

Aarau, 10. November 2025
GV 2022 – 2025 / 347

Botschaft an den Einwohnerrat

Neubau Seniorenwohnungen Herosé; Baukredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 26. August 2024 den Projektierungs-Zusatzkredit für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé als Ersatzbau für die ehemalige Alterssiedlung.

Das Generalplanerteam, unter Federführung der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern, hat anschliessend die Projektierungsarbeiten aufgenommen. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag liegt nun vor.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Baukredit für die Realisierung des Bauvorhabens.



Abb. 1: Visualisierung Projektwettbewerb «Sorellina»

1. Ausgangslage

1.1 Bedarfserhebung Seniorenwohnungen

Dank Nachbarschaftshilfe und weiterer ambulanten Angebote sowie Unterstützung durch Spitex-Organisationen in der Pflege und im Haushalt erfolgt ein Heimeintritt sehr häufig erst als hochbetagte Person mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf. Für Menschen ohne oder mit tiefem Pflegebedarf bot die Stadt Aarau bis Ende 2022 Alterswohnungen auf dem Herosé-Areal an. Dieses Angebot hat sich sehr bewährt und soll weitergeführt werden.

Das Modell Pflegeheim und Seniorenwohnungen auf dem gleichen Areal wird in den umliegenden Gemeinden ebenfalls angeboten und nach wie vor sehr geschätzt. Somit bleibt mit den künftigen Seniorenwohnungen Herosé weiterhin ein Angebot bestehen, welches älteren Menschen die Möglichkeit geben soll, so lange wie möglich selbständig zu wohnen.

Mit dem Ersatzneubau für die 41 ehemaligen Alterswohnungen an der Bachstrasse 85b sollen zeitgemässe und altersgerechte neue Wohnungen am Effingerweg 9 angeboten werden. Die neuen Seniorenwohnungen sollen eine reine Wohnungsmiete und optional den Bezug von à la Carte Dienstleistungen der Hotellerie des benachbarten Pflegeheims Herosé ermöglichen.

1.2 Projektwettbewerb

Zwischen Dezember 2022 und September 2023 wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams durchgeführt. Die eingereichten Projekte wurden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen.

Das Preisgericht entschied im September 2023 einstimmig, das Projekt "Sorellina" des Generalplanerteam, unter Federführung von Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern, für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.

1.3 Projektorganisation

Der Stadtrat hat bereits für den Projektwettbewerb zwei Einwohnerratsvertretungen in die Jury gewählt. Die Projektdelegation ist seit Beginn der Projektierung wie folgt zusammengesetzt:

Vorsitz	Angelica Cavegn Leitner, Stadträtin Ressort Soziales, Gesundheit und Alter (bis 12/2025)
Vertretung Einwohnerrat	Martina Niggli Susanne Knörr
Vertretung Betrieb	Rupert Studer, Leiter Abteilung Pflegeheime Daniel Amstutz, Leiter Zentrale Leistungen Pflegeheime
Projektleitung Bauherrschaft	Claudia Vosti Kuhn, Projektleiterin Hochbau, Stadtbauamt

Vertretung Eigentümerschaft	Marco Palmieri, Leiter Portfoliomanagement, Abteilung Betrieb, Infrastruktur und Sport
Beauftragtes Generalplanerteam	Ueli Gadiant, Meyer Gadiant Architekten AG (Federführung GP-Team) Patrick Ambauen, Rogger Ambauen AG (Kostenplanung, Baumanagement)

Tabelle 1: Projektorganisation

2. Projektbeschrieb Bauprojekt

2.1 Raumprogramm, Altersgerechtigkeit



Abb. 2: Visualisierung 2,5 Zimmer-Wohnung

Mit dem Neubau sollten gemäss Wettbewerbsprogramm 40 neue Seniorenwohnungen geschaffen werden, davon 24 x 2,5-Zimmer-Wohnungen à 50 m² Hauptnutzfläche (HNF) und 16 x 3,5-Zimmer-Wohnungen à 65 m² HNF. Das Siegerprojekt "Sorellina" verfügte - dank geschickter Grundrissorganisation - über total 42 statt 40 Wohnungen (zwei 3,5-Zimmer Wohnungen mehr als vom Raumprogramm gefordert).

Während der Projektierung wurde das Raumprogramm weiter optimiert. So konnte - aufgrund von Synergien mit dem benachbarten Pflegeheim - auf eine Lobby und mehrere Büroräume für die Abteilung Pflegeheime verzichtet werden. Dafür kann eine weitere 2,5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss angeboten werden. Die Administration der Abteilung Pflegeheime verbleibt an der Halde 64.

Das Bauprojekt beinhaltet somit gesamthaft folgende 43 Wohneinheiten:

- 19 x 2,5 Zimmer-Wohnungen à 48 m² HNF
- 5 x 2,5 Zimmer-Wohnungen à 59 m² HNF
- 19 x 3,5 Zimmer-Wohnungen à 63 m² HNF

Die Raumverhältnisse in den Wohnungen sind kompakt und wurden von der Jury dank der guten Funktionalität gelobt. Die Wohnungen sind attraktiv um eine zentrale Küchenzeile organisiert, die als Raumzonierung dient. Über Schiebetüren lässt sich der Öffnungsgrad zwischen den Räumen variabel steuern. Bei den grösseren Wohnungen ist das zweite Schlafzimmer mit einer konventionellen Flügeltüre vom Vorraum abgetrennt.

Im Untergeschoss befinden sich Kellerabteile, Technikräume, ein Veloraum und die Einstellhalle, welche gemeinsam mit dem Pflegeheim Herosé und dem Herzoghaus genutzt wird. Während der Projektierung ist es gelungen, auf das 2. Untergeschoss zu verzichten. Stattdessen ist das 1. Untergeschoss flächenmässig etwas grösser. Vorteil dieser Lösung ist ein geringeres Aushubvolumen, verbunden mit tieferen Kosten.

Das ganze Gebäude wird nach den Grundsätzen der Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» geplant. Es werden z. B. automatisierte Eingangsschiebetüren, ein Elektro-Rollstuhlraum im Erdgeschoss, ein grosser Aufzug, automatisierte Storen und mit Haltegriffen ausgerüstete Nasszellen vorgesehen.

2.2 Parkraum, Erschliessung



Abb. 3: Situationsplan Areal Herosé mit Neubau Seniorenwohnungen

Der Neubau der Seniorenwohnungen fügt sich mit seiner organischen Form in den Park ein. Er hält einen angemessenen Abstand zu den Nachbarbauten. Durch die gewählte Volumetrie bleibt die Durchlässigkeit des Parks, die freie Mitte des Areals und die Identität des Ortes erhalten. Der Neubau der Seniorenwohnungen rückt deshalb deutlich vom Herzoghaus weg und bildet einen grosszügigeren Zugang zum Park vom Effingerweg her. Der Grünbereich zwischen Effingerweg und dem Neubau schafft genügend Privatsphäre für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Die Adressierung ist klar vom Park und in Richtung Pflegeheim aus gedacht. Der Weg vom Effingerweg wird hindernisfrei gestaltet. Entlang des Weges werden Sitzmöglichkeiten und ein kleiner Trinkbrunnen angeboten. In diesem Bereich wird auch die neue Kunst-Am-Bau-Skulptur «Findling» der Aarauer Künstlerin Sonja Kretz positioniert. Die Wege im Park und von den Seniorenwohnungen zum Neubau des Pflegeheims sind kurz und ebenerdig.

Im Sockelgeschoss befinden sich auf der Nordseite die Einfahrt in die Einstellhalle und ein sekundärer Hauszugang. Die Einstellhalle ist so kompakt wie möglich gestaltet, sodass nur eine kleine Fläche des Parks unterbaut ist und den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht.

2.3 Architektonischer Ausdruck, Materialisierung



Abb. 4: Visualisierung Fassade Seniorenwohnungen (Haupteingang im Park)

Der Holzbau verfügt über eine hinterlüftete Fassade, die sich mit einer feinen vertikalen Holzschalung und der organisch gefalteten Form sowohl geometrisch (Erker) als auch farblich (Dunkelrot) an die Keramikfassade des Pflegeheim-Neubaus anlehnt. Der Neubau Seniorenwohnungen soll als „Sorellina“ eine gleichberechtigte Wertigkeit im Vergleich mit dem

Pflegeheim ausstrahlen. So versteht sich das neue Gebäude - trotz eigenständiger Materialisierung - als Teil des Ensembles.

Fenstergewände und Absturzsicherungen sind in hellem Metall geplant. Der Sonnenschutz - mit hellem Stoff - ist als Ausstellstore konzipiert, wodurch die Seniorinnen und Senioren auch bei Sonnenschein einen Blickbezug in die Umgebung haben.

Das zentrale Atrium ist ein attraktiver Raum mit Tageslicht und bildet genügend Fläche zum Zirkulieren oder als Aufenthaltsmöglichkeit.

Das Wettbewerbsprojekt sah drei offene Lichthöfe im Atrium vor. Während der Projektierung musste das Konzept mit den offenen Lichthöfen - aufgrund von Brandschutzaufgaben - revidiert werden. Beim zentralen Lichthof sind nun in den Obergeschossen vertikale Brandschutzverglasungen eingeplant. Flankiert wird der Hauptlichthof von zwei kleineren Deckenausschnitten, welche je zwei Wohngeschosse miteinander verbinden.

2.4 Konstruktion, Statik

Das Gebäude wird – abgesehen vom Untergeschoss und vom zentralen Atrium - als Holzbau erstellt. Das in Sichtbeton materialisierte Atrium sorgt für die nötige Aussteifung und Erdbbensicherheit. Die Lastabtragung erfolgt möglichst linear. Die Geschossdecken sind als Brett-schichtholz mit darüberliegender Kalksplitt-Schüttung konzipiert. Die Fassaden bestehen aus ausgedämmten tragenden Elementen in Holzrahmenbauweise.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde ebenfalls beschlossen, die Haustechnikleitungen nicht im Beton «einzulegen», was Zugänglichkeit, Reparaturen oder Rückbau vereinfacht (Prinzip der Bauteiltrennung).

2.5 Gebäudestandard

Der bereits im Wettbewerbsprogramm geforderte Gebäudestandard 2019 des Labels Energiestadt wird eingehalten. Der Neubau wird nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Auf dem begrünten Dach des Gebäudes wird eine möglichst grosse Photovoltaik-Anlage erstellt. Geheizt wird via Fernwärme (Anschluss an das Fernwärmenetz der Eniwa AG). Auf eine aktive Gebäudekühlung wird verzichtet.

2.6 Haustechnik

Die Quartier-Trafostation der Eniwa AG, welche sich im Untergeschoss des bestehenden Pflegeheims befand, wurde bereits im Jahr 2025 ausser Betrieb genommen und unterirdisch, im nördlichen Parkbereich, neu erstellt. Auch weitere Werkleitungen im zukünftigen Baubereich wurden bereits umgeleitet, so dass beim Baustart keine Hindernisse den Aushub für den Neubau behindern.

Der Strombedarf für die Wohnungen wird von der neuen Trafostation auf der Nordseite des Gebäudes via Pflegeheim bezogen. Für die Stromproduktion, zur Eigennutzung und Erfüllung des Minergie P-Standards, wird eine möglichst grosse Photovoltaikanlage auf dem Flachdach

eingepplant. Der gemeinsame Arealanschluss ermöglicht eine flexiblere, effizientere Eigennutzung des erzeugten Solarstroms (Synergien). Die Beleuchtung in den Durchgangsbereichen wird mit Bewegungsmeldern gesteuert. Für alle andere Räume sind Schalter vorgesehen.

Die Heizungswärme wird von der Eniwa AG via Fernwärmenetz geliefert. Der Übergabepunkt auf der Parzelle ist bereits vorbereitet. In den Wohnungen erfolgt die Wärmeverteilung mittels regulierbarer Fussbodenheizung.

Für die Wohnungen wird eine Lüftungsanlage mit zentraler Luftaufbereitung und Wärmerückgewinnung installiert. Die Luft wird in den Wohnräumen eingeführt und über den Nasszellen und Reduits abgesaugt.

Die Sanitärapparate und Garnituren der Nasszellen werden gemäss Richtlinie «Altersgerechten Bauens» ausgewählt. Für das gesamte Trinkwasser ist eine Enthärtungsanlage vorgesehen. Aussenventile für die Bewässerung der Umgebung sind mit «Rohwasser» versorgt. Warmwasser wird mittels Fernwärmeanschluss aufbereitet.

Im Neubau ist ein Gebäudeleitsystem (GLS) vorgesehen, mit dem der technische Dienst per PC auf die Gebäudetechnik jederzeit Zugriff hat. Das System wird an das bereits bestehende GLS der Stadt Aarau angebunden. Die Raumautomation in den Wohnungen ist auf den Sonnenschutz begrenzt (Wind- und Hagelwächter).

2.7 Mobilitätskonzept, Abstellplätze

Im Rahmen der Projektierung der Seniorenwohnungen wurde ein Mobilitätskonzept für das gesamte Areal Herosé (Pflegeheim, Seniorenwohnungen und Herzoghaus) erarbeitet. Dabei wurde die Anzahl der benötigten Parkplätze für Fahrzeuge und Fahrräder überprüft. Neu ist ein Mobility-Angebot geplant. Die Firma Mobility ist an einem Standort im Herosé-Areal interessiert. Detaillierte Gespräche werden zwischen der Pflegeheimleitung und Mobility geführt werden.

In der neu geplanten Einstellhalle stehen 33 Parkplätze zur Verfügung, 3 davon sind IV-Parkplätze. Für die MieterInnen der Seniorenwohnungen sind 13 Parkplätze vorgesehen; weitere 20 Parkplätze sind für Mitarbeitende des Pflegeheims (15 PP = je 3 PP pro Team für Spezialdienste wie Nachtwache, Spät- und Frühdienst) und Herzoghaus (5 PP) reserviert. Die Geometrie der Einstellhalle wurde während der Projektierung optimiert. In einem separaten, direkt von aussen zugänglichem Raum neben der Einstellhalle ist Platz für 21 Velos vorgesehen. Anschlüsse für Ladevorrichtungen sind sowohl für Elektroautos wie auch für E-Bikes eingepplant.

Alle weiteren Parkplätze sind im Freien angeordnet:

- 7 Besucherparkplätze (davon 2 IV-Parkplätze), ein Mobility-Parkplatz und ein Heimbuss-Parkplatz an der Bachstrasse
- 1 Arztparkplatz und 1 IV-Parkplatz vor der Einstellhalle
- 28 gedeckte Veloparkplätze beim Eingang des Pflegeheims
- 24 gedeckte Veloparkplätze zwischen Effingerweg und Eingang der Seniorenwohnungen.

2.8 Kunst und Bau

Durch die geplanten Seniorenwohnungen sowie der Umgebungsgestaltung kann die Kunst- und Bau-Arbeit von Paul Agustoni «Spiel mit Kugeln» (1976, Lavastein auf Chromstahlträger) nicht an ihrem Ursprungsort entlang des Effingerweg erhalten bleiben. Die Materialisierung der Skulptur schliesst die natürliche Alterung und auch das Vergehen mit ein. Entsprechend sind die «Kugeln» in unterschiedlichem Zustand.

Der Stadtrat hat im November 2025 beschlossen, einen Teil des Kunstwerks an der Bachstrasse beim Zugang zum Herzoghaus umzuplatzieren. Die übrigen Kugeln werden entsorgt (teilweise Deakzession). Eine Einverständniserklärung der Rechtenachfolger liegt vor.

Die geschätzten Kosten in der Höhe von rund CHF 35000.- für die teilweise Neuplatzierung der Skulpturen sind im Kostenvoranschlag für den Neubau enthalten.

Zwischen dem Neubau der Seniorenwohnungen und dem Herzoghaus, unter den Baumkronen der bestehenden Bäume, wird das Kunst und Bau-Projekt «Findling» von Sonja Kretz positioniert (Wettbewerb Kunst und Bau Pflegeheim Herosé, 2023).



Abb. 5: «Findling», Sonja Kretz 2023 (Modellfoto)

2.9 Baurechtliche Aspekte

Das Bauprojekt inklusive Umgebung wurde mit der Sektion Baubewilligungen und der kantonalen Denkmalpflege in der Bauprojektphase vorbesprochen und für bewilligungsfähig befunden.

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Kostenvoranschlag Bauprojekt

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10 % wurde der Projektdelegation am 20. Oktober 2025 vorgelegt und von dieser gutgeheissen. Die zu erwartenden Investitionskosten (Projektierungs- und Realisierungskosten) sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

BKP	Beschreibung	Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	2 572 000
2	Gebäude	21 333 000
4	Umgebung	1 142 000
5	Baunebenkosten	1 201 000
6	Reserven (5 % von BKP 1-4)	1 260 000
9	Ausstattung	157 000
Total Investitionskosten (Projektierungs- und Baukosten) inkl. 8,1 % MwSt. zzgl. Teuerung*		27 665 000

Tabelle 2: Investitionskosten Neubau Seniorenwohnungen Herosé

* Kostenstand schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau 1.4.2025 = 118.1 Punkte (Basis 1.10.2020 = 100 Punkte)

3.2 Kostenkennwerte

Die aktuellen Kostenkennwerte für das Bauvorhaben sind nachfolgend dargestellt:

- Gebäude BKP 2 CHF / m³ GV: CHF 1 252
- Gebäude BKP 2 CHF / m² GF: CHF 3 986
- Umgebung BKP 4 CHF / m² bearbeitete Fläche: CHF 341
- Kosten pro Parkplatz in Einstellhalle: CHF 54 300

3.3 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind im Projektumfang nicht enthalten:

Beschreibung	Begründung
Verkehrsanlagen ausserhalb des Grundstücks	Für die Realisierung des Neubaus nicht notwendig (lediglich Anpassungsarbeiten eingerechnet)
Ver- und Entsorgung Erschliessungsleitungen ausserhalb Grundstücks	Fernwärme/Fernkälteleitung durch Eniwa AG bereits realisiert. Weitere Werkleitungen vorhanden
Kosten für ev. Nachbarentschädigungen, Ablösen von Servituten	Aktuell sind keine Kosten zu erwarten

Versickerung Dach- und Oberflächenwasser Herzoghaus	Separater Budgetkredit
Ausräumen Mobiliar und Inneneinrichtungen Bestehendes Pflegeheim	Das Gebäude wird bis Mitte 2026 von der Abteilung Pflegeheime geräumt
Altlastensanierung bei nicht beprobten Bauteilen (aufgrund laufendem Betrieb Pflegeheim)	Bei Befund während Rückbau Beanspruchung der offenen Reserven BKP 6
Massnahmen Hochwasserschutz	Nicht gefordert, Bereich im Untergeschoss mit Restrisiko
Schweizer Konstruktionsholz (Statik)	Begrenzte Verfügbarkeit von CH-Brettschichtholz. Die Massivholzverkleidung der Fassade ist aus Schweizer Holz.
Kosten für Winterbaumassnahmen (z.B. Bauheizung, einpacken Fassadengerüst)	Nicht zu erwarten (Holzfassade). Wenn notwendig, dann Beanspruchung der offenen Reserve BKP 6
Videoüberwachung	Nicht Teil der Bestellung (nur Leerrohre enthalten)
Neue Container für Abfall, Grüngut und Karton	Bestand wird weiterverwendet
Umgebungsgestaltung Bereich Herzoghaus	Separater Budgetkredit
Mobiliar und Vorhänge Wohnungen	durch Mieterschaft
Leerstandskosten, Ertragsausfälle	nicht zu erwarten

Tabelle 3: im Projekt nicht enthaltene Leistungen

3.4 Beiträge Dritter

Es ist mit Förderbeiträgen des Kantons Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) für die Realisierung eines Minergie-P Eco Vorhabens in der Höhe von voraussichtlich CHF 174 480.- zu rechnen.

Die definitiven Beiträge werden nach Einreichung des Gesuches berechnet.

3.5 Projektierungskredit

Der Einwohnerrat hat am 24. August 2024 einen Zusatzkredit für die Projektierung in der Höhe von CHF 1,5 Mio. bewilligt (Konto Nr. 4602.D60.5.023). Mit den Budgets von 2010 und 2012 wurden bereits Projektierungskredite in der Höhe von total CHF 800 000.- bewilligt. Gesamthaft stehen für die Projektierung der Seniorenwohnungen CHF 2,3 Mio. zur Verfügung.

Die aktuelle Prognose für die Projektierungskosten beträgt rund CHF 2,23 Mio. inklusive CHF 40 000.- offene Reserven. Die effektiv benötigten Mittel für die Projektierung betragen CHF 2 190 000.-; es zeichnet sich eine Kreditunterschreitung gegenüber dem bewilligten Projektierungskredit in der Höhe von rund CHF 110 000.- ab.

3.6 Baukredit

Der zu beantragende Baukredit für die Realisierung wird wie folgt ermittelt:

Neubau Seniorenwohnungen Herosé	Betrag in CHF
Kostenvoranschlag Anlagekosten (Projektierung und Realisierung)	27 665 000
abzüglich Projektierungskosten (effektiv benötigte Mittel)	- 2 190 000
Rundung	+ 5 000
Baukredit	25 480 000

Tabelle 4: Berechnung Baukredit

* Kostenstand schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau 1.4.2025 = 118.1 Punkte (Basis 1.10.2020 = 100 Punkte)

3.7 Politikplan

Im Politikplan 2026-2030 und Budget 2026 der Einwohnergemeinde Aarau sind für das Bauvorhaben folgende Mittel eingestellt:

4601		Alterssiedlung Herosé	Betrag in CHF
D60.5.023	Budget 01.01.2010	Ersatzneubau, Projektierung	100 000
	Budget 01.01.2012		700 000
	Zusatzkredit 24.08.2024		1 500 000
	Total Projektierungskredite		2 300 000
D60.5.025*		Ersatzneubau, Realisierung	25 350 000
	Gesamttotal		27 650 000

Tabelle 5: Auszug Politikplan 2026-30

Über die mit einem * bezeichneten Kredite kann nur verfügt werden, wenn der Einwohnerrat den entsprechenden Verpflichtungskredit gutheisst.

3.8 Mietzinsprognose

Bei der Alterssiedlung (neu Seniorenwohnungen genannt) handelt es sich um eine Spezialfinanzierung (früher Eigenwirtschaftsbetrieb). Eine Selbstfinanzierung ist eigenwirtschaftlich, wenn die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung sowie Zinsen für das investierte Kapital und Abschreibungen mittelfristig durch die Einnahmen gedeckt sind. Eine Spezialfinanzierung unterliegt den Rechnungsgrundsätzen des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2). Gemäss HRM2 beträgt die Abschreibungsdauer für Hochbauten 35 Jahre.

Für die Berechnung der Mietzinsenprognose nach HRM2 wurde ein Planbudget ohne die Kosten der Einstellhalle erstellt. Dieses basiert auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojekts und geht von einem durchschnittlichen Betriebsjahr aus. In den Anfangsjahren dürften sich die Unterhaltskosten auf ein Minimum reduzieren, dafür ist der Zinsaufwand höher. Die grössten Kostentreiber sind die Abschreibungen und Kapitalzinsen. Diese betragen im Planbudget durchschnittlich rund 0,9 Mio. Franken bzw. rund 80 % der gesamten Aufwendungen. Bei den restlichen Aufwandpositionen wurden Annahmen getroffen. Das Planbudget rechnet mit Aufwendungen von rund 1,1 Mio. Franken pro Jahr. Die Einwohnergemeinde hat der Alterssiedlung Herosé das Grundstück kostenlos zur Verfügung gestellt. Das soll auch für die Seniorenwohnungen weiterhin gelten.

Die Mietzinsprognose der Einstellhalle wurden separat, ebenfalls nach den Vorgaben von HRM2 berechnet.

Die Mietprognose sieht folgende Mieten vor:

Anzahl	Grösse / Objektart	Fläche m ² (NGF)	Nettomietzins CHF p. M.	Nettomietzins CHF p. a.	Vergleichsmiete im Raum Aarau. (CHF p.M.)
19	3,5 Zimmer	62,6-63,5	2400 - 2600	28800 - 31200	1800 - 2200
5	2,5 Zimmer	59,1	2300 - 2500	27600 - 30000	1400 - 1800
19	2,5 Zimmer	48,3	2000 - 2200	24000 - 26400	1400 - 1800
33	Parkplätze		150 - 180	1800 - 2160	

Tabelle 6: Mietzinsprognosen Seniorenwohnungen Herosé

Die Höhe der Mietzinse hängt hauptsächlich von der Höhe der Baukosten ab. Die Mietprognose resultiert auf den aktuellen Baukosten und dem heutigen Wissensstand.

Vergleich mit Marktmieten

Eine 2,5-Zimmer-Wohnung im Aeschbachquartier mit ca. 56 m² Wohnfläche kostet CHF 1700 Nettomiete. Die Nettomiete für 2,5 Zimmer in guter bis mittlerer Lage in Aarau und Umgebung liegt zwischen CHF 1400 und 1800. Der Vergleich mit 3,5-Zimmerwohnungen mit ca. 65 m² im Aeschbachquartier liegt bei CHF 2100, bei einem Marktband von CHF 1800 bis 2200. (Quelle: Chat-GPT/Comparis, Immoscout, Homegate; 10.10.2025).

Hinweis zu Ergänzungsleistungen

Die anerkannten Mietzinse für Ergänzungsleistungen betragen heute - gemäss Angaben des Bundes - für die Region 2 (Kleinstädte), welche für die Stadt Aarau gilt - 1525 für Einzelpersonen und 1810 für Paare. Im Jahr 2022 lagen die Zahlen bei 1370 für Einzelpersonen und 1620 Franken für Paare. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlen sich bis Mitte 2029 – dem Zeitpunkt der Erstvermietung – nach oben bewegen werden.

4. Termine

Der Terminplan für die Realisierung der Seniorenwohnungen ist mit den weiteren Vorhaben auf dem Herosé-Areal und dem Pflegeheimbetrieb abgestimmt.

Das heute durch die Abteilung Pflegeheime genutzte und bewirtschaftete Herzog-Haus wird nach Bezug des Pflegeheimneubaus im Frühling 2026 freigegeben. Die zukünftige definitive Nutzung des Gebäudes ist noch offen. Im Zeitraum 2027-29 wird im Herzoghaus das Provisorium für eine oder zwei Kindergartenabteilungen Goldern eingerichtet.

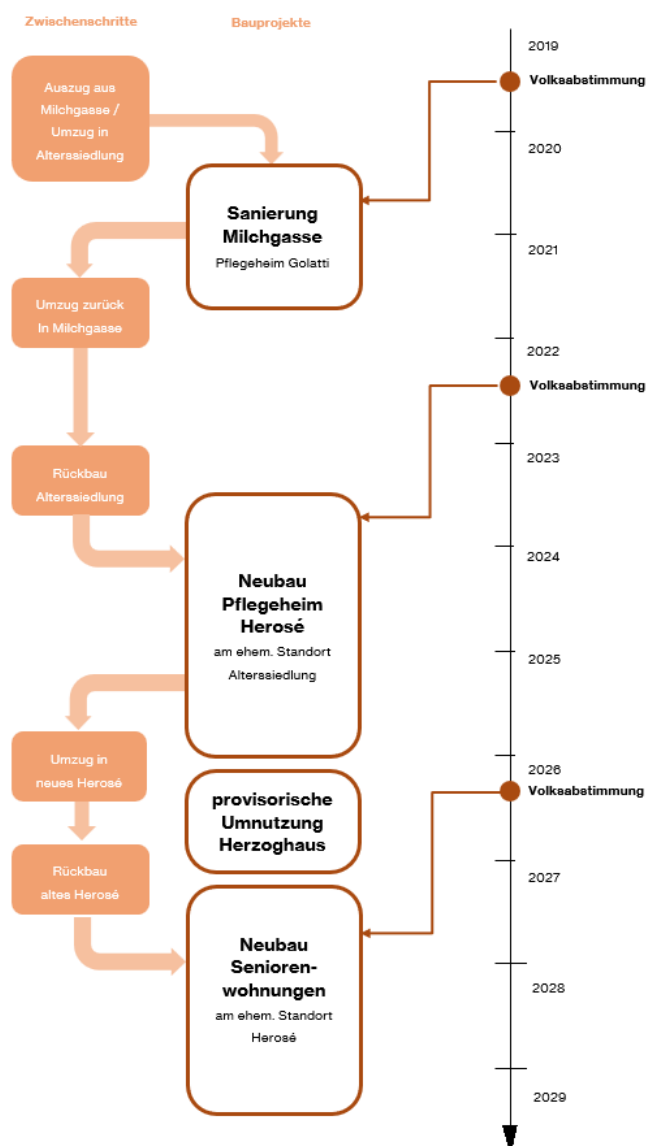


Abb. 6: Ablauf Bauprojekte Alter Stand 2025

Die aktuellen Grobtermine des Bauvorhabens stellen sich wie folgt dar:

ER Bewilligung Baukredit	15. Dezember 2025
Urnenabstimmung Baukredit	8. März 2026
Bewilligungsverfahren, Ausschreibung	Q2 2026 – Q4 2026
Realisierung	Q1 2027 – Q2 2029
Bezug Seniorenwohnungen	Q3 2029

Tabelle 7: Terminübersicht Seniorenwohnungen Herosé

5. Schlussbemerkungen

Der Bedarf für die neuen Seniorenwohnungen - als Ersatz für die bisherige Alterssiedlung Herosé - ist gegeben und nachgewiesen. Stand September 2025 haben sich 90 Parteien auf der Interessentenliste der Abteilung Pflegeheime eintragen lassen.

Mit dem Bauprojekt liegt ein stimmiges und nachhaltiges Vorhaben vor, das sich optimal in den Herosé-Park einfügt. Die «Rochade» der Bauprojekte der Abteilung Pflegeheime ist mit dem Ersatzneubau der Seniorenwohnungen vollendet. Nach langer Entwicklungs- und Bauzeit wird das Herzoghaus von hochwertigen, sorgfältig geplanten und präzise erstellten Nachbarbauten flankiert. Die für das Quartier prägende, historische Parkanlage wird aufgewertet und belebt.

Die Bereitstellung der neuen Seniorenwohnungen an zentraler Lage neben dem Pflegeheim Herosé schafft geeignete Rahmenbedingungen für die Lebensqualität der zukünftigen über 65-jährigen Mieterinnen und Mieter, im Einklang mit folgenden Leitsätzen des Altersleitbildes der Stadt Aarau: «1.1 In der Stadt leben die Menschen bis ins hohe Alter eigenverantwortlich – 2.3. In der Stadt sind die Lebensräume altersfreundlich gestaltet».

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit in der Höhe von CHF 25,48 Mio. inkl. 8.1 % MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, für die Realisierung des Neubaus der Seniorenwohnungen Herosé.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Dossier Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Meyer Gadiant Architekten AG, vom 12. Oktober 2025