

Gestaltungsplan B: «Bahnhofsaal»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

7. März 2025

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500, 7.3.2025

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 7.3.2025; orientierend
- Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume), 28.2.2025; begleitend



Vorprüfungsbericht:

22. November 2022

Mitwirkung:

9. Januar – 8. Februar 2023

Öffentliche Auflage:

14. Juli – 14. August 2023

Beschluss Gemeinderat:

26. Mai 2025

Stadtmann:

Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. November 2025

Aarau, den 7. Januar 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan B: «Bahnhofsaal» gewährleistet den Erhalt und die behutsame Erneuerung des geschützten, historischen Gebäudes «Bahnhofsaal» und regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, qualitativ hochstehende und wirtschaftlich tragfähige Nutzung, Bebauung, Gestaltung und Erschliessung des Areals.

² Mit dem Gestaltungsplan werden die Zielvorgaben gemäss Art. 49 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sichergestellt.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- a. Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- b. Situationsplan 1:500

² Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- a. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 7.3.2025; orientierend
- b. Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume), 28.2.2025; begleitend

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden.

² Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 5 Baubereiche und Höhenkoten

¹ Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausnahmen sind in Abs. 5 geregelt.

² Es gelten die maximalen Vollgeschosszahlen und Höhenangaben gemäss Art. 49 Abs. 4 BNO. Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude bis zur maximalen Höhenkote zulässig. Ausnahmen sind in Abs. 6 geregelt.

Baubereich	max. Höhenkote [m ü. M.]
A (Bahnhofsaal)	-- (Bestand)
B1	309.85
B2	303.15
B3	288.75
C	301.65
D	295.85

³ Durch Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁴ Die Gebäude in den Baubereichen B2 und C sind durch einen Abstand bzw. durch ein Zwischengebäude im Baubereich B3 von mindestens 11.5 m zu gliedern. Die Lage des Baubereichs B3 richtet sich nach dem Eintrag im Situationsplan, wobei beidseits ein Anordnungsspielraum von 5.0 m besteht.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche dürfen – unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und sofern sie sich gut in das Gesamtbild der Überbauung und der Umgebung einfügen – folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- a. Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, nicht aber in dem im Situationsplan bezeichneten «Freihaltebereich Hochhecke»; im Bereich «Freiraum Wohnen» ist für Baumpflanzungen eine Erdüberdeckung von mindestens 1.2 m zu gewährleisten;
- b. Klein- und Anbauten sowie Einrichtungen für Spiel und Erholung (Kinderspielgeräte, Sitzmöbel, Gemeinschaftsanlagen und dgl.);
- c. vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone, etc.) bis max. 1.5 m über die Baubereichsgrenzen. Beim Baubereich D sind entlang der Kaiserstrasse keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig;
- d. Überdeckungen bzw. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für die Verkehrserschliessung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Veloabstellplätze und den Lärmschutz.

⁶ Technisch notwendige Dachaufbauten wie Oblichter, Treppenausstiege, Liftüberfahrten, Kamine, Entlüftungsanlagen und dgl. dürfen die maximalen Höhenkoten überragen, sofern diese mit den Einschränkungen von § 12 SNV vereinbar sind.

§ 6 Nutzungen

¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. dienstleistungs- und verkaufsbezogene sowie öffentliche Nutzungen, einschliesslich Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Gastronomie, Hotellerie und Kommunikation;
- b. Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers (nicht störende betriebliche Einrichtungen);
- c. Wohnen, nicht aber in den Bereichen gemäss Abs. 2.

² In folgenden Bereichen ist Wohnnutzung nicht zulässig:

- a. im Baubereich A (Bahnhofsaal);
- b. im ersten Vollgeschoss der Baubereiche B1, B2, B3 und D (Niveau Kaiserstrasse).

³ In den Baubereichen A (Bahnhofsaal) und B1 ist gemäss Eintrag im Situationsplan im ersten Vollgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen.

⁴ Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- a. Tankstellen, Lagerhäuser und Verteilzentren;
- b. Konsum- und Freizeitbetriebe, die mehr als 1'500 Fahrten pro Tag auslösen.

§ 7 Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt im Total 14'500 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	anrechenbare Geschossfläche (aGF)
A (Bahnhofsaal)	2'350 m ²
B1 / B2	5'900 m ²
B3	0 m ²
C	3'600 m ²
D	2'650 m ²
Total	14'500 m²

² Der Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist zulässig, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) um mehr als 10% erhöht wird. Veränderungen in der Flächenzuteilung für die Baubereiche B1/B2 und C, die aus einer Verschiebung des Zwischengebäudes (Baubereich B3) resultieren, sind zulässig, auch wenn die Veränderung 10% überschreitet.

§ 8 Bestandsbauten

¹ Das Gebäude «Bahnhofsaal» innerhalb des Baubereichs A ist zu erhalten und sachgerecht zu erneuern. Die Planung und Erneuerung des Gebäudes sind durch eine sachkundige Person zu begleiten (denkmalpflegerische Anforderungen).

² Das Geschäftshaus «Terminus» (ehem. Hotel Bahnhof) und der südostseitige Anbau zum Saalbau (beide ausserhalb von Baubereich A) sind mit der Realisierung von Gebäuden in den Baubereichen B1-B3 oder C zurückzubauen.

§ 9 Etappierung

¹ Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie eine funktionsfähige Erschliessung und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte voraus.

C. Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

§ 10 Gestaltungsqualität und Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Gesamtbild führen. Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

³ Durch eine ruhige und einheitliche Gestaltung der Neubebauung soll erreicht werden, dass das historische Gebäude «Bahnhofsaal» als Teil in die Gesamtüberbauung integriert wird und zusammen als Ensemble wirkt.

⁴ Der Kopfbau im Baubereich B1 hat sich in die Altstadtsilhouette zu integrieren und ist bezüglich Fernwirkung auf das Stadtbild von Rheinfelden abzustimmen. Die Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung des Kopfbaus hat frühzeitig und in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

⁵ Die architektonische und städtebauliche Qualität von Neubauten ist durch die Begleitung eines interdisziplinären Fachgremiums (Beirat Stadtgestaltung) sicherzustellen, in welchem mindestens zwei unabhängige Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau und eine Person aus dem Bereich Landschaftsarchitektur Einsitz nehmen.

⁶ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und ausseräumlichen Qualität ein Fachgutachten in Auftrag geben. Der Auftragnehmer des Fachgutachtens wird gemeinsam durch die Behörde und die jeweilige Bauherrschaft bestimmt.

§ 11 Richtprojekt

¹ Hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung und der Aussen- und Freiräume gilt das Richtprojekt (vgl. § 2 Abs. 2 lit. b SNV) als wegleitend, insbesondere die formulierten Grundsätze zur Architektur, Fassadengliederung, Materialisierung und Farbgestaltung sowie zur Gestaltung der Aussen- und Freiräume.

§ 12 Dachgestaltung

¹ Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

² Es sind nur Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Gebäude sowie Klein- und Anbauten. Es ist eine ruhige, klare Dachlandschaft anzustreben.

³ Flachdächer sind gemäss SIA-Norm 312 zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassergewinnung sind möglich. Von der Begrünung ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Vordächer.

⁴ technisch notwendige Dachaufbauten wie Oblichter, Treppenausstiege, Liftüberfahrten, Kamine und Entlüftungsanlagen, und dgl. sind auf das Minimum zu beschränken. Sind technische Aufbauten erforderlich, müssen diese zusammengefasst und verkleidet werden.

⁵ Solaranlagen auf Flachdächern dürfen die Oberkante der Dachkonstruktion (Brüstung / Dachrand) nicht überragen. Sie sind gestalterisch gut in die Bebauung und die Umgebung einzupassen.

D. Aussen- und Freiraum

§ 13 Aussen- und Freiräume

¹ Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten.

² Der im Situationsplan bezeichnete «Empfangsplatz» dient der Adressbildung des Kopfbaus im Baubereich B1 und dem Gebäude «Bahnhofsaal». Der «Empfangsplatz» ist als öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Anschlüsse und Übergänge sind mit der Gestaltung des angrenzenden Bahnhofplatzes abzustimmen. Für die 2012 abgegangene Silberlinde (NO 149 Einzelbaum) ist auf dem Empfangsplatz ein gleichwertiger Ersatz (grosskroniger Hochstamm-Laubbaum oder Baumgruppe) zu pflanzen. Der Baumstandort richtet sich nach dem Eintrag im Situationsplan.

³ Der im Situationsplan bezeichnete «Hof» ist als Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Hof ist aufgrund der funktionalen Anforderungen (Feuerwehrezufahrt / südliche Entfluchtung Bahnhofsaal gemäss § 24 SNV) hindernisfrei auszubilden.

⁴ Der im Situationsplan bezeichnete «Vorplatz Bahnhofsaal» ist als repräsentative Vorzone des historischen Gebäudes «Bahnhofsaal» unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen zu gestalten.

⁵ Der im Situationsplan bezeichnete «Freiraum Wohnen» ist als ruhiger Frei- und Erholungsraum für die angrenzende Bewohnerschaft mit hoher Durchgrünung zu gestalten. Innerhalb des Freiraums ist ein gemeinschaftlich genutzter Spiel- und Erholungsbereich gemäss § 14 SNV vorzusehen.

⁶ Die Versiegelung der Aussen- und Freiräume ist zu minimieren. Mindestens 15% der Fläche des Gestaltungsplanperimeters ist als zusammenhängender, mit einheimischen, standortgerechten Wildgehölzen- und stauden angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Dachbegrünungen sind zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar. Der südliche Übergangsbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeter in Richtung Bahnanlage ist so zu gestalten, dass die ökologische Vernetzung, insbesondere für Amphibien und Reptilien entlang des Gleisraums gewährleistet bleibt.

⁷ Entlang der Kaiserstrasse sind vier Alleenbäume (z.B. Spitzahorn, Sommerlinde, Platane) anzuordnen. Die Baumstandorte richten sich nach dem Eintrag im Situationsplan. Ein zusätzlicher Alleenbaum bei der östlichen Parzellengrenze übernimmt die Leitfunktion für Fledermäuse (vgl. § 16, Abs. 3 SNV).

§ 14 Spiel und Erholung

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Aussenräume «Hof» und «Freiraum Wohnen» sind multifunktional zu gestalten, sodass ein attraktives Angebot für diverse Spielaktivitäten für Kinder geschaffen wird.
- ² An der im Situationsplan mit «Spiel- und Erholungsbereich» bezeichneten Stelle ist ein Aufenthaltsbereich für Bewohner und Bewohnerinnen zu schaffen, der insbesondere von Kindern genutzt werden kann.
- ³ Die Kinderspielflächen haben gesamthaft eine Fläche von mindestens 500 m² aufzuweisen. Für die Gestaltung sind die Richtlinien der Pro Juventute massgebend.

§ 15 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen sind zulässig, solange sie auf das Notwendige beschränkt werden und sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Terrainveränderungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt das Richtprojekt als wegleitend.

§ 16 Hochhecke / Flugschneise Fledermäuse

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete «Freihaltebereich Hochhecke» ist als Flugschneise für Fledermäuse und zur Pflanzung einer Hochhecke (Ersatz Naturensemble NE 147) auf einer Breite von 8.50 Meter ab der östlichen Parzellengrenze freizuhalten. Während der Bauphase sind die Vorgaben gemäss Abs. 4 bis Abs. 6 zu berücksichtigen.
- ² Der Freihaltebereich Hochhecke ist so auszugestalten, dass dieser seiner ökologischen Ausgleichsfunktion und Leitfunktion für Fledermäuse gerecht werden kann. In diesem Bereich und den angrenzenden Baubereichen ist die Beleuchtung auf das Nötigste zu beschränken; an den östlichen Stirnfassaden der Baubereiche C und D sind keine Fensteröffnungen zulässig. Fassaden- / Reklamebeleuchtungen und Oblichter, welche die Leitfunktion für Fledermäuse stören, sind nicht zulässig.
- ³ Zur Unterstützung der Leitfunktion für Fledermäuse sind bei der östlichen Perimetergrenze innerhalb des «Freihaltebereichs Hochhecke» zwei Hochstamm-Laubbäume mit einer Schaftlänge von ca. 4.5 m zu pflanzen. Die Baumstandorte richten sich nach dem Eintrag im Situationsplan.
- ⁴ Bei der Realisierung der Überbauung ist auf Nachtarbeit bzw. auf ein Beleuchten der Baustelle zu verzichten. Insbesondere darf von April bis Oktober ausschliesslich tagsüber gearbeitet werden. Zur Gewährleistung der Leitfunktion der Fledermäuse während der Bauphase ist das Areal im östlichen und südlichen Bereich mit einer festen Baustellenabschrankung von mindestens 4 Meter Höhe zu versehen und/oder mit der bestehenden

Vegetation dafür zu sorgen, dass die Leitfunktion für Fledermäuse bis zum Abschluss der Umgebungsgestaltung gewährleistet ist.

⁵ Mit dem Baugesuch in den Baubereichen C und D ist ein Lichtkonzept einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Fledermäuse vor Lichtimmissionen geschützt und mögliche Beeinträchtigungen der Flugschneise auch während der Bauzeit vermieden werden können.

⁶ Die Gestaltung des Aussenraums im Bereich der Flugschneise für Fledermäuse und die Umsetzung des Lichtkonzepts sind während der Bauzeit durch den kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten Aargau zu begleiten und zu kontrollieren. Die Gestaltung und das Lichtkonzept sind dauerhaft einzuhalten.

§ 17 Lichtemissionen

¹ Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und hat grundsätzlich von oben nach unten zu erfolgen. Übermässige Beleuchtungen, wie z.B. Lichtreklamen, sind nicht zulässig. Beleuchtungen in den Naturraum (v.a. in den Freihaltebereich Hochhecke und die Flugschneise der Fledermäuse) sind zu vermeiden.

§ 18 Beschriftung und Signaletik

¹ Für Neubauten ist ein Beschriftungs- und Signaletikkonzept zu erarbeiten.

² Bewilligungskriterien sind die gute architektonische Gestaltung, die gute Einordnung ins Quartierbild und die nachvollziehbare und logische Orientierung für Nutzer, Bewohner und Besucher.

³ Beschriftungen an den Fassaden sind möglich. Beschriftungen, die über die Dachkante ragen sind nicht zulässig.

⁴ Beschriftungen müssen in direktem Zusammenhang zum Quartier stehen und müssen dessen Nutzer, Bewohner und Besucher dienen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

⁵ Bei leuchtenden Beschriftungen muss die Lichtverschmutzung auf ein Minimum reduziert und in der Nacht mindestens zwischen 22:00 Uhr und 05:00 Uhr ausgeschaltet werden. Im Bereich des Fledermauskorridors sind leuchtende Beschriftungen nicht zulässig.

E. Verkehr

§ 19 Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Die Zufahrt zum «Vorplatz Bahnhofsaal» ist nur von der

Bahnhofstrasse zulässig, die Wegfahrt ist nur nach rechts auf die Kaiserstrasse gestattet. Die Zufahrt zum «Vorplatz Bahnhofsaal» ist nur für den Betrieb (u.a. Anlieferung) des BahnhofsaaIs zulässig, nicht für Besucher.

² An der im Situationsplan mit «Anlieferung» bezeichneten Stelle ist eine Anlieferung für die Baubereiche B1 / B2 zulässig. Diese ist so auszugestalten und zu betreiben, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und Störungen der Verkehrsströme auf dem Bahnhofplatz vermieden werden.

³ Die Ein- und Ausfahrten entlang der Kaiserstrasse sind in den dafür vorgesehenen Erschliessungsbereichen gemäss Situationsplan anzuordnen und müssen den Anforderungen der VSS-Normen entsprechen. Bei der Ein- und Ausfahrt von Baubereich D ist genügend Warteraum zur Verfügung zu stellen, falls notwendig auch innerhalb des Gebäudes.

§ 20 Parkierung motorisierter Verkehr

¹ Die Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Zielvorgaben gemäss Art. 49 Abs. 9 Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden.

² Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorräder ist mit Ausnahme von § 20 Abs. 3 unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen.

³ Oberirdisch im Freien dürfen an der im Situationsplan bezeichneten Stelle insgesamt maximal 6 oberirdische Parkfelder für Motorfahrzeuge erstellt werden. Diese sind ausschliesslich für den Betrieb des Gebäudes «Bahnhofsaal» zulässig. Oberirdische Parkfelder für Motorräder in untergeordneter Zahl sind zulässig, sofern sich diese gut in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigen.

§ 21 Parkierung Velos

¹ Für die Bemessung der Anzahl Veloparkplätze gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 40 065.

² Die Veloparkplätze sind gut zugänglich und mehrheitlich gedeckt an zweckmässiger Lage anzuordnen.

³ Die Anordnung von grösseren Anlagen mit mehr als 10 Veloparkplätzen ausserhalb von Gebäuden ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

§ 22 Spielgeräte, Kinderwagen

¹ Für die Wohnnutzung sind genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen u.dgl. vorzusehen.

§ 23 Fusswege

¹ Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fussweg ist dauernd als durchgehende Verbindung für die Allgemeinheit freizuhalten und hindernisfrei zu gestalten sowie rechtlich zu sichern. Die Sicherstellung (u.a. Fusswegrecht / Eigentum) und der Unterhalt werden – falls nicht bereits anderweitig gesichert – mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Dieser hat spätestens im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs für eine Baute in den Baubereichen B1-B3, C oder D vorzuliegen.

² Die im Situationsplan eingetragenen internen Fusswege dienen als arealinterne Verbindung und Erschliessung. Die internen Fusswege sind sicher und gut zu gestalten und dauernd als durchgehende Verbindung freizuhalten.

§ 24 Hauptzugänge Gebäude / Entfluchtung Bahnhofsaal

¹ Die Hauptzugänge der Gebäude haben von den im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseiten her zu erfolgen. Dabei soll insbesondere der Hauptzugang des Gebäudes im Baubereich B1 über den öffentlichen Empfangsplatz erfolgen.

² Die Feuerwehrezufahrt und die südliche Entfluchtung des Gebäudes «Bahnhofsaal» über den Innenhof sind jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherstellung (u.a. Weg- / Benutzungsrecht / Eigentum) und der Unterhalt werden – falls nicht bereits anderweitig gesichert – mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Dieser hat spätestens im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs für eine Baute in den Baubereichen B1-B3 oder C vorzuliegen.

F. Umwelt / Ver- und Entsorgung

§ 25 Versickerung

¹ Die nicht mit Gebäuden oder Anlagen überstellten Flächen im Aussenraum sind, soweit zweckmässig, als sickerfähige Flächen auszugestalten. Das anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Rückhaltung und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, soweit geologisch und hydrogeologisch möglich.

§ 26 Energieeffizienz

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Gebäude erstellt und erneuert werden. Es gelten die Vorgaben gemäss Gebäudestandard von Energiestadt / Energie Schweiz für Gemeinden in der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Version.

§ 27 Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Auf die Lärmbelastung ist durch geeignete Lärmschutzmassnahmen zu reagieren.

§ 28 Entsorgung

¹ Für die Entsorgung von Abfällen ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstelle ist so anzuordnen und auszugestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

G. Schlussbestimmungen

§ 29 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan B: «Bahnhofsaal»

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

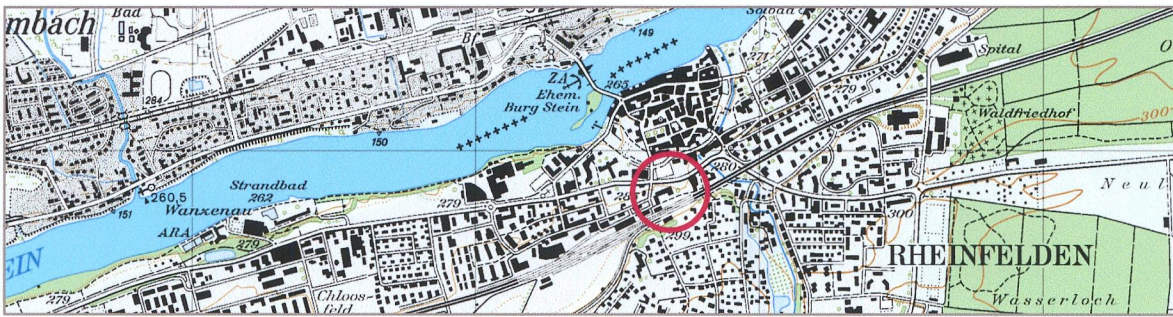
7. März 2025

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV), 7.3.2025

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 7.3.2025; orientierend
- Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume), 28.2.2025; begleitend



Vorprüfungsbericht:

22. November 2022

Mitwirkung:

9. Januar - 8. Februar 2023

Öffentliche Auflage:

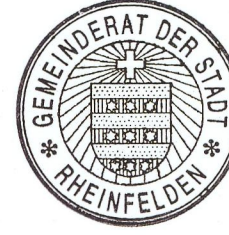
14. Juli - 14. August 2023

Beschluss Gemeinderat:

26. Mai 2025

Stadtammann:

Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum 30. November 2025
Aarau, den 7. Januar 2026
Abteilung Raumentwicklung BVU

Genehmigungsinhalt

SNV

—	Perimeter	§ 3
A	Baubereich (A; B1-B3, C, D)	§ 5
///	Publikumsorientierte Nutzung im 1. Vollgeschoss	§ 6
■	Empfangsplatz	§ 13
■	Hof	§ 13
■	Vorplatz Bahnhofsaal	§ 13
■	Freiraum Wohnen	§ 13
S	Spiel- und Erholungsbereich (Lage schematisch)	§ 14
■	Freiheitsbereich Hochhecke (Flugschneise Fledermäuse)	§ 16
■	Baumstandort Hochstamm-Laubbau / Alleebaum (Lage schematisch)	§ 13 / § 16
///	Erschliessungsbereich Kaiserstrasse	§ 19
AN	Ein- / Ausfahrt motorisierter Verkehr (Lage schematisch)	§ 19
PP	Anlieferung (Lage schematisch)	§ 19
VP	Oberirdische Parkfelder für Motorfahrzeuge (Lage schematisch)	§ 20
VP SBB	Grössere Veloparkplatzanlagen ausserhalb von Gebäuden (Lage schematisch)	§ 21
●	Öffentlicher Fussweg	§ 23
●	Interner Fussweg	§ 23
▷	Hauptzugänge Gebäude (Lage schematisch)	§ 24
///	Feuerwehruzufahrt / Entfluchtung Bahnhofsaal (Lage schematisch)	§ 24
E	Entsorgungssammelstelle (Lage schematisch)	§ 28

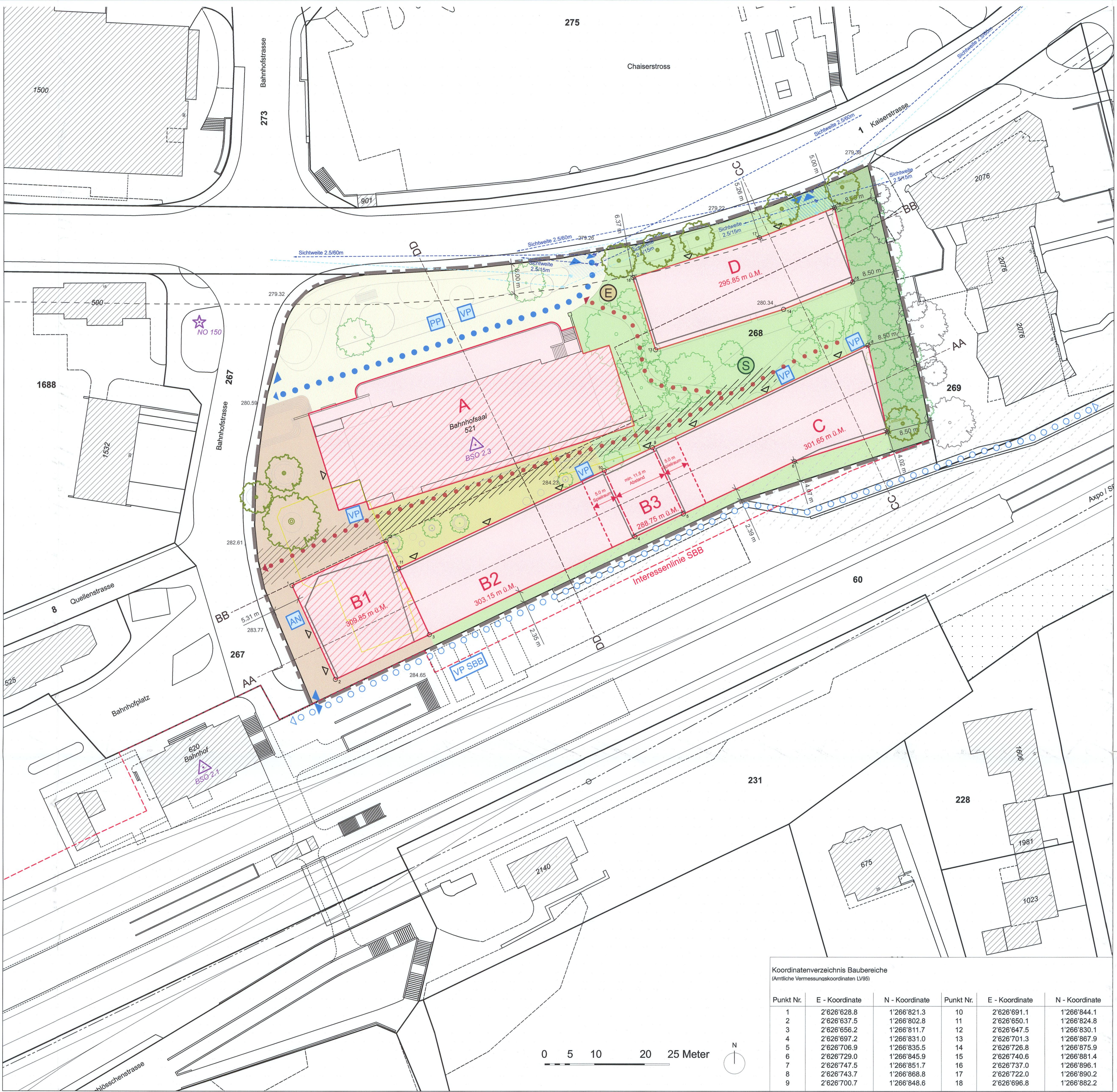
Orientierungsinhalt

■	Bestehende Gebäude (ausserhalb Perimeter)
—	Richtprojekt (Überbauung / Aussen- und Freiräume)
■	Abbruch Gebäude / Gebäudeteile
☆	Kommunales Schutzobjekt (geschützte Bauten ausserhalb Altstadt / Naturobjekte)
■	Baumstandort gemäss Richtprojekt (Lage schematisch)
■	Ökologische Vernetzung Gleisraum
---	Sichtlinien gem. § 42 BauV (Bestand / Ausbauprojekt Kaiserstrasse)
○	Öffentlicher Fussweg
VP SBB	Öffentliche Veloabstellplätze SBB
---	Interessenlinie SBB

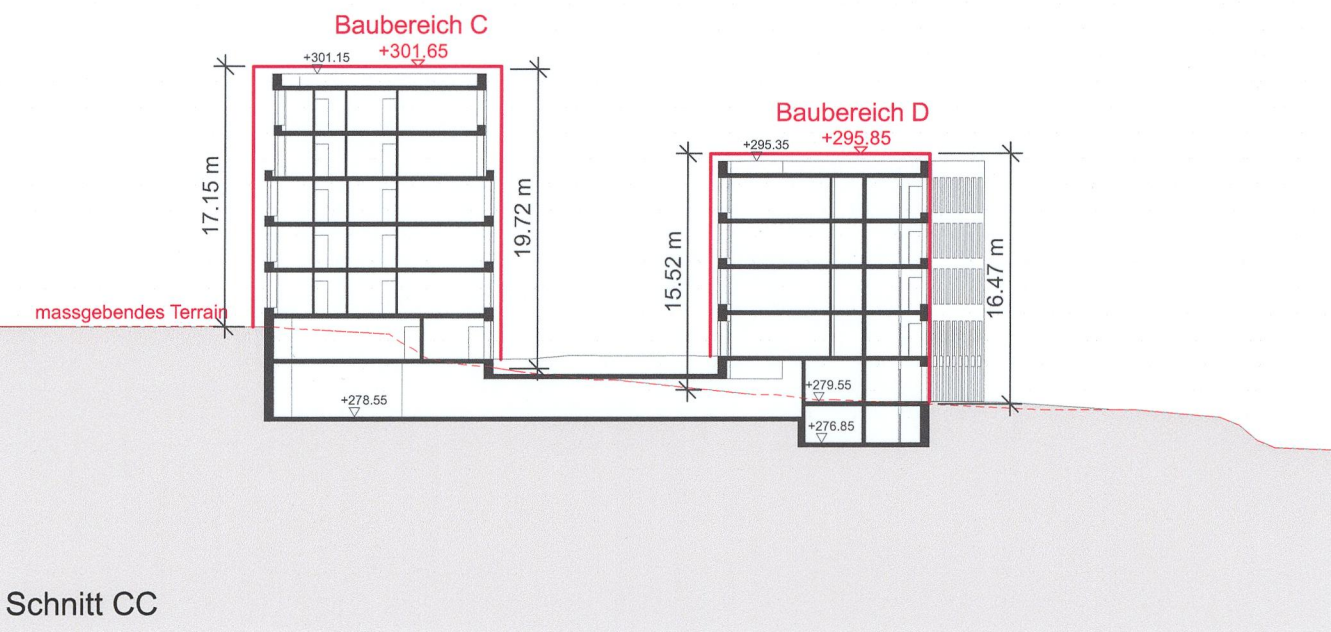
Dokument: 30001_05A_250527_GP-Situation_1_500_vwx
Layoutebene: 00 [Gestaltungsplan]
Grundlage: 30001_25A_210720_NV-Datentm_AGIS

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

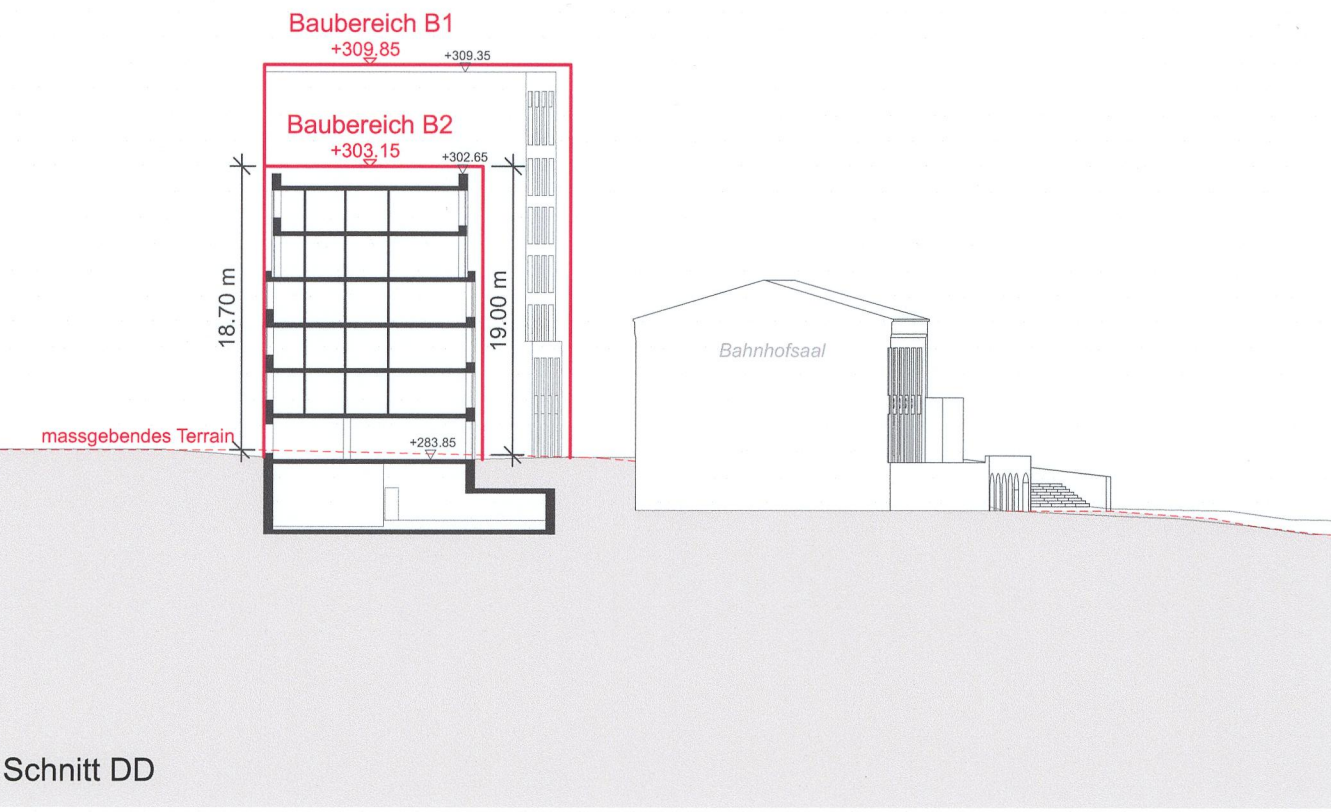
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KÜNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZAUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



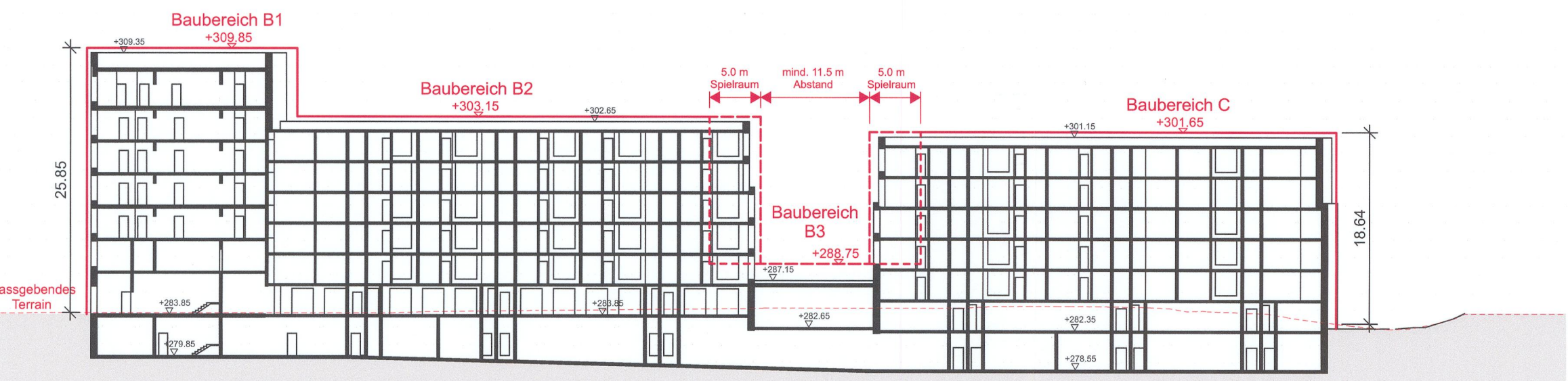
Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Amtliche Vermessungskoordinaten LV95)					
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'626'628.8	1'266'821.3	10	2'626'691.1	1'266'844.1
2	2'626'637.5	1'266'802.8	11	2'626'650.1	1'266'824.8
3	2'626'656.2	1'266'811.7	12	2'626'647.5	1'266'830.1
4	2'626'697.2	1'266'831.0	13	2'626'701.3	1'266'867.9
5	2'626'706.9	1'266'835.5	14	2'626'726.8	1'266'875.9
6	2'626'729.0	1'266'845.9	15	2'626'740.6	1'266'891.4
7	2'626'747.5	1'266'851.7	16	2'626'737.0	1'266'896.1
8	2'626'743.7	1'266'868.8	17	2'626'722.0	1'266'890.2
9	2'626'700.7	1'266'848.6	18	2'626'696.8	1'266'882.2



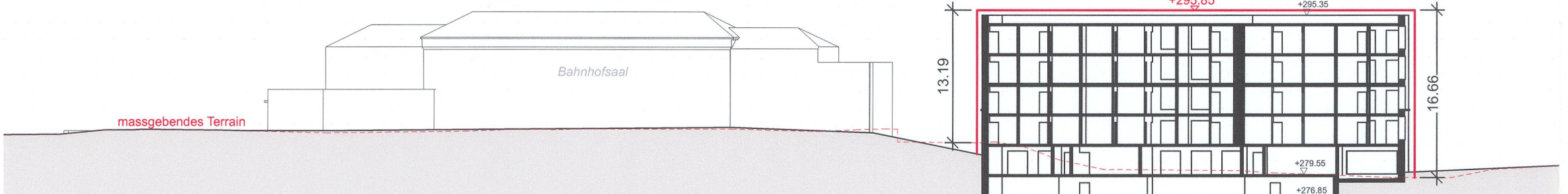
Schnitt CC



Schnitt DD



Schnitt AA



Schnitt BB