

Fachbericht Arealüberbauung «Jurablick»

Fachliche Stellungnahme gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV)

Gemeinde	Stadt Aarau
Auftrag / Projekt	Überbauung «Jurablick», Rohrerstrasse, Parz Nr. 737 und 738
Bauherrschaft	ARTEMIS IMMOBILIEN AG, Gishalde 1, Aarburg
Projekt verfasst von	Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Stritengässli 24, Aarau LAND SCHAFFT GmbH, Industriestrasse 9, Sursee
Auftraggeberin	Stadt Aarau
Ansprechpartner	Jeanette Schreyer
Stellungnahme verfasst von	Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU Dorothea Rana, Dipl. Ing. (TU) in Architektur PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	25. Juni 2024



1 Auftrag

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines zeilenartigen Mehrfamilienhauses auf den Parzellen Nr. 737 und 738 in Aarau. Drei bestehende Gebäude sollen dem Neubau weichen und abgebrochen werden. Das Bauvorhaben umfasst 24 unterschiedlich grosse Wohnungen und zehn gewerblich genutzte «Boardinghouses» (temporär genutzte Wohneinheiten). Das Bauvorhaben soll als Arealüberbauung gemäss § 39 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) umgesetzt werden.

Im Auftrag der Stadt Aarau erstellt PLANAR eine fachliche Stellungnahme zur ortsbaulichen Eingliederung des oben erwähnten Bauvorhabens. Die fachliche Stellungnahme konzentriert sich auf die qualitativen Aspekte der ortsbaulichen Eingliederungen. Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige weitere, für die Baubewilligung massgebende Belange werden von der Bauverwaltung Aarau kontrolliert.

2 Ausgangslage

Das Areal liegt nördlich der Rohrerstrasse an einem steilen, nach Norden geneigten Hang und wird durch die Aaretalstrasse, einer Hochleistungsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen, begrenzt. Die Aaretalstrasse ist tiefergelegt. Zusätzlich wird das Grundstück mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt ab der Rohrerstrasse über eine schmale, schräg den Hang herablaufende Stichstrasse.

Die Umgebung wird durch eine heterogene Bebauung geprägt. Auf dem schmalen Streifen zwischen Rohrerstrasse und Aaretalstrasse ist die Bebauungsstruktur kleinteilig, mit frei stehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, die sich entlang der Rohrerstrasse aufreihen. Die Bebauung stammt aus der Zeit Anfang/Mitte des vorherigen Jahrhunderts und ist heute zum Teil sanierungsbedürftig. Auf der Nachbarparzelle ist ein durch den Stadtrat bewilligtes Projekt mit ähnlicher Ausdehnung geplant. Die periphere Wohnsiedlung wird ansonsten durch Gewerbeareale mit eher grossflächigen Bauten umgeben.

Die Lage am steilen Nordhang und die verkehrsreiche Aaretalstrasse stellen die wesentlichen Herausforderungen für die Entwicklung des Grundstücks dar. Es erfordert sorgfältige und besondere Lösungen, um gute Voraussetzungen für Wohnqualität in der lärmbelasteten Situation zu schaffen.

3 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 40 BauV beauftragt der Stadtrat nach Anhörung der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme. Der Fachbericht gibt Auskunft darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der qualitativen Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV.

Die Arealüberbauung liegt in der Zone Arbeiten und Wohnen AW5. Diese dient gemischten Betriebs- und Wohnnutzung mit unterschiedlicher Nutzungsintensität. Die maximale Ausnützungsziffer ist für diese Zone auf 1.25 festgelegt. Der maximal zulässige Wohnanteil beträgt 0.8. Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer beträgt 21 m.

4 Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zur Arealüberbauung "Jurablick" liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 21.06.2024
- Plan Grundrisse Ebene -3 bis Ebene 4 1:100, Stand 21.06.2024
- Plan Ansichten 1:100, 21.06.2024
- Plan Schnitte 1:100, 21.06.2024
- Plan Fassadenschnitt 1:30, 21.06.2024

- Plan Umgebung 1:100, Stand 12.04.2024
- Visualisierungen und Nachweise Berechnungen
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan der Stadt Aarau, genehmigt 28.08.2018/11.06.2020

5 Vorbemerkungen

5.1 Zulässigkeit Arealüberbauung

Das Bauareal liegt in der Zone AW5. Gemäss § 44 BNO sind Arealüberbauungen in dieser Bauzone zulässig. Für Arealüberbauungen eine erhöhte Ausnützungsziffer von 15 % (§ 39 Abs. 4 BauV) sowie ein zusätzliches Geschoss (§ 44 Abs. 2 BNO) zulässig.

5.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Das vorliegende Projekt weicht bezüglich der Bauhöhe und der Ausnützungsziffer von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Die vorgesehene Erhöhung dieser Werte liegt grundsätzlich innerhalb des Rahmens, den § 39 Abs. 4 BauV sowie § 44 Abs. 2 BNO für Arealüberbauungen zulassen. Wie weit diese Abweichungen – unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen, die an Arealüberbauungen gestellt werden – sinnvoll und gerechtfertigt sind, wird nachfolgend unter Ziff. 6 beurteilt.

6 Qualitative Beurteilung

Die Beurteilung der Arealüberbauung folgt bezüglich der Kriterien und der Reihenfolge dem unter § 39 Abs. 2 BauV vorgegebenen Raster. Wo nötig, werden ergänzende Bestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung einbezogen.

6.1 Haushälterische Nutzung des Bodens

Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone AW5. Im Rahmen einer Arealüberbauung ist gemäss § 44 BNO eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) um 15 % zulässig, woraus sich insgesamt eine Ausnützungsziffer von etwa 1.44 ergibt. Für die reine Wohnnutzung ergibt sich eine Ausnützungsziffer von 1.15. Nach der - im Rahmen dieses Fachberichts nicht überprüften - Berechnung der Architekten wird mit dem Projekt eine AZ von ca. 1.44 erreicht. Damit wird das mögliche Potenzial, der für Arealüberbauungen zulässigen Ausnützung, praktisch vollständig ausgeschöpft.

6.1.1 Fazit / Empfehlung

Die Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens ist mit der erzielten Ausnützung gut erfüllt.

6.2 Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Das Areal wird durch seine Lage am Hang und der Aaretalstrasse geprägt. Die Bebauung der Umgebung ist jedoch sehr heterogen und fragmentiert. Es wird wenig Orientierung darüber geboten, wie ein neues Wohngebäude in dieses städtebauliche Umfeld integriert werden könnte. Dies ist aber mit der Transformation des Gebietes zu erwarten. Zudem wurde wie bereits erwähnt ein Projekt mit 80 % Wohnen in der Nachbarschaft bewilligt.

Das Bauvorhaben sieht einen sechsgeschossigen Zeilenbau vor, der zweigeschossig in den Nordhang eingebettet wird. An der Südseite, zur Rohrerstrasse, tritt das Gebäude auf diese Weise viergeschossig in Erscheinung. Allerdings liegt der östliche Teil des Grundstücks in zweiter Reihe, so dass das Gebäude nur zum Teil im Strassenbild der Rohrerstrasse erscheint. Ein leichter Knick, der dem Lauf der Strasse folgt, gliedert das lange Gebäude und betont den Wechsel von einem Strassenraum in den anderen.

Das geplante Gebäude zeichnet sich durch eine klare Gestaltung und eine markante Erscheinung aus. Damit vermag es in der peripheren Umgebung für sich zu stehen und könnte als langfristiges Muster für die bauliche Entwicklung seiner Umgebung dienen.

6.2.1 Fazit / Empfehlung

Die Platzierung in den Hang mit zwei Geschossen ist eine gut nachvollziehbare Reaktion auf die topografischen Gegebenheiten. Ein Zeilenbau ist zudem eine angemessene Reaktion auf die lärmbelastete Situation. Damit wird eine natürliche Barriere gegen den Verkehrslärm geschaffen und die Wohnbereiche können effektiver vor Lärmeinwirkungen geschützt werden.

6.3 Architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

Grundkonzept:

Der geplante Zeilenbau ist als Mehrfamilienhaus konzipiert und umfasst Wohnungen mit verschiedenen Grössen und Grundrissen sowie kleine, studioartige Wohneinheiten, die «Boardinghouses». Diese dienen gewerblichen Zwecken und somit dem Gewerbeanteil. Zusätzlich werden Gemeinschaftsräume für die Bewohner und Aufenthaltsbereiche bzw. eine Lobby für die temporären Wohneinheiten angeboten.

Die Hauseingänge sind entlang der Rohrerstrasse platziert, womit ein guter Bezug zum Strassenraum ermöglicht wird. Die Wohnungen selbst werden über Zweispänner oder in den Kopfsituationen über Dreispänner erschlossen. In den oberen Geschossen sind die Wohnungen nach dem Prinzip des Durchwohnens gestaltet, was angesichts der Lärmbelastungssituation als vorteilhaft angesehen wird. An der Nordseite des Gebäudes dienen verglaste, kleine Loggien als zusätzlicher Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Aaretalstrasse. Die Wohnungen verfügen zur unbelasteten Südseite hin über geräumigere Balkone, die den Bezug des Gebäudes zum Strassenraum verstärken. Die hervorspringenden Balkone beleben zudem das Gesamtbild.

Das sechsgeschossige Gebäude ist sehr kompakt gehalten und wird von einem gut gestalteten Freiraum umgeben. In den Hang eingebetteten Geschossen werden Gemeinschaftsräume und temporäre Wohneinheiten angeboten, die aufgrund ihrer Lage weniger empfindlich gegenüber Lärm sind und Besonnung aufgrund der kurzen Aufenthaltsdauer eine untergeordnete Rolle spielen. Diese Nutzung ist gut nachvollziehbar.

Durch die Einbettung in den Hang fügt sich das Gebäude mit seinen vier Geschossen entlang der Rohrerstrasse gut in die Umgebung ein. Insgesamt ermöglicht die kompakte Bauweise eine Konzentration der erhöhten Nutzungsdichte auf eine geringe Grundfläche, schafft einen gut gestalteten Aussenraum und trägt insgesamt zur angestrebten Siedlungsqualität bei.

Grundrisse:

Das Wohnungsangebot umfasst komfortabel bemessene 2 1½-Zimmerwohnungen, 10 2½-Zimmerwohnungen, 16 3½-Zimmerwohnungen und 6 4½-Zimmerwohnungen. Dieser Wohnungsmix ist nachvollziehbar. Die Wohnungen sind zudem grundsätzlich zweckmässig organisiert, nachvollziehbar orientiert und gut belichtet. Die Grundrisse der Boardinghouses sind ebenfalls klar und nachvollziehbar konzipiert. Da diese einseitig orientiert sind, wird zur Gewährleistung einer guten Durchlüftung die Einrichtung einer mechanischen Durchlüftungsanlage empfohlen.

Äussere Gestaltung:

Die Fassaden zeichnen sich durch eine klare und regelmässige Strukturierung sowie Fensteranordnung aus und erlangen einen ruhigen Ausdruck. Infolge der unterschiedlichen Materialisierung von Fensterband und Balkonband tritt das Gebäude stark horizontal geschichtet in Erscheinung. Das Gebäude wirkt in seiner Höhe und Länge noch eher massiv im

Vergleich zur Umgebung. Wir empfehlen, die Fassadengestaltung etwas feingliederiger zu gestalten, um sich harmonischer einzufügen.

Wir empfehlen ausserdem zu prüfen, ob die Balkone in einem anderen Material ausgeführt werden können, um dem Gebäude etwas von seiner Schwere zu nehmen. Dies kann dazu beitragen, das Erscheinungsbild des Gebäudes zu verfeinern und seine Wirkung auf die Umgebung zu verbessern.

Die in den Zeichnungen angedeutete Farbpalette mit gedeckten, erdigen Tönen ist gut abgestimmt und unterstreicht den ruhigen Charakter des Gebäudes. Details zu Materialisierung und Farbgebung gehen allerdings aus den Gesuchunterlagen nur bedingt hervor (vgl. Visualisierung, Fassadenschnitt). Es ist für eine gute Einpassung entscheidend, dass die Materialisierung und die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt ausgeführt werden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Gestaltung der Fenster, Fassaden und Brüstungskonstruktionen sowie Dachabschlüsse zu legen. Vor der Ausführung sollen Muster der Materialisierung und die Farbgebung der Gemeinde vorgelegt werden.

Freiräume:

Das Gebäude wird von Grünflächen und gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsbereichen umgeben. Unter Ziffer 6.6 wird dieser Aspekt detailliert beurteilt.

6.3.1 Fazit / Empfehlung

Das geplante Gebäude ist nachvollziehbar konzipiert. Es wird empfohlen, eine Verfeinerung der Fassadengestaltung zu prüfen.

6.4 Erschliessung und Parkierung

§ 39 Abs. 2d) BauV schreibt für Arealüberbauungen eine "sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen" vor.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Rohrerstrasse auf der Ostseite des Areals. Von dort führt eine Stichstrasse den Hang hinab und im Bogen über eine Rampe in die Tiefgarage. Diese liegt unter dem Gebäude und verfügt insgesamt über 44 Parkfelder, wovon zwei behindertengerecht ausgestattet sind. Diese sind richtig in unmittelbarer Nähe zur Gebäudeerschliessung angeordnet. Die gezeigte Parkierung erfüllt insgesamt § 45 Abs. 2c) der Bauordnung, mit der Forderung nach einer unterirdischen Sammelgarage. Vier weitere Parkfelder für Besucher sind oberirdisch in unmittelbarer Nähe zur Arealzufahrt vorgesehen. Die Konzeption der Einstellhalle ist weitgehend einfach und übersichtlich. Im Interesse der objektiven, sowie der subjektiv empfundenen, Sicherheit ist auf eine helle Farbgebung und gute Ausleuchtung der Einstellhalle zu achten.

Die Fusswegverbindungen zwischen den Hauseingängen, den arealinternen Spiel- und Aufenthaltsbereichen und den oberirdischen Parkplätzen sind nachvollziehbar disponiert. Die Gebäudezugänge sind nach Süden orientiert und führen über einen gedeckten Bereich ins Gebäudeinnere. An drei Stellen entlang der Rohrerstrasse wird die fussläufige Haupterschliessung mittels Treppenanlagen zu den Eingängen und einmal hindernisfrei im östlichen Bereich ermöglicht. Für den westlichen Teil muss jedoch ein hindernisfreier Zugang noch nachgewiesen werden. An der Gartenseite befinden sich weitere Nebeneingänge für den Wohnteil des Gebäudes, der Haupteingang für die Bordingshouses liegt an der schmalen Ostseite, wodurch Wohnen und gewerbliche Räume sinnvoll entflochten werden.

Im Vorbereich sind ungedeckte Veloparkplätze vorgesehen. Zwei weitere Veloräume befinden sich im 2. Untergeschoss in unmittelbarer Nähe der Gebäudeerschliessung und sind über die Gartenseite zugänglich.

6.4.1 Fazit / Empfehlung

Die Tiefgarage für PKW ist effizient organisiert, Veloabstellplätze nachvollziehbar untergebracht. Die fussläufige Erschliessung ist weitgehend gut konzipiert. Allerdings ist darauf zu achten, dass alle Haupteingänge hindernisfrei zu erreichen sind.

6.5 Energieeffizientes Bauen

§ 39 Abs. 2e) BauV legt die energetischen Anforderungen fest, die an Arealüberbauungen gestellt werden. Im Gegensatz zu den übrigen Beurteilungskriterien ist dieser Bereich sehr präzise geregelt. Die entsprechende Prüfung ist aufwendig und erfordert einschlägige Spezialkenntnisse. Sie erfolgt deshalb nicht innerhalb des vorliegenden Fachberichts, sondern ist im Rahmen der fachtechnischen Kontrolle aller energetischen Belange separat vorzunehmen.

6.6 Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

In § 39 Abs. 2f BauV werden für Arealüberbauungen „gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen“ gefordert. Den Gesuchsunterlagen liegt ein Umgebungsplan von LAND Schafft GmbH, Sursee, bei. Dieser zeigt die vorgesehene Freiraumgestaltung in den wesentlichen Zügen auf. Der Umgebungsplan weist für ein Baugesuch eine gestalterisch gute Qualität und einen angemessenen Detaillierungsgrad auf.

Grundkonzept:

Der Aussenraum gibt dem neuen Gebäude auf der Südseite einen polygonalen Vorbereich mit Eingängen und kleinen Sitznischen auf einem Plattenbelag. Die Hauszugänge werden jeweils durch Solitäräume signalisiert.

Die Umgebungsgestaltung folgt dem linearen Ausdruck des Gebäudes: eine streng geregelte und effiziente Umgebung durch Stützmauern und Treppen in abgewinkelten Abschnitten. Während die «obere» Seite der Ankunft und Erschliessung dient (mit Ausnahme eines kleinen Aufenthaltsbereichs am westlichen Rand der Parzelle), ist der «untere» Bereich dem Aufenthalt gewidmet. Durch die geschwungenen Randbereiche mit naturnah gestalteten Vernetzungstreifen und Sträuchern, die die bestehende Lärmschutzmauer kaschieren sowie der kleinen Bucht als Spielbereich, regelmässig verteilten Sitzsteinen und den erhöhten Trögen beim Gemeinschaftsplatz zeigt sich dieser Bereich als beinahe parkartiger Aussenraum in Kleinformat.

Der gewählte, grundsätzliche Umgang mit der Freiraumgestaltung ist nachvollziehbar aus der Umgebung abgeleitet und passend. Der Aussenraum ist reich detailliert gestaltet. Allerdings sorgt die steile Hanglage an sich und die üppigen Vorgärten entlang der Rohrerstrasse generell schon für ein eher unruhiges Strassenbild. Von daher erscheint die Überlagerung des Vorbereichs mit vielen unterschiedlichen Flächen, mit Chaussierung, Rasenliner und Formhecke nicht unbedingt einleuchtend und könnte gestalterisch beruhigt werden.

Der geplante Spielbereich erscheint in einer zweckmässigen Anordnung, ist aber noch etwas rudimentär ausgerüstet. Im Untergeschoss werden zwei Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen angeboten, die sich zum Garten ausrichten.

Topografie

Das Gebäude und damit die Erschliessungsflächen um die Eingangsbereiche werden einmal an der östlichen Ecke auf die bestehende Höhe der Kurve der Rohrerstrasse ausgerichtet und einmal beim Knickpunkt vom Gebäude. Dies bedingt diverse Lösungen für die jeweils wachsenden Höhendifferenzen in Richtung Westen. Die Stützmauer misst an der höchsten Stelle ca. 3 m. Die an sich hohe Mauer kann aber mit Blick in die angrenzenden Parzellen als durchschnittlich hoch betrachtet werden. Durch die bestehende Rohrerstrasse ergeben sich im oberen Bereich teilweise sehr steile

Flächen mit bis zu 10 % Gefälle. Für den Vorbereich ist daher zwingend eine hindernisfreie Gestaltung der Zuwege zu den Hauseingängen zu beachten.

Bepflanzung

Die Arten der Bäume sind als Strassenbäume passend, mit genügend Wurzelraum und nicht unterkellert. Die einheimischen Sträucher eignen sich für die ökologische Absicht, Futter und Lebensraum für die Fauna anzubieten. Sie ergänzen die bestehenden Kleinbäume in dieser Hinsicht gut.

Eine Beurteilung der Auswahl der standortgerechten Stauden bleibt aus, da diese erst in der Ausführungsphase erfolgt. Die Verwendung der Fläche mit der Bezeichnung «Staudenliner» ist fraglich. Eine sinnvolle, nachhaltige Staudenfläche kann kaum gleichzeitig befahren oder begehen werden. Der Zweck der Fläche sollte definiert werden und die Fläche entsprechend einer reinen Staudenfläche oder dem Rasenliner wie bereits verwendet zugeteilt werden.

Klima und Ökologie

Die grosse, bestehende Linde soll erhalten bleiben. Zusammen mit den weiteren zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern werden beachtliche ökologische Werte aus dem Bestand übernommen. Generell sind trotz der stark gestalteten Landschaft viele wasserdurchlässige Beläge und Pflanzbereiche vorgesehen und nur die nötigsten Flächen zur Erschliessung sind versiegelt. Das Verhältnis scheint nachhaltig und vorbildlich gewählt.

Im Bereich vom Ende der Lärmschutzwand liegt im Bestand eine kleine Wasserfläche. Im Projekt ist kein Wasserelement vorgesehen. Gerade im Bereich des Vernetzungstreifen hätte eine ähnliche Wasserfläche als zusätzliches Biotop viel Potenzial zur Vernetzung unterschiedlicher Lebensräume gehabt.

6.6.1 Fazit / Empfehlung

Zusammenfassend bildet die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung aus unserer Sicht eine wertvolle Grundlage für gut konzipierte Aussenräume des Gebäudes. Wichtig wird in der Umsetzung sein, dass die vorhandenen Qualitäten in der Ausführung verfeinert und fachgerecht realisiert werden.

6.7 Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Die eingereichten Unterlagen enthalten nachvollziehbare Angaben zu den vorgesehenen Standplätzen für Kehrichtcontainer (Unterflurcontainer).

7 Gesamtbeurteilung / Zusammenfassende Empfehlung

Die Beurteilung der einzelnen Aspekte zeigt aus unserer Sicht, dass das vorliegende Projekt die qualitativen Anforderungen erfüllt, die an eine Arealüberbauung gestellt werden. Der geplanten Überbauung kann aufgrund des Bauvolumens, der zweckmässigen und platzsparenden Erschliessung und Parkierung sowie der projektierten Gestaltung von Gebäude und Aussenräumen gute Qualitäten und deutliche Vorteile gegenüber einer Regelbauweise attestiert werden. Die erreichte bauliche Verdichtung im geplanten Umfang ist an dieser Stelle raumplanerisch ortsbaulich gut vertretbar.

Wir empfehlen der Gemeinde, auf die folgenden Punkte besonders zu achten:

- Überprüfung einer verfeinerten Strukturierung der Fassade
- Umsetzen einer mechanischen Belüftung insbesondere für einseitig orientierte Einheiten
- Überprüfung der Materialisierung und Farbgebung anhand konkreter Muster
- Umsetzung der geplanten Aussenraumqualitäten in der Ausführungsphase.

Für weitergehende Fragen und eine allfällige Besprechung mit den Projektverfassern stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin



Dorothea Rana

Zürich, 25. Juni 2024