

Das Hochhaus ist wieder im Trend

Eine Höhenbegrenzung von Häusern gibt es im Aargau nicht, sodass die zehn höchsten Gebäude bald abgelöst werden könnten. Die Gemeinden können einem allfälligen Wildwuchs aber mit Hochhauskonzepten entgegenwirken.

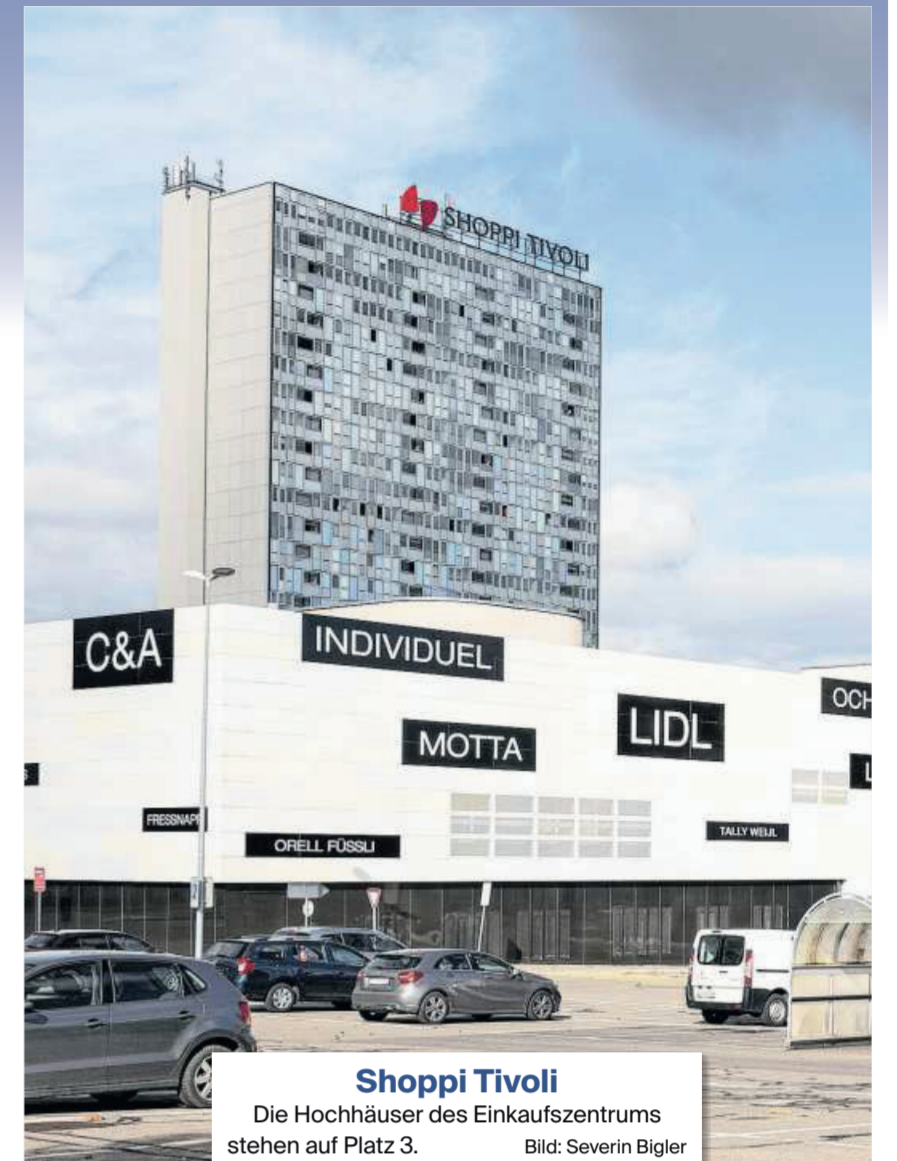
Bestehende Hochhäuser



Telli-Hochhaus
Das Telli-Hochhaus in Aarau ist das höchste Gebäude im Kanton. Bild: Ueli Wild



Langäcker-Hochhaus
Das Haus in Spreitenbach ist das zweithöchste Gebäude. Bild: Dieter Minder



Shoppi Tivoli
Die Hochhäuser des Einkaufszentrums stehen auf Platz 3. Bild: Severin Bigler

Zukünftige Hochhäuser



Akara Tower
Das neue höchste Gebäude Badens soll rund 70 Meter hoch werden. Bild: zvg



Tivoli Garten
So soll die Überbauung Tivoli Garten in Spreitenbach aussehen. Bild: zvg



Stadion-Hochhäuser
Die neuen Hochhäuser in Aarau sollen bis zu 75 Meter hoch werden. Bild: zvg

Hans-Caspar Kellenberger

Die Stadt Zürich will gemäss einem Planungspapier künftig Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 250 Metern zulassen. Die neue Hochhauspolitik ist zwar noch nicht beschlossen, doch wenn die Richtlinien – vielleicht schon im Herbst 2022 – angepasst werden, könnte dies das Stadtbild nachhaltig verändern. Überhaupt erleben Hochhäuser in der Schweiz ein Revival. 2011 zum Beispiel wurde mit dem 126 Meter hohen Prime Tower das bis anhin höchste Gebäude Zürichs erbaut.

Auch im Aargau sind mehrere Hochbauten angedacht, oder befinden sich, so wie der Akara Tower in Baden, bereits in der Bauphase. Das neu höchste Gebäude Badens soll rund 70 Meter hoch werden. Mit dem Merker-Hochhaus ist ein weiteres Gebäude in Baden Nord in Planung, das 64,5 Meter hoch werden soll. In Spreitenbach sind derzeit zwei neue Wohnhochhäuser der Überbauung «Tivoli Garten» im Bau. Beide sollen eine Höhe von etwa 65 Metern erreichen. Die Fertigstellung des gesamten Gebäudekomplexes ist per 2024 vorgesehen.

2021 wurde der 51 Meter hohe Centurion Tower in Windisch eröffnet – das bisher letzte eröffnete Hochhaus im Aargau. Es beherbergt ein Hotel sowie Miet- und Eigentumswohnungen und erhielt unter anderem eine Architektur-Auszeichnung. Die vier Hochhäuser beim Stadion im Torfeld Süd, die ebenfalls in Planung sind, sollen bis zu 75 Meter hoch werden. Der Bau verzögert sich aber wegen Beschwerden, die unter anderem vor dem Bundesgericht verhandelt werden. Und auch in den Aarauer Goldern oder der Suhler Wynematte könnten weitere Hochbauten errichtet werden.

Ein Trend aus dem vergangenen Jahrhundert

Zuletzt waren Hochhäuser in den 1960er- und zu Beginn der 1970er-Jahre im Trend. Und das auch im Aargau, wie die Zahlen der Gemeinden zu ihren höchsten Bauten aufzeigen. Neun der höchsten zehn Gebäude oder Hochhauskomplexe im Kanton wurden zwischen 1960 und 1973 erbaut. Das Telli-Hochhaus in Aarau bleibt, mit einer Höhe von 79 Metern, nach wie vor das höchste Gebäude im Kanton. Danach folgt

Die zehn höchsten Häuser im Kanton

Höhe	Name
79 m	Telli-Hochhaus, Aarau
77 m	Langäcker, Spreitenbach
74 m	Tivoli, Spreitenbach
70 m	EO-Hochhaus, Oftringen
67 m	Im Brisgi 20, Baden
57,6 m	Im Roggebode 5, Baden
57 m	AEW-Hochhaus, Aarau
54,7 m	AZ-Hochhaus, Baden
51,4 m	Wohntürme, Wettingen
51 m	Centurion Tower, Windisch

Quelle: Gemeinde- und Stadtverwaltungen

das Wohnhochhaus an der Langäckerstrasse in Spreitenbach. Komplettiert werden die Top 3 von den beiden Hochhäusern, die zum Shopping Center Tivoli in Spreitenbach gehören und ebenfalls bewohnt sind. Der Centurion Tower in Windisch (10. Platz) ist somit das einzige Hochhaus in den Top 10, das nach 1980 erbaut wurde.

Der alte, neue Trend zum hohen Bauen kommt indes nicht von ungefähr: Hochhäuser sind eines von verschiedenen Mitteln zur Verdichtung von Wohnraum – insbesondere bei immer weniger verfügbarem Bauland und gleichzeitig steigenden Bevölkerungszahlen. Die Zentren zu verdichten, ist eine Vorgabe des Bundes. Im März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz von der Schweizer Stimmbewölkerung angenommen. Gemäss dem Gesetz soll der vorhandene Boden «haushälterisch genutzt sowie der Kulturlandverlust und die Zersiedlung eingedämmt werden».

Und auch im Aargau soll, wie es die Vorgaben aus Bundesbernen verlangen, «verdichtet» werden. Denn der Kanton geht in den nächsten Jahrzehnten weiterhin von einem starken Bevölkerungswachstum aus. Dieses Wachstum müsse «raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufgenommen werden können», heisst es beim Kanton. «Der Aargau verfolgt die Strategie der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen», sagt Daniel Kolb, Abteilungsleiter Raumplanung beim Departement

Bau, Verkehr und Umwelt. Ausgangspunkt dieser Strategie sei der Raumtyp einer Aargauer Gemeinde, «also ob sie eher städtisch, urban oder ländlich geprägt ist, welche Infrastrukturen und Erschliessung dort bestehen und wie das zukünftige Potenzial für eine raumverträgliche Entwicklung ist», sagt Kolb. «Je nach Raumtyp wurden Bevölkerungsentwicklungs- und Dichteannahmen im kantonalen Richtplan getroffen.»

Im Richtplan hat der Grosse Rat die maximale Ausdehnung und Verteilung des Siedlungsgebiets für die nächsten 25 Jahre festgelegt. Die Gemeinden können innerhalb dieses Siedlungsge-

biets die Bauzonen in ihrer eigenen Nutzungsplanung für die nächsten 15 Jahre bestimmen. «Die Gemeinden müssen Dichtevorgaben des Richtplans in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen», sagt Kolb.

Gemeinden stehen in der Pflicht

Im kantonalen Baugesetz gibt es für Hochhäuser derweil keine rechtlichen Grundlagen. Der Kanton bietet jedoch einen Planungswegweiser und begleitet und unterstützt die Gemeinden. Diese können nicht einfach ein neues Hochhaus planen, sondern müssen den Bau regional abstimmen. Denn: Hoch-

häuser können regional wirken und müssen einwandfrei ins Siedlungsgefüge integriert werden. Daniel Kolb sagt: «Ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens Kanton besteht zurzeit nicht. Die Regionalplanungsverbände sind daran, mit Hochhauskonzepten Antworten zu finden.» Im Gestaltungsplangebiet «Waldpark» der Gemeinde Oftringen, dürfen zum Beispiel keine «Bauten über 18 Meter» mehr errichtet werden. Weiter will auch Aarau Regio in festgesetzten Zonen, wo Hochhäuser in der Theorie möglich wären, Qualitätskriterien für die Bauten definieren. Neue Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 30 Metern müssen daher laut

Sachplan «einen Mehrwert für den Stadtraum generieren», etwa den Aussenraum miteinbeziehen und aufwerten. Entstehen dürfen Hochhäuser zudem nur an verkehrsmässig gut erschlossener Lage.

Der Qualitätsaspekt ist für Hochhäuser also zentral. Kolb sagt: «Bei Wohn-Hochhäusern stellt sich immer die Frage nach genügend und attraktivem Freiraum um die Häuser, weshalb in der Regel nicht der Verdichtungseffekt entscheidend ist.» Und: «Wir haben im Aargau keine grossen Städte, die mit umfassenden Stadtpärken einen Ausgleich zu Hochhäusern schaffen könnten.» Freiraum

rund um Hochbauten zu schaffen, ist in den bestehenden Aargauer Siedlungsgebieten deshalb eine Herausforderung.

Bei Büro-Hochhäusern sei die Situation etwas anders, der Freiraum habe hier nicht die gleiche Priorität, da die Menschen hier nicht wohnen. Weiter ist mitunter oft auch die Erhaltung des Orts- oder Stadtbildes ein Argument gegen den Bau eines Hochhauses. Daniel Kolb sagt: «In allen Aargauer Städten sind sehr wertvolle Altstädte vorhanden. Diese schränken die Möglichkeiten für Hochhäuser ein, weil der Blick auf die Altstadt einen hohen Wert darstellt.»