

Hochhauskonzept Aarau Regio und Regionaler Sachplan Hochhaus

Konzept vom Vorstand am 16. Januar 2019 genehmigt.
Sachplan vom Regierungsrat am 2022 genehmigt



Stand: 24. Juni 2021

Inhalt

A Hochhauskonzept Aarau Regio

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2	Hintergründe und Analysen	7
3	Objektive Herleitung Eignungsgebiete	15
4	Städtebauliche und landschaftsräumliche Beurteilung.	28
5	Arbeitsmaterialien	40

B Sachplan Hochhaus Aarau Regio

Teil A

Hochhauskonzept Aarau Regio

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Das Hochhaus erfährt zurzeit eine Renaissance. Verschiedene laufende Ortsplanungen setzen sich mit entsprechenden Vorhaben auseinander. Hochhäuser verändern und prägen das Stadt- und Landschaftsbild. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit geeigneten Standorten und eine hohe Qualität der einzelnen Projekte sind darum unabdingbar. Zudem haben Hochhäuser grenzüberschreitende Auswirkungen: Landschaftsbild, Verkehr, Veränderungen im funktionalen und sozialen Gefüge usw. Die überörtliche Koordination der Hochhausentwicklung ist folglich notwendig und wichtig. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeindeverband Aarau Regio dazu entschlossen, ein Hochhauskonzept zu erarbeiten.

1.2 Perimeter und Aufgabenstellung

Den Betrachtungsperimeter für das Hochhauskonzept umfasst mindestens den gesamten Perimeter von Aarau Regio und betrifft 17 Gemeinden der beiden Kantone Aargau und Solothurn (siehe Abb. 1).

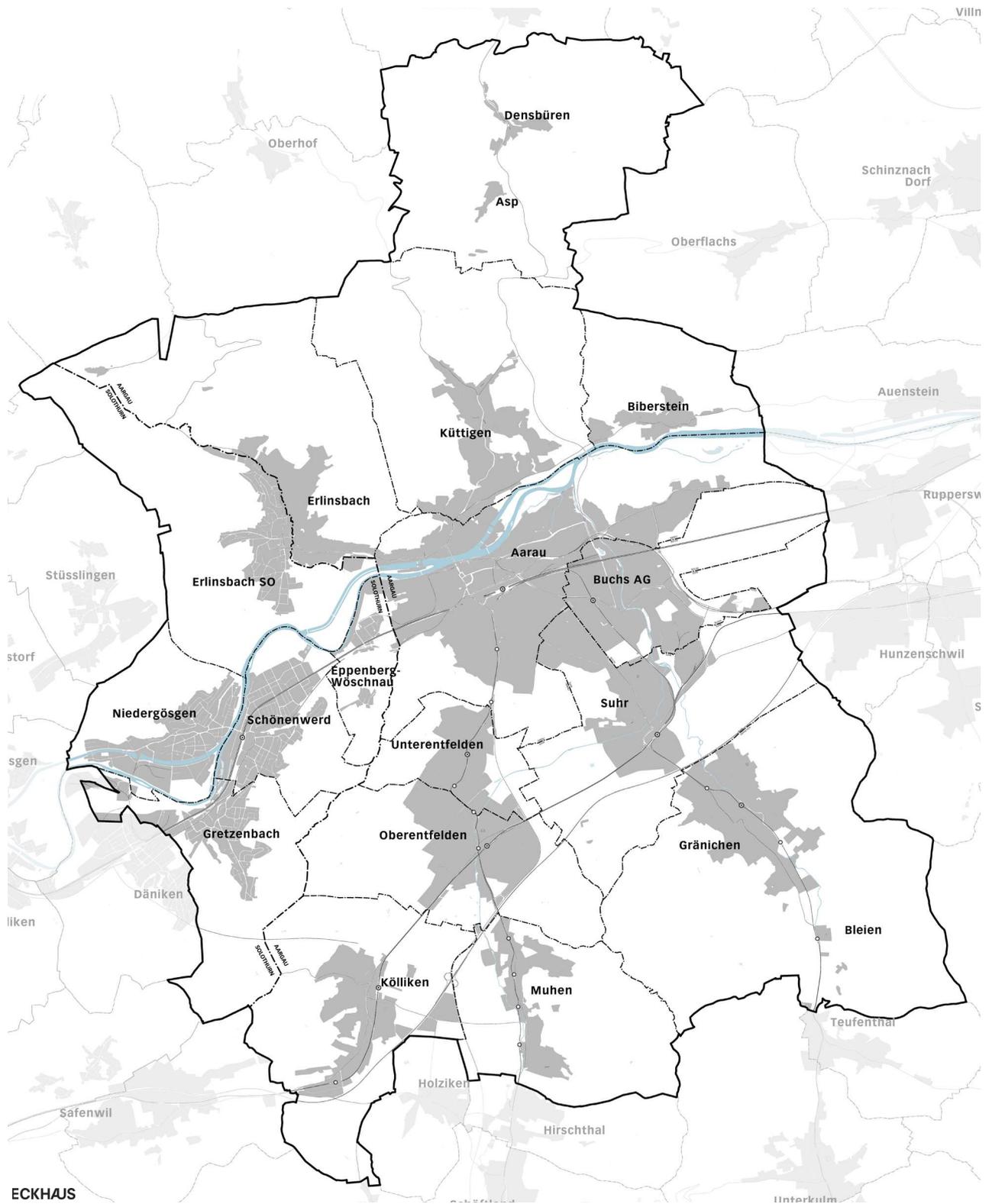
Eine wesentliche Aufgabe des Konzepts besteht in der differenzierten räumlichen Festlegung von Hochhausstandorten (Positivplanung) und der Bezeichnung von Ausschlussgebieten. Das Konzept soll sich in einem zweiten Schwerpunkt mit den qualitätssichernden Massnahmen (Vorgehen bei Standortsuche, Planung und Realisierung, Rahmenbedingungen, Standortkriterien usw.) auseinandersetzen und Rahmenbedingungen festlegen. Ein dritter Aspekt ist die Erarbeitung von Einschätzungen zur regionalwirtschaftlichen Situation bezüglich der Thematik Hochhaus. Ziel ist, den Gemeinden anwendungsorientiertes wirtschaftliches Knowhow zur Verfügung zu stellen.

1.3 Verbindlichkeit

Das Hochhauskonzept Aarau Regio koordiniert gemeindeübergreifend die Hochhausstandorte und ist in diesem Sinne eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Mit dem Verweis auf das regionale Konzept kann bei den kommunalen Planungen die städtebauliche Herleitung der Hochhausstandorte vereinfacht werden. Die Gemeinde muss nicht mehr von Grund auf Standorte herleiten und begründen. Andererseits kann aus dem regionalen Konzept auch kein «Anrecht» auf ein Hochhaus abgeleitet werden. Der Entscheid liegt bei der Gemeinde und im Rahmen der Genehmigung der Planungen beim Kanton.

Aarau Regio empfiehlt, das regionale Hochhauskonzept für die Verbandsgemeinden im Kanton Aargau als regionaler Sachplan gemäss § 12a Baugesetz Kanton Aargau behördenverbindlich zu verankern. Gemäss § 12a Abs.2 wird der regionale Sachplan von den betroffenen Gemeinden durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Bei Uneinigkeit kann die Mehrheit der Gemeinden Antrag beim Regierungsrat stellen, der dann den Sachplan beschliessen und dem Grossen Rat zur Genehmigung unterbreitet.

Für die Gemeinden im Kanton Solothurn ist vorgesehen eine Vereinbarung abzuschliessen, in der sich die Gemeinden verpflichten, in der kommunalen Planungsarbeit im Sinne des Konzeptes zu handeln. In diesem Sinne sollen die Gemeinden die relevanten Festlegungen in ihren Ortsplanungen aufnehmen und sich bei der Behandlung von Gestaltungsplänen ans regionale Konzept zu halten. Im Gegenzug sichert Aarau Regio den Gemeinden zu, sie bei Vorhaben, die dem Konzept entsprechen, zu unterstützen.



ECKHAUS

Abb. 1: Perimeter Hochhauskonzept

2 Hintergründe und Analysen

2.1 Definitionen

Der Begriff «Hochhaus» umfasst aus städtebaulicher Sicht alle Bauten mit einer in Relation zum Umfeld signifikanten Mehrhöhe und dem Wohnen und dem Arbeiten im umfassenden Sinne dienen. Für industrielle, technische und kirchliche Bauten können zur hilfreichen Abgrenzung die Begriffe «Turm» oder «Landmark» verwendet werden.

Für die Planungs- und Bewilligungsverfahren ist vor allem die baurechtliche Definition relevant. Die Planungs- und Baugesetze der Kantone Aargau und Solothurn beinhalten keine Definitionen des besonderen Gebäudetyp «Hochhaus». Zahlreiche andere Kantone (Bern, Zürich, Luzern, St.Gallen und weitere) orientieren sich an der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen. Dies hat damit zu tun, dass in der Vergangenheit das Hochhaus baurechtlich ein Gebäude war, welches bezüglich Gesamthöhe das Mass der Feuerwehrlleiter (20 m) überragte. Das Mass wurde in den vergangenen Jahren schrittweise an die neuen technischen Möglichkeiten angepasst. Die seit dem 1. Januar 2015 gültige neue Brandschutznorm legt im Artikel 13 fest, dass Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m sind. In der Konsequenz wird für den Perimeter von Aarau Regio das Hochhaus als ein Gebäude definiert, welches eine Gesamthöhe von mehr als 30 m aufweist und dem dem Wohnen und dem Arbeiten im umfassenden Sinne dienen. Eingeschlossen in diese Definition sind auch industrielle und technische Bauten.

Der Richtplan Hochhausstandorte der Stadt Aarau und das Hochhauskonzept der Gemeinde Suhr operieren mit anderen Definition. Grund dafür ist die Orientierung an einer nicht mehr vorhandenen Definition im Baugesetz (Stadt Aarau) resp. die Abstützung auf einer alten Brand-schutzarbeitshilfe (Gemeinde Suhr).

2.2 Städtebauliche Typologien

Grundformen

Einzelne Hochhäuser, der «Solitär», eignen sich zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten. Bekanntester und traditionsreicher Typus im städtebaulichen Repertoire Europas. Als Einzelobjekt symbolisiert der Solitär allerdings ein Privileg. Ein Privileg, welches auch für den Ort zum Vorteil wird, wenn er eine strategisch-funktional bedeutende Stelle markiert und wenn er durch ein Netzwerk weiterer Vertikaldominanten ausgeglichen beziehungsweise als Teil eines Ganzen erscheint. Als visuelle Komposition können sie dadurch städtebauliche Bezüge herstellen und der Orientierung dienen.

Die bewusste und aufeinander abgestimmte Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort bezeichnet man als «Ensemble». Es wird ein neues Zentrum oder ein Schwerpunkt geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe unter Einbezug des Aussenraumes. Die Dominanz des einzelnen Hauses wird verringert, da das einzelne Hochhaus seinen Auftritt mit anderen, ähnlich hohen teilen muss. In der Geschichte des Hochhauses in der Schweiz spielt dieser Typ, neben dem Solitär, die zweite Hauptrolle. So entstanden im Zeitraum von 1955 bis 1970 die grossen Siedlungen mit Wohnhochhäusern an der Peripherie der Städte (Telli, Goldern, Wynematte).

Silobauten, Hochkammine und Hochregallager sind Abbilder bedeutender Werkplätze, oft auch im ländlichen Raum. So waren die ersten Hochhäuser in der Schweiz Getreidesilos.

Spezialformen

Fast ausschliesslich in Grossstädten finden sich Aufreihungen von Hochhäusern entlang wichtiger Achsen sowie Gruppen von Hochhäusern als geschlossene Gestalt, sogenannte «Cluster». Eine weitere und eher neue Spezialform ist das Hochhaus als «Mantelgebäude». Treiber dieser Form ist meist der Bau neuer Sportstadien mit dem Bedarf, grosse Menge an Mantelnutzung auf oft beschränkter Grundfläche realisieren zu müssen. Die Lage und die Höhe der Bauten folgt hauptsächlich standortpolitischen und wirtschaftlichen Kriterien.

«Höhere Häuser» setzen aufgrund ihrer im Verhältnis zur benachbarten Regelbauweise nur unwesentlichen Mehrhöhe einen Akzent auf der Ebene einer lokalen Situation. Meistens ist dieser Typ baurechtlich kein Hochhaus. Daraus ergeben sich sowohl planerische als auch ökonomische Vorteile. Aus diesen Gründen hat der Typ Höheres Haus ein grosses Potenzial. Aber auch höhere Häuser sollen zur Lesbarkeit der Stadt beitragen und im Kontext mit ihrem Umfeld sowie mit dem öffentlichen Raum eine überzeugende ortsbauliche Komposition bilden.



Abb. 2: Hochhaus «GastroSocial» als Solitär (Gesamthöhe von 50 m) .



Abb. 3: Das Wohnhochhaus-Ensemble «Goldern» in Aarau (Gesamthöhen bis 49 m).



Abb. 4: Das Rathaus in Altstätten als Beispiel eines Höheren Hauses im kleinstädtisch-dörflichen Kontext.



Abb. 5: Hochhaus als Mantelnutzung: «Hardturm-Areal» in Zürich (Gesamthöhen bis 137 m).

2.3 Bestehende Hochhäuser in der Aarau Regio

Basierend auf der Definition gemäss Kapitel 2.1 ist der Bestand der Hochhäuser (Gesamthöhe >29m) innerhalb des Perimeters erfasst worden. Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde	Anzahl	Hochhäuser	Höhe in m	Hauptnutzung
Aarau	17	Telli Zeilen A,B,C,D	44 – 56	Wohnen
		Telli-Hochhaus	79	Büro
		Tellistrasse	30	Silo
		AEW-Hochhaus	57	Büro
		Bahnhofstrasse	29	Büro
		Kantonsschule («Aquarium»)	37	Schule
		Gastro Social	50	Büro
		Kantonsspital (Bettenhochhaus)	37	Spital
		Westallee	29	Spital
		Goldern 1,2,3	45 – 49	Wohnen
		Baläenweg	33	Wohnen
		Gönhardweg	30	Wohnen
		Suhr	7	Wynematte 1, 2, 3, 4
Migros Verteilzentrum	30			Industrie
Südallee	39			Schule
Zollweg	35			Wohnen
Erlinsbach AG	1	Barmelweid	35	Spital

Historische Turmbauten und Kirchengebäude dienen als wichtige Referenz- und Orientierungspunkte. Für das Hochhauskonzept sind aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht von Bedeutung:

Gemeinde	Anzahl	Bedeutende Kirche / hist. Turmbaute	Höhe in m
Aarau	4	Stadtkirche	39
		Oberer Turm	61
		Schlössli	30
		Kath. Kirche	40
Suhr	2	Ref. Kirche	36
		Kath. Kirche	30
Oberentfelden	1	Ref. Kirche	41
Niedergösgen	1	Schlosskirche	63
Schönenwerd	1	Stiftskirche	50

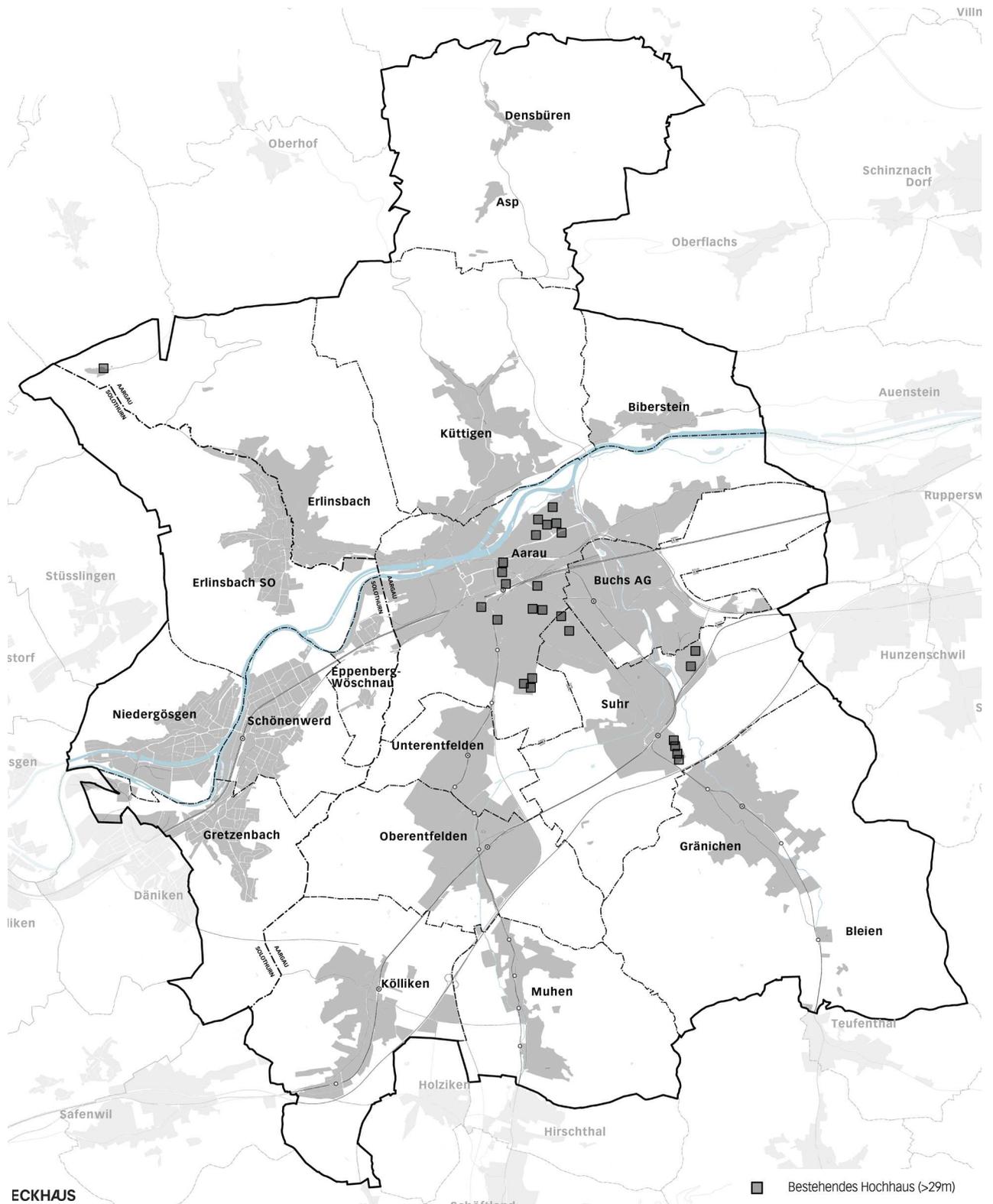


Abb. 6: Hochhausbestand der Aarau Regio

2.4 Befragungen

Mit dem Hochhaus-Bestand und verschiedenen Hochhausprojekten existieren seitens Nutzenden, Entwicklern und Betroffenen ein Wissen oder Einschätzungen zu Potenzialen und Risiken von Hochhäusern. Um diese kennen zu lernen, wurden zwei unterschiedlich angelegte Befragungen durchgeführt. Folgende Methoden sind eingesetzt worden:

- Quantitative Befragungen mittels Fragebogen von insgesamt 400 Haushalte im Perimeter von Aarau Regio. Davon 200 Haushalte mit Wohnsitz in Hochhäusern und 200 Haushaltungen mit beliebigem Wohnsitz (nicht in einem Hochhaus). Die Haushaltstypen entsprechen dem Anteil an der Gesamtzahl der Haushaltungen.
- Qualitative Interviews mit Schlüsselpersonen welche Hochhäuser planen, entwickeln und finanzieren. Solche Gespräche konnten mit Margrit Röthlisberger (Ortsbürgergutsverwaltung Aarau), Michael Breitenmoser (HRS Real Estate AG) und Andreas Campi (Halter AG Entwicklungen) durchgeführt werden.

Erkenntnisse der qualitativen Interviews

Das Bedürfnis resp. die Aufnahmefähigkeit des regionalen Marktes wird im Herbst 2018 von den befragten Personen skeptisch beurteilt. Ein Bürohochhaus im Perimeter wird praktisch ausgeschlossen. Für Wohnhochhäuser wird der Markt positiver eingeschätzt. Klar scheint, dass das Angebot, zwecks Vermeidung von Leerständen, auf verschiedene Mietersegmente ausgerichtet werden muss. Dies aufgrund der grossen Anzahl Wohneinheiten, welche bei der Realisierung eines Hochhauses auf den Markt kommen. Bereits im Torfeld Süd, dem aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht wohl geeignetsten Hochhausstandort im Raum Aargau, ist die Vermarktung gemäss Aussagen eine Herausforderung. Die Absorption der Wohnungen gelingt wohl nur durch eine Etappierung mit einer Verteilung der Realisierung über einen längeren Zeitraum.

Hochhäuser sollten nur an verkehrsmässig gut bis sehr gut erschlossenen Standorten realisiert werden. Zusätzlich ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Nahbereich wichtig. Eine weitere Anforderung ist die Aussicht: Mit einem Hochhaus wird primär das «Wohnen mit Aussicht» verknüpft und diese wird mit zunehmender Gebäudehöhe besser. Für Aarau ist nur die Weitsicht bedeutsam, da es keine Fernsicht auf Seen oder Alpen gibt. Die vielen Attika-Wohnungen in der Telli-Siedlung bedienen dieses Potenzial optimal und stellen damit auch anspruchsvolle Mietende zufrieden. Weitere Erfahrungen aus der Telli-Siedlung sind, dass die Betreuung von Hochhäusern durch Hauswarte vor Ort ist ein grosser Vorteil ist; hingegen haben sich die Gemeinschaftsflächen nicht unbedingt bewährt. Diese Gemeinschaftsflächen werden heute meistens an feste Mietende abgegeben und als Clublokale oder für selbstständige Dienstleistungsbetriebe genutzt.

Zur Frage der Höhe von Hochhäusern im Kontext der Region Aarau sind die Antworten differenzierter. Für die Entwickler ist klar, dass in der Region Aarau die Höhen von Bauten sensibler ist als beispielweise in Zürich. Trotzdem ist man sich einig, dass auch in und um Aarau Hochhäuser deutlich höher sein können als 40 m. Interessant ist, dass ein Hochhaus mit Höhen um 50 m dann wirtschaftlich machbar ist, wenn die Standortbedingungen optimal sind (Nachbarschaft zu Bahnhof mit sehr guten Verbindungen, Aussichtsqualitäten bereits ab unteren Geschossen) und das Hochhaus in die Entwicklung eines grösseren Areals eingebettet ist (Querfinanzierung). Ein ernst zu nehmendes Problem bei Hochhäusern ist die Sicherheit.

Qualitätssichernde Verfahren sind bei der Planung von Hochhäusern sehr wichtig, da misslungene Überbauungen generellen Widerstand auslösen. Als besonders zielführend wird ein Verfahren mit Einbindung der Stakeholder und einem Dialog (Zwischenbesprechung) mit den beauftragten Teams angesehen. Als Wunsch wird formuliert, dass bei Überbauungen mit Hochhäusern die zulässige Ausnutzung (AZ) viel höher sein sollte.

Erkenntnisse Befragungen Haushalte

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Hochhauskonzept der Aarau Regio wurde auch eine Anzahl Haushaltungen befragt, bezüglich ihrer Einstellung zu Hochhäusern und – soweit sie selbst auch über ein Wohnsitz in einem solchen Gebäude verfügen – bezüglich ihrer Erfahrungen.

Die Erfahrungen bei Hochhauskonzepten in anderen Regionen haben z.T. erhebliche Unterschiede, aber auch Übereinstimmungen gezeigt: Die Befragung von jeweils 200 Haushaltungen mit Wohnsitz in einem Hochhaus bzw. in konventionellen Gebäuden erfolgte nach den Sommerferien 2017. Die Auswahl der befragten Haushaltungen erfolgte nach dem Zufallsprinzip. Aus den rücklaufenden Fragebogen wurde wiederum eine Stichprobe nach dem Zufallsprinzip so ausgewählt, dass deren Strukturmerkmale bezüglich Haushaltstyp der effektiv im Untersuchungsgebiet vorhandenen Struktur entsprachen. Die effektive Rücklaufquote von rund 22 % lag im Bereich der Erwartungen.

Als Ergebnis der Haushaltbefragungen kann folgendes festgehalten werden: Als richtige Standorte für Hochhäuser werden Quartierzentren angesehen. Bezüglich der konkreten Situation in der Region Aarau scheinen die Meinungen einigermaßen gemacht. Die Befragten sehen nur wenige Standorte, welche dafür in Frage kommen und es dominiert die Meinung, dass es sich dabei um bereits mit Hochhäusern belegte Standorte an zentralen Lagen handeln sollte. Der zweite Vorteil, bei dem sich die Meinungen übereinstimmend sind ist die Aussicht.

Generell kann festgestellt werden, dass wer Erfahrung mit Hochhäusern hat, wesentlich mehr Vorteile sieht. Die Qualität der Wohnflächen wird von solchen Personen auch eindeutig positiver beurteilt als von Personen ohne Hochhaus-Erfahrung. Interessant ist, dass obwohl man Quartierzentren als richtige Standorte bezeichnet, keine Hochhäuser mit gemischten Nutzungen erwünscht sind (Befragungssegment Erfahrung mit Hochhäusern). Angst und Befürchtungen sind bei beiden Befragungssegmenten gleich: Die Gefahren und die Abhängigkeit von Aufzugsanlagen.

Einig ist man sich auch bei der Skepsis bezüglich weiterer Hochhäuser im Raum Aarau. In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, dass Befragte mit Erfahrung fast zur Hälfte – wenn möglich – wieder eine Wohnung in einem Hochhaus wählen würden, gleichzeitig aber mehrheitlich meinen, diese seien im Raum Aarau nicht unbedingt nötig. Nicht ganz übersehen werden darf die sich in den Befragungsergebnissen bis zu einem gewissen Grad spiegelnde Erwartung, dass Hochhäuser zu preisgünstigem Wohnraum führen. Dies trifft praktisch nie bzw. nur limitiert (untere Geschosse) zu.

2.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Rahmenbedingungen und Situation Wohnungsmarkt

Hochhäuser sind Gross-Immobilien und eine Voraussetzung für ihre Realisierung ist ein von der Dimension und der Situation her aufnahmefähiger Markt. Damit Hochhäuser wirtschaftlich sinnvoll sind, muss im Betrachtungsgebiet ein gewisses Bevölkerungsvolumen vorhanden und auch einigermaßen konzentriert sein. Die Eigenart des Raumes Aarau ist, dass die „grosse Stadt“ im Zentrum fehlt. Zusammen weisen die Gemeinden der Aarau Regio weniger als 100'000 Einwohner und insgesamt weniger als 50'000 Wohneinheiten auf.

Die Überprüfung der Marktsituation in den einzelnen Gemeinden erfolgt sowohl bezüglich des Bestandes als auch der Entwicklung des Marktes, gemessen am Leerstand (nach Kategorien) und der Höhe und Veränderung des Mietenniveaus. Die Kennwerte der Gemeinden im Perimeter zeigen bezüglich der erwähnten Beurteilungskriterien relativ grosse Unterschiede. Im Prinzip können die erfassten Gemeinden zum Zeitpunkt Herbst 2017 in vier Kategorien eingeteilt werden:

Kategorie	Gemeinden	Beurteilung Wirtschaftlichkeit
A	Aarau	Gute Marktsituation und Marktentwicklung. Keine erkennbaren negativen Einflussfaktoren. Hochhäuser praktisch in jedem Fall möglich.
B	Buchs (AG), Suhr, Unterentfelden	Negative Einflussfaktoren vorhanden, aber nicht allzu gravierend. Realisierungschancen müssen beim Einzelobjekt geprüft werden.
C	Erlinsbach (SO), Erlinsbach (AG), Gränichen, Gretzenbach, Kölliken, Küttigen, Muhen, Niedergösgen, Oberentfelden, Schönenwerd	Realisierungschancen für Hochhäuser sehr gering, insbesondere wegen der Entwicklung der Marktsituation.
D	Biberstein, Densbüren, Eppenbergr-Wöschnau	Marktvolumen klein, d.h. Zuführung einer relativ grossen Zahl von zusätzlichen Wohneinheiten würde den Markt kippen.

Die vorstehende Klassierung der Gemeinden zeigt, dass die Realisierung von Hochhäusern, von der Marktsituation gesehen, in grossen Teilen der Aarau Regio nicht ganz unproblematisch sein könnte. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Beurteilung ausschliesslich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgte. Auch wenn die Beurteilung positiv ist, mag es andere Gründe geben, von der Realisierung eines Hochhauses abzusehen. Umgekehrt kann die Realisierung eines Hochhauses auch unter Bedingungen in einer relativ kleinen Gemeinde möglich sein.

Rahmenbedingungen und Situation Büroflächenmarkt

Unter bestimmten Voraussetzungen kann es sinnvoll sein, Büroarbeitsplätze in einem Hochhaus unterzubringen. Dies ist dann der Fall, wenn ein Unternehmen gezwungen ist, eine relativ grosse Zahl von Beschäftigten an einem Standort zu konzentrieren. Da Büroflächen in Hochhäusern gegenüber konventionellen Bürogebäuden mit höheren Kosten verbunden sind, macht die Belegung von Flächen in Hochhäusern nur dann (wirtschaftlich) Sinn, wenn diese Flächen nicht auf dem allgemeinen Büroflächenmarkt gefunden werden können. Die Überprüfung des allgemeinen Büroflächenmarktes bildet deshalb eine Grundlage einer Beurteilung bezüglich der Nachfrage nach Büroflächen in Hochhäusern.

Die vorhandenen Datenbanken von NOGA (Nomenclature générale des activités économiques; Stand 2008; Herausgeber: Bundesamt für Statistik) und STATENT (Statistik der Unternehmensstruktur; Stand 2014; Herausgeber: Bundesamt für Statistik) erlauben es, basierend auf einer Reihe von Hochrechnungen, Beurteilungen vorzunehmen. Im Gebiet der Regio Aarau ergibt sich total ein Bestand von 357'031 m² Büroflächen. Die Konzentration der Büroflächen in der Kantonshauptstadt ist mit 65 % des Bestandes ausgeprägt. Parallel dazu wurde im Juni 2017 das Büroflächenangebot – soweit es öffentlich zugänglich war – in der Aarau Regio überprüft. Interessiert hat dabei neben der angebotenen Fläche vor allem das Mietenniveau und dort speziell dasjenige in der Stadt Aarau. Aufgrund der angestellten Untersuchungen ist in der Aarau Regio bezüglich Büroflächen kaum von einer Situation auszugehen, welche in absehbarer Zeit eine zwingende Nachfrage nach Hochhäusern auslösen würde. Einerseits hängt dies mit der nicht allzu bedeutenden Bürobeschäftigung und deren Wachstum zusammen, andererseits mit den erheblichen Leerständen, welche das Mietenniveau belasten. Büroflächen in Hochhäusern weisen in der Regel kostenbedingt ein Mietenniveau von gegen CHF 300.–/m² auf. Dies liegt deutlich über dem Niveau, welches heute für einen Grossteil der Büroflächen im Raum Aarau gilt.

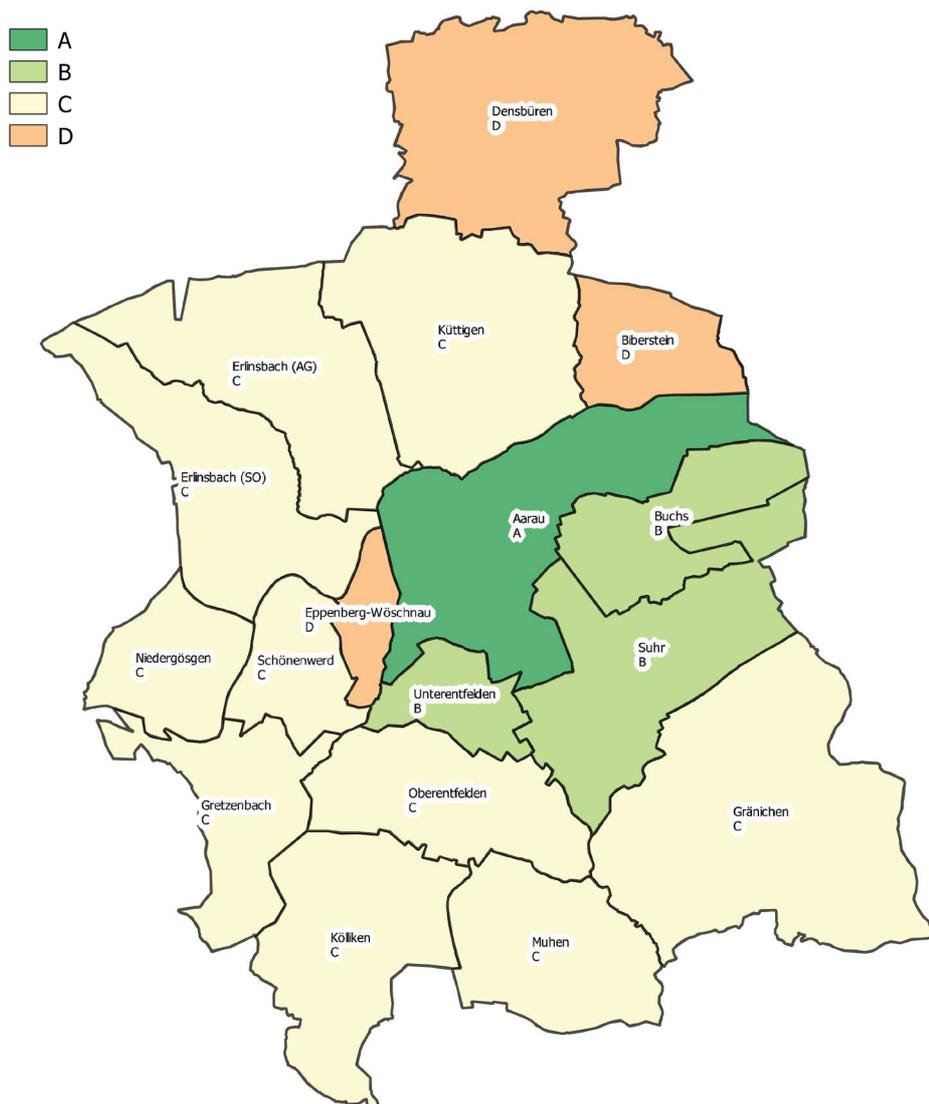


Abb. 7: Kategorien Wirtschaftlichkeit je Gemeinde (Quelle: GSP AG)

3 Objektive Herleitung Eignungsgebiete

3.1 Erkenntnisse, Ansprüche und Prinzipien

Erkenntnisse aus der Analyse

Die Aspekte Städtebau, Marktumfeld und Stakeholder-Meinung weisen eine eindeutige Übereinstimmung bezüglich Standortkriterien auf: die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage. Im weiteren Bedarf ein Hochhaus aufgrund seiner Art als Gross-Immobilie aus wirtschaftlicher Sicht ein minimales Marktvolumen. Diese Kriterien finden sich primär in städtischen Verdichtungs-zonen einer bestimmten Grösse. Vor allem die Stadt Aarau und die südlich angrenzenden Gebiete sind ein potenzielles Gebiet für das Wohnen. Die gesamte Region Aarau weist aber auch erhebliche marktwirtschaftliche Problemstellen (Marktvolumen, Büromarkt) auf. Nicht überraschend ist, dass bei einem Hochhaus Aussicht nachgefragt wird. Der Perimeter kann diesbezüglich wenig unverwechselbares wie See und Alpenkulisse anbieten.

Die städtebaulichen Ansprüche

Hochhäuser führen zu markanten Abweichungen in der Stadtsilhouette. Diese Abweichungen sind geeignet, Akzente im Stadtkörper zu setzen. Diese sind von hoher Relevanz und können das Stadtbild nachhaltig verändern. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch, an einem geeigneten Standort, allein aus der Logik eines Grundstücks heraus, durch den Bau eines Hochhauses eine wesentliche Abweichung von der Trauflinie der Stadt zu erwirken. Die Gesamtwirkung und die Einfügung in die Struktur und Morphologie der Stadt sind entscheidende Kriterien. Eine Beurteilung ist deshalb nur im Kontext mit der Stadtstruktur sowie den spezifischen stadträumlichen und landschaftlichen Bedingungen möglich. Es besteht der Anspruch, dass Hochhäuser zur Raumbildung beitragen und zusammen mit dem baulichen wie freiräumlichen Umfeld eine überzeugende ortsbauliche Komposition bilden. Solche bauliche Interventionen bedürfen in jedem Fall eine besondere Sorgfalt bei der Planung, Projektierung und Realisierung. Soweit spezifisch städtebaulich und landschaftliche Bedingungen zu berücksichtigen sind, müssen diese vor Inangriffnahme der Planung bekannt sein.

Planerische Prinzipien

Bis ins Jahr 2017 sind im Perimeter von Aarau Regio 13 Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von deutlich über 30 m (> 35) entstanden. Im Zusammenhang mit der Planung des Fussballstadions im Torfeld sowie bei der Entwicklung um den Bahnhof Suhr befinden sich weitere Hochhäuser in unterschiedlichsten Phasen der Planung. Innerhalb des Planungshorizontes von 10 bis 15 Jahren wird sich die Anzahl der Hochhäuser kaum markant nach oben entwickeln. Das heisst, das Hochhaus als Gebäude wird eher eine Sonderform bleiben. Die Ausdehnung der geeigneten Gebiete soll diesen Aspekten Rechnung tragen. Umso wichtiger ist, dass neue Hochhäuser an den planerisch «richtigen» Gebieten entstehen.

3.2 «Stadtraum»

Quelle: Raumkonzept Aargau (Kant. Richtplan), Agglomerationsprogramm AareLand, 3.Generation

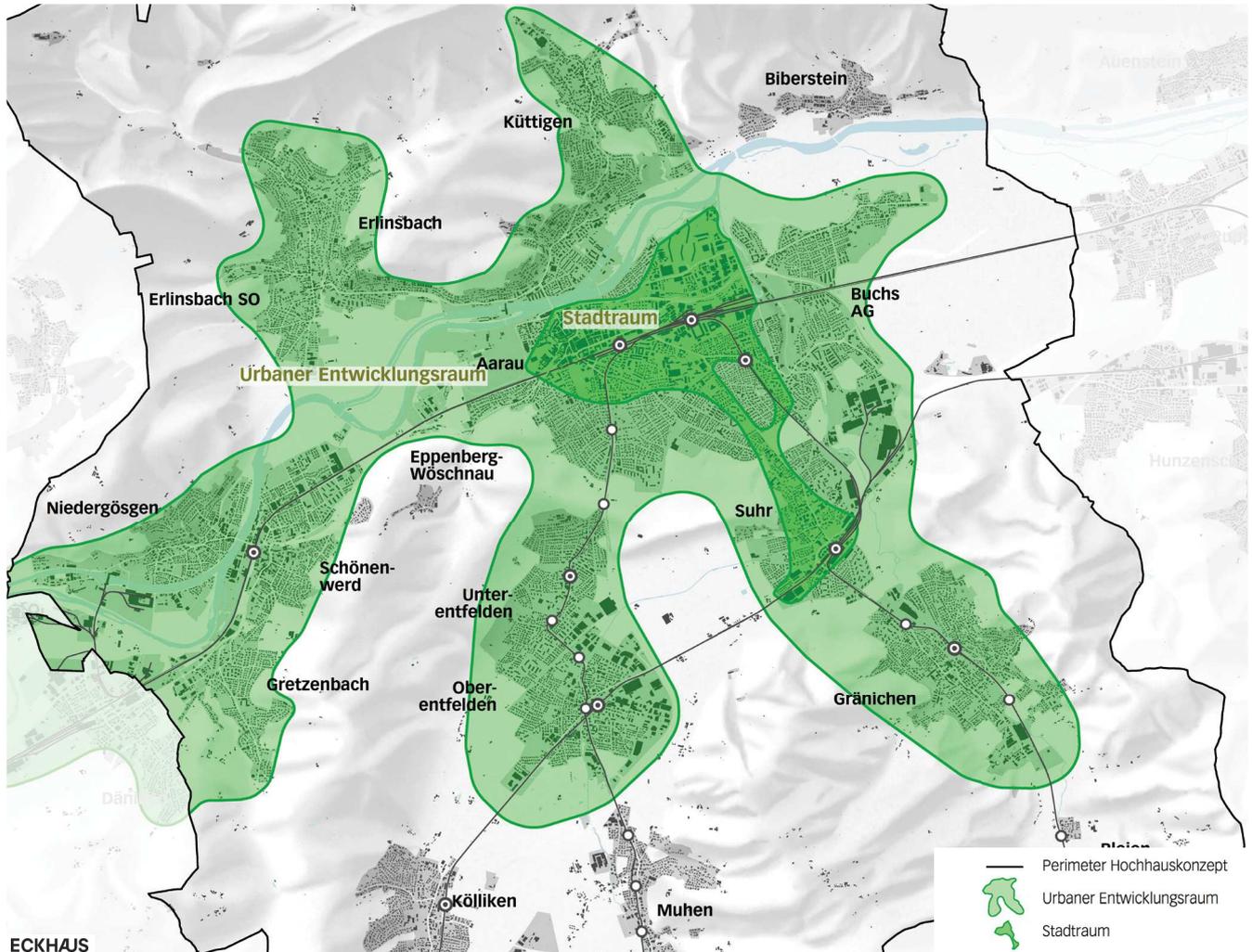


Abb. 8: Stadtraum und urbaner Entwicklungsraum

Der «urbane Entwicklungsraum» und der «Stadtraum» sind zwei im Raumkonzept Aargau und dem Agglomerationsprogramm definierte Raumkategorien. Der urbane Entwicklungsraum umfasst den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Hier liegen zentrale Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Der Raum ist gekennzeichnet durch eine gute ÖV-Erschliessung, grössere zusammenhängende Areale («Schlüsselareale») mit hohem Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten. Hier liegen die Bestrebungen und Massnahmen auf die Siedlungsentwicklung nach innen; Konzentration des Bevölkerungswachstums auf die Kernstädte und die urbanen Entwicklungsräume. Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind in Kern- und Zentrumsgebieten («Stadtraum») der urbanen Entwicklungsräume vorzusehen.

Folgerung: Hochhäuser mit ihrer entsprechend hohen sozialen Dichte sind primär im Stadtraum anzusiedeln. In zweiter Priorität sind auch Standorte im urbanen Entwicklungsraum möglich.

3.3 «Wohn- und Büromarkt»

Quelle: GSP Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG

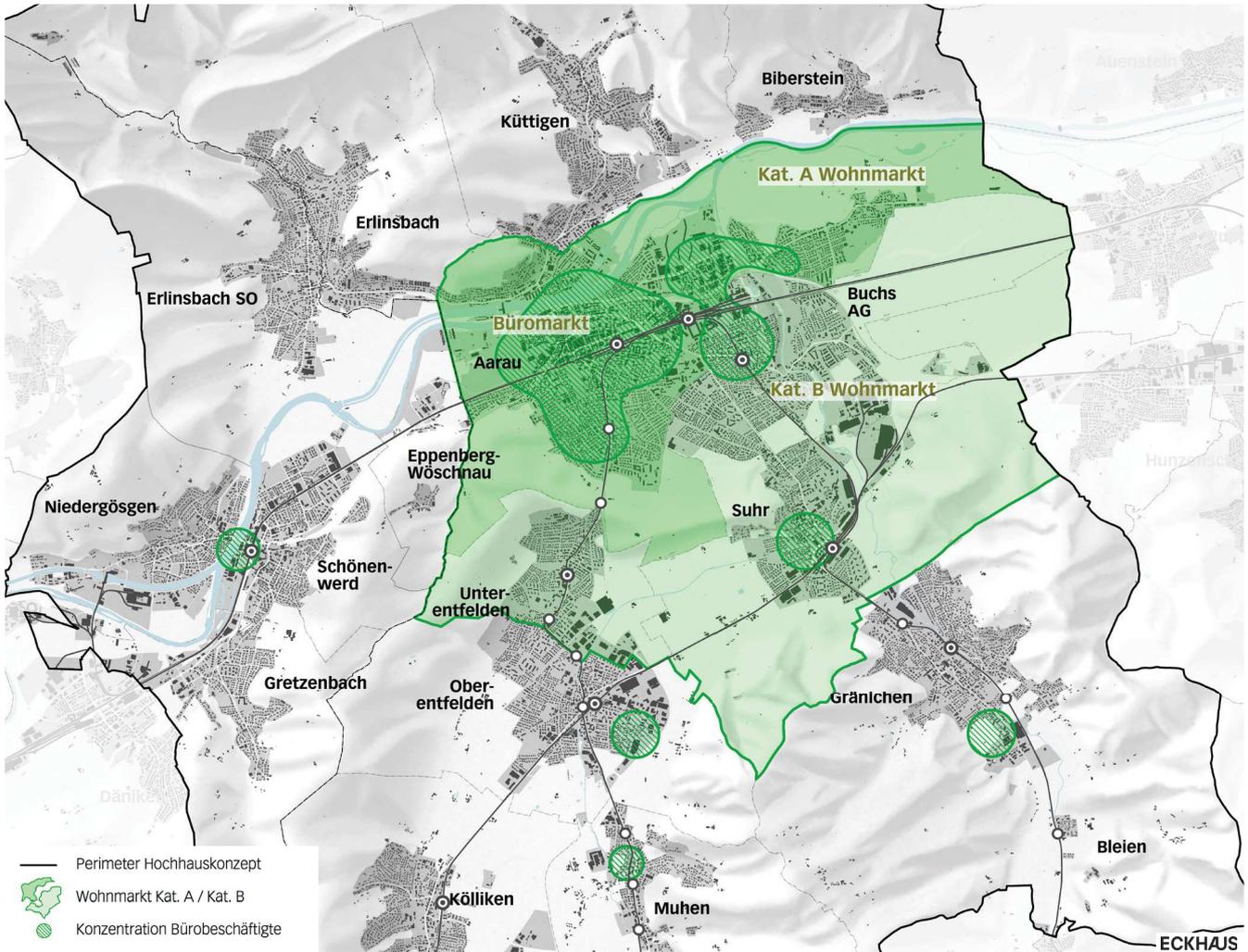


Abb. 9: Wohn- und Büromarkt

Im Rahmen der Erarbeitung des Hochhauskonzeptes erfolgte im Juni 2017 eine Überprüfung der Marktsituation in den einzelnen Gemeinden (Siehe Kapitel 2.5). Die Klassierung der Gemeinden zeigt, dass die Realisierung von Wohn-Hochhäusern, von der Marktsituation gesehen, in grossen Teilen der Aarau Regio nicht ganz unproblematisch sein könnte. Einzig die Stadt Aarau zeigt eine gute Marktsituation und Marktentwicklung. In Buchs, Suhr und Unterentfelden sind negative Einflussfaktoren vorhanden, aber nicht allzu gravierend. Die Realisierungschancen müssen beim Einzelobjekt geprüft werden. Betreffend Büromarkt zeigt die angestellte Untersuchungen, dass in der Region kaum von einer Situation auszugehen ist, welche in absehbarer Zeit eine zwingende Nachfrage nach Büro-Hochhäusern auslösen würde.

Folgerung: Aus Sicht der Marktsituation bieten die Gemeinden Aarau, Buchs, Suhr und Unterentfelden ein Umfeld, welches die Realisierung von (Wohn-)Hochhäusern als realistisch erscheinen lassen.

3.4 «Gute Erschliessung»

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Raumkonzept Aargau (Kant. Richtplan)

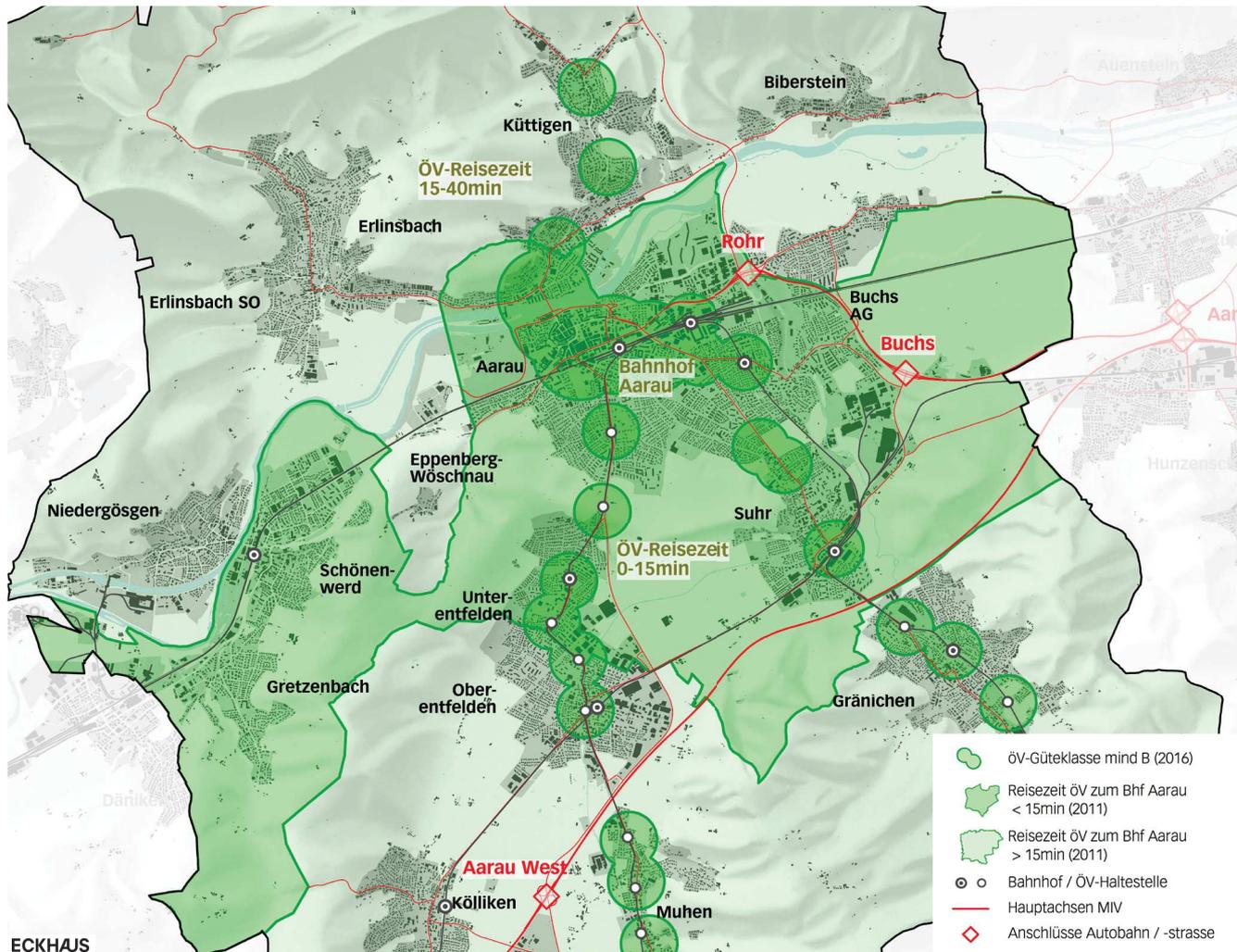


Abb. 10: ÖV-Güteklasse, Reisezeiten und MIV-Hauptachsen

Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) ist ein zentrales Kriterium bei der Zuweisung eines zukünftigen Hochhausstandorts. Die Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr entspricht der schweizerischen und kantonalen Umwelt- und Raumentwicklungspolitik. Die öV-Güteklassen geben Aufschluss über die Erschliessungsqualität eines Standorts. Für die Berechnung sind die Art des öV-Verkehrsmittels, die Kursintervalle und die Distanz zu einer Haltestelle (Luftlinie) entscheidend. Gemäss des Bundesamtes für Raumentwicklung entspricht die sogenannte «öV-Güteklasse B» einer guten Erschliessung. Neben der öV-Güteklasse ist die Erreichbarkeit, d.h. die Reisezeit mit dem öffentlichen Verkehr (öV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) von einer Gemeinde zum nächsten Zentrum (Bahnhof Aarau mit seinen überregionalen Fernverkehrsverbindungen) ein weiteres wichtiges Kriterium zur Beurteilung einer «guten Erschliessung».

Folgerung: Als Standorte für Hochhäuser sind Gebiete geeignet, die mindestens die öV-Güteklasse B aufweisen.

3.5 «Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP)»

Quellen: Raumkonzept Aargau (Kant. Richtplan), Agglomerationsprogramm AareLand 3. Generation, REL Aarau

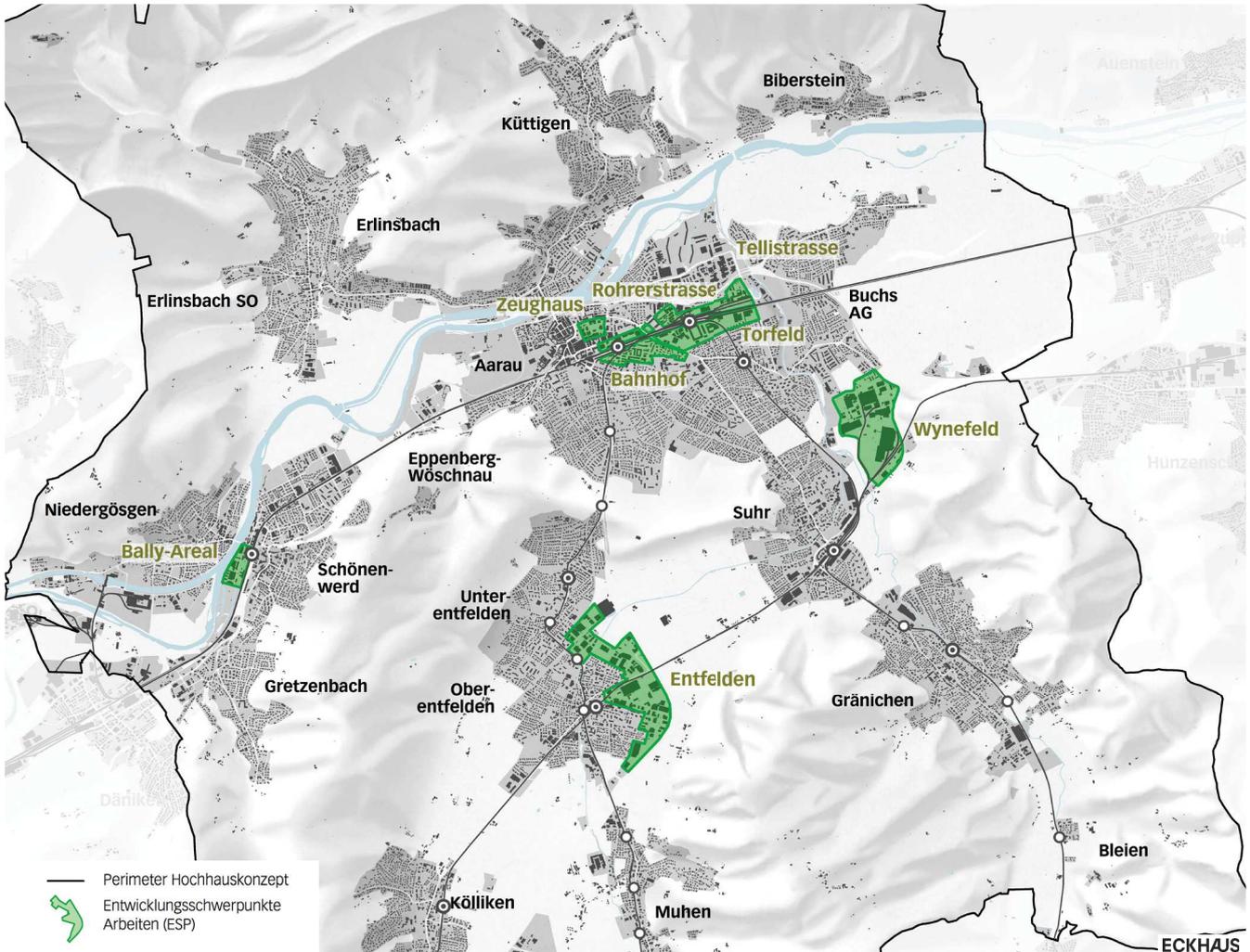


Abb. 11: Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Arbeiten in der Region Aarau sind:

- Aarau: Bahnhof inklusive Zeughaus, Torfeld Süd/Nord, Rohrerstrasse West, Tellistrasse
- Buchs/Suhr: Wynefeld
- Ober-/Unterentfelden: Entfelden (Chilefeld, Ausserfeld/Oberentfelden-Süd)
- Schönenwerd: Bally-Areal

Die Eignung der ESP für verschiedene Nutzungen hängt von den Standortqualitäten und den rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Die genannten ESP sind grundsätzlich für produzierende und verarbeitende Nutzungen und teilweise für arbeitsplatzintensive Nutzungen bestimmt. Das Wynefeld ist zudem ein ausgewiesener Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächen. Der Bahnhof Aarau ist zusätzlich für Nutzungen mit hohem Personenverkehr geeignet.

Folgerung: Die Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten können unter Umständen für Hochhäuser in Frage kommen.

3.6 «Wohnschwerpunkte (WSP) und Bahnhofsgebiete»

Quellen: Kant. Richtplan Aargau, Kant. Richtplan Solothurn, Agglomerationsprogramm AreLand, 3. Generation

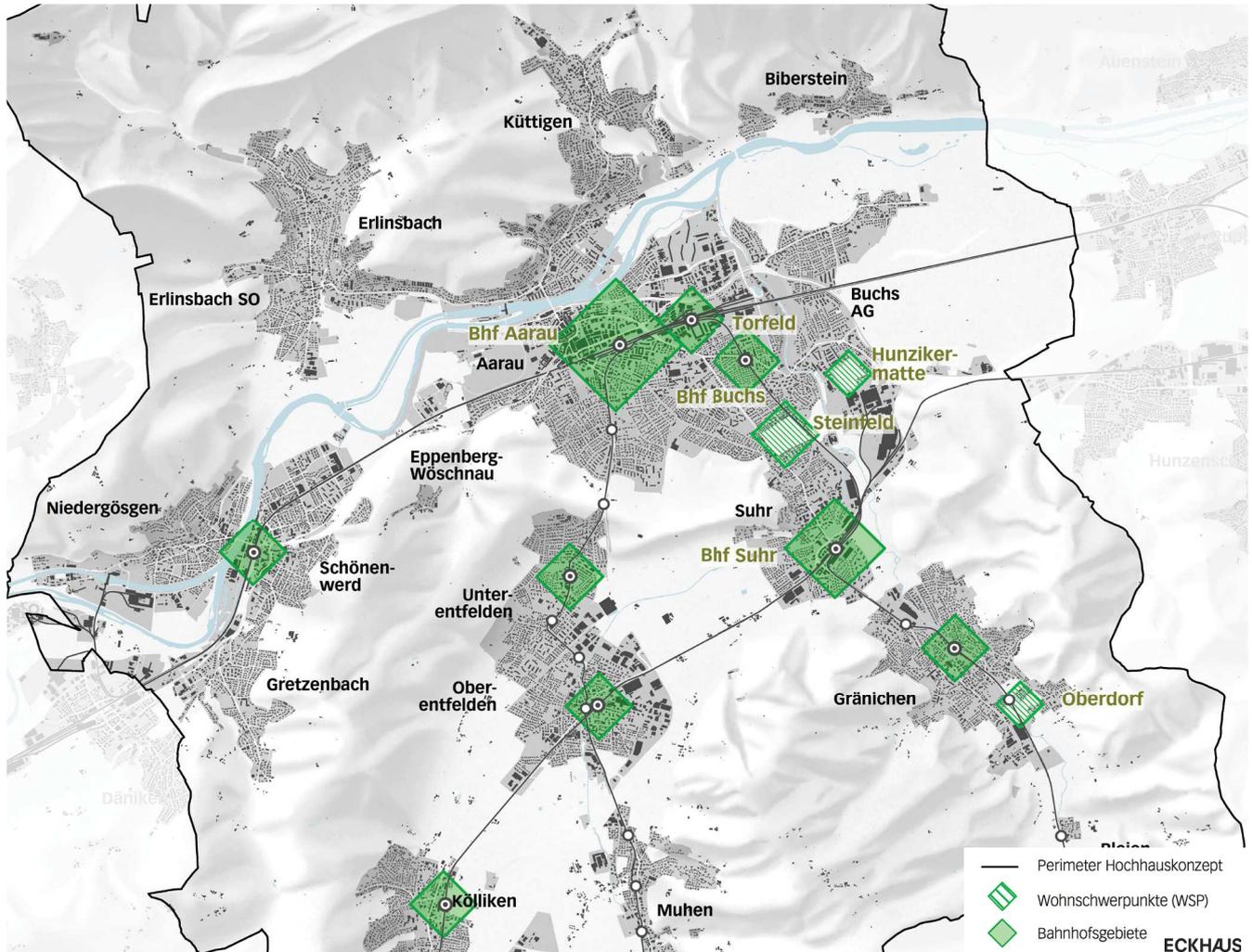


Abb. 12: Wohnschwerpunkte (WSP) und Bahnhofsgebiete

Wohnschwerpunkte (WSP) sind wichtige Stützpunkte zur raumverträglichen Bewältigung des Bevölkerungswachstums in der Region Aarau. Die Standortgemeinden setzen die WSP mit Unterstützung des Kantons um. Dabei ist die Kombination hoher baulicher Dichten mit einer hohen Wohnqualität mit attraktiver Freiraumgestaltung und einer sehr guten Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Radverkehr) besonders wichtig. WSP in der Region Aarau sind das Steinfeld und die Hunzikermatte in Buchs sowie Gebiet Bahnhof Oberdorf in Gränichen.

Bahnhöfe von übergeordneter Bedeutung stellen Verkehrsknotenpunkte dar. Als stark frequentierte, öffentliche Räume haben sie eine grosse Ausstrahlung auf ihre Umgebung. Bahnhofsgebiete weisen häufig ein grosses Entwicklungspotenzial auf. Aufgrund ihres speziellen Charakters sind Bahnhofsgebiete geeignet, unterschiedlichste Funktionen (Wohnen, Dienstleistungen, Verkehr) auf engstem Raum aufzunehmen. Bedeutende Bahnhofsgebiete finden sich in der Stadt Aarau, in Buchs AG sowie Suhr. Ausserhalb des Stadtraums liegen Bahnhofsgebiete mit Potenzialen in Unter-/Oberentfelden, Gränichen, Kölliken und Schönenwerd.

Folgerung: Aufgrund des identifizierten Potenzilas zur Entwicklung einer hohen Dichte können die Wohnschwerpunkte und die Bahnhofsgebiete potenzielle Hochhausstandorte darstellen.

3.7 «Bestehende Planungsinstrumente»

Quellen: Hochhauskonzept Suhr (2017), REK Buchs (2016), Kommunalen Richtplan Hochhausstandorte Stadt Aarau (1977)

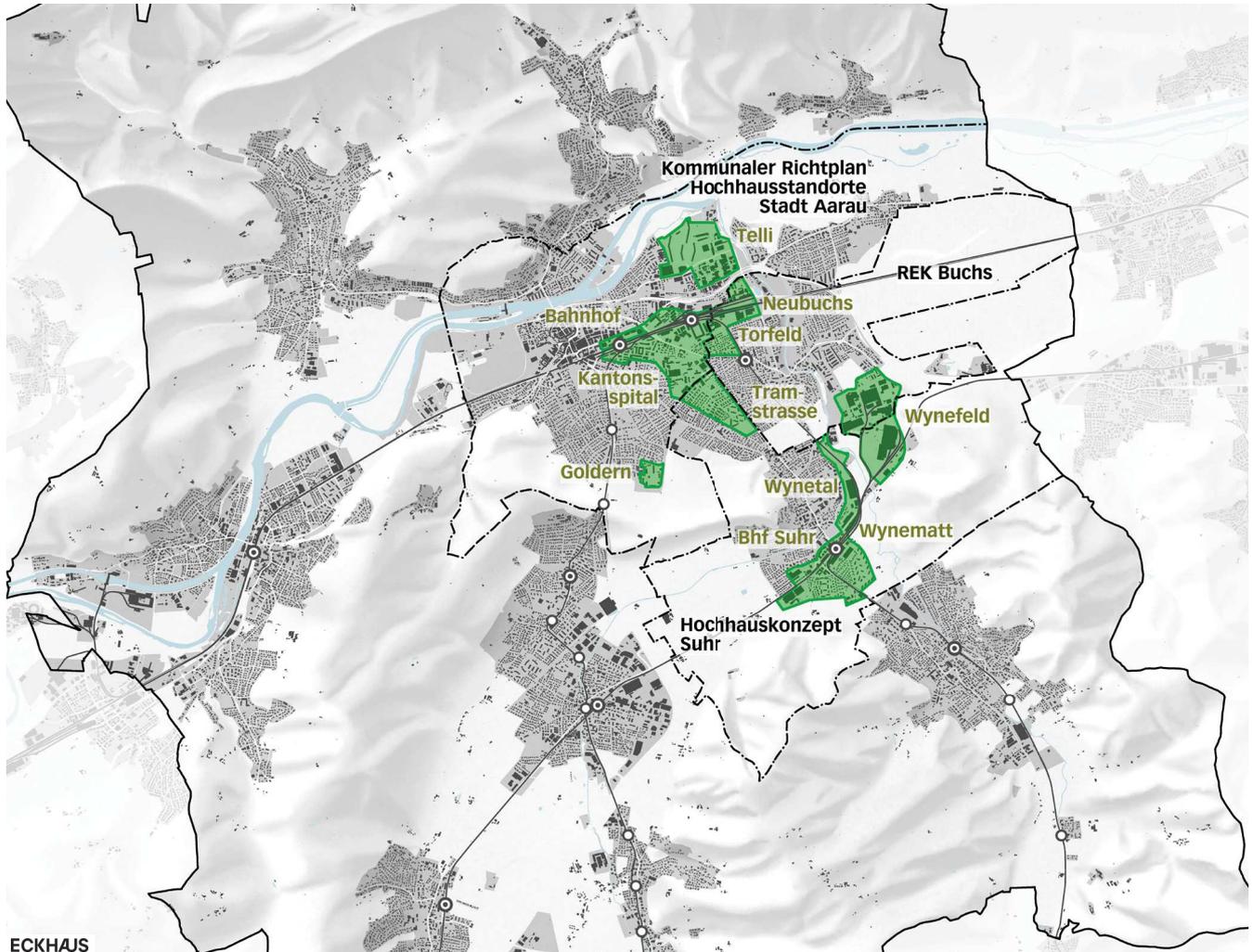


Abb. 13: Bestehende Instrumente

In den Gemeinden Buchs, Suhr und Aarau existieren Planungsinstrumente mit Aussagen zu Hochhaus-Standorten:

- Das REK Buchs sieht höhere Häuser und Hochhäuser als Zeichenwirkung von Knotenpunkten und in Entwicklungsgebieten wie dem Torfeld Süd vor. In den Arbeitsgebieten Neubuchs und im Wynenfeld sind technisch bedingte hohe Bauten ortsbaulich denkbar.
- Das Hochhauskonzept Suhr weist geeignete Gebiete beim Bahnhof (inkl. Emmi und Wynematte), im Wynefeld und entlang der Tramstrasse aus. Ebenfalls definiert das Konzept Ausschlussgebiete.
- Der kommunale Richtplan Hochhausstandorte der Stadt Aarau aus dem Jahr 1977 bezeichnet grossflächig Gebiete mit einem Hochhausverbot. Nicht von diesem Verbot betroffene Gebiete sind das Telli, Goldern, Torfeld Süd und Nord, der Bahnhof Aarau sowie das Klinikareal des Kantonsspitals.

Folgerung: Die Eignungsgebiete in der Gemeinde Suhr können hinterfragt werden, die Potentiale in Buchs werden bestätigt und die Gebiete gemäss Richtplan Hochhausstandorte Stadt Aarau können lokal überprüft werden.

3.8 «Bestehende Ensemble mit Hochhäusern»

Quellen: REL Aarau, Eckhaus

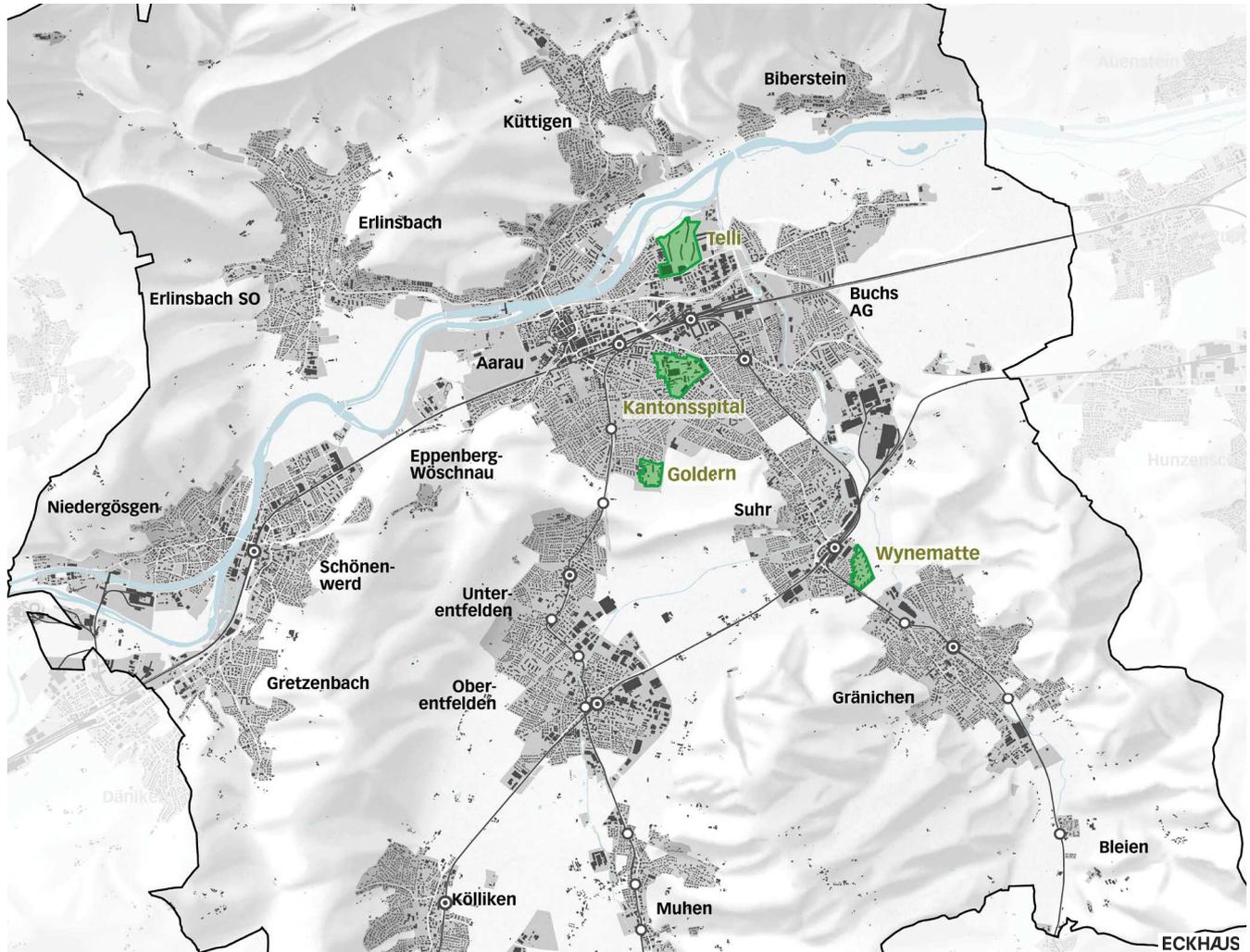


Abb. 14: Bestehende Ensemble mit Hochhäusern

Die peripher gelegenen und im Stil der Moderne gebauten Grossüberbauungen «Telli», «Goldern» und «Wynematte» sind bedeutende Standorte von Wohnhochhäusern in der Region Aarau. Das Klinik-Gelände des Kantonsspitals mit dem Bettenhochhaus, den historischen Spitalgebäuden und dem parkartigen Freiraum bilden ein weiteres städtebaulich bedeutendes Ensemble.

Folgerung: Im Rahmen von Gesamtkonzepten können diese Ensemble saniert, erneuert und allenfalls mit weiteren Hochhäusern und/oder höheren Häusern ergänzt werden.

3.9 Synthesekarte «Möglichkeitsgebiete»

Quelle: Eckhaus

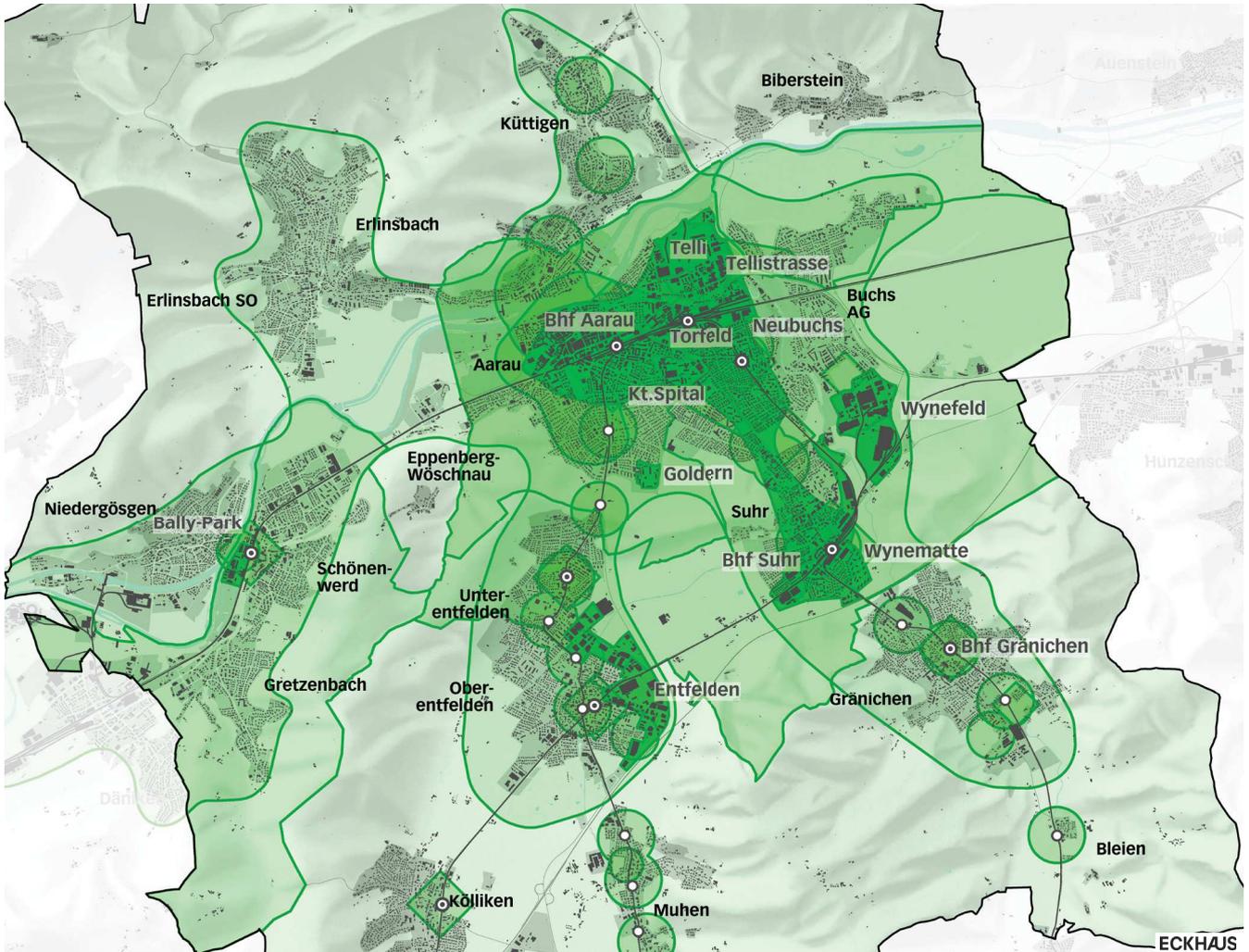


Abb. 15: Synthese «Eignung»

Aus der Überlagerung der einzelnen Kriterien (3.2–3.8) wird die Synthese abgeleitet. Dort wo sich mehrere grüne Flächen überlagern, sprechen verschiedene planerische Kriterien für ein Hochhaus.

3.10 «Schutz- und Ausschlussgebiete»

Quelle: Kantonale Richtpläne AG/SO, ISOS, bestehende Hochhaus- und Entwicklungskonzepte, BAFU, REK Aarau

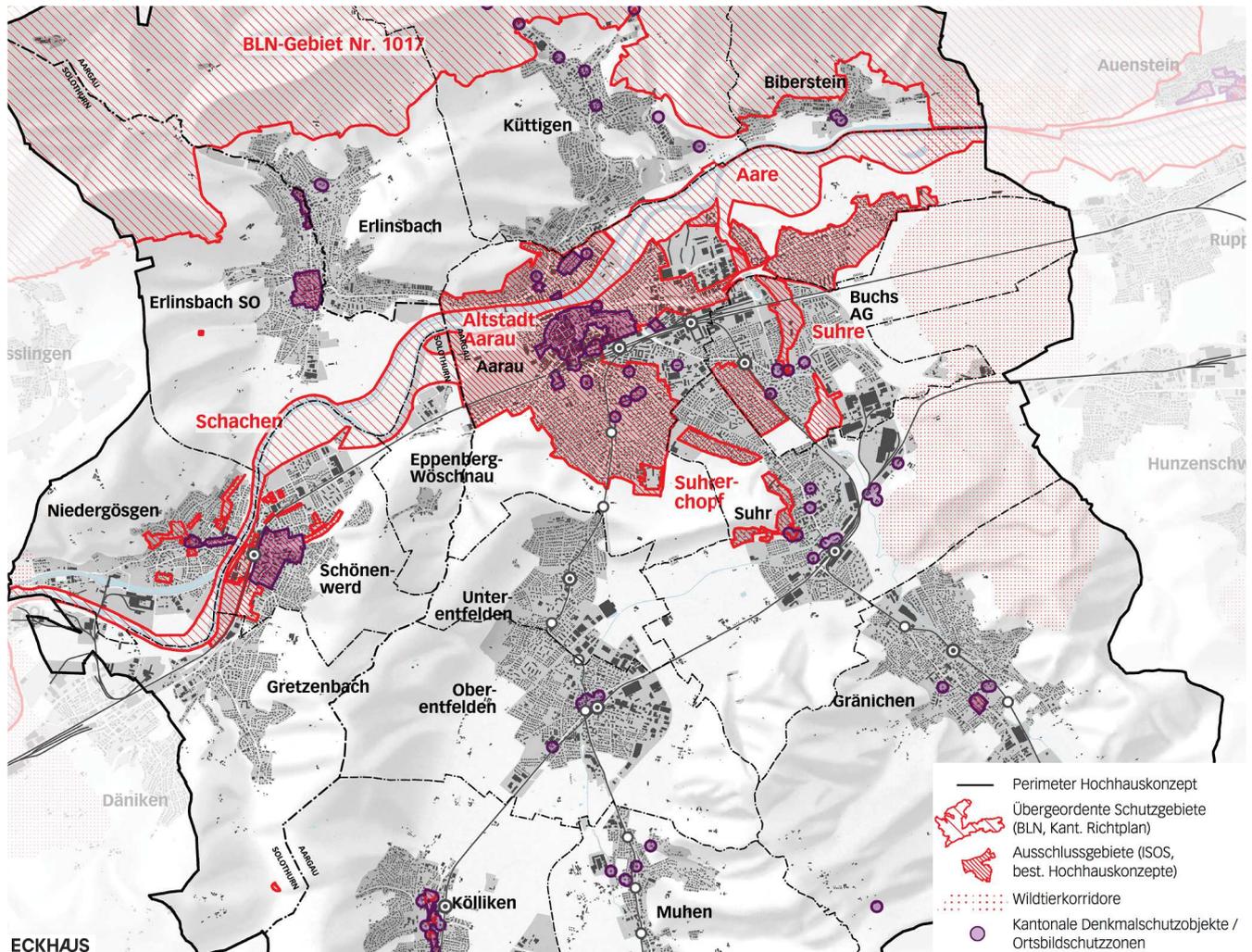


Abb. 16: Schutz- und Ausschlussgebiete

Für Hochhäuser ungeeignet sind sämtliche Ortsbildschutzzonen, Schutzgebiete. Berücksichtigt worden sind: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, schutzwürdige Gebiete gemäss dem Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (nur Kategorien «A» und «a»), das BLN-Gebiet Nr. 1017 «Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura», die Ausschlussgebiete für Hochhäuser gemäss bestehenden Konzepten (REK Buchs AG, Hochhauskonzept Aarau 1977, Hochhauskonzept Suhr 2017) sowie die Wildtierkorridore.

Darüberhinaus gilt es zu beachten, dass bei kantonal geschützten Baudenkmalern im Kanton Aargau gemäss Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) § 29 ein Umgebungsschutz (Nah- und Fernschutz) zwingend zu beachten ist. Der vom Umgebungsschutz betroffene Bereich ist abhängig vom Schutzobjekt, dessen Lage und der vorgesehenen Baute oder Anlage.

3.11 «Ländliche Gemeinden»

Quelle: Raumkonzept Aargau (Kant. Richtplan), Agglomerationsprogramm AareLand, 3.Generation

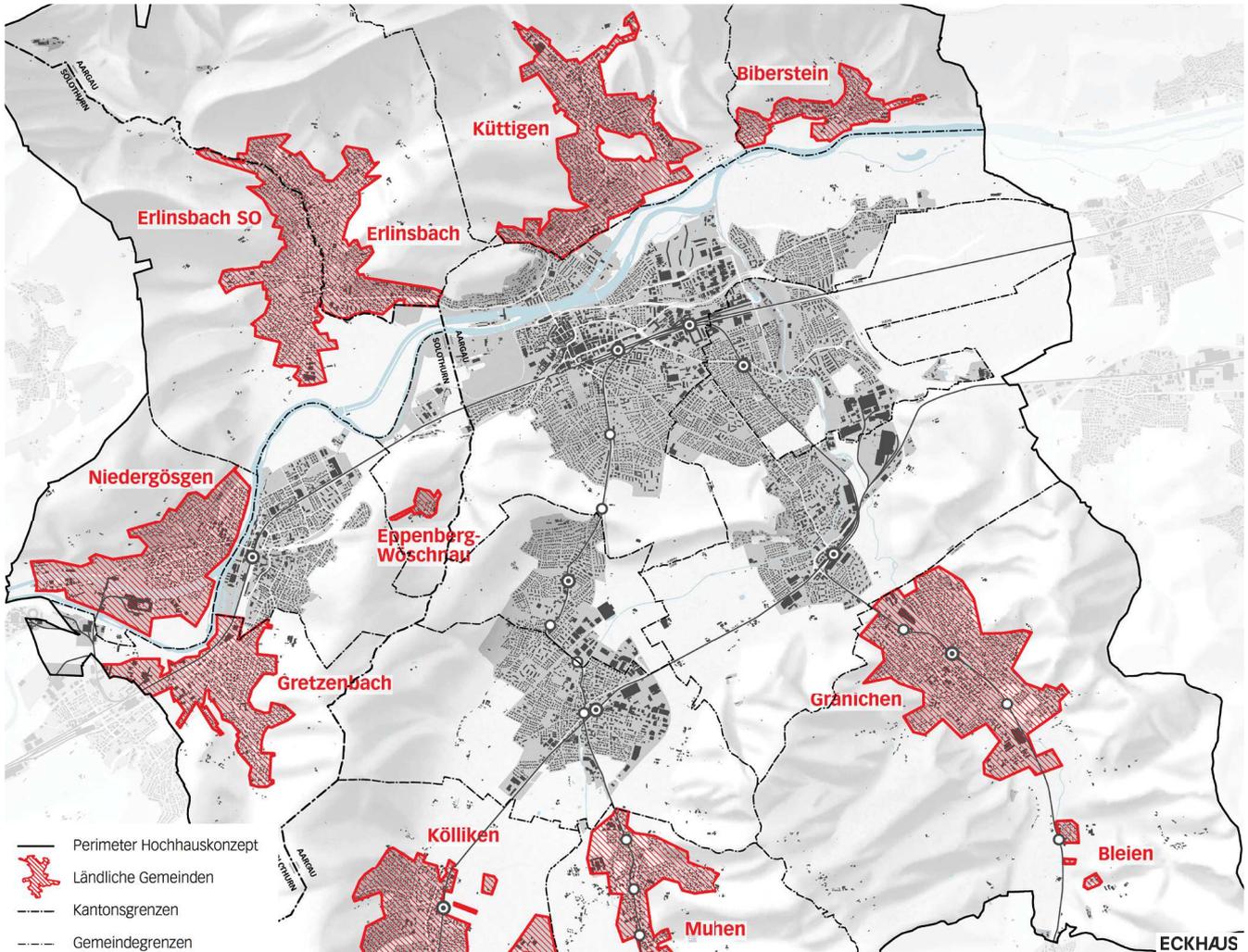


Abb. 17: Ländliche Gemeinden

Als ländliche Gemeinden sind Orte definiert, welche ausserhalb des urbanen Entwicklungsraums gemäss Raumkonzept Aargau und dem Agglomerationskonzepts liegen. Es sind dies die Gemeinden Kölliken, Muhen, Biberstein, Densbüren und Epenberg-Wöschnau.

Im Rahmen der Workshops mit GemeindevertreterInnen wurde aufgrund von Überlegungen Ortsbild- und Landschaftsraum, aufgrund der ungenügenden Erschliessung und der fehlenden zentralörtlichen Funktionen weitere Gemeinden innerhalb des urbanen Entwicklungsraums als Standorte von Hochhäusern ausgeschlossen. Es sind dies die Gemeinden Gränichen, Erlinsbach SO, Erlinsbach, Küttigen, Niedergösgen und Gretzenbach.

3.12 Synthesekarte «Ausschlussgebiete»

Quelle: Eckhaus

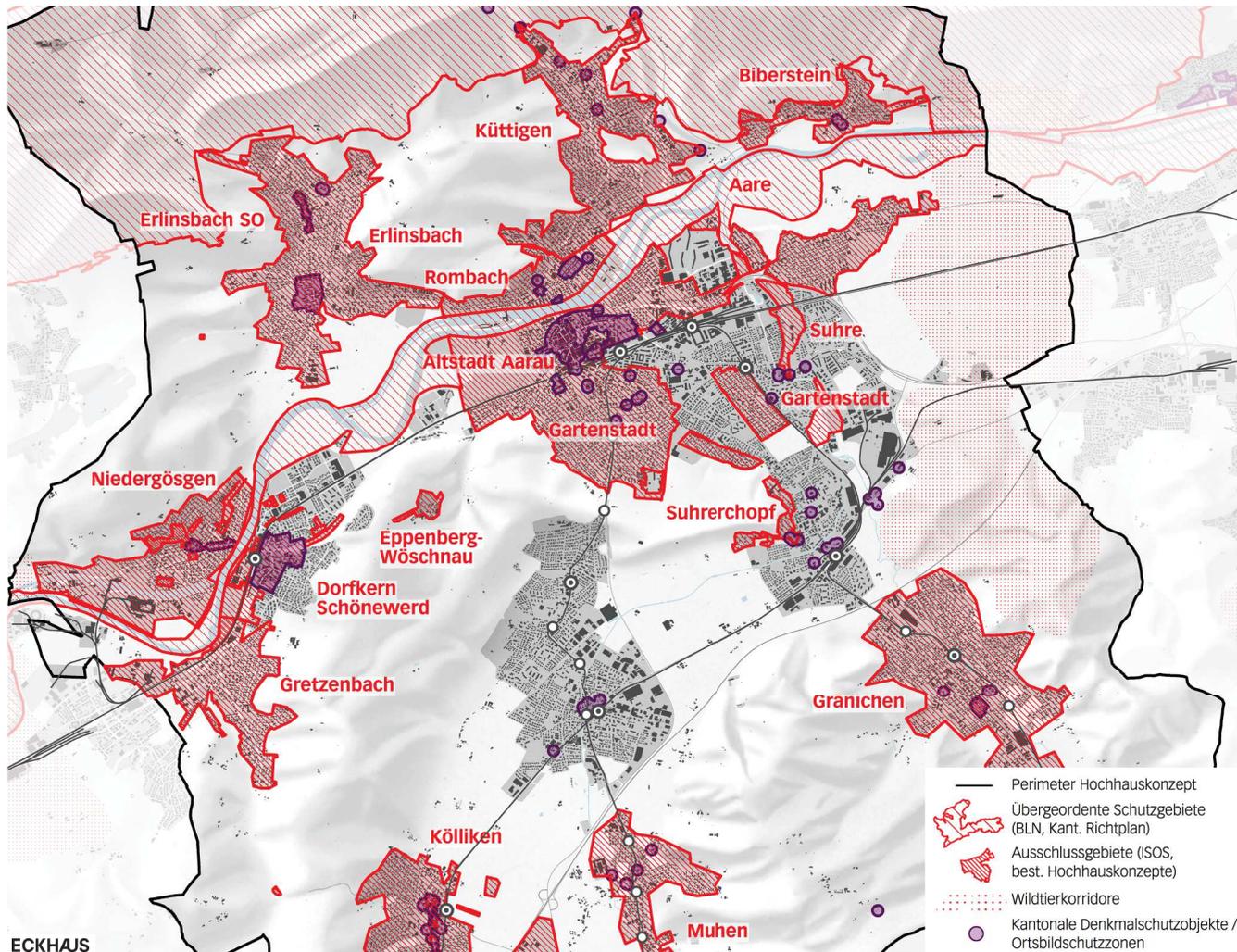


Abb. 18: Synthese «Ausschluss»

In der Kombination der beiden Ausschlusskriterien entsteht die Synthesekarte «Ausschlussgebiete».

3.13 Zusammenstellung Synthesekarten

Quelle: Eckhaus

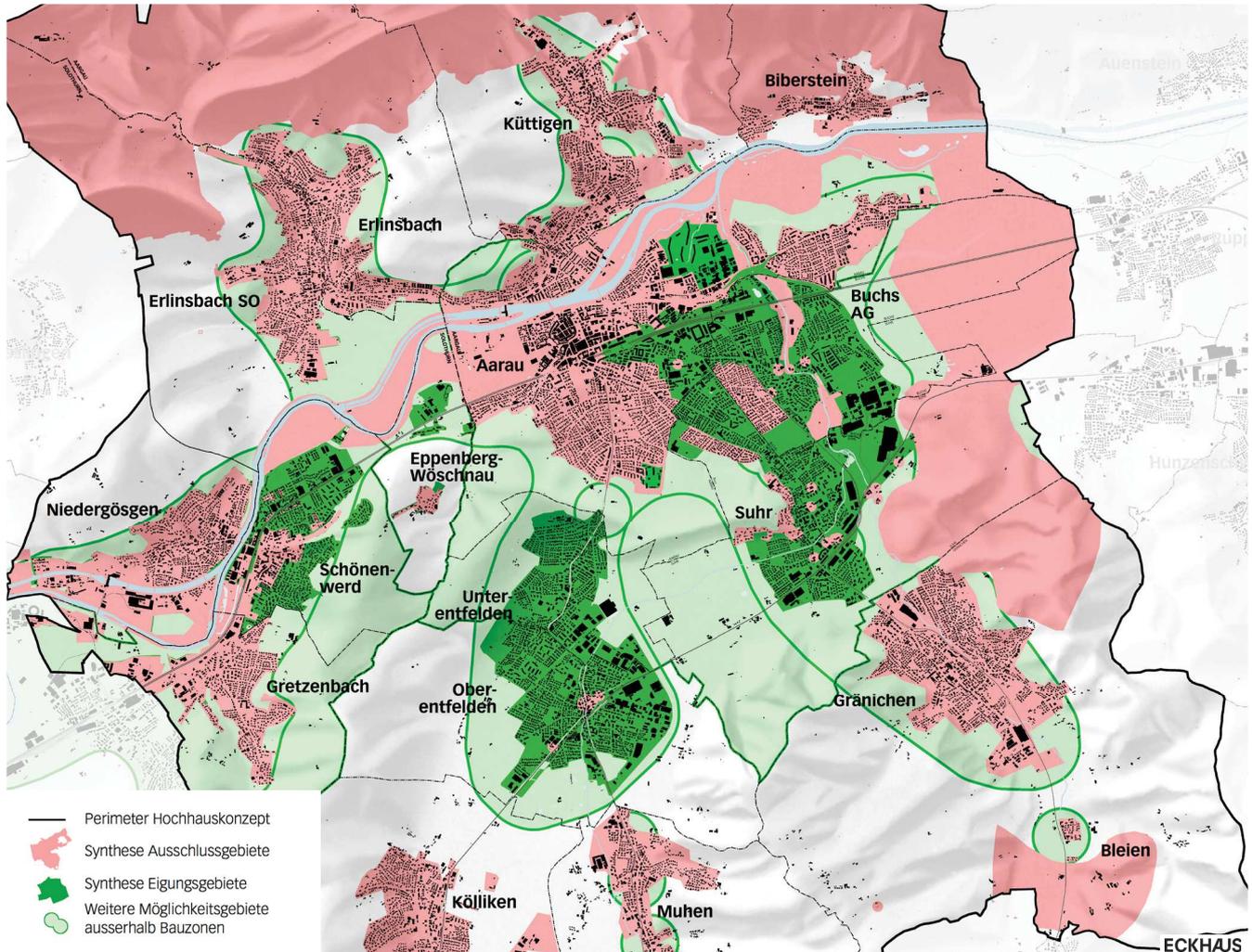


Abb. 19: Generalisierte Synthese

Die Zusammenstellung entsteht durch den Abzug der Ausschlussgebiete (rot) von den Möglichkeitsgebieten (grün). Im Sinne einer weiteren Konkretisierung der Hochhausstandorte werden die Gebiete auf die rechtskräftigen Bauzonen (Ausnahme Wohnschwerpunkte Steinfeld, Hunzikermatte) reduziert.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses werden die Gebiete in einem weiteren Schritt einer ersten städtebauliche Beurteilung unterzogen.

4 Städtebauliche und landschaftsräumliche Beurteilung

4.1 Übergeordnete Beurteilung

Standorte, bei denen kein Eignungskriterium zutrifft, sind für Hochhäuser grundsätzlich ausgeschlossen, ebenso alle Gebiete ausserhalb der bestehenden Bauzonen (rot).

Innerhalb der Arbeitsgruppe, an den Workshops sowie anlässlich spezifischer Arbeitsterminen mit Vertretern der relevanten Gemeinden sind die Möglichkeitsgebiete entlang der Kriterien erneut kritisch beurteilt worden. Als Resultat wurden einerseits alle Gebiete der Gemeinden Oberentfelden, Unterentfelden und Schönenwerd sowie die Gebiete Wynetal (Suhr), Steinfeld (Buchs), Hunzikermatte (Buchs), Gysistrasse/Mitteldorfstrasse (Buchs), Rohrerstrasse Ost und die südliche Tramstrasse (Suhr) dem Ausschlussgebiet zugewiesen (grüne Schraffur). Andererseits ist die Ausdehnung der Eignungsgebiete präzisiert worden. Diese Beurteilung wurde im Rahmen des Konzepts 2019 so vorgenommen. Bei der Umsetzung in den Sachplan 2021 haben sich noch drei Anpassungen ergeben: 2 geringfügige Reduktionen im Bereich Bachmattweg / Effingerweg (Aarau) und Bachstrasse (Suhr) sowie die Aufnahme des künftigen Wohnschwerpunktes Steinfeld (Buchs).

Dies im Sinne der konsequenten Anwendung der objektiven Kriterien und Umsetzung der planerischen Prinzipien. Damit entstehen klare Schwerpunkte der Höhenentwicklung und die peripheren, fein modellierten und feinkörnig überbauten Landschaftsräume werden von dominanten Eingriffen verschont.

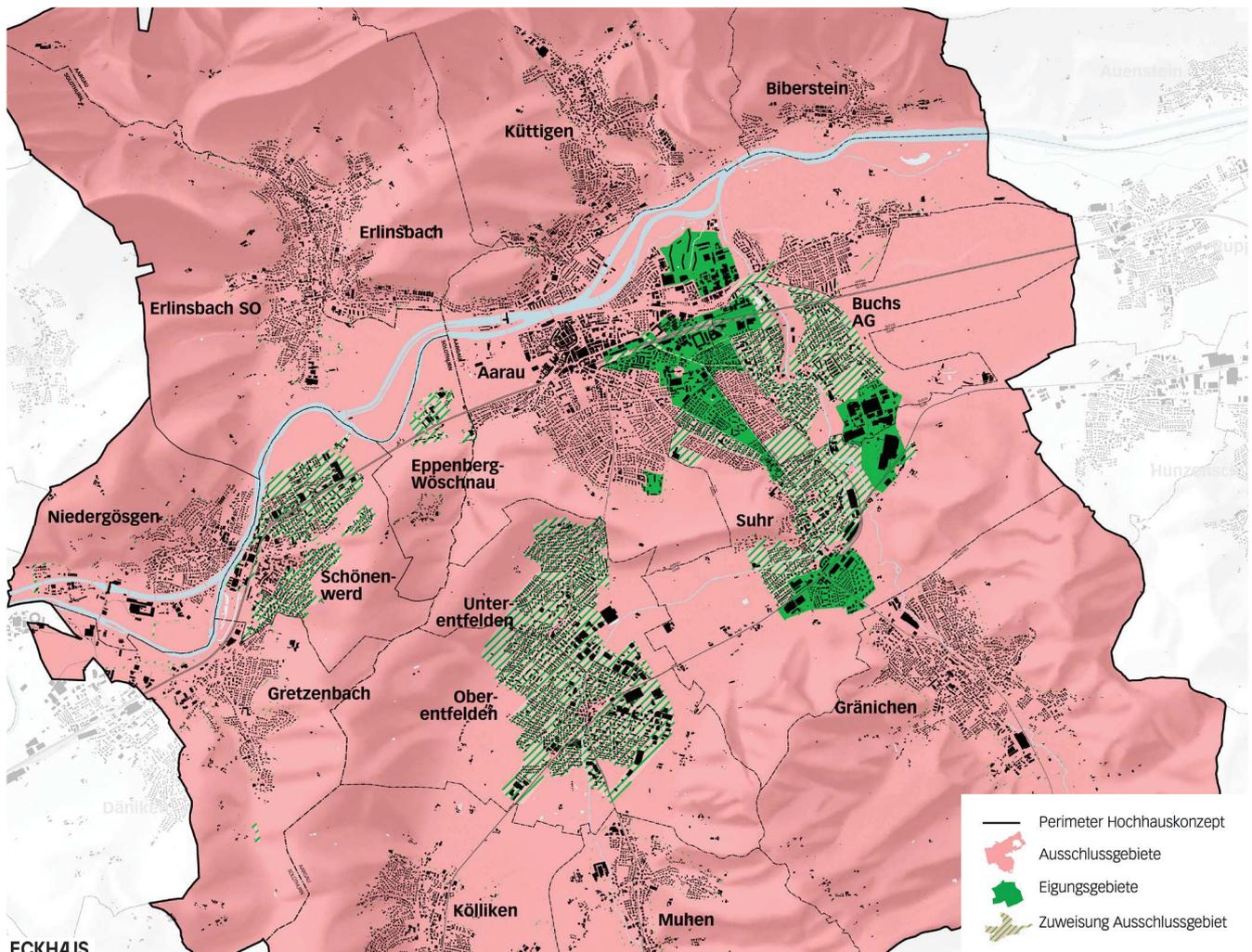


Abb. 20: Fokussierung auf den Kernraum Aarau – Buchs – Suhr .

4.2 Städtebauliche Motive in der Gegenwart

Debatte

Angestossen durch einen Beitrag in der Fachzeitschrift *werk, bauen + wohnen*, entwickelte sich vom November 2016 bis zum Sommer 2017 eine schriftlich geführte Fachdebatte über Motive und Kriterien für das Hochhaus in der Stadtlandschaft der Schweiz. Autoren der Debatte sind Daniel Kurz und Caspar Schärer (Redaktoren der Zeitschrift), Gian-Marco Jenatsch (Stauer & Hasler Architekten), Christian Blum (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung), Han van de Wetering (Van de Wetering, Atelier für Städtebau) und Francesco Della Casa (Genfer Kantonsarchitekt).

Eine Synthese, der Teils auch kontroverse Standpunkte beinhaltenden Debatte, kann damit beginnen, dass Hochhäuser in der Schweiz eine Besonderheit sind und dass man einen souveränen Umgang mit dieser Bauform (noch) etablieren muss. Die Meinungen implizieren relativ deutlich, dass positive (Standort-)Vorgaben und Anforderungen formuliert werden sollen um das städtebauliche Potenzial richtig einsetzen zu können. Einig ist man sich, dass das Hochhaus an gut erschlossenen, zentralen Lagen in städtischen Verdichtungszone (AZ > 2.0) eine echte städtebauliche Bereicherung darstellen kann.

In diesem Zusammenhang ist eine Einschätzung von Gian-Marco Jenatsch zum Entwicklungsdruck erwähnenswert. Er ist der Meinung, dass durch die Bezeichnung von Verdichtungsquartieren mit Hochhäusern andere, von Ersatzneubauvorhaben bedrohte Quartiere, vom Verdichtungsdruck entlastet werden können.

Entscheidend ist aber, dass mit der Aussage, dass Hochhäuser an gut erschlossene, zentrale Lagen gehören, eine zentrale Erkenntnis aus den Befragungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Hochhauskonzeptes Aarau Regio gewonnen wurde, gestützt wird (siehe Kapitel 2.4). Ein Teil der Autoren plädiert bewusst darauf, auf weitergehende städtebauliche Kriterien für eine präzisere Setzung von Hochhäusern zu verzichten. Dafür soll der Augenmerk primär auf Verbesserungen in der «Stadt auf Augenhöhe» gerichtet werden. So überzeuge die Architektur der Hochhäuser dann am meisten, wenn diese nicht nur auf die Fernwirkung ziele, sondern die unterschiedlichen Perspektiven und Bedürfnisse von FussgängerInnen, Bewohnenden und Nutzernden integriert.

Der andere Teil der Autoren tritt für eine klare städtebauliche Verortung ein. Es wird damit argumentiert, dass die besondere Stellung und Sichtbarkeit von Hochhäusern eine präzise städtebauliche Positionierung (und eine angemessene Gestaltung) erfordert. Wenn man für eine solche Haltung eintritt, werden übereinstimmend dieselben Motive für eine Positionierung genannt: Sie sollen wichtige Knoten des Verkehrsnetzes und der Personenströme markieren und Bahnhöfe und Schnittstellen signalisieren.

Fazit

Das Hochhaus gehört an gut erschlossene, zentrale Lagen in städtischen Verdichtungszone und stärkt bedeutenden Strukturen wie öffentliche Plätze, Bahnhofsareale sowie Knotenpunkte von Hauptstrassen.

4.3 Topografie

Die Schwerpunkte der Höhenentwicklung liegen auf den verschiedenen Ebenen des Landschaftsraumes und weisen einen bewussten Abstand zu den prägenden Elementen des Reliefs auf. Insbesondere respektieren die Hochhausgebiete folgende bedeutende Formen des Geländes:

- A. Die den Aareraum prägende Geländekante zwischen Weihermattstrasse (Flussebene) und Rohrerstrasse (Stadtebene);
- B. Die Hangkante zwischen dem urbanen Bereich Bahnhof Süd und der Gartenstadt (Aarau);
- C. Den Flussraum der Wyne resp. der Suhre nach dem Zusammenfluss mit der Wyne;
- D. Die Geländeschulter des Suhrerchopf mit seinem Vorfeld;
- E. Die grosse und weitgehend unverbaute Ebene zwischen Suhr und Oberentfelden.

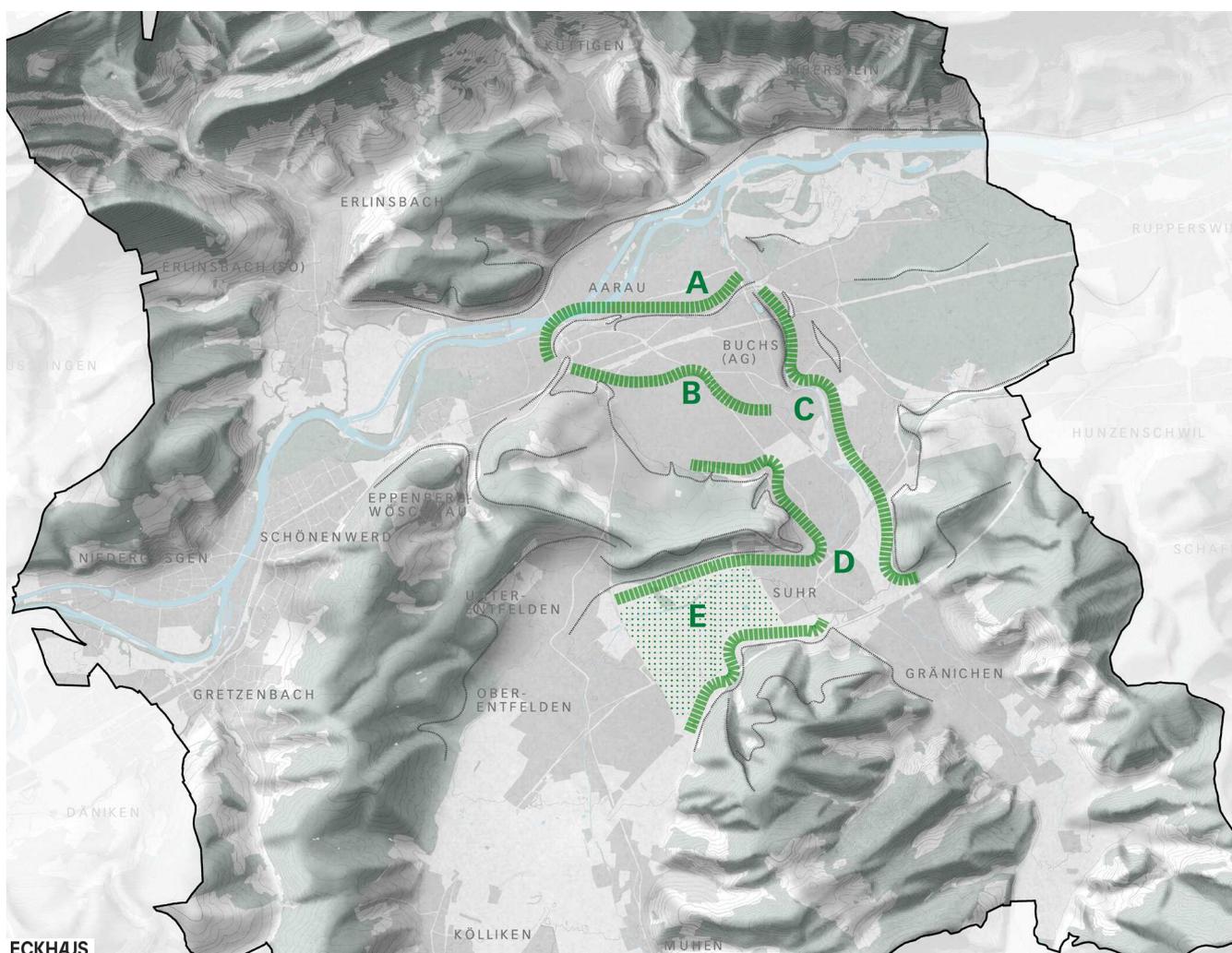


Abb. 21: Topografische Verhältnisse

4.4 Einordnung in ein geschütztes bauliches Umfeld

Das Kulturgesetz des Kanton Aargau beinhaltet einen Umgebungsschutz bei kantonal geschützten Baudenkmälern (§ 32 KG Kanton Aargau). Ziel des Umgebungsschutzes ist es, die Wirkung der Baudenkmäler zu erhalten. Der Umgebungsschutz umfasst sowohl einen Nahschutz als auch einen Fernschutz. Der vom Umgebungsschutz betroffene Bereich ist abhängig vom Schutzobjekt, dessen Lage und der vorgesehenen Baute oder Anlage (§ 29 VKG des Kantons Aargau).

Die kantonal geschützten Baudenkmälern sind im Plan Hochhausgebiete dargestellt. Für die Bezeichnung der städtebaulichen Eignung von Gebieten für Hochhäuser ist eine erste Interessenabwägung zwischen Umgebungsschutz und Innenentwicklung erfolgt. In der Folge ist insbesondere der Bereich des historischen Dorfkern von Suhr ausgespart worden. In folgenden Gebieten hat diese erste Interessenabwägung zu einer Auslegung zu Gunsten einer potenziellen städtebaulichen Akzentuierung geführt:

- Suhr, Bernstrasse Ost im Bereich Wynebrücke, Wynehof, Salzhof und Armenhaus Spittel
- Suhr, Bernstrasse West im Bereich Gasthof zum Bären, Gasthof zum Kreuz, Salzhof mit Oekonomiegebäude

In beiden Gebieten ist im Rahmen nachfolgender Planungen und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege eine Beurteilung des Umgebungsschutzes vorzunehmen.

4.5 Städtebauliche Beurteilungen

Präzisierend zur wirtschaftlichen Beurteilung (Kap. 2,5), der raumplanerischen Herleitung (Kap. 3) sowie aufbauend auf der Betrachtung des Landschaftsraumes und der Einordnung in das geschützte bauliche Umfeld erfolgt eine städtebauliche Beurteilung der Eignungsgebiete. Als Resultat der Beurteilung wird für interessante Standorte illustrativ das städtebauliche Potenzial dargestellt. Diese städtebauliche Leitidee soll das Potenzial konkreter veranschaulichen und als Einstieg in zwingend folgende städtebauliche Studie dienen.

Bahnhof Aarau – Torfeld Nord – Aarauerstrasse – Tramstrasse (– Bhf Suhr)

- Städtebauliche Stärkung und Setzung von Merkpunkten entlang der bedeutenden Verkehrsverbindung Aarau – Suhr.
- Auszeichnung urbaner Knotenpunkte wie Kreuzplatz und Knotenpunkt Buchser- / Aarauer- / Tramstrasse
- Mit Blick auf die angrenzenden Eignungsgebiete Abhängigkeiten und Potenzial zur Gruppenbildung studieren.
- Im Bereich der Tramstrasse mit seinem feinkörnigen Umfeld ist grosser Sorgfalt bezüglich Situierung, Höhenentwicklung und Volumen angezeigt. Umgebungsschutz und Sichtbeziehungen zu Kath. Kirche und Ref. Kirche Suhr beachten.

Bahnhof Suhr – Wynematte

- Das Bahnhofgebiet bildet den städtebaulichen Abschluss der Achse Tramstrasse und ist das Scharnier zum angrenzenden bestehenden Ensemble mit Hochhäusern (Wynematte).
- Umgebungsschutz und Sichtbeziehungen beachten.
- Stadträumliche Verflechtung beider Strukturen studieren.
- Im Bereich Emmi Potenzial der «Verschränkung» von Bebauung und Landschaft am Siedlungsrand. Eine Umnutzung und Hochhäuser sind nur auf der Basis eines abgeschlossenen qualitätssichernden Verfahrens möglich.

Rohrerstrasse West, Torfeld Süd, Neubuchs, Tellistrasse

- Städtebauliches Potenzial aufgrund der bestehenden Morphologie und teilweise laufenden Planungsprozesse.
- Lage zwischen zwei bedeutenden Verkehrsverbindungen.
- Bedarfs eines alle Aspekte umfassenden, grossräumigen Entwicklungskonzeptes.
- Im Rahmen einer zukünftigen Transformation auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens für das gesamte Gebiet sind Hochhäuser denkbar.

Goldern und Telli

- Peripher liegende Grosssiedlungen, basierend auf je einem städtebaulichen Gesamtkonzept, mit besonderen Lagequalitäten am Siedlungsrand.
- Telli nicht vollständig realisiert, insbesondere «fehlen» zwei Hochhäuser. Entwicklung des Areals im Westen ist durch die Testplanung Hangartner-Areal geklärt.
- Weiterentwicklung Parklandschaft und Übergänge in Naherholungsgebiete.
- Im Rahmen einer umfassenden Erneuerung der Siedlung sind weitere Hochhäuser untersuchbar.

Kantonsspital (Aarau)

- Das Areal zeigt seit Beginn der baulichen Nutzung einen kompositorischen Anspruch mit der Integration von Hochpunkten auf.
- Die Weiterentwicklung bedarf in jedem Fall eines städtebaulich-freiräumlichen Gesamtkonzeptes.

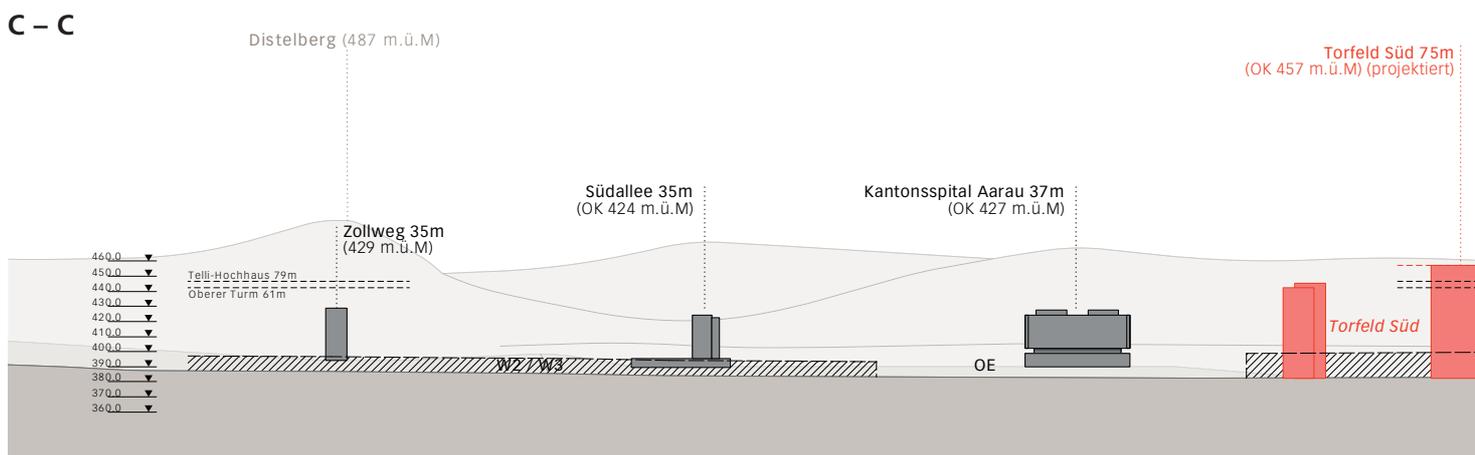
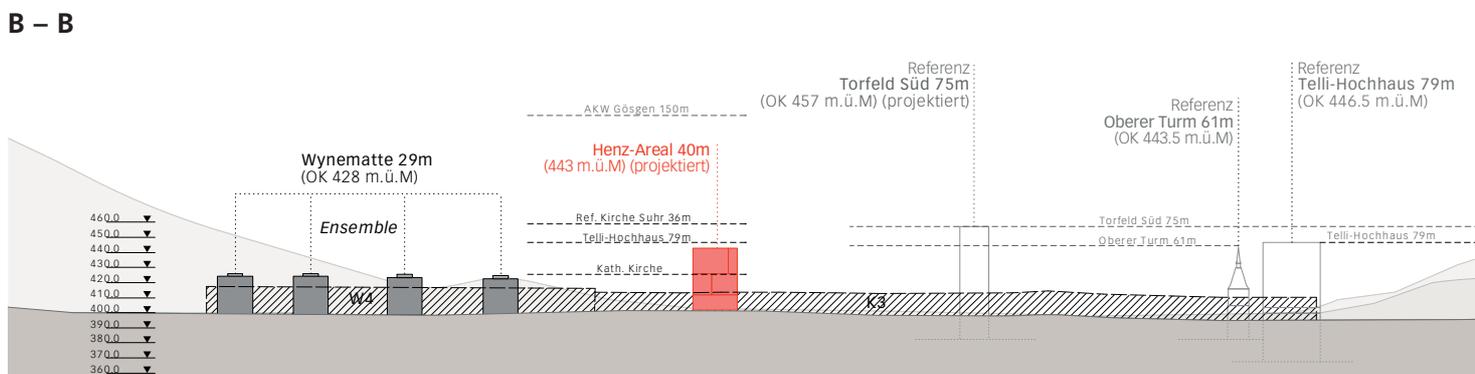
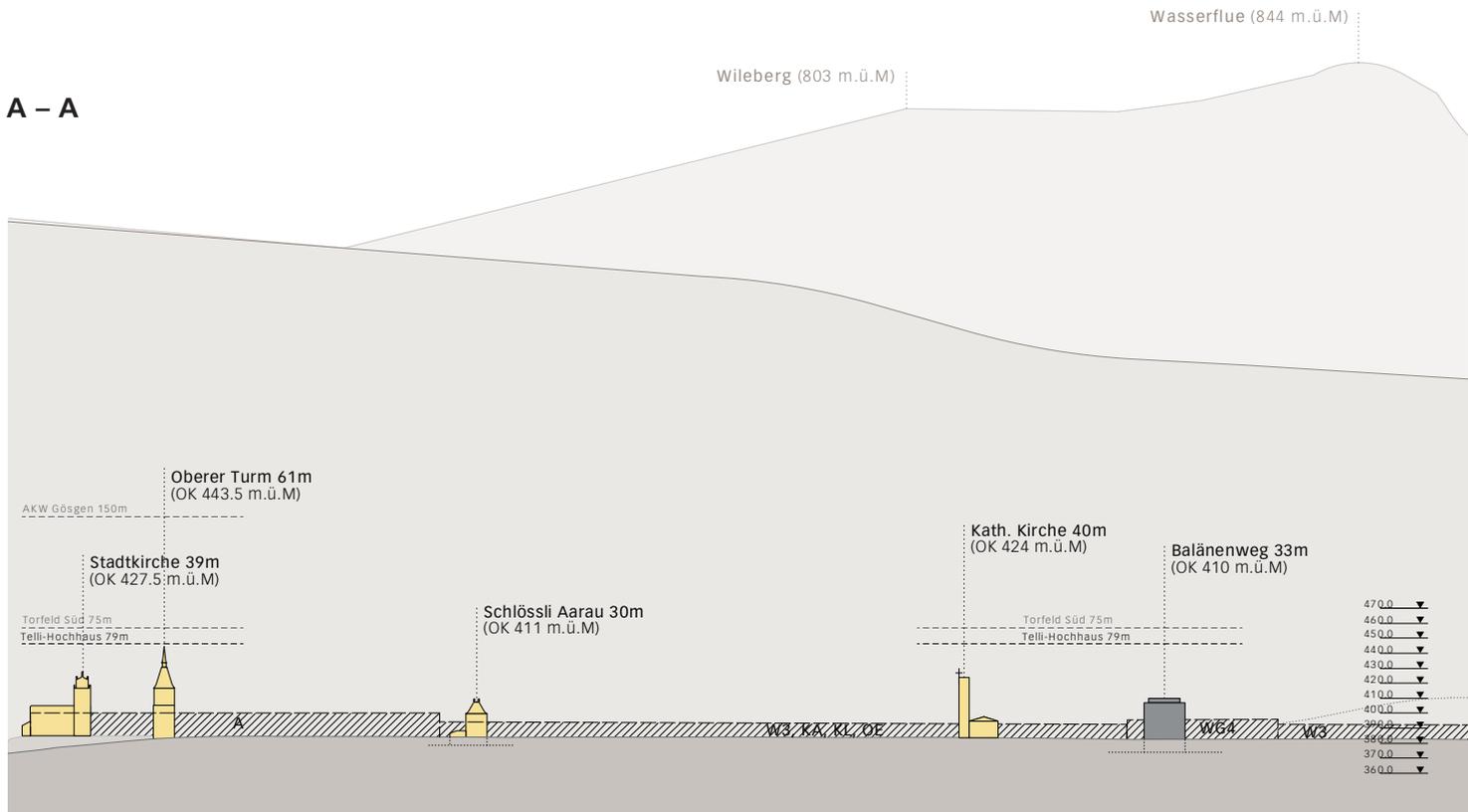
Wynenfeld

- Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf.
- Geeignet für Hochhäuser gemäss der im kantonalen Richtplan festgehaltenen Nutzungseignung.



Abb. 22: Blick auf das Gebiet Bahnhof Suhr – Wynematte in Richtung Tramstrasse und Kantonsspital

4.6 Prinzipschnitte



Lesehilfe

- Bestehende Hochhäuser (Höhe >29m)
- Bestehende Kirchen / historische Turmbauten
- Hochhäuser (geplant / projiziert, Stand: Jan. 2018)
- Aktuelle max. Gebäudehöhe gem. BZO
- Gebäude mit Referenzhöhen

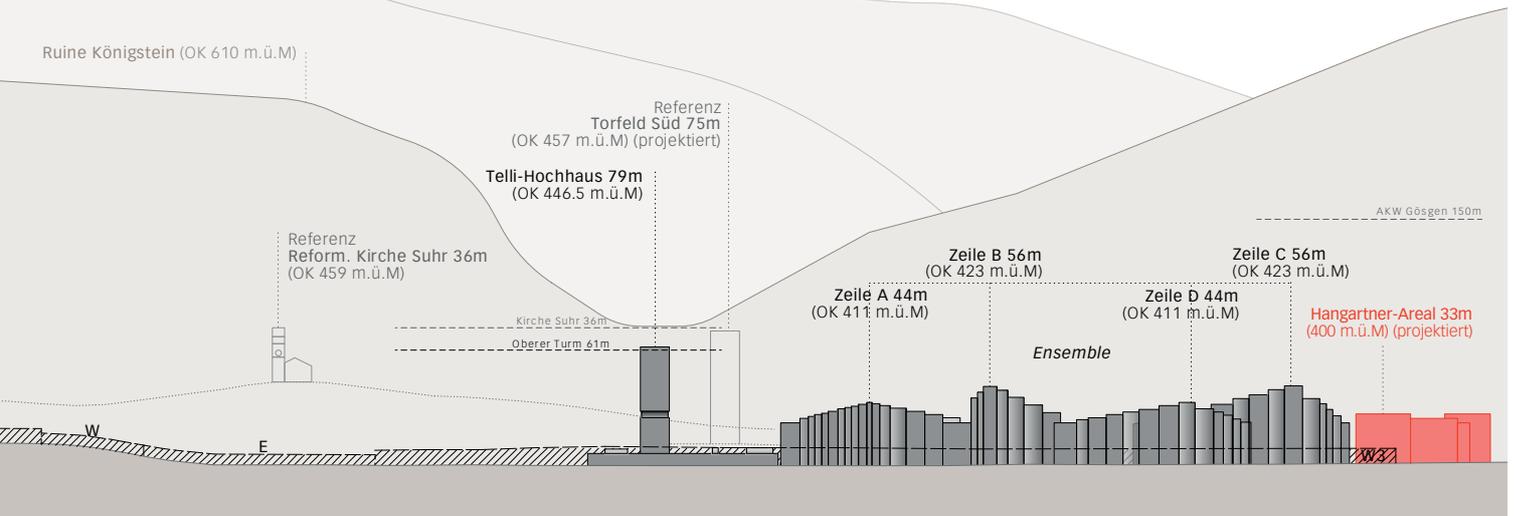
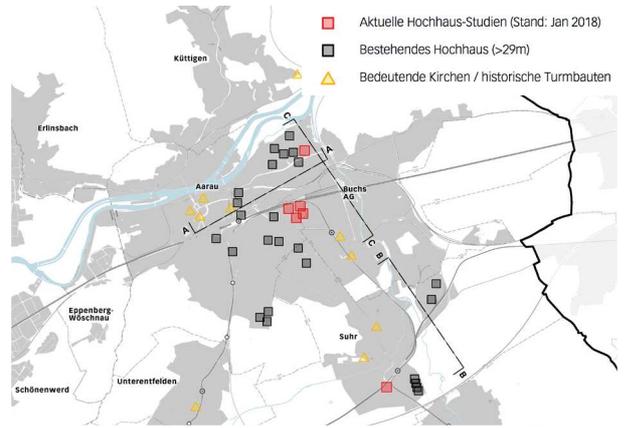


Abb. 24: Prinzipschnitt A – A (1:5'000)

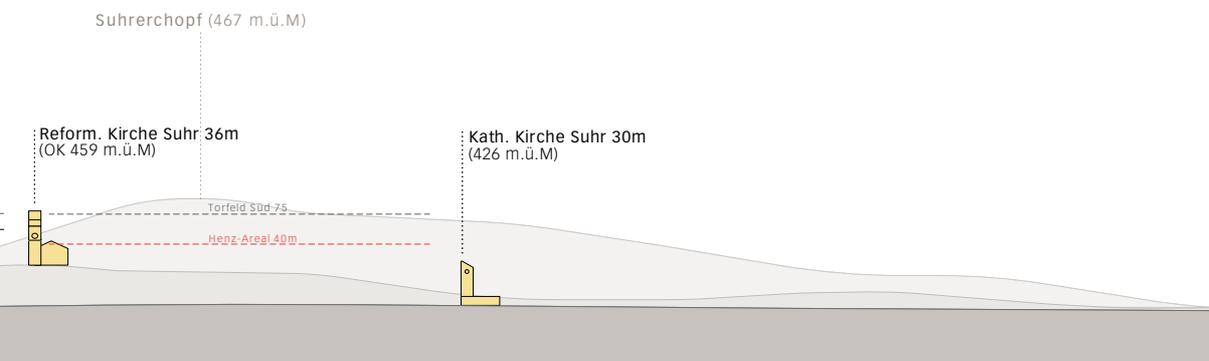


Abb. 23: Prinzipschnitt B – B (1:5'000)

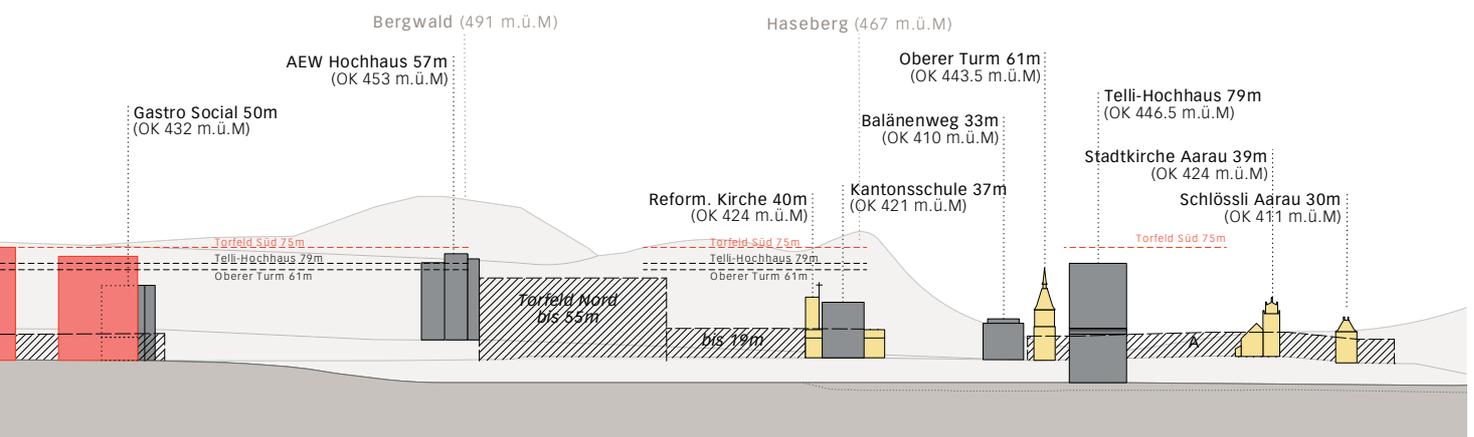
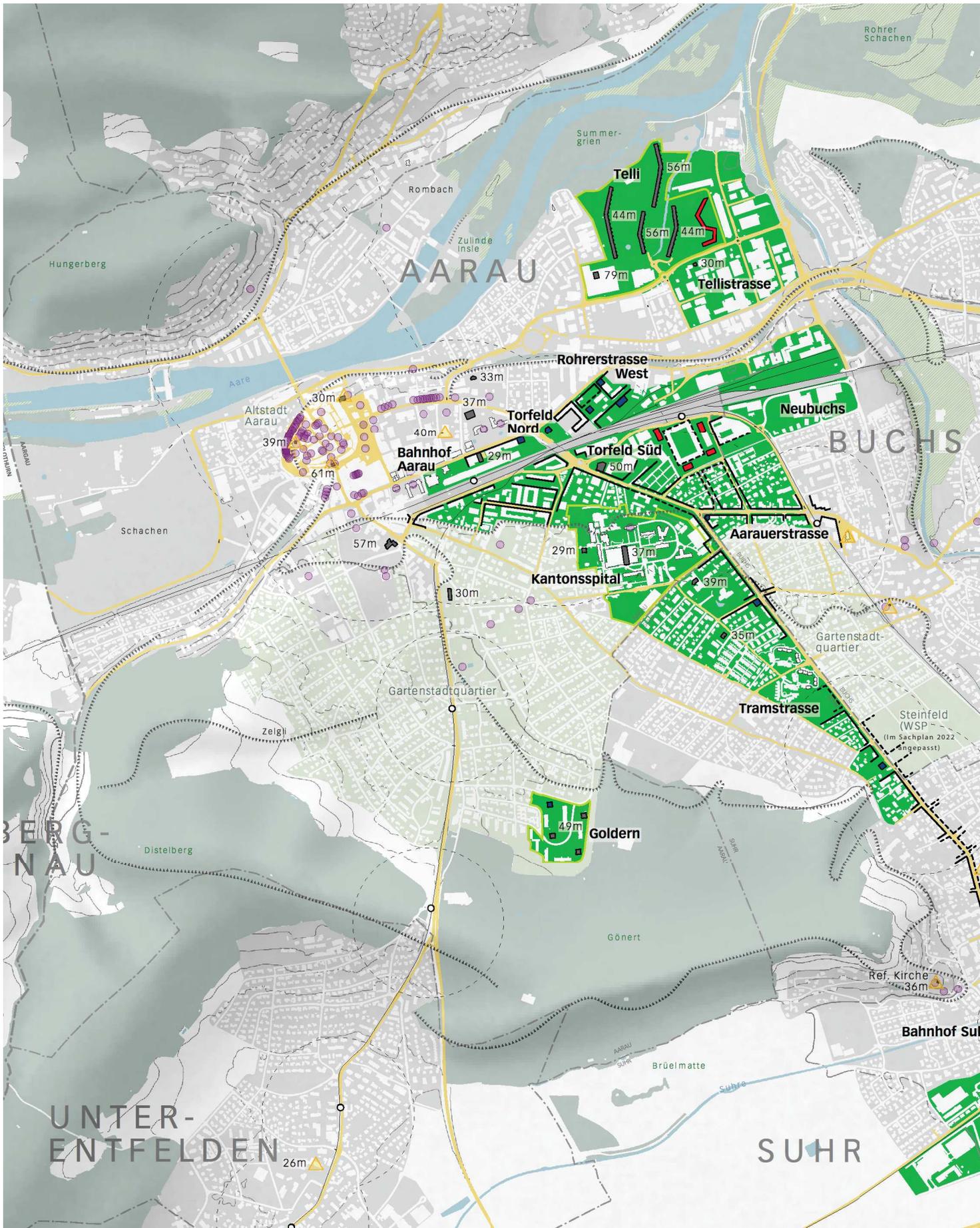
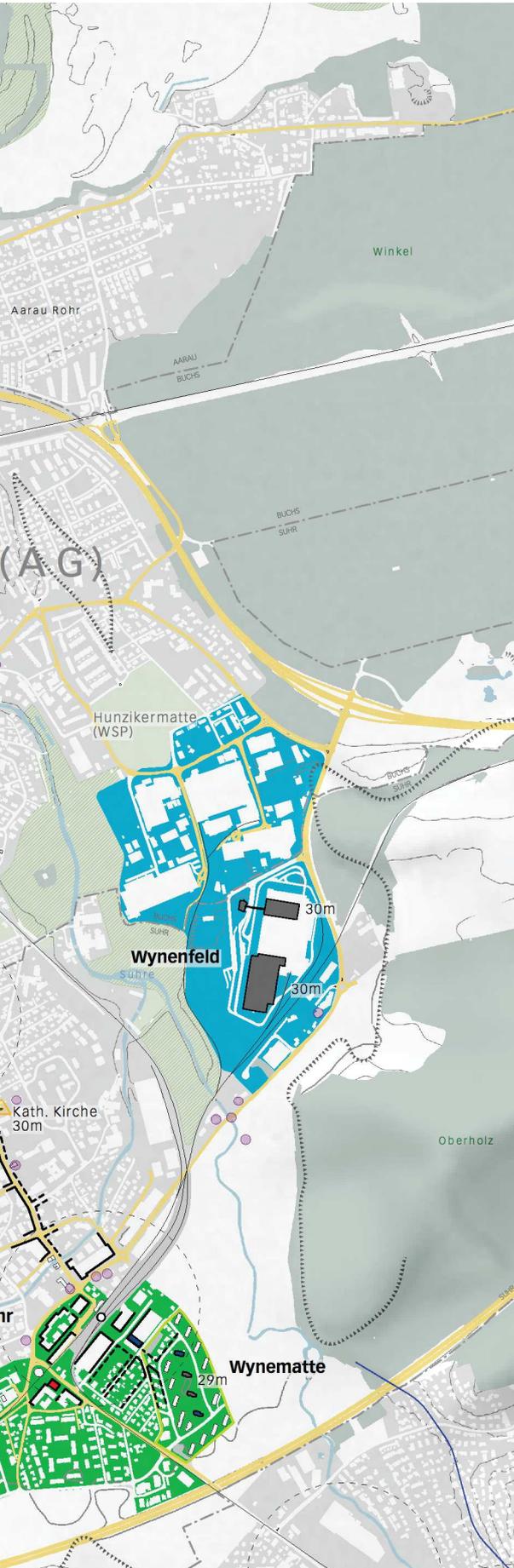


Abb. 25: Prinzipschnitt C – C (1:5'000)

4.7 Übersichtplan Hochhausgebiete (Stand Konzept 2019)



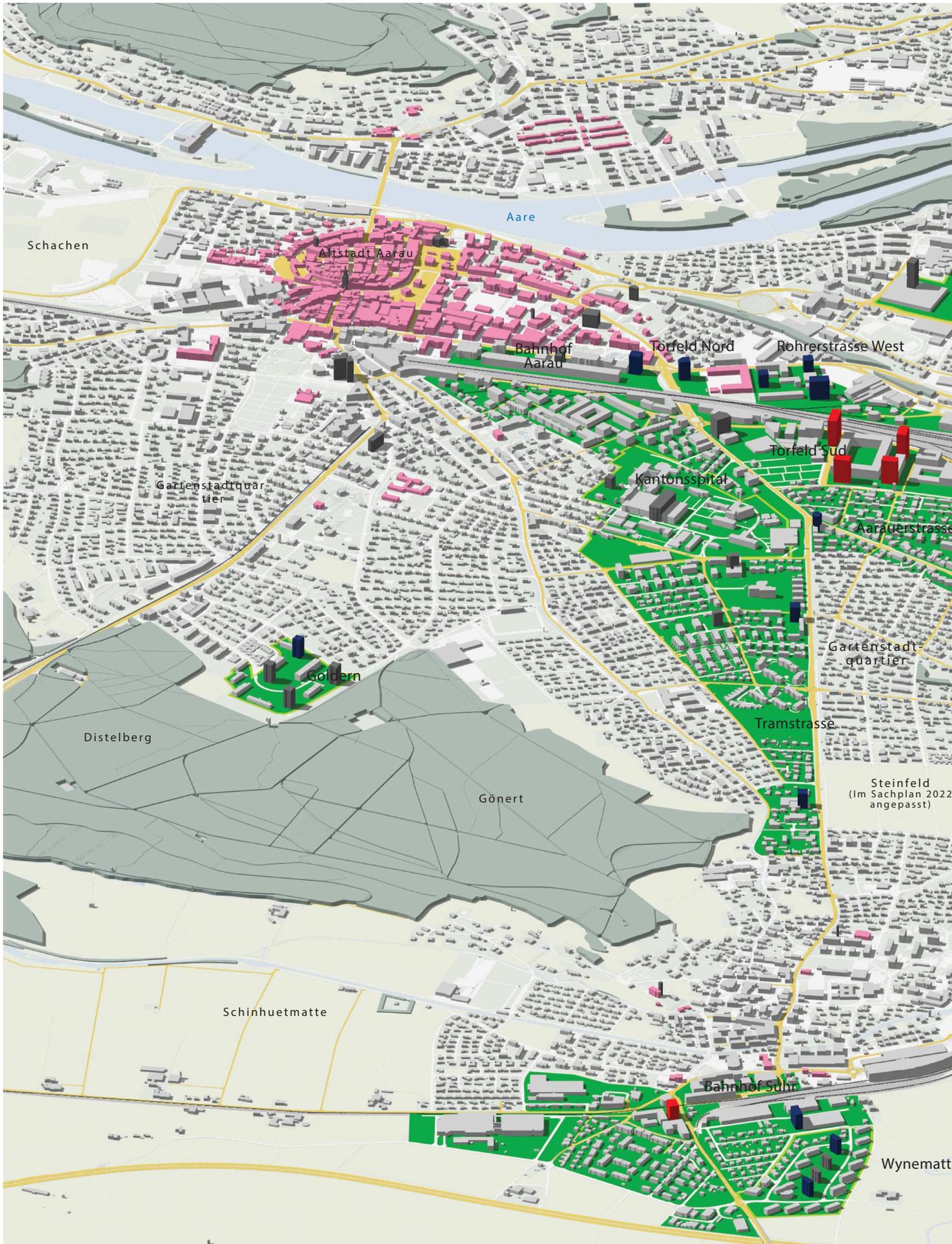


Orientierungsinhalt

- Perimeter Hochhauskonzept
- Eignungsgebiet Hochhäuser
- Bestehende Ensemble mit Hochhäusern
- Entwicklungsgebiet Wynenfeld
- Bestehendes Hochhaus mit Höhe (Bestandesgarantie)
- Hochhäuser (geplant / projiziert, Stand: Jan. 2018)
- Hochhäuser (exemplarische Ergänzung gem. städtebaulicher Beurteilung)
- Bedeutende raumbildende Kante (städtebauliches Zielbild / Lage schematisch)
- untergeordnete, offene raumbildende Kante städtebauliches Zielbild / Lage schematisch)
- Übergeordneter Platz-/ Strassenraum
- Bedeutender Grünraum
- Hangkante
- Kantonales Denkmalschutzobjekt (Umgebungsschutz/Fernwirkung beachten gemäss §29 VKG Kanton Aargau)
- Bestehende Kirche / historische Turmbaute
- Bahnhof / ÖV-Haltestelle
- ÖV-Güteklasse mind. B (stand: 2016)
- Kantonsgrenzen
- Gemeindegrenzen



ECKHAUS





3D-Ansicht mit exemplarischen Hochhausstandorten



Hochhäuser bestehend (>29m); grau



Hochhäuser geplant, projektiert (Stand: Jan 2018); rot



Hochhäuser als exemplarische Ergänzung (gem. städtebaulicher Beurteilung); violett



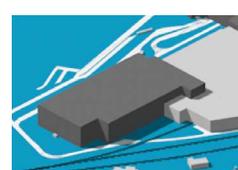
Denkmalschutzobjekte (Umgebungschutz/Fernwirkung beachten gemäss §29 VKG Kanton Aargau); rosa



Eignungsgebiete Hochhäuser; grüne Fläche



Bestehende Ensemble mit Hochhäusern; grüne Fläche mit gelbem Rahmen



Entwicklungsgebiet Wynefeld; hellblaue Fläche

5 Arbeitsmaterialien

5.1 Verfahren

Gemäss § 13 des Baugesetzes des Kantons Aargau bedürfen Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan. Eine solche besondere Grundlage kann für Hochhäuser durch zwei unterschiedlichen Verfahren geschaffen werden. Das eine Verfahren impliziert ein proaktives Handeln, das andere Verfahren ist als eher reaktiv zu bezeichnen.

Im «Proaktiven Verfahren» werden die für Hochhäuser geeigneten Gebiete in der Nutzungsplanung ausgeschieden und die Erstellung eines Gestaltungsplanes zur Pflicht erklärt. Zusätzlich werden für diese Gebiete in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Planungsziele und Sondervorschriften formuliert. Insbesondere ist als Abweichung von der Regelbauweise eine neue Gesamthöhe festzusetzen. Mit Beschluss der kommunalen Instanz und der Genehmigung durch den Kanton wird eine grundeigentümergebundene Grundlage für den Bau von Hochhäusern geschaffen. Dies ergibt eine Planungssicherheit für die Akteure. Für das betroffene Gebiet wird ein qualitätssicherndes Verfahren (siehe Kapitel 5.9) zur Erlangung des Richtprojektes durchgeführt. Die wesentlichen Qualitäten des Richtkonzeptes sind mittels Gestaltungsplan zu sichern. Nach Beschluss des Gestaltungsplanes kann das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Eine Baubewilligung kann erst nach Rechtskraft der Gestaltungsplanes erteilt werden. (Siehe Stadt Aarau, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gemäss § 15 BauG, Beschluss Stadtrat vom 08. Mai 2017, § 5 und § 6 mit Anhang 2).

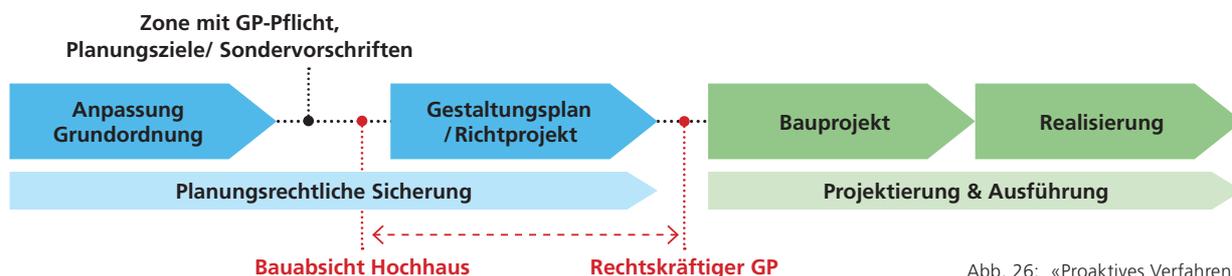


Abb. 26: «Proaktives Verfahren»

Im «Reaktiven Verfahren» findet vorerst keine planungsrechtliche Sicherung statt. Dabei sind den Anforderungen der Planungssicherheit besondere Achtung zu schenken. Besteht die Absicht, in einem geeigneten Gebiet ein (oder mehrere) Hochhäuser zu erstellen, wird für das durch die Planung betroffene Areal das qualitätssichernde Verfahren (siehe Kapitel 5.9) zur Erlangung des Richtprojektes durchgeführt. Die wesentlichen Qualitäten des Richtkonzeptes sind mittels Gestaltungsplan zu sichern. Ebenfalls muss die Nutzungsplanung angepasst werden. Erst mit Beschluss und Genehmigung der Anpassung der Nutzungsplanung und des Gestaltungsplanes wird die grundeigentümergebundene Grundlage und eine Planungssicherheit für den Bau von Hochhäusern geschaffen. Auf dieser Basis folgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. (Siehe Gemeinde Suhr, Gesamtpaket Teilrevision Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung mit Hochhauskonzept sowie Gestaltungsplan Henz-Areal).

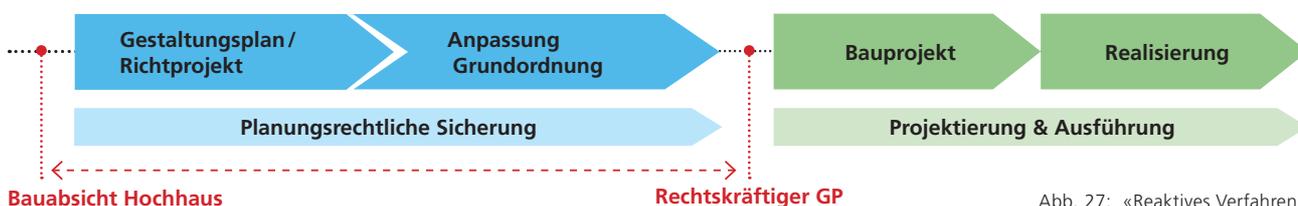


Abb. 27: «Reaktives Verfahren»

5.2 Nachhaltigkeit

Anforderungen

Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen an die Nachhaltigkeit (Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt). Die spezifischen Anforderungen sind:

- Belastungsfähiges Mobilitätssystem.
- Hohe soziale Dichte und Durchmischung.
- Aufwertung des Umfeldes (bspw. durch gewonnene Freiflächen, zusätzliche soziokulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, Wegführung, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude).
- Partizipation und Information Bevölkerung bei der Projektentwicklung.
- Effiziente Energie- und Ressourcennutzung (Energiekonzept mit Kennzahlen).
- Einsatz erneuerbarer Energiequellen.

Die Anforderungen sind im Rahmen der konkreten Umsetzung zu präzisieren. In jedem Einzelfall ist die detaillierte Überprüfung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit des Projektes erforderlich. Aus der Nachhaltigkeitsperspektive ergeben sich weitere empfehlende Anforderungen:

Energie und Bauökologie

- Einsatz erneuerbarer Energien, Einsatz schadstoffarmer erneuerbarer Materialien;
- Verwendung von energieeffizienten Technologien, Produkten und Geräten;
- Regionale Baustoffe und Einhaltung kurzer Transportwege;
- Sanierungsfreundlichkeit, Vorsorge für einen möglichen Gebäudeabbruch.

Biodiversität

- Biodiversität sowie ökologische Vielfalt und Qualität fördern, Artenvielfalt in der Umgebungsgestaltung, Einsatz einheimischer Pflanzen;
- Bodenverbrauch und Versickerung berücksichtigen;
- Dach- sowie vertikale und/oder horizontale Fassadenbegrünungen.

Nutzung

- Nachweis Flexibilität Baustruktur bzgl. nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen;
- Wahl von höheren, nutzungsneutralen Raumhöhen.

Gesellschaft

- Viele Möglichkeiten für soziale Kontakte und Aktivitäten anstreben;
- Aneignungsflächen in den Erdgeschossen anbieten;
- Hohe Arbeits- und Wohnqualität anstreben;
- Gemeinschaftliche Freiflächen im direkten Umfeld, hohe Grundversorgung, Ansiedlung von Kultur- und Bildungseinrichtungen;
- Sicherheitskonzept;
- Mehrwertabschöpfung.

5.3 Mobilität

Voraussetzung für die Realisierung von Hochhausprojekten ist das Vorhandensein einer ÖV-Gütekategorie B und eines belastungsfähigen Mobilitätssystems. Gute Voraussetzungen sind gegeben:

- Durch hochwertige Knoten des öffentlichen Verkehrs, wo direkte Erreichbarkeit aus dem nationalen und regionalen Raum gewährleistet ist.
- An Schnittpunkten der öffentlichen und privaten Verkehrsinfrastruktur, wo die Erreichbarkeit mit privatem Verkehr ohne zusätzliche Belastung des Stadtnetzes möglich ist.

Die Standortgemeinde hat zu prüfen, ob mit dem beabsichtigten Vorhaben beträchtlicher Mehrverkehr generiert wird. Ist dies der Fall, ist zwingend ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten.

5.4 Schattenwurf und Lichtentzug

Vorgaben

Als Präzisierung von § 16a ABauV (AG) werden Vorgaben zur Ermittlung des Schattenwurfes sowie zur Beurteilung der Auswirkung festgelegt.

Der Schattenwurf (Dauerschatten) ist anhand von Schattendiagrammen auszuweisen. Die Vorgaben für die Ermittlung des Schattendiagrammes sind:

- Lichteinfallswinkel gemäss der effektiven geografischen Lage des Hochhauses.
- Als massgebende Tag(e) gelten die mittleren Wintertage (29. Okt., 9. Feb.).
- Schattenverlauf zur jeweils vollen Stunde zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr (wahre Ortszeit).
- Berücksichtigung des durch die Topografie oder durch bestehende Bauten bereits bestehenden Schattenwurfes.
- Die Auswirkungen sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu beurteilen.

Interessenabwägung

Im Rahmen der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen:

- Schattenwurf, der ohnehin aufgrund der Regelbauweise zulässig wäre.
- Zulässige Nutzungen (Wohnen, Arbeiten usw.) in den von Schatten betroffenen Bereichen.
- Allfälliges öffentliches Interesse.
- Städtebaulich-raumplanerische Ausgangslage des Standortes; so kann bei zentralen Lagen und an Standorten wo regionale und kommunale Hochhauskonzepte Hochhäuser explizit vorsehen, eine Beschattungsdauer von 2.5 Stunden und in reinen Wohngebieten eine Beschattungsdauer von 2 Stunden als verträglich beurteilt werden.

5.5 Aussenraum

Bezug zum Aussenraum

Der Bezug des Erdgeschosses zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Das Sockelgeschoss und der Eingang als Ort funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts. Die Ausbildung und die Höhe des Erdgeschosses muss der Nutzung und der besonderen Bedeutung des Geschosses entsprechen. Die Zugänge sind in Bezug zum Aussenraum logisch und offensichtlich anzuordnen. Dadurch soll eine eindeutige Adressierung des Gebäudes erreicht werden.

Für das Erdgeschoss kann, abgestimmt auf die Nutzungen im Umfeld, die bauliche Voraussetzung (Raumhöhe, Struktur usw.) für die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen oder zumindest eines halböffentlichen Anteils (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume usw.) verlangt werden. Der Transparenz des Erdgeschosses kommt eine hohe Bedeutung zu. Das Mass der Transparenz muss dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung und der angrenzenden Aussenräume gerecht werden. Dies ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

Bereicherung des Freiraumes

Aussenraumflächen müssen in ihrer Qualität generell einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Dabei sollen sie auch die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die funktionale und/oder ökologische Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer zusammenhängender Freiräume (bspw. Anbindungen an Naherholungsgebieten) beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regellebauung muss bei Projekten mit einem Hochhaus erreicht werden.



Abb. 28: Überhohe und grosszügige Erdgeschoss-Halle mit transparenter Hülle, die den Bezug zum öffentlichen Aussenraum herstellt («Dominion Centre» in Toronto von Ludwig Mies Van der Rohe).



Abb. 29: Von der Strasse bis zum Grünraum durchgestreckte Eingangshalle mit Gemeinschafts- und Nebenräumen («Ensemble de Beaulieu» in Genf von den den Gebrüdern Honegger mit Fritz Jenny) .

5.6 Sozialraum

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens kann ein mögliches Hochhaus auf seine Potenziale zur Aufwertung des Umfeldes bewertet werden. Der soziale und öffentliche Nutzen des Hochhauses kann dargestellt werden, z.B. gewonnene Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, Wegführungen, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Nutzungsdurchmischung innerhalb des Gebäudes oder der Gebäude eines Perimeters, Belebung des öffentlichen Stadtraums usw.

Zur Eruiierung eines situativ sinnvollen Mehrwerts können neben dem kooperativen Verfahren ergänzende Studien wie Entwicklungskonzepte für den öffentlichen Raum der Quartiere und Sozialraumanalysen herangezogen und bei Bedarf neu ausgearbeitet werden.

5.7 Architektonisch-gestalterische Aspekte

Gliederung und Proportionierung

Wichtig für die Ausbildung des Volumens sind die Proportionen und die Gliederung eines Hochhauses. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Das Volumen der Hochhausbauten ist so zu proportionieren, dass das Gebäude eine turmartige Ausdrucksweise mit einer Betonung der Vertikalen aufweist.

Materialisierung

Entscheidend für die Art der Fernwirkung ist die Materialisierung und Farbgebung der Aussenfassade. Der starke städtebauliche Auftritt eines Hochhauses soll nicht durch auffällige und aufwändige Materialisierung, den Kontrast suchende Farbgebung und durch die Verwendung von Material mit hohem Reflektionsgrad (Blendung) gesteigert und zelebriert werden.

Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind soweit möglich zu vermeiden, technisch bedingte Anlagen sind in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

Die Gestaltung von Reklameanlagen hat eine hohe Qualität aufzuweisen und ist zusammen mit der Architektur zu entwickeln und festzulegen.

Tag – Nacht

Die Art und Intensität der Erscheinung des Hochhauses in der Nacht ist auf das nächtliche Bild der Umgebung, resp. wo vorhanden, auf die Aussagen von Lichtkonzepten abzustimmen.

Unterlagen zur Beurteilung

Für die Beurteilung sind ein Modell und /oder ein Modelleinsatz sowie 3D-Visualisierungen von geeigneten und aussagekräftigen Standorten aus abzugeben. Es sind bereits im Rahmen der Konkurrenzverfahren resp. der Sondernutzungsplanung Angaben zu machen, die eine Beurteilung der Erfüllung der Kriterien zulassen.

5.8 Empfehlungen für höhere Häuser

Definitionsvorschlag und Grundsatz

Aus Städtebaulicher Perspektive wird mit dem höheren Haus ein Gebäude bezeichnet, welches bezüglich der Regelbauweise des Standortumfeldes eine signifikante Mehrhöhe aufweist (mehr als 2 Vollgeschosse) aber eine Gesamthöhe von höchstens 30m aufweist. Das bedeutet, dass das höhere Haus baurechtlich kein Hochhaus ist und somit innerhalb wie ausserhalb der für Hochhäuser geeigneten Gebiete realisiert werden kann. Darum und weil dieser Gebäudetyp ökonomisch wie ortsbaulich ein grosses Potenzial aufweist, werden in der Folge Hinweise mit empfehlendem Charakter zum planerisch-ortsbaulichen Umgang formuliert.

Höhere Häuser setzen aufgrund ihrer Mehrhöhe einen Akzent an einer lokalen (Platz-)Situation. Sie sind geeignet um im gebauten Kontext eines Ortes/einer Gemeinde einen baulichen und sozialen Schwerpunkt zu setzen und zusammen mit dem baulichen wie freiräumlichen Umfeld eine überzeugende ortsbauliche Komposition zu bilden.

Regelwerk höhere Häuser

- Position in einem Zentrumsgebiet der Gemeinde
- Stärkung von bedeutenden Strukturen wie öffentliche Plätze, Bahnhofarealen sowie Knotenpunkte von Hauptstrassen.
- Bildung einer städtebaulich und freiräumlich überzeugenden Komposition.
- Mischnutzung (primär Differenzierung zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen); oder Nutzung als öffentliches Gebäude.
- Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

Beschluss Sachplan Hochhaus

Beschlossen von den Gemeinden im Jahr ...

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Regierungsrat

Kanton Aargau

Gemeindeammann/Gemeindepräsident/in

Gemeindeschreiber/in

Datum

Aarau

Biberstein

Buchs

Densbüren

Erlinsbach AG

Gränichen

Kölliken

Küttigen

Muhlen

Oberentfelden

Suhr

Unterefelden

1 Gebietsfestlegungen

Im Perimeter von Aarau Regio gilt:

- 1.1 Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, welche im umfassenden Sinne dem Wohnen und dem Arbeiten dienen. Eingeschlossen in diese Definition sind auch industrielle und technische Bauten.
- 1.2 In den im Plan bezeichneten «Eignungsgebiete Hochhäuser», «Bestehenden Ensemble mit Hochhäusern» und dem «Entwicklungsgebiet Wynenfeld» sind neue Hochhäuser zulässig.
- 1.3 Ausserhalb der bezeichneten Gebiete sind Hochhäuser unzulässig.

Aarau Regio



Regionaler Sachplan Hochhaus

1:20'000

Stand: 24. Juni 2021

Basierend auf dem regionalen Hochhauskonzept vom 19. Januar 2019

Genehmigungsinhalt

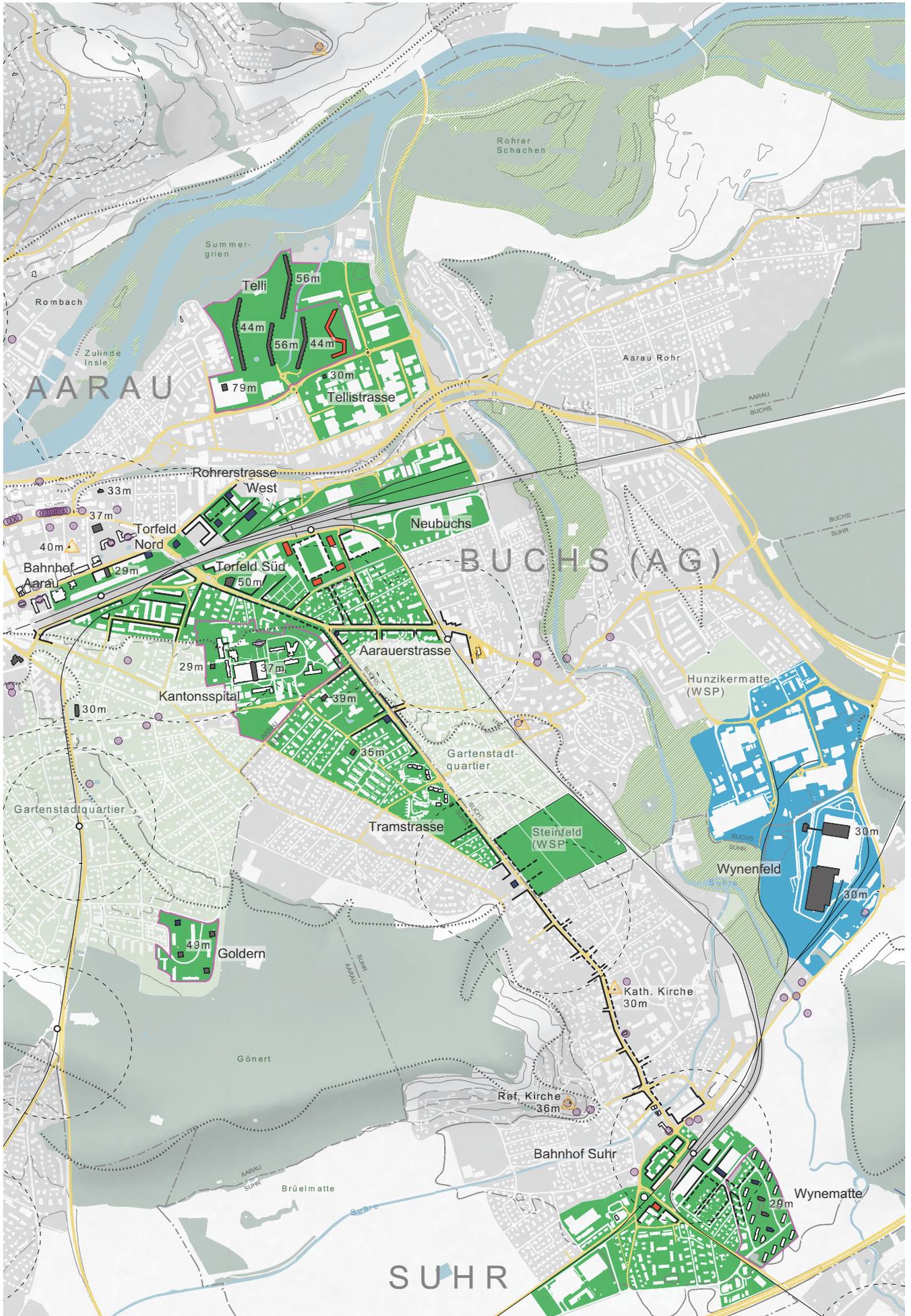
-  Eignungsgebiet Hochhäuser
-  Bestehende Ensemble mit Hochhäusern
-  Entwicklungsgebiet Wynenfeld

Orientierungsinhalt

-  Perimeter Hochhauskonzept
-  Bestehendes Hochhaus mit Höhe (Bestandesgarantie)
-  Hochhäuser (geplant / projektiert, Stand: Jan. 2018)
-  Hochhäuser (exemplarische Ergänzung gem. städtebaulicher Beurteilung)
-  Bedeutende raumbildende Kante (städtebauliches Zielbild / Lage schematisch)
-  untergeordnete, offene raumbildende Kante (städtebauliches Zielbild / Lage schematisch)
-  Übergeordneter Platz-/ Strassenraum
-  Bedeutender Grünraum
-  Hangkante
-  Kantonales Denkmalschutzobjekt (Umgebungschutz/Fernwirkung beachten gemäss §29 VKG Kanton Aargau)
-  Bestehende Kirche / historische Turmbaute
-  Bahnhof / ÖV-Haltestelle
-  ÖV-Güteklasse mind. B (Stand: 2016)
-  Kantonsgrenzen
-  Gemeindegrenzen



ECKHAUS



2 Einbezug Behörden

Die Gemeinden stellen in ihren kommunalen Planungen folgendes sicher:

- 2.1 Besteht die Absicht zum Bau eines Hochhauses, sind zwingend die zuständigen kommunalen Behörden zu kontaktieren sowie die Rahmenbedingungen und die Art und der Ablauf des Prozesses gemeinsam festzulegen.
- 2.2 Die Behörde informiert die potenzielle Bauherrschaft bezüglich dem notwendigen Verfahren, den gesetzlichen Rahmenbedingungen und den zu berücksichtigenden Richtlinien und sie definiert die weitere Zuständigkeiten.
- 2.3 Bei gegebener Relevanz sind die kantonalen Dienststellen, die Geschäftsstelle Aarau Regio und die Nachbargemeinden bereits frühzeitig und adäquat in die Verfahren einzubeziehen.

3 Entwicklungsgebiet Wynefeld

- 3.1 Gewerblich genutzte Hochhäuser und Turmbauten sind gemäss Kapitel 5 möglich. Hochhäuser für andere Nutzungsarten (insbesondere zum Wohnen) sind nur auf der Basis eines integralen Entwicklungskonzeptes möglich.
- 3.2 Für das Entwicklungskonzept legen die Gemeinden in Abstimmung mit Aarau Regio einen Bearbeitungs- und einen Betrachtungsperimeter fest. Der Betrachtungsperimeter ist massgeblich grösser als der Bearbeitungsperimeter und umfasst ein städtebaulich und landschaftsräumlich aussagekräftiges Gebiet.
- 3.3 Für die Erarbeitung des integralen Entwicklungskonzeptes ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen resp. vorzuschreiben. Die Mindestanforderung an das qualitätssichernden Verfahren ist die Erarbeitung in Konkurrenz und/oder in Varianten.
- 3.4 Die wesentlichen Erkenntnisse des Entwicklungskonzeptes sind mittels Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Sonderbauvorschriften zu sichern.

4 Umgang mit bestehenden Hochhäusern

- 4.1 Es obliegt den Standortgemeinden zu entscheiden, ob auf der Basis einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung und eines Gestaltungsplanes bestehende Hochhäuser erneuert, erweitert sowie abgebrochen und wieder aufgebaut werden können.
- 4.2 Die erforderliche Interessenabwägung umfasst insbesondere auch die Aspekte Städtebau, Ortsbild, Freiraum, Natur- und Heimatschutz sowie die Interessen von Aarau Regio und der Eigentümerschaft.

5 Industriell genutzte Hochhäuser und Turmbauten

- 5.1 Soweit dies die übergeordnete Gesetzgebung und die kommunalen Planungen zulassen und bei Vorliegen einer umfassenden Interessenabwägung sowie mit Zustimmung des Vorstandes von Aarau Regio, können industriell genutzte Hochhäuser und Turmbauten auch ausserhalb der geeigneten Gebiete bewilligt, erweitert, abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

6 Qualitätssicherndes Verfahren / Mobilität

Die Gemeinden stellen in ihren kommunalen Planungen folgendes sicher:

- 6.1 Als Basis für den Gestaltungsplan und/oder für das konkrete Bauprojekt von Hochhäusern ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 und 143 durchzuführen.
- 6.2 Für die Erweiterung bestehender industrieller und gewerblicher Hochhäuser, die nicht dem Wohnen und für Büros dienen, muss kein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden, sofern die Erweiterung das Mass von bis zu 10% im Fussabdruck und / oder bis zu 10% der Gesamthöhe nicht übersteigt.
- 6.3 Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept gemäss Vorgaben der Gemeinde und des Kantons einzureichen. Die Gemeinden sichern die entsprechend notwendigen Massnahmen in der Baubewilligung.

7 Controlling

- 7.1 Der Vorstand von Aarau Regio prüft den Aktualisierungsbedarf des Konzeptes 5 Jahre nach der Inkraftsetzung des Konzeptes. Spätestens nach 10 Jahren ist das regionale Hochhauskonzept zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- 7.2 Bei Vorliegen vertiefender städtebaulicher Studien, kann eine Gemeinde den Antrag zur Überprüfung der verbindlichen Inhalte stellen.



Aarau Regio
Metzgergasse 2
5000 Aarau
062 834 10 30
info@aarau-regio.ch
www.aarau-regio.ch