



Hochhauskonzept Gemeinde Suhr

Bericht

Gemeinde Suhr

November 2016 / rev. Mai und November 2017 / rev. August 2018

—

INHALT

1	ZUSAMMENFASSUNG	5
2	TEIL I: STANDORTEVALUATION HOCHHAUSGEBIETE	7
2.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	7
	Ausgangslage	7
	Sicherung der Städtebaulichen Qualität (Teil I)	8
	Rechtssicherheit im Planungsverfahren (Teil II)	9
2.2	Vorgaben	9
	Rechtliche Grundlagen	9
	Kanton Aargau (BauG, Kantonaler Richtplan, Planungshilfen)	9
	Gemeinde Suhr (Bau- und Zonenordnung, Baureglement)	11
	Aktuelle Entwicklung BNO Suhr	11
	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen – Brandschutzarbeitshilfe	11
	Schattenwurf	12
	Wachstumsstrategie	13
2.3	Städtebauliche Strukturanalyse	14
	Topografie, Landschaft, Aussicht	14
	Siedlungsgeschichte, wertvolle Bausubstanz	16
	Bautätigkeit, Bestehende Hochhausbauten und vertikale Akzente	18
2.4	Methodik der Standortbeurteilung	20
	Möglichkeitsraum	20
	Eignungsfilter	22
	Städtebaulicher Akzent	26
	Eignungsraum	28
2.5	Gebietsfestlegungen	30
	Hochhausgebiete A: Verdichtung	30
	Hochhausgebiete B: Verschränkung	30
	Ausschlussgebiete Z	30
	Übriges Siedlungsgebiet	30
2.6	Festlegung von maximalen Gebäudehöhen	32
	Einbettung in die Topografie	32
	Bezug zur Regelbebauung	32
	Regelung von Dimensionen und Proportionen	33
	Wie viel Hochhaus verträgt Suhr	34
2.7	Synthese, Hochhausgebiete	35
2.8	Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsordnung	38
2.9	Regionale Abstimmung	38
3	TEIL II: BEURTEILUNG UND ABWICKLUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN	41
3.1	Zonenkonformität	41
3.2	Anforderungen an Hochhäuser	41
	Anforderung an die Erschliessung	41
	Städtebauliche Anforderungen	42
	Anforderungen an die architektonische und funktionelle Qualität	42
	Baurechtliche Anforderungen, Ökologie und Umwelt	42
3.3	Ablauf der Konzeption und Projektierung von Hochhäusern	43
	Konzept- und Vorentwurfsphase	43
	Bebauungs- respektive Gestaltungsplan / Zonenplanänderung	44
	Vor- und Bauprojekt, Baugesuch	44
4	ANHANG	47
4.1	Quellenangabe, Literatur	47
4.2	Bearbeitungsteam	47
4.3	Verfahrensablauf und Zeitbedarf (Beispiel)	48
4.4	Exemplarische Beispiele zu Dimensionen und Proportionen von Hochhäusern	50
4.5	Prüf-Panoramen	54

1 ZUSAMMENFASSUNG

Im Zeitraum bis 2040 erwartet die Gemeinde Suhr ein deutliches Wachstum.

Als Grundlagedokument für künftige Neufestlegungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde und als Beurteilungshilfe für konkrete Projektanfragen zeigt das Hochhauskonzept Suhr grundsätzliche Überlegungen zur möglichen Bebaubarkeit des Gemeindegebiets mit Hochhäusern auf.

Das vorliegende Konzept ist in zwei Teile I und II gegliedert. Im Teil I werden die Hochhausgebiete hergeleitet, im Teil II werden Ausführungsaspekte behandelt und ein Leitfaden für das Genehmigungsverfahren umrissen.

Entsprechend ihrer Auswirkung auf das Siedlungsgebiet werden zwei Arten von Hochhausgebieten unterschieden: Hochhausgebiete A dienen primär der Verdichtung, Hochhausgebiete B dienen primär der Freihaltung von Räumen.

Weiter werden Ausschlussgebiete bezeichnet, in denen keine Hochhausbauten erstellt werden dürfen, da sie das Ortsbild in unerwünschter Weise verändern.

Für die Baubehörde der Gemeinde Suhr und deren Organe stellt das vorliegende Hochhauskonzept eine verbindliche Ergänzung der bestehenden Instrumente dar. Das Konzept ist zudem in übergeordnete Planungsinstrumente eingebettet und berücksichtigt die Ergebnisse vorangegangener Studien der Gemeinde Suhr.



Abbildung 1: Kirche und südlicher Teil von Suhr
(Quelle: Autoren)

2 TEIL I: STANDORTEVALUATION HOCHHAUSGEBIETE

2.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausgangslage

Das generelle Wachstum der Gemeinde Suhr soll durch weitsichtige planerische Entscheide positiv beeinflusst werden. Insbesondere ist der Ausweitung des Siedlungsgebiets eine gezielte innere Verdichtung in vielerlei Hinsicht vorzuziehen, da sie Ressourcen schonend umgesetzt werden kann und dank kurzer Wege und weniger Verkehr letztlich zu einer besseren Standortqualität beiträgt.

Die besonderen topografischen Gegebenheiten der Region begrenzen sowohl die Ausweitung des Siedlungsraums als auch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Damit sind letztlich auch einer zukünftigen Entwicklung enge Grenzen gesteckt. Mittelfristig werden die bestehenden Zonen daher höheres und dichteres Bauen aufnehmen müssen. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, Hochhäuser als planerisches Mittel in Erwägung zu ziehen – nicht zuletzt, um bestehende Freiräume zu erhalten oder um neue zu schaffen.

Für Suhr stellen Hochhäuser eine bisher nur vereinzelt auftretende Typologie dar. Sie brechen den Horizont der bisher definierten Zonen auf und führen eine vertikale Komponente ein.



Abbildung 2: Siegerprojekt auf dem Henz-Areal
(Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Halter AG)

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstums ist die Einführung von Hochhausgebieten mit besonderer Umsicht zu planen. Übergeordnete Ziele dieser Planung sind:

- Geregelte Weiterentwicklung des Siedlungsraums
- Sorgfältiger Umgang mit wertvollen Strukturen
- Langfristige Sicherung von bestehenden Qualitäten
- Gemeindeübergreifende Koordination

Im vorliegenden Konzept werden die grundsätzlichen planerischen Werkzeuge für diese Entwicklung geschaffen.

Nicht zum ersten Mal sieht sich die Gemeinde Suhr mit dem Thema Hochhaus konfrontiert. Frühere Anträge zum Bau von Hochhäusern wurden jedoch nicht weiter verfolgt, weil sie als punktuelle Eingriffe in das Ortsbild wahrgenommen wurden und zum damaligen Zeitpunkt aus Sicht der Baubehörde keine reelle Chance auf die Realisierbarkeit bestand. Die vorliegende Studie wurde nun durch das Ergebnis eines sorgfältig erarbeiteten, privaten Studienauftrags auf dem Henz-Areal ausgelöst, dessen Siegerprojekt unter anderem ein Hochhaus beinhaltet.

Sicherung der Städtebaulichen Qualität (Teil I)

Der Siedlungsdruck und die generelle Forderung nach einer optimalen (Aus)nutzung der bebaubaren Flächen sind in der Region enorm hoch. In diesem Zusammenhang stellen Hochhäuser mögliche Alternativen zur bisherigen Bebauungsstruktur dar oder ergänzen fallweise das Spektrum möglicher Lösungsansätze.

Nicht zuletzt sind qualitativ hochstehende Hochhausprojekte auch ein attraktives und erprobtes Mittel der Standortförderung. Ein Hochhaus in einer Arbeitszone beherbergt tendenziell höherwertige (Büro)arbeitsplätze. Neuere Wohnhochhäuser beweisen eindrücklich, dass mittels guter Projekte begehrter Lebensraum geschaffen werden kann – die gute Aussicht ist ein massgebender Standortfaktor.

Weder sind Hochhäuser jedoch ein Allheilmittel für städtebauliche Problemgebiete, noch taugen sie per se zur Verdichtung von Zentrumslagen. Weitere (raum)-planerische Mittel wie zum Beispiel die Schaffung von geeigneten Bauzonen sollen deshalb nicht ausser Acht gelassen werden.

Als Grundlagedokument für künftige Neufestlegungen der Bau- und Nutzungsordnung und als Beurteilungshilfe für konkrete Projektanfragen zeigt das Hochhauskonzept Suhr grundsätzliche Überlegungen zur Bebaubarkeit von Planungsgebieten mit Hochhäusern auf.

Das Konzept orientiert sich am Richtplan und berücksichtigt die Ergebnisse vorangegangener Studien wie dem Freiraumkonzept Suhr (2013) oder dem Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau (2011).

Rechtssicherheit im Planungsverfahren (Teil II)

Im Umgang mit künftigen Vorhaben und Anfragen soll eine verbindliche Anleitung für die Behörde geschaffen werden.

Im Teil II werden daher Grundsatzüberlegungen zum rechtlichen Rahmen, zu den Anforderungen an Hochhäuser und zu deren Beitrag an eine sinnvolle bauliche Verdichtung angestellt und es werden Informationen für alle Planungsbeteiligten zusammengetragen.

2.2 Vorgaben

Rechtliche Grundlagen

Bislang kennt der Kanton Aargau keine Regelungen zum Bau von Hochhäusern. Der Begriff taucht weder im kantonalen Baugesetz auf, noch findet er sich in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Suhr. Auch der Richtplan macht nur allgemeine Aussagen zur Entwicklung einzelner Regionen ohne einen konkreten Hinweis auf die Möglichkeit, die angestrebte Verdichtung mittels Hochhäuser zu erreichen oder zu entschärfen.

Es finden sich jedoch Hinweise auf mögliche Einschränkungen von Hochhausbauten sowie auf Verfahrensfragen.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden im Folgenden einige Auszüge aus gesetzlichen Vorgaben von Kanton und Gemeinde aufgeführt. Im konkreten Fall können weitere Rechtsgrundlagen wie zum Beispiel die Bestimmungen zum Schutz von Kulturgütern relevant werden.

Kanton Aargau (BauG, Kantonaler Richtplan, Planungshilfen)

In den wichtigsten kantonalen Unterlagen finden sich einige relevante Hinweise.

Auszug aus dem **Raumkonzept** Aargau R1:

URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

...

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

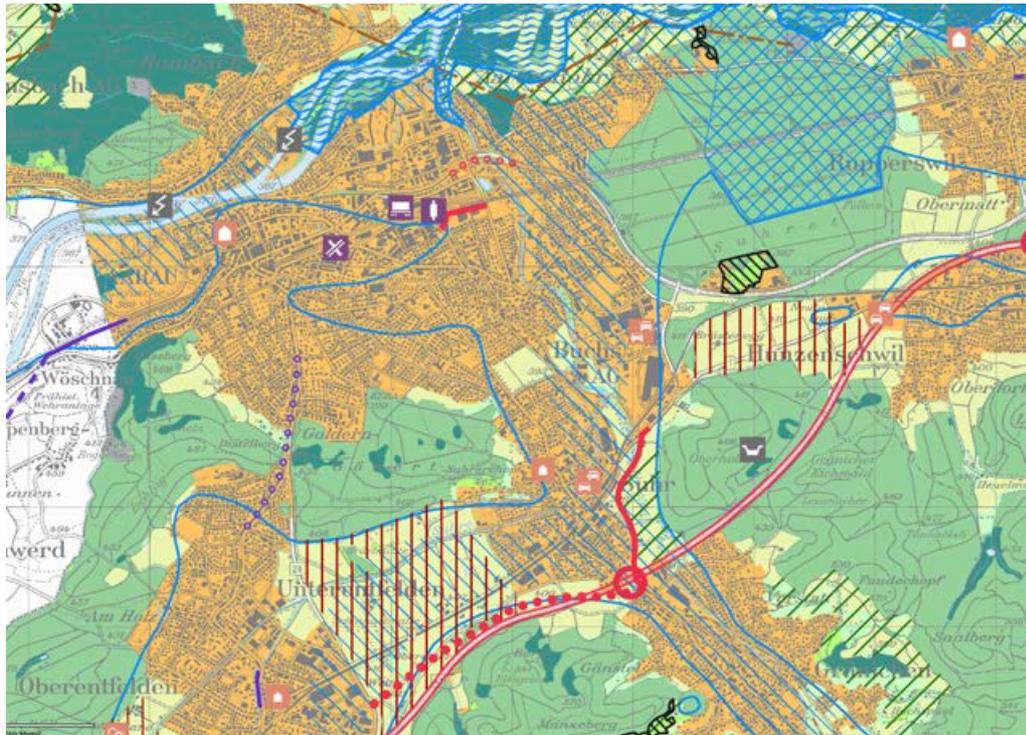


Abbildung 3: Richtplan des Kantons Aargau (Ausschnitt): orange: Siedlungsgebiet
(Quelle: AGIS Onlinekarte)

Auszug aus dem **Baugesetz** des Kantons Aargau:

§ 13 Grundsatz

- 1 Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.
- 2 Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt bedürfen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan.

...

§ 21 Gestaltungsplan

- 1 Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit
 - a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
 - b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
 - c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.
- 2 Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ...

...

§ 40 Natur-, Heimat- und Ortsbildschutz

- f) Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

...

§ 42 Einordnung von Bauten und Anlagen

- 1 Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Auszug aus den **Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht** des Kantons Aargau:

Erläuterungen zum Anhang 3 BauV, Seite 141:

594 *Der Schattenwurf lässt sich erforderlichenfalls anhand eines Schattendiagramms beurteilen. Gemäss kantonaler Praxis wird im Schattendiagramm 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. Geländeunebenheiten beeinflussen den Schattenwurf. Die Höhenkurven sind daher in die Berechnung einzubeziehen.*

Gemeinde Suhr (Bau- und Zonenordnung, Baureglement)

Gemäss § 5 der Bau- und Nutzungsordnung sind in den ausgeschiedenen Bauzonen Gebäudehöhen zwischen 5.50 m und 14.00 m zuzüglich Attikageschoss zugelassen. Für die Arbeitszonen A1 und A2 wurden Gebäudehöhen zwischen 10.0 m und 25.0 m festgelegt.

Weitere Hinweise betreffen den **Ortsbildschutz**:

§ 25 *2 Es werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:*

...

Aussichtspunkt Suhrerchopf:

Aussicht freihalten auf Dorf, Wynen- und Suhrental

Keine aussichtsbehindernden Bauten / bleibende Pflanzungen

...

§ 30 *1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W4 und WA zulässig, sofern die anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'000 m² beträgt.*

2 Im Rahmen von Arealüberbauungen darf die Gebäudehöhe gegenüber dem zulässigen Maximalmass der Einzelbauweise um 3.00 m erhöht werden, sofern nicht zusätzlich ein darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss erstellt wird. Im schraffierten Bereich der Wohnzone W2 sowie in der Wohn- und Arbeitszone gilt die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 5 BNO. Wird die Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise erhöht, sind die zugehörigen Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb der Arealüberbauung um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Aktuelle Entwicklung BNO Suhr

Aufgrund der regen baulichen Entwicklung der letzten Jahre sind in der Gemeinde grosse Differenzen zwischen den geltenden baurechtlichen Grundlagen (BNO, Zonenplan) und aktuellen Planungen auszumachen. Zur Zeit befinden sich gegen zwanzig Verfahren im Bewilligungsprozess, die die bestehenden Zonen mittels Gestaltungsplänen überformen.

Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen – Brandschutzarbeitshilfe

Für die Definition von Hochhäusern wird die Regelung der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen herangezogen (Brandschutzarbeitshilfe):

2 *Begriffe*

2.1 *Hochhäuser*

Gemeint sind Bauten, die nach der Baugesetzgebung als Hochhaus gelten oder deren oberstes Geschoss mehr als 22m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt bzw. mehr als 25 m Traufhöhe aufweist.



Abbildung 4: Südallee 22
(Quelle: Autoren)

Schattenwurf

Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Lichtentzug und Schattenwurf muss im Einzelfall nach der bestehenden kantonalen Praxis beurteilt werden.

Fazit

Als Hochhäuser gelten Bauten, deren Traufhöhe mehr als 25 m beträgt. In der Gemeinde Suhr können unter den bestehenden Rechtsvorgaben keine solchen Bauten bewilligt werden. Selbst das Mittel des Gestaltungsplans erlaubt lediglich geringfügige Abweichungen von den Zonenvorschriften der BNO, was einer Erhöhung der Bauten um ein Geschoss entspricht.

Sollen auf Gemeindegebiet Hochhäuser entstehen, so muss jeweils vorgängig ein Verfahren durchgeführt werden, in dem spezifisch eine neue Zone geschaffen wird. Dieses Vorgehen ist indes nicht unüblich und wird auch bei anderen Abweichungen von den Zonenvorschriften angewendet.

Wachstumsstrategie

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept liegt die Gemeinde Suhr im „Urbanen Entwicklungsraum Aarau“. In diesem Raum wird eine gezielte Verdichtung angestrebt. Die unmittelbare Nähe zu Aarau und die insgesamt gute Erschliessung führen denn auch zu einem starken Interesse von Investoren. Ein Indikator dafür ist die aktuell grosse Anzahl an Gestaltungsplänen, die in Bearbeitung sind oder gerade umgesetzt werden.

Im Zeitraum bis 2040 erwartet die Gemeinde ein deutliches Wachstum. Das bestehende, im Vergleich zu anderen Standortgemeinden sehr gute Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen von zwei zu eins soll erhalten bleiben. Insgesamt soll in den nächsten 25 Jahren ein paralleles Wachstum von 20% bewältigt werden: das bedeutet, dass rund 2'000 neue Einwohner nach Suhr ziehen und 1'000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Dieses Wachstum stellt eine Chance dar für eine Akzentuierung und Aufwertung des öffentlichen Raums und kann somit eine Qualitäts- beziehungsweise Attraktivitätssteigerung als Standortgemeinde für Firmen beziehungsweise als zentrumsnahe, gut erschlossene Wohngemeinde initiieren. Auf Gemeindegebiet sind jedoch nur minimale Baulandreserven vorhanden. Insbesondere in den Wohnzonen liegen nur noch vereinzelte unbebaute Parzellen. Die aktuellen Gestaltungspläne betreffen denn auch mehrheitlich überbaute Parzellen, die zum Teil zu grösseren Arealen zusammengezogen und neu interpretiert werden. Diese Entwicklung führt dazu, dass bedeutende Teile der vorhandenen Bausubstanz und Freiraumstruktur ersetzt werden und das bauliche Erbe der Gemeinde mehr und mehr verschwindet.

Ein positiver Aspekt dieser Erneuerungsphase liegt in der Diversifizierung des Wohnungsangebots: zusätzlich zu den älteren Ein- und Mehrfamilienhäusern entsteht ein breites Angebot an komfortablen Geschosswohnungen in Siedlungen mit einer zeitgemässen Infrastruktur.

Auffällig ist der grosse Druck auf das unmittelbare Bahnhofsgebiet, wohingegen entlang der Tramstrasse nach der Aufhebung des Tramtrassees ein gewisses Vakuum entstanden ist. Das Potential dieser wichtigen Verbindungsachse für zukünftige Entwicklungen wurde indes erkannt und in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgelotet.

Fazit

Für das sich abzeichnende Wachstum ist eine Verdichtung notwendig und sinnvoll. In diesem Zusammenhang kann der Einbezug von Hochhäusern in die Planungsüberlegungen eine interessante Ausweitung der möglichen Bebauungsformen darstellen und je nach Situation zu einer Qualitätssteigerung der Siedlungsstruktur beitragen.

Weder die Regelbauweise der aktuellen Bauordnung noch das Planungsinstrument des Gestaltungsplans lassen in der Gemeinde Suhr Hochhäuser zu. Der Bau von Hochhäusern ist nur mit einer Abänderung der Bauvorschriften und der Schaffung neuer Zonen möglich.

Das Wachstum im bereits stark überbauten Siedlungsraum ist ein starker Hinweis auf die Notwendigkeit zur Überarbeitung der Bauordnung in Richtung einer grösseren Dichte.

Die neu angestrebte Dichte ist jedoch nicht mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffern allein zu erreichen, vielmehr müssen auch Strukturen und infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden sein oder geschaffen werden, die der steigenden Anzahl an Bewohnern, Arbeitnehmern und Gästen gerecht werden.

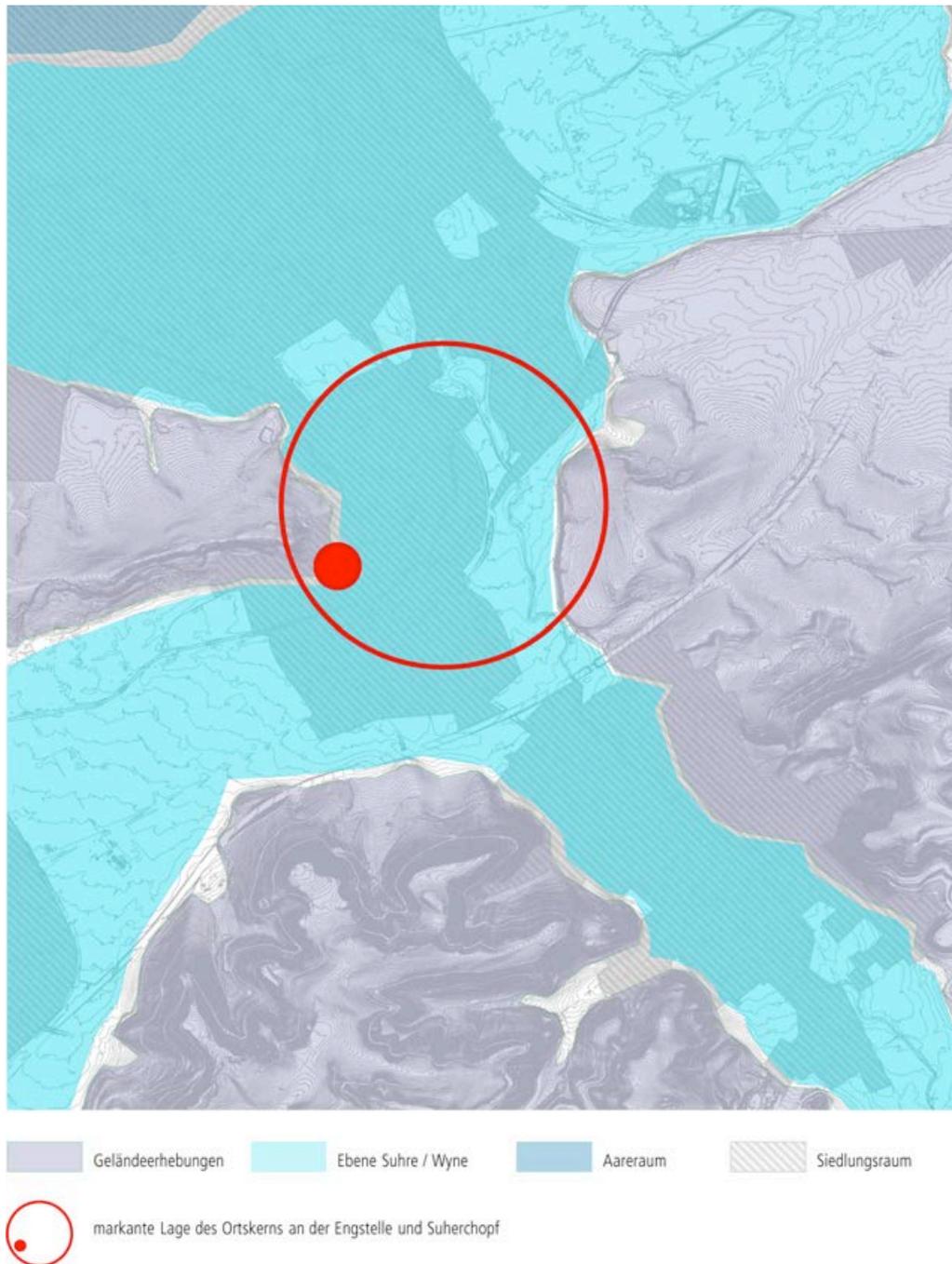


Abbildung 5: Topografie

(Quelle: AGIS Onlinekarte mit Ergänzungen der Autoren)

2.3 Städtebauliche Strukturanalyse

Topografie, Landschaft, Aussicht

Prägendes landschaftliches Element der Grossregion sind kammförmige, in Nord-Südrichtung verlaufende Täler mit bewaldeten Hügelkuppen.

Die Gemeinde Suhr liegt an der Engstelle des Wynentals zwischen zwei dieser Hügelzüge.

Die bestehende Siedlungsstruktur reagiert auf diese Landschaft mit einer weitgehenden Freihaltung der Hügelflanken sowie mit einer dichten Besiedlung der Talböden.

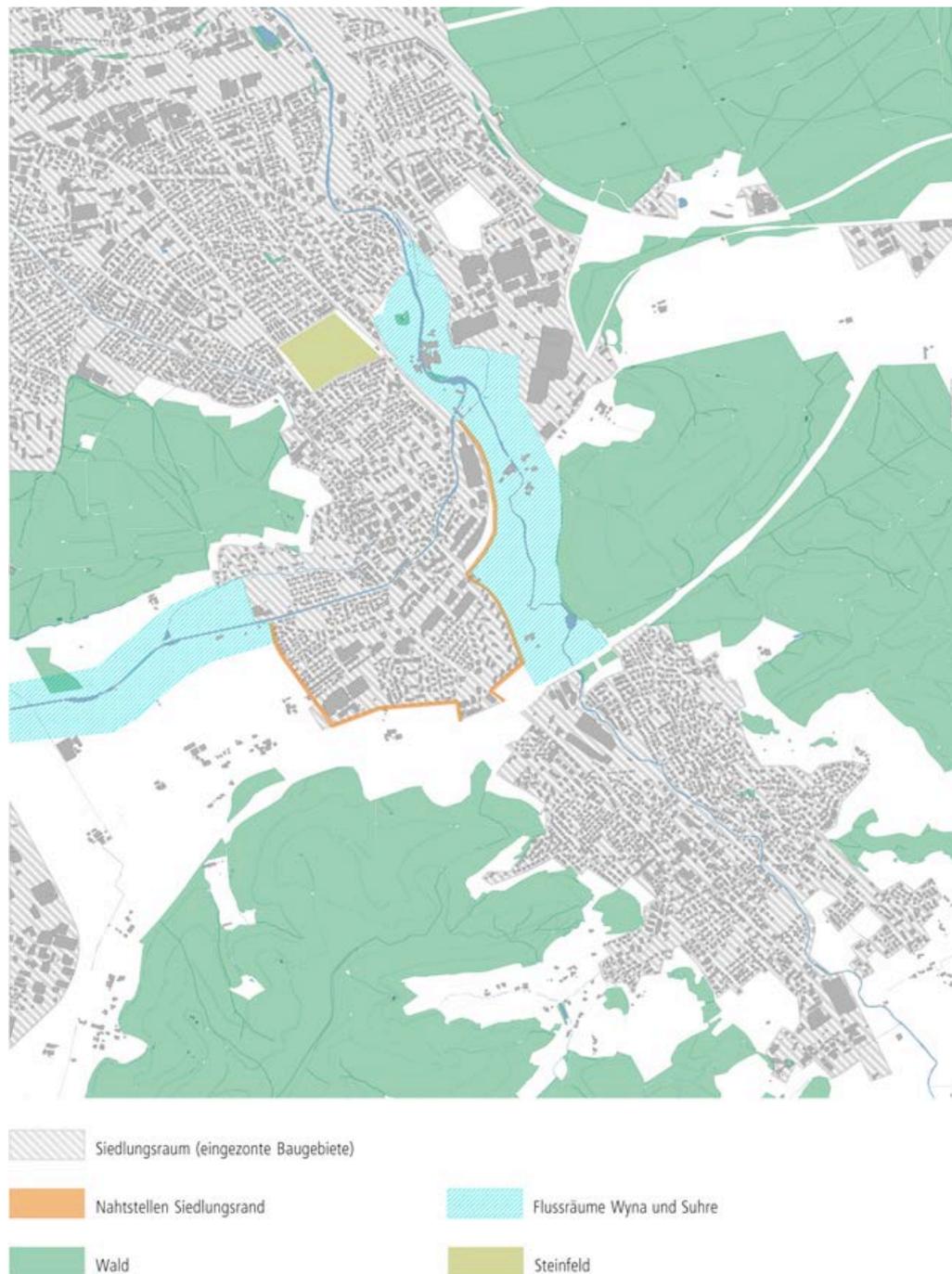


Abbildung 6: Naturraum

(Quelle: AGIS Onlinekarte mit Ergänzungen der Autoren)

Fazit

Dem bisherigen Konsens folgend sollen die Hügelflanken auch in Zukunft von Hochhäusern freigehalten werden. Hochhäuser stehen somit in der Ebene. Die klar ablesbaren, qualitätsvollen Siedlungsränder sollen in ihrer Bedeutung erhalten bleiben.

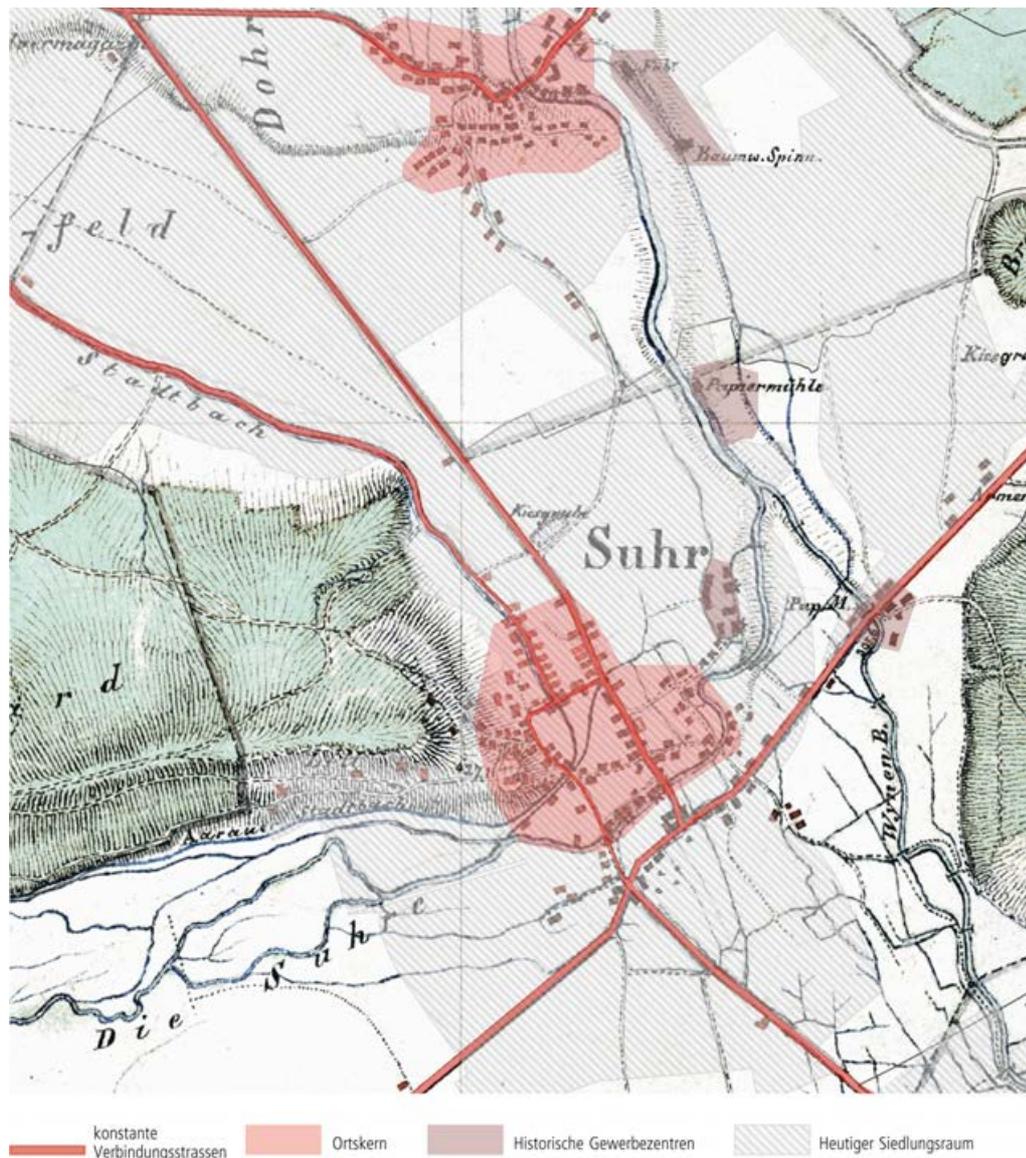


Abbildung 7: Konstante Siedlungsstrukturen

(Quelle: AGIS Onlinekarte, Michaelis- und Dufourkarte um 1840 mit Ergänzungen der Autoren)

Siedlungsgeschichte, wertvolle Bausubstanz

Im frühen 19. Jahrhundert ist das Wynental bereits ein rege genutzter Kulturraum mit Ackerflächen und einem Aderwerk aus natürlichen und künstlichen Wasserläufen. Bis auf die beiden Dörfer Suhr und Buchs ist die Ebene jedoch noch weitgehend unbebaut. Entlang der Wyne finden sich erste historische Gewerbezentren in Form von Papiermühlen oder einer Baumwollspinnerei.

Heute noch wichtige Verbindungsstrassen sind bereits damals angelegt.

Leicht erhöht gegenüber dem Talboden liegt die Kirche von Suhr. Ihr Kirchturm wirkt als weitherum sichtbares, identitätsstiftendes Zeichen der Gemeinde.

Die industrielle Nutzung des Tals prägt das Landschaftsbild schon seit 150 Jahren stark mit. Dagegen ist der ursprüngliche Charakter der agrarisch genutzten Ebene einem urbanen Siedlungsteppich gewichen, der nur noch im Westen und Osten von Suhr eindeutig von der umgebenden Landschaft abgegrenzt ist.

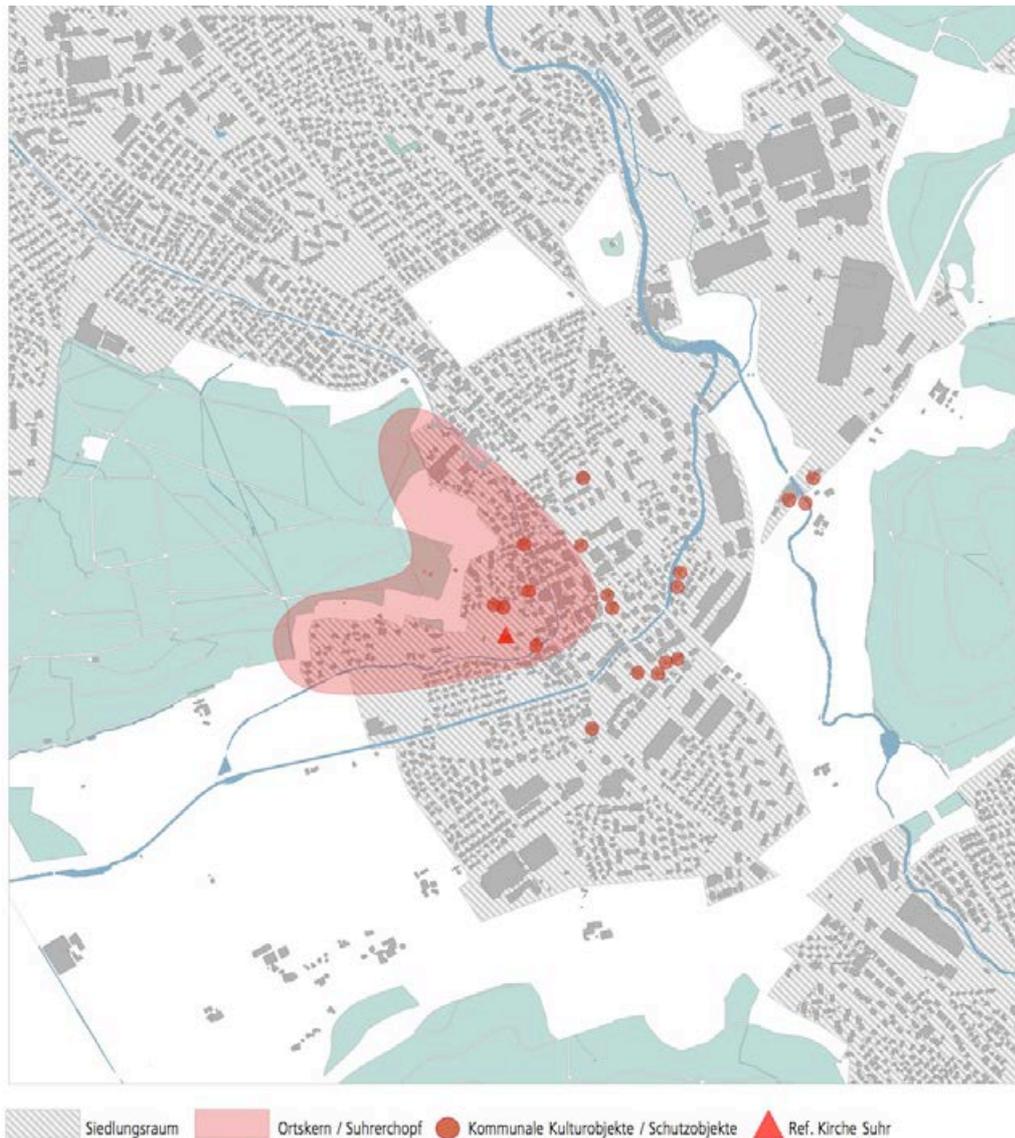


Abbildung 8: Ortsbild und wertvolle Bausubstanz
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Fazit

Die besondere Bedeutung der Kirche Suhr für das Ortsbild soll möglichst unbeeinträchtigt erhalten bleiben. Die Bestimmungen der BNO tragen diesem Umstand heute Rechnung.

Bei der Festlegung der Hochhausgebiete wird bis zu einem gewissen Grad in Kauf genommen, dass Bauten den Blick auf das historische Zentrum inskünftig einschränken können. Die Planung hoher Bauten erfordert daher eine eingehende Prüfung in Bezug auf deren Stellung und Dimensionierung. Insbesondere sind die Fernwirkung und die Wirkung auf die Silhouette mit geeigneten Mitteln zu untersuchen.

Mitunter ist die Freifläche wichtiger als die Aussicht. Entlang des Siedlungsrandes kann eine räumliche Verschränkung Grünraumqualitäten bis in die Siedlungen hinein verlängern. Hier kann der Transfer von Ausnutzung oder die Konzentration der Baumasse in einem hohen Gebäude mit kleinem Fussabdruck einen Anreiz zur Freihaltung von Räumen schaffen.

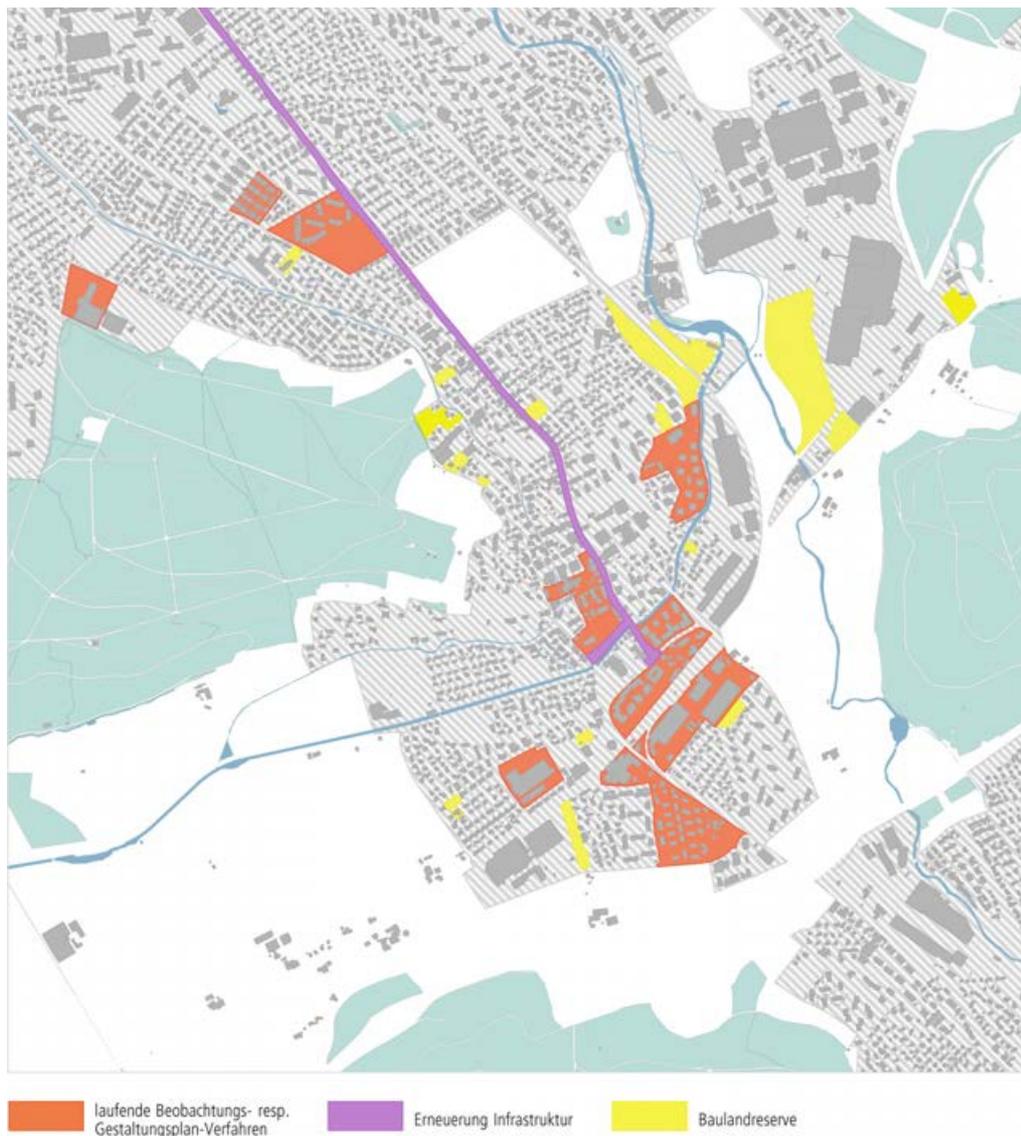


Abbildung 9: Aktuelle Bautätigkeit (Stand Frühjahr 2016)
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Bautätigkeit, Bestehende Hochhausbauten und vertikale Akzente

Zur Zeit ist eine hohe Planungs- und Bautätigkeit zu beobachten, es stellt sich der Eindruck eines gut funktionierenden Wirtschaftsraums ein, der jedoch zeitweise unter seinem eigenen Erfolg einzuknicken droht. Die ehemalige feinkörnige Struktur, die sich in der gültigen BNO noch deutlich manifestiert, wird zur Zeit mit neuen Bebauungs- beziehungsweise Gestaltungsplänen überformt.

Hochhäuser sind in Aarau in verschiedener Ausprägung und aus unterschiedlichen Epochen vorhanden, in Suhr findet sich dagegen lediglich eine Wohnsiedlung aus den 60er Jahren, die an der südlichen Peripherie des Gemeindegebiets liegt und drei frei stehende Hochhäuser an der Grenze zu Aarau. Aktuell wird in der Gemeinde Suhr ein Projekt diskutiert, das als Resultat eines Konkurrenzverfahrens auf dem Henz-Areal – in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof – einen neuen ca. 40 Meter hohen Wohnturm vorschlägt.

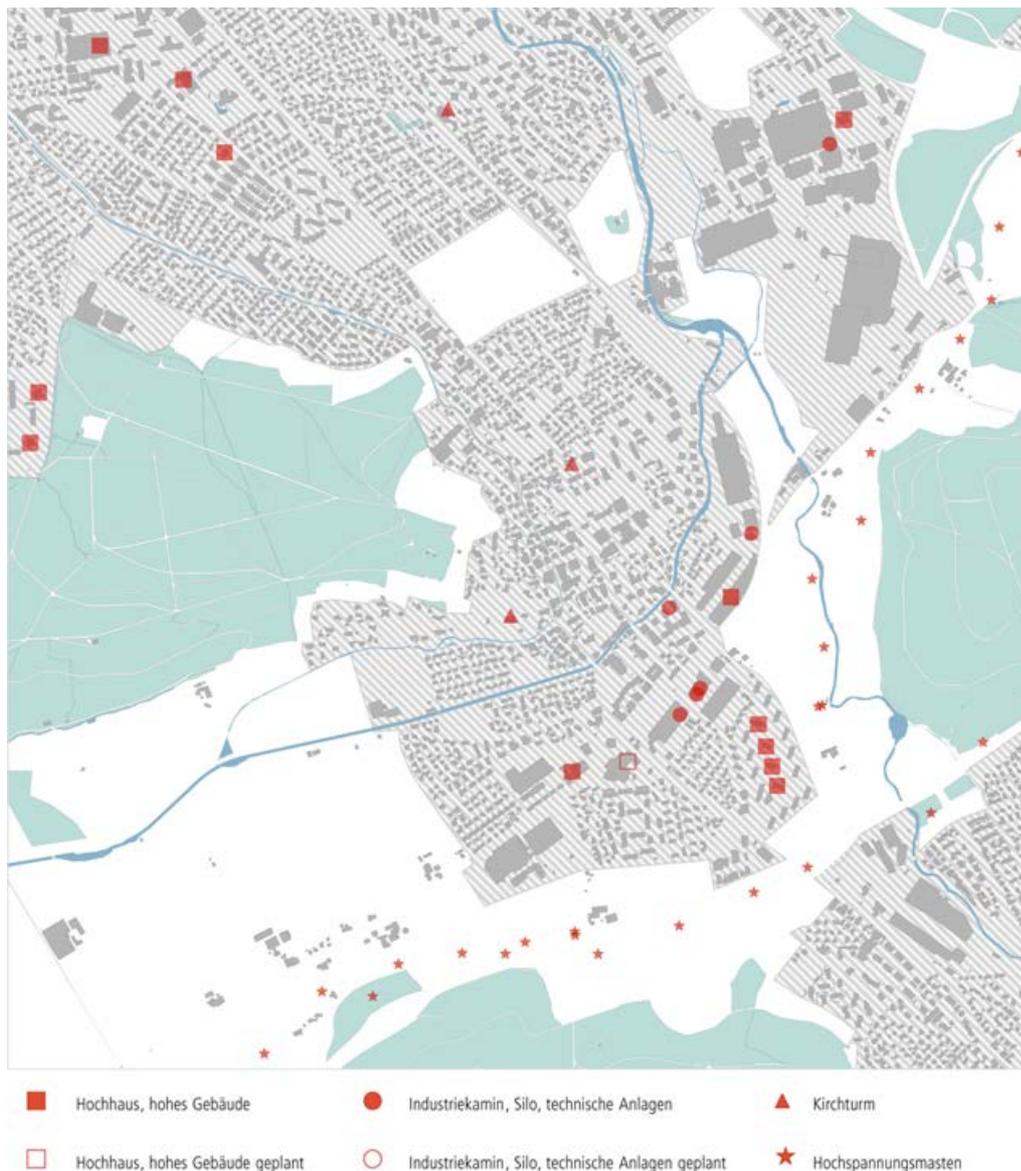


Abbildung 10: Bestehende Hochhausbauten und vertikale Akzente

(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Daneben finden sich eine grössere Anzahl an Objekten wie Kamine, Silos oder Leitungsmasten, die höher als 25m sind und die Silhouette bereits heute mitgestalten. Die zum Teil sehr grossen Volumen im Industriegebiet prägen die Wahrnehmung der Topografie ebenfalls entscheidend – fast ist man versucht, von liegenden Hochhäusern zu sprechen.

Fazit

Aufgrund der spezifischen landschaftlichen und siedlungsgeschichtlichen Gegebenheiten sollen Bereiche, in denen Hochhäuser prioritär erstellt werden können, eingegrenzt werden (Hochhausgebiete).

Weiter sollen Gebiete bezeichnet werden, in denen keine Hochhausbauten erstellt werden dürfen, da sie das Ortsbild in unerwünschter Weise verändern (Ausschlussgebiete).

2.4 Methodik der Standortbeurteilung

In einem ersten Schritt wird die grösstmögliche Fläche für Hochhausbauten ausgedehnt. Es sind dies alle Areale innerhalb des Siedlungsraums, die nicht am Hang oder im historischen Zentrum (Dorfzone) liegen. Innerhalb dieses **Möglichkeitsraums** werden in mehreren Schritten **Eignungsräume** und schliesslich **Hochhausgebiete** evaluiert beziehungsweise weitere **Ausschlussgebiete** bezeichnet. Dazu werden die Areale mit positiven und negativen Eignungsfiltren beurteilt.

Da die Standortbeurteilung langfristig angelegt ist, wird die Schaffung zusammenhängender Gebiete angestrebt, die nicht in jedem Fall mit der geltenden Zonierung in Einklang stehen. So kann eine Hochhauszone zum Beispiel auch ein Areal in der Zone W2 einschliessen, obschon dieses auf Grund der aktuellen Kleinzelligkeit in absehbarer Zeit keine Hochhausprojekte ermöglicht.

Möglichkeitsraum

Alle Bauzonen mit Ausnahme von Hanglagen und ohne die Dorfzone liegen im Möglichkeitsraum.

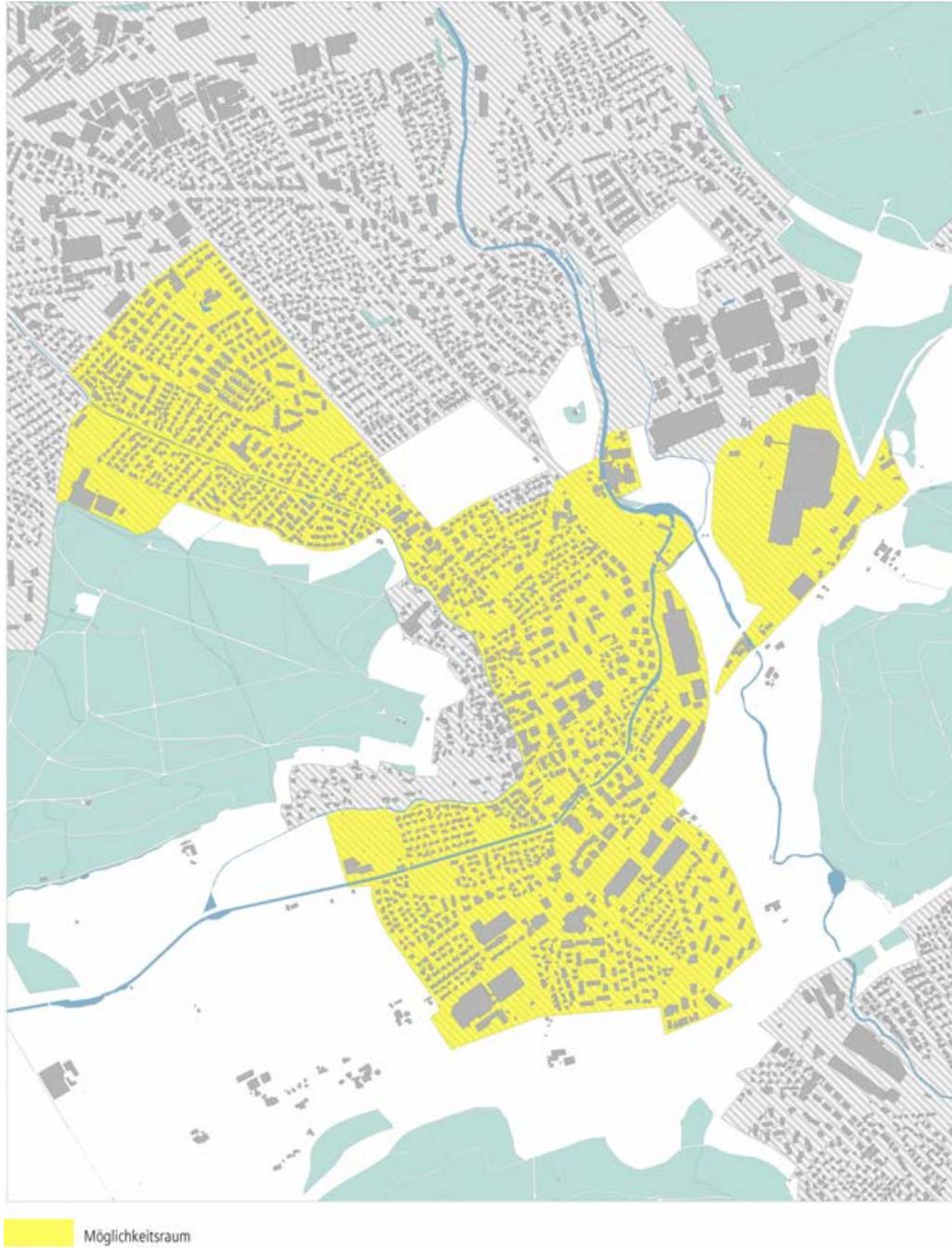


Abbildung 11: Möglichkeitsraum
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

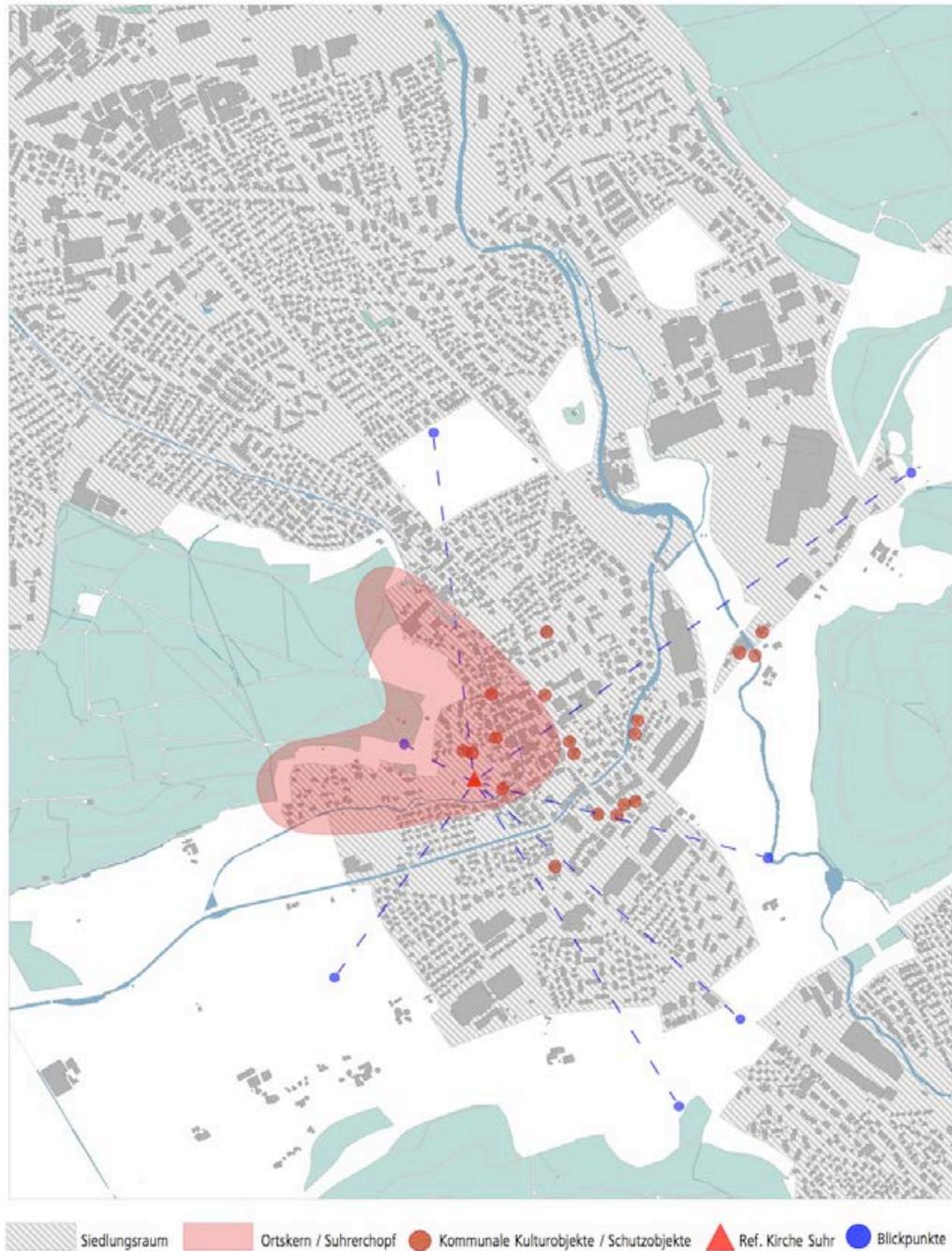


Abbildung 12: Ortsbild und wertvolle Bausubstanz
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Eignungsfilter

Negative Eignungsfilter geben einen Hinweis darauf, welche Gebiete sich für den Bau von Hochhäusern weniger gut oder nicht eignen.

- Beeinträchtigung von wichtigen Sichtbeziehungen
- Schutzobjekte und geschütztes Orts- oder Landschaftsbild
- Gewässerschutz
- Grundwassergebiet
- Immissionen (Lärm, NIS, Rauchgase, ...)
- Beurteilung von ökologischen und klimatologischen Auswirkungen



Abbildung 13: Strassenlärm



Abbildung 14: Naturgefahren



Abbildung 15: Grundwasserschutz
(Quellen Abb 13-15: Exemplarische Ausschnitte aus AGIS Onlinekarten)

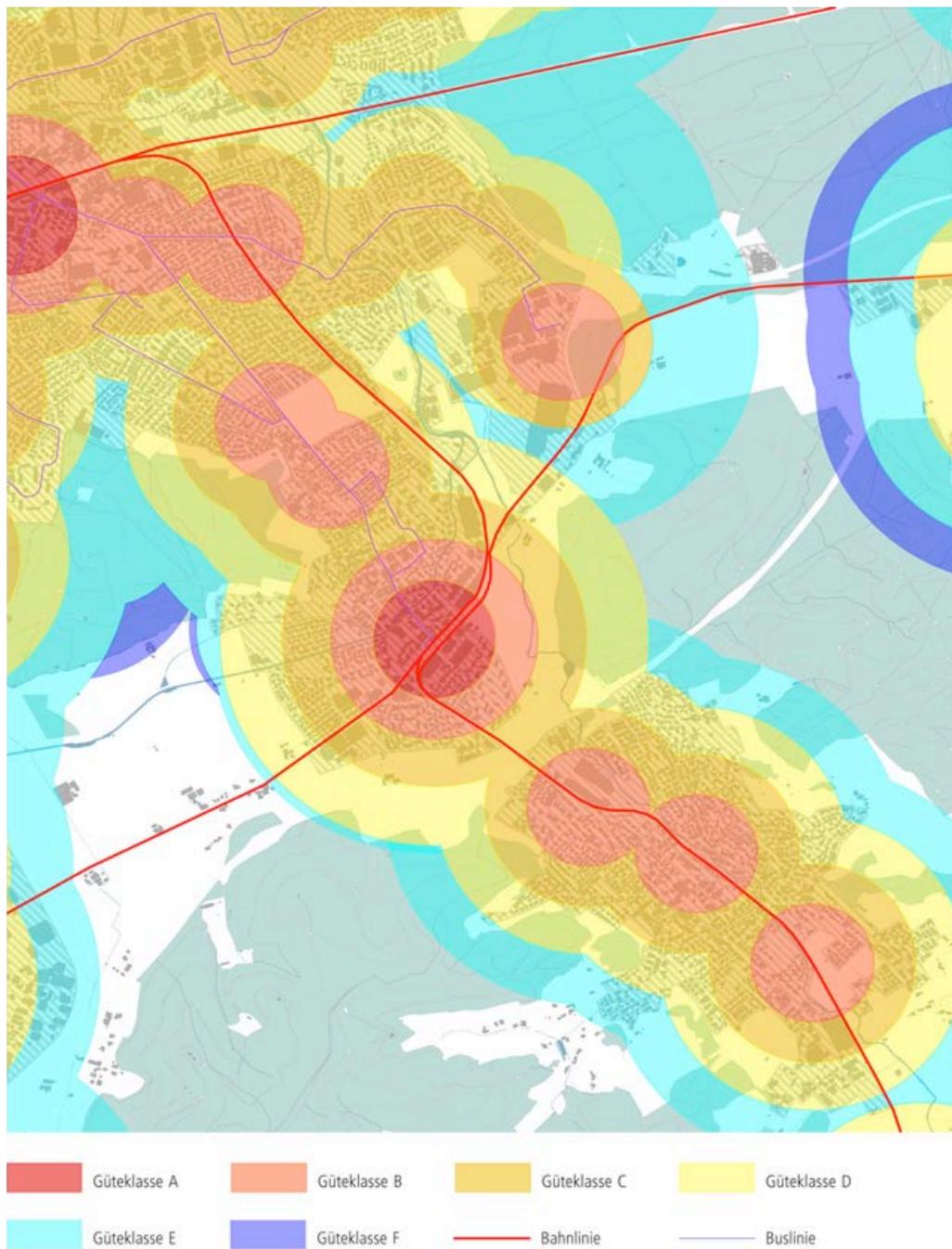


Abbildung 16: öV-Standortqualität
(Quelle: AGIS Onlinekarte mit Ergänzungen der Autoren)

- Positive Eignungsfiler zur Evaluierung von **Hochhausgebieten** sind:
- Verkehrsdrehscheiben, gut erschlossene und stark frequentierte Gebiete
 - Entwicklungsgebiete mit Potenzial für vertikale Verdichtungen
 - Sicherung von Freiraumqualitäten innerhalb von Bauzonen
 - Akzentuierung

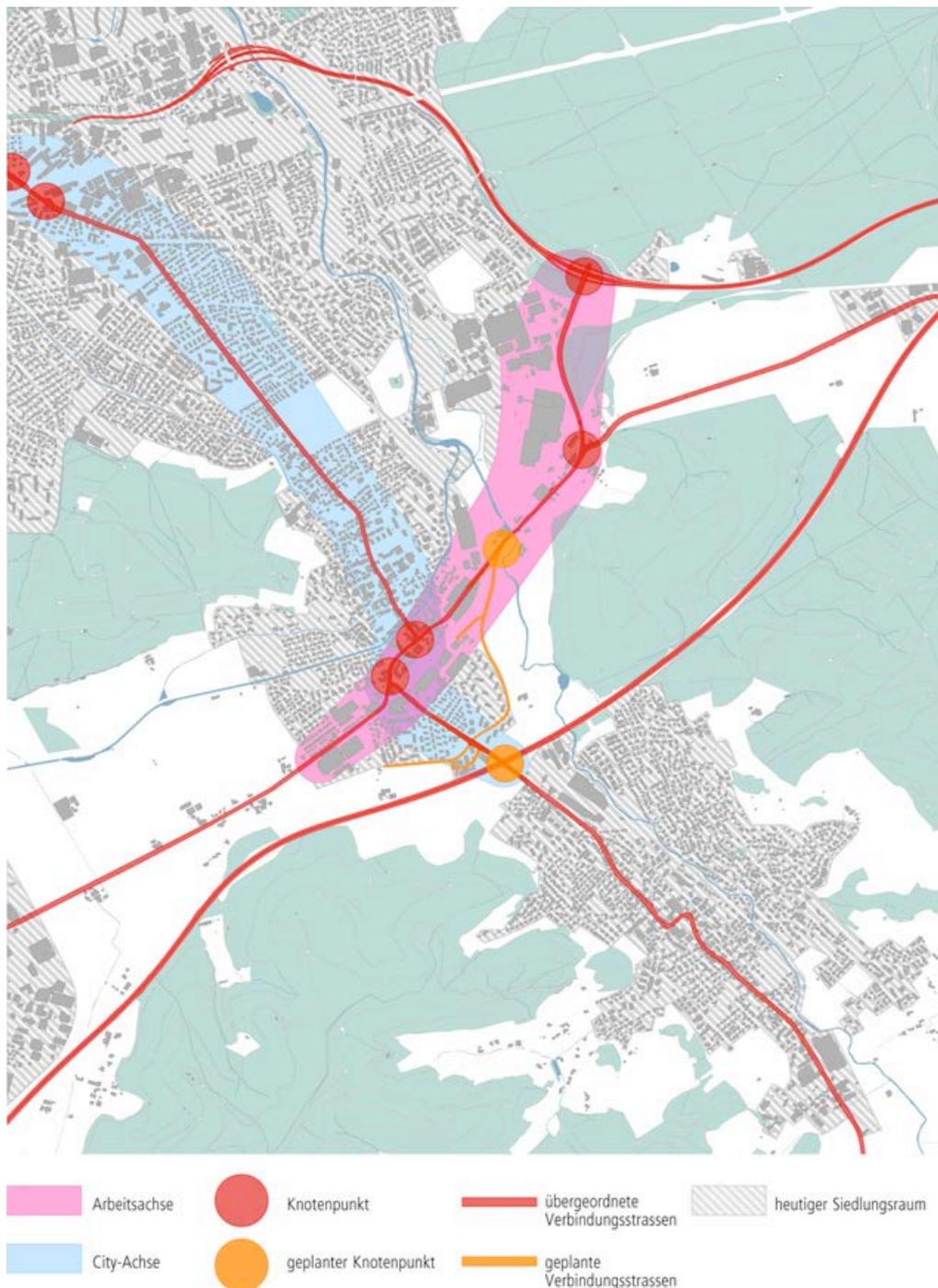


Abbildung 17: MIV-Achsen und Knoten

(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Die Gemeinde Suhr ist verkehrstechnisch gut, teilweise sehr gut erschlossen. Grosse Bereiche des Siedlungsgebiets der Gemeinde weisen denn auch die öV-Güteklasse A oder B auf. Vor allem die Achse Bahnhof Suhr – Bahnhof Aarau profitiert von der beidseitig engen Anbindung an den (über)regionalen Schienenverkehr.

Da die Busse in der Regel ohne eigenes Trassees verkehren, stellt eine weitere Verdichtung des Busfahrplans eine grössere Herausforderung dar. Insbesondere das Arbeitsgebiet Wynenfeld ist aus Suhr bisher nur über Umwege erreichbar, dafür ist das Gebiet unmittelbar an das Nationalstrassen-Netz angeschlossen.

Städtebaulicher Akzent

Innerhalb des Möglichkeitsraums sind ausgewählte Areale für einen städtebaulichen Akzent prädestiniert auf die hier im Sinne eines Denkanstosses hingewiesen werden soll. Im Einzelnen sind dies:

1. Brückenkopf, Knoten

An einigen Stellen können Gebäude so gestellt werden, dass sie in einer oder mehreren Sichtachsen überregionaler Strassen liegen und mit ihrer Höhe die städtebauliche Bedeutung des Standorts unterstreichen.

2. Bahnhofsgebiet

gemäss Richtplan S 1.3, besteht an der Aufwertung der Bahnhofsgebiete ein kantonales Interesse. Im Beschluss 3.2 steht „Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren.“ Die geschickte Platzierung von qualitätsvollen Hochhäusern dient der Orientierung und kann damit die regionalplanerische Absicht verdeutlichen.

3. Historische, überformte Gewerbezentren

Neben den Ortskernen Suhr und Buchs war die frühe Besiedlung der Ebene durch die intensive Nutzung der vorhandenen Wasserläufe geprägt. Die Stellung der Papiermühlen oder Baumwollspinnereien ist heute teilweise noch ablesbar, droht aber in der starken Bebauung zu verschwinden. Durch eine geschickte vertikale Akzentuierung wäre eine geschichtliche Lesart der Ebene denkbar, in der diese ursprünglichen Bebauungsmuster wieder sichtbar werden.

Für den Erhalt von historischen Strukturen kann ein Transfer von Ausnutzungen oder die Möglichkeit zur Konzentration der Baumasse einen willkommenen Verhandlungsspielraum darstellen.

4. Arbeitsgebiete mit grossvolumigen Bauten

Der Grosszelligkeit entsprechend sind in den Arbeitsgebieten von Suhr Bauten entstanden, deren Dimensionen aus der Perspektive von Passanten nicht mehr erfasst werden können. Gewisse Fassaden präsentieren sich aus der Nähe als geschlossene Wände, die den gesamten Horizont abdecken. Ein vertikaler Akzent kann diese liegenden Massen in einen spannenden Dialog setzen.

Aus diesen Überlegungen lässt sich kein Anrecht auf die Projektierung oder Realisierung eines Hochhauses auf einem bestimmten Areal ableiten – die Feststellung der grundsätzlichen Eignung dient lediglich der Argumentation und hilft bei der Einordnung von beabsichtigten Projekten.

Aus strukturellen Gegebenheiten eines Grundstückes oder aus Renditeüberlegungen lassen sich überdies keine städtebaulich relevanten Argumente ableiten.

Gesamtwirkung und Einordnung in die Struktur und Morphologie der Siedlung stellen die alleinige Entscheidungsgrundlage dar, auf der eine Abweichung von der Trauflinie einer Zone zu rechtfertigen ist.

Bei konkreten Hochhausprojekten ist als Voraussetzung für die Einleitung der planungsrechtlichen Verfahren eine gemeindeübergreifende Koordination zwingend durchzuführen.



Abbildung 18: Akzentuierungspotential
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Eignungsraum

Im Eignungsraum liegen alle Gebiete der Zonen ab W3 (ausnahmsweise W2) / OE / Industrie- und Gewerbezone mit guter Erschliessungsqualität, die innerhalb des Möglichkeitsraums liegen.

Negative Eignungsfilter sind soweit berücksichtigt als sie sich gebietsweise zusammen fassen lassen.

Fazit

Für die Festlegung des Eignungsraums werden langfristige Standortqualitäten wie Topografie und Zentralität stark gewichtet.

Weitere wichtige Kriterien wie Sichtbeziehungen, Umgang mit Schutzobjekten usw. und Faktoren wie Strassenlärm, Grundwasserschutz usw. sollen dagegen in der Fallbeurteilung und in der Durchsetzung entsprechender Auflagen behandelt werden. Es wird dabei in Kauf genommen, dass sich auf gewissen Parzellen innerhalb des Eignungsraums (zur Zeit) keine Hochhäuser realisieren lassen – sei dies aus gesetzlichen, ökonomischen oder anderen Gründen.

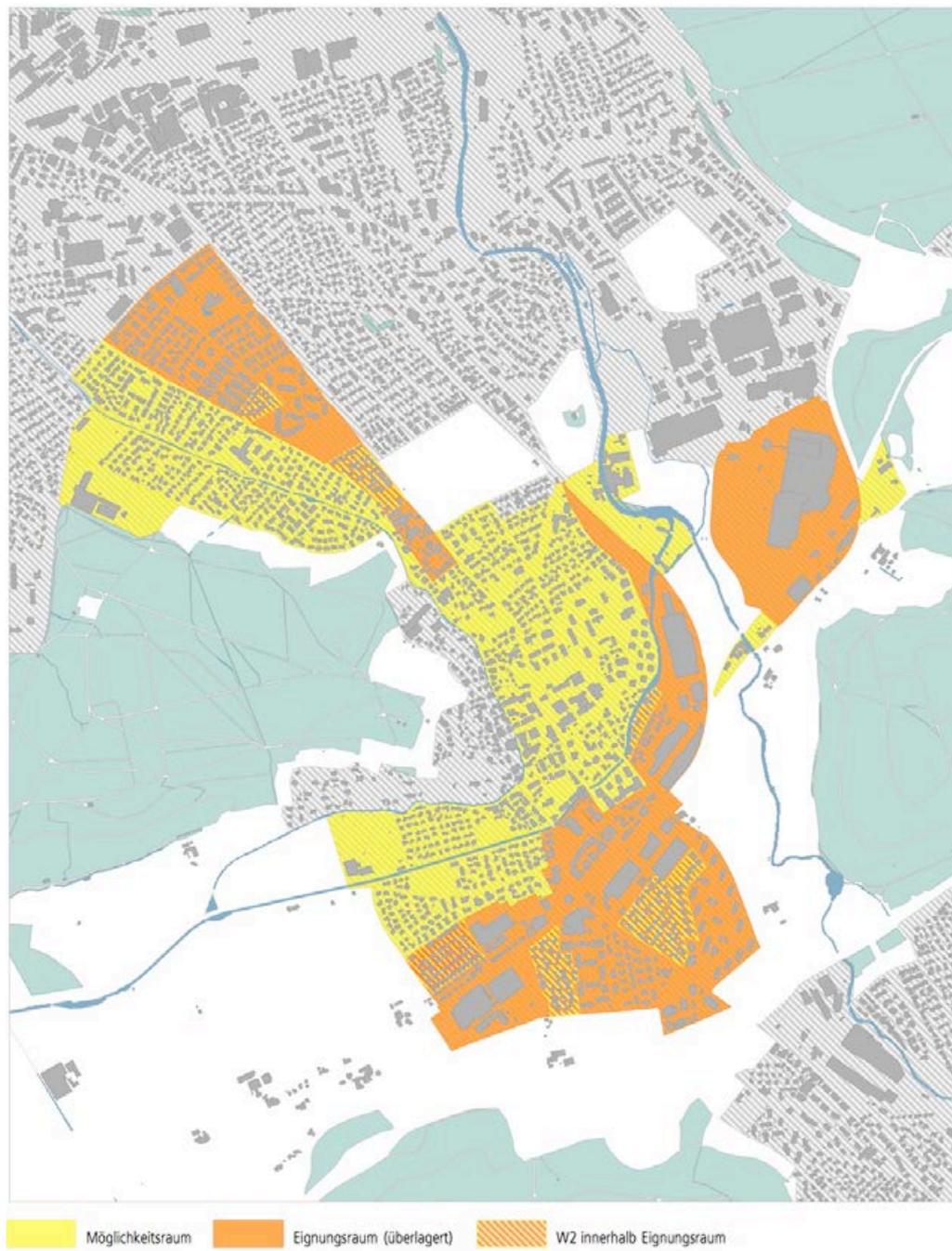


Abbildung 19: Eignungsraum
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

2.5 Gebietsfestlegungen

Entsprechend ihrer Auswirkung auf das Siedlungsgebiet werden zwei Arten von Hochhausgebieten unterschieden: Hochhausgebiete A dienen primär der Verdichtung, Hochhausgebiete B dienen primär der Freihaltung von Räumen.

Weiter werden Ausschlussgebiete Z bezeichnet, in denen keine Hochhausbauten erstellt werden dürfen, da sie das Ortsbild in unerwünschter Weise verändern.

Die Nutzung der einzelnen Hochhausgebiete wird über die Zonenzuordnung geregelt. Gesondert zu regeln bleibt jeweils die von der Zonenvorschrift abweichende Festlegung von Parametern wie Gebäudehöhe, Ausnutzungs- bzw. Freiflächenziffer etc. Diese Neufestlegungen bedingen in jedem Fall die Schaffung einer jeweils neuen, quasi massgeschneiderten Zone.

Hochhausgebiete A: Verdichtung

In diesen Gebieten toleriert oder fördert die Gemeinde Hochhäuser mit der primären Absicht der Verdichtung und der gezielten Stärkung von Zentren, einhergehend mit einer generellen Attraktivitätssteigerung des Standorts oder der Akzentuierung bestimmter Orte.

Hochhausgebiete B: Verschränkung

In diesen Gebieten zielt der Bau von Hochhäusern nicht auf Verdichtung ab, sondern auf die langfristige Sicherung der Standortqualität indem sie trotz gleichbleibender Ausnutzung den Freiraum und damit auch den Wert der betroffenen Parzellen erhält.

Ausschlussgebiete Z

Dem Ortsbildschutz dienend und in Einklang mit den topografischen Gegebenheiten werden Bereiche definiert, auf denen der Bau von Hochhäusern ausgeschlossen bleiben soll.

Besonders anspruchsvolle Gebiete

Bei den Hochhausgebieten in Zentrumsnähe und am Fuss des Suhrerchopf überlagern sich eine Vielzahl von positiven und negativen Eignungskriterien. Hier müssen die Interessen nach einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen und die Anliegen des Ortsbild- und Umgebungsschutzes besonders sorgfältig abgewogen werden.

Übriges Siedlungsgebiet

Im übrigen Siedlungsgebiet der Gemeinde sind Hochhäuser nicht prinzipiell ausgeschlossen, die Gemeinde fördert deren Planung jedoch nicht.

Seitens der Gemeinde besteht für diese wenig geeigneten Areale kein Interesse an Hochhausprojekten, da der öffentliche Nutzen in einem ungünstigen Verhältnis zum Aufwand steht und das Ortsbild mit jeder Ausnahme der Bebauungshöhe an Prägnanz verliert. Auch sollen in diesen Bereichen Infrastrukturprojekte nicht auf künftige Hochhausprojekte ausgelegt werden müssen.

Ob ein Hochhaus im konkreten Fall in Betracht gezogen – und bewilligt – werden kann, wird durch die Baubehörden von Gemeinde und Kanton abzuwägen sein. Der übergeordnete Nutzen für Gemeinde und Region wird bei diesen Vorhaben besonders hoch zu gewichten sein – erhöhte Anforderungen, die an ein Hochhaus im übrigen Siedlungsgebiet gestellt werden, werden fallweise festzulegen sein.

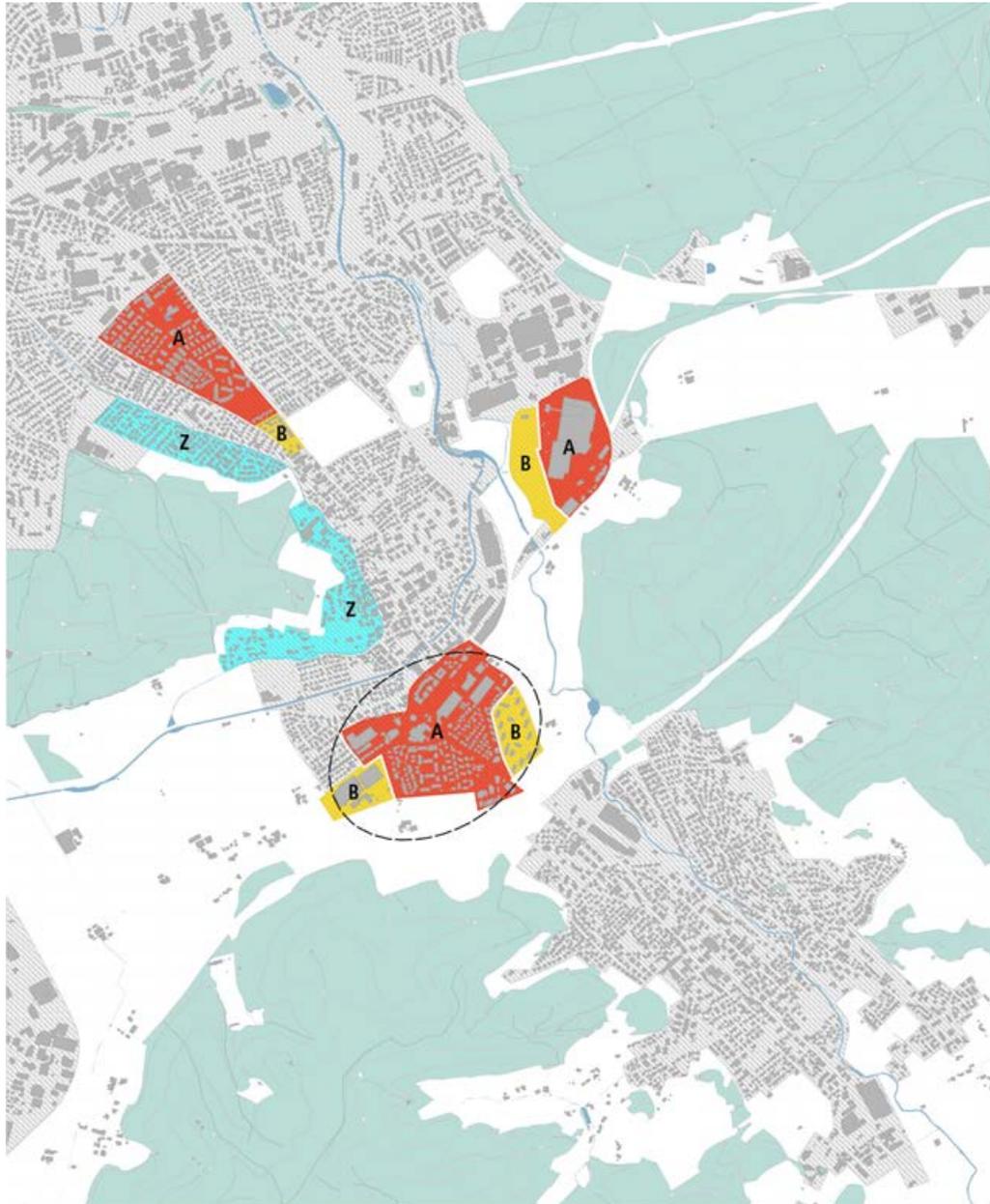
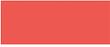


Abbildung 20: Hochhausgebiete, Ausschlussgebiete

(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

	Hochhausgebiete A	Verdichtung
	Hochhausgebiete B	Verschränkung
	Ausschlussgebiete Z	keine Hochhäuser erlaubt
	bezüglich Ortsbild- und Umgebungsschutz besonders anspruchsvolle Hochhausgebiete	

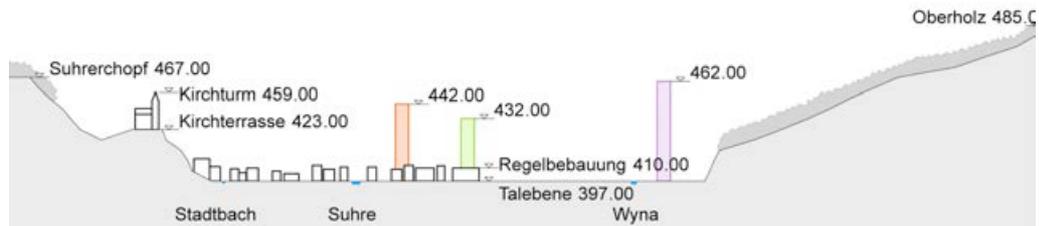


Abbildung 21: Schematische Darstellung der Höhenfestlegungen in Abhängigkeit zu den bestehenden Horizonten (Quelle: Autoren)

2.6 Festlegung von maximalen Gebäudehöhen

Für die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen sind zwei Überlegungen ausschlaggebend: Die entstehenden Bauten sollen sich gut in die Topografie eingliedern und der Höhensprung der Hochhäuser zur sie umgebenden Regelbebauung soll ein gewisses Mass nicht überschreiten.

Einbettung in die Topografie

Die für Hochhäuser relevante topografische Höhengliederung von Suhr kann mit folgenden Horizonten beschrieben werden:

- Der Talboden liegt auf ca. 397.00 müM.
- Die bisherige, zonenabhängige, rund 10.00 – 15.00 m hohe Regelbebauung in der Ebene definiert einen ersten Bebauungshorizont bei ca. 410.00 müM.
- Die exponierte Terrasse, auf der die Kirche Suhr steht, ist auf 423.00 müM, also rund 25.00 m über der Ebene.
- Die Turmspitze liegt weitere 36.00 m über der Kirchterrasse, also bei rund 459.00 müM.
- Der Suhrerchopf liegt auf 467.00 müM.

Da alle Hochhausgebiete die gleiche Höhenlage aufweisen eignen sich die beschriebenen Horizonte sehr gut für die Festlegung von topografisch hergeleiteten Höhenbeschränkungen. Im vorliegenden Konzept werden folgende Abstufungen unterschieden:

Horizont	Höhenbezug	Hochhaustyp
Talboden	= 397.00 müM	
höher als Kirchterrasse	> 423.00 müM	höhere Häuser, kleinere Hochhäuser
niedriger als Kirchturm	< 459.00 müM	mittlere Hochhäuser
niedriger als Suhrerchopf	< 467.00 müM	Hochhäuser

Die Unterscheidung zwischen höheren Häusern und kleineren Hochhäusern leitet sich aus der Brandschutzarbeitshilfe der VKF her (vgl. Kapitel 2.2) und hat Konsequenzen auf Umfang und Gestaltung von Bauauflagen. Der jeweilige Verfahrensablauf unterscheidet sich jedoch nicht grundsätzlich.

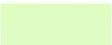
Bezug zur Regelbebauung

Die mittlere Bauhöhe der Regelbebauung lässt sich aus dem Zonenplan ableiten. Hochhäuser sollen sich zwar deutlich, aber nicht dominierend von der sie umgebenden Bebauung abheben. Als angemessener Höhensprung wird ein ungefähres Verhältnis von 3:1 empfohlen.



Abbildung 22: Bezug Regelbauweise zu Hochhäusern

(Quelle: Autoren)

Farbe	Regelbebauung	Hochhaustyp	Maximalhöhen
	10.0 – 12.0 m	höhere Häuser, kleinere Hochhäuser	25.0 – 35.0 m
	12.0 – 15.0 m	mittlere Hochhäuser	35.0 – 45.0 m
	15.0 – 25.0 m	Hochhäuser	55.0 – 65.0 m

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe über 65.00 m werden für die Gemeinde Suhr nicht in Betracht gezogen da sie den geografischen Massstab sprengen und strukturell eher in sehr gut erschlossene Ballungsgebiete gehören.

Regelung von Dimensionen und Proportionen

Neben den Höhen der Bauten sind auch deren weitere Dimensionen von Bedeutung für die städtebauliche Einordnung. Die Proportionen der Baukörper lassen sich allerdings nur im Zusammenhang mit der sie umgebenden Bebauung abschliessend beurteilen.

In **Wohngebieten** werden die Dimensionen von Hochhäusern weitgehend – aber nicht abschliessend – bestimmt durch bauhygienische Anforderungen, durch Abstandsvorschriften sowie durch die Regelung des Zweistundenschattens.

In den **Arbeitszonen** darf die Bebauung mit einem Hochhaus maximal die gleiche Baumasse aufweisen, die aufgrund der bisherigen Zonenvorschriften realisiert werden könnte.

Da sich angemessene Volumetrien und gute Proportionen von Baukörpern nicht abschliessend durch die quantitative Festlegung von maximalen Höhen oder zulässiger Ausnutzung regeln lassen, müssen deren städtebauliche Einordnung und architektonische Gestaltung durch ein Fachgremium der Gemeinde anhand von Fachgutachten beurteilt werden. Insbesondere soll dadurch sichergestellt werden, dass der Bau von Hochhäusern die bisherige Höhenbeschränkung der Zonen nicht aufweicht sondern die qualitätsvolle Bebauung stärkt.

Wie viel Hochhaus verträgt Suhr

Entwicklungen der Siedlungsplanung, die in der Mitte des letzten Jahrhunderts angestossen wurden, offenbaren heute ihre Tragweite: Die Gemeinde Suhr oszilliert aktuell zwischen kleinräumigem Dorf und urbanem Siedlungsraum. Entsprechend ist ein vielgestaltiger Siedlungsteppich entstanden, in dem sich räumliche Gegensätze miteinander unvermittelt aneinander reiben. Hohe Gebäude, die über den Bebauungshorizont ihrer Zone hinausragen, haben einerseits das Potential, ihre Umgebung zu gliedern und bergen andererseits das Risiko den heterogenen Gesamteindruck zu verstärken.

Die Gemeinde strebt keinen Paradigmenwechsel in der generellen Ausrichtung der etablierten Bebauungsstruktur an, die Ausscheidung von Hochhausgebieten soll keinen Boom initialisieren. Vielmehr dienen die Hochhausgebiete A und B dazu, die Entwicklung bis zu einem gewissen Grad zu ordnen.

Innerhalb eines Hochhausgebiets bleibt es jedoch interessant: ein Hochhaus kann als Leuchtturm wirken, zwei Hochhäuser vermögen eine Achse spannungsvoll zu thematisieren und drei Hochhäuser spannen unter Umständen ein Feld auf. Die Abwägung, welche Konstellation richtig und verträglich ist, kann durch das Hochhauskonzept allein noch nicht beantwortet werden.

Entstehen mit der Zeit mehrere Hochhäuser, so werden gegebenenfalls weitere Untersuchungen notwendig um deren Zusammenspiel zu untersuchen. Dazu stehen unter anderem folgende planerische Mittel zur Verfügung:

- Die Auswirkung auf die Bebauungsstruktur sowie das Zusammenspiel mehrerer Volumen kann effizient mit dem Mittel des Stadtmodells überprüft werden.
- Die Auswirkung von Hochpunkten auf die Silhouette kann mit standardisierten Panoramen geprüft werden. In der Studie werden daher mögliche Standorte für diese vergleichenden Panoramen vorgeschlagen.

Fazit

Für die Festlegung von Höhenbeschränkungen sind in erster Linie die topografischen Horizonte massgebend.

Hochhäuser sollen sich zwar deutlich, aber nicht dominierend von der benachbarten Bebauung abheben.

*Als angemessener Höhengsprung wird **ein Verhältnis von ca. 3:1** erachtet.*

*Weitere Abmessungen oder Abstände sollen im Hochhauskonzept nicht geregelt werden. Die städtebauliche Qualität muss jedoch über die Einholung von qualifizierten **Fachgutachten**, den rechtzeitigen **Einbezug der Fachgremien** und eine **gemeindeübergreifende Koordination** sichergestellt werden.*

*Die Einführung von geeigneten planerischen Hilfsmitteln, wie zum Beispiel einem **Stadtmodell**, wird empfohlen.*

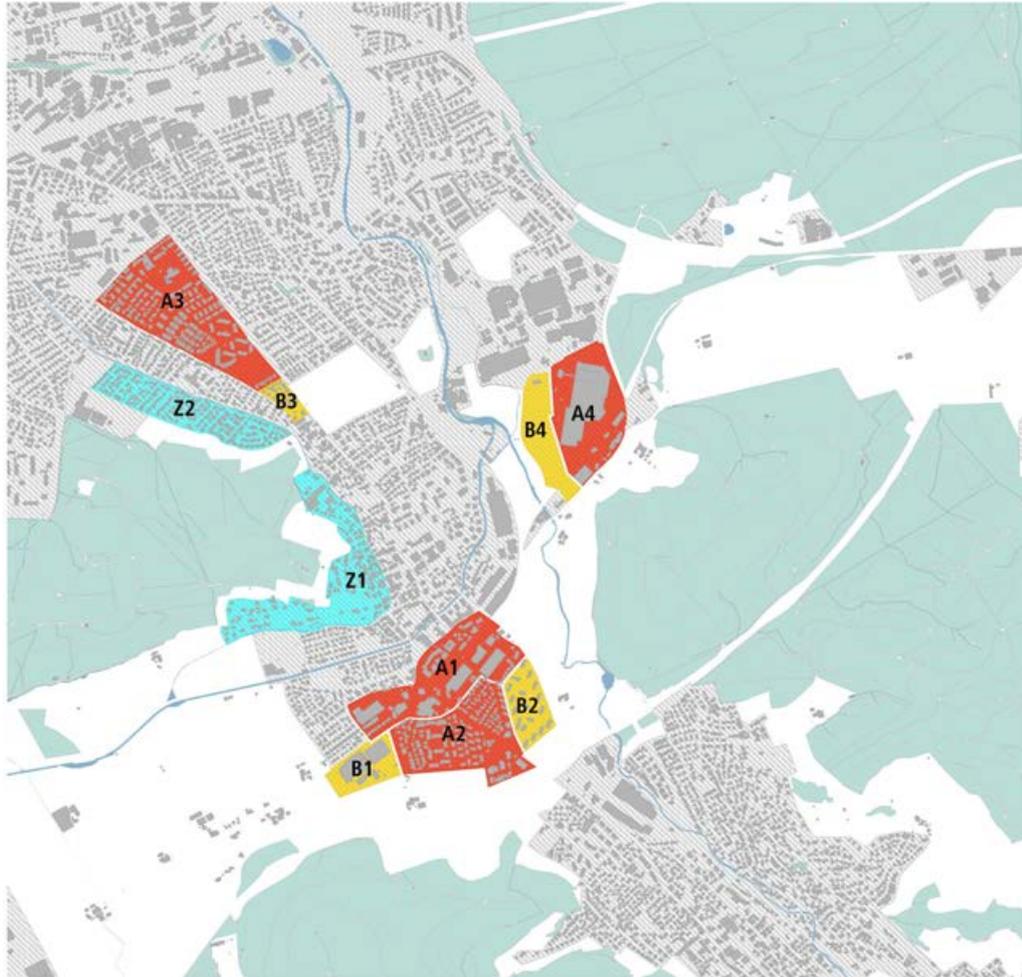


Abbildung 23: Hochhausgebiete, Ausschlussgebiete
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

2.7 Synthese, Hochhausgebiete

Werden die Überlegungen zur angestrebten Dichte mit den maximal zulässigen Höhen und mit den generellen Überlegungen zum Ortsbildschutz kombiniert, so lassen sich folgende Hochhausgebiete ausscheiden:

	Hochhausgebiete A: Verdichtung (rot)
A1 Bahnhof Suhr*	Wohnen + Gewerbe AZ: 1.5-2.0 GH max: 35.0 – 45.0 m
A2 Cityachse Süd*	Wohnen AZ: 1.5-1.8 GH max: 25.0 – 35.0 m
A3 Cityachse Nord	Wohnen AZ: 1.5-2.0 GH max: 35.0 – 45.0 m
A4 Wynenfeld / Spittel	Gewerbe + Industrie AZ: – GH max: 55.0 – 65.0 m
	Hochhausgebiete B: Verschränkung (gelb)
B1 Helgenfeld	Wohnen + Gewerbe AZ: unter 1.5 GH max: 25.0 – 35.0 m
B2 Wynenmatte*	Wohnen AZ: unter 1.5 GH max: 25.0 – 35.0 m
B3 Cityachse Nord	Wohnen + Gewerbe AZ: unter 1.5 GH max: 25.0 – 35.0 m
B4 Wynenfeld	Gewerbe + Industrie AZ: – GH max: 55.0 – 65.0 m
	Ausschlussgebiete Z (hellblau)
Z1 Suhrerchopf	
Z2 Bachstrasse	

* Besonders anspruchsvolle Hochhausgebiete, vgl. auch Kap. 2.5

Beispiele für die aktuelle Bebauung in den Hochhausgebieten

Hochhausgebiet A1

Bahnhof Suhr



Hochhausgebiet B1

Helgenfeld



Hochhausgebiet A2

Cityachse Süd



Hochhausgebiet B2

Wynenmatte



Hochhausgebiet A3

Cityachse Nord



Hochhausgebiet B3

Cityachse Nord



Hochhausgebiet A4

Wynenfeld / Spittel



Hochhausgebiet B4

Wynenfeld



Abbildungen 24 - 39: Beispiele für die aktuelle Bebauung pro Hochhausgebiet
(Quelle: Autoren, Abb. 33: google street view)

2.8 Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsordnung

Hochhäuser werden in der Gemeinde Suhr auch weiterhin die Ausnahme bilden. Die Gemeinde verzichtet daher in Bauordnung und Bauzonenplan auf eine generelle Regelung zu Hochhäusern. Jedoch soll ein Verweis auf das Hochhauskonzept in die BNO aufgenommen werden. Zusätzliche Bestimmungen zu einzelnen Hochhausgebieten können zu gegebenem Zeitpunkt ebenfalls in die BNO einfließen.

Einzelne Hochhausprojekte lassen sich nach entsprechender Anpassung der Zone auf der Grundlage des Hochhauskonzepts fallweise umsetzen.

Im Zuge einer künftigen Gesamterneuerung der BNO wird abzuwägen sein, ob diese Praxis weitergeführt werden soll oder ob adäquate Hochhauszonen in die BNO und den Zonenplan aufgenommen werden sollen.

2.9 Regionale Abstimmung

Da die drei Siedlungsgebiete von Aarau, Buchs und Suhr unmittelbar aneinander stossen, ist für Gebietsfestlegungen der Einbezug der gesamten Region zwingend – Hochhausgebiete können und sollen nur in enger Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden sinnvoll festgelegt werden.

Aufgrund der drängenden aktuellen Fragestellung um das Henz-Areal ist die Gemeinde Suhr aktiv geworden und hat das vorliegende Konzept erarbeiten lassen, das sie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme und weiteren Bearbeitung vorlegt.

Die im Kapitel 2.6 festgelegten Horizonte haben, über den unmittelbaren Siedlungsbereich der Gemeinde hinaus, eine Relevanz für die ganze Region. Die Überlegungen können somit sinngemäss auch auf angrenzende Gebiete übertragen werden. Im Grundsatz wurden regionale Überlegungen damit bereits in die Untersuchung mit einbezogen.

Ein nicht abschliessender Vorschlag für die sinngemässe Weiterführung der Gebiete in den Nachbargemeinden wird in der nebenstehenden Karte angedeutet.

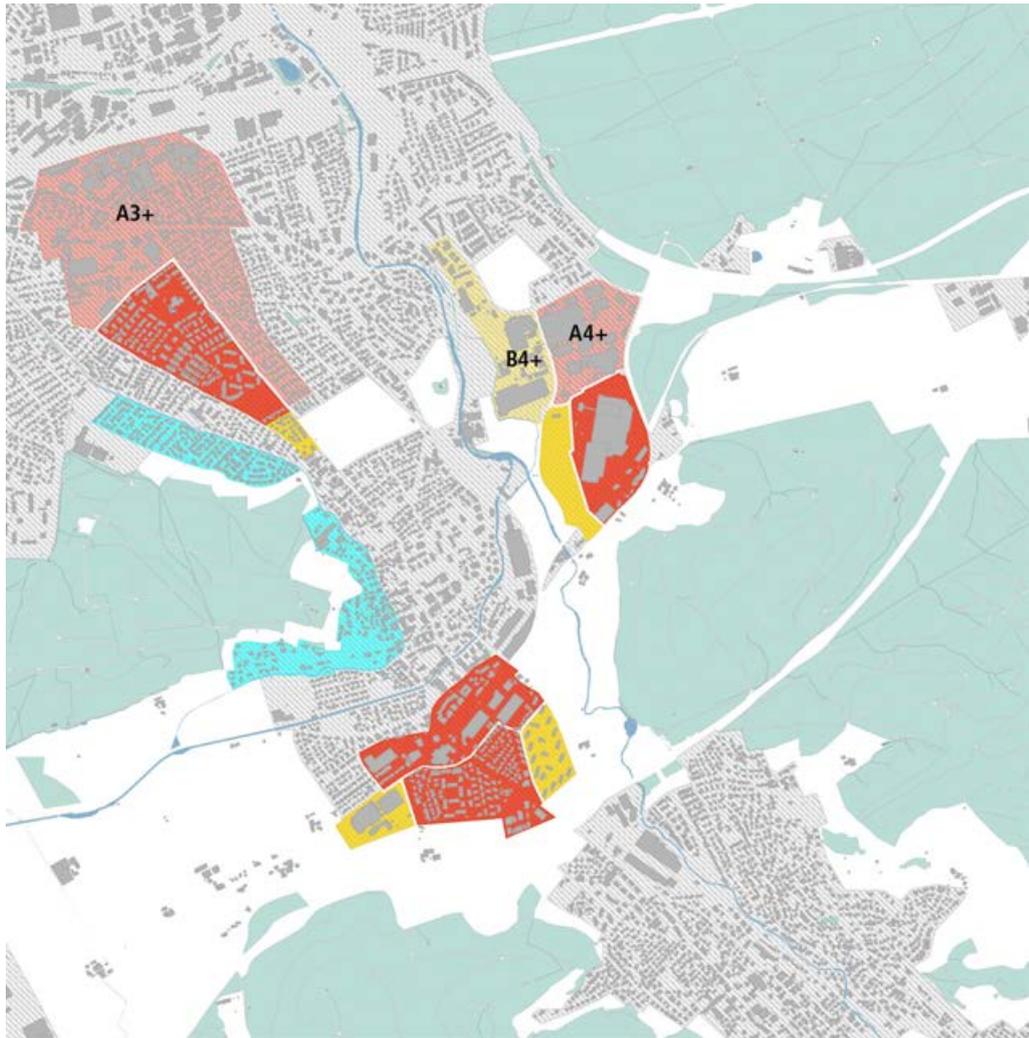


Abbildung 40: Überlegungen zur Weiterführung der Hochhausgebiete von Suhr
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

Hochhausgebiete A: Verdichtung

Gemeinde Suhr

Nachbargemeinden

A3+ Cityachse Aarau	Wohnen, Spital	AZ: 1.5-2.0	GH max: 35.0 – 45.0 m
A4+ Wynenfeld Nord	Gewerbe + Industrie	AZ: –	GH max: 55.0 – 65.0 m

Hochhausgebiete B: Verschränkung

Gemeinde Suhr

Nachbargemeinden

B4+ Wynenfeld Nord	Gewerbe + Industrie	AZ: –	GH max 55.0 – 65.0 m
--------------------	---------------------	-------	----------------------

3 TEIL II: BEURTEILUNG UND ABWICKLUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN

Das Hochhaus soll in seiner Dimension, Typologie, Gestaltung und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Siedlungs- beziehungsweise Landschaftsraum einnehmen und eine positive städtebauliche Wirkung aufweisen. Hochhausprojekte sollen daher in jeder Hinsicht einer übergeordneten Betrachtungsweise unterzogen werden und in Bezug zur Quartier- oder Siedlungsstruktur gesetzt werden.

Beurteilt werden sollen insbesondere die Qualität der Stellung im städtebaulichen Umfeld und die Funktion respektive die Bedeutung des Gebäudes für die Stadtentwicklung.

Hohe Gebäude technischer Art wie Silos etc sind hier nicht mitgemeint. Sie können jedoch einen Beitrag zum wirtschaftlichen Umgang mit den verfügbaren Baulandreserven leisten wie zum Beispiel Hochregallager.

3.1 Zonenkonformität

Die Zonenvorschriften gelten unabhängig von der gewählten Bebauungsstruktur. Hochhausbauten richten sich grundsätzlich nach diesen Vorgaben – insbesondere sind Nutzungsvorgaben wie die Festlegung von Wohn- und Gewerbeanteilen verbindlich. Basierend auf den Spielregeln des Gestaltungsplans können kleinere Abweichungen erwirkt werden, sofern diese begründbar sind. Möglich ist auch, dass die Gemeinde selber weitergehende Anforderungen an die Überbauung stellt und diese Anliegen zu Beginn des Planungsprozesses einbringt.

Die maximal mögliche Gebäudehöhe kann – wie bereits im Kapitel 2.2 dargelegt – fallweise über die Schaffung einer massgeschneiderten Zone geregelt werden.

3.2 Anforderungen an Hochhäuser

Je nach Projektphase sind unterschiedliche Themen im Fokus. In der Regel erarbeitet das Planerteam in Rücksprache mit der Gemeinde phasengerechte Beurteilungsunterlagen zu einzelnen Themenbereichen und diskutiert diese anschliessend mit den Behörden.

Zwingende Voraussetzung für jedes Hochhausprojekt sind die Erarbeitung und Bewilligung eines Gestaltungsplans sowie die Abänderung des Zonenplans und gegebenenfalls gebietsspezifische Änderungen der BNO.

Anforderung an die Erschliessung

- Kapazität der MIV Knoten prüfen
- Anschluss an öV und Langsamverkehr prüfen
- Kapazität der vorhandenen Erschliessungsleitungen prüfen
- etc.

Beurteilungsunterlagen: Anzahl Arbeitsplätze, Wohnungsspiegel, Fahrtenmodell, Anzahl Parkplätze, usw.



Abbildung 41: Beispiel für ein standardisiertes Panorama



Abbildung 42: Beispiel für ein standardisiertes Panorama mit Visualisierung von 3 Hochhäusern

Städtebauliche Anforderungen

- Einpassung in die Silhouette und in die Bebauungsstruktur
Planerische Prüfung im Modell / Stadtmodell / mittels standardisiertem Prüfpanorama / im 3D-Modell
Prüfung im Gelände (Profile)
- Bereicherung des öffentlichen Raums
- Freiraumkonzept
- Berücksichtigung von Schutzobjekten und von Kriterien des Ortsbild- und Umgebungsschutzes
- etc.

Beurteilungsunterlagen: Stadtmodell, Projektmodelle, Visualisierungen, Darstellung der Volumetrie in standardisierten Prüfpanoramen usw.

Anforderungen an die architektonische und funktionelle Qualität

- Proportionen, Gliederung und Gestaltung des Baukörpers bzw. der Fassaden
- Beurteilung der Tag- und Nachtwirkung
- Reklamekonzept
- Forderung öffentlicher oder publikumsbezogener Nutzungen (zum Beispiel im Erdgeschoss)
- Angebot an Freiraum, Aussenraumgestaltung
- etc.

Beurteilungsunterlagen: Projekt- und Nutzungspläne, Projektmodelle, Farb- und Materialkonzept, Visualisierungen usw.

Baurechtliche Anforderungen, Ökologie und Umwelt

- Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- Erhöhte energetische Vorgaben
- Nachweise gemäss BauG
- Schattenwurfdiagramm
- etc.

Beurteilungsunterlagen: Bebauungs- oder Gestaltungsplanunterlagen, Umweltverträglichkeitsprüfung, Schattendiagramm, Lärmgutachten usw.

3.3 Ablauf der Konzeption und Projektierung von Hochhäusern

Hochhäuser nehmen einen grösseren Wahrnehmungsraum ein als Gebäude mit Regelhöhe. Die Erarbeitung und Beurteilung eines Hochhauses muss daher besonders sorgfältig und in engem Dialog zwischen Behörden, Planern und Bauherrschaft erfolgen. Dazu sind mehrere Phasen erforderlich:

Konzept- und Vorentwurfsphase

Machbarkeitsstudie

- Auf der Entscheidungsgrundlage einer Machbarkeitsstudie zieht der Investor ein Hochhaus in Betracht und kontaktiert mit seinem Ansinnen die Gemeinde (z.B. in der Form einer Bauvoranfrage).
- Die Gemeinde beurteilt die Hochhauseignung des Areals aus ihrer Sicht. Sie konsultiert ihre **Fachgremien**, lässt ein **Fachgutachten** einholen und regelt fallweise die **gemeindeübergreifende Koordination**. Bei einer positiven Standortbeurteilung gibt sie die generellen Anforderungen an die weitere Projektentwicklung bekannt.
- Falls die Gemeinde den Standort nicht für geeignet hält, sucht sie das Gespräch mit dem Investor und diskutiert mit ihm mögliche Alternativen und das weitere Vorgehen.

Konkurrenzverfahren

- Auf Stufe Vorprojekt schreibt die Gemeinde zwingend ein Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf qualifizierten Teilnehmern vor.
- Die Gemeinde wirkt mit bei Ausarbeitung und Beurteilung des Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag). Sie liefert verbindliche Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Ausschreibung.
- In der Regel nehmen mindestens ein Vertreter bzw. eine Vertreterin der Gemeinde und des zuständigen Fachgremiums der Gemeinde Einsitz im Beurteilungsgremium und unterstützen den Investor bei der Wahl qualifizierter Jurymitglieder und Verfahrensteilnehmer.

Bebauungs- respektive Gestaltungsplan / Zonenplanänderung

- Aufbauend auf dem Resultat des Konkurrenzverfahrens lässt der Investor einen Gestaltungsplan ausarbeiten.
- Die Gemeinde gibt dem Investor generelle Anforderungen an die Bebauung bekannt, sofern diese nicht bereits in der vorhergehenden Phase eingearbeitet wurden.
- Nach Einreichung des Gestaltungsplans prüft die Gemeinde die Einhaltung ihrer vorgängigen Anforderungen.
- Parallel dazu leitet die Gemeinde ein Zonenänderungsverfahren sowie gegebenenfalls eine Anpassung der BNO ein und reicht diese beim Kanton zur Bewilligung ein.

Vor- und Bauprojekt, Baugesuch

- Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans kann der Investor das Vorprojekt ausarbeiten lassen.
- Die Gemeinde ist bei Umsetzungsfragen behilflich.
- Sie prüft die Einhaltung der Vorschriften und macht Vorgaben zur Art der Qualitätssicherung.



Abbildung 43: Arbeitsgebiet mit grossvolumigen Bauten



Abbildung 44: Historisches Gewerbezentrum



Abbildung 45: Tramstrasse
(Quelle: Autoren)

4 ANHANG

4.1 Quellenangabe, Literatur

Kantonale und Regionale Planungsunterlagen:

– Freiraumkonzept Suhr	SKK Landschaftsarchitekten Atelier Wehrlin	2013
– Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau 2011	Planteam	2011
– Empfehlung für Gestaltungsplan nach §21 BauG	Kanton Aargau	2009/2011

Hochhauskonzepte aus anderen Regionen und Gemeinden:

– Hochhausstudie Rapperswil	Feddersen & Klostermann Atelier Wehrlin, Zürich	2006
– Hochhausstudie der Region Luzern	Feddersen & Klostermann, Zürich	2008
– Hochhausleitbild der Stadt Zug	Stadtplanungsamt, Zug	2010
– Hochhäuser in Basel	Hochbau- und Planungsamt Kanton Basel Stadt	2010
– Hochhausleitbild Cham	Werner Schibli, Aarau	2011
– Hochhausleitbild der Stadt Zürich	Hochbaudepartement, Stadt Zürich	2012
– Hochhauskonzept Baselland	Metron, Brugg	2014
– Gemeinde Risch, Hochhausstudie	Feddersen & Klostermann, Zürich	2015
– Hochhäuser und höhere Häuser Arbeitshilfe Baden Regio	sapartners, Zürich	2016

Weiterführende Literatur:

– Das Bild der Stadt	Kevin Lynch	1965
– Delirious New York	Rem Koolhaas	1978
– Grand Urban Rules	Alex Lehnerer	2009
– Hoch h(in)aus	Tec 21, div. Autoren	2012
– Residential Towers	A. Gigon, M. Guyer, F. Jerusalem	2016

Die Begriffe Möglichkeitsraum, Eignungsfilter und Eignungsraum wurden der Hochhausstudie für den Kanton Baselland, verfasst durch die Metron AG, entlehnt.

4.2 Bearbeitungsteam

Steuerungsausschuss	Beat Rüetschi Lukas Sigrist Hans Huber	Gemeindepräsident Suhr dipl. Arch ETH, Bauverwalter Suhr Gemeindeschreiber, Suhr
Experte	Paul Keller	Raumplaner, Arcoplan AG, Ennetbaden
Bearbeitung	Silva Ruoss Daniel Truniger Yannick Wachter Selina Siegrist Zoi Alexandropoulou	dipl Arch ETH SWB dipl Arch ETH SIA cand. Arch. dipl. Arch. MA ZFH M. Arch. NTU Athens, MAS Urban Design ETH

4.3 Verfahrensablauf und Zeitbedarf (Beispiel)

Phase	Aufgaben Investor	Aufgaben Gemeinde	Aufgaben Kanton	Phasenziel, approximativer Zeitbedarf
Konzept- und Vorentwurfsphase grundsätzliche Eignung als Hochhausstandort bekannt				
	lässt Machbarkeitsstudie erarbeiten			
	zieht Hochhaus in Betracht			3-6 Mt
	macht Bauvoranfrage bei Gemeinde	beurteilt Hochhauseignung: - Topografie und Landschaft - Städtebau und Ortsbildschutz - Eignung der geplanten Nutzungen - Verkehr und Infrastruktur - Immissionen - Beurteilung der Dichte - Typologie, Beziehung zur Umgebung - Abwägung des öffentlichen Nutzens gibt generelle Anforderungen bekannt informiert Dritte (Kanton, Bahn etc) holt Fachgutachten ein	Mitbericht	
		wägt Folgen für Gemeinde ab	wägt Folgen für Region ab	2-3 Mt
		meldet allfällige Kostenforderung oder Mehrwertausgleich beim Investor an / stellt Kostenbeteiligung an Konkurrenzverfahren in Aussicht		
Konkurrenzverfahren Siegerprojekt bestimmt				
	stellt Ausschreibungsunterlagen / Anforderungskatalog auf	macht Vorgaben für die Ausschreibung: - max. AZ, max. BMZ, max. GH - min./max. Wohn- od Gewerbeanteil - Forderung spezieller Nutzungen - Anford. an Umgebung, Erschliessung - Kontrolle der Beschattung von Nachbargebäuden		
	beruft Jury	hat Einsitz in Jury (stimmberechtigt) gibt Empfehlungen für Zusammensetzung der Jury ab stellt Kommunikation zu allfälligen weiteren Entscheidungspartnern sicher	hat evtl. Einsitz in Jury	
	bestimmt Siegerprojekt			6-12 Mt
		klärt allfällige Folgeprojekte (Verkehr und Infrastruktur) ab	klärt allfällige regionale Folgeprojekte ab	
		klärt Kostenbeteiligung am Konkurrenzverfahren		
Bebauungs- / Gestaltungsplan / Zonenplanänderung Baurechtliche Voraussetzungen geklärt				
	lässt Bebauungsplan erarbeiten	setzt generelle Anforderungen an die Bebauung durch bezüglich: - Städtebau und Architektur - Nutzung - Verkehr und Infrastruktur - Natur und Landschaft - Immissionen		6-9 Mt
	reicht Bebauungsplan ein	prüft Einhaltung der Anforderungen	Mitbericht	3-4 Mt
	stellt Antrag auf Änderung des Zonenplans	lässt Zonenplan überarbeiten		
		legt neuen Zonenplan auf	bewilligt Änderung des Zonenplans	
		startet ggf. Folgeprojekte (Verkehr und Infrastruktur) auf	startet ggf. Folgeprojekte auf	
		sichert allfälligen Kostenanteil des Investors bzw. Mehrwertausgleich vertraglich ab		

Vor-, Bauprojekt, Baugesuch		Voraussetzung für Baufreigabe gegeben
lässt Vor- und Bauprojekt erarbeiten	hilft bei Umsetzungsfragen	6-9 Mt
	prüft Einhaltung der Vorschriften und Anforderungen, macht Vorgaben zur Art der Qualitätssicherung	
reicht Baugesuch ein	Mitbericht	3-6 Mt
	erlässt Auflagen	
	ergänzend zu den üblichen baupolizeilichen Kontrollen beurteilt die Gemeinde bei Hochhausprojekten:	
	- die Einhaltung der quantitativen Festlegungen des Bebauungsplans	
	- die Einhaltung der qualitativen Festlegungen des Bebauungsplans	
	- die Umsetzung von Fassadengestaltung und -gliederung (zB. aufgrund von Bemusterungen)	
	- die Umsetzung der Umgebungsgestaltung	
lässt Auflagen bereinigen		3-6 Mt
Baufreigabe, Bauphase		Realisiertes Projekt
	erteilt Baufreigabe (nach Bereinigung der Auflagen)	
	realisiert ggf. Folgeprojekte	realisiert ggf. Folgeproj.
realisiert Projekt innerhalb der gesetzlichen Frist	kontrolliert Umsetzung	

4.4 Exemplarische Beispiele zu Dimensionen und Proportionen von Hochhäusern

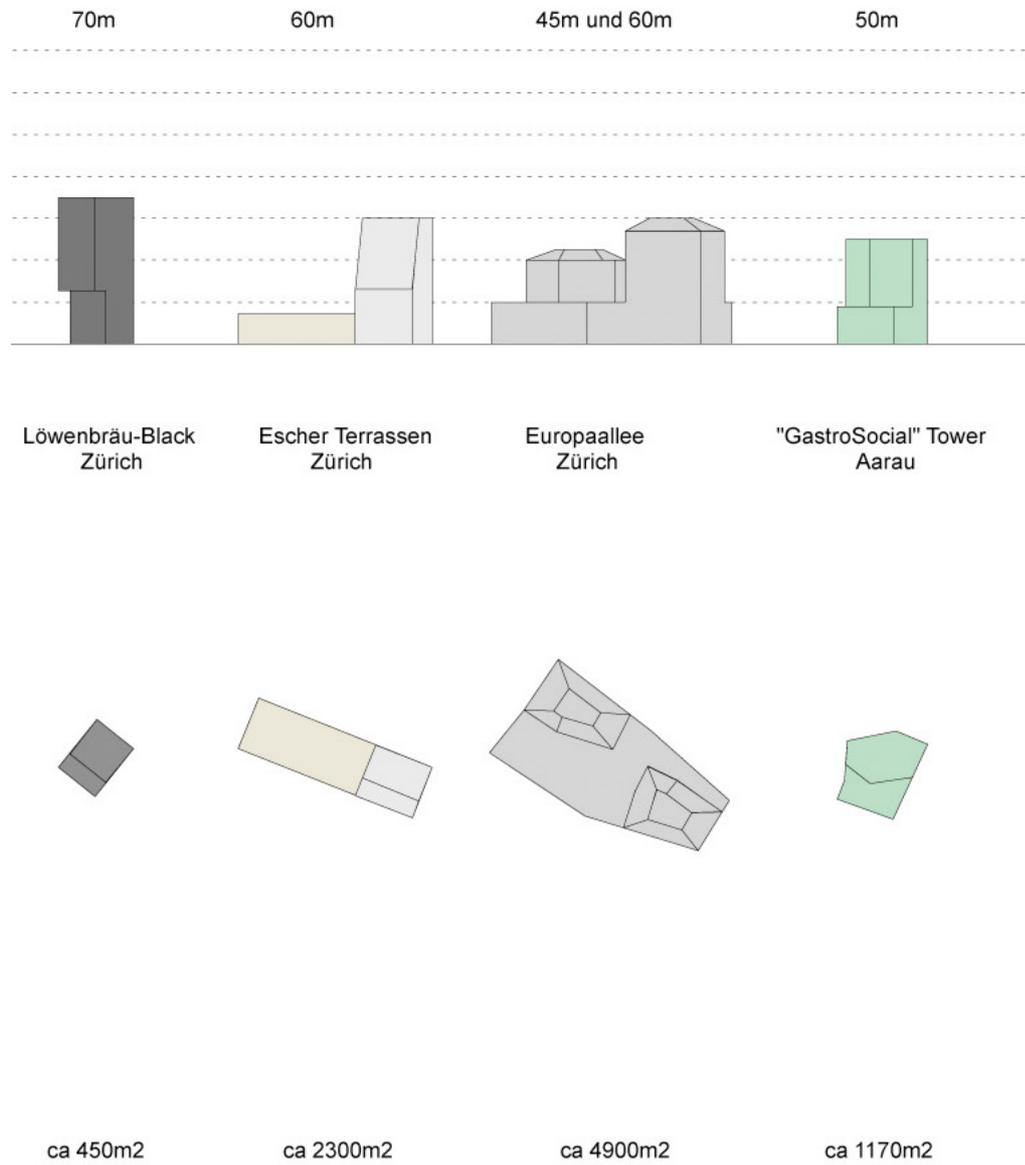


Abbildung 46: Hochhäuser 45.00 m bis ca 65.00 m
(Quelle: Autoren)

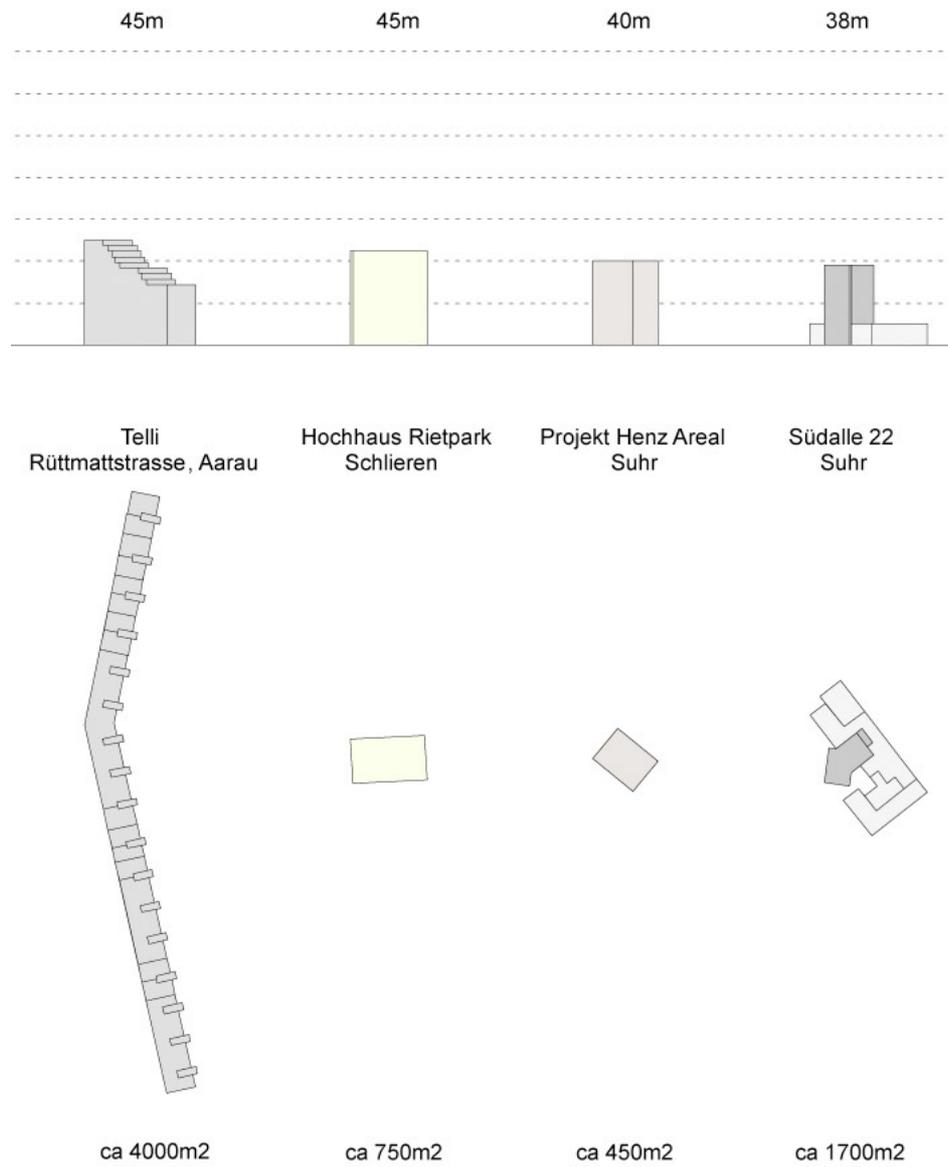


Abbildung 47: Mittlere Hochhäuser 35.00 m bis 45.00 m
(Quelle: Autoren)

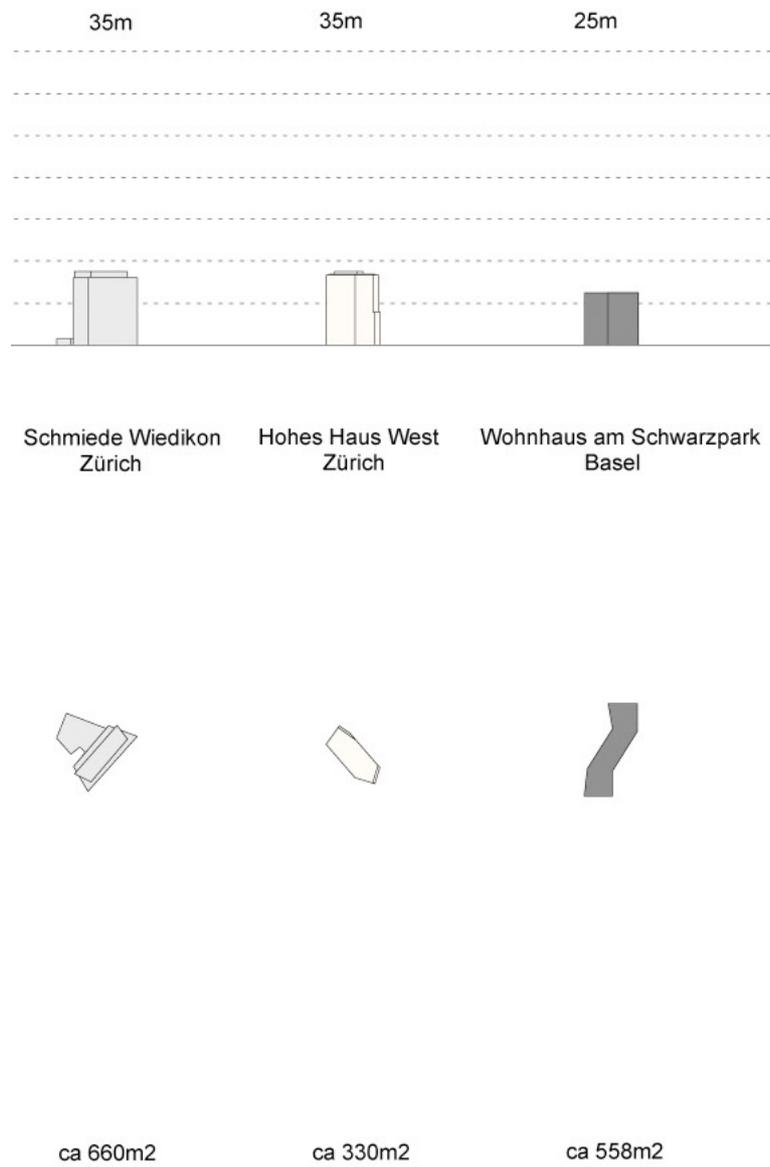


Abbildung 48: Höhere Häuser, kleinere Hochhäuser bis 35.00 m
(Quelle: Autoren)

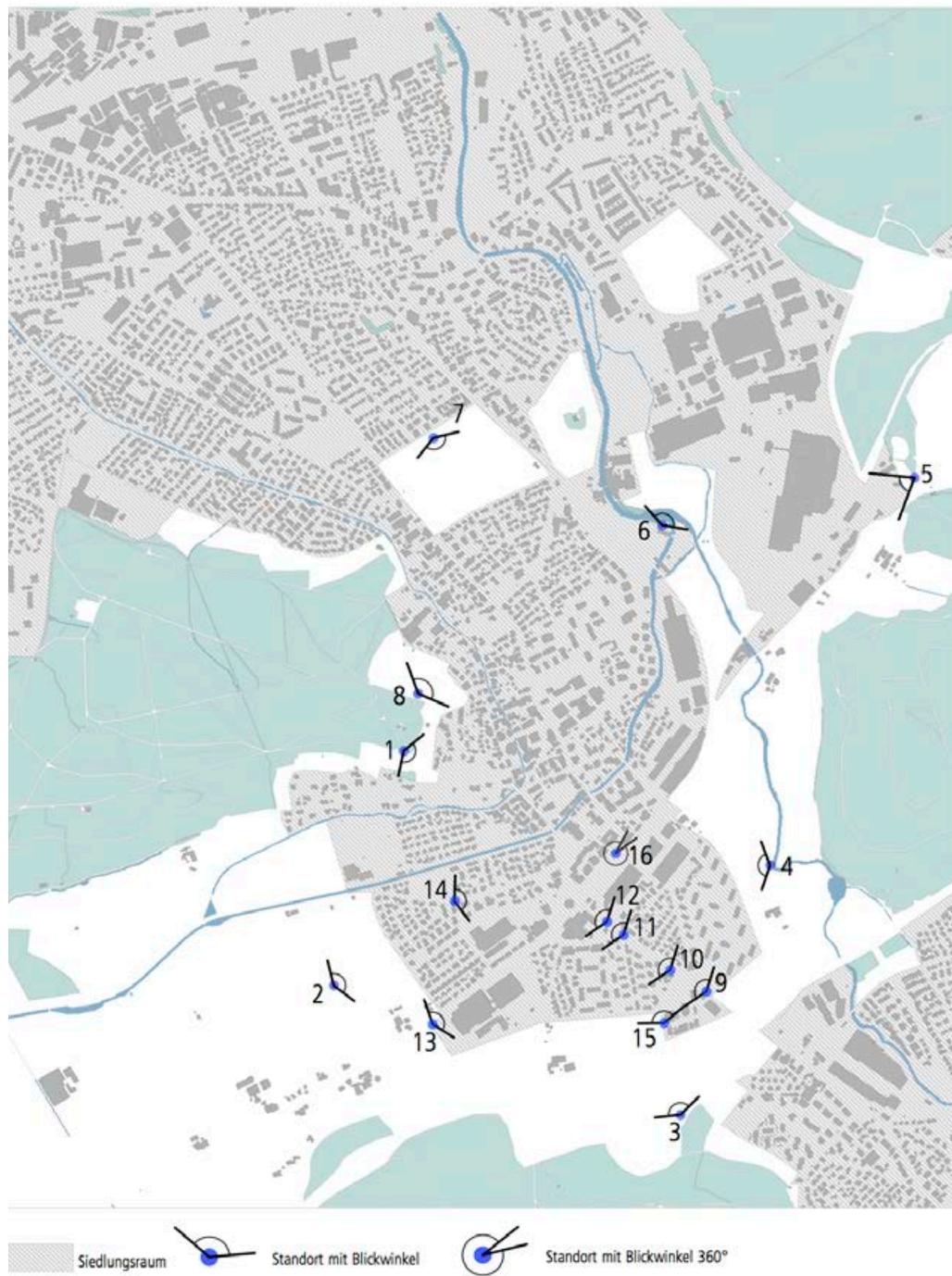


Abbildung 49: Standorte der Prüf-Panoramen mit Blickwinkeln
(Quelle: Katasterplan mit Ergänzungen der Autoren)

4.5 Prüf-Panoramen

- 1 Suhrerchopf
- 2 Stapfenacher
- 3 Sportplatzweg (Gränichen)
- 4 Meierhofweg
- 5 Bernstrasse Ost
- 6 Alter Badiweg
- 7 Steinfeldstrasse (Buchs)
- 8 Hintere Kirchgasse
- 9 Gränicherstrasse / Gewerbestrasse
- 10 Gränicherstrasse / Alter Salzhofweg
- 11 Gränicherstrasse / Frohdörfli
- 12 Gränicherstrasse / Hintere Bahnhofstr.
- 13 Bernstrasse West / Stapfenacherweg
- 14 Schmittegasse / Neumattweg
- 15 Obertelweg / Gewerbestrasse
- 16 Bahnhofplatz

Bemerkungen zu den Prüf-Panoramen:

Die Blickachsen und Prüf-Panoramen von Standpunkten ausserhalb des Siedlungsraums und entlang der Zufahrtsachsen nach Suhr haben die grösste Aussagekraft bezüglich der Wirkung von Hochhäusern auf das Stadtbild.

Innerhalb des Siedlungsraums werden die Blickachsen auf die Kirche Suhr und die umliegenden Hügelzüge bereits durch die Bauten mit Regelhöhe verstellt. Panoramen von diesen Standpunkten aus sind daher nur bedingt zur städtebaulichen Beurteilung von Hochhäusern geeignet.



Suhrerchopf

47°22'27"N_8°04'23"O



Stapfenacher

47°22'04" _N_ 8°04'11" _O



Sportplatzweg (Gränichen)

47°21'51"N_8°04'51"O



Meierhofweg

47°22'14"N_8°05'17"O

Abbildung 50, 52, 54, 56: Prüfpanoramen
(Quelle: Autoren)

Abbildung 51, 53, 55, 57: Standorte Prüfpanoramen
(Quelle: Google Earth)



Bernstrasse Ost

47°22'55"N_8°05'40"O



Alter Badiweg

47°22'50"N_8°05'05"O



Steinfeldstrasse (Buchs)

47°2'2"N_8°0'2"O



Hintere Kirchgasse

47°22'33"N_8°04'23"O

Abbildung 58, 60, 62, 64: Prüfpanoramen

(Quelle: Autoren)

Abbildung 59, 61, 63, 65: Standorte Prüfpanoramen

(Quelle: Google Earth)



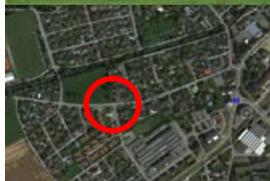
Abbildung 66, 68, 70, 72: Prüfpanoramen
(Quelle: Autoren)

Abbildung 67, 69, 71, 73: Standorte Prüfpanoramen
(Quelle: Google Earth)



Bernstrasse West / Stampfenacherweg

47°22'00"N_8°04'26"O



Schmittegasse / Neumattweg

47°22'12"N_8°04'29"O



Obertelweg / Gewerbestrasse

47°21'59"N_8°05'01"O



Bahnhofplatz

47°22'16"N_8°04'53"O

Abbildung 74, 76, 78, 80: Prüfpanoramen
(Quelle: Autoren)

Abbildung 75, 77, 79, 81: Standorte Prüfpanoramen
(Quelle: Google Earth)

