

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** 1 (2004)

**Heft:** 2

**Artikel:** MitellandPark Aarau : Stadionplanung mit Alternativen

**Autor:** Fuchs, Felix

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957417>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

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

# MittellandPark Aarau: Stadionplanung mit Alternativen

10

► Felix Fuchs,  
dipl. Architekt ETH SIA,  
Raumplaner NDS ETH FSU,  
Stadtbaumeister von  
Aarau

**Neue Stadien sind Trumpf.** Private Initianten und Investoren sehen darin auch in kleineren Städten Motoren für Gebietsentwicklungen. In Aarau nutzt die Stadtplanung die Chance, eine seit längerem fällige Gebietserneuerung in einer öffentlich-privaten Kooperation (public-private partnership) mit Stadionpromotoren und kantonalen Stellen planerisch anzugehen.

Im Sommer 2002 erfuhr die Öffentlichkeit erstmals von einer privat initiierten Vision «MittellandPark – Gewerbepark mit Fussballstadion in Aarau». Aufgrund eines erheblichen öffentlichen Interesses und der Bedeutung des Areals für die Stadtentwicklung übernahm das Stadtbauamt eine aktive Rolle bei den Planungsvorbereitungen. Aus der Vision entstand eine Entwicklungsstudie mit ersten Vorabklärungen über Realisierungsvoraussetzungen und Machbarkeit, über notwendige Verfahren und Abläufe. Nach Abschluss einer mehr als 12-monatigen Planungsvorbereitung wurde die «Vision MittellandPark», namentlich auch mit Blick auf alternative Szenarien, weiterverfolgt.

**Abbildung 1:**  
Aarau Ost: Stadterneuerung und -entwicklung auf der letzten innerstädtischen Industriezone.  
Siehe hierzu  
[www.mittellandpark.ch](http://www.mittellandpark.ch)

## Städtebauliche und planerische Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt 400 – 900 m südöstlich des Bahnhofs Aarau auf einem der letzten innerstädtischen Industrieareale. Mit sinkender Nachfrage nach industriellen Produktionsflächen sind stets grösser werdende Bereiche unternutzt. Um hier eine Stadtbrache zu verhindern, bedarf es planerischer Vorkehren, für die die Vision MittellandPark eine willkommene Grundlage, aber keineswegs die einzige Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

## Stadion mit Mantelnutzungen als möglicher Kristallisierungspunkt

Das Vorhaben des privat initiierten MittellandParks mit Wohn- und Gewerbenutzung und Fussballstadion geht davon aus, dass ein Stadion mit Mantelnutzungen Kristallisierungspunkt für eine neue städtebauliche Entwicklung bildet. Ein neues Fussballstadion mit 12000 bis 15000 ge-



deckten Sitzplätzen würde in sehr günstiger Distanz zum Bahnhof und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln liegen. Das Fussballstadion könnte allenfalls in Kombination mit einer multifunktional nutzbaren Grosssporthalle für 6000 bis 8000 Zuschauerinnen und Zuschauer erstellt und betrieben werden. Diese Nutzungen würden die Identität des Ortes prägen und mit dem Publikumsverkehr Synergieeffekte für andere Nutzungen schaffen. Die auszubauende Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, eine direkte Zu- und Wegfahrtmöglichkeit über die Autobahnzufahrt Ost sowie die Zufahrt von Süden über die Kantonsstrasse sollen für erträgliche Mehrbelastungen des bestehenden Strassenverkehrs sorgen.

### Breites Spektrum möglicher Nutzungen

Im Baufeld West gibt es gemäss der «Vision MittellandPark» Raum für ein Detailhandelszentrum mit Läden. Dass Einkaufszentren neuerdings zurück in die Stadt drängen, ist raumplanerisch an sich eine begrüssenswerte Tendenz. Die bereits bestehende hohe Verkaufsflächendichte in der Region Aarau macht unter regionalwirtschaftlichen Überlegungen gewisse Sorgen, da mit Umsatzverlusten in den Nachbargemeinden gerechnet wird. Falls verschiedene Bedingungen für das geplante Einkaufszentrum erfüllt sind, namentlich diese Nutzung einen Beitrag zur Finanzierung der anderen Infrastrukturen leisten, negative Auswirkungen auf die Aarauer Innenstadt eingedämmt werden und die Verkehrsaufkommen bewältigt werden, ist gegen den Einbezug dieser Nutzung nichts einzuwenden. Im Baufeld Süd und allenfalls auch West sind Wohnnutzungen in unterschiedlicher Dichte vorgesehen. Die heute bestehenden und für die Zukunft zu sichernden Arbeitsplätze bleiben im Baufeld Nord konzentriert, wo auch die wichtigsten zu erhaltenden Gebäude der heute ansässigen Firmen stehen. Damit kein lebloses neues Quartier aus der Retorte entsteht, sondern eine kontinuierliche Erneuerung mit hoher Akzeptanz der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer möglich wird, sollen bestehende und neue Zwischennutzungen ermöglicht werden.

### Städtebauliche und stadtplanerische Absichten

Für die Umstrukturierung des Gebiets wurden in der öffentlich-privaten Partnerschaft folgende Ziele formuliert:

- Das Planungsgebiet soll ein neues Gesicht erhalten und einen wertvollen, unverwechselbaren Teil von Aarau bilden. Es wird eine herausragende städtebauliche Qualität angestrebt, die als Markenzeichen für den Standort Aargau gelten wird.
- Es soll ein lebendiger und urbaner Stadtteil entstehen, der nicht von einer einzigen Nutzung

### Résumé

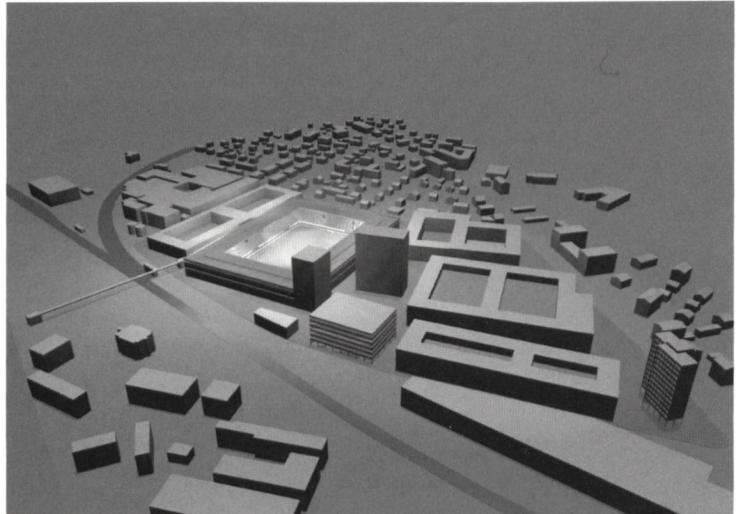
## MittellandPark à Aarau: une planification à tiroirs

L'initiative privée et la vision développée pour le «MittellandPark», qui comporte un stade de football et diverses autres fonctions, représentent une impulsion bienvenue pour la réhabilitation d'un quartier industriel proche de la gare, qui n'est plus utilisé de manière intensive. Malgré des études préalables conscientes, en l'occurrence une analyse de site, une étude de marché et une analyse des impacts prévisibles, de nombreuses questions sont encore sans réponse. Le financement du stade et d'une éventuelle halle de grandes dimensions reste incertain, même indirectement subventionné par des fonctions annexes. Il s'agit de reconsidérer sérieusement la multifonctionnalité envisagée pour ces infrastructures sportives. Est prévu au titre de fonction annexe un centre commercial avec des boutiques. Les programmes à fort potentiel de génération de trafic (centres commerciaux ou marchés spécialisés) doivent être dimensionnés de manière à ce que les quartiers voisins ne subissent pas de surcharges excessives. Il s'agit en outre d'optimiser la desserte par les transports publics, ainsi que les accès directs depuis la route cantonale et l'autoroute. Le principal enjeu du plan de développement du secteur réside dans la prise en compte de solutions palliatives et de scénarios programmatiques alternatifs (par exemple en cas de non réalisation du stade et/ou du projet de halle), prévoyant des affectations interchangeables, ainsi que des possibilités d'utilisations intermédiaires. Aussi les instruments de planification (plan directeur, plan d'affectation et plan d'affectation spécial) doivent-ils garantir une grande flexibilité. Le développement urbain et une réhabilitation durable du secteur ne sauraient dépendre de la réalisation d'un unique équipement et de ses fonctions annexes.

dominiert ist, sondern sich durch Vielfalt auszeichnet.

- Besondere Bedeutung soll das System der öffentlichen Außenräume (Strassen, Plätze, Wege, Parks) erhalten.
- Das städtebauliche Konzept und die raumplanerischen Bestimmungen sollen flexibel auf unterschiedliche Nutzungsansprüche reagieren können. Neben Arbeits- und Freizeitnutzungen soll urbanes Wohnen Nutzungsschwerpunkt sein.
- Mit Bezug auf Nachhaltigkeit stellen Belange der Umwelt, der Gesellschaft und der Wirtschaft konzeptionelle Voraussetzungen bei der Festlegung des Nutzungs- und Verkehrssystems dar.
- Die «Vision MittellandPark» soll in eine Planung übersetzt werden, die hohe Qualität und grösstmögliche Flexibilität und Etappierbarkeit hinsichtlich Nutzungs- und Überbauungsmöglichkeiten sicherstellt.
- Mit einem breiten Nutzungskonzept wird eine ausgewogene Mischung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen sowie eine Sportinfrastruktur mit näher zu definierender, überregionaler und katalytischer Wirkung (z.B. Fussballstadion und multifunktionale Grosshalle mit zugehörigen Neben- und Drittnutzungen, ev. ein Einkaufszentrum) angestrebt.

Siehe auch Diplomarbeit an der Hochschule Rapperswil Angst Marc, Zone de l'imaginaire, Labor der Wünsche, HSR, Abt. Raumplanung, Januar 2004.



**Abbildung 2:**  
Die Vision MittellandPark  
der privaten Initianten:  
Mischung von Gewerbe,  
Dienstleistung und Wohnen  
sowie Sportinfrastruktur

Bild: www.mittellandpark.ch

### Viele Ziele mit Rückfallmöglichkeiten stellen höchste Anforderungen

Eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse sowie eine Analyse über die möglichen Auswirkungen der Realisierung der «Vision MittellandPark» diente als Grundlage für die Zielformulierung. Dabei stellte sich heraus, dass die Forderung nach einem angemessenen Wohnanteil unter verschiedenen Aspekten (Finanzen, Markt, Verkehrserzeugung, Steueraufkommen, Stabilität, Bedarf und Nachfrage) erhärtet ist. Zudem zeigte sich, dass die angestrebte Multifunktionalität

des Stadion und allenfalls der Grosshalle zu hinterfragen und bezüglich Wirtschaftlichkeit sorgfältig zu prüfen sind (inkl. Betrieb). Trotz Direktzahlungen aus verschiedenen Quellen, der Quer-subventionierung über das Baufeld West (Einkaufen, Wohnen) und dem beabsichtigten Landabtausch mit dem alten Stadion Brügglifeld, ergibt sich im Baufeld Mitte noch eine erhebliche Finanzierungslücke, die hauptsächlich durch den Bau des Stadions entsteht. Im Sinne von Rückfallebenen müssen daher auch andere städtebauliche Nutzungskonzepte realisierbar sein (z.B. Wohnen im Baufeld Mitte, Zwischenutzungen). Dementsprechend ist eine hohe Flexibilität und eine geschickte Wahl der planerischen Instrumente von Nöten – zum Beispiel mittels eines Entwicklungsrichtplans. Die Planung muss letztlich mit oder ohne Realisierung eines Stadions, mit der einen oder anderen Mantelnutzung nachhaltige Ergebnisse für die Stadt und die Agglomeration liefern. ■

