

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Renaissance der Hochhäuser in der Schweiz



Daniel Strasser
Dipl. Architekt FH
Projektleiter

Erster Hochhausboom in den 60er - 70er Jahren

Zur Zeit der Gründung der Realit 1961 erlebte die Schweiz einen ersten Hochhausboom. Rund drei Viertel der Wohnhochhäuser wurden in der Zeit zwischen 1960-1970 erstellt. Neben der damaligen Wohnungsnot führte auch die Begeisterung über die amerikanischen Wolkenkratzer zum Bau von heute über 260 Hochhäusern im Kanton Aargau, die mehr als 10 Stockwerke aufweisen. An diesem Boom hat auch die Realit in verschiedenen Aufgaben mitgewirkt. So konnte sie ihr Know-how bei der Mitgestaltung u.a. des EO-Towers in Oftringen, des Tivoli in Spreitenbach sowie des Hotels Zürich, (heute Marriott) verwirklichen.



EO Tower, Oftringen

Der Begriff Hochhaus

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sind Kantone und Gemeinden

gefordert, die Siedlungsentwicklung vermehrt nach Innen zu lenken. Dazu bietet sich das Hochhaus als potenziell flächenschonender Gebäudetyp an. Für das Wort Hochhaus gibt es keine allgemein gültige Definition. Generell steht es für ein hohes Gebäude. In der Schweiz gelten zu meist Häuser ab 22 bis 25 m Höhe (je nach Bau- und Brandschutzgesetzgebung) als Hochhäuser. Zum Teil wird auch der Ausdruck „höheres Haus“ ver-

Höchste Gebäude: - Welt: Burj Khalifa, Dubai: 828 m - CH: Roche Tower: 178 m - Aargau: Telli-Hochhaus: 85 m

wendet. Verwandte Begriffe sind der Wolkenkratzer und v.a. im Englischen der Turm (tower). Meist bezeichnet man damit nur sehr hohe Gebäude.

Bedeutung des Hochhauses im Kt. Aargau

Im Kanton Aargau stehen gemäss Statistik verhältnismässig viele Hochhäuser. Vergleicht man die Anzahl Hochhäuser mit der Gesamtfläche des Kantons, zeigt sich, dass der Kanton Aargau hinter den Stadtkantonen Genf, Basel-Stadt und Zürich an vierter Stelle liegt, deutlich vor den Kantonen Bern, Waadt und Luzern.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2020



www.realit.ch

Renaissance der Hochhäuser in der Schweiz

Hochhäuser (10 Geschosse u.m.)	Fläche Kanton (km ²)	Hochhausdichte (Ratio Hochhäuser / Fläche)
GE	809	282
BS	75	37
ZH	657	1729
AG	263	1403
VD	225	3212
LU	79	1493
BE	268	5959

Quelle BFS, 2012

Kriterien für Hochhäuser

Die Gemeinden sind aufgrund Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung verpflichtet, im Hinblick auf die Festsetzung im kantonalen Richtplan die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu mobilisieren. Dazu werden im Bauzonenplan für die Entwicklung nach Innen zentrale Wohnschwerpunkte festgelegt, für die die BNO oft einen Gestaltungsplan verlangt. Damit höhere Bauten erstellt werden können, wird u.a. die harmonische Eingliederung in die Stadtkulisse und die umliegende Landschaft, die Bereicherung des öff. Raums durch Schaffung von Grünräumen mit Aufenthaltsqualität sowie eine Stärkung der Zentrumswirkung mit einer attraktiven Erdgeschossnutzung (Gastronomie/Verkauf) verlangt.

sowie mit einer Rauchdruckanlage ausgestattet sein müssen. Ein Nordwestschweizer Kanton geht sogar so weit, Steigstrangsanie rungen einem Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, um prüfen zu können, ob die Steigzonen brandschutztechnisch wieder abgeschottet und verschlossen werden. Bei erheblichen Umbau- oder Sanierungsmassnahmen wie einer umfassenden Fassadensanierung oder umfangreichen Innenrenovierungen kann die Aargauische Gebäudeversicherung brandschutztechnische Auflagen anordnen.



Greenfell Tower, London, Juni 2017

Aktuelle Hochhausprojekte

Auch die Realit stellt sich den Herausforderungen, die vom stark zunehmenden Interesse an Hochhäusern ausgehen. So saniert unsere Abteilung Bautreuhand in den Kantonen Aargau und Luzern drei Hochhäuser in einer umfassenden Innen- und Aussenrenovation. Dabei wird besonderer Wert auf Energieeinsparungen, Erdbebensicherheit und behindertengerechtes Bauen gelegt. Weiter plant und unterstützt die Realit die Planung und Erstellung des Towers inkl. des neuen Restaurants/Hotels in Brugg. Eine weitere Abteilung ist beauftragt worden, das Entwicklungspotential eines städtischen Industrieareals in Lenzburg abzuschätzen. Dabei wird auch eine mögliche Überbaubarkeit mit Hochhäusern vertieft geprüft.

Ausserordentliche Hochhausprojekte im Aargau stehen in Planung auf dem Henz-Areal Suhr, im Torfeld Süd in Aarau sowie beim Shoppi in Spreitenbach.

Tower-Aufträge 2020



Langgäckerstr 15, Spreitenbach. Poststr. 180, Spreitenbach



Fluhmühlerain 12, Luzern Centurion Tower, Brugg



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch

Höhenrangliste

Rang	Hochhaus	Höhe
1	Hochhaus Telli	85 m
2	Shopping Tivoli	71 m
3	Turm Spreitenbach	70 m
4	EO Oftringen	65 m

Sicherheit beim Hochhausbau

Von herausragender Bedeutung sind dabei die Brandschutzvorschriften, die beim Bau zu beachten sind. Unter Umständen kann ein einfacher Kühlschrankschluss zu einem verheerenden Vollbrand eines Towers führen, wie sich dies vor 2 ½ Jahren in London ereignete. Bereits heute schreiben die Vorschriften vor, dass Hochhausneubauten mit einem Fluchttreppenhaus, das als eigener Brandabschnitt mit Feuerwiderstand F90 zu bauen ist,