

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 22 (2009)
Heft: [10]: Aaraus urbane Blüte : kleine Stadt mit grosser Zukunft

Artikel: Aaraus Anschluss an die Restschweiz : in Planung und Projekte ab 2010
Autor: Keller, Jenny
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123863>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

AARAU ANSCHLUSS AN DIE RESTSCHWEIZ

Die Bahn und der Fussball kurbeln den Ausbau des Zentrums an und verbinden das weite Einzugsgebiet mit der Schweiz.

Text: Jenny Keller, Fotos: Hannes Henz

Wer heute mit dem Zug in Aarau ankommt, findet sich inmitten einer quirligen Grossbaustelle wieder. Der Neubau des Bahnhofsgebäudes auf der Altstadtseite, der 2010 eingeweiht wird, ist in vollem Gange. Durch provisorische Unterführungen gehts vorbei an lärmenden Baumaschinen. Das Projekt von Theo Hotz Architekten besteht aus einem 300 Meter langen, fünfgeschossigen Dienstleistungsgebäude mit über 25 000 Quadratmetern Nutzfläche. Neben einer luftigen Bahnhofshalle, Läden, Gastronomie und Nutzung der SBB im Erdgeschoss entstehen in den oberen Stockwerken Büro- und Geschäftsflächen.

Den Entwurf für den Bahnhofplatz, sozusagen der Empfangssalon des neuen Gebäudes, vertrauten die Aarauer einer jüngeren Generation Architekten an: Die Hauptrolle im spektakulären Entwurf von Vehovar Jauslin Architekten spielt ein organisch geformtes Dach aus pneumatischen Elementen. Die «Wolke», wie das Projekt im Volksmund bereits genannt wird, soll Fahrgäste ab 2012 vor Wind und Wetter schützen. Mit der schwungvollen architektonischen Geste über dem neuen Busterminal, dem neuen Bahnhofsgebäude und den verbesserten Personenunterführungen wird der Verkehrsknotenpunkt endlich seiner Aufgabe gerecht: Täglich steigen hier über 40 000 Fahrgäste um, ein, oder aus.

EISENBAHN BESCHLEUNIGT DIE BAUENTWICKLUNG Heute, wie Mitte des 19. Jahrhunderts, als Aarau ins schweizerische Eisenbahnnetz eingebunden wurde, sind die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) auch eine treibende Kraft für städtebauliche Veränderungen. Aarau steht vor einem urbanistischen Quantensprung. Deshalb fällt die Grossbaustelle noch ziemlich auf in der kleinen Stadt und macht deutlich, dass Aaraus Entwicklung in einem grösseren Zusammenhang gelesen werden muss.

Der neue Bahnhof ist das Symbol für Aaraus überregionale Zentralfunktion: Die Stadt selbst hat zwar nur 16 000 Einwohner, ist aber das Zentrum einer Agglomeration mit 60 000 Einwohnern. Auch das Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen ist disproportional: 16 000 Aarauer stehen 23 000 Arbeitnehmern gegenüber. «Dieses spezielle Missverhältnis macht die zentrale Funktion der Stadt deutlich und zeigt, dass die Aufgaben von Aarau nicht an der Anzahl Einwohner gemessen werden können», erklärt Aaraus Stadtbaumeister Felix Fuchs.

GUT DING WILL WEILE HABEN Doch nicht

nur der Bahnhof wird neu gebaut, auch darum herum sind viele Steine ins Rollen gekommen. Die teilweise steile Karriere der Areale rund um den Bahnhof wurde 1987 eingeläutet, als die SBB eine zweite Doppelspur projektierten. Damals stand am Bahnhof noch eine altertümliche, dörfliche Barriere, die die Stadt vor und hinter den Gleisen voneinander trennte.

Nachdem das Doppelspur-Planungsverfahren abgeschlossen war, gleiste Felix Fuchs 1989, als einer seiner ersten Amtshandlungen als Stadtbaumeister, den Architekturwettbewerb für das neue Bahnhofsgebäude und den Bahnhofplatz auf. «Fuchs ist sicherlich der Geburtshelfer des Bahnhofs Aarau und die Realisierung ist «sein» Werk. Er hat mit dem Grossprojekt aber auch ein wenig Glück gehabt. Denn in der heutigen Grösse hätte es in der aktuellen Wirtschaftslage kaum überlebt», kommentiert der Raumplaner und Aarauer Hans-Rudolf Henz.

SÜD- UND WESTSEITE ZUERST Der Bau der zweiten Doppelspur war nicht nur der Startschuss für das neue Bahnhofsgebäude, dabei sind auch Restgrundstücke entstanden, die – zusammengelegt – jenseits des Bahnhofs und über dem neuen Stadttunnel ein attraktives Entwicklungsgebiet zur Folge hatten. Die lange vernachlässigte Bahnhof-Südseite kam zuerst in Bewegung. Aktuell wird dort das Gais-Center mit 9000 Quadratmetern Laden-, Dienstleistungs- und Büroflächen gebaut. Es soll 2010 eröffnet werden. Bereits bezogen ist die kantige Altersresidenz, in deren fünf Obergeschossen sich Alterswohnungen und im Erdgeschoss eine Pflegeabteilung mit 20 Einzelzimmern befindet.

Die Überbauung «Lineaar» ist der nächste grosse Schritt: Die 2900 Quadratmeter Dienstleistungs- und Büroflächen und 48 Wohnungen sind bewilligt und sollen 2011 stehen. Das fünfgeschossige Gebäude wird im Erdgeschoss über eine Einstellhalle für die Pendelzüge der Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) verfügen. Sobald die Bahnhof-Südseite auch verkehrstechnisch besser erschlossen ist, ist mit weiteren Impulsen zu rechnen: «Wenn nächstes Jahr auf der Nordseite der neue Bahnhof steht, wird auch die Südseite attraktiver und neu geordnet werden», ist Fuchs überzeugt. Die städtebaulichen Grundlagen dafür wurden bereits erarbeitet. Ein Wettbewerb zur Überbauung des Areals um den kleinen Bahnhof der WSB ist in Planung.

FUSSBALL ALS TREIBKRAFT Östlich des

Bahnhofs liegen zwei weitere Entwicklungsgebiete: Torfeld Süd und Torfeld Nord mit je rund 100 000 Quadratmeter freier Fläche. Das Beispiel Torfeld Süd zeigt, dass Stadtentwicklung auch sportliche Gründe haben kann. In diesem Fall heisst der Grund FC Aarau.

Der Club spielt seit 26 Jahren in der höchsten Schweizer Fussball-Liga. Weil sein Stadion, das Brügglifeld, das mitten im Wohnquartier auf Suhrer Gemeindeboden liegt, aber nicht den Bestimmungen der Axpo Super League entspricht, spielt der Club seit 13 Jahren mit einer Ausnahmebewilligung. 2002 haben private Initianten die Idee eines neuen Stadions in einem ehemaligen Industriegebiet an die Stadt Aarau herangetragen. Ihre «städtebauliche Vision» haben sie unter dem Namen «Mittelland-Park» lanciert. 2005 wurde aber ein städtischer Beitrag von 25 Millionen Franken an das Projekt «Mittelland-Park» von den Aarauern Stimmberechtigten deutlich bachab geschickt.

Was ist passiert? Kritik wurde einerseits am zu radikalen Umgang mit den alten Industriebauten laut, die in kürzester Zeit hätten abgerissen werden sollen. Auf der anderen Seite stiessen sich viele Aarauer an der zu opulenten Mantelnutzung des Fussballstadions. Ein unmittelbar benachbartes Einkaufszentrum hätte den Stadionbau finanzieren sollen. Das Projekt wurde nach der Abstimmung stark redimensioniert und das Gebiet soll nun schrittweise auch >> weiter Seite 26

>Das Schützenhaus aus dem Jahre 1924 markiert den Eingang zum Entwicklungsgebiet Scheibenschachen mit der geplanten Wohnüberbauung Aarenu.



Schützengesellschaft
AARAU

PROJEKTE UND PLANUNGEN

1 EINKAUF- UND DIENSTLEISTUNGS-CENTER
GAIS, 2010

Industriestrasse 1, Aarau

> Projekt: Auf dem rund 10 000 Quadratmeter grossen Grundstück, das früher der SBB als Umschlagsfläche diente, werden 9000 Quadratmeter für Verkaufs- und Dienstleistungsflächen gebaut.

> Bauherrschaft / Projektentwicklung: SIAG Swissimmo AG, Basel

> Architektur: Bollinger Baumanagement, Muttentz

> Generalunternehmung: Gross GU, Brugg

> Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 34 Mio.

2 WOHN-PARK RÖSSLIGUT, 2010

Hunzikerstrasse, Aarau

> Projekt: Vier Parzellen wurden zusammengelegt, um eine attraktive Überbauung zu ermöglichen. Als Nutzung soll neben Wohnen auch stilles Gewerbe möglich sein. Die hohe zulässige Nutzung wird auf drei neue Häuser verteilt.

> Bauherrschaft: Valli Terra AG, Aarau

> Architektur: Schneider & Schneider, Aarau

> Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung

3 ENTWICKLUNGSKONZEPT AARERAUM

Zwischen Süffel- und Zurlindensteg, Aarau

> Projekt: Das Konzept will den Landschafts- mit dem Stadtraum zusammenführen und so die Aare zum «attraktiven Freund» werden lassen. Die Studie ist aber auch planerische Grundlage für eine «Sommerwirtschaft, Freilichtbühne, Ausstellungsraum oder ein Vergnügungs- und Festgelände». Als erstes Teilstück wurde 2007 der Uferabschnitt zwischen Kettenbrücke und Süffelsteg neu gestaltet.

> Auftraggeberin: Stadt Aarau

> Projektverfasser: ARGE Frei Architekten, Aarau; Vogel Projektpartner, Rohr; Moeri + Partner Landschaftsarchitekten, Bern; J. Bolliger Architekten, Buchs

> Auftragsart: Direktauftrag

4 SANIERUNG UND ERWEITERUNG GÖNHARD-
SCHULHAUS, 2012

Weltistrasse 20, Aarau

> Projekt: Das Gönhardschulhaus wurde anfangs der 50er-Jahre von Hans Hauri gebaut und ist heute noch immer das grösste Primarschulhaus der Stadt. Das Erweiterungsprojekt schlägt einerseits vor, mit einer Umverteilung der Nutzungen innerhalb der bestehenden Struktur das Raumangebot zu verbessern. Andererseits sollen drei zusätzliche Volumen das Schulhaus erweitern.

> Bauherrschaft: Stadt Aarau

> Architektur: Boltshauser, Zürich

> Auftragsart: Wettbewerb

> Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 14,95 Mio.

5 OPTIMIERUNG GLEIS- UND PUBLIKUMSANLAGEN
WSB BAHNHOF, 2011

Hintere Bahnhofstrasse, Aarau

> Projekt: Die Eigentrasseierung der Wynental- und Suhrentalbahn auf dem Abschnitt Aarau-Buchs-Suhr ermöglicht einen Viertelstundentakt in die beiden aargauischen Südtäler. Die neuen Gleis- und Publikumsanlagen bilden die Voraussetzung für eine Neuüberbauung des WSB-Bahnhofs und seiner Umgebung.

> Architektur: Hans Jacob Hürlimann, Zürich; F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Glattbrugg

> Bauherrschaft: AAR bus + bahn, Wynental- und Suhrentalbahn, Aarau

> Auftragsart: Studienauftrag

> Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 12,7 Mio. (ohne möglichen Endausbau)

6 ERNEUERUNG GEBÄUDEHÜLLE

TELLI-HOCHHAUS AARAU

Tellistrasse 67, Aarau

> Projekt: Das Telli-Hochhaus als Teil der in den 70er-Jahren realisierten Stadterweiterung beherbergt heute das Departement Finanzen und Ressourcen der kantonalen Verwaltung. Im Rahmen der Fassadensanierung soll für das höchste Haus in Aarau ein neuer Ausdruck gefunden werden, der das gestalterische Konzept der Siebzigerjahre nicht verleugnet.

> Bauherrschaft: Kanton Aargau, Immobilien Aargau

> Architektur: Stücheli, Zürich

> Auftragsart: Generalplanerwettbewerb, 2007

7 NEUGESTALTUNG ALTSTADTGASSEN, AARAU

Altstadt, Aarau

> Projekt: Nachdem die Altstadt 2003 autofrei wurde, holen nun ein Boden aus Guberstein, eine neue Wasserrinne, erkennbare Nutzungszonen, eine Beleuchtung mit Lichtakzenten an den Gassenenden die Vergangenheit in die Gegenwart.

> Bauherrschaft: Stadt Aarau

> Gestaltung: Kuhn Pfiffner Architekten, Aarau; Stauffenegger + Stutz, Visuelle Gestalter, Basel

> Auftragsart: Studienauftrag, 2002

> Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 7,4 Mio.

8 NEUGESTALTUNG BAHNHOFPLATZ UND

BUSHOF, 2012

Bahnhofplatz, Aarau

> Projekt: Mit dem Neubau des Bahnhofs stellte sich gleichzeitig die Aufgabe der Gestaltung des Bahnhofplatzes, der Integration eines Busterminals und der Aufwertung der bestehenden Personenunterführungen. Das Projekt will Bahnhof und Stadt räumlich verbinden.

> Bauherrschaft: Stadt Aarau, Kanton Aargau

> Architektur: Vehovar + Jaustin, Zürich

> Generalplaner: Suisseplan Ingenieure, Aarau

> Auftragsart: Projektwettbewerb

> Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 20 Mio. inklusive Landerwerb

9 MITTLERE BÜHNE

Kasernenstrasse 20, Aarau

> Projekt: Mit der Sanierung der ehemaligen Reithalle auf dem Kasernenareal wäre es möglich, den historischen Bau auf Dauer zu sichern. Durch die Umnutzung in eine «mittlere Bühne» für das Aargauer Theaterschaffen könnte das Bauwerk öffentlich zugänglich gemacht werden.

> Grösse: 3000-3500 Quadratmeter

> Bauherrschaft: Stadt Aarau und Kanton Aargau

> Auftragsart: Wettbewerb geplant 2010

A STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE TELLİ

Telli-Quartier, Aarau

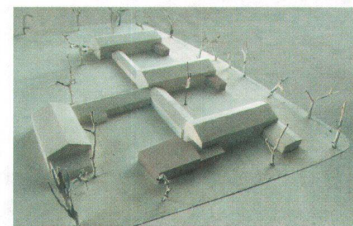
> Projekt: Für das 25 Hektaren grosse Gewerbe-, Industrie-, Logistik- und Mischgebiet besteht ein Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial. Das Entwicklungskonzept will städtebauliche Qualitäten sichern und sieht unter anderem Umnutzungen zugunsten des Wohnens vor. Wichtige Elemente sind der öffentliche Aussenraum und das grüne Freiraumsystem. Das Konzept soll modular umgesetzt werden. Eine erste Arealplanung ist in Arbeit.

> Auftraggeberin: Stadt Aarau

> Planer: Atelier Wehrli, Bern und Wünnewil

> Auftragsart: Planungsstudie

✓ 1_Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gais, 2010



^ 4_Sanierung und Erweiterung Gönhardschulhaus, 2012

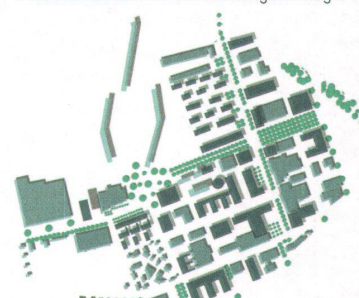
✓ 5_Optimierung Gleis- und Publikumsanlagen WSB Bahnhof, 2011



✓ 7_Neugestaltung Altstadtgassen

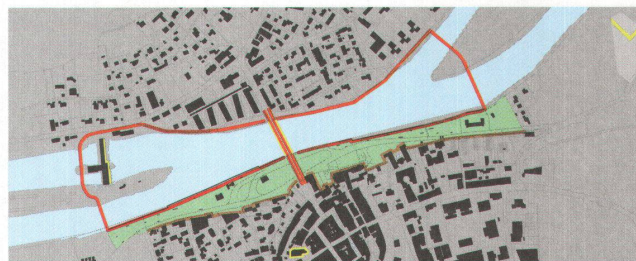


✓ A_Städtebauliche Entwicklungsstrategie Telli





<2_Wohnpark Rössligut, 2010



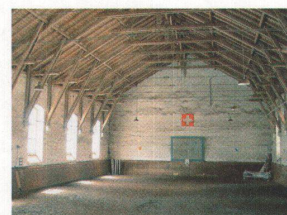
^3_Entwicklungskonzept Aareraum



^6_Erneuerung Gebäudehülle Telli-Hochhaus



^8_Neugestaltung Bahnhofplatz und Bushof, 2012



^9_Mittlere Bühne

>11_Sanierung und
Erweiterung Stadtmuseum
Schlössli, 2011

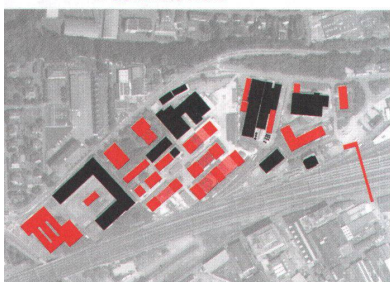
✓10_Wohnüberbauung Trieschacker Süd, 2010
Visualisierung: Swiss interactive



>14_Bahnhof
Aarau, 2010



✓B_Torfeld Nord



>16_Wohnüberbauung
Siebenmättli, 2010
Visualisierung: Raumleiter, Zürich



✓12_Fussballstadion, 2012



^13_Sporthalle Schachen, 2014

✓15_Wohn- und Geschäftshaus Lineaar, 2011



10 WOHNÜBERBAUUNG TRIESCHACKER SÜD, 2010

- Buchserstrasse, Rohr
 > Projekt: Am Rand der Gemeinde Rohr entstehen 122 Wohnungen für Familien.
 > Bauherrschaft: Ziel Bau AG, Appenzell
 > Architektur: Frei, Aarau
 > Generalunternehmung: Ziel Bau AG, Appenzell
 > Auftragsart: Direktauftrag
 > Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 55 Mio.

11 SANIERUNG UND ERWEITERUNG STADTMUSEUM SCHLÖSSLI, 2011

- Schlossplatz 23, Aarau
 > Projekt: Das Stadtmuseum im ehemaligen Wehrturm (Schlössli) soll saniert und durch einen Neubau erweitert werden. Der Erweiterungsbau beinhaltet einen neuen Eingangsbereich mit Museumsshop, einen Multifunktionsraum für Anlässe, einen Wechsel-Ausstellungssaal, Räume für Studiensammlungen sowie Arbeits- und Betriebsräume.
 > Bauherrschaft: Stadt Aarau
 > Architekten: Diener & Diener, Basel; mit Martin Steinmann, Aarau
 > Grösse: Altbau 2100 Quadratmeter, Neubau 2250 Quadratmeter
 > Auftragsart: Mehrstufiger Architekturwettbewerb
 > Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 14,9 Mio.

12 FUSSBALLSTADION, 2012

- Torfeld Süd, Aarau
 > Projekt: Das neue Fussballstadion wird gut sichtbar an der Bahnstrecke Zürich-Bern stehen. Der Komplex setzt sich aus einem Wohnungsbau, Bürogebäude sowie dem Stadionkörper zusammen. In seinem Sockel sind Dienstleistungs-, Verkaufs- und Freizeitsporteinrichtungen integriert. Die Fassaden- und Dachträger bilden die Grundstruktur für eine durchlässige Gitterstruktur über der Konstruktion.
 > Bauherrschaft/Investor: HRS Real Estate, Frauenfeld
 > Architektur: Burkard Meyer Partner, Baden
 > Generalunternehmung: HRS Real Estate, Frauenfeld
 > Auftragsart: Projektentwicklung als Public Private Partnership
 > Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 170 Mio.

13 SPORTHALLE SCHACHEN, 2014

- Schachenallee 29, Aarau
 > Projekt: Die Sporthalle Schachen von 1970 genügt den heutigen Ansprüchen auf Wärmedämmung, Fluchtwege oder Behindertengerechtigkeit nicht mehr. Die Halle soll erweitert und saniert werden.
 > Bauherrschaft: Stadt Aarau
 > Grösse: 6000 Quadratmeter
 > Auftragsart: Mehrstufiger Architekturwettbewerb
 > Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 22,2 Mio.

14 BAHNHOF AARAU, 2010 (1. ETAPPE)

- Bahnhofplatz, Aarau
 > Projekt: Im Zentrum der Stadt Aarau wird das Bahnhofsbereich mit klar gerichteten Baukörpern grosszügig neu definiert. Die helle, mehrgeschossige Halle – der grösste gedeckte Platz in Aarau – verbindet den Bahnhofplatz, die Unterführungen und die Vorfahrten.
 > Bauherrschaft: SBB Immobilien, Bern
 > Architektur: Theo Hotz, Zürich
 > Generalunternehmung: Anliker, Emmenbrücke
 > Auftragsart: Projektwettbewerb
 > Nutzung: 26 500 Quadratmeter Bahnhofshalle und Dienstleistungsflächen
 > Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 114 Mio.

15 WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LINEAR, 2011

- Hinterer Bahnhofstrasse 85, Aarau
 > Projekt: 48 Wohnungen, Büros und Gastroräume sollen auf einer Bruttogeschossfläche von knapp 10 000 Quadratmetern über der Zügeinstellhalle für die Wyental- und Surentalbahn entstehen.
 > Bauherrschaft/Generalunternehmung: Rhomberg Bau AG, St. Gallen

- > Architektur: Dietrich/Untertrifaller, St. Gallen
 > Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung
 > Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 35 Mio.

16 WOHNÜBERBAUUNG SIEBENMÄTTLI, 2010

- Kirchbergstrasse 31/33/35, Rohr
 > Projekt: Die Überbauung mit 92 Wohnungen und 500 Quadratmetern Gewerbefläche liegt am Dorfeingang von Rohr. Drei winkelförmige, viergeschossige Baukörper sind um einen zentralen, halböffentlichen Begegnungsraum gruppiert und bilden den markanten Abschluss eines grösseren Siedlungsgebiets. Das Wohnungsspektrum umfasst 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen.
 > Bauherrschaft: AXA Leben AG, Winterthur
 > Architektur: ARGE Egli Rohr Partner, Baden-Dättwil und Peter Saxer Architekten, Zürich
 > Auftragsart: Direktauftrag

B AREALPLANUNG TORFELD NORD, AARAU

- Östlich vom Kreuzplatz, zwischen Rohrerstrasse und Bahnlinie nach Zürich
 > Projekt: Mit der direkten Anbindung an den Bahnhof Aarau und der Nachbarschaft zum Torfeld Süd verfügt das 95 000 Quadratmeter grosse Areal Torfeld Nord über eine hohe Standortgunst, die schrittweise durch entsprechende Projekte eingelöst werden soll. Zuerst dürfte der Raum Lindenhof/Zeughaus entwickelt werden. Die durchschnittliche Ausnutzungsziffer beträgt rund 1,7.
 > Auftraggeber: Armasuisse, Kanton Aargau, Stadt Aarau, Private
 > Planer: Atelier Wehrli, Bern und Wünnel; Stadtbauamt Aarau
 > Auftragsart: Arealplanung und -entwicklung mit vorgängigem Studienauftrag, 2004

C GEBIETSPLANUNG TORFELD SÜD, AB 2012

- Industriestrasse, Aarau
 > Projekt: Das unternutzte Industrieareal Torfeld Süd mit rund 10 Hektaren Fläche ist grösser als die Altstadt von Aarau. Der planerische Entwicklungsschwerpunkt der Stadt bietet ein Hochbau-Investitionspotenzial von rund 500 Mio. Franken in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Nutzungen: Büro, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie auf 146 000 Quadratmetern Geschossfläche über Terrain. Der Wohnanteil soll rund ein Drittel betragen. Projektreif ist derzeit das privat erstellte Fussballstadion für 10 000 Zuschauer und mit einer Mantelnutzung.
 > Bauherrschaft: Mobimo, Luzern; HRS Real Estate, Frauenfeld, und andere
 > Investoren: HRS Real Estate, Frauenfeld; Mobimo, Luzern; Implenia, Aarau
 > Gebietsplanung: Burkard Meyer Partner, Baden; Frei Architekten, Aarau; Stadtbauamt Aarau
 > Generalunternehmung: HRS Real Estate, Frauenfeld
 > Auftragsart: Projektentwicklung als Public Private Partnership
 > Anlagekosten (BKP 1-9): ca. CHF 400 Mio. (in Etappen)

WOHNÜBERBAUUNG AARENAU, 2013

- Scheibenschachen, Aarau
 > Projekt: Das fast 60 000 Quadratmeter grosse Areal des Scheibenschachens direkt an der Aare ist eine der letzten Baulandreserven der Stadt. Der Bebauungsplan basiert auf einem European-Wettbewerbsprojekt aus dem Jahre 1997 und ist Grundlage für den Investorenwettbewerb. Es sollen rund 300 Familienwohnungen gebaut werden.
 > Planer: Ernst, Niklaus Fausch Aarau; Stadtbauamt Aarau
 > Bauherrschaft: Ortsbürgergemeinde, Aarau
 > Architektur: noch offen
 > Auftragsart: Investorenwettbewerb ohne Bild



^C_Torfeld Süd, ab 2012

» fürs Wohnen und Arbeiten geöffnet werden. Zwei positiv verlaufene Volksabstimmungen haben inzwischen den neuen Kurs bestätigt.

ZWISCHENNUTZER GEBEN IDENTITÄT Dass Zwischennutzungen bei der Umnutzung und der Vermarktung eines Industriegebiets eine grosse Rolle spielen, ist eine Binsenwahrheit. Die Zwischennutzungen im Torfeld Süd waren auch Thema des Forschungsprojekts «Zone*imaginaire» an der Fachhochschule Rapperswil. «Unser Projekt hat zwar keinen massgeblichen Einfluss auf die zweite Planung von Torfeld Süd gehabt. Es hat aber zu einer Sensibilisierung für Bestehendes in der Städteplanung geführt», sagt der Raumplaner Marc Angst, der mit seiner Diplomarbeit das Forschungsprojekt angestossen hat. Fuchs hingegen ist überzeugt, dass «diese Studie, welche eine behutsame und verständnisvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten förderte und nicht von privaten Interessen dominiert war», mithalf, dass die Aarauer Stimmberechtigten im Herbst 2007 dem neuen Planungskredit zustimmten. Heute sind die Baufelder so konzipiert, dass Zwischennutzungen möglich bleiben. Die Planer haben vor allem auch Platz für derzeitige Mieter im neuen Stadionkomplex vorgesehen. Anfangs 2008 befürworteten die Aarauer auch das Bauprojekt des Stadions, indem sie einen Miteigentumsanteil der Stadt von 17 Millionen Franken – also die Hälfte der 36 Millionen Franken Gesamtkosten – gutgeheissen haben. Noch dieses Jahr soll die öffentliche Auflage der Planungsgrundlagen erfolgen, zusammen mit dem Baugesuch für das Stadion.

TORFELD NORD IN DER WARTESCHLANGE

Auch das Gebiet Torfeld Nord entlang der stark befahrenen Rohrerstrasse soll aufgewertet werden, ebenfalls mit Wohnungen. In einer vierjährigen Entwicklungsphase haben die Behörden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern nach einer befriedigenden Lösung gesucht. 2004 veranstaltete die Stadt einen Planungsworkshop und vergab in der Folge Studienaufträge an drei Planungsteams. Die Projekte sehen Raum für 150 Wohnungen entlang einer «Kulturachse» vor. Die Entwürfe zeigen: Die Planer und Behörden haben ihre Lehren aus der wenig linearen Entwicklungsgeschichte des Torfelds Süd gezogen und schlagen deshalb eine schrittweise Entwicklung des neuen Stücks Stadt vor. Der neue Stadtteil soll sich aus dem Vorhandenen entwickeln und zudem die Vernetzung mit dem Torfeld Süd mit einer Passerelle über die Gleise gewährleisten. Auch verkehrstechnisch ist geplant, das Areal besser an die ab 2010 mit Aarau fusionierende Gemeinde Rohr anzuschliessen. Im Moment ist die Umsetzung durch die Einsprache eines Grundeigentümers noch blockiert, der sich gegen den geplanten Wohnanteil wehrt. Die Stadt ist nun bemüht, diese Blockade

zu lösen und damit die Erneuerung auch dieses Gebiets in Gang zu bringen. «Ein Verzicht auf den Wohnanteil steht für mich aber ausser Frage, er widerspräche der Zielsetzung der gesamten Planung», so Felix Fuchs.

NEUE WOHNUNGEN FÜR FAMILIEN Im Gebiet rund um den Bahnhof werden genug Büro- und Dienstleistungsflächen gebaut. Wie aber sieht es mit Wohnraum für Familien aus? Aarau hat besonders da Nachholbedarf. Doch die Landreserven gehen langsam zur Neige. Das Wohnungsangebot ist eher knapp, wie eine Studie über die Umnutzung der Arbeits- in eine Wohnzone im Quartier Telli feststellte. Aarau kann aber durchaus als Wohnort punkten, nicht nur weil Basel, Bern, Luzern und Zürich in kürzester Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Durchgrünte Wohnquartiere, zwei Kantonsschulen und ein breites kulturelles Angebot sorgen für eine hohe Wohnqualität. Der Architekt George Pfiffner, der seit Jahren zusammen mit seinem Büropartner Felix Kuhn die Aarauer Architekturgespräche organisiert, sieht zwar die Vorteile des Wohnorts Aarau auch, er vermisst jedoch einen gewissen Schwung: «Aarau ist für Familien attraktiv, die Gartenstadt bietet viele familienfreundliche Wohnsituationen und auch Industrien beschränken sich heute nur noch auf wenige Zonen. Gleichzeitig ist Aarau als Sitz der kantonalen Verwaltung aber auch eine Beamtenstadt, der ein natürlicher Unternehmergeist fehlt und Neues eher vorsichtig beäugt wird.»

DIE LETZTE BAULANDRESERVE Die letzte grüne Planungswiese in Zentrumsnähe ist der Scheibenschachen. Das Gebiet ist im Besitz der Ortsbürgergemeinde Aarau und liegt direkt am Fluss. «Aarenau Aarau» haben die Marketingspezialisten das zukünftige Wohnquartier getauft. Im Frühjahr 2009 wurde ein zweistufiger Investorenwettbewerb zur Landabgabe von vorerst drei der acht Grundstücke mit total 60 000 Quadratmetern Fläche ausgeschrieben. Die Verantwortlichen sehen Raum für rund 300 Wohnungen im Minergie-Standard zur Miete und zum Kauf. Wenn alles nach Plan läuft, sollen sie 2013 bezogen werden. Die Zeichen für den Scheibenschachen stehen gut: Die Nähe zu Schulen und zur jenseits der Aare liegenden Telli mit seinem Einkaufszentrum sowie die sonnige Lage direkt an der Aare machen das Gebiet attraktiv.

Die Planungsgeschichte des Scheibenschachens begann 1997. Damals stellte die Stadt das Gebiet European zur Verfügung. Die im internationalen Wettbewerb entwickelte Bebauungsstudie der damals jungen Aarauer Architekten Ernst, Niklaus, Fausch legten den Grundstein für die Planung. Erschliessungsfragen sowie eine gemeindeübergreifende Planung nahmen dem Projekt den Schwung. Nun will nur noch für das historische Schützenhaus aus dem Jahre 1924 eine neue Nutzung gefunden werden, das seit 1994

nicht mehr in Betrieb ist. Weil einige Aarauer sich gegen das Abreißen des Gebäudes auf dem Areal wehren, wird es bis auf Weiteres von der Ausschreibung ausgenommen.

Und was passiert, wenn auch diese letzte Baulandreserve aufgebraucht ist? Für Hans-Rudolf Henz ist das neue Ziel klar: «Man kann sagen, dass in der Ära Fuchs die Aarauer die grössten Lücken ihrer Stadt gefüllt haben. Jetzt, wo das Gemeindegebiet langsam zugebaut ist, muss verdichtet werden, was wiederum eine aktivere Grünraumpolitik der Stadt bedeutet.»

ALTSTADT: INNERSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSGEBIET

Trotz all der neuen, verheissungsvollen Entwicklungsgebiete verliert Aarau sein Bijoux, die Altstadt, nicht aus den Augen. Auch der historische Kern der Aarestadt ist mit der Abwanderung der Gewerbetreibenden konfrontiert, obwohl Aarau, laut Netzwerk Altstadt, nicht so schlecht dasteht wie andere Schweizer Altstädte. Die Stadtanalyse von Netzwerk Altstadt – einem Forschungsteam im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen – ergab, dass die Situation in Aarau deshalb relativ vorteilhaft ist, weil die Stadt direkt vor den Toren der Altstadt mit dem Einkaufszentrum «City Märt» über einen innerstädtischen Einkaufsmagnet verfügt. Auch ein hoher Wohnanteil in der Altstadt bietet eine Chance, so die Verfasser der Studie.

Mit den geplanten Einkaufszentren im Torfeld Süd, dem Gais-Center oder den Läden im neuen Bahnhof ist jedoch eine Kaufkraft-Abwanderung zu erwarten. Die Aarauer erkannten das Problem und reagieren mit einer Aufwertung ihrer Altstadtgassen, die seit 2004 vom motorisierten individuellen Durchgangsverkehr befreit sind. Ein Natursteinboden statt Asphalt, eine Wasserrinne, erkennbare Nutzungszonen und eine angenehme Beleuchtung mit Lichtakzenten am Ende der Gassen schaffen den Spagat zwischen Vergangenheit und Gegenwart.

»Noch ist es beschaulich und industrieromantisch: Entwicklungsgebiet Torfeld Nord.

