



Kanton Aargau
Gemeinde Spreitenbach

Konzept für höhere Bauten und Hochhäuser in Spreitenbach

Bericht



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, dipl. Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Sarina Hächler(-Hablützel), MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Dorothea Rana, dipl. Ing. TH, Architektin und Raumplanerin
Cristina Perea, dipl. Architektin, MSc Raumplanung und Städtebau UPC
Michel Frei, GIS-Spezialist

Bauverwaltung Spreitenbach
Daniel Schluep, Bereichsleiter Raumplanung

Arbeitsgruppe

Markus Mötteli, Gemeindepräsident Spreitenbach
Lukas Nadig, Bauverwalter Spreitenbach
Paul Keller, Raumplaner Arcoplan klg
Daniel Schluep, Bereichsleiter Raumplanung Spreitenbach

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Vorgehen	6
3	Gebäudetyp «Hochhaus»	8
4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	14
5	Bestandesaufnahme Spreitenbach	20
6	Eingrenzung von Eignungsgebieten	35
7	Charakteristika neue Höhere Bauten	40
8	Szenarien für die Zukunft von Hochhäusern in Spreitenbach	41
9	Inwertsetzung und Sanierung bestehender Hochhäuser	42
10	Akzente entlang der Limmattalbahn	45
11	Hochhauscluster im Zentrum	55
12	Empfehlungen	59

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Gemeinde Spreitenbach

Das Limmattal und damit auch die Gemeinde Spreitenbach erleben seit Jahren eine sehr dynamische Entwicklung. Die Nähe zur Stadt Zürich macht die Region sowohl als Wohn- wie auch als Wirtschaftsstandort interessant. Die sich in Planung resp. Bau befindliche Limmattalbahn schafft weitere Impulse für die Entwicklung im Limmattal.

Spreitenbach hat heute rund 12'000 Einwohner, welche in Quartieren mit sehr unterschiedlichen Qualitäten und Herausforderungen leben. Die Einwohnerdichte von Spreitenbach mit 109 E/ha ist die höchste im gesamten Kanton Aargau.



Abb. 1 Spreitenbach verfügt über ländliche und urbane Quartiere mit sehr unterschiedlichen Gesichtern (Quelle: picswiss.ch 2015)

Hochhausthematik

Aufgrund ihrer starken Präsenz und Fernwirkung setzen Hochhäuser innerhalb des Siedlungskörpers Akzente, verleihen Orten eine wichtige Adresse, strukturieren wichtige Verkehrsachsen und Strassenräume und können einen Beitrag an die Aufwertung von urbanen Gebieten leisten. Die Verdichtung ist jedoch nicht primäres Ziel von Hochhäusern. Aufgrund ihrer grossen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist bei Hochhäusern eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität notwendig.

Die Gemeinde Spreitenbach verfügt über eine stattliche Anzahl an Höheren Bauten und Hochhäusern innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Diese wurden grösstenteils in den 1960er und 1970er Jahren gebaut. Aufgrund der heutigen Regelungen in der Nutzungsplanung muss für jedes Hochhaus-Neubauprojekt eine Teiländerung der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Bisher fehlt zudem eine konzeptionelle Grundlage zur Frage, ob weitere Hochhäuser realisiert werden sollen, wenn ja wo und welche Anforderungen diese erfüllen müssen. Anstoss für die vorliegende Studie war u.a. das an der Einwohnergemeindeversammlung abgelehnte Hochhausprojekt «Neumatt». Mit dieser Studie soll eine fachliche Grundlage für die Diskussion um zukünftige Hochhausprojekte im Rahmen der BNO-Revision geschaffen werden.

Auslegeordnung und
Hochhauskonzept

Die Aufgabenstellung umfasst das Erstellen einer Auslegeordnung der bestehenden Grundlagen zu Hochhäusern, eine Analyse der Hochhausthematik in der Schweiz und spezifisch für Spreitenbach sowie die Erarbeitung einer Strategie für den Umgang mit den bestehenden Hochhäusern und mit neuen Hochhausprojekten.

Bearbeitungs- und
Betrachtungssperimeter

Entscheidend ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Hochhausthematik über das gesamte Siedlungsgebiet. Eventuell ist auch eine regionale Abstimmung insbesondere mit den Nachbargemeinden Killwangen und Dietikon notwendig.

2 Vorgehen

Phasen	<p>Das Hochhauskonzept wird phasenweise erarbeitet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagen 2. Analysen 3. Szenarien (inkl. Workshop) 4. Konzept 5. Öffentliche Mitwirkung 6. Umsetzung
Phase 1: Grundlagen	<p>In einer ersten Phase wurden alle relevanten kommunalen, regionalen und kantonalen Planungsgrundlagen zusammengetragen und studiert. Dazu zählen unter anderem die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und die bestehenden gesetzliche Vorschriften zu Hochhäusern. Weiter wurden die themenrelevanten Geodaten des Kantons zusammengetragen und für die nachgelagerten Planungsschritte zweckmässig aufbereitet.</p> <p>Ebenfalls Bestandteil der ersten Phase war es, Dokumente zur Geschichte der Hochhaus-thematik in Spreitenbach und zur dazugehörigen Diskussion in der Vergangenheit zusammenzutragen. Weiter wurden die aktuellsten Studien und Erkenntnisse zu den städtebaulichen und stadtsoziologischen Aspekten von Hochhäusern zusammengetragen und aufbereitet.</p>
Phase 2: Analysen	<p>Die zweite Phase umfasste zuerst eine Analyse und Beurteilung des Bestandes an Hochhäusern in Spreitenbach. Die Analyse erfolgte u.a. hinsichtlich der Höhe, des Erstellungsjahres und der Typologie der bestehenden Hochhäuser. In die Betrachtung wurden auch sich in Planung befindliche Gebäude miteinbezogen.</p> <p>Weiter wurde eine Analyse der heutigen Siedlungsstruktur von Spreitenbach vorgenommen. Dabei wurden nicht nur städtebauliche Aspekte untersucht, sondern auch die verkehrliche Erschliessung der einzelnen Gebiete sowie die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes sowie die Einordnung des Siedlungskörpers in die Landschaft analysiert. Dies erfolgte mittels Ortsbegehungen, historischen Landeskarten und 3D-Analysen.</p> <p>In einem nächsten Schritt erfolgte die Ermittlung von Eignungsgebieten für allfällige neue Hochhäuser. Dazu wurden nach spezifischen Kriterien Gebiete ausgeschlossen, die sich nicht für Hochhäuser eignen. Zu den Kriterien zählen die Grundzonierung, die Erschliessung (MIV und ÖV), landschaftliche Aspekte (Naturraum und Topografie) und denkmalpflegerische Aspekte. Dadurch konnte das Eignungsgebiet schrittweise eingegrenzt werden.</p>
Phase 3: Szenarien	<p>Eine fachliche Auslegeordnung der Situation sowie fundierte Analysen bilden eine wichtige Grundlage für eine sachliche Diskussion über die Zukunft von Hochhäusern in Spreitenbach. Als Einstieg in die Diskussion werden verschiedene mögliche Szenarien für die zukünftige Entwicklung entworfen.</p> <p>Um eine breite, politische Abstützung der Strategie im Umgang mit Hochhäusern in Spreitenbach zu erhalten, wird ein Workshop durchgeführt. Dabei werden die verschiedenen Szenarien mit den kommunalen Entscheidungsträgern diskutiert. Ziel des Workshops ist es, einen gemeinsamen Konsens in Form einer Strategie für die Zukunft von Hochhäusern in Spreitenbach zu finden.</p>

- Phase 4: Konzept
- Basierend auf dem von der Gemeinde favorisierten Szenario wird das eigentliche Hochhauskonzept ausgearbeitet. Dazu sind weitere Untersuchungen von spezifischen Vertiefungsgebieten oder Vertiefungsthemen notwendig. Mit dem Konzept werden die Grundsätze des gewählten Szenarios räumlich verortet.
- Ein Bestandteil des Konzepts sind auch Überlegungen dazu, wie das Konzept planungsrechtlich umgesetzt werden könnte. Denkbar sind baurechtliche Vorschriften in der BNO, Eigentumsgebiete als überlagernde Zonen im Bauzonenplan, Gestaltungsplanpflichtvorschriften, Qualitätsvorgaben und Vorgaben zur Durchführung von Wettbewerben für neue Hochhäuser.
- Phase 5: Öffentliche Mitwirkung
Phase 6: Umsetzung
- Eine öffentliche Mitwirkung zum Hochhauskonzept ist in Kombination mit der öffentlichen Mitwirkung des ersten Teils der Gesamtrevision Nutzungsplanung denkbar und zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend zu koordinieren. Dies gilt auch für die allfällige Umsetzung des Konzepts in baurechtliche Vorschriften.

3 Gebäudetyp «Hochhaus»

3.1 Definition Hochhaus

Kantonale Definition	Das Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) kennt keine Definition für Hochhäuser. Unter § 4 lit. F der Brandschutzverordnung (BSV) wird bezüglich Hochhäuser auf den Art. 13 Abs. 3 lit. C der Brandschutznorm verwiesen.
Definition gemäss Brandschutznorm	Die Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (Version 1. Januar 2015) definiert in Art. 13 Abs. 3 ein Hochhaus als Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Ab dieser Höhe sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen einzuhalten.
Spreitenbach-spezifische Definition	Für die vorliegende Studie wird eine Spreitenbach-spezifische Definition verwendet, die aus dem Hochhausbestand in Spreitenbach abgeleitet wird (siehe Kapitel Bestandesaufnahme).

3.2 Geschichte des Hochhauses in der Schweiz

Die besondere Bauform des Hochhauses gibt es seit 1883, als in Chicago erstmals ein Gebäude erstellt wurde, das unserer heutigen Vorstellung und Definition eines Hochhauses entspricht. Zwei zentrale Erfindungen, damit dies überhaupt erst möglich wurde, waren der Aufzug und der Stahlskelettbau. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden auch in Europa die ersten Hochhäuser gebaut. In der Schweiz gab es drei Wellen der Hochhausbewegung.

1. Welle	Die erste Welle in der Zwischenkriegszeit fand vor allem auf dem Papier statt, nur in Lausanne entstand im Jahre 1931 die Tour Bel-Air, das erste Hochhaus der Schweiz. Die Begeisterung der Schweizer Bevölkerung hielt sich dabei in Grenzen.
2. Welle	Nach 1950, in der sogenannten zweiten Welle, wurden zahlreiche Hochhäuser gebaut, die meist der Wohnnutzung dienten. Diese Hochhäuser stehen als Symbol für die Schweizer Hochkonjunktur und sind während der Aufschwungsphase der Nachkriegszeit in kurzer Zeit an verfügbaren Lagen entstanden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Das Hochhaus wurde als Lösung gegen die Wohnungsnot erachtet. Gut bekannt sind sogenannte "Gesamtüberbauungen", die zwar eine eigene Entwurfslogik aufweisen, kaum aber im Stadtgefüge und im städtebaulichen Kontext begründet und angebunden waren. Diese entstanden oftmals in den Randgebieten der Städte. Beispiele dafür sind das Le Lignon in Genf, das Lochergut in Zürich oder das Langäckerquartier in Spreitenbach.
3. Welle	In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre begann die dritte Welle der Hochhäuser in der Schweiz, die mehr oder weniger bis heute anhält. Diese brachte Türme mit einer Höhe von 80 m und mehr hervor. In den grossen Schweizer Städten wie Zürich, Basel oder Genf stehen diese "Tower" nicht mehr am Siedlungsrand, sondern in transformierenden Zentrumsgebieten. Die Türme sind nicht nur Bürogebäude, sondern auch Wohntürme. Das vertikale Bauen wurde als eine mögliche Lösung für eine Entwicklung und Verdichtung im Inneren der Siedlungen erkannt. Es konnten sich in Schweizer Städten insbesondere jene Hochhäuser durchsetzen, welche mit Mischnutzungen in einem urbanen Kontext stehen und an die Stadträume und Infrastrukturen anknüpfen. 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 die Konzentration auf eine bestimmte Bewohnerschaft in die Waagschale gelegt werden.

Zur Beurteilung von Hochhäusern müssen unterschiedlichste Aspekte berücksichtigt werden, dazu zählen städtebauliche, stadtsoziologische, psychologische, ökonomische und ökologische Aspekte. In den nachfolgenden Kapiteln sind die wichtigsten Themen für die Beurteilung von Hochhäusern zusammengefasst.

3.3 Städtebauliche und architektonische Aspekte

Definition aus städtebaulicher Sicht

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine exakte Definition, ab welcher Höhe eine Baute ein Hochhaus ist. Ein zehngeschossiges Gebäude mag in einer Wohnzone mit dreigeschossiger Regelbauweise durch seine Überhöhe gegenüber der überwiegenden Bebauung als Hochhaus betrachtet werden, während ein zehngeschossiges Gebäude im innerstädtischen Ballungsraum unter einer Vielzahl noch höherer Gebäude nur noch eine untergeordnete raumprägende Funktion einnimmt.

Ein weiterer Faktor, welcher zur Wahrnehmung einer Baute als Hochhaus beiträgt, ist die Proportion der Gebäudegrundfläche in Relation zur Höhe. Schmale Bauten werden schneller als Hochhäuser wahrgenommen als solche mit einer grossen Bodenauflagefläche.



Abb. 2 Höhe in Relation zum Kontext

Proportion (Quelle: CTBUH 2018)

Es können aufgrund von städtebaulichen Anordnungsprinzipien drei Typen von Hochhäusern unterschieden werden: Solitär, Ensemble und Cluster.

Solitär

Einzelne alleinstehende Hochhäuser, sogenannte Solitäre, eignen sich zum Akzentuieren von städtebaulich strategischen Punkten und können aus Sicht des Standortmarketings eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung und der Identitätsbildung spielen. Solitäre können entlang von wichtigen Strassenachsen den Strassenraum raumwirksam strukturieren. Bei wichtigen Weggabelungen, Richtungsänderungen und an Identifikationsorten besteht Potenzial, dass mit einer gezielten Anordnung eine wünschenswerte Stärkung dieser Räume und Plätze erreicht wird. Prädestiniert dafür sind beispielsweise Bahnhöfe. Sie sind Ankunftsort und damit auch die Adresse eines Ortes und haben deshalb eine besondere Bedeutung im Ortsbild. Hochhäuser und Höhere Bauten können diese Orte stärken und mit einem breiten Nutzungsangebot die hohe Frequentierung nutzen und in Wert setzen.



Abb. 3 Prime Tower als Solitär in Zürich (Quelle: primetower.ch)

Ensemble

Als Ensemble wird die bewusste Gruppierung von mehreren Hochhäusern an einem bestimmten Ort bezeichnet. Es wird ein neues Zentrum mit Schwerpunktfunktion geschaffen. Die Gestaltung folgt einem Gesamtkonzept für die ganze Gruppe. Dabei wird die unmittelbare Umgebung ins Gesamtkonzept miteinbezogen. Die Dominanz der einzelnen Gebäude wird verringert, da ein einzelnes Gebäude nicht aus dem Gesamten heraussticht. Vielmehr treten die verschiedenen Bauten als Teil einer Gesamtüberbauung in Erscheinung und zeigen sich im Idealfall als spannungsvolle Komposition höherer und niedrigerer Baukörper.



Abb. 4 Ensemble in Zürich Oerlikon (Quelle: www.arc-award.ch)

Cluster

Eine grössere Ansammlung von Hochhäusern, welche nicht als Gesamtes geplant, jedoch primär als Gebäudegruppe wahrgenommen wird, kann als Cluster bezeichnet werden. Cluster können Silhouetten mit starkem Wiedererkennungswert bilden.



Abb. 5 Cluster von Hochhäusern in London (Quelle: www.zdf.ch)

3.4 Stadtsoziologische Aspekte

Die gesellschaftlichen Aspekte von Hochhäusern und deren Auswirkungen auf das soziale Gefüge sind entscheidend für die Meinungsbildung und die Akzeptanz von Hochhäusern in der Bevölkerung. Bei der Beurteilung der gesellschaftlichen Aspekte muss unterschieden werden zwischen Bürohochhäusern, Wohnhochhäusern und den gemischt genutzten Hochhäusern, die vor allem in der 3. Welle des Hochhausbaus in der Schweiz entstanden sind.

Bürohochhäuser

Repräsentative Bürohochhäuser sind oftmals Ausdruck von Prestige und Finanzkraft des Unternehmens, welches im Hochhaus seinen Hauptsitz hat. Entsprechend ist die Akzeptanz solcher Hochhäuser oftmals gekoppelt mit derjenigen des Unternehmens resp. des Wirtschaftszweiges. Wichtige Faktoren sind weiter die allgemeine Akzeptanz des Hochhausstandortes, seine Architektur und Gestaltung sowie die verkehrsmässigen Auswirkungen. Trotz der Manifestation von Macht, Prestige und finanzieller Mittel geniessen gut gestaltete Bürohochhäuser vielfach eine weitgehende Akzeptanz.

Wohnhochhäuser

Bei den Wohnhochhäusern sieht dies hingegen anders aus. Bei diesen besteht oftmals eine grosse Diskrepanz zwischen einem schlechten Image von aussen resp. einer Stigmatisierung in der Öffentlichkeit und einer positiveren Innenwahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Die Mehrheit der heute in der Schweiz bestehenden Wohnhochhäuser stammt aus den 1960er und 1970er Jahren. Diese wurden oftmals an peripheren, schlecht erschlossenen Lagen als günstige Mietwohnungen für eine stark wachsende Arbeiterschaft realisiert. Diese Wohnhochhäuser sind vorwiegend in der Architektur der Moderne gebaut, einem Architekturstil, der in der breiten Bevölkerung auch heute wenig Akzeptanz geniess. Wohnhochhäuser stehen oftmals in der Kritik, isolierend auf die darin lebende Bewohnerschaft zu wirken. Es handle sich daher nicht um eine gemeinschaftsfördernde Bauweise. Zudem sei diese für Familien mit Kindern ungeeignet. Diese Aspekte prägten die Akzeptanz dieser Wohnhochhäuser bis heute. Innerhalb der Überbauungen ist jedoch teilweise ein

starkes kollektives Selbstverständnis erkennbar. Die in den letzten 20 Jahren gebauten Wohnhochhäuser geniessen vermehrt wieder ein besseres Image. Es ist wieder angesagt, in gut gestalteten, zentralen Hochhäusern zu wohnen. Nach wie vor wird aber durch die vertikale Aufzugserschliessung der soziale Austausch auf ein Minimum beschränkt und es ist ein soziales Gefälle von oben nach unten erkennbar. Eine soziale Durchmischung ist bei den wenigsten Hochhäusern erkennbar. Preisgünstige und sozial verträgliche Wohnungen sind in neuen Hochhäusern kaum möglich. Eine Ausnahme bildet das von einer Genossenschaft geplante Hochhaus auf dem Koch-Areal in Zürich.

Gemischt genutzte Hochhäuser

Ein geeigneter Nutzungsmix insbesondere mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und gegebenenfalls im obersten Geschoss trägt zu einer stärkeren Einbindung des Hochhauses in das umliegende Quartier bei. Dadurch kann auch die Akzeptanz von Hochhäusern in der Bevölkerung gesteigert werden.

3.5 Wirtschaftliche Aspekte

Teure Bauweise

Experten sind sich einig, dass Hochhäuser eine teurere Bauweise mit einer aufwändigeren Planung darstellen als dies bei dichter Bauweise mit niedrigerer Höhe der Fall ist. Es ist von rund 10 – 20 % systembedingter Mehrkosten auszugehen, verursacht durch Erschliessung, Aufzüge, Haustechnik, Statik und Brandschutz. Diese Aspekte tragen nicht nur zu hohen Baukosten, sondern auch zu einer tieferen Flächeneffizienz bei. Der Anteil vermietbarer Fläche an der Gesamtfläche liegt bei Hochhäusern nur bei ungefähr 70 Prozent im Vergleich zu bis zu 90 Prozent bei niedrigeren Gebäuden. Aber nicht nur die Baukosten sind höher als bei niedrigeren Gebäuden, sondern sie sind auch aufwendiger im Betrieb und im Unterhalt. Zudem weisen sie aufgrund der unsicheren Akzeptanz und der langen Planungs- und Bewilligungszeit höhere Risiken im Rahmen der Planung auf. Mit zunehmender Gebäudehöhe stehen sinkende Landkosten pro Nutzfläche steigenden Baukosten gegenüber.

Hochhäuser als Gross-Immobilien

Der Bau eines Hochhauses steigert das Angebot an identischen Wohnungen oder Gewerbeflächen sprunghaft. Damit beeinflussen sie die Marktsituation und stellen auch ein Klumpenrisiko dar, da sie nicht etappiert realisiert werden können.

Rentabilität von Hochhäusern

Hochhäuser lohnen sich aus wirtschaftlicher Sicht nur dort, wo die höheren Investitionskosten durch höhere Erträge aufgewogen werden können. Die höheren Erträge können erzielt werden durch eine exklusive Aussicht, eine hohe Zentralität und eine urbane Wohnform. Hochhäuser sind nur an zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Lagen rentabel. Entscheidendes Kriterium für die Wirtschaftlichkeit eines Hochhauses ist die «richtige» Höhe. Mit zunehmender Höhe steigen zuerst die Kosten stärker als die Erträge. Erst ab einer gewissen Gebäudehöhe können die steigenden Erträge die Zusatzkosten kompensieren. Wegen dieser Stockwerkprämie rentieren Hochhäuser gemäss einer Studie der ZKB erst etwa ab der 15. Etage. Die ZKB hat jedoch auch festgestellt, dass die Attraktivität der Wohnungen mit exklusiver Aussicht bereits nach wenigen Jahren wieder sinkt und die sog. «Stockwerkprämie» nicht mehr in gleichem Umfang erzielt werden kann. Grund dafür ist, dass das Prestige mit exklusiver Aussicht in luftiger Höhe zu wohnen abnimmt. Die Wirtschaftlichkeit von Hochhäusern kann durch den Verkauf im Stockwerkeigentum verbessert werden. Dies daraus resultierende Eigentumsstruktur ist jedoch hinsichtlich des Unterhalts und der langfristigen Entwicklung des Hochhauses als kritisch zu erachten.

3.6 Ökologische Aspekte

Hochhäuser weisen in der Regel einen grösseren ökologischen Fussabdruck auf als dichte Überbauungen niedriger Höhe. Dies ist insbesondere auf die verbaute, graue Energie zurückzuführen. Entscheidend für die ökologische Beurteilung von Hochhäusern sind ökologisch wertvoll gestaltete Freiräume und eine Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr. Für das Stadtklima ist zudem die Ausrichtung und Stellung der Hochhäuser in Bezug auf bestehende Kaltluftströme sowie lokal betrachtet entstehende Fallwinde entscheidend.

3.7 Fazit

Hochhäuser sind kein Verdichtungstool

Hochhäuser können zwar zu einer höheren Dichte beitragen. Sie sind jedoch nicht per se ein Werkzeug für Verdichtungen. Hochhausquartiere weisen oftmals kaum eine höhere Nutzungsdichte auf als dichte Überbauungen niedrigerer Höhe. Grund dafür sind die rund um Hochhäuser benötigten Freiräume für die grosse Anzahl an Bewohnenden und Arbeitenden. Hinzu kommen die erhöhten Anforderungen, die an Hochhäuser im Vergleich zu dichten Überbauungen geringerer Höhe gestellt werden und die oftmals zwiespältige Akzeptanz gegenüber Hochhäusern.

Anforderungen an neue Hochhäuser

Folgende Aspekte tragen dazu bei, dass Hochhäuser nachhaltig funktionieren:

- langfristig und nachhaltig denkende Eigentümer
- hochwertige Freiräume
- hohe funktionale Durchmischung, geeigneter Nutzungsmix
- gute Einbindung ins Quartier
- an Lagen mit sehr guter ÖV-Erschliessung
- an zentralen Lagen in unmittelbarer Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungen und Büros
- mit Orten für Gemeinschaft und Begegnung für lokale Vernetzungsmöglichkeiten (Übergangszonen zwischen privatem Raum und öffentlichem Raum)
- mit öffentlich genutztem Erdgeschoss (mit Cafés, Verkaufslökalen, Freizeiteinrichtungen etc.)

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Im nachfolgenden Kapitel sind die zentralen Grundlagen und Rahmenbedingungen aufgeführt, die für den zukünftigen Umgang mit der Hochhausthematik in Spreitenbach relevant sind.

4.1 Kantonale Grundlagen

Gemäss kantonalem Raumkonzept und Richtplan befindet sich Spreitenbach im urbanen Entwicklungsraum zwischen Zürich und Baden und wird sowohl als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt als auch als Wohnschwerpunkt von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Das Thema «Hochhäuser» wird im kantonalen Richtplan nicht erwähnt. Die weiteren Festlegungen des kantonalen Richtplanes zu Spreitenbach können der nachfolgenden Karte entnommen werden.

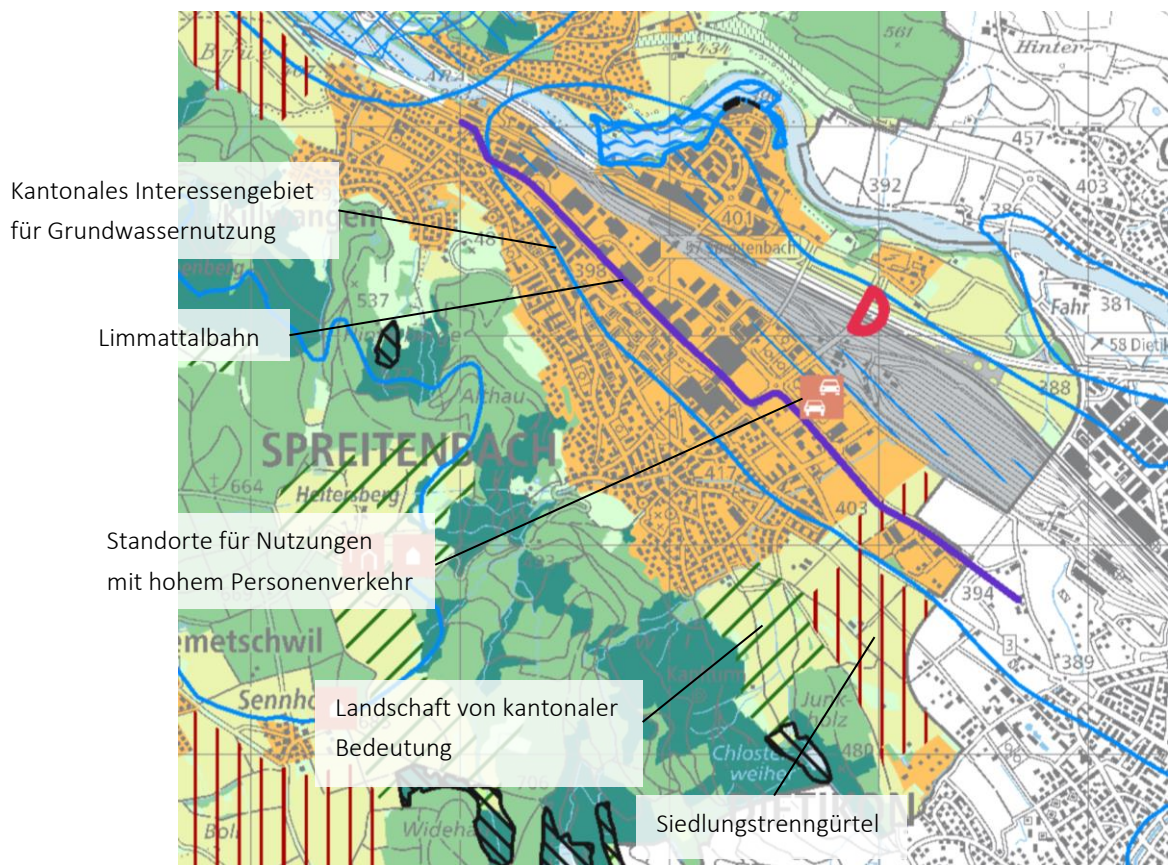


Abb. 6 Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: AGIS)

4.2 Regionale Grundlagen

Spreitenbach ist Teil des Agglomerationsperimeters Limmattal. Für die Agglomeration Limmattal wird aktuell das Agglomerationsprogramm der 4. Generation erarbeitet. Während in den Programmen der 2. und 3. Generation vor allem die Limmattalbahn und die Anpassungen des umliegenden Strassennetzes im Vordergrund standen, liegt der Fokus im Programm der 4. Generation auf Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr.

Im Zukunftsbild des Programms der 4. Generation ist Spreitenbach als urbanes Zentrum bezeichnet. Eine Landschaftsspange trennt das Siedlungsgebiet von Spreitenbach von demjenigen Dietikons. Entlang des Korridors der Limmattbahn sind Gebiete für Hochhäuser vorgesehen.

- Siedlung**
- Urbane Zentren und Kernraum der Agglomeration
- Kernergänzungsraum
- Dorfzentren und durchgrünte Wohnquartiere
- Historische Ortskerne
- Querverbindungen
- Agglomerationsanbindungen
- Landschaft**
- ▨ Gewässerräume mit Grünkorridoren
- ▨ Vernetzungskorridor
- Landschaftsspange
- ▨ Grüne Trittsteine im Siedlungsraum
- ▨ Erholungs- und Naturschutzgebiete
- ▨ Kultur- und Erholungslandschaft
- ▨ Rangierbahnhof
- ▨ Bewaldete Höhenzüge
- ▨ Aussichtspunkte
- Verkehr**
- ⊙ Multimodale Verkehrsdrehscheiben
- S-Bahn Haltestellen
- ⚡ Schneller Feinverteiler mit Quartierverbindung
- ▬ Anschlüsse an Hochleistungsstrassen (HLS)
- ▬ Hauptverkehrsstrassen (HVS)
- ▬ Regionale Verbindungsstrassen (RVS)
- ⋯ Veloschnellroute / Velovorzugsroute mit Verbindungsachsen

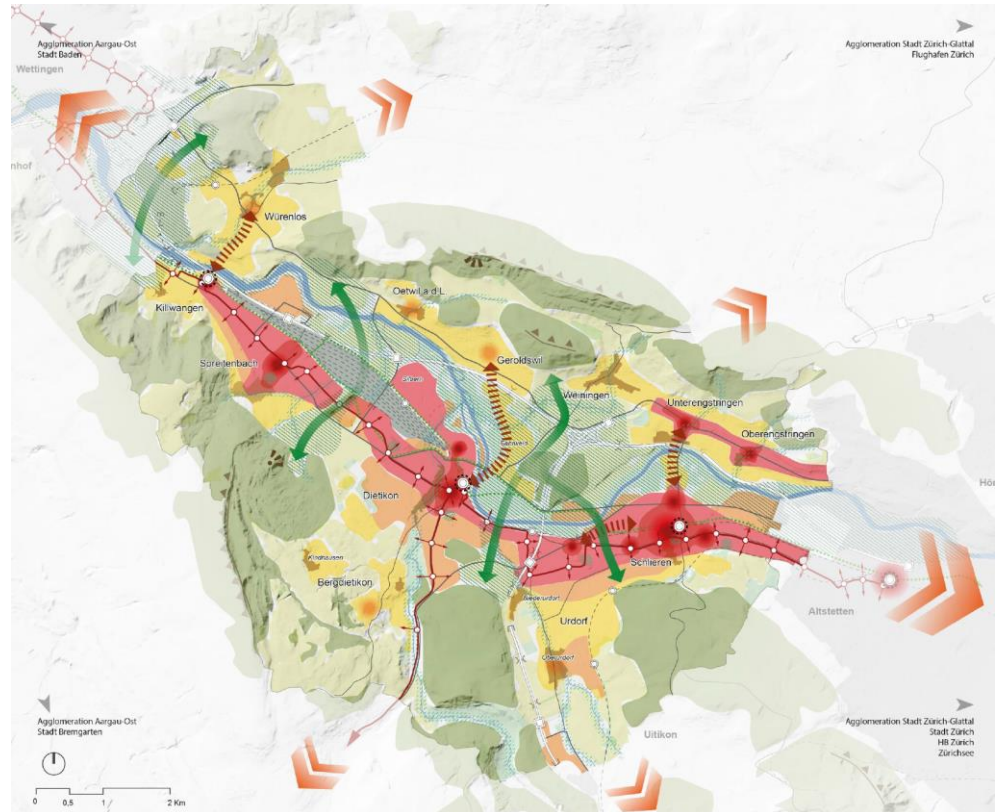


Abb. 7 Zukunftsbild Limmattal 2040 (Quelle: Agglomerationsprogramm 4. Generation)

4.3 Kommunale Grundlagen

Gebäudehöhen und Geschosigkeit nach BNO Spreitenbach

Die heute maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe je Zone sind in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von 2003 (Stand 2012) wie folgt festgelegt:

Bauzone	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe
Einfamilienhauszone (E2)	2	7.00 m
Wohnzone 2 (W2)	2	7.00 m
Wohnzone 3 (W3)	3	10.00 m
Wohnzone 5 (W5)	5	16.00 m
Wohnzone Bestand (WB)	***	***
Dorfkernzone (D)	2	*
Einkaufszone (EZ)	-	*
Handels- und Gewerbezone (HG)	* ****	* ****
Wohn- und Gewerbezone (WG)	3	12.00 m
Wohn- und Gewerbezone (WG4)	4**	20.00 m**
Arbeitsplatzzone 1 (A1)	-	27.00 m
Arbeitsplatzzone 2 (A2)	-	13.00 m

Bauzone	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudehöhe
Arbeitsplatzzone 3 (A3)	-	13.00 m
Arbeitsplatzzone 4 (A4)	-	27.00 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	*	*
Familiengartenzone (FG)	*	*
Grünzone (G)	-	-
Weinrebenparkzone (WP)	*	*
Reithofzone (RH)	2	*

* Der Gemeinderat legt unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen die Masse im Einzelfall fest.

** Innerhalb des fein schraffierten Bereichs (siehe nachfolgende Abbildung) kann der Gemeinderat ein Hochhaus bewilligen. Die maximale Höhenkote beträgt 450 m.ü.M. (rund 52 m Gebäudehöhe), die zulässige Gebäudegrundfläche max. 550 m².

*** Der Gemeinderat legt im Rahmen des Gestaltungsplanes, unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, im Einzelfall die Baumasse fest. Er orientiert sich bei Um-, Neu- und Ersatzbauten am Charakter der bestehenden Bebauung, verbunden mit der besonderen Pflicht zur Einpassung.

**** Innerhalb des fein schraffierten Bereichs (siehe nachfolgende Abbildung) kann der Gemeinderat Hochhäuser bewilligen. Die maximale Dachkote beträgt 466.00 m.ü.M. (rund 68 m Gebäudehöhe).

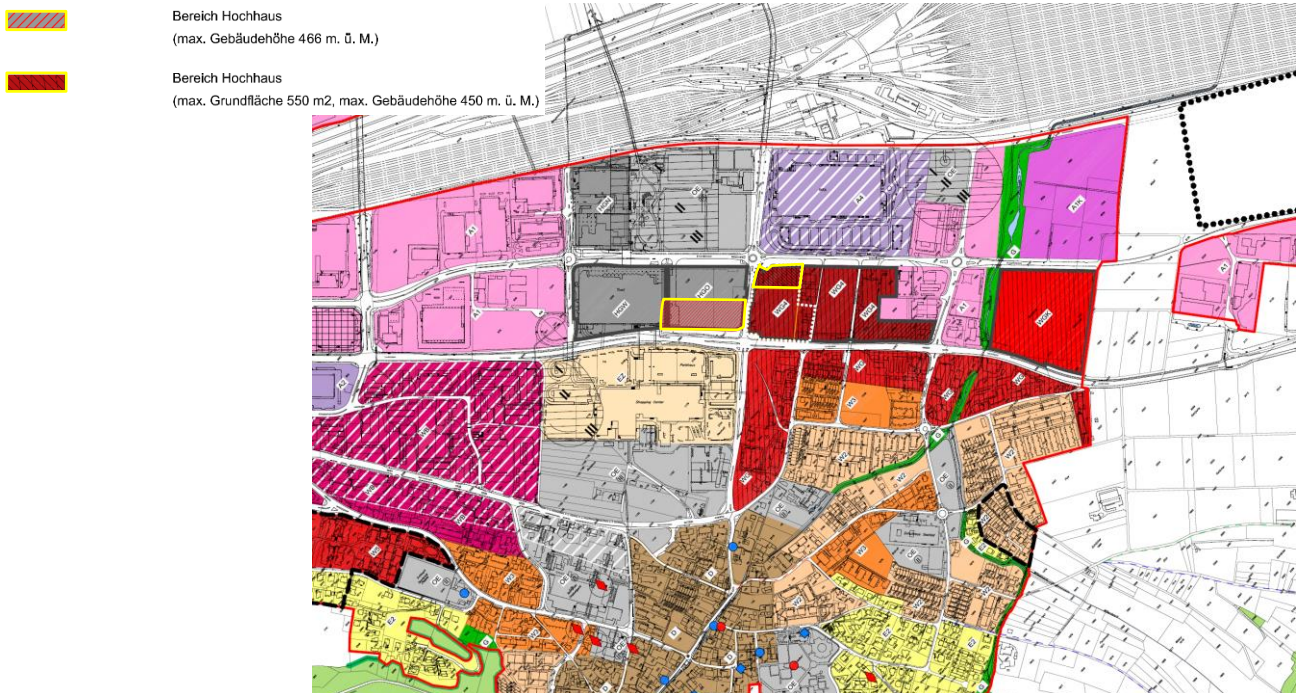


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan Spreitenbach (Stand 09.08.2013)

Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) aus dem Jahr 2016 zeigt auf, wie sich Spreitenbach bis 2030 entwickeln soll. Die Entwicklung soll sich auf das Stadtzentrum rund um das Shoppingzentrum Shoppi Tivoli und das Gebiet Spreitenbach-West konzentrieren, alle übrigen Gebiete sollen grundsätzlich in ihrem Charakter erhalten bleiben und die Verdichtung soll massvoll und auf die Infrastruktur abgestimmt sein. In der RES wird das Langackerquartier mit seinen in eine Parklandschaft eingebetteten Wohnhochhäusern als Bindeglied be-

zeichnet. Ein weiteres wichtiges Element der RES ist der Spreiti-Boulevard entlang der zukünftigen Linie der Limmattalbahn. Quer zum Tal ist eine Zentrumsachse vorgesehen, die das historische Dorf mit dem neuen Stadtzentrum verbindet. Konkret zu neuen Hochhäusern macht die Räumliche Entwicklungsstrategie keine Aussagen.

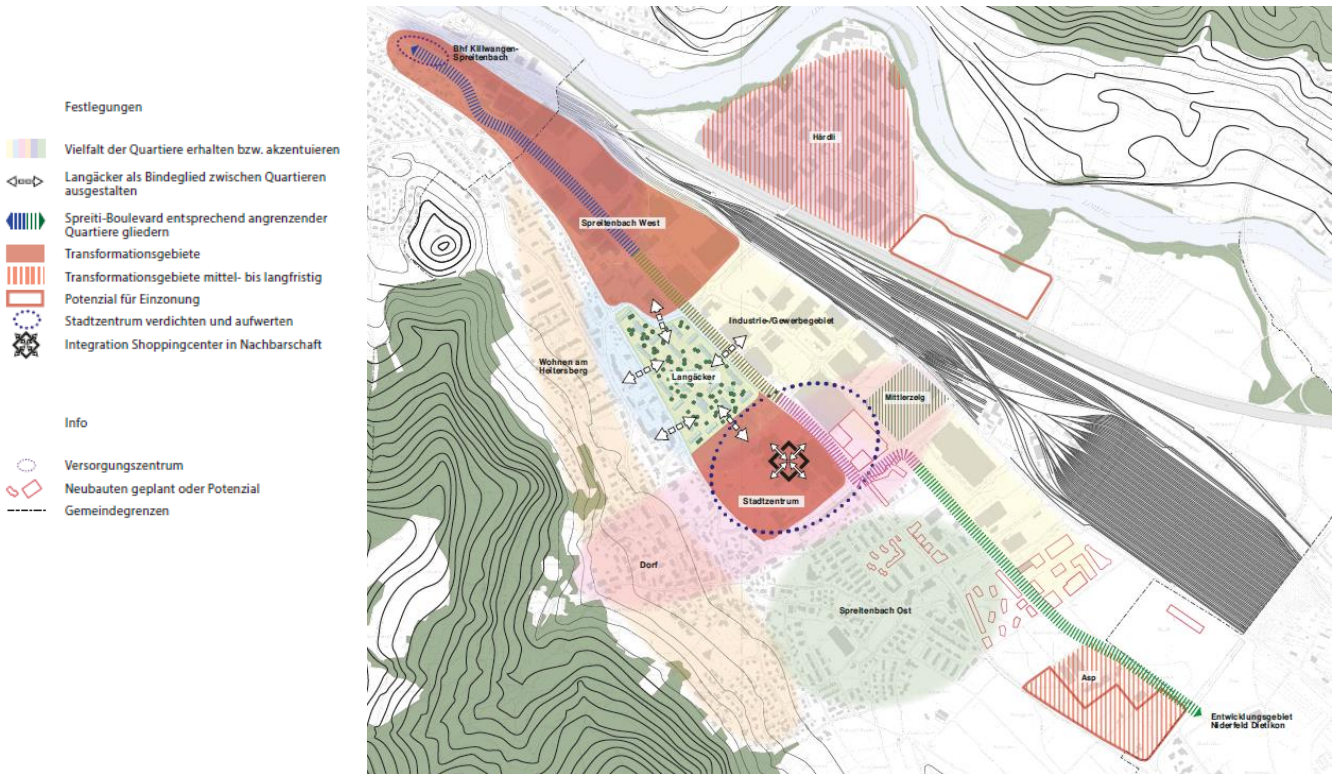


Abb. 9 Teilstrategie Siedlungsentwicklung und Städtebau (Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030)

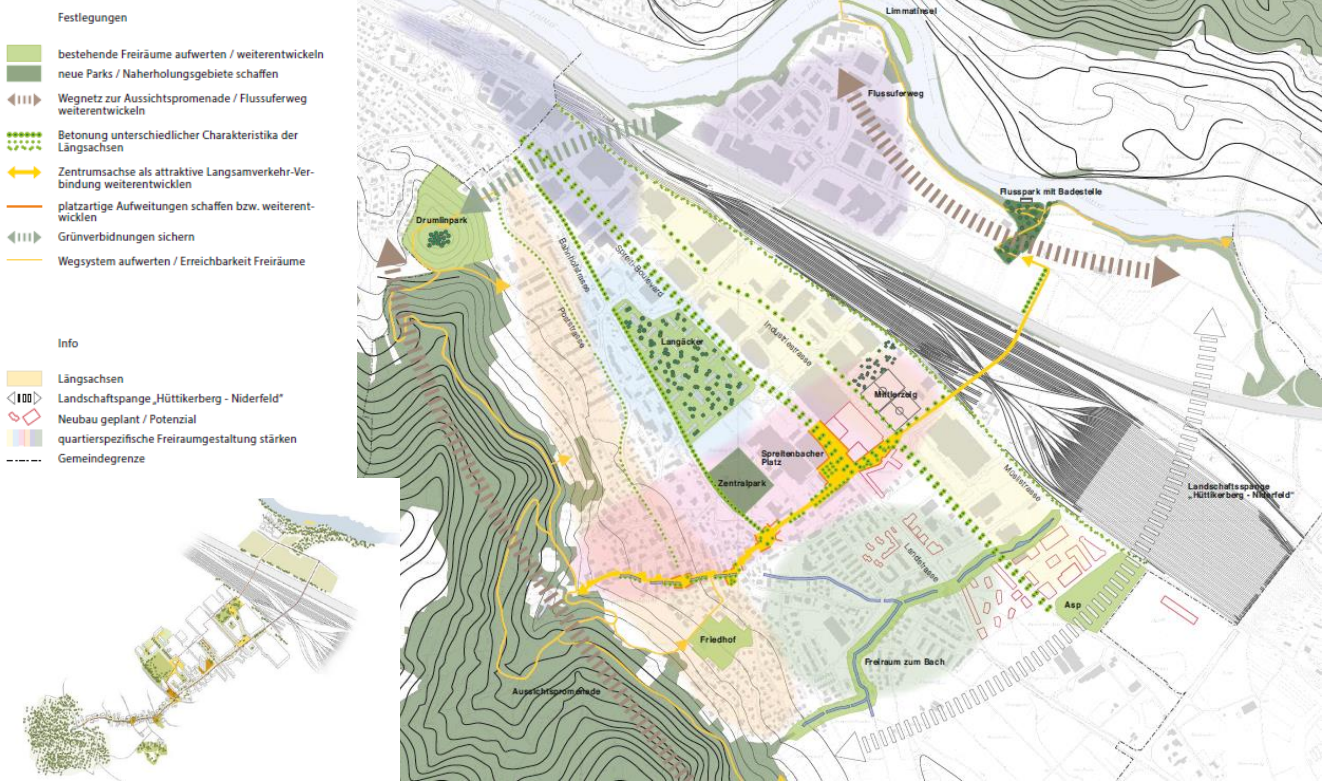


Abb. 10 Teilstrategie Freiraum und Landschaftsentwicklung (Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030)

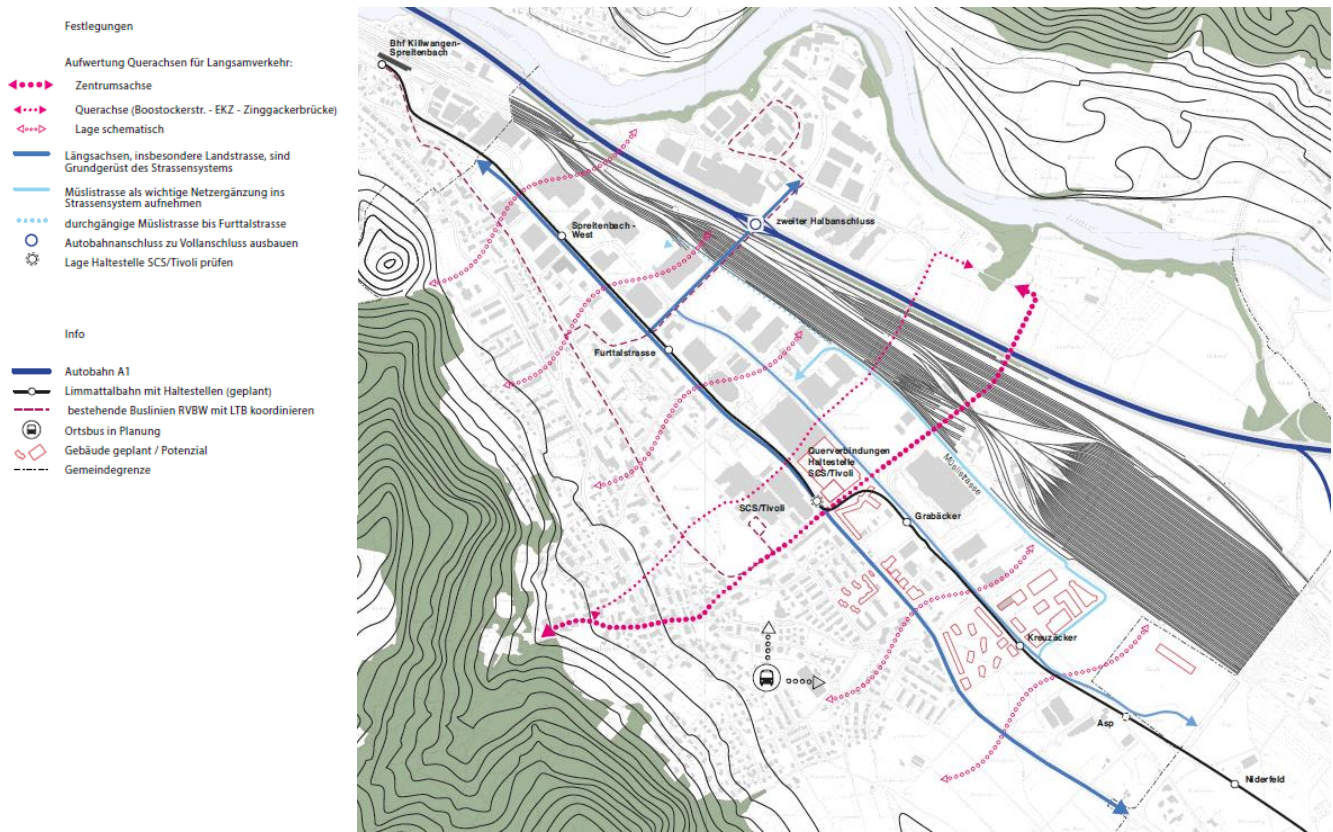


Abb. 11 Teilstrategie Verkehrsentwicklung und Mobilität (Räumliche Entwicklungsstrategie RES 2030)

Testplanung Grenzraum
Killwangen-Spreitenbach

Im Jahr 2019 haben die beiden Gemeinden Killwangen und Spreitenbach eine Testplanung über den gemeinsamen Grenzraum durchgeführt, die wir vom Planungsbüro PLANAR begleitet haben. Im Zentrum stand die Entwicklung rund um den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach sowie des Gebietes Spreitenbach-West. Das Begleitgremium kam dabei zum Schluss, dass Hochhäuser im Perimeter der Testplanung und insbesondere auf dem Gemeindegebiet von Killwangen keinen unmittelbaren, erkennbaren Mehrwert schaffen. Hingegen ist das Setzen von städtebaulichen Akzenten an besonderen Orten denkbar. In welcher Form diese ausfallen, sei situativ zu vertiefen. Städtebauliche Akzente in Form von höheren Bauten seien insbesondere im Umfeld des Bahnhofes Killwangen-Spreitenbach denkbar. Das Bahnhofsgebiet wird als Schlüsselstelle für die zukünftige Entwicklung erachtet (platzbildende Bebauung, Verkehrsberuhigung, flächige Strassenquerung, Komplexität in der Zusammenführung der verschiedenen Verkehrsträger, Integration des Bahnhofsplatzes, Anschluss der umliegenden Quartiere, herausfordernde Topographie).

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung von Spreitenbach wird aktuell einer Gesamtrevision unterzogen. Die Planung steht jedoch noch am Anfang. Die Studie über Hochhäuser bildet dementsprechend eine Grundlage für die Nutzungsplanrevision. Der Fokus der Ortsplanungsrevision liegt auf der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der Festlegung der Gewässerräume sowie auf den kommunalen Entwicklungsschwerpunkten entlang der Limmattalbahn. Die Mitwirkung zur Gesamtrevision wird voraussichtlich im Sommer 2021 stattfinden.

4.4 Limmattalbahn

Das Limmattal stösst verkehrstechnisch bereits heute an seine Grenzen. Um den öffentlichen Verkehr zu stärken, planen und bauen die beiden Kantone Zürich und Aargau zusammen die Limmattalbahn. Diese soll einen Grossteil des zukünftigen Mehrverkehrs innerhalb des Gebietes bewältigen. Dazu ist sie zu 100% mit Eigentrassee geplant. Die erste Etappe ist derzeit in Bau und führt von Altstetten bis Schlieren. Die zweite Etappe erstreckt sich von Schlieren bis Killwangen. Der Baubeginn für die zweite Etappe war im Herbst 2019. Die Inbetriebnahme ist auf Ende 2022 geplant. Langfristig ist eine dritte Etappe weiter über Wetztingen bis nach Baden angedacht.

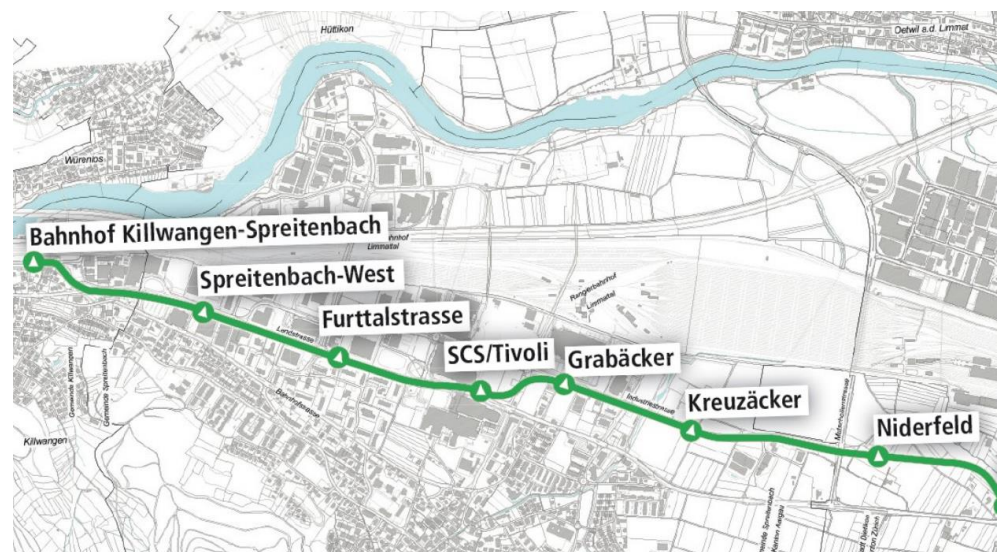


Abb. 12 Linienführung Limmattalbahn (Quelle: limmattalbahn.ch)

5 Bestandesaufnahme Spreitenbach

5.1 Höhenstruktur des Gebäudebestandes

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Höhenstruktur des heutigen Gebäudebestandes von Spreitenbach ersichtlich. Dabei zeigt sich, dass sich die höheren Gebäude und die Hochhäuser vor allem in der Ebene südlich der Bahnlinie bis zur ersten Hangstufe erstrecken. Gut erkennbar ist das Hochhauscluster im Bereich des Quartiers Langgäcker und die weniger hohen, aber grossflächigeren Gewerbebauten zwischen der Bahnlinie und der Landstrasse.



Abb. 13 Höhenstruktur des Gebäudebestandes (Datenquelle: swissBUILDINGS3D 2.0, +/- 30 – 50 cm Genauigkeit in allen drei Dimensionen, fotogrammetrische Erfassungsmethode basierend auf Stereoluftbildern)

5.2 Kategorien von Hochhäusern in Spreitenbach

Spreitenbach-spezifische
Definition

Aufgrund des heutigen Gebäudebestandes in Spreitenbach bietet es sich an, die Bauten, welche die Regelbauweise übersteigen, in drei Typen aufzuteilen. In der Arbeitsplatzzone darf bis maximal 27m Gebäudehöhe gebaut werden, sonst beträgt die maximale Höhe gemäss Regelbauweise jedoch 20m. Entscheidend für die Kategorienbildung ist nicht primär die Höhe der Gebäude, sondern deren Wirkung im Siedlungsgebiet resp. in der Landschaft. Folgende drei Kategorien werden festgelegt:

- **Höheres Gebäude:** Gebäude, die kaum über die umliegenden Gebäude gemäss Regelbauweise hinausragen (ca. 20 – 30 m, rund 6 – 9 Geschosse)
- **Niedriges Hochhaus:** Gebäude mit Wirkung auf kommunaler Ebene (ca. 30 – 50 m, rund 9 – 15 Geschosse)

- **Hohes Hochhaus:** Gebäude mit überkommunaler Wirkung im Limmattal (ab 70 m, ab rund 20 Geschossen)



Abb. 14 Einteilung des Gebäudebestandes in die drei Kategorien von Hochhäusern

Bei den **Höheren Gebäuden** handelt es sich einerseits um grössere Mehrfamilienhäuser oder Teile davon und andererseits um Gewerbebauten mit einer grossen Grundfläche, vorwiegend in der Ebene. Die **Niedrigen Hochhäuser** umfassen vor allem die Wohngebäude im Langäckerquartier. Sie wirken vor allem auf kommunaler Ebene im Siedlungsgebiet von Spreitenbach. Die drei heute bestehenden **Hohen Hochhäuser** weisen Gebäudehöhen von rund 75 bis 80 m auf und entfalten damit eine Wirkung auf überkommunaler Ebene im Limmattal. Sie können daher auch als «Landmarks» bezeichnet werden.

5.3 Liste der Hochhäuser in Spreitenbach

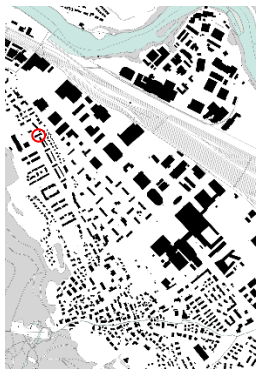
Nachfolgend sind alle bestehenden und sich in Bau befindlichen Hochhäuser ab 30m Gebäudehöhe, also sowohl die Niedrigen Hochhäuser als auch die Hohen Hochhäuser, aufgeführt und beschrieben.



Abb. 15 Übersicht über alle bestehenden und sich in Bau befindlichen Hochhäusern (> 30m)

Niedrige Hochhäuser (30 – 60 m Gebäudehöhe)

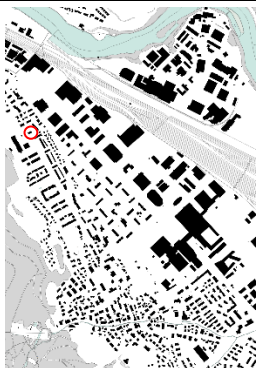
01



Poststrasse 170

Architekt: Mario Della Valle
 Baujahr: 1956-1960
 Gesamthöhe: ca. 40m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Avadis Anlagestiftung / Avadis Vorsorge AG
 Besonders: erstes Hochhaus im Kanton Aargau, ursprünglich 20-stöckig geplant

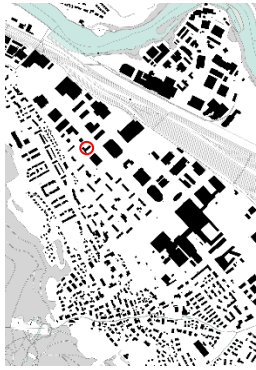
02



Poststrasse 180

Architekt: Mario Della Valle
 Baujahr: 1965-1967
 Gesamthöhe: ca. 40m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Patrimonium Anlagestiftung

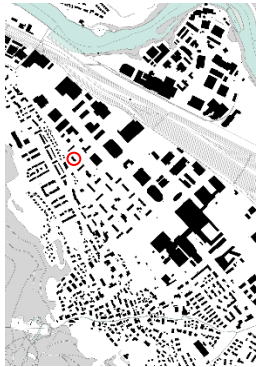
03



Rotzenbühlstrasse 39/41

Baujahr: 1963
Gesamthöhe: 42 m
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen
Eigentümer: HABITAT 8000 AG

04

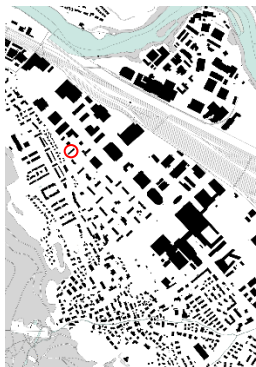


Bahnhofstrasse 96/98

Baujahr: 1977
Gesamthöhe: 38 m
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen
Eigentümer: Götz Alexander / Götz Thomas

Bildquelle: Google Maps

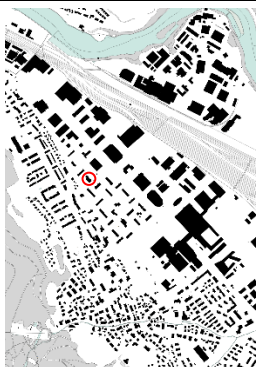
05



Bahnhofstrasse 100

Baujahr: 1962
Gesamthöhe: 39 m
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Wohnen
Eigentümer: Horizont Immobilien AG

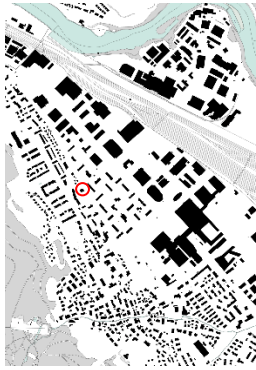
06



Rotzenbühlstrasse 24/26

Baujahr: 1964
Gesamthöhe: 40 m
Nutzung: Wohnen
Nutzung EG: Gewerbe
Eigentümer: Credit Suisse Anlagestiftung

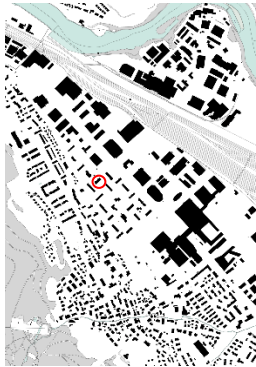
07



Bahnhofstrasse 73

Baujahr: 1971
 Gesamthöhe: 49 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Pensionskasse Georg Fischer / Georg Fischer AG

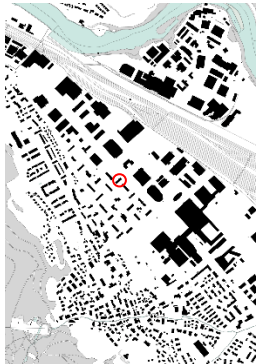
08



Langäckerstrasse 49/51

Baujahr: 1971
 Gesamthöhe: 36 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung

09



Langäckerstrasse 54/56

Baujahr: 1979
 Gesamthöhe: 39 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: ImmoMentum AG

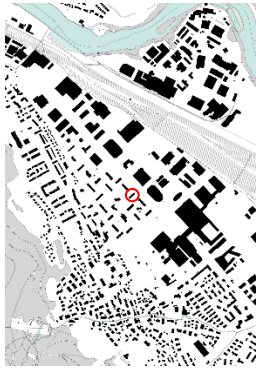
10



Bahnhofstrasse 68

Baujahr: 1966
 Gesamthöhe: 39 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Leematten AG / Viva Real AG

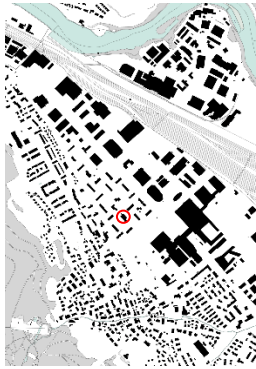
11



Langäckerstrasse 42/44

Baujahr: 1970
 Gesamthöhe: 37 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Logis Suisse AG

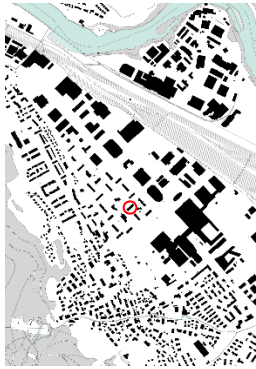
12



Langäckerstrasse 28 («Bellavista»)

Baujahr: 1965
 Gesamthöhe: 47 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Stockwerkeigentum

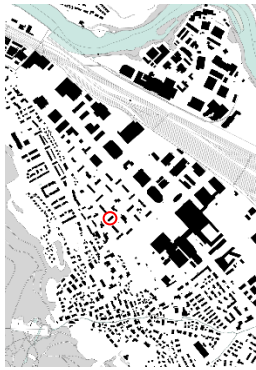
13



Langäckerstrasse 32 («Casabella»)

Baujahr: 1964
 Gesamthöhe: 44 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Stockwerkeigentum

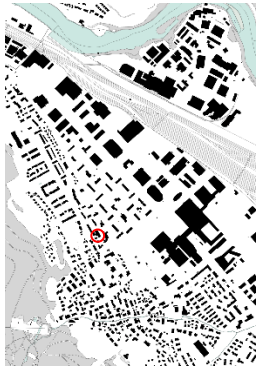
14



Langäckerstrasse 1/3

Baujahr: 1970
 Gesamthöhe: 42 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Stockwerkeigentum

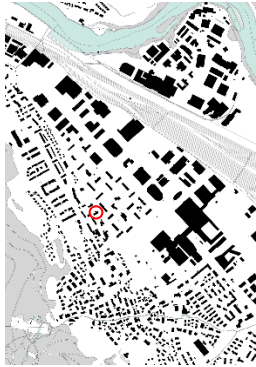
15



Glattlerpark, Glattlerweg 12

Architekt: Bark Architekten / VBAU
 Baujahr: im Renovation / Erweiterung
 Gesamthöhe: ca. 40m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: Residential Estate AG / SchelPart AG

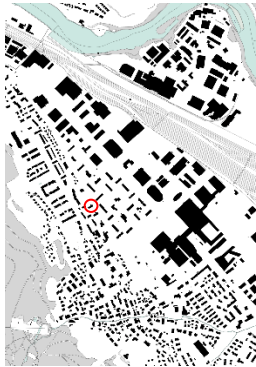
16a



Bahnhofstrasse 59

Baujahr: 1963
 Gesamthöhe: 44 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: Star Immobilien AG, Sonnenheim AG

16b

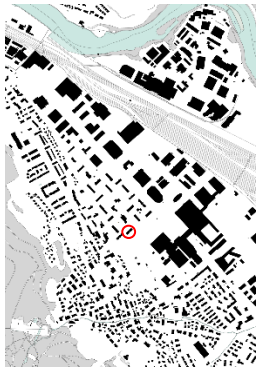


Bahnhofstrasse 61

Baujahr: 1963
 Gesamthöhe: 44 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Swiss Finance & Property Funds AG

Bildquelle: Google Maps

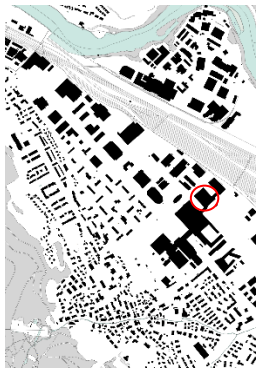
17



Bahnhofstrasse 56/58

Baujahr: 1961
 Gesamthöhe: 37 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: IMMOFONDS Immobilie AG / VERIT Immobilien AG

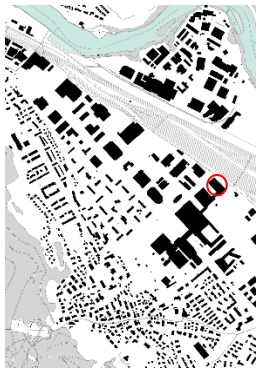
18



Pfadackerstrasse 6

Baujahr: 1972
 Gesamthöhe: 41 m
 Nutzung: Dienstleistungen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: Swiss Prime Site Immobilien AG

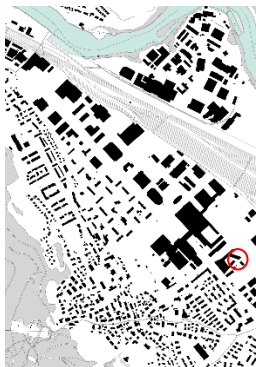
19



Pfadackerstrasse 10

Baujahr: 1971
 Gesamthöhe: 36 m
 Nutzung: Gewerbe + Dienstleistungen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: KIRKBI AG

20



Limmatspot

Architekt: Holzer Kobler Architekten
 Baujahr: 2019
 Gesamthöhe: 53 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Dienstleitung, Verkauf
 Eigentümer: UBS Fund Management

Hohe Hochhäuser (> 60 m Gebäudehöhe)

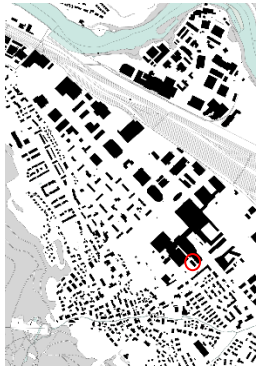
21



Shopping Center 7/9 («Leberwurst»)

Baujahr: 1970
 Gesamthöhe: 74 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: INTERSWISS Immobilien AG / Credit Suisse

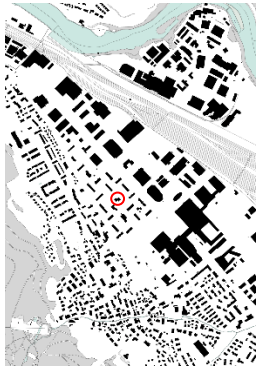
22



Shopping Center 11/13 («Blutwurst»)

Baujahr: 1978
 Gesamthöhe: 75 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Gewerbe
 Eigentümer: Baugenossenschaft Irieb

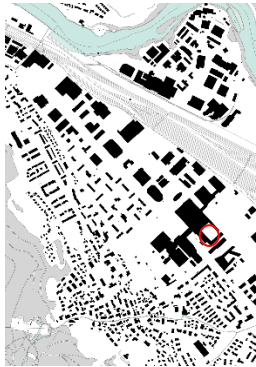
23



Langackerstrasse 15 («Turm»)

Baujahr: 1972
 Gesamthöhe: 74 m
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Wohnen
 Eigentümer: Stockwerkeigentum

24,
25



Tivoli Garten (zwei Hochhäuser)

Architekt: Dachtler Partner AG
 Architekten
 Baujahr: in Bau
 Gesamthöhe: 63m (beide Bauten)
 Nutzung: Wohnen
 Nutzung EG: Verkauf (Baumarkt), Dienstleitung
 Eigentümer: INTERSWISS Immobilien AG / Credit Suisse

Die allermeisten der bestehenden Hochhäuser von Spreitenbach wurden in den 1960er und 1970er Jahren erstellt. Danach wurden während mehreren Jahrzehnten keine Hochhäuser mehr gebaut. Erst in den letzten rund 5 Jahren wurden wieder Hochhäuser erstellt. Diese Entwicklung entspricht der 2. und 3. Welle der Hochhausbauten in der Schweiz.

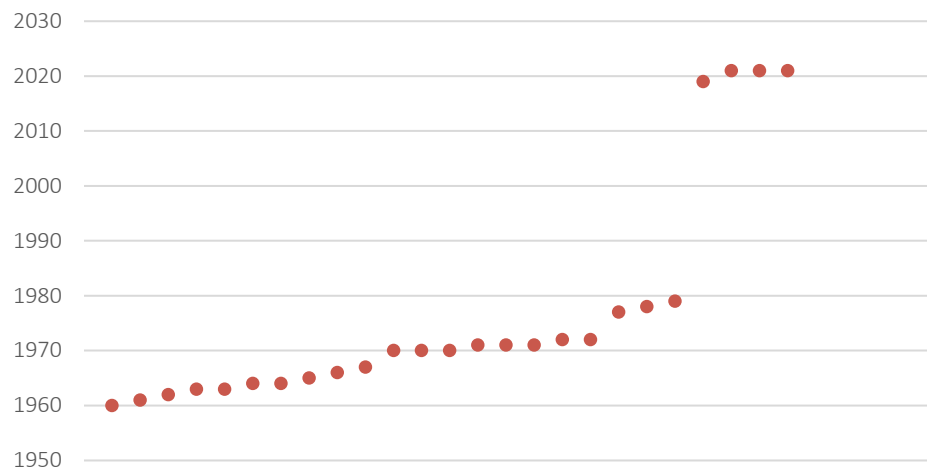


Abb. 16 Jahr der Fertigstellung der Hochhäuser

Wie aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich ist, sind die meisten Hochhäuser in Spreitenbach 35 – 45m hoch. Durch ihre Wirkung auf das kommunale Siedlungsgebiet sind sie der Kategorie der Niedrigen Hochhäuser zuzuordnen. Die drei höchsten Hochhäuser sind mit 75 m (Shopping Center 11/13), 77 m (Langäckerstrasse 15, «Turm») und 81 m (Shopping Center 7/9) klar der Kategorie der Hohen Hochhäuser zuzuschreiben. Die beiden neuen Hochhäuser des Tivoli Garten sind 63m hoch geplant. Damit würden sie eigentlich zur Kategorie der Hohen Hochhäuser gehören. Entscheidend für ihre Einordnung in eine der beiden Hochhauskategorien ist jedoch deren Wirkung auf das Siedlungsgebiet.

Höhe in Metern

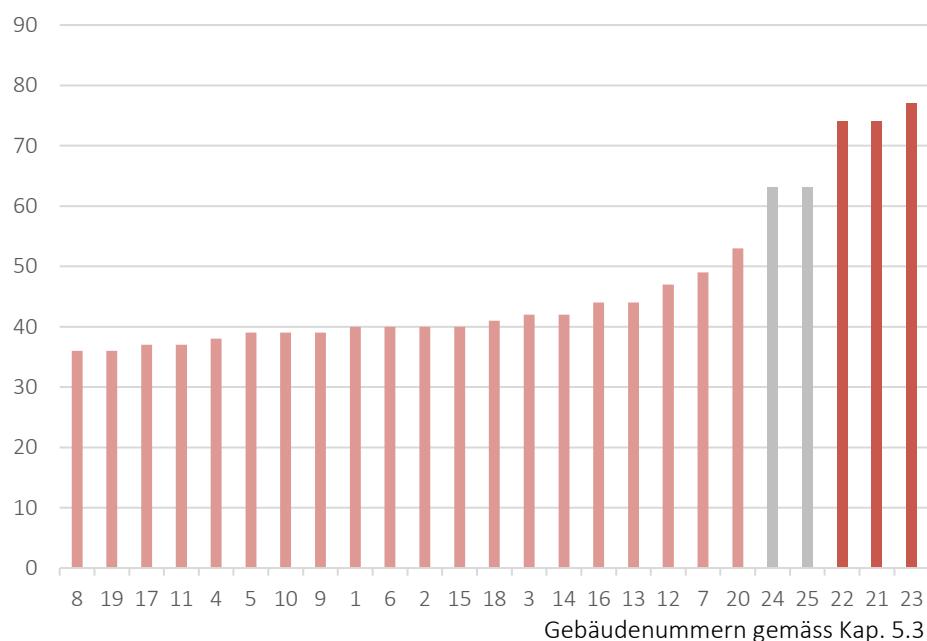


Abb. 17 Gebäudehöhe der bestehenden und sich in Bau befindlichen Hochhäuser

Die Hochhäuser von Spreitenbach befinden sich zu 52% in Besitz von Immobilienfirmen, zu 24% von Anlagestiftungen und zu 16% im Stockwerkeigentum. Ein Hochhaus befindet sich im Besitz einer Privatperson und ein Hochhaus gehört einer Baugenossenschaft. Die Hochhäuser der 1960er Jahre, die im Stockwerkeigentum sind, stellen die ersten Stockwerkeigentümerschaften von Spreitenbach dar. Sie entstanden zu einer Zeit, wo allfällige Unterhalts- und Sanierungsfragen noch kaum vertraglich geregelt wurden.

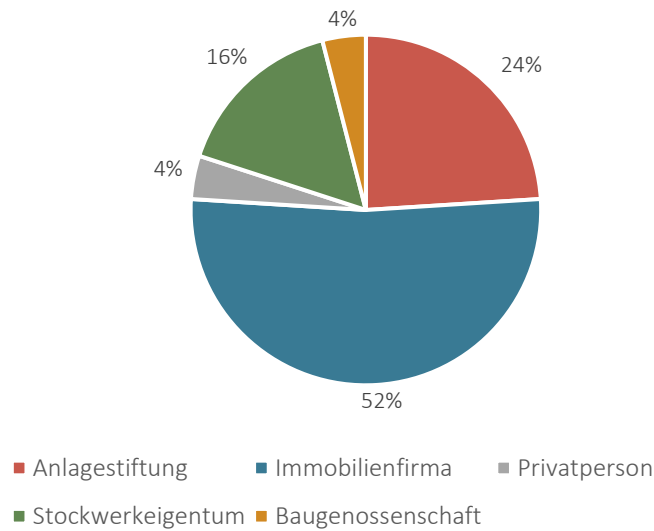


Abb. 18 Eigentümerstruktur der Hochhäuser (PLANAR 2021)

60% der Hochhäuser in Spreitenbach sind reine Wohnhochhäuser. Bei 32% werden das Erdgeschoss gewerblich und die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich 8% sind rein gewerbliche Hochhäuser.

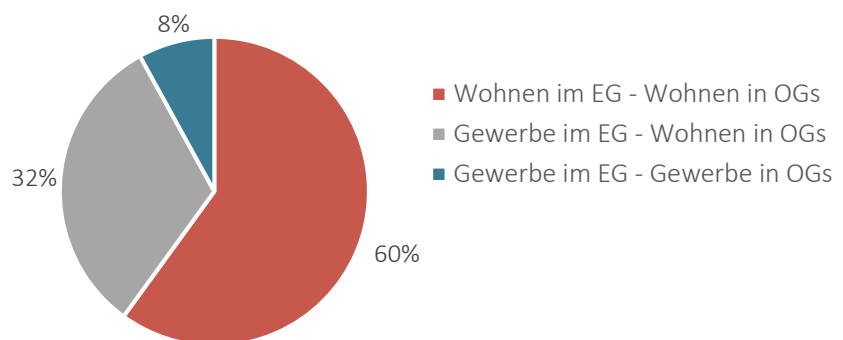


Abb. 19 Nutzungsverteilung in den Hochhäusern (PLANAR 2021)

5.4 Städtebauliche Einordnung der Hochhäuser

Die bestehenden und sich in Bau befindlichen Hochhäuser befinden sich in Spreitenbach einerseits in der Ebene (Shopping Center, Tivoli Garten etc.) und andererseits auf der ersten Hangstufe (Langäckerquartier) resp. am Übergang zur zweiten Hangstufe (Rotzenbühl). Das höchste Hochhaus des Langäckerquartiers («Turm») stellt der höchste gebaute Punkt des Siedlungsgebietes dar.

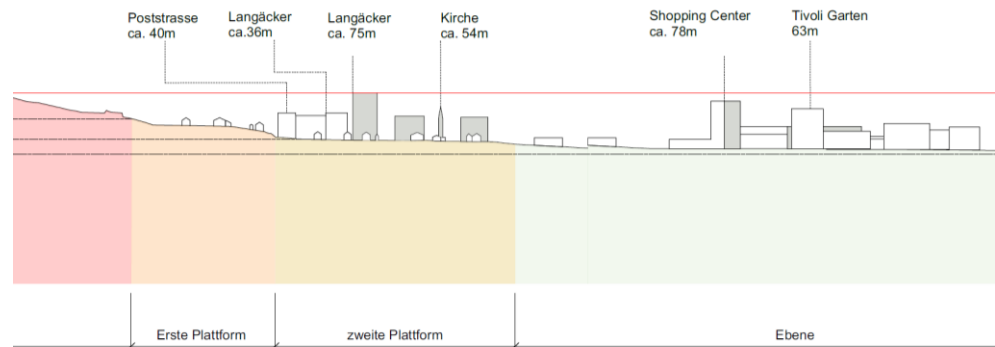


Abb. 20 Querschnitt durch das Siedlungsgebiet von Spreitenbach

5.5 Geschichte der Hochhäuser in Spreitenbach¹

Erstes Hochhaus des Kantons

Im Jahr 1955 begann der Architekt Mario Della Valle das erste Hochhaus des Kantons und eines der ersten Hochhäuser der Schweiz am damaligen Siedlungsrand von Spreitenbach zu bauen. Derselbe Architekt hatte bereits das Einfamilienhausquartier an der Bahnhofstrasse gebaut. Als Akzent wollte er dazu ein Mehrfamilienhaus erstellen, das 20 Stockwerke hoch sein sollte. Spreitenbach verfügte damals noch über keine rechtskräftige Bauordnung und es gab dementsprechend keine rechtliche Grundlage, die ein Hochhaus verhindert hätte. Erst während dem Bau erkannten die Gemeinde und der Kanton, was hier geplant war. Nach einem langjährigen Rechtsstreit wurde das Hochhaus im Jahr 1959 13-stöckig fertiggestellt. Diese Geschichte war u.a. der Anstoss dafür, dass 1956 die erste umfassende Zonen- und Ortsplanung für Spreitenbach in Auftrag gegeben und 1960 verabschiedet wurde. Diese basiert auf den Ideen der Moderne, u.a. der Konzentration der Überbauung, der klaren Gliederung von Wohnen und Arbeiten, der Trennung von Fuss- und Autoverkehr und der Gliederung der Siedlung in Quartiere mit eigenen Zentren.

¹ Spreitenbach, Ortsbürgergemeinde Spreitenbach, Roman W. Brüscheiler, Anton Kottmann, Andreas Steigmeier, 2000

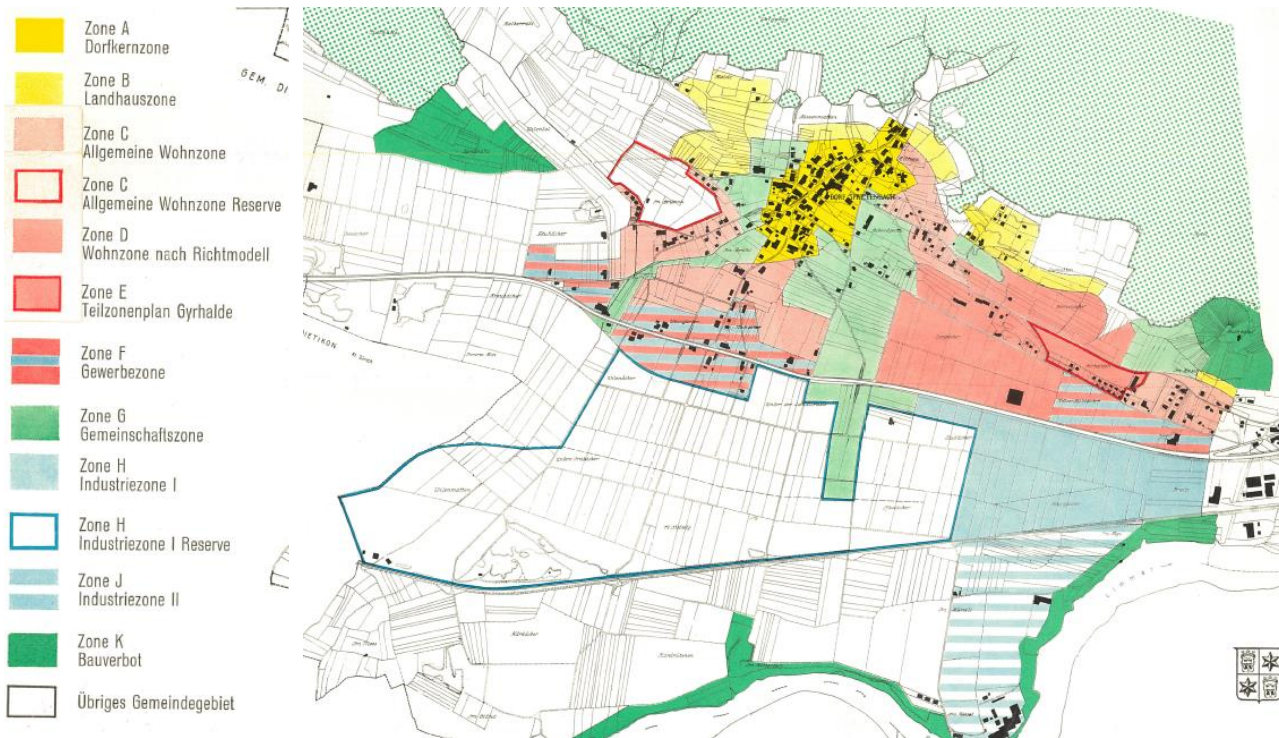


Abb. 21 Bauzonenplan 1960

Boomjahre 1960 - 1975

Der Bau des ersten Hochhauses stand am Anfang der Boomjahre von Spreitenbach zwischen 1960 und 1975. Gründe für das starke Wachstum war u.a. die Nähe zu den beiden Wirtschaftsstandorten Zürich und Baden, die bereits damals bestehende gute verkehrliche Erschliessung sowie die Tatsache, dass im Kanton Aargau im Gegensatz zum Kanton Zürich kein Konkubinatsverbot bestand und Paare dementsprechend ohne Trauschein zusammenleben durften. Im Kanton Zürich war dies bis 1972 verboten. Während dieser Boomjahre entstanden die Quartiere Gyrhalde, Langäcker, Rotzenbüehl und das Shoppi Tivoli.

Langäckerquartier

Im Rahmen der Ortsplanung von 1960 wurde der Richtplan Langäcker erlassen, der für das sog. «Neu-Spreitenbach» eine Überbauung mit Scheibenhochhäusern, Quartier- und Gemeinschaftszentren vorsah. Der Name des Quartiers geht auf die «langen Äcker» zurück, auf denen das Quartier in den 1960er und 1970er Jahren erstellt wurde. Der Richtplan entwarf eine Wohnstadt nach den Vorstellungen der 1960er Jahren mit Hochhäusern in einer Parklandschaft. Wenn nach dem Richtplan gebaut wurde, konnte eine höhere Ausnützung realisiert werden. Die realisierte Bebauungsstruktur entspricht deshalb in grossen Teilen dem Richtplan. Der Freiraum wurde jedoch aufgrund der einzeln abparzellierten Grundstücke nicht als durchgängige, fliessende Parklandschaft realisiert. Einige der Hochhäuser befinden sich zudem im Stockwerkeigentum. Dies war für damals eine neue Eigentumsform.

Im Quartier Langäcker leben heute mit rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohnern knapp 40% der Gemeindebevölkerung Spreitenbachs.

In seinem Bericht von 2008 zur Quartierentwicklung im Langäcker weist das irap auf die Problematik hin, dass eine Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und dementsprechend eine soziale Segregation feststellbar ist. Zudem weisen zahlreiche Gebäude hohen baulichen Erneuerungsbedarf und Wohnungen auf, deren Grundrisse nicht mehr

zeitgemäss sind. Die Qualität der Aussenräume und des Wohnumfeldes werden als unbefriedigend bezeichnet. Dem grösstenteils reinen Wohnquartier Langäcker wird ein beginnendes Imageproblem attestiert. Hinzu kommt eine sehr heterogene Eigentümerschaft mit Stockwerkeigentümern, Pensionskassen, Versicherungen und Wohnbaugenossenschaften. Die heute rechtskräftige BNO weist dem Quartier Langäcker die «Wohnzone Bestand WB» zu. Dies führt zu einem geringen Handlungsspielraum für Erneuerungen.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde das vom Bund unterstützte Projekt Urban initiiert. Dieses bearbeitete vor allem freiräumliche und soziokulturelle Themen. Die Empfehlung aus dem Projekt heraus, eine Stelle für soziokulturelle Arbeit zu schaffen, wurde an der Gemeindeversammlung abgelehnt. Die einzige realisierte Massnahme aus dem Projekt ist ein Café als neuer Begegnungsort für das Quartier. Ein geplanter Gestaltungsplan über insgesamt 12 Parzellen innerhalb des Quartiers scheiterte an fehlender Einigkeit der Grundeigentümerschaft.

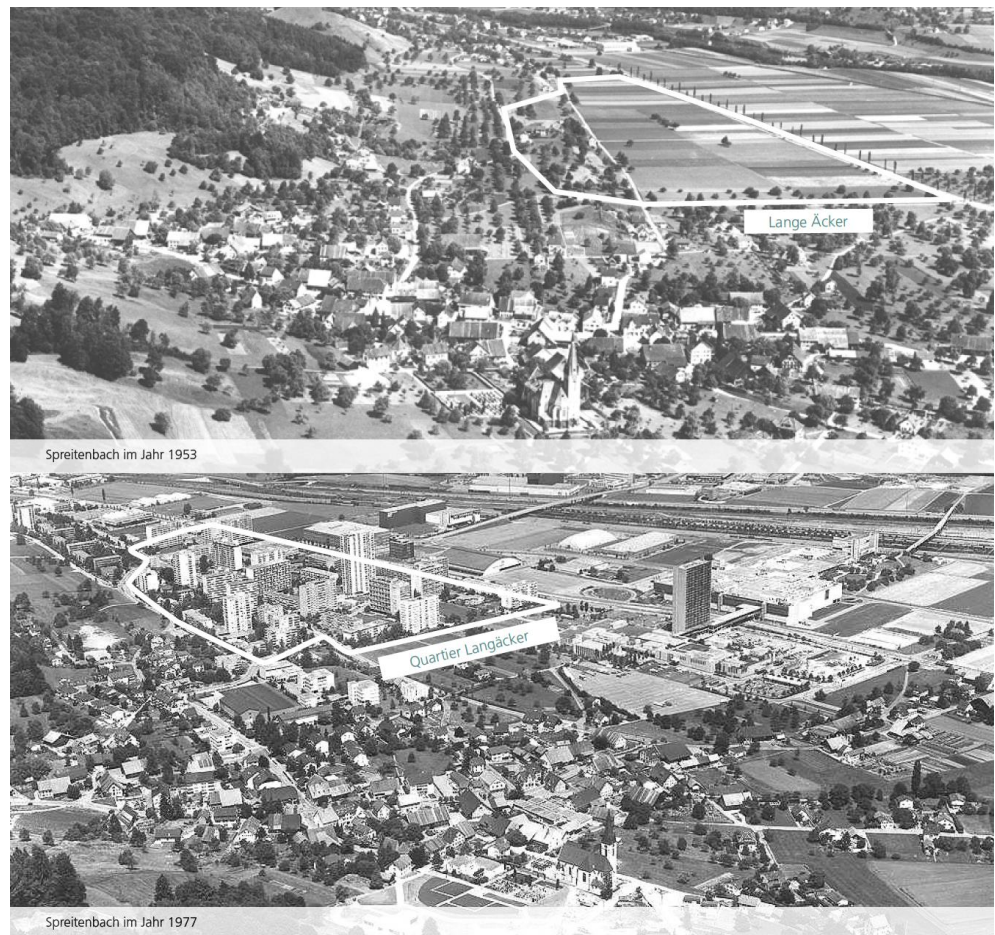


Abb. 22 Quartier Langäcker (Quelle: *Projet Urbain Langäcker bewegt! Schlussbericht, 2015*)

Shoppi Tivoli

Mit dem Slogan «Wir bauen ein Paradies» wurde das erste Einkaufszentrum der Schweiz «Shoppi» im Jahr 1970 eröffnet: eine vollklimatisierte Ladenstrasse mit über 50 Geschäften, 7 Restaurants, 8 Kegelbahnen, ausserdem ein Hallenbad, ein ökumenischer Andachtsraum, ein Raum für Kunstausstellungen und ein Springbrunnen. Dazu kommen 1550 Gratisparkplätze. Das Shoppi entstand in Anlehnung an Victor Gruens Idee, Einkaufen, Kultur, Aufenthalt in der Mall und Wohnen miteinander zu verbinden. Wesentliche Gründe für die Wahl

des Standorts Spreitenbach war die unmittelbare Nähe zur sich in Bau befindlichen Autobahn und der zugesicherte Abendverkauf, der im Kanton Aargau liberaler gehandhabt wurde als in anderen Nachbarkantonen. Von der Bevölkerung wurden die beiden Hochhäuser des Shoppi Tivoli aufgrund ihrer ursprünglichen Farbe als «Blut- und Leberwurst» bezeichnet.

5.6 Aktuelle Hochhausdiskussion

Neumatt (abgelehnt)

Mit dem Projekt Neumatt sollte das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli nachhaltig transformiert und erweitert werden. Es war vorgesehen, lange vernachlässigte Themen wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Fuss- und Veloverbindungen durch das Areal und zum Dorf, die Schaffung eines hochwertigen Wohnungsangebots und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu verbessern. Das Projekt ging 2018 aus einem Studienauftrag mit 7 Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten hervor. Dieses sah zwei Doppelhochhäuser und zwei Zeilenbauten sowie ein neues Parkhaus als Ersatz der oberirdischen Parkierungsflächen für das Shoppingcenter vor. Darin hätten rund 600 Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment mit einem hohen Anteil an kleinen Wohnungen sowie ein Mix aus öffentlichen Nutzungen, Shopping, Gastronomie, Begegnungsorten, Frei- und Grünflächen entstehen sollen. Das Projekt versprach, die verschiedenen Ortsteile besser miteinander zu verbinden. Das Projekt wurde vom Gemeinderat sowie von einer Begleitgruppe begleitet. In der Begleitgruppe waren die Ortsparteien, verschiedene Vereine und Institutionen sowie die Bevölkerung vertreten. An der Gemeindeversammlung vom 14. Januar 2020 wurde die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung Neumatt und damit auch das geplante Projekt abgelehnt. Eine Kumulation verschiedener Aspekte führte zur Ablehnung der Vorlage. Aus den Voten an der Gemeindeversammlung und den Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wird ersichtlich, dass teilweise eine Skepsis bestand, ob mit dem Projekt tatsächlich «gute» Steuerzahler angezogen werden können und wie sich die Mieterschaft in den geplanten Hochhäusern über die Jahre entwickeln würde. Es wurden Ängste bezüglich Leerwohnungen und einem hohen Anteil an Sozialhilfebezügern genannt. Teilweise war auch eine generelle Abneigung gegen das Wachstum resp. v.a. gegen das schnelle Wachstum und die hohe Bautätigkeit in Spreitenbach erkennbar. Auch eine generelle Ablehnung gegenüber Hochhäusern (wegen Segregation, fehlendem Unterhalt etc.) war spürbar. Insbesondere zu Beginn der Diskussionen um das Projekt Neumatt wurde oft über den Schattenwurf diskutiert und ob, die Hochhäuser um einige Geschosse reduziert werden müssten.

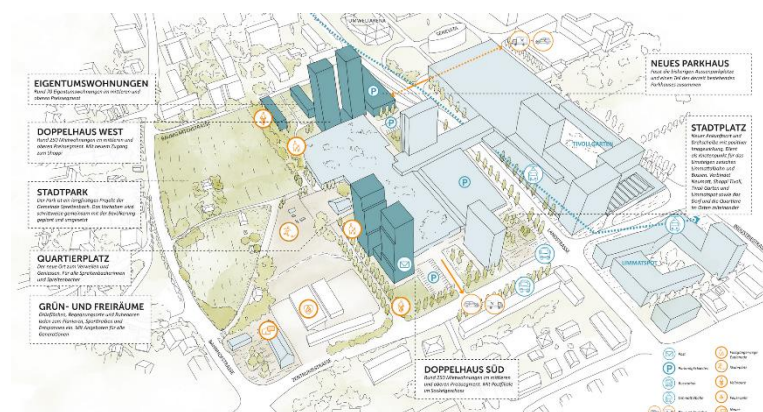


Abb. 23 Abgelehntes Projekt Neumatt (Quelle: neumatt-spreitenbach.ch)

6 Eingrenzung von Eignungsgebieten

In einem nächsten Schritt werden Eignungsgebiete für allfällige Hochhäuser ermittelt. Dazu werden nach spezifischen Kriterien Teile des Siedlungsgebietes ausgeschlossen, die sich nicht für Hochhäuser eignen. Zu den Kriterien zählen die Grundzonierung, die Nähe zu schützenswerten Ortsbildern und die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und mit dem motorisierten Individualverkehr. So wird das Eignungsgebiet schrittweise eingegrenzt.

6.1 Grundzonierung

In einem ersten Schritt wird die Zonierung des Siedlungsgebietes berücksichtigt. Zur Wahrung der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung – die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist zurzeit in Bearbeitung – sollen Hochhäuser grundsätzlich nur dort zugelassen sein, wo die Regelbauweise in der Bauzone dreigeschossige Bauten zulässt. Gemäss Bauzonenplan weisen die folgenden Bauzonen eine mindestens dreigeschossige Regelbauweise auf: Wohnzone W3, Wohnzone W5, Wohnzone Bestand, Wohn- und Gewerbezone, Wohn- und Gewerbezone Kreuzacker, Wohn- und Gewerbezone 4, Handels- und Gewerbezone, Einkaufszone, Arbeitsplatzzone 1 – 4 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der heutigen Zonierung werden die in der nachfolgenden Abbildung rot dargestellten Bereiche des Siedlungsgebietes als Ausschlussgebiete für Hochhäuser festgelegt.

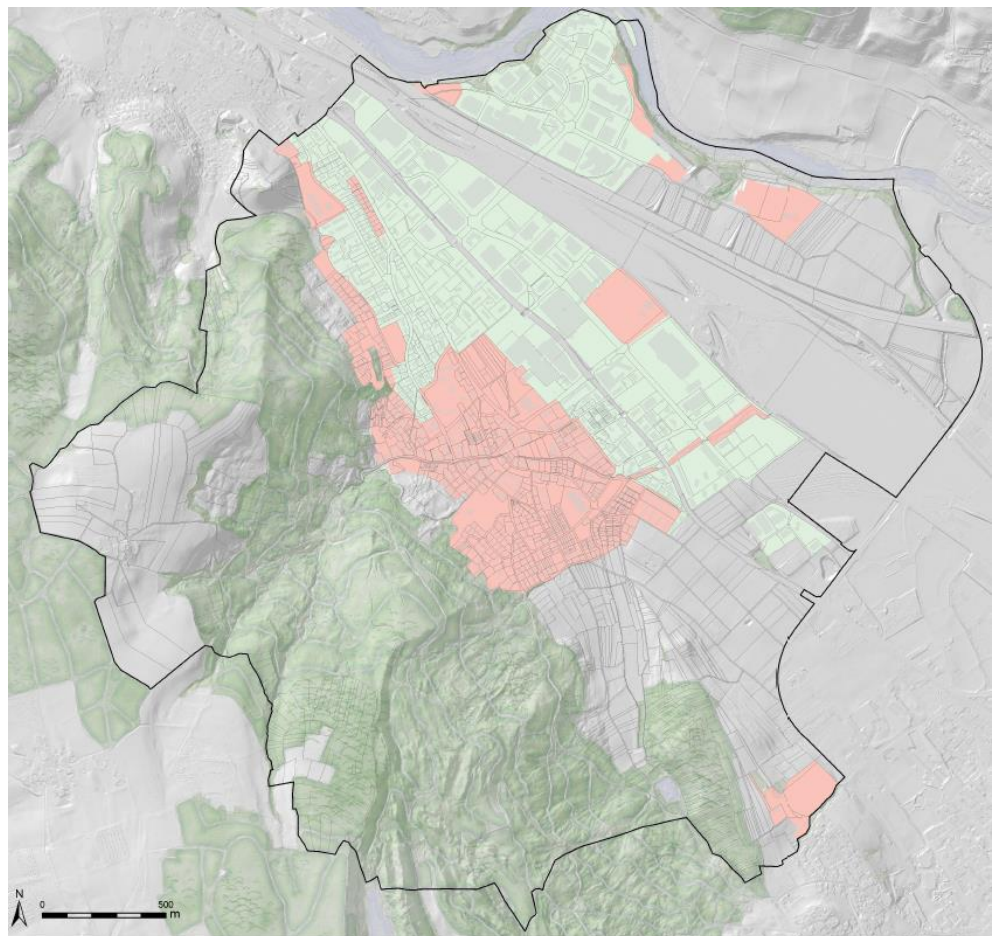


Abb. 24 Ausschlussgebiete aufgrund der Zonierung

6.2 Nähe zu schützenswerten Ortsbildern

Der historische Ortskern ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von kommunaler Bedeutung eingetragen. In diesem Bereich (in der nachfolgenden Karte rot dargestellt) sind keine Hochhäuser denkbar.

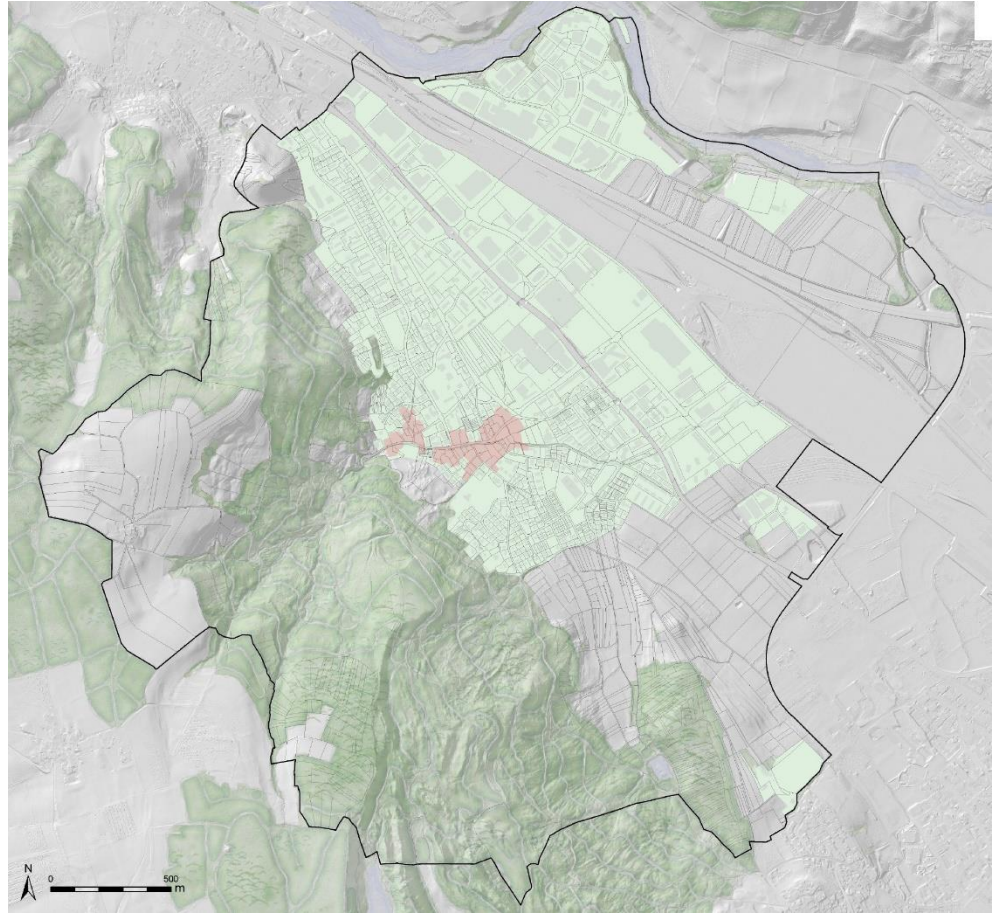


Abb. 25 Ausschlussgebiete aufgrund ISOS

6.3 Topografie

Hochhäuser an Hanglagen treten automatisch höher in Erscheinung als Hochhäuser in der Ebene. Die heutigen Hochhäuser von Spreitenbach befinden sich im Wesentlichen in der Ebene (Shoppi Tivoli) und auf der ersten Höhenstufe (Langäckerquartier). Dies ist auch der Bereich, in dem zukünftige Hochhäuser aufgrund der Topografie denkbar sind. Der Bereich über 405 m.ü.M. wird als Ausschlussgebiet für Hochhäuser festgelegt.

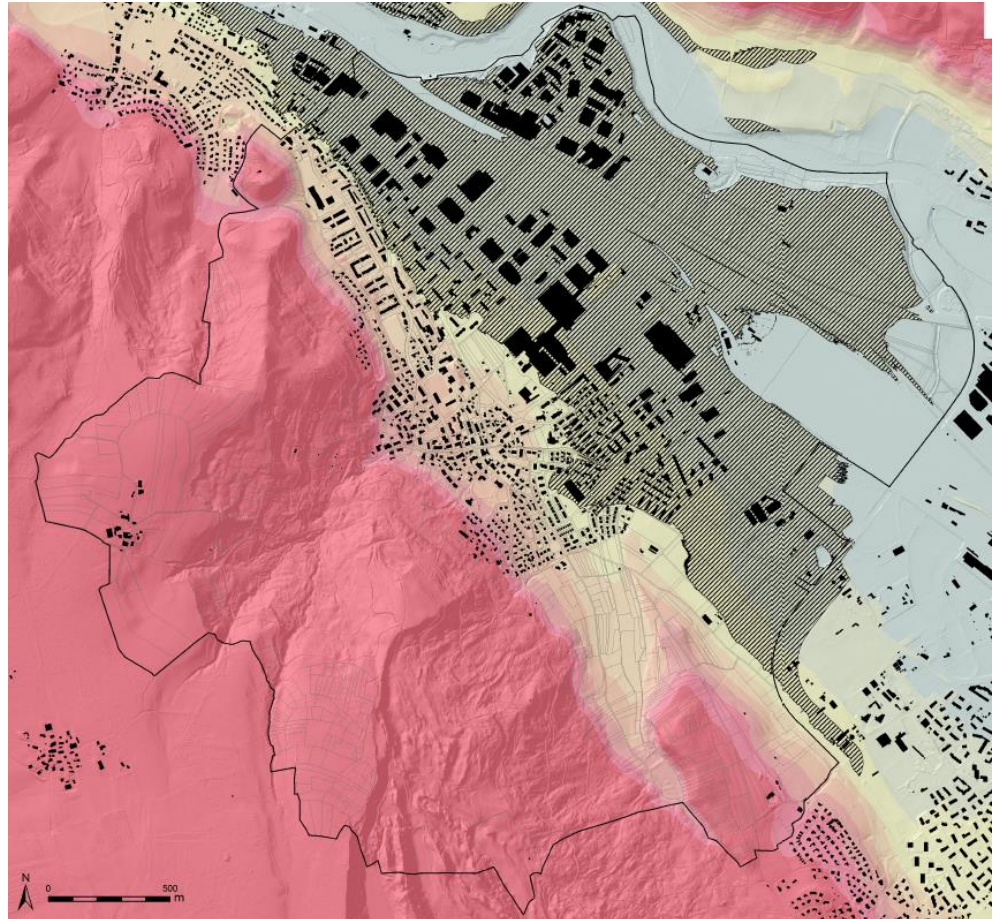


Abb. 26 Eignungsgebiet für Hochhäuser aufgrund Topografie

6.4 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Hochhäuser generieren einen nicht zu vernachlässigenden Verkehr. Um einen signifikanten Anteil der Mobilität über den öffentlichen Verkehr abwickeln zu können, haben die Eigenschaftsgebiete Anforderungen an die Erschliessungsqualität zu erfüllen. Als Schwellenwert wird die ÖV-Güteklasse C verwendet.

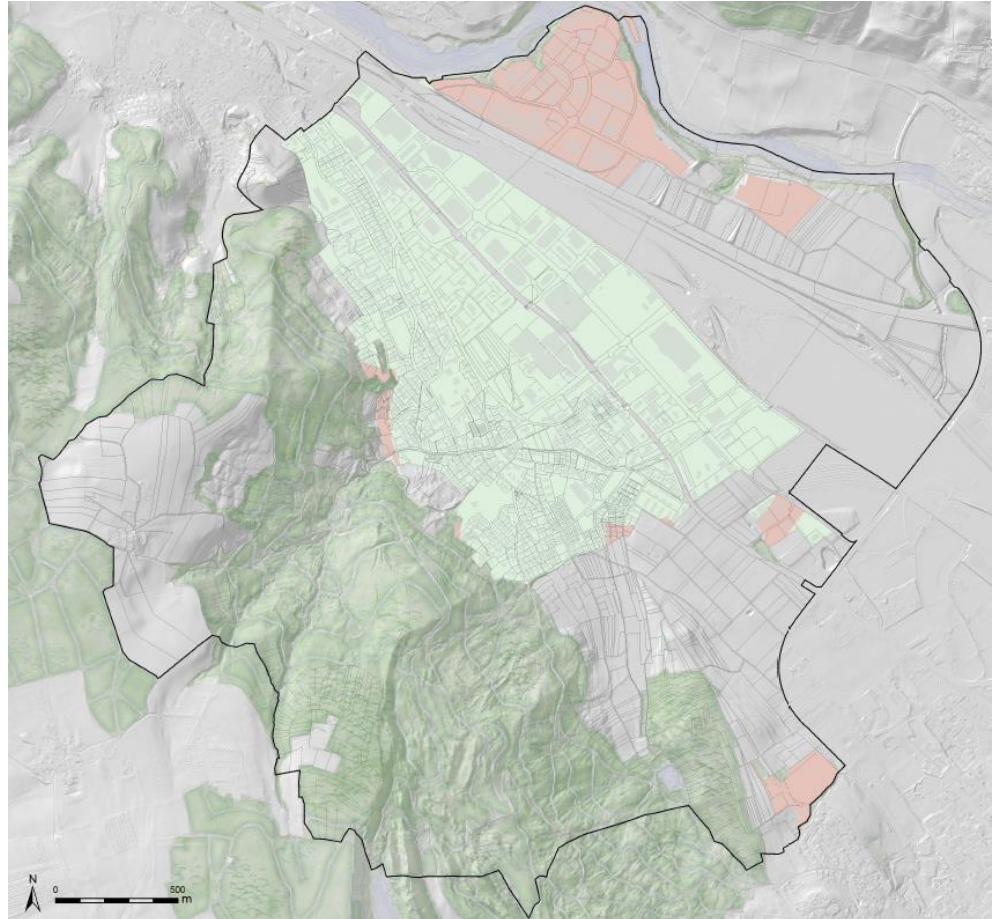


Abb. 27 Ausschlussgebiete aufgrund ÖV-Erschliessungsgüte (inkl. Haltestellen Limmattalbahn und Ausbau Ortsbus)

6.5 Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr ist Spreitenbach gut erschlossen. Da fast das ganze Gemeindegebiet innerhalb eines 1000 m Puffer um die Kantonsstrasse liegt wird auf eine weitere Einschränkung des Eignungsgebiets aufgrund mangelnder MIV-Erschliessung verzichtet.

6.6 Untersuchungsgebiet für Hochhäuser

Unter Berücksichtigung aller genannten Kriterien wird das Untersuchungsgebiet für Hochhäuser auf den in der nachfolgenden Abbildung grün bezeichneten Bereich reduziert.

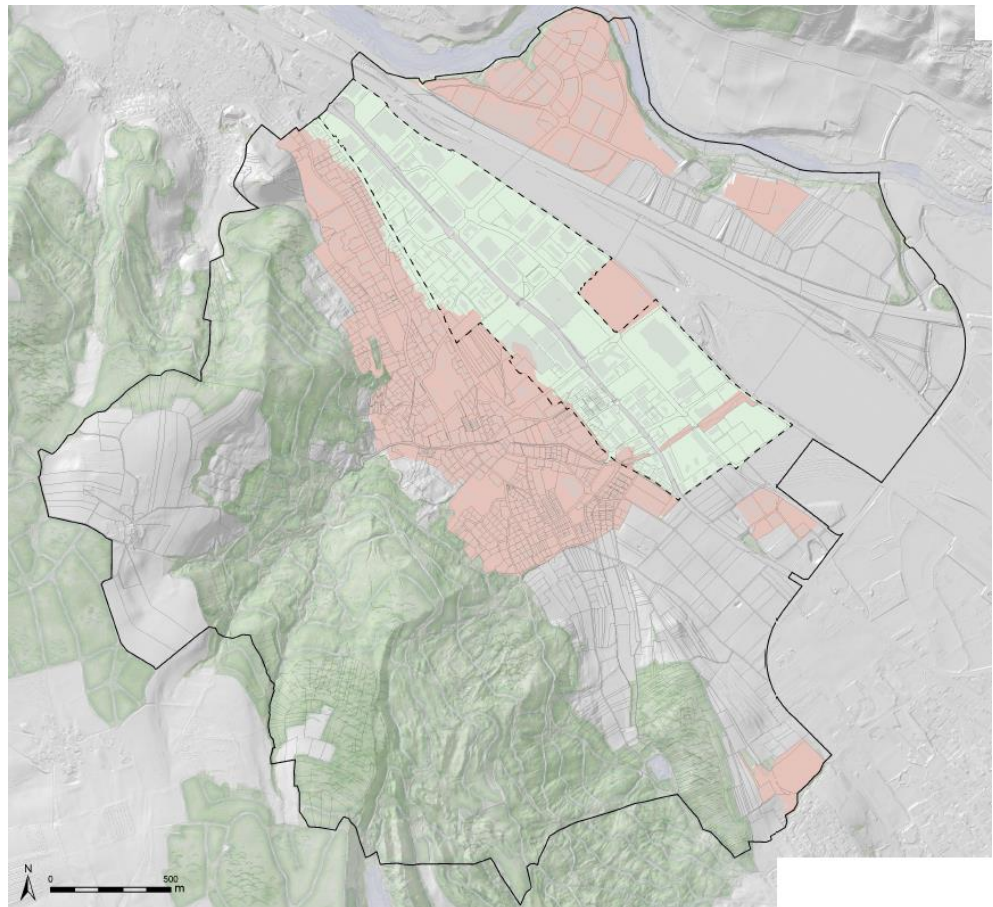


Abb. 28 Untersuchungsgebiet für Hochhäuser nach Verschnitt der Kriterien

7 Charakteristika neue Höhere Bauten

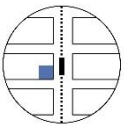
In Kapitel 5.2 wurden in Spreitenbach drei Kategorien von Hochhäusern festgelegt. Das vorliegende Konzept schlägt innerhalb dieses Rahmens drei Typen von Bauten vor, die über die Regelbauweise hinausgehen und zur Akzentuierung und Strukturierung des Siedlungsraumes beitragen. Diese ermöglichen eine individuelle Reaktion auf die jeweilige Situation. Die vorgeschlagene Höhenentwicklung berücksichtigt den Ort und die Funktion innerhalb des Siedlungsgebietes.

Typ 1: Akzente strukturieren wichtige Strassenachsen



Die Linie der Limmattalbahn zieht sich weitgehend gradlinig am Strassenverlauf der Land- bzw. der Industriestrasse auf. Die Umgestaltung dieser Strassenzüge zu Stadtboulevards wird das Ortsbild signifikant prägen. Um dem gradlinigen Verlauf einen Rhythmus und damit eine ablesbare Gliederung zu verleihen können Höhere Bauten städtebauliche Akzente setzen. Städtebaulich geeignete Stellen bilden vor allem Orte, welche eine Besonderheit in der Stadtstruktur darstellen, wie Weggabelungen, Richtungsänderungen oder wichtige Kreuzungspunkte. Höhere Bauten dieser Art sollen eine Gesamthöhe von 30 m nicht überschreiten.

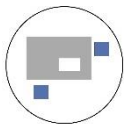
Typ 2: Solitäre zur Akzentuierung zentraler Orte



Die Entwicklung der neueren Gebiete in Spreitenbach seit den 60er Jahren erfolgte über einen langen Zeitraum auf Basis der Ideen der Moderne mit ihren Prinzipien der klaren Trennung von Wohnen und Arbeiten, der Trennung von Fuss- und Autoverkehr und der Ausbildung eines kommerziellen Zentrums als Stadtmitte. Die Trennung der Nutzungen in eigene Bereiche verhinderte jedoch das sich die den Quartieren kleinere quartiersbezogene Zentren entstehen konnten, noch dass die Quartiere sich synergetisch ergänzen können.

Das vorliegende Konzept schlägt vor an geeigneten Orten entlang der Limmattalbahn und in einem einigermaßen regelmässigen Rhythmus solche Quartierszentren neu auszubilden oder zu stärken. Um solche Räume aufzuwerten, ist eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss mit einem attraktiven, öffentlich zugänglichen, platzartig gestalteten Freiraum besonders wichtig. Als adäquate architektonische Akzentuierung werden für diese Orte Höhere Bauten bis maximal 40 m (rund 13 Vollgeschosse) errichtet. Die Höhe ermöglicht die Herstellung von identitätsstiftenden Sichtbezügen, wobei sich die Akzentuierung auf das nähere Umfeld beschränkt und nicht auf das gesamte Siedlungsgebiet ausstrahlt.

Typ 3: Cluster



Gruppierungen von mehreren, allenfalls unterschiedlich hohen Höheren Bauten können in verdichteten, meist zentralen Gebieten zu guten Lösungen führen. Mit der Anordnung der Volumen in die Höhe ist es möglich, bei einer Weiterentwicklung und Verdichtung vorhandene Freiräume zu erhalten oder zusätzlichen Freiraum zu schaffen. Dieser kann die Quartierentwicklung unterstützen und zu identitätsstiftenden Räumen führen. Cluster werden als zusammenhängende Gebäudegruppe wahrgenommen und signalisieren in Spreitenbach die Bildung von Schwerpunkten.

8 Szenarien für die Zukunft von Hochhäusern in Spreitenbach

In einem nächsten Schritt wurden verschiedene Szenarien für die Zukunft von Hochhäusern in Spreitenbach entworfen. Diese Szenarien wurden im Rahmen eines Workshops mit dem Gemeinderat und verschiedenen Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindeverwaltung, der politischen Parteien und der Planungskommission diskutiert.

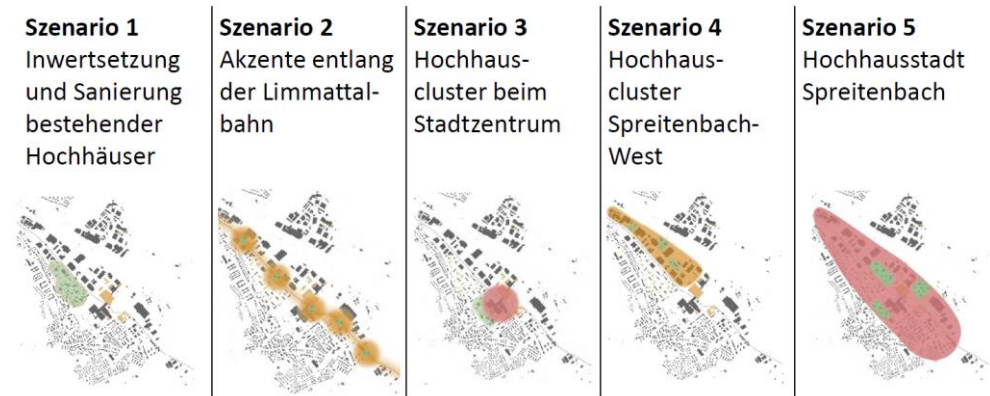


Abb. 29 Zukunftsszenarien Hochhäuser Spreitenbach (PLANAR 2021)

Ergebnis Workshop

Das Ergebnis der Diskussionen im Rahmen des Workshops war, dass die ersten drei Szenarien weiterverfolgt und im Rahmen eines Konzepts vertieft werden sollen. Für die Auseinandersetzung mit der baulichen Entwicklung des Gebietes «Spreitenbach-West» ist es noch zu früh (Szenario 4). Das Szenario 5 fand im Rahmen des Workshops keine Zustimmung.

Drei Szenarien

Szenario 1 – Inwertsetzung und Sanierung bestehender Hochhäuser: Die Auseinandersetzung mit dem Umgang mit den bestehenden Hochhäusern ist eine Aufgabe, die es anzugehen gilt. Patentrezepte liegen dafür jedoch keine vor. Anreize zur Erneuerung versus Einforderung von Qualitäten sind zu prüfen. Die Befassung mit diesen Gebieten erfordert eine umfassende Auseinandersetzung. In Kapitel 9 wird erläutert, wie dies angegangen werden soll.

Szenario 2 – Akzente entlang der Limmattalbahn: Die Überlegungen im Szenario 2 zum Potenzial im Umfeld der Haltestellen der Limmattalbahn werden als interessant erachtet. Das Potenzial, das dieser Ansatz bietet, wird in Kapitel 10 weiter vertieft und untersucht, welche Rahmenbedingungen für positive Entwicklungen im Umfeld der Haltestellen notwendig sind.

Szenario 3 – Hochhauscluster im Zentrum: Beim Shoppi Tivoli befinden sich bereits heute Hochhäuser. Eine weitere Entwicklung von Hochhäusern an diesem Standort zu einem eigentlichen Stadtzentrum ist grundsätzlich vorstellbar. Jedoch zeigt das Ergebnis der Abstimmung zum Projekt Neumatt, dass dies aktuell von der Bevölkerung nicht gewünscht wird. Der Faktor Zeit (5 bis 10 Jahre) wurde mehrfach genannt. Daher wird in Kapitel 11 weiter untersucht, wie der Prozess für die Weiterentwicklung vom Zentrum angegangen werden kann, um eine tragfähige Lösung zu finden.

9 Inwertsetzung und Sanierung bestehender Hochhäuser



Abb. 30 Das Langäckerquartier und das Gyrhaldequartier basieren beide auf Gesamtplanungen, deren Ursprünge in die 1950er Jahre zurückreichen (PLANAR 2022).

In Spreitenbach konzentrieren sich die Hochhäuser, welche zur 2. Welle ab den 1950er Jahren gezählt werden können, im Langäcker- und im Gyrhaldequartier. Die meisten davon sind zwischen 1960 und 1975 entstanden. In besonderem Fokus steht dabei das Langäckerquartier, welches 2021 von der Denkmalpflege gesamthaft als Quartier ins kommunale Bauinventar der Gemeinde Spreitenbach aufgenommen wurde. Aber auch die beiden Hochhäuser Gyrhalde und Buechbühl, beide zu den ältesten Hochhäusern in Spreitenbach zählend, sind bereits seit 2000 im Bauinventar. Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf, welcher für die zukünftigen Entwicklungen in diesen Gebieten eher eine behutsame Weiterentwicklung als eine radikale Transformation vorsieht.

Das Langäckerquartier ist ein wichtiges Beispiel einer Hochhausbebauung aus der Hochkonjunktur, welche den damals modernen städtebaulichen Grundsätzen einer freien Anordnung von Scheiben- und Punkthochhäusern in einem durchgehenden Grünraum folgte. Dabei erfolgte die Planung im Zusammenhang mit der ersten Ortsplanung von Spreitenbach (1956 bis 1960) unter der Begleitung von Klaus Scheifele. Der von Scheifele entworfene Richtplan von 1960/1961 bildet denn auch die strukturelle Grundlage und wurde dank einem Anreizsystem (wer nach Richtplan baute, konnte eine Ausnutzungsziffer von 0.85 anstelle von 0.6 realisieren) quasi vollständig realisiert. Im gesamtschweizerischen Kontext stellt das Langäckerquartier einen bemerkenswerten Spezialfall dar, da eine zusammenhängende Hochhausbebauung durch diverse Bauherren mit jeweils eigenen Architekten erstellt wurde.

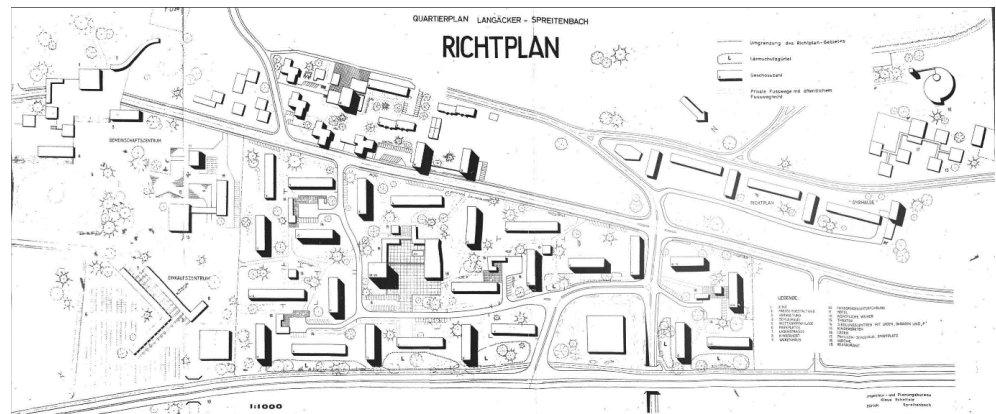


Abb. 31 Der Richtplan Langäckerquartier vom November 1961 (Quelle: Gemeinde Spreitenbach, Planungsbureau Klaus Scheifele 1961).

Aus den Planungen ist ein Quartier, welches ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble bildet, hervorgegangen. Neben Kubatur und Anordnung (Struktur) soll gemäss Denkmalpflege bei besonders aufgeführten Einzelbauten auf eine substanzielle Erhaltung hingewirkt werden. In beiden Gebieten sind insgesamt 13 Hochhäuser als besonders herausragend im Bauinventar vermerkt.



Abb. 32 Langäckerquartier mit den im Bauinventar speziell bezeichneten Objekten (rot) (Quelle: Daten der amtlichen Vermessung 2022, Daten aus dem kommunalen Bauinventar 2021).

Es zeigt sich, dass für die Weiterentwicklung im Langäcker- und Gyrhaldequartier nicht einfach die Thematik der Hochhäuser herausgelöst werden kann. Vielmehr bedarf es einer Gesamtschau über die verschiedenen städtebaulichen Disziplinen wie Freiraum, Verkehr und Bebauung. Dieser Zweck wird mit dem Entwicklungskonzept Langäcker verfolgt. Grundlage dazu bildet einerseits eine bauhistorische Abklärung der Bestandesbauten, mit welcher die Spannweite zwischen umfassendem Substanzschutz und Ersatzneubau geklärt und der Rahmen zur weiteren Entwicklung der Bauten aufgezeigt wird. Andererseits fließen auch die Themen Freiraum und Verkehr in das Entwicklungsleitbild ein. Hierzu werden das Freiraumkonzept und das Fuss- und Radwegkonzept aus dem Projekt Urbain (2015) als Grundlage herangezogen. Das Entwicklungsleitbild Langäcker soll demnach zukünftig die Grundlage für die Weiterentwicklung der Bauten (Hochhäuser im Speziellen) und deren Umgebung im Langäckerquartier bilden.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass das Langäckerquartier ein Eignungsgebiet für höhere Bauten und Hochhäuser ist, hinsichtlich seiner bauhistorischen Bedeutung aber ein behutsamer Umgang in der Weiterentwicklung der Bestandesbauten und insbesondere hinsichtlich der Strukturen, gefunden werden muss.

10 Akzente entlang der Limmattalbahn

Die zukünftige Limmattalbahn fungiert als wichtiger Impuls für die Entwicklung ihrer Umgebung. Die Linie soll Ende 2022 in Betrieb genommen werden und verbindet Killwangen, Spreitenbach, Dietikon, Schlieren sowie Altstetten. Die Limmattalbahn führt längs durch den nordöstlichen Teil von Spreitenbach. Vom Bahnhof Killwangen kommend, wird sie zunächst über die Landstrasse geführt, wechselt dann auf der Höhe des Zentrums Shoppi Tivoli auf die Industriestrasse und verläuft weiter in Richtung Dietikon. In Spreitenbach wird es fünf Haltstellen in regelmässigem Abstand geben. Die Haltstelle sind an strategischen Punkten angeordnet und erschliessen sowohl Gewerbe- wie Wohngebiete.

Die Gebiete rundum die Limmattalbahn auf ihrem Abschnitt in Spreitenbach muten heute sehr peripher an und werden durch eine heterogene Bebauung geprägt. Östlich der Landstrasse sind überwiegend Gewerbegebiete anzutreffen. Hohe, fensterlose Lagerhallen wechseln sich ab mit Büro-, Verkaufs- oder Industriebauten und introvertierten Einkaufszentren. Freiräume erscheinen meist als Restflächen. Zugleich befindet sich das Gebiet im Wandel. Insbesondere im Süden Spreitenbachs entwickeln sich zwischen Land- und Industriestrasse bereits neue, gemischt genutzte Quartiere mit hohem Wohnanteil und einem auf Dienstleistung orientiertem Gewerbe oder sie sind in Planung. Im Zentrumsbereich wird das Einkaufszentrum Tivoli erweitert. Die Land- und die Industriestrasse werden im Rahmen der Limmattalbahn als neue, zentrale Achsen mit ortsbildprägendem Strassenraum umgestaltet. In neueren Planungen wird beabsichtigt, die neuen Strassenzüge durch begleitende Bebauung räumlich zu fassen und die Bebauung auf den Strassenraum zu orientieren.

Die Haltstellen der Limmattalbahn mit ihren zu erwartenden erhöhten Frequenzen durch die Umsteigesituationen bieten hohes Potenzial für zentrale Orte mit quartiersbezogenem, hohem Wert für Aufenthalt und Begegnung. Eine besondere Möglichkeit der städtebaulichen Akzentuierung stellt die Entwicklung in die Höhe dar. Neue Höhere Bauten in Spreitenbach sollen einen wesentlichen Beitrag zur Gliederung des Siedlungsgebietes leisten. Sie sollen einen gewissen Grad an Zentralität vermitteln sowie Räume adressieren und strukturieren.

In der nachfolgenden Studie werden die einzelnen Haltstellen auf ihre Eignung als Standort für Höhere Bauten geprüft und situationsgerechte Empfehlungen formuliert. Dabei ist anzumerken, dass nicht jede der Haltstellen ein adäquates Umfeld für eine Entwicklung in die Höhe bietet. Als geeignete Standorte werden jene Bereiche entlang der Limmattalbahn identifiziert, die Möglichkeiten zu den grossflächigen Umnutzungen bzw. Entwicklungen bieten. Die einzelnen Situationen müssen ortsspezifisch betrachtet und architektonische Lösungen mit angemessener städtebaulicher Verträglichkeit in einem qualitätssichernden Varianzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb) gesucht werden. Dabei ist auf den Bestand angemessen Rücksicht zu nehmen, im Besonderen im Umfeld von schutzwürdigen Bauten und Ensembles.

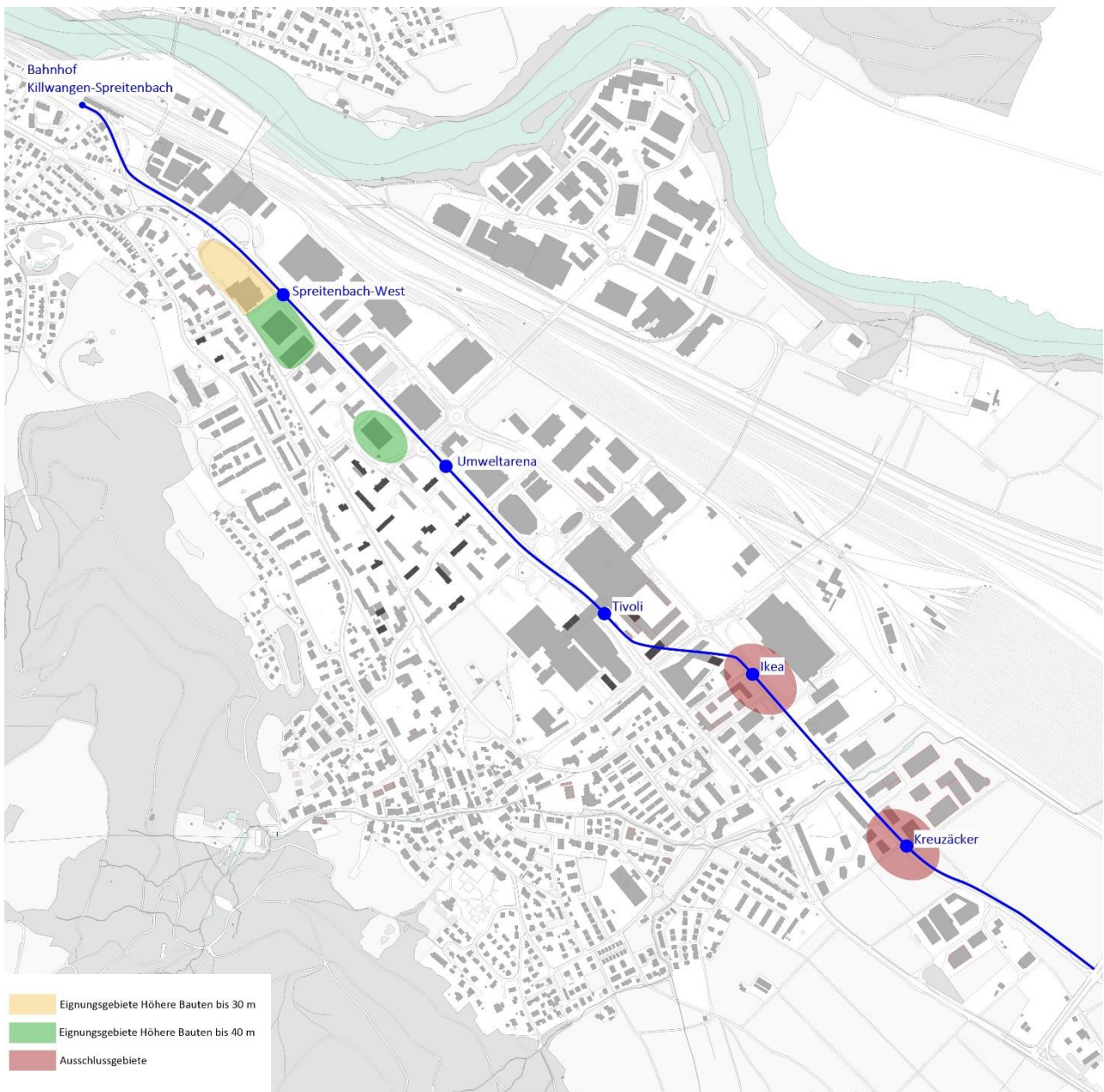
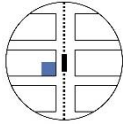


Abb. 33 Mögliche Eignungsgebiete für Höhere Bauten (PLANAR 2022)

10.1 Spreitenbach West



Die Haltestelle Spreitenbach West liegt am Ortseingang von Spreitenbach und erschliesst das Gewerbegebiet Spreitenbach West sowie ein Wohngebiet südwestlich der Bahnhofstrasse. Die Gemeinden Spreitenbach und Killwangen sind in ihrem Grenzbereich zusammengewachsen, der Übergang von der einen in die andere Gemeinde findet unmerklich statt. Eine gezielte Setzung von neuen Höheren Bauten soll identitätsstiftende Orientierungspunkte im verdichteten Siedlungsgebiet schaffen.

Das Gewerbegebiet östlich der Landstrasse wird von einem hohen Anteil an Lager- und Logistikbetrieben geprägt. Kompakte, grossformatige Gebäude mit grossen Parkplatzflächen dominieren das Bild. Die Regelbauweise lässt Gebäudehöhen bis zu 27 m zu. Das Gebiet westlich der Landstrasse hat dagegen mit der Verlegung des Möbelfachgeschäfts Ikea an Attraktivität für Verkauf eingebüsst. Im Bereich der Haltestelle sind die Parzellen teilweise unbaut, unternutzt oder mit in die Jahre gekommenen Gebäuden besetzt. Strassen sind rein funktional ausgestattet, attraktive öffentliche Räume oder Plätze fehlen.

Südwestlich der Bahnhofstrasse schliesst ein Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und zwei Wohntürmen an.

Langfristig soll das östliche Gewerbegebiet aufgewertet und in ein vielfältiges Arbeits- und Produktionsgebiet transformiert werden. Der «Regionale Sachplan Grenzraum Killwangen-Spreitenbach» bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung. Die Landstrasse wird im Zuge der Limmattalbahn zu einer Stadtachse mit doppelter Baumreihe ausgebaut. Für den Bereich westlich der Haltestelle soll in ein verdichtetes Wohn- und Gewerbegebiet mit durchschnittlich vier bis sechs Geschossen umgewandelt werden.

Der Bereich Güterstrasse/Haltestelle eignet sich für einen städtebaulichen Akzent mit einer Höhe bis zu 40 m (Typ2). Ein Platz an der Haltestelle Spreitenbach West bietet zudem eine gute Gelegenheit, im Quartier einen zentralen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu errichten. Zur Belebung der öffentlichen Räume sind publikumsorientierte Nutzungen oder Gastronomie im Erdgeschoss der neuen Bebauung wichtig. Im selben Zuge sollte die Quartiersvernetzung zugunsten der Anwohnenden und Arbeitnehmenden aufgewertet werden.

Eine weitere städtebaulich interessante Situation ist der Ortseingang von Spreitenbach. Dieser Punkt bildet das Ende der langen, gradlinig verlaufenden Landstrasse. Ein Akzent am Auftakt von Spreitenbach West kann wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen Lesbarkeit beitragen. Zur Betonung des Strassenraumes und Ergänzung der Bebauungsstruktur sind in diesem Bereich Höhere Bauten oder Gebäudeteile bis 30 m (Typ 1) denkbar.

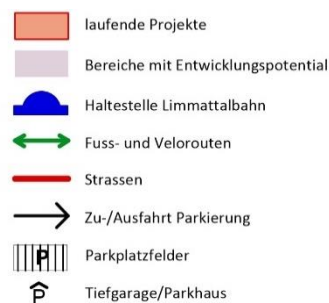
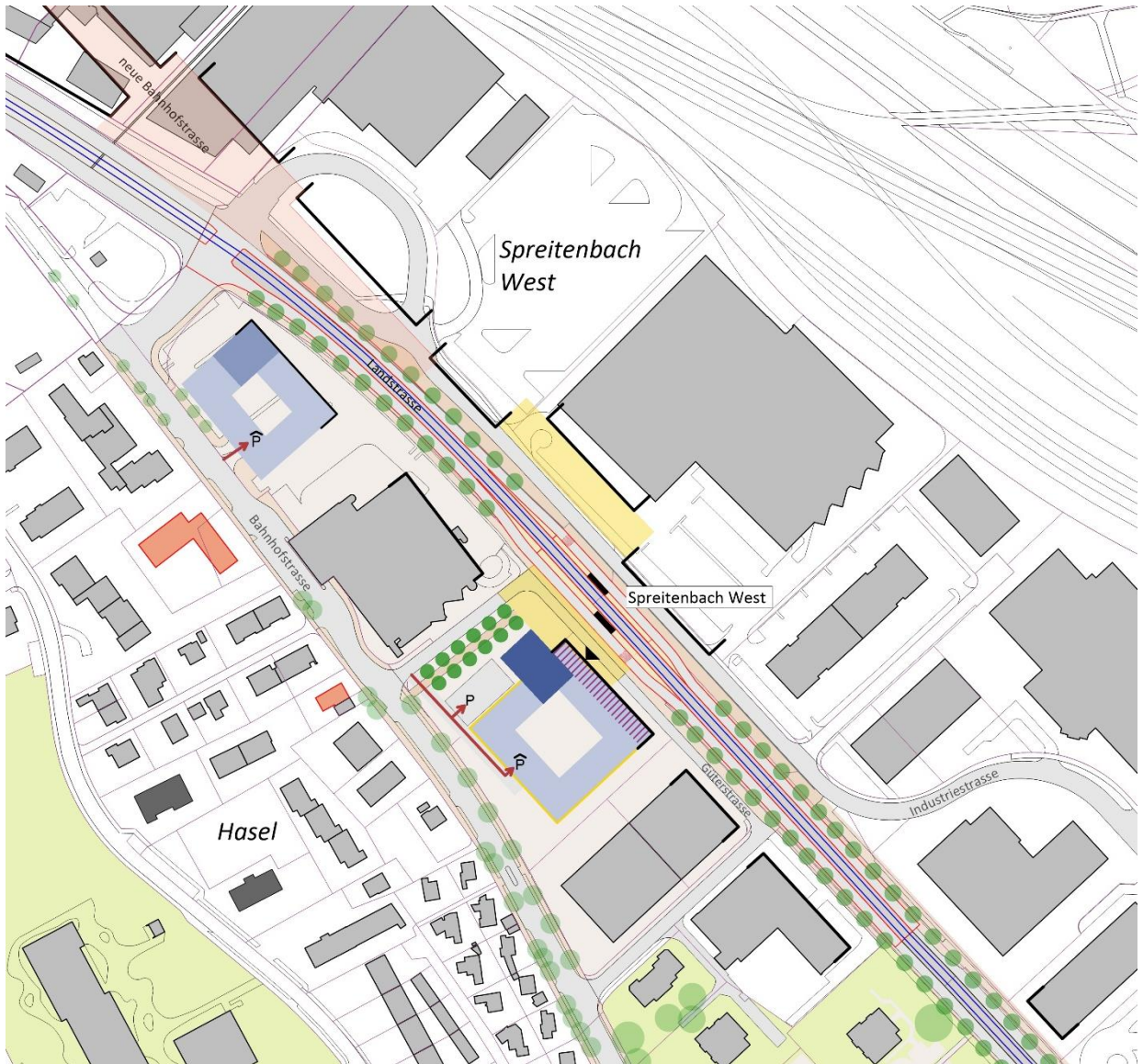


Abb.34 Analyse Umfeld Haltestelle (PLANAR 2022)

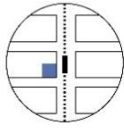


- potentieller Standort Höhere Baute bis 30 m
- potentieller Standort Höhere Baute bis 40 m
- Ergänzung/Ersatzbau
- Abbruch
- laufende Planungen
- Vorplatz, Quartiersplatz, Treffpunkt stärken/bilden
- publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- räumliche Kanten
- strukturierende Baumreihe (gemäss BKG Limmattalbahn)
- strukturierende Baumreihe (Skizzenvorschlag)
- Eingänge
- P Parkpatzfeld
- P Tiefgarage/Parkhaus
- Zu-/Ausfahrt Parkierung



Abb.35 Skizze Umgebung Haltestelle Spreitenbach West, unverbindliche Darstellung der Möglichkeiten (PLANAR 2022). Der Regionale Sachplan sieht die Einführung einer neuen Achse, die «Neue Bahnhofstrasse», vor.

10.2 Rotzenbühl / Langäcker



Das Quartier Langäcker hat heute keinen städtebaulich eindeutig ablesbaren Zugang von der Landstrasse. Ein höheres Gebäude als städtebaulicher Akzent soll dazu beitragen, Orientierung zu verschaffen und zentrale Strukturen zu etablieren.

Die Haltestelle Umweltarena liegt an der Kreuzung Furttalstrasse und Landstrasse und bedient sowohl das Gewerbegebiet Türliacker sowie das Wohngebiet Langäcker. Das Quartier Langäcker ist eine Siedlung aus den 60er mit mehrgeschossigen Zeilenbauten und Scheiben- wie Punkthochhäusern mit einer Höhe zwischen 39 bis 50 m. Ein einzelnes Hochhaus ragt mit 77 m über die Umgebung hinaus («Turm»). Die Gebäude sind als freistehende Einzelgebäude konzipiert und durch grosszügige Grünbereiche umgeben. Parkiert wird in halbversenkten Tiefgaragen mit begrünten Dächern, wodurch das Quartier einen stark durchgrünten Charakter erhält. Allerdings mangelt es dem Gebiet an guter Quartiersinfrastruktur, wie z.B. Quartierszentren, sozialräumlichen Treffpunkten oder attraktiven öffentlichen Plätzen. Das Quartier wurde von der Landstrasse abgewandt entwickelt. Zukünftig soll die Landstrasse als wichtige Verbindung für alle Arten von Verkehr räumlich und funktional aufgewertet werden und zu einer prägnanten Adresse werden.

Die Entwicklung eines neuen Akzents auf dem Areal Rotzenbühl/Langäcker, der mit den bestehenden Hochhäusern interagiert, bietet eine gute Gelegenheit für die städtebauliche Klärung des Zugangs ins Quartier. Durch die passende Platzierung einer Höheren Baute kann eine nachhaltige Adressierung erreicht werden. Eine Höhere Baute mit einer Höhe von maximal 40 m soll akzentuieren und sich als ein weiterer Baustein in die Umgebung einfügen, aber nicht dominieren (Typ 2). Zudem bringt eine Weiterentwicklung der Parzelle die Möglichkeit mit sich, neue, vielseitige Nutzungen zu schaffen, die den Ort zu einem Begegnungsort für die Quartiersbewohner aufleben lassen. Dabei ist auf ein ausreichendes Angebot an publikumsorientierte Nutzungen mit quartiersbezogenem Charakter wie z. B. einem Quartierszentrum in den Erdgeschossen zu achten. Eine gute Gestaltung der öffentlichen Räume ist wichtig.

Im direkten Umfeld der Haltestelle sollen die heutigen Grünflächen im Vorbereich der Bestandsgebäude in die räumliche Aufwertung miteinbezogen werden. Kleine Bauten wie eine Buvette oder ein Kiosk können dazu beitragen, die Bereiche um die Haltestelle zu beleben.



Abb.36 Analyse Umfeld Haltestelle (PLANAR 2022)



- potentieller Standort Höhere Baute bis 30 m
- potentieller Standort Höhere Baute bis 40 m
- Ergänzung/Ersatzbau
- Abbruch
- laufende Planungen
- Vorplatz, Quartiersplatz, Treffpunkt stärken/bilden
- publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- räumliche Kanten
- strukturierende Baumreihe (gemäss BKG Limmattalbahn)
- strukturierende Baumreihe (Skizzenvorschlag)
- Eingänge
- P Parkpatzfeld
- P Tiefgarage/Parkhaus
- Zu-/Ausfahrt Parkierung



Abb.37 Skizze Umgebung Haltestelle Umweltarena, unverbindliche Darstellung der Möglichkeiten (PLANAR 2022)

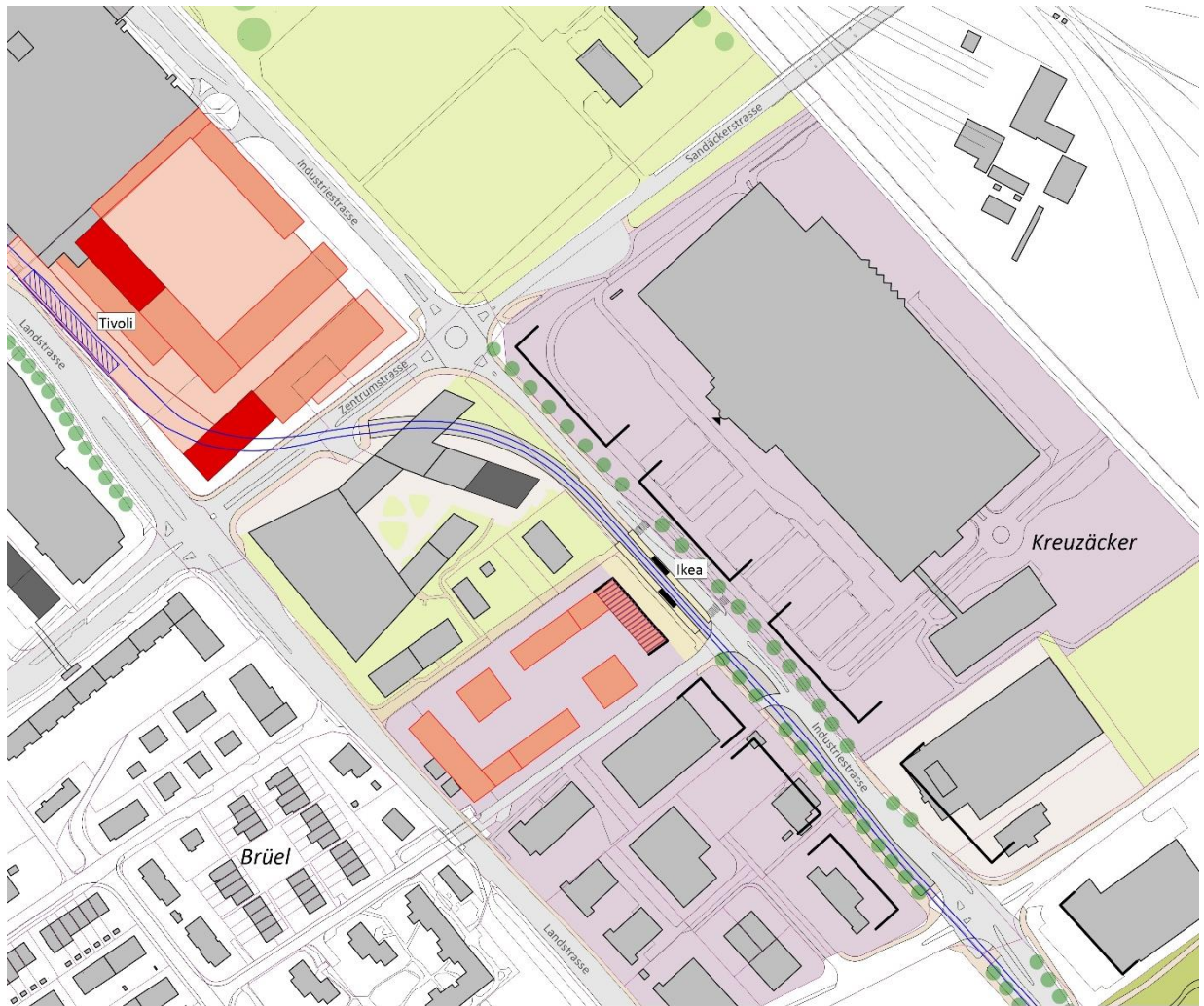
10.3 Ikea

Südlich des Einkaufszentrums Shoppi Tivoli wird die Limmattalbahn in einem Bogen von der Landstrasse auf die Industriestrasse geführt, die als zentrale Achse durch das Quartier Kreuzacker führt.

Das Quartier befindet sich seit Jahren im Wandel und wird durch eine heterogene Mischung aus gewerblich genutzten Bauten und Wohnquartieren geprägt. Nördlich der Industriestrasse liegt ein Gewerbegebiet, in dem das grossformatige Möbelfachgeschäft «Ikea» mit grossflächigen Parkplatzanlagen im Vorbereich dominiert. Auf der Ecke Sandackerstrasse und Industriestrasse ist in letzter Zeit der neue Baukomplex «Limmatspot» mit diversen Nutzungen wie Kino, Cafès sowie Büros und Wohnungen in den Geschossen darüber entstanden. An der Industriestrasse setzt der Limmatspot mit einem höheren Gebäudeteil von 46 m einen Akzent. Für das brachliegende Grundstück im Südosten des Limmatspots laufen Planungen zu dessen Transformation in ein verdichtetes Wohn- und Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Höhe von vier bis sechs Geschossen.

Jedoch fehlen in diesem Bereich attraktive öffentliche Räume oder Plätze. Auch fehlt der Industriestrasse eine räumliche Fassung. Die Gebäude sind in loser Setzung entlang der Strasse aufgereiht, mit unregelmässigen Vor- und Rücksprüngen aus der Strassenflucht und teilweise grossen, umgebenden Freiflächen, die überwiegend der Parkierung und Anlieferung dienen.

Da sich mit dem neuen Gebäudekomplex Limmatspot bereits ein markantes Hochhaus im näheren Bereich der Haltestelle befindet, wird eine weitere Ergänzung mit einer Höheren Baute nicht als notwendig betrachtet. Vielmehr ist auf eine gute Einbindung der Haltestelle Ikea in die Umgebung zu achten. Bei den angrenzenden Entwicklungen ist auf die Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss zu achten. Die höheren Publikumsfrequenzen können eine Chance sein, einen Quartierstreffpunkt zu etablieren. Um die Strassenraumqualität der Industriestrasse zu verbessern, soll eine bessere Fassung des Strassenraums durch begleitende Bebauung angestrebt werden.



- laufende Planungen
- laufende Planungen, Höhere Bauten
- Vorplatz, Quartiersplatz, Treffpunkt stärken/bilden
- publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- räumliche Kanten
- strukturierende Baumreihe (gemäss BKG Limmattalbahn)
- strukturierende Baumreihe (Skizzenvorschlag)
- Eingänge
- P Parkpatzfeld
- P Tiefgarage/Parkhaus



Abb.38 Skizze Umgebung Haltestelle Ikea, unverbindliche Darstellung der Möglichkeiten (PLANAR 2022)

10.4 Kreuzäcker

Die Haltestelle Kreuzäcker liegt direkt am Ortsrand von Spreitenbach. Das Siedlungsgebiet geht hier in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Westlich der Haltestelle befindet sich ein in den letzten Jahren gebautes Quartier mit fünf- bis sechsgeschossigen Bürogebäuden entlang der Strasse und fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in der Mitte des Areals. Auf der östlichen Seite, heute Agrarflächen, ist ein neues Arbeitsplatzgebiet geplant. Für diese gilt eine Regelbauhöhe bis 27 m.

Aus diesem Grund wird der Bereich der Haltestelle als ungeeignet für eine Höhere Baute eingestuft. Zur Akzentuierung des Ortseingangs sind Aufbauten von ein bis zwei Geschossen denkbar.

Vielmehr ist bei der Neuentwicklung des Arbeitsplatzgebietes auf eine gute Einbindung der Haltestelle und deren Belegung zu achten. Im Erdgeschoss der Gebäude in der Nähe der Haltestelle sollen publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden wie z.B. ein Kiosk, ein Bistro oder ein Convenience Shop. Der Rand der Siedlung zu den offenen Feldern ist deutlich ablesbar mit grünen Elementen wie Baumreihen zu gestalten.



- laufende Planungen
- laufende Planungen, Höhere Bauten
- Vorplatz, Quartiersplatz, Treffpunkt stärken/bilden
- publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- räumliche Kanten
- strukturierende Baumreihe (gemäss BKG Limmattalbahnhof)
- strukturierende Baumreihe (Skizzenvorschlag)
- Eingänge
- P Parkpatzfeld
- P Tiefgarage/Parkhaus



Abb.39 Skizze Umgebung Haltestelle Kreuzacker, unverbindliche Darstellung der Möglichkeiten (PLANAR 2022)

11 Hochhauscluster im Zentrum



Abb. 40 Der Bereich mit Hochhäusern im Zentrum konzentriert sich auf die Überbauungen Shoppi Tivoli und Tivoli Garten südlich der Industriestrasse (PLANAR 2022)

Ausgangslage

Die Idee und Planung von Hochhäusern im Zentrum geht zurück auf die Planungen "Neumatt – Shopping Center Spreitenbach" (1968, Shopping Center südlich der Landstrasse) und "Pfadacker" (1970, Handels- und Gewerbezentrum zwischen Industrie- Landstrasse). Der Gestaltungsplan "Neumatt" sah für die Überbauung Shopping Center insgesamt vier 27-geschossige Hochhäuser vor. Der Gestaltungsplan "Pfadacker" beinhaltete zwei 20-geschossige und ein 30-geschossiges Hochhaus.

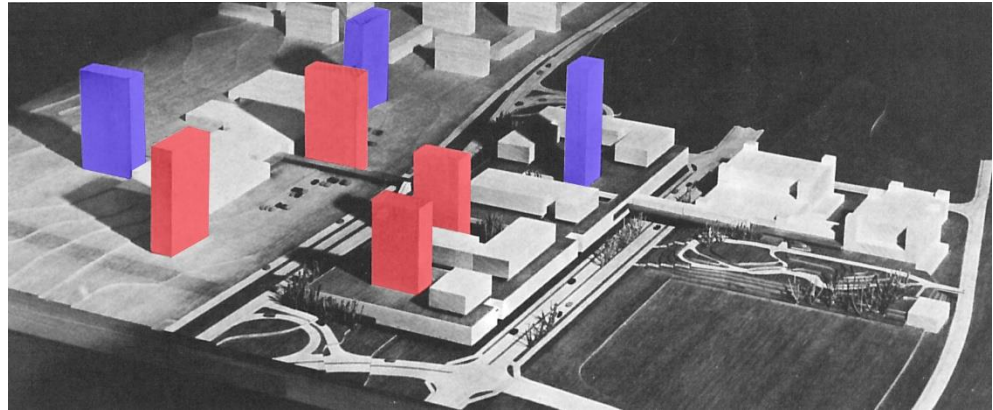


Abb. 41 Der Stand der Planungen um 1970 sah sieben Hochhäuser im Zentrum vor. Mit der Fertigstellung der Überbauung Tivoli Garten 2024 werden vier (rot) realisiert sein.

Von den ursprünglich geplanten sieben Hochhäusern wurden mit dem Bau vom Hochhaus Shopping Center 11/13 (Blutwurst) bis 1980 nur zwei realisiert. Dies ist vor allem der Rezession der 1970er Jahre und dem 1973 vom Bund verfügten Baustopp (Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarkts) der Hochbauten auf dem Tivoli (Pfadacker) geschuldet. Erst ab 2006 wurde mit der Entwicklung der Handels- und Gewerbezone Ost (HGO, Tivoli Garten) die Planung zur Fertigstellung des Gebiets Pfadacker wieder aufgenommen. Da die Planung durch Rechtsmittel um Jahre verzögert wurde, konnte schliesslich erst 2019 mit dem Bau begonnen werden. Bis 2024 soll die Überbauung Tivoli Garten fertiggestellt sein. Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2019 mit dem Limmatspot ein weiteres Hochhaus im zentrumsnahen Bereich fertiggestellt.



Abb. 42 Sicht auf das Zentrum, Visualisierung Tivoli Garten (Quelle: Dachtler Partner AG, Zürich).

Im Jahr 2011 begannen die CS als Grundeigentümern und die Gemeinde gemeinsam mit der Planung zur Erneuerung und Erweiterung des Shoppis (Areal südlich der Landstrasse). Nach mehrjähriger Planungsdauer wurde im Januar 2020 die notwendige Teiländerung der Nutzungsplanung von der Einwohnergemeindeversammlung mit einer knappen 2/3-Mehrheit abgelehnt. Eine Kombination aus Wachstums- und Hochhauskritik dürfte ein wesentlicher Grund für die Ablehnung sein. Die Wahrnehmung der Entwicklung Neumatt wurde massgeblich durch die beiden 100 m hohen Doppelhochhäuser geprägt.



Abb. 43 Visualisierung der einst geplanten Doppelhochhäuser Neumatt (Quelle: Losinger Marazzi).

Beurteilung

Aufgrund der zentralen Lage, der Nutzungsvielfalt und -intensität sowie der Verkehrsströme bildet das Zentrum sowohl funktional wie auch geografisch einen Schwerpunkt in der Gemeinde Spreitenbach. Die bestehenden Hochhäuser unterstreichen diese Qualifizierung zusätzlich und bilden den Ort als Merkpunkt aus. Durch all diese Faktoren wird das Gebiet im Zentrum als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgezeichnet. Auch wenn in der Vergangenheit nicht alle Planungsvorhaben, insbesondere jene aus den 1960er Jahren, vollständig umgesetzt wurden, kann aus diesen Studien (vgl. vorherige Ausgangslage) eine gute Eignung im Gebiet für künftige Erweiterungen der Bestandesbauten abgeleitet und nachvollzogen werden. Wie allerdings zukünftig solche Bauten platziert, dimensioniert und genutzt werden sollen, muss im Rahmen einer umsichtigen Planung geklärt werden. Dazu ein paar Erläuterungen im nachfolgenden Abschnitt.

Wie weiter

Mit der Ablehnung des Neumatts vom Souverän wurde ein Plebiszit geschaffen, welches in der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen ist. Andererseits wird Spreitenbach nicht umhin kommen, sich in absehbarer Zukunft wieder mit dem Areal Neumatt / Shoppi zu befassen. Denn schliesslich ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Shoppi Areal als zentraler Ort in Spreitenbach die idealen Lagequalitäten für eine weitere Innenentwicklung aufweist. Zum einen fehlen auf dem Areal die für diesen Standort wichtigen Aussenraumqualitäten und die Überbauung als Ganzes passt mit ihrer Verschllossenheit und dem Mangel an grundlegenden städtebaulichen Bezügen (Bebauung, Freiraum, Nutzungen und Verkehr) nicht mehr in das heutige Verständnis eines funktionierenden Siedlungsbildes. Zum anderen besteht mit der baulichen Dichte, welche gegenüber dem Tivoli Garten nur gerade 1/3

beträgt, ein noch auszulotendes Entwicklungspotenzial. Trotz dem Verdikt aus der Abstimmung zum Neumatt sind hervorgehend aus der städtebaulichen Herleitung weitere Hochhäuser denkbar. Dabei können die frühen konzeptionellen Ansätze aus den 1960er Jahren, insbesondere auch hinsichtlich der Dimensionierung, nach wie vor begleitend sein.

Wie das Beispiel Neumatt gezeigt hat, ist es wohl nicht zielführend, wenn eine vom Investor eingebrachte Projektidee über Jahre gepflegt und in Details ausgearbeitet wird, so dass diese aber schliesslich sehr spät im Planungsprozess und nach dem Erbringen von erheblichen Planungskosten, dem Souverän quasi als vollendete Tatsache vorgelegt wird.

Vielmehr gilt es, ganz am Anfang des Planungsprozesses die wahren Bedürfnisse der Spreitenbacher in einem offenen Diskurs zu ermitteln und mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Investorensseite in Einklang zu bringen. Dies bedingt einen partnerschaftlich und offen durchgeführten Prozess, an welchem Vertreter aller Interessen und in jeder Phase entsprechend einbezogen oder berücksichtigt werden. Dies zu gewährleisten ist Sache der Gemeinde, welche schlussendlich als planungshoheitliche Instanz in der Pflicht steht. Dabei ist es eigentlich unerheblich, mit welchen Instrumenten (Master- oder Entwicklungsrichtplan, Sondernutzungsplanung usw.) die Ergebnisse schliesslich festgehalten und weiterentwickelt werden. Allerdings sollte die Zustimmung des Souveräns nicht auf Jahre hinausgezögert werden.



Abb. 44 Symbolbild: Partizipativer Prozess zum Städtebau unter Einbezug der Bevölkerung (Quelle: Neugasse, SBB Immobilien).

12 Empfehlungen

Die in der vorliegenden Studie gewonnenen Erkenntnisse sollen in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Es wird empfohlen folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Es ist eine neue Gebäudekategorien (Höhere Bauten) mit einer maximalen Höhe von 30 m, resp. 40 m einzuführen.
- Die Eignungsgebiete für Höhere Bauten und Hochhäuser sind zu bezeichnen.
- Es ist eine Gestaltungsplanpflicht inklusive qualitätssicherndem Verfahren für Höhere Bauten und Hochhäuser vorzuschreiben. Die im Gestaltungsplan zwingend zu prüfen und einzuhaltenen städtebaulichen Kriterien sind festzulegen. Das vorgegebene Planungsverfahren soll dafür sorgen, dass qualitätsvolle Lösungen sichergestellt werden.
- Die Nachbarschaft und die Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden, sei es durch den Schattenwurf oder in Bezug auf die Eingliederung. Hinsichtlich der Einpassung werden entsprechende Beurteilungskriterien in der Bestimmung festgesetzt. Bezüglich des Schattenwurfs gelangt die kantonale Praxis zur Anwendung. Der Schattenwurf wird anhand eines Schattendiagramms beurteilt. Es wird der mittlere Wintertag – das sind der 29. Oktober und der 9. Februar – mit der 2-Stunden-Schattengrenze abgebildet. Grundsätzlich sollte die dauernde Beschattung eines bestehenden oder gemäss Nutzungsplan möglichen Gebäudes an diesen beiden Tagen nicht länger als zwei Stunden dauern. Unebenheiten im Gelände beeinflussen den Schattenwurf. Die Höhenkurven sind daher in die Berechnung einzubeziehen (vgl. Kap. M, Ziff. 2, lit. j), Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht BNR, BVU Kt. AG 2014).

Die Bau- und Nutzungsordnung ist mit einem Paragrafen zur Regelung des Umgangs mit Höheren Bauten und Hochhäusern zu ergänzen:

§ XYa Hochhäuser und Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen

1. In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Perimeter für Hochhäuser oder Höhere Bauten) sind Hochhäuser und Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen zulässig. Die Zulässigkeit von Hochhäusern und Höheren Bauten setzt einen besonders geeigneten Standort und eine besonders hochwertige Gestaltung voraus. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und ein städtebaulich zweckmässiges Gebiet zu umfassen. Ein zugrundeliegendes Richtprojekt ist in einem qualitätsfördernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten.
2. Die maximale Gesamthöhe beträgt für Höhere Bauten 30 m bzw. max. 40 m gemäss Bauzonenplan. Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.
3. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Hochhäuser oder Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:
 - die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Bauten, welche Rücksicht auf den baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Kontext der näheren Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf,

- den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen und der Definition öffentlicher Räume,
- eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Gemeinschaftsanlagen für die Parkierung,
- den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier,
- den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Strassen bzw. platzorientierten Fassaden gegenüber öffentlichen Räumen
- ein Aussenraumkonzept.