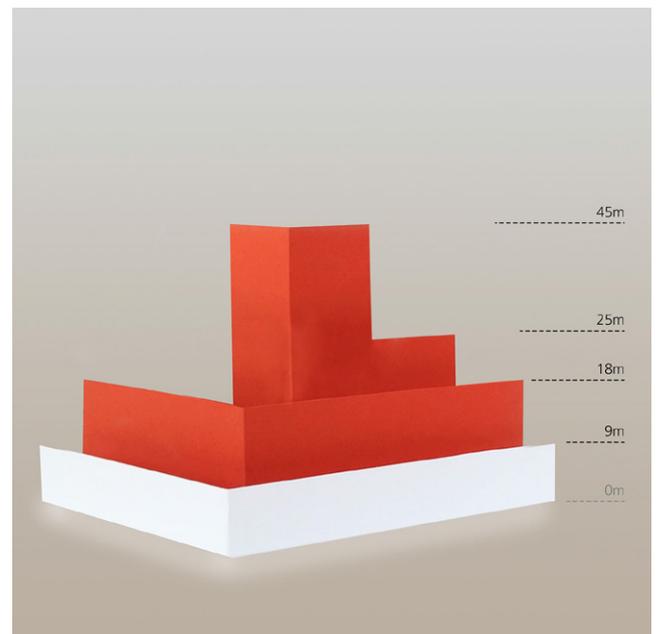


Hochhauskonzept Langenthal

Bericht mit Stand vom 20. Februar 2018



Auftraggeberin:

**Stadt Langenthal
Stadtbauamt**
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmerin:

**Feddersen & Klostermann – Eckhaus AG
c/o Eckhaus AG**
Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Pierre Feddersen
Christian Blum

Begleitgruppe Hochhauskonzept:

Enrico Slongo, Stadtbaumeister
Markus Zahnd, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung
Yvonne Rudolf, Fachberaterin
Fritz Schär, Fachberater

Begleitgruppe Gebiet ESP Bahnhof:

Reto Müller, Stadtpräsident
Daniel Gäumann, AGR Abteilung Orts- und Regionalplanung
Muriel Odiet, AGR Abteilung Kantonsplanung
Enrico Slongo, Stadtbaumeister
Markus Zahnd, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung
Philipp Danioth, TBF + Partner AG
Adrian Strauss, Strauss Raumplanung Entwicklung Städtebau
Yvonne Rudolf, Fachberaterin
Fritz Schär, Fachberater
Christoph Lampart, Fachstellenleiter Raum- und Verkehrsplanung

Inhalt

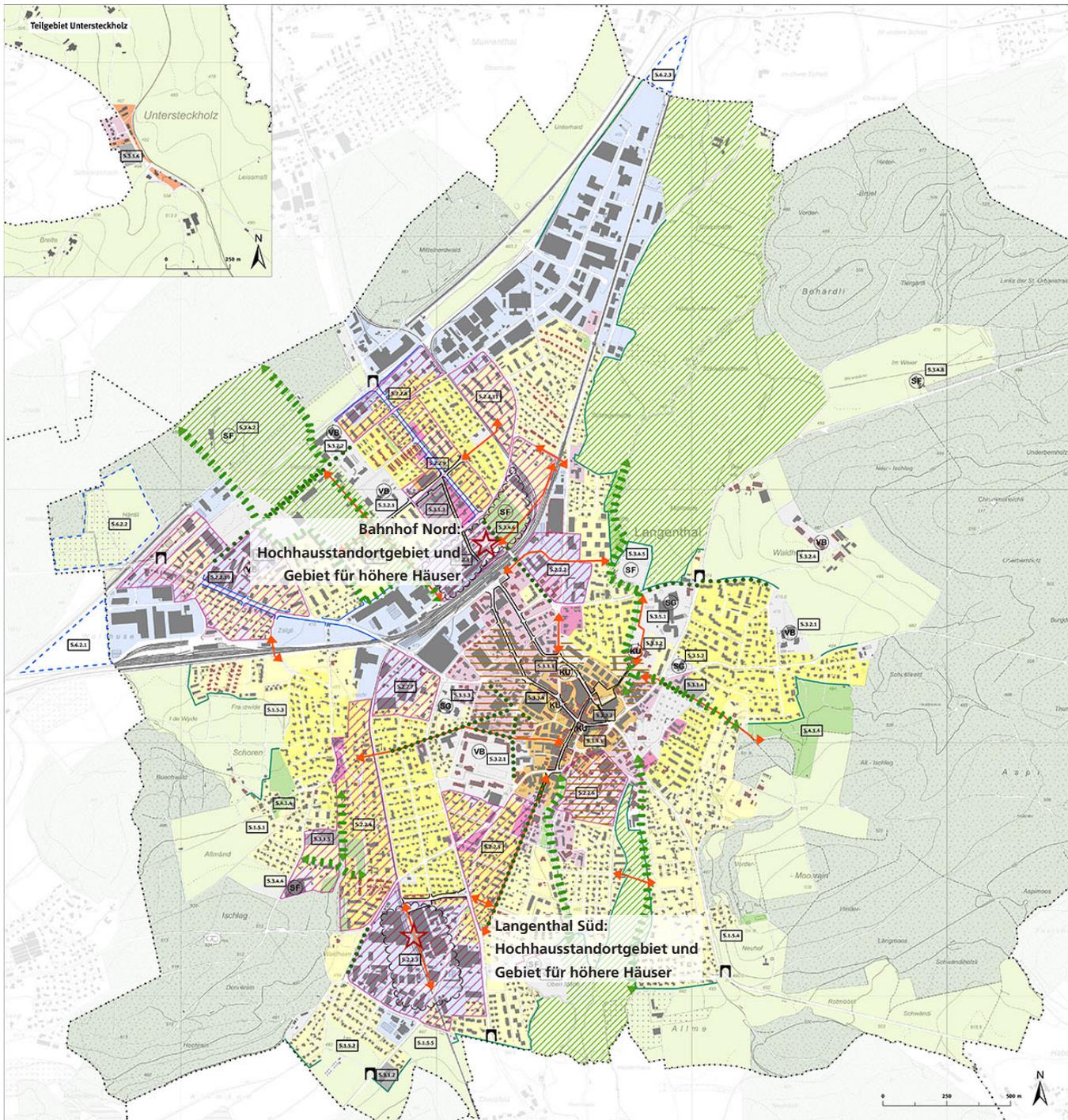
Aufgabenstellung	4
Definition «Hochhaus» im Kanton Bern	6
Definition aus städtebaulicher Perspektive	6
Definition aus baurchtlicher Optik	6
Baugesetzliche Anforderungen	6
Analyse und Interpretationen	8
Landschaft	8
Anlage Infrastruktur und Stadtraum	9
Langenthal und die vorhandenen Hochhäuser	11
Erschliessungsqualität – Verkehrsplanerische Verträglichkeit	12
Untersuchungen zur möglichen Höhenentwicklung	13
Sichtbarkeit im regionalen Landschaftsraum	13
Einordnung in die Skyline	18
Rhythmus der Höhenentwicklung	19
Höhenentwicklung und Wirtschaftlichkeit	20
Geeignete Gebiete – Festlegungen	21
Strategie	21
Bahnhof Langenthal	23
Station Langenthal Süd – Porzi-Areal	25
Gebiete mit Hochhausbestand	27
Ausschlussgebiete	27
Verfahren und Qualitätssicherung	29
Leitlinien einer Beurteilung von Projekten	30
Anhang	33

1 Aufgabenstellung

Der Gebäudetyp «Hochhaus» ist zur Zeit in Langenthal auf verschiedenen Planungsebenen ein Thema. Einerseits auf übergeordneter kommunaler Betrachtungsebene bei der Festlegung von potenzielle Gebieten für Hochhäusern (Raumentwicklungskonzept und Siedlungsrichtplan). Andererseits auf der Ebene Areal im Rahmen der verschiedenen Planungen zum Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Langenthal.

Der am 14. Juni 2017 vom Gemeinderat beschlossene behördenverbindliche Richtplan beinhaltet unter anderem zwei Einzelmassnahmen mit direktem Bezug zur Hochhaus-Thematik. Die Massnahme «S.1.4.2 Hochhausstandortgebiete» legt fest, dass die Umstrukturierungsgebiete Bahnhof SBB und Porzi-Areal potentielle Hochhausstandorte sind. Als Entscheidungsgrundlagen sollen Richtlinien und Anforderungen für die Realisierung von Hochhäusern erarbeitet werden. Ergänzend dazu macht die Massnahme S.1.4.3 Aussagen zum Gebäudetyp «Höheres Haus». Mit der Änderung des Baugesetzes des Kanton Bern per 1. April 2017 gibt es diesen Gebäudetyp baugesetzlich nicht mehr.

Im Rahmen der Vorprüfung des Planwerkes durch den Kanton Bern hat die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eine Anmerkung angebracht. Die OLK vermisst eine grundsätzliche Prüfung der Verträglichkeit von Hochhäusern im fein modellierten und kleinteilig bebauten Landschaftsraum sowie eine Plausibilisierung der vorgesehenen Gebiete und der angedachten Höhenentwicklung. Diese kritische Überprüfung soll mittels der Erarbeitung eines Hochhauskonzeptes für die Stadt Langenthal nachgeholt werden. Grundsätzlich können dabei alle bisherigen Festlegungen und Studien hinterfragt werden. Das Ziel ist ein vielseitig überzeugendes Konzept und Argumentarium zum Einsatz von Hochhäusern in Langenthal vorliegen zu haben.



2 Definition «Hochhaus» im Kanton Bern

2.1 Definition aus städtebaulicher Perspektive

Der Begriff «Hochhaus» umfasst aus städtebaulicher Sicht alle überhohen Bauwerke, unabhängig von Bedeutung und Nutzung. Also auch industrielle, technische und kirchliche Bauten. Normalerweise versteht man aber unter Hochhäusern primär Gebäude, die sich im Umfeld in signifikanter Art durch Mehrhöhe auszeichnen sowie dem Wohnen und Arbeiten dienen. Denkbar sind aber auch andere Nutzungen, zum Beispiel für touristische Zwecke und Forschung.

2.2 Definition aus baurechtlicher Optik

Für das Planungs- und Bewilligungsverfahren ist vor allem die baurechtliche Definition relevant. Traditionell orientieren sich die Planungs- und Baugesetze der Kantone an der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen. Dies hat damit zu tun, dass in der Vergangenheit das Hochhaus baurechtlich ein Gebäude war, welches bezüglich Gebäudehöhe das Mass der Feuerwehrleiter (20 m) überragte. Dieses Mass wurde in den vergangenen Jahren schrittweise an die neuen bautechnischen Möglichkeiten angepasst. Die seit dem 1. Januar 2015 gültige neue Brandschutznorm legt im Artikel 13 fest, dass Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m sind.

Das seit 1. April 2017 inkraftgetretene geänderte Baugesetz des Kantons Bern ist bezüglich Definition der besonderen Baute «Hochhaus» kongruent mit der Brandschutznorm. So bestimmt Art. 20, dass Hochhäuser «Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m» sind.

2.3 Baugesetzliche Anforderungen

Die raumplanerischen und instrumentellen Anforderungen betreffend Hochhäusern werden im Artikel 19 des Baugesetzes des Kantons Bern wie folgt festgelegt:

- Sogenannte besondere Bauten und Anlagen, und damit sind unter anderem auch Hochhäuser gemeint, dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Ausgenommen davon sind Turmbauten wie Kirchtürme, Wassertürme, öffentliche Aussichtstürme sowie Hochkamine, Masten und dergleichen;
- Innerhalb eines regionalen Betrachtungsperimeters muss die städtebauliche und verkehrsplannerische Verträglichkeit nachgewiesen werden;
- Der Bezug zum öffentlichen Raum ist darzulegen;
- Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

In der Peripherie gibt es einzelne Wohnhochhäuser (im Bild links die Siedlung Waldhofstrasse) sowie das Bettenhochhaus des Spitals (im Bild rechts), welche mit einer Höhe von 35 m die Hochhausgrenze des Baugesetzes nur knapp überragen. Gemäss rechtsgültiger Überbauungsordnung kann das Bettenhochhaus um weitere knapp 13 m aufgestockt werden.



Die einheitliche Firshöhe im Kern wird nur durch einzelne Turmaufbauten von repräsentativen Gebäuden durchstossen.



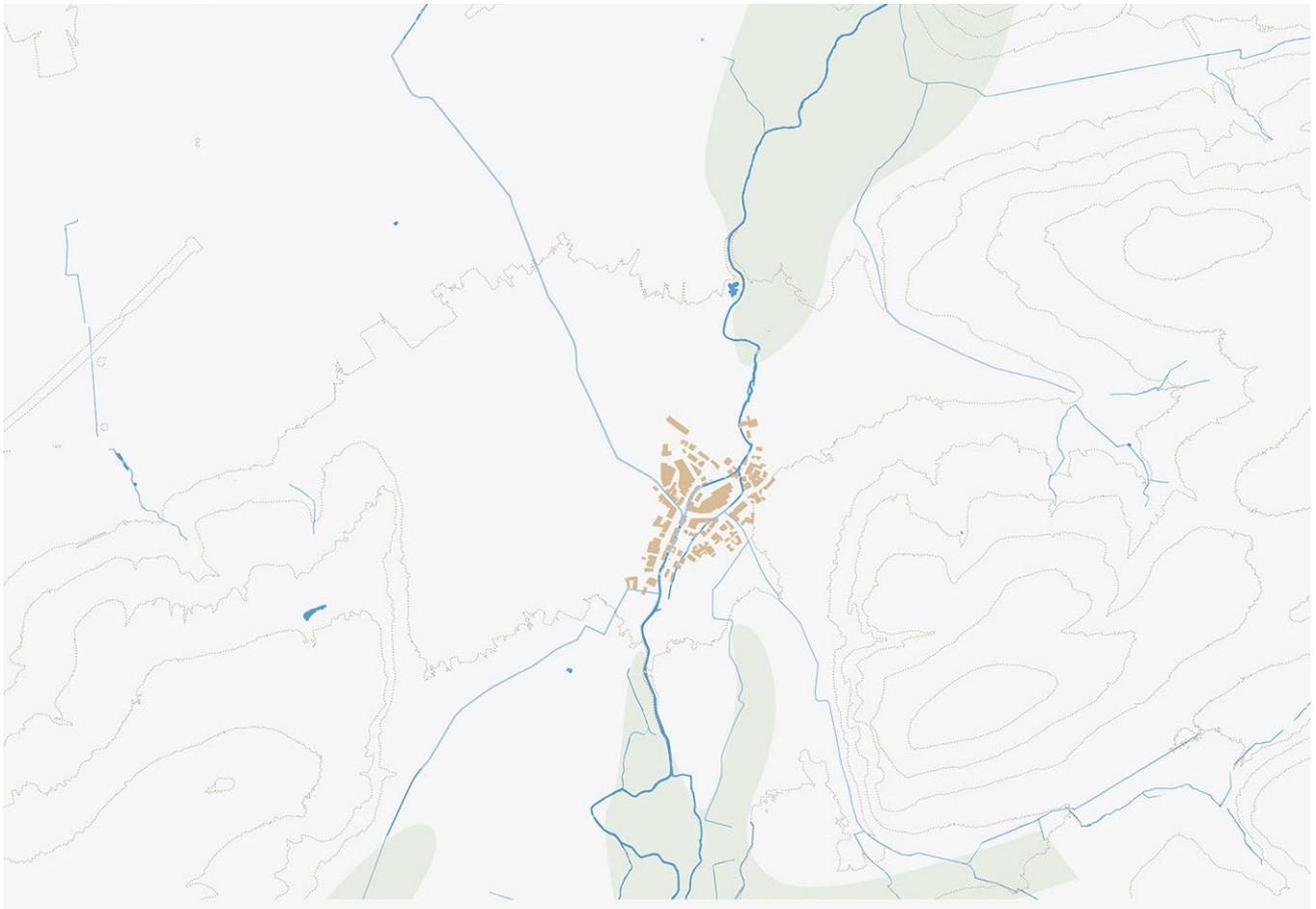
3 Analyse und Interpretationen

3.1 Naturraum und Landschaft

Langenthal liegt zwischen den letzten Ausläufern der Emmentalerberge und am Unterlauf der Langete, dort wo das Tal sich weitert und auch andere lokale Gewässer (u.a. Schulbächli, Moosgraben, Rot) der Langete zufließen. Diese Gewässer standen am Anfang der Siedlungsgeschichte Langenthals, entsprechend hochstehend ist ihre Bedeutung. Wegen der ständigen Überschwemmungsgefahr durch die Langete konzentrierte sich die Besiedelung vorerst auf die geschützten Hänge und Terrassen der beiden Talseiten, auf Aufhaben-Geissberg und auf Schoren. Erst Meliorationen wie das Anlegen der Wässermatten (im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) ermöglichten es, auch im Talgrund und näher am Gewässer zu bauen. Zeitlich parallel mit der von der Berner Regierung geförderten Leinwandweberei entstand über der nun kanalisierten Langete die Entwicklung der Marktgasse. Diese entwickelte sich im Laufe des 17. und vor allem im 18. Jahrhundert zum Zentrum des Orts. Die umliegende Kulisse wird von bewaldeten Anhöhen und den grosszügigen Ebenen der (ehemaligen) Wässermatten bestimmt.

Quellen: Bundesamt für Kultur (BAK), *ISOS Ortsbilder. Langenthal*, Bern 2007; Stadt Langenthal (Hg.), *Räumliches Entwicklungskonzept. Analyse und Siedlungskonzept*, Langenthal 2016

Die Lage des Marktflecken Langenthal über der Schnittstelle der verschiedenen Gewässer (blau), am Rand der Wässermatten (hellgrün) und in den Ausläufern der Emmentalerberge.



3.2 Anlage Infrastruktur und Stadtraum

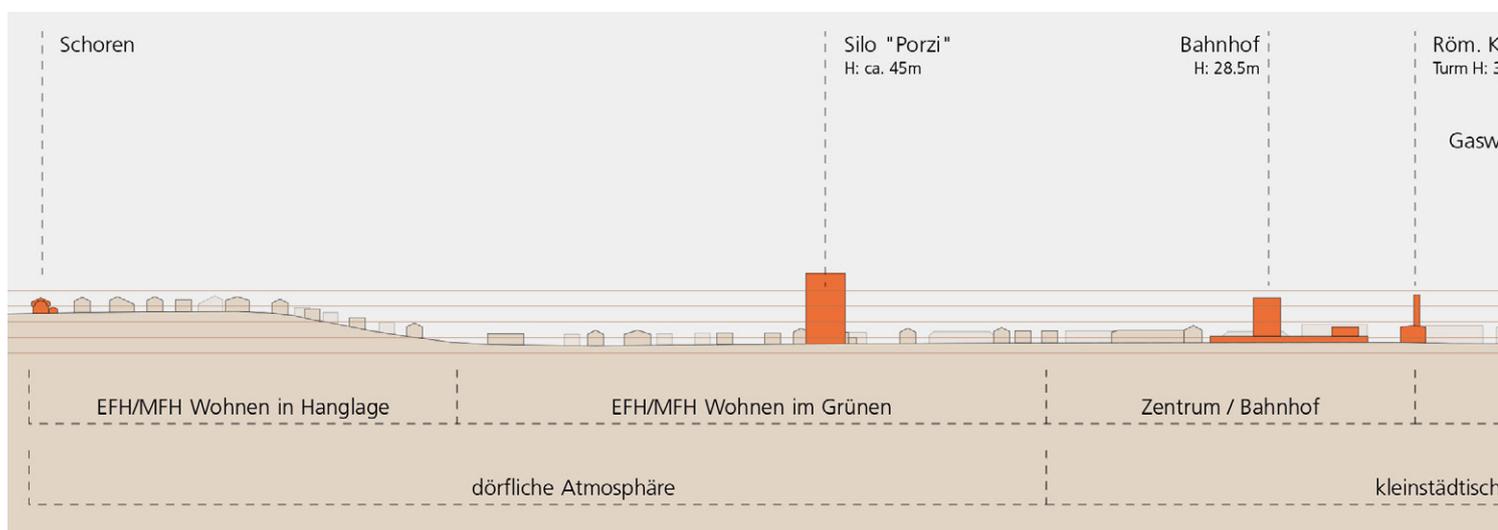
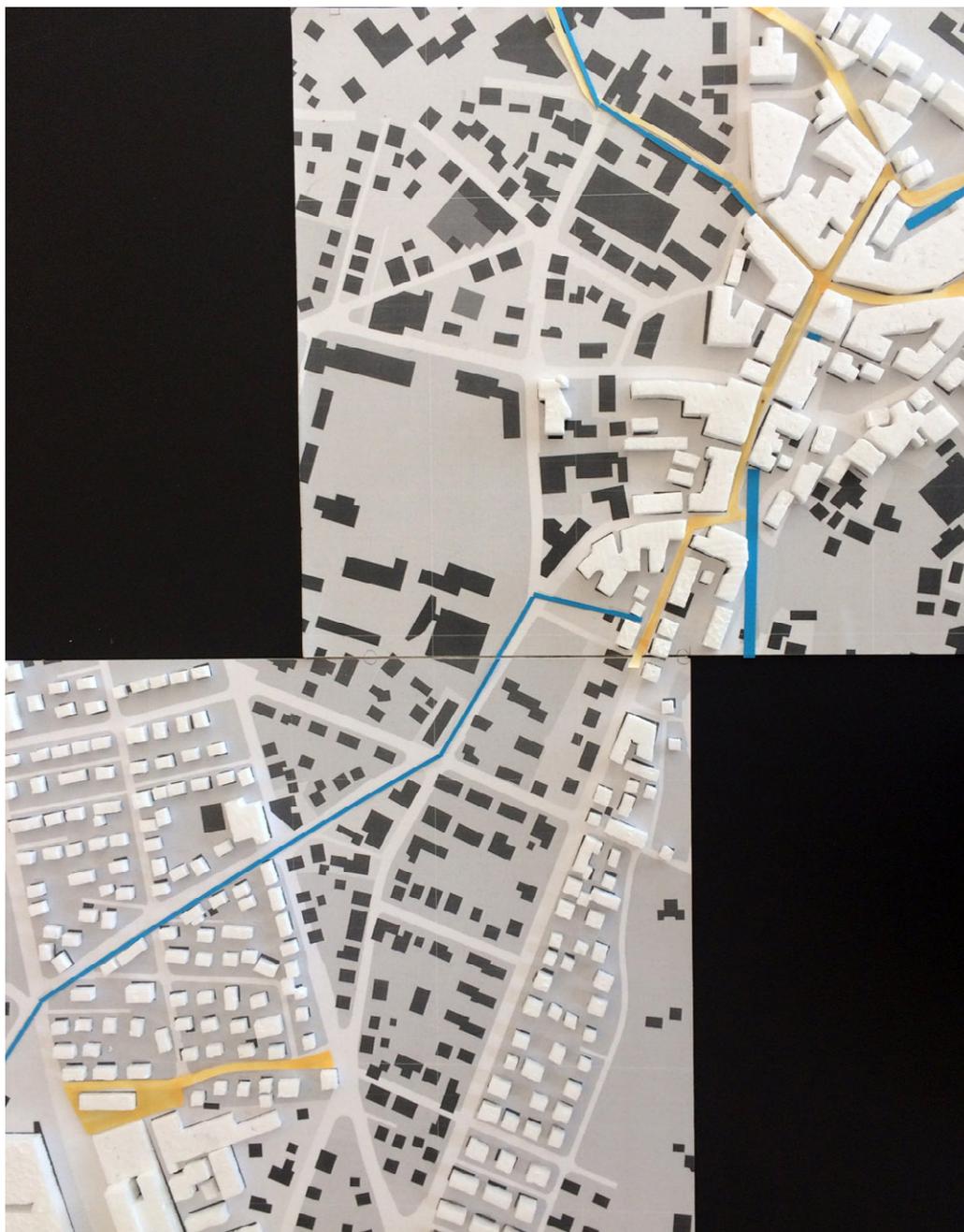
Mit dem Anschluss an die Bahnlinie Bern – Olten Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgt die Siedlungs- und Industrieentwicklung Langenthals. Bis zum Ersten Weltkrieg entwickelten sich, dank der guten Verkehrslage und der Versorgung mit elektrischer Energie durch das Flusskraftwerk Wynau, verschiedene gewerbliche Betriebe zu industriellen Unternehmungen (Teppichfabrik Ruckstuhl, Maschinenfabrik Ammann, Porzellanfabrik). Diese Unternehmungen mit ihrem stadtstrukturell eigenständigen Auftritt (grosse Volumen, gassenartige Aussenräume) liegen peripher zum Marktflecken aber in unmittelbarem Bezug zu den beiden Bahnhöfen und zu den Gewässern. In der Gegenwart stehen diese Cluster im besonderen Fokus: Sie sind wichtige Ankunftsorte und Identitätsträger aber auch bedeutende Subzentren und Entwicklungs-/ Umstrukturierungsgebiete. Gleichzeitig liegen in diesen Gebieten sowie im Marktfleck die Mehrheit der markanten Hochbauten mit repräsentativer oder industrieller Funktion (Kaufhaus, Turmhaus, Mühle, Bahnhof, Silo). Es kann die Logik, dass die Mehrheit der im Stadtbild präsenten (weil herausragenden) Gebäude an Orten mit zentralörtlicher Funktion stehen, erkannt werden.

Quellen: Bundesamt für Kultur (BAK), *ISOS Ortsbilder. Langenthal*, Bern 2007; Stadt Langenthal (Hg.), *Räumliches Entwicklungskonzept. Analyse und Siedlungskonzept*, Langenthal 2016

Die ehemaligen Industriecluster und gegenwärtigen Entwicklungsgebiete liegen peripher zum Marktfleck aber an funktional bedeutenden Schnittstellen. An diesen Schnittstellen steht auch die Mehrheit der vorhandenen markanten Hochbauten.



Studienmodell zur Untersuchung der Körnung und der Struktur der Siedlungslandschaft von Langenthal. Als charakteristisch wird das unvermittelte Nebeneinander grosser (Marktfleck, Industriegebiete) und kleiner Volumen (Arbeiterhäuser) erkannt.

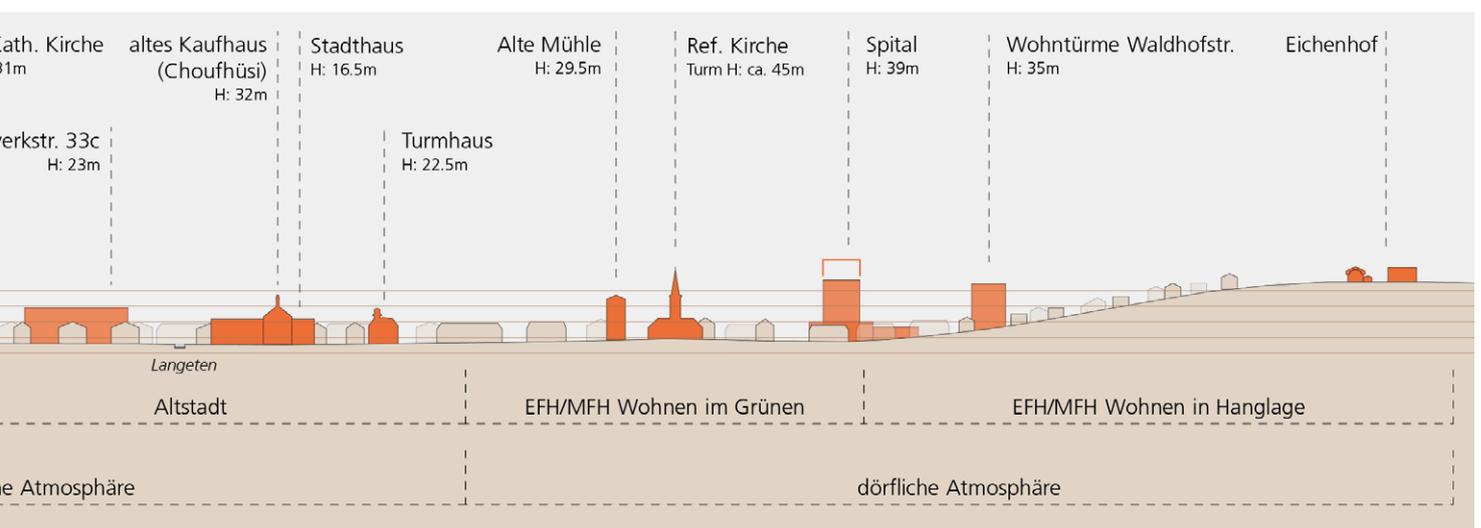


3.3 Langenthal und die vorhandenen Hochhäuser

Die Stadt weist im Verhältnis zu anderen Städten in der Schweiz relativ wenige Hochhäuser auf. Insbesondere die in vielen anderen Städten anzutreffenden peripheren Grosssiedlungen der 1960er-Jahren mit ihren meist die Skyline verunklarenden Wohnhochhäusern sind nur in bescheidenem Ausmassen vorhanden. Hauptzeuge dieser dem stadtplanerischen Leitbild der «Moderne» folgenden Ansatz ist die Siedlung an der Waldhofstrasse. Mit Höhen bis 35 m sind sie im Vergleich mit anderen Orten wohltuend niedrig ausgefallen, sie dominieren trotzdem die Aussicht vom Waldhof (siehe Seite 14). Einer logistisch-funktionalen Ordnung folgen die markanten Industriebauten. Sie weisen mit 31 m (Alte Mühle) und 45 m (Silo Porzi) stattliche Höhen auf. In derselben Höhenkategorie liegen die Landmarks öffentlicher Institutionen (Bettenhochhaus vom Spital, Kirchen). Betreffend Bettenhochhaus gilt es anzumerken, dass gemäss rechtsgültiger Überbauungsordnung das bestehende rund 39 m hohe Haus noch weitere 13 m aufgestockt werden könnte. Somit könnte das Bettenhaus eine absolute Kote von 525.20 m.ü.M. erreichen. Das heisst ein Plus von 52.9 m gegenüber dem Bahnhof Langenthal, dessen Schienenhöhe 472.30 misst. Unter der Kategorie der markanten Industriebauten sowie der Landmarks öffentlicher Institutionen liegen die Hochbauten mit repräsentativer Funktion: Kaufhaus (32 m), Turmhaus (22.5 m), Bahnhof (28.5 m). Mit diesen Höhen liegen sie im Bereich der Grenze zur baurechtlichen Definition des Hochhauses. Eingebettet ist diese Skyline in die fein modellierten Ausläufer der Emmentalerberge. Diese überragen im Nahumfeld den Talboden um 40 bis 50 Höhenmeter.

Die feingliedrige Siedlungslandschaft erfordert eine hohe Sorgfalt bei der Integration von hohen Bauwerken. Dies weil ein Hochhaus sofort markant mit der Norm bricht und sehr schnell eine Dominanz sowohl im Siedlungskörper als auch im Landschaftsraum ausstrahlt. Eine solche Dominanz bedingt die entsprechende Funktion und Stellung im Stadtraum.

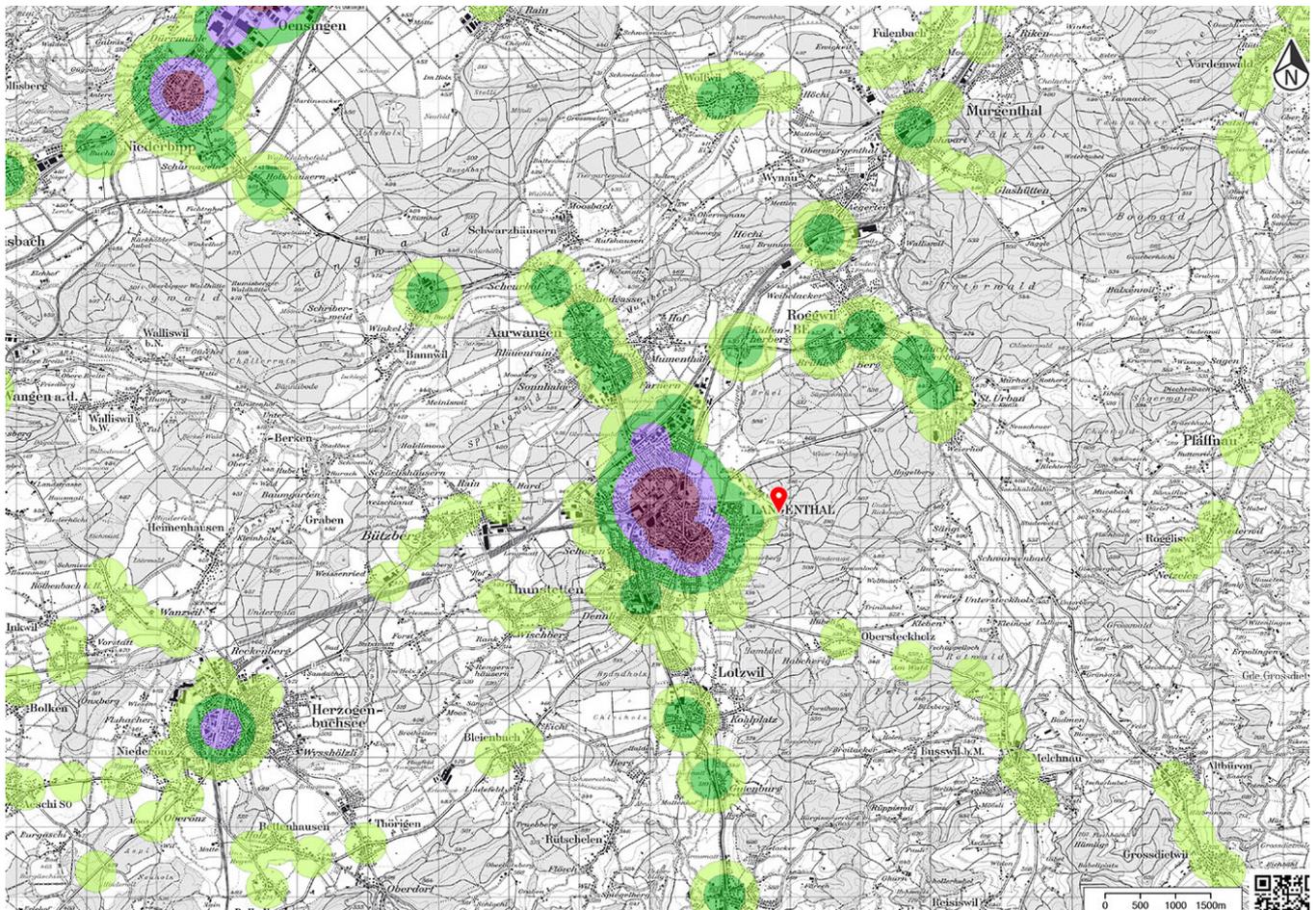
Prinzip-Schnitt (Ost – West) durch den Siedlungs- und Landschaftsraum von Langenthal.



3.4 Erschliessungsqualität – Verkehrsplanerische Verträglichkeit

Langenthal weist bezüglich dem öffentlichen Verkehr in den Teilgebieten Bahnhof und dem Marktfleck eine mindestens gute Erschliessungsqualität auf (ÖV-Güteklasse B oder A gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung). In der Region weisen nur noch Solothurn, Niederbipp, Oensingen, Olten sowie Zofingen vergleichbare Qualitäten auf. Im Vergleich weist aber Langenthal als einzige dieser Gemeinden keinen direkten Anschluss an das Nationalstrassennetz auf. Die Stadt wird aber von der Hauptstrasse 1 tangiert. In der Folge kann angenommen werden, dass die mit einem allfälligen Hochhaus ausgelöste erhöhte Nachfrage nach Mobilitätsdienstleistungen im Grundsatz verträglich aufgenommen werden kann. Weitergehende Untersuchungen mit allfälligen Massnahmen sind auf Stufe Projekt anzugehen (siehe hierzu Kapitel 7).

Die ÖV-Güteklasse gemäss Bundesamt für Raumentwicklung: Dunkelviolett entspricht der Klasse «A», Blau der Klasse «B».



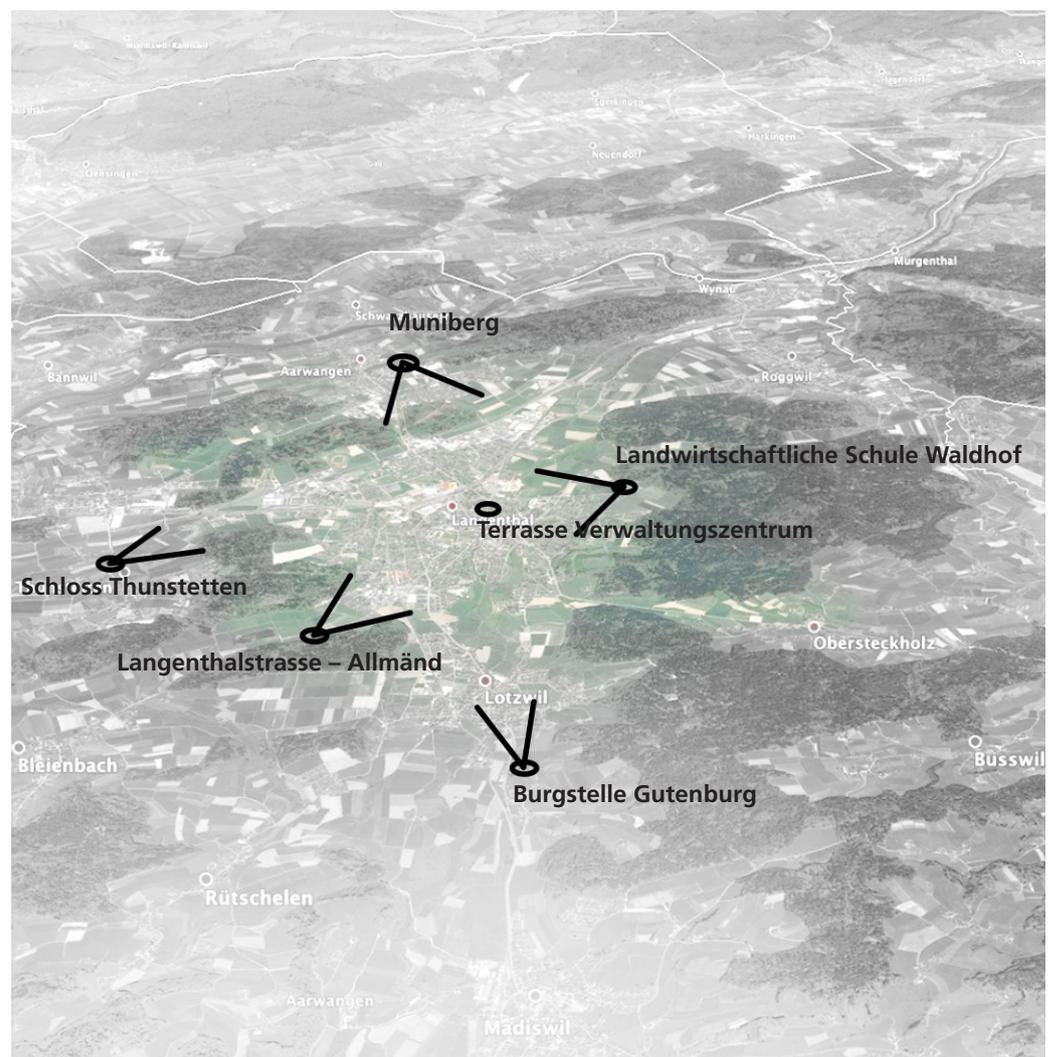
4 Untersuchungen zur möglichen Höhenentwicklung

4.1 Sichtbarkeit im regionalen Landschaftsraum

Die fein modellierte Landschaft der Region Langenthal erfordert eine sorgfältige Prüfung der Auswirkungen von Hochhaus-Projekten auf die Silhouette der Hügellandschaft und der Stadt. Begehungen im Gelände haben gezeigt, dass die Siedlungslandschaft von folgenden Aussichtslagen aus besonders gut einsehbar ist:

- Terrasse Verwaltungszentrum Langenthal (Jurastrasse 22)
- Landwirtschaftliche Schule Waldhof
- Burgstelle Gutenburg (Gemeinde Madiswil)
- Langenthalstrasse – Allmänd (Gemeinde Bleienbach)
- Schloss Thunstetten (Gemeinde Thunstetten)
- Muniberg (Gemeinde Aarwangen)

Die als relevant eingeschätzten Aussichtsorte im Umfeld der Stadt Langenthal.



Selbstverständlich gibt es zahlreiche weitere Orte aus derer Perspektive die Siedlungslandschaft gut sichtbar ist. Die Beschränkung auf die oben genannten Lagen erfolgte aufgrund ihrer angenommenen Relevanz. Die Orte müssen also eine bedeutende Menge an Besuchern aufweisen und gleichzeitig verschiedene Blickwinkel auf die Stadt abdecken. Die Untersuchung der Auswirkungen wurde vorgenommen, als die für Hochhäuser geeigneten Gebiete (Bahnhof Nord, Porz-Areal) sowie die maximal denkbare Höhe (60 m) grundsätzlich festgelegt waren.

Die Einordnung in die Silhouette der Siedlungslandschaft Langenthal erscheint als dann gegeben, wenn aus der Perspektive der oben definierten Aussichtsorte Hochhäuser mehrheitlich in eine visuelle Beziehung zu den Kuppen der Hügellandschaft treten und diese nicht deutlich überragen. Überragen Hochhäuser diesen natürlichen Hintergrund, treten sie als Dominante in Erscheinung. Ein Auftritt der in keinen begründbaren Verhältnis zur profanen (Wohnen, Arbeiten) Nutzung des Hauses steht.

Von praktisch allen untersuchten Standorten wirkt eine Gebäude mit einer Höhe von 60 m unangemessen und zu dominant. Besonders offensichtlich wird dies aus der Perspektive der Standorte Waldhof, Langenthalstrasse und Schloss Thunstetten. Besonders das Auftauchen eines 60 m hohen Gebäudes mit Standort beim Bahnhof Langenthal im landschaftlichen geprägten Panorama des Schloss Thunstetten (siehe Seite 16) sowie die dominante Erscheinung aus der Perspektive des Waldhofes und des Muniberges (siehe Seiten 14 und 16) sind problematisch. Gebäudehöhen von 50 m sind bezüglich der Sichtbarkeit im Landschaftsraum bereits deutlich weniger problematisch. Bei der Mehrheit der Standorte baut sich eine Beziehung zu den Hügelkuppen des Umfeldes auf. Die Ausnahmen sind in den Bildern von den Standorten Waldhof (Seite 14) und Langenthalstrasse (Seite 15) zu finden. Hochhäuser mit einer Höhe von 40 m treten als Merkpunkte in Erscheinung, ordnen sich aber auch gut in den fein modellierten Landschaftsraum ein. Aus jeder der visualisierten Perspektive tritt der Hochpunkt in eine Beziehung zum Hintergrund. Bei der Mehrheit der Standorte zeigen die Bilder auf, dass mit etwas mehr als 40 m Höhe eine noch besser lesbare Beziehung zum Hintergrund hergestellt werden könnte.

Standort Terrasse Verwaltungszentrum mit Blick Richtung «Porzi-Areal» (links) und «Bahnhof Langenthal» (rechts): Alle Höhen bauen eine Beziehung zum Horizont auf. Beim Standort «Bahnhof Langenthal» wird mit 60 m der Jura knapp überragt, mit 40 m Höhe wird der Bezug zum Horizont eher unterlaufen.



Standort Waldhof mit Blick Richtung Westen: Dominant sind die Hochhäuser an der Waldhofstrasse und das Bettenhochhaus (Höhe 39m, orange angedeutet die mögliche Aufstockung des Spitals). Potenzielle Hochhäuser im Gebiet «Bahnhof Langenthal» (rechts) überragen in jedem Fall (Rot: 60m, Orange: 50m, Gelb: 40m) die Silhouette des Juras im Hintergrund. Eine Höhe von 60m wie auch von 50m tritt als Dominante in Erscheinung weil sie den Hügelzug des Juras sehr deutlich überragen. Ein Gebäude mit 40m Höhe beginnt eine Beziehung zum Horizont aufzubauen.



Standort Burgstelle Gutenberg mit Blick Richtung Norden: Potenzielle Standorte im Gebiet «Station Langenthal Süd – Porzi-Areal» (links) und «Bahnhof Langenthal» (rechts). Hochhäuser mit einer Höhe von 60m (Rot) überragen den dahinterliegenden Hügelzug.



Standort Langenthalstrasse – Allmänd mit Blick Richtung Osten: Potenzielle Hochhäuser mit einer Höhe von 60m (Rot) und 50m (Orange) im Gebiet «Station Langenthal Süd – Porzi-Areal» (Bildmitte) sind in jedem Fall Dominanten ohne Hintergrund im Landschaftsraum. Das bestehende Silo mit einer Höhe von 45m ist als Merkpunkt sichtbar aber ordnet sich auch in die Silhouette ein.



Standort Schloss Thunstetten mit Blick Richtung Norden: Ein 60 m hohes Gebäude mit Standort nördlich vom Bahnhof Langenthal taucht im landschaftlich geprägten Panorama auf. Dies wird als problematisch beurteilt.



Standort Muniberg (Gemeinde Aarwangen) mit Blick Richtung Süden: Potenzielle Standorte im Gebiet «Bahnhof Langenthal» (Mitte) und «Station Langenthal Süd – Porzi-Areal» (Hintergrund rechts). Das Hochhaus mit einer Höhe von 60 m (Rot) dominiert den Landschaftsraum, das Bettenhochhaus (Höhe 39 m, orange angedeutet die mögliche Aufstockung des Spitals), Hochhäuser mit einer Höhe von 40 m (Gelb) sind zwar sichtbar ordnen sich aber auch in den Landschaftsraum ein.

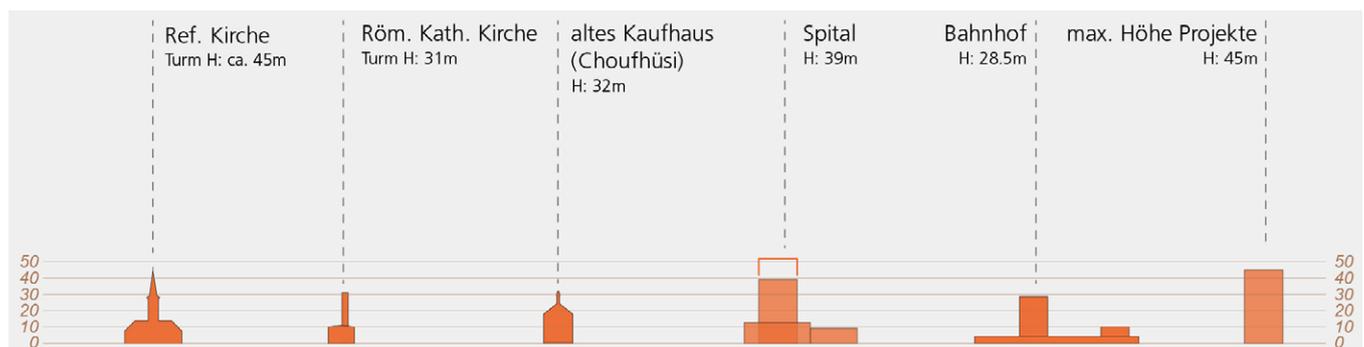


4.2 Einordnung in die Skyline

Die vorhandenen Hochhäuser mit repräsentativer und/oder öffentlicher Funktion weisen eine Gebäudehöhe um 30m auf. Mit 45m nimmt der Turm der reformierten Kirche eine begründet herausragende Stellung in der Silhouette ein. In denselben Höhenbereich stösst das Silo bei der Station Langenthal vor. Dieser Gebäudetyp folgt generell weniger einem städtebaulichen Anspruch sondern vielmehr logistisch-funktionalen Bedürfnissen. Darüber hinaus ordnet er sich in ein übergeordnetes logisches Zusammenspiel mit weiteren Silobauten der Region (Gugelmann-Areal in Roggwil-Wynau, Silos im Areal Böhlen etc.) ein. Aus diesen Gründen sind die Silobauten nicht der Massstab für die mögliche weitere Setzung von Hochhäusern mit städtebaulich-repräsentativen Anspruch. Der Massstab bildet vielmehr die durch die Kirchen, das Kaufhaus, das Spital und den Bahnhof gebildete «Skyline» von Langenthal.

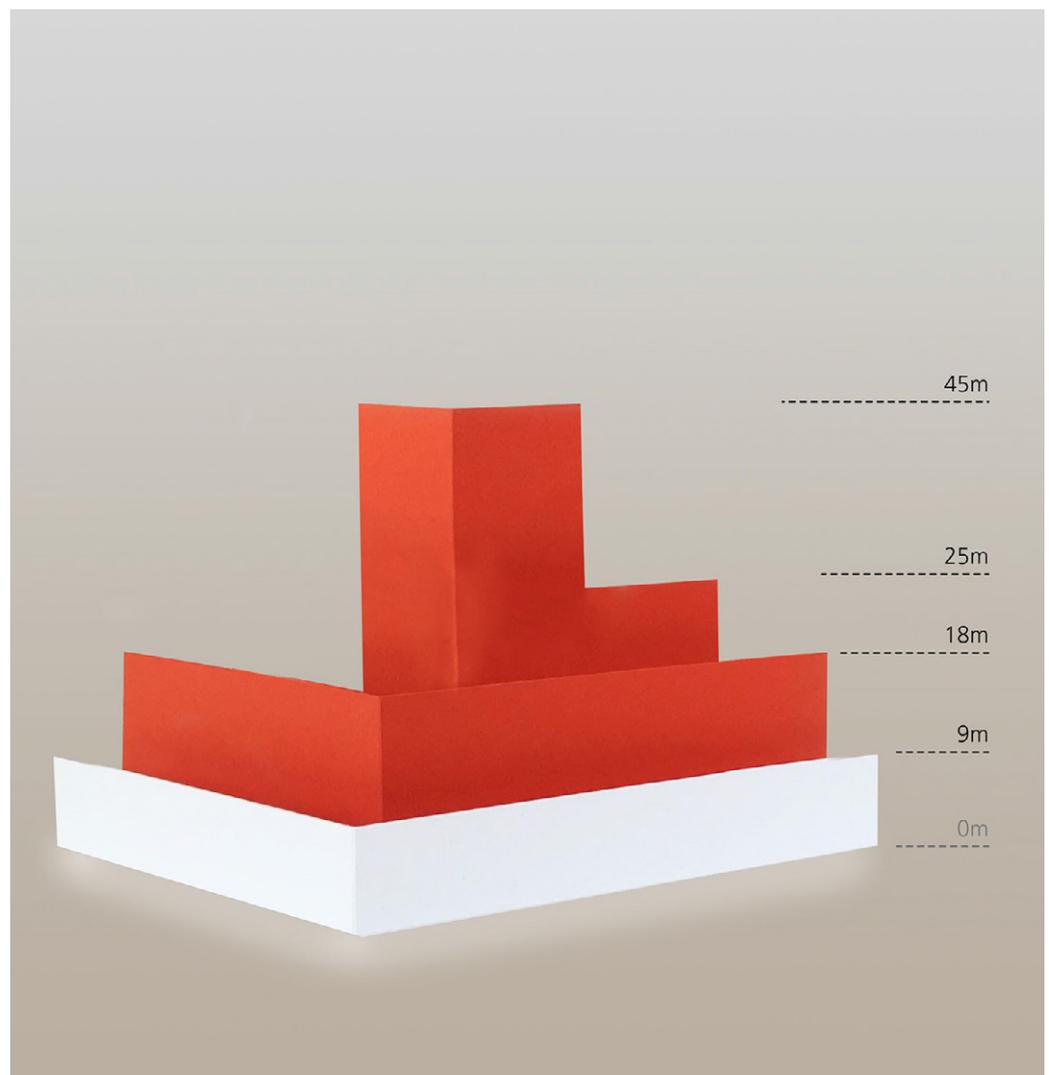
Mit Kenntnis aber auch in Ergänzung zur Analyse der Sichtbarkeit im regionalen Landschaftsraum gilt es die Einordnung von Projekten in diese spezifische Skyline zu studieren. Eine sinnvolle Ergänzung der Skyline ergibt sich, wenn zusätzliche Hochbauten eine Gebäudehöhe im Bereich von 30 bis maximal 45m aufweisen. Solchermassen wird das Bild sinnvoll ergänzt, der bisher höchste gebaute Punkt (Turmspitze der reformierten Kirche) wird nicht überragt und allfällige Projekte können trotzdem zu den höchsten Gebäuden der Stadt zählen.

Schematische Zusammenstellung der vorhandenen Hochhäuser mit repräsentativer und/oder öffentlicher Funktion.
Hochhaus-Projekte müssen sich in diesen vorhandenen Massstab einordnen: Mit maximal 45m überragen sie den Turm der Reformierten Kirche nicht, sie würden aber trotzdem mit zu den höchsten Gebäuden in der Region zählen.



4.3 Rhythmus der Höhenentwicklung

Die für Langenthal typischen Siedlungsgebiete weisen eine Gebäudehöhe um 9m auf. Legt man als Maximum der Höhenentwicklung 45m fest, ergibt sich ein Faktor 5 im Vergleich zur Regelbauweise. Dieser Faktor ist in etwa der selbe, wie ihn auch Grossstädte in der Schweiz aufweisen. So weisen beispielsweise in der Stadt Zürich die Regelbauten (Kernbereich) eine Höhe von 15 bis 18m auf. Für Hochhäuser ist im Gebiet I eine Höhe bis 80m zulässig. Im Verhältnis ergibt sich ein Faktor von 4.5 bis 5.3. Das bedeutet, dass in Langenthal Hochhäuser im selben (Höhen-)Verhältnis zur Regelbauweise stehen wie in Zürich. Parallel dazu haben Modelluntersuchungen und die Diskussion mit der hierfür für zwei Workshops eingesetzte Begleitgruppe Gebiet ESP Bahnhof ergeben, dass räumlich in den urban geprägten Entwicklungsgebieten in Langenthal die interessantesten Situationen entstehen bei einer Abstufung der Höhenentwicklung mit 18 m als Regelhöhe und 25 bis 35 m für die Ausbildung von Eck- und Merkpunkten. Eine solche Abstufung und Höhenfestlegung wurde als gelungen beurteilt weil eine Akzentbildung auf der Ebene Areal und Quartier möglich wird ohne die Nachbarschaft zu dominieren. Mit Höhen über 35m entsteht primär ein Bezug über das Quartier hinaus auf die Ebene Gesamtstadt ohne entscheidenden Mehrwert für die lokale städtebauliche Situation, ausser die Gebäude weisen vorzugsweise zum Teil öffentlich bedeutsame Funktionen aus.



4.4 Höhenentwicklung und Wirtschaftlichkeit

Hochhäuser sind nicht nur bezüglich dem städtebaulichen Auftritt eine besondere Bauform. Ebenso entscheidend ist die Kenntnis der spezifischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dabei spielen vor allem die Aspekte Gebäudehöhe, Flächen pro Geschoss und die Aufnahmefähigkeit des Marktes entscheidende Rollen. Der Aspekt der Gebäudehöhe steht in direktem Zusammenhang zur Definition gemäss Bau- und Planungsrecht resp. der Brandschutznorm. Im Regelfall ergeben sich ab dem Schwellenwert, ab dem ein Gebäude als Hochhaus gilt, zusätzliche Baukosten. Vereinfacht dargestellt ergeben sich folgende Abhängigkeiten:

30 bis ca. 45 m	Baukosten nehmen stärker zu als Erträge.
ca. 45 bis ca. 60 m	Erträge nehmen überproportional zu, Zusatzkosten werden aufgefangen
ab ca. 60 m	Zusätzliche Netto-Erträge.

Diese verallgemeinerten Aussagen sind im konkreten Fall auf standortabhängigen Abweichungen im Zusammenhang mit der Umfeldsituation, der Aussichtslage und weiteren Kriterien zu überprüfen. Solche Kriterien können sehr wohl dazu führen, dass Hochhäuser mit Gebäudehöhen im Bereich um 40m gebaut werden. So lassen sich zahlreiche aktuelle Bauten in Grossstädten der Schweiz (Europaallee und Löwenbräu-Areal in Zürich als Beispiele) aber auch in kleineren Städten wie Aarau und Suhr finden (siehe Anhang).

5 Geeignete Gebiete – Festlegungen

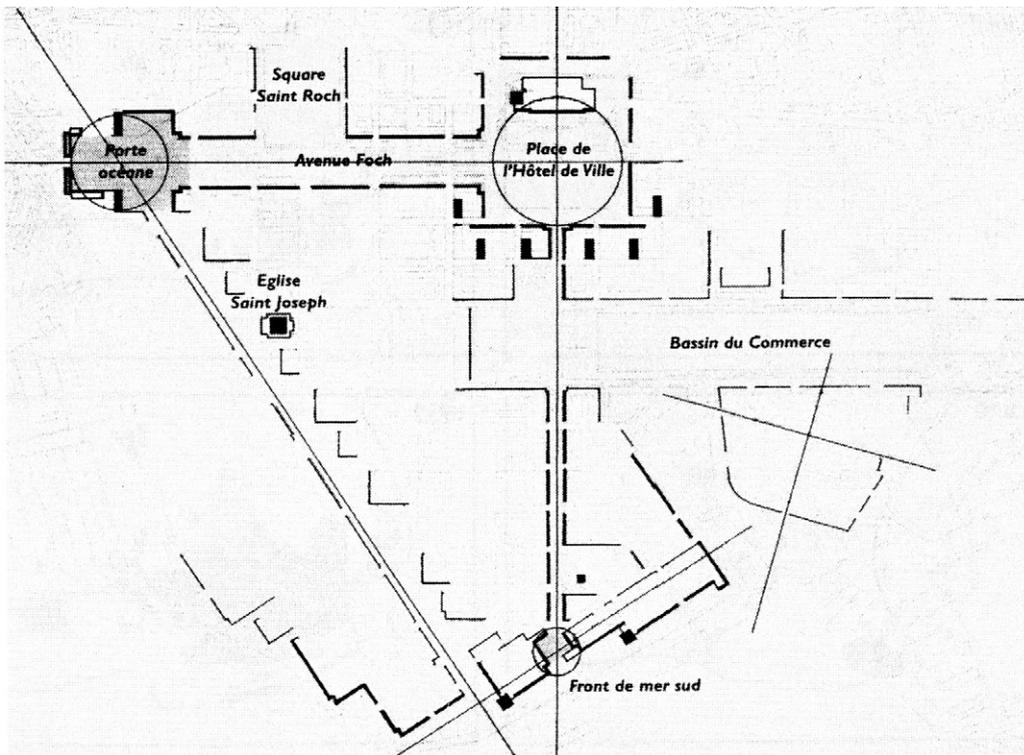
5.1 Strategie

Die Regelbauweise in Langenthal ist das mittig in der Parzelle platzierte Punkthaus mit allseitigem Freiraum und einer Gebäudehöhe um 9 m. Die hauptsächlichsten Ausnahmen davon ist der Marktfleck mit seiner Morphologie, die einer Altstadt verwandt ist, sowie die grossflächigen Hallenbauten für die Industrie und das Gewerbe. Bauliche (mehr Nutzfläche) und soziale (mehr Einwohner und Arbeitsplätze) Verdichtungen dieser Typologien sind im Höhenbereich von 9 bis 30 m, und damit ohne die besondere Bauform des Hochhauses zu wählen, sehr gut möglich. Die *fein modellierte Stadt-Landschaft von Langenthal* (Baukörper und Topografie) erfordert aber bereits in diesem Bereich der Höhenentwicklung eine sehr sorgfältige städtebauliche Einordnung. Dies ist im Rahmen von Gebietsentwicklungen planerisch zu berücksichtigen.

Eine noch markantere Abweichung von der Höhe der Regelbauweise in Form von Hochhäusern mit einer *Gebäudehöhe von mehr als 30 m bleibt in Langenthal die Ausnahme*. Das heisst, bei der Auswahl der Gebiete gilt es zu berücksichtigen, dass die Menge neuer Hochhäuser in Langenthal überschaubar sein wird. Auf einen Zeithorizont 2050 projiziert, wird eine Zunahme des Hochhaus-Bestandes um 5 Gebäude angenommen. Diese wenigen Spezialfälle sind entsprechend begründet zu positionieren. Auch muss sich die Stadt Langenthal bewusst sein, dass ein oder mehrere Hochhäuser der Stadt eine neue sichtbare Identität geben. Dieser Ausdruck muss auch politisch erwünscht sein.

In Langenthal ist das städtebauliche Motiv für die Wahl der besonderen Bauform die Übertragung der Struktur der prägenden öffentlichen Räume in das Stadtbild. Damit wird an die städtebauliche Logik und Tradition der Setzung von Kaufhaus, Turmhaus, Bahnhof etc. angeknüpft und die Forderung aus dem Baugesetz (Bezug Hochhaus zum öffentlichen Raum) umgesetzt. In der Konsequenz ist das Hochhaus in Langenthal eine Möglichkeit und keine Pflicht zur Akzentuierung wichtiger Schnittstellen in der stadträumlichen Struktur. Solche für Hochhäuser geeigneten Schnittstellen liegen am Bahnhof und im Bereich Station Langenthal Süd – Porzi-Areal.

Das von Auguste Perret entworfenen Prinzip des Wiederaufbau von Le Havre ist eine Analogie für die für Langenthal angemessene Hochhaus-Strategie: Hochhäuser stehen an bedeutenden Schnittstellen der stadträumlichen Struktur und in unmittelbarem Bezug zum öffentlichen Raum (Digitale Diathek Schweiz)



5.2 Bahnhof Langenthal

Teilbereich Nord vom ESP Bahnhof Langenthal

Geeignet sind folgende spezifischen Standorte im Teilbereich Nord vom ESP Bahnhof Langenthal (Areal Geiser Agro com ag): Möglich sind zwei Hochhäuser unmittelbar links und rechts angrenzend an den Freiraum entlang dem Hochwasserkanal sowie positioniert im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Bahnhofplatz Nord. Die beiden möglichen Hochhäuser sind versetzt zueinander anzuordnen (keine Torwirkung).

Aufgrund der Sichtbarkeitsanalyse im Landschaftsraum sowie der Betrachtung der Silhouette von Langenthal ist eine Höhe von 42 bis 45 m möglich. Die konkrete städtebauliche Untersuchungen im Arbeitsmodell lassen eine Höhe von ca. 35 m als ideal erscheinen. Grund dafür ist die erwünschte städtebauliche Einordnung und räumliche Einbindung der Hochhäuser in die denkbare Volumen im Entwicklungsgebiet.

Die Anzahl der Hochhäuser (0 bis 2) und die Höhenentwicklung stellen ein zu untersuchendes Potenzial ohne Anspruch auf Realisierung dar. Die Untersuchung des Potenzials findet im Rahmen eines zweistufigen Konkurrenzverfahrens statt. In der ersten Phase ist die verhältnismässig angemessene Anzahl und die städtebaulich richtige Höhe und die Etappierung städtebaulich-architektonisch zu untersuchen sowie argumentativ und mittels Darstellungen im Modell darzulegen. Das Beurteilungsgremium bewertet diese Untersuchungen und legt für die zweite Phase des Verfahrens insbesondere die maximale(n) Höhe(n) abschliessend fest.

Bereich Aufnahmegebäude

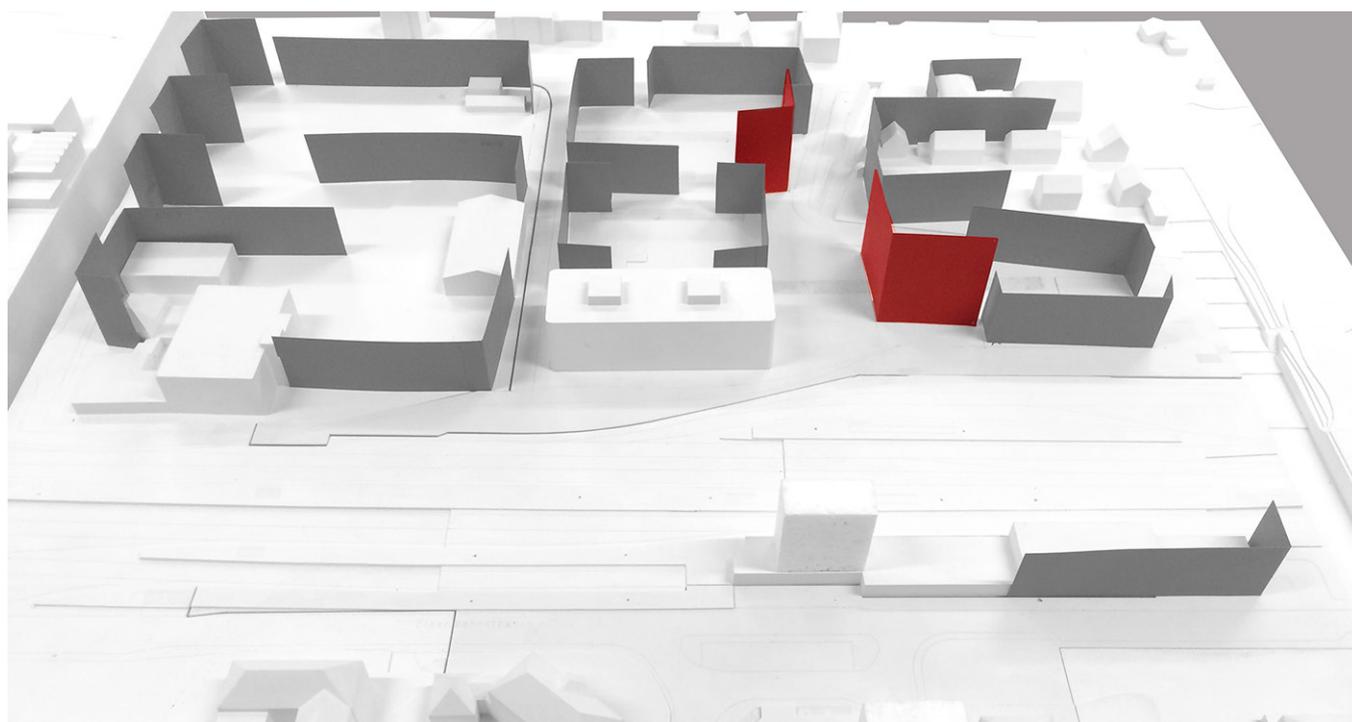
Der bestehende höhere Baukörper am Bahnhof ist aufgrund seiner Höhe von 28.5 m baurechtlich kein Hochhaus. Die Position des Gebäudes an den Schnittstelle Hochwasserkanal – Eisenbahn und als städtebaulicher Abschluss der Jura- und der Bahnhofstrasse überzeugt. Ein baulicher Merkpunkt an dieser Stelle (Erhalt Bestandesbau, Ersatzbau) ist erwünscht. Möglich erscheint auch eine bauliche Verdichtung im Osten des Gebäudes.

In jedem Fall ist das repräsentative Villenquartier mit herrschaftlichen Wohnhäusern im Umfeld der Jurastrasse zu beachten. Besonders hervorzuheben sind die repräsentativen Kopfbauten (ehem Amtshaus und Geschäftshaus von 1911) am Bahnhofplatz Süd. Das gesamte Quartier weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Stand 11.2007) das Erhaltungsziel «A» auf. Das heisst, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. In diesem Umfeld ist kein Hochhaus im baurechtlichen Sinne städtebaulich verträglich. In der Folge gilt für den gesamten Bereich des Bahnhofes eine Höhenbeschränkung von 30 m (Maximum).

Schattenwurf Gebiet Bahnhof Langenthal

Hochhäuser im Gebiet Bahnhof Langenthal weisen eine zentralörtliche Lage im Sinne BauV Art.22 Abs. 4 auf. Von der zulässigen Beschattungsdauer kann im Rahmen einer Interessensabwägung abgewichen werden.

Für Hochhäuser bis max. 45 m geeignete Standorte im Teilbereich Nord des ESP Bahnhof Langenthal: Situierung angrenzend an den Freiraum des Hochwasserkanals sowie positioniert im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Bahnhofplatz Nord. Die beiden möglichen Hochhäuser sind versetzt zueinander anzuordnen (keine Torwirkung).



5.3 Station Langenthal Süd – Porzi-Areal

Bedingung zur Erstellung von Hochhausbauten ist die Verbesserung der Erschliessungsqualität öV auf mindestens die Klasse «B». Diese weist das Gebiet heute noch nicht auf und wäre daher zu verbessern.

Grundsätzlich liegen die Standorte im Innenbereich der Industrieareale und in der ersten Bautiefe angrenzend zum Trasse der Bahnlinie. Präzisierend wird ein direkter räumlich-funktionaler Bezug zum zu entwickelnden inneren Freiraumsystem und/oder zur Station Langenthal Süd verlangt. Neben dem bestehenden Silo sind bis zu drei weitere Hochhäuser möglich.

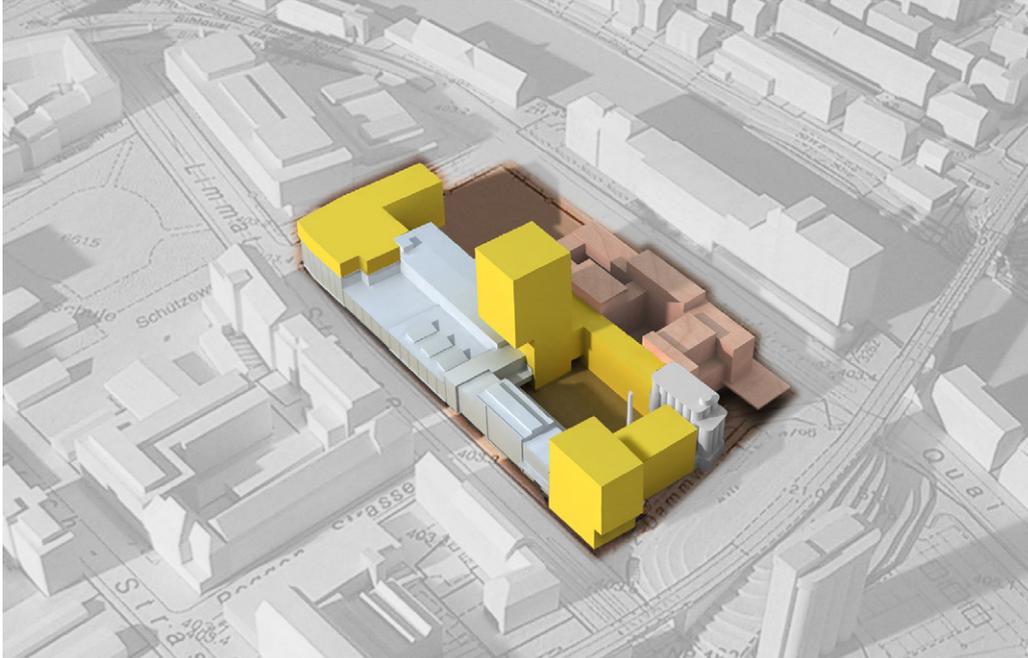
Aufgrund der Sichtbarkeitsanalyse im Landschaftsraum sowie der Betrachtung der Silhouette von Langenthal ist eine maximale Höhe von 45 m möglich. Eine örtlich-situative Untersuchungen der Höhenentwicklung ist noch nicht erfolgt.

Für die Gebietsentwicklung im allgemeinen und für die Thematik «Hochhaus» im speziellen ist ein zweistufiges Konkurrenzverfahren durchzuführen. In der ersten Stufe ist bezüglich «Hochhaus» die Anzahl, die Standorte, die Höhenentwicklung und die städtebauliche Typologie zu untersuchen. Das Beurteilungsgremium bewertet diese Untersuchungen und legt für die zweite Phase des Verfahrens insbesondere die maximale(n) Höhe(n) abschliessend fest. Die Anzahl der Hochhäuser (0 bis 3) und die Höhenentwicklung stellen ein zu untersuchendes Potenzial ohne Anspruch auf Realisierung dar.

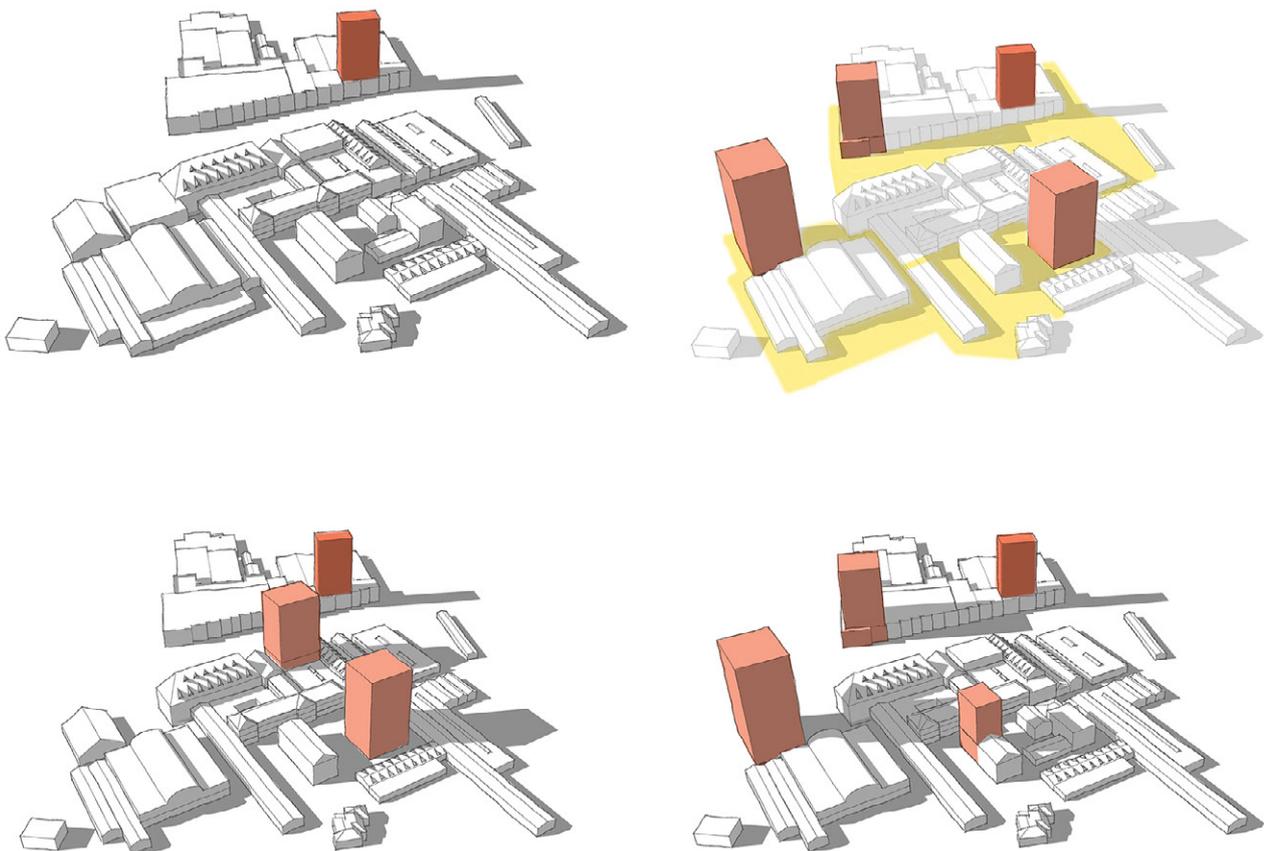
Für das Silo ist zusätzlich zum Potenzial ein Bestand, den ersatzlosen Abbruch wie auch ein Umbau und Umnutzung für Wohnen und/oder Arbeiten möglich.

Hochhäuser im Gebiet weisen eine zentralörtliche Lage im Sinne BauV Art.22 Abs. 4 auf. Von der zulässigen Beschattungsdauer kann im Rahmen einer Interessensabwägung abgewichen werden.

Referenz für das angestrebte Konglomerat von Alt und Neu: Löwenbräu-Areal in Zürich.



Städtebauliches Prinzip der Anordnung der Hochhäuser im Arealinnern, als Konglomerat von Alt und Neu sowie im Bezug zum zu entwickelnden Freiraumsystem.



5.4 Gebiete mit Hochhausbestand

Grundsätzlich gilt die Bestandesgarantie für alle bestehenden Hochhäuser.

Eine umfassende bauliche Erneuerung und Ergänzung ist nur auf der Basis eines qualifizierten kooperativen Verfahrens möglich. Im Rahmen des Verfahrens kann untersucht werden ob

- bestehende Hochhäuser erweitert werden,
- bestehende Hochhäuser abgebrochen und wieder aufgebaut werden,
- bestehende Hochhäuser abgebrochen und in der Regelbauweise wieder aufgebaut werden,
- bestehende Hochhäuser mit weiteren Hochhäusern ergänzt werden. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei am Bestand und sind aus der Perspektive der Aussichtsorte auf ihre Verträglichkeit zu untersuchen.

Die Studie umfasst mindestens die Aspekte Städtebau, Ortsbild-, Natur- und Heimatschutz sowie die Interessen relevanter Nachbargemeinden und der Eigentümerschaft. Der Perimeter des Verfahrens ist das gesamte Siedlungsensemble (Waldhofstrasse, Spital, Haldenstrasse) oder das einzelne architektonische Objekt mit seinem angrenzende Umfeld (Haus Lagerweg 8). Das Verfahren findet mit Beteiligung der Grundeigentümer, des Stadtbauamts, des Fachbeirats und allfällig weiterer relevanter Vertreter statt.

Bei einer Renovation des Bestandes ist die bestehende Dimensionierung grundsätzlich beizubehalten. Im geringen Masse sind Abweichungen aufgrund von technischen Anpassungen zulässig (energetische Vorgaben und Massnahmen, Fassadenkonstruktion etc.).

5.5 Ausschlussgebiete

Ausserhalb der geeigneten Gebiete sind Hochhäuser ausgeschlossen.

Festlegungen

 Geeignete Gebiete für Hochhäuser (30-45m)
Siehe Kap. 5.2 & 5.3

 Gebiete mit Hochhausbestand
Siehe Kap. 5.4

Orientierender Inhalt

 Markante Hangkanten

 Marktfleck (historisches Zentrum)

 bedeutende Fließgewässer / Kanäle

 Grünfinger

 Eisenbahnlinie

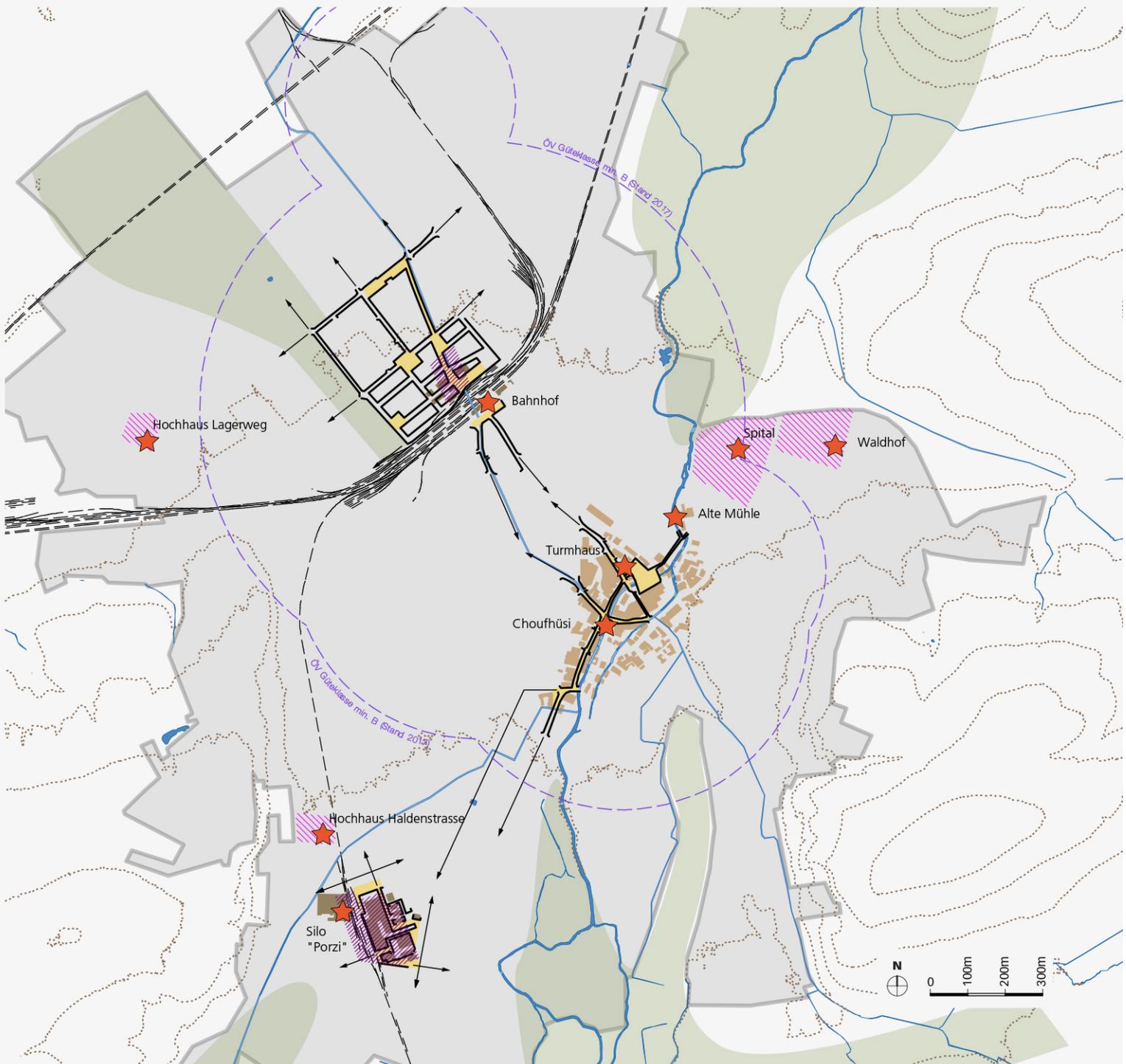
 Ursprung Industrie

 Grenze Bauzone / Siedlungsgebiet

 ÖV Güteklasse min. B (Stand 2017)

 Rückgrat öffentlicher Raum
Bedeutende Aussenräume

 Best. Landmarks



6 Verfahren und Qualitätssicherung

Vorabklärung Verfahren und Zuständigkeiten

Besteht die Absicht zum Bau eines Hochhauses, sind zwingend die zuständigen kommunalen Behörden zu kontaktieren sowie die Rahmenbedingungen und die Prozessdauer gemeinsam festzulegen.

Die Behörde informiert die potenzielle Bauherrschaft bezüglich dem notwendigen Verfahren, den gesetzlichen Rahmenbedingungen und den zu berücksichtigenden Richtlinien und sie definiert die weitere Zuständigkeiten.

Qualitätssicherung

Für die notwendige Überbauungsordnung und/oder für das konkrete Bauprojekt von Hochhäusern ist zwingend ein Konkurrenzverfahren (Testplanung/Wettbewerb/Studienauftrag) gemäss Ordnung SIA 142 resp. 143 durchzuführen resp. vorzuschreiben.

Die Stadt und weitere von ihr bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung und Durchführung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Die Stadt kann mindestens eine der teilnehmenden Projektverfassenden bestimmen.

In welcher Phase der Projektentwicklung das oder die Konkurrenzverfahren sinnvollerweise durchgeführt wird/werden, entscheidet die zuständige Behörde. Gegenstand der Verfahren sind die Aspekte Städtebau (inkl. Höhenentwicklung), Freiraum, Wirtschaftlichkeit, Sozialraum, Architektur und Nachhaltigkeit.

7 Leitlinien einer Beurteilung von Projekten

Nachhaltigkeit

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

- Belastungsfähiges Mobilitätssystem
- Hohe soziale Dichte und Durchmischung.
- Aufwertung des Umfeldes (bspw. durch gewonnene Freiflächen, zusätzliche soziokulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, Wegführung, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten, Belebung des öffentlichen Stadtraumes).
- Partizipation und Information Bevölkerung bei der Projektentwicklung.
- Effiziente Energie- und Ressourcennutzung (Energiekonzept mit Energiekennzahlen).
- Einsatz erneuerbarer Energiequellen.
- Minimierung des Ausstosses von Verbrennungsgasen (insbesondere CO²).

Die Anforderungen sind im Rahmen der konkreten Umsetzung zu präzisieren. In jedem Einzelfall ist die detaillierte Überprüfung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit des Projektes erforderlich.

Mobilität

Grundsätzlich sollte beim Zeitpunkt der Realisierung von Hochhäusern am Standort mindestens die öV-Güteklasse B vorhanden sein. In allen anderen Fällen ist zwingend ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten. Dieses beinhaltet mindestens:

- Festlegung des verbindlichen Modal Split und der für das Bauvorhaben zulässigen MIV-Fahrten auf der Basis des regionalen Fahrtenmodells.
- Definition der für die Erreichung des Modal Split notwendigen, anzustrebenden öV-Güteklasse und Planung der entsprechenden Massnahmen.
- Rechtliche Fixierung und Institutionalisierung eines Mobilitätsmanagements im Projektareal.
- Einbindung in das örtliche Fuss- und Radweg- sowie öV-Netz.

Schattenwurf und Lichtentzug (BauV, Art. 22, Abs. 3 und 4)

Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Als zulässige Beschattungsdauer gelten:

- a. bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr: zwei Stunden;
- b. bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr: zweieinhalb Stunden.

An zentralörtlichen Lagen kann aus städtebaulichen Gründen von der Regel (...) abgewichen werden.

Einpassung in den Stadtkörper

Projekte müssen die bedeutenden Strukturen wie öffentliche Plätze, Bahnhofareale und Knotenpunkte von Hauptstrassen stärken. Damit leisten sie auch eine Orientierungshilfe im heterogenen Stadtkörper. Hochhäuser sollen durch ihre Kubatur, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie den architektonischen Ausdruck und die Materialisierung in eine eindeutig definierte Beziehung zu öffentlichem Raum und dem Stadtkörper gesetzt werden.

Gliederung und Proportionierung

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

Materialisierung

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

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

Sozialraum

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens ist ein mögliches Hochhaus auf seine Potenziale zur Aufwertung des Umfeldes zu bewerten. Der soziale und öffentliche Nutzen des Hochhauses ist darzustellen: gewonnene Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, Wegführungen, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten des Umfelds, Belegung des öffentlichen Stadtraums usw.

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

Bezug zum Aussenraum

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

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

Bereicherung des Freiraumes

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

Tag – Nacht

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

Unterlagen zur Beurteilung

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

Umgebungsgestaltungsplan gemäss Bauverordnung Kanton Bern Art. 22 Abs. 1b)

Anhang

**Beispiele von Hochhäusern aus der Gegenwart mit einer
Höhe um 45 m**

Büroneubau Ost, Löwenbräu-Areal Zürich (2013, 37 m)

Die Geschichte des Löwenbräu-Areals, einer ehemaligen Bierbrauerei, ist geprägt durch häufiges Umbauen, Ergänzen und Ersetzen bestehender Gebäudeteile. Hierbei stellt die Umnutzung vom Brauereibetrieb zum Kunsthallen- und Galeriekomplex in den 1990er-Jahren einen entscheidenden Wendepunkt dar. Das neue Projekt basiert auf dieser jüngsten, erfolgreichen Umnutzung und ergänzt und steigert die Vielfalt des bestehenden Komplexes nochmals um neue Wohn-, Büro- und Ausstellungsnutzungen. Der denkmalpflegerische Erhalt der Bausubstanz bildet dabei eine wichtige Massnahme für die Identität des ehemaligen Industriequartiers und belässt ein wichtiges Kapitel der Stadtgeschichte lesbar.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb der bestehenden Anlage eine Konzentration auf drei bauliche Eingriffe in Form von Neubauten vor: den Neubau West als Erweiterung der Kunstnutzungen, den Büroneubau Ost und das Wohnhochhaus Mitte. Letzteres prägt als Hochhaus zusammen mit dem Stahlsilo und den Silos der Swissmill die Silhouette des Areals und ein Stück weit sogar die der Stadt neu. Durch die Ergänzung des Gebäudebestandes mit Neubauten entsteht auf selbstverständliche Art eine neue städtebauliche Einheit mit dem Wohnhochhaus Mitte als herausragender Figur. Die langgestreckten Altbauten mit dem Brauereihauptgebäude an der Limmatstrasse werden durch die Aufstockung des Kunstraums im Westen und den höheren Kopfbau des Büroneubaus Ost am Bahnviadukt eingefasst.

Der Büroneubau Ost ist ebenfalls ein winkelförmiges Volumen mit einem höheren Gebäudeteil an der Limmatstrasse und einem niedrigeren zwischen dem Dammweg und dem Brauereihof. Im Erdgeschoss ist unter der Auskragung die Eingangslobby der Büros angeordnet, im Hof befindet sich der Zugang zu den Galerie- und Ladenräumen. In den oberen Bürogeschossen lassen unterschiedliche Raumtiefen verschiedene Bürotypen zu.

(Quelle: <http://www.gigon-guyer.ch/de/bauten/buerobauten/#g-2321>)



Hochhaus-Projekt Henz-Areal Suhr (Studienauftrag 2015, 40 m)

Das Henz-Areal besetzt eine ortsbaulich bedeutende Lage im Spannungsfeld der Gebietsentwicklung um den Bahnhof Suhr. Nördlich der Bahnanlage verdichten mehrere grosse Bebauungen den Ort und führen die Kernstadt näher an die Bahn.

Im Nordosten des Baufelds besetzt ein vierzig Meter hohes Gebäude die Schnittmenge zwischen den Quartierstrukturen. Die Typologie des Hochhauses setzt hier bewusst ein stadträumliches Zeichen und schafft so einen weiträumigen Bezug und verortet so das neue Wohngebiet in Suhr. Das Hochhaus steht präzise auf einem definierten, sich gegen zwei Seiten hin öffnenden Platzraum. Im Norden wird dieser Raum über die Platzgestaltung weitergeführt und fasst so den Aussenraum des markanten Rundbaus in eine übergeordnete Struktur ein. Die Stellung des schlanken, gerichteten Hochhauses schafft einen spannungsvollen Dialog zu den angrenzenden und benachbarten Bauten, ohne diese zu konkurrenzieren.

Die Bebauung Henz-Areal etabliert einen neuen Ort in Suhr, einen Ort mit eigener Stimmung und Charakteristik. Ein öffentlicher Platz schafft Raum für Leben und Aktivität. Das Büro- und Wohnhochhaus markiert den weiträumigen Bezug und verortet so das neue Wohngebiet in Suhr. Zentral für das Funktionieren der gesamten Bebauung ist die Nutzung der Erdgeschosse auf und um den Platz. Im Hochhaus befindet sich ein Restaurant, die beiden seitlichen Flanken nehmen Atelier- und kleinteilige Gewerbenutzungen auf.

(Quelle: <http://www.ssa-architekten.ch/projekte/henz-areal-suhr>)



Hochhaus «Gastrosocial» in Aarau (2016; 50 m)

Unweit des Aarauer Bahnhofs erstreckt sich das sogenannte «Torfeld Süd», ein ehemaliges Industrieareal. Das Gebiet wird momentan zu einem Wohn- und Dienstleistungsquartier umgebaut. Durch die Mischung von alter Industriekultur und neuen Bauprojekten soll dabei ein eigenständiger Stadtteil entstehen, der gleichzeitig funktional und räumlich mit der umgebenden Aarauer Siedlungsstruktur und der angrenzenden Gemeinde Buchs verwoben wird.

Das Hochhaus der Pensionskasse GastroSocial ist ein wichtiger Baustein für die Neuausrichtung des Areals «Torfeld Süd» und bildet den Auftakt in das neu entwickelte Aeschbach Quartier. Der Turm ist durch seine Höhe von 50 m bereits vom Bahnhof aus und von weit her über die Stadt hinaus als Landmark und Orientierungspunkt sichtbar und markiert eine neue, dynamische Stadtentwicklung. Der polygonale Grundriss vermag zwischen den verschiedenen, an diesem Standort zusammentreffenden Stadträumen zu vermitteln: Einerseits passt sich das Hochhaus optimal in die Umgebung ein und andererseits wird dadurch die schmale Frontseite mit dem Haupteingang auf elegante Weise akzentuiert. Die Besucher werden entlang der Gebäudekanten in das neue Quartier hineingeführt. Gegenüber der Buchserstrasse bildet das Gebäude einen viergeschossigen Sockelbau aus, welcher sich in seiner Massstäblichkeit der Strassenbebauung anpasst. Aufgrund der differenzierten Profilierung der Stützen und Brüstungen wirkt die Fassade feingliedrig und erhält eine plastische Wirkung. Der öffentliche Raum wird bewusst mit gestalterischen Mitteln wie Arkaden, Ausstellmarkisen und Beschriftungen auf Erdgeschosssebene inszeniert.

(Quelle: <http://schneiderschneider.ch/projects/hochhaus-und-burogebaude-gastrosocial/>)



Hochhaus Schweizerischer Obstverband, Zug (2014; 50 m)

Der plastisch verformte, vertikale Baukörper (Höhe 50 m) markiert in Zug eine Ecke des Quartiers Guthirt. Durch die Platzierung am nördlichen Rand der Parzelle entsteht im südlichen Teil der Bebauungsfläche ein Freiraum, der dem hohen Haus «Luft verschafft». Der Baukörper ist vertikal, nach gestapelten Nutzungseinheiten gegliedert. Im Erdgeschoss markiert ein zurückspringender Sockel den Haupteingang. Ein breiterer Bürotrakt weist auf Traufhöhe der Nachbargebäude einen Absatz auf und verbindet sich so optisch mit der umgebenden Bebauung. Ein überhöhter Wohntrakt markiert seine Übereckausrichtung gegen Südwesten, hin zur Altstadt und zum Zugersee. Das Attikageschoss mit Technikräumen im bildet den Abschluss.

(Quelle: <https://www.deonag.ch/objekte/77-zug/>)

