ausgleichsflächen
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.

KANTONALES KULTURGESETZ, DENKMALSCHUTZ

Auf der betreffenden Parzelle 1104, angrenzend an den Projektperimeter, steht das Sauerländerhaus. Dieses steht unter kantonalem Denkmalschutz (Signatur DSI-AAR078). Im Umfeld befinden sich noch weitere kantonale geschützte Baudenkmäler.

Gemäss § 32 des Kulturgesetzes Kanton Aargau (KG) besteht für kantonale Denkmalschutzobjekte ein Umgebungsschutz. Bauten, Anlagen und sonstige Vorkehrungen in der Umgebung von kantonale geschützten Baudenkmälern, die deren Wirkung beeinträchtigen können, brauchen eine Zustimmung des zuständigen Departements.

KOMMUNALE BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Die Parzelle 1104 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Stadt Aarau in der Zone Zentrum viergeschossig (ZE4). Die Vorschriften zur Zone ZE4 sind in § 12 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau aufgeführt.

Kap. 3.1.1 Zonen mit gemischter Nutzung

§ 12 Zonen Zentrum drei- bis sechsgeschossig (ZE3, ZE4, ZE5, ZE6)

- *Abs. 1 - Die Zonen bezwecken die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie der Zentren des Quartiers Tellli und des Stadtteils Rohr mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.*
- *Abs. 2 - Zulässig sind mässig störende Betriebsnutzung und Wohnnutzung. Wohnnutzung ist in den Zonen ZE4, ZE5 und ZE6 - ausgenommen im Stadtteil Rohr - nur ab erstem Obergeschoss zulässig; der Stadtrat kann aufgrund einer Interessenabwägung Ausnahmen bewilligen.*
- *Abs. 3 - In Ergänzung zu § 9 Abs. 1 gelten folgende Bestimmungen:*
 - a) *Der Mindestwohnanteil in den Zonen ZE4 gilt nur für drei- und mehrgeschossige Bauten, berechnet jedoch nach der Fläche aller Geschosse.*
 - b) *Es sind beliebige Grenzabstände bis hin zur geschlossenen Bauweise zulässig, soweit die Wohn- und Arbeitshygiene sowie feuerpolizeiliche Anforderungen dies gestatten; zu berücksichtigen sind zudem bestehende Grenz- oder Näherbauten mit ihrer Nutzung auf der Nachbarparzelle.*

Kap. 6. Nutzungs- und Bauvorschriften

§ 44 Arealüberbauungen

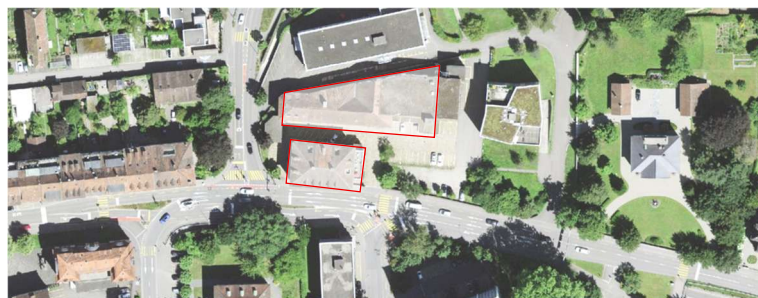
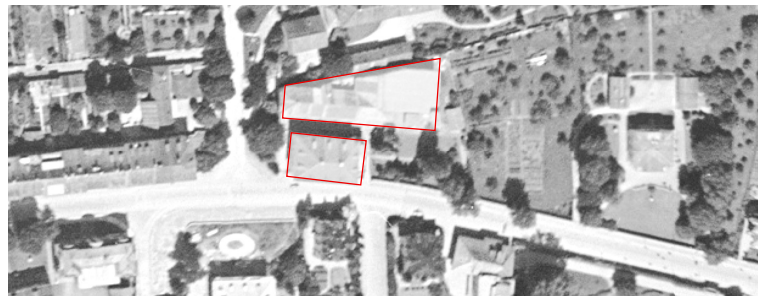
- *(...) Abs. 2. Ausser in der WO2 sowie in den Zonen AW3 im Schachen und WO3 im Schachen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.*

RÄUMLICHES UMFELD

Das Sauerländeareal befindet sich am nordöstlichen Rand der Aarauer Innenstadt und mit ihr auf einer Hochterrasse. Die Hangkante zur tieferliegenden Aare-Ebene liegt gut 30 Meter nördlich des Projektperimeters. Die westlich des Areals verlaufende Strasse zum tieferliegenden Telliquartier ist stark frequentiert. Die östlich Nachbarschaft ist hingegen ruhiger, auch wegen der Trennwirkung des steilen Hangs.

Die Laurenzenvorstadt verbindet die Altstadt mit dem Kreuzplatz. Ihre Gestalt wurde durch Planungen im Zusammenhang mit der Rolle Aaraus als kurzzeitige Hauptstadt der Helvetischen Republik (1798) beeinflusst. Öffentliche Bauten wie die Kaserne oder die Alte Kantonsschule prägen die Laurenzenvorstadt. Im Bereich zwischen dem ehemaligen Laurenzentor und dem Sauerländerareal entstand vor gut 200 Jahren nach einem übergeordneten Plan die zusammengebaute Reihe der Neuen Häuser, welche hauptsächlich zum Wohnen genutzt werden. In einem darauffolgenden Entwicklungsschritt wurden in den 1830er-Jahren die freistehenden, stattlichen Gebäude des Sauerländerhauses und des Säulenhauses erbaut.

Das Sauerländerhaus diente als Wohnhaus des Verlegers und für Verwaltungsräume. Während es seinen freistehenden Charakter erhielt, entstand nördlich, zurückversetzt von der Strasse, das Produktionsgebäude mit Druckerei, welches im 19. und 20. Jahrhundert mehrmals umgebaut, zu einer langen Zeile erweitert und umgenutzt wurde. Dieses Produktionsgebäude soll mit dem vorliegenden Projekt ersetzt werden.



Die Orthofotografie aus den 1940er-Jahren zeigt neben den Gebäuden grosszügige, zusammenhängende Grünräume. Diese wurden seitdem deutlich verkleinert zugunsten von Verkehrs- und Parkierungsflächen und einzelnen neuen Hochbauten. Einige Bauten im Umfeld aus der Epoche der Moderne wie z.B. das Paul-Karrer-Haus der Kantonsschule und das Wohnhochhaus an der Laurenzenvorstadt 101 betonen die Vertikale und heben sich somit von der historischen Struktur ab. Das Mehrfamilienhaus an der Laurenzenvorstadt 95 von 2012 wurde von der Strasse zurückversetzt platziert und hat einen eigenständigen und hochwertigen architektonischen Ausdruck.

**BEURTEILUNG PROJEKT
GEMÄSS § 39 ABS. 2 BAUV****A. HAUSHÄLTERISCHE NUTZUNG DES BODENS**

Die Stadt Aarau legt in der BNO keine Mindestarealfläche für eine Arealüberbauung fest. Die Parzelle, auf welcher sich das Sauerländerhaus und die frühere Druckerei befinden, ist fast 4000 m² gross und aktuell zwei- und dreigeschossig bebaut. Daraus resultiert für eine Innenstadtlage eine verhältnismässig geringe Dichte des Bestands. Aufgrund der Nutzungsreserven und der sehr guten Erschliessungsqualität mit wenigen hundert Metern zum Bahnhof ist eine Innenentwicklung an diesem Ort raumplanerisch betrachtet sinnvoll.

Das Projekt sieht eine Erhöhung der Nutzungsdichte vor. Dabei bleibt die überbaute Fläche ungefähr gleich gross wie heute. Die Entwicklung erfolgt in die Höhe, wobei die zulässige Geschosshöhe der Regelbauweise mit dem Instrument der Arealüberbauung moderat überschritten wird. Dies erlaubt es, die Freiflächen in einem ähnlichen Umfang wie bestehend zu erhalten und aufzuwerten. Das Projekt geht somit haushälterisch mit dem Boden um.

**B. GUTE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG DER BAUTEN, ANLAGEN
UND FREIRÄUME****Gestaltung der Bauten**

Für den Neubau ist ein längliches Bauvolumen vorgesehen, welches mit seiner südlichen Längsseite ungefähr parallel zum Sauerländerhaus und zur Strasse Laurenzenvorstadt gestellt wird, sodass das Volumen von dieser Schauseite ruhig wirkt. An der rückwärtigen Nordseite zur abgewinkelt stehenden Nachbarbebauung wird die Bauweise mit zwei Vorsprüngen gestaffelt. Die Staffelung und die Abstufung der Höhe gliedern den Baukörper in drei differenzierte Hausteile. Das Instrument der Arealüberbauung ermöglicht die vorliegende freie Anordnung eines fünften Geschosses anstatt einer Attika, womit ein architektonisch gut abgestimmtes Gesamtvolumen resultiert.

Das Erdgeschoss springt auf der Südseite zurück für eine Kolonnade, womit das Gebäude eindeutig auf die Südseite zur Laurenzenvorstadt und Sauerländerhaus hin orientiert wird. An diese Zone sind auch die Hauseingänge und die Publikumsnutzungen adressiert. In einem zentralen Bereich wird das Erdgeschoss auf seiner Breite von ca. 16 m ausgespart. Dies schafft einen überdeckten Aufenthaltsbereich und eine Durchlässigkeit zur nördlichen Nachbarschaft.

Die Fassaden und Dächer werden entsprechend der differenzierten drei Hausteile unterschiedlich gestaltet. Der Hausteil vis-a-vis vom Säulenhaus und der nordöstliche Anbau erhalten murale Fassaden mit einem mittleren Öffnungsanteil. Der fünfgeschossige Teil vis-a-vis des Freiraums ist deutlich offener gestaltet und durch eine umlaufende eingezogene Balkonschicht mit filigranen Geländern und geschosshohen Vertikallamellen gekennzeichnet. Die Fassadengestaltung wird auch im teils zurückversetzten Erdgeschoss je nach Hausteil differenziert. Die verschiedenen Hausteile werden durch die horizontalen Gurtbänder optisch zusammengehalten.

Das Konzept des grossen Baukörpers, welcher in deutlich lesbare Hausteile gegliedert ist und ein durchlässiges Erdgeschoss sowie eine raumhaltige (Balkon-)Fassade aufweist, ist schlüssig. Die Unterscheidung der Fassaden unterstützt die Gliederung des Baukörpers und seine Einpassung in das heterogene Quartier.

Die geschlossenen Fassadenflächen werden mit einem Kalkputz (4-Geschosser) bzw. einer Blechverkleidung (5-Geschosser) materialisiert. Die äussere Schicht der Balkone am 5-geschossigen Hausteil wird durch Vertikallamellen gebildet, deren Anzahl für eine überzeugende Dichte noch erhöht werden sollte. Die Gurtbänder aus Beton/Faserzement, die Alu-Fenster mit Rafflamellenstoren und die Absturzsicherungen mit Flachstahlstangen sind die wichtigsten Gliederungselemente der geplanten Fassaden. Die Materialien haben somit grundsätzlich eine gute Qualität. Die Rafflamellenstoren bei den 4-geschossigen Hausteilen wirken jedoch technisch und haben daher keinen guten Bezug zum muralen Fassadencharakter und zum benachbarten historischen Sauerländerhaus. Daher sollen auch andere Verschattungssysteme, z.B. Stoffmarkisen, bemustert werden.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Das Farb- und Materialkonzept der von aussen sichtbaren Bauteile ist vor der Ausführung mit einem Mock-up vor Ort zu bemustern und von der Stadt Aarau und dem Fachgutachter freigeben zu lassen. Insbesondere sollen die Anzahl der Vertikallamellen an der Balkonschicht und das Verschattungssystem noch optimiert werden. Vor der Freigabe des Farb- und Materialkonzepts sollen keine betreffenden Bauteile (z.B. Fenster) bestellt werden.*

Freiräume

Die Zugänge und Vorplätze von Sauerländerhaus und Neubau sowie ihr Zwischenraum werden platzartig mit einem Hartbelag aus Flusswacken gestaltet. Die heute zu grossen Teilen als Parkplatz genutzte Freifläche zwischen dem geplanten Neubau und der Strasse Laurenzenvorstadt wird begrünt. Damit wird sich an den früheren Zustand angelehnt und ein Zusammenhang mit der Reihe bestehender repräsentativer Gärten geschaffen. Weniger zum urbanen Strassenraum passende Elemente wie eine naturnahe Grünfläche, die Einfahrt und die Entsorgung werden an der Nordseite angeordnet. Die Einteilung des Aussenraums ist somit nachvollziehbar.

Die vorgesehene parkähnliche Gartenfläche ist verhältnismässig geräumig und stark durchgrünt. In ihr sind kleinere Bereiche für den allgemeinen Aufenthalt ausgespart, welche sich durch die chaussierte Oberfläche und die Beschattung mittels Bäumen sinnvoll eingliedern. Der bestehende Brunnen wird erhalten und durch den Aufenthaltsbereich aktiviert.

Die Bereiche am Tellirain, gegenüber der nördlich gelegenen Schule und zum östlich gelegenen Nachbargrundstück werden abwechslungsreich bepflanzt. Für ein innerstädtisches Areal wird eine sehr gute Durchgrünung und eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht.

Die Terraingestaltung behält die grösstenteils fast ebene, zu den Rändern abfallende Geländestruktur bei. Die schöne Mauer am nordwestlichen Parzellenrand wird grundsätzlich erhalten und partiell ergänzt.

- **Auflage in Baubewilligung:** *Der definitive Umgebungsplan ist vor der Ausführung der Umgebung vorzulegen und von der Stadt Aarau und dem Fachgutachter freigegeben zu lassen.*

C. GUTE EINORDNUNG IN DAS ORTS-, QUARTIER- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Stadtbild wird nicht nur durch geschützte Einzelbauten beeinflusst, sondern auch durch weitere historisch oder gestalterisch wertvolle Bauten und Freiräume. Das bestehende Produktionsgebäude ist ein baulicher Zeuge des lokalhistorisch wichtigen Sauerländerverlags. Ein Kernbau stammt aus dem 19. Jahrhundert, seither wurde das Druckereigebäude in mehreren Etappen erweitert und umgebaut. Diese Ergänzungen überwiegen den Kernbau volumenmässig deutlich. Die vereinheitlichenden gestalterischen Eingriffe, auch im Kernbau, und die schlichte Formensprache des Flachdachanbaus haben das Gebäude architektonisch geschwächt. Aufgrund dieser Einzelfallbetrachtung wird das bestehende Druckereigebäude als unwichtig für das Ortsbild beurteilt und sein Ersatz kommt infrage.

Mit der Konzentration der Baumasse auf den von der Laurenzenvorstadt gesehen hinteren Teil des Grundstücks, der ungefähren Beibehaltung des bestehenden Fussabdrucks des Vorgängergebäudes und der Rückführung des Parkplatzes zu einem repräsentativen Freiraum bestehen für die Einpassung in das Stadtbild robuste Grundsätze.

Die Gebäudetiefe weist ein ortsübliches Mass auf. Die Höhenwirkung der Baute bildet einen passenden Zusammenhang mit dem Sauerländerhaus und dem östlichen Nachbargebäude an der Laurenzenvorstadt 95, wobei weiterem ein ähnliches städtebauliches Konzept (Stellung mit Distanz zur Strasse) zugrunde liegt. Mit der Erstellung eines fünften Vollgeschosses wird das Bauvolumen besser gegliedert, als dies mit vier Geschossen und Attika möglich wäre (vgl. Abschnitt «B. Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume»).

Die Gebäudelänge ist aufgrund des Vorgängerbaus und der prägnanten Längsausdehnung der «Neuen Häuser» nachvollziehbar. Die Differenzierung der Hausteile, der mittige Durchgang und die Mehrschichtigkeit der Südfassaden mit Kolonnade und Loggiaschicht brechen herunter, womit sich die Länge auch im Verhältnis zum Sauerländerhaus gut einfügt. Dessen gegenüber bildet der geplante westliche Hausteil. Er nimmt Rücksicht mit der ähnlichen Traufhöhe, Länge und dem ausgewogenen Wandanteil an der Fassade. Das Sauerländerhaus hat im Vergleich zum neuen westlichen Hausteil einen höheren First, eine grössere Gebäudetiefe und eine markante Stellung im Strassenraum, sodass es in der Hierarchie der Bauten nicht konkurrenziert wird.

Die Prüfung des Umgebungsschutzes durch die Kantonale Denkmalpflege bleibt vorbehalten, aber aus Sicht der Fachgutachter ordnet sich das Projekt gut in das Umfeld ein.

D. SORGFÄLTIGE UND RATIONELLE ERSCHLIESSUNG UND GEMEINSAME AUTOABSTELLANLAGEN

Die Erschliessung für den aktiven Verkehr (Fuss und Velo) erfolgt primär von der bestehenden Pforte an der Strasse Laurenzenvorstadt. Weitere Wegverbindungen bestehen an den Tellirain und zum benachbarten Wohngebiet. Es ist vorgesehen, alle Veloabstellplätze im Erdgeschoss und im Aussenraum anzuordnen. Dank zwei Veloräumen (geschlossen und halboffen) können viele Velos im Gebäude abgeschlossen werden, was den Druck auf den Freiraum reduziert. Zudem ist ein grosser Teil der gedeckten Veloabstellanlagen abschliessbar.

Der motorisierte Verkehr erreicht das Areal von der nördlichen Privatstrasse und fährt von dort auf kurzem Weg über eine teils gedeckte Rampe in das Untergeschoss. Die Erschliessung und Parkierung für den MIV ist effizient angeordnet.

E. ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE

Das Mehrfamilienhaus weist ein relativ kompaktes Gebäudevolumen auf. Die Vor- und Rücksprünge und das teilweise offene Erdgeschoss bedingen sich durch das ortsbauliche Konzept, das zu einer guten Einordnung ins Stadtbild führt und hoch gewertet wird. Die Fassade lässt sich energieeffizient umsetzen. Das Flachdach wird als Solar-Gründach umgesetzt, welches Strom erzeugt und gleichzeitig kühlend wirkt.

Das Energiekonzept erscheint zeitgemäss und sinnvoll. Die Überprüfung der Energieeffizienz findet in Zusammenhang mit der Eingabe des Energienachweises durch die Stadt Aarau statt.

F. GUTE SPIEL-, FREIZEIT-, ERHOLUNGS- UND GARTENANLAGEN, ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Dem Erdgeschoss sind ein gedeckter Aussenbereich und ein Gemeinschaftsraum zur halbprivaten Nutzung zugeordnet. Diese Treffpunkte für die Bewohnerschaft beleben das Areal. Ferner können auch die gepflästerten Bereiche (Werkgasse) und der parkartige Garten für Aufenthalt und Begegnung genutzt werden. Dort ist daher keine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr vorgesehen, abgesehen von den Randbereichen und Feuerwehr/Zügelwagen. Sitzmöglichkeiten sind genügend eingeplant.

Der Spielplatz umfasst unterschiedliche Spiel- und Sportgeräte und eine Wiese. Diese Elemente ordnen sich gestalterisch gut in den Parkcharakter ein. Sie sind durch Distanz, Bepflanzung und eine bestehende Mauer von der Strasse geschützt.

Die Kontrolle des Flächennachweises des ökologischen Ausgleichs und der Spiel- und Freizeitflächen erfolgt durch die Stadt Aarau.

G. GEMEINSAME ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Geplant sind Unterflurcontainer an der nordöstlichen Fusswegverbindung, unweit der Zufahrt. Dies ist ein praktischer und für das Stadtbild gut verträglicher, weil unauffälliger, Standort.

Die Funktionalität der Entsorgungseinrichtung (Dimensionierung / Distanz zur Strasse, etc.) wird durch die Stadt Aarau überprüft.

FAZIT

Der geplante Ersatzneubau neben dem Sauerländerhaus ist sorgfältig entworfen und erfüllt die Kriterien einer Arealüberbauung gemäss § 39 BauV. Das Projekt ist aus Sicht der Fachgutachter **bewilligungsfähig**.

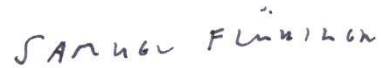
Die im Gutachten formulierten **«Auflagen in Baubewilligung»** dienen der Qualitätssicherung und sollen in die Baubewilligung integriert werden.

Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

Brugg, den 12. Mai 2026



Louis Thomet



Samuel Flükiger

Ortsbildberatung

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH