

Aarau AG

Testplanung Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32



Die UBS Fund Management (Switzerland) AG ist Eigentümerin von drei Grundstücken innerhalb der Siedlung «Goldern» in Aarau. Die zwei bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen einen akuten Sanierungsbedarf auf. Aufgrund bauphysikalischer und technischer Mängel sowie des hohen Verdichtungspotenzials entscheidet sich die Eigentümerin in Absprache mit der Stadt Aarau, einen Ersatzneubau zu realisieren. Neben Wohnnutzungen sollen in untergeordnetem Masse nicht störende Betriebsnutzungen vorgesehen werden, die zu einer Belebung des Quartiers beitragen (u.a. Quartierladen). Weiter soll ein Zentrum für Familien mit Kindern im Vorschulalter realisiert werden. Um die Rahmenbedingungen und Anforderungen im Kontext der bestehenden Überbauung zu klären, führt die Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau als ersten Schritt eine Testplanung durch.

Aufgabe: PLANAR ist während der Testplanung für die Organisation und die fachliche Begleitung des Verfahrens zuständig. Das darauffolgende Konkurrenzverfahren, ein Studienauftrag mit acht Planerteams, wird ebenfalls durch PLANAR betreut und ist aktuell in Bearbeitung. Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag dient schliesslich als Grundlage für die Erarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans und für die Realisierung des Bauvorhabens.

Vorgehen: Das Testplanungsverfahren wird mit drei Planungsteams durchgeführt. An einer Zwischenbesprechung werden die städtebaulichen Strategien diskutiert. An der Schlussbesprechung werden die finalisierten Konzepte dem Begleitgremium vorgestellt, diskutiert und daraus Schlussfolgerungen für die weitere Planung (Studienauftrag) formuliert. Die Zwischen- und Schlussergebnisse werden der Quartierbevölkerung im Laufe des Verfahrens vorgestellt. Die Rückmeldungen der Bevölkerung fliessen jeweils direkt in die weitere Bearbeitung mit ein.

Ergebnis: In der Diskussion mit dem Begleitgremium und der Bevölkerung können die ortsangemessene Dichte und die Höhenentwicklung eines Neubaus ausgetestet werden. Zudem können auch die Rahmenbedingungen und qualitativen Anforderungen an ein Projekt (bspw. Nutzungen, Freiraumbedarf, Erschliessung etc.) diskutiert und festgelegt werden. Dabei zeigt sich, dass die Grundstücke und deren Nutzung (Quartierladen) eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der Siedlung Goldern und dem nördlich angrenzenden Quartier einnehmen, dies sowohl aus sozialräumlicher als auch aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht. Ein Neubau kann als Chance genutzt werden, um den nördlichen Auftakt zur Siedlung zu stärken und im Zusammenspiel mit den öffentlichen Nutzungen einen attraktiven Orientierungs-, Ankunfts- und Begegnungsort für das ganze Quartier zu schaffen, ohne dabei die bestehenden Qualitäten der Siedlung Goldern zu schmälern.

Auftraggeberin, Bearbeitung:

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Zeitraum: Januar 2022 bis Dezember 2022