

Hochhauskonzept Baden

DIENER & DIENER ARCHITEKTEN, BASEL
MARTIN STEINMANN, AARAU

20. Juli 2012

- **Einleitung**
- **Hochhäuser**
- **Geographie**
- **Untersuchte Siedlungsgebiete**
- **Analyse**
- **Konzept**

Die Studie untersucht die Möglichkeit zum Bau von weiteren Hochhäusern auf dem Gebiet der Gemeinde Baden.

Die Studie geht vor allem von stadträumlichen Aspekten aus. Es handelt sich darum, wie die Siedlungsgebiete durch weitere Hochhäuser in ihrer Morphologie gestaltet werden können. Namentlich Aspekte der Erschliessung sind einer späteren, spezialisierten Untersuchung vorbehalten.

Die Studie zielt auf eine punktuelle Verdichtung der Bebauung. Dabei handelt es sich nicht darum, durch Hochhäuser freie Fläche zu gewinnen. Hochhäuser dienen vielmehr dem Ziel, die Siedlungsgebiete an strategischen Stellen durch Erhöhung der Wohn - und Arbeitsflächen zu stärken.

Gemäss § 1, Abs. 2, Lit. f der Kantonalen Brandschutzverordnung gelten Bauten, deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt, bzw. mehr als 25m Traufhöhe aufweist, als Hochhäuser.

Die Studie unterscheidet entsprechend der Zahl der Geschosse über dem Erdgeschoss drei Höhen:
(Bestehende Hochhäuser)

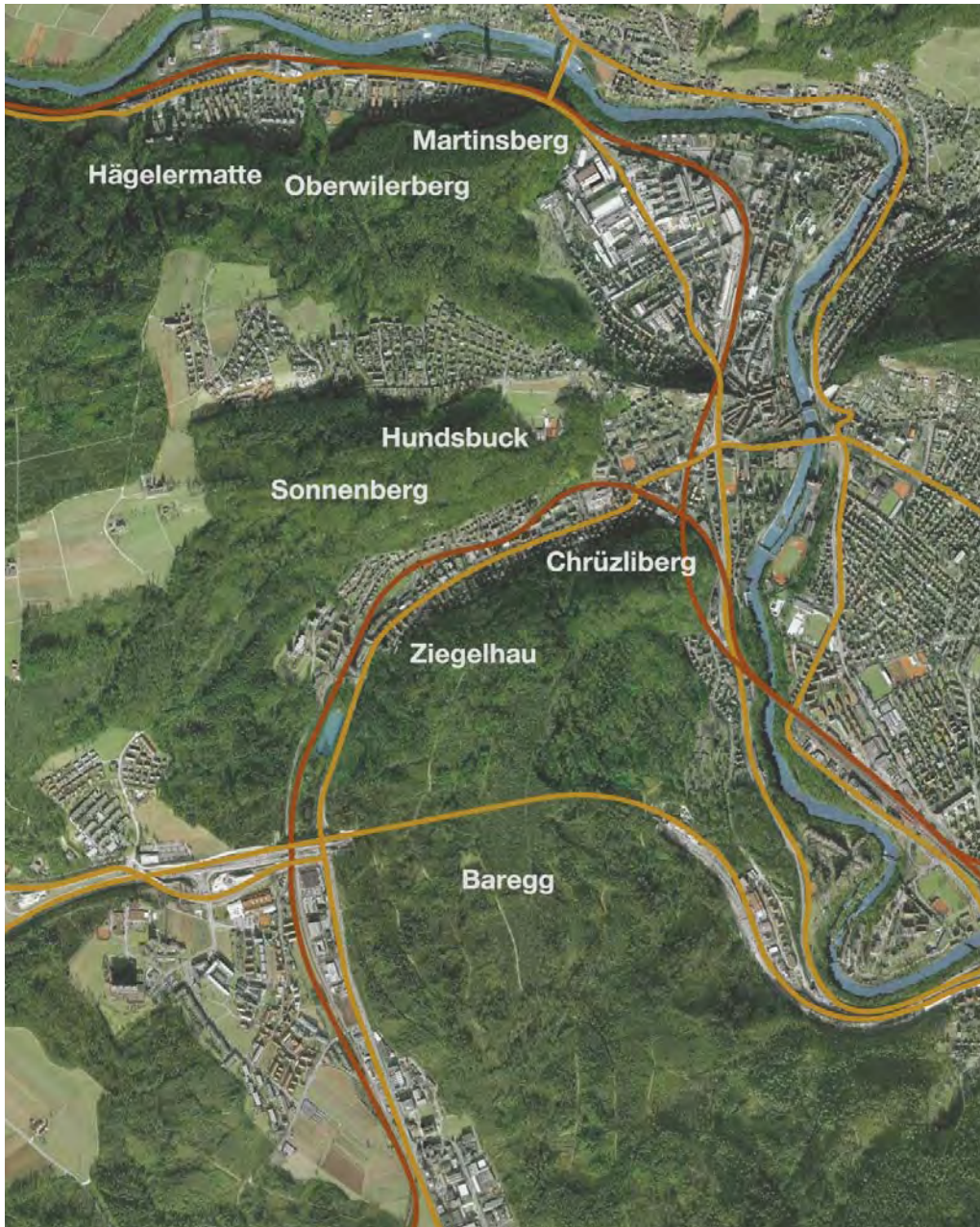
- E + 8 / 10 (H = 31.00 - 37.00 m)
- E + 12 / 14 (H = 43.00 - 50.00 m)
- E + 16 / 18 (H = 56.00 - 63.00 m)

Die Neuplanung unterscheidet entsprechend der Zahl der Geschosse nur noch zwei Höhen:

- max. 14 - 17 Geschosse (max. H = 48.00 - 58.00 m)
Annahme Geschosshöhen (OKFB - OKFB): Wohngeschosse EG = 4,5 m; OG = 3,2 m; DZ = 1,0 m
- max. 15 - 17 Geschosse (max. H = 58.00 - 67.00 m)
Annahme Geschosshöhen (OKFB - OKFB): Bürohochhäuser (Esp, Baden Nord) EG = 4,5 m; OG = 3,8 m; DZ = 1,0 m

Für die städtebauliche Wirkung von Hochhäusern sind die freie Stellung und die kollektive Nutzung des Erdgeschosses wichtige Faktoren. Das zeigen zwei Beispiele, wo das nicht der Fall ist:

- Das Erdgeschoss des AZ - Hochhauses ist nicht von allen Seiten frei zugänglich (Bruggerstrasse !).
- Das Wohnhochhaus Mellingerstrasse 99 weist kein kollektiv genutztes Erdgeschoss auf.

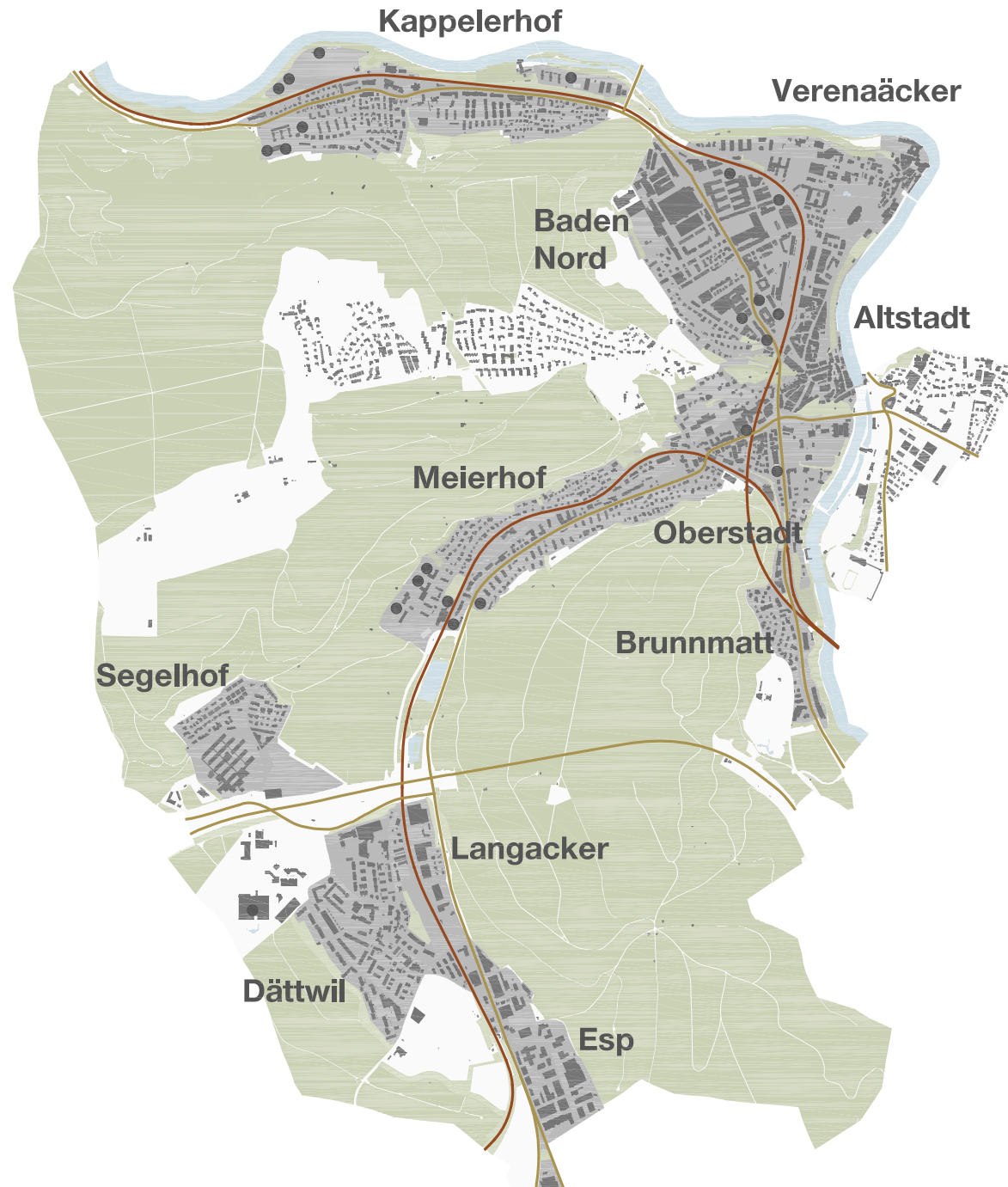


Die Siedlungsgebiete werden in ihren Eigenschaften entscheidend von den topografischen Gegebenheiten bestimmt.

Die Siedlungsgebiete sind meist lang und schmal und folgen den grossen Verkehrslinien.

Die Verkehrslinien schneiden die Siedlungsgebiete durchwegs in zwei Teile.

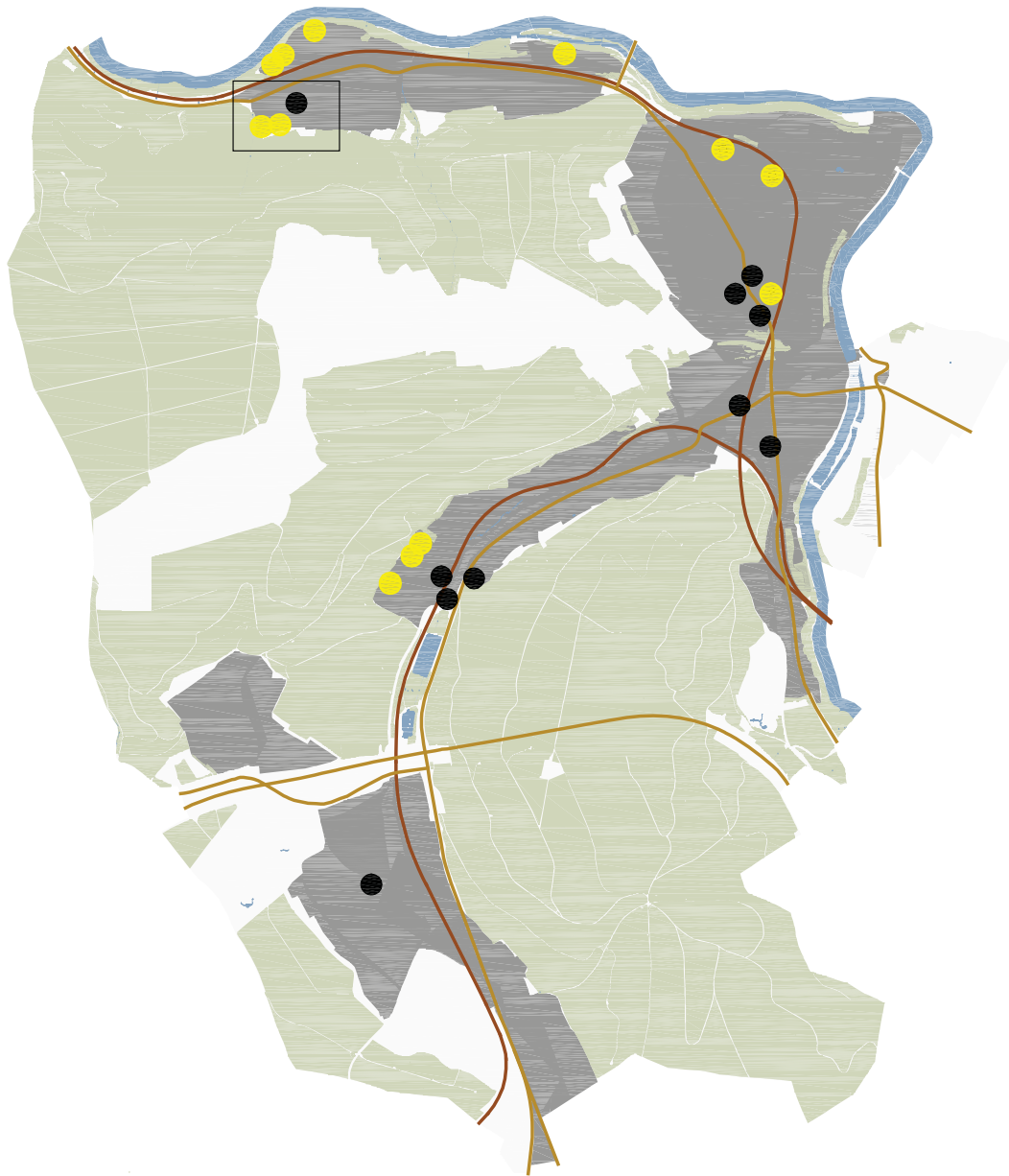
Nur die historischen Stadtgebiete bilden ein breiteres Plateau.



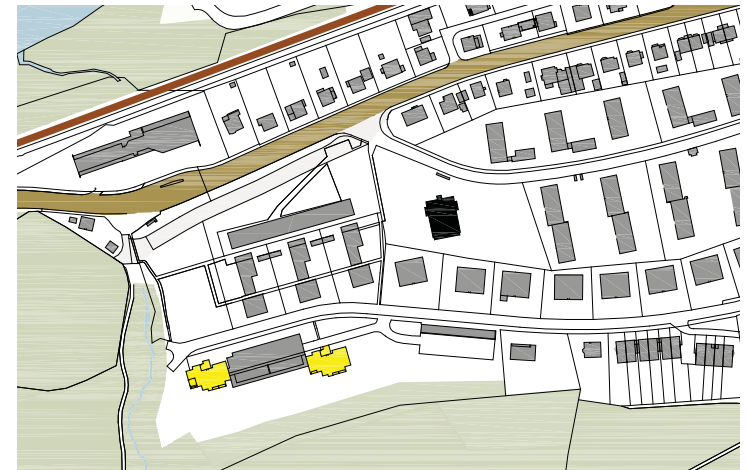
Untersuchungskriterien:

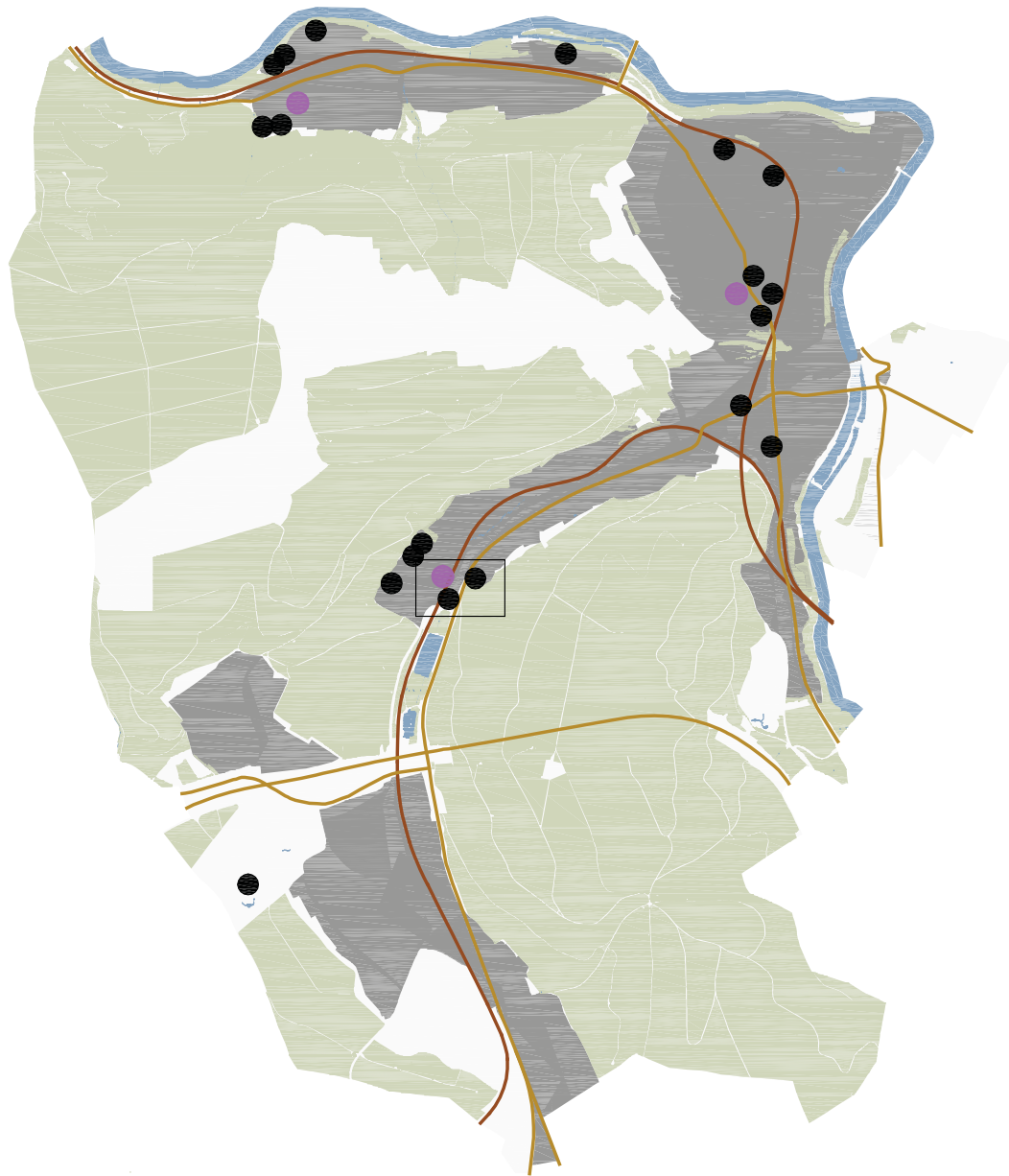
- **stadträumliche Eigenschaften der einzelnen Siedlungsgebiete**
- **Orte, Stellung und Wirkung der bestehenden Hochhäuser**
- **mögliche Orte für weitere Hochhäuser**

Die Analyse der bestehenden Hochhäuser ergibt drei Typen, die sich für die Hochhausstudie als grundlegend erweisen. Sie bestimmen sich durch die Stellung der Hochhäuser innerhalb der Siedlungsgebiete.



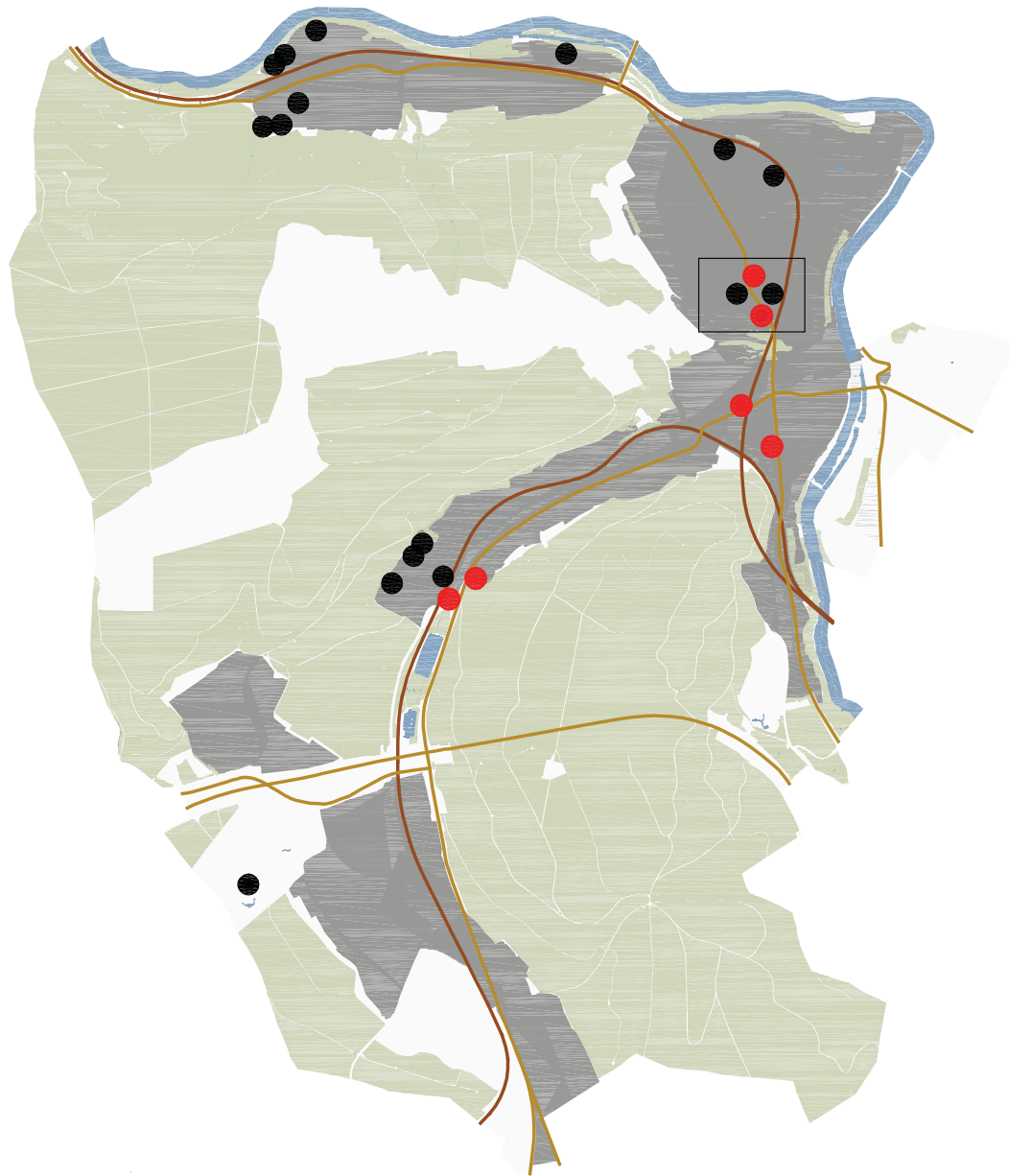
1. Typ
Hochhäuser, die am Rand der Siedlungsgebiete stehen, diese räumlich fassen



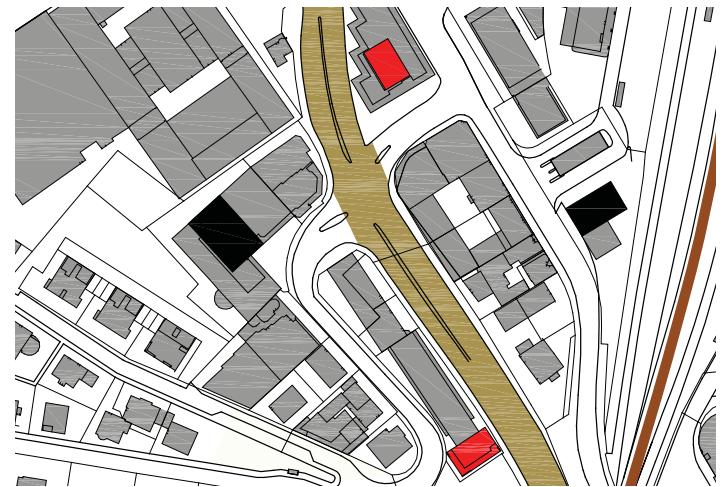


2. Typ
Hochhäuser, die nicht an den Hauptstrassen stehen, die Siedlungsgebiete im Inneren gliedern und stabilisieren



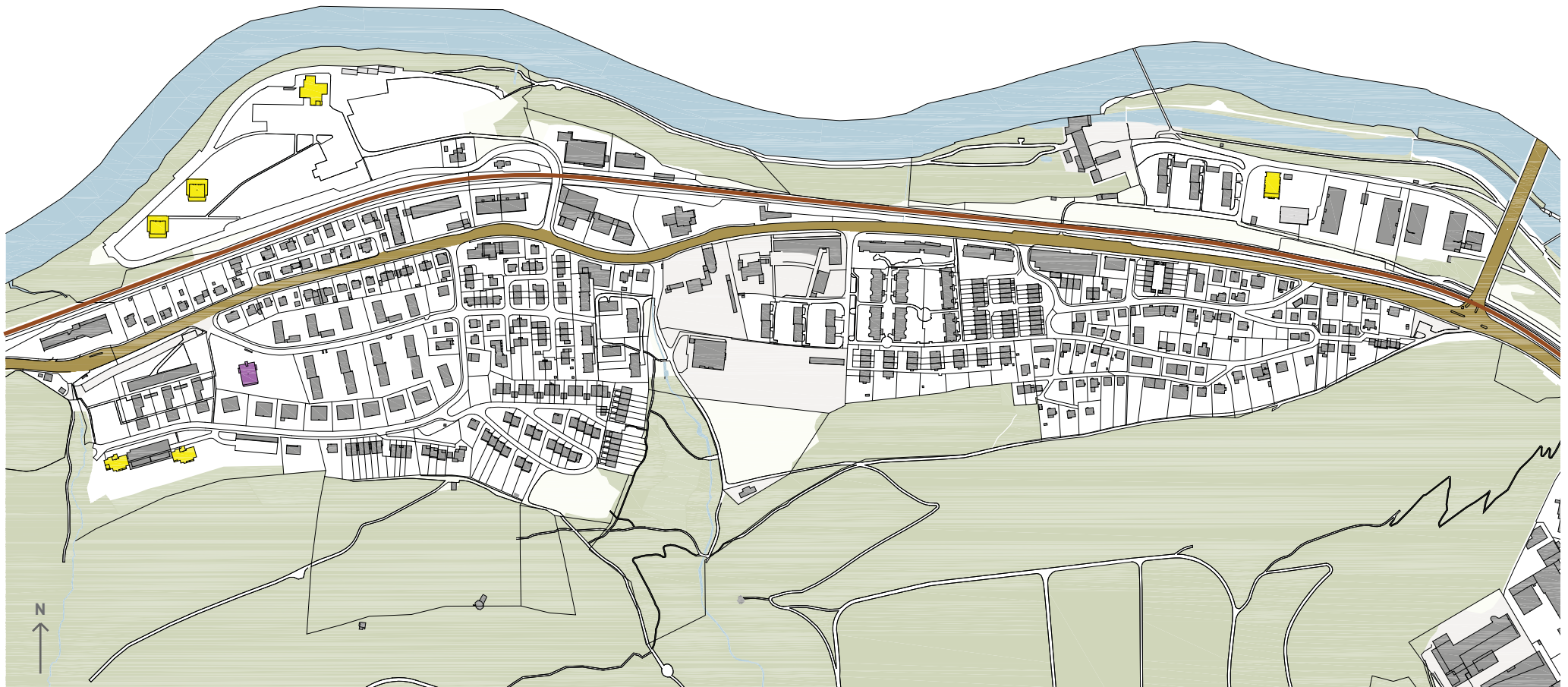


3. Typ
Hochhäuser, die an den Hauptstrassen stehen und zentrale Orte in den Siedlungsgebieten markieren



Siedlungsstruktur

- Das Siedlungsgebiet erstreckt sich zwischen einem Hang und der Limmat.
- Es ist grösstenteils ein Wohngebiet mit kleinteiliger Struktur; die Häuser stammen aus verschiedenen Zeiten des 20. Jahrhunderts und unterscheiden sich stark in Art und Grösse.
- Es wird durch die stark befahrene Bruggerstrasse und die Bahnlinie in zwei beziehungslose Teile getrennt.
- Das Gros der Bebauung liegt im südlichen Teil; sie ist durch Strassen entlang des Hanges erschlossen.



Bestehende Hochhäuser

- Im westlichen Teil begrenzen zwei Hochhäuser ⁽¹⁾ Typ 1 (E + 15) das Siedlungsgebiet gegen den bewaldeten Hang; zwei Hochhäuser ⁽²⁾ Typ 1 (E + 8) und ein weiteres Hochhaus ⁽⁴⁾ Typ 1 (E + 19) begrenzen es gegen die Limmat.
- Ebenfalls im westlichen Teil schafft ein Hochhaus ⁽³⁾ Typ 2 (E + 12) einen Schwerpunkt innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Im östlichen Teil schafft ein Hochhaus ⁽⁵⁾ Typ 1 (E + 17) einen Schwerpunkt und begrenzt das Siedlungsgebiet gegen die Limmat.
- Die zwei Hochhäuser Typ 1 (E + 17 bzw. 19) markieren durch ihre Stellung über der Limmat die zwei Teile des Siedlungsgebietes.



(1)



(2)



(4)



(5)

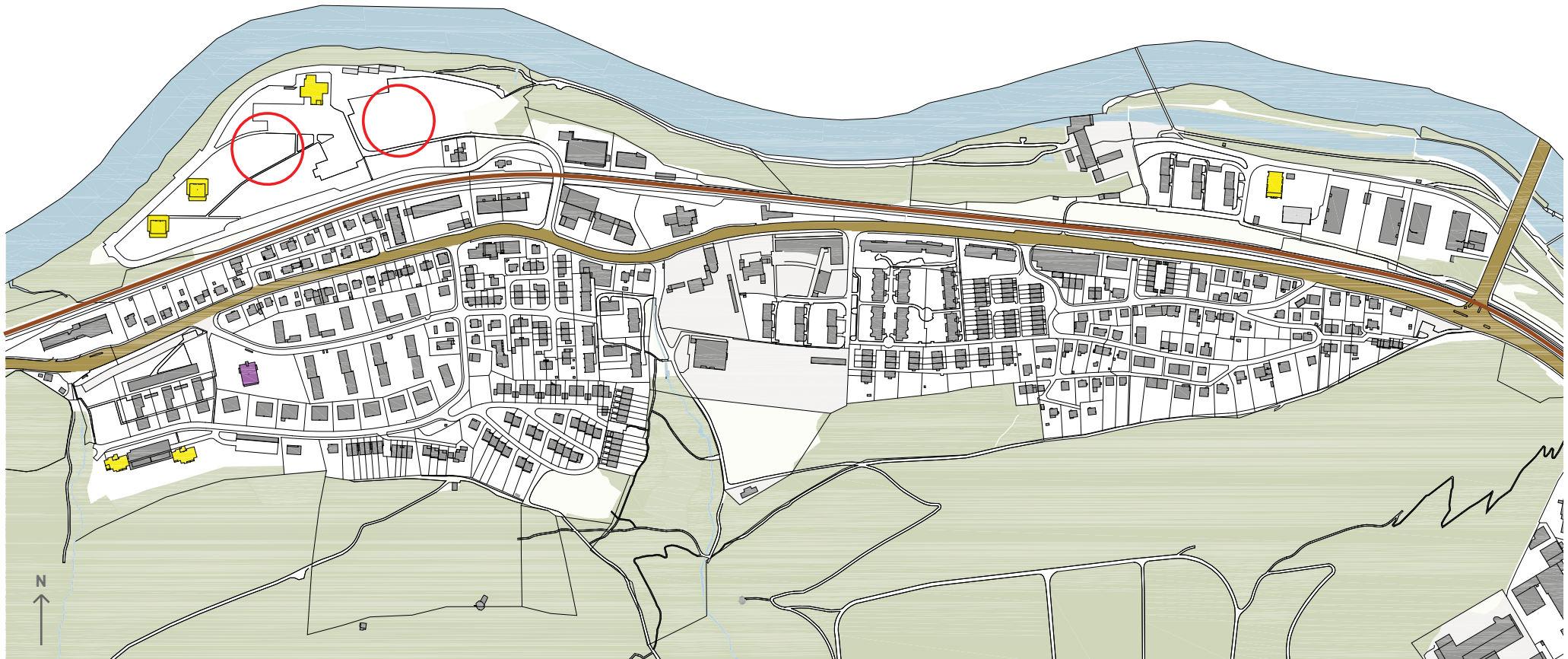


(3)

Kappelerhof

Neue Hochhäuser

- Im nord - westlichen Teil des Siedlungsgebietes wären weitere Hochhäuser vom Typ 1 (H = 48.00 - 58.00 m; die genauen Höhen müssen im Rahmen eines Gestaltungsplans gefunden werden) möglich; sie würden die bestehende Bebauung stadträumlich stärken, müssen aber durch weitere Massnahmen ergänzt werden, die das durch Bahn und Strasse isolierte Gebiet zu einem lebendigen Quartier aufwerten.
- Im südlichen Teil ist die Bebauung kleinräumig; Hochhäuser vom Typ 2 würden einen fremden Massstab in das Quartier bringen; der Hang schliesst auch weitere Hochhäuser vom Typ 1 am oberen Rand des Siedlungsgebietes aus.





Kappelerhof, bestehend



Kappelerhof, Konzept

Siedlungsstruktur

- Das Siedlungsgebiet wird von Martinsberg und Eisenbahnlinie begrenzt.
- Es ist grösstenteils ein Industrie- und Arbeitsgebiet.
- Es wird durch die stark befahrene Bruggerstrasse in zwei Teile getrennt.
- Die Bebauung zeichnet sich durch grosse Baublöcke aus.



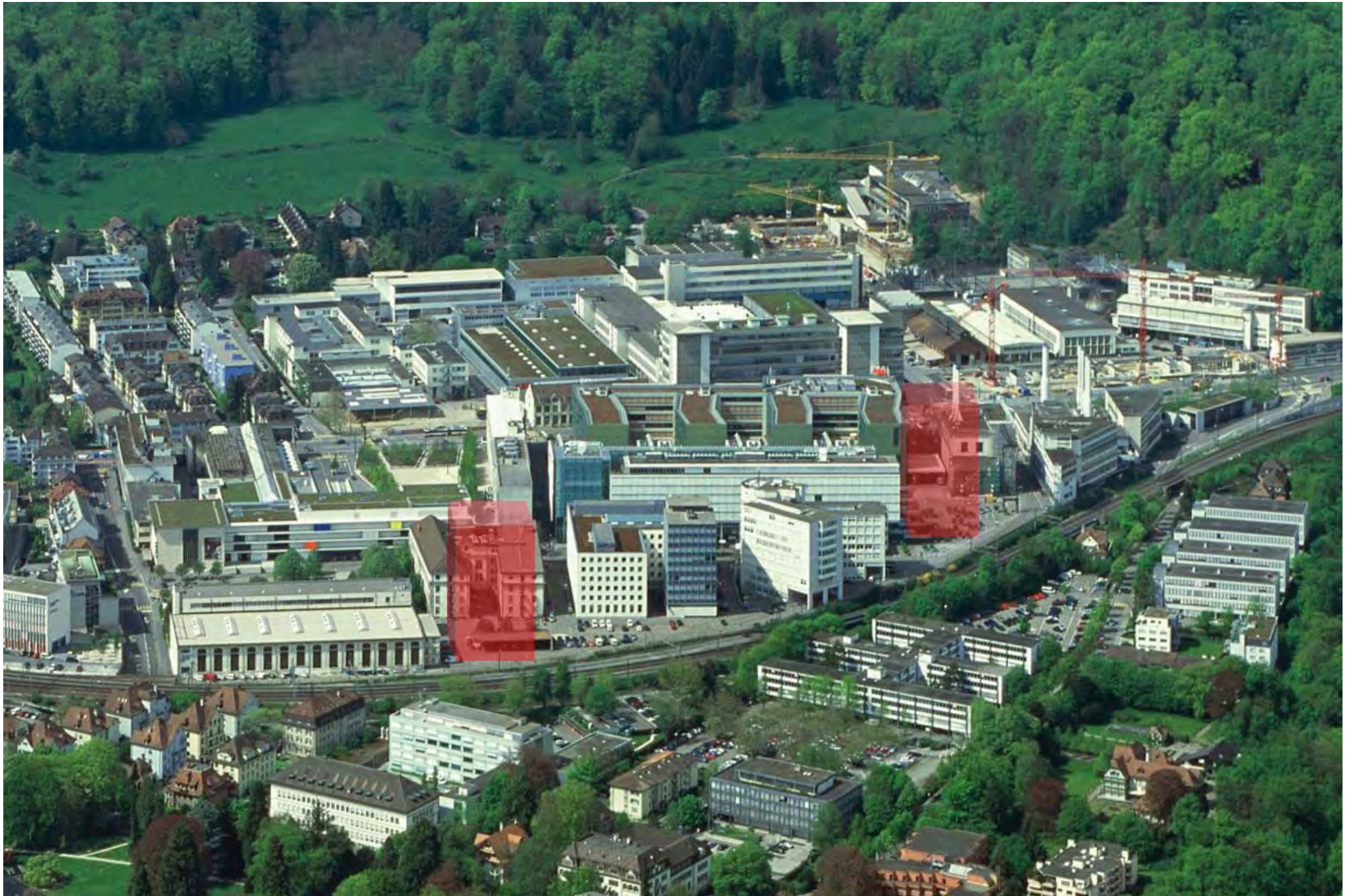
Bestehende Hochhäuser

- Die Bebauung beschränkt sich noch auf eine Höhe von 25 m, am Rand des Areals sind aber zwei Hochhäuser vom Typ 1 17 Geschosse / max. Höhe = 67.00 m (SNP) mit Arbeitsflächen in Planung; sie begrenzen das Siedlungsgebiet gegen die Bahnlinie.

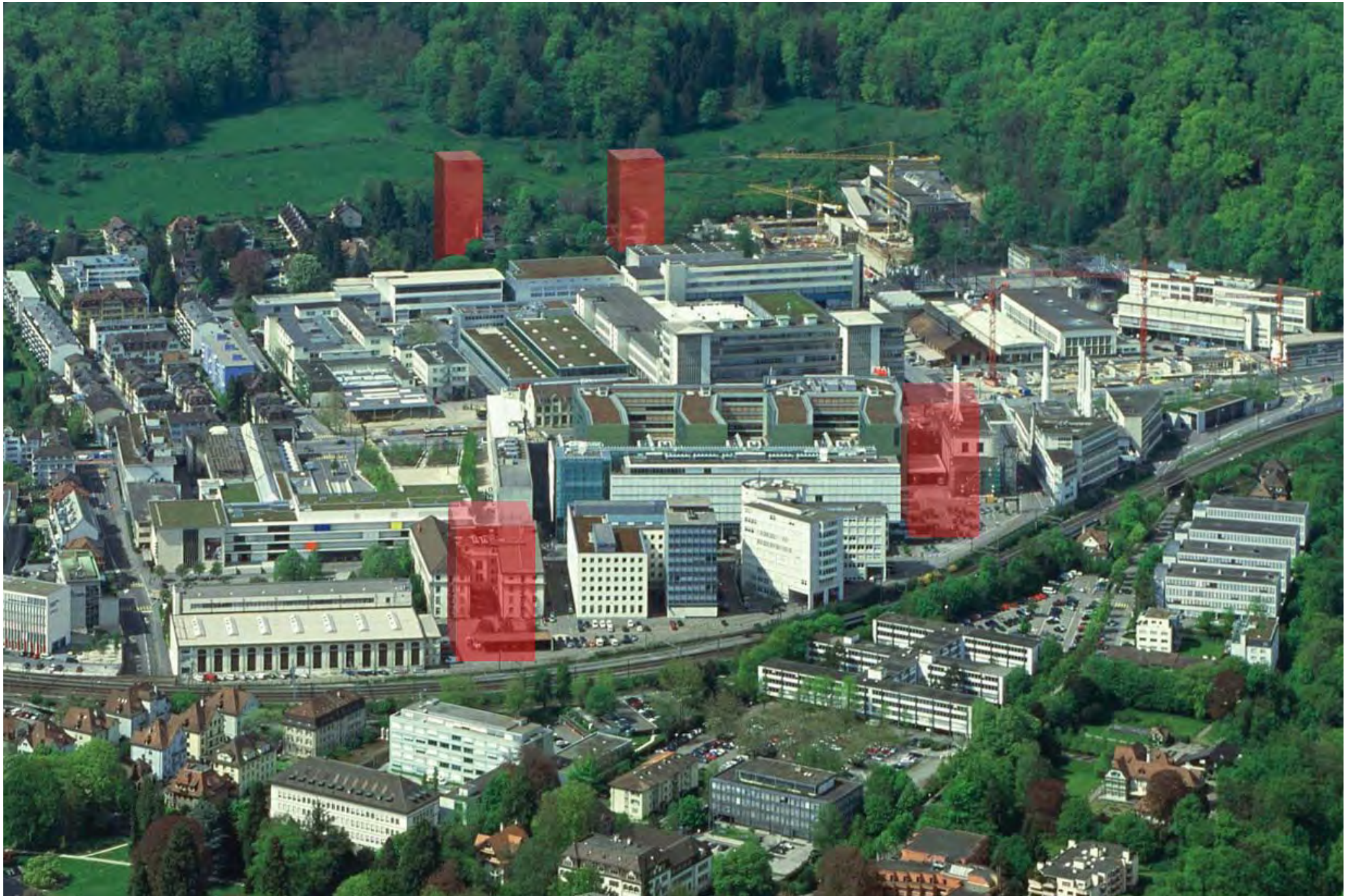
Neue Hochhäuser

- Zur Sicherung der Wohnflächen wären am Martinsberg zwei Hochhäuser vom Typ 1 mit einer Höhe von max. $H = 48\text{ m}$ (14 Geschosse) möglich; sie würden das Siedlungsgebiet gegen den Hang begrenzen, wie die zwei Hochhäuser im westlichen Teil von Kappelerhof oder Meierhof, bei gleicher Erschliessung.
- Die Beschattung des angrenzenden Industrieareals wäre unproblematisch.





Baden Nord - ABB Areal, Plangrundlage vorhanden



Baden Nord - ABB Areal, Konzept

Siedlungsstruktur

- Das Gebiet nördlich des AZ-Hochhauses bildet die Mitte von Baden Nord zwischen dem Bahnhof und dem Wohngebiet am Martinsberg.
- Es ist mit grossen Wohn - und Geschäftshäusern und mit dem umgenutzten Industrieareal von Merker bebaut.
- Die stark befahrene Bruggerstrasse zerschneidet dieses Gebiet hart.



Bestehende Hochhäuser

- Das AZ-Hochhaus ⁽¹⁾ vom Typ 3 (E + 15) beherrscht durch seine städtebauliche Stellung an der Bruggerstrasse Baden Nord; wegen dieser Strasse bleibt es aber auch stadträumlich beziehungslos.
- Ein Hochhaus ⁽²⁾ -früher AV Hochhaus - vom Typ 3 (E + 11) steht an der Ausfahrt aus dem Tunnel.
- Ein weiteres Hochhaus vom Typ 1 (E + 9) wird als Teil der neuen Bahnhof - Bebauung (Südhaus) am Rand der Bahngleise stehen; zusammen mit dem AV - Hochhaus begrenzt es Baden - Nord gegen den Felsen mit der Ruine Stein und die Altstadt.
- Ein Hochhaus vom Typ 2 (E + 12) ist Teil eines grösseren Komplexes; von der Bruggerstrasse zurückgesetzt, bleibt es städtebaulich wirkungslos.



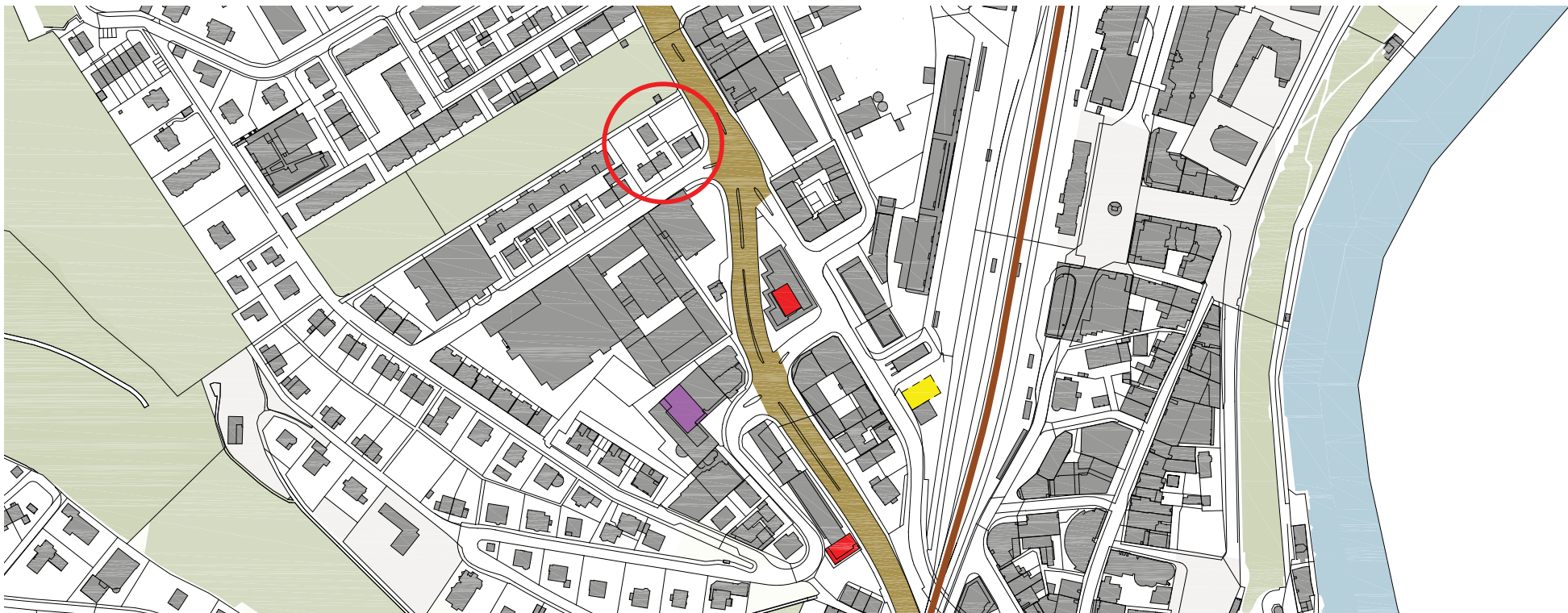
(1)

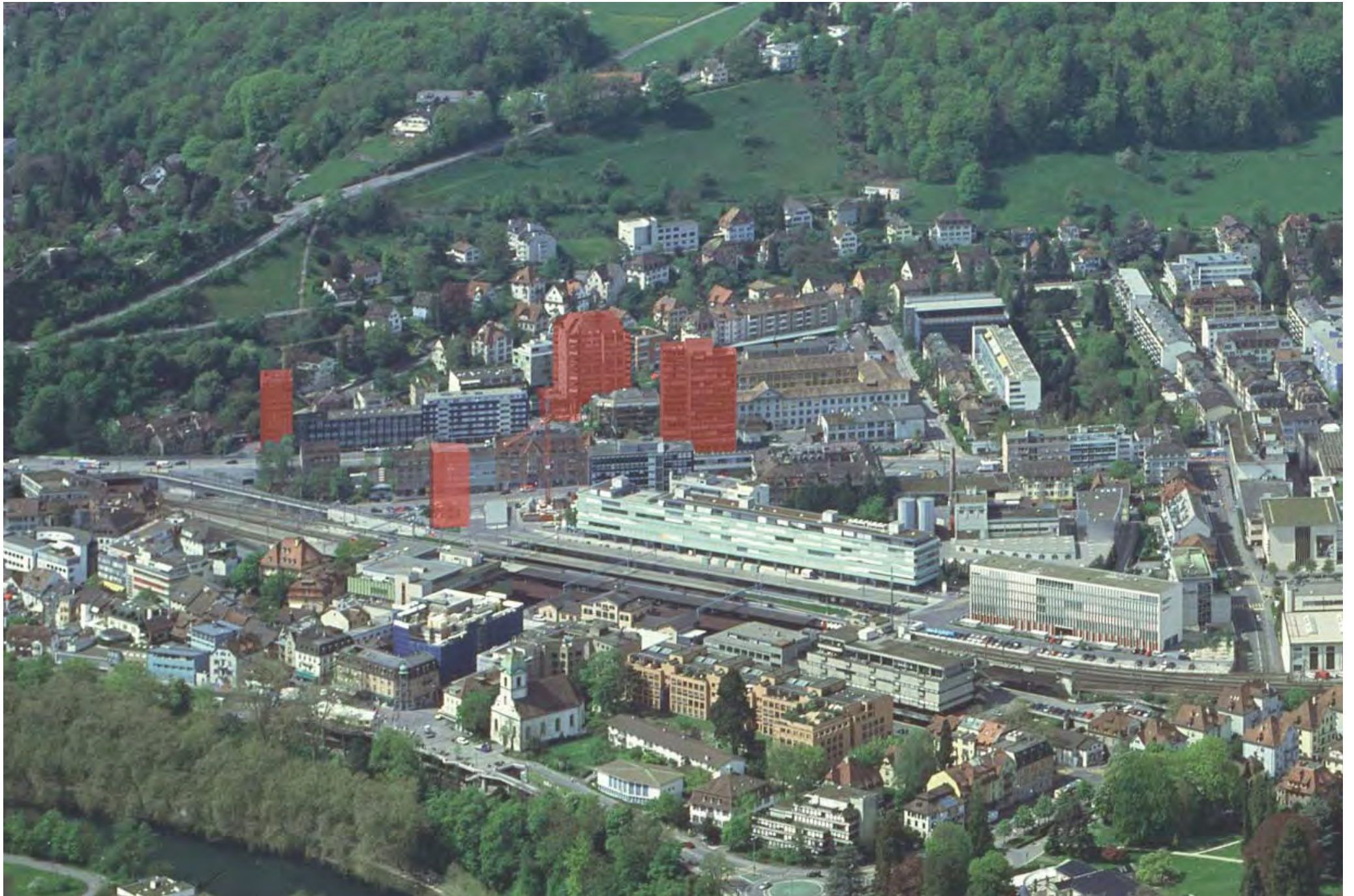


(2)

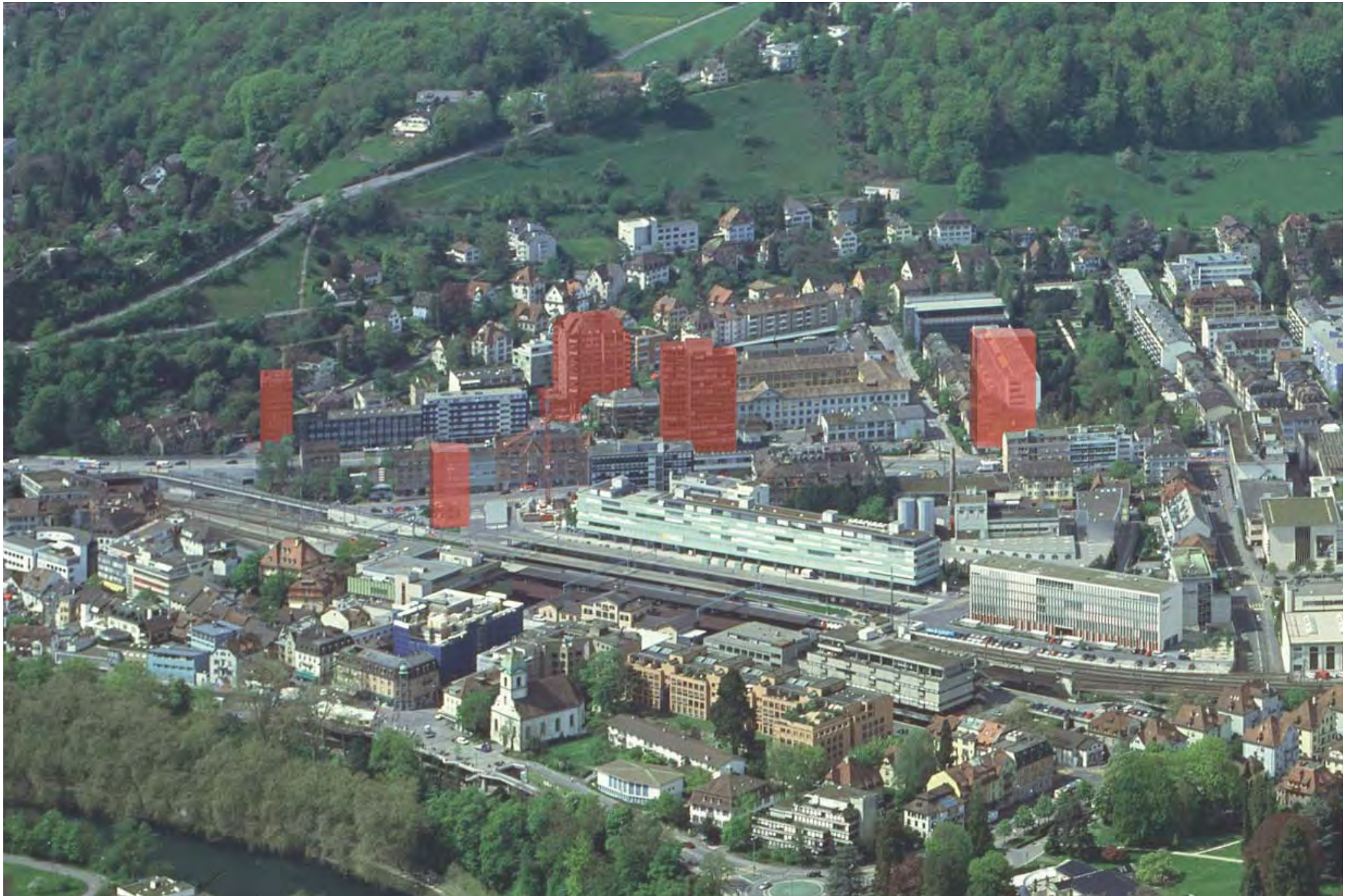
Neue Hochhäuser

- Ein Hochhaus auf dem Krismer-Areal vom Typ 3 mit einer Höhe von max. 18 Geschossen max. H = 58,00 m (SNP 58m) ist möglich; es würde zusammen mit dem AZ-Hochhaus einen als Element des ERP vorgeschlagenen Platz als stadträumliche Mitte von Baden Nord fassen.
- Es würde damit auch dem AZ-Hochhaus eine klarere städtebauliche Rolle zuweisen.
- Bedingung für ein solches Hochhaus ist eine relativ schlanke Gestalt.
- Es würde sich den vom Tunnel kommenden Autofahrern gewissermassen in den Weg stellen, so wie es das AZ - Hochhaus für die Autofahrer tut, die vom ABB - Areal her kommen.
- Das Hochhauspaar wird seine volle stadträumliche Wirkung erst mit dem Abbruch der Stanzerei entwickeln.





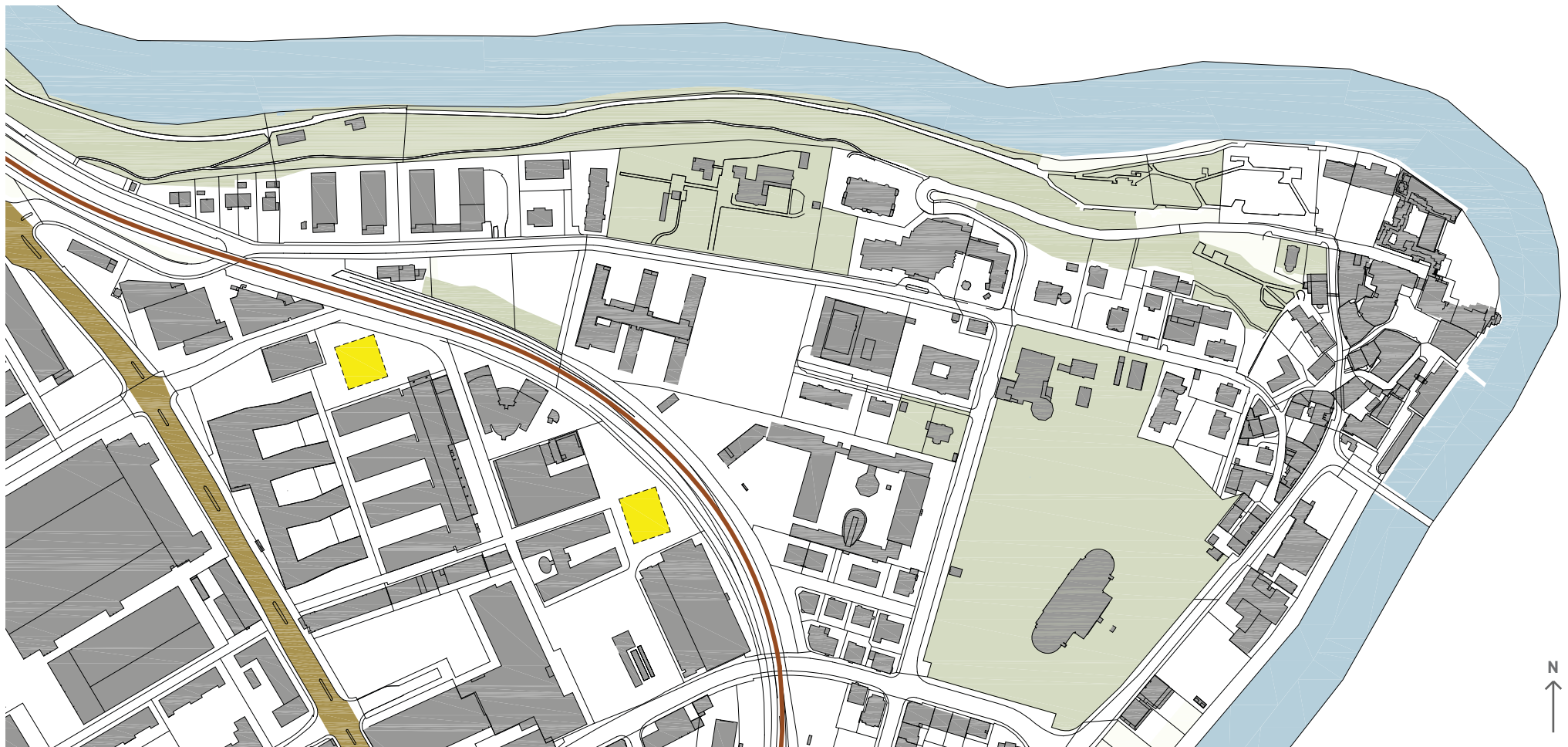
Merkerplatz, bestehend, Plangrundlage vorhanden



Merkerplatz, Konzept

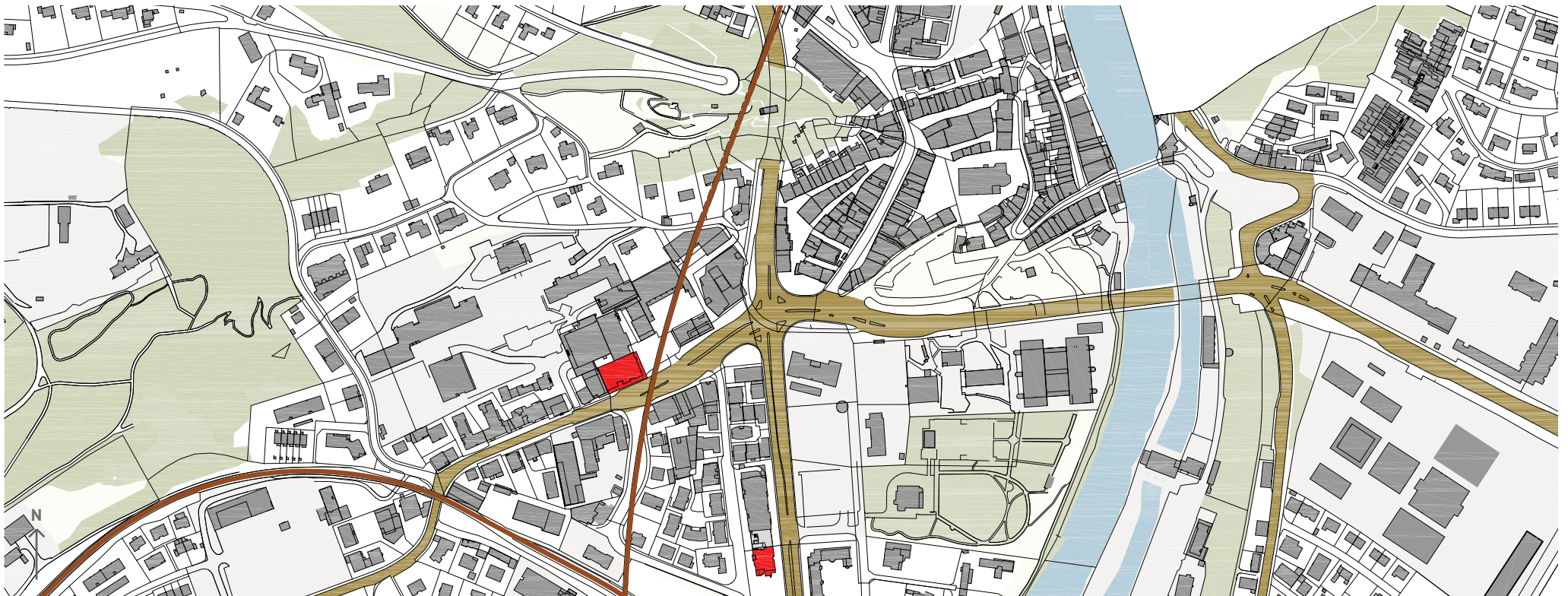
Siedlungsstruktur

- Das Siedlungsgebiet nordöstlich von ABB-Areal und Bahnlinie ist für eine Bebauung mit Hochhäusern nicht geeignet; es würden falsche Beziehungen zu den auf dem ABB-Areal geplanten Hochhäusern entstehen.
- Die Bebauung soll in einer Form erfolgen, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes wahrt.



Siedlungsstruktur

- Beim Schulhausplatz stossen vier sehr unterschiedliche Bebauungen aufeinander: Altstadt, Schulhausareal, Oberstadt und Falkenareal; die Untersuchung beschränkt sich auf die Oberstadt, in den anderen Bereichen ist der Bau von Hochhäusern ausgeschlossen.
- Die Oberstadt zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung aus.
- Sie wird durch die stark befahrene Mellingerstrasse zerschnitten.
- Die Mellingerstrasse wird von Wohn- und Geschäftshäusern begrenzt; in zweiter Linie ist eine Bebauung mit 5 - 7 geschossigen Häusern geplant; sie werden zusammen mit dem bestehenden Hochhaus den neuen städtebaulichen Schwerpunkt Lindenplatz bilden.



Bestehende Hochhäuser

- Das Hochhaus Linde ⁽¹⁾ vom Typ 3 (E + 14) markiert die Mitte des Siedlungsgebietes.
- Vom Schulhausplatz weit zurückgesetzt, hat es für diesen keine stadträumliche Wirkung.
- Ein weiteres Hochhaus ⁽²⁾ vom Typ 3 (E + 10) steht an der Zürcherstrasse; es bildet die Ecke des Siedlungsgebietes.



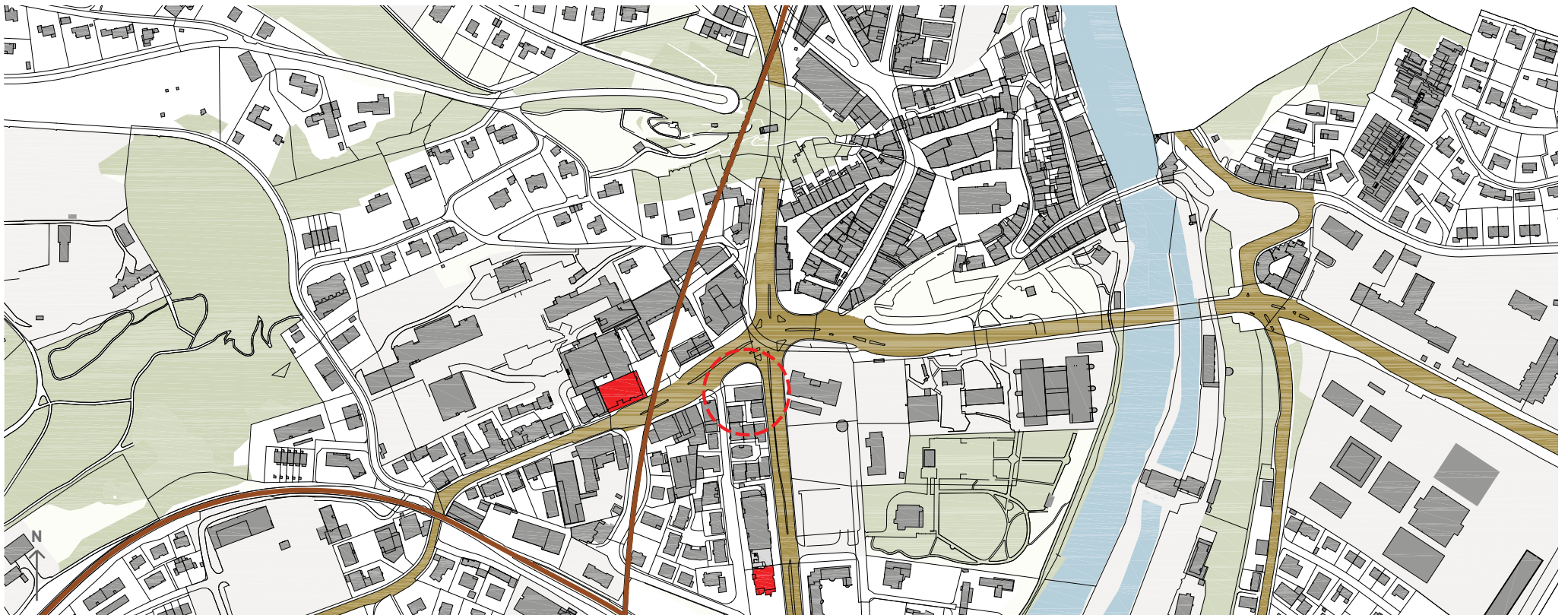
(1)



(2)

Neue Hochhäuser

- Ein neues Hochhaus vom Typ 3 (E + 12) wäre an der Ecke Neuenhoferstrasse-Mellingerstrasse möglich; es würde diesen städtebaulich unbestimmten Ort am Anfang der Mellingerstrasse stärken.
- Gute Gründe sprechen allerdings dagegen:
es würde durch die neue Gestaltung des Schulhausplatzes (Rampe an der Mellingerstrasse) von seiner Umgebung abgeschnitten.
- Es würde zusammen mit der sehr dichten Bebauung Lindenplatz das Gebiet am Anfang der Mellingerstrasse übernutzen.
- Auf die Planung eines neuen Hochhauses wird deshalb verzichtet.

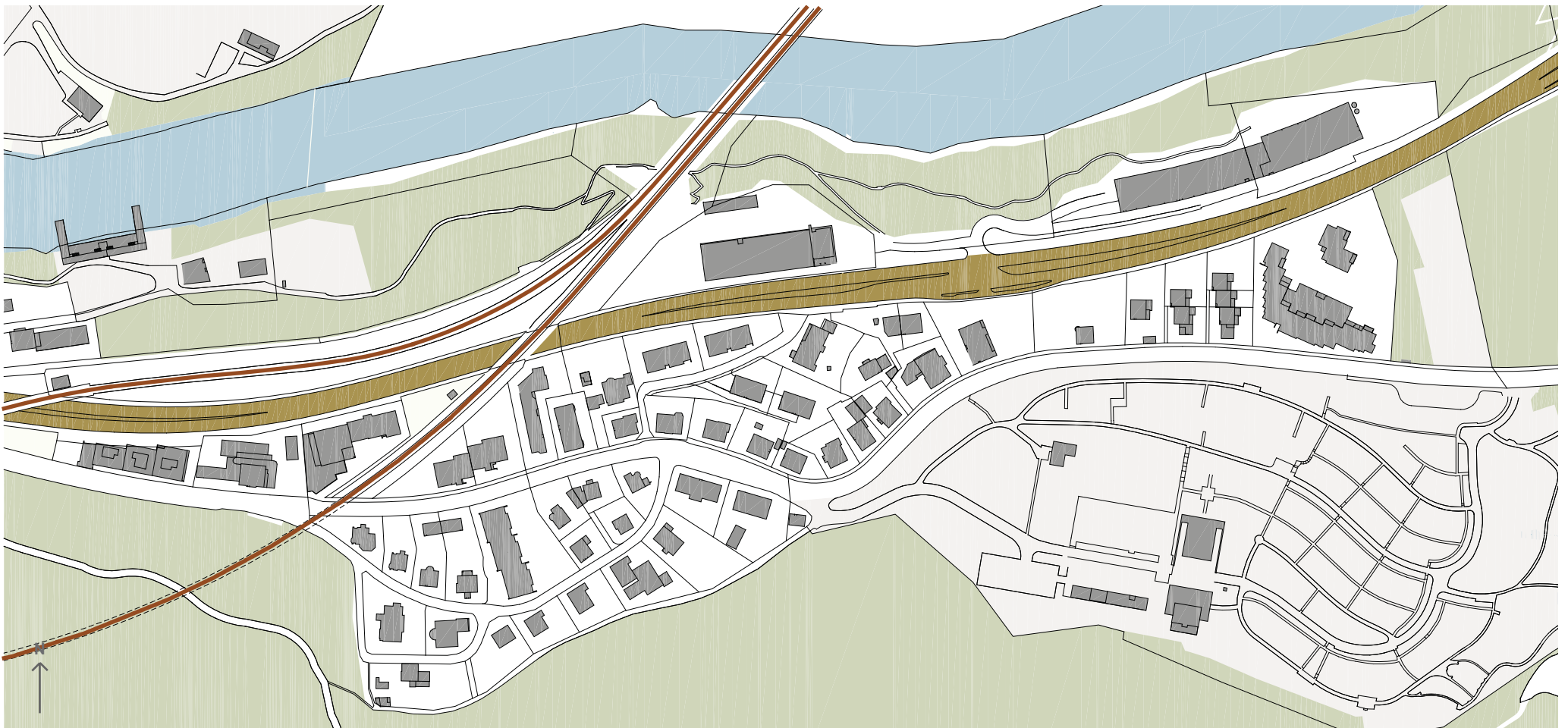




Schulhausplatz / Lindenplatz, bestehend

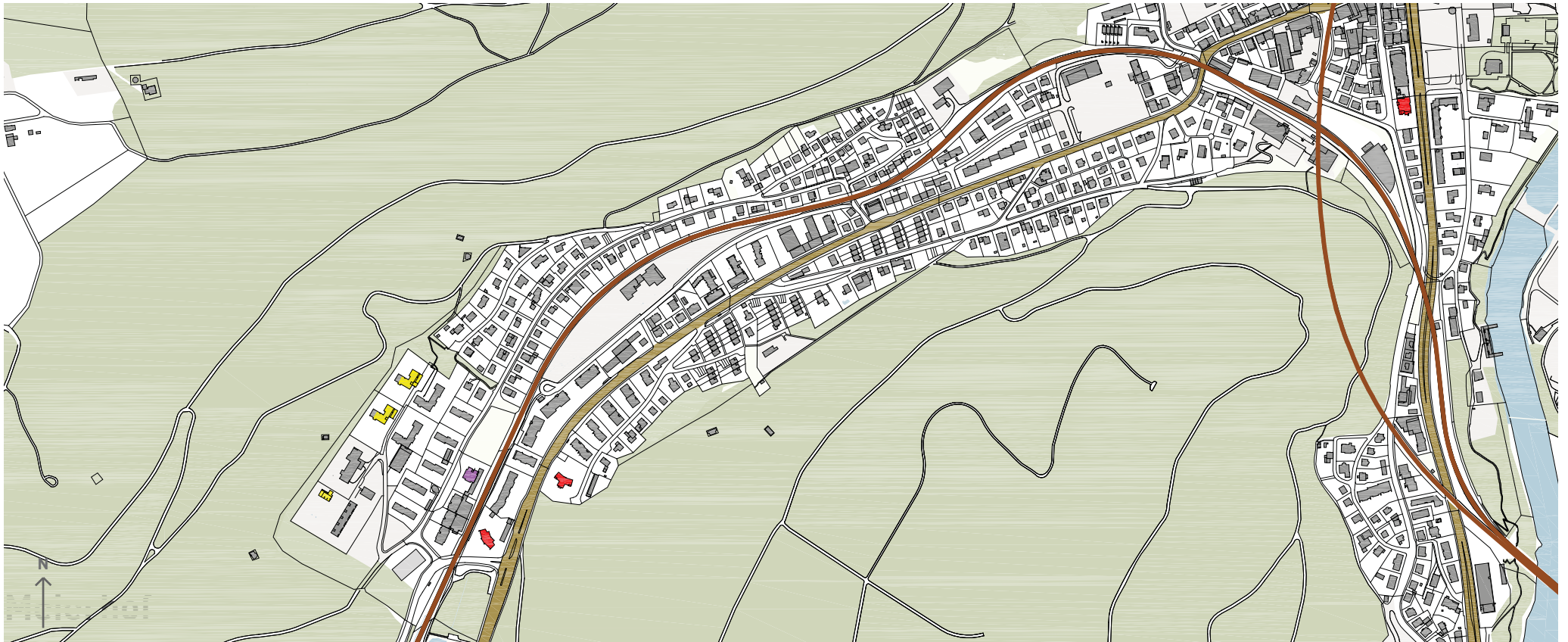
Siedlungsstruktur

- Das Siedlungsgebiet entlang der Zürcherstrasse ist ausser an zwei Stellen mit kleinen Häusern bebaut; es wirkt abgelegen und hat eine schöne kleinräumige Stimmung.
- Es eignet sich nicht für eine starke Verdichtung; ein Hochhaus würde einen fremden Massstab in dieses Quartier bringen.



Siedlungsstruktur

- Das Siedlungsgebiet liegt in einem ost-westlich verlaufenden Tal; es ist grösstenteils ein Wohngebiet mit kleinräumiger Struktur.
- Südlich der Mellingerstrasse stehen Häuser aus verschiedenen Zeiten des 20. Jahrhunderts senkrecht zum Hang, nördlich folgen sie der Strasse; der gegenüber liegende Hang ist kleinteilig bebaut.
- Das Wohngebiet wird von der stark befahrenen Mellingerstrasse zerschnitten; in einiger Distanz bewirkt die Bahnlinie eine weitere Trennung des Siedlungsgebietes.
- Es ist beidseits der Mellingerstrasse durch innere Strassen erschlossen.
- Es ist durch die grossen freien Flächen von Sportplatz und Parkplatz räumlich gegliedert.



Bestehende Hochhäuser

- Im Westen markieren zwei Hochhäuser ⁽¹⁾ vom Typ 3 (E + 12 und E + 10) links und rechts der Mellingerstrasse den Anfang des Siedlungsgebietes.
- Ein weiteres Hochhaus ⁽²⁾ vom Typ 2 (12) steht nördlich der Bahnlinie.
- Am Hang begrenzen zwei gleiche Hochhäuser ⁽³⁾ vom Typ 1 (E + 8) das Siedlungsgebiet gegen den Wald - wie im westlichen Kappelerhof-, das gilt auch für ein weiteres Hochhaus vom Typ 1 (E + 10), beim Alterszentrum Kehl, das die Ecke des Meierhofs markiert.



(3)



(2)

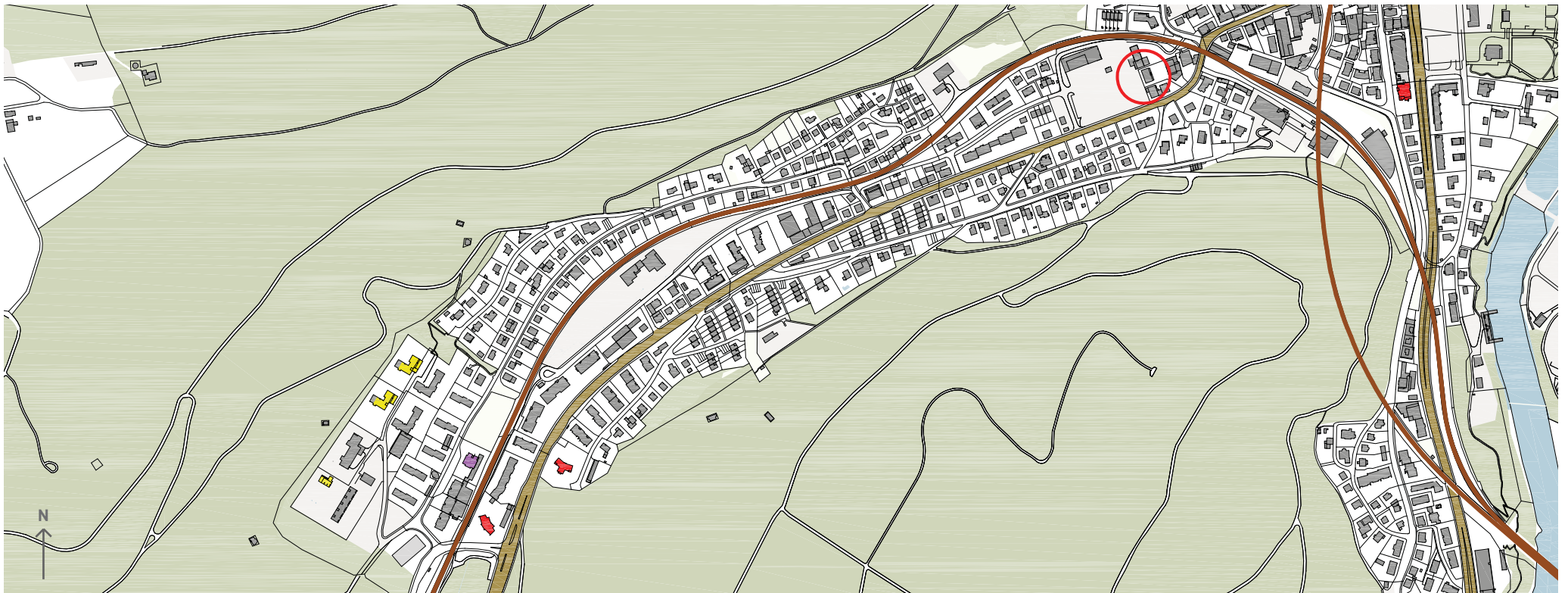
Meierhof



(1)

Neue Hochhäuser

- Der Streifen zwischen der Mellingerstrasse und der Bahnlinie ist schmal und grossteils mit neueren Häusern besetzt; eine weitere Verdichtung mit Hochhäusern hätte stadträumlich aber nur Sinn, wenn sie der Mellingerstrasse in gleichmässigen Abständen folgen würden.
- Dagegen wäre ein Hochhaus vom Typ 2 (E+ 12) am östlichen Rand des Schadenmühlplatzes denkbar; es würde die ereignisreiche Stelle markieren, wo das Gelände einen Sprung macht und wo sich die Bahn und die Strasse kreuzen.
- Ein solches Hochhaus würde die dem Tal folgende Bebauung wirksam in die zwei stadträumlich sehr verschiedenen Siedlungsgebiete Mellingerstrasse West und Mellingerstrasse Ost gliedern.





Meierhof, bestehend



Meierhof, Konzept

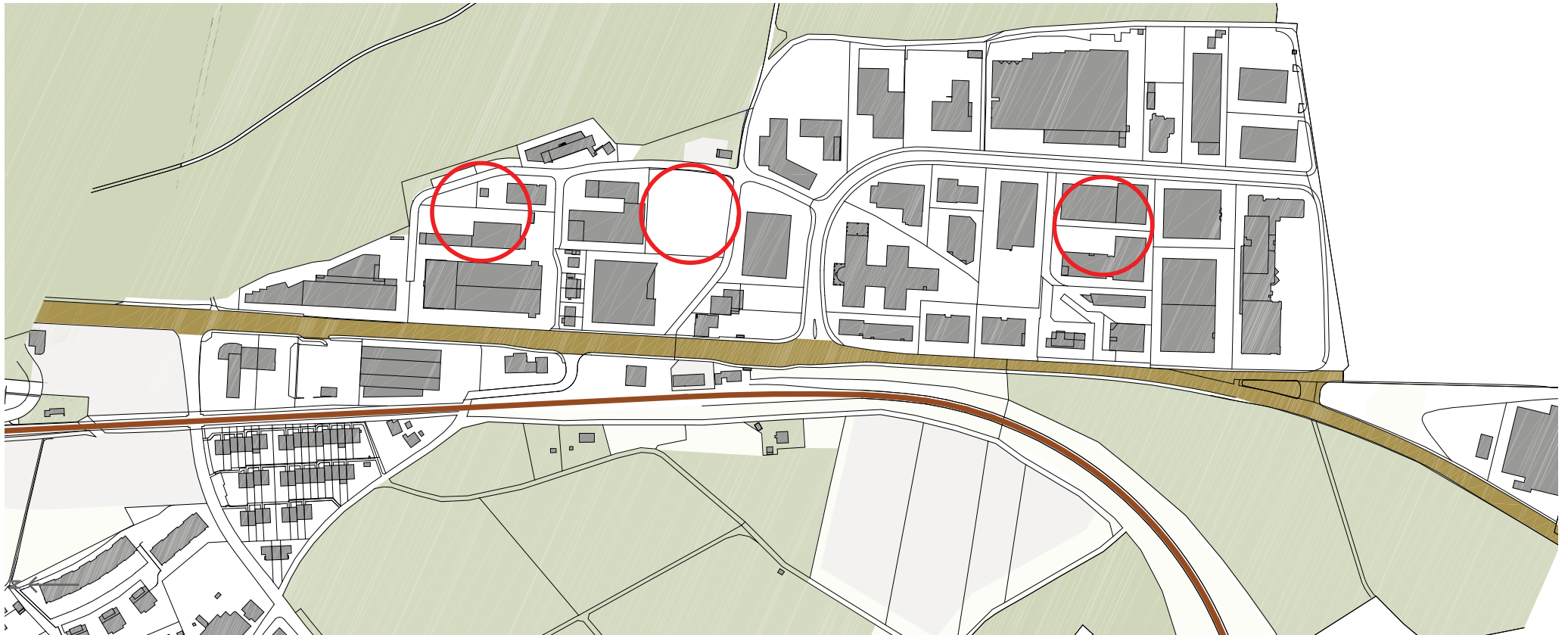
Siedlungsstruktur

- Gewerbegebiet zwischen der Mellingerstrasse und dem bewaldeten Hang
- Meist grosse Gewerbebauten, meist neu und drei - bis viergeschossig
- Im Inneren von einem Punkt der Mellingerstrasse aus nach zwei Seiten erschlossen
- Städtebaulich und architektonisch planlos



Neue Hochhäuser

- Hochhäuser, die das Gewerbegebiet strukturieren, können die Wirkung des Planlosen korrigieren.
- Sie wären vom Typ 2 (15 Geschosse / max. H = 58,00 m) entlang der inneren Strasse anzuordnen, an Stelle von zum Teil älteren Hallen und leeren Stellen.





Esp, bestehend



Siedlungsstruktur

- Schmales Gewerbegebiet zwischen der Mellingerstrasse und der Bahnlinie
- Von der Feuerwehr Baden, einigen grossen Gewerbebauten und einer Gruppe von kleinen Häusern besetzt



Neue Hochhäuser

- Die Isolation des Siedlungsgebietes schliesst aus stadträumlichen Gründen Hochhäuser aus; sie wären erst denkbar im Zusammenhang einer Planung mit dem Ziel, Dättwil an die Mellingerstrasse zu bringen; vorhand schliessen die Bahngleise eine solche Planung aus.

Siedlungsstruktur

- **Wohn- und Gewerbegebiet an einem südlichen Hang, nahe der Autobahn, aber bei niedriger Bebauung vor Lärm geschützt**
- **Von den nächsten Siedlungsgebieten durch die Autobahn getrennt; diese sind nur über die stark befahrene Birmenstorferstrasse zu erreichen.**





Segelhof, bestehend

Die Untersuchung der bestehenden Hochhäuser hat mit wenigen Ausnahmen ein erstaunlich klares Bild ergeben: in den äusseren Bereichen (Meierhof, Kappelerhof) stecken sie die Siedlungsgebiete ab, in den inneren (Merkerplatz, Lindenplatz) bilden sie hingegen Schwerpunkte oder bieten Ansätze dafür. Die Studie hat daraus wesentliche Kriterien für ein Hochhaus - Konzept für Baden gewinnen können. Sie stellt sicher, dass sich weitere Hochhäuser im Sinne von Ergänzungen und Verdeutlichungen in das vorgegebene Bild einfügen.

