

Hochhäuser und höhere Häuser

Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden Baden Regio

Arbeitshilfe

18. Oktober 2016

Auftraggeber

Regionalplanungsverband
Baden Regio mit Unterstützung
des Departementes Bau,
Verkehr und Umwelt Kanton
Aargau, Abteilung Raument-
wicklung

Begleitung

Dr. Markus Dieth,
Präsident Baden Regio,
Vorsitz

Rolf Wegmann,
Leiter Entwicklungsplanung
Stadt Baden

Valentin Schmid,
Gemeindepräsident
Spreitenbach

Silvio Caneri,
Gemeindeammann Fislisbach

André Zoppi,
Gemeindeammann Würenlingen

Bruno Gretener,
Gemeindeammann Mellingen

Urs Heimgartner,
Leiter Bau- und Planungs-
abteilung Wettingen

Reto Candinas,
Kreisplaner, Abteilung
Raumentwicklung

Silvia Schorno,
Geschäftsleiterin Baden Regio

Bearbeitung

sapartners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
Tel.: 044 515 25 20
E-Mail: info@sapartners.ch

Dunja Kovári-Binggeli,
Dipl. Ing. TU Berlin

Thomas Kovári,
Dr. sc. ETH dipl. Arch. ETH/SIA

Dominique Keulicht,
M.Sc. Stadt- und Regional-
planung TU Cottbus

Lea von Moos,
M.Sc. ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme

Christian Schubarth,
Dr. rer. nat. Stadtplaner/
Landschaftsarchitekt

Inhalt

5	Einleitung
6	1 Der Begriff Hochhaus
	1.1 Definition
	1.2 Differenzierung und Vielfalt
	1.3 Die Bedeutung des Hochhauses im Kanton Aargau
10	2 Hochhäuser und höhere Häuser in Baden Regio
	2.1 Bestandsaufnahme
	2.2 Anordnungsprinzipien
	2.3 Ausblick
15	3 Künftige Chancen und Herausforderungen
	3.1 Die vier Einflussfaktoren
	3.2 Die sechs Handlungsfelder
18	4 Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser
	4.1 Stellenwert und Anwendungsbereich
	4.2 Checkliste
	4.3 Kurzbeschreibung Beurteilungskriterien
27	5 Quellen



Für ausgewählte Inhalte des Berichts sind zusätzlich Dokumente digital hinterlegt. Die entsprechenden Seiten sind mit nebenstehendem Symbol gekennzeichnet. Für den Zugriff auf die Dokumente wird die kostenlose App *layar* benötigt. Durch den Scan der gekennzeichneten Seiten mit einem Smartphone oder Tablet sind die zusätzlichen Dokumente abrufbar.

Anhang

Anhang 1: Hochhäuser im Kanton Aargau

Anhang 2: Hochhäuser in Baden Regio

Anhang 3: Bestandsaufnahme nach Gemeinde

Einleitung

Auslöser	Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sind die Kantone und Gemeinden gefordert, die Siedlungsentwicklung vermehrt nach Innen zu lenken. Das Hochhaus bietet sich – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des wachsenden Standortwettbewerbs – in diesem Zusammenhang als potenziell flächenschonender Gebäudetyp an. Neben der Möglichkeit zur Verdichtung und Positionierung bedeutet ein Hochhaus immer einen Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild sowie oftmals auch höhere Baukosten. Welche Chancen und Risiken sind demnach angesichts der heutigen Herausforderungen der Raum- und Stadtentwicklung mit dem Hochhaus verbunden? Und wie sollen die Gemeinden diesen Herausforderungen im Rahmen ihrer Hochhausplanungen begegnen?
Kontext Baden Regio	Das Hochhaus wird im Rahmen der aktuellen Diskussion in der Schweiz generell eher mit grossstädtischen Formen der Siedlungsentwicklung in Verbindung gebracht. Welchen Stellenwert aber hat das Hochhaus im Kanton Aargau und für Baden Regio im Speziellen? Um diese Frage auch für die Zukunft fachgerecht zu beantworten, bedarf es nicht zuletzt einer genaueren Analyse der Geschichte und Bedeutung des Hochhauses in Baden Regio auch in der Vergangenheit.
Zweck und Inhalt der Studie	Ziel des vorliegenden Berichts ist die Sensibilisierung für die Vielfalt und Komplexität des Themas sowie die Bereitstellung einer pragmatischen Arbeitshilfe für die Gemeinden bei der Planung und Umsetzung von Hochhausprojekten. Nicht zuletzt soll mit dem Bericht aber auch eine wichtige Grundlage für die regionale Abstimmung von Hochhausplanungen mit regionaler Bedeutung geschaffen werden.
Inhalt und Aufbau	Eine begriffliche Klärung und ein kurzer historischer Abriss zeigen auf, welche wesentlichen Argumente die aktuelle Hochhausdebatte in der Schweiz und im Kanton Aargau prägen (Kapitel 1). Darauf aufbauend werden aus der Bestandsaufnahme der Hochhäuser in Baden Regio Erkenntnisse für eine räumliche und bauliche Typologisierung abgeleitet (Kapitel 2). Als Schlussfolgerung werden verschiedene Handlungsfelder für den künftigen Umgang mit Hochhäusern identifiziert (Kapitel 3). Basierend auf diesen Erkenntnissen wird anschliessend eine Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser als Umsetzungshilfe für die Gemeinden und als Grundlage für die regionale Abstimmung präsentiert (Kapitel 4).

1 Der Begriff Hochhaus

1.1 Definition

«Ein hundert Meter hohes Hochhaus kann klein erscheinen; es kann aber auch nur zwanzig Meter hoch sein und gross wirken.» C. F. Ramuz

Begriff	Für das Wort Hochhaus gibt es keine allgemein gültige Definition. Generell steht es für ein hohes Gebäude. In der Schweiz gelten zumeist Häuser ab 22 bis 25 Meter Höhe (je nach Bau- oder Brandschutzgesetzgebung) als Hochhäuser. Neben dem formellen Kriterium der Höhe verbindet man mit einem Hochhaus seine visuelle Prominenz und damit seine Eigenschaft als architektonisches und (stadt-) landschaftliches Symbol.
Verwandte Begriffe	Zum Teil wird auch der Ausdruck „höheres Haus“ verwendet ¹ . Verwandte Begriffe sind der Wolkenkratzer und vor allem im Englischen und Französischen der Turm („tower“, „tour“). Für diese gilt die typische Geometrie der überproportionalen Höhe; meist bezeichnet man damit nur sehr hohe Gebäude.
Gesetzliche Grundlagen	Die Baugesetzgebung des Kantons Aargau enthält keine explizite Erwähnung des Hochhauses als Gebäudetyp. In der Brandschutzverordnung (BSV) des Kantons Aargau ist das Hochhaus wie folgt definiert: „Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt bzw. mehr als 25 m Traufhöhe aufweist“ (Kanton Aargau, BSV, Art. 1f).
Definition Baden Regio	Für die Definition für Baden Regio wurden neben der Brandschutzverordnung verschiedene Referenzen wie z.B. das Baugesetz des Kantons St. Gallen (Kanton St. Gallen, 2011), die „Teilrevision Nutzungsplanung Höhere Bauten“ der Stadt Baden oder die „Teilrevision Nutzungsplanung Landstrasse“ der Gemeinde Wettingen beigezogen. Basierend auf diesen Referenzen wurde für Baden Regio folgende Definition festgelegt: Als ein Hochhaus oder höheres Haus gilt ein Gebäude mit mindestens 8 Vollgeschossen und/oder einer Gebäudehöhe von mindestens 25 Metern. Eine geringere Höhe würde zu viele Objekte erfassen, eine höhere würde Bauten nicht berücksichtigen, welche insbesondere in kleinen bzw. ländlichen Gemeinden eine prägnante Wirkung haben können. Aufgrund der Grösse des Untersuchungsgebiets und der Bearbeitungstiefe wurde auf eine Unterscheidung in Hochhäuser und höhere Häuser verzichtet.

¹ Das Baugesetz des Kantons St. Gallen z.B. bezeichnet höhere Häuser als Bauten ab sechs Geschossen oder ab 20 m Gebäudehöhe (Art. 67) und Hochhäuser als Bauten ab acht Geschossen oder ab 25 m Gebäudehöhe (Art. 68) (Kanton St. Gallen, 2011).

1.2 Differenzierung und Vielfalt

Aktuelle Diskussionen	Trotz seiner aktuellen Renaissance in der Schweiz bleibt das Thema Hochhaus kontrovers. Seine Rolle im Zug der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist wiederholt Thema von Debatten, wobei der Vorteil des potenziell niedrigen Bodenverbrauchs gegen die oftmals hohen Baukosten, die manchmal kritische Umweltbilanz und Konzentration einer bestimmten Bewohnerschaft ausgespielt werden. Obwohl schweizweit und auch in kleineren Städten ein Thema, konzentrieren sich die aktuellen Realisierungen bis anhin überwiegend und auf wenige Städte. Das Erbe des Massenwohnungsbaus geniesst auch in der Schweiz keinen besonders guten Ruf, obwohl der Gebäudepark im Vergleich zum umliegenden Ausland in einem guten baulichen Zustand ist.
Differenzierte Prozesse	Waren Hochhäuser im 20. Jahrhundert weitgehend das Resultat von Einzelinitiativen oder sachpolitisch geprägten Umsetzungen, zeichnet sich die aktuelle Entwicklung durch eine ganzheitlichere und differenziertere Betrachtung des Phänomens aus. Obschon zumeist auf private Initiative lanciert, entstehen Hochhäuser vermehrt im Rahmen eines öffentlichen Verhandlungsprozesses. Fragen wie diejenigen der Wirtschaftlichkeit, der Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und des Nutzens für die Siedlungsentwicklung werden zunehmend in ausgewogener Weise diskutiert.
Differenzierte Typologien	Zur weiteren Differenzierung trägt bei, dass Hochhäuser verstärkt nicht a priori einer einzelnen bestimmten Nutzung dienen, sondern als Mischtyp sowohl für Wohnen als auch für Arbeiten (zunehmend im Hochpreissegment) und ergänzend für Einkaufen, Freizeit und Tourismus genutzt werden. Die Verbindung mit ihrer Einbettung in den öffentlichen Raum und die Umgebung birgt Chancen für eine hohe Lebensqualität in und um das Hochhaus.
Differenzierte Regionen	Die aktuellen Diskussionen und Planungen sorgen schliesslich für eine Differenzierung nach Orten und Raumtypen. Hochhauskonzepte orientieren sich am heutigen lokalen und regionalen Hochhausbestand. So sind in der Schweiz gewissermassen regionale Hochhauskulturen entstanden, die als Teil der räumlichen Physiognomie feste Bestandteile unseres Stadt- und Landschaftsbildes geworden sind und zum Teil wesentlich zur Unverkennbarkeit von Städten und Regionen beitragen. In den Städten gilt ein Hochhaus bereits als traditioneller Gebäudetyp. Auch in den Agglomerationen ist seine Präsenz heute zumeist akzeptiert. In den Regionalzentren und im ländlichen Raum gehen die Meinungen indessen noch am weitesten auseinander.

1.3 Die Bedeutung des Hochhauses im Kanton Aargau

Hochhausvorkommen

Eine kartografische Darstellung des Hochhausvorkommens in der Schweiz (Wüest & Partner, 2009) weist für den Kanton Aargau eine vergleichbar hohe Anzahl Hochhäuser² aus:

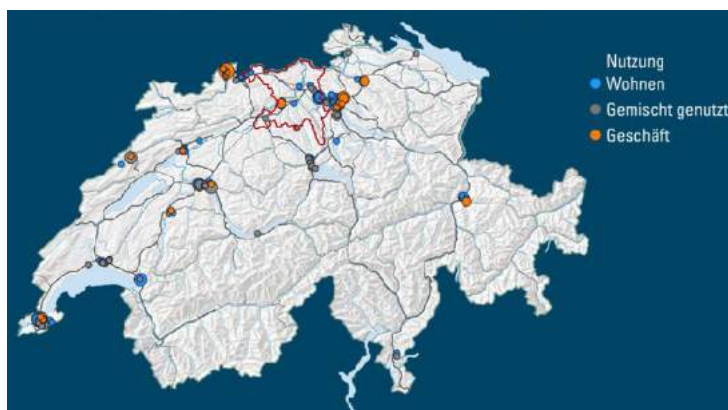


Abbildung
Hochhäuser in der Schweiz (Wüest & Partner, 2009)

Hochhausdichte

Auch gemäss schweizerischer Gebäude- und Wohnungsstatistik stehen im Kanton Aargau verhältnismässig viele Hochhäuser³. Wird die Anzahl Hochhäuser in Bezug zur Gesamtfläche des Kantons gestellt, zeigt sich, dass der Kanton Aargau zwar nicht die Hochhausdichte der Stadtkantone Genf, Basel-Stadt und Zürich erreicht, jedoch an vierter Stelle deutlich vor den Kantonen Bern, Waadt und Luzern liegt:

	Hochhäuser (10 Geschosse u.m.)	Fläche Kanton (km ²)	Hochhausdichte (Ratio Hochhäuser/Fläche)
GE	809	282	2.87
BS	75	37	2.03
ZH	657	1729	0.38
AG	263	1403	0.19
VD	225	3212	0.07
LU	79	1493	0.05
BE	268	5959	0.04

Tabelle
Hochhäuser und Hochhausdichte nach Kantonen (BFS, 2012)

Standorte

Bei der geografischen Verteilung der Hochhäuser und höheren Häuser im Kanton Aargau lassen sich vier unterschiedliche Raumtypen erkennen: Metropolitanräume, Agglomerationen, Regionalzentren und ländliche Wohngemeinden (siehe auch Anhang 1).

² Hier werden Gebäude mit 15 und mehr Geschossen als Hochhäuser definiert.

³ Hier werden Gebäude mit 10 und mehr Geschossen als Hochhäuser definiert.

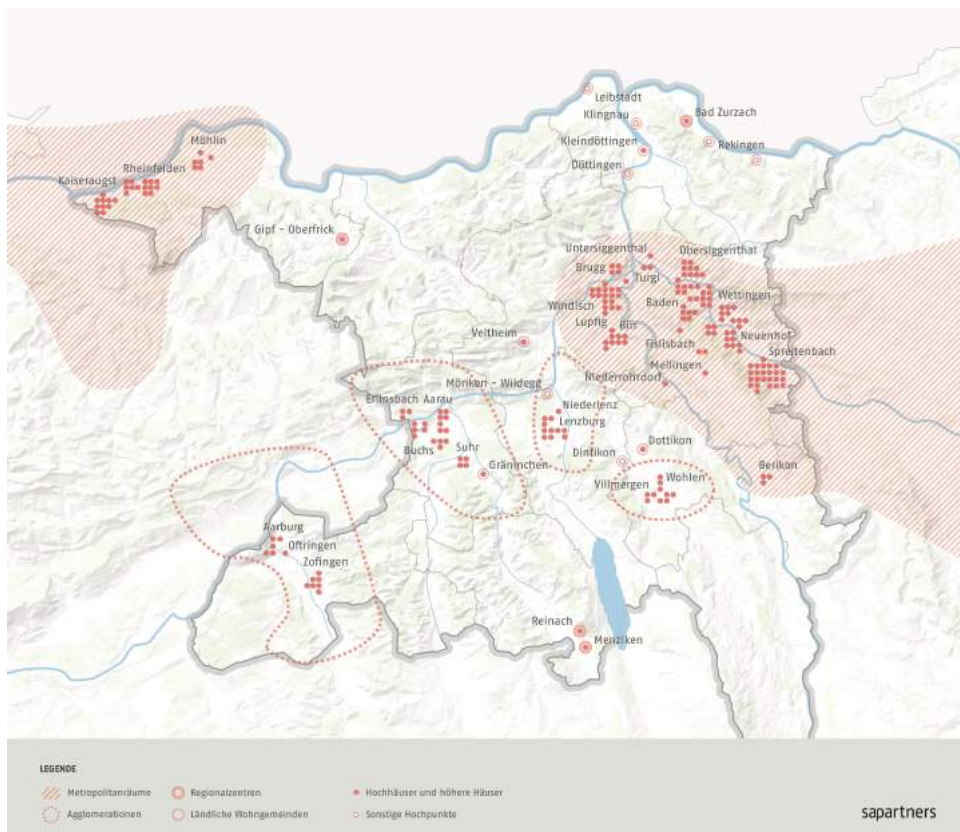


Abbildung
Geografische Verteilung der Hochhäuser und höheren Häuser im Kanton Aargau (Stand: Juli 2014), Eigene Darstellung



Im Sog der Metropolen

Eine hohe Anzahl Hochhäuser befindet sich demnach in den unmittelbaren Einzugsgebieten der beiden Metropolen Zürich und Basel. Dabei handelt es sich um die Regionen Baden und Brugg (Spreitenbach, Neuenhof, Wettingen, Baden, Obersiggenthal, Brugg, Windisch, Birr, Lupfig) und Rheinfelden (Kaiseraugst, Rheinfelden, Möhlin). Die Hochhäuser sind hier wesentliche Bestandteile der Siedlungsstruktur.

Agglomerationen

Eine gewisse Konzentration findet sich auch in den übrigen Agglomerationen im Kanton Aargau. Es sind dies die Agglomerationen Aarau, Zofingen, Lenzburg und Wohlen.

Regionalzentren

Auch in einigen Regionalzentren lassen sich Hochhäuser finden (Bad Zurzach, Reinach, Menziken, Gipf-Oberfrick). Dort handelt es sich jeweils um Einzelbauten, die eine Landmarke bilden.

Ländliche Wohngemeinden

Ein eher seltenes, aber bedeutsames Phänomen sind Hochhäuser als Einzelereignisse in Wohnquartieren von Gemeinden ausserhalb der Agglomerationen (Veltheim, Dottikon, Gränichen). Im Unterschied zu den Regionalzentren stehen sie trotz ihrer baulichen Dichte nicht als Symbol für Zentralität, schaffen jedoch Orientierungspunkte auch in der ländlich geprägten Umgebung.

Hochhausregion Baden Regio

Die höchste Dichte an Hochhäusern und höheren Häusern weist die Region Baden Regio auf. Ihr kommt in der Hochhausdiskussion entsprechend eine besondere Bedeutung zu.

2 Hochhäuser und höhere Häuser in Baden Regio

2.1 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme

Wie einleitend bereits erwähnt gelten für Baden Regio Gebäude mit mindestens 8 Vollgeschossen und/oder mindestens 25m Höhe als Hochhäuser oder höhere Häuser, wobei eine Unterscheidung in Hochhäuser und höhere Häuser aufgrund des grossen Untersuchungsgebiets und der verfügbaren Ressourcen nicht vorgenommen wurde. Bei der Bestandsaufnahme kam ein pragmatischer Ansatz zur Anwendung. In einem ersten Schritt wurde anhand von Luftbildanalysen eine Gesamtchau über Baden Regio erstellt. In einem zweiten Schritt wurden zur Erstellung einer fotografischen Dokumentation alle identifizierten Hochhäuser und höheren Häuser vor Ort gesichtet und abgebildet. Die Bestandsaufnahme wurde auf Grundlage der Vernehmlassung in den Gemeinden teilweise ergänzt.

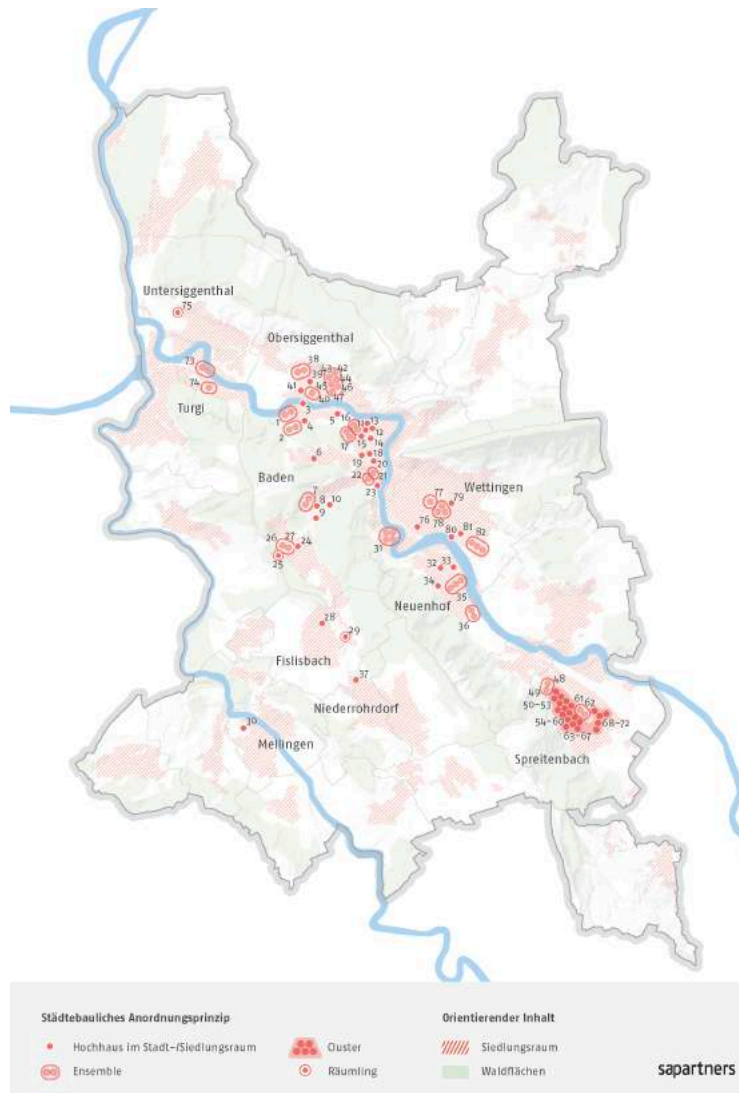


Abbildung
Geografische Verteilung der Hochhäuser und höheren Häuser in Baden Regio (Stand: Juni 2015), Eigene Darstellung



Anzahl und Struktur

Die Bestandsaufnahme umfasst insgesamt 82 Hochhäuser und höhere Häuser⁴ (siehe Anhänge 2 und 3). Die Hochhäuser konzentrieren sich vor allem in den urban geprägten Gemeinden entlang des Limmattals. Dabei weist die Gemeinde Spreitenbach neben der Stadt Baden die höchste Anzahl an Hochhäusern auf. In der fotografischen Dokumentation sind die erfassten Hochhäuser und höheren Häuser nach Gemeinden gegliedert (siehe Anhang 3).

⁴ Diese Zahl entspricht der visuellen Identifikation der Hochhäuser. Dabei sind aneinandergebaute Liegenschaften jeweils zu einer Hochhauseinheit zusammengefasst worden. Davon ausgenommen sind Liegenschaften mit prominenten Türmen und gemeinsamem Sockel (z.B. Shopping-Center Spreitenbach). Hier ist jeder Turm als eine Einheit gezählt. Die Bestandsaufnahme erhebt in ihrem aktuellen Stand keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Erhebung aufgrund der schweizerischen Gebäude- und Wohnungsstatistik, der Parzellen oder der Postadressen (Strasse und Hausnummer) würde mit Sicherheit eine höhere Anzahl Hochhäuser ergeben.

2.2 Anordnungsprinzipien

Hochhäuser und höhere Häuser stehen im siedlungsräumlichen Kontext. Sie lassen sich entsprechend anhand von städtebaulichen Anordnungsprinzipien im Siedlungsraum unterscheiden. Diese Anordnungsprinzipien sind für die vorliegende Arbeit dem spezifischen Kontext von Baden Regio angepasst.

Cluster



Ein Cluster ist eine Ansammlung von Hochhäusern, die in erster Linie als Gebäudegruppe und nicht mehr als Einzelobjekte wahrgenommen werden. Die klassischen Beispiele sind die Stadtzentren von New York (Manhattan), Chicago, Sao Paulo, Schanghai oder Singapur. Das einzige Beispiel für Cluster in Baden Regio findet sich in den Hochhausbebauungen von Spreitenbach.

Ensemble



Ein Ensemble ist eine geplante und auf eine bestimmte Anzahl beschränkte Gruppe von Hochhäusern. Diese können unterschiedlich hoch sein und die Gebäudegruppe kann auch noch weitere Gebäudetypen umfassen. Ihre Lagen, Grundrisse, Höhen und Gestaltungen sind aufeinander sowie auf die Umgebung abgestimmt. Die Erdgeschossnutzungen und Freiräume sind auf die Bedürfnisse des Ensembles (und nicht eines einzelnen Hochhauses) angelegt. Obwohl die Gruppe visuell im Vordergrund steht, bleibt jedes Hochhaus einzeln erkennbar. Eine Hochhausreihe ist eine Form eines Ensembles. Die Aufreihung erfolgt generell entlang eines bestehenden Elements (z. B. einer Strasse). Das Ensemble ist ein typisches Resultat der Planungen für den Massenwohnungsbau, insbesondere ab 1960.

Aufgrund des eher hohen Platzbedarfs entstanden die meisten Überbauungen am Stadtrand oder weiter ausserhalb als autonome Siedlungseinheiten. Ein klassisches Beispiel für ein Ensemble ist die Webermühle in Neuenhof.

Hochhäuser im Stadt-/Siedlungsraum



Die Hochhäuser befinden sich im Siedlungsgebiet in unmittelbarer Umgebung von Liegenschaften mit anderen Gebäudetypen. Sie stehen auf einer noch nicht bebauten Fläche oder sie sind als Ersatzbau oder als Aufstockung eines bestehenden Gebäudes entstanden. Die Entwicklung führt zu einer Verdichtung auf der Parzelle bzw. dem Areal. Manchmal fügen sich auch kleinere Ensembles so in den Stadtraum ein, dass sie mit der Umgebung verschmelzen. Die Verteilung von Hochhäusern im Stadt- und Siedlungsraum ist typisch für alle Stadt- und Agglomerationsgemeinden. Ein gutes Beispiel dafür ist die Gemeinde Obersiggenthal, dessen Hochhäuser sich regelmässig über den unteren, flachen Teil des Siedlungsgebiets verteilen.

Räumlinge (Einzelobjekt im Siedlungsraum)



Ein einzelnes Hochhaus hebt sich durch seine Höhe markant von seiner baulichen Umgebung ab. Als solches bildet es eine Landmarke, die von weitem erkennbar ist. Einzelne Hochhäuser stehen oft an einem strategischen Ort (z. B. Verkehrsknoten) oder stehen für eine spezifische Nutzung oder Marke (z. B. Firmensitz, Hotel, Spital). Derartige „Räumlinge“ setzen dabei mehr oder weniger bewusst einen massgebenden stadträumlichen Akzent. Insbesondere in kleineren Städten und Ortschaften findet man aber auch Einzelobjekte aus den 1960er- und 1970er-Jahren ohne besondere Erschliessungsgunst oder Nutzung. Im Extremfall bildet das Hochhaus sogar eine Siedlungsinsel, als einzelnes, nur von Landschaft umgebenes Gebäude.

2.3 Ausblick

Hochhaus weit verbreitet	Die Bestandsaufnahme zeigt auf, dass das Hochhaus ein oft verwendeter Bautyp in Baden Regio darstellt.
Wohnblöcke und Räumlinge	Die Hochhäuser und höheren Häuser befinden sich im Zentrumsgebiet oder den urbanen Entwicklungsachsen mehrheitlich als Teil einer gesamtstädtischen Siedlungsstruktur oder in einem Ensemble. Genutzt werden sie zumeist für Wohnen. Oft handelt es sich um Zweckbauten ohne grössere Symbolkraft. Exemplarische Ausnahmen davon sind z.B. die Hochhäuser in Spreitenbach, deren clusterartige Ansammlung zusammen mit dem Einkaufszentrum zu schweizweiter Bekanntheit geführt hat.
Hochhaus auch in der Fläche	In Baden Regio sind dennoch Ansätze einer Verwendung des Hochhauses im Kontext niedrigerer Siedlungsdichten zu erkennen. Einzelne isolierte Hochhäuser wie z.B. das Kantonsspital Baden als prägnanter Räumling stehen für bauliche Setzungen, die der heute gängigen Logik der „Hyper-Urbanität“ als Kriterium der Standortwahl nicht entsprechen. Auch solche Räumlinge sind für das regionale Stadt- und Landschaftsbild prägend.

3 Künftige Chancen und Herausforderungen

Die wesentlichen Chancen und Risiken, die sich im Zusammenhang mit der aktuellen Thematik Hochhaus und höhere Häuser ergeben, sind in den folgenden Kapiteln zusammengefasst. Die ermittelten Chancen und Risiken bildeten nicht zuletzt die Grundlage für die Arbeitshilfe (vgl. Kapitel 4).

3.1 Die vier Einflussfaktoren

Die Planung und Realisierung von Hochhäusern und höheren Häusern befindet sich primär im Spannungsfeld von vier Einflussfaktoren: Raumentwicklung, Wirtschaftlichkeit, Zeichensetzung und Akzeptanz. Je nach Kontext sind diese Faktoren unterschiedlich gewichtet und stellen eine Chance oder ein Risiko dar.



Abbildung
Die vier wichtigsten Einflussfaktoren für eine erfolgreiche Umsetzung von Hochhäusern und höheren Häusern, Eigene Darstellung

- Raumentwicklung** Mit dem Postulat der Siedlungsentwicklung nach Innen besteht aktuell ein grosses Interesse an flächenschonendem Bauen. Dies nicht zuletzt als Folge der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der damit verbundenen Anpassung des Richtplans im Kanton Aargau. Für Hochhäuser ist dies eine Chance. Voraussetzung hierfür ist eine sorgfältige und dem Kontext angepasste Planung.
- Wirtschaftlichkeit** Eine Herausforderung bezüglich der Realisierung von Hochhäusern und höheren Häusern stellen die oftmals höheren Planungs- und Baukosten mit Folge für die Wirtschaftlichkeit dar. So ist ab einer gewissen Höhe mit massiven Sprungkosten zu rechnen (Naef, 2011). Der Markt reagiert darauf zunehmend mit der Schaffung von Mehrwerten. Diese lassen sich z.B. dank einer exklusiven Aussicht oder einer hervorragenden Erschliessungsgunst erreichen. Auch höhere Bodenpreise aufgrund der Zentralität oder als Resultat der geringeren Verfügbarkeit von Bauland können zu einer höheren Wirtschaftlichkeit beitragen.
- Zeichensetzung** Als optisch hervorragendes Gebäude dominiert das Hochhaus in der öffentlichen Debatte insbesondere bezüglich seiner Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild. Je nach Lage, Positionierung und Ausgestaltung ergeben sich mit dem Hochhaus als räumlichem Symbolträger hervorragende Chancen für die Zeichensetzung sowohl räumlich als auch inhaltlich. Entscheidend für den Erfolg sind eine angemessene Abwägung sowie eine auf das Umfeld bezogene Planung und Umsetzung.
- Akzeptanz** Das Hochhaus kann – je nach Kontext – einen mehr oder weniger grossen Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild darstellen. Dies stellt insbesondere in Bezug auf die Akzeptanz der Anrainer sowie der Bevölkerung insgesamt eine grosse Herausforderung dar. Dem rechtzeitigen Einbezug der Betroffenen sowie der Information der Bevölkerung kommt daher eine grosse Bedeutung zu.

3.2 Die sechs Handlungsfelder

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme sowie der oben erläuterten Einflussfaktoren wurden sechs (künftige) Handlungsfelder im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung von Hochhäusern und höheren Häusern in Baden Regio ermittelt. Diese Handlungsfelder sind auch für den Kanton Aargau gültig.

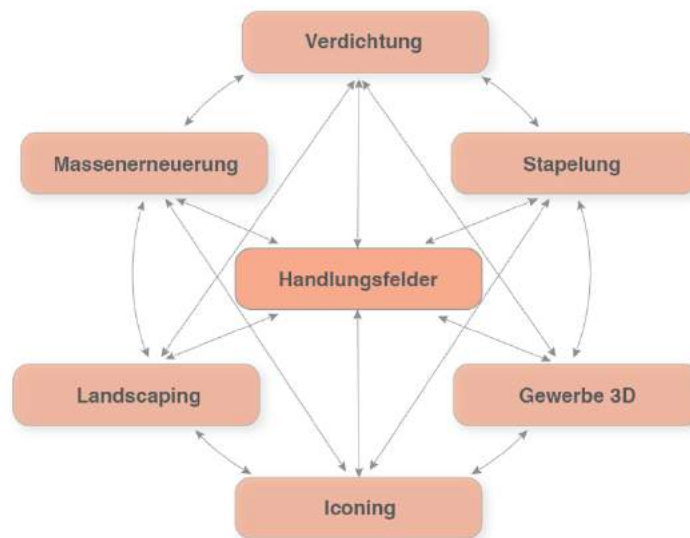


Abbildung
Die sechs Handlungsfelder für Hochhäuser und höhere Häuser, Eigene Darstellung

Massenerneuerung

Der Umgang mit dem Bestand, wie z. B. dem Erbe des Massenwohnungsbaus, stellt ein wichtiges Handlungsfeld dar. Obwohl generell in gutem Zustand, stellen Bauten der Nachkriegsmoderne meist hohe Ansprüche an die bautechnische und energetische Sanierung. Dazu kommen gesellschaftliche und sozioökonomische Aspekte wie die fehlende Aktualität der Wohnungstypologien (z.B. zu kleine Wohnungen oder fehlende Balkone) oder das oftmals schlechte Image der Quartiere verbunden mit dem Wunsch nach einer stärkeren sozialen Durchmischung. Mögliche Stossrichtungen sind z.B. (Druot, Lacaton, & Vassal, 2007):

- die „Entghettoisierung“ von Hochhäusern z.B. durch den Rückbau von Geschossen oder die Attraktivierung der Fassaden und Aussenräume;
- die Aufwertung von sanierungsbedürftigen Hochhäusern an guter Lage in gehobenes bis exklusives Wohnen oder Arbeiten;
- die Erweiterung von Hochhäusern mittels baulicher Ergänzung mit der Zuordnung von dem Wohnen zugewandten Nutzungen;
- der Bau von neuen Hochhäusern im Umfeld von bestehenden Anlagen als Entwicklungsoption.

Verdichtung

Das zweite Handlungsfeld ist der Hochhausbau unter dem Leitmotiv der Siedlungsentwicklung nach Innen, der zu einem behutsamen Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur verpflichtet. Geeignete Standorte sind insbesondere solche mit einer hohen Erschliessungsgunst. Die Weiterentwicklung von bestehenden Hochhausstrukturen, wie beispielhaft für die Stadt Baden bereits aufgezeigt (Diener & Diener, & Steinmann, 2012), ist ein aussichtsreicher Ansatz auf der städtebaulichen Ebene. In diesem Zusammenhang kann auch aufgezeigt werden, inwiefern an Standorten von Einzelobjekten auch Hochhausgruppen entstehen oder ob neue Hochhäuser im Rahmen von mittelgrossen Ensembles Platz finden könnten.

Stapelung

Das dritte Handlungsfeld betrifft die zeitgemässen Nutzungsformen von Hochhäusern. Bei Neubauten setzt man verstärkt auf gehobenes und exklusives Wohnen, Büronutzungen sowie auf Kultur- und Versorgungsangebote in einem abgewogenen Nutzungsmix. Voraussetzung hierfür ist eine umfangreiche Standort- und

Marktanalyse. Begünstigend wirken insbesondere eine zentrale Lage, hervorragende Erschliessungsgunst oder eine ausserordentliche Aussicht. Angesichts der öffentlichen Wirkung von Hochhäusern sind sie schliesslich auch für öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Zugänglichkeit oberstes Geschoss) interessant.

- Gewerbe 3D Das vierte Handlungsfeld besteht wiederum im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Siedlungsentwicklung nach Innen, welche zunehmend auch flächenintensive (gewerbliche) Nutzungen betrifft. Voraussetzung für sogenannte Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension (sapartners, 2015b) sind branchenspezifische Kenntnisse über die Standort- und Arealanforderungen der jeweiligen Gewerbe- und Industriebetriebe und der daraus resultierenden Möglichkeiten für eine Stapelung der Nutzung.
- Iconing Das fünfte Handlungsfeld steht für den Hochhausbau als bewusste räumliche Zeichensetzung im Sinne der Positionierung des Standorts. Ein derartiges Projekt entsteht generell auf Initiative einer privaten oder öffentlichen Körperschaft: ein Unternehmen, eine Forschungs- und Bildungsinstitution, ein touristischer Akteur oder eine Verwaltungseinheit. Zur Bildung eines städtebaulichen oder landschaftlichen Orientierungspunkts müssen regionale und lokale Lagefaktoren ausschlaggebend sein (Sichtbarkeit des Hochhauses und entsprechende Breitenwirkung der „Botschaft“).
- Landscaping Ein sechstes Handlungsfeld bildet die Frage des Hochhauses im ländlichen Raum. Angesichts der oftmals weniger guten Erschliessungsgunst und der geringeren Wirtschaftlichkeit (Bodenpreis, Rendite) ist bezüglich des Hochhausbaus im ländlichen Raum eine differenzierte Betrachtung umso wichtiger. Antrieb sind dabei einmalige landschaftliche Voraussetzungen (z.B. Lage an Gewässern, landschaftliches Setting) für das Wohnen oder die Verwendung des Hochhauses zur Zeichensetzung in den Bereichen Tourismus, Forschung und Entwicklung oder Wirtschaft (sapartners, 2015a).

4 Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser

4.1 Stellenwert und Anwendungsbereich

Ziel und Zweck	Die Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser stellt eine Übersicht in Form einer Checkliste über die wichtigsten Beurteilungskriterien von Hochhäusern und höheren Häusern sowie deren Standorten dar. Sie dient im Sinne der Qualitätssicherung als Hilfestellung für die Gemeinden (resp. Eigentümer und privaten Investoren) bei der Erarbeitung von Hochhauskonzepten und -planungen sowie der Realisierung von Hochhausprojekten. Gleichzeitig bildet die Arbeitshilfe die Grundlage für die regionale Abstimmung von Hochhausplanungen, -konzepten und -projekten von überkommunaler Bedeutung.
Stellenwert	Die Arbeitshilfe ist als Unterstützung für die Gemeinden zu verstehen. Sie gilt als Basis für eine erfolgreiche Planung und Umsetzung, indem die wichtigsten Kriterien zur Qualitätssicherung von Hochhäusern und höheren Häusern anhand einer Checkliste dargelegt werden. Die Checkliste unterscheidet in die fünf Kategorien Städtebau / Landschaft / Freiraum; Architektur; Nutzung; Mobilität sowie Planung und Prozess (vgl. Kapitel 4.2). Die Kriterien sind in Kapitel 4.3 näher umschrieben.
Grundlage für die regionale Abstimmung	Die Wirkung eines Hochhauses oder höheren Hauses hängt stark vom Kontext ab. Eine regionale Abstimmung ist insbesondere dann notwendig, wenn aufgrund der Topografie/Lage, der Siedlungsstruktur im Grenzbereich zu anderen Gemeinden oder aufgrund des resultierenden Verkehrsaufkommens ein regionales Interesse an der Abstimmung besteht. Bei der regionalen Abstimmung kommen dabei insbesondere die rechts in der Checkliste bezeichneten Kriterien zur Anwendung (◆ Kriterien für die regionale Abstimmung).

4.2 Checkliste



Beurteilungskriterien für eine erfolgreiche Umsetzung	Kriterien für eine regionale Abstimmung
I. Städtebau/Landschaft/Freiraum	
<ul style="list-style-type: none"> • Topographie/Landschaft • Siedlungsstruktur • Hochhausbestand • Städtebauliches Anordnungsprinzip • Denkmalpflege, ISOS • Schattenwurf • Freiraum 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ◆
II. Architektur	
<ul style="list-style-type: none"> • Proportionen • Fassadengestaltung • Dachgestaltung • Nachtwirkung, Lichtemission • Beschriftung, Reklame 	
III. Nutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Lagequalität • Nutzungskonzept • Private/öffentliche Nutzungen • Publikumsorientierte Nutzungen • Etappierung 	◆
IV. Verkehr und Mobilität	
<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessungsgunst • Mobilitätskonzept • Parkierung MIV 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ◆ ◆
V. Planung und Prozess	
<ul style="list-style-type: none"> • Konzept • Partizipation • Gesetzliche Grundlagen • Sondernutzungsplanung • Vorprojekt • Bauprojekt 	

4.3 Kurzbeschrieb Beurteilungskriterien

Bei den folgenden Kurzbeschrieben umfasst der Begriff Hochhaus einfachheits- halber auch jenen des höheren Hauses.

Städtebau / Landschaft / Freiraum

	<p>Aufgrund der meist überdurchschnittlichen Höhe und ausserordentlichen Volumetrie erfordert die Integration eines Hochhauses in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext besondere Aufmerksamkeit. Je nach Lage und Exposition wirkt ein Hochhaus mehr oder weniger hoch, teilweise unabhängig von seiner effektiven (d.h. gemessenen) Höhe.</p>
Topographie/ Landschaft	<p>Das Hochhaus nimmt jeweils Bezug zur natürlichen Topographie (Talboden, Hanglage oder Anhöhe). Demgemäss variiert auch die Exposition. Je nach Lage und Standpunkt des Betrachters kann ein Hochhaus von weither sichtbar sein (bei gutem Wetter bis ca. 10 km).</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Setzung des Hochhauses in Bezug zur Topographie; • Berücksichtigung der Fernwirkung des Hochhauses, insbesondere von wichtigen Blick- und Aussichtspunkten.
Siedlungsstruktur	<p>Ein Hochhaus integriert sich in die bestehende Siedlungsstruktur unter der Voraussetzung, dass der Standort und die Volumetrie mit der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur abgestimmt sind. Abzuwägen gilt insbesondere, inwiefern mit dem Hochhaus ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Setzung des Hochhauses in Abstimmung mit der bestehenden Siedlungsstruktur; • Einpassung ins Stadt-, Siedlungs- und Landschaftsbild insbesondere von wichtigen Blickpunkten aus; • Beurteilung, inwiefern ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll; • Beitrag des Hochhauses zum Stadt- und Landschaftsbild der Region; • Abstimmung mit Nachbargemeinden bei Planungen im Grenzbereich.
Hochhausbestand	<p>Ein Hochhausprojekt (Neubau oder Sanierung/Umstrukturierung) steht immer in einem engen Bezug zum vorhandenen Hochhausbestand. Im Fall von Baden Region ist dieser gemäss der vorgenommenen Bestandaufnahme vergleichsweise hoch und diversifiziert (vgl. Kapitel 2.1).</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezug des Hochhausprojekts zum regionalen Hochhausbestand (Geschichte, Anzahl, Höhe, Typologie); • Positionierung des Hochhausprojekts (z.B. Weiterentwicklung Bestand, Einzigartigkeit).
Städtebauliches Anordnungs- prinzip	<p>Sowohl als Einzelobjekt als auch als Teil einer Gesamtplanung folgt ein Hochhaus einem städtebaulichen Anordnungsprinzip bzw. einer Typologie (vgl. Kapitel 2.2) wie beispielsweise Cluster, Ensemble, Hochhaus im Stadt-/Siedlungsraum oder freistehender Räumling. Die Bestimmung des städtebaulichen Anordnungsprinzips zwingt zur Klarheit über die städtebauliche Absicht.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung des städtebaulichen Anordnungsprinzips eines Hochhausprojekts.

Denkmalpflege, ISOS	Ein Hochhaus positioniert sich gegenüber bestehender geschützter Objekte oder Ortsbilder und muss mit diesen kompatibel sein. Das Hochhaus bewirkt keine negative Beeinträchtigung und soll zu ihrer Inwertsetzung beitragen. Die nationalen, kantonalen und kommunalen Inventare sind dabei zu berücksichtigen.
	<p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kompatibilität mit den nationalen, kantonalen und kommunalen Inventaren.
Schattenwurf	Die Nachbarschaft eines Hochhauses soll durch den Schattenwurf desselben keine übermässigen lichthygienischen Nachteile haben. Der Schattenwurf ist deshalb bei der Setzung und Dimensionierung eines Hochhauses zu berücksichtigen.
	<p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Bauten und Anlagen durch einen überproportional andauernden Schattenwurf des Hochhauses.
Freiraum	Aufgrund der hohen Dichte des Hochhauses in Bezug auf Volumetrie und Nutzung, bedarf es ausgleichend grosszügigen und attraktiven Freiräumen im Umfeld des Hochhauses. Bei öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen im Hochhaus ist dieser Bedarf noch ausgeprägter.
	<p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Proportionierung des Freiraums; • Attraktive Gestaltung des Freiraums; • Integration des Hochhauses und Vernetzung mit der Nachbarschaft mittels angebrachter Gestaltung des Freiraums.

Architektur

	Die Fernwirkung eines Hochhauses durch seine ausserordentliche Proportion und Höhe steigert die Anforderungen an die architektonische Gestaltung. Die nachfolgenden Aspekte beeinflussen die regionale Wirkung eines Hochhauses aus architektonischer Sicht im Sinne der optischen Erkennbarkeit und/oder Unverkennbarkeit des Gebäudes.
Proportionen	<p>Die Volumetrie eines Hochhauses umfasst Grundriss, Höhe, Fassaden, Winkel, Krümmungen und Neigungen (inkl. Überhänge). Ein Hochhaus kann sowohl als schlanker Turm, Scheibe, kompaktes oder gedrungenes Volumen etc. in Erscheinung treten.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proportionen des Hochhauses unter Berücksichtigung seiner Nah- und Fernwirkung.
Fassadengestaltung	<p>Die Gestaltung der Fassaden betrifft die Wahl der Materialien und Farben, den Grad an Transparenz und/oder Spiegelung sowie die Ausstattung mit Relief, Vorsprüngen, Balkonen und Vegetation.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Fassaden des Hochhauses unter Berücksichtigung der Nah- und Fernwirkung.
Dachgestaltung	<p>Bei der Dachgestaltung sind insbesondere die Form (Flach- oder Schrägdach), die Gestaltung von Aufbauten und technischen Installationen (z.B. Liftüberfahrten, Ventilations- und Klimaanlage, Kamine), die Begrünung und die Zugänglichkeit (z.B. Dachterrasse) zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung des Dachs unter Berücksichtigung seiner Nah- und Fernwirkung.
Nachwirkung, Lichtemission	<p>Lichtemissionen erhöhen die Sichtbarkeit eines Hochhauses bei Dunkelheit. Diese können sowohl aktiv (z.B. Fassadenbeleuchtung, Lichtinstallationen) als auch passiv (Abstrahlung der Innenbeleuchtung) erfolgen.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Nachwirkung des Hochhauses aufgrund seiner aktiven und passiven Lichtemissionen.
Beschriftung, Reklame	<p>Beschriftungen und Reklamen (Logos, Claims etc.) an Hochhäusern sind attraktiv, da sie bereits aus grosser Distanz sichtbar sind. In Abstimmung mit der Gesamtgestaltung eines Hochhauses ist abzuklären, ob und in welcher Form Beschriftungen und Reklamen angebracht werden sollen.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestimmungen zu Beschriftungen und Reklamen unter Berücksichtigung ihrer Nah- und Fernwirkung.

Nutzung

	<p>Ein Hochhaus ist oftmals ein Projekt mit Leuchtturmcharakter für die gesamte Region. Die Nutzungen, sowohl öffentliche als auch private, sprechen deshalb nicht nur ein lokales, sondern ein regionales oder sogar metropolitantes Publikum an. Aufgrund der Finanzierung (u.a. hohe Baukosten) und der regionalen Anziehungskraft sind die Nutzungen bzw. der Nutzungsmix eines Hochhauses auf das beste- hende regionale Nutzungsangebot abzustimmen (Konkurrenz und Synergie).</p>
Lagequalität	<p>Mit der Lagequalität sind insbesondere die Erschliessungsgunst (vgl. Anforderungskriterien Mobilität) und der städtebauliche und landschaftliche Kontext eines Standorts gemeint. Je nach Lage(qualitäten) eignet sich der Standort für unterschiedliche Nutzungen, weshalb die Lage und die vorgesehenen Nutzungen eines Hochhauses in geeigneter Weise aufeinander abzustimmen sind.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung der Nutzung eines Hochhauses in Abhängigkeit der Lagequalität.
Nutzungskonzept	<p>Ein Nutzungskonzept legt eine oder mehrere Nutzungen in einem Hochhaus (bzw. einem Ensemble mit Hochhaus) fest und weist diese den angebrachten Geschossen zu. Eine gewisse Durchmischung (Wohnen, Dienstleistung, Detailhandel, unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnformen) ist aus städtebaulichen und teils ökonomischen Gründen anzustreben.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung der Nutzungen und der Nutzungsdurchmischung; • Erstellung eines Nutzungskonzepts inkl. Erdgeschoss- und Dachgeschossnutzungen.
Private / öffentliche und publikumsorientierte Nutzung	<p>Die Ansiedlung von öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen erhöht den Leuchtturmcharakter eines Hochhauses. Publikumsorientierte Nutzungen befinden sich bevorzugt in den Erdgeschossen oder in den unteren Obergeschossen sowie einem öffentlich oder halböffentlich zugänglichen Dachgeschoss (z.B. mit Restaurant). Insbesondere publikumsorientierte Nutzungen können Mehrverkehr generieren.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterscheidung von öffentlichen und privaten Nutzungen; • Verortung von öffentlichen und publikumsorientierten bzw. Arbeits- und Wohnnutzungen im Hochhaus; • Erstellung eines allfälligen Mobilitätskonzepts und Abstimmung des Verkehrsaufkommens mit den Strassenkapazitäten.
Etappierung	<p>Ein Hochhaus kann ein Teil einer Gesamtkonzeption mit einer langfristigen, etappenweisen Realisierung sein. Dabei ist für alle Etappen eine qualitativ hochstehende Wirkung des Ensembles anzustreben (Nutzungsintensität und städtebauliche Form).</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzeigen der Wirkung der unterschiedlichen Etappen und Qualitätsnachweis.

Verkehr und Mobilität

Die hohe Dichte und Nutzungsintensität eines Hochhauses führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Demgegenüber steht eine unterproportional kleine Fläche für Parkierungsanlagen. Dies stellt hohe Anforderungen an die Erschliessung und Mobilitätsplanung eines Hochhauses.

Erschliessungsgunst Der Standort eines Hochhauses ist auf die verkehrstechnische Erreichbarkeit und insbesondere auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Gegebenenfalls ist eine Verbesserung bzw. Erweiterung des Angebots, insbesondere für den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (LV), anzustreben.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Standortwahl abgestimmt auf Erschliessungsgüte und prognostizierte Mobilitätsnachfrage nach Verkehrsmitteln (MIV, ÖV und LV);
- Bei Bedarf: Aufzeigen von effizienten und verträglichen Angebotsverbesserungen/-erweiterungen.

Mobilitätskonzept Ein Mobilitätskonzept regelt das aufgrund der Nutzungen erwartete Verkehrsaufkommen (z.B. Reduktion, Beschränkung etc.) sowie die Verkehrsmittelwahl (z.B. Stärkung ÖV, LV). Bei Bedarf zeigt es auch Synergiepotenziale mit bestehenden Angeboten in der Nachbarschaft auf.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Erstellung eines Mobilitätskonzepts;
- Abstimmung Verkehrsaufkommen mit Strassenkapazitäten.

Parkierung MIV Das Parkplatzangebot für den MIV ist aufgrund der hohen Dichte eines Hochhauses generell beschränkt. Es gilt in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept sowie bestehenden Parkraumreglementen, ein angemessenes Parkplatzangebot zu schaffen und gegebenenfalls mit einem bestehenden, unternutzten Angebot in der Umgebung zu erweitern.

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Definition von Umfang und räumlicher Anordnung der Parkierung gemäss Mobilitätskonzept;
- Bei Bedarf: Anbindung an ein bestehendes, unternutztes Parkplatzangebot in der Nähe.

Planung und Prozess

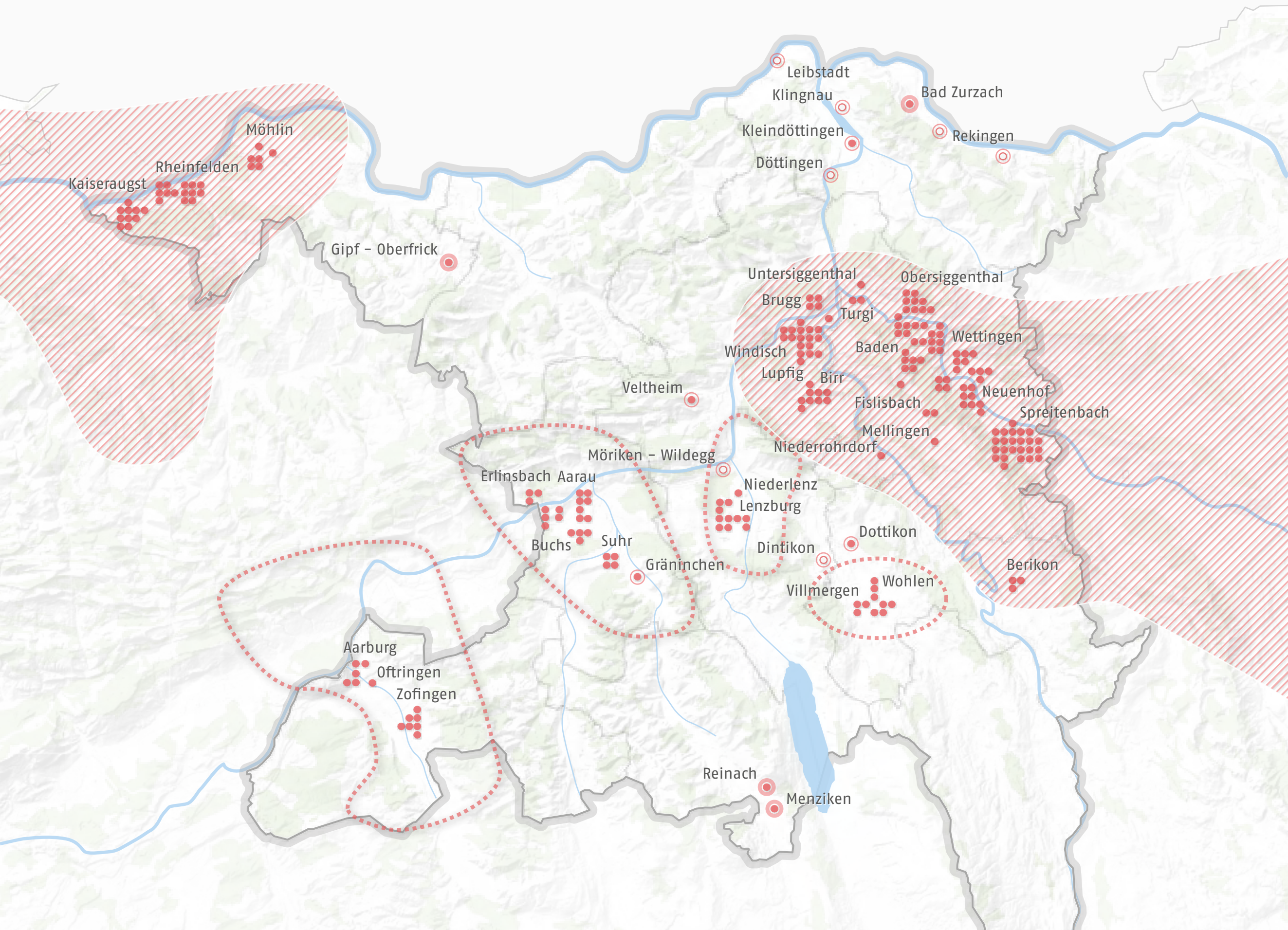
	<p>Bei einem Hochhaus ist ähnlich wie bei anderen Grossprojekten von einem längeren Planungsprozess auszugehen. Neben der phasengerechten Erarbeitung im Rahmen eines Gesamtkonzepts ist auf den rechtzeitigen Einbezug von Behörden, Fachstellen und Fachexperten sowie weiteren wichtigen Akteuren zu achten. Aufgrund der hohen Wirkung im regionalen, städtebaulichen und landschaftlichen Kontext ist im Sinne der Erhöhung der Akzeptanz insbesondere auch die betroffene Bevölkerung möglichst frühzeitig zu informieren.</p> <p>Aufgrund der Komplexität sind zudem bevorzugt qualitätssichernde Verfahren anzustreben (z.B. Varianzverfahren, Einbezug von externen Fachexperten/ Gutachtern).</p>
Konzept	<p>Ein Konzept behandelt prioritär die städtebaulichen, landschaftlichen und freiräumlichen Aspekte eines Hochhauses sowie die Aussenarchitektur, die Nutzung, die Wirtschaftlichkeit und die Erschliessung. Die Erarbeitung erfolgt bevorzugt im Rahmen eines Varianzverfahrens (Entwicklungsplanung, Testplanung, städtebaulicher Wettbewerb etc.). Kommunale, regionale und kantonale Behörden und Fachstellen sind in den Erarbeitungsprozess des Konzepts miteinzubeziehen.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Konzepts, insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gemeindeübergreifenden Anforderungen; • Durchführung eines Varianzverfahrens (Testplanung, Wettbewerb); • Einbezug von Behörden und Fachstellen (Gemeinde, Region, Kanton).
Partizipation	<p>Der frühzeitige Einbezug wichtiger Akteure und insbesondere auch der Bevölkerung mittels Information und Partizipation ist bei Hochhausplanungen und -projekten oft entscheidend. Auf diese Weise kann die Akzeptanz eines Hochhausprojekts massgeblich erhöht und ein Teil möglicher Einsparungen zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Information von Behörden und Bevölkerung gemäss Planungsfortschritt; • Anhörung von Behörden und Bevölkerung ab Konzeptphase, d.h. vor den formell vorgesehenen Mitwirkungs-, Einwendungs- und Beschwerdeverfahren der Sondernutzungsplanung.
Gesetzliche Grundlagen	<p>Für die Planung und Realisierung von Hochhausprojekten bedarf es der dafür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf kommunaler Ebene.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung gesetzlicher Rahmenbedingungen in der Bau- und Nutzungsordnung (inkl. Sondernutzungsplanung, Parkierung etc.).
Sondernutzungsplanung	<p>Gemäss Art. 16 ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) können für bestimmte Gebiete Sondernutzungspläne vorgesehen werden. Dieses Instrument bietet sich insbesondere für Hochhausplanungen, welche die Regelbauweise gemeinhin überschreiten, an. So können relevante Aspekte der Hochhausplanung im Bereich Städtebau, Landschaft und Erschliessung auf kommunaler Ebene verankert werden. Die Erarbeitung beinhaltet eine öffentliche Mitwirkung und ein Genehmigungsverfahren mit Einwendungs- und Beschwerdemöglichkeiten. Die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung erfolgt bevorzugt parallel zur Erarbeitung des Vorprojekts.</p> <p>Zu berücksichtigende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung und Genehmigung einer Sondernutzungsplanung gemäss Art. 16 ff. BauG.

- Vorprojekt
- Das Vorprojekt zeigt die Machbarkeit eines Hochhausprojekts auf. Die Erarbeitung erfolgt bevorzugt parallel zur Sondernutzungsplanung. Je nach Grösse des Projekts ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (bzw. eine Umweltnotiz) zu erstellen.
- Zu berücksichtigende Aspekte:
- Erarbeitung eines Vorprojekts.
- Bauprojekt
- Das Bauprojekt erfolgt nach der Genehmigung des Sondernutzungsplans. Es ist davon auszugehen, dass die regionalen Aspekte eines Hochhausprojekts in der Konzeptphase, spätestens jedoch vor Beginn des Bauprojekts behandelt werden.
- Zu berücksichtigende Aspekte:
- Durchführung eines Bauprojekts.

5 Quellen

- BFS. (2012). Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), online unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/dienstleistungen/geostat/date_nbeschreibung/volks-_gebaeude-0.Document.175518.zip, abgerufen im November 2014.
- Diener & Diener, Steinmann, M. (2012). Hochhauskonzept Baden.
- Druot, F., Lacaton, A., Vassal, J-P. (2007). Plus, les grands ensembles de logement - territoire d'exception, Barcelona.
- Kanton Aargau. (2011). Brandschutzverordnung (BSV) vom 23.3.2005, Stand 1.11.2011, online unter: <https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/1344>, abgerufen am 25.1.2016.
- Kanton St. Gallen. (2011). Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6.6.1972, Stand 19.4.2011, online unter: <http://www.gesetzessammlung.sg.ch/frontend/versions/1853?locale=de>, abgerufen am 26.1.2016.
- Naef, H. (2011). Hochhäuser aus Sicht der Immobilienökonomie, online unter: http://tg.sia.ch/sites/tg.sia.ch/files/Symposium_Hochhausstudien%202011_R eferat%20Naef_0.pdf, abgerufen am 4.11.2012.
- Ramuz, C.F. (1930). Sur une ville qui a mal tournée, in: Aujourd'hui, Lausanne.
- sapartners. (2015a). Kommunalen Richtplan „Kurgebiet“ Bad Zurzach, Stand öffentliche Mitwirkung.
- sapartners. (2015b). Pilotprojekt überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension, Fallbeispiel Zurzibiet.
- Wüest & Partner. (2009). Immo-Monitoring 2010, Band 1: Herbstausgabe, S. 70-75.

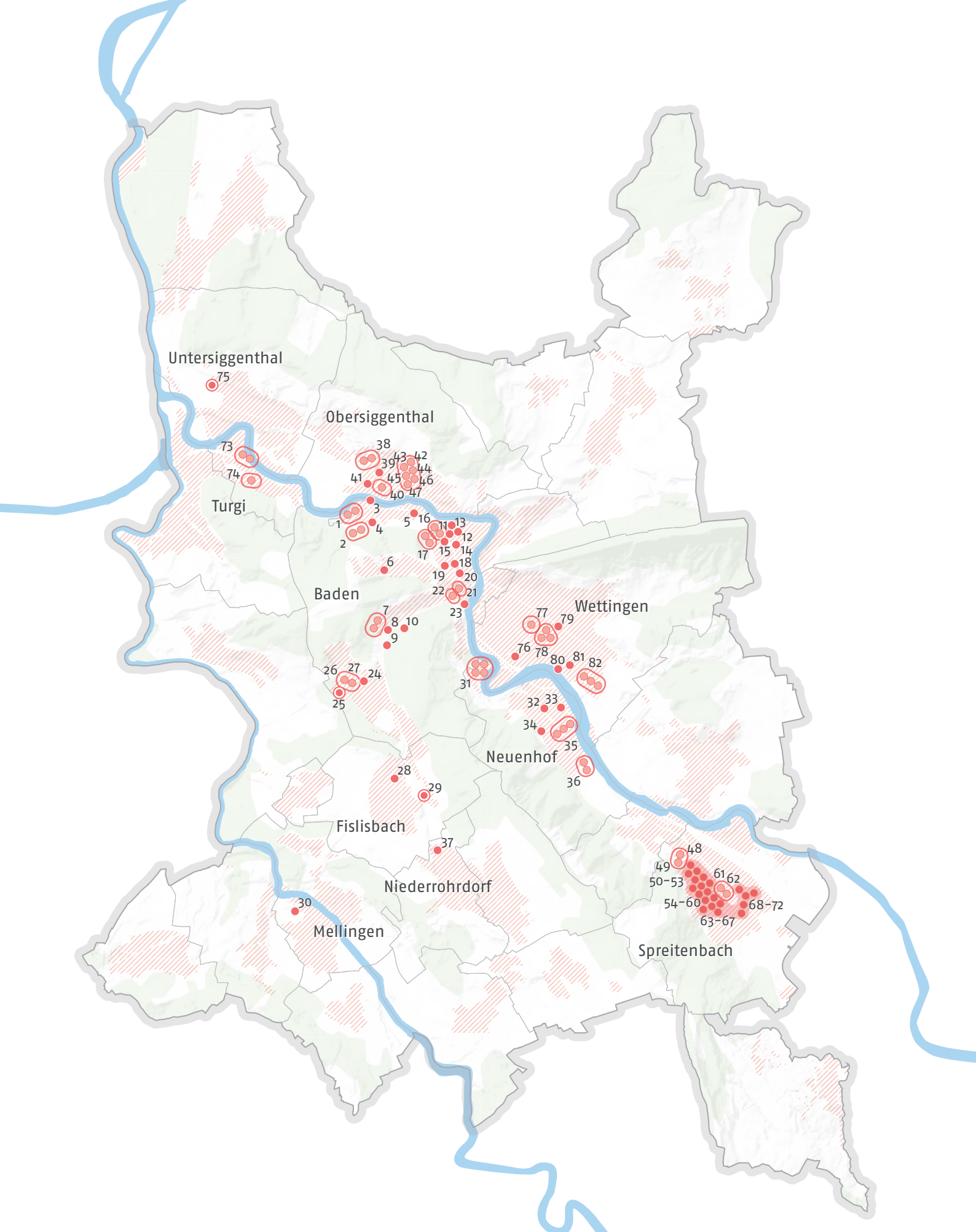
Anhang 1: Hochhäuser im Kanton Aargau



LEGENDE

- Metropolitanräume
- Regionalzentren
- Hochhäuser und höhere Häuser
- Agglomerationen
- Ländliche Wohngemeinden
- Sonstige Hochpunkte

Anhang 2: Hochhäuser in Baden Regio



Städtebauliches Anordnungsprinzip

- Hochhaus im Stadt-/Siedlungsraum
- ⊙ Ensemble

- ⊙ Cluster
- ⊙ Räumling

Orientierender Inhalt

- ▨ Siedlungsraum
- Waldflächen

Anhang 3: Bestandsaufnahme nach Gemeinden

Baden

1



Baden
Brisgistrasse 22/24

Fakten

Geschosse: 9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

2



Baden
Fluhmattstrasse 31/33/35/37

Fakten

Geschosse: 16+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

3



Baden
Stockmattstrasse 75

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

4



Baden
Im Brisgi 20

Fakten

Geschosse: 21
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen + Gewerbe

Baden

5



Baden Im Roggebode 5

Fakten

Geschosse: 18+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

6



Baden Hägelerstrasse 75

Fakten

Geschosse: 8+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

7

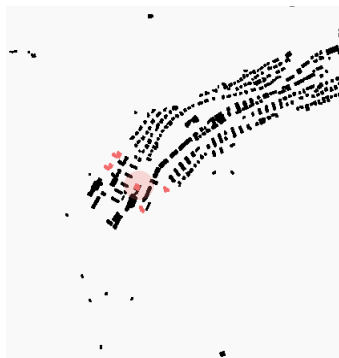


Baden Im Kehl 4/6

Fakten

Geschosse: 9+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Alterswohnen
Nutzung EG: Alterswohnen

8



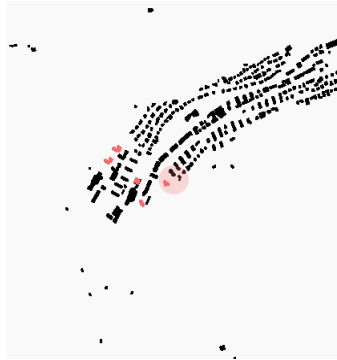
Baden Kehlstrasse 45

Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Baden

9

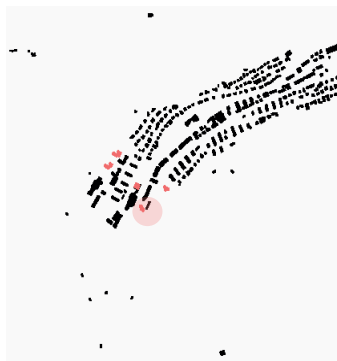


Baden Mellingerstrasse 99

Fakten

Geschosse: 11
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

10



Baden Mellingerstrasse 176

Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

11



Baden Konnex, Brown Boveri Strasse 7

Fakten

Geschosse: 8-9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

12



Baden Blauer Turm, Brown Boveri Strasse 10

Fakten

Geschosse: 9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

Baden

13



Baden
Duplex, Brown Boveri Strasse 12

Fakten

Geschosse: 8-9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

14



Baden
Trafo, Bruggerstrasse 56A

Fakten

Geschosse: 9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Hotel + Wohnen
Nutzung EG: Hotel + Kongresszentrum

15



Baden
Bruggerstrasse 61/61 A

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen + Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

16



Baden
Bruggerstrasse 71

Fakten

Geschosse: 6-7 (> 25m)
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

Baden

17



Baden
Belétage, Wiesenstrasse 30a-b

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Kinderkrippe + Dienstleistungen

18



Baden
Rütistrasse 1

Fakten

Geschosse: 17
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Gewerbe

19



Baden
Rütistrasse 2

Fakten

Geschosse: 13+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Gewerbe

20



Baden
Rütistrasse 3A

Fakten

Geschosse: 11+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

Baden

21



Baden Mellingerstrasse 18

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen + Dienstleistungen + Schule
Nutzung EG: Dienstleistungen + Schule

22



Baden Mellingerstrasse 22

Fakten

Geschosse: 14+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Hotel + Wohnen
Nutzung EG: Hotel + Gewerbe

23

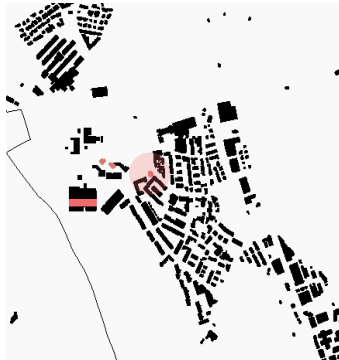


Baden Zürcherstrasse 27

Fakten

Geschosse: 10
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Gewerbe

24



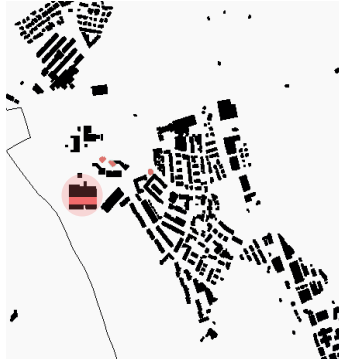
Dättwil Rundturm, Husmatt 1

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

Baden

25



Dättwil Im Egel 1

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Räumling
Nutzung: Kantonsspital
Nutzung EG: Kantonsspital

26



Dättwil Im Egel 9

Fakten

Geschosse: 11
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Personalwohnhaus KSB + Dienstleistungen
Nutzung EG: Dienstleistungen

27



Dättwil Im Egel 10

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Personalwohnhaus KSB
Nutzung EG: Personalwohnhaus KSB

Fislisbach

28



Fislisbach Ahornstrasse 4

Fakten

Geschosse: 9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

29



Fislisbach Moosackerstrasse 4

Fakten

Geschosse: 11
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Räumling
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Mellingen

30



Mellingen Büblikeweg 2

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Neuenhof

31



Neuenhof Webermühle

Fakten

Geschosse: 7-13

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen + Gewerbe

32



Neuenhof Hardstrasse 76/78

Fakten

Geschosse: 12

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen

33



Neuenhof Hardstrasse 77

Fakten

Geschosse: 16

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen

34



Neuenhof Zürcherstrasse 115

Fakten

Geschosse: 17

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Gewerbe + Dienstleistungen

Neuenhof

35



Neuenhof Sandstrasse 1/3/5/7/9/11

Fakten

Geschosse: 10
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

36



Neuenhof Glärnischstrassen 17/19

Fakten

Geschosse: 7-8+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Niederrohrdorf

37



Niederrohrdorf Moosstrasse 16

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Obersiggenthal

38



Obersiggenthal Kirchweg 57 / Landschreiberstrasse 4

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

39



Obersiggenthal Schulstrasse 24

Fakten

Geschosse: 16
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

40



Obersiggenthal Flurstrasse 4/6/8/10

Fakten

Geschosse: 7-9+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

41



Obersiggenthal Kornweg 5

Fakten

Geschosse: 14
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Obersiggenthal

42



Obersiggenthal Kirchweg 21/23/25

Fakten

Geschosse: 6-9+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

43



Obersiggenthal Kirchweg 27a-c

Fakten

Geschosse: 5-9+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

44



Obersiggenthal Schulstrasse 2

Fakten

Geschosse: 15+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

45



Obersiggenthal Schulstrasse 5

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

Obersiggenthal

46



Obersiggenthal Landstrasse 148

Fakten

Geschosse: 9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Gewerbe

47



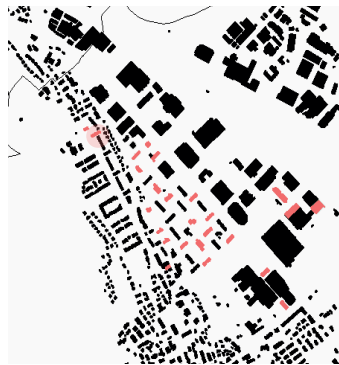
Obersiggenthal Hertensteinstrasse 7

Fakten

Geschosse: 7-9
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Gewerbe

Spreitenbach

48

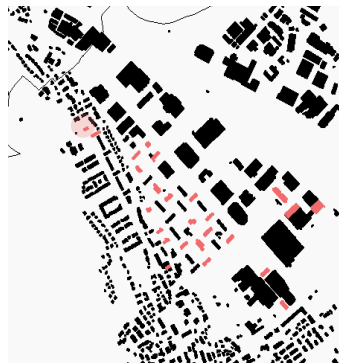


Spreitenbach Poststrasse 170

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

49

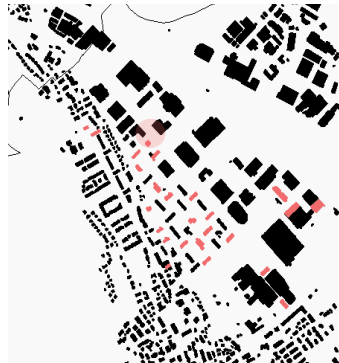


Spreitenbach Poststrasse 180

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

50

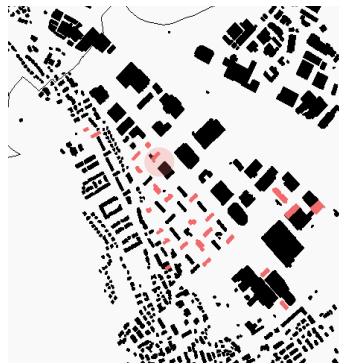


Spreitenbach Rotzenbühlstrasse 35

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

51



Spreitenbach Rotzenbühlstrasse 39/41

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Spreitenbach

- 52  **Spreitenbach**
Bahnhofstrasse 96/98
Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

53  **Spreitenbach**
Bahnhofstrasse 100
Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

54  **Spreitenbach**
Rotzenbühlstrasse 24/26
Fakten

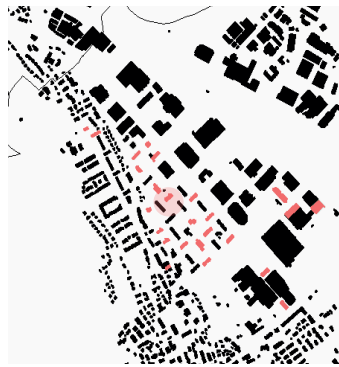
Geschosse: 11+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

55  **Spreitenbach**
Bahnhofstrasse 73
Fakten

Geschosse: 15
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Spreitenbach

56

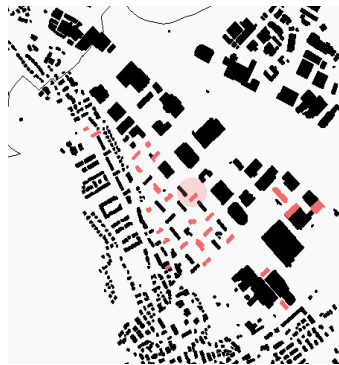


Spreitenbach Langackerstrasse 49/51

Fakten

Geschosse: 11
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

57

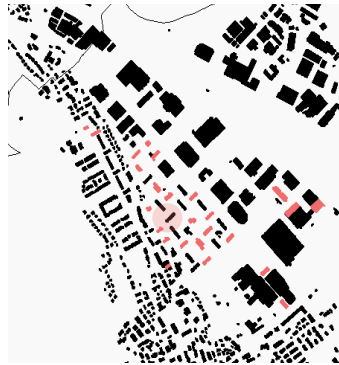


Spreitenbach Langackerstrasse 54/56

Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

58



Spreitenbach Bahnhofstrasse 68

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

59



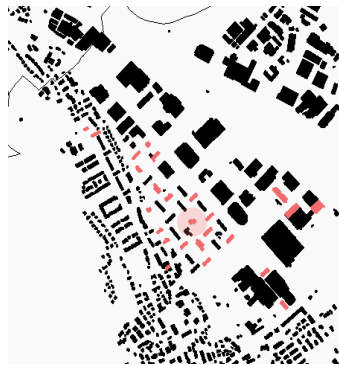
Spreitenbach Langackerstrasse 42/44

Fakten

Geschosse: 12
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Spreitenbach

60

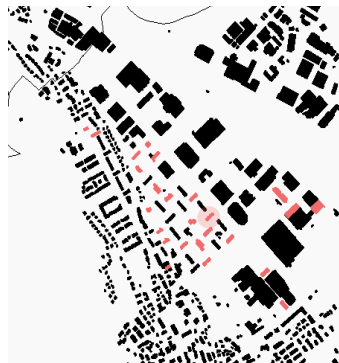


Spreitenbach Langackerstrasse 15

Fakten

Geschosse: 25
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

61

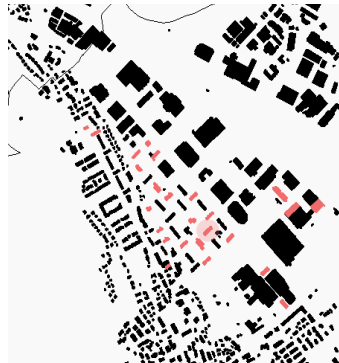


Spreitenbach Langackerstrasse 28

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

62

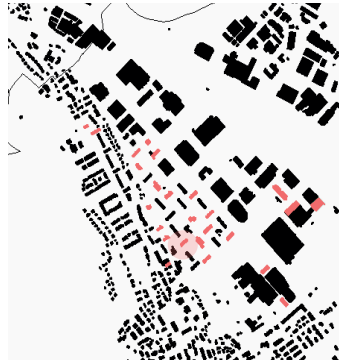


Spreitenbach Langackerstrasse 32

Fakten

Geschosse: 13
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

63



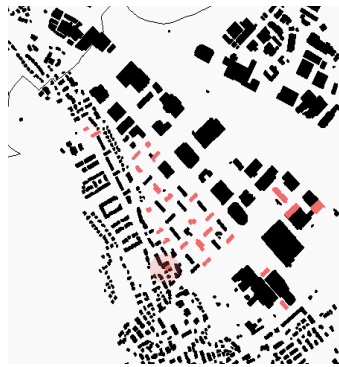
Spreitenbach Langackerstrasse 1/3

Fakten

Geschosse: 13+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Spreitenbach

64

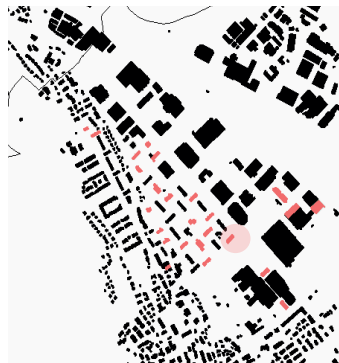


Spreitenbach Glattlerweg 12

Fakten

Geschosse: 14
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

65

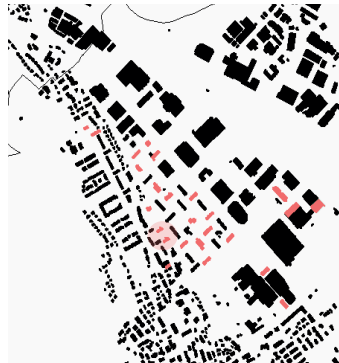


Spreitenbach Baumgartenstrasse 2/4

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

66

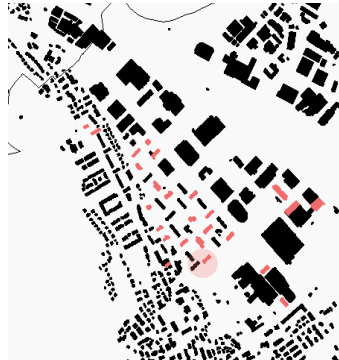


Spreitenbach Bahnhofstrasse 59/61

Fakten

Geschosse: 14
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

67



Spreitenbach Bahnhofstrasse 56/58

Fakten

Geschosse: 11+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

Spreitenbach

68



Spreitenbach Pfadackerstrasse 7

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Gewerbe

69



Spreitenbach Pfadackerstrasse 6

Fakten

Geschosse: 9+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Dienstleistungen
Nutzung EG: Gewerbe

70

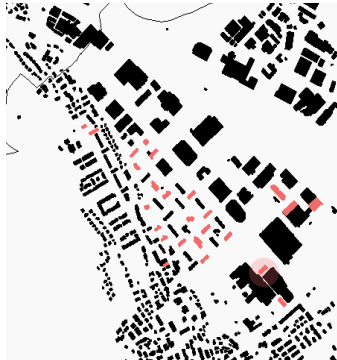
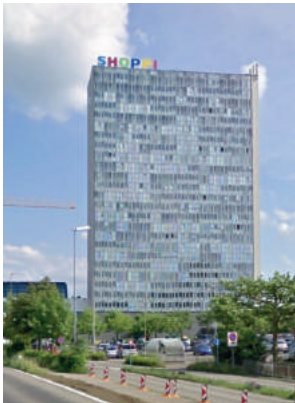


Spreitenbach Pfadackerstrasse 10

Fakten

Geschosse: 6-7 (> 25m)
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Gewerbe + Dienstleistungen
Nutzung EG: Gewerbe

71



Spreitenbach Shopping Center 7/9

Fakten

Geschosse: 26
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

Spreitenbach

72



Spreitenbach Shopping Center 11/13

Fakten

Geschosse: 26
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Cluster
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

Turgi

73



Turgi Bahnhofstrasse 2a-2d, 4a-4e

Fakten

Geschosse: 6-8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

74



Turgi Grubstrasse 12

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen

Untersiggenthal

75



Untersiggenthal Rebbergstrasse 18

Fakten

Geschosse: 8+A
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Räumling
Nutzung: Altersheim
Nutzung EG: Altersheim

Wettingen

76



Wettingen Alberich Zwysigstrasse 9

Fakten

Geschosse: 8
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum
Nutzung: Wohnen + Gewerbe
Nutzung EG: Wohnen

77



Wettingen Zentralstrasse 93/95/97/99

Fakten

Geschosse: 11
Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe

Wettingen

78



Wettingen

Zentralstrasse 101/Alberich Zwyszigstrasse 49/53

Fakten

Geschosse: 19

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen + Gewerbe

79



Wettingen

Alberich Zwyszigstrasse 83

Fakten

Geschosse: 11+A

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen + Dienstleistungen

Nutzung EG: Gewerbe

80



Wettingen

Ahornweg 1

Fakten

Geschosse: 10

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen

81



Wettingen

Hardstrasse 35

Fakten

Geschosse: 8+A

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Hochhaus
im Stadt-/Siedlungsraum

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen

Wettingen

82



Wettingen
Hardstrasse 51/53/55

Fakten

Geschosse: 10-13

Städtebauliches Anordnungsprinzip: Ensemble

Nutzung: Wohnen

Nutzung EG: Wohnen