

Höhere Häuser und Hochhäuser im Kanton Thurgau  
Vom Bestand zu aktuellen Tendenzen

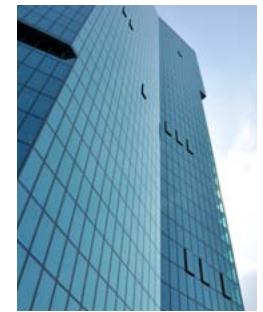
## Fachkolloquium SIA Thurgau

04. November 2011

Inhalt:

1. Das Hochhaus in der Schweiz
2. Hohe Häuser im Thurgau: Geschichte und Typologien
3. Aspekte des Hochhausbaus

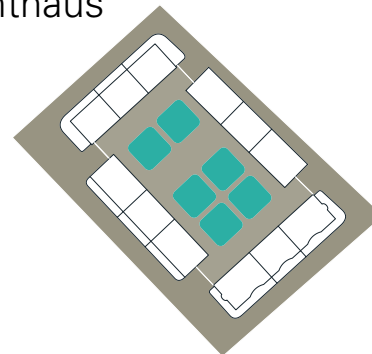
# 1. Das Hochhaus in der Schweiz Eine kleine Städtebaugeschichte





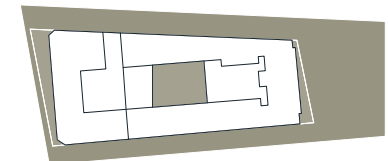
### Das städtische Appartementhaus

Rue de Montchoisy, Genf, 1927-29  
 Nutzung / Typ: Reformblock, 7 G.  
 Architekt: Maurice Brillaud  
 Effektive Ausnutzung: 3,5



### Das erste Hochhaus der Schweiz

Bel Air, Lausanne, 1931  
 Nutzung / Typ: Hybrid: Veranstaltung, Büro, Wohnen, bis 19 G.  
 Architekt: Alphonse Laverrière  
 Effektive Ausnutzung: 7,7





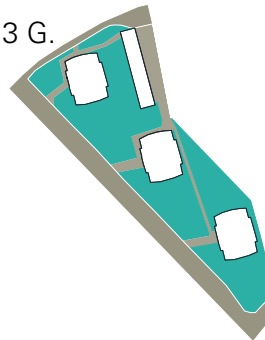
### Die ersten Wohnhochhäuser der Schweiz

Entenweid, Basel, 1951

Nutzung / Typ: Wohnen im Punkthochhaus, 13 G.

Architekten: Arnold Gfeller & Hans Mähly

Effektive Ausnutzung: 2,4



### Die durchgrünte Stadt

Wittigkofen, Bern, 1957

Nutzung / Typ: Grossiedlung, über 20 G.

Architekt: Otto Senn

Effektive Ausnutzung: 1,3





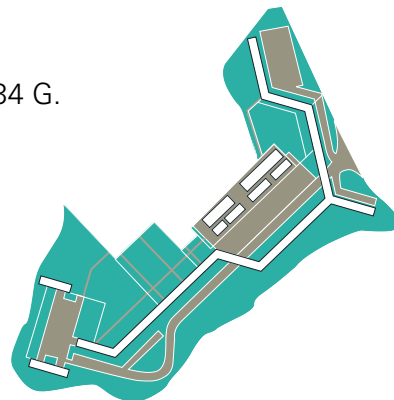
## Die intakte Banlieue

Avenue du Lignon, Genf, 1962-71

Nutzung / Typ: Grosssiedlung, 29 - 34 G.

Architekt: Georges Addor

Effektive Ausnutzung: 1,8



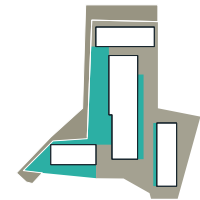
## Das Neue Wohnen in der Stadt

Kraftwerk 1, Hardturmstrasse, Zürich, 1998

Nutzung / Typ: Wohnungsmix mit hohem Gemeinschaftsanteil,  
5 - 9 G.

Architekt: Bünzli & Courvoisier, Stücheli

Effektive Ausnutzung: 2,5





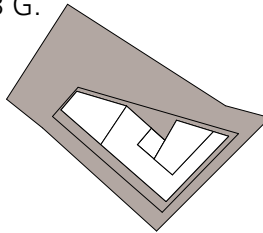
### Das Revival der Grosstadtarchitektur

Europaallee, Zürich, 2010-2015

Nutzung / Typ: Einkaufen, Büro, Wohnen, bis 13 G.

Architekt: Caruso St. John Architects

Effektive Ausnutzung: 5,2



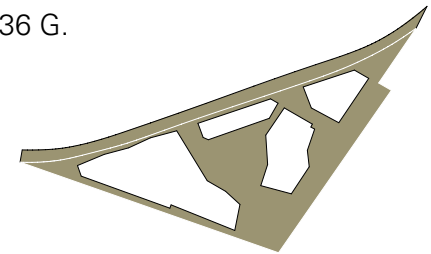
### Das höchste Hochhaus der Schweiz

Prime Tower, Zürich, 2011

Nutzung / Typ: Bürohochhaus, 36 G.

Architekt: Gigon Guyer

Effektive Ausnutzung: 5,4



## 2. Hohe Häuser im Thurgau Geschichte und Typologien



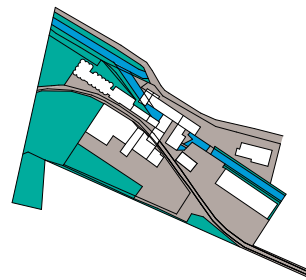


### Die Infrastruktur der Landwirtschaft

Industriestrasse, Weinfelden, ab 1927

Typologie: Silo, 20m

Effektive Ausnutzung: 2,2



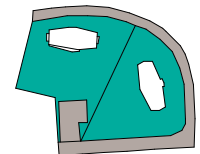
### Die gemässigte Moderne

Grundstrasse 21/23, Frauenfeld, 1960

Typologie: Wohnen, 10 G.

Architekt: Armin Possert

Effektive Ausnutzung: 1,2







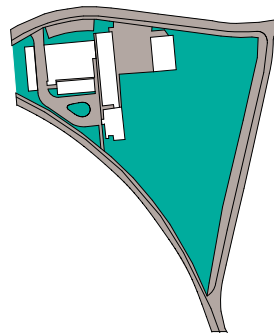
### Die Wohnmaschine

Brühlstrasse 63, Arbon, 1960

Nutzung / Typ: Scheibenhochhaus, 12 G.

Architekt: Georges- Pierre Dubois

Effektive Ausnutzung: 0,5



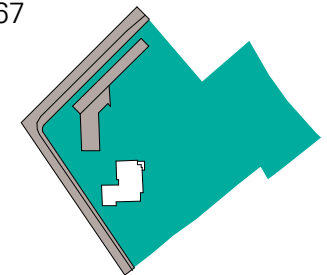
### Versuchter Befreiungsschlag

Eisenbahnersiedlung, Romanshorn, 1965-67

Nutzung / Typ: Wohnhochhaus, 13 G.

Architekt: Heinrich Kunz & Oskar Götti

Effektive Ausnutzung: 0,4

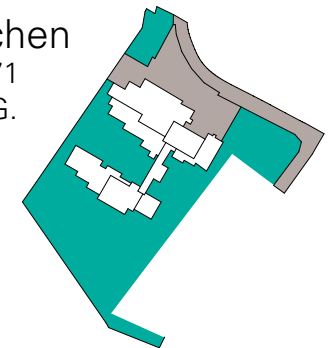




Die Gesundheitsmaschine  
Waldeggstrasse, Frauenfeld, 1966-69  
Typologie: Bettenhochhaus, 14 G.  
Architekt: Max Peter Kollbrunner  
Effektive Ausnutzung: 0,7

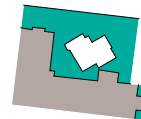


Die Idee des Gemeinschaftlichen  
Holzensteinerstrasse, Romanshorn, 1971  
Nutzung / Typ: Seniorenresidenz, bis 8 G.  
Architekt: Adorni & Gisel  
Effektive Ausnutzung: 0,5

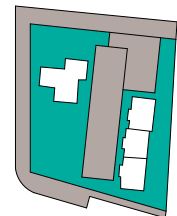




Spekulation am Dorfrand  
Säntisblickstrasse 15, Amriswil  
Nutzung / Typ: Wohnen, 12 G.  
Effektive Ausnutzung: 1,4



Fragment der durchgrünten Siedlung  
Poststrasse 43, Amriswil, 1970er  
Nutzung / Typ: Wohnen, 13 G.  
Effektive Ausnutzung: 1,2





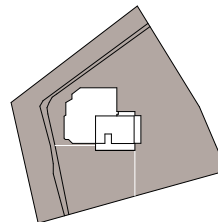
### Das Höchste Wohnhochhaus des Thurgaus

Freiegg, Kreuzlingen, 1973

Typologie: Wohnen mit Ladengeschäft, 18 G.

Architekt: Georg Felber

Effektive Ausnutzung: 1,5

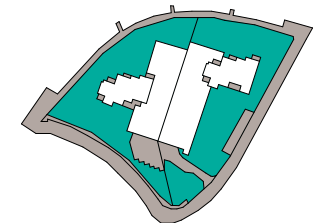


### Exklusives Wohnen

Schlösslipark, Hafen Bottigkofen

Typologie: Wohnen, 12 G.

Effektive Ausnutzung: 1,3



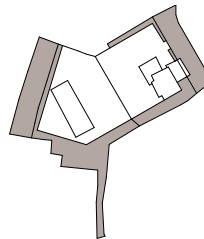


## Zentrumsbebauung

Zentrumspassage, Weinfelden

Typologie: Wohnen und Dienstleistung über Einkaufspassage, 7 G.

Effektive Ausnutzung: 1,8



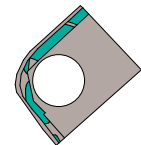
## Business Tower

Oststrasse, Frauenfeld, 2000

Typologie: Bürohaus, 10 G.

Architekt: Andreas Knuchel

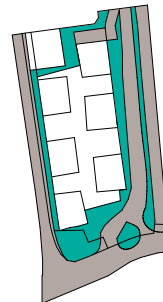
Effektive Ausnutzung: 2,7





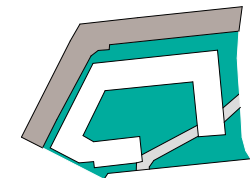
### Innere Verdichtung

Königsareal Arbon, 2010-2012  
Nutzung / Typ: Verdichtung, bis 8 G.  
Architekt: Max Dudler  
Effektive Ausnutzung: 1,5



### Der Mäander

Garden City, Kreuzlingen, 2011  
Typologie: Dienstleistung und Wohnen getrennt, 13 G.  
Architekt: Ittenbrechbühl AG  
Effektive Ausnutzung: 1,7



### 3. Aspekte des Hochhausbaus

3.1 Baurechtliche Aspekte

3.2 Raumplanerische Aspekte

3.3 Städtebauliche Aspekte

3.4 Architektonische Aspekte

### 3.1 Baurechtliche Aspekte

Ausgangslage: Baurecht und Praxis

Begriff ‚Höheres Haus‘

Als ‚Höhere Häuser‘ werden in der Praxis diejenigen Gebäude bezeichnet, welche die im Baureglement festgelegte Gebäudehöhe (Regelbauweise) deutlich überschreiten. (Gilt meist bis 8 Geschosse, 25m)

Begriff ‚Hochhaus‘

Als ‚Hochhaus‘ wird ein normalerweise ein Gebäude ab 25 Meter Höhe bezeichnet. Die Bezeichnung basiert im baurechtlichen Bereich vor allem auf feuerpolizeilichen Überlegungen (Länge der Drehleitern der Feuerwehr).

#### Neues PBG Thurgau 2011

Vor Schlusslesung im Grossen Rat,  
Verordnung in Arbeit

Die Anforderungen an Höhere Häuser und Hochhäuser sind nach §17 in den Baureglementen der Gemeinden zu regeln. Die Bewilligung erfolgt über ein Gestaltungsplanverfahren.

Die Rahmenbedingungen für den Erlass von Gestaltungsplanverfahren wurden gelockert. (Frei von Bedingungen der Regelbebauung).

Über Sondernutzungspläne ist auf kommunaler Ebene ein Referendum möglich.



### 3.2 Raumplanerische Aspekte Standort Zentrale Orte

Als gut erschlossen gilt eine Position im Umkreis von 500m von einem Hauptbahnhof eines zentralen Ortes.  
(Frauenfeld, Kreuzlingen, Arbon, Amriswil, Weinfelden, Romanshorn)



Hardbrücke in Zürich (Gigon & Guyer)

### 3.2 Raumplanerische Aspekte

#### Standort Ländlicher Raum

Im ländlichen Raum stehen neben Kirchen und Burgen auch Silos als markante hohe Häuser in der Landschaft.

Soll im ländlichen Raum neu auch hoch gebaut werden können?

Beispiel Umnutzung Silogebäude in Roggwil: Aufstockung mit zeichnerhafter Architektur. Das hohe Haus ist eingebaut in die Körnigkeit der Dorfstruktur.

Kyboot Tower in Roggwil



### 3.3 Städtebauliche Aspekte

#### Ausgangslage

Die klassischen städtebaulichen Qualitätskriterien:

- ‚Silhouette‘  
(Einbettung der Stadt ins Landschaftsbild)
- ‚Sichtverbindungen‘  
(Sichtachsen zwischen markanten Gebäuden)
- ‚Akzent im Stadtraum‘  
(Stadtbaukunst im Ensemble von Regel- und Sonderbebauung)

Im Thurgau sind auch die zentralen Orte wenig dichte Siedlungsgebiete. Sie verfügen meist über einen homogenen Kern, sind ansonsten aber als Agglomerationsgebiet zu lesen.

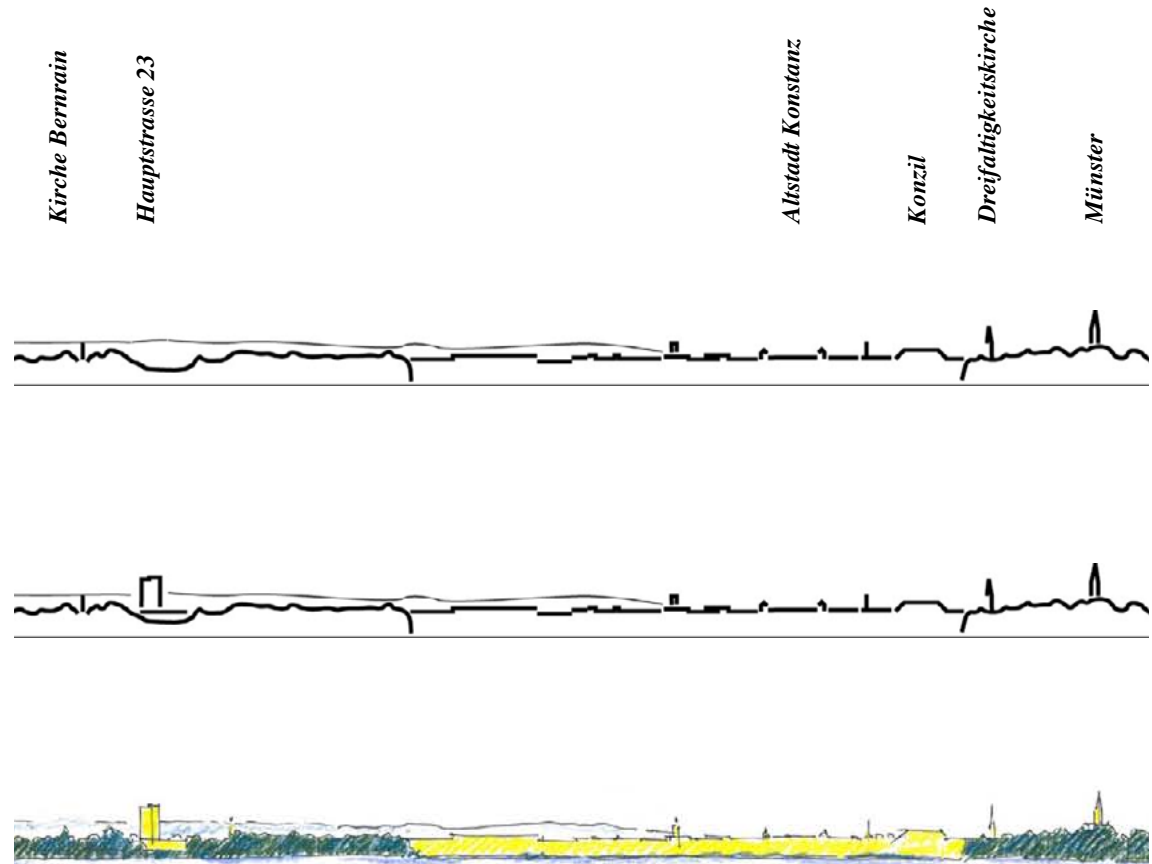


### 3.3 Städtebauliche Aspekte

#### Silhouette und Sichtverbindungen

Wie plant man die Silhouette einer weitläufigen und wenig dichten Ortschaft? Das Verschmelzen von Siedlungs- und Landschaftsbild stellt die Stadtplanung vor neue Herausforderungen.

Die Fernwirkung der historischen Monumente und der historischen Stadtkerne sollte gesichert werden.

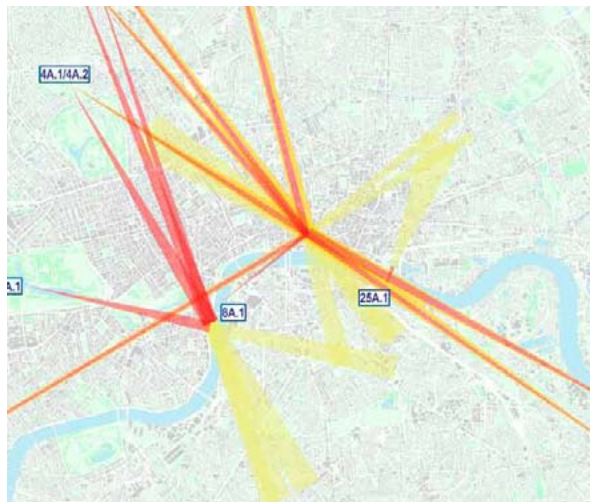


Auszug Hochhausstudie Kreuzlingen

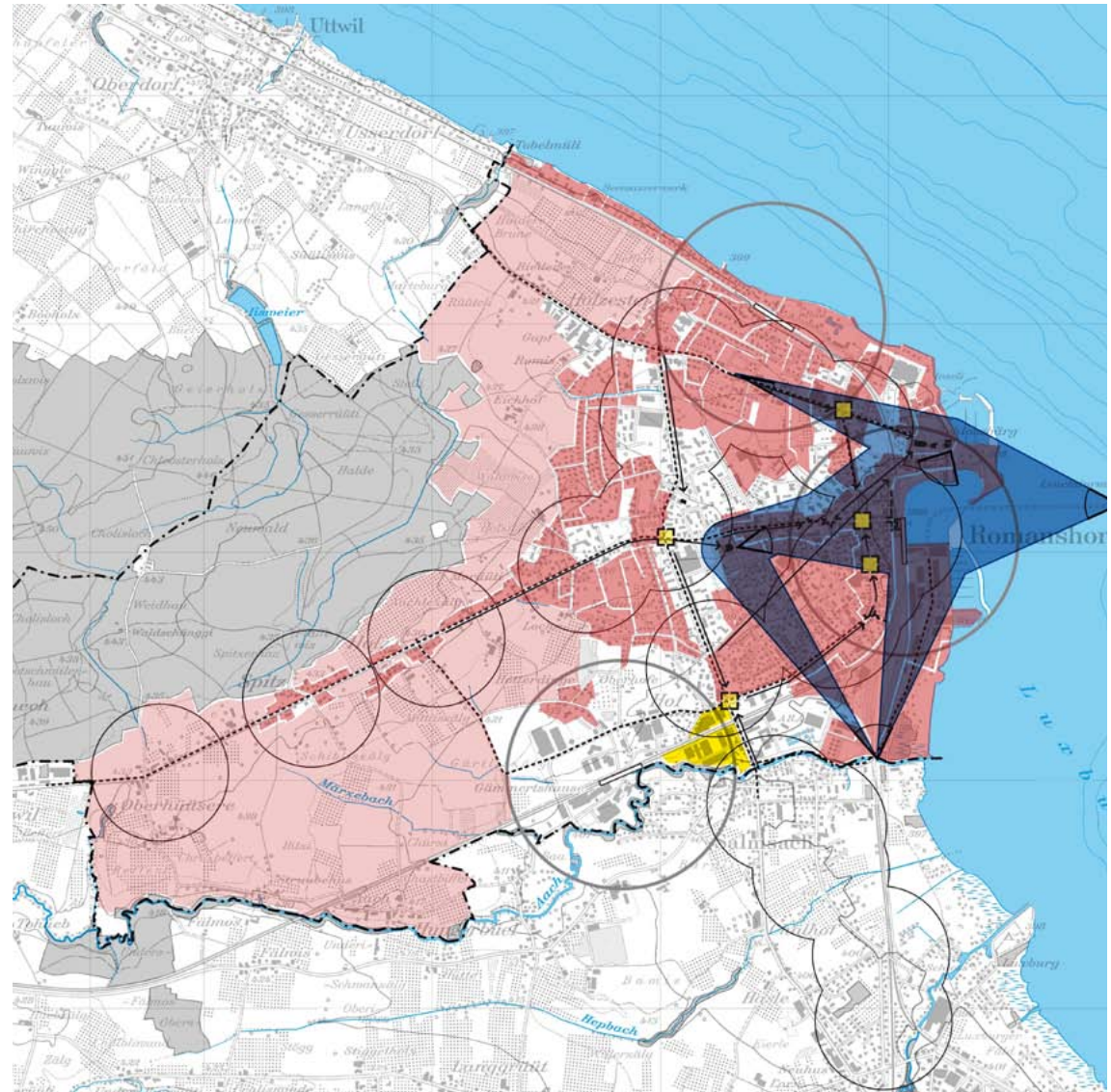
### 3.3 Städtebauliche Aspekte

#### Silhouette und Sichtverbindungen

Im wenig dichten Siedlungsgefüge der kleinen Agglomerationsgemeinden mit wenigen markanten Monumenten führen die planerischen Regulierungsinstrumente zu einer fachlich-methodischen Blockade.



London Plan



Hochhausstudie Romanshorn

### 3.3 Städtebauliche Aspekte

#### Akzent im Stadtraum

Das hohe Haus (Hochhaus) bildet am Stadtplatz einen räumlichen Akzent. Es schafft Stadtraum und wird zu einem Merk- und Orientierungspunkt im Quartier.

Welche stadträumliche Aufgabe hat ein Hochhaus in der aktuellen Siedlungsstruktur? Ist Stadtreparatur mit Hochhäusern möglich?



Stahelplatz, Arbon

### 3.3 Städtebauliche Aspekte Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Aspekt bei der Adressbildung eines Hochhauses. Sie artikuliert den Übergang vom Haus zur Öffentlichkeit und zum Masstab des Ortes.

Das Investieren in die Qualität der Umgebungsgestaltung sichert die soziale Nachhaltigkeit.



Schlösslipark Hochhäuser in Bottighofen

### 3.3 Städtebauliche Aspekte Die Herausforderung

Die städtebaulichen Aspekte des Hochhausbaus stehen mit dem Gewebe der Regelbebauung in einem Zusammenhang.

Die Hochhausfrage sollte nicht von anderen städtebaulichen Herausforderungen ablenken. Städtebaukultur manifestiert sich auch im Gewebe der Regelbebauung.

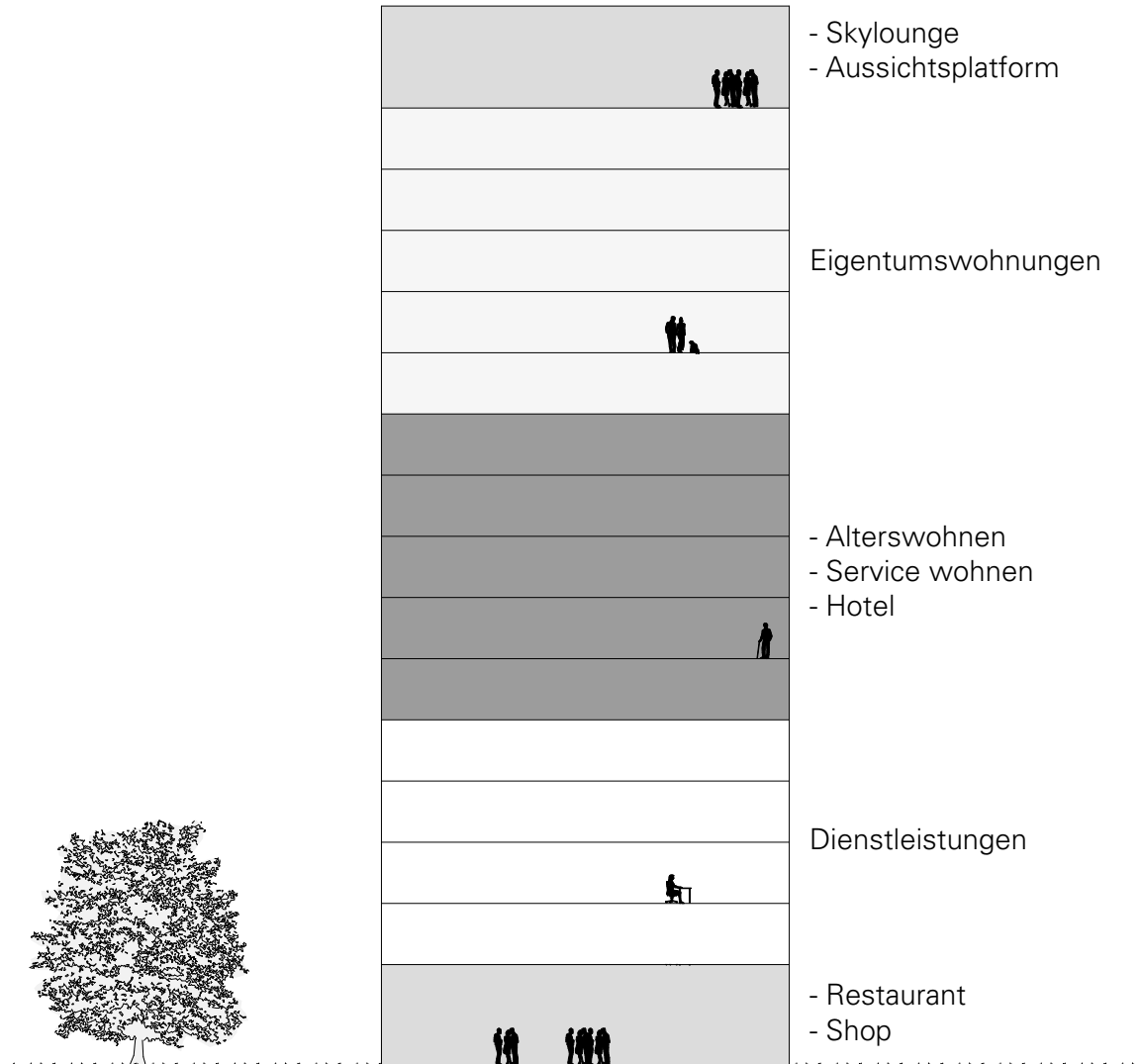
Konglomerat von Wohnsiedlungen in Kreuzlingen





### 3.4 Architektonische Aspekte Nutzung Stadt

In den Kernstädten der Metropolitanregionen sind hybride Nutzungssysteme möglich und gängig. Sie werden teilweise sogar eingefordert.



Hybrides Nutzungsschema

### 3.4 Architektonische Aspekte Nutzung Kleinstadt

Häuser mit einer klaren Identität und Nutzung scheinen im kleinstädtischen Umfeld besser zu funktionieren.



Das exklusive Geschäftshaus

### 3.4 Architektonische Aspekte Qualität der Architektur

Allseitig ausgerichtet Baukörper haben eine ruhige, klar ablesbare Form und wirken integrierend. Eine feingliedrige Fassadestruktur ist in der Regel besser verständlich. Das Hochhaus braucht, im klassischen Sinne verstanden, ein freundliches Gesicht.



Grundstrasse, Frauenfeld

### 3.4. Architektonische Aspekte Wirtschaftlichkeit

Es besteht ein Zusammenhang zwischen Mietertrag und den Erstellungskosten eines Gebäudes.

Die exklusiven Gebäudefassaden der wichtigen Business-Viertel der Grossstädte sind nicht selbstverständlich.



Business Tower, Frauenfeld

### 3.4 Architektonische Aspekte Trend

Garden City, Kreuzlingen

4.5 Zimmer, 95 m<sup>2</sup>, 7. Etage  
Miete: Fr. 2'430.- / Monat  
Miete: Fr. 307.- / m<sup>2</sup> jährlich

3.5 Zimmer, 83.90 m<sup>2</sup>, 12. Etage  
Miete: Fr. 2'380.- / Monat  
Miete: Fr. 340.- / m<sup>2</sup> jährl.



### 3.4 Architektonische Aspekte

Trend

ReSeedenz, Rorschach

3.5 Zimmer, 109 m<sup>2</sup>, 7. Etage

Preis: Fr. 599'000.-

Preis: Fr. 5'500.- / m<sup>2</sup>

3.5 Zimmer, 109 m<sup>2</sup>, 13. Etage

Preis: Fr. 7'63'000.-

Preis: Fr. 7'000.- / m<sup>2</sup>



ReSEEdenz, Rorschach