Entscheidungskriterien für die Standortwahl und Planung von Hochhäusern

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **70 (1975)**

Heft 1-de

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-174462

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

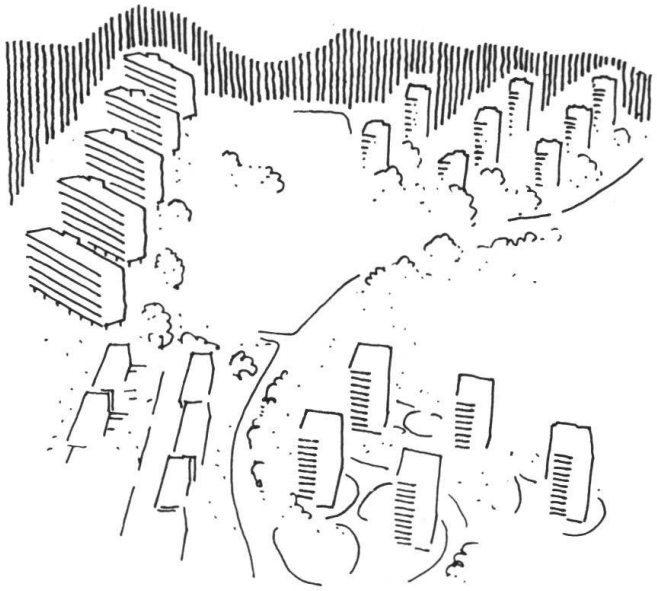
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Entscheidungskriterien für die Standortwahl und Planung von Hochhäusern

Ausgearbeitet vom Schweizer Heimatschutz in Fühlungnahme mit der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission



Oben: Es ist ein allgemein verbreiteter Irrtum, dass Hochhäuser eine wesentlich dichtere Überbauung erlauben. Ohne genügend Freiflächen ist eine Hochhausüberbauung unverantwortbar. Nur sie ermöglichen es, die Häuser in eine gute Beziehung zur Umgebung zu setzen.

Rechts oben: Hochhäuser wie hier in Zürich stellen wichtige Blickfänge dar. Trotz guten Fassadengliederungen dürfen sie nicht bewilligt werden, wenn städtebauliche Gründe dagegen sprechen. Auch wenn diese Gründe ein Hochhaus erwünscht erscheinen lassen, die Gliederung jedoch nicht befriedigt, ist die Bewilligung zu verweigern.

Rechts unten: Einzelne Hochhäuser bilden zur Landschaft den denkbar grössten Kontrast. Verfügen wir über soviel Landschaft, dass derartige Einbrüche in ihr Bild nebensächlich werden?

1 *Begriff*

1.1 Ein *Hochhaus* im Sinne dieser Richtlinien ist ein Gebäude, das durch sein Volumen, vor allem aber durch seine Höhe, die benachbarte und ortsübliche Überbauung deutlich dominiert. Dagegen fallen andere hohe Bauwerke wie Silos, Kirchtürme, Kurzwellensender usw. nicht unter diesen Begriff.

1.2 Diese Begriffsbestimmung des Hochhauses gilt unabhängig von jeder in kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften allfällig enthaltenen anderen Definition.

2 *Rechtfertigung*

2.1 Durch die Zweckbestimmung allein lässt sich kein Hochhaus rechtfertigen: Alle Funktionen eines Hochhauses, wie Verwaltungsbau, Spital, Hotel, Wohnhaus, können auch durch andere Gebäudetypen erfüllt werden.

2.2 Dank der Weiträumigkeit, die sich vorteilhaft auf die Atmosphäre rings um das Hochhaus auswirkt, kann es eine interessante Lösung zur Ermittlung der optimalen Ausnützung darstellen. Hiefür muss aber die Erschliessung einwandfrei gelöst und die sozio-kulturelle Infrastruktur gewährleistet sein.

2.3 Diese Bedingungen lassen sich in bereits überbauten Quartieren nur durch Abbruch und umfangreiche Neuüberbauung erfüllen.

2.4 Das Hochhaus rechtfertigt unter keinen Umständen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer.

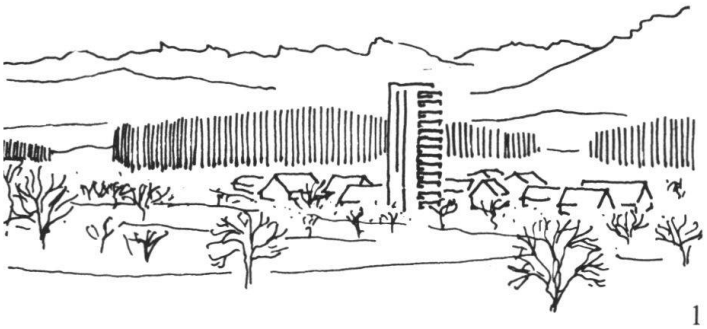
2.5 Hochhäuser sind weder eine Prestige-Demonstration für den Architekten oder den Bauherrn noch ein Zeugnis für den Weitblick der sie bewilligenden Gemeindebehörde.

2.6 Hochhäuser sind nicht ohne weiteres für Wohnungen geeignet. Wo aber bei Wohnüberbauungen eine grosse Vielfalt von Wohnungstypen gewünscht wird, kann ein Hochhaus das Wohnungsangebot bereichern. Dabei sind aber die Bedingungen in Ziff. 3–5 dieser Richtlinien zu erfüllen.

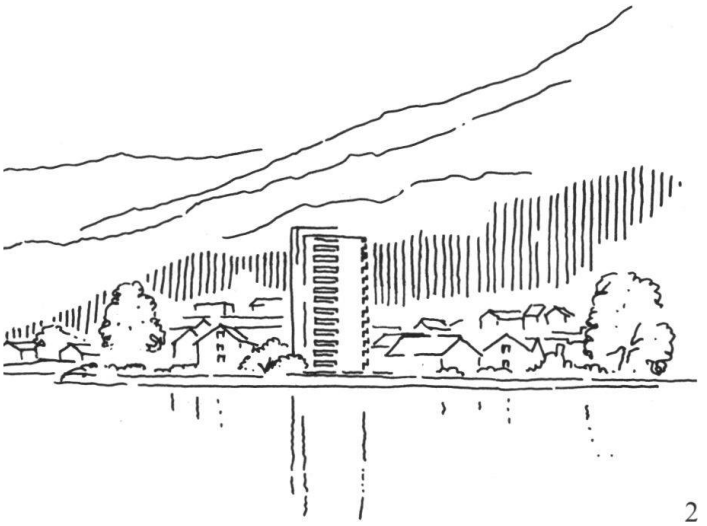
3 *Standorte von Hochhäusern, Bebauungspläne*

3.1 Die möglichen Standorte von Hochhäusern sind bei der Ausarbeitung kantonaler Richtpläne durch die Kantonsbehörde festzulegen.

3.2 Gemeindebauordnung und Zonenplan müssen darüber Aufschluss geben, ob und wo Hochhäuser überhaupt zulässig sind. Sie müssen die möglichen Standorte genau umschreiben und die Voraussetzungen nennen, unter welchen entsprechende Bewilligungen erteilt werden dürfen.

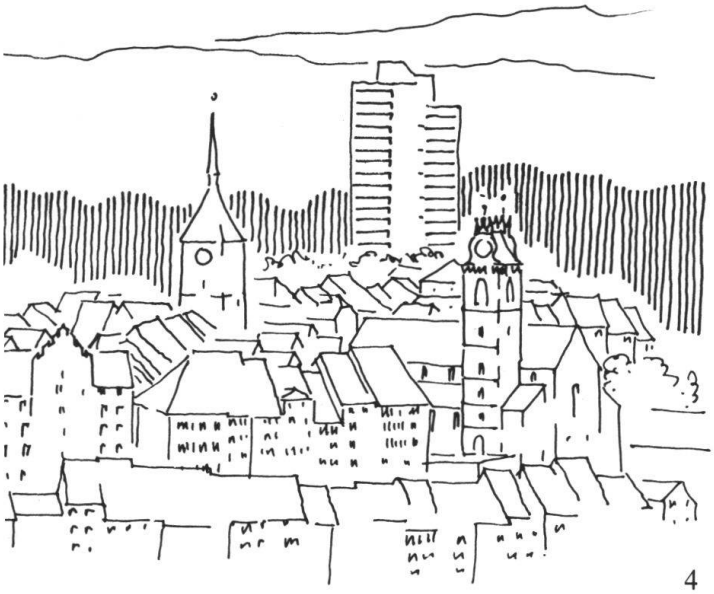


1



2

3



4

3.3 Diese Standorte sind mit grösster Zurückhaltung und nach sorgfältigem Abwägen der Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild, sowohl von nah als auch von ferne, festzulegen.

3.4 Hochhäuser sind besonders unangebracht:

3.41 in Dörfern und ihrer unmittelbaren Umgebung,

3.42 in Taleinschnitten,

3.43 in Hanglagen,

3.44 auf Kreten, Hügeln sowie allgemein auf vorspringenden Geländeerhebungen,

3.45 unmittelbar an See- und Flussufern.

3.5 Dagegen können Hochhäuser neue Akzente setzen:

3.51 in ebenem Gelände,

3.52 in eintönigen städtischen Quartieren ohne besonderen Charakter.

3.6 In Ortschaften ausgeprägten Charakters oder mit schutzwürdigem Ortsbild sind keine Hochhäuser vorzusehen.

3.7 Hochhäuser sind zu verbieten, wo sie mit bestehenden Türmen, Schlössern, Burgen oder ganz allgemein mit irgendeiner historischen Silhouette optisch in Konkurrenz träten.

3.8 Grundsätzlich sind Gruppen von aufeinander abgestimmten Hochhäusern einem alleinstehenden einzelnen Hochhaus vorzuziehen.

3.9 Niedrige oder abgestufte Bauten sollen die optische Verbindung zwischen den grossen Kuben der Hochhäuser und ihrer Umgebung herstellen.

Links: 1 In Ortschaften ausgeprägten Charakters oder mit schutzwürdigem Ortsbild sind keine Hochhäuser vorzusehen.

2 Der Bau eines Wohnturms zu Murg am Walensee hat leider nicht verhindert werden können.

3 Dasselbe wie für Aarau gilt für Bellinzona. Glücklicherweise scheinen aber die Bellinzoneser die Problematik der Sache noch rechtzeitig erfasst zu haben, und die Projekte, wie sie vorgesehen waren, werden kaum realisiert werden.

4 Hochhäuser sind zu verbieten, wo sie mit bestehenden alten Türmen in Konkurrenz treten würden (Beispiel Aarau).

Rechts oben: Hochhäuser haben einen Respektabstand vor schützenswerten Ortskernen zu wahren (Wil SG).

Rechts unten: Hochhäuser stören den freien Blick auf die Seen – sie gehören weit weg von den Ufern (Beispiel Montreux).

4 *Infrastruktur*

4.1 Zufahrten zu Hochhäusern dürfen auf dem angrenzenden Strassennetz keine Verkehrsbehinderungen bewirken.

4.2 Die Parkplätze der Bewohner und Gebäudebenützer sind unterirdisch anzuordnen. Zusätzlich sind genügend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

4.3 Für die Fussgänger sind gefqhrlose, von den Zufahrten getrennte Zugangswege anzuordnen.

4.4 Aufzugsbatterien, Kehrichtbeseitigung, Wartung, Brandbekämpfung, Vorbeugungsmassnahmen gegen Wind- und Schlagregenschäden usw. müssen besonders sorgfältig studiert werden.

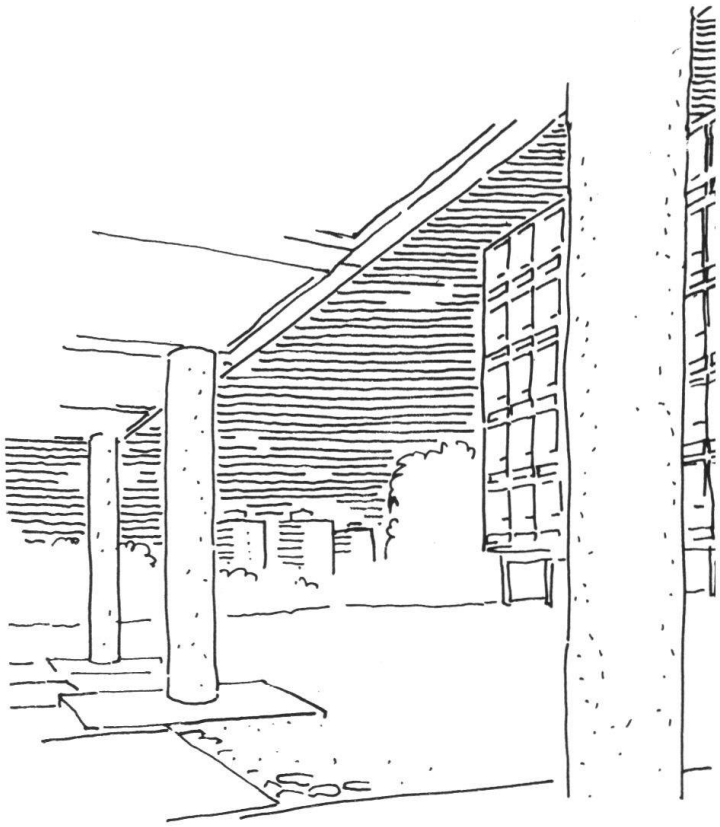
4.5 Hochhauswohnungen dürfen nicht durch windexponierte Laubengänge erschlossen werden. Nur tiefe, dreiseitig geschützte Loggien mit brusthohem Geländer sind zulässig.

5 *Architektonische Gestaltung*

5.1 Da das Hochhaus stets einen wichtigen Blickfang darstellt, hat seine ästhetische Gestaltung besonders strengen Anforderungen zu genügen.

5.2 Die kubische Struktur, die Aufteilung in Mauer- und Fensterflächen sowie die Wahl der Materialien und ihrer Farben sind eingehend abzuwägen; sie müssen vor Erteilung der Baubewilligung festgelegt sein.

5.3 Seine Orientierung – sofern es sich nicht um einen Rundbau oder ein Vieleck handelt – soll mit derjenigen der Gesamtüberbauung übereinstimmen.



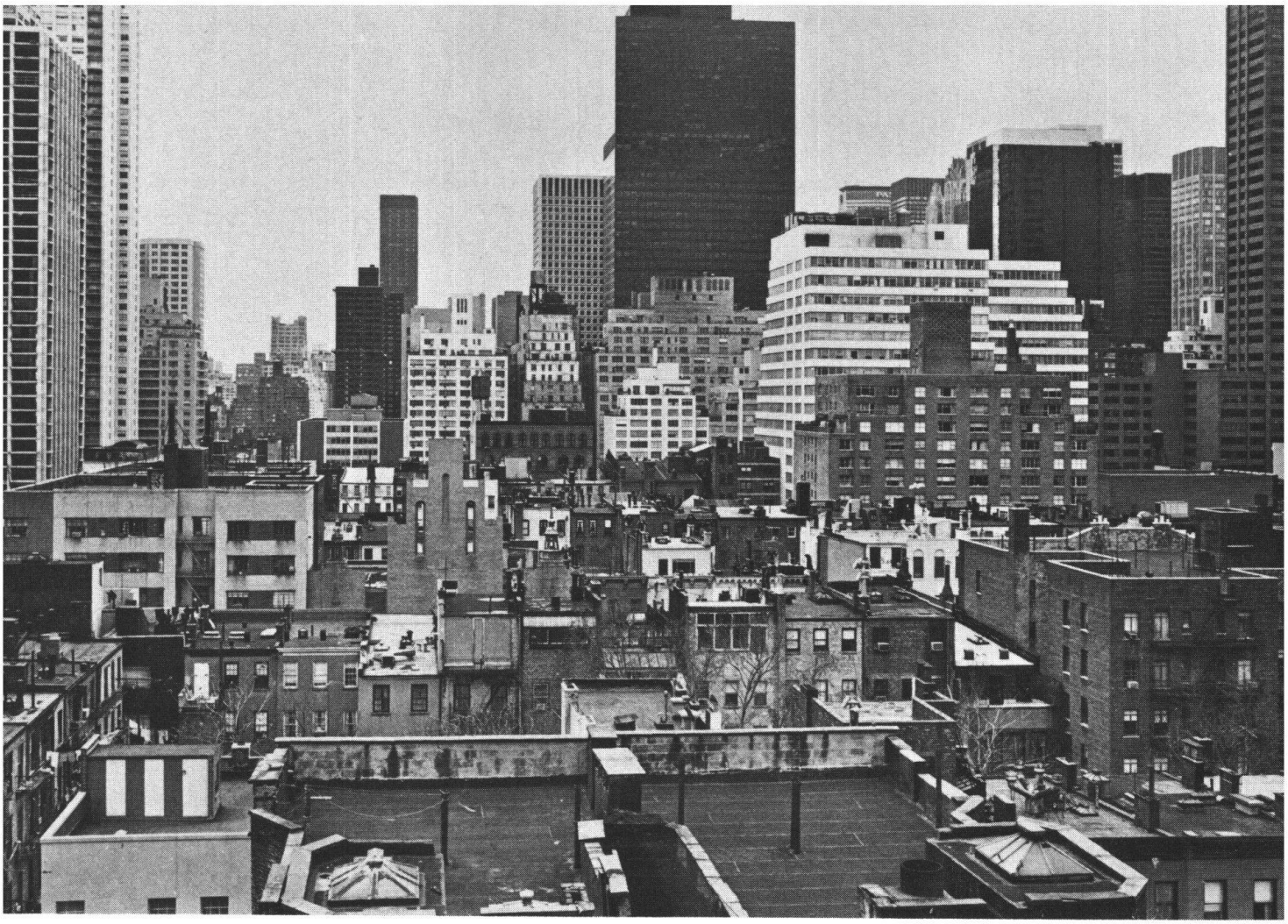
Links oben: In diesem Fall wurde Funktion aufeinandergetürmt, ohne dass der daraus resultierende Kubus formal oder farblich bewältigt werden konnte. Auf dem höchsten Punkt der Gemeinde ist der Koloss zu einem fragwürdigen Wahrzeichen geworden, das heute wohl kaum mehr bewilligt würde (Beispiel Frauenfeld).

Links unten: Hochhäuser in Hanglagen sind besonders unangebracht (La Chaux-de-Fonds).

Rechts oben: Das Hochhaus dominiert die ortsübliche Bebauung durch sein überragendes Volumen.

Rechts Mitte: In dieser englischen Wohnsiedlung (Beispiel aus London) müssen sich die Mütter nicht ob der Gefährdung spielender Kinder durch den Motorfahrzeugverkehr ängstigen.

Rechts unten: Im Baubewilligungsverfahren hat man sich Rechenschaft zu geben, ob materielles Gewinnstreben oder die Sorge um die Schaffung gesunder Wohnquartiere den Hochhausüberbauungen zu Gevatter steht. Den fertiggestellten Überbauungen sieht man es an, ob mit dem Volksgut haushälterisch umgegangen worden ist.



Ohne straffe Zügel wachsen die Türme (klassisches Beispiel: New York) in den Himmel; ihre Höhe wird einzig durch die Rendite bestimmt. Ein derartiges Gebirge hat aus grösserer Distanz zweifellos seinen Reiz. Ob es in unsern kleinmassstäbigen Geländekammern angebracht ist, muss jedoch in Frage gestellt werden.

5.4 Zu helle und reflektierende Materialien sowie aufdringliche Farbtöne sind zu vermeiden.

5.5 Die Hochhausfassaden sind den Witterungseinflüssen besonders ausgesetzt, dies erfordert einen erhöhten Aufwand in bautechnischer Beziehung und im Unterhalt.

5.6 Dachaufbauten sind optisch sehr exponiert und deshalb sorgfältig zu gestalten.

6 *Baubewilligungsverfahren*

6.1 Das Baugesuch muss dem kantonalen Richtplan – soweit vorhanden – und dem örtlichen Nutzungs- oder Zonenplan entsprechen.

6.2 Zusätzlich soll das Projekt die vorstehenden Richtlinien berücksichtigen.

6.3 Den Behörden sind zur Projektbeurteilung mindestens folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

6.31 Baugespanne oder Markierballons und gegebenenfalls Fotomontagen,

6.32 Alle Grundriss- und Fassadenpläne sowie die zum Verständnis des Projektes erforderlichen Schnitte,

6.33 Ein Modell, aus dem die Einordnung des Hochhauses in die Gesamtüberbauung klar ersichtlich ist,

6.34 Die Darstellung der Schattenwürfe auf die benachbarten Gebäude,

6.35 Der Plan der Zufahrten, Zugangswege und Parkplätze,

6.36 Der Plan für die Gestaltung der Freiflächen und ihrer Bepflanzung,

6.37 Angaben über die gewählten Materialien und Farben.

6.4 Jedes Hochhausprojekt, das nicht in einem genehmigten Bebauungsplan vorgesehen ist oder einem solchen nicht entspricht, muss der zuständigen kantonalen Behörde zur Bewilligung vorgelegt werden.

6.5 Fehlen einschlägige kantonale oder kommunale Vorschriften, so darf hieraus kein Recht zum Bau eines Hochhauses abgeleitet werden. Jedes Projekt, das nicht den vorstehenden Empfehlungen entspricht, kann denn auch auf Grund des bestehenden Rechts abgelehnt werden.