

STADT AARAU



Revision der  
Allgemeinen Nutzungsplanung  
**RAUMENTWICKLUNGS-  
LEITBILD (REL)**

Vom Stadtrat beschlossen am 23. Juni 2014





Trägerin	Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat
Projektsteuerung	Dr. iur. Lukas Pfisterer, Stadtrat Felix Fuchs, Stadtbaumeister Kurt Schneider, Projektleiter Aarau, Leiter Stadtentwicklung Martin Eggenberger, Projektleiter Planteam S
Projektgruppe Aarau	Dr. nat. Marco Salvini; Projektleiter Stadtentwicklung Daniel Rudin; Projektleiter Verkehr Carmen Hitz; Projektleiterin Umwelt
Projektgruppe Auftragnehmerin	Christian Wiesmann, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, stadt-raum-planung, Bern lic. iur. Nik. Brändli, Schärer Rechtsanwälte, Aarau Dr. iur. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau Markus Reichenbach, Bauing. FH, Verkehrsing. SVI, Kontextplan, Solothurn Toni Weber, Landschaftsarchitekt HTL, W+S Landschaftsarchitekten, Solothurn Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH/FSU, Planteam S Martin Nevosad, dipl. Arch. BAFH, Planteam S

# Inhalt

	<b>Das Raumentwicklungs-Leitbild</b>	<b>4</b>
<b>Teil 1</b>	<b>Aarau und sein Umfeld</b>	<b>6</b>
	1 Aarau ist gut	8
	2 Aarau kann besser werden	9
	3 Aarau und seine Stadtteile	10
	4 Die Innenstadt wird grösser	12
<b>Teil 2</b>	<b>Strategie der räumlichen Entwicklung</b>	<b>14</b>
	5 Gesamtstrategie: Mehr Stadt werden	16
	6 Verdichten am richtigen Ort und massgeschneidert	18
	7 Viele Gebiete in Ruhe halten	24
	8 Prägende und wertvolle Landschaften stärken	26
	9 Den Verkehr auf die Stadt abstimmen	28
	10 Einen nachhaltigen Umgang mit Energie anstreben	32
	11 Die Infrastruktur auf die Entwicklung abstimmen	34
<b>Teil 3</b>	<b>Städtebauliche Leitlinien für Quartiere</b>	<b>36</b>
	12 Die Altstadt lebendig erhalten	38
	13 Die Innenstadt ergänzen	40
	14 Die Innenstadt ins Torfeld Nord erweitern	42
	15 Das Quartier Bahnhof Süd weiter urbanisieren	44
	16 Torfeld Süd umnutzen und an die Stadt anbinden	46
	17 Das Areal des Kantonsspitals weiter entwickeln	48
	18 Die Gartenstadt differenziert entwickeln	50
	19 Die Telli als urbanes Quartier von Aarau stärken	52
	20 Rohr als Stadtteil von Aarau besser anbinden	54
	21 Stadtteile im Westen zeitgemäss entwickeln	56
	<b>Anhang</b>	<b>58</b>

# Das Raumentwicklungs-Leitbild

## Das Raumentwicklungs-Leitbild legt die Strategie der räumlichen Entwicklung Aaraus dar

Wie alle anderen Städte erwartet Aarau eine starke Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahl. Dieses Wachstum soll genutzt werden, um die städtischen Räume zu stärken und die sich verändernden Industriegebiete als neue Stadtteile in den Stadtkörper zu integrieren. Aarau will sich für diese Entwicklung vorbereiten. Der Stadtrat setzte sich intensiv mit den Stärken und Schwächen Aaraus sowie den Chancen und Risiken auseinander. Daraus ist das Raumentwicklungs-Leitbild als Strategie der räumlichen und städtebaulichen Entwicklung Aaraus entstanden.

Dazu gilt es, so verschiedene Bereiche wie Siedlungs-, Verkehrs-, Landschafts-, Finanz- und Energieplanung und weitere Aufgaben aufeinander abzustimmen. Aufgrund dieser Strategie wird anschliessend die Nutzungsplanung festgelegt.

## Das Raumentwicklungs-Leitbild ist in die Planungskette eingebunden

Die Raumplanung der Stadt Aarau stützt sich auf die schweizerischen und kantonalen Gesetzgebungen und ist auf der Grundlage verschiedener kantonalen, regionalen und kommunaler Analysen und Beschlüsse entstanden:



Bund	<p>Mit der Annahme der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat das Stimmvolk der Schweiz die Basis dafür gelegt, dass die erwartete Zunahme der Bevölkerungszahl (im Aargau überdurchschnittlich) und die weiter anwachsende Flächenbeanspruchung pro Person gut bewältigt werden kann. Die weitere Zersiedelung und eine Verkehrszunahme sollen so weit als möglich vermieden werden. Deshalb soll ein Wachstum primär in gut erschlossenen Lagen erfolgen, namentlich in den Städten.</p> <p>Die gute Erreichbarkeit ist ein wichtiger Standortfaktor der Region Aarau. Gemäss Raumkonzept Schweiz soll zudem jede Region ihr eigenständiges Profil wahren und den Siedlungsdruck in geordnete Bahnen lenken.</p>
Kanton	<p>In Kapitel S 1.2 des Kantonalen Richtplans steht einerseits: „Die Zersiedelung der Landschaft ist unübersehbar. Die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Naturlandschaft ist daher für den Kanton Aargau von zentraler Bedeutung.“ Und andererseits ist nachzulesen: „Die Hauptergebnisse der Bevölkerungsprognose 2009 zeigen, dass die Gesamtbevölkerung zwischen 2008 und dem Prognosejahr 2035 um bis 145'000 Personen ansteigen kann.“ Wenn es ein Wachstum geben wird, so ist die Kernfrage, wo dieses möglich ist. Ziel der Raumplanung ist es, die neuen Personen und Arbeitsplätze an gut erschlossene Lagen zu lenken, so dass nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als dies notwendig ist. Die Wegstrecken sollen sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖV bewältigt werden können (Wahlfreiheit, gleiche Chance für den ÖV, weniger CO<sub>2</sub> usw.). In Anhang 2 der Erläuterungen zum Richtplankapitel S 1.2 wird der Stadt Aarau ein Wachstum auf 27'010 Personen prognostiziert – Aarau ist eines der beiden kantonalen Hauptzentren. Ein Wachstum soll im bestehenden Baugebiet erfolgen. Grosse Teile Aaraus gelten deshalb auch als kantonale Entwicklungsschwerpunkte: Der Bahnhof mit dem Kasernenareal, das Torfeld Süd und das Torfeld Nord.</p>
Region	<p>Die oben genannten Aussagen werden in den regionalen Planungen bestätigt.</p>
Stadt Aarau	<p>Die Stadt Aarau will sich in diesem Sinn entwickeln. Die erwartete grosse Nachfrage primär nach Wohnraum und sekundär nach Büroraum soll in zentralen Gebieten der Stadt erfüllt werden. Dies zum Beispiel mit der Umnutzung bisheriger reiner Arbeitsgebiete im östlichen Stadtraum.</p>

### Planungsablauf für die Totalrevision der Nutzungsplanung

Der Planungsablauf für die Totalrevision der Nutzungsplanung gliedert sich in zwei Hauptschritte:



1. In einem ersten Schritt wurde die Entwicklungsstrategie für die Stadtentwicklung erarbeitet.
2. Gestützt darauf werden die Planungsinstrumente überarbeitet.

Teil 1

Aarau und sein Umfeld



Aarau ist Kantonshauptstadt. Aarau erfüllt diese Funktion heute gut und bietet den Einwohner/-innen eine hohe Lebensqualität. Trotzdem kann man die Qualitäten noch steigern. Dabei spielt jeder Stadtteil gemäss seines spezifischen Charakters eine wichtige Rolle: Umnutzung, Verdichtung, Erhaltung, Ergänzung usw.



**Die Stadt hat zahlreiche, teilweise herausragende Qualitäten. Trotz des Wachstums der vergangenen Jahre konnte Aarau die Strukturen und den Charakter bewahren und oftmals sogar noch stärken.**

- Aarau ist Kantonshauptstadt.
- In der Altstadt und in der Innenstadt finden sich gepflegte, gut gestaltete Strassenzüge und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. Ähnliches gilt auch für die Aussenquartiere. Pittoreske Bauten schmücken da und dort das Ortsbild.
- Die Innenstadt gibt Aarau ein städtisches Gepräge.
- Aarau verfügt über ein vielfältiges Einkaufsangebot sowie den Wochenmarkt unter den Platanen am Graben (diesem Wochenmarkt wurde von einer auswärtigen Zeitung jüngst attestiert, man fühle sich hier wie in der Provence).
- Das vielfältige Wohnangebot bietet Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen.
- Über 2'400 Betriebe bieten 26'500 Arbeitsplätze an (Vollzeitäquivalente). In Aarau arbeiten im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Pendler/-innen als in Zürich. Die Stadt ist ein starkes Zentrum im Dienstleistungssektor.
- Aarau ist mit allen Verkehrsmitteln in Richtung Zürich, Basel und Bern gut erschlossen und verfügt über eine gut ausgebaute technische Infrastruktur.
- Der neue Bahnhof und das sich rasant wandelnde Umfeld zeugen von einer positiven Einstellung der Aarauer/-innen gegenüber ihrer Zukunft.
- Aarau liegt in einer schönen Landschaft. Die Naturräume (Auenlandschaften an der Aare und an der Suhre, Jurahügel, begrünte Strassenzüge, Parks etc.) sind von allen Wohngebieten aus zu Fuss schnell erreichbar.
- Aarau verfügt über einen fortschrittlichen und aktiven Energiedienstleister.
- Aarau bietet ein reichhaltiges Kulturangebot: Kunsthaus, Naturama, Theater Tuchlaube, Kantons- und Stadtbibliothek, Forum Schlossplatz, KIFF usw.
- Das Bildungsangebot ist mit Volksschule, Sekundarstufe II und Berufsbildung umfassend und die Universitäten und Fachhochschulen sind leicht erreichbar.
- Aarau hält Traditionen hoch: Jährliche Feste (Maienzug, Bachfischet, Neujahrsanlass, Quartierfeste) und unregelmässige Anlässe (Kulturnächte, Stadtrechtsfeste usw.) wirken identitätsfördernd und bieten viele Möglichkeiten zur Integration.

**Wie in jedem Ort kann auch in Aarau da und dort noch eine weitere Steigerung der bestehenden Qualitäten erzielt werden. In den folgenden Bereichen kann Aarau noch besser werden:**

- Aarau muss seine urbanen (städtischen) Qualitäten noch verstärken. Mit gezielt eingefügten neuen Bauten im Zentrum können die Qualitäten der öffentlichen Räume gesteigert werden. Die Stadträume werden attraktiver.
- Die Altstadt soll belebt bleiben.
- Aaraus Hauptachse, die Bahnhofstrasse, kann ihre Aufgabe als Boulevard heute nicht ausspielen. Die beiden Strassenseiten sind zu stark getrennt voneinander, eine Querung ist nur an einzelnen Stellen möglich. Ausserdem sind viele Bauten an der Bahnhofstrasse eher introvertiert und öffnen sich nicht zu ihr und beleben sie weniger als wünschbar.
- Auf den grossen Achsen leidet die Stadt unter den hohen Verkehrsaufkommen: Sie sind v.a. während den Hauptverkehrszeiten überlastet. Der MIV kann mit Verkehrsmanagement optimiert werden. Die Aufenthaltsqualität für Fussgänger/-innen ist zu diesen Zeiten gering.
- Wichtige Strassenabschnitte und Achsen verlieren ihre räumliche Fassung. Dies wegen Baulücken, zurückgesetzten Bauten oder der zu starken Ausrichtung der Strassengestaltung auf den motorisierten Verkehr.
- Die Telli wird von der stark befahrenen Tellistrasse durchtrennt. Flächenintensive Nutzungen (Gewerbe, Autohandel, Lager usw.) mit fast ausschliesslich versiegelten Bodenflächen und uneinheitlichem Bezug zum Strassenraum geben dem Telli-Gebiet ein etwas unaufgeräumtes und abweisendes Äusseres.
- Rohr ist mit dem Zentrum funktional gut verbunden, jedoch ist die räumliche Verbindung durch die Suhre und den Verkehrsknoten Suhrenbrücke unterbrochen. Eine Aufwertung der Verbindung ist sehr zu wünschen.
- Aarau kann die Entwicklung innovativer Branchen noch mehr fördern und unterstützen.
- Der Erholungswert des Flussraumes Aare wird neu entdeckt bzw. wieder vermehrt geschätzt. Es lohnt sich, die Uferbereiche weiterzuentwickeln.
- Die Achsen, welche die wichtigen Entwicklungsgebiete Torfeld Süd und Torfeld Nord mit dem Bahnhof verbinden, sind wenig attraktiv für den Langsamverkehr.
- Die Querung der Verkehrshauptachsen ist für Schüler/-innen nicht überall sicher.
- In den Arbeitsplatzquartieren müssen die architektonische und städtebauliche Qualität als auch die Freiraumqualität aufgewertet werden.
- Die Siedlungsentwicklung ist mit der Energieversorgung abzustimmen. Es besteht zudem ein grosses Potenzial in Bezug auf die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und der Nutzung erneuerbarer Energien.

**3 Aarau und seine Stadtteile**



- |   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
|   |  | Bedeutung dieser Bereiche:          |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Altstadt (Teil der Innenstadt)  |  | Herz der Region und der Stadt Aarau |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #C85130; margin-right: 5px;"></span> Innenstadt  |  | Urbanes Zentrum                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D9A730; margin-right: 5px;"></span> Urbaner Bereich Süd   |  | Urbanes Quartier                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #E69A40; margin-right: 5px;"></span> Weitere urbane Bereiche   |  |                                     |
| - Telli   |  | Zunehmend urbanes Quartier          |
| - Schachenallee   |  | Urbanes Quartier                    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #F0E68C; margin-right: 5px;"></span> Wohnquartiere mit Arbeitsnutzungen, zum Teil Arbeitsgebiete                           |  |                                     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4A5568; margin-right: 5px;"></span> Quartiersversorgung ausserhalb der Innenstadt<br>(inkl. Nachbargemeinden dargestellt) |  |                                     |

**Aarau verfügt über verschiedene Stadtteile mit eigenem Charakter, die je eine eigene Aufgaben im Stadtorganismus übernehmen. An den eigentlichen Innenstadtbereich schliessen sich Quartiere einer urbanen Vorstadt an; es sind dies der urbane Bereich südlich der Bahn und ansatzweise die mittlere Telli. Um diesen urbanen Bereich herum bestehen wenig dichte Gebiete (Wohnquartiere, Arbeitsgebiete, Lagernutzungen usw.).**

### **Stadtteile mit je eigenem Charakter und eigener Aufgabe**

#### ■ **Altstadt**

Nutzung: Gemischte Nutzung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit.

Dicht genutzt.

Städtebau: Geschlossene Bauweise, Bauten am Trottoir, historisch.

Tendenz: Einkaufsangebot durch periphere Einkaufszentren gefährdet.

Nutzungskonflikt von Wohnen und Freizeit.

#### ■ **Innenstadt**

Nutzung: Gemischte Nutzung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit mit einem Schwerpunkt auf Arbeiten und Einkauf.

Hohe Dichte, einzelne Baulücken und unternutzte Areale.

Städtebau: Weitgehend geschlossene Bauweise, Bauten vor allem am Trottoir.

Tendenz: Ausweitung nach Osten aufgrund der Planung Torfeld Nord.

#### ■ **Urbaner Bereich Süd**

Nutzung: vor allem Arbeiten; wenig Einkauf, Wohnen und Freizeit.

Hohe Dichte, einzelne Baulücken und Areale (Torfeld Süd) in Umnutzung.

Städtebau: Offene und geschlossene Bauweise, Bauten eher am Trottoir.

Tendenz: Entwicklung zu einer gemischten Nutzung – das Quartier wird der Innenstadt zunehmend ähnlich.

#### ■ **Urbaner Bereich Telli**

Nutzung: Arbeiten im Osten, Einkauf im Zentrum, Wohnen in der Tellisiedlung, Freizeitnutzungen.

Recht dicht genutzt, einige Areale im Bereich Arbeiten in Umnutzung.

Städtebau: Offene und geschlossene Bauweise, Bezug zur Strasse wenig einheitlich.

Tendenz: Entwicklung zu einem dichten und zunehmend gemischt genutzten Stadtteil.

#### ■ **Wohnquartiere mit Arbeitsnutzungen, zum Teil Arbeitsgebiete**

Nutzung: Vorwiegend Wohnen, vereinzelt Arbeitsgebiete.

Geringe Dichte.

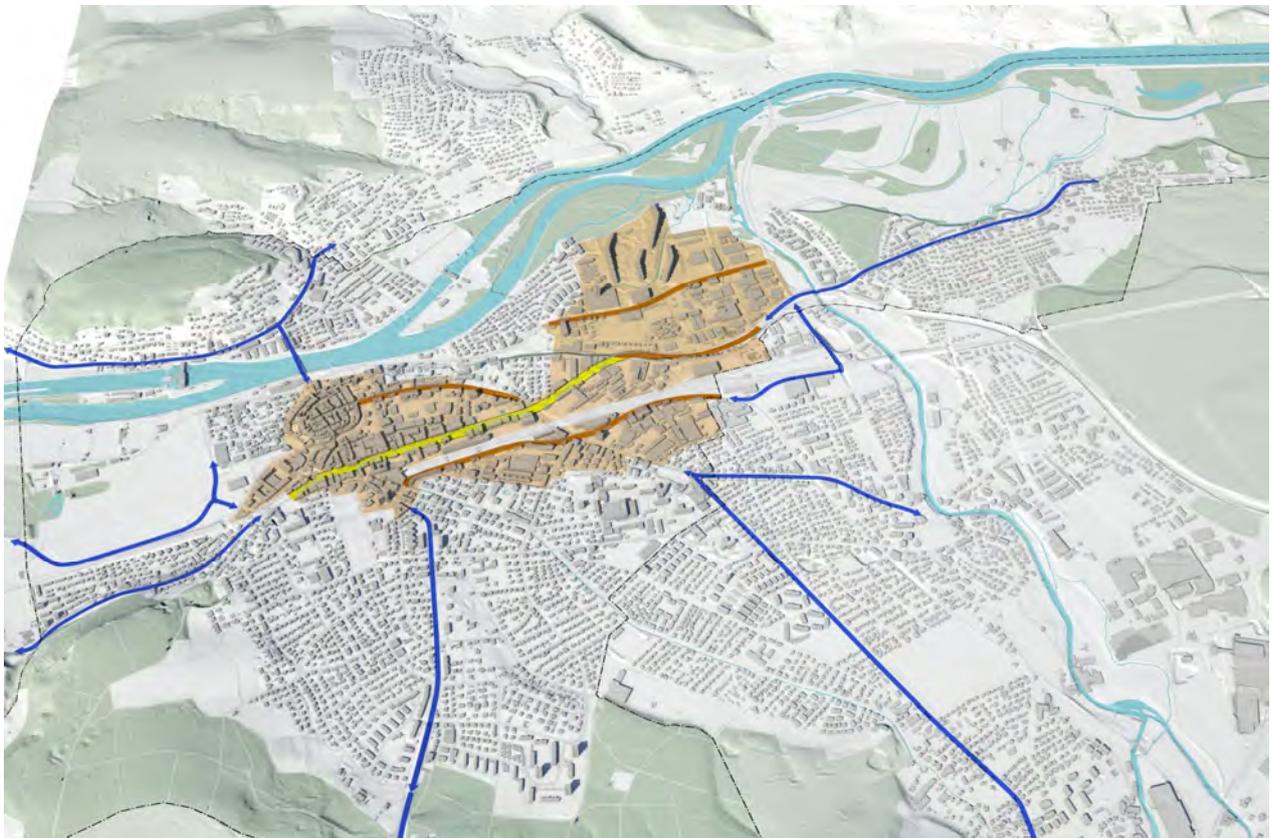
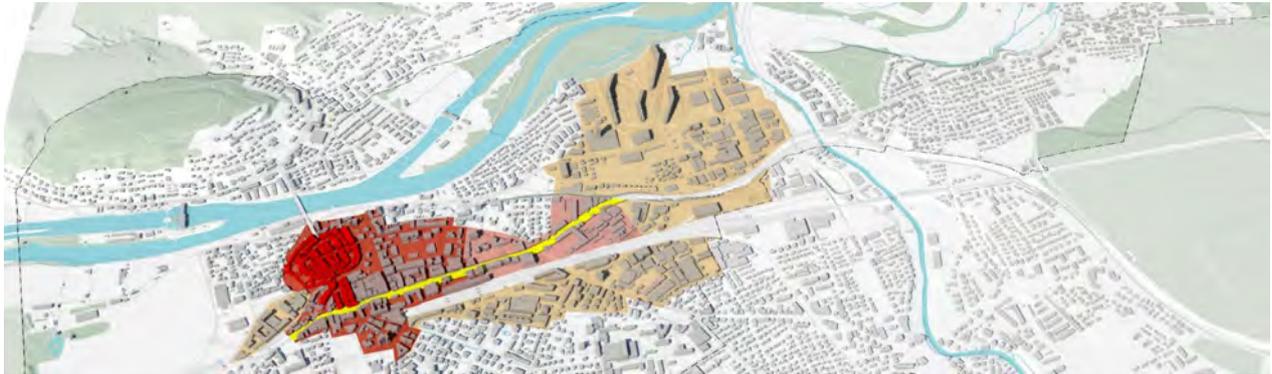
Städtebau: Offene Bauweise, Einzelbauten im Garten (Strasse–Zaun/Hecke–Garten–Fassade). Entlang der Einfallachsen eher offene Bauweise am Trottoir oder mit schmalen Vorbereichen (Strasse–Trottoir–ev. Vorgarten–Fassade).

Tendenz: Leichte Verdichtung, Gefahr von Strukturbrüchen und Verlust der Freiraumqualität durch Neubau von Mehrfamilienhäusern.

#### ■ **Quartiersversorgung**

Auch ausserhalb des urbanen Bereichs bestehen Zentren zur Quartiersversorgung.

4 Die Innenstadt wird grösser



- Altstadt (Teil der Innenstadt)
- Innenstadt heute
- Innenstadtergänzung in der Zukunft
- Weiterer urbaner Bereich
- Städtische Hauptachse: Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse
- Weitere wichtige städtische Achsen:  
Hintere Bahnhofstrasse – Industriestrasse  
Laurenzenvorstadt  
Rohrerstrasse  
Tellstrasse
- Städtische Einfallsachsen

**Die Stadt wird im Zentrum noch urbaner werden. Die Innenstadt wird städtischer, weil in ihrem Innern verschiedene Neubauten und Umnutzungen noch möglich sind. Sie wird grösser, weil das Gebiet Torfeld Nord tief greifend umgenutzt wird und so Teil der Innenstadt wird. Und sie erhält ein zunehmend urbanes Umfeld mit verschiedenen Umnutzungen im Torfeld Süd und südlich der Hinteren Bahnhofstrasse.**

Diese Entwicklung nach Innen ist erwünscht. Sie stimmt auch mit den Strategien von Bund, Kanton und Region überein.

### **Die Innenstadt wird stärker**

Eine Besonderheit von Aarau ist die Bahnhofstrasse: Sie ist die Hauptachse der Stadt. Anders als andernorts allerdings wird sie von den sie säumenden Bauten nur wenig belebt – viele Bauten sind eher verschlossen und nehmen wenig Bezug zum öffentlichen Raum, die Nutzungen haben zu wenig belebende Wirkung.

Die Bahnhofstrasse wird aufgewertet, wenn mehr Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug in die Erdgeschosse ziehen. Eine offenere Gestaltung derselben wäre zu wünschen - auch bei Gebäuden mit Schutzstatus.

Die ganze Innenstadt gewinnt, wenn zusätzliche Bauten die Räume und Strassenzüge besser definieren, wenn Baulücken geschlossen werden; zusätzliche Bauten verstärken das bestehende Gefüge der Stadt.

### **Die Innenstadt wird grösser (siehe Bild links oben)**

Während früher das Stadtzentrum aus der Altstadt bestand, wurde das Zentrum im Lauf der Zeit um die Innenstadt bis zum Bahnhof erweitert. Schon bald wird die Innenstadt noch grösser sein, weil das Gebiet Torfeld Nord diese ergänzen wird.

Angrenzend an die Innenstadt liegen weitere urbane Gebiete, so zum Beispiel die hintere Bahnhofstrasse und die Telli.

### **Der Kreuzplatz wird zu einem Platz *in* der Innenstadt**

Insbesondere mit der Umnutzung im Torfeld Nord wächst die Innenstadt in Richtung Osten. Das bedeutet, dass der Kreuzplatz künftig nicht mehr an der Peripherie der Innenstadt liegen wird, sondern in deren Mitte. Seine Funktion, die Innenstadt zu erschliessen, wird mit einer neuen Aufgabe ergänzt: Der Kreuzplatz erhält die Funktion eines Scharniers, das den Stadtraum der Bahnhofstrasse in die Rohrerstrasse führt.

Siehe dazu auch das Kapitel 14 zum Kreuzplatz und das Kapitel 9 zum Verkehr.

### **Städtische Einfallsachsen in das Zentrum**

Die Einfallsachsen von den Nachbargemeinden in Richtung Innenstadt sind räumlich nur schwach gefasst; zusätzliche Gebäude mit einem städtischen Vorbereich werden dazu beitragen, die Strassenräume besser zu fassen, aufzuwerten und die dahinter liegenden Wohnbauten vor Lärm zu schützen.

## Teil 2

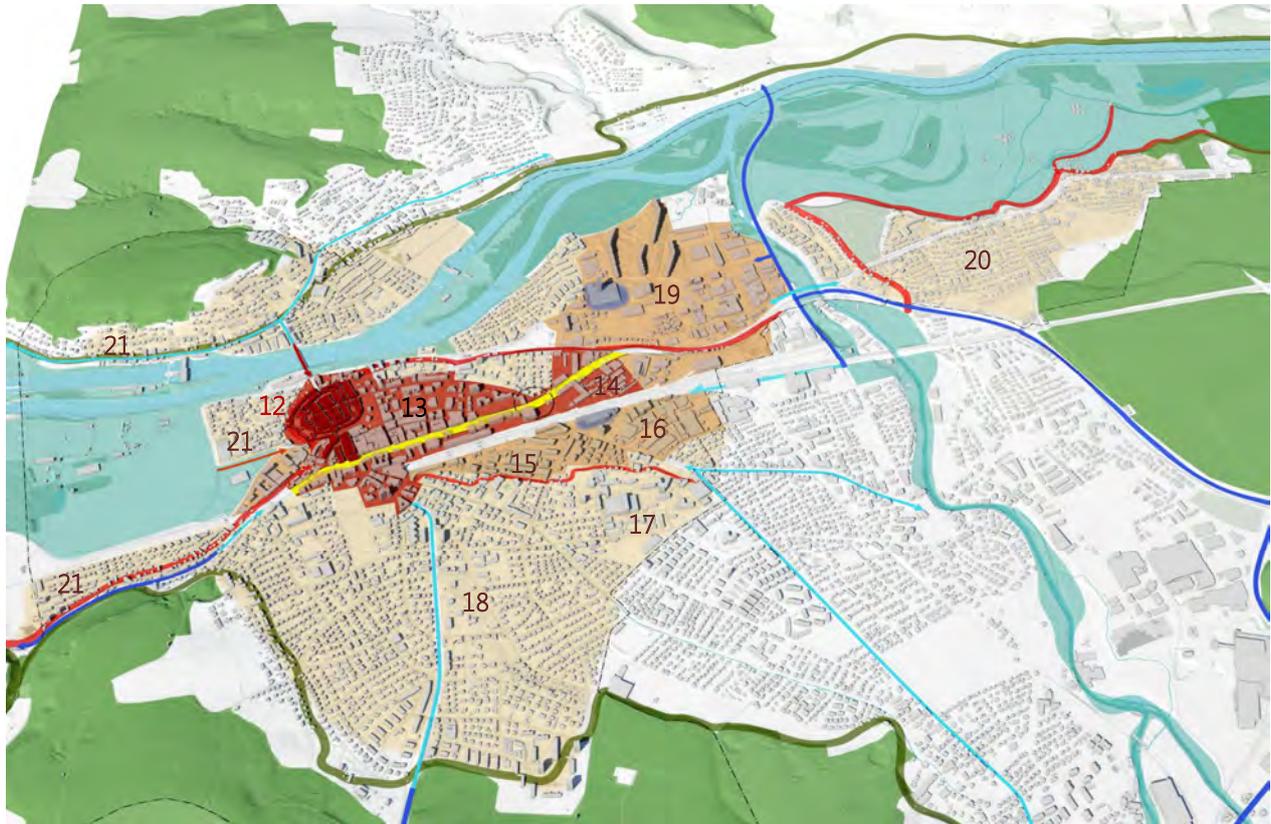
## Strategie der räumlichen Entwicklung



Damit eine Stadt auch in Zukunft gut funktioniert, braucht es eine räumliche Gesamtstrategie. Diese muss die Teilstrategien von vielen anderen Bereichen mit einbeziehen: wo und wie viel verdichten, wo erhalten, welche Landschaftsentwicklung, welche Mobilität, wie viel Infrastruktur? Kurz: die Strategie zeigt auf, wie wir eine nachhaltige Stadt erhalten können.



In Symbiose: An der Fassade des Aargauer Kunsthauses in Aarau spiegeln sich Geschichte und Gegenwart.

**Teil 2****Strategie der räumlichen Entwicklung**

- Verdichten am richtigen Ort, qualitativ und massgeschneidert.
- Viele Gebiete in Ruhe halten.
- Prägende und wertvolle Landschaften stärken.
- Den Verkehr auf die Stadt abstimmen.
- Einen nachhaltigen Umgang mit Energie anstreben.
- Die Infrastruktur auf die Entwicklung abstimmen.

**Teil 3****Städtebauliche Leitlinien für die Quartiere**

- 12 Die Altstadt lebendig erhalten.
- 13 Die Innenstadt ergänzen.
- 14 Die Innenstadt ins Torfeld Nord erweitern.
- 15 Das Quartier Bahnhof Süd weiter urbanisieren.
- 16 Torfeld Süd umnutzen und an die Stadt anbinden.
- 17 Das Areal des Kantonsspitals weiter entwickeln.
- 18 Die Gartenstadt differenziert entwickeln.
- 19 Die Telli als urbanes Quartier von Aarau stärken.
- 20 Rohr als Stadtteil von Aarau besser anbinden.
- 21 Stadtteile im Westen zeitgemäss entwickeln.

- Hangkanten, topografische Richtungen
- Wichtige Verkehrsachsen

**Ohne Einzonung kann Aarau um 2030 im heutigen Baugebiet 25-30'000 Einwohner/-innen und gut 30'000 Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) zählen. Diese Transformation ist möglich, ohne dass die Identität der heutigen Stadt aufgegeben werden muss. Sie wird vielmehr gestärkt. Die Wohnqualität wird erhalten, die Mobilität gewährleistet und die Erholungsräume aufgewertet. Kurz: die Stadt erfährt eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit den Zielen von Kanton, Region und Agglomeration.**

**Die Entwicklung findet in den Umnutzungsgebieten statt.** Ein Wachstum wird weitestgehend in den Gebieten ermöglicht, wo ohnehin Umorientierungen stattfinden – vorab in ehemaligen Industriearealen. Die Entwicklung ist bereits heute mit Gestaltungsplänen weitgehend definiert. Die angestrebte Qualität auf diesen Arealen macht sie geeignet für die Ansiedlung von Gewerbe mit hoher Wertschöpfung und Innovation sowie vielen Arbeitsplätzen.

**Die Innenstadt ergänzen.** Die Umnutzungsgebiete grenzen mehrheitlich im Osten an die Innenstadt an, hinzu kommt die Telli. Die Innenstadt beziehungsweise das urbane Gebiet dehnt sich nach Osten aus. Die Bahnhofstrasse wird künftig den westlichen Teil der Hauptachse bilden, im Osten wird die Rohrerstrasse diese Aufgabe übernehmen. Der Kreuzplatz wird damit eine räumlich ausserordentlich wichtige Rolle als Scharnier zwischen diesen Stadtteilen erhalten. Damit er diese Aufgabe erfüllen kann, muss er von Westen nach Osten auch für Fussgänger/-innen und Zweiräder durchlässig und siedlungsorientiert gestaltet werden.

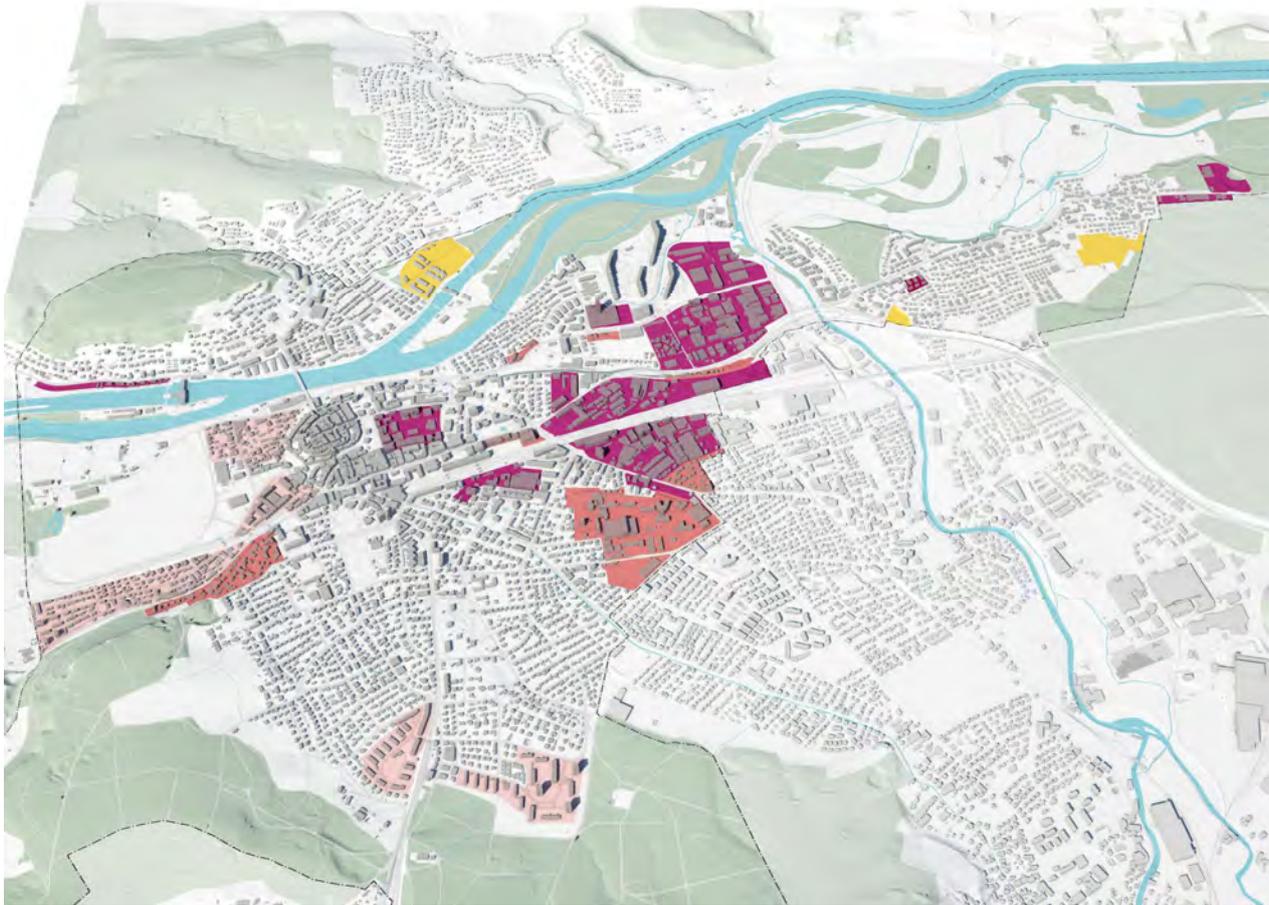
**Quartiere in Ruhe.** Aus den obigen Erläuterungen wird deutlich: In den kommenden Jahren sind bedeutende Veränderungen des Lebensraumes voraussehbar. Damit diese vielen Veränderungen bei der Aarauer Bevölkerung nicht zu Heimat- und Identitätsverlusten führen, ist es nötig, dass es auch künftig Gebiete gibt, wo wenig passiert. Aarau soll den Menschen vertraut bleiben. In den bezeichneten Quartieren ist dies möglich, ohne die Entwicklung Aaraus zu gefährden.

**Freiräume werden noch wichtiger.** Je urbaner die Stadt wird, desto wichtiger werden die Freiräume. Die Auenlandschaften der Aare und der Suhre, die angrenzenden Wälder mit ihren Waldrändern, die Plätze, Alleen, Parks, Spielwiesen usw. müssen gesichert und gestärkt werden.

**Das Strassenverkehrsnetz dient den Bedürfnissen der Stadt.** Ein Wachstum wird zusätzlichen Verkehr erzeugen. Es zeigt sich aber bereits heute, dass das Strassennetz an seine Kapazitätsgrenzen stösst. Die bestehenden Stadtstrukturen lassen es nicht zu, dass die Strassenkapazitäten wesentlich erweitert werden. Deshalb gilt es, das gegebene Netz vor allem für die städtischen Bedürfnisse freizuhalten, punktuell zu optimieren und neue Verkehrsansprüche mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Langsamverkehr abzudecken.

**Energie:** Die zukunftsgerichtete Wärmeversorgung gemäss Kommunalem Energieplan wird mit der Nutzungsplanung umgesetzt.

**Rohr als Stadtteil von Aarau besser anbinden.** Die Langsamverkehrsachsen nach Rohr sind attraktiver zu gestalten.



**Umnutzung der dicht genutzten und gut erschlossenen Gebiete**

- Bahnhof Süd
- Kasernenareal
- Torfeld Süd
- Torfeld Nord, Rohrerstrasse Ost
- Kantonale Zeughäuser
- Hangartner Areal
- Erlinsbacherstrasse (IBA-Areal)
- Telli
- Telli Einkaufszentrum und Hochhaus
- Gebiete im Stadtteil Rohr

**Gebiete mit zusätzlichen Bauten**

- Kantonsspital
- Schönenwerderstrasse

**Mögliche massvolle Verdichtungsgebiete**

**Überbauung schon eingezonter, aber nicht überbauter Gebiete**

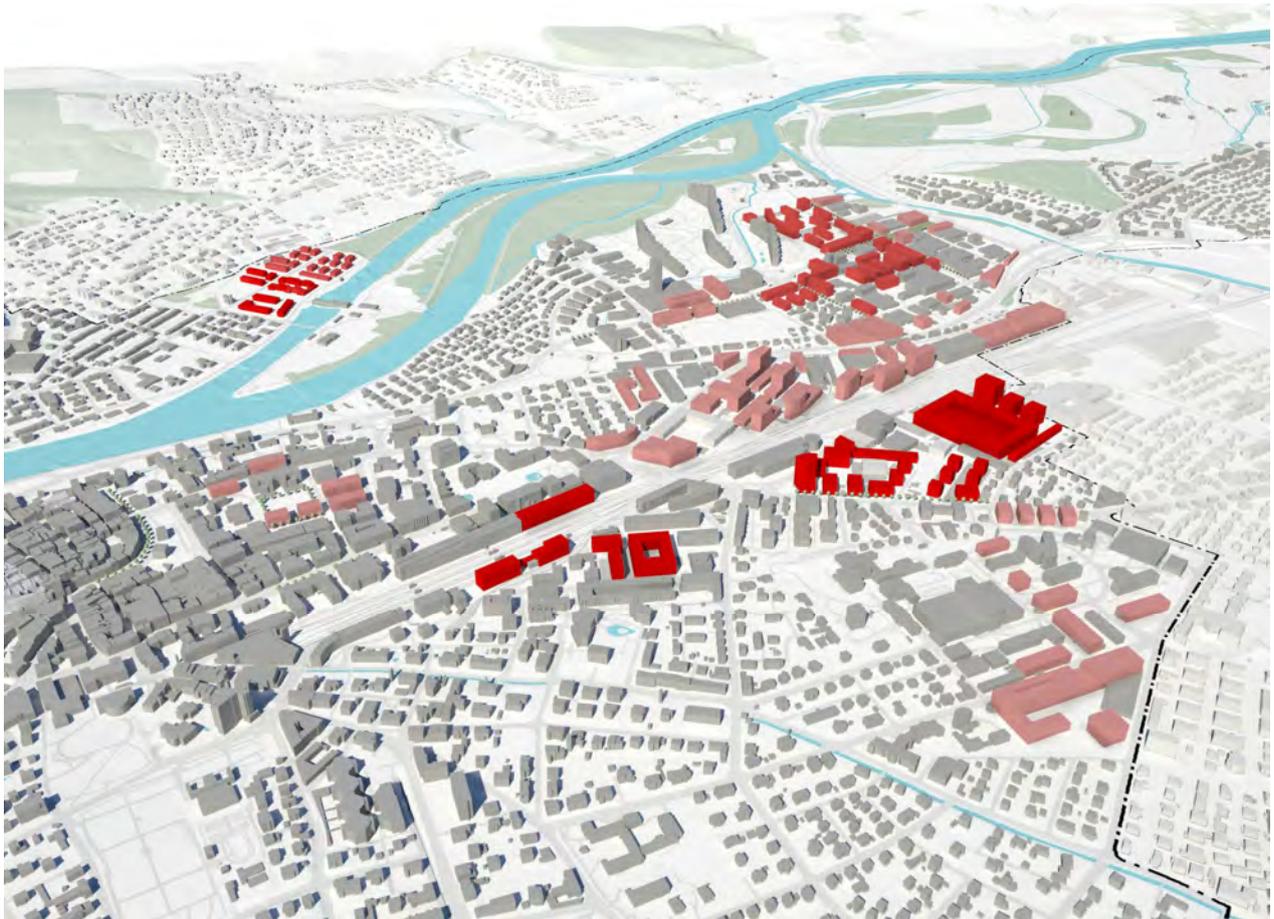
- Scheibenschachen Aarenau
- Grabenstrasse
- Hinterfeld.

**Der Trend und der Wille zurück in die Stadt: Der schweizweite Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt stärkt Aarau. Dieser Trend soll aufgenommen werden. Ohne Einzonung kann Wohnraum für 25-30'000 Menschen (heute rund 20'000) und Raum für gut 30'000 Arbeitsplätze (heute rund 26'500) ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Lebensqualität erhalten und erhöht sowie das Stadtbild und die Freiräume gesichert werden.**

Ist das realistisch? Alle Gebiete Aaraus wurden zur Beantwortung dieser Frage analysiert: Wie viele zusätzliche Einwohner/-innen und wie viele zusätzliche Arbeitsplätze wären denkbar?

Aus der Analyse ergibt sich das folgende Potenzial:

	Einwohner/-innen	Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente)
Stand 2014	20'000 E	26'500 AP
① Keine neuen Bauzonen	0 E	0 AP
② Umnutzung der dicht genutzten und gut erschlossenen Gebiete, Gebiete mit zusätzlichen Bauten	+ 5'500 E	≥ 5'600 AP
③ Überbauung schon eingezonter, aber nicht überbauter Gebiete	+ 1'600 E	+ 50 AP
④ Zeitgemässe Nutzung der Wohnquartiere ohne wesentliche Verdichtung	+/- 0 E	
⑤ Steigende Flächenbedürfnisse pro Person stellen das Wachstum in Frage	+/- 0 E	
Zusätzliches Potenzial	7'100 E	≥ 5'650 AP
Mögliche Gesamtzahl	27'100 E	32'150 AP



- Bestehende Bauten
- Bewilligte Vorhaben oder städtebauliches Konzept vorhanden
- Mögliche Neubauten gemäss bestehendem Entwicklungskonzept Telli
- Mögliche Neubauten zur Ergänzung der Struktur

## 1 Keine neuen Bauzonen

Aarau verfügt nur über wenig Flächen, die neu ins Baugebiet eingezont werden könnten. Neue Bauzonen würden nur wenigen Einwohner/-innen Wohnraum bieten.

Das Areal östlich des Kurt-Kim-Weges im Oberen Zelgli wäre zwar für eine Überbauung geeignet. Insbesondere könnte damit der Siedlungsrand arrondiert und ein willkommenes Steuersubstrat erzeugt werden. Allerdings ist das Steuersubstrat pro m<sup>2</sup> Land in Arealen mit guten Stadtwohnungen höher als in Einfamilienhausquartieren. Eine Überbauung würde auch nur ein Potenzial von rund 80 bis 150 Einwohner/-innen schaffen. Zudem ist das Obere Zelgli eine wesentliche landwirtschaftliche Erwerbsgrundlage für den Binzenhof und für die Naherholung von grosser Bedeutung. Auf eine Einzonung wird daher verzichtet.

Auch folgende Gebiete werden von Überbauungen weitgehend freigehalten, da sie für die Erholung wichtig sind:

- Schachen, Gebiete entlang der Aare, Aare-Inseln
- Auengebiete und zentrumsnahe Aareufer
- Sportanlagen im Schachen und in Rohr.

## 2 Umnutzung der bereits genutzten und gut erschlossenen Gebiete, Gebiete mit zusätzlichen Bauten

Wachstum ist in den grossen Umnutzungsgebieten am sinnvollsten. Die bestehenden Industrieareale haben diesbezüglich eine grosse Bedeutung. Gleichzeitig ist auch eine Ergänzung und Verdichtung in der Innenstadt sinnvoll und möglich. Die Erschliessung mit dem ÖV ist gut. Dienstleistungsbetriebe und weitere Einrichtungen sind in Fussdistanz zu erreichen. Die Infrastruktur ist vorhanden.

Allein die weitgehende Umnutzung bestehender „alter“ Arbeitsgebiete (Telli Nord, Torfeld Süd, Kaserne usw.) und eine Überbauung in den Neubaugebieten Aarenau (Scheibenschachen, siehe unten) und Erlinsbacherstrasse (IBA) ermöglichen das Wachstumspotenzial beinahe vollständig.

## 3 Überbauung schon eingezonter, aber nicht überbauter Gebiete

Die schon ausgeschiedenen Bauzonen sind weitgehend überbaut. Neben einzelnen kleineren Baulücken sind drei grössere Areale aktuell in Überbauung und in der Einwohner- und Arbeitsplätze-Statistik noch nicht enthalten: die Aarenau im Scheibenschachen, der Tribschäcker Süd und das Hinterfeld. Die eingezonten, nicht überbauten Areale können kurzfristig überbaut werden. Die Entwicklung ist weitgehend mit Gestaltungsplänen gesichert. Ihr Beitrag zum Wachstumspotenzial ist allerdings im Vergleich zu den Umnutzungsgebieten deutlich geringer.

## 4 Zeitgemässe Nutzung der Wohnquartiere ohne wesentliche Verdichtung

Fast keinen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial hat die Verdichtung der Wohnquartiere. Ihr Beitrag ist im Vergleich zu den Umnutzungsgebieten vernachlässigbar. Die Wohnquartiere sollen ihren Charakter bewahren und das Wohnangebot bereichern.

## 5 Steigende Flächenbedürfnisse pro Person stellen das Wachstum in Frage

Gemäss Prognosen des Bundesamtes für Raumentwicklung wird jede heute schon ansässige Person in Aarau bis 2030 neun Prozent mehr Fläche beanspruchen (grössere Wohnungen usw.). Das definierte Wachstumspotenzial wird so durch wachsende Flächenbedürfnisse pro Person in Frage gestellt.

Neben den zusätzlich notwendigen Nutzflächen für die neuen Einwohner/-innen und die neuen Arbeitsplätze müssen zusätzliche Nutzflächen für die bestehende Bevölkerung bereitgestellt werden, damit diese ihre Ansprüche erfüllen können. Etwas plakativ formuliert heisst das: Entweder können die heutigen Einwohner/-innen ihre Nutzflächen um durchschnittlich neun Prozent erweitern oder die Stadt Aarau verliert die entsprechende Anzahl Einwohner/-innen oder Arbeitsplätze. Das Wachstumspotenzial würde so um rund 2'200 Einwohner/-innen reduziert.

Um die Bevölkerungszahl in den Quartieren stabil zu halten, müssen die gestiegenen Ansprüche an den Wohnraum innerhalb der Quartiere erfüllt werden, was eine gewisse Verdichtung bedingt.

Zudem sollte für die Nachfamilienphase ein Angebot guter, kleinerer Wohnungen im Quartier bestehen, so dass die Menschen in eine angemessene Wohnung umziehen können, wenn sie das Einfamilienhaus mit Garten jungen Familien überlassen möchten.

### Hochhäuser als denkbare Verdichtungsstrategie

In jüngster Zeit werden auch in der Schweiz Hochhäuser erstellt, um den wirtschaftlichen Aufstieg einer Stadt darzustellen oder um ein spezielles Segment von Wohnungen oder Arbeitsplätzen anzubieten. Meist bieten die Hochhäuser keine dichtere Nutzung als eine vergleichbare konventionelle Bebauung an – in den wenigsten Fällen sind Hochhäuser aufgrund von Verdichtungsstrategien entstanden.

In Aarau existiert der Richtplan „Hochhausstandorte“ vom März 1977. In Anlehnung an diesen sind Hochhäuser auch heute nur innerhalb folgender Perimeter denkbar: zwischen dem Bahnhof und dem Torfeld Nord, im Bereich Bahnhof Süd, im Torfeld Süd, im Spitalareal und in der Telli.

Einzelne Hochhäuser können im Stadtkörper ein Zeichen setzen. Sie können einen wichtigen Inhalt oder Ort auszeichnen – als Wahrzeichen oder „Landmarks“.

Im Torfeld Nord ist ein Cluster mehrerer, dicht nebeneinander stehender Hochhäuser denkbar – zeichenhaft im Bereich der von Zürich einfahrenden Züge und sehr dicht an besterschlossener Lage. Ein solches Cluster ermöglicht eine tatsächliche und deutliche Erhöhung der Dichte am richtigen Ort, nimmt dafür allerdings eine Beschattung der benachbarten Hochhäuser und benachbarter anderer Bereiche in Kauf; dort dürfen deshalb keine Wohnungen liegen. Dieses Ziel steht zwar teilweise im Widerspruch zum Gestaltungsplan Torfeld Nord, sollte aber im Rahmen der weiteren Arbeiten in die Erwägungen miteinbezogen werden.

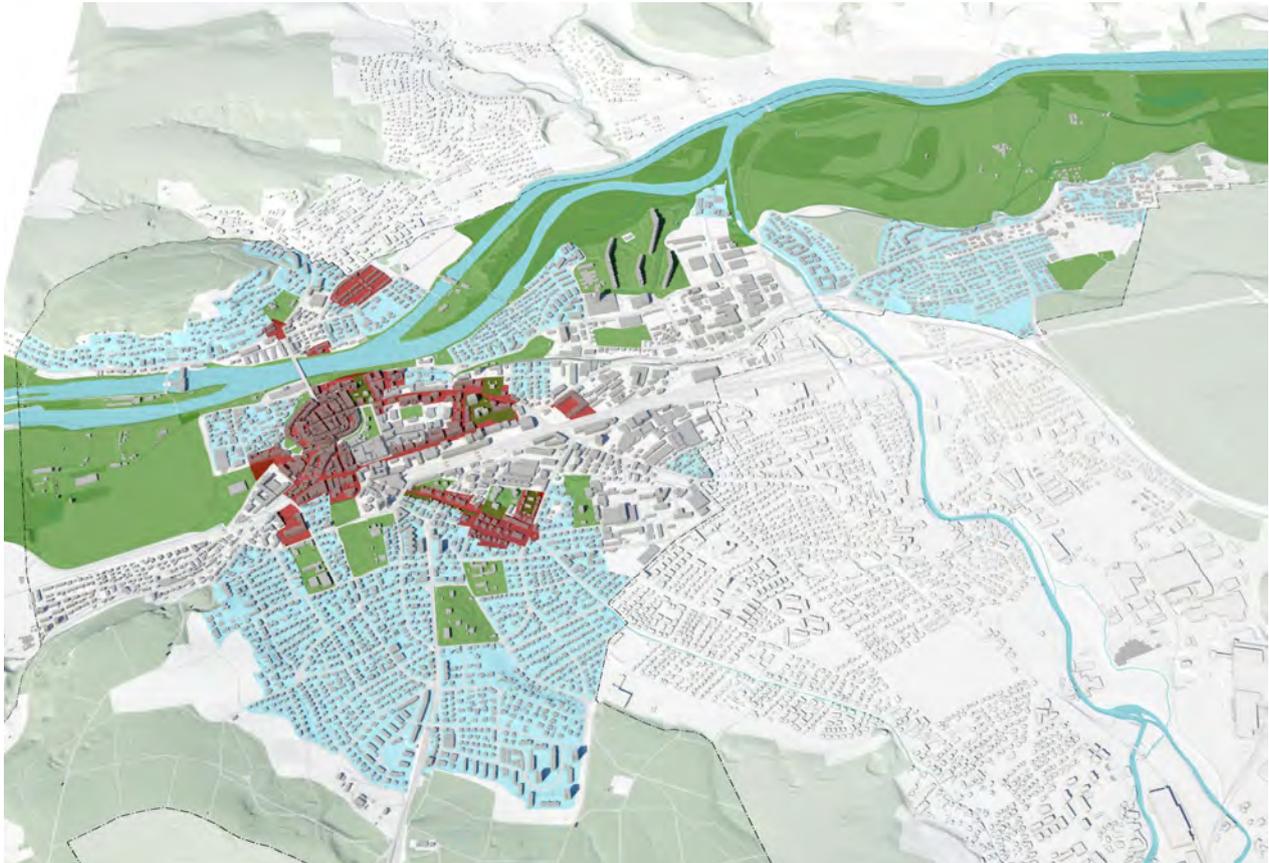
## Wirkungen

Bis 2030 sind nicht alle Umnutzungsgebiete umgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass bis zu diesem Zeitpunkt nur ein Teil des Potenzials realisiert sein wird und die Zunahme auf 25-30'000 Einwohner/-innen erst längerfristig erreicht wird.

Dies wird in einigen Gebieten das Gesicht der Stadt wesentlich verändern. Wo heute gearbeitet wird, wird künftig auch gewohnt. Abbrüche und Neubauten mit dichten und hohen Baukörpern oder wesentliche Aufstockungen und Anbauten prägen in den Umnutzungsgebieten das Bild. Auch in bestehenden Wohnquartieren werden Veränderungen wahrzunehmen sein: Die „natürliche Veränderung“ der Quartiere durch Um- und Ausbauten sowie Ersatzneubauten wird auch leicht grössere Volumen zur Folge haben.

## Handlungsempfehlungen

- In der Telli ist ein grösserer Wohnanteil, als bisher vorgesehen war, zweckmässig. Es sollen Massnahmen geprüft werden, die im Einklang mit Arbeits- und Freizeitnutzungen stehen (z.B. Gewerbe im EG mit grosser Raumhöhe, darüber Wohnen).
- Die eingezonten, nicht überbauten Areale sollen aktiv ihrer Nutzungsbestimmung zugeführt werden (Eigentümergegespräche, Anreize in der Nutzungsplanung usw.).
- Bestimmungen in der BNO überprüfen: Zulässige Nutzungen; Abstände gegenüber Nachbarbauten und der Strasse; Höhe, Breite und Länge der Gebäude; städtebauliche Vorgaben für Ersatzneubauten usw.; Vorgaben für die Erhöhung der Dichte, für Neu-/Ersatzbauten und/oder Ausnützungstransfers.
- Verdichtungspotenzial in bestehenden Wohngebieten prüfen: Baurechtlich zulässige Nutzflächen im Vergleich zu den tatsächlich realisierten; geltende Verdichtungsmassnahmen überprüfen; Mindestausnützung prüfen.
- Die planerischen Grundlagen für Wohnangebote für alle Lebensphasen schaffen.
- Bahnhofstrasse: Erhöhung Bauten prüfen, insbesondere ob anstelle eines Attikageschoss ein Vollgeschoss zugelassen werden kann.
- Überführen der Einfamilienhauszone in die W2 mit gestalterischen Vorgaben, die für den Erhalt des Charakters der ehemaligen Einfamilienhauszonen wichtig sind.
- Festlegungen für Hochhausgebiete; im Zonenplan (a) mögliche Gebiete, (b) mögliche Cluster und in der BNO: Hohe Qualitätsanforderungen an Zeichenhaftigkeit, Standort, Volumen und Erscheinung; Festlegen spezifischer planungsrechtlicher Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung und Qualitätssicherung.
- Die zusätzlichen Einwohner/-innen und Arbeitsplätze erzeugen einen Zusatzbedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen (Schulen, Sportanlagen, öffentliche Einrichtungen usw.). Der künftige Bedarf muss planungsrechtlich gesichert werden. Dies kann mit grösseren Flächen im Zonenplan oder mit einer besseren Ausnützung erfolgen.



■ Gebiete in Ruhe: Nutzung weitgehend beibehalten, nur wenig verdichten

■ Besonders wertvolle Quartiere erhalten

Wertvoll sind vor allem die Quartiere, welche als Ensembleschutzzonen im Zonenplan rechtskräftig erfasst sind, sowie Quartiere, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der höchsten Wertung eingetragen sind; vor allem

- Altstadt
- südliche Vorstadt, Laurenzenvorstadt
- Hammer
- Herzberg-Siedlung
- Wohnkolonie Herzoggut.

Hinweis: Einzelbauten sind nicht dargestellt.

■ Besonders wertvolle Freiräume (Umgebung) erhalten

Wertvoll sind vor allem die dargestellten Bereiche, welche im ISOS in der höchsten Wertung eingetragen sind; also insbesondere:

- Nahumgebung Altstadt
  - Parkanlage beim Regierungsgebäude, ummauerter Friedhof
  - Tellirain mit Turnplatz
  - Bachstrasse
  - Gönhardgüter
  - Aarauer Schachen, Rohrer Schachen, Zurlindeninsel, Summergrien, Suhre.
- Ausserdem: Park der Telli-Siedlung, Herzoggüter, Wälder und Waldränder.

**Konstanz und Ruhe in die Veränderung bringen: Aarau wird sich stark verändern. Wie bereits dargelegt, ist es in diesem Umfeld wichtig, dass viele Gebiete praktisch unverändert bestehen bleiben. Eine gewisse Beständigkeit ist wichtig, damit sich die Aarauer/-innen auch nach Veränderungen zuhause fühlen und nicht Ängste aufkommen, es gehe Heimat und Identität verloren.**

### **Gebiete in Ruhe**

Die von den Ansätzen in Kapitel 6 nicht betroffenen Gebiete sollen sich deshalb – trotz oder gerade wegen der absehbaren Veränderungen – nicht in grösserem Ausmass verändern. Hier gilt es den Bestand zu Pflegen.

### **Die wertvolle und historische Substanz erhalten**

Die im Plan dargestellten, besonders wertvollen Quartiere und Umgebungen der Stadt sollen weitgehend unverändert erhalten werden.

### **Die wertvolle Freiraumsubstanz erhalten**

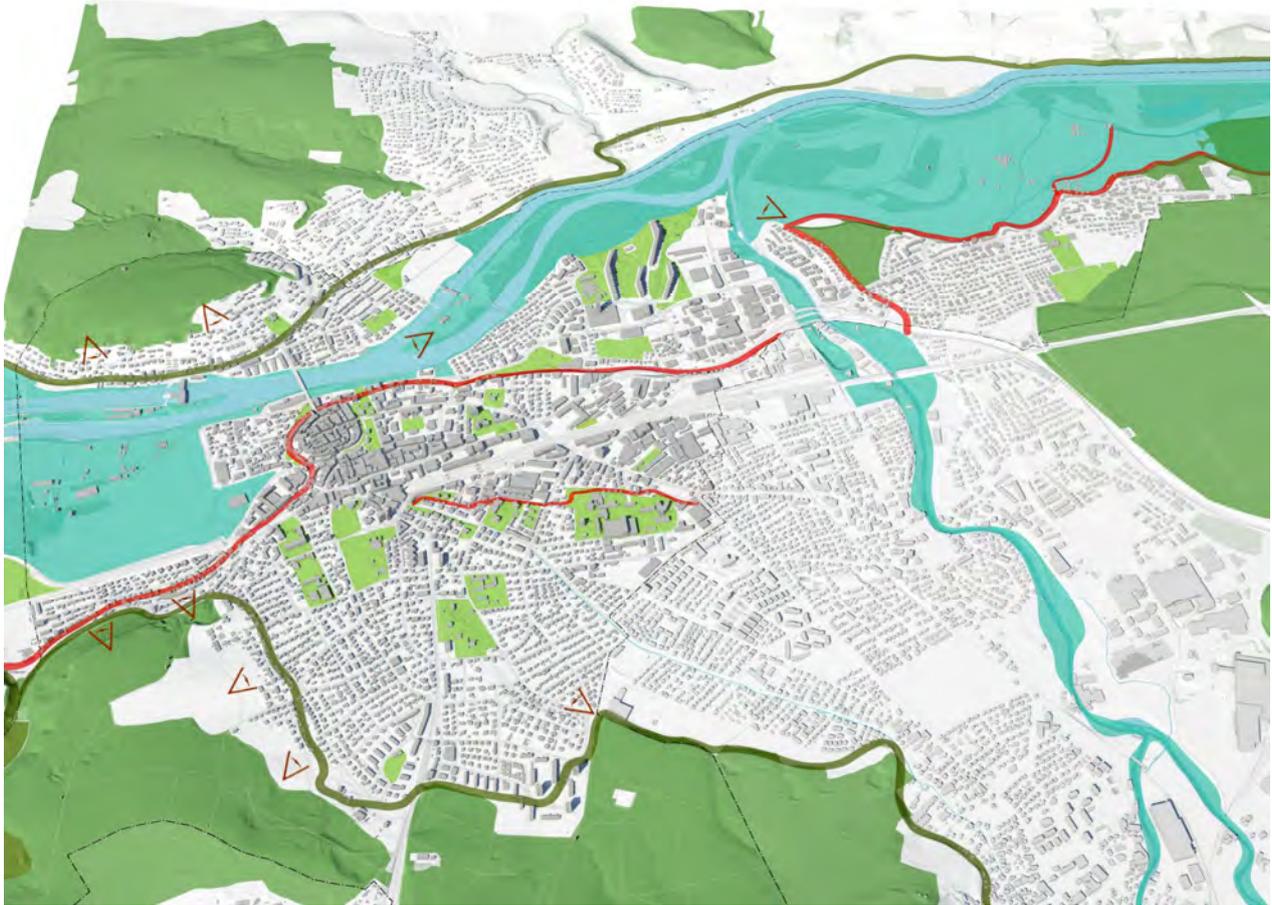
Die Freiräume erhalten aufgrund der dichteren Stadt eine noch gestärkte Bedeutung. Sie werden als Nächsterholungsgebiete und als Stadtraum bedeutend.

### **Wichtige historisch gewachsene Quartiere sorgfältig weiterentwickeln**

Weitere Gebiete in Aarau sind historisch bedeutsam. In diesen sollen unter bestimmten Voraussetzungen Bauten neu eingefügt oder ersetzt werden können, wobei der Charakter und die Struktur zu erhalten sind – dies im Sinn einer Stadtreparatur. Bedingung ist eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

### **Handlungsempfehlungen**

- Besonders wertvolle Quartiere und Freiräume schützen.
- Schutzstatus der Bauten, die in Inventaren enthalten sind, überprüfen und allenfalls in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festsetzen.
- Klären, wie weit ausgewählte, weniger wertvolle Gebiete in der Struktur ergänzt oder verdichtet werden können.
- Erhöhung des Schutzstatus der Erholungsgebiete in der Nutzungsplanung prüfen.



Die in Aarau wichtigsten prägenden Landschaftselemente sind:

- Die Auenlandschaft der Aare und die Flussufer der Suhre mit den angrenzenden Erholungsgebieten
- Hangkanten
  - Die Hochterrassenkante als lesbar zu erhaltender Freiraum
  - Die Hangkante zwischen dem urbanen Bereich Süd und der Gartenstadt
- Die Hangfüsse der Hügel
- Frei- und Grünräume im Stadtgefüge, Parks
- Wald
- Wildpark Roggenhausen (im Bild links unten angeschnitten)
- Wichtige Aussichtslagen (siehe Freiraumkonzept).

**Zu den wichtigen Qualitäten Aaraus gehört die enge Vernetzung des Siedlungskörpers mit attraktiven Landschaften wie dem Schachen, den Auenlandschaften, der Zurlindeninsel, dem „Summergrien“ und auch mit Frei- und Grünräumen im Stadtgefüge. Diese gilt es zu erhalten und zu stärken.**

Aarau kann vereinfacht mit drei Ebenen beschrieben werden:

1. Die Aare-Ebene ist die unterste, in der die Aare und die Suhre fließen und auf der die Quartiere im Schachen, Scheibenschachen, Telli liegen.
2. Die Altstadt befindet sich auf dem Felssporn über der Aare-Ebene, welcher Teil der Hochterrassenkante ist; auf dieser Ebene liegen auch die Innenstadt und die südlichen Quartiere, sowie die Quartiere im Norden.
3. Der gesamte Raum von Aarau wird eingefasst von bewaldeten Hügeln.

Erholung: Die wichtigsten Naherholungsgebiete der Stadt sind die Frei- und Grünräume im Stadtgefüge (Parks), die Flussufer (das Aareufer im Besonderen), die Inseln, die Aussichtslagen, Landwirtschaftsflächen, der Wald, viele Wege, usw.

Landwirtschaft: Auf städtischem Gebiet bestehen noch vier Landwirtschaftsbetriebe; Ihr Betrieb soll erhalten werden.

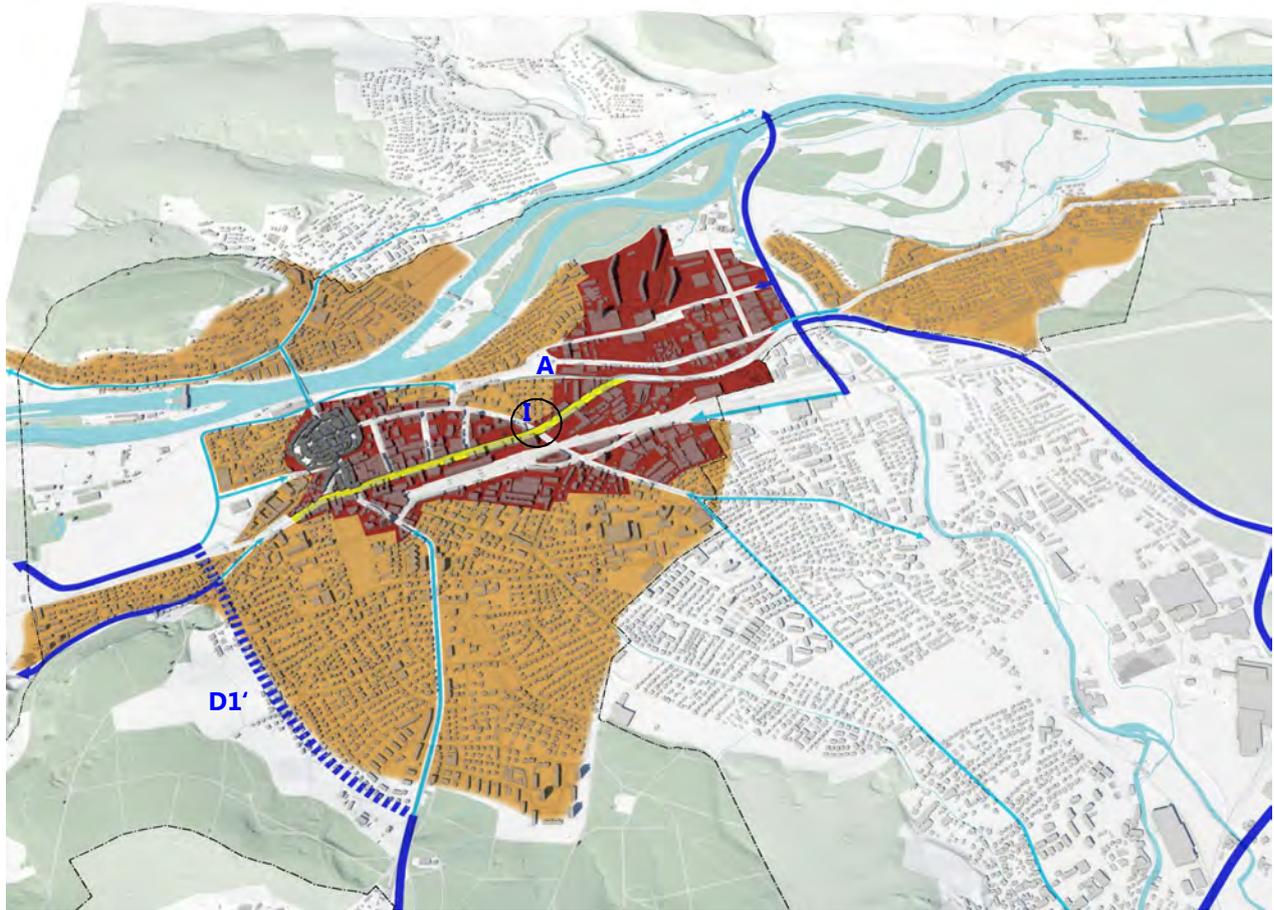
Biodiversität: Die vielen inner- und ausserstädtischen Freiräume bieten die Chance, die Biodiversität zu fördern (Arten, Lebensräume; siehe dazu die Strategie Biodiversität Schweiz 2013 und den Aktionsplan, welcher in Arbeit ist).

### **Handlungsempfehlungen**

- Folgende Gebiete sind für die Lebens- und Naturqualitäten in der Stadt von grosser Bedeutung. Sie werden deshalb geschützt:
  - Schachen, Auenlandschaft entlang der Aare, Inseln, Ufer der Suhre
  - Hochterrassenkante
  - Städtische Frei- und Grünräume
  - Landwirtschaftsgebiete Binzenhof und Rohr
  - Hügel, Wald und Waldränder, Wildpark Roggenhausen.
- Die Landwirtschaftsflächen werden nicht vermindert.
- Ausgewählte Elemente des Freiraums, der Erholung und der Natur werden gemäss Freiraumkonzept und Naturinventar gesichert:
  - Aussichtspunkte mit Sichtbereichen (z.B. Friedenslinde, Echolinde, Alpenzeiger)
  - Besondere Einzelobjekte (z.B. Stadtbäume)
  - Raumprägende Gehölzstrukturen (z.B. Alleen)
  - Parkplätze mit Baumdach
  - Zusätzliche Vorranggebiete Naturentwicklung und Schutzzonen im Wald und im Offenland
  - Park- und Gartenanlagen
  - Nutzungsgebundene Grünanlagen (z.B. Inseln).
- Vernetzung der Landschaftselemente verbessern.

Quellen: Freiraumkonzept, v.a. Kurzfassung, S. 10 und 11; Naturinventar; kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (LEP); Forstbetriebspläne der Forstbetriebe Aarau und Suhr-Buchs-Rohr.

9 Den Verkehr auf die Stadt abstimmen



 Stadtraum; Priorität für den städtischen Verkehr

**Städtisches Netz; Priorität für den städtischen Verkehr**

 Städtische Hauptachse Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse als Boulevard

 Wichtige innenstädtische Achsen für den Stadtverkehr sichern, vor allem:  
 Laurenzenvorstadt – Kreuzplatz – Buchserstrasse  
 Hintere Bahnhofstrasse – Industriestrasse  
 Tellistrasse

 Hauptknoten Kreuzplatz siedlungsorientiert gestalten

 Zubringerachsen stadtverträglich entwickeln (BGK's liegen teilweise vor).

**Übergeordnetes Netz (Netzstrategie des Kantons); ausserhalb Stadtraum**

 Hauptachsen MIV bestehend

 **D1'** Westtangente als MIV- Tunnel geplant

**A** Nordtangente

**I** Untertunnelung Kreuzplatz

**Das Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr ist weitgehend an der Leistungsgrenze. Die absehbaren neuen Nutzungen in und um die Stadt werden dieses Netz noch weiter beanspruchen. Zusätzliche Kapazitäten können aber aufgrund der engen Verhältnisse nur noch unter sehr grossem Aufwand geschaffen werden. Es gilt deshalb, die vorhandenen Kapazitäten vor allem für den Stadtverkehr verfügbar zu machen und neue Nutzungen mit möglichst wenigen Auto-Bewegungen anzusiedeln.**

### **Die Mobilität heute**

Das Verkehrsnetz der Stadt Aarau gelangt während den Hauptverkehrszeiten an seine Leistungsgrenzen. Die neuralgischen Knoten – vor allem Kreuzplatz, Gais, Rosengarten und Aargauerplatz – sind regelmässig überlastet und der motorisierte Individualverkehr (MIV) staut sich auf den Knotenzufahrten. Dies führt in der Folge zu Einschränkungen für den öffentlichen Verkehr (ÖV), Velos und Fussgänger/-innen, zu Beeinträchtigungen der anliegenden Nutzungen und zu Schleichverkehr.

In den vergangenen Jahrzehnten nahm die Mobilität in der Schweiz, in der Region und auch in der Stadt stetig zu, stärker noch als die Nutzflächen und die Bevölkerung. Eine natürliche Abschwächung dieses Trends ist nicht absehbar. Man rechnet mit einer kontinuierlich weiter wachsenden Verkehrsnachfrage. Das heisst auch, dass allfällige Ausbauten im Verkehrsnetz rasch wieder aufgefüllt werden.

### **Strategie für die Mobilitätsbewältigung**

Ein Wachstum der Stadt Aarau wird zusätzlichen Verkehr erzeugen. Gleichzeitig prognostiziert der Kanton Aargau auch eine Bevölkerungszunahme der Gemeinden rund um Aarau (Kantonaler Richtplan, Anhang 2, S.10). Beide Entwicklungen – das Wachstum in der Stadt, wie auch dasjenige um die Stadt – werden zu einer weiteren Zunahme der Mobilitätsnachfrage auf dem Stadtgebiet führen.

Die bestehenden Stadtstrukturen lassen einen wesentlichen Ausbau der Strassenkapazitäten auf dem Stadtgebiet nicht zu. Die Mobilitätsabwicklung hat sich folglich weitgehend am bestehenden Infrastrukturangebot auszurichten. Der steigenden Nachfrage steht somit ein begrenztes Infrastrukturangebot gegenüber. Deshalb gilt es, die Verkehrszunahme insgesamt zu dämpfen und die Anteile des flächeneffizienten ÖV, Fuss- und Veloverkehrs zu erhöhen.

### **Angebotsorientierung beim MIV**

Das künftige Verkehrsaufkommen muss also grundsätzlich ohne weitere Ausbauten des Strassennetzes abgewickelt werden (ausgenommen die bereits projektierten Erweiterungen). Die bestehenden Kapazitätsreserven dienen vor allem den neuen Nutzungen, die mit dem angestrebten Wachstum der Stadt entstehen. Zweckmässige Optimierungen zur Beseitigung lokaler Engpässe sowie Massnahmen zur Erhöhung der Verträglichkeit zwischen Siedlung und Verkehr sind jedoch weiterhin möglich. Die regionalen Erschliessungsansprüche werden angemessen und ebenfalls nach den Grundsätzen der Angebotsorientierung berücksichtigt.

Die Stadt ist Zentrum, Motor und Herz der Region. Die Aufgabe der Strassen auf dem Stadtgebiet ist es deshalb vor allem, die städtischen Quartiere untereinander und die Region mit ihrem Herzen zu verbinden. Die Durchleitung von Verkehr aus der Region durch die Stadt ist folglich systemfremd und möglichst zu vermeiden.

Die Netzstrategie des Kantons schlägt folgende neuen Netzelemente auf dem Stadtgebiet Aarau vor:

- „Nordtangente Aarau“ (Netzelement A): Verbindung Mühlemattstrasse – neuer Tunnel – Aaretalstrasse oder alternativ dazu „Untertunnelung Kreuzplatz“ (Netzelement I): Unterirdische Verbindung Sauerländertunnel – Rohrerstrasse
- „Westtangente Aarau kurz“ (Netzelement D1'): Neuer Bypass Allmendweg – Schachenallee – neuer Tunnel – Entfelderstrasse (beim Binzenhof)

Die Tangenten verbessern das Verkehrsangebot für den Durchgangsverkehr und schaffen damit auch Spielräume für ein weiteres Anwachsen dieses Verkehrs, welcher wenig Stadtbezug hat. Diesem Ansatz des Angebotsausbaus für den Durchgangsverkehr steht die Stadt grundsätzlich kritisch gegenüber. Damit werden u.a. auch die bestehenden Achsen, welche an diese Tangenten anknüpfen, mehr belastet. Die neuen Netzelemente stellen zudem teilweise massive Eingriffe in bestehenden Stadtstrukturen dar. Als besonders problematisch wird aus Stadtsicht die Nordtangente sowie die Untertunnelung des Kreuzplatzes beurteilt, da sie mitten durch das Stadtgebiet führen. Die Stadt steht der Westtangente grundsätzlich ebenfalls kritisch gegenüber.

Neue Netzelemente sind diskutierbar, wenn sie die städtische Hauptachse und wenn möglich auch die bedeutenden innenstädtischen Achsen entlasten

### **Ausbau des ÖV-Angebots**

Damit die neu angesiedelten Einwohner/-innen und Arbeitnehmer/-innen möglichst wenig zusätzlichen MIV auf die bereits überlasteten Strassen erzeugen, gilt es gleichzeitig, die neue Nachfrage nach ÖV-Transportleistungen mit einem entsprechenden Ausbau des ÖV-Angebots abzudecken. Unter anderem soll das Entwicklungsgebiet Torfeld Nord attraktiv mit dem ÖV erschlossen werden.

Der ÖV soll zudem an Lichtsignalanlagen und mittels Busspuren konsequent priorisiert werden.

### **Attraktivierung und Förderung des Fuss- und Veloverkehrs**

Für die künftige Verkehrsabwicklung kommt dem Fuss- und Veloverkehr eine grosse Bedeutung zu. Ein direktes, sicheres, kohärentes und komfortables Fuss- und Velowegnetz ist eine wichtige Voraussetzung für die Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens ohne wesentliche Ausbauten für den MIV.

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist die attraktive Anbindung aller Quartiere an die Innenstadt zu Fuss und mit dem Velo. Folgende Verbesserungsmassnahmen stehen dabei im Vordergrund:

- Realisieren der bereits beschlossenen Massnahmen zur Bahnhofstrasse
- Attraktive Querung des Kreuzplatzes von Westen nach Osten
- Verbesserte Aareüberquerung
- Optimierte Verbindungen über die Gleise, in die Telli und nach Rohr
- Aufwerten der Hinteren Bahnhofstrasse

- Durchlässigkeit im Kasernenareal erhöhen
- Durchlässigkeit im Gebiet Bahnhof Süd erhöhen.

### **Bewältigen des MIV-Aufkommens**

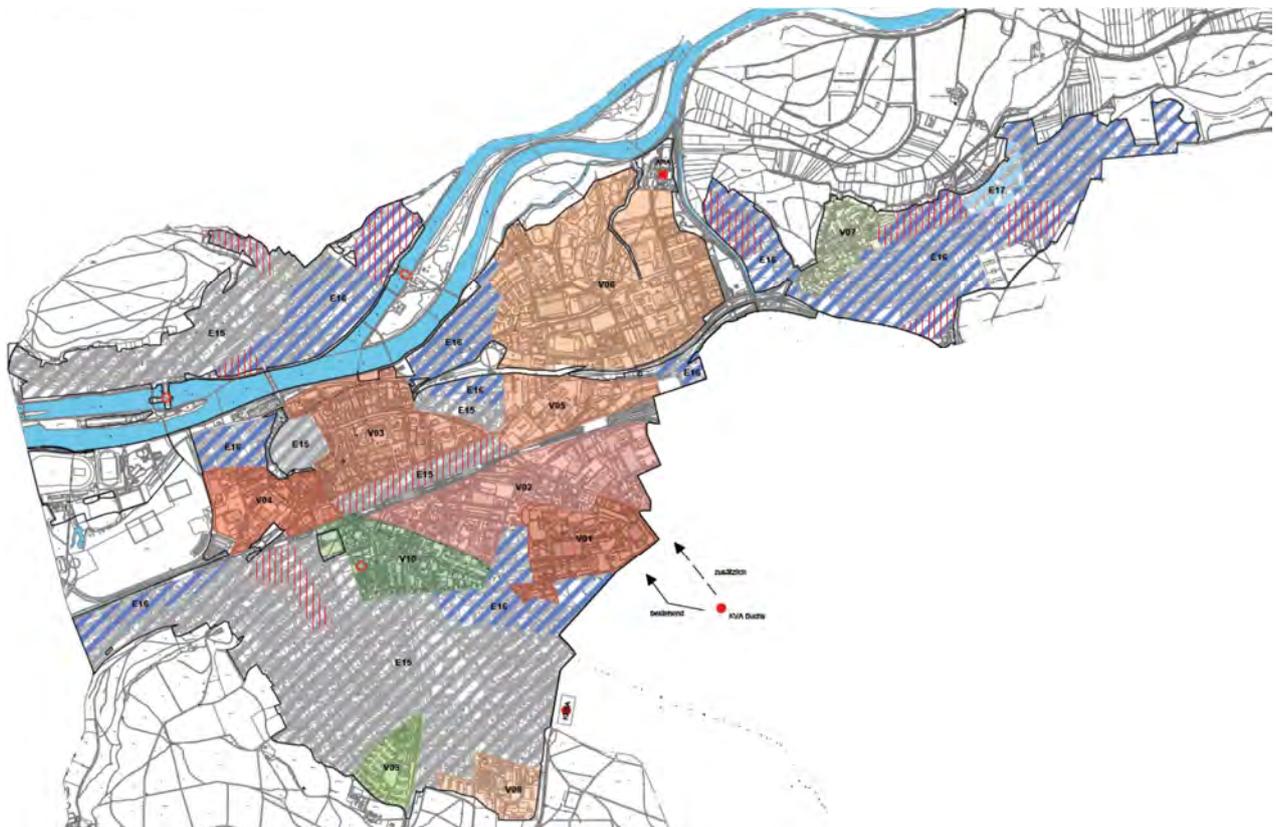
Jeder neue Parkplatz erzeugt grundsätzlich mehr Verkehr. Deshalb sollen nicht mehr neue Parkplätze geschaffen werden als nötig – für Pendler/-innen, Besucher/-innen, Kunden und Kundinnen sowie für Bewohner/-innen. Die Anzahl der Pflichtparkplätze für neue Nutzungen wird gegenüber den geltenden Bemessungsgrundsätzen reduziert. Die Strategie im Parkraumkonzept ist verstärkt weiterzuverfolgen. Mit der konsequenten Förderung des ÖV sowie des Fuss- und Veloverkehrs werden attraktive Rahmenbedingungen geschaffen, um einen Teil des heutigen MIV-Aufkommens (v.a. Wege von kurzen Distanzen) auf diese Verkehrsmittel zu verlagern.

### **Verkehrssicherheit**

Im gesamten Verkehrsnetz ist den Aspekten der Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr allgemein sowie den spezifischen Anforderungen von Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen.

### **Handlungsempfehlungen**

- Grundsätze und Stossrichtungen der siedlungsverträglichen Mobilitätsentwicklung als Grundlage für das Handeln der Stadt weiterverfolgen und festigen:
  - das Stadtnetz prioritär dem städtischen Verkehr zur Verfügung stellen
  - das MIV-Aufkommen an der Leistungsgrenze des heutigen Netzes ausrichten
  - den Kreuzplatz als Teil der Hauptachse umgestalten und aufwerten
  - die ÖV, Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur ausbauen und damit die Attraktivität steigern.
- Diese Position auch mit der Region und dem Kanton festigen. Mit der Netzstrategie Region Aarau abstimmen (Verzicht auf Nordtangente, vertiefte Überprüfung der Westtangente).
- Strategie für eine siedlungsverträgliche Mobilitätsentwicklung vertiefen, quantifizieren, plausibilisieren und im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) umsetzen; der vorhandene kommunale Verkehrsrichtplan ist dabei die Basis.
- Bei Neubauten, bei wesentlichen Umbauten und grundsätzlich in den Umnutzungsgebieten das MIV-Aufkommen minimieren. Prüfen, wie die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert werden kann, bis hin zu autofreiem Wohnen.
- Das Fuss- und Velowegnetz auf Schulwegsicherheit sowie die Anforderungen von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung überprüfen.



- Versorgungsgebiete mit hoher Umsetzungspriorität
  - Abwärmeverbünde Kantonsspital, Telli-Neumatt
  - Energieverbünde Torfeld Süd – Bahnhof Süd, Kasino, Schachen, Torfeld Nord
  - Abwärmenutzung KEBA – Energieholzverbund Goldern.
- Weitere Versorgungsgebiete
  - Grundwasser-Wärmeverbund Nordstrasse Rohr
  - Energieholzverbund Distelberg
  - Wärmeverbund Bahnhof Süd.
- Eignungsgebiete
  - Erdwärme
  - Wärmenutzung aus Grundwasser
  - Wärmenutzung aus Trinkwasser
- Weitere Festlegungen
  - /  Abwärmequellen; Nutzung abgeklärt / erfordert zusätzliche Abklärungen
  - Geeignete Quartierzellen für Kleinwärmeverbünde.

**Der „Nachhaltigkeitsartikel“ in der Aarauer Gemeindeordnung verpflichtet Politik und Verwaltung der Stadt, sich für die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen. Dies beinhaltet eine doppelte Zielsetzung: a) eine Reduktion des Energieverbrauchs von gegenwärtig rund 6300 Watt auf maximal 2000 Watt Dauerleistung pro Person, b) eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von jährlich rund 8.7 Tonnen auf 1 Tonne pro Kopf und Jahr.**

### **Kommunalen Energieplan umsetzen**

Als Grundlage für eine effiziente und zukunftsgerichtete Wärmeversorgung verabschiedete der Stadtrat am 28. Januar 2013 den Kommunalen Energieplan. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen geschaffen, um örtlich vorhandene Ab- und Umweltwärme vermehrt zu nutzen und den Anteil fossiler Brennstoffe an der Wärmeversorgung sowie die daraus resultierenden Treibhausgas-Emissionen zu reduzieren. Der Kommunale Energieplan konkretisiert die von den Aarauer Stimmbürger/-innen beschlossenen energie- und klimapolitischen Ziele (siehe oben) für die Wärme, d.h. den Bedarf für Raumwärme und Warmwasser. Das eigentliche Kernstück des Kommunalen Energieplans bilden die für eine nachhaltige Wärmeversorgung massgeblichen raumwirksamen Festlegungen (vergleiche Energieplan-Karte auf der linken Seite). Sie regeln, wo auf Stadtgebiet künftig mit welchem Energieträger im Verbund – nicht mehr individuell – geheizt werden soll. Da der Kommunale Energieplan keine direkte grundeigentümergebundene Wirkung entfaltet, ist eine Umsetzung in der Nutzungsplanung erforderlich. Gemäss § 14 Abs. 3 des kantonalen Energiegesetzes können die Gemeinden in den Nutzungsplänen die Grundeigentümer/-innen verpflichten, ihre Heizungsanlage an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen, wenn die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird.

### **Solaranlagen**

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz bedürfen genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung mehr, ausser bei Denkmälern. Es ist absehbar, dass für die Anwendung auf kommunaler Ebene Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden muss, insbesondere unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes.

### **Handlungsempfehlungen**

- In der BNO verankern, dass der Stadtrat eine Anschlusspflicht für grössere Abnehmer an einen Verbund beschliessen kann, wenn die Zielsetzungen gemäss §§ 10b und 10c der Gemeindeordnung nicht erreicht werden können und keine andere nachhaltige Energieform vorgesehen ist.
- Eine Verdichtung vor allem in den Versorgungsgebieten gemäss Kommunalem Energieplan anstreben und an Lagen wo der Energieverbrauch als Folge der Mobilität möglichst gering ist (Nähe ÖV und LV).
- In der Nutzungsplanung festlegen, wo Solaranlagen mit dem Ortsbildschutz vereinbar sind. Die Standorte für Energiezentralen raumplanerisch sichern.
- Anreize für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes in der Bau- und Nutzungsordnung schaffen.

**Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Aarau sind recht grosszügig bemessen. Sie sind im Licht des möglichen Wachstums dennoch zu überprüfen. Ausserdem stimmen die in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zulässigen Nutzungen mit den heutigen Bedürfnissen nicht mehr überall überein. Einzelne öffentliche Nutzungen sind nicht entsprechend zониert.**

Ein Wachstum in Aarau zieht einen Bedarf an zusätzlichen Angeboten der Infrastruktur nach sich:

**Schulraum, Turnhallen, Sportanlagen:** Die Stadt Aarau beherbergt Schulen der Stadt, des Kantons sowie von Privaten.

Die Schulraumplanung der Stadt Aarau basiert auf einer prognostizierten Einwohnerzahl von rund 23'500 im Jahr 2023. Damit ist ca. 40% des potentiellen Wachstums in der Schulraumplanung bereits mitberücksichtigt. Ähnliche Überlegungen gelten auch für die Sportanlagen. Im Licht des möglichen Wachstums bis 2030 gilt es, den zusätzlichen Bedarf an Schulräumen nach 2023 sowie der Sportanlagen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die vorliegende Strategie in den Gebieten Torfeld Süd und Nord als auch in der Telli führt zudem nicht zu einem flächendeckenden Bevölkerungswachstum, sondern vor allem zu einer Erweiterung der Wohngebiete im Nordosten, was neue Fragen hinsichtlich der Schulstandorte und Schulkreise, der Sportanlagen als auch der Schulwege aufwirft.

**Familien- und Schulgänzende Tagesstrukturen Aarau (FuSTA):** Auch die Tagesstrukturen gilt es in diesem Licht im Auge zu behalten.

**Alter:** Der Anteil der Personen über 65 Jahren wird sich bis ins Jahr 2035 verdoppeln. Laut Bevölkerungsprognose des Kantons Aargau soll sich die Zahl der Personen über 80 Jahre bis ins Jahr 2025 verdreifachen – in der Stadt Aarau wird von einer etwas moderateren Zunahme um 40% ausgegangen. Diese Tendenzen und das absehbare Wachstum der Stadt werden in der Zusammensetzung der Bevölkerung einige Verschiebungen erzeugen. So ist der Bedarf des Wohnraums für ältere Menschen, an Pflegeplätzen usw. steigend. Sowohl bei Neubauten und Renovationen als auch bei der Quartierentwicklung sind die Bedürfnisse der Menschen in allen Lebensphasen zu berücksichtigen. Damit wird auch die soziale Durchmischung gefördert.

**Jugend:** Mit zunehmender Bevölkerungszahl werden die Ansprüche der Jugend steigen. Dieser Bedarf ist zu klären.

**Freiräume:** Mit einem Wachstum werden auch die Freiräume mehr beansprucht; gerade im dichter werdenden Siedlungsraum ist die Lebensqualität stark von den Freiflächen abhängig, seien dies Boulevards, Quartierstrassen, Plätze, Parks oder Freiräume ausserhalb des bebauten Raumes. Grundsätzlich verfügt Aarau über grosse Flächen für solche Nutzungen. Ob sie genügen, ist bei der Überarbeitung des Zonenplanes im Detail zu prüfen.

**Abwasser:** Höhere Dichten verändern auch die abwassertechnische Erschliessung und verlangen nach einer Anpassung des Entwässerungssystems. Die langfristige Entwicklung der Abwasserreinigungsanlage ARA sieht eine Verdoppelung der angeschlossenen Einwohnergleichwerte vor. Der daraus folgende Flächenbedarf soll auf dem Areal südlich des heutigen Standortes erfüllt werden.

**Halböffentliche Nutzungen:** In einigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen befinden sich Nutzungen, die gemäss Definition nicht oder nicht mehr dem öffentlichen Interesse dienen. So befinden sich auf einigen städtischen Parzellen private Unternehmen, die öffentliche Aufgaben übernehmen. Diese können sich wegen den Zonenbestimmungen nicht optimal weiterentwickeln.

### Handlungsempfehlungen

- Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen hinsichtlich des möglichen Wachstums festlegen und entsprechend die Zonen und das Nutzungsmass überprüfen. Den Bedarf regional koordinieren.
- Schulwege auf Sicherheit überprüfen, insbesondere in den „neuen Quartieren“ im Osten der Stadt.
- Zur Sicherung von Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen sollen genügend Flächen für Mehrfamilienhäuser mit modernen Stadtwohnungen in allen Quartieren vorgesehen werden, welche hindernisfrei gebaut sind.
- Freiräume für Jugendliche erhalten.
- Sichern der Fläche südlich des Standortes ARA für deren Erweiterung.
- Zonentauglichkeit für private oder privatisierte Nutzungen mit öffentlichen Aufgaben überprüfen. Falls in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen private Nutzungen angesiedelt sind, die Umzonung in eine nutzungsgerechte Bauzone prüfen. Von privaten Unternehmen angebotene öffentliche Dienstleistungen bezüglich Zonentauglichkeit fallweise überprüfen.

## Teil 3

## Städtebauliche Leitlinien für Quartiere



Jeder Teil der Stadt hat seinen eigenen Charakter. Es gibt Stadtteile, welche ihren Charakter verändern werden (Umnutzung von Arbeitsgebiet in Wohn- oder Mischgebiet) und andere, deren Charakter erhalten werden soll (Gartenstadt, Wohngebiete Rohr) und schliesslich solche, deren Nutzung nicht ändert, aber verdichtet werden kann.





- Ruhige Altstadt
- Belebte Altstadt
- Parks in der Innenstadt; Graben, Kasinogarten, Halde
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum

Quelle: Altstadtkonzept. Resultat der Ergebniskonferenz vom 6. März 2012 und beschlossen vom Stadtrat am 2. Juli 2012 und am 1. Juli 2013. Anpassung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum REL.

### **Die Altstadt ist das Herz Aaraus und der Region, sie gilt es zu erhalten und weiter zu entwickeln.**

Die Räume in der Altstadt sind einladend, die Menschen halten sich gerne dort auf. Die Bedeutung der Innenstadt rund um die Altstadt nimmt zu, parallel dazu auch diejenige von Einkaufszentren ausserhalb der Innenstadt.

Ohne die Altstadt ist die Innenstadt kraftlos. Die Altstadt prägt die Identität und birgt eine eigene Mischung von Läden mit hoch individualisierten Produkten und Dienstleistungen. Die weiterhin lebendige Altstadt und die möglichst enge Verbindung von Altstadt und Innenstadt sind deshalb wichtig.

Die Nutzungen in der Nacht sind so wichtig wie diejenigen am Tag. Das Wohnen sorgt in der Nacht für Anwesenheit von Menschen. Auch Ausgehnutzungen tun dies; nur belasten einzelne Ausgehnutzungen das Wohnen mit Lärm.

### **Ziele**

- Die durchmischte, lebendige Altstadt soll erhalten und weiter entwickelt werden.
- In der Altstadt soll weiterhin gewohnt, gelebt, gearbeitet, ausgegangen und eingekauft werden. Die verschiedenen Nutzungen sollen örtlich lokalisiert und Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen entschärft werden. Die weiteren Erkenntnisse aus dem Altstadtprozess sollen in die Massnahmenplanung einfließen.
- Die Altstadt und die Innenstadt, insbesondere die Bahnhofstrasse, sollen eng miteinander verbunden sein: Die Personen, die vom Bahnhof kommen, werden in die Altstadt gelenkt und umgekehrt.
- Die Igelweid und die Passage Graben-Igelweid sollen stadträumlich aufgewertet werden; im Besonderen gilt es die Rampe der Migros und die Fassade des Interdiscount aufzuwerten und die EGs mit einer öffentlichen Nutzung zu beleben.

### **Handlungsempfehlungen**

- Das Altstadtkonzept umsetzen:
  - Unterteilen der Altstadt im Zonenplan in die zwei Bereiche „belebte Altstadt“ und „ruhige Altstadt“ (siehe Plan links).
  - Die Betriebszeiten für Bars und Klubs pro Bereich unterschiedlich und verbindlich festlegen.
  - In der Nutzungsplanung im Torfeld Nord und in der Arbeitszone Telli für Clubs und Bars Standorte prüfen.
- Den Mindestwohnanteil räumlich differenziert prüfen.
- Die Verbindung Altstadt – Innenstadt (Bahnhofstrasse, Igelweid) stärken, entsprechende Nutzungen, Gestaltungsvorgaben usw. in der BNO festsetzen.
- In Erdgeschossnutzungen die Pflicht zu publikumsorientierten Nutzungen prüfen (Einkaufen, Gastronomie, Handwerk usw.).
- Die baulichen Vorschriften in Bezug auf die Erhaltung der Bausubstanz und der Frei- und Grünräume prüfen.



- Gevierte der Innenstadt
- Wichtigste Achsen der Innenstadt:
  - Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse West als Hauptachse
  - Laurenzenvorstadt als Nebenachse
- Parks in der Innenstadt
  - Kantipark als Element der Hauptachse Bahnhofstrasse aufwerten
  - Ehemaliger Stadtgraben, Kasinopark-Igelweid, Platanenallee, Schlossplatz zu einem Stadtraum aufwerten und als Verbindung Altstadt – Innenstadt stärken.
- Kasernenplatz
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft)

### **Die Innenstadt um die Bahnhofstrasse noch städtischer gestalten**

Die Bahnhofstrasse ist die Hauptachse und die urbane Mitte von Aarau. Sie könnte ein Boulevard sein, kann diese Wirkung heute allerdings nicht entfalten.

Die bessere Querung der Bahnhofstrasse ist planerisch bereits vorbereitet. Dies sollte auf der gesamten Länge der Bahnhofstrasse (bis Kreuzplatz) möglich werden.

Entlang der Bahnhofstrasse stehen viele wichtige Zeitzeugen. In den Erdgeschossen sind Schulen und Arbeitsflächen angesiedelt, die den öffentlichen Raum kaum beleben. Eine öffentlich wirksame und offener gestaltete Nutzung der Erdgeschosse wäre aber gerade entlang dieser zentralen Achse von grösster Bedeutung. Bei Umnutzungen soll eine Interessenabwägung zwischen einer Belebung der Bahnhofstrasse und dem Denkmalschutz vorgenommen werden.

Die Bahnhofstrasse verliert ihre Kraft östlich des Bahnhofplatzes. Auch hier soll sie als Boulevard ausgestaltet werden, mit Gegenverkehr, beidseitigem Trottoir, mit Bauten die sich auf sie ausrichten, mit einem Kantipark der sich zu ihr öffnet.

### **Laurenzenvorstadt, Gevierte Feerstrasse, Poststrasse, Kaserne, Zeughaus**

Für die Erweiterung der Innenstadt in Richtung Osten sind die Igelweid, die Laurenzenvorstadt und die Gevierte Feer- und Poststrasse wichtig. Eine dichtere Nutzung ist deshalb und wegen der sehr guten ÖV-Erschliessung sinnvoll. Zudem gäben gut gesetzte neue Bauten den Stadträumen, Plätzen und Parks mehr Halt.

Die östliche Laurenzenvorstadt ist wenig attraktiv. Zurückversetzte Bauten, Einzelbauten und grosse Gärten geben dem Strassenraum kaum Halt. Die Rampe des Sauerländertunnels zerschneidet ihn. Der Raum ist zu klären und besser zu fassen.

Das Kasernenareal soll nach der Aufgabe der militärischen Nutzung ein attraktiver, lebendiger Teil der Innenstadt werden, dessen Freiraum ein öffentlicher Platz.

### **Handlungsempfehlungen**

- Die Innenstadt in ihrer Aufgabe als Zentrum stärken: Zusätzliche Bauten ermöglichen, die der räumlichen Struktur entsprechen.
- Die Achse Bahnhofstrasse – Rohrerstrasse stärken und durchlässig gestalten:
  - Gestaltung hin zu einem Boulevard, Querungen Langsamverkehr ermöglichen
  - Dominanz des motorisierten Individualverkehrs reduzieren
  - zusätzliche publikumsintensive Einrichtungen mit Bezug zur Strasse ansiedeln
  - den Ensembleschutz ergänzen.
- Den räumlichen Zusammenhang Altstadt – Innenstadt stärken.
- Die Mischnutzungen fördern, v.a. Wohnanteile erhöhen.
- Wo sinnvoll und städtebaulich vertretbar, sollen – mit entsprechender Qualitätssicherung – sechs Geschosse zugelassen werden.
- Feerstrasse und angrenzende Strassen: Voraussetzungen für das Weiterentwickeln zu einem Teil der Innenstadt durch dichtere Nutzung festlegen.
- Kasernen- und Zeughausareal: Das Vorgehen für eine Umnutzung klären, die wichtigsten Vorgaben zu Nutzungen, Städtebau, Landschaft, Verkehr usw. festlegen.
- Kantipark: Zur Bahnhofstrasse hin als Teil des Stadtraumes offen gestalten.
- Erweiterungen für die Klinik Hirslanden mit einer dichteren Nutzung des Arealen und eine Nutzungsvielfalt für Unternehmungen im Kernareal ermöglichen.



- Innenstadt ergänzen
- Parks  
Kantipark: Den Park als Element der Hauptachse Bahnhofstrasse öffnen  
Weitere Parks als wichtige Räume der Stadt festigen
- Rössligut erhalten
- Bauten an der Hangkante auf den Bestand zonieren
- Innerstädtische Achsen
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft).

### **Kreuzplatz und Rohrerstrasse West werden Teil der Hauptachse, das Torfeld Nord Teil der Innenstadt**

Das Quartier ist im Umbruch und bietet dort die Chance einer Erweiterung der Innenstadt, wo sie räumlich gut möglich ist: In der logischen Verlängerung der Bahnhofstrasse.

#### **Der Kreuzplatz als Teil der Hauptachse gestalterisch aufwerten**

Der Kreuzplatz wird Stadtraum. Er wird Teil und Scharnier der wichtigsten Achse Aaraus (Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse West) und muss diese Richtung stärken. Heute ist diese Beziehung schwierig, weil der Kreuzplatz vollständig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet ist.

Im Norden soll der Kreuzplatz als Innenstadtraum räumlich gefasst werden.

#### **Das Torfeld Nord als Teil der Innenstadt entwickeln**

Im Torfeld Nord gilt es attraktive und dichte Nutzungen anzusiedeln. Ein Hochhaus-Cluster ist im Torfeld Nord entlang der Bahnlinie denkbar (zu diesem Thema siehe die Ausführungen im Kapitel 6). Nacht-Nutzungen könnten konfliktarm angesiedelt werden. Auch das Zeughausareal soll als neuer Teil der Innenstadt entwickelt werden.

Die Rohrerstrasse ist in diesem Sinn innenstädtisch zu gestalten. Die Torsituation von der Aaretalstrasse in die Rohrerstrasse soll räumlich gestaltet werden.

#### **Anbindung der Südstadt**

Eine möglichst attraktive und durchlässige Gestaltung der räumlich anspruchsvollen Bereiche zwischen der Nordstadt und der Südstadt ist für die Stadt wichtig. Dies gilt im Besonderen für die Achse der Buchserstrasse: Kreuzplatz – Unterführung – Torfeld Süd.

#### **Handlungsempfehlungen**

- Den Kreuzplatz als städtisches Scharnier der Hauptachse entwickeln. Die Durchlässigkeit der Hauptachse verbessern, insbesondere für den Langsamverkehr.
- Das Vorgehen sowie städtebauliche und gestalterische Vorgaben an die Umnutzungsgebiete in der BNO sichern: Hohe Dichte, im EG zur Strasse hin publikumswirksame Nutzungen, stimmiges Fassen des Strassenraums, hochwertige Freiräume.
- Die Rohrerstrasse als Stadtraum gestalten.
- Im Zeughausareal künftige Nutzungen klären. Bedarf einer zusätzlichen Fläche für öffentliche Nutzungen prüfen. Zur Strasse hin öffnen.
- Mit Bezug zu den bisherigen Absichten auf dem Lindenhofareal: Baulinien des GP Torfeld Nord näher zum Strassenraum verschieben, damit die Überbauung den Kreuzplatz besser fassen kann.
- Bereiche für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe prüfen.
- Gebietsentwicklung mit Buchs koordinieren.

## 15 Das Quartier Bahnhof Süd weiter urbanisieren



- Bereiche urban gestalten
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers  
(Volumen beispielhaft im Sinn der bereits erfolgten Planungen)
- Hangkante als natürliche Grenze des urbanen Bereichs Bahnhof Süd

### **Das Quartier Bahnhof Süd ist ein sehr städtisches Quartier und soll sich noch weiter städtisch entwickeln**

Weg von der „Hinterhofsituation“ hin zu einem attraktiven Stadtquartier: Das Bahnhofquartier verdient eine qualitativ gute Urbanisierung und eine optimale Anbindung an die Stadt. Seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof und die deshalb ausserordentlich gute ÖV-Erschliessung rechtfertigen eine dichte Nutzung. Die einzelnen Quartierteile sind je im Sinne ihrer eigenen Struktur und unter Bewahrung erhaltenswerter Ensembles weiterzuentwickeln und zu verdichten. Das Gebiet eignet sich hervorragend für arbeitsplatzintensive Unternehmungen und soll in dieser Hinsicht weiterentwickelt werden.

### **Hintere Bahnhofstrasse städtisch gestalten**

Die Hintere Bahnhofstrasse wird infolge der Verdichtung im südlichen Bahnhofgebiet zu einer städtischen Achse und zur Verbindungsachse zum Torfeld Süd und zum Spital. Ihre Aufwertung mit einer hohen Aufenthaltsqualität ist deshalb wichtig.

### **Das Quartier in seiner auffälligen Längsstruktur weiter entwickeln**

Das Quartier zeichnet sich durch eine auffällige Achsen-Richtung von Nordwesten nach Südosten aus. Die Richtung ist nicht ganz parallel, sondern sie fächert sich leicht auf. In diese Richtung sind die Strassenzüge gelegt.

Innerhalb dieser fast parallelen Strassenzüge sind die Bauten als Zeilen angeordnet. Das Quartier südlich der Hinteren Bahnhofstrasse und um die Bleichemattstrasse ist dicht und praktisch ohne Vorraum geprägt.

Das Quartier nördlich der Bachstrasse ist ebenfalls als Zeile organisiert, mit kleinen Vorgärten zur Strasse hin und grösseren Vorgärten auf der von der Strasse abgewandten Seite.

### **Handlungsempfehlungen**

- Die Zugänglichkeit verbessern; im Besonderen die Durchlässigkeit Nord – Süd über die Gleise.
- Die Strassenraumgestaltung der Hinteren Bahnhofstrasse soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept geklärt werden. Die Zugänglichkeit zum Bahnhof und zu den Unterführungen soll verbessert, der Perron-Raum gegenüber der Bahnhofstrasse geöffnet werden. Die in der Planungsstudie Bahnhof-Süd enthaltenen Bauvolumen baurechtlich sicherstellen.
- Das Gebiet „Bahnhof Süd“ entwickeln. Die genannten Typologien gilt es zu verstärken:
  - Die Durchlässigkeit des Quartiers soll in Richtung der Achsen und senkrecht dazu verbessert werden.
  - Südlich der Hangkante richten sich die Verdichtungsmöglichkeiten nach den Anforderungen der Gartenstadt.
  - In den Bereichen mit Punktbebauung kann die Bebauung unter Berücksichtigung der Struktur ergänzt oder verdichtet werden.

16 Torfeld Süd umnutzen und an die Stadt anbinden



- Torfeld Süd
- Frei- und Grünräume
- Wohngebiet: Punktuelle Bauweise ergänzen
- Hauptachsen mit Knoten Gais und Bavaria
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers  
(Volumen gemäss rechtskräftigen Gestaltungsplan)

### **Die Umnutzung des Areales Torfeld Süd ist bereits rechtlich gesichert; es wird zu einem urbanen Quartier**

Im Torfeld Süd stehen grössere Veränderungen an. Sie sind bereits planerisch festgesetzt. Das Quartier wird sich zu einem urbanen Quartier entwickeln.

### **Das Quartier als zusammenhängenden Raum entwickeln**

Die Gebiete Torfeld Süd – Buchserstrasse und Spital sollen zu einem zusammenhängenden, urbanen Gebiet entwickelt werden. Dichte Arbeits- und Wohnnutzungen ergeben ein städtisches Quartier.

### **Das Quartier an die Innenstadt anbinden**

Der Zusammenhang des Quartiers mit der Stadt entsteht auf zwei Weisen:

- Einerseits über den Bahnhof und die Hintere Bahnhofstrasse und
- andererseits über die Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Knoten Gais.

Die Hintere Bahnhofstrasse spannt damit über den Knoten Gais und die Industriestrasse eine neue wichtige Stadtachse auf.

Die Verbindungen mit dem Zentrum sollen möglichst attraktiv gestaltet sein, damit dieses Gebiet zu einem hochwertigen urbanen Quartier wird.

Die Buchserstrasse und der Knoten Gais haben – analog des Kreuzplatzes und der Rohrerstrasse West – eine wichtige Funktion. Diese beiden Strassenräume prägen die beiden Gebiete Torfeld Süd nördlich und Spital südlich der Buchserstrasse. Die verkehrstechnischen Interaktionen zwischen den Knoten Gais und Kreuzplatz und deren städtebauliche Auswirkungen bedingen eine sorgfältige gestalterische Weiterentwicklung (siehe Betriebs- und Gestaltungskonzept).

### **Handlungsempfehlungen**

- Die innerstädtischen Entwicklungsabsichten mit den Planungsinstrumenten sichern (Nutzungen, geschlossene Bauweise entlang der Buchserstrasse usw.).
- Für die Verbindung des Torfeldes Süd und des Spitals sollen möglichst viele Achsen für den Langsamverkehr durchlässig gestaltet werden
  - Hintere Bahnhofstrasse – Industriestrasse
  - Kreuzplatz – Buchserstrasse
  - Passerelle Torfeld Süd – Torfeld Nord.



- Spitalareal
- Bestehende Bauten
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft)
- Wichtige Frei- und Grünräume

### **Das Spital ist in einem Park. Für seine Weiterentwicklung besteht viel Platz, die jedoch die Freiraumqualitäten nicht übermässig beeinträchtigen darf.**

Das Areal des Kantonsspitals Aarau (KSA) erfüllt mehrere Aufgaben: Primär beherbergt es das Kantonsspital; gleichzeitig umfasst es einen wichtigen Park.

Die Anlage ist ursprünglich symmetrisch auf einer Achse aufgebaut, die in der Nordallee ihren Anfang nimmt. Hier stand das Verwaltungsgebäude und dahinter wurden Schicht um Schicht weitere Bauten erstellt (siehe Plan gegenüber). Der Park war weitgehend in einem orthogonalen Raster und in darin eingefügte diagonale Achsen aufgebaut. Im Lauf der Zeit wurden verschiedene neue Bauten in den Park gefügt, so vor allem das Hauptgebäude, das die westliche Hälfte des inneren Parkbereichs einnimmt. Die Anlage ist mit diesen Erweiterungen kaum mehr lesbar, weder im ursprünglichen Sinn noch als heutige Anlage.

### **Das Spital im Park weiter entwickeln**

Es gilt, die langfristige Entwicklung des Kantonsspitals an der heutigen Lage zu klären und systematisch vorzubereiten.

- Das Spitalareal weist ein erhebliches inneres Verdichtungspotenzial auf. Die Weiterentwicklung des Spitals mit Neubauten oder Ersatzneubauten ist erwünscht, zweckmässig und möglich.
- Ein neuer räumlicher Masterplan soll die Weiterentwicklung ordnen: Zusatzbauten (nur) für das Spital, den Park erhalten, insgesamt dem Gebiet wieder eine erkennbare Struktur geben. Das Gebiet südlich der Tellstrasse, insbesondere das Parkhausgelände, soll in den Perimeter des Masterplanes einbezogen werden.
- Das KSA ist an seinem heutigen Standort gut erschlossen und wird in naher Zukunft noch besser erschlossen werden. Die Verbindungsspanne Buchs Nord eröffnet über die Neubuchsstrasse einen neuen direkten Autobahnanschluss.
- Das „Gesicht“ des Spitals hin zur innerstädtischen Achse Buchserstrasse ist deutlich zu stärken. Zusätzliche Bauten in dichter Bauweise zur Strasse definieren den Strassenraum besser.
- Der Hauptzugang für Fussgänger über die Nordallee könnte die Anlage für diese deutlich lesbarer machen. Die künftige Haupteinfahrt erfolgt über den Knoten Bavaria, die Notfallzufahrt über die Westallee.

### **Handlungsempfehlungen**

- Das KSA soll einen räumlichen Masterplan ausarbeiten, zusammen mit der Stadt.
- Sicherstellen eines allfälligen zusätzlich notwendigen Flächenbedarfs in der näheren Umgebung des Spitals.
- In der ersten Bautiefe entlang der Buchser- und Suhrerstrasse eine geschlossene Bauweise mit höheren Bauten sichern.
- Erreichbarkeit des KSA erhalten.



- Kernbereich Gartenstadt (innerer Geltungsbereich I)
- Kernbereich Gartenstadt um die Bachstrasse (innerer Geltungsbereich I)
- Äusserer Bereich Gartenstadt (äusserer Geltungsbereich II)
- Parks, Grünstreifen (innerer Geltungsbereich I)
- Gebiete mit bestehenden Sondernutzungsplänen (Geltungsbereich S)

Quelle für den Plan und die Legende: Richtlinien „Gartenstadtquartiere“

**Die Gartenstadt ist ein durchgrüntes Quartier mit Bauten in einem Garten, mit Hecken und Einfriedungen. Sie soll einerseits den heutigen Ansprüchen gerecht werden und andererseits das Charakteristische der Gartenstadt nicht verlieren.**

Die Gartenstadt ist hauptsächlich geprägt durch folgende räumliche Elemente:

- Gartenflächen
- Bauten in den Gartenflächen
- Hecken und Einfriedungen entlang der öffentlichen Strasse.

Dieser räumliche Charakter der Gartenstadt soll gesamthaft erhalten werden.

### **Die Gartenstadt differenziert betrachten**

Die Einfamilienhausquartiere im Süden von Aarau werden von den Aarauern/-innen als „Gartenstadt“ genannt. Der Stadtrat hat deshalb die Richtlinien „Gartenstadtquartiere“ beschlossen:

- Im inneren Geltungsbereich (I) sollen die Richtlinien uneingeschränkt gelten. Angestrebt wird eine integrale Erhaltung der Quartierstruktur: Die spezifische Siedlungsform, die Durchgrünung und die historisch wertvollen baulichen Ensembles. Diese „effektive Gartenstadt“ soll unter Wahrung des Charakters weiterentwickelt werden.
- Im äusseren Geltungsbereich (II) ist es planerisch sinnvoll, eine gewisse Verdichtung im Sinn der Anpassung an die heutigen Ansprüche zu ermöglichen. Dabei müssen die städtebauliche Struktur und die Aussenraumqualität gewahrt bleiben.

Ein zusätzliches Geschoss kann zugelassen werden, wenn hohe gestalterische Anforderungen an den Aussenraum und an die Bebauung eingehalten werden.

### **Handlungsempfehlungen**

- Die Hauptelemente der vom Stadtrat bereits beschlossenen Richtlinien „Gartenstadtquartiere“ in der BNO grundeigentümerverbindlich umsetzen
  - Eine zeitgemässe Weiterentwicklung und angepasste Verdichtung werden ermöglicht, soweit die Freiraumqualität nicht beeinträchtigt wird.
  - Prüfen, ob einzelne Zonen vereinigt werden können.
  - Die Grünflächenziffer in die BNO übertragen und dabei deren Mass überprüfen. Eine Reduktion der Gebäudelängen prüfen.
  - Eine Reduktion der gemäss BNO verlangten Pflichtparkplatzzahl prüfen.
  - Die Gebiete mit bestehenden Sondernutzungsplänen (Geltungsbereich S), welche als Gesamtüberbauungen realisiert worden sind, können mit neuen Gestaltungsplänen verdichtet werden.
  - Die Gestaltung des Strassenraumes sichern.
- Die Planung mit den Nachbargemeinden abstimmen.



- Urbaner Bereich Telli: Gevierte definieren den Strassenraum
- Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft)
- Frei- und Grünräume erhalten
- Der Hang der Hochterrassenkante bleibt frei und ablesbar
- Kläranlage
- Erweiterungsoption öffentliche Anlagen und Freiraumvernetzung
- Wohngebiete

### **Die Telli soll sich als urbanes, durchmisches Gebiet für Wohnen und Arbeiten weiterentwickeln**

Die Telli ist eine kleine Stadt in der Stadt. Sie verfügt über eine ansehnliche Bevölkerungszahl, eine grosse Zahl von Arbeitsplätzen, ein bedeutendes Einkaufszentrum, Schulen und Sportplätze, Naherholung in nächster Nähe und einen Anschluss an die Autobahn. Sie ist also ein urbanes Gebiet für Wohnen und Arbeiten. Das Zentrum und der Bahnhof sind indes für Fussgänger/-innen etwas weit entfernt.

Die Telli wird ein urbanes, durchmisches Gebiet für Wohnen und Arbeiten:

- Um den Bereich des Einkaufszentrums wird eine Zentrumsentwicklung angestrebt.
- Die verkehrsorientierte Tellistrasse soll zu einem attraktiven Stadtraum werden. Die Massnahmen basieren auf dem „Betriebs- und Gestaltungskonzept Telli“. Die Tellistrasse und ihre Nebenachsen sollen – im Sinne des Entwicklungskonzeptes „Arbeitszone Telli“ – möglichst schnell umgestaltet werden.
- Die Telli trägt wesentlich zum möglichen Wachstum der Einwohner/-innen und zur Anzahl Arbeitsplätze bei.
- Mit Blick auf eine ausgeglichene Stadtentwicklung wird die Wohnnutzung südlich und östlich der Tellsiedlung stärker gefördert als bisher vorgesehen und der Arbeitsnutzung in Richtung Aaretalstrasse und im Osten Priorität eingeräumt.
- Werden grosse Areale frei, ist zu prüfen, ob der Anteil des Wohnens auf der Grundlage von Qualitätsverfahren gesteigert werden kann.
- Bei der Entwicklung des Quartiers sind genügend Freiräume sicherzustellen.
- Die Siedlung Telli ist eine einzigartige Zeitzeugin und soll wegen der vorhandenen Qualität nicht angetastet werden.
- Die bereits gemäss Gestaltungsplan "Mittlere Telli" mögliche bauliche Ergänzung zwischen dem Hochhaus und der Kantonspolizei könnte wesentlich zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Tellistrasse beitragen.
- In der vorderen Telli wird keine Verdichtung angestrebt. Quartierverträgliche Gebäudeerweiterungen (Anbauten oder zusätzliche Geschosse) sollen ermöglicht werden, die es erlauben, die Wohnbauten an heutige Standards anzupassen.
- Die Telli soll mit dem ÖV optimal an den Bahnhof angeschlossen sein. Der Bus soll möglichst ohne Behinderung zum Bahnhof gelangen.
- Der Bereich Mühlematt-Tellirain ist aufzuwerten.
- Die Rohrerstrasse als Stadt-Strasse gestalten.

### **Handlungsempfehlungen**

- Oben genannte Zielrichtungen und das Entwicklungskonzept „Arbeitszone Telli“ im Zonenplan und in der BNO umsetzen.



- Zentrum von Rohr
- Zentrum von Rohr baulich stärker fassen
- Wohngebiete
- Gebiet mit Pflicht zur Sondernutzungsplanung Hinterfeld
- Die Auenlandschaften der Aare und die Flussufer der Suhre inkl. angrenzende Erholungsgebiete frei halten
- Sport- und Freizeitanlagen

### **Rohr ist ein Stadtteil von Aarau mit eigenem Zentrum. Als solches ist es zu stärken und besser an die Innenstadt anzubinden.**

Mit der Gemeindefusion ist Rohr ein Teil von Aarau geworden. Strukturell unterscheidet es sich deutlich von den anderen Quartieren Aaraus: Rohr verfügt über ein eigenes Zentrum, das von den übrigen Gebieten räumlich stark abgegrenzt ist. Abgrenzend wirken die Flusslandschaft der Suhre und die Organisation des Verkehrs, die eine funktionale, aber keine stadträumlich attraktive Verbindung zum Zentrum darstellt.

### **Weitere Stärkung des Zentrums**

Das Zentrum von Rohr ist räumlich nicht sehr stark erlebbar. Die Hauptstrasse ist deshalb im Sinne einer Zentrumsachse gestalterisch aufzuwerten (das BGK liegt im Entwurf vor). Zudem ist der Strassenraum mit Verdichtungen und Zentrumsnutzungen besser zu bilden. Im Zentrum der Strategie steht die Auffüllung und moderate Verdichtung im Rahmen der vorhandenen Strukturen.

### **Bessere Anbindung an die Innenstadt**

Rohr ist für den MIV über die Aaretalstrasse – Hauptstrasse gut an die Innenstadt angebunden.

Auch für den Langsamverkehr erfolgt die Anbindung über zwei Achsen: 1. Die Weihermattstrasse ist für den Langsamverkehr recht günstig, die Rampen allerdings, welche zur Innenstadt führen, sind sehr steil und deshalb anstrengend zu befahren. 2. Die Achse Grabenstrasse – Rohrerstrasse zum Bahnhof ist weniger steil und deshalb deutlich leichter zu befahren.

Beide Verbindungen sind gestalterisch und stadträumlich nicht sehr attraktiv. Daraus ergeben sich folgende Zielsetzungen:

1. Langfristig wird eine hochwertige Verbindung von Rohr in die Innenstadt angestrebt. Eine solche bietet sich dort an, wo sie immer war: Die Achse Grabenstrasse – Rohrerstrasse/Torfeld Nord – Bahnhof ist aufzuwerten;
2. Aufwertung der Weihermattstrasse für den Langsamverkehr als direkte Verbindung Rohr – Aarau.

### **Handlungsempfehlungen für die Nutzungsplanung**

- Die Baulinien und baupolizeilichen Vorschriften entlang der Hauptstrasse überprüfen. Eine höhere Dichte der angrenzenden Parzellen kann zu einer besseren Fassung des Strassenraums führen.
- Es sollen grundsätzlich mindestens drei Vollgeschosse und Nutzungen mit Zentrumsbezug entlang der Hauptstrasse möglich sein.
- Die Umzonung des Kieswerks prüfen.
- Das heutige Siedlungsgebiet in Richtung Aare nicht erweitern (Aareebene, Auengebiet, Landschaftsschutzzone), der bestehende Schutz soll überprüft und allenfalls angepasst werden.
- Das Freiraumkonzept in der Nutzungsplanung umsetzen (siehe Kapitel 8).



- Gebiet am Brückenkopf Nord als Vorstadt entwickeln
- Riviera
- Geviert der Innenstadt (siehe dort)
- Wohngebiete: Punktuelle Bauweise ergänzen, Dammquartier verdichten
- Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum
- Areal Erlinsbacherstrasse umnutzen und verdichten
- Inseln zu Grünraum umnutzen, Uferbereich stärken
- Frei- und Grünräume

### **Westliche und nördliche Stadtteile punktuell ergänzen**

Die Quartiere im Westen und im Norden sind hauptsächlich Wohngebiete. Das Gebiet am Brückenkopf Nord weist eine gewisse Zentralität auf. An der Schachenallee liegt eine recht bedeutende Restaurantmeile. Die übrigen Gebiete dienen weitestgehend dem Wohnen und sind für städtische Verhältnisse wenig dicht. Die Quartiere nördlich der Aare verfügen zum Teil über grandiose Aussichtsagen.

### **Gebiet am Brückenkopf Nord als Vorstadt entwickeln**

Die Struktur um den Brückenkopf ist recht stark, der Strassenraum schön. Beides gilt es zu stärken; die Entwicklung erfolgt unter Wahrung der Struktur.

### **Die Herzbergsiedlung unter Wahrung des Charakters weiterentwickeln**

Die Herzbergsiedlung zeichnet sich durch einheitliche Volumen der Reihenhäuser und der Gartenräume aus; die Siedlung ist deshalb mit einer Ensembleschutzzone geschützt. Dem stehen Bedürfnisse einer moderneren Wohnform entgegen.

### **Erlinsbacherstrasse, Rebhalde und Hungerberg massvoll verdichten**

Unter Beibehaltung der bisherigen Strukturen kann massvoll verdichtet werden.

Südlich der Erlinsbacherstrasse ist eine zeitgemässe Überbauung der Wohnzone und der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckmässig; der Stadteingang wird präzise gefasst und es entstehen attraktive Wohnungen an zentrumsnaher Lage. Zudem kann mit dieser Massnahme das Inseli frei von weiteren Bauten gehalten werden, indem es von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Grünzone zugeteilt wird. Die Bedeutung dieses Raumes für die Naherholung, als Ort für das Spiel und nicht zuletzt auch als wichtiger und wertvoller Uferbereich soll dabei zu ihrem Recht kommen.

Die erste Bautiefe entlang der gesamten Erlinsbacherstrasse ist lärmbelastet. Es sind der Situation angepasste Nutzungen zuzulassen.

### **Das Dammquartier neu strukturieren und deutlich verdichten**

Im Dammquartier soll langfristig eine behutsame Entwicklung und Verdichtung ermöglicht werden. Grundsätzlich sind bei guter Qualität drei oder vier Vollgeschosse ortsverträglich. Die Aufzonungen sind gleichzeitig ein Motor der Entwicklung.

### **Handlungsempfehlungen**

- Den Ensembleschutz der Herzbergsiedlung gestützt auf ein Konzept überarbeiten.
- Bei der Überprüfung einer Umzonung des Areals Erlinsbacherstrasse muss dem Naherholungsbedürfnis und den ökologischen Anliegen des Flussufers Rechnung getragen werden.
- Prüfen, ob einzelne Zonen vereinigt werden können.
- Die derzeit eher uneinheitliche Zonierung im Dammquartier in drei- und viergeschossige Zonen (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) vereinheitlichen.

## Anhang

### Zitierte Quellen

- Agglomerationsprogramme: Netzstadt Aarau/Olten/Zofingen (1. Generation), AareLand (Aarau, Olten, Zofingen, 2. Generation), Regierungsräte AG und SO, 2012
- Arbeitszone Telli: Entwicklungskonzept, Perspektiven für die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Telli, Stadt Aarau, diverse Auftragnehmer, 24. August 2009
- Baumkataster: Städtischer Baumkataster
- Entwicklungsleitbild: Die fünf Aarauer Initiativen, Stadtrat von Aarau, 22. August 2011
- Energieplan: Kommunaler Energieplan Aarau, vom Stadtrat Aarau am 28. Januar 2013 verabschiedet
- Freiraumkonzept: Einwohnergemeinde Aarau, SKK Landschaftsarchitekten, 8. März 2010
- Gartenstadtquartiere Aarau: Richtlinien für Bauvorhaben, Stadtbauamt Aarau, Grundlagen: Michael Hanak, Atelier Wehrlin, David Ganzoni, in Kraft gesetzt auf den 1. Dezember 2012
- Handlungsbedarf: Aarau, Revision BNO, Handlungsbedarf - Sicht Stadtentwicklung / Städtebau Landschaft, abschliessender Bericht, 12. Juni 2012, Stadt Aarau, Atelier Wehrlin
- Hauptthemen: Die Stadt für die künftige Entwicklung vorbereiten - Hauptthemen für die Nutzungsplanung, vom Stadtrat für die Vernehmlassung verabschiedet am 12. November 2012
- Konzept Zukunft Abwasserreinigung ARA 2040, 21. August 2013
- Richtplan Hochhausstandorte: Stadtbauamt Aarau, genehmigt vom Stadtrat am 12. April 1977
- ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung; Kanton Aargau, Stadt Aarau, März 1986
- Kantonaler Richtplan
- Kantonaler Richtplan, Anhang 2: Erläuterungen zur Berechnung der Siedlungsgebietsfläche bis 2040, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 13. August 2013
- Naturinventar: Naturinventar Aarau 2008
- Netzstrategie Region Aargau: Langfristige Weiterentwicklung des Kantonsstrassennetzes, Kanton Aargau, Abteilung Verkehr, SNZ Ingenieure und Planer AG, Entwurf zur Vernehmlassung, April 2013
- Planungsstudie Kreuzplatz: Bericht Phase 2, Kanton Aargau, Abteilung Verkehr, Gruner AG, 19. März 2013
- Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau: Abgeordnetenversammlung Planungsverband der Region Aarau (PRA), 2011
- Raumkonzept Schweiz: Schweizerischer Bundesrat, Konferenz der Kantonsregierungen, Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz, Schweizerischer Städteverband, Schweizerischer Gemeindeverband, überarbeitete Fassung, Versand vom 13. Dezember 2012

- Sportkonzept: Vier Teile, Teil 1: Leitbild, 25. August 2008; Teil 2: Gemeindefortsportanlagenkonzept (GESAK), 21. Juni 2010
- Verkehrsmanagement Region Aargau: SNZ, Entwurf vom April 2013
- Verkehrsrichtplan
- Zukunftsbild 2030: AareLand (Aarau, Olten, Zofingen), Regierungsräte AG und SO, 2012
- Entwicklungskonzepte für verschiedene Quartiere.

### **Abkürzungen**

- AP: Arbeitsplätze
- AR: Arbeitszone
- BauG: Baugesetz des Kantons Aargau
- BauV: Bauverordnung des Kantons Aargau
- BGK: Betriebs- und Gestaltungskonzept
- BNO: Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau
- CO<sub>2</sub>: Kohlendioxid
- E: Einwohner/-innen
- EG: Erdgeschoss
- GP: Gestaltungsplan
- IBA: Industrielle Betriebe Aarau
- ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- KGV: Kommunaler Gesamtplan Verkehr
- KSA: Kantonsspital Aarau
- LV: Langsamverkehr (Velos, Fussgänger/-innen)
- MIV: Motorisierter Individualverkehr (Autos, Motorräder, Mofas)
- ÖV: Öffentlicher Verkehr
- PRA: Planungsverband der Region Aarau
- REL: Raumentwicklungs-Leitbild der Stadt Aarau
- W2, W3: Wohnzone zwei Geschosse, drei Geschosse
- WG3: Wohn- und Gewerbezone, drei Geschosse